

EXPOSÉ DES GUTACHTEN NR. 003/2023 vom 18.04.2023

**für das mit einem Wohn-und Geschäftshaus mit Anbau und
einem Nebengebäude mit integrierter Garage
bebaute Grundstück Fl.Nr. 94 der Gemarkung Eltmann
mit der Objektanschrift
Schottenstraße 10, 97483 Eltmann**



Allgemeine Angaben

AZ: 3 K 69/22

Art des Bewertungsobjekts: Wohn-und Geschäftshaus mit Anbau
Erdgeschoss: Laden mit Lager
Obergeschoss: Wohnung
Nebengebäude mit integrierter Garage

Objektadresse: Schottenstraße 10, 97483 Eltmann

Grundbuchangaben:	Grundbuch Band 61 Blatt 2333 von Eltmann Grundbuchrechtlich gesicherte Belastungen in Abteilung II: <u>zu Lfd. Nr. 1</u> gelöscht <u>zu Lfd. Nr. 2</u> Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 3 K 69/22); eingetragen am 15.11.2022.
Katasterangaben:	Gemarkung Eltmann, Grundstück Fl.Nr. 94 zu 392,00 m ²
Wertermittlungsstichtag:	30.03.2023
Qualitätsstichtag:	Entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

Grundstücksbeschreibung

Ort und Einwohnerzahl: (Stand 01.01.2020)	Eltmann, 5.634 Einwohner
Innerörtliche Lage:	Die Kleinstadt Eltmann am Main im unterfränkischen Landkreis Haßberge ist als Unterzentrum eingestuft und hat eine gute Infrastruktur. Die überregionale Verkehrsanbindung erfolgt über die Maintalautobahn A 70, Anschlussstelle „Eltmann“, die regionale Verkehrsanbindung über die Bundesstraße 26 auf dem Streckenabschnitt Schweinfurt-Bamberg. Der nächste Bahnhof ist Ebelsbach-Eltmann, ca. 2 km von Eltmann entfernt. Eine Busverbindung besteht u.a. mit der Buslinie 1154 auf der Strecke Haßfurt - Eltmann - Oberaurach – Rauhenebrach; die nächste Bushaltestelle „Eltmann Marktplatz“ liegt ca. 150 m von der Immobilie entfernt. Die Immobilie liegt im Altstadtbereich von Eltmann. Die Schottenstraße ist eine Straße mit Durchgangsverkehr und einer gemischten Bebauung aus Wohnen und Gewerbe. Dort sind verschiedene Gewerbetreibende ansässig, wie Bäckerei mit Café, Augenoptiker, Getränkehandel, Naturkostladen, Imbiss, Schreibwarengeschäft, Blumengeschäft. Parkzonen vor den jeweiligen Geschäften erlauben ein kostenloses Parken für zwei Stunden mit Parkscheibe.

Beeinträchtigungen:	Keine festgestellt.
Straßenart-/ausbau:	Ausgebaute Straße Schottenstraße mit beidseitigem Gehsteig.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Städtischer Wasser- und Kanalanschluss sowie Stromanschluss, TV-Anschluss. Über einen konkreten Gashausesanschluss ist mir nichts bekannt, allerdings liegt in der Schottenstraße Gas, Schieber-Quadrant vor dem Haus gesichtet.
Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	Geregelt bzw. nichts Nachteiliges bekannt.
Baugrund/Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Entfällt.
Denkmalschutz/Bodendenkmal:	Das Bewertungsobjekt steht nicht unter Ensemble- oder Denkmalschutz. Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist gemäß Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege, München als Bodendenkmal kartiert und wie folgt beschrieben: „Untertägige Siedlungsteile des Mittelalters sowie der frühen Neuzeit im Bereich der Kernstadt von Eltmann.“
Landschaftsschutz/Naturschutz:	Naturpark Steigerwald.
Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation: (anzunehmender Weise, durch Inaugenscheinnahme und Befragung vor Ort)	<u>Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau</u> Erdgeschoss: vermietet als Ladengeschäft mit Lager und Parkplätzen im Hof, Mode- und Kunststube – Daten über das Mietverhältnis sind mir nicht bekannt, gemäß Aussagen einer Nachbarin wird das Geschäft bereits seit über 15 Jahren als Mode- und Kunststube betrieben. Obergeschoss: genutzt durch die Mutter des Eigentümers. <u>Nebengebäude mit integrierter Garage</u> Unbekannt.

