

EXPOSÉ DES GUTACHTEN NR. 039/2024 vom 20.02.2025

**für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus und
einem Lager- und Produktionsgebäude
bebaute Grundstück Fl.Nr. 88/2 der Gemarkung Ebelsbach
mit der Objektanschrift
Georg-Schäfer-Straße 12, 97500 Ebelsbach**



Allgemeine Angaben

AZ: 3 K 36/24

Art des Bewertungsobjekts: Wohn- und Geschäftshaus, Lager- und Produktionsgebäude

Objektadresse: Georg-Schäfer-Straße 12, 97500 Ebelsbach

Grundbuchangaben: Grundbuch Blatt 2128 von Ebelsbach
 Grundbuchrechtlich gesicherte Belastungen in Abteilung II:

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	<p>Grunddienstbarkeit (Zaun- bzw. Mauererichtungs- und Unterhaltungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1 in Blatt 2048 (Flst. 88); das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; gemäß Bewilligung vom 26.04.1957; eingetragen am 25.03.1958 und hierher übertragen am 04.09.2012.</p> <p>Lutsch</p>
2	1	<p>Grenzbebauungs- und Überbaurecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 88/10 in Blatt 2049; gemäß Bewilligung vom 27.01.2010 URNr. 98/2010 Notar Dr. Straßer, Eltmann; Gleichrang mit Abt. II/3,4 und 5; eingetragen am 25.06.2010 und hierher übertragen am 04.09.2012.</p> <p>Lutsch</p>
3	1	<p>Photovoltaikanlagenerstellungs-, Betriebs- und Nutzungsrecht für Rainer Espig, geb. am 05.11.1970; gemäß Bewilligung vom 27.01.2010 URNr. 100/2010 Notar Dr. Straßer, Eltmann; Gleichrang mit Abt. II/2; eingetragen am 25.06.2010 und hierher übertragen am 04.09.2012.</p> <p>Lutsch</p>
4	1	<p>Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Eintragung eines Photovoltaikanlagenerstellungs-, Betriebs- und Nutzungsrechtes für Rainer Espig, geb. am 05.11.1970; Gleichrang mit Abt. II/2; gemäß Bewilligung vom 27.01.2010 URNr. 100/2010 Notar Dr. Straßer, Eltmann; eingetragen am 25.06.2010 und hierher übertragen am 04.09.2012.</p> <p>Lutsch</p>
5	1	<p>Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Eintragung eines Photovoltaikanlagenerstellungs-, Betriebs- und Nutzungsrechtes für die Raiffeisen-VolksbankHaßberge eG, Haßfurt; Gleichrang mit Abt. II/2; gemäß Bewilligung vom 27.01.2010 URNr. 100/2010 Notar Dr. Straßer, Eltmann; eingetragen am 25.06.2010 und</p>

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		hierher übertragen am 04.09.2012. Lutsch
6	1	Grunddienstbarkeit (Parkplatznutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 2 in Blatt 2049 (Flst. 88/10); gemäß Bewilligung vom 14.10.2011 URNr. 1534/2011 Notar Dr. Straßer, Eltmann; Gleichrang mit Abt. II/7 und 8; eingetragen am 08.05.2012 und hierher übertragen am 04.09.2012. Lutsch
7	1	Grunddienstbarkeit (Mülltonnenplatznutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 2 in Blatt 2049 (Flst. 88/10); gemäß Bewilligung vom 14.10.2011 URNr. 1534/2011 Notar Dr. Straßer, Eltmann; Gleichrang mit Abt. II/6 und 8; eingetragen am 08.05.2012 und hierher übertragen am 04.09.2012. Lutsch
8	1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 2 in Blatt 2049 (Flst. 88/10); gemäß Bewilligung vom 14.10.2011 URNr. 1534/2011 Notar Dr. Straßer, Eltmann; Gleichrang mit Abt. II/6 und 7; eingetragen am 08.05.2012 und hierher übertragen am 04.09.2012. Lutsch
9	1	Verfügungen des Eigentümers bedürfen der Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters (Amtsgericht Bamberg, AZ: IN 257/22); eingetragen am 06.10.2022. Wagner
10	1	Das Insolvenzverfahren ist eröffnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: IN 257/22); eingetragen am 07.12.2022. Wagner
11	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 3 K 36/24); eingetragen am 18.04.2024. Neher-Heusinger

Vorhandene Photovoltaikanlage

Auszug aus dem notariellen Gestattungsvertrag:

Der Nutzungsvertrag beginnt mit Vertragsschluss und endet 20 Jahre nach Ende des Baujahrs, also am 31.12.2031.

