




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

Amtsgericht Schweinfurt, AZ: 801 K 40/21

 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 25.03.2022 -

des ½- Miteigentumsanteils am Grundstück Fl.Nr. 61 der Gemarkung Poppenhausen,

Obere Straße 31, 97490 Poppenhausen



## ZUSAMMENFASSUNG

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 61 der Gemarkung Poppenhausen, Obere Straße 31, 97490 Poppenhausen, Gebäude- und Freifläche zu 0,0630 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<p><u>A) Wohn- und Geschäftsgebäude:</u> freistehendes, eingeschossiges, teilweise unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebauter Dachgeschossetage und zweigeschossigem Anbau; EG-Gewerbefläche ca. 77,61 m<sup>2</sup>; EG-Bürofläche ca. 30,96 m<sup>2</sup>; DG/OG-Whg. ca. 99,34 m<sup>2</sup>; zzgl. Nutz-/Nebenfl. (Spitzb., KG); Bj. um/vor 1900, bauliche Modifikationen um 1965, umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen ca. 2018</p> <p><u>B) Gewerbegebäude:</u> grenzseitig stehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Gewerbegebäude mit Satteldach und angegliedertem Anbau mit Pultdach; EG-Nutzfl. Ca. 100,50 m<sup>2</sup>, 3 Stellplätze; Gebäudebaujahr unbekannt, vermutlich in den 1960/70er Jahren errichtet</p> <p><u>C) Wohn- und Geschäftsgebäude:</u> freistehendes, zweigeschossiges, unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebauter Dachgeschossetage und eingeschossigem Anbau; EG-Gewerbefl. ca. 118,52 m<sup>2</sup>; OG-Wohnfl. ca. 99,77 m<sup>2</sup>; DG-Wohnfl. ca. 56,43 m<sup>2</sup>; zzgl. Nutz-/Nebenfl.; Baujahr unbekannt, vermutlich um 1959 bzw. 1964, bauliche Modifikationen um 1972/1976; umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen ca. 2018</p>
Gewerbebetrieb/e:	Sitz einer Baufirma
Mieter / Pächter:	EG-Gewerbefläche vermietet, DG-Whg. (Geb. C) vermietet (Miet-/Pachtverträge wurden nicht vorgelegt)
Maschinen / Betriebseinrichtung:	Werkzeug, Gerüste etc. (Eigentum Gewerbemietler)
Baubehörl. Beschränk. / Besonderh.:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tlw. Restarbeiten/Instandhaltungsrückstau und Modernisierungsbedarf</li> <li>- tlw. eingeschränkte Raumfunktionalität (Durchgangszimmer etc.)</li> </ul>
Küche / Zubehör:	<p><u>Südliches Wohn-/Geschäftsgebäude</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einbauküche (EG, Büro), Mieter-Eigentum, Zeitwert ca. 800,- €</li> <li>- Kaminof. (EG Büro), Mietereigentum, Zeitw. ca. 500,- €</li> </ul> <p><u>Nördliches Wohn-/Geschäftsgebäude</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einbauküche (1.OG), Eigentum Schuldnerin, Zeitw. ca. 2.000,- €</li> <li>- Einbauküche (DG), Eigentum Mieterin, Zeitw. ca. 1.000,- €</li> </ul>
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Altlasten:	nach tel. Auskunft des LRA keine Eintragungen in Altlastenkataster vorhanden
Energieausweis:	siehe Anlage
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	25.03.2022
Ertragswert:	368.000,- EUR (für beide Miteigentumsanteile)
Sachwert (marktangepasst):	416.000,- EUR (für beide Miteigentumsanteile)
<b>Verkehrswert (§ 194 BauGB):</b>	<b>184.000,- EUR</b> (für ½-Miteigentumsanteil)

## **Objektbeschreibung**

### **Planungsrechtliche Merkmale**

#### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stuft den Bereich, in dem sich das Grundstück Fl.Nr. 61 befindet, als gemischte Baufläche (M) ein.

#### **Bebauungsplan**

Für den Bereich, in dem das Grundstück Fl.Nr. 61 liegt, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 34 BauGB.

