



BlueHill Estate Group Valuation & Advisory GmbH
Dalbergstrasse 2
63739 Aschaffenburg

Sitz: Aschaffenburg
Amtsgericht Aschaffenburg
HRB: 15328

Maximilian Zöller
M.Sc. - Real Estate Valuation
B.Eng. - Bauingenieurwesen
Zertifizierter Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC
17024 für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken iziert Hochschule Anhalt,
KöR – ZIS iziert HSA (G)

Professional Member of the Royal Institution of
Chartered Surveyors – MRICS

BlueHill Estate Group | Dalbergstrasse 2 | 63739 Aschaffenburg

Amtsgericht Bamberg
Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung
Postfach 1729
96008 Bamberg 5



Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

25-G-05060

Aschaffenburg, 10.09.2025

Exposé zum Verkehrswertgutachten i.S.d. § 194 BauGB

Grundbesitz: Grundbuch von Altendorf, Band 26, Blatt 1068
Flurstück 675, Gebäude- und Freifläche

Grundstück bebaut mit einem Einfamilienhaus



Wertermittlungsstichtag: 06.08.2025
Qualitätsstichtag: 06.08.2025

Verkehrswert: 333.000 € (fiktiv unbelastet)

Information: Bei vorliegendem Exposé handelt es sich um eine stark komprimierte
Zusammenfassung wesentlicher Punkte des Gutachtens.

1. Wertermittlungsergebnisse

Für Einfamilienhaus
in Frankenstraße 6, 96146 Altendorf
Flurstück 675

1.1 Bodenwert

Bodenrichtwert	235 €/m ²	(01.01.2024, baureifes Land, ebf)
Grundstücksgröße	936 m ²	
Bodenwert gesamt rd.	220.000 €	

1.2 Objektdaten

BGF	Wohnfläche	Fiktives Baujahr	GND	RND
Wohnhaus: ca. 266 m ²	ca. 76 m ² (exkl. DG)	1974	80 J.	29 J.

1.3 Wesentliche Daten

Sachwert	
Vorläufiger Sachwert rd.	378.000 €
Marktanpassungsfaktor	0,9
Marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.	340.200 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-7.000 €
Sachwert rd.	333.000 €

Ergebnisse	
Bodenwert rd.	220.000 €
Sachwert rd.	333.000 €
Verkehrswert (fiktiv unbelastet) rd.	333.000 €

Bemerkung: Die dargestellten Parameter dienen lediglich Übersichtszwecken und bilden die Wertermittlungsparameter nicht vollumfänglich ab.

1.4 Sonstiges

Der Bewertungsgegenstand weist eine Belastung in Abt. II des Grundbuchs auf. Das eingetragene Geh- und Fahrrecht (Ifd. Nr. 1 der Eintragungen) wird im Verkehrswertgutachten gesondert erfasst; die hieraus resultierenden Auswirkungen auf den Verkehrswert (rd. -3.200 €) werden im Gutachten nachrichtlich dargestellt.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im östlichen Bereich Altendorfs.	
Umgebende Bebauung:	In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise. Es handelt sich um eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit ausschließlicher Wohnnutzung.	
	Pkw-Abstellflächen stehen direkt auf dem Bewertungsgrundstück zur Verfügung.	
Bauplanungsrecht:	Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich richtet sich insofern nach § 34 BauGB. Die nähere Umgebung kann wie folgt beschrieben werden:	
	Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA)
	Bauweise:	offene Bauweise
	Eine Abweichung hinsichtlich bauplanungsrechtlicher Vorgaben/ Restriktionen konnte im Rahmen der Wertermittlung nicht festgestellt werden. Eine Überprüfung der Einhaltung sämtlicher gesetzlicher sowie öffentlich-rechtlicher / bauplanungsrechtlicher Vorgaben ist nicht Gegenstand des vorliegenden Wertermittlungsauftrags. Im Rahmen der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.	
Beeinträchtigungen:	Keine wertrelevanten Immissionen	
Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive):	Verkehrsanbindung:	Mittel bis gut
	Infrastruktur:	Gut
	Wohnlage:	Mittel

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 27 m	<u>Grundstücksgröße:</u> 936 m ²
	<u>Grundstückstiefe:</u> im Mittel ca. 36 m	<u>Grundstücksform:</u> trapezförmig
Topografie:	Weitgehend ebenerdig	

