



Architektur- und Sachverständigenbüro

SCHWARZMANN

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELS-
KAMMER FÜR OBERFRANKEN BAY-
REUTH ÖFFENTLICH BESTELLTER UND
VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR:



SCHÄDEN AN GEBÄUDEN
BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Exposé zur Wertermittlung

Aktenzeichen: AZ 252109

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für:

Grundstück Flurnummer 133 Gemarkung Königsfeld
bebaut mit

**Wohnhaus mit Nebengebäuden
Hauptstr. 27
96167 Königsfeld**



Verkehrswert zum Stichtag 30.10.2025

49.000 €

Wert des Zubehörs:
0,00 €

1. LAGE UND STANDORTANGABEN

Makrolage

Die Gemeinde Königsfeld (PLZ 96167) liegt im Landkreis Bamberg im Regierungsbezirk Oberfranken. Sie zählt 1.294 Einwohner per 31.12.2024 lt. Gemeinde Königsfeld und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Steinfeld. Mit ihrer Lage im Fränkischen Jura am Rand der Fränkischen Schweiz ist Königsfeld ein ländlich geprägter Ort mit kleinteiliger Infrastruktur.

Die Fläche der Gemeinde beträgt 42,84 km², die Höhenlage liegt bei ca. 459 m NHN. Königsfeld ist umgeben von den Gemeinden Litzendorf, Scheßlitz, Stadelhofen, Hollfeld, Aufseß und Heiligenstadt und hat neben dem Hauptort noch folgende Gemeindeteile: Treunitz, Huppendorf, Kotzendorf, Laibarös, Poxdorf, Voitmannsdorf. Es ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Steinfeld.

Königsfeld liegt zwischen Bamberg und Bayreuth an der östlichen Grenze des Landkreises Bamberg im Fränkischen Jura am nördlichen Rand der Fränkischen Schweiz. Durch den Hauptort fließt die Aufseß, die nach 23 km in die Wiesent mündet. Die Gegend ist landschaftlich geprägt, was einen gewissen Wander- und Klettertourismus bedingt.

Königsfeld ist über Kreis- und Staatsstraßen mit den Städten Bamberg (ca. 30 km westlich) und Bayreuth (ca. 35 km östlich) verbunden. Die Anschlussstelle Roßdorf am Berg der Autobahn A 70 (Bamberg – Bayreuth) liegt 8 km nördlich.

Busverbindungen im Rahmen des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg bestehen in Richtung Bamberg und Bayreuth. Ein Verzicht auf einen Pkw ist dennoch kaum möglich.

Bahn: Es besteht kein eigener Bahnhof; nächster Anschluss besteht über Scheßlitz oder Bamberg. Ab Bamberg ist Anschluss an den Fernverkehr der Deutschen Bahn möglich.

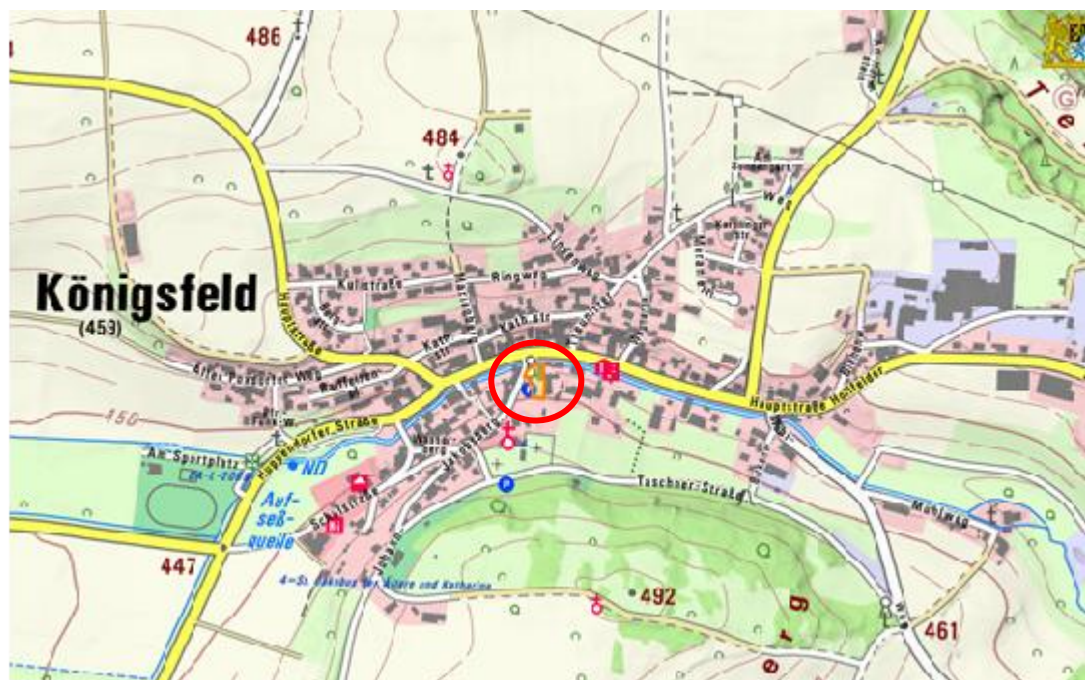
Eine Grundschule ist im Ort in 400 m Entfernung vorhanden; weitere Schulen in Hollfeld (10 km), Scheßlitz (16 km) und Bamberg (28 km).

