



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

Amtsgericht Schweinfurt, AZ: 801 K 3/25

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

EXPOSÉ

über den Verkehrswert - nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungstichtag 04.04.2025 -

der Grundstücke Fl.Nr. 56 und Fl.Nr. 57 der Gemarkung Rödelmaier,

Eichgasse 4 und Nähe Lindenstraße, 97618 Rödelmaier



ZUSAMMENFASSUNG

BEWERTUNGSOBJEKT I

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 56 der Gemarkung Rödelmaier, Eichgasse 4, 97618 Rödelmaier, Gebäude- und Freifläche zu 0,0344 ha hierzu Brunnenbenutzungsrecht an dem Grundstück Flst. 67, eingetragen im Grundbuch von Rödelmaier Bl. 1860, Abt. II Nr. 1, 2
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>A) Wohngebäude</u> freistehendes, zweigeschossiges, nicht unterkellertes, massives Einfamilienhaus mit unausgebauter Dachgeschossetage; Wfl. EG+OG ca. 106,80 m² zzgl. DG; Gebäudeerrichtung um 1933, Umbaumaßnahmen ca. 1980, .um 2006/2007, diverse Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen <u>B) Wirtschaftsgebäude</u>: grenzseitig stehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Wirtschaftsgebäude mit Pultdach; EG-Nfl. ca. 25,91 m²; Gebäudebaujahr unbekannt, vermutlich 1. Hälfte des 20. Jh; später bauliche Modifikationen
Gewerbebetrieb/e:	kein Gewerbebetrieb
Mieter / Pächter:	keine Miet-/Pachtverhältnisse
Maschinen / Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden
Baubehördl. Beschränk. / Besonderheiten / Hinweise	- vereinzelt Instandhaltungsrückstau - Gebäude-Überbau von Fl.Nr. 57 - zusammen mit Fl.Nr. 57 als wirtschaftliche Einheit einzustufen (gemeinsame Vermarktung empfohlen)
Küche / Zubehör:	Kücheneinbauten (EG); Zeitwert geschätzt ca. 2.500 € Festbrennstoff-Einzelofen (EG); Zeitwert geschätzt ca. 500 € Hinweis: Zeitwerte nicht in Verkehrswert enthalten!
Energieausweis:	siehe Anlage
Altlasten-Kataster:	keine Eintragungen
Denkmalschutz:	besteht nicht
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	04.04.2025
Ertragswert:	201.000,- EUR
Sachwert:	203.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	203.000,- EUR



BEWERTUNGSOBJEKT II

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 57 der Gemarkung Rödelmaier, Nähe Lindenstraße, 97618 Rödelmaier, Gebäude- und Freifläche zu 0,0367 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>Gewerbegebäude</u> : grenzseitig errichtetes, massives, ein-/zweigeschossiges, teilweise unterkellertes Gewerbegebäude mit Lageranbau; Nfl. ca. 261,24 m²; Gebäudebaujahr unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung Anfang/Mitte des 20. Jh., im Kern ggf. früher; Lagerhallenanbau um 1964/1965
Gewerbebetrieb/e:	z.Zt. keine Gewerbenutzung (früher Schreinerei)
Mieter / Pächter:	keine Miet-/Pachtverhältnisse
Maschinen / Betriebseinrichtung:	tlw. vorhanden, jedoch veraltet
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten / Hinweise	- zusammen mit Fl.Nr. 56 als wirtschaftliche Einheit einzustufen (gemeinsame Vermarktung empfohlen) - Gebäude tlw. überbaut auf Fl.Nr. 57 - tlw. Instandhaltungsrückstau, Renovierungsbedarf und Restarbeiten
Küche / Zubehör:	nicht vorhanden
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragungen
Denkmalschutz:	besteht nicht
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	04.04.2025
Ertragswert:	72.000,- EUR
Sachwert:	84.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	72.000,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche der zu bewertenden Grundstücke, so die Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde, als gemischte Baufläche (M) aus.

Bebauungsplan

Für das Ortsgebiet, in dem sich die Bewertungsgrundstücke Fl.Nr. 57 und Fl.Nr. 56 befinden, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 34 BauGB.

Dorferneuerung / Flurneuordnung

Gemäß Auskunft des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken befindet sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 56 innerhalb eines Dorferneuerungs- bzw. Flurneuordnungsverfahrens mit der Bezeichnung *Rödelmaier 3*. Demnach ist davon auszugehen, dass sich insbesondere die Form und der Zuschnitt des Verkehrsflächengrundstücks Fl.Nr. 58 – Eichgasse – zukünftig geändert wird, so dass die nördliche Seite von Fl.Nr. 56 direkt an die Eichgasse grenzt und somit eine verkehrliche Erschließung gesichert sein wird.

