




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 36/22; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungsstichtag 15.03.2023 – der Grundstücke Fl.Nr. 61; Fl.Nr. 33; Fl.Nr. 35/1, Fl.Nr. 47/11, Fl.Nr. 47/18, Fl.Nr. 61/1 und Fl.Nr. 240 der Gemarkung Neundorf, 96268 Mitwitz, Neundorf 41 u.a.



## ZUSAMMENFASSUNG

<b>BEWERTUNGSOBJEKT Fl.Nr. 61</b>	<b>Grundbuch Neundorf Blatt 665 Lfd.Nr. 1</b>
Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 61 der Gemarkung Neundorf, Nähe Neundorf, 96268 Mitwitz OT Neundorf, Gebäude- und Freifläche zu 4.550 m <sup>2</sup>
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>Gebäude E): LKW-Garagengebäude</u> , freistehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Lastkraftwagen-Garagengebäude mit leichtem geneigtem Pultdach; 9 Kfz-Stellplätze zzgl. Nfl. (Magazin, Werkstatt etc.); Nfl. insgesamt ca. 788,04 m <sup>2</sup> ; Bj. ca. 1965/1966
Gewerbebetrieb/e:	z.Zt. Lagernutzung (in Teilbereichen)
Mieter / Pächter:	keine Miet-/Pachtverhältnisse lt. Eigentümer
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine werthaltige Maschinen o.ä. vorhanden
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Modernisierungs- und Renovierungsbedarf sowie Instandhaltungsrückstau in Teilbereichen</li> <li>- östlicher Gebäudeteil auf Fl.Nr. 61/1 überbaut</li> <li>- Bewertungsgrundstücke Fl.Nr. 61, Fl.Nr. 33, Fl.Nr. 35/1, Fl.Nr. 47/11, Fl.Nr. 47/18, Fl.Nr. 61/1 und Fl.Nr. 240 der Gemarkung Neundorf sind zusammen als eine wirtschaftliche Einheit einzustufen (gemeinsame Vermarktung wird empfohlen)</li> <li>- Grundstück liegt im Gebiet eines Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz (Bezeichnung „Neundorf-Schwärzdorf“)</li> </ul>
Küche / Zubehör:	kein werthaltiges Zubehör vorhanden
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. Auskunft
Denkmalschutz:	keine Denkmalschutz-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	15.03.2023
Ertragswert:	217.000,- EUR
<b>Verkehrswert (§ 194 BauGB):</b>	<b>217.000,- EUR</b>

**BEWERTUNGSOBJEKT Fl.Nr. 33**

**Grundbuch Neundorf Blatt 665 Lfd.Nr. 3**

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:

Grundstück Fl.Nr. 33 der Gemarkung Neundorf, Neundorf 41, 96268 Mitwitz OT Neundorf, Gebäude- und Freifläche zu 9.024 m<sup>2</sup>, 1/1 Gemeinderecht

Bewertungsobjekt, Beschreibung:

Gebäude A): Wohn- und Geschäftsgebäude, freistehendes, zweigeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, unterkellertes Wohn- und Geschäftsgebäude mit Anbau; Gewerbe-Nutzfl. ca. 307,59 m<sup>2</sup>; Wfl. ca. 100,44 m<sup>2</sup>; Bj. unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung Anfang des 20. Jahrhunderts, etwa um 1908; Errichtung Anbau ca. 1977; durchgeführt

Gebäude B): Bürogebäude, freistehendes, ein-/zweigeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Bürogebäude mit Satteldach; Gewerbe-Nutzfl. ca. 385,94 m<sup>2</sup>; zzgl. 1 Kfz-Garagenstellplatz; Gebäudebaujahr unbekannt, vermutlich Errichtung Anfang/Mitte des 20. Jahrhunderts, um 1965/1966 EG baulich erweitert

Gebäude C): Lagergebäude, freistehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise (Stahlbeton-Skelettkonstruktion) errichtetes Hallengebäude mit Flachdach u. Hofüberdachungsanbau; Gewerbe-Nutzfl. ca. 1.120 m<sup>2</sup>; Bj. um 1971

Gebäude F): Mehrzweckgebäude, freistehendes, eingeschossiges, teilweise unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Mehrzweckgebäude mit nutzbarem Dachraum; Nfl. ca. 626,45 m<sup>2</sup> zzgl. Nutz-/Nebenflächen; Bj. unbekannt, Errichtung vermutlich in der ersten Hälfte bzw. Mitte des 20. Jahrhunderts

Gebäude G): Brauerei-Betriebsgebäude, freistehendes, mehrgeschossiges, in Massivbauweise grenzseitig errichtetes Bauhausgebäude mit zweckmäßigen Betriebsräumen (Sudhaus, Kesselhaus, Hopfenraum, Malzsilos, Trebersilos, Lagerflächen, Filterraum, Druckkeller, Abfüllung etc.); Nfl. ca. 3.174,18 m<sup>2</sup>; unterschiedliche Baujahre der Gebäudeabschnitte vor bzw. um 1900; östlicher Kopfbau (Einzeldenkmal) um 1935 errichtet; Umbaumaßnahmen um 1964/1965/1969 sowie Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen um 2001/2002

Gewerbebetrieb/e:

Brauereibetrieb zum Stichtag nicht aktiv

Mieter / Pächter:

keine Miet-/Pachtverhältnisse lt. Eigentümer

Maschinen / Betriebseinrichtung:

siehe Brauereianlagen-Gutachten

Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:

- in Teilbereichen Modernisierungs- und Renovierungsbedarf sowie Instandhaltungsrückstau
- fehlender Wohnungsabschluss (Gebäude A)
- Gebäude A teilweise auf die Grundstücke Fl.Nr. 47/11 und Fl.Nr. 47/18 überbaut

- Gebäude C teilweise auf Grundstück Fl.Nr. 61/1 überbaut
- Gebäude G tlw. auf Grundstück Fl.Nr. 47/11 überbaut
- Bewertungsgrundstücke Fl.Nr. 61, Fl.Nr. 33, Fl.Nr. 35/1, Fl.Nr. 47/11, Fl.Nr. 47/18, Fl.Nr. 61/1 und Fl.Nr. 240 der Gemarkung Neundorf sind zusammen als eine wirtschaftliche Einheit einzustufen (gemeinsame Vermarktung wird empfohlen)
- Grundstück liegt im Gebiet eines Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz (Bezeichnung „Neundorf-Schwärzdorf“)

Küche / Zubehör:	überwiegend älteres Zubehör
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. Auskunft
Denkmalschutz:	a) Gebäude G: Mälz- und Sudhaus (fünfgeschossiger Turmbau mit abgerundeter Hofecke, Neue Sachlichkeit, 1935; mit technischer Ausstattung) als bauliches Einzeldenkmal eingestuft b) Gebäude A: Portal des Wohnhauses (barockisierender Jugendstil, bez. 1908) als bauliches Einzeldenkmal eingestuft
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	15.03.2023
Ertragswert:	1.950.000,- EUR
<b>Verkehrswert (§ 194 BauGB):</b>	<b>1.950.000,- EUR</b>

<b>BEWERTUNGSOBJEKT Fl.Nr. 35/1</b>	<b>Grundbuch Neundorf Blatt 665 Lfd.Nr. 4</b>
Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 35/1 der Gemarkung Neundorf, Nähe Neundorf, 96268 Mitwitz OT Neundorf, Gebäude- und Freifläche zu 143 m <sup>2</sup>
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	Unbebautes Grundstück; unbefestigt, Grasbewuchs
Gewerbebetrieb/e:	z. Zt. kein Gewerbebetrieb
Mieter / Pächter:	keine Miet-/Pachtverhältnisse lt. Eigentümer
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine werthaltige Maschinen o.ä. vorhanden
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bewertungsgrundstücke Fl.Nr. 61, Fl.Nr. 33, Fl.Nr. 35/1, Fl.Nr. 47/11, Fl.Nr. 47/18, Fl.Nr. 61/1 und Fl.Nr. 240 der Gemarkung Neundorf sind zusammen als eine wirtschaftliche Einheit einzustufen (gemeinsame Vermarktung wird empfohlen)</li> <li>- Grundstück liegt im Gebiet eines Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz (Bezeichnung „Neundorf-Schwärzdorf“)</li> <li>- Hinterlieger-Grundstück, keine direkte Lage an öffentlicher Verkehrsfläche</li> </ul>
Küche / Zubehör:	kein werthaltiges Zubehör vorhanden
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. Auskunft
Denkmalschutz:	keine Denkmalschutz-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag:	15.03.2023
Vergleichswert:	6.600,- EUR
<b>Verkehrswert (§ 194 BauGB):</b>	<b>6.600,- EUR</b>

