Bewertungsobjekt: Grundstück Flst. 2507/61 bebaut mit einem

Einfamilienwohnhaus und Garage

Soweit anhand der vorliegenden Bauakte (einschließlich Tektur) bekannt, wurde das bewertungsgegenständliche Wohnhaus erstmals im Jahr 1933 baurechtlich genehmigt. Die Baugenehmigung der Garage erfolgte im Jahr 1968, im Jahr 1974 wurde der Wohnhaus-Umbau nebst Fassadenänderung baubehördlich genehmigt. Das Wohnhaus umfasst – soweit anhand der vorliegenden Genehmigungsunterlagen ersichtlich – ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss und ist gesamt unterkellert.

Die auf dem Bewertungsgrundstück vorhandene Garage ist – soweit bekannt und ersichtlich – als Grenzbaukörper auf der Grundstücksgrenze Nord errichtet, zur straßenseitigen Westgrenze positioniert sie sich im Abstand von etwa 11 Metern.

Lage: Kurt-Schumacher-Straße 1 | 91052 Erlangen

Grundstücksgröße: Flurstück 2507/61 zu 438 m²

Detailangaben:

Baujahr: Ca. 1934: Errichtung Einfamilienhaus (Ursprungsbau)
Ca. 1968: Errichtung Einzelgarage
Ca. 1975: Umbau Wohnhaus und Fassadenänderung

Bruttogrundfläche/ Wohnfläche/ Nutzfläche:

Wohnhaus	*Bruttogrundfläche (BGF)*	*Wohnfläche (Wfl.)*	*Nutzfläche (Nfl.)*
Kellergeschoss	ca. 94 m²	-	ca. 65 m²
Erdgeschoss	ca. 97 m²	ca. 73 m²	
Dachgeschoss	ca. 94 m²	ca. 47 m²	-
Gesamt:	**ca. 285 m²**	**ca. 120 m²**	**ca. 65 m²**

Garage	*Bruttogrundfläche (BGF)*	*Nutzfläche (Nfl.)*
Erdgeschoss	ca. 27 m²	ca. 21 m²
Gesamt:	**ca. 27 m²**	**ca. 21 m²**

Derzeitige Nutzung / Besonderheiten: Soweit bekannt, war das Wohnhaus zum Bewertungsstichtag vermutlich bewohnt. Mietverhältnisse sind dem SV nicht bekannt.

Fehlende Innenbesichtigung

Eine Innenbesichtigung der Baulichkeiten wurde zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht ermöglicht. Ferner war eine eingehende Inaugenscheinnahme des rückwärtigen Grundstücksbereiches resp. der von der Straße aus nicht einsehbaren Grundstücksflächen nicht möglich.

Die Angaben zu dem Bewertungsobjekt in diesem Gutachten basieren lediglich auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte, insbesondere den Planunterlagen, den Auskünften seitens der Behörden sowie aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes am Besichtigungstag. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass die tatsächlich vorhandene Bauausführung überwiegend den Bestandsplänen entspricht.

Möglichen Kaufinteressenten wird vor einer vermögensmäßigen Disposition dringend empfohlen, weiterführende Untersuchungen in Eigenregie anzustellen. Ein angemessener Sicherheitsabschlag wurde aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung am Ende des Gutachtens berücksichtigt (siehe auch Ziff. 8.4 des Gutachtens).

Baubeschreibung:

Wohnhaus

Gebäudetyp:	Soweit anhand der Baugenehmigungsunterlagen erkennbar, EFH, vermutlich in massiver Bauweise. Das Gebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss mit Spitzboden.

