

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 7302

AZ.: 62 K 4/26 Amtsgericht Bayreuth, Abteilung für Immobiliervollstreckung



Objekt 95494 Gesees, Meisenweg 4

Verkehrswert/Marktwert

Der Verkehrs-/Marktwert des bebauten Grundstückes in Gesees, Meisenweg 4 (Fl.- Nr. 180/3 Gem. Gesees) wird unter Berücksichtigung der besonderen Bedingungen des Zwangsversteigerungsgesetzes zum Wertermittlungstichtag bewertet mit

490.000,00 €.

vorhandene Bebauung und Nutzung

Das Grundstück ist bebaut mit einem Einfamilien-Wohnhaus und angebautem Carport und Garage.

Bauart Wohnhaus: Voll unterkellert, Erd- und Obergeschoss; Kriechboden;
Bauart Garage, Carport: Ebenerdig, Dach, nicht unterkellert;

Wohnraumprogramm

Die Wohnung in Erd- und Obergeschoss besteht im Erdgeschoss aus Windfang, Diele, WC, Kochen, Wohnen/Essen, Arbeiten, überdachte Terrasse, im Obergeschoss aus 3 Wohn-/Schlafräumen, Diele, Bad;

Beurteilung der Wohnraumeigenschaften

Insgesamt großzügig geschnittenes Wohnhaus mit niedrigem Baualter, hochwertiger Ausstattung und guter Beschaffenheit.

Flächenangaben**Bruttogrundfläche (BGF)**

Wohnhaus	281,42 m ²
Garage	55,50 m ²

Wohnflächen

Erdgeschoss	74,66 m ²
Obergeschoss	<u>63,62 m²</u>
Summe Wohnfläche	138,28 m ²

Hobbyraum Keller + Duschbad (31,31 m ² + 4,84 m ²)	36,15 m ²
---	----------------------

Grundstücksfläche (gemäß Grundbucheintrag)

Fl.- Nr. 180/3	615 m ²
----------------	--------------------

Baujahr Wohnhaus

Ursprüngliches Baujahr 2011; Instandhaltung und Modernisierungen nach Erfordernissen; Gesamtnutzungsdauer für Wohnhäuser nach ImmoWertV 2021 80 Jahre; Gebäudealter am Wertermittlungsstichtag 15 Jahre; Restnutzungsdauer (80 Jahre - 15 Jahre) 65 Jahre; Alterswertminderung linear $15/80 = 18,78 \%$.

Garage, Carport

Ursprüngliches Baujahr 2011; Instandhaltung nach Erfordernissen; Gesamtnutzungsdauer für Garagen nach ImmoWertV 2021 60 Jahre; Gebäudealter am Wertermittlungsstichtag 15 Jahre; Restnutzungsdauer (60 Jahre - 15 Jahre) 45 Jahre; Alterswertminderung linear $15/60 = 25 \%$.

BaubeschreibungEinfamilien-Wohnhaus

Rohbau/Ausbau allgemein:

Fassade:	massive Umfassungen, verputzt, gestrichen, Wärmedämmsystem; KFW 70 – Haus;
Dach:	Holzdachstuhl als Walmdach mit Tonziegeleindeckung;
Geschossdecken:	über Keller massiv, über Erdgeschoss Holzbalkenlage gedämmt;
Fenster:	Kunststofffenster isolierverglast, mit zwischen den Scheiben liegende Sprossen; elektrisch bedienbare Rollos vorhanden; außen aufgesetzte Fensterläden;
Türen:	holzfurnierte Türelemente mit Umfassungszarge und einhängefertigen Türblättern;
Wände/Decken:	verputzt, tapeziert und/oder gestrichen, tlw. Landhausputz/Strukturputz;
Bodenbeläge:	Erd- und Obergeschoss sowie Keller 1 Vinyl- Fußbodenoberbeläge, in Bäder Fliesen- Fußbodenoberbelag; Keller 2 und 3 Fliesen-Fußbodenoberbelag;
Heizung:	LuftWasser-Wärmepumpe mit Innenaufstellung; Fußbodenheizung in KG, EG, OG; Handtuchheizkörper in Bäder;
Elektroinstallation:	insgesamt guter Ausstattungsstandard entsprechend der Bauzeit mit Lichtschaltern, Steckdosen und Deckenauslässen; PV-Anlage vorhanden;
Sonstiges:	Einzelraum-Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung; PV-Anlage - wird als Scheinbestandteil qualifiziert und nicht mit bewertet.

Ausbaubeschreibung der Räume im EinzelnenErdgeschoss

WC:	Fliesen-Fußbodenoberbelag; Wände halbhoch gefliest; 1 wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten;
Wohnzimmer:	Schwedenofen (ohne Wertansatz);

Obergeschoss

Bad:	Boden und Wände ca. halbhoch gefliest, im Duschbereich raumhoch; 1 Elektro-Handtuchheizkörper; 1 Handwaschbecken rechteckförmig mit Einhebelmischbatterie, 1 wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, 1 Sechseckbadewanne mit Unterputzeinhebelmischbatterie, Brauseschlauch und Brausekopf, 1 bodengleiche Dusche in gemauerter Nische, Unterputz- Einhebelmischbatterie, Brausekopf und Brausestange;
------	--

Keller

Heizung: Fliesen-Fußbodenoberbelag; Stahlblech-Ausgussbecken; Waschmaschinenanschluss und -ablauf vorhanden;

Duschbad: Boden und Wände halbhoch gefliest; im Fußboden Revisionsschacht mit Rückstauautomat; 1 Handwaschbecken rechteckförmig mit Einhebelmischbatterie, 1 wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, 1 bodengleiche Dusche in gemauerter Nische, Unterputz- Einhebelmischbatterie, Brausekopf und Brausestange;

