



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.

96194 Walsdorf, Tütschengereuther Straße 5	
Grundbuch / Gemarkung	Amtsgericht Bamberg / Walsdorf
Blatt	1583
Flurstück Nr. / Größe des Grundstücks ca.	101 / 254 m ²
Objektart	Wohnhaus mit integrierter Garage
ursprüngliches Baujahr ca.	nicht bekannt
Errichtung Nebengebäude mit Garage ca.	1966
Aufstockung Wohnhausanbau mit Kamineinbau ca.	1969
Bäderanbau ca.	1973
Anbau Wintergarten Dachgeschoss ca.	1992
Nutzfläche ca.	47 m ²
Wohnfläche ca.	124 m ²
Verkehrswert am 27.09.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	100.000,00 €



Lage und Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt im westlichen Ortsbereich von Walsdorf, an der Tütschengereuther Straße, einer u. a. aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Supermarkt häufig befahrenen Ortsstraße. Die Entfernung zur Gemeindeverwaltung Walsdorf im Südosten beträgt ca. 380 m Luftlinie. Die Bebauung im direkten Umfeld des Grundstücks stellt sich unregelmäßig und überwiegend gemischt mit z. B. freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, (ehemaligen) Hofstellen und gewerblichen Objekten dar. Im Westen und Südwesten grenzt der ortsansässige Supermarkt nebst Parkflächen an das Grundstück.

Auf dem Grundstück wurde im Westen und Südwesten, in Grenzbebauung zum westlichen und südlichen Nachbargrundstück, ein Wohnhaus mit integrierter Garage errichtet. Im Osten wird das Grundstück vom Gehweg der Tütschengereuther Straße aus über ein zweiflügeliges Gartentor, als Jägerzaun ausgeführt, erschlossen. Die weitere Abgrenzung entlang der Tütschengereuther Straße erfolgt über einen Jägerzaun in Holz. Der gesamte östliche Grundstücksbereich ist großflächig mit Betonsteinen versiegelt, als Hoffläche ausgeführt. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Art Pflanzbeete bzw. in Kies geschotterte Flächen vorhanden. Weiter befindet sich hier eine größere Tanne. Der nordöstliche Grundstücksbereich ist teilweise durch eine Holzkonstruktion mit Eindeckung in Kunststoff-Wellplatten überdacht. Weiter wird das Grundstück im Südosten vom Gehweg der Tütschengereuther Straße aus über ein Gartentor als Jägerzaun ausgeführt, begangen. Nachfolgend ist ein kurzer Zuweg zur Hauseingangstür, in Betonstein versiegelt, vorhanden. Weiterhin wird das Grundstück im Nordwesten offen über den Gehweg der Blumenstraße erschlossen. Der nordwestliche Grundstücksbereich stellt sich als Art Abstellfläche z.B. für Pkw in Waschbeton ausgeführt dar. Der gesamte Bereich ist natürlich gewachsen und derzeit nicht nutzbar. Die Abgrenzung zum südlichen Nachbargrundstück erfolgt über die Grenzbebauung der Baukörper und eine ca. 1 m hohe Mauer, nicht verputzt. Die Abgrenzung zum westlichen Nachbargrundstück erfolgt über die Grenzbebauung des Wohnhauses und einen Jägerzaun in Holz auf einer Sockelmauer.

Gesamteinschätzung der Lage und des Grundstücks:

Das Grundstück befindet sich im Tagespendlerbereich von Bamberg im Art Altortbereich von Walsdorf. Die individuelle Wohnlagenqualität ist als einfach bis mittel anzusehen. Die Lage an der häufig befahrenen Ortsverbindungsstraße und an dem Supermarkt kann zu erhöhten Emissionen (Lärm, Erschütterung, Schmutz) führen. Das Grundstück stellt sich in einem einfachen und teilweise ungepflegten Gesamtzustand dar.

