



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 51/25; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wert-
ermittlungstichtag 05.12.2025 – des Grundstücks Fl.Nr. 163/1
der Gemarkung Theisenort, Krebsbachstraße 25,
96328 Küps-Theisenort



ZUSAMMENFASSUNG

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 163/1 der Gemarkung Theisenort, Krebsbachstraße 25, 96328 Küps-Theisenort, Gebäude- und Freifläche zu 2.573 m ²
Bewertungsobjekt/e, Beschreibung:	<u>A) Wohngebäude:</u> freistehendes, zweigeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, unterkellertes Einfamilienhaus mit nicht ausgebauter Dachgeschossetage; Wfl. EG+OG ca. 158,76 m² zzgl. Nutz-/Nebenfläche (DG, KG etc.); Baujahr ca. 1950, bauliche Modifikationen / Anbau um 1960 <u>B) Garagengebäude:</u> freistehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Garagengebäude mit leicht geneigtem Pultdach; 2 PKW-Stellplätze und Abstellfläche; Bj. um 1960, nachträglich erweitert
Gewerbebetrieb/e:	nicht bekannt
Mieter / Pächter:	keine Miet-/Pachtverträge vorgelegt
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine vorhanden
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	- umfangreicher Sanierungsbedarf, kostenintensiver Instandhaltungsrückstau und Modernisierungsbedarf - Lage teils im Außenbereich bzw. Ortsrandbereich - teils eingeschränkte Raumfunktion
Küche / Zubehör:	nicht vorhanden
Energieausweis:	Energieausweis wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. Auskunft der Behörde
Denkmalschutz:	keine Eintragungen
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	05.12.2025
Ertragswert:	116.000,- EUR
Sachwert:	124.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	124.000,- EUR



Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 163/1 der Gemarkung Theisenort als eine im Außenbereich gelegene, jedoch direkt am Ortsrand von Theisenort grenzende Landwirtschaftsfläche aus. Direkt südwestlich grenzt an das Bewertungsgrundstück eine Wohnbaufläche (WA – Allgemeines Wohngebiet lt. Flächennutzungsplan). Angesichts der örtlichen Gegebenheiten entspricht die Lage des Grundstücks nach Augenschein einem *Allgemeinen Wohngebiet (WA)*.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das Grundstück Fl.Nr. 163/1 befindet, existiert nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). bzw. § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Dorferneuerung / Flurneuordnung

Gemäß Auskunft des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberfranken befindet sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 163/1 innerhalb eines Dorferneuerungs- bzw. Flurneuordnungsverfahrens mit der Bezeichnung *Theisenort DE*. Die Recherche beim Amt für Ländliche Entwicklung (ALE) hat ergeben, dass sich innerhalb des Verfahrens für das Bewertungsgrundstück keine Änderungen hinsichtlich Form, Größe etc. ergeben.

Denkmalschutz

Der bauliche Bestand ist laut durchgeführter 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. 163/1 nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmalbereichs befindet.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstückszuschnitt und Topographie

Die Form des Grundstücks Krebsbachstraße 25 ist als unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan) zu beschreiben. Das Gelände des Grundstücks steigt von der nordöstlichen Seite in Richtung Südwesten etwas an.



Grundstücksabmessungen

Straßen-/Wegefront (westlich):	ca. 39 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 28 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 90 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das Grundstück Fl.Nr. 163/1 der Gemarkung Theisenort 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 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

Entlang der nordöstlichen Grundstücksseite verläuft der Krebsbach, ein rund vier Kilometer langer, rechter und nördlicher Zufluss der Rodach. Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 163/1 der Gemarkung Theisenort keine Einstufung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Gemäß der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung befindet sich das Bewertungsgrundstück innerhalb eines wassersensiblen Bereich. 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. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden.

Landschaftsschutzgebiet

Der nordöstliche Randbereich des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 163/1 ist teils als Landschaftsschutzgebiet klassifiziert. Landschaftsschutzgebiete dienen in erster Linie dem Schutz des Naturhaushalts und seiner Funktionsfähigkeit.



Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Immissionen

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 163/1, Krebsbachstraße 25, befindet sich im östlichen Randbereich von Theisenort, rund 2,5 Kilometer Luftlinie nördlich des Gemeindegemeinschafts Küps, in einem gemischt genutzten Ortsgebiet. Die bauliche Umgebung ist von Wohnanwesen bzw. von einer gewerblich genutzte Fläche (Bauhof einer Bau-firma) geprägt. Die überwiegend mäßig bis zeitweise stärker befahrene Staatsstraße St 2200 verläuft rund 50 m Luftlinie südlich des Bewertungsgrundstücks in West-Ost-Richtung. Direkt an die südliche Grundstücksseite grenzt die Krebsbachstraße, eine nach Johannisthal führende Gemeindeverbindungsstraße, die überwiegend von Anlie-gern frequentiert wird. Darüber hinaus befinden sich in der Umgebung landwirtschaftlich genutzte Flächen des Außenbereichs. Auf Grund der gewerblich bzw. landwirt-schaftlich genutzten Flächen in der Umgebung ist – zumindest temporär – mit entspre-chenden Immissionen zu rechnen. Weitere Störungen aus gewerblichen Immissionen (Industriebetriebe, Handwerksbetriebe, Gastronomiebetriebe etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin nicht festgestellt worden.

Erschließungszustand

Das zu bewertende Grundstück Krebsbachstraße 25, Fl.Nr. 163/1 der Gemarkung Theisenort, gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen, so die Recherche, übliche Anschlüsse für Strom, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Lei-tung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie eine Zufahrts- bzw. Zugangsmög-lichkeit von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. Der Wertermittlung wird zu Grunde gelegt, dass nach Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungsstichtag keine Erschlie-ßungs- und Verbesserungsbeiträge bzw. Herstellungskosten anfallen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen jederzeit entsprechende Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das zu bewertende Grundstück Krebsbachstraße 25, Grundstück Fl.Nr. 163/1 der Gemarkung Theisenort, ist zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2025 mit einem freiste-henden Einfamilienhaus nebst Garagengebäuden bebaut. Das Wohnanwesen ist laut Auskunft des Eigentümers zum Wertermittlungsstichtag ungenutzt bzw. leer stehend. Es bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Miet- bzw. Pachtverhältnisse.

Rechtliche Gegebenheiten

Herrschende grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Altlasten o.ä. sind – ab-gesehen 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) Wohngebäude

Typ und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um ein freistehendes, zweigeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, unterkellertes Einfamilienhaus mit unausgebauter Dachgeschosssetage. An die nördliche Wohnhausseite ist das Garagengebäude (B) angebaut. Das Wohngebäude wurde laut vorliegender Unterlagen um 1950 errichtet. Anfang der 1960er Jahre erfolgte ein Wohnhausanbau (Erweiterung nördlich). Nach Auskunft des Eigentümers wurde um 2016 in Teilbereichen mit Sanierungs- und Entkernungsarbeiten (bzw. Rückbau von Innenausbauerelementen etc.) begonnen.

Gliederung

Der Eingangsbereich befindet sich an der südwestlichen Gebäudeseite. Das Wohngebäude weist auf der Erdgeschosssetage einen Windfang mit Treppenaufgang, einen Flur, ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Esszimmer, einen Bad/WC-Raum sowie einen Terrassenbereich auf. Die Obergeschosssetage verfügt über einen Flur, einen Bad/WC-Raum, vier Zimmer sowie eine Dachterrasse mit Überdachung. Auf der Kellergeschosssetage befinden sich zweckmäßige Nutz- und Nebenräume (Heizung, Lager etc.). Hinsichtlich der Raumaufteilung bzw. Grundrissgliederung wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung vereinzelte Abweichungen zwischen dem Planstand und dem baulichen Bestand festgestellt werden konnten.

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

Fundament / Gründung:	Betonfundamente; Betonboden
Außenwände:	Massivwandkonstruktion bzw. Mauerwerk
Innenwände:	vorherrschend Massivwandkonstruktion (Mauerwerk o.ä.)
Geschossdecken:	Massiv- bzw. Holzbalkendecken



Treppen:	KG-EG: gewendelte Massivtreppe EG-OG: gewendelte Holztreppe mit Holzgeländer OG-DG: gewendelte Holztreppe mit Holzgeländer
Dachform:	Walmdach, Gaube
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung
Kamin/e:	ein einzügiger Kamin; ein zweizügiger Kamin; Kaminköpfe gemauert
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	massives Eingangspodest mit Massivstufen und Metallgeländer und Metallhandlauf; Dachterrasse mit Plattenbelag, Metallgeländer und Überdachung; Eingangsüberdachungen; Terrasse mit Waschbetonplattenbelag und Massivgeländer

