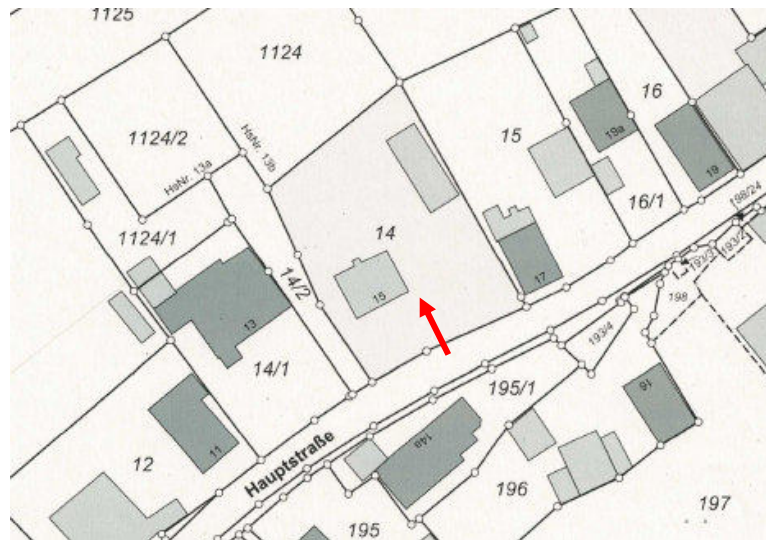


IJI

Irene Johannsen Immobilien & Sachverständigenbüro

- Immobilienbewertung-Gutachtenerstellung-Immobilienvermittlung-Wirtschaftsmediation -
Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Erlangen-Höchstadt; ehem. Stadt/Landkreis Forchheim

OBJEKTDARSTELLUNG



GZ 3 K 95/23

Zwangsversteigerung

Bewertungsgrundstück/e

Hauptstr. 15, 91356 Kirchehrenbach

- Wohnhaus (teilunterkellert, Erd-/Ober-/Dachgeschoss) mit Garagenhaus -

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

13. März 2024

Verkehrs-/Marktwert

Grundbuch von Kirchehrenbach, Blatt 2781, Flst. 14, Hauptstr. 15 zu 1.465 m²

611.000 €

(in Worten: sechshundertelftausend Euro)

Heinrich-Soldan-Str. 16a - 91301 Forchheim

☎ 09191-6 15 65 31 Fax. 09191-70 31 93 ✉ kontakt@iji-immobilien.de



Irene Johannsen Immobilien & Sachverständigenbüro

- Immobilienbewertung-Gutachtenerstellung-Immobilienvermittlung-Wirtschaftsmediation
Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Erlangen-Höchstadt; ehem. Stadt/Landkreis Forchheim

ALLGEMEINE ANGABEN

Wertermittlungsobjekt Amtsgericht Forchheim, Grundbuch von Kirchehrenbach Blatt 2781.
Flst.14, Hauptstr. 15, Gebäude- und Freifläche zu 1.465 m².

GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Lage-/Ortsangaben Kirchehrenbach – etwa 7 km östlich von Forchheim gelegen – ist ein Kleinzentrum mit ca. 2.300 Einwohnern, einer Fläche von 8,21 km², und liegt am Fuße vom Hausberg der Franken „dem Walberla“.

Infrastrukturell ist die Gemeinde recht gut aufgestellt, u.a. in Form von Bankfiliale, Einkaufs-/Versorgungsmöglichkeiten (u.a. Metzger, Discounter „auf der grünen Wiese“, Blumenladen), Kindergarten, Grund-/Mittelschule mit Mittagsbetreuung. Weiterführende Schulen können u.a. in Ebermannstadt oder Forchheim besucht werden. Arztpraxen sowie Apotheke decken den medizinischen Bedarf weitestgehend ab.

