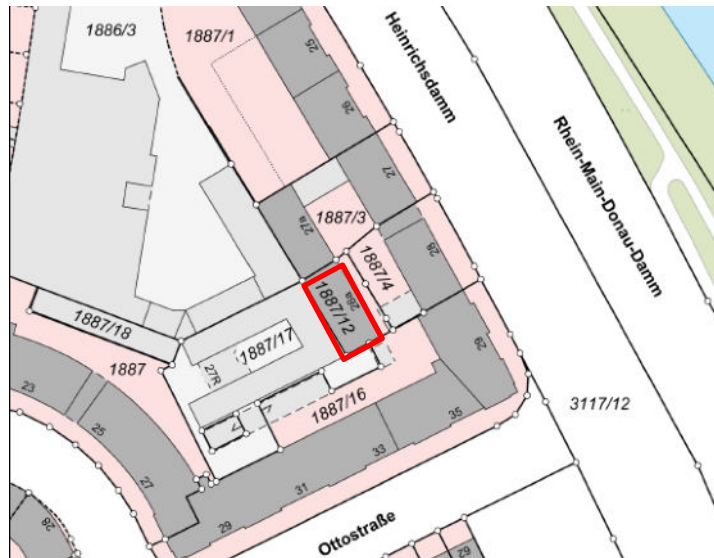


IJI

Irene Johannsen Immobilien & Sachverständigenbüro

- Immobilienbewertung-Gutachtenerstellung-Immobilienvermittlung-Wirtschaftsmediation -
Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Erlangen-Höchstadt; ehem. Stadt/Landkreis Forchheim

OBJEKTDARSTELLUNG



GZ 3 K 103/24

Zwangsversteigerung

Bewertungsobjekt

- Heinrichsdamm 27, 27a, 28, 28a, 96047 Bamberg
- Sondereigentum an der Wohnung im Erd-/Kellergeschoss des Rückgebäudes nebst Treppen, Nebenräumen und Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 1A bezeichnet;
Sondernutzungsrechte an Kfz-Stellplatz A und G

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

13. Mai 2025

Verkehrs-/Marktwert

Grundbuch von Bamberg, Blatt 39565, Wohnungsgrundbuch 70,5/1.000 Miteigentumsanteil am vereinigten Grundstück Flst. 1887/3, 1887/4, 1887/12 – Wohnung Nr. 1A, SNR an Kfz-Stellplatz A und G

154.000 €

(in Worten: einhundertvierundfünfzigtausend Euro)

Heinrich-Soldan-Str. 16a - 91301 Forchheim

☎ 09191-6 15 65 31 Fax. 09191-70 31 93 ✉ kontakt@iji-immobilien.de

ALLGEMEINE ANGABEN

| | |
|------------------------------|--|
| <u>Wertermittlungsobjekt</u> | Amtsgericht Bamberg Grundbuch von Bamberg Blatt 139565 - Wohnungsgrundbuch - 70,5/1.000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück Heinrichsdamm 28 zu 497 m², Heinrichsdamm 27, 27a zu 664 m² und Heinrichsdamm 28a zu 234 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd-/Dachgeschoss des Rückgebäudes nebst Treppen, Nebenräumen und Terrasse, im Aufteilungsplan zu URNr. R 339/2014 Notar Dr. Reißig, Bamberg, mit Nr. 1 A bezeichnet, gem. Bewilligung vom 20.02.2014. Sondernutzungsrechte an den Kfz-Stellplätzen A und laut Sondernutzungsrechtsplan. |
|------------------------------|--|

GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

| | |
|----------------------------|--|
| Lage-/Ortsangaben | Die kreisfreie Stadt Bamberg ist die größte Stadt Oberfrankens und nunmehr die Nr. 8 der Städte in Bayern mit über 80.000 Einwohnern. Das Stadtgebiet hat eine Fläche von 54,64 km ² . Die Bevölkerungsdichte beträgt ca. 1.464 Einwohner je km ² . Bamberg ist Universitäts-/Schul-/Verwaltungsstadt, mit Sitz eines Oberlandesgerichts und der Generalstaatsanwaltschaft Bamberg. Bamberg ist zudem wichtiges Wirtschaftszentrum Oberfrankens mit Sitz des gleichnamigen Erzbistums. Bamberg ist fest verankert in der Metropolregion Nürnberg und ein interessanter wirtschaftlicher Standort. |
| Infrastruktur/Freizeitwert | Bamberg ist infrastrukturell bestens aufgestellt, sowohl kulturell (mit Konzert-/Kongresshalle) als auch medizinisch (mit Klinikum am Bruderwald) bis hin zu schulischen und universitären Einrichtungen. Bamberg bietet einen hohen Freizeitwert, zum einen durch Grün-/Freizeit-/Wasserflächen im Stadtgebiet selbst sowie u.a. durch die Nähe zur Fränkischen Schweiz, dem Steigerwald und dem Mainfrankengebiet |
| Verkehrsanbindung | Es bestehen verkehrsgünstige Anbindungen, u.a. über die Bundesstraßen B22, B26, B505 sowie die Autobahnanbindungen A73 sowie A70. Hierüber besteht Anschluss an das überörtliche Fernstraßennetz, wie u.a. A7, A3. Das Stadtgebiet Bamberg ist u.a. durch Berliner, Münchner und Regensburger Ring verkehrstechnisch gut in alle Richtungen angebunden/erreichbar. Ebenso bestehen gute Busanbindungen. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist ca. 3 Minuten fußläufig, Haltestelle Dientzenhoferstr., wie auch weitere Bushaltestellen gut fußläufig erreichbar sind. Der Bahnhof – mit ICE-Anschluss - ist in ca. 20 Minuten erreichbar. Die Straße „Heinrichsdamm“ – 30er Zone mit Anwohnerparkflächen - verläuft parallel zum Rhein-Main-Donau-Damm und endet als Sackgasse mit Wendehammer. |
| Bebauung/Nutzung | Das vereinigte Grundstück weist straßenseitig Geschosswohnungsbauten auf (Heinrichsdamm 27 mit 10 Einheiten und Heinrichsdamm 28 mit 14 Einheiten). Rückwärtig ist es bebaut mit den vormals gewerblich genutzten Gebäudeaufbauten (Keller-/Erdgeschoss) Heinrichsdamm 27a (01 Einheit – bereits wohnwirtschaftlich nutzbar ausgebaut-) und Heinrichsdamm 28a (01 Einheit -im Rohbau-). Die Umgebungsbebauung weist überwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Geschosswohnungsbauten auf (Bestands- und Neubauten), teils werden die Flächen zu Büro-/Gewerbebezwecken genutzt, wie sich in der Wohnanlage selbst u.a. auch eine Massagepraxis befindet. |
| Wohn-/Geschäftslage | Der Bereich Heinrichsdamm südlich und zugleich unweit von der Altstadt gelegen, gehört zum bebauten Teil des Haingebiets und liegt auf der Insel zwischen den beiden Regnitzarmen bzw. zwischen linken Regnitzarm und Rhein-Main-Donau-Kanal. Altstadt, Haingebiet (mit Hainbad), Domplatz, Freizeit-/Erholungsflächen u.v.m., sind in unmittelbarer Nähe und gut fußläufig bzw. bequem mittels Fahrrad oder Bus erreichbar. Gemischt-genutzte (Wohn)Lage - zentral und dennoch ruhig gelegen -. |

GEBÄUDEBESCHREIBUNG

| | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--|--------------------------|--|--------------------|--------------|--|--------------------|---------------|---|--------------------------|--|--|----------------------|
| Gebäudeaufbauten | Sondereigentum an Wohnung Nr. 1A | | | | | | | | | | | | |
| Baujahr | <p><u>um 1952</u> Errichtung von Lagerräumen</p> <p><u>um 1989</u> Umbau des Rückgebäudes und Abbruch der bestehenden Garagen</p> <p><u>um 2003</u> Nutzungsänderung/Sanierung des vormaligen Lagergebäudes „Rückgebäude Heinrichsdamm 28a u.a.“ Bauaufsichtlich genehmigt von der Stadt Bamberg mit Bescheid vom 19.05.2004, Nr. 2121/03</p> <p><u>2021</u> Grabungserlaubnis mit Einbau einer neuen Bodenplatte sowie statische Sicherungsmaßnahmen. Einer Grabungserlaubnis bedarf es nicht, da die geplanten Arbeiten die Belange der Bodendenkmalpflege nicht berühren, gem. Schreiben Bauordnungsamt vom 31.03.2021, Nr. 245/21.</p> <p><u>2021</u> „Umbau eines Wohnhauses zu einem Wohn-/Geschäftshaus sowie Ausbau des Untergeschosses zu Wohnzwecken.“ Bauaufsichtlich genehmigt mit Bescheid vom 17.08.2021 Nr. 379/21.</p> | | | | | | | | | | | | |
| Abgeschlossenheit | 23.01.2014, ausgestellt von der Stadt Bamberg, als Anlage beigefügt. | | | | | | | | | | | | |
| Teilung gem. WEG | <p>20.02.2014, URNr. R 0339/2014 Notar Dr. Reißig Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum</p> <p><i>Hinweis: Von 1989 bis 2013 wurden Änderungen – hinsichtlich Bildung von Teil-/Wohnungseigentum und Sondernutzung für die gesamte Wohnanlage vorgenommen. Die letzte Änderung - bezogen auf das Sondereigentum Wohnung Nr. 1A nebst SNR an Kfz-Stellpl. A und G – ist vom 20.02.2014, welche auch für die Bewertung maßgeblich ist.</i></p> | | | | | | | | | | | | |
| Nutzfläche (rund) | 315 m ² (Gem. beigefügter <u>Bestandsflächenberechnung</u>) | | | | | | | | | | | | |
| Wohnfläche (rund) | 268 m ² (Gem. beigefügter <u>Neuflächenberechnung</u>) | | | | | | | | | | | | |
| Grundstücksgröße | <p>70,5/1.000stel Miteigentumsanteil am vereinigten Grundstück</p> <table border="0"> <tr> <td>Flst. 1887/3</td> <td>Heinrichsdamm 27,27a, Gebäude-/Freifläche zu</td> <td>664 m²</td> </tr> <tr> <td>Flst. 1887/4</td> <td>Heinrichsdamm 28, Gebäude-/Freifläche zu</td> <td>497 m²</td> </tr> <tr> <td>Flst. 1887/12</td> <td>Heinrichsdamm 28a, Gebäude-/Freifläche zu</td> <td><u>234 m²</u></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>1.395 m²</td> </tr> </table> <p>= 98,34 m² ideeller Miteigentumsanteil am vereinigten Grundstück</p> | Flst. 1887/3 | Heinrichsdamm 27,27a, Gebäude-/Freifläche zu | 664 m ² | Flst. 1887/4 | Heinrichsdamm 28, Gebäude-/Freifläche zu | 497 m ² | Flst. 1887/12 | Heinrichsdamm 28a, Gebäude-/Freifläche zu | <u>234 m²</u> | | | 1.395 m ² |
| Flst. 1887/3 | Heinrichsdamm 27,27a, Gebäude-/Freifläche zu | 664 m ² | | | | | | | | | | | |
| Flst. 1887/4 | Heinrichsdamm 28, Gebäude-/Freifläche zu | 497 m ² | | | | | | | | | | | |
| Flst. 1887/12 | Heinrichsdamm 28a, Gebäude-/Freifläche zu | <u>234 m²</u> | | | | | | | | | | | |
| | | 1.395 m ² | | | | | | | | | | | |

