




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

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

EXPOSÉ

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

Az.: 1 K 45/25; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum
Wertermittlungstichtag 02.10.2025 – des Grundstücks Fl.Nr. 41,
Gemarkung Burggrub, Burggrub Hs.Nr. 20,
91332 Heiligenstadt



ZUSAMMENFASSUNG

Bewertungsobjekt

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 41 der Gemarkung Burggrub, Burggrub Hsnr. 20, 91332 Heiligenstadt, Wohnhaus, Nebengebäude, Gartenland zu 0,1600 ha 1/1 Gemeindefrecht
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<p><u>A) Wohngebäude I:</u> freistehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, massives Einfamilienhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage und integrierter Garage; Wfl. EG+DG ca. 86,16 m²; 1 Garagenstellpl.; Beginn Errichtung um 2008/2009, Fertigstellung um 2014</p> <p><u>B) Wohngebäude II:</u> freistehendes, eingeschossiges, in Mischbauweise (Massiv-/Holzfachwerkkonstruktion) errichtetes, teilweise unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit Satteldach und später aufgesetztem Zwerchhaus mit Walmdach; Wfl. EG+DG ca. 118,68 m²; bauliches Einzeldenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG; Bj. ca. 17./18. Jahrhundert</p>
Gewerbebetrieb/e:	keine Gewerbenutzung
Mieter / Pächter:	keine
Maschinen / Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> - erheblicher Instandhaltungsrückstau sowie umfangreicher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf des denkmalgeschützten Wohngebäudes II (seit Jahren leer stehend, zum Stichtag nicht bewohnbar) - übergroße Grundstücksfläche
Küche / Zubehör:	kein Zubehör vorhanden (Wohngeb. I: Kücheneinbauten und Einzelofen steht im Eigentum der Bewohner)
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. Behörde
Denkmalschutz:	Wohngebäude II als bauliches Einzeldenkmal klassifiziert, sonst keine Denkmal-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchangaben
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	02.10.2025
Ertragswert:	312.000,- EUR
Sachwert:	347.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	347.000,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist den Ortsbereich, in dem das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 41 liegt, im Wesentlichen als gemischte Baufläche (M) aus.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 41 befindet, existiert nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 34 BauGB.

Denkmalschutz

Das nördliche Gebäude des Bewertungsgrundstücks ist als bauliches Einzeldenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG in der Denkmalschutzliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz aufgeführt. Die Kurzbeschreibung für das Gebäude mit der Denkmal-Aktennummer D-4-71-142-17 lautet gemäß Bayern-Atlas: *Wohnstallhaus, eingeschossiger Satteldachbau, massiv und Fachwerk, 17. Jahrhundert, straßenseitige Aufstockung mit Walmdach, Fachwerk, 18. Jahrhundert.* Gemäß der durchgeführten Recherche (Quelle: Bayerische Denkmalschutz-Atlas) besteht für den weiteren baulichen Bestand des Grundstücks Fl.Nr. 41 der Gemarkung Burggrub kein Eintrag in der Liste der (Bau-) Einzeldenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG. Darüber hinaus ist zu konstatieren, dass sich das Grundstück Fl.Nr. 41 der Gemarkung Burggrub nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmalbereichs befindet.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstückszuschnitt und Topographie

Das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 41 der Gemarkung Burggrub ist unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan). Das Gelände des Bewertungsgrundstücks verläuft in Teilbereichen etwas hängig.

