



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

Amtsgericht Schweinfurt, AZ: 803 K 29/22

 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 17.03.2023 -

des Grundstücks Fl.Nr. 62 der Gemarkung Zeitlofs,

Gartenstraße 4, 97799 Zeitlofs



## ZUSAMMENFASSUNG

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 62 der Gemarkung Zeitlofs, Gartenstraße 4, 97799 Zeitlofs, Gebäude- und Freifläche zu 0,0510 ha, 1/1 Gemeinderecht
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<p><u>A) Wohngebäude:</u> freistehendes, zweigeschossiges, teilweise unterkellertes, in Mischbauweise (Massiv-/Holzfachwerkkonstruktion), grenzseitig errichtetes Einfamilienhaus mit nicht ausgebauter Dachgeschossetage; Wfl. EG+OG ca. 126,87 m<sup>2</sup>; zzgl. Nfl. KG, DG; Baujahr unbekannt, mutmaßlich um 1900 errichtet, im Kern ggf. früher; es erfolgten im Laufe der 1990er Jahre bzw. um das Jahr 2000 die Neueindeckung des Wohnhauses sowie diverse Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen und einzelne bauliche Modifikationen (Teilaufstockung östlich)</p> <p><u>B) Scheunengebäude:</u> eingeschossiges, nicht unterkellertes, grenzseitig stehendes, in Mischbauweise (Massiv-/Holzfachwerkbauweise) errichtetes Scheunengebäude mit Satteldach; Nfl. EG ca. 77,65 m<sup>2</sup>; Gebäudebaujahr unbekannt, vermutlich erfolgte Errichtung Ende 19. Jahrhunderts bzw. Anfang 20. Jahrhunderts, im Kern ggf. früher</p> <p><u>C) Nebengebäude:</u> eingeschossiges, nicht unterkellertes, grenzseitig stehendes, in Mischbauweise (Massiv-/Holzfachwerkbauweise) errichtetes Nebengebäude mit Satteldach; Nfl. EG ca. 14,50 m<sup>2</sup>; Gebäudebaujahr unbekannt, vermutlich Errichtung Ende 19. Jh. bzw. Anfang 20. Jh., im Kern ggf. früher</p>
Gewerbebetrieb/e:	keine gewerbliche Nutzung
Mieter / Pächter:	nicht bekannt
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehödl. Beschränk. / Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tlw. Reparaturstau sowie Modernisierungs- und Renovierungsbedarf (energetische Eigenschaften unzeitgemäß), tlw. Restarbeiten</li> <li>- eingeschränkte Raumfunktion (geringe lichte Raumhöhen etc. im Wohngebäude)</li> <li>- Lage im Sanierungsgebiet</li> <li>- keine Innenbesichtigung am 17.03.2023 möglich (Risikoabschlag berücksichtigt); Hinweis: Gebäude konnten im Zuge der Gutachtenerstattung im Jahr 2020 von innen besichtigt werden</li> </ul>
Küche / Zubehör:	kein wertrelevantes Zubehör vorgefunden
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Altlasten:	nach tel. Auskunft des LRA Bad Kissingen keine Eintragungen in Altlastenkataster vorhanden
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	17.03.2023
Ertragswert:	71.000,- EUR
Sachwert (marktangepasst):	76.000,- EUR
<b>Verkehrswert (§ 194 BauGB):</b>	<b>68.000,- EUR (nach Risikoabschlag)</b>

## **Objektbeschreibung**

### **Planungsrechtliche Merkmale**

#### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan weist die Flächen des Grundstücks Fl.Nr. 62 der Gemarkung Zeitlofs als gemischte Baufläche (MD - Dorfgebiet) aus.

#### **Bebauungsplan /Sanierungsgebiet**

Für das Gebiet, in dem sich das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 62 der Gemarkung Zeitlofs befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient § 34 BauGB. Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegt das Bewertungsgrundstück Gartenstraße 4 innerhalb eines festgesetzten Sanierungsgebiets mit der Bezeichnung „Ortskern Zeitlofs“. Ergänzend hierzu wird auf die Satzung in der Anlage verwiesen.

