




AMALIENSTRASSE 11
96047 BAMBERG
TELEFON 0951 / 20 88 88 0
TELEFAX 0951 / 20 88 88 1

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

EXPOSÉ

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

AZ: 1 K 26/25; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungstichtag 11.07.2025 – der Grundstücke Fl.Nr. 250
u. Fl.Nr. 251, Gemarkung Wallenfels, Schleusenweg 19,
96346 Wallenfels



ZUSAMMENFASSUNG

BEWERTUNGSOBJEKT I

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 250 der Gemarkung Wallenfels, Schleusenweg 19, 96346 Wallenfels, Gebäude- und Freifläche zu 234 m ²
Bewertungsobjekt/e, Beschreibung:	<u>A) Wohngebäude:</u> grenzseitig stehende, überwiegend massive, zweigeschossige, nicht unterkellerte Einfamilien-Doppelhaushälfte mit teilweise ausgebauter Dachgeschossetage nebst Anbau; Wfl. ca. 185,59 m ² zzgl. Nutz-/Nebenflächen; Bj. unbekannt, Wohnhausumbau ca. 1920, tlw. Modernisierungs- u. Renovierungsmaßnahmen in jüngerer Vergangenheit
Gewerbebetrieb/e:	keine gewerbliche Nutzung
Mieter / Pächter:	keine
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehörtl. Beschränk. / Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> - Instandhaltungsrückstau, Restarbeiten, Modernisierungs- u. Renovierungsbedarf bestehen - Lage im Überschwemmungsgebiet (Hochwassergefahr!) - schmale Verkehrsfläche zum Grundstück - Lage im Sanierungsgebiet (einfaches Verfahren) - zusammen mit Fl.Nr. 251 als wirtschaftlich Einheit einzustufen
Küche / Zubehör:	Kücheneinbauten älter bzw. verschlissen, Zeitwert 0,- EUR
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. Auskunft der Behörde
Denkmalschutz:	keine Denkmalschutz-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	11.07.2025
Ertragswert:	73.000,- EUR
Sachwert:	75.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	75.000,- EUR

BEWERTUNGSOBJEKT II

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 251 der Gemarkung Wallenfels, Nähe Schleusenweg, 96346 Wallenfels, Gebäude- und Freifläche zu 66 m ²
Bewertungsobjekt/e, Beschreibung:	<u>B) Holzlege</u> : grenzseitig stehende, eingeschossige, in Holzbauweise errichtete, nicht unterkellerte Holzlege mit Pultdach; Nfl. EG ca. 28,80 m ² zzgl. Dachboden; Baujahr ca. 1932
Gewerbebetrieb/e:	keine gewerbliche Nutzung
Mieter / Pächter:	keine
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> - Instandhaltungsrückstau und Renovierungsbedarf bestehen - Lage im Überschwemmungsgebiet (Hochwassergefahr!) - schmale Zufahrt/Wegfläche zum Grundstück - Lage im Sanierungsgebiet (einfaches Verfahren) - zusammen mit Fl.Nr. 250 als wirtschaftlich Einheit einzustufen
Küche / Zubehör:	--
Energieausweis:	unbeheiztes Gebäude
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. Auskunft der Behörde
Denkmalschutz:	keine Denkmalschutz-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	11.07.2025
Ertragswert:	3.200,- EUR
Sachwert:	3.600,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	3.600,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche der Grundstücke Fl.Nr. 250 und Fl.Nr. 251 der Gemarkung Wallenfels, so die Auskunft der Stadtverwaltung, als Wohnbaufläche (WA) aus.

Bebauungsplan / Sanierungsgebiet

Für das Ortsgebiet, in dem sich die Bewertungsgrundstücke 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*). Weiterhin liegen die zu bewertenden Grundstücke – so die Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde – im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Wallenfels Ortsmitte“. Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Ergänzend hierzu wird auf die Satzung in der Anlage des Gutachtens verwiesen.

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

Grundstückszuschnitt und Topographie

Die Form des Grundstücks Schleusenweg 19 ist als unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan) zu beschreiben. Das Grundstück Nähe Schleusenweg weist einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Das Gelände der zu bewertenden Grundstücke verläuft im Wesentlichen relativ eben.

