



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

# GUTACHTEN

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



Verkehrswert: 320.000,- EUR

# GLIEDERUNG

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Objektbeschreibung</b>	<b>5</b>
2.1	Grundbuchdaten	5
2.2	Grundstücksangaben	5
2.3	Planungsrechtliche Merkmale	6
2.4	Sonstige Grundstücksmerkmale	7
2.5	Gebäude und Außenanlagen	9
2.6	Nutzungsdauer	21
<b>3</b>	<b>Wertermittlungsrelevante Basisdaten</b>	<b>26</b>
3.1	Wohn- und Nutzfläche	26
3.2	Erträge und Bewirtschaftungskosten	27
3.3	Brutto-Grundfläche (DIN 277)	31
<b>4</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>34</b>
4.1	Wahl des/der Wertermittlungsverfahren/s	35
4.2	Bodenwertermittlung / Vergleichswertermittlung	36
4.3	Ertragswertermittlung	37
4.4	Sachwertermittlung	41
<b>5</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>53</b>
<b>6</b>	<b>Abschließende Erklärung</b>	<b>55</b>
<b>7</b>	<b>Anlagen</b>	<b>56</b>
7.1	Landkarte	56
7.2	Ortsplan	57
7.3	Lageplan	58
7.4	Bauplanunterlagen	60
7.5	Literaturverzeichnis	74
7.6	Fotodokumentation	75

## 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 unausgebaute Dachgeschossetage; Wfl. ca. 149,92 m<sup>2</sup> 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 unausgebaute Dachgeschossetage; Wfl. ca. 92,24 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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
Baubehörl. 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
<b>Verkehrswert (§ 194 BauGB):</b>	<b>320.000,- EUR</b>

## 1 Vorbemerkungen

### **Auftraggeber**

Amtsgericht Schweinfurt  
Abteilung für Immobilienvollstreckung  
Rüfferstraße 1  
97421 Schweinfurt  
Auftrag vom 13.11.2024, AZ: 801 K 31/24

### **Zweck des Gutachtens**

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) 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 –, im Verfahren zur Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft..

### **Verwendete Unterlagen**

- Amtlicher Lageplan vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bad Kissingen
- Grundbuchauszug vom Grundbuchamt am Amtsgericht Bad Kissingen (mit Auftrag erhalten)
- Altlastenauskunft vom Landratsamt Bad Kissingen
- Bauantrags-/Bauplanunterlagen, Angaben zum Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplan von der Gemeindeverwaltung Oerlenbach
- Bodenrichtwert aus der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Bodenrichtwertliste/-karte des Gutachterausschusses des Landkreises Bad Kissingen
- Kauf-/Mietpreissammlung bzw. Marktbericht/e, einschlägige Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Normen und Fachliteratur

Die Korrektheit der Angaben, soweit keine augenscheinlichen Abweichungen erkennbar, wird der Gutachtenerstellung zu Grunde gelegt.

### **Ortsbesichtigung**

Besichtigung des o.g. Bewertungsobjekts – Grundstück und Gebäude von innen und außen – am 17.01.2025 durch den unterzeichnenden Sachverständigen. Die beteiligten Parteien wurden vorab schriftlich über den Ortsbesichtigungstermin in Kenntnis gesetzt. Teilnehmer der Ortsbesichtigung waren die Antragstellerin zu 3) sowie der Antragsgegner lt. Beschluss.

### **Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag**

17.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

## 2 Objektbeschreibung

### 2.1 Grundbuchdaten (auszugsweise)

#### Grundbuch, Amtsgericht Bad Kissingen

Grundbuch	Band	Blatt	Gemarkung	Lfd.- Nr.	Flurstück	Fläche in m <sup>2</sup>
Ebenhausen	65	2571	Ebenhausen	1	39/1	766
					insgesamt	766

#### Bestandsverzeichnis

Lfd.- Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche in m <sup>2</sup>
1	39/1	Schloßstraße 2, Gebäude- und Freifläche - Gemeinderecht -	766

#### Erste Abteilung

Lfd.-Nr.	Eigentümer	Lfd.- Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis
	siehe Angaben Grundbuchauszug	1

#### Zweite Abteilung

Lfd.-Nr. der Eintragungen	Lfd.Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	1	Sanierung wird durchgeführt; eingetragen gemäß Ersuchen der Gemeinde Oerlenbach vom 05.02.1998 am 16.02.1998.
2	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Schweinfurt, AZ: 801 K 31/24); eingetragen am 04.10.2024.

