

Exposé zu Wertermittlung 7242

AZ.: 62 K 50/25 Amtsgericht Bayreuth, Abteilung für Immobiliervollstreckung



Objekt **Eigentumswohnung 4 und Stellplatz 8**
im Anwesen Tristanstr. 6a, 6b in 95445 Bayreuth

Verkehrswert/Marktwert

Der Verkehrs-/Marktwert des 80,961/1.000 Miteigentumsanteils am Grundstück Tristanstr. 6a, 6b in Bayreuth, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 4 und dem Stellplatz Nr. 8 wird unter Berücksichtigung der besonderen Bedingungen des Zwangsversteigerungsgesetzes zum Wertermittlungstichtag bewertet mit

220.000,00 €.

vorhandene Bebauung und Nutzung

Das Grundstück ist bebaut mit einem, aus zwei Gebäudeteilen bestehendem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 19 Wohneinheiten, Stellplätzen und Garagen.

Gebäudetyp des Mehrfamilienhauses:

Hausnr. 6a: Keller, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, Dachgeschoss und Galerie;

Hausnr. 6b: Keller, Erdgeschoss, 1. - 2. Obergeschoss, Dachgeschoss und Galerie;

Wohnungseigenschaften/Raumprogramm

Wohnungslage der ETW Nr. 4: Dachgeschoss und Galerie in der Hausnr. 6b;

5-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und WC sowie Loggia. Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil und ein Stellplatz.

Beurteilung der Wohnungseigenschaften

Großzügig geschnittene Wohnung mit Galerie. Wohnebene Dachgeschoss = 3. OG und darüber liegende Galerie. Aufzug nicht vorhanden.

Flächenangaben

Wohnfläche (gemäß Teilungserklärung)	129,90 m ²
Miteigentumsanteil (gemäß Teilungserklärung)	
Eigentumswohnung Nr. 4	80,961/1.000

<u>Grundstücksfläche</u> (gemäß Grundbucheintrag)	
Fl. Nr. 2770/3	2.573 m ²

BaubeschreibungWohnhaus

Rohbau/Ausbau allgemein:

Fassade:	massive Umfassungen, verputzt/gestrichen, Anstrich in gutem Zustand, Kunststofffenster isolierverglast;
Dach:	Holzdachstuhl über Betondach als Satteldach mit Betondachsteindeckung;
Heizung:	Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwassererwärmung; Rippenheizkörper mit Thermostatventil;
Decken:	massiv;

Treppenhaus allgemein:

Betonwerkstein-Fußbodenbelag auf Treppe und Podest, Metallgeländer mit PVC-Handlauf; Wände verputzt, tapeziert und/oder gestrichen;

Keller: Kalksandsteinsichtmauerwerk, einfach verfugt/gestrichen, Licht/Strom vorhanden; Estrichbetonboden; Stahlblechgitterfenster einfach verglast, Wohnungskeller mit Holzlattelementen abgeteilt;

Ausbaubeschreibung der Räume im Einzelnen

Hauseingang/Flur: Fliesen-Fußbodenoberbelag;
 Kind (Büro): Fliesen-Fußbodenoberbelag;
 Wohnzimmer: Fliesen-Fußbodenoberbelag; Treppe in Galerie freitragend;
 Loggia: Waschbetonplattenbelag; Wände gefliest;
 Küche: Fliesen-Fußbodenoberbelag; Fliesenspiegel; Wasseranschluss und -ablauf;
 Speisekammer: Fliesen-Fußbodenoberbelag; Wände/Decke ohne Tapeten/Anstrich;
 Bad: innenliegend; Boden und Wände raumhoch gefliest; 2 Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie, 1 Stand-WC mit Aufputz- Spülkasten, 1 Badewanne mit Aufputz- Einhebelmischbatterie, Brauseschlauch und Brausekopf; mechanische Zwangsventilation;
 WC: Boden und Wände raumhoch gefliest; 1 Stand-WC mit Aufputzspülkasten, 1 Handwaschbecken mit Kaltwasserauslaufhahn; mechanische Zwangsventilation;
 Eltern: Fliesen-Fußbodenoberbelag;
 Galerie:
 vorderes Zimmer: Fliesen-Fußbodenoberbelag, Rippenheizkörper, Wände verputzt, Decke verputzt, keine Tapeten an den Wänden;
 Zimmer: Fliesen-Fußbodenoberbelag, Strohholzdecke;

Instandhaltung, Baumängel, Bauschäden:

Insgesamt einfacher Instandhaltungszustand mit Instandhaltungsrückstau;
 Schäden an Fliesenböden (Risse, hohl liegend, Fugen tlw. stark verschmutzt);
 Wandbeläge einfachster Zustand, Tapeten und/oder Anstriche tlw. fehlend;
 Holz-Dachflächenfenster veraltet;
 Eltern: Tapeten und Wandbestriche in einfachstem Zustand, Dachflächenfenster veraltet, Fliesen-Fugen verschmutzt;
 Galerie: hier in den beiden Zimmern diverse Fliesen gerissen, teilweise auch hohl liegend; Wandtapeten einfachster Zustand, tlw. fehlend; Holz-Dachflächenfenster mit veralteter Bauart;

5.4

Außenanlagen

Verkehrsflächen, Stellplätze gepflastert; gärtnerische Gestaltung mit Grünfläche, Hecke/Ziersträucher und Bäume;

Instandhaltungszustand, Baumängel/Bauschäden

insgesamt mittlere Instandhaltung;

Energiepass Es liegt kein Energiepass vor.