Beschreibung des Gebäudes

Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise, nicht unterkellert, mit Erdgeschoss, Obergeschoss und Spitzboden, mit Satteldach, Eindeckung in Pfannen Richtung Westen und Eindeckung in Biberschwanz Richtung Osten und Westen, errichtet. Auf dem Satteldach befindet sich Richtung Süden eine Satellitenschüssel. Das Satteldach weist Unebenheiten und Verformungen auf. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen, Strukturputz. Die Fassaden sind im Bereich des nordöstlichen Mülltonnenraumes im Erdgeschoss in Sichtmauerwerk ausgeführt. An den Holz-Verbundglasfenstern an der Westfassade sind massive Witterungsschäden erkennbar. Fortlaufend vom Wintergarten aus sind an der Westfassade zum Teil massive Putzschäden vorhanden. Weiterhin sind horizontale und auch vertikale Rissbildungen vorhanden.



Wohnbereich

Der Wohnbereich des Wohnhauses wird an der Ostfassade über eine Hauseingangstür, Zarge in Holz, Blatt in Holz mit Drahtglaseinlage, begangen. Linksseitig der Hauseingangstür befinden sich an der Fassade ein Briefkasten und zwei in die Fassade integrierte Klingeln. Der Hauseingangsbereich stellt sich durch eine Vordachkonstruktion, in Holz ausgeführt, mit Eindeckung in Biberschwanz, überdacht dar. Vor der Hauseingangstür ist eine Außentreppe mit zwei Stufen, in Naturstein ausgeführt, vorhanden.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich ein Treppenhausflur, ein offenes Wohn-/Esszimmer, ein im Status Rohbau befindliches Bad und ein im Status Rohbau befindliches Zimmer. Der Zugang erfolgt über Türen, jeweils Zarge und Blatt in Holz. Die Fußböden sind überwiegend mit Steinzeug belegt. Im Rohbau-Zimmer ist der Fußboden in Estrich ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen, teilweise Strukturputz, mit Gipskartonplatten verkleidet, mit Holzbalken als Sichtbalken ausgeführt, mit Grobspanplatten verkleidet, in Mauerwerk ausgeführt und tapeziert. Die Decken sind mit Holz verkleidet, verputzt und gestrichen und im Status Rohbau ausgeführt. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über die Hauseingangstür und über ein- und zweiflügelige Holz-Verbundglasfenster und Holz-Isolierglasfenster. Im Essbereich befindet sich ein Kunststoff-Isolierglasfenster. Teilweise sind mechanische Außenjalousien vorhanden. Die Beheizung erfolgt über einen fest eingebauten Kachelofen, Versorgung über Festbrennstoff. Im Rohbau-Zimmer befinden sich im Wandbereich rückwärtig die Auslässe des Kachelofens und eine Wärmeregulierung für das Obergeschoss. An Sanitärgegenständen sind im Bad ein Stand-WC und ein Waschbecken mit elektrischem Untertischgerät vorhanden. Weiterhin ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.

Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich eine Diele, ein Arbeitszimmer, eine Durchgangszimmer, ein Kinderzimmer, ein Flur, ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Bad, ein WC sowie ein Wintergarten mit Terrasse. Der Zugang erfolgt über Türen, jeweils Zarge und Blatt in Holz. Der Zugang zum Wintergarten und zur Terrasse erfolgen über eine Tür, Holz-Verbundglas, und eine Schiebetür, Metall-Isolierglas. Die Fußböden sind überwiegend mit Laminat und Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen, teilweise grob verputzt, im Bad raumhoch mit Steinzeug belegt und im WC bis auf eine Höhe von ca. 1,50 m mit Steinzeug belegt. Die Decken sind tapeziert und verputzt und gestrichen sowie mit Holz verkleidet. Der Wintergarten stellt sich als Metall-Isolierglaskonstruktion mit mehreren einflügeligen Metall-Isolierglasfenstern sowie mit Eindeckung in Metall-Isolierglaskonstruktion ausgeführt dar. Die Belichtung und Belüftung erfolgen überwiegend über ein- und zweiflügelige Holz-Verbundglasfenster. Im Arbeitszimmer befindet sich ein Kunststoff-Isolierglasfenster mit elektrischer Außenjalousie. Weiter sind mechanische Außenjalousien vorhanden. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren. Im Arbeitszimmer befindet sich im Fußbodenbereich ein Warmluftschacht vom Kachelofen im Erdgeschoss. Die Beheizung erfolgt im Durchgangszimmer weiter über einen Solitäröfen, Versorgung über Festbrennstoff. Die Beheizung im Wintergarten erfolgt über zwei Radiatoren und eine Fußbodenheizung. Die Beheizung im Bad erfolgt über einen Radiator und einen weiteren Radiator als Handtuchheizkörper ausgeführt. An Sanitärgegenständen sind im Bad eine Badewanne, ein Waschbecken und eine Dusche vorhanden. Im WC sind ein wandhängendes WC mit Unterputzpülkasten und ein Handwaschbecken vorhanden.



