



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) 4/5 Miteigentumsanteil am Grundstück Flst. 66, verb. mit SE an den Räumen Nr. 1**
b) 1/5 Miteigentumsanteil am Grundstück Flst. 66, verb. mit SE an der Wohnung Nr. 2



a) Wohnungs- und Teileigentumseinheit Nr. 1 im Wohnhaus und den Nebengebäuden, Bachstraße 9 | 96274 Itzgrund



b) Wohnungseigentumseinheit Nr. 2 im OG und DG des hinteren Wohnhauses Bachstraße 9 | 96274 Itzgrund

BEGUTACHTETER VERKEHRSWERT

- für die unbelasteten Bewertungsobjekte i.S.d. § 74a ZVG -

- a) 220.000,-- €** (für das Wohnungs- u. Teileigentum Nr. 1 lt. Aufteilungsplan)
b) 202.000,-- € (für das Wohnungseigentum Nr. 2 lt. Aufteilungsplan)

Auftraggeberin: Amtsgericht Coburg

Aktenzeichen: 3 K 81/22

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag am 19. September 2023

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	5
2.1	Grundbuchamtliche Angaben	5
2.2	Lagebeschreibung.....	6
2.3	Bau-/Planungsrecht	7
2.4	Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	7
2.5	Grundstücksbeschaffenheit und Altlastenverdacht.....	7
2.6	Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet	8
2.7	Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks	8
3	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkung.....	8
3.2	Gebäudebeschreibung.....	8
3.3	Baubeschreibungen und Objektbeurteilungen.....	10
4	Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten	20
4.1	Aktuelle Nutzung und Mieterträge	20
4.2	Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten	20
5	Anlagen.....	22

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>a) 4/5 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Flst. 66, Gemarkung Gleußen, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 1 des Aufteilungsplanes (Wohnungs- und Teileigentum).</p> <p>Das Wohnungs- und Teileigentum Nr. 1 besteht lt. Aufteilungsplan (ATP) aus einer abgeschlossenen 5 ½ -Zimmer-Wohnung mit rd. 198 m² Wohnfläche im Erdgeschoss und Dachgeschoss des Vorderhauses Bachstr. 9 in 96274 Itzgrund, Ortsteil Gleußen, sowie den Nutzflächen im Erdgeschoss des hinteren Wohnhauses sowie den Nutzflächen im Erd- und Dachgeschoss der Nebengebäude mit rd. 728 m². Die Raumaufteilungen können den Aufteilungsplänen im Anhang des Gutachtens entnommen werden.</p> <p>b) 1/5 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Flst. 66, Gemarkung Gleußen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplanes (Wohnungseigentum).</p> <p>Das Wohnungseigentum Nr. 2 besteht lt. Aufteilungsplan (ATP) aus einer abgeschlossenen 4 ½ -Zimmer-Wohnung mit rd. 140 m² Wohnfläche im Obergeschoss des hinteren Wohnhauses Bachstr. 9 in 96274 Itzgrund, Ortsteil Gleußen, sowie den Nutzflächen im Dachgeschoss des hinteren Wohnhauses sowie den Nutzflächen im Spitzboden über dem Dachgeschoss des Vorderhauses mit rd. 218 m². Die Raumaufteilungen können den Aufteilungsplänen im Anhang des Gutachtens entnommen werden.</p> <p>Die Wohnungs- und Teileigentumseinheiten befinden sich in einem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen (Dreiseithof), mit zwei Wohnhäusern sowie ehem. Scheunen- und Stallgebäuden in Massiv-, Fachwerk- und Holzbauweise. Die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) erfolgte im Jahr 1987. Das gemischt genutzte Objekt umfasst laut Teilungserklärung (TE) eine Wohnungs- und Teileigentumseinheit Nr. 1 sowie eine Wohnungseigentumseinheit Nr. 2.</p>
Objektanschrift	Bachstraße 9 96274 Itzgrund OT Gleußen
Grundbuch	Siehe Abschnitt 4.1
Grundstücksgröße	1.580 m ² (lt. Grundbuch)
Baujahr (lt. Angaben z. Ortstermin und nach Planunterlagen)	<p>Ursprungsbaujahr vorderes Wohnhaus und Hofstelle vermtl. vor/um 1890</p> <p>Erweiterung des vorderen Wohnhauses mit einem Giebelanbau vermtl. um 1965</p> <p>Errichtung des hinteren Wohnhauses als Aufstockung einer Stallung vermtl. um 1986</p> <p>Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum nach WEG im Jahr 1987</p> <p>Anbau einer Abstellhalle vermtl. um 1992 (Errichtung erst nach WEG Aufteilung)</p>
Derzeitige Nutzung	<p>a) Die Wohnungs- und Teileigentumseinheit Nr. 1 wurde zum Bewertungsstichtag zu Wohnzwecken und zu gewerblichen Zwecken genutzt. Soweit bekannt und ersichtlich, bestanden keine Miet- oder Pachtverträge. Der Gewerbebetrieb besteht aus einer Backstube mit Verkaufsraum im Erdgeschoss.</p>

