



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: AZ 262003

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

Grundstück Flurnummer 232/35 Gemarkung Reckendorf
bebaut mit

**Wohnhaus mit Nebengebäude
Am Hautenbach 3
96182 Reckendorf**



Verkehrswert zum Stichtag 6.02.2026

297.000 €

1. LAGE UND STANDORTANGABEN

Makrolage

Die Gemeinde Reckendorf liegt im Landkreis Bamberg im Regierungsbezirk Oberfranken. Sie zählte nach eigenen Angaben zum Stichtag 1.01.2025 2.061 Einwohner und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Baunach. Reckendorf liegt im nördlichen Landkreis Bamberg, ist ländlich geprägt und ist durch seine Anbindung an die Stadt Bamberg infrastrukturell grundversorgt.

Die Gemeindefläche umfasst etwa 13,06 km², die Höhenlage liegt zwischen ca. 250 und 310 m über NHN. Die Gemeinde grenzt an die Gemeinden, Rentweinsdorf, Gerach, Baunach und Rattelsdorf.

Reckendorf liegt rund 15 km nördlich von Bamberg und ist über die Bundesstraße B279 (Bamberg – Bad Neustadt a.d. Saale) gut angebunden. Die Autobahnanschlussstelle Breitengüßbach-Nord (A73) ist in etwa 10 Minuten Fahrzeit in 8 km erreichbar.

Reckendorf verfügt über einen Bahnhof an der Bahnstrecke Bamberg – Ebern (Ludwigstalbahn), über den stündlich Verbindungen nach Bamberg mit einer Fahrzeit von 20 Minuten mit Anschluss an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr bestehen. Busverbindungen bestehen ergänzend über den Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN) in Richtung Baunach, Rattelsdorf und Bamberg.



¹ Quelle: VGN

Im Ort befinden sich eine Grundschule, ein Kindergarten sowie mehrere Betreuungseinrichtungen. Weitere Schulen stehen in Baunach und Bamberg zur Verfügung.

Die medizinische Grundversorgung ist durch eine Hausarztpraxis vor Ort abgedeckt, weitere Ärzte und Apotheken befinden sich in Baunach (ca. 4 km) sowie in Bamberg. Krankenhausstandorte bestehen in Bamberg.

Für die Grundversorgung stehen in Reckendorf Bäckerei, Metzgerei, ein kleiner Supermarkt sowie gastronomische Betriebe zur Verfügung. Größere Einkäufe und Dienstleistungen werden überwiegend in Baunach oder Bamberg getätigt.

Die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde ist durch kleine und mittelständische Betriebe, Handwerk, Dienstleistungen, Landwirtschaft und Wohnnutzung geprägt. Industrie- oder größere Gewerbeflächen sind kaum vorhanden.

Die Pendlerstruktur ist typisch ländlich: Zahlreiche Erwerbstätige sind Auspendler nach Bamberg, Breitengüßbach oder Ebern; der Pendlersaldo ist negativ.

Landschaftlich liegt Reckendorf in einer leicht hügeligen Umgebung mit landwirtschaftlich genutzten Flächen, Waldgebieten und der Baunach, die durch das Gemeindegebiet fließt. Diese Lage bietet einen verhältnismäßig guten Wohn- und Erholungswert, verbunden mit dem ländlichen Charakter und der Nähe zur Stadt Bamberg.

Mikrolage

Das Grundstück liegt am westlichen Ortsrand von Reckendorf mit einer Entfernung von 250 m zur Landschaft hin. Die nächste Bushaltestelle liegt 200 m fußläufig entfernt, der Bahnhof in 1 km.

