

*Irmgard* SCHILLING

Dipl. Ing. Architektin

von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige  
für Immobilienbewertung, zertifizierte Sachverständige DIAZert (F)  
Mitglied im Gutachterausschuss am Landratsamt Neustadt an der Aisch



## Exposé zum VERKEHRSWERTGUTACHTEN

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch in Verbindung mit der ImmoWertV und in Anlehnung an  
die ImmoWert A

über die Liegenschaft

**Rothenbühlstr. 22 in 96135 Stegaurach Hartlanden**  
bebaut mit einem Wohnhaus, Doppelgarage und Carport

zum Wertermittlungsstichtag, dem **04.12.2024**

Verkehrswertgutachten: GA-AGZ/024-225

**Az. 3K 48/24**



Ansicht von Süden, Quelle: eigenes Datenmaterial

**Hier handelt es sich um die verkürzte Internetversion. Das Vollgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.**

**Verkehrswert**

**648.000 €**

Büro Mittelfranken 91465 Ergersheim, Neuherberg 18

fon 09847- 985 888

Büro Oberfranken 95367 Trebgast-Feuln 4a

mail sachverstaendigen-kanzlei@irmi-schilling.de

Büro NRW

45472 Mülheim / Ruhr, Geitlingstr. 62

mobil 0170 -91 888 98

## 1.1 Lage

### 1.1.1 Großräumige Lagemerkmale

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Oberfranken
Landkreis	Bamberg
Ort	Stegaurach Hartlanden, 7700 Einwohner <sup>1</sup>

#### LAGEBESCHREIBUNG

Die Gemeinde Stegaurach<sup>2</sup> liegt im Naturraum des "Mittelfränkischen Beckens" im Tal der Aurach, zwischen dem Michaelsberger Wald und Bruderwald im Norden sowie Birkacher Forst und Distelberg im Süden.

Die im Regionalplan als Kleinzentrum ausgewiesene Gemeinde Stegaurach gehört zum unmittelbaren Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum des Oberzentrums Bamberg. Sie ist nur ca. 5 km von Bamberg entfernt und liegt am Beginn der Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung "Bamberg - Burgebrach". Die verkehrsgünstige Lage, vorhandene Wohnbauflächen sowie eine ausreichende, eigenständige Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung begünstigen die Fortentwicklung als Wohngemeinde und rechtfertigen weitere infrastrukturelle Maßnahmen. Südlich schließt sich der Gemarkungsbereich des Kleinzentrums Frensdorf und südwestlich der des Unterzentrums Burgebrach an.

### 1.1.2 Kleineräumige Lagemerkmale

Das Bewertungsobjekt liegt südwestlich von Stegaurach im OT Hartlanden, nördlich der Rothenbühlstraße.

Aufgrund der Objektlage, direkt an der Straße gelegen, ist die Visibilität gut.

#### NACHBARSCHAFT UND UMGEBUNG

Die nachbarlichen Grundstücke sind überwiegend mit eingeschossigen hauptsächlich wohnwirtschaftlich genutzten Gebäuden, vorwiegend aus dem letzten Jahrhundert, in entsprechender Durchmischung bebaut und unterschiedlich baulich ausgenutzt.

Die nächste Bushaltestelle „Dellerhof“ liegt ca. 500 m entfernt. Der nächste Supermarkt in 4 km Entfernung ist mit dem PKW in 10 min zu erreichen.

---

<sup>1</sup> Quelle: <https://www.stegaurach.de/unsere-gemeinde/ortsportrait/zahlen-and-daten>

<sup>2</sup> Quelle: <https://www.stegaurach.de/unsere-gemeinde/ortsportrait/zahlen-and-daten>

## 1.1.3 Grundbuch- und Katasterangaben

Amtsgericht:	Bamberg
Grundbuch von	Hartlanden
Band	10
Blatt	540
Auszugsdatum	24.10.2024

