




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

Amtsgericht Schweinfurt, AZ: 803 K 1/24

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

EXPOSÉ

über den Verkehrswert - nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungstichtag 17.01.2025 -
der Grundstücke Fl.Nr. 141/5 und Fl.Nr. 141/3 der Gemarkung Poppenroth,
St.-Ulrich-Straße 5 und Brunnwiese, 97688 Bad Kissingen-Poppenroth



ZUSAMMENFASSUNG

BEWERTUNGSOBJEKT I

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 141/5 der Gemarkung Poppenroth, St.-Ulrich-Straße 5, 97688 Bad Kissingen-Poppenroth, Gebäude- und Freifläche zu 0,0390 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>A) Wohngebäude</u> freistehendes, zweigeschossiges, unterkellertes, massives Mehrfamilienhaus mit ausgebauter Dachgeschosssetage; WE 1 (UG) ca. 79,68 m ² ; WE 2 (EG östl.) ca. 93,50 m ² ; WE 3 (EG westl.) ca. 32,36 m ² ; WE 4 (OG) ca. 122,70 m ² , WE 5 (DG) ca. 84,30 m ² ; Bj. ca. 1981/1982 <u>B) Garagengebäude</u> : grenzseitig stehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Garagengebäude mit Flachdach; 2 PKW-Stellplätze; Bj. ca. 1981/1982
Gewerbebetrieb/e:	kein Gewerbebetrieb
Mieter / Pächter:	4 Wohneinheiten vermietet
Maschinen / Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten / Hinweise	- vereinzelt Instandhaltungsrückstau/Renovierungsbedarf - tlw. Mindermieten - Recht an Kfz-Stellplätzen auf Fl.Nr. 141/2
Küche / Zubehör:	Kücheneinbauten überwiegend Mietereigentum, sonst kein nennenswerter Zeitwert für vorhandene Kücheneinbauten
Energieausweis:	siehe Anlage
Altlasten-Kataster:	keine Eintragungen
Denkmalschutz:	besteht nicht
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	17.01.2025
Ertragswert:	542.000,- EUR
Sachwert:	552.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	542.000,- EUR

BEWERTUNGSOBJEKT II

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 141/3 der Gemarkung Poppenroth, Brunnwiese, 97688 Bad Kissingen-Poppenroth, Ödland zu 0,0721 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>Unbebautes Grundstück</u> : Lage in MD-Gebiet; teilerschlossener Zustand, lt. BRW-Karte als Bauerwartungsland eingestuft, z.Zt. Gartenland-Nutzung
Gewerbebetrieb/e:	keine Gewerbenutzung
Mieter / Pächter:	Pachtverhältnis besteht
Maschinen / Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden
Baubehörtl. Beschränk. / Besonderheiten / Hinweise	- Bebaubarkeit nach § 34 BauGB - teilerschlossener Zustand
Küche / Zubehör:	nicht vorhanden
Energieausweis:	unbebautes Grundstück
Altlasten-Kataster:	keine Eintragungen
Denkmalschutz:	besteht nicht
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	17.01.2025
Vergleichswert:	8.200,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	8.200,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche der zu bewertenden Grundstücke, so die Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde, als gemischte Baufläche (M) aus.

Bebauungsplan

Für das Ortsgebiet, in dem sich die Bewertungsgrundstücke Fl.Nr. 141/3 und Fl.Nr. 141/5 befinden, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 34 BauGB (*Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile*).

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 Fl.Nr. 141/3 und Fl.Nr. 141/5 nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmalbereichs befinden.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstücksform und Topographie

Das bebaute Grundstück St.-Ulrich-Straße 5, Fl.Nr. 141/5 der Gemarkung Poppenroth, ist unregelmäßig geschnitten. Das unbebaute Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 141/3 weist eine nahezu rechteckige Form auf. Das natürliche Gelände beider Bewertungsgrundstücke fällt von Norden in Richtung Süden etwas ab.

