



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 38/22; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungstichtag 15.03.2023 – des Grundstücks Fl.Nr. 19 der Gemarkung Neundorf, 96268 Mitwitz, Neundorf 44



## ZUSAMMENFASSUNG

<b>BEWERTUNGSOBJEKT FI.Nr. 19</b>	<b>Grundbuch Neundorf Blatt 665</b>
Grundstück, FI.Nr., Gemarkung:	Grundstück FI.Nr. 19 der Gemarkung Neundorf, Neundorf 44, 96268 Mitwitz OT Neundorf, Gebäude- und Freifläche zu 820 m <sup>2</sup>
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<p><u>A) Gaststättengebäude:</u> zweigeschossiges, in Mischbauweise (Massiv-/Holzfachwerkkonstruktion) errichtetes, teilweise unterkellertes Gaststättengebäude mit Satteldach; Einzeldenkmal; Bj. um 1900 – rückbaubedürftiger, desolater Zustand</p> <p><u>B) Saalgebäude:</u> eingeschossiges, in Mischbauweise (Massiv-/Holzfachwerkkonstruktion) errichtetes, nicht unterkellertes Saalgebäude (Tanzsaal); Nfl. EG ca. 170,91 m<sup>2</sup>; Einzeldenkmal; Bj. um 1900;</p> <p><u>C) Fertiggaragen</u> in Stahlbeton-Massivbauweise (3 Stellpl.) – rückbaubedürftiger, desolater Zustand</p>
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>- Grundstück FI.Nr. 19 liegt im Gebiet eines Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz (Bezeichnung „Neundorf-Schwärzdorf“)</li> <li>- Gaststättengebäude z.T. auf FI.Nr. 72 überbaut</li> <li>- Abriss des Gaststättengebäudes und der Fertiggaragen von LRA genehmigt</li> <li>- erheblicher Gebäude-Instandhaltungsrückstau, tlw. rückbaubedürftiger Zustand</li> </ul>
Küche / Zubehör:	kein werthaltiges Zubehör vorhanden
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. Auskunft
Denkmalschutz:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gaststättengebäude als bauliches Einzeldenkmal eingestuft</li> <li>- Saalgebäude (Tanzsaal) als bauliches Einzeldenkmal eingestuft</li> </ul>
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	15.03.2023
Ertragswert:	9.100,- EUR
Sachwert:	14.900,- EUR
<b>Verkehrswert (§ 194 BauGB):</b>	<b>9.100,- EUR</b>

## **Planungsrechtliche Merkmale**

### **Flächennutzungsplan**

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 19 ist gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche klassifiziert.

### **Bebauungsplan**

Für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 19 befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab etwaiger Bauvorhaben dient § 34 (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

### **Denkmalschutz / Überbau**

Der bauliche Bestand des Grundstücks Fl.Nr. 19 ist – abgesehen von den Stahlbeton-Fertigaragen – gemäß der Recherche (Quelle: Bayerische Denkmalschutz-Atlas) in der Liste der (Bau-) Einzeldenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDschG aufgeführt. Die Beschreibung der von der Denkmalbehörde unter der Aktennummer D-4-76-154-48 geführten baulichen Einzeldenkmäler lautet: *Ehem. Gaststätte Frankenbräu, Satteldachbau mit Zwerchhaus, Fachwerkobergeschoss, Schankraum mit Ausstattung, um 1900; Tanzsaal und Kellerhaus, erdgeschossiger Satteldachbau, verputzt*. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass der östliche Teil des Gaststättenanbaus teilweise auf das östlich angrenzende Grundstück Fl.Nr. 72 überbaut ist. Weiterhin 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 Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 19 ist unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan). Das Gelände des Bewertungsgrundstücks fällt von Westen in Richtung Osten leicht ab.

### **Grundstücksabmessungen: Fl.Nr. 19**

Straßen-/Wegfläche (westlich):	ca. 39 m
Tiefe (im Durchschnitt):	ca. 240 m
Breite (im Durchschnitt):	ca. 40 m

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

Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das Grundstück Fl.Nr. 19 der Gemarkung Neundorf derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 Bay-BodSchG (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 eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

### **Überschwemmungsgefährdung**

Gemäß der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung (Bayern-Atlas) befindet sich das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 19 weder in einem wasser-sensiblen Bereich noch in einem als Überschwemmungsgebiet klassifizierten Bereich.

