

Immobilien auf dem Prüfstand.

Thomas Pittroff  
Peter Anders  
Dpl.-Ing. (FH)

Von der Industrie- und  
Handelskammer Oberfranken  
öffentlich bestellte und  
vereidigte Sachverständige für  
die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

**Expose zu Wertermittlung 6962**

**AZ** 62 K 25/23 Amtsgericht Bayreuth, Abteilung für Immobilienvollstreckung

**Objekt** Kemnather Str. 6, 95694 Mehlmeisel

**Foto**



**Verkehrswert**

unter Berücksichtigung der besonderen Bedingungen des Zwangsversteigerungsgesetzes zum Wertermittlungstichtag 28.06.2023 beträgt **50.000 €**.

**Art** Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit einem vollunterkellerten 2-geschossigen Zweifamilienwohnhaus mit teilausgebautem Dachgeschoss. Vorhanden sind jeweils 4 Zimmer, Küche, Bad/WC mit unorganischer Organisation.

### **Flächenangaben**

Grundstück gemäß Grundbuchangabe 1.404 m<sup>2</sup>

### **Baubeschreibung**

Vorbemerkung:

Das zu bewertende Anwesen ist im Innenbereich komplett zugestellt bzw. vermüllt. Es wurden offensichtlich konzeptlos Umbau-/ Renovierungsmaßnahmen begonnen und nicht fertiggestellt. Überall offene Leitungsverläufe und Kabelstränge, Heizungsanlage ohne Anschluss, Heizkörper teilweise entfernt, aufgequollenes Parkett. Es regnet massiv vom Dach herein, der Balkon ist einsturzfähig. Ein möglicher Kaufinteressent wird sich sehr genau überlegen ob er in dieses Projekt investiert, was einer Totalsanierung gleichkommt. Hinzu kommt die derzeitige politische Situation in Hinblick auf die Energiewende mit völliger Unsicherheit und Unwägbarkeit. Aus Sicht des Unterzeichners handelt es sich um eine grenzwertige Situation zwischen Erhalt bzw. Abbruch. Ein wirtschaftlich denkender Kaufinteressent wird maximal den Bodenwert bezahlen.

Massive Umfassungen, Massivdecke über Kellergeschoss, restliche Decken überwiegend als Holzbalkendecken, Holzdachstuhl als Satteldach mit Bitumendachbahneindeckung, Fassade verputzt und gestrichen, eine Seite mit Verkleidung darunter Dämmung, Innenwände und Decken verputzt und gestrichen/tapeziert, isolierverglaste Fenster in Holz und Kunststoff, aufgesetzte Rollos, im Anbau integrierte Rollos, Metallbleche außen, furnierte Türblätter mit Futter und Verkleidung, teilweise mit Lichtausschnitt, Elektroausstattung mit Leitungen unter Putz, entsprechende Decken- und Wandauslässe vorhanden, Sicherungsautomaten, Massivtreppe in Kellergeschoss, Holztreppe in Ober- und Dachgeschoss, Ölzentralheizung, seit langen Jahren außer Betrieb, zusätzlich Scheitholzkessel vorhanden (derzeit ohne Kaminanschluß), Kompakt- und Rippenheizkörper mit Thermostatventilen soweit überhaupt vorhanden, hofseitig Balkon angebaut in Holzkonstruktion auf Pultdach, hier akut einsturzfähig, im Anbau an Giebel deutliche Wassereinflusspuren erkennbar, Dachüberstand im Traufbereich mit deutlichen Durchbrüchen;

- Kellergeschoß

Zugang über Massivtreppe, keramischer Bodenoberbelag, Durchfeuchtungen erkennbar;

im Heizraum hinter Abmauerung Kunststoffbatterietanks vorhanden, Heizanlage selbst lt. Angabe seit vielen Jahren nicht mehr in Betrieb, Wasseruhr entfernt;

Kellergarage mit Sektionaltor, Betonboden, Wände innen unverputzt, Stromanschluß vorhanden;

- Erdgeschoß  
Hauszugang über Außentreppe mit keramischem Bodenoberbelag (Kanten weggebrochen);

#### **Wohnung**

Diele mit keramischem Bodenoberbelag;  
Küche mit Fliesenboden, Wände einseitige halbhoch gefliest, Deckenverkleidung, Heizkörper entfernt;  
Bad in Rohbauzustand, Deckenverkleidung abgenommen;  
Zwischenzimmer mit keramischer Bodenoberbelag, Heizkörper entfernt, Deckenverkleidung;  
Zimmer mit Holzboden, Deckenverkleidung wölbt sich durch, Plattenheizkörper;  
Anbau ohne Estrichboden, Deckenverkleidung vorhanden, Kunststofffenster isolierverglast;

- Obergeschoss

Zugang über einfache Holzterre, Sicherungskasten mit offenen Leitungsverläufen, auch auf Putz;

#### **Wohnung**

Diele mit Stäbchenparkettboden, teilweise entfernt, Deckenverkleidung;  
Schlafzimmer mit verbrauchtem Bodenoberbelag, Deckenverkleidung vorhanden, vermüllt;  
Bad mit Badewanne, Duschwanne und -kabine, Waschbecken mit Einhebelmischer, Deckenverkleidung teilweise heruntergefallen/abgenommen, Einzelofen, Stand-WC mit Aufputzspülkasten;  
Küche mit Parkettboden, aufgequollen aus Wasserschaden, große Fenstertür auf Balkon, abschließbar;  
Wohnzimmer mit textilem Bodenoberbelag, Einzelofenanschluss, Deckenverkleidung, vermüllt;  
Zimmer mit textilem Bodenoberbelag, Schimmelbildung in der Leibung, Deckenverkleidung;

- Dachgeschoß

Zugang über Holzterre, im Treppenhaus deutlicher Wassereinbruch mit Schimmelbildung erkennbar, Dachboden selbst mit Bretterboden, lichte Höhe knapp unter 2 m, Ausbauversuch, vollkommen vermüllt, Heizungsanschluss vorhanden, im Kaminbereich deutlicher Wassereinbruch,

#### **baulicher Zustand**

insgesamt einfache Instandhaltung, Wassereinbruch im Dachgeschoß, Balkon einsturzgefährdet, im gesamten Haus Umbau-/Renovierungsversuche ohne Konzept;

#### **Außenanlagen**

insgesamt einfache gärtnerische Gestaltung, hinter dem Haus verwildert;

