



Zusammenfassung des VERKEHRS-/MARKTWERTGUTACHTENS nach § 194 BauGB



Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens stellt einen stark verkürzten Auszug aus dem Gutachten dar und dient lediglich der Kurzinformation. Der Sachverständige ist nicht berechtigt Auskünfte zum Verfahren und/oder dem Objekt zu erteilen. Das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden. Eine Haftung gegenüber Dritten auf Grundlage dieser Zusammenfassung wird ausgeschlossen.

96132 Schlüsselfeld, Ortsteil Aschbach, Kirchgasse 5	
Grundbuch / Gemarkung	Amtsgericht Bamberg / Aschbach
Blatt	1209
Flurstück Nr. / Größe des Grundstücks ca.	49 / 233 m ²
Objektart	Einfamilienhaus mit integrierter Garage
ursprüngliches Baujahr ca.	nicht bekannt
Garagenaufstockung zu Wohnzwecken ca.	1967
Umbau/Ausbau des Dachstuhls ca.	1971
Nutzfläche ca.	31 m ²
Wohnfläche ca.	131 m ²
Verkehrswert am 06.02.2026 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	140.000,00 €



Lage und Beschreibung des Grundstücks

Das Grundstück liegt im ca. 4 km entfernten nordwestlichen Stadtteil Aschbach. Im Stadtteil Aschbach, an der Staatsstraße 2260 gelegen, befindet sich ein Gewerbegebiet, in dem zwei Fahrzeughersteller und einer der bedeutendsten Heimtextilien-Hersteller Europas angesiedelt sind. Weiterhin befinden sich hier der katholische Kindergarten St. Marien und die Pfarrkirchen St. Marien und St. Laurentius. Geschäfte und Dienstleister des täglichen Bedarfs sowie Schulen sind überwiegend fahrtechnisch zu erreichen. Die nächste Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist die Haltestelle „Aschbach“ der Buslinien 144 (Scheinfeld - Birkach - Schlüsselfeld - Burghaslach), 991 (Bamberg-Ebrach-Schlüsselfeld) und 992 (Buchfeld-Schlüsselfeld-Ebrach), welche 2 Minuten fußläufig entfernt liegt. Das Grundstück liegt an der Kirchgasse, einer wenig befahrenen Anliegerstraße, circa zentral im Altbereich des Stadtteils positioniert. Die Umgebungsbebauung stellt sich überwiegend dicht und inhomogen mit Ein- und Zweifamilienhäusern, (ehemaligen) Hofgrundstücken sowie gewerblich genutzten Gebäuden bebaut dar. Gegenüberliegend des Bewertungsgrundstückes befindet sich die evangelische St. Laurentius-Kirche.

Auf dem Grundstück wurde im nordwestlichen Grundstücksbereich - in Grenzbebauung zur nordwestlichen Straße sowie zu den westlichen Nachbargrundstücken - ein Wohnhaus mit integrierter Garage (ehem. Doppelgarage) errichtet. An der südöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein massiv ausgeführter Schuppen. Das Grundstück wird im Nordosten von der Kirchgasse aus über ein Gartentor in Metallkonstruktion mit einem offenen Rundbogen ausgeführt begangen. Der nachfolgende Außenbereich ist vollständig in Verbundsteinen versiegelt. Die weitere Abgrenzung entlang der Kirchgasse erfolgt über die Grenzbebauung des Baukörpers und einen Metallzaun mit Hecke. Entlang der nordöstlichen Grundstücksecke befindet sich eine Hecke. Das Grundstück ist hier über diese abgegrenzt. Rechtsseitig des Eingangstores sind an der Fassade ein Briefkasten und eine Klingelanlage mit Gegensprechfunktion montiert. An der Nordostfassade des Wohnhauses befindet sich eine Art offener Laubengang, der durch das Obergeschoss überdacht ist. Von diesem Bereich im Nordosten wird offen der südliche Grundstücksbereich begangen. Das Grundstück ist hier überwiegend mit Rasen begrünt. Umlaufend ist eine Zuwegung, in Verbundsteinen ausgeführt, vorhanden. In der südöstlichen Grundstücksecke befindet sich ein alter massiv ausgeführter Schuppen mit Pultdach, Eindeckung in Welleternit. Der Schuppen wird vom Außenbereich aus über eine einfache Holztür begangen. Die Fassaden sind grob verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über einfache Holzfenster, einfach verglast, soweit von außen erkennbar. Die Abgrenzung zum südöstlichen Nachbargrundstück erfolgt vollständig über die Grenzbebauung des Nachbargebäudes und des Gartenhauses. Die Abgrenzung zum südwestlichen Nachbargrundstück erfolgt über die Grenzbebauung des Baukörpers und eine ca. 1,20 m hohe Mauer mit vollständiger Rankbepflanzung.