Denkmalschutz

Der bauliche Bestand ist gemäß der Recherche (Quelle: Bayerische Denkmalschutz-Atlas) nicht in der Liste der (Bau-) Einzeldenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG aufgeführt. Ferner ist zu konstatieren, dass sich die Bewertungsgrundstücke Fl.Nr. 57 und Fl.Nr. 56 nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmalbereichs befinden.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstücksform und Topographie

Das Grundstück Eichgasse 4, Fl.Nr. 56 der Gemarkung Rödelmaier, ist unregelmäßig geschnitten. Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 57 weist ebenso eine unregelmäßige Form auf. Das natürliche Gelände der Bewertungsgrundstücke fällt von Osten in Richtung Westen etwas ab.

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 56

Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 16 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 21 m

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 57

Straßen-/Wegefront (östlich):	ca. 14 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 27 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 14 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für die zu bewertenden Grundstücke derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von Seiten der Verfahrensbeteiligten wurden keine Informationen bzw. Hinweise zu sanierungspflichtigen Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) erteilt. Hinweise auf besondere Baugrundverhältnisse bzw. eine mögliche Bodenkontamination waren zum Ortstermin augenscheinlich nicht erkennbar. Es wurden keine Überprüfungsmaßnahmen von Grund und Boden bzw. des baulichen Bestands hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten, Schadstoffbelastungen, Verunreinigungen, Parasiten, Auffüllungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Kontaminationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für die Wertermittlung ist demzufolge der Zustand unbelasteter Grundstücke sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

Immissionen

Die zu bewertenden Grundstücke Fl.Nr. 56 und Fl.Nr. 57 befinden sich in einem von kleingliedriger Gebäudestruktur geprägten Altbereich mit dörflicher Mischnutzung, einem vorherrschend mit Wohnhäusern sowie landwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Gebäuden bebauten Kerngebiet. Die östlich an das Grundstück Fl.Nr. 57 grenzende Lindenstraße ist als Ortsstraße mit mäßiger bis zeitweise stärkerer Frequentierung zu beschreiben. Das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Fl.Nr. 56 befindet sich zum Wertermittlungstichtag rund 16 m südlich zurückgesetzt von der Eichgasse 4, an einer von Verkehrsimmissionen (Fahrzeuglärm/-abgase) überwiegend gering belasteten Stelle innerhalb des Ortsgebietes. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie-/Handwerksbetriebe, Gaststätten etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Überschwemmungsgefährdung

Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für den Ortsbereich, in dem sich die zu bewertenden Grundstücke Fl.Nr. 56 und Fl.Nr. 57 befinden, keine Klassifizierung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Das Ortsgebiet, in dem die Bewertungsgrundstücke liegen, ist gemäß dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* nicht als wassersensibler Bereich eingestuft.

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 Wohn- und Geschäftsanwesen, bestehend aus dem Wohngrundstück Fl.Nr. 56 und dem Gewerbegrundstück Fl.Nr. 57, gilt zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025 als ortsüblich erschlossen. Die beiden Bewertungsgrundstücke sind zusammen als wirtschaftliche Einheit einzustufen. Es bestehen Anschlüsse für Strom, Gas, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie Zufahrt bzw. Zugang von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. Der Verkehrswertermittlung wird zu Grunde gelegt, dass nach Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungs-, Herstellungs- bzw. Verbesserungsbeiträge (Nachzahlungen o.ä.) anfallen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen weitere Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das zu bewertende Grundstück Eichgasse 4, Fl.Nr. 56 der Gemarkung Rödelmaier, ist zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025 mit einem Einfamilienhaus und einem Wirtschaftsgebäude bebaut und wird von einer Miteigentümerin zu Wohnzwecken genutzt. Das östlich an Fl.Nr. 56 grenzende Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 57 (Nähe Lindenstraße) weist ein Gewerbegebäude auf, das früher von einem Schreinereibetrieb gewerblich genutzt wurde. Die beiden Bewertungsobjekte Fl.Nr. 56 und Fl.Nr. 57 der Gemarkung Rödelmaier sind zusammen als wirtschaftliche Einheit einzustufen. Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Nach Auskunft der Miteigentümerin bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Miet- und Pachtverhältnisse.

Brunnenbenutzungsrecht an Grundstück Fl.Nr. 67

Dem Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 56 verfügt laut Grundbuch über ein Brunnenbenutzungsrecht an dem Grundstück Fl.Nr. 67, eingetragen im Grundbuch von Rödelmaier Blatt 1860, Abt. II Nr. 1, 2. Laut mündlicher Auskunft der im Anwesen wohnenden Miteigentümerin bestehen bezüglich des eingetragenen Brunnenbenutzungsrechts keine Kenntnisse hinsichtlich Nutzung und Nutzungsmöglichkeiten. Der Wert des im Grundbuch eingetragenen Brunnenbenutzungsrechts ist nach sachverständiger Einschätzung als marginal bzw. nicht wertrelevant einzustufen.