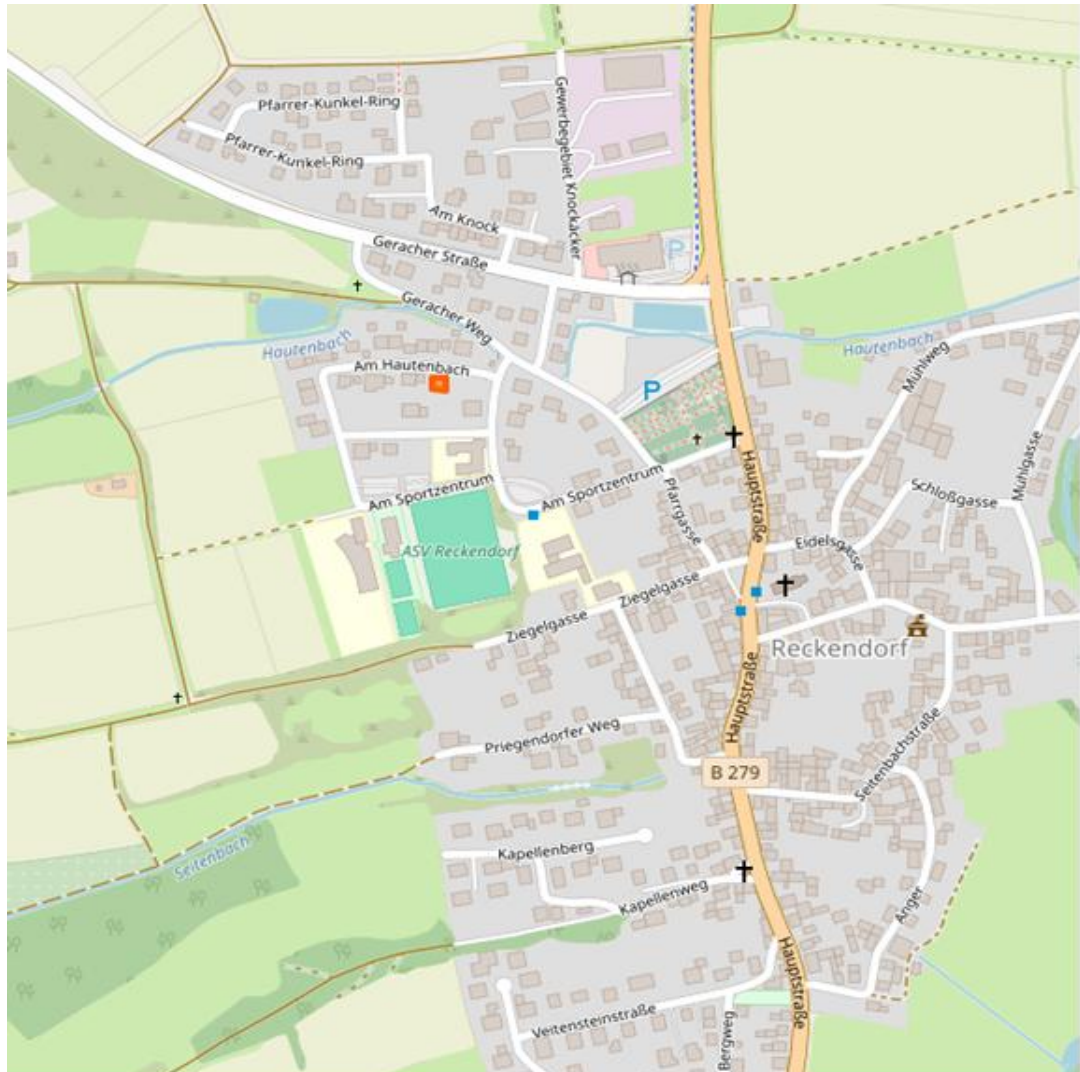
Eine Hochwassergefährdung aus Ereignissen früherer Jahre wird in den Überschwemmungskarten nicht ausgewiesen, auch der straßennamensgebende Hautenbach erscheint nicht auffällig in der Kartenabfrage.

Denkmalschutzeintragungen bestehen nicht.

Es handelt sich um ein Grundstück in Ortslage in einem Dorfgebiet.

