




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

Amtsgericht Schweinfurt, AZ: 803 K 19/25

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

EXPOSÉ

über den Verkehrswert - nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungstichtag 25.07.2025 -

des Grundstücks Fl.Nr. 41 der Gemarkung Willmars,

Oberdorfstraße 5 und 7, 97647 Willmars



ZUSAMMENFASSUNG

BEWERTUNGSOBJEKT

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 41 der Gemarkung Willmars, Oberdorfstraße 5, 7, 97647 Willmars, Gebäude- u. Freifläche zu 0,0837 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<p><u>A) Wohngebäude Hs.Nr. 5:</u> freistehendes, zweigeschossiges, in Mischbauweise (Massiv- / Fachwerkkonstruktion) errichtetes, nicht unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit Anbau; Wfl. EG+OG ca. 85,50 m² zzgl. Nutz-/Nebenflächen; Baujahr unbekannt, vermutl. 18./19. Jh., in Kern ggf. früher</p> <p><u>B) Wohngebäude Hs.Nr. 7:</u> freistehendes, zweigeschossiges, in Mischbauweise (Massiv- / Fachwerkkonstruktion) errichtetes Einfamilienwohnhaus; Wfl. EG+OG ca. 103,50 m² zzgl. Nutz-/Nebenflächen; Baujahr unbekannt, vermutl. 18./19. Jh., in Kern ggf. früher</p> <p><u>C) Stallgebäude:</u> eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Mischbauweise (Massiv-/Fachwerkkonstruktion) errichtetes Stallgebäude; Nfl. EG ca. 32,80 m² zzgl. Nutz-/Nebenflächen; Baujahr unbekannt, vermutl. 19. Jh., in Kern ggf. früher</p> <p><u>D) Scheunengebäude:</u> eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Mischbauweise (Massiv-/Fachwerkkonstruktion) errichtetes Scheunengebäude; Nfl. EG ca. 130,40 m² zzgl. Nutz-/Nebenflächen; Baujahr unbekannt, vermutl. 19. Jh., in Kern ggf. früher</p>
Gewerbebetrieb/e:	kein gewerbliche Nutzung (soweit erkennbar)
Mieter / Pächter:	keine Auskunft erhalten; keine Miet-/Pachtverträge vorgelegt
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine Aussage möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten / Hinweise	- Innenbesichtigung wurde nicht gewährt
Küche / Zubehör:	keine Aussage möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Energieausweis:	erbetener Energieausweis wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragungen lt. Auskunft der Behörde
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	25.07.2025
Ertragswert:	316.000,- EUR
Sachwert:	329.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	329.000,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des zu bewertenden Grundstücks Fl.Nr. 41, so die Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde, als gemischte Baufläche (M) aus.

Bebauungsplan / Gestaltungssatzung

Für das Gemeindegebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 41 befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit von Vorhaben dient § 34 BauGB (*Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile*). Es ist darauf hinzuweisen, dass eine rechtsverbindliche Gestaltungssatzung (Nummer: W-6102) der Gemeinde Willmars besteht, die es entsprechend zu beachten gilt.

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 das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 41 nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmalbereichs befindet.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstücksform und Topographie

Das Grundstück Oberdorfstraße 5, 7, Fl.Nr. 41 der Gemarkung Willmars, ist unregelmäßig geschnitten. Das natürliche Gelände des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 41, Oberdorfstraße 5, 7, steigt von Westen bzw. Süden in Richtung Osten bzw. Norden etwas an (Südwesthang-Grundstück).

