



BlueHill Estate Group | Dalbergstrasse 2 | 63739 Aschaffenburg

Amtsgericht Bamberg
Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung
Postfach 1729
96008 Bamberg 5

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 izert Hochschule Anhalt,
KöR – ZIS izert HSA (G)

Professional Member of the Royal Institution of
Chartered Surveyors – MRICS



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

25-G-11108

Aschaffenburg, 25.06.2026

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

Grundbesitz: Grundbuch des Amtsgerichts Bamberg, Blatt 5013

Lfd. Nr. 2: Gemarkung Baunach Flurstück 262/2, Gebäude- und Freifläche,
Bamberger Straße 2, Größe 543 m²

Lfd. Nr. 3: Gemarkung Baunach Flurstück 261, Gebäude- und Freifläche,
Bamberger Straße 2a, Größe 122 m²



Bebauung Flst. Nr. 262/2



Bebauung Flst. Nr. 261

Wertermittlungstichtag: 09.03.2026
Qualitätsstichtag: 09.03.2026

Verkehrswerte: **446.500 € (Flst. Nr. 262/2 inkl. Sicherheitsabschlag)**
1 € (Flst. Nr. 261)

Hinweis: Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine
Innenbesichtigung durchgeführt werden.

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

1. Wertermittlungsergebnisse

1.1 Allgemein

Liegenschaften:	96148 Baunach, Bamberger Straße 2 (Flst. Nr. 262/2) 96148 Baunach, Bamberger Straße 2a (Flst. Nr. 261)
Objektarten:	Einfamilienhaus (Flst. Nr. 262/2) Nebengebäude (Flst. Nr. 261)
Katasterangaben:	Gemarkung Baunach Flurstück 262/2; Größe: 543 m ² Flurstück 261; Größe: 122 m ²
Wertermittlungsstichtag:	09.03.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Altlasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Bodendenkmal
(Fiktives) Baujahr / RND:	Ursprungsbaujahr unbekannt / fiktives Baujahr 1996 / 46 Jahre ¹
Gebäudezustand:	Einfamilienhaus: Mittel (Annahme) Nebengebäude: unterdurchschnittlich (Annahme)
Modernisierungszustand:	Einfamilienhaus: überwiegend modernisiert ² . Nebengebäude: nicht modernisiert (Annahme)
Vermietungszustand:	Eigennutzung (Annahme)
Wohnfläche:	Einfamilienhaus (Flst. Nr. 262/2): ca. 242 m ²
Belastungen Abt. II:	Keine Wertrelevanz

Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Grundstück	Bodenwert (gerundet)	boG	Sachwert (maßgebliches Verfahren)	Verkehrswert (inkl. Sicherheits- abschlag)	Gebädefaktor €/m ² WoFl. €/m ² Grstfl.
Flst. Nr. 262/2	89.600 €	- 15.000 €	470.000 €	446.500 €	1.847 €/m ² 823 €/m ²
Flst. Nr. 261	6.700 €	-	-	1 €	-

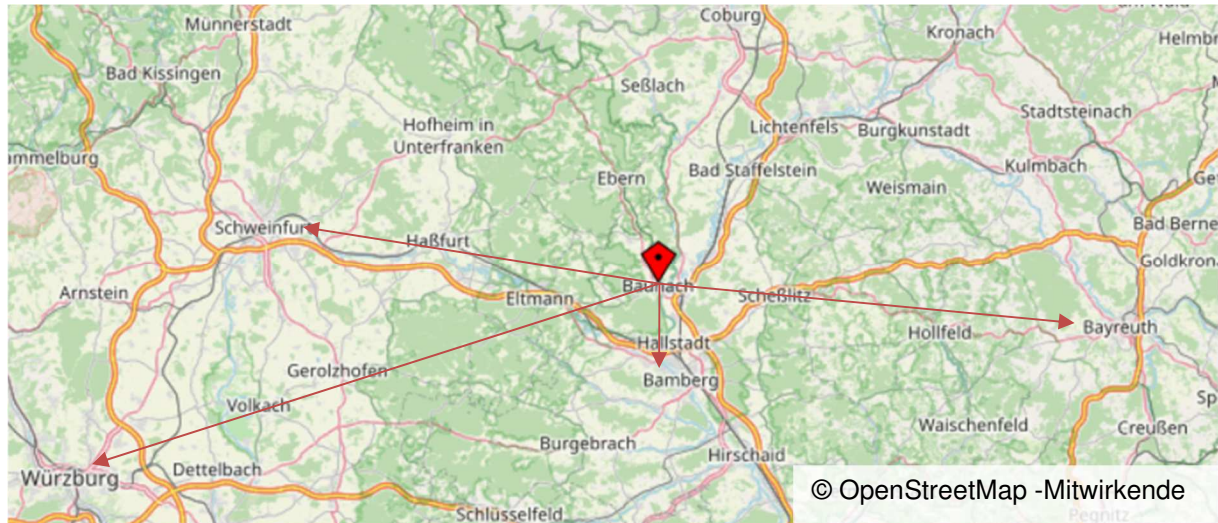
1.2 Zusammenfassung der Verkehrswertermittlung Flst. Nr. 261

