



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 79/20; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungstichtag 18.08.2023 – des Grundstücks Fl.Nr. 179
der Gemarkung Oberrodach, Kulmbacher Straße 20,
96364 Marktrodach OT Oberrodach



ZUSAMMENFASSUNG

BEWERTUNGSOBJEKT

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 179 der Gemarkung Oberrodach, Kulmbacher Straße 20, 96364 Marktrodach OT Oberrodach, Gebäude- und Freifläche zu 1.698 m ²
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<p><u>A) Wohngebäude:</u> freistehendes, eingeschossiges, massives, unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebauter Mansarde (DG bzw. OG) und ausgebautem Spitzboden; Wfl. ca. 139,52 m² zzgl. Nfl. KG etc.; Bj. um 1925, um 1998/1999 umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt</p> <p><u>B) Garagengebäude:</u> freistehendes, eingeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, nicht unterkellertes Garagengebäude mit einer im Dachgeschoss eingebauten Ferienwohnung; EG: zwei PKW-Garagenstellplätze + Technikraum (EG); DG-Whg. Wfl. ca. 36,84 m²; Bj. um 2000 bzw. Anfang 2000er Jahre</p>
Gewerbebetrieb/e:	besteht nicht
Mieter / Pächter:	keine Miet-/Pachtverhältnisse
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	- in Teilbereichen Renovierungsbedarf sowie Instandhaltungsrückstau u. Restarbeiten
Küche / Zubehör:	<p>Gebäude A: Kücheneinbauten (EG) vorhanden, Zeitwert geschätzt 2.000 EUR</p> <p>Gebäude B: kein werthaltiges Zubehör vorhanden (Kücheneinbauten DG veraltet, wertlos)</p> <p>Hinweis: Zeitwert nicht im Verkehrswert enthalten</p>
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. LRA
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	18.08.2023
Ertragswert:	329.000,- EUR
Sachwert:	378.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	378.000,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 179 als gemischte Baufläche (M) aus.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 179 befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 34 BauGB.

Denkmalschutz

Der bauliche Bestand des Grundstücks Fl.Nr. 179 ist gemäß der Recherche (Quelle: Bayerische Denkmalschutz-Atlas) nicht in der Liste der (Bau-) Einzeldenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDschG aufgeführt. Ferner ist zu konstatieren, dass sich das Bewertungsgrundstück nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmalbereichs befindet.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstückszuschnitt und Topographie

Die Form des zu bewertenden Grundstücks Fl.Nr. 179 ist als nahezu dreieckig geschnitten (siehe Lageplan) zu beschreiben. Das Gelände des Grundstücks verläuft relativ eben.

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 179

Straßen-/Wegefront (südwestlich):	ca. 55 m
Straßen-/Wegefront (östlich):	ca. 60 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 39 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 40 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Gemäß Baubeschreibung handelt es sich um bindigen, gewachsenen und tragfähigen Baugrund. Nach Auskunft des Landratsamtes liegen für das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 179 derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von der Grundstückseigentümerseite wurden keine Informationen und Hinweise zu sanierungspflichtigen Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) erteilt. Hinweise auf besondere Baugrundverhältnisse bzw. eine mögliche Bodenkontamination waren zum Ortstermin augenscheinlich nicht

erkennbar. Es wurden keine Überprüfungsmaßnahmen von Grund und Boden sowie keine Überprüfungsmaßnahmen der Baumaterialien bezüglich Altlasten, Schadstoffbelastungen, Verunreinigungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Auffüllungen, Parasiten, Kontaminationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für das Gutachten ist demzufolge der Zustand eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

Bauordnungsrecht

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

Überschwemmungsgefährdung

Laut Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung befindet sich das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 179 nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Eine Einstufung als wassersensibler Bereich ist für das Ortsgebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, nach der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung nicht gegeben.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Immissionen

