



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: AZ 252018

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

Grundstück Flurnummer 4085/31 Gemarkung Bamberg
bebaut mit

**Doppelhaushälfte mit Garage
Hans-Wölfel-Straße 23
96049 Bamberg**



Verkehrswert zum Stichtag 20.03.2025

436.000 €

1. LAGE UND STANDORTANGABEN

Makrolage

Die Stadt Bamberg, rund 75.000 Einwohner, ist eine kreisfreie Stadt. Sie wird umgeben von dem gleichnamigen Landkreis. Bamberg liegt i. M. 262 m über dem Meeresspiegel (NHN).

Bamberg ist mit einem Binnenhafen am Main-Donau-Kanal (Regnitz), zwei Autobahnen (A 70/E 48 und A 73) und einem Bahnhof ins Verkehrsnetz eingebunden. Außerdem verfügt die Stadt über einen Sonderlandeplatz für Flugzeuge (ICAO-Code: EDQA). Zum 1. Januar 2010 trat die Stadt dem Verkehrsverbund Großraum Nürnberg bei.

Bamberg besitzt einen Bahnhof und ist Ausgangspunkt von Regionalexpress- und Regionalbahnlinien nach:

- Erlangen – Nürnberg
- Lichtenfels – Hof/Bayreuth – Nürnberg
- Lichtenfels – Coburg – Sonneberg
- Lichtenfels – Kronach – Saalfeld (Saale)
- Coburg – Erfurt
- Schweinfurt – Würzburg – Frankfurt am Main
- Breitengüßbach – Ebern
(diese Strecke wird bis Breitengüßbach von DB Regio und von Agilis befahren. Von Breitengüßbach bis Ebern bedient sie ausschließlich Agilis im Stundentakt.)

Busverbindungen bestehen nach Coburg, Bayreuth, Ebrach, Eltmann, Gerolzhofen und Schlüsselfeld.

Ab Bamberg ist der Main stromabwärts schiffbar, hier beginnt auch der Rhein-Main-Donau-Kanal, der von Bamberg über Erlangen nach Nürnberg und von dort nach Regensburg führt.

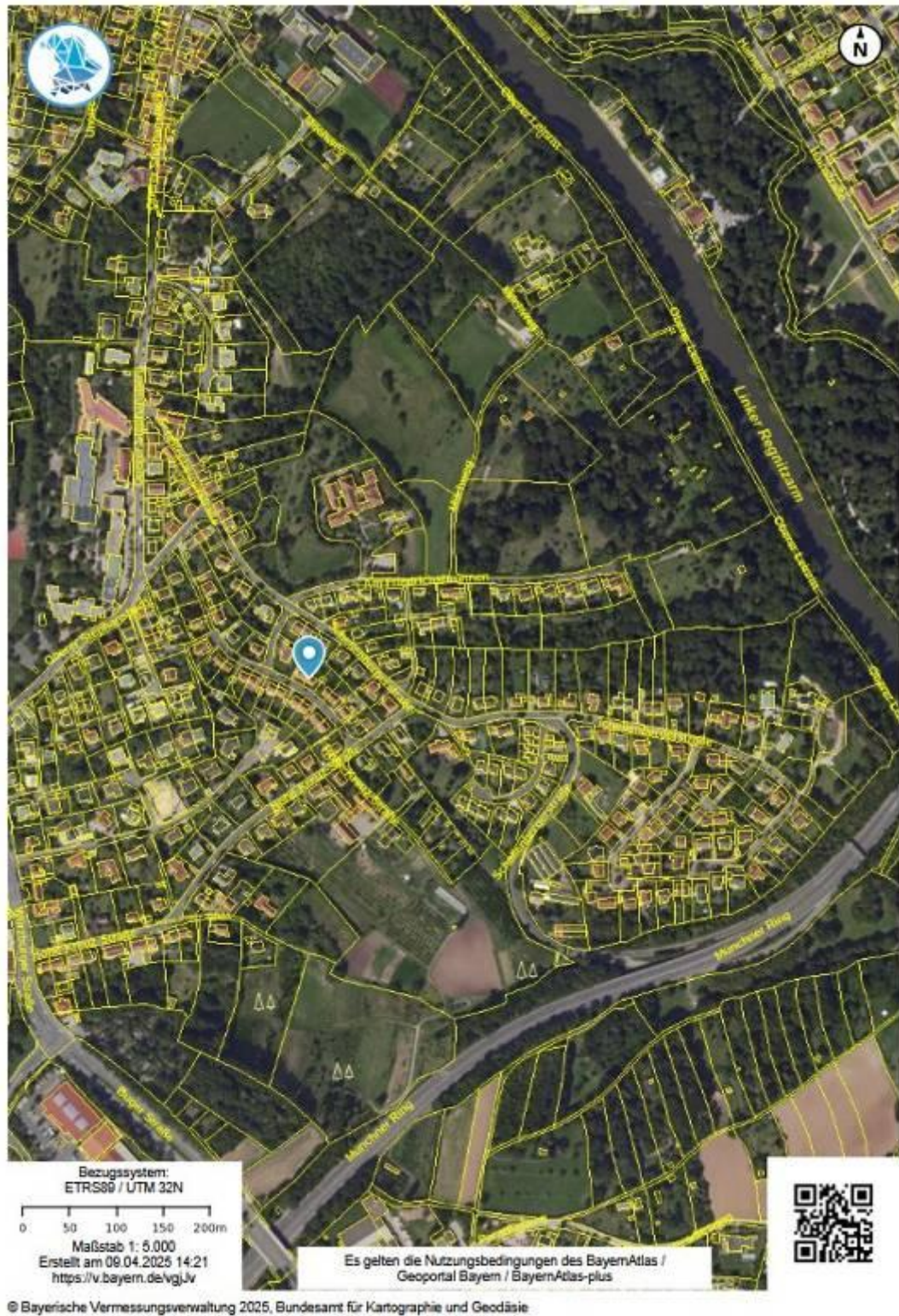
Bamberg besitzt alle medizinischen Einrichtungen, so Ärzte, Fachärzte, Apotheken und ein zentrales Krankenhaus.