Der Nutzungsvertrag verlängert sich automatisch um weitere 10 Jahre, wenn der Verlängerung nicht spätestens drei Monate vor Vertragsablauf vom Nutzer schriftlich widersprochen wurde. (...)



Katasterangaben:	Gemarkung Ebelsbach, Grundstück Fl.Nr. 88/2 zu 2.063,00 m ²
Wertermittlungsstichtag:	25.09.2024
Qualitätsstichtag:	Entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

Grundstücksbeschreibung

Ort und Einwohnerzahl:	Ebelsbach gesamt 3.759 Einwohner
Innerörtliche Lage:	<p>Das Bewertungsobjekt liegt in Ebelsbach, einer Gemeinde im unterfränkischen Landkreis Haßberge.</p> <p>Die Gemeinde Ebelsbach beherbergt 3.759 Einwohner (Quelle: Landratsamt Haßberge) und ist Verwaltungsgemeinschaft für die Gemeinden Breitbrunn, Ebelsbach, Kirchlauter und Stettfeld.</p> <p>Die Georg-Schäfer-Straße stellt eine Ortsdurchfahrtsstraße und Verkehrsader für die nördlichen Nachbarorte dar.</p> <p>Ebelsbach ist als wirtschaftsstarker Standort in der Metropolregion Nürnberg zu bezeichnen. In den Gewerbegebieten und im Industriegebiet haben zahlreiche Gewerbetreibende verschiedener Branchen sowie Lebensmittelmärkte und Lebensmittel-Discounter ihre Niederlassung.</p> <p>Weiterhin verfügt die Gemeinde Ebelsbach über eine gute Infrastruktur mit Kinderbetreuungseinrichtungen, Grundschule, Haus- bzw. Allgemeinärzten und Apotheke. Im Ort bieten Gastwirtschaften, Biergärten und Restaurants sowie (Eis-)Cafés Einkehrmöglichkeiten.</p> <p>Die Verkehrsanbindung erfolgt regional über die Bundesstraße B26 von Bamberg gen Westen. Überregionale Verkehrsanbindung besteht mit der Anschlussstelle „Eltmann“ zur Bundesautobahn A70.</p> <p>Am Ebelsbacher Bahnhof besteht Regionalbahn-Anschluss; nächster ICE-Halt ist Bamberg.</p> <p>Im Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN) besteht Busanbindung mit der Linie 1151 auf der Strecke Eltmann - Haßfurt - Gädheim und 1158 auf der Strecke Eltmann - Ebelsbach - Kirchlauter. Die Bushaltestelle „Ebelsbach Kirche“ liegt ca. 150 m, ca. 2 Gehminuten vom Bewertungsobjekt entfernt.</p> <p>Nächster internationaler Flughafen ist der „Albrecht Dürer Airport“ in Nürnberg, ca. 82 km entfernt.</p>

Ebelsbach liegt zwischen den Städten Bamberg, ca. 24 km, ca. 27 Autofahrminuten, und Haßfurt, ca. 15 km, ca. 17 Autofahrminuten (gerechnet jeweils bis Ortsmitte).

Auf der gegenüberliegenden Uferseite des Mains liegt die Kleinstadt Eltmann, die auch als Kleinzentrum bekannt ist.

Im Maintal und im Naturpark Haßberge mit dem nahegelegenen Abt-Degen-Weintal sind viele Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten mit Rad- und Wanderwegen geboten. Sehenswürdigkeiten bietet Ebelsbach selbst mit seinem Schloss sowie die Weltkulturerbestadt Bamberg.

