



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: 3K83/24

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

**Einfamilienwohnhaus
Kapellenweg 5 - jetzt Leonhardstr. 4
96149 Breitengüßbach**

Grundstück Fl.Nr. 1317/2 Gemarkung Breitengüßbach



Verkehrswert zum Stichtag 7.02.2025

354.000 €

1. LAGE UND STANDORTANGABEN

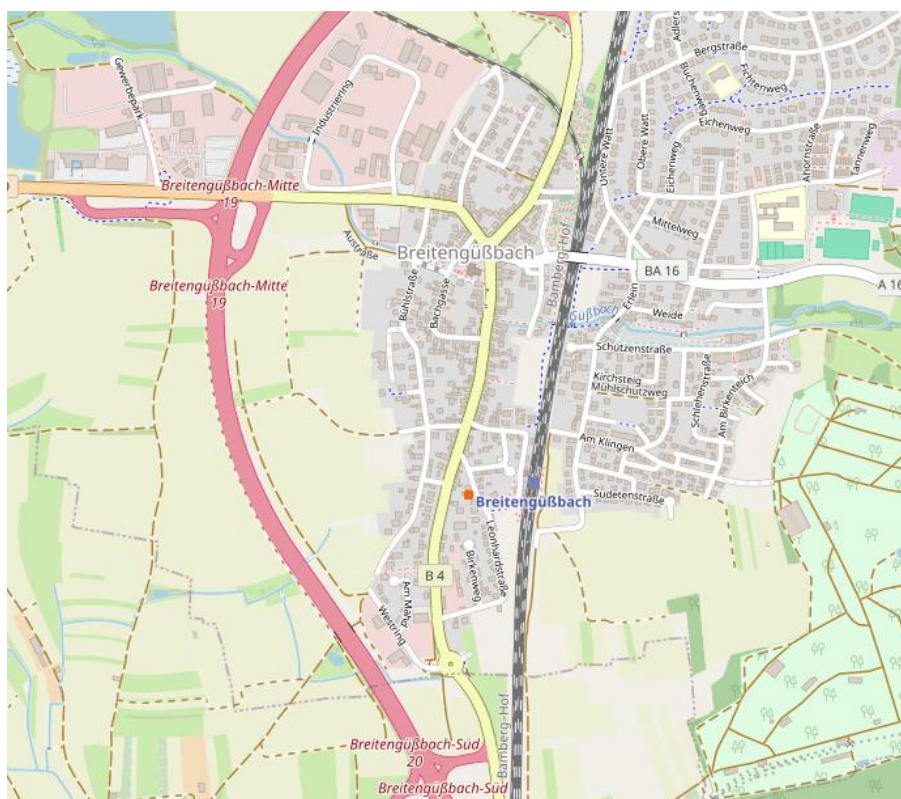
Breitengüßbach

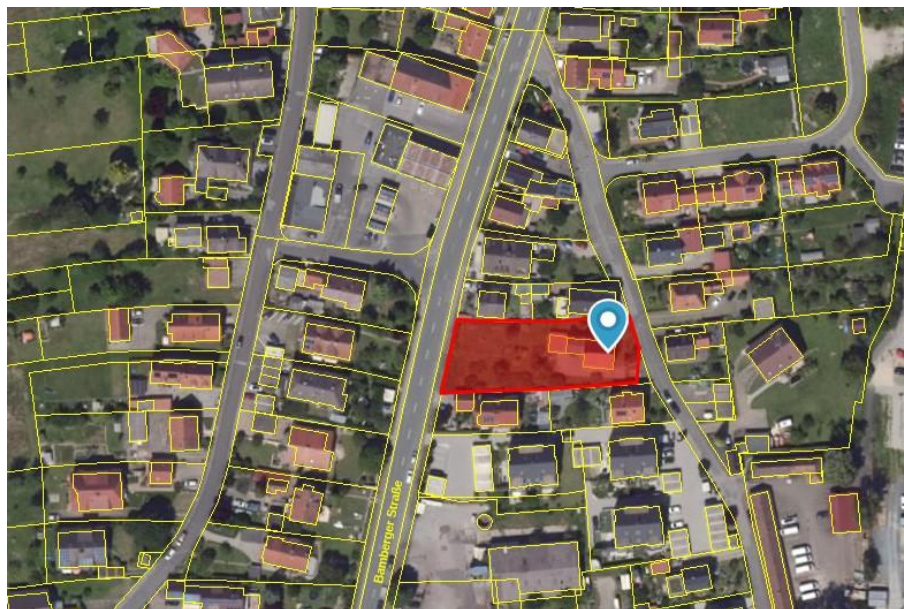
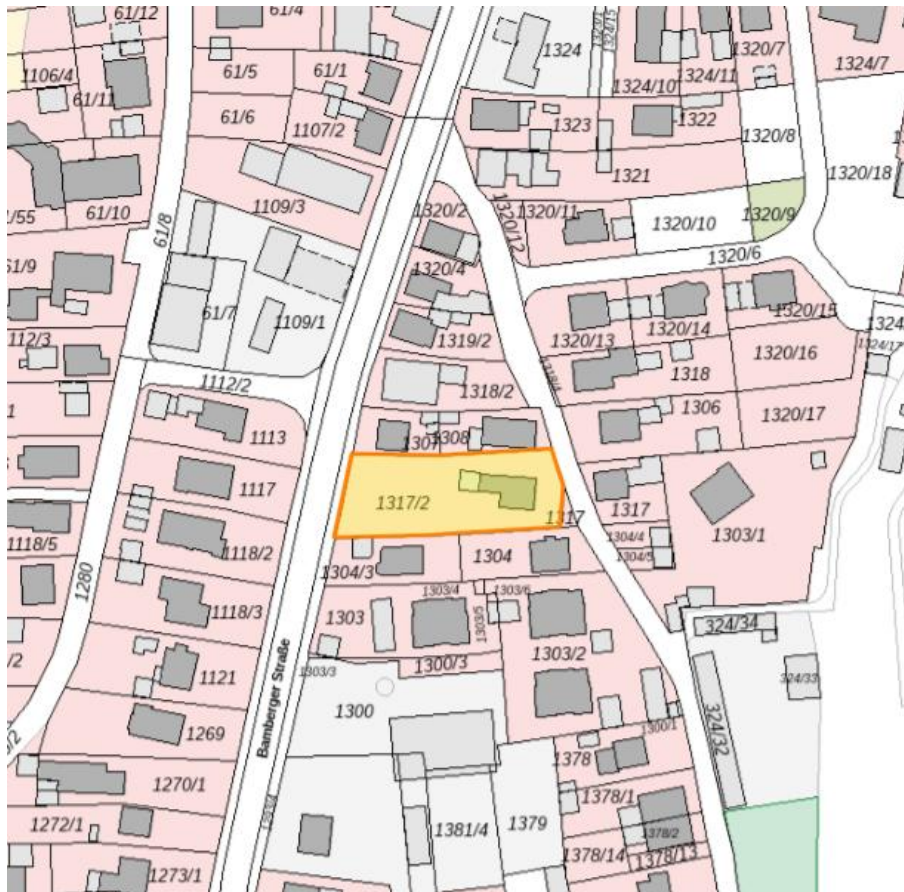
Breitengüßbach ist eine Gemeinde mit fünf Gemeindeteilen im Landkreis Bamberg mit ca. 4.500 Einwohnern per 31.12.2023, davon im Hauptort Breitengüßbach selbst ca. 3.500. Der Ort liegt auf einer Höhenlage von ca. 246 m klimatisch begünstigt.

Der Ort liegt an der Autobahn A 73 (Nürnberg-Suhl) mit 1 km Entfernung zur Auffahrt Breitengüßbach-Süd sowie an den Bundesstraßen B 4 (vorbeiführend an der Gartenseite des Grundstücks) und B 279.

Die Entfernungen betragen nach Bamberg 6 km, Bad Staffelstein 20 km, Ebern 22 km, Scheßlitz 15 km, Coburg 43 km, Lichtenfels 24 km, Haßfurt ca. 39 km, Forchheim 32 km, Erlangen 48 km und Nürnberg 65 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 bis dahin.





