




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

Amtsgericht Schweinfurt, AZ: 801 K 46/25

 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 28.11.2025 -

des Grundstücks Fl.Nr. 611 der Gemarkung Motten,

Birkenstraße 3, 97786 Motten



## ZUSAMMENFASSUNG

### BEWERTUNGSOBJEKT

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 611 der Gemarkung Motten, Birkenstraße 3, 97786 Motten, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche zu 0,2511 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<p><u>A) Wohngebäude</u>: freistehendes, eingeschossiges, unterkellertes, massives Einfamilienhaus mit Flachdach; Wfl. EG + UG ca. 200,94 m<sup>2</sup>; Bj. ca. 1961, um 1968/1969 Anbau</p> <p><u>B) Schwimmhalle</u>: grenzseitig stehende, eingeschossige, in Massivbauweise errichtete, nicht unterkellerte Schwimmhalle; Nfl. EG ca. 93,60 m<sup>2</sup>; Bj. ca. 1974</p> <p><u>C) Garagengebäude</u>: eingeschossiges, massives, nicht unterkellertes Garagengebäude mit Flachdach; 1 PKW-Stellplatz; Baujahr unbekannt, vermutlich 1960er Jahre</p>
Gewerbebetrieb/e:	kein Gewerbebetrieb
Mieter / Pächter:	keine Miet-/Pachtverhältnisse
Maschinen / Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten / Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> <li>- teils Instandhaltungsrückstau sowie Modernisierungs- und Renovierungsbedarf</li> <li>- keine direkte Lage an öffentlicher Verkehrsfläche; Zufahrt/Zugang (Geh- und Fahrrecht besteht) über Privatweg; Leitungsverlauf (Kanal, Wasser) über Nachbargrundstück (keine Grunddienstbarkeit)</li> </ul>
Küche / Zubehör:	ältere, teils abgenutzte Kucheneinbauten, kein nennenswerter Verkehrswert
Energieausweis:	liegt nicht vor (lt. Eigentümer)
Altlasten-Kataster:	keine Eintragungen lt. Auskunft der Behörde
Denkmalschutz:	besteht nicht
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	28.11.2025
Ertragswert:	261.000,- EUR
Sachwert:	267.000,- EUR
<b>Verkehrswert (§ 194 BauGB):</b>	<b>267.000,- EUR</b>

## **Objektbeschreibung**

### **Planungsrechtliche Merkmale**

#### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des zu bewertenden Grundstücks als einen schützenswerten Landschaftsbereich (geeignet für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen), angrenzend an ein Gewerbegebiet (GE), aus.

#### **Bebauungsplan**

Für das Gebiet, in dem sich das Grundstück Fl.Nr. 611 der Gemarkung Motten befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient § 34 bzw. § 35 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 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 Birkenstraße 3, Fl.Nr. 611 der Gemarkung Motten, ist unregelmäßig geschnitten. Das natürliche Gelände des Bewertungsgrundstücks verläuft hängig und fällt von Westen bzw. Südwesten in Richtung Osten bzw. Nordosten ab.

#### **Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 611**

Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 43 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 59 m

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

Laut Baubeschreibung handelt es sich beim Baugrund um lehmigen Sand mit Kies durchsetzt. Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das zu bewertende Grundstück derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von Seiten der Verfahrensbeteiligten wurden keine Infor-

mationen bzw. Hinweise zu sanierungspflichtigen Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) erteilt. Hinweise auf besondere Baugrundverhältnisse bzw. eine mögliche Bodenkontamination waren zum Ortstermin augenscheinlich nicht erkennbar. Es wurden keine Überprüfungsmaßnahmen von Grund und Boden bzw. des baulichen Bestands hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten, Schadstoffbelastungen, Verunreinigungen, Parasiten, Auffüllungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Kontaminationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für die Wertermittlung ist demzufolge der Zustand eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

