



Zusammenfassung des VERKEHRS-/MARKTWERTGUTACHTENS nach § 194 BauGB



Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens stellt einen stark verkürzten Auszug aus dem Gutachten dar und dient lediglich der Kurzinformation. Der Sachverständige ist nicht berechtigt Auskünfte zum Verfahren und/oder dem Objekt zu erteilen. Das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden. Eine Haftung gegenüber Dritten auf Grundlage dieser Zusammenfassung wird ausgeschlossen.

96185 Schönbrunn im Steigerwald, Ortsteil Steinsdorf, Flutgraben 3	
Grundbuch	Amtsgericht Bamberg
Gemarkung	Steinsdorf
Blatt	594
Flurstück Nr.	57/5
Größe des Grundstücks ca.	793 m ²
Objektart	Einfamilienhaus (Rohbau)
Baubeginn (nicht fertiggestellt) ca.	2020
Wohn-/Nutzfläche ca.	131 m ²
Verkehrswert am 19.02.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) gerundet	57.000,00 €



Lage und Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt im Ortsteil Steinsdorf mit seinen ca. 300 Einwohnern, ca. 2 km Luftlinie nordöstlich vom Hauptort entfernt. Der Ortsteil wird von Schönbrunn i. Steigerwald aus über die Staatsstraße 2279 erreicht. Die Infrastruktur ist als äußerst schwach zu bezeichnen. Geschäfte und Dienstleister des täglichen Bedarfs sind ausschließlich fahrtechnisch zu erreichen. Das Grundstück liegt annähernd im nördlichen Ortsbereich am östlichen Ortsrandbereich an der Straße Flutgraben, einer ausschließlich von den Anwohnern befahrene Seitenstraße. Die Bebauung im Bereich der Straße Flutgraben stellt sich mit neu errichteten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern dar. Die Bebauung im weiteren Umfeld stellt sich überwiegend gemischt mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie (ehemaligen) landwirtschaftlichen Haus- und Hofstellen dar.

Auf dem Grundstück wurde in etwa zentrisch ein im Status Rohbau befindliches Einfamilienhaus als Bungalow errichtet. Das Grundstück wird im Osten bzw. Südosten von dem Wendehammer der Straße Flutgraben aus offen erschlossen. Das gesamte Grundstück ist verwildert und nicht angelegt. Im südöstlichen Grundstücksbereich lagern auf dem Grundstück einige Baumaterialien. Weiter ist ein Baucontainer abgestellt. Zu den Nachbargrundstücken sind keine Abgrenzungen vorhanden.

Gesamteinschätzung der Lage und des Grundstücks:

Das Grundstück liegt in sehr dörflich bzw. ländlich geprägter Lage im Ortsteil Steinsdorf. Die Wohnlage ist für die Orts- und Quartiersstruktur als überwiegend mittel zu bezeichnen. Das Grundstück stellt sich in einem verwilderten und rekultivierungsbedürftigen Gesamtzustand dar.

Beschreibung des Gebäudes

Das Einfamilienhaus stellt sich vollständig im Status Rohbau und gegensätzlich zu den vorliegenden Grundrissunterlagen ausgeführt dar.

Der Baukörper wurde in Massivbauweise, mit Erdgeschoss, nicht unterkellert, mit flach geneigtem Pultdach, Eindeckung in Blech, errichtet. Die Außenfassaden sind in Mauerwerk ausgeführt und nicht gestrichen und gedämmt. Der Baukörper wird an der Südostfassade über eine Hauseingangstür, Zarge in Kunststoff, Blatt in Kunststoff mit Isolierglaseinlage, begangen.

Im Erdgeschoss des Baukörpers befinden sich ein Flur, jeweils zwei geplante Küchen, zwei als Bad geplante Räume, ein Anschluss- und Heizungsraum sowie drei Wohn-/Schlafräume. Die Zugänglichkeit erfolgt offen über Türen, keine Zargen und keine Blätter. Die Fußböden sind als Rohboden in Betonkonstruktion ausgeführt. Die Wände sind verputzt, nicht gestrichen. Die Decken sind in Trockenbauweise ausgeführt. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein- und zweiflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster. Im geplanten Wohnzimmer erfolgen die Belichtung und Belüftung weiterhin über eine zweiflügelige Außentür, Art Terrassentür, Zarge in Kunststoff mit Isolierglasoberlicht, Blätter in Kunststoff mit Isolierglaseinlagen. In dem Anschlussraum-/Heizungsraum ist eine Außentür, Zarge in Kunststoff, Blatt in Kunststoff mit Isolierglaseinlagen, vorhanden. Teilweise ist die Elektrik vorhanden. In den Bädern sind entsprechende Badanschlüsse vorhanden. In den Küchen sind Küchenanschlüsse vorhanden.



