

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

Amtsgericht Schweinfurt, AZ: 801 K 44/24

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

# EXPOSÉ

Über den Verkehrswert - nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungstichtag 11.04.2025 -

des Grundstücks Fl.Nr. 363 der Gemarkung Aschach,

Kapellenstraße 14 und 14a, 97708 Bad Bocklet-Aschach



## ZUSAMMENFASSUNG

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 363 der Gemarkung Aschach, Kapellenstraße 14 und 14a, 97708 Bad Bocklet-Aschach, Gebäude- und Freifläche zu 0,1297 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<p><u>A) Wohngebäude I (Hs.Nr. 14):</u> eingeschossiges, unterkellertes, massives Einfamilienwohnhaus mit teilausgebauter Dachgeschossetage und Untergeschoss-Einliegerwohnung; Wfl. EG+DG ca. 117,77 m<sup>2</sup>; Wfl. UG-ELW ca. 64,57 m<sup>2</sup>; Bj. um 1962/63</p> <p><u>B) Wohngebäude II (Hs.Nr. 14a):</u> eingeschossiges, unterkellertes, massives Einfamilienwohnhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage und Untergeschoss-Einliegerwohnung; Wfl. EG+DG ca. 127,58 m<sup>2</sup>; Wfl. UG-ELW ca. 51,19 m<sup>2</sup>; Bj. um 1990</p> <p><u>C) Garagengebäude:</u> zweigeschossiges, massives, nicht unterkellertes Garagengebäude; 1 PKW-Garagenstellplatz zzgl. Nebenfl./Nfl.; Bj. um 1962/63</p>
Gewerbebetrieb/e:	kein Gewerbebetrieb
Mieter / Pächter:	keine Miet-/Pachtverhältnisse
Maschinen / Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden
Baubehördl. Beschränk. / Besonderheiten / Hinweise	tlw. Instandhaltungsrückstau sowie Modernisierungs- und Renovierungsbedarf
Küche / Zubehör:	Kücheneinbauten (EG Hs.Nr. 14), veraltet, Zeitwert, ca. 0 € Kücheneinbauten (UG ELW Hs.Nr. 14), Zeitwert, ca. 1.500 € Kücheneinbauten (EG Hs.Nr. 14a), Zeitwert, ca. 1.500 € Kücheneinbauten (UG ELW Hs.Nr. 14a), Zeitwert, ca. 1.500 € Photovoltaik-Anlage (Dach Hs.Nr. 14; Montage ca. 2014) 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:	11.04.2025
Ertragswert:	464.000,- EUR
Sachwert:	489.000,- EUR
<b>Verkehrswert (§ 194 BauGB):</b>	<b>489.000,- EUR</b>



## Objektbeschreibung

### Planungsrechtliche Merkmale

#### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Grundstücks Kapellenstraße 14 und 14a als Wohnbaufläche (W) aus.

#### **Bebauungsplan**

Für das Gebiet, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, existiert nach Auskunft der Gemeindeverwaltung ein qualifizierter Bebauungsplan („Kapellenstraße-Weinberg“ 3. Änderung; rechtskräftig seit 2006). Der Bebauungsplan stuft das Gebiet als *Allgemeines Wohngebiet (WA)* ein.

#### **Denkmalschutz**

Der bauliche Bestand des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 363 der Gemarkung Aschach 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. nicht innerhalb eines Bodendenkmalbereichs befindet.

### Sonstige Grundstücksmerkmale

#### **Grundstücksform und Topographie**

Das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 363 ist unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan in der Anlage des Gutachtens). Der Geländeverlauf des Grundstücks ist als stark hängig – Südhang – zu beschreiben.

