

Nordic Consulting UG (haftungsbeschränkt)
Am Feldweg 4
90522 Oberasbach

Tel. 0911 / 37 70 52 56
Fax 0911 / 37 75 30 32
E-Mail info@nordic-consulting.net
Web www.nordic-consulting.net

Geschäftszeichen 3 K 81/24



Auszug aus dem
VERKEHRSWERTGUTACHTEN nach § 194 BauGB über den Verkehrswert des **Wohn-**
grundstück, Wohnhaus, Remise, Garage und des **Grundstück, Brachland** in **96191 Vier-**
reth-Trunstadt, Im Stämmig 42, Nähe im Erzenthal

- Amtsgericht / Grundbuch: Bamberg / Viereth
- Band / Blatt: 35 / 1260
- Objekt 1: Flurstück Nr. 220/100 zu 1.036 m²
- Baujahr: ca. 1966
- Wohnhaus / Remise ca. 171 m² Wfl.
- ca. 152 m². Nfl.
- Objekt 2: Flurstück Nr. 220/109 zu 68 m²
- Brachland

Verkehrswert am 26.02.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)		
Objekt 1	Flurstück Nr. 220/100	<u>435.000,00 €</u>
Objekt 2	Flurstück Nr. 220/109	<u>100,00 €</u>

Lage und Beschreibung des Grundstücks

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberfranken
Landkreis:	Bamberg
Gemeinde:	Viereth-Trunstadt
Gemeindeteil:	Viereth
Einwohner ca.:	3.646 (31. Dez. 2023)
Entfernung Zentrum:	ca. 0,4 km – Rathaus
Entfernung Bundesstraße:	ca. 0,5 km – B26
Entfernung Autobahn:	ca. 1,9 km – A70 Anschlussstelle Viereth-Trunstadt
Entfernung Bahnhof:	ca. 5,2 km - Bahnhof Oberhaid
Entfernung Flughafen:	ca. 72 km – Nürnberg Albrecht Dürer
öffentliche Verkehrsmittel:	ca. 0,5 km - Bushaltepunkt, Viereth Ortsmitte
Nahversorger:	in mittelbarer Nähe
Apotheken:	in mittelbarer Nähe
Ärzte:	in mittelbarer Nähe
Krankenhaus:	ca. 16 km entfernt – Klinikum Bamberg
Kindergarten:	ca. 0,6 km entfernt
Schulen:	ca. 0,6 km entfernt – Grundschule Viereth, weiterführende Schulen in Bamberg
Bebauung im Umfeld:	Ein-/Zweifamilienhäuser

Das Grundstück befindet sich in Viereth-Trunstadt im Gemeindeteil Viereth.

Objekt 1

Flurstück Nr.:	220/100
Grundstücksgröße:	1.036 m ²
Grundstücksform:	polygon
Straßenfront:	ca. 45 m Im Stämmig ca. 20 m Reuthersteigweg
Mittlere Tiefe:	ca. 25 m Nord-/Südachse
Mittlere Breite:	ca. 40 m Ost-/Westachse
Topographie:	eben bzw. westlich abfallend
Grenzverhältnisse:	Norden bebautes Nachbargrundstück Osten Flurstück Nr. 220/109 Süden öffentlicher Raum, Im Stämmig Westen öffentlicher Raum, Reuthersteigweg
Einfriedung:	Norden Stützmauer

	Osten	offen
	Süden	offen, Mauer
	Westen	Stützmauer
Erschließung:	von der Straße Im Stämmig	
Bebauung:	Wohnhaus, Remise, Garage	
Freiflächen:	Unter-/Einstände, Betonstein, Grünfläche, Busch-/Pflanzwerk	

Das Grundstück stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Objekt 2

Flurstück Nr.:	220/109	
Grundstücksgröße:	68 m ²	
Grundstücksform:	annähernd rechteckig	
Straßenfront:	ca. 3 m Weg Flurstück Nr 220/16	
Mittlere Tiefe:	ca. 19 m Nord-/Südachse	
Mittlere Breite:	ca. 3 m Ost-/Westachse	
Topographie:	östlich stark abfallend	
Grenzverhältnisse:	Norden	unbebautes Nachbargrundstück
	Osten	unbebautes Nachbargrundstück
	Süden	öffentlicher Raum, Flurstück Nr 220/16
	Westen	Flurstück Nr. 220/100
Einfriedung:	Norden	offen
	Osten	offen
	Süden	offen
	Westen	offen
Erschließung:	von Weg Flurstück Nr 220/16	
Bebauung:	-	
Freiflächen:	Natürlicher Bewuchs	

Das Grundstück stellt sich im Zustand des natürlichen Bewuchses dar.

