



AMALIENSTRASSE 11  
96047 BAMBERG  
TELEFON 0951 / 20 88 88 0  
TELEFAX 0951 / 20 88 88 1

RICHARD SAUER  
ARCHITEKT DIPL.-ING. (UNIV. + FH)

# EXPOSÉ

 Von der Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Bayreuth, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

AZ: 3 K 34/21; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Stich-  
tag 21.01.2022 – des Grundstücks der Gemarkung Weismain

Abt-Knauer-Straße 31, 96260 Weismain

Fl.Nr. 912



## ZUSAMMENFASSUNG

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 912 der Gemarkung Weismain, Abt-Knauer-Straße 31, 96260 Weismain, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Betriebsfläche zu 3.273 m <sup>2</sup>
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<p><u>A) Wohngebäude</u>: freistehendes, zweigeschossiges, massives, unterkellertes Zweifamilienhaus mit unausgebautem Dachgeschoss; Baujahr Anf. 1960er Jahre (mutmaßlich); Wohnfläche EG ca. 90,73 m<sup>2</sup>, OG ca. 88,12 m<sup>2</sup>, zzgl. Nutzfläche KG u. DG</p> <p><u>B) Garagengebäude</u>: eingeschossige, nicht unterkellerte, massive PKW-Doppelgarage mit Satteldach; Baujahr vermutlich um 1985</p> <p><u>C) Lagerhalle</u>: eingeschossige, nicht unterkellerte, in Holzbauweise errichtete Halle mit Satteldach; Nfl. ca. 54 m<sup>2</sup>; Baujahr vermutlich um 2001</p>
Gewerbebetrieb/e:	keine
Mieter / Pächter:	keine
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	- umfangreiche Baumängel/Bauschäden sowie Sanierungs- bzw. Modernisierungsbedarf
Küche / Zubehör:	nicht vorhanden
Energieausweis:	liegt nicht vor
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. LRA
Denkmalschutz:	besteht nicht
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchangaben
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	21.01.2022
<b>Verkehrswert (§ 194 BauGB):</b>	<b>325.000,- EUR</b>

## **Objektbeschreibung**

### **Planungsrechtliche Merkmale**

#### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 912 im Wesentlichen als gemischte Baufläche (M) aus.

#### **Bebauungsplan**

Für das Gebiet, in dem sich das Grundstück Fl.Nr. 912 befindet, besteht nach Auskunft der Verwaltungsbehörde der seit 20.04.1976 rechtskräftige Bebauungsplan „Weismain Feldteile I“. Als wesentliche Festsetzungen sind anzuführen:

- Gebietsart: Mischgebiet
- Zahl der Vollgeschosse: III
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,6
- Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2
- Dachausbildung: Satteldach (SD), Walmdach (WD)
- Bauweise: offen (nach Baunutzungsverordnung)

Ergänzend hierzu wird auf den Bebauungsplan in der Anlage verwiesen.

#### **Denkmalschutz**

Der bauliche Bestand des Grundstücks ist gemäß der Recherche (Quelle: Bayerische Denkmalschutz-Atlas) nicht in der Liste der (Bau-) Einzeldenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG aufgeführt. Ferner ist zu konstatieren, dass sich das Bewertungsgrundstück nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmalbereichs befindet.

### **Sonstige Grundstücksmerkmale**

#### **Grundstückszuschnitt und Topographie**

Das Grundstück Fl.Nr. 912 ist nahezu rechteckig geschnitten (siehe Lageplan). Das Gelände des Grundstücks steigt von der westlichen Seite in Richtung Osten etwas an (Westhang-Grundstück).

