



**KNONSALLA - IMMOBILIENBEWERTUNG**  
Ö.B.U.V. SACHVERSTÄNDIGER & BERATENDER INGENIEUR

# Auszug aus dem Verkehrswertgutachten

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)  
i. V. m. § 74a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

für die Bewertungsobjekte

- a) 1/3 (ein Drittel) MEA am Grundstück Flst. 164 verb. mit SE an den Räumen Nr. I**
- b) 1/3 (ein Drittel) MEA am Grundstück Flst. 164 verb. mit SE an der Wohnung Nr. II**
- c) 1/3 (ein Drittel) MEA am Grundstück Flst. 164 verb. mit SE an der Wohnung Nr. III**



a) Teileigentumseinheit Nr. I im Gewerbeanbau,  
Kellerhaus 22 | 96328 Küps



b) und c) Wohnungseigentumseinheiten Nr. II und III  
im Wohnhaus, Kellerhaus 22 | 96328 Küps

## BEGUTACHTETER VERKEHRSWERT

- a) 28.000,-- €** (für die Teileigentumseinheit Nr. I im Anbau lt. Aufteilungsplan)
- b) 105.000,-- €** (für das Wohnungseigentum Nr. II im EG lt. Aufteilungsplan)
- c) 133.000,-- €** (für das Wohnungseigentum Nr. III im OG/DG lt. Aufteilungsplan)

Auftraggeberin: Amtsgericht Coburg  
Aktenzeichen: 3 K 49/21

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag am 05. Oktober 2022

**KNONSALLA - IMMOBILIENBEWERTUNG**

Von der IHK zu Coburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Sascha Knonsalla | Beratender Ingenieur (BayIka Bau) | Diplom Bauingenieur (FH) | Master of Science (M.Sc.) in Real Estate Valuation  
Jean-Paul-Weg 8a | D-96450 Coburg | Telefon: 0 95 61 / 675 1089 | Telefax: 0 95 61 / 675 4113 | www.ib-knonsalla.de | info@ib-knonsalla.de

## Inhaltsverzeichnis

### des Auszugs aus dem Verkehrswertgutachten

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	3
2	Beschreibung des Grundstücks .....	6
2.1	Grundbuchamtliche Angaben .....	6
2.2	Lagebeschreibung.....	8
2.3	Bau-/Planungsrecht .....	9
2.4	Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	9
2.5	Grundstücksbeschaffenheit und Altlastenverdacht.....	10
2.6	Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet .....	10
2.7	Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks .....	10
3	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen .....	10
3.1	Vorbemerkung.....	10
3.2	Gebäudebeschreibung.....	11
3.3	Baubeschreibung und Objektbeurteilung.....	12
4	Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten .....	19
4.1	Aktuelle Nutzung und Mieterträge .....	19
5	Anlagen.....	21

#### **Hinweis:**

Die im Gutachten und im Auszug des Gutachtens enthaltenen Fotografien, Pläne, Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine Veröffentlichung des Gutachtens und des Auszugs aus dem Gutachten im Internet ist nur für nicht kommerzielle Zwecke gestattet. Im Zusammenhang mit dem hier gegenständlichen Zwangsversteigerungsverfahren darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Der vorliegende Auszug aus der Verkehrswertermittlung ist nur eine Zusammenfassung des Vollgutachtens. Das Vollgutachten kann in den Räumen des zuständigen Amtsgerichtes eingesehen werden. Die im Text genannten Hinweise zu einzelnen Unterpunkten beziehen sich immer auf die im Vollgutachten vorhandene Nummerierung der Kapitel und Absätze. Abweichungen zu der im Auszug aus der Verkehrswertermittlung vorhandenen Nummerierung sind aufgrund vorgenommener Kürzungen im Volltext und im Anhang möglich.

## 1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekte	<p><b>a) 1/3 (ein Drittel) Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Flst. 164, Gemarkung Oberlangenstadt, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Ziffer I bezeichneten Fabrikationsräumen (Teileigentum).</b></p> <p>Das Teileigentum Nr. I besteht lt. Aufteilungsplan (ATP) aus Räumen in einem Anbau an das Wohnhaus Kellerhaus 22 in 96328 Küps. Die Räume befinden sich im Erdgeschoss des Anbaus mit rd. 249 m<sup>2</sup> Nutzfläche und in der Teilunterkellerung des Anbaus mit rd. 28 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Der Anbau wurde in Massivbauweise errichtet und besteht aus einer Teilunterkellerung, Erdgeschoss und einem niedrigen Konstruktivdachgeschoss mit flachem Satteldach.</p> <p>Laut Aufteilungsplan umfasst das Teileigentum Nr. I im Erdgeschoss zwei Produktionsräume, einen Flur, Garderobe, WC-Bereiche, und ein Büro; in der Teilunterkellerung ein Heizöltankraum und einen Heizungsraum. Als Sondernutzungsrecht wurde lt. Teilungserklärung die, von den Garagentoren aus gesehen, linke Garage dem Teileigentum Nr. I zugeordnet. Ebenfalls wurde als Sondernutzungsrecht bestimmt, dass der jeweilige Eigentümer des Teileigentums Nr. I, bezogen auf die Fabrikationsräume soweit sie einen eigenen Anbau bilden, berechtigt ist, auch dieses gemeinschaftliche Eigentum allein und unter Ausschluss des anderen Eigentümers zu nutzen. Er hat auch sämtliche Aufwendungen für Unterhaltung und Reparatur dieser Fabrikationsräume, die den Anbau bilden, allein zu tragen.</p> <p><b>b) 1/3 (ein Drittel) Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Flst. 164, Gemarkung Oberlangenstadt, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer II bezeichneten Wohnung (Wohnungseigentum).</b></p> <p>Das Wohnungseigentum Nr. II besteht lt. Aufteilungsplan (ATP) aus einer abgeschlossenen 5-Zimmer-Wohnung mit rd. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss des Wohnhauses Kellerhaus 22 in 96328 Küps.</p> <p>Laut Aufteilungsplan umfasst das Wohnungseigentum Nr. II im Erdgeschoss eine Küche, ein Herrenzimmer, Wohnzimmer, einen Wintergarten (ausgebaut zum Wohnraum), einen Flur, Bad, Kinderzimmer und ein Schlafzimmer. Vom Wintergarten aus hat man Zugang zu einer überdachten Terrasse (Art Loggia) die lt. Teilungserklärung als Sondernutzungsrecht dem Wohnungseigentum Nr. II zugeordnet ist. Weiterhin ist als Sondernutzungsrecht die, von den Garagentoren aus gesehen, rechte Garage zugeordnet. Gem. Nachtrag zur Bewilligungsurkunde gehören zudem fünf Kellerräume im ATP mit Nr. II bezeichnet zum Sondereigentum Nr. II.</p> <p><b>c) 1/3 (ein Drittel) Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Flst. 164, Gemarkung Oberlangenstadt, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer III bezeichneten Wohnung und dem Balkon (Wohnungseigentum).</b></p> <p>Das Wohnungseigentum Nr. III besteht lt. Aufteilungsplan (ATP) aus einer abgeschlossenen 4-Zimmer-Wohnung mit rd. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Obergeschoss <u>sowie</u> einer abgeschlossenen 2-Zimmer-Wohnung mit rd. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Dachgeschoss des Wohnhauses Kellerhaus 22 in 96328 Küps.</p> <p>Laut Aufteilungsplan umfasst das Wohnungseigentum Nr. III im Obergeschoss eine Küche, ein Esszimmer mit offenem Übergang in ein Wohnzimmer und Zugang zu einem Balkon, einen Flur mit Zugängen zu einem Badezimmer, einem Kinderzimmer</p>
-------------------	--

	<p>und einem Schlafzimmer. Im Dachgeschoss umfasst das Wohnungseigentum Nr. III einen Flur mit Zugängen zu einem Fremdenzimmer, Abstellkammer, Badezimmer und zu einem Studio mit anschließendem Balkon (Art Loggia). Gem. Nachtrag zur Bewilligungsurkunde ist ein Kellerraum im ATP mit Nr. III bezeichnet dem Sondereigentum Nr. III zugeordnet.</p> <p>Die Wohnungs- und Teileigentumseinheiten befinden sich im Wohn- und Gewerbeobjekt Kellerhaus 22 in 96328 Küps. Das Objekt besteht aus einem Wohnhaus mit drei Wohneinheiten, einem Gewerbeanbau und einer freistehenden Doppelgarage. Das Wohnhaus wurde vermtl. in Massivbauweise mit Satteldach errichtet und besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss mit Spitzboden. Der Gewerbeanbau wurde vermtl. in Massivbauweise mit Satteldach errichtet und besteht aus einer Teilunterkellerung, Erdgeschoss und einem niedrigen Konstruktivdachgeschoss. Das Garagengebäude wurde vermtl. in Massivbauweise mit Flachdach errichtet und besteht aus einem Erdgeschoss mit zwei Garagenstellplätzen.</p> <p>Das Wohnhaus wurde vermtl. ursprünglich um 1955 als Einfamilienhaus, bestehend aus Keller-, Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Im Jahr um 1963/64 erfolgte vermtl. der Gewerbeanbau, im Jahr um 1970 vermtl. die Errichtung der Doppelgarage sowie im Jahr um 1984 vermtl. eine Aufstockung, Renovierung und der Ausbau des Wohnhauses zu einem Dreifamilienhaus sowie die Aufteilung in Teileigentums- und Wohnungseigentumseinheiten nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Das Wohn- und Gewerbeobjekt umfasst laut Teilungserklärung (TE) eine Teileigentumseinheit Nr. I (Anbau EG und KG) sowie zwei Wohnungseigentumseinheiten Nr. II (Wohnhaus EG) und Nr. III (Wohnhaus OG und DG).</p>
Objektanschrift	Kellerhaus 22   96328 Küps OT Oberlangenstadt
Grundbuch	Siehe Abschnitt 4.1
Grundstücksgröße	1.351 m <sup>2</sup> (lt. Grundbuch)
Baujahr (lt. Planunterlagen)	<p>Ursprungsbaujahr Wohnhaus als Einfamilienhaus vermtl. um 1955</p> <p>Gewerbeanbau vermtl. um 1963/64</p> <p>Neubau einer Doppelgarage vermtl. um 1970</p> <p>Aufstockung und Ausbau Wohnhaus zum Dreifamilienhaus vermtl. um 1984</p> <p>Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum nach WEG im Jahr 1984</p>
Derzeitige Nutzung	<p>a) Die Teileigentumseinheit Nr. I war zum Bewertungsstichtag weitgehend leerstehend. Soweit bekannt und ersichtlich, bestand kein Miet- oder Pachtvertrag und kein aktiver Gewerbebetrieb.</p> <p>b) Die Wohnungseigentumseinheit Nr. II im Erdgeschoss wurde zum Bewertungsstichtag zu Wohnzwecken durch den Nießbrauchberechtigten genutzt. Soweit bekannt und ersichtlich, bestand kein Miet- oder Pachtvertrag und kein Gewerbebetrieb.</p> <p>c) Die Wohnungseigentumseinheit Nr. III wurden zum Bewertungsstichtag in der Wohnung im Obergeschoss und in der Wohnung im Dachgeschoss jeweils zu Wohnzwecken genutzt. Es bestehen zwei Wohnraummietverträge, siehe hierzu auch Abschnitt 6.1. Soweit bekannt, besteht kein Gewerbebetrieb.</p>