Wohnhaus

Baujahr:	ca. 1966
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	verputzt/gestrichen
Dachform:	Satteldach
Eindeckung:	Pfannen
Aufbau:	Erdgeschoss
	Obergeschoss

Beheizung: Dachgeschoss
Elektronachtspeicheröfen
Erschließung: von der Straße Im Stämmig

Treppenhaus

Treppenhaus

Tür: Zarge/Blatt Kunststoff, Glaseinlage
Fußboden: Steinzeug
Wände: verputzt/gestrichen
Decke: Holz, verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung: Kunststoffisoliertes Fenster, Rollläden
Sonstiges: Treppenlift – Erdgeschoss/Obergeschoss

Erdgeschoss

Flur

Tür: Zarge/Blatt Holz
Fußboden: Steinzeug
Wände: verputzt/gestrichen
Decke: verputzt/gestrichen

Keller (Garage)

Tür: Zarge/Blatt Metall
Fußboden: Beton
Wände: verputzt/gestrichen
Decke: Beton, gestrichen
Sonstiges: Sektionaltor elektrisch

Keller

Tür: Zarge/Blatt -
Fußboden: Beton
Wände: verputzt/gestrichen
Decke: Beton, gestrichen
Belichtung/Belüftung: Kunststoffisoliertes Fenster
Sonstiges: offener Zugang Garage

Keller

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Beton
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Beton, gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster

Keller

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster

Keller (Waschküche)

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Estrich
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Beton, gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster
Sonstiges:	Außentür, Waschmaschinenanschluss

Keller

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Estrich
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster

Keller

Tür:	Zarge/Blatt Metall
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Steinzeug, verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster
Beheizung:	Festbrennstoffofen

Sonstiges: Dusche, WC, Waschbecken, Elektroboiler

Obergeschoss

Flur

Tür: Zarge/Blatt Holz, Glaseinlage
Fußboden: Laminat
Wände: verputzt/gestrichen
Decke: Holz

Küche

Tür: Zarge/Blatt Holz, Glaseinlage
Fußboden: Steinzeug
Wände: Steinzeug, tapeziert/gestrichen
Decke: Holz
Belichtung/Belüftung: Kunststoffisolierglasfenster, Rollo
Beheizung: Festbrennstoffofen
Sonstiges: Balkontür, Küchenzeile

Zimmer

Tür: Zarge/Blatt Holz
Fußboden: Holz
Wände: tapeziert/gestrichen
Decke: verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung: Kunststoffisolierglasfenster, Rollo
Beheizung: Elektronachtspeicherofen

Zimmer

Tür: Zarge/Blatt Holz, Glaseinlage
Fußboden: Holz
Wände: tapeziert/gestrichen
Decke: Holz
Belichtung/Belüftung: Kunststoffisolierglasfenster, Rollo
Beheizung: Elektronachtspeicherofen
Sonstiges: Balkontür, Festbrennstoffofen

Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Holz
Wände:	tapeziert/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster, Rollo
Beheizung:	Elektronachtspeicherofen

Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Holz
Wände:	tapeziert/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster, Rollo

Abstell

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Kunststoff
Wände:	tapeziert/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen

Bad/WC

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Steinzeug
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster, Rollo
Beheizung:	Elektroradiator
Sonstiges:	Dusche, WC, Waschbecken

Balkon

Zugang:	von der Küche, Zimmer
Fußboden:	Holz
Brüstung/Geländer:	Holz
Sonstiges:	Markise