Bestandsverzeichnis						
Lfd. Nr.	Flst.Nr.	Grundbuch	Blatt	Lage	Wirtschaftsart	m <sup>2</sup>
1	239/3	Hartlanden	540	Rothenbühlstr. 22	Wohnhaus, Garten, Hof- und Gebäudeflächen	1.064
Abteilung I:		lfd. Nr.1b	Miteigentümer zu je 1/2			
		lfd. Nr. 2.1	wird hier nicht dargestellt			
		lfd. Nr. 2.2				
		lfd. Nr. 2.3				
		lfd. Nr. 2.4				
		lfd. Nr. 2.5				
Abteilung II:		lfd. Nr. 1	Kabelrecht für die Überlandwerk Oberfranken AG in Bamberg; gemäß Bewilligung vom 6.2.1979 eingetragen am 23.2.1979.			
		lfd. Nr. 2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 3 K 48/24; eingetragen am 16.05.2024.			
Abteilung III:		Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden				
		Schulverhältnisse, die im Grundbuch eingetragen sind, sind nicht wertrelevant und werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.				

Der Grundbuchauszug ist in diesem Gutachten nicht dargestellt. Er liegt dem Gericht vor.

In Abt. II des Grundbuchs ist ein Kabelrecht eingetragen.

Auftragsgemäß bleibt dieses bei der Wertermittlung unberücksichtigt.



## 1.2 Bauliche und sonstige Anlagen

### 1.2.1 Wohnhaus

GEBÄUDEART, BAUJAHR, NUTZUNGSEINHEITEN, RAUMAUFTEILUNG

Zufahrt und Zugang erfolgen von Süden. Um zum Hauseingang zu gelangen, muss man über eine Zugangstreppe mit 10 Steigungen im Osten über einen Balkon um das Haus herumgehen. Der Zugang zum Wohnhaus selbst erfolgt von Norden.

Das Wohngebäude ist ein 1-geschossiges 2-Familienwohnhaus mit Satteldach, traufständig zur Straße errichtet, vollunterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss, das vom nordseitigen Balkon traufseitig erschlossen wird. Aufgrund des Grundstückgefälles liegt das Kellergeschoss im Norden frei.

Dem Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer ist im Süden eine großzügige teilweise überdachte Terrasse vorgelagert. Das Kellergeschoss wird zusätzlich über eine Kelleraußentreppe im Osten und einen separaten Eingang erschlossen. Im KG befinden sich im Norden hangabwärts ausgebaute Wohnräume und ein Wintergarten.

Die Wohnfläche (WFL) beträgt ca. 300 m<sup>2</sup> im EG, KG und DG.

Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG) und Dachgeschoss (DG) können über das zentrale Treppenhaus aus erschlossen werden.

Im EG befindet sich die Hauptwohnung: WF, Treppenhaus, Diele, WC, Flur, Gard., Küche, Wohn-/Esszimmer mit Terrasse, Abstellraum und 4 Schlafräume.

Im DG befinden sich eine weitere in sich abgeschlossene Wohnung mit Zugang über das Treppenhaus: Diele, Flur, Schlafzimmer, Kinderzimmer, DU/WC, Wohn-/Essraum, Küche und Dachloggia.

Im KG befinden sich: Treppenhaus, Flur 1 + 2, Vorratsraum, Werkstatt, Waschküche, Heizung, Öltankraum, DU/WC, Partykeller, ein weiteres Zimmer und der Wintergarten.

#### WESENTLICHE KONSTRUKTIONS- / AUSSTATTUNGSMERKMALE<sup>3</sup>

Baujahr 1977\*

Grundrissgestaltung: der Zugang um das Haus über einen Treppenaufgang und einen Balkon ist gewöhnungsbedürftig und un-zweckmäßig. Der Grundriss ist funktional für die ausgeübte Nutzung. Alle Wohnräume sind ausreichend be-lichtet und belüftet, und weisen die erforderlichen Stell-flächen auf.

