

## Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über Grundstücke in	91590 Bruckberg
Objekt I Bebauung	Finkenstraße 23, Wohngrundstück, Größe 684 m <sup>2</sup> Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (Doppelhaus), Wohnfläche ca. 151 m <sup>2</sup> ; Garage
<b>Verkehrswert</b>	<b>285.000 €</b>
Objekt II	Ameisengrund, Wald-/Grünfläche, Größe 382 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrswert</b>	<b>3.000 €</b>
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	07.05.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Ansbach
Aktenzeichen	1 K 9/25
Gutachten vom	29.08.2025

**Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient lediglich der Kurzinformation! Der Sachverständige ist nicht zur Objektauskunft berechtigt, das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.**

### SACHVERSTÄNDIGER

Lukas Völkel                    09187 90 42 19  
Unterer Markt 12                voelkel@voelkel-lang.de  
90518 Altdorf b. Nürnberg    www.voelkel-lang.de

Von der Industrie- und Handelskammer  
Nürnberg öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken



## Grundstück

### Makrolage

Die Gemeinde Bruckberg liegt im Regierungsbezirk Mittelfranken, im Landkreis Ansbach, und hat mit ihren fünf Ortsteilen aktuell ca. 1.250 Einwohner.

Die Entfernung nach Heilsbronn beträgt ca. 9 km, nach Ansbach ca. 15 km und nach Nürnberg ca. 35 km.

Bruckberg ist die kleinste Gemeinde der kommunalen Allianz Kernfranken und Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Weihenzell. Die örtliche Infrastruktur stellt sich mit einer Kindertagesstätte, einem Geldautomaten, einer Kirche, einer Hausarztpraxis und einem kleinen Lebensmittelgeschäft dar. Die Grund- und Mittelschulversorgung erfolgt über benachbarte Gemeinden. Weiterführende Schulen befinden sich in Heilsbronn und Ansbach.

Verkehrstechnisch ist Bruckberg über die Staatsstraße 2246, die Bundesstraße 14 und über die Autobahn A 6 an das überregionale Straßennetz angebunden.

Bruckberg gehört dem Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN) an, es bestehen verschiedene Busverbindungen. Die Bahnbindung erfolgt über die ca. 14 km entfernten Bahnhöfe Ansbach und Petersaurach Nord mit Anschluss an das regionale und überregionale Bahnnetz.



## Mikrolage

Die Grundstücke liegen im Hauptort der Gemeinde Bruckberg, ca. 350 m nördlich des Rathauses, in einem Wohngebiet.

Die Grundstücke liegen an der Finkenstraße, einer Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, welche im Bereich der Bewertungsgrundstücke asphaltiert und mit einseitigem Bürgersteig und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

Das Areal ist leicht hanglagig und steigt von Nordosten nach Südwesten hin an. Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung mit freistehenden Ein-/Zwei-familienhäusern dar.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind überwiegend in den umliegenden Gemeinden vorhanden. Eine Hausarztpraxis, eine Kindertagesstätte und ein kleines Lebensmittelgeschäft sind fußläufig erreichbar.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Lichtenau der Autobahn A 6 beträgt ca. 12,5 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über die Buslinien 715 und 716 erreicht werden, die Bushaltestelle „Bruckberg Sägewerk“ ist ca. 200 m östlich positioniert.



## Zuschnitt

### Flurstück Nr. 184/35, Wohngrundstück

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **684 m<sup>2</sup>**.

Es hat in etwa die Form eines Rechtecks, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zur Finkenstraße (Nordost-/Südwestrichtung) beträgt ca. 25 m, die mittlere Tiefe in Südost-/Nordwestrichtung ca. 28 m.

Das Grundstück grenzt mit seiner Südseite an die Finkenstraße, über welche es auch erschlossen wird. Mit seiner West- und seiner Ostseite grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke. Mit seiner Nordseite grenzt es an zwei unbebaute Grundstücke, Wald-/Grünflächen (eines davon das Bewertungsgrundstück, Flurstück Nr. 728).

Das Grundstück ist überwiegend eben und auf dem Höhenniveau der angrenzenden Straße, an der Nordgrenze fällt es nach Norden hin ab.

