




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

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungsstichtag 09.11.2023 – des Grundstücks Fl.Nr. 2243,
Gemarkung Bamberg, Mittlerer Kaulberg 37,
96049 Bamberg



ZUSAMMENFASSUNG

Bewertungsobjekt

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Fl.Nr. 2243 der Gemarkung Bamberg, Mittlerer Kaulberg 37, 96049 Bamberg, Gebäude- und Freifläche zu 0,0424 ha; zzgl. Mauerbelassungsrecht an Flst. 2245
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<p><u>A) Wohngebäude (Hauptgeb.):</u> grenzseitig stehendes, zweigeschossiges, unterkellertes, in Mischbauweise (Massiv-/Holzfachwerkkonstruktion) errichtetes Mehrfamilien-Reihenmittelhaus (5 WE) mit ausgebauter Dachgeschosssetage und hofseitigem Anbau in zweigeschossiger Bauweise mit Flachdach (Dachterrasse); Whg. EG ca. 62 m²; Whg. EG Anbau ca. 33 m²; Whg. OG ca. 90,40 m²; Whg. OG Anbau ca. 31,59 m²; Whg. DG ca. 124,80 m²; zzgl. Nutz-/Nebenflächen (KG etc.); Bj. unbekannt, vermutlich 18./19. Jh., im Kern ggf. früher; im Laufe der Zeit diverse bauliche Modifikationen; in jüngerer Vergangenheit wurden diverse Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen durchgeführt</p> <p><u>B) Wohngebäude (Hinterhaus):</u> grenzseitig stehendes, zweigeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Zweifamilienhaus mit unausgebautem Pultdach; EG-Whg. ca. 43,81 m²; OG-Whg. ca. 57,58 m²; Bj. um 1961/1962; vereinzelt wurde in jüngerer Vergangenheit mit Modernisierungsmaßnahmen begonnen; Restarbeiten ausstehend</p>
Gewerbebetrieb/e:	Whg. EG (Hauptgebäude) als Ferienwhg. genehmigt
Mieter / Pächter:	OG-Whg. Hauptgebäude vermietet EG-Whg. Hauptgebäude Anbau vermietet
Maschinen / Betriebseinrichtung:	Mobilien in Ferienwhg. EG Hauptgeb. vorhanden
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	- Restarbeiten, Instandhaltungsrückstau und Renovierungsbedarf
Küche / Zubehör:	DG-Whg. (Geb. A): Festbrennstoff-Herd, Zeitwert geschätzt ca. 1.000,- EUR; sonstige Kücheneinbauten etc. in Wohnungen ohne nennenswerten Zeitwert (Zeitwert nicht im Verkehrswert enthalten)
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung
Denkmalschutz:	keine Einzeldenkmal-Einstufung, jedoch Lage in Denkmal-Ensemble u. Bodendenkmalbereich
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchangaben
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	09.11.2023
Ertragswert:	1.316.000,- EUR
Sachwert:	1.399.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	1.316.000,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist den Ortsbereich, in dem sich das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 2243 befindet, als Wohnbaufläche (W) aus.

Bebauungsplan / Sanierungsgebiet

Für das Gebiet, in dem sich das Grundstück Fl.Nr. 2243 befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein qualifizierter Bebauungsplan. Es besteht jedoch ein Baulinienplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 34 BauGB. Eine Einstufung als Sanierungsgebiet ist zum Wertermittlungsstichtag nicht gegeben.

Denkmalschutz

Gemäß der durchgeführten Recherche (Quelle: Bayerische Denkmalschutz-Atlas) besteht für den baulichen Bestand des Grundstücks Fl.Nr. 2243 kein Eintrag in der Liste der (Bau-) Einzeldenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDschG. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass sich der vorhandene Gebäudebestand innerhalb des Denkmal-Ensembleschutzbereichs der Altstadt Bamberg (Aktenummer E-4-61-000-1) gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG sowie innerhalb eines Bodendenkmal-Bereichs („Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile im Bereich der "Kaulberger Vorstadt" von Bamberg“; Denkmalnummer: D 4-6131-1041) befindet.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstücksform und Topographie

Das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 2243 weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf. Das Gelände des Grundstücks Mittlerer Kaulberg 37 steigt von der westlichen Seite in Richtung Osten leicht an.

