

EXPOSÉ

im Auftrag des Amtsgerichts Bamberg zur Veröffentlichung im Internet

**für den 25/100 Miteigentumsanteil
an dem Grundstück Fl.Nr. 4461/3 Gemarkung Bamberg
verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen der Wohnung Nr. 1
samt Kellerraum Nr. 1 lt. Aufteilungsplan;
mit der Objektanschrift
Gereuthstraße 16 a, 96050 Bamberg**



Allgemeine Angaben

Dieses Exposé ist ein Auszug aus dem Verkehrswertgutachten Nr. 068/2024 vom 26.03.2026 im Auftrag des Amtsgerichts Bamberg, Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung (Aktenzeichen: 3 K 79/24). Der Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zum Verkehrswertgutachten oder zum Exposé zu erteilen.

Art des Bewertungsobjekts: Sondereigentum an der Wohnungseigentumsseinheit Nr. 1 im Dachgeschoss

3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit Küche und Essbereich, Bad, Wohnungseingangsbereich, nebst Kellerraum

Sondernutzungsrechte sind nicht vereinbart; das auf dem Grundstück vorhandene Nebengebäude stellt eine kleine Halle dar, die Gemeinschaftseigentum ist.

Grundbuchangaben:

Wohnungsgrundbuch Blatt 50581 von Bamberg
Grundbuchrechtlich gesicherte Belastungen in
Abteilung II:

zu Lfd. Nr. 1

Fensterrecht für den jeweiligen Eigentümer von
Grundstück Fl.Nr. 4461 der Gemarkung Bamberg;
gemäß Bewilligung vom 28.03.1960; eingetragen
am 07.05.1960 und hierher und auf die für die
weiteren Miteigentumsanteile angelegten
Grundbuchblätter übertragen am 30.10.2008.

zu Lfd. Nr. 2

Gerüstaufstellungsrecht für den jeweiligen
Eigentümer von Grundstück Fl.Nr. 4461 der
Gemarkung Bamberg; gemäß Bewilligungen vom
28.06.1961 und 28.02.1963; eingetragen am
08.04.1963 und hierher und auf die für die
weiteren Miteigentumsanteile angelegten
Grundbuchblätter übertragen am 30.10.2008.

zu lfd. Nr. 3

Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG
Bamberg, AZ: 3 K 79/24); eingetragen am
01.08.2024.

Katasterangaben:

Gemarkung Bamberg, Grundstück Fl.Nr. 4461/3
zu 461,00 m²

Wertermittlungsstichtag:

26.02.2026 = Tag des Ortstermins

Qualitätsstichtag:

Entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

Grundstücksbeschreibung

Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Bamberg, rund 77.000 Einwohnern (Stand 12/2024, Quelle Stadt Bamberg)
Lage:	Die zu bewertende Immobilie befindet sich in der Gereuthstraße 16 a im südöstlichen Stadtgebiet Gereuth der Stadt Bamberg. Als wirtschaftliches, kulturelles und administratives Zentrum der Region ist die Stadt Bestandteil der Metropolregion Nürnberg. Neben einer gewachsenen Bürgerschaft prägt insbesondere die Otto-Friedrich-Universität Bamberg mit mehreren tausend Studierenden die demografische Struktur. Die Gereuthstraße liegt in einem überwiegend wohnbaulich geprägten Umfeld mit Mehrfamilienhäusern und aufgelockerter Bebauung. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im näheren und weiteren Umfeld vorhanden. Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bewerten. Über das innerstädtische Straßennetz besteht eine zügige Anbindung an die Bundesstraße B22 sowie an die Autobahnen A70 und A73. Mehrere Buslinien bedienen die umliegenden Haltestellen und ermöglichen eine direkte Verbindung in die Innenstadt sowie zum Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB). Mit dem Bahnhof Bamberg bestehen regelmäßige Regional- und Fernverkehrsverbindungen.
Beeinträchtigungen:	Keine festgestellt.
Straßenart/-ausbau:	Ausgebaute Straße Gereuthstraße mit beidseitigem Gehsteig.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Städtischer Wasser- und Kanalanschluss sowie Stromanschluss, TV-Anschluss via SAT-Anlage.
Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	Geregelt bzw. nichts Nachteiliges bekannt.
Baugrund/Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	entfällt
Denkmalschutz/Bodendenkmal:	nicht ausgewiesen
Landschaftsschutz/Naturschutz:	nicht gegeben
Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation:	Leerstand

