

über 25 Jahre

**SACHVERSTÄNDIGENBÜRO JOHANNSEN**



IMMOBILIENBEWERTUNG-GUTACHTENERSTELLUNG-WIRTSCHAFTSMEDIATION  
MITGLIED IM LANDESVERBAND BAYERN (LVS) UND IM GUTACHTERAUSSCHUSS DER  
STADT ERLANGEN, LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT UND FORCHHEIM, EHEM. NEUSTADT-BAD WINDSHEIM

## OBJEKTDARSTELLUNG

**Zur Schleuse 2, Ringstr. 2, Gebäude- und Freifläche  
97483 Eltmann-Limbach**



Zur Schleuse 2

Neubau -Tafelbauweise- EG, ausgebaut DG, Wfl. 120 m<sup>2</sup>, angebaut ans Bestandsgebäude



Ringstraße 2

Bestandsgebäude –Massivbau- KG, EG, ausgebaut DG, Wfl. 87 m<sup>2</sup>, lt. Aktenlage

**GZ 1 K 30/22**

**Bewertungsgrundstück/e**

**Versteigerung**

Zur Schleuse 2, Ringstraße 2, Flst. 230/38, Gebäude- und Freifläche zu 1.159 m<sup>2</sup>

**Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag**

10. November 2022

**Verkehrs-/Marktwert/e Wohngebäude mit D/Garageneinheit**

**354.000 €**

(In Worten: dreihundertvierundfünfzigtausend Euro)

HEINRICH-SOLDAN-STR. 16A - 91301 FORCHHEIM

TEL. 09191-72 98 37 FAX. 09191-70 31 93 [SV-BUERO-JOHANNSEN@T-ONLINE.DE](mailto:SV-BUERO-JOHANNSEN@T-ONLINE.DE)

NIEDERLASSUNG: OSTENDSTR. 149 - 151, 90482 NÜRNBERG, TEL. 0911 - 59 76 99 33

INHABER: WOLFGANG JOHANNSEN -DIPL. SACHVERSTÄNDIGER (DIA)-, IMMOBILIENÖKONOM (EBS),  
DIA ZERT. (LF)-ZERTIFIZIERT ZERT.-NR.DIA-IB-577, AKKREDITIERT NACH DIN-EN ISO/IEC 17024  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN, MIETEN UND PACTEN  
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR OBERFRANKEN BAYREUTH ÖFFENTLICH BESTELLT UND VEREIDIGT



## ALLGEMEINE ANGABEN

<b>Wertermittlungsobjekt</b>	<u>Grundbuch von Limbach, Blatt 1094, Flst. 230/38,</u> Zur Schleuse 2, Ringstr. 2, Gebäude-/Freifläche zu 1.159 m <sup>2</sup> .
<b>Gebäudeaufbauten</b>	<u>Neubau Wohngebäude -Tafelbauweise-Holzbau- Baujahr 2015</u> Erd- und Dachgeschoss, nicht unterkellert. Wohnfläche EG/DG 120 m <sup>2</sup> -Fertigmaß-  <u>Bestandsgebäude -Massivbauweise-Bauherrneigenleistung-</u> <u>Baujahr 1971</u> Erd- und Dachgeschoss <sup>(*)</sup> , unterkellert <sup>(**)</sup> . Wohnfläche EG 87 m <sup>2</sup> -Rohbaumaß inkl. 3% Putzabzug- <sup>(*)</sup> „Ausbau baurechtlich nicht angezeigt“ <sup>(**)</sup> <i>Ggf. wurde eine Teilfläche des Kellers, aufgrund früherer Anbaumaßnahmen, überbaut, lt. Auskunft. Eine genaue Flächenfeststellung ist nicht gegeben!</i>  <u>D/Garage, Massivbauweise, separatstehend- Baujahr 1971.</u> Erdgeschossig, mit Flachdach, mit Holzattika
<b>Vermietung/Nutzung</b>	Keine Vermietung, es besteht Eigennutzung für den Neubau, dass Bestandswohnhaus ist nicht bewohnt und eingeschränkt bewohnbar!

## GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

<b>Lage- und Ortsangaben</b>	Limbach ist ein Gemeindeteil der Stadt Eltmann mit 5.680 Einwohnern (Stand: 1. Januar 2022). Es liegt westlich von Eltmann am nördlichen Steilabfall des Steigerwaldes zum Maintal hin. Besonders bekannt ist es durch die barocke Wallfahrtskirche Maria Limbach und durch die nahegelegene Main-Staustufe mit Schleuse und Kraftwerk.  Die Lage über N.N. beträgt 237 m. Der Gemeindeteil Limbach weist rd. 754 Einwohner auf (Stand 2022).  Limbach weist eine dörfliche Infrastruktur auf, d.h., eine eingeschränkte Versorgungsgegebenheiten besteht. Ortsansässig sind ein Restaurant, Biolandhof und eine Tierarztpraxis etc. zu erwähnen. Im Weiteren sind zwei größere Gewerbebetriebe vorhanden, davon eines direkt an der Staatsstraße in Richtung Eltmann.  Trotz alledem sind rund 80 % aller Erwerbstätigen aus Limbach sogenannte Auspendler und arbeiten in Betrieben des Umlandes, vereinzelte landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe gibt es noch. Die Äcker liegen westlich von Limbach.  Bei dem zu bewertenden Objekt „Zur Schleuse 2, Ringstraße 2“ handelt es sich um ein „Gebäudemengenlage bestehend aus einem Bestands- und Neubaugebäude, welches angebaut ist“.
<b>Wohn-/Geschäftslage</b>	Dörflich geprägte Wohnlage, in unmittelbarer Nähe befindet sich im Norden die Staustufe und im Anschluss daran der TSV 1937 Limbach mit seinen Sportstätten nebst der Gaststätte „Seeblick“.



Art der Bebauung/ Nutzung in der Straße	Wohngebäude mit D/Garageneinheit. Die Bebauung/Nutzung im näheren Umfeld ist augenscheinlich überwiegend wohnwirtschaftlich genutzt, mit der Ausnahme des gewerblichen Betriebs, Schleuse und Sportverein, wie vorgenannt.
Verkehrslage	Verkehrsgünstige Anbindungen über die Staatsstraße zur A70 (Anschlussstelle „Eltmann“). Die öffentliche Verkehrsanbindung, sowie die Schulbusanbindung ist ausreichend. Die Bushaltestelle ist im Ort -Hauptstraße 33- fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar. <u>Entfernung in ca. km zu den nächstgelegenen Orten:</u> Eltmann 3, Eschenbach 5, Zeil 8, Bamberg 19, Forchheim 53, Erlangen 66, N'berg-Flughafen 82.

### GEBÄUDEBESCHREIBUNG

<b>Baujahr</b>	1971 bzw. 2015
Bezugsfertigstellung	Lt. Aktenlage!
Baugenehmigung	Gem. Aktenlage s. Anlage!
Außenabmessungen/ überbaute Fläche (ca.)	<p><u>Wohnhaus -Alberthaus -Fertighäuser/Holzbau- Albert classic - Tafelbauweise</u> 9,336 m x 9,961 m = 92,995 m<sup>2</sup> überbaute Fläche 3,00 m x 5,206 m = 15,618 m<sup>2</sup> - Anbau -</p> <p><u>Erd- und Dachgeschoss ca. 120 m<sup>2</sup>, lt. Flächenberechnung (*)</u> EG 70,23 m<sup>2</sup> + DG 50,26 m<sup>2</sup>)</p> <p>Mit einer anrechenbaren Terrassen- bzw. Balkonfläche. Ein 3%iger Putzabzug ist nicht berücksichtigt, <u>es handelt sich um ein (*) Fertigmaß.</u></p> <p><u>Wohnhaus-Bestandsgebäude- Massivbauweise-</u> 11,00 m x 10,00 m = 110 m<sup>2</sup> überbaute Fläche</p> <p><u>KG, EG- und DG Satteldach ca. 87 m<sup>2</sup>, lt. Flächenberechnung</u> EG 87,39 m<sup>2</sup> - DG-Ausbau wurde baurechtlich nicht angezeigt!</p> <p>Mit keiner anrechenbaren Terrassen- bzw. Balkonfläche. Ein 3%iger Putzabzug ist berücksichtigt, <u>es handelt sich um ein Rohbaumaß.</u></p>
Nutzfläche (rund)	<p><u>Neubau</u> Anbau Hauswirtschaftsraum 14,30 m<sup>2</sup> Spitzbodenflächen</p> <p><u>Bestandsgebäude</u> Kellerflächen 87,53 m<sup>2</sup>, lt. Plan. -Flächenabweichungen können bestehen, wie vorgenannt!-</p> <p>Doppelgarage</p>

**Bauzustand/Gebäudeart**

Das Grundstück weist zwei Bewertungsobjekte auf, bestehend aus einem Neubau aus 2015 in Tafelbauweise errichtet. D.h., der Neubau wurde vorgefertigt und am Grundstück dann montiert. Eine Unterkellerung besteht nicht, es wurde auf die Bestandsbodenplatte o.ä. aufgesetzt, lt. Auskunft. Der Neubau wurde direkt an das bestehende Bestandsgebäude angebaut, welches im Jahre 1971 in Massivbauweise KG, EG und DG erstellt wurde.

Lt. Auskunft erfolgte die Erbauung überwiegend in Bauherrneigenleistung, der wohnwirtschaftliche DG-Ausbau wurde baurechtlich nicht angezeigt, wie weitere An- und Aufbauten auf dem Grundstück, lt. Aktenstand. Es handelt sich um eine schicksalhafte Gebäudemengenlage als Zweckbebauung, gleichwohl das Bestandsgebäude eine teilweise bauabgängige Substanz aufweist. Eine Sanierung, Renovierung bzw. Modernisierung steht unseres Erachtens nicht bzw. in einem stark belasteten Kosten-/Nutzenverhältnis.