**Anmerkung:** Die aus der Eintragung Abt. II resultierenden Wertminderungen werden in der Ermittlung des Verkehrswerts auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

### 2.2 Grundstücksangaben

#### Lagemerkmale

- Bundesland: Bayern
- Regierungsbezirk: Unterfranken
- Landkreis: Bad Kissingen
- Stadt/Gemeinde: Oerlenbach
- Stadtteil/Gemeindeteil: Ebenhausen

**Makro- und Mikrolage**

Die unterfränkische Marktgemeinde Oerlenbach (ca. 5.100 Einwohner) gliedert sich in acht Ortsteile und liegt in der Vorrhön zwischen Schweinfurt im Süden, dem Staatsbad Bad Kissingen im Westen und Münnerstadt im Norden. Die Kommune befindet sich in direkter Nähe zur Bundesautobahn A 71 (Schweinfurt-Erfurt), zur Bundesstraße B 286 (Bad Kissingen – Schweinfurt) und zur Bundesstraße B 19 (Bad Neustadt a.d. Saale – Würzburg). Die Gemeinde verfügt über diverse Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte etc.) sowie eine Reihe von Sport- und Freizeiteinrichtungen. Das Bewertungsgrundstück Schloßstraße 2 befindet sich im Altortbereich des dörflich geprägten und rund 1.500 Einwohner zählenden Gemeindeteils Ebenhausen, in einem laut Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche klassifizierten Bereich (siehe Ortsplan in der Anlage). Die Schloßstraße grenzt an die südwestliche Grundstücksseite, die Hennebergstraße an die südöstliche. Die bauliche Umgebung ist überwiegend von Wohnanwesen sowie von gemischt genutzten Anwesen geprägt. Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Bewertungsgrundstück.

**Entfernung zu umliegenden Städten**

▪ Bad Kissingen	ca.	11 km
▪ Bad Neustadt a.d. Saale	ca.	28 km
▪ Schweinfurt	ca.	13 km
▪ Würzburg	ca.	47 km

**Autobahnverbindungen**

▪ A 7 (Kassel-Würzburg), AS Hammelburg	ca.	23 km
▪ A 70 / A 7, AD Schweinfurt - Werneck	ca.	18 km
▪ A 71 (Schweinfurt-Erfurt), AS Bad Kissingen/Oerlenbach	ca.	4 km

**Zugverbindung**

▪ Bahnhof Bad Kissingen	ca.	11 km
-------------------------	-----	-------

**Flugverbindung**

▪ Flughafen Frankfurt/Main	ca.	170 km
▪ Flughafen Nürnberg	ca.	140 km

**2.3 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 hin-

zuweisen, 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.

## **2.4 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 Verkehrswertmittlung 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 Rechtlergemeinschaft 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.

## **2.5 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 Wohngebäudeseite 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 Abwei-

chungen 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 Glattstrich
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 Glasausschnitten; 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 Anschlüsse 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 vereinzelt 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; Eingangüberdachung 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 Glasausschnitt; 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. Aufputzinstallation

Sanitärausstattung: EG: Sanitärraum verfügt über Stand-WC mit Druckspüler und Waschbecken; Küche mit zweckmäßigen Anschlüsse ausgestattet  
OG: Badezimmer weist Stand-WC mit Aufputzspülkasten, 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 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. Es ist darauf hinzuweisen, dass der Sanitärraum im Erdgeschoss als „gefangener Raum“ konzipiert ist. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wert-

minderung (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 Hoforanlage. 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.