Irene Johanness Immobilien & Sachverständigenbüro

- Immobilienbewertung-Gutachtenerstellung-Immobilienvermittlung-Wirtschaftsmediation-
Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Erlangen-Höchstadt; ehem. Stadt/Landkreis Forchheim

| | |
|-----------------------------|--|
| Konstruktion/Technik | Siehe u.a. beigefügte Bilddokumentation |
| Fundamente/Gründung | Gem. Statik, wird unterstellt <i>Hinweis: Die im Bau befindlichen Grabungsarbeiten im Kellergeschoss - augenscheinlich bis zur Unterkante des Mauerwerks (und darunter) - dürften u.E. Einfluss auf die Statik haben.</i> |
| Außenwände | Massivbauweise. <i>Hinweis: Gem. den alten Bildaufnahmen handelt es sich überwiegend um Ziegelbauweise in unterschiedlichen Wandstärken von ca. 30 cm - 50 cm.</i> |
| Fassade | Putzfassade mit Vollwärmeschutz; Sockel glatt verputzt/farbig abgesetzt. |
| Decken/Fußbodenaufbau | Baujahrestypische massive Deckenausführung, teils mit Holzbalken/ Ein Fußbodenaufbau ist nicht bestehend. |
| Innenwände | Z.T. bestehende Innenwände in massiver und Holzständerausführung, teils auch Glasbrüstungen. |
| Dach/Dacheindeckung | Zimmermannsmäßiger Dachstuhl (Nagelbinderkonstruktion/Pulldach) mit Zinkblecheindeckung. |
| Spenglerarbeiten | Zinkblech |
| Haustüre | Baustellentüre/-tor <i>Hinweis: Beim Ortstermin erfolgte der Zugang über das Sondereigentum „2A Heinrichsdamm 28a“.</i> |
| Außentreppe/n | ./. |
| Sprech-/Klingelanlage | ./. |
| Fenster | Isolierverglaste farbig angelegte Fenster in verschiedener Rahmenausführung, wie u.a. Metall und Holz, ohne Beschattung. Massive Außenfensterbänke. Fensterumrahmung (Stuckfasche mit sog. Schlusstein). |
| Kamin | Kaminzüge z.T. bestehend. |
| Terrasse /Balkon | Zukünftig geplant. |
| Wasser/Abwasser | ./. |
| Sanitär-/Elektro | ./. |
| Heizung/Warmwasser | ./.. |
| Kaminkehrer/Messung | ./. |

