




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

Amtsgericht Schweinfurt, AZ: 801 K 31/24

 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 17.01.2025 -

des Grundstücks Fl.Nr. 39/1 der Gemarkung Ebenhausen,

Schloßstraße 2, 97708 Bad Bocklet-Ebenhausen



ZUSAMMENFASSUNG

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 39/1 der Gemarkung Ebenhausen, Schloßstraße 2, 97714 Oerlenbach OT Ebenhausen, Gebäude- und Freifläche zu 0,0766 ha -Gemeinderecht-
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<p><u>A) Wohngebäude I:</u> grenzseitig stehendes, zweigeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, teilweise unterkellertes Wohngebäude – Typ Einfamilienhaus – mit unausgebauter Dachgeschossetage; Wfl. ca. 149,92 m² zzgl. Nutz-/Nebenflächen; Bj. unbekannt, vermutlich Ende 19. Jh. bzw. Anfang 20. Jh., im Kern ggf. früher;; OG+DG ca. 2007/2008 größtenteils neu aufgebaut</p> <p><u>B) Wohngebäude II:</u> grenzseitig stehendes, zweigeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, nicht unterkellertes Wohngebäude – Typ Einfamilienhaus – mit unausgebauter Dachgeschossetage; Wfl. ca. 92,24 m² zzgl. Nutz-/Nebenfläche; Bj. unbekannt, vermutlich Ende 19. Jh./Anfang 20. Jh., im Kern ggf. früher; um 2000/2004 zum Wohnhaus baulich modifiziert</p> <p><u>C) Scheunengebäude:</u> grenzseitig stehendes, eingeschossiges, teilweise unterkellertes, in Mischbauweise (Massiv-/Holzkonstruktion bzw. Holzfachwerk) errichtetes Stall- und Scheunengebäude mit Satteldach; Nfl. EG ca. 198 m² zzgl. Nutz-/Nebenflächen; Bj. unbekannt, vermutl. Anfang/Mitte 20. Jh., im Kern ggf. früher</p> <p><u>D) Nebengebäude:</u> freistehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Nebengebäude mit Satteldach; Nfl. EG ca. 28,80 m² zzgl. Nutz-/Nebenflächen OG; Bj. unbekannt, vermutl. Anfang/Mitte 20. Jh., im Kern ggf. früher</p>
Gewerbebetrieb/e:	nicht vorhanden
Mieter / Pächter:	keine Miet-/Pachtverhältnisse
Maschinen / Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden
Baubehördl. Beschränk. / Besonderheiten:	- vereinzelt besteht Instandhaltungsrückstau und Modernisierungs-/Renovierungsbedarf - tlw. eingeschränkte Raumfunktionalität
Küche / Zubehör:	ältere Kücheneinbauten ohne Zeitwert
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. LRA
Denkmalschutz:	Lage im Bodendenkmal-Bereich
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	25.10.2024
Ertragswert:	302.000,- EUR
Sachwert:	320.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	320.000,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 39/1 der Gemarkung Ebenhausen, Schloßstraße 2, als gemischte Baufläche (M) aus.

Bebauungsplan / Gestaltungssatzung

Für das Gebiet, in dem sich das Grundstück Fl.Nr. 39/1 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). Ergänzend hierzu ist darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde Oerlenhausen im Jahr 1998 eine Satzung zum Erlass von örtlichen Bauvorschriften für den Altort von Ebenhausen (Gestaltungssatzung) erlassen hat, die für das Bewertungsgrundstück Schloßstraße 2 bei baulichen Maßnahmen relevant ist.

Denkmalschutz

Der bauliche Bestand des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 39/1 der Gemarkung Ebenhausen 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. befindet. Es allerdings darauf hinzuweisen, dass der Ortsbereich, in dem Bewertungsgrundstück liegt, als Bodendenkmal mit der Aktennummer D-6-5826-0089 und der Kurzbeschreibung *Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile im Bereich von Ebenhausen* eingestuft ist. Erwähnenswert ist zudem, dass sich direkt an der südwestlichen Grundstücksseite angrenzend ein als bauliches Einzeldenkmal eingestuftes Bildstock befindet.