	<p>b) Die Wohnungseigentumseinheit Nr. 2 wurde zum Bewertungsstichtag zu Wohnzwecken genutzt. Soweit bekannt und ersichtlich, bestand kein Miet- oder Pachtvertrag und kein Gewerbebetrieb.</p>																																																																																				
<p>Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag</p>	<p>19. September 2023</p>																																																																																				
<p>Bruttogrundfläche (BGF) Wohnfläche (WoFl) Nutzfläche (Nutzfl)</p>	<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 Wohnflächen enthalten Balkonbereiche mit einem 1/4-Flächenanteil. Gebäudeflächen, die nach WEG-Aufteilung errichtet wurden und keinem Sondereigentum durch einen Nachtrag zur Teilungserklärung zugeordnet wurden, werden nachfolgend als Gemeinschaftseigentum ausgewiesen. Von der Wohnungs- und Teileigentumseinheit Nr. 1 aus, sind im Erdgeschoss des Vorderhauses Gewölbekeller mit gesamt ca. 37 m² Nutzfläche unterhalb des Nachbargrundstücks Flst. 66/2 zugänglich, die nicht in der untenstehenden Flächenaufstellung enthalten sind.</p> <table border="1" data-bbox="536 786 1485 1211"> <thead> <tr> <th>Grundstück Flst. 66 Wohnungs-/Teileigentum Nr. 1</th> <th>BGF</th> <th>WoFl</th> <th>Nutzfl</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vorderes Wohnhaus EG</td> <td>ca. 142 m²</td> <td>ca. 105 m²</td> <td>ca. 0 m²</td> </tr> <tr> <td>Vorderes Wohnhaus DG</td> <td>ca. 142 m²</td> <td>ca. 93 m²</td> <td>ca. 0 m²</td> </tr> <tr> <td>Hinteres Wohnhaus EG</td> <td>ca. 168 m²</td> <td>ca. 0 m²</td> <td>ca. 138 m²</td> </tr> <tr> <td>Scheune EG</td> <td>ca. 203 m²</td> <td>ca. 0 m²</td> <td>ca. 182 m²</td> </tr> <tr> <td>Scheune DG</td> <td>ca. 203 m²</td> <td>ca. 0 m²</td> <td>ca. 167 m²</td> </tr> <tr> <td>Abstellraum, Garage EG</td> <td>ca. 52 m²</td> <td>ca. 0 m²</td> <td>ca. 42 m²</td> </tr> <tr> <td>Abstellraum, Garage DG</td> <td>ca. 52 m²</td> <td>ca. 0 m²</td> <td>ca. 42 m²</td> </tr> <tr> <td>Gerätehalle, Garage, Abstellraum EG</td> <td>ca. 94 m²</td> <td>ca. 0 m²</td> <td>ca. 81 m²</td> </tr> <tr> <td>Gerätehalle, Garage, Abstellraum DG</td> <td>ca. 94 m²</td> <td>ca. 0 m²</td> <td>ca. 68 m²</td> </tr> <tr> <td>Abstellraum EG</td> <td>ca. 10 m²</td> <td>ca. 0 m²</td> <td>ca. 8 m²</td> </tr> <tr> <td>Gesamt Wohnungs-/Teileigentum Nr. 1:</td> <td>ca. 1.160 m²</td> <td>ca. 198 m²</td> <td>ca. 728 m²</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="536 1290 1485 1480"> <thead> <tr> <th>Grundstück Flst. 66 Wohnungseigentum Nr. 2</th> <th>BGF</th> <th>WoFl</th> <th>Nutzfl</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vorderes Wohnhaus Spitzboden</td> <td>ca. 98 m²</td> <td>ca. 0 m²</td> <td>ca. 76 m²</td> </tr> <tr> <td>Hinteres Wohnhaus OG</td> <td>ca. 167 m²</td> <td>ca. 140 m²</td> <td>ca. 0 m²</td> </tr> <tr> <td>Hinteres Wohnhaus DG</td> <td>ca. 167 m²</td> <td>ca. 0 m²</td> <td>ca. 142 m²</td> </tr> <tr> <td>Gesamt Wohnungseigentum Nr. 2:</td> <td>ca. 432 m²</td> <td>ca. 140 m²</td> <td>ca. 218 m²</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="536 1559 1485 1749"> <thead> <tr> <th>Grundstück Flst. 66 Gemeinschaftseigentum</th> <th>BGF</th> <th>WoFl</th> <th>Nutzfl</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hinteres Wohnhaus EG</td> <td>ca. 50 m²</td> <td>ca. 0 m²</td> <td>ca. 20 m²</td> </tr> <tr> <td>Abstellhalle EG</td> <td>ca. 163 m²</td> <td>ca. 0 m²</td> <td>ca. 152 m²</td> </tr> <tr> <td>Gesamt Gemeinschaftseigentum:</td> <td>ca. 213 m²</td> <td>ca. 0 m²</td> <td>ca. 172 m²</td> </tr> </tbody> </table>	Grundstück Flst. 66 Wohnungs-/Teileigentum Nr. 1	BGF	WoFl	Nutzfl	Vorderes Wohnhaus EG	ca. 142 m ²	ca. 105 m ²	ca. 0 m ²	Vorderes Wohnhaus DG	ca. 142 m ²	ca. 93 m ²	ca. 0 m ²	Hinteres Wohnhaus EG	ca. 168 m ²	ca. 0 m ²	ca. 138 m ²	Scheune EG	ca. 203 m ²	ca. 0 m ²	ca. 182 m ²	Scheune DG	ca. 203 m ²	ca. 0 m ²	ca. 167 m ²	Abstellraum, Garage EG	ca. 52 m ²	ca. 0 m ²	ca. 42 m ²	Abstellraum, Garage DG	ca. 52 m ²	ca. 0 m ²	ca. 42 m ²	Gerätehalle, Garage, Abstellraum EG	ca. 94 m ²	ca. 0 m ²	ca. 81 m ²	Gerätehalle, Garage, Abstellraum DG	ca. 94 m ²	ca. 0 m ²	ca. 68 m ²	Abstellraum EG	ca. 10 m ²	ca. 0 m ²	ca. 8 m ²	Gesamt Wohnungs-/Teileigentum Nr. 1:	ca. 1.160 m²	ca. 198 m²	ca. 728 m²	Grundstück Flst. 66 Wohnungseigentum Nr. 2	BGF	WoFl	Nutzfl	Vorderes Wohnhaus Spitzboden	ca. 98 m ²	ca. 0 m ²	ca. 76 m ²	Hinteres Wohnhaus OG	ca. 167 m ²	ca. 140 m ²	ca. 0 m ²	Hinteres Wohnhaus DG	ca. 167 m ²	ca. 0 m ²	ca. 142 m ²	Gesamt Wohnungseigentum Nr. 2:	ca. 432 m²	ca. 140 m²	ca. 218 m²	Grundstück Flst. 66 Gemeinschaftseigentum	BGF	WoFl	Nutzfl	Hinteres Wohnhaus EG	ca. 50 m ²	ca. 0 m ²	ca. 20 m ²	Abstellhalle EG	ca. 163 m ²	ca. 0 m ²	ca. 152 m ²	Gesamt Gemeinschaftseigentum:	ca. 213 m²	ca. 0 m²	ca. 172 m²
Grundstück Flst. 66 Wohnungs-/Teileigentum Nr. 1	BGF	WoFl	Nutzfl																																																																																		
Vorderes Wohnhaus EG	ca. 142 m ²	ca. 105 m ²	ca. 0 m ²																																																																																		
Vorderes Wohnhaus DG	ca. 142 m ²	ca. 93 m ²	ca. 0 m ²																																																																																		
Hinteres Wohnhaus EG	ca. 168 m ²	ca. 0 m ²	ca. 138 m ²																																																																																		
Scheune EG	ca. 203 m ²	ca. 0 m ²	ca. 182 m ²																																																																																		
Scheune DG	ca. 203 m ²	ca. 0 m ²	ca. 167 m ²																																																																																		
Abstellraum, Garage EG	ca. 52 m ²	ca. 0 m ²	ca. 42 m ²																																																																																		
Abstellraum, Garage DG	ca. 52 m ²	ca. 0 m ²	ca. 42 m ²																																																																																		
Gerätehalle, Garage, Abstellraum EG	ca. 94 m ²	ca. 0 m ²	ca. 81 m ²																																																																																		
Gerätehalle, Garage, Abstellraum DG	ca. 94 m ²	ca. 0 m ²	ca. 68 m ²																																																																																		
Abstellraum EG	ca. 10 m ²	ca. 0 m ²	ca. 8 m ²																																																																																		
Gesamt Wohnungs-/Teileigentum Nr. 1:	ca. 1.160 m²	ca. 198 m²	ca. 728 m²																																																																																		
Grundstück Flst. 66 Wohnungseigentum Nr. 2	BGF	WoFl	Nutzfl																																																																																		
Vorderes Wohnhaus Spitzboden	ca. 98 m ²	ca. 0 m ²	ca. 76 m ²																																																																																		
Hinteres Wohnhaus OG	ca. 167 m ²	ca. 140 m ²	ca. 0 m ²																																																																																		
Hinteres Wohnhaus DG	ca. 167 m ²	ca. 0 m ²	ca. 142 m ²																																																																																		
Gesamt Wohnungseigentum Nr. 2:	ca. 432 m²	ca. 140 m²	ca. 218 m²																																																																																		
Grundstück Flst. 66 Gemeinschaftseigentum	BGF	WoFl	Nutzfl																																																																																		
Hinteres Wohnhaus EG	ca. 50 m ²	ca. 0 m ²	ca. 20 m ²																																																																																		
Abstellhalle EG	ca. 163 m ²	ca. 0 m ²	ca. 152 m ²																																																																																		
Gesamt Gemeinschaftseigentum:	ca. 213 m²	ca. 0 m²	ca. 172 m²																																																																																		

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) Wohnungs- und Teileigentum Nr. 1

Amtsgericht Coburg | Grundbuch von Gleußen | Band 24 | Blatt 786

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1: 4/5 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 66
Bachstr. 9; Gebäude- und Freifläche zu 1.580 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 1 des Aufteilungsplanes. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Bd. 24 Bl. 785 und 786). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch das zu dem anderen Miteigentumsanteil gehörende Sondereigentum beschränkt. [...]

Im übrigen wird wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 27. Januar 1987 Bezug genommen. Übertragen aus Bd. 23 Bl. 763 und eingetragen am 10. Juli 1987.

Zweite Abteilung

lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Coburg, AZ: 3 K 81/22); eingetragen am 02.01.2023.

Hinweis: 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. 2

Amtsgericht Coburg | Grundbuch von Gleußen | Band 24 | Blatt 785

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1: 1/5 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 66
Bachstr. 9; Gebäude- und Freifläche zu 1.580 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplanes. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Bd. 24 Bl. 785 und 786). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch das zu dem anderen Miteigentumsanteil gehörende Sondereigentum beschränkt. [...]

Im übrigen wird wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 27. Januar 1987 Bezug genommen. Übertragen aus Bd. 23 Bl. 763 und eingetragen am 10. Juli 1987.

Zweite Abteilung

lfd. Nr. 1: Dachbodenmitbenützungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Einheit Nr. 1. Gemäß Bewilligung vom 27. Januar 1987 eingetragen am 10. Juli 1987.

Hinweis: 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.

lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Coburg, AZ: 3 K 81/22); eingetragen am 02.01.2023.

Hinweis: 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:** Itzgrund ist eine Gemeinde im oberfränkischen Landkreis Coburg, Regierungsbezirk Oberfranken, im Bundesland Bayern. Die Gemeinde befindet sich entlang des Muldentals des Flusses Itz, circa 17 km südwestlich des Oberzentrums Coburg und ca. 30 km nördlich des Oberzentrums Bamberg. Die Gemeinde Itzgrund ist die südlichste Gemeinde des Landkreises Coburg und grenzt direkt an die Landkreise Lichtenfels, Bamberg und Haßberge. Die Gemeinde Itzgrund besteht aus den Ortsteilen Gleußen, Herreth, Merkendorf, Kaltenbrunn, Lahm, Pülsdorf, Schottenstein, Bodelstadt sowie Welsberg und umfasst ca. 2.372 Einwohner (Stand 31.12.2022). In der Gemeinde Itzgrund befinden sich eine Volksschule und eine Kindertageseinrichtung (Stand 2022, Landesamt für Statistik in Bayern).
- Nähere Umgebung:** Die Bewertungsobjekte befinden sich im Ortsteil Gleußen, im nordöstlichen Bereich der Gemeinde Itzgrund. Die nähere Umgebung ist geprägt durch eine Ortskernbebauung aus älteren Ein- und Zweifamilienhäusern sowie landwirtschaftlichen Hofstellen, in ein- bis zweigeschossiger, offener Bauweise. Es liegt ein ländlicher Dorfgietscharakter vor.
- Straße:** Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks Flst. 66 ist über die Bachstraße gesichert, die entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze verläuft. Die Bachstraße ist eine Ortsnebenstraße und 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:** Die Oberzentren Coburg und Bamberg können von Itzgrund / Gleußen aus über eine Überlandbusverbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr erreicht werden. Von den Bahnhöfen Coburg und Bamberg aus bestehen weitere öffentliche Verbindungen zu regionalen und überregionalen Zielen. Zugang zum überregionalen Straßenverkehr bietet die Bundesstraße B 4 im direkten Umfeld von Gleußen. Anschluss an die überregionale Autobahn A73 ist bei Bad Staffelstein in einem Umkreis von ca. 11 km verfügbar. Insgesamt besteht von der Gemeinde Itzgrund / Gleußen aus eine einfache bis mittlere Verkehrslage zu den regionalen und überregionalen Verkehrswegen.
- Immissionen:** Auf Grund der ländlichen Lage ist insgesamt mit entsprechend geringen Lärmimmissionen durch Verkehrsbelastungen zu rechnen.
- Wohnlage:** Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind teilweise innerhalb der Gemeinde Itzgrund selbst, oder in den nächst größeren Ortschaften vorhanden. Mittel- und langfristige Güter sind in den nächst größeren Gemeinden und Städten verfügbar. Öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten sowie sonstige Infrastruktureinrichtungen sind in der Gemeinde Itzgrund nur elementar gegeben, sonst überwiegend in den Oberzentren Coburg und Bamberg erreichbar. Es ist insgesamt von einer mittleren ländlichen Wohnlage auszugehen.