Rechtliche Gegebenheiten

Herrschende grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Altlasten o.ä. sind – abgesehen von den genannten – nach Sichtung sämtlicher Unterlagen zum Wertermittlungsstichtag nicht feststellbar.

Gebäude und Außenanlagen

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

GRUNDSTÜCK Fl.Nr. 56: EICHGASSE 4

A) Wohngebäude

Gebäudetyp und Baujahr

Das Bauwerk ist als freistehendes, zweigeschossiges, nicht unterkellertes, massives Einfamilienhaus mit unausgebaute Dachgeschosssetage zu beschreiben. Laut vorliegender Unterlagen erfolgten die Gebäudeerrichtung um 1933 und Umbaumaßnahmen um 1980. Gemäß Hinweis der Miteigentümer erfolgten im Lauf der Zeit, insbesondere um 2006/2007, diverse Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen (z.T. Einbau Kunststoff-Isolierglasfenster, Innentürelemente, Bodenbeläge, Wand- und Deckenverkleidungen, Haustechnik und Sanitärausstattung etc.).

Gliederung

Der Hauseingang befindet sich an der nördlichen Gebäudeseite und ist über ein überdachtes Eingangspodest begehbar. Das Wohngebäude weist auf der Erdgeschosssetage eine Diele mit Treppenaufgang, eine Küche, einen Vorratsraum, ein Badezimmer sowie ein Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Garten auf. Die Obergeschosssetage verfügt über drei Zimmer, einen Flurbereich sowie einen Dusche/WC-Raum. Die Dachgeschosssetage ist unausgebaut, dient mitunter als Standort der Gas-Heizungsanlage und kann zu simplen Lager- und Abstellzwecken genutzt werden. Hinsichtlich der Raumaufteilung/-anordnung wird auf die Grundriss-Skizzen in der Anlage des Gutachtens verwiesen.

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

Fundament / Gründung:	Stahlbetonbodenplatte, Stampf-/Betonfundamente
Außenwände:	Massivwände bzw. Mauerwerk (Bruch-/Natursteine, Bimssteine, Ziegel-/Backsteine o.ä.)
Innenwände:	überwiegend Massivwände bzw. Mauerwerk, tlw. Leichtbauwände (Ständerwände mit Gipskartonplatten verkleidet o.ä.)

Geschossdecken:	Massiv- bzw. Holzbalkendecken
Treppen:	EG-OG: gewendelte Holztreppe mit Holzgeländer bzw. Holzhandlauf OG-DG: gewendelte Holztreppe mit Holzgeländer bzw. Holzhandlauf
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßige Holzdachkonstruktion
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung
Rinnen / Rohre:	Metall- bzw. Kunststoffausführung
Kamin/e:	ein Kamin mit gemauertem Kaminkopf
Besondere Bauteile:	massives Eingangspodest mit Eingangsüberdachung; massive Eingangsstufen (gartenseitig); Hausmadonna (in nördliche Fassade integriert)

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

Fassade:	vorherrschend Putzfassade, Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	EG/OG vorwiegend mit Laminatboden und Fliesenbelag ausgestattet DG-Boden mit OSB-Platten belegt
Wandverkleidung:	überwiegend verputzt (bzw. Trockenputz / Gipskartonplatten) und mit Anstrich bzw. Tapete verkleidet, Teilbereiche mit Steinverkleidung, Fliesenbelag o.ä. gestaltet
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	Deckenuntersichten weisen vorwiegend Holz- bzw. Paneelverkleidungen auf Dachschrägen überwiegend unverkleidet

Türen / Tore:	Haustürelement in Kunststoffausführung mit Glas-ausschnitten; innen vorherrschend Holztüren (furniert) mit Holzzargen
Fenster:	überwiegend Kunststoff-Fensterelemente mit Isolierverglasung (größtenteils 2-fach verglast; bodentiefes Fensterelement an der EG-Südseite mit 3-fach Verglasung, ca. 2021 eingebaut lt. Miteigentümerin); z.T. Kunststoff-Rollo; tlw. Holzfenster (älter)
Sanitärausstattung:	EG: Badezimmer mit bodenebener Dusche, Badewanne, wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken ausgestattet; Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf OG: Dusche/WC-Raum mit Waschbecken, Dusche und wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten ausgestattet
Heizung:	Gas-Zentralheizung (Fabrikat Vaillant; Einbau im Jahr 2006 lt. Energieausweis); wandhängende Heizkörper; Anschlussmöglichkeit für Festbrennstoff- bzw. Kaminofen
Elektroinstallation:	vorwiegend Unterputz- bzw. Aufputzinstallation in baujahrsüblicher und zweckmäßiger Ausführung

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile (Dacheindeckung etc.) vereinzelt mit Witterungsmerkmalen behaftet
- Holzdachstuhl und Dacheindeckung weisen stellenweise Verschleißerscheinungen auf
- abgelöstes Furnier am Türelement des Badezimmers (EG)
- Kamineinblechung teils korrodiert

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, Brandschutz, bauphysikalische Gegebenheiten 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 etc. sowie eine Überprüfung der 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, das 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 ist in der Anlage des Gutachtens dargestellt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung bzw. Raumgliederung ist als baujahrsüblich, funktional und zweckmäßig zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung (Abzug i.S. § 8 Abs. 3 ImmoWertV) ist nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Bausubstanz ist als solide, der Pflegezustand als gut zu beschreiben.