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 2243

Straßen-/Wegefront (westlich):	ca. 14 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 29 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 14 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 2243 derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 Bay-BodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von Seiten der Verfahrensbeteiligten 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 Grundstück Fl.Nr. 2243 keine Einstufung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Darüber hinaus ist für das Bewertungsgrundstück Mittlerer Kaulberg 37 gemäß der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung keine Abgrenzung der „wassersensiblen Bereiche“ (Moore, Auen, Gleye und Kolluvien) möglich. Dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* zufolge handelt es sich überwiegend um bebaute Flächen ohne Bodeninformationen, Aufschüttungen und Abgrabungen.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Immissionen

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 2243 grenzt mit der westlichen Seite an die mäßig bis stark befahrene Verkehrsfläche *Mittlerer Kaulberg*, eine Hauptverbindungsachse zwischen dem Berggebiet und dem Stadtzentrum. Auf Grund der mitunter erheblichen Verkehrsfrequentierung ist für das Grundstück mit entsprechend starken Verkehrsimmissionen (Fahrzeuglärm/-abgase) zu rechnen. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industriebetriebe, Gastronomiebetriebe 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

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 2243 der Gemarkung Bamberg gilt 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- bzw. Verbesserungsbeiträge anfallen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen jederzeit weitere Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das Bewertungsgrundstück Mittlerer Kaulberg 37, Fl.Nr. 2243 der Gemarkung Bamberg, ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem Mehrfamilienhaus nebst Anbau und Hinterhaus bebaut. Zwei Wohnungen der insgesamt sieben Wohnungen des Anwesens sind zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Im Hinterhaus befinden sich zwei Wohnungen, die einen rohbauähnlichen bzw. unfertigen Zustand aufweisen und somit zum Wertermittlungsstichtag nicht bewohnbar sind. Die im Hauptgebäude befindliche Dachgeschosswohnung sowie die Obergeschosswohnung des Anbaus und die im Erdgeschoss gelegene Ferienwohnung sind zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich leer stehend respektive ungenutzt. Gemäß vorliegender Mietverträge sind die Obergeschosswohnung des Hauptgebäudes und die Erdgeschosswohnung im Anbau des Hauptgebäudes vermietet.

Grunddienstbarkeit Abt. II Nr. 1

Die in Abt. II Nr. 1 des Grundbuchs bestehende Grunddienstbarkeit zu Gunsten Fl.Nr. 2242 berechtigt den Eigentümer des herrschenden Grundstücks, jederzeit und unentgeltlich in das dienende Grundstück Fl.Nr. 2243 Ver- und Entsorgungsleitungen einzulegen, die vorgenannten automatische Toröffnungsanlage, die Videosprechanlage sowie die Briefkastenanlage zu errichten und all diese Anlagen dauernd dort zu belassen, hierzu und zum Zwecke der Wartung und Reparatur der Leitungen und Anlagen das dienende Grundstück zu betreten und aufzugraben bzw. durch Beauftragte betreten und aufgraben zu lassen (vgl. Notarurkunde URNr. D 1619/2015 vom 15.10.2015). Darüber hinaus berechtigt die Grunddienstbarkeit den Eigentümer des herrschenden Grundstücks, jederzeit und unentgeltlich über den Teil des dienenden Grundstücks zu gehen und mit Fahrzeugen aller Art zu fahren. Ergänzend hierzu wird auf die Notarurkunde sowie den Ausführungen in Abschnitt 4.5 des Gutachtens verwiesen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die im Grundbuch Abt. II eingetragenen Belastungen in der Ermittlung des Verkehrswerts auftragsgemäß nicht berücksichtigt werden.