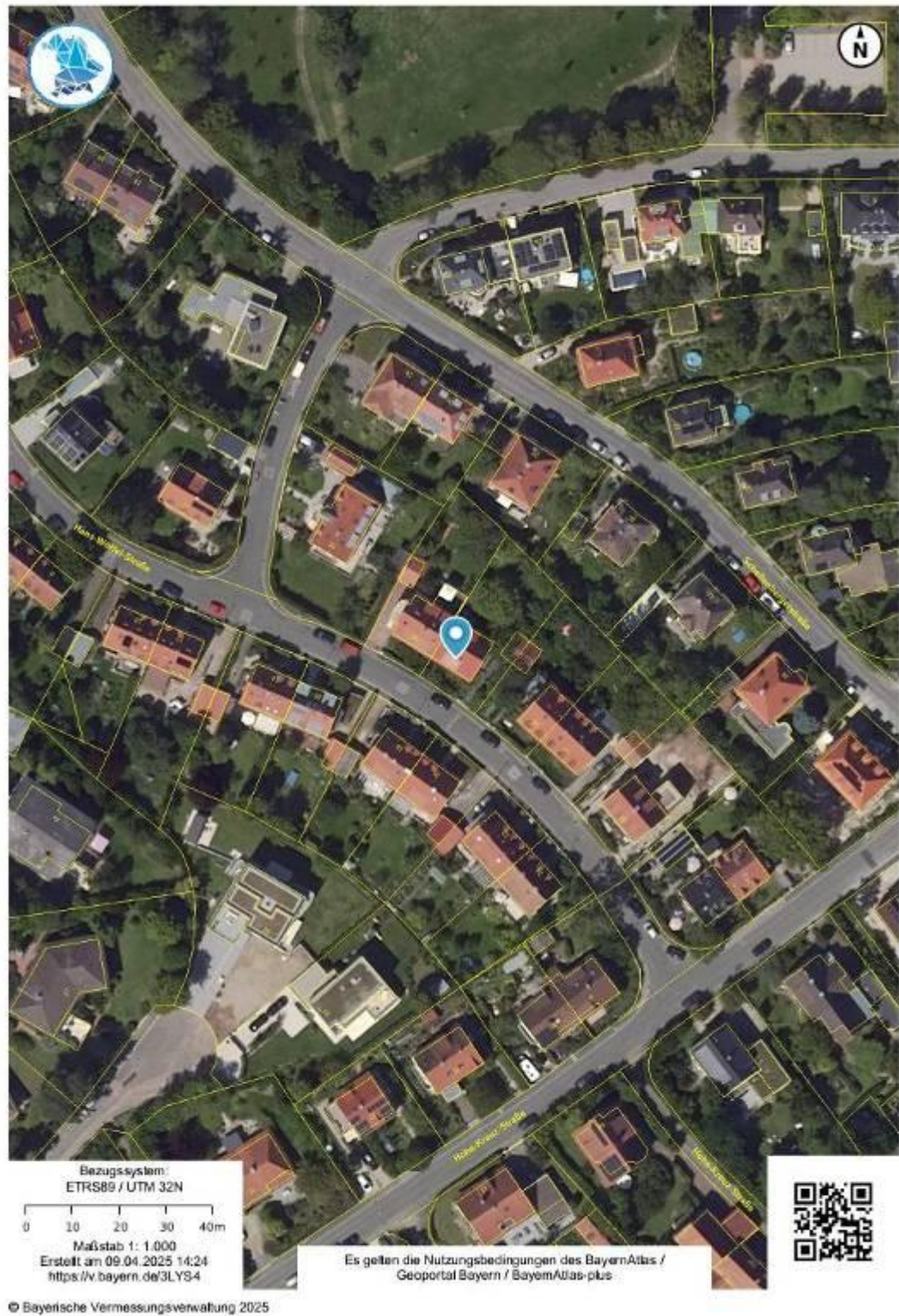
In der Stadt Bamberg existieren zahlreiche Grund- und Hauptschulen, Realschulen, Gymnasien, Wirtschaftsgymnasium, Wirtschaftsfachschule und Fachakademie für Sozialpädagogik sowie eine Universität.