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 141/5, St.-Ulrich-Str. 5

Straßen-/Wegefront (nördlich):	ca. 21 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 20 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 19 m

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 141/3, Brunnwiese

Straßen-/Wegefront (südlich):	ca. 20 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 36 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 19 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Laut Baubeschreibung handelt es sich beim Baugrund von Grundstück Fl.Nr. 141/5 um Tonboden. Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für die zu bewertenden Grundstücke derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 Bay-BodSchG (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 Wertermittlung ist demzufolge der Zustand unbelasteter Grundstücke sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

Immissionen

Die zu bewertenden Grundstücke Fl.Nr. 141/5 und Fl.Nr. 141/3 befinden sich in einem von eher kleingliedriger Gebäudestruktur geprägten Altortbereich mit dörflicher Mischnutzung, einem vorherrschend mit Wohnhäusern sowie teils landwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Gebäuden bebauten Kerngebiet. Die nördlich an das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück Fl.Nr. 141/5 grenzende St.-Ulrich-Straße, zugleich Kreisstraße KG 34, ist als Ortsdurchgangsstraße mit mäßiger bis zeitweise stärkerer Frequentierung zu beschreiben. Das unbebaute Grundstück Fl.Nr. 141/3, Brunnwiese, befindet sich rund 60 m südlich der St.-Ulrich-Straße 5 und grenzt mit der südlichen Seite an einen überwiegend landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsweg. Das Grundstück Fl.Nr. 141/3, Brunnwiese, befindet sich insgesamt betrachtet an einer von Verkehrsimmissionen (Fahrzeuglärm/-abgase) eher gering belasteten Stelle im südlichen Ortsrandbereich von Poppenroth. 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. 141/5 und Fl.Nr. 141/3 befinden, keine Klassifizierung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Das Ortsgebiet, in dem die Bewertungsgrundstücke liegen, ist gemäß dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* nicht als wasser-sensibler Bereich eingestuft.

Heilquellenschutzgebiet

Gemäß der Darstellung im Bayern-Atlas befinden sich die Bewertungsgrundstücke innerhalb des festgesetzten Heilquellenschutzgebiets Bad Kissingen (Gebietskennzahl: 2220582600080; Festsetzung: 31.01.1981).

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 St.-Ulrich-Straße 5 gilt zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2025 als ortsüblich erschlossen. Es bestehen Anschlüsse für Strom, Gas, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie Zufahrt bzw. Zugang von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. Der Verkehrswertermittlung wird zu Grunde gelegt, dass nach Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungs-, Herstellungs- bzw. Verbesserungsbeiträge (Nachzahlungen o.ä.) anfallen. Das unbebaute Grundstück Fl.Nr. 141/3, Brunnwiese, verfügt über keine eigenen Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen der Kommune, grenzt mit der südlichen Seite an eine öffentliche Verkehrsfläche und ist folglich als teilerschlossenes Grundstück einzustufen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen weitere Beitragskosten nach sich ziehen können.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das zu bewertende Grundstück St.-Ulrich-Straße 5, Fl.Nr. 141/5 der Gemarkung Poppenroth, ist zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2025 mit einem Mehrfamilienhaus nebst Garage bebaut und wird zu Wohnzwecken genutzt. Vier Wohnungen, die sich auf der Erdgeschoss-, Obergeschoss- und Dachgeschossetage des Mehrfamilienhauses befinden, sind zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 141/3 (Brunnwiese) ist zum Wertermittlungsstichtag unbebaut und als Gartenlandfläche mit der Qualität eines Bauerwartungslandes, so die Darstellung laut Bodenrichtwertkarte, zu beschreiben. Für das unbebaute Grundstück Fl.Nr. 141/3 (Brunnwiese) besteht nach Auskunft der Beteiligten ein Pachtverhältnis.

Recht an Nachbargrundstück Fl.Nr. 141/2

Die Recherche hat ergeben, dass zu Gunsten des herrschenden Grundstücks Fl.Nr. 141/5 ein Kfz-Abstellplätzebelassungs- und Benutzungsrecht am dienenden Grundstück Fl.Nr. 141/2 besteht. Das unentgeltliche und zeitliche unbefristete Recht umfasst eine geschotterte Fläche mit fünf PKW-Stellplätzen, die sich im östlichen Teil von Fl.Nr. 141/2 befindet. Gemäß entsprechender Notarurkunde ist der Eigentümer des herrschenden Grundstücks Fl.Nr. 141/5 verpflichtet, diese PKW-Stellplätze zu unterhalten. Ergänzend hierzu wird auf die Ausführungen in der Notarurkunde verwiesen.