#### **Grundstücksabmessungen**

Straßen-/Wegefront (südlich):	ca. 36 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 32 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 38 m

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

Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das zu bewertende Grundstück derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Gemäß vorliegender Unterlagen ist beim Baugrund von Keuper auszugehen. 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 Grundstück Fl.Nr. 363 befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet, das vorherrschend von Eigenheimen (Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften etc.) sowie Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Die südlich an das Bewertungsgrundstück grenzende Kapellenstraße ist als Wohnanliegerstraße mit Wendehammer (Sackgasse) zu beschreiben und wird vorwiegend von Anliegern gering bis zeitweise mäßig frequentiert. Das Grundstück befindet sich an einer von Verkehrsimmisionen (Fahrzeuglärm/-abgase) 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 das Grundstück Fl.Nr. 363 befindet, keine Klassifizierung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Das Ortsgebiet, 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. 363 gilt zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2025 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 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 Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 363 weist zwei aneinander gebaute Einfamilienhäuser nebst Garagengebäude auf. Das östliche Einfamilienwohnhaus mit Untergeschoss-Einliegerwohnung – im Lageplan bezeichnet mit der Hausnummer 14 – wird im Erdgeschoss von der Mutter des Miteigentümers im Rahmen eines Leibgedings zu Wohnzwecken genutzt. Die Untergeschoss-Einliegerwohnung des Wohnhauses Hs.Nr. 14



wird von den Eigentümern bewohnt. Das westliche Einfamilienwohnhaus mit Untergeschoß-Einliegerwohnung – im Lageplan bezeichnet mit Hausnummer 14a – ist zum Wertermittlungsstichtag leer stehend bzw. ungenutzt. Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Nach Auskunft des Miteigentümers 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 Be- sichtigung, stellt sich der bauliche Bestand wie folgt dar:

### **A) Wohngebäude I (Hs.Nr. 14)**

#### **Gebäudetyp und Baujahr**

Das Bauwerk ist als eingeschossiges, unterkellertes, massives Einfamilienwohnhaus mit überwiegend ausgebauter Dachgeschossetage sowie Untergeschoß-Einliegerwohnung zu beschreiben. Die Untergeschossetage ist mit der nördlichen Seite in das Gelände gebaut und als so genanntes Hanggeschoss zu bezeichnen. An die Westseite ist das Wohnhaus Kapellenstraße 14a angebaut. Das Garagengebäude ist an die Ostseite angegliedert. Das Wohngebäude wurde nach Angabe des Miteigentümers bzw. vorliegender Unterlagen um 1962/63 errichtet.

#### **Gliederung**

Das Wohnhaus verfügt über eine Hauptwohnung, die sich über das Erdgeschoss erstreckt und weist einen an der Nordseite gelegenen Eingangsbereich mit abgeschlossenem Treppenhaus auf. Die Hauptwohnung zählt ein Wohnzimmer, eine Essküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, einen Flur sowie einen WC-Raum. Die größtenteils ausgebauten Dachgeschossetage weist jeweils giebelseitig ein ausgebautes Schlafzimmer und einen zentral positionierten Flurbereich auf. Die Untergeschoß-Einliegerwohnung besteht aus den Räumen Essküche, Wohnzimmer, Schlafzimmer 1, Schlafzimmer 2, Flur, Bad, WC-Raum sowie Abstellraum und besitzt einen separaten, ebenerdigen Eingang an der östlichen Giebelseite. 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). Der Heizungsraum befindet sich im südöstlichen Eckbereich und ist als Teilun-



terkellerung des Gebäudes einzustufen. Der Zugang zum Teilkeller erfolgt durch den angegliederten Lagerraum des Garagengebäudes. Hinsichtlich der Grundrisszuschnitte wird auf die Planunterlagen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. Hierzu ist anzumerken, dass im Zuge der Ortsbesichtigung gewisse Abweichungen zwischen dem tatsächlichen Gebäudebestand und den Planzeichnungen festgestellt werden konnten.

**Rohbau** (Angaben nach Augenschein – soweit einsehbar – bzw. nach Unterlagen/Aktenlage)

Fundament/Gründung:	Stampf- bzw. Betonfundamente, Betonbodenplatte
Außenwände	Massivbauweise bzw. Mauerwerk 30 cm (HLZ, UT tlw. mit Betonsteinen)
Innenwände:	überwiegend Massivbauweise bzw. Mauerwerk 11,5 cm / 24 cm
Geschossdecken:	Massivdecken (über UG, EG), Holz-Kehlbalkendecke (über DG)
Treppen:	UG-EG: Massivtreppe mit Steinbelag und Metallgeländer EG-DG: Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, tlw. gedämmt
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung
Kamin/e:	drei einzügige Kamine, Kaminköpfe gemauert
Rinnen/Rohre:	vorherrschend Metall-Ausführung
Besondere Bauteile:	Eingangstreppe in Massivausführung (außen, Nordseite) mit fünf Stufen und Eingangspodest sowie Metallgeländer, Eingangsüberdachung an der Ostseite in Metallkonstruktion mit Wellplattenendeckung, Lichtschächte; Heizungs-Teilkeller



