

AMALIENSTRASSE 11  
96047 BAMBERG  
TELEFON 0951 / 20 88 88 0  
TELEFAX 0951 / 20 88 88 1

RICHARD SAUER  
ARCHITEKT DIPL.-ING. (UNIV. + FH)

 Von der Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Bayreuth, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

# EXPOSÉ

Über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungs-

stichtag 27.07.2023 – des Grundstücks Fl.Nr. 3257/65,

Gemarkung Bamberg, Mußstraße 55,

96047 Bamberg u. a.



---

## ZUSAMMENFASSUNG

### Bewertungsobjekt I

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:

### Wohnhausgrundstück

Grundstück Fl.Nr. 3257/65 der Gemarkung Bamberg, Mußstraße 55, 96047 Bamberg, Gebäude- und Freifläche zu 0,0307 ha

Bewertungsobjekt, Beschreibung:

A) Wohngebäude: massives, zweigeschossiges, unterkellertes Einfamilien-Reihenendhaus mit ausgebauter Dachgeschoßetage; Wfl. ca. 140,63 m<sup>2</sup> (überschlägig); zzgl. Nfl. KG etc.; Bj. um 1972/1973; in jüngerer Vergangenheit wurden Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen (Dacheindeckung sowie Dachdämmung; diverse Bodenbeläge und Wand-/Deckenverkleidungen, diverse Kunststoff-Isolierglasfenster neu; Elektro- und Sanitärinstallationen/Bäder, Haustürelement erneuert etc.) durchgeführt

Gewerbebetrieb/e:

keine Gewerbenutzung

Mieter / Pächter:

Wohnhaus zum Stichtag vermietet

Maschinen / Betriebseinrichtung:

nicht vorhanden

Baubehördl. Beschränk. / Besonderheiten:

- zusammen mit Garagengrundstück Fl.Nr. 3257/64 als wirtschaftliche Einheit einzustufen

Küche / Zubehör:

EG: Kücheneinbauten befinden sich im Eigentum des Mieters

Energieausweis:

wurde nicht vorgelegt

Altlasten-Kataster:

keine Eintragung

Denkmalschutz:

keine Denkmal-Einstufung

Belastungen Abt. II:

siehe Grundbuchangaben

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 27.07.2023

Ertragswert: 433.000,- EUR  
Sachwert: 571.000,- EUR  
**Verkehrswert (§ 194 BauGB): 571.000,- EUR**



<b>Bewertungsobjekt II</b>	<b>Garagengrundstück</b>
Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 3257/64 der Gemarkung Bamberg, Nähe Mußstraße, 96047 Bamberg, Gebäude- und Freifläche zu 0,0156 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<b>B) Garagengebäude/-zeile:</b> grenzseitig errichtetes, eingeschossiges, massives, nicht unterkellertes Fertigteil-Garagenbauwerk mit Flachdach; 5 PKW-Stellplätze; Bj. ca. 1974/1978/1980/1981
Gewerbebetrieb/e:	keine Gewerbenutzung
Mieter / Pächter:	vermieteter Zustand
Maschinen / Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden
Baubehördl. Beschränk. / Besonderheiten:	- zusammen mit Wohnhausgrundstück Fl.Nr. 3257/65 als wirtschaftliche Einheit einzustufen - südöstliche Doppelgarage konnte nicht von innen besichtigt werden
Küche / Zubehör:	keine
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchangaben
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	27.07.2023
Ertragswert:	115.000,- EUR
Sachwert:	140.000,- EUR
<b>Verkehrswert (§ 194 BauGB):</b>	<b>140.000,- EUR</b>



## Objektbeschreibung

### Planungsrechtliche Merkmale

#### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan weist den Bereich, in dem sich die zu bewertenden Grundstücke Fl.Nr. 3257/65 und Fl.Nr. 3257/64 befinden, als Wohnbaufläche (W) aus.

