

- Von der IHK Oberfranken Bayreuth öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden
- Sachverständiger für Holzschutz (EIPOS/IHK-Bildungszentrum Dresden, Reg.-Nr. 1103-12-2006)
- Energieberater (BAFA Nr. 05910/01)

EXPOSÉ

im Auftrag des Amtsgerichts Bamberg zur Veröffentlichung im Internet

Objekt:	Landwirtschaftliches Betriebsgebäude mit Zweifamilienwohnhaus und Nebengebäude
Adresse:	Lindach 1, 91332 Heiligenstadt
Flurnummer:	1, 89; 90
Grundstücksgröße:	(1)4108 m²; (89)2735 m²; (90)12924 m²
Gesamtwohnfläche:	229 m²
Wertermittlungsstichtag:	02.12.2024



Verkehrswert: 227.000 EUR

Dieses Exposé ist ein Auszug aus dem Verkehrswertgutachten 043/2-24 vom 30.01.2025 im Auftrag des Amtsgerichts Bamberg – Abteilung für Immobilienzwangs-vollstreckung (Aktenzeichen 3 K 50/24). Für den Inhalt bzw. die Informationen im Ex-posé wird jegliche Haftung ausgeschlossen. Der Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zum Verkehrswertgutachten bzw. zum Exposé zu erteilen.

1. Allgemeine Angaben

1.1. Art und Zweck der Beauftragung

Art: Verkehrswerteinschätzung im Auftrag des Amtsgerichts Bamberg

Zweck: Festsetzung der Verkehrswertes gemäß § 74a Abs. 5 ZVG durch den zuständigen Rechtspfleger im Zwangsversteigerungsverfahren 3 K 50/24

1.2. Ortstermin und Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag: 02.12.2024 (Tag der Inaugenscheinnahme)

Qualitätsstichtag: 02.12.2024

Die Bewertung erfolgt zum Wertermittlungsstichtag.

1.3. Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	02.12.2024
Wertermittlungsstichtag	02.12.2024

Gebäude 1: Wohnhaus Baujahr: 1850; Gebäude 2: Stall Baujahr: 1959 Gebäude 3: Scheune Baujahr: 1850, Gebäude 4: Garage Baujahr: 1960	
Wohn- / Nutzfläche	520,00 m ²
Grundstücksgesamtgröße	19.767 m ²
Denkmalschutz	nein

Summe Sachwert gesamt:	199.500 Euro
Sachwertfaktor	1,000

Bodenwert	163.559 Euro
Sachwert	199.500 Euro

Verkehrswert unter Berücksichtigung BRW u. Abbr.	227.000 Euro
---	---------------------

1.4. Grundbucheintragungen

Grundbuchauszug Nr. 1

Grundbuchauszug vom 06.05.2021
Amtsgericht: Bamberg
Grundbuch: Lindach
Band: 6
Blatt: 198

Grundbuch (Eintrag Nr: 1)

Gemarkung: Lindach
Flur / Flurst.: 1
Größe (m²): 4.108
Bestandsverzeichnis: Lindach 1, Gebäude- und Freifläche

Erste Abteilung (Eigentümer):

Eintragung lt. Grundbuch vom 06.05.2021

Eigentümer 1:

Name: Maria Elfriede Hahn
Geb.-Datum: 13.03.1960

Eigentümer 2:

Name: Justine Kimmig
Geb.-Datum: 20.12.1943

Eigentümer 3:

Name: Alwin Johann Adam Nikol
Geb.-Datum: 27.02.1963

Eigentümer 4:

Name: Christine Nikol
Geb.-Datum: 07.05.1970

Eigentümer 5:

Name: Ramona Stark
Geb.-Datum: 23.03.1994

Eigentümer 6:

Name: Fabian Nikol
Geb.-Datum: 21.01.2005

Eigentümer 7:

Name: Oliver Nikol
Geb.-Datum: 19.01.2006

Eigentümer 8:

Name: Denise Nikol
Geb.-Datum: 26.06.2007

Eigentümer 9:

Name: Harald Suttner
Geb.-Datum:

Eigentümer 10:

Name: Eduard Göller
Geb.-Datum: 06.08.1952

Eigentümer 11:

Name: Johannes Göller
Geb.-Datum: 24.04.1949

Eigentümer 12:

Name: Walter Göller
Geb.-Datum: 20.09.1956

Eigentümer 13:

Name: Aloisia Ackva
Geb.-Datum: 07.10.1960

Eigentümer 14:

Name: Marion Heil
Geb.-Datum: 13.03.1980

Eigentümer 15:

Name: Verena Albrecht
Geb.-Datum: 14.10.1987

Eigentümer 16:

Name: Georg Förtsch
Geb.-Datum: 08.02.1960

Eigentümer 17:

Name: Christian Förtsch

Geb.-Datum: 04.08.1970

Eigentümer 18:
Name: Martin Förtsch
Geb.-Datum: 21.05.1965

Eigentümer 19:
Name: Hilmar Nikol
Geb.-Datum: 19.07.1966

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1 Wasserleitungsrecht siehe GBA betrifft nicht die zu bewertenden Grundstücke!

Grundbuch (Eintrag Nr: 2)

Gemarkung: Lindach
Flur / Flurst.: 89
Größe (m²): 2.735
Bestandsverzeichnis: Gartenfeld, Landwirtschaftsfläche

Grundbuch (Eintrag Nr: 3)

Gemarkung: Lindach
Flur / Flurst.: 90
Größe (m²): 12.924
Bestandsverzeichnis: Gartenfeld, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche

Dritte Abteilung (Grundpfandrechte: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden):

1.5. Bebauung

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-/Nutzf:	GF:	BGF:	BRI:
Wohnhaus	1850	115	276	345	720
Stall	1959	149	145	170	690
Scheune	1850	225	225	250	1.000
Garage	1960	31	31	35	140
Summe gesamt:		520 m²	677 m²	800 m²	2.550 m³

Maß der baulichen Nutzung: 0,03

1.6. Kurzbeschreibung des Objektes

Es handelt sich um ein älteres, ehemals landwirtschaftlich genutztes Anwesen, welches aus einem einfachen Wohnhaus, einer Scheune mit integriertem Stallbereich, einem Schuppen, einem Garagenbau und Obstgarten besteht.

1.7. Teilnehmer am Ortstermin

Zur Ortsbesichtigung wurden alle Parteien fristgerecht geladen. An dem Termin haben teilgenommen:

- Nüßlein Johanna Margareta
- Förtsch Martin
- Förtsch Christian
- Sünkel Trutbert (SV)

2. Ausführliche Objektbeschreibung

2.1. Ort (großräumige Lage)

„Lintehe“ wird bereits im 12. Jahrhundert genannt; seinen Namen verdankt es den hier befindlichen Lindenbäumen. Dieser Ort war bis zur Eingemeindung im Jahre 1978 die kleinste Gemeinde in Bayern – heute leben dort 61 Einwohner. Mittelpunkt des Ortes ist das im Zuge der Dorferneuerung anstatt eines Wirtshauses eröffnete Gemeinschaftshaus. Der neue Backofen und der Marktplatz bilden das Zentrum des Ortes. Das alljährliche Backofenfest zieht zahlreiche Gäste aus dem Ort und der engeren und weiteren Umgebung an. Vor dem Aufstieg nach Lindach sieht man die Brunnenstube und einen einzeln stehenden Lindenbaum (Naturdenkmal) am Fuße des Ortes. Wer Glück hat, begegnet im Geisberger Forst Mufflons (Wildschafen), die hier in den 50er Jahren ausgesetzt wurden.