### **Immissionen**

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 19 liegt in einem gemischt genutzten Ortsbereich, östlich der Ortsdurchgangsstraße von Neundorf (siehe Ortsplan in der Anlage). Die bauliche Umgebung ist vorherrschend von Gewerbeanwesen, von Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern sowie teils von gemischt genutzten Grundstücken geprägt. Entlang der westlichen Seite des Bewertungsanwesens verläuft die als Ortsdurchgangsstraße fungierende Kreisstraße KC 14. Die Verkehrsimmissionen sind insgesamt betrachtet als mäßig zu beschreiben. Das Bewertungsgrundstück befindet sich rund 25 m östlich eines größeren Brauereianwesens. Weiterhin liegen in der Nachbarschaft landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. In diesem Zusammenhang ist mit entsprechenden Immissionen – zumindest temporär – zu rechnen. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie- bzw. Handwerksbetriebe etc.) sind – abgesehen von den genannten – nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

### **Baulastenverzeichnis**

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

### **Erschließungszustand**

Das Grundstück Neundorf 44, Fl.Nr. 19 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 einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. Nach Sach- und Rechtslage fallen zum Wertermittlungsstichtag, so die Aussage der Verwaltungsbehörde, keine Erschließungs- bzw. Verbesserungsbeiträge sowie Herstellungskosten an. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Bau-maßnahmen jederzeit entsprechende Beitragskosten nach sich ziehen können.

### **Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz**

Das Grundstück Fl.Nr. 19 der Gemarkung Neundorf liegt zum Wertermittlungsstichtag im Gebiet eines Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz (Bezeichnung „Neundorf-Schwärzdorf“).

### **Nutzung zum Wertermittlungsstichtag**

Das Bewertungsobjekt Grundstück Fl.Nr. 19 der Gemarkung Neundorf ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem als bauliches Einzeldenkmal klassifizierten Gaststättengebäude, einem als bauliches Einzeldenkmal klassifizierten Tanzsaal sowie einer Fertigteile-Reihengarage mit drei Kfz-Stellplätzen bebaut. Nach Aussage des Eigentümers befinden sich die seit vielen Jahren ungenutzten Gebäude in einem desolaten bzw. rückbaubedürftigen Zustand. Erbetene Miet-/Pachtverträge wurden nicht vorgelegt.

Nach Auskunft des Eigentümers bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Miet- bzw. Pachtverhältnisse.

### **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) Gaststättengebäude**

#### **Typ und Baujahr**

Beim Bauwerk handelt es sich gemäß Aktenlage und der durchgeführten Außenbesichtigung um ein freistehendes, zweigeschossiges, in Mischbauweise (Massiv-/Holzfachwerkkonstruktion) errichtetes, teilweise unterkellertes Gaststättengebäude mit Satteldach. Das als bauliches Einzeldenkmal eingestufte Gaststättengebäude wurde laut Angabe der Denkmalliste um 1900 errichtet.

#### **Gliederung**

Der Eingangsbereich besteht an der westlichen Gebäudeseite. Das Gaststättengebäude weist laut vorliegender Planzeichnungen auf der Erdgeschosssetage Gasträume, Flur und Sanitäranlagen auf. Auf der Obergeschossetage befinden sich gemäß Planzeichnung zwei Kammern, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Flur, ein Abstellraum und ein Badezimmer. Bezüglich der Raumaufteilung wird auf die Bauplanzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist erwähnenswert, dass im Zuge der Außenbesichtigung gewisse Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächlichen Gebäudebestand festgestellt werden konnten.

