

## Objektdarstellung

Grundstück/e

Grundbuch von Schossaritz

Flurstück/e 635/3



Scheunengebäude mit vorgelagerter Grundstücksfläche, die nicht eingefriedet und nicht versiegelt ist!



### FINr. 635/3

Zufahrt von Osten. Das Grundstück weist einen leichten Anstieg nach Westen auf. Grenzbebauung nach Norden und Süden. Fehlende Einfriedung und Grundstücksversiegelung. Grundstückserschließung besteht nicht!

GZ 3 K 37/25

Im Zwangsversteigerungsverfahren auf Antrag des Insolvenzverwalters

### Bewertungsgrundstück

In Almos

91355 Hiltpoltstein

Gebäude- und Freifläche

Wertermittlungs/Qualitätsstichtag

07.10.2025

### Verkehrswert/Marktwert

**20.000 €**

(in Worten: Euro

zwanzigtausend

)

HEINRICH-SOLDAN-STR. 16A - 91301 FORCHHEIM  
TEL. 09191-72 98 37 FAX. 09191-70 31 93 [SV-BUERO-JOHANNSEN@T-ONLINE.DE](mailto:SV-BUERO-JOHANNSEN@T-ONLINE.DE)  
NIEDERLASSUNG: OSTENDSTR. 149 - 151, 90482 NÜRNBERG, TEL. 0911 - 59 76 99 33

INHABER: WOLFGANG JOHANNSEN -DIPL. SACHVERSTÄNDIGER (DIA)-, IMMOBILIENÖKONOM (EBS),  
ZERTIFIZIERTER IMMOBILIENGUTACHTER (DIAZERT.-NR.DIA-IB-577), AKKREDITIERT NACH DIN-EN ISO/IEC 17024  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN, MIETEN UND PACHTEN  
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR OBERFRANKEN BAYREUTH ÖFFENTLICH BESTELLT UND VEREIDIGT



## Zusammenstellung wesentlicher Daten/allgemeine Angaben

**Amtsgericht Bamberg**  
**-Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung-**  
**Geschäftszeichen: 3 K 37/25**

Wertermittlungsobjekt:	Flur/Flurstück	Größe	bebaut mit		
Straße In Almos	635/3	240 m <sup>2</sup>	Gebäude- und Freifläche		
PLZ, Ort 91355 Hiltlpoltstein					
Amtsgericht Forchheim					
Grundbuch Schossaritz					
Blatt 5423					
Bundesland Bayern					
Gesamtgröße:		240 m <sup>2</sup>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">n.v.</td> <td style="width: 33%;">Ideeller Bodenwertanteil</td> </tr> </table>	n.v.	Ideeller Bodenwertanteil
n.v.	Ideeller Bodenwertanteil				

### Kurzüberblick -Gebäudebeschreibung-

Baujahr ca./geschätzt:	Unbekannt	Um-/Anbaujahr:	Unbekannt
Wohnfläche:	Keine	Bebauung:	Erdgeschossig mit flachgeneigtem Dach
Nutzfläche:	Ca. 80 m <sup>2</sup>	Wohneinheiten:	Keine
Garage/n:	Keine	San./Ren./Mod.:	Unbekannt
Stellplatz:	Auf dem Grundstück	Tatsächliche Eigenschaften:	Keine Erschließung, wird unterstellt!
Mieterträge:	Keine	Energieausweis:	Nicht vorhanden
Nutzer/Mieter:	Eigennutzung, wird unterstellt!	Sonstiges:	1) Diverses Lagermaterial auf unversiegelter Grundstücksfläche! 2) Einzeichnung der Grenzbebauung weisen keine Wegeflächen im Süden auf!