#### **Grundstücksabmessungen**

Straßen-/Wegefront (westlich):	ca. 21 m
Straßen-/Wegefront (östlich):	ca. 24 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 146 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 23 m

### **Baugrund, Schadstoffe und Altlasten**

Laut Baubeschreibung ist beim Baugrund von steindurchsetzten Lehmboden auszugehen (Bodenklasse 2 – 5). Nach Auskunft des Landratsamtes liegen für das Bewertungsgrundstück derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von der Grundstückseigentümerseite wurden keine Informationen und Hinweise zu sanierungspflichtigen Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) erteilt. Hinweise auf besondere Baugrundverhältnisse bzw. eine mögliche Bodenkontamination waren zum Ortstermin augenscheinlich nicht erkennbar. Es wurden keine Überprüfungsmaßnahmen von Grund und Boden sowie keine Überprüfungsmaßnahmen der Baumaterialien bezüglich Altlasten, Schadstoffbelastungen, Verunreinigungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Auffüllungen, Parasiten, Kontaminationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für das Gutachten ist demzufolge der Zustand eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

### **Überschwemmungsgefährdung**

Das Flussbecken des Weismains verläuft rund 12 m Luftlinie westlich des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 912 in Nord-Süd-Richtung. Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für den Bereich, in dem sich das Grundstück befindet, keine Klassifizierung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Der westliche Teil des Grundstücks ist gemäß der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung jedoch als wassersensibler Bereich klassifiziert. Diese Standorte werden von Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse oder Bäche, durch zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern sowie durch zeitweise hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation – so die Definition des Bayerischen Landesamtes für Umwelt – ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

### **Baulastenverzeichnis**

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

### **Bauordnungsrecht**

Die Ermittlung des Verkehrswerts erfolgt auf Basis des tatsächlichen Gebäudebestandes. Eine Überprüfung hinsichtlich der Genehmigung durch die Baubehörde sowie die Gleichartigkeit des tatsächlichen Gebäudebestandes mit der Genehmigung durch die zuständige Behörde und dem herrschenden Bauordnungsrecht wurde nicht durchgeführt. Die Ermittlung des Verkehrswerts setzt die materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie Nutzungen voraus.

### **Erschließungszustand**

Das Grundstück Fl.Nr. 912 gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen Anschlüsse für Strom, Telefon, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz und Zufahrt bzw. Zugang von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. Weiterhin ist zu konstatieren, dass im Untergrund der Abt-Knauer-Straße eine Gasleitung des regionalen Versorgungsunternehmens verläuft. Nach Sach- und Rechtslage fallen zum Wertermittlungstichtag, so die Auskunft der Verwaltungsbehörde, keine weiteren Erschließungs- bzw. Verbesserungsbeiträge an. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen weitere Beitragskosten nach sich ziehen können.

### **Immissionen**

Das Grundstück Abt-Knauer-Straße 31 befindet sich in einem überwiegend von Wohnanwesen und gemischt genutzten Anwesen, mitunter gewerblichen Grundstücken, geprägten Bereich von Weismain. Die im Wesentlichen von Anliegern des Gebiets frequentierte Abt-Knauer-Straße verläuft entlang der östlichen Seite des Bewertungsgrundstücks. Der westliche Teil des Bewertungsgrundstücks grenzt an die Burgkunstadter Straße, eine Ausfallstraße mit mäßigem bis zeitweise stärkerem Verkehrsaufkommen. Das Grundstück Abt-Knauer-Straße 31 befindet sich insgesamt betrachtet an einer von Verkehrsimmissionen (Fahrzeuglärm/-abgase) gering bis mäßig, temporär stärker belasteten Stelle innerhalb des Ortsgebietes. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industriebetriebe, Gaststätten etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

### **Nutzung zum Wertermittlungsstichtag**

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 912 ist mit einem freistehenden Zweifamilienhaus nebst Garage und Lagerhalle bebaut. Zum Wertermittlungsstichtag ist das Bewertungsgrundstück unbewohnt bzw. ungenutzt. Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt.

### **Rechtliche Gegebenheiten**

Herrschende grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Altlasten o.ä. sind – abgesehen von den genannten – nach Sichtung sämtlicher Unterlagen nicht feststellbar.