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	05. Oktober 2022																																																				
Bruttogrundfläche (BGF) Wohnfläche (WoFl) Nutzfläche (Nutzfl)	<p>Hinweis: Die Flächenangaben basieren auf Angaben von Planunterlagen, dem Katasterplan und Stichprobenmessungen zum Ortstermin. Die Flächenangaben sind augenscheinlich plausibel und für die Wertermittlung hinreichend genau. Für etwaige Flächendifferenzen übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Es wird empfohlen vor Vermögensdisposition ggf. ein verformungsgerechtes Aufmaß vorzunehmen. Die Wohn-/Nutzflächen enthalten überdachte Terrassen- und Balkonflächen mit einem 1/4-Flächenanteil.</p> <table border="1" data-bbox="536 526 1485 745"> <thead> <tr> <th>Grundstück Flst. 164 Wohnhaus</th> <th>Bruttogrundfläche (BGF)</th> <th>Wohnfläche (WoFl)</th> <th>Nutzfläche (Nutzfl)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kellergeschoss</td> <td>ca. 146 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 0 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 101 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Erdgeschoss</td> <td>ca. 146 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 98 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 0 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Obergeschoss</td> <td>ca. 146 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 112 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 0 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Dachgeschoss</td> <td>ca. 146 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 60 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 0 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Gesamt Wohnhaus:</b></td> <td><b>ca. 584 m<sup>2</sup></b></td> <td><b>ca. 270 m<sup>2</sup></b></td> <td><b>ca. 101 m<sup>2</sup></b></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="536 826 1485 1014"> <thead> <tr> <th>Grundstück Flst. 164 Gewerbeanbau</th> <th>Bruttogrundfläche (BGF)</th> <th>Wohnfläche (WoFl)</th> <th>Nutzfläche (Nutzfl)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Teilunterkellerung</td> <td>ca. 31 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 0 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 28 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Erdgeschoss</td> <td>ca. 271 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 0 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 249 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Gesamt Gewerbeanbau:</b></td> <td><b>ca. 302 m<sup>2</sup></b></td> <td><b>ca. 0 m<sup>2</sup></b></td> <td><b>ca. 277 m<sup>2</sup></b></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="536 1055 1485 1205"> <thead> <tr> <th>Grundstück Flst. 164 Doppelgarage</th> <th>Bruttogrundfläche (BGF)</th> <th>Wohnfläche (WoFl)</th> <th>Nutzfläche (Nutzfl)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdgeschoss</td> <td>ca. 46 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 0 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 40 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Gesamt Garage:</b></td> <td><b>ca. 46 m<sup>2</sup></b></td> <td><b>ca. 0 m<sup>2</sup></b></td> <td><b>ca. 40 m<sup>2</sup></b></td> </tr> </tbody> </table>	Grundstück Flst. 164 Wohnhaus	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)	Kellergeschoss	ca. 146 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 101 m <sup>2</sup>	Erdgeschoss	ca. 146 m <sup>2</sup>	ca. 98 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	Obergeschoss	ca. 146 m <sup>2</sup>	ca. 112 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	Dachgeschoss	ca. 146 m <sup>2</sup>	ca. 60 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	<b>Gesamt Wohnhaus:</b>	<b>ca. 584 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 270 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 101 m<sup>2</sup></b>	Grundstück Flst. 164 Gewerbeanbau	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)	Teilunterkellerung	ca. 31 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 28 m <sup>2</sup>	Erdgeschoss	ca. 271 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 249 m <sup>2</sup>	<b>Gesamt Gewerbeanbau:</b>	<b>ca. 302 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 0 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 277 m<sup>2</sup></b>	Grundstück Flst. 164 Doppelgarage	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)	Erdgeschoss	ca. 46 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 40 m <sup>2</sup>	<b>Gesamt Garage:</b>	<b>ca. 46 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 0 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 40 m<sup>2</sup></b>
Grundstück Flst. 164 Wohnhaus	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)																																																		
Kellergeschoss	ca. 146 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 101 m <sup>2</sup>																																																		
Erdgeschoss	ca. 146 m <sup>2</sup>	ca. 98 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>																																																		
Obergeschoss	ca. 146 m <sup>2</sup>	ca. 112 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>																																																		
Dachgeschoss	ca. 146 m <sup>2</sup>	ca. 60 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>																																																		
<b>Gesamt Wohnhaus:</b>	<b>ca. 584 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 270 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 101 m<sup>2</sup></b>																																																		
Grundstück Flst. 164 Gewerbeanbau	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)																																																		
Teilunterkellerung	ca. 31 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 28 m <sup>2</sup>																																																		
Erdgeschoss	ca. 271 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 249 m <sup>2</sup>																																																		
<b>Gesamt Gewerbeanbau:</b>	<b>ca. 302 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 0 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 277 m<sup>2</sup></b>																																																		
Grundstück Flst. 164 Doppelgarage	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)																																																		
Erdgeschoss	ca. 46 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 40 m <sup>2</sup>																																																		
<b>Gesamt Garage:</b>	<b>ca. 46 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 0 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 40 m<sup>2</sup></b>																																																		
Zubehör gem. § 97 BGB	<p>Hinweis: Ob eine Zubehör- oder Bestandteileigenschaft (§§ 93 ff. BGB) im rechtlichen Sinne vorliegt, kann durch den Sachverständigen aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen nicht beurteilt werden. Gemäß Auftrag werden derartige Sachen nach sachverständigem Ermessen frei bewertet. Ggf. geschätztes Zubehör ist im Verkehrswert <u>nicht</u> berücksichtigt und wird ggf. hier gesondert ausgewiesen.</p> <p>Im Erdgeschoss des Wohnhauses war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung eine ältere Einbauküche aus Systemelementen vorhanden. Die Kücheneinrichtung hatte zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung einen geschätzten <b>Restwert in Höhe von ca. 400 €</b>. Der Restwert wird an dieser Stelle gesondert ausgewiesen und ist im Verkehrswert <u>nicht</u> berücksichtigt.</p> <p>Im Obergeschoss des Wohnhauses war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung eine ältere Einbauküche aus einzelnen Systemelementen vorhanden. Die Kücheneinrichtung hatte zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung einen geschätzten <b>Restwert in Höhe von ca. 200 €</b>. Der Restwert wird an dieser Stelle gesondert ausgewiesen und ist im Verkehrswert <u>nicht</u> berücksichtigt.</p> <p>Im Dachgeschoss des Wohnhauses war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung eine ältere Einbauküche aus Systemelementen vorhanden. Die Kücheneinrichtung hatte zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung einen geschätzten <b>Restwert in Höhe von ca. 600 €</b>. Der Restwert wird an dieser Stelle gesondert ausgewiesen und ist im Verkehrswert <u>nicht</u> berücksichtigt.</p>																																																				

## 2 Beschreibung des Grundstücks

### 2.1 Grundbuchamtliche Angaben

Hinweise: Genaue Eintragungen und textliche Formulierungen innerhalb der einzelnen Abteilungen, siehe Grundbuchauszüge im Anhang dieses Gutachtens. Die in III. Abteilung des Grundbuches eingetragenen Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen somit nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und sind daher in dieser Schätzung unbeachtlich. Die Ausführungen zur dritten Abteilung des Grundbuches (Schuldverhältnisse) sowie zur ersten Abteilung (Eigentumsverhältnisse) werden im vorliegenden Gutachten aus Datenschutzgründen nicht dargestellt, liegen dem Unterzeichner aber in schriftlicher Form vor.

#### a) Teileigentumseinheit Nr. I

Amtsgericht Kronach | Grundbuch von Oberlangenstadt | Band 22 | Blatt 1223

##### Bestandsverzeichnis

Ifd. Nr. 1: 1/3 (ein Drittel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 164  
Kellerhaus 22; Wohnhaus, Fabrikationsgebäude,  
Nebengebäude, Hofraum, Garten zu 1.351 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Ziffer I bezeichneten Fabrikationsräumen. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 22 Bl. 1223 und Bd. 23 Bl. 1224 und 1225). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch das zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörende Sondereigentumsrecht beschränkt. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 17. Juli 1984. Übertragen aus Bd. 9 Bl. 801 und eingetragen am 2. August 1984. Der Gegenstand des Sondereigentums ist geändert. Gemäß Bewilligung vom 02.06./02.11.1999 eingetragen am 09.12.1999.

##### Zweite Abteilung

In II. Abteilung des Grundbuches wurde unter Ifd. Nr. 3 am 21.05.1996 eine Auflassungsvormerkung für einen männlichen Berechtigten, geb. 09/1946; gemäß Bewilligung vom 01.04.1996 eingetragen. Der unbelastete Verkehrswert i. S. d. § 74a ZVG wird ohne Berücksichtigung der Belastungen durch Eintragungen aus der II. Abteilung des Grundbuches ausgewiesen. Unter Abschnitt 8.5 werden die Werte der Belastungen durch Grundbuchrechte gesondert ermittelt und vom Verkehrswert getrennt ausgewiesen.

In II. Abteilung des Grundbuchs wurde unter Ifd. Nr. 5 am 26.05.2017 der Zwangsverwaltungsvermerk des Amtsgerichts Coburg (AZ: 3 L 4/17) zu Lasten der Teileigentumseinheit Nr. I eingetragen. Der Zwangsverwaltungsvermerk bewirkt eine Verfügungsbeschränkung für den Eigentümer. Bei der Zwangsverwaltung verbleibt das Grundstück im Eigentum des Schuldners, dem Zwangsverwalter obliegt es, etwaige Mieten oder Pachten einzuziehen und die ordnungsgemäße und Wert erhaltende Bewirtschaftung des Objektes aus den Einnahmen zu sichern. Die Eintragung des Zwangsverwaltungsvermerks ist in der vorliegenden Wertermittlung als wertneutral anzusehen.

In II. Abteilung des Grundbuchs wurde unter Ifd. Nr. 6 am 25.07.2022 der Zwangsversteigerungsvermerk des Amtsgerichts Coburg (AZ: 3 K 49/21) zu Lasten der Teileigentumseinheit Nr. I eingetragen. Der Zwangsversteigerungsvermerk bewirkt eine Verfügungsbeschränkung für den Eigentümer. Der Eigentümer kann nur noch mit Einwilligung des die Zwangsversteigerung betreibenden Gläubigers über das Grundstück verfügen, d. h. dieses verkaufen oder belasten. Die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks ist in der vorliegenden Wertermittlung als wertneutral anzusehen.

#### b) Wohnungseigentum Nr. II

Amtsgericht Kronach | Grundbuch von Oberlangenstadt | Band 23 | Blatt 1224

##### Bestandsverzeichnis

Ifd. Nr. 1: 1/3 (ein Drittel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 164

Kellerhaus 22; Wohnhaus, Fabrikationsgebäude,  
Nebengebäude, Hofraum, Garten

zu 1.351 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer II bezeichneten Wohnung. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 22 Bl. 1223 und Bd. 23 Bl. 1224 und 1225). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch das zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörende Sondereigentumsrecht beschränkt. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 17. Juli 1984. Übertragen aus Bd. 9 Bl. 801 und eingetragen am 2. August 1984. Der Gegenstand des Sondereigentums ist geändert. Gemäß Bewilligung vom 02.06./02.11.1999 eingetragen am 09.12.1999.