Lt. Aktenlage/Auskünften wurde einzig im EG das Duschbad/WC renoviert, modernisiert, der Zeitpunkt ist unbekannt. Ansonsten handelt es sich um baujahrestypische Bauelemente, mit dem, dass die Beheizung über Festbrennstoff-Einzelöfen erfolgte, die mittlerweile alle stillgelegt sind. Das Bestandshaus, stellt derzeit eine Kaltlagernutzung dar, mit dem, dass der Neubau keinen Keller aufweist, ggf. können diese Flächen als Kellerersatzraum dienen.

Eine wohnwirtschaftliche Nutzung, im einfachsten Sinne, u.a. durch Elektroheizgeräten oder neuer Festbrennstoff-Einzelöfen, solche Maßnahmen jedoch immer einer Investition bedarf, die teilweise schwer zu kalkulieren ist, und auch noch Kosten zur Folge hat, die nicht planbar sind, sog. „Sowieso Kosten“.

**Technik/Ausstattung**

Der bestehende bauliche Zustand – soweit augenscheinlich erkennbar – kann für das Bestandsgebäude weitestgehend als einfachst und abgewirtschaftet bezeichnet werden, zumal wir unterstellen, dass in Bezug des Baujahres/Errichtung und der Bauausführung/Technik/Ausstattung in den vorgenannten unterschiedlichen Jahrzehnten wiederum kaum Erneuerungen erfolgten und eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung seit geraumer Zeit nicht mehr stattgefunden hat.

**Energieausweis**

Ein Energieausweis wurde uns nicht vorgelegt.

Aufwendungen für eine evtl. notwendige energetische Sanierung bleiben bei der Verkehrswerteinschätzung unberücksichtigt.



**Bildaufnahmen**



Ansicht von Hauptstraße in die Straße „Zur Schleuse“-Eckgrundstück, mit dem sichtbaren Verlauf der Hochspannungsleitung-



Einfriedung- und Zufahrtsansicht

**Ringstraße 2 - Erdgeschoss/Zugang -**



Baujahrestypische Ausstattung, sichtbare Schäden an der Fassade und im Sockelbereich