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:

GRUNDSTÜCK Fl.Nr. 141/5: ST.-ULRICH-STR. 5

A) Wohngebäude

Gebäudetyp und Baujahr

Das Bauwerk ist als freistehendes, zweigeschossiges, unterkellertes, massives Mehrfamilienhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage zu beschreiben. An die östliche Seite gliedert sich das Garagengebäude (B) an. Die Errichtung des Wohngebäudes erfolgte gemäß vorliegender Unterlagen um 1981/1982.

Gliederung

Der Eingang zum gemeinschaftlichen Treppenhaus befindet sich an der östlichen Gebäudeseite und ist über ein Eingangspodest nahezu ebenerdig begehbar. Ein Nebeneingang, der direkt den Zutritt zu einer als Einliegerwohnung genutzten Mieteinheit ermöglicht, ist an der westlichen Gebäudeseite positioniert. Das Wohngebäude weist auf der Erdgeschossetage eine 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon sowie eine zu Wohnzwecken genutzte 1½-Zimmer-Mieteinheit auf. Bei dieser Mieteinheit handelt es sich um eine ursprünglich als Filiale eines Geldinstituts konzipierte, baubehördlich genehmigte und über mehrere Jahrzehnte genutzte Gewerbeeinheit, die zu Wohnzwecken baulich modifiziert wurde. Die Obergeschossetage verfügt über eine 4½-Zimmer-Wohnung mit Balkon. Auf der Dachgeschossetage besteht eine 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon. 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 Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) einzustufen. Auf der Kellergeschossetage (UG) befinden sich diverse Nutz- und Nebenräume (Heizung, Lager etc.) sowie eine abgeschlossene Nutzeinheit mit dem Charakter einer Einliegerwohnung mit Terrasse. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Nutzungen zu Wohnzwecken bezüglich der EG-Einliegerwohnung sowie der Kellergeschoss-Einheit von der Baubehörde bislang nicht genehmigt wurden. Nach sachverständiger Einschätzung ist zum Wertermittlungsstichtag von einer formellen Illegalität auszugehen, d.h. es fehlen für beiden Einheiten die entsprechende baubehördliche Genehmigung zur Nutzung zu Wohnzwecken. Es wird nach sachverständiger Einschätzung von einer entsprechenden Genehmigungsfähigkeit (materielle Legalität) dieser Einheiten als Wohneinheiten ausgegangen. Die erforderlichen Kriterien, insbesondere in Bezug auf Vorgaben zu Aufenthaltsräumen gemäß § 45 BayBO, werden eingehalten bzw. können mit einer baubehördlich genehmigten Abweichung erfüllt werden. Die lichte Raumhöhe der EG-Einheit beträgt über 2,40 m, die der UG-Einheit ca. 2,32 m (lt. BayBO mind. 2,40 m; lediglich geringe Abweichung). Ebenso werden die Anforderungen an Belichtung und Belüftung (Fensteröffnung lt. Art. 45

Abs. 2 BayBO mind. 1/8 der Grundfläche) durch die vorhandenen Fensteröffnungen erfüllt. Der mittels Einschubleiter begehbare Dachspitzboden ist unausgebaut, als Kriechboden zu bezeichnen und zu simplen Abstell- und Lagerzwecken nutzbar. Bezüglich der Raumaufteilung/-anordnung wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung vereinzelt Abweichungen zwischen dem genehmigten Planstand und dem tatsächlichen Gebäudebestand festgestellt werden konnten.

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

Fundament / Gründung:	Stahlbetonbodenplatte, Betonfundamente
Außenwände:	Massivwände bzw. Mauerwerk (überwiegend Y-tong-Porenbeton-Mauerwerk, KG mit Schwerbetonstein-Mauerwerk, StB-Wandbereichen o.ä.)
Innenwände:	überwiegend Massivwände bzw. Mauerwerk (Hochlochziegel-Mauerwerk, HBL-Mauerwerk, Schwerbetonstein-Mauerwerk o.ä.); tlw. Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbetondecken (über KG, EG, OG); Holzbalkendecke (über DG)
Treppen:	KG – EG: Stahlbeton-Massivtreppe mit Kunststeinbelag und Metallgeländer EG – OG: Stahlbeton-Massivtreppe mit Kunststeinbelag und Metallgeländer OG – DG: Stahlbeton-Massivtreppe mit Kunststeinbelag und Metallgeländer
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßige Holzdachkonstruktion, gedämmt bis Kehlbalkendecke
Dachdeckung/-abdichtung:	Betondachsteindeckung
Rinnen / Rohre:	Metall- bzw. Kunststoffausführung
Kamin/e:	drei Kamine, Kaminköpfe mit Schindelverkleidung