Sanierungsgebiet

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 39/1 der Gemarkung Ebenhausen liegt innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets mit der Bezeichnung „Sanierungsgebiet Altort Ebenhausen“. Laut Sanierungssatzung wird die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstücksform und Topographie

Das Grundstück Schloßstraße 2, Fl.Nr. 39/1 der Gemarkung Ebenhausen, ist unregelmäßig geschnitten. Das hängig verlaufende Gelände des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 39/1 steigt von der südlichen Seite in Richtung Norden etwas an.

Grundstücksabmessungen

Straßen-/Wegefront (südöstlich):	ca. 24 m
Straßen-/Wegefront (südwestlich):	ca. 29 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 24 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 31 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 39/1 derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 Bay-BodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von Seiten der beteiligten Parteien 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 eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

Immissionen

Das zu bewertende Grundstück Schloßstraße 2 liegt in einem Altortbereich des dörflich geprägten und rund 1.500 Einwohner zählenden Gemeindeteils Ebenhausen, in einem laut Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche klassifizierten Bereich. Die Schloßstraße grenzt an die südwestliche Grundstücksseite, die Hennebergstraße an die südöstliche. Die rund 40 m nördlich des Bewertungsgrundstücks verlaufende Ortsdurchgangsstraße, zugleich Kreisstraße KG 4, gilt als mäßig bis zeitweise stärker frequentiert. Das Grundstück Fl.Nr. 39/1 befindet sich demnach an einer von Verkehrsimmissionen (Fahrzeuglärm/-abgase) überwiegend mäßig belasteten Stelle innerhalb des Ortsgebietes. Die bauliche Umgebung ist vorherrschend von gemischt genutzten Grundstücken sowie Wohngrundstücken geprägt. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industriebetriebe, 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 das Grundstück Fl.Nr. 39/1 befindet, keine Klassifizierung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Der Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, 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 bebaute Grundstück Fl.Nr. 39/1 gilt zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2025 als ortsüblich erschlossen. Es bestehen Anschlüsse für Strom, Gas, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie Zufahrt bzw. Zugang von einer öffentlichen Verkehrsfläche. 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 Schloßstraße 2, Fl.Nr. 39/1 der Gemarkung Ebenhausen, ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaut. Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Von Seiten des beteiligten Parteien wurde mitgeteilt, dass derzeit keine Miet- bzw. Pachtverhältnisse bestehen.

Gemeinderecht

Hinweise zum Gemeinderecht, eingetragen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs, wurden von Seiten der Verfahrensbeteiligten nicht erteilt. Über die Existenz einer Rechtleregemeinschaft bzw. dem Bestehen von Gemeinderechten in der Ortschaft bestehen laut Auskunft der Verwaltungsbehörde keine Kenntnisse. Ein praktischer Nutzen aus dem Gemeinderecht besteht nach sachverständiger Einschätzung somit nicht. Das im Grundbuch eingetragene ganze Gemeinderecht wird daher als nicht wertrelevant eingestuft.

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 I

Typ und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um ein grenzseitig stehendes, zweigeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, teilweise unterkellertes Wohngebäude – Typ Einfamilienhaus – mit unausgebauter Dachgeschossetage. An die nordöstliche Wohngebäude-

te gliedert sich das Scheunengebäude (C) an. Das Gebäudebaujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung Ende des 19. Jahrhunderts bzw. Anfang des 20. Jahrhunderts, im Kern ggf. früher. Die Obergeschossetage und die Dachgeschossetage wurden laut vorliegender Unterlagen bzw. Auskunft der am Ortstermin beteiligten Personen um 2007/2008, nach Rückbau des Altbestands, größtenteils neu aufgebaut.

