



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

Amtsgericht Schweinfurt, AZ: 801 K 58/25

 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 Wertermittlungstichtag 13.02.2026 -

der Grundstücke Fl.Nr. 33 und Fl.Nr. 34 der Gemarkung Platz,

Marktstraße 29 und Nähe Marktstraße, 97779 Geroda-Platz



ZUSAMMENFASSUNG

BEWERTUNGSOBJEKT I

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 33 der Gemarkung Platz, Marktstraße 29, 97779 Geroda-Platz, Gebäude- u. Freifläche zu 0,0718 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>A) Wohngebäude:</u> freistehendes, eingeschossiges, in Mischbauweise (Massiv- / Holzkonstruktion) errichtetes, unterkellertes Einfamilienwohnhaus; Wfl. ca. 189 m² zzgl. Nfl. KG etc.; Bj. unbekannt, vermutlich 19. Jh., um 1904 aufgestockt (Modifizierung des Satteldaches zu einem Frackdach); um 1936 bauliche Modifikationen und Instandsetzung <u>B) Stall- und Lagergebäude:</u> eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Mischbauweise (Massiv-/Fachwerkkonstruktion) errichtetes Stall- und Lagergebäude mit Satteldach; Nfl. EG ca. 83,25 m² zzgl. DG etc.; Bj. unbekannt, vermutlich 19. Jh., Aufstockung um 1879 durchgeführt <u>C) Scheunengebäude:</u> grenzseitig stehendes, eingeschossiges, überwiegend in Holzkonstruktion errichtetes Scheunengebäude mit Satteldach; Nfl. EG ca. 87,20 m² zzgl. DG etc.; Bj. unbekannt, vermutlich 19. Jh.
Gewerbebetrieb/e:	kein gewerbliche Nutzung (soweit erkennbar)
Mieter / Pächter:	ungenutzt; keine Miet-/Pachtverträge vorgelegt
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine Aussage möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten / Hinweise	- Innenbesichtigung wurde nicht gewährt - Fl.Nr. 33 u. Fl.Nr. 34 als wirtschaftliche Einheit einzustufen - umfangreicher Instandhaltungs-/Renovierungsbedarf - lt. Unterlagen verlaufen Dachrinnen (Überhang o.ä.) und Abwasserleitungsrohre auf Fl.Nr. 33/2
Küche / Zubehör:	keine Aussage möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Energieausweis:	erbetener Energieausweis wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragungen lt. Auskunft der Behörde
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	13.02.2026
Ertragswert:	43.000,- EUR
Sachwert:	44.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	44.000,- EUR

BEWERTUNGSOBJEKT II

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 34 der Gemarkung Platz, Nähe Marktstraße, 97779 Geroda-Platz, Gebäude- u. Freifläche zu 0,0180 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	unbebautes Grundstück, gelegen in einer gemischt genutzten Altortlage, „Hinterliegergrundstück“
Gewerbebetrieb/e:	kein gewerbliche Nutzung (soweit erkennbar)
Mieter / Pächter:	keine Auskunft erhalten; keine Miet-/Pachtverträge vorgelegt
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehörtl. Beschränk. / Besonderheiten / Hinweise	- Bebaubarkeit nach § 34 BauGB - unerschlossener Zustand, keine Ver- und Entsorgungsleitungen, keine Zufahrt von öffentlicher Verkehrsfläche - Fl.Nr. 33 u. Fl.Nr. 34 als wirtschaftliche Einheit einzustufen
Küche / Zubehör:	nicht vorhanden
Energieausweis:	Grundstück unbebaut
Altlasten-Kataster:	keine Eintragungen lt. Auskunft der Behörde
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	13.02.2026
Vergleichswert:	2.900,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	2.900,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist den Ortsbereich der zu bewertenden Grundstücke Fl.Nr. 33 und Fl.Nr. 34, so die Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde, als gemischte Baufläche (M) aus.

Bebauungsplan / Gestaltungssatzung

Für das Gemeindegebiet, in dem sich die Bewertungsgrundstücke Fl.Nr. 33 und Fl.Nr. 34 befinden, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit von Vorhaben dient § 34 BauGB (*Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile*). Es ist darauf hinzuweisen, dass derzeit keine rechtsverbindliche Gestaltungssatzung besteht, so die Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde.