<b>BEWERTUNGSOBJEKT Fl.Nr. 47/11</b>	<b>Grundbuch Neundorf Blatt 665 Lfd.Nr. 5</b>
Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 47/11 der Gemarkung Neundorf, Neundorf 41, 96268 Mitwitz OT Neundorf, Gebäude- und Freifläche zu 224 m <sup>2</sup>
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	Grundstück, überbaut mit Gebäude G (Fl.Nr. 33) u. Gebäude A (Fl.Nr. 33), tlw. befestigte Fläche, Zufahrt-/Zugangsbereich zum Betriebsanwesen
Gewerbebetrieb/e:	z. Zt. kein Gewerbebetrieb aktiv
Mieter / Pächter:	keine Miet-/Pachtverhältnisse lt. Eigentümer
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine werthaltige Maschinen o.ä. vorhanden
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bewertungsgrundstücke Fl.Nr. 61, Fl.Nr. 33, Fl.Nr. 35/1, Fl.Nr. 47/11, Fl.Nr. 47/18, Fl.Nr. 61/1 und Fl.Nr. 240 der Gemarkung Neundorf sind zusammen als eine wirtschaftliche Einheit einzustufen (gemeinsame Vermarktung wird empfohlen)</li> <li>- Grundstück liegt im Gebiet eines Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz (Bezeichnung „Neundorf-Schwärzdorf“)</li> <li>- Überbauten von Fl.Nr. 33</li> <li>- keine direkte Lage an öffentl. Verkehrsfläche</li> </ul>
Küche / Zubehör:	kein werthaltiges Zubehör vorhanden
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. Auskunft
Denkmalschutz:	Kopfbau (Überbau) Geb. G als bauliches Einzeldenkmal eingestuft, sonst keine Denkmalschutz-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	15.03.2023
Vergleichswert:	13.100,- EUR
<b>Verkehrswert (§ 194 BauGB):</b>	<b>13.100,- EUR</b>

<b>BEWERTUNGSOBJEKT Fl.Nr. 47/18</b>	<b>Grundbuch Neundorf Blatt 665 Lfd.Nr. 6</b>
Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 47/18 der Gemarkung Neundorf, Nähe Neundorf, 96268 Mitwitz OT Neundorf, Gebäude- und Freifläche zu 256 m <sup>2</sup>
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	Grundstück, überbaut mit Gebäude A (Fl.Nr. 33), tlw. befestigte Fläche, Außenanlagen, Nutzung mitunter als Zufahrt-/Zugangsbereich zum Betriebsanwesen
Gewerbebetrieb/e:	z. Zt. kein Gewerbebetrieb aktiv
Mieter / Pächter:	keine Miet-/Pachtverhältnisse lt. Eigentümer
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine werthaltige Maschinen o.ä. vorhanden
Baubehödl. Beschränk. / Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bewertungsgrundstücke Fl.Nr. 61, Fl.Nr. 33, Fl.Nr. 35/1, Fl.Nr. 47/11, Fl.Nr. 47/18, Fl.Nr. 61/1 und Fl.Nr. 240 der Gemarkung Neundorf sind zusammen als eine wirtschaftliche Einheit einzustufen (gemeinsame Vermarktung wird empfohlen)</li> <li>- Grundstück liegt im Gebiet eines Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz (Bezeichnung „Neundorf-Schwärzdorf“)</li> <li>- Überbau von Fl.Nr. 33</li> </ul>
Küche / Zubehör:	kein werthaltiges Zubehör vorhanden
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. Auskunft
Denkmalschutz:	keine Denkmalschutz-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag:	15.03.2023
Vergleichswert:	15.500,- EUR
<b>Verkehrswert (§ 194 BauGB):</b>	<b>15.500,- EUR</b>

<b>BEWERTUNGSOBJEKT Fl.Nr. 61/1</b>	<b>Grundbuch Neundorf Blatt 665 Lfd.Nr. 7</b>
Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 61/1 der Gemarkung Neundorf, Nähe Neundorf, 96268 Mitwitz OT Neundorf, Gebäude- und Freifläche zu 1.860 m <sup>2</sup>
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>Gebäude D): Schreinerei-/Werkstattgebäude</u> , freistehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Werkstattgebäude mit Satteldach; Nfl. ca. 339,50 m <sup>2</sup> ; Gebäudebaujahr unbekannt, vermutlich Errichtung Mitte des 20. Jahrhunderts
Gewerbebetrieb/e:	z.Zt. kein Gewerbebetrieb aktiv (Lager-/Abstellnutzung)
Mieter / Pächter:	keine Miet-/Pachtverhältnisse lt. Eigentümer
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine werthaltige Maschinen o.ä. vorhanden
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Modernisierungs- und Renovierungsbedarf sowie Instandhaltungsrückstau in Teilbereichen</li> <li>- östlicher Gebäudeteil von Fl.Nr. 61 auf Fl.Nr. 61/1 überbaut</li> <li>- nördlicher Gebäudeteil von Fl.Nr. 33 auf Fl.Nr. 61/1 überbaut</li> <li>- Bewertungsgrundstücke Fl.Nr. 61, Fl.Nr. 33, Fl.Nr. 35/1, Fl.Nr. 47/11, Fl.Nr. 47/18, Fl.Nr. 61/1 und Fl.Nr. 240 der Gemarkung Neundorf sind zusammen als eine wirtschaftliche Einheit einzustufen (gemeinsame Vermarktung wird empfohlen)</li> <li>- Grundstück liegt im Gebiet eines Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz (Bezeichnung „Neundorf-Schwärzdorf“)</li> <li>- „Hinterlieger-Grundstück“, keine direkte Lage an öffentlicher Verkehrsfläche</li> </ul>
Küche / Zubehör:	kein werthaltiges Zubehör vorhanden
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. Auskunft
Denkmalschutz:	keine Denkmalschutz-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	15.03.2023
Ertragswert:	123.000,- EUR
<b>Verkehrswert (§ 194 BauGB):</b>	<b>123.000,- EUR</b>



<b>BEWERTUNGSOBJEKT Fl.Nr. 240</b>	<b>Grundbuch Neundorf Blatt 665 Lfd.Nr. 11</b>
Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 240 der Gemarkung Neundorf, Flur, 96268 Mitwitz OT Neundorf, Ödland, Betriebsfläche, Landwirtschaftsfläche zu 18.430 m <sup>2</sup>
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	Grundstück, überwiegend Landwirtschaftsfläche, tlw. brauereibetriebliche Nutzung – Standort von zwei Tiefbrunnen für Wassergewinnung (f. Betrieb)
Gewerbebetrieb/e:	z. Zt. kein Gewerbebetrieb aktiv
Mieter / Pächter:	keine Miet-/Pachtverhältnisse lt. Eigentümer
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine werthaltige Maschinen o.ä. vorhanden
Baubehödl. Beschränk. / Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bewertungsgrundstücke Fl.Nr. 61, Fl.Nr. 33, Fl.Nr. 35/1, Fl.Nr. 47/11, Fl.Nr. 47/18, Fl.Nr. 61/1 und Fl.Nr. 240 der Gemarkung Neundorf sind zusammen als eine wirtschaftliche Einheit einzustufen (gemeinsame Vermarktung wird empfohlen)</li> <li>- Grundstück liegt im Gebiet eines Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz (Bezeichnung „Neundorf-Schwärzdorf“)</li> <li>- Zufahrt/Zugang über ldw. Wirtschaftsweg Fl.Nr.58</li> </ul>
Küche / Zubehör:	kein werthaltiges Zubehör vorhanden
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. Auskunft
Denkmalschutz:	keine Denkmalschutz-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag:	15.03.2023
Vergleichswert:	100.000,- EUR
<b>Verkehrswert (§ 194 BauGB):</b>	<b>100.000,- EUR</b>

## Objektbeschreibung

### Planungsrechtliche Merkmale

#### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan weist den überwiegenden Teil des Bewertungsanwesens als gemischte Baufläche (M) aus. Das Grundstück Fl.Nr. 240 und der westliche Teil des Bewertungsanwesens sind gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplans als Landwirtschaftsfläche, die dem Außenbereich zuzuordnen ist, klassifiziert.

#### **Bebauungsplan**

Für das Gebiet, in dem sich die Bewertungsgrundstücke befinden, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab etwaiger Bauvorhanden dient hier § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB.

#### **Denkmalschutz**

Der bauliche Bestand des Grundstücks Fl.Nr. 47/11 (Überbau von Fl.Nr. 33 / Kopfbau) sowie das Portal des Wohn- und Geschäftshauses von Grundstück Fl.Nr. 33 sind laut Denkmalbehörde unter der Aktennummer D-4-76-154-47 jeweils als ein bauliches Einzeldenkmal gelistet. Die Kurzbeschreibungen lauten: *Mälz- und Sudhaus, fünfgeschossiger Turmbau mit abgerundeter Hofecke, Neue Sachlichkeit, 1935; mit technischer Ausstattung; Portal des Wohnhauses, barockisierender Jugendstil, bez. 1908.* Ferner ist zu konstatieren, dass sich die Bewertungsgrundstücke Fl.Nr. 61, Fl.Nr. 33, Fl.Nr. 35/1, Fl.Nr. 47/11, Fl.Nr. 47/18, Fl.Nr. 61/1 und Fl.Nr. 240 der Gemarkung Neundorf nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmalbereichs befinden.

### Sonstige Grundstücksmerkmale

#### **Grundstückszuschnitt und Topographie**

Die Form des Bewertungsanwesens, bestehend aus Fl.Nr. 61, Fl.Nr. 33, Fl.Nr. 35/1, Fl.Nr. 47/11, Fl.Nr. 47/18, Fl.Nr. 61/1 und Fl.Nr. 240 der Gemarkung Neundorf, ist als unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan) zu beschreiben. Das Gelände des Bewertungsanwesens steigt von Osten in Richtung Westen etwas an.

