



Zusammenfassung des VERKEHRSWERTGUTACHTENS 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.

96120 Bischberg, Kirchberg 13, Wohnung Nr. 1	
Grundbuch / Gemarkung	Amtsgericht Bamberg / Bischberg
Band / Blatt	76 / 2999
Flurstück Nr. / Größe des Grundstücks ca.	8/1 / 409 m ²
Miteigentumsanteil am Grundstück	1/2
Objektart	4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon und Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz Nr. 1
Lage im Objekt	Erdgeschoss
Baujahr ca.	1970
Erneuerung Heizungsanlage ca.	Anfang/Mitte 1990'er Jahre
Um-/Ausbau Dachgeschoss ca.	1991
Wohnfläche ca.	105 m ²
Verkehrswert am 26.07.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	230.000,00 €



Lage und Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt im Altortbereich von Bischberg, an der Straße „Kirchberg“, einer mäßig befahrenen Orts- bzw. Wohnstraße. Die Entfernung zum Rathaus von Bischberg im Westen beträgt ca. 325 m Luftlinie. Die Bebauung im direkten Umfeld des Grundstücks stellt sich überwiegend mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern dar, im Nordwesten und Norden dicht bebaut. Im Südwesten grenzt der Friedhof Bischberg mit der St.-Markus-Kirche an das Grundstück.

Das Grundstück wird im Südosten offen von der Straße „Kirchberg“ aus erschlossen. Die weitere Abgrenzung entlang der Straße erfolgt über eine ca. 1,20 m hohe Mauer, massiv ausgeführt, mit darauf befindlicher Hecke. In der südlichen Grundstücksecke befindet sich ein terrassiertes Pflanzbeet mit Busch- und Pflanzwerk. Der südöstliche Grundstücksbereich ist großflächig mit Pflastersteinen versiegelt. Hier befinden sich die im Sondernutzungsrecht zugeordneten offenen Kfz-Stellplätze Nr. 1 und 2 der Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss und die Zuwegung zum Hauseingang an der Südwestfassade des Wohnhauses. Im Bereich der Stellplätze sind offen die Mülltonnen abgestellt. Weiter befindet sich auf dem Stellplatz Nr. 2 ein Fahrradständer in Metallkonstruktion. Der Hauseingangsbereich an der Südwestfassade des Wohnhauses wird südlich der Stellplätze offen über eine neunstufige Außentreppe mit links- und rechtsseitiger Stützmauer, die Tritt- und Setzstufen sind in Betonsteinen ausgeführt, eine Gartentür in Metall, eine nachfolgende Zuwegung, in Natursteinen ausgeführt, sowie eine dreistufige Außentreppe mit links- und rechtsseitigem Geländer in Metall, die Tritt- und Setzstufen sind in Betonsteinen ausgeführt, begangen. Rechts- und linksseitig der Zuwegung entlang der Südwestfassade des Wohnhauses sind gärtnerisch gestaltete Pflanzbeete mit Busch- und Pflanzwerk vorhanden. Nach der dreistufigen Außentreppe ist der Fußboden vor der Hauseingangstür mit Betonplatten belegt. Der nordöstliche Grundstücksbereich wird von dem Kfz-Stellplatz Nr. 1 aus über ein einfaches zweiteiliges Metallgitter und von der Waschküche im Kellergeschoss aus begangen. Der nordöstliche Außenbereich ist überwiegend mit Rasen begrünt. Teilweise ist dem Wohnhaus an der Nordostfassade eine Terrasse vorgelagert, in Betonsteinen versiegelt. Die Terrasse ist teilweise durch den Balkon der zu bewertenden Wohnung überdacht. In der nordöstlichen Grundstücksecke befindet sich südöstlich des Nachbargaragegebäudes ein Pavillon in Holzkonstruktion, als Art Pagode ausgeführt, mit Eindeckung in Bitumen. Dieser Bereich ist als offener Unterstand bzw. Freisitz ausgeführt. Zu dem Pavillon führen zwei abgehende Stufen, in Waschbeton ausgeführt. Im Bereich der Pagode ist der Außenbereich mit Waschbetonplatten versiegelt.

