



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 2 K 54/24

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

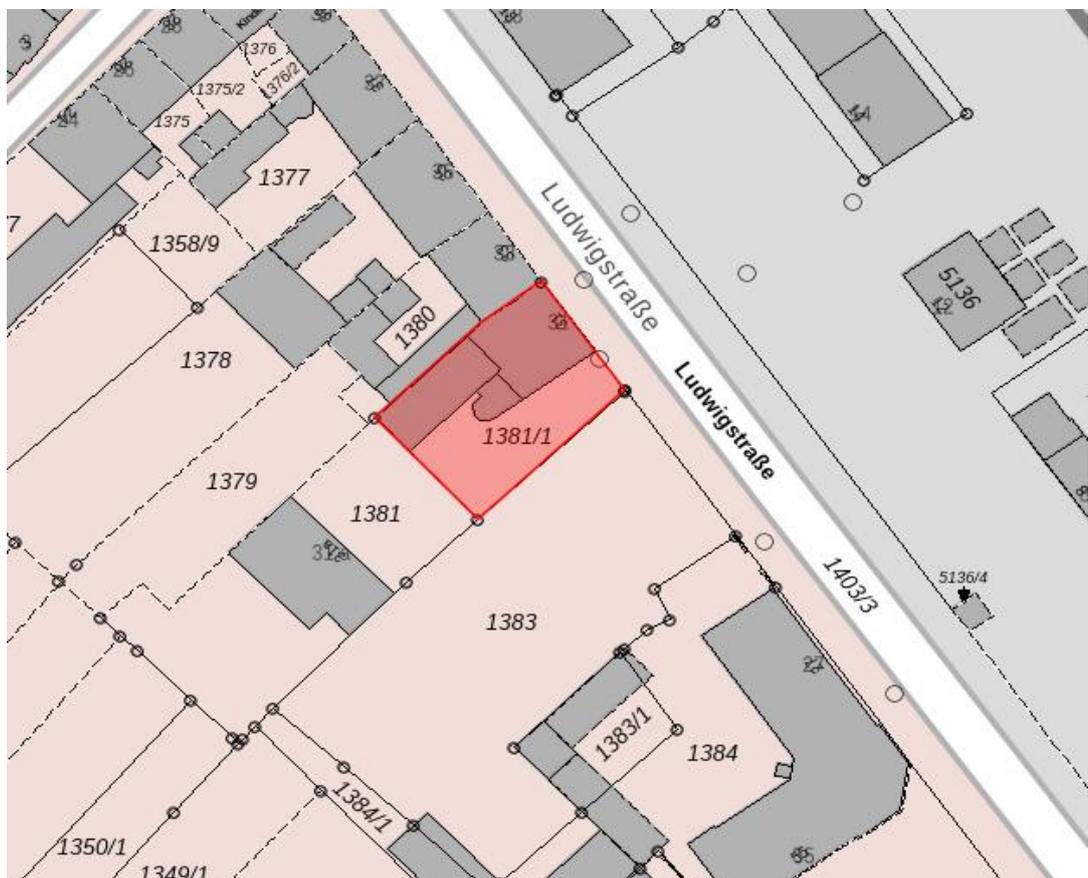
**Miteigentumsanteil zu 2/1000,
verbunden mit dem Sondereigentum an Kellerabteil Nr. 1 und
Miteigentumsanteil zu 2/1000,
verbunden mit dem Sondereigentum an Kellerabteil Nr. 2
im Mehrfamilienhaus
Ludwigstr. 31
96052 Bamberg**



Verkehrswert zum Stichtag 30. Juli 2024

11.100 €

1. LAGE UND STANDORTANGABEN



Zusammenfassung aus dem Verkehrswertgutachten
Miteigentumsanteil zu 2/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an Keller Nr. 1 und
Miteigentumsanteil zu 2/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an Keller Nr. 2,
Ludwigstr. 31, 96052 Bamberg

Das Mehrfamilienhaus liegt im Bereich der denkmalgeschützten Bamberger Altstadt in einer Entfernung von 150 Metern nordwestlich des Hauptbahnhofs, von welchem aus Anbindung an den Fernverkehr der Deutschen Bahn besteht.

