

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 94/23



Auszug aus dem
VERKEHRSWERTGUTACHTEN nach § 194 BauGB über den Verkehrswert das **gemischt genutzte Grundstück, Wohnhaus, Scheune, Nebengebäude** in **96117 Memmelsdorf, Mühlweg 4**

- AG / Grundbuch: Bamberg / Drosendorf
- Band / Blatt: - / 1579
- Objekt: Flurstück Nr. 62 zu 474 m²
- Baujahr: 18. Jh. Gestehung, ca. 1982 – 1984 Kernsanierung
- Objektart: Wohnhaus
 - ca. 137 m² Wfl.
- Objektart: Scheune
 - ca. 400 m² Nfl.
- Objektart: Nebengebäude
 - ca. 52 m² Wfl.

Verkehrswert am 14.01.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) 225.000,00 €

Lage und Beschreibung des Grundstücks

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberfranken
Landkreis:	Bamberg
Gemeinde:	Memmelsdorf
Gemeindeteil:	Drosendorf
Einwohner ca.:	8.822 (31. Dez. 2023)
Entfernung Zentrum:	ca. 2,1 km – Rathaus
Entfernung Bundesstraße:	ca. 8,3 km – B4
Entfernung Autobahn:	ca. 4,6 km – A73 Anschlussstelle Memmelsdorf
Entfernung Bahnhof:	ca. 8,2 km - Bahnhof Bamberg
Entfernung Flughafen:	ca. 77 km – Nürnberg Albrecht Dürer
öffentliche Verkehrsmittel:	ca. 0,5 km - Bushaltepunkt, Drosendorf
Nahversorger:	in mittelbarer Nähe
Apotheken:	in mittelbarer Nähe
Ärzte:	in mittelbarer Nähe
Krankenhaus:	ca. 13 km entfernt – Klinikum Bamberg
Kindergarten:	ca. 0,3 km entfernt
Schulen:	ca. 0,6 km entfernt – Schulhaus Drosendorf, weiterführende Schulen in Bamberg
Bebauung im Umfeld:	Dörfliche Bebauung
Flurstück Nr.:	62
Grundstücksgröße:	474 m ²
Grundstücksform:	annähernd rechteckig
Straßenfront:	ca. 18 m Mühlweg
Mittlere Tiefe:	ca. 19 m Nord-/Südachse
Mittlere Breite:	ca. 25 m Ost-/Westachse
Topographie:	eben
Grenzverhältnisse:	Norden bebautes Nachbargrundstück Osten öffentlicher Raum, Mühlweg Süden bebautes Nachbargrundstück Westen bebaute Nachbargrundstücke
Einfriedung:	Norden Grenzbebauung, Mauerwerkscheibe Osten Holzzaun Süden Grenzbebauung Westen Grenzbebauung
Erschließung:	vom Mühlweg
Bebauung:	Wohnhaus, Scheune, Nebengebäude
Freiflächen:	Betonstein, Grünfläche, Busch-/Pflanzwerk

Das Grundstück befindet sich in Memmelsdorf im Gemeindeteil Drosendorf und stellt sich soweit von außen erkennbar, im Zustand der Zweckmäßigkeit bzw. im Tenor zum natürlichen Bewuchs dar.

Beschreibung der Gebäude

Wohnhaus

Baujahr:	ca. 18. Jh. Gesteuerung ca. 1982 – 1984 Kernsanierung
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Fachwerk, verputzt/gestrichen
Dachform:	Satteldach
Eindeckung:	Ziegel
Aufbau:	Erdgeschoss Dachgeschoss
Beheizung:	Öl-Zentralheizung
Erschließung:	vom Mühlweg

Das Gebäude stellt sich soweit von außen erkennbar, im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Erdgeschoss

Gemäß Planunterlagen besteht das Erdgeschoss aus folgenden Räumlichkeiten:

Diele
Wirtschaftsraum
Heizraum
Gäste WC
Küche
Stube

Dachgeschoss

Gemäß Planunterlagen besteht das Dachgeschoss aus folgenden Räumlichkeiten:

Flur
Kind
Kind
Schlafzimmer
Bad/WC

Zum Zustand des Wohnhauses kann keine Aussage getroffen werden.

Scheune

Baujahr:	-
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Fachwerk, verputzt/gestrichen
Dachform:	Satteldach
Eindeckung:	Pfannen
Aufbau:	Teilunterkellerung Erdgeschoss Obergeschoss Dachgeschoss
Erschließung:	vom Mühlweg

Das Gebäude stellt sich soweit von außen erkennbar, im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Teilunterkellerung

Gemäß Planunterlagen besteht die Teilunterkellerung aus folgenden Räumlichkeiten:

Eiskeller
Gewölbekeller

Erdgeschoss

Gemäß Planunterlagen besteht das Erdgeschoss aus folgenden Räumlichkeiten:

Scheune
Werkstatt
Öltank

Obergeschoss

Gemäß Planunterlagen besteht das Obergeschoss aus folgenden Räumlichkeiten:

Scheune

Dachgeschoss

Zum Dachgeschoss liegen keine Planunterlagen vor-

Zum Zustand der Scheune kann keine Aussage getroffen werden.