Dachgeschoss (nicht ausgebaut)

Wird von der Diele im Obergeschoss aus über ein Holzluke im Deckenbereich und eine Holzeinschubleiter begangen. Der Fußboden ist überwiegend mit Holzbrettern belegt. Die Giebelwände sind in Mauerwerk ausgeführt. Die Schrägen stellen sich als Dachkonstruktion mit Dämmwolle, in Folie kaschiert, dar. Die Schrägen stellen sich aufgrund der Baukonstruktion teilweise als Drempe, in Mauerwerk ausgeführt, dar. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein Dachflächenfenster, in Kunststoff-Isolierglas ausgeführt.

Nutzbereich

Erdgeschoss

Der Nutzbereich besteht aus einem Raum zum Abstellen der Mülltonnen, einem Lagerraum, einem Holzlager, einem Heizungsraum, einem Öllager und einer Garage. Der Abstellraum (Abfalleimer) wird vom Außenbereich aus über einen Durchgang, als Rundbogen ausgeführt, und eine einfache Holztür, begangen. Der Fußboden ist mit Betonstein versiegelt. Die Wände sind in Mauerwerk ausgeführt. Die Decke ist in Schalbeton ausgeführt. Die Elektrik ist auf Putz verlegt. Der Raum Lager/Geschäft wird vom Außenbereich aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, der Raum Lager/ Geschäft begangen. Der Fußboden ist in Beton ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Schalbeton ausgeführt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über die Eingangstür und ein Glasbausteinfeld und zusätzlich über ein einflügeliges Holzfenster, einfach verglast. Die Haustechnik und Elektrik sind auf Putz verlegt. Das Holzlager wird von dem Raum Lager/Geschäft aus offen über einen Durchgang begangen. Der Fußboden ist in Beton ausgeführt. Die Wände sind überwiegend verputzt. Die Decke ist in Schalbeton ausgeführt und gestrichen. Der Heizungsraum wird von dem Raum Lager/Geschäft aus offen über einen Durchgang begangen. Der Fußboden ist in Magerbeton und Beton ausgeführt. Die Wände sind überwiegend in Mauerwerk ausgeführt, teilweise verputzt. Die Decke ist in Schalbeton ausgeführt. Hier befindet sich die Heizungsanlage, Versorgung über Öl mit Brenner. Das Öllager wird von dem Raum Lager/Geschäft aus offen über einen Durchgang begangen. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt. Die Decke ist in Schalbeton ausgeführt und gestrichen. Hier befinden sich zwei Kunststofföltanks mit einem Fassungsvermögen von jeweils 1500 L. Die Garage wird vom Außenbereich aus über ein mechanisches Sektionaltor in Metall-Kunststoffkonstruktion begangen. Der Fußboden ist in Beton ausgeführt. Die Wände sind grob verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Beton ausgeführt und gestrichen. Die Haustechnik und Elektrik sind auf Putz verlegt. Im Fußbodenbereich befindet sich eine Metallklappe mit darunter befindlichem Hauptwasseranschluss mit Wasseruhr. Im Wandbereich befindet sich ein Starkstromanschluss.

Gesamteindruck des Wohnhauses mit integrierter Garage:

Das Wohnhaus stellt sich überwiegend in einem einfachen bis mittleren, jedoch renovierungs-, sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Gesamtzustand dar. Die Grundrissituation stellt sich zudem nicht zeitgemäß dar. An nahezu sämtlichen Gewerken wie Fußböden, Wänden, Decken und Fenstern sind Abnutzungserscheinungen und Gebrauchsspuren sowie zum Teil Mängel und Schäden vorhanden. Es sind teilweise Fertigstellungsarbeiten durchzuführen. Es liegt demnach insgesamt ein erheblicher Reparatur- und Instandhaltungsstau vor. Außer-dem sind zur Fortführung einer zeitgemäßen wohnwirtschaftlichen Nutzung des Wohnhauses diverse kostenaufwendige Umbau-, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen notwendig.



Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit

Eine Marktgängigkeit ist unter Berücksichtigung der Lage innerhalb der Gemeinde, der aktuell eher zurückhaltenden immobilienwirtschaftlichen Nachfragesituation, dem Baujahr, der Objektart und -größe sowie insbesondere des Gesamtzustandes als unterdurchschnittlich anzusehen. Hinsichtlich der energetischen Ausstattung (z. B. Wärmedämmung, Heizung), der nicht zeitgemäßen Grundrissituationen sowie der notwendigen Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen besteht im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung eine geringe Nachfrage.

Das Wohnhaus dient vorwiegend dem Zweck des Wohnens. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist im Rahmen im Rahmen einer Büronutzung durch Berufe z. B. im Bereich Marketing, Kommunikation, IT oder Design bzw. durch finanz- und steuerberatende Berufe, ohne erheblichen Kundenverkehr, vorstellbar. Für die integrierte Garage ist eine Drittverwendungsfähigkeit ausgeschlossen, da eine andere Nutzung als für das Unterstellen von Fahrzeugen nicht gegeben bzw. erlaubt ist.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches ist für das Objekt ein „*Gemeinderecht zu einem halben Nutzanteil*“ eingetragen.

Von dem Grundbuchamt des Amtsgerichts Bamberg wurde mit E-Mail vom 22.07.2024 mitgeteilt, dass keine Unterlagen bezüglich des eingetragenen Gemeinderechtes vorliegen. Mit Schreiben der der Bauverwaltung der Gemeinde Walsdorf vom 07.08.2024 wurde ebenfalls mitgeteilt, dass keine Unterlagen vorliegen.

Demnach kann von dem Sachverständigen über Art und Inhalt des eingetragenen Rechtes keine Angaben gemacht werden.

Grundsätzlich wurden Gemeinderechte in der Vergangenheit mit der Zielsetzung einer besonderen Nutzung bzw. Fruchtziehung an gemeindlichen Ressourcen begründet. Im Gegenzug zu diesen wurden durch den Begünstigten Leistungen bzw. Dienste an den gemeindlichen Ressourcen erbracht.

Die Rechtsgrundlage für die Ausübung von Gemeindennutzungsrechten findet sich in Art. 80 ff. der Bayerischen Gemeindeordnung. Es handelt sich somit nicht um dingliche privatrechtliche Verwertungsrechte gegenüber der Gemeinde, sondern um frühere Nutzungsbefugnisse öffentlich-rechtlicher Natur. Schon wegen dieses Rechtscharakters wäre die Grundbucheintragung eigentlich von Amts wegen zu löschen.

Abgesehen davon sind derartige Rechte radiziert, d. h., untrennbar mit einer landwirtschaftlichen Haus- und Hofstelle verbunden und haben nur so lange Bestand, wie auf dem berechtigten Anwesen landwirtschaftliche Nutzung betrieben wurde. Schon aus diesem Grund spielen heute Gemeinderechte, wenn überhaupt, nur noch in ländlichen Gebieten eine Rolle. Auch wegen „Nichtausübung“ erlöschen Gemeinderechte kraft Gesetzes.

Zum heutigen Zeitpunkt werden derartige Transfers quasi nicht mehr umgesetzt bzw. ist eine wirtschaftliche Relevanz nicht mehr gegeben, so dass derartige Rechte bei der Wertfindung keine weitere Berücksichtigung finden.



Reparatur- und Instandhaltungstau

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass sich annähernd sämtliche Gewerke in renovierungs-, sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftigem Zustand befinden. Bei der nachfolgenden Beschreibung werden somit nicht sämtliche Schäden, Mängel und fertigzustellende Arbeiten separat aufgeführt, sondern ausschließlich die maßgeblichen Merkmale genannt.

Grundstück

- Der nordwestliche unbebaute Grundstücksbereich ist natürlich gewachsen und derzeit nicht nutzbar.