#### Zweite Abteilung

In II. Abteilung des Grundbuches wurde unter lfd. Nr. 2 am 02. August 1984 eine Auflassungsvormerkung, bedingt, für einen männlichen Berechtigten, geb. 09/1946; gemäß Bewilligung vom 17. Juli 1984 eingetragen. Der unbelastete Verkehrswert i. S. d. § 74a ZVG wird ohne Berücksichtigung der Belastungen durch Eintragungen aus der II. Abteilung des Grundbuches ausgewiesen. Unter Abschnitt 8.5 werden die Werte der Belastungen durch Grundbuchrechte gesondert ermittelt und vom Verkehrswert getrennt ausgewiesen.

In II. Abteilung des Grundbuches wurde unter lfd. Nr. 3 am 07.07.2003 zu Lasten des Wohnungseigentums Nr. II ein Nießbrauch, für einen männlichen Berechtigten, geb. 09/1946; gemäß Bewilligung vom 02.07.2003 URNr. 1025/2003 I Notar Dr. Thum, Kronach; eingetragen. Der unbelastete Verkehrswert i. S. d. § 74a ZVG wird ohne Berücksichtigung der Belastungen durch Eintragungen aus der II. Abteilung des Grundbuches ausgewiesen. Unter Abschnitt 8.5 werden die Werte der Belastungen durch Grundbuchrechte gesondert ermittelt und vom Verkehrswert getrennt ausgewiesen.

In II. Abteilung des Grundbuches wurde unter lfd. Nr. 4 am 07.07.2003 zu Lasten des Wohnungseigentums Nr. II ein Nießbrauch, bedingt, für eine weibliche Berechtigte, geb. 03/1954; gemäß Bewilligung vom 02.07.2003 URNr. 1025/2003 I Notar Dr. Thum, Kronach; eingetragen. Hinweis: Die Berechtigte ist zum 22.03.2014 verstorben; die Nießbraucheintragung ist daher zum Bewertungsstichtag löschungsreif und ohne Wertrelevanz.

In II. Abteilung des Grundbuchs wurde unter lfd. Nr. 6 am 25.07.2022 der Zwangsversteigerungsvermerk des Amtsgerichts Coburg (AZ: 3 K 49/21) zu Lasten des Wohnungseigentums Nr. II eingetragen. Der Zwangsversteigerungsvermerk bewirkt eine Verfügungsbeschränkung für den Eigentümer. Der Eigentümer kann nur noch mit Einwilligung des die Zwangsversteigerung betreibenden Gläubigers über das Grundstück verfügen, d. h. dieses verkaufen oder belasten. Die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks ist in der vorliegenden Wertermittlung als wertneutral anzusehen.

### **c) Wohnungseigentum Nr. III**

Amtsgericht Kronach | Grundbuch von Oberlangenstadt | Band 23 | Blatt 1225

#### Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1: 1/3 (ein Drittel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 164  
Kellerhaus 22; Wohnhaus, Fabrikationsgebäude,  
Nebengebäude, Hofraum, Garten zu 1.351 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Ziffer III bezeichneten Wohnung und dem Balkon. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 22 Bl. 1223 und Bd. 23 Bl. 1224 und 1225). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch das zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörende Sondereigentumsrecht beschränkt. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 17. Juli 1984. Übertragen aus Bd. 9 Bl. 801 und eingetragen am 2. August 1984.

#### Zweite Abteilung

In II. Abteilung des Grundbuches wurde unter lfd. Nr. 2 am 05.02.1996 zu Lasten des Wohnungseigentums Nr. III ein Nießbrauch für einen männlichen Berechtigten, geb. 09/1946; gemäß Bewilligung vom 27.12.1995 eingetragen. Der unbelastete Verkehrswert i. S. d. § 74a ZVG wird ohne Berücksichtigung der Belastungen durch Eintragungen aus der II. Abteilung des Grundbuches ausgewiesen. Unter Abschnitt 8.5 werden die Werte der Belastungen durch Grundbuchrechte gesondert ermittelt und vom Verkehrswert getrennt ausgewiesen.

In II. Abteilung des Grundbuches wurde unter lfd. Nr. 3 am 05.02.1996 zu Lasten des Wohnungseigentums Nr. III ein Nießbrauch, aufschiebend bedingt, für eine weibliche Berechtigte, geb. 03/1956 [sic]; gemäß Bewilligung vom 27.12.1995 eingetragen. Hinweis: Die Berechtigte ist zum 22.03.2014 verstorben; die Nießbraucheintragung - aufschiebend bedingt - ist daher zum Bewertungsstichtag löschtungsreif und ohne Wertrelevanz.

In II. Abteilung des Grundbuches wurde unter lfd. Nr. 4 am 05.02.1996 eine Rückauflassungsvormerkung für einen männlichen Berechtigten, geb. 09/1946; gemäß Bewilligung vom 27.12.1995 eingetragen. Der unbelastete Verkehrswert i. S. d. § 74a ZVG wird ohne Berücksichtigung der Belastungen durch Eintragungen aus der II. Abteilung des Grundbuches ausgewiesen. Unter Abschnitt 8.5 werden die Werte der Belastungen durch Grundbuchrechte gesondert ermittelt und vom Verkehrswert getrennt ausgewiesen.

In II. Abteilung des Grundbuches wurde unter lfd. Nr. 5 am 05.02.1996 eine Auflassungsvormerkung, bedingt, für eine weibliche Berechtigte, geb. 03/1956 [sic]; gemäß Bewilligung vom 27.12.1995 eingetragen. Hinweis: Die Berechtigte ist zum 22.03.2014 verstorben; die Auflassungsvormerkung - bedingt - ist daher zum Bewertungsstichtag löschtungsreif und ohne Wertrelevanz.

In II. Abteilung des Grundbuchs wurde unter lfd. Nr. 9 am 30.05.2017 der Zwangsverwaltungsvermerk des Amtsgerichts Coburg (AZ: 3 L 5/17) zu Lasten des Wohnungseigentums Nr. III eingetragen. Der Zwangsverwaltungsvermerk bewirkt eine Verfügungsbeschränkung für den Eigentümer. Bei der Zwangsverwaltung verbleibt das Grundstück im Eigentum des Schuldners, dem Zwangsverwalter obliegt es, etwaige Mieten oder Pachten einzuziehen und die ordnungsgemäße und Wert erhaltende Bewirtschaftung des Objektes aus den Einnahmen zu sichern. Die Eintragung des Zwangsverwaltungsvermerks ist in der vorliegenden Wertermittlung als wertneutral anzusehen.

In II. Abteilung des Grundbuchs wurde unter lfd. Nr. 10 am 25.07.2022 der Zwangsversteigerungsvermerk des Amtsgerichts Coburg (AZ: 3 K 49/21) zu Lasten des Wohnungseigentums Nr. III eingetragen. Der Zwangsversteigerungsvermerk bewirkt eine Verfügungsbeschränkung für den Eigentümer. Der Eigentümer kann nur noch mit Einwilligung des die Zwangsversteigerung betreibenden Gläubigers über das Grundstück verfügen, d. h. dieses verkaufen oder belasten. Die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks ist in der vorliegenden Wertermittlung als wertneutral anzusehen.

## 2.2 Lagebeschreibung

**Ort:** Küps ist ein Markt im Landkreis Kronach, Regierungsbezirk Oberfranken, im Bundesland Bayern. Die Marktgemeinde Küps besteht aus 29 Gemeindeteilen und umfasst ca. 7.711 Einwohner (Stand 31.12.2021). Der Markt Küps liegt zwischen den Städten Lichtenfels und Kronach, ca. 7 km südwestlich von Kronach und ca. 18 km nordöstlich von Lichtenfels. Die Grundversorgung der Bevölkerung (Einzelhandel, Banken, Apotheke) ist in der Gemeinde bzw. im weiteren Umfeld gegeben. Im Gemeindegebiet von Küps befinden sich drei Volksschulen, fünf Kindertageseinrichtungen sowie eine stationäre Einrichtung für ältere Menschen (Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2021).

**Nähere Umgebung:** Die Bewertungsobjekte befinden sich im erweiterten Ortsbereich des Ortsteils Oberlangensstadt, ca. 1,5 km südwestlich des Marktes Küps. Die Objekte liegen innerhalb des Siedlungsbereichs „Kellerhaus“, der sich im Bereich zwischen dem Flusslauf der Rodach (nördlich) und dem Straßenverlauf der Bundesstraße B173 (südlich) befindet. Der Straßenverlauf der Bundesstraße befindet sich ca. 13 m südlich von der Gebäudefassade. In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend ältere Wohnbebauungen aus Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, in ein- bis zweigeschossiger, offener Bauweise.

**Straße:** Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks Flst. 164 ist über die Straße „Kellerhaus“ gesichert, die entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft. Die Straße „Kellerhaus“ ist ein kurzer Abzweig von der Bundesstraße B173 und stellt eine Ortsnebenstraße dar. Die Straße dient der Erschließung der unmittelbar anliegenden Wohnbebauungen und ist für ihren eingeschränkten örtlichen Erschließungszweck entsprechend schmal ausgebaut, befestigt und asphaltiert. Gehwege sind nicht vorhanden.

- Verkehrsanbindung:** Von Küps aus bestehen Anbindungen an die Bahnlinie Lichtenfels-Kronach. Die Bundesstraße B 173 verläuft direkt durch Küps und entlang der Grundstücksgrenzen des Bewertungsgrundstücks. Die Bundesstraßen B 85, B 303 und B 289 sind in einem Umkreis von ca. 8 km erreichbar. Der nächstgelegene Autobahnanschluss an die A 73 (Suhl - Nürnberg) liegt in ca. 20 km Entfernung bei der Anschlussstelle Ebersdorf bzw. bei Lichtenfels in ca. 18 km Entfernung. Anschluss an die A70 in ca. 25 km südlicher Entfernung bei Stadelhofen. Insgesamt besteht eine mittlere Verkehrslage zu den regionalen und überregionalen Verkehrswegen.
- Immissionen:** Auf Grund der benachbarten Lage zur stark befahrenen Bundesstraße B173 ist mit entsprechend erhöhten Lärm- und Staubmissionen durch Verkehrsbelastungen zu rechnen.
- Wohnlage:** Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der Marktgemeinde Küps gegeben. Der mittel- und langfristige Bedarf kann in Küps selbst und den nächst größeren Städten gedeckt werden. Öffentliche Einrichtungen wie Schule und Kindergärten sind im Gemeindegebiet von Küps gegeben, bzw. in den nächst größeren Städten erreichbar. Insgesamt ist von einer einfachen Wohnlage auszugehen.

### 2.3 Bau-/Planungsrecht

Nach Auskunft der Gemeinde Küps richtet sich das Baurecht für das Bewertungsgrundstück nach § 34 Baugesetzbuch BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich). Eine evtl. Bebauung ist dann zulässig, wenn das Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen dabei gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im behördenverbindlichen Flächennutzungsplan ist nach Auskunft der Gemeinde Küps der Bereich um die Bewertungsgrundstücke als Mischgebiet (MI) dargestellt. Aufgrund der bestehenden Bebauung kann von einem Bestandsschutz des Grundstücks und der aufstehenden Gebäude ausgegangen werden, so dass auch weiterhin vom bestehenden Maß und Art der baulichen Nutzung ausgegangen werden kann.