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

Fassade:	überwiegend Putzfassade mit Anstrich; Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	vorherrschend Fliesenbelag, Holzparkett, Laminatbelag, Betonwerksteinplatten, Betonboden bzw. -estrich mit Glattstrich, teils ohne Bodenaufbau (Unterbodenkonstruktion/Oberbodenbelag)
Wandverkleidung:	vorwiegend verputzt (bzw. Trockenputz/GK-Platten) und gestrichen bzw. tapeziert, tlw. Fliesenbelag o.ä., z.T. unverkleidete bzw. unfertige Wandbereiche
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	Decken vorherrschend verputzt (bzw. Trockenputz/GK-Platten) und gestrichen bzw. tapeziert, tlw. Holz- bzw. Paneelverkleidung; z.T. unverkleidete Deckenuntersicht; Dachschrägen unterseitig unverkleidet



Türen / Tore:	Haustürelement in Holzausführung mit Struktur- glasausschnitten und Vergitterung; innen vorwie- gend Holztüren (furniert; tlw. mit Glasausschnitt) mit Holzzargen, z.T. Metalltürelemente
Fenster:	vorwiegend Holzfensterelemente mit Isolierverglä- sung bzw. Holzverbundfenster, tlw. Rollo; z.T. Kunststoff-Isolierglasfenster und Metallrahmen- Kellerfensterelemente mit Einfachverglasung und Außengitter
Heizung:	Öl-Zentralheizungskombination (Fabrikat Viess- mann) mit Festbrennstoff-Kessel (Fabrikat Viess- mann); Kunststoff-Öltanks; wandhängende Heiz- körper; Kachelöfen
Sanitärausstattung:	vereinzelt Rohinstallation bzw. unfertige Anschlü- se vorhanden; Badezimmer (OG) mit Waschbe- cken, Badewanne und Stand-WC mit Aufputzspül- kasten ausgestattet
Elektroinstallation:	vorherrschend Unterputzinstalltion bzw. unfertige Elektro-Rohinstallation; z.T. Aufputzinstallation

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile (Dacheindeckung, Kaminköpfe, Dacheindeckung etc.) teils mit markanten Witterungsmerkmalen behaftet
- Fassadenputz bzw. Fassadensockel stellenweise erheblich schadhaft (Abplatzun-
gen, Rissbildungen, Flecken, Absandung des Anstrichs etc.)
- diverse Wandbereiche (KG) stellenweise mit erheblichen Feuchtigkeitsmerkmalen
(Flecken, Verfärbungen etc.) bzw. schadhaften Stellen behaftet - vermutlich man-
gelhafte Abdichtung gegen Feuchtigkeit o.ä.
- Betondeckenkonstruktion (Bodenbereich) der Dachterrasse mit Feuchtigkeits-
merkmalen behaftet
- zahlreiche Ausbauelemente (Wand- und Deckenverkleidung, Unterbodenkonstruk-
tion mit Oberbodenbelag, Haustechnik- und Sanitärausstattung, Tür- und Fens-
terelemente, Rollos etc.) unfertig bzw. stark verschlissen, schadhaft bzw. erneue-
rungsbedürftig
- Wandbereiche z.T. mit Schimmel- und Stockfleckenbildung behaftet
- Überdachung der Dachterrasse schadhaft
- Kamin (einzügig) schadhaft
- Metallteile stellenweise korrodiert



Hinweis: Es waren augenscheinlich keine Anzeichen für Hausschwamm ersichtlich. Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadens- bzw. Baumängelgutachten, d.h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Bausubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, bauphysikalische Gegebenheiten, Brandschutz etc.) vorgenommen. Die Baubeschreibung bzw. die Nennung der Baumängel und Bauschäden basiert vorwiegend auf Augenschein und. erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden bzw. Baumängel, Statik, Schadstoffe/Raumgifte und Schädlinge respektive Parasiten sowie eine Überprüfung der Haustechnik bzw. technischen Anlagen und der Raumlufte 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. Da es sich um ein älteres Gebäude handelt, ist zum Wertermittlungstichtag davon auszugehen, dass der Gebäudebestand den Anforderungen zum Wertermittlungstichtag nicht gerecht wird und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, einfach und teils eingeschränkt funktional zu beschreiben. Als negativ hinsichtlich der Raumfunktionalität wirken sich die teils bestehenden „gefangenen Räume“ bzw. „Durchgangszimmer“ aus. Darüber hinaus weist die Kellergeschossetage eine in Teilbereichen geringe Raumhöhe auf. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung (Abzug i.S. § 8 Abs. 3 ImmoWertV) ist nach sachverständiger Einschätzung demzufolge gegeben.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist als „in die Jahre gekommen“, der Pflegezustand als mäßig bis unzureichend zu beurteilen. Das Wohngebäude befindet sich zum Teil in einem erheblich sanierungs- sowie instandsetzungsbedürftigen Zustand.