Das Flurstück Nr. 261 (122 m²) befindet sich in zweiter Reihe; eine gesicherte Erschließung konnte nicht eindeutig nachgewiesen werden. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße, des ungünstigen Zuschnitts sowie der ungeklärten Erschließungssituation ist die eigenständige bauliche/wirtschaftliche Nutzbarkeit erheblich eingeschränkt. Die vorhandene Bebauung befindet sich augenscheinlich in einem unterdurchschnittlichen Zustand und weist (nach äußerem Anschein) keinen positiven wirtschaftlichen Wert auf. Die für eine Sanierung oder einen Rückbau erforderlichen Kosten würden den aus dem Grundstück ableitbaren Nutzen bzw. Bodenwert übersteigen. Eine eigenständige marktübliche Verwertung ist nicht zu erwarten; die wirtschaftliche Bedeutung des Grundstücks beschränkt sich im Wesentlichen auf eine mögliche Arrondierung angrenzender Grundstücke. Aufgrund der stark eingeschränkten Marktgängigkeit und Verkehrsfähigkeit wird der Verkehrswert auf einen symbolischen Betrag von 1 € geschätzt.

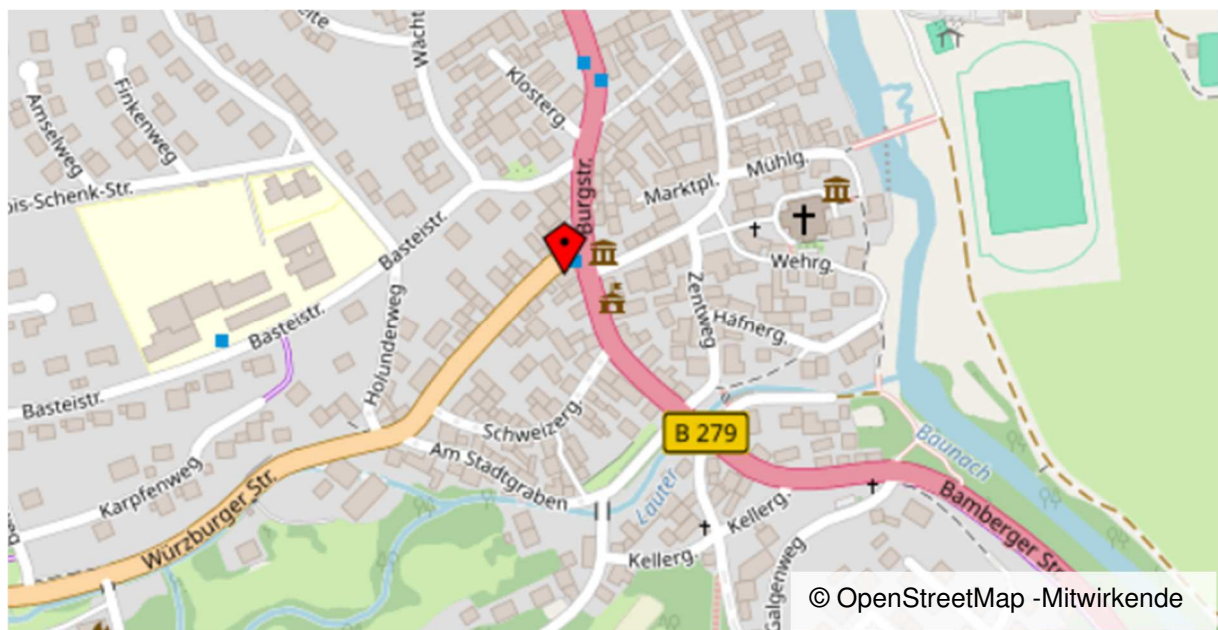
¹ Einfamilienhaus

² Gem. zur Verfügung gestelltem Verkaufsexposé

2. Lagebeschreibung



Makrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)



Mikrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)

Innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Zentrum von Baunach, an der Kreuzung „Bamberger Straße/Burgstraße“ und „Würzburger Straße“.

