



Zusammenfassung des VERKEHRS-/MARKTWERTGUTACHTENS nach § 194 BauGB



Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens stellt einen stark verkürzten Auszug aus dem Gutachten dar und dient lediglich der Kurzinformation. Der Sachverständige ist nicht berechtigt Auskünfte zum Verfahren und/oder dem Objekt zu erteilen. Das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden. Eine Haftung gegenüber Dritten auf Grundlage dieser Zusammenfassung wird ausgeschlossen.

Objekt 1: 96050 Bamberg, Gönnerstraße 22, Wohnung Nr. IX Objekt 2: 96050 Bamberg, Gönnerstraße 22, Garage Nr. G IV	
Grundbuch / Gemarkung	Amtsgericht Bamberg / Bamberg
Bänder / Blätter	Objekt 1: 642 / 25816 Objekt 2: 602 / 24423
Flurstück Nr. / Größe des Grundstücks	1833/79 / 369 m ²
Miteigentumsanteile am Grundstück	Objekt 1: 179/1.000 Objekt 2: 25/1.000
Objektarten	Objekt 1: 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon und Kellerraum Objekt 2: Garage
Lage im Objekt	Objekt 1: Dachgeschoss Objekt 2: Garagengebäude
Baujahre ca.	1960 Neubau von vier Garagen 1975 Errichtung Mehrfamilienhaus
Wohnfläche Objekt 1 ca.	87 m ²
Verkehrswert Objekt 1 am 12.12.2025	186.000,00 €
Verkehrswert Objekt 2 am 12.12.2025	12.000,00 €



Lage und Beschreibung des Grundstücks

Lage

Das Grundstück liegt im Stadtteil Mitte, welcher östlich der Bamberger Altstadt mit Rathaus und südlich des Bahnhofes liegt. Die Entfernung zum Maximiliansplatz (Rathaus) beträgt ca. 915 m Luftlinie und zum Bahnhof ca. 950 m Luftlinie. Das Quartier ist verkehrstechnisch über den Kunigundendamm an die südlich befindliche Bundesstraße 22 (Münchner Ring / Berliner Ring) und daran anschließende Autobahn 73 mit der Anschlussstelle Bamberg-Süd an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Das Grundstück liegt an der Gönnerstraße, einer durchschnittlich befahrenen Wohn- und Anliegerstraße, annähernd im Eckbereich zur Hemmerleinstraße. Die direkte Umgebungsbebauung stellt sich mit Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftsgebäuden, als Art Blockrandbebauung ausgeführt, dar. Geschäfte und Dienstleister des täglichen Bedarfs sind in kurzer Fahrzeit zu erreichen. Der nächstgelegene Supermarkt befindet sich in ca. 700 m fußläufiger Entfernung in der Kapellenstraße. Weitere Supermärkte befinden sich im Bereich des Bahnhofs. Die nächste Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist die Haltestelle „Gönnerstraße“ der Buslinien 905 und 936, welche 1 Minute fußläufig entfernt liegt. Die Wunderburg-Grundschule befindet sich südöstlich in ca. 500 m fußläufiger Entfernung. Die Hugo-von-Trimberg-Volksschule für die Mittelstufe befindet sich ebenfalls im Südosten in ca. 1,1 km fußläufiger Entfernung.

Beschreibung

Das Grundstück wird im Nordosten von dem Gehweg der Gönnerstraße aus erschlossen. Die Abgrenzungen entlang der Gönnerstraße sowie zu den Nachbargebäuden erfolgen über die Grenzbebauung des Mehrfamilienhauses. Der südwestliche Grundstücksbereich wird vom Gehweg der Gönnerstraße aus über eine zweiflügelige Tür, Zarge in Metall mit Drahtglasoberlicht, Blätter in Metall mit Drahtglaseinlagen und eine nachfolgende abgehende Abfahrt erschlossen. Der Fußboden ist in Verbundsteinen versiegelt. Die Wände sind im Bereich der Durchfahrt verputzt und gestrichen. Die Decke ist mit Dämmwolle verkleidet, ebenfalls Teile der Wände. Linksseitig befindet sich ein Handlauf in Metall. Der nachfolgende südwestliche Grundstücksbereich ist vollständig in Verbundsteinen versiegelt. Im Fußbodenbereich befindet sich ein Wasserablauf. Hier befinden sich offene Kfz-Stellplätze. An der Südwestfassade sind die Mülltonnen abgestellt. Die Abgrenzung zum nordwestlichen Nachbargrundstück erfolgt über die Grenzbebauung des Garagenbaukörpers, des Mehrfamilienhauses und einen Metallzaun. Die Abgrenzung zu den südöstlichen Nachbargrundstücken erfolgt über die Grenzbebauung des Garagenbaukörpers, des Mehrfamilienhauses und einen Maschendrahtzaun.