Besondere Bauteile: massives Eingangspodest (Ostseite); massives Eingangspodest und Massivstufen mit Kunststeinbelag und Metallgeländer; auskragende Eingangsüberdachung (EG, Westseite); Terrasse (KG) mit seitlicher Geländestützmauer und massiver Kelleraußentreppe; Stahlbeton-Balkone mit Fliesenbelag und Geländer; Markise; Dachüberstand (giebelseitig)

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

Fassade: vorherrschend Putzfassade, Fassadensockel abgesetzt

Bodenbeläge: KG vorherrschend mit Laminatboden und Fliesenbelag ausgestattet, z.T. Kunststeinplatten, Estrich ohne Oberbodenbelag
EG vorwiegend mit Laminatboden und Fliesenbelag, tlw. mit PVC-Belag ausgestattet
OG überwiegend mit Teppichboden, Korkbelag, Laminatbelag, PVC-Belag und Fliesenbelag ausgestattet
DG vorwiegend mit Laminatboden und Fliesenbelag ausgestattet

Wandverkleidung: überwiegend verputzt (bzw. Trockenputz / Gipskartonplatten) und mit Anstrich bzw. Tapete verkleidet, Teilbereiche mit Fliesenbelag, Holzbretter o.ä. gestaltet

Decken- / Dachschrägenverkleidung: vorwiegend verputzt (bzw. Trockenputz / Gipskartonplatten) und mit Anstrich bzw. Tapete verkleidet, z.T. Holz- bzw. Paneelverkleidungen

Türen / Tore: Haustürelement (Ost) und Seitenteil in Leichtmetallrahmenausführung mit Strukturglasausschnitten und integrierter Briefkasten- sowie Klingel- und Sprechanlage; Eingangstürelement (West) in Leichtmetallrahmenausführung mit Glasausschnitten; innen vorherrschend Holztüren (furniert bzw. lackiert; tlw. mit Glasausschnitt) mit Holzzargen; z.T. Metalltürelemente

Fenster: überwiegend Kunststoff-Fensterelemente mit Isolierverglasung und Kunststoff-Rollo; tlw. Dachflächenfenster, einfach verglaste Metallrahmen-Kellerfenster mit Außengitter

Heizung:	Gas-Zentralheizung (Fabrikat Buderus; Einbau im Jahr 1982 lt. Energieausweis); wandhängende Heizkörper, z.T. Fußbodenheizung Hinweis: separate Verbrauchszähler lt. Auskunft der Eigentümer vorhanden
Elektroinstallation:	vorwiegend Unterputz- bzw. Aufputzinstallation in baujahrsüblicher und zweckmäßiger Ausführung Hinweis: separate Verbrauchszähler lt. Auskunft der Eigentümer vorhanden
Sanitärausstattung:	KG: Waschraum weist zweckmäßige Anschlüsse und Bodengully auf; KG-Einheit: Badezimmer mit Dusche, Badewanne, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschmaschinenanschlüssen und Waschbecken ausgestattet; Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf EG-Whg.: WC-Raum verfügt über Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschbecken; Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Stand-WC mit Aufputzspülkasten und zwei Waschbecken ausgestattet; Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf EG-Apartment (westl.): Sanitärraum mit Dusche, Waschmaschinenanschlüssen, Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschbecken ausgestattet; Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf OG-Whg.: WC-Raum verfügt über Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschbecken; Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Stand-WC mit Aufputzspülkasten und zwei Waschbecken ausgestattet; Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf DG-Whg.: Sanitärraum mit Waschbecken, Stand-WC mit Aufputzspülkasten und bodengleicher Dusche ausgestattet; Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf; kleiner Raum mit zweckmäßigen Waschmaschinenanschlüssen ausgestattet Hinweis: separate Verbrauchszähler lt. Auskunft der Eigentümer vorhanden