2.2. Ort (kleinräumige Lage)

Das Bewertungsobjekt liegt am Ortsrand, Entfernung nach Heiligenstadt beträgt ca. 6,5 km, Lindach ist ein Ortsteil von Markt Heiligenstadt. Anzahl der Bewohner beträgt ca. 61, Siedlungsstruktur (Landwirtschaftliche Anwesen, Einfamilienhausgebiet)

2.3. Grundstück

Größe:	19.767 m ²
Zuschnitt:	Das Grundstück hat eine Straßenfrontlänge von 20 m, bei einer Tiefe von 50 m.
Bodenverhältnisse:	Die Oberfläche des Grundstückes ist eben und liegt auf Niveau der angrenzenden Straßen und Grundstücke
Erschließung:	Die Erschließung erfolgt über die Hauptstraße, diese ist in ortsüblicher Weise mit Fahrbahn ohne Gehsteigen vollständig ausgebaut. Die üblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Wasser, Strom und Kanalisation) sind vorhanden. Die Erschließungsbeiträge werden zum Stichtag als bezahlt angesehen.
Lage an öffentlicher Straße:	ja
Erschließungsbeitr. bezahlt:	ja
Bau- und Planungsrecht (öffentliches Recht):	Das Grundstück liegt nicht im Umgriff eines qualifizierten Bebauungsplanes, es befindet sich im Innenbereich (§34 BauGB), die Bebaubarkeit richtet sich nach der Umgebungsbebauung / in Verbindung mit örtlichen Baulinien / Bauvorschriften (z.B. Gestaltungssatzungen). Es wird unterstellt, dass die bestehende Bebauung den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften gemäß errichtet wurde.

3. Gebäudebeschreibung Wohnhaus

3.1. Wohnhaus

Baujahr:	1850
BGF:	345 m ²
Wohn-/Nutzfläche:	115 m ²

3.2. Bauweise und Konstruktion

Fundamente:	Fundamente unterhalb der Frosttiefe
Außenwände:	Außenwände Massivbau: EG und OG 20 / 25 / 30 od. 36,5 cm stark; Ausführung in Vollziegeln, Naturstein
Innenwände:	Mauerwerk in Ziegel , je nach Erfordernis 10 - 24 cm stark, verputzt
Decken:	Holzbalkendecken mit Fehlboden und Schüttung, Unterseite mit Putzträger aus Schilfrohr
Dächer:	geneigtes Dach: Satteldach; Konstruktion in Holz
Treppen:	Treppen einläufig ohne Zwischenpodest

3.3. Ausstattung

Türen:	Hauseingangstüre als Holztüre ohne Aufdoppelung und Dichtungen, sonstige Türen als Füllungstüren in Holzzargen, lackiert in Naturholz, ohne Glasausschnitt, Beschläge in Leichtmetall
Fenster:	Holzfenster als Kastenfenster mit Sprossen, ein- oder mehrflügelig, lackiert, Fensterbrett in Holz, außen in Stahlblech oder Naturstein

Fußböden:	Wohnbereich mit Dielenboden, sanitäre Räume / Küche teilweise mit Fliesen.
Wände und Decken:	Verputzt und gestrichen bzw. tapeziert / teilweise mit Holzverschalung, Sanitäre Räume teilgefließt, Küche mit Fliesenspiegel
Sanitäre Einrichtungen:	Toilette mit Boden-WC mit Druckspülung, Handwaschbecken mit Kaltwasser. Ein Bad wurde rel. neu installiert.
Elektroinstallation:	Übliche Ausstattung mit Schaltern, Deckenauslässen und Steckdosen, allerdings überaltert
Heizung:	Gebäude ausgestattet mit Einzelofenheizung, Warmwasserversorgung dezentral über Elektroboiler
Außenanlagen:	Unbewirtschaftet und entsprechend ungepflegt
Beurteilung:	Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise errichtet, es genügt nicht den Anforderungen an Schall- / Wärmeschutz, infolgedessen treten zunehmend Feuchtigkeitsschäden auf. Neben der mangelhaften Ausführung des Gebäudes bestehen erhebliche Bauschäden, die auf eine unterlassenen Instandhaltung zurückzuführen sind. Die Verwendungsfähigkeit des Gebäudes ist dadurch erheblich eingeschränkt.

