



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.

96049 Bamberg, Stadtteil Gaustadt, Flößergasse 10	
Grundbuch / Gemarkung	Amtsgericht Bamberg von Gaustadt
Blatt	5630
Flurstück Nr. / Größe des Grundstücks	30 / 300 m ²
vorhandene Bebauung	- Reihemittelhaus mit zwei Wohnungen - Nebengebäude mit einer Wohnung und Doppelgarage
Baujahre Reihemittelhaus ca.	1961 Anbau mit WC- und Badanlagen 1976 Dachgaubenausbau und Fenstererweiterung
Baujahre Nebengebäude ca.	1978 Umbau eines Lagerschuppens (Garageneinbau) 1983 Einbau einer Wohneinheit
Wohn-/Nutzfläche Reihemittelhaus ca.	29 m ² Nfl. Kellergeschoss 46 m ² Wfl. Wohnung Erdgeschoss 86 m ² Wfl. Wohnung Ober-/Dachgeschoss
Wohn-/Nutzfläche Nebengebäude mit Doppelgarage ca.	46 m ² Nfl. Erdgeschoss 53 m ² Wfl. Wohnung Erd-/Dachgeschoss
Verkehrswert am 23.05.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) 360.000,00 €	



Lage und Beschreibung des Grundstücks

Das Grundstück liegt im westlichen Stadtteil Gaustadt, eine ehemalige Gemeinde, welche südlich an der Regnitz liegt. Geschäfte und Dienstleister des täglichen Bedarfs sind teilweise fußläufig bzw. in kurzen Fahrminuten zu erreichen. Der nächstgelegene Supermarkt befindet sich in ca. 750 m Entfernung und ist fußläufig in ca. 10 Minuten zu erreichen. Die nächste Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist die Haltestelle „Gaustadt Rathaus“ der Buslinien 906 (Bamberg ZOB), 994 und 995 (Bamberg Bahnhof/Landratsamt), welche 4 Minuten fußläufig entfernt liegt. Die Grund- und Mittelschule Gaustadt befinden sich südöstlich des Bewertungsgrundstückes in ca. 400 m bzw. 750 m fußläufiger Entfernung. Das Quartier ist verkehrstechnisch über die Gaustadter an die Bundesstraße 26 und die nördlich befindliche Autobahn 70 mit der Anschlussstelle Bamberg Hafen an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Das Grundstück liegt an der Flößergasse, einer wenig befahrenen Anliegerstraße, circa 150 m Luftlinie Entfernung südlich der Regnitz. Die Umgebungsbebauung stellt sich überwiegend gemischt und inhomogen mit Ein- und Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern sowie gewerblich genutzten Gebäuden bebaut dar.

Auf dem Grundstück wurde nördlich in Grenzbebauung zum östlichen und westlichen Nachbargrundstück ein Reihenmittelhaus mit einem Wohnhausanbau im Norden errichtet. An der südöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich das Nebengebäude mit Doppelgarage. Das Grundstück wird im Süden von der Flößergasse aus über ein zweiflügeliges Metalltor erschlossen. Die Abgrenzung entlang der Straße erfolgt über die Grenzbebauung des Nebengebäudes. Der zentrale Grundstücksbereich ist vollständig mit Verbundsteinen versiegelt. Circa 3 bis 4 m von der Südfassade des Reihenmittelhauses entfernt befindet sich eine Wasserrinne. Im Bereich des Hofes sind entlang der östlichen Grundstücksgrenze Mülltonnen abgestellt. Weiterhin sind hier zwei Motorräder abgestellt sowie ein Kinderwagen. Geringfügig befindet sich entlang der westlichen Grundstücksgrenze ein Grünstreifen. Der nördliche Grundstücksbereich stellt sich - soweit von öffentlichem Grund aus einsehbar - als Art Hofbereich dar. Hier sind zwei Roller abgestellt. Weiterhin lagern hier im Außenbereich mehrere Gegenstände. Die Abgrenzung zum nördlichen Nachbargrundstück erfolgt über einen Metallzaun auf Betonfertigteilen. Die Abgrenzung zu dem östlichen und westlichen Nachbargrundstück erfolgt jeweils über die Grenzbebauung der Baukörper und jeweils über eine ca. 1,00 m bis 1,50 m hohe Mauer, in Mauerwerk ausgeführt Richtung Westen und grob verputzt in Richtung Osten.