Gesamteinschätzung der Lage und des Grundstücks:

Das Grundstück liegt in überwiegend mittlerer Wohnlage von Bamberg. Das Grundstück stellt sich in einem insgesamt zweckmäßigen Gesamtzustand dar.

Beschreibung der Gebäude

Mehrfamilienhaus

Das Mehrfamilienhaus wurde als Zweispänner in Massivbauweise, voll unterkellert, mit Erdgeschoss, vier Obergeschossen und ausgebautem Dachgeschoss sowie Spitzboden, mit Satteldach, Eindeckung in Pfannen, errichtet. Auf dem Satteldach befinden sich Richtung Nordosten zwei Schleppgauben, eingelecht, mit Eindeckung in Pfannen. Aufgrund der Hanglage stellt sich das Kellergeschoss im Südwesten erdgeschossig ausgeführt dar. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen, Strukturputz. Den einzelnen Wohnungen sind im Südwesten Balkone quasi vorgelagert. An der Südwestfassade sind insgesamt sieben Satellitenschüsseln an der Fassade und den Balkonen angebracht. Im Erdgeschossbereich ist an der Südwestfassade ein Außenwasserhahn angebracht.



Das Mehrfamilienhaus wird vom Gehweg der Gönnerstraße aus über eine Hauseingangstür, Zarge in Metall mit linksseitig feststehendem Glasbausteinfeld, Blatt in Metall mit Drahtglaseinlage, begangen. Im linksseitig feststehenden Glasbausteinfeld ist das Klingelbrett mit Gegensprechanlage vorhanden. In dem nachfolgenden Treppenhaus ist der Fußboden in Terrazzo ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen, Strukturputz. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Rechtsseitig in die Wand integriert ist eine Briefkastenanlage mit insgesamt zehn Briefkästen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über die Hauseingangstür. Die vertikale Erschließung erfolgt über einen Treppenlauf, in Beton ausgeführt, die Tritt- und Setzstufen sind in Terrazzo ausgeführt, linksseitig befindet sich ein Geländer in Metall mit Handlauf, kunststoffummantelt. Im Treppenaufgang sind die Wände verputzt und gestrichen, Strukturputz. Die Decken und Treppenuntersichten sind verputzt und gestrichen. In jedem Geschoss befinden sich im Wandbereich des Treppenhauses vor den Wohnungen je ein Sicherungskasten. Die Belichtung und Belüftung im Treppenhaus erfolgen im Bereich der Zwischenpodeste über ein durchgehenden feststehendes Glasbausteinfeld.

Gesamteindruck des Mehrfamilienhauses:

Das Mehrfamilienhaus stellt sich im Bereich des Gemeinschaftseigentums in einem zweckmäßigen Gesamtzustand dar. Teilweise ist ein Reparatur- und Instandhaltungsstau vorhanden.

Garagen

Der grenzständige Garagenbaukörper wurde in Massivbauweise, eingeschossig, mit Pultdach, Eindeckung in Welleternit errichtet. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. Es sind vier Garagen vorhanden. Die Garagentore sind in Metall ausgeführt.

Gesamteindruck der Garage:

Die Garage stellt sich nutzungstypisch, jedoch vernachlässigt dar. Es liegt ein Reparatur- und Instandhaltungsstau vor.

Objekt 1 - Wohnung Nr. IX (Dachgeschoss)

Die Wohnung besteht aus einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einem Kinderzimmer, einer Küche, einem Flur, einem Duschbad/WC und einem Bad/WC. Die Wohnfläche beträgt ca. 87 m². Im Kellergeschoss gehört ein Kellerraum zu der Wohnung.

