



BlueHill Estate Group Valuation & Advisory GmbH
Dalbergstrasse 2
63739 Aschaffenburg

Sitz: Aschaffenburg
Amtsgericht Aschaffenburg
HRB: 15328

Maximilian Zöllner
M.Sc. - Real Estate Valuation
B.Eng. - Bauingenieurwesen
Zertifizierter Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC
17024 für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken iziert Hochschule Anhalt,
KöR – ZIS iziert HSA (G)

Professional Member of the Royal Institution of
Chartered Surveyors – MRICS

BlueHill Estate Group | Dalbergstrasse 2 | 63739 Aschaffenburg

Amtsgericht Bamberg
Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung
Postfach 1729
96008 Bamberg 5



b.v.s
Sachverständige
Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

25-G-01008

Aschaffenburg, 25.02.2025

Exposé zum Verkehrswertgutachten i.S.d. § 194 BauGB

Grundbesitz: Grundbuch von Trossenfurt, Blatt 1251
Flurstück 60/2, Gebäude- und Freifläche, Conrad-Vetter-Straße 30
Grundstück bebaut mit einem Wohnhaus und Nebengebäude/Anbau



Wertermittlungsstichtag: 08.01.2025
Qualitätsstichtag: 08.01.2025

Verkehrswert: 168.000 € (fiktiv unbelastet)

Hinweis: Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.

Information: Bei vorliegendem Exposé handelt es sich um eine stark komprimierte Zusammenfassung wesentlicher Punkte des Gutachtens.

1. Wertermittlungsergebnisse

Für Wohnhaus mit Nebengebäude/Anbau
 in Conrad-Vetter-Straße 30, 97514 Oberaurach, Trossenfurt
 Flurstück 60/2

1.1 Bodenwert

Bodenrichtwert	38 €/m ²	(01.01.2024, baureifes Land, ebf, MI)
Grundstücksgröße	349 m ²	
Bodenwert gesamt rd.	13.000 €	

1.2 Objektdaten

BGF	Wohnfläche	Fiktives Baujahr	GND	RND
Wohnhaus: ca. 221 m ² Nebengebäude/Anbau: ca. 70 m ²	ca. 78 m ²	1980	80 J.	35 J.

1.3 Wesentliche Daten

Sachwert

Vorläufiger Sachwert rd.	187.000 €
Marktanpassungsfaktor	1,0
Marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.	187.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
Sachwert rd.	187.000 €

Ergebnisse

Bodenwert rd.	13.000 €
Sachwert rd.	187.000 €
Verkehrswert (fiktiv unbelastet; unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags i H. v. 10 %) rd.	168.000 €

Bemerkung: Die dargestellten Parameter dienen lediglich Übersichtszwecken und bilden die Wertermittlungsparameter nicht vollumfänglich ab.

1.4 Sonstiges

Der Bewertungsgegenstand ist durch Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs belastet. Gemäß Auftragsschreiben vom 24.10.2024 sind Belastungen in Abt. II und III im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens außer Betracht zu lassen. Lediglich der Werteeinfluss des Nießbrauchrechtes (lfd. Nr. 1 der Eintragungen) soll im Rahmen des Verkehrswertgutachtens gesondert ausgewiesen werden, weshalb die Darstellung der Auswirkungen des Nießbrauchrechts sowohl auf den Sachwert vor Abzug eines Sicherheitsabschlags (- 120.000 €) als auch auf den Verkehrswert (rd. - 101.000 €) im Gutachten rein nachrichtlich erfolgt.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Innerörtliche Lage: Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Trossenfurt in der Gemeinde Oberaurach.

Umgebende Bebauung: In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise. Es handelt sich um eine zweigeschossige Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung.

Bauplanungsrecht: Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich richtet sich insofern nach § 34 BauGB. Die nähere Umgebung kann wie folgt beschrieben werden:

Art der baulichen Nutzung: Dorfgebiet (MD)
Bauweise: offene Bauweise

Eine Abweichung hinsichtlich bauplanungsrechtlicher Vorgaben/Restriktionen konnte im Rahmen der Wertermittlung nicht festgestellt werden. Eine Überprüfung der Einhaltung sämtlicher gesetzlicher sowie öffentlich-rechtlicher / bauplanungsrechtlicher Vorgaben ist nicht Gegenstand des vorliegenden Wertermittlungsauftrags. Im Rahmen der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Beeinträchtigungen: Keine wertrelevanten Immissionen

Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive):

Verkehrsanbindung:	Unterdurchschnittlich
Infrastruktur:	Unterdurchschnittlich
Wohnlage:	Einfach bis mittel

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

<u>Straßenfront:</u> ca. 11 m	<u>Grundstücksgröße:</u> 349 m ²
----------------------------------	--

<u>Grundstückstiefe/</u> ca. 24 m	<u>Grundstücksform:</u> unregelmäßig
--------------------------------------	---

Topografie: leichte Hanglage

2.3 Nutzung und Vermietungssituation

Nutzung des Objektes: Die zu bewertende Immobilie ist eigengenutzt und dient ausschließlich dem Wohnen.

