



Architektur- und Sachverständigenbüro

SCHWARZMANN

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELS-
KAMMER FÜR OBERFRANKEN BAY-
REUTH ÖFFENTLICH BESTELLTER UND
VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR:



SCHÄDEN AN GEBÄUDEN
BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Exposé zur Wertermittlung

Aktenzeichen: 3 K 73/25

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für:

**Dreifamilienwohnhaus
Seebaumstr. 4
96149 Breitengüßbach**

**Grundstück Fl.Nr. 1073/2 Gemarkung Breitengüßbach
Grundstück Fl.Nr. 1073/1 Gemarkung Breitengüßbach**



Verkehrswert Fl.Nr. 1073/2 zum Stichtag 27.02.2026

550.000 €

Verkehrswert Fl.Nr. 1073/1 zum Stichtag 27.02.2026

31.000 €

1. LAGE UND STANDORTANGABEN

Makrolage

Breitengüßbach ist ein Kleinzentrum mit fünf Gemeindeteilen im Landkreis Bamberg mit 4.762 Einwohnern per 31.12.2025, davon im Hauptort Breitengüßbach selbst 3.546. Der Ort liegt auf einer Höhenlage von ca. 244 m klimatisch begünstigt für oberfränkische Verhältnisse, die umliegenden Gemeinden sind Kemmern, Baunach, Rattelsdorf, Zapfendorf, Scheßlitz, Memmelsdorf und Gundelsheim.

Der Ort liegt an der Autobahn A 73 (Nürnberg-Suhl) mit 1 km Entfernung zur Auffahrt Breitengüßbach-Mitte sowie an der Bundesstraße B 4 mit einer Entfernung von 500 m.

Die Entfernungen betragen nach Bamberg 6 km, Bad Staffelstein 20 km, Ebern 21 km, Scheßlitz 17 km, Coburg 42 km, Lichtenfels 25 km, Haßfurt ca. 33 km, Forchheim 32 km, Erlangen 48 km und Nürnberg 60 km.

Breitengüßbach ist über den Landkreis Bamberg integriert in den Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN). Es besteht mehrmals stündlich Anbindung an den ICE-Bahnhof Bamberg mit einer Fahrzeit von acht Minuten.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in am westlichen Ortsrand von Breitengüßbach in einem allgemeinen Wohngebiet. Westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Im Flächennutzungsplan ist ein Mischgebiet in Planung ersichtlich.

Fußläufig sind vom Bewertungsobjekt ein Kindergarten in 1,5 km erreichbar, ebenso Grund- und Mittelschule.

Eine Apotheke ist in 400 m erreichbar, ärztliche Versorgung ist in 1,2 km am Westring vorhanden. In Breitengüßbach sind alle infrastrukturellen Einrichtungen für den täglichen Bedarf vorhanden.

Der Ortskern von Breitengüßbach liegt 400 m nordöstlich des Bewertungsobjekts. Beim Gebiet der Seebaumstraße handelt es sich um eine gute Wohnlage.

Das Umfeld ist geprägt von Wohnbebauung und im Westen landwirtschaftlichem Gebiet. Nach 400 m schließt sich westlich die Autobahn A 73 auf derselben Höhenlage an.

Naherholungsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.

Eine Überschwemmungsgefährdung liegt nach verfügbaren Daten des Bayernatlas nicht vor. Auch wenn die Kartierung eine Entfernung von lediglich 20 m zu einem historischen Extrem-Überschwemmungsereignis zeigt, können daraus keine Vorhersagen getroffen werden.

Eine Denkmalschutzeintragung ist aus dem Bayernatlas nicht abfragbar.

Bezüglich der Marktsituation ist die Nachfrage nach dergleichen Grundstücken insgesamt als

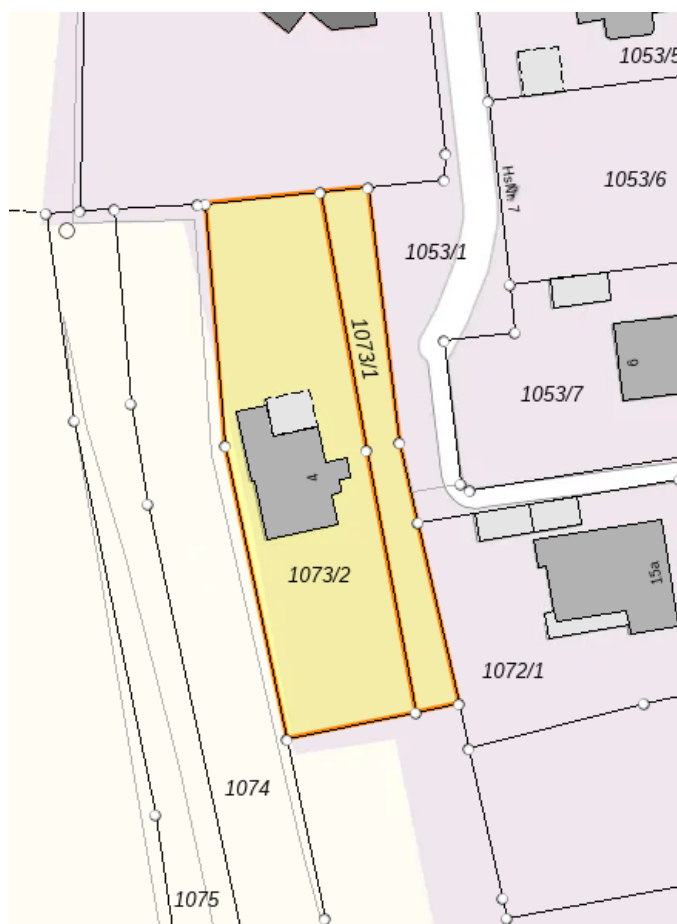
„mittel“

einzuschätzen.