Gesamteinschätzung der Lage und des Grundstücks:

Das Grundstück liegt in sekundärer Lage von Bamberg. Die Wohnlage ist als mittel zu bezeichnen. Das Grundstück stellt sich - soweit erkennbar - annähernd vollständig mit Verbundstein versiegelt und in zweckmäßigem Zustand ausgeführt dar. Weiter kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage gemacht werden.

Beschreibung der Gebäude

Reihenmittelhaus

Das Reihenmittelhaus wurde in Massivbauweise mit Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, mit Satteldach, Eindeckung in Biberschwanz, errichtet. Das Reihenmittelhaus ist augenscheinlich teilunterkellert. Richtung Süden ist eine Schleppgaube mit Eindeckung in Biberschwanz und Verkleidung in Schindeln vorhanden. Auf dem Satteldach befindet sich im Süden eine Satellitenschüssel. Die Nordfassade ist verputzt und gestrichen. Die Südfassade ist verputzt und gestrichen, Strukturputz. Im Erdgeschoss ist eine Satellitenschüssel angebracht.



An die Nordfassade wurde im Nordwesten, in der nordwestlichen Grundstücksecke, ein Gebäudeteil mit Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss, mit Pultdach, angebaut. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. Das Reihenmittelhaus wird an der Südfassade vom Hofbereich aus über eine Hauseingangstür, Zarge in Metall, Blatt in Metall mit Drahtglaseinlage und Außengitter, begangen. Vor der Hauseingangstür befinden sich eine niedrige Stufe und ein Fußrost. Linksseitig der Hauseingangstür ist eine Klingelanlage mit zwei Klingeln vorhanden. Rechtsseitig der Hauseingangstür sind an die Fassade zwei Briefkästen angebracht. Die Belichtung und Belüftung erfolgen - soweit von außen erkennbar - über Kunststoff-Isolierglasfenster mit Außenjalousien.

Gesamteindruck des Reihenmittelhauses:

Das Reihenmittelhaus macht - soweit von außen erkennbar - einen überwiegend einfachen und nutzungstypischen Gesamteindruck. Es sind Mängel und Schäden und somit ein Reparatur- und Instandhaltungsstau gegeben. Weiter kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage gemacht werden.

Nebengebäude mit Doppelgarage

Das Nebengebäude mit Doppelgarage wurde in Massivbauweise mit Erdgeschoss und vermutlich ausgebautem Dachgeschoss, mit asymmetrischem Satteldach, Eindeckung in Pfannen, errichtet. Das Nebengebäude ist augenscheinlich nicht unterkellert. Die Fassaden sind grob verputzt und gestrichen. An der Fassade des Nebengebäudes sind teilweise Rissbildungen und kleinere Schäden vorhanden. Das Nebengebäude wird an der Nordostfassade über eine Eingangstür, Zarge und Blatt in Holz, mit linksseitig in die Fassade integrierter Klingel mit Gegensprechanlage, begangen. Davon linksseitig ist an der Grenzmauer zum östlichen Nachbargrundstück ein Briefkasten angebracht. Weiter wird das Nebengebäude vom Hofbereich aus an der Nordostfassade über eine einflügelige Metalltür, Zarge und Blatt in Metall, und zwei Garagentore, als Sektionaltore in Metall-Kunststoffkonstruktion ausgeführt, erschlossen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen im Bereich des vermutlich ausgebauten Dachgeschosses über Holzfenster - soweit von außen erkennbar. Im Südwesten, im Bereich des ausgebauten Dachgeschosses, befinden sich Richtung Südwesten Dachflächenfenster. An der Südwestfassade befindet sich geringfügig ein Glasbausteinfeld.