Gebäudebeschreibung

Bauhistorie Wohnanlage:

Baujahr Wohnhaus	ca. 1956
Ausbau Dachgeschoss	ca. 1991
Baujahr Nebengebäude/Halle	ca. 2000
Aufteilung in WEG	2008

Wohnfläche, rund: 52,00 m²

Kurzbaubeschreibung: **Eigentumswohnung Nr. 1 in Mehrfamilienwohnhaus, aufgeteilt in WEG**

Bauweise: Kellergeschoss (teilunterkellert), Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut

Außenwände: Massivbauweise, Material nicht bekannt / vermutlich einschaliges Mauerwerk mit Hohlblocksteine und Leichtbeton, Ziegel

Dach und -konstruktion: Satteldach mit Tonziegel, Dach gedämmt mit alukaschierter Glaswolle

Fenster und Außentüren: Holzfenster und Dachflächenfenster mit 2facher Isolierverglasung, keine Rollläden, Fensterbretter außen Stein und Stahlblech, innen Holz
Hauseingangstüre in Massivholz mit Glasausschnitten

Innenwände und -türen: massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton)
Wände/Wandflächen verputzt und gestrichen oder tapeziert, Kochbereich und Bad raumhoch gefliest
Innentüren als leichte Holztüren – teilweise mit Glasausschnitt – mit Stahlzargen, Wohnungseingangstür als massive Holztür

Deckenkonstruktion und Treppen: Holzbalkendecken mit Fehlböden
Decken und Wandschrägen verputzt und gestrichen oder tapeziert
KG-EG: Massive Betontreppe
EG-OG: Hartholztreppe mit Linoleumbelag auf Stufen und Holzgeländer
OG-DG: Stahltreppe mit Holzstufen und Eisengeländer

Fußböden: In Küche mit Essbereich und Bad: Fliesen
In den Wohn- und Schlafräumen: kein Bodenbelag, blanker Rohboden (Holzplatten)



	Treppenhaus mit Fliesen und Linoleum
Sanitäreinrichtungen:	Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken, WC, Waschmaschinen-anschluss
Heizung:	Beheizung ausschließlich mit Schwedenofen im als „Arbeiten“ betitelten Raum (siehe nachfolgenden Grundriss) – Befeuerung mit Festbrennstoff Holz, Warmwasser-versorgung mittels Heißwasser Elektro Wandspeicher (Fabrikat Hajdu) im Bad
Sonstige technische Ausstattung:	Zählerschrank mit Unterverteilung und Kippsicherungen, wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Besondere Bauteile:	Kelleraußeneingang
Gemeinschaftliche Räume im Kellergeschoss:	keine

Außenanlagen

Zuwegungen und Verkehrswege mit Betonsteinplatten sowie betonierte, Einfriedung mit Holzzaun und Hecken sowie durch bauliche Anlagen, Gartentor in Stahlausführung, einzelne Sträucher und Solitärgehölze, Rasenfläche.

Kfz-Stellplätze

1 Stellplatz, maximal 2 Stellplätze auf betoniertem Grund zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Nebengebäude im Gemeinschaftseigentum als Hobbywerkstatt und Abstellräume

Halle in Stahlblech, Flachdach mit Wellblech

Gartenschuppen in Holzbauweise, Flachdach mit bituminöser Abdichtung.