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 250

Straßen-/Wegefront (nördlich):	ca. 20 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 16 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 17 m

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 251

Straßen-/Wegefront (nördlich):	ca. 9 m
--------------------------------	---------

Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca.	8 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca.	9 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für die Grundstücke Fl.Nr. 250 und Fl.Nr. 251 der Gemarkung Wallenfels derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von Seiten der beteiligten Parteien wurden keine Informationen und 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 sowie keine Überprüfungsmaßnahmen der Baumaterialien bezüglich Altlasten, Schadstoffbelastungen, Verunreinigungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Auffüllungen, Parasiten, Kontaminationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für das Gutachten ist demzufolge der Zustand unbelasteter Grundstücke sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

Überschwemmungsgefährdung

Die Wilde Rodach und ein Seitenarm der Wilden Rodach fließen in direkter Nähe der Bewertungsgrundstücke. Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* ist der Ortsbereich, in dem die Bewertungsgrundstücke Fl.Nr. 250 und Fl.Nr. 251 liegen, als festgesetztes Überschwemmungsgebiet eingestuft. Grundsätzlich werden amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete auf Basis der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jährliches Hochwasser per Rechtsverordnung festgesetzt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die im Wasserhaushaltsgesetz und in der Überschwemmungsgebietsverordnung enthaltenen Auflagen eingehalten werden müssen. Darüber hinaus ist der Ortsbereich, in dem sich die beiden Grundstücke befinden, gemäß dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* als wassersensibler Bereich eingestuft. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

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.

Immissionen

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 250, Schleusenweg 19, befindet sich in einem zentrumsnahen, vorwiegend von Wohnbebauung geprägten Ortsbereich von Wallenfels. Die bauliche Umgebung ist überwiegend von Ein- bzw. Mehrfamilienhausanwesen ge-

prägt. Südlich der Bewertungsgrundstücke befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Direkt entlang der nördlichen Grenze der Bewertungsgrundstücke verläuft, in Verlängerung zum Schleusenweg, eine schmale Wegfläche, die in Richtung des Marktplatzes führt. Die Hauptstraße befindet sich rund 80 m Luftlinie nördlich der Bewertungsgrundstücke. Die Verkehrsimmissionen (Fahrzeuflärm/-abgase) sind insgesamt betrachtet als gering bis zeitweise mäßig zu beschreiben. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie- bzw. Handwerksbetriebe, Gaststätten etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

Erschließungszustand

Das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Schleusenweg 19, Fl.Nr. 250 der Gemarkung Wallenfels, gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen Anschlüsse für Strom, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz und Zufahrt bzw. Zugang von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus (Hinweis: schmale Verkehrsfläche). Das mit einer Holzlege bebaute Grundstück Fl.Nr. 251 grenzt mit der nordöstlichen Seite an eine öffentliche Verkehrsfläche (Hinweis: schmale Verkehrsfläche) und weist Anschlussmöglichkeiten an Ver- und Entsorgungsleitungen auf. Nach Auskunft der Verwaltungsbehörde ist davon auszugehen, dass nach Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungs- und Verbesserungsbeiträge bzw. Herstellungskosten anfallen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen jederzeit entsprechende Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das Grundstück Schleusenweg 19, Grundstück Fl.Nr. 250 der Gemarkung Wallenfels, ist zum Wertermittlungsstichtag 11.07.2025 mit einem grenzseitig stehenden Einfamilienhaus bebaut. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 251 befindet sich zum Wertermittlungsstichtag eine Holzlege. Die zu bewertenden Grundstücke gelten zusammen als eine wirtschaftliche Einheit und sind zum Wertermittlungsstichtag ungenutzt. Erbetene Miet- und Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Nach Auskunft der am Ortstermin beteiligten Personen bestehen zum Wertermittlungsstichtag 11.07.2025 keine Miet- und Pachtverhältnisse.

Rechtliche Gegebenheiten

Herrschende grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Altlasten o.ä. sind – abgesehen von den genannten – nach Sichtung sämtlicher Unterlagen nicht feststellbar.