Hinweis: Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde im Detail nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

### 2.4 Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

- Straßenart:** Ortsnebenstraße  
**Straßenausbau:** Fahrbahn asphaltiert und befestigt, keine Gehwege vorhanden  
**Anschlüsse:** Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen augenscheinlich vorhanden

Nach Angaben der Gemeinde Küps bestehen Ausstände hinsichtlich Erschließungsbeiträge oder sonstiger kommunaler Abgaben. Die Höhe der Ausstände wird der Auftraggeberin in gesondertem Schreiben mitgeteilt. Der Bodenwert bzw. der ermittelte Verkehrswert wird erschließungsbeitragsfrei, d.h. ohne Berücksichtigung evtl. ausstehender Beiträge ermittelt.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte darüber hinaus nicht festgestellt werden, ob noch andere öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten sind. Bei der Wertermittlung wird daher unterstellt, dass derartige Beiträge und Abgaben in absehbarer Zeit nicht anfallen. Sollten dennoch offene Beiträge oder Abgaben anfallen, so sind diese zusätzlich zu berücksichtigen.

## 2.5 Grundstücksbeschaffenheit und Altlastenverdacht

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen, Hochwassergefährdung) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Nach Auskunft des Landratsamt Kronach sind für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen im Altlastenkataster oder Verdachtsmomente hinsichtlich Kontaminationen bekannt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren für den Sachverständigen keine Hinweise auf Altlasten ersichtlich. Dies erhebt jedoch keinen Anspruch darauf, dass keine Altlasten vorhanden sind. Um genauere Erkenntnisse zu erlangen wird empfohlen, im Bedarfsfall ggf. nähere Erkundigungen (historische Recherchen, Bodenproben, Messungen) vornehmen zu lassen.

Topographie: Grundstück mit Nordhanglage, Geländeversprung mit Böschung von ca. 3 m vom Straßenverlauf der Bundesstraße zum Bewertungsgrundstück

Form: Grundstück L-förmig  
Grundstücksbreite ca. 22 m bis ca. 44 m  
Grundstückstiefe ca. 23 bis ca. 39 m

Grundstücksgröße: ca. 1.351 m<sup>2</sup> (gem. Grundbuchauszug)

## 2.6 Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet

Laut Auskunft des Marktes Küps bestehen für die Bewertungsobjekte keine Denkmalschutzaufgaben. Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht innerhalb eines städtebaulichen Sanierungs- oder Umlegungsgebiets.

## 2.7 Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück Flst. 164 ist mit einem Wohn- und Gewerbegebäude, aufgeteilt in Wohnungs- und Teileigentum, bebaut. Die Lage im Ortsrandgebiet von Oberlangenstadt, im Gemeindegebiet von Küps, ist als einfache Wohnlage zu qualifizieren. Die Grundstücksgröße von ca. 1.351 m<sup>2</sup> ist für die vorhandene Bebauung ausreichend bemessen. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert und die Grundstücksfläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar. Das Baurecht richtet sich nach § 34 BauGB innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist nach der umliegenden Bebauung und dem allgemeinen Ortsbild zu beurteilen. Das Bewertungsgrundstück ist gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 als baureifes Land zu qualifizieren.

## 3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkung

Grundlage für die Gebäude- und Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Angaben aus der Bauakte (sofern vorhanden). Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Das Verkehrswertgutachten stellt hierbei kein Bauschadensgutachten und keine detaillierte Bestandsaufnahme dar. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser usw.) konnten nicht überprüft werden. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Instandhaltungsmängel, Bauschäden sowie Reparaturstau werden soweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### 3.2 Gebäudebeschreibung

Das Bewertungsgrundstück Flst. 164 ist mit einem Wohn- und Gewerbegebäude bebaut. Das Objekt besteht aus einem Wohnhaus mit drei Wohneinheiten, einem Gewerbeanbau und einer freistehenden Doppelgarage. Das Wohnhaus wurde vermtl. in Massivbauweise mit Satteldach errichtet und besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss mit Spitzboden. Der Gewerbeanbau wurde vermtl. in Massivbauweise mit Satteldach errichtet und besteht aus einer Teilunterkellerung, Erdgeschoss und einem niedrigen Konstruktivdachgeschoss. Das Garagengebäude wurde vermtl. in Massivbauweise mit Flachdach errichtet und besteht aus einem Erdgeschoss mit zwei Garagenstellplätzen.

Das Wohnhaus wurde vermtl. ursprünglich um 1955 als Einfamilienhaus (bestehend aus Keller-, Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss) errichtet. Im Jahr um 1963/64 erfolgte vermtl. der Gewerbeanbau, im Jahr um 1970 vermtl. die Errichtung der Doppelgarage. Im Jahr um 1984 erfolgte vermtl. eine Aufstockung, Renovierung und Ausbau des Wohnhauses zu einem Dreifamilienhaus und die Aufteilung in Teil- und Wohnungseigentumseinheiten nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Das Wohn- und Gewerbeobjekt umfasst eine Teileigentumseinheit Nr. I (Anbau EG und KG) sowie zwei Wohnungseigentumseinheiten Nr. II (Wohnhaus EG) und Nr. III (Wohnhaus OG und DG).

- a) Das Teileigentum Nr. I besteht lt. Aufteilungsplan (ATP) aus Räumen in einem Anbau an das Wohnhaus. Die Räume befinden sich im Erdgeschoss des Anbaus mit rd. 249 m<sup>2</sup> Nutzfläche und in der Teilunterkellerung des Anbaus mit rd. 28 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Laut Aufteilungsplan umfasst das Teileigentum Nr. I im Erdgeschoss zwei Produktionsräume, einen Flur, Garderobe, WC-Bereiche, und ein Büro; in der Teilunterkellerung ein Heizöltankraum und einen Heizungsraum. Als Sondernutzungsrecht wurde lt. Teilungserklärung die, von den Garagentoren aus gesehen, linke Garage dem Teileigentum Nr. I zugeordnet.
- b) Das Wohnungseigentum Nr. II besteht lt. Aufteilungsplan (ATP) aus einer abgeschlossenen 5-Zimmer-Wohnung mit rd. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss des Wohnhauses. Laut Aufteilungsplan umfasst das Wohnungseigentum Nr. II im Erdgeschoss eine Küche, ein Herrenzimmer, Wohnzimmer, einen Wintergarten (ausgebaut zum Wohnraum), einen Flur, Bad, Kinderzimmer und ein Schlafzimmer. Vom Wintergarten aus hat man Zugang zu einer überdachten Terrasse (Art Loggia) die lt. Teilungserklärung als Sondernutzungsrecht dem Wohnungseigentum Nr. II zugeordnet ist. Weiterhin ist als Sondernutzungsrecht die, von den Garagentoren aus gesehen, rechte Garage zugeordnet. Gemäß Nachtrag zur Bewilligungsurkunde gehören zudem fünf Kellerräume im ATP mit Nr. II bezeichnet zum Sondereigentum Nr. II.
- c) Das Wohnungseigentum Nr. III besteht lt. Aufteilungsplan (ATP) aus einer abgeschlossenen 4-Zimmer-Wohnung mit rd. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Obergeschoss sowie einer abgeschlossenen 2-Zimmer-Wohnung mit rd. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Dachgeschoss des Wohnhauses. Laut Aufteilungsplan umfasst das Wohnungseigentum Nr. III im Obergeschoss eine Küche, ein Esszimmer mit offenem Übergang in ein Wohnzimmer und Zugang zu einem Balkon, einen Flur mit Zugängen zu einem Badezimmer, einem Kinderzimmer und einem Schlafzimmer. Im Dachgeschoss umfasst das Wohnungseigentum Nr. III einen Flur mit Zugängen zu einem Fremdenzimmer (Küche), Abstellkammer, Badezimmer und zu einem Studio mit anschließendem Balkon (Art Loggia). Gem. Nachtrag zur Bewilligungsurkunde ist ein Kellerraum im ATP mit Nr. III bezeichnet dem Sondereigentum Nr. III zugeordnet.

Die Raumaufteilung des Gebäudes kann den Planauszügen im Anhang dieses Gutachtens im Ansatz entnommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundrisseaufteilungen und die Gebäudeöffnungen (Türen, Fenster, Trennwände) in der Realität zum Teil abweichen können. Vor einer Vermögensdisposition wird empfohlen, sich ggf. selbst ein Bild von den baulichen Anlagen zu machen.

### 3.3 Baubeschreibung und Objektbeurteilung

#### Beschreibung Gesamtobjekt:

Gebäudetyp:	Wohngebäude vermtl. in Massivbauweise mit Satteldach, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss mit Spitzboden. Gewerbeanbau vermtl. in Massivbauweise mit flachem Satteldach, bestehend aus Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Konstruktivdachgeschoss.
Baujahr: (lt. Planunterlagen)	Ursprungsbaujahr Wohnhaus als Einfamilienhaus vermtl. um 1955 Gewerbeanbau vermtl. um 1963/64 Neubau einer Doppelgarage vermtl. um 1970 Aufstockung und Ausbau Wohnhaus zum Dreifamilienhaus vermtl. um 1984 Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum nach WEG im Jahr 1984
Fundament:	Vermtl. Streifenfundamente und Bodenplatten aus Beton.
Außenwände:	Vermtl. Mauerwerkswände, Fassaden verputzt und gestrichen, teils Holzverkleidungen.
Innenwände:	Vermtl. Mauerwerkswände, verputzt, teilweise ggf. auch Trockenbauelemente.
Böden/Decken:	Vermtl. Betonbodenplatte, Massivdecken vermtl. als Hohlkörper-Verbunddecken oder Halb-Fertigteildecken ausgeführt, Decke zum Spitzboden vermtl. als Holzbalken- bzw. Kehlbalkendecke ausgeführt.
Dach:	Wohngebäude mit Satteldach in zimmermannsgemäßer Holzkonstruktion als Kehlbalkendach mit zweifach stehendem Stuhl, Dachverschalung aus Holz, Dacheindeckung aus Betondachsteinen, Dachschrägen im beheizten Bereich vermtl. mit Faserwärmedämmung, Dachflächenfenster als Kunststoffrahmenfenster mit Kunststoffverglasung, zwei Schornsteinköpfe mit Kunstschildelverkleidung, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupferblech, Schneefanggitter an der Nordseite vorhanden. Gewerbeanbau mit flachem Satteldach, lt. Planunterlagen als Kehlbalkendach mit einfach stehendem Stuhl, Dacheindeckung aus Faserzement-Wellplatten (baujahresbedingt vermtl. mit Asbestfaseranteil), Dachrinnen und Regenfallrohre aus Stahlblech mit Lackierung.
Fenster:	Wohngebäudes überwiegend mit Kunststoffrahmenfensters mit Wärmedämmverglasung, vermtl. aus dem Jahr 1984, Dachflächenfenster als Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung. Im Gewerbeanbau Holzrahmenfenster mit Einfach-/Doppelverglasung.
Hauseingangstür:	Hauseingangstüre an der Ostfassade Wohnhaus als Leichtmetallrahmentüre mit Drahtverglasungen, vermtl. aus den 1970er/1980er Jahren. Kingeltabelau mit zwei Klingel und Gegensprecheinrichtung seitlich vom Hauseingang. Kellerzugang mit Stahlblechtüre. Gewerbeanbau mit Holzrahmentüre mit Glasausschnitten und Sprossenteilung sowie Stahlblechtüren.
Treppen/-haus:	Innentreppe Wohnhaus, vom Kellergeschoss bis Dachgeschoss als gerade, gegenläufige Treppenläufe mit Zwischenpodesten in Massivbauweise, mit Kunststeinverkleidung, Geländer aus Schmiedeeisen, Handlauf aus PVC. Treppenhauswände verputzt.
Heizung:	Getrennte Öl-Heizungen je Wohnungs- und Teileigentumseinheit, gemeinschaftlicher Heizöltank als Stahlblechtank in der Teilunterkellerung Gewerbeanbau.
Warmwasser:	Warmwassergewinnung getrennt nach Wohnungs- und Teileigentumseinheiten, teils über die Zentralheizung, teils über dezentrale Boiler/Durchlauferhitzer.
Elektro:	Wohngebäude Sicherungsanlagen mit Kippschalterautomaten, FI-Schutzschalter vorhanden, vermtl. aus dem Jahr 1984, tlw. älter, Gegensprecheinrichtung im Ober- und Dachgeschoss. Gewerbeanbau Sicherungsanlagen mit Schraubsicherungen, vermtl. aus dem Baujahr um 1963.