Dachgeschoss

Flur

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Holz
Wände:	tapeziert/gestrichen
Decke:	Holz
Sonstiges:	Deckenklappe

Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Holz
Wände:	tapeziert/gestrichen
Schrägen:	Holz
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster, Rollo
Beheizung:	Elektronachtspeicherofen

Küche

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Steinzeug, tapeziert/gestrichen
Schrägen:	tapeziert/gestrichen
Decke:	tapeziert/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Fachflächenfenster Kunststoffisolierglas
Beheizung:	Elektronachtspeicherofen
Sonstiges:	Einbauküche

Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Holz
Wände:	tapeziert/gestrichen
Schrägen:	tapeziert/gestrichen
Decke:	tapeziert/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster, Rollo
Beheizung:	Elektronachtspeicherofen
Sonstiges:	Festbrennstoffofen

Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Holz
Wände:	tapeziert/gestrichen
Schrägen:	tapeziert/gestrichen
Decke:	tapeziert/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster, Rollo
Beheizung:	Elektronachtspeicherofen

Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt Holz, Glaseinlage
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	tapeziert/gestrichen
Schrägen:	tapeziert/gestrichen
Decke:	tapeziert/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Fachflächenfenster Kunststoffisolierglas
Beheizung:	Elektronachtspeicherofen

Bad/WC

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Steinzeug
Schrägen:	tapeziert/gestrichen
Decke:	tapeziert/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Fachflächenfenster Kunststoffisolierglas
Beheizung:	Elektronachtspeicherofen
Sonstiges:	Badewanne, WC, Waschbecken, Boiler

Spitzboden

Spitzboden

Zugang:	Metalleinschubtreppe
Fußboden:	Holz
Wände:	verputzt/gestrichen
Schrägen:	Kunststoffolie

Das Wohnhaus stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Remise

Baujahr:	-
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Holz, verputzt/gestrichen
Dachform:	Pultdach
Eindeckung:	Pfannen
Aufbau:	Kellergeschoss Erdgeschoss Obergeschoss

Kellergeschoss

Keller

Zugang:	vom Treppenlauf
Fußboden:	Beton
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Beton

Erdgeschoss

Raum

Tür:	Zarge/Blatt Metall
Fußboden:	Beton
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Beton gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Metalleinfachverglast

Obergeschoss

Das Obergeschoss konnte nicht begangen werden.

Die Remise stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Garage

Baujahr:	-
Bauweise:	Metallbauweise
Fassade:	Metall
Dachform:	Flachdach

Eindeckung: Metall
 Aufbau: Erdgeschoss

Erdgeschoss

Garage

Tür: Zarge/Blatt Metall
 Fußboden: Betonstein
 Wände: Metall
 Decke: Metall
 Belichtung/Belüftung: -
 Beheizung: -
 Sonstiges: -

Die Garage stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Wohn-/ Nutzfläche

Erdgeschoss	
Keller (Garage)	18,13 m ²
Flur	12,61 m ²
Keller	12,78 m ²
Keller	23,85 m ²
Keller	17,89 m ²
Keller	7,72 m ²
Keller	5,25 m ²
	<hr/>
	98,23 m ²
abzgl. Putz	-2,95 m ²
Nutzfläche	<hr/>
	95,28 m ²
Nutzfläche gerundet	<u>95,00 m²</u>

Obergeschoss	
Flur	10,50 m ²
Kinder	18,13 m ²
Küche	12,78 m ²
Wohnen	23,85 m ²
Schlafen	17,89 m ²
Kinder	7,72 m ²
Bad	5,25 m ²
WC	2,00 m ²
	<hr/>
	98,12 m ²
abzgl. Putz	-2,94 m ²
Balkon	2,31 m ²
	<hr/>
Wohnfläche	97,49 m ²
Wohnfläche gerundet	<u>97,00 m²</u>

Dachgeschoss	
Flur	8,63 m ²
Kinder	13,38 m ²
Küche	13,30 m ²
Wohnen	17,48 m ²
Schlafen	12,67 m ²
Zimmer	5,17 m ²
Bad	3,96 m ²
WC	2,12 m ²
	<hr/>
	76,71 m ²
abzgl. Putz	-2,30 m ²
Wohnfläche	<hr/>
	74,41 m ²
Wohnfläche gerundet	<hr/>
	74,00 m²