Gebäudebeschreibung

Bauhistorie:

Baujahr Wohn- und Geschäftshaus 18.-19. Jh.

Baujahr Anbau an Wohn- und
Geschäftshaus

unbekannt

Baujahr Nebengebäude mit
integrierter Garage

unbekannt

Sanierung Wohn- und
Geschäftshaus

unbekannt

(Annahme – augenscheinlich wurden seinerzeit
die Fassade neu gestrichen und die Fenster der
Ladeneinheit im Erdgeschoss erneuert)

Wohn- und Nutzfläche:

Wohn- und Geschäftshaus

148,00 m² Nutzfläche im Erdgeschoss

148,00 m² Wohnfläche im Obergeschoss

Anbau

12,00 m² Nutzfläche im Erdgeschoss

12,00 m² Wohnfläche im Obergeschoss

Nebengebäude mit Garage

96,50 m² Nutzfläche im Erdgeschoss

96,50 m² Wohnfläche im Dachgeschoss

Insgesamt

513,00 m² Wohn- und Nutzfläche

Kurzbaubeschreibung:

Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau

Bauweise Wohn- und Geschäftshaus:

Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes
Dachgeschoss (Annahme).

Bauweise Anbau:

Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachterrasse.

Kurzbaubeschreibung:

Massivbauweise (Material unbekannt, vermutlich
Ziegel), Satteldach mit Doppelfalzziegeln und
Gauben.

Erdgeschoss: Laden mit Lager

Ladeneingangstreppe in Granitstein,
Ladeneingangstüre in Holz mit Glaseinsatz,
Eingangstüre zum Lager in Aluminium mit
Glaseinsatz, Außentüren im Anbau in Holz,
Ladenfenster in Holz mit 2facher
Isolierverglasung, Holzfenster mit
Doppelverglasung, Glasbausteine im Anbau.

Obergeschoss: Wohnung (Annahme: 1 Wohneinheit, da an seitlicher Hauseingangstüre nur 1 Klingel)

Hauseingangstreppe seitlich in Granitstein, Hauseingangstüre seitlich in Aluminium mit Sicherheitsglas, Holzfenster mit Doppelverglasung.

Geländer Dachterrasse mit Holzbretter auf bzw. an Stahlkonstruktion.

Beheizung unbekannt – gemäß Aussagen eines Nachbarn wird das Wohn- und Geschäftshaus mit einer Ölheizung beheizt.

Aussagen zur Innenausstattung können nicht getroffen werden, das bewertungsgegenständliche Objekt konnte nur von außen besichtigt werden.

Nebengebäude mit integrierter Garage

Bauweise:

Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss (Annahme).

Kurzbaubeschreibung:

Massivbauweise (Material unbekannt, vermutlich Sandstein) – Giebel mit Fachwerk, Satteldach mit Doppelfalzziegeln, großes Tür- und Fensterelement in Holz, Garagentor als Stahlschwinger.

Aussagen zur Innenausstattung können nicht getroffen werden, das bewertungsgegenständliche Objekt konnte nur von außen besichtigt werden.

Außenanlagen

Vorhof bzw. Hauszuwegung mit Granitsteinpflaster, Hoffläche mit Betonverbundpflaster, Hof mit -tür in Stahlblech – mit beidseitigen Mauerbacken, Einfriedung sonst durch bauliche Anlagen.

IST-Miete:

Nicht bekannt.