Der Zentrale Omnibus-Bahnhof ist in gut 1 km Entfernung erreichbar, die nächste Bushaltestelle in 50 Metern südöstlich des Bewertungsgrundstücks.

Eine Überschwemmungsgefährdung ist nach historischen Erfahrungen nicht bekannt.

Infrastruktureinrichtungen: Alle relevanten Einrichtungen des periodischen und aperiodischen Bedarfs sind in Bamberg vor Ort vorhanden.

Denkmalschutz liegt in Form von Ensembleschutz vor. Das Objekt liegt im Denkmalschutzbereich „Altstadt Bamberg“.

Das Objekt liegt im Bereich des Sanierungsgebietes „AU“ – „Aktive Kettenbrücke-Königstraße-Bahnhof“.

Bezüglich der Marktsituation ist die Nachfrage nach dergleichen Grundstücken als als

„gut“

einzuschätzen.

2. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Grundbuch

Teileigentums-Grundbuch von Bamberg Blatt 53657:

Flurstück Gmkg. Bamberg	Anschrift, Wirtschaftsart und Lage	Fläche
<i>2/1.000 Miteigentumsanteil an Flurstück 1381/1</i>	<i>Ludwigstr. 31, Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerraum im Kellergeschoss Nr. Keller 1</i>	<i>661 m²</i>

Teileigentums-Grundbuch von Bamberg Blatt 53658:

Flurstück Gmkg. Bamberg	Anschrift, Wirtschaftsart und Lage	Fläche
<i>2/1.000 Miteigentumsanteil an Flurstück 1381/1</i>	<i>Ludwigstr. 31, Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerraum im Kellergeschoss Nr. Keller 4</i>	<i>661 m²</i>

Diese Zusammenfassung erfolgt, da die beiden Kellerabteile eine wirtschaftliche Einheit bilden. Eine getrennte Verwertung scheidet aus, da für diese Einheiten einzeln keine Abgeschlossenheit erzielt werden kann.

Abt. II lfd.Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1381.

Für die Nutzung des bewertungsrelevanten Teileigentums sind diese Rechte nicht wertmindernd.

Abt. II lfd.Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für die Stadt Bamberg.

Für die Nutzung des bewertungsrelevanten Teileigentums sind diese Rechte nicht wertmindernd.

Abt. II lfd.Nr. 3: Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt, eingetragen am 22.09.2009.

