

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 7132

AZ.: 62 K 52/24 Amtsgericht Bayreuth, Abteilung für Immobilienvollstreckung



Objekt 95460 Bad Berneck, Vordere Warmeleite 1

Verkehrswert/Marktwert

Der Verkehrs-/Marktwert des bebauten Grundstückes in Bad Berneck, Vordere Warmeleite 1 (Fl.- Nr. 1565/3 Gem. Bad Berneck) wird unter Berücksichtigung der besonderen Bedingungen des Zwangsversteigerungsgesetzes zum Wertermittlungstichtag bewertet mit

140.000,00 €.

vorhandene Bebauung und Nutzung

Das Grundstück/die Bebauung konnte nur von außen besichtigt werden. Nach Aktenlage und äußerem Anschein ist das Grundstück bebaut mit einem Zweifamilien-Wohnhaus sowie einer Doppelgarage.

Bauart Wohnhaus: Voll unterkellert und teilausgebaut (lt. Plan), Erd- und Dachgeschoss (DG) voll ausgebaut (Annahme);
 Bauart Garage: Nach äußerem Anschein ebenerdig, nicht unterkellert;

Wohnungseigenschaften/Raumprogramm

Das Bewertungsobjekt konnte nicht besichtigt werden. Es können keine genaueren Angabe zu den tatsächlichen Wohnungseigenschaften/zum tatsächlichen Raumprogramm gemacht werden. Die Untergeschosswohnung besteht lt. Plan aus 2 Zimmern, Bad und Windfang. Für die Hauptwohnung im Erd- und Dachgeschoss wird ein für die Bauzeit typischer Grundriss angenommen.

Beurteilung der Haus-/Wohnungseigenschaften

Aufgrund der Ortseinsicht nach äußerem Anschein kann keine Beurteilung der Wohnungseigenschaften erfolgen.

Flächenangaben**Bruttogrundfläche (BGF)**

Wohnhaus	288,70 m ²
Garage	28,88 m ²

Wohnflächen

Wohnfläche EG/DG	rd.	126,00 m ²
Wohnfläche Keller/Untergeschoss	rd.	28,00 m ²

Grundstücksfläche (gemäß Grundbucheintrag)

Fl.- Nr. 1565/3	745 m ²
-----------------	--------------------

Baubeschreibung (nach äußerem Anschein)**Wohnhaus**

Rohbau/Ausbau allgemein:

Fassade: Massive Umfassungen, verputzt, gestrichen;

Dach: Holzdachstuhl als Satteldach;

Geschossdecken: es erfolgt Annahme einer massiven Kellerdecke, Erd- und Obergeschoss Holzdecken lt. Plan;

Wände/Decken: Überwiegend verputzt, tapeziert und/oder gestrichen (Annahme);

Fenster: Isolierverglaste Fenster tlw. mit Rollos;

Heizung: Öl-Zentralheizung und zentraler Warmwassererwärmung wird unterstellt;

Elektroinstall.: Es wird insgesamt einfach - mittlerer Ausstattungsstandard mit ausreichend Steckdosen, Lichtschaltern und Deckenauslässe unterstellt;

Instandhaltung, Baumängel, Bauschäden:

Es wird insgesamt einfacher - mittlere Instandhaltung unterstellt;

Garage

Fassade: Massive Umfassungen, verputzt, gestrichen;

Dach: Flachdach/Pulldach;

Tore: 2 Hubtore;

Instandhaltung, Baumängel, Bauschäden:

Es wird insgesamt einfache bis mittlere Instandhaltung unterstellt; Fassade straßenseitig mit Putzschäden;

5.3 Festlegung des Ausstattungsstandards nach den Festsetzungen der Normalherstellungskosten 2010

Die Gebäudestandards werden nach den NHK' s 2010 bei Wohnhäusern in 5 Standardstufen qualifiziert.

Als Ergebnis der Ortseinsicht wird für das Bewertungsobjekt überwiegend Standardstufe 1 - 3 angenommen; siehe hierzu auch weitere Ausführungen unter 10.3.

Bei Garagen in Massivbauweise ist Standardstufe 3 - 5 anzuwenden. siehe hierzu auch weitere Ausführungen unter 10.3.

5.4 Außenanlagen

Grünfläche mit Sträuchern; Verkehrsfläche vor Garage asphaltiert; Hauszugang mit Kleinpflaster befestigt, vor dem Haus mit Betonfläche; Straßenbegrenzung mit Bruchstein-Stützmauer; hinter dem Haus hohe Granit-Stützmauer;

Instandhaltungszustand, Baumängel/Bauschäden

insgesamt einfache/mittlere Instandhaltung;

Energiepass Es liegt kein Energiepass vor.

