

Immobilien auf dem Prüfstand.



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 7190

AZ.: 61 K 53/24 Amtsgericht Bayreuth, Abteilung für Immobiliarvollstreckung



Objekt

Eigentumswohnung 5 und Garagenstellplatz 1

im Anwesen Leuschnerstr. 48 in 95447 Bayreuth (Fl. Nr. 1633/2) und Grundstücksanteils am Grundstück Bei der Leuschnerstraße (Fl. Nr. 1632/2).

Verkehrswert/Marktwert

Der Verkehrs-/Marktwert des 287/1.000 Miteigentumsanteils am vereinigten Grundstück Leuschnerstr. 48 und Bei der Leuschnerstraße in Bayreuth, verbunden mit dem Sondereigentums Nr. 5 und des Garagenstellplatzes Nr. 1 wird unter Berücksichtigung der besonderen Bedingungen des Zwangsversteigerungsgesetzes zum Wertermittlungstichtag bewertet mit

300.000,00 €.

vorhandene Bebauung und Nutzung

Flurstück Fl. Nr. 1633/2 - Leuschnerstr. 48

Das Grundstück ist bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit 5 Wohnungen und einer ebenerdigen Garage.

Wohnhaus mit Erd-, Ober- und Dachgeschoss, bei voller Unterkellerung.

Flurstück Fl. Nr. 1632/2 - Bei der Leuschnerstraße

Das Grundstück ist unbebaut und stellt die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück zu 1.) Fl. Nr. 1633/2 dar.

Wohnungseigenschaften/Raumprogramm

Wohnungslage Dachgeschoss;

Wohnungstyp: 3-Zimmerwohnung, Küche, Bad, WC, Flur und Balkon;

Beurteilung der Wohnungseigenschaften

Großzügig geschnittene Wohnung mit Balkon.

Flächenangaben

Grundstückgröße lt. Grundbuch

Flurstück Fl. Nr. 1633/2 (gemäß Grundbuch)	723 m ²
--	--------------------

Flurstück Fl. Nr. 1632/2 (gemäß Grundbuch)	150 m ²
--	--------------------

Wohnfläche (lt. Angaben auf dem Teilungsplan)	126,52 m ²
---	-----------------------

Miteigentumsanteil (gemäß Teilungserklärung)	
--	--

Eigentumswohnung Nr. 5	287/1.000
------------------------	-----------

Baubeschreibung

zu 1.) Flurstück Fl. Nr. 1633/2

Garage: Boden mit Betonpflasterbelag, Seitenwände eine Seite Hauswand, sonst Kalksandsteinwand oder einfach gemauerte Betonwand, einfach verputzt, Holzdecke mit aufgelegter Bretterschalung, Holztragkonstruktion als Flachdach, Dachabdichtung mit Bitumendachbahnen, Blechanschlüsse an Hauswand vorhanden, Dachentwässerung vorhanden, Blechhubtor elektrisch bedienbar;

Mehrfamilienwohnhaus

Rohbau/Ausbau allgemein:

Fassade: massive Umfassung, verputzt gestrichen;

Geschossdecken: massiv;

Dach: Holzdachstuhl als Satteldach mit Betondachsteineindeckung;

Geschosstreppen: massive Treppenläufe mit PVC-Boden-/Stufenbelag;

Heizung:	Öl-Zentralheizung mit Kompaktheizkörpern und Thermostatventilen, im Wohnzimmerbereich und Flur Fußbodenheizung mit Thermostat, laut Angabe mit Funktionsstörungen bei der Regelung;
Keller:	Betonboden; Wände verputzt, gestrichen;

Ausbaubeschreibung der Räume im Einzelnen

Allgemein

Zimmertüren:	Metallumfassungszarge und eingehängten Türblättern, teils kunststoffbeschichtet;
Fenster:	Holzfenster aus der Bauzeit;
Wände/Decken:	verputzt, tapeziert und/oder gestrichen;

Ausbau der Räume im Einzelnen

Eingangsbereich/Diele/Flur:

Abstellraum:	Fliesen-Fußbodenoberbelag; Waschmaschinenanschluss und -ablauf vorhanden;
--------------	---

Bad:	Boden und drei Wandseiten raumhoch gefliest, eine Wandseite mit Steinverblendern in Natursteinoptik bekleidet; ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, eine Badewanne mit Unterputz-Einhebelmischbatterie, Brauseschlauch und Brausekopf, ein Waschtisch mit zwei Einhebel-Mischbatterien, mit Untertischmöbel, im Wandbereich Einbauleuchten, eine Duschlandschaft mit Schnecke verputzt, Thermostat-Armatur mit Brauseschlauch und Brausekopf und Brausestange;
------	---

Schlafzimmer:	Laminat-Fußbodenoberbelag;
---------------	----------------------------

Kinderzimmer:	Laminat-Fußbodenoberbelag;
---------------	----------------------------

Küche:	Fliesen-Fußbodenoberbelag; Einbauleuchten; Wasseranschluss und -ablauf vorhanden;
--------	---

Wohnzimmer:	Jura-Marmor-Fußbodenoberbelag; Fensterfront zum Balkon; Kaminanschluss für Festbrennstoffofen; Zimmernische als Arbeitsraum genutzt;
-------------	--

Balkon:	Massive Bodenplatte mit Spaltklinker Fußbodenoberbelag; Holzgeländer auf Metall-Tragkonstruktion; eine Dachrinne als Flächenentwässerung ist nicht vorhanden; Abtropfen über Überstand durch Spaltklinkerbelag;
---------	---

Spitzboden:	Zugang zum Spitzboden über Einschubtreppe; Spitzboden als Kaltdach; Dachschalung/Dachbahn sichtbar; OSB-Platten als Bodenbelag;
-------------	---

Instandhaltung, Baumängel, Bauschäden:

Wohnhaus: Insgesamt einfache bis mittlere Instandhaltung;

Folgende Mängel am Gemeinschaftseigentum sind bekannt:

- 1.) Im Keller ist aufsteigende Feuchtigkeit festzustellen;
- 2.) Schäden an der Hausfassade;
- 3.) Am Balkon keine Dachrinne als Flächenentwässerung vorhanden; Abtropfen über Überstand durch Spaltklinkerbelag.

Folgende Mängel in der Wohnung sind bekannt:

1. Fußbodenheizung - Einschränkungen bei der Regulierung;

Garage: Insgesamt einfache bis mittlere Instandhaltung;
tlw. Wände unverputzt, teils einfacher Beiputz;

zu 2.) Flurstück Fl. Nr. 1632/2

Die Verkehrsfläche als Zufahrt zum Flurstück zu 1.) Fl. Nr. 1633/2 ist erneuert und ist z. T. gepflastert, z. T. mit Rasengittersteinen befestigt;

Instandhaltung, Baumängel, Bauschäden

Insgesamt mittlere Instandhaltung;

Außenanlagen

zu 1.) Flurstück Fl. Nr. 1633/2

Verkehrsflächen/Stellplätze mit Pflasterbelag, kleiner Grünbereich mit Hecke, Bäumen, Sträuchern;

Instandhaltungszustand, Baumängel/Bauschäden

insgesamt mittlere Instandhaltung;

Energiepass Es liegt kein Energiepass vor.

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

Lageplan



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

Flurstück: 1633/2
Gemarkung: Bayreuth

Gemeinde: Stadt Bayreuth
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Oberfranken

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 01.03.2022



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