



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:

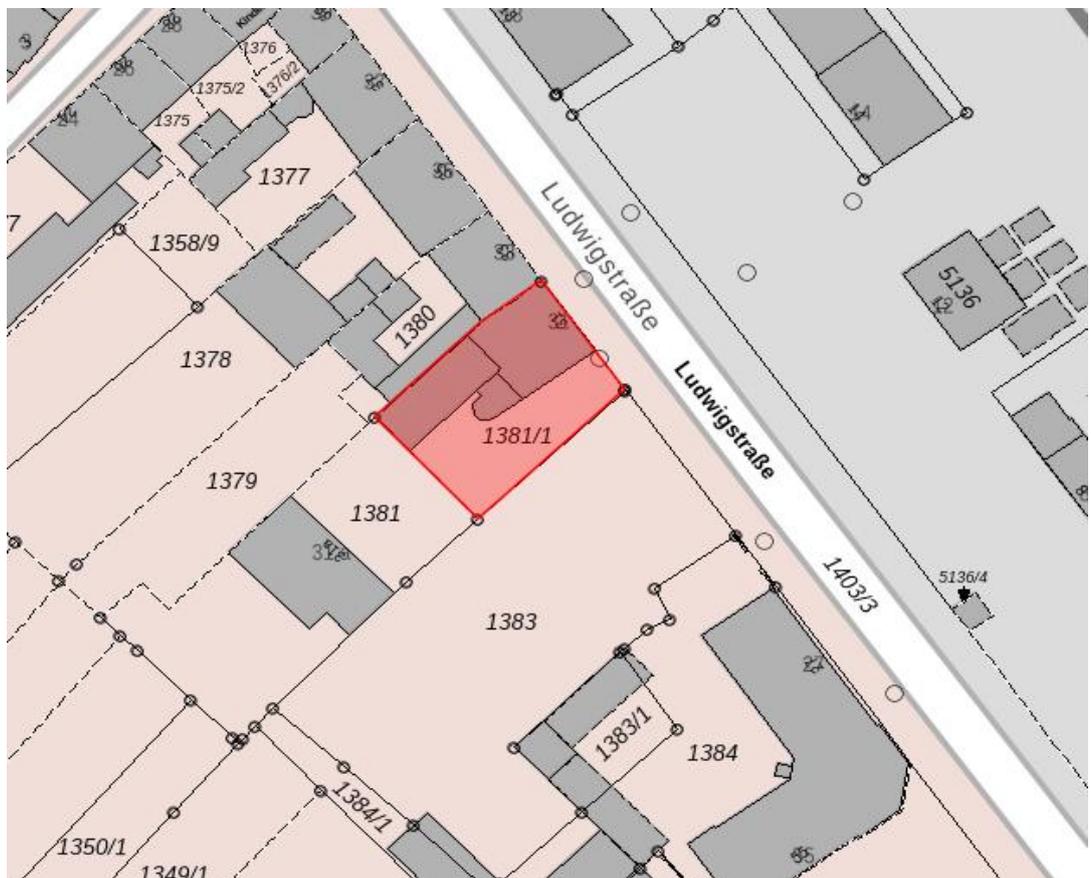
**Miteigentumsanteil zu 2/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an Kellerab-
teil Nr. 4 im Mehrfamilienhaus
Ludwigstr. 31
96052 Bamberg**



Verkehrswert zum Stichtag 30. Juli 2024

7.100 €

1. LAGE UND STANDORTANGABEN



Zusammenfassung aus dem Verkehrswertgutachten
Miteigentumsanteil zu 2/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an Keller Nr. 4,
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 53660:

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

Abt. II lfd.Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Ver- und Entsorgungs-
leitungsrecht) 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 Entsorgungs-
leitungsrecht) 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.

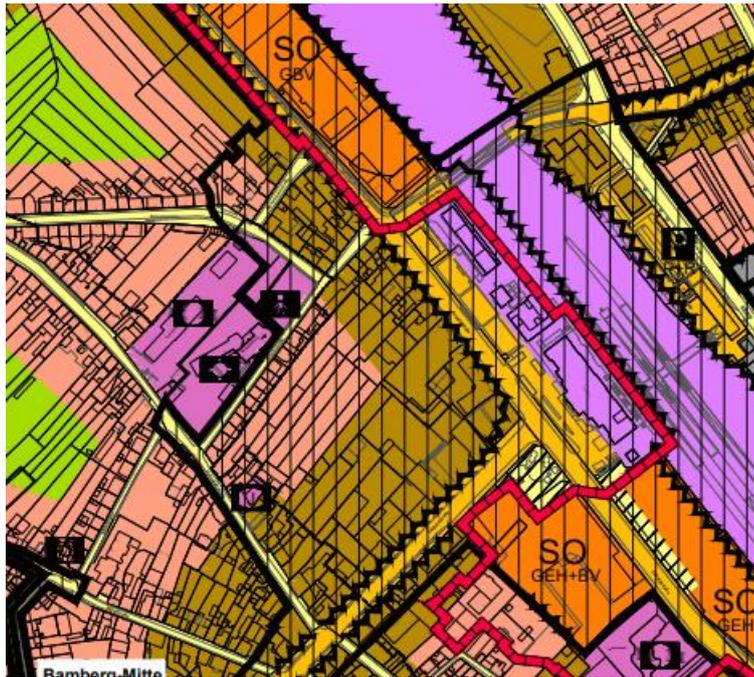
Es handelt sich um einen rangstellenlosen Eintragungsvermerk.
Die Durchführung der Sanierung erfolgt im vereinfachten Verfah-
ren, das heißt, dass die §§ 152 bis 156a BauGB ausgeschlossen
sind und keine Umlagen anfallen. Auf die Genehmigungspflichten
des § 144 BauGB wird hingewiesen.