Gesamteindruck des Einfamilienhauses:

Das Wohnhaus stellt sich vollständig im Status Rohbau und gegensätzlich zu den vorliegenden Planunterlagen dar. An nahezu sämtlichen Gewerken wie Fußböden, Wänden, Decken sowie Türen sind Fertigstellungsarbeiten durchzuführen. Die haustechnischen Anlagen sind überwiegend nicht vorhanden. Die Fassaden sind weder gedämmt noch verputzt. Augenscheinlich sind keine Drainage oder Entwässerungsmöglichkeiten auf dem Grundstück vorhanden. Zur Herstellung einer wohnwirtschaftlichen des Einfamilienhauses wären umfangreiche kostenaufwendige Fertigstellungsmaßnahmen notwendig.

Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit

Das Einfamilienhaus stellt sich vollständig im Status Rohbau ausgeführt dar. Es sind umfangreiche Fertigstellungsarbeiten sowie Rekultivierungsmaßnahmen des Grundstücks durchzuführen. Weiterhin ist der Umstand zu berücksichtigen, dass die aktuelle Ausführung des Einfamilienhauses (Bungalow mit flachgeneigtem Pultdach, nicht unterkellert, zwei Bäder, zwei Küchen, keine Garage) nicht den Maßstäben des modernen Wohnens entspricht, sodass der Marktteilnehmer ggf. weitere Umbau- sowie evtl. Genehmigungskosten einkalkuliert. In diesem Zusammenhang ist weiterhin zu berücksichtigen, dass sich die Genehmigungsfähigkeit des Baukörpers in seiner jetzigen Ausführung kritisch darstellt. Eine Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes in seiner jetzigen Darstellung ist somit als äußerst schwach bzw. annähernd ausgeschlossen zu betrachten. Der durchschnittliche Marktteilnehmer wird die abweichenden Raumstrukturen des Gebäudes und die damit verbundenen Mehrkosten sowie die baurechtlichen Risiken und Unsicherheiten als stark negativ erachten. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird das Grundstück im Rahmen einer indizierten Freilegung geräumt, in seinen Grundzustand zurückgeführt und neu bebaut.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Aufgrund der Regularien im Zwangsversteigerungsverfahren werden die Eintragungen bei der Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich nicht berücksichtigt. Mit Auftrag vom 14.11.2024 wurde neben der Verkehrswertermittlung für das Objekt auch um eine gesonderte Bewertung der im Grundbuch in Abteilung II Nr. 1, 2 und 3 eingetragenen Dienstbarkeiten gebeten. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert die Rechte für den Berechtigten haben, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch die Rechte gemindert wird.

Ifd. Nr. 1 - Regenwasseranlagenrecht

Durch das Regenwasseranlagenrecht ist keine zusätzliche Bebauung des nordwestlichen Grundstücksbereiches des Bewertungsgrundstückes möglich. Dieser Grundstücksbereich ist aufgrund des geltenden Baurechtes bzw. der im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen ohnehin freizuhalten. Eine Einschränkung in der Nutzung bzw. Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstückes ist somit quasi nicht gegeben. Zum besseren Verständnis sind dem Anlagenteil dieses Gutachtens ein Auszug aus dem Bebauungsplan "Brunnenstraße" in Steinsdorf sowie der in der Urkunde benannte Lageplan beigelegt (siehe ab Seite 11). Hinsichtlich der gegebenen Bebauung als auch einer möglichen Neubebauung auf dem Grundstück, welche innerhalb der Baugrenzen erfolgt ist bzw. erfolgen muss, hat das Recht keine wesentliche Wertrelevanz und wirkt sich nicht auf den Verkehrs-/ Marktwert aus.