Remise	
Kellergeschoss	19,00 m ²
Erdgeschoss	19,00 m ²
Obergeschoss	19,00 m ²
	<hr/>
	57,00 m ²
abzgl. Putz	0,00 m ²
Nutzfläche	<hr/>
	57,00 m ²
Nutzfläche gerundet	<hr/>
	57,00 m²

Besondere Sachverhalte

Objekt- / Planunterlagen

Zum Wohnhaus wurden vom Antragsteller Planunterlagen, welche sich nicht im Maßstab darstellen, übermittelt.

Weitere Planunterlagen liegen nicht vor.

Bauliche Gestehung / Veränderungen

Wohnhaus	ca. 1966.	Gestehung
Remise		keine Informationen

Im Rahmen des Ortstermines wurde vom Gläubiger folgendes mitgeteilt:

Das Wohnhaus wurde abweichend zu den Planunterlagen ohne Kellergeschoss errichtet. Das planerisch dargestellte Kellergeschoss wurde auf Niveau Erdgeschoss errichtet, so dass das planerisch dargestellte Erdgeschoss als Obergeschoss errichtet wurde.

Mängel/Schäden

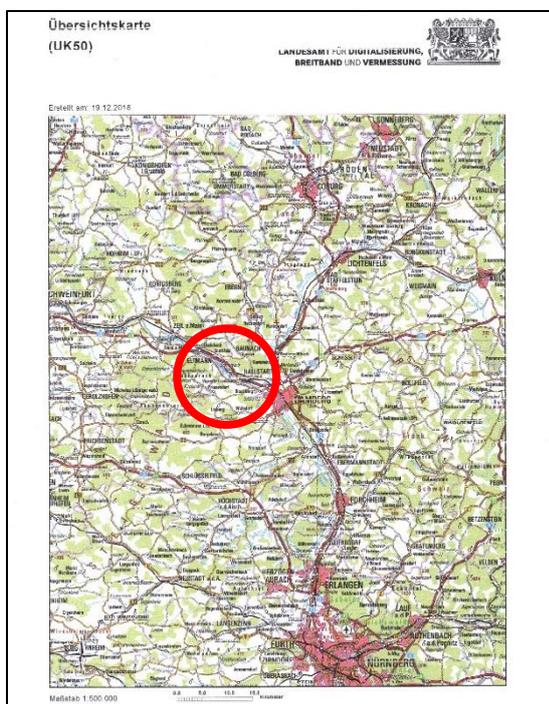
Wohnhaus

Treppenhaus		Wand	Risse
Kellergeschoss	Keller	Wand	Putz-/Farbabplatzungen
	Keller	Wand	Feuchtbild, Putz-/Farbabplatzungen

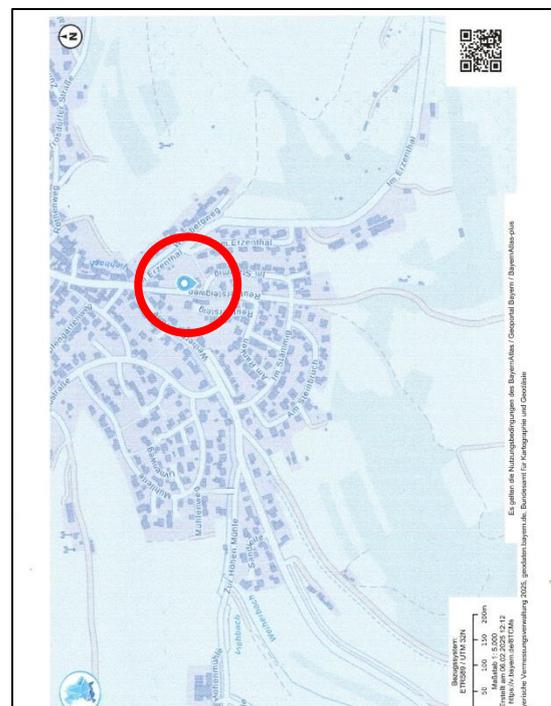
Zubehör

In der Küche im Obergeschoss befindet sich eine Küchenzeile.
In der Küche im Dachgeschoss befindet sich eine Einbauküche.

