

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes (im Sinne des § 194 BauGB)

Renovierungsbedürftiges Zweifamilienwohnhaus mit Garage

**Sudetenstraße 3, 91459 Markt Erlbach,
Fl.-Nr. 647/2, Gemarkung Markt Erlbach**



Wertermittlungstichtag 25.11.2024

Verkehrswert 171.000,00 €



Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär
Leibnizweg 8, 90513 Zirndorf
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.
Zuständig: IHK Nürnberg.

Zirndorf, den 19.03.2025

Exemplar 5 von 5
(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT	4
1. ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Gegenstand der Bewertung	5
1.2 Auftraggeber	5
1.3 Zweck der Bewertung	5
1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	5
1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer	5
1.6 Grundbuchdaten	6
1.7 Baulastenverzeichnis	7
1.8 Unterlagen	7
1.9 Mieter	7
1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde	7
1.11 Marktsituation	7
2. LAGE	8
2.1 Standort und Umfeld	8
2.2 Verkehrsanbindung	9
2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen	10
2.4 Parkmöglichkeiten / Stellplätze	10
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	10
3.1 Zuschnitt / Form / Maße	10
3.2 Erschließung	11
3.3 Baurechtliche Situation	11
3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart	12
3.5 Wohnfläche / Bruttogrundfläche	12
3.6 Denkmalschutz	13
3.7 Altlasten	13
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	14
4.1 Grundrissgliederung	15
4.2 Rohbau/Konstruktion	15
4.3 Ausbau	16
4.4 Energieausweis / energetischer Zustand	18
4.5 Außenanlagen	18
4.6 Garage	19

4.7	Befund	19
5.	BEURTEILUNG	21
6.	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	22
7.	WERTERMITTLUNG	23
7.1	Bodenwert	23
7.2	Sachwert	25
8.	VERKEHRSWERT	31

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 – A1.14
Anlage 2:	Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3:	Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4:	Luftbild	A4
Anlage 5:	Pläne	A5.1 – A5.8
Anlage 6:	Wohnfläche	A6
Anlage 7:	BGF	A7
Anlage 8:	Grundbuchauszug	A8.1 – A8.4
Anlage 9:	Literaturverzeichnis	A9

Das Gutachten hat 32 Seiten, 9 Anlagen mit 33 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	Renovierungsbedürftiges Zweifamilien- wohnhaus mit Garage Sudetenstraße 3, 91459 Markt Erlbach, Fl.-Nr. 647/2, Gemarkung Markt Erlbach
Grundstücksgröße:	594 m ²
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung gem. Beschluss des Amtsgerichtes Fürth vom 05.08.2024
Bewertungstichtag:	25.11.2024
Qualitätstichtag:	25.11.2024
Baujahr:	ca. 1962/63
Brutto-Grundfläche:	ca. 320 m ² Wohnhaus ca. 25 m ² - Garage
Wohnfläche:	ca. 143 m ²
Kfz-Stellplätze:	1 Garagenstellplatz
Bodenwert:	rd. 101.000,00 €
Sachwert:	rd. 171.000,00 €
Verkehrswert (VW):	171.000,00 €

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Gegenstand der Bewertung

Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück in der Sudetenstraße 3 in 91459 Markt Erlbach, Fl.-Nr. 647/2, Gemarkung Markt Erlbach. Das Grundstück ist mit einem renovierungsbedürftigen Zweifamilienwohnhaus und einer Garage bebaut.

1.2 Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht Fürth, Geschäftszeichen 1 K 4/24, mit Beweisbeschluss vom 05.08.2024 beauftragt.

1.3 Zweck der Bewertung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Hinweis:

Das Gutachten darf nicht für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 25.11.2024, der Tag der Ortsbesichtigung.
Der Qualitätsstichtag ist mit dem Wertermittlungsstichtag identisch.

1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme des Grundstücks mit unmittelbarer Umgebung, sowie der Gebäude und Außenanlagen erfolgte am 25.11.2024 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Bei der Ortsbesichtigung war weiter der Eigentümer anwesend.

Bei der Ortsbesichtigung gemachte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten in Kopie als Anlage beigelegt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden die vorliegenden Pläne stichpunktartig überprüft. Hierbei wurden geringe, jedoch keine wertrelevanten Abweichungen festgestellt. Im EG und DG ist die Wand zwischen Bad und Garderobe nicht vorhanden. Weiter ist im EG die Wand zwischen Wohnzimmer und Kinderzimmer nicht vorhanden. Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Die Besichtigung erstreckte sich auf die zum Bewertungsobjekt gehörenden wesentlichen Räume, d.h. es wurden das Erdgeschoss und das Dachgeschoss des Wohnhauses sowie die Garage und die Außenanlagen besichtigt. Das Kellergeschoss konnte nicht besichtigt werden. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) und nach den vorhandenen Unterlagen.

1.6 Grundbuchdaten

In Anlage ist der Grundbuchauszug beigelegt:

- Amtsgericht Neustadt a.d. Aisch, Grundbuch von Markt Erlbach, Blatt 4812

Angaben zum Bestandsverzeichnis, Abteilung I, Abteilung II, sind dem beigelegten Grundbuchauszug zu entnehmen.

Anmerkungen:

- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind für die Wertermittlung irrelevant.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird in diesem Gutachten der Wert des unbelasteten Grundstücks ermittelt.
- Der beigelegte Grundbuchauszug wurde anonymisiert.

1.7 Baulastenverzeichnis

Das Bewertungsobjekt liegt in Bayern. Das Baurecht in Bayern sieht kein Baulastenverzeichnis vor.

1.8 Unterlagen

- Lageplan des Vermessungsamtes Neustadt a.d. Aisch
- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Neustadt a.d. Aisch, Grundbuch von Markt Erlbach
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2024
- Auskunft des Marktes Markt Erlbach
- Auskunft des Landratsamtes Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

1.9 Mieter

Das Bewertungsobjekt wird durch den Miteigentümer eigengenutzt.

1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde

Markt Markt Erlbach, Neue Straße 16, 91459 Markt Erlbach.
Telefon 09106 – 9293-0.

1.11 Marktsituation

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist für Wohnimmobilien des Bestandes als durchschnittlich zu beurteilen. Seit Mitte des Jahres 2022 ist die Marktsituation stagnierend und es war ein fallendes Preisniveau gegeben. Ursächlich ist hauptsächlich das gestiegene Zinsniveau für Immobiliendarlehen. Aktuell ist hinsichtlich des Preisniveaus eine Seitwärtsbewegung festzustellen.

2. LAGE

2.1 Standort und Umfeld

Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Markt Markt Erlbach. Der Markt Markt Erlbach ist im Landkreis Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim im Regierungsbezirk Mittelfranken in Bayern gelegen.

Statistisch gesehen verfügt der Markt Markt Erlbach zum Bewertungsstichtag über ca. 5.800 Einwohner. Der Landkreis Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim verzeichnet ca. 104.000 Einwohner.

Mit Stand Oktober 2024 waren im Landkreis Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim ca. 1.640 Menschen arbeitslos gemeldet. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 2,8 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 2,5 %. Der Bundesdurchschnitt betrug zum Oktober 2024 ca. 6,0 %.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt ist in der Sudetenstraße gelegen. Die Sudetenstraße ist eine Anliegerstraße, asphaltiert, mit Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Gehwege sind nicht vorhanden. Das Parken ist am Straßenrand möglich.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Einfamilienwohnhäusern mit Satteldächern und ausgebauten Dachgeschossen. Gartenseitig im Westen grenzt die örtliche Durchgangsstraße an. Gegenüber der Durchgangsstraße ist ein Weiher gelegen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergärten und eine Grund- und Mittelschule befinden sich in Markt Erlbach. Weiterführende Schulen, weitere Einkaufsmöglichkeiten, usw. befinden sich im ca. 11 km entfernten Neustadt a.d. Aisch.

2.2 Verkehrsanbindung

Der Ortskern von Markt Erlbach liegt vom Bewertungsobjekt ca. 800 Meter entfernt und ist in südöstlicher Richtung in ca. 2 Minuten anzufahren. Die Stadt Neustadt a. d. Aisch liegt vom Bewertungsobjekt ca. 11 km in nördlicher Richtung entfernt und ist in ca. 13 Minuten erreichbar. Die Stadt Bad Windsheim liegt ca. 20 km in westlicher Richtung entfernt und ist in ca. 20 Minuten erreichbar. Vom Bewertungsobjekt ist in östlicher Richtung über den ca. 10 km entfernten Anschluss an die B8 der Großraum Nürnberg/Fürth anfahrbar, wobei das Zentrum von Fürth ca. 27 km und das Zentrum von Nürnberg ca. 40 km entfernt liegt. Über die B8 und die Südwesttangente bzw. die A73 erreicht man vom Bewertungsobjekt aus das Autobahnkreuz Nürnberg-Süd mit Anschluss an die A6 Heilbronn/Amberg nach ca. 41 km, das Autobahndreieck Nürnberg/Feucht an die A9 Berlin/München erreicht man von hier nach weiteren ca. 7 km. Der Autobahnanschluss Bad Windsheim an die A7 Kempten/Würzburg ist ca. 33 km in westlicher Richtung vom Bewertungsobjekt entfernt. Die Anbindung des Objektes für den Individualverkehr ist als ausreichend zu bewerten.