Das Bewertungsobjekt liegt in guter Ortslage in Breitengüßbach zentral zwischen der westlich angrenzenden Bundesstraße B4 und fußläufig 250 m westlich des Bahnhofs Breitengüßbach. Es sind alle infrastrukturellen Einrichtungen für den täglichen Bedarf in Breitengüßbach vorhanden. Der Ortskern von Breitengüßbach

liegt 500 m nördlich des Bewertungsobjekts. Das Umfeld ist geprägt von Wohn- und Mischbebauung.

Naherholungsmöglichkeiten sind fußläufig und mit dem Pkw erreichbar.

Eine Überschwemmungsgefährdung liegt nach verfügbaren Daten historischer Ereignisse nicht vor, 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. 1317/2 misst in ihrer ganzen Tiefe von der Leonhardstraße zur Bamberger Straße 63 m. Es handelt sich um ein übertiefes Grundstück, das mit dem nicht im Bereich des im Rahmen des qualifizierten Bebauungsplans ausgewiesenen Bereichs des bebauten Teils im Rahmen einer Umgebungsbebauung gem. § 34 BauGB beurteilt werden kann.

Die Straßenfront zur Leonhardstraße hin bemisst sich auf 11 m, wobei die Grundstücksbreite in diesem Bereich 22 m beträgt, jedoch im südlichen Bereich noch ein dreieckiges Zwischenliegergrundstück mit ca. 30 m² zur Straße hin vorhanden ist. Das Grundstück Fl.Nr. 1317/2 relativ eben. An der westlichen Straßenfront beträgt die Länge 25 m.

2. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Grundbuch

Es wurde ein Grundbuchauszug vom 19.08.2024 vorgelegt.

Die Grundstücksgröße wurde anhand des Lageplans aus der Abfrage BayernAtlas plausibilisiert.

Der Unterzeichner hat zur Erstellung des Gutachtens keine Überprüfung von Grundbuchangaben vorgenommen.

Grundbuch von Breitengüßbach

Flurstück Gmkg. Breitengüßbach	Anschrift, Wirtschaftsart und Lage	Fläche
<i>Flurstück 1317/2</i>	<i>Kapellenweg 5, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten</i>	<i>1.443 m²</i>

Die ursprüngliche Straßenbezeichnung „Kapellenweg“ wurde auf „Leonhardstraße“ geändert. Das Flurstück Fl.Nr. 1317/2 Gemarkung Breitengüßbach im Grundbuchauszug als „Kapellenweg 5“ eingetragen, ist die „Leonhardstraße 4, eine Grundbuchberichtigung steht aus.

Abt. II lfd.Nr. 1:

Leibgeding für Stößel Josef und Margareta, geb. Rahmer, Hauptwerkmeisterseheleute a. D., Breitengüßbach. Eingetragen am 6.06.1972.

Dieses Recht ist gem. Nachweis (durch Sterbeurkunde Nr. 3 vom 26.06.1976 Josef Stößel sowie Sterbeurkunde Nr. 917 vom 07.10.1982 Margareta Stößel) löschungsreif.

lfd. Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Eingetragen am 19.08.2024.

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

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

Baurecht

Eine Lage im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans „Kapellenweg“ vom 8.06.1966 liegt vor, das Gebiet ist im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet benannt. Das Grundstück wird als baureifes Land bewertet.

Erschließung und abgabenrechtliche Situation

Das Grundstück wird von der Straße „Leonhardstraße“ 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 wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungstichtag 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. Die Gartenfläche mit 706 m², die als Rohbauland in die Bewertung einfließt, wird als erschließungsbeitragspflichtiges Bauland bewertet.

3. BAULICHE ANLAGEN

Das Grundstück Fl.Nr. 1317/2 ist bebaut mit einem Wohnhaus.

Zustand der baulichen Anlagen

Wie im Begehungsbericht dargestellt, gibt es bei dem zu bewertenden Gebäude zum Wertermittlungstichtag Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstand. Abnützungserscheinungen des Gebäudes werden über die Restnutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt.

Die laufenden früher vorgenommenen Instandsetzungsmaßnahmen werden als nicht werterhöhende Modernisierungsmaßnahmen angesehen und führen bei der Bewertung zu keiner Änderung des Ausstattungsstandards, so dass für das Gebäude insgesamt ein „mittlerer“ Ausstattungsstandard der *Standardstufe 3* nach ImmoWertV Anlage 4 festgelegt wird.

