

Zusammenfassung zu dem Wertgutachten**Nr. 020223 AGBT**

(vgl. Kurzbeschreibung auf Seite 2 des Gutachtens),

Tag der Bewertung:

Verfügung AZ 62 K 32/22

1.6. 2023

Art des Bewertungsobjekts

Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert
mit 196,65 m² Wohnfläche im EG, 1. OG und DG
gänzlich unberäumt, Restnutzungsdauer 18 Jahre
6 Nebengebäude, davon 3 erhaltungsfähig, andere stark geschädigt
und teilweise einsturzgefährdet, sämtlich unberäumt (mit Fliesen
und Sperrmüll verlagert) geringfügige Gartenflächen, auf
905,00 m² Grundstücksfläche, in Siedlungslage
in Hagnabrunn (Ortsteil von Neuenmarkt), Landkreis Kulmbach

Ort und Straße

Zedernweg 7, 95339 Neuenmarkt, Reg. Bez. Oberfranken, Bayern

Verkehrs- und Geschäftslage des Grundstücks

Altes Siedlungsgebiet von Hagnabrunn, Ortsteil von Neuenmarkt. Der Zedernweg ist eine schmale Stichstraße ohne Wendehammer von der Bayreuther Straße abzweigend. Neuenmarkt liegt ca. 10 km östlich von Kulmbach, ca 2 km abseits der Bundesstraße 303 (Schirnding - Kronach).

Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Einsturzgefahr der Lagergebäude, Schimmel- und sonstiger Pilzbefall im Wohnhaus.

Verkehrswert Gemarkung Hagnabrunn, Flur-Nr. 616/7**Gesamtanwesen lt. Verfügung AZ 62 K 32/22 EUR 70.000,00****2. Beschreibung des Grundstücks****2.1 Lage**

2.1.1 Ort: Gemeinde Neuenmarkt, ca. 3.300 Einwohner, Reg. Bez. Oberfranken

2.1.2 Baulandqualität: Bebauter Ortsbereich, erschlossen.

2.1.3 Baugebiet: Ortsbereich, Alterschließung um 1950, kein Bebauungsplan

2.1.4 Ortslage: Südlich Ortsmitte von Hagnabrunn, von der Bayreuther Straße abzweigend

2.1.5 Verkehrslage: Schmale ca. 6 m breite Siedlungsstraße ohne Gehsteig, ohne Wendehammer, bedingt Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum.

2.1.6 Himmelsrichtung: Zugang zum Grundstück von Südwesten, Wohnhaus mit ca. 5 m Grenzabstand zur Straße im Südwesten, zum Nachbargrundstück im Südosten ca. 6 m, (Haustüre zur Zufahrt hin im Nordwesten).
 Nebengebäude im Nordosten an drei Seiten an der Grundstücksgrenze stehend. Zwischen diesen und dem Wohnhaus eingeschossige Holzschuppen mit ca. 2 m Grenzabstand im Südosten.
 Wohnräume nach allen Richtungen, Garten vor dem Haus nach Südwesten zur Straße hin und im Südosten.

2.1.7 Beeinträchtigungen: Wohnhaus aus früherem Wasserschaden geschädigt und altersbedingt stark renovierungs- und räumungsbedürftig (gänzlich möbliert).
 Sechs weitere Nebengebäude, die vornehmlich als Fliesenlager dienen (unberäumt), teilweise stark geschädigt, stellenweise eingestürzt und in weiteren Teilen einsturzgefährdet, Wildaufwuchs, verwilderter Grünbereich.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Bebauungsplan nicht vorhanden, Bebauung nach BauGB § 34

2.2.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Nicht definiert, Einzelfallentscheidung der Behörde erforderlich.

2.2.3 Vorhandenes Maß der baulichen Nutzung für Fl.Nr. 76 Wohnhausgrundstück

Erklärung zur Berechnung siehe auch bei Zif. 5.3

GRZ:

Bei GRZ sind alle bebauten und befestigten Flächen heranzuziehen:

$$\begin{array}{rcl} 521,67 \\ \hline \text{Grundst.fl. m}^2 & = & 0,576 \\ 905,00 & & \end{array}$$

GFZ:

Bei GFZ sind die über Erdgleiche liegenden Bruttogeschossflächen heranzuziehen:

$$\begin{array}{rcl} 585,07 \\ \hline \text{Grundst.fl. m}^2 & = & 0,646 \\ 905,00 & & \end{array}$$

2.3 Bodenbeschaffenheit

2.3.1 Oberfläche: Nahezu eben.

2.3.2 Baugrund: Kein Bodenaufschluss bekannt.
Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und / oder unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Auftragsgegenstand dieses Gutachtens.

Bei der Ortseinsicht waren keine Hinweise sichtbar, die auf besondere wertbeeinflussende Bodenmerkmale hinweisen.
Wieweit aus den in allen Gebäuden vorhandenen Ablagerungen Kontaminierungen vorliegen, kann nicht festgestellt werden.

2.3.3 Altlasten: Soweit Altlasten, wie Müllablagerungen im Boden, Versickerungen, Kontaminierungen durch Leitungen, Behälter oder Menschen im Boden wären, bzw. Verfüllungen stattfanden, ist dies in dieser Wertermittlung nur soweit berücksichtigt, wie das an der Oberfläche hätte erkennbar sein können. Dies gilt insbesondere für die Lagerhalden aus Fliesen und sonstigen Baumaterialien, sowohl in den Nebengebäuden, als auch im Freien.

2.3.4 Lastenfeiheit: Nach Ortseinsicht wird somit ungeprüft unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse vorliegen.

2.4 Grundstücksgestalt

2.4.1 Form: Rechteckig

2.4.2 Länge / Breite: Nord- Süd: ca. 24,5 m, West-Ost: ca. 36 m

2.4.3 Grundstückszonierung: Hier nicht erforderlich.

2.5 Erschließungszustand

2.5.1 Art der Straße: Ortsstraße, ca. 6 m breit, ohne Wendehammer.

2.5.2 Versorgung: Wasser, Strom, Telefon, an öffentl., bzw. privaten Netzen

2.5.3 Entwässerung: Über örtliches Kanalnetz

2.6 Infrastruktur

Neuenmarkt (347 m üNN) ist kreisangehörige Gemeinde im Landkreis Kulmbach mit ca. 3.300 Einwohnern (samt aller Ortsteile). Zahlreiche Handwerks- und Gewerbebetriebe bei guter Arbeitsplatzsituation, Grund- und Mittelschule, Kindertagesstätten, weiterführende Schulen in Kulmbach. Anschluss an Regionalbusverkehr, nächster Bahnhof in Neuenmarkt (ca. 600 m). Zur B 303 ca. 2 km, zur Autobahn A 9 bei Himmelkron ca. 7,5 km.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Bauliche Beschaffenheit der Gebäude

Auf Nachfrage bei der Gemeinde Neuenmarkt konnten keine Pläne der Gebäude vorgefunden werden. Vom Staatsarchiv in Bamberg wurden Baueingabepläne für das Wohnhaus und die Nebengebäude 1, 2 und 3 vorgefunden. Die Nebengebäude dazwischen wurden offensichtlich verfahrensfrei errichtet. Lt. Einmessungsdaten des Vermessungsamts Kulmbach wurden sie vor 2005 errichtet. Die Zulässigkeit solcher Gebäude betrug nach der BayBo von 1994 (Art. 69) 50 m³, nach BayBo von 1997 (Art. 63) 75 m³. S.a. in Anlage 3 vom Bearbeiter aufgemessene Grundrisse und Fotos in Anlage 5.

3.1.1 Wohnhaus

3.1.1.1 Räumliche Beschaffenheit und Baukonstruktion

Freistehendes Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert.

3.1.1.1.1 Kellergeschoss

Innenzugang (mit Tür) über Betontreppe (gefliest) und eine rückwärtige Außentreppe (vermoost). Fünf Kellerräume, lichte Höhe gemessen ca. 2,0 m. Durchfeuchtungsschäden aus einem früheren Wasserschaden. Pilzgeflecht an der Decke sichtbar, könnte als brauner Kellerschwamm angesprochen werden, es ist jedoch eine mykologische Untersuchung erforderlich. Der braune Kellerschwamm gilt als Wegbereiter des echten Hausschwamms.

3.1.1.1.2 Erdgeschoss

Zugang über mehrere Stufen zur Haustür mit Portikus im Nordwesten aus der Zufahrt. Danach Treppenhaus mit Zugang zum KG, zu den Obergeschossen und zur Wohnung im EG. Anliegend: Küche, 3 Wohnräume, Bad mit Wanne und ölbefeuertem Badeofen, WT und WC, Speisekammer. 2 Rauchgaskamine, Ölöfen. Lichte Raumhöhe ca. 2,50 m. Auf der Betondecke über dem KG befindet sich ein hölzerner Distanzboden, bestehend aus Lagerhölzern und Dielung. Diese ist in der Küche, vermutlich als Folge des früheren Wasserschadens stellenweise eingebrochen. Die vorgefundenen Hölzer sind morsch, vermutlich durch Pilzbefall zerstört. Desgleichen bei den hölzernen Türzargen (bestehend aus Futter und Bekleidung). Starker Schimmelbefall an Wänden und Decken. Vollkommen möbliert, ein Raum mit Altakten, Fliesenmustern und Sonstigem verlagert.

3.1.1.1.3 Erstes Obergeschoss

Nach der Treppe vom EG: Flur, Küche, 3 Wohnräume, Bad (wie EG), Speisekammer. Lichte Raumhöhen ca. 2,50 m, gemessen.

Lt. Genehmigungsplan ist die Decke über dem EG (und auch über dem OG) eine Holzbalkendecke mit Dielung. Diese ist im Bad, vermutlich als Folge des früheren Wasserschadens stellenweise eingebrochen. Die vorgefundenen Hölzer sind morsch, vermutlich durch Pilzbefall zerstört. Desgleichen bei den hölzernen Türzargen (bestehend aus Futter und Bekleidung). Schimmelbefall an Wänden. Wieweit evtl. Deckenbalken zerstört sind, kann nicht festgestellt werden.

3.1.1.1.4 Dachgeschoss

Nach der Treppe vom 1.OG: Flur, drei Wohnräume, ein weiterer Raum gefangen hinterliegend, minimales WC, der Waschtisch ist im Flur. Lichte Höhe ca. 2,22 m, Höhe der Abseitenwände ca. 1,13 m.

Im Treppenhaus Einschubtreppe zum Spitzboden.

3.1.1.1.5 Spitzboden

Zugänglich über eine Einschubtreppe aus dem DG, Dachflächen verkleidet, deshalb keine Aussage zur Dämmung der Dachflächen möglich.

Holzdielung, zwei Kamine, dreiviertelhoch gefliest, oben verputzt, jeweils mit Reinigungsöffnung, äußerlich guter Eindruck. Der Dachboden ist beräumt.

3.1.1.2 Technische Gebäudeausrüstung

Heizung: Ölfeuerheizung mit Kannenbefüllung (der Öltank steht im Nebengebäude Nr. 1).

Sanitärinstallation: Veraltete und erneuerungsbedürftige Ausstattung in den Bädern und in den Küchen. Wassererwärmung mit ölbefeuerten Badeöfen in den Bädern.

