

Zusammenfassung zu dem Wertgutachten**Nr. 030924 AGBT****Verfügung AZ 61 K 23 / 24**

(vgl. Kurzbeschreibung auf Seite 2 des Gutachtens),

Tag der Bewertung:

18. Okt 2024

Art des Bewertungsobjekts

Eigentumswohnung im 1.Obergeschoss zu 51,51 m² (nicht 53,0 und nicht 52,0) in Haus 1, einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus mit einem Miteigentumsanteil von 91/1000 bei 12 Wohnungen (6 Wohnungen in Hs.Nr. 6 und 6 Wohnungen in Hs.Nr.8). Je 2 im EG und im 1.OG und im DG, sowie dem Kellerabteil Nr. 6 und einem unüberdachtem Fahrzeugstellplatz (Sondernutzungsrecht am Parkplatz Nr. 6). Im baugleichen Haus 2 befinden sich auch 6 Wohnungen.

Ort und Straße**Am Stadtwald 6, 95497 Goldkronach, Reg.Bez.Oberfranken, Bayern****Eigentümer****Hier nicht anzugeben. Der Eigentümer wurde nicht erreicht und nicht angetroffen.****Verkehrs- und Geschäftslage des Grundstücks**

Die Straße Am Stadtwald ist eine von der Sickenreuther Straße abzweigende Anliegerstraße, die in einem Wendehammer endet. Wenig Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum, kein Gehsteig. Anbindung an die A9 in Bayreuth-Nord ca. 14 km, Zur B 303 in Goldmühl Richtung Wunsiedel und Kronach ca. 3,2 km, ÖPNV-Haltestelle am Marktplatz, ca. 1200 m.

Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

keine

Verkehrswert

Brandholz, Fl.Nr. 380/3

Gesamtanwesen lt. Verfügung AZ**61 K 23 / 24****EUR****70.000,00**

unter Berücksichtigung einer zusätzlichen Marktanpassung wegen nicht möglicher Innenbesichtigung der Wohnung.

Kennwert für 1 m² Wohn- und Nutzfläche des vorstehend verz. Verkehrswerts**EUR/ pro m² 1.358,96**

Eine Besichtigung der Wohnung konnte nicht stattfinden, da der Eigentümer weder erreicht noch angetroffen werden konnte.

2 .Beschreibung des Grundstücks**2.1 Lage**

- 2.1.1 Ort: Stadt Goldkronach, ca. 3.500 Einwohner, Gemeinde im Landkreis Bayreuth (nordöstlich von Bayreuth), Reg. Bez. Oberfranken, Bayern
- 2.1.2 Baulandqualität: Allgemeines Wohngebiet (WA) lt. Bebauungsplan "Am Forstdienstgebäude" der ehem. Gemeinde Brandholz von 1970.
- 2.1.3 Baugebiet: "Am Stadtwald", bestehend aus den Bebauungsplänen "Am Forstdienstgebäude" und "Am Stadtwald I bis IV". Wohnbebauung nach allen Seiten.
- 2.1.4 Ortslage: Der Ortsbereich "Am Stadtwald" liegt nördlich der Sickenreuther Straße, am südöstlichen Ende von Goldkronach.
- 2.1.5 Verkehrslage: Die Straße Am Stadtwald ist eine von der Sickenreuther Straße abzweigende Anliegerstraße, die in einem Wendehammer endet. Wenig Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum, kein Gehsteig. Anbindung an die A9 in Bayreuth-Nord ca. 14 km, Zur B 303 in Goldmühl Richtung Wunsiedel und Kronach ca. 3,2 km, ÖPNV-Haltestelle am Marktplatz, ca. 1200 m.
- 2.1.6 Himmelsrichtung: Wohnzimmer mit Ausgang zum Balkon nach Süden, Schlafzimmer nach Norden, kleine Küche, Bad mit Wanne, Waschtisch, WC mit Fenster nach Osten.
- 2.1.7 Beeinträchtigungen: Keine

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Bebauter Ortsbereich, Bebauungsplan "Am Forstdienstgebäude", Allg. Wohngebiet (WA).

2.2.2 Zulässiges und vorhandenes Maß der baulichen Nutzung: GRZ = 0,4, GFZ = 0,7.
Festsetzungen jedoch bei einer Eigentumswohnung nicht relevant.

2.3 Bodenbeschaffenheit

2.3.1 Oberfläche: Hanglage, von Nord nach Süd um ca. ein halbes Geschoss fallend.

2.3.2 Baugrund: Kein Bodenaufschluss bekannt.

2.4 Grundstücksgestalt

2.4.1 Form: Nahezu quadratisch, leicht trapezförmig mit einer Abschrägung im Norden zur Straße hin.

2.4.2 Länge / Breite: Im Mittel ca. 43 m (O-W), ca. 46 m (N-S).

2.5 Erschließungszustand

2.5.1 Art der Straße: Anliegerstraße, kein Durchgangsverkehr, nur Ziel- und Quellverkehr.

2.5.2 Versorgung: Gas, Wasser, Strom, Telefon an öffentl. Netz.

2.5.3 Entwässerung: An öffentl. Kanal angeschlossen.

2.6 Infrastruktur

Goldkronach ist eine wirtschaftlich geprägte, ländliche Kleinstadt mit ca. 3.500 Einwohnern ca. 14 km nordöstlich von Bayreuth an der Staatsstraße 2163, zur Bundesstraße 303 (Kronach - Schirnding), ca. 3 km, zum Autobahnkreuz A 9 / A 70 (ca. 9 Km).