Umgebende Bebauung:

In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser sowie öffentliche Gebäude (Rathaus, Schloss Schadeck / Heimatmuseum) in weitgehend offener Bauweise. Es handelt sich um eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit gemischter Nutzung.

Bauplanungsrecht:	Die Grundstücke befinden sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich richtet sich insofern nach § 34 BauGB. Eine Abweichung hinsichtlich bauplanungsrechtlicher Vorgaben/Restriktionen konnte im Rahmen der Wertermittlung nicht festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.	
Sanierungsgebiet:	Das Wertermittlungsobjekt ist in ein Sanierungsgebiet „Altstadt Baunach“ einbezogen. Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Es besteht keine Wertrelevanz.	
Denkmalschutz:	Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im Bereich des Bodendenkmals „D-4-6031-0238 – Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der ehemals befestigten Altstadt von Baunach.“ Bauliche Eingriffe in den Boden innerhalb des vorgenannten Bereichs sind genehmigungspflichtig und ggfls. archäologisch zu begleiten. Im Rahmen der Wertermittlung werden die mit der Eigenschaft des Denkmalschutzes verbundenen Faktoren als wertneutral erachtet.	
Beeinträchtigungen:	Insgesamt befindet sich die Lärmimmission – bedingt durch den Straßenverkehr (tagsüber bis zu ca. 70 dB(A)) – in einem überdurchschnittlichen Bereich.	
Lagebeurteilung:	Verkehrsanbindung:	Mittel
	Infrastruktur:	Mittel
	Wohnlage:	Mittel (Makro) bzw. einfach (Mikro)

3. Nutzung und Vermietungssituation

Nutzung des Objektes:	Zum Zeitpunkt der Wertermittlung konnte nicht mit abschließender Sicherheit festgestellt werden, ob die Bewertungsobjekte vermietet oder eigengenutzt werden. Aufgrund der im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundenen Gegebenheiten, insbesondere des vorhandenen Klingelschildes, wird jedoch davon ausgegangen, dass das Wohnhaus auf dem Grundstück Flst.-Nr. 262/2 eigengenutzt ist. Aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes sowie des augenscheinlichen baulichen Zustands wird davon ausgegangen, dass das Nebengebäude (Flst. 261) derzeit entweder ungenutzt ist oder lediglich zu untergeordneten Abstellzwecken genutzt wird.	
Mietverträge:	Dem Gutachter liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor.	

4. Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Gebäudebeschreibung Einfamilienhaus (Flst Nr. 262/2)

Gebäudeart:	Einfamilienhaus
Baujahr/Historie:	Das ursprüngliche Baujahr konnte nicht eindeutig ermittelt werden. Das Gebäude ist jedoch bereits auf historischem Kartenmaterial aus dem Zeitraum 1808 bis 1864 nachweisbar. Nach äußerem Eindruck wurden im Laufe der Zeit umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Ein vorliegendes Verkaufs-Exposé weist als Baujahr 1891 aus; eine Überprüfung dieser Angaben war nicht möglich.
Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss
Konstruktionsart:	Massivbauweise, Dachgeschoss ausgebaut
Raumaufteilung (gem. Exposé), Belichtung und Besonnung:	EG: Windfang, Flur, Diele, Flur, Kinderzimmer, Wohn-/Ess-/Kochbereich, zwei Badezimmer, Tankraum sowie ein weiteres Zimmer mit Zugang zur Terrasse/Garten DG: Flur, vier (Schlaf-)Zimmer, Ankleidezimmer, WC Belichtung/Besonnung: mittel Anzahl und Größe der Fenster: unterdurchschnittlich Grundrissgestaltung zweckmäßig
Keller / UG:	Nicht unterkellert (Annahme)
Fassade:	Lochfassade Putzfassade mit Anstrich, dekorative Putzgliederungen. Kein WDVS
Dach:	Form: Satteldach Dacheindeckung aus Pfannen Dämmung vorhanden
Wände:	Außenwände – massives Mauerwerk Innenwände – nichttragende Innenwände in weitgehend massiver Ausführung (Annahme) Wandbelag – tlw. verputzt und gestrichen, tlw. Fliesen (Badezimmer)³
Geschossdecken/ Deckenhöhe:	Holzbalkendecke (Annahme), Deckenhöhen (gem. Plänen/Grundrissen)⁴: EG: ca. 2,40 m; DG: ca. 2,40 m (kein Kniestock)
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung (dreifach) Rollläden vorhanden
Türen:	Hauseingangstüre aus Leichtmetall/Kunststoff mit Glasausschnitt Innentüren aus Holz⁵
Innentreppe/ Fußböden:	Keine Angabe

³ Gem. Angaben aus dem Exposé

⁴ Möglicherweise abgehangte Decken unberücksichtigt.