**Ausbau** (Angaben nach Augenschein – soweit einsehbar – bzw. nach Unterlagen/Aktenlage)

Fassade: überwiegend gestrichene Putzfassade, Fassadensockel abgesetzt

Bodenbeläge: Hauptwohnung: diverse Beläge, u.a. Teppichböden (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Flur), PVC-Belag (Küche, DG-Zimmer), Fliesenbelag (Bad, WC-Raum)  
UG-Einliegerwohnung: überwiegend PVC-Belag, Fliesenbelag, Teppichboden

Wandverkleidung: Hauptwohnung: überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert; tlw. Fliesenbelag sowie holzverkleidete Wandbereiche  
UG-Einliegerwohnung: überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert; tlw. Fliesenbelag

Decken / Dachschrägen: Hauptwohnung: überwiegend mit Holz- bzw. Paneelverkleidung gestaltet; tlw. verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, vereinzelt Styropor-Dekorplatten  
UG-Einliegerwohnung: mit Holz- bzw. Paneelverkleidung; tlw. verputzt und gestrichen bzw. tapeziert

Innen- und Außentüren: Hauseingangstüren als Holzelemente mit Glasausschnitt und Metall-Vergitterung, innen überwiegend Holztüren mit Holzzargen (furniert; tlw. mit Glasausschnitt)

Fenster: überwiegend Kunststoff-Fenster mit Kunststoff-Rollo; z.T. Holzverbundfenster; tlw. Fensteröffnungen mit Glasbausteinen, Dachflächenfenster

Sanitärausstattung: Hauptwohnung: Badezimmer mit Eckbadewanne, zwei Waschbecken, Dusche und Waschmaschinenanschluss ausgestattet; WC-Raum mit Stand-WC mit Ausputzspülkasten und Waschbecken (nur Kaltwasseranschluss); Küche verfügt über zweckmäßige Anschlüsse; Anmerkung: DG mit Sanitär-Anschlüssen ausgestattet  
UG-Einliegerwohnung: Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet; WC-Raum mit Stand-WC (mit Ausputzspülkasten) und Waschbecken (nur mit Kaltwasseranschluss); Küche verfügt über zweckmäßige Anschlüsse



Heizung:	Beheizung und Warmwassererzeugung mit Öl-Zentralheizung (zusätzlich auf Gas umstellbar lt. Miteigentümer; Standort: UG 2 / Eckbereich des Gebäudes Hs.Nr. 14 – Zugang durch Garagen-Obergeschoss), Fabrikat Viessmann (Einbau ca. 1996), 1 PE-Tank; wandhängende Heizkörper
Elektroinstallation:	überwiegend Unterputzinstallation in baujahrsüblicher Ausführung, tlw. Aufputzinstallation

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

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

- Fassade bzw. Außenbauteile teils mit Witterungsmerkmalen behaftet
- einzelne Wandbereiche mit Feuchtigkeitsmerkmalen (Flecken, Verfärbungen, Absandung des Anstrichs etc., insb. erdberührter Bereich) behaftet – vermutlich mangelhafte Abdichtung gegen Feuchtigkeit
- Dachgeschoss-Zimmer (westlich) weist Instandhaltungsrückstau sowie Restarbeiten an Wand-/Deckenverkleidung auf
- ältere Feuchtigkeitsflecken am Kaminbereich (Wand/Decke) im Dachgeschoss erkennbar (Ablösen der Tapete, etc.) erkennbar – ggf. Kaminversottung
- Ausbauelemente (Wand-/Deckenbereiche etc.) weisen teils Restarbeiten bzw. Reparatur-/Renovierungsbedarf auf
- Kellertreppe ohne Handlauf (Sicherheitsmangel)