## **Gebäude und Außenanlagen**

Die nachfolgenden Angaben beschränken sich auf die vornehmlich verbauten bzw. augenscheinlich erkennbaren Rohbau- und Ausbaumaterialien bzw. Ausstattungsmerkmale. Es erfolgten keine Bauteilöffnungen oder ähnliche Untersuchungsmaßnahmen. Die Nennung der Rohbau- und Ausbaumaterialien erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, gewisse Abweichungen können somit nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend den vorliegenden Unterlagen und der erfolgten Besichtigung, stellt sich der bauliche Bestand wie folgt dar:

### **A) Wohngebäude**

#### **Typ und Baujahr**

Beim Bauwerk handelt es sich um ein freistehendes, zweigeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, unterkellertes Zweifamilienwohnhaus mit unausgebauter Dachgeschossetage. Das exakte Gebäudebaujahr ist unbekannt. Das Wohngebäude wurde laut vorliegender Unterlagen mutmaßlich in den 1960er Jahren (Bauantrag Nr. 1270/1960; geprüft am 02.11.1960) errichtet.

**Gliederung**

Der Hauseingang befindet sich an der östlichen Gebäudeseite. Das Wohngebäude weist zwei Wohneinheiten auf, jeweils gelegen auf der Erdgeschoss- und Obergeschossetage. Die Wohnung gilt als abgeschlossen im Sinne der Nr. 5 Buchstabe a und b der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen (AVA) gemäß des § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohneigentumsgesetzes (WEG). Die Erdgeschosswohnung verfügt über drei Zimmer, eine Terrasse, einen zentral positionierten Flur, einen WC-Raum, ein Badezimmer und eine Küche. Die Obergeschosswohnung zählt drei Zimmer, einen Balkon, einen innen liegenden Flur, einen Bad/WC-Raum sowie eine Küche. Die Dachgeschossetage ist überwiegend un-  
 ausgebaut, lediglich ein kleiner, mit Leichtbauwänden abgestellter Raum in simpler Ausführung besteht auf der Dachgeschossetage. Auf der Kellergeschossetage befinden sich einfache Nutz- und Nebenräume (Heizung, Lager etc.). Hinsichtlich der Raumaufteilung bzw. Grundrissaufteilung wird auf die Bauplanzeichnung in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung diverse Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächlichen Gebäudebestand festgestellt werden konnten.

**Rohbau** (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. vorliegenden Unterlagen)

Fundament / Gründung:	Stahlbetonboden, Betonfundamente
Außenwände:	Mauerwerk- bzw. Massivbauweise (KG Stahlbetonwände, EG/OG/DG Mauerwerkswände)
Innenwände:	vorwiegend Mauerwerk- bzw. Massivbauweise
Decken:	Massivdecke (über KG); Holzbalkendecke (über EG; OG)
Treppen:	KG-EG: Holztreppe mit Holzhandlauf EG-OG: Holztreppe mit Holzgeländer OG-DG: Holztreppe mit Holzgeländer
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung:	Biberschwanzziegeldeckung
Kamin/e:	drei Kamine, Kaminköpfe mit Blechverkleidung

Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	Stahlbetonbalkonplatte mit Fliesenbelag und Geländer; Terrasse mit Betonpflasterbelag; massive Eingangsstufe mit Fliesenbelag; massives Eingangspodest
<b>Ausbau</b> (Angaben nach Augenschein - soweit einsehbar - bzw. vorliegenden Unterlagen)	
Fassade:	Putzfassade mit Anstrich; Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	überwiegend PVC-Belag, Holzparkett, Teppichboden und Fliesenbelag
Wandverkleidung:	überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, Teilbereiche mit Fliesenspiegel gestaltet
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	Deckenuntersichten vorherrschend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, tlw. mit Holzprofilbrettern bzw. Paneelen verkleidet
Türen / Tore:	Hauseingangstüre in Holzausführung, innen Holztüren (unterschiedliche Ausführungen, tlw. mit Glasausschnitt) mit Holzzargen
Fenster:	überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung, tlw. Rollos; tlw. einfach verglaste Metallrahmen-Fensterelemente mit Außengitter
Heizung:	Öl-Zentralheizung (Fabrikat Viessmann), Kunststoff-Öltanks, wandhängende Heizkörper; Anschlussmöglichkeiten für Festbrennstofföfen
Elektroinstallation:	vorwiegend Unterputzinstallation in zweckmäßiger und üblicher Ausführung, tlw. Aufputzinstallation

