

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

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

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

EXPOSÉ

Über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungs-

stichtag 05.02.2025 – des 38,75/1000 Miteigentumsanteils am

Grundstück Fl.Nr. 8934/1, Gemarkung Bamberg,

Lobenhofferstraße 43 und 45,

96049 Bamberg, SE-Nr. 24



ZUSAMMENFASSUNG

Bewertungsobjekt SE-Nr. 24

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	38,75/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.Nr. 8934/1 der Gemarkung Bamberg, Lobenhofferstraße 43 und 45, 96049 Bamberg, Gebäude- und Freifläche zu 0,1949 ha, verbunden mit Sondereigentum an Wohnung samt Kellerabteil und Kfz.-Abstellplatz in der Tiefgarage je Nr. 24 lt. Aufteilungsplan
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>3-Zimmer-Eigentumwohnung</u> , gelegen im 2. Obergeschoss; Wohnfläche ca. 81,33 m ² zzgl. Kellerabteil und TG-Stellplatz; Bj. ca. 1991/1992
Gewerbebetrieb/e:	keine Gewerbenutzung
Mieter / Pächter:	vermietet (siehe Mietvertrag)
Maschinen / Betriebseinrichtung:	nicht bekannt
Baubehördl. Beschränk. / Besonderheiten:	- vereinzelt Renovierungsbedarf und Reparaturstau - Hinweis: Aufnahme von Innenraumfotos der ETW wurden von Seiten der Mieter nicht gewährt
Küche / Zubehör:	Küchenneinbauten, Zeitwert geschätzt: 1.500,- EUR Garderoben-Einbaumöbel, Zeitwert geschätzt ca. 500,- EUR Hinweis: Zeitwerte im Verkehrswert nicht enthalten!
Energieausweis:	siehe Anlage des Gutachtens
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung
Denkmalschutz:	keine Eintragungen
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchangaben
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	05.02.2025
Ertragswert:	269.000,- EUR
Vergleichswert:	338.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	338.000,- EUR



Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche, auf der sich das Grundstück Fl.Nr. 8934/1 der Gemarkung Bamberg befindet, als Wohnbaufläche (W) aus.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem das Grundstück Fl.Nr. 8934/1 liegt, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde zum Wertermittlungsstichtag ein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Denkmalschutz

Die Recherche hat ergeben, dass der bauliche Bestand nicht als Einzeldenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG in der Denkmalschutzliste aufgeführt ist. Ferner ist zu konstatieren, dass keine Zugehörigkeit zu einem Denkmal-Ensemblebereich gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG bzw. keine Zugehörigkeit zu einem Bodendenkmalbereich besteht.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstücksform und Topographie

Das Grundstück Fl.Nr. 8934/1 ist unregelmäßig geschnitten. Das Gelände des Grundstücks Lobenhofferstraße 43 und 45 verläuft im Wesentlichen eben.

Grundstücksabmessungen

Straßen-/Wegefront (westlich):	ca. 55 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 40 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 50 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach Auskunft der Stadt Bamberg liegen für das Grundstück Fl.Nr. 8934/1 derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von der Grundstückseigentümerseite 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, Schadstoffbelastun-



gen, 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.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Überschwemmungsgefährdung

Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für das Grundstück keine Einstufung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Darüber hinaus liegt das Grundstück, so die Darstellung in der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung, nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.

Immissionen

Das Grundstück Fl.Nr. 8934/1 liegt im Berggebiet, unweit des Klinikums am Bruderwald und grenzt mit der westlichen Seite an die Lobenhofferstraße, eine vorherrschend von Anliegern frequentierte Stichstraße mit Wendehammer. Das Bewertungsobjekt befindet sich an einer von Verkehrsimmissionen überwiegend gering belasteten Stelle. Die bauliche Umgebung ist vorherrschend von Mehrfamilienhäusern geprägt. Das Altenheim am Bruderwald und die Schwesternschule nebst Schwesternheim befinden sich in der direkten Umgebung. 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 Grundstück Lobenhofferstraße 43 und 45 gilt zum Wertermittlungsstichtag 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 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 Grundstück Fl.Nr. 8934/1 ist zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2025 mit einer Wohnanlage mit Tiefgarage bebaut. Beim Bewertungsobjekt SE-Nr. 24 handelt es sich um eine 3-Zimmer-Eigentumswohnung, gelegen im zweiten Obergeschoss des Wohngebäudes Lobenhofferstraße 45. Der Eigentumswohnung ist ein Kellerabteil und ein Tiefgaragen-Stellplatz, jeweils mit Nr. 24 laut Aufteilungsplan bezeichnet, zugeordnet.