Das wirtschaftliche Gefüge der Stadt Bamberg wird durch zahlreiche mittlere und große Industriebetriebe geprägt, sowie durch zahlreiche Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen, Einzelhandelsgeschäfte, Supermärkte etc. Bamberg besitzt ein gewisses wirtschaftliches Zentrum im Übergangsbereich der Regionen Ober-, Unter- und Mittelfranken.

Ein bedeutender Wirtschaftsfaktor von Bamberg ist der Fremdenverkehr.







Mikrolage

Das Grundstück liegt südlich der Innenstadt, am Rand des sogenannten Babenberger Viertel. In der unmittelbaren Umgebung gibt es hauptsächlich eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss als freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser. Die Gebäudesubstanz ist in der Regel älter und wurde teilweise bereits saniert.

Es handelt sich um ein Grundstück in ruhiger Lage in einem Wohngebiet.

Bezüglich der Marktsituation ist die Nachfrage nach dergleichen Grundstücken insgesamt wie folgt einzuschätzen:

„h o c h“

In relativer Nähe befindet sich das Klinikum Bamberg und verkehrstechnisch stellt der „Münchner Ring“ eine sehr gute Anbindung dar.

Insgesamt sind die Standortbedingungen von Bamberg, bezogen auf die nachstehende Bewertung wie folgt zu bezeichnen:

„g u t b i s s e h r g u t“

Grundstückform und Topografie

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Zuschnitt und ist im Mittel ca. 15 m breit und 32 m tief. Der östliche Bereich des Grundstücks liegt fast ein Geschoss tiefer als der südwestliche Grundstücksbereich, wo das Gebäude steht.

2. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Grundbuch

Amtsgericht Bamberg

Grundbuch von Bamberg

Band 898, Blatt 34621

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Fläche
Bamberg	4085/31	Gebäude- und Freifläche	Hans-Wölfel-Straße 23	536 m²

Abteilung II:

Keine wertrelevanten Sachverhalte.

Bauordnungsrecht

Aufgrund der vorgelegten Baupläne und Unterlagen wird davon ausgegangen, dass die Gebäude legal errichtet worden sind.

Der Gebietsausweis des Bodenrichtwertes erfolgt für Wohnbebauung. Die vorhandene Bebauung entspricht den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Erschließung und abgabenrechtliche Situation

Das Grundstück ist 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 Wertermittlungsstichtag noch öffentlich rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist den Ortsbereich, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, als Wohnbaufläche (W) aus.

Bebauungsplan

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bau-
linienplan Berg 124 A.



Denkmalschutz

Das Gebäude auf dem zu bewertenden Grundstück ist nicht als Einzeldenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz in der Denkmalschutzliste aufgeführt, es gibt auch keine Zugehörigkeit zu einem Ensemblebereich gemäß Art. 1 Abs. 3 Bayerisches Denkmalschutzgesetz.

Nutzung zum Wertermittlungstichtag

Das zu bewertende Gebäude ist zum Wertermittlungstichtag leerstehend.

¹ Auszug aus dem GIS der Stadt Bamberg

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach Auskunft des Stadtbauamtes Bamberg liegen für das zu bewertende Grundstück derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz (sogenanntes Altlastenkataster) vor. Von der Grundstückseigentümerseite wurden keine Informationen und Hinweise zu sanierungspflichtigen Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erteilt. Hinweise auf besondere Baugrundverhältnisse bzw. eine mögliche Bodenkontamination waren zum Ortstermin augenscheinlich nicht erkennbar. Es wurden keine Überprüfungsmaßnahmen von Grund und Boden sowie Überprüfungsmaßnahmen des baulichen Bestands bezüglich Altlasten, Schadstoffbelastungen, Verunreinigungen, Abgrabungen, Lagerungen, Auffüllungen, Parasiten, Kontaminationen, Gifte, etc. durchgeführt. Grundlage für die Wertermittlung ist dem zu Folge der Zustand eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

Überschwemmungsgefährdung

Lt. Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung befindet sich das zu bewertende Grundstück nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Immissionen

Das Grundstück befindet sich in einem älteren Wohngebiet. Die bauliche Umgebung ist vorherrschend von Wohnbebauung geprägt, bei der Erschließungsstraße handelt es sich um eine Wohngebietsstraße. Verkehrsimmissionen werden insgesamt als „gering“ beurteilt. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie- und Handwerksbetriebe, Gaststätte, etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

3. BAULICHE ANLAGEN

Bewertungsobjekt: Flurstück 4085/31 Gemarkung Bamberg

bebaut mit:
Doppelhaushälfte mit Garage
Hans-Wölfel-Straße 23
96049 Bamberg

Ortstermin: 20.03.2025

Teilnehmer: Fr. Hahner Christine, Antragstellerin
Hr. Schwarzmann, Unterzeichner SV

Allgemeine Angaben

Das zu bewertende Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebaut und liegt in einem Wohngebiet in Bamberg.