Zahlreiche Handwerks- und Gewerbebetriebe, Ärzte, Zahnarzt, Apotheke, 2 Kindergärten (davon einer in Goldkronach), Grundschule (Mittelschule in Bad Berneck), weiterführende Schulen in Bayreuth und Gefrees (Realschule).

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Bauliche Beschaffenheit des Gebäudes

Mehrfamilienhaus mit je zwei Wohnungen im EG, 1.OG und im DG.
Siehe in Anlage 3 beigefügte Planauszüge und Fotos in Anlage 4.

3.1.1 Grundrissqualität und Konstruktion

Wohngebäude in Massivbauweise mit Satteldach, Art der Baustoffe nicht feststellbar.

3.1.1.1 Kellergeschoss (talseitig um ca. ein halbes Geschoss herausragend)
Zugang über das Treppenhaus vom Hauseingang im EG, Waschkeller mit einer Gemeinschaftswaschmaschine, leerer Kellerraum, mit Latten abgeteilte Kellerabteile.
Die Zuordnung eines Kellerraums zur Wohnung Nr. 6 ist aus der überlassenen Teilungsurkunde nicht ersichtlich. Er konnte jedoch mit Nr. 6 markiert, örtlich vorgefunden werden.

3.1.1.2 Erdgeschoss
Zugang über einen gepflasterten Gartenweg vom Parkplatz zur Haustür mit einer Stufe. Hauseingang über 1 Stufe mit Überdeckung durch ein Vordach, danach Treppenhaus mit Treppe zum KG und zum 1.OG, anliegend zwei Wohnungen.

- 3.1.1.3 1. Obergeschoss
Ebene des Bewertungsobjekts Wohnung Nr. 6. Behindertengerechter Zugang nicht vorhanden. Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Lt. Plan (vgl. Anl. 4) Flur mit den anl. Räumen: Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon (nach Süden zum Garten hin), Schlafzimmer (nach Norden zur Straße), sowie Küche (sehr klein), Bad (mit Fenster, Wanne, Waschtisch, WC), Abstellraum.
- 3.1.1.4 Dachgeschoss
Treppenhaus vom OG, anliegend zwei Wohnungen.
- 3.1.1.5 Dachboden
Zugang aus dem Treppenhaus, nicht besehen.
- 3.1.2 Technische Gebäudeausrüstung**
Mit Öl betriebene Zentralheizung ohne Warmwasserzubereitung im Keller von Hs.Nr. 8. Nach Auskunft eines Teileigentümers aus dem Gebäude versorgt diese Heizung auch Hs.Nr. 6. Warmwassererwärmung über Durchlauferhitzer in den Wohnungen. Die Heizung wurde 2022 erneuert. In die Wohnungen (auch in Nr. 6) wurden neue Thermostatventile und elektronisch ablesbare Wärmezähler an den Heizkörpern eingebaut. Heizkörper in der Wohnung: Art mangels Innenbesichtigung nicht feststellbar, Die Thermostatventile in der Wohnung Nr. 6 wurden durch Auskunft der Hausverwaltung, per beantragter Verfügung Ende 2023 neu eingebaut.
Bad lt. Auskunft der Hausverwaltung in Bezug auf den Termin mit Austausch der Thermostatventile: Veralterte Sanitärausstattung bestehend aus Wanne, Waschtisch und WC aus der Bauzeit.
- 3.1.3 Kamine**
Rauchgaskamin, offensichtlich als Notkamin, über Dach mit Blechverkleidung. Der Kamin für die Heizung befindet sich in Hs.Nr.8.
- 3.1.4 Dach**
Holzdachkonstruktion (vermutlich ein Pfettendach) mit Tonpfannenziegeldeckung, nähere Erkenntnisse wurden nicht gewonnen. Dachrinnen und Fallrohre aus Kupferblech.
- 3.1.5 Decken**
Lt. Plan Betondecken. In der Wohnung mangels Besichtigung keine Unterdecken feststellbar.
- 3.1.6 Böden**
Anzunehmen schwimmender Estrich, Bodenbeläge mangels Innenbesichtigung nicht feststellbar. Im Treppenhaus Kunststeinbelag.
- 3.1.7 Wände und Türen**
Aussenwände: vermutlich Mauerwerkskonstruktion mit ca. 10 cm Wärmedämmung, Innenwände: Mauerwerk verputzt, ob gestrichen oder tapeziert mangels Innenbesichtigung in der Wohnung nicht feststellbar. Innentüren: Mangels Innenbesichtigung nicht feststellbar.
Wohnungseingangstür: Furnierte Holztür (s.a. Anmerkung bei Zif. 3.1.10 Brandschutz). Haustür aus Holz mit Ornamentglasfüllungen.
- 3.1.8 Küchenmöbel**
Sind vermutlich vorhanden, jedoch mangels Innenbesichtigung nicht feststellbar.
- 3.1.9 Fassade**
Putzfassade mit ca. 10 cm Wärmedämmung, Isolierglasfenster, Sonnen- und Sichtschutz durch Kunststoffrolläden in integrierten Kästen.

