




AMALIENSTRASSE 11
96047 BAMBERG
TELEFON 0951 / 20 88 88 0
TELEFAX 0951 / 20 88 88 1

RICHARD SAUER
ARCHITEKT DIPL.-ING. (UNIV. + FH)

EXPOSÉ

 Von der Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Bayreuth, öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

AZ: 62 K 45/22; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum

Wertermittlungstichtag 21.07.2023 – des Grundstücks

Fl.Nr. 3 der Gemarkung Rugendorf,

Waldleite 2, 95365 Rugendorf



ZUSAMMENFASSUNG

Bewertungsobjekt

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 3 der Gemarkung Rugendorf, Waldleite 2, 95365 Rugendorf, Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude, Hofraum, Grünland zu 9.628 m²; Gemeindefrecht zu 1/1 Nutzanteil
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<p><u>A) Wohngebäude I:</u> zweigeschossiges, nicht unterkellertes, massives Einfamilienhaus mit unausgebauter Dachgeschossetage; Wfl. ca. 110,90; zzgl. Nutz-/Nebenfl. DG etc.; Bj. um 1864 – desolater Zustand</p> <p><u>B) Wohngebäude II:</u> zweigeschossiges, unterkellertes, massives Einfamilienhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage; Wfl. ca. 157,06 m²; zzgl. Nutz-/Nebenfl. KG etc.; Bj. um 1985</p> <p><u>C) Stall- und Scheunengebäude:</u> freistehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Mischbauweise (Massiv-/Holzkonstruktion) errichtetes Stall- und Scheunengebäude mit Satteldach; Nfl. EG ca. 268,41 m²; Gebäudebaujahr unbekannt, vermutlich Errichtung in den 1960er/1970er Jahren</p>
Gewerbebetrieb/e:	keine
Mieter / Pächter:	keine lt. Auskunft des Miteigentümers
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehördl. Beschränk. / Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude I: desolater, rückbaubedürftiger Zustand – Gebäudeabriss wurde berücksichtigt - Wohngebäude II sowie Stall- und Scheunengebäude: Instandhaltungsrückstau sowie Renovierungs-/Modernisierungsbedarf - südöstlicher Grundstücksteil liegt im Außenbereich
Küche / Zubehör:	vorhandene Kücheneinbauten veraltet und wertlos
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchangaben
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	21.07.2023
Ertragswert:	196.000,- EUR
Sachwert (marktangepasster Wert):	204.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	204.000,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der nordwestliche Teil des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 3 ist gemäß Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M), der südöstliche Teil als eine im Außenbereich gelegene Landwirtschaftsfläche (L) klassifiziert.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 3 befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Denkmalschutz

Gemäß der durchgeführten Recherche (Quelle: Bayerische Denkmalschutz-Atlas) besteht für den baulichen Bestand kein Eintrag in der Liste der (Bau-) Einzeldenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG. Ferner ist zu konstatieren, dass sich das Bewertungsgrundstück nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmalbereichs befindet.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstückszuschnitt und Topographie

Das bebaute Grundstück Fl.Nr. 3 ist unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan). Das natürliche Gelände des Grundstücks Fl.Nr. 3 verläuft im nordwestlichen Bereich nahezu eben. Im südöstlichen Bereich steigt das Bewertungsgrundstück nach Osten bzw. nach Südosten etwas an.

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 3

Straßen-/Wegefront (südwestlich):	ca. 155 m
Straßen-/Wegefront (nordwestlich):	ca. 32 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 155 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 60 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 3 derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Hinweise auf besondere Baugrundverhältnisse bzw. eine mögliche Kontamination des Bodens respektive der Baumaterialien waren zum Orts-termin augenscheinlich nicht erkennbar. Es wurden keine Überprüfungsmaßnahmen

von Grund und Boden sowie der Baumaterialien in Bezug auf Schadstoffbelastungen, Altlasten, Verunreinigungen, Pilze, Schädlinge, Ablagerungen, Abgrabungen, Auffüllungen, Kontaminationen etc. durchgeführt. Grundlage für das Gutachten ist der Zustand eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

Überschwemmungsgefährdung

Laut Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung befindet sich das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 3 nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Eine Einstufung als wassersensibler Bereich ist für den Bereich, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, nach der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung nicht gegeben.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Immissionen