3.4. Baumängel und -schäden

Kellergeschoß:	Gewölbekeller mit Natursteinwänden sehr feucht
Mauerwerk:	Risse und Unterdimensionierung
Decken:	Durchhänge
Dach:	partiell undicht
Fenster/Türen:	teilweise Kunststofffenster, der Rest überalterte Holzfenster mit Einscheibenverglasung
Fußböden:	unebener Dielenboden
Elektro:	teilweise alte (rot/grau) Kabel
Sanitäre Einrichtungen:	das alte Bad ist extrem sanierungsbedürftig
Heizung und Warmwasser:	Einzelöfen
Schall- und Wärmeschutz:	bauartbedingte sehr schlechte Dämmeigenschaften

3.5. Energetische Eigenschaften (GEG) Wohnhaus

Baujahr:	1850
BGF:	345 m ²
Wohn-/Nutzfläche:	115 m ²

3.6. Energetische Qualität

Energieausweis:	Für das Gebäude liegt kein Energieausweis auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs (Energiebedarfsausweis) vor.
-----------------	---

4. Gebäudebeschreibung Stall

4.1. Stall

Baujahr:	1959
BGF:	170 m ²
Wohn-/Nutzfläche:	149 m ²

4.2. Bauweise und Konstruktion

Fundamente:	Fundamente unterhalb der Frosttiefe
Außenwände:	Außenwände im Erdgeschoss in Bimsstein
Decken:	Holzbalkendecken mit Fehlboden ohne Kiesschüttung, Unterseite mit Putzträger aus Schilfrohr / Kalkputz
Dächer:	geneigtes Dach mit Satteldach; Konstruktion in Holz

4.3. Ausstattung

Türen:	Einfache Holztüre
Fenster:	Drahtglasfenster im Stahlrahmen
Fußböden:	Beton
Elektroinstallation:	einfache Installation
Beurteilung:	Abbruchreif

4.4. Baumängel und -schäden

Mauerwerk:	Risse und Feuchtigkeit
------------	------------------------

5. Gebäudebeschreibung Scheune

5.1. Scheune

Baujahr:	1850
BGF:	250 m ²
Wohn-/Nutzfläche:	225 m ²

5.2. Bauweise und Konstruktion

Fundamente:	Fundamente unterhalb der Frosttiefe
Außenwände:	Außenwände im Erdgeschoss in Naturstein
Decken:	Holzbalkendecken mit Fehlboden ohne Kiesschüttung
Dächer:	geneigtes Dach mit Satteldach; Konstruktion in Holz

5.3. Ausstattung

Türen:	einfaches Scheunentor
Fußböden:	gestampfter Lehm

5.4. Baumängel und -schäden

Mauerwerk:	Risse und Feuchtigkeit
------------	------------------------

6. Pläne und Bilder





Der Ausdruck basiert auf Originaldaten des Vermessungsamtes.
Eine Ableitung des amtlichen Katasterstandes ist nicht zulässig und
ersetzt nicht den Katasterauszug. Karte nicht zur Maßentnahme geeignet!



0 50 m
Maßstab = 1 : 1500

Trutbert Sünkel

Datum: 28.11.2024

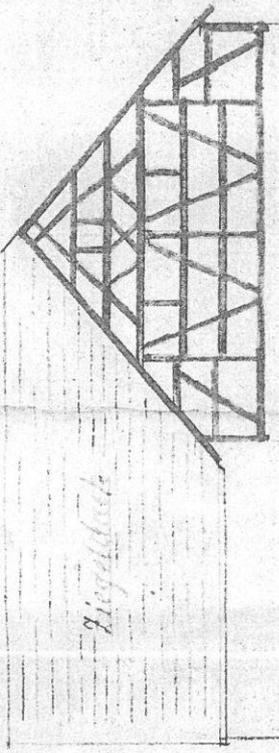
Gemarkung(en): Lindach (2213)

Bearbeiter: Hr. Schmitt



Der Ausdruck basiert auf Originaldaten des Vermessungsamtes.
Eine Ableitung des amtlichen Katasterstandes ist nicht zulässig und
ersetzt nicht den Katasterauszug. Karte nicht zur Maßentnahme geeignet!