Kellergeschoss - Keller IX

Wird vom Kellerflur aus über eine Holzlattentür IX begangen. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Schalbeton ausgeführt und gestrichen. Die Haustechnik und Elektrik sind auf Putz verlegt.

Wohnung

Die Wohnung wird vom obersten Treppenpodest aus über eine Wohnungseingangstür, Zarge und Blatt in Holz mit Türspion, begangen. Die Räume werden über Türen, Zarge und Blatt in Holz, teilweise Blatt in Holz mit Glaseinlage, begangen. Die Fußböden sind mit Holz, Steinzeug und geringfügig mit Kunststoff- und Textilbelag belegt. Die Wände sind überwiegend verputzt und gestrichen, teilweise tapeziert und gestrichen. In den Bädern sind die Wände raumhoch mit Steinzeug belegt. In der Küche ist im Bereich der ehemaligen Küchenzeile ein Fliesenspiegel vorhanden. Der Drempeel ist verputzt und gestrichen. Die Schrägen sind mit Holz verkleidet. Die Decken sind mit Holz verkleidet. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein-, zwei und dreiflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster mit mechanischen Außenjalousien und über einflügelige Balkontüren, Kunststoff-Isolierglas, mit mechanischen Außenjalousien. In den Bädern ist keine natürliche Belichtung und Belüftung ist nicht vorhanden, Innenbelüftung. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren. Im Wandbereich im Flur befindet sich die Gegensprechanlage.



An Sanitärgegenständen sind im Duschbad ein Stand-WC, eine Dusche und ein Waschbecken vorhanden. Im Bad sind ein Stand-WC, ein Bidet, eine Badewanne und ein Waschbecken vorhanden. Weiterhin befindet sich hier ein Waschmaschinenanschluss. Der Balkon wird jeweils vom Wohn- und Schlafzimmer aus begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Brüstung ist in Metallkonstruktion ausgeführt. Der gesamte Balkon stellt sich durch eine Holzkonstruktion mit Eindeckung in Kunststofftransparentstegplatten überdacht dar.

Gesamteindruck der Wohnung mit Kellerraum:

Die Wohnung weist eine überwiegend einfache bis mittlere Ausstattung auf und stellt sich in einem überwiegend ordentlichen, jedoch teilweise veralteten Gesamtzustand dar. Es sind teilweise Reparatur- und Instandhaltungs- sowie Renovierungsarbeiten durchzuführen.

Objekt 2 - Garage Nr. G IV

Die Garage Nr. G IV wird über ein mechanisches Garagentor in Metall erschlossen. Der Fußboden ist in Betonestrich ausgeführt. Die Wände sind grob verputzt und gestrichen. Die Decke ist gestrichen. Teilweise ist die Decke mit Pressspanplatten verkleidet.

Gesamteindruck der Garage:

Die Garage stellt sich nutzungstypisch, jedoch vernachlässigt dar. Es liegt ein Reparatur- und Instandhaltungsschaden vor.

Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale

WEG-Verwaltung

Der WEG-Verwaltung wurde ein Fragebogen zu Erhaltungsrücklagen, Beschlüssen über Sonderumlagen etc. übermittelt, welcher schriftlich wie folgt beantwortet wurde:

Garagen

Gemäß Mitteilung können zu den Garagen (Objekt 2) keine Auskünfte erteilt werden. Diese werden nicht von der WEG-Verwaltung verwaltet.

Mehrfamilienhaus

- Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 19.12.2025: [REDACTED]
- Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse.
- Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen.
- Es bestehen keine Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum.
- Es bestehen Rückstände der Eigentümer bei der Eigentümergemeinschaft.
- Das Hausgeld beträgt monatlich 368,00 € für die Wohnung Nr. IX (Objekt 1).
- Es besteht eine Wohngebäudeversicherung (Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel, Elementar, Glasbruch, Haustechnik) bei der Allianz Versicherungs-Aktiengesellschaft.
- Das Baujahr wurde mit 1975 angegeben. Es gibt keine baulichen Veränderungen.
- Die Lage der Wohnung wurde mit „DG“ angegeben.
- Die Wohnfläche wurde mit 92,23 m² angegeben.
- Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung.
- Die Wohnung ist nicht vermietet.
- Es können keine Vergleichsmieten im Objekt genannt werden.
- Es bestehen keine Kontaminationen am Grundstück.
- Es besteht ein Energieausweis.
- Der Verwalter ist bis 31.12.2026 bestellt.