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 41

Straßen-/Wegefront (nördlich):	23 m
Grundstücksbreite (durchschnittlich):	19 m
Grundstückstiefe (durchschnittlich):	82 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Laut Baubeschreibung handelt es sich beim Baugrund um Bodenklasse 4. Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das Grundstück Fl.Nr. 41 derzeit

keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von der Grundstückseigentümerseite bzw. den 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 des baulichen Bestands bezüglich Altlasten, Schadstoffbelastungen, Verunreinigungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Auffüllungen, Parasiten, Kontaminationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für die Wertermittlung ist demzufolge der Zustand eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

Überschwemmungsgefährdung

Das zu bewertende Grundstück grenzt mit der südlichen Seite an den Plessenbach, ein Zufluss der Leinleiter. Laut Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung befindet sich das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 41 nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Der größte Teil des Bewertungsgrundstücks ist gemäß der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung als wassersensibler Bereich klassifiziert. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Immissionen

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 41, Burggrub Hs.Nr. 20, befindet sich in einem gemischt genutzten Ortsbereich und grenzt mit der nördlichen Seite an die Ortsdurchgangsstraße, zugleich Staatsstraße St 2188. Die bauliche Umgebung ist überwiegend durch Wohnhäuser bzw. landwirtschaftliche Hofstellen geprägt. In der Umgebung befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Verkehrsimmissionen (Fahrzeuglärm/-abgase) sind insgesamt betrachtet als mäßig bis zeitweise stärker zu beschreiben. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie- bzw. Handwerksbetriebe, Gaststätten etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

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.

Erschließungszustand

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 41 gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen 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 auftragsgemäß zu Grunde gelegt, dass nach Sach- und Rechtslage für das Anwesen zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungs-, Verbesserungs- und Straßenausbaubeiträge o.ä. anfallen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen jederzeit weitere Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das Grundstück Burggrub Fl.Nr. 41 weist zum Stichtag ein in den Jahren 2009-2014 errichtetes Einfamilienhaus sowie ein als bauliches Einzeldenkmal klassifiziertes Wohnhaus, das unbewohnt ist, auf. Erbetene Miet-/Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Nach Auskunft des Miteigentümers bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Miet- bzw. Pachtverhältnisse. Das südliche Wohngebäude wird lt. Auskunft zum Wertermittlungsstichtag von den Eltern der Miteigentümerin zu Wohnzwecken genutzt.

Gemeinderecht

Hinweise zum Gemeinderecht 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 überwiegend 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 I (südlich)

Gebäudetyp und Baujahr

Das Bauwerk ist als freistehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, massives Einfamilienhaus mit ausgebauter Dachgeschosssetage und integrierter Garage zu beschreiben. Mit der Errichtung des Wohngebäudes wurde nach Angaben des Miteigentümers bzw. vorliegender Unterlagen um 2008/2009 begonnen. Die Fertigstellung des Wohngebäudes erfolgte gemäß vorliegender Unterlagen um 2014.

Gliederung

Der Hauseingang befindet sich an der östlichen Gebäudeseite. Das Wohnhaus weist auf der Erdgeschosssetage eine Diele mit Treppenaufgang, einen Hauswirtschaftsraum, einen Heizungsraum, einen WC-Raum sowie eine Kfz-Garagenstellfläche auf. Die Dachgeschosssetage verfügt über eine zentral positionierte Diele, ein Badezimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer und ein Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Der mittels Einschubleiter begehbare Dachspitzboden ist unausgebaut und zu simplen Lager- und Abstellzwecken nutzbar. Bezüglich der Raumanordnung wird auf die Planunterlagen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung vereinzelt Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächlichen baulichen Bestand festgestellt werden konnten.

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

Fundamente/Gründung:	Betonfundamente; Stahlbetonbodenplatte
Außenwände:	Massivwände bzw. Mauerwerk-Bauweise (Proton-Hochloch-Ziegelmauerwerk 36,5 cm o.ä.)
Innenwände / Stützen:	überwiegend Massivwände bzw. Mauerwerk-Bauweise (Hochlochziegel/Hlz-Mauerwerk o.ä.)
Geschossdecken:	Stahlbeton-Massivdecke (über EG); Holzbalkendecke (über DG)
Treppen:	EG – DG: Stahlbeton-Massivtreppe mit Fliesenbelag und Handlauf
Dachform:	Satteldach, Satteldachgauben
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl (Pfettendach)
Dachdeckung/-abdichtung:	Biberschwanzziegeldeckung
Kamin/e:	zweizügiger Kamin, eingelechter Kaminkopf
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung

Besondere Bauteile: Balkon in Holzkonstruktion mit Holz-Geländer; Dachüberstand (über Balkon); massive Außentreppe mit massiver Geländestützmauer; Holzlager-Anbau (nördlich; Abmessungen ca. 4 m x 4,5 m; eingeschossig, ohne Keller; unverputzte Fassade) in Massivbauweise mit Satteldach

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

Fassade: Putzfassade mit Anstrich; Fassadensockel abgesetzt

Bodenbeläge: vorherrschend Fliesenbelag, tlw. OSB-Platten (Dachspitzboden)

Wandverkleidungen: vorwiegend verputzt (ggf. Trockenputz / GK-Platten) und gestrichen bzw. tapeziert; Teilbereiche mit Fliesenbelag verkleidet

Decken- / Dachschrägenverkleidungen: überwiegend verputzt (ggf. Trockenputz / GK-Platten) und gestrichen bzw. tapeziert; Teilbereiche mit Fliesenbelag verkleidet

Türen / Tore: Hauseingangstürelement in Kunststoffausführung mit Strukturglasausschnitt und verglastem Seitenteil; innen überwiegend Holztüren (tlw. mit Glasausschnitt) mit Holzzargen, tlw. Metall- bzw. Kunststoff-Türelemente; Sectional-Torelement mit Antrieb

Fenster: vorwiegend Kunststoff-Isolierglasfensterelemente (2-fach verglast; Einbau ca. 2009 lt. Miteigentümer), z.T. Kunststoff-Rollo

Heizung: Festbrennstoff-Zentralheizung (Fabrikat ETA; 46 KW; Baujahr 2011 lt. Angabe); gekoppelt mit Aufdach-Solar-Kollektoren für Warmwassererzeugung; Warmwasser-Pufferspeicher (2.000 l); Fußbodenheizung bzw. wandhängende Heizkörper; Anschlussmöglichkeit für Einzelöfen

Elektroinstallation: überwiegend Unterputzinstallation in baujahrsüblicher bzw. zweckmäßiger Ausführung; z.T. Aufputzinstallation

Sanitärinstallation:

EG: Hauswirtschaftsraum verfügt über zweckmäßige Waschmaschinenanschlüsse und Ausgussbecken; WC-Raum mit Waschbecken und wandhängendem WC mit Unterputzpülkasten ausgestattet; Heizungsraum verfügt über Ausgussbecken

DG: Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf; Badezimmer verfügt über Waschbecken, wandhängendes WC mit Unterputzpülkasten, Dusche und Badewanne

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden sowie Restarbeiten

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

- Außenbauteile (Balkon etc.) bzw. Fassade weisen stellenweise Witterungsmerkmale auf
- Treppenaufgang EG-DG ohne Geländer (lediglich Handlauf – Sicherheitsmangel); Außentreppe (südlich) ohne Handlauf
- Holzlager-Anbau (nördlich) mit unverputzten Mauerwerkswänden
- Lt. Hinweis des Miteigentümers besteht lediglich eine Wasserzähleinheit (Wassermeter; Standort: Teilkeller des nördlichen Wohnhauses) sowie ein Stromzähler (Zähleranschluss-Säule an der westlichen Fassade des nördlichen Wohnhauses) – keine separaten Zählereinheiten

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, Brandschutz, bauphysikalische Gegebenheiten etc.) vorgenommen. Die Baubeschreibung bzw. die Nennung der Baumängel und Bauschäden sowie Restarbeiten basiert vorwiegend auf Augenschein und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden bzw. Baumängel, Restarbeiten, Statik, Schadstoffe/Raumgifte und Schädlinge respektive Parasiten sowie eine Überprüfung der Haustechnik, technischen Anlagen und Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtensauftrages 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 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 als solide, der Pflegezustand als gut einzustufen.