Bezüglich der Marktsituation ist die Nachfrage nach dergleichen Grundstücken insgesamt wie folgt einzuschätzen:

„mittel bis gut“





Grundstückform und Topografie

Das Grundstück hat einen annähernd quadratischen Zuschnitt und ist zwischen 28 m und 31 m tief mit einer Steigung von 2,5 m von Nord nach Süd, also von der Straße zur Gartenseite. Die Straßenfront bemisst sich auf 30 m und steigt auf dieser Länge geringfügig an.

2. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Grundbuch

Amtsgericht Bamberg

Grundbuch von Reckendorf

Blatt 1420

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Fläche
Reckendorf	232/35	Am Hautenbach 3, Gebäude- und Freifläche	873 m ²

Abteilung II:

Lfd.Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk.

In diesem Fall nicht wertmindernd, da sich die Eintragung durch den Bewertungsanlass selbst bedingt und nach erfolgter Versteigerung löschungsreif ist.

Bauordnungsrecht

Aufgrund der Lage im Baugebiet „17 Geracher Weg“ und der vorgelegten Baupläne und 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 ist 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 wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag noch öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist den Ortsbereich, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, als allgemeines Wohngebiet (WA) aus.

Bebauungsplan

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Geracher Weg vom 31.08.1979.

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

Lt. Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung befindet sich das zu bewertende Grundstück nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets.

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.

Immissionen

Das Grundstück befindet sich in einem Siedlungsgebiet. Die bauliche Umgebung ist vorherrschend von Wohnbebauung geprägt, bei der Erschließungsstraße handelt es sich um keine Durchgangsstraße. Verkehrsimmissionen werden insgesamt als „vorhanden“ beurteilt. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie- und Handwerksbetriebe, Gaststätten, etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden, Immissionen durch den Straßenverkehr liegen an einer Siedlungsstraße ohne Durchgangsverkehr naturgemäß eher wenig vor.

3. BAULICHE ANLAGEN

Bewertungsobjekt: bebautes Flurstück 232/35 Gmkg. Reckendorf
Am Hautenbach 3
96182 Reckendorf

Ortstermin: 06.02.2026

ALLGEMEINE ANGABEN ZUM OBJEKT

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut und liegt in einer Wohnsiedlung innerhalb der Ortschaft Reckendorf.





Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über eine öffentliche Verkehrsfläche, die unmittelbar entlang der Grundstücksgrenze verläuft. Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Grundstück befindet sich ein Gehweg.

Das Grundstück weist eine leichte Hanglage auf, die Geländeoberfläche steigt von Norden nach Süden an. Im Hinblick auf die Verkehrswertermittlung ist dieser Umstand jedoch nicht als wertrelevant einzustufen, da eine bauliche Nutzung uneingeschränkt möglich ist.

Das aufstehende Einfamilienwohnhaus wurde in massiver Bauweise errichtet und ist unterkellert. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Das Gebäude wurde im Jahr 1985 bezogen. Seit der Fertigstellung wurden keine relevanten baulichen Maßnahmen am Objekt durchgeführt.

OBJEKTBESCHREIBUNG

Außenanlagen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten angelegt. Zur Hauseingangstüre und zur Garage sind die Geh- und Fahrflächen mit Waschbetonplatten bzw. Natursteinplatten befestigt. Entlang des Gehweges gibt es eine sehr einfache Mauer, diese ist in keinem guten baulichen Zustand. Der vorhandene Baum- und Strauchbewuchs wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung als nicht wertrelevant eingestuft.