### Kurzüberblick - Lage

Verkehrslage	<input type="checkbox"/> Stadtzentrum	<input type="checkbox"/> Stadtteil	<input type="checkbox"/> Stadt-/Ortsrand	<input checked="" type="checkbox"/> Ortslage	<input type="checkbox"/> Siedlung
Art der Bebauung	<input type="checkbox"/> ausschließlich	<input checked="" type="checkbox"/> überwiegend	<input checked="" type="checkbox"/> Wohnen	<input type="checkbox"/> Gewerbe	<input type="checkbox"/> Wohnsiedlung
Wohnlage	<input type="checkbox"/> sehr gut	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> mittel	<input checked="" type="checkbox"/> einfach	<input type="checkbox"/> ungeeignet
Geschäftslage	<input type="checkbox"/> sehr gut	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> mittel	<input checked="" type="checkbox"/> einfach	<input type="checkbox"/> ungeeignet
in unmittelb. Nähe	<input checked="" type="checkbox"/> City/Orts-/Dorfmitte	<input type="checkbox"/> Flughafen	<input type="checkbox"/> Hbf-/Busbahnhof	<input type="checkbox"/> BAB	<input type="checkbox"/> Krankenhaus
bzw. Entfernung	<input type="checkbox"/> ca. 5-10 Min.	<input checked="" type="checkbox"/> ca. 10-20 Min.	tlw. fußläufig, bzw. per KFZ		
in unmittelb. Nähe	<input type="checkbox"/> Straßenbahn	<input type="checkbox"/> Stadtbus	<input type="checkbox"/> S-Bahn	<input type="checkbox"/> U-Bahn	<input checked="" type="checkbox"/> regionaler Bus/Bahn
bzw. Entfernung	<input checked="" type="checkbox"/> ca. 5-10 Min.	<input type="checkbox"/> ca. 10-20 Min.	tlw. fußläufig, bzw. per KFZ		
in unmittelb. Nähe	<input checked="" type="checkbox"/> Einkaufsmög	<input checked="" type="checkbox"/> Schulen	<input checked="" type="checkbox"/> Sport/Freizeit	<input checked="" type="checkbox"/> med.Vers.	<input checked="" type="checkbox"/> Behörden
bzw. Entfernung	<input type="checkbox"/> ca. 5-10 Min.	<input checked="" type="checkbox"/> ca. 10-20 Min.	tlw. fußläufig, bzw. per KFZ		
Immissionen <sup>(*)</sup>	<input type="checkbox"/> keine	<input type="checkbox"/> gering	<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> überdurchschn.	<input type="checkbox"/> stark
Herkunft	<input checked="" type="checkbox"/> Gewerbe	<input type="checkbox"/> Industrie	<input checked="" type="checkbox"/> Verkehr-B/ST.Str.	<input type="checkbox"/> Bahn	<input type="checkbox"/> Fluglärm
Sonstiges	Im Süden direkt anschließend wird ein neues Feuerwehrhaus errichtet, s. Bild.				



**Kurzüberblick - Mängel/Bauschäden**

<input checked="" type="checkbox"/> Feuchtigkeitsschäden	Punktuell, weitere Ausführungen, s. Bildd.!
<input type="checkbox"/> Substanzschäden	
<input type="checkbox"/> Mangelnder Schallschutz	
<input checked="" type="checkbox"/> Übermäßige Abnutzung	Punktuell, weitere Ausführungen, s. Bildd.!
<input checked="" type="checkbox"/> Risse	Punktuell, weitere Ausführungen, s. Bildd.!
<input type="checkbox"/> Setzungsschäden	
<input type="checkbox"/> Mangelnder Wärmeschutz	
<input type="checkbox"/> Korrosion/Fäulnis	
<input checked="" type="checkbox"/> Boden/Altlasten <sup>(1)</sup>	Auftragsgemäß nicht gefordert!

**Anmerkung:**  Gutachten bedarf es nicht       Gutachten empfohlen       Gutachten vorh.

<sup>(1)</sup> Dacheindeckung mit Wellzementplatten u.a. -asbesthaltig-, erfordert hohe Investitionskosten bei der Demontage und Entsorgung nebst Lagerung. Lt. Literatur heißt es: Faserzementplatten, auch Eternitplatten genannt, wurden bis zum Jahre 1989 mit Asbest hergestellt. D.h., ein solches eingedecktes Dach bis Baujahr 1991, kann mit großer Wahrscheinlichkeit davon ausgehen werden, dass das Dach asbesthaltig ist.

**Fazit**

Der Bauzustand ist	<input type="checkbox"/> sehr gut	<input type="checkbox"/> gut bis	<input type="checkbox"/> befriedigend	<input type="checkbox"/> ausreichend	<input checked="" type="checkbox"/> gerade noch
Unterhaltungstau ist	<input type="checkbox"/> nicht vorh.	<input type="checkbox"/> geringfügig	<input checked="" type="checkbox"/> erheblich	<input type="checkbox"/> stark	ausreichend
Barrierefreiheit	<input type="checkbox"/> gegeben	<input checked="" type="checkbox"/> nicht gegeben		<input type="checkbox"/> Innenbereich	<input type="checkbox"/> Außenbereich
Sonstiges:	<input checked="" type="checkbox"/> fehlende ordnungsgemäße Bewirtschaftung <input type="checkbox"/> tlw. fehlende ordnungsgemäße Bewirtschaftung				