#### **Denkmalschutz**

Die Recherche hat ergeben, dass der bauliche Bestand nicht als Einzeldenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG in der Denkmalschutzliste aufgeführt ist. Ferner ist zu konstatieren, dass keine Zugehörigkeit zu einem Denkmal-Ensemblebereich gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG bzw. keine Zugehörigkeit zu einem Bodendenkmalbereich besteht.

### **Sonstige Grundstücksmerkmale**

#### **Grundstücksform und Topographie**

Das bebaute Grundstück Obere Straße 31, Fl.Nr. 61 der Gemarkung Poppenhausen, ist nahezu rechteckig geschnitten. Der natürliche Geländeverlauf des Grundstücks Fl.Nr. 61 steigt von Süden in Richtung Norden leicht an.

#### **Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 61**

Straßen-/Wegefront (im Durchschnitt):	ca. 44 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 14 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 44 m

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

Nach Auskunft des Landratsamtes liegen für das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 61 derzeit keine Kenntnisse über Altlasten bzw. keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von Seiten der Grundstückseigentümer wurden keine Informationen 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 das Gutachten ist demzufolge der Zustand eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

### **Immissionen**

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 61 liegt in einem gemischt genutzten Ortsbereich von Poppenhausen, rund 200 m Luftlinie nördlich der Kirche. Die als Gebietserschließungsstraße fungierende Obere Straße verläuft entlang der östlichen Grenze des Bewertungsgrundstücks. Das bebaute Grundstück Fl.Nr. 61 befindet sich an einer von Verkehrsimmissionen (Fahrzeuginlärm/-abgase) gering bis zeitweise mäßig belasteten Stelle innerhalb des Ortsgebietes. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industriebetriebe, Gastronomiebetriebe etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

### **Überschwemmungsgefährdung**

Laut Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung (geportal.bayern) befinden sich das Grundstück Fl.Nr. 61 nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Eine Einstufung als Überschwemmungsgebiet besteht gemäß Informationssystem *Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* für das Grundstück ebenso nicht.

### **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.

### **Baulastenverzeichnis**

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

### **Erschließungszustand**

Die bebaute Grundstück Fl.Nr. 61 gilt zum Wertermittlungsstichtag als ortsüblich erschlossen. Es bestehen Anschlüsse für Strom, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie Zufahrt bzw. Zugang von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich eine Gasleitung des regionalen Versorgungsunternehmens im Untergrund der angrenzenden Verkehrsfläche befindet, so dass eine entsprechende Anschlussmöglichkeit besteht. Nach Auskunft der Verwaltungsbehörde fallen nach Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungs-, Herstellungs- bzw. Verbesserungsbeiträge an. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen weitere Beitragskosten nach sich ziehen können.

### **Nutzung zum Wertermittlungsstichtag**

Das zu bewertende Grundstück Obere Straße 31, Fl.Nr. 61 der Gemarkung Poppenhausen, ist zum Wertermittlungsstichtag mit zwei Wohn- und Geschäftshäusern nebst Gewerbegebäude bebaut. Das Bewertungsgrundstück wurde in der Vergangenheit über Jahrzehnte als Gewerbe- und Wohnanwesen eines Schreinereibetriebs genutzt. Nach Auskunft des Vertreters der Schuldnerin besteht ein Gewerbemietvertrag über Lager- und Büroräume für eine Baufirma sowie ein Wohnungsmietvertrag über die

Dachgeschosswohnung im nördlichen Wohn- und Geschäftshaus. Die Obergeschosswohnung im nördlichen Wohn- und Geschäftshaus wird von der Schuldnerin mit Familie selbst zu Wohnzwecken genutzt. Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt.

### **Rechtliche Gegebenheiten**

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

## **Gebäude und Außenanlagen**

Die nachfolgenden Angaben beschränken sich auf die vorwiegend verbauten bzw. augenscheinlich erkennbaren Rohbau- und Ausbaumaterialien sowie den vorhandenen Ausstattungsmerkmalen. 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) Wohn- und Geschäftsgebäude I**

#### **Typ und Baujahr**

Beim Bauwerk handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges, teilweise unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebauter Dachgeschosssetage und zweigeschossigem Anbau. An die südöstliche Gebäudeseite gliedert sich das Werkstattgebäude (B) an. Das exakte Baujahr des Wohn- und Geschäftsgebäudes ist unbekannt, laut vorliegender Unterlagen erfolgte die Errichtung vor 1900 sowie bauliche Erweiterungsmaßnahmen (OG) um 1965. Nach Auskunft des Vertreters der Schuldnerin wurden in den letzten Jahren seit 2018 umfangreiche Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt.