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, was bei einer Altbauanierung oder einem Neubau zu berücksichtigen ist, um einem Mindeststandard an Energieeffizienz zu entsprechen. Das aktuell gültige GEG, in dem die drei vorgenannten Gesetze und Richtlinien zusammengeführt worden sind, gilt grundsätzlich für Gebäude, die beheizt oder gekühlt werden und richtet sich vor allem an Bauherren und Immobilieneigentümer. Ein erbetener Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Die Raumauflistung bzw. Grundrisszuschnitte sind als baujahrsüblich, zweckmäßig und funktional einzustufen. Das abgeschlossene Treppenhaus bietet die Möglichkeit



des Einbaus einer zusätzlichen Wohneinheit im Dachgeschoss. In diesem Zusammenhang ist allerdings auf die etwas geringe lichte Raumhöhe von ca. 2,11 m hinzuweisen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nach sachverständiger Einschätzung zum Wertermittlungsstichtag nicht gegeben.

### **Gesamturteil**

Die Gebäudesubstanz ist als solide, der Zustand als durchschnittlich bis mäßig gepflegt einzustufen. In Teilbereichen besteht Instandhaltungsrückstau sowie Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

## **B) Wohngebäude II (Hs.Nr. 14 a)**

### **Gebäudetyp und Baujahr**

Beim Bauwerk handelt es sich um ein eingeschossiges, unterkellertes, massives Einfamilienwohnhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage sowie Untergeschoss-Einliegerwohnung. Die untere Etage ist mit der nördlichen Seite in das Gelände gebaut, als so genanntes Hanggeschoß zu beschreiben und weist an der Südseite einen ebenerdigen Zugang zum Garten auf. An die östliche Giebelseite ist das Wohnhaus Kapellenstraße 14 angebaut. Das Wohngebäude wurde nach Angabe des Miteigentümers bzw. vorliegender Unterlagen um 1990 errichtet.

### **Gliederung**

Das Wohnhaus verfügt über eine Hauptwohnung, die sich über die Erdgeschoss- und Dachgeschossetage erstreckt und weist einen an der Nordseite gelegenen Eingangsbereich auf. Die Hauptwohnung verfügt im Erdgeschoss über ein Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Balkon, eine Küche, einen Abstellraum, einen Flur- und Treppenbereich sowie einen WC-Raum. Das Dachgeschoß zählt ein Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon, zwei Kinderzimmer, ein Badezimmer sowie einen Flur- und Treppenbereich. Die Untergeschoss-Einliegerwohnung besteht aus den Räumen Essküche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Flur, Dusche/WC-Raum sowie Kellerabstellraum und besitzt einen separaten, ebenerdigen Eingang an der östlichen Giebelseite des Hauses. 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). Hinsichtlich der Grundrisszuschnitte wird auf die Planunterlagen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. Hierzu ist anzumerken, dass im Zuge der Ortsbesichtigung vereinzelte Abweichungen zwischen dem tatsächlichen Gebäudebestand und den Planzeichnungen festgestellt werden konnten.

### **Rohbau** (Angaben nach Augenschein – soweit einsehbar – bzw. nach Unterlagen/Aktenlage)

Fundament / Gründung:	Betonfundamente, Stahlbetonbodenplatte
Außenwände	Massivbauweise bzw. Mauerwerk 30 cm



Innenwände:	Mauerwerk bzw. Leichtbau-Ständerwände
Geschossdecken:	Massiv- bzw. Holzbalkendecken
Treppen:	KG-EG: Metall-Unterkonstruktion mit Holzstufen und Metallgeländer EG-DG: Metall-Unterkonstruktion mit Holzstufen und Metallgeländer
Dachform:	Satteldach, Schleppdachgauben
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, gedämmt
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung
Kamin:	einzügiger Kamin
Rinnen/Rohre:	Metall-Ausführung
Besondere Bauteile:	südlicher Balkon in Holzbauweise; Balkon an der Westseite in Metallbauweise, massives Eingangspodium mit Stufe an der Ostseite; einfacher Schuppenanbau an der Westseite, Lichtschächte

**Ausbau** (Angaben nach Augenschein – soweit einsehbar – bzw. nach Unterlagen/Aktenlage)

Fassade:	überwiegend Putzfassade mit Anstrich, Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	Hauptwohnung mit Teppichboden (Kinderzimmer, Schlafzimmer, Flur), Laminatbelag (Küche, Wohnen) und Fliesenbelag (Esbereich, Treppenbereiche, Bad, WC-Raum) ausgestattet UG-Einliegerwohnung: überwiegend Teppichboden, tlw. Fliesenbelag