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 179 befindet sich im südlichen Ortsbereich von Oberrodach, in einer gemischt genutzten Ortslage, die vorherrschend von Wohnanwesen sowie teils von gemischt genutzten Anwesen geprägt ist. Entlang der östlichen Seite des Bewertungsgrundstücks verläuft die Kulmbacher Straße, zugleich Bundesstraße B 303, die als Ortsdurchgangsstraße dient und mäßig bis zeitweise stärker frequentiert wird. Die südwestlich an das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 179 grenzende Mühlenstraße wird vorherrschend von Anliegern genutzt. Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem von Verkehrslärm mäßig bis zeitweise stärker belasteten Ortsbereich. Nennenswerte Immissionen, die von umliegenden Grundstücken ausgehen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht zu vernehmen. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie- bzw. Handwerksbetriebe, Gaststätten etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

Erschließungszustand

Das Grundstück Kulmbacher Straße 20, Fl.Nr. 179 der Gemarkung Oberrodach, gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen, soweit die Recherche, übliche Anschlüsse für Strom, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie Zufahrt bzw. Zugang von öffentlichen Verkehrsflächen aus. Erwähnenswert ist, dass eine Gasleitung des regionalen Energieversorgers im Untergrund der östlich gelegenen Kulmbacher Straße verläuft. Nach Auskunft der Verwaltungsbehörde ist davon auszugehen, dass zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungs- bzw. Verbesserungsbeiträge sowie Herstellungskosten anfallen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen jederzeit entsprechende Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 179, Kulmbacher Straße 20, ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem freistehenden Einfamilienhaus und einem Garagengebäude mit Ferienwohnung bebaut. Das Wohngebäude wird zum Wertermittlungsstichtag von der Miteigentümerin zu Wohnzwecken genutzt. Das Garagengebäude mit der im Dachgeschoss bestehenden Ferienwohnung wird vom Miteigentümer zu Wohnzwecken genutzt. Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Nach Auskunft der Eigentümer bestehen zum Stichtag 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) Wohngebäude

Typ und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich gemäß Inaugenscheinnahme bzw. vorliegender Planzeichnungen um ein freistehendes, eingeschossiges, massives, unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebauter Mansarde (DG bzw. OG) und ausgebautem Spitzboden. Das Wohngebäude wurde laut vorliegender Unterlagen um 1925 errichtet. Gemäß Auskunft der Miteigentümerin erfolgten um 1998/1999 umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Gliederung

Der Eingangsbereich des Wohnhauses befindet sich an der östlichen Gebäudeseite. Das Wohngebäude weist auf der Erdgeschossesetage einen Windfang, einen Flur mit Treppenaufgang, einen WC-Raum, einen Abstellraum, eine Küche sowie ein Wohn- und Esszimmer auf. Die Mansarddachetage (1. OG bzw. DG) verfügt über zwei Zimmer, ein Badezimmer, einen Flur, eine Kammer sowie einen kleineren Raum (Büro). Auf der Dachspitzbodenebene (2. OG) bestehen zwei ausgebaute Räume und ein kleiner Flur. Die Kellergeschossetage verfügt über zweckmäßige Nutz- und Nebenräume (Heizung, Lager etc.). Bezüglich der Raumaufteilung/-anordnung wird auf die Bauplanzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung vereinzelt Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächlichen Gebäudebestand festgestellt werden konnten.

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

Fundament / Gründung:	Betonboden bzw. Stampf-/Betonfundamente
Außenwände:	vorherrschend Mauerwerk bzw. Massivwände (Ziegel-/Backsteinmauerwerk o. ä.)
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk bzw. Massivwände (Ziegel-/Backsteinmauerwerk o. ä.); tlw. Leichtbauwände bzw. Holzfachwerk mit Ausfachung
Geschossdecken:	Massivdecke (über KG), sonst Holzbalkendecken
Treppen:	KG-EG: Massivstufen EG-DG: Holztreppe mit Holzgeländer DG-SpiB: Holztreppe mit Holzgeländer
Dachform:	Mansarddach; Gauben
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Biberschwanzziegeldeckung
Kamin/e:	zweizügiger Kamin, gemauerter Kaminkopf
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	massive Eingangsstufen mit seitlicher Massivbrüstung; Terrasse mit Massivstufen und massiver Treppenbrüstung; Kelleraußentreppe in Massivausführung

