




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

Amtsgericht Schweinfurt, AZ: 801 K 22/25

 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 13.06.2025 -

der Grundstücke Fl.Nr. 3195 und Fl.Nr. 3195/1 der Gemarkung Seubrigshausen,

Wermerichshäuser Straße 11 und Hainelach, 97702 Münnerstadt



ZUSAMMENFASSUNG

BEWERTUNGSOBJEKT I

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 3195 der Gemarkung Seubrigshausen, Wermerichshäuser Str. 11, 97702 Münnerstadt, Sonnenhof, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche zu 0,5267 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<p><u>A) Wohngebäude</u>: freistehendes, zweigeschossiges, unterkellertes, massives Zweifamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachboden; EG-Whg. ca. 66,09 m²; OG-Whg. ca. 67,37 m²; zzgl. Nutz-/Nebenfl. (KG etc.); Bj. ca. 1959/1960</p> <p><u>B) Stall- und Scheunengebäude</u>: eingeschossiges, teilweise unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Stall- und Scheunengebäude mit geneigtem Dach; EG-Nfl. ca. 414,40 m²; zzgl. Nebenflächen (DG etc.); Bj. 1959/1960</p> <p><u>C) Garagengebäude</u>: eingeschossiges, massives, nicht unterkellertes Garagengebäude mit Satteldach; 2 Kfz-Stellplätze zzgl. Nfl. EG Lager; Bj. ca. 1959/1960</p>
Gewerbebetrieb/e:	kein Gewerbebetrieb
Mieter / Pächter:	lt. mündl. Auskunft westliche Freifläche vermietet/verpachtet
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine werthaltige Betriebseinrichtung vorhanden
Baubehödl. Beschränk. / Besonderheiten / Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB), Aussiedlerhof - tellerschlossener Zustand (kein Wasseranschluss, kein Kanalanschluss) - tlw. Instandhaltungsrückstau/Renovierungsbedarf - unentgeltliche Nutzung der Obergeschoss-Wohnung (lt. vorgelegtem Nutzungsvertrag); Innenbesichtigung der Obergeschoss-Wohnung wurde nicht gewährt - Recht an Brunnen auf Fl.Nr. 3201 - zusammen mit Fl.Nr. 3195/1 als wirtschaftliche Einheit einzustufen, gemeinsame Vermarktung wird empfohlen
Küche / Zubehör:	kein nennenswerter Zeitwert vorhanden
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragungen
Denkmalschutz:	besteht nicht
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	13.06.2025
Ertragswert:	190.000,- EUR
Sachwert:	192.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	190.000,- EUR



BEWERTUNGSOBJEKT II

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 3195/1 der Gemarkung Seubrigshausen, Hainelach, 97702 Münnerstadt, Verkehrsfläche zu 0,0408 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>Unbebautes Grundstück</u> : Randbereich eines Aussiedlerhof-Grundstücks
Gewerbebetrieb/e:	keine Gewerbenutzung
Mieter / Pächter:	keine Miet-/Pachtverträge vorgelegt
Maschinen / Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden
Baubehördl. Beschränk. / Besonderheiten / Hinweise	<ul style="list-style-type: none">- Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)- schmaler Zuschnitt des Grundstücks- teilerschlossener Zustand (kein Wasseranschluss, kein Kanalanschluss)- zusammen mit Fl.Nr. 3195 als wirtschaftliche Einheit einzustufen, gemeinsame Vermarktung wird empfohlen
Küche / Zubehör:	nicht vorhanden
Energieausweis:	unbebautes Grundstück
Altlasten-Kataster:	keine Eintragungen
Denkmalschutz:	besteht nicht
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	13.06.2025
Vergleichswert:	1.200,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	1.200,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche der im Außenbereich gelegenen Grundstücke Fl.Nr. 3195 und Fl.Nr. 3195/1 der Gemarkung Seubrigshausen, so die Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde, als Landwirtschaftsfläche (L) aus.

Bebauungsplan

Für das Gemeindegebiet, in dem sich die Bewertungsgrundstücke Fl.Nr. 3195 und Fl.Nr. 3195/1 befinden, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 35 BauGB (*Bauen im Außenbereich*).

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. 3195/1 und Fl.Nr. 3195 nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmalbereichs befinden.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstücksform und Topographie

Das bebaute Grundstück Wermerichshäuser Straße 11, Fl.Nr. 3195 der Gemarkung Seubrigshausen, ist nahezu rechteckig geschnitten. Das unbebaute Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 3195/1, Hainelach, weist eine rechteckige Form auf. Das natürliche Gelände beider Bewertungsgrundstücke fällt von Norden in Richtung Süden etwas ab.