Medizinische Versorgung: Hausarztpraxis im Ort (Nachfolge noch nicht gesichert), Apotheken in Hollfeld, Scheßlitz und Bamberg sowie Krankenhäuser in Scheßlitz und Bamberg.

Eine Bäckerei mit Grundversorgung ist in Königsfeld vor Ort, weitere Einkäufe werden in Scheßlitz und Hollfeld erledigt.

Die Wirtschaft ist durch vorwiegend kleine und mittelständische Betriebe, Handwerk, Landwirtschaft und Gastronomie geprägt. Es bestehen keine Branchenschwerpunkte.

Pendlerstruktur: Viele Einwohner arbeiten in Bamberg, Bayreuth oder umliegenden Gemeinden. Der Pendlersaldo Königsfelds ist negativ.



Mikrolage

Das Grundstück liegt in der Ortsmitte, von der Hauptstraße durch den Bach „Aufseß“ getrennt. Eine Hochwassergefährdung aus Ereignissen früherer Jahre wird in den Überschwemmungskarten nicht ausgewiesen, lediglich ein Ausweis als wassersensibler Bereich ist vorhanden. Denkmalschutzeintragungen bestehen nicht.

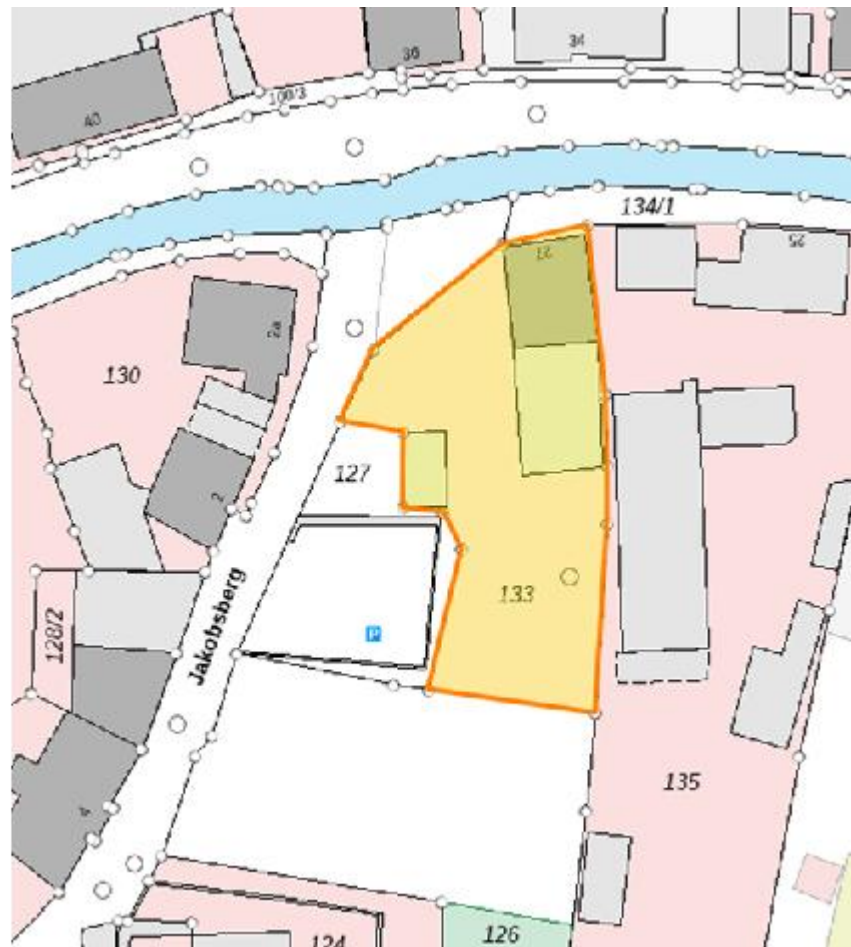
Es handelt sich um ein Grundstück in Ortslage in einem Dorfgebiet.

