



## 1 ALLGEMEINE ANGABEN

Wohnanwesen Hasengasse 1 (Flur- Nr. 605/2 der Gemarkung Bamberg) in 96049 Bamberg

### 1.1 ORTSTERMIN UND WERTERMITTLUNGS- BZW. QUALITÄTSSTICHTAG

22. Januar 2026 Tag der Besichtigung (= Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag)

Anwesende: Miteigentümer, teilweise mit Begleitung sowie unterzeichnender Sachverständiger mit Mitarbeiterin

### 1.2 GRUNDBUCH

Gemäß vorliegendem, am 01.12.2025 gefertigtem Grundbuchauszug sind für das zu bewertende Grundstück beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Bamberg im Grundbuch von Bamberg im Band 971, Blatt 37194 folgende bewertungsrelevante Daten verzeichnet:

#### Bestandsverzeichnis

Flur-Nr. 605/2 Hasengasse 1, Gebäude- und Freifläche zu 0,0130 ha

#### Abt. II / Lasten und Beschränkungen

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 3 K 48/25); eingetragen am 02.07.2025.

#### Abt. III / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Keine Eintragungen.

### 1.3 ENERGIEAUSWEIS UND BRANDVERSICHERUNG

Ein Energieausweis nach §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde nicht vorgelegt.

Ein Nachweis zur Brandversicherung liegt ebenfalls nicht vor. Der Abschluss einer entsprechenden Versicherung mit ausreichend hohem Versicherungsschutz muss daher unterstellt werden.

## 2 VORBEMERKUNGEN

Bei dem anberaumten Ortstermin am 22.01.2026 konnten alle Bereiche des Anwesens besichtigt werden.

Bewertungsgrundlage bilden die im Gutachten, dass bei Gericht eingesehen werden kann, unter Pkt. 1.4 aufgeführten Unterlagen / Recherchen“ sowie die Erkenntnisse bei der Besichtigung. Für die Baulichkeiten wurden bei der Zentralregistratur der Stadt Bamberg Bauunterlagen recherchiert. Die dort erhaltenen Pläne wurden nach Ortseindruck mit tatsächlichen Gegebenheiten grob verglichen. Bei dabei festgestellten Abweichungen sind in den Plänen skizzenhafte Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen worden. Auf dieser Grundlage erfolgten Berechnungen der Bruttogrundfläche (BGF), des Brutto-rauminhaltes (BRI) sowie der ansetzbaren Wohn- und Nutzflächen in einer für die Werteinschätzung m. E. ausreichenden Genauigkeit. Der Ansatz der Berechnungsergebnisse im Gutachten erfolgt dennoch ohne Obligo. Geringfügige Abweichungen zu tatsächlichen Gegebenheiten (z. B. aufgrund eventuell etwas versetzter Wände) haben aber keinen Einfluss auf den eingeschätzten Verkehrswert.

Es wird ansonsten unterstellt, dass notwendige Baugenehmigungen und sonstige Genehmigungen für die baulichen Anlagen erteilt wurden. Für eventuelle Auflagen wird deren Erfüllung angenommen.

Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar und erfüllt somit nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel oder -schäden fand nicht statt. Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser, Elektro etc.) sowie Untersuchungen hinsichtlich schädlicher Materialien (z. B. Asbest, diverse Anstrichstoffe etc.), Statik, Standsicherheit, Schall-, Wärme- und Brandschutz, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Bodenverunreinigungen, Altlasten etc. wurden nicht durchgeführt. Derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür bestellten Sachverständigen. Sie überschreiten den üblichen Umfang einer Immobilienbewertung bei Weitem. Bei der Besichtigung wurden keine derartigen Merkmale offensichtlich. Gemäß Anfrage beim Klima- und Umweltamt der Stadt Bamberg liegen für das Grundstück keine Eintragungen im Altlastenkataster vor.

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird der Verkehrswert bei Objekten der vorliegenden Art auftragsgemäß im lastenfreien Zustand ermittelt. Eintragungen in Abt. II (Lasten und Beschränkungen) im Grundbuch sowie Schuldverhältnisse in Abt. III (hier: keine) bleiben daher verfahrensbedingt bei der Bewertung unberücksichtigt. Da jedoch Schuldverhältnisse bei einer Teilungsversteigerung in der Regel abzulösen sind, werden Eintragungen (sofern vorhanden) im beim Gericht einsehbaren Gutachten unter Pkt. 1.5 informativ ausgewiesen.