#### **Denkmalschutz**

Die Recherche hat ergeben, dass der bauliche Bestand nicht als Einzeldenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG in der Denkmalschutzliste aufgeführt ist. Darüber hinaus ist zu konstatieren, dass keine Zugehörigkeit zu einem Denkmal-Ensemblebereich gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG bzw. keine Zugehörigkeit zu einem Bodendenkmalbereich besteht.

### **Sonstige Grundstücksmerkmale**

#### **Grundstücksform und Topographie**

Das Grundstück Fl.Nr. 62 weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf. Das Gelände des Grundstücks Fl.Nr. 62 steigt von der nördlichen Seite in Richtung Norden etwas an (Nord-Hang-Grundstück).

#### **Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 62**

Straßen-/Wegefront (westlich):	ca. 40 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 17 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 30 m

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

Nach Auskunft des Landratsamtes liegen für das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 62 derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von Seiten des Grundstückseigentümers wurden keine Informationen 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 eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

### **Überschwemmungsgefährdung**

Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für das Grundstück Fl.Nr. 62 der Gemarkung Zeitlofs keine Klassifizierung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Darüber hinaus ist für das Bewertungsgrundstück gemäß der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung keine Abgrenzung der „wassersensiblen Bereiche“ möglich.

### **Baulastenverzeichnis**

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

### **Immissionen**

Das Grundstück Fl.Nr. 62 liegt in einer gemischt genutzten Altortlage des dörflich geprägten Gemeindehauptorts Zeitlofs. Die Umgebungsbebauung wird vorherrschend von Wohnanwesen (freistehende Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser) sowie von gemischt genutzten Anwesen dominiert. Die entlang der westlichen Seite des Grundstücks Fl.Nr. 62 verlaufende Gartenstraße wird vorherrschend von Anliegern frequentiert. Insgesamt betrachtet befindet sich das Bewertungsgrundstück in einer von Verkehrsimmissionen eher gering belasteten Stelle innerhalb des Ortsgebiets. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie- und Handwerksbetriebe, Gaststätten etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

### **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**

Die mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück Fl.Nr. 62 gilt zum Wertermittlungsstichtag als ortsüblich erschlossen. Es bestehen Anschlüsse für Strom, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie Zufahrt bzw. Zugang von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. Nach Auskunft der Verwaltungsbehörde fallen nach Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungs-, Herstellungs- bzw. Verbesserungsbeiträge an. Auf Grund von anstehenden Sanierungsmaßnahmen der Wasserversorgungsanlagen könnten ggf. entsprechende Verbesserungsbeiträge o.ä. anfallen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen weitere Beitragskosten nach sich ziehen können.

### **Nutzung zum Wertermittlungsstichtag**

Das Grundstück Gartenstraße 4 (Fl.Nr. 62) ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus und Nebengebäude bebaut. Von Seiten des Schuldners waren keine Informationen zur aktuellen Nutzung bzw. hinsichtlich etwaiger Miet-/Pachtverhältnisse zu be-

kommen. Eine Innenbesichtigung konnte zum Ortstermin am 17.03.2023 nicht durchgeführt werden.

### **Gemeinderecht**

Die Existenz einer Rechtlergemeinschaft ist laut Auskunft der Verwaltungsbehörde sowie des Auftraggebers nicht bekannt. Ein praktischer Nutzen aus dem Gemeinderecht besteht nach sachverständiger Einschätzung somit nicht. Das im Grundbuch eingetragene 1/1 Gemeinderecht ist daher als nicht wertrelevant einzustufen.

### **Rechtliche Gegebenheiten**

Herrschende grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Altlasten o.ä. sind – abgesehen von den genannten – nach Sichtung sämtlicher Unterlagen zum Wertermittlungstichtag 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 freistehendes, zweigeschossiges, teilweise unterkellertes, in Mischbauweise (Massiv-/Holzfachwerkkonstruktion), grenzseitig errichtetes Einfamilienhaus mit unausgebauter Dachgeschossetage. An die nördliche Gebäudeecke gliedert sich das Scheunengebäude (B) an. Das exakte Baujahr des Wohngebäudes ist unbekannt, nach Auskunft des Schuldners wurde das Gebäude um 1900 errichtet, im Kern ggf. früher. Nach Auskunft des Eigentümers erfolgten im Laufe der 1990er Jahre bzw. um das Jahr 2000 die Neueindeckung des Wohnhauses, diverse Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen sowie einzelne bauliche Modifikationen, wie die Teilaufstockung des östlichen Gebäudeteils.

