




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

Amtsgericht Schweinfurt, AZ: 801 K 15/25

 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 Wertermittlungsstichtag 22.08.2025 -

des Grundstücks Fl.Nr. 17396 der Gemarkung Mühlbach,

Kurhausstraße 18, 97616 Bad Neustadt a.d. Saale



## ZUSAMMENFASSUNG

### BEWERTUNGSOBJEKT

|  |  |
|--|--|
| Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:                     | Grundstück Fl.Nr. 17396 der Gemarkung Mühlbach, Kurhausstraße 18, 97616 Bad Neustadt a.d. Saale-Mühlbach, Wohnhaus, Nebengebäude (tlw. auf Flst. 17398; überbaute Fläche=2 m <sup>2</sup> ), Hofraum, Garten zu 0,0539 ha  |
| Bewertungsobjekt, Beschreibung:                    | <p><u>A) Wohngebäude</u> freistehendes, zweigeschossiges, unterkellertes, massives Zweifamilienhaus mit Dachgeschoss-Einliegerwohnung; EG-Whg. ca. 95,80 m<sup>2</sup>; OG-Whg. ca. 117,39 m<sup>2</sup>; DG-Whg. ca. 94,44 m<sup>2</sup> zzgl. Nutz-/Nebenflächen KG etc.; Bj. um 1975</p> <p><u>B) Garagengebäude</u>: grenzseitig stehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Garagengebäude mit Flachdach; 2 PKW-Stellplätze; Bj. ca. 1977</p> |
| Gewerbebetrieb/e:                                  | kein Gewerbebetrieb  |
| Mieter / Pächter:                                  | DG-Whg. vermietet lt. Hinweis des Miteigentümers   |
| Maschinen / Betriebseinrichtung:                   | nicht vorhanden  |
| Baubehörtl. Beschränk. / Besonderheiten / Hinweise | <ul style="list-style-type: none"><li>- vollständige Innenbesichtigung wurde nicht gewährt</li><li>- DG-Whg. lt. vorliegender Unterlagen ohne baubehördliche Genehmigung realisiert</li><li>- EG-Whg. mit umfangreichen Restarbeiten sowie Renovierungsbedarf, zudem bauliche Modifikationen erforderlich</li><li>- tlw. Instandhaltungsrückstau und Renovierungsbedarf</li></ul>  |
| Küche / Zubehör:                                   | keine Aussage möglich, da Whg. EG und DG nicht besichtigt  |
| Energieausweis:                                    | wurde nicht vorgelegt  |
| Altlasten-Kataster:                                | keine Eintragungen lt. Auskunft der Behörde  |
| Denkmalschutz:                                     | besteht nicht  |
| Belastungen Abt. II:                               | siehe Grundbuchauszug  |
| Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:              | 22.08.2025   |
| Ertragswert:                                       | 530.000,- EUR  |
| Sachwert:  | 545.000,- EUR  |
| <b>Verkehrswert (§ 194 BauGB):</b>                 | <b>545.000,- EUR</b>   |

## **Planungsrechtliche Merkmale**

### **Flächennutzungsplan**

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

### **Bebauungsplan / Sanierungsgebiet**

Für das Ortsgebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 17396 befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 34 BauGB (*Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile*). Weiterhin liegt das Grundstück – so die Auskunft der Verwaltungsbehörde – im Sanierungsgebiet „Altort Mühlbach/Bad Neuhaus“. Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Ergänzend hierzu wird auf die Satzung verwiesen.

### **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 das Bewertungsgrundstück nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmalbereichs befindet.

## **Sonstige Grundstücksmerkmale**

### **Grundstücksform und Topographie**

Das zu bewertende Grundstück Kurhausstraße 18, Fl.Nr. 17396 der Gemarkung Mühlbach, ist unregelmäßig geschnitten. Das natürliche Gelände des Bewertungsgrundstücks verläuft etwas hängig und fällt von Norden bzw. Nordosten in Richtung Süden bzw. Südwesten leicht ab.