Sanitärausstattung:

KG: Kellerraum mit Bodengully ausgestattet  
EG: Badezimmer weist Waschbecken und Badewanne auf (Warmwassererzeugung mittels Festbrennstoffofen); WC-Raum verfügt über Stand-WC mit Druckspüler; Küche weist übliche Anschlüsse auf

OG: Bad/WC-Raum verfügt über Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Badewanne, Waschmaschinenanschluss und Waschbecken; Küche weist übliche Anschlüsse auf

### **Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten**

Der unterzeichnende Sachverständige konnte im Rahmen der Besichtigung folgende Baumängel, Bauschäden bzw. Restarbeiten feststellen:

- Fassade bzw. Außenbauteile stellenweise von markanten Witterungseinflüssen gekennzeichnet
- Fassade weist vereinzelt Putzschäden (Flecken, Verfärbungen, Rissbildung etc.) bzw. Renovierungsbedarf auf
- zahlreiche Ausbauelemente (Bodenbereiche sowie Wand- und Deckenbereiche, Installationen etc.) durch ein Wasserschadensereignis von erheblichem Instandhaltungsrückstau und umfangreichem Sanierungsbedarf geprägt, massive Schimmelflecken und Feuchtigkeitsmerkmale – kostenintensive Maßnahmen erforderlich
- diverse Fenster- und Türelemente stark nutzungsbeansprucht, defekt, verschlissen – reparatur- bzw. erneuerungsbedürftiger Zustand erkennbar
- Metallteile (Wandheizkörper etc.) weisen stellenweise Korrosionsmerkmale auf
- zahlreiche Ausbauelemente (Bodenbeläge, Wand- und Deckenverkleidung, Hausinstallationen etc.) mit erheblichen Verschleißmerkmalen, teils mit Renovierungs- bzw. Reparaturstau (Rissbildungen, Putzschäden etc.) behaftet
- Gebäudetechnik und Sanitärelemente mit Verschleiß- und Erneuerungsbedarf bzw. Reparaturstau behaftet
- Kamine weisen teils Versottungsmerkmale (Flecken, Verfärbungen etc.) auf

Hinweis: Es waren augenscheinlich keine Anzeichen für Hausschwamm ersichtlich. Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadens- bzw. Baumängelgutachten, d.h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Bausubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, bauphysikalische Gegebenheiten, Brandschutz etc.) vorgenommen. Die Baubeschreibung bzw. die Nennung der Baumängel und Bauschäden basiert vorwiegend auf Augenschein und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden bzw. Baumängel, Statik, Schadstoffe/Raumgifte und Schädlinge respektive Parasiten sowie eine Überprüfung der Gebäudetechnik, technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Auftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

### **Energetische Qualität / Energieausweis**

Im „Gesetz zur Einsparung von Energie und Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“, vereinfacht „Gebäudeenergiegesetz (GEG)“, ist alles geregelt, das bei einer Altbausanierung oder einem Neubau zu berücksichtigen ist, um einem Mindeststandard an Energieeffizienz zu entsprechen. Das aktuell gültige GEG, in dem die drei vorgenannten Gesetze und Richtlinien zusammengeführt

worden sind, gilt grundsätzlich für Gebäude, die beheizt oder gekühlt werden und richtet sich vor allem an Bauherren und Immobilieneigentümer. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

**Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, einfach und teils eingeschränkt funktional zu beschreiben. Als einschränkend ist die teils geringe Raumhöhe der Kellergeschossetage von ca. 1,98 m anzuführen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nach sachverständiger Einschätzung jedoch nicht gegeben.