2.3 Nutzung und Vermietungssituation

Nutzung des Objektes:	Die zu bewertende Immobilie ist eigengenutzt und dient ausschließlich dem Wohnen.
Mietverträge:	Es bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäudebeschreibung

Gebäudeart:	Einfamilienhaus
Baujahr/Historie:	1963, Ausbau DG im Jahr 2005 (nicht genehmigt)
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Raumaufteilung (gem. vorliegenden Grundrissen), Belichtung und Besonnung:	<p>KG: Küche (ehem. Nutzung als Industrieküche), Waschküche (aktuelle Nutzung als Schlafzimmer)¹, drei Keller-/Abstellräume, WC, Abstellraum unter der Terrasse (ehem. Garage)</p> <p>EG: Eingangsbereich/Flur, Badezimmer, zwei (Schlaf)-Zimmer², Wohnzimmer (mit Zugang zur Terrasse), Küche</p> <p>DG (nicht genehmigt): Vier (Schlaf-)Zimmer, Badezimmer, Flur</p> <p>Belichtung/Besonnung durchschnittlich; Ausrichtung nach Norden (Garten) bzw. Ausrichtung nach Süden (Terrasse) Anzahl und Größe der Fenster durchschnittlich</p> <p>Grundrissgestaltung zweckmäßig und zeitgemäß</p>
Fundamente:	Streifenfundamente (Annahme)
Keller / UG:	Vollständig unterkellert Mauerwerk (massiv)
Fassade:	Lochfassade Putzfassade mit Anstrich (keine Dämmung)
Dach:	Form: Satteldach Konstruktion: Holz Dacheindeckung aus Pfannen Dämmung vorhanden
Wände:	Außenwände – massives Mauerwerk Innenwände – nichttragende Innenwände in weitgehend massiver Ausführung Wandbelag – weitgehend Putz/Tapete mit Anstrich, tlw. Fliesen
Geschossdecken/ Deckenhöhe:	Kappendecke/Stahlb. im KG, Stahlb. o. Holz im DG (Annahme), Deckenhöhen ca. 1,95 m (KG), ca. 2,40 m (EG), ca. 2,33 m (DG),
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung (zweifach) aus dem Jahr: 2005 Rollläden vorhanden

¹ Aus Sicht des Sachverständigen nicht genehmigt und nicht genehmigungsfähig, da der Raum nicht den Anforderungen an Aufenthaltsräume gemäß BayBO entspricht.

² Ein Zimmer (Bezeichnung im Grundriss: „Tochter“) wird tatsächlich als Durchgangszimmer zur Erschließung des Dachgeschosses genutzt. Die Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ist gemäß vorliegenden Informationen nicht baurechtlich genehmigt.

Türen:	Hauseingangstüre aus Leichtmetall mit Strukturglas, Innentüren aus Holz
Innentreppen:	offene Holztreppe mit Holzhandlauf (EG-DG), Betontreppe (EG-KG)
Fußböden:	KG: Fliesen EG: Fliesen, Vinyl DG: Laminat, Vinyl
Barrierefreiheit:	Barrierefreiheit nicht gegeben
Elektroinstallationen:	einfache bis mittlere Ausstattung, Schutzleiter vorhanden Anzahl an Steckdosen: durchschnittlich
Sanitärinstallationen:	mittlere Ausstattung, Bad mit WC, Waschtisch, Dusche und Badewanne (Tageslichtbad), WC in DG und KG vorhanden
Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:	Elektroheizung, Warmwasserversorgung: zentral (Strom), im DG über Durchlauferhitzer (Bj. 2023), Flächenheizkörper vorhanden
Besondere Bauteile/Anlagen:	Terrasse, Außentreppe, Überdachung Hauseingang, Carport , Kamin, kleiner überdachter Anbau (Fahrradunterstand und Zugang zum Haus) an der Nordseite des Objektes
Modernisierungen:	Innerhalb der letzten 15 Jahre wurden keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt. Auskunftsgemäß wurde die Küche im Jahr 2018 erneuert und der Durchlauferhitzer im DG im Jahr 2023 ausgetauscht. Weitere Modernisierungen (insb. Erneuerung der Fenster, Sanierung der Badezimmer, Innenausbau Dachgeschoss) wurden auskunftsgemäß im Jahr 2005 durchgeführt.
Baumängel / -schäden:	Es waren insb. folgende Mängel / Schäden / Instandsetzungs- notwendigkeiten im Zuge des Ortstermins ersichtlich: <ul style="list-style-type: none">- Falsch dimensionierte Türzarge (WC im DG)- Tlw. fehlende Sockelleisten im EG und DG- Fehlender Oberbodenbelag in einem Zimmer im DG- Tlw. beschädigte Tapete im DG- Beschädigte Verkleidung der Außentreppe

3.2 Allgemeine Beurteilung

Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen ausreichenden Zustand auf.