#### **Grundstücksabmessungen: Fl.Nr. 61**

Straßen-/Wegefront (westlich):	ca. 40 m
Tiefe (im Durchschnitt):	ca. 105 m
Breite (im Durchschnitt):	ca. 42 m

#### **Grundstücksabmessungen: Fl.Nr. 33**

Straßen-/Wegefront (westlich):	ca. 49 m
Tiefe (im Durchschnitt):	ca. 182 m
Breite (im Durchschnitt):	ca. 45 m

**Grundstücksabmessungen: Fl.Nr. 35/1**

Tiefe (im Durchschnitt): ca. 29 m  
 Breite (im Durchschnitt): ca. 5 m

**Grundstücksabmessungen: Fl.Nr. 47/11**

Tiefe (im Durchschnitt): ca. 4 m  
 Breite (im Durchschnitt): ca. 49 m

**Grundstücksabmessungen: Fl.Nr. 47/18**

Straßen-/Wegefront (westlich): ca. 49 m  
 Tiefe (im Durchschnitt): ca. 5 m  
 Breite (im Durchschnitt): ca. 48 m

**Grundstücksabmessungen: Fl.Nr. 61/1**

Tiefe (im Durchschnitt): ca. 39 m  
 Breite (im Durchschnitt): ca. 48 m

**Grundstücksabmessungen: Fl.Nr. 240**

Straßen-/Wegefront (östlich): ca. 47 m  
 Tiefe (im Durchschnitt): ca. 430 m  
 Breite (im Durchschnitt): ca. 42 m

**Festlegungen der Bodenschätzung gemäß Liegenschaftskataster: Fl.Nr. 240**

Fläche:	18.430 m <sup>2</sup>	
Tatsächliche Nutzung:	14.528 m <sup>2</sup>	Ackerland
	3.156 m <sup>2</sup>	Grünland
	626 m <sup>2</sup>	Unkultivierte Fläche
	120 m <sup>2</sup>	Versorgungsanlage
Bodenschätzung	13.593 m <sup>2</sup>	Acker-Grünland (AGr), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (5), Diluvium (D), Bodenzahl 46, Ackerzahl 40, Ertragsmesszahl 5437
	4.717 m <sup>2</sup>	Acker-Grünland (A), Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Diluvium (D), Bodenzahl 49, Ackerzahl 45, Ertragsmesszahl 2123
	Gesamtertragsmesszahl: 7560	
Hinweis zum Flurstück:	Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz „Neundorf-Schwärzdorf“	

**Baugrund, Schadstoffe und Altlasten**

Gemäß Baubeschreibung handelt es sich beim Baugrund und Bodenklasse 3/4. Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für die Grundstücke Fl.Nr. 61, Fl.Nr. 33, Fl.Nr. 35/1, Fl.Nr. 47/11, Fl.Nr. 47/18, Fl.Nr. 61/1 und Fl.Nr. 240 der Gemar-

kung Neundorf derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von Seiten der Beteiligten 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 unbelasteter Grundstücke sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

### **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.

### **Überschwemmungsgefährdung**

Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für die zu bewertenden Grundstücke Fl.Nr. 61, Fl.Nr. 33, Fl.Nr. 35/1, Fl.Nr. 47/11, Fl.Nr. 47/18, Fl.Nr. 61/1 und Fl.Nr. 240 der Gemarkung Neundorf keine Einstufung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Darüber hinaus ist der Bereich, in dem sich die Bewertungsgrundstücke befinden, gemäß der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung nicht als wassersensibler Bereich klassifiziert.

### **Immissionen**

Die Grundstücke Fl.Nr. 61, Fl.Nr. 33, Fl.Nr. 35/1, Fl.Nr. 47/11, Fl.Nr. 47/18 und Fl.Nr. 61/1 der Gemarkung Neundorf bilden zusammen das Betriebsanwesen einer Brauereistätte und befinden sich in einem vorherrschend gemischt genutzten Ortsbereich, westlich der Ortsdurchgangsstraße von Neundorf (siehe Ortsplan in der Anlage). Die bauliche Umgebung ist vorherrschend von Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern, teils von gemischt genutzten Grundstücken geprägt. Entlang der östlichen Seite des Bewertungsanwesens verläuft die als Ortsdurchgangsstraße fungierende Kreisstraße KC 14. Die Verkehrsimmissionen sind insgesamt betrachtet als mäßig zu beschreiben. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie- bzw. Handwerksbetriebe etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

### **Baulastenverzeichnis**

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

### **Erschließungszustand**

Das Bewertungsanwesen, bestehend aus Fl.Nr. 61, Fl.Nr. 33, Fl.Nr. 35/1, Fl.Nr. 47/11, Fl.Nr. 47/18, Fl.Nr. 61/1 und Fl.Nr. 240 der Gemarkung Neundorf, gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen, soweit die Recherche, übliche Anschlüsse für Strom, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie Zufahrt bzw. Zugang von öffentlichen Verkehrsflächen aus. Der Bewertung wird zu Grunde gelegt, dass zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungs- bzw. Verbesserungsbeiträge sowie Herstellungskosten anfallen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen jederzeit entsprechende Beitragskosten nach sich ziehen können.

### **Nutzung zum Wertermittlungsstichtag**

Die Bewertungsgrundstücke Fl.Nr. 61, Fl.Nr. 33, Fl.Nr. 35/1, Fl.Nr. 47/11, Fl.Nr. 47/18, Fl.Nr. 61/1 und Fl.Nr. 240 der Gemarkung Neundorf gelten zusammen als eine wirtschaftliche Einheit und sind als Betriebsstätte eines Brauereiunternehmens zu beschreiben. Erbetene Miet-/Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Nach Auskunft des Schuldners bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Miet- bzw. Pachtverhältnisse.

### **Gemeinderecht**

Laut Auskunft der Gemeindeverwaltung ist zu dem im Grundbuch eingetragenen 1/1 Gemeinderecht, das dem Grundstück Fl.Nr. 33 der Gemarkung Neundorf zugeschrieben ist, nichts bekannt. Zudem besteht im Ort keine Rechtlergemeinschaft, so die Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde. Von Seiten des Schuldners wurde hierzu ebenfalls keine Hinweise bzw. Auskünfte erteilt. Das im Grundbuch eingetragene 1/1 Gemeinderecht ist nach sachverständiger Einschätzung somit als nicht werthaltig anzusehen.

### **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 wesentlich 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) Wohn- und Geschäftsgebäude**

(Grundstück Fl.Nr. 33)

#### **Typ und Baujahr**

Beim Bauwerk handelt es sich gemäß Inaugenscheinnahme bzw. vorliegender Planzeichnungen um ein freistehendes, zweigeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, unterkellertes Wohn- und Geschäftsgebäude mit ausgebauter Dachgeschossetage und eingeschossigem Anbau. An der westlichen Gebäudeseite gliedert sich das Gewerbegebäude (B) an. Das auf Grundstück Fl.Nr. 33 errichtete Gebäude ist teilweise auf die Grundstücke Fl.Nr. 47/11 und Fl.Nr. 47/18 überbaut. Das ursprüngliche Gebäudebaujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung Anfang des 20. Jahrhunderts, etwa um 1908. Der Anbau an die westliche Seite des damals als Wohnhaus genutzten Gebäudes wurde gemäß vorliegender Bauplanunterlagen um 1977 durchgeführt. Im Laufe der Zeit wurden diverse bauliche Modifikationen bzw. Teilmodernierungsmaßnahmen durchgeführt.

### **Gliederung**

Der Haupteingang befindet sich an der südlichen Gebäudeseite, der separate Eingang des Gebäudeanbaus ist ebenso an der Südfassade positioniert. Auf der Erdgeschoss- und der Obergeschossetage des Wohn- und Geschäftsgebäudes befinden sich im Wesentlichen gewerblich genutzte Räume (Empfang, Büro-/Verwaltungsräume, Besprechung etc.). Die Dachgeschossetage verfügt über einige zu Wohnzwecken genutzte Räume. Die Kellergeschossetage weist Nutz- und Nebenräume (Lager, Heizung etc.) auf. Bezüglich der Raumaufteilung/-anordnung wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung diverse Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächlichen Gebäudebestand festgestellt werden konnten.

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

Fundament / Gründung:	Betonbodenplatte, Stampf-/Betonfundamente
Außenwände:	Mauerwerk bzw. Massivwände (Backstein- bzw. Ziegel-, Beton, Porotonsteine u. a.)
Innenwände:	vorwiegend Mauerwerk bzw. Massivwände
Geschossdecken:	Massiv- bzw. Holzbalkendecken
Treppen:	KG-EG: Massivtreppe mit Fliesenbelag und Handlauf EG-OG: Holztreppe mit Holzgeländer OG-DG: Holztreppe mit Holzgeländer
Dachform:	Walmdach mit mehreren Gauben
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Biberschwanzziegeldeckung
Kamin/e:	mehrere Kamine (gemauerte Kaminköpfe)
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung

Besondere Bauteile: Lichtschächte; Außentreppe mit Geländer in Metallbauweise (Anbau); Fenster-Vergitterungen; Balkon mit Metallgeländer

**Ausbau** (Angaben nach Augenschein – soweit einsehbar – bzw. vorliegenden Unterlagen)

Fassade: vorherrschend Putzfassade mit Anstrich; diverse historische Gestaltungselemente (Fenster- und Türgewände etc.); Fassadensockel abgesetzt

Bodenbeläge: diverse Bodenbeläge, Holzparkett, Fliesenbelag, PVC-Belag, Betonwerksteinplatten u. a.