Wandverkleidung:	Hauptwohnung: überwiegend geputzt und gestrichen bzw. tapeziert; tlw. Fliesenbelag (Sanitär; Küche mit Fliesenspiegel) sowie holzverkleidete Wandbereiche UG-Einliegerwohnung: überwiegend geputzt und gestrichen bzw. tapeziert; tlw. Fliesenbelag (Sanitär; Küche mit Fliesenspiegel)
Decken / Dachschrägen:	Hauptwohnung: überwiegend Holz- bzw. Paneelverkleidung; tlw. mit Anstrich bzw. tapeziert UG-Einliegerwohnung: überwiegend Holz- bzw. Paneelverkleidung; tlw. mit Anstrich bzw. tapeziert
Innen- und Außentüren:	Hauseingangstüre (Nord) als Kunststoff-Element mit verglastem Seitenteil; Hauseingangstüre (Ost) als Leichtmetall-Element mit Glasausschnitt, innen überwiegend Holztüren mit Holzzargen (furniert; tlw. mit Glasausschnitt)
Fenster:	überwiegend Kunststoff-Isolierglasfenster mit Kunststoff-Rollo; tlw. Fensteröffnungen mit Glasbausteine
Sanitärausstattung:	Hauptwohnung: Badezimmer mit Badewanne, zwei Waschbecken, Dusche und wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten ausgestattet; WC-Raum verfügt über Waschbecken sowie Stand-WC mit Ausputzspülkasten; Küche mit zweckmäßigen Anschlüssen ausgestattet; Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum UG-Einliegerwohnung: Dusche/WC-Raum mit Dusche, Waschbecken und Stand-WC mit Aufputzspülkasten ausgestattet; Küche verfügt über zweckmäßige Anschlüsse; Waschmaschinenanschluss im Kellerraum
Heizung:	Beheizung und Warmwassererzeugung mit Öl-Zentralheizung (zusätzlich auf Gas umstellbar lt. Miteigentümer; Standort: UG 2 / Eckbereich des Gebäudes Hs.Nr. 14 – Zugang durch Garagen-Obergeschoss), Fabrikat Viessmann (Einbau um 1996), 1 PE-Tank; wandhängende Heizkörper; Wohnbereich mit Kachelofen ausgestattet
Elektroinstallation:	überwiegend Unterputzinstallation in baujahrsüblicher Ausführung, tlw. Aufputzinstallation

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

Im Rahmen der Besichtigung konnten folgende Punkte festgestellt werden:

- Fassade bzw. Außenbauteile (Balkone etc.) weisen vereinzelt Witterungsmerkmale auf
- Bauteile des Holzbalkons erheblich schadhaft (umfassender Reparaturstau)
- Bodenfliesen der Diele z. T. locker bzw. reparaturbedürftig
- Wandbereich (KG; HWE) unverputzt; tlw. Putzschäden an Wänden erkennbar
- Decken (Keller-Abstellraum) unverkleidet, Wände nur geputzt und ohne Anstrich
- Wand- und Deckenbereiche – insb. Wand-Eckbereich des Keller-Abstellraums – teils mit Feuchtigkeits- und Schimmelflecken behaftet – vermutl. mangelhafte Abdichtung gegen Feuchtigkeit der Außenwand im erdberührten Bereich
- Ortgang-Verkleidung westlich tlw. reparaturbedürftig
- Türe des Schuppenanbaus reparaturbedürftig

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 Gutachterauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

### **Energetische Qualität / Energieausweis**

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

### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Die Raumaufteilung bzw. Grundrisszuschnitte sind als baujahrsüblich, zweckmäßig und funktional einzustufen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist zum Wertermittlungsstichtag nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben.

### **Gesamturteil**

Die Gebäudesubstanz ist im Wesentlichen als solide, der Zustand als durchschnittlich bis mäßig gepflegt einzustufen. Das Gebäude weist in Teilbereichen Instandhaltungsrückstau sowie Modernisierungs- und Renovierungsbedarf auf.