Denkmalschutz

Der bauliche Bestand ist gemäß der Recherche (Quelle: Bayerische Denkmalschutz-Atlas) nicht in der Liste der (Bau-) Einzeldenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG aufgeführt. Ferner ist zu konstatieren, dass sich die Bewertungsgrundstücke 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 Marktstraße 29, Fl.Nr. 33 der Gemarkung Platz, ist unregelmäßig geschnitten. Das als „Hinterliegergrundstück“ zu bezeichnende Bewertungsobjekt Fl.Nr. 34 der Gemarkung Platz weist einen nahezu trapezförmigen Zuschnitt auf. Das natürliche Gelände der Bewertungsgrundstücke steigt von Westen bzw. Süden in Richtung Osten bzw. Norden an (Südwesthang-Grundstücke).

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 33

Straßen-/Wegefront (westlich):	ca. 6 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 50 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 14 m

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 34

Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 17 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 12 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

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

Immissionen

Das bebaute Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 33 befindet sich in einem gemischt genutzten Altortbereich und grenzt mit der südwestlichen Grundstücksseite an die in Nord-Süd-Richtung verlaufende und als Ortsdurchgangsstraße fungierende Marktstraße. Die Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 33 ist als etwas zurückgesetzt von der Ortsdurchgangsstraße zu bezeichnen. Die Verkehrsimmissionen sind als überwiegend mäßig bis zeitweise stärker einzustufen. In der Umgebung befinden sich mitunter landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Mit entsprechenden Immissionen ist daher – zumindest temporär – zu rechnen. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie- und Handwerksbetriebe, Gaststätten etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

Überschwemmungsgefährdung

Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für den Ortsbereich, in dem sich die zu bewertenden Grundstücke Fl.Nr. 33 und Fl.Nr. 34 befinden, keine Klassifizierung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Das Ortsgebiet, in dem die Bewertungsgrundstücke liegen, ist gemäß dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* nicht als wassersensibler Bereich eingestuft.

Bauordnungsrecht

Die Ermittlung des Verkehrswerts erfolgt auf Basis des tatsächlichen Gebäudebestandes. Eine Überprüfung hinsichtlich der Genehmigung durch die Baubehörde sowie die Gleichartigkeit des tatsächlichen Gebäudebestandes mit der Genehmigung durch die zuständige Behörde und dem herrschenden Bauordnungsrecht wurde nicht durchgeführt. Die Ermittlung des Verkehrswerts setzt die materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie Nutzungen voraus.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Erschließungszustand

Das bebaute Grundstück Fl.Nr. 33 gilt zum Wertermittlungstichtag 13.02.2026 als ortsüblich erschlossen. Es bestehen, soweit die Recherche, übliche Anschlüsse für Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Kanal etc.) sowie eine Zufahrts- bzw. Zugangsmöglichkeit von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. Das unbebaute und nordwestlich an Grundstück Fl.Nr. 33 anschließende „Hinterliegergrundstück“ Fl.Nr. 34

weist keine eigenen Ver- und Entsorgungsleitungen auf. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass das Grundstück Fl.Nr. 34 über keine Lage an einer öffentlichen Verkehrsfläche verfügt und über Fl.Nr. 33 erreichbar ist. Der Verkehrswertermittlung wird zu Grunde gelegt, dass – so die Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde – nach Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungsstichtag bzw. kurzfristig keine Erschließungs-, Herstellungs- bzw. Verbesserungsbeiträge (Nachzahlungen o.ä.) anfallen. Laut Hinweis der Verwaltungsbehörde sind insbesondere im Bereich der Entwässerungseinrichtungen mittelfristig Verbesserungsbeiträge denkbar. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen weitere Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das zu bewertende Grundstück Marktstraße 29, Fl.Nr. 33 der Gemarkung Platz, ist zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2026 – soweit von außen erkennbar und laut Aktenlage – mit dem Wohngebäude Hs.Nr. 29 sowie landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut. Das als „Hinterliegergrundstück“ zu bezeichnende Bewertungsobjekt Fl.Nr. 34 ist zum Wertermittlungsstichtag unbebaut und als hausnahes Gartenland zu beschreiben. Die beiden Bewertungsgrundstücke Fl.Nr. 33 und Fl.Nr. 34 sind zusammen als wirtschaftliche Einheit einzustufen. Erbetene Miet- und Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Der Bewertung wird zu Grunde gelegt, dass zum Wertermittlungsstichtag keine Miet- und Pachtverhältnisse bestehen.