Ifd. Nr. 2 - Abwasserleitungs- und Schachterrichtungsrecht

Die Grundstücksteilfläche, welche mit dem Abwasserleitungs- und Schachterrichtungsrecht belastet ist, stellt sich ca. analog mit dem durch das Regenwasseranlagenrecht (gemäß Ifd. Nr. 1) belastete Grundstücksbereich dar. Es ist keine zusätzliche Bebauung des nordwestlichen Grundstücksbereiches des Bewertungsgrundstückes möglich. Dieser Grundstücksbereich ist aufgrund des geltenden Baurechtes bzw. der im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen ohnehin freizuhalten. Eine Einschränkung in der Nutzung bzw. Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstückes durch die Dienstbarkeit ist somit quasi nicht gegeben. Zum besseren Verständnis sind dem Anlagenteil dieses Gutachtens ein Auszug aus dem Bebauungsplan "Brunnenstraße" in Steinsdorf sowie ein Lageplan der Abwasserleitungs- und Schachterrichtungsrechtsfläche beigefügt (siehe ab Seite 11). Hinsichtlich der gegebenen Bebauung als auch einer möglichen Neubebauung auf dem Grundstück, welche innerhalb der Baugrenzen erfolgt ist bzw. erfolgen muss, hat das Recht keine wesentliche Wertrelevanz und wirkt sich nicht auf den Verkehrs-/ Marktwert aus.

Ifd. Nr. 3 - Auflassungsvormerkung

Bei der Belastung des Grundstücks durch eine Auflassungsvormerkung handelt es sich um ein Erwerbsrecht. Hierzu zählen z. B. das Vorkaufsrecht, die Vormerkung nach §§ 883 ff. BGB, Anwartschafts- und Ankaufsrechte, Wiederkaufsrechte und Aneignungsrechte. Die Auflassungsvormerkung wirkt wie eine „Bremse“ und hat eine gewisse Schutzfunktion, die den Übertragenden vor ungewollter Weiterveräußerung schützt. Die Auflassungsvormerkung ist in diesem Zusammenhang somit ein Eigentumsrückübertragungsvermerk, der Vorsorge für den Eintritt einer ganz bestimmten subjektiven Situation trifft. Es versteht sich von selbst, dass das Grundstück in einem fiktiv unterstellten nächsten Verkaufsfall unmittelbar in der juristischen Sekunde vor der schuldrechtlichen Verpflichtung von dem Eigentumsrückübertragungsvermerk durch Löschantrag der Berechtigten befreit werden muss. Die dargestellte Belastung würde bei einer möglichen Veräußerung grundsätzlich ein Handicap darstellen, welches bei der Verkehrswertfindung zu berücksichtigen wäre. Ein solches Recht kann sich selbstverständlich mit bis zu 100 % des Verkehrswertes darstellen, wenn die Berechtigten ihr Wiedererwerbsrecht verlangen und das Objekt somit nicht veräußert werden kann. Jedoch wäre hierzu - wie bereits beschrieben - fiktiv ein Inanspruchnahme zu unterstellen. Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung ist eine Solche Inanspruchnahme der Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald jedoch nicht bekannt. Eine entsprechende Anzeige der Gemeinde liegt nicht vor. Im vorliegenden Bewertungsfall wird somit davon ausgegangen, dass die Belastung im Rahmen der Verkehrswertermittlung außer Acht zu lassen ist und der Auflassungsvormerkung somit kein wert beeinflussender Charakter beizumessen ist.

Freilegung des Grundstücks

Beschreibung

Das Wohnhaus stellt sich vollständig im Status Rohbau und vollständig gegensätzlich zu den vorliegenden Planunterlagen ausgeführt dar. An nahezu sämtlichen Gewerken wie Fußböden, Wänden, Decken sowie Türen sind Fertigstellungsarbeiten durchzuführen. Die haustechnischen Anlagen sind überwiegend nicht vorhanden. Die Fassaden sind weder gedämmt noch verputzt. Augenscheinlich sind keine Drainage oder Entwässerungsmöglichkeiten auf dem Grundstück vorhanden. Gemäß Auskunft wurden seit ca. 2020 keine Arbeiten an dem Baukörper durchgeführt.

Baufertigstellungsmaßnahmen/baurechtliche Situation

Zur Herstellung einer wohnwirtschaftlichen Nutzung des Einfamilienhauses sind umfangreiche kostenaufwendige Fertigstellungsmaßnahmen unter Berücksichtigung möglicher Risiken notwendig. Weiterhin sind Rekultivierungsmaßnahmen des Grundstücks durchzuführen. Es auch der Umstand zu berücksichtigen, dass die aktuelle Ausführung des Einfamilienhauses als Bungalow mit flachgeneigtem Pultdach, nicht unterkellert, zwei Bäder, zwei Küchen und fehlender Garage nicht den Maßstäben des modernen Wohnens entspricht.