3.1.10 Brandschutz und Personenrettung

Der Brandschutz im Treppenhaus ist für ein Gebäude der Gebäudeklasse 3 zweifelhaft. Dies betrifft die Wohnungseingangstüren mit den Anforderungen: Türen zu Wohnungen müssen dicht- und selbstschließend sein. Die Qualität der Wohnungseingangstür ist jedoch ohne Öffnung nicht prüfbar. Brandlasten im Treppenhaus sind nicht vorhanden.

3.1.11 Allgemeine Feststellungen / Wohnungsumfeld

Sauberes Treppenhaus, gepflegte Umgebung, der Zugang zur Haustür ist ein ordentlicher Pflasterweg mit einer Stufe vom Parkplatz und einer vor der Haustür. Der Parkplatz Nr. 6 unmittelbar vor dem Gebäude ist mit einer Nummer gekennzeichnet und besteht aus einer Pflasterfläche. Die Aufenthaltsqualität im Wohnungsumfeld ist gut.

3.2 Außenanlagen**3.2.1 Bauliche Außenanlagen**

Zugang vom öffentlichen Bereich (Am Stadtwald) über den gepflasterten Parkplatz und einem mit Betonsteinpflaster belegten Weg, der zur Haustür führt. Gepflasterter Parkplatz (Betonsteinpflaster) mit Platzmarkierung, keine Fahrradstände. Die Mülltonnen stehen (ohne Überdachung) neben dem Parkplatz.

3.2.2 Gärtnerische Außenanlagen

Rasenfläche mit einzelnen Solidärsträuchern, einer Randhecke und einem Großbaum im Garten vor der Südfassade.

3.3 Zwingend erforderliche Instandsetzung

Zu erfassen sind hier nur Maßnahmen, die zum Erhalt der Bausubstanz zwingend erforderlich wären, bzw. fehlende Bauteile oder zur Abwendung von Gefahren erforderliche Veranlassungen. Nicht jedoch regelmäßig erforderliche Renovierungen (wie z. B. neue Böden oder Anstriche) oder die Qualifizierung von Bauteilen (z. B. bessere Wärmedämmung).

Instandsetzungs- / Modernisierungskosten, die zum Erhalt der Bausubstanz oder zur Unfallabwehr zwingend erforderlich wären, sind hier nicht erforderlich.

Beräumungskosten für Mobiliar und Sperrmüll sind hier erfasst, denn es ist anzunehmen, dass der derzeit nicht auffindbare Eigentümer nicht beräumt. Das Kellerabteil konnte besehen werden, die Wohnräume jedoch nicht.

3.3.1 Instandsetzungs- / Modernisierungskosten am Gemeinschaftseigentum, die zum Erhalt der Bausubstanz oder zur Unfallabwehr zwingend erforderlich wären, wurden nicht festgestellt und anstehende größere Maßnahmen wurden von Hausverwaltung und Verwaltungsbeirat, auf ausdrückliche Rückfrage hin, nicht benannt. EUR -

Altersminderung der sofort erf. Instandsetzung

Sie ist nach K/S/W S. 1400 der gleichen Altersminderung zu unterziehen wie das Gebäude (vgl. relatives Alter in 3.4.6.2).

0,00	EUR x Faktor	0,5625	Altersminderung =	-
	Verbleibend zur Berücksichtigung (vgl. nachf. Ziff. 3.3.3)		EUR	-

Daraus ergeben sich

über den Miteigentumsanteil von	91/1000	zu Wohnung 6	EUR	-
---------------------------------	---------	--------------	-----	---

3.3.2	Beräumungskosten				
	Für die Beräumung wird folgender Ansatz beurteilt:				
	Wohnung 6	51,51	m ² x EUR	50,00	EUR 2.575,50
	Kellerabteil		m ² x EUR	pauschal	EUR 400,00
				Einzuschätzen mit	<u>EUR 2.975,50</u>
	Alternative Einschätzung nach Aufwand:				
	4 Arbeitstage mit 2 Arbeitskräften = 64 Std. a.			EUR 40,00 =	EUR 2.560,00
	Entsorgung: 3 Mulden mit gemischtem Müll zu je ca.			EUR 480,00	EUR 1.440,00
				Einzuschätzen mit	<u>EUR 4.000,00</u>
	Eingeschätzter Mittelwert aus beiden vorst. Betrachtungen:				EUR 3.500,00

3.4 Gebäudealter / Gesamtnutzungsdauer (GND) / Restnutzungsdauer (RND)

3.4.1 Als Baujahr wird aufgrund vorl. Unterl./ Erkenntnisse festgestellt:

3.4.1.1 Wohngebäude

Es wurden von der Stadt Goldkronach Genehmigungspläne mit Bescheidvermerk vom 5.5.1978 erhalten (siehe Anlage 3). Die Teilungserklärung ist vom 12.5.1978. Damit wird von einem Baujahr 1979 ausgegangen.

3.4.1.2 Außenanlagen

Für die Aussenanlagen: Anzunehmen wie beim Wohngebäude mit 1979.

3.4.2 Berechnung eines fiktiven Gebäudealters und sich ergebende RND

Dieses ist hier veranlasst, da das Gebäude seit seiner Errichtung Modernisierungen erfuhr, wie z.B. an der Heizung zu erkennen.