## 2.6 Nutzungsdauer

Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer -GND- bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung, wird nach der Anzahl der Jahre, die eine bauliche Anlage gemäß ihrer Zweckbestimmung gewöhnlich wirtschaftlich genutzt werden kann, bestimmt. Als Restnutzungsdauer ist nach § 12 Absatz 5 ImmoWertV (2021) die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung noch wirtschaftlich genutzt werden können. Generell ergibt sich die Restnutzungsdauer aus der Differenz zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage. Abweichungen können dann vorliegen, wenn durchgeführte Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen die Restnutzungsdauer verlängern bzw. unterlassene Instandhaltung (bestehender Instandhaltungsrückstau) die Restnutzungsdauer verkürzen. Für die Wertermittlung ergibt sich die Restnutzungsdauer nicht zwangsläufig aus der rechnerisch ermittelten Restnutzungsdauer. Entscheidend ist die nach sachverständiger Einschätzung voraussichtliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

In der Bewertungspraxis muss zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer entsprechender Neubauten und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts unterschieden werden. Die Gesamtnutzungsdauer bestimmt sich – wie bereits dargelegt – nach der Anzahl von Jahren, die die baulichen Anlagen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden können. Die Begriffe der technischen Restlebensdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sind zu unterscheiden. Im Normalfall ist die technische Lebensdauer länger als die wirtschaftliche Nutzungsdauer und die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist lediglich solange möglich, wie die technische Lebensdauer zulässt, beispielsweise bei nicht modernisierten Altbauten. Die technische Lebensdauer beeinflusst aber die Wertminderung eines Bauwerks. Jedes Gebäude hat eine bestimmte – durch die Wahl der Baustoffe und die Güte der Ausführung bestimmte – Lebens- bzw. Nutzungsdauer. So beispielsweise hat üblicherweise ein massiv errichtetes Gebäude in guter Ausführung eine mehr als doppelt so lange Lebens- bzw. Nutzungsdauer wie ein einfach gebautes Holzhaus. Die Raumgliederung respektive der Grundrisszuschnitt können jedoch bei beiden Gebäuden gleich sein und beide können einen gleichen oder ähnlichen Mietertrag erbringen. Daraus folgt, dass die wirtschaftlichen Faktoren keinen Einfluss auf die technische Lebensdauer eines Gebäudes haben.

Demgegenüber ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer ein Begriff der wirtschaftlichen Ertragswertbetrachtung respektive Ertragswertberechnung. Hier spielen andere Faktoren wie beispielsweise die Lage des Grundstückes, Ausstattung und Grundriss der Flächen, Nachbarschaftsstrukturen etc. eine große Rolle. Die verwendeten Ausbautei-

le haben eine wesentlich geringere Nutzungsdauer und unterliegen dem Wandel der Ansprüche an die Qualität der Ausstattungen in starkem Maße. Gebäude aus den 1950er bis 1980er Jahren sind heute meist unmodern. Ausstattungen und Grundriss-zuschnitte entsprechen nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen. Insbesondere die Entwicklungen der letzten Jahrzehnte haben aufgezeigt, dass die Anforderungen der Mieter mitunter stark schwanken und zukünftig nur noch von einer geringeren wirtschaftlichen Nutzungsdauer ausgegangen werden kann. In immer kürzeren Zeiträumen ist eine Revitalisierung erforderlich, um die Gebäude den neuen Qualitätsvorstellungen anzupassen.

### A) Wohngebäude I

Das Gebäudebaujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung Ende des 19. Jahrhunderts bzw. Anfang des 20. Jahrhunderts, im Kern ggf. früher. Die Obergeschossesetage und die Dachgeschossesetage wurden laut vorliegender Unterlagen bzw. Auskunft der am Ortstermin beteiligten Personen um 2007/2008, nach Rückbau des Altbestands, größtenteils neu aufgebaut. Das Bauwerk – Einfamilienwohnhaus – entspricht einer Gebäudeart, bei der von einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren lt. Anlage 1 der ImmoWertV 2021 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ausgegangen wird. Als Differenz zwischen üblicher Gesamtnutzungsdauer und Alter der baulichen Anlage zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich bei einem geschätzten fiktiven Baujahr 1985 eine rechnerische Restnutzungsdauer von 40 Jahren ( $1985 + 80 - 2025 = 40$ ). Unter Beachtung des vorgefundenen Zustandes der baulichen Anlage (siehe hierzu auch Gebäudebeschreibung) sowie unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) bzw. Tabelle a zu Anlage 2 der ImmoWertA wird, nach sachverständiger Einschätzung, zum Wertermittlungsstichtag eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rund 40 Jahren (Verwendung der Formel zu ImmoWertV Anlage II, Tabelle 3) zu Grunde gelegt.

### Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (ImmoWertV 2021, Anlage 2)

Modernisierungselemente	max. Punkte	zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung Wärmedämmung	4,00	0,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,00	0,00
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,00	0,00
Modernisierung der Heizungsanlage	2,00	0,00
Wärmedämmung der Außenwände	4,00	0,00
Modernisierung von Bädern	2,00	0,00
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2,00	0,00
Wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	2,00	0,00
Summe	20,00	0,00

### Modernisierungsgrad (ImmoWertV 2021, Anlage 2)

Modernisierungsgrad	=	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	=	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	=	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	=	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	=	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	=	18 bis 20 Punkte

Formel gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1): 0 Punkte

0 Punkte = nicht modernisiert

**Tabelle zu Anlage 2, ImmoWertA**

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zu- rück	bis ca. 10 Jahre zu- rück	bis ca. 15 Jahre zu- rück	bis ca. 20 Jahre zu- rück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			
*Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)				

Tabelle a: Orientierung zur Vergabe von Modernisierungspunkten für Anlage 2 Tabelle 1

Quelle: ImmoWertA

### B) Wohngebäude II

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. Das Bauwerk – Einfamilienwohnhaus – entspricht einer Gebäudeart, bei der von einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren lt. Anlage 1 der ImmoWertV 2021 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ausgegangen wird. Als Differenz zwischen üblicher Gesamtnutzungsdauer und Alter der baulichen Anlage zum Wertermittlungstichtag ergibt sich bei einem geschätzten fiktiven Baujahr 1985 eine rechnerische Restnutzungsdauer von 40 Jahren ( $1985 + 80 - 2025 = 40$ ). Unter Beachtung des vorgefundenen Zustandes der baulichen Anlage (siehe hierzu auch Gebäudebeschreibung) sowie unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) bzw. Tabelle a zu Anlage 2 der ImmoWertA wird, nach sachverständiger Einschätzung, zum Wertermittlungstichtag eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rund 40 Jahren (Verwendung der Formel zu ImmoWertV Anlage II, Tabelle 3) zu Grunde gelegt.

**Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (ImmoWertV 2021, Anlage 2)**

Modernisierungselemente	max. Punkte	zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung Wärmedämmung	4,00	0,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,00	0,00
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,00	0,00
Modernisierung der Heizungsanlage	2,00	0,00
Wärmedämmung der Außenwände	4,00	0,00
Modernisierung von Bädern	2,00	0,00
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2,00	0,00
Wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	2,00	0,00
Summe	20,00	0,00

**Modernisierungsgrad (ImmoWertV 2021, Anlage 2)**

Modernisierungsgrad	=	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	=	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	=	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	=	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	=	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	=	18 bis 20 Punkte

Formel gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1): 0 Punkte

0 Punkte = nicht modernisiert

**C) Scheunengebäude**

Das exakte Gebäudebaujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung des Gebäudes Anfang/Mitte des 20. Jahrhunderts, im Kern ggf. früher. Das Bauwerk – landwirtschaftliches Betriebsgebäude – entspricht einer Gebäudeart mit einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren lt. Anlage 1 der ImmoWertV 2021 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1). Als Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter der baulichen Anlage zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich bei einem geschätzten fiktiven Baujahr 2005 eine rechnerische Restnutzungsdauer von zehn Jahren (2005 + 30 – 2025 = 10 Jahre). Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustandes der baulichen Anlage (siehe Gebäudebeschreibung) wird nach sachverständiger Einschätzung zum Wertermittlungsstichtag von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von zehn Jahren ausgegangen.

**D) Nebengebäude**

Das exakte Gebäudebaujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung des Gebäudes Anfang/Mitte des 20. Jahrhunderts, im Kern ggf. früher. Das Bauwerk – landwirtschaftliches Betriebsgebäude – entspricht einer Gebäudeart mit einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren lt. Anlage 1 der ImmoWertV 2021 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1). Als Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter der baulichen Anlage zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich bei einem geschätzten fiktiven Baujahr 2000 eine rechnerische Restnutzungsdauer von fünf Jahren (2000 + 30 – 2025 = 5 Jahre). Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustandes der baulichen Anlage (siehe Gebäudebeschreibung) wird nach sachverständiger Einschätzung zum Wertermittlungsstichtag von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von fünf Jahren ausgegangen.

**Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)**

**Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer**

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

Quelle: Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Anlage 1