Die Immobilie liegt nahezu ebenerdig und ist gut besonnt und belichtet.

Die Geschäftslage ist als mittel bis gut, die Wohnlage als gut zu bezeichnen.

Beeinträchtigungen:

Keine festgestellt.

Straßenart-/ausbau:

Ausgebaute Straße Georg-Schäfer-Straße mit beidseitigem Gehsteig.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Gemeindlicher Wasser- und Kanalanschluss sowie Gas- und Stromanschluss.

Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:

Geregelt bzw. nichts Nachteiliges bekannt; siehe hierzu auch die eingetragene Belastung unter Lfd. Nr. 2 in Abteilung II des Grundbuchs

Baugrund/Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Entfällt.

Denkmalschutz/Bodendenkmal:

Das Bewertungsobjekt steht nicht unter Ensemble- oder Denkmalschutz.

Ebenso ist das bewertungsgegenständliche Grundstück nicht als Bodendenkmal kartiert.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation:

Großteil ist ungenutzt.

Kellergeschoss von Bauabschnitt III durch Motorrad Club genutzt – über eine monatliche Mietzahlung ist mir nichts bekannt.

1 Wohnung vermietet – die Höhe der monatlichen Mietzahlung ist mir nicht bekannt (gemäß Angaben ist das Mietverhältnis zwischenzeitlich beendet).

1 Wohnung unentgeltlich genutzt.

Gebäudebeschreibung

Bauhistorie:

Baujahr Wohn- und Geschäftshaus (BA I)	1956
Baujahr Produktions- und Lagergebäude (BA II)	1986
Baujahr Produktions- und Lagergebäude (BA III)	2004/2005

Technische Zusammenstellungen:

A) Wertermittlung auf Low-Budget-Basis

Wohn- und Geschäftshaus – BA I

Wohn- und Nutzfläche gesamt	337,48 m²
davon Wohnfläche (Wfl.)	150,00 m ²
davon Nutzfläche (Nfl.)	187,48 m ²

Produktions- und Lagergebäude – BA II

Wohn- und Nutzfläche gesamt	730,00 m²
davon Wohnfläche (Wfl.)	160,00 m ²
davon Nutzfläche (Nfl.)	570,00 m ²

Produktions- und Lagergebäude – BA III

Nutzfläche gesamt	1.045,68 m²
Wohn- und Nutzfläche insgesamt	2.113,16 m²
davon Wohnfläche insgesamt (Wfl.)	310,00 m ²
davon Nutzfläche insgesamt (Nfl.)	1.803,16 m ²

Kellergeschoss

Nutzflächen im Keller	nicht ermittelt
Anzahl Kfz-Stellplätze in Tiefgarage, gerundet	15,00
Anzahl offene Kfz-Stellplätze in Doppelcarport, oberirdisch	2,00
Anzahl Kfz-Stellplätze gesamt	17,00

B) Wertermittlung nach Best Value**Bauabschnitt I**

Wohn- und Nutzfläche gesamt	337,48 m²
davon Wohnfläche	150,00 m ²
davon Nutzfläche	187,48 m ²

Bauabschnitt II

Wohnfläche gesamt	730,00 m²
--------------------------	-----------------------------

Bauabschnitt III

Wohnfläche gesamt	940,00 m²
--------------------------	-----------------------------

Wohn- und Nutzfläche insgesamt	2.007,48 m²
davon Wohnfläche insgesamt	1.820,00 m ²
davon Nutzfläche insgesamt	187,48 m ²

Kellergeschoss

Nutzflächen im Keller	nicht ermittelt
Anzahl Kfz-Stellplätze in Tiefgarage, gerundet	15,00
Anzahl offene Kfz-Stellplätze in Doppelcarport, oberirdisch	2,00
Anzahl Kfz-Stellplätze gesamt	17,00

C) Wertermittlung mit Liquidation

Brutto-Rauminhalt insgesamt	11.239,00 m³
------------------------------------	--------------------------------

Gebäudebeschreibung

Gebäudeübersicht



BA = Bauabschnitt

Objektart

Gebäude Nr. 1 (BA I): Wohn- und Geschäftshaus

Kellergeschoss (KG) – voll unterkellert, Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG), Dachgeschoss (DG) – ausgebaut.

