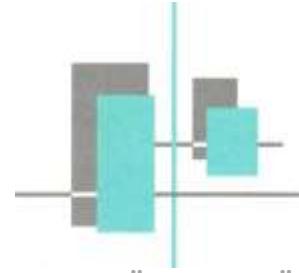


Thomas Pöllinger,
Kirchenweg 9, 91080 Uttenreuth
Tel.: 09131 – 4055120, Telefax.: 09131 – 4055121
Schloßbergstraße 7, 96365 Nordhalben
Tel.: 09267 – 9148595, Telefax.: 09267 – 9148596
sv-buero-poellinger@t-online.de



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIPL. ING. (FH) THOMAS PÖLLINGER

An das
Amtsgericht Bayreuth
Wittelsbacherring 22
95444 Bayreuth



Aktenzeichen: 62 K 2/24
12.07.2025

GUTACHTEN

Über die unbelasteten Verkehrswerte (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
für
nachstehende Wohnungen in der Opernstr. 7, 95444 Bayreuth, Flurstück 219
zum Stichtag 06.08.2024

**1) die 2-Zimmerwohnung mit ca. 73 m² Wohnfläche mit Balkon im 1. OG Nr.
1
72/1000 MEA**

Sondernutzungsrecht am gesamten Kellergeschoss
Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag ermittelt mit

34.000,00 €
(in Worten: vierunddreißigtausend)

Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke

Sachverständiger für
Schäden an Gebäu-
den und Energieeffizienz

von der Regierung von Mittelfranken öffentlich bestellter
und beeidigter Sachverständiger für die Bewertung von
Grundstücken mit aufstehenden landwirtschaftlichen
Bauten
zuständige Aufsichtsbehörde: IHK Nürnberg für Mittelfranken



**2) die 3-Zimmerwohnung mit ca. 104 m² Wohnfläche im 1. OG Nr. 2
110/1000 MEA**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag ermittelt mit

51.000,00 €
(in Worten: einundfünfzigtausend)

**3) die 2-Zimmerwohnung samt Balkon mit ca. 49 m² Wohnfläche im 1. OG
52/1000 MEA**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag ermittelt mit

24.000,00 €
(in Worten: vierundzwanzigtausend)

**4) die 2-Zimmerwohnung samt Balkon mit ca. 73 m² Wohnfläche im 2. OG
74/1000 MEA**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag ermittelt mit

34.000,00 €
(in Worten: vierunddreißigtausend)

**5) die 3-Zimmerwohnung mit ca. 108 m² Wohnfläche im 2. OG
114/1000 MEA**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag ermittelt mit

53.000,00 €
(in Worten: dreiundfünfzigtausend)

**6) die 2-Zimmerwohnung samt Balkon mit ca. 50 m² Wohnfläche im 2. OG
52/1000 MEA**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag ermittelt mit

24.000,00 €
(in Worten: vierundzwanzigtausend)



**7) die 6-Zimmerwohnung mit ca. 232 m² Wohnfläche im Dachgeschoss
245/1000 MEA**

Sondernutzungsrecht an der Garage
Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag ermittelt mit

114.000,00 €
(in Worten: einhundertvierzehntausend)

Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt.

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 66 Seiten, hierin sind 26 Anlagen enthalten.

Zu 1)	Wohnungsgrundbuch Blatt	42571
Zu 2)	Wohnungsgrundbuch Blatt	42572
Zu 3)	Wohnungsgrundbuch Blatt	42573
Zu 4)	Wohnungsgrundbuch Blatt	42574
Zu 5)	Wohnungsgrundbuch Blatt	42575
Zu 6)	Wohnungsgrundbuch Blatt	42576
Zu 7)	Wohnungsgrundbuch Blatt	42577

Flurstück sämtliche Grundbuchblätter:

Gemarkung Bayreuth Fl.Stk. 219 zu 320 m²

An allen Grundbuchblättern sind folgende Zusätze eingetragen:

- Anbaurecht an dem Grundstück Flstk. 220/3
- Superficies (Platzrecht) unter dem Hausanwesen Schloßberglein 4 (an dem Grundstück Flstk. 220/3)



Inhaltsverzeichnis:

Nr.:	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage, Gestalt und Form	6
2.2	Erschließung	7
2.3	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	8
3	Beschreibung des Gebäudes und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung	10
3.2	Gebäudebeschreibung	10
3.3	Beschreibung der Außenanlagen	12
3.4	Beschreibung Nebengebäude	12
4	Beschreibung Sondereigentum und Sondernutzungsrechte	12
4.1	Beschreibung der Wohnungen	12
4.2	Gemeinschaftseigentum	14
4.3	Sondernutzungsrechte	15
4.4	Wohngeld, Hausgeld	15
4.5	Einrichtungsgegenstände	15
5	Ermittlung des Verkehrswertes	16
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	16
5.2	Anwendbare Verfahren	16
5.3	Vergleichswertverfahren	16
5.4	Ertragswertverfahren	16
5.5	Sachwertverfahren	17
6	Bodenwertermittlung und Berechnung	18
6.1	Bodenwert der jeweiligen Miteigentumsanteile zum Stichtag 06.08.2025	19
7	Ertragswertermittlung	19
8	Sachwertermittlung für das gesamte Wohnungseigentum zum Stichtag 06.08.2025	20
8.1	Ermittlung NHK bezogen auf das Basisjahr 2000 für das Gebäude	20
8.2	Erläuterungen zum Sachwertverfahren	24
8.3	Sachwertberechnung	28
9	Ermittlung anteiliger Verkehrswerte	30
10	Verkehrswerte	31
11	Literaturverzeichnis	33
12	Verzeichnis der Anlagen	34



1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Bayreuth Abt. für Immobilienvollstreckung Wittelsbacherring 22 95444 Bayreuth
Auftrag vom:	AZ: 62 K 2/24 Der ursprüngliche Auftrag erfolgte am 28.06.2024. Im Rahmen dieses Auftrags sollte die Übertragbarkeit der Erhebungen im Ortstermin sowie der Verkehrswerte auf die jeweils anderen Miteigentumsanteile überprüft werden. Aus diesem Grund erfolgte am 06.08.2024 der Ortstermin. Die Erkenntnisse des Ortstermins wurden mit Schreiben vom 07.10.2024 dem Amtsgericht Bayreuth mitgeteilt. Mit Beschluss vom 13.02.2025 wurde der Bewertungsauftrag in der vorliegenden Form erteilt.
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Rechtsgrundlagen der Wertermittlung:	Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung und Wertermittlungsrichtlinien (jeweils in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung)
Ortsbesichtigung:	Der Ortstermin fand am 06.08.2024 statt. Die Parteien wurden per Post am 10.07.2024 zu dem Ortstermin eingeladen. Zu diesem Termin erschienen 2 Vertreter der Antragsstellerin und ein Vertreter des Antragsgegners
Teilnehmer am Ortstermin:	SV Thomas Pöllinger 2 Vertreter der Antragsstellerin 1 Vertreter Antragsgegner
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	06.08.2024
Qualitätsstichtag:	06.08.2024



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage, Gestalt und Form

Bundesland: Bayern

kreisfreie Stadt: Bayreuth

Die kreisfreie Stadt Bayreuth als moderne Wirtschafts-, Kongress- und Universitätsstadt ist die größte Stadt in Oberfranken. Bayreuth ist bekannt durch die Wagner-Festspiele. Bayreuth ist über die A70 gut und schnell zu erreichen; der Flughafen Nürnberg liegt 80 km entfernt. Bayreuth verfügt über einen Regionalflugplatz für Privat- und Geschäftsflieger und liegt an der „IC Sachsen-Franken-Magistrale“, die die Städte Nürnberg, Hof, Plauen, Zwickau, Chemnitz und Dresden verbindet. Der Regionalexpress verkehrt stündlich nach Nürnberg. Bayreuth mit seinen Ortsteilen verfügt über 5 Kinderkrippen, 30 Kindergärten und ein breit gefächertes Schul- und Bildungsangebot mit einem regionalen Einzugsbereich. Die Stadt ist Hochschulstandort und Zentrum einer Vielzahl von Einrichtungen der beruflichen und schulischen Weiterbildung.

Demographische Entwicklung:
(Quelle: www.wegweiserkommune.de
www.statistikdaten.bayern.de)

Bayreuth gehört zum Demographietyp 7, d.h., Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik

Folgende Einwohnerzahlen lagen jeweils zum 31.12. vor:

2014 = 71.601
2015 = 72.148
2016 = 73.065
2017 = 73.999
2018 = 74.657
2019 = 74.783
2020 = 74.048
2021 = 73.909



Für das Jahr 2030 wird eine Einwohnerzahl von 72.560 prognostiziert.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Bayreuth. Umgeben ist es von der Schlosskirche, dem Markgräflichen Opernhaus, der Sitz der Regierung von Oberfranken befindet sich ebenfalls in der Nähe. Der Busbahnhof am Wittelsbacherring liegt ca. 400 m entfernt, das Rathaus der Stadt Bayreuth ca. 300 m. Die Maximilianstraße mit der Fußgängerzone ist 60 m entfernt. Es handelt sich um eine absolut zentrale Lage in Bayreuth.

Art der Bebauung und Nutzungen:

Die Bebauung besteht überwiegend aus geschlossener mehrgeschossiger Wohnbebauung.

Immissionen:

durchschnittlich für eine Stadtlage

topografische Grundstückslage:

Das Flurstück fällt von Süden nach Norden mit ca. 4% Gefälle ab.

Gestalt und Form:

Straßenfront:

Das Flurstück grenzt im Osten mit ca. 16 m an die Opernstraße. Im Norden grenzt es mit ca. 22 m an das Fremdfurstück 221, welches unbebaut ist und wie eine öffentliche Freifläche genutzt wird.

Bemerkungen:

Das Flurstück hat einen leicht unregelmäßigen Zuschnitt.

2.2 Erschließung

Straßenart:

Die Opernstraße ist im Bereich des Bewertungsobjektes für den öffentlichen Durchgangsverkehr mit PKWs gesperrt. Der Bereich ist primär fußläufig erschlossen und die Oberflächen sind mit Betonstein gepflastert.

Höhenlage zur Straße:

Das EG des Bewertungsobjektes liegt eben zum Straßenniveau.



Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Strom, Wasser, Gas und Kanal der öffentlichen Versorgung. Die Funktionstüchtigkeit wird unterstellt. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das Bewertungsobjekt ist vollständig eine Grenzbebauung und auf den Grundstücksgrenzen errichtet. Die Süd-, Nord- und Ostfassade sind unverbaut.

Baugrund, Grundwasser:
(soweit augenscheinlich ersichtlich)

Hierzu sind keine Angaben möglich.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In der 2. Abteilung der Wohnungs- und Grundbuch Blätter bestehen gleichlautende Eintragungen.

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen:

Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt (Sanierungsgebiet G); eingetragen am 08.07.2004 und hierher übertragen am 10.09.2021.

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen:

Auflassungsvormerkung für Julia R., geb. am 22.05.1981; gemäß Bewilligung vom 15.10.2020 URNr. 1772/20 Notar Markus Eberl, Bayreuth; Rang nach Abt. III/2; eingetragen am 15.09.2021.

Lfd. Nr. 3 der Eintragungen:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bayreuth, AZ: 62 K 2/24); eingetragen am 12.04.2024.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren, Denkmalschutz:

Das Gebäude auf Fl.Stk. 219 ist ein Bodendenkmal (D-4-62 000-275) Eckhaus, Walmdachbau dreigeschossig Wappenrelief bez. 1721. Es liegt ferner im Ensemble „Mittelalterlicher und barocker Stadtkern von Bayreuth sowie im Bereich des Bodendenkmals „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Stadtbefestigung von Bayreuth“. Das Grundstück liegt in einem Sanierungsgebiet.



Darstellung im Flächennutzungsplan, Bebauungsplan:	Das Flurstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach §34 BauGB.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	baureifes Land
Beitrags- und Erschließungszustand:	Es wird für die vorhandene Bebauung von einer abgerechneten Erschließungssituation ausgegangen. Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen und Abschöpfungen sind nicht in diesem Gutachten enthalten. Es wird der Bodenwert zugrunde gelegt, der für das Richtwertgebiet ermittelt wurde.
Altlasten:	Da kein Altlastenverdacht erkennbar war, wurde keine Einsicht in das Altlastenkataster vorgenommen.
Abstandsflächenübernahmeerklärungen:	Hierüber liegen keine Auskünfte vor.
Energieausweis:	Es liegt kein Energiebedarfsausweis vor.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Die Wohnungen sind zum Stichtag nicht vermietet und aufgrund des baulichen Zustands nicht vermietbar.