### **Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 17396**

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| Straßen-/Wegefront (westlich):       | ca. 27 m |
| Grundstückstiefe (im Durchschnitt):  | ca. 23 m |
| Grundstücksbreite (im Durchschnitt): | ca. 23 m |

### **Baugrund, Schadstoffe und Altlasten**

Laut Baubeschreibung handelt es sich beim Baugrund um Bodenklasse 2.26 (schwererer Boden) – 2.27. Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das zu bewertende Grundstück derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 Bay-BodSchG (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, Schad-

stoffbelastungen, Verunreinigungen, Parasiten, Auffüllungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Kontaminationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für die Wertermittlung ist demzufolge der Zustand eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

### **Immissionen**

Das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 17396 befindet sich in einem von eher kleingliedriger Gebäudestruktur geprägten Altortbereich mit dörflicher Mischnutzung. Die westlich an das mit einem Zweifamilienhaus nebst Garage bebaute Grundstück Fl.Nr. 17396 grenzende Kurhausstraße ist als Ortsdurchgangsstraße mit mäßiger bis zeitweise stärkerer Frequentierung zu beschreiben. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie- und Handwerksbetriebe, Gaststätten etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

### **Überschwemmungsgefährdung**

Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für den Ortsbereich, in dem sich das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 17396 befindet, keine Klassifizierung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Das Ortsgebiet, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, ist gemäß dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* nicht als wassersensibler Bereich eingestuft.

### **Heilquellenschutzgebiet**

Gemäß der Darstellung im Bayern-Atlas befindet sich das Bewertungsgrundstück innerhalb eines festgesetzten Heilquellenschutzgebiets mit dem Gebietsnamen „Bad Neustadt a.d. Saale“ (Gebietskennzahl: 2220562700077; Festsetzungsdatum: 30.09.1981).

### **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 bebaute Grundstück Kurhausstraße 18 gilt zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2025 als ortsüblich erschlossen. Es bestehen Anschlüsse für Strom, 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.

### **Baulastenverzeichnis**

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

### **Nutzung zum Wertermittlungsstichtag**

Das zu bewertende Grundstück Kurhausstraße 18, Fl.Nr. 17396 der Gemarkung Mühlbach, ist zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2025 mit einem Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung nebst Doppelgarage bebaut und wird zu Wohnzwecken genutzt. Einzelne Räume der Erdgeschosssetage werden, nach Auskunft der am Ortstermin beteiligten Personen, von der Antragstellerin bzw. Familienangehörigen genutzt. Die Wohnung der Obergeschosssetage wird zum Wertermittlungsstichtag vom Antragsgegner zu Wohnzwecken genutzt. Die Wohnung der Dachgeschosssetage ist, nach Auskunft des Antragsgegners, zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden von Seiten der beteiligten Parteien nicht vorgelegt.

### **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 (Angaben soweit einsehbar und erkennbar). Es erfolgten keine Bauteilöffnungen oder ähnliche Untersuchungsmaßnahmen. Die Nennung der Rohbau- und Ausbaumaterialien erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, gewisse Abweichungen können somit nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend den vorliegenden Unterlagen und der erfolgten Besichtigung, stellt sich der bauliche Bestand wie folgt dar:

### **A) Wohngebäude**

#### **Gebäudetyp und Baujahr**

Das Bauwerk ist als freistehendes, zweigeschossiges, unterkellertes, massives Zweifamilienhaus mit Dachgeschoss-Einliegerwohnung zu beschreiben. Die Errichtung des Wohngebäudes erfolgte gemäß vorliegender Unterlagen bzw. nach Auskunft der am Ortstermin beteiligten Parteien um 1975. Es ist anzumerken, dass ein Teilbereich der Kellergeschosssetage laut vorliegender Planzeichnung aus früheren Zeiten stammt und ein Zutritt sowie eine Inaugenscheinnahme dieses Altbestands von Seiten des Miteigentümers nicht gewährt wurde.