Recht im Bestandverzeichnis Lfd.Nr. 2

Gemäß Eintragung im Bestandverzeichnis des Grundbuchs ist dem Bewertungsobjekt Fl.Nr. 2243 ein Mauerbelassungsrecht an dem Grundstück Flst. 2245 (BVNr. 5 in Bamberg Blatt 23707), eingetragen im Grundbuch von Bamberg Blatt 23707, Abt. II Nr. 4, zugeschrieben. Ergänzend hierzu wird auf die entsprechende Notarurkunde sowie den Ausführungen in Abschnitt 4.5 des Gutachtens verwiesen.

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 I – Hauptgebäude

Typ und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um ein grenzseitig stehendes, zweigeschossiges, unterkellertes, in Mischbauweise (Massiv-/Holzfachwerkkonstruktion) errichtetes Mehrfamilien-Reihenmittelhaus mit ausgebauter Dachgeschosssetage und hofseitigem Anbau in zweigeschossiger Bauweise mit Flachdach (Dachterrasse). Die Reihenhäuser der benachbarten Grundstücke schließen sich jeweils an die nördliche und südliche Wohnhausseite an. Das Hinterhaus (B) ist mit der östlichen Seite des Anbaus verbunden. Das Wohngebäude wurde in geschlossener Bauweise i.S. der BauNVO errichtet. Das exakte Gebäudebaujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung im 18/19. Jahrhundert, im Kern ggf. früher. Laut Aktenlage erfolgten Ende des 19. Jahrhunderts bauliche Modifikationen (Stallanbau, Kamineinbau). Diverse Umbaumaßnahmen und ein Ladeneinbau wurden gemäß vorliegender Bauantragsunterlagen um 1955/1956 durchgeführt sowie der hofseitige Balkonanbau um 1966/1967 realisiert. Um 1981/1982 wurde eine Fassaden- und Nutzungsänderung, um 1983/1984 eine Dachstuhl- und Dacheindeckungserneuerung durchgeführt, so die Aktenlage. Weitere bauliche Modifikationen und eine Nutzungsänderung wurden gemäß Bauantragsunterlagen beginnend um 2017/2018 durchgeführt. In diesem Zusammenhang erfolgten umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen (Fassade, Heizung- und Sanitärausstattung, Elektroinstallation, Fenster und Türen, Bodenbeläge, Wand- und Deckenverkleidungen etc.). Die Umnutzung der Büroeinheit der Erdgeschosssetage zu einer Ferienwohnung erfolgte laut Aktenlage im Jahr 2020. Im November 2020 wurde durch die zuständige Behörde die Bescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (Abgeschlossenheitsbescheinigung gem. WEG) erteilt.

Gliederung

Der Hauseingang befindet sich hofseitig, an der östlichen Gebäudeseite positioniert. Die Durchfahrtsfläche der Erdgeschosssetage ermöglicht die Zufahrt bzw. den Zugang zum östlichen Grundstücksbereich und dient mitunter zur Erfüllung der Verpflichtung Abt. II Nr. 1 (Geh- und Fahrrecht u. a.). Die Erdgeschosssetage des Hauptgebäudes (Vorderhaus) weist eine 2-Zimmer-Wohneinheit auf, deren gewerbliche Nutzung als Ferienwohnung im Jahr 2020 baubehördlich genehmigt wurde. Die Erdgeschosssetage des östlichen Anbaus verfügt über eine 1½-Zimmer-Wohnung mit Terrasse. Auf der Obergeschosssetage des Hauptgebäudes befindet sich eine 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon. Die Obergeschosssetage des Anbaus weist eine 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon auf. Das Dachgeschoss des Hauptgebäudes (Vorderhaus) verfügt über eine Maisonettewohnung, die sich über die erste und zweite Dachgeschossebene erstreckt. Die über eine Außentreppe zugängliche Kellergeschosssetage besteht aus einem Ton-

nengewölbe und dient als Nutz-/Nebenfläche (insb. Gebäudetechnik sowie Lager-/Abstellzwecke). Die Wohnungen gelten als abgeschlossen im Sinne der Nr. 5 Buchstabe a und b der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen (AVA) gemäß des § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohneigentumsgesetzes (WEG). Bezüglich der Raumaufteilung bzw. -anordnung wird auf die Planunterlagen in der Anlage verwiesen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung vereinzelt Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächlichen Gebäudebestand vorgefunden werden konnten.