Zum Ortstermin lagen mir folgende Unterlagen vor:

- notarielle Teilungserklärung vom 07.08.2019 mit den Nachträgen vom 14. Juli 2021 und 08.10.2020

Bei dieser Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlage vorausgesetzt.



3 Beschreibung des Gebäudes und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel- und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden.

Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Altlasten konnten nicht überprüft werden.

Erhebungen zu evtl. Bodenschätzen wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gebäudebeschreibung

für das Mehrfamilienwohnhaus mit Gewerberäumen im EG in 95444
Bayreuth, Opernstr. 7, Fl.Stk. 219

Nutzung des Gesamtgrundstücks:	Das Flurstück ist mit einem dreigeschossigen Gebäude bebaut. Im EG befinden sich Gewerbeflächen, ab dem 1. OG Wohnräume. Das Dachgeschoss ist zum Stichtag nicht ausbaubar.
Art des Gebäudes:	gemischt genutztes Gebäude in teilweise geschlossener Bauweise, mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Laut Plan ist eine Teilunterkellerung mit Gewölbekellern vorhanden. Diese konnten jedoch nicht berücksichtigt werden.
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr gem. Inschrift 1721



Modernisierung:	Modernisierungen wurden nur im geringen Umfang durchgeführt. Jedoch ist gem. Anschein seit der letzten 20 Jahren keine Maßnahme in den Wohn- und Nebenräumen ab dem OG mehr erfolgt.
Erweiterung:	Erweiterungen sind nicht bekannt.
<u>Ausführung und Ausstattung:</u>	
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Naturstein/Bruchstein
Kellerwände:	vermutlich Naturstein
Umfassungswände:	massiv
Innenwände:	massiv, teilweise Holzständer
Geschossdecken:	Holzbalkendecken über KG laut Plan: Gewölbe
Treppen:	Holzwangentreppe mit Tritt- und Setzstufen und PVC-Belag
Fenster:	teilweise Holzverbundfenster, Kunststoffelemente, sowie Holzfenster mit Sprossen. Rollläden sind nur teilweise vorhanden. Im EG Schaufensterelemente aus Aluminium.
Holz-Türen:	
Hauseingangstüre:	einflügliges Holztürelement
Außenansicht:	mineralisch verputzte Fassade. Im Bereich der Fenster Stuckelemente farbig abgesetzt.
Dachkonstruktion:	Holzdachstuhl
Kamin:	keine Angabe möglich
Dachform:	flach geneigte Konstruktion tlw. Mansarddach
Dacheindeckung:	vermutlich Blech, sowie Bitumen-Eindichtung



Besondere Bauteile an dem
Gesamtgebäude

kleine Gauben

3.3 Beschreibung der Außenanlagen

Außenanlagen existieren nicht, da das Grundstück vollständig bebaut ist. Lediglich im rückwärtigen Bereich besteht eine unbebaute Freifläche (Innenhof), die einen Betonboden hat.

Diese Freifläche grenzt am das Flurstück 220/3 (Schloßberglein 4). Es handelt sich hierbei um den Bereich der im Bestandsverzeichnis mit Superficies (Platzrecht) beschrieben ist.

3.4 Nebengebäude

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich außer den beschriebenen Hauptgebäuden keine Nebengebäude.

4 Beschreibung des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte

4.1 Beschreibung der Wohnungen

Lage der Wohnungen im Haus:

Die geplanten Wohnungen liegen im 1. und 2. OG sowie im noch zu errichtenden aufzustockenden Dachgeschoss.

Wohnungsarten gem. Aufteilungsplan:

siehe Anlage
überwiegend 2- und 3- Zimmerwohnungen
Die ursprünglich geplanten beiden Wohnungen des DG wurden anhand der Teilungserklärung zusammengelegt zu einer Wohneinheit

Raumaufteilung:

Es lag die vorläufige Wohnflächenberechnung mit der Planung vor. Diese befindet sich in der Anlage zu dem Gutachten.

Innenansichten und Bodenbeläge:

Zustand zum Stichtag

Wie bereits in den Vorbemerkungen ausgeführt ist zum Stichtag keine der Wohnungen hergestellt.

In der Anlage ist die Entwurfsplanung beigefügt. Aus dieser ist der gegenwärtige Zuschnitt sowie die geplante Neuaufteilung ersichtlich.



Fußböden:

Die Fußböden bestehen gemäß Bauteilöffnungen aus Lagerhölzern mit Belägen aus Dielung, Parkett und Spanplatten. In einem kleinen Teilbereich ist Estrich verlegt.

Die Beläge sind hauptsächlich Teppichboden sowie Böden aus DLW-Belag bzw. PVC. Nur in einem Nassraum sind Fliesen verlegt.

Wandflächen:

Die Wandflächen sind ältere Putzoberflächen mit Anstrichen.

In einem älteren Bad sind Fliesen bis zu einer Höhe von ca. 2m angebracht.

Decken:

Verputzte und gestrichene Deckenflächen vermutlich auf Schilfräger, in einem Raum mit Stuckdekor.

Innentüren:

teilweise ursprüngliche Holztüren mit Zargen, tlw. Röhrenspannblätter mit Umfassungszargen

Elektroinstallation:

einfacher Standard (unter Putz)

Heizung / Warmwasser:

Tlw. sind Gasthermen erkennbar. Die Räume wurden mit Kompaktheizkörpern erwärmt. Warmwasserversorgung zentral über die Thermen. Die Zuleitungen der Sanitärinstallation sind in Teilen auf dem Verputz gelegt.

Zustand der Wohnungen:

Grundrissgestaltung:

zum gegenwärtigen Zeitpunkt handelt es sich um 1- und 2-Zimmerwohnungen mit häufiger Anlage gefangene Räume im 1. Und 2. OG.

Belichtung und Besonnung:

ausreichend Belichtung

Bauschäden und Baumängel:

Zum Stichtag ist keine der Wohnungen mehr bewohnbar. Die Fußböden-, Wand- und Deckenflächen sind durch die Bauteilöffnungen beschädigt. Die vorhandenen Bodenbelege sind nicht mehr nutzbar. Nicht geprüft werden konnte, ob die vorhandene Haustechnik noch funktionstüchtig ist. Jedoch muss unterstellt werden, dass auch aufgrund der überwiegend vorliegenden Überalterung eine Wiederinbetriebnahme auch im



Bereich der Elektroinstallation nicht oder nur eingeschränkt möglich ist. Am rückwärtigen Fassadenbereich liegen Putzabplatzungen vor. Die Anschlussbereiche der Dacheindeckung sind sanierungsbedürftig. In einem Deckenbereich im 2.OG liegen Feuchteschäden vor. Unter den Glaselementen im Treppenhaus lösen sich die Tapeten vermutlich wegen Kondenswasser. Aufgrund des gegenwärtigen Zustands ist eine Nutzung nicht möglich. Auch ohne die Realisierung der vorliegenden Planung sind Sanierungen der Wohnbereiche als Sofortmaßnahme erforderlich sollte eine erneute Nutzung aufgenommen werden.

Wirtschaftliche Wertminderung:

Eine Nutzbarkeit ist zum Stichtag nicht gegeben.

4.2 Gemeinschaftseigentum:

Innenansichten und Bodenbeläge:

Die Garage befindet sich auf der Grenze zum westlichen Nachbargrundstück, weshalb eine Garagenwand aus Naturstein vermutlich vom Nachbargebäude stammt.

Es handelt sich um eine sehr kleine Garage, die von zeitgemäßen PKWs nur noch eingeschränkt genutzt werden kann. Die Decke ist aus Beton, ebenso der Fußboden. Die Zufahrt erfolgt über ein einfaches Tor.

Das Treppenhaus hat verputzte und gestrichene Wand- und Deckenflächen. Der Fußboden besteht aus DLW (Deutsche Linoleumwerke) -Belag beziehungsweise PVC-Boden.

Das Dachgeschoss ist unausgebaut und hat eine Dachneigung von circa 20 Grad. Die Fußböden sind Holzdielung.

Die Dacheindeckung hat ein sichtbares Unterdach aus Holzschalung.

Die Mittelpfetten haben einen in Teilen liegenden Stuhl.

Unter der Mittelpfette sind niedrige Abstellbereiche mit holzalten Abtrennungen eingebaut.



Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums (RE) am Gesamtobjekt:

Die Miteigentumsanteile die Bewertungsgegenstand sind, existieren in der Realität noch nicht. Es bestehen zum Stichtag nur die Grundrisse der gegenwärtigen Bestandsimmobilie.

Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelungen für den Anteil der zu tragenden Lasten- und Kosten bzw. Erträgen aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:

keine bekannt

Vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige Instandhaltungsrücklagen:

Zum Stichtag besteht keine Instandhaltungsrücklage. Es wird auch noch keine Rücklage gebildet.

4.3 Sondernutzungsrechte

Dem Eigentümer der Gewerbeinheit G9 war gem. ursprünglicher Teilungserklärung das ausschließliche Sondernutzungsrecht an über dem mit Garage gelegenen Gemeinschaftsraum zugeteilt, sowie dem Vordach über der Zufahrt bzw. dem Zugang über dem vorbezeichneten Bereich zugeteilt.

Gem. Bestandsverzeichnis ist nunmehr das Sondernutzungsrecht an der Garage der Wohnung Nr. 7 zugeteilt.

Dem Eigentümer der Gewerbeinheit G12 stand gem. ursprünglicher Teilungserklärung das ausschließliche Sondernutzungsrecht am gesamten Kellergeschoss sowie der Zugangstreppe zu.

Gem. Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist dieses Sondernutzungsrecht nunmehr der Wohnung mit der Nr. 1 zugeteilt.

Der Kellerbereich konnte nicht besichtigt werden weshalb zu diesem sondernutzungsrecht keine Angabe möglich ist.

Die Sondernutzungsrechte an Dachterrassen kann der Eigentümer der Gewerbeinheit G9 im Rahmen eines notariellen Nachtrags oder einer erstmaligen Veräußerung den jeweiligen Wohnungseigentümern übertragen.

4.4 Wohngeld, Hausgeld

Zum Stichtag ist kein Verwalter bestellt. Es werden weder Hausgeldzahlungen geleistet noch Instandhaltungsrücklagen gebildet.

4.5 Einrichtungsgegenstände

Die Wohnungen sind zum Stichtag nicht möbliert.



5 Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die Miteigentumsanteile der Wohnungen 1 bis 7 ermittelt.

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

5.2 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV vorgeschrieben ist und demzufolge
- nur für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.

Hinweis: Nur beim Vorliegen der verfahrensspezifischen erforderlichen Daten ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren und erfüllt die Anforderungen, die von der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden.

Andere Verfahren scheiden in der Regel wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung derer Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

5.3 Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des Miteigentumsanteiles ist im vorliegenden Fall nicht möglich. Es sind für Bayreuth zwar eine hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise zum Preisvergleich verfügbar, entsprechende Objekte könnten jedoch auch nicht besichtigt werden. Darüber hinaus sind die zu bewertenden Miteigentumsanteile noch gar nicht hergestellt. Zwar ist es möglich Wohnungen vom Plan weg zu verkaufen, jedoch erfolgt dies von einem Vorhabensträger. Dieser Vorhabensträger ist jedoch nicht vorhanden. In der Folge ist es nicht realistisch einzuschätzen, ob die im Grundbuch gebildeten Wohnungen überhaupt errichtet werden. Es ist deshalb kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr gegeben. Eine Vergleichbarkeit besteht nicht.

5.4 Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium der Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.



Dies trifft für die hier zu bewertenden Miteigentumsanteile zu. Objekte, wie die Bewertungsobjekte, bzgl. der Größe und der Wohnlage werden von den Marktteilnehmern primär zur Kapitalanlage erworben.

Die Erzielung von Erträgen durch Vermietung hat bei solchen Objekten im Ballungsraum vorrangige Bedeutung.

Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge, Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Problematisch ist jedoch, dass zum Wertermittlungstichtag keine Erträge aufgrund des baulichen Zustands erzielt werden können.

Mit Ausnahme der nutzbaren Räume im EG befindet sich das Gebäude ab dem OG nur in einem teilausgebauten Zustand. Das laut Teilungserklärung zur Bildung der Wohnung 7 vorgesehene Dach in der für den Ausbau erforderlich Form existiert noch gar nicht.

Aus den vorgenannten Gründen ist das Ertragswertverfahren nicht sachgerecht durchführbar. Um Mieten in das Verfahren einzubeziehen wären entweder die ursprünglich vorhandenen Wohnungen wieder herzustellen oder der Planung entsprechende Neuzustand zu errichten. Für beide Fälle sind die zu berücksichtigen Anwendungen (Kosten) im Rahmen des Gutachtens ohne Kostenschätzung im Sinne der HOAI nicht möglich.

5.5 Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Miteigentumsanteile vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für die hier zu bewertenden Miteigentumsanteile grundsätzlich nicht zu.

Das Sachwertverfahren wäre daher nicht zur Ermittlung des Verkehrswertes heranzuziehen.

Im konkreten Bewertungsfall ist der Sachverhalt anders.

Wie bereits ausgeführt scheiden Vergleichs- und Ertragswertverfahren aus. Konkret ist ein teilausgebauter Anteil (Bestandsanteil) an einem gemischt geschützten Gebäude zu bewerten. Für diesen Gebäudeteil besteht zwar eine Teilungserklärung mit Grundbuchblätter, eine Realisierung erfolgte nicht und ist zum Stichtag nicht gesichert zu erwarten.

Daher kann nur der Sachwert des Gebäudes in teilfertigen Zustand ermittelt werden. Der Gebäudeteilwert muss dann auf die im Grundbuch gebildeten Miteigentumsteil aufgeteilt werden.

Es wird nur der Gebäudeteilwert der wohnbaulich genutzten Bereiche im 1. Und 2. OG ermittelt ohne Berücksichtigung des EG und der Unterkellerung. Ebenso unberücksichtigt bleiben die über Sondernutzung den Wohnungseigentümern verfügbaren Bereiche Garage mit dem darüberliegenden Gemeinschaftsraum und der Kellerbereich. Konkret wird somit der Sachwert ermittelt eines 2-geschossigen Wohngebäudes, nicht unterkellert mit nicht ausbaubarem Dach.



6 Bodenwertermittlung und Berechnung

Für das Bewertungsobjekt wurde vom Gutachterausschuss der Stadt Bayreuth ein Bodenrichtwert abgeleitet.

Stichtag: 01.01.2024	Erschließungsbeitrag: erschließungsbeitragsfrei	750,00 €/m ²
--------------------------------	-----------------------------------------------------------	-------------------------

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche / Baugebiet	=	gemischte Baufläche (Kerngebiet)
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse	=	keine Angabe
Bauweise	=	keine Angabe
Grundstücksgröße (m ²)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (m)	=	keine Angabe
Geschossflächenzahl	=	keine Angabe
Frontbreite (m)	=	keine Angabe

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Das Richtwertgebiet ist homogen. Das Richtwertgebiet ist geprägt durch überwiegend dreigeschossige Bebauung teilweise Wohnen, tlw. Gewerbe mit historischer Substanz.

Eine Wertsteigerung seit dem 01.01.2024 wird für den Bodenwert nicht angesetzt aufgrund der problematischen wirtschaftlichen Entwicklung seit Frühjahr 2022.



6.1 Bodenwert sämtlicher zu bewertenden Miteigentumsanteile zum Stichtag 06.08.2024

a) Miteigentumsanteile an den Wohnungen Nr. 1-7 gem.
Aufteilungsplan,

$$240.000,00/1.000 \times 719 = 172.560,00 \text{ €}$$

anteiliger Bodenwertanteil der Wohnungseigentumsanteile Nr. 1-7: ~ 172.600,00 €

7 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswertes ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV beschrieben.

Wie bereits ausgeführt kann das Ertragswertverfahren nicht angewendet werden. Es ist zum Stichtag keine Ertragserzielung möglich und zeitlich nicht konkretisierbar.



8. Sachwertermittlung

8.1 Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK) bezogen auf das Basisjahr 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienhäuser

Die NHK werden auf der Grundlage der NHK 2010 ermittelt.

Beschreibung der Gebäudestandards für Mehrfamilienhäuser, Wohnhäuser mit Mischnutzung

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahl beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010). Bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ist ein Abschlag sachverständig vorzunehmen.

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen), Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Element aus Kupfer- Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massiv-flachdach; besondere Dachform z. B. Mansarden- Walm-dach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustüre mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendiger Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllt Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	zusätzliche Deckenverkleidung	Deckenvertäfelung (Edelholz, Metall)
Fußböden	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden, auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion



Sanitäreinrichtung	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nieder- temperatur- oder Brennwert- kessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
Sonstige technisch Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse, Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

Gebäudeart:

4.1 – Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 WE

	Standardstufe			Wägungsanteil
	3	4	5	
Außenwände	1			23
Dächer	0,5	0,5		15
Außentüren und Fenster	1			11
Innenwände und -türen	1			11
Deckenkonstruktion und Treppen	1			11
Fußböden	1			5
Sanitäreinrichtungen	1			9
Heizung	1			9
Sonstige technische Anlagen	1			6
Kostenwerte für Gebäudeart: 4.1	825,00 €/m ² BGF	985,00 €/m ² BGF	1.190,00 €/m ² BGF	



Standardstufe 3:	825,00 €/m ²
Korrekturfaktor	
Wohnungsgröße	1,0
Dreispänner	0,97
Grundrissart	1,0
Korrekturfaktor	
Standard unter 2 (geschätzt)	0,85
NHK Standardstufe unter 3:	680,21 €/m ² , ~ 680,00 €/m²

(Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre, +/- 10 Jahre = 60 Jahre im konkreten Bewertungsfall)

Eine modifizierte Restnutzungsdauer wird nicht ermittelt. Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen können nicht unterstellt werden, da eine Sanierung aufgrund der rechtlichen Situation nicht gesichert ist.

Es werden die ermittelten NHK bei reduzierter Gesamtnutzungsdauer (60 Jahren) in Ansatz gebracht.

Problematisch ist der Ansatz einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer da im gegenwärtigen Zustand eine wirtschaftliche Restnutzung zu verneinen wäre.

Folgender Modellansatz wird gewählt:

Wäre eine übliche Instandhaltung auch auf niedrigem Niveau erfolgt könnte eine Vermietung noch für geschätzte 15 Jahre erfolgen. Da diese jedoch unterblieb und stattdessen Maßnahmen ohne Abschluss erfolgten wird diese auf 10 Jahre reduziert.



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bei den Mängelbeseitigungskosten handelt es sich nicht um eine Kostenschätzung im Sinne der DIN 276. Ferner liegt für die Mängelbeseitigung keine Planung im Rahmen der Grundlagenermittlung gem. HOAI vor.

Es wurden keine Kosten angesetzt, da die Restnutzungsdauer nur noch auf einen Vermarktungszeitraum von 10 Jahren geschätzt wird.

Einzelauflistung der besonderen Bauteile, Außenanlagen und sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere zu veranschlagende Bauteile (Zeitwert)

- Erschließungsanlagen
- Außenanlagen

gesamt: **ca. 10.000,00 €**

Dies entspricht ca. 5% aus dem Alterswert geminderten Herstellungskosten.

8.2 Erläuterungen zum Verfahren der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF) wurde auf der Grundlage der Plankopien durchgeführt. Die Berechnung weicht tlw. von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen.

Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahr 2000 (Basisjahr) angesetzt.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjektes in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension €/m² Bruttogrundfläche des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.



Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross, da in diesem Modell die zugrunde gelegten Sachwertfaktoren abgeleitet wurden.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 100 Jahre begrenzt, hier auf 60 Jahre, die RND auf 10 Jahre nach den durchgeführten Modernisierungen.



Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Inaugenscheinnahme des Objektes ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä.

Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche, mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsleitungen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21-23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Zi. 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwertmarktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den Ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (=Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der



Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) in der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.



8.3 Sachwertermittlung zum Stichtag 06.08.2024 für die Miteigentumsanteile des Wohneigentümer in 95444 Bayreuth, Opernstr. 7, Flstk. 219

Gebäude	Miteigentumsanteile Wohnen gesamt
Berechnungsbasis	
Brutto-Grundfläche	861,00 m ²
Baupreisindex (BPI) (Basis 2010)	1,84
Normalherstellungskosten	
NHK angepasst	680,00 €/m ²
Herstellungswerte inkl. USt und BNK	1.077.283,20 €
Alterswertminderung linear GND = 60 Jahre RND = 10 Jahre	0,17 (= - 83%)
Wert des Miteigentumsanteils	183.138,14 €

Wert gesamt:	183.138,14 €
---------------------	---------------------

Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile (Zeitwert)	s. Einzelaufstellung (anteilig 5% pauschal)	+ 10.000,00 €
-----------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------	----------------------

Wert des Miteigentumsanteils und Außenanlagen (einschl. Nebenkosten)	193.138,14 €
-----------------------------------------------------------------------------	---------------------

Bodenwert des Miteigentumsanteils	s. Bodenwertermittlung	172.600,00 €
------------------------------------------	------------------------	---------------------

vorläufiger Sachwert des Miteigentumsanteils	365.738,14 €
-----------------------------------------------------	---------------------



Sachwertfaktor¹⁾ **1,0**

Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Miteigentumsanteils **365.738,14 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **+/- 0,00 €**
Baumängel anteilig
(saniert)

(marktangepasster) Sachwert des 195/1.000 Miteigentumsanteils	365.738,14 € rd. 366.000,00 €
------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------

¹⁾ Es liegen für Wohnungseigentum in diesem Standard keine Faktoren vor.

Plausibilität.

Der ermittelte Wert für die Flächen des Wohnungseigentumsanteile gesamt beträgt ca. 366.000,00 €. Die Wohnflächen gesamt betragen ca. 448 m² (unsanierter Zustand 1.OG und 2. OG). Dies entspricht einem Wert von 817,00 €/m² Wohnfläche. Nach Berücksichtigung des Grundstücksanteil verbleibt ein Restwert für die baulichen Anlagen ab 1. OG ca. 430,00 €/m² Wohnfläche. Aufgrund des Alters der Bauteile ist dieser Wert in etwa der alterswertgeminderte Wert einer Rohbausubstanz, weshalb der Wert plausibel ist.



9 Ermittlung der anteiligen Verkehrswerte

Der ermittelte Sachwert von 336.000,00 € bezieht sich lediglich auf den Bereich der Wohnungen im 1. und 2. OG. Das EG ist hiervon nicht erfasst. Um nunmehr diesen Sachwert auf den Wert des jeweiligen Miteigentumsanteils einer Wohnung aufzuteilen, muss die Aufteilung nach 1/1000 Miteigentumsanteilen modifiziert werden. Es wurde vorstehend nur der Wert der insgesamt 719/1000 Miteigentumsanteile ermittelt.