Das mit zwei Wohnhäusern nebst Stall- und Scheunengebäude bebaute Grundstück Fl.Nr. 3 befindet sich im östlichen Ortsrandbereich von Rugendorf. Der bebaute nordwestliche Grundstücksbereich liegt in einem gemischt genutzten Ortsbereich, der unbebaute südöstliche Grundstücksbereich ist als eine im Außenbereich gelegene Landwirtschaftsfläche einzustufen. Die bauliche Umgebung ist vorherrschend durch Wohnanwesen (Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser) bzw. landwirtschaftliche Hofstellen, teils von Gewerbegebäuden geprägt. Die als Gebieterschließungsstraße fungierenden Verkehrsfläche Waldleite, die überwiegend gering bis zeitweise mäßig frequentiert wird, verläuft entlang der nordwestlichen Seite des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 3. Die rund 15 bis 20 m parallel zur südwestlichen Grundstücksseite verlaufende Bundesstraße B 303 (Streckenabschnitt Marktrodach-Untersteinach) wird überwiegend stark frequentiert. Die Verkehrsimmissionen sind insgesamt betrachtet als überwiegend mäßig bis zeitweise stärker zu beschreiben. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industriebetriebe, Gastronomiebetriebe etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden. Auf Grund der Nähe zu landwirtschaftlichen Grundstücken könnten – zumindest temporär –entsprechende Immissionen auftreten.

Bauordnungsrecht

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

Erschließungszustand

Das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 3 der Gemarkung Rugendorf gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen, soweit die Recherche, übliche Anschlüsse für Strom (Dachständer), Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie Zufahrt bzw. Zugang von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. Von Seiten der Gemeindeverwaltung wurde darauf hingewiesen, dass grundsätzlich eine Anschlussmöglichkeit an eine Fernwärmeversorgung besteht. Nach Sach- und Rechtslage fallen zum Wertermittlungstichtag, so die Aussage der Verwaltungsbehörde, keine Erschließungs- bzw. Verbesserungsbeiträge sowie Her-

stellungskosten an. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Bau-
maßnahmen jederzeit entsprechende Beitragskosten nach sich ziehen können.

Gemeinderecht

Von Seiten der Beteiligten bzw. der Gemeindeverwaltung wurde kein Hinweis auf die
Existenz einer Rechtlergemeinschaft erteilt. Der Bewertung wird zu Grunde gelegt,
dass das im Grundbuch eingetragene Gemeinderecht zu 1/1 Nutzanteil als wertlos
einzustufen ist.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 3 ist zum Wertermittlungsstichtag mit zwei aneinan-
dergebauten Wohnhäusern nebst Stall- und Scheunengebäude bebaut und wird vom
Antragsgegner zu 1) lt. Beschluss zu Wohnzwecken genutzt. Erbetene Miet- bzw.
Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Gemäß Auskunft der am Ortstermin Beteiligten
bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Miet- bzw. Pachtverhältnisse.

Rechtliche Gegebenheiten

Herrschende grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Altlasten o.ä. sind – ab-
gesehen von den genannten – nach Sichtung sämtlicher Unterlagen nicht feststellbar.

Gebäude und Außenanlagen

Die nachfolgenden Angaben beschränken sich auf die überwiegend verbauten bzw.
augenscheinlich erkennbaren Rohbau- und Ausbaumaterialien sowie den vorhande-
nen Ausstattungsmerkmalen. Es erfolgten keine Bauteilöffnungen. Die Nennung der
Rohbau- und Ausbaumaterialien erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, gewisse
Abweichungen können somit nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend den vorlie-
genden Unterlagen und der erfolgten Besichtigung, stellt sich der bauliche Bestand
wie folgt dar:

A) Wohngebäude I

Typ und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich gemäß Inaugenscheinnahme sowie vorliegender Bau-
planunterlagen um ein zweigeschossiges, nicht unterkellertes, massives Einfamilien-
haus mit unausgebaute Dachgeschosssetage. Das Wohngebäude II ist an die südöst-
liche Gebäudeseite angebaut. Ein Kleingebäude des Nachbargrundstücks Fl.Nr. 1
schließt an die nordöstliche Hausseite an. Das Wohnhaus wurde gemäß Inschrift im
Bereich des Haustürsturzes im Jahr 1864 errichtet. Im Laufe der Zeit wurden in Teilbe-
reichen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Gliederung

Der Eingangsbereich befindet sich an der südwestlichen Gebäudeseite. Das seit Jah-
ren leer stehende bzw. ungenutzte Wohngebäude weist auf der Erdgeschosssetage ei-
nen Flurbereich mit Treppenaufgang, einen Bad/WC-Raum, ein Wohnzimmer, zwei