| | |
|---|---|
| Ausstattung | Siehe u.a. beigefügte Bilddokumentation |
| Innentreppe/n | Bautreppe aus Holz (Holzleiter zum Kellergeschoss) |
| Treppenhaus | ./. |
| Böden | Zementboden/Rohbeton/ Kellergeschoss gewachsener Boden, aufgrund der Grabungsarbeiten. |
| Wände | Teils verputzt/teils Rohbaustand. |
| Decken | Nicht verkleidet/nicht verputzt und/oder gestrichen. |
| Innentüren | ./. |
| Sanitärobjekte | ./. |
| Beheizung | ./. |
| Einbauten/Einrichtungen | ./. |
| Besondere Bauteile | ./. |
| Sondernutzung | Sondernutzung an den Kfz-Stellplatzflächen A und G Die Stellplatzflächen sind mittels Betonsteinen gepflastert. <i>Hinweis: Die auf dem Sondernutzungsplan nachgewiesenen Stellplätze A und G sind teils so nicht hergestellt bzw. so in Gänze nicht nutzbar. Zudem sind die Flächen z.T. abweichend vom Stellplatzplan.</i> |
| Außenanlagen | |
| Zugang/Zufahrt | Im Bereich der Durchfahrt sind die Flächen betoniert und im Verlauf der Hof-/Stellplatzflächen sind die Flächen überwiegend mittels Betonsteinen gepflastert. <i>Hinweis: Die Durchfahrtshöhe beträgt 2,15 m mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 2,5 t.</i> |
| Gartenflächen | ./. |
| Einfriedung | Einfriedung überwiegend mittels Gebäudeaufbauten. Der Durchfahrtsbereich ist ohne Tor-/Türanlage. |
| Bewirtschaftungs-/ Pflegezustand | Gebäudeaufbauten im Rohbau-/Ausbaustand. Gewachsene Bodenflächen im Keller, aufgrund der Grabungsarbeiten (zwecks Herstellen Wohnraumhöhe). |

Irene Johannsen Immobilien & Sachverständigenbüro

- Immobilienbewertung-Gutachtenerstellung-Immobilienvermittlung-Wirtschaftsmediation-
Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Erlangen-Höchstadt; ehem. Stadt/Landkreis Forchheim

Hausverwaltung

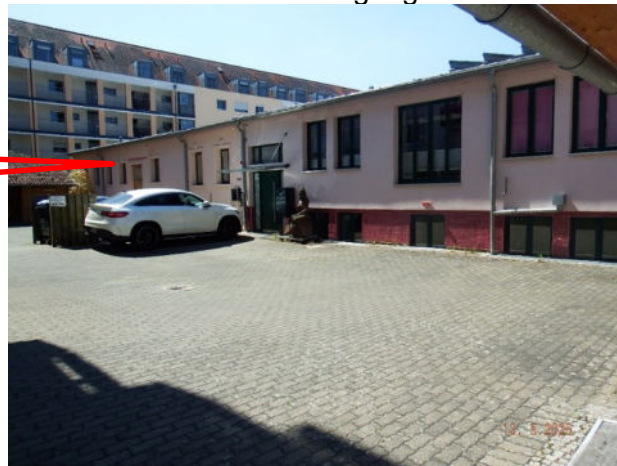
| | |
|---------------------------|--|
| Verwalter | Joseph-Stiftung Hans-Birkmayr-Str. 65 96050 Bamberg |
| Verwaltergebühr * | € 26,18/Monat € 314,16/Jahr |
| Hausgeldvorschuss* | € 130/Monat € 1.560/Jahr |
| Rückstände * | € 760,36 (Hausgeldrückstand/Abrechnungssaldo, nachrichtlich) |
| Erhaltungsrücklage | ./. |
| Sonderumlagen | ./. |
| Eigentümerprotokolle | Lagen uns nicht vor. |
| Besonderheit | Lt. Auskunft und gem. Abrechnung 2023/Wirtschaftsplan 2024*, wird für das Sondereigentum 1A „Heinrichsdamm 28a“ keine Erhaltungsrücklage bezahlt/gebildet, da dieses Sondereigentum 1A - zusammen mit Sondereigentum 2A – autark ist und einen Sonderstatus genießt. |
| Energieausweis | Ein Energieausweis wurde uns nicht vorgelegt. Aufwendungen für eine evtl. notwendige energetische Sanierung bleiben bei der Verkehrswerteinschätzung unberücksichtigt. |
| Mieter/Mietvertrag | Ein Mietvertrag besteht nicht, lt. Auskunft. Leerstand/nicht bewohnt - zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung -. |

Bildaufnahmen



Zufahrt/Zugang

Heinrichsdamm 28a,
Wohnung Nr. 1A



Sondernutzung an Kfz-Stellplätzen A und G, s. beigef. Sondernutzungsrechtsplan

IJI

Irene Johanssen Immobilien & Sachverständigenbüro

- Immobilienbewertung-Gutachtenerstellung-Immobilienvermittlung-Wirtschaftsmediation-
Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Erlangen-Höchstadt; ehem. Stadt/Landkreis Forchheim