Nebengebäude

Baujahr:	-
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	verputzt/gestrichen
Dachform:	Pultdach
Eindeckung:	Pfannen
Aufbau:	Erdgeschoss Obergeschoss
Erschließung:	vom Mühlweg

Das Gebäude stellt sich soweit von außen erkennbar, im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Erdgeschoss

Gemäß Planunterlagen besteht das Erdgeschoss aus folgenden Räumlichkeiten:

Apartment
Bad/WC

Obergeschoss

Gemäß Planunterlagen besteht das Obergeschoss aus folgenden Räumlichkeiten:

Apartment

Zum Zustand des Nebengebäudes kann keine Aussage getroffen werden.

Wohn-/ Nutzfläche

Wohnhaus	
Erdgeschoss	78,00 m ²
Dachgeschoss	59,00 m ²
Wohnfläche	137,00 m ²
Wohnfläche gerundet	137,00 m²

Scheune	
Keller	27,00 m ²
Erdgeschoss	136,00 m ²
Obergeschoss	136,00 m ²
Dachgeschoss	101,00 m ²
Nutzfläche	400,00 m ²
Nutzfläche gerundet	400,00 m²

Nebengebäude	
Erdgeschoss	26,00 m ²
Obergeschoss	26,00 m ²
Wohnfläche	52,00 m ²
Wohnfläche gerundet	52,00 m²

Besondere Sachverhalte

Objekt- / Planunterlagen

Von der Gemeinde Memmelsdorf wurde mit e-mail vom 23.12.2025 mitgeteilt, dass keine Objekt- / Planunterlagen vorliegen.

Von der Schuldnerschaft wurden keine Informationen / Daten übermittelt.

Vom Gläubiger 2 wurden mit Schreiben vom 11.12.2024 folgende Unterlagen übersandt:

- Flächenaufstellung
- Expose
- Grundrisse

Die Grundrisspläne stellen sich als Skizzen, nicht im Maßstab und teilvermasst dar. Zu den Flächenberechnungen werden die dargestellten Maßangaben zu Grunde gelegt.

Bauliche Gestehung / Veränderungen

Gemäß des vom Gläubiger 2 übermittelten Expose stellen sich die Gestehung / Veränderungen wie folgend dar:

Wohnhaus	ca. 18. Jh. ca. 1982 - 1984	Gestehung Kernsanierung
Scheune		keine Informationen
Nebengebäude		keine Informationen

Denkmalschutz

Das Anwesen (Bauernhaus, Wohnstallhaus) ist in der Denkmalliste für Bau-/Bodendenkmäler des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen.

Entsprechend des gegebenen Denkmalschutzes ist das Gebäude einer ewigen Nutzung unterworfen, so wie mit diversen Handicaps wie z.B. eingeschränktes Handling, behördliche Auflagen zu Um- und Ausbauten usw. behaftet, welche entsprechend bei der Wertfindung zu berücksichtigen sind

Zur Praktikabilität werden die Nebengebäude zur Berechnung den Ansätzen des Denkmalschutzes unterworfen.

Gewerklicher Zustand

Im Rahmen der Ortbegehung, wurde von der Nachbarschaft, welche zum Ortsterin dazukam, darüber informiert, dass seit einem längeren Zeitraum keine Arbeiten am Objekt mehr zur Umsetzung gebracht wurden und dass sich das Objekt in einem maroden Zustand darstellt.

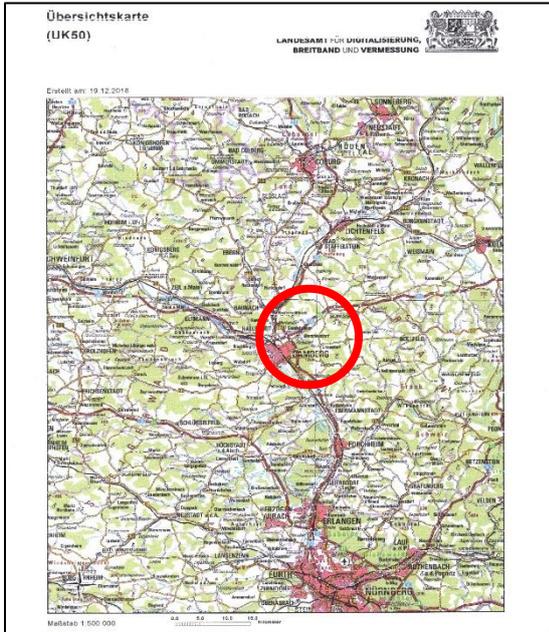
Vom Sachverständigen konnten diese Informationen nicht überprüft werden.

Entsprechend des äußeren Eindrucks und der vorliegenden Informationen, wird zur Wertfindung davon ausgegangen, dass sich das Objekt in einem minderen Zustand darstellt.