Gesamteinschätzung der Lage und des Grundstücks:

Das Grundstück liegt in peripherer Lage von Schlüsselfeld im Stadtteil Aschbach. Die Wohnlage ist als mittel zu bezeichnen. Das Grundstück stellt sich in einem zweckmäßigen Gesamtzustand dar. Es liegt ein Reparatur- und Instandhaltungstau vor.

Beschreibung des Gebäudes

Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise, nicht unterkellert, mit Erd- und Obergeschoss, überwiegend ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden, mit Satteldach, Eindeckung in Pfannen, errichtet. Der Nordostgiebel ist bis zum Dachgeschoss verputzt und gestrichen.



Im Dachgeschoss ist der Nordostgiebel mit Faserzementplatten verkleidet. An der Südostfassade ist im Obergeschoss eine Satellitenschüssel angebracht. Die Nordwestfassade ist zur Hälfte verputzt und gestrichen, ansonsten im Obergeschossbereich des Balkons mit Faserzementplatten verkleidet.

Wohnbereich

Der Wohnbereich des Wohnhauses wird an dem Nordostgiebel - im Bereich des Laubenganges - über eine Hauseingangstür, Zarge in Kunststoff, Blatt in Kunststoff mit Isolierglaseinlage, begangen.

Die vertikale Erschließung erfolgt vom Erd- zum Obergeschoss über einen Treppenlauf, massiv ausgeführt, die Trittstufen sind in Terrazzo ausgeführt, die Setzstufen sind mit Naturstein belegt, linksseitig befindet sich ein Handlauf in Holz. Das Dachgeschoss wird vom Obergeschoss aus über einen Treppenlauf in Holz, die Trittstufen sind in Holz ausgeführt, keine Setzstufen, rechtsseitig befindet sich ein Geländer in Metallkonstruktion, begangen.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich ein Flur, eine Küche und ein Esszimmer. Der Zugang erfolgt über Türen, Zarge und Blatt in Holz, einmal ohne Blatt. Die Fußböden sind überwiegend mit Steinzeug, teilweise mit Holz belegt. Die Wände sind tapeziert und gestrichen. Die Decken sind verputzt und gestrichen und tapeziert und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über die Hauseingangstür und über ein- und zweiflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster mit mechanischer Außenjalousie. Die Beheizung erfolgt über an der Wand montierte Elektro-Radiatoren.

Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich ein Flur, eine Loggia, ein Bad, ein Wohnzimmer mit Balkon und zwei Schlafzimmer. Der Zugang erfolgt über Türen, jeweils Zarge und Blatt in Holz. Die Fußböden sind mit Textilbelag, Holz und im Bad mit Steinzeug belegt. Die Wände sind überwiegend tapeziert und gestrichen, teilweise mit Holz verkleidet, im Bad bis auf eine Höhe von ca. 1,30 m mit Steinzeug belegt, darüber verputzt und gestrichen. Die Decken sind tapeziert und gestrichen sowie mit Holz verkleidet. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein Glasbausteinfeld, mehrere einflügelige Holzfenster, Holz-Verbundglas und über ein- und zweiflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster, jeweils mit mechanischer Außenjalousie. Die Beheizung erfolgt über an der Wand montierte Elektro-Radiatoren. An Sanitärgegenständen sind ein Stand-WC, ein Einzelwaschbecken und eine Badewanne vorhanden.