2.3 Bau-/Planungsrecht

Nach Auskunft der Gemeinde Itzgrund 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 Itzgrund der Bereich um das Bewertungsgrundstück als gemischte Baufläche (M) 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 Itzgrund 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 Coburg 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 leichter Hanglage in nordwestlicher Richtung. Hangböschung an der Nordostgrenze
Form: Grundstück L-förmig
Grundstücksbreite ca. 38 m
Grundstückstiefe ca. 49 m
Grundstücksgröße ca. 1.580 m² (gem. Grundbuchauszug)

2.6 Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet

Laut Auskunft der Gemeinde Itzgrund 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. 66 ist mit einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut (Dreiseithof mit Wohngebäuden, Scheune und ehem. Stallgebäuden). Das Bewertungsgrundstück wurde in Wohnungs- und Teileigentums-einheiten aufgeteilt. Die Lage im Ortsgebiet von Gleußen, im Gemeindegebiet Itzgrund, ist als mittlere ländliche Wohnlage zu qualifizieren. Die Grundstücksgröße von ca. 1.580 m² ist für die vorhandene Bebauung noch ausreichend bemessen, wird aber durch umfangreiche Grenzbebauungen geprägt. 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

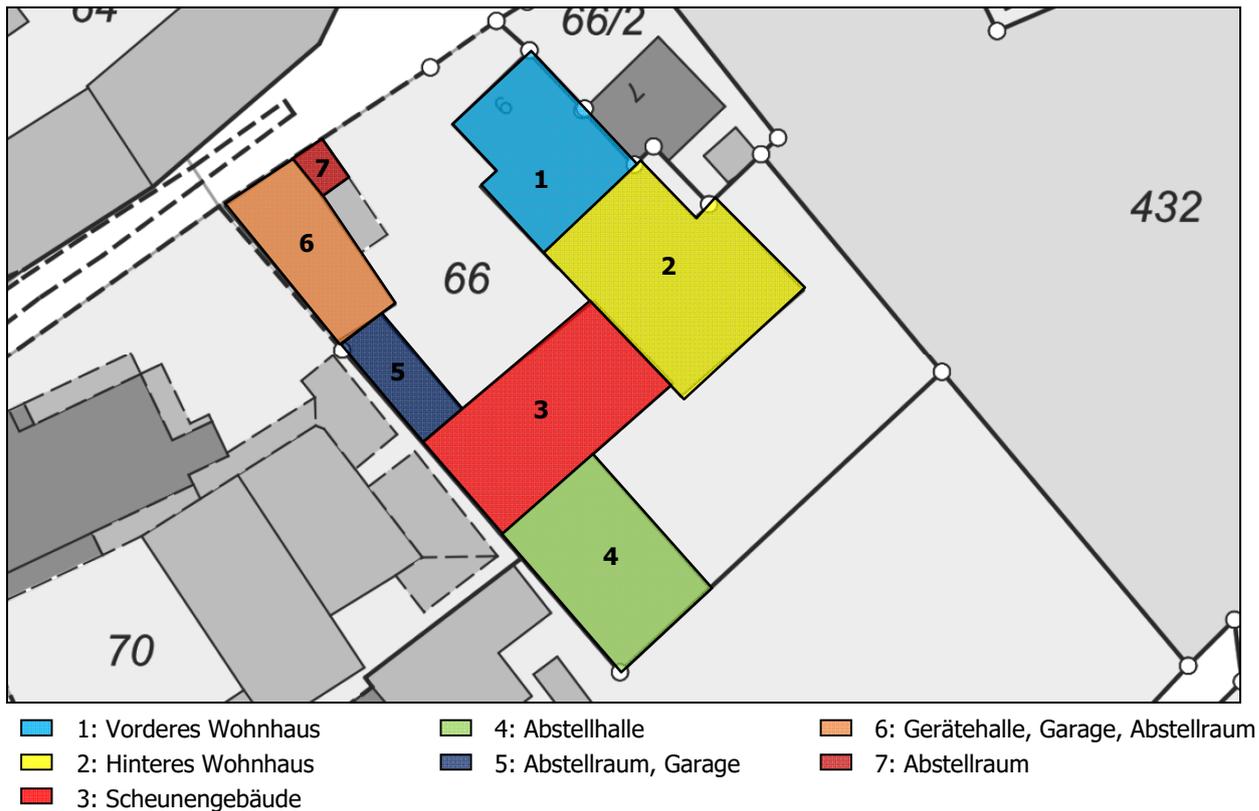
Grundlage für die Gebäude- und Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Angaben aus der Bauakte (sofern vorhanden). Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die 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. 66 ist mit einer ehemaligen Hofstelle (Dreiseithof) bebaut, bestehend aus zwei Wohnhäusern sowie aus ehemaligen Scheunen- und Stallgebäuden in Massiv-, Fachwerk- und Holzbauweise. Das vordere Wohnhaus wurde in Massiv- und ggf. verdeckter Fachwerkbauweise mit Satteldach und Kreuzgiebel errichtet, bestehend aus einem Erdgeschoss, einem ausgebauten Dachgeschoss und einem nicht ausgebauten Spitzboden. Das hintere Wohnhaus wurde, als Aufstockung auf einen alten Stallbereich, in Massivbauweise mit Satteldach errichtet und besteht aus einem Erdgeschoss, Obergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss.

An das hintere Wohnhaus schließt ein Scheunengebäude in Fachwerkbauweise mit Satteldach an, bestehend aus einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss. An das Scheunengebäude schließt südöstlich eine eingeschossige Abstellhalle in Massivbauweise mit Satteldach an. Nordwestlich vom Scheunengebäude schließt ein ehemaliges Stall- und Garagengebäude in Massiv- und Fachwerkbauweise mit Satteldach an, bestehend aus einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss. Hieran schließt ein ehemaliges Stall- und Scheunengebäude in Fachwerk- und Massivbauweise mit Satteldach an, bestehend aus einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss. Hieran schließt ein eingeschossiger Abstellraum mit überdachtem Vorhofbereich mit einem Pultdach an.



Die ehemalige Hofstelle wurde im Jahr 1987 in zwei Wohnungs- und Teileigentumseinheiten nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt.

- a) Das Wohnungs- und Teileigentum Nr. 1 besteht lt. Aufteilungsplan (ATP) aus einer abgeschlossenen 5 ½ -Zimmer-Wohnung mit rd. 198 m² Wohnfläche im Erdgeschoss und Dachgeschoss des Vorderhauses Bachstr. 9 in 96274 Itzgrund, Ortsteil Gleußen, sowie den Nutzflächen im Erdgeschoss des hinteren Wohnhauses sowie den Nutzflächen im Erd- und Dachgeschoss der Nebengebäude mit rd. 728 m².
- b) Das Wohnungseigentum Nr. 2 besteht lt. Aufteilungsplan (ATP) aus einer abgeschlossenen 4 ½ -Zimmer-Wohnung mit rd. 140 m² Wohnfläche im Obergeschoss des hinteren Wohnhauses Bachstr. 9 in 96274 Itzgrund, Ortsteil Gleußen, sowie den Nutzflächen im Dachgeschoss des hinteren Wohnhauses sowie den Nutzflächen im Spitzboden über dem Dachgeschoss des Vorderhauses mit rd. 218 m².

Die Raumaufteilung des Gebäudes kann den Planauszügen im Anhang dieses Gutachtens im Ansatz entnommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundrissaufteilungen 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 Baubeschreibungen und Objektbeurteilungen

Gebäude 1: Vorderes Wohnhaus

Gebäudetyp:	Wohnhaus in Massiv- und ggf. verdeckter Fachwerkbauweise mit Satteldach und Kreuzgiebel, bestehend aus Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss, Spitzboden.
Aufteilung, Nutzung:	EG: Wohnfläche, ca. 105 m ² , Wohnungs-/Teileigentum Nr. 1 DG: Wohnfläche, ca. 93 m ² , Wohnungs-/Teileigentum Nr. 1 Spitzboden: Dachboden, ca. 76 m ² , Wohnungseigentum Nr. 2
Baujahr:	Ursprungsbaujahr vermtl. vor/um 1890 Erweiterung mit einem Giebelanbau vermtl. um 1965 Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum nach WEG im Jahr 1987 Teilrenovierungen vermtl. in den 1980er Jahren und vermtl. nach 2018
Fundament:	Nicht ersichtlich, baujahrestypisch vermtl. Streifenfundamente aus Naturstein- oder Mauerwerk, ggf. Stampfbeton; vermtl. Bodenplatten aus Beton.
Außenwände:	Vermtl. überwiegend Mauerwerkswände, Fassaden verputzt und gestrichen, im Sockelbereich Klinkerfliesenverkleidung, in Teilbereichen ggf. verdeckte Fachwerkbauweise.
Innenwände:	Vermtl. überwiegend Mauerwerkswände, verputzt. In Teilbereichen ggf. auch Trockenbau- und Fachwerkelemente.
Böden/Decken:	Vermtl. Betonbodenplatten mit Estrichaufbau, Decken vermtl. überwiegend als Holzbalkendecken ausgeführt, Teilbereich im Anbau vermtl. mit Stahlbetondecke.
Dach:	Satteldach mit Kreuzgiebel, Dacheindeckung aus engobierten Tondachziegeln, Dachrinnen und Regenfallrohre vermtl. aus Kunststoff, Zinkblech und Stahlblech mit Lackierung.
Treppen:	Innentreppe vom Erdgeschoss zum Dachgeschoss als Holzwangentreppenlauf, Setz- und Trittstufen aus Holz, Geländer aus Holz. Zugang zum Spitzboden nur über das hintere Wohnhaus (Geb. 2) möglich.
Terrasse / Balkon:	Balkon im Dachgeschoss an der südwestlichen Gebäudeseite als auskragende Stahlbetonplatte mit Stahlrohrunterstützung, Geländer mit Leichtmetallunterkonstruktion und Verkleidungen aus Faserplatten, Balkonbelag aus Kunststeinfliesen.
Sonstiges:	Vom Wohnhaus aus ist an der nordöstlichen Grundstücksgrenze ein Gewölbekeller mit Tonnengewölbe aus Natursteinmauerwerk unter dem Nachbargrundstück Flst. 66/2 zugänglich. Die Nutzfläche des Kellers beträgt, lt. Angabe zum Ortstermin, insgesamt circa 37 m ² .

