

## Objektdarstellung

Grundstück/e

Grundbuch von Wiesenthau

Flurstück/e 74



Garagen-, Lagergebäude - tlw. als Viehstallgebäude zweckentfremdet-  
baurechtliche Genehmigungsanzeige lag nicht vor-



Derzeit bestehen grafische Vermessungsdarstellungen, d.h., eine abschließende Vermessung, besteht ausschließlich nach Osten (Grenzbebauung)! Zufahrt erfolgt ausschließlich über Fl.Nr. 77, eine dingliche Zufahrtsregelung besteht nicht.

GZ 3 K 58/23

Aufhebung der Gemeinschaft

**Bewertungsgrundstück**

91369 Wiesenthau

Landwirtschaftsfläche

**Wertermittlungs/Qualitätsstichtag**

20.06.2024

**Verkehrswert/Marktwert**

**77.000 €**

(in Worten: siebenundsiebzigtausend 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: 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	74	1063 m²	Landwirtschaftsfläche
PIZ Ort	91369 Wiesenthau			
Amtsgericht	Forchheim			
Grundbuch	Wiesenthau			
Band	16			
Blatt	954			
Bundesland	Bayern			
		Gesamtgröße:	1063 m²	n.v.
				Ideeller Bodenwertanteil

### Kurzüberblick -Gebäudebeschreibung-

Baujahr:	unbekannt	Mieterträge:	unbekannt
Wohnfläche:	n.v.	Energieausweis:	n.v.
Nutzfläche:	Ca. 107 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 <sup>(*)</sup>	<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 Schreinerbetrieb 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 gefordert!

### 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: Abweichende Gebäudenutzung, in Form von eingebrachten Einrichtungen zur Reparatur von Fahrzeugen bzw. zur Unterstellung von Nutzvieh.

### 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 Zufahrt/Zugang



Grundstückszufahrt



Sichtbare Einfriedungsmauer gehört dem Nachbarn

## FINr. 74



Ansicht von Osten nach Westen, sichtbar das Bestandsgebäude FINr. 76



Grenzbebauung/Grenzverlauf



Ansicht von Süden nach Norden mit der aufgefüllten ehemaligen Weiherfläche, lt. Aktenlage



Bestandsgebäude mit den sichtbaren Toreinheiten aus Metall bzw. in Holzkonstruktion



Metallfederhubtor bzw. Holztore am Gebäude, sichtbare Bodenverschmutzung/Bodenschäden



Sichtbare Holzbalkenlage mit Vollholzverschalung