#### **Bebauungsplan**

Für das Gebiet, in dem die Bewertungsgrundstücke Fl.Nr. 3257/65 und Fl.Nr. 3257/64 liegen, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde der rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 103 D.

#### **Denkmalschutz**

Die Recherche hat ergeben, dass der bauliche Bestand der Grundstücke Fl.Nr. 3257/65 und Fl.Nr. 3257/64 nicht als Einzeldenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG in der Denkmalschutzliste aufgeführt ist. Ferner ist zu konstatieren, dass keine Zugehörigkeit zu einem Denkmal-Ensemblebereich gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG bzw. keine Zugehörigkeit zu einem Bodendenkmalbereich besteht.

### Sonstige Grundstücksmerkmale

#### **Grundstücksform und Topographie**

Die zu bewertenden Grundstücke Fl.Nr. 3257/65 und Fl.Nr. 3257/64 sind nahezu trapezförmig geschnitten. Das Gelände der Grundstücke verläuft relativ eben..

#### **Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 3257/65**

Straßen-/Wegefront (östlich):	ca. 10 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 33 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 9 m

#### **Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 3257/64**

Straßen-/Wegefront (östlich):	ca. 16 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 33 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 9 m

#### **Baugrund, Schadstoffe und Altlasten**

Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für die zu bewertenden Grundstücke Fl.Nr. 3257/65 und Fl.Nr. 3257/64 derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von der Grundstückseigentümerseite wurden keine Informationen und Hinweise zu sanierungspflichtigen Altlasten



im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (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 keine Überprüfungsmaßnahmen des baulichen Bestands bezüglich Altlasten, Schadstoffbelastungen, Verunreinigungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Auffüllungen, Parasiten, Kontaminationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für die Wertermittlung ist demzufolge der Zustand unbelasteter Grundstücke sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

### **Überschwemmungsgefährdung**

Laut Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung befinden sich die Grundstücke Fl.Nr. 3257/65 und Fl.Nr. 3257/64 der Gemarkung Bamberg nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Eine Einstufung als wassersensibler Bereich ist für das Grundstück, so die Darstellung der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung, nicht gegeben.

### **Baulastenverzeichnis**

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

### **Immissionen**

Die zu bewertenden Grundstücke Fl.Nr. 3257/65 und Fl.Nr. 3257/64 befinden sich in einem älteren Wohngebiet, im Inselgebiet von Bamberg, rund 1,25 km Luftlinie nordwestlich der Bamberger Fußgängerzone, in der Nähe des Regensburger Rings. Die zu bewertenden Grundstücke liegen beieinander und grenzen mit der nordöstlichen Seite an die Mußstraße. Die bauliche Umgebung ist durch Wohnbebauung, überwiegend in verdichteter Bauweise geprägt. Die angrenzende Mußstraße wird überwiegend mäßig bis zeitweise stärker frequentiert. Die Verkehrsimmissionen sind im Wesentlichen als gering bis zeitweise mäßig zu beschreiben. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie- bzw. Handwerksbetriebe, Gaststätten etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

### **Bauordnungsrecht**

Die Ermittlung des Verkehrswerts erfolgt auf Basis des tatsächlichen Gebäudebestandes. Eine Überprüfung hinsichtlich der Genehmigung durch die Baubehörde sowie die Gleichartigkeit des tatsächlichen Gebäudebestandes mit der Genehmigung durch die zuständige Behörde und dem herrschenden Bauordnungsrecht wurde nicht durchgeführt. Die Ermittlung des Verkehrswerts setzt die materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie Nutzungen voraus.

### **Erschließungszustand**

Die zu bewertenden Grundstücke Fl.Nr. 3257/65 und Fl.Nr. 3257/64 der Gemarkung Bamberg gelten als ortsüblich erschlossen. Es bestehen Anschlüsse für Strom, Gas, Telekommunikation (Glasfaserleitung), Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie Zufahrt bzw. Zugang von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. Der Bewertung wird zu Grunde gelegt, dass nach Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungs- und Verbesserungsbeiträge bzw. Herstellungskosten anfallen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen jederzeit entsprechende Beitragskosten nach sich ziehen können.