Reales Alter: 2024 - 1979 = 45 Jahre

Es bleibt die Einschätzung mit einer Verbesserung des Alters um ca.

8,00% was zu einem fiktiven Alter von 41,4 Jahren führt.

Danach wäre die RND : 80 Jahre GND - 41,4 Jahre Alter = 38,6 Jahre
Vgl. Berechnung mit Modernisierungspunkten nach ImmoWertV bei Ziff. 3.4.6.2

3.4.3 Der Berechnung zugrundezulegendes Baujahr

3.4.3.1 Wohngebäude zur Anwendung der Berechnung nach ImmoWertV Jahr 1979

3.4.3.2 Aussenanlagen (analog Wohngebäude) Jahr 1979

3.4.4 Gebäudealter

3.4.4.1 Gebäude (reales Alter zur Berechnung mit Modernisierungspunkten)

Beurteil.jahr	2024	./. Baujahr	1979	Alter/Jahre	45
---------------	------	-------------	------	-------------	----

3.4.4.2 Aussenanlagen (reales Alter zur Berechnung mit Modernisierungspunkten)

Beurteil.jahr	2024	./. Baujahr	1979	Alter/Jahre	45
---------------	------	-------------	------	-------------	----

3.4.5 Gesamtnutzungsdauer (GND)

3.4.5.1 Wohngebäude (Mehrfamilienhäuser)

Nach aktueller Vorgabe der ImmoWertV 2021 = 80 Jahre

Aufgrund der vorhandenen Gebäudemerkmale und des Erhaltungszustands, hier einzuschätzen mit 80 Jahren

3.4.5.2 Außenanlagen

Nach § 37 der ImmoWertV 2021 richtet sich die anzusetzende Restnutzungsdauer, bei Zugrundelegung durchschnittlicher Herstellungskosten nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, demnach

GND hier einzuschätzen mit 80 Jahren

3.4.6 Restnutzungsdauer (RND) Wohngebäude

3.4.6.1 RND nach ImmoWertV 2021

Mit Einführung der ImmoWertV 2021 ergeben sich mit Anlage 1 zu § 12 Modellansätze zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer. Für Mehrfamilienhäuser werden 80 Jahre benannt.

3.4.6.2 Berechnung der RND nach Modernisierungspunkten

Mit Einführung der ImmoWertV 2021 ergeben sich mit Anlage 2 zu § 12 auch Modellansätze zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen. Eine Ermittlung der Modernisierungspunktzahl nach Nr. 1 für einzelne Modernisierungsmerkmale nach Tabelle 1 erscheint hier nicht zielführend. Es soll nach Nr. 2 die sachverständige Einschätzung nach Tabelle 2 angewandt werden.

Für "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ist eine Spanne von 2 bis 5 Punkten angegeben.

Im vorliegenden Fall wird mit 3 Punkten eingeschätzt.

Anzuwenden ab einem relativen Alter von 55 %.

Die Tabelle 3 ordnet den Modernisierungspunkten Variable zu.

Bei 3 Punkten ist anzuwenden:

a =	0,9033
b =	1,9263
c =	1,2505

Im vorliegenden Fall beträgt das relative Alter:

$$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100 \% = \frac{45}{80} \times 100 \% = 56,25 \%$$

Die Anwendung setzt voraus, dass modellkonform die nach Anl. 1 der ImmoWertV angegebene Gesamtnutzungsdauer herangezogen wird.

Im Fall von Mehrfamilienhäusern 80 Jahre.

Siehe auch Ergebnisvergleich zur RND bei Zif. 3.4.6.3

$$\begin{array}{rclclcl} \text{RND} = a \times & \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} & - (b \times \text{Alter}) & + (c \times \text{GND}) = & & \\ & a & & b & \times & \text{Alter} \\ & 0,9033 & & 1,9263 & \times & 45 \\ & & & & & \\ & & & & & \\ & + & c & & \text{GND} & \\ & & 1,2505 & \times & 80 & = & 36,2 \\ & & & & & & \text{Jahre RND} \end{array}$$

3.4.6.3 Ergebnisvergleich zur RND und Einschätzung

Bei Zif. 3.4.2 nach bisheriger Methode ermittelte RND: 38,6 Jahre

Bei Zif. 3.4.6.2 nach ImmoWertV 2021 berechnete RND: 36,2 Jahre

Das Ergebnis ist nahezu gleich.

Es ist der aktuellen Vorschrift nachzukommen : RND = 36 Jahre

Die Einschätzung für das Gebäude ist nach ImmoWertV 2021 (§ 37) auch den Außenanlagen zu Grunde zu legen.

3.5 Gesamteindruck

Gut instandgehaltene Wohnanlage bestehend aus zwei baugleichen Mehrfamilienhäusern. Derzeit kein Modernisierungsbedarf am Gemeinschaftseigentum. Zugang zum Gebäude über einen gepflasterten Weg mit einer Stufe am Parkplatz und einer vor der Haustür. Danach gepflegtes und sauberes Treppenhaus und ordentliche Kellerräume.

Eigentumswohnung Nr. 6 im 1.OG (links) mit einem Balkon nach Süden, die jedoch nicht besichtigt werden konnte.