Kellergeschoss



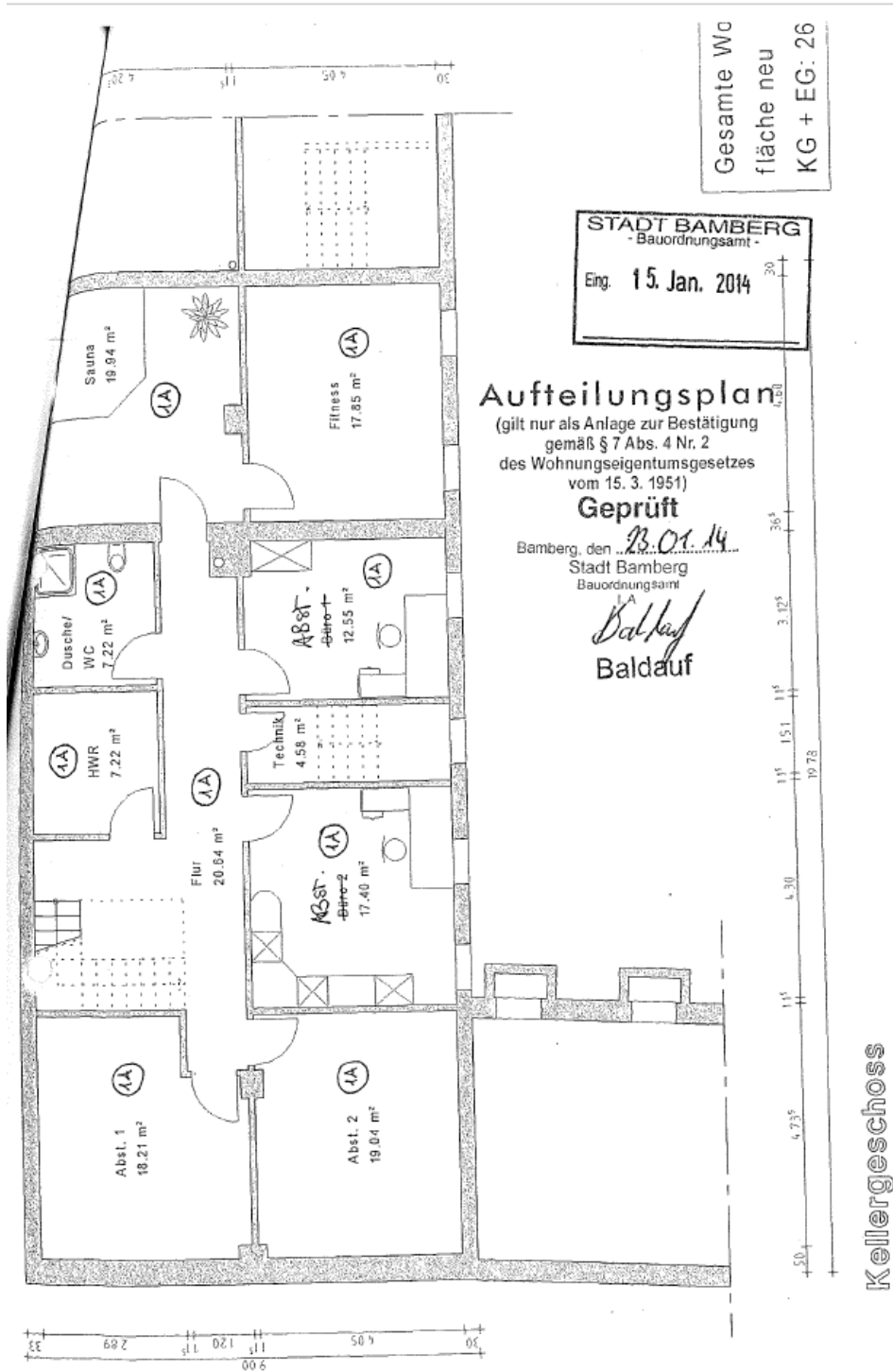
Erdgeschoss



GZ 3 K 103/24

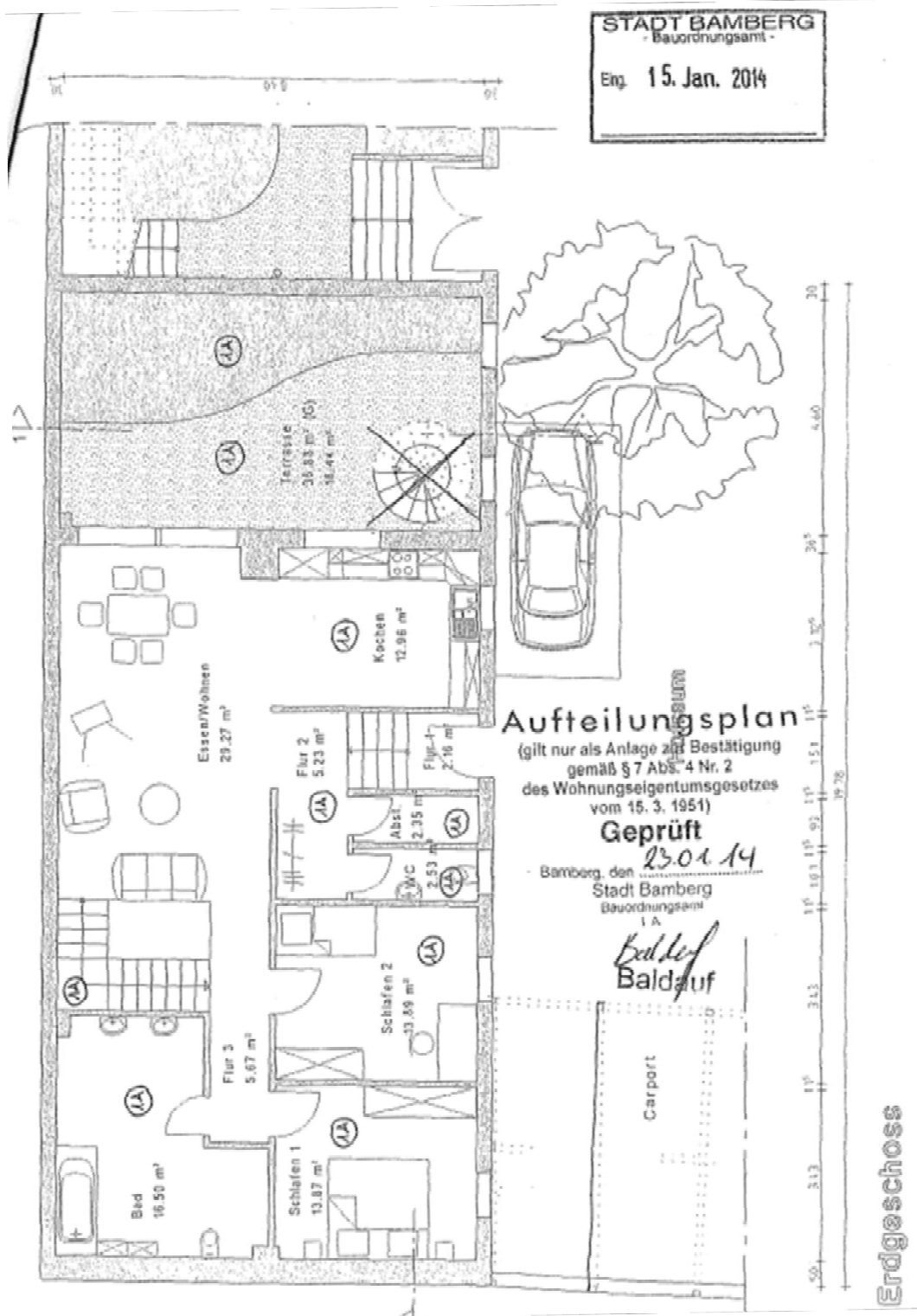
Heinrichsdamm 27, 27a, 28, 28a, 96047 Bamberg
(Sondereigentum an Wohnung Nr. 1 A und SNR an Kfz-Stellplatz A und G)

Aufteilungsplan zu URNr. R 339/2014 – mit Nr. 1A bezeichnet –



Irene Johannsen Immobilien & Sachverständigenbüro

- Immobilienbewertung-Gutachtenerstellung-Immobilienvermittlung-Wirtschaftsmediation -
Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Erlangen-Höchstadt; ehem. Stadt/Landkreis Forchheim



**Wohnflächenberechnung, gem. Aufteilungsplan zu URNr. R 339/2014
- geplant -**

Neuflächenberechnung:

Flächen Kellergeschoss:

| | |
|-------------------------|-----------------------------|
| Abstellraum 1 | 18,21 m ² |
| Abstellraum 2 | 19,04 m ² |
| Flur | 20,64 m ² |
| HWR | 7,22 m ² |
| Dusche/WC | 7,22 m ² |
| Sauna | 19,94 m ² |
| Fitness | 17,85 m ² |
| Büro 1 | 12,55 m ² |
| Technik | 4,58 m ² |
| Büro 2 | 17,40 m ² |
| Fläche KG gesamt | 144,65 m² |

| | |
|--------------------------|-----------------------------|
| Flächen KG gesamt | 144,65 m² |
|--------------------------|-----------------------------|