Gliederung

Der Eingangsbereich befindet sich hofseitig, an der südöstlichen Gebäudeseite positioniert. Das Einfamilienhaus weist auf der Erdgeschossetage einen Flurbereich, ein Wohn- und Esszimmer, eine Küche, einen Hauswirtschafts-/Abstellraum und ein daran anschließendes Badezimmer auf. Die Obergeschossetage verfügt über ein Wohnzimmer, zwei Abstellräume, ein Schlafzimmer, ein Gästezimmer, einen Flurbereich und einen WC-Raum. Die Dachgeschossetage ist unausgebaut und zu simplen Abstell- und Lagerzwecken nutzbar. Die Kellergeschossetage dient als Anschluss- und Vorratsraum. Bezüglich der Raumaufteilung bzw. Raumanordnung wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung vereinzelte gewisse Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächlichen baulichen Bestand festgestellt werden konnten.

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

Fundamente / Gründung:	Stampf-/Betonfundamente
Außenwände:	Mauerwerks- bzw. Massivwände (Bruchstein-/Natursteinmauerwerk, Ziegelsteine, Kalksandsteine, Leichtbetonhohlblock, Hochlochziegel HLZ o.ä.)
Innenwände:	überwiegend Mauerwerks- bzw. Massivwände (Ziegelsteine, Kalksandsteine, Betonhohlblocksteine o. ä.)
Geschossdecken:	Massivdecken
Treppen:	KG-EG: Massivtreppe EG-OG: Massivtreppe mit Fliesenbelag und Handlauf OG-DG: Massivtreppe mit Fliesenbelag und Handlauf
Dachform:	Satteldach

Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung
Kamin/e:	einzügiger Kamin, gemauerter Kaminkopf
Rinnen, Rohre:	Metallausführung
Rinnen, Rohre:	Eingangsüberdachung; massives Eingangspodest mit Massivstufen, Handlauf und Geländer

Ausbau (Angaben n. Augenschein – soweit einsehbar – bzw. aus vorhandenen Unterlagen)

Fassade:	vorwiegend Putzfassade mit Anstrich, Fassadensockel teilweise abgesetzt
Bodenbeläge:	vorherrschend mit Fliesenbelag und PVC-Belag ausgestattet, tlw. Beton- bzw. Estrichbelag mit Glatstrich
Wandverkleidung:	überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert; Teilbereiche mit Fliesenbelag gestaltet, Innenseiten der Außenwände teils mit Hartschaum-Dämmplatten verkleidet
Decken- /Dachschrägenverkleidung:	vorwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert; tlw. Paneel-/Holzverkleidung bzw. Hartschaum-Dekorplatten
Türen / Tore:	Haustürelement in Kunststoffausführung mit Glas-ausschnitten; innen vorwiegend Holztüren (furniert) mit Holzzargen
Fenster:	vorwiegend Kunststoff-Fensterelemente (tlw. mit Sprossen) mit Isolierverglasung; z.T. Kunststoff-Rollo

Heizung:	Gas-Therme (Fabrikat Weishaupt); wandhängende Heizkörper; z.T. Elektro-Radiator
Elektroinstallation:	vorwiegend Unterputzinstallation in zweckmäßiger bzw. baujahrsüblicher Ausführung; tlw. Aufputzinstallation
Sanitärausstattung:	EG: Badezimmer weist Waschbecken, Waschmaschinenanschlüsse, Dusche und Badewanne auf; Küche mit zweckmäßigen Anschlüssen ausgestattet OG: WC-Raum verfügt über Stand-WC mit Druckspüler; Flur (Bereich neben WC-Raum) mit Waschbecken ausgestattet Warmwassererzeugung überwiegend mit Elektro-Durchlauferhitzer bzw. Elektro-Boiler Hinweis: zahlreiche Leitungen in Auf-Putz-Verlegung