Die umliegende Bebauung besteht aus freistehenden Einfamilienhäusern und weiteren Doppelhäusern.



Die Lage wird als „*gut bis sehr gut*“ beurteilt. Die Erschließung erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche von Süden.

Das Grundstück ist eine leichte Hanglage, der im Norden liegende Garten ist fast ein Geschoss tiefer als die öffentliche Verkehrsfläche.



Im Bezug auf eine Bebaubarkeit ist die Hanglage jedoch nicht wertrelevant. Bei dem Gebäude handelt es sich um einen 1-geschossigen massiven Baukörper mit ausgebautem Satteldach und Unterkellerung.

Die Garage ist mit der Garage auf dem Nachbargrundstück verbunden, es handelt sich um einen Massivbau mit Satteldachkonstruktion.



Aufgrund der Größe ist die Garage nur eingeschränkt nutzbar.

Das Gebäude wurde 1954 fertig gestellt, das Dachgeschoss 1975 ausgebaut. Die Hofeinfahrt wurde 1975 befestigt und die Gartentreppe wurde 1984 errichtet. Das Dach wurde 2005 neu gedeckt.

Objektbeschreibung**Außenanlagen**

Die Zufahrt zur Garage ist mit einem Betonpflaster befestigt, der Zustand wird als „wenig gut“ beurteilt, es gibt Setzungen und die Fugen sind stark bemoost.



Der Zugang zur Hauseingangstür ist mit Natursteinplatten befestigt, die einzelnen Platten sind zum Teil verschoben und es gibt Setzungen. Die Fugen sind teilweise mehrere Zentimeter breit.



Auf der Gartenseite gibt es massive Setzungen, so dass kurzfristig Sanierungsarbeiten notwendig sind. Vor der Hauseingangstür gibt es eine Podest-Konstruktion mit 3 Stufen.



Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Zaunanlage vorhanden, diese besteht aus 2 gemauerten Pfeilern und einer sehr einfachen Zaunkonstruktion. Im Zufahrtsbereich ist ein 2-flügeliges Tor aus verzinktem Stahl vorhanden, die Betonbefestigung unter dem Tor ist durch Risse beschädigt.

Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Nordfassade gibt es eine kleine Rasenfläche mit Pflanzungen, im nördlichen Bereich des Grundstücks ist ebenfalls Rasenfläche vorhanden, sowie Baum- und Strauchbewuchs. Der Baum- und Strauchbewuchs wird als „nicht wertrelevant“ beurteilt, die Gartenanlage wird als „wenig bis durchschnittlich gepflegt“ beurteilt.

In der südwestlichen Grundstücksecke ist noch ein offener Verschlag aufgestellt. Bei der Verkehrswertberechnung werden für die Entsorgung 150,00 EUR wertmindernd berücksichtigt.



Unter dem Eingangspodest bei der Haustür befindet sich der Kellerzugang, hier ist ebenfalls Material für die Gartenarbeit, z. B. Rasenmäher, Sägen, etc. gelagert.



Die Podest-Konstruktion vor der Hauseingangstür besitzt eine Stahlbetondecke, diese ist in einem sehr schlechten baulichen Zustand, an der Unterseite ist die Armierung freiliegend und durch Korrosion stark beschädigt.



Der Unterzeichner geht davon aus, dass hier kurzfristig Sanierungsarbeiten notwendig werden, diese werden im Bezug auf das Podest und auch die Gehwegbefestigung auf pauschal 7.500,00 EUR geschätzt.

Dach und Fassade

Die massiven Außenwände sind verputzt und gestrichen, es sind Farb- und Putzabplatzungen an vereinzelt Stellen erkennbar.



Der Farbanstrich ist relativ stark verwittert. Die Holzfenster besitzen eine zweifach Verglasung, sie sind in einem schlechten baulichen Zustand, ein Austausch ist kurzfristig notwendig.







Der auskragende Balkon an der Ostseite ist an der Unterseite durch Feuchtigkeit beschädigt, vereinzelt liegt die Armierung frei und eine Sanierung ist notwendig bzw. wäre es sinnvoll den Balkon zurückzubauen.



Die Dachentwässerung ist aus Blech und in einem guten baulichen Zustand. Die Dacheindeckung ist aus Biberschwanzziegeln und genau wie die Blechverkleidung der Gauben in einem relativ guten Zustand.



Im Bezug auf den Wärmeschutz wird der Zustand als „wenig gut“ beurteilt.

Der Sockel ist aus Naturstein und in einem relativ guten Zustand. Die Kellerfenster sind in einem Zustand, der einen Austausch notwendig macht.

Garage

Die massiven Mauerwerkswände sind verputzt und gestrichen, die Dacheindeckung ist aus Biberschwanzziegeln und die Dachentwässerung aus Zinkblech.