Gesamteinschätzung der Lage und des Grundstücks:

Das Grundstück befindet sich im Tagespendlerbereich von Bamberg im Altortbereich von Bischberg in mittlerer bis guter Wohnlage. Die räumliche Nähe zur Bundesstraße und zur Autobahn wirkt sich positiv, der an das Grundstück angrenzende Friedhof mit Kirche negativ aus. Das Grundstück stellt sich in einem ordentlichen und gepflegten Gesamtzustand, teilweise gärtnerisch gestaltet, dar.



Beschreibung des Gebäudes

Zweifamilienhaus

Das Gebäude wurde in Massivbauweise, ursprünglich als Einfamilienhaus, voll unterkellert, mit Erd- und Dachgeschoss sowie Spitzboden, mit Satteldach, Eindeckung in Pfannen, errichtet und wird derzeit als Wohnhaus mit zwei Eigentumswohnungen genutzt. Aufgrund der Hanglage stellt sich das Kellergeschoss im Bereich der Nordostfassade und des Südostgiebels ebenerdig, als Erdgeschoss und das Erdgeschoss als Obergeschoss dar. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. Im Nordosten sind auf dem Satteldach zwei eingelebte Giebelgauben mit Satteldach, Eindeckung in Pfannen, vorhanden. Im Südwesten befinden sich auf dem Satteldach insgesamt 45 Solarpaneele. Der zu bewertenden Wohnung im Erdgeschoss ist an der Nordostfassade ein Balkon vorgelagert. Die Brüstung ist in Holzkonstruktion ausgeführt. Der Balkon stellt sich durch das darüber liegende Satteldach überwiegend überdacht dar. An dem Südostgiebel des Zweifamilienhauses befinden sich über dem Balkon der Wohnung im Dachgeschoss eine mechanische Außenmarkise sowie oberhalb des Dachgeschosses eine Satellitenschüssel. Weiter sind an dem Südostgiebel im Bereich des ebenerdigen Kellergeschosses rechtsseitig einer Eingangstür Briefkästen mit Zeitungsrollen montiert. Das Zweifamilienhaus wird an der Südwestfassade von der Zuwegung aus über eine Hauseingangstür, Zarge in Holz mit linksseitig feststehendem Holz-Isolierglaselement, Blatt in Holz mit Isolierglaseinlagen, begangen. Rechtsseitig der Hauseingangstür ist das Klingelbrett mit Gegensprechanlage in die Fassade integriert. Der Hauseingangsbereich ist durch eine Metall-Glas-Konstruktion überdacht.

Im nachfolgenden Treppenhaus ist der Fußboden in Terrazzo ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen, Strukturputz. Die Decke ist mit Holz verkleidet und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über die Hauseingangstür. Im Wandbereich befindet sich ein Sicherungskasten mit zwei Stromzählern und Sicherungen. Die vertikale Erschließung erfolgt über einen Treppenlauf, in Beton ausgeführt, die Tritt- und Setzstufen sind in Terrazzo ausgeführt. Vom Erd- zum Dachgeschoss befinden sich rechtsseitig ein Geländer in Metall mit einer Treppenliftkonstruktion und Treppenlift sowie linksseitig an der Wand ein Handlauf in Holz. Vom Erd- zum Kellergeschoss befinden sich linksseitig ein Geländer in Metall und rechtsseitig eine Treppenliftkonstruktion in Metall mit Treppenlift.

Im Kellergeschoss befinden sich eine Waschküche, ein Flur, ein Abstellraum, ein Heizungsraum, Räume zu der Wohnung Nr. 2 und ein Öltankraum.

Die Innentüren sind mit Zargen in Metall, überwiegend mit Blättern in Holz mit Glaseinlage bzw. Blättern in Holz oder Metall, ausgeführt. Die Fußböden sind überwiegend mit Steinzeug und Kunststoffbelag belegt. Die Wände sind überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert und gestrichen. Die Decken sind in Schalbeton ausgeführt und gestrichen bzw. tapeziert und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein einflügeliges Holz-Isolierglasfenster, eine Außentür, Zarge und Blatt in Holz und zweiflügelige Kelleroberlichter in Metall, einfach verglast, mit Mäusegitter.