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 – laut Aktenlage bzw. soweit von außen erkennbar – um ein freistehendes, eingeschossiges, in Mischbauweise (Massiv- / Holzkonstruktion) errichtetes, unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit nutzbarem Frackdach. Das Gebäudebaujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung im 19. Jahrhundert, im Kern ggf. früher. Gemäß vorliegender Planunterlagen wurde das mit der östlichen Gebäudeecke geringfügig auf Fl.Nr. 453/2 überbaute Wohngebäude um das Jahr 1904 aufgestockt (Modifizierung des Satteldaches zu einem Frackdach). Darüber hinaus er-

folgte laut vorliegender Planzeichnung um 1936 eine Vergrößerung und Instandsetzung eines damals im Gebäude integrierten Viehstalles. Augenscheinlich erfolgten im Laufe der Zeit vereinzelte Erneuerungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Gliederung

Der Zugang zum Wohnhaus befindet sich an der hofseitig gelegenen Nordwestseite des Gebäudes. Die Erdgeschossetage weist laut Planzeichnung einen Vorplatz mit Treppenaufgang, eine Küche, zwei Zimmer sowie einen Stallbereich auf. Die Frackdachetage (1. OG) verfügt gemäß Planzeichnung über einen Flur, drei Zimmer sowie drei Dachräume. Vor Ort konnte festgestellt werden, dass die Unterkellerung von der Hofseite aus von außen begehbar ist. Bezüglich der Raumanordnung/-gliederung wird auf die Planzeichnung 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 nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. vorliegenden Unterlagen)

Fundament / Gründung:	Beton-, Stein- bzw. Stampffundamente
Außenwände:	teils Mauerwerk, teils Holzkonstruktion mit Ausmauerung bzw. Ausfachung
Innenwände:	teils Mauerwerk, teils Holzkonstruktion mit Ausmauerung bzw. Ausfachung
Geschossdecken:	Massiv- bzw. Holzbalkendecken
Treppen:	keine Beschreibung möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
Dachform:	Frackdach; Schleppdachgaube
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung
Kamin/e:	zwei Kamine; eingelechte Kaminköpfe
Rinnen / Rohre:	überwiegend Metallausführung

Besondere Bauteile:	massives Eingangspodest mit Massivstufen und Geländer; massive Kelleraußentreppe mit Geländestützmauer und Metallgeländer; Eingangsüberdachung mit seitlichem Wetterschutz; massive Terrassenkonstruktion mit Fliesenbelag und Geländer
---------------------	---

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

Fassade:	vorwiegend Plattenverkleidung (ggf. asbesthaltige Faserzement-Fassadenplatten!), tlw. Bitumenschindeln (ggf. asbesthaltig); teils gestrichener Fassadensockel
----------	---

Bodenbeläge:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
--------------	---

Wandverkleidung:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
------------------	---

Decken / Dachschrägen:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
------------------------	---

Türen / Tore:	Haustürelement in Holzkonstruktion mit Strukturglasausschnitt; Kellereingangstüre in Holzkonstruktion; sonst keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
---------------	--

Fenster:	Holz- bzw. Kunststofffenster
----------	------------------------------

Heizung:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
----------	---

Elektroinstallation:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
----------------------	---

Sanitärausstattung:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
---------------------	---

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Der unterzeichnende Sachverständige konnte im Rahmen der Außenbesichtigung folgende Baumängel, Bauschäden bzw. Restarbeiten – soweit erkennbar – feststellen:

- Fassade bzw. Außenbauteile (Dach, Fenster etc.) weisen teils markante Witterungsmerkmale auf
- Fassadenverkleidung in Teilbereichen schadhaft (gebrochene bzw. fehlende Fassadenplatten etc.) behaftet
- Fassadensockel stellenweise mit Feuchtigkeitsmerkmalen (Absandung des Anstrichs etc.) behaftet
- Metallteile (Dachrinnen-Fallrohre, Treppengeländer etc.) stellenweise korrodiert
- Kelleraußentreppe ohne Handlauf (Sicherheitsmangel!)
- lt. Unterlagen verlaufen Dachrinnen (Überhang o.ä.) und Abwasserleitungsrohre auf Fl.Nr. 33/2

Hinweis: Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Es waren augenscheinlich keine Anzeichen für Hausschwamm ersichtlich. Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadens- bzw. Baumängeltgutachten, d.h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Bausubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, bauphysikalische Gegebenheiten, Statik, 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 Gebäudetechnik, der technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Energetische Qualität / Energieausweis