Im Dachgeschoss nur ein WC und ein Waschtisch im Flur.

Elektroinstallation: Einfache bis normale Ausstattung, veraltet. Blitzableiter vorhanden.

3.1.1.3 Kamine

Zwei Rauchgaskamine, über Dach mit Klinkersteinen gemauert. Keine Versottungs-flecken im Spitzboden sichtbar. Kamine dort dreiviertelhoch gefliest. Rauchrohr-anschlüsse in allen Geschossen.

3.1.1.4 Dach

Holztragkonstruktion mit Lattung, Biberschwanzziegeldeckung, stellenweise schadhaft. Dachflächen im Dachboden nicht sichtbar, Dichtheit des Dachs und Wärmedämmung deshalb nicht zu beurteilen. Dachrinnen, Organgableche und Schneefanggitter aus verzinktem Blech, angerostet. Hölzerne Sichtschalung der Dachüberstände verwittert.

3.1.1.5 Decken

Über dem KG lt. Plan Betonsteindecke, verputzt.

Über dem EG und über 1.OG Holzbalkendecke, verputzt, teilweise tapeziert und gestrichen. Im Dachgeschoss die Holzkonstruktion des Dachstuhls.

Im Spitzboden Plattenverkleidung, in brauchbarem Zustand (soweit sichtbar).

3.1.1.6 Böden und Treppen

PVC-Beläge, teilweise Teppichboden, verschlissen, in den Bädern Fliesen.

Vom EG bis zum Dachgeschoss gut erhaltene Holztreppe mit Teppichboden- auflage. Zum Keller schmale Betonreppe, gefliest.

3.1.1.7 Wände, Türen, Fenster und Sonnen- bzw. Sichtschutz.

Aussen- und Innenwände: Mauerwerkswände, im Sockelbereich und bei der Kelleraußentreppe Natursteinquader, innen vermutlich mit Ziegeln hintermauert. Die Kellerwände sind als durchfeuchtet anzunehmen, Stellen besonderer Schädigung jedoch nicht zu sehen (auch weil alle Räume stark verlagert). Holzfenster mit Einfachverglasung aus der Bauzeit, geschädigt und erneuerungsbedürftig. Äußere Fensterbänke aus Kunststein, brauchbar. In den Bädern Wandfliesen aus der Zeit einer Renovierung, ca. Mitte der 80er Jahre. Holz-Innentüren mit Futter und Bekleidung, gestrichen. Im EG und im OG durch früheren Wasserschaden stark geschädigt. Massive Holz-Haustüre mit Glasfüllung und Sicherungsbügeln aus Metall, Steinumrahmung. Kellerausgang, zur Wärmedämmung aufgedoppelte Holztüre. Im DG in den Giebelzimmern Kunststoffrollos.

3.1.1.8 Fassade

Sockel aus Naturstein, EG bis DG: Mauerwerk, verputzt.

3.1.1.9 Brandschutz und Personenrettung

Keine Beanstandungen, zweiter Rettungsweg über Fenster aus allen Aufenthaltsräumen vorhanden, außer im mittleren Wohnraum im DG, dort liegt das Dachfenster zu hoch und ist zu schmal.

3.1.1.10 Energetische Bewertung

Die heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz sind bei dem vorliegenden Gebäude nicht erfüllt. Eine Nutzung regenerativer Energien erfolgt nicht. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3.1.1.11 Verdacht auf Hausschwamm

Nach Inaugenscheinnahme offensichtlich noch nicht. Zu vermuten ist im KG jedoch der braune Hausschwamm, der als "Wegbereiter" des echten Hausschwamms gilt. Von welchen Schädlingen die Holzzerstörungen an den Dielen (sichtbar bei den eingebrochenen Stellen, vgl. bei 3.1.1.1) und den Türbekleidungen stammen, ist nicht beurteilbar. Zur näheren Bestimmung ist eine umfangreiche mykologische Untersuchung erforderlich.

3.1.2 Nebengebäude 1, 2 und 3 an der Nordostgrenze

3.1.2.1 Räumliche Beschaffenheit und Baukonstruktion

An drei Seiten grenzbebautes Nebengebäude mit Dachgeschoss, nicht unterkellert, mit ziegelgedecktem Satteldach, mit einem Versetzungsschaden in der Dachfläche. Von den grenzständigen Seiten her an den Außenseiten nicht einsehbar.

3.1.2.1.1 Gebäude 1

Gebäude 1 ist eine gemauerte Garage mit den Innenmaßen ca. 3,10 (eingeengt durch einen Kamin) x ca. 5,70 m, gemessen, mit einem gestrichenen Holztor und einem Fenster. Wände und Decke verputzt. Betonboden, gestrichen. 2000 l Heizöltank aus Stahl mit Handpumpe. Sonst Fliesenlager, vereinzelt Einrichtungsmüll, ein Holzregal. Das gemeinsame Dachgeschoss von 1. und 2. ist erreichbar über eine steile Holztreppe aus Gebäude 2. Im Dachboden über Gebäude 1 sind gelagerte Fliesen zu sehen. Jedoch wegen herabgebrochener Hölzer nicht zugänglich. Deshalb ist auch eine Verbindung auf Dachbodenebene zu Gebäude 3 nicht feststellbar.

3.1.2.1.2 Gebäude 2

Gebäude 2 ist ein Lagergebäude, von innen sichtbare Holzständerkonstruktion mit Bretterverkleidung (außen gestrichen, verwittert, innen roh), größer gebaut als im Baueingabeplan mit Genehmigungsvermerk vom 7.1.1952 verzeichnet. Innenmaße ca. 5,75 x ca. 9,80 m, Höhe bis zur Bretterdecke ca. 2,86 m (gemessen). Eingeschossig mit Satteldach und Falzziegeldeckung, Blechdachrinne. Setzungsversatz des Dachstuhls in der Dachfläche erkennbar. Eingang über drei Stufen, deshalb Bodenniveau ca. 50 cm höher als in Gebäude 1 und 3, Holzboden, Steinsockel. Daran anschließend (mit einer nicht zu öffnenden Verbindungstür aus Stahlblech, um den Bodenversatz weiter unten) das Gebäude 3. Verschlissene Holzfenster mit Einfachverglasung und Holztüren mit Glasausschnitt. Neuere Elektroverteilung (die vermutlich auch den Maschinen in Gebäude 3 dient) mit Kippsicherungen, Neonleuchten. Gefüllte Ausstellungs- und Lagerregale mit Fliesen, Glasscheiben und sonstigen Materialien. Im Weiteren, bis auf einen schmalen Durchgang, Fliesenlager.

3.1.2.1.3 Gebäude 3

Eine Mauerwerkskonstruktion, scheinbar ein früheres Wohngebäude mit einem durchgehenden Erker im Dachgeschoss (nicht zugänglich, eine gesonderte Treppe wurde nicht vorgefunden, siehe vorher bei Gebäude 2), beherbergt in einem Teil eine Werkstatt und ist sonst Fliesenlager und Altgerätelager. Eingeschossig mit Satteldach und Falzziegeldeckung, Blechdachrinne. Im Baugenehmigungsplan mit Genehmigungsvermerk vom 28.2.1956 und Änderungseintragungen dargestellt. Zwei Räume mit Verbindungstür: vorne ca. 7,38 m x 5,23 m, hinten ca. 7,38 m x 4,97 m, lichte Raumhöhe ca. 3,04 m. Mauerwerkswände mit Stärke von ca. 25 cm, verputzt, gestrichen, lt. Plan Holzbalkendecke, verputzt, gestrichen. Verschlissene Holzfenster mit Einfachverglasung, Holzhaustür mit Glasausschnitten. Elektro-Aufputzinstallation, Neonleuchten. Gefüllte Ausstellungs- und Lagerregale aus Holz mit Fliesen, Glasscheiben. Im Weiteren Fliesen- und Materiallager (stellenweise bis ca. 2 m hoch), Aluleisten, Altreifen, Werkstattausrüstung (u.a. eine große Schleifmaschine), Leitern, Holzroste, alte Kinderstahlrutsche und vielerlei Anderes.

3.1.3 Nebengebäude 4, 5 und 6 zwischen den Nebengebäuden 1 -3 an der Nordostgrenze und dem Wohnhaus.

3.1.3.1 Räumliche Beschaffenheit und Baukonstruktion

Aneinandergebaute, eingeschossige Pultdachgebäude als Holzständerkonstruktion mit Bretterverkleidung, vielfach schadhaft, ca. 2,5 bis 3,5 m hoch. Baugenehmigungsunterlagen für die Nebengebäude 4, 5 und 6 konnten weder beim Staatsarchiv, noch bei der Gemeinde Neuenmarkt vorgefunden werden. Vermutlich wurden sie als verfahrensfreie Maßnahmen errichtet. Über das Vermessungsamt konnte herausgefunden werden, dass sie um 2005 eingemessen wurden, also zu diesem Zeitpunkt vorhanden waren. Nach den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) von 1994 (Art. 69) waren Gebäude, die nicht im Außenbereich liegen, ohne Aufenthaltsräume, ohne Aborte oder Feuerungsanlagen bis zu einem umbauten Raum von 50 m³ von der Genehmigungspflicht frei. Nach der BayBO von 1997 (Art. 63) bis zu 75 m³. Solches würde für Gebäude 4 und 6 keinesfalls zutreffen, für Gebäude 5 eventuell.

3.1.3.1.1 Gebäude 4

Im Abstand von ca. 1,5 m vor Gebäude 3 stehend, dort rückwärtiger Zugang, jedoch nicht offenbar. Weiterer Zugang hinter dem Wohnhaus (Tür offen, nicht schließbar). Schief stehende, rohe Bretterverkleidung mit Lücken, vermoostes Wellplattendach (von der Bauzeit her vermutlich asbesthaltig). Stark baufälliger Zustand. Ca. halbhoch gefüllt mit Fliesen, sonstigen Materialresten, Altgeräten (z.B. einem Rasenmäher). Maße lt. Lageplan ca. 8,40 m bis 8,70 m (Südwest u. Nordost) x 10,80 bis 11,0 m (Südost u. Nordwest) = Nutzfläche ca. 93,2 m².

3.1.3.1.2 Gebäude 5

Im Abstand von ca. 3 m vor Gebäude 2 stehend, Zugang von der Zufahrt aus, jedoch wegen Bewuchs nicht offenbar (nur durch Türspalt einsehbar). Dach mit Dachpappe gedeckt. Von außen gestrichene, verwitterte Bretterverkleidung, innen roh, Arbeitstisch, gefüllte Regale, Fliesenmuster auf Platten geklebt und auch lose herumliegend. Maße lt. Lageplan ca. 5,30 m x 4,20 m = Nutzfläche ca. 22,26 m²

3.1.3.1.3 Gebäude 6

Unmittelbar ans Wohnhaus angebaut, stark einsturzgefährdet, Dach mit Dachpappe eingedeckt, eingebrochen, Maße ca. 8,60 m x 4,50 m zuzüglich einer Auskragung von ca. 1,50 m x 6,20 m = Nutzfläche ca. 50,17
Ganzflächig mit Fliesenpackungen belegt, stellenweise bis ca. 2 m hoch.

