



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

Amtsgericht Schweinfurt, AZ: 801 K 55/23

 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 19.04.2024 -

der Grundstücke Fl.Nr. 76 und Fl.Nr. 76/1 der Gemarkung Mühlhausen,

St.-Martin-Str. 16 und Nähe St.-Martin-Str., 97440 Werneck-Mühlhausen



## ZUSAMMENFASSUNG

<b>Bewertungsobjekt I</b>	<b>Fl.Nr. 76</b>
Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 76 der Gemarkung Mühlhausen, St.-Martin-Str. 16, 97440 Werneck-Mühlhausen, Gebäude- u. Freifläche zu 0,1100 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<p><u>A) Wohngebäude:</u> grenzseitig stehendes, zweigeschossiges, massives, nicht unterkellertes Dreifamilienhaus mit ausgebauter Dachgeschosssetage; Wfl. EG ca. 91,07 m<sup>2</sup>; OG ca. 96,52 m<sup>2</sup>; DG ca. 81,56 m<sup>2</sup>; Bj. unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung im Kern vor 1900 bzw. Anfang des 20. Jahrhunderts; Aufstockung um 1966; DG-Ausbau und Dacherneuerung etc. um 2010/2012</p> <p><u>B) Wohn- und Geschäftsgebäude:</u> grenzseitig stehendes, zweigeschossiges, massives Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebauter Dachgeschosssetage; EG-Gewerbe ca. 98,93 m<sup>2</sup>; OG-Whg. ca. 171,83 m<sup>2</sup>; DG-Whg. ca. 136,22 m<sup>2</sup>; 2 Kfz-Garagenstellpl.; Baubeginn um 2005/2006; Ausbau EG und OG sowie des Treppenhauses unfertig, Restarbeiten stehen an</p> <p><u>C) Garagen- u. Lagergebäude:</u> grenzseitig stehendes, eingeschossiges, massives, nicht unterkellertes Garagen- und Lagergebäude mit Flachdach (Dachterrasse); Nfl. EG ca. 55,73 m<sup>2</sup>; Baubeginn um 2005/2006; unfertiger Zustand</p> <p><u>D) Büro-, Werkstatt- und Lagergebäude:</u> grenzseitig stehendes, eingeschossiges, massives, nicht unterkellertes Büro-, Werkstatt- und Lagergebäude mit nutzbarem Satteldach; Nfl. EG+DG ca. 93 m<sup>2</sup>; Bj. um 1949; ca. 2013 in Teilbereichen renoviert bzw. modernisiert</p> <p><u>E) Werkstatthalle mit Anbau:</u> grenzseitig errichtete, eingeschossige, massive, nicht unterkellerte Werkstatthalle mit Anbau; EG ca. 238,96 m<sup>2</sup>; Bj. ca. 1976/1977 als Maschinenhalle; ca. 1982 zu Werkstatthalle umgenutzt; Anbau um 1982/1983; Überbau auf Fl.Nr. 76/1</p>
Gewerbebetrieb/e:	Kfz-Werkstätte
Mieter / Pächter:	keine Miet-/Pachtverhältnisse (lt. Auskunft Eigentümer)
Maschinen / Betriebseinrichtung:	Werkstatt mit Hebebühne etc. ausgestattet
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten / Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> <li>- in Teilbereichen kostenintensive Restarbeiten (unfertiger Zustand) sowie erheblicher Instandhaltungsrückstau, Modernisierungs- u. Renovierungsbedarf</li> <li>- tlw. eingeschränkte Raumfunktionalität (Durchgangszimmer etc.)</li> <li>- zusammen mit Fl.Nr. 76/1 als wirtschaftliche Einheit einzustufen</li> <li>- Lage z.T. in Überschwemmungsgebiet</li> </ul>
Küche / Zubehör:	Geb. A DG-Whg.: Kücheneinbauten; Zeitwert ca. 2.000 EUR Geb. B DG-Whg.: Kücheneinbauten; Zeitwert ca. 5.000 EUR
Energieausweis:	Energieausweis liegt nicht vor
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. LRA
Denkmalschutz:	besteht nicht
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	19.04.2024
Ertragswert:	357.000,- EUR
Sachwert:	411.000,- EUR
<b>Verkehrswert (§ 194 BauGB):</b>	<b>357.000,- EUR</b>

<b>Bewertungsobjekt II</b>	<b>Fl.Nr. 76/1</b>
Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 76/1 der Gemarkung Mühlhausen, Nähe St.-Martin-Straße, 97440 Werneck-Mühlhausen, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche zu 0,1299 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	Unbebautes Grundstück, gelegen im Außenbereich; Hinterlieger- bzw. Gartenlandgrundstück („hausnahes Gartenland“)
Gewerbebetrieb/e:	kein Gewerbebetrieb
Mieter / Pächter:	keine Miet-/Pachtverhältnisse (lt. Auskunft Eigentümer)
Maschinen / Betriebseinrichtung:	--
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten / Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage im Außenbereich (Bebaubarkeit nach § 35 BauGB)</li> <li>- Lage in Überschwemmungsgebiet</li> <li>- unerschlossenes Grundstück (keine direkte Lage an öffentl. Verkehrsfläche, keine eigenen Anschlüsse an Kanal, Wasser etc.)</li> <li>- „Hinterliegergrundstück“, Zufahrt/Zugang über Fl.Nr. 76</li> <li>- zusammen mit Fl.Nr. 76/1 als wirtschaftliche Einheit einzustufen</li> <li>- tlw. Überbauung von Fl.Nr. 76 (Gebäude E)</li> </ul>
Küche / Zubehör:	nicht vorhanden
Energieausweis:	--
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. LRA
Denkmalschutz:	besteht nicht
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	19.04.2024
Vergleichswert:	20.000,- EUR
<b>Verkehrswert (§ 194 BauGB):</b>	<b>20.000,- EUR</b>

## **Objektbeschreibung**

### **Planungsrechtliche Merkmale**

#### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stuft den Ortsbereich, in dem sich das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 76 befindet, als gemischte Baufläche (MD; Dorfgebiet) ein. Die Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 76/1 ist im Flächennutzungsplan als „Fläche, die der Landschaftspflege bedarf“ klassifiziert.