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 3195, Wermerichshäuser Straße 11

Straßen-/Wegefront (südöstlich):	ca. 48 m
Straßen-/Wegefront (nordöstlich):	ca. 102 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 102 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 52 m

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 3195/1, Hainelach

Straßen-/Wegefront (südöstlich):	ca. 4 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 102 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 4 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. 3195 und Fl.Nr. 3195/1 der Gemarkung Seubrigshausen bilden zusammen eine wirtschaftliche Einheit und befinden sich in einer Außenbereichslage, zwischen den Gemeindeteilen Wermerichshausen und Seubrigshausen. Ein landwirtschaftlich genutzter Flurweg, der von der Gemeindeverbindungsstraße zwischen Wermerichshausen und Seubrigshausen in südwestliche Richtung abzweigt, führt zum Bewertungsanwesen, das als Aussiedlerhof zu bezeichnen ist. In der Nachbarschaft befinden sich ein weiterer Aussiedlerhof sowie landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Das zu bewertende Anwesen befindet sich insgesamt betrachtet an einer von Verkehrsimmissionen (Fahrzeuglärm/-abgase) eher gering belasteten Stelle im Außenbereich. Störende Einflüsse aus sonstigen 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 die zu bewertenden Grundstücke Fl.Nr. 3195 und Fl.Nr. 3195/1 befinden, keine Klassifizierung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Das Gemeindegebiet, in dem die Bewertungsgrundstücke liegen, ist gemäß dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* nicht als wassersensibler Bereich eingestuft.

Heilquellenschutzgebiet

Gemäß der Darstellung im Bayern-Atlas befinden sich die Bewertungsgrundstücke nicht innerhalb eines festgesetzten Heilquellenschutzgebiets.

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 Wermerichshäuser Straße 11, Fl.Nr. 3195, gilt zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2025 als bautypisch bzw. ortsüblich erschlossen. Die verkehr-

liche Erschließung ist durch die direkte Lage beider Grundstücke an einem landwirtschaftlich genutzten Flurweg gesichert. Nach Auskunft des Eigentümers weist das bebaute Grundstück Fl.Nr. 3195 übliche Strom- und Telekommunikationsanschlüsse auf. Ein Kanal- bzw. Wasseranschluss ist laut Auskunft des Eigentümers nicht vorhanden. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine eigene Klärgrube, die turnusmäßig zu entleeren ist. Für die Wasserversorgung steht ein Tiefbrunnen, der zusammen mit dem benachbarten Aussiedlerhof genutzt wird, zur Verfügung. In diesem Zusammenhang wird auf die Eintragung in Abt. II und das Recht an Fl.Nr. 3201 verwiesen. Der Verkehrswertermittlung wird zu Grunde gelegt, dass nach Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungs-, Herstellungs- bzw. Verbesserungsbeiträge (Nachzahlungen o.ä.) anfallen. Das unbebaute Grundstück Fl.Nr. 3195/1, Hainelach, verfügt über keine eigenen Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen, grenzt mit der südöstlichen Seite an eine öffentliche Verkehrsfläche und ist folglich als teilerschlossenes Grundstück einzustufen. 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

Die zu bewertenden Grundstücke, Fl.Nr. 3195 und Fl.Nr. 3195/1 der Gemarkung Seubrigshausen, sind zusammen als wirtschaftliche Einheit einzustufen und zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2025 mit einem um 1959/1960 errichteten Aussiedlerhof, einer außerhalb einer Ortschaft gelegene landwirtschaftliche Betriebsstätte, bebaut. Der Aussiedlerhof gliedert sich in ein Zweifamilienhaus, ein Scheunen- und Stallgebäude sowie ein Garagengebäude. Die Erdgeschosswohnung des Wohngebäudes wird zum Wertermittlungsstichtag vom Eigentümer bewohnt. Laut vorliegender Unterlagen bzw. Hinweis des Bewohners der Obergeschosswohnung wurde ein zeitlich unbefristetes Nutzungs- /Eigentumsrecht der Wohn- und Nebenräume im 1. OG des Wohngebäudes sowie der Garage und des Gemeinschafts-/Freibereichs vereinbart (privater Nutzungsvertrag wurde vorgelegt). Weiterhin ist der unbebaute, westliche Grundstücksbereich verpachtet bzw. vermietet, so der mündliche Hinweis des Eigentümers.