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

Fassade:	vorwiegend Putzfassade; z. T. historische Fassadengestaltungselemente (Fenstergewände etc.); Fassadensockel abgesetzt
----------	---

Bodenbeläge:	überwiegend mit Fliesenbelag und Fertigparkett, tlw. mit Teppichboden bzw. Holzbretterboden ausgestattet; KG weist vorherrschend Beton- bzw. Estrichboden mit Glattstrich auf
Wandverkleidung:	vorherrschend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, tlw. Gipskartonplatten mit Anstrich, Teilbereiche mit Fliesenbelag gestaltet
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	vorherrschend Putz (bzw. Trockenputz / Gipskartonplatten) mit Anstrich bzw. tapeziert
Türen / Tore:	Hauseingangstürelement in Holzausführung; innen überwiegend mit Holztüren und Holzzargen (unterschiedliche Ausführungen, tlw. mit Glasausschnitt), z. T. Metalltürelemente
Fenster:	vorwiegend Kunststoff-Fensterelemente mit Sprossen und Isolierverglasung (um 1998/1999 montiert), tlw. Dachflächenfenster, einfache Holzfenster; z. T. Kunststoff-Rollo (elektrisch)
Heizung:	Beheizung und Warmwassererzeugung erfolgt mittels Öl-Zentralheizung (Fabrikat Buderus, Einbau ca. 1998/1999; Standort: KG); Kunststoff-Öltanks; Fußbodenheizung bzw. wandhängende Heizkörper
Elektroinstallation:	vorwiegend Unterputzinstallation in zweckmäßiger Ausführung, tlw. Aufputzinstallation
Sanitärausstattung:	KG: Waschraum verfügt über zweckmäßige Anschlüsse EG: WC-Raum weist wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken auf; Küche mit üblichen Anschlüssen ausgestattet DG: Badezimmer weist Badewanne, Dusche, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken auf (Hinweis: WC zum Stichtag reparaturbedürftig)

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile stellenweise mit Witterungsmerkmalen behaftet
- Dachrinne z. T. reparaturbedürftig
- Fassade weist stellenweise Risse, Putzabplatzungen etc. sowie vereinzelte Restarbeiten auf
- Fassadenoberputz noch nicht aufgebracht (zum Stichtag lediglich Grundputz)
- Deckenuntersicht im Abstellraum (EG) weist z. T. Feuchtigkeitsflecken auf (lt. Miteigentümerin handelt es sich um Restspuren eines inzwischen behobenen Wasserschadens, der durch Spülkasten DG verursacht wurde)
- WC mit Spülkasten (Badezimmer DG) reparaturbedürftig
- Kellerdecke z. T. mit Rissen bzw. Putzschäden behaftet, Eisenträger der Kellerdecke weisen teils Korrosionsmerkmale auf; zudem Kellerdecke an einigen Stellen mit Schraubbolzen provisorisch gestützt (ggf. statische Überprüfung empfehlenswert)
- Fliesenbelag weist z. T. Rissbildungen bzw. schadhafte Stellen auf
- diverse Ausbauelemente (Bodenbeläge, Wand- und Deckenverkleidungen, Fenster- und Türelemente, Sanitärausstattung, Haustechnik-Installationen etc.) zeigen teils Verschleißerscheinungen, unfachmännische bzw. laienhafte Ausführungen sowie teils Reparaturstau
- Wand-/Deckenverkleidungen vereinzelt mit Schimmel-/Stockflecken behaftet
- Rolllkasten-Verkleidung (DG) tlw. unfertig bzw. schadhaft
- Kellertreppe ohne Handlauf – Sicherheitsmangel!
- Kelleraußentreppe ohne Handlauf bzw. ohne Geländer – Sicherheitsmangel!
- Kellerwände weisen stellenweise Feuchtigkeitsmerkmale (Flecken, Putzschäden, Verfärbungen etc.) auf – ggf. mangelhafte Abdichtung gegen Feuchtigkeit
- lt. Hinweis der Miteigentümerin dringt bei Starkregenereignissen Wasser in die Kelleretage