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 41

Straßen-/Wegefront (östlich):	ca. 33 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 21 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 33 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das zu bewertende Grundstück derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von Seiten der Verfahrensbeteiligten wurden keine Informationen bzw. Hinweise zu sanierungspflichtigen Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutz-

gesetzes (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 eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

Immissionen

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 41 befindet sich in einem gemischt genutzten Altortbereich und grenzt mit der östlichen Grundstücksseite an die in Nord-Süd-Richtung verlaufende und als Ortsdurchgangsstraße fungierende Oberdorfstraße. Die Verkehrsimmissionen sind als überwiegend gering bis zeitweise mäßig einzustufen. In der Umgebung befinden sich mitunter vereinzelt landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Mit entsprechenden Immissionen ist daher – zumindest temporär – zu rechnen. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie- und Handwerksbetriebe, Gaststätten etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

Überschwemmungsgefährdung

Der Schmerbach (Elmbach) begrenzt die südwestliche Seite des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 41. Die Sulz, ein Nebengewässer der Streu, fließt rund 50 m Luftlinie westlich von Fl.Nr. 41. Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für den Gemeindebereich, in dem sich das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 41 befindet, keine Klassifizierung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Das Ortsgebiet, in dem das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 41 liegt, ist gemäß dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* teilweise als wassersensibler Bereich eingestuft. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Gleye, Auen und Kolluvien abgegrenzt. Hier kann es durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften (z.B. Verbote und Nutzungsbeschränkungen) im Sinne des Hochwasserschutzes.

Bauordnungsrecht

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

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Erschließungszustand

Das Grundstück Fl.Nr. 41 gilt zum Wertermittlungsstichtag 25.07.2025 als ortsüblich erschlossen. Es bestehen, soweit die Recherche, übliche Anschlüsse für Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Kanal etc.) sowie Zufahrts- bzw. Zugangsmöglichkeiten von einer öffentlichen Verkehrsfläche (Oberdorfstraße) aus. Der Verkehrs-

wertermittlung wird zu Grunde gelegt, dass nach Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungs-, Herstellungs- bzw. Verbesserungsbeiträge (Nachzahlungen o.ä.) anfallen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen weitere Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das zu bewertende Grundstück Oberdorfstraße 5, 7, Fl.Nr. 41 der Gemarkung Willmars, ist zum Wertermittlungsstichtag 25.07.2025 – soweit von außen erkennbar und laut Aktenlage – mit den Wohnhäusern Hs.Nr. 5 und Hs.Nr. 7 sowie Nebengebäuden bebaut. Erbetene Miet- und Pachtverträge wurden nicht vorgelegt.

Rechtliche Gegebenheiten

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

Gebäude und Außenanlagen

Die nachfolgenden Angaben beschränken sich auf die vorwiegend verbauten bzw. augenscheinlich erkennbaren Rohbau- und Ausbaumaterialien sowie den vorhandenen Ausstattungsmerkmalen. Es erfolgten keine Bauteilöffnungen oder ähnliche Untersuchungsmaßnahmen. Die Nennung der Rohbau- und Ausbaumaterialien erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, gewisse Abweichungen können somit nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend den vorliegenden Unterlagen und der erfolgten Besichtigung, stellt sich der bauliche Bestand wie folgt dar:

A) Wohngebäude Hs.Nr. 5

Typ und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich laut Aktenlage bzw. soweit von außen erkennbar um ein freistehendes, zweigeschossiges, in Mischbauweise (Massiv- / Fachwerkkonstruktion) errichtetes, nicht unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit nutzbarer Dachgeschosssetzlage nebst eingeschossigem Anbau mit Satteldach. Das Gebäudebaujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung im 18./19. Jahrhundert, in Kern ggf. früher. Gemäß vorliegender Planunterlagen wurden um das Jahr 1945 Instandsetzungsarbeiten an der nördlichen Wand des damals als Scheune genutzten Anbaus durchgeführt. Laut vorliegenden Planzeichnungen erfolgten um 1956 Kaminerneuerungsmaßnahmen (BV „Errichtung eines russischen Rauchrohres anstelle des baufälligen Kamines“). Augenscheinlich erfolgten im Laufe der Zeit in Teilbereichen Erneuerungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Gliederung