### **Nutzung und Nutzungsmöglichkeit zum Wertermittlungsstichtag**

Das Bewertungsgrundstück Mußstraße 55, Fl.Nr. 3257/65 der Gemarkung Bamberg, ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem Einfamilien-Reihenendhaus bebaut und zu Wohnzwecken vermietet. Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 3257/64 weist eine vermietete Reihengaragenbebauung (5 Stellplätze) auf.

### **Rechtliche Gegebenheiten**

Herrschende grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Altlasten o.ä. sind – abgesehen von den genannten – nach Sichtung sämtlicher Unterlagen zum Wertermittlungsstichtag nicht feststellbar.

## **Gebäude und Außenanlagen**

Die nachfolgenden Angaben beschränken sich auf die vorwiegend verbauten bzw. augenscheinlich erkennbaren Rohbau- und Ausbaumaterialien sowie den vorhandenen Ausstattungsmerkmalen. Es erfolgten keine Bauteilöffnungen. Die Nennung der Rohbau- und Ausbaumaterialien erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, gewisse Abweichungen können somit nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend den vorliegenden Unterlagen und der erfolgten Besichtigung, stellt sich der bauliche Bestand wie folgt dar:

### **A) Wohngebäude** (Fl.Nr. 3257/65)

#### **Typ und Baujahr**

Beim Bauwerk handelt es sich um ein massives, zweigeschossiges, unterkellertes Einfamilien-Reihenendhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage. Das Reihenhaus des benachbarten Grundstücks schließt sich an die nordwestliche Wohnhausseite an. Das Wohngebäude wurde nach Auskunft der Beteiligten bzw. vorliegender Unterlagen um 1972/1973 errichtet. Gemäß Mitteilung des Antragstellers wurden in jüngerer Vergangenheit umfangreiche Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen (Dacheindeckung und Dachdämmung komplett erneuert; diverse Bodenbeläge und Wand-/Deckenverkleidungen, diverse Kunststoff-Isolierglasfenster neu; Elektro- und Sanitärrinstallationen/Bäder, Haustürelement erneuert etc.) durchgeführt.

#### **Gliederung**

Der Hauseingang befindet sich an der nordöstlichen Gebäudeseite. Die Erdgeschossetage gliedert sich in einen Windfang, einen WC-Raum, einen Flurbereich mit Treppenaufgang, einen Küchenbereich sowie ein Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse. Die Obergeschossetage weist ein Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon, ein Kinderzimmer, einen Flur mit Treppenaufgang und ein Badezimmer auf. Die Dachgeschossetage verfügt über einen kleinen Flurbereich, einen Dusche/WC-Raum und einen ausgebauten Raum. Die Kellergeschossetage weist zweckmäßige Nutz- und Nebenräume (Lager, Heizung/Waschen etc.) auf. Bezuglich der Raumauftteilung bzw. -anordnung wird auf die Planzeichnungen des Bauantrags in der Anlage verwiesen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung vereinzelte Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächlichen



baulichen Bestand (Fensterfront im Wohnbereich EG, Elternschlafzimmer OG mit südlichem Zimmer zusammengelegt, Kelleraußentreppe etc.) festgestellt werden konnten.