### **Immissionen**

Das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 611 befindet sich im südwestlichen Ortsrandbereich von Motten, angrenzend an eine Gewerbefläche, die von einer großflächigen Brauereibetriebsstätte geprägt ist. Ausgehend von der benachbarten Brauereibetriebsstätte kann es – zumindest temporär – zu entsprechenden Immissionen kommen. In direkter Nähe zum Bewertungsobjekt verläuft keine öffentliche Verkehrsfläche, die Zufahrt bzw. der Zugang zum Bewertungsgrundstück erfolgt von der Uttrichshausener Straße aus kommend über private Nachbargrundstücke bzw. einen Privatweg. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie- und Handwerksbetriebe, Gaststätten etc.) sind – abgesehen von der genannten Brauereibetriebsstätte – nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

### **Heilquellen-/Trinkwasserschutzgebiet**

Gemäß der Darstellung im Bayern-Atlas befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht innerhalb eines festgesetzten Heilquellen- bzw. Trinkwasserschutzgebiets.

### **Überschwemmungsgefährdung**

Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für den Ortsbereich, in dem sich das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 611 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.

### **Baulastenverzeichnis**

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

### **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 Wohngrundstück Birkenstraße 3 gilt zum Wertermittlungsstichtag 28.11.2025 als ortsüblich bzw. eingeschränkt erschlossen. Es bestehen gemäß der Recherche Anschlüsse für Strom, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung sowie Abwasser in das öffentliche Kanalnetz. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen

(Kanal, Wasser), so die durchgeführte Recherche, über die östlichen Nachbargrundstücke Fl.Nr. 618 und Fl.Nr. 615 verlaufen. In diesem Zusammenhang ergab die Recherche beim zuständigen Grundbuchamt, dass für die Ver- und Entsorgungsleitungen keine entsprechende Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks im Grundbuch eingetragen sind. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 611 nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzt. Die Zufahrt bzw. der Zugang zum Grundstück Birkenstraße 3 erfolgt von der Uttrichshauser Straße aus kommend über eine private Wegfläche, die über die benachbarten Grundstücke Fl.Nr. 615 und Fl.Nr. 618 verläuft. Diesbezüglich bestehen laut Auskunft des Grundbuchamtes entsprechende Geh- und Fahrrechte zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks. Laut schriftlicher Mitteilung der Verwaltungsbehörde steht zum Wertermittlungsstichtag noch eine Abschlussrechnung der Beiträge für die Verbesserung und Erneuerung der kommunalen Wasserversorgungseinrichtungen aus. Der Verkehrswertermittlung wird zu Grunde gelegt, dass – abgesehen von der genannten Abschlussrechnung – 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 Birkenstraße 3, Fl.Nr. 611 der Gemarkung Motten, ist zum Wertermittlungsstichtag 28.11.2025 mit einem Einfamilienhaus nebst Schwimmbad und Garagengebäude bebaut und wird vom Eigentümer selbst zu Wohnzwecken genutzt. Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden von Seiten des Eigentümers 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 (Angaben soweit einsehbar und erkennbar). 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 freistehendes, eingeschossiges, unterkellertes, massives Einfamilienhaus mit Flachdach zu beschreiben. Das Gebäude ist mit dem westlichen Teil der Unterkellerung in den Geländehang integriert, der an der östlichen Seite der Unterkellerung positionierte Eingangsbereich ist nahezu ebenerdig begehbar. An die Nordwestecke des Wohngebäudes gliedert sich eine Schwimmhalle (B), an die südöstliche Wohnhausseite eine PKW-Garage (C) an. Das Wohngebäude wurde gemäß vorliegender Bauantragsunterlagen um das Jahr 1961 errichtet. Es erfolgten um 1968/1969 Erweiterungs- bzw. Anbaumaßnahmen an der südwestlichen Gebäudeseite.