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

Fundament / Gründung: Betonboden; Stampf- bzw. Betonfundamente

Außenwände: teils Mauerwerk bzw. Massivwände; teils Holzfachwerk mit Ausfachung

Innenwände:	teils Mauerwerk bzw. Massivwände; teils Holzfachwerk mit Ausfachung
Geschossdecken:	Massiv- bzw. Holzbalkendecken
Treppen:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Dachform:	Satteldach mit Zwerchhaus
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung (Hauptdach); Wellplattendeckung (Anbauten, östlich; Hinweis: ggf. asbesthaltige Dachplatten)
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	Eingangspodest mit Stufen und Überdachung

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

Fassade:	teils gestrichene Putzfassade; tlw. Holzfachwerk mit geputztem Gefache; Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht
Wandverkleidung:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht
Türen / Tore:	Holztürelemente, darüber hinaus keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht

Fenster:	vorwiegend ältere Holzfenster, tlw. Glasbausteinfenster
Sanitärausstattung:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht
Heizung:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht
Elektroinstallation:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht

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

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

- Fassade bzw. Außenbauteile mit erheblichen Witterungsmerkmalen behaftet
- Dach – zumindest teilweise – schadhaft; Dachfläche teils deformiert bzw. „durchhängend“
- erhebliche Putz- und Feuchtigkeitsschäden sowie Rissbildungen an der Fassade erkennbar

Hinweis: Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. 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, Feuchtigkeitisolierung, 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, 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. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass denkmalgeschützte Gebäude von der Verpflichtung nach § 79 Abs. 4 GEG, den Energieausweis bei Verkauf, Vermietung oder Verpachtung vorzulegen oder auszuhändigen, ausgenommen sind.

### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Die in der vorliegenden Planzeichnung dargestellte Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, einfach und eingeschränkt zweckmäßig einzustufen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist daher gegeben.

### **Gesamturteil**

Die Gebäudesubstanz ist – soweit von außen erkennbar – als „in die Jahre gekommen“ bis desolat zu beschreiben. Zum Pflegezustand sowie zu etwaigen Baumängeln, Bauschäden und Restarbeiten kann auf Grund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden. Von Seiten des Eigentümers wurde darauf hingewiesen, dass das Gebäude desolat, einsturzgefährdet und rückbaubedürftig ist. Nach Auskunft der Unteren Baubehörde besteht ein genehmigter Antrag zum Gebäudeabriss.

## **B) Saalgebäude**

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

Beim Bauwerk handelt es sich gemäß Aktenlage und der durchgeführten Außenbesichtigung um ein grenzseitig stehendes, eingeschossiges, in Mischbauweise (Massiv-/Holzfachwerkkonstruktion) errichtetes, nicht unterkellertes Saalgebäude mit Satteldach. Das ursprünglich als Tanzsaal konzipierte Gebäude ist nach Auskunft der Denkmalbehörde als bauliches Einzeldenkmal eingestuft. Hinsichtlich der Raumaufteilung wird auf die Bauplanzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist erwähnenswert, dass im Zuge der Außenbesichtigung gewisse Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächlichen Gebäudebestand festgestellt werden konnten. Das exakte Gebäudebaujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung um 1900.

**Rohbau** (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. lt. Baubeschreibung)

Fundamente/Gründung:	Stampf- bzw. Betonfundamente
Wände:	vorwiegend Massiv-/Mauerwerksbauweise
Decke:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Holzdachstuhl

Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung
Rinnen, Rohre:	überwiegend Kunststoff- bzw. Metallausführung
Besondere Bauteile:	--

**Ausbau** (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. lt. Baubeschreibung)

Fassade:	überwiegend Putzfassade; tlw. Sichtmauerwerk bzw. Holzfachwerk mit ausgemauertem Gefache
Bodenbeläge:	Holzboden o.ä.; sonst keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht
Wandverkleidungen/-beläge:	überwiegend verputzt und gestrichen; tlw. Holzlamperie; sonst keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht
Decken- / Dachuntersicht:	überwiegend verputzt und gestrichen; tlw. Holzlamperie; sonst keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht
Türen / Tore / Fenster:	Eingangstürelemente und Fenster in Holz Ausführung
Installation / Gebäudetechnik:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt

**Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten**

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

- Fassade bzw. Außenbauteile mit erheblichen Witterungsmerkmalen behaftet
- Dacheindeckung, Ausbauelemente, Fenster etc. teils schadhaft bzw. desolat
- erhebliche Putz- und Feuchtigkeitsschäden sowie Rissbildungen an der Fassade erkennbar
- Dachtraufe z.T. ohne Dachrinne

Hinweis: Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. 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, Feuchtigkeitsisolie-

rung, 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 in der vorliegenden Planzeichnung dargestellte Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich und einfach einzustufen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben.

