

Nordic Consulting UG (haftungsbeschränkt)  
Am Feldweg 4  
90522 Oberasbach

Tel. 0911 / 37 70 52 56  
Fax 0911 / 37 75 30 32  
E-Mail [info@nordic-consulting.net](mailto:info@nordic-consulting.net)  
Web [www.nordic-consulting.net](http://www.nordic-consulting.net)

## Geschäftszeichen 3 K 10/24



Auszug aus dem  
**VERKEHRSWERTGUTACHTEN** nach § 194 BauGB über den Verkehrswert das **Wohn-**  
**grundstück, Wohnhaus in 96169 Lauter, Baunacher Straße 12**

- Amtsgericht: Bamberg
- Grundbuch: Appendorf
- Band / Blatt: 11 / 525
- Objekt: Flurstück Nr. 29 zu 198 m<sup>2</sup>
- Miteigentumsanteil 1/2
- Baujahr: ca. 1930
- Wohnhaus ca. 106 m<sup>2</sup> Wfl.
- ca. 65 m<sup>2</sup>. Nfl.

<b>Verkehrswert am 06.07.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)</b>	<b>25.000,00 €</b>
--	--------------------

## Lage und Beschreibung des Grundstücks

Bundesland:	Bayern	
Regierungsbezirk:	Oberfranken	
Landkreis:	Bamberg	
Verwaltungsgemeinschaft:	Baunach	
Gemeinde:	Lauter	
Einwohner ca.:	1.203 (31. Dez. 2023)	
Entfernung Zentrum:	ca. 1,3 km – Rathaus	
Entfernung Bundesstraße:	ca. 4,2 km – B279	
Entfernung Autobahn:	ca. 7,3 km – A70 Anschlussstelle Viereth-Trunstadt	
Entfernung Bahnhof:	ca. 5,1 km - Bahnhof Oberhaid	
Entfernung Flughafen:	ca. 73 km – Nürnberg Albrecht Dürer	
öffentliche Verkehrsmittel:	ca. 0,1 km - Bushaltepunkt, Appendorf, Lauter	
Nahversorger:	in mittelbarer Nähe	
Apotheken:	in mittelbarer Nähe	
Ärzte:	in mittelbarer Nähe	
Krankenhaus:	ca. 24 km entfernt – Klinikum Bamberg	
Kindergarten:	ca. 1,4 km entfernt	
Schulen:	ca. 4,0 km entfernt – Grundschule Baunach, weiterführende Schulen in Bamberg	
Bebauung im Umfeld:	Dörfliche Bebauung	
Flurstück Nr.:	29	
Grundstücksgröße:	198 m <sup>2</sup>	
Grundstücksform:	polygon	
Straßenfront:	ca. 15 m – Baunacher Straße ca. 10 m – Am Lauterbach	
Mittlere Tiefe:	ca. 27 m Nord-/Südachse	
Mittlere Breite:	ca. 11 m West-/Ostachse	
Topographie:	eben	
Grenzverhältnisse:	Norden	Fließgewässer, Lauter
	Osten	bebautes Nachbargrundstück
	Süden	öffentlicher Raum, Am Lauterbach
	Westen	öffentlicher Raum, Baunacherstraße
Einfriedung:	Norden	Grenzbebauung
	Osten	Grenzbebauung
	Süden	Grenzbebauung
	Westen	offen
Erschließung:	von der Baunacher Straße	

Bebauung: Wohnhaus  
Freiflächen: Betonstein, Grünflächen, Mauerwerksscheiben

Das Grundstück befindet sich *in Lauter und stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.*

## **Beschreibung des Gebäudes**

### **Wohnhaus**

Baujahr: ca. 1930  
Bauweise: Massivbauweise  
Fassade: verputzt/gestrichen  
Dachform: Satteldach  
Eindeckung: Pfannen  
Aufbau: Kellergeschoss (Teilunterkellerung)  
Erdgeschoss  
Dachgeschoss  
Beheizung: Einzelöfen  
Erschließung: von der Baunacher Straße über Zuweg zum Wohnhaus

Das Gebäude stellt sich teilweise in marodem Zustand dar.

### **Kellergeschoss**

Das Kellergeschoss konnte nicht begangen werden.