Gebäude Nr. 2 (BA II): Produktions- und Lagergebäude

Kellergeschoss (KG) – voll unterkellert. Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) vorderer Teil (Wohnung) ausgebaut / hinterer Teil nicht ausgebaut.

Gebäude Nr. 3 (BA III): Produktions- und Lagergebäude

Kellergeschoss (KG) – voll unterkellert, Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) nicht ausgebaut, Dachgeschoss / 1 Raum ausgebaut – Rest nicht ausgebaut.

Gebäudetyp und -standard bzw. Kurzbaubeschreibung

Gemäß meiner Inaugenscheinnahme am 16.09.2024 und Angaben des Auftraggebers.

Wohn- und Geschäftshaus – BA I

Außenwände:	Kellergeschoss: Sandsteine Aufsteigende Geschosse: Bims
Dach:	Satteldach mit Tonziegel
Fenster und Außentüren sowie Rollos:	Kunststofffenster mit 2facher Isolierverglasung und Holzfenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollos
Innenwände und -türen:	Massive tragende Innenwände (Material nicht bekannt)
Deckenkonstruktion und Treppen:	Decken: KG-EG und EG-OG: Spaltendecke mit massiven Grundträgern OG-DG: Holzbalkendecke
Fußböden:	EG: PVC auf Fliesen OG und DG: tlw. Fliesen, tlw. PVC, tlw. Massivparkett
Sanitäreinrichtungen:	Erdgeschoss: WC Obergeschoss: WC für Büro, Bad mit Badewanne und Dusche für Wohnung
Heizung/ Warmwasserversorgung:	Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung (defekt) für Laden und Produktions- und Lagerflächen, Warmwasserversorgung für Wohnung dezentral mit Warmwasserboiler (defekt)

Produktions- und Lagergebäude – BA II

Außenwände:	Außenwände: Tlw. Ziegelmauerwerk, zweischalig mit Bimssteinen
Dach:	Mansardwalmdach mit Biberschwanzziegeln
Fenster und Außentüren bzw. -tore:	Holzfenster mit 2facher Isolierverglasung, Kunststoffrollos
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Deckenkonstruktion:	Stahlbetondecken
Fußböden:	Moneil-Boden im Produktions- und Lagerbereich, Fliesen in der Wohnung
Heizung/ Warmwasserversorgung:	Gaszentralheizung (über Wohn- und Geschäftshaus), Warmwasserversorgung für Wohnung dezentral mit Warmwasserboiler (defekt)
Sonstige technische Ausstattung:	Lastenaufzug Hebeanlagen

Produktions- und Lagergebäude – BA III

Außenwände:	Außenwände: Tlw. Ziegelmauerwerk, zweischalig mit Bimssteinen
Dach:	Mansardwalmdach mit Biberschwanzziegeln
Fenster und Außentüren bzw. -tore:	Holzfenster mit 2facher Isolierverglasung, Kunststoffrollos
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Deckenkonstruktion:	Stahlbetondecken
Fußböden:	Spezialfußboden Fabrikat „Monile“ im Produktions- und Lagerbereich, Fliesen in der Wohnung
Heizung/ Warmwasserversorgung:	zurzeit keine Heizungsversorgung – Blockheizkraftwerk (nicht mehr in Betrieb), Warmwasserboiler (nicht mehr in Betrieb)
Sonstige technische Ausstattung:	Kühlräume, verschiedene Größen und Ausstattungsmerkmale (kein fester Gebäudebestandteil) Abluftanlage mit Filtern (kein fester Gebäudebestandteil) Mehrere Zufahrts- und Anlieferstellen mit Rolltoren – Tiefgarage mit Zufahrt Hebeanlagen

Außenanlagen

Hoffläche und Kfz-Stellplätze im südlichen Grundstücksbereich mit Betonverbundpflaster, Verkehrsfläche/Gebäudeumgriff BA III im östlichen Grundstücksbereich betoniert.