#### **Gliederung**

Der Eingangsbereich befindet sich an der südöstlichen Gebäudeseite. Der zum Wertermittlungsstichtag zu Büro Zwecken genutzte östliche Teil der Erdgeschosssetage weist einen Eingangsbereich mit Treppenaufgang, zwei Räume, einen Dusche/WC-Raum und eine Küche mit Zugang zur Terrasse auf. Im westlichen Teil der Erdgeschosssetage befinden sich Werkstatträume. Die erste Obergeschosssetage (OG/DG) ist als 4-Zimmer-Wohnung zu bezeichnen. Der mittels Einschubleiter begehbare Dachspitzboden ist unausgebaut und zu einfachen Abstell- und Lagerzwecken nutzbar. Die in Form eines Tonnengewölbes bestehende Teilunterkellerung erstreckt sich unterhalb des östlichen Gebäudeteils und ist von der nordwestlichen Seite aus begehbar. Bezüglich der Raumaufteilung/-anordnung wird auf die Planunterlagen in der Anlage des Gutachtens verwiesen.

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

Fundament / Gründung:	Betonboden bzw. Stampf- / Betonfundamente
Außenwände:	Massiv- bzw. Mauerwerksbauweise (Bruch- bzw. Natursteine, Ziegel-/Backsteinmauerwerk etc.)
Innenwände:	vorwiegend Massivbauweise, tlw. Holzfachwerk mit Ausfachung
Geschossdecken:	Massiv- bzw. Holzbalkendecken
Treppen:	EG-DG: Holztreppe mit Holzgeländer
Dachform:	Satteldach; Schleppdachgauben
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung:	Falzziegeldeckung
Kamin/e:	einzügiger Kamin, gemauerter Kaminkopf
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung, tlw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	massives Eingangspodest mit massiven Stufen und Geländer; massive Kelleraußentreppe; massive Terrassenplatte

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

Fassade:	überwiegend Sichtmauerwerk (Altbau), tlw. Putzfassade mit Anstrich (Anbau) bzw. Putzfaschen (Altbau), Fassadensockel teils abgesetzt
----------	--

Bodenbeläge:	KG: überwiegend Beton- bzw. Estrich mit Glattstrich EG: Bürobereich vorwiegend mit Fliesenbelag und Holzboden; Gewerbefläche weist Beton- bzw. Estrich mit Glattstrich auf OG/DG: überwiegend mit PVC-Belag, Teppichboden, Fliesenbelag und Holzboden ausgestattet SpiB: Holzbretterboden
Wandverkleidung:	vorwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, Teilbereiche mit Fliesenbelag bzw. Sichtmauerwerk gestaltet
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	überwiegend verputzt und gestrichen bzw. mit Gipskartonplatten verkleidet und gestrichen; tlw. Holzverkleidung
Türen / Tore:	Haustüre in Kunststoffausführung mit Strukturglasausschnitt; innen überwiegend Holztüren mit Holzargen
Fenster:	vorwiegend Kunststoff-Isolierglasfenster; tlw. ältere Holzfenster, Dachflächenfenster, Rollläden
Heizung:	Anschlussmöglichkeiten für Festbrennstoffofen, Anschluss an Öl-Zentralheizung (Standort: nördliches Wohn- und Geschäftshaus, KG), tlw. wandhängende Heizkörper, z. T. Elektroradiator
Elektroinstallation:	überwiegend Unterputzinstallation in zweckmäßiger Ausführung; tlw. Aufputzinstallation
Sanitärausstattung:	EG: Sanitärraum verfügt über Dusche, Waschbecken und wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten; Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf OG/DG: Badezimmer verfügt über Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Stand-WC mit Druckspüler; Durchgangszimmer mit zweckmäßigen Küchenanschlüssen ausgestattet