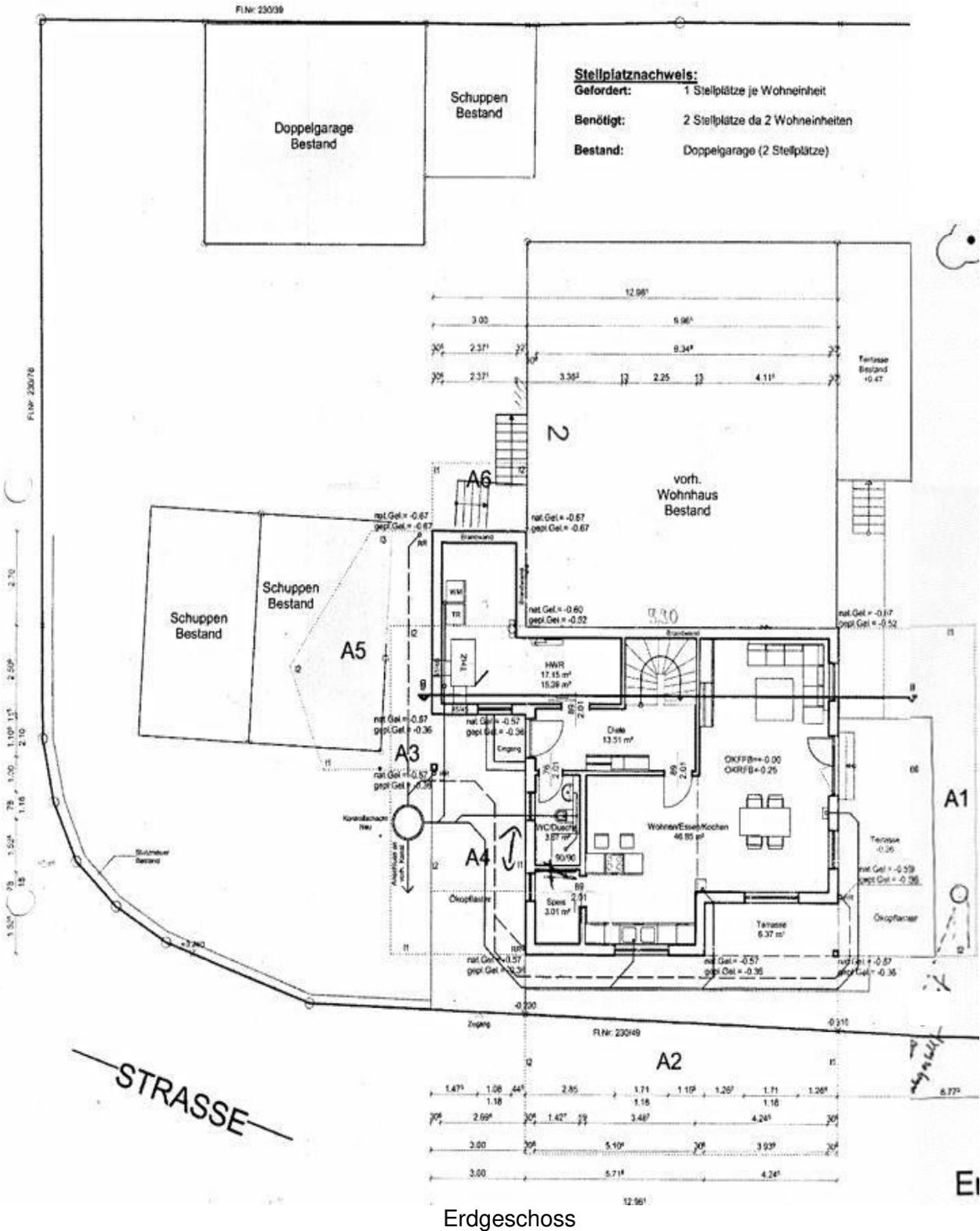


Gartenseite  
-sichtbar der höhere und direkte Neubuanbau-

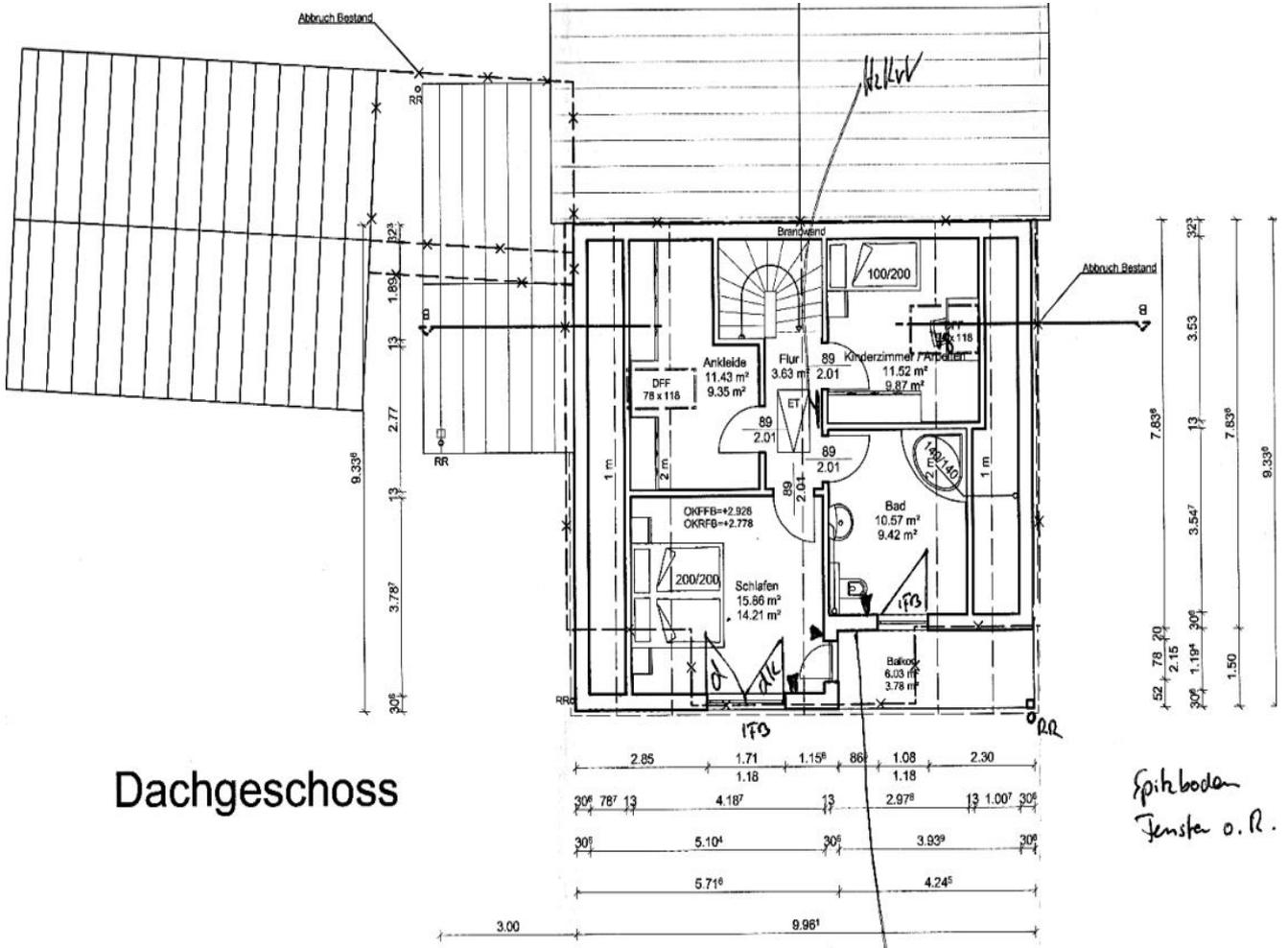


Grundrisse

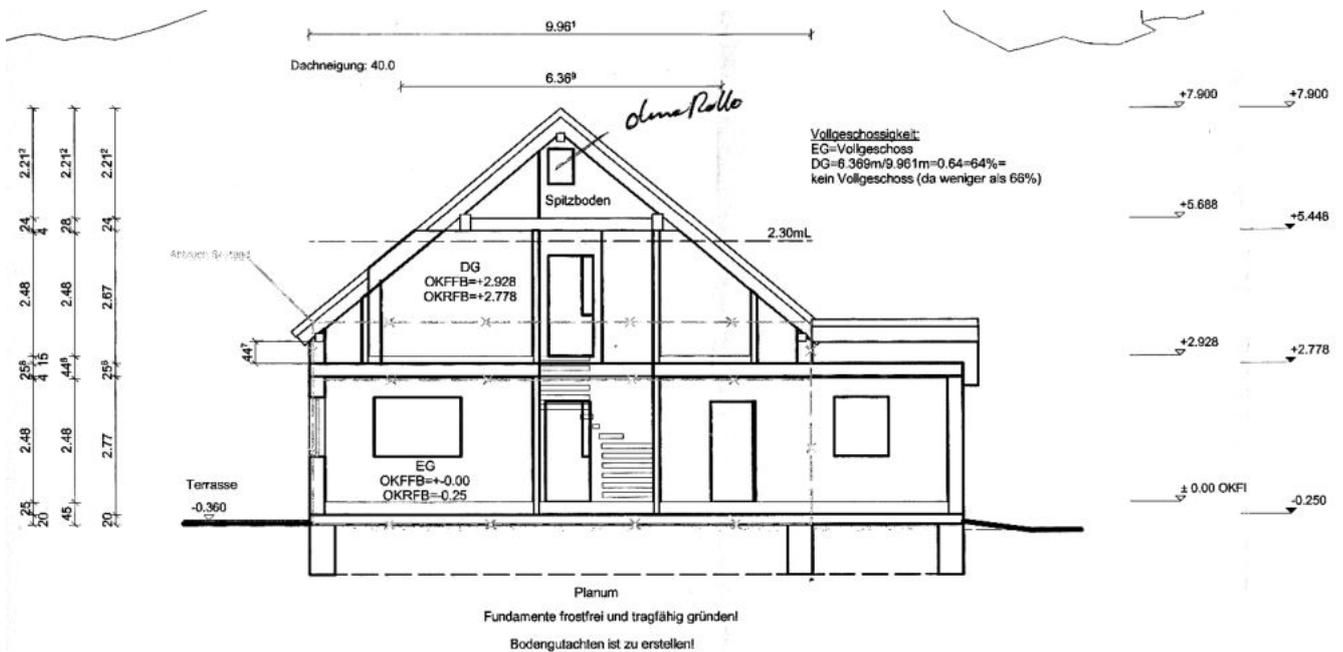
Zur Schleuse 2- Grundrisse/Schnitt –



Erdgeschoss

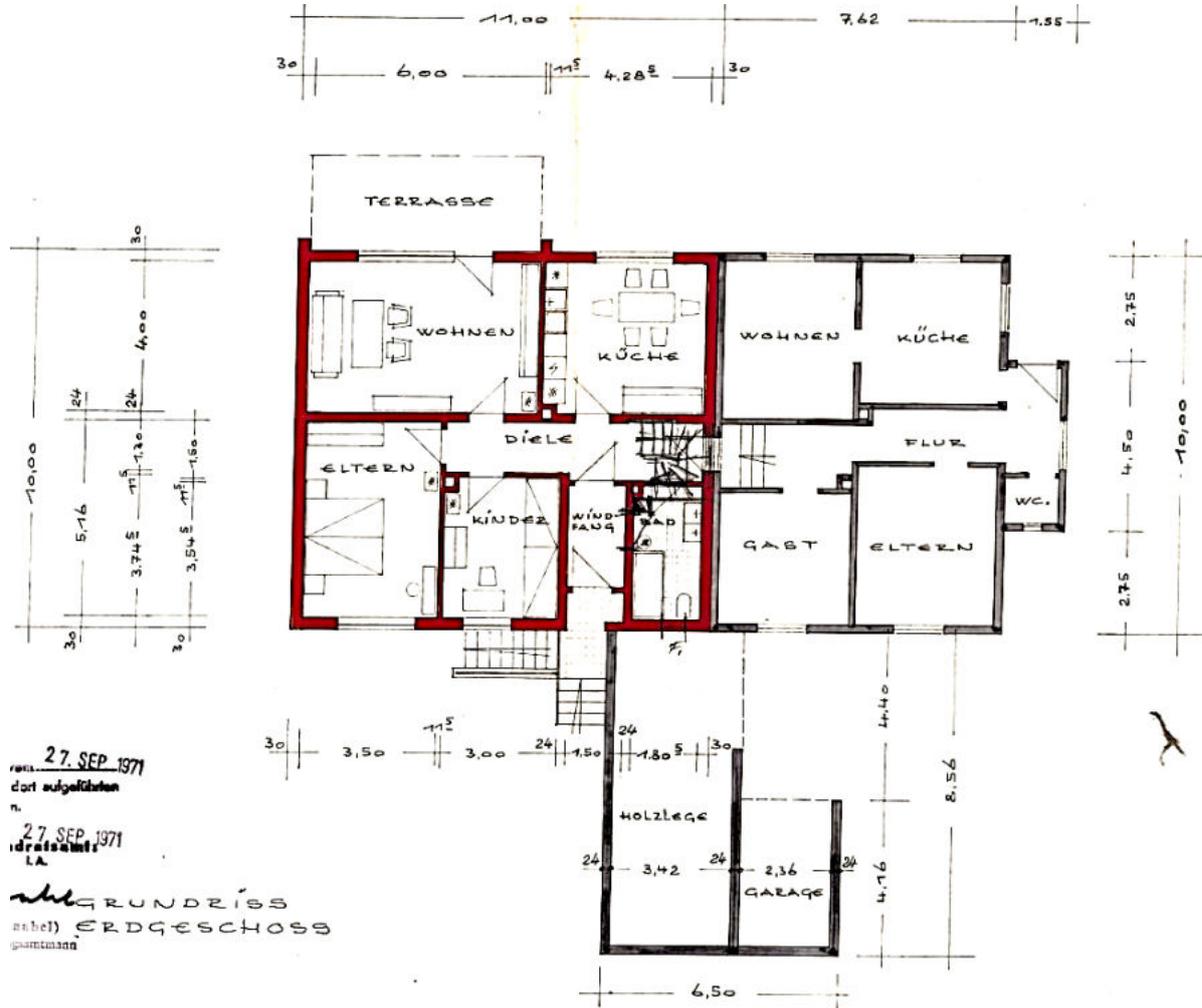


Dachgeschoss

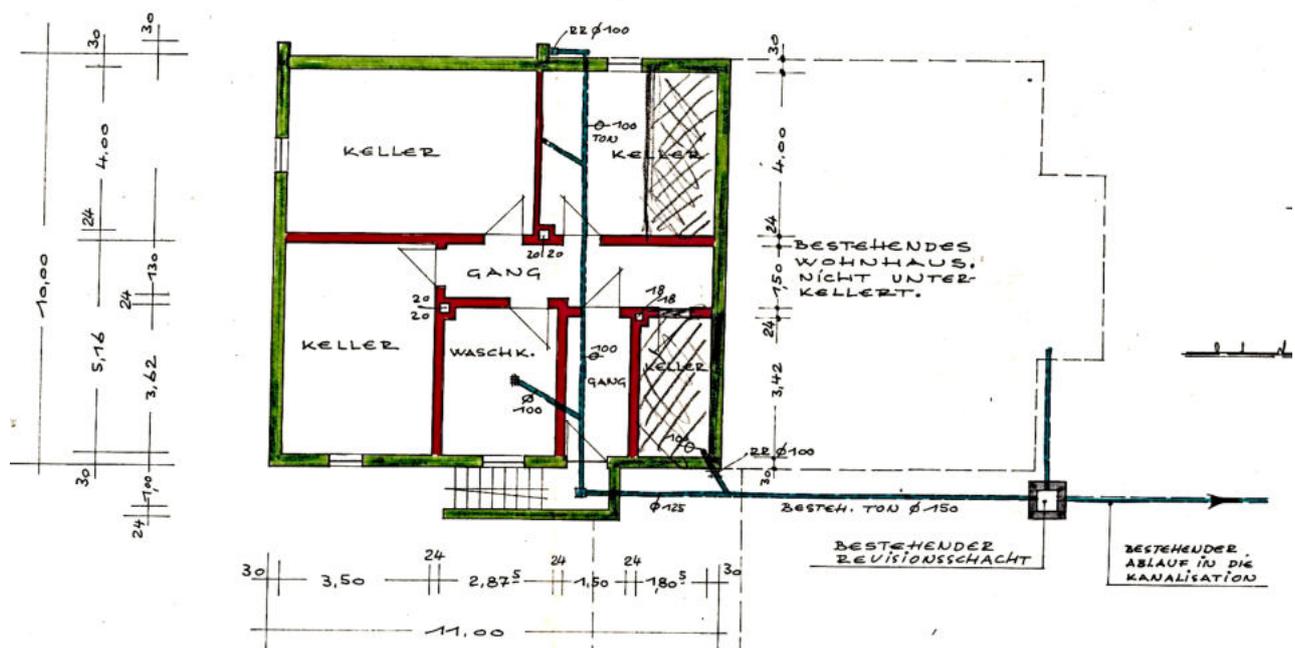




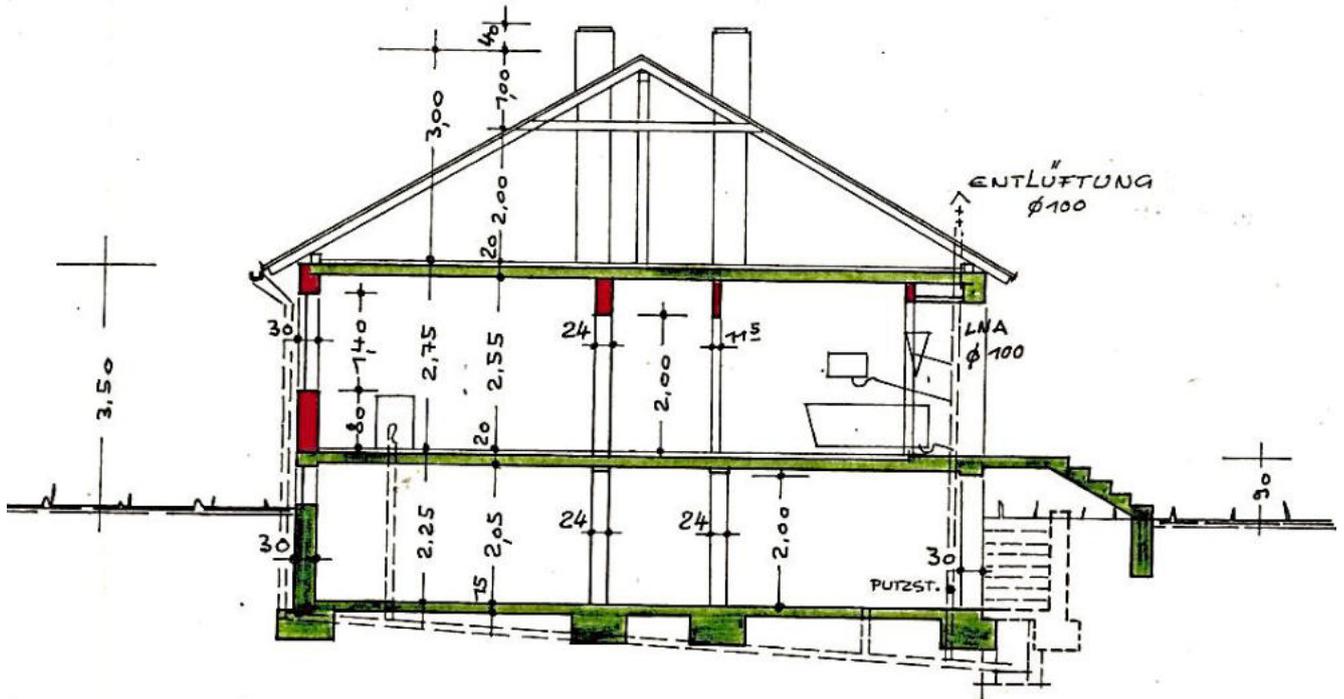
**Ringstraße 2- Grundrisse/Schnitt -**



Erdgeschoss



Kellergeschoss