Konstruktion

Fundament:	Nicht bekannt
Außenwände:	Nicht bekannt
Innenwände:	Nicht bekannt
Böden/Decken:	Nicht bekannt
Dach:	Soweit ersichtlich und bekannt, steiles Satteldach mit Gaubenaufbauten
Dachentwässerung:	Soweit bekannt u. ersichtlich vorhanden
Eingangsbereich EG an N-Fassade:	Nicht genau bekannt
Treppen/-haus:	Nicht bekannt
Heizung/WW:	Nicht bekannt
Sonstiges:	-
Zustandsmerkmale:	Soweit von der Straße aus ersichtlich – vermutlich den jeweiligen Entstehungs- und Umbauzeiten entsprechender baulicher Grundzustand

Ausstattung:

Dem Baujahr und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich; Abweichungen im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Böden:	Nicht bekannt
Decken:	Nicht bekannt
Wände:	Nicht bekannt
Fenster:	Nicht bekannt
Terrasse:	Nicht bekannt
Innentüren:	Nicht bekannt
Elektro:	Nicht bekannt
Sanitär:	Nicht bekannt
Sonstiges:	-
Ausstattungsstandard:	Nicht bekannt, Annahme eines insgesamt baujahresgemäßen mittleren Standards
Zustand:	Nicht bekannt Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, schadensfreien Zustands

Garagengebäude:

Konstruktionsart:	Soweit bekannt, vermutlich massive Garage
Boden:	Nicht bekannt
Dach:	Soweit bekannt, flachgeneigtes Pultdach
Tor/**Tür**/Fenster:	Nicht genau bekannt, Garagentor vmtl. Schwingtor
Ausstattung:	Nicht bekannt Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, zweckmäßigen Standards
Zustandsmerkmale:	Nicht genau bekannt Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, schadensfreien Zustands; Die Garage machte - soweit von der Straße aus erkennbar - einen baujahresgemäßen und teils pflegebedürftigen Eindruck

Auffälligkeiten, Bauschäden und Mängel:

Da die Baulichkeiten des Bewertungsgrundstücks von innen nicht besichtigt werden konnten, empfiehlt der Sachverständige in diesem Zusammenhang, vor einer vermögensmäßigen Disposition weiterführende Recherchen über den tatsächlichen inneren Zustand der Gebäude anzustellen. Für die hiermit verbundenen Risiken übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Ein angemessener Risikoabschlag wurde am Ende des Gutachtens berücksichtigt.

Der Gebäudebestand nebst Außenanlagen machte - soweit zum Zeitpunkt der Besichtigung, lediglich eingeschränkt von außen erkennbar - unter Berücksichtigung des Alters, einen weitgehend gepflegten Eindruck. Es waren übliche alters-, gebrauchs- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen ersichtlich.

Die **fehlende umfassende Besichtigung -** im vorliegenden Fall weitgehend auch die Außenbereiche betreffend - ist für einen potentiellen Erwerber mit einem nicht unerheblichen Risiko verbunden, da der Zustand und die Ausstattung der gegenständlichen Baulichkeiten dem Sachverständigen nicht bekannt sind. Für dieses Risiko hält der Sachverständige - gemessen an dem allgemeinen und soweit ersichtlich äußeren Erscheinungsbild einen **Abschlag von rund 7 %** für angemessen und gerechtfertigt. Die Wertminderung wird abschließend bei der Ableitung des Verkehrswertes aus den vorläufigen Verfahrensergebnissen im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ vorgenommen.

Verkehrswert für das i. S. d. ZVG unbelastete Wohnhausgrundstück Flst. 2507/61	**rd. 493.000 €** (i. W.: vierhundertdreiundneunzigtausend Euro)

(Wertminderung aufgrund fehlender umfassender Besichtigung, Abschlag mit rd. 7 % des mvVW, ist im ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigt)

Objektfotos:



Blick in die Kurt-Schumacher-Straße, Lage Bewertungsobjekt (Markierung)