Ausstattung:

Böden:	EG: Fliesenböden, Laminatböden, PVC-Boden, Bad mit Mosaikfliesen. DG: PVC-Boden, Sanitär-/Bad mit Fliesenböden, Vinylböden. Spitzboden: Holzdielenboden.
Decken:	EG: Holz- und Dekorpanelverkleidungen, Putz mit Anstrich, Küche mit Dekor-Deckenbalken, Raufasertapete mit Anstrich, Schaumtapeten. DG: Dekorpanelverkleidungen, sonst Decken verputzt bzw. gespachtelt mit Anstrich. Spitzboden: Sichtbare Dachsparren ohne Unterspannbahn oder Verkleidung.
Wände:	EG: Wände verputzt und gestrichen, Sanitärbereiche mit Fliesen raumhoch und halbhoch,

	Küche mit Fliesenspiegel, Raufasertapeten mit Anstrich, Schaumtapeten. DG: Wände verputzt und gestrichen, tlw. nur verputzt, Trockenbauverkleidungen gespachtelt und gestrichen, Sanitärräume raum-/halbhoch gefliest. Spitzboden: Giebelwände Mauerwerk aus Betonstein/Schwemmstein, unverputzt.
Fenster:	Überwiegend modernisierte Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung, Innenfensterbänke aus Juramarmor, Außenfensterbänke aus Betonstein. Keine Außenverschattungen vorhanden. Dachflächenfenster mit Stahlrahmen und Einfachverglasung.
Haustüren:	Hauseingangstüre als ältere Holztüre mit Glasausschnitt aus Einfachverglasung und Sprossenteilung, seitlich Briefkasten und Klingeltableau mit zwei Klingeltasten. Eingangsbereich durch Gebäuderücksprung (offener Windfang) überdacht.
Innentüren:	Ältere Holzkassetten- und Füllungstüren, Schichtholz- und Furniertüren, Blendzargen aus Holz, Drückergarnituren und Beschläge aus Metall.
Heizung:	Anschluss an die Zentralheizung im hinteren Wohnhaus, Wärmeverteilung über Heizkreislauf mit Flachheizkörpern mit Thermostatventilen in den Wohn-/Schlafträumen.
Warmwasser:	Warmwassergewinnung vermtl. über die Zentralheizung.
Elektro:	Elektroverteilung und Sicherungsanlagen teilweise vermtl. aus den 1980er Jahren, teilweise modernisiert vermtl. nach 2018, Ausstattung mit Kippschalterautomaten, FI-Schutzschalter vorhanden, Steckdosen- und Schalterelemente in heller Ausführung, in Teilflächen auch noch ältere Ausstattungsmerkmale der 1950/1960er Jahre vorhanden. Insgesamt gemischte mittlere Ausstattung.
Sanitär:	EG: Badezimmer innenliegend, Boden gefliest, Wände raumhoch und halbhoch gefliest, weiße Sanitärgegenstände, bestehend aus Badewanne, Handwaschbecken, Duschbereich. Mittlere Sanitärausstattung mit Teilerneuerungen vermtl. nach 2018. DG: Badezimmer innenliegend, Boden gefliest, Wände raumhoch und halbhoch gefliest, weiße Sanitärgegenstände, bestehend aus Handwaschbecken, Badewanne und Duschbereich. Separates WC innenliegend, Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest, weiße Sanitärgegenstände, bestehend aus Hänge-WC mit Innenspülkasten und Handwaschbecken. Insgesamt mittlere bis gute Sanitärausstattung, vermtl. modernisiert um 2018.

Gebäude 1: Objektbeurteilung

Haustechnik: Energetische Betrachtung	<ul style="list-style-type: none"> - Beheizung und Warmwassergewinnung über Zentralheizung des Nachbargebäudes - Wärmeverteilung über Flachheizkörper - Fensterflächen modernisiert mit Wärmedämmverglasungen - Fassadenflächen ohne Außendämmung - Oberste Geschossdecke nicht gesondert wärmegeklämt - Haustüre nicht modernisiert - Haustechnik teilmodernisiert in den 1980er Jahren und um/nach 2018 - Durchmischer energetischer Standard, mit Bedarf an zusätzlichen energetischen Ertüchtigungen in Teilbereichen - Kein Energieausweis vorhanden
Ausstattungsstandard:	Überwiegend mittlerer Ausstattungsstandard aus verschiedenen Baujahren, mit Teilmodernisierungen der 1980er Jahre und ab/um 2018.
Besonnung, Belichtung:	<ul style="list-style-type: none"> - Besonnung und Belichtung in den meisten Räumen des Gebäudes hinreichend gegeben - Innenliegende Bäder und WC

- Abstandsflächen zur Nachbarschaftsbebauung gering bemessen
- Balkonflächen mit Ausrichtung nach Südwesten
- Dachflächen nach Südwesten gelegen, für energetische Nutzung teilweise geeignet

Zustandsmerkmale:
Bauliche Schäden,
Instandhaltungsmängel

In Teilbereichen besteht noch eine Grundsubstanz aus den Ursprungsbaujahren, teilweise wurden Modernisierungen vorgenommen. Es bestehen in Teilbereichen Bauschäden und Instandhaltungsmängel. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren folgende Auffälligkeiten ersichtlich:¹

- Balkonfläche ohne ordnungsgemäße Balkonentwässerung, Verwitterungsschäden/-anzeichen an der Balkonplattenaußenseite, unterseitig und an der Stahlunterstützung vorhanden
- Fassadenflächen mit unterschiedlichen Farbtönungen gestrichen
- Dachflächen mit Abplatzungen an der Dacheindeckung
- Außentreppe am Zugang mit Beschädigungen und Rissanzeichen
- Hauseingangstüre energetisch veraltet
- Innentüren teils veraltet und mit Anstrichbedarf
- Schalter- und Steckdosenelemente teilweise überstrichen, mit Reinigungsbedarf
- Innenwände mit verschiedenfarbigen Anstrichen, tlw. Graffiti
- Bodenbeläge tlw. mit Beschädigungen und Instandsetzungsbedarf
- Restfertigstellungsarbeiten an Elektroverteilungen
- Im Dachgeschoss tlw. Instandsetzungsbedarf an Innenwänden, Dachschrägen, Gaubenbereich
- Heizungsverteilung tlw. sichtbar verlegt, tlw. ohne Wärmedämmung oder Verkleidung
- Übergangsbereich zum Felsenkeller mit Korrosionsschäden an der Stahlblechtüre, Putzschäden im Wandbereich durch Feuchtigkeitseinwirkung
- Innenliegendes Bad im Erdgeschoss mit erhöhter Feuchtigkeit im Außenwandbereich, Lüftungsöffnung verschlossen, Feuchteschäden-/anzeichen im Wand- und Türleibungsbereich
- etc.

Instandsetzungs-/
Sanierungskosten:

Die Wertminderung des vorläufig marktangepassten Verfahrenswerts durch vorhandene Bauschäden und Instandhaltungsmängel, wird in der nachfolgenden Wertermittlung im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ unter Abschnitt 8.4 gesondert berücksichtigt.

Beurteilung:

- Ein- bis Zweifamilienhaus mit gemischter, teils älterer Ausstattung
- In Teilbereichen noch Renovierungsbedarf vorhanden
- Keine Barrierefreiheit gegeben
- Grundrissaufteilung und Raumhöhen baujahrestypisch, aber noch ausreichend bemessen
- Insgesamt mittlere Wohnqualität nach Instandsetzungen möglich

¹ 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.

Gebäude 2: Hinteres Wohnhaus

Gebäudetyp:	Wohnhaus in Massivbauweise mit Satteldach, bestehend aus Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss.
Aufteilung, Nutzung:	EG: Nutzflächen, Backstube, ca. 138 m ² , Wohnungs-/Teileigentum Nr. 1 OG: Wohnfläche, ca. 140 m ² , Wohnungseigentum Nr. 2 DG: Dachboden, ca. 142 m ² , Wohnungseigentum Nr. 2
Baujahr:	Ursprungsbaujahr EG vermtl. vor/um 1890 Erweiterung und bauliche Aufstockung vermtl. um 1986 Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum nach WEG im Jahr 1987 Teilrenovierungen im EG vermtl. in den 1980er Jahren und vermtl. nach 2018
Fundament:	Nicht ersichtlich, baujahrestypisch vermtl. Streifenfundamente aus Naturstein- oder Mauerwerk, ggf. Stampfbeton, in Bereich der baulichen Erweiterungen vermtl. aus Stahlbeton; vermtl. Bodenplatten aus Beton und Stahlbeton.
Außenwände:	Vermtl. überwiegend Mauerwerkswände, Fassaden verputzt und gestrichen.
Innenwände:	Vermtl. überwiegend Mauerwerkswände, verputzt. In Teilbereichen ggf. auch Trockenbauelemente.
Böden/Decken:	Vermtl. Beton-/Stahlbetonbodenplatten mit Estrichaufbau, Decken vermtl. überwiegend als Massivdecken ausgeführt.
Dach:	Satteldach, Dacheindeckung vermtl. aus engobierten Tondachziegeln, Dachrinnen und Regenfallrohre vermtl. aus Kunststoff.
Treppen:	Innentreppe vom Erdgeschoss zum Obergeschoss als Massivtreppenlauf mit Verkleidung aus Naturstein, Handlauf und Geländer aus Schmiedeeisen. Treppe zum Dachgeschoss als Natursteintreppenlauf ohne Setzstufen, Geländer und Handlauf aus Schmiedeeisen.
Terrasse / Balkon:	Balkon im Obergeschoss an der südöstlichen und südwestlichen Gebäudeseite als aufgelagerte Stahlbetonplatte, Geländer als Holzkonstruktion und in einem Teilbereich als Leichtmetallkonstruktion mit Faserplattenverkleidung, Balkonbelag aus Fliesen, seitlicher Abgang zu einem Terrassenbereich als Holzkonstruktion in Hanglage. Zweiter Balkon im Dachgeschoss an der südöstlichen Gebäudeseite als auskragende Stahlbetonplatte, Geländer als Holzkonstruktion, Balkonbelag aus Fliesen, Balkon in weiten Teilen überdeckt durch weit auskragende Dachkonstruktion.