Für die Wohnung Nr. 6 steht ein als Sondernutzungsrecht zugewiesener Parkplatz (mit Nr. 6 bezeichnet) unmittelbar vor dem Haus zur Verfügung. Ferner das Kellerabteil Nr. 6. Großer Gartenbereich, im Wesentlichen Rasenflächen.

3.6 Bruttogeschossfläche / Umbauter Raum / Nutzflächen

3.6.1 Bruttogeschossflächen und umbauter Raum

für die Bewertung einer Eigentumswohnung nicht relevant

3.6.2 Wohnfläche: Berechnung siehe Anlage 2

Die Wohnfläche ist in der Teilungserklärung (ohne Berechnung nach Räumen) verzeichnet mit 53,00 m²

Die den Baugenehmigungsunterlagen anliegende Wohnflächenberechnung des Architekten Speckner weist Fehler auf. Sie nennt 53,6 m² abzüglich 3% Putz = 52 m². Die Berechnung des Bearbeiters anhand des Genehmigungsplans (vgl. Anl. 2 und Anl. 3) ergibt jedoch:

3.6.2.1	Wohnung Nr. 6. im 1.OG	51,51 m ²
---------	------------------------	----------------------

4.6	Verkehrswert		
4.6.1	Verkehrswertgrundlagen		
4.6.1.1	Bodenwertanteil (aus 4.2.2)		
4.6.1.1.1	des Teileigentums Wohnung	EUR	17.175,34
4.6.1.1.2	des Parkplatzes nicht darstellbar (im Miteigentumsanteil enth.)		
4.6.1.2	Vorläufiger Vergleichswert (aus 4.4.5)		
4.6.1.2.1	der Wohnung	EUR	83.319,83
4.6.1.2.2	des Parkplatzes, über den Vergleichswert in der Wohnung enthalten		
4.6.1.2.3	Objektspezifische Grundstücksmerkmale (aus 4.4.7)	- EUR -	3.500,00
4.6.1.2.4	Vergleichswert (aus 4.4.8)	EUR	79.819,83
4.6.1.3	Vorläufiger Ertragswert (aus 4.5.2.9, incl. Bodenwertant.)		
4.6.1.3.1	der Wohnung	EUR	83.077,51
4.6.1.3.2	des Parkplatzes, im Ertragswert der Wohnung enthalten		
4.6.1.3.3	Objektspezifische Grundstücksmerkmale (aus 4.5.3)	- EUR -	4.787,75
4.6.1.3.4	Ertragswert (aus 4.5.4, incl. Bodenwertant.)	EUR	78.289,76
4.6.1.4	Marktanpassung (§ 8 ImmoWertV) Nach ImmoWertV § 8, Abs. 3 können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie bspw. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Ein Marktanpassungsabschlag auf den hier maßgebenden Ertragswert ist erforderlich, da die Wohnung selbst nicht besichtigt werden konnte. Nach der Literatur (KL-10) zur Beleihungswertverordnung mind. 10 %. 10% aus 78.289,76 EUR 7.828,98 Andere Verhältnisse wurden im Verfahren berücksichtigt. Gleiches gilt für den hier zur Orientierung herangezogenen Vergleichswert, der geringfügig über dem Ertragswert liegt. Der angewandte Liegenschaftszinssatz wurde marktgerecht und zeitnah ermittelt und auf das Wertermittlungsobjekt angepasst. Die als nachhaltig erzielbar eingeschätzte Miete entspricht dem regionalen Durchschnitt unter Anpassung an die örtlichen Verhältnisse bei Bestimmung der Restnutzungsdauer des Gebäudes analog den Vorgaben der ImmoWertV. Objektspezifische Grundstücksmerkmale wurden in den Wertermittlungsverfahren berücksichtigt. Rechnerischer Verkehrswert nach Marktanpassung EUR 70.460,78		
4.6.2	Verkehrswertfestsetzung unter Bezug auf den Ertragswert		
	Sondereigentum an Wohnung Nr. 6. = 91/1000		
	Miteigentumsanteil inkl. Sondernutzungsrecht am KFZ-Stellplatz Nr. 6		
	Verfügung AZ 61 K 23 / 24	EUR	70.000,00
4.6.2.1	Öffentl. Forderungen Stadt Goldkronach (aus Zif. 1.9)	EUR	-
4.6.3	Begründung des Verkehrswerts		
	Im Geschäftsverkehr wird in diesem Fall nach dem Zustand des Grundstücks (§ 3, Abs. 3 WertV) am Wertermittlungstichtag ein Preis erzielbar sein, der sich aus den hier vorliegenden Gründen am Ertragswert orientiert. Dieser wurde auf gemitteltem Mietniveau festgestellt und liegt unter dem Vergleichswert. Die Vergleichswertbetrachtung erfolgte zur Orientierung. Eine einfache Mittelwertbildung ist nach der Wertermittlungslehre nicht zulässig. Weitere wertbeeinflussende Umstände wurden nicht festgestellt.		