Makrolage

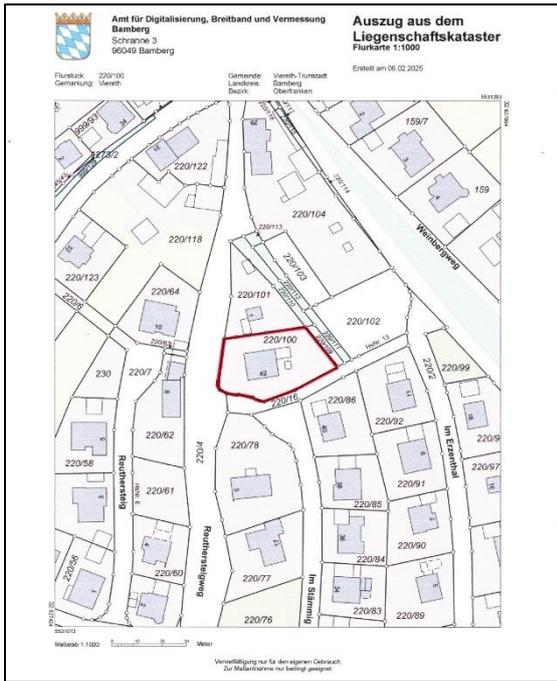


Mikrolage

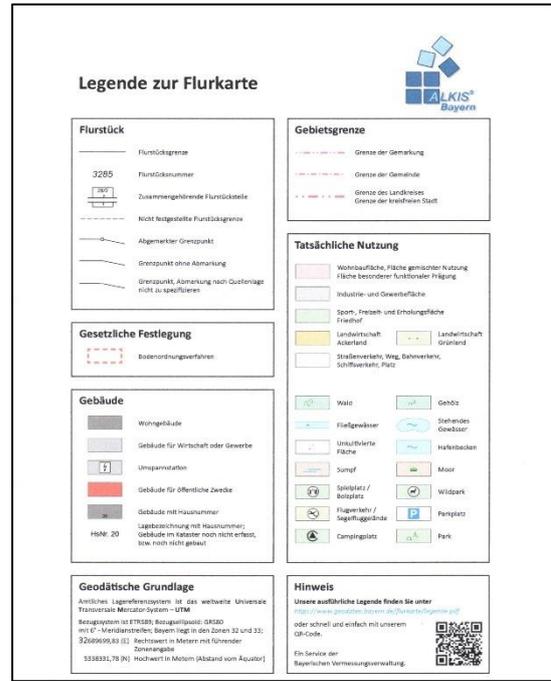


Objekt 1 Flst. Nr. 220/100

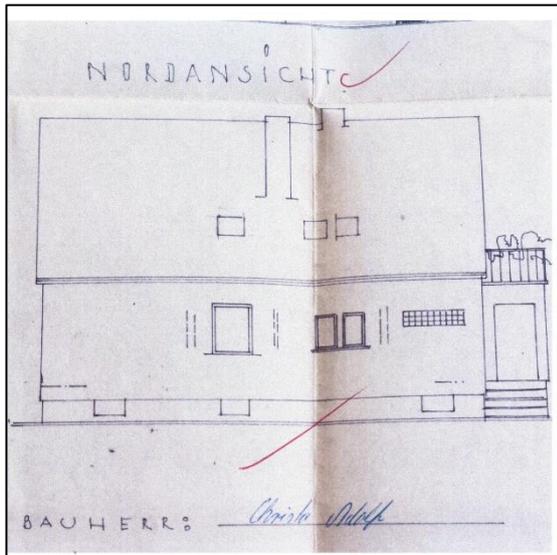
Lageplan - Flst. Nr. 220/100



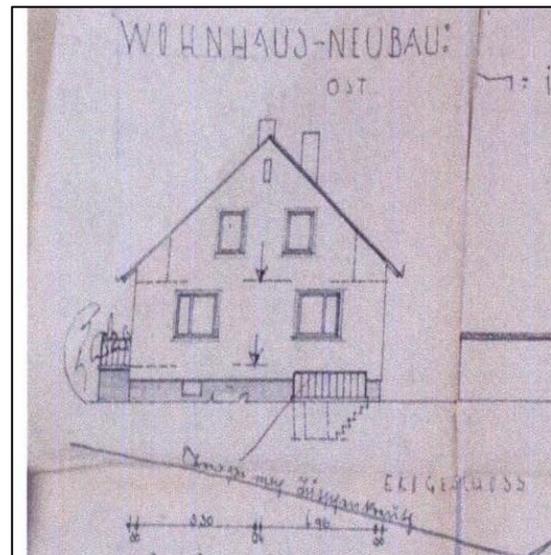
Legende



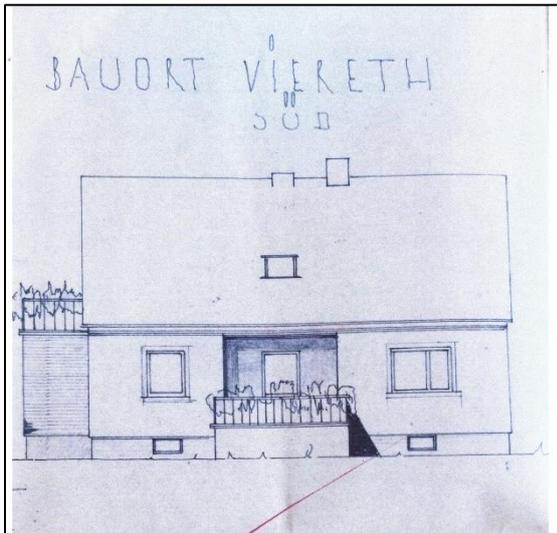
Ansicht – Norden



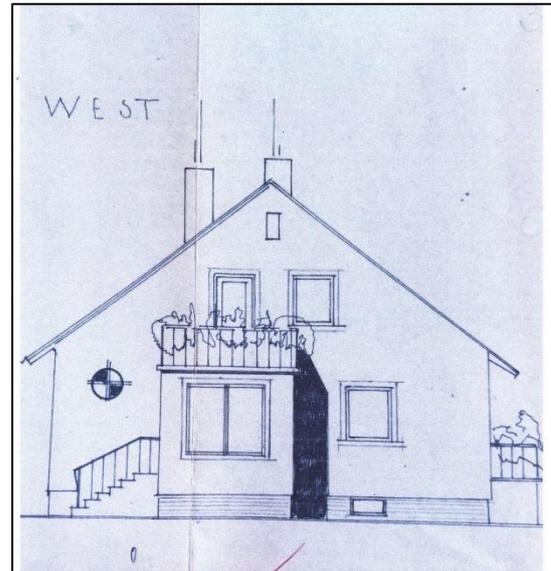
Ansicht - Osten