Ausstattung:

Böden:	EG: Fliesen- und Kunststeinfliesenböden, Estrichböden, teils mit Anstrich, PVC-Boden. OG: Fliesenböden und Laminatböden in verschiedenen Ausführungen. DG: Rohbetondecke, Treppenhausbereiche allgemein mit Natursteinfliesen.
Decken:	EG: Holz- und Dekorpanelverkleidungen, Putz mit Anstrich, Teilbereiche Filigran-Betondecken ohne Anstrich. OG: Holz- und Dekorpanelverkleidungen, tlw. mit Dekor-Deckenbalken DG: Sichtbare Kehlbalken sowie Dachsparren und Holzverschalung.
Wände:	EG: Wände verputzt und gestrichen, Sanitär- und Backstubenbereiche mit Fliesen raumhoch und halbhoch, Teilbereiche mit unverputztem Betonsteinmauerwerk. DG: Raufasertapeten mit Anstrich, Schaumtapeten, Putz mit Anstrich, Sanitärräume raumhoch gefliest, Küche mit Riffelblech als Fliesenspiegel.

DG: Mauerwerk aus Betonstein/Schwemmstein, unverputzt.

Fenster:	Holzrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung und Sprossenteilung aus dem Jahr 1986, teilweise modernisierte Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung von 2018, Teilweise Glasbausteinelemente, Innenfensterbänke aus Juramarmor, Außenfensterbänke teils aus Naturstein. Außenverschattungen über Kunststoffrollläden in Teilbereichen vorhanden.
Haustüren:	Hauseingangstüre als Holztüre, seitlich Briefkasten und Klingel. Eingangsbereich durch eine Überdachung in Holzkonstruktion mit Pulldach überdacht, Dacheindeckung mit Holzverschalung und Trapezblech, einstufiges Eingangspodest als Betonplatte.
Innentüren:	Holz furnier- und Holzkassetentüren in dunkler Holzoptik, tlw. mit Glasausschnitten, Blendzargen aus Furnierholz, Drückergarnituren und Beschläge aus Metall, im Erdgeschoss auch Stahlblechtüren und einfache Holzbrettertüren.
Heizung:	Zentralheizung als Scheitholz-Vergaserheizung mit 2 x 750 L und 1 x 300 L Pufferspeichern, Wärmeverteilung über Heizkreislauf mit Flachheizkörpern mit Thermostatventilen. Im Wohnungsbereich OG zusätzlich ein Festbrennstoffofen vorhanden.
Warmwasser:	Warmwassergewinnung über die Zentralheizung mit Pufferspeichern, in einem Teilbereich über Elektrokleinboiler.
Elektro:	Elektroverteilung und Sicherungsanlagen teilweise vermtl. aus den 1980er Jahren, teilweise modernisiert vermtl. um/nach 2018, Ausstattung mit Kippschalterautomaten, FI-Schutzschalter vorhanden, Steckdosen- und Schalterelemente in heller Ausführung. Insgesamt gemischte mittlere Ausstattung.
Sanitär:	EG: Personal WC mit weißen Sanitärgegenständen bestehend aus Stand-WC mit Druckspüler und Handwaschbecken. Kunden WC Damen mit weißen Sanitärgegenständen bestehend aus Stand-WC mit Druckspüler und kl. Handwaschbecken. Kunden WC Herren mit weißen Sanitärgegenständen bestehend aus Stand-WC mit Druckspüler und Urinal, Handwaschbecken. Mittlere Sanitärausstattung, teils vermtl. aus den 1980er Jahren, teils mit Modernisierungen vermtl. nach 2018. OG: Badezimmer mit weißen Sanitärgegenständen bestehend aus Stand-WC mit Druckspüler, zwei Handwaschbecken, Badewanne und Duschkabine, Waschmaschinenanschluss vorhanden. WC mit beige/weißen Sanitärgegenständen bestehend aus Stand-WC mit Druckspüler, Handwaschbecken. Mittlere Sanitärausstattung, überwiegend aus den 1980er Jahren.

Gebäude 2: Objektbeurteilung

Haustechnik:	- Beheizung und Warmwassergewinnung über Zentralheizung
Energetische Betrachtung	- Wärmeverteilung über Flachheizkörper - Fensterflächen mit Wärmedämmverglasungen, überwiegend aus den 1980er Jahren - Fassadenflächen ohne Außendämmung - Oberste Geschossdecke nicht gesondert wärmegeklämt - Haustechnik in weiten Teilen aus den 1980er Jahren, Teilmodernisierungen um 2018 - Mittlerer energetischer Standard, mit Bedarf an zusätzlichen energetischen Ertüchtigungen in Teilbereichen - Kein Energieausweis vorhanden
Ausstattungsstandard:	Überwiegend mittlerer Ausstattungsstandard aus verschiedenen Baujahren, überwiegend aus den 1980er Jahren, mit Teilmodernisierungen ab/um 2018.

Besonnung, Belichtung:	<ul style="list-style-type: none"> - Besonnung und Belichtung in den meisten Räumen des Gebäudes hinreichend gegeben - Abstandsflächen zur Nachbarschaftsbebauung teils gering bemessen - Balkonflächen mit Ausrichtung nach Südosten - Dachflächen nach Südwesten gelegen, für energetische Nutzung teilweise geeignet
Zustandsmerkmale: Bauliche Schäden, Instandhaltungsmängel	<p>In weiten Bereichen besteht eine Ausstattung aus den 1980er Jahren, mit Teilmodernisierungen um/nach 2018. Es bestehen in Teilbereichen Bauschäden und Instandhaltungsmängel. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren folgende Auffälligkeiten ersichtlich:¹</p> <ul style="list-style-type: none"> - Balkongeländer und Außenbauteile aus Holz mit Instandsetzungsbedarf - Balkonfliesen im Obergeschoss mit Beschädigungen - Wohnung im OG mit Beschädigungen an Fliesenböden und Wandbekleidungen in Teilbereichen - Wanddurchbrüche Heizungsverteilung noch nicht verschlossen - Bauschaumfuge im Balkonübergang Vorderhaus und Hinterhaus - Fehlendes Insektenschutzgitter im Traufbereich - Feuchteschäden im Außenwandbereich Hauseingangsflur im EG - Heizungsverteilung auf Putz verlegt, in Teilbereichen ohne Wärmedämmung ausgeführt - Fehlende Abdeckblenden an den Drückergarnituren der Stahlblechtüren - Innenwandseiten der Nebenräume im Erdgeschoss tlw. nicht verputzt - Dachrinne der Eingangüberdachung mit Beschädigung bzw. negativem Gefälle - etc.
Instandsetzungs-/ Sanierungskosten:	Die Wertminderung des vorläufig marktangepassten Verfahrenswerts durch vorhandene Bauschäden und Instandhaltungsmängel, wird in der nachfolgenden Wertermittlung im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ unter Abschnitt 8.4 gesondert berücksichtigt.
Beurteilung:	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnhaus mit Gewerbenutzung im Erdgeschoss - Ausstattung in weiten Teilen aus den 1980er Jahren, mit Teilmodernisierungen - In Teilbereichen Renovierungsbedarf vorhanden - Dachgeschoss mit Ausbaupotential für eine zweite Wohneinheit - Keine Barrierefreiheit gegeben - Grundrissaufteilung und Raumhöhen baujahrestypisch bemessen - Insgesamt mittlere bis gute Wohnqualität nach Instandsetzungen möglich

Gebäude 3: Scheunengebäude

Gebäudetyp:	Scheunengebäude in Fachwerkbauweise mit Satteldach, bestehend aus Erdgeschoss und Dachgeschoss.
Aufteilung, Nutzung:	EG: Nutzflächen, ca. 182 m ² , hiervon rd. 20 m ² Verkaufsraum und rd. 40 m ² ehem. Vereinszimmer, Wohnungs-/Teileigentum Nr. 1 DG: Nutzflächen Dachboden, ca. 167 m ² , Wohnungs-/Teileigentum Nr. 1
Baujahr:	Ursprungsbaujahr vermtl. vor/um 1890 Ggf. Erweiterung in den 1960er Jahren
Fundament:	Vermtl. Streifenfundamente aus Stampfbeton, Naturstein oder Mauerwerk, Bodenplatte aus Beton.
Außenwände:	Holzfachwerk mit Ausfachungen aus verputztem Mauerwerk. Giebelseite Nordosten verputzt und gestrichen, Teilbereich mit Graffiti.