⁵ Gem. Angaben aus dem Exposé

Barrierefreiheit:	Nicht gegeben
Elektro- und Sanitärinstallationen:	standard- und zeitgemäße Ausstattung (Annahme)
Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:	Ölzentralheizung Baujahr 2018 (gem. Exposé) Zentral (Annahme)
Besondere Bauteile/Anlagen:	Terrasse, Überdachung Hauseingang, Kamin, Solar-Kollektoren
Modernisierungen:	Auf Grundlage der Außenbesichtigung wird angenommen, dass das Einfamilienhaus umfangreich modernisiert wurde. Insbesondere wurden eine erneuerte Dacheindeckung sowie modernisierte Fenster festgestellt. Laut Verkaufs-Exposé erfolgten darüber hinaus umfassende Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere an Elektro-, Heizungs-, Sanitär- und Wasserinstallationen, Dachdämmung, Bädern, Innenausbau sowie den Außenanlagen. Aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung konnten diese Angaben nicht verifiziert werden.
Außenanlagen:	- Ver- und Entsorgungsleitungen - Zugang, Zufahrt sind befestigt mit Betonsteinpflaster - Einfriedungen: Mauer und Pflanzsteine - befestigte Stellplätze für PKW im Freien Wesentliche sonstige Anlagen sind: - Gartenanlage mit Rasenfläche⁶
Baumängel / -schäden:	Es waren insb. folgende Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten im Zuge des Ortstermins (Außenbesichtigung) ersichtlich: - Putzabplatzungen im Sockelbereich der Außenfassade - Unfertig ausgebildete Traufe

4.2 Gebäudebeschreibung Nebengebäude (Flst Nr. 261)

Art des Gebäudes:	Nebengebäude (historische Nutzung und Baujahr nicht bekannt)
Geschosse:	KG, EG
Konstruktion / Bauweise:	Massivbauweise (Annahme)
Dach:	Satteldach
Wände:	Außenwände: Mauerwerk / Fachwerk
Fassade:	Lochfassade, Putzfassade mit Anstrich
Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung (Annahme)
Türen:	Metalltür an der Nordseite des Gebäudes (ohne Treppenzugang)

⁶ Die Grün- bzw. Rasenfläche des Grundstücks Flst. Nr. 262/2 geht optisch und funktional fließend in das Grundstück Flst. Nr. 261 über. Eine erkennbare örtliche Abgrenzung der beiden Grundstücke, beispielsweise durch Einfriedungen oder sonstige Grenzmarkierungen ist nicht vorhanden.

Heizungsanlage:	Nicht vorhanden (Annahme)
Modernisierungen:	nicht modernisiert (Annahme)
Außenanlagen:	Gartenanlage mit kleiner Rasenfläche

4.3 Allgemeine Beurteilung

Einfamilienhaus (Flst. Nr. 262/2):

Mittlerer baulicher Zustand mit Anzeichen erfolgter umfangreicher Modernisierungen (Annahme). Energetischer Zustand nicht abschließend beurteilbar; die im Exposé ausgewiesenen Energiewerte konnten nicht verifiziert werden. Außenanlagen durchschnittlich gepflegt.

Nebengebäude (Flst. Nr. 261):

Unterdurchschnittlicher Zustand mit mutmaßlichem Instandhaltungs- bzw. Sanierungsbedarf (Annahme). Außenanlagen durchschnittlich gepflegt.

4.4 Baugenehmigungsunterlagen

Dem Sachverständigen konnten Baugenehmigungen, Bauanträge für den Umbau des Wohnhauses (1956) zur Verfügung gestellt werden. Historische Bauunterlagen des Ursprungsgebäudes liegen dem Sachverständigen nicht vor bzw. existieren gemäß behördlicher Einschätzung möglicherweise nicht mehr.

Dem Sachverständigen lagen keine Baugenehmigungsunterlagen zum Nebengebäude vor.

Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen konnte dahingehend nicht vorgenommen werden und ist nicht Teil der Wertermittlung. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird 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.

4.5 Zubehör

Da eine Begehung der bewertungsgegenständlichen Objekte nicht möglich war, kann eine Würdigung gegebenenfalls vorhandenen Zubehörs nicht vorgenommen werden.

Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes



Blick in die anliegende Straße



Ansicht von der „Würzburger Straße“



Nordost-Asicht von der Kreuzung
„Bamberger Str. / Würzburger Str.“



Einfamilienhaus (Flst. Nr. 262/2)



Nebengebäude (Flst. Nr. 261)



Flst. Nr. 262/2 + 261

Visualisierung des möglichen Grenzverlaufs

Anlage 2: Grundrisse

Erdgeschoss

Einfamilienhaus Flst. 262/2

(gem. Exposé)



Dachgeschoss

Einfamilienhaus Flst. 262/2

(gem. Exposé)



Anlage 3: Liegenschaftskarte



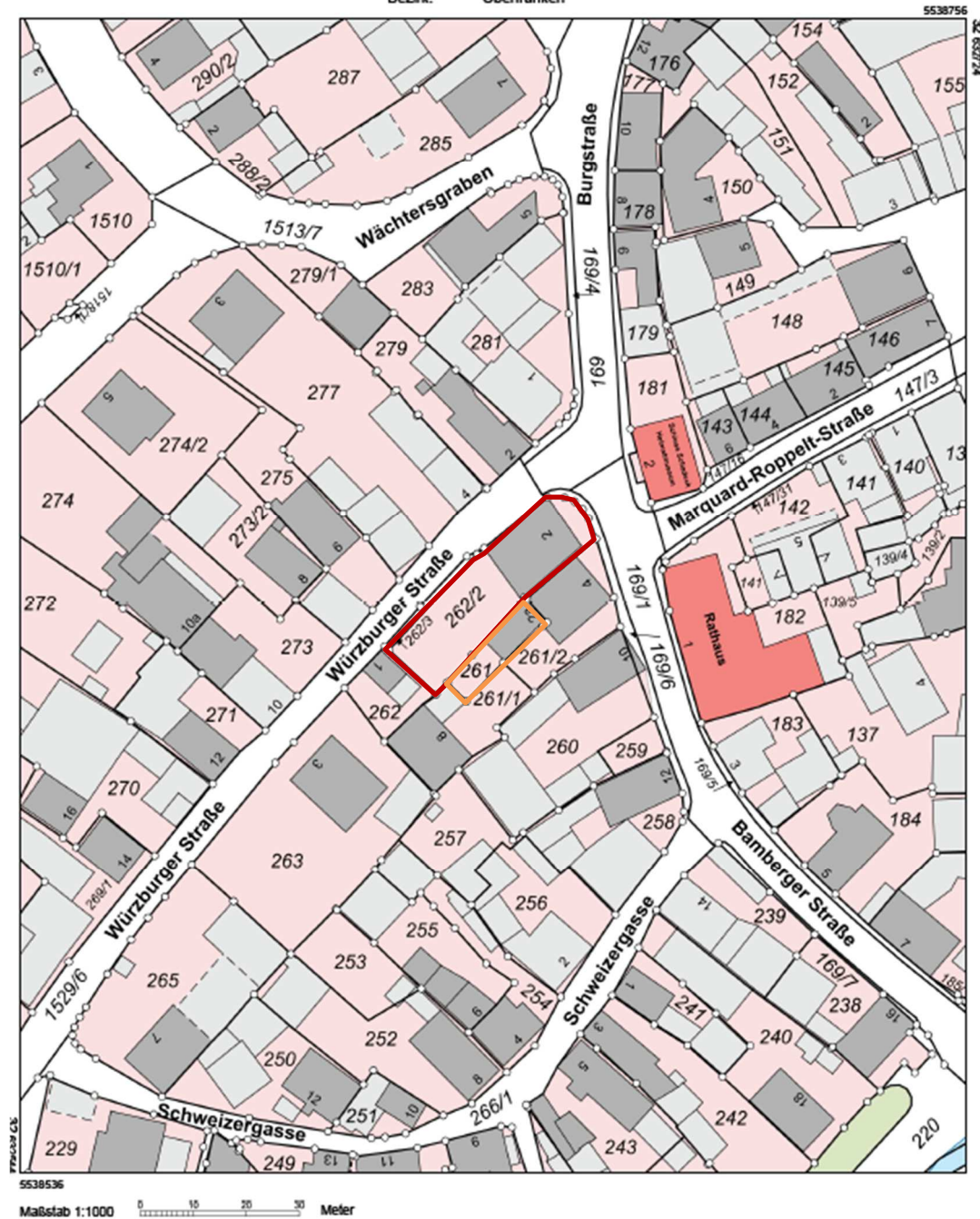
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
 Bamberg**
 Schranne 3
 96049 Bamberg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

Erstellt am 22.01.2026

Flurstück: 262/2
 Gemarkung: Baunach

Gemeinde: Baunach
 Landkreis: Bamberg
 Bezirk: Oberfranken



Flst. Nr. 262/2

Flst. Nr. 261