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

Energetische Qualität / Energieausweis

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

tet sich vor allem an Bauherren und Immobilieneigentümer. Ein erbetener Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, einfach und zweckmäßig einzustufen. Die etwas geringe lichte Raumhöhe der Kellergeschossetage von ca. 1,83 m ist als bauhistorische Gegebenheit einzustufen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich bis mäßig zu beschreiben. Das Wohngebäude weist in Teilbereichen Instandhaltungsrückstau sowie Modernisierungs- und Renovierungsbedarf auf. Darüber hinaus stehen vereinzelt Restarbeiten aus.

B) Garagengebäude

Typ, Gliederung und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, nicht unterkellertes Garagengebäude mit einer im Dachgeschoss eingebauten Ferienwohnung. Die Erdgeschossetage weist zwei von der nordwestlichen Seite aus befahrbare PKW-Garagenstellplätze und einen Technikraum (Heizung etc.) auf. Die Dachgeschossetage ist über eine Außentreppe begehbar und verfügt über eine Ferienwohnung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Flur und Badezimmer. Der mittels Einschubleiter begehbare Dachspitzboden ist unausgebaut und zu simplen Abstellzwecken nutzbar. Bezüglich der Raumaufteilung/-anordnung wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung gewisse Abweichungen zwischen dem von der Baubehörde genehmigten Planstand und dem tatsächlichen Gebäudebestand festgestellt werden konnten. Das Garagengebäude wurde gemäß vorliegender Bauantragsunterlagen um 2000 bzw. Anfang der 2000er Jahre errichtet.

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

Fundamente / Gründung:	Betonfundamente, Betonbodenplatte
Außenwände:	Massiv- bzw. Mauerwerkswände (Hochlochziegel / HLZ o. ä.)
Innenwände:	EG Massiv- bzw. Mauerwerkswände, DG Leichtbauwände
Decke:	Stahlbeton-Massivdecke (über EG); Holzbalkendecke (über DG)

Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßige Holzkonstruktion
Dachdeckung/-abdichtung:	Biberschwanzziegeldeckung
Kamin/e:	einzügiger Kamin, Kaminkopf mit Schindelverkleidung
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung, tlw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	Außentreppe (EG-DG) mit Geländer und Handlauf in Metallkonstruktion; Montagegrube

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

Fassade:	überwiegend Putzfassade (tlw. massive Außenwand mit Wärmedämmverbundsystem lt. Auskunft des Miteigentümers); Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	EG weist vorherrschend Betonboden bzw. Zementstrichbelag mit Glattstrich, tlw. Fliesenbelag auf DG vorwiegend mit Fliesenbelag, Fertigparkett und Teppichboden ausgestattet
Wandverkleidungen/-beläge:	überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, tlw. mit Fliesenbelag verkleidet
Decken / Dachschrägen:	EG-Betondeckenuntersicht mit Anstrich; DG-Deckenuntersicht mit Gipskartonplatten verkleidet und tapeziert bzw. gestrichen
Türen / Tore:	Haustürelement (DG) in Holz Ausführung, innen Holztüren mit Holzzargen, zwei Sectionaltore (1 x mit Antrieb)
Fenster:	vorherrschend Kunststoff-Isolierglasfenster; tlw. Dachflächenfenster

Heizung / Lüftung:	Beheizung erfolgt mittels Gas-Therme (Betrieb mit Flaschengas lt. Miteigentümer); wandhängende Heizkörper bzw. Fußbodenheizung; Solarkollektoren für Warmwassererzeugung (auf südwestlicher Dachfläche) Öl-Zentralheizung für Lüftungsheizung (inkl. Absaugung) im Erdgeschoss; Klimagerät (neben Eingang DG)
Sanitärausstattung:	EG: Technikraum mit Ausgussbecken und Waschmaschinenanschlüssen ausgestattet; Hauswasserwerk vorhanden DG: Badezimmer weist Badewanne, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken auf; Küche mit üblichen Anschlüssen ausgestattet
Elektroinstallation:	vorwiegend Unterputzinstallation in zweckmäßiger Ausführung, tlw. Aufputzinstallation (Licht-/Starkstrom u.a.)