**Gesamturteil**

Die Gebäudesubstanz ist im Wesentlichen als solide, der Pflegezustand als unzureichend zu beurteilen. Das Wohnhaus weist erheblichen Sanierungsbedarf (insb. durch Wasserschaden verursacht) sowie kostenintensiven Modernisierungs- und Renovierungsbedarf (teils abgewohnter Zustand, veraltete und schadhafte Sanitär- und Haustechnikausstattung, unzeitgemäße Wärmedämmeigenschaften etc.) auf.

**B) Garagengebäude**

**Typ, Gliederung und Baujahr**

Beim Bauwerk handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges, in Mischbauweise errichtetes, nicht unterkellertes Garagengebäude mit Satteldach. Das Gebäude weist auf der Erdgeschossetage zwei von der nördlichen Seite aus befahrbare PKW-Garagenstellplätze auf. Die Dachgeschossetage ist mittels Einschubleiter begehbar und zu einfachen Lagerzwecken nutzbar. Das exakte Gebäudebaujahr ist unbekannt. Das Garagengebäude wurde laut Auskunft der Miteigentümerin vermutlich Mitte der 1980 Jahre (um 1985) errichtet, ggf. auch früher.

**Rohbau** (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. aus vorhandenen Unterlagen)

Fundamente/Gründung:	Betonfundamente, Stahlbetonbodenplatte
Wände:	vorwiegend Massivwände bzw. Mauerwerk (EG), Holzbauweise (DG)
Geschossdecke:	Holzbalkendecke
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Betondachsteine

Rinnen, Rohre:	überwiegend Metall- bzw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	--

**Ausbau** (Angaben nach Augenschein bzw. aus vorhandenen Unterlagen)

Fassade:	vorwiegend Putzfassade mit Anstrich; Giebelbereiche mit Holzschalung; Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	Betonboden, geglättet
Wandverkleidungen/-beläge:	Erdgeschoss vorwiegend verputzt
Deckenuntersicht:	EG-Decken unterseitig mit Plattenverkleidung und Anstrich o. ä.
Türen / Tore / Fenster:	Garagen-Schwingtore; Holzfenster
Elektroinstallation:	vorwiegend Installation in zweckmäßiger und üblicher Ausführung

**Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten**

Der unterzeichnende Sachverständige konnte im Rahmen der Besichtigung folgende Baumängel, Bauschäden bzw. Restarbeiten feststellen:

- Fassade bzw. Außenbauteile stellenweise mit Witterungsmerkmalen behaftet
- Fassadengiebel-Holzschalung weist teils Verschleißmerkmale sowie Reparaturbedarf auf
- Betonbodenplatte vereinzelt mit Rissen behaftet

Hinweis: Es waren augenscheinlich keine Anzeichen für Hausschwamm ersichtlich. Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadens- bzw. Baumängelgutachten, d.h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Bausubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, bauphysikalische Gegebenheiten, Brandschutz etc.) vorgenommen. Die Baubeschreibung bzw. die Nennung der Baumängel und Bauschäden basiert vorwiegend auf Augenschein und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden bzw. Baumängel, Statik, Schadstoffe/Raumgifte und Schädlinge respektive Parasiten sowie eine Überprüfung der Gebäudetechnik, technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Die Raumgliederung ist als baujahrsüblich und zweckmäßig zu beurteilen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben.

### **Gesamturteil**

Die Bausubstanz ist als solide, der Pflegezustand des Gebäudes als durchschnittlich bis mäßig einzustufen. Das Gebäude weist stellenweise Instandhaltungsrückstau sowie Renovierungsbedarf auf.