Gemäß Planunterlagen besteht das Kellergeschoss aus folgenden Räumlichkeiten:

Kellerraum

### **Erdgeschoss**

#### Flur

Tür: Zarge/Blatt Kunststoff  
Fußboden: Steinzeug  
Wände: verputzt/gestrichen  
Decke: Holz  
Sonstiges: Treppenlauf zum Obergeschoss und Kellergeschoss

## Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	textil
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster
Beheizung:	Elektronachspeicherofen

## Küche

Tür:	Zarge/Blatt Holz, Glaseinlage
Fußboden:	Kunststoff
Wände:	tapeziert/gestrichen
Decke:	tapeziert/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Holzverbundglasfenster
Sonstiges:	Küchenzeile

## Zimmer

Zugang:	offen von der Küche
Fußboden:	Laminat
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster

## Bad

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Steinzeug, tapeziert/gestrichen
Decke:	Polystyrol
Belichtung/Belüftung:	Fenster Holzeinfachverglast
Sonstiges:	Badewanne, Waschbecken

## WC

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Textil
Wände:	tapeziert
Decke:	verputzt/gestrichen

Belichtung/Belüftung: Kunststoffisolierglasfenster  
Sonstiges: WC

## Vorraum/Schweinebuchten

Tür: Zarge/Blatt Holz  
Fußboden: Zement  
Wände: Mauerwerk  
Decke: verputzt/gestrichen  
Belichtung/Belüftung: Fenster Holzeinfachverglast  
Sonstiges: WC

## Garage

Die Garage konnte nicht begangen werden.

Gesamteindruck das Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss stellt sich umfänglich im Zustand der erhöhten Abnutzung dar.  
Eine wohnwirtschaftliche Nutzung im gegebenen Zustand nicht möglich ist.

## Dachgeschoss

### Flur

Zugang: offen vom Treppenlauf  
Fußboden: Textil  
Wände: tapeziert/gestrichen  
Schräge: Holz  
Decke: Holz  
Belichtung/Belüftung: Kunststoffisolierglasfenster  
Sonstiges: Treppenlauf zum Erdgeschoss und Spitzboden

### Zimmer

Tür: Zarge/Blatt Holz  
Fußboden: Textil  
Wände: tapeziert/gestrichen  
Schräge: Holz  
Decke: Holz  
Belichtung/Belüftung: Kunststoffisolierglasfenster

## Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Textil
Wände:	tapeziert/gestrichen
Schräge:	Holz
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster

## Küche

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug, Textil
Wände:	Steinzeug, tapeziert/gestrichen
Schräge:	Holz
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	Elektronachtspeicherofen
Sonstiges:	Küchenzeile

## Bad/WC

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Steinzeug
Schräge:	Holz
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	Elektronachtspeicherofen
Sonstiges:	Badewanne, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Elektroboiler

Das Dachgeschoss stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

## **Spitzboden**

### Dachraum

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Textil
Wände:	tapeziert/gestrichen

Schrägen: Holz  
 Belichtung/Belüftung: Metall Drahtglas

Der Spitzboden stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

## Wohn-/ Nutzfläche

Kellergeschoss	
Keller	21,92 m <sup>2</sup>
	<u>21,92 m<sup>2</sup></u>
abzgl. Putz	-0,66 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	21,26 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche gerundet</b>	<b>21,00 m<sup>2</sup></b>

Erdgeschoss	
Flur	6,14 m <sup>2</sup>
Küche	11,47 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,58 m <sup>2</sup>
Wohnküche	15,88 m <sup>2</sup>
WC	0,88 m <sup>2</sup>
Abstell	3,92 m <sup>2</sup>
	<u>50,87 m<sup>2</sup></u>
abzgl. Putz	-1,53 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	49,34 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gerundet</b>	<b>49,00 m<sup>2</sup></b>

Erdgeschoss	
Vorraum	11,51 m <sup>2</sup>
Schweinebucht	3,92 m <sup>2</sup>
Schweinebucht	4,32 m <sup>2</sup>
Garage	9,31 m <sup>2</sup>
	<u>29,06 m<sup>2</sup></u>
abzgl. Putz	-0,87 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	28,19 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche gerundet</b>	<b>28,00 m<sup>2</sup></b>