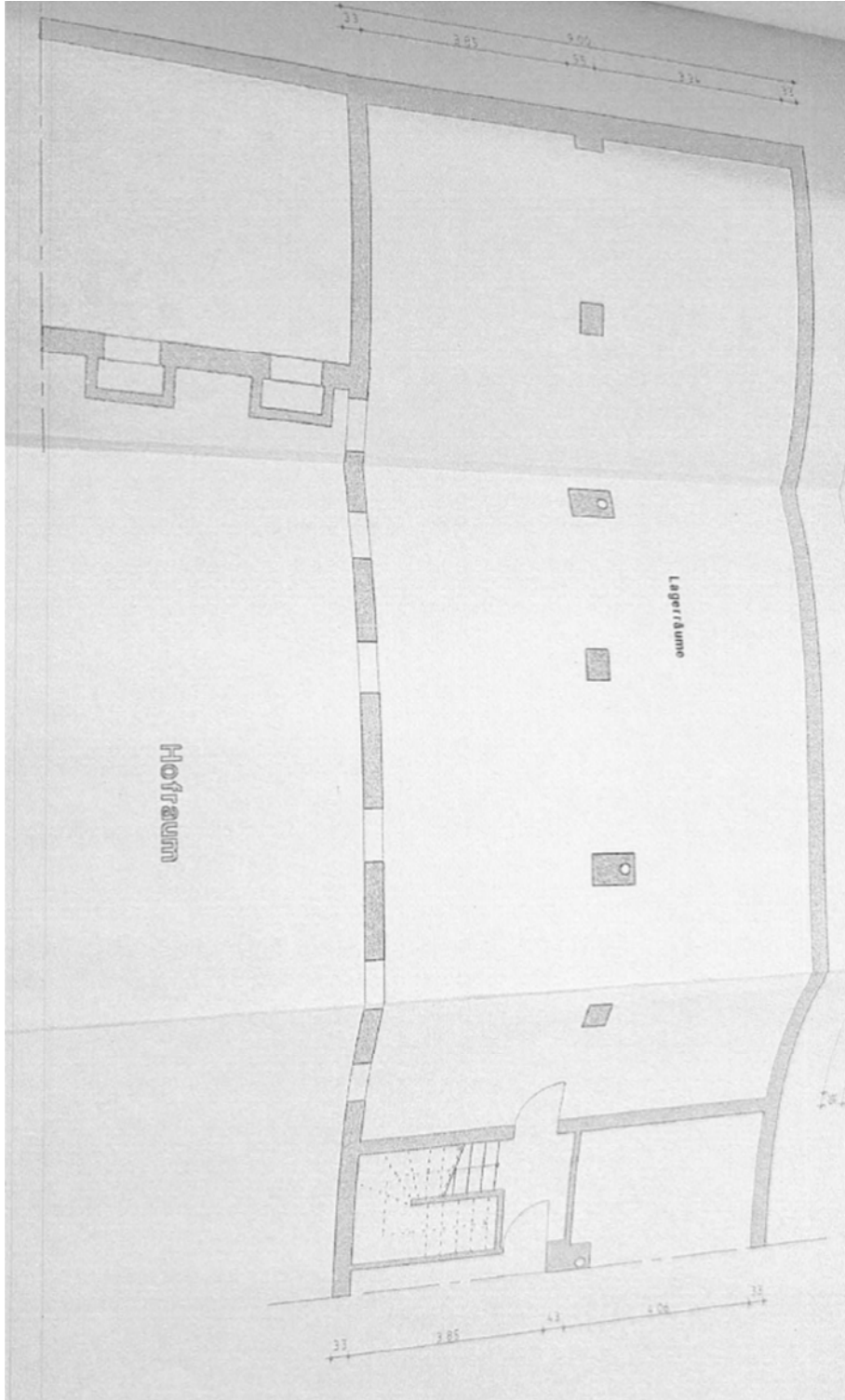
Flächen Erdgeschoss:

| | |
|----------------------------------|-----------------------------|
| Bad | 16,50 m ² |
| Flur 3 | 5,67 m ² |
| Essen/Wohnen | 29,27 m ² |
| Kochen | 12,96 m ² |
| Terrasse 36,88 m ² /2 | 18,44 m ² |
| Flur 2 | 5,23 m ² |
| Flur 1 | 2,16 m ² |
| Abstellraum | 2,35 m ² |
| WC | 2,53 m ² |
| Schlafen 2 | 13,89 m ² |
| Schlafen 1 | 13,87 m ² |
| Fläche EG gesamt | 122,87 m² |

| | |
|--------------------------|-----------------------------|
| Flächen EG gesamt | 122,87 m² |
|--------------------------|-----------------------------|

| | | |
|--------------------------|------------|-----------------------------|
| Wohnfläche gesamt | Neu | 267,52 m² |
|--------------------------|------------|-----------------------------|