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Bayreuth
Wittelsbacherring 15
95444 Bayreuth

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

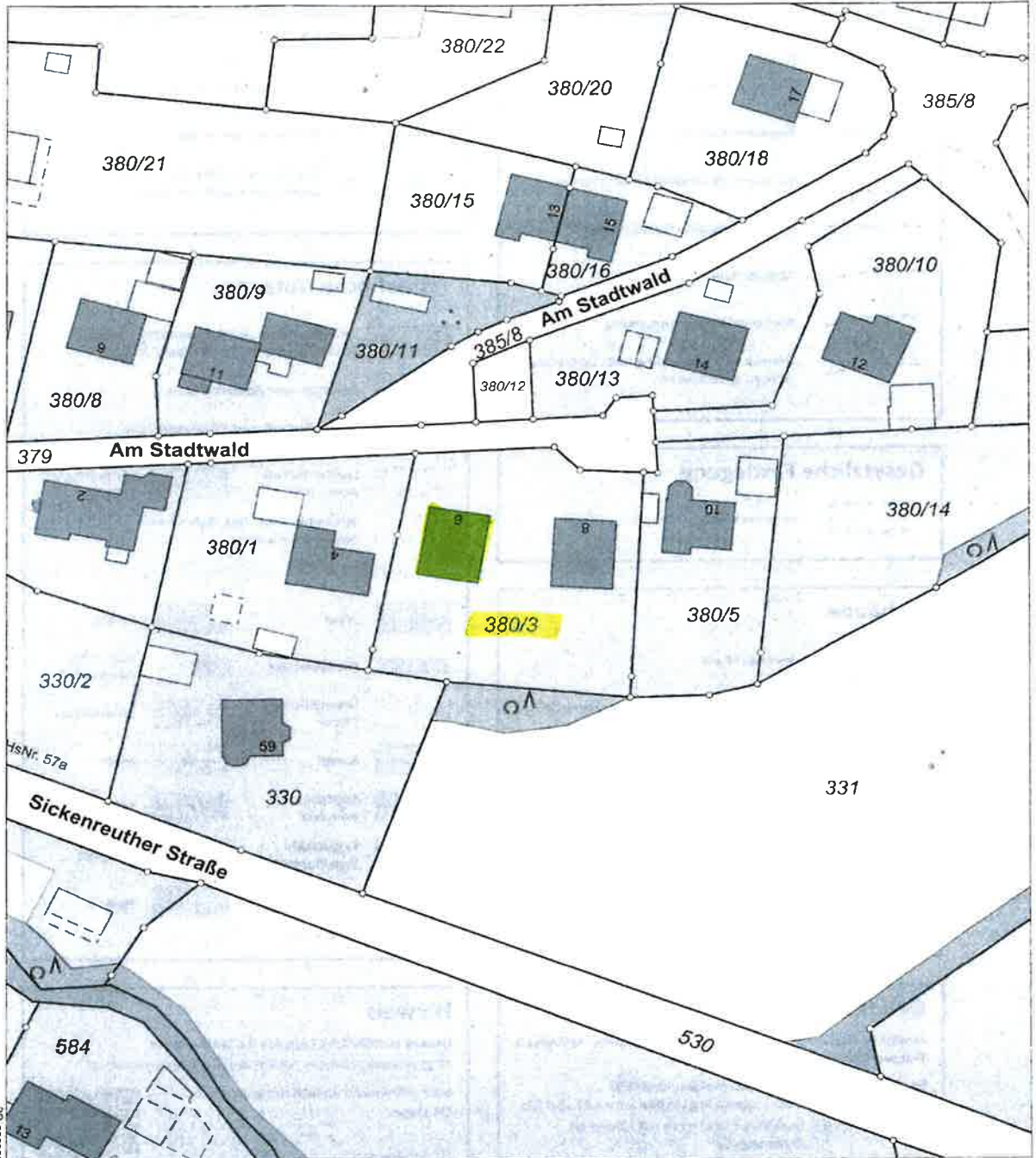
Anlage 1/3

Erstellt am 25.09.2024

**Amtl. Lageplan
M 1:1.000**