Innenwände:	Vermtl. Fachwerkwände, Holzständerwände.
Böden/Decken:	Beton-/Stahlbetonbodenplatte, Erdgeschossdecke als Holzbalkendecke.
Dach:	Satteldach in zimmermannsgemäßer Ausführung, Dacheindeckung aus engobierten Tondachziegeln, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Blech und Kunststoff.
Türen/Tore/Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung, Sektionaltor mit elektr. Antrieb, Stahlblechtüren, Glasbausteinelemente.
Installationen:	Stromverteilung, Licht- und Stromanschlüsse vorhanden. Einfache bis mittlere Ausstattung.
Treppen:	Im Dachbodenbereich einfache Holzwangentreppen ohne Setzstufen.
Bodenbeläge:	Teilbereiche mit Fliesenböden, Teilbereiche mit geglätteter Betonbodenplatte, im Dachgeschoss Holzbohlenlage.
Wandbeläge:	Teils Sichtfachwerk mit verputzten Ausfachungen, teils Wände verputzt und gestrichen, teils Trockenbauverkleidungen.
Deckenbeläge:	In Teilbereichen vermtl. Verkleidungen aus Trockenbauplatten, sonst sichtbare Deckenkonstruktion.
Heizung-/Warmwasser:	Teilbereiche im Erdgeschoss mit Anschluss an die Zentralheizung mit Flachheizkörpern mit Thermostatventilen.

Gebäude 3: Objektbeurteilung

Ausstattungsstandard:	Insgesamt besteht ein mittlerer bis einfacher Ausstattungsstandard, teils aus den Ursprungsbaujahren, teils mit Modernisierungen bzw. Ausbauten um/nach 2018.
Zustandsmerkmale: Bauliche Schäden, Instandhaltungsmängel	<p>In den wesentlichen Bereichen besteht ein weitgehend Instand gehaltener Gebäudezustand aus dem Ursprungsbaujahr mit älteren Bauteilen und mit Teilerneuerungen.¹</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall ist davon auszugehen, dass vorliegende Instandhaltungsmängel und kleinere Bauschäden im Rahmen der zukünftig turnusgemäß durchzuführenden Instandhaltungsaufwendungen behoben werden können. Ein separater Minderungsansatz wird für das Bewertungsobjekt Gebäude 3 als nicht notwendig angesehen.</p>
Beurteilung:	<ul style="list-style-type: none">- Scheunengebäude, im Erdgeschoss tlw. ausgebaut- Fachwerkbauweise, einfache bis mittlere Ausstattung- Stromversorgung vorhanden- Überwiegend durchschnittlicher Instandhaltungszustand- Einfache Kaltlagerflächen, Teilbereich Verkaufsraum und ehem. Vereinszimmer- Insgesamt einfache Nutzungsqualität

Gebäude 4: Abstellhalle

Gebäudetyp:	Abstellhalle in Massivbauweise mit Satteldach, bestehend aus einem Erdgeschoss.
Aufteilung, Nutzung:	EG: Nutzflächen, ca. 152 m ² , Gemeinschaftseigentum (Errichtung erst nach WEG-Teilung)
Baujahr:	Ursprungsbaujahr vermtl. um 1992
Fundament:	Vermtl. Einzel- und Streifenfundamente aus Stahlbeton, Teilbereich mit Bodenplatte vermtl. aus Stahlbeton.
Außenwände:	Vermtl. Mauerwerk, ggf. Stahlbetonelemente, verputzt und gestrichen.
Innenwände:	Keine.
Böden/Decken:	Pflasterflächen, Teilbereich vermtl. Stahlbetonbodenplatte, Dachkonstruktion mit Nagelbrettbindern, unverkleidet.
Dach:	Satteldach als Nagelbrettbinderkonstruktion, Dachfläche mit Holzverschalung, Dacheindeckung vermtl. aus engobierten Tondachziegeln, Dachrinnen und Regenfallrohre vermtl. aus Blech.
Türen/Tore/Fenster:	Schiebetore aus Holz, Holztüre, Glasbausteinelemente.
Installationen:	Stromverteilung, Licht- und Stromanschlüsse vorhanden. Einfache bis mittlere Ausstattung.
Treppen:	Keine.
Bodenbeläge:	Betonsteinverbundpflaster, Teilbereich mit geglätteter Betonbodenplatte.
Wandbeläge:	Wände verputzt und gestrichen.
Deckenbeläge:	Keine, sichtbare Dachkonstruktion.
Heizung-/Warmwasser:	Keine Anschlüsse.

Gebäude 4: Objektbeurteilung

Ausstattungsstandard:	Insgesamt besteht ein mittlerer Ausstattungsstandard aus dem Ursprungsbaujahr.
Zustandsmerkmale: Bauliche Schäden, Instandhaltungsmängel	In den wesentlichen Bereichen besteht ein weitgehend Instand gehaltener Gebäudezustand aus dem Ursprungsbaujahr. ¹ Im vorliegenden Bewertungsfall ist davon auszugehen, dass vorliegende Instandhaltungsmängel und kleinere Bauschäden im Rahmen der zukünftig turnusgemäß durchzuführenden Instandhaltungsaufwendungen behoben werden können. Ein separater Minderungsansatz wird für das Bewertungsobjekt Gebäude 4 als nicht notwendig angesehen.
Beurteilung:	<ul style="list-style-type: none"> - Abstellhalle als Kaltlager - Massivbauweise, mittlere Ausstattung - Stromversorgung vorhanden - Überwiegend durchschnittlicher Instandhaltungszustand - Einfache Kaltlager-/Werkstattflächen - Insgesamt einfache Nutzungsqualität

Gebäude 5: Abstellraum, Garage

Gebäudetyp:	Nebengebäude in Massiv-, Fachwerk- und Holzbauweise mit Satteldach, bestehend aus Erdgeschoss und Dachgeschoss.
Aufteilung, Nutzung:	EG: Nutzflächen, ca. 42 m ² , Wohnungs-/Teileigentum Nr. 1 DG: Nutzflächen, ca. 42 m ² , Wohnungs-/Teileigentum Nr. 1
Baujahr:	Ursprungsbaujahr vermtl. vor/um 1890 Ggf. Teilerneuerungen vermtl. aus den 1980er Jahren
Fundament:	Vermtl. Streifenfundamente aus Stampfbeton, Naturstein oder Mauerwerk, Bodenplatte aus Beton.
Außenwände:	Holzfachwerk mit Ausfachungen aus Natursteinmauerwerk, Betonsteinmauerwerk, unverputzt.
Innenwände:	Vermtl. Holzfachwerk mit Ausfachungen, Betonsteinmauerwerk.
Böden/Decken:	Betonbodenplatten, Erdgeschossdecke als Holzbalkendecke.
Dach:	Satteldach in zimmermannsgemäßer Ausführung, Dacheindeckung aus engobierten Tondachziegeln, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kunststoff.
Türen/Tore/Fenster:	Holzbrettertüren/-tore, Holzrahmenfenster.
Installationen:	Nicht ersichtlich.
Treppen:	Einfache Holzwangentreppen ohne Setzstufen.
Bodenbeläge:	Glatte Betonbodenplatte.
Wandbeläge:	Sichtfachwerk mit Ausfachungen, tlw. verputzt.
Deckenbeläge:	Keine; sichtbare Deckenkonstruktion.
Heizung-/Warmwasser:	Keine Anschlüsse.

Gebäude 5: Objektbeurteilung

Ausstattungsstandard:	Insgesamt besteht ein einfacher Ausstattungsstandard aus dem Ursprungsbaujahr, mit kleineren Teilerneuerungen.
Zustandsmerkmale: Bauliche Schäden, Instandhaltungsmängel	In kleineren Teilbereichen bestehen ein Instandhaltungsrückstau und kleinere bauliche Schäden. ¹ Im vorliegenden Bewertungsfall ist davon auszugehen, dass vorliegende Instandhaltungsmängel und kleinere Bauschäden im Rahmen der zukünftig turnusgemäß durchzuführenden Instandhaltungsaufwendungen behoben werden können. Ein separater Minderungsansatz wird für das Bewertungsobjekt Gebäude 5 als nicht notwendig angesehen.
Beurteilung:	<ul style="list-style-type: none">- Kleineres Nebengebäude als Kaltlagerfläche / Stellplatzfläche- Fachwerk- und Massivbauweise, einfache Ausstattung- Kleinere Instandhaltungsmängel oder bauliche Schäden- Einfache Kaltlager-/Abstellflächen- Insgesamt einfache Nutzungsqualität

Gebäude 6 u. 7: Gerätehalle, Garage, Abstellräume

Gebäudetyp:	Scheunen- und Nebengebäude in Fachwerk- und Massivbauweise mit Satteldach und Pultdach, bestehend aus Erdgeschoss und tlw. Dachgeschoss.
Aufteilung, Nutzung:	EG: Nutzflächen, ca. 81 m ² und 8 m ² , Wohnungs-/Teileigentum Nr. 1 DG: Nutzflächen, ca. 68 m ² , Wohnungs-/Teileigentum Nr. 1
Baujahr:	Ursprungsbaujahr vermtl. vor/um 1890 Abstellraumanbau vermtl. aus den 1960er Jahren
Fundament:	Vermtl. Streifenfundamente aus Stampfbeton, Naturstein oder Mauerwerk, Bodenplatte aus Beton.
Außenwände:	Holzfachwerk mit Ausfachungen aus Natursteinmauerwerk, Anbau mit Betonsteinmauerwerk, Fassade verputzt.
Innenwände:	Holzfachwerk mit Ausfachungen, Betonsteinmauerwerk unverputzt.
Böden/Decken:	Betonbodenplatten, Erdgeschossdecke als Holzbalkendecke, teils mit Holzplatten/-dielen belegt, teils verputzt und gestrichen.
Dach:	Satteldach und Pultdach in zimmermannsgemäßer Ausführung, Dacheindeckung aus engobierten Tondachziegeln, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kunststoff und Blech.
Türen/Tore/Fenster:	Holzbrettertüren/-tore, Holzrahmenfenster.
Installationen:	Nicht ersichtlich.
Treppen:	Keine.
Bodenbeläge:	Glatte Betonbodenplatten.
Wandbeläge:	Sichtfachwerk mit Ausfachungen, tlw. verputzt, tlw. Betonsteinmauerwerk unverputzt.
Deckenbeläge:	In wenigen Teilbereichen Putz mit Anstrich, sonst sichtbare Deckenkonstruktion.
Heizung-/Warmwasser:	Keine Anschlüsse.