## **C) Lagerhalle**

### **Gebäudetyp, Gliederung und Baujahr**

Das Bauwerk ist als freistehende, eingeschossige, in Holzbauweise errichtete, nicht unterkellerte Lagerhalle mit Satteldach zu beschreiben. Das Gebäude weist eine simple Lagerfläche auf. Hinsichtlich der Raumgliederung wird auf die Bauplanzeichnung in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung diverse Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächlichen Gebäudebestand (kein Pultdach, es wurde ein Satteldach realisiert u.a.) festgestellt werden konnten. Die Lagerhalle wurde gemäß vorliegender Unterlagen um 2001 errichtet.

**Rohbau** (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. vorliegenden Unterlagen)

Fundamente / Gründung:	Betonfundamente
Wände / Stützen:	Holzkonstruktion, Holzfachwerkwand mit Holzverkleidung
Decken:	Holzbalkendecke
Dach:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Rinnen, Rohre:	Metallausführung

**Ausbau** (Angaben nach Augenschein bzw. vorliegenden Unterlagen)

Fassade:	Holzverschalung
Bodenbelag:	Betonpflaster
Wandverkleidung:	unverkleidet
Decken-/Dachschrägen- verkleidung:	Holzbalkendecke unverkleidet
Türen / Tore:	Holztorelement

**Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restbauarbeiten**

Der unterzeichnende Sachverständige konnte im Rahmen der Besichtigung folgende Baumängel, Bauschäden bzw. Restarbeiten feststellen:

- Fassade bzw. Außenbauteile stellenweise von markanten Witterungseinflüssen gekennzeichnet
- Wand-, Boden- und Deckenbereiche vereinzelt mit Verschleißerscheinungen behaftet

Hinweis: Es waren augenscheinlich keine Anzeichen für Hausschwamm ersichtlich. Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadens- bzw. Baumängelgutachten, d.h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Bausubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, bauphysikalische Gegebenheiten, Brandschutz etc.) vorgenommen. Die Baubeschreibung bzw. die Nennung der Baumängel und Bauschäden basiert vorwiegend auf Augenschein und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden bzw. Baumängel, Statik, Schadstoffe/Raumgifte und Schädlinge respektive Parasiten sowie eine Überprüfung der Haustechnik bzw. technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Auftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

**Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Die Lagerhalle verfügt über eine zweckmäßige Abstell- und Lagerflächen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben.

**Gesamturteil**

Die Bausubstanz ist als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich zu beurteilen.

### **Außenanlagen**

- Ver- und Entsorgungsleitungen: Das Grundstück ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Kanal etc.) angeschlossen. Laut Auskunft der Miteigentümerin besteht ein Tiefbrunnen (ca. 10 m tief) zur Gartenbewässerung.
- Wege und Flächen, Sonstiges: Die Freifläche des Grundstücks ist teils unbefestigt bzw. naturbelassen und weist Wildwuchs und Pflanzbestand auf. Der westliche Teil des Grundstücks wird als Freilagerfläche für Holz genutzt. Das Grundstück ist an der westlichen Seite mit einem Metallzaun nebst Metalltor eingefriedet. Die östliche Grenze des Grundstücks weist keine Einfriedung auf.
- Gesamturteil: Der Außenbereich weist Pflegerückstand auf.

## Verkehrswert

### Verfahrensergebnisse: Östlicher Grundstücksbereich

**Ergebnis des Ertragswertverfahrens** **150.000,- EUR**

**Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)** **195.000,- EUR**

### Verfahrensergebnis: Westlicher und mittlerer Grundstücksbereich

**Ergebnis des Vergleichswertverfahrens** **130.000,- EUR**

### **Marktsituation und Besonderheiten**

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 912 ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungstichtag als durchschnittlich marktgängig einzustufen. Hervorzuheben ist die große Grundstücksfläche von 3.273 m<sup>2</sup> und das bestehende bauliche Verdichtungspotenzial. Nachteilige Kriterien im Hinblick auf die Vermarktbarkeit des Objekts sind der kostenintensive Instandhaltungsrückstau bzw. Modernisierungs- bzw. Renovierungsbedarf des Zweifamilienhauses anzuführen. Der Verkehrswert ergibt sich aus der Summe des Sachwertresultats des östlichen Grundstücksbereichs (195.000,- EUR) und des Vergleichswertresultats des westlichen sowie mittleren Grundstücksbereichs (130.000,- EUR). Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks beträgt nach sachverständiger Einschätzung zum Wertermittlungstichtag somit rd. 325.000,- EUR (195.000,- + 130.000,-). Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale ist der ermittelte Verkehrswert als marktadäquat einzustufen.