Auf dem Grundstück sind ein freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, als Doppelhaus ausgeführt, sowie eine Garage, in östlicher Grenzbebauung und angebaut an die Garage auf dem östlichen Nachbargrundstück, errichtet.

Das Grundstück wird an seiner Südseite, von der Finkenstraße aus, offen über eine Zufahrt, mit Zementsteinen gepflastert, befahren. Der Zugang erfolgt von der Straße aus über eine Metallgartentür. Links- und rechtsseitig der Gartentür ist jeweils ein Briefkasten montiert.

Der nachfolgende Vorgarten ist überwiegend mit Busch- und Pflanzwerk ausgeführt und in der südwestlichen Grundstücksecke teilweise mit Rasen begrünt. Zu den Hauseingängen ist ein Fußweg vorhanden. Zwischen dem Fußweg und der Zufahrt befindet sich ein Holzzaun, schadhaft. In diesem Bereich ist in einem Revisionsschacht laut Auskunft der Wasseranschluss vorhanden.

Der westliche Grundstücksbereich ist mit Rasen, Busch- und Pflanzwerk begrünt. Von der Zufahrt im östlichen Grundstücksbereich aus kann über einen unbefestigten Weg und eine Gartentür in einem Holzzaun, schadhaft, der nördliche Grundstücksbereich begangen werden. Der nördliche Grundstücksbereich stellt sich teilweise als Wiese in freiem Bewuchs, teilweise mit Busch- und Pflanzwerk ausgeführt dar. Hier lagern im Bereich des Wohnhauses Gerümpel und Bauschutt.

An der Nordseite des Wohnhauses ist eine erhöhte Terrasse angelegt. Der Fußboden ist mit Waschbetonplatten belegt, teilweise schadhaft. Die Terrasse ist mit einer Holzpergola-Konstruktion mit Trapezblechauflage, letztere jüngeren Datums, überdeckt.

Die Einfriedung des Grundstücks erfolgt nach Süden über einen Holzzaun, in einfacher Ausführung und schadhaft. Zum östlichen Nachbargrundstück sind ein kleiner Abhang, ein Maschendrahtzaun und Gebäude in Grenzbebauung vorhanden. Nach Westen und Norden sind überwiegend Busch- und Pflanzwerk sowie einzelne Bäume in freiem Bewuchs vorhanden.

### **Flurstück Nr. 728, Wald-/Grünfläche**

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **382 m<sup>2</sup>**.

Es hat in etwa die Form eines Dreiecks, siehe Lageplan. Die Breite in Südwest-/Nordostrichtung beträgt ca. 85 m, die maximale Tiefe in Südost-/Nordwestrichtung ca. 12 m.

Das Grundstück grenzt mit seiner Südseite an das Bewertungsgrundstück, Flurstück Nr. 184/35, sowie weitere bebaute Nachbargrundstücke. Mit seiner Westseite grenzt es an eine Wald-/Grünfläche, mit seiner Nordseite an eine Grünfläche, auf der der Ameisenbach bzw. Ameisengrundgraben, ein Zufluss des Haselbachs, sowie eine 20kV Mittelspannungsfreileitung verlaufen.

Das Grundstück stellt sich als stark bewachsenes Wald-/Grünflächengrundstück dar und ist teilweise mit Rasen und überwiegend mit Busch- und Pflanzwerk sowie Bäumen (u.a. Obstbäumen) begrünt. Die Einfriedung erfolgt nach Norden über einen Maschendrahtzaun. Topographisch befindet sich das Grundstück unterhalb des südlich angrenzenden Wohngrundstücks, Flurstück Nr. 184/35.

Das Grundstück konnte beim Ortstermin, aufgrund des dichten Bewuchses, nicht begangen werden.