Die Haltestellen Markt Erlbach und Am Tor sind vom Bewertungsobjekt jeweils in einer Entfernung von ca. 550-600 Meter gelegen. An der Haltestelle Am Tor verkehrt zu eingeschränkten Zeiten die Buslinie 129, mit welcher beispielsweise in einer Fahrzeit von ca. 18-32 Minuten der Bahnhof von Neustadt a.d. Aisch anfahrbar ist. An der Haltestelle Markt Erlbach verkehrt die Regionalbahn, mit welcher beispielsweise der Hauptbahnhof von Fürth in einer Fahrzeit von ca. 43-45 Minuten und der Hauptbahnhof von Nürnberg in ca. 53 Minuten anzufahren ist. An den Hauptbahnhöfen Fürth und Nürnberg besteht jeweils Anschluss an das S- und U-Bahn-Netz der Städte Nürnberg und Fürth, weitere öffentliche Verkehrsmittel sowie an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Die Anbindung des Bewertungsobjektes an öffentliche Verkehrsmittel ist noch ausreichend.

Der nächste Flughafen ist der Nürnberger Flughafen, welcher im Norden von Nürnberg gelegen ist. Mit dem Kraftfahrzeug erreicht man den Flughafen von

Nürnberg, welcher vom Bewertungsobjekt ca. 37 km entfernt ist, in einer Fahrzeit von ca. 42 Minuten. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen in ca. 90-120 Minuten anfahrbar.

2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen

Es sind Immissionen von der im Westen gelegenen Ortsdurchgangsstraße gegeben.

2.4 Parkmöglichkeiten / Stellplätze

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Garage.

Weiter ist das Parken in den umliegenden Straßen möglich.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Zuschnitt / Form / Maße

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 647/2, Gemarkung Markt Erlbach, hat gemäß Grundbuch eine Fläche von 594 m². Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die Straßenfront zur Sudetenstraße bzw. die maximale Breite beträgt ca. 23 Meter. Die minimale Breite beträgt ca. 21,5 Meter. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 26,5 Meter. Das Geländeniveau ist annähernd eben bzw. leicht von Nord nach Süd fallend.

In Anlage wurde ein Lageplan beigefügt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für dieses Gutachten unterstellt wird, dass keine Eigenschaften oder Gegebenheiten des Grund und Bodens vorhanden sind, welche möglicherweise die Gebrauchstauglichkeit oder Nutzungsfähigkeit beeinträchtigen oder gefährden.

3.2 Erschließung

Die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 647/2, Gemarkung Markt Erlbach, ist über die öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

Das Anwesen verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Zusätzlich sind Anschlüsse für Telekommunikation vorhanden.

Der Markt Markt Erlbach teilt mit, dass die Beiträge für Erschließung, Kanal und Wasser bereits bezahlt sind. Die noch 2016 festgesetzten Straßenausbaubeiträge sind aber noch nicht vollständig bezahlt. Hier steht gemäß Auskunft noch ein Betrag in Höhe von 2.613,97 € aus, hierfür wurde das Grundstück mit einer öffentlichen Last belegt.

Es wird, abgesehen von den 2.613,97 €, zum Wertermittlungstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

3.3 Baurechtliche Situation

Das Grundstück Fl.-Nr. 647/2, Gemarkung Markt Erlbach, ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaut. Die Garage ist als Grenzbau zur Fl.-Nr. 647/1, Gemarkung Markt Erlbach, errichtet und grenzt an einen sich dort befindlichen Baukörper an.

Gemäß den vorliegenden Informationen wird davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Gemäß Auskunft des Marktes Markt Erlbach befindet sich das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 647/2, Gemarkung Markt Erlbach, nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Das Grundstück liegt im Innenbereich, baurechtlich ist somit § 34 BauGB maßgebend.

Im Flächennutzungsplan des Marktes Markt Erlbach, rechtskräftig seit dem 26.07.1996, ist das Bewertungsgrundstück als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 647/2, Gemarkung Markt Erlbach, ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaut. Das Wohngebäude hat ein Erdgeschoss, ein Dachgeschoss und ist unterkellert. Das ursprüngliche Baujahr des Wohngebäudes ist ca. 1962/63. Die Nutzung ist Wohnen. Die Garage wurde ebenfalls vermutlich ca. 1962/63 errichtet.

Hinweis:

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - erfüllt sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin unterstellt, dass das Objekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

3.5 Wohnfläche / Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche und die Wohnfläche wurden anhand des vorliegenden Planmaterials überschlägig ermittelt bzw. überprüft. Im Hinblick auf die Wertermittlung ist der sich ergebende Genauigkeitsgrad der Flächenermittlung ausreichend. Die überschlägig ermittelten Bauzahlen werden insoweit der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses beträgt	ca. 320 m ²
Die Bruttogrundfläche der Garage beträgt	ca. 25 m ²
Die überschlägig ermittelte Wohnfläche beträgt	ca. 143 m ²

3.6 Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bayerischen Denkmalatlas vorgetragen. Der Sachverständige geht somit davon aus, dass kein Denkmalschutz besteht.

3.7 Altlasten

Gemäß Auskunft des Landratsamtes Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim liegen für das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 647/2, Gemarkung Markt Erlbach, im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (Altlastenkataster) derzeit keine Eintragungen vor. Anhaltspunkte für das Bestehen einer Altlast sind dem Landratsamt Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim derzeit nicht ersichtlich. Das Landratsamt Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim weist jedoch darauf hin, dass dies keine Bestätigung der Altlastenfreiheit ist.

Dem Sachverständigen liegen ebenfalls keine Erkenntnisse über Altlasten vor. Für das Grundstück wird Altlastenfreiheit unterstellt.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Die nachfolgende Beschreibung soll für diese Wertermittlung der Darstellung des Objektes dienen. Sie enthält nur Angaben und beschreibt Merkmale, die für diese Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind.

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit und die Baualterskategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei der Beschreibung nicht jedes Detail herangezogen.

Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen beruhen auf der Ortsbesichtigung, den zum Bewertungsobjekt erhaltenen Unterlagen und erhaltenen Informationen sowie den durch den Sachverständigen durchgeführten Erhebungen. Eine stichpunktartige Einzelprüfung von auftraggeberseitigen Vorgaben bzw. den zum Bewertungsobjekt erhaltenen Unterlagen, sowie eine Plausibilitätsprüfung wurden vorgenommen.

Die Beschreibung ist stichpunktartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Detailgenauigkeit. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Angaben hinsichtlich nicht sichtbarer oder unzugänglicher Bauteile beruhen auf Auskünften oder begründeten Vermutungen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile, Baustoffe oder Eigenschaften und Gegebenheiten vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder die Gesundheit der Nutzer gefährden. Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen erfolgten durch Inaugenscheinnahme.

Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, welche jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Die nachfolgende Beschreibung gibt den durchschnittlichen Standard für Beschaffenheit, Lage, Größe und Ausstattung im Anwesen zum Zeitpunkt der

Besichtigung an. Auf nennenswerte Abweichungen vom durchschnittlichen Standard wird gesondert hingewiesen.

Bauweise: Massivbau;

Baujahr: ca. 1962/63;

Veränderungen: Keine wesentlichen Veränderungen;

4.1 Grundrissgliederung

In Anlage wurden die vorhandenen Grundrisspläne beigelegt.

Im EG befindet sich eine 2-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Flur und Terrasse.
Im DG befindet sich eine 3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Flur und Balkon.

4.2 Rohbau/Konstruktion

Fundamente/

Gründung: Beton; das Wohnhaus ist gemäß den vorliegenden Plänen unterkellert;

Fassade: Die Fassade verfügt über einen Rauputz, Sockel glatt verputzt; es ist aufsteigende Feuchtigkeit erkennbar; im Sockelbereich sind Putzschäden vorhanden, diese wurden teils provisorisch ausgebessert; die Fassade macht einen verschmutzten bzw. unschönen Eindruck;

Tragkonstruktion: Tragende Mauerwerkswände, vermutlich Massivdecken;

Dach: Satteldach, zimmermannmäßiger Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Biberschwanzziegeln; Dachgaube; Schneefanggitter; Dachflächenfenster;

Flaschnerarbeiten: Regenrinnen und Fallrohre aus gestrichenem Zinkblech; an den Regenrinnen und Fallrohren blättert die Farbe ab;

Decken: Massivdecken;

4.3 Ausbau

Innenwände: Massive Innenwände verputzt und gestrichen bzw. tapeziert und gestrichen;

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung;

Rollläden: Überwiegend mechanisch bedienbare Kunststoffrollos; teils sind die Rollopanzer schadhaft;

Türen: Gestrichene bzw. beschichtete Türen mit Umfassungszargen und einfachen bzw. durchschnittlichen Drückergarnituren;

Böden: Laminatboden, teilweise ohne Bodenbelag; Sanitärräume gefliest;

Decken: Verputzt und gestrichen bzw. tapeziert und gestrichen;

Treppen/-haus: Vom EG ins DG massive Treppe; die Kunststeinstufen wurden vermutlich gestrichen oder beschichtet; zum Keller ist eine Treppe mit Betonstufen gegeben;

Sanitärausstattung: Bad im DG mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, bodengleiche Dusche mit Glastrennwand sowie Einhebelmischer und Duschschauch, Waschbecken mit Zweigriffarmatur; Waschmaschinenanschluss; Handtuchheizkörper; Boden gefliest; Wände gefliest; altes Dachflächenfenster;

Bad im EG mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten,
bodengleiche Dusche mit Glastrennwand, Einhebelmischer
und Duschschauch, Waschbecken mit Einhebelmischer;
Handtuchheizkörper; Boden gefliest; Wände gefliest;
Fenster als Kunststoffstofffenster mit Isolierverglasung
(Ornamentglas);

Elektroinstallation: Dem Baujahr entsprechend einfache Elektroausstattung
unter Putz; Sicherungskasten war nicht einsehbar;

Heizung/

Warmwasser: Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung;
nach Angabe des Eigentümers sind im Keller ein Stahltank
und in einem weiteren Raum drei Kunststofftanks zur
Öllagerung gegeben; das Baujahr der Heizung ist nicht
bekannt; die Heizungsanlage ist nach Angabe des Eigen-
tümers seit ca. 2 Jahren nicht mehr in Betrieb, da sie
schadhaft ist;