Der Zugang zum Wohnhaus befindet sich an der hofseitig gelegenen Südostseite des Gebäudes. Die Erdgeschosssetzlage weist laut Planzeichnung einen Flur mit Treppenaufgang, eine Küche, einen Wohnraum und eine Kammer auf. Darüber hinaus befindet sich auf der Erdgeschosssetzlage des Anbaus, so die Darstellung der vorliegenden Plan-

zeichnung, ein Stallbereich mit Tenne und Barren. Die Obergeschossetage des Hauptgebäudes verfügt laut vorliegender Planzeichnung über zwei Schlafzimmer, eine Kammer und einen Flur. Bezüglich der Raumanordnung wird auf die Planzeichnung in der Anlage des Gutachtens verwiesen.

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

Fundament / Gründung:	Beton-/Stampfundamente o.ä.
Außenwände:	teils Mauerwerk, teils Holzfachwerk-Konstruktion mit Ausmauerung bzw. Ausfachung
Innenwände:	teils Mauerwerk, teils Holzfachwerk-Konstruktion mit Ausmauerung bzw. Ausfachung
Geschossdecken:	Massiv- bzw. Holzbalkendecken
Treppen:	keine Beschreibung möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
Dachform:	Satteldach, Schleppdachgaube (Anbau)
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung:	Falzziegeldeckung
Kamin:	zwei Kamine (einzügig)
Rinnen / Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	massives Eingangspodest mit Massivstufen und Geländer

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

Fassade:	Teilbereiche verputzt und gestrichen, Teilbereiche mit Sicht-Holzfachwerk mit verputztem Gefache; z.T. Holzschalung
----------	---

Bodenbeläge:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
Wandverkleidung:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
Decken / Dachschrägen:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
Türen / Tore:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
Fenster:	überwiegend Holz-Sprossenfenster
Heizung:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
Elektroinstallation:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
Sanitärausstattung:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile weisen stellenweise Witterungsmerkmale auf
- Fassade vereinzelt mit Putzschäden (Risse, Abplatzungen etc.) und Rest-Putzarbeiten behaftet

Hinweis: Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Es waren augenscheinlich keine Anzeichen für Hausschwamm ersichtlich. Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadens- bzw. 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 Gebäudetechnik, der technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Energetische Qualität / Energieausweis

Im „Gesetz zur Einsparung von Energie und Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“, vereinfacht „Gebäudeenergiegesetz (GEG)“,

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

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die nach Aktenlage bestehende Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich und einfach zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben.

Gesamturteil

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

B) Wohngebäude Hs.Nr. 7

Typ und Baujahr

Das Bauwerk ist gemäß Aktenlage bzw. soweit von außen erkennbar als freistehendes, zweigeschossiges, in Mischbauweise (Massiv-/Fachwerkkonstruktion) errichtetes Einfamilienwohnhaus mit nutzbarer Dachgeschossetage zu beschreiben. Das Gebäudebaujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung im 18./19. Jahrhundert, im Kern ggf. früher. Nach Augenschein ist davon auszugehen, dass im Laufe der Zeit gewisse Erneuerungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Gliederung

Der Zugang zum Wohnhaus befindet sich an der hofseitig gelegenen Südostseite des Gebäudes. Erbetene Bauplan-/Bauantragsunterlagen wurden von Seiten der Beteiligten nicht vorgelegt. Darüber hinaus liegen den Behörden keine Bauantragsunterlagen vor, so dass zur Raumgliederung bzw. zur Grundrissaufteilung keine Aussage getroffen werden kann.

