

Thomas Pittroff  
Peter Anders  
Dipl.-Ing. (FH)

Von der Industrie- und  
Handelskammer Oberfranken  
öffentlich bestellte und  
vereidigte Sachverständige für  
die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

**Exposé zu Wertermittlung 6950**

AZ.: 61 K 19/23 Amtsgericht Bayreuth, Abteilung für Immobilienvollstreckung



**Objekt** 1.) Nähe Taubmannstraße,  
2.) Marktplatz 9  
jeweils 96197 Wonsees

**Verkehrswert/Marktwert**

Der Verkehrs-Marktwert des bebauten Grundstücks in Wonsees, Nähe Taubmannstraße, Fl. Nr. 103 Gem. Wonsees, wird unter Berücksichtigung der besonderen Bedingungen des Zwangsversteigerungsgesetzes zum Wertermittlungstichtag bewertet mit

**15.000,00 €.**

Der Verkehrs-Marktwert des bebauten Grundstücks in Wonsees, Marktplatz 9, Fl.- Nr. 104 Gem. Wonsees, wird unter Berücksichtigung der besonderen Bedingungen des Zwangsversteigerungsgesetzes zum Wertermittlungsstichtag bewertet mit

**200.000,00 €.**

Der Verkehrswert/Marktwert ist ohne Berücksichtigung des im Grundbuch Abt. II eingetragenen Wohnrechts ermittelt.

### **vorhandene Bebauung und Nutzung**

#### zu 1.) Grundstück Fl. Nr. 103:

Das Grundstück ist bebaut mit einer Doppelgarage, nicht unterkellert, Erdgeschoss, Pultdach, sowie einem an die Doppelgarage angebaute Carport mit Pultdach.

#### zu 2.) Grundstück Fl.- Nr. 104:

Das Grundstück ist bebaut mit 2 Wohnhäusern, die einem Doppelhaus ähneln; Wohnhaus Altbau mit einer Wohnung in Erd- und Obergeschoss und einem Anbau auf Erdgeschossniveau; 2. Gebäudetrakt (Anbau) mit einer Wohnung im Obergeschoss sowie ehemals Stall- und Nebenflächen im Erdgeschoss.

Bauart des Altbaus: nicht unterkellert, Erd- und ausgebautes Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, Anbau ebenerdig.

Bauart Anbau: nicht unterkellert, Erd- und Dachgeschoss nicht ausgebaut, Obergeschoss ausgebaut.

### **Wohnungseigenschaften/Raumprogramm**

#### Wohnung im Altbau

Erdgeschoss:

Diele/Flur mit Geschosstreppen, links Wohnzimmer, Küche mit Essplatz, rechts Kellerersatzräume/Wirtschaftsräume mit Heizung; Anbau mit WC, Bad und Zwischenflur mit Zugang zum überdachten Freisitz;

Obergeschoss:

Treppendiele, Bad, WC, 3 Wohn-/Schafräume;

#### Wohnung im Anbau

Obergeschoss: Flur/Diele, Kochen mit Essplatz, Duschbad, Abstellen, Wohn- und Schlafzimmer; Wohnungszugang über angebaute und überdachte Treppenanlage;

### **Beurteilung des Raumprogramms**

#### Wohnung im Altbau

Typisch geschnittenes Wohnhaus aus der Bauzeit um 1900, nicht unterkellert, mit Anteil an einfach ausgebauten Wirtschaftsräumen im Erdgeschoss; überdachter Freisitz vorhanden;

#### Wohnung im Anbau

Eine Wohnung nur im Obergeschoss, durchschnittlich geschnitten, kein Balkon und relativ kleines Bad.