#### **Bebauungsplan**

Für das Gebiet, in dem die Bewertungsgrundstücke Fl.Nr. 76 und Fl.Nr. 76/1 liegen, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient § 34 BauGB für Fl.Nr. 76 (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bzw. § 35 BauGB für Fl.Nr. 76/1 (Bauen im Außenbereich).

#### **Denkmalschutz**

Der bauliche Bestand der Bewertungsgrundstücke Fl.Nr. 76 und Fl.Nr. 76/1 der Gemarkung Mühlhausen 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 nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmalbereichs befinden.

### **Sonstige Grundstücksmerkmale**

#### **Grundstücksform und Topographie**

Das Grundstück St.-Martin-Straße 16, Fl.Nr. 76 der Gemarkung Mühlhausen, ist nahezu trapezförmig geschnitten. Das Flurstück Nr. 76/1 weist eine nahezu rechteckige Grundstücksform auf. Das natürliche Gelände des Grundstücks Fl.Nr. 76 verläuft nahezu eben. Das natürliche Gelände des Grundstücks Fl.Nr. 76/1 fällt von Süden in Richtung Norden leicht ab.

#### **Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 76**

Straßen-/Wegefront (südlich):	ca. 23 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 55 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 20 m

#### **Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 76/1**

Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 81 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 16 m

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

Gemäß vorliegender Unterlagen ist der Baugrund als tragfähig bzw. lehmig einzustufen. Vom Antragssteller wurde auf zwei Brände hingewiesen, die sich in der Vergangenheit ereignet haben. So ist laut Antragsteller im Jahr 2013 ein PKW vollständig ausgebrannt. Ferner gab es im Jahr 2017 einen Scheunenbrand auf dem Nachbargrundstück, in Folge dessen das Löschwasser drei Tage durch den Hof gelaufen sein soll, sowie einen durch den Scheunenbrand ausgelösten PKW-Brand, so der Hinweis des Antragstellers. Nach Auskunft des Landratsamtes liegen für die zu bewertenden Grundstücke Fl.Nr. 76 und Fl.Nr. 76/1 derzeit keine Kenntnisse über Altlasten bzw. keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von Grundstückseigentümerseite 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 das Gutachten ist demzufolge der Zustand unbelasteter Grundstücke sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

### **Immissionen**

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 76 liegt in einem gemischt genutzten Altortbereich von Mühlhausen. Die entlang der südlichen Seite des Bewertungsgrundstücks verlaufende St.-Martin-Straße fungiert als Ortsdurchgangsstraße und wird vom Straßenverkehr mäßig bis zeitweise stärker frequentiert. Das mit einem Wohnhaus, einem Wohn- und Geschäftshaus sowie Garagen- und Gewerbegebäuden bebaute Grundstück Fl.Nr. 76 befindet sich an einer von Verkehrsimmissionen (Fahrzeuglärm/-abgase) mäßig bis zeitweise stärker belasteten Stelle innerhalb des Ortsgebietes. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industriebetriebe, Gastronomiebetriebe etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

### **Überschwemmungsgefährdung**

Die Wern, ein Nebenfluss des Mains, verläuft nördlich von Grundstück Fl.Nr. 76/1 in West-Ost-Richtung. Darüber hinaus verläuft entlang der westlichen Seite von Fl.Nr. 76 und Fl.Nr. 76/1 der Brumbach. Laut der Kartendarstellung im Bayern-Atlas ([www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)) ist ein größerer Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 76 und die gesamte Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 76/1 als festgesetztes Überschwemmungsgebiet klassifiziert. Nach der Definition der Fachbehörde werden amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete auf Grundlage der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jährliches Hochwasser per Rechtsverordnung festgesetzt. Die im Wasserhaushaltsgesetz und in der Überschwemmungsgebietsverordnung enthaltenen Auflagen müssen eingehalten werden.



Darstellung festgesetztes Überschwemmungsgebiet (www.geoportal.bayern.de)

Laut der Darstellung im Bayern-Atlas (www.geoportal.bayern.de) befinden sich die Bewertungsgrundstücke Fl.Nr. 76 und Fl.Nr. 76/1 innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Gleye, Auen und Kolluvien abgegrenzt. Hier kann es durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften (z. B. Verbote und Nutzungsbeschränkungen) im Sinne des Hochwasserschutzes. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden.

### **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 Grundstück Fl.Nr. 76 gilt zum Wertermittlungsstichtag 19.04.2024 als ortsüblich erschlossen. Es bestehen Anschlüsse für Strom, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie Zufahrt bzw. Zugang von öffentlichen Verkehrsflächen aus. Der Wertermittlung 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 St.-Martin-Straße 16, Fl.Nr. 76 der Gemarkung Mühlhausen, ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem Dreifamilienhaus, einem Wohn- und Geschäftshaus, einem Garagengebäude und einem Werkstattgebäude, das zum Teil auf das nördlich anschließende Grundstück Fl.Nr. 76/1 überbaut ist, bebaut. Die Erdgeschosswohnung des Dreifamilienhauses wird von einem Verwandten der aktuellen Eigentümer unentgeltlich zu Wohnzwecken genutzt. Die Dachgeschosswohnung des Wohn- und Geschäftshauses wird vom Antragsteller zu Wohnzwecken genutzt. Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Nach Auskunft der am Ortstermin Beteiligten bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Miet- und Pachtverhältnisse. Das nördliche Grundstück Fl.Nr. 76/1 ist als hausnahes Gartenland zu beschreiben und vereinzelt mit kleineren Nebengebäuden bebaut.