EFH auf Flst 2507/61



Fassade W und Straßenseite



Fassade N, Hauseingang



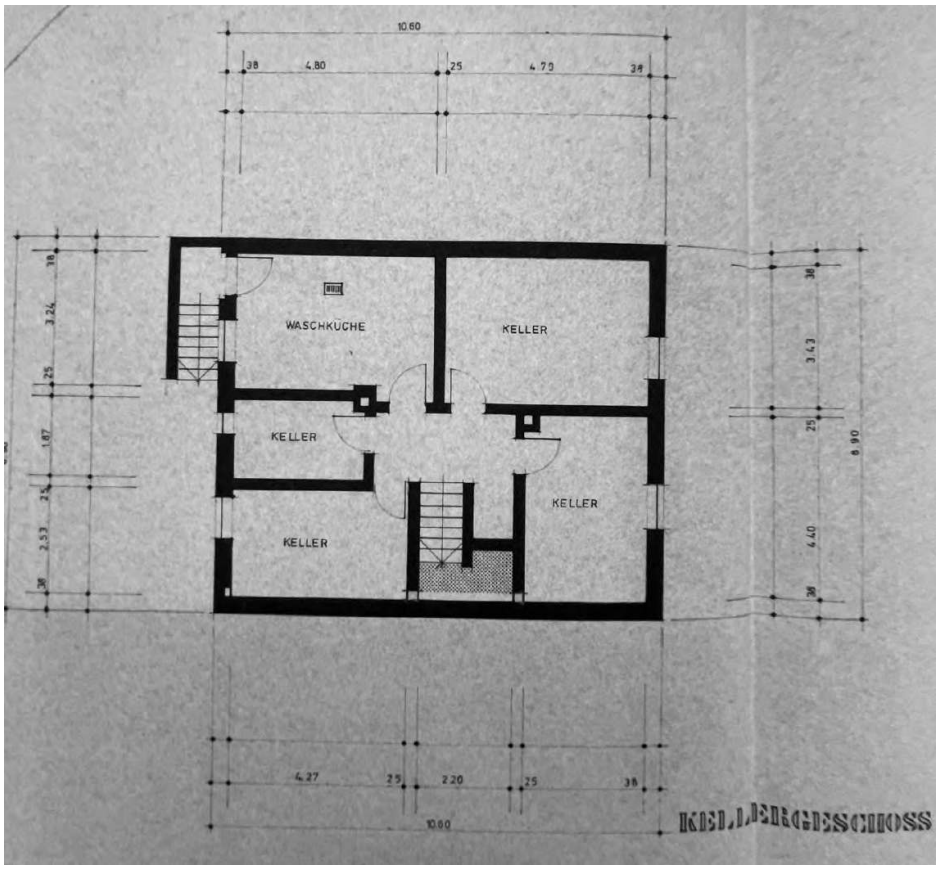
Einzelgarage an der Grundstücksgrenze N



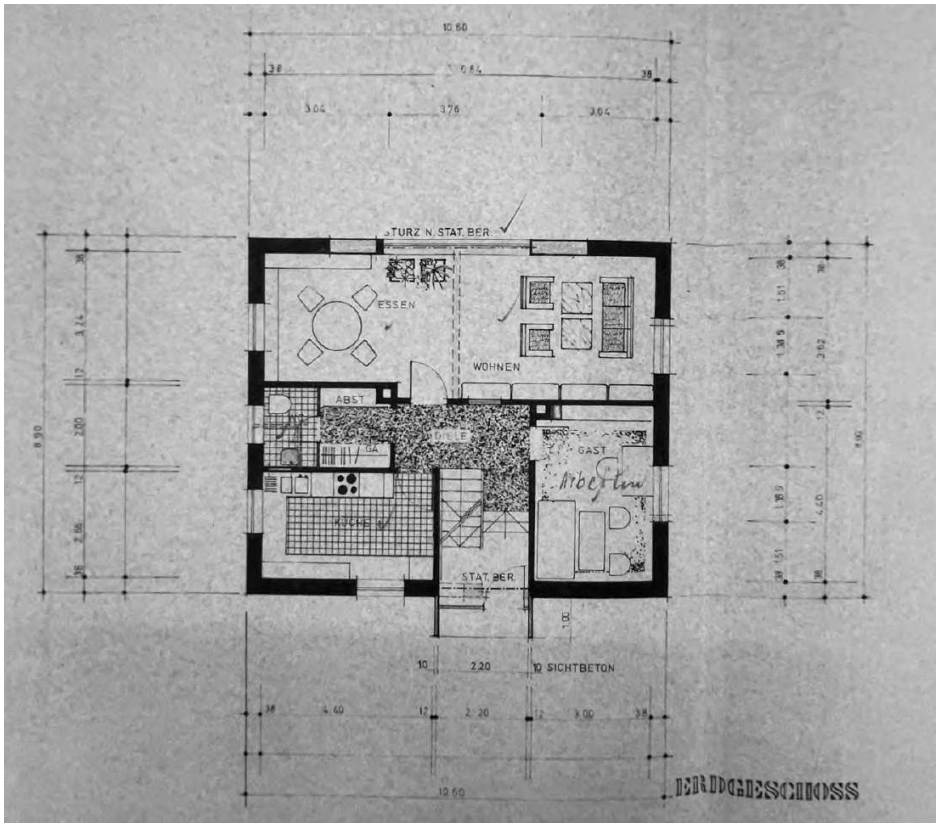