- Balkone/Terrassen:** Die Wohneinheiten verfügen über Balkon-/Loggiaflächen.
- Gemeinschaftsräume:** Kellerflur, Treppenhaus im Wohngebäude.
- Außenanlagen:** Außenanlagen sind die mit dem Grundstück fest verbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegbefestigungen und Gartenanlagen. Folgende Außenanlagen waren ersichtlich:
- Ver- und Entsorgungsleitungen augenscheinlich vorhanden
  - Grundstückszufahrt, Hofflächen, Gartenwege und -treppe mit Betonsteinpflaster angelegt
  - Holzjägerzaun in den Vorgartenbereichen
  - Zugangstor Vorgarten und Zufahrtstor Hof aus verzinkten Stahlprofilen in Speichenform
  - Grundstückseinfriedungen mit Heckenpflanzungen
  - Beeteinfassungen aus Betonrandsteinen und Betonfertigteilen
  - Vorgartenflächen mit Rasen, Busch- und kleinem Baumbewuchs
  - Wohnhaus mit 5-stufigem Eingangspodest aus Betonstein, Geländer aus Schmiedeeisen
  - Überdachung Hauseingang mit Holzunterkonstruktion und Walmdach mit Bitumenschindeln
  - Entwässerungsrinne mit Metallgitterabdeckung an der Grundstückszufahrt
  - Stützmauern zur Geländesicherung aus Beton
  - Garagenzufahrt und hintere Hoffläche als Schotterfläche angelegt
  - Stützmauer Kellertreppe Gewerbeanbau aus Mauerwerk
  - Außentreppe zum Kellergeschoss Gewerbeanbau aus Beton
  - Kleine Gartenbereiche mit Grasbewuchs, tlw. Busch- und Baumbewuchs in den Grundstücksrandbereichen
  - Terrassenbereich an der Südseite des Wohnhauses als Betonplatte und Betonsteinpflaster angelegt
  - etc.
- Außenanlagen mit etwas vernachlässigtem Zustand. Alters-, gebrauch- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen und Beschädigungen sind vorhanden.
- Garage / Stellplätze:** Freistehendes Garagengebäude in Massivbauweise mit Flachdach, Dachabdichtung mit Bitumenbahnen, Randeinblechung, zwei Pkw-Stellplätze, zwei Stahlblech-Schwingtore, Betonboden mit Glattstrich, Wände verputzt, Betondecke einfach gestrichen, Licht- und Stromanschluss vorhanden.

**Beurteilung Gesamtobjekt:**

- Haustechnik:**
- Beheizung über ältere Öl-Heizungsanlagen, tlw. defekt
- Energetische Betrachtung**
- Ältere Gebäudetechnikinstallationen, Wohnhaus um 1984, Gewerbeanbau um 1963
  - Wohnhaus mit Mauerwerkswänden, lt. Planunterlagen 30 cm Wandstärke, ohne Außenwärmedämmung
  - Dachschrägen im beheizten Gebäudereich augenscheinlich mit Zwischensparrendämmung
  - Dachgeschossdecke nur im Deckenbalkenzwischenraum wärmegeämmt oder mit Schüttung
  - Deckenluke zum Spitzboden nicht wärmegeämmt
  - Fensterflächen Wohnhaus mit Wärmedämmverglasungen von 1984
  - Gewerbeanbau mit Einfachverglasungen von 1963
  - Treppenhaus im Wohnhaus unbeheizt
  - Hauseingangstüren Wohnhaus nicht modernisiert
  - Kellergeschossdecken nicht unterseitig wärmegeämmt
  - Kein Energieausweis vorhanden bzw. einsehbar
  - Energetische Ertüchtigungen sind im mittelfristigen Zeitraum zum empfehlen
- Ausstattungsstandard:** Die Gebäudebereiche/-bauteile im Gemeinschaftseigentum weisen überwiegend einen mittleren

Ausstattungsstandard der Baujahre 1984 und 1963 auf. In Teilbereichen wurden Ausbauten in Eigenregie vorgenommen.

- Besonnung, Belichtung:
- Besonnung und Belichtung in allen Räumen des Gebäudes hinreichend gegeben
  - Abstandsflächen zur Nachbarschaftsbebauung ausreichend bemessen
  - Gartenflächen Ausrichtung nach Süden und Nordwesten
  - Satteldachfläche nach Süden gelegen, für energetische Nutzung gut geeignet
  - Nordhanglage im Grundstücksbereich

Zustandsmerkmale:  
Bauliche Schäden,  
Instandhaltungsmängel

Überwiegend baujahresgemäßer baulicher Zustand, ohne durchgreifende Sanierungen oder Modernisierungen. In Teilbereichen bestehen ein Instandhaltungsrückstau und bauliche Schäden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war im Bereich des Gemeinschaftseigentums nachfolgendes ersichtlich:<sup>1</sup>

- Hauseingangstüre Wohnhaus mit Beschädigung
- Kellergeschoss des Wohnhauses besteht im Grundaufbau und tlw. in der Gebäudeausstattung dem Stand der 1950er/1960er Jahre
- Gebäudeinstallationen des Gemeinschaftseigentums wurden tlw. im Bereich von Sondereigentumsflächen installiert (Stromzähler, Hausanschluss Strom)
- Rissanzeichen im Fassadenbereich Wohnhaus
- Dachflächen, Dachaufbau Wohnhaus vermtl. mit Undichtigkeiten in Teilbereichen, ggf. Schädlingsbefall im Dämmungs-/Dachaufbaubereich - lt. Angabe Mieterin
- Außenbauteile aus Holz mit Instandsetzungs- und Anstrichbedarf
- Deckenluke zum Spitzboden nicht wärmegeklämt
- Dämmung im Dachschrägenbereich nicht fugendicht verlegt
- Außenanlagen, Pflasterflächen mit Setzungsschäden
- Gartenflächen, Zufahrten, Grünflächen mit Pflege-/Instandsetzungs-/Reinigungsbedarf
- Zaunanlagen mit Instandsetzungsbedarf
- Fassadenflächen Wohnhaus mit Putzschäden im Sockelbereich sowie mit Reinigungs- und Anstrichbedarf
- Hausentwässerungsanschlüsse an den Hauptkanal mit Instandsetzungsbedarf - lt. Angaben
- Garagengebäude mit Rissanzeichen im Außenwandbereich
- Dachabdichtung Garagengebäude mit Instandsetzungsbedarf
- etc.

Die aufzuwendenden Instandsetzungs- und Sanierungskosten für die Bereiche des Gemeinschaftseigentums werden untenstehend in den Abschnitten der einzelnen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten jeweils anteilig mitberücksichtigt.

- Objektbeurteilung:
- Wohn- und Gewerbeobjekt in massiver Bauweise, aufgeteilt in einzelnen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten
  - Bauliche Trennung des Wohnhauses vom Gewerbebau vorhanden
  - Überwiegend ältere Gebäudesubstanz von 1984 (Wohnhaus) und 1963 (Gewerbebau)

<sup>1</sup> Hinweis: Bei dem im Verkehrswertgutachten dargestellten Instandsetzungsbedarf handelt es sich nicht um eine differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und detaillierte Kostenschätzung. Der bauliche Zustand wird pauschal aufgenommen und dargestellt. Es wurden keine Detailuntersuchungen durchgeführt, da dies nicht Auftragsgegenstand war. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Die zur Herstellung eines baulich ordentlichen und mangelfreien Zustands erforderlichen Aufwendungen wurden nur überschlägig und pauschal berücksichtigt. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde bei der Einsichtnahme der vorgelegten Unterlagen und im Zuge des durchgeführten Ortstermins auf mögliche Indikatoren für vorhandene Besonderheiten geachtet - soweit diese bekannt, oder aus der Datenlage ersichtlich waren. Dies wurde in ausreichendem Maße, wie es für die Verkehrswertermittlung erforderlich ist, durchgeführt.

Ein vorhandener Reparaturstau oder Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren. Dies schließt das Vorhandensein von, durch den Eigentümer verschwiegenen oder nicht einsehbarer und unzugänglicher, Mängel bzw. Bauschäden nicht aus. Es wird vom Sachverständigen daher empfohlen, ggf. vor einer Vermögensdisposition diesbezüglich eigene vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen. Die hier angegebenen Kosten sind nur als pauschale Kostenansätze im Rahmen der Wertermittlung anzusehen. Tatsächlich anfallende Instandsetzungs- oder Freilegungskosten können je nach Ausführung höher oder niedriger ausfallen. Für eine exakte Ermittlung der Instandsetzungskosten oder anfallender Freilegungskosten sind vor einer Vermögensdisposition ggf. entsprechende Angebote von Fachfirmen einzuholen.

- Instandsetzungs- und Renovierungsbedarf im Bereich des Gemeinschaftseigentums
- Nutzung des Wohnhauses als Dreifamilienhaus möglich, Wohnung im OG und DG jedoch mit gemeinschaftlicher Haustechnik (Heizung, Stromkreis, etc.)
- Keine Barrierefreiheit im Wohnhaus gegeben
- Wohnungen verfügen über Balkonflächen
- Raumhöhen ausreichend bemessen
- Separate Nutzung der Gewerbefläche möglich
- Insgesamt einfache bis mittlere Wohn- und Nutzungsqualitäten möglich (nach Renovierung)

### **a) Beschreibung Teileigentumseinheit Nr. I**

Nutzfläche:	ca. 249 m <sup>2</sup> (Erdgeschoss) ca. 28 m <sup>2</sup> (Teilunterkellerung)
Böden:	Vermtl. Estrichboden unbekannter Zusammensetzung, ggf. Gußasphalt, Magnesit- oder Anhydritestrich, Teilbereiche mit Teppichboden, tlw. Mosaikfliesen, Bodenbeläge baujahresbedingt ggf. mit Asbestfaser- oder Schadstoffanteilen. Im Kellergeschoss Betonboden mit Glattstrich.
Decken:	Teils Decken verputzt und gestrichen, teils vermtl. mit Trockenbauplatten verkleidet und gespachtelt, teils Rohbetondecke gestrichen.
Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen, Sanitärbereiche halbhoch gefliest.
Fenster:	Überwiegend ältere Holzrahmenfenster mit Einfach-/Doppelverglasung, Innenfensterbänke aus Faserwerkstoffplatten (baujahresbedingt ggf. mit Asbestfaseranteil), Außenfensterbänke aus Blech.
Haustüre:	Eingangstüren an der Nordostfassade als Holzrahmentüre mit Glasausschnitt und Sprossenteilung und Stahlblechbrandschutztüre, zum Kellergeschoss Zugangstüre aus Stahlblech.
Innentüren:	Schichtholztüren mit Lackierung, tlw. Glasausschnitt, Blendzargen aus Holz mit Lackierung, Drückergarnituren aus Metall, im Keller Stahlblechtüre mit Eckzarge.
Heizung:	Heizöltank aus Stahlblech im Kellergeschoss. Heizungsanlage als Warmluftheizung mit Öl-Brenner, vermtl. defekt, ehem. Warmluftverteilung über Lüftungskanal sowie Heizkreislauf mit Sockelleistenkonvektoren.
Sanitär:	Getrennte WC-Bereiche mit Stand-WCs mit Druckspülern, Waschbecken mit Kaltwasseranschluss vorhanden. Insgesamt einfacher Standard des Ursprungsbaujahres.