B) Garagengebäude

Typ, Gliederung und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Garagengebäude mit leicht geneigtem Pultdach. Das Garagengebäude ist an die nordöstliche Wohnhausseite angebaut und weist zwei von Südwesten aus befahrbare Kfz-Stellplätze sowie Lager- und Abstellflächen auf. Laut vorliegender Bauplanunterlagen wurde der westliche Garagenstellplatz ungefähr Anfang der 1960er Jahre als Einzelgarage errichtet. Vermutlich in den 1970/80er Jahren wurde das Gebäude beidseitig angebaut bzw. erweitert.



Rohbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. nach Aktenlage/vorh. Unterlagen)

Fundamente/Gründung:	Beton- bzw. Stampfundamente; Betonbodenplatte
Wände:	Mauerwerk bzw. Massivwände
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachform:	Flachdach (leicht geneigtes Pultdach)
Dachdeckung/-abdichtung:	Metallprofilelemente
Rinnen, Rohre:	Metall- bzw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	Montagegrube

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

Fassade:	vorwiegend Putzfassade mit Anstrich
Bodenbeläge:	vorherrschend Betonboden mit Glattstrich
Wandverkleidungen/-beläge:	überwiegend verputzt, tlw. unverputzt bzw. unverkleidet
Deckenverkleidung:	vorwiegend unverkleidet
Türen / Tore / Fenster:	Garagen-Metallschwingtore; Metalltürelement

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile (Tore etc.) weisen stellenweise markante Witterungsmerkmale auf
- Fassadenputz bzw. Wandbereiche teils schadhaft (Abplatzungen, Rissbildungen, Feuchtigkeitsflecken, Putzschäden, Absandung des Anstrichs etc.)



- Decken-/Dachuntersicht nicht verkleidet (keine feuerhemmende Garagendecke Feuerwiderstandsklasse F30)

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.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

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

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist im Wesentlichen als solide, der Pflegezustand als mäßig zu beurteilen. Das Garagengebäude weist in Teilbereichen Restarbeiten, Instandhaltungsrückstau sowie Renovierungsbedarf auf.

Außenanlagen

- | | |
|------------------------------|---|
| Ver- und Entsorgungsanlagen: | Das Wohnanwesen ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Strom etc.) angeschlossen. |
| Wege und Flächen, Sonstiges: | Der Hofbereich bzw. Garagenvorplatz ist mit einer Asphaltfläche befestigt. Die zum Hauseingang führende Wegefläche ist mit Granitpflaster angelegt. Das Grundstück ist zum Teil mit einem Zaun eingefriedet. Die Gartenfläche ist als Grünfläche mit Baum- und Strauchbestand sowie Geländestützmauern etc. gestaltet. Südöstlich des Wohnhauses steht eine PKW-Fertigarage (Fabrikat Zapf; Bj. 2002) mit Flachdach. Laut Hinweis des Eigentümers nutzt eine Baufirma den südöstlichen Grundstücksbereich temporär als Freilager. |
| Gesamturteil: | Die Außenanlagen weisen erheblichen Pflegerückstand (Wildwuchs etc.) auf. Stellenweise lagert Unrat auf dem Grundstück. |



Verkehrswert**Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse****Ergebnis des Ertragswertverfahrens** 116.000,- EUR**Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)** 124.000,- EUR**Marktsituation und Besonderheiten**

Das Bewertungsgrundstück Krebsbachstraße 25, Fl.Nr. 163/1 der Gemarkung Theisenort, ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungstichtag 05.12.2025 als mäßig bis schwer marktgängig einzustufen. Hervorzuheben ist die große Grundstücksfläche von über 2.500 m² sowie die umfangreiche Wohn- und Nutzfläche. Das Bewertungsobjekt weist erheblichen Sanierungs- und Instandsetzungsbedarf aus. Die für eine Nutzung erforderlichen Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten wirken sich, nicht zuletzt vor dem Hintergrund stetig steigender Baukosten, daher signifikant nachteilig auf die Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts auf. Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 163/1 der Gemarkung Theisenort leitet sich aus dem ermittelten Resultat des Sachwertverfahrens ab und ist zum Wertermittlungstichtag 05.12.2025 mit geschätzt rd. 124.000,- Euro zu beziffern. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale ist das Resultat der Verkehrswertermittlung nach sachverständiger Einschätzung als marktadäquat einzustufen.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 163/1

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 Theisenort Blatt 764 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 163/1 der Gemarkung Theisenort, Krebsbachstraße 25, 96328 Küps-Theisenort, Gebäude- und Freifläche zu 2.573 m², abgeleitet aus dem ermittelten Sachwert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungstichtag 05.12.2025, auf rund:

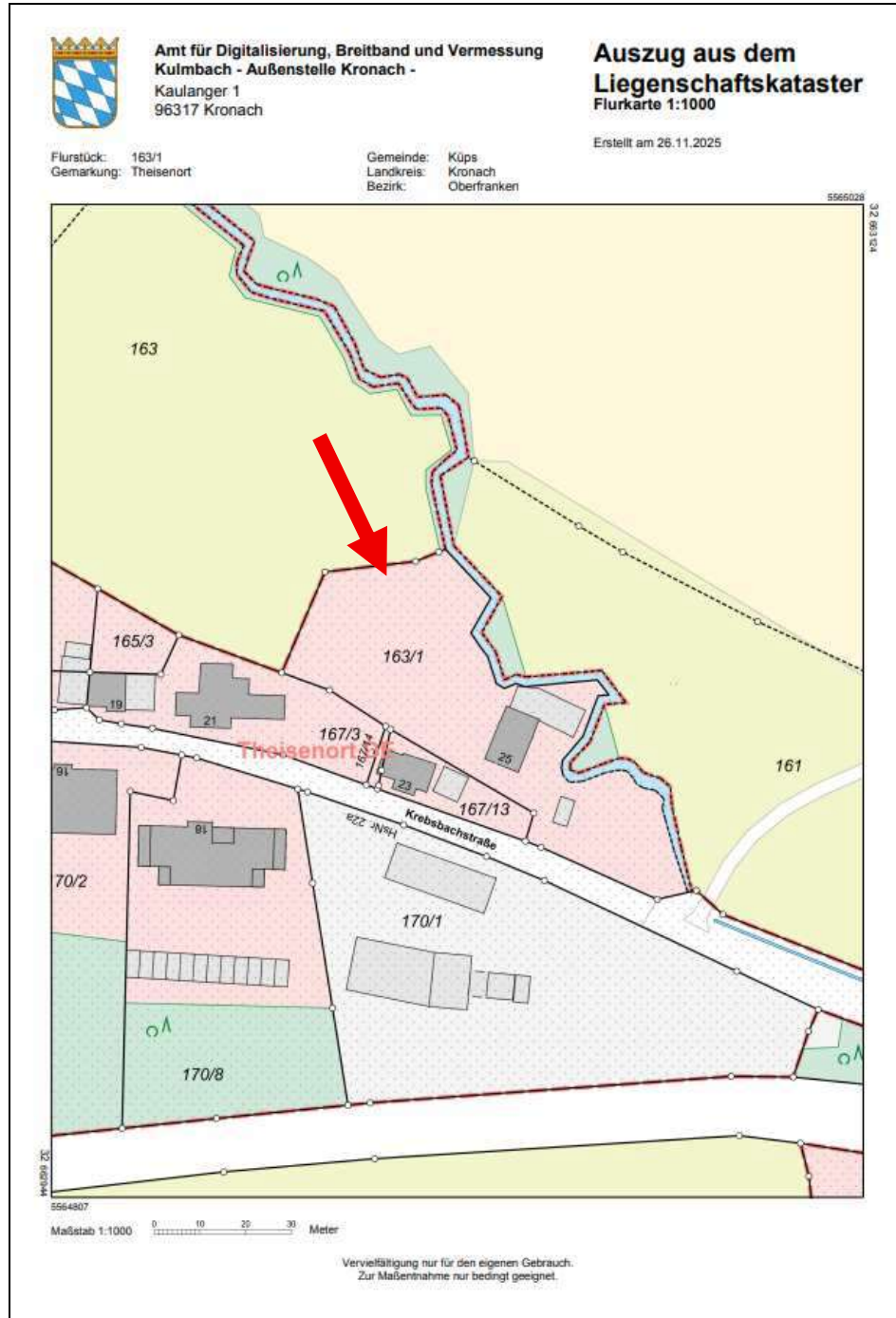
124.000,- EUR

(in Worten: einhundertvierundzwanzigtausend Euro)



Anlagen

Lageplan (ohne Maßstab)



Legende zur Flurkarte



Flurstück

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Zusammengehörige Flurstücksteile
- Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
- Abgemerkter 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
- Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, 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
- Grenze der kreisfreien Stadt

Tatsächliche Nutzung

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

Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter
https://3.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-Osten



Bild 2: Süd-West-Ansicht des Garagengebäudes



Bild 3: Nord-West-Ansicht



Bild 4: Süd-Ost-Ansicht des Grundstücks Fl.Nr. 163/1