Eingangsbereich: Der Zugang von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt
über eine mit Betonsteinpflaster befestigte Grundstücks-
fläche und vier Stufen; das Pflaster und die Stufen sind
schadhaft bzw. uneben; Unkraut wächst aus den Fugen;
wandseitig ist links und rechts jeweils ein Metallgeländer an
der Hauswand gegeben; die Hauseingangstüre ist ein
Holzelement mit zwei Glaseinsätzen; die Verglasung der
Hauseingangstüre ist schadhaft; links der Hauseingangs-
türe sind ein Briefkasten und der Klingeltaster gegeben;
rechts der Haustüre ist ebenfalls ein Klingeltaster
vorhanden;

- Keller: Der Keller konnte nicht besichtigt werden;
Es wird unterstellt, dass der Keller über massive, verputzte Wände verfügt; Betonboden; Elektroausstattung auf Putz; einfache Kellertüren; einfachverglastes Kellerfenster mit Metallrahmen und Mäusefanggittern zu Lichtschächten;
- Balkon: Im DG ist von einem Wohnraum ein Balkon begehbar; der Balkon verfügt über eine massive Balkonplatte sowie ein Metallgeländer; die Balkonplatte ist teils schadhaft;

4.4 Energieausweis / energetischer Zustand

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Soweit ersichtlich entspricht der energetische Zustand der Baujahresklasse.

Relevante verbessernde Maßnahmen, außer den vorhandenen Kunststofffenstern mit Isolierverglasung, waren nicht ersichtlich.

4.5 Außenanlagen

Das Grundstück ist straßenseitig eingefriedet mit einem Holzjägerzaun, seitlich und rückwärtig ist ein Holzjägerzaun bzw. ein Maschendrahtzaun gegeben, diese sind schadhaft. Es sind Gartenwege vorhanden, welche mit Betonsteinpflaster befestigt sind. Die Gartenplatten liegen uneben und verfügen teils über Verschmutzungen bzw. Flechten, aus den Fugen wächst Unkraut. Weiter verfügt der Garten über eine Rasenfläche (Wiese), sowie diverse Sträucher und Bäume. Die Außenanlagen machen einen ungepflegten Eindruck, da insbesondere diverses altes Baumaterial bzw. Unrat im Garten gelagert ist.

Im Zugangsbereich zum Grundstück ist ein Gartentürchen aus gestrichenem Metall vorhanden.

Es ist eine Terrasse vorhanden, hier sind der Fliesenbelag und die Einfassung der Terrasse (Mauerwerk) schadhaft.

4.6 Garage

Zu dem Bewertungsobjekt gehört eine Garage. Die Garage ist ein Mauerwerksbau mit einem Sektionaltor sowie einer seitlichen Türe und einem Glasausschnitt mit Glasbausteinen. Die Garage verfügt über ein Pultdach, welches mit Eternit gedeckt ist (Achtung: Eternit der Baujahresklasse kann asbesthaltig sein). Die Garage verfügt über eine Regenrinne und Fallrohr aus gestrichenem Zinkblech. Es sind ein Betonboden und eine Werkstattgrube vorhanden. Der Zufahrtbereich der Garage ist mit Betonsteinpflaster befestigt. Die Zufahrt zur Garage wird als durchschnittlich beurteilt.

4.7 Befund

Die vorstehende Baubeschreibung und nachfolgende Ausführungen dienen lediglich der Verkehrswertermittlung und stellen keine abschließende Zustandsauflistung dar. Bei der Begehung wurden folgende Schäden bzw. folgender Zustand festgestellt:

- Das Wohnhaus befindet sich zusammenfassend in einem sanierungsbedürftigen bzw. renovierungsbedürftigen Zustand.
- Nach Angabe des Eigentümers wurden beim Erwerb vor ca. 10 Jahren die Wasser- und Abwasserrohre erneuert.
Insbesondere sind sämtliche Bodenbeläge, Wandbeläge/Wandanstriche, Türen, usw. renovierungsbedürftig (auch wenn sie teils nach Angabe vor ca. 10 Jahren erneuert wurden).
- Nach Angabe des Eigentümers ist in den Wänden im KG aufsteigende Feuchtigkeit vorhanden, welche sich bis in das EG zieht.
- Es ist Schimmel gegeben, insbesondere im DG und im Bereich des Treppenhauses im EG sowie im DG.
- Der Keller wurde nicht begangen. Es sind gemäß den Informationen beim Ortstermin Feuchtigkeit und Schimmel gegeben.
- Die Heizungsanlage ist nach Angabe des Eigentümers seit ca. 2 Jahren schadhaft und nicht mehr in Betrieb.

- Die rückwärtige Terrasse ist schadhaft, d.h. hier ist der vorhandene Fliesenbelag schadhaft, teils abgenommen. Zudem ist die Umfassung (Ziegelmauerwerk) der Terrasse schadhaft und aufgefroren.
- Die Außenanlagen befinden sich in einem mäßigen Zustand. Es ist diverser Unrat bzw. alte Baumaterialien gelagert. Auch fehlt rückwärtig ein Stück des Holzjägerzauns. Der restliche Holzjägerzaun ist in einem schlechten bzw. schadhaften Zustand.
- Die Verglasung der Hauseingangstüre ist schadhaft.
- Die Fliesenarbeiten sind unfachmännisch ausgeführt.
- Die Dachflächenfenster sind schadhaft.

Gemäß den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung wurde augenscheinlich in den besichtigten Bereichen kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt.

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit wurden darüber hinaus keine sichtbaren, gravierenden Mängel oder Schäden festgestellt, die über einen sanierungsbedürftigen Zustand hinausgehen.

Die angeführten Schäden bzw. der Zustand der Gebäude werden in der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

5. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich um eine durchschnittliche Lage im Markt Markt Erlbach.

Bauweise:

Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild des Gebäudes ist mäßig bzw. schlecht.

Ausstattung:

Die vorhandene Ausstattung befindet sich in einem einfachen bzw. schadhaften Zustand. Die Bäder wurden erneuert, allerdings machen die Bäder einen unfachmännischen Eindruck.

Grundrisslösung:

Die vorhandene Grundrisslösung ist für ein Zweifamilienwohnhaus durchschnittlich.

Vermietbarkeit:

Die Möglichkeiten für die Vermietung werden auf Grund der Beschaffenheit und des Zustandes des Wohnhauses im derzeitigen Zustand als schwierig bzw. nicht möglich beurteilt.

Veräußerbarkeit:

Die Veräußerbarkeit wird als erschwert beurteilt.

6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Die ImmoWertV umfasst gem. § 6 drei normierte Wertermittlungsverfahren, die zu den allgemein anerkannten Regeln der Verkehrswertermittlung zählen:

- Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)
- Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)
- Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Zur Bestimmung des Verkehrswertes können mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen werden. Die hieraus resultierenden Werte sind in Abhängigkeit vom Grundstücksmarkt und im Sinne der Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB zu beurteilen.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestimmt sich der Verkehrswert von Ein-/Zweifamilienhäusern, somit eigengenutzter Objekte, in der Regel nach dem Sachwert.

7. WERTERMITTLUNG

7.1 Bodenwert

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) und unter Beachtung der §§ 40 bis 45 ImmoWertV zu ermitteln. Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 24 Abs. 1 bzw. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB, § 13 ImmoWertV) sind durchschnittliche Lagewerte und geben Aufschluss über das allgemeine Grundstückspreisniveau zum angegebenen Zeitpunkt. Die Bodenrichtwerte sind üblicherweise im 2-Jahresrhythmus vom Gutachterausschuss für Ortsteile, Straßenabschnitte etc. flächendeckend zu ermitteln.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind durch Zu-/Abschläge zu berücksichtigen, in der Regel auf Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten (§ 26 ImmoWertV, § 19 ImmoWertV).

Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim hat für das Bodenrichtwertgebiet zum 01.01.2024 einen Bodenrichtwert für erschlossene, unbebaute Grundstücke bekannt gegeben.

Der Bodenrichtwert für die BRW-Nr. 220109, Gemeinde Markt Erlbach, für Wohnbaufläche, beträgt 190,00 €/m², ebf.

Marktkonformer Bodenwert

Ausgehend von dem zur Verfügung stehenden Bodenrichtwert, sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede bei der Festlegung des Bodenwertes für das zu bewertende Grundstück zu beachten:

- Veränderung des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt.
- Unterschiede in der realisierten baulichen Nutzungsintensität.
- Unterschiede in der Lagequalität innerhalb des Bodenrichtwertgebietes.

Die verwendeten Ausgangswerte sind auf die dargestellten Sachverhalte anzupassen.

Zwischen dem Bewertungsstichtag 25.11.2024 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2024 ist das Preisniveau leicht gesunken. Der Gutachterausschuss des Landkreises Neustadt a. d. Aisch/Bad Windsheim macht keine Angaben zur Preisentwicklung im Jahr 2024.

In der Trendabfrage 1. Halbjahr 2024 des Oberen Gutachterausschusses Bayern werden für den Landkreis Neustadt a. d. Aisch/Bad Windsheim keine Angaben gemacht.

In der Trendabfrage 1. Halbjahr 2024 des Oberen Gutachterausschusses Bayern, wird für Bauland im Landkreis Fürth und im Landkreis Erlangen-Höchstädt jeweils ein 5 – 10 % fallendes Preisniveau angegeben.

Nach sachverständiger Beurteilung wird somit in Anlehnung an die o.g. Informationen ein Abschlag von rd. 7,5 % berücksichtigt.

Hinsichtlich der Lage nahe der St2244 und den damit verbundenen Lärmimmissionen wird ein Abschlag von rd. 5 % in Ansatz gebracht.