Wandverkleidung: überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, Teilbereiche mit Fliesenbelag, Holzverkleidung (Lamperie) o. ä. verkleidet

Decken- / Dachschrägenverkleidung: vorherrschend verputzt (bzw. Gipskartonplatten/Trockenputz) und gestrichen bzw. tapeziert o. ä.; teils mit Holz-/Paneeldecken und Sicht-Holzbauteilen verkleidet

Türen / Tore: Haustürelement in Holzausführung; innen überwiegend Holztüren (unterschiedliche Ausführungen; tlw. mit Glasausschnitt), tlw. Metalltürelemente

Fenster: überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung bzw. ältere Holzfenster; tlw. Dachflächen-Fenster; Glasbaustein-Fenster; Kunststoff-Isolierglasfenster mit Dekor-Buntglas

Sanitärausstattung: KG: Waschraum mit zweckmäßigen Anschlüssen ausgestattet  
 EG: Sanitärraum verfügt über Stand-WC und Waschbecken; Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf  
 OG: Sanitärraum verfügt über Dusche, Badewanne, WC und zwei Waschbecken  
 DG: Sanitärraum verfügt über Badewanne, WC und Waschbecken; Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf

Heizung: Zentralheizung (Fabrikat Viessmann); wandhängende Heizkörper; Kachelofen (EG); älterer Festbrennstoff-Ofen (KG, außer Betrieb)

Elektroinstallation: vorwiegend Unterputzinstallation in zweckmäßiger Ausführung; tlw. Aufputzinstallation

### **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
- Kellerwände z. T. mit erheblichen Feuchtigkeitsmerkmalen (Absandung des Anstichs, Putzschäden, Verfärbungen etc.) behaftet – vermutlich mangelhafte Abdichtung gegen Feuchtigkeit
- Ausbauelemente (Fensterelemente, Wand-/Deckenbereiche etc.) vereinzelt schadhaft bzw. renovierungs-/erneuerungsbedürftig

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.

### **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, was 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 und teils eingeschränkt funktional einzustufen. Das Gebäude verfügt über kein abgeschlossenes Treppenhaus bzw. separate Gewerbe- und Wohneinheiten. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung (Abzug i.S. § 8 Abs. 2 ImmoWertV) ist daher gegeben.

### **Gesamturteil**

Die Gebäudesubstanz ist im Wesentlichen als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich zu beschreiben. Das Wohngebäude weist in Teilbereichen Instandhaltungsrückstand sowie Modernisierungs- und Renovierungsbedarf (ältere Sanitärausstattung und Zentralheizungsanlage etc.) auf.



**B) Bürogebäude**

(Grundstück Fl.Nr. 33)

**Typ, Gliederung und Baujahr**

Das Bauwerk ist als freistehendes, ein-/zweigeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Bürogebäude mit Satteldach zu beschreiben. Das Bürogebäude grenzt an die westliche Seite des Wohn- und Geschäftsgebäudes (A) und weist diverse Räume (Büro-, Sanitär- und Abstellräume etc.) sowie einen von der südlichen Seite aus befahrbaren Kfz-Garagenstellplatz auf. Der vorherrschend unausgebaute Dachboden eignet sich zu simplen Abstell- und Lagerzwecken. Bezüglich der Grundrissgestaltung wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. Das ursprüngliche Gebäudebaujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung des Gebäudes etwa Anfang/Mitte des 20. Jahrhunderts. Um 1965/1966 wurde das Erdgeschoss an der nördlichen Seite baulich erweitert, so die Plandarstellung.

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

Fundamente/Gründung:	Betonfundamente; Stahlbetonbodenplatte
Wände:	Mauerwerk bzw. Massivwände
Decken-/Dachkonstruktion:	Massiv- bzw. Holzbalkendecken; tlw. Stahlträger
Treppe:	Holztreppe mit Holzgeländer
Dachform:	Sattel- bzw. Walmdachdach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	vorherrschend Falzziegeldeckung, tlw. Metallprofil (Anbau EG)
Rinnen, Rohre:	Metall- bzw. Kunststoffausführung
Kamin/e:	Kamine mit gemauerten Kaminköpfen
Besondere Bauteile:	massive Eingangsstufe; hofseitiger Erker-Anbau (OG)

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

Fassade:	vorherrschend Putzfassade; z. T. Holzverschalung; Fassadensockel abgesetzt (z. T. Fliesenbelag)
Bodenbeläge:	vorwiegend PVC-Belag, tlw. Fliesenbelag, Plattenbelag, Terrazzoboden, Estrich mit Glattstrich
Wandverkleidung:	überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, Teilbereiche mit Fliesenbelag, Holzverkleidung (Lamperie) o. ä. verkleidet
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	vorherrschend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert o. ä.; tlw. Paneeldecken o. ä.
Türen / Tore:	Haustürelemente mit Holz- bzw. Metallrahmenausführung; innen überwiegend mit Holztüren (unterschiedliche Ausführungen); zweiflügliges Garagentor in Metallausführung
Fenster:	überwiegend Kunststoff- bzw. Metallrahmenfenster mit Isolierverglasung; tlw. Dachflächen-Fenster
Sanitärausstattung:	EG: Sanitärräume/WC-Räume verfügen über WCs, Urinale und Waschbecken OG: Sanitärraum verfügt über Badewanne, WC und Waschbecken; Raum mit Sanitäranschlüssen
Heizung:	wandhängende Heizkörper
Elektroinstallation:	vorwiegend Unterputzinstallation in baujahrsüblicher bzw. zweckmäßiger Ausführung; tlw. Aufputzinstallation

**Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten**

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

- Fassade bzw. Außenbauteile stellenweise mit Witterungsmerkmalen behaftet
- Wandbereiche vereinzelt mit Feuchtigkeitsmerkmalen (Absandung des Anstrichs, Schimmel-/Stockflecken etc.) behaftet – ggf. mangelhafte bzw. schadhafte Abdichtung gegen Feuchtigkeit
- verkleidete Dachschräge z. T. schadhaft – Feuchtigkeitsschaden etc.

- Ausbauelemente (Bodenbeläge, Wand- und Deckenverkleidungen etc.) stellenweise schadhaft bzw. mit erheblichen 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, Brandschutz, bauphysikalische Gegebenheiten 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 etc. sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Die Grundrissgestaltung bzw. Raumgliederung ist als baujahrsüblich und einfach zu beschreiben. Das Gebäude entspricht nicht den zeitgemäßen Anforderungen, die gegenwärtig an Bürogebäuden gestellt werden. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist gegeben (Abzug i.S. § 8 Abs. 2 ImmoWertV). Das Gebäude eignet sich im Wesentlichen zu simplen Lager- und Abstellzwecken.

### **Gesamturteil**

Die Bausubstanz des Bürogebäudes ist im Grunde als solide, der Pflegezustand als mäßig zu beschreiben. Das Bürogebäude weist in Teilbereichen Instandhaltungsrückstau (Feuchtigkeitsmerkmalen an Wandbereichen etc.) sowie Renovierungs- und Modernisierungsbedarf auf.

## **C) Lagergebäude**

(Grundstück Fl.Nr. 33)

### **Typ, Gliederung und Baujahr**

Das Bauwerk ist als freistehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise (Stahlbeton-Skelettkonstruktion) errichtetes Hallengebäude mit Flachdach zu beschreiben. Das zu Lagerzwecken konzipierte Hallengebäude grenzt an die westliche Seite des Bürogebäudes (B) und weist eine ebenerdig befahrbare Lagerfläche mit einer Höhe von ca. 6,50 m auf. An die westliche Seite des Lagergebäudes ist eine Hofüberdachung angebaut. Das überwiegend auf Grundstück Fl.Nr. 33 errichtete Gebäude ist teilweise auf das Grundstück Fl.Nr. 61/1 überbaut. Bezüglich der Grundrissgestaltung wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. Das Gebäude wurde gemäß vorliegender Bauplanunterlagen um 1971 errichtet.

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

Fundamente/Gründung:                      Betonfundamente; Stahlbetonbodenplatte

Wände:    Massivwände bzw. Stahlbetonstützen (Betonfertigteile) bzw. Mauerwerk

Decken-/Dachkonstruktion:	Stahlbeton-Fertigteilträger bzw. Stahlbetonpfetten mit Poren- bzw. Gasbetonplatten
Dachform:	Flachdach
Dachdeckung/-abdichtung:	Flachdachabdichtung
Rinnen, Rohre:	Metall- bzw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	Rampe (seitlich); Hofüberdachung (westlich angebaut; Maße ca. 24 m x 19 m; Satteldach mit Wellplattendeckung sowie vereinzelt Lichtplattenbänder; Hinweis: Wellplatten vermutlich asbesthaltig!) in Metallkonstruktion

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

Fassade:	vorherrschend Putzfassade; z. T. Holzverschalung; Fassadensockel abgesetzt (z. T. Fliesenbelag)
Bodenbeläge:	Betonbodenbelag / Industrieestrich
Wandverkleidung:	Sichtbeton bzw. Putz
Decken- / Dachuntersicht:	Sichtbeton, unverkleidet
Türen / Tore:	Rolltore
Fenster:	Glasbausteinfenster; Metallrahmen-Fenster
Haustechnik/Installationen:	vorwiegend Elektroinstallation in baujahrsüblicher bzw. zweckmäßiger Ausführung; Lüftung bzw. Lüftungsheizung o. ä.

**Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten**

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

- Fassade bzw. Außenbauteile stellenweise mit erheblichen Witterungsmerkmalen behaftet
- Fassade / Wandbereiche weisen vereinzelt Putzschäden (Rissbildungen etc.) bzw. Feuchtigkeitsmerkmale (Flecken, Verfärbungen etc.) auf

- Ausbauelemente (Tore, Boden-/Wandbereiche etc.) stellenweise schadhaft bzw. mit erheblichen Verschleißerscheinungen behaftet
- Dacheindeckung der angebauten Hofüberdachung weist zahlreiche schadhafte Dachwellplatten auf, zudem Metallkonstruktion mit Korrosionsmerkmalen 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, Brandschutz, bauphysikalische Gegebenheiten 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 etc. sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

#### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Die Grundrissgestaltung bzw. Raumgliederung ist als baujahrsüblich und einfach zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben (Abzug i.S. § 8 Abs. 2 ImmoWertV).