3.2 Außenanlagen

3.2.1 Bauliche Außenanlagen:

Mit Asphalt befestigte, teilweise überwachsene Fläche zwischen Straße, Haus und den Nebengebäuden, genaues Ausmaß wegen verwildertem Bewuchs nicht feststellbar. Es sind ca. 80 m² befestigt.

An der Straßenseite eine Zaunanlage aus mit ca. 30 cm Sockel und ca. 1,5 m hohen Säulen aus Kunststein, jedoch ohne Zaunfelder. Zwischen der Straße und dem Wohnhaus ist ein ca. 1,5 m hoher Holzlattenzaun erhalten.

3.2.2 Gärtnerische Außenanlagen:

An der Ecke der Zufahrt ein hoher Nadelbaum, vor dem Wohnhaus zur Straße hin und an der Südostseite dichter, wilder, teilweise hoher Aufwuchs aus Laubhölzern. Wilder Aufwuchs auch vor den Nebengebäuden, der den Zugang zu diesen verhindert. Die Hecke an der Nordostgrenze wird dem Nachbarn zugeschrieben.

3.3 Zwingend erforderliche Instandsetzung / Beräumungs- und Abbruchkosten

Zu erfassen sind hier nur Maßnahmen, die zum Erhalt der Bausubstanz zwingend erforderlich wären, bzw. fehlende Bauteile oder zur Abwendung von Gefahren erforderliche Veranlassungen sog. "nicht disponibile Instandsetzungskosten" (KL-10, S. 997 ff.). Nicht jedoch regelmäßig erforderliche Renovierungen (wie z. B. neue Böden oder Anstriche) oder die Qualifizierung von Bauteilen (z. B. bessere Wärmedämmung), das wären disponibile Instandsetzungskosten.

Beräumungskosten für Mobiliar und Sperrmüll sind hier erfasst, denn es wird nicht davon ausgegangen, dass der Eigentümer die Möbel, den Sperr- und Hausmüll sowie die gelagerten Materialien entsorgt.

Der normale Alterungsprozess wird in den Wertermittlungsverfahren berücksichtigt. Instandsetzungskosten sind nach KL-10, S. 1007 im Sinne des § 38 ImmoWertV der gleichen Altersminderung zu unterziehen wie das Gebäude, da sie mit diesem verschmelzen. D.h. die instandgesetzten Bauteile teilen das Schicksal des Gebäudes. Das setzt ihren Einfluss auf die Wertermittlung, besonders bei älteren Gebäude, erheblich herab.

3.3.1

Wohnhaus

Das Wohnhaus ist in seiner Bausubstanz mit wenigen Modernisierungen, z.B. bei Bädern und Böden, im Wesentlichen aus der Bauzeit von ca. 1954 (Baugenehmigungsvermerk vom 23.4.1953). Der Dachgeschossausbau (Baugenehmigungsvermerk v. 2.7.1965) fand um 1965 statt. Es bedarf umfangreicher Untersuchungen (z.B. mykologischer Art und statisch wieweit Traghölzer der Holzdecke geschädigt sind) und Instandsetzungen (z.B. Schäden durch früheren Wasserschaden), sowie Modernisierungen (z.B. Wärmedämmung, Fenster, Heizung). Diese Verhältnisse bilden sich in den Wertermittlungsverfahren über die Altersminderung ab.

3.3.1.1

Nicht disponibile Instandsetzungskosten am Gebäude, die zum Erhalt der Bausubstanz oder zur Unfallabwehr zwingend erforderlich wären und der Altersminderung zu unterziehen sind, sind hier erforderlich:

Freilegung der Entwässerungsrinne an der Kelleraußentreppe, u. Herstellung der Funktionsfähigkeit, sonst Wasser im Keller	EUR	1.800,00
Ersatz zerbrochener Fensterscheiben	EUR	500,00
Austausch zerbrochener Dachziegel samt Hebezeug	EUR	1.700,00
Beseitigung des Putzes mit Pilzgeflecht an Teilen der Decke und an Wandteilen im Keller und fungizide Behandlung	EUR	10.000,00
Entnahme der durch Feuchte zerstörten Dielung, soweit erkennbar in der Küche im EG und im Bad im OG, samt Bodenbelag.	EUR	7.000,00
Instandsetzung Wohnhaus alterszumindern, einzuschätzen mit	EUR	21.000,00

3.3.1.2 Nicht disponibile Kosten, die zum Erhalt der Bausubstanz oder zur Unfallabwehr zwingend erforderlich wären und nicht der Altersminderung des Gebäudes zu unterziehen sind:

Mykologische Begutachtung befallener Bauteile, wie Decken- und Wandflächen im Keller, Dielen und Dielenhölzer in EG und OG	EUR	1.400,00
Beseitigung von Aufwuchs im unmittelbaren Gebäudeumfeld zur Abwendung von Durchwurzelungen der Kellerwände und zur Zugänglichkeit der Nebengebäude	EUR	1.500,00
Instandsetzung Wohnhaus nicht alterszumindern EUR		2.900,00

3.3.1.3 Beräumungskosten Wohnhaus

Dafür wird folgender Ansatz nach Erfahrungswerten beurteilt:

Wohn- bzw.
Nutzfläche

DG	51,05	$m^2 \times EUR$	35,00	EUR	1.786,75
1.OG	73,54	$m^2 \times EUR$	40,00	EUR	2.941,60
EG	72,06	$m^2 \times EUR$	50,00	EUR	3.603,00
KG (ca.)	60,00	$m^2 \times EUR$	55,00	EUR	3.300,00

Einzuschätzen mit EUR 11.631,35

Alternative Einschätzung nach Aufwand:

5 Arbeitstage mit 4 Arbeitskräften = 160 Std. a. EUR 42,00 = EUR 6.720,00
Entsorgung:

12 Mulden zu ca. 6m³ = ca. 3 to. mit gemischtem Müll zu je ca. EUR 440,00
für Stellung, Transport und Deponiekosten EUR 5.280,00

Einzuschätzen mit EUR 12.000,00

Eingeschätzter Mittelwert aus beiden vorst. Betrachtungen: EUR 11.800,00

3.3.2 Nebengebäude 1 Garage

3.3.2.1 Instandsetzungskosten, die zum Erhalt der Bausubstanz oder zur Unfallabwehr zwingend erforderlich wären, sind hier nicht erforderlich.

3.3.2.2 Beräumungskosten

3.3.2.2.1 Grundlagen der Ermittlung

Die Fliesen und sonstige Altmaterialien sind in den Gebäuden ungleichmäßig verteilt, teilweise aufgeschichtete Bodenlagerung, teilweise in Regalen.

Die Masse kann nur grob und annähernd ermittelt werden.

Nachdem die Entsorgungskosten nach Tonnen zu vergüten sind ist über Fläche und einzuschätzende Lagerhöhe eine Masse nach Kubikmeter (m^3) zu ermitteln aus der dann das Gewicht ermittelt werden kann. Dafür wird zu Grunde gelegt, dass 1 m^3 Fliesen (geschichtet, ohne Zwischenräume) ca. 2.000 kg = 2 Tonnen wiegt. Diese sind zunächst herauszutransportieren. In einen Container geschüttet, verbleiben mit Zwischenräumen ca. 1,6 to pro m^3 .

3.3.2.2.2 Entsorgungskosten, hier Annahmekosten der Deponie, wurden ermittelt aus drei Anfragen.

Der Mittelwert liegt bei EUR 39,70 (inkl. Mwst.) pro Tonne.

Als Umrechnungsfaktor von m^3 auf Tonnen wird der Faktor 2,0 zum Ansatz gebracht.

Dafür wird folgender Ansatz beurteilt:

	Fläche in m^2	durchschnittliche hier Nutzfl.	= ca. m^3	Tonnen (to)	EUR/to	Summe EUR
		Höhe in m (ca.)	Lagervolumen der Lagerung	Lagervolumen		
EG	17,56	0,80	14,05	28,10	39,70	1.115,41
DG	17,56	0,50	8,78	17,56	39,70	697,13

3.3.2.2.3 Entsorgungskosten, hier Transportkosten + Muldenmiete

Es gibt Container mit 5, 6 oder 7 m^3 Inhalt. Hier wird der Mittlere verwendet.

Ein Container mit 6 m^3 x 1,6 to (geschüttet) = 9,6 Tonnen Fliesen kostet nach Ermittlung im Durchschnitt EUR 140,00 (inkl. Mwst.)

Die Standzeitmiete von ca. EUR 0,50 bis EUR 1,20 pro Tag wird hier mit abgegolten.

	Tonnen (to)	Gew. Pro Cont.	= Anzahl Cont.	EUR/Cont.	
	in to				
EG	28,10	9,6	2,93	x	140,00
DG	17,56	9,6	1,83	x	140,00
	45,66				256,08

3.3.2.2.4 Ausräumungs- und Ladekosten

Angenommene Grundlage: 2 Arbeitskräfte ca. 1,6 bis 2 to pro Stunde.

Arbeitstage	Arbeitskräfte	Stunden 8/Tag	x	42,00	1.008,00
1,5	2	24			

3.3.2.2.5 Besonderheiten

2000 l, Heizöltank aus Stahl (evtl. mit Restinhalt) 600,00

Summe Beräumungskosten Nebengebäude 1 Garage **4.086,36**

3.3.3 Nebengebäude 2

3.3.3.1 Nicht disponible Instandsetzungskosten am Gebäude, die zum Erhalt der Bausubstanz oder zur Unfallabwehr zwingend erforderlich wären und der Altersminderung zu unterziehen sind, sind hier erforderlich:

Ausbesserung des Setzungsschadens im Dachgebälk
Zimmer- und Dachdeckerarbeiten, samt Hebezeug EUR 6.000,00

3.3.3.2 Beräumungskosten

3.3.3.2.1 Grundlagen der Ermittlung

Wie bei Nebengebäude 1 vorstehend dargelegt.

3.3.3.2.2 Entsorgungskosten, hier Annahmekosten, wurden ermittelt aus drei Anfragen.

Der Mittelwert liegt bei EUR 39,70 (inkl. Mwst.) pro Tonne. S.a. vorst. bei Gebäude 1.

Als Umrechnungsfaktor von m³ auf Tonnen wird der Faktor 2 zum Ansatz gebracht.

Dafür wird folgender Ansatz beurteilt:

	Fläche in m ²	durchschnittliche hier Nutzfl.	= ca. m ³	Tonnen (to)	EUR/to	Summe EUR
EG	56,35	1,00	56,35	112,70	39,70	4.474,19
DG	38,35	0,40	15,34	30,68	39,70	1.218,00

3.3.3.2.3 Entsorgungskosten, hier Transportkosten + Muldenmiete

Ein Container mit 6 m³ x 1,6 to (geschüttet) = 9,6 Tonnen Fliesen kostet nach Ermittlung im Durchschnitt EUR 140,00 (inkl. Mwst.)

Die Standzeitmiete von ca. EUR 0,50 bis EUR 1,20 pro Tag wird hier mit abgegolten.