Doppel-Carport mit Müllabstellplatz in Leichtbauweise mit Trapezblech.

Trafostation.

IST-Miete: Monatliche Mietzahlungen sind mir nicht bekannt.

**Ortsübliche Vergleichsmiete
sowie marktübliche Miete:**
(gemäß Recherche)

A) Wertermittlung auf Low-Budget-Basis

Gesamtsumme = Rohertrag monatlich	2.113,16 m² Wfl. und Nfl.	3,75 € Durchschnittsmiete ohne Kfz-Stellplätze	8.865,00 €
Gesamtsumme = Rohertrag jährlich			106.380,00 €

B) Wertermittlung nach Best Value

Gesamtsumme = Rohertrag monatlich	2.007,48 m² Wfl. und Nfl	8,19 € Durchschnittsmiete ohne Kfz-Stellplätze	17.390,00 €
Gesamtsumme = Rohertrag jährlich			208.680,00 €

Energieausweis: Nicht vorliegend.

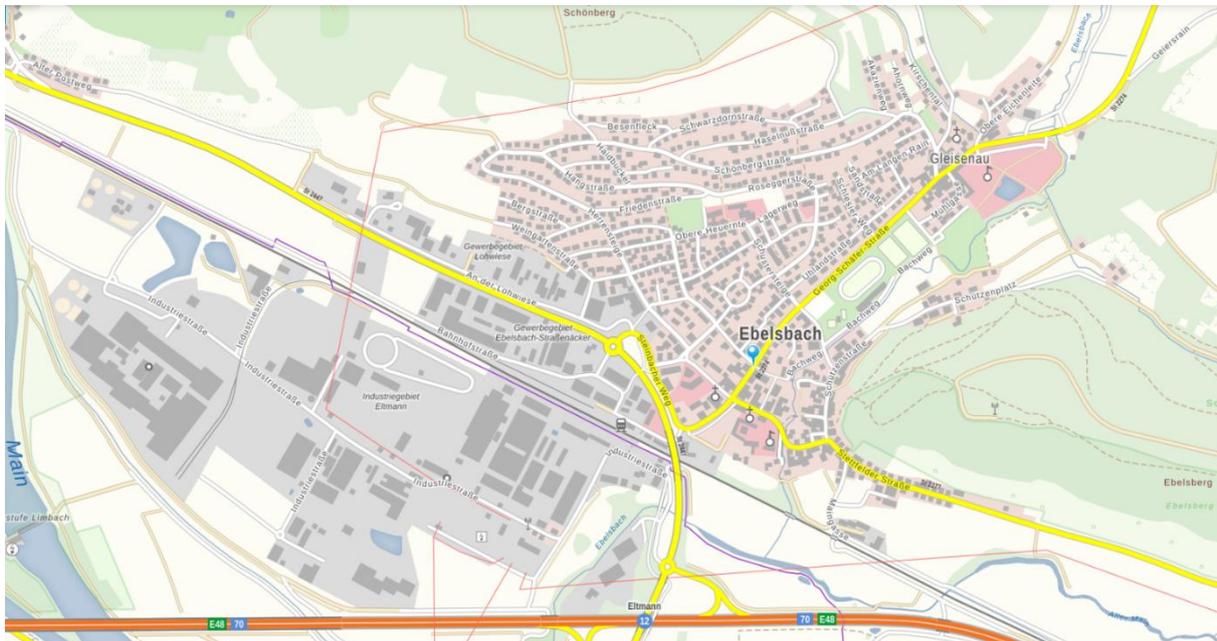
Gesamtbeurteilung

Wohn- und Nutzwert: mittel bis gut.

**Der Verkehrswert der bewertungs-
gegenständlichen Immobilie beträgt zum
Wertermittlungsstichtag 25.09.2024 rund **175.000,00 €****

Auszug aus dem Gutachten 039/2024

Ortsplan



Lageplan (unbeglaubigt) ohne Maßstab vom 07.06.2024– auszugsweise



Fotoübersicht