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

Fundament / Gründung:	Beton-/Stampfundamente o.ä.
Außenwände:	teils Mauerwerk, teils Holzfachwerk-Konstruktion mit Ausmauerung bzw. Ausfachung
Innenwände:	teils Mauerwerk, teils Holzfachwerk-Konstruktion mit Ausmauerung bzw. Ausfachung

Geschossdecken:	Massiv- bzw. Holzbalkendecken
Treppen:	keine Beschreibung möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung:	Falzziegeldeckung
Kamin:	Kamin (einzügig)
Rinnen / Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	Markise

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

Fassade:	Teilbereiche verputzt und gestrichen, Teilbereiche mit Sicht-Holzfachwerk mit verputztem Gefache
Bodenbeläge:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
Wandverkleidung:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
Decken / Dachschrägen:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
Türen / Tore:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
Fenster:	überwiegend Holz-Sprossenfenster
Heizung:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde

Elektroinstallation: keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde

Sanitärausstattung: keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile weisen stellenweise markante Witterungsmerkmale auf

Hinweis: Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Es waren augenscheinlich keine Anzeichen für Hausschwamm ersichtlich. Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadens- bzw. 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 Gebäudetechnik, der technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Energetische Qualität / Energieausweis

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

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Erbetene Planunterlagen wurden nicht vorgelegt, so dass keine Grundrissbeschreibung möglich ist. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben.

Gesamturteil

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

C) Stallgebäude

Gebäudetyp, Gliederung und Baujahr

Das Bauwerk ist gemäß Aktenlage bzw. soweit von außen erkennbar als eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Mischbauweise (Massiv-/Fachwerkkonstruktion) errichtetes Stallgebäude mit nutzbarem Satteldach zu beschreiben. Das Stallgebäude besteht als Verbindungsbau zwischen dem Wohnhaus (B) und der Scheune (D). Gemäß Planzeichnung wurde die Erdgeschosssetage als Rinderstall konzipiert. Die obere Etage dient laut Planzeichnung als Lagerfläche. Hinsichtlich der Raumaufteilung wird auf die Planzeichnung in der Anlage des Gutachtens verwiesen. Das Gebäudebaujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung im 19. Jahrhundert, im Kern ggf. früher. Die Erneuerung von Drempel und Stalldecke wurde gemäß vorliegender Planunterlagen um 1952 durchgeführt. Nach Augenschein ist davon auszugehen, dass im Laufe der Zeit verschiedene Erneuerungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

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

Fundamente / Gründung:	Stampf- bzw. Betonfundamente o.ä.
Wände / Stützen:	vorwiegend Mauerwerksbauweise, teilweise Holzfachwerk mit Ausmauerung bzw. Ausfachung
Decke/n:	Holzbalkendecken (über EG)
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung:	Falzziegeldeckung
Rinnen / Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	--

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

Fassade:	Teilbereiche verputzt und gestrichen, Teilbereiche mit Sicht-Holzfachwerk mit verputztem Gefache
----------	--

Bodenbeläge:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
Wandverkleidung:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
Decken / Dachschrägen:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
Türen / Tore:	Holztürelemente, sonst keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
Fenster:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
Gebäudetechnik:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile weisen stellenweise Witterungsmerkmale auf

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

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Das Stallgebäude verfügt lt. Planzeichnung über simple bzw. baujahrsübliche Stallungs- und Lagerflächen. Das Gebäude entspricht nicht den zeitgemäßen Anforderungen, die gegenwärtig an moderne Stallgebäude gestellt werden.

Gesamturteil

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

D) Scheunengebäude

Gebäudetyp, Gliederung und Baujahr

Das Bauwerk ist gemäß Aktenlage bzw. soweit von außen erkennbar als eingeschossiges, in Mischbauweise (Massiv-/Fachwerkkonstruktion) errichtetes Scheunengebäude mit nutzbarem Satteldach zu beschreiben. Gemäß Planzeichnung wurde die Erdgeschossesetage mit Tenne, Pferdestall und Barren konzipiert. Bezüglich der Raumaufteilung wird auf die Planzeichnung (Teil-Darstellung) in der Anlage des Gutachtens verwiesen. Das Gebäudebaujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung im 19. Jahrhundert, im Kern ggf. früher. Nach Augenschein ist davon auszugehen, dass im Laufe der Zeit vereinzelte Erneuerungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

