



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: 3 K 86/24; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wert-  
ermittlungstichtag 10.01.2025 – des Grundstücks Fl.Nr. 62  
der Gemarkung Weiden, Weiden 31,  
96260 Weismain



## ZUSAMMENFASSUNG

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:               | Grundstück Fl.Nr. 62 der Gemarkung Weiden, Weiden 31, 96260 Weismain, Gebäude- und Freifläche zu 425 m²; 1/1 Gemeinderecht                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Bewertungsobjekt/e, Beschreibung:            | <p><u>A) Wohn- und Geschäftsgebäude:</u> freistehendes, nicht unterkellertes, in Mischbauweise (Massiv- bzw. Holzfachwerkkonstruktion) errichtetes Wohn- und Geschäftshaus mit größtenteils ausgebauter Dachgeschossetage (ehem. Gastronomie); Wfl./Nfl. EG+OG ca. 245 m²; zzgl. Nutz-/Nebenfl.; Baujahr unbekannt, vermutlich Errichtung im 19. Jahrhundert, im Kern ggf. früher; um 1926 bauliche Modifikationen (Änderungen im 1. Stock und Stockwerksaufbau); im Laufe der Zeit erfolgten in Teilbereichen diverse Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten</p> <p><u>B) Scheunen- und Stallgebäude:</u> grenzseitig stehendes, eingeschossiges, in Mischbauweise (Massiv-/Holzkonstruktion bzw. Holzfachwerk) errichtetes Gebäude; Nfl. EG ca. 80 m² zzgl. Dachboden etc.; Bj. unbekannt, vermutlich Anfang/Mitte 20. Jh., im Kern ggf. früher</p> |
| Gewerbebetrieb/e:                            | keine gewerbliche Nutzung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Mieter / Pächter:                            | keine Miet-/Pachtverhältnisse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Maschinen / Betriebseinrichtung:             | keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Baubehörtl. Beschränk. / Besonderheiten:     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- erheblicher Modernisierung- und Renovierungsbedarf (unzeitgemäße Sanitär- und Technikausstattung etc.) sowie kostenintensiver Instandhaltungsrückstau und Pflegerückstand</li> <li>- derzeit in einem Verfahren der Ländlichen Entwicklung (ALE)</li> <li>- Innenbesichtigung von Gebäude B konnte nicht durchgeführt werden</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Küche / Zubehör:                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kücheneinbauten (EG) älter bzw. ohne nennenswerten Zeitwert, sonst kein werthaltiges Zubehör vorhanden</li> </ul> <p>(Zeitwert im Verkehrswert nicht berücksichtigt!)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Energieausweis:                              | wurde nicht vorgelegt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Altlasten-Kataster:                          | keine Eintragung lt. Auskunft der Behörde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Denkmalschutz:                               | keine Denkmalschutz-Einstufung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Belastungen Abt. II:                         | siehe Grundbuchauszug                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: | 10.01.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ertragswert:                                 | 91.000,- EUR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Sachwert:                                    | 93.000,- EUR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Verkehrswert (§ 194 BauGB):</b>           | <b>93.000,- EUR</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



## Objektbeschreibung

### Planungsrechtliche Merkmale

#### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Grundstücks Weiden 31 als gemischte Baufläche (M) auf.

#### **Bebauungsplan**

Für das Gebiet, in dem sich das Grundstück Weiden 31 befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient der § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

#### **Denkmalschutz**

Der bauliche Bestand des Grundstücks Fl.Nr. 62 der Gemarkung Weiden 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 das Grundstück Weiden 31 nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmalbereichs befindet.

#### **Flurbereinigung**

Im Ortsgebiet Weiden wird, so die Auskunft des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberfranken, derzeit ein Flurneuordnungs- und Dorferneuerungsverfahren (ID 203014) durchgeführt.

### Sonstige Grundstücksmerkmale

#### **Grundstückszuschnitt und Topographie**

Die Form des Grundstücks Weiden 31 ist als unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan) zu beschreiben. Das Gelände des Grundstücks Fl.Nr. 62 der Gemarkung Weiden steigt von Norden in Richtung Süden leicht an.