### **Gesamturteil**

Die Gebäudesubstanz ist – soweit von außen erkennbar – als „stark in die Jahre gekommen“ sowie schadhaft zu beschreiben. Zum Pflegezustand sowie zu sämtlichen Baumängeln, Bauschäden bzw. Restarbeiten kann auf Grund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden. Nach Auskunft der Baubehörde besteht für das als bauliches Einzeldenkmal eingestufte Gebäude keine Genehmigung zum Rückbau. Das Saalgebäude eignet sich u.U. für simple Abstell- und Lagerzwecke.

### **Außenanlagen**

- Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 19 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Kanal etc.) angeschlossen.
- Wege und Flächen, Sonstiges: Der Freifläche weist Wildwuchs (Büsche, Sträucher etc.) auf. Der südliche Grundstücksbereich (Parkplatz o.ä.) ist geschottert. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze besteht eine Einfriedung in Form eines Holzscherenzauns auf massivem Sockel (z.T. desolater Zustand). Im nördlichen Grundstücksbereich befindet sich eine Fertigteil-Reihengarage mit drei Kfz-Stellplätzen (desolater, rückbaubedürftiger Zustand).
- Gesamturteil: Der Außenbereich ist – soweit von außen erkennbar – als einfach und zweckmäßig gestaltet.

## Verkehrswert

### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 19

<b>Ergebnis des Ertragswertverfahrens</b>	<b>9.100,- EUR</b>
<b>Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)</b>	<b>14.900,- EUR</b>

### **Gewichtung des Verfahrensergebnisses**

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 Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 19, Neundorf 44 in 96268 Mitwitz, aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Objekt (Gewerbeanwesen / Saalgebäude – Ertrags- bzw. Renditeorientierung maßgebend) mit Ertragswertcharakter anzusehen ist, orientiert sich die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr an den Kriterien des Ertragswertverfahrens. Der Verkehrswert wird folglich aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet. Diesbezüglich ist anzuführen, dass die Lage auf dem Grundstücksmarkt – zum Wertermittlungstichtag – 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.

### **Marktsituation und Besonderheiten**

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 19 der Gemarkung Neundorf ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit und Zustand zum Wertermittlungstichtag als mäßig bis schwer marktgängig einzustufen. Der seit vielen Jahren unbewohnte bzw. ungenutzte Gebäudebestand entspricht – soweit einsehbar – unter gegenwärtigen Gesichtspunkten (eingeschränkte und überalterte Raumfunktion, erheblicher Unterhaltungsrückstau bzw. stark desolate Bausubstanz, unzeitgemäße Wärmedämmeigenschaften der Gebäudehülle, veraltete Gebäudetechnik etc. – siehe Objektbeschreibung) nicht den Anforderungen an üblicherweise vermietbare respektive nutzbare Gewerbeobjekte. Daher ist ein Abriss eines Teils des Gebäudebestands erforderlich. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Gaststättengebäude und das Saalgebäude (ehem. Tanzsaal) unter Denkmalschutz stehen und somit ein Abriss i.d.R. nicht zulässig ist. Dennoch wurde vom Landratsamt Kronach mit Bescheid vom 16.11.2021 der Abriss des Gaststättengebäudes genehmigt. Es ist darauf hinzuweisen, dass eine Innenbesichtigung der Gebäude nicht durchgeführt wurde. Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks Neundorf 44, Fl.Nr. 19, leitet sich direkt aus dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens ab und ist zum Wertermittlungstichtag mit geschätzt rd. 9.100,- EUR zu beziffern. Nach Abwägung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird der ermittelte Verkehrswert nach sachverständiger Einschätzung als marktadäquat eingestuft.

**Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 19**

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. 19 der Gemarkung Neundorf, Neundorf 44, 96268 Mitwitz, Gebäude- und Freifläche zu 820 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:

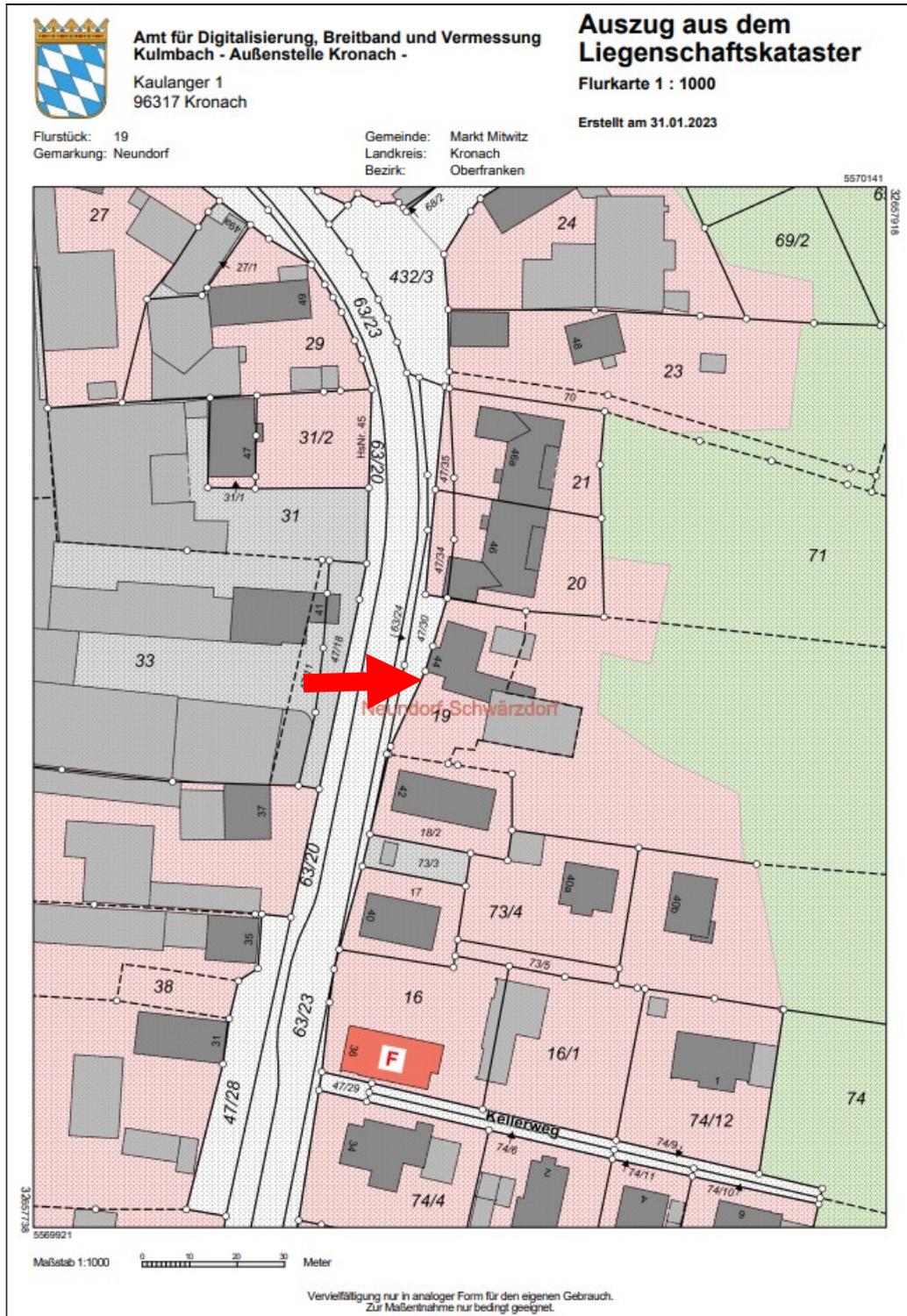
**9.100,- EUR**

(in Worten: neuntausendeinhundert Euro)

Hinweis: Die Werte von Zubehör etc. wurden im o.g. Verkehrswert 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
	Zusammengehörnde 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		Landwirtschaft Grünland
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Friedhof		Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz
	Landwirtschaft Ackerland		Wald
	Unkultivierte Fläche		Gehölz
	Fließgewässer		Stehendes Gewässer
	Sumpf		Hafenbecken
	Spielplatz / Bolzplatz		Moor
	Flugverkehr / Segelfluggelände		Wildpark
	Campingplatz		Parkplatz
			Park

### 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



West-Ansicht des Grundstücks Fl.Nr. 19



Nord-Ost-Ansicht



Nord-West-Ansicht der Fertiggaragen



Ost-Ansicht