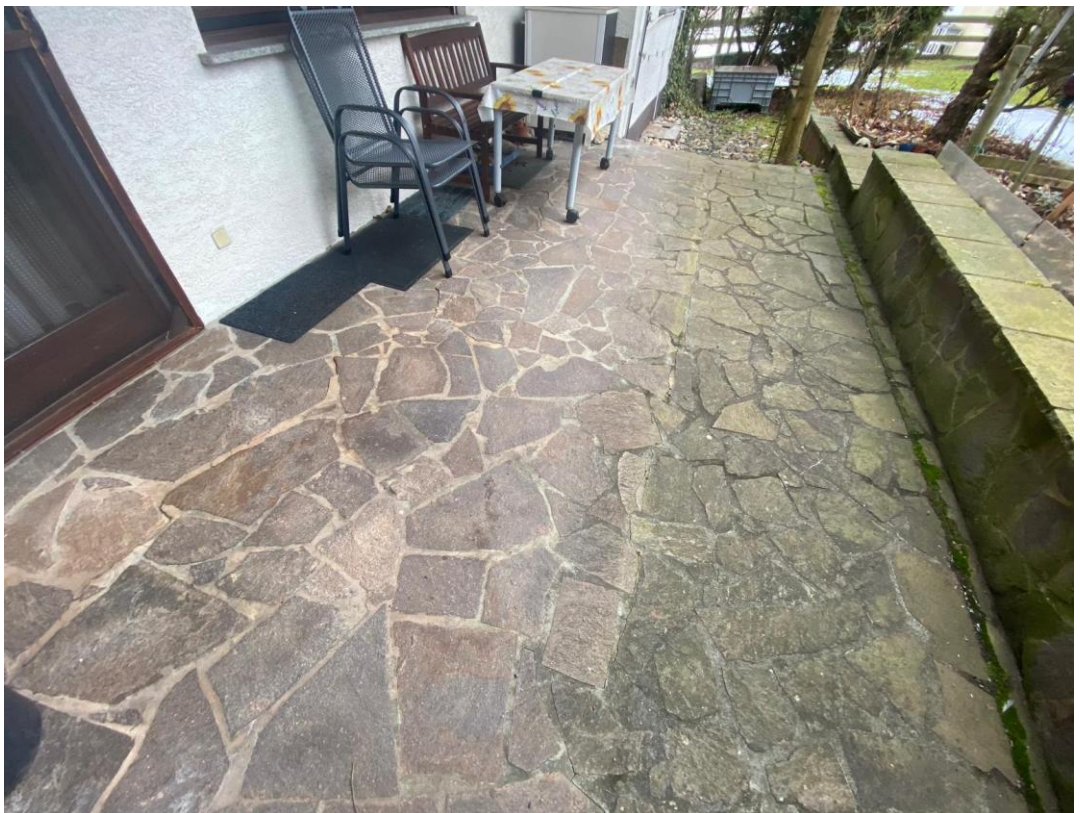






Die Garage ist eine Fertiggarage mit einem Stellplatz und einem Schwingtor aus Metall. Hinter sowie neben der Garage befindet sich eine einfache Einhausung aus Holz. Diese ist nach Auffassung des Unterzeichners aufgrund ihrer sehr einfachen Bauweise und vorhandenen Schäden nicht wertrelevant.





Dach und Fassade

Die Fassadeflächen sind mit einem Strukturputz versehen. Der Sockelbereich sowie der aus dem Gelände herausragende Keller sind farblich abgesetzt ausgeführt. Im Bereich der Fassadenoberflächen wurden stellenweise feine Rissbildungen festgestellt.







Die Dacheindeckung besteht aus Betondachsteinen, die Dachentwässerung ist in Kupferblech ausgeführt. Der Zustand der Fassade wird vom Unterzeichner als relativ gut bzw. dem Alter des Gebäudes entsprechend beurteilt.

Die vorhandenen Holzfenster sind mit Isolierverglasung ausgestattet; an nahezu allen Fenstern sind Kunststoffrolläden. Die Außenfensterbänke bestehen aus Naturstein (Granit).