Flurstück: 380/3
Gemarkung: Brandholz

Gemeinde: Goldkronach
Landkreis: Bayreuth
Bezirk: Oberfranken



5542714
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

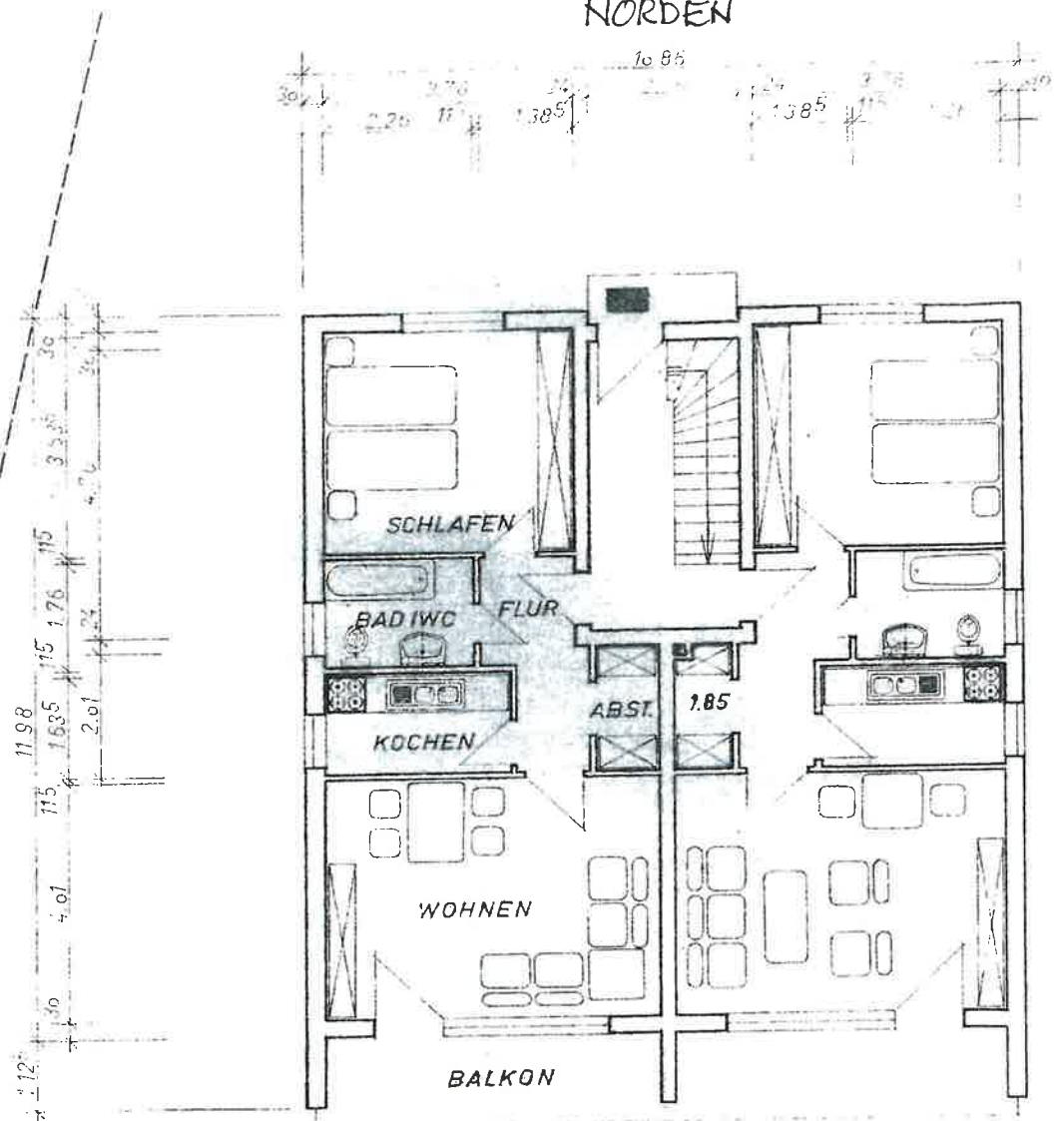
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