Der energetische Zustand ist – vor dem Hintergrund der bislang nicht erfolgten energetischen Sanierungen – als unterdurchschnittlich zu beurteilen.

Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt durchschnittlich gepflegten Eindruck.

3.3 Baugenehmigungsunterlagen

Dem Sachverständigen lag keine vollständige Dokumentation der Baugenehmigungsunterlagen vor.

Dem Sachverständigen lagen die Baugenehmigungsbescheide des Wohnhauses vom 11.02.1963, der Genehmigungsbescheid für den Neubau einer Einfriedung vom 29.05.1963 sowie die Baugenehmigung der Nutzungsänderung für die Küche mit Lagerraum im KG vom 26.03.2012 vor.

Dem Sachverständigen liegen keine Genehmigungsbescheide für den Ausbau des Dachgeschosses sowie den Anbau (Unterkellerung der ehem. Garage) und den Carport vor.

Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen konnte nicht vorgenommen werden und ist nicht Teil der Wertermittlung. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird – mit Ausnahme der Nutzung des Dachgeschosses als Wohnfläche – von der Einhaltung sämtlicher bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Vorgaben ausgegangen. Sollten einzelne Teile der aufstehenden baulichen Anlagen nicht genehmigt sein, wird unterstellt, dass diese ohne wesentliche Beanstandung seitens der Bauaufsichtsbehörde nachgenehmigt werden können.

Zubehör: Einbauküche im EG – geschätzter (Rest-)Wert: 3.000 €

Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes

Blick in die anliegende Straße



Vorderansicht Bewertungsobjekt, (Südseite)



Rückansicht Bewertungsobjekt, (Nordseite)



Garten, Teilstück des Geh-/Fahrtrecht (farbl. gekennzeichnet)



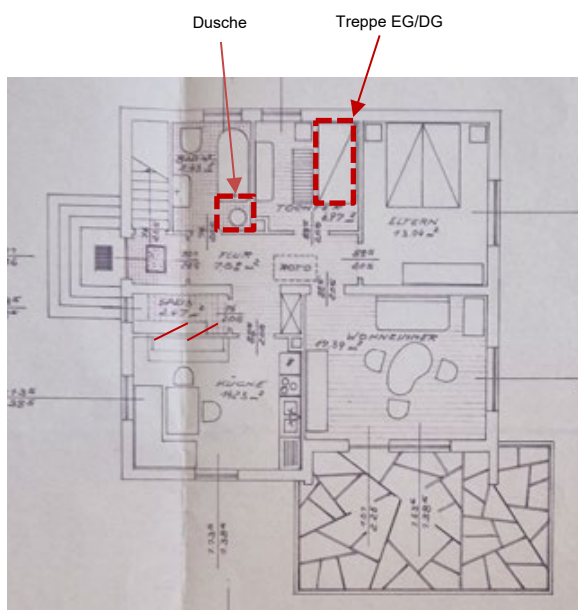
Grundstückszufahrt von der Frankenstr. + Carport



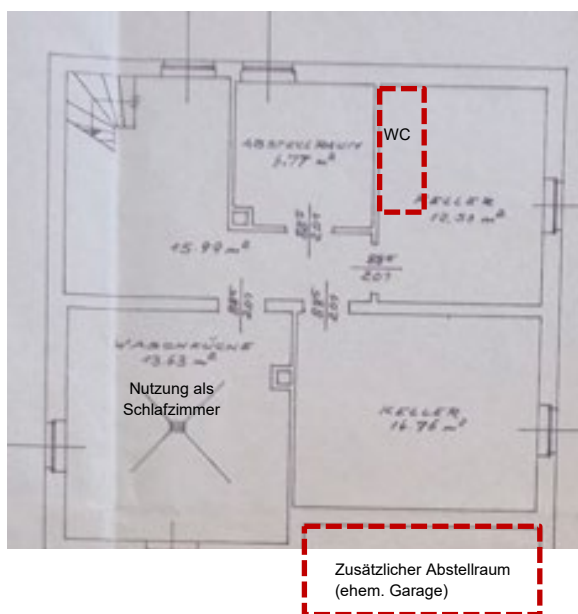
Außenanlage – exemplarisch (Zierteich u. Holzverschlag)