**Es wird hier ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Einsicht des vollständigen Gutachtens beim Amtsgericht Bamberg – Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung – zur Nachvollziehbarkeit empfohlen wird und nachfolgend lediglich eine Zusammenfassung erfolgt.**

### 3 LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNGEN

#### 3.1 ÜBERÖRTLICH

Die Stadt Bamberg mit ca. 80.000 Einwohnern, zum Regierungsbezirk Oberfranken gehörig, liegt ca. 60 km nördlich von Nürnberg, ca. 65 km westlich von Bayreuth bzw. ca. 80 km östlich von Würzburg und ist sehr gut an das bestehende Autobahn- und Bundesstraßennetz (A 70 / A 73 / B 22 / B 26 / B 505) angebunden. ICE-Bahnanschluss ist vorhanden.

#### 3.2 BESONDERHEITEN

Der Altstadtbereich von Bamberg ist in der Weltkulturerbeliste der UNESCO eingetragen. Das Anwesen befindet sich innerhalb dieses unter Ensembleschutz stehenden Gebietes. Lt. Auskunft des bayerischen Landesamts für Denkmalpflege ist das Gebäude Bestandteil des als Ensemble in die Denkmalliste Teil A: Baudenkmäler eingetragenen Ensembles E-4-61-000-1 „Altstadt Bamberg“. Das Gebäude ist jedoch nicht als Einzelbaudenkmal in die Denkmalliste Teil A: Baudenkmäler eingetragen. In der direkten Umgebung zu dem Anwesen befinden sich denkmalgeschützte Gebäude (z. B. Am Kranen 14, Tor- und Bürgerhaus ca. aus 1735 / Austraße 29, Wohn- und Geschäftshaus ca. aus 1710 / Austraße 12, Wohn- und Geschäftshaus ca. aus 1730 / Austraße 27, Bürgerhaus ca. aus 1760).

#### 3.3 INNERORTS

Das zu bewertende Objekt befindet sich im Innenstadtkern (Zentrumsbereich) von Bamberg. Das Anwesen liegt als beidseitig kommun eingebautes Wohnhaus auf der südlichen Seite der Hasengasse, die als reiner Gehweg von der Straße „Am Kranen“ bis zur weiterführenden Fußgängerzone („Austraße“) führt. In der näheren Umgebung zum Anwesen bestehen insbesondere gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude, tlw. mit Laden- bzw. Gewerbeflächen im Erdgeschoss. In der nahen Umgebung befindet sich der innerstädtische Campus der Bamberger Universität mit Mensa und Bibliothek sowie mehreren Einzelgebäuden der Uni. Die genaue Lage des zu bewertenden Anwesens, der Grundstückszuschnitt sowie die Gebäudeanordnung sind dem Lageplan unter Pkt. 5 des Exposé zu entnehmen.

#### 3.4 INFRASTRUKTUR

Durch die zentrale Lage besteht eine sehr gute Infrastruktur. Neben öffentlichen Einrichtungen (Schulen, Behörden etc.) sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Zahnärzte und Apotheken ebenfalls in kürzester Distanz zu erreichen.

#### 3.5 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG DER PARZELLE

Nutzung:	wohnwirtschaftlich;
Topografie:	von Ost nach West gassenseitig leicht fallend, Innenhof leicht erhöht;
Straßenfront:	ca. 14,5 m;
Grundstückstiefe:	bis zu 10,5 m;
Straßenart:	Verbindungsgasse (nur für Fußgänger);
Gassenausbau:	geteert;
Baugrund:	tragfähiger Baugrund wird unterstellt;
Grundwasser:	keine Einflüsse erkennbar; das Anwesen liegt lt. Auskunft im BayernAtlas nicht in einem Hochwassergebiet oder einem wassersensiblen Bereich;
Erschließung:	Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Gas, Kanalisation etc.).