Dachgeschoss (ausgebaut)

Im Dachgeschoss befinden sich ein großer Wohnraum, ein Bad und ein weiteres Zimmer (keine Zugänglichkeit). Der Zugang erfolgt über Türen, Zarge in Holz, Blatt in Holz mit Glaseinlage. Die Fußböden sind mit Textilbelag und im Bad mit Steinzeug belegt. Die Wände im Wohnraum sind verputzt und gestrichen, mit Holz belegt und tapeziert. Die Wände im Bad sind tapeziert und gestrichen und raumhoch mit Steinzeug belegt, jeweils ca. zur Hälfte. Die Drempe im Wohnraum sind tapeziert. Die Decke ist mit Holz verkleidet. Der Drempe im Bad ist jeweils zur Hälfte tapeziert und gestrichen und mit Steinzeug belegt. Die Schräge ist mit Art Polystyrolhartschaumplatten verkleidet. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über Dachflächenfenster, Kunststoff-Isolierglas, und zwei einflügelige Holz-Verbundglasfenster, jeweils mit mechanischer Außenjalousie. Die Beheizung erfolgt im Wohnraum über zwei an die Wand montierte Elektro-Radiatoren. An Sanitärgegenständen sind ein Stand-WC, ein Einzelwaschbecken und eine Dusche vorhanden. Weiter befindet sich hier ein Waschmaschinenanschluss.



Spitzboden

Wird vom Wohnraum im Dachgeschoss aus über eine kleine Deckenluke im Deckenbereich begangen. Eine Zugänglichkeit war nicht möglich.

Nutzbereich

Erdgeschoss (ehemals Doppelgarage)

Der Nutzbereich besteht aus einem kleinen Hausanschlussraum, einer Art Speis und einer Garage. Der Hausanschlussraum wird vom Flur im Wohnbereich aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist in Beton ausgeführt. Die Wände sind verputzt. Die Decke ist verputzt. Die Haustechnik und Elektrik sind auf Putz verlegt. Hier befindet sich der Hauptwasseranschluss mit Wasseruhr und Filter. Weiterhin befindet sich hier eine elektrische Warmwassertherme mit einem Boiler mit einem Fassungsvermögen von ca. 100 l. Der Raum Speis wird am Nordostgiebel vom Außenbereich aus - von dem Art Laubengang - über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein einflügeliges kleines Kunststoff-Isolierglasfenster und die Eingangstür. Die Elektrik ist auf Putz verlegt. Hier befinden sich die Panzersicherung, ein Sicherungskasten mit Stromzähler, ein weiterer zwischengeschalteter Sicherungskasten sowie der Wechselrichter der Photovoltaikanlage. Weiterhin sind hier der Hauptanschluss für Telekommunikation und ein Wasseranschluss vorhanden. Die Garage wird im Nordwesten des Wohnhauses von der Kirchgasse aus über zwei mechanische Sektionaltore in Metall-Kunststoffkonstruktion begangen. Der Fußboden ist in Magerbeton ausgeführt. Die Wände sind in Mauerwerk ausgeführt und verputzt und gestrichen. Die Decke ist mit Polystyrolhartschaumplatten verkleidet.