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

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

- Fassade bzw. Außenbauteile teils von Witterungsmerkmalen gekennzeichnet
- Putzfassade tlw. mit Restarbeiten bzw. Reparaturstau (Risse etc.) behaftet
- Metallteile (insb. Dachrinne) stellenweise korrodiert
- Montage eines Durchlauferhitzers im Sanitärraum (EG) ausstehend
- Ausbauelemente (Wand-/Decken-/Bodenbereiche) tlw. mit markanten Verschleißmerkmalen behaftet bzw. erneuerungsbedürftig
- Holzbretter im Dachspitzboden weisen vereinzelt Einwirkung von Holzschädlingen o.ä. auf
- Fensterelement im Dachspitzboden ohne Fensterbank (innen) und ohne Fenstergriff
- Kelleraußentreppe ohne Handlauf bzw. Geländer

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 tlw. auf Augenschein bzw. 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 Hautechnik bzw. technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

### **Energetische Qualität / Energieausweis**

Im „Gesetz zur Einsparung von Energie und Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“, vereinfacht „Gebäudeenergiegesetz (GEG)“, ist alles geregelt, das bei einer Altbausanierung oder einem Neubau zu berücksichtigen ist, um einem Mindeststandard an Energieeffizienz zu entsprechen. Das aktuell gültige GEG, in dem die drei vorgenannten Gesetze und Richtlinien zusammengeführt worden sind, gilt grundsätzlich für Gebäude, die beheizt oder gekühlt werden und richtet sich vor allem an Bauherren und Immobilieneigentümer. Der Energieausweis ist in der Anlage des Gutachtens dargestellt.

### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Die in den Grundriss-Skizzen dargestellte Raumanordnung bzw. -gliederung ist als baujahrsüblich und einfach zu beschreiben. Die derzeit zu Büro Zwecken genutzte Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und die Wohnung im ersten Obergeschoss (DG/OG) weisen „Durchgangszimmer“ und so genannte „gefangene Räume“ auf, woraus gewisse Einschränkungen hinsichtlich der Funktionalität resultieren. Darüber hinaus ist die gewerblich genutzte Einheit im Erdgeschoss, die grundsätzlich auch als 2-Zimmer-Wohnung nutzbar wäre, als nicht abgeschlossen einzustufen. Erwähnenswert ist, dass die lichte Raumhöhe im Obergeschoss tlw. 2,11 m beträgt und somit nicht den aktuellen Anforderungen der BayBO (mind. 2,40 m) entspricht. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist somit gegeben.



**Gesamturteil**

Die Gebäudesubstanz ist als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich bis mäßig zu beschreiben. Die Wohneinheit im ersten Obergeschoss (DG/OG) ist als renovierungsbedürftig, die Haustechnik des Gebäudes als modernisierungsbedürftig (insb. EG ohne Zentralheizung) zu beurteilen.

**B) Gewerbegebäude**

**Gebäudetyp, Gliederung und Baujahr**

Das Bauwerk ist als grenzseitig stehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Gewerbegebäude mit Satteldach und angegliedertem Anbau mit Pultdach zu beschreiben. Das Gewerbegebäude (B) schließt mit der nordwestlichen Seite an das Wohn- und Geschäftsgebäude I (A) an und weist einfache Abstell- und Lagerflächen auf. Das Gebäudebaujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung in den 1960/1970er Jahren.

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

Fundament / Gründung:	Betonbodenplatte, Stampf- bzw. Betonfundamente
Wände:	Mauerwerks- bzw. Massivbauweise
Dachform:	Satteldach (Haupttrakt); leicht geneigtes Pultdach (Anbau)
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl bzw. Metallkonstruktion
Dachdeckung/-abdichtung:	Wellplattendeckung (ggf. asbesthaltig!)
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	--

**Ausbau** (Angaben soweit von außen erkennbar bzw. nach Aktenlage)

Fassade:	überwiegend Holzschalung
----------	--------------------------

Bodenbeläge:	überwiegend Betonboden mit Glattstrich o. ä.
Wandverkleidung:	vorwiegend verputzt und gestrichen
Deckenverkleidung/ Dachuntersicht:	überwiegend Plattenverkleidung und Anstrich
Türen / Tore / Fenster:	Holz- bzw. Kunststofftürelemente, Sectionaltore (mit Antrieb); Holzfenster
Installation:	vorwiegend Unter- bzw. Aufputzinstallation in zweckmäßiger Ausführung