### **Gliederung**

Die Untergeschossetage (KG) verfügt über einen Eingangsbereich mit Treppenaufgang und Flur, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein Gastzimmer, ein Kinderzimmer sowie Nutz- und Nebenräume (Heizungs-/Technikflächen, Lager). Die Erdgeschossetage weist eine Diele, einen Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse, einen offenen Küchenbereich, ein Badezimmer, ein Kinderzimmer sowie ein Schlafzimmer auf. Bezüglich der Raumaufteilung/-anordnung wird auf die Bauplanzeichnungen bzw. Grundrisspläne in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung gewisse Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächlichen baulichen Bestand festgestellt werden konnten.

### **Rohbau** (Angaben gemäß Aktenlage bzw. nach Augenschein – soweit einsehbar und erkennbar)

Fundament / Gründung:	Stahlbetonboden, Betonfundamente o.ä.
Außenwände:	Massiv- bzw. Mauerwerksbauweise (Bimsblocksteine o.ä.)
Innenwände:	überwiegend Massivwände bzw. Mauerwerk (Bimsblocksteine o.ä.)
Geschossdecken:	Massiv- bzw. Holzbalkendecken
Treppen:	UG – EG: Stahlbeton-Massivtreppe mit Steinbelag und Metallgeländer
Dachform:	Flachdach
Dachkonstruktion:	Massiv- bzw. Holzkonstruktion

Dachdeckung/-abdichtung:	Bitumenbahnabdichtung (ca. 2020 neu aufgebracht lt. Eigentümer)
Rinnen / Rohre:	Metall- bzw. Kunststoffausführung
Kamin/e:	zweizügiger Kamin; gemauerter Kaminkopf mit Metallhaube
Besondere Bauteile:	massives Eingangspodest; Markise; massive Außentreppe mit Metallgeländer; massive Terrassenkonstruktion mit Fliesenbelag; Terrassenüberdachung

**Ausbau** (Angaben gemäß Aktenlage bzw. nach Augenschein – soweit einsehbar und erkennbar)

Fassade:	vorherrschend gestrichene Putzfassade (teilweise Wärmdämmverbundsystem / WDVS bzw. Vollwärmeschutz); Fassadensockel bzw. untere Etage (Klinker) abgesetzt
Bodenbeläge:	überwiegend Holzparkett/Holzboden (Esche, Nußbaum) und Fliesenbelag, tlw. Natursteinbelag
Wandverkleidung:	vorwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, teils Fliesenbelag
Deckenverkleidung:	vorherrschend verputzt (bzw. Trockenputz / Gipskartonplatten-Verkleidung o.ä.) und gestrichen
Türen / Tore:	Haustürelement in Holzausführung mit Strukturglasausschnitt nebst Glasbaustein-Seitenteil; innen vorherrschend Holztüren (furniert; Röhrenspanausführung) mit Holzzargen
Fenster:	unterschiedliche Ausführungen, vorwiegend Kunststoff-Isolierglasfenster (3-fach Verglasung, zweifarbiger Rahmen – neu eingebaut lt. Eigentümer) mit Rollo (z.T. elektrisch), teils ältere Holzfenster, einfach verglaste Metallrahmenfenster mit Außengitter (KG)

Heizung:	Beheizung erfolgt mittels Öl-Zentralheizung (Fabrikat Fröling, Bj. 1989); 3 Öltanks (je 1.000 l Fassungsvermögen; doppelwandig; Fabrikat Roth; Einbau ca. 2021) wandhängende Heizkörper
Elektroinstallation:	vorwiegend Unterputzinstallation in baujahrsüblicher bzw. zweckmäßiger Ausführung; tlw. Aufputzinstallation
Sanitärausstattung:	UG: Sanitärraum (ca. 2020/2021 modernisiert) verfügt über Dusche, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken; Waschräum weist Ausgussbecken, Bodengully und zweckmäßige Waschmaschinenanschlüsse auf; Zimmer mit Waschbecken ausgestattet EG: Badezimmer (ca. 2020/2021 modernisiert) verfügt über Dusche, Badewanne, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Doppel-Waschbecken; Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf Hinweis: Warmwassererzeugung erfolgt mittels Elektro-Durchlauferhitzer (lt. Hinweis des Eigentümers)