B) Wohngebäude II (nördlich)

Typ und Baujahr

Bei dem Bauwerk handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges, in Mischbauweise (Massiv-/Holzfachwerkkonstruktion) errichtetes, teilweise unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit Satteldach und später aufgesetztem Zwerchhaus mit Walm-dach. Das als bauliches Einzeldenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG klassifizierte Gebäude wurde laut Angabe der Denkmalbehörde im 17./18. Jahrhundert errichtet.

Gliederung

Der Eingangsbereich befindet sich an der östlichen Gebäudeseite. Das Wohngebäude weist auf der Erdgeschosssetage einen Flurbereich mit Treppenaufgang sowie fünf Räume auf. Auf der Dachgeschosssetage befinden sich weitere Räume. Über eine einfache Holzstiege erfolgt der Zugang zum Dachspitzboden. Die Teilunterkellerung, ein Tonnengewölbe, ist von der Ostseite aus begehbar. Hinsichtlich der Raumanordnung/-gliederung wird auf die Planunterlagen in der Anlage des Gutachtens verwiesen.

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

Fundamente / Gründung:	Stein-/Stampf- bzw. Streifenfundamente o.ä.
Außenwände:	teils Mauerwerk bzw. Massivbauweise (Bruchsteine, Sandsteine, Ziegel-/Backsteine etc.) , teils Holzfachwerk
Innenwände / Stützen:	teils Mauerwerk bzw. Massivbauweise, teils Holzfachwerk; tlw. Holzstützen
Geschossdecken:	Massiv- bzw. Holzbalkendecken; z.T. Eisen-/Stahlträger
Treppe/n:	EG-DG: Holztreppe mit Holzgeländer DG-Spitzboden: Holzstiege mit Holzhandlauf

Dachform:	Satteldach mit aufgesetztem Zwerchhaus (mit Walmdach)
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung:	Biberschwanzziegeldeckung (vermutlich Anfang der 2000er Jahre neu eingedeckt)
Kamin/e:	einzügiger Kamin, gemauerter Kaminkopf
Rinnen, Rohre:	Metallausführung (überwiegend)
Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe in massiver Ausführung mit seitlichen Geländestützmauern

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

Fassade:	teils Putzfassade mit Anstrich, teils Sicht-Holzfachwerk mit gestrichenem Gefache, südlicher Giebel z.T. unverputzt bzw. unverkleidet
Bodenbeläge:	vorwiegend Holzdielenbelag, tlw. Betonboden mit Glatstrich o.ä.
Wandverkleidung:	vorherrschend Wandputz mit Anstrich, z.T. verputztes und gestrichenes Gefache (Lehm-Stroh-Gemisch o.ä.) des Holzfachwerks; tlw. unverkleidete Flächen
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	zahlreiche Putzflächen (auf Schilfrohr/Putzträger o.ä.) mit Anstrich; teils unverkleidete Flächen
Türen / Tore:	Hauseingangstüre in Holzausführung; innen überwiegend Holztüren mit Holzzargen; Kellereingangstürelement in Kunststoffausführung
Fenster:	überwiegend ältere Holzfenster (einfach verglast, tlw. Sprossen, Vergitterung, Holz-Fensterläden)
Heizung:	keine Zentralheizung o.ä. vorhanden (ggf. Anschlussmöglichkeit für Festbrennstoff-Ofen o.ä.)

Elektroinstallation:	vorwiegende einfache, veraltete Installation (Aufputz- bzw. Unterputzinstallation; z.T. provisorische Ausführung)
Sanitärausstattung:	keine nutzbare Installationen