### 3.6 ZUSAMMENFASSUNG MIT BEURTEILUNG

Zentrale Altstadtlage in guter Lauflage, nahe touristisch sehr stark frequentierten Bereichen, unweit der Fußgängerzone (Austraße); Verkehrsanbindung durch die schmale Gasse vor dem Anwesen eingeschränkt; Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentliche Einrichtungen im unmittelbaren Umfeld bzw. in der Nähe.

## 4 BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES UND DER BAULICHEN AUSSENANLAGEN

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohnhaus (siehe Pkt. 4.1) bebaut. Das Gebäude sowie besonders zu veranschlagende Bauteile und Außenanlagen (siehe Pkt. 4.2) werden nachfolgend in ihren wesentlichen Merkmalen beschrieben.

### 4.1 WOHNHAUS

**Gebäudeart:** Wohngebäude (U-förmig um einen kleinen Innenhof)

**Baujahr:** in der Substanz gemäß Unterlagen 1912

#### Geschosse, Grundrissunterteilungen sowie Wohnflächen

Das Wohnhaus beinhaltet Teil-Kellergeschoss (Teil-KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) sowie teilweise Flachdach (FD), teilweise kleines Satteldach (SD) und teilweise Pultdach (PD). Folgende Grundrissunterteilungen bzw. Räumlichkeiten sowie bewertungsrelevante Flächen bestehen:

Im Teil-KG:	Kellertreppe (vom Innenhof zugänglich) sowie zwei Keller-räume mit abgeteiltem Holzverschlag	ohne Ansatz
im EG:	Hauseingang mit Durchgang zum Innenhof sowie Treppenaufgang zum OG, Heizraum/Waschküche (vom Innenhof zugänglich) mit abgeteiltem altem WC	ohne Ansatz
	4-Zimmer-Wohnung (2 Zimmer davon rechts vom Hausein-bzw. -durchgang gelegen) mit Küche und Bad	rd. 53 m <sup>2</sup> Wfl.
im OG:	Stiege zum Pultdachgeschoss rechts (über Außentreppe vom Innenhof erreichbar)	
	4-Zimmer-Wohnung mit zwei Bädern, separatem WC, Flur, sowie Küche und kl. Abstellflur (vor der Stiege zum Pult-DG)	rd. 72 m <sup>2</sup> Wfl.
in PD und SD:	nicht ausgebaute Dachböden (tlw. ohne Stehhöhe)	<u>ohne Ansatz</u>
Summe (ansetzbare Gesamtwohnfläche):		125 m <sup>2</sup>

Hinsichtlich der Grundrissunterteilungen wird auf die Pläne unter Pkt. 6 des Exposé verwiesen.

#### Bauart und Ausstattung

**Bauweise:** konventioneller Mauerwerksmassivbau auf entsprechender Fundamentierung; Teilunterkellerung mit Stahlträgern und Betonfeldern; einfachere isolierverglaste Holzfenster, tlw. auch Einfachverglasungen; zur Gasse Vorsatzrollos im EG; innenseitig Werzalit- oder Natursteinfensterbänke; zwei Kellerfenster im Teil-KG an Lichtschächten;

**Dach:** beim gassenseitigen Längsbaukörper (Kopfbau) zimmermannsmäßige Satteldachkonstruktion mit Mittelpfette und Biberschwanzdeckung mit mehreren eingedeckten Glasziegeln und Drahtglasluke zur Belichtung; Westflügel mit Pultdach und Biberschwanzeindeckung sowie Drahtglasluken zur Belichtung; auf dem Ostflügel Flachdach mit Blecheindeckung; Regenrinnen und -fallrohre in unterschiedlicher Ausführung;

**Decken:** Massivdecke zwischen Teil-KG und EG; Holzbalkendecken zwischen den übrigen Geschossen;

**Innenbereiche:** tapezierte oder verputzte und gestrichene Wandflächen; Teilverfliesungen in den Sanitärbereichen; Fliesenspiegel in den Küchen; Bodenbeläge im EG vorwiegend mit Fliesen, ansonsten PVC, im Schlafzimmer Teppich lose aufgelegt, im rechten innenhofseitigen Zimmer im EG Rohfußboden; im OG vorwiegend Vinylbodenbe-