#### **Gliederung**

Der Eingangsbereich befindet sich an der südöstlichen Gebäudeseite. Das Gebäude weist auf der Erdgeschossetage ein Wohnzimmer, einen Flurbereich mit Treppenaufgang nebst Küchen- und Essbereich, ein Schlafzimmer, einen Abstellraum (Speisekammer) sowie ein im eingeschossigen Anbau bestehendes Badezimmer auf. Darüber hinaus befindet sich im östlichen Anbau ein von außen zugängiger Geräteraum. Die Obergeschossetage verfügt über zwei Räume, ein Badezimmer, einen Hauswirtschaftsraum (Waschen) sowie einen Flur. Der mittels Einschubleiter begehbare Dachboden ist unausgebaut und zu einfachen Lagerzwecken nutzbar. Die Teilunterkellerung erstreckt sich unterhalb des westlichen Gebäudeteils und ist von der nördlichen

Hofseite aus begehbar. Bezüglich der Raumaufteilung/-anordnung wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen (tlw. Abweichungen erkennbar).

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

Fundament / Gründung:	Stampf-/Betonfundamente bzw. Betonbodenplatte
Außenwände:	in Teilbereichen Holzfachwerk mit Ausmauerung bzw. sonstige Ausfachung (Lehm-Stroh o. ä), teilweise Massivwände bzw. Mauerwerk (Bruch- bzw. Natursteine, Ziegelsteine o. ä.)
Innenwände:	in Teilbereichen Holzfachwerk mit Ausmauerung bzw. sonstige Ausfachung, in Teilbereichen Massivwände
Geschossdecken:	überwiegend Holzbalkendecken, tlw. Massivdecken
Treppen:	EG-OG: Holztreppe
Dachform:	Satteldach (vorherrschend); tlw. leicht geneigtes Pultdach (Anbau)
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung:	Betondachstein- bzw. Falzziegeldeckung
Kamin/e:	einzügiger Kamin (Festbrennstoff-Ofen); Kaminkopf mit Schindelverkleidung und Blechhaube
Rinnen / Rohre:	vorwiegend Metallausführung; tlw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	massives Eingangspodest mit massiver Stufe und Metallgeländer (gartenseitig); Eingangsüberdachung; massive Kelleraußentreppe; massive Eingangsstufen mit Metallgeländer (hofseitig)

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

Fassade:	vorherrschend mit Fassadenplatten (vermutlich asbesthaltiges Material) verkleidet, tlw. unverkleidetes bzw. unverputztes Mauerwerk; Fassaden-Sockel abgesetzt
Bodenbeläge:	EG überwiegend mit Laminatbelag und Fliesenbelag ausgestattet OG weist PVC-Belag, Fliesenbelag und Korkboden auf, westlicher Raum ohne Oberbodenbelag Hinweis: Die Beschreibung entspricht dem Stand 24.07.2020. Zum Stand 17.03.2023 ist keine Aussage möglich, da die Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.
Wandverkleidung:	vorwiegend verputzt bzw. mit Gipskartonplatten verkleidet und gestrichen / tapeziert, in Teilbereichen Fliesenbelag, Paneel- bzw. Holzbretterverkleidung Hinweis: Die Beschreibung entspricht dem Stand 24.07.2020. Zum Stand 17.03.2023 ist keine Aussage möglich, da die Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	vorwiegend Paneel- bzw. Holzbretterverkleidung; tlw. mit Gipskartonplatten verkleidet und gestrichen / tapeziert; z. T. Holz-Sichtdeckenbalken; westlicher Raum (OG) unverkleidet Hinweis: Die Beschreibung entspricht dem Stand 24.07.2020. Zum Stand 17.03.2023 ist keine Aussage möglich, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.
Türen / Tore:	Haustürelement in Holzausführung mit Struktur- glasausschnitten; innen vorwiegend Holztüren (unterschiedliche Ausführungen) mit Holzzargen Hinweis: Die Beschreibung entspricht dem Stand 24.07.2020. Zum Stand 17.03.2023 ist keine Aussage möglich, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.
Fenster:	überwiegend Fensterelemente in Holz- bzw. Kunststoffausführung mit Isolierverglasung, tlw. Holzfenster mit Einfachverglasung; z. T. Kunststoff-Rollo