Vorstehende Informationen wurden von der WEG-Verwaltung mitgeteilt, jedoch vom Sachverständigen nicht überprüft. Sie dienen lediglich der Information. Die WEG-Verwaltung hat folgende Unterlagen beigelegt:

- Baueingabe-/Teilungspläne
- Wohnflächenberechnung (Wohnung Nr. IX)
- Lageplan
- Versicherungsschein der Wohngebäudeversicherung bei der Allianz Versicherungs-Aktiengesellschaft
- Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 08.10.2025
- Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 16.10.2024
- Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 07.12.2023

Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit

Marktgängigkeit

Die Marktgängigkeit der Objekte ist u. a. aufgrund der Lage innerhalb der Stadt, der Objektarten und -größen sowie unter Berücksichtigung des Gesamteindrucks und -zustandes als mittel anzusehen. Im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs besteht auch unter Berücksichtigung der immobilienwirtschaftlich insgesamt positiven, jedoch leicht zurückhaltenden Nachfragesituation eine durchschnittliche Nachfrage.

Drittverwendungsmöglichkeit

Wohnung (Objekt 1):

Die Wohnung dient vorwiegend dem Zweck des Wohnens. Gemäß § 1 Nr. 1 des Nachtrags zur Teilungserklärung vom 18.07.1975 bedarf jeder Wohnungseigentümer zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in dem Sondereigentum der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Diese Zustimmung kann nur aus einem wichtigen Grund verweigert, von der Erfüllung von Bedingungen abhängig gemacht oder widerrufen erteilt werden. Ein wichtiger Grund ist insbesondere gegeben, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung der Rechte der WE oder der Hausbewohner mit sich bringt oder auch nur befürchten lässt. Die Anbringung von Werbehinweisen am Gebäude (Türschilder, Beschilderung in Hausfluren oder im Treppenhaus oder an Briefkästen) bedarf der Zustimmung des Verwalters. Der Wohnungseigentümer kann über die Erteilung oder Versagung der Erlaubnis zur gewerblichen Nutzung in einer Versammlung der WE oder auch im Wege der schriftlichen Umfrage einen Mehrheitsbeschluss herbeiführen. Eine Drittverwendungsfähigkeit der Wohnung ist somit im Rahmen einer Büronutzung bzw. im Home-Office durch Berufe z. B. im Bereich Marketing, Kommunikation, IT oder Architektur und Design bzw. durch finanz- und steuerberatende Berufe, ohne Kundenverkehr, vorstellbar.

Garage (Objekt 2):

Die Garage dient ausschließlich dem Zweck der Unterstellung von Kraftfahrzeugen. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist ausgeschlossen, da eine andere Nutzung als für das Unterstellen von Fahrzeugen nicht gegeben bzw. erlaubt ist.



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Reparatur- und Instandhaltungsstau

Anmerkung

Die Höhe der nachfolgend aufgeführten Kostenansätze muss nicht zwingend den tatsächlichen Kosten entsprechen, da im Rahmen der Verkehrswertermittlung Kosten zur Mängelbeseitigung im Wesentlichen in der Höhe angesetzt werden, wie sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Zustandes bzw. des zeitlichen Status, bezogen auf die Restnutzungsdauer, erforderlich sind.

Gemeinschaftseigentum

Bei dem Ortstermin wurden im Bereich des Gemeinschaftseigentums u. a. folgende sichtbare Mängel und Schäden festgestellt:

Mehrfamilienhaus:

- An der Nordostfassade sind oberhalb der Durchfahrt, des Tores, horizontale Rissbildungen vorhanden.
- An der Südwestfassade sind im Sockelbereich Putzschäden vorhanden.

Kellergeschoss:

- Treppenhaus
Im Wandbereich sind Feuchtigkeitsschäden vorhanden.
- Trockenraum
Im Fußbodenbereich sind Beschädigungen vorhanden. Im Wandbereich sind Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen vorhanden.