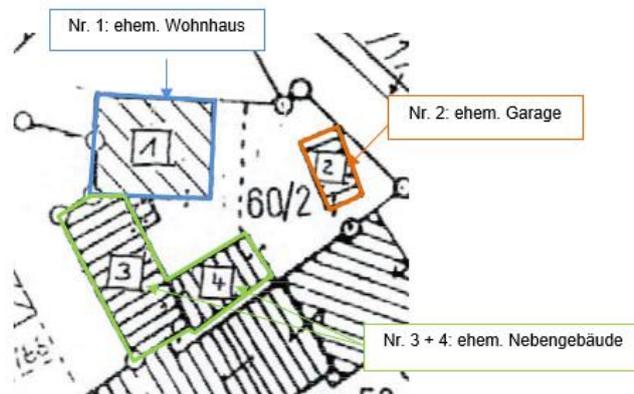
Mietverträge: Es bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäudebeschreibung

Gebäudeart: Wohnhaus mit Nebengebäude/Anbau

Baujahr/Historie: Gemäß Baugenehmigung für den Umbau des Wohnhauses aus dem Jahr 1999 geht hervor, dass das Wertermittlungsobjekt als Ersatzbau für ein historisches Gebäude (kleinbäuerliche Siedlung) errichtet wurde, dessen westlicher Gebäudeteil auf das 18. Jahrhundert und der Ostgiebel auf eine Umbaumaßnahme im 19. Jahrhundert zurückgingen. Im Zuge des Umbaus des Wohnhauses wurden das alte Wohnhaus (siehe ursprünglicher Lageplan Nr. 1) sowie eine auf dem Bewertungsgrundstück gelegene Garage (Nr. 2) rückgebaut und die beiden Nebengebäude (Nr. 3 + 4) als Wohnhaus (Nr. 3) / Nebengebäude/Anbau (Nr. 4) aus-/umgebaut, wobei die Ursprungsmauern auskunftsgemäß mutmaßlich aus dem Jahr 1960 stammen. Als Ersatz für die abgerissene Garage (Nr. 2) wurde an gleicher Stelle ein Carport errichtet.



Quelle: Baugenehmigungsunterlagen Umbau Wohnhaus - Skizze des ursprünglichen Lageplans

Geschosse: Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss (Annahme, nicht ausgebaut)

Konstruktionsart: Massivbauweise

Raumaufteilung (gem. vorliegenden Grundrissen), Belichtung und Besonnung:

EG (Wohnhaus):
Eingangsbereich/Windfang, kleine Abstellkammer, Flur, Wohnküche, Badezimmer, Heizungsraum

EG (Nebengebäude/Anbau):
Tankraum, Abstellraum

OG (Wohnhaus):
Kinderzimmer, Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer

OG (Nebengebäude/Anbau):
Lagerraum

Belichtung/Besonnung eingeschränkt; Ausrichtung nach Nordosten
Anzahl und Größe der Fenster durchschnittlich

Grundrissgestaltung gemäß Bauunterlagen: zweckmäßig und kleinteilig

Fundamente: Streifenfundamente (Annahme)

Fassade:	Lochfassade Putzfassade mit Anstrich
Dach:	Form: Satteldach Konstruktion: Sparrendach (Annahme) Dacheindeckung aus Betonpfannen Dämmung vorhanden (Angabe gemäß)
Wände:	Außenwände – Porotonmauerwerk Innenwände – tragende/nichttragende Innenwände in weitgehend massiver Ausführung (Annahme)
Geschossdecken / Deckenhöhe:	Holzbalkendecke in allen Geschossen (Annahme) EG: ca. 2,25 m OG: ca. 2,40 m DG: ca. 2,90 m (kein Kniestock)
Fenster:	Weitestgehend Kunststofffenster mit Isolierverglasung (zweifach) aus dem Jahr: 1999, ein Holzfenster vorhanden (Angabe gemäß) keine Rollläden vorhanden
Barrierefreiheit:	Barrierefreiheit nicht gegeben
Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:	Ölheizung (Bj. 1998), Warmwasserversorgung: zentral
Besondere Bauteile/Anlagen:	Überdachter Balkon, Carport
Baumängel / -schäden:	partiell auftretende Feuchteschäden aufgrund aufsteigender Feuchte in den Außenwänden (gemäß Aussage im Rahmen des Ortstermins) In vorliegendem Fall kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine weitergehende Feststellung von Mängeln/Schäden erfolgen.

3.2 Allgemeine Beurteilung

Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins (Außenbesichtigung) – einen etwa mittleren Zustand auf.