Recht an Fl.Nr. 3201 der Gemarkung Seubrigshausen

Gemäß vorliegender Notarurkunde vom 20.12.1977 besteht für das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 3195 (herrschendes Grundstück) am benachbarten Grundstück Fl.Nr. 3201 (dienendes Grundstück) das Recht zur Trinkwasserversorgung. Dieses Recht bezieht sich auf den an der Grundstücksgrenze zwischen Fl.Nr. 3201 und Fl.Nr. 3202 bestehenden Brunnen einschließlich Pumpe und elektrischer Anlage (gemeinschaftliche Nutzung). Die Notarurkunde regelt, dass alle beim Betrieb der Trinkwasserversorgungsanlage entstehenden Kosten (z.B. Reparaturen, Instandhaltung) gemeinsam zu gleichen Teilen zu tragen sind. Ergänzend hierzu wird auf die entsprechende Bewilligungsurkunde verwiesen.

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:

A) Wohngebäude

Gebäudetyp und Baujahr

Das Bauwerk ist als freistehendes, zweigeschossiges, unterkellertes, massives Zweifamilienhaus mit unausgebautem Dachboden zu beschreiben. An die westliche Wohnhausseite gliedert sich das Stall- und Scheunengebäude (B) an. Die Errichtung des Wohngebäudes erfolgte gemäß vorliegender Unterlagen um 1959/1960.

Gliederung

Der Eingang zum gemeinschaftlichen Treppenhaus befindet sich hofseitig positioniert, an der nordöstlichen Gebäudeseite gelegen. Das Wohngebäude weist auf der Erdgeschossesetage eine 3-Zimmer-Wohnung auf. Die Erdgeschosswohnung weist eine Essdiele, eine Küche, eine Speisekammer, einen Dusche/WC-Raum, eine Kammer, ein Wohnzimmer und ein Schlafzimmer auf. Die Obergeschosswohnung verfügt laut Planzeichnung über eine Küche, ein Badezimmer, eine Speisekammer und vier Zimmer. Zur tatsächlichen Raumgliederung der Obergeschosswohnung kann auf Grund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden. Die Wohnungen sind 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. Auf der Kellergeschossesetage (UG) befinden sich zweckmäßige Nutz- und Nebenräume (Heizung, Lager etc.). Bezüglich der Raumaufteilung/-anordnung wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass zur tatsächlichen Raumgliederung der Obergeschosswohnung auf Grund der nicht gewährten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden kann.

Rohbau (Angaben lt. Unterlagen/Planzeichnungen bzw. nach Augenschein – soweit erkennbar)

Fundament / Gründung:	Stahlbetonbodenplatte, Betonfundamente
Außenwände:	überwiegend Massivwände bzw. Mauerwerksbauweise o.ä.
Innenwände:	überwiegend Massivwände (Mauerwerksbauweise o.ä.); tlw. Leichtbauwände

Geschossdecken:	Stahlbetondecken (über KG, EG); Holzbalkendecke (über OG)
Treppen:	KG – EG: Stahlbeton-Massivtreppe mit Fliesenbelag und Handlauf EG – OG: Stahlbeton-Massivtreppe mit teppichgelegten Holzstufen und Holzgeländer
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßige Holzdachkonstruktion
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung
Rinnen / Rohre:	Metall- bzw. Kunststoffausführung
Kamin/e:	ein zweizügiger Kamin, ein einzügiger Kamin
Besondere Bauteile:	Stahlbeton-Eingangspodest und Stahlbeton-Außentreppe mit Metallgeländer; Lichtschächte

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

Fassade:	Putzfassade mit Anstrich
Bodenbeläge:	KG vorherrschend mit Fliesenbelag ausgestattet, EG-Whg. vorwiegend mit Laminatboden, tlw. mit Fliesenbelag und PVC-Belag ausgestattet OG-Whg.: keine Beschreibung möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde
Wandverkleidung:	überwiegend verputzt (bzw. Trockenputz / Gipskartonplatten) und mit Anstrich bzw. Tapete verkleidet, Teilbereiche mit Fliesenbelag o.ä. gestaltet; keine Beschreibung zur OG-Whg. möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurde
Deckenverkleidung:	vorwiegend verputzt/gespachtelt (bzw. Trockenputz / Gipskartonplatten) sowie mit Anstrich bzw. Tapete verkleidet; keine Beschreibung zur OG-Whg. möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurden

Türen / Tore:	Haustürelement in Holzausführung; innen vorherrschend Holztüren mit Holzzargen; z.T. Metalltürelemente; keine Beschreibung zur OG-Whg. möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurden
Fenster:	überwiegend Kunststoff-Fensterelemente mit Isolierverglasung und Kunststoff-Rollo; tlw. einfach verglaste Metallrahmen-Kellerfenster mit Außengitter
Heizung:	Öl-Zentralheizung (Fabrikat Buderus; älteres Modell); Kunststoff-Öltanks; wandhängende Heizkörper; Luft-Wärmepumpe (älteres Modell; lt. Eigentümer erforderlich für die Warmwassererzeugung); Anschlussmöglichkeit für Festbrennstoff-Einzelofen
Elektroinstallation:	vorwiegend Unterputz- bzw. Aufputzinstallation in baujahrsüblicher und zweckmäßiger Ausführung; keine Beschreibung zur OG-Whg. möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurden
Sanitärausstattung:	KG: Waschraum weist zweckmäßige Anschlüsse auf KG-Einheit: Badezimmer mit Dusche, Badewanne, wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten, Waschmaschinenanschlüssen und Waschbecken ausgestattet; Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf EG-Whg.: Dusche/WC-Raum verfügt über Stand-WC mit Druckspüler, Dusche und Waschbecken; Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf OG-Whg.: keine Beschreibung möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt wurden

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile stellenweise mit Witterungsmerkmalen behaftet
- Kellerwände weisen an verschiedenen Stellen markante Feuchtigkeitsmerkmale (Putzschäden, Absandung des Anstrichs, Flecken, Verfärbungen etc.) auf – ggf. mangelhafte Abdichtung gegen Feuchtigkeit
- Wand-/Deckenbereiche (EG) teils mit Feuchtigkeitsmerkmalen (Schimmel-/Stockflecken etc.) bzw. Verfärbungen behaftet
- Rollos tlw. reparaturbedürftig
- Elektroinstallation z.T. provisorisch bzw. nicht fachgerecht verlegt

- Ausbauelemente (Wand- und Deckenbereiche, Sanitärgegenstände etc.) stellenweise mit Verschleißmerkmalen bzw. Renovierungsbedarf behaftet
- Waschbecken-Armatur (EG Sanitärraum) reparaturbedürftig
- Korrosionsmerkmalen an verschiedenen Metallteilen erkennbar
- Türelemente z.T. reparatur- bzw. erneuerungsbedürftig

Hinweis: Eine vollständige Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. 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, was bei einer Altbauanierung 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 bzw. Raumgliederung ist – soweit einsehbar – 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 im Wesentlichen als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich bis mäßig zu beschreiben. Das Gebäude weist in Teilbereichen erheblichen Instandhaltungsrückstau sowie umfangreichen Modernisierungs- und Renovierungsbedarf auf.

B) Stall- und Scheunengebäude

Typ, Gliederung und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges, teilweise unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Stall- und Scheunengebäude mit geneigtem Dach. Die Erdgeschosselage des Stall- und Scheunengebäudes weist eine Konzeption mit Stallbereichen, diverse Nutz- und Lagerräume, Silos sowie zwei Tennen auf. Der über den Tennen bestehende Dachboden ist zu Abstell- und Lagerzwecken geeignet. Hinsichtlich der Raumaufteilung/-anordnung wird auf die Planzeichnungen in

der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass zur tatsächlichen Raumgliederung des Dachbodens über dem südlichen Stalltrakt auf Grund der nicht gewährten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden kann. Die Errichtung des Stall- und Scheunengebäudes erfolgte gemäß vorliegender Unterlagen um 1959/1960.