Dachgeschoss:

- Treppenhaus
Im Wandbereich sind horizontale Rissbildungen erkennbar. Weiterhin ist im Bereich der Schräge im Kehlbereich ein Feuchtigkeitsschaden erkennbar. Im Bereich der Wohnungseingangstür ist eine kleine horizontale Rissbildung vorhanden.

Garagen:

- An den Fassaden sind Putzschäden vorhanden.

Bei dem gegebenen Reparatur- und Instandhaltungsstau im Bereich des Gemeinschaftseigentums wird davon ausgegangen, dass dieser über die Erhaltungsrücklage bezahlt wird.

Objekt 1 - Wohnung Nr. IX (Dachgeschoss)

Bei dem Ortstermin wurden im Bereich der zu bewertenden Wohnung u. a. folgende sichtbare Mängel und Schäden festgestellt:

- Wohnen:
Rechtsseitig der Balkontür befindet sich im Wandbereich eine vertikale durchgehende Rissbildung.
- Balkon:
Im Bereich der Außenfassade und an dem Balkon sind Beschädigungen und Abplatzungen im Fußbodenbereich vorhanden. Die Kunststoffüberdachung weist teilweise Beschädigungen und Risse auf.
- Kochen:
Im Wandbereich oberhalb des Fliesenspiegels sind Putz- und Feuchtigkeitsschäden erkennbar. Unterhalb des Fliesenspiegels ist im Eckbereich ebenfalls Feuchtigkeit und Schimmelbildung vorhanden.

Bei der weiteren Betrachtung wird für das Bewertungsobjekt ein Reparatur- und Instandhaltungsstau von ca. 5.000,00 € bei der weiteren Betrachtung in Ansatz gebracht.



Objekt 2 - Garage Nr. G IV

Bei dem Ortstermin wurden im Bereich der zu bewertenden Garage u. a. folgende sichtbare Mängel und Schäden festgestellt:

- Im Wand- und Deckenbereich sind Putz- und Feuchtigkeitsschäden sowie Rissbildungen vorhanden.

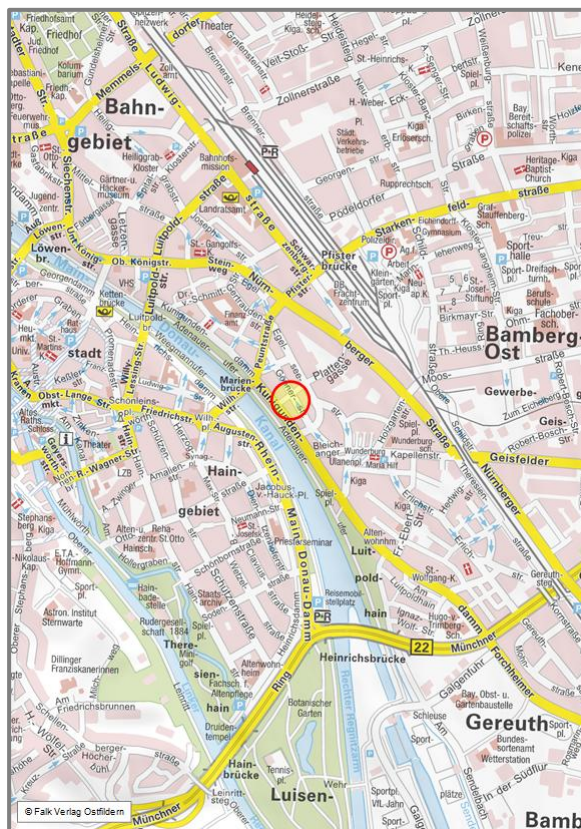
Bei der weiteren Betrachtung wird für das Bewertungsobjekt ein Reparatur- und Instandhaltungssatz von ca. 1.000,00 € bei der weiteren Betrachtung in Ansatz gebracht.