Küchen und ein Esszimmer auf. Die Obergeschossetage verfügt über vier Räume, die in jüngerer Vergangenheit mitunter als Hühnerstall und Taubenschlag genutzt wurden, sowie einen zentral positionierten Flurbereich mit Treppenaufgang. Der unausgebaute Dachboden ist zu einfachen Lager- und Abstellzwecken nutzbar. Bezüglich der Raumordnung bzw. Grundrissaufteilung wird auf die Planunterlagen in der Anlage verwiesen. Im Zuge der Ortsbesichtigung konnte festgestellt werden, dass in Teilbereichen Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächlichen Gebäudebestand festgestellt werden konnten.

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

Fundament / Gründung:	Betonboden, Stampf-/Betonfundamente
Außenwände:	Mauerwerks- bzw. Massivbauweise (Ziegel-/Backsteine o. ä.)
Innenwände:	überwiegend Mauerwerks- bzw. Massivbauweise
Geschossdecken:	Holzbalkendecken (vermutlich)
Treppen:	EG-OG: Holztreppe mit Holzgeländer OG-DG: Holztreppe mit Holzgeländer
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung
Kamin/e:	einzügiger Kamin, gemauerter Kaminkopf
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	--

Ausbau (Angaben soweit augenscheinlich erkennbar bzw. nach Aktenlage)

Fassade:	überwiegend Putzfassade mit Anstrich; Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	vorherrschend mit Fliesenbelag, Holzboden, PVC-Belag und Teppichboden ausgestattet
Wandverkleidung:	vorwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, Teilbereiche mit Fliesenbelag verkleidet
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, tlw. Holz-/Paneelverkleidungen
Türen / Tore:	Holz-Haustürelement mit Glasausschnitt; innen vorwiegend Holztüren (unterschiedliche Modelle) mit Holzzargen
Fenster:	vorwiegend Holzfenster (Isolier- bzw. Einfachverglasung) bzw. Kunststoff-Isolierglasfenster
Heizung / Lüftung:	Anschlussmöglichkeiten für Einzelöfen vorhanden; vereinzelt Wandheizkörper (Anschluss an Zentralheizung Wohngebäude II)
Elektroinstallation:	vorherrschend Unterputzinstallation in zweckmäßiger Ausführung; tlw. Aufputzinstallation
Sanitärausstattung:	EG: Bad/WC-Raum verfügt über Stand-WC mit Druckspüler, Badewanne und Waschbecken; Küchen weisen zweckmäßige Anschlüsse auf Warmwassererzeugung mittels Elektro-Boiler

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade und Außenbauteile (Kamin) mit markanten Witterungsmerkmalen sowie erheblich schadhaften Stellen behaftet (z. T. Risse, Durchfeuchtungen), großflächige Putzschäden etc.

- Dacheindeckung stellenweise undicht bzw. defekt
- Deckentragwerk schadhaft, Dachtragwerk/Deckenuntersicht bzw. Holzbauteile teils mit Feuchtigkeitsflecken (Fäulnis, Flecken etc.) bzw. Einwirkungen von Schädlingen behaftet
- Fenster- und Türelemente überwiegend schadhaft bzw. verschlissen
- Wand- und Bodenbereiche mit erheblichen Putzschäden sowie Feuchtigkeitsmerkmalen (Schimmel-/Stockflecken etc.) behaftet – mangelhafte Abdichtung o. ä.
- Ausbauelemente (Wand- und Deckenverkleidungen, Bodenbeläge, Haustechnik, Sanitärausstattung etc.) größtenteils schadhaft bzw. mit massiven Verschleißerscheinungen behaftet
- Metallteile weisen Korrosionsmerkmale auf