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

Fundamente/Gründung:	Betonfundamente, Stahlbetonbodenplatte
Wände / Stützen:	überwiegend Mauerwerk bzw. Massivbau (Hohlblock-, Bimsblock-, Ziegelsteinmauerwerk o.ä.); Holzstützen
Geschossdecke:	Holzbalken- bzw. Massivdecke
Treppe/n:	Massivstufen; Holzstiegen/-treppen
Dachform:	Satteldach bzw. geneigte Dachkonstruktion
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	vorherrschend Wellplattendeckung (vermutlich asbesthaltig!); tlw. Falzziegeldeckung
Rinnen, Rohre:	Metall- bzw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	Teilkeller; Kelleraußentreppe in massiver Konstruktion mit Handlauf

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

Fassade:	vorwiegend Putzfassade mit Anstrich
Bodenbelag:	vorherrschend Betonboden mit Glattnstrich bzw. Betonpflaster; tlw. Holzbretterboden
Wandverkleidung:	überwiegend unverputzte bzw. unverkleidete Bereiche teils verputzt und gestrichen

Decken- / Dachschrägenverkleidung:	vorwiegend unverputzte bzw. unverkleidete Bereiche teils verputzt und gestrichen
Türen / Tore / Fenster:	zweckmäßige Tor- und Türelemente (Holz- bzw. Metallausführung); Holz- bzw. Stallfenster o.ä.
Gebäudetechnik:	vorwiegend baujahrsübliche, zweckmäßige Elektro- bzw. Sanitär-Installation

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
- Kellerwände weisen an verschiedenen Stellen markante Feuchtigkeitsmerkmale (Putzschäden, Absandung des Anstrichs, Flecken, Verfärbungen etc.) auf – ggf. mangelhafte Abdichtung gegen Feuchtigkeit
- Mauerwerk teils unverputzt
- Betonboden im südlichen Stalltrakt teils zurückgebaut, teils Rissbildungen im Bodenbereich
- Risse, Putzschäden etc. an diversen Wandbereichen erkennbar
- Stallbereich-Decke (südlicher Trakt) teils mit Schraubbolzen provisorisch gestützt
- teils Verschleißmerkmale und schadhafte Stellen (Wand-, Decken- und Bodenbereichen etc.)
- Korrosionsmerkmale an verschiedenen Metallteilen erkennbar

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 bzw. baujahrsübliche 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, in Teilen als „in die Jahre gekommen“ zu beschreiben. Der Pflegezustand ist als durchschnittlich bis mäßig zu beurteilen. Das Gebäude weist in Teilbereichen Instandhaltungs- und Renovierungsrückstau auf.

C) Garagengebäude

Gebäudetyp, Gliederung und Baujahr

Das Bauwerk ist als freistehendes, eingeschossiges, massives, nicht unterkellertes Garagengebäude mit Satteldach zu beschreiben. Das Garagengebäude ist mit der nordwestlichen Seite an das Stall- und Scheunengebäude angegliedert und weist zwei von der südwestlichen Seite aus befahrbare Kfz-Stellplätze sowie Lager- und Abstellflächen auf. Die Errichtung des Garagengebäudes erfolgte gemäß vorliegender Unterlagen um 1959/1960.

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

Fundamente / Gründung:	Betonfundamente, Stahlbetonbodenplatte
Wände / Stützen:	Massivbauweise bzw. Mauerwerk
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dacheindeckung/-abdichtung:	Wellplattendeckung (vermutlich asbesthaltig!)
Rinnen, Rohre:	Metallausführung
Besondere Bauteile:	--

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

Fassade:	Putzfassade mit Anstrich, Fassadensockel abgesetzt
Bodenbelag:	Beton- bzw. Estrichbelag mit Glattstrich
Wandverkleidung:	überwiegend verputzt und gestrichen
Decken-/Dachuntersicht:	teils Plattenbelag, teils unverkleidet

Türen / Tore / Fenster:	Metall-Garagenschwingtore (z.T. mit Torantrieb); Holzfenster; Metall- bzw. Holztüren
Elektro-Installation:	vorherrschend baujahrsübliche, zweckmäßige Elektroinstallation in Aufputzausführung

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 markante Witterungsmerkmale auf
- Putzfassade stellenweise schadhaft (Risse, Putzschäden etc.)
- teils schadhafte Stellen (Feuchtigkeitsflecken, Stock- bzw. Schimmelflecken, Verfärbungen, Risse etc.) an Wand- bzw. Deckenverkleidungen sowie Bodenbereichen – ggf. schadhafte Dacheindeckung o.ä.

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 „in die Jahre gekommen“ einzustufen. Das Garagengebäude weist in Teilbereichen erheblichen Instandhaltungsrückstau sowie Sanierungs-/Renovierungsbedarf auf.