## **Beurteilung:**

*Die Grundstücke befinden sich im Hauptort der Gemeinde Bruckberg, in einem Wohngebiet.*

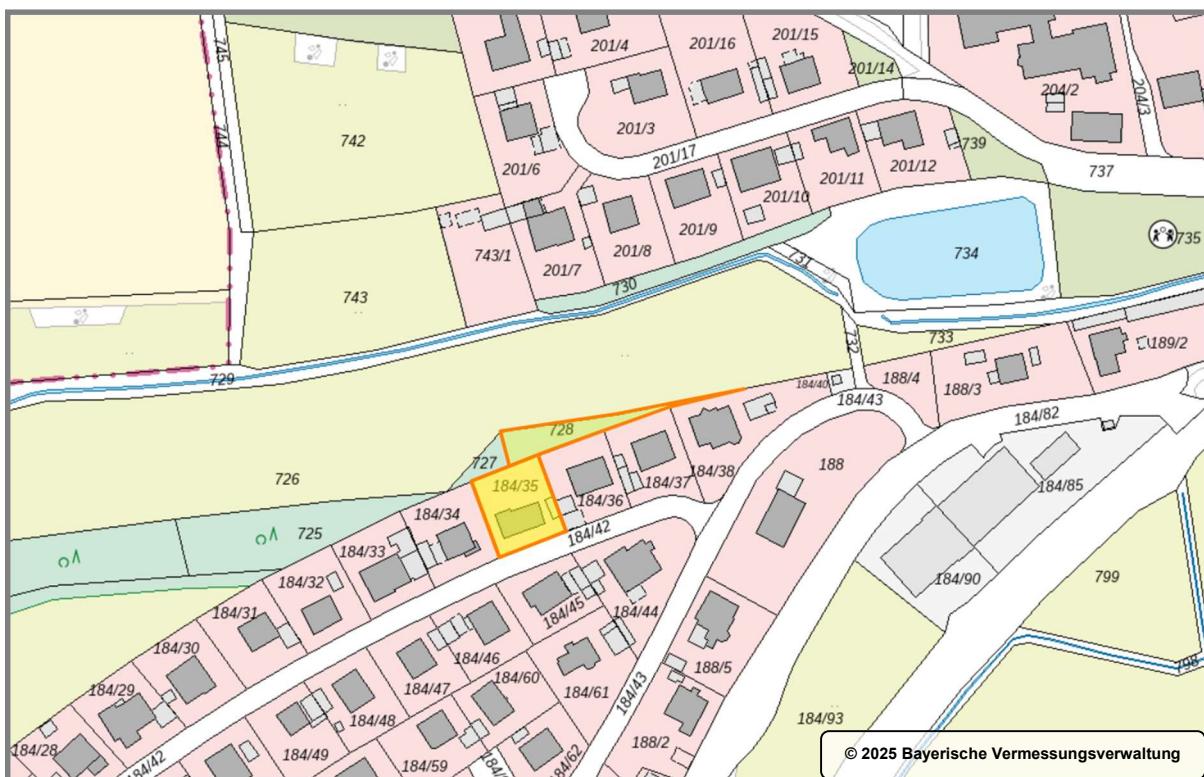
**Das Areal ist leicht hanglagig und steigt von Nordosten nach Südwesten hin an.**

**Nördlich der Bewertungsgrundstücke befindet sich ein Grüngürtel.**

**Das Wohngrundstück ist gärtnerisch einfach angelegt und stellt sich in einem verwilderten sowie überwiegend sanierungsbedürftigen Zustand dar. Nördlich des Wohnhauses wurden Gerümpel und Bauschutt abgeladen.**

**Die Wald-/Grünfläche wurde, laut Auskunft, in der Vergangenheit als Erweiterung des Gartens genutzt. Am Wertermittlungsstichtag ist sie stark bewachsen und nur eingeschränkt nutzbar. Eine Bauerwartung ist auf absehbare Zeit nicht gegeben.**

**Insgesamt ist ein erheblicher Instandhaltungs- und Reparaturrückstau vorhanden.**





## Gebäude

## Wohnhaus

Das Gebäude wurde ca. im Jahre 1983 als freistehendes Einfamilienhaus errichtet und ca. im Jahre 1987 um einen Anbau als Einliegerwohnung nach Westen erweitert. Am Wertermittlungsstichtag stellt sich das Gebäude je Haushälfte mit Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss dar. Die Haushälften sind im Kellergeschoss durch einen offenen Durchgang miteinander verbunden.

Der östliche Altbau des Gebäudes wird an seiner Südseite über zwei Stufen nach oben und ein Podest, mit Steinzeug belegt, links- und rechtsseitig Geländer in Metall, sowie über ein Eingangselement, rechtsseitig Festelement, linksseitig Haustür, jeweils in Holz mit Glaseinlagen ausgeführt, vermutlich ca. im Jahre 2013 eingebaut, begangen. Rechtsseitig ist neben der Tür eine Klingel mit zwei Drückern montiert.