Gesamteindruck des Nebengebäudes mit Doppelgarage:

Das Nebengebäude macht - soweit von außen erkennbar - einen überwiegend einfachen und nutzungstypischen Gesamteindruck. Es sind Mängel und Schäden und somit ein Reparatur- und Instandhaltungsstau gegeben. Weiter kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage gemacht werden.

Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nichtzugänglichkeit

Das Bewertungsobjekt konnte nicht betreten werden. Vom Sachverständigen können daher keinerlei detaillierte Angaben über Ausstattung, Zustand, Qualität der Bauausführung, Zweckmäßigkeit der Gestaltung sowie Mängel und Schäden gemacht werden. Die Überprüfung der in den Plänen dargestellten Grundrisse konnte nicht erfolgen. Die Wertermittlung basiert demnach auf der Aktenlage und der Sichtung von öffentlichem Grund sowie den zugänglichen Grundstücksflächen. Aufgrund der Nichtzugänglichkeit wurde das Gutachten somit auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck erstellt. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass dabei mögliche wertbeeinflussende Umstände, die sich durch eine Innenbesichtigung ergeben hätten, nicht zur Berücksichtigung gebracht werden können.



Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit

Marktgängigkeit

Eine Marktgängigkeit ist unter Berücksichtigung der Nichtzugänglichkeit, der Objektart, der Lage, dem Baujahr, der Objektgröße, des äußeren und auch angenommenen energetischen 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 Reihenmittelhaus mit zwei Wohneinheiten 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 das Nebengebäude mit einer Wohnung und einer Doppelgarage ist eine Drittverwendungsfähigkeit im Rahmen einer Nutzung für einen kleinhandwerklichen Betrieb mit angeschlossener Wohnnutzung oder Büro- und Lagerflächennutzung vorstellbar - sofern genehmigungsfähig.

Flächenberechnung Dachgeschoss (Reihenmittelhaus)

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 möglichen Sichtung vor Ort 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

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

In Abteilung II des Grundbuchs von Gaustadt des Amtsgerichts Bamberg, Blatt 5630, ist ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Aufgrund der Regularien im Zwangsversteigerungsverfahren wird die obige Eintragung bei der Ermittlung des Verkehrswertes auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Reparatur- und Instandhaltungsstau

In diesem Zusammenhang wird nochmals explizit darauf hingewiesen, dass aufgrund der Nichtzugänglichkeit für die abschließende Richtigkeit der im Folgenden in Ansatz gebrachten Kosten keine Gewähr übernommen werden kann. Etwaige Kosten für Mängel und Schäden oder Fertigstellungsarbeiten im Innenbereich der nicht zugänglichen Grundstücksflächen und baulichen Anlagen können nicht berücksichtigt werden.



Bei dem Termin zur Ortsbesichtigung wurden - soweit einsehbar - u. a. folgende sichtbare Mängel und Schäden festgestellt:

Reihenmittelhaus:

An der Nordfassade sind zum Teil erhebliche Witterungsschäden, Verschmutzungen und Putzschäden vorhanden.

Nebengebäude

An der Fassade des Nebengebäudes sind teilweise Rissbildungen und kleinere Schäden vorhanden.

Der gegebene Reparatur- und Instandhaltungssatz werden bei der weiteren Betrachtung mit einem pauschalen Ansatz von geschätzt ca. 5.000,00 € 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.

Zubehör

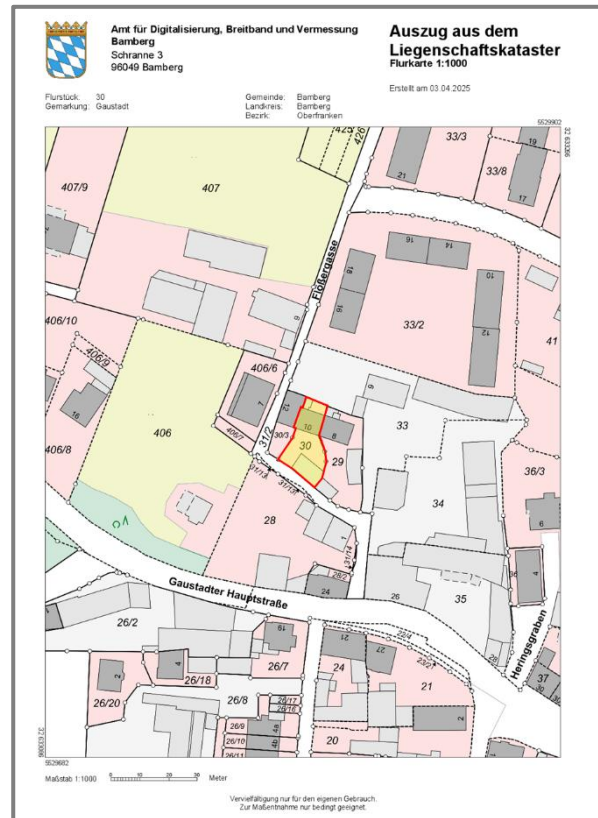
Hierzu kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