Dachgeschoss	
Flur	28,16 m <sup>2</sup>
Zimmer	5,61 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,36 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,22 m <sup>2</sup>
Bodenraum	24,64 m <sup>2</sup>
	<u>80,99 m<sup>2</sup></u>
abzgl. Putz	-2,43 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	78,56 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gerundet</b>	<b>79,00 m<sup>2</sup></b>

## Besondere Sachverhalte

### Gestehung / bauliche Veränderungen

ca. 1930	Gestehung
ca. 1959	Einbau Garage
ca. 2002	Einbau Kunststoffisoliertglasfenster

### Begehbarkeit

Der Keller (Teilunterkellerung) konnte nicht begangen werden.

### Mängel/Schäden

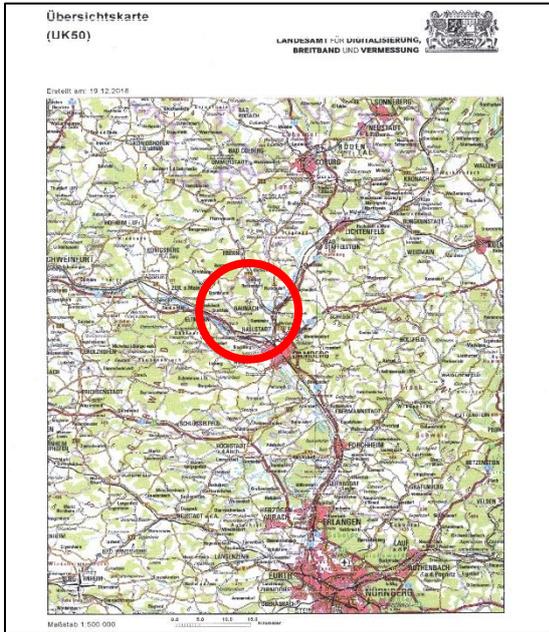
Fassade		Risse, Feuchteschäden, Putz-/Farbabplatzungen
Dacheindeckung		Schaden Eindeckung
Erdgeschoss	Flur	Schaden Bodenbelag
	Zimmer	Schaden Bodenbelag
	Bad	Feuchteschäden, Putz-/Farbabplatzungen
	WC	Schaden Bodenbelag, Feuchteschäden, Putz-/Farbabplatzungen
	Vorraum	Schaden Bodenbelag, Feuchteschäden, Putz-/Farbabplatzungen
Dachgeschoss	Küche	Feuchteschäden, Putz-/Farbabplatzungen
	Bad	Feuchteschaden, Elektroboiler defekt
Spitzboden		Putz-/Farbabplatzungen

Das Wohnhaus stellt sich umfänglich im Zustand der erhöhten Abnutzung dar.

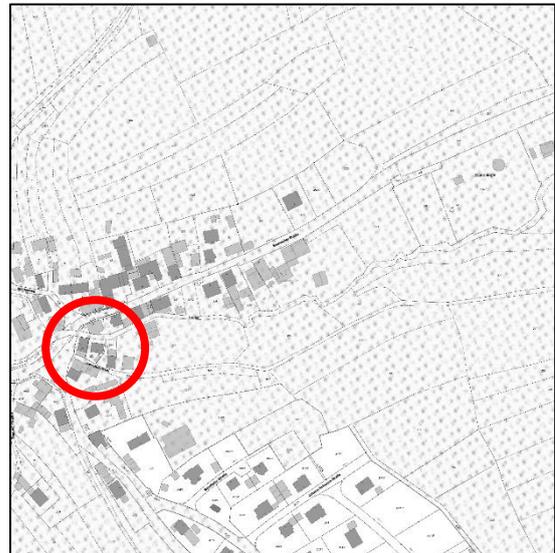
## Zubehör

Im Erdgeschoss befindet sich eine Küchenzeile  
Im Dachgeschoss befindet sich eine Küchenzeile