Instandhaltung, Baumängel, Bauschäden:

Insgesamt gute Instandhaltung; lt. Angabe Undichtigkeiten an der Dacheindeckung;

Garage, Carport: Stellplatz gepflastert, Garage als Fertigteilelement; Holzdachstuhl als Walmdach wie Wohnhaus; Ziegeleindeckung wie Wohnhaus; Licht/Strom vorhanden; Sektionaltor mit E-Antrieb; Wallbox;

Instandhaltung, Baumängel, Bauschäden:

Insgesamt gute Instandhaltung;

Außenanlagen

Hauszugang, Gehwege und Verkehrsflächen gepflastert, Terrasse mit Echtholzbelag; Metallzaunanlage um das Grundstück mit Schiebetoranlage elektrisch; 1 Zisterne mit rd. 5.000 m³ Rauminhalt;

Instandhaltungszustand, Baumängel/Bauschäden

insgesamt mittlere/gute Instandhaltung;

Energieausweis/-pass:

Der vorgelegte Energieausweis ist wegen Fristablauf nicht mehr gültig.

Besonderheiten:

Das Grundstück wird durch die Nachbargarage im Grenzbereich mit rd. 14 m² überbaut. Eine Wertveränderung wird nicht festgestellt.

Hinweis

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

Lageplan



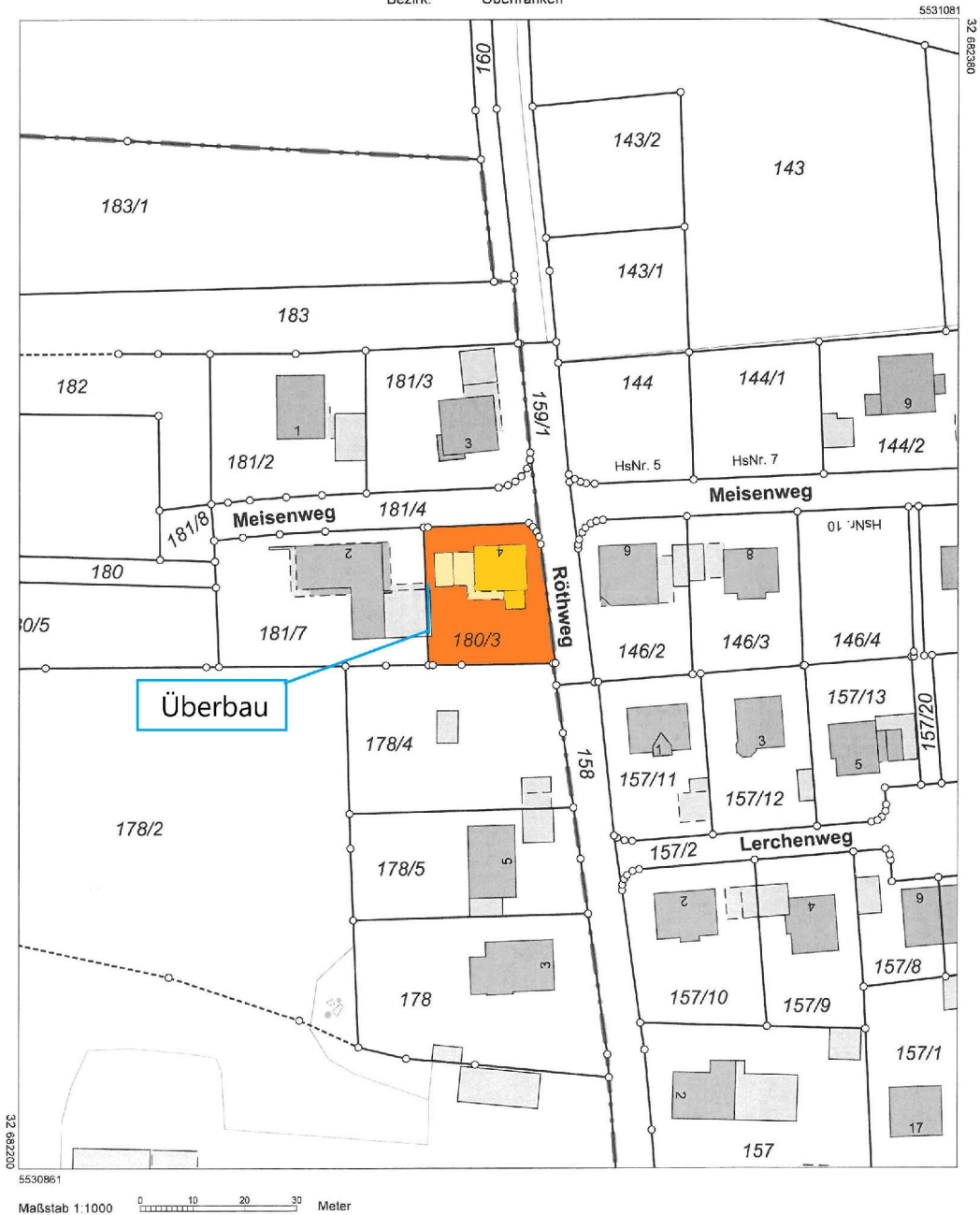
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Bayreuth**
Wittelsbacherring 15
95444 Bayreuth

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

Erstellt am 27.03.2026

Flurstück: 180/3
Gemarkung: Gesees

Gemeinde: Gesees
Landkreis: Bayreuth
Bezirk: Oberfranken



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