Nutzung

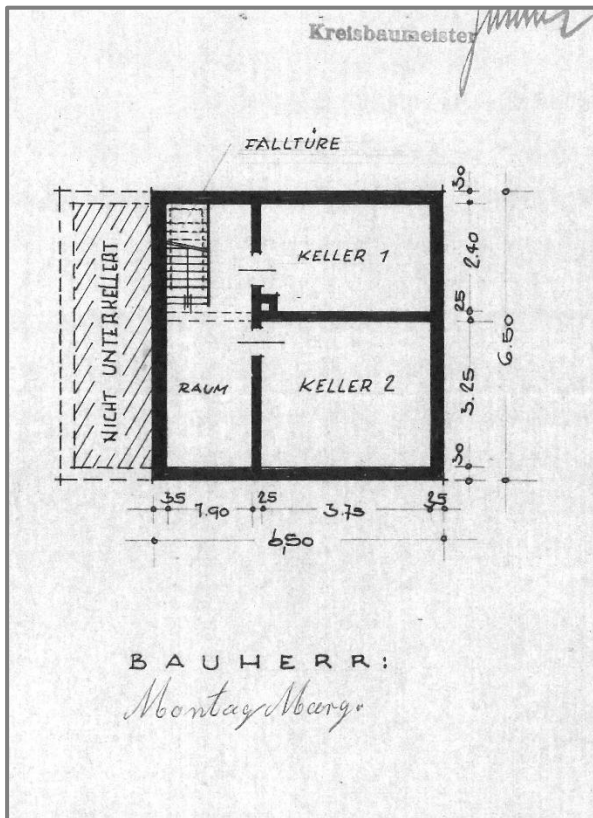
Bei dem Ortstermin waren im Bereich des Reihenmittelhauses zwei mit Namen beschriftete Klingelschilder und Briefkästen vorhanden. Demnach sind die Wohnungen augenscheinlich vermietet. Im Bereich des Nebengebäudes waren ebenfalls eine Klingel und ein Briefkasten vorhanden, jedoch ohne Beschriftung. Von den Parteien wurde der Fragebogen zum Objekt - trotz schriftlicher Zusendung - nicht beantwortet. Es liegen somit keine weiteren Kenntnisse zu den Miet- und Nutzungsverhältnissen vor.