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

Lageplan



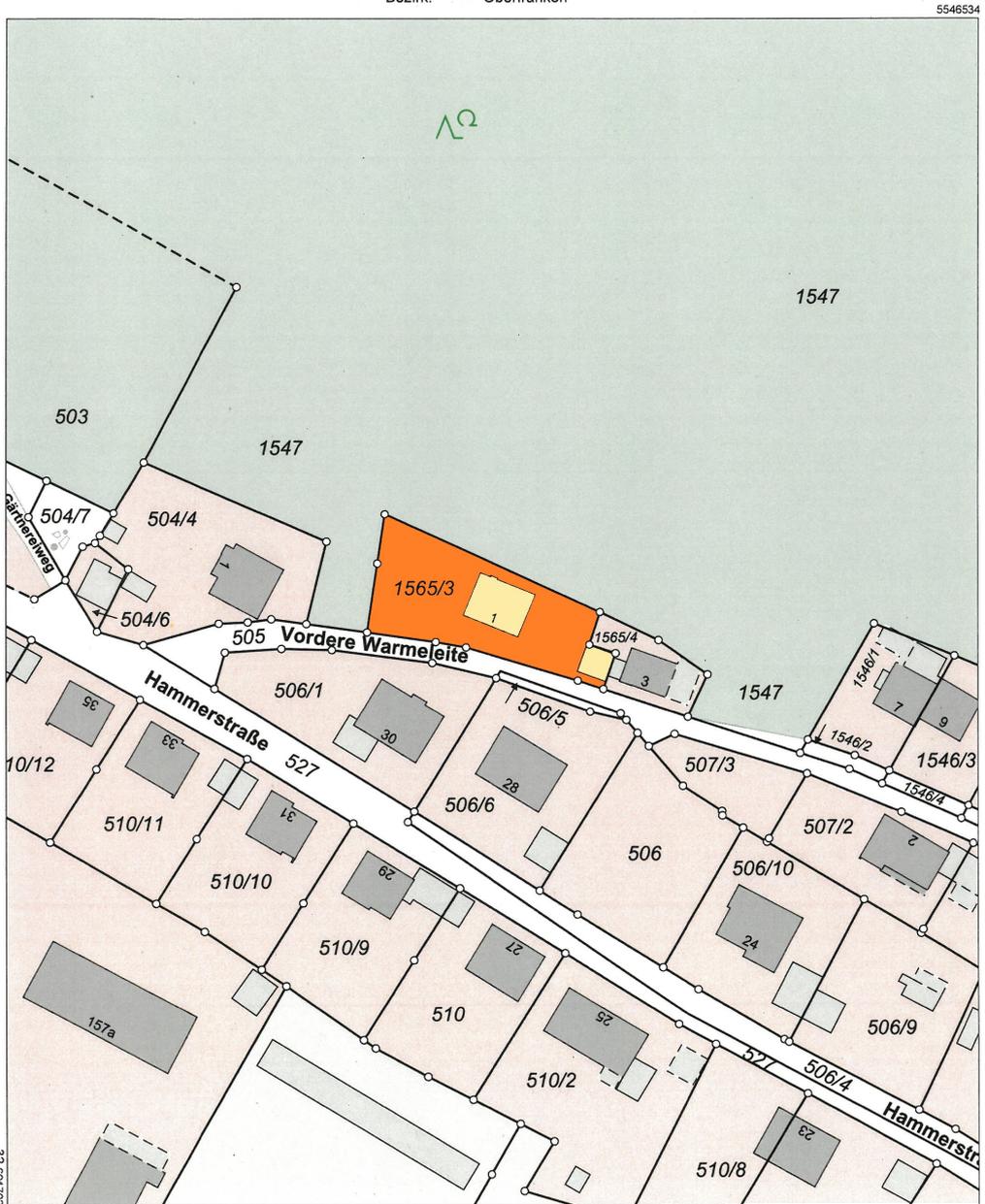
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Bayreuth**
Wittelsbacherring 15
95444 Bayreuth

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

Erstellt am 21.11.2024

Flurstück: 1565/3
Gemarkung: Bad Berneck i. Fichtelgebirge

Gemeinde: Bad Berneck i. Fichtelgebirge
Landkreis: Bayreuth
Bezirk: Oberfranken



5546314
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

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