Laut vorliegenden Unterlagen ist die zu bewertende Eigentumswohnung SE-Nr. 24, 38,75/1000 Miteigentumsanteil, zum Wertermittlungsstichtag vermietet.

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:

Wohngebäude

Typ und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um ein grenzseitig stehendes, massives, unterkellertes Mehrfamilienwohnhaus (Geschosswohnungsbau, 5-geschossig mit nutzbarer Dachbodenetage; Stockwerke: KG – EG – 1. OG – 2. OG – 3. OG – DG – Dachspitzboden) mit ausgebauter Dachgeschossetage und Tiefgarage. Das Mehrfamilienhaus Lobenhofferstraße 43 und 45 verfügt laut Teilungserklärung über 30 Wohneinheiten und ist mit der nördlichen Seite an das Nachbargebäude Lobenhofferstraße 41 angebaut. Der Gebäudekomplex wurde laut vorliegender Unterlagen um 1991/1992 errichtet.

Gliederung

Der zu bewertende 38,75/1000-Miteigentumsanteil, SE-Nr. 24, befindet sich im gemäß Bauplan bezeichneten Gebäudeabschnitt Haus 2 mit der Hausnummer 45. Der ebenso begehbarer Eingangsbereich befindet sich an der östlichen Gebäudeseite. Das Mehrfamilienwohnhaus verfügt über einen Aufzug und ist als so genannter Dreispänner konzipiert, d.h. jede Wohnetage (EG – DG) zählt drei Wohnungen. Die zu bewertende 3-Zimmer-Eigentumswohnung, bestehend aus den im Aufteilungsplan mit Nr. 24 gekennzeichneten Räumlichkeiten, befindet sich im südlichen Bereich der zweiten Obergeschossetage und weist eine zentral positionierten Diele, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, eine Küche, ein innen liegendes Badezimmer sowie Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon auf. Es ist darauf hinzuweisen, dass der tatsächliche Zuschnitt der Wohnung von der gemäß Aufteilungsplan konzipierten Grundrissaufteilung abweicht (Nutzung als 2-Zimmer-Whg.). Der tatsächliche Zuschnitt der Küche ist um die Fläche des Abstellraums vergrößert, da der geplante Abstellraum nicht realisiert wurde. Weiterhin ist der Zugang zum Kinderzimmer ausschließlich durch das Wohnzimmer möglich (breite Türöffnung). Der Wohnung Nr. 24 sind ein Kellerabteil und ein Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage, jeweils mit Nr. 24 im Aufteilungsplan bezeichnet, zugeordnet. Bezüglich der Position des Kfz-Stellplatzes ist darauf hinzuweisen, dass dieser tatsächlich neben dem Kfz-Stellplatz Nr. 12 positioniert ist. Auf der Kellergeschossetage befinden sich weiterhin Gemeinschaftsräume (Trockenraum, Fahrradraum etc.).



Die Wohnung gilt 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). Hinsichtlich der Raumaufteilung bzw. Grundrissgliederung wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen.

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

Fundament / Gründung: Betonfundamente, Stahlbetonbodenplatte

Außenwände: überwiegend Mauerwerksbauweise (Ziegelmauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem/Thermohaut außen); Keller und Tiefgarage mit Stahlbeton-Massivwänden

Innenwände: Mauerwerks- bzw. Massivbauweise (Ziegel- bzw. Kalksandsteinmauerwerk)

Geschossdecken: Stahlbeton-Massivdecken

Treppe/n: Stahlbetonmassivtreppen mit Natursteinbelag und Metallhandlauf

Dachform: Satteldach; Dachgauben

Dachkonstruktion: zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, gedämmt

Dachdeckung/-abdichtung: Betondachsteine

Rinnen / Rohre: überwiegend Metallausführung

Besondere Bauteile: auskragende Stahlbetonbalkonplatten mit Geländer; Tiefgaragen-Rampe; Eingangsüberdachung; Markise