### **Beurteilung Teileigentumseinheit Nr. I:**

Haustechnik: Energetische Betrachtung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäudeinstallationen aus dem Ursprungsbaujahr</li> <li>- Veraltete Heizungsanlage</li> <li>- Holzrahmenfenster mit Einzel-/Doppelverglasung aus dem Ursprungsbaujahr</li> <li>- Einfacher Wärmedämmstandard des Ursprungsbaujahrs</li> </ul>
Ausstattungsstandard:	Ehem. Gewerbeflächen mit überwiegend einfacher Ausstattung des Ursprungsbaujahrs um 1963.
Besonnung, Belichtung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Besonnung und Belichtung in allen Räumen der Teileigentumseinheit hinreichend gegeben</li> <li>- Belichtung der Arbeitsflächen über große Tageslichtfenster</li> <li>- Dachflächenausrichtung für Solarenergienutzung geeignet</li> </ul>

Zustandsmerkmale: Bauliche Schäden, Instandhaltungsmängel	Die Teileigentumseinheit zeigt überwiegend einen Ausstattungsstandard des Ursprungsbaujahres von 1963. In vielen Bereichen sind eine veraltete Gebäudeausstattung sowie ein Instandhaltungsrückstau und bauliche Schäden vorhanden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war im Bereich des Teileigentums Nr. I nachfolgendes ersichtlich: <sup>1</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dachflächen undicht, Eindeckung veraltet, ggf. mit Asbestfaseranteil</li> <li>- Dachrinnen und Regenfallrohre defekt bzw. austauschbedürftig</li> <li>- Feuchteschäden in den Außenwandbereichen</li> <li>- Stützwand der Kelleraußentreppe mit Beschädigungen</li> <li>- Stahlblechtüren mit Korrosionsschäden</li> <li>- Fensterflächen mit Instandsetzungsbedarf</li> <li>- Haustechnikinstallationen &gt; 50 Jahre</li> <li>- Risse im Fassadenbereich unterhalb der Traufe</li> <li>- Putzabplatzungen im Fassadenbereich</li> <li>- etc.</li> </ul>
Objektbeurteilung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbeinheit als Teileigentum</li> <li>- Gemäß Teilungserklärung Gewerbebau weitgehend autark hinsichtlich Instandsetzungsmaßnahmen in der Bausubstanz</li> <li>- Massive Bauweise aus dem Ursprungsbaujahr von 1963, jedoch mit Instandhaltungsrückstau</li> <li>- Gewerbefläche variabel nutzbar (Handwerk, Handel, Ausstellung und Verkauf, etc.)</li> <li>- Barrierefreiheit teils gegeben bzw. mit kleineren Umbauten ausbaubar</li> <li>- Einfache bis mittlere Nutzungsqualität (z.B. Kaltlager, Werkstatt, teilbeheizte Flächen, etc.) nach Renovierung möglich</li> <li>- Zweit- und Drittverwendungsmöglichkeiten gegeben</li> <li>- Im aktuellen Zustand unterdurchschnittliche Marktgängigkeit und Vermietungsmöglichkeit aufgrund bestehender Bauschäden und Instandhaltungsrückstau</li> </ul>

## b) Beschreibung Wohnungseigentumseinheit Nr. II

Wohn-/Nutzfläche:	ca. 98 m <sup>2</sup> (Wohnfläche Erdgeschoss) ca. 82 m <sup>2</sup> (Nutzfläche Kellergeschoss)
Böden:	Teppichböden, Spachtelboden, Laminatboden, Badezimmer gefliest, Loggia Kunststeinfliesen.
Decken:	Raufasertapeten mit Anstrich, Teilbereiche gespachtelt und gestrichen.
Wände:	Struktur-, Schaum- und Raufasertapeten, teils mit Anstrich, teils Holzpaneele, teils Putz mit Anstrich, Badezimmer raumhoch gefliest, Küche mit Fliesenspiegel.
Fenster:	Überwiegend Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung, vermtl. aus dem Jahr 1984, Innenfensterbänke aus Jura-Marmor und Kunststein, Außenfensterbänke aus Betonstein. Außenverschattung über Kunststoffrollläden.
Wohnungstüren:	Furniertüren in Holzdekor, Blendzargen in Holzdekor, Drückergarnituren aus Metall, teils Schiebetüre mit Glasausschnitt.
Heizung/Warmwasser:	Warmluftheizung mit Öl-Brenner im Kellergeschoss. Warmluftverteilung über Lüftungskanäle/-auslässe in den Wohnräumen. In Teilbereichen Zustellheizungen als Elektro-Radiatoren/Infrarotheizer. Warmwassergewinnung über Elektro-Durchlauferhitzer u. Boiler.
Sanitär:	Badezimmer mit beige Sanitärgegenständen bestehend aus Stand-WC mit Druckspüler, Duschtasse und Badewanne, Handwaschbecken. Insgesamt mittlere Sanitärausstattung vermtl. aus dem Jahr 1984.

Terrasse / Balkon: Die Wohnung Nr. II verfügt über eine Balkonfläche (Art Loggia) an der Nordfassade. Boden mit Kunststeinfliesen, Wände verputzt, Betondecke gespachtelt und gestrichen, Balkongeländer aus Metall, Handlauf aus PVC.

### Beurteilung Wohnungseigentumseinheit Nr. II:

- Haus Technik: - Beheizung über veraltete Warmluftheizung mit Öl-Brenner
- Energetische Betrachtung: - Warmwassergewinnung dezentral über Durchlauferhitzer/Boiler  
- Fensterflächen mit Wärmedämmverglasungen von 1984  
- Keine Außenwärmedämmung vorhanden  
- Außenwandstärken 30 cm (lt. Planunterlagen)  
- Kellergeschossdecke unter der Wohnung nicht wärmegeklämt  
- Kein Energieausweis vorhanden bzw. einsehbar  
- Energetische Ertüchtigungen sind im mittelfristigen Zeitraum zu empfehlen
- Ausstattungsstandard: Insgesamt besteht ein mittlerer Ausbaustandard des Baujahres/Umbaujahres von 1984. In Teilbereichen wurden vermtl. Ausbauten in Eigenregie vorgenommen.
- Besonnung, Belichtung: - Besonnung und Belichtung in allen Räumen der Wohneinheit hinreichend gegeben  
- Loggia nach Norden gelegen  
- Außenanlagen und kleine Gartenflächen als Gemeinschaftsflächen vorhanden
- Zustandsmerkmale:  
Bauliche Schäden,  
Instandhaltungsmängel
- Das Wohnungseigentum Nr. II zeigt überwiegend einen Ausstattungsstandard des Baujahres/Umbaujahres 1984, in den Kellerbereichen auch aus den 1950er/1960er Jahren. In vielen Bereichen sind eine ursprüngliche Gebäudeausstattung sowie teilweise ein Instandhaltungsrückstau und bauliche Schäden, insbesondere in den Kellerflächen, vorhanden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war im Bereich des Wohnungseigentums Nr. II nachfolgendes ersichtlich:<sup>1</sup>
- Veraltete Elektroverteilungen „auf Putz“ innerhalb des Sondereigentums in den Kellerräumen
  - Kellertüren mit Beschädigungen
  - Heizungsanlage veraltet
  - Estrichflächen im Kellergeschoss mit Rissanzeichen
  - Feuchtigkeitsanzeichen im Bereich von Gipsummantelungen der Wärmeverteilung im Kellergeschoss ersichtlich
  - etc.
- Objektbeurteilung: - 5-Zimmer Wohnung in Dreifamilienhaus  
- Wohnung im Erdgeschoss (Hochparterre), Wohnfläche 98 m<sup>2</sup>  
- Ergänzende Nutzflächen im Kellergeschoss mit 82 m<sup>2</sup> und im Garagengebäude  
- Keine Barrierefreiheit gegeben  
- Loggia nach Norden gelegen  
- Raumhöhen ausreichend, baujahrestypisch bemessen  
- Kleinere Raumgrößen, baujahrestypisch bemessen  
- Durchgangszimmer vorhanden  
- Objektnutzung für Familien, Wohngemeinschaft oder Paarhaushalt geeignet  
- Wohnung durch südliche Bundesstraße emissionsbeeinträchtigt  
- Insgesamt einfache bis mittlere Wohnqualität  
- Im aktuellen Zustand unterdurchschnittliche Marktgängigkeit und Vermietungsmöglichkeit aufgrund Lärmbeflussung und älterer Wohnungs Ausstattung

**c) Beschreibung Wohnungseigentumseinheit Nr. III**

Wohn-/Nutzfläche:	ca. 112 m <sup>2</sup> (Wohnfläche Obergeschoss) ca. 60 m <sup>2</sup> (Wohnfläche Dachgeschoss) ca. 6 m <sup>2</sup> (Nutzfläche Kellergeschoss)
Böden:	Fliesenböden.
Decken:	Raufasertapeten und Putz, gestrichen, im Dachgeschoss Holzpaneele.
Wände:	Wände verputzt und gestrichen, teils Raufasertapete mit Anstrich, Küche im Obergeschoss mit Fliesenspiegel, die Badezimmer raumhoch gefliest.
Fenster:	Überwiegend Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung, vermtl. aus dem Jahr 1984, Innenfensterbänke aus Jura-Marmor und Holz, Außenfensterbänke aus Naturstein. Außenverschattung über Kunststoffrollläden.
Innentüren:	Furniertüren mit Blendzargen im Holzdekor, teils mit Glasausschnitt, Drückergarnituren aus Metall, im Dachgeschoss zur Loggia großes Schiebetürelement vermtl. aus Leichtmetall mit Kunststoffverkleidung, vermtl. aus dem Jahr 1993.
Heizung/Warmwasser:	Öl-Zentralheizung im Kellergeschoss, Wärmeverteilung über Heizkreislauf mit Fußbodenheizung in den Wohnungen, Teilbereiche Platten-/Flachheizkörper, im Obergeschoss ergänzend Festbrennstoffofen vorhanden. Gemeinschaftlicher Heizkreislauf Wohnung Obergeschoss und Dachgeschoss. Warmwassergewinnung vermtl. über die Zentralheizung.
Sanitär:	Im Obergeschoss Badezimmer mit blauen Sanitärgegenständen bestehend aus Hänge-WC mit Innenspülkasten, Bidet, Handwaschbecken, Badewanne und Duschkabine. Im Dachgeschoss Badezimmer mit weinroten Sanitärgegenständen bestehend aus Hänge-WC mit Innenspülkasten, Bidet, zwei Handwaschbecken, Badewanne und Duschtasse. Insgesamt mittlere Sanitärausstattungen vermtl. der 1980er Jahre.
Balkon:	Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über eine Balkonfläche an der Südfassade, Boden gefliest, Geländer mit Metall-Unterkonstruktion und Holzverkleidung, ältere Sonnenmarkise vorhanden. Die Wohnung im Dachgeschoss verfügt über eine große Dachloggia an der Westfassade, Boden gefliest, Geländer aus Holz.