### **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**

#### **Typ und Baujahr**

Beim Bauwerk handelt es sich um ein grenzseitig stehendes, zweigeschossiges, massives, nicht unterkellertes Dreifamilienhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage. Das Wohn- und Geschäftshaus (B) gliedert sich an die nördliche Seite des Wohnhauses an. Das exakte Gebäudebaujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung im Kern vor 1900 bzw. Anfang des 20. Jahrhunderts. Laut vorliegender Unterlagen wurde das ursprünglich in eingeschossiger Bauweise errichtete Wohngebäude um 1966 um eine Etage aufgestockt sowie baulich erweitert und zu einem Zweifamilienhaus umgenutzt. Der Ausbau der Dachgeschossetage zur dritten Wohneinheit in Verbindung mit der Verstärkung des Dachstuhl, entsprechender Dachdämmung und Neueindeckung sowie vereinzelt Renovierungsmaßnahmen im Erdgeschoss wurde nach Angaben der am Ortstermin Beteiligten um 2010/2012 durchgeführt.

### **Gliederung**

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über den im Zuge der Anbaus des Wohn- und Geschäftshauses neu geschaffenen Eingangsbereich. Das Wohngebäude weist drei Wohnungen auf, jeweils gelegen auf der Erdgeschoss-, Obergeschoss- und Dachgeschossetage. 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. Die Erdgeschosswohnung (WE I) weist vier Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer, einen Balkon (Loggia), einen WC-Raum, einen zentral positionierten Flur und einen Abstellraum auf. Der Grundrisszuschnitt der Obergeschosswohnung (WE II) entspricht im Wesentlichen dem der Erdgeschosswohnung. Die Dachgeschosswohnung (WE III) ist als 3-Zimmer-Wohneinheit zu bezeichnen. Bezüglich der Raumaufteilung/-anordnung wird auf die Bauplanzeichnungen bzw. Grundriss-Skizzen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Ausbau der Dachgeschosswohnung vermutlich ohne baubehördliche Genehmigung erfolgt sein muss.

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

Fundament / Gründung:	Stampf- bzw. Betonfundamente; Betonbodenplatte
Außenwände:	Mauerwerk (Natur- bzw. Bruchsteine, Ziegelsteinmauerwerk o.ä.)
Innenwände:	vorwiegend Massiv- bzw. Mauerwerkswände, tlw. Leichtbauwände
Geschossdecken:	Massivdecken bzw. Holzbalkendecken
Treppen:	Geschosstreppe (EG-OG-DG) in Stahlbetonkonstruktion (rohbauähnlich, unfertig) im angebauten Wohn- und Geschäftshaus EG-OG: Kunststeinstufen mit Metallgeländer und Handlauf
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl (Mineralwolle-dämmung, Pavatexplatten etc.)
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung
Kamin/e:	einzügiger Kamin, gemauerter Kaminkopf

Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	Balkone (bzw. Loggien) mit Geländer

**Ausbau** (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. laut Unterlagen/Akten)

Fassade:	vorwiegend mit Fassadenplatten (vermutlich asbesthaltig!) verkleidet, tlw. Putzfassade mit Anstrich; Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	Wohnungen EG und OG überwiegend mit PVC-Belag, Teppichboden und Fliesenbelag ausgestattet Wohnung DG weist vorherrschend Laminatbelag, tlw. Natursteinbelag auf
Wandverkleidung:	vorherrschend verputzt (bzw. Gipskartonplatten/Trockenputz) und gestrichen bzw. tapeziert, Teilbereiche mit Fliesen o. ä. gestaltet
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	überwiegend verputzt (bzw. Gipskartonplatten/Trockenputz) und gestrichen bzw. tapeziert, tlw. Holz- bzw. Paneelverkleidungen, vereinzelt Spanndecke (DG)
Türen / Tore:	vorwiegend Holztüren (unterschiedliche Ausführungen; tlw. mit Glasausschnitt) mit Holzzargen; z.T. Glas- bzw. Kunststofftürelemente
Fenster:	EG/OG weist vorwiegend Holzverbundfenster (Zweifachverglasung; vermutlich um 1966 montiert) mit Kunststoffrollo auf; DG-Whg. verfügt über Kunststoff-Isolierglasfenster (3-fach verglast; Einbau ca. 2010) und Dachflächenfenster; jeweils mit Kunststoff-Rollo (elektrisch bedienbar)
Heizung / Lüftung:	Anschluss an Zentralheizung des angebauten Wohn- und Geschäftshauses (B); wandhängende Heizkörper; Einzelofen-Anschlussmöglichkeit
Elektroinstallation:	vorherrschend Unterputzinstallation in zweckmäßiger bzw. baujahrsüblicher Ausführung (Lichtauslässe, Steckdosen, Gegensprechanlage, informationstechnische Leitungen etc.); tlw. Aufputzinstallation

Sanitärausstattung: EG-Whg.: Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf; Badezimmer verfügt über Dusche, Badewanne, Waschmaschinenanschlüsse und Doppelwaschbecken; WC-Raum mit Waschbecken und Stand-WC mit Druckspüler ausgestattet  
OG-Whg.: Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf; Badezimmer verfügt über Dusche, Badewanne, Waschmaschinenanschlüsse und Doppelwaschbecken; WC-Raum mit Waschbecken und Stand-WC mit Druckspüler ausgestattet  
DG-Whg.: Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf; Badezimmer verfügt über Dusche, Badewanne, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken; Waschmaschinenanschlüsse vorhanden

### **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 markanten Witterungsmerkmalen (Verfärbungen etc.) sowie teils mit schadhafte Stellen (schadhafte Fassadenplatten, Putzschäden etc.) behaftet
- Fenster- und Türelemente (EG, OG) teils schadhaft bzw. verschlissen (Glassprünge etc.)
- Ausbauelemente EG/OG (Wand- und Deckenverkleidungen, Bodenbeläge bzw. Unterbodenkonstruktion, Sanitärgegenstände, Heizkörper, Rollos/Rollokästen, Elektroinstallation etc.) teils schadhaft, reparaturbedürftig bzw. mit erheblichen Verschleißerscheinungen behaftet
- Estrich OG tlw. schadhaft
- Fliesenbelag und Sanitärobjekte z. T. schadhaft
- Wand- und Deckenbereiche EG/OG stellenweise mit erheblichen Putzschäden sowie Feuchtigkeitsmerkmalen (Schimmel-/Stockflecken, Verfärbungen etc.) behaftet
- Stahlbeton-Decke über OG-Loggia unterseitig ungedämmt
- Metallteile vereinzelt mit Korrosionsmerkmalen 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.