Zubehör

Zu möglichen Zubehör kann keine Aussage getroffen werden.

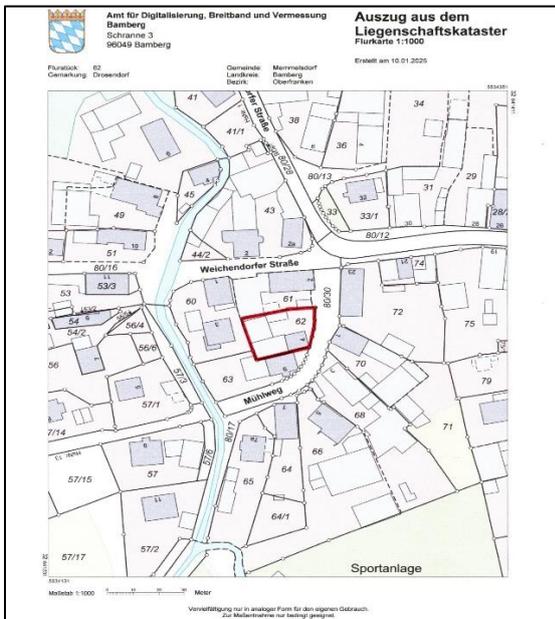
Makrolage



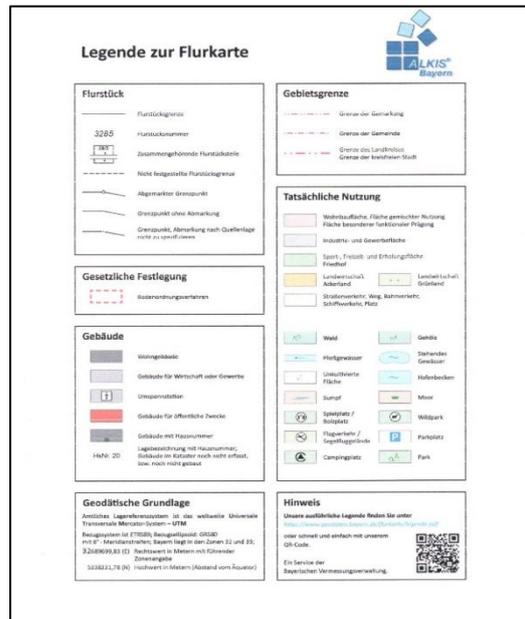
Mikrolage



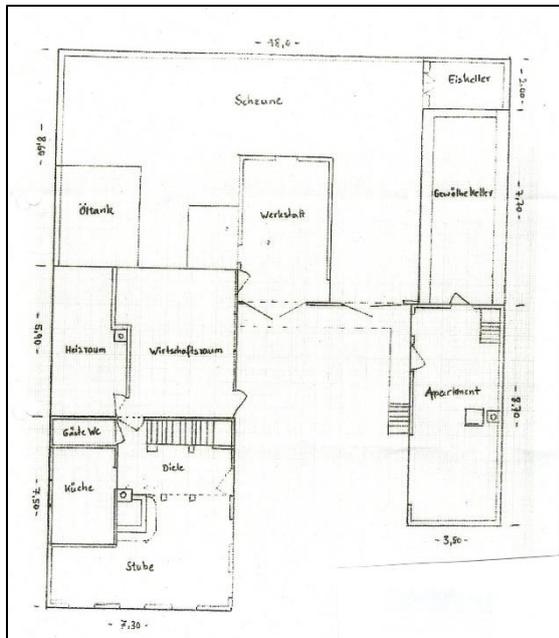
Lageplan



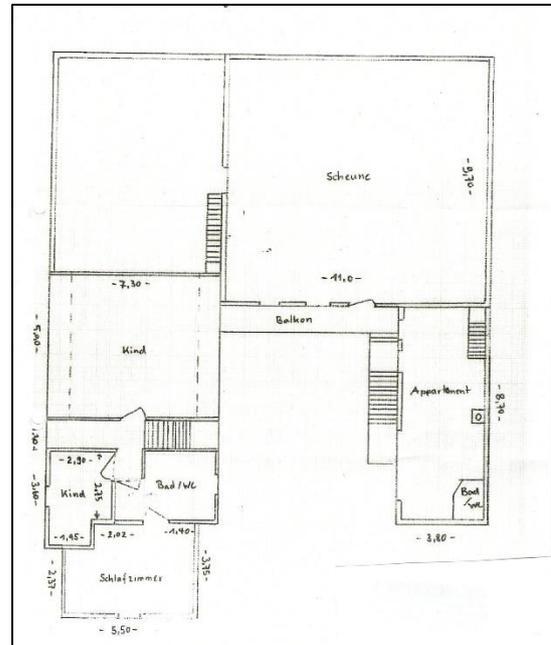
Legende



Skizze - Grundrisse – Erdgeschoss



Skizze - Grundrisse - Obergeschoss



Mühlweg



Ansicht - Osten



Wohnhaus – Ansicht – Süden



Scheune – Ansicht - Westen