Gesamteindruck des Wohnhauses mit integrierter Garage:

Das Wohnhaus macht einen überwiegend einfachen, veralteten und stark vernachlässigten, teilweise vermüllten und ungepflegten Gesamteindruck. An nahezu sämtlichen Gewerken wie Fußböden, Wänden und Decken sind Abnutzungserscheinungen und Gebrauchsspuren sowie zum Teil Mängel und Schäden vorhanden. Es sind teilweise Fertigstellungsarbeiten durchzuführen. Es liegt demnach insgesamt ein erheblicher Reparatur- und Instandhaltungsstau vor. Außerdem entspricht das Wohnhaus nicht den heutigen Ansprüchen an modernes Wohnen. Zur Herstellung einer zeitgemäßen wohnwirtschaftlichen Nutzung des Wohnhauses, sind somit diverse kostenaufwendige Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen notwendig.

Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit

Marktgängigkeit

Eine Marktgängigkeit ist unter Berücksichtigung der Objektart, der Lage, dem Baujahr, der Objektgröße und insbesondere des Gesamtzustandes als eher schwach anzusehen. Im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung besteht unter Berücksichtigung der aktuell eher zurückhaltenden immobilienwirtschaftlichen Nachfragesituation, eine allenfalls mäßige bis durchschnittliche Nachfrage.

Drittverwendungsmöglichkeit

Das Wohnhaus dient vorwiegend dem Zweck des Wohnens. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist eventuell im Rahmen einer untergeordneten Büronutzung durch Berufe z. B. im Bereich Marketing, Kommunikation, IT oder Design bzw. durch finanz- und steuerberatende Berufe, mit wenig Kundenverkehr vorstellbar. Für die in das Wohnhaus integrierte Garage ist eine Drittverwendungsfähigkeit ausgeschlossen, da eine andere Nutzung als für das Unterstellen von Fahrzeugen nicht gegeben bzw. erlaubt ist.



Flächenberechnung Dachgeschoss

Flächen im Dachgeschoss gelten nur als Aufenthaltsräume, wenn die Anforderungen der Bayerischen Bauordnung erfüllt sind. Gemäß BayBO (Bayerische Bauordnung) müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

1. Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m, im Dachgeschoss über der Hälfte ihrer Nutzfläche 2,20 m haben, wobei Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m außer Betracht bleiben. Das gilt nicht für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2.
2. Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Netto-Grundfläche des Raums einschließlich der Netto-Grundfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben.
3. Aufenthaltsräume, deren Nutzung eine Belichtung mit Tageslicht verbietet, sowie Verkaufsräume, Schank- und Speisegaststätten, ärztliche Behandlungs-, Sport-, Spiel-, Werk- und ähnliche Räume sind ohne Fenster zulässig.

Unter Berücksichtigung der Sichtung vor Ort, des im Dachgeschoss genommenen Kontrollmaßes mit einer lichten Höhe von 2,30 m sowie der vorliegenden Plan- und Berechnungsunterlagen, wird unterstellt, dass die vorgenannten Anforderungen ausreichend erfüllt sind. Demnach werden die Flächen im Dachgeschoss als Wohnfläche berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches ist für das Objekt ein „*Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil an den noch unverteiltern Gemeindebesitzungen*“ eingetragen. Von dem Grundbuchamt des Amtsgerichts Bamberg wurde mit Schreiben vom 20.08.2025 mitgeteilt, dass keine Informationen oder Unterlagen bezüglich des eingetragenen Gemeinderechtes vorliegen. Mit E-Mail der Stadt Schlüsselfeld vom 20.08.2025 wurde ebenfalls mitgeteilt, dass keine Informationen vorliegen. Demnach können von dem Sachverständigen über Art und Inhalt des eingetragenen Rechtes keine Angaben gemacht werden. Grundsätzlich wurden Gemeinderechte in der Vergangenheit mit der Zielsetzung einer besonderen Nutzung bzw. Fruchtziehung an gemeindlichen Ressourcen begründet. Im Gegenzug zu diesen wurden durch den Begünstigten Leistungen bzw. Dienste an den gemeindlichen Ressourcen erbracht. Die Rechtsgrundlage für die Ausübung von Gemeindennutzungsrechten findet sich in Art. 80 ff. der Bayerischen Gemeindeordnung. Es handelt sich somit nicht um dingliche privatrechtliche Verwertungsrechte gegenüber der Gemeinde, sondern um frühere Nutzungsbefugnisse öffentlich-rechtlicher Natur. Schon wegen dieses Rechtscharakters wäre die Grundbucheintragung eigentlich von Amts wegen zu löschen. Abgesehen davon sind derartige Rechte radiziert, d. h., untrennbar mit einer landwirtschaftlichen Haus- und Hofstelle verbunden und haben nur so lange Bestand, wie auf dem berechtigten Anwesen landwirtschaftliche Nutzung betrieben wurde. Schon aus diesem Grund spielen heute Gemeinderechte, wenn überhaupt, nur noch in ländlichen Gebieten eine Rolle. Auch wegen „Nichtausübung“ erlöschen Gemeinderechte kraft Gesetzes. Zum heutigen Zeitpunkt werden derartige Transfers quasi nicht mehr umgesetzt bzw. ist eine wirtschaftliche Relevanz nicht mehr gegeben, so dass derartige Rechte bei der Wertfindung keine weitere Berücksichtigung finden.