**Ortsübliche Vergleichsmiete +
marktübliche Miete:**

(gemäß Recherche
im Landkreis Haßberge)

6,00 €	pro m ² Nutzfläche für Ladenflächen
7,00 €	pro m ² Wohnfläche für Wohnungen
1,00 €	pro m ² Nutzfläche für Lagergebäude
960,00 €	Nettokaltmiete Laden mit Nutz- flächen im Anbau (EG) monatlich
1.120,00 €	Nettokaltmiete Wohnung mit Wohn- flächen im Anbau (OG) monatlich
<u>195,00 €</u>	Nettokaltmiete Nebengebäude mit integrierter Garage monatlich
2.275,00 €	Nettokaltmiete gesamt monatlich
27.300,00 €	Nettokaltmiete gesamt jährlich

Energieausweis:

Nicht vorliegend.

Gesamtbeurteilung

Wohn- und Nutzwert:

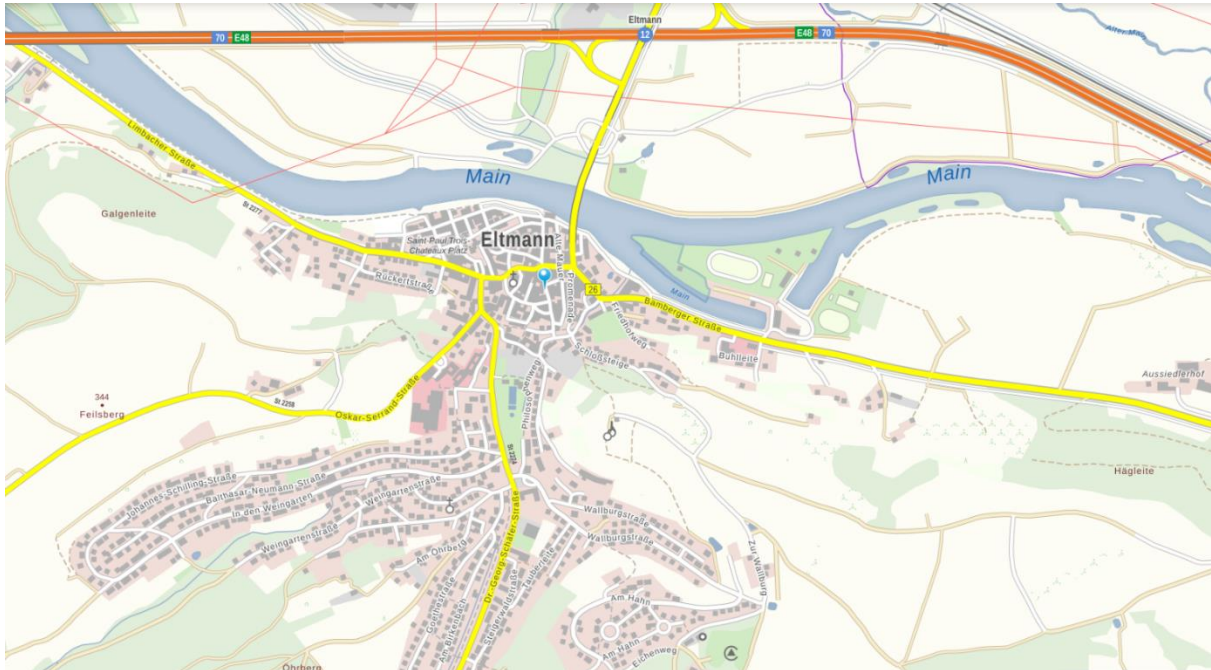
Gut.

**Der Verkehrswert der bewertungs-
gegenständlichen Immobilie beträgt zum
Wertermittlungstichtag 30.03.2023 rund**

305.000,00 €.

Auszug aus dem Gutachten 003/2023

Ortsplan



Lageplan (unbeglaubigt) ohne Maßstab vom 02.02.2023 – auszugsweise



Fotoübersicht



Straßenansicht – Bild 1



Straßenansicht – Bild 2



Hofansicht – Bild 1



Hofansicht – Bild 2