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile stellenweise mit Witterungsmerkmalen behaftet
- kleine Rissbildungen an einzelnen Stellen des Fassadenputzes
- Wandbereiche KG (z.B. Küche) und EG (z.B. Flur) vereinzelt mit Feuchtigkeitsmerkmalen (Flecken, Verfärbungen etc.)
- Stahlbeton-Balkonplatten weisen teils Abplatzungen bzw. schadhafte Stellen (teils freiliegende Bewehrungseisen, Absandung des unterseitigen Anstrichs, fleckiger

Anstrich, Rissbildungen etc. – ggf. Frostschäden, mangelhafte Feuchtigkeits-Abdichtung o.ä.) auf

- Balkon-Fliesenbelag z.T. schadhaft (Risse, Abplatzungen – vermutlich Frostschäden o.ä.)
- vereinzelte Stellen der Außenwand-Innenseiten mit Schimmel-/Stockflecken behaftet (z.B. Fensterlaibungsbereich im Badezimmer OG)
- Kelleraußentreppe ohne Handlauf (Sicherheitsmangel!); Geländestützmauern des KG-Terrassenbereichs ohne Geländer (Sicherheitsmangel!)
- Sanitärgegenstände vereinzelt mit Abplatzungen an der Oberschicht behaftet
- Elektroinstallation z.T. provisorisch (Aufputz) verlegt
- vereinzelt Kleinreparaturen erforderlich (z.B. Rollo, Sanitärausstattung)

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.

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 ist in der Anlage des Gutachtens dargestellt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

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

Gesamturteil

Die Bausubstanz ist als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich zu beschreiben. Das Gebäude weist vereinzelt Instandhaltungsrückstau sowie Renovierungsbedarf auf.

B) Garagengebäude

Gebäudetyp, Gliederung und Baujahr

Das Bauwerk ist als grenzseitig stehendes, eingeschossiges, massives, nicht unterkellertes Garagengebäude mit Flachdach zu beschreiben. Das Garagengebäude ist mit der westlichen Seite an das Wohngebäude angegliedert und weist zwei von der nördlichen Seite aus befahrbare Kfz-Stellplätze auf. Die Errichtung des Garagengebäudes erfolgte gemäß vorliegender Unterlagen um 1981/1982.

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

Fundamente / Gründung:	Betonfundamente, Stahlbetonbodenplatte
Wände / Stützen:	Massivbauweise bzw. Mauerwerk
Dachform:	Flachdach
Dach-/Deckenkonstruktion:	Stahlbetondecke (als Dachtragkonstruktion)
Dacheindeckung/-abdichtung:	Bitumenbahnabdichtung (bzw. Folie o.ä.)
Rinnen, Rohre:	Metallausführung
Besondere Bauteile:	--

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

Fassade:	Putzfassade mit Anstrich, Fassadensockel abgesetzt
Bodenbelag:	Beton- bzw. Estrichbelag mit Glattstrich
Wandverkleidung:	überwiegend verputzt
Decken-/Dachuntersicht:	unverkleidet

Türen / Tore / Fenster:	Metall-Garagenschwingtore; Glasbausteinfenster
Elektro-Installation:	einfache, baujahrsübliche, zweckmäßige Elektroinstallation in Aufputzausführung

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restbauarbeiten

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

- Außenbauteile bzw. Fassade weisen teils markante Witterungsmerkmale auf
- Putzfassade stellenweise schadhaft
- teils schadhafte Stellen (Feuchtigkeitsflecken, Verfärbungen, Risse etc.) an Stahlbeton-Decke bzw. Flachdachabdichtung, Randbereiche der Flachdachabdichtung unfachmännisch ausgeführt
- erhebliche Feuchtigkeitsmerkmale (Flecken, Verfärbungen, Putzschäden etc.) im Wand-/Deckenbereich – vermutlich mangelhafte Abdichtung gegen Feuchtigkeit
- Metallteile (Garagentor, Eckputzleisten etc.) z.T. 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 vorwiegend auf Augenschein und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden bzw. Baumängel, Statik, Schadstoffe/Raumgifte und Schädlinge respektive Parasiten sowie eine Überprüfung der Haustechnik, technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Auftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

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

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist als „in die Jahre gekommen“ einzustufen. Das Garagengebäude weist in Teilbereichen erheblichen Instandhaltungsrückstau sowie Sanierungs-/Renovierungsbedarf auf.