Altlasten und Bodenbeschaffenheit

Es gibt keine Hinweise auf Altlasten. In der Wertermittlung wird unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück frei von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen jedweder Art ist.

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung und Altablagerungen) wurde im Rahmen des Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es wird eine standardübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Objektbeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem 2-Familienwohnhaus mit einem Anbau sowie einer Garage bebaut und liegt in zentraler Lage der Ortschaft Breitengüßbach.



Die Erschließung erfolgt über die Leonhardstraße, das Grundstück grenzt im Westen an die Ortsdurchgangstraße. Das Grundstück ist eben und die Nachbarbebauung besteht aus 1- oder 2-geschossigen Wohnhäusern.

Bei den Gebäuden handelt es sich um einen 2-geschossigen massiven Baukörper der unterkellert ist, das Dachgeschoss ist teilausgebaut.

Außenanlagen

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Leonhardstraße, hier gibt es einen mit Asphalt befestigten Bereich, der lediglich 2 bis 3 m tief und insgesamt in einen schlechten baulichen Zustand ist.



Im Bereich der Zufahrt gibt es eine keilförmige Teilfläche die zum Nachbargrundstück gehört, siehe hierzu der beigefügte Lageplan. Die Zufahrt zum Haus ist mit Betonpflaster befestigt, hier gibt es deutliche Setzungen und die Fugen sind mit Gras bewachsen.



Es ist keine Entwässerung erkennbar.

Im westlichen Bereich ist das Grundstück Grünland, hier gibt es eine Wiese und nicht wertrelevanten Baum- und Strauchbestand.



Dach und Fassade

Die Wände sind verputzt und gestrichen, der Zustand der Oberflächen ist relativ schlecht, es ist keine Dämmung vorhanden und auch die vorhandenen Holzfenster mit Sprossenaufteilung sind in keinem guten baulichen Zustand.





Die Decke über dem Kellergeschoss liegt ca. 50 cm über Gelände, der Sockel ist mit Naturstein ausgeführt. Die Dacheindeckung besteht aus Ziegeln und der Zustand kann als „noch funktionstüchtig“ beschrieben werden. Die Dachentwässerung ist aus lackiertem Zinkblech und in einem schlechten baulichen Zustand.

Garage

Von den beiden Garagen wird eine als Stellplatz genutzt, in der anderen Garage ist ein Öltank aufgestellt, dieser Raum wird als „Lager“ genutzt. An der Decke ist ein Putz ausgeführt und es sind Risse zu sehen.



In der Garage sind die Wände verputzt und gestrichen, die Decke ist verputzt. Der Fußboden besteht aus Beton und das einfache Schwingtor ist nicht mit einem Elektroantrieb ausgestattet.

Erdgeschoss

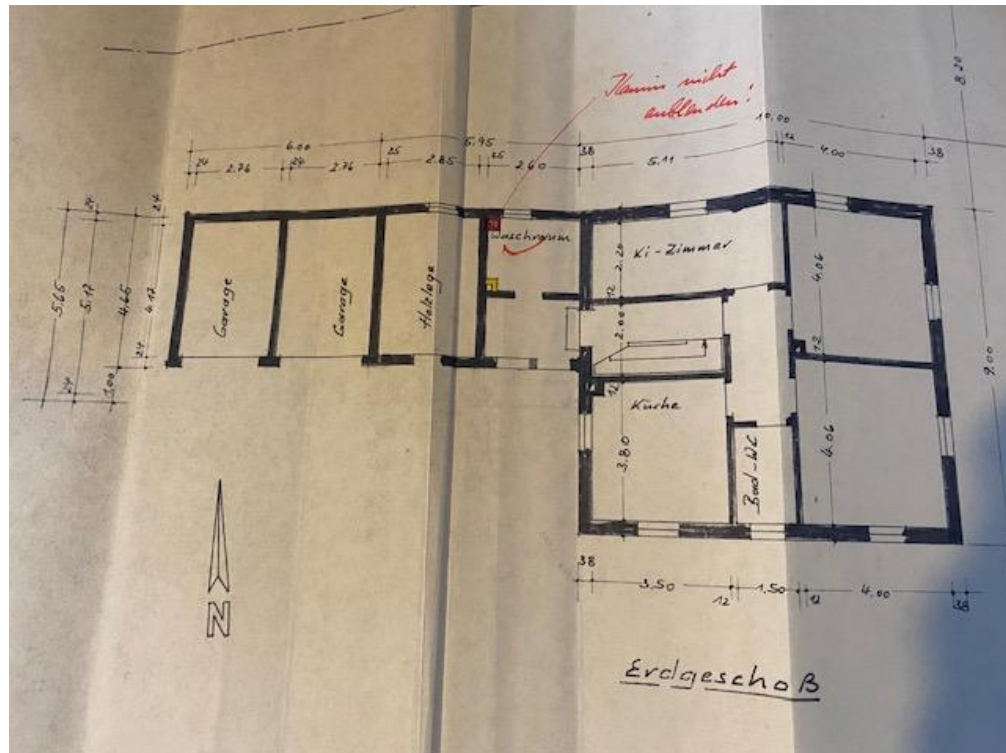
Neben der Garage ist ein weiterer Lagerraum, der als Kaltlager genutzt wird.