Barrierefreiheit nicht gegeben

Fundamente: nicht einsehbar

---

<sup>3</sup> Angaben nach Augenschein, bzw. vorliegenden Unterlagen

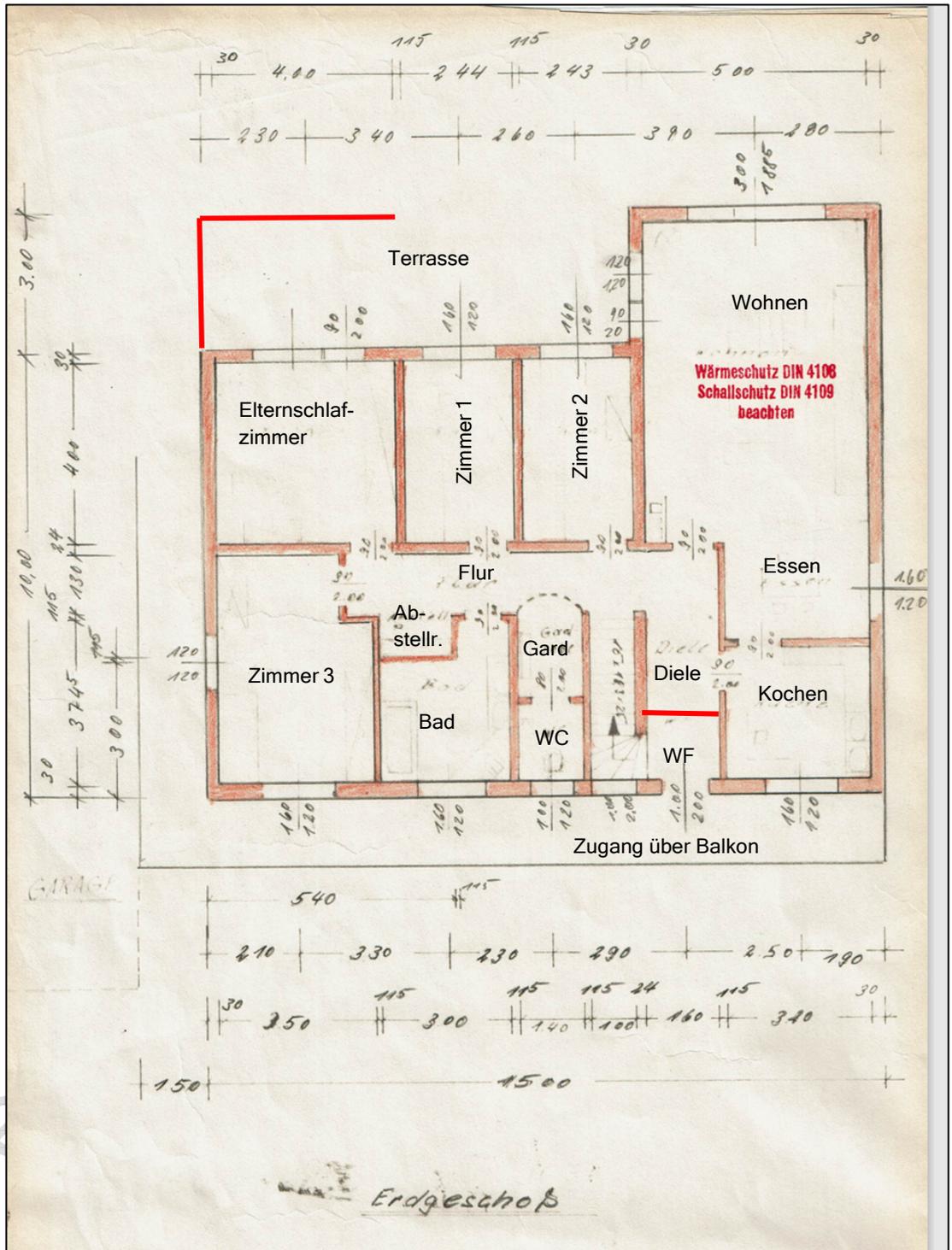
Geschosse	KG, EG und DG
Lichte Raumhöhen	KG: LRH ca. 2,35 m EG: LRH ca. 2,43 m DG: LRH ca. 2,42 m Spitzboden: LRH 2,42 m OK Bretterbelag - UK First
Außenwände	massives Mauerwerk*, Putz/ Gipskartonplatten, 3 cm Styropor auf der Innenseite der Außenwände*
Innenwände	nicht einsehbar
Bodenplatte /Geschossdecken	Bodenplatte keine Erkenntnisse Über KG und EG Massivdecken lt. Plan,
Dachform/ -konstruktion	Satteldach DN ca. 30°, Kamin, Dachdämmung nur rudimentär erkennbar.
Kniestock	ca. 0,5 m
Dacheindeckung / -entwässerung	Dachgeschoss ausgebaut Betondachsteine, außenliegende Dachrinnen und Fallrohre in Metall Gaube mit Metallverkleidung
Treppen	KG/EG/DG ¼-gewendelte Massivtreppe Werksteinbelag, Handlauf, Treppenlauf zum DG und KG abgeschlossen, Dacheinschubtreppe
Hauseingang	Kunststoff-Haustür, Lichtausschnitt, Ornamentverglasung, Sicherheitsschließzylinder, Briefkasten,
Nebeneingang KG	Alu-Haustür, Lichtausschnitt, Ornamentverglasung, Sicherheitsschließzylinder
<b>RAUMAUSSTATTUNG UND AUSBAUZUSTAND</b>	
Fenster	aus dem Baujahr, Kunststofffenster, Panoramafenster im Wohnbereich, Kunststoffrollladen teilweise elektrisch, Innenfensterbänke Keramik, Naturstein*, Außenfensterbänke Alu, Wohnraumfenster in den Wohnräumen im KG, Dachliegefenster <sup>4</sup> , Glasbausteine im Treppenhaus, Metallkellerfenster im KG, Lichtschächte
Türen	Futter- und Bekleidungsargen natur, glatte Türblätter natur und weiß (DG WHG), Rundbogenöffnungen, Schiebetüren, Falttüren, teilweise mit Lichtausschnitt und Ornamentverglasung, teilweise Metallzargen, Brettertüren im KG
Bodenbeläge	Keramische - , Werkstein- , Kunststoff-, Korkbeläge, Rohbeton mit Anstrich in den Kellerräumen
Wandbekleidung	Putz, Anstrich, Tapete, Strukturputz, in Teilbereichen keramische Wandbeläge in Küche als Fliesenspiegel, in Bad EG und DG raumhoch rundum, in WC EG rundum