Hauseingang

Auszüge aus der Bauakte, zur Maßentnahme nicht geeignet

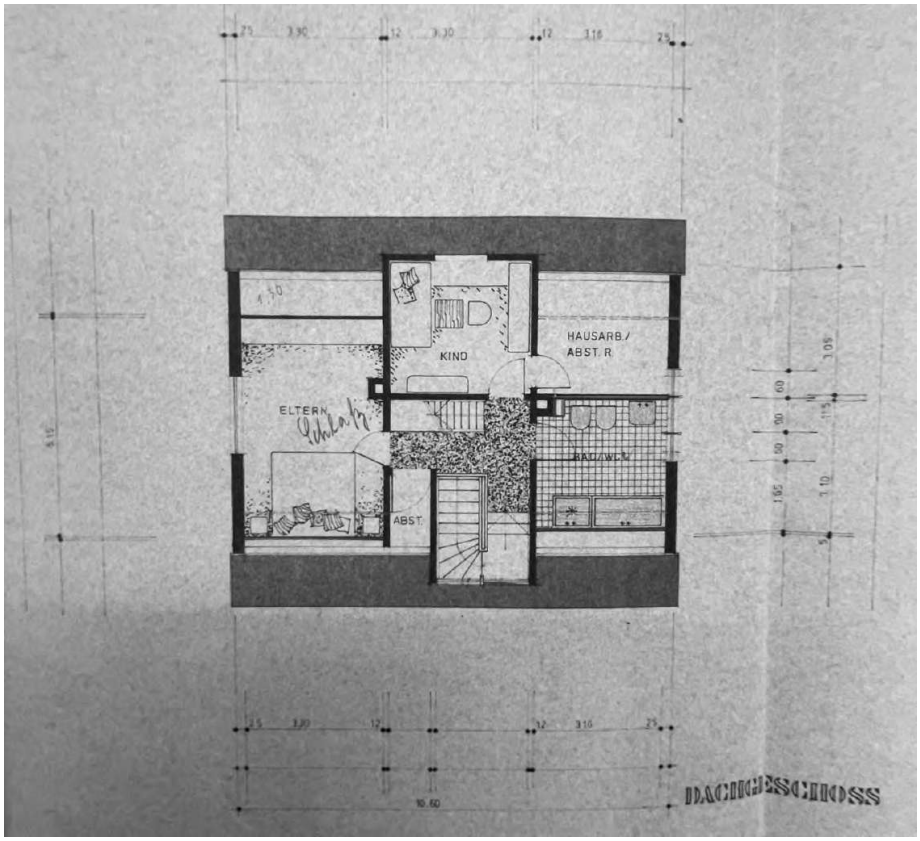
Grundriss KG



Grundriss EG



Grundriss DG



Querschnitt