	Tonnen (to)	Gew. pro Cont. in to.	= Anzahl Cont.	EUR/Cont.
EG	112,70	9,6	11,74	x 140,00
DG	30,68	9,6	3,20	x 140,00
	143,38			1.643,54
				447,42

3.3.3.2.4 Ausräumungs- und Ladekosten

Angenommene Grundlage: 2 Arbeitskräfte ca. 1,6 bis 2 to pro Stunde.

Arbeitstage Arbeitskräfte Stunden 8/Tag

5	2	80	42,00	3.360,00
---	---	----	-------	----------

3.3.3.2.5 Besonderheiten

Holzregale und Glasscheiben

800,00

Summe Beräumungskosten Nebengebäude 2 Lager 11.943,14

3.3.4 Nebengebäude 3

3.3.4.1 Instandsetzungs- / Modernisierungskosten, die zum Erhalt der Bausubstanz oder zur Unfallabwehr zwingend erforderlich wären, sind hier soweit ersichtlich nicht erforderlich. Das Dachgeschoss ist jedoch nicht zugänglich.

3.3.4.2 Beräumungskosten

3.3.4.2.1 Grundlagen der Ermittlung

Wie bei Nebengebäude 1 vorstehend dargelegt.

3.3.4.2.2 Entsorgungskosten, hier Annahmekosten der Deponie, wurden ermittelt aus drei Anfragen. Der Mittelwert liegt bei EUR 39,70 (inkl. Mwst.) pro Tonne. Als Umrechnungsfaktor von m³ auf Tonnen wird der Faktor 2,0 zum Ansatz gebracht. Dafür wird folgender Ansatz beurteilt:

Fläche in m ²	durchschnittliche hier Nutzfl.	= ca. m ³	Tonnen (to)	EUR/to	Summe EUR
75,28	1,00	75,28	150,56	39,70	5.977,23

3.3.4.2.3 Entsorgungskosten, hier Transportkosten + Muldenmiete

Ein Container mit 6 m³ x 1,6 to (geschüttet) = 9,6 Tonnen Fliesen kostet nach Ermittlung im Durchschnitt EUR 140,00 (inkl. Mwst.)

Die Standzeitmiete von ca. EUR 0,50 bis EUR 1,20 pro Tag wird hier mit abgegolten.

Tonnen (to)	Gew. pro Con.	= Anzahl Cont. in to.	EUR/Con.
150,56	9,6	15,68	x

140,00 2.195,67

3.3.4.2.4 Ausräumungs- und Ladekosten

Arbeitstage	Arbeitskräfte	Stunden 8/Tag	
5,5	2	88	42,00

3.696,00

3.3.4.2.5 Besonderheiten

Werkstattausrüstung (z.B. eine große Schleifmaschine), Holzregale, Glasscheiben und sonstiger Sperrmüll (z.B. eine Kinderrutsche)

1.000,00

Summe Beräumungskosten Nebengebäude 3 Lager und Werkstatt 12.868,90

3.3.5 Nebengebäude 4, 5 und 6

3.3.5.1 Instandsetzungs- / Modernisierungskosten, die zum Erhalt der Bausubstanz oder zur Unfallabwehr zwingend erforderlich wären, sind hier nicht wirtschaftlich. Die Gebäude sind abbruchreif.

3.3.5.2 Beräumungskosten

3.3.5.2.1 Grundlagen der Ermittlung: Wie bei Nebengebäude 1 vorstehend dargelegt.

3.3.5.2.2 Entsorgungskosten, hier Annahmekosten, wurden ermittelt aus drei Anfragen.

Der Mittelwert liegt bei EUR 39,70 (inkl. Mwst.) pro Tonne.

Als Umrechnungsfaktor von m³ auf Tonnen wird der Faktor 2,0 zum Ansatz gebracht.

Dafür wird folgender Ansatz beurteilt:

	Fläche in m ² hier BGF	durchschnittliche Höhe in m (ca.) der Lagerung	= ca. m ³	Tonnen (to)	EUR/to	Summe EUR
Nr.4	93,20	1,10	102,51	205,03	39,70	8.139,65
Nr.5	22,26	0,40	8,90	17,81	39,70	706,98
Nr.6	50,17	1,00	50,17	100,34	39,70	3.983,50

3.3.5.2.3 Entsorgungskosten, hier Transportkosten + Muldenmiete

Summen 4 - 6 161,59 323,18

Ein Container mit 6 m³ x 1,6 to (geschüttet) = 9,6 Tonnen Fliesen kostet nach Ermittlung im Durchschnitt EUR 140,00 (inkl. Mwst.). Die Standzeitmiete von ca. EUR 0,50 bis EUR 1,20 pro Tag wird hier mit abgegolten.

Tonnen (to) Gew. pro Con. = Anzahl Cont. EUR/Con.

in to.

323,18 9,6 33,66 x 140,00 4.713,00

3.3.5.2.4 Ausräumungs- und Ladekosten, hier mit Gerät möglich, da Dach und Wände abgebrochen werden können, s. a. bei Abbruchkosten.

Arbeitstage Arbeitskräfte Stunden 8/Tag

5	2	80	42,00	3.360,00
Radlader ohne Bedienung		32	60,00	1.920,00

3.3.5.2.5 Besonderheiten

Holzregale, Eimer unbekannten Inhalts und sonstiger Sperrmüll

Summe Beräumungskosten Nebengebäude 4 bis 6 Lager 1.200,00

24.023,12

3.3.6 Beräumungskosten im Außenbereich Tonnen

Fliesenhalde neben Nebengebäude 5, ca. 6,00 -

3.3.6.1	Entsorgungskosten, hier Annahmekosten EUR 39,70 (inkl. Mwst.) pro Tonne.	6,00	39,70	238,20
---------	--	------	-------	--------

3.3.6.2 Entsorgungskosten, hier Transportkosten + Muldenmiete

Tonnen (to) Gew. pro Con. = Anzahl Cont. EUR/Con.

in to.

6,00 9,6 0,63 x 140,00 87,50

3.3.6.3 Ausräumungs- und Ladekosten

Arbeitstage Arbeitskräfte Stunden 8/Tag

0,5 2 8 42,00 336,00

3.3.6.4 Sonstig verstreut herumliegender Müll

Summe Beräumungskosten Außenbereich 400,00

1.061,70

3.3.7 Abbruchkosten / Freilegung

3.3.7.1	Nebengebäude 4 (einsturzgefährdet)		EUR/m ²	
		BGF m ²	Abbruch und Entsorgung	
	93,20	Dachfläche: Wellplatten, der Bauzeit nach vermutlich asbesthaltig, sowie Dachbleche / Rinnen soweit vorh.	80,00	7.455,60
	93,20	Holzboden auf Kies	25,00	2.329,88
	m ²			
	97,25	Wandfläche: Holzständerkonstruktion mit Bretterverkleidung	20,00	1.945,00
3.3.7.2	Nebengebäude 5		EUR/m ²	
		BGF m ²	Abbruch und Entsorgung	
	22,26	Dachfläche: Bretter mit Dachpappe und Dachbleche / Rinnen soweit vorh.	40,00	890,40
	22,26	Betonboden	35,00	779,10
	m ²			
	47,50	Wandfläche: Holzständerkonstruktion mit Bretterverkleidung, teilw. gestrichen	20,00	950,00
3.3.7.3	Nebengebäude 6 (Dach eingebrochen, stark einsturzgefährdet)		EUR/m ²	
		BGF m ²	Abbruch und Entsorgung	
	50,17	Dachfläche: Bretter mit Dachpappe und Dachbleche / Rinnen soweit vorh.	40,00	2.006,80
	50,17	Boden nicht feststellbar, angen. Holzboden	25,00	1.254,25
	m ²			
	61,50	Wandfläche: Holzständerkonstruktion mit Bretterverkleidung, teilw. gestrichen	20,00	1.230,00
		Summe Abbruchkosten Nebengebäude 4 bis 6		18.841,03

3.4 Gebäudealter / Gesamtnutzungsdauer (GND) / Restnutzungsdauer (RND)

3.4.1 Wohnhaus

3.4.1.1 Gebäudealter

3.4.1.1.1 Als Baujahr wird aufgrund vorl. Unterl./ Erkenntnisse festgestellt:

Baujahr der Urssubstanz lt. Baugenehmigungsplan ca.	1954	Jahre
Rechnerisches Gebäudealter	2023 abzüglich	1954
Dachgeschossausbau lt. Baugenehmigungsvermerk vom 2.7.1965 ca. 1965.		
Modernisierung der Badezimmer, geschätzt um ca. 1985 bis 1990.		
Bodenbeläge, Wandverkleidung (Tapeten) und Malerarbeiten ca. 1990		
Zeitliche Belege gibt es dafür jedoch nicht.		

3.4.1.1.2 Zugehörige Außenanlagen: Anzunehmen im Zusammenhang mit der Bebauung des Grundstücks seit 1954.

3.4.1.2 Einschätzung eines fiktiven Gebäudealters

Wäre hier für das Wohnhaus veranlasst, da das Gebäude nach seiner für 1954 angenommenen Errichtung um 1965 einen Dachgeschossausbau und geringfügige Modernisierungen erfuhr.

Es soll mit der eingeführten Vorschrift der ImmoWertV 2021 die Restnutzungsdauer ermittelt werden. Ein fiktives Gebäudealter ist damit entbehrlich.

3.4.1.3 Gesamtnutzungsdauer (GND)

3.4.1.3.1 Wohnhaus (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Nach aktueller Vorgabe der ImmoWertV 2021 = 80 Jahre

Aufgrund der vorhandenen Gebäudemerkmale und des Erhaltungszustands, hier einzuschätzen mit 80 Jahren

3.4.1.3.2 Außenanlagen

Nach § 37 der ImmoWertV 2021 richtet sich die anzusetzende Restnutzungsdauer, bei Zugrundelegung durchschnittlicher Herstellungskosten nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, demnach

GND hier einzuschätzen mit 80 Jahren

3.4.1.4 Restnutzungsdauer (RND) Wohnhaus

3.4.1.4.1 RND nach ImmoWertV 2021

Mit Einführung der ImmoWertV 2021 ergeben sich mit Anlage 1 zu § 12 Modellansätze zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser werden 80 Jahre benannt.

3.4.1.4.2 Mit Einführung der ImmoWertV 2021 ergeben sich mit Anlage 2 zu § 12 auch Modellansätze zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen. Eine Ermittlung der Modernisierungspunktzahl nach Nr. 1 für einzelne Modernisierungsmerkmale nach Tabelle 1 erscheint hier nicht zielführend. Es soll nach Nr. 2 die sachverständige Einschätzung nach Tabelle 2 angewandt werden.

Für "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ist eine Spanne von 2 bis 5 Punkten angegeben.

Im vorliegenden Fall wird mit 2 Punkten eingeschätzt.

Die Tabelle 3 ordnet den Modernisierungspunkten Variable zu.

Bei 2 Punkten ist anzuwenden:

$$a = 1,0767$$

$$b = 2,2757$$

$$c = 1,3878$$

Anzuwenden ab einem relativen Alter von 55 %.

Im vorliegenden Fall beträgt das relative Alter:

$$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100 \% = \frac{69}{80} \times 100 \% = 86,25 \%$$

Die Anwendung setzt voraus, dass modellkonform die nach Anl. 1 der ImmoWertV angegebene Gesamtnutzungsdauer herangezogen wird.