#### **Gliederung**

Der Eingang zum Treppenhaus befindet sich an der südlichen Gebäudeseite. Die Erdgeschosssetage verfügt laut Planzeichnung über eine abgeschlossene 3-Zimmer-Wohnung. De facto bestehen jedoch gewisse Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächlichen Grundrisszuschnitt, soweit den im Laufe des Ortsbesichtigungstermins getroffenen Feststellungen. Zum Wertermittlungsstichtag befinden sich im südlichen Erdgeschossbereich einige ausgebaute Räume. Der nördliche Erdgeschossbereich, der einen eigenen Wohnungsabschluss aufweist, befindet sich in ei-

nem rohbauähnlichen bzw. unfertigen Zustand. Die Obergeschossetage verfügt laut Planzeichnung über eine 5-Zimmer-Wohnung mit Balkon. Auf der Dachgeschossetage besteht, zum Wertermittlungsstichtag, nach Auskunft des Miteigentümers, eine weitere Wohneinheit, deren Raumgliederung in den vorliegenden Planunterlagen nicht dargestellt ist und die im Zuge der Ortsbesichtigung nicht in Augenschein genommen werden konnte. Hierzu ist anzuführen, dass eine Genehmigungsfähigkeit der Dachgeschoss-Wohneinheit unterstellt wird. Da eine Innenbesichtigung der Wohneinheiten der Obergeschoss- und Dachgeschossetage von Seiten des Miteigentümers nicht gewährt wurde, kann zur tatsächlich bestehenden Raumgliederung keine Aussage getroffen werden. Der mittels Einschubleiter begehbare Dachspitzboden ist unausgebaut und zu simplen Lager- und Abstellzwecken nutzbar. Die Wohnungen sind – soweit im Zuge der Ortsbesichtigung einsehbar und laut Planzeichnung erkennbar – als abgeschlossene Wohneinheiten im Sinne der Nr. 5 Buchstabe a und b der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen (AVA) gemäß des § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohneigentumsgesetzes (WEG) einzustufen. Zur Erdgeschosswohnung ist anzuführen, dass im Sinne des „best-use-value“ bauliche Modifikationen mit ausstehenden Ausbau- und Restbauarbeiten der Erdgeschosswohnung, entsprechend der genehmigten Bauplanung, empfohlen und der Wertermittlung zu Grunde gelegt werden. Die Kellergeschossetage, die aus einem alten Gebäudeabschnitt, dessen Innenbesichtigung von Seiten des Miteigentümers nicht gewährt wurde, und einem um 1975 errichteten Gebäudeabschnitt besteht, weist laut Planzeichnung respektive soweit einsehbar, zweckmäßige Nutz- und Nebenräume (Gebäudetechnik, Lager etc.) auf. Bezüglich der Raumaufteilung/-anordnung wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung – soweit einsehbar – gewisse Abweichungen zwischen dem genehmigten Planstand und dem tatsächlichen Gebäudebestand festgestellt werden konnten.

**Rohbau** (Angaben gemäß Aktenlage bzw. nach Augenschein – soweit einsehbar und erkennbar)

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Fundament / Gründung: | Stahlbetonbodenplatte, Beton-/Stampfundamente o.ä.   |
| Außenwände:           | Massiv- bzw. bzw. Mauerwerksbauweise (überwiegend Mauerwerk Hbl 30 cm o.ä.)  |
| Innenwände:           | überwiegend Massivwände bzw. Mauerwerk (Hochlochziegel-Mauerwerk o.ä.)   |
| Geschossdecken:       | vorherrschend Stahlbetondecken (über KG, EG, OG); Holzbalkendecke (über DG)  |
| Treppen:              | KG – EG: Stahlbeton-Massivtreppe mit Steinbelag, Metallgeländer und Handlauf<br>EG – OG: freitragende Treppe mit Stein-Trittstufen und Metallgeländer<br>OG – DG: freitragende Treppe mit Stein-Trittstufen und Metallgeländer |

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Dachform:                | Satteldach, Satteldach-Gauben  |
| Dachkonstruktion:        | zimmermannsmäßige Holzdachkonstruktion, gedämmt bis Kehlbalkendecke  |
| Dachdeckung/-abdichtung: | Betondachsteindeckung  |
| Rinnen / Rohre:          | Metall- bzw. Kunststoffausführung  |
| Kamin/e:                 | mehrzügiger Kamin  |
| Besondere Bauteile:      | Terrasse (EG); Balkon mit Geländer (OG); Loggia mit Geländer (DG); Lichtschächte; Mauerverbindungselement mit Türöffnung und Handlauf (zwischen Haus und Garage) |

