



BlueHill Estate Group | Dalbergstrasse 2 | 63739 Aschaffenburg

Amtsgericht Bamberg
Abteilung Immobilienzwangsvollstreckung
Postfach 1729
96008 Bamberg

BlueHill Estate Group Valuation & Advisory GmbH
Dalbergstrasse 2
63739 Aschaffenburg

Sitz: Aschaffenburg
Amtsgericht Aschaffenburg
HRB: 15328

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

Professional Member of the Royal Institution of
Chartered Surveyors – MRICS



25-G-01021

Aschaffenburg, 24.03.2025

Exposé zum Verkehrswertgutachten

i.S.d. § 194 BauGB

Grundbesitz: Unbebautes Grundstück in einem Wohngebiet (Bauplatz)

Grundbuch von Baunach, Blatt 5046
Flurstück 1440, Georg-Jäger-Straße 15, Gebäude- und Freifläche



Wertermittlungstichtag: 08.01.2025
Qualitätsstichtag: 08.01.2025

Verkehrswert: 115.000 € (fiktiv unbelastet)

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

1. Wertermittlungsergebnisse

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein baureifes, unbebautes Grundstück (Bauplatz für individuellen Wohnungsbau) in 96148 Baunach, Georg-Jäger-Straße 15 (Flurstück 1440).

1.1 Bodenwert (unterstützendes Verfahren)

Bodenrichtwert:	185 €/m ² (01.01.2024, baureifes Land, ebf, WA)
Grundstücksgröße:	640 m ²
Vorläufiger Bodenwert rd.	118.000 €

1.2 Vergleichswert (maßgebliches Verfahren)

Mittelwert:	186 €/m ²
Grundstücksgröße:	640 m ²
Vorläufiger Vergleichswert rd.	119.000 €

1.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Sonderwert Endabrechnung nach Bebauung
für Herstellungsbeiträge (Wasser und Kanal): rd. -4.000 €

1.4 Verkehrswert

Vorläufiger Vergleichswert:	119.000 €
BoG	-4.000 €
Verkehrswert rd.	115.000 €

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

1.5 Sonstiges

Der Bewertungsgegenstand ist durch eine Rückauffassungsvormerkung in Abt. II des Grundbuchs belastet. Grundsätzlich handelt es sich bei der Rückauffassungsvormerkung (Wiederkaufsrecht) um ein übliches Sicherungsinstrument für Kommunen im Falle der Veräußerung von unbebauten Grundstücken (quasi Bauverpflichtung).

Gemäß telefonischer Rücksprache mit dem Amtsgericht Bamberg vom 24.03.2025 wird der in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Rückauffassungsvormerkung zugunsten der Stadt Baunach im Rahmen der Zwangsversteigerung auftragsgemäß keine Wertrelevanz beigemessen.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Innerörtliche Lage: Das Bewertungsobjekt befindet sich am westlichen Ortsrand von Baunach.

Entfernung zu: Entfernung zu:
 Kindergarten in km: ca. 0,9
 Grundschule in km: ca. 0,8
 weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: ca. 13
 weiterführenden Schule (Realschule) in km: ca. 15
 weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: ca. 0,8
 Geschäften des täglichen Bedarfs in km: ca. 4 (Aldi, Norma, REWE, Rossmann),
 größeren Einkaufszentrum in km: ca. 10 (Market Einkaufszentrum Bamberg)
 Medizinischen Nahversorgung in km: ca. 1,5 (Stadt Apotheke Baunach),
 ca. 1,5 (Allgemeinmediziner)
 Klinikum in km: ca. 19 (Klinik am Bruderwald Bamberg),
 ÖPNV - Bahnhof/Bushaltestelle in km: ca. 0,8 (Bushaltestelle Schule),
 Stadtzentrum in km: ca. 13 (Stadtzentrum Bamberg – Altstadt / Altes Rathaus)
 Autobahnanschluss in km: ca. 3 (A 73)
 ICE - Bahnhof in km: ca. 12 (Bahnhof Bamberg)
 Flughafen in km: ca. 70 (Flughafen Nürnberg)

Umgebende Bebauung: In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser in offener Bauweise bzw. unbebaute Grundstücke. Es handelt sich um eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung.

Bauplanungsrecht: Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit 10.04.2018 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Langmeh II, 1- Änderung". Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans).

Beeinträchtigungen: Insgesamt befindet sich die Lärmimmission in einem unterdurchschnittlichen Bereich.

Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive):

Verkehrsanbindung:	Mittel
Infrastruktur:	Mittel
Wohnlage:	Mittel (Makro) bzw. gut (Mikro)

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u>	<u>Grundstückstiefe:</u>
	ca. 49 m (Eckgrundstück)	Ca. 24 m
	<u>Grundstücksgröße:</u>	<u>Grundstücksform:</u>
	640 m ²	annähernd quadratisch (nordwestlich abgerundet)

Topografie: Leicht geneigt (nach Süden abfallend)

2.3 Nutzung und Vermietungssituation

Nutzung des Objektes: Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück.

Mietverträge: Es bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse.

Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes

Blick in die anliegende Straße



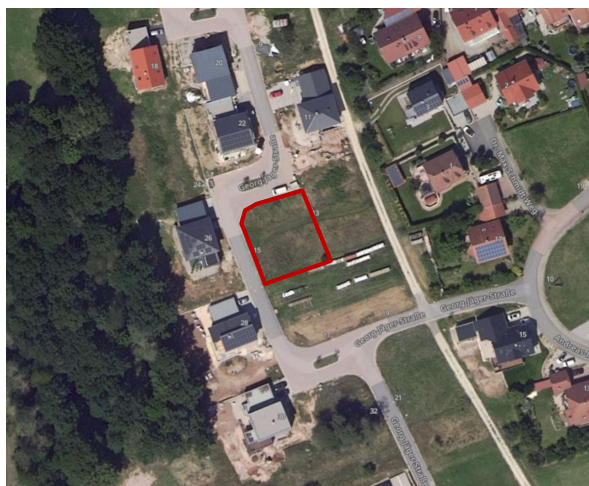
Blick in die anliegende Straße



Ansicht von Norden (nach Süden leicht abfallend)



Ansicht von Westen



Luftbild (Quelle Bayernatlas)

Anlage 2: Auszug aus dem Bebauungsplan

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Langmeh II – 1. Änderung“. Markierung des bewertungsgegenständlichen Grundstücks.

Hinweis: Die im Bebauungsplan dargestellte Flurstücksnummer weicht von der tatsächlichen Bezeichnung ab. Maßgeblich für die Wertermittlung ist die korrekte Eintragung in der Liegenschaftskarte.

Anlage 3: Liegenschaftskarte