Zubehör

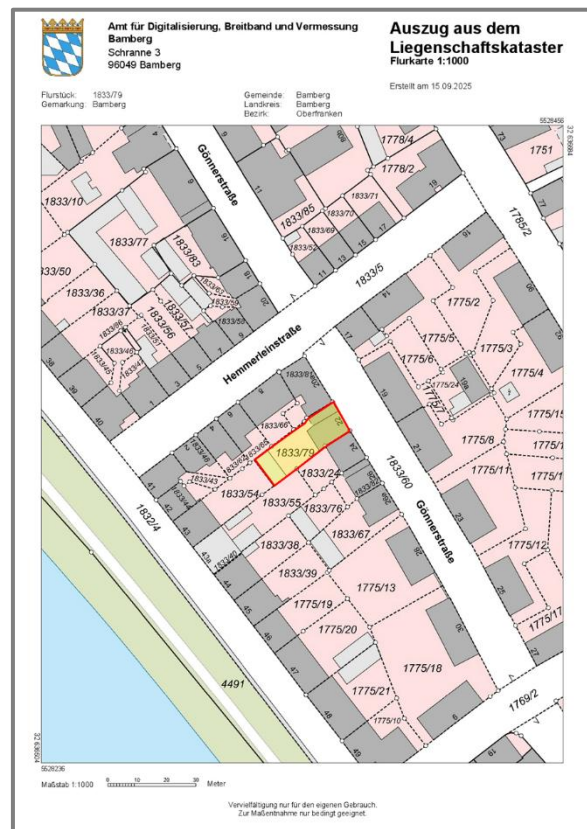
Es ist kein vermeintliches Zubehör vorhanden,

Nutzung

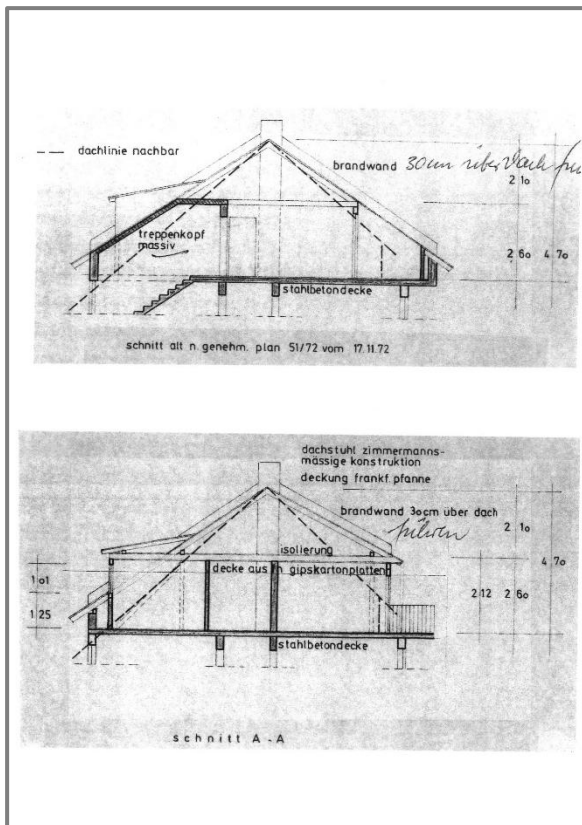
Die Objekte sind nicht vermietet und leerstehend.