**Ausbau** (Angaben gemäß Aktenlage bzw. nach Augenschein – soweit einsehbar und erkennbar)

|                  |  |
|------------------|--|
| Fassade:         | vorherrschend Putzfassade mit Anstrich; z.T. Wärmedämmverbundsystem (WDVS / Vollwärmeschutz); z.T. Schindelverkleidung; Fassadensockel abgesetzt   |
| Bodenbeläge:     | KG weist Fliesenbelag auf (soweit einsehbar)<br>EG teils mit Fliesenbelag und Holzboden ausgestattet, nördlicher Abschnitt EG weist rohbauähnlichen Zustand auf (Betonboden ohne Oberbodenbelag etc.)<br>OG-Whg.: keine Aussage möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde<br>DG-Whg.: keine Aussage möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde  |
| Wandverkleidung: | KG – Abschnitt Bj. um 1975 – überwiegend verputzt und gestrichen (soweit einsehbar)<br>EG teils verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, tlw. mit Fliesenbelag ausgestattet, nördlicher Abschnitt EG weist rohbauähnlichen Zustand auf (unverputzt/unverkleidet etc.)<br>OG-Whg.: keine Aussage möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde<br>DG-Whg.: keine Aussage möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde |

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Decken- / Dachschrägenverkleidung: | KG – Abschnitt Bj. um 1975 – überwiegend verputzt und gestrichen (soweit einsehbar)<br>EG vorwiegend verputzt (bzw. Trockenputz / Gipskartonplatten) und mit Anstrich bzw. Tapete verkleidet – soweit einsehbar, z.T. Holz- bzw. Paneelverkleidungen o.ä.<br>OG-Whg.: keine Aussage möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde<br>DG-Whg.: keine Aussage möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde                                  |
| Türen / Tore:                      | Haustürelement in Metallausführung mit Kupferblech-Dekorverblendung o.ä. (außen); innen – soweit einsehbar – vorherrschend Holztüren (z.T. furniert; tlw. mit Glasausschnitt) mit Holzzargen; z.T. Metalltürelemente; darüber hinaus keine Aussage möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde   |
| Fenster:                           | überwiegend Holz-Fensterelemente mit Isolierverglasung und Kunststoff-Rollo, tlw. Kunststoff-Fenster, Dachflächenfenster, einfach verglaste Metallrahmen-Kellerfenster mit Außengitter; darüber hinaus keine Aussage möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde   |
| Heizung:                           | Öl-Zentralheizung (Fabrikat Buderus); kellergeschweißter Öltank (Bj. 1975); gekoppelt mit Aufdach-Solarkollektoren (Montage ca. 2010/2012); wandhängende Heizkörper; Teilbereiche unfertig; darüber hinaus keine Aussage möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde   |
| Elektroinstallation:               | vorwiegend Unterputz- bzw. Aufputzinstallation in baujahrsüblicher bzw. zweckmäßiger Ausführung; Teilbereiche unfertig; darüber hinaus keine Aussage möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde   |
| Sanitärausstattung:                | EG südlicher Bereich: Sanitärraum mit Dusche, wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken ausgestattet<br>EG nördlicher Bereich: unfertiger bzw. rohbauähnlicher Zustand (Konzeption siehe Grundrissplan EG)<br>OG-Whg.: Konzeption siehe Grundrissplan OG; keine Aussage zur tatsächlichen Ausstattung möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde<br>DG-Whg.: keine Aussage möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde |

### **Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten**

Der unterzeichnende Sachverständige konnte im Rahmen der Besichtigung – soweit einsehbar und erkennbar – folgende nennenswerte Baumängel, Bauschäden bzw. Restarbeiten feststellen:

- Fassade bzw. Außenbauteile stellenweise mit Witterungsmerkmalen behaftet
- Wandbereiche KG stellenweise mit Feuchtigkeitsmerkmalen (Flecken, Verfärbungen, Absandung des Anstrichs, Putzschäden etc.) behaftet – ggf. mangelhafte Abdichtung gegen Feuchtigkeit
- Rollo (EG; südöstlicher Raum) reparaturbedürftig
- Ausbauelemente des EG-Bereichs südlich teils mit erheblichen Verschleißmerkmalen bzw. Erneuerungsbedarf behaftet
- EG-Bereich nördlich befindet sich in rohbauähnlichem bzw. unfertigen Zustand – umfassende Fertigstellungsarbeiten (ausstehende Restarbeiten am Innenausbau; insb. Wand- und Deckenverkleidungen, Bodenaufbau und Bodenbeläge, Sanitär-ausstattung und Heizungstechnik, Elektro-Installation, Türelemente etc. – siehe Fotodokumentation)
- Metallteile z.T. mit Korrosionsmerkmalen behaftet

Hinweis: Eine vollständige Innenbesichtigung wurde nicht gewährt. Es waren – sofern einsehbar – 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, was bei einer Altbausanierung oder einem Neubau zu berücksichtigen ist, um einem Mindeststandard an Energieeffizienz zu entsprechen. Das aktuell gültige GEG, in dem die drei vorgenannten Gesetze und Richtlinien zusammengeführt worden sind, gilt grundsätzlich für Gebäude, die beheizt oder gekühlt werden – und richtet sich vor allem an Bauherren und Immobilieneigentümer. Ein erbetener Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Die Grundrissgestaltung ist – soweit einsehbar und erkennbar – im Wesentlichen als baujahrsüblich, funktional und zweckmäßig zu beurteilen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung (Abzug i.S. § 8 Abs. 3 ImmoWertV) ist nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben. Da keine vollständige Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte, kann keine umfassende Wertung hierzu dargelegt werden.

### **Gesamturteil**

Die Gebäudesubstanz ist – soweit einsehbar und erkennbar – im Wesentlichen als solide zu beurteilen. Das Gebäude weist in Teilbereichen Restarbeiten, Instandhaltungsrückstau sowie Renovierungsbedarf auf. Da keine vollständige Innenbesichtigung des

Gebäudes ermöglicht wurde, können keine umfassenden Aussagen und Feststellungen zum baulichen Zustand, etwaigen baulichen Mängeln und Schäden sowie zum Pflegezustand getroffen werden.

## **B) Garagengebäude**

### **Gebäudetyp, Gliederung und Baujahr**

Das Bauwerk ist als grenzseitig stehendes, eingeschossiges, massives, nicht unterkellertes Garagengebäude mit Flachdach zu beschreiben. Das Garagengebäude weist zwei von der westlichen Seite aus befahrbare Kfz-Stellplätze auf. Die Errichtung des Garagengebäudes erfolgte gemäß vorliegender Unterlagen um das Jahr 1977.

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

Fundamente / Gründung:                      Betonfundamente, Stahlbetonbodenplatte

Wände / Stützen:                                Massivbauweise bzw. Mauerwerk

Dachform:                                        Flachdach

Dach-/Deckenkonstruktion:                Stahlbetondecke (als Dachtragkonstruktion)

Dacheindeckung/-abdichtung:            Bitumenbahnabdichtung (bzw. Folie o.ä.)

Rinnen, Rohre:                                Metallausführung

Besondere Bauteile:                         Montagegrube

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

Fassade:                                        teils Putzfassade mit Anstrich, hofseitige Fassade mit Sichtmauerwerk (Klinker) gestaltet, tlw. Fliesen- bzw. Schindelverkleidungen; Fassadensockel z.T. abgesetzt

Bodenbelag:                                    vorwiegend Fliesenbelag

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Wandverkleidung:        | überwiegend verputzt und gestrichen   |
| Decken-/Dachuntersicht: | gestrichen  |
| Türen / Tore / Fenster: | Garagen-Schiebetore; Glasbausteinfenster; Metalltürelemente                 |
| Elektro-Installation:   | baujahrsübliche, zweckmäßige Elektroinstallation in zweckmäßiger Ausführung |

### **Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restbauarbeiten**

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

- Außenbauteile bzw. Fassade weisen teils Witterungsmerkmale auf
- Fassade bzw. Wände teils mit Feuchtigkeitsmerkmalen bzw. Putzschäden (Flecken, Verfärbungen etc.) behaftet – ggf. mangelhafte Abdichtung
- Deckenuntersicht stellenweise mit Feuchtigkeitsmerkmalen (Verfärbungen, Flecken etc.) behaftet – ggf. mangelhafte Abdichtung

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

### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

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

### **Gesamturteil**

Die Gebäudesubstanz ist als solide zu beurteilen. Das Garagengebäude weist in Teilbereichen Instandhaltungsrückstau sowie Renovierungsbedarf auf.