Hinzu kommen kleine und mittelständische Handwerks-/Dienstleistungsbetriebe, eine Gastwirtschaft sowie landwirtschaftliche Betriebe. Ebenso ist in Kirchehrenbach das Vereinsangebot großgeschrieben, wie auch der Kunst-/Kulturverein Kirchehrenbach (KuKuKi) recht bekannt ist.

Sehenswert ist der von Fachwerkbauten umrahmte Dorfplatz mit Pfarrkirche im Barock-Rokokostil. Hinzu kommen gut ausgebaute Wander-/Radwege am Berg (u.a. „Walberla“) sowie in den Auen von Wiesent und Ehrenbach. Frei-/Hallenbäder sind u.a. in Ebermannstadt und Forchheim.

Bebauung/Nutzung Das Bewertungsgrundstück befindet sich am westlichen Ortseingang und ist bebaut mit einem teilunterkellerten Wohnhaus mit Erd-/Ober-/Dachgeschoss, welches im Jahre 2020 zu einem Bürogebäude umgenutzt worden ist und nunmehr als Asylantenwohnheim genutzt wird.

Hinzu kommt ein Nebengebäude – 3 Garagen und Abstellraumflächen umfassend -.

Wohn-/Geschäftslage Durchschnittliche Wohnlage.

Zufahrt/Zugang Zufahrt und Zugang erfolgen zum einen über die stark befahrene Hauptstraße, die im Süden vorbeiführt und zugleich als Ortsdurchfahrtsstraße fungiert. Zum anderen über die im Westen direkt angrenzende private Wegefläche, mittels dinglich gesichertem Geh-/Fahrtrecht.

Verkehrslage /
Öffentliche Anbindung Gute Verkehrsanbindungen, u.a. über die A73 (ugs. Frankenschnellweg, Anschluss Fo-Süd/Fo-Nord) und die B470 sowie Staats-/Kreisstraßen. Kirchehrenbach gehört zum VGN-Tariffsystem mit Haltepunkt der Bahnstrecke Forchheim (ca. 500 m entfernt). Der nächstgelegene ICE-Bahnhof ist Erlangen. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist ca. 300 m entfernt, u.a. Linie Gößweinstein-Forchheim.

GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Baujahr/Baugenehmigung 2020 – Umnutzung zum Bürogebäude-
Gem. Bauantrag „Umnutzung eines Wohnhauses zu einem Bürogebäude“. Bauaufsichtlich genehmigt mit Bescheid vom Landratsamt Forchheim, am 14.01.2020, Bauplan-Nr. 4/41-2017/525.

Es wird unterstellt, dass die Gebäudeaufbauten allesamt bauaufsichtlich genehmigt sind bzw. genehmigungsfähig sind.

Beim Ortstermin war feststellbar, dass es sich um keine Büronutzung (mehr) handelt, sondern um eine Unterkunft für Asylanten.

Hinweis: Das originäre Baujahr ist uns nicht bekannt.

Außenabmessungen/
überbaute Fläche (ca.)

Wohnhaus

10,94 m x 8,93 m = 97,69 m² rund 98 m² überbaute Fläche

Garagenhaus - 3 Garagen mit Abstellraum, gem. Planvorlage –

15,88 m x 6,27 m = 99,6 m² rund 100 m² überbaute Fläche

Wohn-/Nutzfläche (rund)*

Wohnhaus

191,60 m²

. 34,60 m² Flurflächen (= sonstige Flächen)

** Die Nutzfläche haben wir der beigefügten Nutzflächenberechnung (NUF) gem. § 3 Abs. 1 und 2 WoFIV entnommen. Grundfläche gem. CAD.*

Garagenhaus

90 m² **

**überbaute Fläche x Faktor 0,9

Hinweis:

Für das Flächenmaß übernehmen wir keine Haftung, dieses dient ausschließlich für diese Wertermittlung.