- Heizung:** Beheizung und Warmwassererzeugung mittels Öl-Zentralheizung (Fabrikat Wolf; Standort: Scheune EG), gekoppelt mit Aufdach-Solarkollektoren für Brauchwassererwärmung, PE-Tanks und Warmwasser-Pufferspeicher (Standort: Scheune EG); wandhängende Heizkörper; Anschlussmöglichkeit für Festbrennstoff-Ofen  
Hinweis: Die Beschreibung entspricht dem Stand 24.07.2020. Zum Stand 17.03.2023 ist keine Aussage möglich, da die Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.
- Elektroinstallation:** überwiegend Unterputzinstallation in zweckmäßiger Ausführung (wurde in jüngerer Vergangenheit tlw. erneuert), tlw. Aufputzinstallation  
Hinweis: Die Beschreibung entspricht dem Stand 24.07.2020. Zum Stand 17.03.2023 ist keine Aussage möglich, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.
- Sanitärausstattung:** Küche verfügt über zweckmäßige Anschlüsse; Badezimmer (EG) mit Duschwanne, WC und Waschbecken ausgestattet; Badezimmer (OG) verfügt über Badewanne, Bodengully, WC und Waschbecken; Waschkraum (OG) weist zweckmäßige Waschmaschinenanschlüsse, Waschbecken und Anschlüsse für WC auf  
Hinweis: Die Beschreibung entspricht dem Stand 24.07.2020. Zum Stand 17.03.2023 ist keine Aussage möglich, da die Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.

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

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

- Fassade bzw. Außenbauteile teils mit erheblichen Witterungsmerkmalen behaftet
- Fassade stellenweise schadhaft (Plattenverkleidung gebrochen, lose, unvollständig etc.), Fassadenmauerwerk vorherrschend unverkleidet bzw. unverputzt

Nachfolgende Punkte wurden im Gutachten des Jahres 2020 angeführt:

- Unterspannbahn (unter Dachdeckung) teils reparaturbedürftig
- Treppe EG-OG ohne Geländer bzw. Handlauf (Sicherheitsmangel!)
- diverse Wand- und Deckenbereiche (Flur OG, östlicher Raum OG) unfertig bzw. mit Renovierungs- und Restarbeiten behaftet
- Holzbauteile weisen z. T. Verschleißerscheinungen auf
- westliches Zimmer (OG) weist umfangreiche Instandsetzungs- und Renovierungsarbeiten (Boden, Wand, Decke, Gebäudetechnik etc.) auf; zudem Unterzug (Holzbalken unter OG Decke) derzeit provisorisch mit Schraubbolzen gestützt

- Fliesenbelag z. T. schadhaft bzw. Rissbildungen erkennbar (insb. Waschraum OG)
- Waschraum (OG) ohne WC-Schüssel (Unterputz-Installation vorbereitet)
- tlw. Restarbeiten an Gebäudetechnik (Elektro-Schalter etc.) erkennbar
- Einschubleiter (zu DG) reparaturbedürftig
- Kelleraußentreppe ohne Handlauf bzw. Geländer (Sicherheitsmangel!)
- Tür- und Fensterelemente teils mit Verschleißmerkmalen 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, 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, das bei einer Altbausanierung oder einem Neubau zu berücksichtigen ist, um einem Mindeststandard an Energieeffizienz zu entsprechen. Das aktuell gültige GEG, in dem die drei vorgenannten Gesetze und Richtlinien zusammengeführt worden sind, gilt grundsätzlich für Gebäude, die beheizt oder gekühlt werden und richtet sich vor allem an Bauherren und Immobilieneigentümer. Ein erbetener Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

#### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Die Grundrissgestaltung bzw. Raumgliederung ist – soweit zum Zeitpunkt der ersten Ortsbesichtigung im Jahr 2020 – im Wesentlichen als baujahrsüblich und eingeschränkt zweckmäßig zu beschreiben. Die Anordnung einiger Räume als sogenannte „Durchgangszimmer“ bzw. „gefangene Räume“ erweist sich als nachteilig im Hinblick auf die Raumfunktionalität. Als unzeitgemäß sind darüber hinaus die zum Teil geringen lichten Raumhöhen (KG ca. 1,70 m; EG ca. 2,00 bis 2,07 m; OG ca. 1,96 bis 2,20 m) anzuführen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist daher gegeben (Abzug i.S. § 8 Abs. 2 ImmoWertV).