**Beurteilung Wohnungseigentumseinheit Nr. III:**

Haustechnik: Energetische Betrachtung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beheizung über Öl-Zentralheizung mit wärmegeprägten Heizkreislauf</li> <li>- Wärmeverteilung über Fußbodenheizung und Heizkörper</li> <li>- Warmwassergewinnung vermtl. über die Zentralheizung</li> <li>- Fensterflächen mit Wärmedämmverglasungen von 1984, tlw. 1993</li> <li>- Keine Außenwärmedämmung vorhanden</li> <li>- Außenwandstärken 30 cm (lt. Planunterlagen)</li> <li>- Dachschrägen der Wohnung vermtl. wärmegeprägten</li> <li>- Kein Energieausweis vorhanden bzw. einsehbar</li> <li>- Energetische Ertüchtigungen sind im mittelfristigen Zeitraum zu empfehlen</li> </ul>
Ausstattungsstandard:	Insgesamt besteht ein mittlerer Ausbaustandard des Baujahres von 1984. In Teilbereichen wurden vermtl. Ausbauten in Eigenregie vorgenommen.
Besonnung, Belichtung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Besonnung und Belichtung in allen Räumen der Wohneinheit hinreichend gegeben</li> <li>- Balkon im Obergeschoss nach Süden gelegen, Loggia im Dachgeschoss nach Westen</li> <li>- Außenanlagen und kleine Gartenflächen als Gemeinschaftsflächen vorhanden</li> </ul>

- Zustandsmerkmale:  
Bauliche Schäden,  
Instandhaltungsmängel
- Das Wohnungseigentum Nr. III zeigt überwiegend einen Ausstattungsstandard des Baujahres 1984. In vielen Bereichen sind eine ursprüngliche Gebäudeausstattung sowie teilweise ein Instandhaltungsrückstau und bauliche Schäden vorhanden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war im Bereich des Wohnungseigentums Nr. III nachfolgendes ersichtlich:<sup>1</sup>
- Heizungsverteilung im Kellergeschoss mit Korrosionsschäden
  - Fliesenböden der Wohnung im Obergeschoss mit Rissen und Beschädigungen
  - Älterer Feuchteschaden im Deckenbereich Obergeschoss/Dachgeschoss
  - Fußbodenheizungen mit Instandsetzungsbedarf - lt. Angabe Mieterin
  - Fliesenboden Balkon mit Beschädigungen
  - Heizkörper mit Lackschäden
  - Wohnungen Obergeschoss und Dachgeschoss mit gemeinsamen Haustechnikinstallationen (Stromzähler, Heizkreislauf, etc.)
  - Badezimmer Dachgeschoss mit zeitweisem Ungezieferbefall im Dachschrägenbereich - lt. Angabe Mieterin
  - Balkon-/Loggiageländer mit Instandsetzungs-/Anstrichbedarf
  - Deckenluke zum Spitzboden ohne Wärmedämmung
  - etc.
- Objektbeurteilung:
- Wohnungseigentum mit einer 4-Zimmer Wohnung im Obergeschoss mit 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer 2-Zimmer Wohnung im Dachgeschoss des Dreifamilienhauses mit 60 m<sup>2</sup>
  - Keine Barrierefreiheit gegeben
  - Balkon im Obergeschoss nach Süden gelegen, Loggia im Dachgeschoss nach Westen gelegen
  - Raumhöhen ausreichend, baujahrestypisch bemessen
  - Kleinere Raumgrößen, baujahrestypisch bemessen
  - Durchgangszimmer vorhanden
  - Objektnutzung für Familien, Wohngemeinschaft oder Paarhaushalt geeignet
  - Wohnungen durch südliche Bundesstraße emissionsbeeinträchtigt
  - Insgesamt einfache bis mittlere Wohnqualität
  - Im aktuellen Zustand unterdurchschnittliche Marktgängigkeit und Vermietungsmöglichkeit aufgrund Lärmbeeinflussung und älterer Wohnungsausstattungen

## 4 Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten

### 4.1 Aktuelle Nutzung und Mieterträge

Hinweise: Bei vorhandenen Miet- oder Pachtverhältnissen gilt im Zwangsversteigerungsverfahren für Ersteher auch der bei normalem Erwerb eines Grundstücks bestehende Grundsatz: „Kauf bricht nicht Miete“ (§ 57 ZVG i. V. m. §§ 566, 578 BGB). Die vorgenannten Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) finden entsprechende Anwendung, d.h. der Ersteher tritt mit dem Zuschlag in alle Rechte und Pflichten des Vermieters ein und kann daher grundsätzlich das Miet- bzw. Pachtverhältnis nach Maßgaben der vertraglichen Bedingungen beenden. Unter Abwägung von Interessen der Realgläubiger sowie von Mietern und Pächtern, wird jedoch dem Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren durch die Gesetzgebung ein außerordentliches Kündigungsrecht eingeräumt, um unangemessene Miet- oder Pachtverträge vorzeitig kündigen zu können (§ 57a ZVG). Diese Erleichterung gilt jedoch nicht im Zuge einer Teilungsversteigerung, hier ist die vorzeitige Kündigung ausgeschlossen (§ 183 ZVG).

Für den Ersteher sind zur Ausübung des außerordentlichen Kündigungsrechts bei Wohnräumen die Mieterschutzgesetzgebungen zu beachten. Das bedeutet, dass der Ersteher nur außerordentlich mit gesetzlicher Frist kündigen kann, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Wohnmietverhältnisses hat (z. B. Eigenbedarfskündigung, § 573 BGB). Die gesetzlichen Kündigungsfristen richten sich bei Wohnmietverhältnissen nach § 573c BGB. Der Mieter kann zudem Widerspruch gegen die Kündigung erheben (§ 574 BGB), wenn er nicht unerhebliche Aufwendungen auf die Mietsache im

Vertrauen auf eine längere Vertragsdauer erbracht hat oder andere Gründe bestehen, die für den Mieter eine nicht gerechtfertigte Härte darstellen (z.B. hohes Alter, Gebrechlichkeit, Schwangerschaft, etc.).

Bei gewerblichen Mietverträgen und Pachtverträgen bestehen die Vorbehalte der Mieterschutzgesetzgebung von Wohnräumen nicht. Gesetzliche Kündigungsfristen zur Beendigung des gewerblichen Mietvertrages richten sich hierbei nach § 580a BGB, für Pachtverträge nach § 584 bzw. § 594a BGB. Gleichwohl ist auch bei gewerblichen Mietverträgen und Pachtverträgen zu prüfen, ob ein Altmieter bei einer vorzeitigen Kündigung, aufgrund des außerordentlichen Kündigungsrechts im Zwangsversteigerungsverfahren, Bereicherungsansprüche aus getätigten, ertragssteigernden Gebäudeinvestitionen gegenüber dem Ersteigerer geltend machen könnte und dieser zum Schadensersatz verpflichtet wäre<sup>2</sup>.

#### Mietsituation:

- Die Teileigentumseinheit Nr. I war zum Bewertungsstichtag weitgehend leerstehend. Soweit bekannt und ersichtlich, bestand kein Miet- oder Pachtvertrag und kein aktiver Gewerbebetrieb.
- Die Wohnungseigentumseinheit Nr. II im Erdgeschoss wurde zum Bewertungsstichtag zu Wohnzwecken durch den Nießbrauchberechtigten genutzt. Soweit bekannt und ersichtlich, bestand kein Miet- oder Pachtvertrag und kein Gewerbebetrieb.
- Die Wohnungseigentumseinheit Nr. III wurden zum Bewertungsstichtag in der Wohnung im Obergeschoss und in der Wohnung im Dachgeschoss jeweils zu Wohnzwecken genutzt. Es bestehen zwei Wohnraummietverträge. Soweit bekannt, besteht kein Gewerbebetrieb.

#### Nachrichtlich Werteübersicht:

<b>Grundbuch Band / Blatt</b>	<b>22 / 1223</b>	<b>23 / 1224</b>	<b>23 / 1225</b>	<b>Zwischen- summe</b>	<b>Gesamt- summe</b>
Bestands- verzeichnis	lfd. Nr. 1	lfd. Nr. 1	lfd. Nr. 1		
<b>Sondereigentum</b>	<b>TE Nr. I</b>	<b>WE Nr. II</b>	<b>WE Nr. III</b>		
Miteigentumsanteile	1/3 MEA	1/3 MEA	1/3 MEA		
Flurstück	164	164	164		
<b>Verkehrswert unbelastet, i.S.d. § 74a ZVG</b>	<b>28.000 €</b>	<b>105.000 €</b>	<b>133.000 €</b>		<b>266.000 €</b>
<b>Werteinfluss aus</b>					
- Grundbuch Abt. II	-600 €	-1.000 €	-1.600 €	-3.200 €	(Vormerkungen)
- Grundbuch Abt. II		-48.000 €	-62.000 €	-110.000 €	(Nießbrauch)
- Sonstiges	-557 €	-557 €	-557 €	-1.670 €	(kommunale Abgaben)
<b>Zwischensumme</b>	<b>-1.157 €</b>	<b>-49.557 €</b>	<b>-64.157 €</b>	<b>-114.870 €</b>	
- Rundung	157 €	-443 €	157 €	-129 €	
<b>Gesamtsumme</b>	<b>-1.000 €</b>	<b>-50.000 €</b>	<b>-64.000 €</b>	<b>rd. -115.000 €</b>	
<b>Verkehrswert belastet, gem. § 194 BauGB</b>	<b>27.000 €</b>	<b>55.000 €</b>	<b>69.000 €</b>		<b>151.000 €</b>

<sup>2</sup> siehe hierzu BGH Urteile vom 29. April 2009 (AZ. XII ZR 66/07) und 16. September 2009 (AZ. XII ZR 71/07).