Die rechteckige Fl.Nr. 1073/2 mit dem Wohnhaus misst in ihrer Tiefe von der Seebaumstraße zu den westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zwischen 14 m und 17 m. Die Breite beträgt auf der Nord-Süd-Linie 66 m.

Eine Straßenfront besitzt dieses Grundstück nicht, da Fl.Nr. 1073/1 als Zwischenliegergrundstück zwischen Hausgrundstück und öffentlicher Straße liegt.

Erst die Fl.Nr. 1073/1, die zwischen 5 und 6 m tief ist und direkt östlich an Fl.Nr. 1073/2 angrenzend liegt, besitzt eine Straßenfront von 41 m.



Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 17
„Am Bühl“ vom 28.06.1992.

2. RECHTLICHE GEgebenHEITEN

Grundbuch

Amtsgericht Bamberg

Grundbuch von Breitengüßbach

Blatt 2961

Bestandsverzeichnis – Ausdruck vom 17.11.2025

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Fläche
Breitengüßbach	1073/2	Seebaumstr. 4, Gebäude- und Freifläche Dazu Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück Flst. 1073.	1.091 m ²
Breitengüßbach	1072/1	Bühl, Verkehrsfläche	325 m ²

Die Grundstücksgröße wurde anhand des Lageplans aus der Abfrage BayernAtlas plausibilisiert. Der Unterzeichner hat zur Erstellung des Gutachtens keine Überprüfung von Grundbuchangaben vorgenommen.

Abt. II lfd.Nr. 1:

Belastung jeden Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer:

- a) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft
- b) Benutzungsregelung nach § 1010 BGB
- a) und b) im Gleichrang untereinander.

- Diese Belastungen sind für die Verkehrswertermittlung in diesem Fall nicht wertrelevant. -

lfd.Nr. 2:

Vorkaufsrecht für den ersten echten Verkaufsfall für den jeweiligen Eigentümer des anderen Miteigentumsanteils (Abt. I/1.1) Gleichrang mit Abt. II/1.

- Vorkaufsrechte stellen hinsichtlich des Zeitfaktors eine Wertminderung dar. Sie sind mit 2 % des Verkehrswertes in Abzug zu bringen.

lfd.Nr. 3:

Vorkaufsrecht für den ersten echten Verkaufsfall für den jeweiligen Eigentümer des anderen Miteigentumsanteils (Abt. I/1.2) Gleichrang mit Abt. II/1.

- Es handelt sich um das Pendant zu Abt. II/2. Der Abzug der Wertminderung hat aufgrund der möglichen Fallkonstellationen nur einmal zu erfolgen.

Es ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung, zu prüfen, ob es sich bei Abt. II/1 /2 und /3 um erlöschensfähige Rechte handelt.

lfd. Nr. 4:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Eingetragen am 27.10.2025.

- Zwangsversteigerungsvermerke sind nicht wertrelevant im Sinne v. § 194 BauGB.

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs sind ebenfalls nicht wertrelevant für die Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB.

Bauordnungsrecht

Aufgrund der Lage im Baugebiet „Am Bühl“ und der vorgelegten Unterlagen wird davon ausgegangen, dass die Gebäude legal errichtet worden sind.

Der Gebietsausweis des Bodenrichtwertes erfolgt für Wohnbebauung. Die vorhandene Bebauung richtet sich nach den Vorgaben des Flächennutzungsplans mit seinem Ausweis als WA (allgemeines Wohngebiet) und des Bebauungsplans.

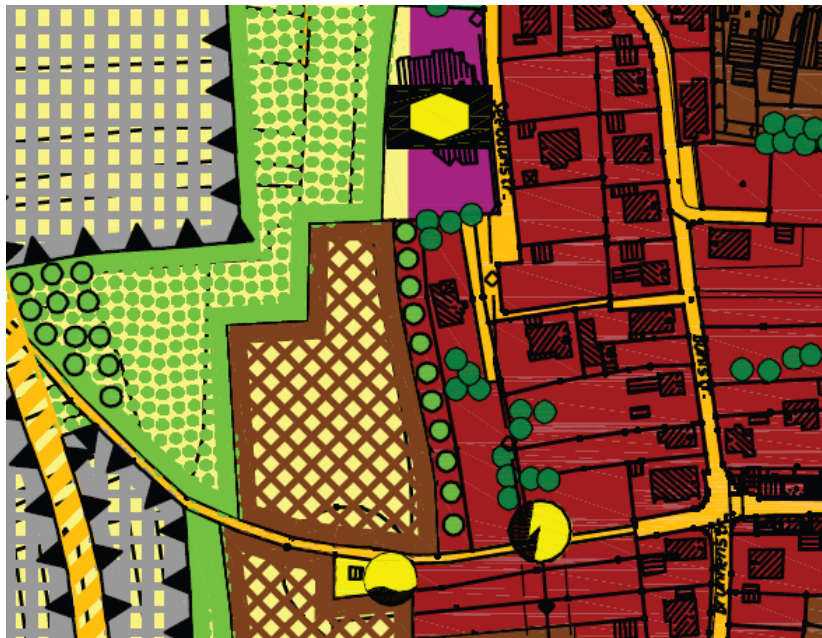
Erschließung und abgabenrechtliche Situation