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

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

- Fassade bzw. Außenbauteile (Kaminkopf, Fenster etc.) stellenweise mit markanten Witterungsmerkmalen behaftet
- Fassade an mehreren Stellen mit erheblichen Verfärbungen, Flecken sowie reparaturbedürftigen Stellen behaftet
- Kellerwände weisen an diversen Stellen markante Feuchtigkeitsmerkmale (Absandung des Anstrichs, Putzschäden, Verfärbungen etc.) auf – ggf. mangelhafte Abdichtung gegen Feuchtigkeit
- Flachdachkonstruktion bzw. Flachabdichtung stellenweise schadhaft / mangelhaft bzw. reparaturbedürftig – Deckenuntersicht der oberen Etage (EG) teils mit Wasserflecken, Verfärbungen etc. behaftet (Flachdachabdichtung wurde vom Eigentümer selbst erneuert, keine fachmännische Ausführung)
- Decken-/Wandbereich des großen Zimmers der unteren Etage (UG bzw. KG) weist Schimmel-/Stockflecken auf – lt. Hinweis des Eigentümers handelt es sich um Restspuren eines zwischenzeitlich behobenen Wasserschadens
- teils provisorisch verlegte Elektroleitungen
- diverse Ausbauelemente (einzelne Fenster- und Türelemente, diverse Wand-, Decken- und Bodenbereiche etc.) stellenweise mit Verschleißmerkmalen, schadhafte Stellen bzw. Erneuerungsbedarf behaftet
- Fliesen-Verkleidung der Fassade stellenweise schadhaft (insb. Außentreppe)
- obere Massivstufe der Außentreppe schadhaft
- Fliesenbelag der Terrasse stellenweise schadhaft (Risse, Abplatzungen etc.)

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

#### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

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

#### **Gesamturteil**

Die Gebäudesubstanz ist im Wesentlichen als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich bis mäßig zu beurteilen. Das Wohngebäude weist in Teilbereichen Instandhaltungsrückstau sowie Modernisierungs- und Renovierungsbedarf (ältere Öl-Zentralheizung etc.) auf.

### **B) Schwimmhalle**

#### **Gebäudetyp, Gliederung und Baujahr**

Beim Bauwerk handelt es sich um eine grenzseitig stehende, eingeschossige, in Massivbauweise errichtete, nicht unterkellerte Schwimmhalle mit Satteldach. Die in eher einfach Ausführung errichtete Schwimmhalle ist an die Nordwest-Ecke des Wohngebäudes (A) angegliedert. Hinsichtlich der Raumanordnung bzw. Grundrissaufteilung wird auf die Planzeichnung in der Anlage des Gutachtens verwiesen. Hierzu ist anzuführen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung gewisse Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächlichen baulichen Bestand vorgefunden werden konnten. Die Schwimmhalle wurde gemäß vorliegender Bauantragsunterlagen um das Jahr 1974 errichtet.

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

Fundamente / Gründung:	Betonfundamente, Stahlbetonbodenplatte
Wände / Stützen:	Massivbauweise bzw. Mauerwerk
Dachform:	Satteldach
Dach-/Deckenkonstruktion:	Holz-Nagelbinder als Dachtragkonstruktion
Dacheindeckung/-abdichtung:	Metallprofil-Dachelemente
Rinnen, Rohre:	Metall- bzw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	gefliestes Schwimmbecken mit Schwimmbad-Technik (ältere Ausführung)