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile (Außentreppe etc.) stellenweise mit Witterungsmerkmalen behaftet
- Dachrinne weist Restarbeiten bzw. Reparaturbedarf auf
- diverse Ausbauelemente (Bodenbereiche, Wand- und Deckenverkleidungen etc.) weisen teils markante Verschleißerscheinungen und teils Renovierungsbedarf auf
- Restarbeiten am Lüfter (Wandbereich Bad DG) stehen aus
- Dachflächenfenster z. T. mit erheblichen Verschleißmerkmalen behaftet
- Sonnenschutz-Lamellen (DG südwestlich) schadhaft

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

Energetische Qualität / Energieausweis

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

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

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, funktional und zweckmäßig zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich bis mäßig zu beurteilen. Das Gebäude weist in Teilbereichen Restarbeiten, Instandhaltungsrückstau sowie Renovierungsbedarf auf.

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 179 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Kanal etc.) angeschlossen. Laut Miteigentümer verfügt das Grundstück über zwei Regenwasserzisternen.

Freiflächengestaltung, Sonstiges: Die Freifläche weist vorherrschend Gras- bzw. Rasenbewuchs, Pflanzbestand (Bäume, Sträucher, Büsche etc.), Pflanzbeete sowie einen Gartenteich auf. Die Wegflächen sind teils betonierte, teils asphaltierte bzw. teils mit Betonplatten angelegt. Vereinzelt bestehen bekieste Flächen. Straßenseitig ist das Grundstück vorherrschend mit einem Holzscherezzaun mit Türchen eingefriedet. An der südwestlichen Straßenseite besteht eine massive Grenzmauer mit Betonpfeilern und einem Metalltor. Im westlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Doppel-Carport in Holzbauweise. Nordwestlich des Wohngebäudes besteht ein Lagerschuppen in Massivbauweise (ehem. Hühnerstall) mit leicht geneigtem Pultdach.

Gesamturteil: Die Außenanlagen sind einfach und zweckmäßig gestaltet. Es besteht teils Pflegerückstand.

Verkehrswert**Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 179**

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	329.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	378.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Das Bewertungsobjekt Fl.Nr. 179 der Gemarkung Oberrodach – Grundstück Kulmbacher Straße 20 – ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als durchschnittlich bis mäßig marktgängig einzustufen. Hervorzuheben ist die große Grundstücksfläche und die solide Bauweise der Gebäude. Der teils bestehende Instandhaltungsrückstau und Renovierungsbedarf sowie die vereinzelt ausstehenden Restarbeiten sind als negative Faktoren im Hinblick auf die Vermarktbarkeit des Objekts anzuführen. Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks leitet sich aus dem ermittelten Sachwert ab und ist zum Wertermittlungsstichtag 18.08.2023 mit geschätzt rd. 378.000,- EUR (ca. 2.100,- EUR/Wfl.) zu beziffern. Die Recherche hat ergeben, dass ähnliche Immobilientypen in der Region mit rd. 1.800,- bis 2.500,- EUR/m² Wfl. angeboten werden. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale ist das Resultat der Verkehrswertermittlung nach sachverständiger Einschätzung als marktadäquat einzustufen.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 179