Der gewöhnliche Marktteilnehmer wird somit neben den notwendigen Fertigstellungs- und Re- kultivierungsmaßnahmen weitere Umbau- sowie evtl. Genehmigungskosten einkalkulieren. In diesem Zusammenhang ist zudem zu berücksichtigen, dass sich die Genehmigungsfähigkeit und somit die Fertigstellung des Baukörpers in seiner jetzigen Ausführung insgesamt stark kritisch darstellt. Bei dem Ortstermin wurden folgende u. a. stark abweichende Ausführungen wie folgt festgestellt:

- 1) Das gesamte Gebäude wurde augenscheinlich zu tief errichtet. Die Bodenplatte ist zu tief angebracht, sodass es entsprechend dem Gelände und auch der zu errichtenden Garage nicht gerecht wird.
- 2) Gemäß Auskunft ist bei starkem Regen Wasser im Objekt.
- 3) Das Gebäude weist eine veränderte Fensteranordnung auf.
- 4) Das flach geneigte Pultdach wurde in Eindeckung in Blech ausgeführt (lt. Plan Satteldach mit Eindeckung in Pfannen).
- 5) Die Gebäudemaße weichen von der Darstellung in den Eingabeplänen ab.
- 6) Die Gebäudepositionierung weicht ebenfalls von der Darstellung in den Eingabeplänen ab (Gebäudebreite ohne Anbau lt. Flurkarte 12,5, gemäß Plandarstellung 14 m).

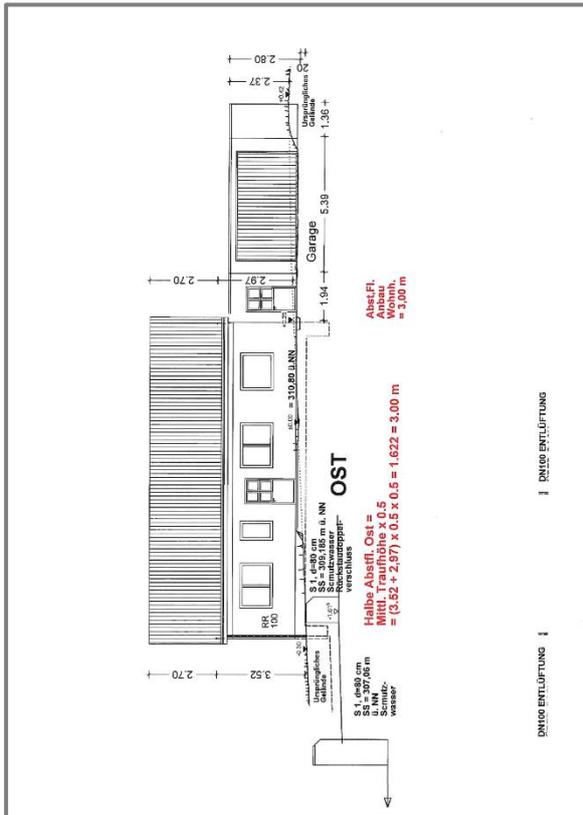
Mit Schreiben vom 26.02.2025 an das Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Burgebrach hat der Sachverständige die vorgefundenen Situationen auf dem Bewertungsgrundstück beschrieben und mit einer beigefügten Fotodokumentation belegt. Der Sachverständige bat um Auskunft zu einer grundsätzlich möglichen Fortführung der Nutzung des Gebäudes bzw. Genehmigungsfähigkeit und ggf. um Angaben zu Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen. Mit E-Mail des Bauamtes der Verwaltungsgemeinschaft Burgebrach vom 28.02.2025 wurde wie folgt Auskunft erteilt:

„... für das Bauvorhaben wurde im Jahr 2020 Genehmigungsfreistellung erteilt, d.h. die Festsetzungen müssten demnach alle eingehalten werden. Pauschal kann aufgrund Ihrer Angaben nicht zugesichert werden, dass das Bauvorhaben so fortgeführt werden kann. Dazu müssten erneut Pläne eingereicht werden. Grundsätzlich ist dem Gemeinderat schon sehr daran gelegen, dass die Festsetzungen eingehalten werden. Im Einzelfall müsste der Gemeinderat darüber Beschluss fassen.“