Wohnhaus

- Das Satteldach weist Unebenheiten und Verformungen auf.
- An den Holz-Verbundglasfenstern an der Westfassade sind massive Witterungsschäden erkennbar. Fortlaufend vom Wintergarten aus sind an der Westfassade zum Teil massive Putzschäden vorhanden. Weiterhin sind horizontale und auch vertikale Rissbildungen vorhanden.

Wohnbereich

- Erdgeschoss - Flur
Im Wand- und Deckenbereich sind Putz- und Gebrauchsschäden und Abnutzungserscheinungen vorhanden.
- Erdgeschoss - Bad
Das Bad stellt sich im Status modifizierter Rohbau dar. Im Deckenbereich sind Schäden vorhanden.
- Erdgeschoss - Arbeit/ Zimmer/ Umkleide/ Material
Der Raum stellt sich im Status modifizierter Rohbau dar. Im Deckenbereich sind Aufbrüche im Bereich der Fehlbodendecke vorhanden.
- Obergeschoss - Diele
Im Wandbereich sind Rissbildungen vorhanden.
- Obergeschoss - Arbeit/ Büro
Im Fußbodenbereich sind Schäden vorhanden. Die elektrische Außenjalousie ist defekt.
- Obergeschoss - Lesezimmer + Durchgang
Im Deckenbereich ist ein Feuchtigkeitsschaden vorhanden, gemäß Auskunft aus dem Jahr 2010. Laut Feuchtemessgerät ist eine ca. 5-10%ige Feuchtigkeit gegeben.
- Obergeschoss - WC
Im Deckenbereich ist ebenfalls der bereits beschriebene Feuchtigkeitsschaden (Lesezimmer + Durchgang) vorhanden.

Nutzbereich

- Erdgeschoss - Lager/Geschäft
Im rückwärtigen Außenwandbereich sind zum Teil massive Putz- und Feuchtigkeitsschäden sowie Schimmelbildung erkennbar.
- Erdgeschoss - Holz
Im Wandbereich sind zum Teil massive Putz- und Feuchtigkeitsschäden sowie Schimmelbildung vorhanden.

Für den vorhandenen Reparatur- und Instandhaltungstau sowie die notwendigen Fertigstellungsarbeiten wird bei der weiteren Betrachtung ein pauschaler Kostenansatz in Höhe von geschätzt ca. 30.000,00 € berücksichtigt.

Die Höhe des Ansatzes muss nicht zwingend den tatsächlichen Kosten entsprechen, da im Rahmen der Wertermittlung Kosten zur Fertigstellung und Mängelbeseitigung im Wesentlichen in der Höhe angesetzt werden, wie sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Zustandes bzw. des zeitlichen Status, bezogen auf die Restnutzungsdauer, erforderlich sind.

Zudem ist zu berücksichtigen, in welcher Höhe diesen Mängeln aufgrund der Marktsituation im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ein Wert beigemessen wird.