### **Verkehrswert (Marktwert)**

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Lichtenfels von Weismain Blatt 1425 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 912 der Gemarkung Weismain, Abt-Knauer-Straße 31, 96260 Weismain, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Betriebsfläche zu 3.273 m<sup>2</sup>, abgeleitet aus den Ergebnissen des Sachwert- und Vergleichswertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastung, zum Wertermittlungstichtag 21.01.2022, auf rund:

# 325.000,- EUR

(in Worten: dreihundertfünfundzwanzigtausend Euro)

Hinweis: Die Eintragungen aus Abt. II des Grundbuchs wurden wertmäßig nicht berücksichtigt. Die Werte von Inventar, Kucheneinbauten, Mobiliar, Zubehör wurden im o.g. Verkehrswert ebenso nicht berücksichtigt. Ferner ist anzumerken, dass die Objektbeschreibung nach Augenschein bzw. gemäß den vorhandenen Unterlagen erfolgte. Es wurden keine Bauteiluntersuchungen (Parasiten, Schadstoffe, Raumgifte, Statik, Brandschutz etc.), keine Überprüfung der Gebäudetechnik sowie keine Altlastenuntersuchung von Grund und Boden durchgeführt. Die Angabe der Raum- bzw. Flächenmaße erfolgt unverbindlich und ohne Gewähr. Ein lastenfreier Zustand wird dem Ergebnis zu Grunde gelegt. Aus statistischen Gesichtspunkten muss für Verkehrswerte ein Toleranzbereich von bis zu ca. 10 % angenommen werden. Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch berechnet werden. Letztlich handelt es sich immer um eine Schätzung. Den Usancen des Grundstücksverkehrs folgend, wird das Ergebnis der Verkehrswertermittlung entsprechend gerundet.

# Anlagen

## Lageplan (ohne Maßstab)





## Legende zur Flurkarte

### Flurstück

— Flurstücksgrenze

3285 Flurstücksnummer

 Zusammengehörige Flurstücksteile

- - - - - Nicht festgestellte Flurstücksgrenze

○ Abgemarkter Grenzpunkt

— Grenzpunkt ohne Abmarkung

— Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

### Gebietsgrenze

- · - · - · - Grenze der Gemarkung

- · - · - · - Grenze der Gemeinde

· · · · · Grenze des Landkreises

· · · · · Grenze der kreisfreien Stadt

### Gesetzliche Festlegung

 Bodenordnungsverfahren

### Gebäude

 Wohngebäude

 Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe

 Umspannstation

 Gebäude für öffentliche Zwecke

 Gebäude mit Hausnummer

HsNr. 20 Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut

### Tatsächliche Nutzung

	Industrie- und Gewerbefläche		Landwirtschaft Grünland
	Wald		Gehölz
	Fließgewässer		Stehendes Gewässer
	Unkultivierte Fläche		Hafenbecken
	Sumpf		Moor
	Spielplatz / Bolzplatz		Wildpark
	Flugverkehr / Segelfluggelände		Parkplatz
	Campingplatz		Park

### Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – UTM

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80 mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33; 32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe

5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

### Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter <https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf>

oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.



Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

## Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf das Anwesen von Osten



Bild 2: Nord-Ost-Ansicht



Bild 3: Süd-Ost-Ansicht



Bild 4: West-Ansicht



Bild 5: Süd-West-Ansicht der Lagerhalle



Bild 6: Nord-Ansicht der Garage