Irene Johannsen Immobilien & Sachverständigenbüro

- Immobilienbewertung-Gutachtenerstellung-Immobilienvermittlung-Wirtschaftsmediation-
Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Erlangen-Höchstadt; ehem. Stadt/Landkreis Forchheim

Außenbereich

Mauerwerk/Fassade	Massivbauweise; Außenwandstärke KG ca. 65 cm; EG/OG ca. 50 cm, DG ca. 36,5 cm/Putzfassade mit Vollwärmeschutz; Natursteinsockel
Dach	Zimmermannsmäßiger Dachstuhl mit Biberschwanzeindeckung.
Spengler	Kupferblech
Fenster	Isolierverglaste Fenster im Kunststoffrahmen. Beschattung teils mittels Innenjalousien.

Innenbereich

Die Haustüren im Haupt-/Nebeneingang sind je in Kunststoffausführung mit Glasfeldern. Im Haupteingang sind zudem Klingel-/Sprechanlage (mit Kamera) installiert sowie zwei separat stehende Briefkästen.

Die Hauszugänge erfolgen je über Treppenanlagen (teils als Vorbau).

Zum Kellergeschoss und zum Erdgeschoss führt eine Betontreppe und die weiteren Geschosse werden über eine Holztreppe mit Holzgeländer/-brüstung erschlossen. Die Wände im Treppenhaus sind mit Rauputz versehen.

Die Wohngeschosse – Erd-/Ober-/Dachgeschoss - sind nahezu allesamt einheitlich ausgestattet und umfassen quasi je Geschoss eine Wohnung (teils mit Abschlusstüre).

So weisen die Böden allesamt Laminat im Holzdekor auf. Die Bäder sind ringsum deckenhoch gefliest und je mit Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Dusche (teils Badewanne), Waschbecken sowie Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die Decken in den Bädern sind mit Paneelen verkleidet.

Bei den Innentüren handelt es sich einheitlich um hellfarbige holzfurnierte Stiltürblätter mit entsprechenden Zargen ausgestattet.

Heizung/Warmwasser	Elektroheizung/Heizplatten an Wand montiert. Warmwasseraufbereitung mittels Durchlauferhitzer
Energieausweis	Ein Energieausweis wurde uns nicht vorgelegt.
Einbauten/Zubehör	Küchen-/Badeinbauten sind wertrelevant <u>nicht</u> berücksichtigt



Irene Johannsen Immobilien & Sachverständigenbüro

- Immobilienbewertung-Gutachtenerstellung-Immobilienvermittlung-Wirtschaftsmediation
Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Erlangen-Höchstadt; ehem. Stadt/Landkreis Forchheim