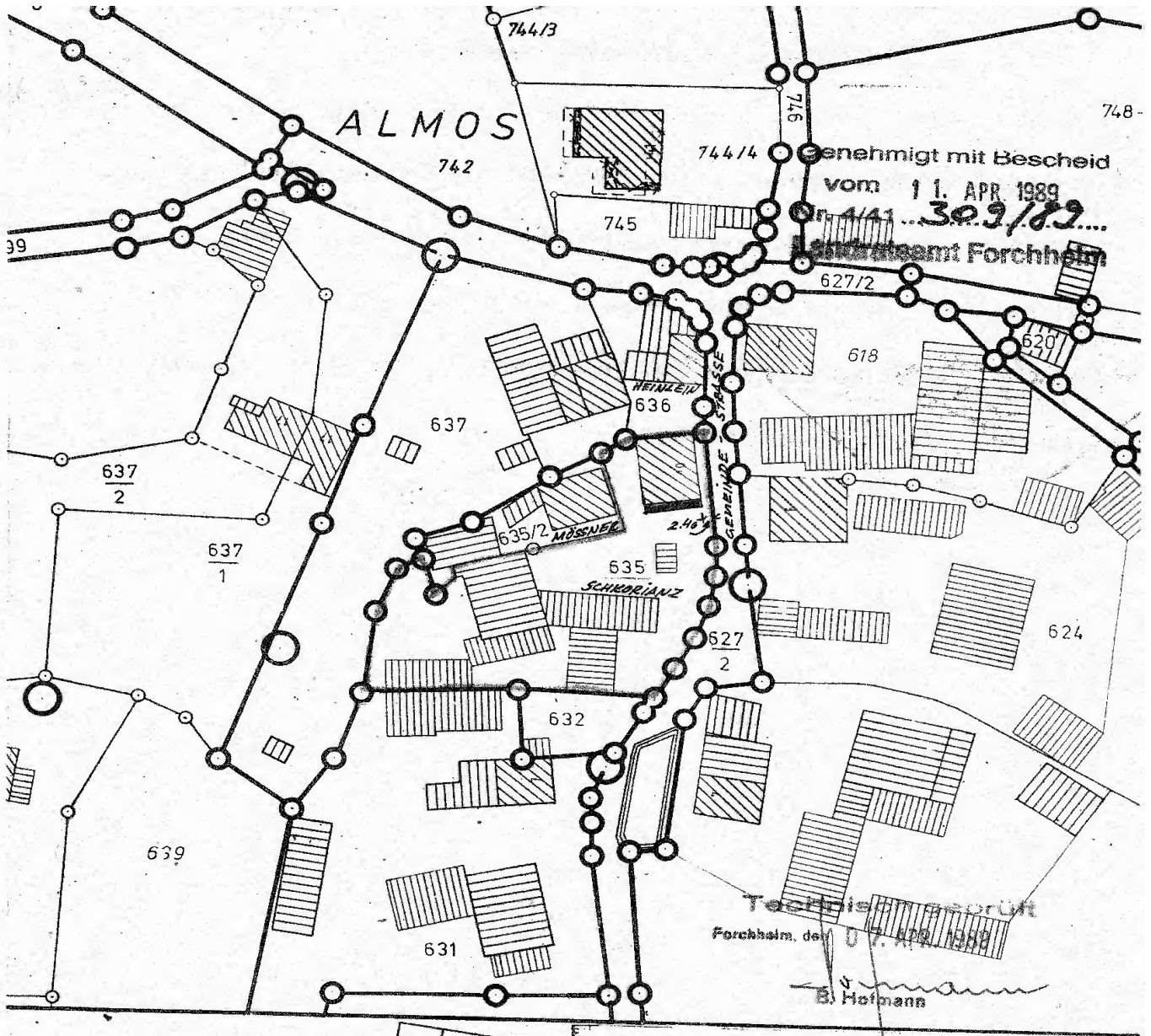
**Bemerkung:** Eine durchgreifende Renovierung oder gar Modernisierung aller Bauteile, gem. Präventionskatalog erfolgte über die Jahrzehnte nicht.

**Legende:**

w.u. = wird unterstellt	n.v. = nicht vorhanden	vhd. = vorhanden
unb. = unbekannt	n.pft. = nicht überprüft	k.A. = keine Angaben
o.Ä. = oder Ähnliches	w.v. = wie vorgenannt	fBW = fehlende ordnungsgemäße Bewirtschaftung



Lageplan - Historie



BAUHEBB: Schoßwitz

NACHBARN: Mößner  
Hanklein

Herbert Reichel  
 ENTWURF: HILTPOLTSTEIN 14. FEBR. 89  
 H. Reichel

Auszug aus dem Katasterkartenwerk  
 Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte NW 747-29  
 Maßstab 1: 1000 (Vergrößerung aus 1: - )  
 Gemarkung Schoßwitz  
 Kartenstand 1. März 1989  
 Vervielfältigungen dürfen nur für den eigenen Bedarf erstellt und nicht an Dritte abgegeben werden.  
 In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.



JA  
 [Signature]



**Bildaufnahmen**



Zufahrt von der Straße "Almos". Sichtbar keine Einfriedungs- bzw. Toranlage!





Sichtbar die Grenzbebauung zum Nachbargrundstück FINr. 635





Unmittelbare anschließende Nachbarbebauung -Neues Feuerwehrhaus- FINr. 632, s. Plan



Lt. Plan besteht diese Wegefläche nicht, zum giebelseitigen Zugangsbereich!



Zweiflügelige Holztore, abschließbar, Holzverkleidung



Außenputz und Regenrinne aus Zink mit rückwärtigem Grundstücksbereich, ausschließlich begehbar über das Nachbargrundstück FINr. 635