**Zur Schleuse Baubeschreibung vom 21.1.2015- auszugsweise-**

<b>2. Vorhaben</b>		
Genauere Bezeichnung des Vorhabens Abriß eines Wohnhauses und Errichtung eines neuen Wohnhauses		
Gebäudeklasse: 1      Gebäudehöhe: 2,78 (Art. 2 Abs. 3 Satz 2 BayBO) <input type="checkbox"/> Sonderbau (Art. 2 Abs. 4 BayBO)		
<input type="checkbox"/> Einzelbaudenkmal / Ensemble		
<b>Teile des Baues</b>	<b>Zu verwendende Baustoffe, Bauteile, Bauarten</b> <small>(nur auszufüllen, soweit die Angaben nicht den Bauzeichnungen entnommen werden können)</small>	
Außenwände einschl. Putz, Dämmstoffe, Bekleidungen	EG/DG: Holztafelelemente der Fa. Albert Haus mit 100mmPS, 15 SE und roter Holzverschalung (Nut - Feder)	
Tragende Wände, Stützen	EG/DG: Holztafelelemente Fa. Albert-Haus	
Trennwände	entfällt	
Brandwände, Wände anstelle von Brandwänden	entfällt	
Decken	EG: Holzbalkendecke Fa. Albert-Haus	
Fußbodenaufbau	EG/DG: schwimmender Estrich	
Tragwerk des Daches	Dachstuhl Haus	Fa. Albert Haus      Satteldach 40°
Dachhaut, Dämmstoffe	Brass Betondachsteine, Farbe anthrazit, 220mm Mineralfaserdämmung	
Treppen	EG: Holztreppe	
Treppenraumwände einschl. Türen		
Wände notw. Flure einschl. Türen	verputzt	
Sonstige ergänzende Angaben		
<b>3. Baugrundstück</b>		
Gemarkung Limbach	Flur-Nr. 230/38	Gemeinde Eltmann
Straße, Hausnummer Zur Schleuse 2	Gemeindeteil Limbach	
Verwaltungsgemeinschaft		
<small>(nur auszufüllen, soweit die Angaben nicht den Bauzeichnungen entnommen werden können)</small>		
Höchstgrundwasserstand:	nicht bekannt	Baugrund: nicht bekannt