Das Grundstück wird von der Straße „Seebaumstraße“ aus erschlossen. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist gegeben. Der Anschluss an das öffentliche Abwassernetz und an die Strom- und Wasserversorgung ist vorhanden. Bei

der Recherche der Wert relevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag noch öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass für den im Bebauungsplan ausgewiesenen Grundstücksanteil derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.

Flächennutzungsplan

Laut Flächennutzungsplan zeigt sich das Grundstück als Wohnbaufläche angrenzend an eine mögliche Baugebietserweiterung.



Zeichenerklärung

vorhanden	geplant	1. Bebauung
		Allgemeine Wohnbaufläche
		Gemischte Bauflächen

Bebauungsplan

Eine Lage im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 17 „Am Bühl“ vom 28.06.1991 ist gegeben, das Gebiet ist im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) benannt. Die Grundstücke werden als baureifes Land und Hinterland bewertet.

Denkmalschutz

Das Gebäude auf dem zu bewertenden Grundstück ist nicht als Einzeldenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz in der Denkmalschutzliste aufgeführt, es gibt auch keine Zugehörigkeit zu einem Ensemblebereich gemäß Art. 1 Abs. 3 Bayerisches Denkmalschutzgesetz.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das zu bewertende Gebäude war zum Wertermittlungsstichtag bewohnt.

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Das Grundstück wurde zum Wertermittlungsstichtag nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten oder Kontaminationen im Boden und in den baulichen Anlagen untersucht. Es ist nicht Aufgabe eines Wertermittlungsgutachtens, entsprechende Untersuchungen durchzuführen; dies kann nur durch Spezialinstitute erfolgen. Erkenntnisse über die Existenz solcher Altlasten und Kontaminationen wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt und sind in den übergebenen Unterlagen nicht enthalten. Anhaltspunkte für solche Belastungen waren bei der Besichtigung nicht erkennbar. Der Verkehrswert wird unter der Annahme der Freiheit von umweltgefährdenden Belastungen ermittelt.

Von der Grundstückseigentümerseite wurden keine Informationen und Hinweise zu sanierungspflichtigen Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) mitgeteilt.

Überschwemmungsgefährdung

Eine Überschwemmungsgefährdung liegt nach verfügbaren Daten des Bayernatlas nicht vor. Auch wenn die Kartierung eine Entfernung von lediglich 20 m zu einem historischen Extrem-Überschwemmungsereignis zeigt, können daraus keine Vorhersagen getroffen werden.

Baulastenverzeichnis

Im Bundesland Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Lasten und Beschränkungen werden in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen. Diese werden gesondert gewürdigt. Wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten des Eigentümers ergeben, sind nicht berücksichtigt.

3. BAULICHE ANLAGEN

Objekt: Grundstücke Fl.Nrn. 1073/2 und 1073/1 bebaut mit
Wohnhaus
Seebaumstr. 4
96149 Breitengüßbach

Ortstermin: 27.02.2026

1. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM OBJEKT

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem zweigeschossigen Wohngebäude bebaut und befindet sich am Ortsrand von Breitengüßbach.



Vor Ort ist eine Beeinträchtigung durch Verkehrslärm wahrnehmbar. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche Seebaumstraße. Die Straße endet unmittelbar vor dem Grundstück in einem Wendehammer.

Westlich des Grundstücks schließen landwirtschaftliche Flächen an. Nördlich befindet sich ein Kindergarten. Die nähere Umgebung ist überwiegend mit freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt und kann insgesamt als Wohngebiet beschrieben werden. Die Lage wird insgesamt als relativ gut für eine Wohnnutzung beurteilt.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über Wandheizkörper, in den drei vorhandenen Badezimmern ist zusätzlich eine Fußbodenheizung installiert.

Das Gebäude verfügt über jeweils eine abgeschlossene Wohnung im Erdgeschoss, im Obergeschoss sowie im ausgebauten Dachgeschoss. Als Baujahr des Gebäudes wird das Jahr 1984 angegeben.

Im Jahr 2008 wurden in der Wohnung im Erdgeschoss die Bodenbeläge erneuert, das Badezimmer modernisiert sowie sämtliche Anstriche erneuert. Ebenfalls im Jahr 2008 wurden in der Wohnung im Obergeschoss die Fußbodenbeläge ausgetauscht.

In der Dachgeschosswohnung wurden im Jahr 2016 Fenster und Bodenbeläge erneuert. Der Balkon auf der Ostseite wurde im Jahr 2025 saniert.

Die vorhandene Ölheizungsanlage stammt nach Angaben vermutlich aus dem Jahr 1998.