Der Zugang zur Hauseingangstür im Erdgeschoss erfolgt über eine siebenstufige Treppenanlage mit Belag aus Waschbetonplatten. Der bauliche Zustand dieser Anlage ist wenig gut zu bewerten. Es wurden Verformungen sowie Schäden an der Stahlbeton-Unterkonstruktion festgestellt. Nach Einschätzung des Unterzeichners ist hier kurzfristig eine Sanierung erforderlich.



Die Qualität der Wärmedämmung der Fassade wird vom Unterzeichner als wenig gut beurteilt. Es wird davon ausgegangen, dass kurzfristig ein neuer Fassadenanstrich erforderlich ist.

Die vorhandenen Holzfenster befinden sich insgesamt in einem dem Alter entsprechenden, noch relativ guten Erhaltungszustand.

Erdgeschoss

Die Ausstattung der Räume im Erdgeschoss kann wie folgt beschrieben werden:

- relativ einfache Fußböden (Teppichboden, Fliesen)
- Innentüren mit Röhrenspantürblättern und Umfassungszargen
- Wände verputzt und tapeziert
- Stahlbetondecke gespachtelt und gestrichen
- Heizung mittels Wandheizkörpern, diese sind in der Regel in Heizkörpernischen unter den Fenstern montiert
- Die Fensterbänke sind aus Naturstein.

- übliche Elektroinstallation in Bezug auf die Anzahl von Schaltern und Steckdosen
- Kleines Badezimmer mit Badewanne, Dusche ohne Abtrennung, Stand-WC und Waschbecken; die Wände sind raumhoch gefliest.

Vor der Südfassade befindet sich eine Terrasse mit einem Belag aus Natursteinplatten im Polygonalverband. In diesem Bereich wurde ein vergleichsweise massiver Riss festgestellt, der parallel zu Hauswand verläuft.

Obergeschoss

Der Zugang zum Obergeschoss erfolgt über eine massive Treppe mit Natursteinbelag. Im Bereich der Decke des Treppenraums wurde Schimmelpilzbildung festgestellt.

Der Dachraum ist nicht ausgebaut, ein Ausbau erscheint jedoch grundsätzlich möglich. Auf der Bodenfläche ist ein Estrich vorhanden; die Wandflächen sind nicht verputzt.

Als Wärmedämmung wurde eine Polystyrolämmung zwischen den Sparren eingebracht. Eine Dampfsperre ist nicht vorhanden. Die Dämmstoffstärke beträgt ca. 10 cm.

Kellergeschoss

Der Zugang zum Kellergeschoss erfolgt aus dem Treppenraum über eine massive, geflieste Treppe. An der Südseite sind Fenster mit einer Brüstungshöhe von ca. 1,26 m vorhanden. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,24 m.

An der Kellerdecke sind Styroporplatten befestigt. Ein Raum ist als Gästezimmer ausgebauten; dort ist ein Teppichboden verlegt und die Wandflächen sind tapeziert. Die Ausstattung umfasst ein einfaches Waschbecken sowie eine einfache Elektroinstallation. Eine Beheizung des Raumes ist nicht vorhanden.

An der südwestlichen Gebäudeecke befindet sich ein weiterer ausgebauter Raum, der als Hobbyraum genutzt wird. Auch dieser verfügt über eine einfache Elektroinstallation, jedoch ebenfalls über keine Heizmöglichkeit.

Im nördlichen Bereich des Kellergeschosses befinden sich zwei Lagerräume sowie ein Heizraum. Im Heizraum ist eine Ölheizungsanlage installiert. Weiterhin sind dort zwei Kunststoff-Öltanks mit einem Gesamtfassungsvermögen von ca. 3.000 Litern vorhanden.

Die Heizungsanlage stammt aus dem Baujahr des Gebäudes.





In den Lagerräumen sind die Wandflächen nicht verputzt. Innentüren sind nicht vorhanden. Die Elektroinstallation ist lediglich in sehr einfacher Ausführung vorhanden.

Die haustechnischen Installationen sind sichtbar auf Putz ausgeführt.