Bezüglich der baulichen Nutzungsintensität sind keine Zu-/Abschläge erforderlich.

Im Folgenden wird der Bodenwert ermittelt.

Bodenwert:

Bodenrichtwert mit Stand: 01.01.24 190,00 €/m²

Anpassung an das Preisniveau: -7,5%

Anpassung Lagequalität: -5,0%

Angepasster Bodenwert:

190,00 €/m² x 0,925 x 0,950 = rd. 170,00 €/m²

Bodenwert:

594 m² x 170 €/m² = rd. 101.000,00 €

Bodenwert: rd. 101.000,00 €

Der Bodenwert zum Bewertungsstichtag 25.11.2024 beträgt rd. 101.000,00 €

7.2 Sachwert

Im Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV, § 39 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV):

Der Gebäudesachwert wird üblicherweise in Anlehnung an die durchschnittlichen Normalherstellungskosten, eingeführt vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung auf der Preisbasis von 2010 (NHK 2010) ermittelt.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf die Quadratmeter-Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277. Die gesetzliche MwSt. und die Baunebenkosten sind in den NHK'10 enthalten.

Die jeweiligen Neubauwerte werden, je nach Standardstufe, Gebäudeart, Grundrissart, Wohnungsgröße ausgewählt bzw. mit verschiedenen Wertkorrekturfaktoren gewichtet.

Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes aus Gebäudeart Typ 1.01

Gebäudeart Typ 1.01	Standardstufe					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5		
Außenwände	0,2	0,8				23	164 €/m ²
Dächer		1				15	109 €/m ²
Außentüren und Fenster		1				11	80 €/m ²
Innenwände und -türen		1				11	80 €/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11	92 €/m ²
Fußböden		1				5	36 €/m ²
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9	70 €/m ²
Heizung		1				9	65 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung		1				6	44 €/m ²
Kostenkennwerte	655 €/m ²	725 €/m ²	835 €/m ²	1.005 €/m ²	1.260 €/m ²		740 €/m ²
angesetzt mit						rd.	740 €/m²

Ermittlung der objektbezogenen Herstellungskosten gem. NHK - Basis 2010

NHK - Basis 2010

I Objektspezifischer Ansatz:

Bewertungsobjekt: ca. 320 m² BGF
 Typ 1.01 KG, EG, ausgebautes DG
 Standardstufe: 2
 Baujahr: ca. 1962/3

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m², nach Wägungsanteil: angesetzt mit: 740 €/m²
 (Einschließlich BNK und MwSt.)

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Der Herstellungswert von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen wird, soweit diese nicht schon teilweise vom Bodenwert erfasst wurden, am Markt erfahrungsgemäß mit einem prozentualen Wert zwischen 3 % und 8 % des vorliegenden Gebäudewertes in Ansatz gebracht. Zu beachten ist hierbei, dass die jeweiligen Werte in der Regel deutlich unter den Herstellungskosten liegen, da potentielle Kaufinteressenten nur einen Minderbetrag der ursprünglichen Herstellungskosten bereit sind zu bezahlen. Dies sind Kosten z.B. für Einfriedungen, Geländebearbeitung, Gebäudeanschlüsse an die Ver- und Entsorgungsnetze, Anpflanzungen, befestigte Flächen etc.

Unter Berücksichtigung des Umfangs, der Qualität und des Zustandes der vorhandenen baulichen Außenanlagen wird der Zeitwert mit rd. 4 % in Ansatz gebracht.

Marktanpassung (§ 39 ImmoWertV)

Durch die Marktanpassungsfaktoren werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag erfasst. Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim veröffentlicht Markt-anpassungsfaktoren für das Jahr 2022, aktuellere Daten liegen nicht vor.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Erlangen-Höchstadt veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2023 Sachwertfaktoren für freistehende Ein-/ Zweifamilienwohnhäuser, bei einem vorläufigen Sachwert von 200.000,00 € und einem Bodenwertniveau von 185,00 €/m² wird ein Sachwertfaktor von 1,10 angegeben.

Nach sachverständiger Beurteilung und unter Berücksichtigung der obigen Informationen wird für das Bewertungsobjekt ein Sachwertfaktor von ca. 1,10 als angemessen beurteilt und in Ansatz gebracht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Im Gutachten wurde bereits ausgeführt, dass das Bewertungsobjekt über einen sanierungsbedürftigen bzw. renovierungsbedürftigen Zustand verfügt. Der Zustand des Bewertungsobjektes, d.h. die durchgeführten Renovierungen als auch der Zustand zum Bewertungsstichtag wurden im Rahmen der Ermittlung der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Ein weiterer Abschlag ist nicht erforderlich.

Es sind nach Angabe des Marktes Markt Erlach noch Straßenausbaubeiträge von rd. 2.600,00 € zu bezahlen, diese werden in Abzug gebracht.

Im Folgenden wird der Sachwert ermittelt.

Sachwertberechnung:

Unter Berücksichtigung der Bauweise und Ausstattung, des Bauzustandes und Alters, werden die Gebäude wie folgt bewertet:

Wohnhaus:

Neuherstellungswert inkl. besondere Bauteile
zum Wertermittlungsstichtag angesetzt mit:

$$\begin{array}{rcl} \text{BGF} \times \text{Normalherstellungskosten} & & \\ 320 \text{ m}^2 \times 1.430 \text{ €/m}^2 & = \text{rd.} & \underline{458.000 \text{ €}} \\ & & 458.000 \text{ €} \end{array}$$

abzüglich Alterswertminderung

(i.S. § 38 ImmoWertV, linear)

Baujahr angesetzt: 1962
Jahr der Bewertung: 2024
Nutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 9 Jahre
Alterswertminderung: 88,8%

$$458.000 \text{ €} \times 88,8\% = \text{rd.} \underline{-407.000 \text{ €}}$$

Altersgeminderte Herstellungskosten: 51.000 € 51.000 €

Garage:

Neuherstellungswert

zum Wertermittlungsstichtag angesetzt mit:

$$\begin{array}{rcl} \text{BGF} \times \text{Normalherstellungskosten} & & \\ 25 \text{ m}^2 \times 890 \text{ €/m}^2 & = \text{rd.} & \underline{22.000 \text{ €}} \\ & & 22.000 \text{ €} \end{array}$$

abzüglich Alterswertminderung

(i.S. § 23 ImmoWertV, linear)

Jahr der Bewertung: 2024

Nutzungsdauer: 60 Jahre

Restnutzungsdauer: 10 Jahre

Alterswertminderung: 83,3%

22.000 € x 83,3% = rd. -18.000 €

Altersgeminderte Herstellungskosten: 4.000 € 4.000 €

Außenanlagen:

aus dem Gebäudewert: 4,0%

55.000 € x 4,0% = rd. 2.000 € 2.000 €

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen: 57.000 €

Bodenwert: 101.000 €

Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung): 158.000 €

Marktanpassung:

Marktanpassungsfaktor 1,10

158.000 € x 1,10 = rd. 174.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

abzgl. Straßenausbaubeiträge rd. -2.600 €

Sachwert rd. 171.000 €

Der ermittelte Sachwert zum Bewertungsstichtag 25.11.2024 beträgt

rd. 171.000,00 €

**Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird das Bewertungsobjekt
Sudetenstraße 3, 91459 Markt Erlbach, Fl.-Nr. 647/2, Gemarkung Markt
Erlbach, zum Wertermittlungsstichtag 25.11.2024 mit einem Verkehrswert für
das unbelastete Grundstück von**

171.000,00 €

(i. W.: einhunderteinundsiebzigtausend Euro)

bewertet.