Reparatur- und Instandhaltungszustand

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass das gesamte Objekt einen stark vernachlässigten, teilweise vermüllten und stark ungepflegten Gesamteindruck macht. An vielen Gewerken sind Abnutzungserscheinungen vorhanden. Bei der nachfolgenden Beschreibung werden somit nicht sämtliche Schäden und Mängel separat aufgeführt, sondern ausschließlich die maßgeblichen Merkmale genannt.

Grundstück

- Im Bereich der Fassaden des Schuppens sind starke Rissbildungen vorhanden.

Gebäude

- An den Fassaden sind diverse Witterungs- und Alterungsspuren und Schäden, Putzschäden, Putzabplatzungen und Feuchtigkeitsschäden vorhanden.
- Erdgeschoss - Flur
Im Wandbereich - im Bereich des Treppenaufgangs - sind Beschädigungen vorhanden.
- Obergeschoss - Loggia
Die Fensterscheiben sind zersprungen. Im Außenwandbereich sind Feuchtigkeitsschäden erkennbar.
- Obergeschoss - Balkon
Im Bereich des zweiflügeligen Kunststoff-Isolierglasfenster sind von außen Restarbeiten auszuführen.
- Dachgeschoss - Bad
Die Glasscheibe der Zugangstür ist gesprungen.
- Dachgeschoss - Zimmer
Die Glasscheibe der Zugangstür ist gesprungen.

Für den vorhandenen Reparatur- und Instandhaltungszustand sowie die notwendigen Fertigstellungsarbeiten wird bei der weiteren Betrachtung ein pauschaler Kostenansatz in Höhe von geschätzt ca. 20.000,00 € berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Höhe des Ansatzes nicht zwingend den tatsächlichen Kosten entsprechen muss, da im Rahmen der Wertermittlung Kosten zur Mängelbeseitigung im Wesentlichen in der Höhe angesetzt werden, wie sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Zustandes bzw. des zeitlichen Status, bezogen auf die Restnutzungsdauer, erforderlich sind. Zudem ist zu berücksichtigen, in welcher Höhe diesen Mängeln aufgrund der Marktsituation im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ein Wert beigemessen wird.

Photovoltaikanlage

Bei dem Ortstermin wurde festgestellt, dass sich auf dem nach Süden ausgerichteten Satteldach insgesamt 18 Solarpaneele einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) befinden.

Von den Schuldnern wurde bei dem Ortstermin mitgeteilt, dass die PV-Anlage mit der Neueindeckung des Daches vor circa 10 Jahren installiert wurde. Hier besteht gemäß Angabe ein Einspeisevergütungsvertrag seit 2010. Von den Schuldnern/Eigentümern wurden - trotz entsprechender Aufforderung - weder Jahresabrechnungen noch Vertragsunterlagen der PV-Anlage übermittelt. Es liegen somit weder gesicherte Informationen zur Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage noch Unterlagen, wie Abrechnungen oder ein Einspeisevergütungsvertrag, vor.