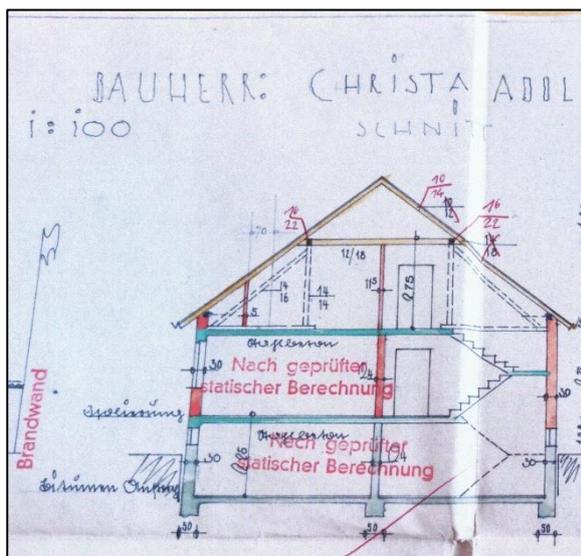
Ansicht – Süden



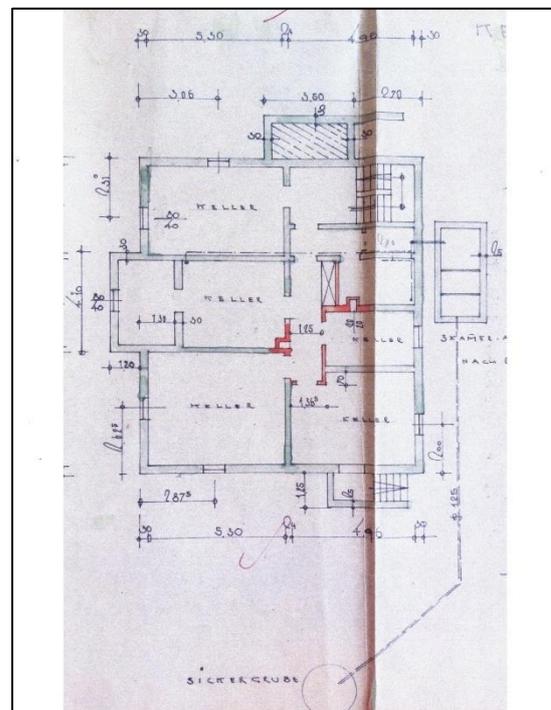
Ansicht - Westen



Schnitt



Grundriss - Erdgeschoss





Wohnhaus - Ansicht – Norden



Ansicht - Osten



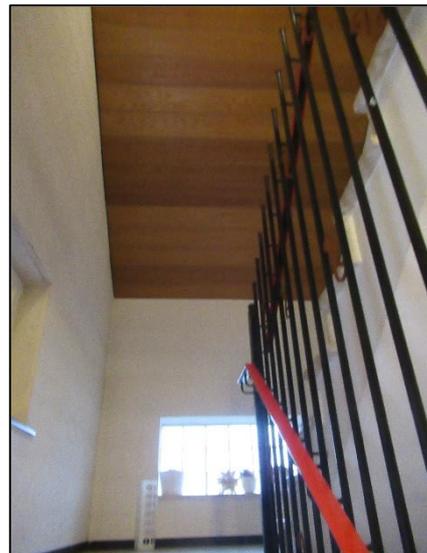
Ansicht – Süden



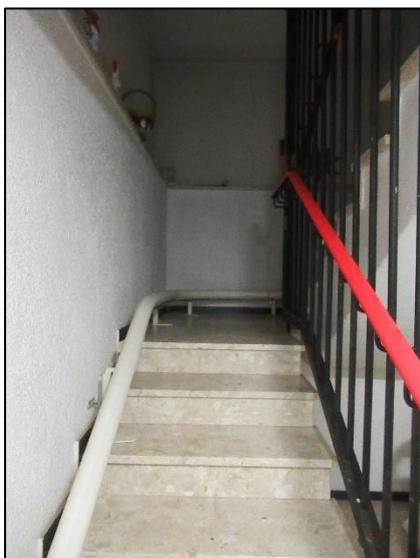
Ansicht - Westen



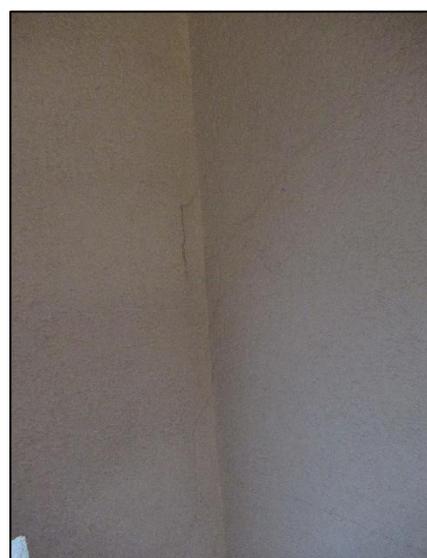
Hauseingangstür