Das Garagentor ist eine 2-flügelige Holzkonstruktion die in einem sehr schlechten baulichen Zustand ist. Der Fußboden ist mit Beton befestigt, es sind massive Risse vorhanden, der Boden hat sich scheinbar stark gesetzt.



Die Decke ist verputzt, es wurden Putzträgerplatten an die Holzkonstruktion befestigt. Der Innenputz ist nicht gestrichen. An der Rückseite der Garage gibt es massive Rissbildung.



Hinter der Garage ist ein sehr einfacher Holzbau als Gartenlager angebaut.



Der Holzbau ist in keinem guten baulichen Zustand, die Dachkonstruktion ist mit Biberschwanzziegeln gedeckt und durch Laub und Sträucher fast vollständig bedeckt. Der Zeitwert für den Anbau wird auf 200,00 EUR geschätzt.

Spitzboden

Der Zugang zum Spitzboden erfolgt über eine Stahl-Holz-Treppe.



Im Spitzboden gibt es ein sehr kleines Badezimmer, einen kleinen Raum sowie einen großen Raum, der an der östlichen Giebelseite liegt.



Die Ausstattung der Räume kann wie folgt beschrieben werden:

- Nadelholz-Fußboden; einfache Ausführung mit relativ breiten Fugen, lackiert
- einfache Innentüren mit Umfassungszargen und Röhrenspantürblätter; Echtholz-furnier; wenig guter Zustand
- Dachschrägen sind mit Nadelholzbrettern bekleidet; die dahinter liegende Dämmung ist ca. 50 Jahre alt und entspricht nicht den aktuellen Vorgaben, sie wird vom Unterzeichner als „nicht gut“ beurteilt
- Giebelverglasung ist aus Holz und in einem schlechten baulichen Zustand, ein Austausch ist notwendig
- der große Raum wird mit einem Nachtspeicherofen beheizt
- das Badezimmer ist eigentlich nur provisorisch eingerichtet, hier sind der Boden und die Wände gefliest



Dachgeschoss

Das Dachgeschoss wurde ursprünglich als getrennte Wohnung genutzt, es gibt 3 Zimmer sowie eine Küche und ein Badezimmer.





Die Ausstattung der Räume kann wie folgt beschrieben werden:

- einfacher Fußboden aus Nadelholzbrettern; Bodenbeläge fehlen
- Wände tapeziert; die Tapeten lösen sich vom Untergrund
- die Decken sind verputzt und gestrichen, vereinzelt gibt es Rissbildungen, in dem großen Schlafzimmer auch einen Feuchteschaden an der Decke
- sehr einfache Elektroinstallation, sie stammt aus dem Baujahr 1955
- Beheizung mittels Nachtspeicheröfen



- vereinzelt gibt es Risse im Bereich der Decken-Wandfugen



- das Badezimmer ist in einem Zustand der eine vollständige Erneuerung notwendig macht



- der Schallschutz zwischen dem Erdgeschoss und dem ausgebauten Dachgeschoss wird als „wenig gut“ beurteilt, es handelt sich um eine Holzbalken-Konstruktion

Erdgeschoss

Die Raumaufteilung im Erdgeschoss entspricht der Raumaufteilung im Dachgeschoss.

Die Ausstattung der Räume kann wie folgt beschrieben werden:

- Parkettböden in unterschiedlicher Ausführung und unterschiedlicher Qualität; der Unterzeichner geht davon aus, dass die Böden aufbereitet werden können



- Beheizung mittels Elektrospeicheröfen
- Wände tapeziert und gestrichen; Tapeten sind in einem Zustand, der einen Austausch notwendig macht
- Decken tapeziert und gestrichen
- einfache Innentüren, weiß lackiert mit Umfassungszargen
- einfache Elektroinstallation im Bezug auf die Anzahl von Schaltern und Steckdosen; Alter der Elektroinstallation nicht bekannt
- Rissbildungen im Bereich der Decken-Wand-Fugen
- das Badezimmer ist in einem Zustand, der eine vollständige Modernisierung notwendig macht



- im Wohnzimmer gibt es einen Kachelofen, dieser wird vom Flur aus bestückt; der Ofeneinsatz wurde 2011 erneuert

Kellergeschoss

Der Zugang zum Keller erfolgt über eine relativ schmale und steile Betontreppe aus dem Treppenraum. Von außen gibt es auf der Nordseite ebenfalls einen Zugang. Im Keller beträgt die lichte Raumhöhe ca. 2,00 m und es gibt eine ehemalige Waschküche sowie Lagerräume.



Im Gebäude gibt es einen Gasanschluss, jedoch keine Gastherme. Die Haustechnikleitungen sind sichtbar verlegt. In den Räumen gibt es in der Regel einen Lichtschalter, eine einfache Beleuchtung sowie mehrere Steckdosen. Die Wände sind geputzt und gestrichen. Am Fußboden ist ein Betonestrich verlegt, es gibt jedoch keine Fußbodenbeläge.