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

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

- Fassade bzw. Außenbauteile stellenweise von markanten Witterungsmerkmalen gekennzeichnet
- Ausbauelemente (Wand-/Bodenbereiche sowie Decken-/Dachuntersicht) stellenweise mit markanten Verschleißmerkmalen behaftet, reparatur- bzw. erneuerungsbedürftig (Wandbereiche sowie Dachuntersicht teils von Feuchtigkeits- und Stockflecken gekennzeichnet u. a.)
- Sectionaltor tlw. schadhaft (Delle bzw. eingedrückte Stelle 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, Brandschutz etc.) vorgenommen. Die Baubeschreibung bzw. die Nennung der Baumängel und Bauschäden basiert tlw. auf Augenschein bzw. 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 Hautechnik bzw. technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Die Grundrissgestaltung bzw. Raumanordnung ist als baujahrsüblich und einfach zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben.

### **Gesamturteil**

Die Gebäudesubstanz ist im Wesentlichen als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich zu beschreiben. In Teilbereichen weist das Gebäude Instandhaltungsrückstau und Renovierungsbedarf auf.

## **C) Wohn- und Geschäftsgebäude II**

### **Typ und Baujahr**

Beim Bauwerk handelt es sich um ein freistehendes, zweigeschossiges, unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebauter Dachgeschossetage und eingeschossigem Anbau mit Flachdach. An die südöstliche Gebäudeseite gliedert sich das Wohn- und Geschäftsgebäude I (A) an. Das exakte Baujahr des Wohn- und Geschäftsgebäudes ist unbekannt, laut vorliegender Unterlagen erfolgten die Errichtung um 1959 bzw. 1964 sowie bauliche Modifikationen um 1972/1976. Nach Auskunft des Vertreters der Schuldnerin wurden in den letzten Jahren seit 2018 umfangreiche Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt.

### **Gliederung**

Der Eingangsbereich befindet sich an der südöstlichen Gebäudeseite. Die Erdgeschossetage weist Stell- und Lagerflächen sowie Sanitärräume auf. Die Obergeschossetage verfügt über eine 3-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse. Auf der Dachgeschossetage befindet sich eine 2-Zimmer-Wohnung. Die Kellergeschossetage zählt Nutz- und Nebenräume. Bei den Wohnungen handelt es sich um 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). Bezüglich der Raumaufteilung/-anordnung wird auf die Planunterlagen in der Anlage des Gutachtens verwiesen.

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

Fundament / Gründung:	Betonboden bzw. Betonfundamente
Außenwände:	Massiv- bzw. Mauerwerksbauweise
Innenwände:	vorwiegend Massivbauweise, tlw. Leichtbauweise
Geschossdecken:	Massiv- bzw. Holzbalkendecken
Treppen:	KG-EG: Betonmassivtreppe mit Holzhandlauf / Holztreppe mit Holzhandlauf EG-OG: Holztreppe mit Holzgeländer und Edelstahlhandlauf OG-DG: Holztreppe mit Holzgeländer
Dachform:	Satteldach (Haupttrakt); Flachdach (seitl. Anbau)
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl (Satteldach)

Dachdeckung:	Wellplattendeckung (vermutlich asbesthaltig); Bitumenabdichtung o. ä. (seitlicher Anbau)
Kamin/e:	einzügiger Kamin, gemauerter Kaminkopf zweizügiger Kamin, gemauerter Kaminkopf
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung; Flachdach mit Plattenbelag und Metallgeländer und Sichtschutzelementen (z. Zt. Nutzung als Dachterrasse); Lichtschächte; Schuppenanbau

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

Fassade:	überwiegend Putzfassade mit Anstrich, Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	KG: vorwiegend Beton- bzw. Estrich mit Glattstrich EG: überwiegend Beton- bzw. Estrich mit Glattstrich OG: vorwiegend mit Laminatbelag und Fliesenbelag ausgestattet DG: überwiegend mit Laminatbelag und Fliesenbelag ausgestattet
Wandverkleidung:	vorwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, Teilbereiche mit Fliesenbelag gestaltet
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	überwiegend verputzt und gestrichen bzw. mit Gipskartonplatten verkleidet und gestrichen
Türen / Tore:	zweiflügliges Haustürelement in Holzausführung mit Strukturglasausschnitten; innen überwiegend Holztüren mit Holzzargen; Sectionaltürelement (EG); tlw. Metalltürelemente
Fenster:	vorwiegend Kunststoff-Isolierglasfenster; tlw. Dachflächenfenster, einfach verglaste Metallfensterelemente mit Außengitter (KG)