B) Wirtschaftsgebäude**Typ, Gliederung und Baujahr**

Beim Bauwerk handelt es sich um ein grenzseitig stehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Wirtschaftsgebäude mit Pultdach. Das Gebäude weist einen halboffenen Lagerraum, einen Gartengeräteraum sowie einen Wirtschaftsraum mit Waschmaschinen- und Küchenanschlüssen auf. Bezüglich der Raumaufteilung/-anordnung wird auf die Grundriss-Skizze in der Anlage des Gutachtens verwiesen. Das exakte Gebäudebaujahr ist unbekannt. Vermutlich erfolgte die Errichtung des Wirtschaftsgebäudes in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Im Lauf der Zeit wurden in Teilbereichen gewisse bauliche Modifikationen durchgeführt.

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

Fundamente/Gründung:	Stampf-/Betonfundamente, Betonbodenplatte
Wände:	Mauerwerk bzw. Massivwände
Decken-/Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachform:	Pultdach; Vorbau mit kleinem Flachdach

Dachdeckung/-abdichtung:	Wellplattendeckung (vermutlich asbesthaltig!); begrünte Eingangsüberdachung des Vorbaus
Rinnen, Rohre:	Metall- bzw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	--

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

Fassade:	vorherrschend Putzfassade, einzelne Fassaden- bereiche mit unverputztem Mauerwerk
Bodenbeläge:	vorwiegend Betonboden mit Glattstrich, tlw. PVC- Belag
Wandverkleidungen/-beläge:	überwiegend verputzt und gestrichen
Deckenverkleidung/Dachuntersicht:	vorherrschend Plattenverkleidung mit Anstrich, tlw. unverkleidet
Türen / Tore / Fenster:	Holz- bzw. Metalltürelemente, Holz-Fenster
Elektroinstallation:	Unterputz- bzw. Aufputzinstallation in zweckmä- ßiger Ausführung
Sanitärinstallation:	zweckmäßige Küchen- und Waschmaschinenan- schlüsse sowie Bodengully vorhanden
Heizung:	Waschraum mit Wandheizkörper ausgestattet

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile vereinzelt mit Witterungsmerkmalen behaftet
- Wandbereiche weisen vereinzelt Rissbildungen bzw. Putzschäden auf, teils unverputzte bzw. unverkleidete Wandbereiche
- Wandbereiche und Dachuntersicht stellenweise mit Feuchtigkeitsmerkmalen behaftet

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, Brandschutz, bauphysikalische Gegebenheiten 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 etc. sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Auftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung bzw. Raumgliederung ist als baujahrsüblich, einfach und zweckmäßig zu beschreiben. Die teils geringe lichte Raumhöhe des Erdgeschosses von ca. 2,18 m ist als bauhistorische Gegebenheit einzustufen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung (Abzug i.S. § 8 Abs. 3 ImmoWertV) ist nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Bausubstanz des Wirtschaftsgebäudes ist als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich bis mäßig zu beschreiben. Vereinzelt besteht Instandhaltungsrückstau.

Außenanlagen Fl.Nr. 56

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 56 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Kanal, Wasser, Strom etc.) angeschlossen.

Freifläche / Sonstiges: Der Hofbereich ist teils mit Pflaster, teils mit betonierte Flächen befestigt. Die südliche Freifläche ist als Steingarten mit Zierkies, Schotter und Splitt, einer kleinen Grünfläche sowie einem kleinen Gartenteich und vereinzeltem Pflanzbestand angelegt. An der südlichen Grundstücksgrenze besteht ein Holzlattenzaun. Eine Tor- und Türanlage besteht an der nördlichen Grundstücksseite.

Gesamturteil: Die Außenanlage ist als zweckmäßig und ansprechend gestaltet zu beurteilen.

GRUNDSTÜCK Fl.Nr. 57: NÄHE LINDENSTR.