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 Witterungs- und Verschleißmerkmale auf
- Innenseite der Außenwand des Flurs (EG, Ecke südwestlich) stellenweise mit Verfärbungen, Flecken behaftet
- Kellertreppe ohne Handlauf – Sicherheitsmangel!
- Metallteile (Kellerfenster u. a.) teils mit Korrosionsmerkmalen behaftet
- Kellerwände weisen z.T. Feuchtigkeitsmerkmale bzw. Flecken (Verfärbungen etc.) auf
- WC-Raum (OG) nicht abgeschlossen (lediglich Vorhang)
- Kamin (DG) weist erhebliche Flecken und Verfärbungen auf (ggf. Versottung)
- Ausbauelemente (Bodenbeläge sowie Wand- und Deckenverkleidungen etc.) z.T. in laienhafter bzw. unfachmännischer Ausführung
- Treppensteigungen (EG-OG) teils ungleichmäßig
- Dachschrägen-Dämmung unfertig (stellenweise vorhanden)

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 bzw. technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Auftrages 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 erbetener Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, einfach und in Teilen als eingeschränkt funktional einzustufen. Die Flurbereiche und Treppen sind teils als etwas schmal zu beurteilen. Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass die Küche als „gefangener Raum“ zu bezeichnen ist. Ferner verfügt das Wohngebäude auf der Obergeschossetage über keinen abgeschlossenen WC-Raum. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung (Abzug i.S. § 8 Abs. 2 ImmoWertV) ist nach sachverständiger Einschätzung daher gegeben.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich zu beurteilen. Das Wohngebäude weist vereinzelt Modernisierungs- bzw. Renovierungsbedarf sowie Instandhaltungsrückstau auf.

B) Wohngebäude II

Typ und Baujahr

Das Bauwerk ist als grenzseitig stehendes, zweigeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, nicht unterkellertes Wohngebäude – Typ Einfamilienhaus – mit unausgebauter Dachgeschossetage zu beschreiben. Das Gebäudebaujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung Ende des 19. Jahrhunderts bzw. Anfang des 20. Jahrhunderts, im Kern ggf. früher. Das ursprünglich als Nebengebäude errichtete Bauwerk wurde um 2000/2004 zum Wohnhaus baulich modifiziert.

Gliederung

Der Eingangsbereich befindet sich an der südöstlichen Gebäudeseite. Das Einfamilienhaus weist auf der Erdgeschossetage einen Windfang mit Treppenaufgang, ein Wohnzimmer, eine Küche, einen Sanitärraum und einen Heizungsraum auf. Die Obergeschossetage verfügt über zwei Schlafzimmer, einen Flurbereich und ein Badezimmer. Bezüglich der Raumaufteilung bzw. Raumanordnung wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung vereinzelte gewisse Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächlichen baulichen Bestand festgestellt werden konnten.

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

Fundamente / Gründung:	Stampf-/Betonfundamente
Außenwände:	Mauerwerks- bzw. Massivwände
Innenwände:	überwiegend Mauerwerks- bzw. Massivwände
Geschossdecken:	Massiv- bzw. Holzbalkendecken
Treppen:	EG-OG: geradläufige Treppe
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung
Kamin/e:	einzügiger Kamin
Rinnen, Rohre:	Metallausführung
Rinnen, Rohre:	massives Eingangspodest mit Fliesenbelag; Eingangsüberdachung mit seitlichem Wetterschutz

Ausbau (Angaben n. Augenschein – soweit einsehbar – bzw. aus vorhandenen Unterlagen)

Fassade:	vorwiegend Putzfassade mit Anstrich, Fassadensockel abgesetzt (tlw. Hartschaum-Dämmplatten außen)
Bodenbeläge:	vorherrschend mit Fliesenbelag und PVC-Belag ausgestattet, tlw. Beton- bzw. Estrichbelag mit Glattstrich
Wandverkleidung:	überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert; Teilbereiche mit Fliesenbelag gestaltet