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

Fassade:	teils Putzfassade mit Anstrich, teils mit Holzschalung gestaltet; Fassadensockel z.T. abgesetzt
Bodenbelag:	Fliesenbelag
Wandverkleidung:	teils Fliesenbelag, teils Verkleidung- bzw. Verschalungselemente
Decken-/Dachuntersicht:	keine Verkleidung der Dachuntersicht
Türen / Tore / Fenster:	Holz-Fensterelemente mit Isolierglas, Glasbaustein-Fenster
Sanitär-Installation:	zweckmäßige Schwimmbadtechnik bzw. Installation
Elektro-Installation:	baujahrsübliche, zweckmäßige Installation

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

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

- Außenbauteile bzw. Fassade weisen teils markante Witterungsmerkmale auf
- Fassade bzw. Fassadensockel stellenweise mit schadhafte Stellen bzw. Putzschäden, Flecken, Verfärbungen etc. behaftet
- Ausbauelemente (Fensterelemente, Installationen, Schwimmbad-Technik etc.) weisen teils erhebliche Verschleißmerkmale bzw. Erneuerungsbedarf auf
- Wandverkleidung z.T. reparaturbedürftig
- Decken-/Dachuntersicht unverkleidet

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

### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, einfach und zweckmäßig zu beurteilen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung (Abzug i.S. § 8 Abs. 3 ImmoWertV) ist nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben.

### **Gesamturteil**

Die Gebäudesubstanz ist als „in die Jahre gekommen“ einzustufen. Der Pflegezustand des in einfacher Ausführung errichteten Gebäudes ist als mäßig bis unzureichend zu beurteilen. Die Schwimmhalle weist in Teilbereichen Instandhaltungsrückstau sowie Modernisierungs- und Renovierungsbedarf auf.

## **C) Garagengebäude**

### **Gebäudetyp, Gliederung und Baujahr**

Das Bauwerk ist als eingeschossiges, massives, nicht unterkellertes Garagengebäude mit Flachdach zu beschreiben. Das in den Geländehang integrierte Garagengebäude ist an die südöstliche Seite der Wohngebäude-Untergeschossetage angegliedert und weist einen von Osten aus befahrbaren Kfz-Stellplatz auf. Auf dem Garagen-Flachdach befindet sich ein Teil der Terrasse (EG). Das exakte Baujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Gebäudeerrichtung in den 1960er Jahren (ggf. 1968/1969).

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

Fundamente / Gründung:	Betonfundamente, Stahlbetonboden
Wände / Stützen:	Massivbauweise bzw. Mauerwerk
Dachform:	Flachdach
Dach-/Deckenkonstruktion:	Stahlbeton-Decke als Dachtragkonstruktion
Dacheindeckung/-abdichtung:	Flachdachabdichtung, darüber Fliesenbelag der Terrasse
Rinnen, Rohre:	Metall- bzw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	Metallgeländer (Dachbereich)

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

Fassade:	Klinker- bzw. Fliesenbelag
Bodenbelag:	Betonboden (mit Glattstrich)
Wandverkleidung:	überwiegend verputzt und gestrichen
Decken-/Dachuntersicht:	gestrichene Betondeckenuntersicht
Türen / Tore / Fenster:	Garagen-Metallschwingtor

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

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

- Außenbauteile bzw. Fassade weisen teils erhebliche Witterungsmerkmale auf
- Wände (insb. erdberührter Bereich) weisen erhebliche Feuchtigkeitsmerkmale (Absandung des Anstrichs, Putzschäden, Verfärbungen etc.) auf – ggf. mangelhafte Abdichtung gegen Feuchtigkeit
- Fliesen-Klinker (Fassade) stellenweise schadhaft bzw. abgelöst; Feuchtigkeitsmerkmale bzw. Frostschäden an Klinker- bzw. Fliesenbelag sowie Stahlbetondachkonstruktion

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

### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich und zweckmäßig zu beurteilen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung (Abzug i.S. § 8 Abs. 3 ImmoWertV) ist nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben.