### **C) Garagengebäude**

#### **Gebäudetyp und Baujahr**

Das Bauwerk ist als zweigeschossiges, massives, nicht unterkellertes Garagengebäude mit Flachdach zu beschreiben. Das Erdgeschoss weist einen PKW-Garagenstellplatz auf und ist als so genanntes Hanggeschoss zu klassifizieren. An die Nordwestecke schließt sich das Wohnhaus Kapellenstraße 14 an. Das Garagengebäude wurde nach Angabe des Miteigentümers bzw. vorliegender Unterlagen um 1962/63 errichtet.

#### **Gliederung**

Das Garagengebäude weist im Erdgeschoss einen von der Südseite aus befahrbaren Garagenstellplatz auf. Das Obergeschoss ist von der Ostseite aus begehbar und verfügt über zwei Räume (Lager, Hobby-Werkstatt). Vom Lagerraum aus ist ein Zugang zur Teilunterkellerung (Heizungsraum) des Wohngebäudes Hs.Nr. 14 möglich. Das Flachdach wird als Terrasse mit Teilüberdachung genutzt. Hinsichtlich des Grundrisszuschnittes wird auf die Planunterlagen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass im Zuge der Ortsbesichtigung vereinzelte Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächlichen Gebäudebestand festgestellt werden konnten (Genehmigungsfähigkeit wird unterstellt).

#### **Rohbau** (Angaben nach Augenschein – soweit einsehbar – bzw. nach Unterlagen/Aktenlage)

Fundament / Gründung:	Stampf-/Betonfundamente, Betonbodenplatte
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Decken:	Stahlbeton-Massivdecken
Dachkonstruktion:	Flachdach mit Bitumenabdichtung und Plattenbelag
Rinnen / Rohre:	vorwiegend Metall-Ausführung
Besondere Bauteile:	Teilüberdachung in Metallkonstruktion mit Wellplattendeckung; Dachterrassengeländer in Metallkonstruktion; Eingangspodium; Eingangsüberdachung; Treppenhandlauf



**Ausbau** (Angaben nach Augenschein – soweit einsehbar – bzw. nach Unterlagen/Aktenlage)

Fassade: vorherrschend Putzfassade mit Anstrich, Fassadensockel abgesetzt

Bodenbeläge: überwiegend Betonboden, tlw. Holzboden

Wandverkleidung: vorwiegend unverputzt; Werkstattraum geputzt

Decken / Dachschrägen: teilweise verputzt

Innen- und Außentüren / Tore: Türelemente überwiegend in Holzkonstruktion, tlw. Metalltürelement (Heizraum); Metallschwinger

Fenster: vorwiegend Holzverbundfensterelemente mit Kunststoff-Rollo

Heizung: Beheizung der Werkstatt mit Einzelofen

Elektroinstallation: zweckmäßige Aufputzinstallation

**Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restbauarbeiten**

Im Rahmen der Besichtigung konnten folgende Punkte festgestellt werden:

- Fassade bzw. Außenbauteile (Geländer etc.) weisen vereinzelt Witterungsmerkmale auf
- Wand-, Decken- und Bodenbereiche stellenweise stark nutzungsbeansprucht (Renovierungsbedarf)
- Wandbereich der Garage stellenweise mit Feuchtigkeitsflecken behaftet
- Deckenuntersicht teils fleckig
- Metallteile z. T. korrodiert
- Anstrich der Rinnen/Rohre blättert ab (Neuanstrich erforderlich)
- Dachterrassen-Plattenbelag stellenweise schadhaft bzw. mit Frostschäden behaftet

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**

Der Grundrisszuschnitt ist für die zu Grunde gelegte Nutzung als baujahrsüblich, funktional und zweckmäßig einzustufen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben.

#### **Gesamturteil**

Die Bausubstanz ist als überwiegend solide, in Teilen als „in die Jahre gekommen“ zu bezeichnen. Der Pflegezustand ist als durchschnittlich bis mäßig zu beurteilen. In Teilbereichen besteht Instandhaltungsrückstau sowie Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

#### **Außenanlagen und sonstige bauliche Anlagen**

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 363 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.), Pflanztröge bzw. Geländestützelemente, Massivstufen-/treppen und Gestaltungselementen angelegt. Die Fläche vor der Garage und der Geländetreppe ist asphaltiert. Die Wege sind mit Plattenbelag angelegt. Die Fläche nördliche von Gebäude Hs.Nr. 14 ist mit Plattenbelag befestigt.