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile (Holzfenster etc.) stellenweise mit markanten Witterungsmerkmalen behaftet
- Fassade teils unverkleidet, Fassade schadhaft (Risse, Abplatzungen etc.)
- Holzbauteile weisen teils Merkmale von Schädlingseinwirkung und Verschleiß auf
- Wandbereiche stellenweise mit Flecken, Verfärbungen, Absandung des Anstrichs, Putzschäden etc. behaftet – ggf. mangelhafte Abdichtung gegen Feuchtigkeit o.ä.
- Wand-/Decken-/Dachschrägenbereiche teils mit Feuchtigkeitsmerkmalen (Flecken, Verfärbungen, Putzschäden etc.) behaftet – ggf. mangelhafte bzw. schadhafte Dacheindeckung
- Ausbauelemente (Gebäudetechnik, Fenster- und Türelemente, Wand-, Decken- und Dachschrägenbereiche etc.) mit erheblichen Verschleißmerkmalen, schadhafte Stellen bzw. umfassendem Erneuerungsbedarf behaftet; Gebäude teils in rohbaufähigem bzw. unfertigem, abgewohntem Zustand – umfassende Sanierungs-/Modernisierungsarbeiten (ausstehende Restarbeiten am Innenausbau; insb. Wand- und Deckenverkleidungen, Bodenaufbau und Bodenbeläge, Sanitärausstattung und Heizungstechnik, Elektro-Installation, Fenster-/Türelemente etc. – siehe Fotodokumentation)
- Kamine weisen teils Verfärbungen etc. auf – ggf. Kamin-Versottung
- Metallteile bzw. Decken-Eisenträger mit Korrosionsmerkmalen behaftet
- Kelleraußentreppe ohne Geländer bzw. Handlauf – Sicherheitsmangel!

Hinweis: Es waren augenscheinlich keine Anzeichen für Hausschwamm ersichtlich. Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadens- bzw. Baumängelgutachten, d.h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Bausubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, Brandschutz, bauphysikalische Gegebenheiten 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 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 Energieausweis wurde nicht vorgelegt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass denkmalge-

schützte Gebäude von der Verpflichtung nach § 79 Abs. 4 GEG, den Energieausweis bei Verkauf, Vermietung oder Verpachtung vorzulegen oder auszuhändigen, ausgenommen sind.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Der Grundrisszuschnitt ist als einfach, baujahrsüblich und eingeschränkt funktional einzustufen. Die Raumfunktionalität ist durch so genannte „gefangene Räume“ bzw. Durchgangszimmer (siehe hierzu Planzeichnungen) als eingeschränkt in der Funktionalität respektive unzeitgemäß zu beurteilen. Darüber hinaus sind die relativ hohe Steigungshöhe der Treppenstufen, die teils eingeschränkten Türdurchgangshöhen von ca. 1,72 m sowie die mitunter geringen lichten Raumhöhen als unzeitgemäß zu werten. Eine wirtschaftliche Wertminderung ist nach sachverständiger Einschätzung daher i.S. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz aus dem 17./18. Jahrhundert stammenden und als ein bauliches Einzeldenkmal klassifizierten Wohnhauses ist als „stark in die Jahre gekommen“, der Zustand als abgewohnt einzustufen. Erheblicher Instandhaltungsrückstau und Sanierungs-/Modernisierungsbedarf (veraltete Haustechnik, keine Zentralheizung etc.) prägen zudem das seit Jahren leer stehende bzw. ungenutzte Gebäude. Der vorhandene Wohnstandard des Gebäudes entspricht in keiner Weise den zeitgemäßen Anforderungen. Hierzu sind insbesondere Merkmale wie mangelhafte Isolierung gegen Schall und Feuchtigkeit bzw. unzureichende Wärmedämmung zu nennen. Die bestehende Raumaufteilung („gefangene Räume“, Durchgangszimmer etc.) ist darüber hinaus als einschränkend und unzeitgemäß zu werten. Umfangreiche und kostenintensive Kernsanierungsarbeiten bzw. Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind die Voraussetzung für einen weiteren Bestand.

Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 41 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Strom etc.) angeschlossen. Das Grundstück verfügt laut Hinweis des Miteigentümers über eine Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von ca. 6.000 l.
- Freifläche, Sonstiges: Die Freifläche ist vorherrschend als Ziergarten mit Rasenfläche, Pflanzbestand (Bäume, Sträucher etc.) sowie vereinzelt Dekorelementen gestaltet. Der vorhandene Gartenteich wird lt. Hinweis des Miteigentümers von einer Quelle gespeist. Der Hof- und Zufahrtbereich ist überwiegend geschottert. Die Wegefläche an der südlichen Seite des Wohngebäudes I und die Sitzplatzfläche an der nördlichen Seite des Wohngebäudes I sind mit Betonpflastersteinen angelegt.
- Gesamturteil: Die Außenanlagen sind als zweckmäßig gestaltet zu beurteilen. In Teilbereichen bestehen Restarbeiten.

