



## Objektdarstellung

Grundstück/e

Grundbuch von Wiesenthalu

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 "FSt. 77"!

GZ 3 K 58/23

**Aufhebung der Gemeinschaft**

### Bewertungsgrundstück

Weiherstraße 7 91369 Wiesenthalu  
Wohnhaus (tlw. auf FSt. 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](mailto:SV-BUERO-JOHANNSEN@T-ONLINE.DE)  
NIEDERLASSUNG: ÖSTENDSTR. 149 - 151, 90482 NÜRNBERG, TEL. 0911 - 59 76 99 33



**Zusammenstellung  
wesentlicher Daten/allgemeine Angaben**

**Amtsgericht Bamberg  
-Abteilung für Immobilienverwertung  
Geschäftszeichen: 3 K 58/23**

<b>Wertermittlungsobjekt:</b>		<b>Flur/Flurstück</b>	<b>Größe</b>	<b>bebaut mit</b>
Straße	Weiherstr. 7	76	360 m <sup>2</sup>	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 m <sup>2</sup>	n.v.
				Ideeller Bodenwertanteil

**Kurzüberblick - Gebäudebeschreibung-**

Baujahr Ca:	1971	Umbau-/Anbaujahr <sup>(*)</sup> :	1992
Wohnfläche:	Ca. 339 m <sup>2</sup>	Bebauung:	KG, EG, OG ausgebautes Dach
Nutzfläche:	Ca. 377 m <sup>2</sup>	Wohneinheiten:	3 Wohnungen,-1 leerstehend-!
Garage/n:	Kellergarage	Sanierung/Revonovierung/	
Stellplatz:	Auf dem Hof	Modernisierung:	Tlw. nur das Nötigste
Mieterträge:	Keine	Tatsächliche Eigenschaften:	<sup>(*)</sup> Anbauten ohne baurechtliche Genehmigung/en
Energie- ausweis	n.v.		
Sonstiges:	Zustand Ortstermin		

**Kurzüberblick - Lage**

Verkehrslage	<input type="checkbox"/> Stadtzentrum	<input type="checkbox"/> Stadtteil	<input type="checkbox"/> Strand	<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 bzw. Entfernung	<input checked="" type="checkbox"/> City	<input type="checkbox"/> Flughafen	<input type="checkbox"/> Hbf-/Busbahnhof	<input type="checkbox"/> BAB	<input type="checkbox"/> Krankenhaus
in unmittelb. Nähe 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 bzw. Entfernung	<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
in unmittelb. Nähe 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 bzw. Entfernung	<input checked="" type="checkbox"/> Einkaufsmögl.	<input checked="" type="checkbox"/> Schulen	<input checked="" type="checkbox"/> Sport/Freizeit	<input checked="" type="checkbox"/> med.Vers.	<input checked="" type="checkbox"/> Behörden
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 <sup>(1)</sup>	<input type="checkbox"/> Bedarf es nicht
<input checked="" type="checkbox"/> Feuchtigkeitsschäden	Punktuell, weitere Ausführungen s. Bildd.!	
<input checked="" type="checkbox"/> Substanzschäden	<sup>(1)</sup> 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
Unterhaltungsstau ist	<input type="checkbox"/> nicht vorh.	<input type="checkbox"/> geringfügig	<input checked="" type="checkbox"/> erheblich	<input type="checkbox"/> stark	<input type="checkbox"/> ausreichend
Sonstiges:	<input checked="" type="checkbox"/> fehlende ordnungsgemäßige Bewirtschaftung <sup>(1)</sup> .				
Bemerkung:	<input type="checkbox"/> tlw. fehlende ordnungsgemäßige Bewirtschaftung				

<sup>(1)</sup> 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

unb. = unbekannt

o.Ä. = oder Ähnliches

n.v. = nicht vorhanden

n.pft. = nicht überprüft

w.v. = wie vorgenannt

vhd. = vorhanden

k.A. = keine Angaben

fBW = fehlende  
ordnungsgemäßige  
Bewirtschaftung



## Bildaufnahmen



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



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



Ansicht von Westen nach Osten  
-auf dem FlSt. 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-