Die Eigentümer bewohnen das Gebäude seit dem Jahr 2008. Vor dem Einzug wurden einfache Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurde auch die Terrasse vor der Südfassade hergerichtet.

Zum Wertermittlungstichtag werden alle drei Nutzeinheiten entsprechend ihrer baulichen Nutzung als Wohnungen genutzt.

Nach Angaben des Eigentümers ist die Dachebene gedämmt. Dies erscheint im Zusammenhang mit dem im Jahr 1998 erfolgten Dachgeschossausbau plausibel.

Durch den Eigentümer wurden dem Unterzeichner Grundrisszeichnungen des Gebäudes per E-Mail zur Verfügung gestellt.

2. OBJEKTBESCHREIBUNG

2.1 Außenanlagen

Das relativ große Grundstück ist durch einen einfachen Zaun unterschiedlicher Ausführung eingefriedet. Der vorhandene Drahtzaun weist zum Teil ältere Betonpfosten sowie teilweise einfache Holzpfosten auf.

Der vorhandene Baum- und Strauchbestand wird im Rahmen der Wertermittlung als nicht wertrelevant beurteilt.





Im Bereich der Einfahrt befindet sich eine einfache Metalltorkonstruktion.



Neben dem Wohngebäude ist eine einfache Carportkonstruktion aus Holz vorhanden. Der Zeitwert dieser Konstruktion wird auf ca. 300 € geschätzt.



Der vorhandene Außenpool besteht aus einer freistehenden Holz-Kunststoffkonstruktion. Dieser wird im Rahmen der Wertermittlung als nicht wertrelevant beurteilt.



Die Zufahrt zum Gebäude ist mit Betonpflaster befestigt. Die übrigen, nicht bebauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind überwiegend als Rasenflächen mit einzelnen Bepflanzungen angelegt.



2.2 Dach und Fassade

Die Außenwände des Gebäudes sind mit einem Strukturputz versehen; der Sockel ist optisch abgesetzt.

Die Satteldachkonstruktion ist mit Betonziegeln eingedeckt. Die Dachentwässerung besteht aus Kupferblech.

Auf der Südseite befindet sich eine einfache Terrassenüberdachung. Der Zeitwert wird hierfür pauschal mit 500 € angesetzt.







2.3 Wohnung EG

Die Raumaufteilung ist den beigegeführten Grundrissplänen zu entnehmen.

Die Ausstattung der Wohnung kann wie folgt beschrieben werden:

- Parkettboden im Wohnzimmer in gutem Zustand
- Wände verputzt, tapeziert und gestrichen
- Decken gespachtelt und gestrichen
- Im Wohnzimmer befindet sich ein Holzofen mit Betriebserlaubnis des zuständigen Schornsteinfegers
- Holzfenster mit Isolierverglasung; Außenfensterbänke aus Aluminium; Innenfensterbänke aus Naturstein; Kunststoffrollos mit Gurtbedienung; die Fenster befinden sich trotz ihres Alters insgesamt in einem guten Zustand
- Beheizung über Wandheizkörper, diese sind in der Regel in Wandnischen unterhalb der Fenster angeordnet
- Innentüren mit Umfassungszargen und Echtholzfurnier
- Übliche Elektroinstallation in Bezug auf Anzahl der Schalter und Steckdosen
- In Küche, Flur und Badezimmer sind unterschiedliche Fliesenbeläge verlegt
- Das Badezimmer ist mit Dusche, großem Waschbecken und einem Wand-WC ausgestattet; die Wände sind raumhoch gefliest

2.4 Keller

Der Keller ist über das Treppenhaus erschlossen. Es handelt sich um eine massive Treppenkonstruktion mit gefliesten Stufen. Zusätzlich besteht ein Kellerzugang von außen.

Im Kellergeschoss befinden sich Lager- bzw. Abstellräume sowie der Heizraum.

Die Fußböden sind mit Fliesenbelägen versehen. Die Wände sind verputzt und gestrichen, die Betondecke ist gespachtelt und gestrichen. Es ist eine einfache Elektroinstallation vorhanden. Die Innentüren verfügen über Umfassungszargen und weiß lackierte Türblätter.

In einzelnen Räumen sind Putz- und Farbabplatzung infolge aufsteigender Feuchtigkeit feststellbar. Die Kellerräume sind unbeheizt. Die lichte Raumhöhe beträgt etwa 2,0 m.

Im Technikraum befinden sich die Ölheizungsanlage sowie eine vor etwa fünf Jahren installierter Brauchwasserspeicher. Hinter einer Brüstung sind drei Kunststoff-Heizöltanks angeordnet, jeweils mit einem Volumen von ca. 1.800 Litern.

2.5 Wohnung OG

Der Zugang zur Wohnung erfolgt aus dem Treppenraum über eine massive Holzterrasse mit Holzgeländer.

Die Grundrissaufteilung ist den beigefügten Plänen zu entnehmen.

Die Bodenbeläge sowie die übrige Ausstattung, beispielsweise Heizkörper und Fenster, sind mit der Ausstattung der Erdgeschosswohnung vergleichbar. Auf eine erneute detaillierte Aufzählung wird daher verzichtet. Ergänzend wird auf die Bilddokumentation verwiesen.