Decken- /Dachschrägenverkleidung:	vorwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert; tlw. Paneel-/Holzverkleidung
Türen / Tore:	Haustürelement in Kunststoffausführung mit Glas- ausschnitt; innen vorwiegend Holztüren (furniert) mit Holzzargen, tlw. Metalltürelement
Fenster:	vorwiegend Kunststoff-Fensterelemente (tlw. mit Sprossen) mit Isolierverglasung
Heizung:	Öl-Zentralheizung; wandhängende Heizkörper; Kunststoff-Öltank Hinweis: zahlreiche Leitungen in Auf-Putz- Verlegung
Elektroinstallation:	vorwiegend Unterputzinstallation in zweckmäßiger bzw. baujahrsüblicher Ausführung; tlw. Aufputzin- stallation
Sanitärausstattung:	EG: Sanitärraum verfügt über Stand-WC mit Druckspüler und Waschbecken; Küche mit zweckmäßigen Anschlüsse ausgestattet OG: Badezimmer weist Stand-WC mit Aufputz- spülkasten, Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschlüsse auf Warmwassererzeugung überwiegend mit Elektro- Durchlauferhitzer bzw. Elektro-Boiler Hinweis: zahlreiche Leitungen in Auf-Putz- Verlegung

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 Witterungs- und Verschleißmerkmale auf; vereinzelt Putzschäden an Fassade erkennbar
- Dacheindeckung tlw. stark nutzungsbeansprucht und verschlissen, Dachfirstziegel tlw. erneuerungs- bzw. reparaturbedürftig
- Metallteile (Heizkörper u.a.) teils mit Korrosionsmerkmalen behaftet
- Ausbauelemente (Bodenbeläge sowie Wand- und Deckenverkleidungen etc.) z.T. in laienhafter bzw. unfachmännischer Ausführung
- Anstrich der Dachrinnen-Fallrohre teils erneuerungsbedürftig

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 Bau-

mängel 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 bzw. technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Auftrages 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 erbetener Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, einfach und in Teilen als eingeschränkt funktional einzustufen. Es ist darauf hinzuweisen, dass der Sanitärraum im Erdgeschoss als „gefangener Raum“ konzipiert ist. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung (Abzug i.S. § 8 Abs. 2 ImmoWertV) ist nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist im Wesentlichen als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich zu beurteilen. Das Wohngebäude weist stellenweise Instandhaltungsrückstau auf.

C) Scheunengebäude

Typ, Gliederung und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um ein grenzseitig stehendes, eingeschossiges, teilweise unterkellertes, in Mischbauweise (Massiv-/Holzkonstruktion bzw. Holzfachwerk) errichtetes Stall- und Scheunengebäude mit Satteldach. Das Scheunengebäude weist im Wesentlichen einfache Stell- und Lagerflächen auf. Im südöstlichen Teil der Erdgeschosssetage, begehbar durch eine Türöffnung an der nordwestlichen Seite des angebauten Wohngebäudes I, befindet sich ein wohnraumähnlich ausgebauter Bereich mit Sanitäranlagen und Küchenanschlüssen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass für diesen wohnraumähnlich ausgebauten Bereich keine baubehördliche Genehmigung vorgelegt wurde bzw. recherchiert werden konnte. Das exakte Gebäudebaujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung des Gebäudes Anfang/Mitte des 20. Jahrhunderts, im Kern ggf. früher.

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

Fundamente/Gründung:	Stampf-/Betonfundamente, Betonboden
Wände / Stützen:	überwiegend Mauerwerk, tlw. Holzkonstruktion bzw. Holzfachwerkkonstruktion
Geschossdecke:	Holzbalken- bzw. Massivdecken
Treppe:	Massivstufen
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	vorherrschend Falzziegeldeckung
Rinnen, Rohre:	Metall- bzw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	Dachüberstand (hofseitig); Teilkeller (Tonnengewölbe)

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

Fassade:	vorherrschend Putzfassade mit Anstrich, Teilbereiche mit Wellplattenverkleidung (ggf. asbesthaltiges Material!)
Bodenbelag:	überwiegend Betonpflaster, Betonboden mit Glattstrich, z. T. Teppichboden, Fliesenbelag
Wandverkleidung:	teils verputzt und gestrichen sowie Teilbereiche mit Fliesen verkleidet, teils unverputzte / unverkleidete Wandbereiche
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	teils verputzt und gestrichen bzw. mit Platten verkleidet, teils unverkleidet