Die vertikale Erschließung des Altbaus erfolgt über eine Harfentreppe, teilweise abgewohnt, Trittstufen in Holz, keine Setzstufen, Geländer in Holz, zwischen Keller- und Dachgeschoss.

Der westliche Anbau des Gebäudes wird an seiner Südseite über ein Podest, mit Steinzeug belegt, teilweise schadhaft, und eine nachfolgende Eingangstür in Holz mit Glaseinlagen, laut Auskunft ca. im Jahre 2013 erneuert, begangen. Rechtsseitig ist neben der Tür ein Briefkasten, linksseitig eine Klingel montiert.

Die vertikale Erschließung des Anbaus erfolgt über eine Harfentreppe, Trittstufen in Holz, keine Setzstufen, Geländer in Holz, zwischen Keller- und Dachgeschoss. Zwischen Erd- und Dachgeschoss ist ein Treppenlift eingebaut, Fabrikat Thyssenkrupp Accessibility BV, Typ Flow 2, Baujahr 2013, welcher laut Auskunft funktionsfähig ist und jährlich gewartet wurde. Der Treppenlift hat wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr.

## Konstruktiver Aufbau

<b>Bauweise:</b>	Massivbauweise
<b>Fassade:</b>	Ohne Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen. An der westlichen Giebelseite ist eine Satellitenschüssel montiert.
<b>Dach:</b>	Satteldach, Firstrichtung West/Ost, Eindeckung in Betondachsteinen. Über Dach sind eine Satellitenschüsseln und eine Antennenanlage erkennbar. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Stahlblech, gestrichen, ausgeführt, älteren Datums.
<b>Geschossdecken:</b>	Stahlbetondecken über dem Keller- und Erdgeschoss.
<b>Sonstiges</b>	An der östlichen Giebelseite ist im Bereich der Fenster im Erd- und Dachgeschoss vertikale Rissbildung erkennbar.  Die Fenster und Terrassentüren nach Norden stellen sich von außen stark verwittert dar. Weiterhin sind hier Spuren von Tiereinwirkungen – laut Auskunft durch eine Katze – erkennbar.

## Altbau

### **Kellergeschoß**

Wird von der Diele im Erdgeschoß aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Diele, Hobbyraum, Kellerraum und Heizungs-/Öltankraum dar.  
Vom Hobbyraum aus kann über einen offenen Durchgang und eine Stufe nach unten das Kellergeschoß des Anbaus begangen werden.  
Die Raumhöhe, gemessen im Hobbyraum, beträgt ca. 2,06 m.

## Ausstattung

<b>Fußböden:</b>	In der Diele und im Hobbyraum mit Laminat belegt, laut Auskunft ca. im Jahre 2013 erneuert und teilweise schadhaft, im Bereich des Ofens in der Diele mit Steinzeug belegt, im Kellerraum und im Heizungsraum in Zementestrich ausgeführt.
<b>Wände:</b>	Überwiegend verputzt und gestrichen, im Bereich des Ofens in der Diele raumhoch mit Steinzeug belegt, im Hobbyraum tapeziert.
<b>Decken:</b>	Verputzt und gestrichen.
<b>Türen:</b>	Überwiegend Zargen und Blätter in Holz; Stahltür zum Heizungsraum.
<b>Fenster:</b>	Überwiegend Holzisolierglaskellerfenster, teilweise im Lichtschacht, einfache verglaste Metallkellerfenster mit Mäusegitter im Heizungsraum, im Kellerraum ohne Fenster.

**Heizungsanlage:**

Ölzentralheizung, Fabrikat Viessmann, Typ Vitola 222, Baujahr 2002, mit Brenner, Fabrikat Electro-Oil, Typ Interzero 2000, Baujahr 2000, mit liegendem Brauchwasserspeicher, Fabrikat Viessmann, Typ VS2, Fassungsvermögen 165 Liter. Das Ausgleichsgefäß wurde laut Auskunft ca. im Jahre 2021 erneuert, die Umwälzpumpe, Fabrikat Wilo, wurde in der Vergangenheit ersetzt.