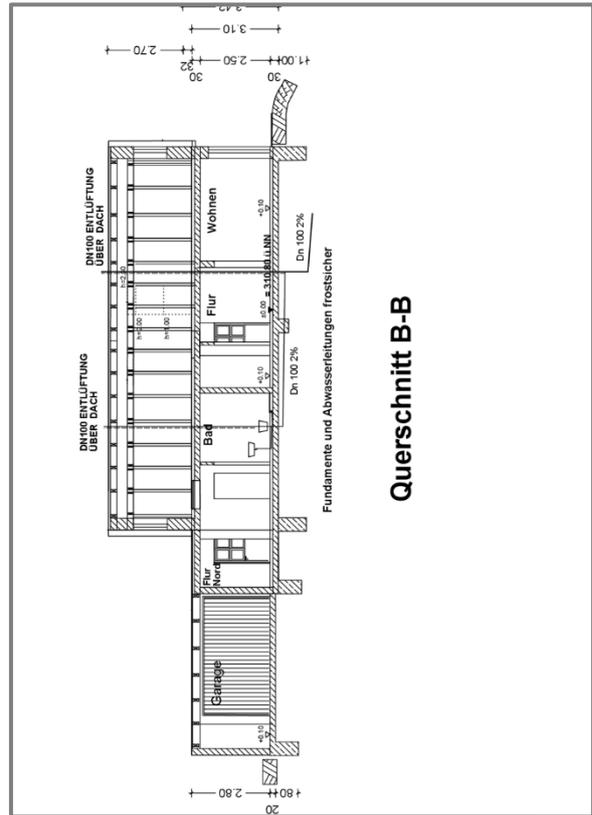
Es ist somit nicht abschließend gesichert, dass eine Fortführung der baulichen Maßnahmen bzw. Fertigstellung des Gebäudes überhaupt erfolgen kann.

Resümee

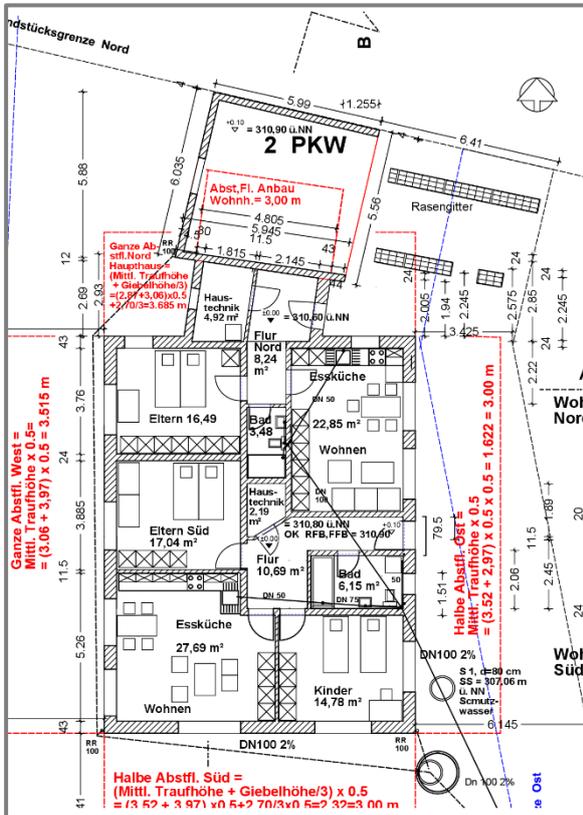
Die Durchführung von umfangreichen und kostenaufwendigen Fertigstellungs- und Re- kultivierungsmaßnahmen ist gegenüber einem Neubau auf dem Grundstück aufgrund der Unkalkulierbarkeit und den damit verbundenen finanziellen und bautechnischen Risiken in Verbindung mit der Lage und dem Bodenwertniveau als wirtschaftlich unrentabel anzusehen. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird kein Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen Anlagen aufwendig instand setzen bzw. den eigenen Wohnbedürfnissen anpassen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass eine baurechtliche Genehmigungsfähigkeit eventuell nicht gewährleistet ist. Unter Berücksichtigung der Höhe des gegebenen Grundstückswertes (siehe Punkt 12.1) in Verbindung mit den erheblichen Risiken wird das Grundstück im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Rahmen einer indizierten Freilegung geräumt, in seinen Grundzustand zurückgeführt und neu bebaut. Die Freilegung eines Grundstücks ist nach § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV indiziert, wenn die bauliche Anlage wirtschaftlich nicht genutzt werden kann. Als Abriss- und Entsorgungskosten werden für den Rohbau des Einfamilienhauses 25,00 €/m³ Bruttorauminhalt (BRI) zugrunde gelegt. Ein separater Ansatz zur Rekultivierung des Grundstücks wird aufgrund der baulichen Gegebenheiten nicht eingestellt, dieser ist in dem Kostenansatz bereits berücksichtigt.