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

Fundamente / Gründung:	Stampf- bzw. Betonfundamente o.ä.
Wände / Stützen:	vorwiegend Mauerwerksbauweise, teilweise Holzfachwerk mit Ausmauerung bzw. Ausfachung
Decke/n:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung:	Falzziegeldeckung
Rinnen / Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	--

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

Fassade:	Teilbereiche verputzt und gestrichen, Teilbereiche mit Sicht-Holzfachwerk mit verputztem Gefache bzw. Fachwerk mit unverputzter Ausmauerung
----------	---

Bodenbeläge:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
Wandverkleidung:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
Decken / Dachschrägen:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
Türen / Tore:	Holztorelemente/Holztürelemente, sonst keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
Fenster:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde
Gebäudetechnik:	keine Angabe möglich, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile weisen stellenweise Witterungsmerkmale auf

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

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Das Scheunengebäude verfügt – soweit die Darstellung in der Planzeichnung – über simple bzw. baujahrsübliche Flächen. Das Gebäude entspricht nicht den zeitgemäßen Anforderungen, die gegenwärtig an moderne Landwirtschaftsgebäude gestellt werden.

Gesamturteil

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

Außenanlagen Fl.Nr. 41

- Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 41 weist Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen des öffentlichen Netzes (Wasser, Strom etc.) auf.
- Freifläche / Sonstiges: Der südliche Grundstücksbereich weist Grasbewuchs mit vereinzeltem Pflanzbestand auf. Der Hofbereich ist überwiegend mit Betonpflaster befestigt.
- Entlang der Straßenseite ist das Grundstück mit Grenzmauern sowie Tor- und Türelementen eingefriedet. Ein kleines Nebengebäude (Schuppen o.ä.) befindet sich im südwestlichen Grundstücksbereich.
- Gesamturteil: Die Außenanlage ist – soweit von außen erkennbar – als zweckmäßig und ansprechend gestaltet zu beurteilen.

Verkehrswert

Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 41, Oberdorfstraße 5, 7

Ergebnis der Ertragswertermittlung	316.000,- EUR
Ergebnis der Sachwertermittlung (marktangepasster Wert)	329.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 41 der Gemarkung Willmars ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als mäßig bis schwer marktgängig einzustufen. Hervorzuheben sind die zentrale Lage im Ortsgebiet und die – soweit von außen erkennbar – solide Bausubstanz. Es ist darauf hinzuweisen, dass von Seiten der beteiligten Parteien keine Innenbesichtigung der Gebäude ermöglicht wurde, so dass die Bewertung auf Basis der Aktenlage und der durchgeführten Außenbesichtigung erfolgte. In diesem Zusammenhang ist erwähnenswert, dass keine umfassenden Aussagen zu etwaigen Baumängeln, Bauschäden bzw. Restarbeiten getroffen werden können. Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks leitet sich aus dem ermittelten Resultat des Sachwertverfahrens ab und ist zum Wertermittlungsstichtag 25.07.2025 mit geschätzt rd. 329.000,- Euro zu beziffern. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale wird der Verkehrswert als marktadäquat eingestuft.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 41, Oberdorfstraße 5, 7

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 Neustadt a.d. Saale von Willmars Blatt 1336 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 41, Oberdorfstraße 5, 7, 97647 Willmars, Gebäude- und Freifläche zu 0,0837 ha, abgeleitet aus dem ermittelten Sachwert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 25.07.2025, auf rund:

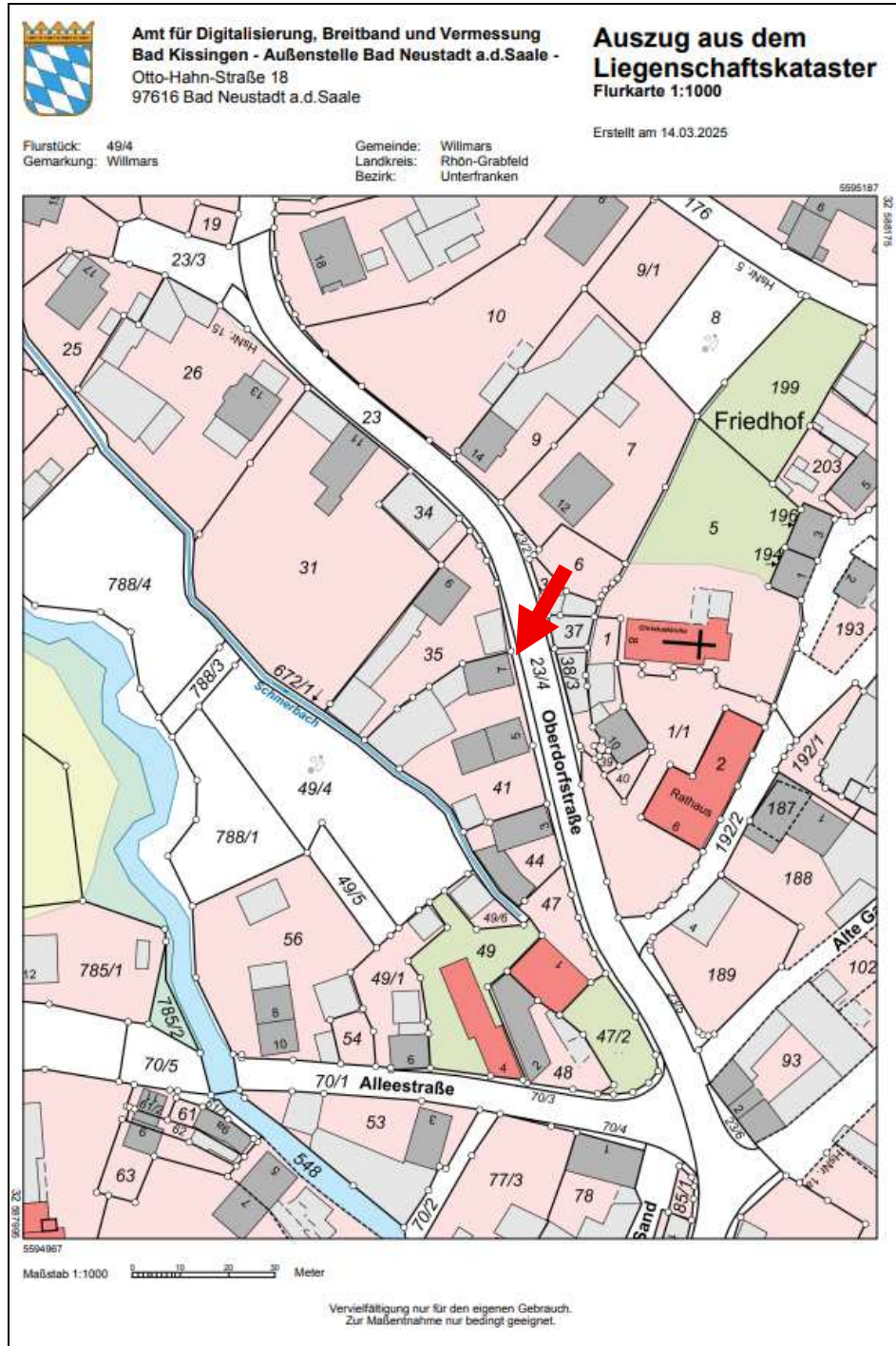
329.000,- EUR


(in Worten: dreihundertneunundzwanzigtausend Euro)

Hinweis: Eine Innenbesichtigung wurde nicht gewährt. 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
- Zusammengehörige 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://s.bayern.de/ALKIS_Legende oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.

Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.



Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf das Anwesen von Süd-Osten



Bild 2: Süd-Ost-Ansicht Hs.Nr. 7



Bild 3: Ost-Ansicht Stall- und Scheunengebäude



Bild 4: Nord-Ost-Ansicht Hs.Nr. 5 und Hs.Nr. 7