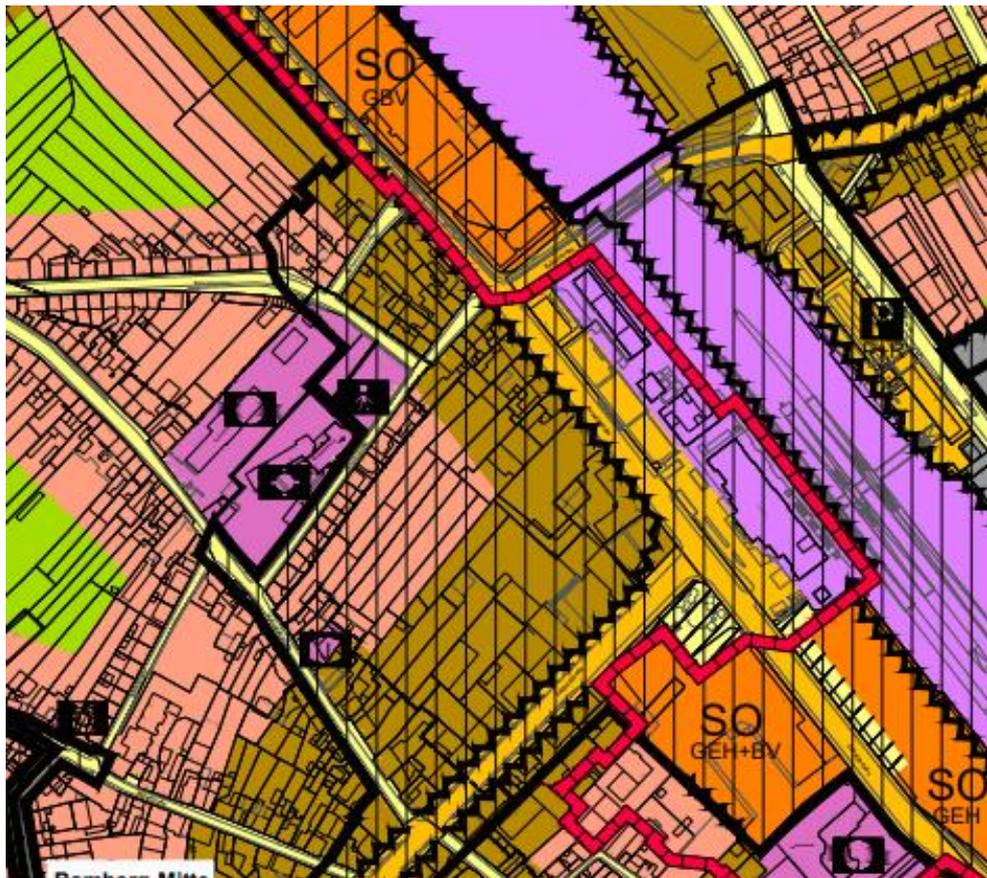
Zusammenfassung aus dem Verkehrswertgutachten
Miteigentumsanteil zu 2/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an Keller Nr. 1 und
Miteigentumsanteil zu 2/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an Keller Nr. 2,
Ludwigstr. 31, 96052 Bamberg

Es handelt sich um einen rangstellenlosen Eintragungsvermerk. Die Durchführung der Sanierung erfolgt im vereinfachten Verfahren, das heißt, dass die §§ 152 bis 156a BauGB ausgeschlossen sind und keine Umlagen anfallen. Auf die Genehmigungspflichten des § 144 BauGB wird hingewiesen.

Abt. II lfd.Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Baurecht

Das Grundstück wird mit einer Fläche von 661 m² als baureifes Land bewertet. Der Gebietsausweis des Bodenrichtwertes lautet auf Wohngebiet. Im Flächennutzungsplan der Stadt Bamberg ist das bewertungsrelevante Grundstück als „gemischte Baufläche“ bezeichnet.



Die Zulässigkeit der Bebauung wird nach § 34 BauGB eingeschätzt, welche sich nach der vorhandenen Umgebungsbebauung richtet.

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.

3. BAULICHE ANLAGEN

Das Grundstück ist bebaut mit einem Mehrfamilienhaus. Zur Bewertung gelangen die Kellerabteile mit den Nummern 1 und 2, die eine wirtschaftliche Einheit bilden.

Zustand der baulichen Anlagen

Wie im Begehungsbericht dargestellt, wurden leichte Feuchteschäden festgestellt, die sich jedoch bei einem Kellerabteil, das sich noch für leichte Lagermöglichkeiten eignet, nicht wertrelevant niederschlägt. Es wird festgestellt, dass von einer laufenden und ausreichenden Instandhaltung ausgegangen werden kann.

Die laufenden Instandsetzungsmaßnahmen werden als nicht werterhöhende Modernisierungsmaßnahmen angesehen und führen bei der Bewertung zu keiner Änderung des Ausstattungsstandards, so dass für das Gebäude insgesamt ein „mittlerer“ Ausstattungsstandard der *Standardstufe 3* nach ImmoWertV Anlage 4 festgelegt wird.