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

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die nach Aktenlage bestehende Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich und einfach zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) ist nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist – soweit von außen erkennbar – als „in die Jahre gekommen“ zu beurteilen. Zum Pflegezustand respektive zu etwaig vorhandenen Baumängeln/Bauschäden bzw. Restarbeiten kann, abgesehen von den genannten Punkten, auf Grund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

B) Stall- und Lagergebäude

Gebäudetyp, Gliederung und Baujahr

Das Bauwerk ist gemäß Aktenlage bzw. soweit von außen erkennbar als eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Mischbauweise (Massiv-/Fachwerkkonstruktion) errichtetes Stall- und Lagergebäude mit Satteldach zu beschreiben. Das Bauwerk besteht aus mehreren Gebäudeabschnitten und verfügt über eine Durchfahrt zum Grundstück Fl.Nr. 34. Gemäß Planzeichnung wurde ein Teilbereich der Erdgeschosssetage als Nutztierstallung sowie als Schmiede konzipiert. Weitere Teilbereiche weisen Stell- und Lagerflächen auf. Die obere Etage diente laut Planzeichnung teils als Lagerfläche. Hinsichtlich der Raumaufteilung wird auf die Planzeichnung in der Anlage des Gutachtens verwiesen. Das Gebäudebaujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung im 19. Jahrhundert, im Kern ggf. früher. Die Aufstockung über den Schweinestall wurde gemäß vorliegender Planunterlagen um 1879 durchgeführt. Nach Augenschein ist davon auszugehen, dass im Laufe der Zeit in Teilbereichen bauliche Modifikationen durchgeführt wurden.

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

Fundamente / Gründung:	Stampf- bzw. Betonfundamente o.ä.
Wände / Stützen:	vorwiegend Mauerwerksbauweise (Bruchsteine etc.), teilweise Holzfachwerk bzw. Holzkonstruktion
Decke/n:	vorherrschend Holzbalkendecken
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung:	Falzziegeldeckung
Rinnen / Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	Überdachungsanbau (hofseitig) mit Wellplattendeckung (ggf. asbesthaltig)

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

Fassade:	Teilbereiche verputzt und gestrichen; teils Sichtmauerwerk, Teilbereiche mit Holzschalung, Wellplatten (ggf. asbesthaltig) o.ä.
----------	---

Bodenbeläge:	teils Betonboden mit Glattstrich, sonst keine umfassenden Angaben möglich, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
Wandverkleidung:	z.T. verputzt und gestrichen; Teilbereiche unverkleidet bzw. unverputzt, sonst keine umfassenden Angaben möglich, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
Decken / Dachschrägen:	Teilbereiche verputzt und gestrichen; teils unverkleidet bzw. unverputzt, sonst keine umfassenden Angaben möglich, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
Türen / Tore:	Holztür- bzw. Holztorelemente, sonst keine umfassenden Angaben möglich, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
Fenster:	keine Angabe möglich, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
Gebäudetechnik:	teils einfache Elektroinstallation; sonst keine umfassenden Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Der unterzeichnende Sachverständige konnte im Rahmen der Außenbesichtigung folgende Baumängel, Bauschäden bzw. Restarbeiten- soweit erkennbar – feststellen:

- Fassade bzw. Außenbauteile weisen erhebliche Witterungs- und Verschleißmerkmale auf
- Dachflächen und Dachtragwerk weist teils Verwindungen („durchhängende Dachfläche“ etc.) auf
- Dacheindeckung stellenweise reparaturbedürftig, Dachtraufbereiche teils ohne Dachrinnen
- zahlreiche Teilbereiche von „Dach und Fach“ sowie einzelner Decken instandsetzungsbedürftig (schadhaftes Fachwerk bzw. defekte Ausfachung, Rissbildungen, gebrochene Holzbauteile, Putzschäden etc.)
- Bodenbereiche stellenweise erhebliche reparaturbedürftig bzw. teils Feuchtigkeitsmerkmale erkennbar
- Metallteile (Dachrinnen etc.) stellenweise korrodiert bzw. deformiert
- Fensteröffnungen z.T. ohne Fensterelemente

Hinweis: Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Es waren augenscheinlich keine Anzeichen für Hausschwamm ersichtlich. Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadens- bzw. Baumängeltgutachten, d.h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Bausubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, bauphysikalische Gegebenheiten, Statik, Brandschutz etc.) vorgenommen. Die Baubeschreibung bzw. die Nennung der Baumängel und Bauschäden basiert vorwie-