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

Fundamente / Gründung:	Betonfundamente bzw. Stampf-/Steinfundamente; Betonboden (z. T.)
Außenwände:	vorwiegend Mauerwerk, tlw. Fachwerk-Konstruktion
Innenwände:	überwiegend Massivbauweise bzw. Mauerwerk, tlw. Fachwerk bzw. Leichtbauweise
Treppen:	KG-EG: Stahlbeton-Massivtreppe mit Metallhandlauf EG-OG: Stahlbeton-Massivtreppe mit provisorischem Geländer (ohne Belag etc.; rohbauähnlicher Zustand) OG-DG: Metalltreppe mit provisorischem Geländer (ohne Belag etc.; rohbauähnlicher Zustand) DG-Spitzboden: Holztreppe (einläufig; ohne Geländer bzw. Handlauf)
Geschossdecken:	Massiv- bzw. Holzbalkendecken; z. T. Metall-Träger
Dachform:	Satteldach mit Gauben (Vorderhaus); Anbau (Flachdach / Dachterrasse)
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl (geneigtes Dach)
Dachdeckung/-abdichtung:	Biberschwanzziegeldeckung (geneigtes Dach); Flachdachabdichtung (Anbau)

Kamin/e:	mehrzügiger Kamin, Kaminkopf eingeblecht; ein-zügiger Kamin mit gemauertem Kaminkopf (Anbau)
Rinnen, Rohre:	Metallausführung
Besondere Bauteile:	Dachterrasse (östlich; Anbau) mit Holzbelag (über Flachdachabdichtung) und Metallgeländer; zwei Balkone auf Stützen in Metallausführung (OG hof-seitig); Kelleraußentreppe (mit Falltürabdeckung); Terrasse (EG Anbau)

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

Fassade:	Putzfassade mit Anstrich; tlw. Außendämmung (WDVS); Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	Keller: überwiegend gestampfter Lehm; vereinzelt Betonboden Wohnungen: vorherrschend mit Holzboden, Naturstein- bzw. Fliesenbelag, Laminat- bzw. Vinylbelag ausgestattet; tlw. geglätteter, eingefärbter Estrich (ggf. mit Beschichtung bzw. Anstrich)
Wandverkleidung:	überwiegend verputzt und gestrichen, Teilbereiche mit Fliesenbelag o. ä. gestaltet; z. T. Holzfachwerk mit geputztem Gefache
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	vorwiegend verputzt (bzw. Trockenputz/Gipskartonplatten) und gestrichen; tlw. Holzdecken
Türen / Tore:	Hauseingangstürelement mit Glasausschnitt; innen vorwiegend Holztüren mit Holzzargen (unterschiedliche Ausführungen, z. T. Schiebetür; tlw. mit Glasausschnitt); zweiflügliges Rundbogen-Holztor mit integrierter Tür (Durchfahrt EG)
Fenster:	vorwiegend Holz-Alu-Isolierglasfenster bzw. Holz-Isolierglasfenster; tlw. Dachflächenfenster

Sanitärausstattung:	<p>EG-Haupthaus: Dusche/WC-Raum mit bodenebener Dusche, wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten, Waschmaschinenanschlüssen und Waschbecken ausgestattet; Küche weist übliche Anschlüsse auf</p> <p>EG-Anbau: Dusche/WC-Raum mit bodenebener Dusche, wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken ausgestattet; Küche weist übliche Anschlüsse auf; Waschmaschinenanschlüsse vorhanden</p> <p>OG-Haupthaus: Badezimmer mit wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten, Badewanne, Waschmaschinenanschlüssen und Waschbecken ausgestattet; Küche weist übliche Anschlüsse auf; Dusche/WC-Raum verfügt über bodenebene Dusche, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken</p> <p>OG-Anbau: Dusche/WC-Raum mit bodenebener Dusche, wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten, Waschmaschinenanschlüssen und Waschbecken ausgestattet; Küche weist übliche Anschlüsse auf</p> <p>DG-Haupthaus: Badezimmer mit freistehender Badewanne, bodenebener Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet; Küche weist übliche Anschlüsse auf</p> <p>Spitzboden: Dusche/WC-Raum mit bodenebener Dusche, wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken ausgestattet</p>
Heizung:	<p>Beheizung und Warmwassererzeugung erfolgt mittels Gas-Heizung (Fabrikat Brötje; Standort: KG); Wand- bzw. Fußbodenheizung, tlw. wandhängende Heizkörper; Anschlussmöglichkeiten für Festbrennstoff-Einzelofen</p>
Elektroinstallation:	<p>überwiegend Unterputzinstallation in zweckmäßiger Ausführung, tlw. Aufputzinstallation</p>