Im Fall von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern 80 Jahre.

$$\begin{aligned}
 \text{RND} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - (b \times \text{Alter}) + (c \times \text{GND}) &= \\
 1,0767 \times \frac{4761}{80} - 2,2757 \times 69 &= 18 \\
 + 1,3878 \times 80 &= 18 \\
 \text{RND} = 18 &= 18 \text{ Jahre RND} \\
 &\quad \text{Jahre}
 \end{aligned}$$

Diese RND ist auch den Außenanlagen zu Grunde zu legen.

3.4.2 Nebengebäude 1 (Garage) + 2 (Lager)

3.4.2.1 Gebäudealter

3.4.2.1.1	Baujahr der Urssubstanz lt. Baugenehmigungsplan ca.	1952	Jahre
	Rechnerisches Gebäudealter	2023	abzüglich 1952
Modernisierungen sind nicht belegt und auch nicht feststellbar.			
Selbst wenn geringfügige vorlägen, würde eine Modernisierungsrechnung (vgl. vorstehend bei Wohnhaus) keine Restnutzungsdauer ergeben, da bei dem vorliegenden Gebäudealter und einer (siehe nachstehend) normierten Gesamtnutzungsdauer ein hoher Jahresunterschied vorliegt.			

3.4.2.1.2 Zu den Nebengebäuden 1 + 2 gibt es keine zugehörigen Außenanlagen. Alle Außenanlagen sind beim Wohnhaus erfasst.

3.4.2.2 Einschätzung eines fiktiven Gebäudealters

Wäre hier nicht veranlasst, da die Gebäude nach ihrer für 1952 angenommenen Errichtung keine feststellbaren Modernisierungen erfuhren. Es soll mit der eingeführten Vorschrift der ImmoWertV 2021 die Restnutzungsdauer ermittelt werden.

3.4.2.3 Gesamtnutzungsdauer (GND)

3.4.2.3.1 Garagengebäude mit angebautem Lager

Mit Einführung der ImmoWertV 2021 ergeben sich mit Anlage 1 zu § 12 Modellansätze zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer.

Nach Vorgabe der ImmoWertV 2021 gibt es für diesen Gebäudetyp keine eindeutige Vorgabe zur Gesamtnutzungsdauer. Vergleichbar ist aufgeführt:
 Einzelgaragen 60 Jahre
 Lager- und Versandgebäude 40 Jahre

Nachdem die ImmoWertV 2021 in Anl. 1 zu § 12 verlangt, dass die vorgegebenen Modellansätze zugrunde zu legen sind, ist keine gutachtliche Einschätzung möglich, auch wenn die Gebäude mit ca. 70 Jahren Gebäudealter derzeit noch vorhanden und benutzbar sind.

Nachdem die Gebäude zusammengebaut sind und ein gemeinsames Dach haben, wird als Mittelwert beurteilt 50 Jahre

Es ist jedoch im vorliegenden Fall auch egal, ob nach Garagen- oder Lagergebäude eingestuft wird, denn es gibt nominal keine Restnutzungsdauer. Für die Gebäude 1 bis 3 wird dies später relativiert, da die Gebäude immer noch benutzbar sind.

3.4.2.4 Restnutzungsdauer (RND) Nebengebäude 1 (Garage) + 2 (Lager)

3.4.2.4.1 RND nach ImmoWertV 2021

GND	abzüglich	Alter	=	RND
50	-	71	=	-21

Das Gebäude hat damit keine Restnutzungsdauer mehr.

Das bedeutet auch, dass die Altersminderung 100 % beträgt und sich weitere Ermittlungen zum Gebäudewert über Normalherstellungskosten (NHK) erübrigen. Siehe jedoch Wertbeimessung in der Sachwertermittlung.

3.4.3 Nebengebäude 3 (Lager und Werkstatt)

3.4.3.1 Gebäudealter

3.4.3.1.1	Baujahr der Urssubstanz lt. Baugenehmigungsplan ca.	1956	Jahre
	Rechnerisches Gebäudealter	2023	abzüglich 1956
Modernisierungen sind nicht belegt und auch nicht feststellbar.			
Selbst wenn geringfügige vorlägen, würde eine Modernisierungsrechnung (vgl. vorstehend bei Wohnhaus) keine Restnutzungsdauer ergeben, da bei dem vorliegenden Gebäudealter und einer (siehe nachstehend) normierten Gesamtnutzungsdauer ein hoher Jahresunterschied vorliegt.			

3.4.3.1.2 Zu dem Nebengebäude 3 gibt es keine zugehörigen Außenanlagen. Alle Außenanlagen sind beim Wohnhaus erfasst.

3.4.3.2 Einschätzung eines fiktiven Gebäudealters

Wäre hier nicht veranlasst, da das Gebäude nach seiner für 1956 angenommenen Errichtung keine feststellbaren Modernisierungen erfuhr.

3.4.3.3 Gesamtnutzungsdauer (GND)

3.4.3.3.1 Garagengebäude mit angebautem Lager

Mit Einführung der ImmoWertV 2021 ergeben sich mit Anlage 1 zu § 12 Modellansätze zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer.

Nach Vorgabe der ImmoWertV 2021 gibt es für diesen Gebäudetyp keine eindeutige Vorgabe zur Gesamtnutzungsdauer. Vergleichbar ist aufgeführt:

Betriebs- und Werkstätten	40	Jahre
Lager- und Versandgebäude	40	Jahre

Nachdem die ImmoWertV 2021 in Anl. 1 zu § 12 verlangt, dass die vorgegebenen Modellansätze zugrunde zu legen sind, ist keine gutachtliche Einschätzung möglich, auch wenn das Gebäude mit ca. 67 Jahren Gebäudealter derzeit noch vorhanden und nutzbar ist.

Es ist zu beurteilen 40 Jahre

Auch eine Einstufung nach Garagengebäude (60 Jahre) würde keine Restnutzungsdauer ergeben.

3.4.3.4 Restnutzungsdauer (RND) Nebengebäude 3 (Lager und Werkstatt)

3.4.3.4.1 RND nach ImmoWertV 2021

GND	abzüglich	Alter	=	RND
50	-	67	=	-17

Das Gebäude hat damit keine Restnutzungsdauer mehr.

Das bedeutet auch, dass die Altersminderung 100 % beträgt und sich weitere Ermittlungen zum Gebäudewert über Normalherstellungskosten (NHK) erübrigen. Siehe jedoch Wertbeimessung in der Sachwertermittlung, da die Gebäude noch nutzbar sind.

3.4.4 Nebengebäude 4 bis 6 (Lager)

3.4.4.1 Gebäudealter

Zu diesen Nebengebäuden gibt es keine Baugenehmigungsunterlagen.

Es liegt lediglich über das Vermessungsamt die Erkenntnis vor, dass die Gebäude ca. im Jahr 2005 eingemessen wurden. Wie lange sie zu diesem Zeitpunkt bereits standen, lässt sich nicht feststellen.

Nach dem maroden baulichen Zustand zu urteilen müssten sie mindestens ca. 30 Jahre alt sein.

3.4.4.1.1	Baujahr der Urssubstanz geschätzt ca.	1993	Jahre
	Rechnerisches Gebäudealter	2023 abzüglich	1993
	Modernisierungen sind nicht belegt und auch nicht feststellbar.		30

3.4.4.1.2 Zu den Nebengebäuden 4 bis 6 gibt es keine zugehörigen Außenanlagen. Alle Außenanlagen sind beim Wohnhaus erfasst.

3.4.4.2 Einschätzung eines fiktiven Gebäudealters

Ist hier nicht veranlasst, da die Gebäude nach ihrer für 1993 angenommenen Errichtung keine feststellbaren Modernisierungen erfuhren.

3.4.4.3 Gesamtnutzungsdauer (GND)

3.4.4.3.1	Eingeschossige Lagergebäude als einfache Holzkonstruktion Mit Einführung der ImmoWertV 2021 ergeben sich mit Anlage 1 zu § 12 Modellansätze zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer. Nach Vorgabe der ImmoWertV 2021 gibt es für diesen Gebäudetyp keine eindeutige Vorgabe zur Gesamtnutzungsdauer. Vergleichbar könnte näherungsweise angenommen werden: Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30	Jahre
	Was aber den hier vorliegenden einfachen Holzhütten nicht direkt vergleichbar ist.		

Nachdem die ImmoWertV 2021 in Anl. 1 zu § 12 verlangt, dass die vorgegebenen Modellansätze zugrunde zu legen sind, ist keine gutachtliche Einschätzung möglich, auch wenn die Gebäude mit ca. 30 Jahren Gebäudealter bereits stark geschädigt und teilweise einsturzgefährdet und nicht mehr benutzbar sind. Eine gutachtliche Einschätzung ist deshalb hier unumgänglich.
Es ist zu beurteilen

30 Jahre

Es ist auch im vorliegenden Fall egal, die Gebäude sind verbraucht, es gibt keine Restnutzungsdauer. Die Gebäude müssen abgeräumt werden.

3.4.4.4 Restnutzungsdauer (RND) Nebengebäude 4 bis 6 (Lager)

3.4.4.4.1 RND nach ImmoWertV 2021

GND	abzüglich	Alter	=	RND
30	-	30	=	0

Das Gebäude hat damit keine Restnutzungsdauer mehr.

Das bedeutet auch, dass die Altersminderung 100 % beträgt und sich weitere Ermittlungen zum Gebäudewert über Normalherstellungskosten (NHK) erübrigen.

3.5 Gesamteindruck

Kaum modernisiertes, verwildertes Anwesen, seit Jahren unbewohnt, in einer Wohnsiedlung mit einem unterkellerten Zweifamilienhaus (geschädigt durch einen früheren Wasserschaden), zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss, sowie mehreren Nebengebäuden aus vormaliger Nutzung als Fliesenbetrieb. Davon mehrere stark geschädigt.