In der Waschküche befinden sich ein Abgussbecken und mehrere Waschmaschinenanschlüsse. Im Heizungsraum befinden sich die Heizungsanlage, Versorgung über Öl, ein Abgussbecken, der Hauptwasseranschluss mit Wasseruhr, ein Sicherungskasten und der Wechselrichter der Photovoltaikanlage. Im Öltankraum befindet sich ein eingeschweißter Metallöltank mit einem Fassungsvermögen von 8.100 Liter.

Gesamteindruck des Gebäudes:

Das Zweifamilienhaus stellt sich in den besichtigten Bereichen des Gemeinschaftseigentums in einem dem Baujahr entsprechenden, überwiegend ordentlichen Gesamtzustand dar. Teilweise ist ein Reparatur- und Instandhaltungsschaden vorhanden bzw. es sind Fertigstellungsarbeiten auszuführen.



Wohnung Nr. 1 (Erdgeschoss)

Die Wohnung besteht laut Teilungsplan aus einem Flur, einer Garderobe, einem WC, einem Bad, einer Küche, einem Essraum, einem Wohnraum, einem Kinderzimmer, einem Elternzimmer und einem Balkon.

Das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 1 ist eingeräumt. Der Stellplatz stellt sich als offener Kfz-Stellplatz, in Pflastersteinen versiegelt dar und ist neben dem Stellplatz Nr. 2 leicht erhöht ausgeführt.

Die Wohnung wird vom Treppenhaus aus über eine Wohnungseingangstür, Zarge in Metall, Blatt in Holz mit Türspion, begangen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen - soweit von außen erkennbar - über Holz-Isolierglasfenster, überwiegend mit Außenjalousien.

Gesamteindruck der Wohnung:

Hierzu kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nichtzugänglichkeit

Die zu bewertende Wohnung 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 Wertermittlung basiert demnach überwiegend auf Basis der Aktenlage sowie den von den Gemeinschaftsflächen aus einsehbaren Grundstücks- und Gebäudeteilen. Aufgrund der nicht zugelassenen Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung wurde das Gutachten somit vorwiegend nach dem äußeren Eindruck erstellt. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass dabei mögliche wertbeeinflussende Umstände, die sich durch eine Innenbesichtigung der Wohnung ergeben hätten, nicht zur Berücksichtigung gebracht werden können.

WEG-Verwaltung

Der WEG-Verwaltung (betreibende Gläubigerin) wurde ein Fragebogen zu Erhaltungsrücklagen, Beschlüssen über Sonderumlagen etc. übermittelt, welcher bei dem Ortstermin am 26.07.2024 von dem gesetzlichen Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft übergeben und wie folgt beantwortet wurde:

- Es bestehen keine Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum.
- Das Hausgeld beträgt monatlich: 150,00 €.
- Es besteht eine Gebäudeversicherung.
- Das Baujahr des Wohnhauses ist mit „1970“ angegeben. Weiter wurde zu baulichen Veränderungen angegeben: „*Aufstockung 1990 betrifft Wohnung 2/Dachgeschoss*“
- Die Lage des Objektes im Gebäude ist mit „*Erdgeschoss*“ angegeben.
- Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung, Versorgung über „Öl“.
- Die Wohnung ist nicht vermietet.
- Es bestehen keine Kontaminationen am Grundstück.
- Die Erschließung ist abgeschlossen.
- Es besteht ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG).
- Die angeforderten Protokolle der letzten drei Eigentümerversammlungen wurden nicht übermittelt. Hierzu wurde angegeben: „*Es gab bisher nur eine Versammlung in 2023*“
- Der Verwalter ist für den Zeitraum von „06/23 - 06/28“ bestellt.



Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit

Marktgängigkeit

Die Marktgängigkeit der Immobilie ist aufgrund der aktuell eher zurückhaltenden immobilienwirtschaftlichen Nachfragesituation und der Lage innerhalb der Gemeinde Bischberg sowie insbesondere unter Berücksichtigung der Objektart (Eigentumswohnung in einem Zweifamilienhaus mit 1/2 Miteigentumsanteil am Grundstück), des Baujahres und des Gesamtzustandes der Gemeinschaftsflächen als mäßig anzusehen. Im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs besteht eine unterdurchschnittliche Nachfrage.