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

Energetische Qualität / Energieausweis

Im „Gesetz zur Einsparung von Energie und Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“, vereinfacht „Gebäudeenergiegesetz (GEG)“, ist alles geregelt, was bei einer Altbausanierung oder einem Neubau zu berücksichtigen ist, um einem Mindeststandard an Energieeffizienz zu entsprechen. Das aktuell gültige GEG, in dem die drei vorgenannten Gesetze und Richtlinien zusammengeführt worden sind, gilt grundsätzlich für Gebäude, die beheizt oder gekühlt werden und richtet sich vor allem an Bauherren und Immobilieneigentümer. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Da es sich um ein älteres Gebäude handelt, ist zum Wertermittlungstichtag davon auszugehen, dass der Gebäudebestand den heutigen Anforderungen nicht gerecht wird und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Der Grundrisszuschnitt ist als einfach, baujahrsüblich und eingeschränkt funktional einzustufen. Die Raumfunktionalität ist durch so genannte „gefangene Räume“ bzw. Durchgangszimmer (siehe hierzu Planzeichnungen) als eingeschränkt in der Funktionalität respektive unzeitgemäß zu beurteilen. Darüber hinaus ist die geringe lichte Raumhöhe von ca. 2,28 m als unzeitgemäß zu werten. Eine wirtschaftliche Wertminderung ist daher zu berücksichtigen.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist als „stark in die Jahre gekommen“ bzw. umfassend desolat, der Zustand des Wohngebäudes als abgewohnt einzustufen. Erheblicher Instandhaltungsrückstau (Schimmel-/Stockflecken, aufsteigende Feuchtigkeit an Wänden etc.) und Modernisierungsbedarf (veraltete Haustechnik, keine Zentralheizung etc.) prägen zudem das Gebäude. Der vorhandene Wohnstandard des Gebäudes entspricht in keiner Weise den zeitgemäßen Anforderungen. Hierzu sind insbesondere Merkmale wie mangelhafte Isolierung gegen Schall und Feuchtigkeit bzw. unzureichende Wärmedämmung zu nennen. Die bestehende Raumaufteilung („gefangene Räume“, Durch-

gangszimmer etc.) ist darüber hinaus als einschränkend und unzeitgemäß zu werten. Umfangreiche und kostenintensive Sanierungsarbeiten bzw. Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen wären die Voraussetzung für einen weiteren Bestand. Der Restwert des Gebäudes ist als sehr gering zu beurteilen. Ein Rückbau des Gebäudes ist nach sachverständiger Einschätzung daher in Betracht zu ziehen.

B) Wohngebäude II

Typ und Baujahr

Das Bauwerk ist als zweigeschossiges, unterkellertes, massives Einfamilienhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage zu beschreiben. Das Wohngebäude I ist an die nordwestliche Seite des Wohngebäudes II angegliedert. Das Wohnhaus wurde laut vorliegender Unterlagen um 1985 errichtet.

Gliederung

Der Eingangsbereich befindet sich an der nordwestlichen Gebäudeseite. Das Wohngebäude weist auf der Erdgeschossetage einen Flur- und Garderobenbereich mit Treppenaufgang, einen WC-Raum, ein Wohnzimmer und eine Küche auf. Die Obergeschossetage verfügt über ein Badezimmer, einen WC-Raum, ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer und einen Flur mit Treppenaufgang. Auf der Dachgeschossetage befinden sich zwei Zimmer, ein Dusche/WC-Raum und einen Flurbereich. Der mittels Einschubleiter begehbare Dachspitzboden ist unausgebaut und zu einfachen Lagerzwecken nutzbar. Die Kellergeschossetage zählt zweckmäßige Nutz- und Nebenräume. Hinsichtlich der Raumanordnung bzw. Grundrissaufteilung wird auf die Planunterlagen in der Anlage verwiesen.

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

Fundament / Gründung:	Stahlbetonbodenplatte bzw. Betonfundamente
Außenwände:	Mauerwerks- bzw. Massivbauweise
Innenwände:	überwiegend Mauerwerks- bzw. Massivbauweise
Geschossdecken:	Stahlbeton-Massivdecken (über KG, EG, OG), Holzbalkendecke (über DG)
Treppen:	KG-EG: Massivtreppe mit Kunststeinbelag und Metallgeländer EG-OG: Massivtreppe mit Kunststeinbelag und Metallgeländer

Treppen:	KG-EG: Massivtreppe mit Kunststeinbelag und Metallgeländer EG-OG: Massivtreppe mit Kunststeinbelag und Metallgeländer OG-DG: Massivtreppe mit Kunststeinbelag und Metallgeländer
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Betondachsteine bzw. Dachpfannen
Kamin/e:	mehrzügiger Kamin, Kaminkopf eingelecht
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	--

Ausbau (Angaben soweit augenscheinlich erkennbar bzw. nach Aktenlage)