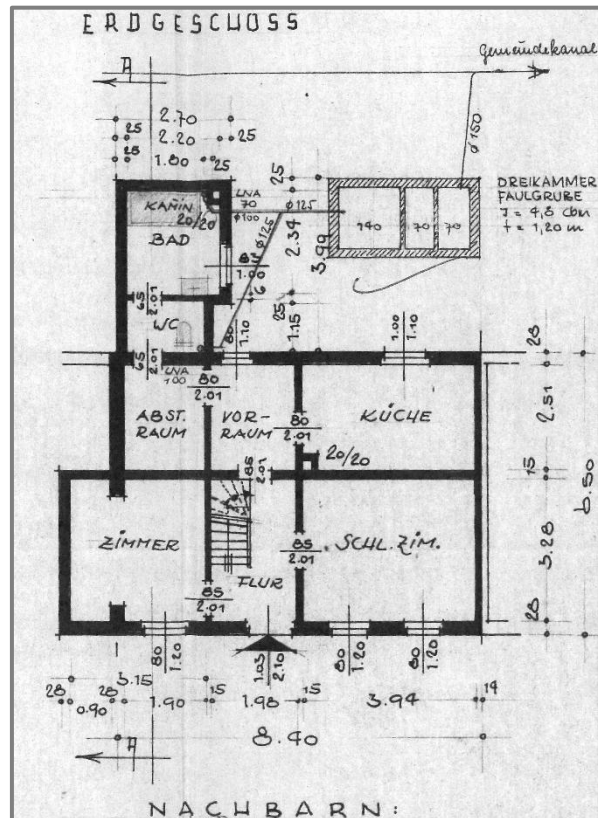
Ortsplankopie



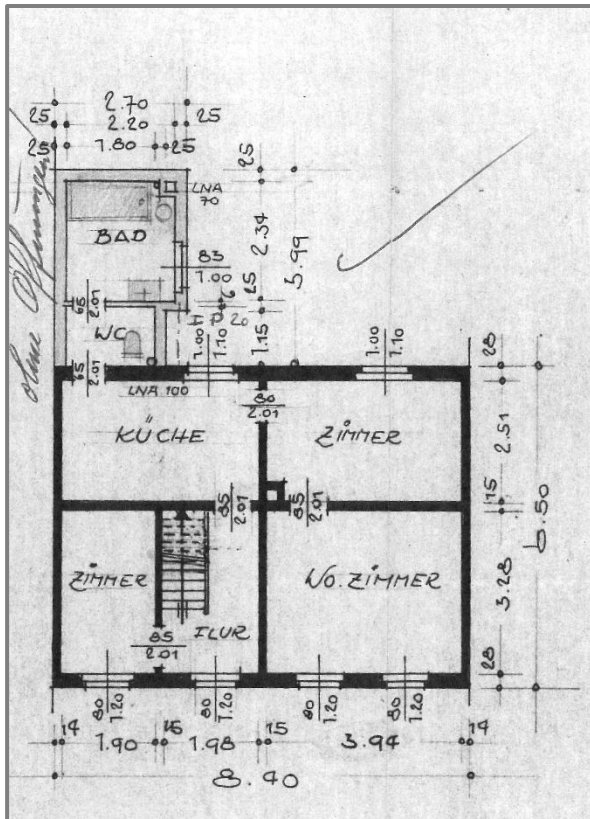
Flurkarte



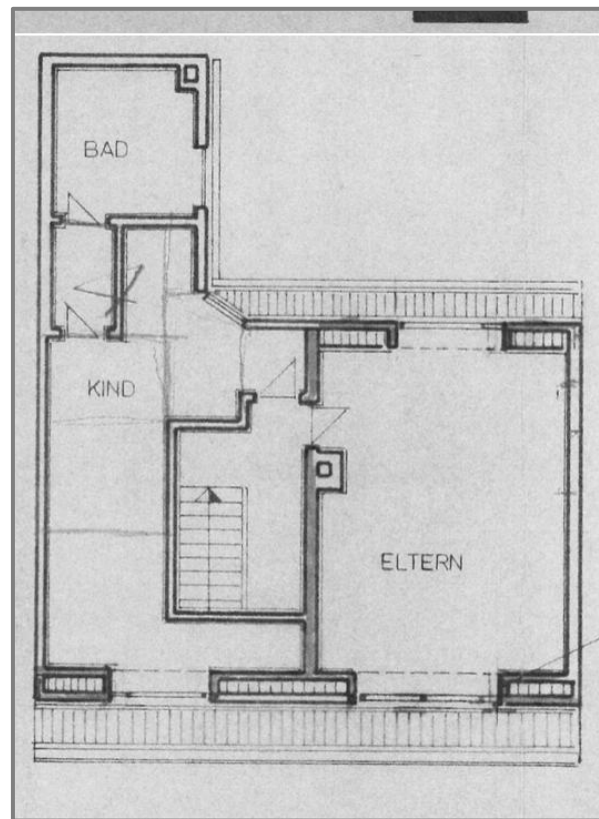
Reihenmittelhaus - Grundriss Kellergeschoss (1961)