Zirndorf, den 19.03.2025

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1



Ansicht von Osten



Ansicht von Nordost

Anlage 1

Fotos

A 1.2



Ansicht von Westen



Ansicht von Süden

Anlage 1

Fotos

A 1.3



Hauseingang



Treppenhaus

Anlage 1

Fotos

A 1.4



Treppenhausflur, EG



Treppenhaus

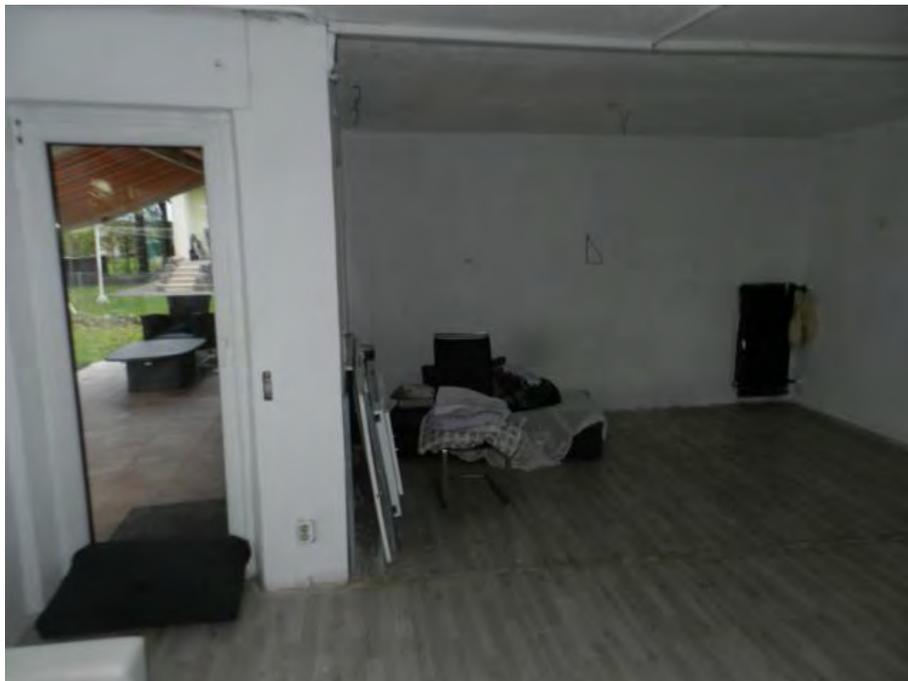
Anlage 1

Fotos

A 1.5



Flur, EG



Wohnzimmer, EG

Anlage 1

Fotos

A 1.6



Wohnzimmer, EG



Zimmer, EG

Anlage 1

Fotos

A 1.7



Küche, EG



Bad, EG

Anlage 1

Fotos

A 1.8



Bad, EG



Bad, EG

Anlage 1

Fotos

A 1.9



Terrasse, EG



Flur, DG

Anlage 1

Fotos

A 1.10



Wohnzimmer, DG

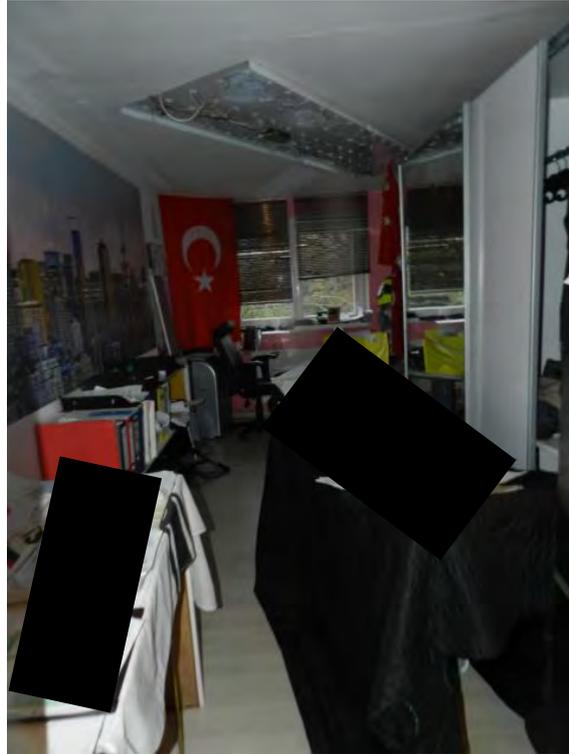


Schlafzimmer, DG

Anlage 1

Fotos

A 1.11



Zimmer, DG



Küche, DG

Anlage 1

Fotos

A 1.12



Bad, DG

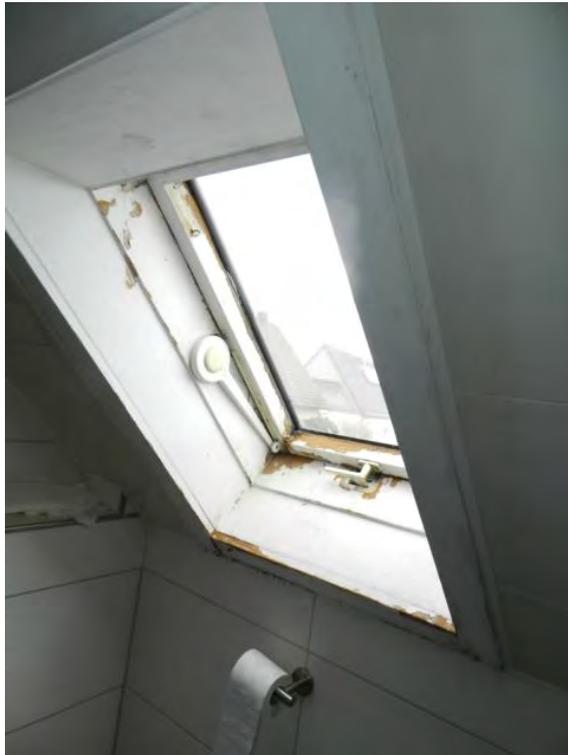


Bad, DG

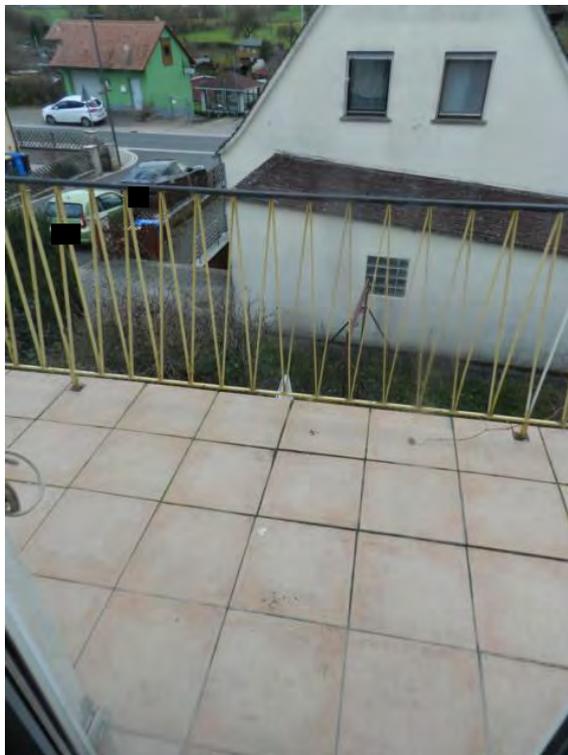
Anlage 1

Fotos

A 1.13



Dachflächenfenster im Bad, DG



Balkon, DG

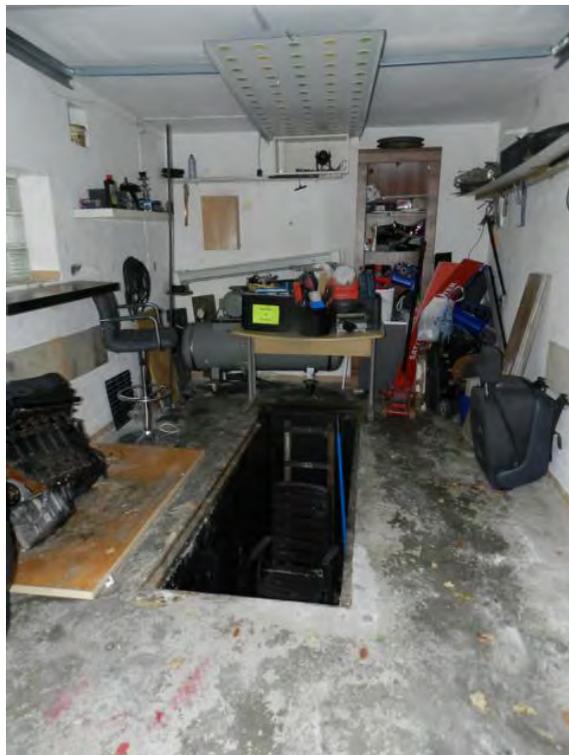
Anlage 1

Fotos

A 1.14



Garten



Garage

Anlage 2

Stadtplan

A 2.1



Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

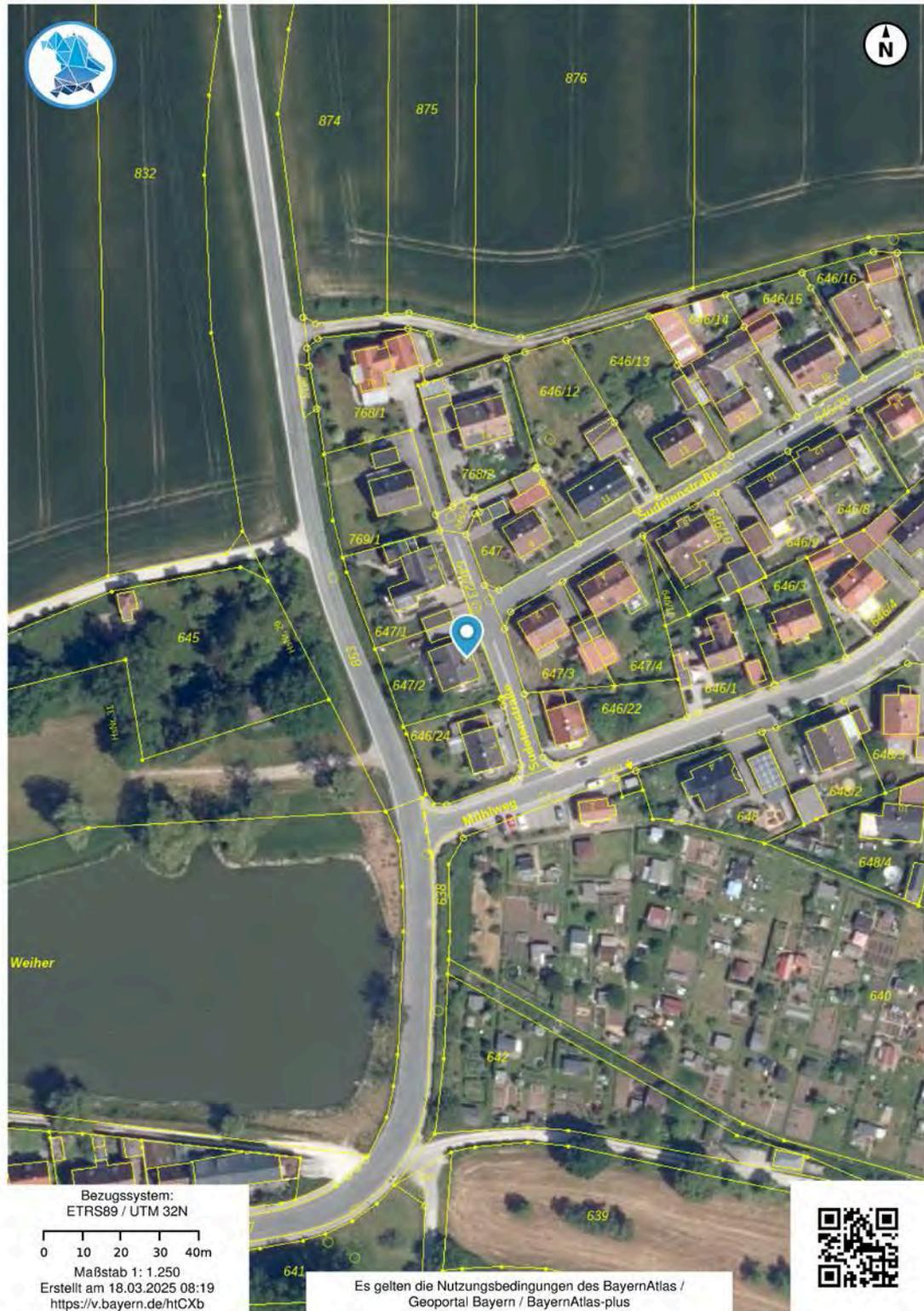
90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Anlage 4