Neben dem Windfang gibt es einen kleinen Raum, der als Waschküche genutzt wurde.



Im Erdgeschoss gibt es 4 Zimmer, ein kleines Badezimmer sowie einen Flur. Dem Unterzeichner wurden Pläne gezeigt, die im Zuge der Aufstockung des Nebengebäudes im Jahr 1972 erstellt wurden.



Grundriss Erdgeschoss

Das ursprüngliche Gebäude wurde 1939 errichtet.

Die Beheizung im Erdgeschoss erfolgt über einen Ölofen, der im Flur steht. Ein weiterer Ölofen steht in dem südöstlichen Zimmer.

Die Ausstattung der Räume kann wie folgt beschrieben werden:

- einfacher Fußbodenbelag (PVC-Teppich)
- Decken und Wände sind mit Tapeten bekleidet, diese sind in der Regel in einem schlechten baulichen Zustand; zum Teil sind die Wände nur gestrichen
- an der Decke ist ein Putz auf Putzträgerplatten ausgeführt; auf den Putz ist zum Teil Raufasertapete geklebt

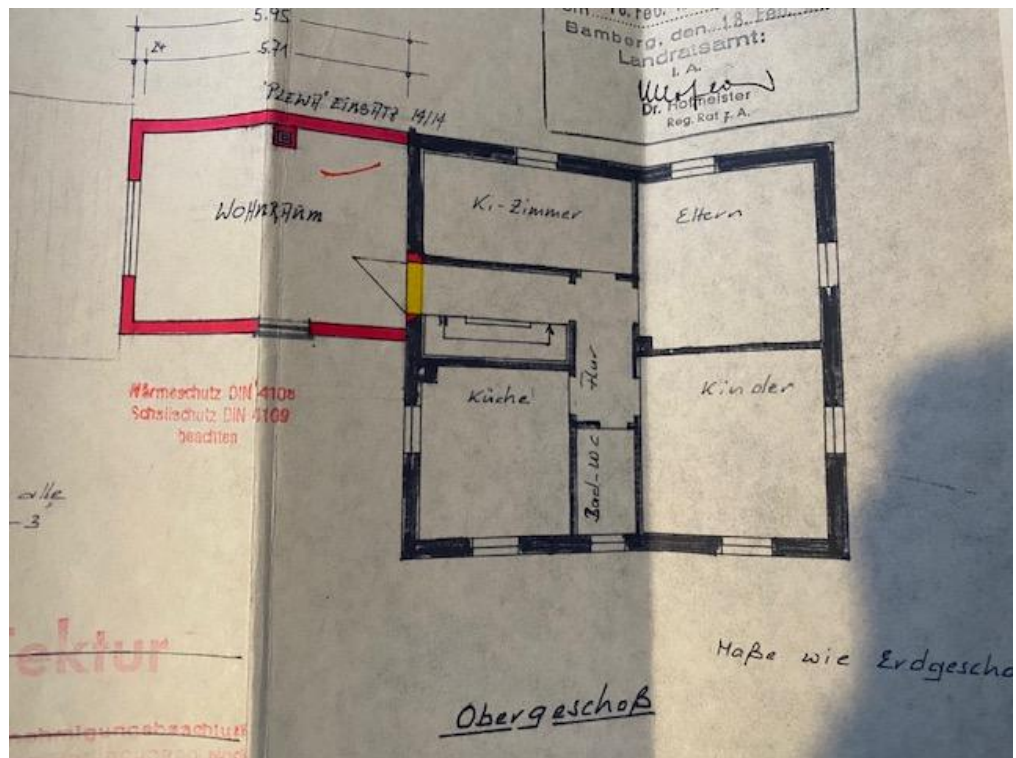
- einfache Elektroinstallation in Bezug auf die Anzahl von Schaltern und Steckdosen
- die Kastenfenster bestehen aus 2 Holzrahmen mit Sprossenaufteilung und 1-fach Verglasung
- der Kamin in der Küche ist nicht in Betrieb
- einfache Innentüren aus weiß lackierten Umfassungszargen und weiß lackierten Türblättern
- die Wohnung im Erdgeschoss kann selbstständig genutzt werden