## 5 Anlagen

Fotodokumentation:



Blick von Nordosten auf die Bewertungsobjekte  
Vorne: Wohnhaus mit WE Nr. II (EG) und WE Nr. III (OG und DG)  
Hintergrund: Gewerbeanbau mit TE Nr. I



Blick von Nordosten auf das Bewertungsobjekt:  
Gewerbeanbau (Teileigentumseinheit Nr. I)



Blick von Norden auf das Bewertungsobjekt:  
Gewerbeanbau (Teileigentumseinheit Nr. I)



Blick von Südosten auf das Bewertungsobjekt:  
Wohnhaus mit Wohnungseigentum Nr. II im EG sowie  
Wohnungseigentum Nr. III im OG und DG

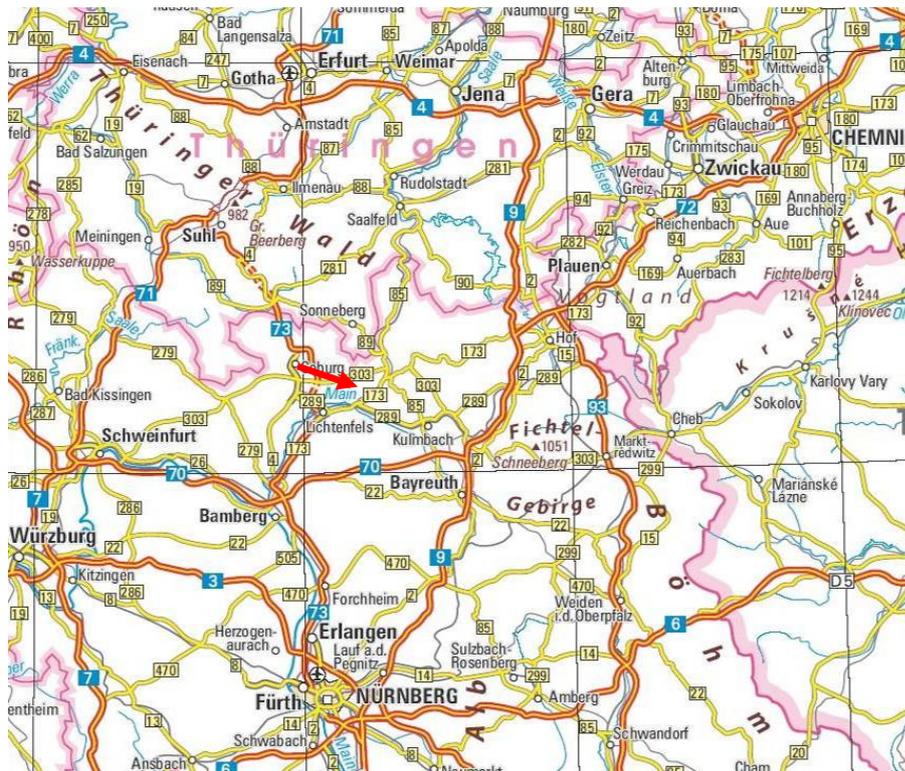


Blick von Nordwesten auf das Bewertungsobjekt:  
Wohnhaus mit Wohnungseigentum Nr. I im EG sowie  
Wohnungseigentum Nr. II im OG und DG

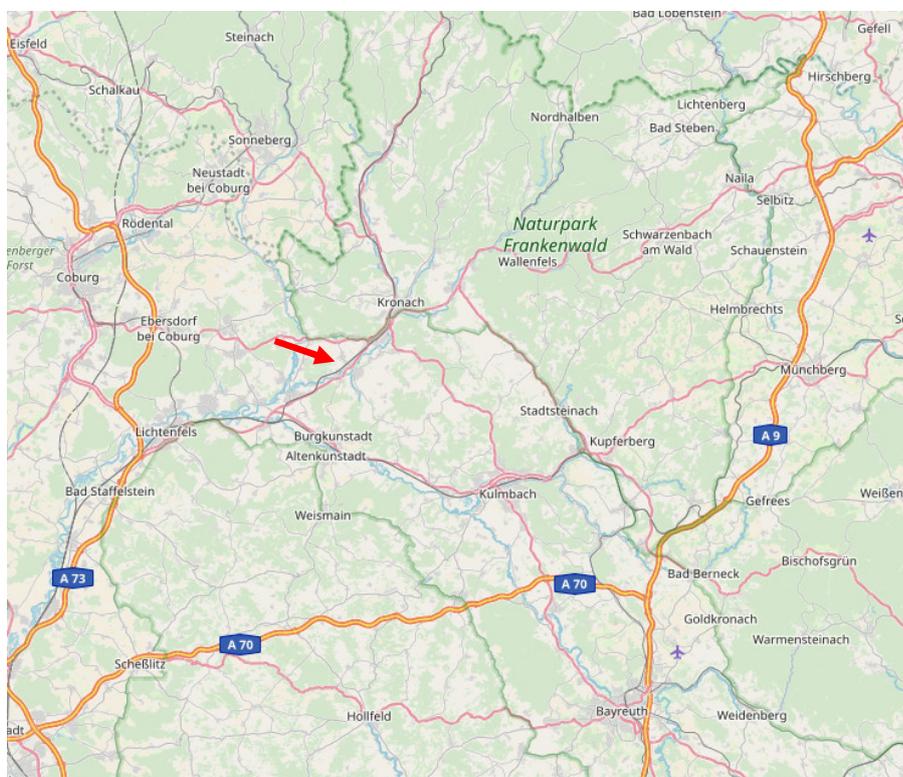


Blick von Westen auf die Garage mit Sondernutzungsflächen  
Garage links (zu TE Nr. I) und Garage rechts (zu WE Nr. II)

Makrolage: Küps

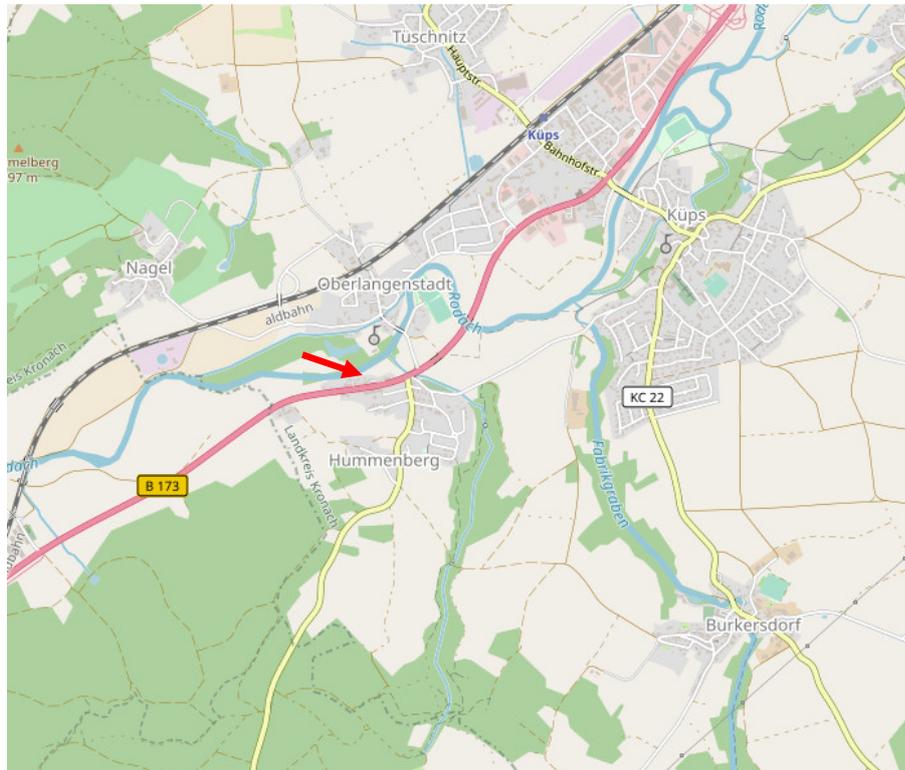


Quelle: Deutschlandkarte Bundesamt für Kartographie und Geodäsie  
Copyright: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt am Main (2008)  
Aktualität: 2008, Datenbezug über [www.bkg.bund.de](http://www.bkg.bund.de)



Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)  
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>  
Aktualität: Datenabruf Online 09/2022

Mikrolage: Küps / Oberlagenstadt

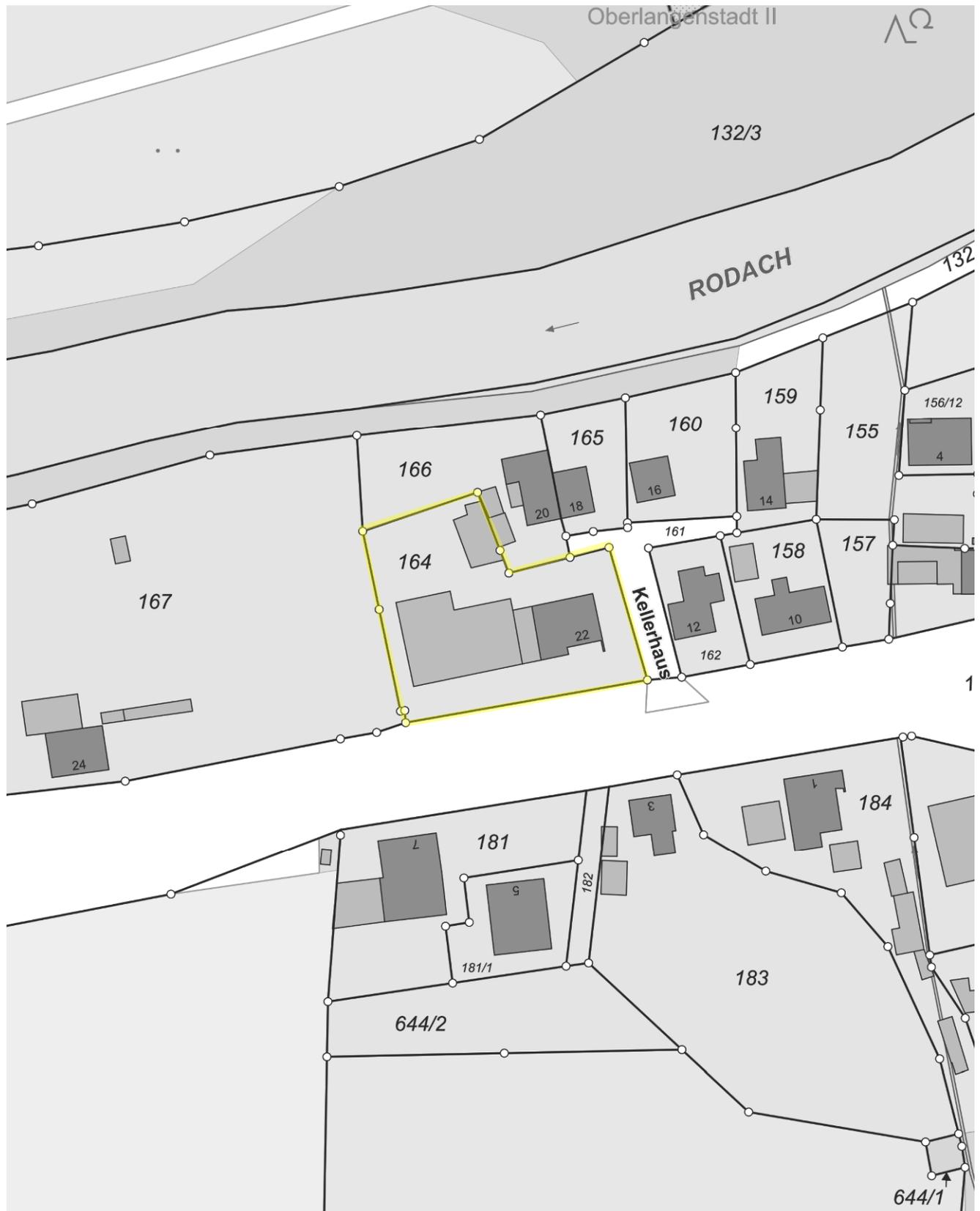


Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)  
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>  
Aktualität: Datenabruf Online 09/2022



Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)  
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>  
Aktualität: Datenabruf Online 09/2022

Lageplan: Kartengrundlage / Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung ([www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de))



3561473

Maßstab 1:1000  Meter