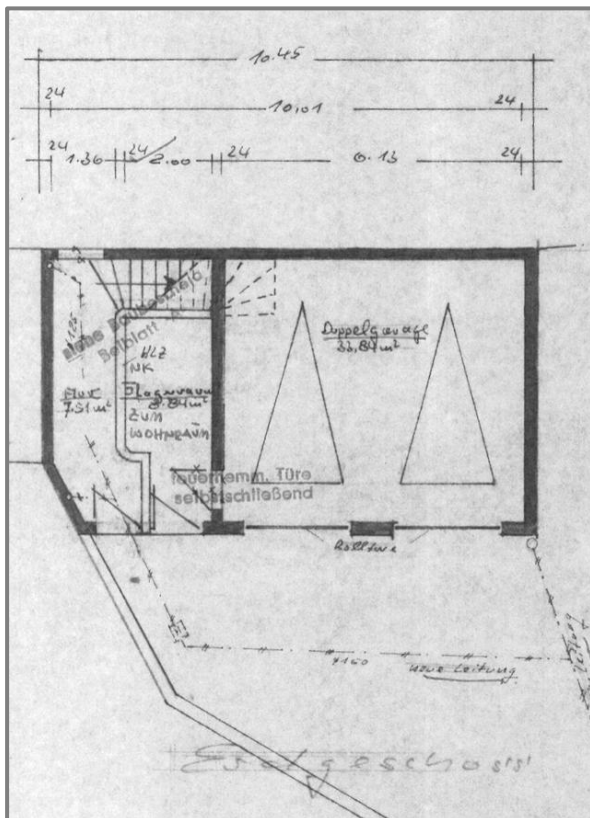
Reihenmittelhaus - Grundriss Erdgeschoss (1961)



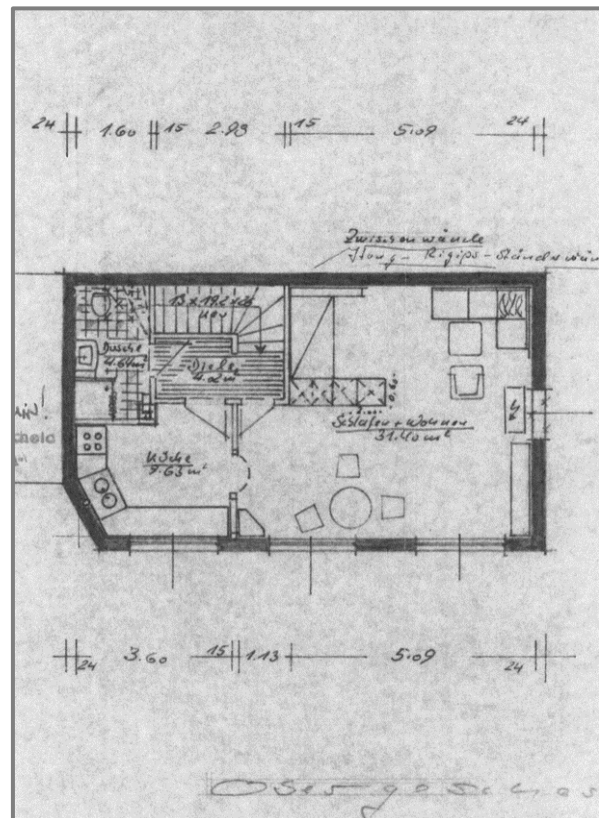
Reihenmittelhaus - Grundriss Kellergeschoss (1961)



Reihenmittelhaus - Grundriss Dachgeschoss (1976)



Nebengebäude - Grundriss Erdgeschoss (1983)



Nebengebäude - Grundriss Dachgeschoss (1983)



zentraler Grundstücksbereich - Blick Richtung Nordwesten



südwestlicher Grundstücksbereich - Blick Richtung Nordosten



Reihenmittelhaus - Ansicht von Norden



Reihenmittehaus -
Ansicht von Südwesten



Nebengebäude - Ansicht von Südwesten



Nebengebäude - Ansicht von Nordwesten