Anlage 2: Grundrisse

Erdgeschoss

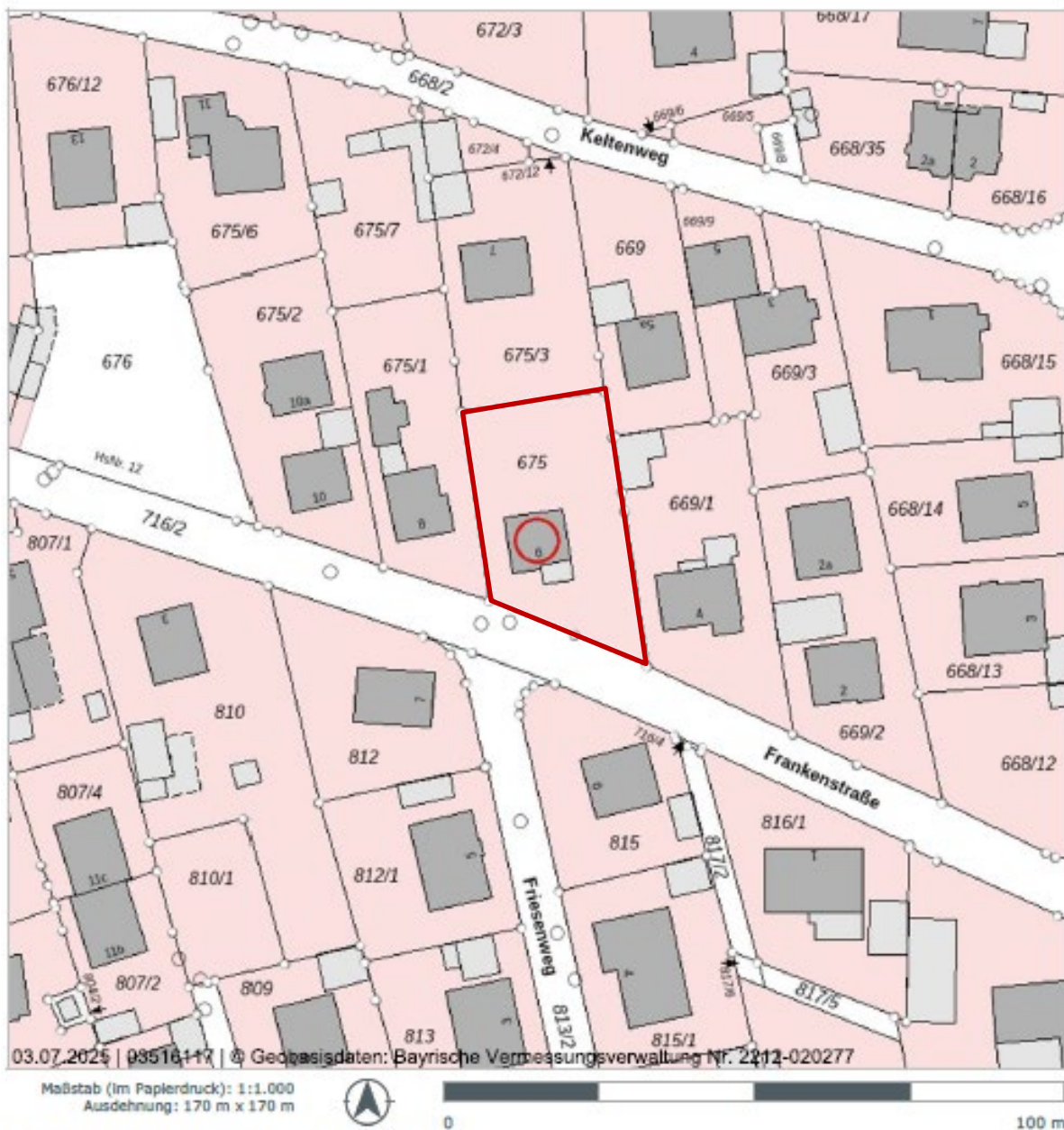


Kellergeschoss



Anlage 3: Liegenschaftskarte**Flurkarte Bayern**

96146 Altendorf , Kr Bamberg, Frankenstr. 6

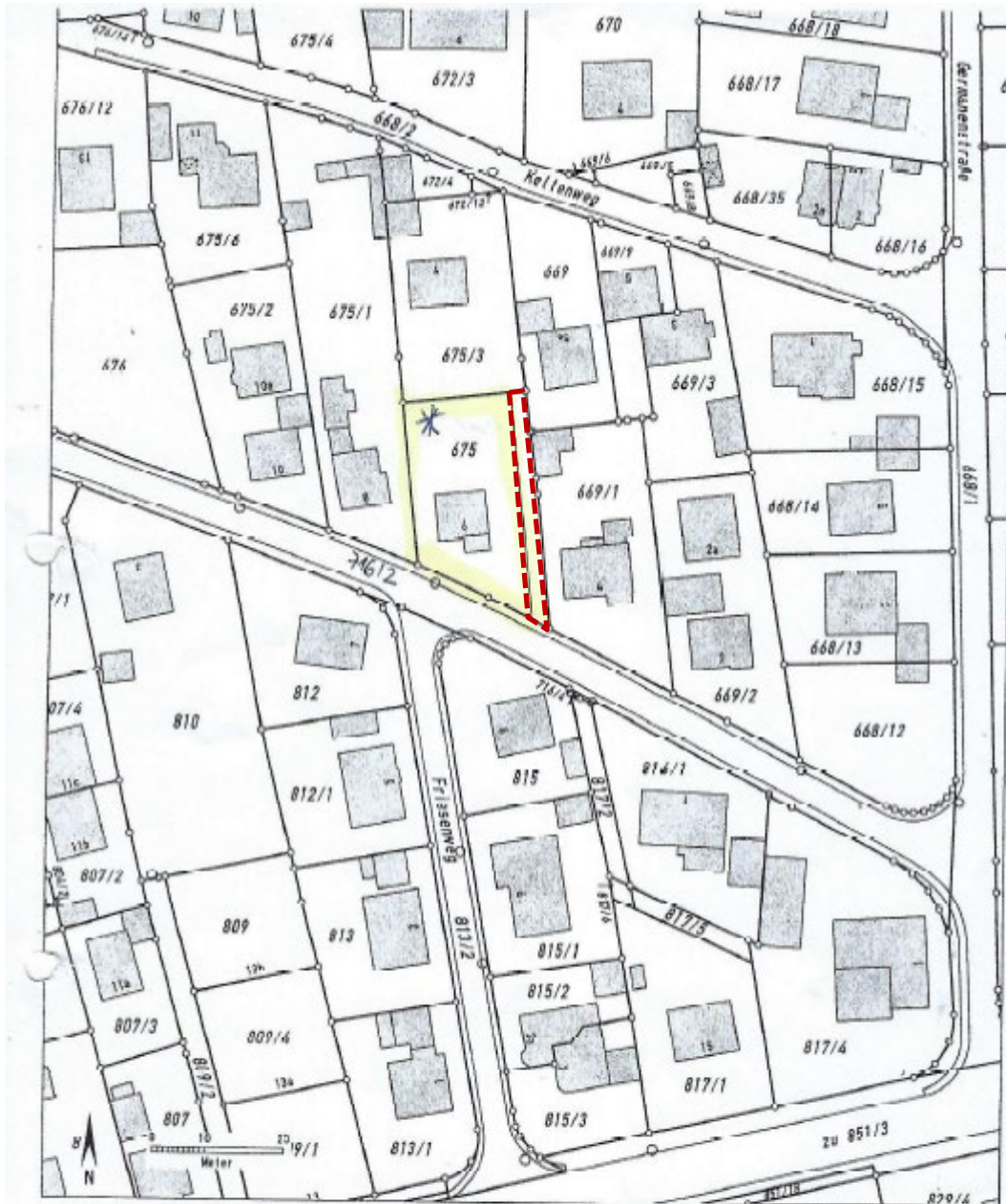
**Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern mit Grundstückdaten**

Die Flurkarte zeigt die Grundstücksdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Sie enthält u.a. Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern, Gebäude, Straßennamen und Hausnummern und liegt flächendeckend für Bayern in den Maßstabsbereichen 1:500 bis 1:2000 vor. Bitte beachten: Dies ist eine Präsentationsgrafik aus der Flurkarte (DFK, ALKIS®). Auszüge aus dem Liegenschaftskataster sind den katasterführenden Behörden vorbehalten. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Datenquelle

Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: Juli 2025

Anlage 4: Lageplan (Geh-/Fahrtrecht)



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Altendorf

Vermessungsamt Bamberg, 08.02.2012

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Zur Maßnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.

Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.



** lt. Bayern.atlas.de
F-Zähler 668 // F-Nr: 12 !!*