<sup>4</sup> Die Dachliegefenster haben eine hohe Brüstung und sind daher schwierig zu bedienen

Deckenbekleidung	halbhoch, in DU/WC und Wackküche KG an mehreren Wänden raum- und halbhoch Putz, Anstrich, Tapeten, teilweise aufgesetzte Holzbalken, Kunststoff-/ Holzbekleidung
Dachschrägenbekleidung	Gipsbaustoffe, Kunststoffverkleidung
ALLGEMEINE TECHNISCHE GEBÄUDEAUSSTATTUNG	
Hausanschlüsse und Installationen im KG	
Heizung/ Wasser	Ölzentralheizung, 4 x 2000 ltr. Heizöltanks, Raumthermostate, Flachheizkörper und Rippenheizkörper teilweise in Heizkörpernischen, Handtuchhalterheizkörper im Bad EG mit Elektroheizpatrone, Wasseranschluss in DU/WC KG
Warmwasserbereitung	über Heizung und Solaranlage, Warmwasserspeicher mit ca. 400 ltr.*,
Sanitäreinrichtung	Installationsschacht horizontal in der Waschküche* EG WC: Sanitärkeramik weiß, Hand-Waschtisch, Stand-WC mit Aufsatzspülkasten EG Bad: Sanitärkeramik weiß, großzügige, niveaugleiche Dusche mit Glaskabine, Einbau-Waschtisch, Wandhänge-WC mit besonderer technischer Ausrüstung, Einbauspülkasten, Badewanne DG DU/WC: Sanitärkeramik weiß, Dusche mit Kunststoffkabine, Waschtisch, Wandhänge-WC, Einbauspülkasten KG DU/WC: Sanitärkeramik farbig, Waschtisch, Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, Dusche mit Kunststoffkabine, Waschküche: Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner, Ausguss, Gulli
Küche	Wasserinstallation in DU/WC in der der Heizung Einbauküche, alle herkömmlichen Anschlüsse im EG Küchenraum im DG, alle herkömmlichen Anschlüsse
Elektroinstallation /	dem Baujahr entsprechende durchschnittliche Ausstattung in gemischten Qualitäten, teilweise modernisiert, Kraftstromanschluss, Panzersicherung im KG, Hauptverteilung im EG, Unterverteilungen im KG und DG, Kippschaltersicherungen, SAT- Anlage, teilweise Installation auf Putz, Rauchmelder, Außenbeleuchtung, WHG DG: Elektroausrüstung aus dem Modernisierungsjahr
Telekommunikation	Festnetz- und Internetanschluss*
Wärme-/Schallschutz	dem Baujahr entsprechend,
Energieausweis	wurde nicht vorgelegt