#### **Grundstücksabmessungen**

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| Straßen-/Wegefront (nordöstlich):    | ca. 9 m  |
| Grundstückstiefe (im Durchschnitt):  | ca. 45 m |
| Grundstücksbreite (im Durchschnitt): | ca. 10 m |



**Baugrund, Schadstoffe und Altlasten**

Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das Grundstück Fl.Nr. 62 der Gemarkung Weiden derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 Bay-BodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von Seiten der Verfahrensbeteiligten 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 eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

**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.

**Überschwemmungsgefährdung**

Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für das Grundstück Fl.Nr. 62 der Gemarkung Weiden keine Einstufung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Darüber hinaus ist der Ortsbereich, in dem sich das Grundstück Weiden 31 befindet, gemäß der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung, nicht als wassersensibler Bereich klassifiziert.

**Immissionen**

Das Bewertungsgrundstück Weiden 31 befindet sich in einem gemischt genutzten Altortbereich von Weiden, an einer von Verkehrsimmissionen (Fahrzeuglärm/-abgase) überwiegend mäßig belasteten Stelle innerhalb des Ortsgebietes. Die entlang der nordöstlichen Seite des Grundstücks verlaufende Verkehrsfläche wird überwiegend von Anliegern des Ortsgebietes frequentiert. Die bauliche Umgebung ist vorherrschend durch Wohnanwesen sowie landwirtschaftliche Hofstellen geprägt. Nennenswerte Immissionen, die von umliegenden Grundstücken ausgehen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigungen nicht zu vernehmen. Auf Grund der landwirtschaftlichen Hofstellen in der Umgebung könnte – zumindest zeitweise – mit entsprechenden Immissionen zu rechnen sein. Sonstige störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industriebetriebe, Handwerksbetriebe, Gastronomiebetriebe etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

**Erschließungszustand**

Das Grundstück Weiden 31, Fl.Nr. 62 der Gemarkung Weiden, gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen übliche Anschlüsse für Strom, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie Zufahrt bzw. Zugang von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. Der Bewertung wird zu Grunde gelegt, dass zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungs- bzw. Verbesserungsbeiträge sowie Herstellungskosten anfallen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen jederzeit entsprechende Beitragskosten nach sich ziehen können.



### **Nutzung zum Wertermittlungsstichtag**

Das Bewertungsgrundstück Weiden 31, Grundstück Fl.Nr. 62 der Gemarkung Weiden, ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus (ehem. Gastronomie) nebst Scheunengebäude bebaut. Der Gebäudebestand ist zum Wertermittlungsstichtag ungenutzt bzw. unbewohnt. Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Es bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Miet- und Pachtverhältnisse.

### **Baulastenverzeichnis**

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

### **Leitungsverläufe**

Das Bewertungsgrundstück Weiden 31, Grundstück Fl.Nr. 62 der Gemarkung Weiden, ist an öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Eine Überprüfung der tatsächlichen Leitungsverläufe wurde nicht durchgeführt. Bezüglich der Leitungsverläufe wird auf die erhaltenen Planunterlagen in der Anlage verwiesen.

### **Grenzverlauf**

Der amtliche Lageplan zeigt auf, dass der mit gestrichelter Linie dargestellte Grenzverlauf des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 62 als nicht abgemarkt einzustufen ist. Bezüglich der im Rahmen der Flurbereinigung (ALE) geplanten Grenzverläufe wird auf die vorläufige Abfindungskarte in der Anlage des Gutachtens verwiesen.

### **Gemeinderecht**

Hinweise zum Gemeinderecht, das im Grundbuch eingetragen ist, wurden von Seiten der Verfahrensbeteiligten nicht erteilt. Über die Existenz einer Rechtlergemeinschaft bzw. dem Bestehen von Gemeinderechten in der Ortschaft bestehen laut Auskunft der Verwaltungsbehörde keine Kenntnisse. Ein praktischer Nutzen aus dem Gemeinderecht besteht nach sachverständiger Einschätzung somit nicht. Das im Grundbuch eingetragene 1/1 Gemeinderecht wird daher als nicht wertrelevant eingestuft.