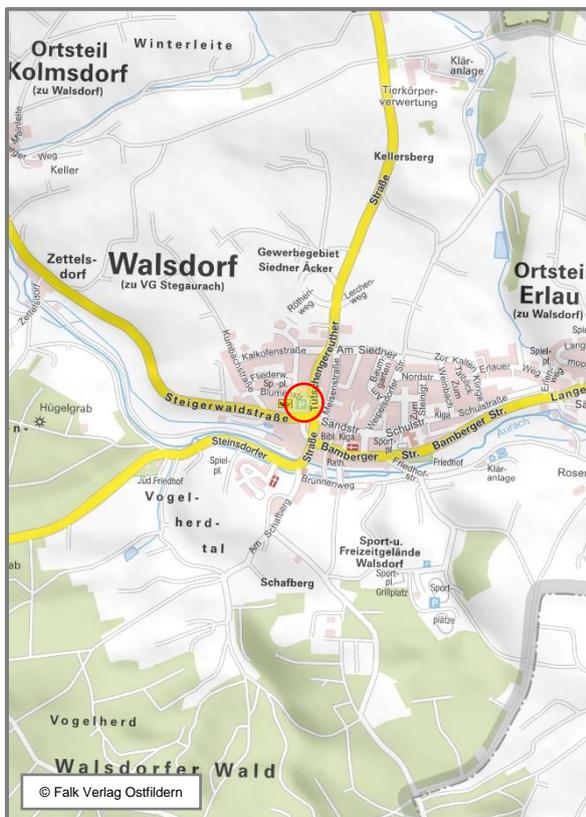


Zubehör

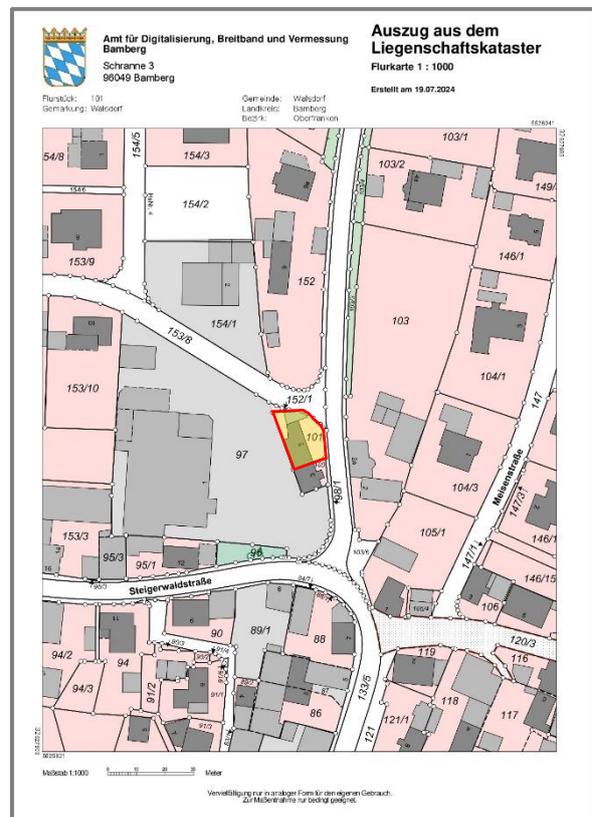
Bei dem Ortstermin wurde kein Zubehör vorgefunden.

Nutzung

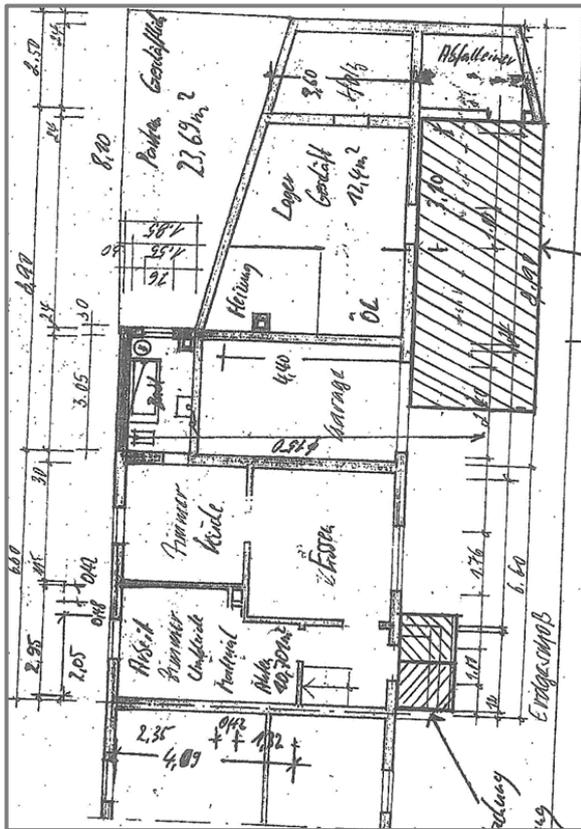
Das Objekt steht leer - soweit bekannt und von dem Schuldner mitgeteilt.