### **Flächenangaben**

#### Bruttogrundfläche (BGF)

Wohnhaus (nach Maßentnahme aus dem Lageplan)

Altbau	490,38 m <sup>2</sup>
Anbau	<u>390,99 m<sup>2</sup></u>
Summe	881,37 m <sup>2</sup>

Garage	36,00 m <sup>2</sup>
Carport	16,50 m <sup>2</sup>

#### Grundstückgröße laut Grundbuch

zu 1.) Grundstück Fl. Nr. 103:	199 m <sup>2</sup>
zu 2.) Grundstück Fl. Nr. 104:	469 m <sup>2</sup>

### **Baubeschreibung**

#### Wohnhaus

Rohbau/Ausbau allgemein:

Fassade:	massive Umfassungen, verputzt/gestrichen; Giebelwand Anbau massiv mit Faserzementplattenbekleidung, Altbau ein Giebel mit Holztragwerk und außenseitiger Bekleidung;
Dach:	Holzdachstuhl als Satteldach; vor rd. 5-6 Jahren Holzbalken teilweise saniert/erneuert; Dachschalung und Dacheindeckung erneuert, Tonziegeleindeckung; Anbau mit Kunstschiefereindeckung auf einer Dachseite; Hänge- und Fallrohre vorhanden;
Geschosstreppen:	Holzbalkenkonstruktionen;
Fenster:	Kunststofffenster isolierverglast, Anbau mit Rollos;
Zimmertüren:	holzfurnierte Türelemente mit Umfassungszarge und einhängefertigen Türblättern;
Heizung:	Öl-Zentralheizung, Baualter ca. 25 Jahre; Öltanks PVC mit 4 x 2.000 Liter Rauminhalt;
Elektroinstallation:	einfache bis mittlere Ausstattung mit Lichtschaltern, Steckdosen und Deckenauslässen;
Wände/Decken:	überwiegend verputzt, tapeziert und/oder gestrichen;

**Wohnhaus Anbau**Erdgeschoss

Übergang von Altbau zu Anbau mit kleiner Diele:

Fliesen-Fußbodenoberbelag, 6-stufiger Treppe als Höhenausgleich zum tieferliegenden Anbau mit Fliesenbelag;

Ställe: Gewölbedecken verputzt, gestrichen; Betonboden; Kunststofffenster isolierverglast;

Öllager: Betonboden; Wände einfach verputzt, gestrichen;

Wohnung im Obergeschoss

Hauseingang/Flur: Fliesen-Fußbodenoberbelag; Reibeputz; Kunststoffhaustürelement mit Glasfeld und Ornamentverlasung; am Ende des Flurs Übergang/Durchgang zu Hauptgebäude;

Küche/Essplatz: PVC-Fußbodenoberbelag; Fliesenspiegel; Wasseranschluss und -ablauf vorhanden; Reibeputz;

Duschbad: Fliesen-Fußbodenoberbelag; Handtuchheizkörper; Wände ca. 1,60 m hoch gefliest, im Duschbereiche raumhoch; 1 Handwaschtisch mit Einhebelmischbatterie und Einbaumöbeln, 1 wandhängendes WC mit Unterputzpülkasten, 1 Duschwanne mit Kabine, Aufputz-Einhebelmischbatterie, Brauseschlauch, Brausekopf, Brausestange;

Nebenraum: vor Übergang zu Hauptgebäude kleiner Nebenraum; Waschmaschinenanschlüsse und -ablauf;

Schlafzimmer: Teppich-Fußbodenoberbelag; Reibeputz;

Wohnzimmer: Teppich-Fußbodenoberbelag; Reibeputz;

**Ausbaubeschreibung Hauptgebäude (Altbau)**Erdgeschoss

Hauseingang/Treppenhaus/Diele:

Fliesen-Fußbodenoberbelag; zwei Wandseiten mit Edelholz bekleidet; Zierbalken an der Decke; Treppe ins Obergeschoss als Holzwangentreppe mit Tritt- und Setzstufen, Trittstufen mit PVC belegt und Alustoßkante, mitlaufendes Geländer mit Holzfüllung;

Wirtschaftsraum links:

Nadelfilz-Fußbodenoberbelag; Wände türhoch gefliest, Restwandfläche und Decke verputzt;

Lager: Spaltklinker-Fußbodenoberbelag;

Essplatz in der Verlängerung vom Treppenhaus:

Fliesen-Fußbodenoberbelag; Sichert Holzdecke;

links davon Heizraum:

preußisches Kappengewölbe verputzt, Teilwandbereich gefliest; Heizraum 2 Stufen tiefer liegend mit Estrichbetonboden; Bodenablauf;