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
- Treppenhaus teils unfertig – Treppenbeläge, Geländer-/Handlauf, Boden-/Wand-/Deckenbereiche etc. sind in Teilbereichen noch fertigzustellen
- Kellerwände bzw. Kelleraußentreppe stellenweise mit Feuchtigkeitsmerkmalen (Flecken, Verfärbungen etc.) behaftet

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 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. Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang, dass laut vorliegender Unterlagen für die energetische Sanierung von der KfW entsprechende Darlehensmittel aus dem Programm „*Energieeffizient Sanieren*“ zur Verfügung gestellt wurden.

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 durchschnittlich bis gut zu beurteilen. Die in jüngerer Vergangenheit durchgeführten Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen sind als positiv zu werten. In Teilbereichen stehen Restarbeiten (insb. Treppenhaus) aus.

B) Wohngebäude II – Hinterhaus

Typ und Baujahr

Das Bauwerk ist als grenzseitig stehendes, zweigeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Zweifamilienhaus mit unausgebautem Pultdach zu beschreiben. Der Anbau des Hauptgebäudes (A) schließt an die westliche Seite an. Das Wohngebäude wurde gemäß vorliegender Bauantragsunterlagen um 1961/1962 errichtet. Nach Augenschein ist davon auszugehen, dass in jüngerer Vergangenheit mit einzelnen Modernisierungsmaßnahmen (insb. Elektroinstallation, Fensterelemente, Boden-/Wandbereiche) begonnen wurde.

Gliederung

Der Hauseingang befindet sich an der westlichen Gebäudeseite. Das Wohnhaus weist auf der Erdgeschosssetage eine 2-Zimmer-Wohnung sowie auf der Obergeschosssetage eine 3-Zimmer-Wohnung auf. Der unausgebaute Dachraum ist von der Dachterrasse des Hauptgebäudes (DG bzw. 2. OG) aus begehbar und zu simplen Abstell- und Lagerzwecken geeignet. Die beiden Wohnungen gelten als abgeschlossen im Sinne

der Nr. 5 Buchstabe a und b der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen (AVA) gemäß des § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohneigentumsgesetzes (WEG). Bezüglich der Raumaufteilung bzw. -anordnung wird auf die Planunterlagen in der Anlage verwiesen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung vereinzelt Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächlichen Gebäudebestand erkennbar waren.

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

Fundamente / Gründung:	Betonfundamente; Betonbodenplatte
Außenwände:	vorwiegend Massivbauweise bzw. Mauerwerk (Bims o. ä.)
Innenwände:	überwiegend Massivbauweise bzw. Mauerwerk
Treppen:	EG-OG: Stahlbeton-Massivtreppe mit Natursteinbelag und Metallgeländer
Geschossdecken:	Massivdecken (über EG, OG)
Dachform:	Pulldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Wellplattendeckung (vermutlich asbesthaltig!)
Kamin/e:	zwei Kamine, jeweils mit gemauertem Kaminkopf
Rinnen, Rohre:	Metallausführung
Besondere Bauteile:	--