Gebäude und Außenanlagen

Die nachfolgenden Angaben beschränken sich auf die wesentlich verbauten bzw. augenscheinlich erkennbaren Rohbau- und Ausbaumaterialien bzw. Ausstattungsmerkmale. 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. 250

A) Wohngebäude

Typ und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um eine grenzseitig stehende, überwiegend massive, zweigeschossige, nicht unterkellerte Einfamilien-Doppelhaushälfte mit teilweise ausgebauter Dachgeschossetage nebst Anbau. An die nordöstliche Wohnhausseite ist das Nachbargebäude Hs.Nr. 20 angebaut. Das exakte Baujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung Ende des 19. Jahrhunderts bzw. Anfang des 20. Jahrhunderts, im Kern ggf. noch früher. Gemäß vorliegender Planunterlagen erfolgten um das Jahr 1920 Wohnhausumbaumaßnahmen. Im Laufe der Zeit wurden in Teilbereichen Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen durchgeführt.

Gliederung

Der Eingangsbereich befindet sich an der nordwestlichen Gebäudeseite. Die Erdgeschossetage des Hauptgebäudes weist einen zentral positionierten Flurbereich mit Treppenaufgang, eine Küche, ein Wohnzimmer, einen Sanitärraum, einen Heizungsraum sowie einen WC-Raum auf. Der südöstliche Anbau wird als Lager- und Abstellraum genutzt. Auf der Obergeschossetage befinden sich ein mittig gelegener Flur, ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Büroraum, ein unfertiger Sanitärraum, ein WC-Raum, ein Schlafzimmer und ein Balkon. Auf der teilausgebauten Dachgeschossetage liegen zwei einfach ausgebaute Räume sowie Nutz- und Abstellflächen. Der Dachspitzboden ist unausgebaut und zu simplen Lager- und Abstellzwecken nutzbar. Bezüglich der Raumaufteilung bzw. -anordnung wird auf die Grundrisszeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung vereinzelte Abweichungen zwischen dem amtlichen Planstand und dem tatsächlichen baulichen Bestand festgestellt werden konnten.

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

Fundamente / Gründung:	Stampf- bzw. Betonfundamente o.ä.; Betonboden
Außenwände:	vorwiegend Massivbauweise bzw. Mauerwerk (Ziegel-/Backsteinmauerwerk o.ä.)
Innenwände:	vorherrschend Massivbauweise bzw. Mauerwerk, teils Leichtbauwände o.ä.
Treppen:	EG-OG: Holztreppe mit Holzgeländer OG-DG: Holztreppe und Holzgeländer DG-Spitzboden: einfache Holzstiege
Geschossdecken:	Holzbalkendecken (ggf. tlw. massive Decken)
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung
Kamin/e:	einzügiger Kamin, Kaminkopf gemauert
Rinnen, Rohre:	vorwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	Balkon in Holzkonstruktion; Markise; massives Eingangspodest; Terrasse mit Waschbetonplatten

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

Fassade:	vorherrschend Putzfassade; tlw. Holzfachwerk-Dekorkonstruktion, Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	vorwiegend mit Laminatbelag, PVC-Belag, Teppich- bzw. Filzbodenbelag und Fliesenbelag ausgestattet; tlw. Beton- bzw. Estrichboden ohne Oberbodenbelag
Wandverkleidung:	teils verputzt (ggf. Trockenputz / Gipskartonplatten o.ä.) und gestrichen bzw. tapeziert; teils mit Fliesenbelag, Paneel-/Holzverkleidung o.ä. gestaltet; z.T. unverkleidete Bereiche
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	z.T. mit Paneel- bzw. Holzverkleidung, Hartschaum-Dekorplatten o.ä. gestaltet; teils verputzt (ggf. Trockenputz / Gipskartonplatten o.ä.) und gestrichen bzw. tapeziert; z.T. unverkleidete Bereiche
Türen / Tore:	Hauseingangstürelement in Kunststoffausführung mit Strukturglasausschnitten; innen vorwiegend Holztüren mit Holzzargen (unterschiedliche Ausführungen), tlw. Metall- bzw. Falttürelemente
Fenster:	vorwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung (unterschiedliche Ausführungen, z.T. mit Sprossen); z.T. Rollos; tlw. Dachflächenfenster
Heizung / Lüftung:	Öl-Zentralheizung (Fabrikat Viessmann), Kunststoff-Öltanks; wandhängende Heizkörper; Hinweis: teils einfache Aufputz-Rohrleitungsverlegung
Elektroinstallation:	überwiegend Unterputzinstallation in zweckmäßiger Ausführung, tlw. Aufputzinstallation
Sanitärausstattung:	EG: Küche mit zweckmäßigen Anschlüssen ausgestattet; WC-Raum verfügt über Stand-WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken; Flur weist Ausgussbecken auf; Sanitärraum mit Waschbecken, bodengleicher Dusche, Gully und (ggf.) Waschmaschinenanschluss ausgestattet OG: WC-Raum verfügt über wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken; Raum mit Waschbecken und Wasserhähnen ausgestattet Hinweis: teils Aufputz-Rohrleitungsverlegung