Nebenraum/Lager: Fliesen-Fußbodenoberbelag; einfach verputzt;

- Wirtschaftsraum: Nadelfilz-Fußbodenoberbelag; Wände einfach verputzt; Leitungen auf Putz verlaufend;
- Zwischenflur bei Essplatz (ebenerdiger Anbau):  
Fliesen-Fußbodenoberbelag; Sichtholzdecke mit Einbaustrahlern;
- WC: Boden und Wände raumhoch gefliest; 1 Handwaschbecken mit Kaltwasserhahn, 1 Stand-WC mit Aufputzspülkasten;
- Bad: Boden und Wände raumhoch gefliest; Paneeldecke; 1 Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie, 1 Duschwanne mit Kabine, Aufputz-Einhebelmischbatterie, Brause-schlauch, Brausekopf, Brausestange;
- Freisitz: Fliesen-Fußbodenoberbelag, Holzbalkongeländer mit Handlauf und Abdeckung, Pultdach, eingedeckt;
- Küche: PVC-Fußbodenoberbelag, Arbeitsplattenbereich gefliest ca. 1,60 m hoch, Sichtholzdecke, Festbrennstoffofenanschluss;
- Wohnzimmer: Parkett-Fußbodenoberbelag; Reibputz; Teilwandflächen mit Sichtholz bekleidet; Reibputz/Landhausputz; hier in diesem Raum Zweischeiben-Holzverbundfenster;

### Obergeschoss

#### Treppenhaus/Podest:

- PVC-Fußbodenoberbelag;
- Bad: Boden und Wände 1,10 m hoch gefliest; abgehängte Decke mit Einbaustrahlern; 1 Acrylbadewanne mit Aufputz-Einhebelmischbatterie, Brauseschlauch, Brausekopf, 1 Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie; auch hier älteres Holzfenster als Zweischeibenverbundfenster;
- WC: PVC-Fußbodenoberbelag; Sichtholzdecke; 1 Stand-WC mit Aufputzspülkasten, 1 Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie, WC ca. 5 cm tiefer liegend als Treppenhaus, Türhöhe unterdurchschnittlich;
- Schlafzimmer: (konnte nicht besichtigt werden) lt. Angabe Teppichfußbodenoberbelag; Kunststofffenster isolierverglast;
- Zimmer: Teppich-Fußbodenoberbelag; Kunststofffenster isolierverglast;
- Kammer: Teppich-Fußbodenoberbelag, Kunststofffenster isolierverglast; Außenwandseite mit holzfurnierten Brettern bekleidet, Landhausputz; Decke unregelmäßig verputzt;
- Zwischenflur zwischen Anbau und Hauptgebäude:  
PVC-Fußbodenoberbelag;
- Zimmer: Teppich-Fußbodenoberbelag; teilweise Reibputz;
- Dachboden: Zugang mit steiler Holzstiege; in Bretterboden Holzwurmbefall sichtbar; Kaltdach;

### Instandhaltung, Baumängel, Bauschäden:

Insgesamt einfache bis mittlere Instandhaltung;

zu 1.) Grundstück Fl. Nr. 103

Garage/Carport: Massive Umfassungen, verputzt/gestrichen; Holzdachstuhl als Pultdach mit gewellter Eternitplatteneindeckung; Wände innen verputzt; Sektionaltor mit E-Antrieb; Licht/Strom vorhanden; Carport mit Holz-Tragkonstruktion und Betonboden;

Instandhaltung, Baumängel, Bauschäden:

Insgesamt einfache bis mittlere Instandhaltung; einfacher Oberflächenzustand des Betonbodens.

**Außenanlagen**zu 1.) Grundstück Fl. -Nr. 103:

Verkehrsflächen/Stellplatzböden betoniert; kleines Kiesbeet und gemulchtes Beet mit geringer Bepflanzung;

Instandhaltungszustand, Baumängel/Bauschäden

Insgesamt mittlere Instandhaltung;

**Energiepass** Es liegt kein Energiepass vor.

**Hinweis** Die vollständige Wertermittlung kann beim Amtsgericht innerhalb der Geschäftszeiten eingesehen werden.