#### **Gesamturteil**

Die Bausubstanz ist im Wesentlichen als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich bis mäßig zu beurteilen. Das Wohngebäude weist in Teilbereichen Restarbeiten, Renovierungsbedarf sowie Instandhaltungsrückstau auf. Da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte, kann keine umfassende Auskunft zu Baumängeln etc. getroffen werden.

## **B) Scheunengebäude**

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

Das Bauwerk ist als eingeschossiges, nicht unterkellertes, grenzseitig stehendes, in Mischbauweise (Massiv-/Holzfachwerkbauweise) errichtetes Scheunengebäude mit Satteldach zu beschreiben. Das Scheunengebäude (B) gliedert sich mit der südwestlichen Ecke an das Wohngebäude (A) an. Das Gebäude weist auf der Erdgeschossseite Abstell- und Lagerflächen sowie einen ehemals als Viehstall genutzten Bereich auf, der mitunter zum Heizungs- und Tankraum umgebaut wurde. Das Gebäudebaujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung Ende des 19. Jahrhunderts bzw. Anfang des 20. Jahrhunderts, im Kern ggf. früher.

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

Fundamente/Gründung:	Stampf- / Betonfundamente; z. T. Betonboden
Wände / Stützen:	vorwiegend Mauerwerk (Natur- bzw. Bruchsteine, o. ä.); tlw. Holzkonstruktion (Holzfachwerk mit Ausmauerung bzw. Lehmgefache o. ä.)
Geschossdecke:	überwiegend Holzbalken-Konstruktion; tlw. massive Decke (ehemaliger Stallbereich)
Dachform:	Satteldach; Schleppdachgaube
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung:	überwiegend Betondachsteine bzw. Falzziegeldeckung
Kamin:	einzügiger Kamin (Öl-Zentralheizung); Kaminkopf mit Schindelverkleidung
Rinnen, Rohre:	Metall- bzw. Kunststoffausführung

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

Fassade:	teils Sicht-Mauerwerk, teils Holzkonstruktion mit Wellplattenverkleidung bzw. Holzverschalung
Bodenbeläge:	EG teils Betonboden bzw. Estrich mit Glattestrich, teils gestampfter Lehm Hinweis: Die Beschreibung entspricht dem Stand 24.07.2020. Zum Stand 17.03.2023 ist keine Aussage möglich, da die Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.
Wandverkleidungen/-beläge:	überwiegend unverputzt bzw. unverkleidet, vereinzelt verputzt bzw. gestrichen Hinweis: Die Beschreibung entspricht dem Stand 24.07.2020. Zum Stand 17.03.2023 ist keine Aussage möglich, da die Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	Decken vorherrschend unverkleidet, vereinzelt verputzt bzw. gestrichen Hinweis: Die Beschreibung entspricht dem Stand 24.07.2020. Zum Stand 17.03.2023 ist keine Aussage möglich, da die Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.
Türen / Tore / Fenster:	zweiflügliges Holztor in einfache Ausführung (nördlicher Teil); Sectionaltor mit Antrieb (südlicher Teil); Metalltürelemente; Holzfenster Hinweis: Die Beschreibung entspricht dem Stand 24.07.2020. Zum Stand 17.03.2023 ist keine Aussage möglich, da die Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.
Elektro-Installation:	zweckmäßige Elektroinstallation Hinweis: Die Beschreibung entspricht dem Stand 24.07.2020. Zum Stand 17.03.2023 ist keine Aussage möglich, da die Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.

**Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten**

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

- Fassade bzw. Außenbauteile teils mit erheblichen Witterungsmerkmalen behaftet
- Tor- und Fensterelemente teils mit Verschleißmerkmalen behaftet

Nachfolgende Punkte wurden im Gutachten des Jahres 2020 angeführt:

- Metall-Deckenträger teils mit erheblichen Korrosionsmerkmalen behaftet

- Gefache (Holzfachwerk) in Teilbereichen herausgebrochen
- Holzbauteile teils mit Verschleißerscheinungen behaftet
- Wand- und Deckenbereiche sowie Bodenbeläge weisen vereinzelt Verschleißmerkmale bzw. Renovierungsbedarf auf

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.

### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Das Scheunengebäude weist einfache Abstell- und Lagerflächen auf. Das Gebäude entspricht nicht den zeitgemäßen Anforderungen, die gegenwärtig an moderne Landwirtschafts- bzw. Scheunengebäude gestellt werden.

### **Gesamturteil**

Die Bausubstanz ist als überwiegend solide, der Pflegezustand des Gebäudes als durchschnittlich bis mäßig einzustufen. Da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte, kann keine umfassende Auskunft zu Baumängeln etc. getroffen werden.

## **C) Nebengebäude**

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

Beim Bauwerk handelt es sich um ein eingeschossiges, nicht unterkellertes, grenzseitig stehendes, in Mischbauweise (Massiv-/Holzfachwerkbauweise) errichtetes Nebengebäude mit Satteldach. Das laut Auskunft des Eigentümers ehemals als Wiegehäuschen (Viehwaage) genutzte Gebäude weist einfache Abstell- und Lagerflächen auf. Das Gebäudebaujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung Ende des 19. Jahrhunderts bzw. Anfang des 20. Jahrhunderts, im Kern ggf. früher.

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

Fundamente/Gründung:                      Stampf- / Betonfundamente; z. T. Betonboden

Wände / Stützen:                              vorwiegend Mauerwerk (Natursteine, Ziegelsteine bzw. Bimshohlblocksteine o. ä.); tlw. Holzkonstruktion (Holzfachwerk mit Ausmauerung bzw. Holzverschalung)

Geschossdecke:	Holzbalken-Konstruktion
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung:	Falzziegeldeckung
Rinnen, Rohre:	Metall- bzw. Kunststoffausführung (hofseitig)

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

Fassade:	überwiegend Sicht-Mauerwerk, teils Holzfachwerk-konstruktion mit Ausmauerung
Bodenbeläge:	EG weist Betonboden mit Glattstrich auf Hinweis: Die Beschreibung entspricht dem Stand 24.07.2020. Zum Stand 17.03.2023 ist keine Aus-sage möglich, da die Innenbesichtigung nicht er-möglicht wurde.
Wandverkleidungen/-beläge:	überwiegend verputzt bzw. gestrichen, tlw. unverputzt bzw. unverkleidet Hinweis: Die Beschreibung entspricht dem Stand 24.07.2020. Zum Stand 17.03.2023 ist keine Aus-sage möglich, da die Innenbesichtigung nicht er-möglicht wurde.
Decken- / Dachschrägenverklei-dung:	Decken vorherrschend verputzt bzw. gestrichen, tlw. unverputzt bzw. unverkleidet Hinweis: Die Beschreibung entspricht dem Stand 24.07.2020. Zum Stand 17.03.2023 ist keine Aus-sage möglich, da die Innenbesichtigung nicht er-möglicht wurde.
Türen / Tore / Fenster:	Holztürelement mit Glasausschnitten; Holztürchen (Dachboden) Hinweis: Die Beschreibung entspricht dem Stand 24.07.2020. Zum Stand 17.03.2023 ist keine Aus-sage möglich, da die Innenbesichtigung nicht er-möglicht wurde.

Elektro-Installation: einfache zweckmäßige Elektroinstallation  
Hinweis: Die Beschreibung entspricht dem Stand 24.07.2020. Zum Stand 17.03.2023 ist keine Aussage möglich, da die Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.

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

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

- Fassade bzw. Außenbauteile teils mit markanten Witterungsmerkmalen behaftet
- Mauerwerk teils von Rissbildungen gekennzeichnet
- Mauerwerk überwiegend unverputzt bzw. unverkleidet
- Dachtraufe straßenseitig ohne Dachrinne etc.
- Holzbauteile teils mit Verschleißerscheinungen behaftet

Nachfolgender Punkt wurde im Gutachten des Jahres 2020 angeführt:

- Ausbauelemente (Wand- und Deckenbereiche etc.) weisen teils erhebliche Verschleißmerkmale sowie Reparaturstau auf

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

### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Das Nebengebäude weist einfache Abstellflächen auf. Das Gebäude eignet sich für simple Lagerzwecke.