Baulicher Zustand	<p>Gem. den uns vorgelegenen Planvorlagen, die wir von der Gemeinde Kirchehrenbach erhalten haben, wurde die Umnutzung „zum Bürohaus“ im Jahre 2020 bauaufsichtlich genehmigt.</p> <p>Der bauliche Zustand von dem Bürohaus, welches nun als Asylantenwohnheim genutzt wird, ist in einem guten baulichen Zustand wie auch Technik/Ausstattung einen gut bewirtschafteten Gesamtzustand aufweisen, aufgrund der augenscheinlich erkennbaren durchgreifenden Modernisierung/Sanierung. Wir unterstellen, dass diese im Zuge der Umnutzung – also ausgehend von dem Jahr 2017 (= Jahr der Antragstellung auf Umnutzung) erfolgt ist. Der Pflegezustand lässt jedoch „zu wünschen übrig“. Schäden/Mängel sind teils bestehend.</p> <p>Die Außen-/Gartenanlage weist insgesamt einen guten Bewirtschaftungsstand auf. So sind die im Süden angelegten Kfz-Stellplatzflächen mit Betonsteinen gepflastert wie auch eine E-Ladestation bestehend ist. Die im Hinterhof bestehenden Hof-/Stellplatzflächen sind mittels Splitt angelegt.</p> <p>Das Garagenhaus – welches mangels Zugang nur von außen besichtigt werden konnte – weist einen ausreichenden Bewirtschaftungsstand auf, obgleich Mängel/Schäden bestehend sind wie auch eine Welleterniteindeckung noch bestehend ist (ggf. Asbest).</p> <p>Hinzu kommen Holzschuppen (im Anschluss vom Garagenhaus) sowie Pavillon im Gartenbereich (quasi überdachter Freisitz)</p>																		
Mängel/Schäden	<p>Beim Ortstermin waren nachfolgend aufgeführte <u>Mängel/Schäden/Rest-/Abschlussarbeiten</u> augenscheinlich erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none">- teils Schäden im Außenwandbereich- Risse/Schäden im Innenwandbereich- sog. Stolperstufen im Fußbodenaufbau- Sanitärbereiche herabgewirtschaftet/mit fehlender Bewirtschaftung- kein Energieausweis/energetischen Gegebenheiten nicht feststellbar- Außen-/Innentreppen teils ohne Geländer/Brüstung- Dämmung im Spitzboden tlw. schadhaft/eingeschränkt fachmännisch- Garagengebäude mit Mängeln/Schäden sowie Welleterniteindeckung (ggf. asbesthaltig!) <p>Diese Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</p>																		
Mietvertrag*	<table><tr><td>Gewerberaum-Mietvertrag seit</td><td>15.12.2023.</td></tr><tr><td>Laufzeit</td><td>bis zum 28.02.2026</td></tr><tr><td>Kündigung</td><td>erstmalig zum 31.12.2026</td></tr><tr><td>Miete/Monat</td><td>€ 1.750/Nettokaltmiete</td></tr><tr><td>Mieterhöhung</td><td>keine Erhöhung während der Laufzeit</td></tr><tr><td>Kautions</td><td>keine vereinbart</td></tr><tr><td>Zustand</td><td>im renovierten Zustand</td></tr><tr><td>Mietobjekt</td><td>Gebäude Hauptstr. 15, ca. 240 m² – ohne Garagen/Lager/Hof/Garten - gestattet</td></tr><tr><td>Untervermietung</td><td>gestattet</td></tr></table> <p><i>*Hinweis: Die Zahlen/Formulierungen wurden allesamt „im Original“ dem Mietvertrag übernommen.</i></p>	Gewerberaum-Mietvertrag seit	15.12.2023.	Laufzeit	bis zum 28.02.2026	Kündigung	erstmalig zum 31.12.2026	Miete/Monat	€ 1.750/Nettokaltmiete	Mieterhöhung	keine Erhöhung während der Laufzeit	Kautions	keine vereinbart	Zustand	im renovierten Zustand	Mietobjekt	Gebäude Hauptstr. 15, ca. 240 m ² – ohne Garagen/Lager/Hof/Garten - gestattet	Untervermietung	gestattet
Gewerberaum-Mietvertrag seit	15.12.2023.																		
Laufzeit	bis zum 28.02.2026																		
Kündigung	erstmalig zum 31.12.2026																		
Miete/Monat	€ 1.750/Nettokaltmiete																		
Mieterhöhung	keine Erhöhung während der Laufzeit																		
Kautions	keine vereinbart																		
Zustand	im renovierten Zustand																		
Mietobjekt	Gebäude Hauptstr. 15, ca. 240 m ² – ohne Garagen/Lager/Hof/Garten - gestattet																		
Untervermietung	gestattet																		

Bildaufnahmen



Süden Haupteingang mit Zufahrt über Hauptstraße
(5 Besucherstellplätzen, gem. Planvorlage, mit E-Ladestation)



Westen Pfeil = dinglich gesichertes Geh-/Fahrtrecht über private Wegefläche im Westen = Flst. 14/2



Hofzufahrt mit den weiteren Stellplätzen nebst Garage sowie „Mitarbeiter“-Zugang, gem. Plan