### Lageplanausschnitt

- nicht maßstäblich -



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Schweinfurt**

Mainberger Straße 14  
97422 Schweinfurt

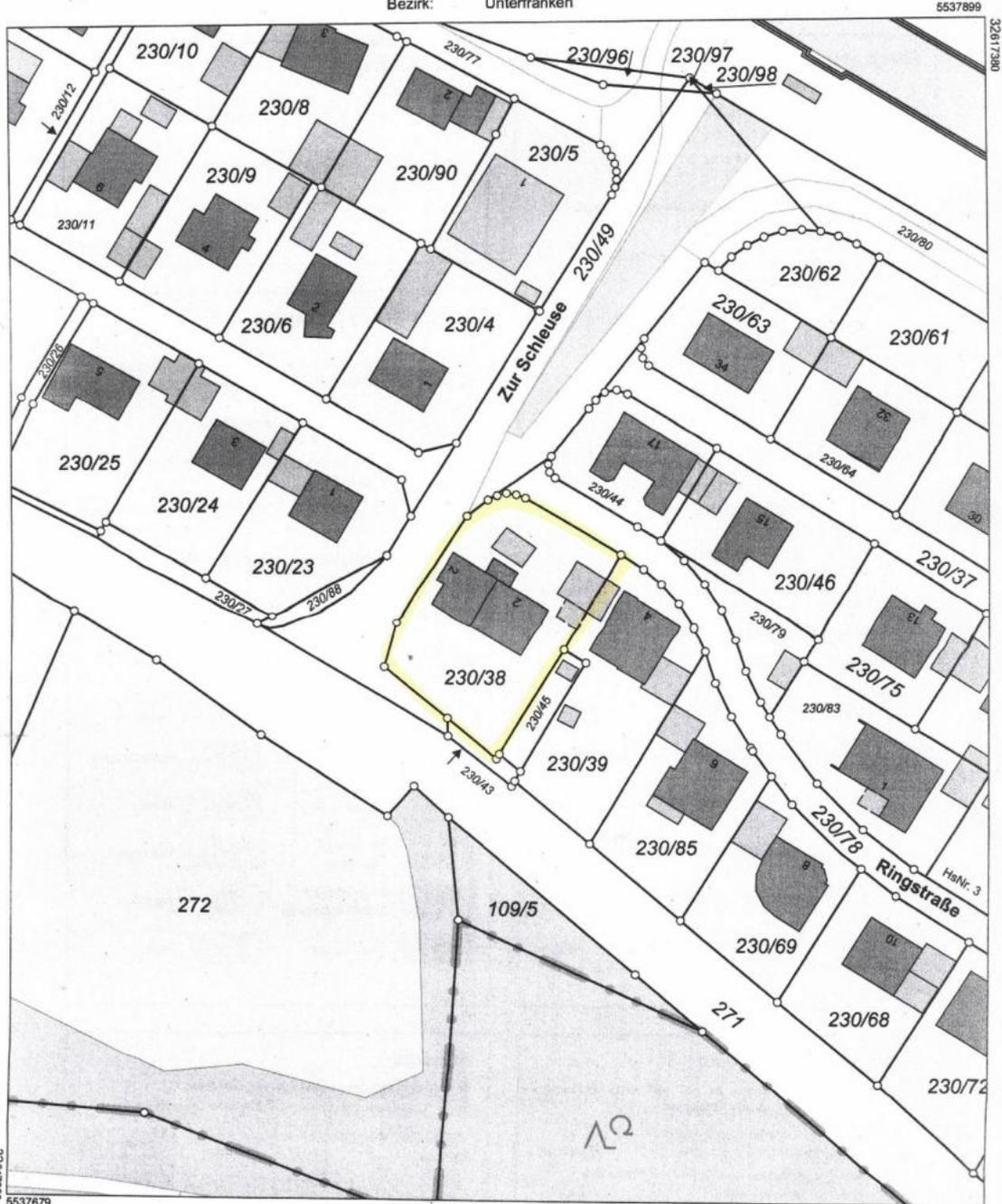
### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 22.09.2022

Flurstück: 230/38  
Gemarkung: Limbach

Gemeinde: Stadt Eltmann  
Landkreis: Haßberge  
Bezirk: Unterfranken



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.