Außenanlagen Fl.Nr. 3195

- Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 3195 mit entsprechenden Versorgungsleitungen an die Strom- und Telekommunikationsnetze angeschlossen. Ein Kanal- bzw. Wasseranschluss ist laut Auskunft des Eigentümers nicht vorhanden. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine eigene Klärgrube, die turnusmäßig zu entleeren ist. Für die Wasserversorgung steht ein Tiefbrunnen zur Verfügung, der zusammen mit dem benachbarten Aussiedlerhof genutzt wird. Der Tiefbrunnen befindet sich auf einem Nachbargrundstück. In diesem Zusammenhang wird auf die Eintragung in Abt. II verwiesen.
- Freifläche / Sonstiges: Der Hofbereich ist mit Betonpflaster befestigt. Die Freifläche von Fl.Nr. 3195 und Fl.Nr. 3195/1 weist Grasbewuchs sowie in Teilen Streuobstpflanzungen und sonstigen Pflanzbestand (Bäume, Büsche, Sträucher etc.) und eine Dungstelle auf. Es finden sich zahlreiche Ablagerungen von verschiedenen Gegenständen (Bauteile, Fensterelemente etc.), Strohballen, Holz- bzw. Metallteile etc. sowie Unrat auf dem Grundstück.
- Gesamturteil: Die Außenanlage ist als einfach und zweckmäßig gestaltet zu beurteilen. In Teilbereichen besteht Pflegerückstand (Entsorgung von Unrat etc.).

Verkehrswert

Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 3195, Wermerichshäuser Straße 11

Ergebnis der Ertragswertermittlung	190.000,- EUR
Ergebnis der Sachwertermittlung (marktangepasster Wert)	192.000,- EUR

Verfahrensergebnis: Grundstück Fl.Nr. 3195/1, Hainelach

Ergebnis der Vergleichswertermittlung	1.200,- EUR
--	--------------------

Marktsituation und Besonderheiten

Das zu bewertende Aussiedlerhofgrundstück Fl.Nr. 3195 ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungstichtag 13.06.2025 als eingeschränkt bis schwer marktgängig zu beurteilen. Hervorzuhebende Faktoren sind die Außenbereichslage (§ 35 BauGB), die große Grundstücksfläche von über 5.000 m² sowie die umfangreiche Wohn- und Nutzfläche von rd. 580 m². Negativ auf die Vermarktungsfähigkeit des bebauten Grundstücks Fl.Nr. 3195 wirken sich der in Teilbereichen bestehende Instandhaltungsrückstau sowie der Modernisierungs- und Renovierungsbedarf aus. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass die Obergeschosswohnung gemäß vorgelegtem Nutzungsvertrag zum Wertermittlungstichtag unentgeltlich genutzt wird (Innenbesichtigung wurde nicht gewährt). Der Verkehrswert des bebauten Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 3195, Wermerichshäuser Straße 11, leitet sich aus dem ermittelten Ertragswert ab und ist zum Wertermittlungstichtag 13.06.2025 mit geschätzt rd. 190.000,- Euro zu beziffern. Für das unbebaute Grundstück Fl.Nr. 3195/1, Hainelach, beträgt der aus dem Ergebnis des Vergleichswertverfahrens abgeleitete Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag rd. 1.200,- EUR. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale wird der jeweils ermittelte Verkehrswert als markadäquat eingestuft.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 3195, Wermerichshäuser Straße 11

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 Kissingen von Seubrigshausen Blatt 1461 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 3195, Wermerichshäuser Straße 11, 97702 Münnerstadt, Sonnenhof, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche zu 0,5267 ha, abgeleitet aus dem ermittelten Ertragswert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungstichtag 13.06.2025, auf rund:

190.000,- EUR

(in Worten: einhundertneunzigtausend Euro)

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 3195/1, Hainelach

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 Kissingen von Seubrigshausen Blatt 1461 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 3195/1, Hainelach, 97702 Münnernstadt, Verkehrsfläche zu 0,0408 ha, abgeleitet aus dem ermittelten Vergleichswert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungstichtag 13.06.2025, auf rund:

1.200,- EUR

(in Worten: eintausendzweihundert 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.

7 Anlagen

Lageplan (ohne Maßstab)



Legende zur Flurkarte



Flurstück

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Zusammengehörige Flurstücksteile
- Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
- Abgemerkter 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

Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – UTM
 Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80
 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 Anwesen von Osten



Bild 2: Süd-Ost-Ansicht



Bild 3: Nord-Ost-Ansicht des Wohngebäudes



Bild 4: Süd-West-Ansicht des Garagengebäudes



Bild 5: Ost-Ansicht des Garagengebäudes



Bild 6: West-Ansicht des Stall- und Scheunengebäudes