32 693675

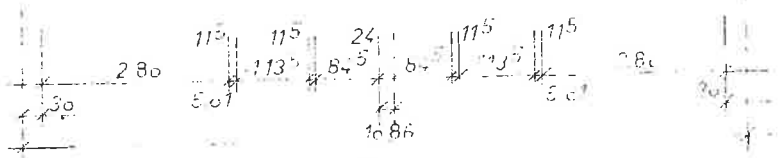
32 693395

ANL. 3/2 Grundrisse

NORDEN



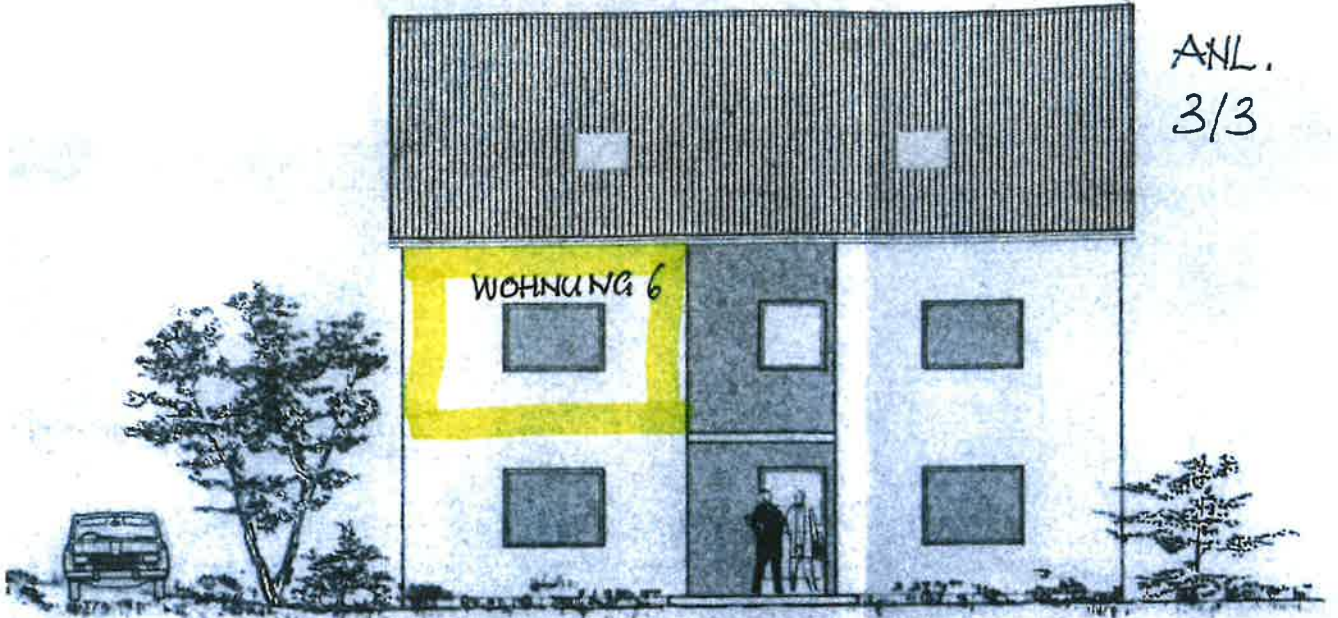
WOHNUNG NR 6
IM 1. OG



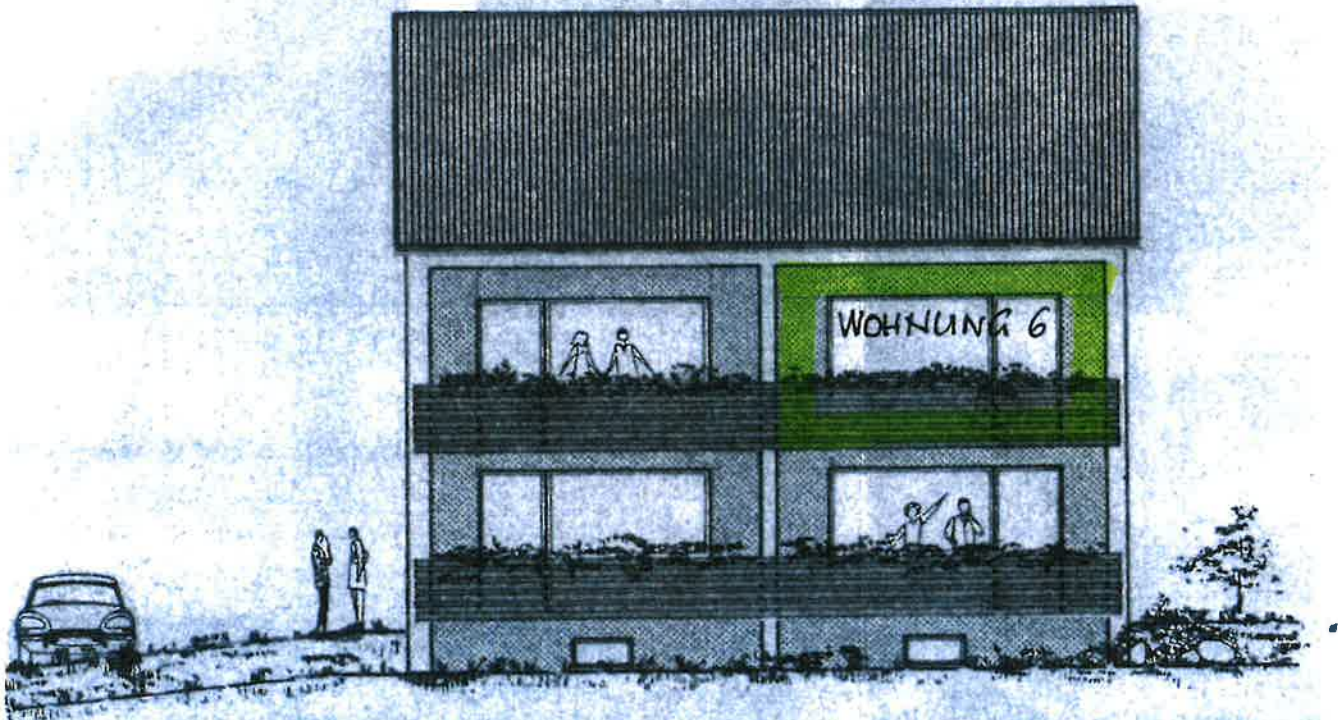
SÜDEN

MESS 1

ANL.
3/3



ANSICHT NORD STRAßENSEITE



ANSICHT SÜD GARTENSEITE

Wertgutachten Nr. 030924 AGBT, Flst. 380/3
Am Stadtwald 6, 95497 Goldkronach, Wohnung Nr. 6

Anlage 4/ 1



Nordansicht von der Straße. Im OG links Wohnung Nr. 6.



Südansicht aus dem Garten. Im OG rechts Wohnung 6.

Wertgutachten Nr. 030924 AGBT, Flst. 380/3
Am Stadtwald 6, 95497 Goldkronach, Wohnung Nr. 6

Anlage 4/ 2



Hauszugang, rechts, wo das Fahrzeug steht, Parkplatz Nr. 6. Die Parkplätze im Mittelgrund, senkrecht zur Straße, sind privat.



Blick von der Straße zu Haus Nr. 6.

Wertgutachten Nr. 030924 AGBT, Flst. 380/3
Am Stadtwald 6, 95497 Goldkronach, Wohnung Nr. 6

Anlage 4/ 4



Treppe vom EG zum 1.OG.



Wohnungseingangstür zu Wohnung Nr. 6.
Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.



Kellerabteil Nr. 6 zu Wohnung Nr.6.

Bearbeitung des Gutachtens durch:
Dipl.Ing. Berthold Just, Architekt, Bindlach