2.6 Wohnung DG

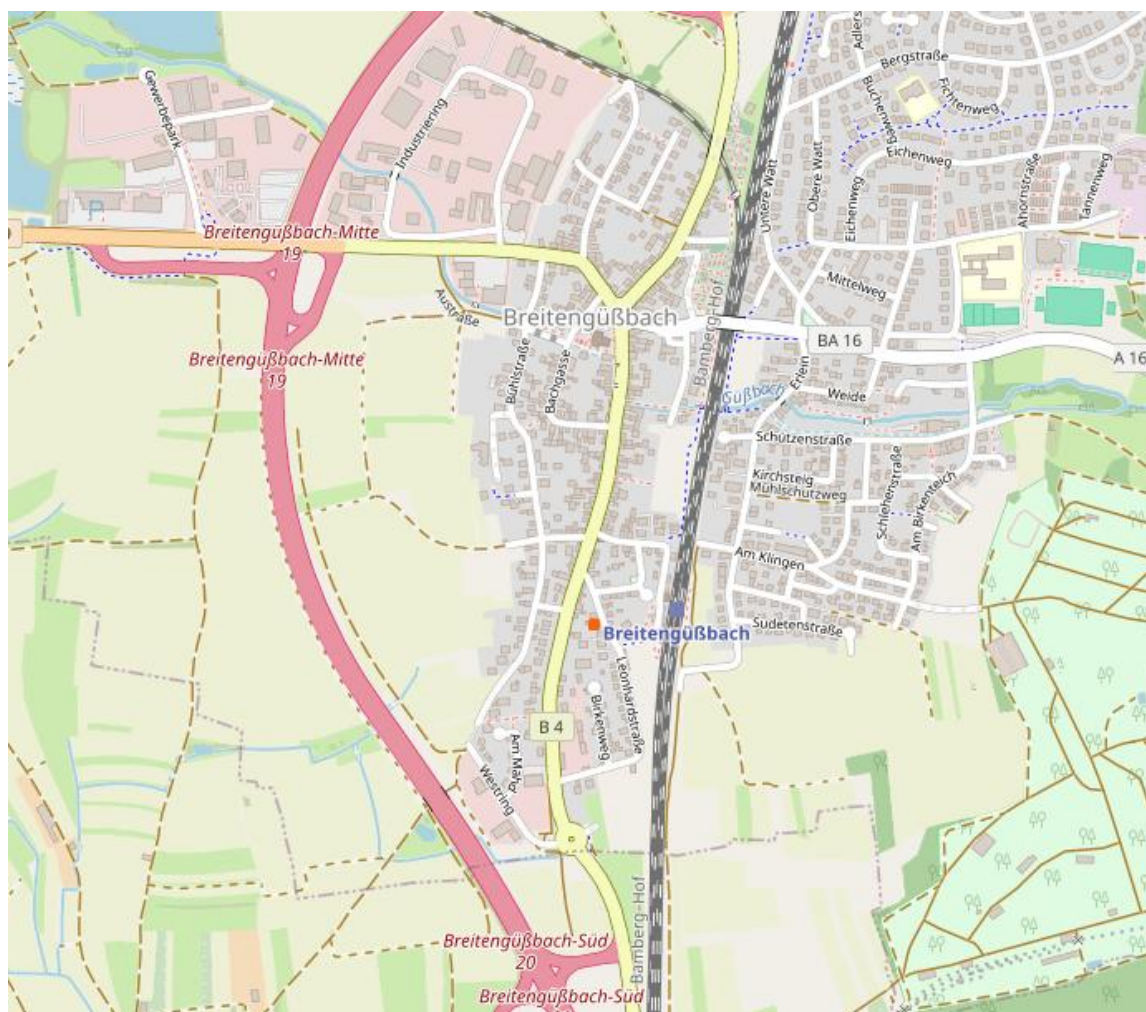
Der Zugang zur Wohnung im Dachgeschoss erfolgt über eine Holzterrasse ohne Setzstufen.

Die Dachgeschosswohnung wurde im Jahr 1998 ausgebaut.

Die Ausstattung kann wie folgt beschrieben werden:

- Übliche Elektroinstallation in Bezug auf Schalter und Steckdosen
- Beheizung mittels Wand-Heizkörpern
- Innentüren mit Umfassungszargen und weiß lackierten Röhrenspanntürblättern
- im Badezimmer gibt es einen Fliesenboden, die Wände sind raumhoch gefliest; es gibt eine Dusche, ein Wand-WC, ein Waschbecken
- Laminat Fußboden in allen Räumen
- Die Dachflächenfenster wurden 2019 ausgetauscht