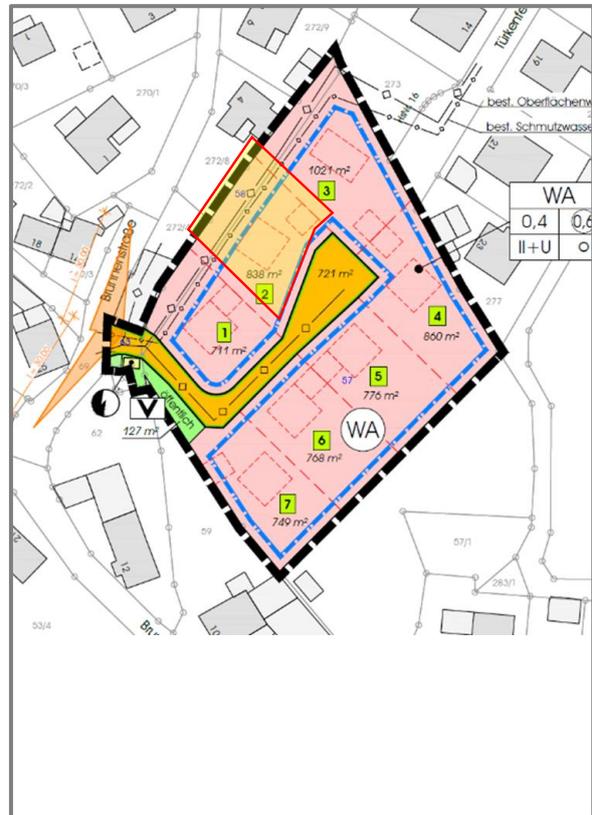
Wohnhaus - Ostansicht (Soll-Situation)



Wohnhaus - Querschnitt (Soll-Situation)



Wohnhaus - Grundriss Erdgeschoss (Soll-Situation)



Auszug Bebauungsplan "Brunnenstraße" Steinsdorf



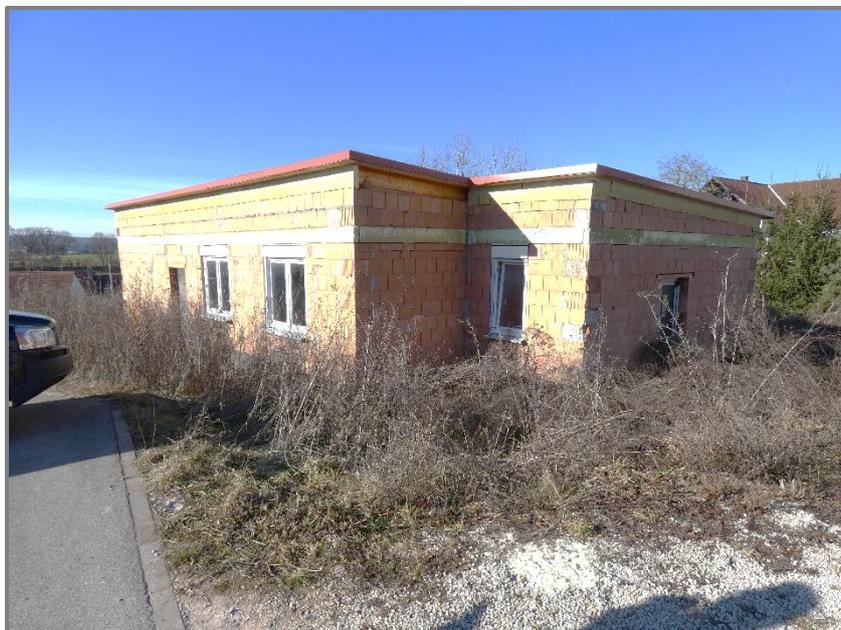
nordöstlicher Grundstücksbereich - Blick Richtung Nordwesten



östlicher Grundstücksbereich - Blick Richtung Westen



südwestlicher Grundstücksbereich - Blick Richtung Westen



Ansicht von Nordosten



Tür an der Nordostfassade zur geplanten Garage



Ansicht von Süden



Erdgeschoss - Flur



Erdgeschoss - Raum 1 (Küche)



Erdgeschoss - Raum 5 (Zimmer)



Erdgeschoss - Raum 6 (Anschluss- und Heizungsraum)