Altlasten und Bodenbeschaffenheit

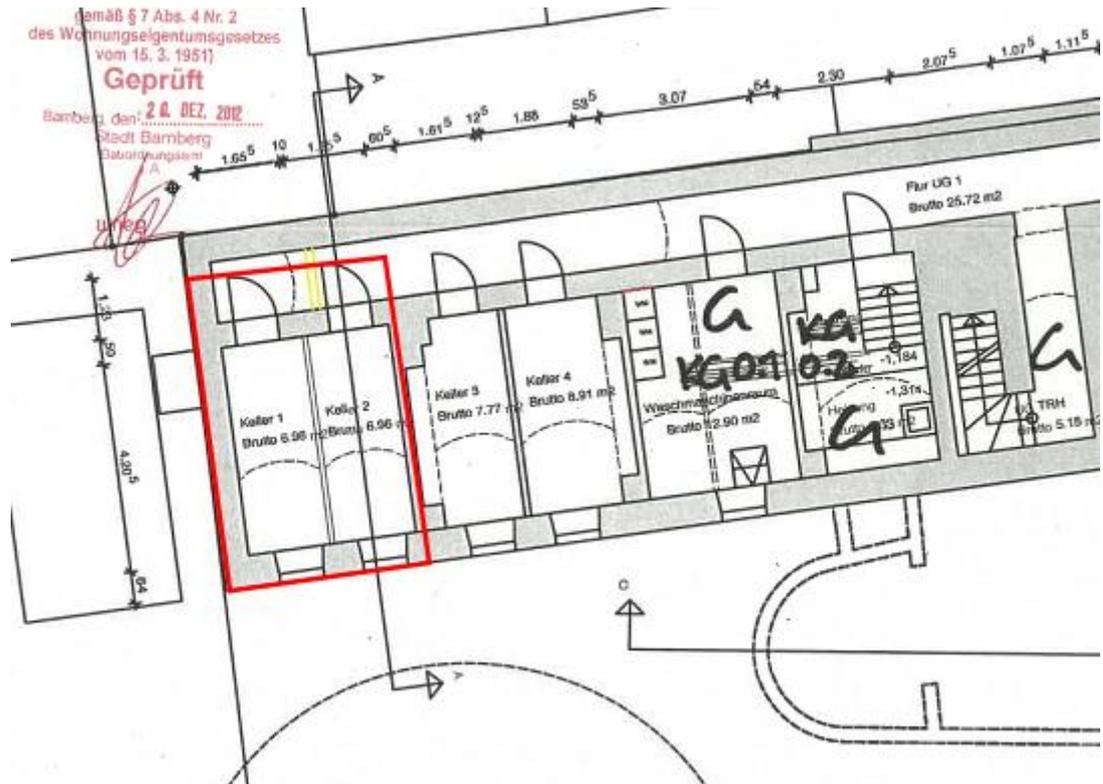
Es gibt keine Hinweise auf Altlasten. In der Wertermittlung wird unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück frei von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen jedweder Art ist.

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung und Altablagerungen) wurde im Rahmen des Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es wird eine standardübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Nutzflächenberechnung

Es werden die bemaßten Pläne mit den Bruttoflächen zur weiteren Berechnung herangezogen.

Keller Nr. 1 Bruttofläche 6,96 m ² , davon 97 %	6,75 m ²
Keller Nr. 2 Bruttofläche 6,96 m ² , davon 97 %	6,75 m ²
Keller Nr. 1 und Nr. 2 als eine wirtschaftliche Einheit	13,50 m²



Zusammenfassung aus dem Verkehrswertgutachten
 Miteigentumsanteil zu 2/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an Keller Nr. 1 und
 Miteigentumsanteil zu 2/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an Keller Nr. 2,
 Ludwigstr. 31, 96052 Bamberg

Objektbeschreibung

Die gegenständlichen Kellerräume Nr. 1 und Nr. 2 befinden sich in einem 3-geschossigen massiven Gebäude im Zentrum von Bamberg. Bei dem Gebäude handelt es sich um das Ende einer Zeilenbebauung entlang der Ludwigstraße.