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

Besonderheit:

Altlasten/merkantiler Minderwert

Durch die Stadt Bayreuth wird darauf hingewiesen, dass sich auf dem Bewertungsgrundstück Altlasten befinden. Eine Sanierung steht an. Kosten dieser Sanierung werden durch die Stadt Bayreuth übernommen und führen zu keiner Belastung der Eigentümergemeinschaft.

Es ist Ingenieurbüro beauftragt, den Status Quo festzustellen und Maßnahmen zur Sanierung des Bodens und des Grundwasser zu qualifizieren.

Nach Auskunft des beauftragten Ingenieurbüros für eine Bodenuntersuchung in 2024 ist eine direkte, unmittelbare Gefährdung der Umwelt wie auch der Bewohner nicht gegeben. Nutzungsbeschränkungen für das Grundstück bzw. der aufstehenden Gebäude sind nicht bekannt.

Es ergeben sich wertbeeinflussende Umstände allein aus der Tatsache der vorhandenen Altlasten und der Altlasten aus dem angrenzenden Grundstück.

Die wertbeeinflussenden Umstände sind durch einen Abschlag im Verkehrswert/Marktwert berücksichtigt.

Lageplan



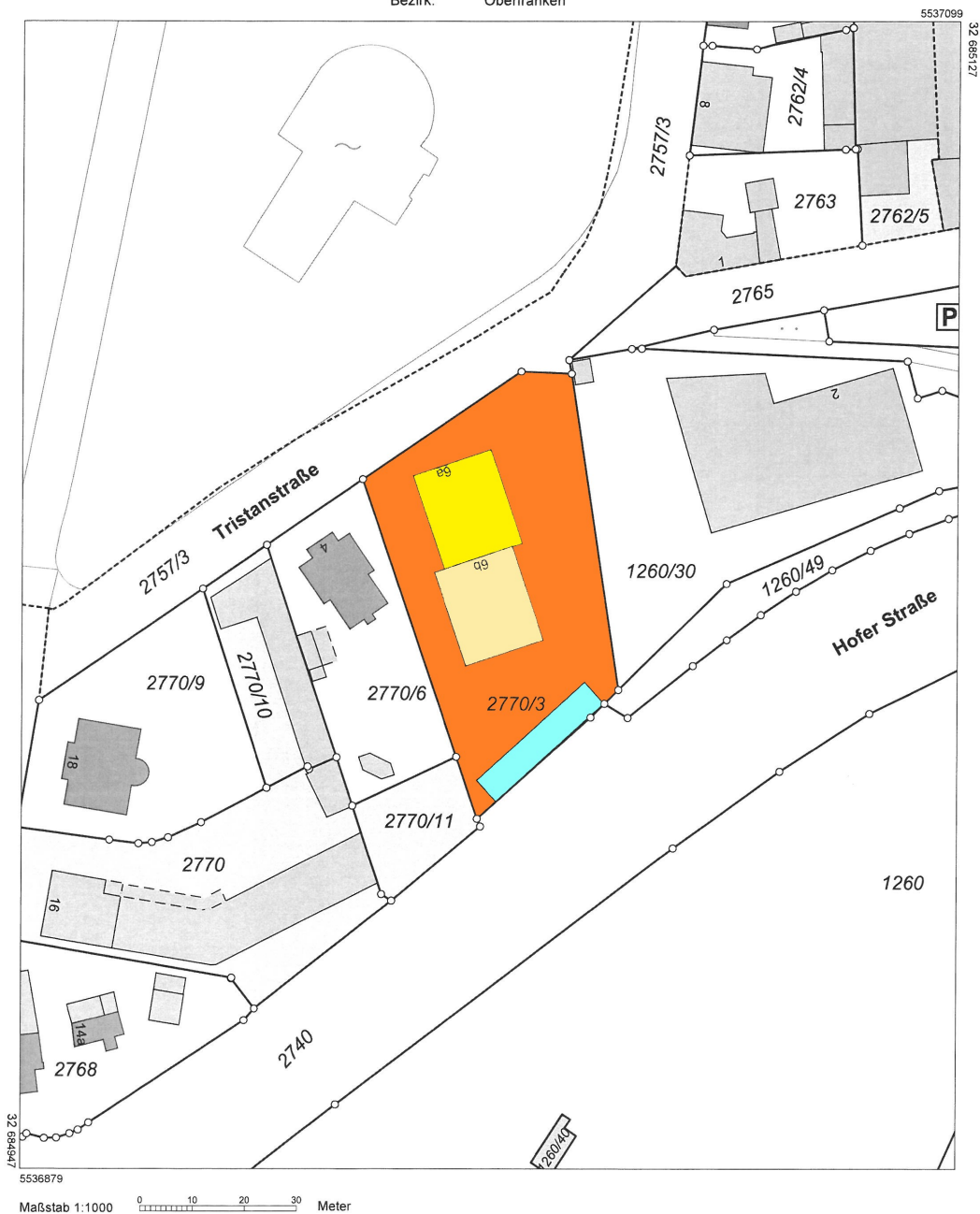
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Bayreuth
Wittelsbacherring 15
95444 Bayreuth

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000**

Erstellt am 01.10.2025

Flurstück: 2770/3
Gemarkung: Bayreuth

Gemeinde: Bayreuth
Landkreis: Bayreuth
Bezirk: Oberfranken



Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.