Fassade:	überwiegend Putzfassade mit Anstrich; Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	vorherrschend mit Fliesenbelag, PVC-Belag und Teppichboden ausgestattet
Wandverkleidung:	vorwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, Teilbereiche mit Fliesenbelag und Holzschalung verkleidet
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	vorherrschend Holz-/Paneelverkleidungen und Gipskartonplatten o. ä.; tlw. verputzt und gestrichen bzw. tapeziert
Türen / Tore:	Holz-Haustürelement mit verglastem Seitenteil; innen Holztüren (furniert) mit Holzzargen, z. T. Metalltürelemente

Fenster:	vorwiegend Kunststoff-Isolierglasfenster; z. T. Kunststoffrollo; tlw. einfach verglaste Metallrahmenfensterelemente mit Außengitter (KG), Dachflächenfenster
Heizung / Lüftung:	Stückholz- / Pellets-Zentralheizung (Fabrikat: Fröling; in jüngerer Vergangenheit eingebaut); zwei Pufferspeicher; wandhängende Heizkörper
Sanitärausstattung:	KG: Waschraum weist zweckmäßige Waschmaschinenanschlüsse auf EG: WC-Raum mit Waschbecken sowie Stand-WC mit Aufputzspülkasten ausgestattet; Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf OG: WC-Raum mit Waschbecken sowie WC-Anschlüssen ausgestattet, Badezimmer weist Badewanne, Dusche, Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschbecken auf DG: Sanitärraum weist Dusche, Waschbecken und Stand-WC mit Aufputzspülkasten auf
Elektroinstallation:	vorherrschend Unterputzinstallation in baujahrsüblicher bzw. zweckmäßiger Ausführung; tlw. Aufputzinstallation

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile stellenweise von Witterungsmerkmalen gekennzeichnet
- Kellerwände an mehreren Stellen mit Feuchtigkeitsmerkmalen (Absandung des Anstrichs, Flecken etc.) behaftet
- Wand-/Deckenbereiche weisen stellenweise Feuchtigkeitsmerkmale (Schimmel-/Stockflecken, Verfärbungen etc.), Putzschäden, Rissbildungen sowie markante Verschleißmerkmale auf
- Wasserflecken bzw. Feuchtigkeitsmerkmale im Bereich der Untersicht der Erdgeschossdecke und im Wandbereich des WC-Raums und der Garderobe EG erkennbar (ggf. schadhafte Sanitärleitungen o. ä.)
- Bodenfliesen der Küche tlw. schadhaft (Rissbildung etc.)
- zahlreiche Ausbauelemente (Bodenbeläge, Wand-/Deckenverkleidungen, Fenster, Rollos, Türen, Sanitärgegenstände, Installationen etc.) verschlissen, schadhaft bzw. erneuerungsbedürftig
- Metallteile (Heizkörper etc.) weisen teils Korrosionsmerkmale auf
- Es ist darauf hinzuweisen, dass ein Abriss bzw. Rückbau des angebauten Wohngebäudes I entsprechende Aufwendungen (Gebäudetechnik/Installationen modifizieren, Maueröffnungen schließen und verputzen etc.) nach sich zieht.

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

Energetische Qualität / Energieausweis

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

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, funktional und zweckmäßig zu beschreiben. Die Anordnung des Wohnzimmers als so genannter „gefangener Raum“ bzw. der Küche als „Durchgangszimmer“ ist als etwas nachteilig im Hinblick auf die Funktionalität zu werten. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist im Wesentlichen als solide, der Pflegezustand als mäßig bis unzureichend zu beurteilen. Das Wohngebäude weist in Teilbereichen erheblichen Instandhaltungsrückstau sowie umfangreichen Modernisierungs- und Renovierungsbedarf auf.

C) Stall- und Scheunengebäude

Typ, Gliederung und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Mischbauweise (Massiv-/Holzkonstruktion) errichtetes Stall- und Scheunengebäude mit Satteldach. Das Stall- und Scheunengebäude weist auf der Erdgeschosssetage einen Stallbereich sowie eine Tenne auf. Der über dem Stallteil bestehende Dachboden ist zu Lagerzwecken geeignet. Das exakte Gebäudebaujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung in den 1960er/1970er Jahren.

Rohbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. nach Angabe d. Auftraggeber)

Fundamente/Gründung:	Betonfundamente, tlw. Betonbodenplatte
Wände / Stützen:	überwiegend Mauerwerk, tlw. Holzkonstruktion
Geschossdecke:	Massivdecke (über Stall)
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Wellplattendeckung (ggf. asbesthaltig)
Rinnen, Rohre:	teils Metall- bzw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	--

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

Fassade:	vorherrschend Holzschalung, Stallbereich teils mit Putzfassade
Bodenbelag:	teils Betonboden mit Glattstrich, teils unbefestigt bzw. Stampflehmboden
Wandverkleidung:	Stallbereich vorwiegend verputzt und gestrichen, sonst überwiegend unverputzte / unverkleidete Wandbereiche
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	Stalldecke verputzt / gestrichen, sonst unverkleidet
Türen / Tore / Fenster:	einfache Holztore, Holz- bzw. Metalltürelemente, Stallfensterelemente in Holzkonstruktion

Installation: einfache, zweckmäßige Elektroinstallation in Aufputzausführung

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile weisen stellenweise markante Witterungs- bzw. Verschleißmerkmale auf
- Putzfassade vereinzelt mit Rissbildungen behaftet
- Dacheindeckung stellenweise schadhaft
- Wandbereiche z. T. mit Rissbildungen behaftet
- Mauerwerk tlw. unverputzt
- Holzbauteile (insb. Tore, Fenster, Fassadenverschalung) teils erheblich schadhaft bzw. verschlissen
- markante Verschleißmerkmale an den Ausbauelementen (Wand-, Decken- und Bodenbereichen etc.) erkennbar, z. T. Renovierungs-/Reparaturstau
- Dachtraufen z. T. ohne Dachrinne bzw. schadhafte Dachrinne

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

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Das Stall- und Scheunengebäude verfügt über simple Stallungs- und Lagerflächen. Das Gebäude entspricht nicht den zeitgemäßen Anforderungen, die gegenwärtig an moderne Stall- bzw. Scheunengebäude gestellt werden.

Gesamturteil

Die Bausubstanz ist im Wesentlichen als solide, der Pflegezustand als mäßig bis unzureichend zu beurteilen. Das Gebäude weist in Teilbereichen Instandhaltungs- und Renovierungsrückstau auf.

Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 3 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Strom, Kanal etc.) angeschlossen.
- Wege und Flächen, Sonstiges: Die Hoffläche im Bereich der Wohngebäude ist mit Betonpflaster befestigt. Das Grundstück weist vereinzelt Baum- und Buschbestand auf. Der südöstliche, im Außenbereich gelegene Grundstücksteil ist als Landwirtschaftsfläche bzw. Grünland zu beschreiben. Es besteht südlich des Wohngebäudes ein einfacher Holzschuppen.
- Gesamturteil: Der Außenbereich des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 3 ist einfach und zweckmäßig gestaltet. In Teilbereichen lagert Unrat bzw. Müll (Räumungs- bzw. Entsorgungskosten sind zu berücksichtigen).

Verkehrswert

Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 3, Waldleite 2

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	196.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	204.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Nach Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand ist das Bewertungsobjekt Fl.Nr. 3 zum Wertermittlungsstichtag als durchschnittlich bis mäßig marktgängig einzustufen. Hervorzuheben ist die große Grundstücksfläche von 9.628 m². Als nachteilige Kriterien im Hinblick auf die Vermarktbarkeit des Grundstücks Fl.Nr. 3 sind der bestehende Instandhaltungsrückstau (Feuchtigkeitsschäden, Schimmel- und Stockflecken etc.) sowie der umfangreiche Modernisierungs- und Renovierungsbedarf (unzeitgemäße Sanitärausstattung u. a.) am Wohngebäude II anzuführen. Das seit vielen Jahren unbewohnte bzw. ungenutzte Wohngebäude I entspricht unter gegenwärtigen Gesichtspunkten (eingeschränkte und überalterte Raumfunktion, erheblicher Unterhaltungsrückstau bzw. stark desolate Bausubstanz, unzeitgemäße Wärmedämmeigenschaften der Gebäudehülle, veraltete Gebäudetechnik etc. – siehe Objektbeschreibung) nicht den Anforderungen an üblicherweise vermietbare respektive nutzbare Wohnhäuser, so dass ein Gebäuderückbau erforderlich ist. Der Verkehrswert des Grundstücks Waldleite 2, Fl.Nr. 3 der Gemarkung Rugendorf, leitet sich aus dem Resultat des Sachwertverfahrens ab und ist zum Wertermittlungsstichtag mit geschätzt rd. 204.000,- EUR zu beziffern. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale ist das Resultat der Verkehrswertermittlung nach sachverständiger Einschätzung als marktadäquat einzustufen.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Waldleite 2