Bestandsflächen/Aufteilung beim Ortstermin

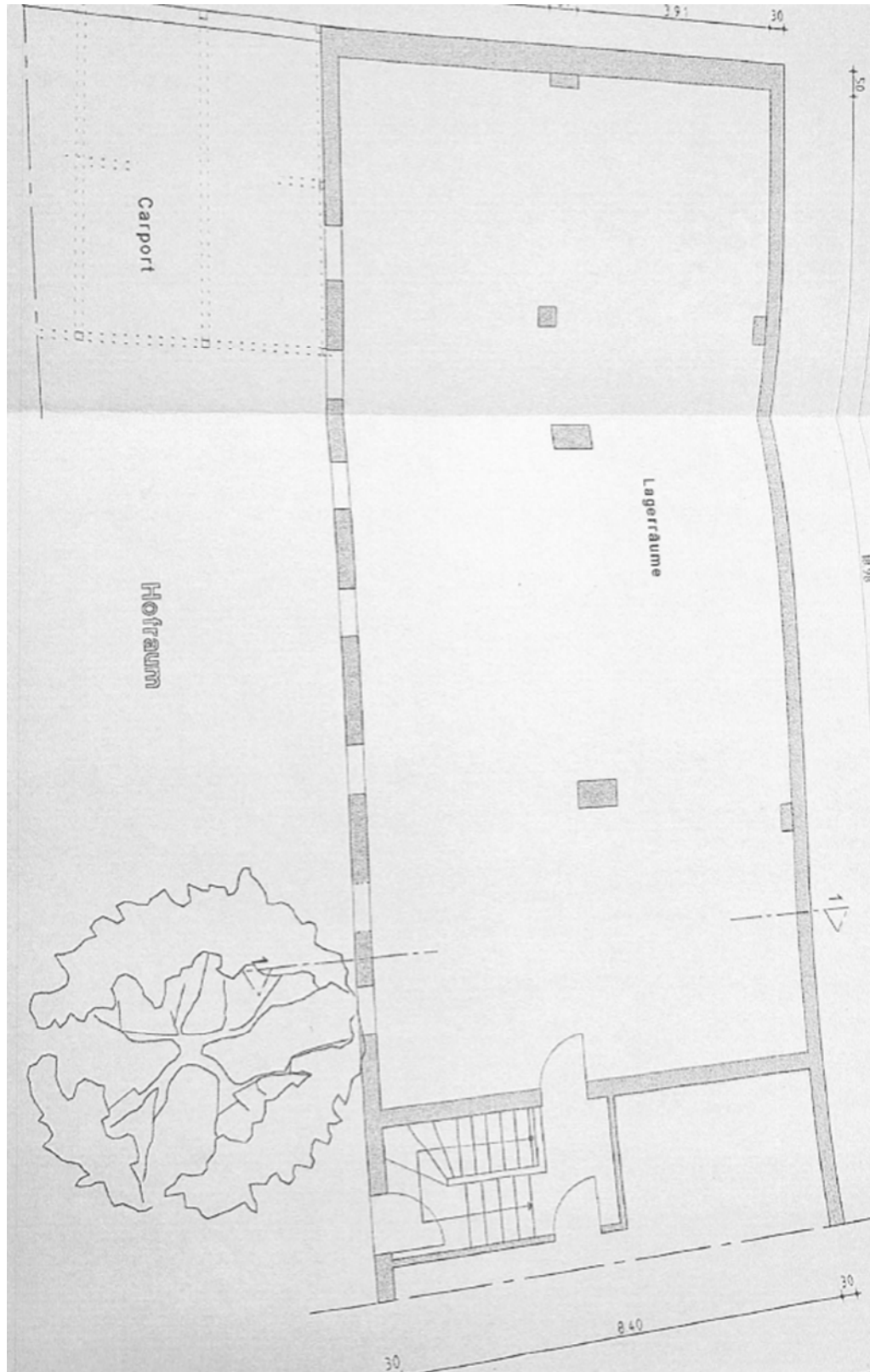


Kellergeschoss
(Geschosstreppe ist nicht bestehend)

IJI

Irene Johanssen Immobilien & Sachverständigenbüro

- Immobilienbewertung-Gutachtenerstellung-Immobilienvermittlung-Wirtschaftsmediation
Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Erlangen-Höchstadt; ehem. Stadt/Landkreis Forchheim



Erdgeschoss

GZ 3 K 103/24

Heinrichsdamm 27, 27a, 28, 28a, 96047 Bamberg
(Sondereigentum an Wohnung Nr. 1 A und SNR an Kfz-Stellplatz A und G)

Nutzflächenberechnung – Bestand –

| | |
|----------------------------------|-----------------------------|
| Nutzfläche Keller: | |
| Lagerräume | 156,49 m ² |
| Nutzfläche KG | 156,49 m ² |
| Flächen KG gesamt | 156,49 m² |
| Nutzflächen Erdgeschoss: | |
| Lagerräume | 158,15 |
| Nutzfläche EG | 158,15 m ² |
| Flächen EG gesamt | 158,15 m² |
| Nutzfläche gesamt Bestand | 314,64 m² |

Sondernutzungsrechte an den Kfz-Stellplätzen A und G

Hinweis: Der Plan wurde der Bewilligung vom 04.12.2003 URNr. 3320/03 entnommen.

Sondernutzungsrechtsplan