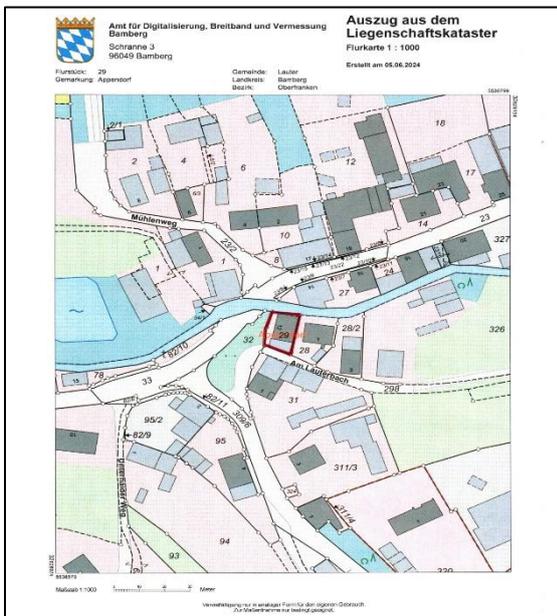
Makrolage



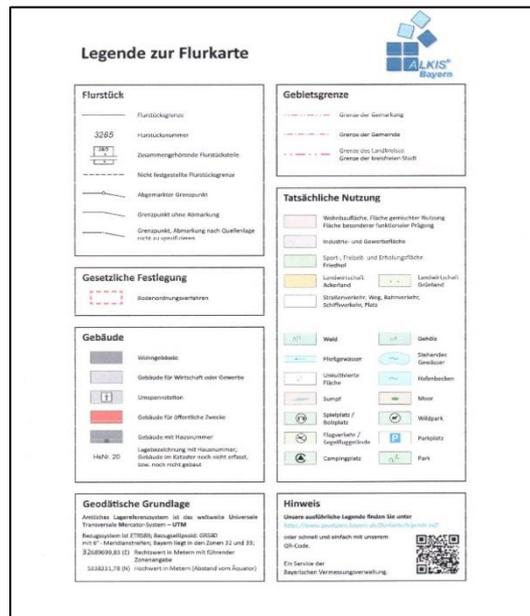
Mikrolage



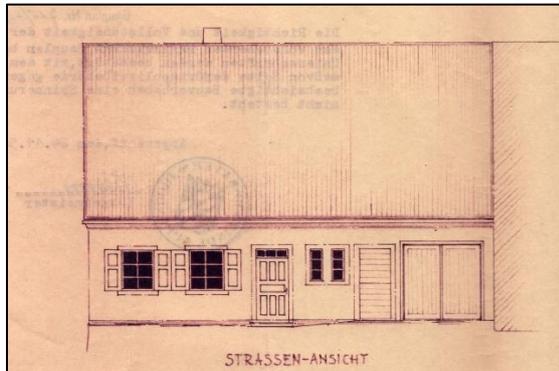
Lageplan



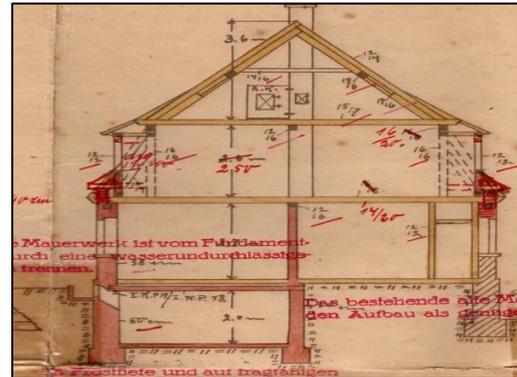
Legende



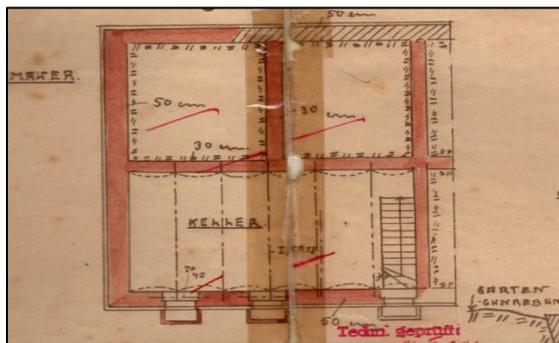
Ansicht – Westen



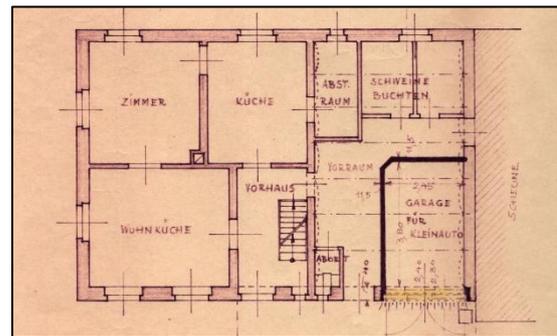
Schnitt



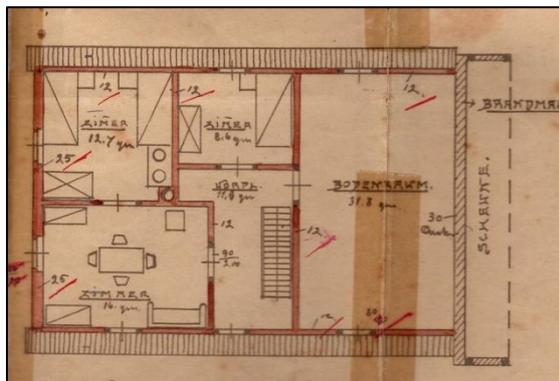
Grundriss – Kellergeschoss



Grundriss - Erdgeschoss



Grundriss – Dachgeschoss





**Baunacher Straße**



**Ansicht Norden**



**Ansicht Osten**



**Ansicht Süden**



**Ansicht