Verkehrswert**Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 41**

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	312.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	347.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Das Bewertungsobjekt Fl.Nr. 41 der Gemarkung Burggrub ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2025 als mäßig bis schwer marktgängig zu beurteilen. Hervorzuhebende Faktoren sind die solide Bauweise und der gepflegte Zustand des südlichen Wohngebäudes (Gebäude A) sowie die große Grundstücksfläche von 1.600 m². Als nachteilige Faktoren im Hinblick auf die Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsgrundstücks sind der umfangreiche Instandhaltungsrückstau sowie der kostenintensive Sanierungs- und Modernisierungsbedarf (unzeitgemäße Haustechnik und Sanitärausstattung, veraltete energetische Eigenschaften der Gebäudehülle etc.) des unter Denkmalschutz stehenden Wohnhauses (Gebäude B) zu nennen. Weiterhin ist auf die Besonderheit hinzuweisen, dass es sich beim nördlichen Wohngebäude um ein bauliches Einzeldenkmal handelt und somit eine Erhaltungsverpflichtung nach Art. 4 BayDSchG besteht. Sämtliche bauliche Modifikationen sowie Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen – innen und außen – sind zwingend mit der zuständigen Denkmalbehörde abzustimmen. Derartige Verpflichtungen werden von Eigentümern nicht selten als erhebliche Einschränkung am Eigentum betrachtet. Die mit der Denkmaleinstufung ggf. verbundenen Vorteile (steuerliche Abschreibung usw.) werden durch einen erhöhten Kostenaufwand für den Unterhalt (denkmalgerechte Handwerks-Ausführungen i.d.R. etwas kostspieliger als übliche Ausführungen) gewöhnlicherweise ausgeglichen. Der Verkehrswert des Grundstücks Burggrub Hsnr. 20 wird, abgeleitet aus dem Resultat des Sachwertverfahrens, zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2025 auf rd. 347.000,- EUR geschätzt. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale wird der geschätzte Verkehrswert für adäquat erachtet.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 41