### **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:



## **A) Wohn- und Geschäftsgebäude**

### **Typ und Baujahr**

Beim Bauwerk handelt es sich gemäß Inaugenscheinnahme bzw. vorliegender Planzeichnungen um ein freistehendes, nicht unterkellertes, in Mischbauweise (Massiv-/Holzfachwerkkonstruktion) errichtetes Wohn- und Geschäftshaus mit größtenteils ausgebauter Dachgeschossetage. An die südliche Gebäudeseite schließt sich das Scheunen- und Stallgebäude (B) an. Das Gebäudebaujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung im 19. Jahrhundert, im Kern ggf. früher. Laut vorliegender Planzeichnung wurden um 1926 bauliche Modifikationen (Änderungen im 1. Stock und Stockwerksaufbau) durchgeführt. Im Laufe der Zeit erfolgten in Teilbereichen diverse Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten.

### **Gliederung**

Der Eingangsbereich befindet sich an der östlichen Gebäudeseite. Das Wohn- und Geschäftsgebäude diente früher mitunter als Gastwirtschaft und weist auf der Erdgeschossetage einen Eingangsbereich mit Treppenaufgang, einen Flur, eine Küche, einen behindertengerecht gestalteten Sanitärraum, ein Schlafzimmer, ein Gastzimmer sowie diverse Nutz- und Nebenräume (Heizungsraum, Kühlraum, Lager etc.) auf. Auf der Obergeschossetage befindet sich im nördlichen Teil eine abgeschlossene Einheit, die sich in drei Zimmer, einen mittig positionierten Flur sowie ein Badezimmer gliedert. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass diese Einheit augenscheinlich keine Küchenanschlüsse aufweist und somit nicht die Mindestanforderung an die Ausstattung einer Wohnung erfüllt. Im südlichen Teil der Obergeschossetage befindet sich ein größerer Abstell- und Lagerraum, der in der Vergangenheit als Saal genutzt wurde. Die Dachgeschossetage verfügt über zwei ausgebauten Zimmer, einen Abstellraum und einen Flurbereich. Bezüglich der Raumaufteilung bzw. -anordnung wird auf die Planzeichnungen bzw. Grundriss-Skizzen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung vereinzelte Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächlichen baulichen Bestand festgestellt werden konnten.

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

|                       |                                                     |
|-----------------------|-----------------------------------------------------|
| Fundament / Gründung: | Betonboden, Stampf- bzw. Betonfundamente            |
| Außenwände:           | Holzfachwerk- bzw. Massivwände                      |
| Innenwände:           | Holzfachwerk- bzw. Massivwände, tlw. Leichtbauwände |
| Geschossdecken:       | Massiv- bzw. Holzbalkendecken                       |



|                          |                                                                                                              |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Treppen:                 | EG-OG: Holztreppe mit Holzgeländer und Handlauf<br>OG-DG: Holztreppe mit Handlauf                            |
| Dachform:                | Satteldach                                                                                                   |
| Dachkonstruktion:        | zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl                                                                             |
| Dachdeckung/-abdichtung: | Betondachsteindeckung                                                                                        |
| Kamin/e:                 | ein einzügiger Kamin mit verputztem und gemauertem Kaminkopf, ein mehrzügiger Kamin mit gemauertem Kaminkopf |
| Rinnen, Rohre:           | überwiegend Metallausführung                                                                                 |
| Besondere Bauteile:      | --                                                                                                           |

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

|                                    |                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fassade:                           | vorwiegend Sicht-Holzfachwerk mit verputztem und gestrichenem Gefache; Erdgeschossstage mit Putzfassade gestaltet; Fassadensockel abgesetzt                                                     |
| Bodenbeläge:                       | vorwiegend Fliesenbelag, tlw. Laminatbelag, Holzdielenboden, Teppichboden, PVC-Belag o. ä.                                                                                                      |
| Wandverkleidung:                   | überwiegend verputzt (bzw. mit Gipskartonplatten / Heraklithplatten o. ä. verkleidet) und gestrichen bzw. tapeziert, Teilbereiche mit Fliesenbelag, Holzelementen bzw. Paneelen o.ä. verkleidet |
| Decken- / Dachschrägenverkleidung: | teils verputzt bzw. mit Gipskartonplatten (Trockenputz o. ä.) verkleidet sowie Anstrich bzw. Tapete; teils Holz- bzw. Paneeldecken, z. T. Sichtdeckenbalken-Ausführung                          |