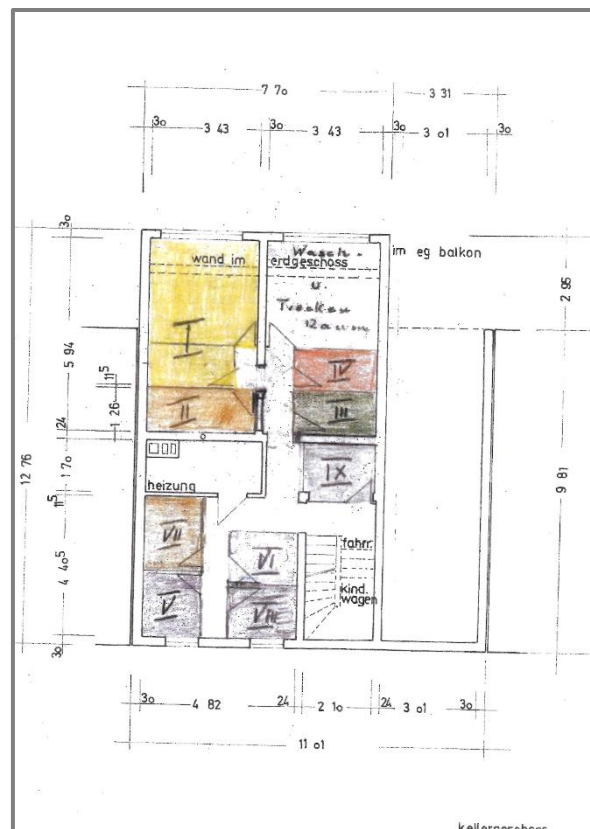
Mikrolage



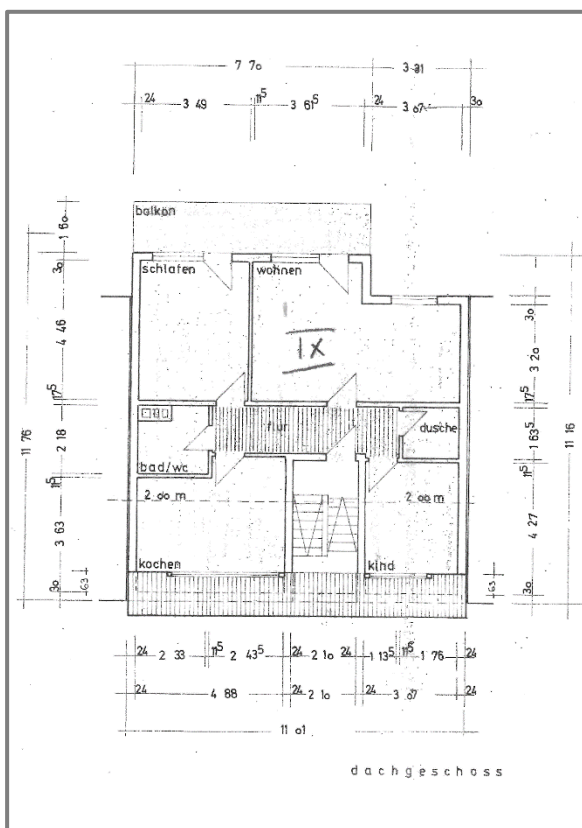
Flurkarte



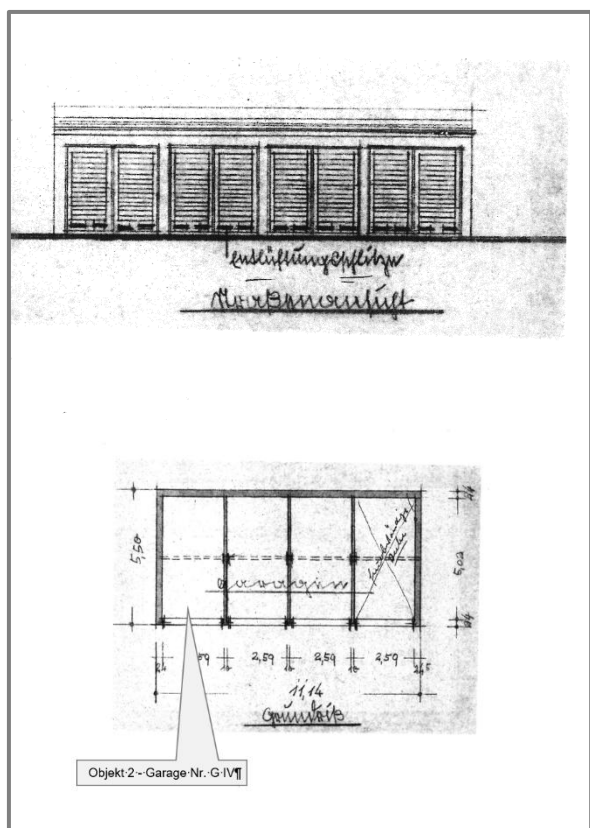
Baueingabeplan - Tektur Dachgeschoss - Schnitt



Teilungsplan - Grundriss Kellergeschoss



Teilungsplan - Grundriss Dachgeschoss (Objekt 1)



Baueingabeplan - Garagen



nordöstlicher Grundstücksbereich -
Zufahrt zum südwestlichen Grundstücksbereich und den Garagen



Obj. 2) Garage Nr. G IV

südwestlicher Grundstücksbereich - Blick Richtung Südwesten

Objekt 1 - Wohnung Nr. IX (Dachgeschoss)



Flur



Dusche/WC



Wohnen



Balkon (Südwestausrichtung)



Schlafen

Objekt 2 - Garage Nr. G IV



Garage