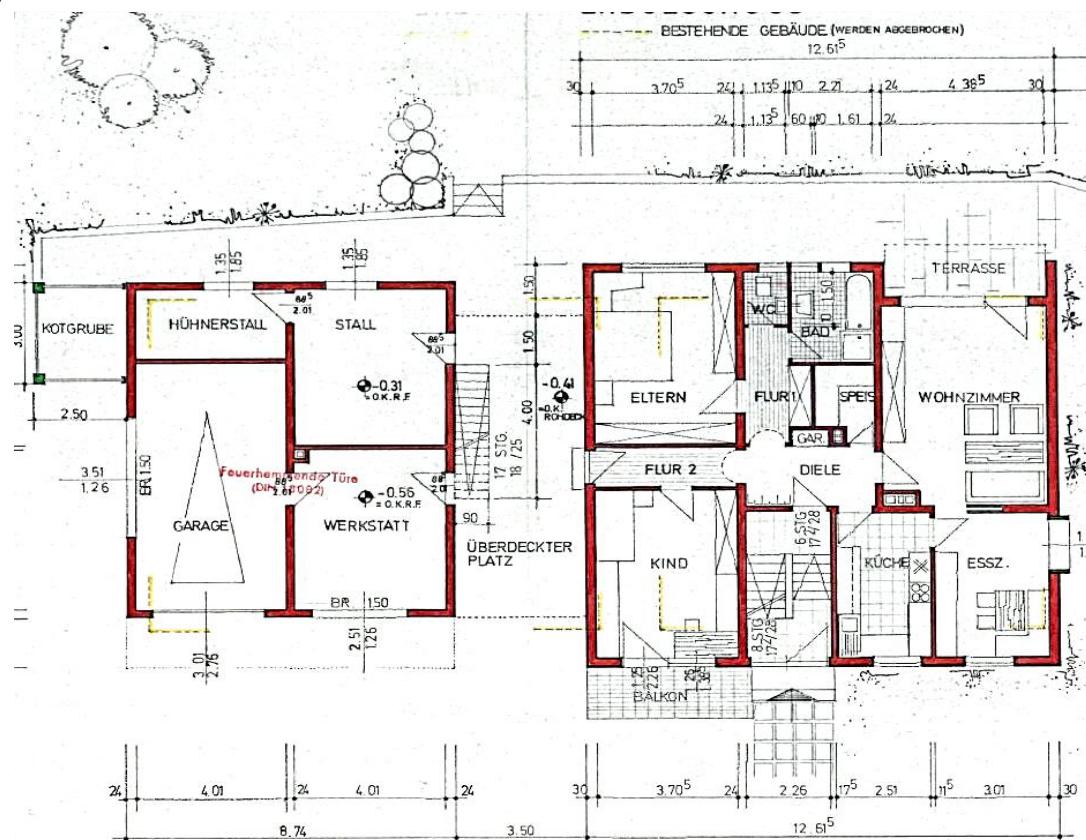


Grundstückszufahrt  
Zufahrt erfolgt rechtlich über das Flst. Nr. 77, lt. Lageplan