IST-Miete: wird nicht erzielt

Ortsübliche Vergleichsmiete: 9,20 € pro m² Wohnfläche n. Modernisierung
(gemäß Mietspiegel 480,00 € Nettokaltmiete Wohnung rd. monatlich
Stadt Bamberg 2024) 5.760,00 € Nettokaltmiete gesamt jährlich

Hausgeld: wird nicht gezahlt, die Nutzer tragen die Betriebskosten weitestgehend selbst

Energieausweis: nicht vorhanden

Gesamtbeurteilung

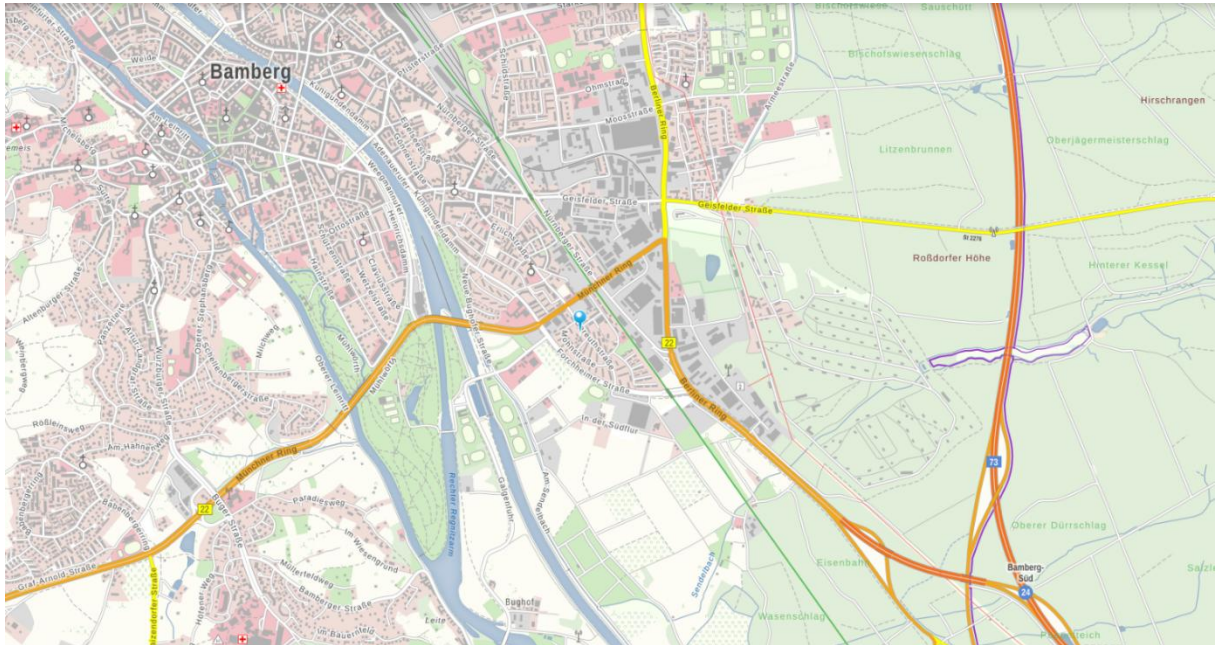
Wohnwert: mittel bis gut, nach Modernisierung

**Der Verkehrswert der bewertungs-
gegenständlichen Immobilie beträgt zum
Wertermittlungstichtag 26.02.2026 rund 25.000,00 €.**