### **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 berücksichti-

gen 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 Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Die Grundrisszuschnitte der Etagen sind im Wesentlichen als baujahrsüblich, zweckmäßig und eingeschränkt funktional einzustufen. Die Raumfunktionalität ist teils durch so genannte „gefangene Räume“ bzw. Durchgangszimmer (siehe hierzu Planzeichnungen in der Anlage) als eingeschränkt in der Funktionalität respektive unzeitgemäß zu beurteilen. Eine wirtschaftliche Wertminderung ist daher zu berücksichtigen.

### **Gesamturteil**

Die Gebäudesubstanz ist im Wesentlichen als solide, der Zustand der Wohnungen im Erdgeschoss und Obergeschoss als mäßig bis abgewohnt einzustufen. Die Dachgeschosswohnung weist einen soliden, zeitgemäßen und gepflegten Zustand auf. Es besteht umfangreicher Instandhaltungsrückstau (schadhafte Fassade, erneuerungsbedürftige Fensterelemente etc.) sowie kostenintensiver Modernisierungs- und Renovierungsbedarf (veraltete Haustechnik bzw. Sanitärausstattung etc.).

## **B) Wohn- und Geschäftsgebäude**

### **Typ und Baujahr**

Das Bauwerk ist als grenzseitig stehendes, zweigeschossiges, massives, teilweise unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebauter Dachgeschossetage zu beschreiben. Das Wohnhaus (A) gliedert sich an die südliche Seite, das Garagengebäude (C) an die nördliche Seite des Wohn- und Geschäftsgebäudes an. Mit der Errichtung des Wohn- und Geschäftsgebäudes wurde laut vorliegender Unterlagen bzw. Auskunft der am Ortstermin Beteiligten um 2005/2006 begonnen. Die Fertigstellung des Gebäudes steht zum Wertermittlungstichtag noch aus. Der Ausbau der Erdgeschoss- und der Obergeschossetage sowie des Treppenhauses ist unfertig. Der Ausbau der Dachgeschossetage zu einer abgeschlossenen Wohneinheit wurde laut Auskunft der am Ortstermin Beteiligten um 2017/2018 durchgeführt.

### **Gliederung**

Der Zugang zum gemeinschaftlich genutzten Treppenhaus befindet sich hofseitig, an der östlichen Gebäudeseite. Das Wohn- und Geschäftsgebäude gliedert sich in einen gewerblichen Bereich auf der Erdgeschossetage sowie zwei Wohneinheiten, jeweils gelegen auf der Obergeschoss- und Dachgeschossetage. Auf der unfertig ausgebauten Erdgeschossetage befinden sich lt. Planungskonzeption ein Büroraum, ein Archiv, eine Doppelgarage, zwei Abstellräume, ein Treppenhaus sowie ein Technikraum. Die in einem unfertigen, rohbauähnlichen Zustand befindliche Obergeschosswohnung ist als 4-Zimmer-Wohneinheit (WE IV) konzipiert. Die Dachgeschosswohnung (WE V) ist als 3-Zimmer-Wohneinheit mit Balkon zu bezeichnen. Auf der Dachgeschossetage befindet sich ein zweiter Balkon, der vom gemeinschaftlichen Treppenhaus aus begehbar ist. Bei der kleinen Teilunterkellerung handelt es sich – soweit erkennbar – um eine ehemalige Güllegrube (o. ä.). Hinsichtlich der Raumaufteilung/-anordnung wird auf die Bauplanzeichnungen bzw. Grundriss-Skizzen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge der Ortsbe-

sichtigung vereinzelt Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächlichen Gebäudebestand (Gestaltung des Treppenaufgangs, EG-Gewerbeeinheit mit WC-Raum gestaltet etc.) festgestellt werden konnten. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass der Ausbau der Dachgeschosswohnung vermutlich ohne baubehördliche Genehmigung erfolgt ist.

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

Fundament / Gründung:	Betonfundamente; Betonbodenplatte
Außenwände / Stützen:	überwiegend Massivbau, Mauerwerk (Hochlochziegelsteinmauerwerk / Poroton o. ä.) bzw. Stahlbetonwände; tlw. Stahlbeton-Stützen
Innenwände:	vorwiegend Massiv- bzw. Mauerwerkswände, tlw. Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbeton-Massivdecken (über EG, OG), z. T. mit Stahlträger
Treppen:	Geschosstreppe (EG-OG-DG) in Stahlbetonkonstruktion (rohbauähnlich, unfertig)
Dachform:	Satteldach; Gauben
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung
Kamin/e:	einzügiger Kamin, gemauerter Kaminkopf
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	Balkone mit Geländer; massives Eingangspodest mit Massivstufen; Außentreppe in Metallkonstruktion (OG Dachterrasse – DG Balkon)