|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Türen / Tore:        | Haustürelement in Holzausführung mit Struktur-<br>glasausschnitt; innen überwiegend Holztüren (z.T.<br>Schiebetür) mit Holzzargen; z.T. Metalltüren                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Fenster:             | überwiegend Holz-Isolierglasfenster; z.T. ältere<br>Holzfenster mit Einfachverglasung, Dachflächen-<br>fenster                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Elektroinstallation: | vorwiegend Unterputzinstallation in einfacher bzw.<br>zweckmäßiger Ausführung; tlw. Aufputzinstallation                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Heizung:             | Festbrennstoff-Gas-Zentralheizungskombination<br>(Fabrikat Buderus); wandhängende Heizkörper;<br>Anschlussmöglichkeiten für Festbrennstoff-Ofen<br>bzw. Festbrennstoff-Herd<br>Hinweis: div. Räume ohne Beheizungsmöglichkeit                                                                                                                                                                                        |
| Sanitärausstattung:  | EG: behindertengerecht gestalteter Sanitärraum<br>mit bodengleicher Dusche, wandhängendem WC<br>mit Unterputzspülkasten und Waschbecken; Küche<br>weist zweckmäßige Anschlüsse auf; Hauswirt-<br>schaftsraum mit Ausgussbecken ausgestattet<br>OG: Badezimmer verfügt über eine Dusche, eine<br>Badewanne, ein wandhängendes WC mit Unter-<br>putzspülkasten, ein Waschbecken sowie Eckventi-<br>le (für Bidet o.ä.) |

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

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

- Fassade bzw. Außenbauteile (Kaminkopf etc.) stellenweise mit markanten Witte-  
rungsmerkmalen behaftet
- Holzfachwerk sowie geputztes Gefache stellenweise schadhaft bzw. reparaturbe-  
dürftig
- Fassadenputz bzw. Fassadensockel weisen teils erhebliche Putzschäden (Abplat-  
zungen, Rissbildungen, Flecken etc.) bzw. schadhafte Stellen auf
- Dachrinnen und Dachrinnen-Fallrohre z. T. schadhaft
- Wandbereiche weisen stellenweise Feuchtigkeitsmerkmale (Flecken, Verfärbun-  
gen, Putzschäden, Absandung des Anstrichs etc.) auf – ggf. mangelhafte Abdich-  
tung gegen Feuchtigkeit o. ä.
- zahlreiche Ausbauelemente (Bodenbeläge, Wand- und Deckenverkleidungen, Tür-  
und Fensterelemente etc.) sowie Haustechnikelemente (Elektro, Heizung, Sanitär)  
mit Reparatur-, Renovierungs- bzw. Erneuerungsbedarf sowie Restarbeiten behaf-  
tet; z. B. Türöffnungen ohne Türblätter; schadhafte Oberbodenbeläge; zahlreiche  
Fensterelemente defekt, tlw. fehlende Haustechnik- und Sanitärausstattung; diverse  
Wandbereiche mit Putzschäden, Heizkörper tlw. korrodiert bzw. erneuerungs-  
bedürftig, Holzdielen schadhaft



- Kaminverkleidungen und Wandbereiche stellenweise mit Verfärbungen behaftet (ggf. Kamin-Versottung)
- Fliesenbelag z. T. schadhaft (insb. Badezimmer OG)
- unterer Treppenlauf (EG zu OG) ohne Geländer – Sicherheitsmangel!
- Feuchtigkeitsmerkmale im Bereich der Dachflächenfenster erkennbar

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, was bei einer Altbausanierung oder einem Neubau zu berücksichtigen ist, um einem Mindeststandard an Energieeffizienz zu entsprechen. Das aktuell gültige GEG, in dem die drei vorgenannten Gesetze und Richtlinien zusammengeführt worden sind, gilt grundsätzlich für Gebäude, die beheizt oder gekühlt werden und richtet sich vor allem an Bauherren und Immobilieneigentümer. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

#### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, einfach und in Teilen als eingeschränkt funktional einzustufen. Die Flurbereiche sind als etwas schmal zu beurteilen. Es ist ferner darauf hinzuweisen, dass kein abgeschlossenes Treppenhaus vorhanden ist. Ferner verfügt das Wohn- und Geschäftsgebäude über keine Gäste-Toilettenanlagen, die für eine gastronomische Nutzung erforderlich sind. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung (Abzug i.S. § 8 Abs. 2 ImmoWertV) ist nach sachverständiger Einschätzung daher gegeben.