Die Türen sind sehr einfache Holzkonstruktionen. Am Fußboden ist Salzkristallisation erkennbar, anscheinend kommt es hier regelmäßig zur Durchfeuchtung und zur Abtrocknung. Im Bereich der Außenwände sind ebenfalls Putz- und Farbabplatzungen erkennbar, es handelt sich hierbei um Feuchteschäden.

Im Keller ist ein muffiger Geruch wahrnehmbar und es ist eventuell Schimmelpilzwachstum im Bereich der feuchten Wände und Gegenstände vorhanden.

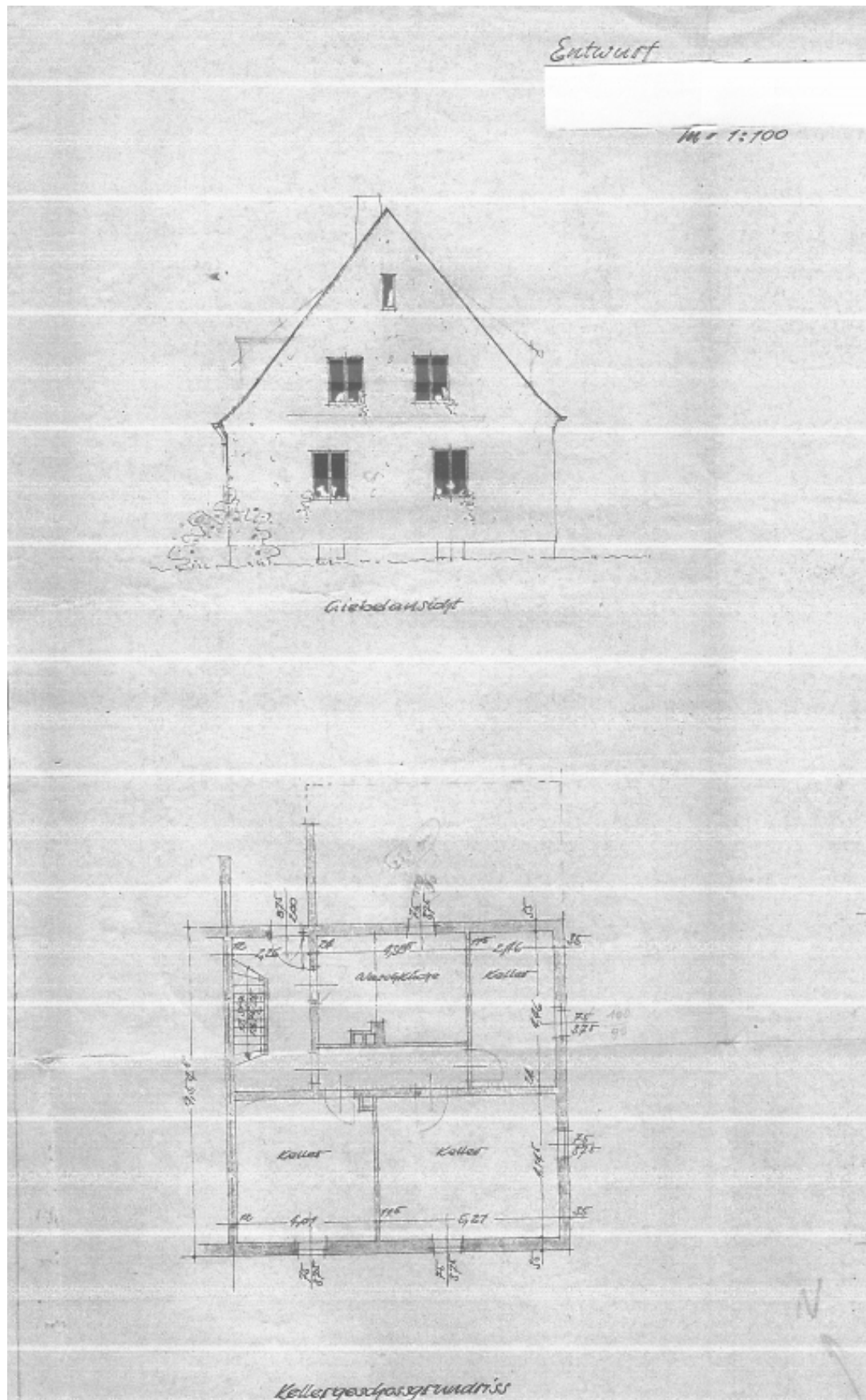
Im Keller sind Sanierungsmaßnahmen notwendig, dieser muss jedoch zuerst leerräumt werden. An den Innenwänden sind mindestens Sanierputze aufzubringen, eventuell muss die Außenabdichtung erneuert werden.