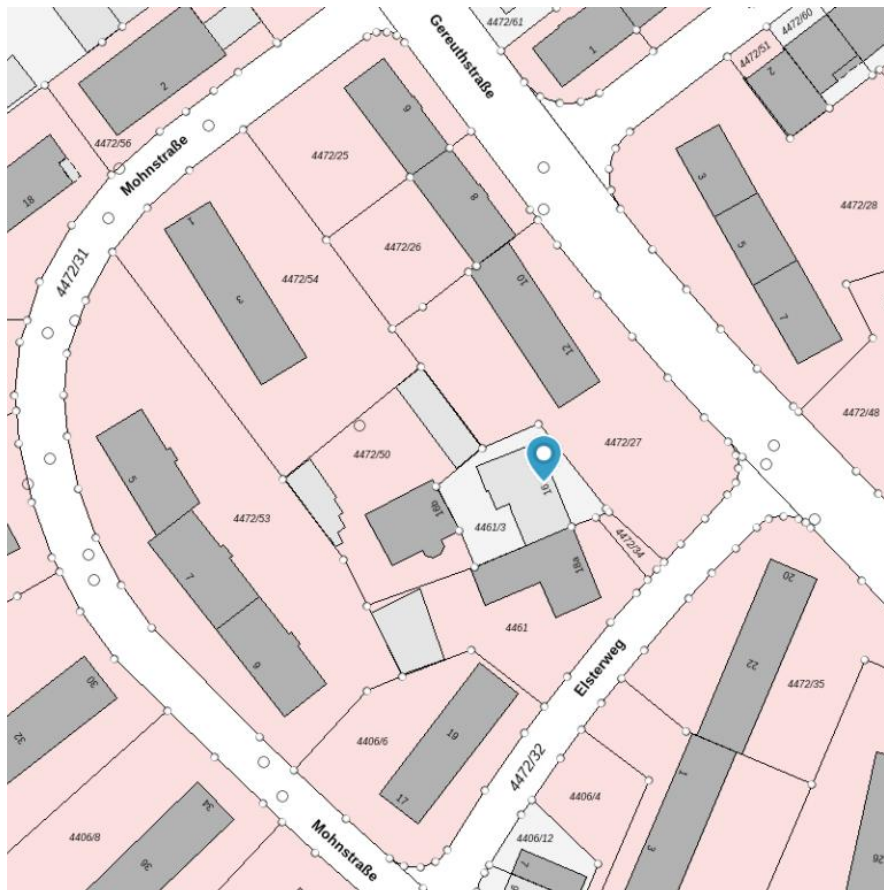
Auszug aus dem Gutachten 068/2024

Ortsplan



Lageplan (unbeglaubigt) ohne Maßstab wegen Verkleinerung vom 17.02.2026 – auszugsweise

Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie



Fotoübersicht



Übersicht der Wohnanlage samt Nachbaranwesen



Hofansicht der Wohnanlage



Gartenansicht



Garten mit kleiner Halle



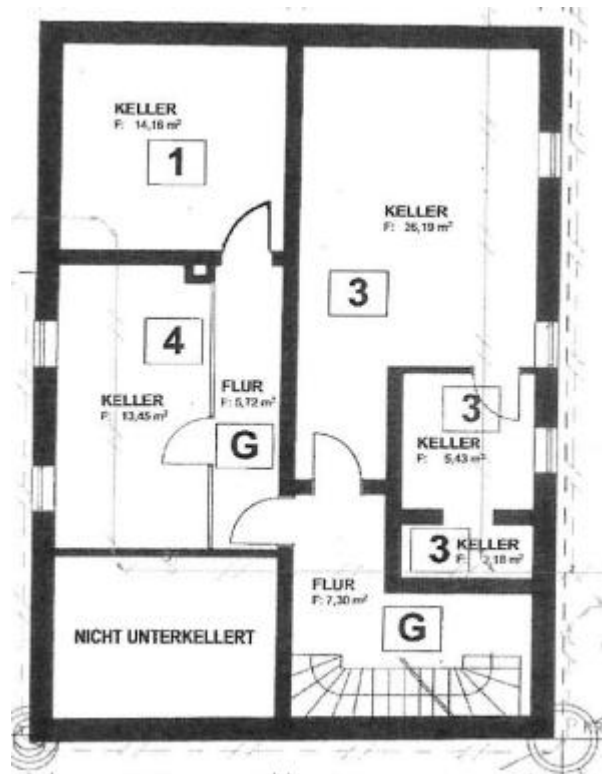
Zugang Garten



Dachhaut

Grundrisse

Kellergeschoss → Kellerraum Nr. 1



Dachgeschoss → Eigentumswohnung Nr. 1