Gebäude 6 und 7: Objektbeurteilung

Ausstattungsstandard: Insgesamt besteht ein einfacher Ausstattungsstandard aus dem Ursprungsbaujahr, mit kleineren Teilerneuerungen.

Zustandsmerkmale: In Teilbereichen bestehen bauliche Schäden und ein Instandhaltungsrückstau. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren folgende Schäden ersichtlich:¹
Bauliche Schäden, Instandhaltungsmängel

- Ausbrüche und Beschädigungen an den Ausfachungen der Fachwerkkonstruktion
- Teileinbruch des südöstlichen Giebelbereichs
- Teilbeschädigungen im Deckenbereich
- Außenbauteile aus Holz mit Instandsetzungsbedarf
- Ortgangbleche tlw. beschädigt bzw. fehlend
- etc.

Die Wertminderung des vorläufig marktangepassten Verfahrenswerts durch vorhandene Bauschäden und Instandhaltungsmängel, wird in der nachfolgenden Wertermittlung im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ unter Abschnitt 8.4 gesondert berücksichtigt.

- Beurteilung:
- Scheunen- und Nebengebäude als Kaltlagerfläche / Stellplatzflächen
 - Fachwerk- und Massivbauweise, einfache Ausstattung
 - In Teilbereichen Instandhaltungsmängel und bauliche Schäden
 - Einfache Kaltlager-/Abstellflächen
 - Insgesamt einfache Nutzungsqualität

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
- 8-stufige Eingangstreppe mit Zwischenpodest mit Kunststein-/Kunststeinfliesenbelag
- Zugangswege und Hofbefestigungen als Betonplatten angelegt
- Zufahrt und Hofflächen als Schotterfläche angelegt
- Zufahrt mit Stützmauer aus Betonsteinelementen in Natursteinoptik
- Gartenwasserbrunnen im Bereich des Geb. 7 vorhanden
- Eingangsüberdachung in Holzkonstruktion mit Pultdach, Dacheindeckung aus Trapezblech
- Gartenbereich mit Rasenflächen, Busch- und Baumbewuchs
- Stützmauern aus Betonsteinmauerwerk
- Außentreppe aus Waschbetonplatten im Gartenbereich
- Drahtmaschenzaun mit Metallpfosten
- Gartentüre aus Holz
- Pflanzbeete mit Hackschnitzel und Randsteinen aus Beton
- etc.

Außenanlagen mit teils instandgesetztem, teils pflegebedürftigem Zustand. Alters-, gebrauch- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen sind vorhanden.

4 Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten

4.1 Aktuelle Nutzung und Mieterträge

Die Wohnungs- und Teileigentumseinheit Nr. 1 wurde zum Bewertungsstichtag zu Wohnzwecken und zu gewerblichen Zwecken genutzt. Soweit bekannt und ersichtlich, bestanden keine Miet- oder Pachtverträge. Der Gewerbebetrieb besteht aus einer Backstube mit Verkaufsraum im Erdgeschoss. Die Wohnungseigentumseinheit Nr. 2 wurde zum Bewertungsstichtag zu Wohnzwecken genutzt. Soweit bekannt und ersichtlich, bestand kein Miet- oder Pachtvertrag und kein Gewerbebetrieb.

4.2 Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten

a) Wohnungs- und Teileigentumseinheit Nr. 1

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsgebiet von Gleußen, in der Gemeinde Itzgrund. Die Wohnungs- und Teileigentumseinheit ist Teil einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, angelegt als Dreiseithof, und besteht aus Wohnflächen, teils gewerblich genutzten Flächen und aus Nebengebäudeflächen (Scheunen, ehem. Stallflächen, etc.). Nach den Planunterlagen und den Eindrücken zur Ortbesichtigung zeigt das Bewertungsobjekt, für moderne Wohn- und Arbeitsverhältnisse, einen mit leichten Einschränkungen noch weiterhin nutzbaren Grundriss und ausreichende Raumhöhen. Es liegt in Teilbereichen ein Bedarf an Instandsetzungs- und Renovierungsmaßnahmen vor. Die vorhandenen Flächen können weiterhin als Wohnraum mit ergänzender Gewerbe-/Freizeitnutzung Verwendung finden (z.B. Handwerkerhof, Gastronomieangebot, Pferdehaltung, etc.). Das Bewertungsobjekt eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung. Für

das Wohnungs- und Teileigentum Nr. 1 wird aufgrund der Lage- und Objekteigenschaften insgesamt von einer durchschnittlichen Marktgängigkeit in einem noch ausgeglichenen Marktumfeld ausgegangen.

b) Wohnungseigentumseinheit Nr. 2

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsgebiet von Gleußen, in der Gemeinde Itzgrund. Die Wohnungseigentumseinheit Nr. 2 ist Teil einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, angelegt als Dreiseithof, und besteht aus Wohnflächen im Obergeschoss des hinteren Wohnhauses und ergänzende Nebenflächen in den Dachgeschossen der Wohnhäuser. Nach den Planunterlagen und den Eindrücken zur Ortbesichtigung zeigt das Bewertungsobjekt, für moderne Wohnverhältnisse, einen weiterhin gut nutzbaren Grundriss und ausreichende Raumhöhen. Im Dachgeschoss des hinteren Wohnhauses liegen Ausbaumöglichkeiten für weitere Wohnflächen vor. In Teilbereichen besteht ein Bedarf an Instandsetzungs- und Renovierungsmaßnahmen. Die vorhandenen Flächen können weiterhin als Wohnraum im Eigengebrauch oder als Vermietungsobjekt Verwendung finden. Für das Wohnungseigentum Nr. 2 wird aufgrund der Lage- und Objekteigenschaften insgesamt von einer durchschnittlichen Marktgängigkeit in einem noch ausgeglichenen Marktumfeld ausgegangen.

Nachrichtlich Werteübersicht:

Grundbuch Band / Blatt	24 / 786	24 / 785		Zwischen- summe	Gesamt- summe
Bestands- verzeichnis	lfd. Nr. 1	lfd. Nr. 1			
Sondereigentum	WE/TE Nr. 1	WE Nr. 2			
Miteigentumsanteile	4/5 MEA	1/5 MEA			
Flurstück	66	66			
Verkehrswert unbelastet, i.S.d. § 74a ZVG	220.000 €	202.000 €			422.000 €
Werteinfluss aus					
- Grundbuch Abt. II/1		-2.000 €		-2.000 €	
- Sonstiges	-266 €	-266 €		-530 €	(kommunale Abgaben)
Zwischensumme	-266 €	-2.266 €		-2.530 €	
- Rundung	-234 €	-234 €		-468 €	
Gesamtsumme	-500 €	-2.500 €		rd. -3.000 €	
Verkehrswert belastet, gem. § 194 BauGB	219.500 €	199.500 €			419.000 €

5 Anlagen

Fotodokumentation:



Blick von Nordwesten auf das vordere Wohnhaus (Geb. 1) und das Scheunengebäude (Geb. 3)



Blick von Westen auf das vordere Wohnhaus (Geb. 1)



Blick von Nordwesten auf das vordere Wohnhaus (Geb. 1), Scheunengebäude (Geb. 3), Abstellraum u. Garage (Geb. 5) sowie ein Teil von Geb. 6.



Blick von Nordosten auf die Gerätehalle mit Garage und Abstellraum (Geb. 6 und Geb. 7)



Blick von Südosten auf das hintere Wohnhaus (Geb. 2)

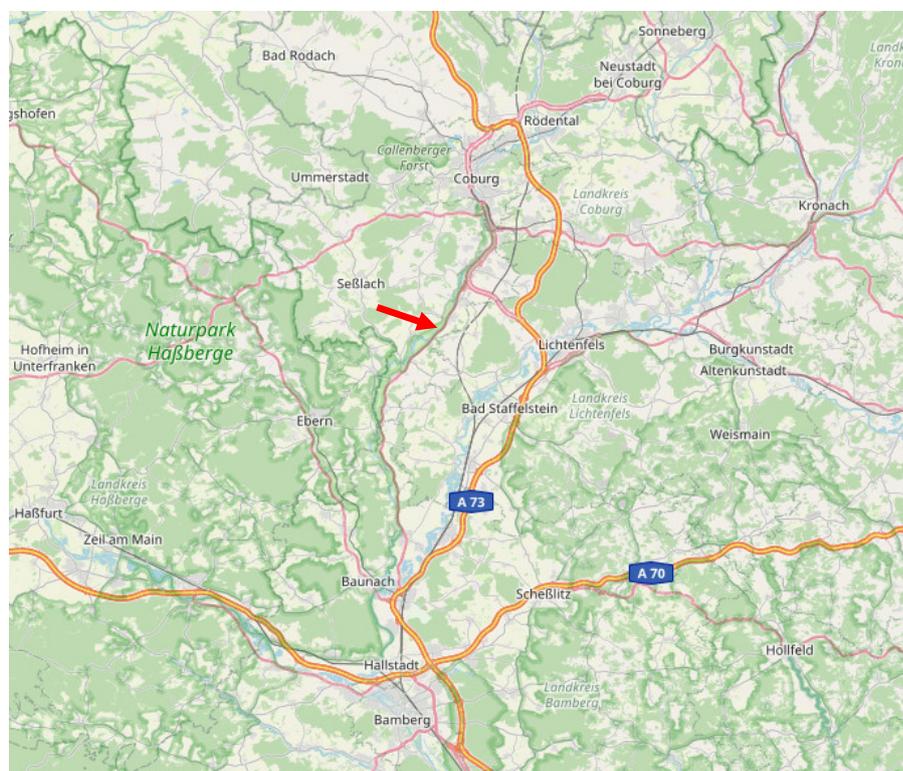


Blick von Nordosten auf die Abstellhalle (Geb. 4) und die Rückseite des Scheunengebäudes (Geb. 3, rechts)