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile teils mit markanten Witterungsmerkmalen behaftet
- Fassade weist mitunter schadhafte Stellen (Rissbildungen, Putzschäden, unfachmännische Ausbesserungsmaßnahmen etc.)
- Wände vereinzelt mit Feuchtigkeitsmerkmalen (Flecken, Verfärbungen etc.) behaftet – ggf. mangelhafte Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit
- Wandbereiche stellenweise mit Putzschäden bzw. Rissen, Restarbeiten sowie Feuchtigkeitsmerkmalen o.ä. behaftet
- Restspuren – Wasserflecken, Verfärbungen etc. – eines Hochwasserereignisses (lt. Auskunft der am Ortstermin beteiligten Personen), das sich vor einigen Jahren ereignet hat, an Türelementen erkennbar
- zahlreiche Ausbaubereiche/-elemente (Bodenbeläge, Wand- und Deckenverkleidungen, Fenster, Türen, Gebäudetechnik, Sanitärausstattung etc.) z.T. mit markanten Verschleißmerkmalen, umfangreichen Restarbeiten bzw. kostenintensiven Instandhaltungsrückstau behaftet
- Dachdämmung stellenweise reparaturbedürftig
- Elektroleitungen z.T. unfachmännisch verlegt
- Holzstiege zum Spitzboden ohne Handlauf (Sicherheitsmangel!)

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 bzw. technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Auftrages 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. Da es sich um ein älteres Gebäude handelt, ist zum Wertermittlungsstichtag davon auszugehen, dass der Gebäudebestand den Anforderungen zum Wertermittlungsstichtag nicht gerecht wird und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich und einfach 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 im Wesentlichen als solide, der Pflegezustand als mäßig bis unzureichend beschreiben. Das Wohngebäude weist in Teilbereichen kostenintensiven Instandhaltungsrückstau sowie umfangreichen Modernisierungs- und Renovierungsbedarf (insb. unzeitgemäße energetische Eigenschaften der Gebäudehülle, teils veraltete Sanitärausstattung) auf.

Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück ist mit entsprechenden Ver- bzw. Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Strom etc.) angeschlossen.
- Wege und Flächen, Sonstiges: Die Freifläche weist eine Rasenfläche mit Pflanzbestand (Bäume, Büsche, Sträucher etc.) auf. Das Grundstück ist überwiegend eingefriedet (Holzscherenzaun auf massivem Sockel, Holzzaunelemente o.ä.).
- Gesamturteil: Der Außenbereich ist einfach gestaltet und zweckmäßig angelegt.

GRUNDSTÜCK FL.NR. 251

B) Holzlege

Gebäudetyp, Gliederung und Baujahr

Das Bauwerk ist als grenzseitig stehende, eingeschossige, in Holzbauweise errichtete, nicht unterkellerte Holzlege mit Pultdach zu beschreiben. Das Holzlege weist auf der Erdgeschoss- und Dachgeschossetage Lager- und Abstellflächen auf. Die Errichtung der Holzlege erfolgte gemäß vorliegender Planunterlagen um das Jahr 1932.

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

Fundamente / Gründung: Stampf- bzw. Einzelfundamente

Wände / Stützen: Holzbauweise

Decke:	Holzbalkendecke
Treppe:	Holzstiege
Dachform:	Pulldach
Dach-/Deckenkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
Dacheindeckung/-abdichtung:	Kunststoff-Dachelemente (o.ä.)
Rinnen, Rohre:	--
Besondere Bauteile:	--

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

Fassade:	Holzschalung
Bodenbelag:	EG: gewachsener Boden DG: Holzbretterboden
Wandverkleidung:	unverkleidet
Decken-/Dachuntersicht:	unverkleidet
Türen / Tore / Fenster:	Holzfenster, Holztürelemente

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restbauarbeiten

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

- Außenbauteile bzw. Fassade weisen teils erhebliche Witterungsmerkmale auf
- Holzschalung teils reparaturbedürftig
- Dachtraufe ohne Dachrinne (Dachentwässerung wird dem Entwässerungssystem nicht zugeleitet)
- Holzbauteile z.T. mit Verschleiß bzw. Feuchtigkeitsmerkmalen
- Holzbauteile teils mit Einwirkungen von Holzschädlingen

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

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

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

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist als „in die Jahre gekommen“ zu beurteilen. Es besteht in Teilbereichen Instandhaltungsrückstau sowie Renovierungsbedarf.

