

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 6751

AZ.: 62 K 15/20 Amtsgericht Bayreuth, Abteilung für Immobiliarvollstreckung



Objekt Großenhül 38, 95197 Wosees

Verkehrswert/Marktwert

Der Verkehrs-Marktwert des bebauten Grundstücks in Wonsees OT Großenhül, Großenhül 38, Fl. Nr. 594 Gem. Sanspareil, wird unter Berücksichtigung der besonderen Bedingungen des Zwangsversteigerungsgesetztes zum Wertermittlungsstichtag bewertet mit

205.000,00 €.

vorhandene Bebauung und Nutzung

Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse bei der **Ortseinsicht nach äußerem Anschein** und dem Lageplan ist das Grundstück bebaut mit einem Wohnhaus, einem Lager-/ Garagengebäude sowie einer Doppelgarage.

Es werden folgende Annahmen getroffen:

1. Bei dem Wohnhaus werden 2 Wohneinheiten angenommen; Bauart: Unterkellerung ausgebautes Erd- und Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss.
2. Bei dem Lager-/Garagengebäude werden ebenerdige Lagerflächen angenommen. Bauart nicht unterkellert, Erdgeschoss, Dach.
3. Bei dem Garagengebäude werden 2 nichtabgeschlossene Stellplätze angenommen. Bauart ebenerdig, Pultdach, nicht unterkellert.

Wohnungseigenschaften/Raumprogramm

Wohnungen im Zweifamilienhaus:

Es wird von jeweils einer Wohnung in Erd- und Obergeschoss ausgegangen. Über das Raumprogramm können keine Angaben gemacht werden, da keine Pläne vorliegen und eine Innenbesichtigung des Hauses nicht zustande kam.

Flächenangaben

Bruttogrundfläche (BGF)

Wohnhaus (nach Maßentnahme aus dem Lageplan)

$$(9,00 \text{ m} * 8,75 \text{ m}) + (9,70 \text{ m} * 6,70 \text{ m}) * 4 \text{ (Geschossebenen)} = 574,96 \text{ m}^2$$

Hinweis: Es wird bei dem östlichen Gebäudeteil entsprechend der Darstellung im Lageplan ebenfalls von einem Wohnhaus mit Bauart wie vorderer Gebäudeteil ausgegangen.

Grundstückgröße laut Grundbuch

Grundstück Fl. Nr. 594: 2.619 m²

Baubeschreibung (nach äußerem Anschein)

Zweifamilienwohnhaus

Rohbau/Ausbau allgemein:

- Fassade: massive Umfassungen, verputzt, gestrichen;
- Geschossdecken: nicht bekannt;
- Dach: Holzdachstuhl als Satteldach mit Dachsteineindeckung, Hänge- und Fallleitungen vorhanden;
- Wände/Decken: nicht bekannt; es werden verputzte und gestrichene Wände und/oder tapzierte Wände unterstellt;
- Fenster: soweit sichtbar Holzfenster mit Rollen;

Türen:	nicht bekannt; es werden holzfurnierte Türe mit Umfangszarge und Türblatt unterstellt;
Heizung:	nicht bekannt; es wird eine Zentralheizung mit zentraler Warmwasssererwärmung und Rippenheizkörper mit Thermostatventil unterstellt;
Elektroinstallation:	insgesamt mittlerer Ausstattungsstandard mit ausreichend Lichtschaltern, Steckdosen und Deckenauslässe;
Bäder:	Boden und Wände tlw. raumhoch gefliest; Einrichtung mit Waschbecken, Badewanne und Dusche, Stand-WC mit Aufputzspülkasten

Instandhaltung, Baumängel, Bauschäden:

Als Ergebnis der Ortseinsicht nach äußerem Anscheine wird eine einfache Instandhaltung unterstellt.

Nebengebäude/Lager

Fassade mit massiven Umfassungen, größtenteils unverputzt, teils mit Platten bekleidet; Holzkonstruktion als Pultdach mit Eternitwellplatten eingedeckt (vermutlich asbesthaltig); Holztore in einfacher Ausführungsqualität;

Instandhaltung, Baumängel, Bauschäden:

Insgesamt einfache Instandhaltung mit Instandhaltungsrückstau; nach äußeren Anschein Abbruchobjekt;

Garage

Fassade mit massiven Umfassungen, größtenteils unverputzt, teils mit Platten bekleidet; Holzkonstruktion als Pultdach mit Eternitwellplatten eingedeckt (vermutlich asbesthaltig); Blechhubtore;

Instandhaltung, Baumängel, Bauschäden:

Insgesamt einfache Instandhaltung mit Instandhaltungsrückstau; nach äußeren Anschein Abbruchobjekt;

Außenanlagen

Das Grundstück ist insgesamt vermüllt und mit Unrat/Alteisen bedeckt. Außen-/ Grünanlagen können deshalb nicht beurteilt werden.

Instandhaltungszustand, Baumängel/Bauschäden

Insgesamt Instandhaltungsrückstau;

Energiepass Es liegt kein Energiepass vor.

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

Lageplan

