



RICHARD SAUER

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

Amtsgericht Schweinfurt, AZ: 801 K 40/24

 Von der Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Bayreuth, öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

EXPOSÉ

Über den Verkehrswert - nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungstichtag 31.01.2025 -

der Grundstücke Fl.Nr. 909/15 und Fl.Nr. 909/18 der Gemarkung Niederwerrn,

Nähe Schillerstraße und Schillerstraße 10, 97464 Niederwerrn



ZUSAMMENFASSUNG

BEWERTUNGSOBJEKT I

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 909/15 der Gemarkung Niederwerrn, Nähe Schillerstraße, 97464 Niederwerrn, Verkehrsfläche zu 0,0051 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>Verkehrsflächen-Grundstück</u> : asphaltierte Wegefläche, dient Zugang/Zufahrt
Gewerbebetrieb/e:	kein Gewerbebetrieb
Mieter / Pächter:	keine Miet-/Pachtverhältnisse
Maschinen / Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden
Baubehörtl. Beschränk. / Besonderheiten / Hinweise	- unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen im Erdreich des Grundstücks - zusammen mit Fl.Nr. 909/18 als wirtschaftliche Einheit einzustufen
Küche / Zubehör:	--
Energieausweis:	unbebautes Grundstück
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung
Denkmalschutz:	besteht nicht
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	31.01.2025
Vergleichswert:	12.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	12.000,- EUR

BEWERTUNGSOBJEKT II

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 909/18 der Gemarkung Niederwerrn, Schillerstraße 10, 97464 Niederwerrn, Gebäude- und Freifläche zu 0,0493 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>A) Wohngebäude</u> eingeschossige, unterkellerte, massive Zweifamilien-Doppelhaushälfte mit ausgebauter Dachgeschossetage; EG-Whg. ca. 117,87 m²; DG-Whg. ca. ca. 74,52 m²; zzgl. Nutz-/Nebenfl. KG, Spitzb. etc.; Bj. um 1952, Anbau/Umbau ca. 1977/1978 <u>B) Garagengebäude</u> : grenzseitig stehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Garagengebäude mit Pultdach; 1 PKW-Stellplatz, zzgl. Nutzfläche Gartengeräteraum; Bj. ca. 1965/1966
Gewerbebetrieb/e:	kein Gewerbebetrieb
Mieter / Pächter:	keine Miet-/Pachtverhältnisse
Maschinen / Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten / Hinweise	- vereinzelt Instandhaltungsrückstau, Restarbeiten - zusammen mit Fl.Nr. 909/15 als wirtschaftliche Einheit einzustufen
Küche / Zubehör:	Kücheneinbauten (EG), Zeitwert geschätzt ca. 6.000 € Hinweis: Eigentum der Bewohner (Berechtigte des Wohnungsrechts) Kücheneinbauten (DG), Zeitwert geschätzt ca. 1.000 € Hinweis: Zeitwerte nicht in Verkehrswert enthalten!
Energieausweis:	Energieausweis wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung
Denkmalschutz:	besteht nicht
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	31.01.2025
Ertragswert:	370.000,- EUR
Sachwert:	437.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	437.000,- EUR



Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche der zu bewertenden Grundstücke, so die Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde, als Wohnbaufläche (W) aus.

Bebauungsplan

Für das Ortsgebiet, in dem sich die Bewertungsgrundstücke Fl.Nr. 909/15 und Fl.Nr. 909/18 befinden, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 34 BauGB.

Denkmalschutz

Der bauliche Bestand ist gemäß der Recherche (Quelle: Bayerische Denkmalschutz-Atlas) nicht in der Liste der (Bau-) Einzeldenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG aufgeführt. Ferner ist zu konstatieren, dass sich die Bewertungsgrundstücke Fl.Nr. 909/15 und Fl.Nr. 909/18 nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmalsbereichs befinden.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstücksform und Topographie

Das Grundstück Schillerstraße 10, Fl.Nr. 909/18 der Gemarkung Niederwerrn, ist nahezu trapezförmig geschnitten. Das Verkehrsflächengrundstück Fl.Nr. 909/15 weist eine rechteckige Form auf. Das natürliche Gelände des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 909/18 fällt von Norden bzw. Nord-Osten in Richtung Süden bzw. Süd-Westen etwas ab.