Da weder ein Netzanschluss- bzw. Einspeisevergütungsvertrag noch die letzten Jahresabrechnungen vorliegen, sich die Angaben der Schuldner/Eigentümer zur Inbetriebnahme und Installation der PV-Anlage nicht plausibel darstellen, ist die PV-Anlage anhand von Erfahrungswerten zu schätzen. Aufgrund der Anzahl der installierten Solarpaneele sowie unter Berücksichtigung der Ausrichtung wird von einer durchschnittlich eingespeisten Jahresenergieleistung von geschätzt ca. 4.000 kWh ausgegangen. Hierbei wird eine Erzeugungsleistung von ca. 1.000 kWh pro Jahr pro kWp (ca. vier Solarmodule) unterstellt.

Auf Basis der vorgenannten Parameter wird die Photovoltaikanlage somit mit einem Wert von geschätzt ca. 4.000,00 € bei der Wertfindung berücksichtigt.

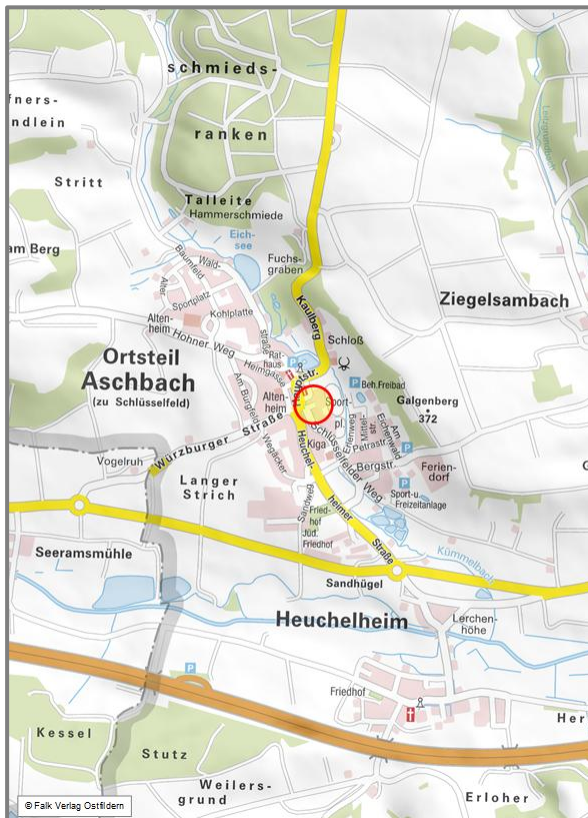


Zubehör

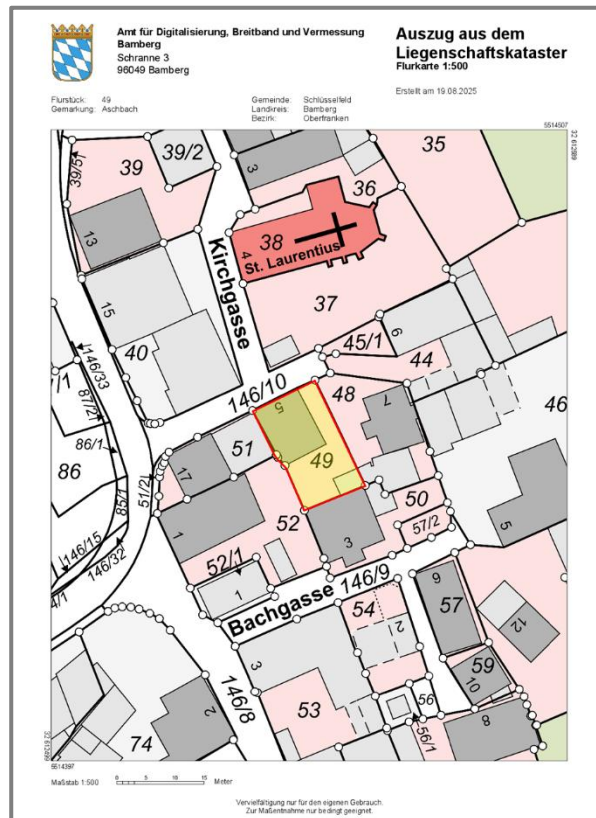
Das vermeintliche Zubehör, die im Erdgeschoss des Wohnhauses befindliche Küche, weist keinen Restwert auf.

