



## Objektdarstellung

Grundstück/e

Grundbuch von Wiesenthau

Flurstück/e 77



Lager- und Werkstattgebäude -bauabgängige Substanz-



Überbauungen bestehen im Bereich der grafischen Vermessungsdarstellung, d.h., eine abschließende Vermessung, könnte diese Eigenschaften durch Änderung der Grenzziehung heilen.

GZ 3 K 58/23

Aufhebung der Gemeinschaft

### Bewertungsgrundstück

Nähe Weiherstr. 91369 Wiesenthau  
Gebäude- und Freifläche, Wald- und Landwirtschaftsfläche

### Wertermittlungs/Qualitätsstichtag

20.06.2024

### Verkehrswert/Marktwert

**68.000 €**

(in Worten: achtundsechzigtausend 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 Immobiliarzwangsvollstreckung**  
**Geschäftszeichen: 3 K 58/23**

Wertermittlungsobjekt:	Flur/Flurstück	Größe	bebaut mit
Straße	Nähe Weiherstraße	77	5640 m <sup>2</sup>
PLZ Ort	91369 Wiesenthau		Gebäude- und Freifläche, Wald- und Landwirtschaftsfläche
Amtsgericht	Forchheim		
Grundbuch	Wiesenthau		
Band	16		
Blatt	954		
Bundesland	Bayern		
		Gesamtgröße:	5640 m <sup>2</sup>
			n.v.
			Ideeller Bodenwertanteil

### Kurzüberblick -Gebäudebeschreibung-

Baujahr:	unbekannt	Mieterträge:	Keine
Wohnfläche:	n.v.	Energieausweis:	n.v.
Nutzfläche:	Ca. 78 m <sup>2</sup>	Sonstiges:	Zustand Ortstermin entspr. dem Stichtag!
Stellplatz:	Vor den Garagen/Hofraum		

### 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 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		
Immissionen	<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
Herkunft	<input type="checkbox"/> keine	<input checked="" type="checkbox"/> gering	<input type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> überdurchschn.	<input type="checkbox"/> stark
Sonstiges	<input checked="" type="checkbox"/> Gewerbe	<input type="checkbox"/> Industrie	<input type="checkbox"/> Verkehr-B/ST.Str	<input type="checkbox"/> Bahn	<input type="checkbox"/> Fluglärm
	In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Schreinereibetrieb und eine Event-Gastronomiestätte				

**Kurzüberblick -Mängel/Bauschäden-**

Gutachten vorhanden       Gutachten empfohlen       Bedarf es nicht

- Feuchtigkeitsschäden
- Substanzschäden
- Mangelnder Schallschutz
- Übermäßige Abnutzung
- Risse
- Setzungsschäden
- Mangelnder Wärmeschutz
- Korrosion/Fäulnis/Algenbildung
- Boden/Altlasten

Punktuell, weitere Ausführungen s. Bildd.!  
w.u.  
n.pft.  
w.u.  
Punktuell, weitere Ausführung s. Bildd.!  
n.pft.  
w.u.  
Punktuell, weitere Ausführungen s. Bildd.!  
Auftragsgemäß nicht überprüft!

**Fazit**

Der Bauzustand ist       sehr gut       gut       befriedigend       ausreichend       bauabgängig  
 Unterhaltungsstau ist       nicht vorh.       geringfügig       erheblich       stark  
 Sonstiges:  
 fehlende ordnungsgemäße Bewirtschaftung<sup>(\*)</sup>.  
 tlw. fehlende ordnungsgemäße Bewirtschaftung

Bemerkung:  
 (\*) Im Bereich der elementaren Bauteile, in Verbindung der sichtbaren Mängel/Schäden an diesen Gewerken, ist eine wirtschaftliche Instandsetzung nicht gegeben!

**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!

**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  
 ordnungsgemäße  
 Bewirtschaftung



## Bilddokumentationen

FINr. 77



Baumbestand und Hanglage Richtung Süden



Ansicht nach Südwesten vom Wohnhaus DG -FINr. 76-



Natürlicher Felsbestand



Stützwand aus Eichenbohlen und sichtbare Obstäume



Bewuchs



Ansicht FINr. 74 -Garagen-/Viehstahllgebäude



Ansicht von der Grundstücksgrenze im Westen nach Osten  
2023.11.18.



Nebengebäude - Lager/Werkstatt-



Sichtbare Wandrisse und die Dacheindeckung



Lagerung von unterschiedlichen Materialien bzw.  
Unrat etc.



Seitliche unverputzte Gebäudeansicht mit den  
unterschiedlichen Mauerwerksmaterialien



Innenansicht mit der Infrastruktur vom  
Bestandsgebäude FlSt.76 und sichtbare  
Feuchtigkeitsbilder