Außenanlagen Fl.Nr. 141/5

- Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 141/5 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Kanal, Wasser, Strom etc.) angeschlossen. Eine Hebeanlage ist vorhanden.
- Freifläche / Sonstiges: Die Hof- und Wegeflächen sind mit einer Asphaltdecke befestigt. Die Freifläche ist als Ziergarten mit Rasenbewuchs und vereinzeltem Pflanzbestand sowie einem Sitzplatzbereich in der südöstlichen Grundstücksecke, der mit Waschbetonplatten befestigt ist, angelegt.
- Gesamturteil: Die Außenanlage ist als zweckmäßig gestaltet zu beurteilen.

Verkehrswert

Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 141/5, St.-Ulrich-Straße 5

Ergebnis der Ertragswertermittlung	542.000,- EUR
Ergebnis der Sachwertermittlung (marktangepasster Wert)	552.000,- EUR

Verfahrensergebnis: Grundstück Fl.Nr. 141/3, Brunnwiese

Ergebnis der Vergleichswertermittlung	8.200,- EUR
--	--------------------

Ableitung des Verkehrswerts

Da das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 141/5, St.-Ulrich-Straße 5 (Mehrfamilienhausanwesen / Mietwohnobjekt – Ertrags- bzw. Renditeorientierung maßgebend), aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Objekt mit Ertragswertcharakter anzusehen ist, orientiert sich die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr an den Kriterien des Ertragswertverfahrens. Der Verkehrswert wird folglich aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet. Diesbezüglich ist anzuführen, dass die Lage auf dem Grundstücksmarkt – zum Wertermittlungstichtag – im Ertragswertverfahren dadurch Berücksichtigung findet, dass Daten wie Jahresrohertrag, Liegenschaftszinssatz und Bewirtschaftungskosten in einer angemessenen Größe angesetzt werden. Diese Werte gehen bereits marktorientiert als Ausgangswerte in die Berechnung ein. Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens ist für das Mietwohngrundstück Stl-Ulrich-Straße 5 somit unmittelbar marktangepasst. Die Ableitung des Verkehrswerts für das unbebaute Grundstück Fl.Nr. 141/3, Brunnwiese, erfolgt, entsprechend der Marktgepflogenheiten sowie den Angaben einschlägiger Fachliteratur, direkt aus dem ermittelten Vergleichswert (Bodenwert zzgl. Zeitwert der Außenanlagen).

Marktsituation und Besonderheiten

Das zu bewertende Wohngrundstück Fl.Nr. 141/5 der Gemarkung Poppenroth, St.-Ulrich-Straße 5, ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungstichtag als durchschnittlich bis gut marktgängig zu beurteilen. Hervorzuhebende Faktoren sind der gepflegte Zustand, die solide Bauweise sowie die umfangreiche Wohnfläche von rd. 410 m². Negativ auf die Vermarktungsfähigkeit des bebauten Grundstücks Fl.Nr. 141/5 wirken sich die teils bestehenden Mietverhältnisse mit Mindermieten sowie der in Teilbereichen bestehende Instandhaltungsrückstau bzw. Renovierungsbedarf aus. Darüber hinaus sind hinsichtlich durchgeführter baulicher Modifikationen bzw. Umnutzungen entsprechende baubehördliche Genehmigungen erforderlich. Der Verkehrswert des bebauten Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 141/5, St.-Ulrich-Straße 5, leitet sich aus dem ermittelten Ertragswert ab und ist zum Wertermittlungstichtag 17.01.2025 mit geschätzt rd. 542.000,- Euro zu beziffern. Für das unbebaute Grundstück Fl.Nr. 141/3, Brunnwiese, beträgt der aus dem Ergebnis des Vergleichswertverfahrens abgeleitete Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag rd. 8.200,- EUR. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale wird der jeweils ermittelte Verkehrswert als marktadäquat eingestuft.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 141/5, St.-Ulrich-Straße 5

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 Poppenroth Blatt 2076 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 141/5, St.-Ulrich-Straße 5, 97688 Bad Kissingen-Poppenroth, Gebäude- und Freifläche zu 0,0390 ha, abgeleitet aus dem ermittelten Ertragswert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2025, auf rund:

542.000,- EUR

(in Worten: fünfhundertzweiundvierzigtausend Euro)

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 141/3, Brunnwiese

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 Poppenroth Blatt 2076 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 141/3, Brunnwiese, 97688 Bad Kissingen-Poppenroth, Ödland zu 0,0721 ha, abgeleitet aus dem ermittelten Vergleichswert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2025, auf rund:

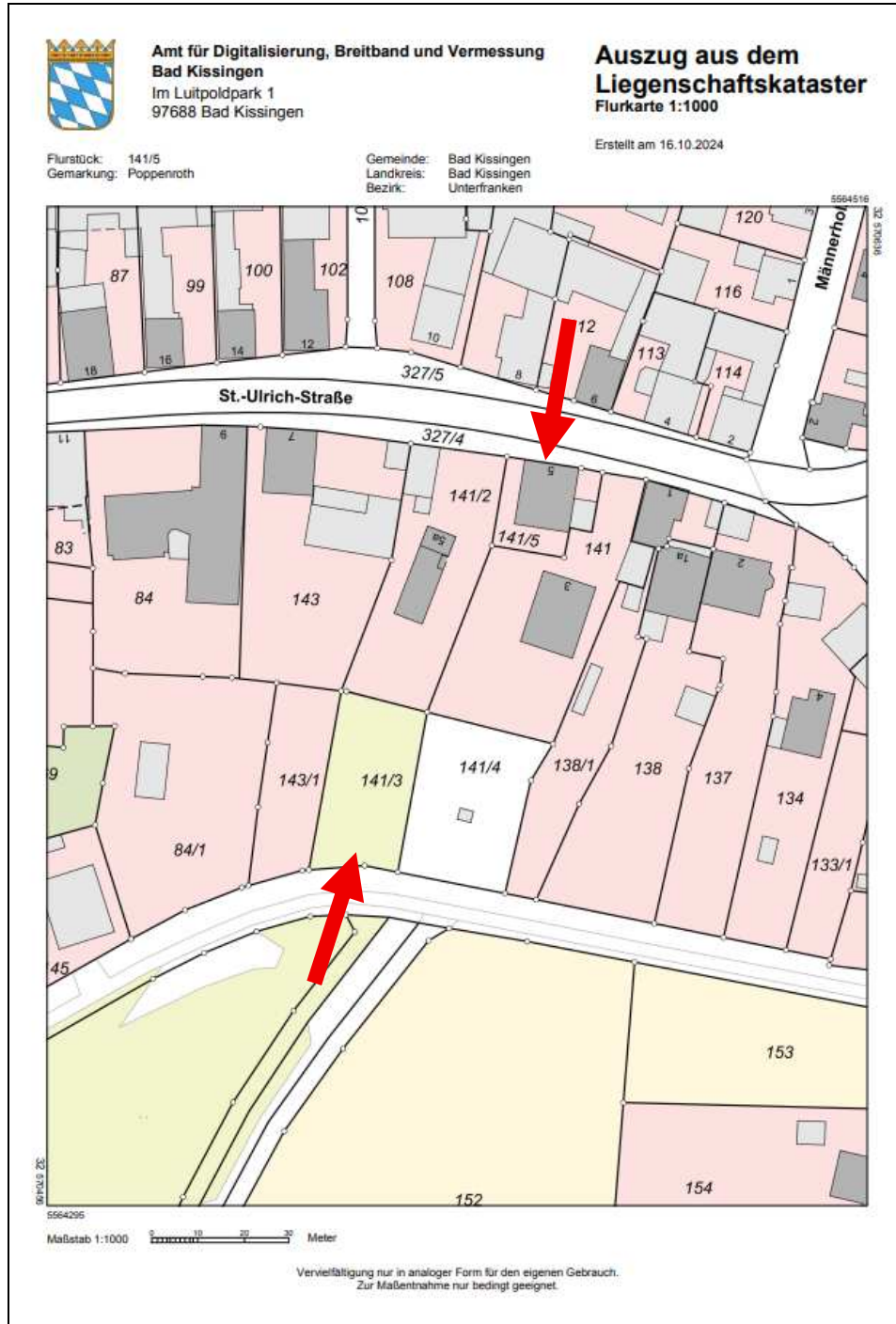
8.200,- EUR


(in Worten: achttausendzweihundert 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
- 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 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)

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 St.-Ulrich-Straße 5 von Nord-Osten



Bild 2: Nord-West-Ansicht des Wohngebäudes



Bild 3: Süd-West-Ansicht des Wohngebäudes



Bild 4: West-Ansicht des Wohngebäudes