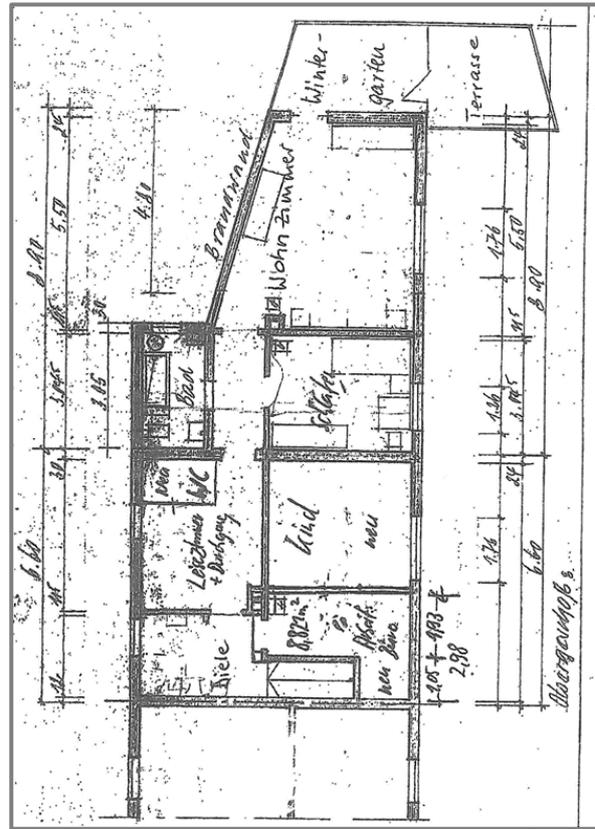
Ortsplankopie



Flurkarte



Wohnhaus - Grundriss Erdgeschoss (2012)



Wohnhaus - Grundriss Obergeschoss (2012)



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Nordwesten



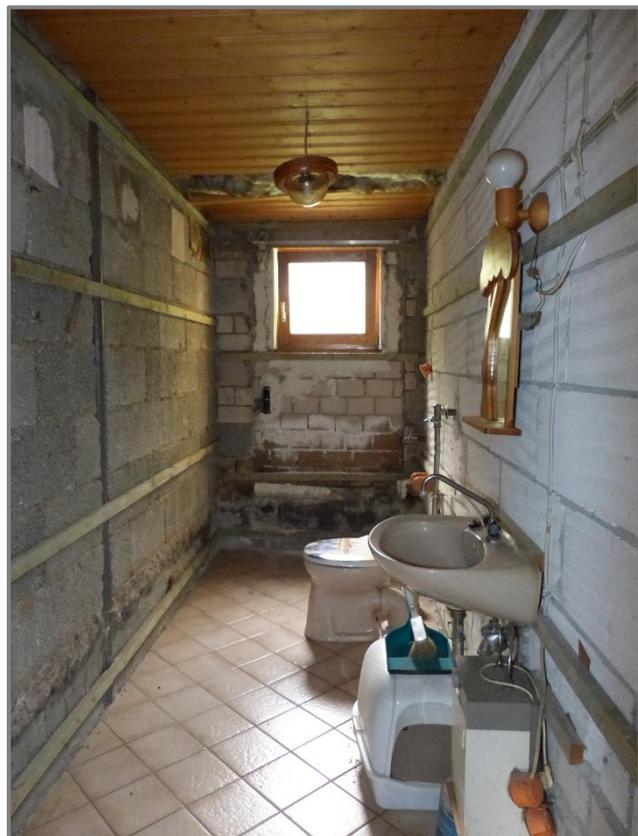
Wohnbereich - Erdgeschoss - Flur



Wohnbereich - Erdgeschoss - Essen



Wohnbereich - Erdgeschoss - Zimmer/Küche



Wohnbereich - Erdgeschoss - Bad



Wohnbereich - Erdgeschoss
Arbeit/Zimmer/Umkleide/Material/
Akten - Blick Richtung Flur



Wohnbereich - Obergeschoss - Kind neu



Wohnbereich
Obergeschoss - Flur



Wohnbereich - Obergeschoss - Wohnzimmer



Wohnbereich - Obergeschoss - Wintergarten



Wohnbereich - Obergeschoss
WC neu



Wohnbereich - Dachgeschoss (nicht ausgebaut)



Nutzbereich - Erdgeschoss - Lager/Geschäft

Nutzbereich - Erdgeschoss - Holz



Nutzbereich - Erdgeschoss - Garage