IJI

Irene Johannsen Immobilien & Sachverständigenbüro

- Immobilienbewertung-Gutachtererstellung-Immobilienvermittlung-Wirtschaftsmediation-
Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Erlangen-Höchstadt; ehem. Stadt/Landkreis Forchheim



Norden „Mitarbeiter“-Zugang, lt. Plan **Osten** mit anschl. Gartenflächen/Pavillon



Gartenflächen – straßenseitig -



Gartenflächen – hofseitig – (u.a. Gehege für Alpakas, Hühner)

IJI

Irene Johannsen Immobilien & Sachverständigenbüro

- Immobilienbewertung-Gutachtenerstellung-Immobilienvermittlung-Wirtschaftsmediation-
Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Erlangen-Höchstadt; ehem. Stadt/Landkreis Forchheim



Garagenhaus



Holzblockhaus im Anschluss vom Garagenhaus



Pavillon



Irene Johannsen Immobilien & Sachverständigenbüro

- Immobilienbewertung-Gutachtererstellung-Immobilienvermittlung-Wirtschaftsmediation -
Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Erlangen-Höchstadt; ehem. Stadt/Landkreis Forchheim

Flächenberechnung

Bauvorhaben:		Bauteil:							
Umnutzung eines Wohngebäudes zu einem Bürogebäude		Petra Pieger							
Baugrundstück: (PLZ Ort Straße, Haus-Nr.)		Bamberger Straße 28							
91356 Kirchehrenbach, Hauptstraße 15		91365 Weilersbach							
Bezeichnung der Wohnung		Grundfläche		Abzugsfläche		sonstige Fläche		Ermittelte	
(Geschoss, Lage)		(Raumgrößen nach § 3 Abs. 1 und 2 WdFV (Raumgrößen ohne Abzugsflächen))		nach § 3 Abs. 3 und § 4 WdFV		Übrige zwischen Grundfläche und Abzugsfläche		Nutzfläche Mehrfach-zwischen Grundfläche und Abzugsfläche	
Flächen für ein Haus		m x m		= m²		m x m		= m²	
Nr.	Raumbezeichnung	m x m	n. CAD	m x m	n. CAD	m x m	n. CAD	m x m	n. CAD
1	Büro 1 EG		n. CAD		15,00				15,00
2	Büro / Empfang EG		n. CAD		14,30				14,30
3	Büro 3 EG		n. CAD		10,90				10,90
4	Büro 4 EG		n. CAD		9,70				9,70
5	Flur EG		n. CAD		9,40			9,40	
6	Toilette EG		n. CAD		4,10				4,10
7	Büro 1 OG		n. CAD		16,30				16,30
8	Büro 2 OG		n. CAD		14,80				14,80
9	Büro 3 OG		n. CAD		11,40				11,40
10	Büro 4 OG		n. CAD		10,20				10,20
11	Flur OG		n. CAD		9,60			9,60	
12	Toilette OG		n. CAD		4,30				4,30
13	Registrator 1 DG		n. CAD		13,80				13,80
14	Registrator 2 DG		n. CAD		12,70				12,70
15	Registrator 3 DG		n. CAD		10,30				10,30
16	Registrator 4 DG		n. CAD		8,90				8,90
17	Flur DG		n. CAD		11,10			11,10	
18	Toilette DG		n. CAD		5,40				5,40
19	Personalraum Keller		n. CAD		21,00				21,00
20	Flur Keller		n. CAD		4,50			4,50	
21	Abstellraum Keller		n. CAD		8,80				8,80
									191,90

Nutzungsflächenberechnung (NUF)