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

Fassade:	Putzfassade mit Anstrich
----------	--------------------------

Bodenbeläge:	vorherrschend rohbauähnlicher bzw. unfertiger Zustand; z. T. mit Holzboden, PVC-Belag, Fliesenbelag, Laminatbelag ausgestattet
Wandverkleidung:	überwiegend rohbauähnlicher bzw. unfertiger Zustand; teils verputzt bzw. gestrichen, Teilbereiche mit Fliesenbelag o. ä. gestaltet
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	vorwiegend verputzt und gestrichen; tlw. rohbauähnlicher bzw. unfertiger Zustand
Türen / Tore:	Hauseingangstürelement in Holz Ausführung (vermutlich Erstausrüstung); innen teils Holztüren mit Holzzargen (vermutlich Erstausrüstung; tlw. mit Glasausschnitt)
Fenster:	vorwiegend Holz-Isolierglasfenster (unterschiedliche Einbaujahre); tlw. Glasbaustein-Fenster
Sanitärausrüstung:	EG: Dusche/WC-Raum mit bodenebener Dusche, Stand-WC, Waschmaschinenanschlüssen und Waschbecken ausgestattet; Küche weist übliche Anschlüsse auf OG: unfertiger bzw. rohbauähnlicher Zustand (vereinzelt noch ältere Sanitärinstallation vorhanden)
Heizung:	Beheizung und Warmwassererzeugung erfolgt mittels Gasetagenheizung (je Etage eine Gas-Therme); im Wesentlichen rohbauähnlicher bzw. unfertiger Zustand; tlw. wandhängende Heizkörper
Elektroinstallation:	im Wesentlichen rohbauähnlicher bzw. unfertiger Zustand (Erneuerungsmaßnahmen teils begonnen); tlw. Unterputzinstallation in älterer bzw. zweckmäßiger Ausführung, z. T. Aufputzinstallation

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile weisen teils markante Witterungsmerkmale und auf
- Fassade teils mit Putzschäden, Rest-Einputzarbeiten etc. behaftet
- zahlreiche Ausbaugewerke (Haustechnik – Elektroinstallation sowie Heizungs- und Sanitärausrüstung; Bodenbeläge sowie Wand- und Deckenverkleidungen/Maler- und Putzarbeiten sowie Fliesenarbeiten o. ä.; Fenster- und Türelemente, Fensterbänke innen/außen etc.) sind noch auszuführen bzw. fertigzustellen – umfassende Restarbeiten stehen an

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 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 und eingeschränkt zweckmäßig zu beurteilen. Die Raumanordnung weist teils so genannte „Durchgangszimmer“ bzw. „gefangene Räume“ auf. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist als „in die Jahre gekommen“, der Pflegezustand als mäßig bis unzureichend zu beurteilen. Das mutmaßlich seit längerer Zeit unbewohnte Zweifamilienhaus weist eine Reihe von Restarbeiten auf, die als Voraussetzung für die Aufnahme einer wohnwirtschaftliche Nutzung gelten.

Außenanlagen Fl.Nr. 2243

- Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 2243 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Strom, Kanal etc.) angeschlossen.
- Wege und Flächen, Sonstiges: Die Freifläche ist im Wesentlichen als eine mit Betonpflaster befestigte Hoffläche mit vereinzelt Pflanzbeeten bzw. Gestaltungselementen zu beschreiben.
- Gesamturteil: Die Außenanlage weist einen mäßig bis teils ungepflegten Zustand auf. In Randbereichen des Hofraums lagert entsorgungsbedürftiger Unrat.

Verkehrswert

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Fl.Nr. 2243

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	1.316.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	1.399.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand ist das Bewertungsobjekt Mittlerer Kaulberg 37 in Bamberg zum Wertermittlungsstichtag als durchschnittlich bis gut marktgängig zu beurteilen. Hervorzuhebende Faktoren sind die solide Bauweise, die umfangreiche Wohnfläche von rd. 440 m² sowie die in jüngerer Vergangenheit durchgeführten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen. Es ist darauf hinzuweisen, dass eine Reihe von Restarbeiten aussteht. Der Verkehrswert des Wohnanwesens wird, abgeleitet aus dem Ertragswertergebnis, zum Wertermittlungsstichtag 09.11.2023 auf rd. 1.316.000,- EUR geschätzt. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale wird der ermittelte Verkehrswert nach sachverständiger Einschätzung für adäquat eingestuft.