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 909/15

Straßen-/Wegefront (nördlich):	ca. 3 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 19 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 3 m

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 909/18

Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 22 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 19 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für die zu bewertenden Grundstücke derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von Seiten der Verfahrensbeteiligten wurden keine Informationen bzw. Hinweise zu sanierungspflichtigen Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) erteilt. Hinweise auf besondere Baugrundverhältnisse bzw. eine mögliche Bodenkontamination waren zum Ortstermin augenscheinlich nicht erkennbar. Es wurden keine Überprüfungsmaßnahmen von Grund und Boden bzw. des baulichen Bestands hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten, Schadstoffbelastungen, Verunreinigungen, Parasiten, Auffüllungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Kontaminationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für die Wertermittlung ist demzufolge der Zustand unbelasteter Grundstücke sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

Immissionen

Die zu bewertenden Grundstücke Fl.Nr. 909/18 und Fl.Nr. 909/15 befinden sich in einem Wohngebiet, das vorherrschend von Eigenheimen (Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften etc.) sowie Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Die nördlich an das Verkehrsflächengrundstück Fl.Nr. 909/15 grenzende Schillerstraße wird vorwiegend von Anliegern des Gebiets gering bis zeitweise mäßig frequentiert. Das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück Fl.Nr. 909/18 befindet sich rund 16 m südlich zurückgesetzt von der Schillerstraße, an einer von Verkehrsimmissionen (Fahrzeuginlässe/-abgase) überwiegend gering belasteten Stelle innerhalb des Ortsgebietes. 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 die zu bewertenden Grundstücke Fl.Nr. 909/18 und Fl.Nr. 909/15 befinden, keine Klassifizierung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Der Bereich, in dem die Bewertungsgrundstücke liegen, 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 zu bewertende Wohnanwesen, bestehend aus dem Wohngrundstück Fl.Nr. 909/18 und dem Verkehrsflächengrundstück Fl.Nr. 909/15, gilt zum Wertermittlungstichtag 31.01.2025 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 Verkehrs-

fläche aus. Der Verkehrswertermittlung wird zu Grunde gelegt, dass nach Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungs-, Herstellungs- bzw. Verbesserungsbeiträge (Nachzahlungen o.ä.) anfallen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen weitere Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das zu bewertende Grundstück Schillerstraße 10, Fl.Nr. 909/18 der Gemarkung Niederwerrn, ist zum Wertermittlungsstichtag mit einer Zweifamilien-Doppelhaushälfte nebst Garage bebaut. Die Erdgeschosswohnung des Doppelhauses wird von den Berechtigten des im Grundbuch eingetragenen Wohnungsrechts genutzt. Die Dachgeschosswohnung wird vom Eigentümer bewohnt. Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 909/15 (Nähe Schillerstraße) ist als asphaltierte Verkehrsfläche zu beschreiben und dient dem Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 909/18 sowie den benachbarten Grundstücken Fl.Nr. 909, Fl.Nr. 909/16 und Fl.Nr. 909/17 als Zugangs- und Zufahrtsfläche. Die Nutzung der Verkehrsfläche Fl.Nr. 909/15 durch die benachbarten Grundstücke erfolgt im Rahmen der im Grundbuch Blatt 5735 Abt. II eingetragenen Geh- und Fahrtrechte. Die beiden Bewertungsobjekte Fl.Nr. 909/18 und Fl.Nr. 909/15 sind zusammen als wirtschaftliche Einheit einzustufen. Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Nach Auskunft des Eigentümers bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Miet- und Pachtverhältnisse.