Makrolage: Itzgrund

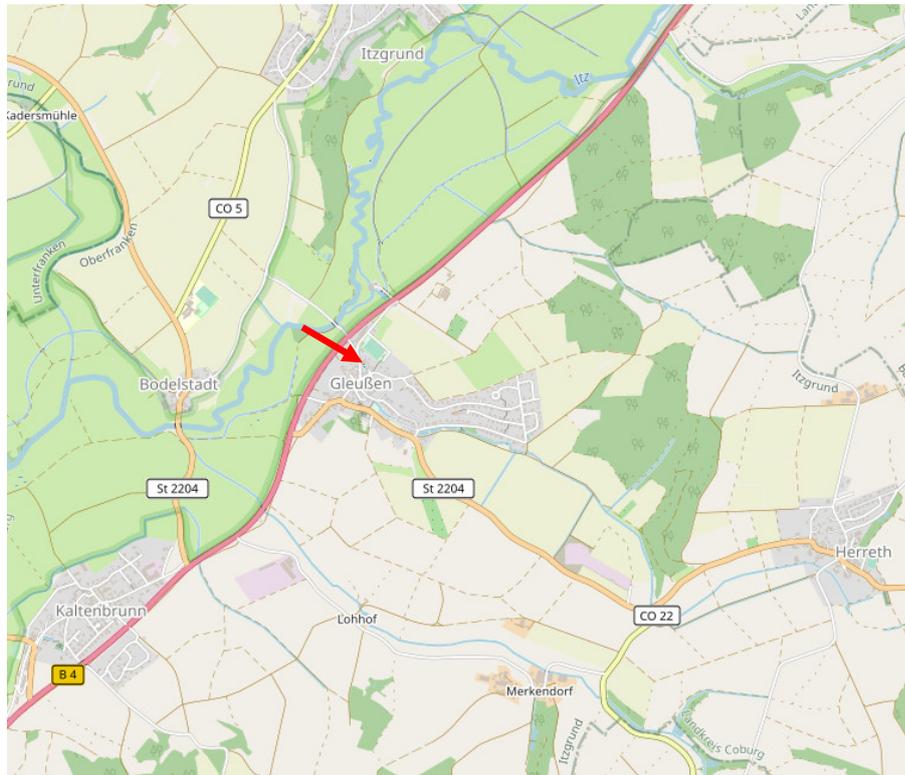


Quelle: Deutschlandkarte Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
Copyright: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt am Main (2008)
Aktualität: 2008, Datenbezug über www.bkg.bund.de

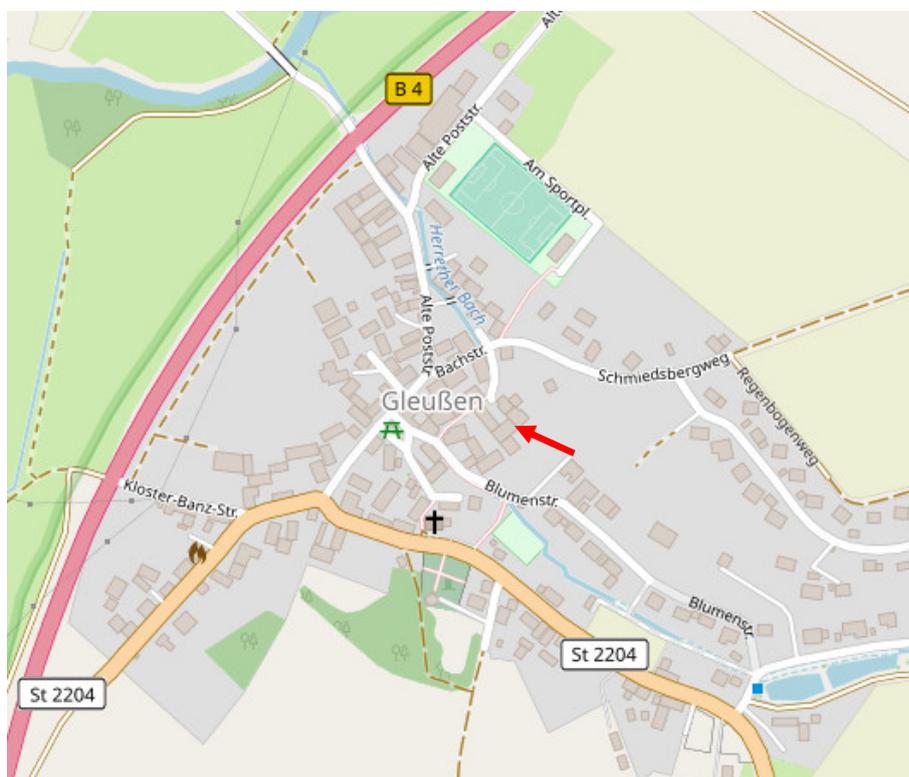


Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>
Aktualität: Datenabruf Online 08/2023

Mikrolage: Itzgrund / Gleußen

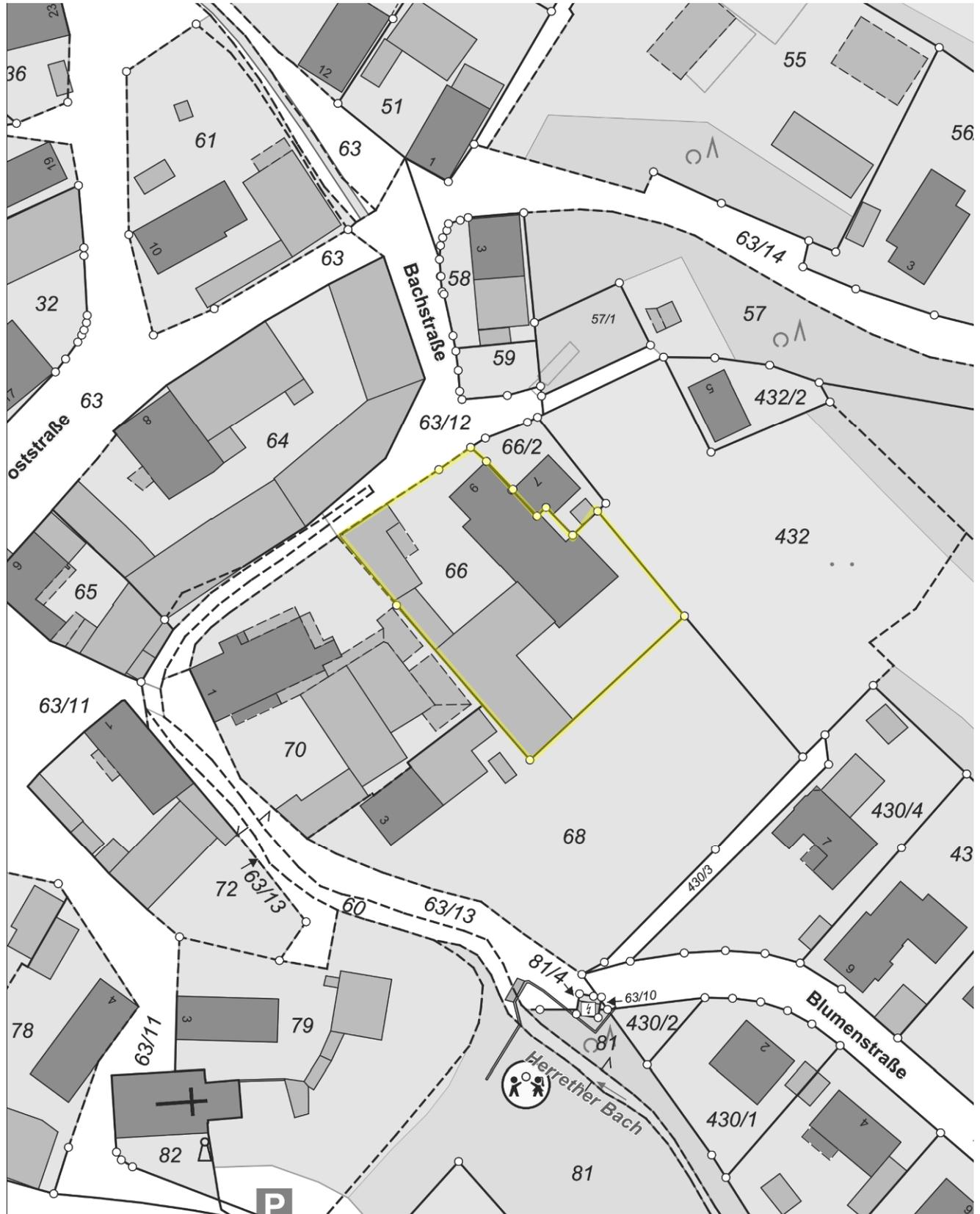


Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>
Aktualität: Datenabruf Online 08/2023



Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>
Aktualität: Datenabruf Online 08/2023

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



5555204

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter