

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 6988

AZ.: 61 K 36/23 Amtsgericht Bayreuth, Abteilung für Immobilienvollstreckung



Objekt Jean-Paul-Str. 64, 95444 Bayreuth

Verkehrswert/Marktwert

Unter Beachtung der besonderen Bedingungen des Zwangsversteigerungsgesetzes wird der Verkehrswert/Marktwert des bebauten Grundstückes in Bayreuth, Jean-Paul-Str. 64, Fl. Nr. 1901/10, Gemarkung Bayreuth, wird zum Wertermittlungstichtag bewertet mit

345.000,00 €.

Der Verkehrswert des bebauten Grundstückes in Bayreuth, Nähe Jean-Paul-Straße, Fl. Nr. 1901/12, Gemarkung Bayreuth, wird zum Wertermittlungstich-tag bewertet mit

5.600,00 €.

Der Verkehrswert des unbebauten Grundstückes in Bayreuth, Nähe Jean-Paul-Straße, Fl. Nr. 1901/13, Gemarkung Bayreuth, wird zum Wertermittlungstich-tag bewertet mit

1,00 €.

vorhandene Bebauung und Nutzung

zu 1.) Grundstück Fl.- Nr. 1901/10:

Das Grundstück ist bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus sowie einer Massivgarage.

Gebäudetyp (nach äußerem Anschein und vorliegenden Plänen):

Wohnhaus voll unterkellert, Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss (Annahme);

Garage ebenerdig, nicht unterkellert, Pultdach (Annahme);

zu 2.) Grundstück Fl.- Nr. 1901/12:

Das Grundstück ist bebaut mit Holzschuppen.

Bauart (nach äußerem Anschein); nicht unterkellert, Erdgeschoss;

zu 3.) Grundstück Fl.- Nr. 1901/13:

Das Grundstück ist unbebaut.

Wohnungseigenschaften/Raumprogramm

Laut Plan je Etage eine Wohnung:

Wohnungstyp EG: 3 Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Flur;

Wohnungstyp OG: 3 Zimmerwohnung mit Küche, Bad, WC, Balkon;

Wohnungstyp DG: 1 Zimmerwohnung mit Kochnische, Bad (Annahme);

Beurteilung der Wohnungseigenschaften

Das Anwesen konnte nur von außen besichtigt werden, Es erfolgt deshalb eine Beurteilung der Wohnungseigenschaften auf Grundlage der behördlichen Baupläne.

Die Wohnungen in Erd- und Obergeschoss sind identisch geschnitten (lt. Plan) und bestehen jeweils aus 3 Wohn-/Schlafzimmer, Küche, Bad und Vorplatz.

Jeweils ein Wohnraum befindet sich im nachträglich hergestellten Anbau und wird erschlossen über einen Wohnraum im Altbau und ist somit ein gefangenes Zimmer.

Bei der Wohnung im Dachgeschoss wird von einem typisch geschnittenen Apartment mit Bad ausgegangen.

Flächenangaben

Wohnfläche:

Wohnung Erdgeschoss

Altbau	rd.	53,00 m ²
Anbau	rd.	24,50 m ²
	rd.	77,50 m ²

Wohnung Obergeschoss wie EG rd. 77,50 m²

Wohnung Dachgeschoss (lt. Angabe) rd. 20,00 m²

Grundstücksflächen (lt. Grundbuch)

zu 1.) Grundstück Fl. Nr. 1901/10	470 m ²
zu 2.) Grundstück Fl. Nr. 1901/12	223 m ²
zu 3.) Grundstück Fl. Nr. 1901/13	15 m ²

Baubeschreibung

Mehrfamilienwohnhaus

Rohbau/Ausbau allgemein lt. Angaben und nach äußerem Anschein:

Fassade:	massive Umfassungen, verputzt, gestrichen;
Geschossdecken:	über Keller massiv, sonst werden im Altbau Holzbalkenlagen angenommen, im Anbau lt. Plan massiv;
Dach:	Holzdachstuhl als Walmdach mit Tonziegeleindeckung;
Wände/Decken:	verputzt, tapeziert und/oder gestrichen (Annahme);
Fenster:	Kunststofffenster mit Rollos, lt. Angabe in 2010 erneuert;
Türen:	Holztürelemente, gestrichen (Annahme);
Heizung:	Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik, Baujahr 1997 lt. Protokoll Kaminkehrer; Kompaktheizkörper mit Thermostatventil (Annahme);
Elektroinstallation:	mittlerer Ausstattungsstandard mit ausreichend Lichtschaltern, Deckenauslässe und Steckdosen, erneuert lt. Angabe in 2005 (Annahme);
Bodenbeläge:	Es werden PVC-/Linoleum-/Teppichboden in besserer Ausführung angenommen; Bäder mit Boden gefliest;

Instandhaltung, Baumängel, Bauschäden:

Insgesamt mittlere Instandhaltung (Annahme);

Garage Massive Fassade verputzt, gestrichen; Hubtor; Dach mit Bitumen-Dachbahnabdichtung; Licht/Strom vorhanden; (jeweils Annahmen)

Instandhaltung, Baumängel, Bauschäden:
Insgesamt mittlere Instandhaltung (Annahme);

Holzschuppen

Fassade: Bretterfassade auf Holz-Tragkonstruktion (Annahme);
Dach: Holzdachstuhl (Annahme) als Satteldach mit Bitumen-Dachbahnabdichtung;
Fenster: Holzfenster, soweit erkennbar einfach verglast;

Außenanlagen

asphaltierte Verkehrsfläche zur Garage/zum Hauszugang;
soweit von außen erkennbar Grünanlagen mit Rasen, Hecken, Sträuchern und Bäumen; Einfriedung straßenseitig mit Holzzaun auf Natursteinsockel;

Instandhaltungszustand, Baumängel/Bauschäden
insgesamt mittlere Instandhaltung;

Energiepass Es liegt kein Energiepass vor.

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

Die Bewertungsobjekte konnten nicht besichtigt werden; es erfolgt deshalb eine Bewertung nach äußerem Anschein; über den tatsächlichen Ausbau- und Instandhaltungszustand kann deshalb keine Aussage getroffen werden. Es wird von einem bezugsfertigen, bewohnbaren/benutzbarem Zustand bei ordnungsgemäßer Herstellung zum Wertermittlungsstichtag ausgegangen. Für die Unwägbarkeiten aus tatsächlichem Zustand erfolgt jeweils im Ertrags- und Sachwertverfahren ein Sicherheitsabschlag von 20 %. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Abweichungen des Ausstattungs- und Bauzustandes von tatsächlicher zu geplanter Situation vorhanden sein können und sich hieraus kein Gutachtensmangel ergibt.

Lageplan



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Bayreuth**

Wittelsbacherring 15
95444 Bayreuth

Flurstück: 1901/10
Gemarkung: Bayreuth

Gemeinde: Stadt Bayreuth
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Oberfranken

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 15.08.2023



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