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

Baurecht

Aufgrund der vorgelegten Informationen wird davon ausgegangen, dass das Gebäude legal errichtet worden ist. 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 gelangt das Kellerabteil mit der Nummer 4. Für dieses Kellerabteil wurde eine eigene Teileigentumseinheit gebildet, d.h. es ist separat handelbar.

Zustand der baulichen Anlagen

Wie in der Objektbeschreibung dargestellt, konnten keine wertrelevanten Schäden bzw. ein Instandhaltungstau festgestellt werden. 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. 4 Bruttofläche 8,91 m², davon 97 % **8,65 m²**

Objektbeschreibung

Der gegenständliche Kellerraum befindet 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.



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.



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.





Bei dem zu bewertenden Kellerraum Nr. 4 im hinteren Bereich des Gebäudes handelt es sich um eine Gewölbekonstruktion, Decke und Wände sind verputzt und gestrichen. Am Fußboden ist ein Fliesenbelag verlegt.



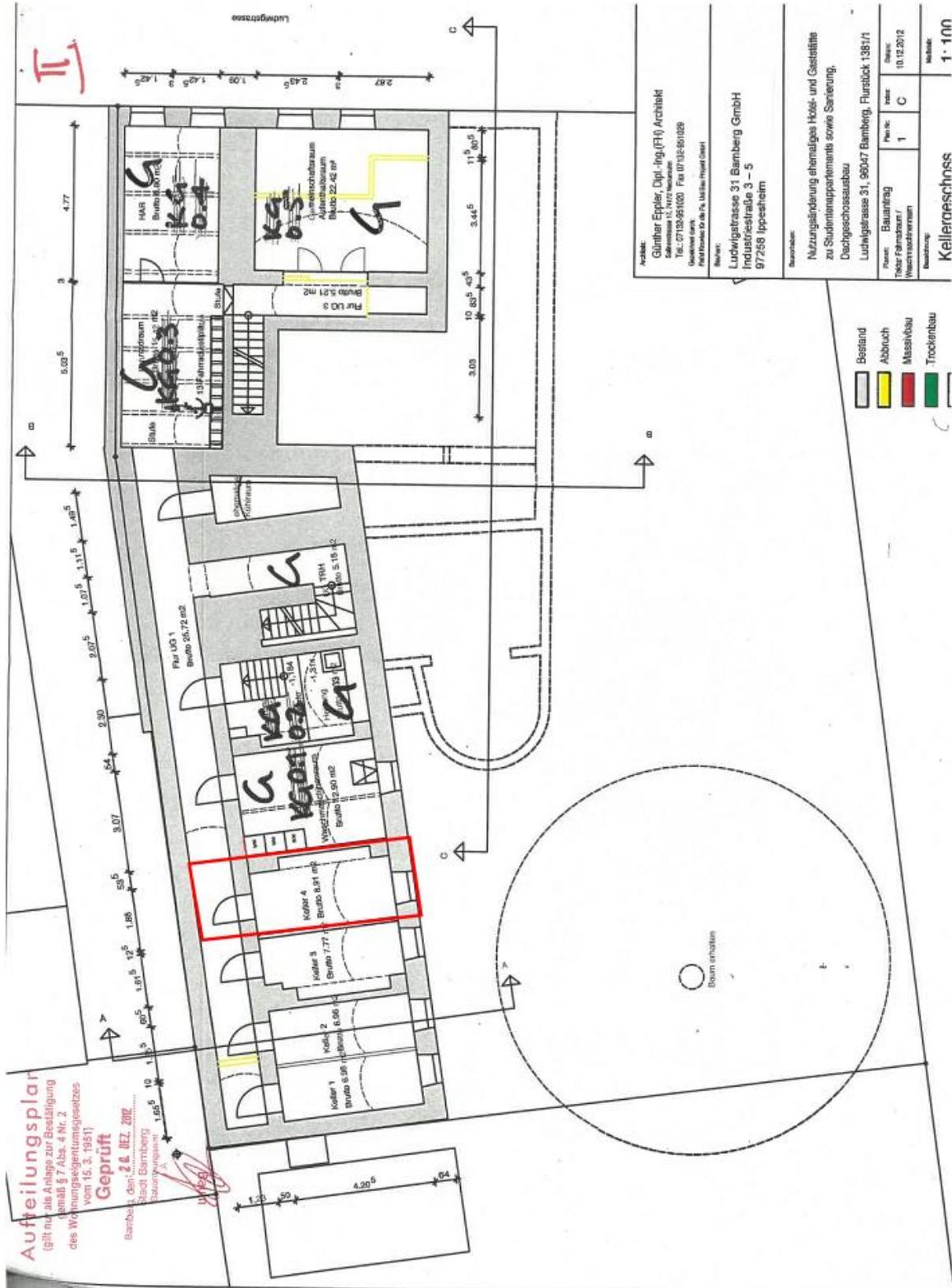
An der Außenwand gibt es Farb- und Putzabplatzungen aufgrund von Feuchtigkeit.



Der Kellerraum wird als Hauswirtschaftsraum genutzt, es gibt 4 Anschlüsse für Waschmaschinen sowie ein Ausgussbecken. Als Tür ist eine Metalltür verbaut.

Pläne

Grundriss Kellergeschoss



Zusammenfassung aus dem Verkehrswertgutachten Miteigentumsanteil zu 2/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an Keller Nr. 4, Ludwigstr. 31, 96052 Bamberg