- lag (aus dem Jahr 2017) oder Parkettboden; Deckenuntersichten im EG vorwiegend mit Styroporkassettenbekleidung, tlw. glatt verputzt; im OG glatt verputzte Deckenuntersichten;
- Treppen: Massivtreppe zum Teil-KG; im Hausein- und -durchgangsbereich Viertel gewendelte Holztreppe zwischen EG und OG mit Podest unten; alte steilere Holzstiege zwischen OG und Pultdachgeschoss;
- Heizung: Gasbrennwerttherme lt. Angabe aus dem Jahr 2016 in Heizraum/Waschküche für die Wohnung im 1. OG mit tlw. gedämmten Aufputzleitungen sowie neuem außenliegendem Edelstahlkamin; defekte Gastherme aus dem Jahr 1996 im Bad im EG für die Wohnung im EG; Wärmeverteilung über Heizkörper, tlw. mit aufwendigerer Sockelleistenverrohrung in Holz im OG bzw. tlw. mit unverkleideten Aufputzleitungen;
- Außentüren: Haustür im EG als zweiflügelige Holzrahmenkonstruktion mit Oberlicht sowie Sicherheitsriegeln; Hofzugangstür als zweiflügelige Holzrahmenkonstruktion mit Oberlicht; Außentür zum Kellerabgang sowie Hoftür zu Heizraum/Waschküche als einfache Holztür; weitere Tür im OG (bei der Außentreppe) als Zugang zur Stiege zum Pultdachgeschoss;
- Innentüren: glatte Holztüren mit Futter und Bekleidung, tlw. Faltschiebetüren; Schiebetür zwischen Zimmer und Küche im OG;
- Sanitär: in der Küche im EG Kalt- sowie Warmwasseranschluss (Warmwasser über Gastherme); im Bad im EG Toilette, Badewanne sowie Waschbecken und Waschmaschinenanschluss; altes separates WC (Funktion unbekannt) sowie zusätzlicher Gartenwasserhahn und Wasserhausanschluss in Heizraum/Waschküche; im Bad im OG (Ostflügel) Dusche sowie Waschbecken (Warmwasser über Elektrodurchlauferhitzer) lt. Angabe aus dem Jahr 2017); separates WC im OG (Ostflügel); im zweiten Bad im OG (Westflügel) ältere Badewanne, Toilette und Waschbecken (Warmwasser über Gastherme); in der Küche im OG Warm- und Kaltwasseranschlüsse (Warmwasser ebenfalls über Gastherme);
- Elektro: Standardelektroinstallationen, vorwiegend unter Putz, mit unterschiedlichen Schalterprogrammen; im OG im Jahr 2017 Angabe gemäß Elektroinstallationen erneuert; im Hausein- und -durchgangsbereich im EG Elektrohausanschluss und neuer Verteilerkasten mit vier Zählern; Kabelanschluss;

### **Zustand sowie Mängel und Schäden**

Das Wohnhaus befindet sich in einem dem Alter entsprechenden, in Teilbereichen jedoch mit starkem Instandhaltungsstau behafteten Zustand. Bei den Begehungen sind Mängel und Schäden offensichtlich geworden, die ohne Anspruch auf Vollständigkeit, wie folgt angeführt werden:

- tlw. stärkere Putzschäden mit Rissen an der Fassade;
- im Teil-KG starke Putzabplatzungen an Wänden;
- Stahlträger der Kellerdecke tlw. stark gerostet;
- Verunreinigungen durch Graffiti an der straßenseitigen Fassade sowie auf Rollos;
- tlw. ungedämmte Heizleitungen;
- defekte Gastherme für die Versorgung der Bereiche im EG;
- lt. Angabe Gasleitungen im EG mit Undichtigkeiten, daher Anschluss abgeklemmt;
- Putzabplatzungen im Hauseingangs- bzw. -durchgangsbereich an mehreren Stellen;
- Fensterbank des Fensters beim Treppenaufgang noch nicht angeputzt;
- ältere Holzfenster außenseitig stark witterungsbeansprucht, innenseitig ebenfalls tlw. mit abblätterndem Putz an Laibungen;
- Wohnbereiche im EG großteils stark wohnbeansprucht;
- Blecheindeckung der Flachdachterrasse sowie Einblechung der Gaube (mit der Ausgangsluke) tlw. stärker angerostet;
- Hofzimmer im Westflügel im EG lediglich mit Rohfußboden (nach behobenem Wasserschaden hier Restarbeiten noch anstehend) und demontierter Heizkörper wieder zu installieren;
- Verfärbungen im Eck an der Decke im östlichen straßenseitigen Zimmer im OG;
- Bretterboden im Dachboden an mehreren Stellen nachgebend;
- Anstrich der Regentrinnen abplatzend;
- an mehreren Biberschwanzziegeln Schadstellen erkennbar.