#### **Gesamturteil**

Die Gebäudesubstanz ist im Wesentlichen als solide, in Teilen jedoch als „in die Jahre gekommen“ und abgewohnt zu beschreiben. Der Pflegezustand ist als mäßig bis unzureichend zu beurteilen. Das Wohn- und Geschäftsgebäude weist erheblichen Instandhaltungsrückstau (desolates Holzfachwerk, markante Feuchtigkeitsmerkmale, schadhafte Haustechnik etc.) sowie kostenintensiven Modernisierungs- und Renovierungsbedarf (z. T. ältere Heizungs- und Sanitärausstattung, mangelhafte energetische Eigenschaften, verschlissene Ausbauelemente etc.) auf.



**B) Scheunen- und Stallgebäude****Typ, Gliederung und Baujahr**

Beim Bauwerk handelt es sich gemäß Außenbesichtigung bzw. Aktenlage um ein grenzseitig stehendes, eingeschossiges, in Mischbauweise (Massiv-/Holzkonstruktion bzw. Holzfachwerk) errichtetes Scheunen- und Stallgebäude mit Satteldach. Das Stall- und Scheunengebäude weist auf der Erdgeschosssetage – soweit von außen erkennbar – einen Stallbereich sowie eine Tenne auf. Der Dachboden ist – sofern von außen erkennbar – zu Lagerzwecken konzipiert. Das exakte Gebäudebaujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung Anfang/Mitte des 20. Jahrhunderts, im Kern ggf. früher.

**Rohbau** (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. nach Angabe d. Auftraggeber)

|                          |                                                                                              |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fundamente/Gründung:     | Stampf-/Betonfundamente, Betonboden                                                          |
| Wände / Stützen:         | Mauerwerk bzw. Holzkonstruktion bzw. Holzfachwerkkonstruktion                                |
| Geschossdecke:           | Holzbalken- bzw. Massivdecke                                                                 |
| Dachform:                | Satteldach                                                                                   |
| Dachkonstruktion:        | zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl                                                             |
| Dachdeckung/-abdichtung: | vorherrschend Betondachsteine, teils Wellplattendeckung (ggf. asbesthaltig!) bzw. Falzziegel |
| Rinnen, Rohre:           | Metall- bzw. Kunststoffausführung                                                            |
| Besondere Bauteile:      | Dachüberstand (hofseitig); Holztreppe mit Geländer                                           |

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

|          |                                                           |
|----------|-----------------------------------------------------------|
| Fassade: | Teilbereiche mit Holzschalung, z. T. verputztes Mauerwerk |
|----------|-----------------------------------------------------------|



|                                    |                                                                             |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Bodenbelag:                        | Angabe nicht möglich, da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte |
| Wandverkleidung:                   | Angabe nicht möglich, da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte |
| Decken- / Dachschrägenverkleidung: | Angabe nicht möglich, da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte |
| Türen / Tore / Fenster:            | zweckmäßige Holztür- bzw. Türelemente                                       |
| Gebäudetechnik:                    | Angabe nicht möglich, da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte |

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

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

- Fassade bzw. Außenbauteile weisen teils erhebliche Witterungs- bzw. Verschleißmerkmale auf
- Dachtragkonstruktion (Bereich zur östlichen Nachbargrenze) desolat und eingebrochen – statische Überprüfung wird empfohlen
- Dacheindeckung schadhaft, Holzbauteile schadhaft sowie von Feuchtigkeits- und Fäulniseinwirkung gekennzeichnet
- Metallteile (Stahlträger) mit erheblichen Korrosionsmerkmalen behaftet

Hinweis: Eine Innenbesichtigung wurde nicht durchgeführt. 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, Statik, Brandschutz etc.) vorgenommen. Die Baubeschreibung bzw. die Nennung der Baumängel und Bauschäden basiert vorwiegend auf Augenschein und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden bzw. Baumängel, Statik, Schadstoffe/Raumgifte und Schädlinge respektive Parasiten sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachterauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Das Stall- und Scheunengebäude verfügt – soweit von außen erkennbar – über simple Stallungs- und Lagerflächen. Das Gebäude entspricht nicht den zeitgemäßen Anforderungen, die gegenwärtig an moderne Stall- bzw. Scheunengebäude gestellt werden.