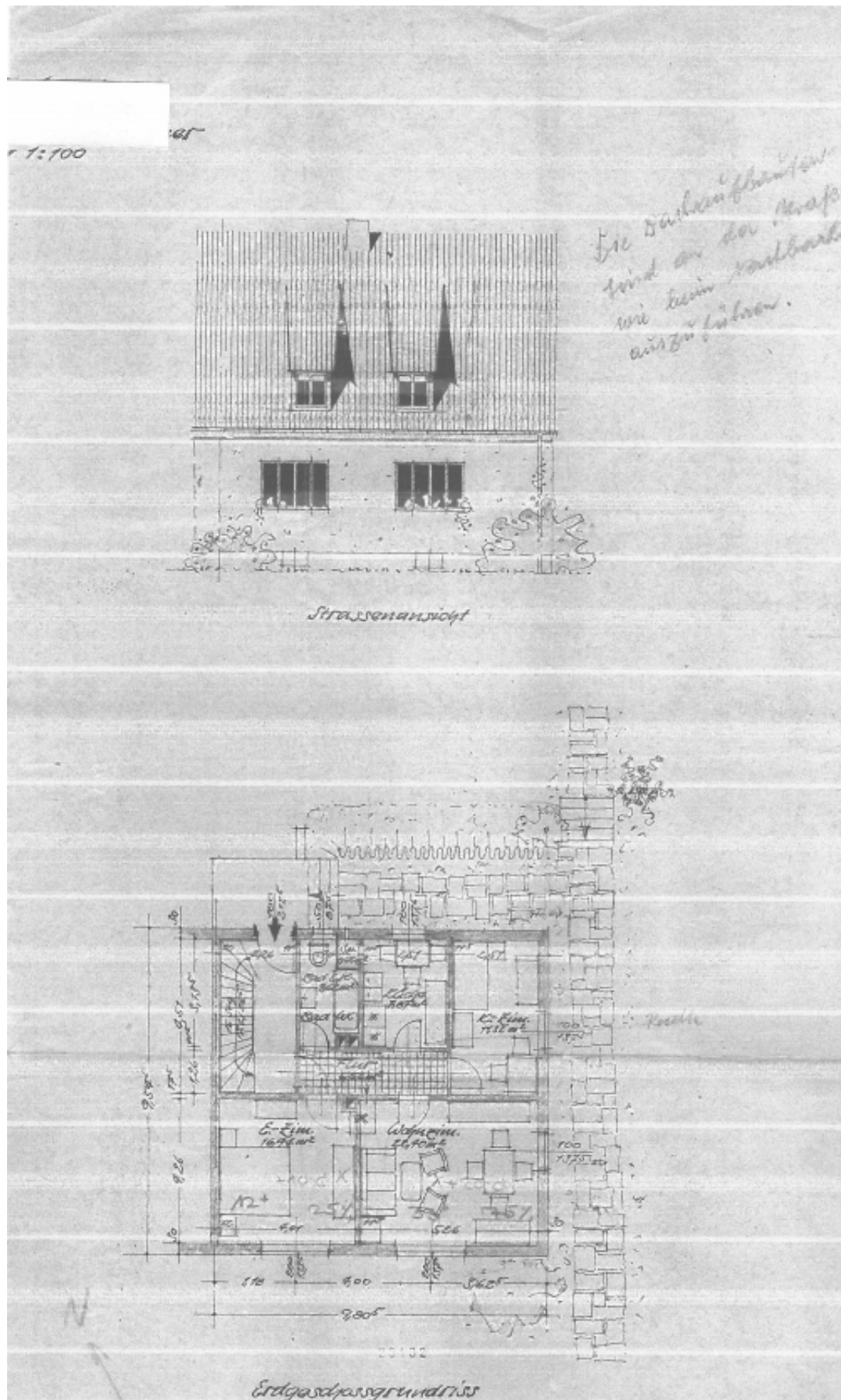
Zustand der baulichen Anlagen

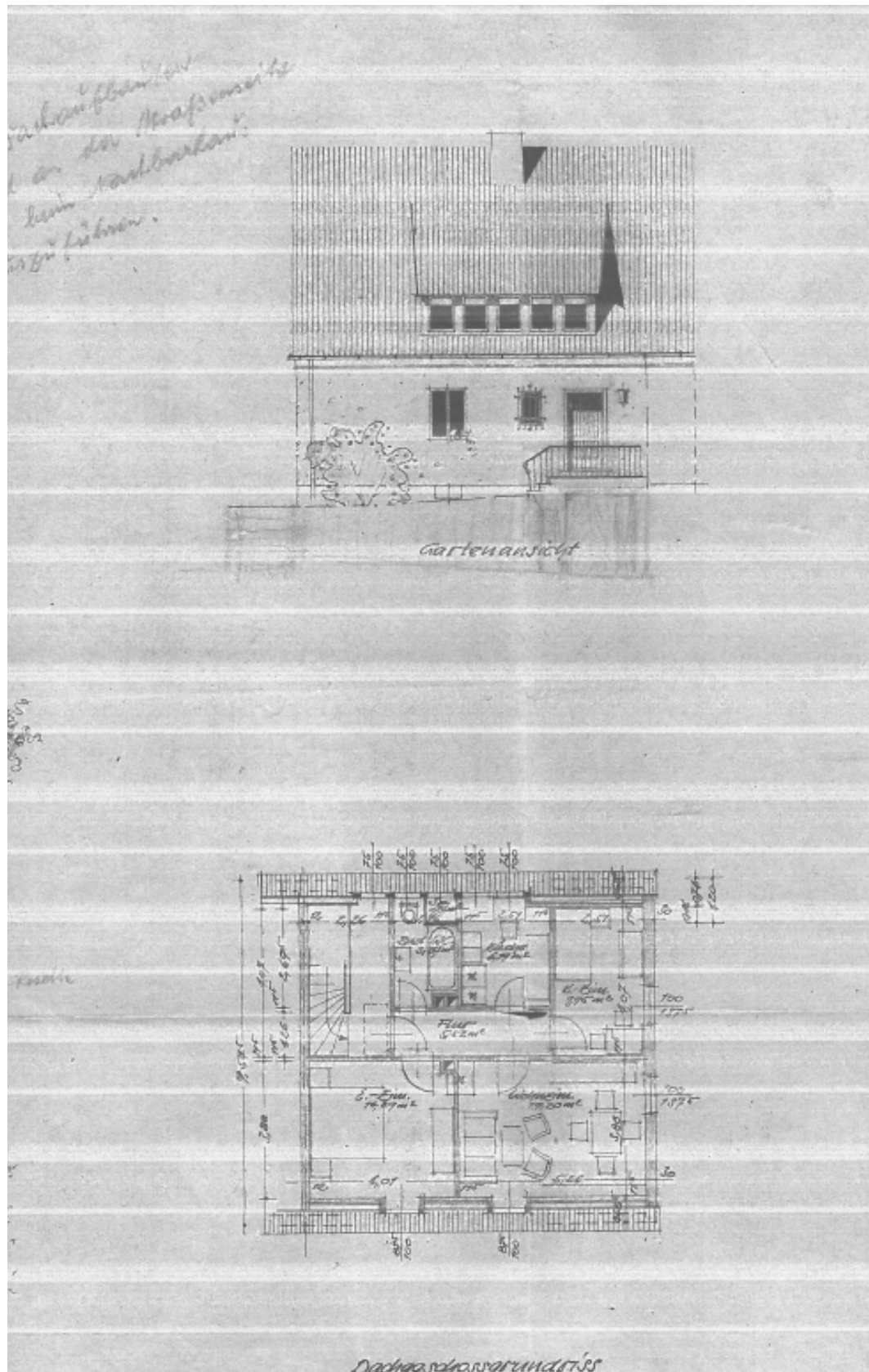
Wie im Begehungsbericht dargestellt, gibt es im Gebäude zahlreiche Mängel und Bauschäden die auf eine nicht ausreichende Instandhaltung zurückzuführen sind. Der Unterzeichner geht davon aus, dass nach dem Leerräumen des Gebäudes die Nutzung der Doppelhaushälfte zu Wohnzwecken wieder möglich ist, die Restnutzungsdauer wird jedoch nur auf 15 Jahre geschätzt. Bei einer sehr geringen Restnutzungsdauer erfolgt die Berücksichtigung von Schäden und Mängel durch die hohe Alterswertminderung, es werden deshalb notwendige Sanierungsmaßnahmen nicht zusätzlich wertmindernd berücksichtigt. Lediglich für das Leerräumen des Gebäudes und der Garage sowie für die Sanierung der Decke unter dem Eingangspodest werden sofort notwendige Sanierungsmaßnahmen wertmindernd berücksichtigt.

