




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

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

EXPOSÉ

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

Az.: 2 K 29/25; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum
Wertermittlungstichtag 14.11.2025 – des Grundstücks Fl.Nr. 549/554,
Gemarkung Gaustadt, Titusstraße 28,
96049 Bamberg



ZUSAMMENFASSUNG

Bewertungsobjekt

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 549/554 der Gemarkung Gaustadt, Titusstraße 28, 96049 Bamberg, Gebäude- und Freifläche zu 0,0173 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>Wohngebäude</u> : zweigeschossiges, teilweise unterkellertes, massives Einfamilien-Reihenmittelhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage; Wfl. ca. 101,99 m ² zzgl. Nutz-/Nebenfl.; Bj. ca. 1988/1989
Gewerbebetrieb/e:	keine Gewerbenutzung
Mieter / Pächter:	keine
Maschinen / Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	- teilweise Instandhaltungsrückstau sowie Renovierungsbedarf
Küche / Zubehör:	Kücheneinbauten; Zeitwert, geschätzt ca. 1.500 EUR (Zeitwert nicht in Verkehrswert enthalten)
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. Behörde
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchangaben
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	14.11.2025
Ertragswert:	366.000,- EUR
Sachwert:	392.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	392.000,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist den Ortsbereich, in dem das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 549/554 liegt, als Wohnbaufläche aus.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 549/554 der Gemarkung Gaustadt befindet, existiert nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde der qualifizierte Bebauungsplan Nr. G 5 C/D (Bereich Cherbonhof).

Denkmalschutz

Der bauliche Bestand ist gemäß der Recherche (Quelle: Bayerische Denkmalschutz-Atlas) nicht in der Liste der (Bau-) Einzeldenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG aufgeführt. Ferner ist zu konstatieren, dass sich das Bewertungsgrundstück nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmalbereichs befindet.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstückszuschnitt und Topographie

Das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 549/554 der Gemarkung Gaustadt ist rechteckig geschnitten (siehe Lageplan). Das Gelände des Bewertungsgrundstücks verläuft relativ eben.

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 549/554

Straßen-/Wegefront (nordöstlich):	5 m
Grundstücksbreite (durchschnittlich):	5 m
Grundstückstiefe (durchschnittlich):	34 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Laut Baubeschreibung handelt es sich um normal tragfähigen Baugrund. Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das Grundstück Fl.Nr. 549/554 derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von der Grundstückseigentümerseite bzw. den beteiligten Parteien 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 eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

Überschwemmungsgefährdung

Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für das Bewertungsgrundstück Titusstraße 28 keine Einstufung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Darüber hinaus ist für das Bewertungsgrundstück gemäß der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung keine Abgrenzung der „wassersensiblen Bereiche“ (Moore, Auen, Gleye und Kolluvien) möglich.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Immissionen

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 549/554 der Gemarkung Gaustadt befindet sich in einem Wohngebiet und grenzt mit der nordöstlichen Seite an die Titusstraße, eine Stichstraße mit Wendehammer. Die Titusstraße wird im Bereich des Bewertungsobjekts vorherrschend von Anliegern frequentiert. Die Verkehrsimmissionen (Fahrzeuglärm/-abgase) sind insgesamt betrachtet als gering bis zeitweise mäßig zu beschreiben. Die bauliche Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung, Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhäuser, geprägt. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie- bzw. Handwerksbetriebe, Gaststätten etc.) sind nicht bekannt und zum Orts-termin 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

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 549/554 gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen Anschlüsse für Strom, Gas, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie Zufahrt bzw. Zugang von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. Der Bewertung wird auftragsgemäß zu Grunde gelegt, dass nach Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungs-, Verbesserungs- und Straßenausbaubeiträge o.ä. anfallen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen jederzeit weitere Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 549/554 ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus bebaut und als leer stehend bzw. unbewohnt zu beschreiben. Erbetene Miet-/Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Nach Auskunft der am Ortstermin beteiligten Personen bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Miet- bzw. Pachtverhältnisse.

Rechtliche Gegebenheiten

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

Gebäude und Außenanlagen

Die nachfolgenden Angaben beschränken sich auf die überwiegend verbauten bzw. augenscheinlich erkennbaren Rohbau- und Ausbaumaterialien sowie den vorhandenen Ausstattungsmerkmalen. Es erfolgten keine Bauteilöffnungen oder ähnliche Untersuchungsmaßnahmen. 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:

Wohngebäude

Gebäudetyp und Baujahr

Das Bauwerk ist als zweigeschossiges, teilweise unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Einfamilien-Reihenmittelhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage zu beschreiben. Das Wohngebäude wurde laut vorliegender Unterlagen um 1988/1989 errichtet.