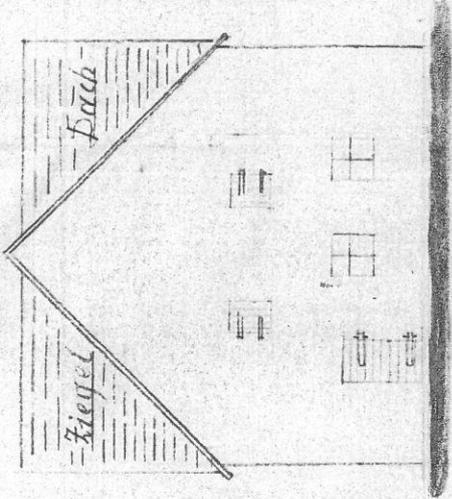




Ziegelbau

Technisch geprüft
Stamberg, vom 2. März 1914
Kreisbaumeister

Handwritten signature



Kiegel

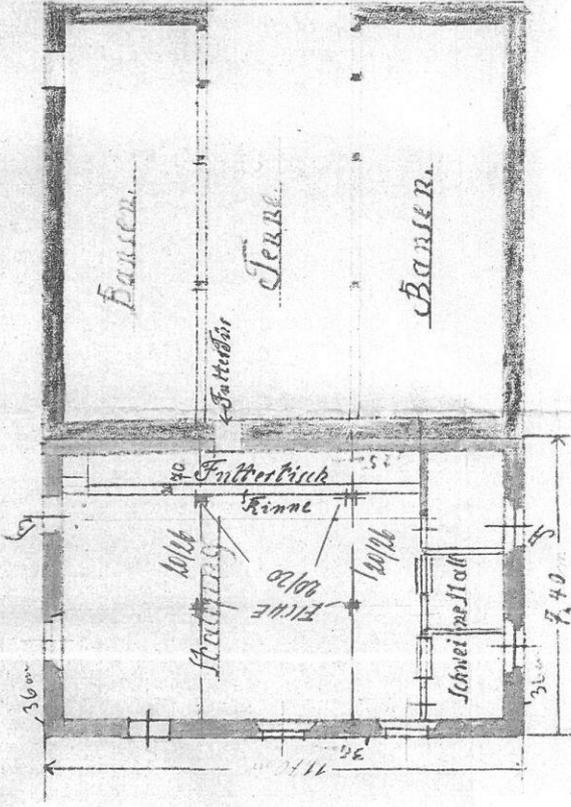
Dach

Lagerplan

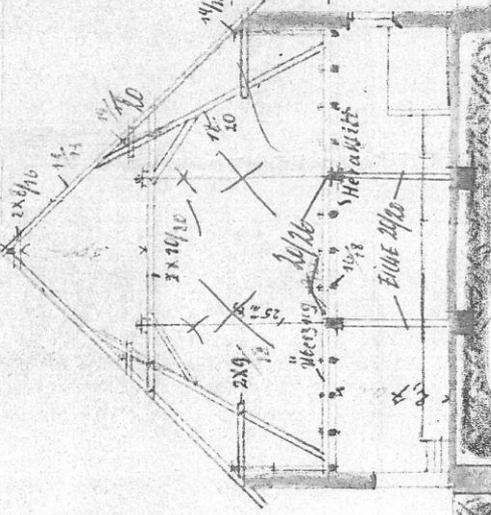
entwurf

Längsschnitt

Querschnitt



5,70
9,40
9,78



Schnitt A B

Meilen
Eng

Grundriss

7,40

Bauer
Tern
Bauer

Füllholz

Füllholz

Krinne

Eiche

Schneise

Stahltrag

Holz

Füllholz

Krinne

Eiche

Schneise

Stahltrag

Holz

Füllholz

Krinne

Eiche

Schneise

Stahltrag

Holz

Füllholz

Bild: 1
Scheune



Bild: 2
Scheune



Bild: 3
Garage



Bild: 4
Garage



Bild: 5
Wohnhaus



Bild: 6
Wohnhaus