3.6 Bebaute Fläche / Bruttogeschossfläche (BGF) / Wohnflächen / Nutzflächen

3.6.1 Bebaute Fläche		Grundlagen siehe Anlagen 2 und 3		
3.6.1.1 Wohnhaus				
3.6.1.1.1 BGF	Länge m		Breite m	
Maße KG	11,600	x	8,600	99,76
Kelleraußentr.	3,000	x	1,200	3,60
Portikus EG	2,000	x	1,200	2,40
			Summe bebaute Fläche Wohnhaus	<u>105,76</u>
BGF EG	11,500	x	8,500	97,75
				105,76
3.6.1.2 Nebengebäude 1 = Garage + 2 = Lager				
3.6.1.2.1 BGF Nebengebäude 1 = Garage + 2 = Lager				
größer gebaut als mit Bauantrag genehmigt				
Garage	3,60	x	6,20	22,32
Lager	9,80	x	6,20	60,76
			Summe bebaute Fläche Nebengebäude 1 + 2	<u>83,08</u>
				83,08
3.6.1.3 Nebengebäude 3 = Lager + Werkstatt				
3.6.1.3.1 BGF Nebengebäude 3 = Lager und Werkstatt				
kleiner gebaut als mit Bauantrag genehmigt				
BGF NG 3	10,90	x	8,00	<u>87,20</u>
				87,20
3.6.1.4 Zwischensumme BGF erhaltungsfähige Gebäude				276,04
3.6.1.5 Nebengebäude 4 bis 6 = Lager				
3.6.1.5.1 BGF Nebengebäude 4 = Lager (nicht erhaltungswert)				
aus Lageplan gemessen, keine Baugenehmigung vorliegend				
unterschiedliche Länge + Breite, Mittelmaße eingetragen				
BGF NG 4	10,90	x	8,55	<u>93,20</u>
				93,20
3.6.1.5.2 BGF Nebengebäude 5 = Lager (nicht erhaltungswert)				
aus Lageplan gemessen, keine Baugenehmigung vorliegend				
unterschiedliche Länge + Breite, Mittelmaße eingetragen				
BGF NG 5	5,30	x	4,20	<u>22,26</u>
				22,26
3.6.1.5.3 BGF Nebengebäude 6 = Lager (stark einsturzgefährdet)				
aus Lageplan gemessen, keine Baugenehmigung vorliegend				
unterschiedliche Länge + Breite, Mittelmaße eingetragen				
	5,30	x	6,20	32,86
	6,20	x	1,05	6,51
	4,50	x	2,40	10,80
			Summe bebaute Fläche (BGF) Nebengebäude 6	<u>50,17</u>
				50,17
3.6.1.6 Bebaute Fläche (Wohnhaus + alle Nebengebäude) m²:				441,67

3.6.2 Bruttogeschosssfläche (BGF)

3.6.2.1	Bruttogeschosssfläche (BGF) im Gebäude gesamt	
	Hier: allseitig überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen.	
	Nach ImmoWertV 2021, Anl. 4, Nr. 2 (5) richtet sich die Anrechenbarkeit von Grundflächen im Dachgeschoß nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist, wenn eine untergeordnete Nutzung möglich ist, die beispielsweise als Lager- und Abstellraum der Hauptnutzung dient.	^{m²}
	KG, wie vorstehend, ohne Kelleraußentreppe	99,76
	EG, wie vorstehend BGF EG, ohne Portikus	97,75
	1.OG, wie vorstehend EG	97,75
	DG, wie vorst. 1.OG, vermindert um unausgebaute Abseiten	74,75
	Summe BGF Wohnhaus	<u>370,01</u>
		370,01

3.6.2.2 Bruttogeschosssflächen (BGF) im Gebäude anderen Standards

Nicht allseitig umschlossen, jedoch überdeckt:	^{m²}
Portikus vor Haustür, wie vorstehend bei BGF Portikus EG	2,40
Allseitig umschlossen, jedoch nicht überdeckt:	
Kelleraußentreppe, wie vorstehend bei BGF KG	3,60

3.6.3 Wohnflächen: Berechnungsgrundlagen siehe Anlage 2

Wohnhaus: EG bis DG, gänzlich ausgebaut	^{m²}
EG	72,06
1.OG	73,54
DG	51,05
Summe Wohnfläche EG bis DG	<u>196,65</u>
	196,65

3.6.4 Nutzflächen:

3.6.4.1 Nutzflächen im Wohnhaus, KG, nicht gemessen ca.	62,00
---	--------------

3.6.4.2 Nutzflächen der Nebengebäude, Berechnungsgrundlagen siehe Anlage 2

3.6.4.2.1 Nebengebäude 1 = Garage (gemessen)	17,56
3.6.4.2.2 Nebengebäude 2 = Lager (gemessen)	56,35
3.6.4.2.3 Nebengebäude 3 = Lager + Werkstatt (gemessen)	<u>75,28</u>

Zwischensumme Nutzflächen erhaltungswerte Gebäude	149,19	149,19
--	--------	---------------

3.6.4.2.4 Nebengebäude 4 = Lagerschuppen, nicht erhaltungswert (nicht messbar, BGF aus Lageplan übernommen)	93,20
---	-------

3.6.4.2.5 Nebengebäude 5 = Lagerschuppen, nicht erhaltungswert (nicht messbar, BGF aus Lageplan übernommen)	22,26
---	-------

3.6.4.2.6 Nebengebäude 6 = Lagerschuppen, einsturzgefährdet (nicht messbar, BGF aus Lageplan übernommen)	<u>50,17</u>
--	--------------

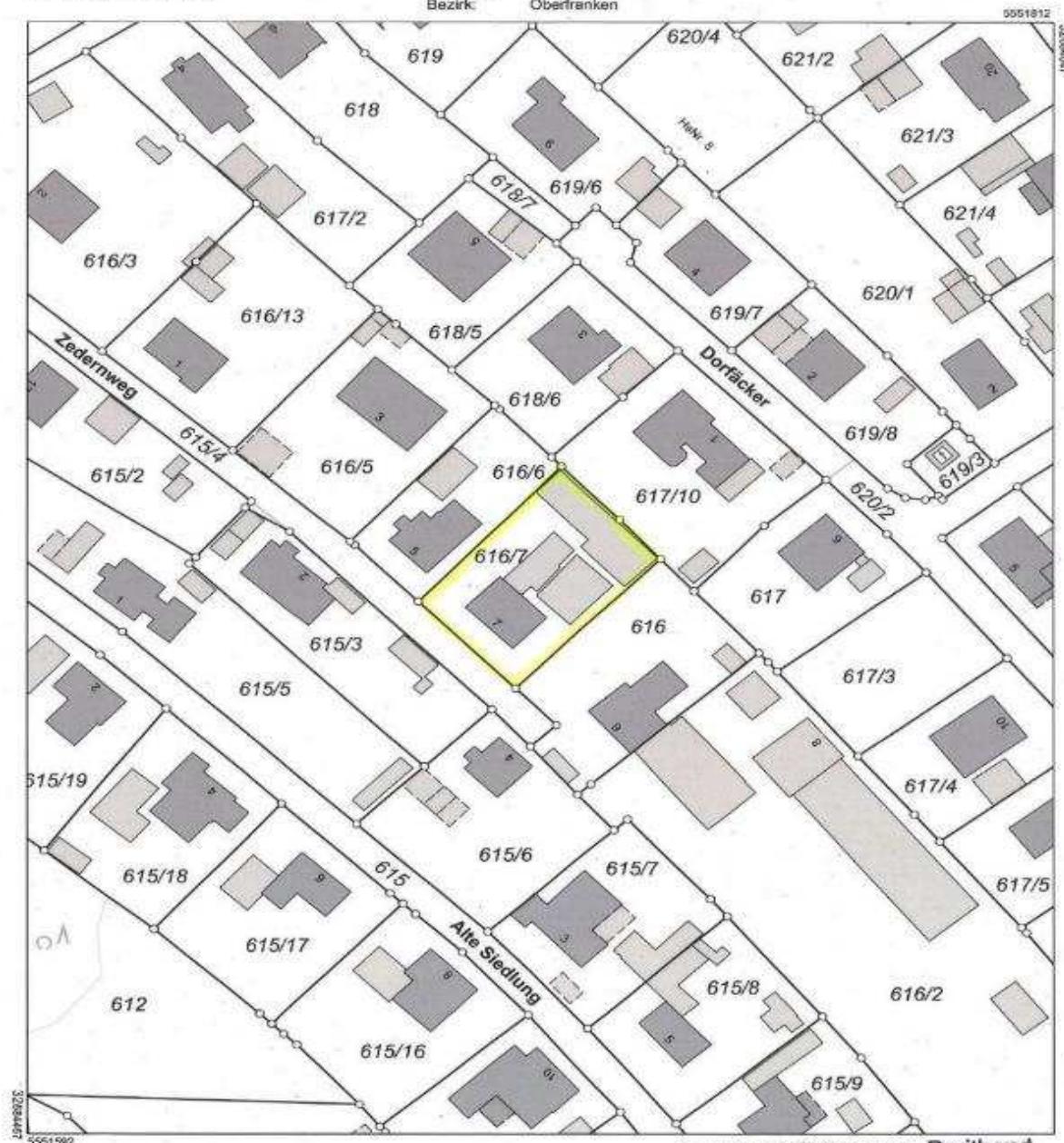
Zwischensumme Nutzflächen nicht erhaltungsfähige Gebäude	165,63	165,63
Summe Nutzflächen Nebengebäude		<u>314,82</u>

Summe Nutzflächen KG Wohnhaus + Nebengebäude	376,82
---	---------------

4.6	Verkehrswert			
4.6.1	Verkehrswertgrundlagen			
4.6.1.1	Bodenwert	= EUR	60.825,00	
4.6.1.2	Vorl. Sachwert (noch ohne Bodenwert)	= EUR	104.722,73	
4.6.1.3	Vorl. Sachwert der Anl., § 35(2) (incl. Bodenwertanteil)	= EUR	165.547,73	
4.6.1.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	= EUR	157.270,35	
4.6.1.5	Objektspezifische Grundstücks- merkmale § 35 (4)	= EUR	87.524,25	
4.6.1.6	Sachwert	= EUR	69.746,09	
4.6.1.7	Marktanpassung (§ 8 ImmoWertV) Nach ImmoWertV § 8 können besondere objektspezifische Grundstücks- merkmale, wie bspw. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurch- schnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Ein Marktanpassungsabschlag auf den hier maßgebenden Sachwert ist gegenüber den im Sachwertverfahren individuell erhobenen Normalher- stellungskosten, bei normgerechter Bestimmung der Restnutzungsdauer unter erfolgter Berücksichtigung vorliegender Sachwertfaktoren und der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (hier erhebliche Beräumungs- und Freilegungskosten) nicht erforderlich.			
4.6.2	Verkehrswertfestsetzung			
4.6.2.1	Der Verkehrswert des Anwesens wird unter Bezug auf den Sachwert festgestellt mit		EUR	70.000,00
4.6.2.2	Öffentliche Forderungen der Gemeinde Neuenmarkt		EUR	5.366,63
4.6.3	Begründung des Verkehrswerts			
	Im Geschäftsverkehr wird in diesem Fall nach dem Zustand des Grundstücks (§ 2, ImmoWertV) am Wertermittlungsstichtag ein Preis erzielbar sein, der sich am Sachwert orientiert (unbewohntes, unberäumtes Zweifamilienhaus mit 6 unberäumten Nebengebäuden auf einem Grundstück in einer Siedlung). Ein Marktanpassungsabschlag wird hier aus den dargelegten Gründen nicht als erforderlich eingeschätzt. Die bei der Anwendung der jeweils herangezogenen Wertermittlungsverfahren nicht berücksichtigten wertbeeinflussenden Umstände (§ 8 ImmoWertV) sind ergänzend berücksichtigt.			

Auszug aus Anlage 1 Amtlicher Lageplan

Hinweis: Die Abbildungen sind hier nicht mehr ganz maßstäblich!