Im Öltankraum, welcher zum Heizungsraum hin offen ausgeführt ist, befinden sich hinter einer Abmauerung drei Kunststoff-Heizöltanks, Fassungsvermögen jeweils 1.500 Liter, gesamt somit 4.500 Liter.

**Beheizung:**

Überwiegend ohne Beheizung. In der Diele befindet sich ein Feststoffbrennofen, Baujahr laut Auskunft ca. in den 1980er Jahren.

**Sonstiges:**

In der Diele ist wandseitig der Stromhauptanschluss sowie ein Zähler-/Sicherungskasten mit einem Stromzähler, Kippsicherungen und FI-Schalter vorhanden.  
Im Kellerraum befindet sich der Warmwasserzähler für den Anbau.

Im Heizungsraum befinden sich wandseitig der Wasserhauptanschluss mit Wasserzähler, Druckminderer und Wasserfilter.

## Erdgeschoss

Wird über die Haustür begangen und stellt sich mit Diele mit Zwischenflur, WC, Kinderzimmer, Wohn-/Esszimmer und Küche dar.

Die Raumhöhe, gemessen in der Diele, beträgt ca. 2,48 m.

## Ausstattung

**Fußböden:**

In der Diele und im WC mit Steinzeug, älteren Datums und teilweise schadhaft, im Zwischenflur, im Kinderzimmer und im Wohn-/Esszimmer mit Laminat, teilweise älteren Datums und schadhaft, teilweise ca. im Jahre 2013 erneuert, belegt.

**Wände:**

In der Diele verputzt und gestrichen, im WC bis auf eine Höhe von ca. 1,70 m mit Steinzeug belegt, im Kinderzimmer und in der Küche tapeziert, im Wohn-/Esszimmer mit Raufaser tapeziert und gestrichen. In der Küche ist im Bereich der Küchenmöbel ein Fliesenspiegel vorhanden.

**Decken:**

Überwiegend mit Raufaser tapeziert und gestrichen, im Essbereich teilweise mit Holzpaneelen o.ä. verkleidet.

**Türen:**

Zargen und Blätter in Holz.

<b>Fenster:</b>	Holzisolierglassprossenfenster und -terrassentüren, überwiegend mit Holzklappläden ausgeführt, teilweise stark abgewittert und schadhaft.
<b>Beheizung:</b>	Überwiegend Rippenheizkörper; Flachheizkörper im WC.
<b>Sanitärgegenstände:</b>	Stand-WC mit Druckspülung und kleines Waschbecken mit Einhebelmischbatterie im Raum WC.
<b>Sonstiges:</b>	Die in der Küche vorhandenen Küchenmöbel wurden laut Auskunft ca. im Jahre 2013 eingebaut und haben wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr.

### Dachgeschoss

Wird von der Diele im Erdgeschoss aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Diele, Kinderzimmer, Schlafzimmer und Bad/WC dar.  
Die Raumhöhe, gemessen im Kinderzimmer, beträgt ca. 2,64 m.

### Ausstattung

<b>Fußböden:</b>	Überwiegend mit Laminat, teilweise schadhaft, im Schlafzimmer ca. im Jahre 2013 erneuert, in der Diele und im Bad/WC mit Steinzeug belegt.
<b>Wände und Drempel:</b>	Überwiegend tapeziert bzw. mit Raufaser tapeziert und gestrichen, im Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt.
<b>Schrägen und Decken:</b>	Mit Raufaser tapeziert und gestrichen.
<b>Türen:</b>	Zargen und Blätter in Holz.
<b>Fenster:</b>	Holzisolierglassprossenfenster mit Holzklappläden an den Giebelseiten, Holzisolierglasdachflächenfenster im Kinderzimmer, im Schlafzimmer und im Bad/WC, aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen teilweise schadhaft, im Bad/WC von innen beklebt, schadhaft.
<b>Beheizung:</b>	Überwiegend Rippenheizkörper.
<b>Sanitärgegenstände:</b>	Einbaubadewanne, Stand-WC mit Druckspülung und zwei Waschbecken mit Einhebelmischbatterien im Bad/WC, aus der Gestehungszeit des Gebäudes.
<b>Sonstiges:</b>	Ein Zugang zum Spitzboden ist nicht vorhanden.

