

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
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	Nähe Weiherstraße	77	5640 m²	Gebäude- und Freifläche, Wald- und Landwirtschaftsfläche
PIZ Ort	91369 Wiesenthau			
Amtsgericht	Forchheim			
Grundbuch	Wiesenthau			
Band	16			
Blatt	954			
Bundesland	Bayern			
		Gesamtgröße:	5640 m²	n.v. Ideeller Bodenwertanteil

Kurzüberblick -Gebäudebeschreibung-

Baujahr:	unbekannt	Mieterträge:	Keine
Wohnfläche:	n.v.	Energieausweis:	n.v.
Nutzfläche:	Ca. 78 m²	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	<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-

☐ Gutachten vorhanden ☐ Gutachten empfohlen ☒ Bedarf es nicht

<input checked="" type="checkbox"/> Feuchtigkeitsschäden	Punktuell, weitere Ausführungen s. Bildd.!
<input checked="" type="checkbox"/> Substanzschäden	w.u.
<input type="checkbox"/> Mangelnder Schallschutz	n.pft.
<input checked="" type="checkbox"/> Übermäßige Abnutzung	w.u.
<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 überprüft!

Fazit

Der Bauzustand ist ☐ sehr gut ☐ gut ☐ befriedigend ☐ ausreichend ☒ bauabgängig
 Unterhaltungsstau ist ☐ nicht vorh. ☐ geringfügig ☐ erheblich ☒ stark
 Sonstiges: ☒ fehlende ordnungsgemäße Bewirtschaftung^(*).
☐ 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	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

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-/Viehstallgebäude



Ansicht von der Grundstücksgrenze im Westen nach Osten

Nebengebäude - Lager/Werkstatt-



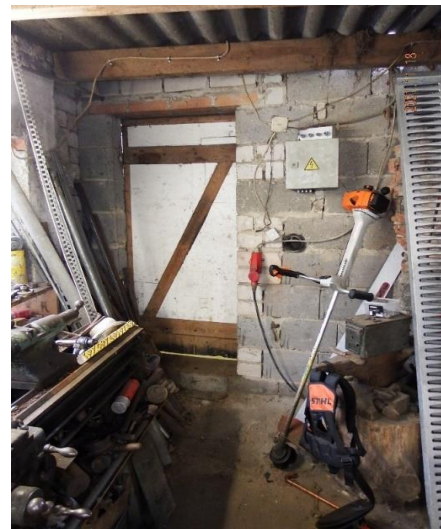
Sichtbare Wandrisse und die Dacheindeckung



Lagerung von unterschiedlichen Materialien bzw. Unrat etc.



Seitliche unverputzte Gebäudeansicht mit den unterschiedlichen Mauerwerksmaterialien



Innenansicht mit der Infrastruktur vom Bestandsgebäude F1St.76 und sichtbare Feuchtigkeitsbilder