Heizung:	Öl-Zentralheizung (versorgt auch OG/DG von Gebäude A), kellergeschweißter Tank, wandhängende Heizkörper; tlw. Elektro-Marmorplattenheizung, Elektro-Heizkörper; Anschlussmöglichkeit für Festbrennstoff-Ofen
Elektroinstallation:	überwiegend Unterputzinstallation in zweckmäßiger Ausführung; tlw. Aufputzinstallation
Sanitärausstattung:	EG: Sanitärräume (Dusche, WC) mit zweckmäßiger Ausstattung OG: Dusche/WC-Raum verfügt über Dusche, Waschbecken und wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten; Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf; Badezimmer verfügt über Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten DG: Dusche/WC-Raum verfügt über Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten; Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf

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

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

- Fassade bzw. Außenbauteile teils von Witterungsmerkmalen gekennzeichnet
- Putzfassade in Teilbereichen mit Restarbeiten bzw. Reparaturstau behaftet
- Kellerwände weisen innenseitig vereinzelt Putzschäden (Absandung des Anstrich o.ä.) auf
- Kellerwände tlw. unverputzt
- Ausbauelemente (Wand-/Decken-/Bodenbereiche) der Erdgeschosses teils mit markanten Verschleißmerkmalen behaftet bzw. erneuerungsbedürftig
- Elektroinstallation tlw. provisorisch bzw. unfertig verlegt
- Dachflächenfenster weist teils Feuchtigkeitsflecken auf
- Hinweis: Die vorhandenen, in der grenzseitigen Außenwand eingebauten Fensterelemente entsprechen mutmaßlich nicht den Brandschutz-Anforderungen

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 tlw. auf Augenschein bzw. 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 Hautechnik bzw. technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

### **Energetische Qualität / Energieausweis**

Im „Gesetz zur Einsparung von Energie und Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“, vereinfacht „Gebäudeenergiegesetz (GEG)“, ist alles geregelt, das bei einer Altbausanierung oder einem Neubau zu berücksichtigen ist, um einem Mindeststandard an Energieeffizienz zu entsprechen. Das aktuell gültige GEG, in dem die drei vorgenannten Gesetze und Richtlinien zusammengeführt worden sind, gilt grundsätzlich für Gebäude, die beheizt oder gekühlt werden und richtet sich vor allem an Bauherren und Immobilieneigentümer. Der Energieausweis ist in der Anlage des Gutachtens dargestellt.

### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich und einfach zu beschreiben. Die beiden Wohnungen weisen „Durchgangsräume“ (tlw. ohne natürliche Belichtungsmöglichkeit) und so genannte „gefangene Räume“ auf, so dass gewisse Einschränkungen hinsichtlich der Funktionalität bestehen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist somit gegeben.

### **Gesamturteil**

Die Gebäudesubstanz ist als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich zu beschreiben. In Teilbereichen weist das Gebäude Restarbeiten, Reparaturstau und Renovierungsbedarf auf.

### **Außenanlagen**

- Ver- und Entsorgungsleitungen: Das Grundstück Fl.Nr. 61 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Strom etc.) angeschlossen.
- Freifläche: Das Grundstück weist an der Oberen Straße ein Hoftor nebst Türchen auf. Der südliche Hofbereich ist mit einer Asphaltdecke, der nördliche Hofbereich mit Betonpflaster befestigt.
- Gesamturteil: Die Außenanlagen sind als zweckmäßig gestaltet zu beurteilen.