Gliederung

Der Hauseingang befindet sich an der nordöstlichen Gebäudeseite. Das Wohnhaus weist auf der Erdgeschossetage einen Flur mit Treppenaufgang, eine Essküche mit Zugang zum Garten, einen WC-Raum sowie eine überdeckte Kfz-Stellplatzfläche auf. Die Obergeschossetage verfügt über einen Flur, ein Schlafzimmer, ein innen liegendes Badezimmer und ein Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Auf der Dachgeschossetage befinden sich zwei Kinderzimmer, ein mittig positionierter Flur und ein Abstellraum. Die Teilunterkellerung umfasst Nutz- und Nebenräume (Heizung, Lager etc.). Der mittels Einschubleiter begehbare Dachspitzboden ist unausgebaut und als Kriechboden zu beschreiben. Bezüglich der Rautenanordnung wird auf die Planunterlagen in der Anlage des Gutachtens verwiesen.

Rohbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. vorliegenden Unterlagen)

Fundamente/Gründung: Betonfundamente; Stahlbetonbodenplatte

Außenwände: Massivwände bzw. Mauerwerk-Bauweise (KSL-Blöcke 30 cm o.ä. mit Außendämmung)

Innenwände / Stützen:	überwiegend Massivwände bzw. Mauerwerk-Bauweise (KSL-Mauerwerk o.ä.)
Geschossdecken:	Stahlbeton-Massivdecke (über KG, EG, OG); Holzbalkendecke (über DG)
Treppen:	KG-EG: gewendelte Holztreppe mit Holzgeländer bzw. Handlauf EG-OG: gewendelte Holztreppe mit Holzgeländer bzw. Handlauf OG-DG: gewendelte Holztreppe mit Holzgeländer bzw. Handlauf
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl mit Mineral-faser-Dämmung
Dachdeckung/-abdichtung:	Betondachsteindeckung
Kamin/e:	zweizügiger Kamin, eingelechter Kaminkopf
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	Balkon in Holzkonstruktion mit Holz-Geländer; Markise; Lichtschächte; Terrasse; Kommunwand-Vorsprünge (Sichtschutz); Massivstütze; Befestigung des Kfz-Einstellplatzes

Ausbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. Bauantrag / Unterlagen)

Fassade:	Außendämmung bzw. Thermohaut Dämmdicke 6 cm mit Kunststoffputz; Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	vorherrschend mit Fliesenbelag und Holzparkett ausgestattet
Wandverkleidungen:	vorwiegend verputzt (ggf. Trockenputz / GK-Platten) und gestrichen bzw. tapeziert; Teilbereiche mit Fliesenbelag verkleidet

Decken- / Dachschrägenverkleidungen:	überwiegend verputzt (ggf. Trockenputz / GK-Platten) und gestrichen bzw. tapeziert
Türen / Tore:	Hauseingangstürelement in Holz Ausführung mit verglastem Oberlicht; innen überwiegend Holztüren (furniert; tlw. mit Oberlicht) mit Holzzargen
Fenster:	vorwiegend Holz-Isolierglasfensterelemente (tlw. mit Holzfensterläden), Dachflächenfenster mit Rolllö (Fabr. Velux; Einbau ca. 2014); Metallrahmen-Kellerfenster mit Außengitter
Heizung:	Gas-Therme (Einbau ca. 2014); Flach-Heizkörper; z.T. Elektro-Heizkörper
Elektroinstallation:	überwiegend Unterputzinstallation in baujahrsüblicher bzw. zweckmäßiger Ausführung; z.T. Aufputzinstallation
Sanitärinstallation:	KG: Hauswirtschaftsraum verfügt über zweckmäßige Waschmaschinenanschlüsse und Ausgussbecken EG: WC-Raum mit Waschbecken und WC ausgestattet; Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf OG: Badezimmer verfügt über Waschbecken, WC und bodengleiche Dusche (Modernisierung / Einbau ca. 2017)