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück weist lt. Recherche keine Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen auf (Anschlussmöglichkeiten bestehen).

Wege und Flächen, Sonstiges: Die Freifläche weist Wildwuchs auf.

Gesamturteil: Der Freifläche ist nicht angelegt.

Verkehrswert**Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Fl.Nr. 250, Schleusenweg 19**

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	73.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	75.000,- EUR

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Fl.Nr. 251, Nähe Schleusenweg

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	3.200,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	3.600,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Das Bewertungsanwesen ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag 11.07.2025 als mäßig bis schwer marktgängig zu beurteilen. Als nachteilige Faktoren im Hinblick auf die Vermarktbarkeit sind der bestehende Instandhaltungsrückstau (insb. Putzschäden etc.), die ausstehenden Restarbeiten sowie der in Teilbereichen bestehende Renovierungs- bzw. Modernisierungsbedarf (teils ältere Sanitärausstattung, unzeitgemäße energetische Eigenschaften der Gebäudehülle etc.) anzuführen. Der Verkehrswert des Grundstücks Fl.Nr. 250, wird, abgeleitet aus dem ermittelten Sachwertergebnis, zum Wertermittlungsstichtag 11.07.2025 auf rd. 75.000,- EUR geschätzt. Der Verkehrswert des Grundstücks Fl.Nr. 251, wird, abgeleitet aus dem ermittelten Sachwertergebnis, zum Wertermittlungsstichtag 11.07.2025 auf rd. 3.600,- EUR geschätzt.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 250

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Kronach von Wallenfels Blatt 4859 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 250 der Gemarkung Wallenfels, Schleusenweg 19, 96346 Wallenfels, Gebäude- und Freifläche zu 234 m², abgeleitet aus dem ermittelten Sachwertresultat, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 11.07.2025, auf rund:

75.000,- EUR

(in Worten: fünfsiebzigttausend Euro)

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 251

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Kronach von Wallenfels Blatt 4859 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 251 der Gemarkung Wallenfels, Nähe Schleusenweg, 96346 Wallenfels, Gebäude- und Freifläche zu 66 m², abgeleitet aus dem ermittelten Sachwertresultat, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 11.07.2025, auf rund:

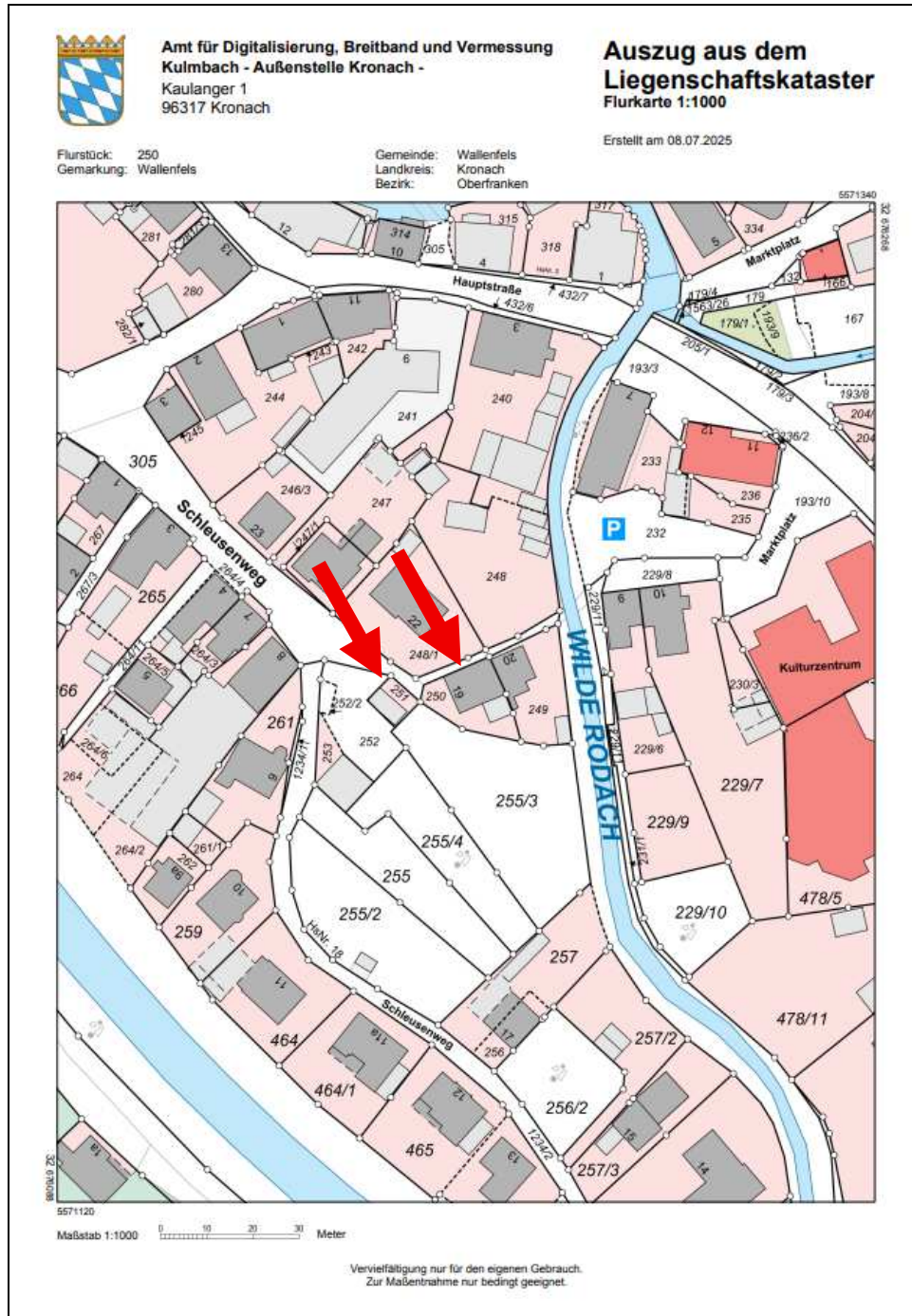
3.600,- EUR


(in Worten: dreitausendsechshundert Euro)

Hinweis: Eintragungen aus Abt. II des Grundbuchs wurden wertmäßig nicht berücksichtigt. Die Werte von Inventar, Mobiliar, Kücheneinbauten, Maschinen und Anlagen, Zubehör 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 (Parasiten, Schadstoffe, Raumgifte, Statik, Brandschutz etc.), keine Überprüfung der Gebäudetechnik sowie keine Altlastenuntersuchung von Grund und Boden durchgeführt. Die Angabe der Raum- bzw. Flächenmaße erfolgt unverbindlich und ohne Gewähr. Ein lastenfreier Zustand wird dem Ergebnis zu Grunde gelegt. Aus statistischen Gesichtspunkten muss für Verkehrswerte ein Toleranzbereich von bis zu ca. 10 % angenommen werden. Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch berechnet werden. Letztlich handelt es sich immer um eine Schätzung. Den Usancen des Grundstücksverkehrs folgend, wird das Ergebnis der Verkehrswertermittlung entsprechend gerundet.

Anlagen

Lageplan (ohne Maßstab)





Legende zur Flurkarte

Flurstück

- Flurstücksgrenze
- 3285** Flurstücksnummer
- Zusammengehörnde Flurstücksteile
- Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
- Abgemarkter Grenzpunkt
- Grenzpunkt ohne Abmarkung
- Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

Gebietsgrenze

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

Gesetzliche Festlegung

- Bodenordnungsverfahren

Gebäude

- Wohngebäude
- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
- Umspannstation
- Gebäude für öffentliche Zwecke
- Gebäude mit Hausnummer
- HsNr. 20** Lagebezeichnung mit Hausnummer;
Gebäude im Kataster noch nicht erfasst,
bzw. noch nicht gebaut

Tatsächliche Nutzung

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

Geodätische Grundlage


Amtliches 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://s.bayern.de/ALKIS_Legende oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.

Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.



Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf das Wohngebäude von Süd-Westen



Bild 2: Süd-Ansicht des Wohngebäudes



Bild 3: Wegfläche



Bild 4: Süd-West-Ansicht