



Objektdarstellung

Grundstück/e

Grundbuch von Wiesenthau

Flurstück/e 76



Dreifamilienwohnhaus, Kellergarage u. Garagen-/Werkstattgebäude
-Dachgeschossausbau von 1992-

Hinweis: (*) Deckblatt und einige Bilder in der Anlage stammen aus 2021 -vom ersten Ortstermin-!



Überbauungen bestehen im Bereich der grafischen Vermessungsdarstellung, d.h., eine abschließende Vermessung, könnte diese Eigenschaften durch Änderung der Grenzziehung heilen. Derzeit besteht die Zufahrt über "Fist. 77"!

GZ 3 K 58/23

Aufhebung der Gemeinschaft

Bewertungsgrundstück

Weierstraße 7 91369 Wiesenthau
Wohnhaus (tlw. auf Flst. Nr. 77), Wirtschaftsgebäude, Hofraum

Ganzes Gemeinderecht

Wertermittlungs/Qualitätsstichtag

20.06.2024

Verkehrswert/Marktwert

492.000,00 €

(in Worten: vierhundertzweiundneunzigtausend Euro)

HEINRICH-SOLDAN-STR. 16A - 91301 FORCHHEIM
TEL. 09191-72 98 37 FAX. 09191-70 31 93 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),
DIAZERT (LF)-ZERTIFIZIERT ZERT.-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 58/23

| Wertermittlungsobjekt: | | Flur/Flurstück | Größe | bebaut mit |
|------------------------|------------------|----------------|--------|------------------------------------|
| Straße | Weierstr. 7 | 76 | 360 m² | Wohn- u. Wirtschaftsgebäude |
| PIZ Ort | 91369 Wiesenthau | | | (tlw. auf flst. Nr. 77 gebaut) |
| Amtsgericht | Forchheim | | | Hofraum |
| Grundbuch | Wiesenthau | | | -Ganzes Gemeinderecht- |
| Band | 16 | | | |
| Blatt | 954 | | | |
| Bundesland | Bayern | | | |
| | | Gesamtgröße: | 360 m² | n.v. Ideeller Bodenwertanteil |

Kurzüberblick -Gebäudebeschreibung-

| | | | |
|----------------|--------------------|-----------------------------------|---|
| Baujahr Ca: | 1971 | Umbau-/Anbaujahr ^(*) : | 1992 |
| Wohnfläche: | Ca. 339 m² | Bebauung: | KG, EG, OG ausgebautes Dach |
| Nutzfläche: | Ca. 377 m² | Wohneinheiten: | 3 Wohnungen,-1 leerstehend-! |
| Garage/n: | Kellergarage | Sanierung/Revonovierung/ | |
| Stellplatz: | Auf dem Hof | Modernisierung: | Tlw. nur das Nötigste |
| Mieterträge: | Keine | Tatsächliche Eigenschaften: | ^(*) Anbauten ohne baurechtliche Genehmigung/en |
| Energieausweis | n.v. | | |
| Sonstiges: | Zustand Ortstermin | | |

Kurzüberblick - Lage

| | | | | | |
|--------------------|--|--|--|---|--|
| Verkehrslage | <input type="checkbox"/> Stadtzentrum | <input type="checkbox"/> Stadtteil | <input type="checkbox"/> Stadtrand | <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 checked="" 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 | <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 checked="" type="checkbox"/> regionale Bahn | <input type="checkbox"/> U + S-Bahn | <input type="checkbox"/> regionaler Bus |
| 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 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 | <input type="checkbox"/> keine | <input checked="" type="checkbox"/> gering | <input type="checkbox"/> normal | <input type="checkbox"/> überdurchschn. | <input type="checkbox"/> stark |
| Herkunft | <input checked="" type="checkbox"/> Gewerbe | <input type="checkbox"/> Industrie | <input type="checkbox"/> Verkehr-B/ST.Str.- | <input type="checkbox"/> Bahn | <input type="checkbox"/> Fluglärm |
| Sonstiges | In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Schreinereibetrieb und eine Event-Gastronomiestätte. | | | | |