C) Gewerbegebäude

Typ, Gliederung und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um ein grenzseitig errichtetes, ein-/zweigeschossiges, massives, teilweise unterkellertes Gewerbegebäude mit Lageranbau. Das Gewerbegebäude ist im südlichen Bereich auf das Grundstück Fl.Nr. 56 überbaut. Die Erdgeschossesetage verfügt über Werkstatt- und Lagerräume, die früher als Schreinereibetriebsstätte dienten. Der westliche, in zweigeschossiger Bauweise errichteter Gebäudeteil verfügt auf der Erdgeschossesetage über eine Durchfahrt sowie Lager- und Stellflächen (ehemals Stallung; Kfz-Garagenstellplatz). Bei der südliche Teilunterkellerung handelt es sich um einen rund zehn Quadratmeter großen Lagerraum mit Tonnengewölbe. Die nördliche Teilunterkellerung befindet sich unter dem Werkstattbereich und weist eine Bodenfläche von rund 13 Quadratmetern auf. Beim östlichen Gebäudeteil handelt es sich um einen halboffenen Lageranbau. Das ursprüngliche Gebäudebaujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung Anfang/Mitte des 20. Jahrhunderts, im Kern ggf. früher. Der Lagerhallenanbau wurde gemäß vorliegender Unterlagen um 1964/1965 durchgeführt.

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

Fundamente / Gründung:	Stampf-/Betonfundamente; Stahlbetonbodenplatte
Wände:	vorwiegend Massivwände bzw. Mauerwerk (Bruchstein- bzw. Natursteinmauerwerk, Ziegel-/Backsteinmauerwerk o.ä., tlw. Stahlbetonwände)
Decken:	vorwiegend Massivdecken, tlw. Holzbalkendecke
Treppen:	Massiv- bzw. Holztreppenstufen
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holz-Nagelbinderdachstuhl bzw. Holzdachstuhl
Dachdeckung:	Wellplattendeckung (in Teilbereichen vermutlich asbesthaltig)

Kamin/e:	einzügige Kamine, gemauerte Kaminköpfe
Rinnen, Rohre:	Metall- bzw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	Außentreppe (nordwestlich)

Ausbau (Angaben nach Augenschein bzw. aus vorhandenen Unterlagen)

Fassade:	überwiegend unverkleidete bzw. unverputzte Fassade, tlw. Fassadensockel unverkleidet
Bodenbeläge:	vorwiegend Betonboden mit Glattstrich, tlw. Holzboden, Steinbelag
Wandverkleidungen/-beläge:	teils verputzt und gestrichen, teils unverkleidete bzw. unverputzte Wandbereiche
Decken- und Dachschrägenverkleidung:	teils mit Platten verkleidet und gestrichen, mehrere Teilbereiche unverkleidet bzw. unverputzt
Türen / Tore / Fenster:	vorwiegend Holztüren, Holztore und Holzfenster, tlw. Metallrahmen-Kellerfenster mit Einfachverglasung und Außengitter
Elektroinstallation:	vorwiegend Aufputzinstallation in zweckmäßiger Ausführung
Heizung:	Anschlussmöglichkeiten für Einzelofen

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile weisen in Teilbereichen erhebliche Witterungsmerkmale und Renovierungsbedarf auf
- Fassade überwiegend unverkleidet bzw. unverputzt – umfangreiche Restarbeiten
- Wandbereiche an verschiedenen Stellen mit Feuchtigkeitsmerkmalen (Putzschäden, Flecken, Verfärbungen, Absandung des Anstrichs etc.), Salpeterausblühungen o.ä. behaftet – ggf. mangelhafte Abdichtung gegen Feuchtigkeit etc.

- Mauerwerk teils mit herausgebrochenen Mauersteinen
- Restspuren eines Brandes im westlichen Erdgeschossbereich erkennbar (lt. Miteigentümerin erfolgte eine fachmännische Überprüfung der Bauwerkstatik etc.)
- Wand- und Bodenbereiche weisen stellenweise Rissbildungen bzw. schadhafte Stellen auf
- Kaminputz stellenweise fleckig – ggf. Versottung bzw. mangelhafte Abdichtung
- plattenverkleidete Deckenuntersicht teils mit Feuchtigkeitsmerkmalen behaftet
- Treppen ohne Handlauf bzw. Geländer – Sicherheitsmangel!
- Metallteile stellenweise mit Korrosionsmerkmalen behaftet
- Fenster-, Tür- und Torelemente teils erheblich verschlissen bzw. schadhaft

Hinweis: Es waren augenscheinlich keine Anzeichen für Hausschwamm ersichtlich. Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadens- bzw. Baumängelgutachten, d.h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Bausubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, bauphysikalische Gegebenheiten, 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

Die Raumgliederung ist als baujahrsüblich und einfach zu beurteilen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Bausubstanz ist als „in die Jahre gekommen“, der Pflegezustand des Gebäudes als mäßig zu beurteilen. Es bestehen in Teilbereichen Instandhaltungsrückstau und Restarbeiten.