**Ausbau** (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. laut Unterlagen/Akten)

Fassade:	vorwiegend unverputzt / unverkleidet (rohbauähnlicher Zustand), z. T. Hartschaumdämmplatten mit Grundputz (Giebelfassade nördlich)
Bodenbeläge:	EG und OG überwiegend im unfertigen bzw. rohbauähnlichen Zustand; tlw. Fliesenbelag DG vorherrschend mit Granit- bzw. Natursteinplatten und Fliesenbelag ausgestattet
Wandverkleidung:	EG und OG überwiegend im unfertigen bzw. rohbauähnlichen Zustand; tlw. Putz und Anstrich bzw. Fliesenbelag DG vorherrschend verputzt (bzw. Gipskartonplatten/Trockenputz) und gestrichen bzw. tapeziert, Teilbereiche mit Fliesen, Platten in Natursteinoptik o. ä. gestaltet
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	EG und OG überwiegend im unfertigen bzw. rohbauähnlichen Zustand DG überwiegend Gipskartonplatten (Trockenputz) mit Anstrich bzw. Tapete, tlw. verkleidete Deckenbalken, Paneele; tlw. Spanndecken, Deckendekorationen o. ä.
Türen / Tore:	EG und OG überwiegend im unfertigen bzw. rohbauähnlichen Zustand (Rohbau-Türöffnungen ohne Türelemente; lediglich Wohnungseingangstür OG vorhanden) DG vorwiegend Holztüren (tlw. mit Glasausschnitt) mit Holzzargen; z. T. Glastüre
Fenster:	vorwiegend Kunststoff-Isolierglasfenster (3-fach verglast) mit Kunststoff-Rollo, Dachflächenfenster mit Kunststoff-Rollo
Heizung / Lüftung:	Öl-Zentralheizung (Fabrikat Buderus Logano G 125; Einbau ca. 2006) kombiniert mit Brauchwasser-Wärmepumpe (Fabrikat ecodesign); Fußbodenheizung (DG fertiger Zustand, EG und OG unfertiger bzw. rohbauähnlicher Zustand, tlw. Rohinstallation wie Verteilerkästen, Rohrleitungen etc. – siehe Fotos); Kunststoff-Öltanks

Elektroinstallation:	DG mit Unterputzinstallation in zweckmäßiger bzw. baujahrsüblicher Ausführung (Lichtauslässe, Steckdosen, Gegensprechanlage, Datenleitungen etc.); EG/OG überwiegend mit Elektro-Rohinstallation ausgestattet bzw. unfertiger Zustand; tlw. Aufputzinstallation
Sanitärausstattung:	EG: Technikraum mit Waschmaschinenanschlüssen ausgestattet; WC-Raum in unfertigem Zustand, weist Rohinstallation für Waschbecken und WC auf OG-Whg.: unfertiger Zustand, tlw. Sanitär-Rohinstallation vorhanden DG-Whg.: Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf; Badezimmer verfügt über bodengleiche Dusche, Bidet, Badewanne (mit Massagedüsen o. ä.), wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken; Waschmaschinenanschlüsse vorhanden; WC-Raum mit Urinal, wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken ausgestattet

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

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

- Fassade bzw. Außenbauteile teils mit erheblichen Witterungsmerkmalen (Frostschäden bzw. Abplatzungen an Außenmauerwerk-Porotonziegelsteinen, Verfärbungen etc.) behaftet
- Fassade und Sockelbereich überwiegend unverputzt bzw. unverkleidet (fehlende Abdichtung o. ä.), Teilbereiche (Giebel) ohne Oberputz bzw. Verkleidung o. ä.
- Treppenhaus in rohbauähnlichem Zustand (kein Treppenbelag und Geländer bzw. Handlauf, lediglich provisorisches Geländer mit OSB-Platten, Wände unverputzt bzw. unverkleidet, Elektroinstallation unfertig, Dachuntersicht unfertig etc.)
- Holzdachstuhl im Treppenhaus mit Feuchtigkeitsmerkmalen behaftet – ggf. mangelhafte Dacheindeckung bzw. -abdichtung, zudem Dachbereich und Dachflächenfenster unfertig – Restarbeiten ausstehend
- EG/OG: zahlreiche Ausbauelemente (Haustechnik- und Elektroinstallationen, Sanitär- und Heizungsinstallationen, Fensterbänke, Türen sowie Boden-, Wand- und Deckenbereiche, Eingangspodest mit Massivstufen und Geländer etc.) unfertig, nicht vorhanden bzw. in rohbauähnlichem Zustand – umfangreiche Restarbeiten stehen aus
- Balkone tlw. unfertig – Restarbeiten ausstehend (Bodenaufbau etc.)
- DG: Dachflächenfenster z. T. undicht bzw. mit Flecken durch Kondensatbildung, Dachschrägen im Bereich der Dachflächenfenster sowie Laibung des bodentiefen Fensters z. T. mit Schimmel-/Stockflecken behaftet
- bauliche Verbindung zwischen Gebäude A und Gebäude B mangelbehaftet lt. der am Ortstermin Beteiligten
- Rahmen (Furnier) des verglasten Seitenteils des Wohnungseingangstürelements der DG-Whg. tlw. aufgequollen bzw. abgelöst

- Oberfläche der Granit-Bodenplatten im Duschrandbereich der DG-Whg. vereinzelt schadhaft
- Wandverkleidung im Kinderzimmer der DG-Whg. weist Renovierungs- bzw. Restarbeiten auf
- Rohrleitungen lt. Antragsteller tlw. innen stark korrodiert

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 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 Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

#### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Die Grundrisszuschnitte der Etagen sind im Wesentlichen als baujahrsüblich, zweckmäßig und funktional einzustufen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben.

#### **Gesamturteil**

Die Gebäudesubstanz ist als solide, der Zustand der Wohnung im Dachgeschoss als gut gepflegt einzustufen. Die Fassade sowie die Erdgeschoss- und Obergeschoßsetage des Wohn- und Geschäftsgebäudes zeigt sich zum Wertermittlungstichtag in einem rohbauähnlichen Zustand, vereinzelt wurde mit Ausbauarbeiten begonnen. Es stehen jedoch noch zahlreiche Restarbeiten aus. Weiterhin besteht in Teilbereichen Instandhaltungsrückstau.

### **C) Garagen- und Lagergebäude**

#### **Typ, Gliederung und Baujahr**

Beim Bauwerk handelt es sich um ein grenzseitig stehendes, eingeschossiges, massives, nicht unterkellertes Garagen- und Lagergebäude mit Flachdach. Das Wohn- und Geschäftshaus (B) gliedert sich an die südliche Seite an, das Büro- und Lagergebäude (D) an die nördliche Seite. Die Erdgeschossetage verfügt über Stell- und Lagerflächen. Das Flachdach ist als Dachterrasse konzipiert. Das Garagen- und Lagergebäude wur-

de laut vorliegender Unterlagen bzw. Auskunft der am Ortstermin Beteiligten im Zuge der Errichtung des Wohn- und Geschäftsgebäudes um 2005/2006 erbaut. Die Fertigstellung des Gebäudes steht zum Wertermittlungsstichtag noch aus.