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
KulmbachGeorg-Hagen-Straße 17
95326 KulmbachFlurstück: 616/7
Gemarkung: HegnabrunnGemeinde:
Landkreis:
Bezirk:
Neuenmarkt
Kulmbach
OberfrankenAnlage 1/4
Amtl. Lageplan
M 1:1.000Auszug aus d.
LiegenschaftsFlurkarte 1 : 1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV
Erstellt am 23.03.2023

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

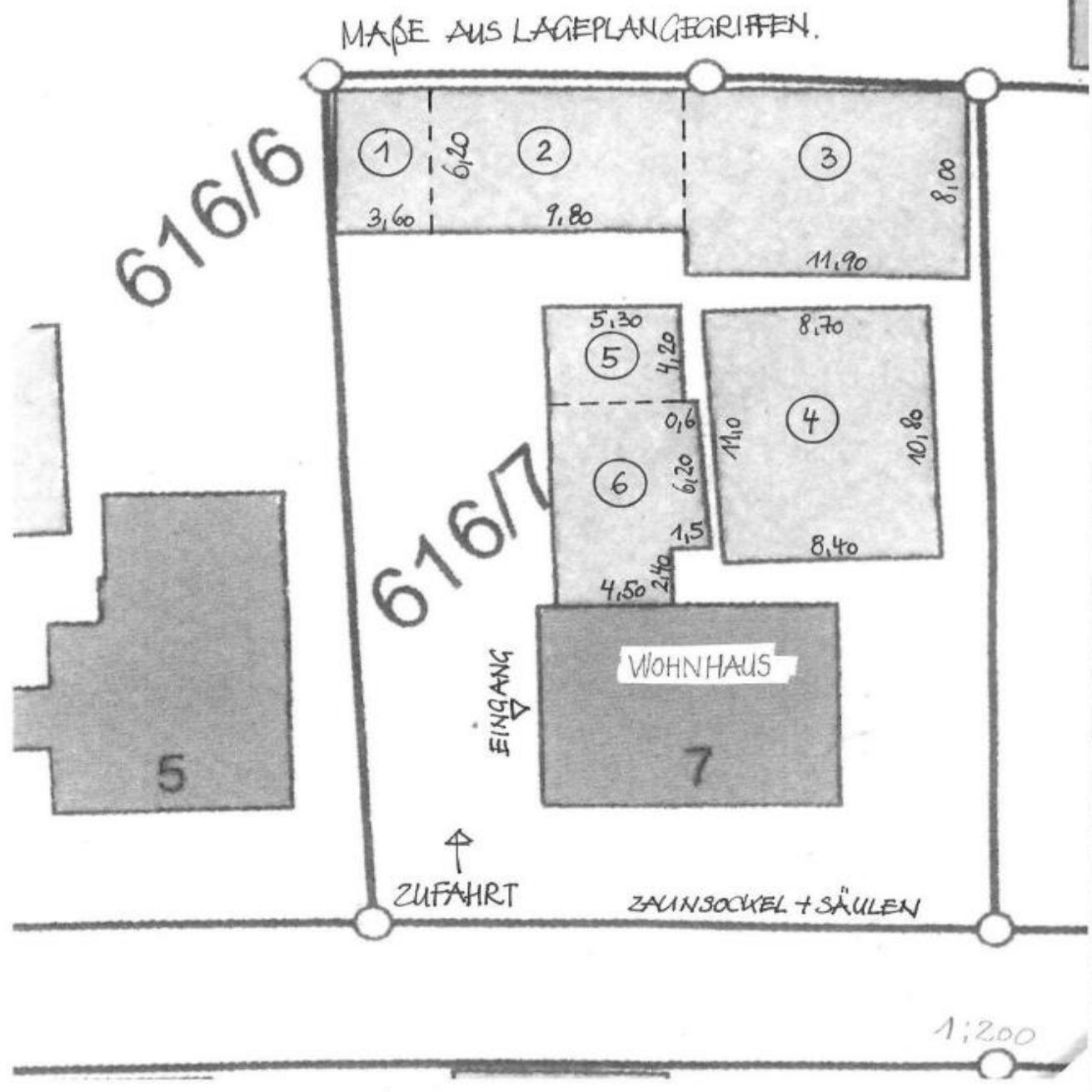
Geschäftszeichen: 483/23

Amt für Digitalisierung, Breitband
und Vermessung
Georg-Hagen-Str. 17
95326 Kulmbach
Tel.: 09221/9072-0
Stampf und Unterschrift der abgebenden Stelle

Auszug aus Anlage 3 Pläne

Hinweis: Die Abbildungen sind hier nicht mehr ganz maßstäblich!

617/10
 Anlage 3/1
 Übersichtsplan
 ca. M 1:200



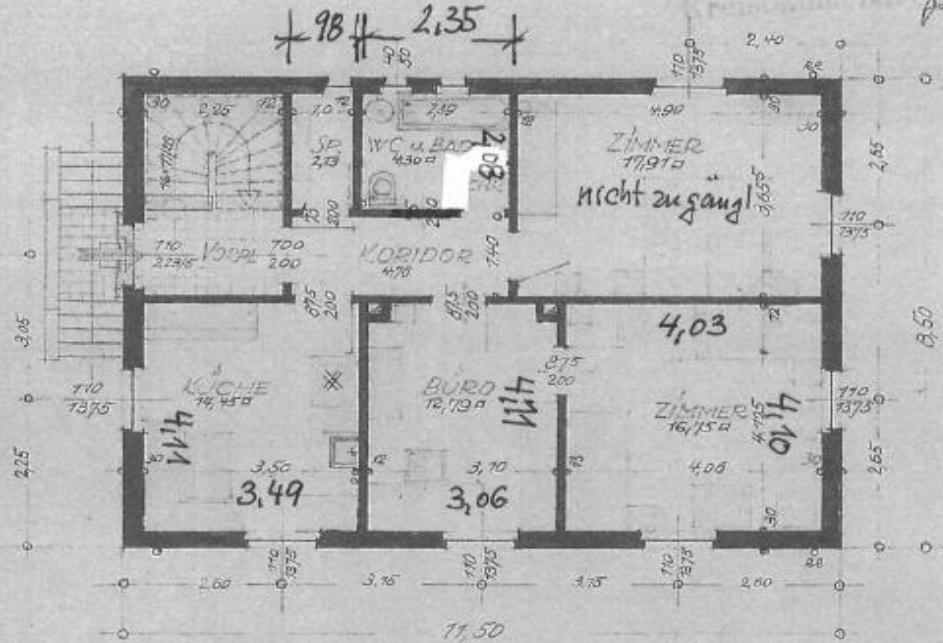
**Anlage 3/4
Wohnhaus
Grundriss Erdgeschoß
ca. M 1:100**

GRUNDBUCH ca. M 1:

ERDGESCHOSS 18100

$$23 + \sqrt{3}$$

55



MITAUFMAß DES BEARB.

BAUHERR

ANGRENZEE

With. Figer ✓

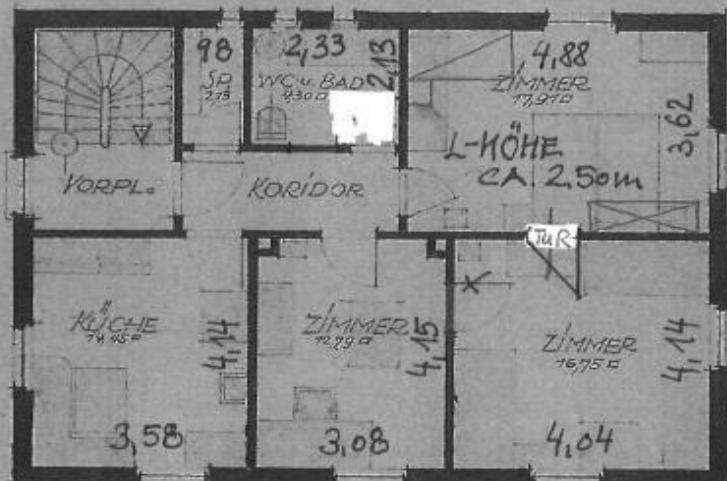
Bischofsmi.
Müller Johann
Hippmann Georg.
Veller August
Müller 93

PLANFERTIGER
Konrad Früchtel

Anlage 3/5
Wohnhaus
Grundriss Obergeschoß
ca. M 1:100

OBERGESCHOSS 1:100

Technische Zeichnung
Zimmerbau, Bau-Nr. 4.13
Kreisbaumeister H. D. W.



MIT AUFMAß DES BEARB.

BAUHERR



ANGRENZER

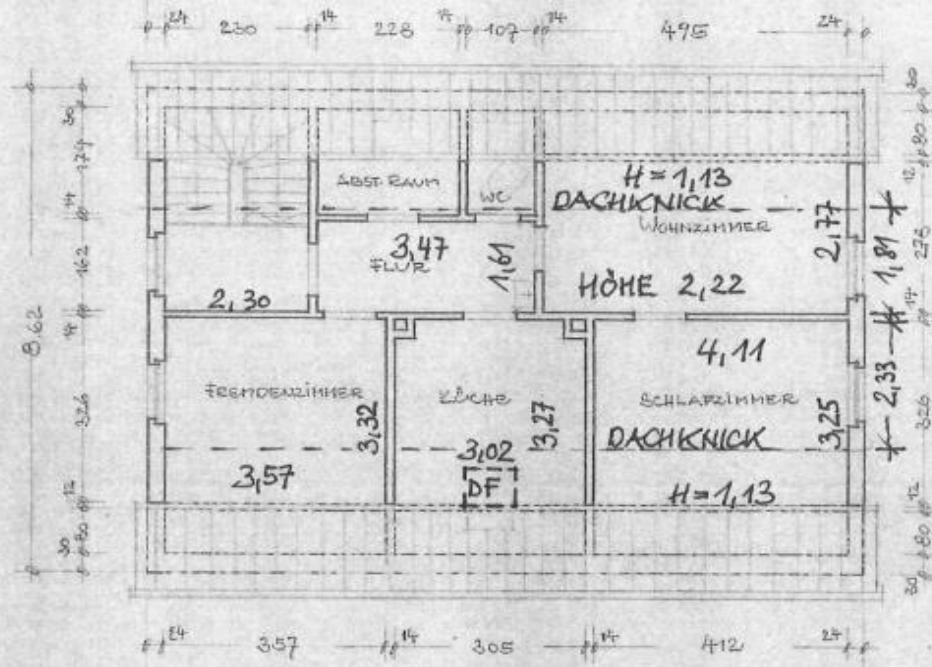
Wilh. Fegeert ✓
Biedersma ✓
Müller Johann
Slymuntum Marg.
Voor Buffe
Müller 93 ✓

PLANFERTIGER

konrad Früchtel

**Anlage 3/6
Wohnhaus
Grundriss Dachgeschoß
ca. M 1:100**

HEGNABRUNN Nr. 113



AUFLISTUNG DES BEARBEITERS
DACHGESCHOSS

Dr. Buerger.