Außenanlagen Fl.Nr. 57

- Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 57 ist an entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen (ggf. über Fl.Nr. 56).
- Bauliche Anlage: An der südlichen Grundstücksseite besteht eine Holzlege (Dachwellplatten ggf. asbesthaltig!) in einfacher Holzbauweise.
- Freifläche / Sonstiges: Die östliche Freifläche weist Grasbewuchs auf. Die Wegfläche zur Durchfahrt ist mit einer betonierten Fläche befestigt. Das Grundstück ist an der östlichen Seite mit einem zweiflügligen Metalltor nebst Metalltürchen (tlw. schadhaft) an Massivpfeilern eingefriedet.
- Gesamturteil: Die Außenanlage ist als einfach und zweckmäßig gestaltet zu beurteilen. Es besteht in Teilbereichen Instandhaltungsrückstau.

Verkehrswert

Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 56, Eichgasse 4

Ergebnis der Ertragswertermittlung	201.000,- EUR
Ergebnis der Sachwertermittlung (marktangepasster Wert)	203.000,- EUR

Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 57, Nähe Lindenstraße

Ergebnis der Ertragswertermittlung	72.000,- EUR
Ergebnis der Sachwertermittlung (marktangepasster Wert)	84.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Das zu bewertende Wohngrundstück Fl.Nr. 56 der Gemarkung Rödelmaier, Eichgasse 4, ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als durchschnittlich marktgängig zu beurteilen. Hervorzuhebende Faktoren sind der gepflegte Zustand und die solide Bauweise. Das Gewerbegrundstück Fl.Nr. 57 der Gemarkung Rödelmaier, Nähe Lindenstraße, ist unter Berücksichtigung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als mäßig marktgängig zu beurteilen. Negativ auf die Vermarktungsfähigkeit von Grundstück Fl.Nr. 57 wirken sich die in Teilbereichen bestehenden Restarbeiten sowie der teilweise vorhandene Instandhaltungsrückstau aus. Auf Grund der Einstufung beider Grundstücke als wirtschaftliche Einheit ist eine gemeinsame Vermarktung empfehlenswert. Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 56, Eichgasse 4, leitet sich aus dem ermittelten Sachwert ab und ist zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025 mit geschätzt rd. 203.000,- Euro zu beziffern. Für das Gewerbegrundstück Fl.Nr. 57, Nähe Lindenstraße, beträgt der aus dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens abgeleitete Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag rd. 72.000,- EUR. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale wird der jeweils ermittelte Verkehrswert als markadäquat eingestuft.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 56, Eichgasse 4

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Neustadt a.d. Saale von Rödelmaier Blatt 2357 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 56, Eichgasse 4, 97618 Rödelmaier, Gebäude- und Freifläche zu 0,0344 ha, hierzu Brunnenbenutzungsrecht an dem Grundstück Flst. 67, eingetragen im Grundbuch von Rödelmaier Bl. 1860, Abt. II Nr. 1, 2, abgeleitet aus dem ermittelten Sachwert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 04.04.2025, auf rund:

203.000,- EUR

(in Worten: zweihundertdreitausend Euro)

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 57, Nähe Lindenstraße

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Neustadt a.d. Saale von Rödelmaier Blatt 2357 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 57, Nähe Lindenstraße, 97618 Rödelmaier, Gebäude- und Freifläche zu 0,0367 ha, abgeleitet aus dem ermittelten Ertragswert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungstichtag 04.04.2025, auf rund:

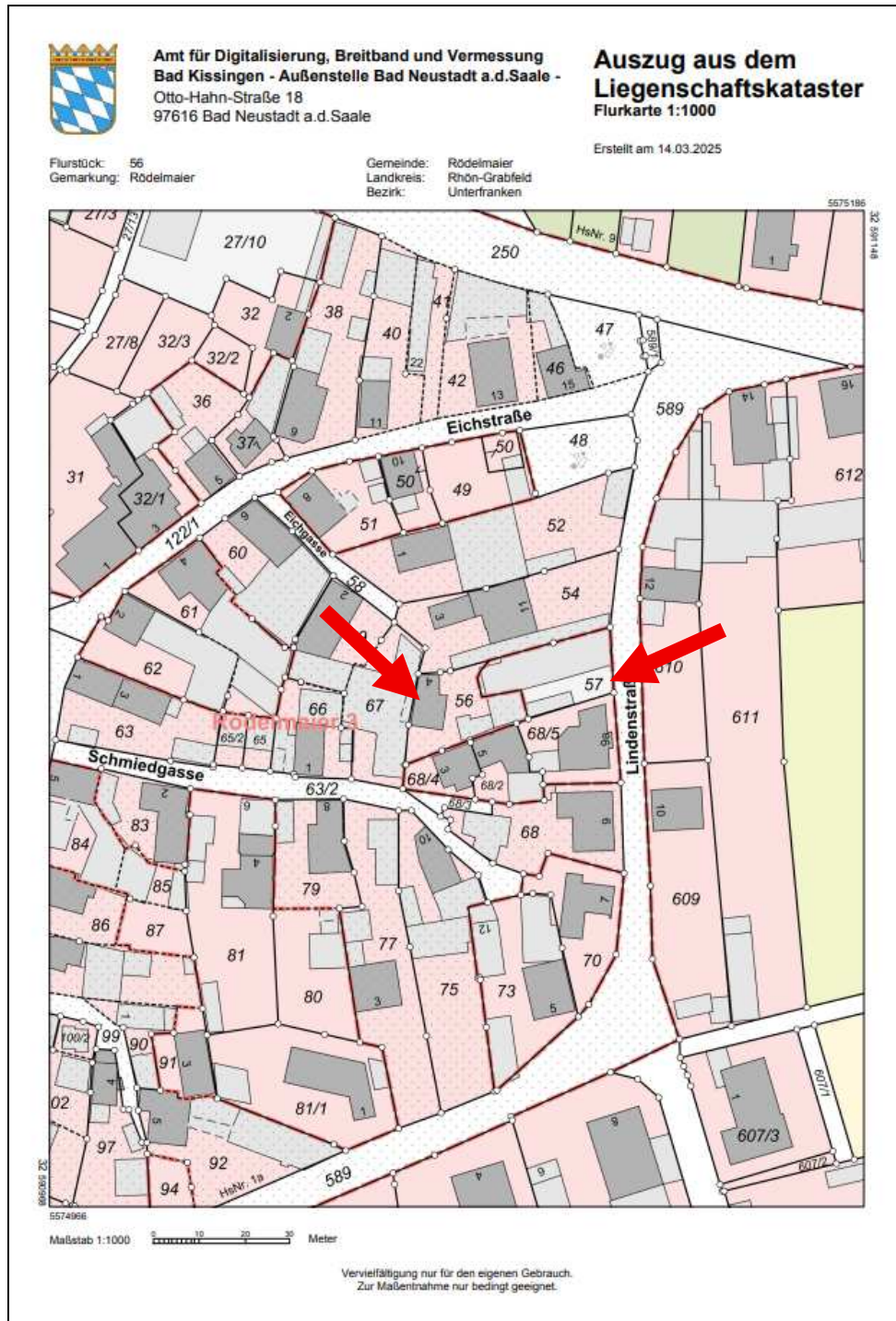
72.000,- EUR

(in Worten: zweiundsiebzigtausend Euro)

Hinweis: Eintragungen der Abt. II wurden im Verkehrswert auftragsgemäß nicht berücksichtigt. Die Werte von Zubehör, Inventar, Mobiliar, Maschinen und Anlagen sowie Kücheneinbauten etc. wurden im o.g. Verkehrswert ebenso nicht berücksichtigt. Ferner ist anzumerken, dass die Objektbeschreibung nach Augenschein bzw. gemäß den vorhandenen Unterlagen erfolgte. Es wurden keine Bauteiluntersuchungen (Brandschutz, Statik, Parasiten, Schadstoffbelastungen, Belastungen, Raumgifte etc.), keine Überprüfung der Gebäudetechnik sowie keine Altlastenuntersuchung von Grund und Boden durchgeführt. Ein lastenfreier Zustand wird dem Ergebnis zu Grunde gelegt. Die Angabe der Flächen- und Raummaße erfolgt unverbindlich und ohne Gewähr. Aus statistischen Gesichtspunkten muss für Verkehrswerte ein Toleranzbereich von bis zu ca. 10 % angenommen werden. Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch berechnet werden. Letztlich handelt es sich immer um eine Schätzung. Den Usancen des Grundstücksverkehrs folgend wird das Ergebnis der Verkehrswertermittlung entsprechend gerundet.

Anlagen

Lageplan (ohne Maßstab)



Legende zur Flurkarte



Flurstück

-  Flurstücksgrenze
-  Flurstücksnummer
-  Zusammengehörige Flurstücksteile
-  Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
-  Abgemarkter Grenzpunkt
-  Grenzpunkt ohne Abmarkung
-  Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

Gesetzliche Festlegung

-  Bodenordnungsverfahren

Gebäude

-  Wohngebäude
-  Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
-  Umspannstation
-  Gebäude für öffentliche Zwecke
-  Gebäude mit Hausnummer
-  Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut

Geodätische Grundlage

Ämtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – **UTM**
 Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GR580
 mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33;
 32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe
 5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

Gebietsgrenze

-  Grenze der Gemarkung
-  Grenze der Gemeinde
-  Grenze des Landkreises
-  Grenze der kreisfreien Stadt