Somit ist der Sachwert durch die 719 Anteile zu teilen. Der hieraus entstehende Anteil ist mit dem jeweiligen Miteigentumsanteil der Wohnung zu multiplizieren:

WG 1:
336.000 €/719 Anteile x 72 Miteigentumsanteile = 33.646,73 € ~
34.000,00 €

WG 2:
336.000 €/719 Anteile x 110 Miteigentumsanteile = 51.404,73 € ~
51.000,00 €

WG 3:
336.000 €/719 Anteile x 52 Miteigentumsanteile = 24.300,42 € ~
24.000,00 €

WG 4:
336.000 €/719 Anteile x 73 Miteigentumsanteile = 34.114,05 € ~
34.000,00 €

WG 5:
336.000 €/719 Anteile x 114 Miteigentumsanteile = 53.273,99 € ~
53.000,00 €

WG 6:
336.000 €/719 Anteile x 52 Miteigentumsanteile = 24.300,42 € ~
24.000,00 €

WG 7:
336.000 €/719 Anteile x 245 Miteigentumsanteile = 114.492,35 € ~
114.000,00 €



10 Verkehrswerte für die

nachstehende Wohnungen in der Opernstr. 7, 95444 Bayreuth, Flurstück 219 zum
Stichtag 06.08.2024

**1) die 2-Zimmerwohnung mit ca. 73 m² Wohnfläche mit Balkon im 1. OG Nr. 1
72/1000 MEA**

Sondernutzungsrecht am gesamten Kellergeschoss
Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag ermittelt mit

34.000,00 €

(in Worten: vierunddreißigtausend)

**2) die 3-Zimmerwohnung mit ca. 104 m² Wohnfläche im 1. OG Nr. 2
110/1000 MEA**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag ermittelt mit

51.000,00 €

(in Worten: einundfünfzigtausend)

**3) die 2-Zimmerwohnung samt Balkon mit ca. 49 m² Wohnfläche im 1. OG
52/1000 MEA**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag ermittelt mit

24.000,00 €

(in Worten: vierundzwanzigtausend)

**4) die 2-Zimmerwohnung samt Balkon mit ca. 73 m² Wohnfläche im 2. OG
74/1000 MEA**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag ermittelt mit

34.000,00 €

(in Worten: vierunddreißigtausend)

**5) die 3-Zimmerwohnung mit ca. 108 m² Wohnfläche im 2. OG
114/1000 MEA**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag ermittelt mit

53.000,00 €

(in Worten: dreiundfünfzigtausend)



**6) die 2-Zimmerwohnung samt Balkon mit ca. 50 m² Wohnfläche im 2. OG
52/1000 MEA**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag ermittelt mit

24.000,00 €

(in Worten: vierundzwanzigtausend)

**7) die 6-Zimmerwohnung mit ca. 232 m² Wohnfläche im Dachgeschoss
245/1000 MEA**

Sondernutzungsrecht an der Garage

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag ermittelt mit

114.000,00 €

(in Worten: einhundertvierzehntausend)

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen er als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Es besteht Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Uttenreuth, den 12.07.2025

.....
Dipl.-Ing. (FH) Thomas Pöllinger
Architekt



11 Literaturverzeichnis

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2214) in seiner zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) einschließlich inzwischen erfolgter Änderungen und Ergänzungen.
- Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV) vom 12.05.2006, Stand: zuletzt geändert: 04.10.2022.
- Pfandbriefgesetz (PfandBG) vom 22.05.2005, Stand: zuletzt geändert 20.07.2022.
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinie – WertR 2006) vom 01.03.2006 einschließlich inzwischen erfolgter Änderungen und Ergänzungen (für den Sachverständigen nicht bindend)*
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12.11.2015 einschließlich inzwischen erfolgter Änderungen und Ergänzungen*
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinien – SW-RL) vom 05.09.2012 einschließlich inzwischen erfolgter Änderungen und Ergänzungen*
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20.03.2014 einschließlich inzwischen erfolgter Änderungen und Ergänzungen*
- Richtlinie zur Ermittlung des Bodenwerts (Bodenwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11.01.2011 einschließlich inzwischen erfolgter Änderungen und Ergänzungen*
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 127 ff.).
- DIN 276 – Kosten im Bauwesen
- DIN 277 – Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung –II. BV)
- Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gebäude (MF-GIF), Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., 2023

Bewertungsliteratur:

- Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis, Köl,
- Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Wagner, Köln
- Bobka, Gabriele: Spezialimmobilien von A bis Z, 3., vollständig überarbeitete Auflage. 2018, Reguvis, Köln
- Kleiber, Tillmann: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, 2. Auflage, 2017, Reguvis Köln



12 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Beschreibungen des jeweiligen Sondereigentums gemäß Grundbuch
Anlage 1	Wohnflächenberechnung
Anlage 3	Ermittlung der Bruttogrundflächen
Anlage 4	Ausschnitt aus dem Stadtplan
Anlage 5	Luftbild
Anlage 6	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage 7	Entwurfsplanung EG
Anlage 8	Entwurfsplanung 1.OG
Anlage 9	Entwurfsplanung 2.OG
Anlage 10	Entwurfsplanung DG
Anlage 11	Abgeschlossenheitserklärung KG
Anlage 12	Abgeschlossenheitserklärung EG
Anlage 13	Abgeschlossenheitserklärung 1.OG
Anlage 14	Abgeschlossenheitserklärung 2.OG
Anlage 15	Abgeschlossenheitserklärung DG
Anlage 16	Abgeschlossenheitserklärung Schnitt
Anlage 17	Ostansicht (nach Umbau)
Anlage 18	Südansicht (nach Umbau)
Anlage 19	Nordansicht (nach Umbau)
Anlage 20 – 26	Fotos



Amtsgericht Grundbuch von		Bayreuth Bayreuth		Blatt	42571	Bestandsverzeichnis	Eingegeben 1	
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m ²	
1	2	a/b	c		4			
1	-	72/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 219	Opernstr. 7, Gebäude- und Freifläche		3	20		
<p>verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Balkon im 1. Obergeschoss im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 42571 bis Blatt 42578); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernutzungsrecht an dem gesamten Kellergeschoss zugeordnet. Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter und solange ein solcher nicht bestellt ist, durch die übrigen Miteigentümer. Ausnahme: Veräußerung auf dem Wege der Zwangsversteigerung, wenn der betreibende Gläubiger Grundpfandrechtsgläubiger ist; durch einen Grundpfandrechtsgläubiger, der ein Wohnungs- oder Teileigentum erworben hat und weiterveräußert; an Ehegatten; an Verwandte gerader Linie; durch Insolvenzverwalter; Erstveräußerung;</p> <p>Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 07.08.2019 URNr. 1710/19 Notar Hendrik Zuber, Bayreuth, vom 08.10.2020 URNr. 1725/20 Notar Markus Eberl, Bayreuth und vom 14.07.2021 URNr. 1260/21 Notar Markus Eberl, Bayreuth Bezug genommen; übertragen aus Blatt 37426; eingetragen am 10.09.2021.</p> <p>Geißler</p>								
2/zu 1	-	Genrecht an dem Grundstück Flst. 220/3, eingetragen im Grundbuch von Blatt 27422, Abt. II Nr. 3						

000077 Blatt 04 von 08

Original liegt nur vor, wenn der farbige Ausdruck (Wappen) erkennbar ist.

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
1	2	a/b	c	4		
1	-	110/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 219	Opernstr. 7, Gebäude- und Freifläche	3	20	
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 42571 bis Blatt 42578); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter und solange ein solcher nicht bestellt ist, durch die übrigen Miteigentümer. Ausnahme: Veräußerung auf dem Wege der Zwangsversteigerung, wenn der betreibende Gläubiger Grundpfandrechtsgläubiger ist; durch einen Grundpfandrechtsgläubiger, der ein Wohnungs- oder Teileigentum erworben hat und weiterveräußert; an Ehegatten; an Verwandte gerader Linie; durch Insolvenzverwalter; Erstveräußerung. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 07.08.2019 URNr. 1710/19 Notar Hendrik Zuber, Bayreuth, vom 08.10.2020 URNr. 1725/20 Notar Markus Eberl, Bayreuth und vom 14.07.2021 URNr. 1260/21 Notar Markus Eberl, Bayreuth Bezug genommen; übertragen aus Blatt 37426, eingetragen am 10.09.2021. Geißler				
2/zu 1	-	Scheitrecht an dem Grundstück Flst. 220/3, eingetragen im Grundbuch von Blatt 27422, Abt. II Nr. 3				
3/zu 1	-	Anbaurecht an dem Grundstück Flst. 220/3, eingetragen im Grundbuch von Blatt 27422, Abt. II Nr. 4				

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
1	2	a/b	c	4		
1	-	52/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 219	Opernstr. 7, Gebäude- und Freifläche	3	20	
<p>verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Balkon im 1. Obergeschoss im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3;</p> <p>für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 42571 bis Blatt 42578);</p> <p>der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;</p> <p>Sondernutzungsrechte sind vereinbart.</p> <p>Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter und solange ein solcher nicht bestellt ist, durch die übrigen Miteigentümer. Ausnahme: Veräußerung</p> <p>auf dem Wege der Zwangsversteigerung, wenn der betreibende Gläubiger Grundpfandrechtsgläubiger ist; durch einen Grundpfandrechtsgläubiger, der ein Wohnungs- oder Teileigentum erworben hat und weiterveräußert; an Ehegatten; an Verwandte gerader Linie; durch Insolvenzverwalter; Erstveräußerung;</p> <p>Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 07.08.2019 URNr. 1710/19 Notar Hendrik Zuber, Bayreuth, vom 08.10.2020 URNr. 1725/20 Notar Markus Eberl, Bayreuth und vom 14.07.2021 URNr. 1260/21 Notar Markus Eberl, Bayreuth Bezug genommen; übertragen aus Blatt 37426; eingetragen am 10.09.2021.</p> <p>Geißler</p>						
2/zu 1	-	Gehört an dem Grundstück Flst. 220/3, eingetragen im Grundbuch von Blatt 27422, Abt. II Nr. 3				
3/zu 1	-	Anbaurecht an dem Grundstück Flst. 220/3, eingetragen im Grundbuch von Blatt 27422, Abt. II Nr. 4				

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
1	2	a/b	c	4		
1	-	74/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 219	Opernstr. 7, Gebäude- und Freifläche	3	20	
<p>verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Balkon im 2. Obergeschoss im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4;</p> <p>für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 42571 bis Blatt 42578);</p> <p>der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;</p> <p>Sondernutzungsrechte sind vereinbart.</p> <p>Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter und solange ein solcher nicht bestellt ist, durch die übrigen Miteigentümer. Ausnahme: Veräußerung</p> <p>auf dem Wege der Zwangsversteigerung, wenn der betreibende Gläubiger Grundpfandrechtsgläubiger ist; durch einen Grundpfandrechtsgläubiger, der ein Wohnungs- oder Teileigentum erworben hat und weiterveräußert; an Ehegatten; an Verwandte gerader Linie; durch Insolvenzverwalter; Erstveräußerung;</p> <p>Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 07.08.2019 URNr. 1710/19 Notar Hendrik Zuber, Bayreuth, vom 08.10.2020 URNr. 1725/20 Notar Markus Eberl, Bayreuth und vom 14.07.2021 URNr. 1260/21 Notar Markus Eberl, Bayreuth Bezug genommen; übertragen aus Blatt 37426; eingetragen am 10.09.2021.</p> <p>Geißler</p>						
2/zu 1	-	Gehrecht an dem Grundstück Flst. 220/3, eingetragen im Grundbuch von Blatt 27422, Abt. II Nr. 3				
3/zu 1	-	Anbaurecht an dem Grundstück Flst. 220/3, eingetragen im Grundbuch von Blatt 27422, Abt. II Nr. 4				

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
1	2	a/b	c	4		
1	-	114/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 219	Opernstr. 7, Gebäude- und Freifläche	3	20	
<p>verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 5;</p> <p>für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 42571 bis Blatt 42578);</p> <p>der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;</p> <p>Sondernutzungsrechte sind vereinbart.</p> <p>Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter und solange ein solcher nicht bestellt ist, durch die übrigen Miteigentümer. Ausnahme: Veräußerung</p> <p>auf dem Wege der Zwangsversteigerung, wenn der betreibende Gläubiger Grundpfandrechtsgläubiger ist; durch einen Grundpfandrechtsgläubiger, der ein Wohnungs- oder Teileigentum erworben hat und weiterveräußert; an Ehegatten; an Verwandte gerader Linie; durch Insolvenzverwalter; Erstveräußerung.</p> <p>Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 07.08.2019 URNr. 1710/19 Notar Hendrik Zuber, Bayreuth, vom 08.10.2020 URNr. 1725/20 Notar Markus Eberl, Bayreuth und vom 14.07.2021 URNr. 1260/21 Notar Markus Eberl, Bayreuth Bezug genommen; übertragen aus Blatt 37426, eingetragen am 10.09.2021.</p> <p>Geißler</p>						
2/zu 1	-	Gehrecht an dem Grundstück Flst. 220/3, eingetragen im Grundbuch von Blatt 27422, Abt. II Nr. 3				
3/zu 1	-	Anbaurecht an dem Grundstück Flst. 220/3, eingetragen im Grundbuch von Blatt 27422, Abt. II Nr. 4				

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
1	2	a/b	c	4		
1	-	52/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 219	Opernstr. 7, Gebäude- und Freifläche	3	20	
		<p>verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Balkon im 2. Obergeschoss im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 42571 bis Blatt 42578); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter und solange ein solcher nicht bestellt ist, durch die übrigen Miteigentümer. Ausnahme: Veräußerung auf dem Wege der Zwangsversteigerung, wenn der betreibende Gläubiger Grundpfandrechtsgläubiger ist; durch einen Grundpfandrechtsgläubiger, der ein Wohnungs- oder Teileigentum erworben hat und weiterveräußert; an Ehegatten; an Verwandte gerader Linie; durch Insolvenzverwalter; Erstveräußerung; Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 07.08.2019 URNr. 1710/19 Notar Hendrik Zuber, Bayreuth, vom 08.10.2020 URNr. 1725/20 Notar Markus Eberl, Bayreuth und vom 14.07.2021 URNr. 1260/21 Notar Markus Eberl, Bayreuth Bezug genommen; übertragen aus Blatt 37426; eingetragen am 10.09.2021.</p> <p>Geißler</p>				
2/zu 1	-	Gehrecht an dem Grundstück Flst. 220/3, eingetragen im Grundbuch von Blatt 27422, Abt. II Nr. 3				
3/zu 1	-	Anbaurecht an dem Grundstück Flst. 220/3, eingetragen im Grundbuch von Blatt 27422, Abt. II Nr. 4				

000012
Blatt 04 von 08

Original liegt nur vor, wenn der farbige Ausdruck (Vapico) erkennbar ist.

Ud. Nr. der Grundstücke	Bisherige Ud. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
1	2	a/b	a	4		
1	-	245/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 219	Opernstr. 7, Gebäude- und Freifläche		3	20
<p>verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 7; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 42571 bis Blatt 42578); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernutzungsrecht an der Garage zugeordnet. Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter und solange ein solcher nicht bestellt ist, durch die übrigen Miteigentümer. Ausnahme: Veräußerung auf dem Wege der Zwangsversteigerung, wenn der betreibende Gläubiger Grundpfandrechtsgläubiger ist; durch einen Grundpfandrechtsgläubiger, der ein Wohnungs- oder Teileigentum erworben hat und weiterveräußert; an Ehegatten; an Verwandte gerader Linie; durch Insolvenzverwalter; Erstveräußerung.</p> <p>Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 07.08.2019 URNr. 1710/19 Notar Hendrik Zuber, Bayreuth, vom 08.10.2020 URNr. 1725/20 Notar Markus Eberl, Bayreuth und vom 14.07.2021 URNr. 1260/21 Notar Markus Eberl, Bayreuth Bezug genommen; übertragen aus Blatt 37426; eingetragen am 10.09.2021.</p> <p>Geißler</p>						
2/zu 1	-	Gehrecht an dem Grundstück Flst. 220/3, eingetragen im Grundbuch von Blatt 27422, Abt. II Nr. 3				
3/zu 1	-	Anbaurecht an dem Grundstück Flst. 220/3, einge-				

09/2019 JF

WOHNSCHATZ
OPERNPLATZ

Vorläufige Wohnflächenberechnung Opernstr. 7

Wohnung 1

Abst.	2,97 m ²
Flur/Ankleide	8,33 m ²
Bad	9,27 m ²
Schlafen	19,26 m ²
Kü/Ess/Woh	29,11 m ²
Balkon 1/2	3,93 m ²

Gesamt 72,87 m²

Wohnung 3

Flur	7,98 m ²
Bad	6,37 m ²
Schlafen	16,50 m ²
Kü/Ess/Woh	18,05 m ²

Gesamt 48,90 m²

Wohnung 5

Abst.	6,24 m ²
Flur 1	7,85 m ²
Flur 2	6,52 m ²
Bad	14,16 m ²
Gäste WC	2,70 m ²
Kü/Ess/Woh	41,51 m ²
Schlafen	19,02 m ²
Gast	9,89 m ²

Gesamt 107,89 m²

Wohnung 6

Bad	6,86 m ²
Flur	8,71 m ²
Kü/Ess/Woh	17,78 m ²
Schlafen	16,50 m ²

Gesamt 49,85 m²

Wohnung 2

Abst.	5,85 m ²
Flur	7,87 m ²
Bad	10,70 m ²
Schlafen	17,65 m ²
Ankleide	11,56 m ²
Wohnen/Ess	32,52 m ²
Küche	15,30 m ²
Gäste WC	2,43 m ²

Gesamt 103,90 m²

Wohnung 4

Abst.	3,60 m ²
Flur/Ankleide	8,03 m ²
Bad	8,77 m ²
Kü/Ess/Woh	29,86 m ²
Schlafen	19,10 m ²
Balkon	3,93 m ²

Gesamt 73,29 m²

Wohnung 7

Empfang	10,88 m ²
Flur	19,70 m ²
Gäste WC	5,95 m ²
Ankleide	8,88 m ²
Schlafen	16,97 m ²
Zimmer	18,92 m ²
Bad	13,16 m ²
Zimmer	30,27 m ²
Wohnen	56,00 m ²
Küche	14,28 m ²
Essen	21,20 m ²
Wintergarten	15,43 m ²

Gesamt 231,64 m²

Anlage 3

Ermittlung der Bruttogrundflächen

Bruttogrundfläche (nach Plan, Ist-Zustand)

$$16,5 \text{ m} \times 17,40 \text{ m} = 287,10 \text{ m}^2$$

1. OG + 2. OG + DG = 3

$$3 \times 287,10 \text{ m}^2 = 861,30 \text{ m}^2 \sim 861,00 \text{ m}^2$$

Kontrollrechnung nach Wohnfläche:

Wohnfläche gesamt gemäß Aufstellung in der Anlage: 448,27 m²

Aufstellung in der Anlage ohne DG:

zzgl. 15% Konstruktionsfläche: + 67,24 m²

zzgl. 10% Verkehrsfläche: + 44,83 m²

560,34 m² ~ **560,00 m²**

Die Geschossfläche 1. OG+2. OG beträgt

gem. o.g. Berechnung BGF: 574,20 m²

Das Verhältnis weicht nur um ca. 3% ab und ist deshalb plausibel.





BayernAtlas

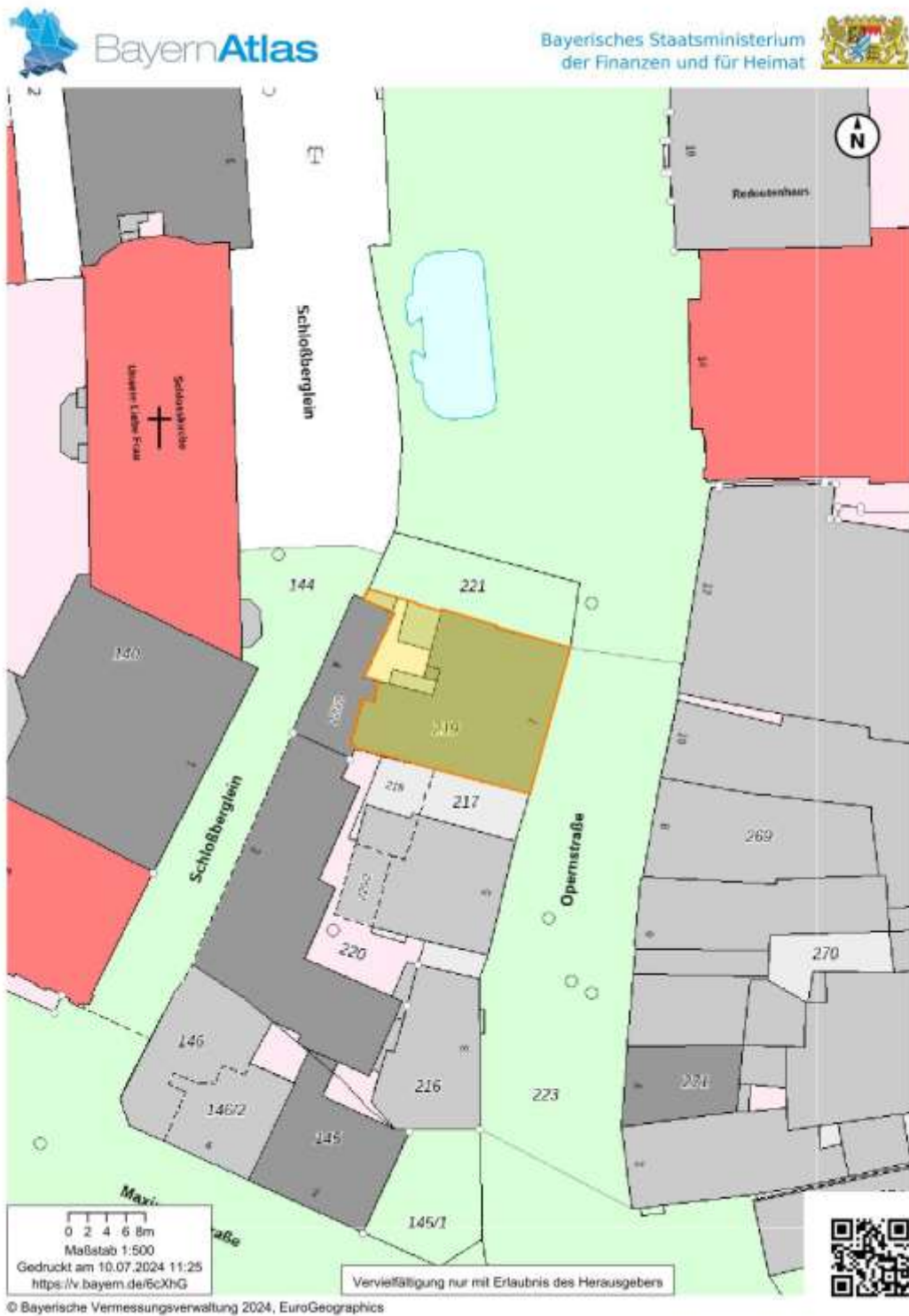
Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



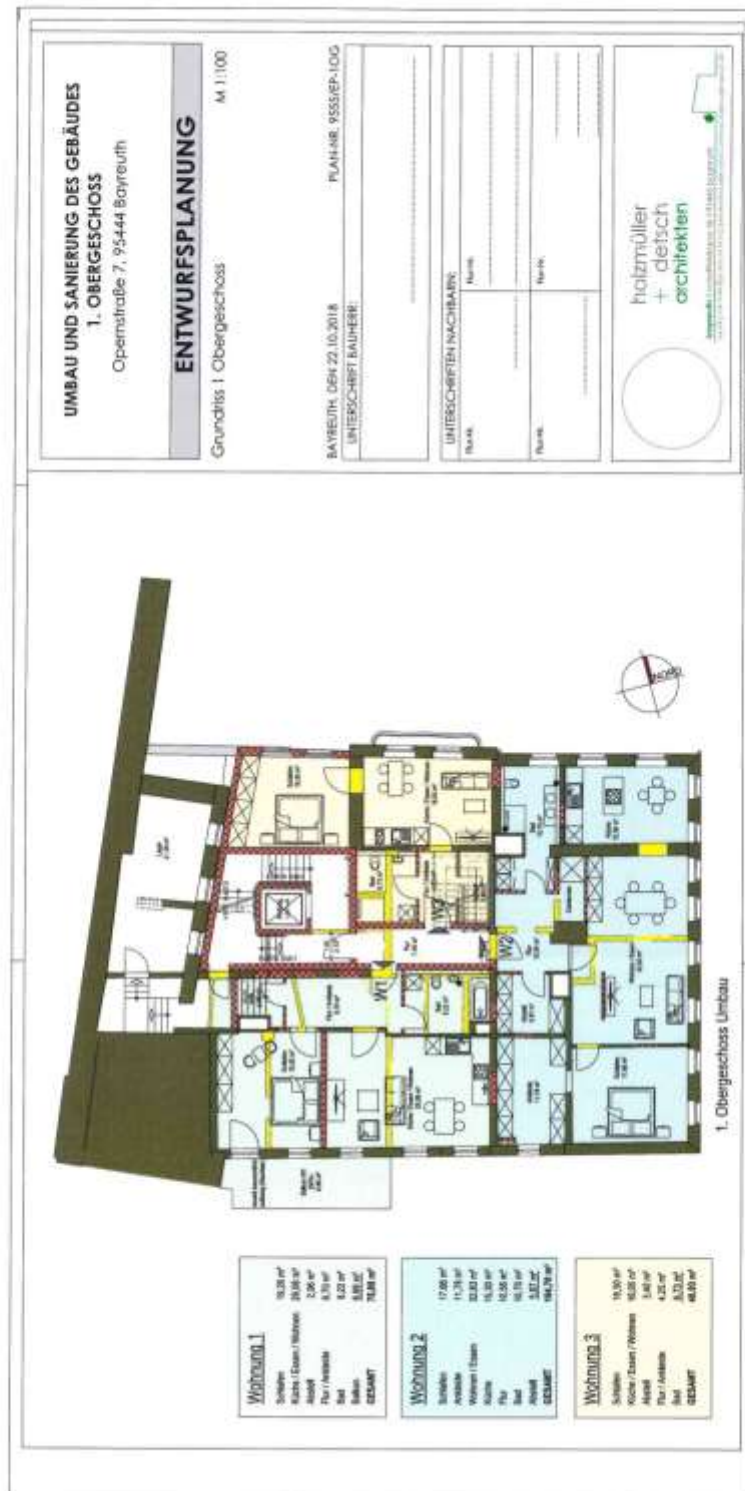
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics







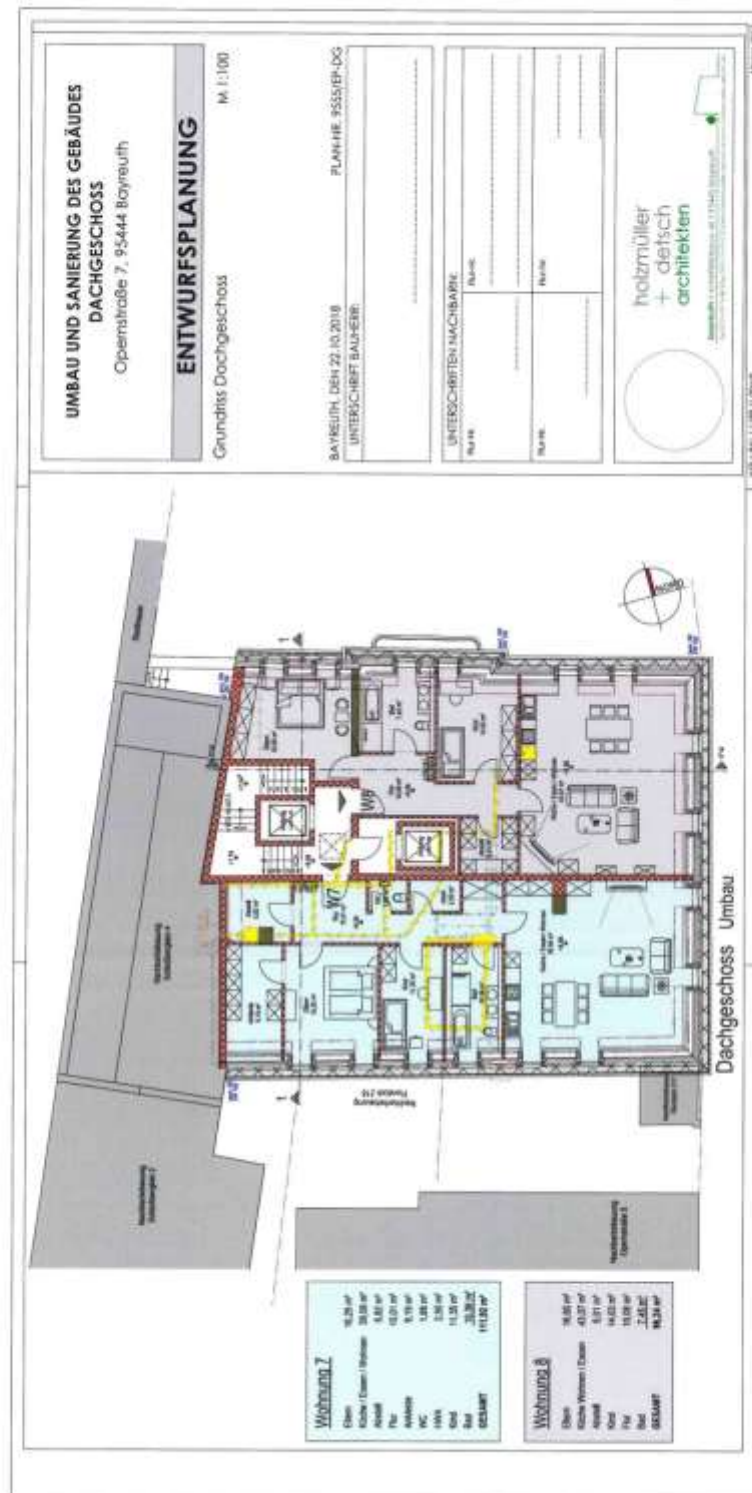
Anlage 8 Entwurfsplanung 1.OG




Anlage 9 Entwurfsplanung 2.OG

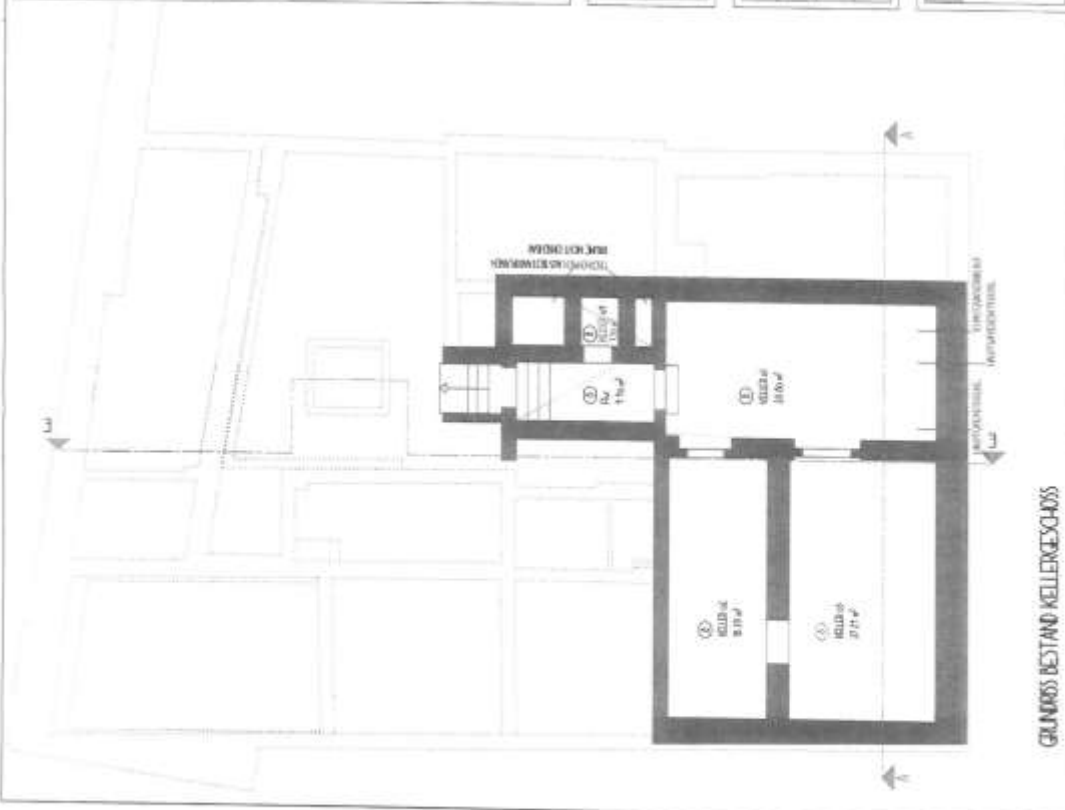


Anlage 10 Entwurfsplanung DG
(noch mit 2 WE im Unterschied zur Teilungserklärung)



Anlage 11 Abgeschlossenheitserklärung KG

ANTRAGSTELLER TR-BOA UMG. GRENZGUTZ 0861 PORTENANZUG STR. 85431 GEMUND BEZUGS-DATUM: 18. Okt. 2020 BEZUGS-DATUM: 18. Okt. 2020 BEZUGS-DATUM: 18. Okt. 2020	MASSTAB: 1 : 100	ANTRAG AUF ABGESCHLOSSENHEITSERKLÄRUNG 
01.10.20 Gemarkung: Bayreuth TR-BOA UMG. Grenzgutz 0861 Portenanzug Str. 85431 Gemund Bezeichnung: Aufteilungspfl. (Blatt...) Bayreuth, den 18. Okt. 2020 Stadt Bayreuth Bauamt	BEZUGS-DATUM 12.06.2020 06.10.2020	BEZUGS-NUMMER AKH AKH
PLANUNG: ARCHITEKTURBÜRO BADTKE SCHWAB - WOKER - STRAUBE 6, 95111 BAYREUTH TEL. 091512650-09		BEZUGS-NUMMER A-K



GRUNDRISS BESTAND KELLERSCHOSS

Anlage 12 Abgeschlossenheitserklärung EG

ANTRAGSTELLER
 TR-ZONEN-UMG. OBERNABITZ GMBH
 PORTENANGER 10
 90401 GEMAU

STADT BAYREUTH
 Bauordnungsamt
 Eing. 18.04.2020

STADTBAU-LEITUNG
 HERRENLEINBACH
 90411 BAYREUTH

MAßSTAB
1 : 100

ANTRAG AUF ABGESCHLOSSENHEITSERKLÄRUNG

STN.-NR. *12345678*
 Sachverhalt: *...*
 20.04.2020

AS.: BOA 602 - AB-N-2020
 Aufteilungsplan (Blatt.....)
 Bayreuth, den 11.04.2021

Städt. Bayreuth
 Bauordnungsamt
 Bayreuth, den 11.04.2021

BEZEICHNUNG
GRUNDRISS EG-C

PLANUNG
 Aufteilungspläne A-K

INDEX	ÄNDERUNG / PLANUNGSSTAND	DATUM	NAMM
A		12.06.2020	AKH
B		08.10.2020	AKH
C		11.10.2020	AKH

PLANUNG
 ARCHITEKTURBÜRO
 BADTKE
 KURHEID - WÄGNER - THIRKE 6, 90411 BAYREUTH
 TEL. 0917/24266-01

Anlage 13 Abgeschlossenheitserklärung 1.OG

ANTRAGSTELLER

TR-KOM LING OBERHART 0961
 POTENLANGE 110
 0601 GRABED

STADT BAYREUTH
 Bauverwaltungsamt

BEGLEITD. BEZUGS-
 FÜR DEN 1. Okt. 2020

REF.

MASSSTAB

1 : 100

ANTRAG AUF ABGESCHLOSSENHEITSERKLÄRUNG

Fläche 219

Georgien-Parkstr.
 19-21a, 19b, 19c, 19d, 19e, 19f, 19g, 19h, 19i, 19j, 19k, 19l, 19m, 19n, 19o, 19p, 19q, 19r, 19s, 19t, 19u, 19v, 19w, 19x, 19y, 19z, 19aa, 19ab, 19ac, 19ad, 19ae, 19af, 19ag, 19ah, 19ai, 19aj, 19ak, 19al, 19am, 19an, 19ao, 19ap, 19aq, 19ar, 19as, 19at, 19au, 19av, 19aw, 19ax, 19ay, 19az, 19ba, 19bb, 19bc, 19bd, 19be, 19bf, 19bg, 19bh, 19bi, 19bj, 19bk, 19bl, 19bm, 19bn, 19bo, 19bp, 19bq, 19br, 19bs, 19bt, 19bu, 19bv, 19bw, 19bx, 19by, 19bz, 19ca, 19cb, 19cc, 19cd, 19ce, 19cf, 19cg, 19ch, 19ci, 19cj, 19ck, 19cl, 19cm, 19cn, 19co, 19cp, 19cq, 19cr, 19cs, 19ct, 19cu, 19cv, 19cw, 19cx, 19cy, 19cz, 19da, 19db, 19dc, 19dd, 19de, 19df, 19dg, 19dh, 19di, 19dj, 19dk, 19dl, 19dm, 19dn, 19do, 19dp, 19dq, 19dr, 19ds, 19dt, 19du, 19dv, 19dw, 19dx, 19dy, 19dz, 19ea, 19eb, 19ec, 19ed, 19ee, 19ef, 19eg, 19eh, 19ei, 19ej, 19ek, 19el, 19em, 19en, 19eo, 19ep, 19eq, 19er, 19es, 19et, 19eu, 19ev, 19ew, 19ex, 19ey, 19ez, 19fa, 19fb, 19fc, 19fd, 19fe, 19ff, 19fg, 19fh, 19fi, 19fj, 19fk, 19fl, 19fm, 19fn, 19fo, 19fp, 19fq, 19fr, 19fs, 19ft, 19fu, 19fv, 19fw, 19fx, 19fy, 19fz, 19ga, 19gb, 19gc, 19gd, 19ge, 19gf, 19gg, 19gh, 19gi, 19gj, 19gk, 19gl, 19gm, 19gn, 19go, 19gp, 19gq, 19gr, 19gs, 19gt, 19gu, 19gv, 19gw, 19gx, 19gy, 19gz, 19ha, 19hb, 19hc, 19hd, 19he, 19hf, 19hg, 19hh, 19hi, 19hj, 19hk, 19hl, 19hm, 19hn, 19ho, 19hp, 19hq, 19hr, 19hs, 19ht, 19hu, 19hv, 19hw, 19hx, 19hy, 19hz, 19ia, 19ib, 19ic, 19id, 19ie, 19if, 19ig, 19ih, 19ii, 19ij, 19ik, 19il, 19im, 19in, 19io, 19ip, 19iq, 19ir, 19is, 19it, 19iu, 19iv, 19iw, 19ix, 19iy, 19iz, 19ja, 19jb, 19jc, 19jd, 19je, 19jf, 19jg, 19jh, 19ji, 19jj, 19jk, 19jl, 19jm, 19jn, 19jo, 19jp, 19jq, 19jr, 19js, 19jt, 19ju, 19jv, 19jw, 19jx, 19jy, 19jz, 19ka, 19kb, 19kc, 19kd, 19ke, 19kf, 19kg, 19kh, 19ki, 19kj, 19kk, 19kl, 19km, 19kn, 19ko, 19kp, 19kq, 19kr, 19ks, 19kt, 19ku, 19kv, 19kw, 19kx, 19ky, 19kz, 19la, 19lb, 19lc, 19ld, 19le, 19lf, 19lg, 19lh, 19li, 19lj, 19lk, 19ll, 19lm, 19ln, 19lo, 19lp, 19lq, 19lr, 19ls, 19lt, 19lu, 19lv, 19lw, 19lx, 19ly, 19lz, 19ma, 19mb, 19mc, 19md, 19me, 19mf, 19mg, 19mh, 19mi, 19mj, 19mk, 19ml, 19mm, 19mn, 19mo, 19mp, 19mq, 19mr, 19ms, 19mt, 19mu, 19mv, 19mw, 19mx, 19my, 19mz, 19na, 19nb, 19nc, 19nd, 19ne, 19nf, 19ng, 19nh, 19ni, 19nj, 19nk, 19nl, 19nm, 19nn, 19no, 19np, 19nq, 19nr, 19ns, 19nt, 19nu, 19nv, 19nw, 19nx, 19ny, 19nz, 19oa, 19ob, 19oc, 19od, 19oe, 19of, 19og, 19oh, 19oi, 19oj, 19ok, 19ol, 19om, 19on, 19oo, 19op, 19oq, 19or, 19os, 19ot, 19ou, 19ov, 19ow, 19ox, 19oy, 19oz, 19pa, 19pb, 19pc, 19pd, 19pe, 19pf, 19pg, 19ph, 19pi, 19pj, 19pk, 19pl, 19pm, 19pn, 19po, 19pp, 19pq, 19pr, 19ps, 19pt, 19pu, 19pv, 19pw, 19px, 19py, 19pz, 19qa, 19qb, 19qc, 19qd, 19qe, 19qf, 19qg, 19qh, 19qi, 19qj, 19qk, 19ql, 19qm, 19qn, 19qo, 19qp, 19qq, 19qr, 19qs, 19qt, 19qu, 19qv, 19qw, 19qx, 19qy, 19qz, 19ra, 19rb, 19rc, 19rd, 19re, 19rf, 19rg, 19rh, 19ri, 19rj, 19rk, 19rl, 19rm, 19rn, 19ro, 19rp, 19rq, 19rr, 19rs, 19rt, 19ru, 19rv, 19rw, 19rx, 19ry, 19rz, 19sa, 19sb, 19sc, 19sd, 19se, 19sf, 19sg, 19sh, 19si, 19sj, 19sk, 19sl, 19sm, 19sn, 19so, 19sp, 19sq, 19sr, 19ss, 19st, 19su, 19sv, 19sw, 19sx, 19sy, 19sz, 19ta, 19tb, 19tc, 19td, 19te, 19tf, 19tg, 19th, 19ti, 19tj, 19tk, 19tl, 19tm, 19tn, 19to, 19tp, 19tq, 19tr, 19ts, 19tt, 19tu, 19tv, 19tw, 19tx, 19ty, 19tz, 19ua, 19ub, 19uc, 19ud, 19ue, 19uf, 19ug, 19uh, 19ui, 19uj, 19uk, 19ul, 19um, 19un, 19uo, 19up, 19uq, 19ur, 19us, 19ut, 19uu, 19uv, 19uw, 19ux, 19uy, 19uz, 19va, 19vb, 19vc, 19vd, 19ve, 19vf, 19vg, 19vh, 19vi, 19vj, 19vk, 19vl, 19vm, 19vn, 19vo, 19vp, 19vq, 19vr, 19vs, 19vt, 19vu, 19vv, 19vw, 19vx, 19vy, 19vz, 19wa, 19wb, 19wc, 19wd, 19we, 19wf, 19wg, 19wh, 19wi, 19wj, 19wk, 19wl, 19wm, 19wn, 19wo, 19wp, 19wq, 19wr, 19ws, 19wt, 19wu, 19wv, 19ww, 19wx, 19wy, 19wz, 19xa, 19xb, 19xc, 19xd, 19xe, 19xf, 19xg, 19xh, 19xi, 19xj, 19xk, 19xl, 19xm, 19xn, 19xo, 19xp, 19xq, 19xr, 19xs, 19xt, 19xu, 19xv, 19xw, 19xx, 19xy, 19xz, 19ya, 19yb, 19yc, 19yd, 19ye, 19yf, 19yg, 19yh, 19yi, 19yj, 19yk, 19yl, 19ym, 19yn, 19yo, 19yp, 19yq, 19yr, 19ys, 19yt, 19yu, 19yv, 19yw, 19yx, 19yy, 19yz, 19za, 19zb, 19zc, 19zd, 19ze, 19zf, 19zg, 19zh, 19zi, 19zj, 19zk, 19zl, 19zm, 19zn, 19zo, 19zp, 19zq, 19zr, 19zs, 19zt, 19zu, 19zv, 19zw, 19zx, 19zy, 19zz

BEZEICHNUNG

GRUNDRISS 1 OG-D

INDEX	ÄNDERUNG / PLANSTAND	DATUM	NAMEN
A		12.06.2020	AKH
B		17.10.2020	AKH

PLANUNG



ARCHITEKTURBÜRO

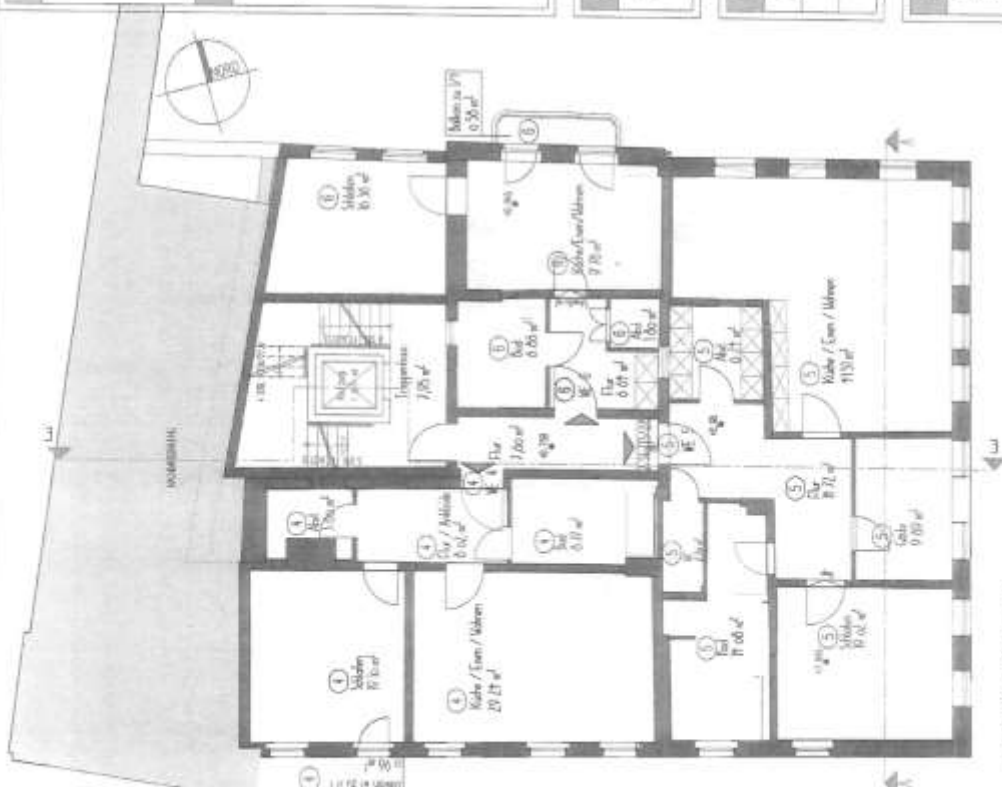
BADTKE

BEAMT - WINKEL - STRASSE 6, 95444 BAYREUTH
 TEL. 09371 50559-47

1. OBERGESCHOSS UMBAU

Anlage 14 Abgeschlossenheitserklärung 2.OG

ANTRAGSTELLER TH-KOM LING, OTHALTZLEH, POTENLANKESTR. 24 91031 GRAMMEL Bsp. 18. Okt. 2020 BEIHALD. BEFR. WAH. SO. ENKELERB. Z. 95444 BAYREUTH		MAßSTAB: 1 : 100	
ANTRAG AUF ABGESCHLOSSENHEITSERKLÄRUNG			
Fl. Nr. 2/P Grundstück Bayreuth 78, Sp. 1. und 2. der G. 11 Fl. 1/10, 1/11, 1/12, 1/13, 1/14, 1/15, 1/16, 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 1/22, 1/23, 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 1/28, 1/29, 1/30, 1/31, 1/32, 1/33, 1/34, 1/35, 1/36, 1/37, 1/38, 1/39, 1/40, 1/41, 1/42, 1/43, 1/44, 1/45, 1/46, 1/47, 1/48, 1/49, 1/50, 1/51, 1/52, 1/53, 1/54, 1/55, 1/56, 1/57, 1/58, 1/59, 1/60, 1/61, 1/62, 1/63, 1/64, 1/65, 1/66, 1/67, 1/68, 1/69, 1/70, 1/71, 1/72, 1/73, 1/74, 1/75, 1/76, 1/77, 1/78, 1/79, 1/80, 1/81, 1/82, 1/83, 1/84, 1/85, 1/86, 1/87, 1/88, 1/89, 1/90, 1/91, 1/92, 1/93, 1/94, 1/95, 1/96, 1/97, 1/98, 1/99, 1/100		  Bayreuth, den 18. JUN 2020 Stadt Bayreuth Magistrat 91031 Bayreuth	
RECHNUNG Aufteilungspläne A-K		RECHNUNG GRUNDRISS 2. OG-E	
NEX: MESSUNG / PLANUNGSSTAND: A		DATUM: 12.06.2020	
NAME: AKH		(Empty)	
PLANUNG: ARCHITEKTURBÜRO BADTKE HILDEBRANDSTR. 6, 95444 BAYREUTH TEL. 09171 20000-0			