Drittverwendungsmöglichkeit

Die Wohnung dient vorwiegend dem Zweck des Wohnens. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist im Rahmen einer untergeordneten Büronutzung durch Berufe im Bereich Marketing, Kommunikation, IT oder Design, ohne Kundenverkehr vorstellbar. Der im Sondernutzungsrecht zugeordnete Kfz-Stellplatz im Freien dient ausschließlich dem Zweck des Abstellens eines Kraftfahrzeuges. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist daher nicht möglich bzw. zulässig.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Reparatur- und Instandhaltungsstau

Bei dem Ortstermin wurden im Bereich des Gemeinschaftseigentums folgende Mängel und Schäden sowie Fertigstellungsarbeiten festgestellt:

- An der Hauseingangstür sind Abnutzungs- und Witterungsspuren vorhanden.
- Erdgeschoss - Treppenhaus:
Im Wandbereich ist ein offenliegendes Stromkabel vorhanden.
- Kellergeschoss - Waschküche:
 - Im Bereich der Zarge der Außentür sind im Außenwandbereich Putzschäden vorhanden.
 - Im Fußboden-Wandbereich sind sowohl im Außen- als auch Innenwandbereich leichte Putzschäden vorhanden.
- Kellergeschoss - Abstellraum:
Im Wandbereich sind Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen vorhanden.
- Kellergeschoss - Ölraum:
Im Wandbereich sind Putzschäden vorhanden.

Bei der Umfänglichkeit der Mängel und Schäden sowie Fertigstellungsarbeiten im Bereich des Gemeinschaftseigentums wäre grundsätzlich davon auszugehen, dass die Behebung anteilig über die Erhaltungsrücklage gezahlt wird. Aufgrund der Tatsache, dass von der WEG-Verwaltung und gleichzeitig betreibenden Gläubigerin trotz schriftlicher Anfrage keine Angaben zur Höhe der Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft gemacht wurden ist davon auszugehen, dass bisher keine wesentlichen Rücklagen gebildet wurden. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass es laut Auskunft der WEG-Verwaltung bisher nur eine Versammlung im Jahr 2023 gab, auf der ein Beschluss zu der Höhe einer Erhaltungsrücklage gefasst werden konnte. Es liegen hierzu - trotz schriftlicher Anfrage - weder das Protokoll der Eigentümerversammlung noch der Nachweis der Verwalterbestellung vor.

Der gegebene Reparatur- und Instandhaltungsstau im Bereich des Gemeinschaftseigentums wurde mit einem pauschalen Ansatz von geschätzt ca. 5.000,00 € bei der Wertfindung berücksichtigt.

Der gegebene Reparatur- und Instandhaltungsstau ist entsprechend der Miteigentumsanteile aufzuteilen. Es wurde somit für das Bewertungsobjekt ein Reparatur- und Instandhaltungsstau sowie Fertigstellungskosten (Gemeinschaftseigentum) von geschätzt ca. 2.500,00 € bei der weiteren Betrachtung in Ansatz gebracht.