Verkehrswert (Marktwert)

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 55872 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 2243 der Gemarkung Bamberg, Mittlerer Kaulberg 37, 96049 Bamberg, Gebäude- und Freifläche zu 0,0424 ha, hierzu Mauerbelassungsrecht an dem Grundstück Flst. 2245, abgeleitet aus dem Resultat des Ertragswertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 09.11.2023, auf gerundet:

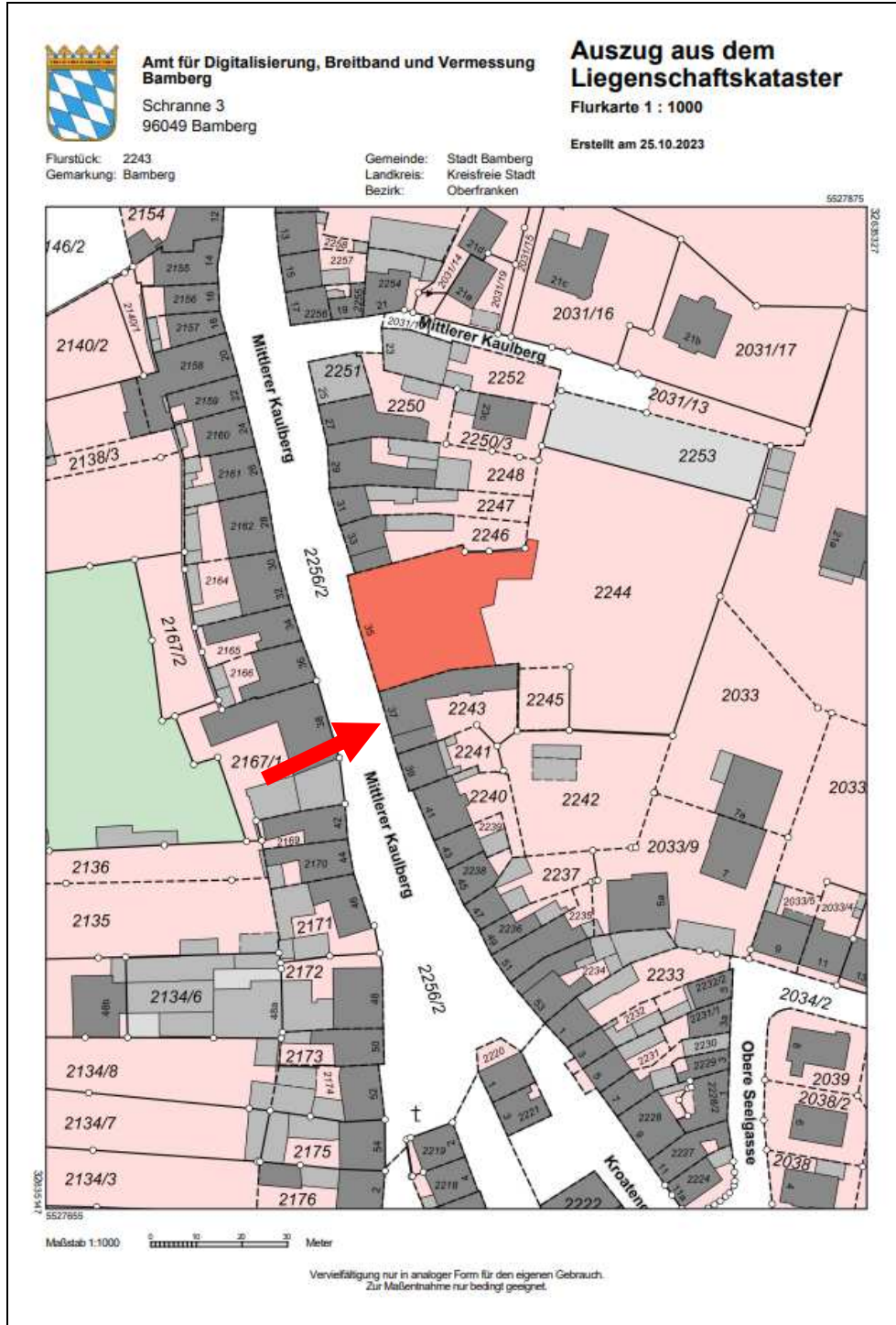
1.316.000,- EUR

(in Worten: eine Million dreihundertsechzehntausend 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