Türen / Tore:	zweckmäßige Holztore bzw. Türelemente
Fenster:	Holzverbundfenster, Kunststoff-Isolierglasfenster
Heizung:	Anschluss an Gas-Therme des angebauten Wohngebäudes (Gebäude A), wandhängende Heizkörper
Elektroinstallation:	zweckmäßige Elektroinstallation in Aufputz bzw. Unterputzausführung
Sanitärinstallation:	ausgebauter Bereich (EG): Sanitärraum mit Dusche, Waschbecken und Stand-WC mit Aufputzspülkasten ausgestattet; Raum östlich verfügt über zweckmäßige Küchenanschlüsse (Hinweis: tlw. Aufputz-Verlegung) Warmwassererzeugung elektrisch (Elektro-Boiler bzw. Elektro-Durchlauferhitzer)

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile weisen teils Witterungs- bzw. Verschleißmerkmale auf
- Holzdachstuhl weist in Teilbereichen Verwindungen o.ä. auf, Holzbauteile z.T. verzogen (stellenweise „hängt“ die Dachfläche durch)
- Dacheindeckung teils schadhaft bzw. reparaturbedürftig
- Dachrinnen bzw. Dachentwässerungs-Fallrohre teils reparaturbedürftig bzw. unfachmännisch montiert
- Verschleißmerkmale und reparaturbedürftige Stellen an einigen Ausbauelementen (Wand-, Decken- und Bodenbereiche etc.) 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 Gutachtauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

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

Gesamturteil

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

D) Nebengebäude

Typ, Gliederung und Baujahr

Das Bauwerk ist als freistehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Nebengebäude mit Satteldach zu beschreiben. Das Nebengebäude grenzt mit der nördlichen Seite an das Scheunengebäude (C) und verfügt über simple Nutzräume (Werkstatt auf der Erdgeschosebene, Taubenschlag auf der Dachbodenebene etc.). Das exakte Gebäudebaujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung des Gebäudes Anfang/Mitte des 20. Jahrhunderts, im Kern ggf. früher.

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

Fundamente/Gründung:	Stampf-/Betonfundamente, tlw. Betonboden
Wände / Stützen:	vorwiegend Mauerwerk
Geschossdecke:	Massivdecke (über EG)
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	überwiegend Falzziegeldeckung, tlw. Plexiglas-Wellplattendeckung
Rinnen, Rohre:	vorherrschend Metallausführung
Besondere Bauteile:	--

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

Fassade:	überwiegend Putzfassade mit Anstrich
Bodenbelag:	vorherrschend Ziegelstein-Boden, tlw. Betonboden mit Glattstrich
Wandverkleidung:	überwiegend verputzt und gestrichen
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	teils verputzt und gestrichen, teils unverkleidet
Türen / Tore / Fenster:	zweckmäßige Holztürelemente sowie Holzfenster
Installation:	zweckmäßige Elektroinstallation in Aufputzausführung

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile weisen vereinzelt Witterungs- bzw. Verschleißmerkmale sowie in Teilbereichen Flecken auf
- Dacheindeckung teils reparaturbedürftig
- Wandbereiche z. T. mit Feuchtigkeitsmerkmalen (Flecken, Absandung des Anstrichs etc.) behaftet
- tlw. Verschleißmerkmale an den Ausbauelementen (Wand-, Decken- und Bodenbereichen etc.) erkennbar
- Eisenträger der EG-Decke mit Korrosionsmerkmalen behaftet
- Dach-Traubereiche z.T. ohne Dachrinne

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

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Das Nebengebäude verfügt über einfache Abstell- und Lagerflächen. Das Gebäude entspricht nicht den zeitgemäßen Anforderungen, die gegenwärtig an moderne Landwirtschaftsgebäude gestellt werden.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist im Wesentlichen als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich bis mäßig zu beurteilen. In Teilbereichen weist das Gebäude Instandhaltungs- und Pflegerückstand auf.