Kurzüberblick - Mängel/Bauschäden

| | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> Gutachten vorhanden | <input checked="" type="checkbox"/> Gutachten empfohlen ⁽¹⁾ | <input type="checkbox"/> Bedarf es nicht |
| <input checked="" type="checkbox"/> Feuchtigkeitsschäden | Punktuell, weitere Ausführungen s. Bildd.! | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Substanzschäden | ⁽¹⁾ Punktuell, weitere Ausführungen, s. Bildd.! | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Mangelnder Schallschutz | w.u. | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Übermäßige Abnutzung | Punktuell, weitere Ausführung s. Bildd.! | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Risse | Punktuell, weitere Ausführung s. Bildd.! | |
| <input type="checkbox"/> Setzungsschäden | n.pft. | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Mangelnder Wärmeschutz | w.u. | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Korrosion/Fäulnis/Algenbildung | Punktuell, weitere Ausführungen s. Bildd.! | |
| <input type="checkbox"/> Boden/Altlasten | Auftragsgemäß nicht gefordert | |

Fazit

| | | | | | |
|----------------------|---|--------------------------------------|---|---|--------------------------------------|
| Der Bauzustand ist | <input type="checkbox"/> sehr gut | <input type="checkbox"/> gut | <input type="checkbox"/> befriedigend | <input checked="" type="checkbox"/> ausreichend | <input 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 |
| Sonstiges: | <input checked="" type="checkbox"/> fehlende ordnungsgemäße Bewirtschaftung ⁽¹⁾ . <input type="checkbox"/> tlw. fehlende ordnungsgemäße Bewirtschaftung | | | | |
| Bemerkung: | ⁽¹⁾ Erkennbar sind fehlende Herstellungs-, Abschlussarbeiten im Bereich der elementaren Bauteile, nebst Behebung von Mängel/Schäden an Gewerken, z.B. Verputzarbeiten, Heizungs- und Fensteraustausch etc. | | | | |

Hinweis:

(*) Lt. Auskunft der Parteien, sind die in Abt. II begünstigten Personen mittlerweile verstorben und es bedarf somit keine Berücksichtigung. Die Zufahrt erfolgt ausschließlich über FINr. 77, eine dingliche Absicherung zu Gunsten der FINr. 76 besteht nicht!

Lt. VGM Kirchehrenbach, liegt uns bzgl. des eingetragenen Gemeinderechtes keine abschließende Antwort vor, es wird unterstellt, dass es sich hierbei um den Bachlauf handelt.

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 |

Bildaufnahmen



Ansicht von Süden nach Norden
-rückwärtiger Gebäudebestand u.a. auf FIST. Nr. 77 - Anbau steht auf FIST. 77



Ansicht von Osten nach Westen
- auf dem FIST. Nr. 74 stehend -



Ansicht von Westen nach Osten
-auf dem FIST. Nr. 77 stehend-



Traufseitige Einhausung nach Westen und giebelseitige Treppenanlage



Detailaufnahme/n von giebelseitigen Schäden und vom sog. "Wintergarten von der EG-Wohnung"



Zugänge zum Stall/Unterkellerung
-sichtbarer Anbau und Überbau baurechtlich nicht genehmigt-