#### **Gesamturteil**

Die Bausubstanz des Lagergebäudes ist im Wesentlichen als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich bis mäßig zu beschreiben. Das Lagergebäude weist stellenweise Instandhaltungsrückstau sowie Renovierungs- und Modernisierungsbedarf auf.

#### **D) Schreinerei-/Werkstattgebäude**

(Grundstück Fl.Nr. 61/1)

#### **Typ, Gliederung und Baujahr**

Das Bauwerk ist als freistehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Werkstattgebäude mit Satteldach zu beschreiben. Das laut vorliegender Unterlagen ehemals als Schreinerei genutzte Gebäude weist einfache Nutz- bzw. Lagerflächen auf. Hinsichtlich des Grundrisszuschnitts wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. Das Gebäudebaujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung des Gebäudes Mitte des 20. Jahrhunderts.

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

Fundamente/Gründung:                      Betonfundamente; Stahlbetonbodenplatte

Wände:    Massivwände bzw. Mauerwerk

Decken-/Dachkonstruktion:                Holzkonstruktion (vermutlich)

Dachform:	Satteldach
Dachdeckung/-abdichtung:	Wellplattendeckung (ggf. asbesthaltig!)
Kamin/e:	Kamine mit gemauerten Kaminköpfen
Rinnen, Rohre:	Metall- bzw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	--

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

Fassade:	vorherrschend Putzfassade
Bodenbeläge:	Betonbodenbelag / Industrieestrich o. ä.
Wandverkleidung:	vorwiegend verputzt und gestrichen
Decken- / Dachuntersicht:	Plattenverkleidung
Türen / Tore:	vorherrschend Metalltüren
Fenster:	Metallrahmen-Fenster mit Draht- bzw. Strukturverglasung o. ä.
Haustechnik/Installationen:	vorwiegend Elektroinstallation in baujahrsüblicher bzw. zweckmäßiger Ausführung (Unter- bzw. Aufputzverlegung)

**Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten**

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

- Fassade bzw. Außenbauteile stellenweise mit erheblichen Witterungsmerkmalen behaftet
- Fassade / Wandbereiche weisen vereinzelt Putzschäden (Rissbildungen etc.) bzw. Feuchtigkeitsmerkmale (Flecken, Verfärbungen etc.) auf
- stellenweise erhebliche Feuchtigkeitsmerkmale an Deckenuntersicht und Wandbereichen – vermutlich mangelhafte bzw. schadhafte Dacheindeckung

- Ausbauelemente (Türen, Boden-, Decken- und Wandbereiche etc.) stellenweise schadhaft bzw. mit erheblichen Verschleißerscheinungen behaftet
- Metallteile (Tore, Fenster etc.) weisen teils Korrosionsmerkmale auf, Fensterverglasung z. T. schadhaft

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, Brandschutz, bauphysikalische Gegebenheiten 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 etc. sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Die Grundrissgestaltung bzw. Raumgliederung ist als baujahrsüblich und einfach zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben (Abzug i.S. § 8 Abs. 2 ImmoWertV).

### **Gesamturteil**

Die Bausubstanz des Gebäudes ist als „in die Jahre gekommen“, der Pflegezustand als mäßig bis unzureichend zu beschreiben. Das Schreinerei-/Werkstattgebäude weist teils erheblichen Instandhaltungsrückstau sowie Renovierungs- und Modernisierungsbedarf auf.

## **E) LKW-Garagengebäude**

(Grundstück Fl.Nr. 61)

### **Typ, Gliederung und Baujahr**

Beim Bauwerk handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Lastkraftwagen-Garagengebäude mit leicht geneigtem Pultdach. Gemäß Planzeichnung verfügt das Garagengebäude für Nutzfahrzeuge über neun Kfz-Stellplätze, ein Magazin, eine Werkstatt, einen Schmiederaum, einen Heizungsraum sowie zwei Montagestellplätze. Das überwiegend auf Grundstück Fl.Nr. 61 errichtete Gebäude ist teilweise auf das östlich angrenzende Grundstück Fl.Nr. 61/1 überbaut. Hinsichtlich des Grundrisszuschnitts wird auf die Planzeichnungen 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 (z. B. Abfallraum nicht vorhanden) festgestellt werden konnten. Das LKW-Garagengebäude wurde gemäß vorliegender Planunterlagen um 1965/1966 errichtet.

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

Fundamente/Gründung:	Betonfundamente; Stahlbetonbodenplatte
Wände:	Massivwände / Stahlbetonfertigteile bzw. Mauerwerk
Decken-/Dachkonstruktion:	Stahlbeton-Fertigteilträger mit Stegzementdielen (Fertigbetondielen)
Dachform:	Pultdach
Dachdeckung/-abdichtung:	Pappdach bzw. Bitumenbahnen / bituminöse Abdichtung o. ä.
Kamin/e:	Edelstahlkamin
Rinnen, Rohre:	Metall- bzw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	auskragendes Beschattungselement in Metallausführung; Montagegrube

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

Fassade:	vorherrschend Putzfassade mit Anstrich; tlw. Fliesen- bzw. Klinkerverkleidung
Bodenbeläge:	vorwiegend Betonbodenbelag / Industriebestrich o. ä., tlw. Fliesenbelag
Wandverkleidung:	überwiegend verputzt und gestrichen, tlw. Fliesen
Decken- / Dachuntersicht:	vorwiegend Anstrich
Türen / Tore:	vorherrschend Metalltore und Metalltüren
Fenster:	Glasbausteinfenster; Metallrahmen-Fenster (Einfachverglasung, Draht- bzw. Strukturverglasung u. a.)



Elektro-Installationen:	vorwiegend Elektroinstallation in baujahrsüblicher bzw. zweckmäßiger Ausführung
Heizung / Lüftung:	Lüftungs- bzw. Lüftungsheizungsanlage (Ölheizung)
Sanitärinstallation:	zweckmäßige Wasseranschlüsse für Spülbecken sowie Ausgussbecken vorhanden; Warmwassererzeugung erfolgt mittels Elektroboiler bzw. -durchlauferhitzer

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

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

- Fassade bzw. Außenbauteile stellenweise mit erheblichen Witterungsmerkmalen (Flecken, Verfärbungen etc.) behaftet
- Fassade / Wandbereiche vereinzelt mit Putzschäden (Rissbildungen etc.), Abplatzungen bzw. Feuchtigkeitsmerkmalen (Flecken, Verfärbungen, Absandung des Anstrichs etc.) behaftet
- Wandbereiche weisen teils markante Feuchtigkeitsmerkmale auf
- Ausbauelemente (Türen, Boden-, Decken- und Wandbereiche etc.) stellenweise schadhaft bzw. mit erheblichen Verschleißerscheinungen behaftet
- Metallteile (Tore, Fenster etc.) weisen teils Korrosionsmerkmale auf
- Tür-Glasausschnitte, Fensterverglasung sowie Glasbausteinfenster z. T. schadhaft
- Toranstrich tlw. erneuerungsbedürftig

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, Brandschutz, bauphysikalische Gegebenheiten 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 etc. sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Die Grundrissgestaltung bzw. Raumlagerung ist als baujahrsüblich und zweckmäßig zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben (Abzug i.S. § 8 Abs. 2 ImmoWertV).

### **Gesamturteil**

Die Bausubstanz des Gebäudes ist im Wesentlichen als solide, der Pflegezustand als mäßig bis unzureichend zu beschreiben. Es besteht erheblicher Instandhaltungsrückstau sowie Renovierungs- und Modernisierungsbedarf.

**F) Mehrzweckgebäude**

(Grundstück Fl.Nr. 33)

**Typ, Gliederung und Baujahr**

Das Bauwerk ist als freistehendes, eingeschossiges, teilweise unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Mehrzweckgebäude mit nutzbarem Dachraum zu beschreiben. Das Gebäude verfügt im Wesentlichen über Stell- und Lagerflächen sowie darüber hinaus über einige in der Vergangenheit vermutlich zu Personal- bzw. Sozialzwecken genutzte Räume. Das Gebäudebaujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung in der ersten Hälfte bzw. Mitte des 20. Jahrhunderts.

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

Fundamente/Gründung:	Stampf-/Betonfundamente; Betonbodenplatte
Außenwände:	Massivwände bzw. Mauerwerk
Innenwände:	vorwiegend Massivwände bzw. Mauerwerk
Decken:	Massiv- bzw. Holzbalkendecken
Treppen:	KG-EG: Massivtreppe EG-DG: gewendelte Treppe mit Holzgeländer DG-Spitzboden: Holzstiege mit Geländer bzw. Handlauf
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachform:	Walmdach; Gauben
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung
Kamin/e:	zwei Kamine mit gemauerten Kaminköpfen
Rinnen, Rohre:	Metall- bzw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	--

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

Fassade:	vorherrschend Putzfassade; Fassadensockel z. T. abgesetzt (Fliesen o. ä.)
Bodenbeläge:	teils Betonbodenbelag mit Glattstrich bzw. Industrieestrich mit Beschichtung o. ä., tlw. Laminatbelag, Stragula- bzw. PVC-Belag, Holzboden, Fliesenbelag
Wandverkleidung:	überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, tlw. Fliesenbelag
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	vorwiegend verputzt (bzw. mit Platten verkleidet) und gestrichen; Dachschrägen des Spitzbodens unverkleidet
Türen / Tore:	Holz- bzw. Metalltüren; Metalltore
Fenster:	Holz- bzw. Kunststoff-Fensterelemente (z. T. mit Außengitter), Glasbausteinfenster, Dachflächenfenster
Elektro-Installationen:	vorwiegend Elektroinstallation in baujahrsüblicher bzw. zweckmäßiger Ausführung (Aufputz- bzw. Unterputzinstallation); Überwachungskamera
Heizung / Lüftung:	wandhängende Heizkörper, tlw. Räume ohne Beheizungsmöglichkeit
Sanitärinstallation:	z. T. zweckmäßige Anschlüsse (Küche etc.)

**Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten**

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

- Fassade bzw. Außenbauteile weisen teils erhebliche Witterungsmerkmale (Flecken, Verfärbungen etc.) auf
- Fassade / Wandbereiche / Dachschrägen-Untersichten vereinzelt mit Putzschäden (Abplatzungen, Rissbildungen etc.), unverputzten Fassadenteilen, Feuchtigkeitsmerkmalen (Flecken, Verfärbungen, Absandung des Anstrichs etc.) behaftet
- Putz der Kaminköpfe schadhaf
- Kellertreppe ohne Handlauf (Sicherheitsmangel!)

- stehendes Wasser in einer Höhe von ca. 10 – 20 cm in den Kellerräumen, vollständige Besichtigung somit nicht möglich (Ursache unbekannt, ggf. fehlender Rückstauverschluss, schadhafte Abwasserleitungen o. ä.)
- Wandbereiche weisen teils markante Feuchtigkeitsmerkmale auf
- Ausbauelemente (Türen, Fenster, Boden-, Decken- und Wandbereiche etc.) stellenweise schadhaft bzw. mit erheblichen Verschleißerscheinungen behaftet
- Metallteile (Tore etc.) weisen teils Korrosionsmerkmale 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, Brandschutz, bauphysikalische Gegebenheiten 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 etc. sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

#### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Die Grundrissgestaltung bzw. Raumgliederung ist als baujahrsüblich und einfach zu beschreiben. Das Gebäude eignet sich zu simplen Abstell- und Lagerzwecken. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben (Abzug i.S. § 8 Abs. 2 ImmoWertV).

#### **Gesamturteil**

Die Bausubstanz des Gebäudes ist im Wesentlichen als solide, der Pflegezustand als mäßig bis unzureichend zu beschreiben. Es besteht in Teilbereichen Instandhaltungsrückstau sowie Renovierungs- und Modernisierungsbedarf.

### **G) Brauerei-Betriebsgebäude**

(Grundstück Fl.Nr. 33)

#### **Typ, Gliederung und Baujahr**

Das Bauwerk ist als freistehendes, mehrgeschossiges, in Massivbauweise grenzseitig errichtetes Bauhausgebäude zu beschreiben. Das für die Brauereianlagentechnik konzipierte Betriebsgebäude, das auf Grundstück Fl.Nr. 33 errichtet wurde, gliedert sich in mehrere Gebäudeabschnitte und verfügt laut Planzeichnungen über zweckmäßige Betriebsräume (Sudhaus, Kesselhaus, Hopfenraum, Malzsilo, Trebersilo, Lagerflächen, Filterraum, Druckkeller, Abfüllung etc.). Der als bauliches Einzeldenkmal klassifizierte Kopfbau, positioniert an der östlichen Seite des Bauhauses, befindet sich größtenteils auf dem Grundstück Fl.Nr. 47/11. Das Gebäudebaujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts, im Kern ggf. früher. Der denkmalgeschützte Kopfbau (Fachbeschreibung: *Mälz- und Sudhaus, fünfgeschossiger Turmbau mit abgerundeter Hofecke*) wurde nach Angabe der Denkmalbehörde um 1935 erbaut. Gemäß vorliegender Unterlagen wurden Umbaumaßnahmen um 1964/1965 bzw. um 1969 sowie Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen in Teilbereichen des Gebäudekomplexes um 2001/2002 durchgeführt.

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

Fundamente/Gründung:	Stampf-/Betonfundamente; Betonbodenplatte
Außenwände / Stützen:	Massivbauweise (Stahlbeton) bzw. Mauerwerk; Stahlbetonstützen
Innenwände / Stützen:	Massivbauweise (Stahlbetonkonstruktion) bzw. Mauerwerk; tlw. Metallstützen
Decken:	Massiv- bzw. Holzbalkendecken
Treppen:	Massivtreppen (Beton- bzw. Kunststeintreppen) mit Geländer, tlw. Holztreppen bzw. Metalltreppen mit Geländer
Dachkonstruktion:	tlw. Massivkonstruktion, tlw. zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl bzw. Holz-Nagelbinderkonstruktion
Dachform:	tlw. Flachdach, tlw. geneigtes Dach (Satteldach o.ä.)
Dachdeckung/-abdichtung:	Wellplattendeckung bzw. Metallprofilelemente; z.T. Flachdachabdichtung (Bitumenbahnen o.ä.)
Rinnen, Rohre:	Metall- bzw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	Stahlbetonplatte/-gründung für Biervorratsbehälter (6 Vorratsbehälter zum Stichtag) mit Reinigungsgang

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

Fassade:	vorherrschend Putzfassade; vereinzelt Holzschalung; Fassadensockel z.T. abgesetzt (Fliesen o.ä.)
Bodenbeläge:	teils Betonbodenbelag mit Glattstrich bzw. Industrieestrich mit Beschichtung o.ä., teils Fliesenbelag

Wandverkleidung:	überwiegend verputzt und gestrichen, zahlreiche Teilbereiche mit Fliesen verkleidet
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	vorwiegend verputzt (bzw. mit Platten verkleidet) und gestrichen
Türen / Tore:	vorherrschend Metalltüren; Metalltore
Fenster:	überwiegend Metall-Fensterelemente (unterschiedliche Ausführungen und Einbaujahre)
Elektro-Installation:	vorwiegend Elektroinstallation in baujahrsüblicher bzw. zweckmäßiger Ausführung (Aufputz- bzw. Unterputzinstallation)
Heizung / Lüftung:	Industriekessel (Fabrikat Bosch)
Sanitärinstallation:	zweckmäßige Anschlüsse

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

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

- Fassade bzw. Außenbauteile weisen teils markante Witterungsmerkmale (Flecken, Verfärbungen etc.) auf
- Fassade / Wandbereiche etc. vereinzelt mit Putzschäden (Abplatzungen, Rissbildungen etc.), unverputzten Fassadenteilen, Feuchtigkeitsmerkmalen (Flecken, Verfärbungen, Absandung des Anstrichs etc.) behaftet
- Ausbauelemente (Türen, Fenster, Boden-, Decken- und Wandbereiche etc.) stellenweise schadhaft bzw. mit markanten Verschleißerscheinungen behaftet
- Metallteile (Tore etc.) weisen teils Korrosionsmerkmale 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, Brandschutz, bauphysikalische Gegebenheiten 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 etc. sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Die Grundrissgestaltung bzw. Raumgliederung ist als baujahrsüblich und einfach zu beschreiben. Die Raumkonzeption entspricht der gewachsenen betriebsspezifischen Entwicklung.

### **Gesamturteil**

Die Bausubstanz des Gebäudes ist im Wesentlichen als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich bis mäßig zu beschreiben. Es besteht in Teilbereichen Instandhaltungsrückstau sowie Renovierungs- und Modernisierungsbedarf.

### **Außenanlagen**

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Bewertungsanwesen ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Kanal etc.) angeschlossen. Auf Fl.Nr. 240 befindet sich Tiefbrunnen-Anlagentechnik für die Wassergewinnung.

Wege und Flächen, Sonstiges: Die Hof- bzw. Freiflächen sind überwiegend mit Betonverbund- bzw. Granitpflaster sowie teils mit einer Asphaltdecke bzw. Betonfläche befestigt (unterschiedliche Oberflächen). Die Zufahrt im westlichen Teil von Fl.Nr. 61 ist mit einer Schotterfläche angelegt. An der Ortsdurchgangsstraße (Kreisstraße) besteht eine Tor- und Türanlage in Metallkonstruktion an Massivpfeilern sowie eine Einfriedung mit Metallzaun. Im westlichen Teil von Fl.Nr. 61 und Fl.Nr. 33 ist das Anwesen mit einem Metallzaun nebst Toranlage eingefriedet. Darüber hinaus bestehen auf dem Anwesen Pflanzbeete mit Baum-, Strauch- und Buschbestand sowie Freiflächenbereiche mit Grasbewuchs. Auf dem Gewerbeanwesen befinden sich Überwachungsanlagentechnik und Fahnenmasten. Das Grundstück Fl.Nr. 240 ist teilweise mit einer Zaunanlage eingefriedet.

Gesamturteil: Der Außenbereich ist zweckmäßig angelegt. In Teilbereichen lagert Unrat.

## Verkehrswert

### Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren

<b>Fl.Nr. 61</b>	<b>Ergebnis des Ertragswertverfahrens</b>	<b>217.000,- EUR</b>
<b>Fl.Nr. 33</b>	<b>Ergebnis des Ertragswertverfahrens</b>	<b>1.950.000,- EUR</b>
<b>Fl.Nr. 35/1</b>	<b>Ergebnis des Vergleichswertverfahrens</b>	<b>6.600,- EUR</b>
<b>Fl.Nr. 47/11</b>	<b>Ergebnis des Vergleichswertverfahrens</b>	<b>13.100,- EUR</b>
<b>Fl.Nr. 47/18</b>	<b>Ergebnis des Vergleichswertverfahrens</b>	<b>15.500,- EUR</b>
<b>Fl.Nr. 61/1</b>	<b>Ergebnis des Ertragswertverfahrens</b>	<b>123.000,- EUR</b>
<b>Fl.Nr. 240</b>	<b>Ergebnis des Vergleichswertverfahrens</b>	<b>100.000,- EUR</b>

### **Gewichtung der Verfahrensergebnisse**

Im Zuge der Verkehrswertermittlung kamen mehrere Bewertungsverfahren zum Einsatz. Dies hat zur Folge, dass der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Gewichtung deren Aussagefähigkeit abgeleitet werden muss. Die Aussagefähigkeit des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt. Hierbei ist eine Verwertung innerhalb üblicher Zeitspannen zu Grunde zu legen.