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

Fassade:	überwiegend Fassadenputz mit Anstrich (auf Außenwärmeschicht/Thermohaut 5 cm Hartschaumdämmung), Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	vorherrschend mit Fliesenbelag und Laminat- bzw. Vinylbelag ausgestattet
Wandverkleidung:	vorwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, Teilbereiche mit Fliesen verkleidet
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert
Türen / Tore:	verglastes Kunststoff-Haustürelement mit verglasten Seitenteilen; innen Holztüren (furniert; tlw. mit Glasausschnitt) und Holzzargen
Fenster:	Kunststofffensterelemente mit Isolierverglasung und Kunststoff-Rollo (tlw. elektr. Rollo)
Elektroinstallation:	vorwiegend Unterputzinstallation in zweckmäßiger Ausführung
Heizung:	Beheizung und Warmwassererzeugung erfolgt mittels Gas-Zentralheizung; wandhängende Heizkörper
Sanitärausstattung:	Badezimmer verfügt über wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten; Badewanne, Waschmaschinenanschluss und Waschbecken; Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf (Hinweis: Warmwasser mit Durchlauferhitzer)

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
- Kunststoff-Rollo tlw. schadhaft (Hagelschaden o.ä.)
- Bodenbelag im Wohnzimmer stellenweise leicht gewölbt
- Fliesenbelag vereinzelt mit kleineren Rissbildungen behaftet, Fliesenfugen z.T. erneuerungsbedürftig



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 Gutachterauftrages 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, was 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. Der Energieausweis ist in der Anlage des Gutachtens dargestellt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die bestehende Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, zweckmäßig und teils eingeschränkt funktional zu beurteilen. Die Anordnung des Kinderzimmers als so genannter gefangener Raum respektive des Wohnzimmers als „Durchgangszimmer“ ist zum Teil als einschränkend in der Funktionalität zu werten. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist als solide, der Pflegezustand der Eigentumswohnung als gut zu beurteilen. In Teilbereichen besteht Renovierungs- und Reparaturrückstau.

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Strom, Kanal etc.) angeschlossen.

Wege und Flächen, Sonstiges: Die Freifläche ist als Ziergarten mit Grünfläche (Rasen, Pflanzbestand etc.) und massiver Geländetreppe angelegt. Das Grundstück ist straßenseitig mit einem Holzzaun eingefriedet. Die Wegeflächen sind mit Betonplaster befestigt. Im östlichen



Grundstücksbereich befinden sich ein Sandkasten, ein Wäschetrockenplatz sowie ein Mülltonnenstellplatz.

Gesamturteil:

Der Außenbereich ist als gepflegt zu beurteilen.



Verkehrswert

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Eigentumswohnung SE-Nr. 24

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	269.000,- EUR
Ergebnis des Vergleichswertverfahren	338.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand ist die zu bewertende Eigentumswohnung SE-Nr. 24 zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2025 als gut marktgängig zu beurteilen. Hervorzuhebende Faktoren sind die nachgefragte Lage, die solide Bauweise und der gepflegte Zustand. Ein weiterer Pluspunkt ist, dass die Eigentumswohnung über einen Tiefgaragen-Stellplatz verfügt. Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts leitet sich aus dem ermittelten Vergleichswert ab. Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts SE-Nr. 24 wird zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2025 auf rd. 338.000,- EUR geschätzt. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale wird der ermittelte Verkehrswert nach sachverständiger Einschätzung für adäquat eingestuft.

Verkehrswert (Marktwert): Eigentumswohnung Nr. 24

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 40824 eingetragenen 38,75/1000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Fl.Nr. 8934/1 der Gemarkung Bamberg, Lobenhofferstraße 43 und 45, 96049 Bamberg, Gebäude- und Freifläche zu 0,1949 ha, verbunden mit Sondereigentum an Wohnung samt Kellerabteil und Kfz.-Abstellplatz in der Tiefgarage je Nr. 24 lt. Aufteilungsplan, abgeleitet aus dem Resultat des Vergleichswertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2025, auf gerundet:

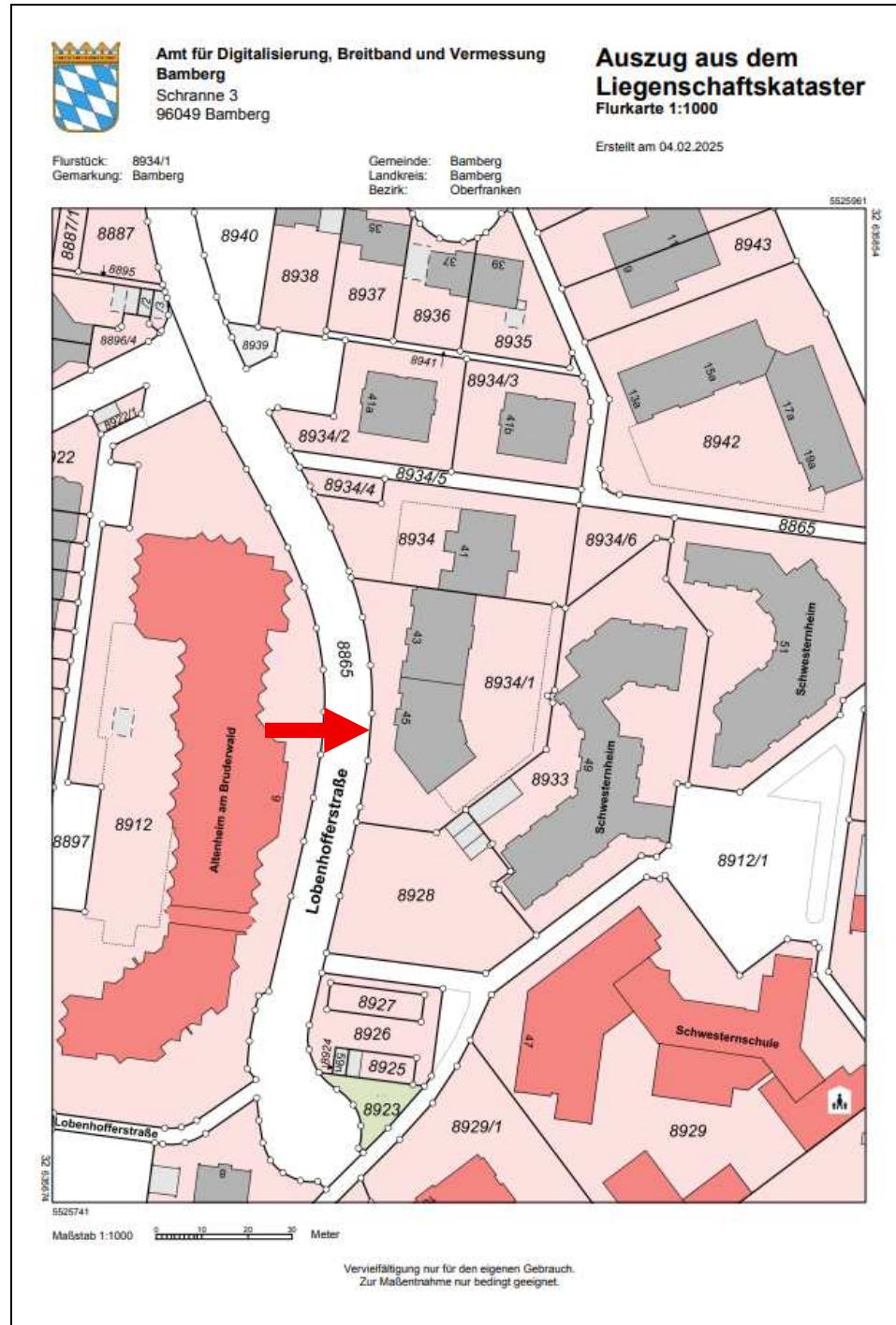
338.000,- EUR

(in Worten: dreihundertachtunddreißigtausend Euro)



Anlagen

Lageplan (ohne Maßstab)





Legende zur Flurkarte

Flurstück

- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer 3285
- Zusammengehörende Flurstücksteile
- Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
- Abgemarker Grenzpunkt
- Grenzpunkt ohne Abmarkung
- Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage: nicht zu spezifizieren

Gebietsgrenze

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

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

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 | Gehölz |
| Fließgewässer | Stehendes
Gewässer |
| Unkultivierte
Fläche | Hafenbecken |
| Sumpf | Moor |
| Spielplatz /
Bolzplatz | Wildpark |
| Flugverkehr /
Segelfluggelände | Parkplatz |
| Campingplatz | Park |

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)

Hinweis

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

Ein Service der
Bayerischen Vermessungsverwaltung.



Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf das Anwesen von Süd-Westen



Bild 2: Süd-Ost-Ansicht