Gesamturteil: Die Außenanlage ist als zweckmäßig und ansprechend gestaltet zu beurteilen. Stellenweise besteht Instandhaltungsrückstau bzw. erheblicher Verschleiß (schadhafter Plattenbelag, Feuchtigkeitsmerkmale an Geländestützmauern, Frostschäden etc.).



## Verkehrswert

### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 363

<b>Ergebnis der Ertragswertermittlung</b>	<b>464.000,- EUR</b>
<b>Ergebnis der Sachwertermittlung (marktangepasster Wert)</b>	<b>489.000,- EUR</b>

### **Marktsituation und Besonderheiten**

Das Bewertungsobjekt Grundstück Fl.Nr. 363 der Gemarkung Aschach ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als mäßig marktgängig zu beurteilen. Hervorzuhebende Faktoren sind die solide Bauweise sowie die umfangreiche Wohnfläche von rund 360 m<sup>2</sup>. Als negativ im Hinblick auf die Vermarktungsfähigkeit sind der in Teilbereichen bestehende Instandhaltungsrückstau sowie Renovierungs- und Modernisierungsbedarf anzuführen. Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 363, Kapellenstraße 14 und 14a, leitet sich aus dem ermittelten Sachwert ab und ist zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2025 mit geschätzt rd. 489.000,- Euro zu beziffern. Die Marktrecherche hat ergeben, dass Angebotspreise für ähnliche Immobilientypen derzeit überwiegend in einer Spanne von rund 1.200,- bis 2.000,- EUR pro Quadratmeter Wohnfläche (+/-) liegen. Der ermittelte Verkehrswert entspricht einem Quadratmeterpreis von rd. 1.400,- EUR. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert als marktadäquat eingestuft.

### **Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 363**

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Kissingen von Aschach Blatt 1831 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 363 der Gemarkung Aschach, Kapellenstraße 14 und 14a, 97708 Bad Bocklet OT Aschach, Gebäude- und Freifläche zu 0,1297 ha, abgeleitet aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2025, auf rund:

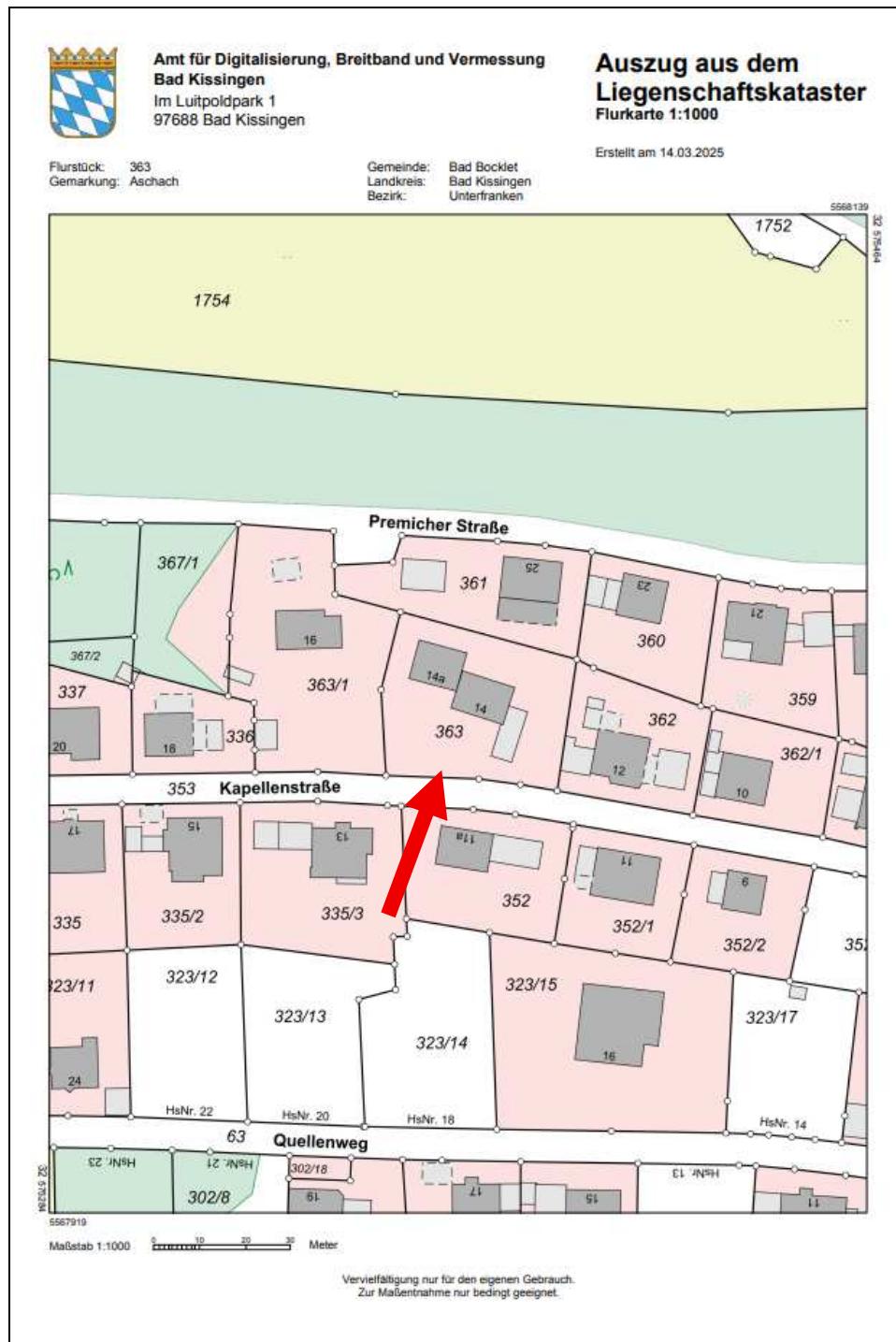
**489.000,- EUR**

(in Worten: vierhundertneunundachtzigtausend Euro)



## Anlagen

### Lageplan (ohne Maßstab)



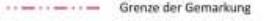
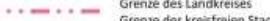
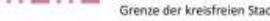


## Legende zur Flurkarte

### Flurstück

- Flurstücksgrenze
- 3285 Flurstücksnr.
-  Zusammengehörende Flurstücksteile
-  Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
-  Abgemarker Grenzpunkt
-  Grenzpunkt ohne Abmarkung
-  Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

### Gebietsgrenze

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

### Tatsächliche Nutzung

- |  |   |   |                            |
|--|---|---|----------------------------|
|   | Wohnbafläche, Fläche gemischter Nutzung<br>Fläche besonderer funktionaler Prägung |   |                            |
|   | Industrie- und Gewerbefläche  |   |                            |
|   | Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche<br>Friedhof                                 |   |                            |
|   | Landwirtschaft<br>Ackerland   |  | Landwirtschaft<br>Grünland |
|  | Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr,<br>Schiffsverkehr, Platz                        |   |                            |

### Gesetzliche Festlegung



Bodenordnungsverfahren

### Gebäude

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

### Gebiete

- |   |   |
|---|---|
|  Wald                              |  Gehölz                |
|  Fließgewässer                     |  Stehendes<br>Gewässer |
|  Unkultivierte<br>Fläche           |  Hafenbecken           |
|  Sumpf                             |  Moor                  |
|  Spielplatz /<br>Bolzplatz         |  Wildpark              |
|  Flugverkehr /<br>Segelfluggelände |  Parkplatz             |
|  Campingplatz                      |  Park                  |

### Geodätische Grundlage

Amtliches Lagerreferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – UTM  
Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80 mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33; 32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe  
5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

### Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter  
[https://b.bayern.de/ALKIS\\_Legende](https://b.bayern.de/ALKIS_Legende)  
oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.



Ein Service der  
Bayerischen Vermessungsverwaltung.



### **Fotodokumentation**



Bild 1: Blick auf das Anwesen von Süd-Osten



Bild 2: Süd-Ansicht Hs.Nr. 14a





Bild 3: Süd-Ansicht Hs.Nr. 14



Bild 4: Nord-Ost-Ansicht Hs.Nr. 14