**Außenanlagen Fl.Nr. 17396**

- Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 17396 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Kanal, Wasser, Strom etc.) angeschlossen.
- Freifläche / Sonstiges: Die Hof- und Wegeflächen sind vorherrschend mit Betonpflastersteinen befestigt. Die Wegfläche nördlich und östlich des Garagengebäudes ist mit Granitpflaster angelegt. Die Freifläche ist als Ziergarten mit Pflanzbeeten, Einfassungen, vereinzeltem Pflanzbestand, kleinem Gartenteich, Zier- und Dekorelementen (Brunnen u.a.) sowie einem befestigten Sitzplatzbereich gestaltet.
- Gesamturteil: Die Außenanlage ist als zweckmäßig gestaltet zu beurteilen.

## Verkehrswert

### Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 17396, Kurhausstraße 18

|  |                      |
|--|----------------------|
| <b>Ergebnis der Ertragswertermittlung</b>                      | <b>530.000,- EUR</b> |
| <b>Ergebnis der Sachwertermittlung (marktangepasster Wert)</b> | <b>545.000,- EUR</b> |

### **Marktsituation und Besonderheiten**

Das zu bewertende Wohngrundstück Fl.Nr. 17396 der Gemarkung Mühlbach, Kurhausstraße 18, ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als durchschnittlich marktgängig zu beurteilen. Hervorzuhebende Faktoren sind – soweit einsehbar – die solide Bauweise und die umfangreiche Wohnfläche von rund 300 m<sup>2</sup> (nach erfolgten Ausbau-/Restarbeiten der EG-Whg.). Negativ auf die Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts wirken sich die ausstehenden Restarbeiten mit baulichen Modifikationen hinsichtlich der Erdgeschosswohnung sowie der in Teilbereichen bestehende Instandhaltungsrückstau bzw. Renovierungsbedarf aus. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Innenbesichtigung der Wohnungen der Obergeschoss- und Dachgeschossebene sowie eines Teilbereichs der Kellergeschossetage von Seiten des Miteigentümers nicht gewährt wurde. Da keine vollständige Innenbesichtigung ermöglicht wurde, erfolgt die Bewertung auf Basis der Aktenlage und der durchgeführten Besichtigung. Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 17396, Kurhausstraße 18, leitet sich aus dem ermittelten Sachwert ab und ist zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2025 mit geschätzt rd. 545.000,- Euro zu beziffern. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale wird der jeweils ermittelte Verkehrswert als marktadäquat eingestuft.