Obergeschoss

Der Zugang zum Obergeschoss erfolgt über eine Holzterappe mit einfachem PVC-Belag.



Die Raumaufteilung ist den beigefügten Plänen zu entnehmen.



Grundriss Obergeschoß

Die Ausstattung der Räume entspricht grundsätzlich der Ausstattung der Räume im Erdgeschoss. In der Wohnung im Obergeschoss ist nur ein Ölofen im Wohnzimmer in Betrieb.

Im Obergeschoss gibt es noch einen angebauten Aufenthaltsraum, auch hier steht ein Ölofen.

Dachgeschoss

Im Dachgeschoss gibt es 2 ausgebaute Aufenthaltsräume, die jedoch nicht nutzbar sind. Der Zustand ist, wie auf den Fotos erkennbar, nicht gut. Es wäre eine vollständige Sanierung und Modernisierung notwendig.

Spitzboden

Der Zugang zum Spitzboden erfolgt über eine Einschubtreppe. Es ist kein Fußboden vorhanden, sondern lediglich der nach oben offene Fehlboden. Die Sparrenebene ist nicht gedämmt, die Ziegel sind von innen aus sichtbar.



Keller

Der Zugang zum Keller erfolgt aus dem Treppenraum über eine massive Betontreppe.

Das Gebäude ist teilunterkellert und die lichte Raumhöhe beträgt ca. 1,9 m. Am Fußboden ist ein Zementestrich verbaut. Im Bereich der Außenwände gibt es Putz- und Farbabplatzungen aufgrund von Feuchtigkeit.



Es gibt nur eine sehr einfache Beleuchtung, eine Nutzung als Lager ist aufgrund der hohen Feuchtigkeit nur eingeschränkt möglich. Es konnten keine massiven baulichen Schäden festgestellt werden.

Flächenberechnung

Zur Erstellung der Verkehrswertermittlung wurden Planunterlagen zur Verfügung gestellt.

BGF in m² nach Maßentnahme aus den Planunterlagen und Abgleich des Kellers

KG: 1/2 des Hauptgebäudes EG	45,00
EG: 9,00 m x 10,00 m + 2,85 m x 4,65 m =	103,25
OG: 9,00 m x 10,00 m + 5,95 m x 4,65 m =	103,25
DG: analog Hauptgebäude Erdgeschoss	90,00
	341,51

Nutzflächenberechnung in m² aus BGF, stark vereinfacht

KG:	85 % d. BGF =	38,25
EG:	85 % d. BGF =	87,76
OG:	85 % d. BGF =	87,76
DG:	50 % d. BGF =	45,00
		258,78

Wohnflächenberechnung in m², stark vereinfacht aus BGF-Ableitung

KG:	keine Anrechnung	-
EG:	85 % d. BGF =	82,60
OG:	85 % d. BGF =	82,60
DG: keine Anrechnung wegen Nutzbarkeit		-
		165,20

Garage und Öltankraum, BGF in m² aus Plan

EG: (6,00 m + 3,10 m) x 4,65 m =	42,32
----------------------------------	--------------

Garage und Öltankraum, Nutzfläche in m², stark vereinfacht

EG:	90 % d. BGF =	38,08
-----	---------------	--------------

Garage und Öltankraum, Wohnfläche in m², stark vereinfacht

EG:	keine Wohnfläche	-
-----	------------------	---