Luftbild

A 4



Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

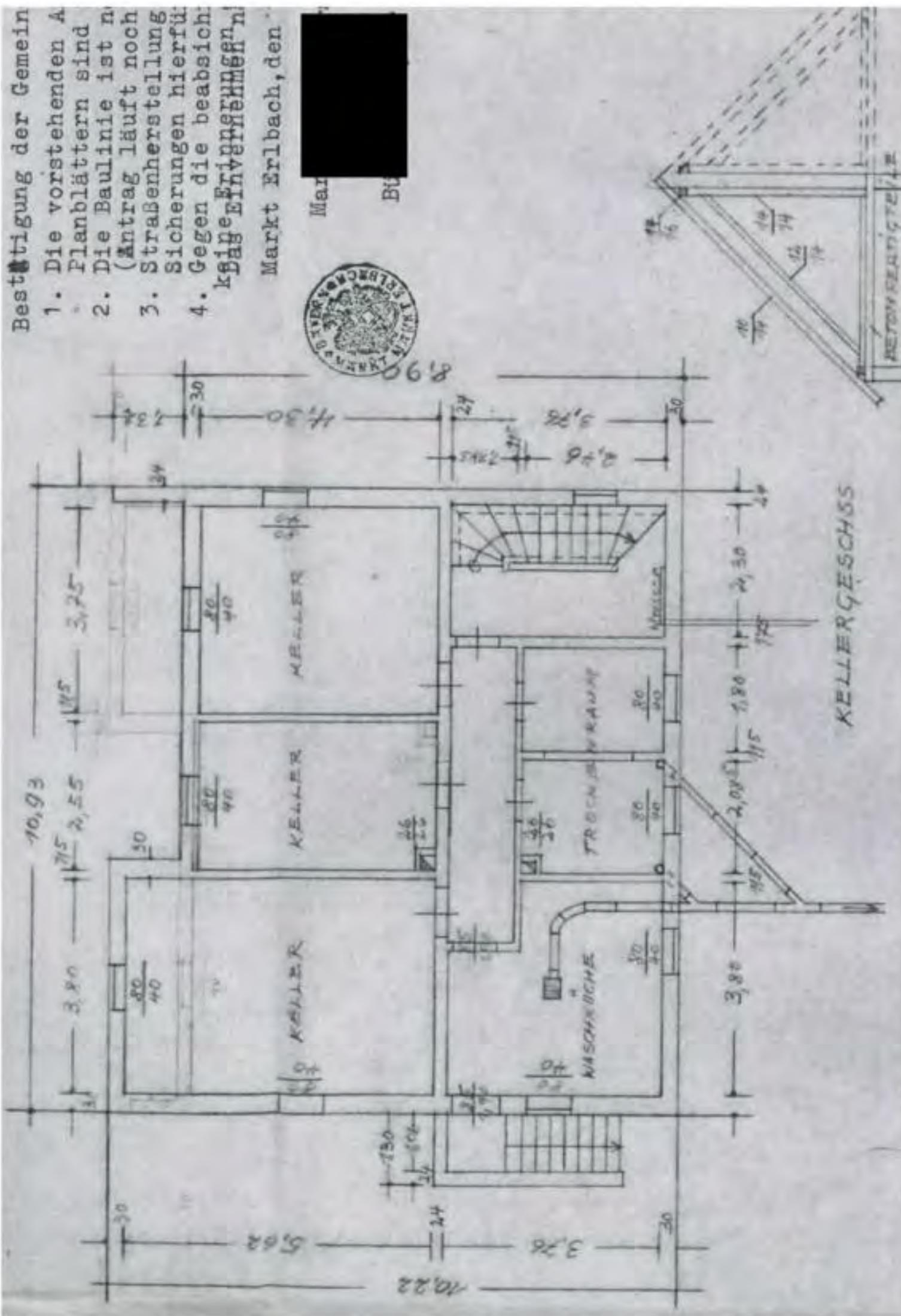
90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

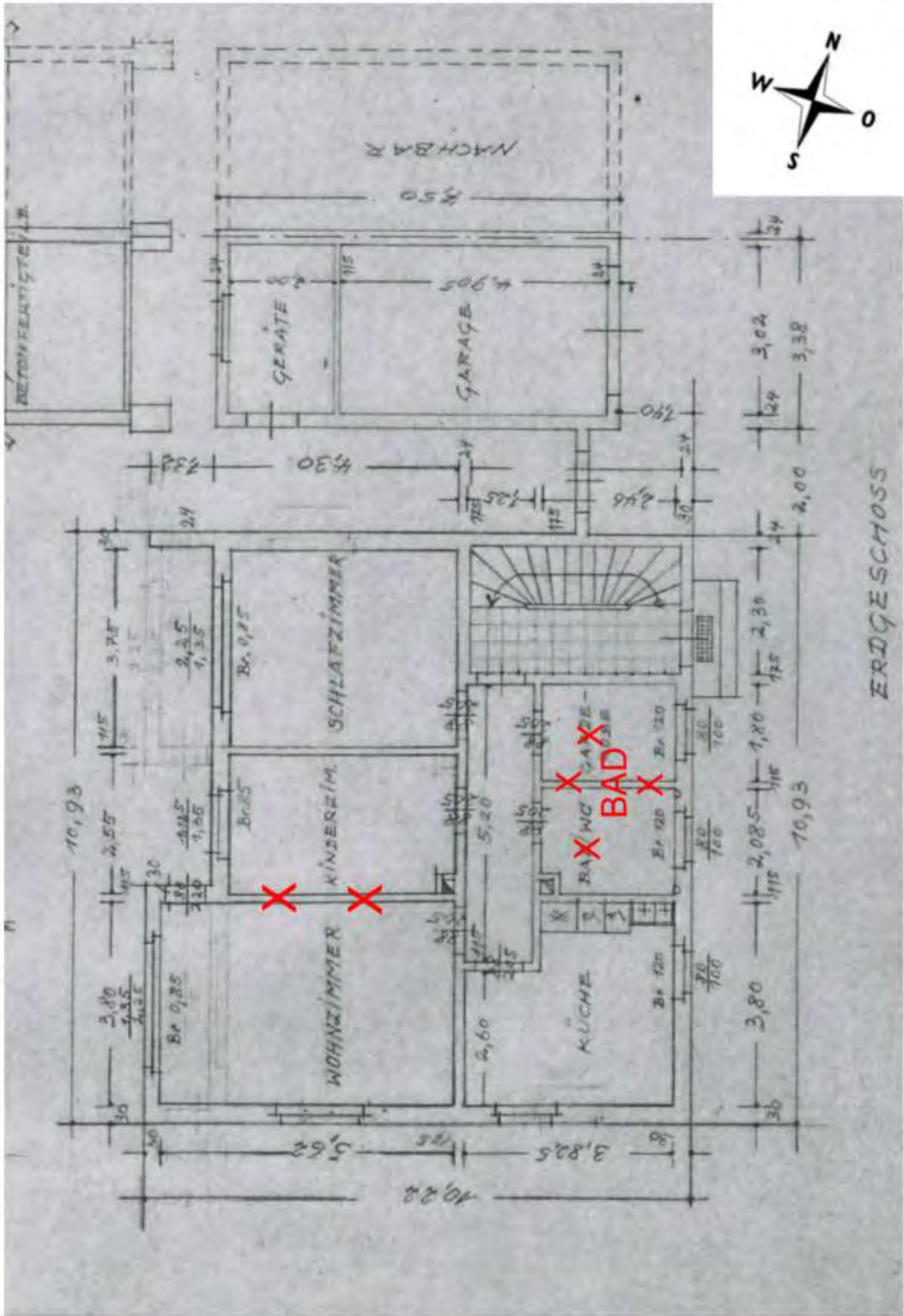
Bestätigung der Gemein

1. Die vorstehenden A
2. Die vorstehenden A
3. Die Baulinie ist n
4. (Antrag läuft noch
5. StraBenherstellung
6. Sicherungen hierfü
7. Gegen die beabsich
8. k