Terrasse	Klinkerbelag, zweiseitig umschlossen mit Mauerwerk und Glasfenster, Sichtmauerwerkpfeiler, Dachunterseite mit Holzwerkstoffen verkleidet
Balkonzugang Dachloggia	Massiv, Klinkerbelag, Geländer massiv, Klinkerbelag, Holzgeländer, Zugang zu den Abseitenräumen
Wintergarten	Holzkonstruktion, Dacheindeckung transluzenter Kunststoff auf flachgeneigten Holzsparren, Kunststofffenster, Holzverkleidung, keramischer Bodenbelag, beheizbar,
AUSSTATTUNGSSTANDARD:	dem Baujahr entsprechend, Modernisierungen erfolgten bauzeitgemäß
BESONDERE BAUTEILE / BESONDERE EINRICHTUNGEN / BESONDERHEITEN	Einbauschränk im Flur EG Gaube Wintergarten Zugang über Balkon und Hauseingangstreppe
GEBÄUDE-/ UNTERHALTUNGSZUSTAND	Dem Baujahr entsprechend, instandgehalten,
MODERNISIERUNGEN* / ERWEITERUNGEN*	1994* Ausbau DG Wohnung 2009* Einbau Gaube 2014* Erneuerung Bad EG 2015* Erneuerung der Ölheizung, Einbau einer Solaranlage 2020* Modernisierung Bad DG  Weitere Modernisierungen fanden nicht statt*. Die tragenden Gebäudeteile resultieren aus dem Ursprungsbaujahr.
ZUSTANDSDEFIZITE / FERTIGSTELLUNGSBEDARF	Kleinere Instandhaltungsdefizite leichte Witterungsschäden Feuchtigkeitsschäden in Heizung/Öllageraum (Wasserhavarie) Ölraumabdichtung im Öltankraum nicht erkennbar Heizkörperauslegung möglicherweise nicht ausreichend Kein Dämmung der obersten Geschossdecke und Kellerdecke erkennbar Wohnungstür Wohnung DG mit defektem Türschloss

Planunterlagen ohne Maßstab





## 1.2.2 Doppelgarage und Carport

Es handelt sich um eine Doppelgarage mit Carport, die im Osten des Grundstücks direkt an, bzw. auf die Nordgrenze gebaut sind. Daran schließt sich im Osten ein Carport an. Die Oberkante Garagenboden liegt auf Geländeneiveau. Garagen und Carport sind topografiebedingt auf der Nordseite auf Stützen gegründet um den Niveauunterschied abzufangen. Dieser Bereich wird vom Nachbarn als Abstellbereich genutzt<sup>5</sup> Ein Abstellraum wie ursprünglich geplant wurde dort nicht errichtet.

Die Garagen haben im rückwärtigen Bereich einen Abstellbereich und das Carport ist in 2 Räume geteilt, die als Gartengeräteabstellbereich genutzt werden. Neben dem Carport wurde ein weiterer teilweise offener Holzschuppen als Mülltonnenabstellraum, etc. angebaut.

Es handelt sich um eingeschossige Gebäude, mit flachgeneigtem Pultdach, für Abstell- und Lagerzwecke im nicht frostfreien Bereich geeignet.

Die Nutzfläche beträgt ca. 64 m<sup>2</sup>

#### WESENTLICHE KONSTRUKTIONS- / AUSSTATTUNGSMERKMALE (Angaben nach Augenschein, bzw. vorliegenden Unterlagen)

Gebäudeart	Massivbau
Baujahr Doppelgarage	um 1977*
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig und funktional für die ausgeübte Nutzung,
Fundamente:	nicht einsehbar
Geschosse/ Dach	eingeschossig
Außenwände	massiv, Putz, Anstrich, Carport in Mischbauweise, Massiv-/Holzkonstruktion
Boden	Betonboden, Plattenbelag
Dachform/ -konstruktion	Pultdach flach geneigt, Trapezblecheindeckung
Tore/Fenster	Metallschwingtore, elektrisch gesteuert
Technische Ausstattung	Elektroausstattung, Kraftstromanschluss