## Anbau

### **Kellergeschoß**

Wird von der Diele im Erdgeschoss aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Diele und zwei Kellerräumen dar.

Vom Kellerraum 2 aus kann über eine Stufe nach oben und einen offenen Durchgang das Kellergeschoß des Altbau begangen werden.

Die Raumhöhe, gemessen in der Diele, beträgt ca. 2,20 m.

## Ausstattung

**Fußböden:** In der Diele und im Kellerraum 2 mit Steinzeug, im Kellerraum 1 mit Laminat belegt.

**Wände:** Überwiegend verputzt und gestrichen.

**Decken:** In Beton, gestrichen, ausgeführt.

**Türen:** Zargen und Blätter in Holz.

**Fenster:** Kunststoffisolierglaskellerfenster, ca. im Jahre 2013 eingebaut, in Lichtschächten.

**Beheizung:** Flachheizkörper im Kellerraum 1, ansonsten ohne Beheizung.

**Sonstiges:** Laut Auskunft ist das Gebäude zum Anschluss an das vorhandene Glasfasernetz vorbereitet.

Am Treppenabgang zum Kellergeschoß ist wandseitig ein Sicherungskasten mit Kippsicherungen und Fl-Schalter vorhanden.

Im Kellerraum 1 sind im äußeren Wandbereich Rückstände von Feuchtigkeitseinbringen sowie leichte Schimmelpilzbildung erkennbar. Laut Auskunft ist in diesem Bereich eine Drainage vorhanden.

### **Erdgeschoß**

Wird über die Haustür begangen und stellt sich mit Diele, Bad/WC und Küche/Wohn-/Esszimmer dar.

Die Raumhöhe, gemessen in der Diele, beträgt ca. 2,49 m.

## Ausstattung

**Fußböden:** In der Diele und im Bad/WC mit Steinzeug, in der Küche/Wohn-/Esszimmer mit Laminat belegt.

**Wände:** In der Diele verputzt und gestrichen, im Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt; in der Küche/Wohn-/Esszimmer tapziert und gestrichen.

**Decken:** Mit Raufaser tapziert und gestrichen.

<b>Türen:</b>	Außenlaufende Holzschiebetüren, Zargen in Holz.
<b>Fenster:</b>	Holzisolierglassprossenfenster und -terrassentüren, überwiegend mit Holzklappläden ausgeführt, teilweise stark abgewittert und schadhaft.
<b>Beheizung:</b>	Überwiegend Flachheizkörper.
<b>Sanitärgegenstände:</b>	Einbaubadewanne, Stand-WC mit Druckspülung und Waschbecken mit Einhebelmischbatterie im Bad/WC.
<b>Sonstiges:</b>	Im Bad/WC ist wandseitig ein Waschmaschinenanschluss vorhanden. Deckenseitig sind hier Fleckenbildung und Tapetenablösung erkennbar. Ob in diesem Bereich in der Vergangenheit ein Wasserschaden vorhanden war, ist den Anwesenden beim Ortstermin nicht bekannt.  Die in der Küche/Wohn-/Esszimmer vorhandenen Küchenmöbel wurden laut Auskunft ca. im Jahre 2013 eingebaut und haben wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr.

### Dachgeschoss

Wird von der Diele im Erdgeschoss aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Diele, Bad/WC und Schlafzimmer dar.  
Die Raumhöhe, gemessen in der Diele, beträgt ca. 2,51 m.

### Ausstattung

<b>Fußböden:</b>	In der Diele und in Bad/WC mit Steinzeug, im Schlafzimmer mit Laminat, laut Auskunft ca. im Jahre 2013 erneuert, belegt.
<b>Wände und Drempel:</b>	In der Diele und im Schlafzimmer verputzt und gestrichen, im Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt.
<b>Schrägen und Decken:</b>	Überwiegend mit Raufaser tapeziert und gestrichen.
<b>Türen:</b>	Außenlaufende Holzschiebetür zwischen Diele und Schlafzimmer, Zarge und Blatt in Holz zwischen Diele und Bad/WC.
<b>Fenster:</b>	Holzisolierglasdachflächenfenster in der Diele und im Bad/WC, Holzisolierglasbalkontür, ohne Außenrollo, mit französischem Balkon/Metallgeländer.
<b>Beheizung:</b>	Flachheizkörper im Bad/WC und im Schlafzimmer; in der Diele ohne Beheizung.
<b>Sanitärgegenstände:</b>	Dusche mit Abtrennung, Stand-WC mit Druckspülung und Waschbecken mit Einhebelmischbatterie im Bad/WC.