Rechtliche Gegebenheiten

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

Gebäude und Außenanlagen

Die nachfolgenden Angaben beschränken sich auf die vorwiegend verbauten bzw. augenscheinlich erkennbaren Rohbau- und Ausbaumaterialien sowie den vorhandenen Ausstattungsmerkmalen. Es erfolgten keine Bauteilöffnungen oder ähnliche Untersuchungsmaßnahmen. Die Nennung der Rohbau- und Ausbaumaterialien erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, gewisse Abweichungen können somit nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend den vorliegenden Unterlagen und der erfolgten Besichtigung, stellt sich der bauliche Bestand wie folgt dar:

A) Wohngebäude

Gebäudetyp und Baujahr

Das Bauwerk ist als eingeschossige, unterkellerte, massive Zweifamilien-Doppelhaushälfte mit ausgebauter Dachgeschossetage zu beschreiben. Die Nachbar-Doppelhaushälfte ist an die nördliche Hausseite angebaut. Die Errichtung des Wohngebäudes erfolgte laut vorliegender Unterlagen bzw. Auskunft der Bewohner um 1952. Umbau- und Anbaumaßnahmen wurden gemäß vorliegender Unterlagen bzw. Auskunft der Bewohner um 1977/1978 durchgeführt. Gemäß Hinweis der Bewohner erfolgten im Lauf der Zeit diverse Erneuerungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen (z.T.

Einbau Kunststoff-Isolierglasfenster, Innentürelemente, Bodenbeläge, Sanitärausstattung etc.).

Gliederung

Der Hauseingang befindet sich an der westlichen Gebäudeseite und ist über eine Außentreppe begehbar. Das Wohngebäude weist zwei Wohneinheiten auf. Die Erdgeschosswohnung ist als 4-Zimmer-Wohneinheit zu beschreiben und verfügt über einen zentral positionierten Flur, ein Schlafzimmer, ein Gästezimmer, ein Badezimmer, einen Büroraum, einen Vorratsraum sowie einen großzügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Zugang zur Gartenfläche. Auf der Dachgeschossetage befindet sich eine 3-Zimmer-Wohneinheit, die über eine Diele, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine Küche sowie einen Wohn- und Essraum mit Zugang zum Balkon (bzw. zur Dachterrasse) verfügt. Die Wohnungen sind als abgeschlossene Wohneinheiten im Sinne der Nr. 5 Buchstabe a und b der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen (AVA) gemäß des § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohneigentumsgesetzes (WEG) einzustufen. Der Dachspitzboden eignet sich für simple Abstell- und Lagerzwecke. Auf der Kellergeschossetage befinden sich diverse Nutz- und Nebenräume (Lager, Haustechnik, Waschen, Sanitär etc.). Hinsichtlich der Raumaufteilung/-anordnung wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung vereinzelt Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächlichen Gebäudebestand festgestellt werden konnten.

Rohbau (Angaben nach Baubeschreibung bzw. nach Augenschein – soweit erkennbar)

Fundament / Gründung:	Stahlbetonbodenplatte, Betonfundamente
Außenwände:	Massivwände bzw. Mauerwerk (KG mit Schwerbetonsteinen bzw. Stahlbetonwand, EG/DG mit Poreton- bzw. Leichtziegelmauersteinen o.ä.)
Innenwände:	überwiegend Massivwände bzw. Mauerwerk (Kalksandstein, Hochlochziegelmauersteine o.ä.)
Geschossdecken:	Massivdecken (über KG, EG), Holzbalkendecke (über DG)
Treppen:	KG-EG: gewendelte Stahlbeton-Massivtreppe mit Fliesenbelag und Handlauf EG-DG: gewendelte Metalltreppenkonstruktion mit Kunststeinstufen, Metallhandlauf und Metallgeländer
Dachform:	Satteldach mit Schleppdachgauben (Hauptdach); Flachdach (tlw. Anbau südlich)

Dachkonstruktion:	Hauptdach in zimmermannsmäßiger Holzdachkonstruktion, gedämmt Flachdach über Stahlbeton-Deckenkonstruktion (EG)
Dachdeckung/-abdichtung:	Betondachsteine (Satteldach) Flachdach mit Flachdachabdichtung und Kiespresung bzw. Plattenbelag (Dachterrasse/-balkon; Abdichtung ca. 2019 erneuert lt. Bewohner)
Rinnen / Rohre:	Metall- bzw. Kunststoffausführung
Kamin/e:	zwei Kamine, südlicher Kamin in gemauerter Ausführung, nördlicher Kaminkopf eingelebt
Besondere Bauteile:	massive Kelleraußentreppe mit Geländestützmauer, Geländer und Handlauf; Massivpodest mit massiven Stufen; Eingangsüberdachung mit beidseitiger Einhausung; Lichtschächte; massive Eingangsstufen (gartenseitig); Dachterrassen-Geländer