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Kulmbach von Rugendorf Blatt 988 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 3 der Gemarkung Rugendorf, Waldleite 2, 95365 Rugendorf, Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude, Hofraum, Grünland zu 9.628 m², Gemeinderecht zu 1/1 Nutzanteil, abgeleitet aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens, zum Wertermittlungsstichtag 21.07.2023, auf rund:

204.000,- EUR

(in Worten: zweihundertviertausend Euro)

Zeitwert des Zubehörs

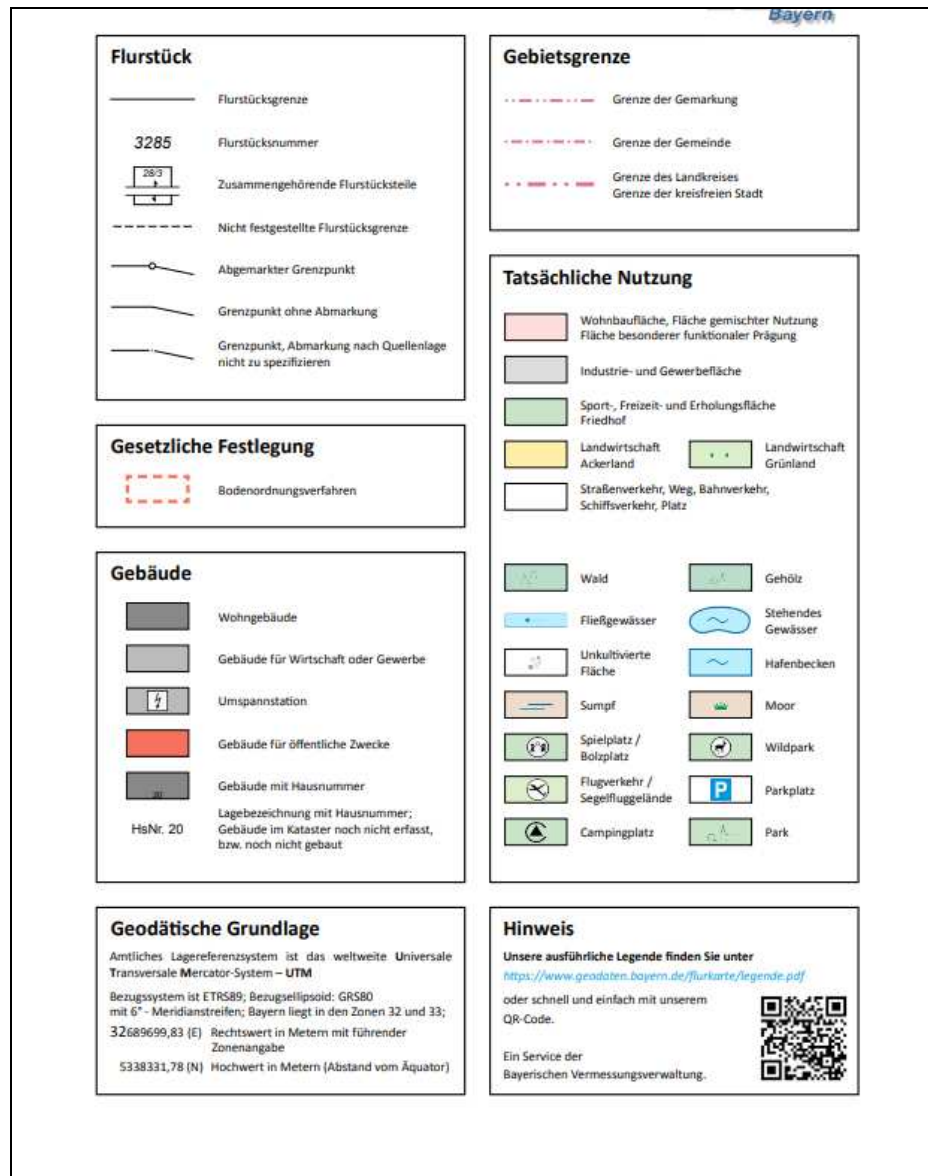
-kein werthaltiges Zubehör vorhanden-



Anlagen

Lageplan (ohne Maßstab)





Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf das Anwesen von Westen



Bild 2: Süd-Ost-Ansicht des Stall- und Scheunengebäudes