<p>Flurstück</p> <p>— Flurstücksgrenze</p> <p>3285 Flurstücksnummer</p> <p> Zusammengehörnde Flurstücksteile</p> <p>- - - - - Nicht festgestellte Flurstücksgrenze</p> <p>○ Abgemarker Grenzpunkt</p> <p>— Grenzpunkt ohne Abmarkung</p> <p>— Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren</p>	<p>Gebietsgrenze</p> <p>--- Grenze der Gemarkung</p> <p>--- Grenze der Gemeinde</p> <p>--- Grenze des Landkreises --- Grenze der kreisfreien Stadt</p>																												
<p>Gesetzliche Festlegung</p> <p> Bodenordnungsverfahren</p>	<p>Tatsächliche Nutzung</p> <table border="0"> <tr> <td> Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung Fläche besonderer funktionaler Prägung</td> <td> Landwirtschaft Grünland</td> </tr> <tr> <td> Industrie- und Gewerbefläche</td> <td> Wald</td> </tr> <tr> <td> Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Friedhof</td> <td> Gehölz</td> </tr> <tr> <td> Landwirtschaft Ackerland</td> <td> Fließgewässer</td> </tr> <tr> <td> Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz</td> <td> Stehendes Gewässer</td> </tr> <tr> <td> Wald</td> <td> Hafenbecken</td> </tr> <tr> <td> Fließgewässer</td> <td> Sumpf</td> </tr> <tr> <td> Unkultivierte Fläche</td> <td> Moor</td> </tr> <tr> <td> Sumpf</td> <td> Spielplatz / Bolzplatz</td> </tr> <tr> <td> Moor</td> <td> Wildpark</td> </tr> <tr> <td> Spielplatz / Bolzplatz</td> <td> Parkplatz</td> </tr> <tr> <td> Wildpark</td> <td> Campingplatz</td> </tr> <tr> <td> Parkplatz</td> <td> Park</td> </tr> <tr> <td> Campingplatz</td> <td></td> </tr> </table>	Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung Fläche besonderer funktionaler Prägung	Landwirtschaft Grünland	Industrie- und Gewerbefläche	Wald	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Friedhof	Gehölz	Landwirtschaft Ackerland	Fließgewässer	Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz	Stehendes Gewässer	Wald	Hafenbecken	Fließgewässer	Sumpf	Unkultivierte Fläche	Moor	Sumpf	Spielplatz / Bolzplatz	Moor	Wildpark	Spielplatz / Bolzplatz	Parkplatz	Wildpark	Campingplatz	Parkplatz	Park	Campingplatz	
Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung Fläche besonderer funktionaler Prägung	Landwirtschaft Grünland																												
Industrie- und Gewerbefläche	Wald																												
Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Friedhof	Gehölz																												
Landwirtschaft Ackerland	Fließgewässer																												
Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz	Stehendes Gewässer																												
Wald	Hafenbecken																												
Fließgewässer	Sumpf																												
Unkultivierte Fläche	Moor																												
Sumpf	Spielplatz / Bolzplatz																												
Moor	Wildpark																												
Spielplatz / Bolzplatz	Parkplatz																												
Wildpark	Campingplatz																												
Parkplatz	Park																												
Campingplatz																													
<p>Gebäude</p> <p> Wohngebäude</p> <p> Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe</p> <p> Umspannstation</p> <p> Gebäude für öffentliche Zwecke</p> <p> Gebäude mit Hausnummer</p> <p>HsNr. 20 Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut</p>	<p>Hinweis</p> <p>Unsere ausführliche Legende finden Sie unter https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.</p> <p>Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.</p> 																												
<p>Geodätische Grundlage</p> <p>Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – UTM</p> <p>Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GR580 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)</p>																													

Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf das Anwesen Mittlerer Kaulberg 37 von Nord-Westen



Bild 2: Süd-West-Ansicht des Hinterhauses



Bild 3: Ost-Ansicht des Hauptgebäudes



Bild 4: Süd-Ost-Ansicht des Anbaus