Der energetische Zustand ist – vor dem Hintergrund der Außenbesichtigung und der fehlenden Information (ein Energieausweis lag zum Wertermittlungstichtag nicht vor) – nicht abschließend zu beurteilen, wird jedoch als unterdurchschnittlich eingeschätzt.

Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.

3.3 Baugenehmigungsunterlagen

Dem Sachverständigen konnten Baugenehmigungen, Bauanträge für den Umbau des Wohnhauses (Baujahr 1999) zur Verfügung gestellt werden. Historische Bauunterlagen des Ursprungsgebäudes lagen dem Sachverständigen nicht vollständig vor.

Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen konnte nicht vorgenommen werden und ist nicht Teil der Wertermittlung. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird von der Einhaltung sämtlicher bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Vorgaben ausgegangen. Sollten einzelne Teile der aufstehenden baulichen Anlagen nicht genehmigt sein, wird unterstellt, dass diese ohne wesentliche Beanstandung seitens der Bauaufsichtsbehörde nachgenehmigt werden können.

Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes



Blick in die anliegende Straße



Blick in die anliegende Straße



Ansicht Nord-Ost, Bewertungsobjekt

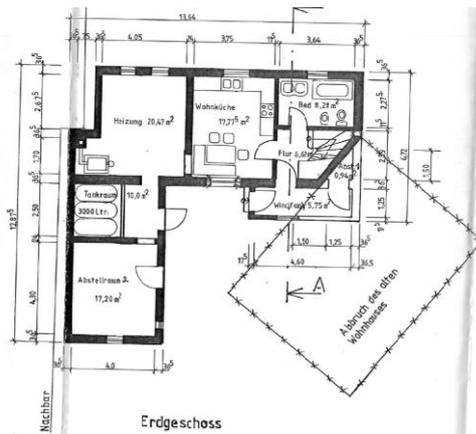


Ansicht Nord, Bewertungsobjekt

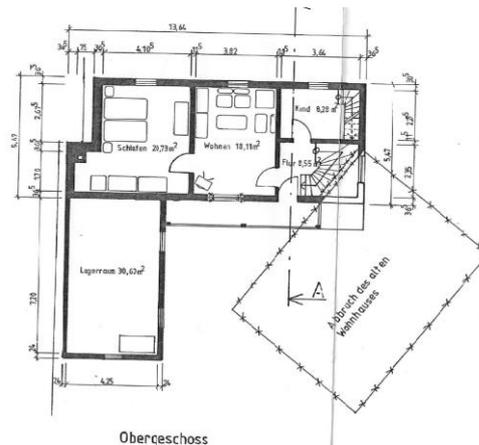


Carport

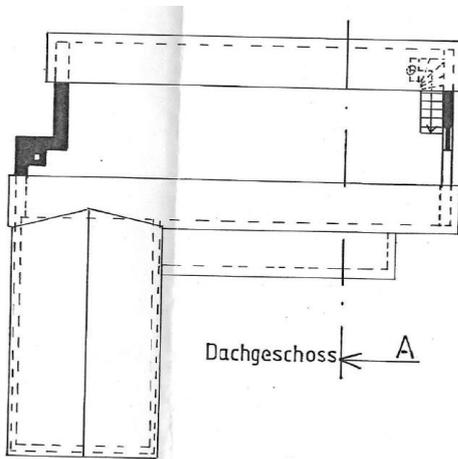
Anlage 2: Grundrisse und Ansichten



Erdgeschoss



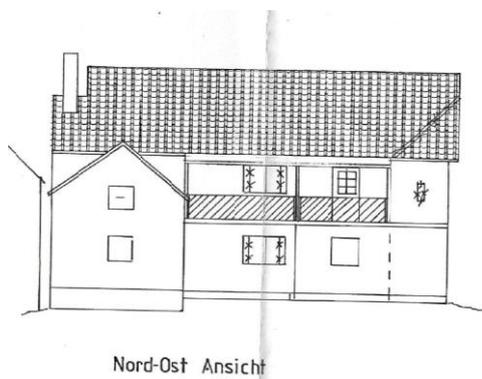
Obergeschoss



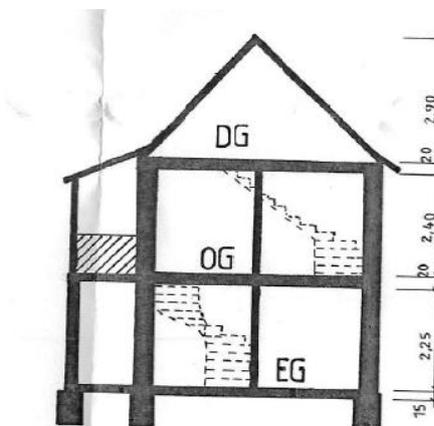
Dachgeschoss



Nord-West-Ansicht



Nord-Ost-Ansicht



Schnitt Wohnhaus

Anlage 3: Liegenschaftskarte