## Garage

Das Gebäude wurde gemeinsam mit dem Altbau des Wohnhauses ca. im Jahre 1983 als eingeschossige Betonfertiggarage mit Flachdach, Dachhaut von unten nicht erkennbar, errichtet.

Die Zufahrt erfolgt an der Südseite über ein Metallschwingtor mit mechanischem Antrieb, der Zugang erfolgt an der Westseite über eine Blechtür.

Im Inneren ist der Fußboden in Betonestrich ausgeführt. Deckenseitig sind leichte Spuren von Feuchtigkeitseindringungen vorhanden.

### **Beurteilung:**

**Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 1983 als Einfamilienhaus errichtet und ca. im Jahre 1987 um einen Anbau mit Einliegerwohnung erweitert.**

**Die Heizungsanlage des Gebäudes wurde ca. im Jahre 2002 ausgetauscht, Ausgleichsgefäß und Umwälzpumpe wurden in der Vergangenheit erneuert. Ca. im Jahre 2013 wurden im Gebäude die Hauseingangstüren erneuert, die Fußböden teilweise ausgetauscht, die Kellerfenster im Anbau durch Kunststofffenster ersetzt und im Anbau ein Treppenlift eingebaut. Ansonsten stellt sich das Gebäude überwiegend im Status seiner Gestehungszeit dar. Die Fenster des Gebäudes sind teilweise stark abgewittert und schadhaft. Im Bereich der Fassade ist Rissbildung erkennbar.**

**Der Altbau des Gebäudes befindet sich in einem stark abgewohnten und renovierungsbedürftigen Zustand. Die Wand- und Deckenbeläge sind vollständig zu erneuern. Die Bodenbeläge sind, trotz der teilweisen Erneuerung ca. im Jahre 2013, aufgrund unsachgemäßer Pflege in einem schlechten Zustand und umfänglich auszutauschen. Die vorhandenen Sanitärgegenstände sind älteren Datums und genügen weder funktional noch optisch heutigen Anforderungen.**

**Der Anbau des Gebäudes weist einen im Vergleich zum Altbau besseren Erhaltungszustand auf. Die Innentüren und Zargen wurden augenscheinlich in der Vergangenheit erneuert. Im Bad/WC des Erdgeschosses sind deckenseitig Fleckenbildung und Tapetenablösung erkennbar, im Keller sind wandseitig Rückstände von Feuchtigkeitseindringungen mit Schimmelpilzbildung vorhanden.**

**Der energetische Zustand des Gebäudes ist baujahresbedingt unterdurchschnittlich. Ein barrierefreier Zugang ist weder zum Alt- noch zum Anbau gegeben.**

**Die Garage wurde gemeinsam mit dem Wohnhaus ca. im Jahre 1983 errichtet und stellt im Status ihrer Gestehungszeit dar. Deckenseitig sind Spuren von Feuchtigkeitseindringungen vorhanden.**

**Insgesamt ist ein erheblicher Instandhaltungs- und Reparaturrückstau an den baulichen Anlagen gegeben.**

<b>Wohnflächenberechnung</b>	
<b><u>Altbau</u></b>	
<b>Erdgeschoss</b>	
Wohnfläche Erdgeschoss	66,37 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss</b>	
Wohnfläche Dachgeschoss	35,76 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Altbau gesamt	102,13 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Altbau gesamt, gerundet</b>	<b>102,00 m<sup>2</sup></b>
<b><u>Anbau</u></b>	
<b>Erdgeschoss</b>	
Wohnfläche Erdgeschoss	34,04 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss</b>	
Wohnfläche Dachgeschoss	21,52 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Anbau gesamt	55,56 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Anbau gesamt, gerundet</b>	<b>56,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche gesamt, gerundet</b>	<b>158,00 m<sup>2</sup></b>