Treppenhaus



Treppenlift – Erdgeschoss / Obergeschoss



Risse



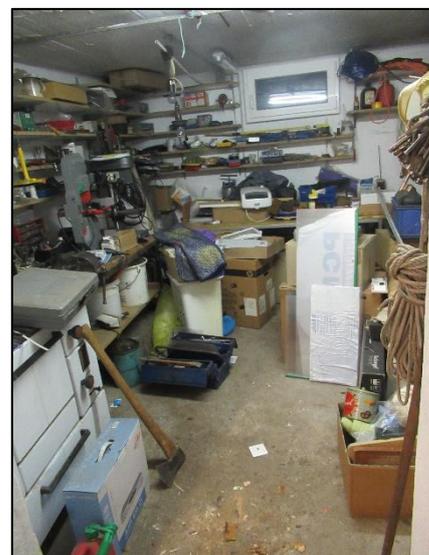
Erdgeschoss – Flur



Keller (Garage)



Putz-/Farbabplatzungen



Keller



Keller



Keller



Keller



Keller



Feuchtebild



Obergeschoss - Flur



Küche



Balkon



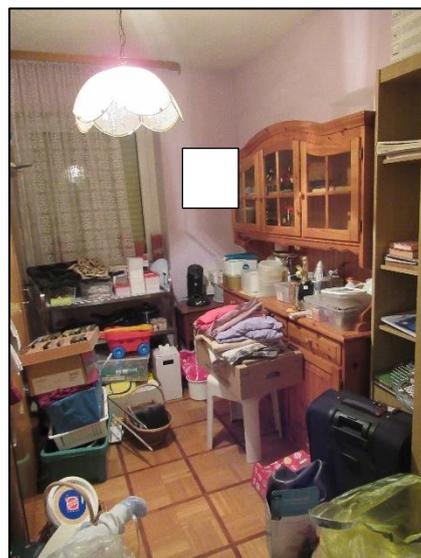
Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Abstell