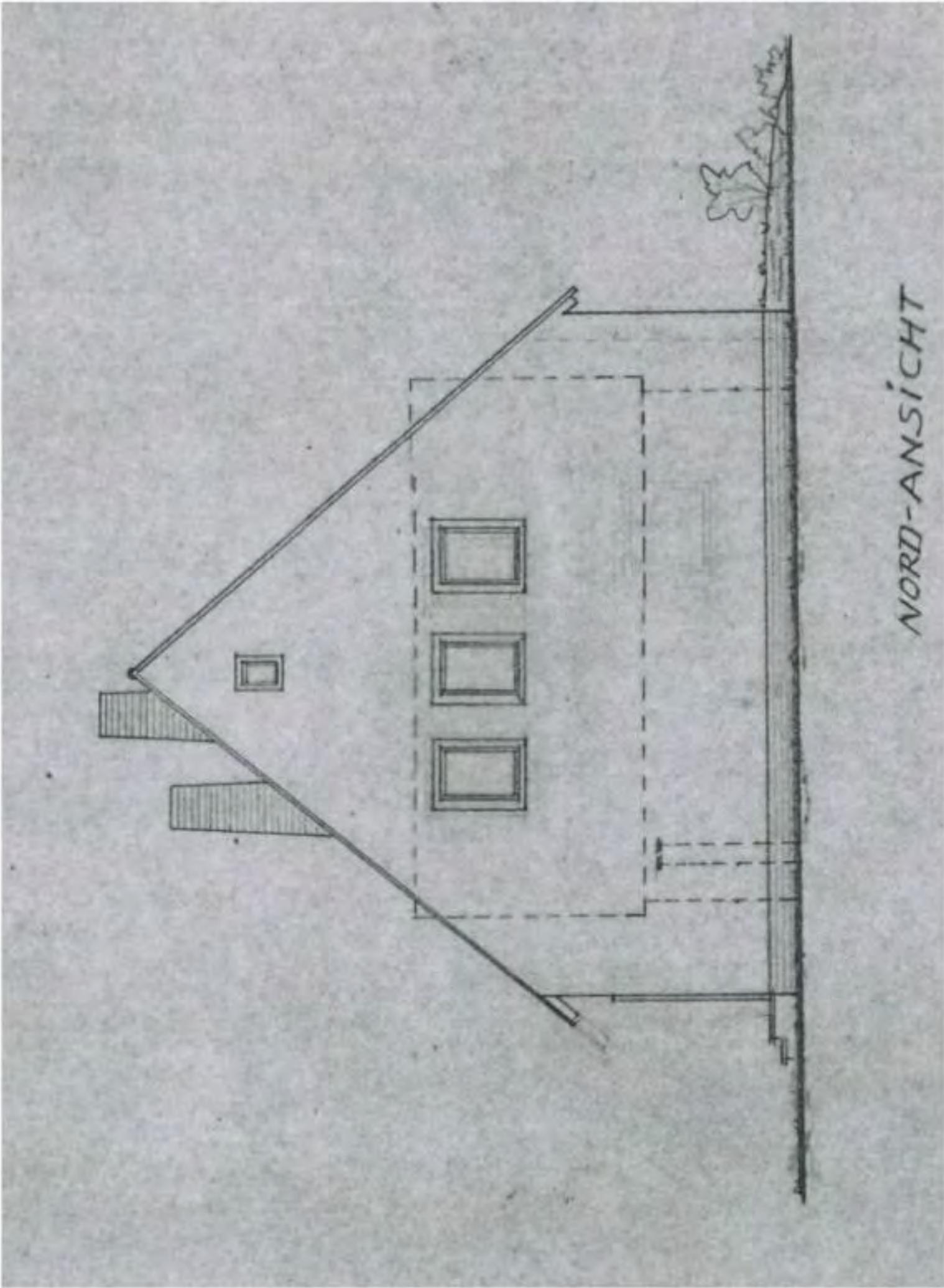
Markt Erlbach, den
 Mar
 Bu

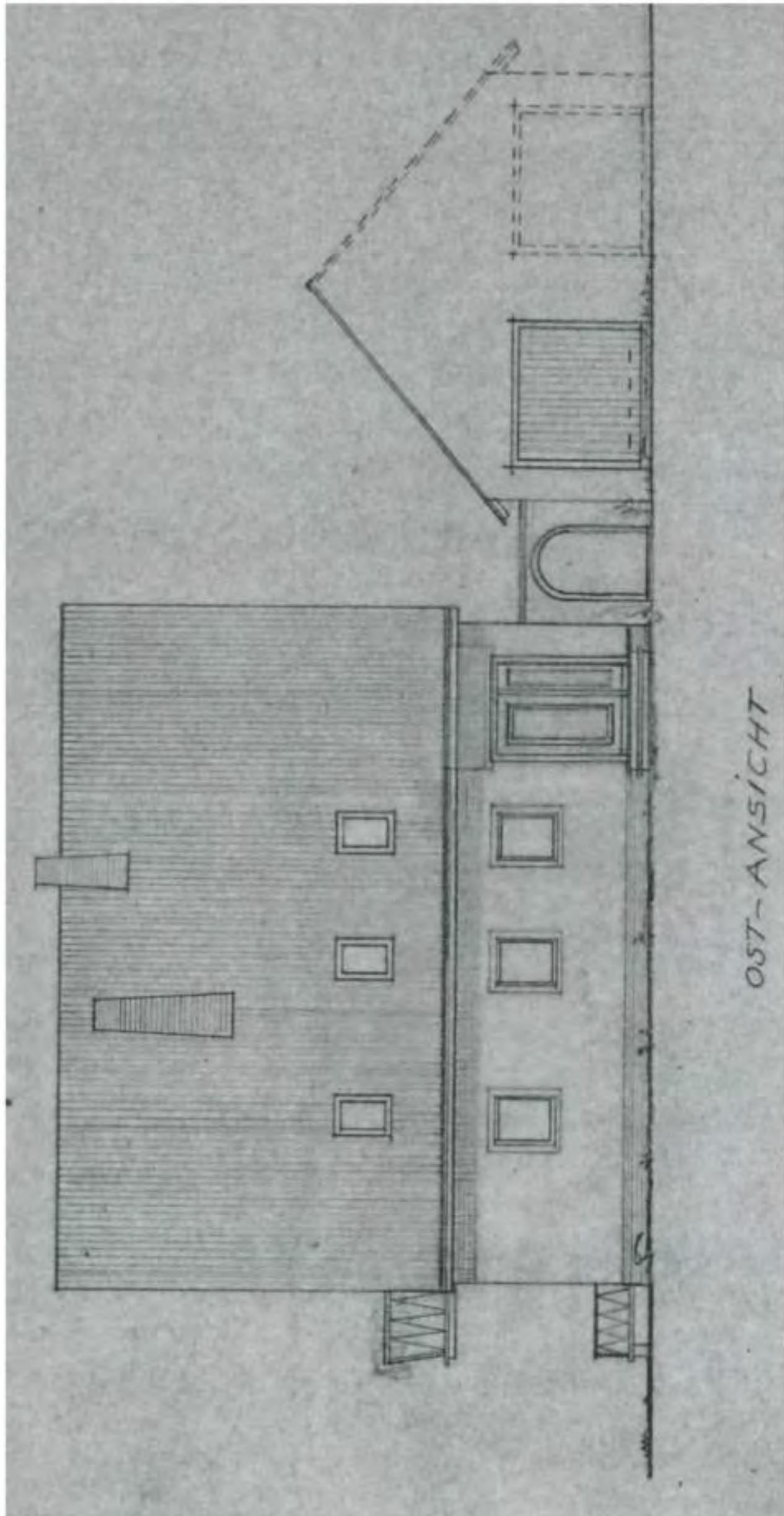


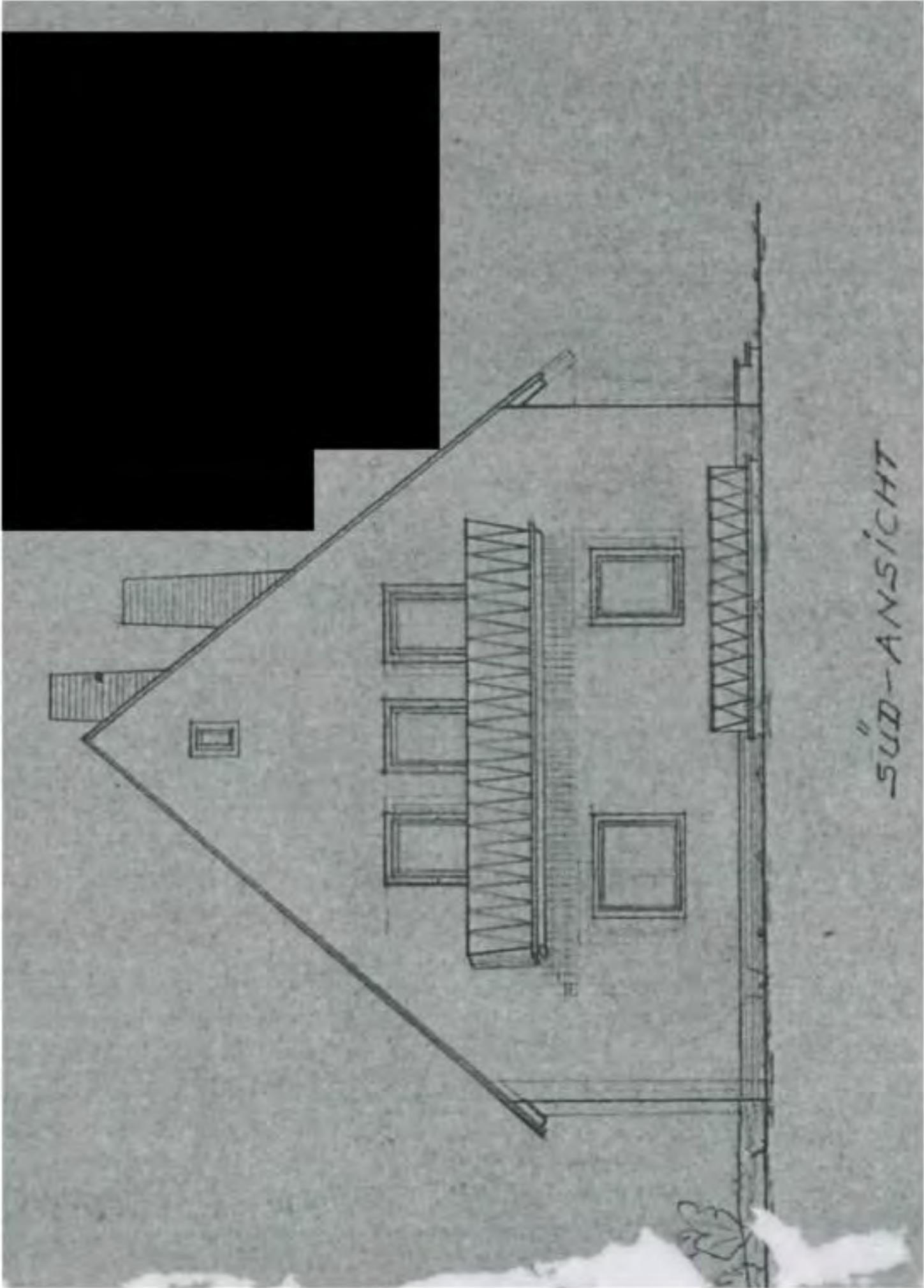
-Abweichungen zum Bestand sind gegeben!-