Photovoltaikanlage

Bei dem Ortstermin wurde festgestellt, dass sich auf dem nach Südwesten ausgerichteten Satteldach insgesamt 45 Solarpaneele einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) befinden. Von dem gesetzlichen Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft wurde beim Ortstermin am 26.07.2024 mitgeteilt, dass die PV-Anlage dem Eigentümer der Wohnung Nr. 2 gehört und dieser einen Einspeisevergütungsvertrag mit dem Energieversorger abgeschlossen hat. Zu der Errichtung und dem Betrieb der PV-Anlage bestehen keine Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft. Auch liegen keine privatrechtlichen Vereinbarungen der Wohnungseigentümergeinschaft zur PV-Anlage vor. Es ist bei der weiteren Betrachtung somit davon auszugehen, dass die installierte PV-Anlage Gemeinschaftseigentum ist. Bei dem Ortstermin am 26.07.2024 hat der gesetzliche Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft zugesagt, die letzten drei Jahresabrechnungen der PV-Anlage per E-Mail zuzusenden. Die Abrechnungen wurden trotz mündlicher Zusage nicht übermittelt. Es liegen somit weder Informationen zur Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage noch Unterlagen, wie Abrechnungen oder ein Einspeisevergütungsvertrag, vor. Auch sind die Eigentumsverhältnisse der PV-Anlage nicht bekannt. Aufgrund fehlender Unterlagen und Informationen ist die PV-Anlage zu schätzen. Bei der Bewertung der Photovoltaikanlage wird davon ausgegangen, dass sich diese in funktionsfähigem Zustand befindet. Weiter wird geschätzt, dass die Photovoltaikanlage vor ca. 4 Jahren, ca. 2020 in Betrieb genommen wurde. Da weder ein Netzanschluss- bzw. Einspeisevergütungsvertrag noch die letzten Jahresabrechnungen vorliegen sind die von dem Energieversorger abgenommenen Energiemengen in kWh zu schätzen.

Die Grunddaten stellen sich somit wie folgt dar:

- Einspeise-Vergütung garantiert für 20 Jahre
- Inbetriebnahme: ca. 2020 (Annahme)
- Bewertungsstichtag: 26.07.2024
- Restnutzungsdauer mit garantierter Vergütung: 16 Jahre
- Liegenschaftszinssatz: 7 %
- Bewirtschaftungskosten: 15 %
- Vergütung: ca. 0,09 €/kWh (Bundesnetzagentur)

Aufgrund der Anzahl der installierten Solarpaneele sowie unter Berücksichtigung der Ausrichtung wird von einer durchschnittlich eingespeisten Jahresenergieleistung von geschätzt ca. 11.000 kWh ausgegangen. Hierbei wird eine Erzeugungsleistung von ca. 1.000 kWh pro Jahr pro kWp (ca. vier Solarmodule) unterstellt.

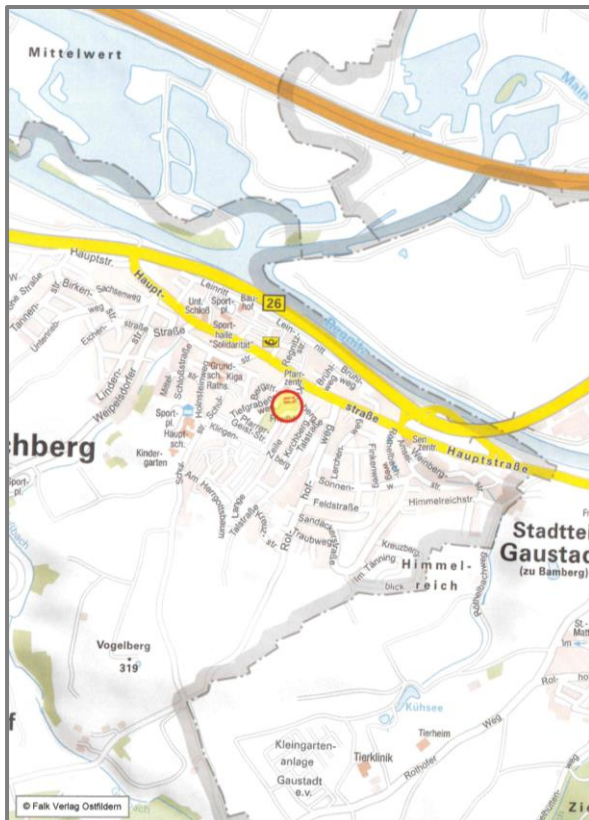
Der Wert der Photovoltaikanlage beträgt gerundet 8.000,00 €. Der Wert der Photovoltaikanlage ist entsprechend der Miteigentumsanteile aufzuteilen. Die Photovoltaikanlage wurde somit mit einem Wert von ca. 4.000,00 € bei der Wertfindung berücksichtigt.