**Rohbau** (Angaben nach Augenschein bzw. vorliegenden Unterlagen – wesentliche Elemente)

Fundamente / Gründung:	Betonfundamente bzw. Stahlbetonbodenplatte
Außenwände:	Massivbauweise bzw. Mauerwerk (Hochlochziegel- bzw. Kalksandsteinmauerwerk o. ä.)
Innenwände:	vorwiegend Massivbauweise bzw. Mauerwerk, tlw. Leichtbauweise
Treppen:	KG-EG: Massivtreppe mit Anstrich und Handlauf EG-OG: Holztreppe mit Holzhandlauf und Metallgeländer OG-DG: Holztreppe mit Holzhandlauf und Metallgeländer
Geschossdecken:	Stahlbeton-Massivdecken (über KG, EG, OG)
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Betondachsteine
Kamin/e:	ein Kamin, Kaminkopf eingeblecht
Rinnen, Rohre:	Metallausführung
Besondere Bauteile:	auskragende Eingangsüberdachung; massives Eingangspodium mit Edelstahl-Geländer-/Handlaufelement (seitlich); Lichtschächte; massive Kelleraußentreppe mit Massivstufen, massiver Umwehrung, Metallgeländer und Handlauf; Verbindungstürelement mit Seitenteil in Metallkonstruktion (zwischen Haus und Garage); Terrasse mit Plattenbelag und Pergola; Balkon mit Geländer; Markise



**Ausbau** (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. laut Unterlagen/Akten)

Fassade:	Putzfassade, tlw. Außendämmung; Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	KG: überwiegend Fliesen- bzw. PVC-Belag; tlw. Betonestrich ohne Oberbodenbelag bzw. beschichtet
	EG: vorherrschend mit Holzparkett, Marmorbelag und Fliesenbelag ausgestattet OG: vorwiegend mit Laminatbelag (bzw. Vinylbelag), Marmorbelag und Fliesenbelag ausgestattet DG überwiegend Laminatbelag (bzw. Vinyl), tlw. Fliesen
Wandverkleidung:	überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapziert, Teilbereiche mit Fliesenbelag gestaltet
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	vorwiegend verputzt (bzw. Trockenputz/Gipskartonplatten) und gestrichen bzw. tapziert
Türen / Tore:	Hauseingangstürelement mit Glasausschnitt; innen vorwiegend Holztüren mit Holzzargen (tlw. mit Glasausschnitt)
Fenster:	vorwiegend Kunststoff-Isolierglasfenster mit Kunststoff-Rollo bzw. Raff-Stores (außenliegend); tlw. Dachflächenfenster; einfache verglaste Kellerfensterelemente in Metallrahmenausführung mit Außenbengitter
Sanitärausstattung:	KG: Heizungs-/Waschraum weist zweckmäßige Waschmaschinenanschlüsse, Bodengully und Ausgussbecken auf EG: WC-Raum verfügt über wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Handwaschbecken; Küche weist übliche Anschlüsse auf OG: Badezimmer mit Badewanne, wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken ausgestattet DG: Dusche/WC-Raum mit Dusche, wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken ausgestattet



Elektroinstallation: überwiegend Unterputzinstallation in zweckmäßiger Ausführung, tlw. Aufputzinstallation

Heizung: Beheizung und Warmwassererzeugung erfolgt mittels Gas-Heizung (Fabrikat Klöckner, Einbau ca. 1997); wandhängende Heizkörper

### **Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten**

Der unterzeichnende Sachverständige konnte im Rahmen der Besichtigung folgende Baumängel, Bauschäden bzw. Restarbeiten feststellen:

- Fassade bzw. Außenbauteile weisen vereinzelt Witterungsmerkmale auf

Hinweis: Es waren augenscheinlich keine Anzeichen für Hausschwamm ersichtlich. Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadens- bzw. Baumängelgutachten, d.h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Bausubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, bauphysikalische Gegebenheiten, Statik, Brandschutz etc.) vorgenommen. Die Baubeschreibung bzw. die Nennung der Baumängel und Bauschäden basiert vorwiegend auf Augenschein und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden bzw. Baumängel, Statik, Schadstoffe/Raumgäste und Schädlinge respektive Parasiten sowie eine Überprüfung der Gebäudetechnik, technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