Im südlichen Bereich des Grundstücks gibt es eine unbebaute Fläche, diese ist mit Asphalt befestigt und wird als Parkplatz genutzt.



Zusammenfassung aus dem Verkehrswertgutachten
Miteigentumsanteil zu 2/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an Keller Nr. 1 und
Miteigentumsanteil zu 2/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an Keller Nr. 2,
Ludwigstr. 31, 96052 Bamberg

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein ehemaliges Hotel, aktuell wird es hauptsächlich von Studenten bewohnt. Dach, Fassade aber auch die Flure und das Treppenhaus sind in einem guten baulichen Zustand. Das Gebäude wurde im Jahr 2014 vollständig saniert und modernisiert.



Der Zugang zu den gegenständlichen Kellerräumen erfolgt über das Treppenhaus und eine abgetrennte Kellertreppe.



Zusammenfassung aus dem Verkehrswertgutachten
Miteigentumsanteil zu 2/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an Keller Nr. 1 und
Miteigentumsanteil zu 2/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an Keller Nr. 2,
Ludwigstr. 31, 96052 Bamberg

Der Keller ist relativ trocken, er kann als Lager genutzt werden. Die Decken sind Gewölbekonstruktionen, die Wände sind verputzt, jedoch nicht gestrichen. Am Fußboden ist ein Zementestrich verlegt, dieser ist beschichtet.



Zusammenfassung aus dem Verkehrswertgutachten
Miteigentumsanteil zu 2/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an Keller Nr. 1 und
Miteigentumsanteil zu 2/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an Keller Nr. 2,
Ludwigstr. 31, 96052 Bamberg

Der gegenständliche Kellerraum befindet sich im hinteren Bereich des Gebäudes und besteht aus den Kellerräumen 1 + 2, eine Trennwand ist nicht vorhanden.



In dem Kellerraum gibt es 2 Tonnengewölbe, Decken und Wände sind verputzt und am Fußboden ist ein Estrich verlegt. Im Bereich der Wände, aber auch im Bereich der Decke gibt es Putzfehlstellen, die Wände sind aufgrund von Feuchtigkeit

Zusammenfassung aus dem Verkehrswertgutachten
Miteigentumsanteil zu 2/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an Keller Nr. 1 und
Miteigentumsanteil zu 2/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an Keller Nr. 2,
Ludwigstr. 31, 96052 Bamberg

in einem wenig guten baulichen Zustand. Bei den Flecken an den Wänden handelt es sich um Salzausblühungen, grundsätzlich kann der Raum als einfacher Lagerraum genutzt werden. Der Zugang zum Keller erfolgt ebenfalls über eine einfache Metalltür. Im Keller ist neben der Tür eine Wandleuchte verbaut, Steckdosen oder sonstige Haustechnikinstallationen gibt es nicht.

Bei dem hinteren Keller ist die Nutzung durch die vorhandene Feuchtigkeit eingeschränkt, die Lagerung empfindlicher Gegenstände ist nicht möglich. Eine Sanierung der Kellerräume mittels einer Außenabdichtung ist nicht wirtschaftlich. An der Fassade ist erkennbar, dass der Sockel und anscheinend auch die Kellerwände aus nicht abgedichtetem Sandstein bestehen.