Bad/WC



Dachgeschoss – Flur



Zimmer



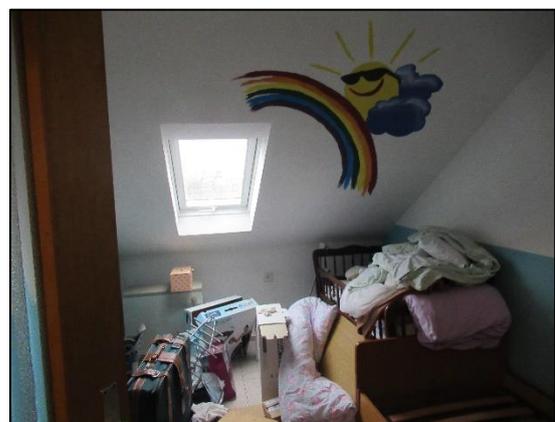
Küche



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Bad/WC



Spitzboden



Remise – Ansicht – Norden



Ansicht - Süden



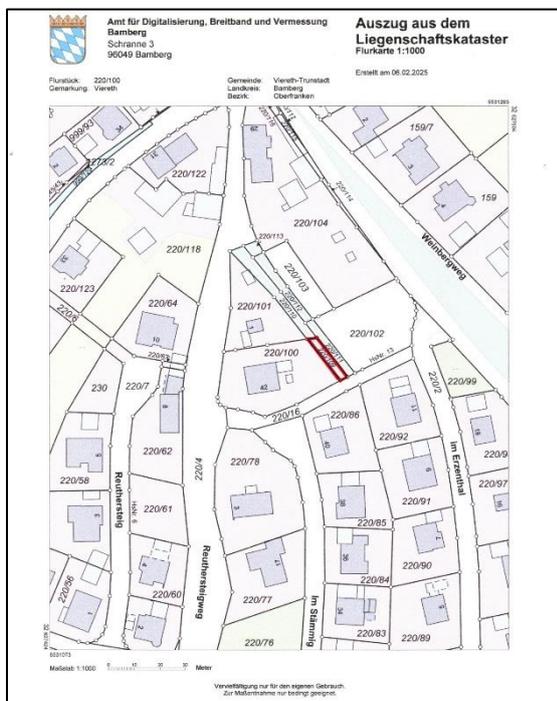
Kellergeschoss



Erdgeschoss

Objekt 2 Flst. Nr. 220/109

Lageplan - Flst. Nr. 220/109





Flst. Nr. 220/109



Flst. Nr. 220/109