Bezüglich der Marktsituation ist die Nachfrage nach dergleichen Grundstücken insgesamt wie folgt einzuschätzen:

„verhalten“

Insgesamt sind die Standortbedingungen von Königsfeld, bezogen auf die nachstehende Bewertung wie folgt zu bezeichnen:

„mittel“



Grundstückform und Topografie

Das Grundstück hat einen unregelmäßig rechteckigen Zuschnitt und ist 51 m tief mit einer Steigung von 6 m. Die Straßenfront bemisst sich auf 38 m und steigt auf dieser Länge um 2 m an. An seiner breitesten Stelle misst das Grundstück 30 m, an seiner schmalsten 18 m.

2. RECHTLICHE GEgebenHEITEN

Grundbuch

Amtsgericht Bamberg

Grundbuch von Königsfeld

Blatt 1266

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Fläche
Königsfeld	133	Hauptstr. 27, Gebäude- und Freifläche, Ganzes Gemeinderecht	1.126 m ²

Zum Gemeinderecht konnten keine Unterlagen mehr recherchiert werden.

Ein Gemeinderecht als Eintragung an einem landwirtschaftlichen Anwesen fällt unter die Kategorie der historischen Eintragungen. Solche Eintragungen sind oft Beschränkungen oder Rechte, die heute nicht mehr in der gleichen Form existieren oder nicht mehr durchgesetzt werden. Beispiele für solche Eintragungen sind Nutzungsrechte, die aufgrund veränderter rechtlicher oder tatsächlicher Gegebenheiten nicht mehr relevant sind.

Aus der Bewertungspraxis heraus und angesichts fehlender Unterlagen wird davon ausgegangen, dass dem Gemeinderecht kein Wert mehr beizumessen ist, weder als Wert noch als Last.

Abteilung II:

Lfd.Nr. 1: Grunddienstbarkeit, bestehend aus Wasserablaufrecht und beschränktem Benützungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 127. Eingetragen am 30.04.1928.

Diese Grunddienstbarkeit konnte im Ortstermin nicht mehr nachvollzogen werden. Es wird davon ausgegangen, dass Lösungsreife gem. § 84 GBO besteht.

Lfd.Nr. 2: Verpfändung eines Erbanteils.

Dieses Recht ist für eine Verkehrswertermittlung nicht relevant.

Lfd.Nr. 3: Anordnung der Zwangsversteigerung

Dieses Recht ist für eine Verkehrswertermittlung nicht relevant.

Bauordnungsrecht

Aufgrund der vorgelegten Baupläne und Unterlagen wird davon ausgegangen, dass die Gebäude legal errichtet worden sind.

Der Gebietsausweis des Bodenrichtwertes erfolgt für Wohnbebauung. Die vorhandene Bebauung entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplans. Ein Bebauungsplan besteht für das Gebiet nicht, die Zulässigkeit der Bebauung wird nach § 34 BauGB eingeschätzt, welche sich nach der vorhandenen Umgebungsbebauung richtet.

Erschließung und abgabenrechtliche Situation

Das Grundstück ist erschlossen. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist gegeben. Der Anschluss an das öffentliche Abwassernetz und an die Strom- und Wasserversorgung ist vorhanden. Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungstichtag noch öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist den Ortsbereich, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, als Dorfgebiet (MD) aus.

Bebauungsplan

Das zu bewertende Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, sondern ist nach der umliegenden Bebauung gem. § 34 BauGB einzuschätzen.

Denkmalschutz

Das Gebäude auf dem zu bewertenden Grundstück ist nicht als Einzeldenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz in der Denkmalschutzliste aufgeführt, es gibt auch keine Zugehörigkeit zu einem Ensemblebereich gemäß Art. 1 Abs. 3 Bayerisches Denkmalschutzgesetz.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das zu bewertende Gebäude war zum Wertermittlungsstichtag leerstehend.

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Das Grundstück wurde zum Wertermittlungsstichtag nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten oder Kontaminationen im Boden und in den baulichen Anlagen untersucht. Es ist nicht Aufgabe eines Wertermittlungsgutachtens, entsprechende Untersuchungen durchzuführen; dies kann nur durch Spezialinstitute erfolgen. Erkenntnisse über die Existenz solcher Altlasten und Kontaminationen wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt und sind in den übergebenen Unterlagen nicht enthalten. Anhaltspunkte für solche Belastungen waren bei der Besichtigung nicht erkennbar. Der Verkehrswert wird unter der Annahme der Freiheit von umweltgefährdenden Belastungen ermittelt.