Nutzung

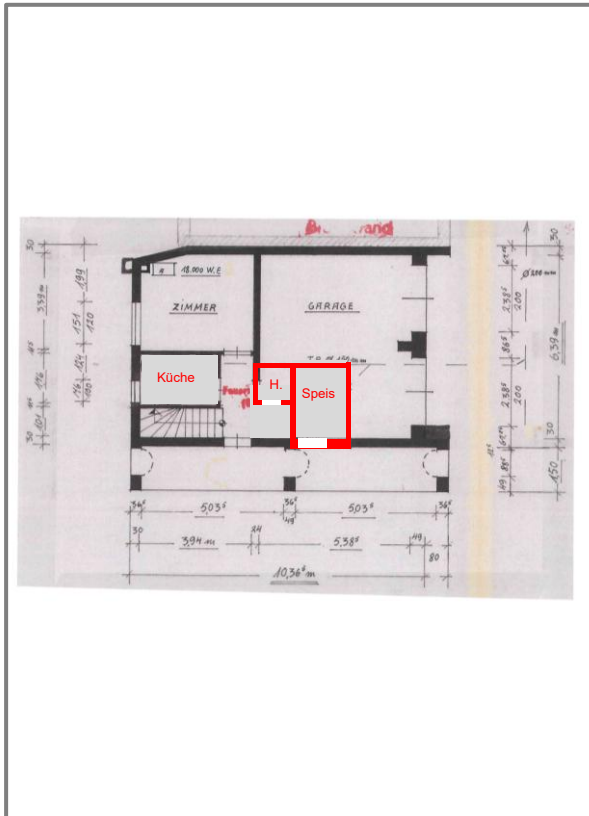
Das Objekt wird von den Schuldnern selbst genutzt.