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

Fassade:	vorherrschend Putzfassade, Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	KG: vorwiegend Fliesenbelag, Kunststeinplatten, tlw. Estrich mit Glattstrich o.ä. EG überwiegend mit Holzparkett (ca. 2010 erneuert lt. Bewohner), Vinylbelag und Fliesenbelag und ausgestattet DG vorwiegend mit Holzparkett (ca. 2010 erneuert lt. Bewohner) und Fliesenbelag ausgestattet
Wandverkleidung:	überwiegend verputzt (bzw. Trockenputz / Gipskartonplatten) und mit Anstrich bzw. Tapete verkleidet, Teilbereiche mit Fliesenbelag, Plattenbelag, Paneel o.ä. gestaltet
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	vorwiegend verputzt / gespachtelt (bzw. Trockenputz / Gipskartonplatten) und mit Anstrich bzw. Tapete verkleidet, Teilbereiche mit Holz- bzw. Paneelverkleidungen ausgestattet

Türen / Tore:	Haustürelement in Holzausführung mit verglastem Seitenteil; innen vorherrschend Holztüren mit Holzzargen (teils ca. 2019 erneuert lt. Bewohner), tlw. Metalltürelemente
Fenster:	überwiegend Kunststoff-Fensterelemente mit Isolierverglasung (2-fach; ca. 2016 erneuert lt. Bewohner); z.T. Kunststoff-Rollo – manuelle bzw. elektrische Bedienung – bzw. Raff-Stores (südlich) mit elektrischer Bedienung; tlw. Dachflächenfenster, Metall-Kellerfenster mit Einfachverglasung
Sanitärausstattung:	KG: Waschraum verfügt über ein Bodengully und zweckmäßige Waschmaschinenanschlüsse; Dusche/WC-Raum 1 weist wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Dusche und Doppelwaschbecken auf; Dusche/WC-Raum 2 verfügt über eine Dusche sowie Unterputzanschlüsse für WC und Waschbecken EG: Badezimmer mit Dusche, Badewanne, wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten, Bidet und Waschbecken ausgestattet (ca. 2005/2006 modernisiert); Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf DG: Badezimmer mit Dusche (Wellnessdüsen), Badewanne, wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten, Bidet und Waschbecken ausgestattet (ca. 2005/2006 modernisiert); Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf
Heizung:	Gas-Zentralheizung (Fabrikat SBS; Bj. ca. 2000 lt. Bewohner); wandhängende Heizkörper; Offene Kamine (EG Wohnbereich, DG Wohnbereich) vorhanden; elektrische Fußbodenheizung in Bad EG (lt. Bewohner)
Elektroinstallation:	vorwiegend Unterputz- bzw. Aufputzinstallation in baujahrsüblicher und zweckmäßiger Ausführung

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile (Kamin etc.) vereinzelt mit Witterungsmerkmalen behaftet
- Fassadenputz bzw. Fassadensockel weist vereinzelt Rissbildungen bzw. Putzschäden auf
- stellenweise Absandung des Anstrichs und Verfärbungen an Kellerwänden erkennbar

- Kellerbereich (Anbau, südlich) in unfertigem Zustand: Wandbereiche größtenteils unverputzt/unverkleidet, Haustechnik-Installationen (Elektro, Heizung und Sanitär) unfertig, Restspuren eines zwischenzeitlich behobenen Wasserschadens erkennbar, Bodenbereich z.T. erneuerungs- bzw. reinigungsbedürftig
- Haustürelement teils mit Kratzspuren und Verschleißmerkmalen behaftet
- Alu-Kaschierung der Mineralwollendämmung („Rollisol“-Dämmung) im Spitzboden teilweise beschädigt

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, Brandschutz, bauphysikalische Gegebenheiten etc.) vorgenommen. Die Baubeschreibung bzw. die Nennung der Baumängel und Bauschäden basiert vorwiegend auf Augenschein und. erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden bzw. Baumängel, Statik, Schadstoffe/Raumgifte und Schädlinge respektive Parasiten etc. sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Energetische Qualität / Energieausweis

Im „Gesetz zur Einsparung von Energie und Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“, vereinfacht „Gebäudeenergiegesetz (GEG)“, ist alles geregelt, 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 bzw. Raumgliederung ist als baujahrsüblich, funktional und zweckmäßig zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung (Abzug i.S. § 8 Abs. 3 ImmoWertV) ist nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Bausubstanz ist als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich zu beschreiben. Das Wohngebäude weist vereinzelt Instandhaltungsrückstau, Renovierungsbedarf sowie in Teilbereichen Restarbeiten auf.