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 39/1 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Kanal, Wasser, Strom etc.) angeschlossen.

Freifläche: Die westliche Freifläche ist größtenteils als Nutzgarten angelegt. Straßenseitig besteht teils eine Einfriedung in Form einer Grenzmauer sowie teils

mit einer Hecke. Im Zugangsbereich besteht eine Hofanlage. Der Hofbereich ist betoniert bzw. stellenweise mit Betonpflaster befestigt. Die ehemalige Dungstelle ist als kleine Grünanlage angelegt.

Gesamturteil: Die Außenanlagen sind als zweckmäßig und einfach gestaltet zu beurteilen.

Verkehrswert**Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse**

Ergebnis der Ertragswertermittlung	302.000,- EUR
Ergebnis der Sachwertermittlung (marktangepasster Wert)	320.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Das Bewertungsobjekt Fl.Nr. 39/1 – Anwesen Schloßstraße 2 in 97714 Oerlenbach OT Ebenhausen – ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als mäßig bis eingeschränkt marktgängig einzu-stufen. Hervorzuheben sind die zentrale Altortlage sowie die umfangreiche Wohn- und Nutzfläche von rd. 470 m². Als negative Faktoren im Hinblick auf die Vermarktbarkeit des Bewertungsgrundstücks sind der zum Teil bestehende Instandhaltungsrückstau sowie der in Teilbereichen anstehende Modernisierungs- und Renovierungsbedarf (unzeitgemäße Wärmedämmung etc.) anzuführen. Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt wird aus dem marktangepassten Sachwert abgeleitet und ist zum Wertermittlungsstichtag mit geschätzt rund 320.000,- EUR zu beziffern.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Schloßstraße 2

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 Ebenhausen Blatt 2571 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 39/1 der Gemarkung Ebenhausen, Schloßstraße 2, 97714 Oerlenbach OT Ebenhausen, Gebäude- und Freifläche zu 0,0766 ha, - Gemeinderecht –, abgeleitet aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2025, auf rund:

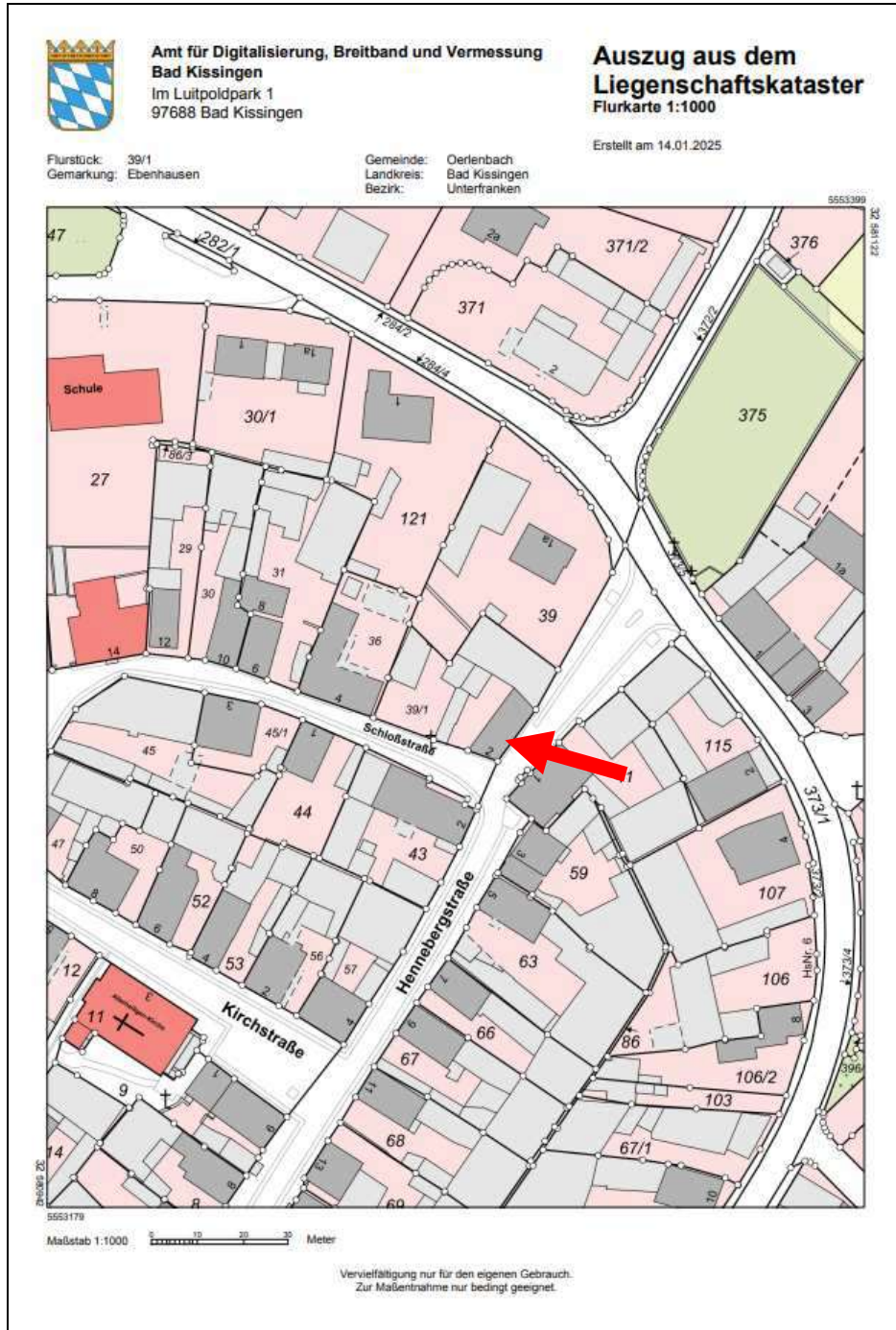
320.000,- EUR


(in Worten: dreihundertzwanzigtausend Euro)

Hinweis: Eintragungen aus Abt. II des Grundbuchs wurden wertmäßig nicht berücksichtigt. Die Werte von Inventar, Mobiliar, Kücheneinbauten, Maschinen und Anlagen, Zubehör 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 (Parasiten, Schadstoffe, Raumgifte, Statik, Brandschutz etc.), keine Überprüfung der Gebäudetechnik sowie keine Altlastenuntersuchung von Grund und Boden durchgeführt. Die Angabe der Raum- bzw. Flächenmaße erfolgt unverbindlich und ohne Gewähr. Ein lastenfreier Zustand wird dem Ergebnis zu Grunde gelegt. 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
- Zusammengehörnde 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
HsNnr. 20

Tatsächliche Nutzung

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

Geodätische Grundlage


Amtliches Lagerreferenzsystem 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)

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: Süd-Ansicht des Anwesens



Bild 2: Blick auf das Wohngebäude II von Süden



Bild 3: Nord-Ost-Ansicht



Bild 4: Süd-West-Ansicht der östlichen Freifläche und des Scheunengebäudes

Prüfvermerk vom 03.04.2025, 17:05:24

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente hat folgendes Ergebnis erbracht:

Angaben zur Nachricht:

Sicherer Übermittlungsweg aus dem Postfach- und Versanddienst eines OZG-Nutzerkontos.

Eingangszeitpunkt: 03.04.2025, 17:05:07
Absender: RICHARD SAUER
Nutzer-ID des Absenders: DE.Justiz.1db872ad-07d8-436e-b7cd-ab8a6e9e9a65.6751
Aktenzeichen des Absenders:

Empfänger: Amtsgericht Schweinfurt
Aktenzeichen des Empfängers: 801 K 31/24

Betreff der Nachricht:
Text der Nachricht:
Nachrichtenkennzeichen: by_jus_1743692706320cd37b01f-86aa-4260-b4ae-d807be9f977e

Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
801_K_31-24_Expose.pdf	pdf	nein				
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				