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

Fundamente / Gründung:	Betonfundamente; Stahlbetonbodenplatte
Wände:	Massivwände bzw. Mauerwerk
Dachform:	Flachdach
Dachkonstruktion:	Stahlbeton-Massivdecke (als Flachdachkonstruktion)
Dachdeckung:	Flachdach-Abdichtung
Rinnen, Rohre:	Metall- bzw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	Geländer (Dachterrasse)

**Ausbau** (Angaben nach Augenschein bzw. aus vorhandenen Unterlagen)

Fassade:	unverputzt bzw. unverkleidet (rohbauähnlicher Zustand)
Bodenbeläge:	Betonboden
Wandverkleidungen/-beläge:	unverputzt bzw. unverkleidet (rohbauähnlicher Zustand)
Dach-/Deckenuntersicht:	unverputzt bzw. unverkleidet (rohbauähnlicher Zustand)
Türen / Tore / Fenster:	Metalltürelement (Verbindung zu Gebäude D); Toröffnung ohne Torelement (rohbauähnlicher Zustand); zwei Kunststoff-Isolierglasfenster

Elektroinstallation: vorwiegend Unterputz- bzw. Aufputzinstallation in zweckmäßiger und baujahrsüblicher Ausführung

### **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 erheblichen Witterungsmerkmalen (Frostschäden bzw. Abplatzungen an Außenmauerwerk / Hochlochziegelsteinen HLZ o. ö., Verfärbungen etc.) behaftet
- Fassade und Sockelbereich überwiegend unverputzt bzw. unverkleidet (fehlende Abdichtung o. ä.)
- Dachterrasse unfertig (Bodenbereich ohne Gefälle bzw. Neigung, Brüstung und Geländer etc.), stehendes Wasser auf Dachterrassen-Boden – umfangreiche Restarbeiten stehen aus
- zahlreiche Ausbauelemente (Haustechnik- bzw. Elektroinstallationen, Fensterbänke, Toröffnung ohne Torelement sowie Boden-, Wand- und Deckenbereiche, Geländer etc.) unfertig, nicht vorhanden bzw. in rohbauähnlichem Zustand – umfangreiche Restarbeiten stehen aus

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 technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Die Raumgliederung ist als baujahrsüblich und zweckmäßig zu beurteilen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben.

### **Gesamturteil**

Die Bausubstanz ist als solide, der Pflegezustand des Gebäudes als durchschnittlich einzustufen. Das Gebäude weist umfangreiche Restarbeiten sowie in Teilbereichen Instandhaltungsrückstau auf.

## **D) Büro-, Werkstatt- und Lagergebäude**

### **Typ, Gliederung und Baujahr**

Das Bauwerk ist als grenzseitig stehendes, eingeschossiges, massives, nicht unterkellertes Büro-, Werkstatt- und Lagergebäude mit nutzbarem Satteldach zu beschreiben. Das Garagen- und Lagergebäude (C) schließt an die südliche Gebäudeseite an. An die nördliche Gebäudeseite ist die Werkstatthalle (E) angegliedert. Die Erdgeschoss-

setage verfügt über einen Werkstatttraum, einen Büroraum, einen Sanitärraum und Lagerflächen. Die Dachgeschossetage wird als Magazin- bzw. Lagerfläche genutzt. Von der Dachgeschossetage aus ist ein direkter Zugang zur Dachterrasse möglich. Das Büro-, Werkstatt- und Lagergebäude wurde laut vorliegender Unterlagen bzw. Auskunft der am Ortstermin Beteiligten um das Jahr 1949 erbaut sowie um das Jahr 2013 in Teilbereichen renoviert bzw. modernisiert (Dach erneuert mit Dachausbau, sonstige Renovierungsmaßnahmen etc.).

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

Fundamente / Gründung:	Betonfundamente; Stahlbetonbodenplatte
Wände:	vorwiegend Massivwände bzw. Mauerwerk
Decke:	Massiv- bzw. Holzbalkendecke
Treppe:	Metalltreppe mit Zwischenpodest
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung:	Falzziegeldeckung
Rinnen, Rohre:	Metall- bzw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	--

**Ausbau** (Angaben nach Augenschein bzw. aus vorhandenen Unterlagen)

Fassade:	überwiegend Putzfassade
Bodenbeläge:	vorwiegend Fliesenbelag
Wandverkleidungen/-beläge:	vorherrschend verputzt und gestrichen, Teilbereiche mit Fliesenbelag gestaltet

Decken- und Dachschrägen- verkleidung:	überwiegend Anstrich bzw. OSB-Platten, tlw. Holz- bzw. Paneelverkleidung
Türen / Tore / Fenster:	Metall-, Kunststoff- bzw. Holztürelemente; zwei- flügliges Torelement in Metallkonstruktion; Glas- bausteinfenster (grenzseitig), Isolierglasfenster (hofseitig); Dachflächenfenster
Elektroinstallation:	vorwiegend Unterputzinstallation in zweckmäßiger Ausführung
Heizung:	Anschluss an Zentralheizung; wandhängende Heizkörper
Sanitärausstattung:	WC-Raum verfügt über Stand-WC mit Aufputz- spülkasten und Waschbecken; Treppenraum mit Waschbecken ausgestattet

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

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

- Fassade weist in Teilbereichen erhebliche Witterungsmerkmale, Reparatur- und Renovierungsbedarf (Putzschäden, Abplatzungen, Verfärbungen etc.) sowie Restarbeiten (überputzte Bereiche ohne Anstrich bzw. ohne Oberputz und Anstrich, offene Leitungsschlitze 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, 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 technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

#### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Die Raumgliederung ist als einfach und zweckmäßig zu beurteilen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben.

#### **Gesamturteil**

Die Bausubstanz ist als solide, der Pflegezustand des Gebäudes als durchschnittlich zu beurteilen. Die um 2013 erfolgten Renovierungs- bzw. Erneuerungsmaßnahmen sind als positiv zu werten. Das Gebäude weist in Teilbereichen Restarbeiten, Renovierungsbedarf sowie Instandhaltungsrückstau auf.