B) Garagengebäude

Typ, Gliederung und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um ein grenzseitig stehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Garagengebäude mit Pultdach. Das Gebäude weist einen von der nordwestlichen Seite aus befahrbaren PKW-Stellplatz und einen Gartengeräteraum auf. Bezüglich der Grundrissgestaltung wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. Das Garagengebäude wurde

laut vorliegender Unterlagen bzw. der Auskunft der am Ortstermin Beteiligten um 1965/1966 errichtet.

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

Fundamente/Gründung:	Betonfundamente bzw. Stahlbetonbodenplatte
Wände:	Mauerwerk bzw. Massivwände
Decken-/Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachform:	Pulldach
Dachdeckung/-abdichtung:	Metallprofilelement-Deckung (Trapezblech, ca. 2019 erneuert lt. Bewohner)
Rinnen, Rohre:	Metall- bzw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	Überdachungsanbau / Pergolakonstruktion (gar-tenseitig) mit Bodenbefestigung

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

Fassade:	vorherrschend Putzfassade
Bodenbeläge:	Betonboden mit Glattstrich
Wandverkleidungen/-beläge:	verputzt und gestrichen
Deckenverkleidung/Dachuntersicht:	Holz- bzw. Paneelverkleidung
Türen / Tore / Fenster:	Garagen-Sectionaltor mit Antrieb; Holztürele-ment, Holz-Isolierglasfenster
Elektroinstallation:	Aufputzinstallation in zweckmäßiger Ausführung

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile (Kamin etc.) vereinzelt mit Witterungsmerkmalen behaftet
- Wandbereiche weisen vereinzelt Rissbildungen bzw. Putzschäden auf
- Dachdämmung tlw. schadhaft, Dachuntersicht tlw. unfertig

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, Brandschutz, bauphysikalische Gegebenheiten etc.) vorgenommen. Die Baubeschreibung bzw. die Nennung der Baumängel und Bauschäden basiert vorwiegend auf Augenschein und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden bzw. Baumängel, Statik, Schadstoffe/Raumgifte und Schädlinge respektive Parasiten etc. sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen und der Raumlufte ist nicht Gegenstand des Auftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung bzw. Raumgliederung ist als baujahrsüblich, funktional und zweckmäßig zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung (Abzug i.S. § 8 Abs. 3 ImmoWertV) ist nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Bausubstanz des Garagengebäudes ist als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich zu beschreiben. Vereinzelt besteht Instandhaltungsrückstau.

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 909/18 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Kanal, Wasser, Strom etc.) angeschlossen.

Freifläche / Sonstiges: Die Freifläche ist vorherrschend als Ziergarten mit Rasenfläche, Pflanzbestand (Bäume, Sträucher etc.), Pflanzbeeten, Gartenteich, befestigten Flächen (Betonwerksteinplatten, Porphyrplatten, Fliesenbelag o.ä.), Sitzplatz in Holzkonstruktion und Gestaltungselementen angelegt. Die Hoffläche ist asphaltiert.

Gesamturteil: Die Außenanlage ist als zweckmäßig und ansprechend gestaltet zu beurteilen. Es besteht in Teilbereichen Pflegerückstand.