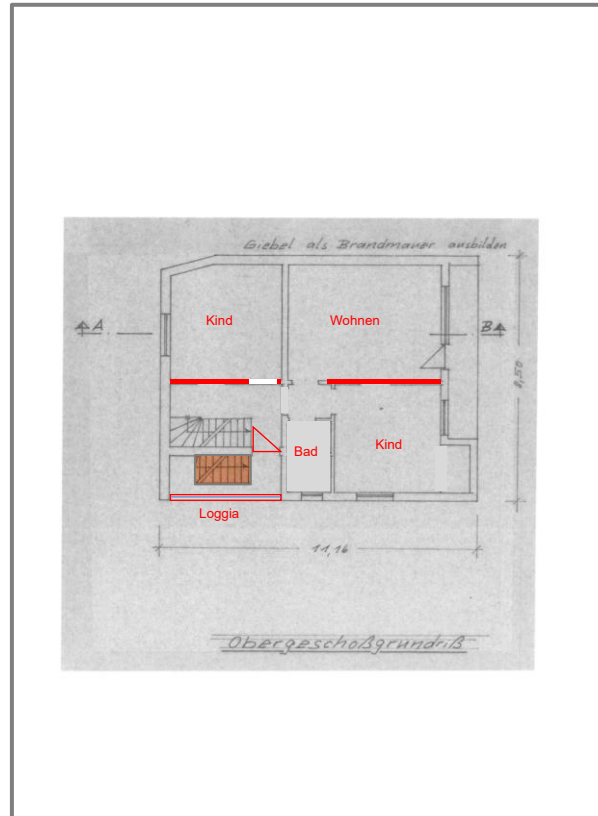
Stadtplankopie



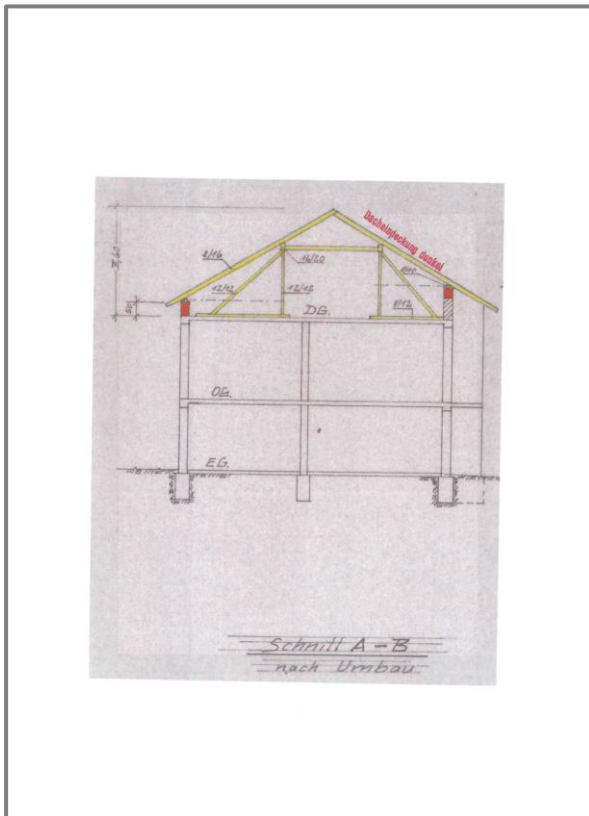
Flurkarte



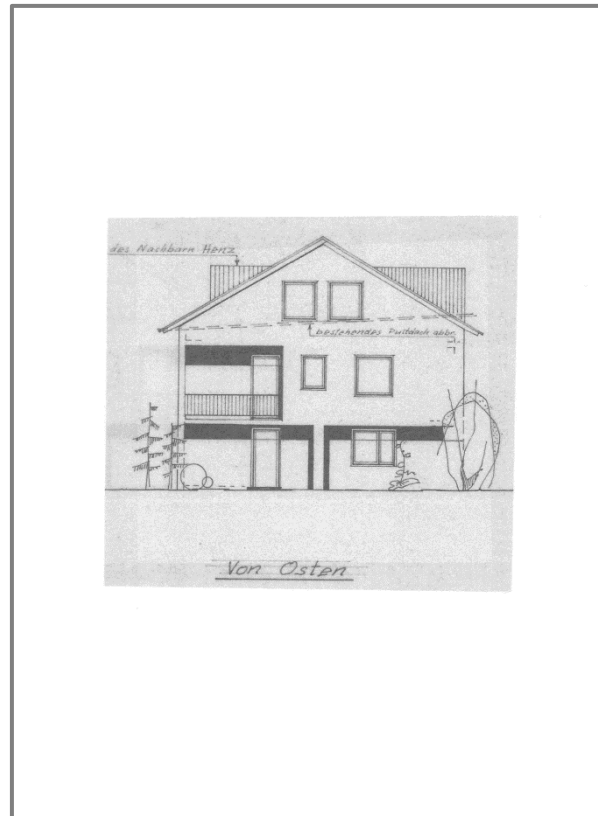
Wohnhaus - Grundrisssskizze Erdgeschoss



Wohnhaus - Grundrisssskizze Obergeschoss



Wohnhaus - Schnitt Umbau Dachstuhl (1971)



Wohnhaus - Ansicht von Osten (1971)



nordöstlicher Grundstücksbereich -
Blick auf den Laubengang an der
Nordostfassade Richtung Norden



südöstlicher Grundstücksbereich - Blick Richtung Süden



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Südosten