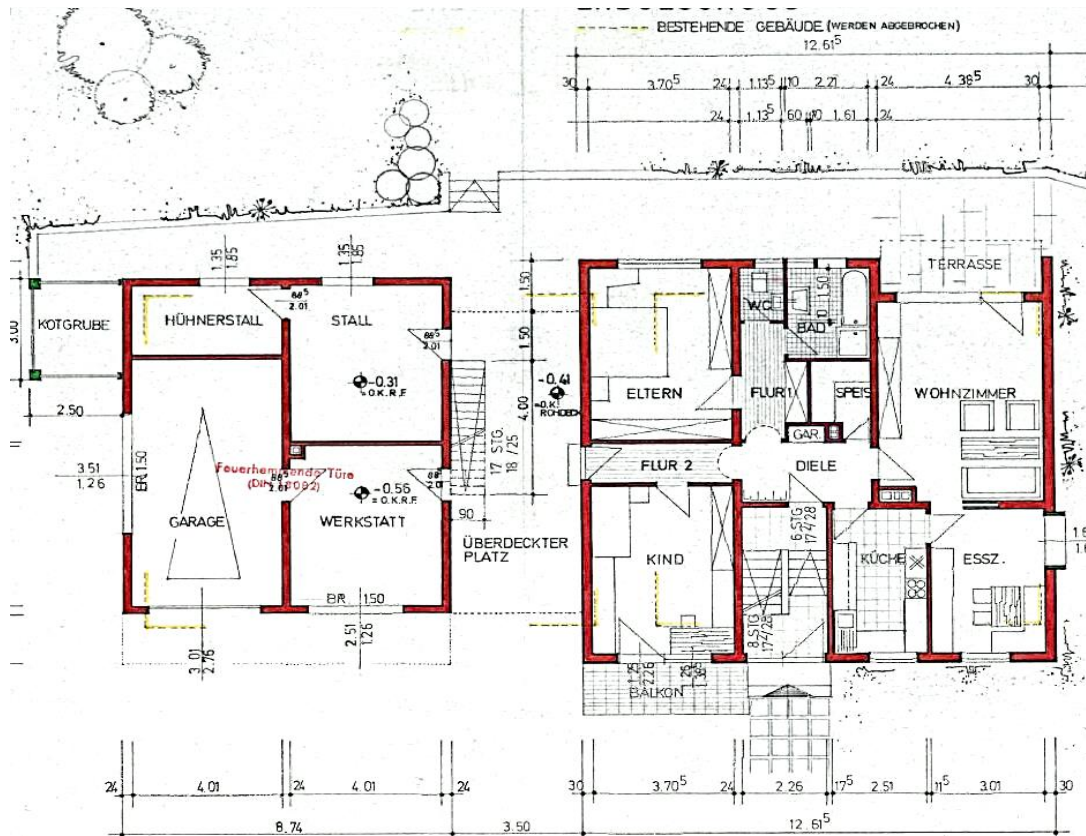


Grundstückszufahrt
Zufahrt erfolgt rechtlich über das Flst. Nr. 77, lt. Lageplan



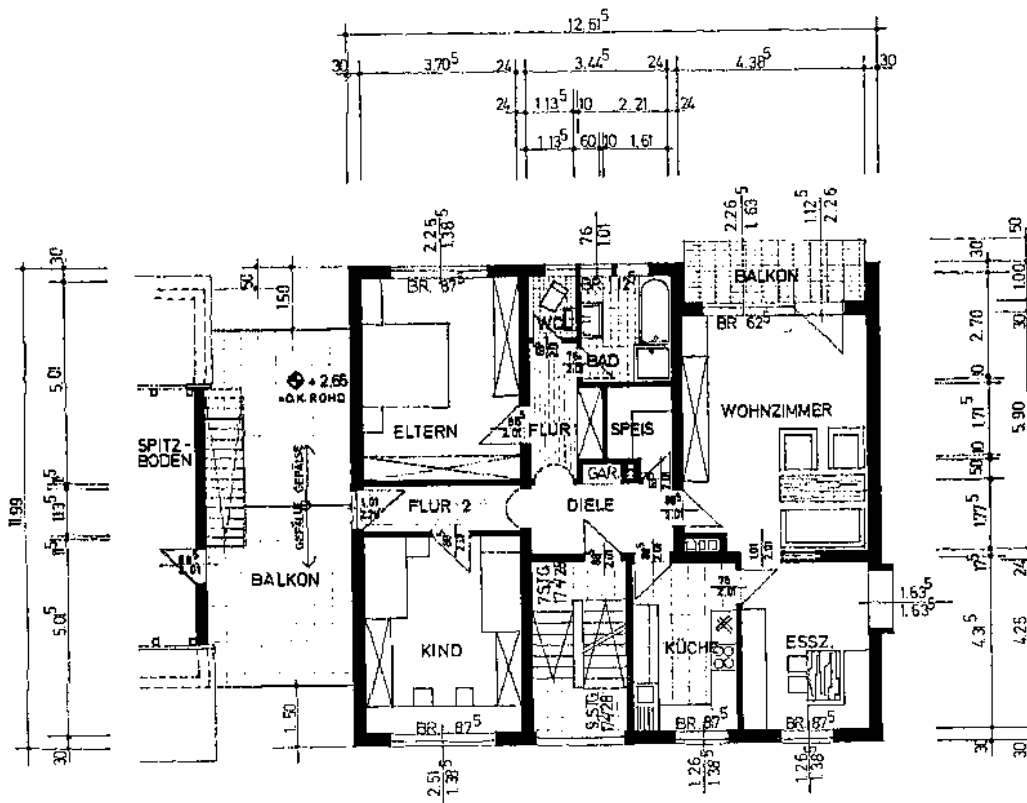
Grundrisse Haus