Ortsplan von Breitengüßbach



Berechnungen der Bruttogrundflächen

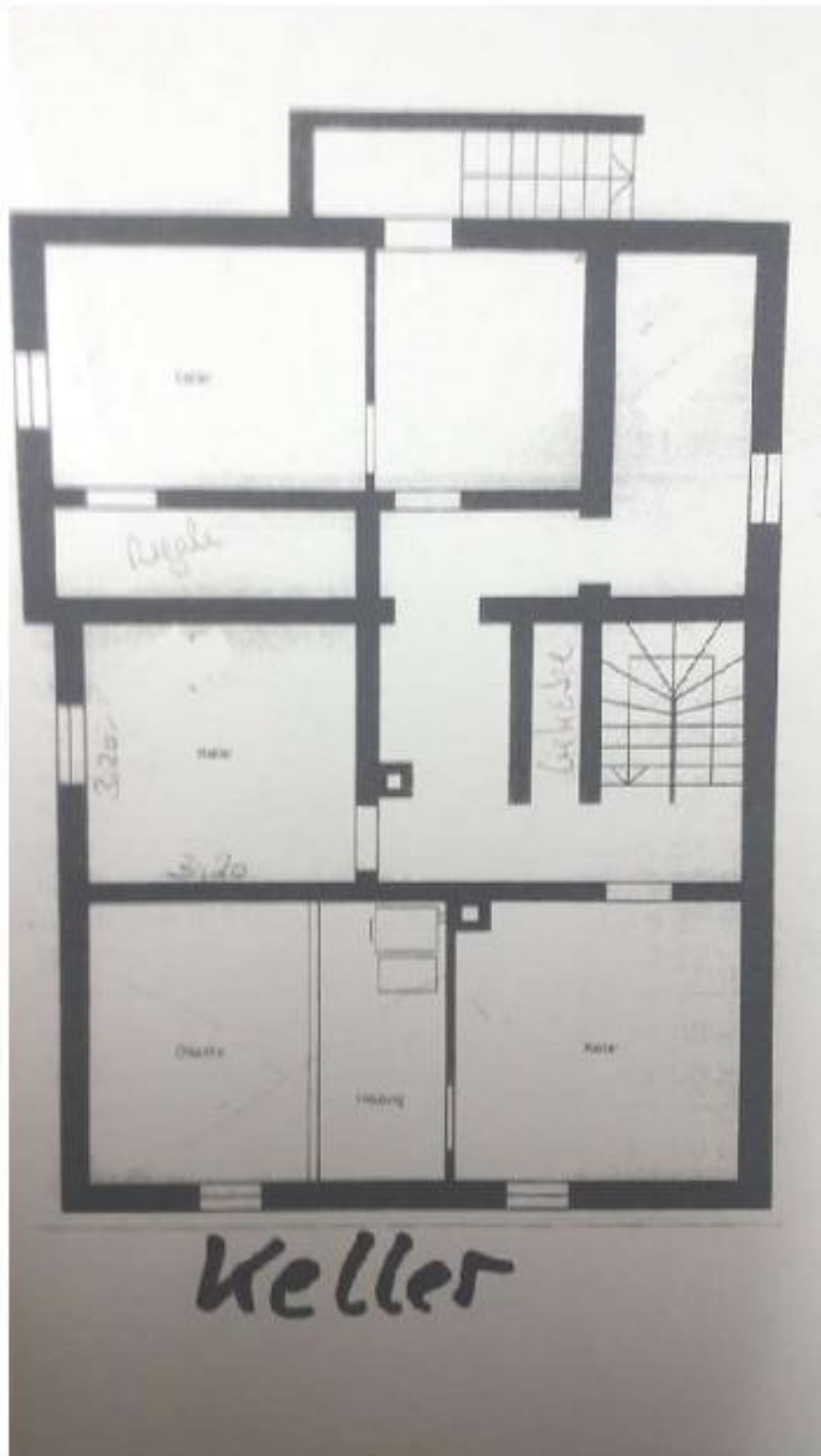
Wohnflächenaufstellung in m². Plausibilisiert mit Lageplan

Unbemaßte Pläne lagen zum Abgleich vor.