Stadtwerks Höhe: 2.50 m

Die Augenarzt

Dachneigung: 50°

Kulmbach, den 2. 7. 1965

Kreisbaumejster

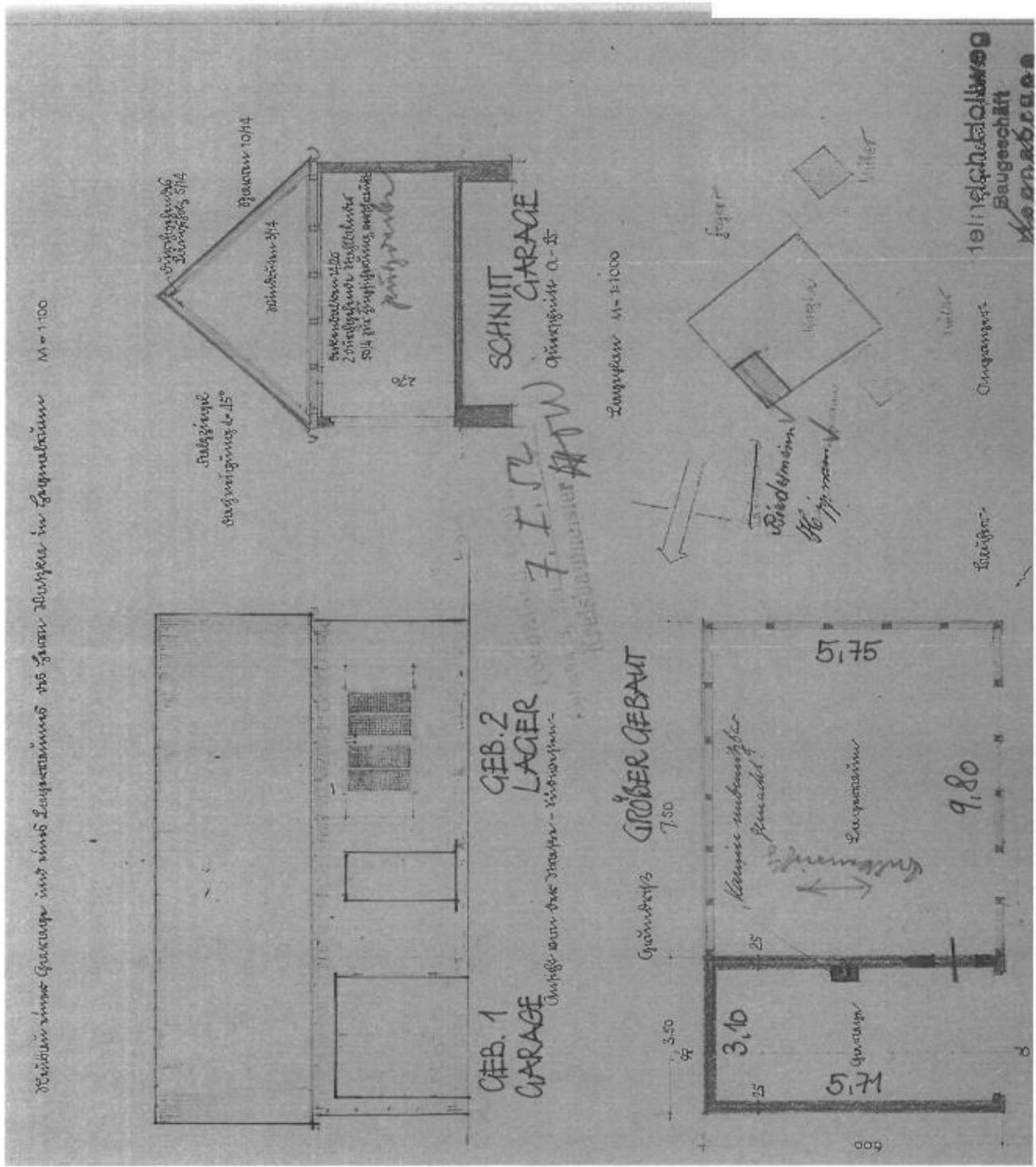
J. A. Finch

HESNAERIJN in Juni 1964

Miller Johann.
Egerth Wilhelm

H. Flanagan

Anlage 3/12
Gebäude 1 + 2
Grundriss, Ansicht, Schnitt
ca. M 1:100

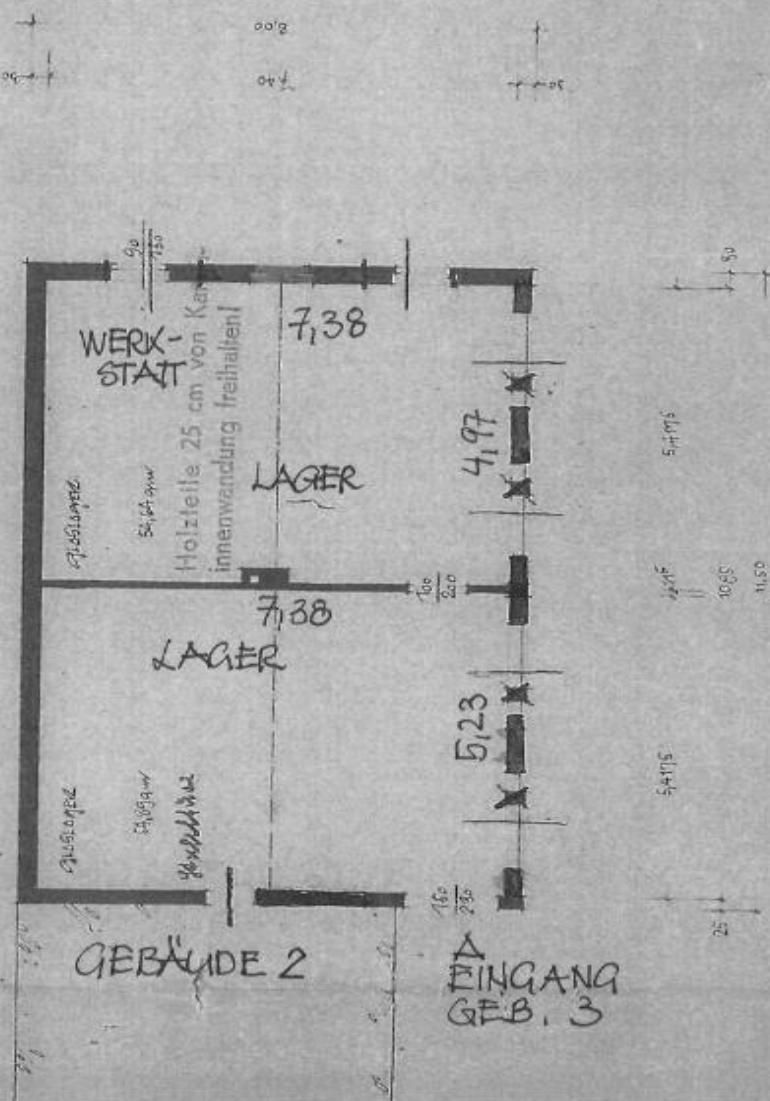


Technisch geprüft:
Kulmbach, den 26. 2. 1956
Kreisbeamte

Delta Bif.
Will B. Chapman

**Anlage 3/13
Gebäude 3
Grundriss
ca. M 1:100**

卷之三



Auszug aus Anl. 5

Wertgutachten Nr. 020223 AGBT, Flst. 616/7
Zedernweg 7, 95339 Neuenmarkt

Anlage 5/ 1



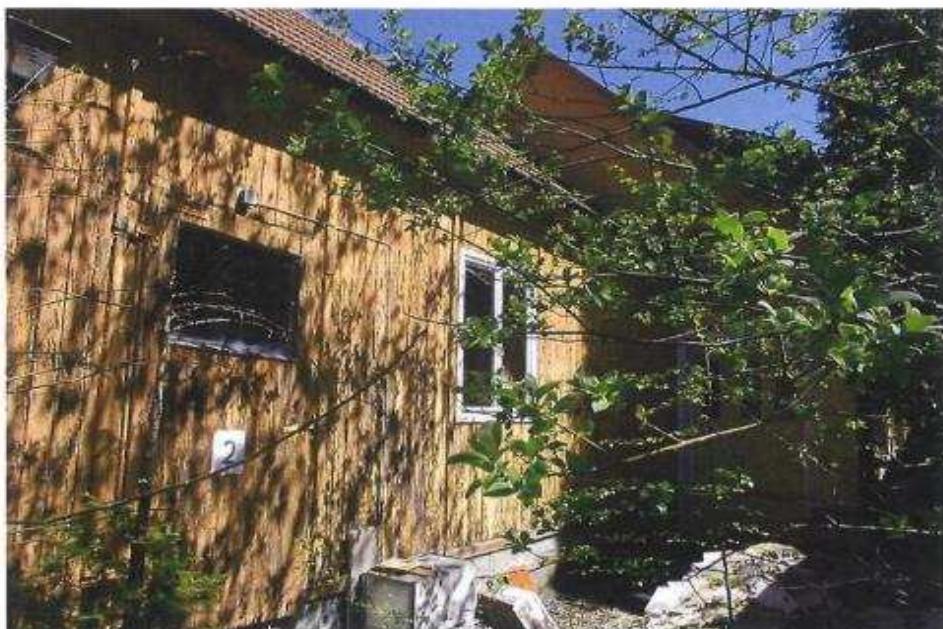
Süd-Westansicht Wohnhaus vom Zedernweg



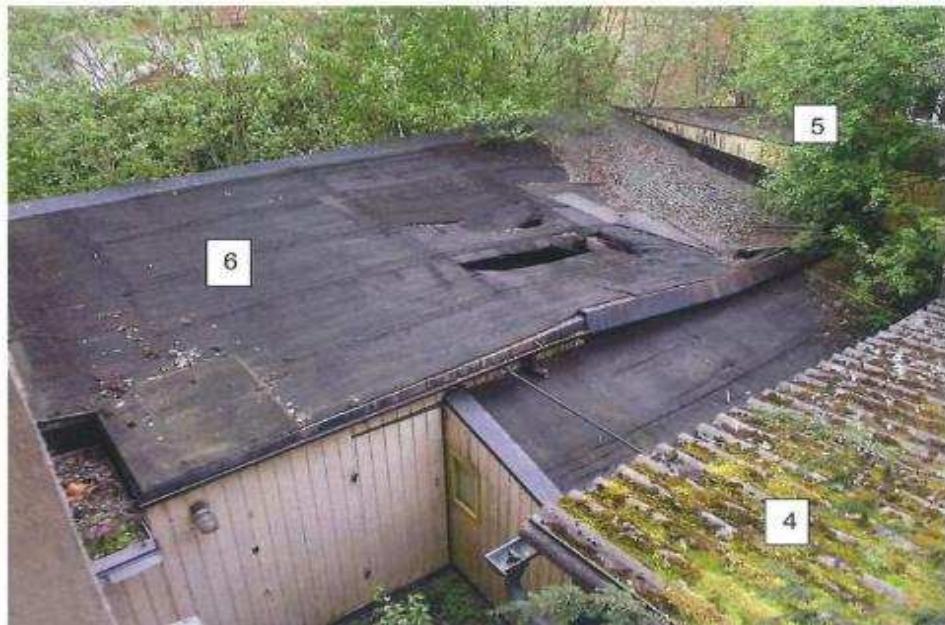
Zufahrt zu den Nebengebäuden mit Grenzverlauf (rote Linie) Nordwestseite



Nebengebäude 1 = Garage (links), s.a. Seite 5/13 und 2 Fliesenlager (rechts)



Nebengebäude 2 und 3 (rechts), Fliesenlager und Werkstatt, s.a. S. 5/14 bis 5/18



Dachfläche von Nebengebäude 6 (dunkles Dach) vorne rechts Wellplattendach von Nr. 4, hinten 5.

Bearbeitung des Gutachtens durch:
Dipl.Ing. Berthold Just, Architekt, Bindlach