Tatsächliche Nutzung

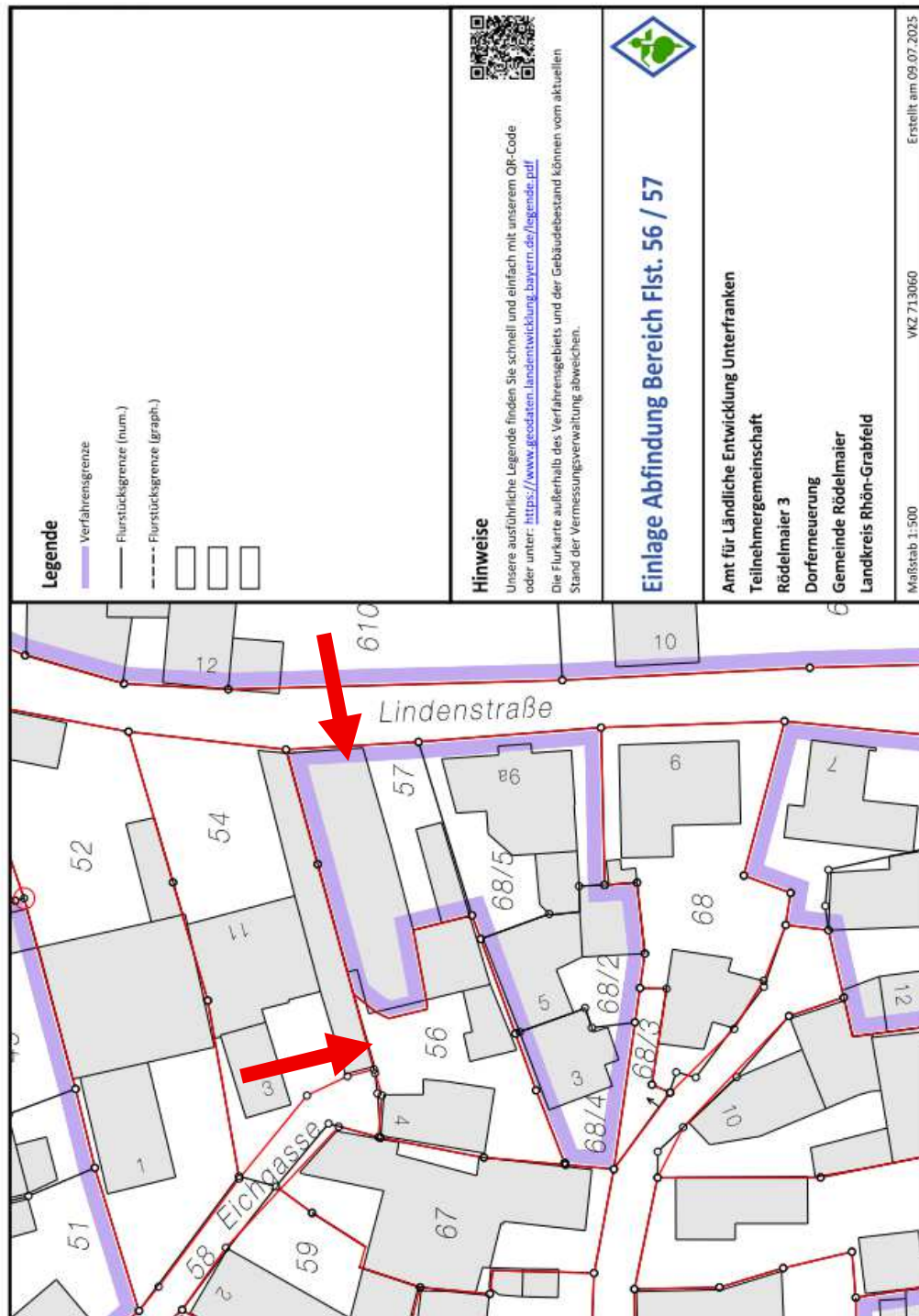
-  Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung
Fläche besonderer funktionaler Prägung
-  Industrie- und Gewerbefläche
-  Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
Friedhof
-  Landwirtschaft
Ackerland
-  Landwirtschaft
Grünland
-  Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr,
Schiffsverkehr, Platz
-  Wald
-  Gehölz
-  Fließgewässer
-  Stehendes Gewässer
-  Unkultivierte Fläche
-  Hafenbecken
-  Sumpf
-  Moor
-  Spielplatz / Bolzplatz
-  Wildpark
-  Flugverkehr / Segelfluggelände
-  Parkplatz
-  Campingplatz
-  Park

Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter
https://s.bayern.de/ALKIS_Legende
 oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.

Ein Service der
 Bayerischen Vermessungsverwaltung.





Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf das Wohngebäude von Osten



Bild 2: West-Ansicht des Gewerbegebäudes



Bild 3: Nord-Ost-Ansicht des Wohngebäudes



Bild 4: Nord-Ansicht des Wirtschaftsgebäudes



Bild 5: Süd-Ansicht des Wohngebäudes



Bild 6: Nord-Ansicht des Wohngebäudes