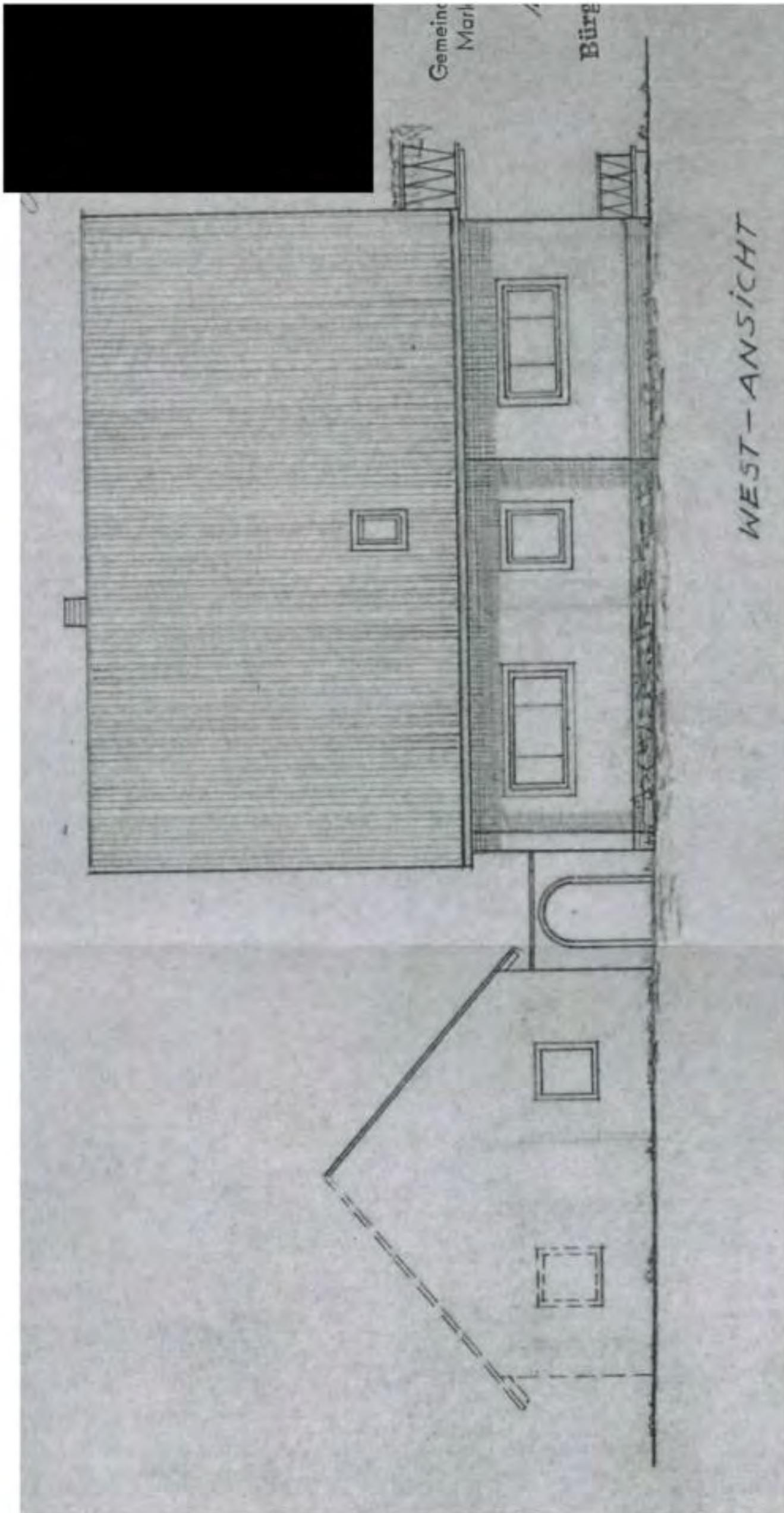


-Abweichungen zum Bestand sind gegeben!-









Wohnfläche

Anmerkung:

Die angegebenen Flächen genügen in ihrer Genauigkeit dem Gutachten.
Für eine weitere Verwendung für andere Zwecke sind diese Angaben
nicht geeignet bzw. es wird keine Gewähr für derartige Verwendungen
übernommen.

EG

	m	m	Faktor	m ²	m ²
Schlafzimmer	3,75	4,00	1,00	15,00	15,00
Wohnzimmer	3,80	5,62	1,00	21,36	
	2,67	4,00	1,00	10,68	
	0,30	0,30	-1,00	-0,09	31,95
Küche	2,60	3,83	1,00	9,96	
	1,20	2,46	1,00	2,95	12,91
Bad	4,00	2,46	1,00	9,84	
	0,40	0,40	-1,00	-0,16	9,68
Flur	5,20	1,25	1,00	6,50	6,50
Zwischensumme					76,04
abzgl. 3% Putz					-2,28
zzgl. Terrasse ant.	6,42	2,50	0,25	4,01	4,01
Wohnfläche EG				ca.	77,8

DG

	m	m	Faktor	m ²	m ²
Wohnzimmer	3,80	3,50	1,00	13,30	
	3,80	0,80	0,50	1,52	14,82
Schlafzimmer	3,75	3,50	1,00	13,13	
	3,75	0,80	0,50	1,50	14,63
Kinderzimmer	2,55	4,30	1,00	10,97	
	0,30	0,30	-1,00	-0,09	10,88
Küche	2,60	2,99	1,00	7,77	
	1,20	1,63	1,00	1,96	
	3,80	0,60	0,50	1,14	10,87
Bad	4,00	1,80	1,00	7,20	
	4,00	0,60	0,50	1,20	
	0,40	0,40	-1,00	-0,16	8,24
Flur	5,20	1,25	1,00	6,50	6,50
Zwischensumme					65,94
abzgl. 3% Putz					-1,98
zzgl. Balkon ant.	5,00	1,30	0,25	1,63	1,63
Wohnfläche DG				ca.	65,6

Wohnfläche gesamt

ca. 143

Anlage 7

BGF

A 7

Brutto-Grundfläche

Die technischen Berechnungen wurden anhand des zur Verfügung gestellten Planmaterials und den Erkenntnissen des Ortstermines vorgenommen, der sich daraus ergebende Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundfläche

Wohnhaus

	L		B		Faktor		
KG	10,93	x	10,22	x	1,0	= rd.	112 m ²
	6,53	x	1,32	x	-1,0	= rd.	-9 m ²
EG	10,93	x	10,22	x	1,0	= rd.	112 m ²
	6,53	x	1,32	x	-1,0	= rd.	-9 m ²
DG	10,93	x	10,22	x	1,0	= rd.	112 m ²
							<u>318 m²</u>
						Brutto-Grundfläche	rd. 320 m²

Garage

	L		B		Faktor		
EG	3,38	x	7,50	x	1,0	= rd.	<u>25 m²</u>
							25 m ²
						Brutto-Grundfläche	rd. 25 m²

Amisgericht Neustadt a.d.Aisch

Grundbuch

von
Markt Erlbach

Blatt 4812

Amisgericht Grundbuch von		Neustadt a.d.Aisch Markt Erlbach		Blatt 4812	Bestandsverzeichnis	Erlagebogen	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Wirtschaftsart und Lage	ha	Größe	
		Gemarkung Flurstück	a/b			a	m ²
1	2	3		c	4		
1	-	647/2		Sudetenstr. 3, Gebäude- und Freifläche		5	94

Anlage 8
Grundbuchauszug
A8.1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1.1	geb. am	1	Auflassung vom 31.01.2014; eingetragen am 10.04.2014.
1.2	- zu 1/2 - geb. am - zu 1/2 - geb. am		

Zur lfd. Nr. der Grundstücke	Bestand und Zuschreibungen	Zur lfd. Nr. der Grundstücke	Abschreibungen
5	6	7	8
1	Übertragen von Blatt 3528 am 10.04.2014.		

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1		Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Fürth, AZ: 1 K 4/24); eingetragen am 04.07.2024. [REDACTED]

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Amtsgericht Neustadt a.d.Aisch Grundbuch von Markt Erlbach		Blatt 4812 Zweite Abteilung		Ertragsbogen 1 R
Veränderungen		Löschungen		
Lfd. Nr. der Spalte 1	Lfd. Nr. der Spalte 1			
4	5	6	7	

Literaturverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) *

Baugesetzbuch (BauGB)*

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – ImmoWertV 2021)*

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienermittlungsverordnung (ImmoWertA)

Verordnung über die bauliche Verordnung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)*

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung (WoFIV))

Jahresbericht des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet

Abgekürzte Sterbetafeln 2020/2022 Deutschland

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kleiber

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum - Dröge

Wohnflächenberechnung – Gerhard Heix

* Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungsstichtag jeweils gültigen Fassung