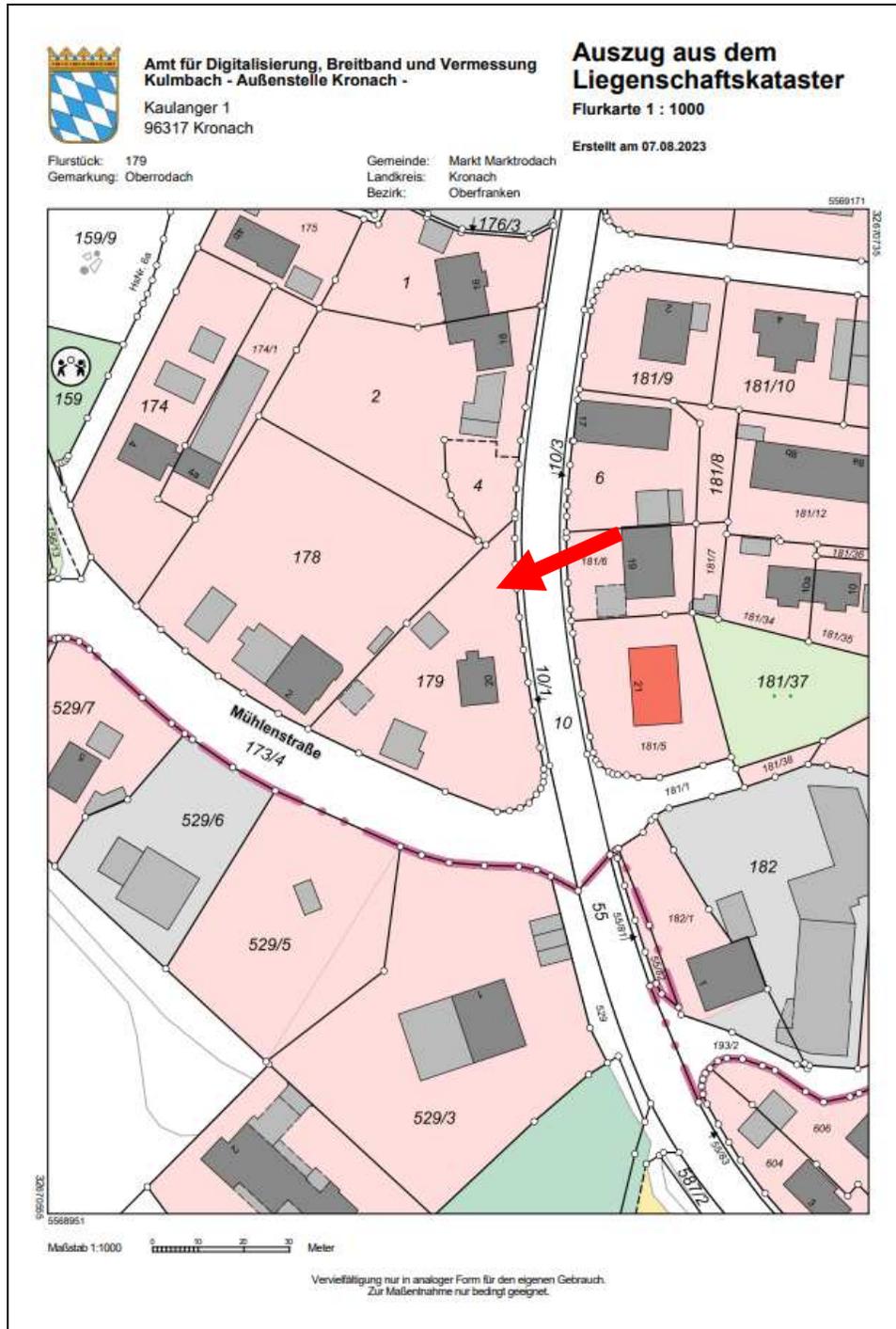
Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Kronach von Oberrodach Blatt 1248 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 179 der Gemarkung Oberrodach, Kulmbacher Straße 20, 96364 Marktradach OT Oberrodach, Gebäude- und Freifläche zu 1.698 m², abgeleitet aus dem ermittelten Sachwert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastung, zum Wertermittlungsstichtag 18.08.2023, auf rund:

378.000,- EUR

(in Worten: dreihundertachtundsiebzigtausend Euro)

Anlagen

Lageplan (ohne Maßstab)



Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf das Wohngebäude von Westen



Bild 2: Süd-Ansicht