Unterschrift Blauherz
Petra

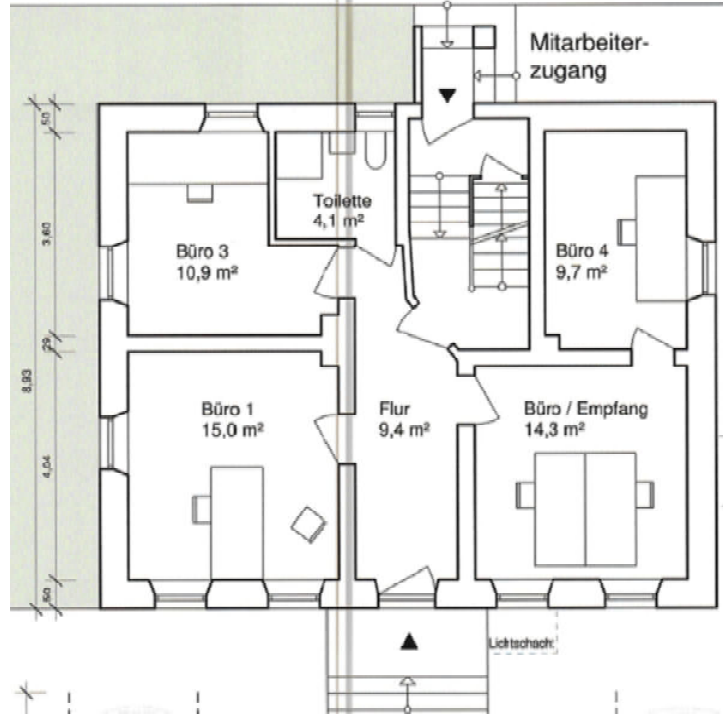
Unterschrift Entwurfsgründer
W. Blauherz

Zum Gelände gehören
3 Garage(s) 13 Stellplatz-Stellplätze 1 Gartenraum
24 Datum
Bamberg, 10.05.2017