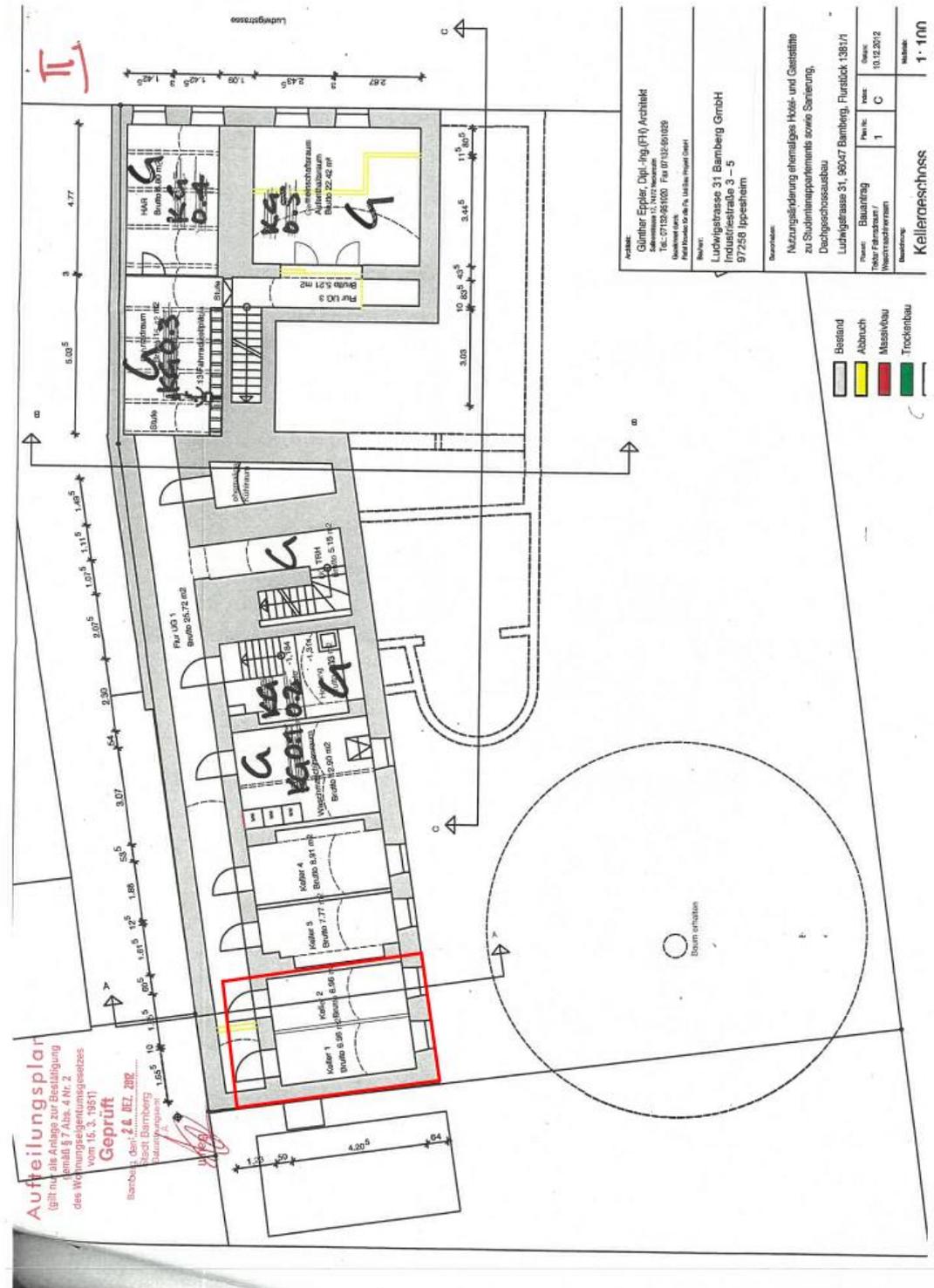




Zusammenfassung aus dem Verkehrswertgutachten
Miteigentumsanteil zu 2/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an Keller Nr. 1 und
Miteigentumsanteil zu 2/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an Keller Nr. 2,
Ludwigstr. 31, 96052 Bamberg

Pläne

Grundriss Kellergeschoss



Zusammenfassung aus dem Verkehrswertgutachten
 Miteigentumsanteil zu 2/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an Keller Nr. 1 und
 Miteigentumsanteil zu 2/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an Keller Nr. 2,
 Ludwigsstr. 31, 96052 Bamberg