Von der Grundstückseigentümerseite wurden keine Informationen und Hinweise zu sanierungspflichtigen Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) mitgeteilt.

Überschwemmungsgefährdung

Lt. Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung befindet sich das zu bewertende Grundstück nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Eine Eintragung als „wassersensibler Bereich“ besteht.

Baulastenverzeichnis

Im Bundesland Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Lasten und Beschränkungen werden in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen. Diese werden gesondert gewürdigt. Wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten des Eigentümers ergeben, sind nicht berücksichtigt.

Immissionen

Das Grundstück befindet sich in der Ortsmitte eines dörflich geprägten Ortes an der Hauptstraße. Die bauliche Umgebung ist vorherrschend von Wohn- und Mischbebauung geprägt, bei der Erschließungsstraße handelt es sich um eine Durchgangsstraße, die Entfernung zum Fahrbahnrand der Hauptstraße beträgt 12 m. Verkehrsimmissionen werden insgesamt als „vorhanden“ beurteilt. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie- und Handwerksbetriebe, Gaststätte, etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden, Immissionen durch den Straßenverkehr liegen an einer Hauptstraße naturgemäß vor.

3. BAULICHE ANLAGEN

Bericht zum Ortstermin

Versteigerungsobjekt: Gebäude und Freifläche
Flurstück Nr. 133 Gmkg. Königsfeld
Hauptstraße 27
96167 Königsfeld

Ortstermin: 30.10.2025, 11.00 Uhr – 11.30 Uhr

Teilnehmer: Hr. Herrlem N., *Antragsteller*
Hr. Schwarzmann S., *Sachverständiger*

ALLGEMEINE ANGABEN

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohnhaus inkl. Anbau und einem Nebengebäude bebaut und liegt im Ortskern von Königsfeld. Im Norden und Westen verläuft die öffentliche Verkehrsfläche, über diese erfolgt auch die Erschließung des Grundstücks.



Neben dem Verkehrswert soll auch der Wert des Zubehörs geschätzt werden.

Im Grundbuch von Königsfeld (Amtsgericht Bamberg), Bd. 26, Blatt 1266, Ausdruck vom 25. März 2025 ist eine Grundstücksgröße von 1126 m² für das Flurstück 133 angegeben.

Das Wohnhaus mit Anbau ist auf die östliche Grundstücksgrenze gebaut.



Die nördliche Giebelfassade steht ebenfalls direkt auf der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche. Das Nebengebäude befindet sich auf der westlichen Grundstücksgrenze.



Das Grundstück ist in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Königsfeld als Dorfgebiet gekennzeichnet.

Der Antragsteller teilte dem Unterzeichner beim Ortstermin mit, dass das Gebäude bis Oktober 2025 genutzt wurde, seitdem steht es leer. Bei dem Ortstermin konnte das Innere des Gebäudes nicht in Augenschein genommen werden. Die Verkehrswertberechnung erfolgt deshalb auf Grundlage der Feststellungen von außen.

OBJEKTDESCHEIBUNG

Wohnhaus mit Anbau

Im nördlichen Bereich steht ein zweigeschossiges Wohnhaus, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.



Die Nord- und die Westfassade ist mit Faserzementplatten bekleidet, welche mit großer Wahrscheinlichkeit asbesthaltig sind. Der Sockel ist mit Bitumen bekleiden. Die Holzfenster sind in einem sehr schlechten baulichen Zustand.



Im Bereich der Fassade gibt es zahlreiche Schäden, es gibt Risse und die Bitumenbahn löst sich an vielen Stellen von der Holzunterkonstruktion.





Die Entwässerungseinrichtung besteht aus Zinkblech. Die Dacheindeckung ist aus Falzziegeln, der Zustand ist wenig gut, am First sind deutliche Verformungen erkennbar.



Dem Unterzeichner wurde von den Teilnehmern des Ortstermins mitgeteilt, dass es im Gebäude keine Heizung gibt und dass in den letzten Jahrzehnten keinerlei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Es muss

davon ausgegangen werden, dass ein nicht nutzbarer Zustand (massiver Instandhaltungsstau) bei dem etwa 100 Jahre alten Gebäude vorhanden ist.