Zubehör

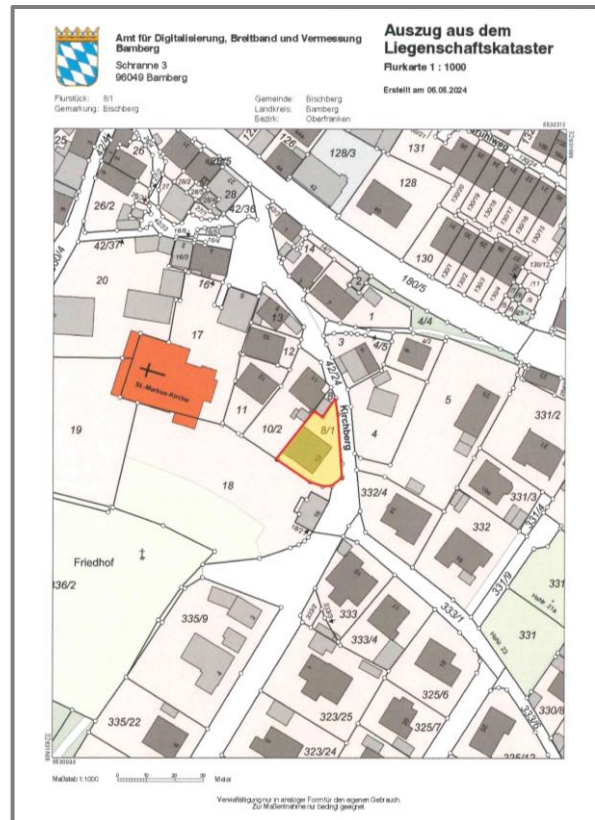
Hierzu kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

Nutzung

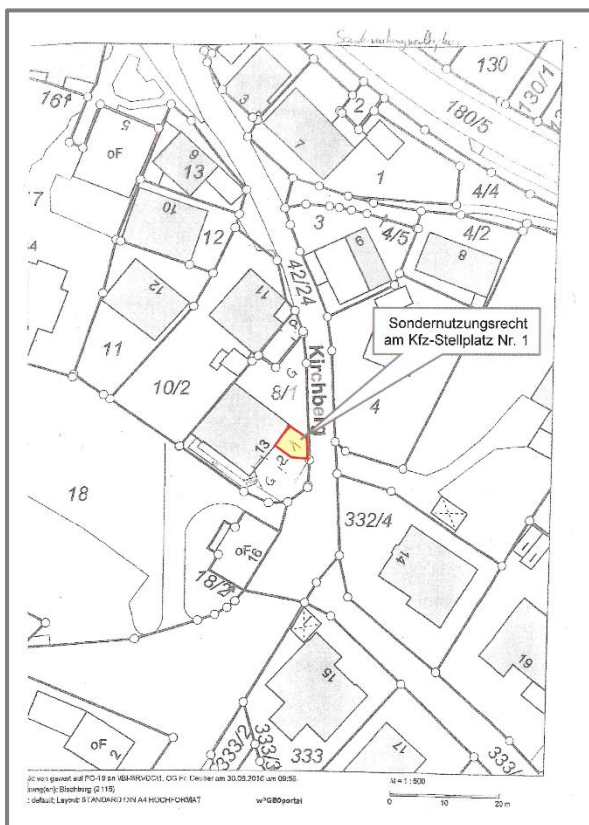
Das Bewertungsobjekt ist - soweit bekannt - nicht vermietet und wird von der Eigentümerin/Schuldnerin eigen genutzt. Mit Beantwortung des Fragebogens hat die WEG-Verwaltung und betreibende Gläubigerin mitgeteilt, dass die Wohnung nicht vermietet ist.