Es waren augenscheinlich keine Anzeichen für Hausschwamm ersichtlich. Für die Erstellung des vorliegenden Gutachtens wurden keine Bauteile geöffnet oder Substanzuntersuchungen durchgeführt. Die Haustechnik wurde nicht auf Funktionsfähigkeit untersucht. Die Baubeschreibung und Nennung der Baumängel und Bauschäden basiert auf Augenschein und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Grundrissgestaltung ist als „*baujahrsüblich, einfach und zweckmäßig*“ zu beurteilen.







Flächenberechnung

Zur Erstellung der Verkehrswertermittlung wurden Planunterlagen zur Verfügung gestellt.

BGF in qm, Grundlage Bauantragspläne

UG: 9,545 m x 9,805 m	93,59 m ²
EG: 9,545 m x 9,805 m	93,59 m ²
DG: 9,545 m x 9,805 m	93,59 m ²
SB: 6,00 m x 9,805 m	58,83 m ²
gesamt	339,60 m²

Wohnflächenberechnung, Flächenberechnung Bauantrag

UG	-
EG	67,15 m ²
DG	57,70 m ²
SB	30,94 m ²
gesamt	155,79 m²

Nutzflächenberechnung aus BGF, stark vereinfacht

UG	80% der BGF-Fläche	74,87 m ²
EG	wie WF	67,15 m ²
DG	wie EG	67,15 m ²
SB	80% der BGF-Fläche	47,06 m ²
gesamt		256,23 m²