### **Gesamturteil**

Die Gebäudesubstanz ist als „in die Jahre gekommen“, der Pflegezustand als mäßig zu beurteilen. Das Garagengebäude weist in Teilbereichen Instandhaltungsrückstau sowie Renovierungsbedarf auf.

### **Außenanlagen Fl.Nr. 611**

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 611 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Kanal, Wasser, Strom etc.) angeschlossen.

Freifläche / Sonstiges: Die Hoffläche ist mit einer Asphaltdecke befestigt. mit Betonpflastersteinen befestigt. Die Wegflächen sind mit Betonpflaster bzw. Betonplatten gestaltet. Die Freifläche ist mit Rasen- und Grasbewuchs sowie Pflanzbestand (Sträucher, Bäume etc.) und einer Geländestützmauer angelegt.

Gesamturteil: Die Außenanlage ist zweckmäßig gestaltet. Vereinzelt lagert Unrat auf dem Grundstück.

**Verkehrswert****Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 611, Birkenstraße 3**

<b>Ergebnis der Ertragswertermittlung</b>	<b>261.000,- EUR</b>
<b>Ergebnis der Sachwertermittlung (marktangepasster Wert)</b>	<b>267.000,- EUR</b>

**Marktsituation und Besonderheiten**

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 611 der Gemarkung Motten, Birkenstraße 3, ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als mäßig bis eingeschränkt marktgängig zu beurteilen. Hervorzuhebende Faktoren der Immobilie sind die in jüngerer Vergangenheit durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (insb. Sanitärräume modernisiert, zahlreiche Fenster und Bodenbeläge erneuert) die große Grundstücksfläche von über 2.500 m<sup>2</sup> sowie die umfangreiche Wohnfläche von rd. 200 m<sup>2</sup>. Als nachteilige Faktoren im Hinblick auf die Vermarktungsfähigkeit sind der in Teilbereichen bestehende Instandhaltungsrückstau sowie der teils vorhandene Modernisierungs- und Renovierungsbedarf (ältere Ölzentralheizung etc.) anzuführen. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass das zu bewertende Grundstück über keine direkte Lage an einer öffentlichen Verkehrsfläche verfügt (Geh- und Fahrrecht besteht, keine Grunddienstbarkeiten für Ver- und Entsorgungsleitungen). Ferner befindet sich ein Gewerbebetrieb in direkter Nachbarschaft. Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 611, Birkenstraße 3, leitet sich aus dem ermittelten Sachwert ab und ist zum Wertermittlungsstichtag 28.11.2025 mit geschätzt rd. 267.000,- Euro zu beziffern. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale wird der jeweils ermittelte Verkehrswert als marktadäquat eingestuft.

**Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 611, Birkenstraße 3**

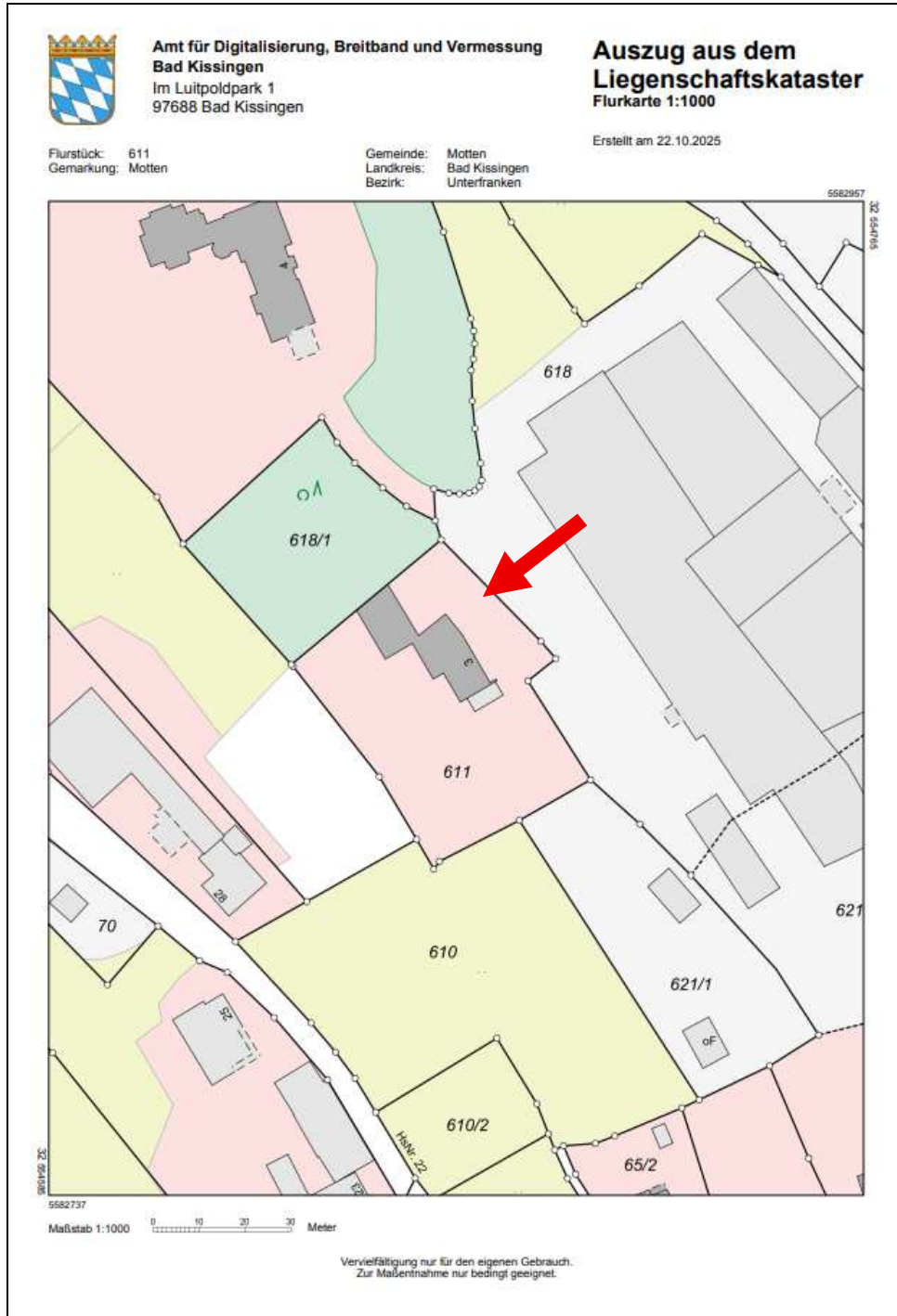
Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Kissingen von Motten Blatt 1551 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 611 der Gemarkung Motten, Birkenstraße 3, 97786 Motten, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche zu 0,2511 ha, abgeleitet aus dem ermittelten Sachwert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 28.11.2025, auf rund:

**267.000,- EUR**

(in Worten: zweihundertsiebenundsechzigtausend Euro)

## Anlagen

### Lageplan (ohne Maßstab)



## Legende zur Flurkarte



### Flurstück

	Flurstücksgrenze
3285	Flurstücksnummer
	Zusammengehörnde 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 Lagerreferenzsystem ist das weltweite **Universale Transversale Mercator-System – UTM**  
 Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GR580  
 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://www.bayern.de/ALKIS\\_Legende](https://www.bayern.de/ALKIS_Legende)  
 oder schnell und einfach mit unserem  
 QR-Code.

Ein Service der  
 Bayerischen Vermessungsverwaltung.



## Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf das Wohngebäude von Osten



Bild 2: Nord-Ost-Ansicht



Bild 3: Süd-West-Ansicht des Wohngebäudes



Bild 4: Süd-Ansicht der Schwimmhalle