### **Weitere besondere objektspezifische Merkmale**

Als nachteilig bzw. wertmindernd ist anzuführen, dass aufgrund des Baujahres davon auszugehen ist, dass gegenüber derzeit geltenden Anforderungen nach GEG ein verminderter Wärmeschutz (z. B. tlw. alte Holzfenster, ungenügende Dämmung der Außenmauern sowie zu Dachbodenbereichen und zur Teilunterkellerung) besteht. Auch datieren Wasserleitungen in Teilbereichen vermutlich noch aus früheren Jahren. Teilbereiche der Dacheindeckung sind in absehbarer Zeit ggf. erneuerungsbedürftig. Ein erhöhter Wartungs- bzw. Instandsetzungsaufwand ist folglich einzukalkulieren. Auch hinsichtlich der Elektroinstallationen im EG muss mit zukünftigen Nachrüstungserfordernissen gerechnet werden. Ausstattungsmerkmale aus zurückliegenden Jahren (ältere Ausstattungen und Verfließungen in Sanitärbereichen, Styroporelemente als Deckenuntersichtbekleidung etc.) entsprechen tlw. weniger den aktuellen Geschmacksvorstellungen. Der Wohnkomfort wird außerdem durch die tlw. etwas niedrigeren Deckenhöhen im OG geschmälert. Des Weiteren ist die Raumaufteilung der Erdgeschosswohnung durch die Trennung der Räume durch den Hausein- und -durchgangsbereich mit Nachteilen behaftet (keine Abgeschlossenheit). Auch im Obergeschoss bestehen mehrere Durchgangszimmer und sogenannte gefangene Räume, deren uneingeschränkte Nutzbarkeit dadurch vermindert wird.

Positiv zu beurteilen ist, dass nach gewissem Umbau (Küchenzeileneinbau, Zwischenzählerinstallationen) im OG aufgrund des Bestehens von zwei Bädern zwei kleinere separate Wohneinheiten gebildet werden könnten.

## **4.2 BAULICHE AUSSENANLAGEN UND BESONDERE BAUTEILE**

### **Besonders zu veranschlagende Bauteile**

- Außentreppe im Innenhof zum OG als Metallkonstruktion mit Metallgitterstufen und Metallgeländer sowie kleinem Podest oben sowie Betonsockel einschließlich dreistufiger Treppe unten;
- Art Flachdachterrasse mit Rohrgeländer sowie flachgeneigter Blechabdichtung mit Stehfalzen einschließlich Überdachung eines Teilbereiches als einfache Metallrohrkonstruktion mit Wellplattendach;
- kleine Überdachung als Pultkonstruktion mit Biberschwanzdeckung und Kupferrohrregenerinne im Innenhof.

### **Außenanlagen**

- Hausanschlüsse (Kanal, Wasser, Gas, Strom, Telefon etc.);
- betonierte Hoffläche.

### **Zustand sowie Mängel und Schäden bzw. Restarbeiten**

Mittelmäßiger, in Teilbereichen mit Mängeln und Schäden behafteter Zustand; hinsichtlich dieser ist Folgendes (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) anzuführen:

- Betonboden des Innenhofs an diversen Stellen durchrissen;
- Außentreppe mit Witterungsbeanspruchungen;
- Überdachungskonstruktion der Flachdachterrasse und Geländer tlw. angerostet, Plexiüberdachung stärker witterungsbeansprucht.

### **Weitere besondere objektspezifische Merkmale**

Bei der Begehung wurden offensichtlich, dass die Erreichbarkeit der Flachdachterrasse nur vom Aufgang beim westlichen Gebäudeteil, über den Pultdachdachboden und dann, in der Hocke gehend, über den niedrigen Satteldachboden des gassenseitigen Längsbaus möglich ist. Aufgrund dieser Erschwernisse wird dieser kein Nutzwert zugestanden.



### 7 WEITERE FOTOS