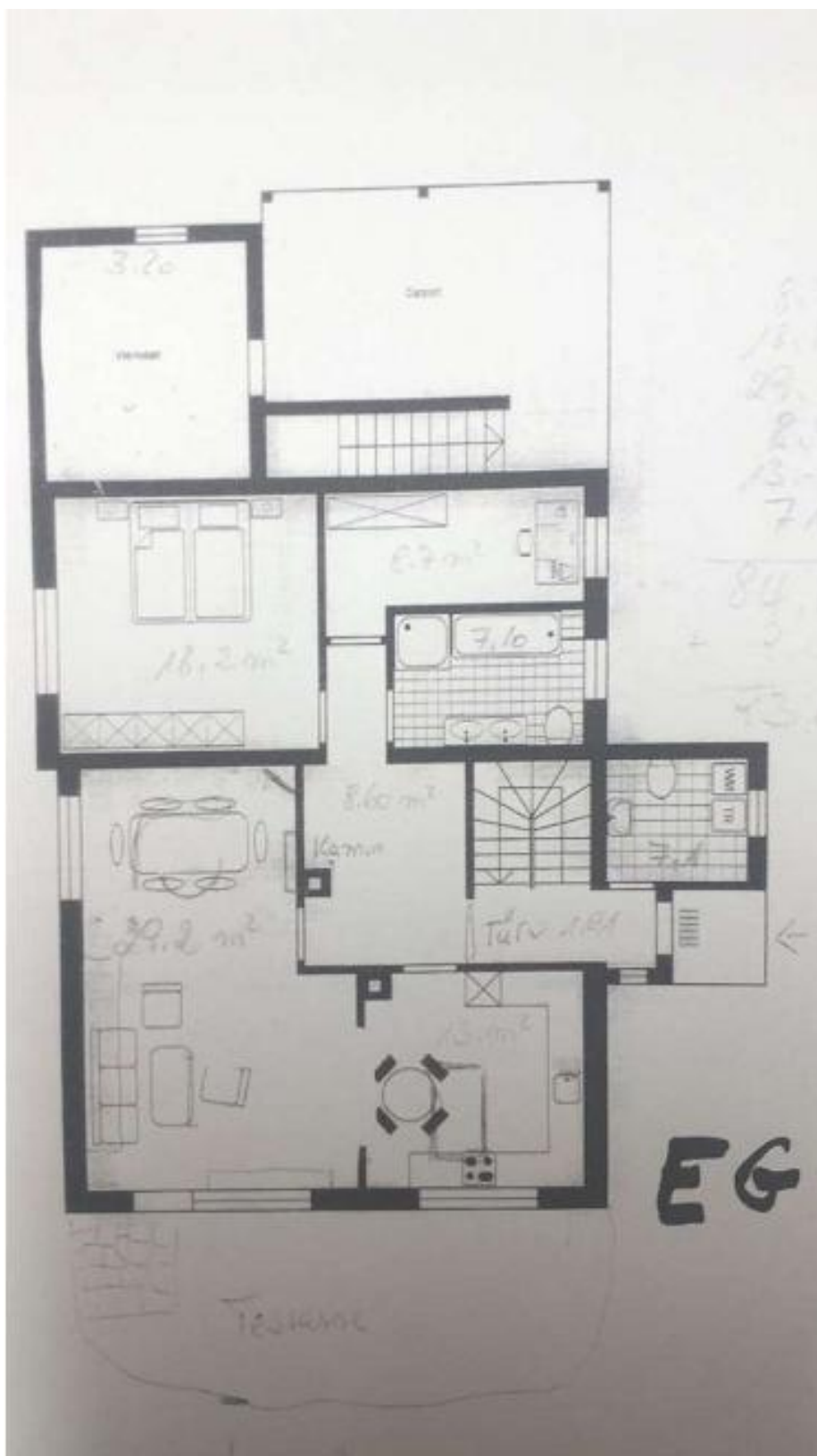
KG:	keine Anrechnung		-
EG:	91,06 m ²	gerundet	91
OG:	86,33 m ²	gerundet	86
DG:	50,5 m ²	gerundet	50
			227