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

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Das Stall- und Lagergebäude verfügt lt. Planzeichnung über simple bzw. baujahrsübliche Räumlichkeiten. Das Gebäude entspricht nicht den zeitgemäßen Anforderungen, die gegenwärtig an moderne Landwirtschaftsgebäude gestellt werden.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist – soweit von außen erkennbar – als solide zu beurteilen. Zum Pflegezustand respektive zu etwaig vorhandenen Baumängeln/Bauschäden bzw. Restarbeiten kann – abgesehen von den genannten Punkten –auf Grund der nicht vollständig ermöglichten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

C) Scheunengebäude

Gebäudetyp, Gliederung und Baujahr

Das Bauwerk ist von außen erkennbar als grenzseitig stehendes, eingeschossiges, überwiegend in Holzkonstruktion errichtetes Scheunengebäude mit Satteldach zu beschreiben. Das Gebäudebaujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung im 19. Jahrhundert, im Kern ggf. früher. Nach Augenschein ist davon auszugehen, dass im Laufe der Zeit vereinzelte Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

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

Fundamente / Gründung:	Stampf-, Stein- bzw. Betonfundamente o.ä.
Wände / Stützen:	vorwiegend Holzkonstruktion bzw. Holzfachwerk mit Ausfachung
Decke/n:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung:	Falzziegeldeckung

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Das Scheunengebäude verfügt über simple bzw. baujahrsübliche Stell- und Lagerflächen. Das Gebäude entspricht nicht den zeitgemäßen Anforderungen, die gegenwärtig an moderne Landwirtschaftsgebäude gestellt werden.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist – soweit von außen erkennbar – als solide zu beurteilen. Zum Pflegezustand respektive zu etwaig vorhandenen Baumängeln/Bauschäden bzw. Restarbeiten kann – abgesehen von den genannten Punkten – auf Grund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 33 weist Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen des öffentlichen Netzes (Wasser, Strom etc.) auf.

Freifläche / Sonstiges: Der Hof- und Zufahrtsbereich ist mit einer Asphaltfläche befestigt. An der Ostseite der Zufahrt befindet sich ein Metalltorelement.

Gesamturteil: Die Außenanlagen sind – soweit von außen erkennbar – als einfach und zweckmäßig gestaltet.

Verkehrswert**Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 33, Marktstraße 29**

Ergebnis der Ertragswertermittlung	43.000,- EUR
Ergebnis der Sachwertermittlung (marktangepasster Wert)	44.000,- EUR

Verfahrensergebnis: Grundstück Fl.Nr. 34, Nähe Marktstraße

Ergebnis der Vergleichswertermittlung	2.900,- EUR
--	--------------------

Marktsituation und Besonderheiten

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 33 der Gemarkung Platz ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als mäßig bis schwer marktgängig einzustufen. Im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung konnte festgestellt werden, dass das seit längerer Zeit ungenutzte Anwesen erheblichen Instandhaltungsrückstau und Pflegerückstand aufweist. Es ist darauf hinzuweisen, dass keine Innenbesichtigung des Gebäudebestands ermöglicht wurde, so dass die Bewertung auf Basis der Aktenlage und der durchgeführten Außenbesichtigung erfolgte. In diesem Zusammenhang ist erwähnenswert, dass keine umfassenden Aussagen zu etwaigen Baumängeln, Bauschäden bzw. Restarbeiten getroffen werden können. Es ist darauf hinzuweisen, dass beide Bewertungsobjekte als eine wirtschaftliche Einheit einzustufen sind. Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 33, Marktstraße 29, leitet sich aus dem ermittelten Resultat des Sachwertverfahrens ab und ist zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2026 mit geschätzt rd. 44.000,- Euro zu beziffern. Für das unbebaute Grundstück Fl.Nr. 34, Nähe Marktstraße, beträgt der aus dem Ergebnis des Vergleichswertverfahrens abgeleitete Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag rd. 2.900,- EUR. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale wird der jeweils ermittelte Verkehrswert als markadäquat eingestuft.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 33, Marktstraße 29

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 Platz Blatt 2329 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 33, Marktstraße 29, 97779 Geroda-Platz, Gebäude- und Freifläche zu 0,0718 ha, abgeleitet aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2026, auf rund:

44.000,- EUR

(in Worten: vierundvierzigtausend Euro)

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 34, Nähe Marktstraße

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 Platz Blatt 2329 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 34, Nähe Marktstraße, 97779 Geroda-Platz, Gebäude- und Freifläche zu 0,0180 ha, abgeleitet aus dem Ergebnis des Vergleichswertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungstichtag 13.02.2026, auf rund:

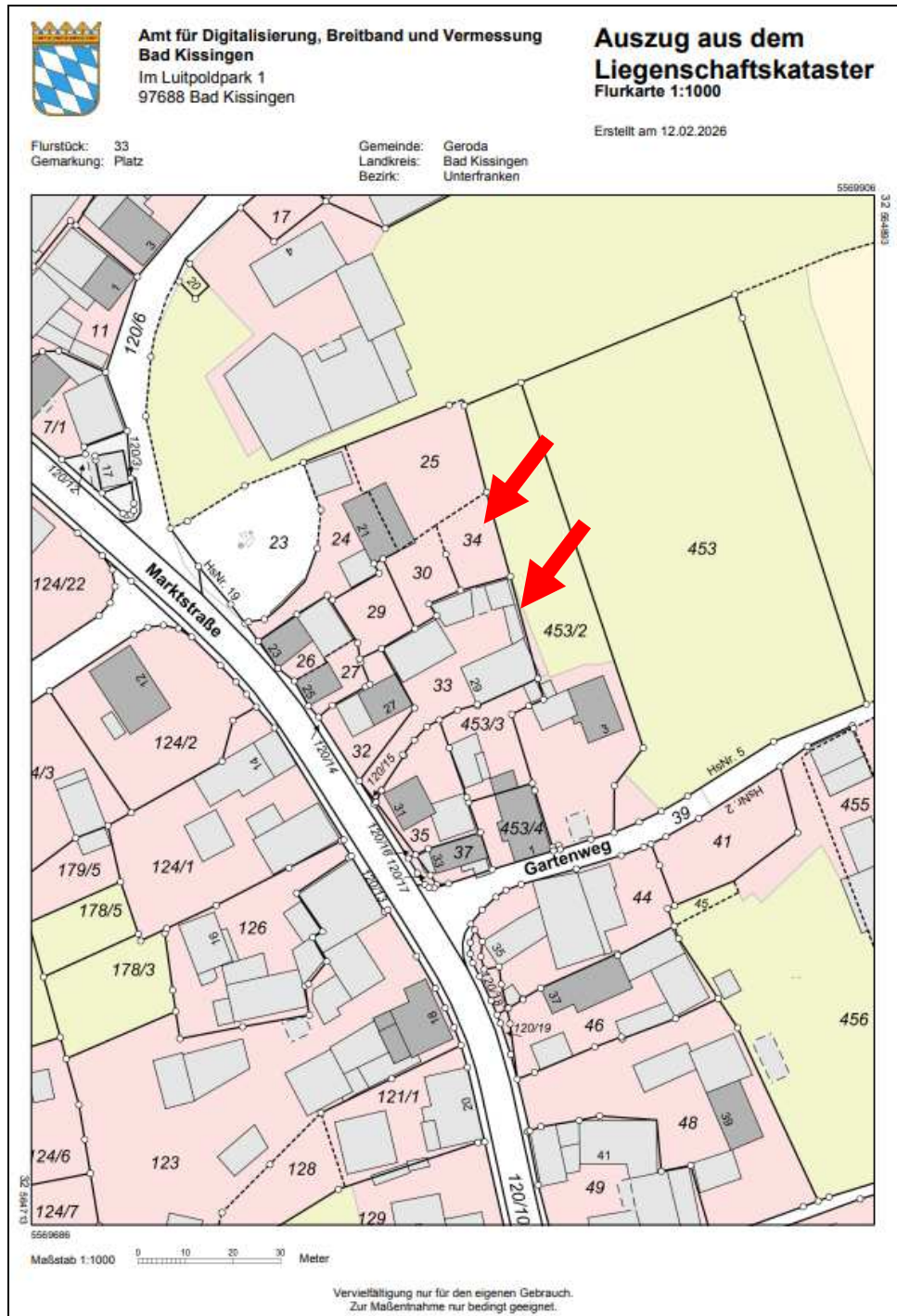
2.900,- EUR

(in Worten: zweitausendneunhundert Euro)

Hinweis: Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. 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
- Flurstücksnummer
- Zusammengehörende 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
- Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut

Geodätische Grundlage

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

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

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

Gebietsgrenze

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

Tatsächliche Nutzung

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

Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter <https://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 Wohngebäude von Süd-Westen



Bild 2: Süd-West-Ansicht des Stall- und Lagergebäudes



Bild 3: Nord-West-Ansicht des Wohngebäudes



Bild 4: Süd-Ost-Ansicht des Scheunengebäudes