### **Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 17396, Kurhausstraße 18**

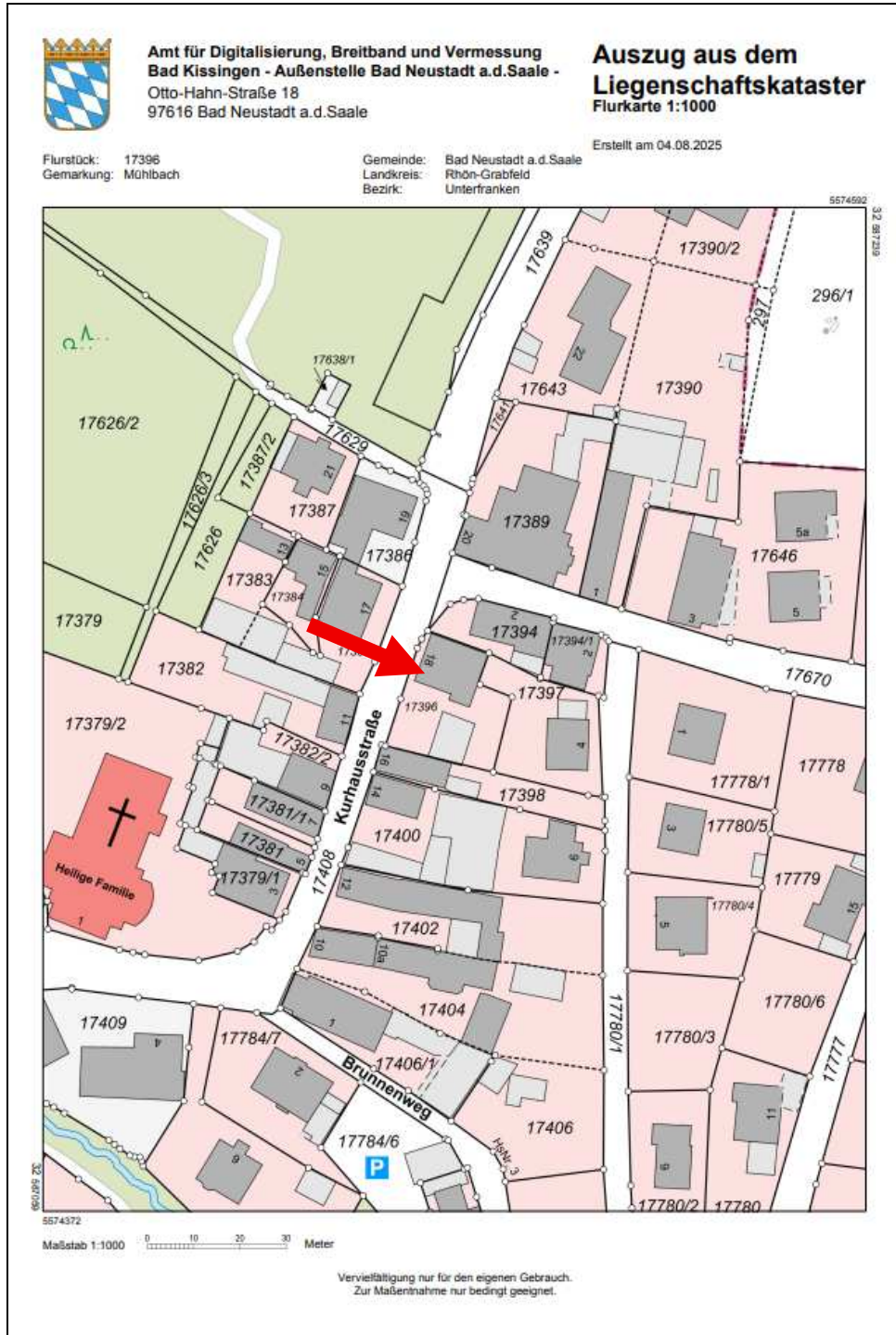
Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Neustadt a.d. Saale von Mühlbach Blatt 1203 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 17396 der Gemarkung Mühlbach, Kurhausstraße 18, 97616 Bad Neustadt a.d. Saale, Wohnhaus, Nebengebäude (tlw. auf Flst. 17398; überbaute Fläche=2 m<sup>2</sup>), Hofraum, Garten zu 0,0539 ha, abgeleitet aus dem ermittelten Sachwert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2025, auf rund:


**545.000,- EUR**

(in Worten: fünfhundertfünfundvierzigtausend Euro)

## Anlagen


### Lageplan (ohne Maßstab)







## Legende zur Flurkarte


### Flurstück


 Flurstücksgrenze


**3285** Flurstücksnummer

 Zusammengehörende Flurstücksteile


 Nicht festgestellte Flurstücksgrenze


 Abgemarkter Grenzpunkt


 Grenzpunkt ohne Abmarkung

 Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren


### Gebietsgrenze

 Grenze der Gemarkung


 Grenze der Gemeinde


 Grenze des Landkreises  
Grenze der kreisfreien Stadt


### 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


HsNr. 20


### 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

### Geodätische Grundlage

Amtliches 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)  $\rightarrow$  Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe

5338331,78 (N)  $\rightarrow$  Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

### Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter [https://www.bayern.de/ALKIS\\_Legende](https://www.bayern.de/ALKIS_Legende) oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.

Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.



## Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf das Anwesen von Nord-West-Ansicht



Bild 2: Süd-West-Ansicht



Bild 3: Süd-Ansicht des Wohngebäudes



Bild 4: Ost-Fassade des Wohngebäudes