## **E) Werkstatthalle mit Anbau**

### **Typ, Gliederung und Baujahr**

Beim Bauwerk handelt es sich um eine grenzseitig errichtete, eingeschossige, massive, nicht unterkellerte Werkstatthalle mit Anbau. Das Büro-, Werkstatt- und Lagergebäude (D) gliedert sich an die südliche Gebäudeseite an. Das Gebäude ist im nördlichen Bereich auf das Grundstück Fl.Nr. 76/1 überbaut. Die Erdgeschosselage verfügt über einen Werkstattbereich mit Zugang zum nördlichen Anbau, in dem sich eine Lackierkabine mit Nebenräumen sowie ein Lagerraum befinden. Die Werkstatthalle wurde laut vorliegender Unterlagen bzw. Auskunft der am Ortstermin Beteiligten ursprünglich um das Jahr 1976/1977 als Maschinenhalle erbaut und um das Jahr 1982 zu einer Werkstatthalle umgenutzt. Der nördliche Anbau wurde laut vorliegender Unterlagen um 1982/1983 errichtet.

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

Fundamente / Gründung:	Betonfundamente; Stahlbetonbodenplatte
Wände:	vorwiegend Massivwände bzw. Mauerwerk (Hohlblock- bzw. Bimssteine, tlw. Hochlochziegel o. ä.)
Decke:	vorwiegend abgehängte Decke; Stahlbeton-Decke (Anbau)
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holz-Nagelbinderdachstuhl
Dachdeckung:	Wellplattendeckung (vermutlich asbesthaltig)
Kamin/e:	Edelstahl-Heizungskamin; Lüftungskamin
Rinnen, Rohre:	Metall- bzw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	Ölabscheider; Bodenvertiefung (bzw. Grube)

**Ausbau** (Angaben nach Augenschein bzw. aus vorhandenen Unterlagen)

Fassade:	überwiegend Putzfassade, tlw. unverkleidet bzw. unverputzt
Bodenbeläge:	vorwiegend Fliesenbelag, tlw. Beton-/Estrichbelag mit Glattstrich
Wandverkleidungen/-beläge:	vorherrschend verputzt und gestrichen, Teilbereiche mit Fliesenbelag gestaltet
Decken- und Dachschrägenverkleidung:	überwiegend Plattenverkleidung mit Anstrich
Türen / Tore / Fenster:	Metalltüren, Metalltor und Metallrahmentorelemente mit Draht- bzw. Strukturverglasung bzw. Holzfüllung; Metallrahmenfenster, tlw. Glasbausteine
Elektroinstallation:	vorwiegend Unterputzinstallation in zweckmäßiger Ausführung
Heizung:	Öl-Gebläseheizung

**Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten**

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

- Fassade weist in Teilbereichen erhebliche Witterungsmerkmale, Reparatur- und Renovierungsbedarf (Putzschäden, Abplatzungen, Verfärbungen, Absandung des Anstrichs etc.) auf
- Wandbereiche z. T. mit Feuchtigkeitsmerkmalen behaftet – ggf. mangelhafte Abdichtung gegen Feuchtigkeit o. ä.
- stellenweise Restarbeiten (unverputzte Fassade/Wandbereiche etc.)
- Wand- und Bodenbereiche – Putz, Fliesen etc. – weisen stellenweise Rissbildungen bzw. schadhaften Stellen (vermutlich Setzungsrisse etc.) auf
- Deckenverkleidung unterseitig stellenweise mit erheblichen Feuchtigkeitsmerkmalen (vermutlich schadhafte Dacheindeckung o. ä.) behaftet
- Metallteile weisen stellenweise Korrosionsmerkmale auf
- Fenster-, Tür- und Torelemente teils erheblich verschlissen
- Wandöffnung zwischen Halle und Anbau unsachgemäß ausgeführt (provisorische Stütze)

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 technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachterauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Die Raumlagerung ist als baujahrsüblich und einfach zu beurteilen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben.

### **Gesamturteil**

Die Bausubstanz ist als „in die Jahre gekommen“, der Pflegezustand des Gebäudes als mäßig zu beurteilen. Es bestehen in Teilbereichen Instandhaltungsrückstau und Restarbeiten.

### **Außenanlagen**

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 76 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Kanal, Wasser, Strom etc.) angeschlossen. Das Grundstück Fl.Nr. 76/1 verfügt über keine eigenen Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen.

Freifläche: Die Hoffläche Fl.Nr. 76 ist überwiegend mit Betonpflaster, teils mit betonierten bzw. geschotterten Flächen befestigt. Das Grundstück Fl.Nr. 76/1 ist zum Teil mit einer Schotterfläche sowie teilweise mit Rasen- bzw. Graswuchs und Pflanzbestand angelegt. Das Grundstück Fl.Nr. 76/1 weist einen Teilbereich mit Einfriedung (Zaun inkl. Tor) sowie kleinere Schuppenbauten auf.

Gesamturteil: Die Außenanlagen sind als zweckmäßig zu beurteilen.