Verkehrswert**Verfahrensergebnis: Grundstück Fl.Nr. 909/15, Nähe Schillerstraße****Ergebnis der Vergleichswertermittlung 12.000,- EUR****Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 909/18, Schillerstraße 10****Ergebnis der Ertragswertermittlung 370.000,- EUR****Ergebnis der Sachwertermittlung (marktangepasster Wert) 437.000,- EUR****Marktsituation und Besonderheiten**

Das zu bewertende Wohnanwesen, bestehend aus dem Wohngrundstück Fl.Nr. 909/18 und dem Verkehrsflächengrundstück Fl.Nr. 909/15 der Gemarkung Niederwerrn, ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als durchschnittlich bis gut marktgängig zu beurteilen. Hervorzuhebende Faktoren sind der gepflegte Zustand, die solide Bauweise sowie die umfangreiche Wohnfläche. Etwas negativ auf die Vermarktungsfähigkeit wirken sich die in Teilbereichen bestehenden Restarbeiten sowie der teilweise vorhandene Instandhaltungsrückstau aus. Auf Grund der Einstufung beider Grundstücke als wirtschaftliche Einheit ist eine gemeinsame Vermarktung empfehlenswert. Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 909/18, Schillerstraße 10, leitet sich aus dem ermittelten Sachwert ab und ist zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2025 mit geschätzt rd. 437.000,- Euro zu beziffern. Für das Verkehrsflächengrundstück Fl.Nr. 909/15, Nähe Schillerstraße, beträgt der aus dem Ergebnis des Vergleichswertverfahrens abgeleitete Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag rd. 12.000,- EUR. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale wird der jeweils ermittelte Verkehrswert als markadäquat eingestuft.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 909/15, Nähe Schillerstraße

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 Schweinfurt von Niederwerrn Blatt 5735 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 909/15 der Gemarkung Niederwerrn, Nähe Schillerstraße, 97464 Niederwerrn, Verkehrsfläche zu 0,0051 ha, abgeleitet aus dem ermittelten Vergleichswert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2025, auf rund:

12.000,- EUR

(in Worten: zwölftausend Euro)

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 909/18, Schillerstraße 10

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 Schweinfurt von Niederwerrn Blatt 5735 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 909/18 der Gemarkung Niederwerrn, Schillerstraße 10, 97464 Niederwerrn, Gebäude- und Freifläche zu 0,0493 ha, abgeleitet aus dem ermittelten Sachwert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2025, auf rund:

437.000,- EUR

(in Worten: vierhundertsevenunddreißigtausend Euro)

Hinweis: Eintragungen der Abt. II wurden im Verkehrswert auftragsgemäß nicht berücksichtigt. Die Werte von Zubehör, Inventar, Mobiliar, Maschinen und Anlagen sowie Kücheneinbauten etc. wurden im o.g. Verkehrswert ebenso nicht berücksichtigt. Ferner ist anzumerken, dass die Objektbeschreibung nach Augenschein bzw. gemäß den vorhandenen Unterlagen erfolgte. Es wurden keine Bauteiluntersuchungen (Brandschutz, Statik, Parasiten, Schadstoffbelastungen, Belastungen, Raumgifte etc.), keine Überprüfung der Gebäudetechnik sowie keine Altlastenuntersuchung von Grund und Boden durchgeführt. Ein lastenfreier Zustand wird dem Ergebnis zu Grunde gelegt. Die Angabe der Flächen- und Raummaße erfolgt unverbindlich und ohne Gewähr. Aus statistischen Gesichtspunkten muss für Verkehrswerte ein Toleranzbereich von bis zu ca. 10 % angenommen werden. Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch berechnet werden. Letztlich handelt es sich immer um eine Schätzung. Den Usancen des Grundstücksverkehrs folgend wird das Ergebnis der Verkehrswertermittlung entsprechend gerundet.

Anlagen

Lageplan (ohne Maßstab)



Legende zur Flurkarte



Flurstück

- Flurstücksgrenze
- 3285** Flurstücksnummer
- Zusammengehörige Flurstücksteile
- Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
- Abgemarkter Grenzpunkt
- Grenzpunkt ohne Abmarkung
- Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

Gesetzliche Festlegung

- Bodenordnungsverfahren

Gebäude

- Wohngebäude
- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
- Umspannstation
- Gebäude für öffentliche Zwecke
- Gebäude mit Hausnummer
- HsNr. 20 Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – **UTM**

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80 mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33; 32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe

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

Gebietsgrenze

- Grenze der Gemarkung
- Grenze der Gemeinde
- Grenze des Landkreises
- Grenze der kreisfreien Stadt

Tatsächliche Nutzung

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

Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter https://s.bayern.de/ALKIS_Legende

oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.

Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.



Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf die Doppelhaushälfte von Nord-Westen



Bild 2: Nord-West-Ansicht der Garage