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden sowie Restarbeiten

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

- Außenbauteile (Balkon, Holzfenster, Fensterläden, Markise etc.) bzw. Fassade weisen stellenweise markante Witterungsmerkmale auf
- Fassade und Fassadensockel stellenweise reparaturbedürftig (teils Putzschäden, Verfärbungen bzw. Absandung des Anstrichs erkennbar)
- Sanitär-Silikonfugen (Bad OG) teils erneuerungsbedürftig
- vereinzelt Ablösen des Furniers bzw. Nutzungsmerkmale an Türelementen (Türblatt bzw. Zarge) erkennbar
- Holzbauteile (Balkons etc.) z.T. reparatur- bzw. erneuerungsbedürftig (starker Verschleiß erkennbar)
- vereinzelte Verkleidungen von Wand- bzw. Dachschrägenbereichen reparatur- bzw. renovierungsbedürftig (z.B. Restspuren von älterem Wasserschaden, Ursache des Wasserschadens behoben lt. Hinweis der am Ortstermin Beteiligten)
- Terrassen-Plattenbelag weist stellenweise Absenkungen, Wölbungen etc. 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, Brandschutz, bauphysikalische Gegebenheiten etc.) vorgenommen. Die Baubeschreibung bzw. die Nennung der Baumängel und Bauschäden sowie Restarbeiten basiert vorwiegend auf Augenschein und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden bzw. Baumängel, Restarbeiten, Statik, Schadstoffe/Raumgifte und Schädlinge respektive Parasiten sowie eine Überprüfung der Haustechnik, technischen Anlagen und 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 Altbausanierung 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 beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung (Abzug i.S. § 8 Abs. 3 ImmoWertV) ist nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich einzustufen. In Teilbereichen bestehen Renovierungs- und Instandsetzungsrückstau.

Außenanlagen

- | | |
|------------------------------|--|
| Ver- und Entsorgungsanlagen: | Das Grundstück Fl.Nr. 549/554 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Kanal, Wasser, Strom etc.) angeschlossen. |
| Freifläche, Sonstiges: | Die Freifläche ist als Ziergarten mit Rasenfläche und Pflanzbestand (Bäume, Sträucher etc.) gestaltet. Der Zugangs- und Zufahrtbereich ist mit Rasengittersteinen befestigt. |
| Gesamturteil: | Die Außenanlagen sind als zweckmäßig gestaltet zu beurteilen. |

Verkehrswert

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 549/554

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	366.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	392.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Das Bewertungsobjekt Fl.Nr. 549/554 der Gemarkung Gaustadt ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2025 als durchschnittlich marktgängig zu beurteilen. Hervorzuhebende Faktoren sind die solide Bauweise und die nachgefragte Lage. Als nachteilige Faktoren im Hinblick auf die Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsgrundstücks sind der vereinzelt bestehende Instandhaltungsrückstau bzw. Renovierungsbedarf zu nennen. Der Verkehrswert des Grundstücks Titusstraße 28 wird, abgeleitet aus dem Resultat des Sachwertverfahrens, zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2025 auf rd. 392.000,- EUR geschätzt. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale wird der geschätzte Verkehrswert für adäquat erachtet.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 549/554

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 Gaustadt Blatt 2656 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 549/554 der Gemarkung Gaustadt, Titusstraße 28, 96049 Bamberg, Gebäude- und Freifläche zu 0,0173 ha, abgeleitet aus dem ermittelten Sachwert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2025, auf gerundet:

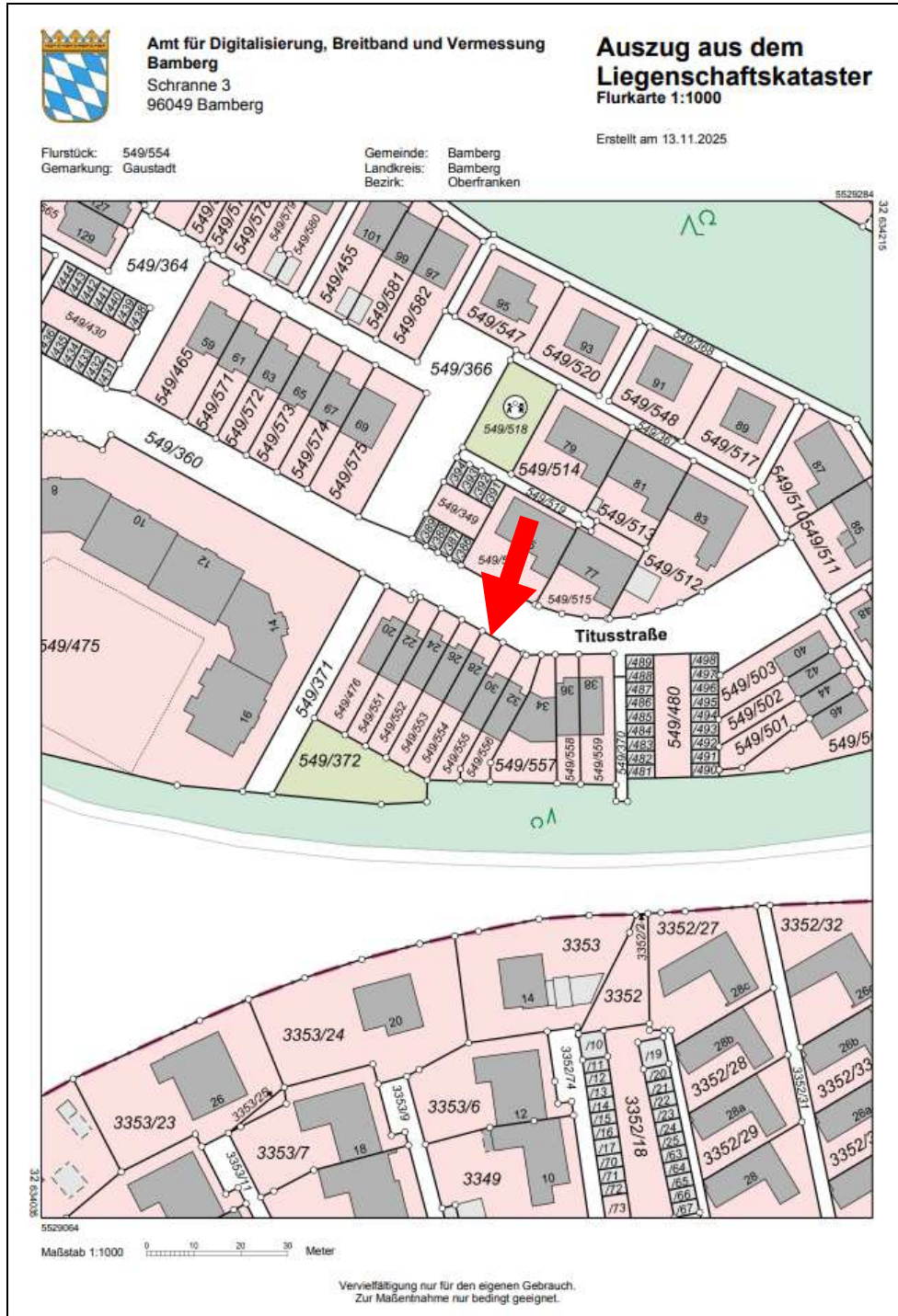
392.000,- EUR

(in Worten: dreihundertzweiundneunzigtausend Euro)

Hinweis: Eintragungen Abt. II des Grundbuchs wurden in der Verkehrswertermittlung wertmäßig nicht berücksichtigt. Die Werte von Inventar, Mobiliar, Maschinen und Anlagen, Zubehör, Kucheneinbauten 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	Flurstücksnummer
	Zusammengehörende Flurstücksteile
	Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
	Abgemarkter Grenzpunkt
	Grenzpunkt ohne Abmarkung
	Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

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

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)

Gebietsgrenze

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

Tatsächliche Nutzung

	Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung Fläche besonderer funktionaler Prägung		
	Industrie- und Gewerbefläche		
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Friedhof		
	Landwirtschaft Ackerland		Landwirtschaft Grünland
	Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz		Wald
	Fließgewässer		Gehölz
	Unkultivierte Fläche		Stehendes Gewässer
	Hafenbecken		Sumpf
	Moor		Spielplatz / Bolzplatz
	Wildpark		Flugverkehr / Segelfluggelände
	Parkplatz		Campingplatz
	Park		

Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter
https://bayerm.de/ALKIS_Legende
 oder schnell und einfach mit unserem
 QR-Code.

Ein Service der
 Bayerischen Vermessungsverwaltung.



Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf das Reihenhaus von Nord-Osten



Bild 2: Süd-West-Ansicht