### **Energetische Qualität / Energieausweis**

Im „Gesetz zur Einsparung von Energie und Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“, vereinfacht „Gebäudeenergiegesetz (GEG)“, ist alles geregelt, das bei einer Altbauanierung oder einem Neubau zu berücksichtigen ist, um einem Mindeststandard an Energieeffizienz zu entsprechen. Das aktuell gültige GEG, in dem die drei vorgenannten Gesetze und Richtlinien zusammengeführt worden sind, gilt grundsätzlich für Gebäude, die beheizt oder gekühlt werden und richtet sich vor allem an Bauherren und Immobilieneigentümer. Ein erbetener Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, funktional und zweckmäßig zu beurteilen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben.

### **Gesamturteil**

Die Gebäudesubstanz ist als solide, der Pflegezustand als gut zu beurteilen. Die in jüngerer Vergangenheit durchgeführten Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen sind als positiv zu werten.



### **Außenanlagen Fl.Nr. 3257/65**

Ver- und Entsorgungsanlagen:

Das Grundstück Fl.Nr. 3257/65 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Strom, Kanal etc.) angeschlossen.

Wege und Flächen, Sonstiges:

Die Freifläche ist als Ziergarten mit Rasen, Pflanzbestand und Zierkiesflächen angelegt. Die Wege sind mit Betonplatten bzw. Waschbetonplatten befestigt. Das Grundstück ist straßenseitig mit einem Doppelstabmatten-Metallzaun nebst Metalltürchen an Metallpfählen eingefriedet.

Gesamturteil:

Die Außenanlage ist ansprechend gestaltet und weist einen gepflegten Zustand auf.

### **B) Garagengebäude** (Fl.Nr. 3257/64)

#### **Typ, Gliederung und Baujahr**

Beim Bauwerk handelt es sich um eine grenzseitig stehende, eingeschossige, nicht unterkellerte, in Fertigteil-Massivbauweise errichtete Garagenzeile mit Flachdach. Die Garagenzeile weist fünf Kfz-Stellplätze auf und besteht nach Inaugenscheinnahme (soweit einsehbar) sowie vorliegender Bauplanunterlagen aus zwei Doppel-Fertiggaragen sowie einem überdachten Kfz-Stellplatz in Metallkonstruktion mit Metallschwingtor (südöstlich). Es ist anzumerken, dass die südöstliche Doppel-Fertiggarage verschlossen war und somit keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte. Bezüglich der Grundrissgestaltung wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. Die nordwestliche Doppel-Fertiggarage wurde laut vorliegender Planunterlagen um 1974 errichtet. Gemäß Planzeichnungen erfolgte die Errichtung der südöstlichen Doppel-Fertiggarage um 1978/1980. Die Stellplatz-Überdachung wurde gemäß vorliegender Baupläne um 1981 durchgeführt.

**Rohbau** (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. aus vorhandenen Unterlagen)

Fundamente/Gründung:

Betonfundamente

Wände:

Massivwände (Stahlbeton-Wandelemente)

Decke:

Stahlbeton-Decke (Fertiggaragen)



Decken-/Dachkonstruktion: zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl

Dachform: Flachdach

Dachdeckung/-abdichtung: Flachdachabdichtung mit Bitumenbahnen

Rinnen, Rohre: Metall- bzw. Kunststoffausführung

Besondere Bauteile: Stellplatz-Überdachung in Metallkonstruktion mit Bodenplatten (zwischen Garage und Trafostation)

**Ausbau** (Angaben nach Augenschein – soweit einsehbar – bzw. aus vorhandenen Unterlagen)

Fassade: vorherrschend Betonfassade mit Anstrich

Bodenbeläge: Betonboden mit Beschichtung

Wandverkleidungen/-beläge: Sichtbeton mit Anstrich

Deckenverkleidung: Sichtbeton mit Anstrich

Türen / Tore / Fenster: Garagen-Metallschwingtore (mit Antrieb); Metalltüren

Elektroinstallation: Aufputzinstallation in zweckmäßiger Ausführung  
(Hinweis: Stromversorgung an Reihenendhaus Fl.Nr. 3257/65)

**Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten**

Der unterzeichnende Sachverständige konnte im Rahmen der Besichtigung folgende Baumängel, Bauschäden bzw. Restarbeiten feststellen:

- Fassade bzw. Außenbauteile weisen vereinzelt Witterungsmerkmale auf
- Flachdachuntersicht z. T. fleckig bzw. mit Verfärbungen behaftet
- Bodenbereiche weisen vereinzelt Nutzungsmerkmale auf



Hinweis: Es waren augenscheinlich keine Anzeichen für Hausschwamm ersichtlich. Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadens- bzw. Baumängelgutachten, d.h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Bausubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, bauphysikalische Gegebenheiten, Statik, Brandschutz etc.) vorgenommen. Die Baubeschreibung bzw. die Nennung der Baumängel und Bauschäden basiert vorwiegend auf Augenschein und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden bzw. Baumängel, Statik, Schadstoffe/Raumgifte und Schädlinge respektive Parasiten sowie eine Überprüfung der Gebäudetechnik, technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachterauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

#### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Die Grundrissgestaltung bzw. Raumgliederung ist als baujahrsüblich, funktional und zweckmäßig zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben (Abzug i.S. § 8 Abs. 2 ImmoWertV).

#### **Gesamturteil**

Die Bausubstanz des Garagengebäudes ist als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich zu beschreiben.

#### **Außenanlagen Fl.Nr. 3257/64**

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 3257/64 weist lediglich Anschlussmöglichkeiten an Ver- und Entsorgungsleitungen auf.

Wege und Flächen, Sonstiges: Die Freifläche ist mit Betonplatten befestigt.

Gesamturteil: Die Außenanlage ist zweckmäßig gestaltet.



## Verkehrswert

### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Fl.Nr. 3257/64 (Garage)

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	115.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	140.000,- EUR

### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Fl.Nr. 3257/65 (Wohnhaus)

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	433.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	571.000,- EUR

### **Marktsituation und Besonderheiten**

Nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand sind die als wirtschaftliche Einheit einzustufenden Bewertungsobjekte Grundstück Mußstraße 55 (Fl.Nr. 3257/65) und Grundstück Nähe Mußstraße (Fl.Nr. 3257/64) in Bamberg zum Wertermittlungsstichtag 27.07.2023 als durchschnittlich bis gut marktgängig zu beurteilen. Hervorzuhebende Faktoren sind die solide Bauweise, der gepflegte Zustand sowie die in jüngerer Vergangenheit durchgeföhrten Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Der Verkehrswert des Wohnanwesens wird, abgeleitet aus dem Sachwertergebnis, zum Wertermittlungsstichtag 27.07.2023 auf rd. 571.000,- EUR für das Wohnhausgrundstück Fl.Nr. 3257/65 und rd. 140.000,- EUR für das Garagengrundstück Fl.Nr. 3257/64 geschätzt. Unter Berücksichtigung der objekt-spezifischen Merkmale wird der ermittelte Verkehrswert nach sachverständiger Einschätzung für adäquat eingestuft.

### **Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Nähe Mußstraße, Fl.Nr. 3257/64**

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Bamberg von Bamberg Blatt 55819 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 3257/64 der Gemarkung Bamberg, Nähe Mußstraße, 96047 Bamberg, Gebäude- und Freifläche zu 0,0156 ha, abgeleitet aus dem ermittelten Sachwert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 27.07.2023, auf gerundet:

**140.000,- EUR**

(in Worten: einhundertvierzigtausend Euro)

### **Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Mußstraße 55, Fl.Nr. 3257/65**

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Bamberg von Bamberg Blatt 55819 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 3257/65 der Gemarkung