**Verkehrswert****Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 76**

<b>Ergebnis der Ertragswertermittlung</b>	<b>357.000,- EUR</b>
<b>Ergebnis der Sachwertermittlung (marktangepasster Wert)</b>	<b>411.000,- EUR</b>

**Verfahrensergebnis: Grundstück Fl.Nr. 76/1**

<b>Ergebnis der Vergleichswertermittlung</b>	<b>20.000,- EUR</b>
--	---------------------

**Marktsituation und Besonderheiten**

Nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand sind die Bewertungsobjekte zum Wertermittlungsstichtag als mäßig bis eingeschränkt marktgängig zu beurteilen. Hervorzuhebende Faktoren sind die große Grundstücksfläche sowie die umfangreichen Wohn- und Nutzflächen des Gebäudebestands. Als nachteilige Faktoren im Hinblick auf die Vermarktbarkeit sind der erhebliche Kostenaufwand für die ausstehenden Restarbeiten sowie der in Teilbereichen bestehende Instandhaltungsrückstau und Modernisierungs-/Renovierungsbedarf anzuführen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass sich die überwiegende Fläche des Anwesens in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet befindet. Beide Grundstücke sind zusammen als wirtschaftliche Einheit einzustufen, so dass eine gemeinsame Vermarktung empfohlen wird. Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 76, St.-Martin-Straße 16, leitet sich aus dem ermittelten Ertragswert ab und ist zum Wertermittlungsstichtag 19.04.2024 mit geschätzt rd. 357.000,- Euro zu beziffern. Für das im Außenbereich gelegenen Grundstück Fl.Nr. 76/1 wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 19.04.2024, abgeleitet aus dem Resultat des Vergleichsverfahrens, auf rd. 20.000,- EUR geschätzt. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale wird der jeweils Verkehrswert als marktadäquat eingestuft.

**Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 76**

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 Mühlhausen Blatt 1354 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 76 der Gemarkung Mühlhausen, St.-Martin-Straße 16, 97440 Werneck-Mühlhausen, Gebäude- und Freifläche zu 0,1100 ha, abgeleitet aus dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 19.04.2024, auf rund:

**357.000,- EUR**

(in Worten: dreihundertsiebenundfünfzigtausend Euro)

**Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 76/1**

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 Mühlhausen Blatt 1354 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 76/1 der Gemarkung Mühlhausen, Nähe St.-Martin-Straße, 97440 Werneck-Mühlhausen, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche zu 0,1299 ha, abgeleitet aus dem Ergebnis des Vergleichswertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 19.04.2024, auf rund:

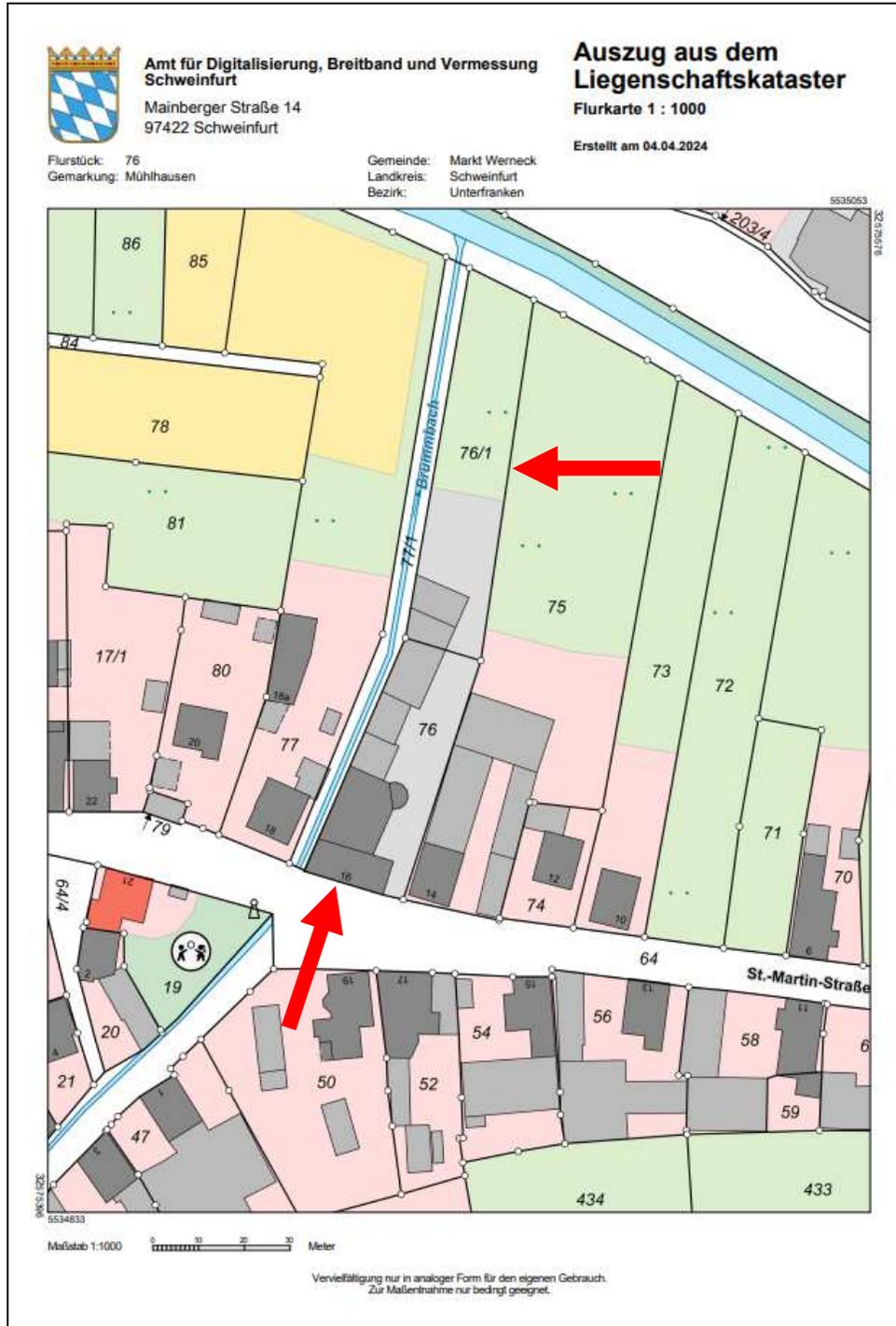
**20.000,- EUR**

(in Worten: zwanzigtausend 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
- Zusammengehörnde Flurstücksteile
- Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
- Abgemarkter 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

### 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

### 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

### Geodätische Grundlage

Amtliches Lagerferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – UTM

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugselipsoid: 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)

### Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter <https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf> oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.

Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.



## Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf das Anwesen von Süd-Westen



Bild 2: Nord-Ost-Ansicht Gebäude C, B und A



Bild 3: Nord-Ost-Ansicht Gebäude E, Anbau



Bild 4: Nord-Ansicht