Die Ostfassade ist verputzt, es gibt Feuchteschäden und Rissbildungen. Obwohl die Außenwand grenzständig ist, gibt es Fensteröffnungen.



Bei der vorliegenden Verkehrswertberechnung wird davon ausgegangen, dass eine Sanierung des Gebäudes nicht wirtschaftlich ist. Es werden deshalb Abbruchkosten angesetzt. Das Grundstück ist groß genug, um auch mit entsprechenden Abstandsflächen eine Bebauung zu ermöglichen.



Im Süden gibt es einen Anbau an das Wohnhaus, hier handelt es sich um den ehemaligen Stall und Lagerscheune.



Das Erdgeschoss des Stall- und Scheunengebäudes ist massiv ausgeführt, die Wände sind verputzt. Das Obergeschoss ist mit Holz bekleidet und die Satteldachkonstruktion ist mit Formziegeln gedeckt. Im Bereich der Fassade gibt es bereits Verformungen und auch die Dacheindeckung ist in einem sehr schlechten baulichen Zustand.



Auch bei diesem Gebäude ist eine wirtschaftliche Sanierung nach Meinung des Unterzeichners nicht realisierbar.

Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung kann keine Aussage zu möglichen Räumungskosten von Mobiliar oder dem Zustand möglichen Zubehörs getroffen werden.

Da aufgrund des Zustands eine Freilegung des Objekts als wirtschaftlichste Lösung berechnet wird, werden die Räumungskosten des Mobiliars als in den gesamten Freilegungskosten enthalten angesehen.

Außenanlagen

Der Zugang zur Hauseingangstür ist mit Beton befestigt, die restlichen Grundstücksflächen sind mit Rasen- und Pflanzbeeten angelegt.





Entlang der Grundstücksgrenze ist ein einfacher Holzzaun mit Betonsäulen verbaut, diese sind jedoch zum Teil beschädigt. Im südlichen Bereich des Grundstücks gibt es eine Stützwand aus Betonsteinen. Im Zuge der Verkehrswertermittlung ist der Zustand der Außenanlagen nicht wertrelevant.

Nebengebäude

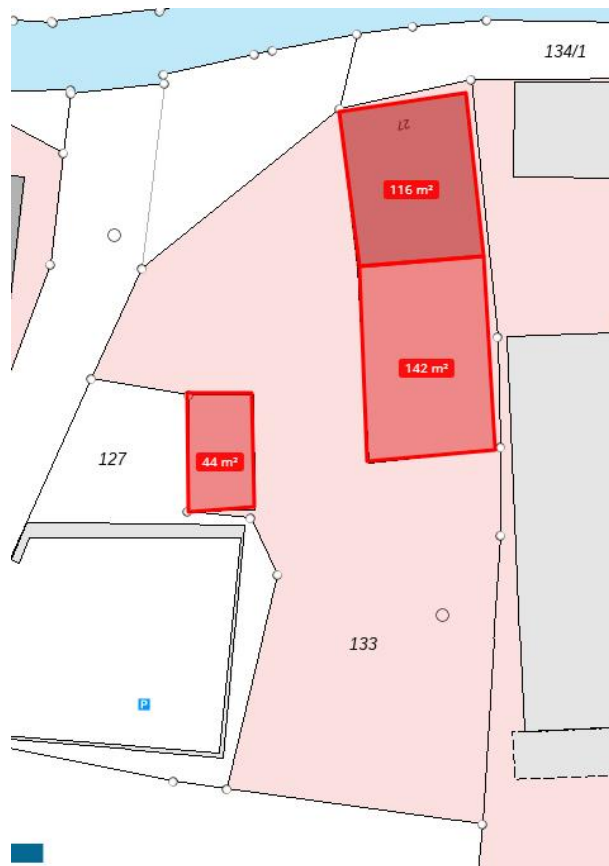
Das Nebengebäude ist ein zweigeschossiger Baukörper. Das Erdgeschoss ist massiv gemauert, im Obergeschoss gibt es zum Teil Holzwände. Auf der Südseite sind massive Risse erkennbar.





Da im Zuge einer Neubebauung des Grundstücks das Nebengebäude aus Platzgründen abgerissen werden müsste, werden auch hier bei der Verkehrswertberechnung Abbruchkosten berücksichtigt.

Flächenermittlung



Die Flächen der Gebäude sind aus dem Bayernatlas entnommen und mit der Anzahl der Geschosse multipliziert.

Gebäudeteil :	Grundfläche m ²	Anzahl VG	m ²
Wohnhaus	116	3	348
Scheune	142	2	284
Nebengebäude	44	1	44