Erdgeschoss



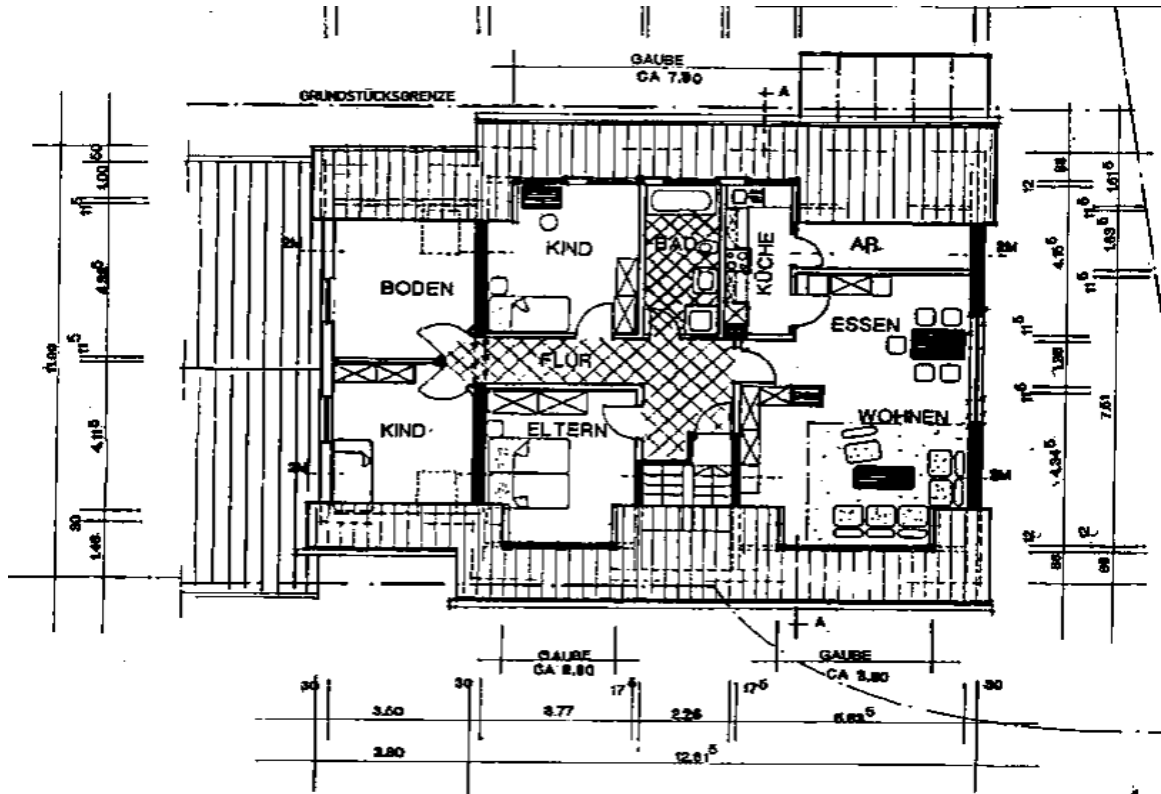
Lt. Plan, überdeckter Platz ist der Zwischenbau, d.h., komplett eingehaust/umgebaut!

Obergeschoss





Dachgeschoss



Kellergeschoss