AUSSTATTUNGSSTANDARD      baujahrestypisch

BESONDERE BAUTEILE / BESONDERE EINRICHTUNGEN / BESONDERHEITEN  
keine

#### MODERNISIERUNGEN / ERWEITERUNGEN

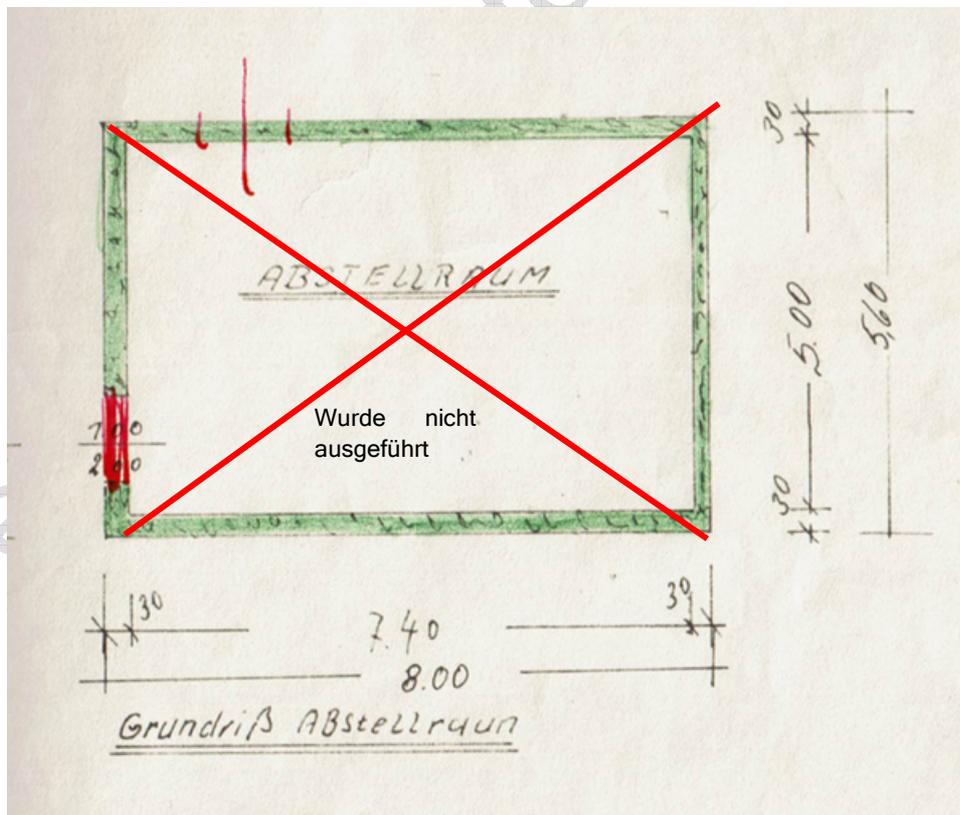
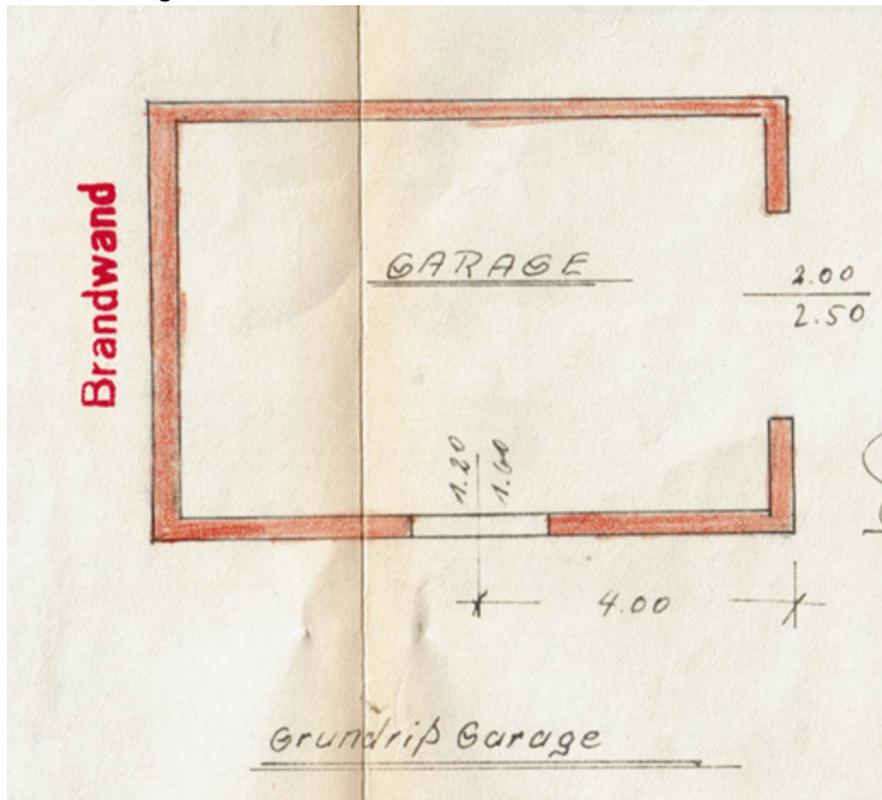
Keine bekannt. Die tragenden Gebäudeteile resultieren somit noch aus dem Ursprungsbaujahr\*.