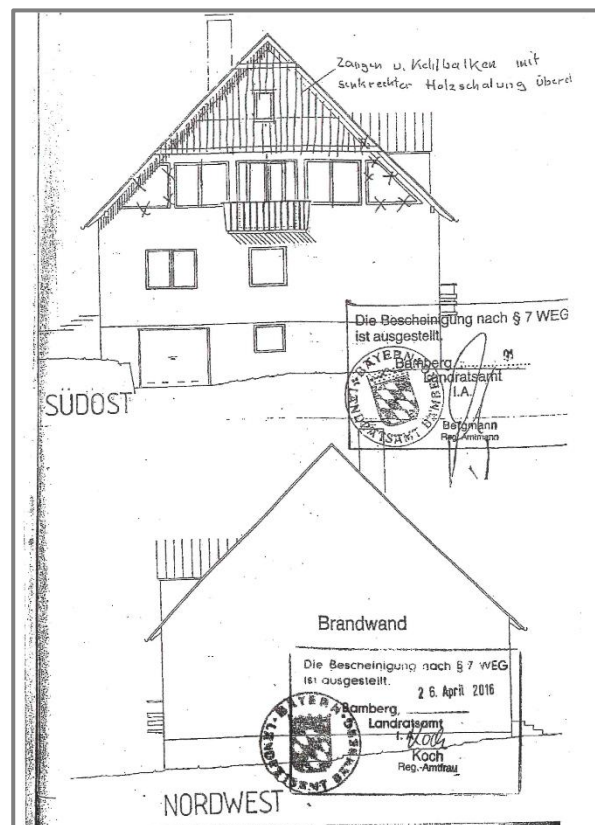
Mikrolage



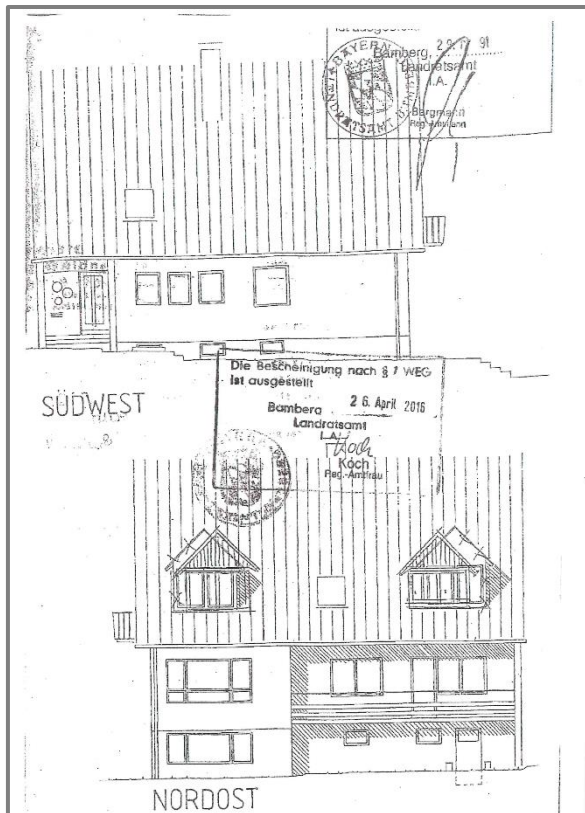
Flurkarte



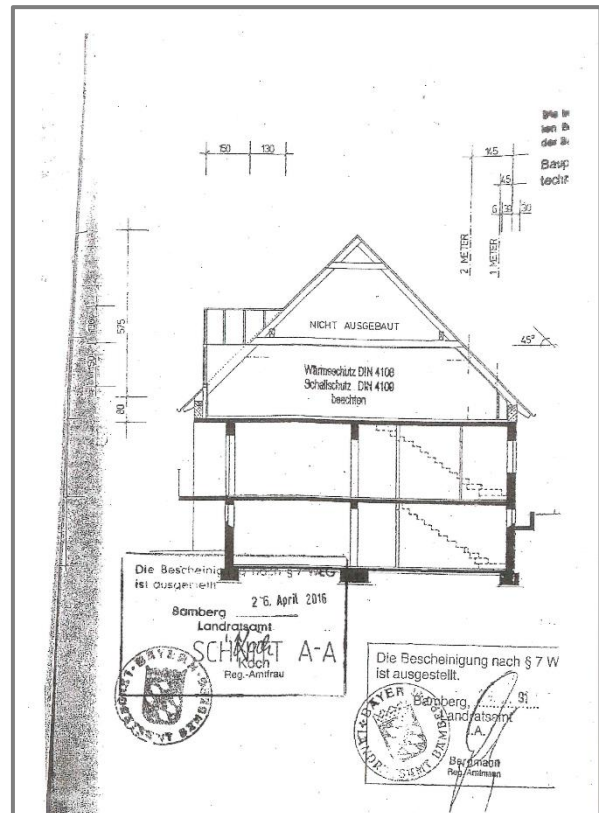
Sondernutzungsrechtsplan -
Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 1