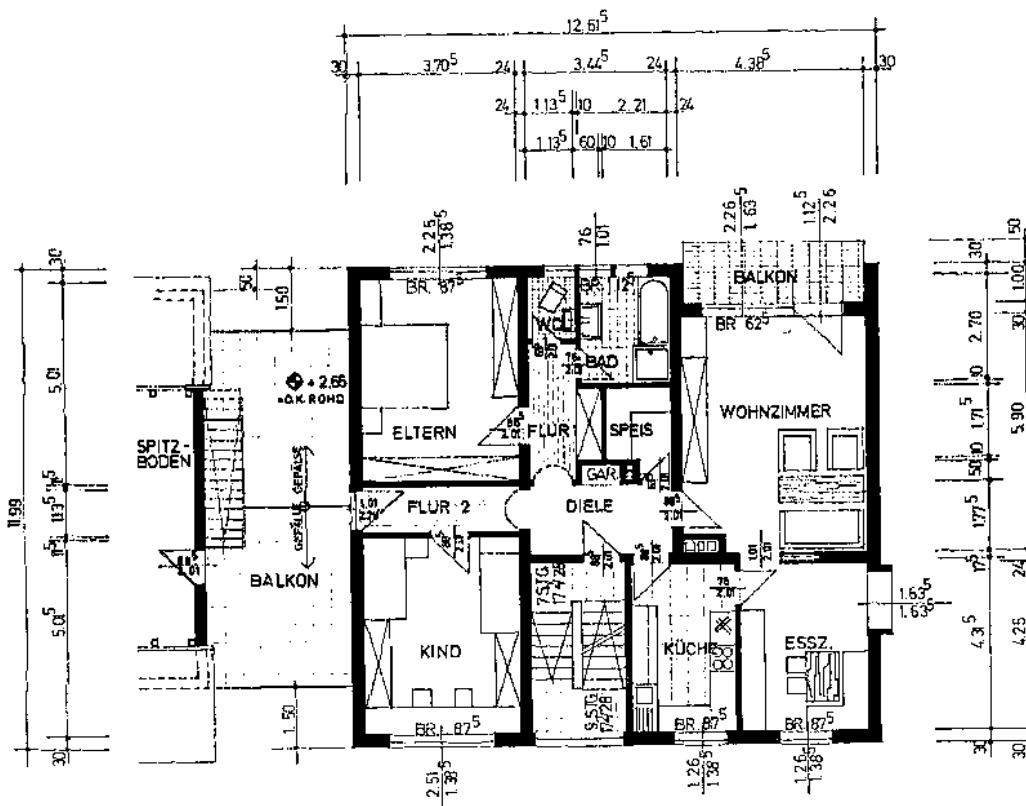
## Grundrisse Haus

### Erdgeschoss



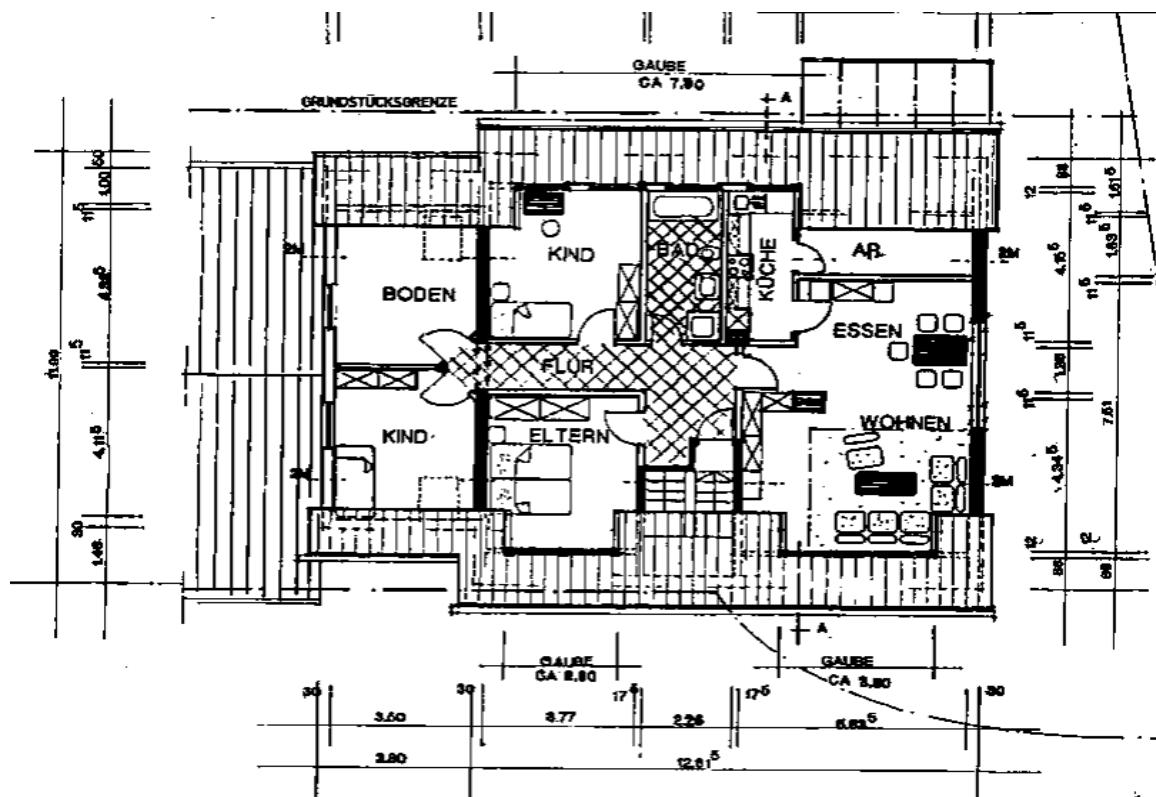
Lt. Plan, überdeckter Platz ist der Zwischenbau, d.h., komplett eingehaust/umgebaut!

### Obergeschoss





## Dachgeschoss



## Kellergeschoß

