

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 7241

AZ.: 62 K 52/25 Amtsgericht Bayreuth, Abteilung für Immobilienvollstreckung



Objekt 95502 Himmelkron, Meranierstr. 12

Verkehrswert/Marktwert

Der Verkehrs-/Marktwert des bebauten Grundstücks in Himmelkron, Meranierstr. 12 (Fl.- Nr. 707/5 Gem. Himmelkron) wird zum Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung der besonderen Bedingungen des Zwangsversteigerungsgesetzes bewertet mit

310.000,00 €.

vorhandene Bebauung und Nutzung

Das Grundstück ist bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Fertigteilgarage.

Bauart Wohnhaus: voll unterkellert, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss;

Bauart Garage: ebenerdig, Flachdach;

Wohnraumprogramm

Erdgeschoss EG: Windfang, Diele, Kinderzimmer, Wohn-/Esszimmer, Küche;

Obergeschoss OG: 3 Wohn-/Schlafräume, Ankleide, Bad, Flur;

Beurteilung der Wohnraumeigenschaften

Saniertes/modernisiertes Wohnhaus mit ursprünglichem Baujahr 1974; insgesamt guter Grundriss nach vorgenommenen Grundrissverbesserungen - Vergrößerung Bad, Elternschlafzimmer mit angrenzender Ankleide.

Flächenangaben**Bruttogrundfläche (BGF)**

Wohnhaus 269,52 m²

Wohnflächen (nach Flächenangaben aus dem Bauplan)

Wohnhaus	EG	68,41 m ²
	OG	<u>72,19 m²</u>
	Zwischensumme	140,60 m ²
	- 3 % Putz	- 4,22 m ²
	Summe	<u>138,64 m²</u>

Grundstücksfläche (gemäß Grundbucheintrag)

Fl.- Nr. 707/5 980 m²

Baujahr, Nutzungsdauer**Wohnhaus**

Ursprüngliches Baujahr 1974; Instandhaltungen und Modernisierungen in 2016-2019; Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhäuser gemäß ImmoWertV 2021 80 Jahre; Restnutzungsdauer 42 Jahre

Garage

Ursprüngliches Baujahr nicht exakt bekannt; Instandhaltung nach Erfordernissen; Gesamtnutzungsdauer für Garagen gemäß ImmoWertV 2021 60 Jahre; fiktives Gebäudealter am Wertermittlungsstichtag 42 Jahre; fiktives Baujahr 1983; Restnutzungsdauer 18 Jahre;

Baubeschreibung

Einfamilienwohnhaus

Rohbau/Ausbau allgemein:

Fassade:	massive Umfassungen, verputzt, gestrichen;
Dach:	Holzdachstuhl als Satteldach mit Dachsteindeckung;
Fenster:	Kunststofffenster isolierverglast, in 2016 erneuert;
Zimmertüren:	furnierte Türelemente mit Umfassungszarge und eingehängten Türblättern, insgesamt in 2019 erneuert;
Heizung:	Öl-Zentralheizung mit zentraler Warmwassererwärmung, Flachheizkörper mit Thermostatventil; Heizkörper in 2019 erneuert;
Wände/Decken:	überwiegend verputzt, tapeziert und/oder gestrichen, in 2019 erneuert;
Bodenbeläge:	überwiegend Vinyl-Fußbodenoberbeläge, in 2019 erneuert;
Geschossdecken:	über Keller- und Erdgeschoss massiv, über Obergeschoss lt. Plan Holzbalkenlage;
Elektroinstallation:	insgesamt mittlerer Ausstattungsstandard;