### **Ableitung des Verkehrswerts**

Da das Bewertungsanwesen Neundorf 41 in 96268 Mitwitz (Gewerbeanwesen / Brauerei-Betriebsstätte – Ertrags- bzw. Renditeorientierung maßgebend) aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Objekt mit Ertragswertcharakter anzusehen ist, orientiert sich die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr an den Kriterien des Ertragswertverfahrens. Der Verkehrswert für die bebauten Grundstücke Fl.Nr. 61, Fl.Nr. 33 und Fl.Nr. 61/1 des Bewertungsanwesens wird folglich aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet. Diesbezüglich ist anzuführen, dass die Lage auf dem Grundstücksmarkt – zum Wertermittlungsstichtag – im Ertragswertverfahren dadurch Berücksichtigung findet, dass Daten wie Jahresrohertrag, Liegenschaftszinssatz und Bewirtschaftungskosten in einer angemessenen Größe angesetzt werden. Diese Werte gehen bereits marktorientiert als Ausgangswerte in die Berechnung ein. Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens ist somit unmittelbar marktangepasst. Für die unbebauten Grundstücke Fl.Nr. 35/1, Fl.Nr. 47/11, Fl.Nr. 47/18 und Fl.Nr. 240 erfolgt die Ableitung des Verkehrswerts, entsprechender der Marktgepflogenheiten und entsprechender Vorgaben der Fachliteratur, direkt aus dem Ergebnis des Vergleichswertverfahrens.

### **Marktsituation und Besonderheiten**

Nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand ist das Bewertungsanwesen Neundorf 41 in 96268 Mitwitz zum Wertermittlungsstichtag als mäßig bis schwer marktgängig zu beurteilen. Hervorzuhebende Faktoren des Brauereianwesens sind die umfangreiche Gewerbe-Nutzfläche von über 6.500 m<sup>2</sup> sowie die große Fläche des Gesamtareals von nahezu 3,5 Hektar. Es ist darauf hinzuweisen, dass in Teilbereichen Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstau be-



steht. Da die Bewertungsgrundstücke Fl.Nr. 61, Fl.Nr. 33, Fl.Nr. 35/1, Fl.Nr. 47/11, Fl.Nr. 47/18, Fl.Nr. 61/1 und Fl.Nr. 240 der Gemarkung Neundorf zusammen als eine wirtschaftliche Einheit einzustufen sind, wird eine gemeinsame Vermarktung en bloc empfohlen. Beim Bewertungsanwesen handelt es sich um eine Sonderimmobilie, deren Marktgängigkeit auf Grund des eingeschränkten Interessentenkreises als mäßig bis schwer einzustufen ist.

**Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 61**

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 Kronach von Neundorf Blatt 665 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 61 der Gemarkung Neundorf, Nähe Neundorf, 96268 Mitwitz-Neundorf, Gebäude- und Freifläche zu 4.550 m<sup>2</sup>, abgeleitet aus dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 15.03.2023, auf rund:

**217.000,- EUR**

(in Worten: zweihundertsiebzehntausend Euro)

**Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 33**

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 Kronach von Neundorf Blatt 665 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 33 der Gemarkung Neundorf, Neundorf 41, 96268 Mitwitz-Neundorf, Gebäude- und Freifläche zu 9.024 m<sup>2</sup>, 1/1 Gemeinderecht, abgeleitet aus dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 15.03.2023, auf rund:

**1.950.000,- EUR**

(in Worten: eine Millionen neunhundertfünfzigtausend Euro)

**Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 35/1**

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 Kronach von Neundorf Blatt 665 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 35/1 der Gemarkung Neundorf, Nähe Neundorf, 96268 Mitwitz-Neundorf, Gebäude- und Freifläche zu 143 m<sup>2</sup>, abgeleitet aus dem Ergebnis des Vergleichswertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 15.03.2023, auf rund:

**6.600,- EUR**

(in Worten: sechstausendsechshundert Euro)

**Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 47/11**

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 Kronach von Neundorf Blatt 665 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 47/11 der Gemarkung Neundorf, Neundorf 41, 96268 Mitwitz-Neundorf, Gebäude- und Freifläche zu 224 m<sup>2</sup>, abgeleitet aus dem Ergebnis des Vergleichswertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungstichtag 15.03.2023, auf rund:

**13.100,- EUR**

(in Worten: dreizehntausendeinhundert Euro)

**Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 47/18**

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 Kronach von Neundorf Blatt 665 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 47/18 der Gemarkung Neundorf, Nähe Neundorf, 96268 Mitwitz-Neundorf, Gebäude- und Freifläche zu 256 m<sup>2</sup>, abgeleitet aus dem Ergebnis des Vergleichswertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungstichtag 15.03.2023, auf rund:

**15.500,- EUR**

(in Worten: fünfzehntausendfünfhundert Euro)

**Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 61/1**

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 Kronach von Neundorf Blatt 665 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 61/1 der Gemarkung Neundorf, Nähe Neundorf, 96268 Mitwitz-Neundorf, Gebäude- und Freifläche zu 1.860 m<sup>2</sup>, abgeleitet aus dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungstichtag 15.03.2023, auf rund:

**123.000,- EUR**

(in Worten: einhundertdreiundzwanzigtausend Euro)

**Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 240**

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 Kronach von Neundorf Blatt 665 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 240 der Gemarkung Neundorf, Flur, 96268 Mitwitz-Neundorf, Ödland, Betriebsfläche, Landwirtschaftsfläche zu 18.430 m<sup>2</sup>, abgeleitet aus dem Ergebnis des Vergleichswertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 15.03.2023, auf rund:

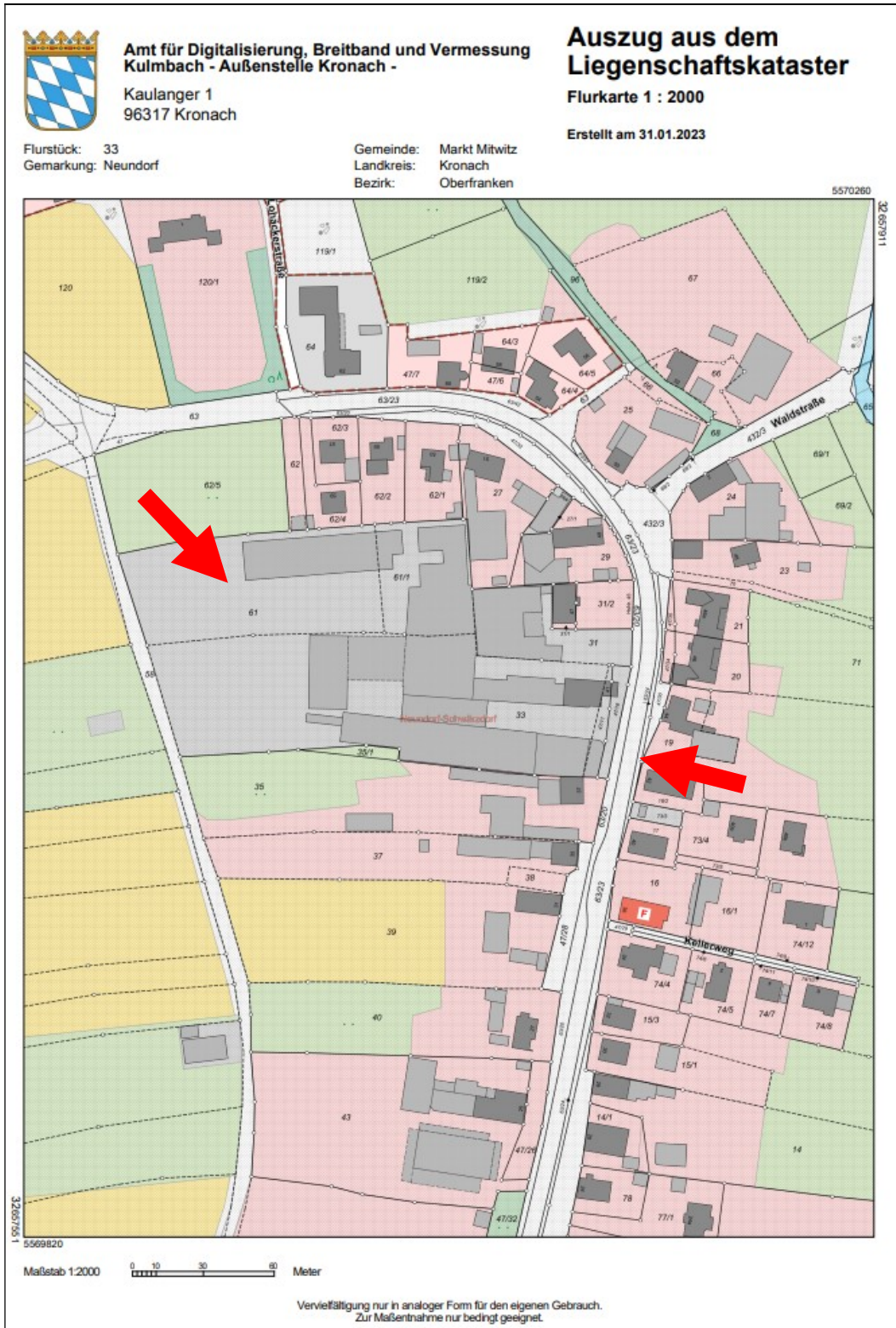
**100.000,- EUR**

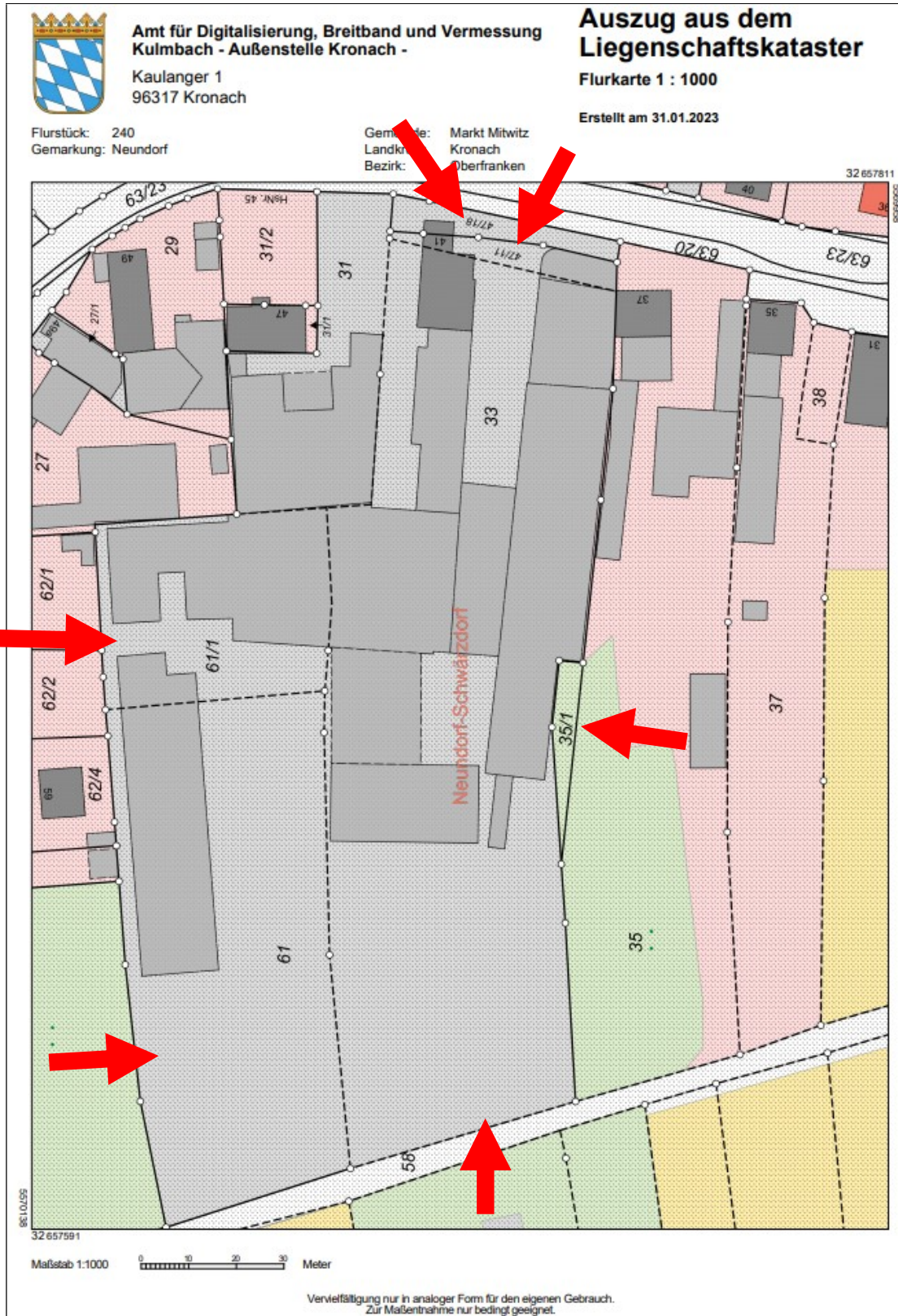
(in Worten: einhunderttausend Euro)

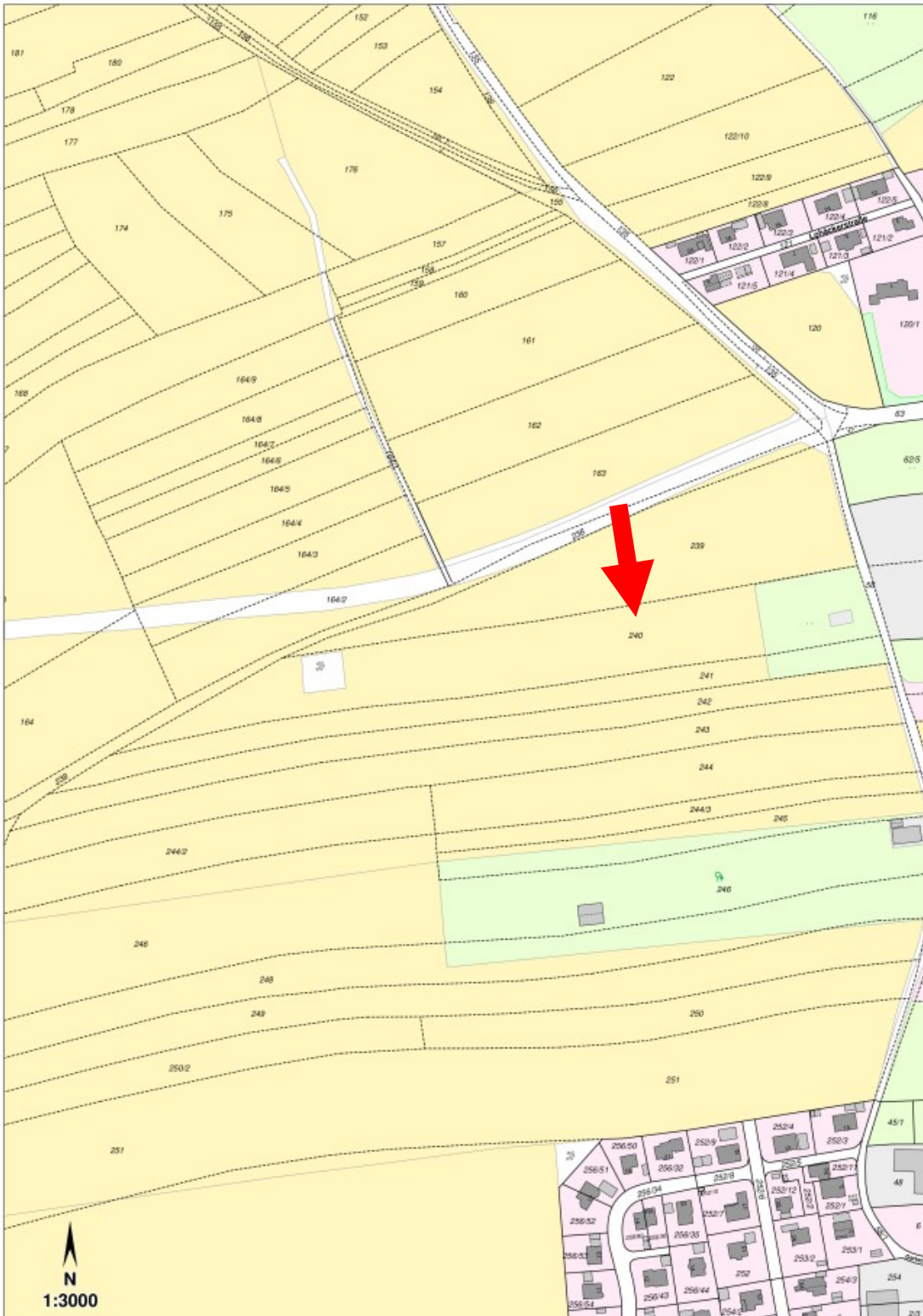
Hinweis: Die Werte von Inventar, Mobiliar, Geschäftsausstattung, Maschinen und Anlagen, Zubehör, Kucheneinbauten etc. wurden in den o.g. Verkehrswerten nicht berücksichtigt. Ferner ist anzumerken, dass die Objektbeschreibung nach Augenschein bzw. gemäß den vorhandenen Unterlagen erfolgte. Es wurden keine 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
	Zusammengehörende Flurstücksteile
	Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
	Abgemarkter Grenzpunkt
	Grenzpunkt ohne Abmarkung
	Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

### 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

### 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)

### Gebietsgrenze

	Grenze der Gemarkung
	Grenze der Gemeinde
	Grenze des Landkreises Grenze der kreisfreien Stadt

### Tatsächliche Nutzung

	Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung Fläche besonderer funktionaler Prägung		Landwirtschaft Grünland
	Industrie- und Gewerbefläche		Wald
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Friedhof		Fließgewässer
	Landwirtschaft Ackerland		Stehendes Gewässer
	Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz		Hafenbecken
	Wald		Moor
	Gehölz		Wildpark
	Fließgewässer		Parkplatz
	Unkultivierte Fläche		Park
	Sumpf		Campingplatz
	Spielplatz / Bolzplatz		
	Flugverkehr / Segelfluggelände		

### 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



Ost-Ansicht Fl.Nr. 33



Zufahrt, Fl.Nr. 33 (östlicher Teil)





Nord-Ost-Ansicht Gebäude A



Nord-Ost-Ansicht Fl.Nr. 240