## Verkehrswert

### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 61

<b>Ergebnis der Ertragswertermittlung</b>	<b>368.000,- EUR</b>
<b>Ergebnis der Sachwertermittlung (marktangepasster Wert)</b>	<b>416.000,- EUR</b>

### **Marktsituation und Besonderheiten**

Nach Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand ist das Bewertungsobjekt Fl.Nr. 61 – Obere Straße 31 in 97490 Poppenhausen – zum Wertermittlungsstichtag als durchschnittlich bis mäßig marktgängig einzustufen. Hervorzuheben ist die umfangreiche Wohn- und Nutzfläche von über 580 m<sup>2</sup> sowie die in jüngerer Vergangenheit durchgeführten Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen. In Teilbereichen weist das Bewertungsobjekt jedoch Instandhaltungsrückstau sowie ausstehende Restarbeiten und Modernisierungsbedarf auf. Darüber hinaus besteht in Teilbereichen eine eingeschränkte Raumfunktionalität (Durchgangszimmer etc.). Ferner ist auf die Besonderheiten hinzuweisen, dass einige Dachbereiche mit vermutlich asbesthaltigen Dachplatten eingedeckt sind sowie bauliche Modifikationen mutmaßlich ohne baubehördliche Genehmigungen (insb. Fensteröffnungen in Brandwand) durchgeführt wurden. Der Verkehrswert des Gesamtanwesens Obere Straße 31 leitet sich aus dem Resultat des Ertragswertverfahrens ab und ist mit geschätzt rd. 368.000,- EUR zu beziffern. Folglich ergibt sich für den 1/2-Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.Nr. 61 der Gemarkung Poppenhausen, Obere Straße 31 in 97490 Poppenhausen, ein geschätzter Verkehrswert von rd. 184.000,- EUR (368.000,- EUR / 2 = 184.000,- EUR). Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale (Größe, Lage, Zustand etc.) wird der ermittelte Verkehrswert nach sachverständiger Einschätzung als marktadäquat eingestuft.

### **Verkehrswert (Marktwert): 1/2-Miteigentumsanteil an Grundstück Fl.Nr. 61**

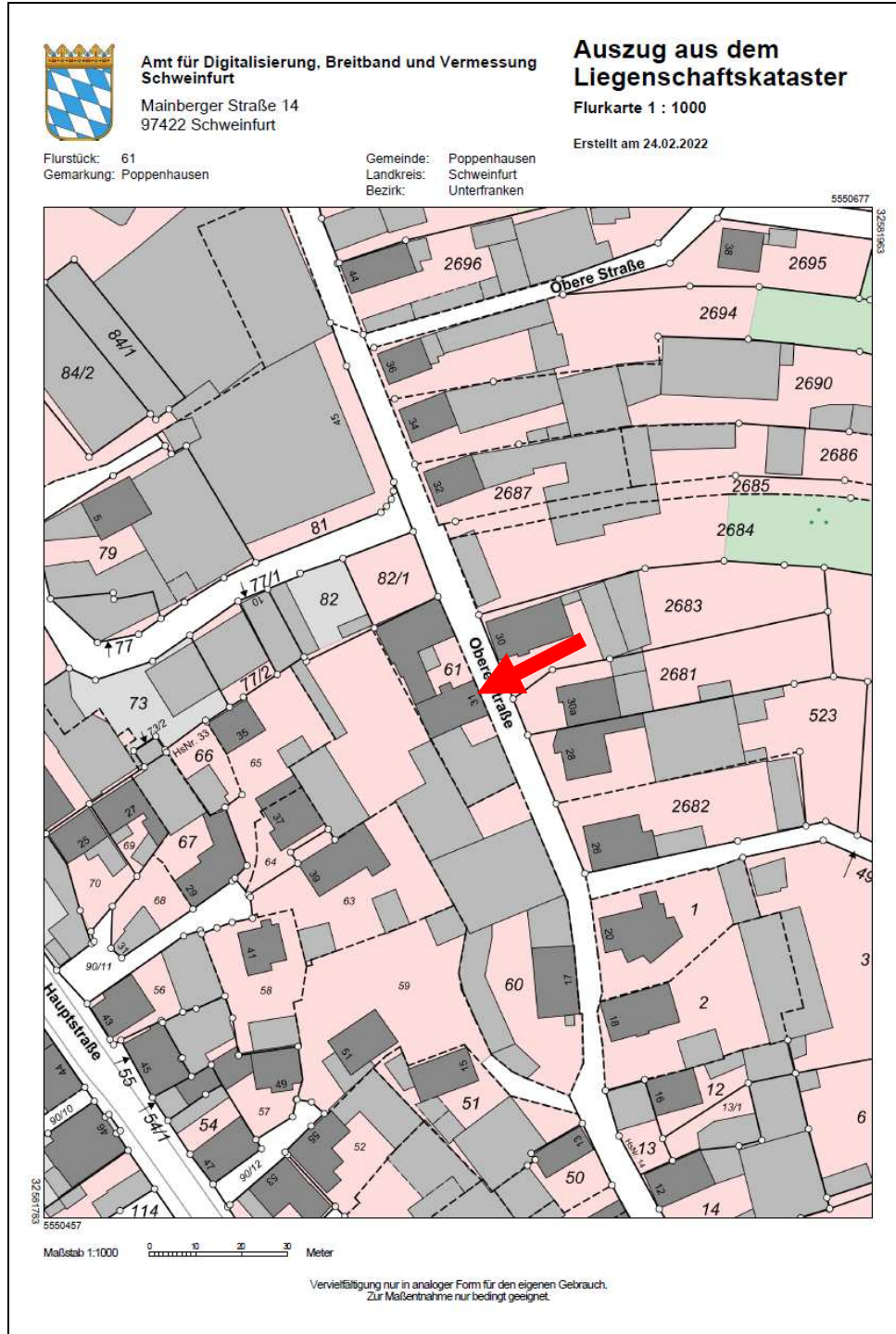
Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des 1/2-Miteigentumsanteils an dem im Grundbuch des Amtsgerichts Schweinfurt von Poppenhausen Blatt 1029A eingetragenen Grundstück Fl.Nr. 61 der Gemarkung Poppenhausen, Obere Straße 31, 97490 Poppenhausen, Gebäude- und Freifläche zu 0,0630 ha, abgeleitet aus dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2022, auf rund:

# 184.000,- EUR

(in Worten: einhundertvierundachtzigtausend Euro)

## Anlagen

### Lageplan (ohne Maßstab)





## Legende zur Flurkarte



<h3>Flurstück</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li> Flurstücksgrenze</li> <li> Flurstücksnummer</li> <li> Zusammengehörige Flurstücksteile</li> <li> Nicht festgestellte Flurstücksgrenze</li> <li> Abgemarkter Grenzpunkt</li> <li> Grenzpunkt ohne Abmarkung</li> <li> Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren</li> </ul>	<h3>Gebietsgrenze</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li> Grenze der Gemarkung</li> <li> Grenze der Gemeinde</li> <li> Grenze des Landkreises</li> <li> Grenze der kreisfreien Stadt</li> </ul>
<h3>Gesetzliche Festlegung</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li> Bodenordnungsverfahren</li> </ul>	<h3>Tatsächliche Nutzung</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li> Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung Fläche besonderer funktionaler Prägung</li> <li> Industrie- und Gewerbefläche</li> <li> Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Friedhof</li> <li> Landwirtschaft Ackerland</li> <li> Landwirtschaft Grünland</li> <li> Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz</li> <li> Wald</li> <li> Gehölz</li> <li> Fließgewässer</li> <li> Stehendes Gewässer</li> <li> Unkultivierte Fläche</li> <li> Hafenbecken</li> <li> Sumpf</li> <li> Moor</li> <li> Spielplatz / Bolzplatz</li> <li> Wildpark</li> <li> Flugverkehr / Segelfluggelände</li> <li> Parkplatz</li> <li> Campingplatz</li> <li> Park</li> </ul>
<h3>Gebäude</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li> Wohngebäude</li> <li> Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe</li> <li> Umspannstation</li> <li> Gebäude für öffentliche Zwecke</li> <li> Gebäude mit Hausnummer</li> </ul> <p>Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut</p> <p>HsNr. 20</p>	<h3>Hinweis</h3> <p>Unsere ausführliche Legende finden Sie unter <a href="https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf">https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf</a> oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.</p> <p>Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.</p>
<h3>Geodätische Grundlage</h3> <p>Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – UTM</p> <p>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</p> <p>5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)</p>	

## Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf das Anwesen von Süd-Osten



Bild 2: Nord-Ansicht Wohn- und Geschäftsgebäude (A)



Bild 3: Ost-Ansicht Wohn- und Geschäftsgebäude (C)



Bild 4: Nord-West-Ansicht