2. OBERGESCHOSS UMBAU

Anlage 15 Abgeschlossenheitserklärung DG

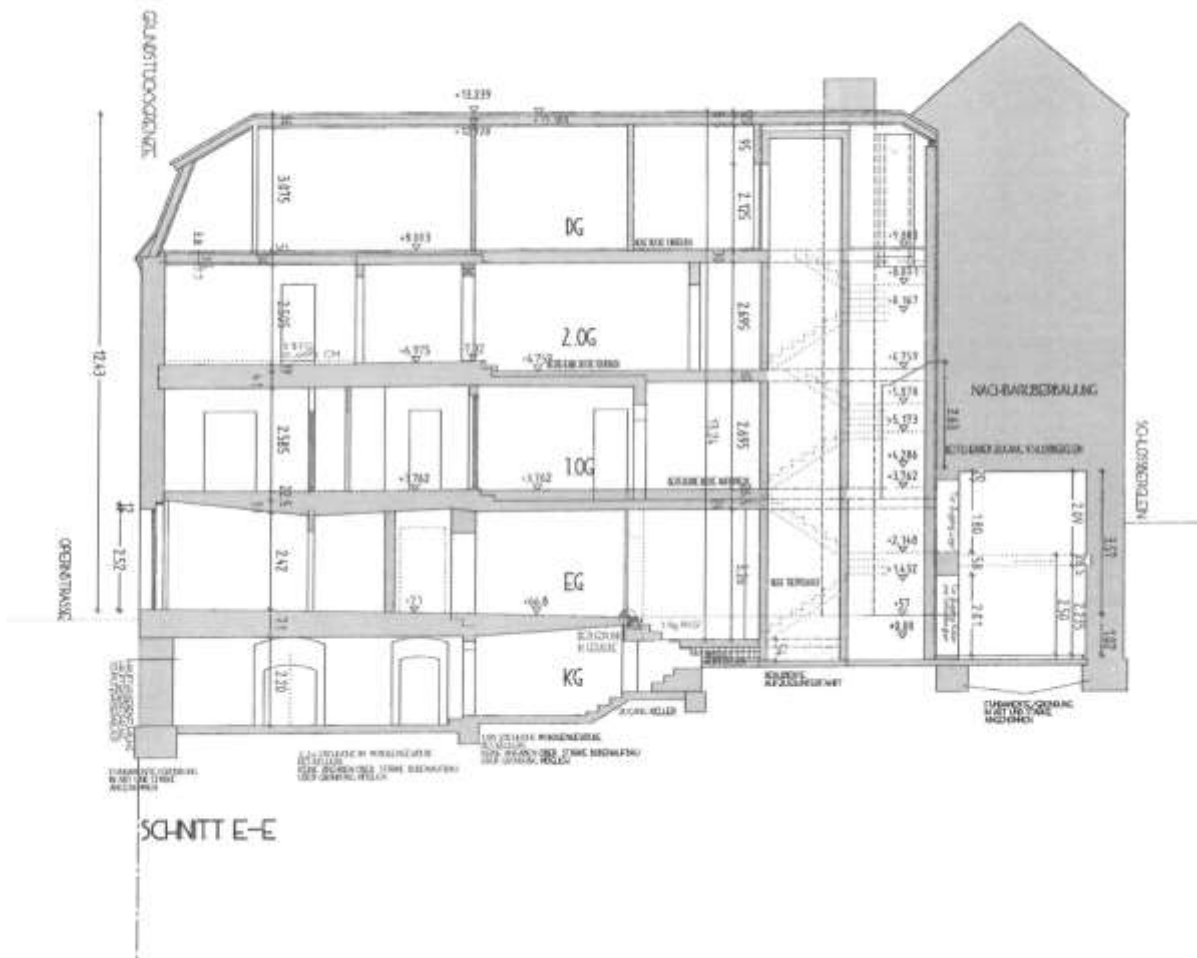
ANTRAGSTELLER TR-SOLUNG DEGNBROTZ OHG POSTFACH 2123 STR. 8 95444 GEMAU KOMMUNALFÜRWAH KREISVEREINIGUNG 23 95444 BAYREUTH		MASSSTAB 1:100 STADT BAYREUTH BAURECHNUNGSAMT Eing. 31. Mai 2021 Prof.	
ANTRAG AUF ABGESCHLOSSENHEITSERKLÄRUNG			
E. Nr. 10: <i>Geplante Bauteile</i> Trüffel (Tüpfel) Gully Nachbaugebiet (N) (Abfall) Grundstück Bezahlverfahren Mündelvertrag D 20211 April			
Az.: BGS-A 608 - <i>AB-AS-2020</i> Aufreiß- / Ingreißplan (Statt G....) Bayreuth, den 18. APR 2021 Stadt Bayreuth Baurechnungsamt			
PLANZWECK Aufteilungspläne A-K		BEZEICHNUNG GRUNDRISS DG-F	
INDEX: ANLEGE / PLANUNGSSTAD:		DATUM: NAME	
A B		12.06.2020 AKH 28.05.2021 AKH	
PLANUNG: ARCHITEKTURBÜRO BADTKE ROHAB - WOLFF - STRASS 6, 95444 BAYREUTH TEL. 0917/20650-09			

MANGEGESCHOSS NEUBAU

Rooms and areas shown in the plan:

- Themen 14: 6,28 m²
- Arbeits 10,32 m²
- Möbelen 10,32 m²
- Flur 12,00 m²
- Wd 12,32 m²
- Gedach 9,28 m²
- Gede 12,64 m²
- Strom 1 20,00 m²
- DKW 11,00 m²
- Enyung 10,80 m²
- Küche 14,28 m²
- Wohn 39,72 m²
- Flur 20,16 m²
- Themen 10,32 m²

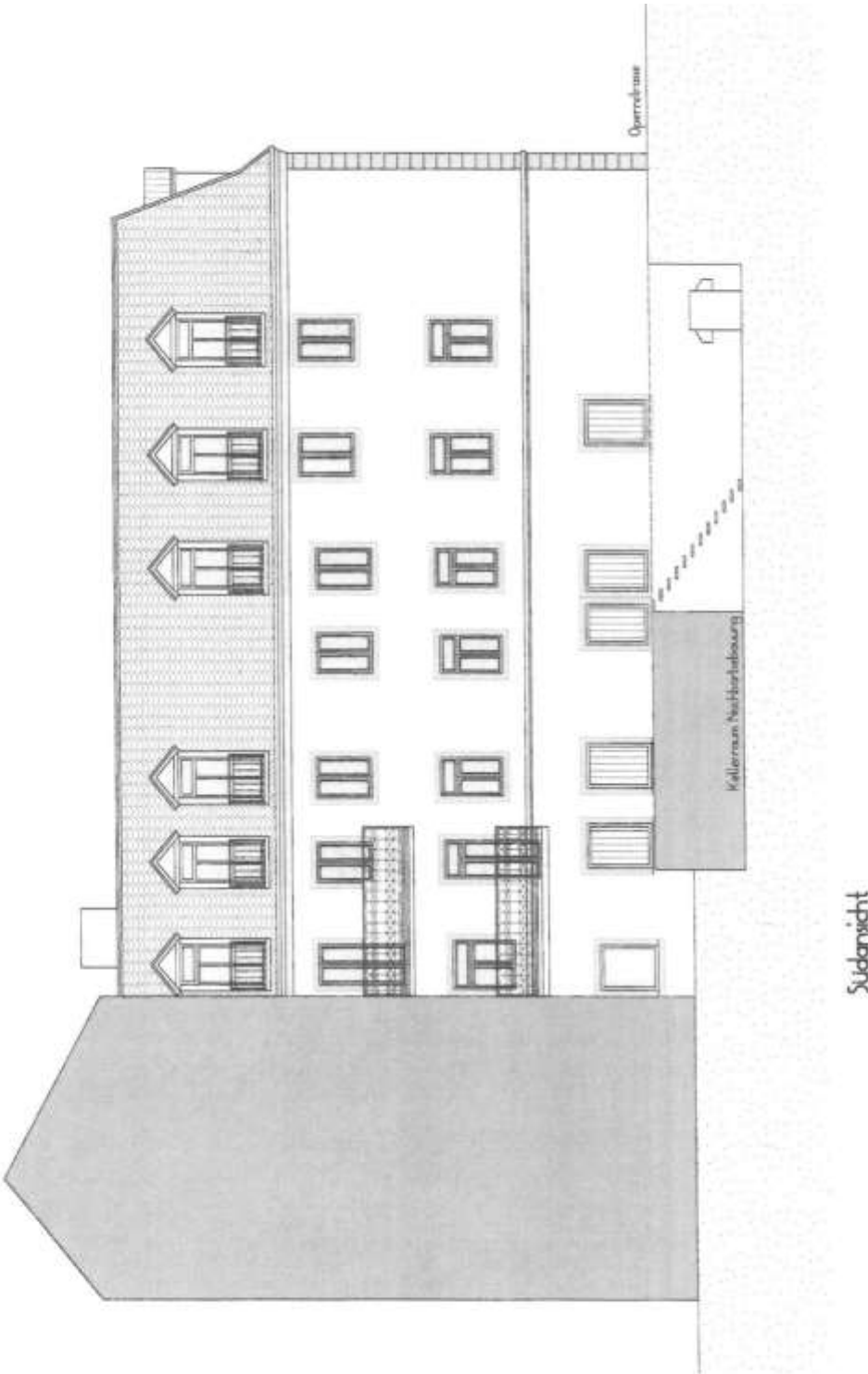
Anlage 16 Abgeschlossenheitserklärung Schnitt
(Dachkonstruktion nach Umbau)



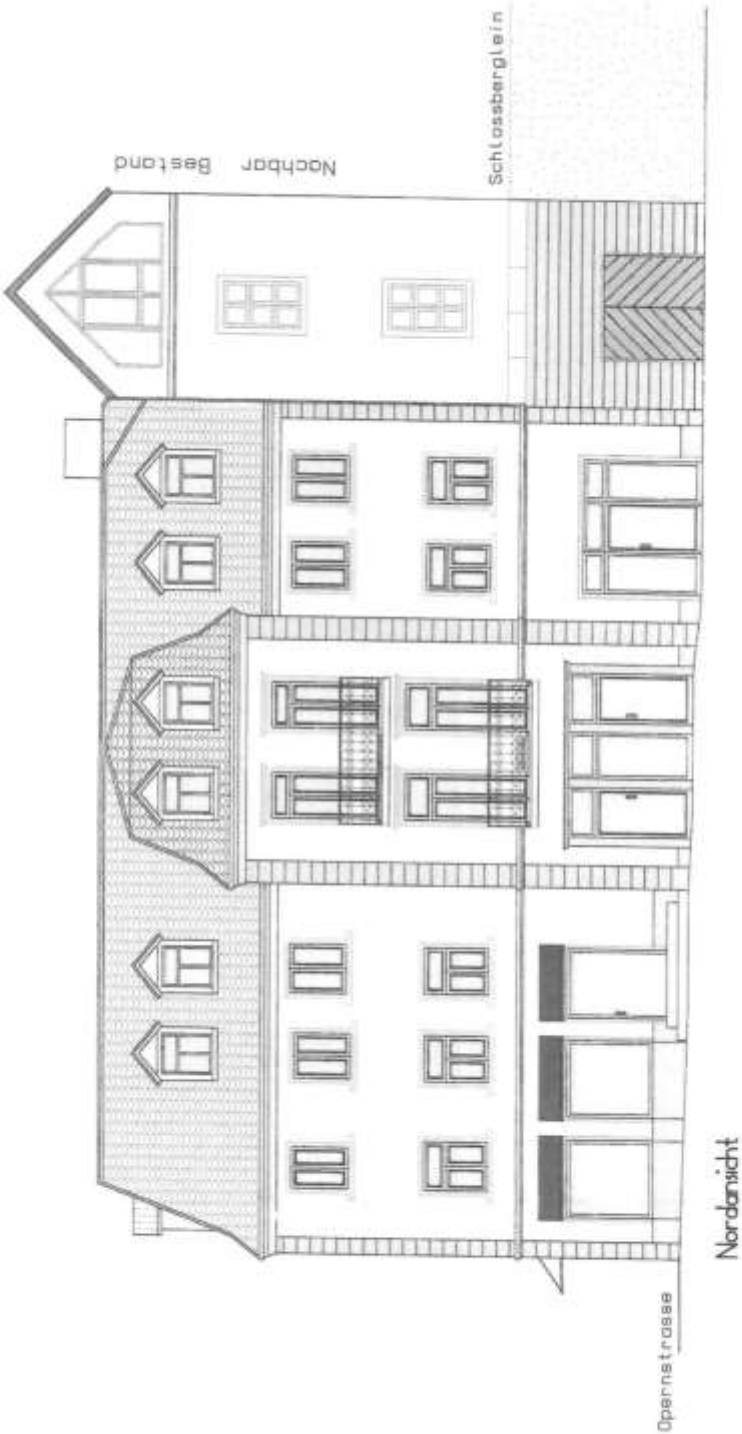
Anlage 17 Ostansicht (nach Umbau)



Anlage 18 Südansicht (nach Umbau)



Anlage 19 Nordansicht (nach Umbau)





Nordostansicht



Nordansicht





Blick vom OG des Gebäudes auf die Opernstraße Richtung Norden



Zustand der Zimmer





Zimmerzustand



Bad 2. OG



Zimmer 2.OG





Treppenanlage



Flurbereich



Blick vom 2.OG auf den Zwischenbaukörper





Westfassade



Blick in den Innenhof





Verglasung im Dach über dem Treppenhaus



Innenhof





Ansicht Garage



Zugang KG



Dachbereich