### **Gesamturteil**

Die Bausubstanz ist als „in die Jahre gekommen“, der Pflegezustand des Gebäudes als durchschnittlich bis mäßig einzustufen. Das Bauwerk weist in Teilbereichen Instandhaltungsrückstau sowie Renovierungsbedarf auf. Da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte, kann keine umfassende Auskunft zu Baumängeln etc. getroffen werden.

### **Außenanlagen**

Ver- und Entsorgungsleitungen: Das Grundstück Fl.Nr. 62 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Strom, Kanal etc.) angeschlossen.

Wege und Flächen, Sonstiges: Die Freifläche weist im südlichen Teil einen Ziergarten mit Rasenfläche sowie Pflanzbestand (Baum- bzw. Buschbepflanzung) auf. Nördlich besteht ein Hofbereich. Straßenseitig ist das Grundstück überwiegend mit einem Holzzaun auf massivem Sockel nebst Türchen eingefriedet. Entlang der westlichen Grenze (zwischen Nebengebäude und Wohngebäude) besteht eine Grenzmauer nebst Hoftor in Holzkonstruktion. Der Hofbereich ist überwiegend unbefestigt, tlw. mit betonierter Fläche angelegt. Erwähnenswert ist, dass entlang der nördlichen Grenze augenscheinlich ein provisorisch verlegter Rohrverlauf, der zur Dachentwässerung des nördlichen Nachbargrundstücks dient, erkennbar war.

Gesamturteil: Der Außenbereich ist als mäßig gepflegt zu beurteilen.

## Verkehrswert

### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 62

<b>Ergebnis der Ertragswertermittlung</b>	<b>71.000,- EUR</b>
<b>Ergebnis der Sachwertermittlung (marktangepasster Wert)</b>	<b>76.000,- EUR</b>

### **Marktsituation und Besonderheiten**

Das Bewertungsgrundstück Gartenstraße 4 in 97799 Zeitlofs ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als mäßig bis schwer marktgängig einzustufen. Hervorzuheben sind die in jüngerer Vergangenheit durchgeführten Modernisierungs- bzw. Renovierungsmaßnahmen. Als negative Faktoren im Hinblick auf die Vermarktbarkeit der zu bewertenden Immobilie sind die eingeschränkte Raumfunktion (geringe Raumhöhen etc.), die – soweit erkennbar – zum Teil ausstehenden Restarbeiten sowie der in Teilbereichen anstehende Reparaturstau und Modernisierungs-/Renovierungsbedarf (insb. unzeitgemäße energetische Eigenschaften) anzuführen. Da keine Innenbesichtigung des Gebäudebestands zum Ortstermin am 17.03.2023 durchgeführt werden konnte, erfolgte die Bewertung auf Basis der Aktenlage und der durchgeführten Außenbesichtigung. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Gutachten keine exakte Aussage über sämtliche Restarbeiten, Baumängel und Bauschäden etc. getroffen werden kann. Auf Grund dieses Umstands wird ein Risikoabschlag vom marktangepassten Sachwert in Höhe von geschätzt 10 Prozent für erforderlich erachtet. Somit ergibt sich für das Bewertungsobjekt Fl.Nr. 62 ein Verkehrs- bzw. Marktwert in Höhe von rund 68.000,- EUR (Sachwert 76.000,- EUR abzüglich 10 Prozent = 68.400,- EUR).