### **Gesamturteil**

Die Bausubstanz ist – soweit von außen erkennbar – in Teilen als desolat bzw. einsturzgefährdet zu beurteilen. Das Scheunen- und Stallgebäude weist kostenintensiven Instandhaltungs- und Renovierungsrückstau auf.

### **Außenanlagen**

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

Wege und Flächen, Sonstiges: Die nördliche Freifläche ist als ein mit Betonpflaster befestigter Hofbereich zu beschreiben.

Gesamturteil: Der Außenbereich ist – soweit einsehbar – als einfach und zweckmäßig gestaltet zu beschreiben. Das Grundstück weist Pflegerückstand auf. In einigen Bereichen des Grundstücks lagert Unrat und Müll.



**Verkehrswert****Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse**

|                                                                |                     |
|----------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Ergebnis des Ertragswertverfahrens</b>                      | <b>91.000,- EUR</b> |
| <b>Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)</b> | <b>93.000,- EUR</b> |

**Marktsituation und Besonderheiten**

Das Bewertungsobjekt Fl.Nr. 62 – Grundstück Weiden 31, 96260 Weismain – ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als schwer marktgängig einzustufen. Der erhebliche Renovierungs- und Modernisierungsbedarf (insb. veraltete Sanitärausstattung und Gebäudetechnik, unzeitgemäße energetische Eigenschaften) sowie der kostenintensive Instandhaltungsrückstau (z. T. desolate Bausubstanz, schadhafte Gebäudetechnik und Ausstattungselemente) sind als negative Faktoren im Hinblick auf die Vermarktungschancen des Objekts anzuführen. Weiterhin ist auf die Besonderheit hinzuweisen, dass der schmale Grundstückszuschnitt eine Zufahrt zum Scheunen- und Stallgebäude kaum bzw. nicht zulässt. Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 62 leitet sich aus dem ermittelten Sachwert ab und ist zum Wertermittlungsstichtag 10.01.2025 mit geschätzt rd. 93.000,- EUR zu beziffern. Die Recherche hat ergeben, dass ähnliche Immobilien-typen in der Region mit rd. 400,- bis 1.000,- EUR/m<sup>2</sup> Wfl. angeboten werden. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale (insb. erhebliche bauliche Schäden und Mängel) ist das Resultat der Verkehrswertermittlung nach sachverständiger Einschätzung als markadäquat einzustufen.

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

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 Lichtenfels von Weiden Blatt 554 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 62 der Gemarkung Weiden, Weiden 31, 96260 Weismain, Gebäude- und Freifläche zu 425 m<sup>2</sup>, 1/1 Gemeinderecht, abgeleitet aus dem ermittelten Sachwert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 10.01.2025, auf rund:

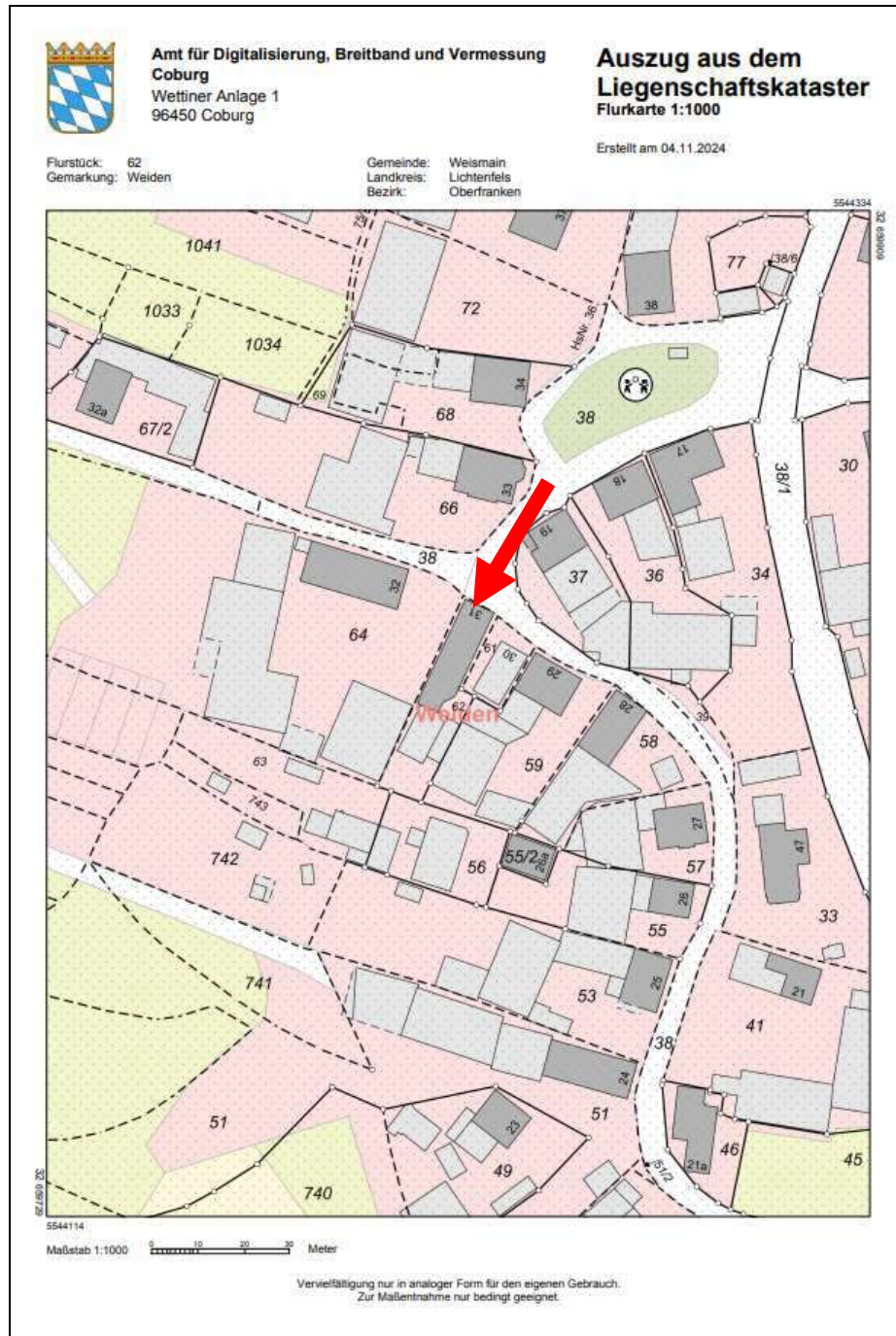
**93.000,- EUR**

(in Worten: dreiundneunzigtausend 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;<br>Gebäude im Kataster noch nicht erfasst,<br>bzw. noch nicht gebaut |

### Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – UTM  
 Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80  
 mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33;  
 32689699,83 [E] Rechtswert in Metern mit führender  
 Zonenangabe  
 5338331,78 [N] Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

### Gebietsgrenze

|  |                                                        |
|--|--------------------------------------------------------|
|  | Grenze der Gemarkung                                   |
|  | Grenze der Gemeinde                                    |
|  | Grenze des Landkreises<br>Grenze der kreisfreien Stadt |

### Tatsächliche Nutzung

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



Bild 2: Nord-Ost-Ansicht

# Prüfvermerk

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente am 25.02.2026, 16:51:51 hat folgendes Ergebnis erbracht:

## Angaben zur Nachricht:

### **Sicherer Übermittlungsweg aus dem Postfach- und Versanddienst eines OZG-Nutzerkontos.**

Eingangszeitpunkt: 25.02.2026, 16:51:36  
Absender: RICHARD SAUER  
Nutzer-ID des Absenders: DE.Justiz.1db872ad-07d8-436e-b7cd-ab8a6e9e9a65.6751  
Aktenzeichen des Absenders:  
  
Empfänger: Amtsgericht Coburg (keine Mahnsachen)  
Aktenzeichen des Empfängers: 3 K 86/24  
  
Nachrichtenkennzeichen: jus\_by\_1772034696430519567c8-69bd-43e8-b59e-7496548fe946

## Angaben zu den Dokumenten:

| Dateiname                     | Format | Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en) |       |                          |    |              |
|-------------------------------|--------|----------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|----|--------------|
|                               |        | Qualifiziert signiert nach ERVB?                               | durch | Berufsbezogenes Attribut | am | Prüfergebnis |
| 3_K_86_24_Expose_Internet.pdf | pdf    | nein                                                           |       |                          |    |              |
| xjustiz_nachricht.xml         | xml    | nein                                                           |       |                          |    |              |