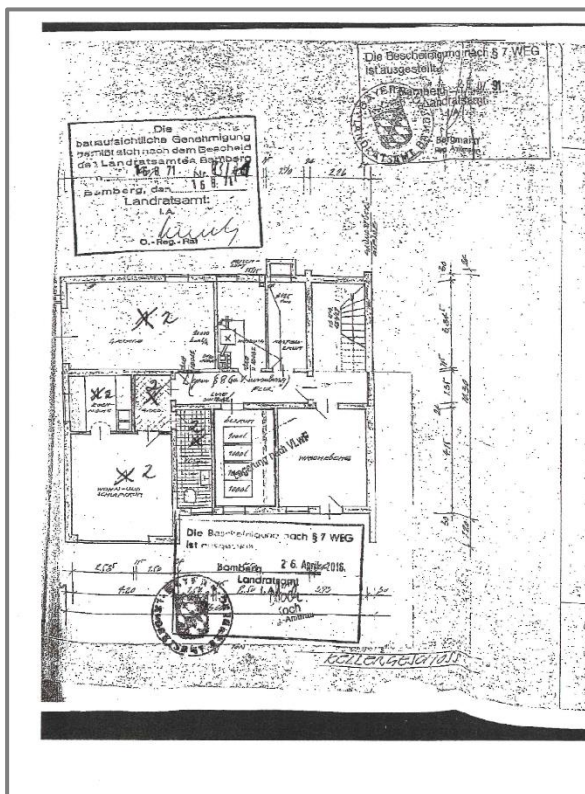
Teilungspläne - Ansichten



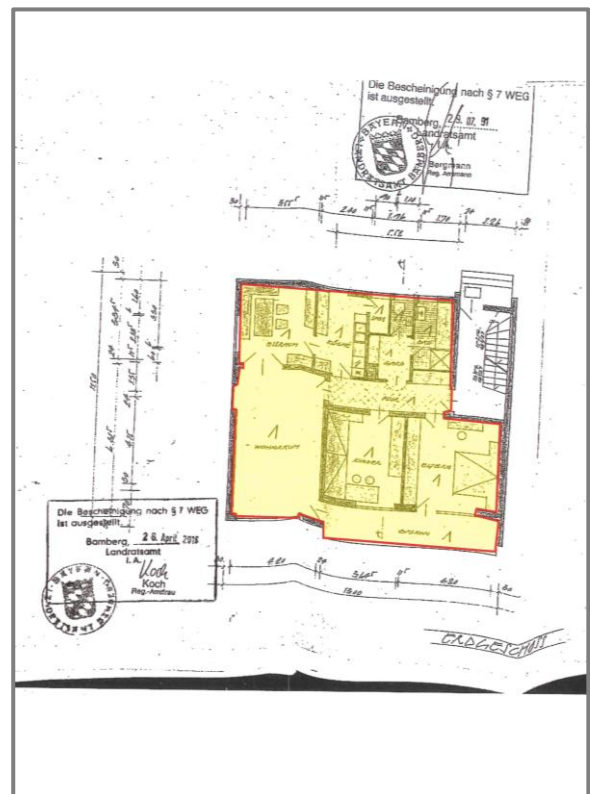
Teilungspläne - Südwest- und Nordostansicht



Teilungspläne - Schnitt



Teilungspläne - Grundriss Kellergeschoss



Teilungspläne - Grundriss Erdgeschoss (Wohnung Nr. 1)



südöstlicher Grundstücksbereich mit Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz Nr. 1 -
Blick zur Straße „Kirchberg“ nach Nordwesten



nordöstlicher Grundstücksbereich - Blick nach Südosten



Zweifamilienhaus - Ansicht von Nordosten



Zweifamilienhaus - Ansicht von Südwesten (vom Friedhof Bischberg aus)