#### ZUSTANDSDEFIZITE / FERTIGSTELLUNGSBEDARF

Instandhaltungsdefizite  
Feuchtigkeitsbelastung

<sup>5</sup> Dieser Bereich konnte auf Grund des fehlenden Zugangs nicht eingesehen werden.

1.2.2.1 Planunterlagen



Für Carport und Holzschuppen gibt es keine Planunterlagen.

### 1.2.3 Außenanlagen

#### BESCHREIBUNG WEGE UND FLÄCHEN, SONSTIGES

Zugang, Hof mit Zufahrt zu Doppelgarage und Carport sowie Befestigungen um die Gebäude sind mit Betonsteinen/ -platten befestigt, eine Entwässerung ist vorhanden. Von der Hofeinfahrt führt eine Massivtreppe mit Natursteinbelag zum höhergelegenen Balkon, der zum Eingang führt.

Das Grundstück ist zur Straße und Nachbargrundstücken mit Hecken und einem Metallzaun eingefriedet. Zur Straße ist das Grundstück mit einem 2-flügeligen Metalleinfahrtstor mit Zierelementen, elektrisch gesteuert und einem Eingangstörchen abgegrenzt.

Die Freiflächen sind mit Rasen, Ziergehölzen und einzelnen Bäumen gärtnerisch angelegt, die Böschungen teilweise mit Pflanzsteinen abgefangen.

Der Wert der Außenanlagen wird hier gemäß GMB mit 5 % des Herstellungswerts der baulichen Anlagen erfasst.

#### ZUSTANDSDEFIZITE

- Leichter Instandhaltungsrückstau

### 1.3 Verkehrswert

"Der Marktwert (Verkehrswert)" ist im Hinblick auf zahlreiche Imponderabilien und trotz einer Vielzahl verfahrensrechtlicher Wertermittlungsvorschriften und einer modernen Wertermittlungslehre keine mathematisch exakt ermittelbare Größe. Es gibt daher kein exakt richtiges oder falsches Ergebnis bei der Bewertung von Immobilien.

Das bedeutet, dass keine Marktwertermittlung für sich in Anspruch nehmen kann, dass sie mit absoluter Gewissheit zum „richtigen“ Marktwert (Verkehrswert) führt. Voneinander unabhängige Gutachter gelangen selbst bei Anwendung gleicher Grundsätze für ein und dasselbe Wertermittlungsobjekt regelmäßig zu voneinander divergierenden Ergebnissen. Bereits die Wahl der Wertermittlungsmethode, vor allem aber die angewandten Verfahren und die jeweils dazu herangezogenen Vergleichsdaten sind mehr oder weniger auch auf vielfältige Einschätzungen angewiesen, so dass die Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) letztlich stets eine Schätzung ist.<sup>6</sup> Diese Ergebnisse sind mittlere Werte die, gemäß ständiger Rechtsprechung, mit einer Bandbreite von +/- 10% - 15 % am Markt zu erzielen sind.

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände halte ich für das gegenständliche Grundstück einen

#### **Verkehrswert**

zum Stichtag 04.12.2024 in Höhe von

**648.000 €**

(In Worten sechshundert\_achtundvierzig\_tausend EURO)

für angemessen.

Ich versichere das Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

**Irmgard Schilling**

Architektin und ö.b.u.v. Sachverständige



Neuherberg, den 10. Februar 2025

---

<sup>6</sup> (Vgl. Simon, Kleiber, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, 2017, Seite 484 f., 9. Auflage, 2020, Seite 490 f.)