Bamberg, Mußstraße 55, 96047 Bamberg, Gebäude- und Freifläche zu 0,0307 ha, abgeleitet aus dem ermittelten Sachwert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingebrachten Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 27.07.2023, auf gerundet:

**571.000,- EUR**

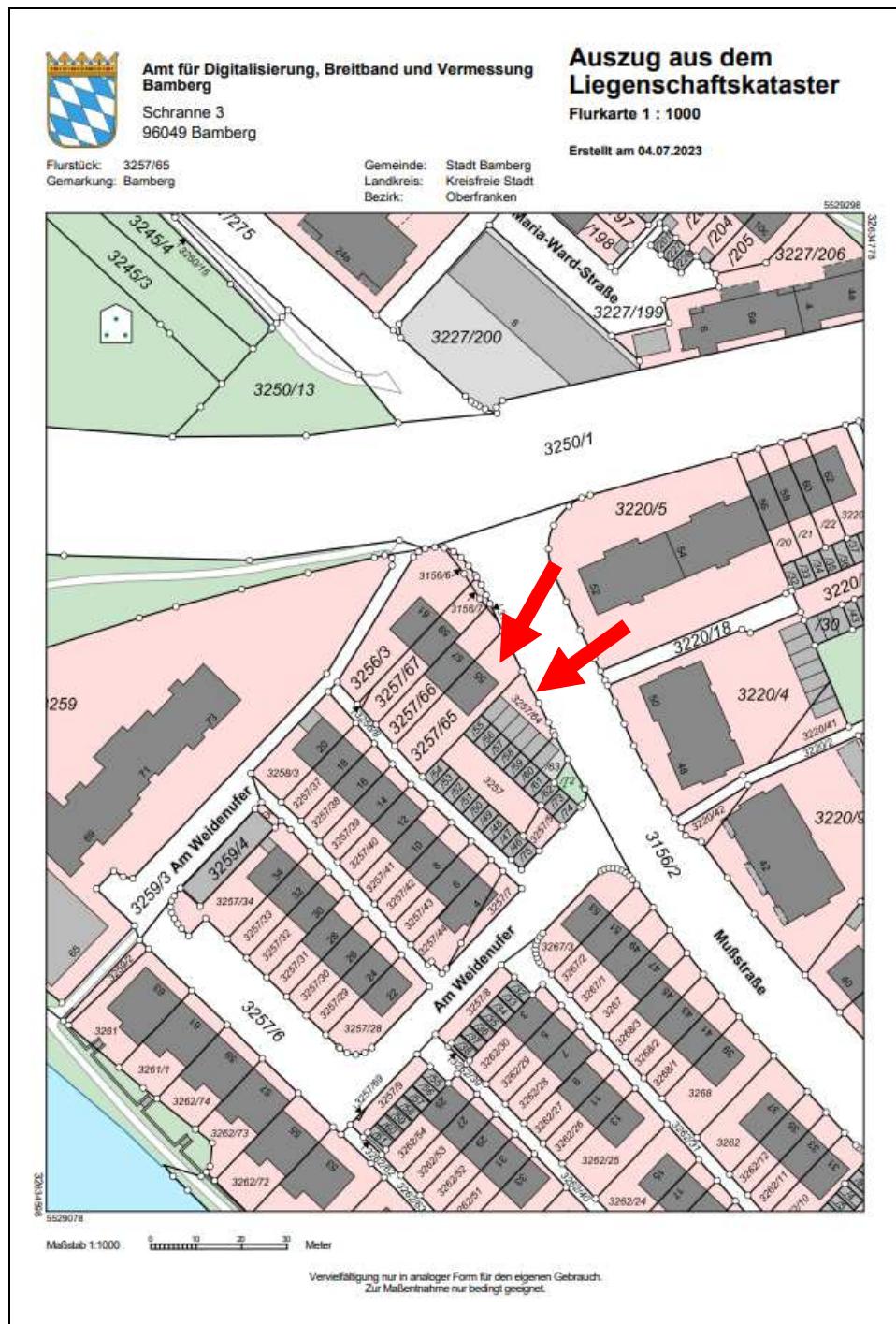
(in Worten: fünfhunderteinundsiebzigtausend Euro)