Westen**



**Riss, Putz-/Farbabplatzungen**



**Riss, Putz-/Farbabplatzungen**



**Hauseingangstür**



**Erdgeschoss – Flur**



**Zimmer**



**Küche**



**Zimmer**



**Bad**



**Feuchtesch., Putz-/Farbabplatzungen**



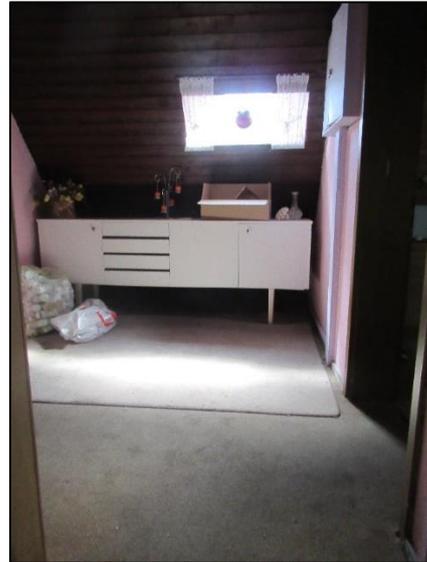
**WC**



**Vorraum**



Treppenlauf – EG / DG



Dachgeschoss – Flur



Zimmer



Zimmer



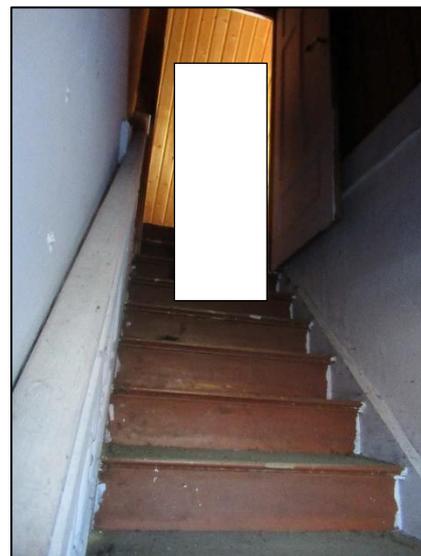
**Küche**



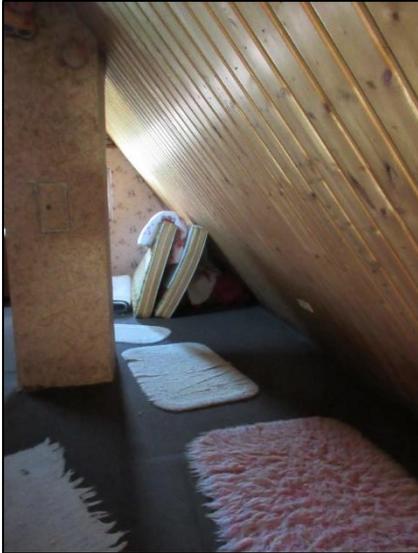
**Feuchteschaden**



**Bad/WC**



**Treppenlauf – DG / Spitzboden**



**Spitzboden**