Pläne

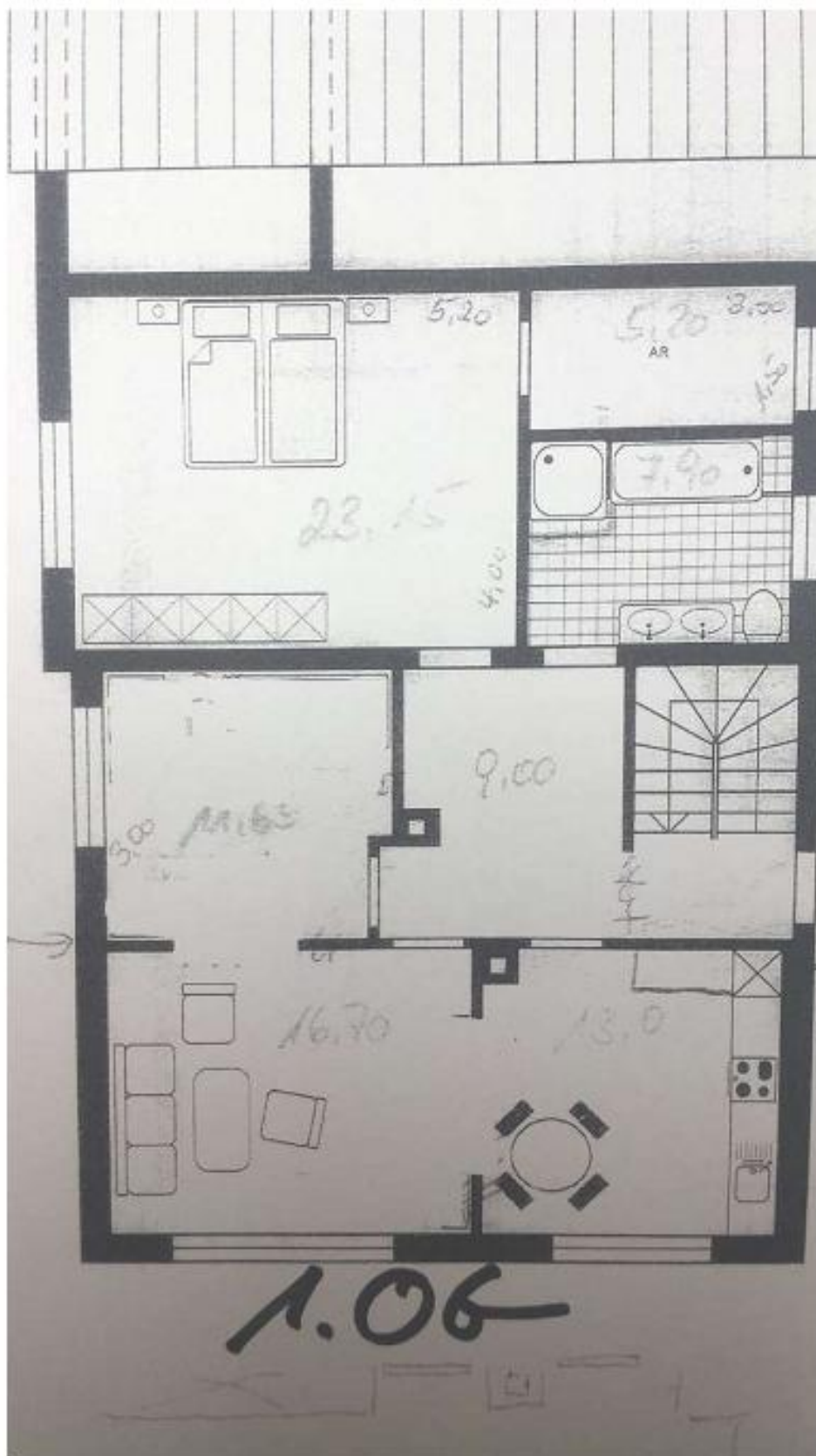
Grundriss Kellergeschoss



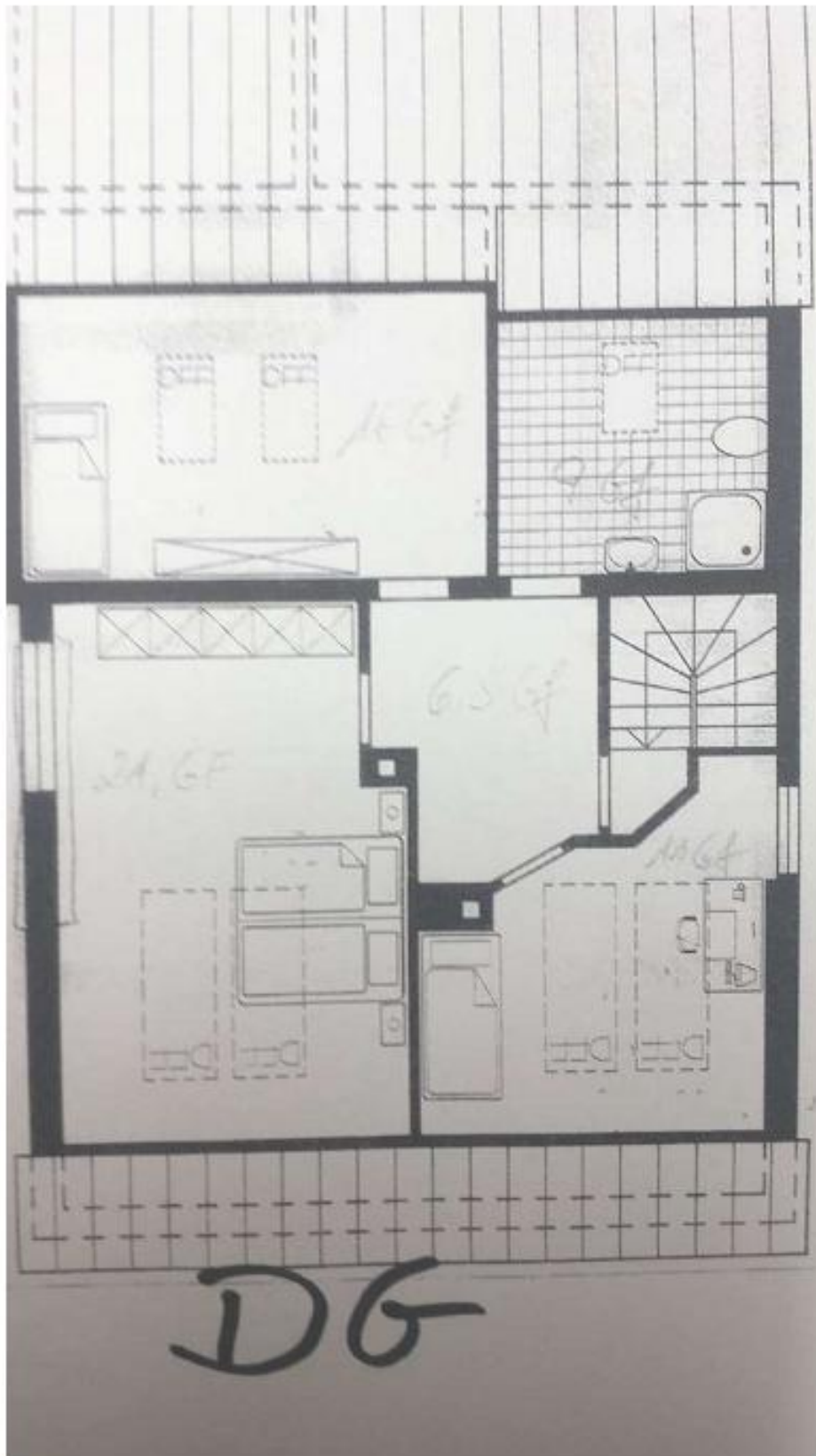
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Liegenschaftskarte