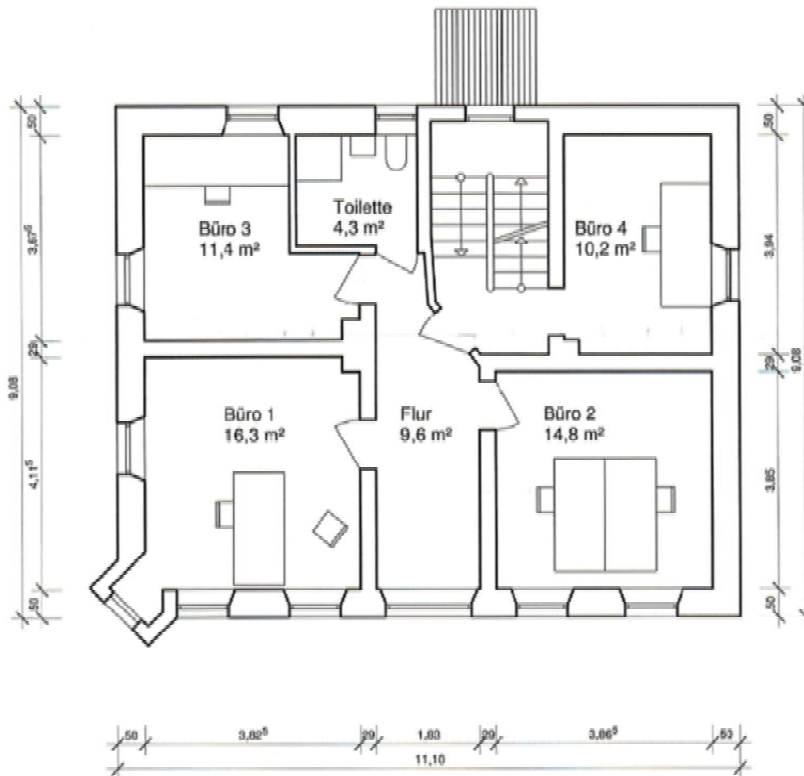
Übersichtsplan



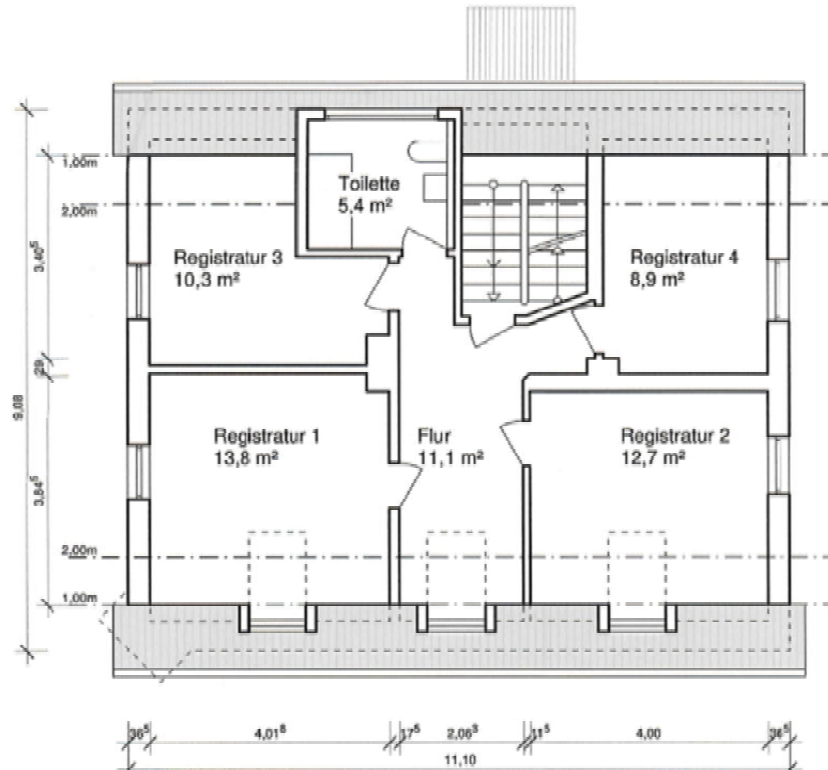
Grundrisse



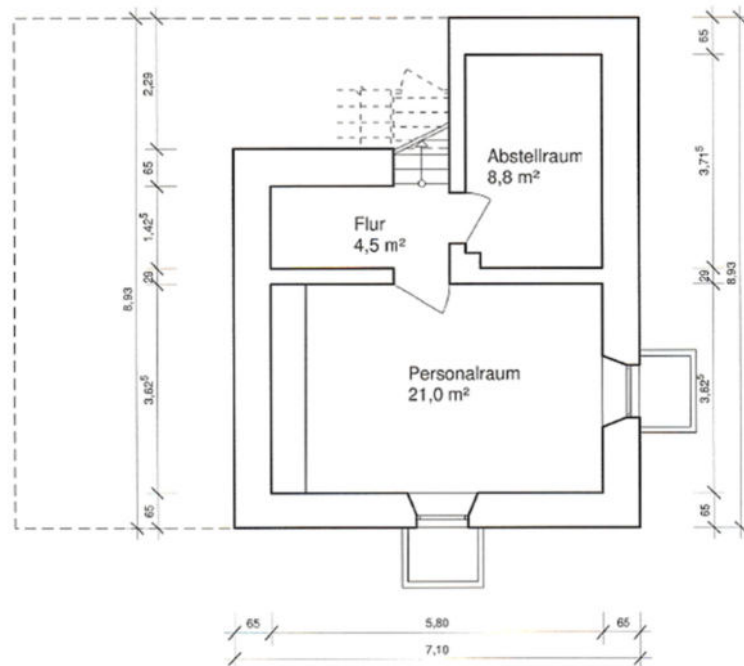
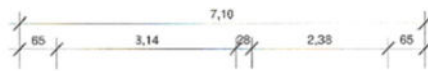
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss/Teilunterkellerung