Ausbaubeschreibung der Räume im Einzelnen

Erdgeschoss

Windfang:	Vinyl-Fußbodenoberbelag; Holzhaustür mit Glasfeld älterer Bauart, fünffach verriegelt;
Flur/Diele:	Vinyl-Fußbodenoberbelag, hier teilweise Sockelleisten fehlend;
Kinderzimmer:	Vinyl-Fußbodenoberbelag, Sockelleisten fehlend;
WC:	Wände verputzt, Decken mit Gipskarton bekleidet, gespachtelt-nicht gestrichen; Einbauleuchten; wandhängendes Urinal mit Unterputzspültaste, dieser Wandbereich als Vorsatzschale in Leichtbauweise (Gipskarton), gespachtelt, nicht gestrichen; 1 wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, 1 Handwaschbecken mit Einhebel-Mischbatterie, Fliesenboden entfernt, vorhandene Fußbodenoberfläche unbehandelt;
Diele:	Vinyl-Fußbodenoberbelag; Treppe ins OG als Holzwangentreppe mit Tritt- und Setzstufen, Metallgeländer und Handlauf; Glasbausteinfeld;
Küche:	Vinyl-Fußbodenoberbelag; Wasseranschluss und -ablauf vorhanden;
Esszimmer:	Vinyl-Fußbodenoberbelag; teilweise Deckeneinbauleuchten;
Wohnzimmer:	Vinyl-Fußbodenoberbelag; Deckeneinbauleuchten;

Obergeschoss

Flur:	Vinyl-Fußbodenoberbelag; Sockelleisten fehlen;
-------	--

Kinderzimmer:	Vinyl-Fußbodenoberbelag; Deckeneinbauleuchten;
Eltern:	Vinyl-Fußbodenoberbelag; Deckeneinbauleuchten;
Kinder-/Arbeitsraum, Bügeln:	aktuelle Nutzung als Schlafzimmer mit Ankleide (lt. Plan Bügeln), Durchgang vorhanden; Vinyl-Fußbodenoberbelag; Fenstertür zum Balkon;
Balkon:	massive Bodenplatte mit verfugtem Fliesen- Fußbodenoberbelag; Kunststoffgeländer auf Metalltragkonstruktion;
Bad:	Boden und Wände teilweise gefliest; 1 Waschtisch mit Waschbecken und Einhebelmischbatterie, 1 wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, 1 Badewanne mit Einhebelmischbatterie, Brauseschlauch, Brausekopf, 1 bodengleiche Dusche mit Bodenablauf, Unterputzeinhebelmischbatterie, Brauseschlauch und Brausekopf, Regenschauerdusche – Duschkopf in Decken eingelassen; Deckeneinbauleuchten; Fußbodenheizung mit Regelung; Anschlüsse für Handtuchheizkörper vorhanden;

Dachboden

Allgemein:	Zugang zum Dachboden über Klapptreppe; Bretterboden; Wände und Decken gedämmt mit Unterspannbahn als Dampfbremse/-sperre;
------------	---

Keller

Treppe:	massiv mit Betonwerksteinbelag, Metallgeländer w.b.
Flur:	PVC-Auflage, Leitungen auf Putz verlaufend;
Heizung links:	Betonestrichboden; Waschmaschinenanschluss und -ablauf, Aufputz-Zweigriffbatterie, Ablauf vorhanden; Heizung ist Baujahr 1995;
Keller links /Waschhaus:	2 Stahlblechgitterfenster einfach verglast, 1 Holzfenster, Nebeneingangstür aus Holz mit Glasfeld,
Trockenraum:	Estrichbetonboden; Stahlblechgitterfenster einfach verglast; Heizkörper vorhanden;
Öllager:	kellergeschweißter Stahlblechtank, 10.000 l Rauminhalt,
Keller/Vorratsraum:	Vinyl-Fußbodenoberbelag, Stahlblechgitterfenster einfach verglast;

Instandhaltung, Baumängel, Bauschäden:

Insgesamt mittlere Instandhaltung;
 WC EG teilfertig; Sockelleisten tlw. fehlend; Vinyl-Bodenelemente tlw. mit klaffender Fuge;

Garage: Baujahr nicht bekannt; Betonfertigteilelement; Licht/Strom Verkabelung ist vorhanden, jedoch ohne Funktion; Stahlblechhubtor;

Instandhaltung, Baumängel, Bauschäden:
Insgesamt einfache bis mittlere Instandhaltung;

Außenanlagen

Vorplatz gepflastert, Gehweg mit Waschbetonplatten befestigt, Einfahrt zur Straße mit teilweise massivem Sockel und Säulen mit dazwischen liegendem Metallgeländer;

Instandhaltungszustand, Baumängel/Bauschäden
insgesamt einfache Instandhaltung;

Energieausweis/-pass:

Liegt dem Gutachten bei.

Besonderheiten:

Keine

Hinweis

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