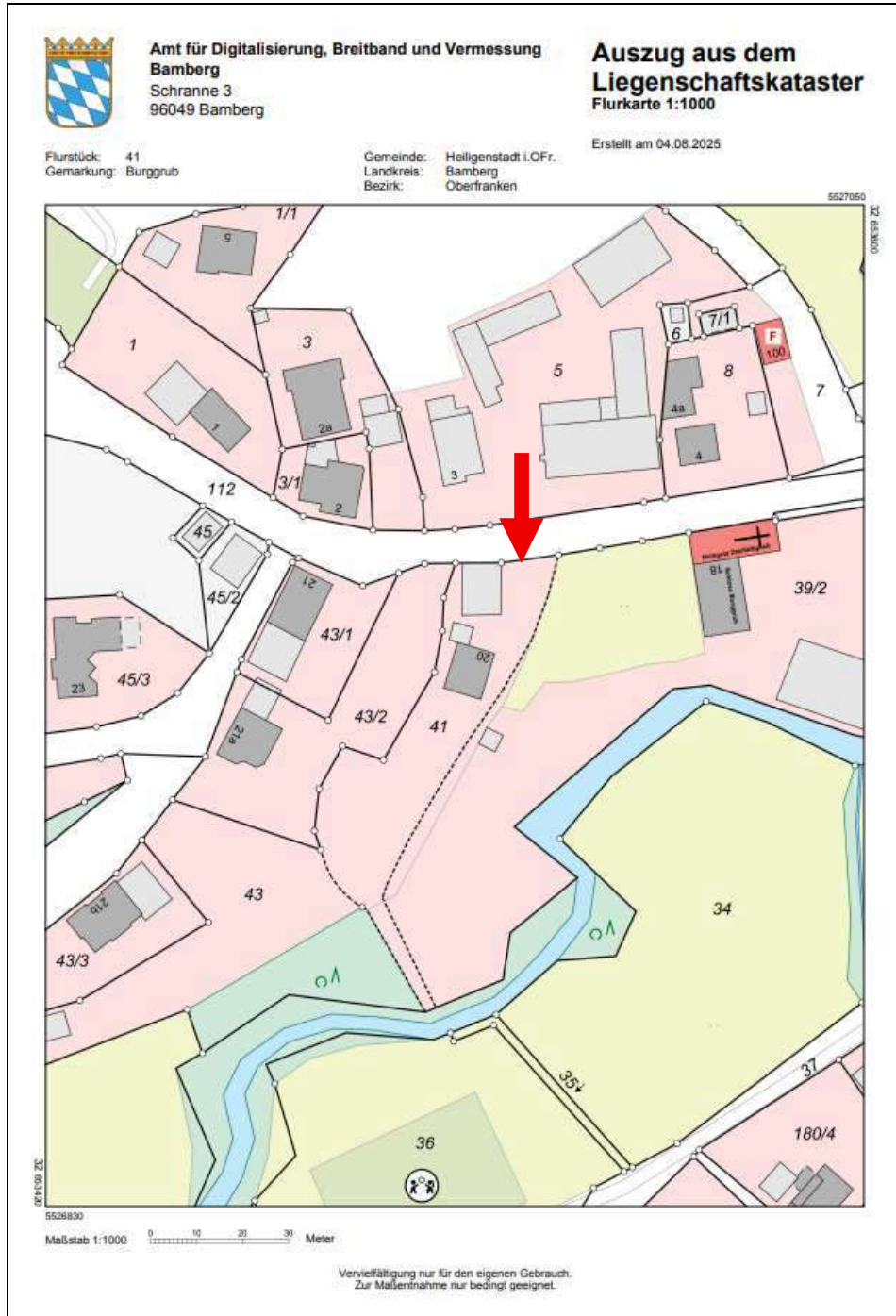
Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Bamberg von Burggrub Blatt 178 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 41 der Gemarkung Burggrub, Burggrub Hsnr. 20, 91332 Heiligenstadt, Wohnhaus, Nebengebäude, Gartenland zu 0,1600 ha 1/1 Gemeinderecht, abgeleitet aus dem ermittelten Sachwert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2025, auf gerundet:


347.000,- EUR

(in Worten: dreihundertsiebenundvierzigtausend Euro)

Anlagen

Lageplan (ohne Maßstab)





Legende zur Flurkarte

Flurstück

- Flurstücksgrenze
- 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

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		

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: GR50 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 Norden



Bild 2: Süd-Ost-Ansicht Wohngebäude II



Bild 3: Nord-Ost-Ansicht Wohngebäude I



Bild 4: Süd-Ansicht Wohngebäude I

Prüfvermerk

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente am 20.01.2026, 15:45:43 hat folgendes Ergebnis erbracht:

Angaben zur Nachricht:

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

Eingangszeitpunkt: 20.01.2026, 15:45:26
Absender: Bürgerportal Bayern IT-DLZ
Nutzer-ID des Absenders: DE.Justiz.91a319e5-a681-4eb3-9bfe-8e84ca632a29.98b8
Aktenzeichen des Absenders:

Empfänger: Amtsgericht Bamberg
Aktenzeichen des Empfängers: 1 K 45/25

Nachrichtenkennzeichen: jus_by_17689203253846812b69c-3151-4df8-a3cb-94f1397e3afa

Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
1_Zusammenfassung_der_Einreichung.pdf	pdf	nein				
2_1_K_45_25_Expose_Internet.pdf	pdf	nein				
_pkadresse.xml	xml	nein				
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				