Hinweis: Eintragungen Abt. II des Grundbuchs wurden in der Verkehrswertermittlung wertmäßig nicht berücksichtigt. Die Werte von Inventar, Mobiliar, Maschinen und Anlagen, Zubehör, Kücheneinbauten o.ä. wurden im o.g. Verkehrswert ebenso nicht berücksichtigt. Ferner ist anzumerken, dass die Objektbeschreibung nach Augenschein bzw. gemäß den vorhandenen Unterlagen erfolgte. Es wurden keine Bauteiluntersuchungen (Brandschutz, Statik, Verunreinigungen, Parasiten, Schadstoffe, Raumgifte etc.), keine Überprüfungen der Gebäudetechnik sowie keine Altlastenuntersuchung von Grund und Boden durchgeführt. Die Angabe der Flächen- bzw. Raummaße erfolgt unverbindlich und ohne Gewähr. Ein lastenfreier Zustand wird dem Ergebnis zu Grunde gelegt. Aus statistischen Gesichtspunkten muss für Verkehrswerte ein Toleranzbereich von bis zu ca. 10 % angenommen werden. Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch berechnet werden. Letztlich handelt es sich immer um eine Schätzung. Den Usancen des Grundstücksverkehrs folgend, wird das Ergebnis der Verkehrswertermittlung entsprechend gerundet.



## Anlagen

## Lageplan (ohne Maßstab)





## Legende zur Flurkarte

### Flurstück

- Flurstücksgrenze
- 3285 Flurstücksnr.
- Zusammengehörende Flurstücksteile
- Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
- Abgemarker Grenzpunkt
- Grenzpunkt ohne Abmarkung
- Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

### Gebietsgrenze

- Grenze der Gemarkung
- Grenze der Gemeinde
- Grenze des Landkreises  
Grenze der kreisfreien Stadt

### Tatsächliche Nutzung

- |                                                                                    |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung<br>Fläche besonderer funktionaler Prägung |                            |
| Industrie- und Gewerbefläche                                                       |                            |
| Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche<br>Friedhof                                  |                            |
| Landwirtschaft<br>Ackerland                                                        | Landwirtschaft<br>Grünland |
| Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr,<br>Schiffsvorkehr, Platz                         |                            |

### Gesetzliche Festlegung

- Bodenordnungsverfahren

### Gebäude

- Wohngebäude
- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
- Umspannstation
- Gebäude für öffentliche Zwecke
- Gebäude mit Hausnummer  
HsNr. 20  
Lagebezeichnung mit Hausnummer;  
Gebäude im Kataster noch nicht erfasst,  
bzw. noch nicht gebaut

- |                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Wald                           | Gehölz             |
| Fließgewässer                  | Stehendes Gewässer |
| Unkultivierte Fläche           | Hafenbecken        |
| Sumpf                          | Moor               |
| Spielplatz / Bolzplatz         | Wildpark           |
| Flugverkehr / Segelfluggelände | Parkplatz          |
| Campingplatz                   | Park               |

### Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – UTM  
Bezugssystem ist ETRS89, Bezugsellipsoid: GRS80 mit 6°-Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33; 32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe  
5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

### Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter  
<https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf>  
oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.



Ein Service der  
Bayerischen Vermessungsverwaltung.



### **Fotodokumentation**



Bild 1: Blick auf das Wohngebäude von Nord-Osten



Bild 2: Ost-Ansicht der Garagenzeile





Bild 3: südöstliche Wohnhaus-Fassade



Bild 4: Süd-West-Ansicht