### **Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 62**

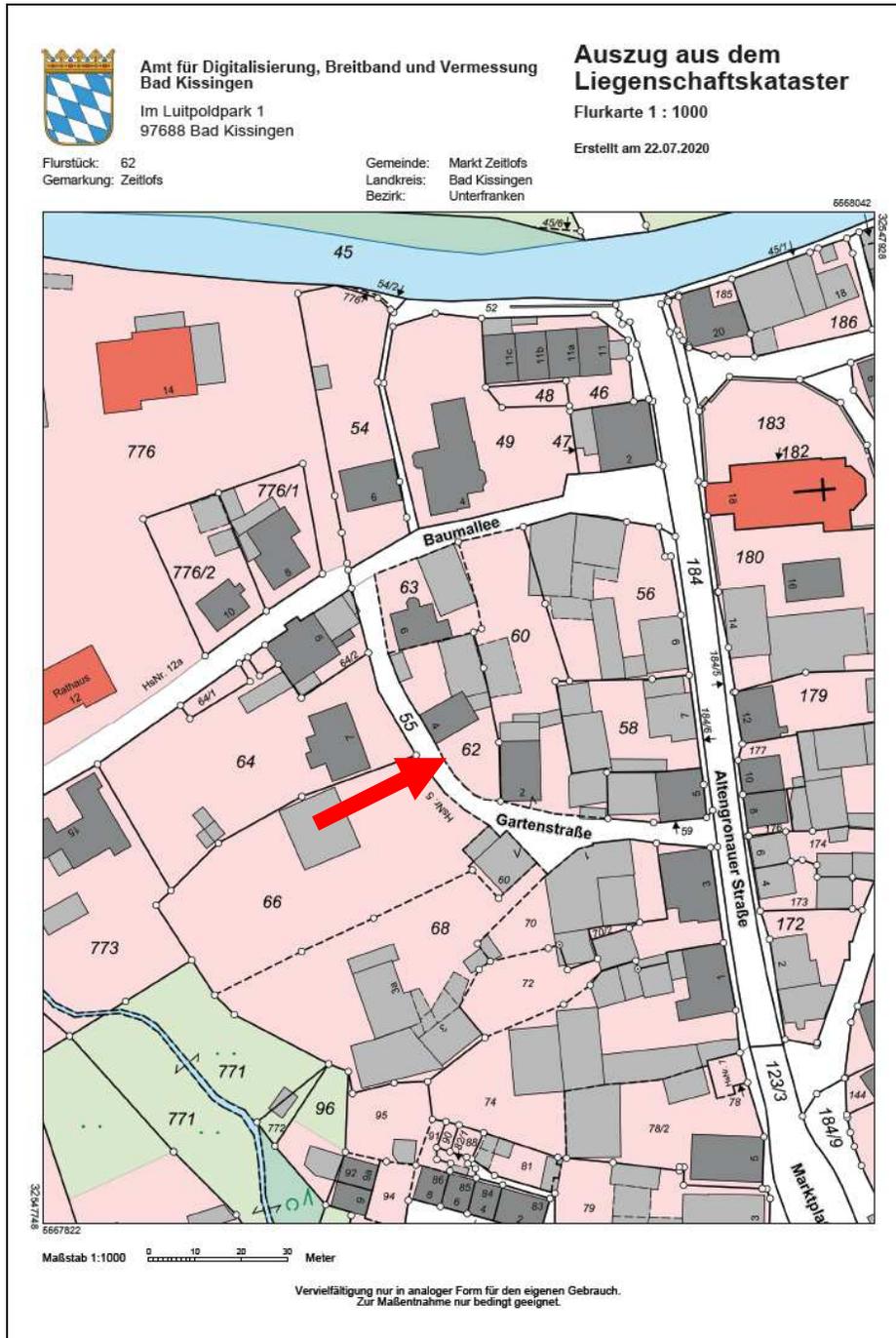
Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Kissingen von Zeitlofs Blatt 1479 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 62 der Gemarkung Zeitlofs, Gartenstraße 4, 97799 Zeitlofs, Gebäude- und Freifläche zu 0,0510 ha, 1/1 Gemeinde-recht, abgeleitet aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, unter Berücksichtigung eines Risikoabschlages, zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2023, auf rund:

# 68.000,- EUR

(in Worten: achtundsechzigtausend Euro)

## Anlagen

### Lageplan (ohne Maßstab)



## Legende zur Flurkarte



### Flurstück

	Flurstücksgrenze
3285	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
HsNr. 20	Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut

### Geodätische Grundlage

Ämtliches Lagerferenzsystem 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 Anwesen von Süden-Westen



Bild 2: West-Ansicht



Bild 3: West-Ansicht Nebengebäude und Scheune



Bild 4: schadhafte Fassade