

# Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



**Auftraggeber:**  
Amtsgericht Fürth  
Abt. für Zwangsversteigerungssachen  
Bäumenstraße 28 ~ 90762 Fürth

**Aktenzeichen:** 1 K 14/21

**Bewertungsstichtag:** 22.09.2023  
**/Qualitätsstichtag**

**Grundbuchangaben:**  
Grundbuch des Amtsgerichts Fürth  
von Cadolzburg Blatt 3860

Flst. 575/8 Kirschenweg 6  
Gebäude- und Freifläche

zu 669 m<sup>2</sup>

## **Bewertungsobjekt:**

## **Verkehrswert/Marktwert:**

Ein-/Zweifamilienwohnhaus mit Kfz.-Garage  
Baujahr 1971/1974, Vollkeller, Erd-/Obergeschoss  
Ausbau Wohnung im Dachgeschoss im Jahr 2001

**560.000 EUR**

Wohnfläche Erdgeschoss ca. 76,5 m<sup>2</sup> (Terrasse 24,6 m<sup>2</sup> z. 25%)  
Wohnfläche Obergeschoss ca. 73,5 m<sup>2</sup> (Balkon 5,5 m<sup>2</sup> z. 50%)  
Wohnfläche Dachgeschoss ca. 55,0 m<sup>2</sup>

Nutzfläche Kellergeschoss ca. 70,0 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche Garage ca. 20,0 m<sup>2</sup>

Kirschenweg 6 in 90556 Cadolzburg

**Die Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient der Kurzinformation.  
Das vollständige Gutachten kann beim Amtsgericht Fürth eingesehen werden.**

**Bewertungsobjekt:** Ein-/Zweifamilienhaus mit Zwischenbau/Vorplatz und Kfz.-Garage Vollkeller, Erd-/Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, Spitzboden Baujahr 1971-1974, Leerstand im Erd-/Obergeschoss, Dachgeschoss bewohnt/Eigennutzung

Nutzfläche Kellergeschoss	ca. 70,0 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Erdgeschoss	ca. 76,5 m <sup>2</sup> (incl. Terrasse z. 25%)
Wohnfläche Obergeschoss	ca. 73,5 m <sup>2</sup> (incl. Balkon z. 50%)
Wohnfläche Dachgeschoss	ca. 55,0 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt	ca. 205,0 m <sup>2</sup>

**Festgestellter Verkehrswert** zum Stichtag 22.09.2023

**560.000 €**

## Grundstückslage

### Makro

Der Markt Cadolzburg mit fast 11.000 Einwohnern zählt zu den größeren Gemeinden im mittelfränkischen Landkreis Fürth. Der Markt Cadolzburg besteht aus dem Hauptort (ca. 5.700 Einwohner) und weiteren 14 ländlich geprägten Ortsteilen. Die Nachbargemeinden sind Veitsbronn, Seukendorf, Fürth, Zirndorf, Ammerndorf, Großhabersdorf, Langenzenn (von Norden beginnend im Uhrzeigersinn).

Der Markt Cadolzburg profitiert von seiner günstigen Lage am Rande des Ballungszentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen. Die Entfernung nach Zirndorf beträgt ca. 10 km, nach Fürth ca. 13 km, nach Nürnberg ca. 22 km und nach Erlangen ca. 27 km, so dass der Markt Cadolzburg zu den beliebten Wohnlagen im Landkreis Fürth gehört.

Cadolzburg ist Endpunkt der "Rangaubahn", so dass ein Anschluss an das Fernverkehrsnetz der DB besteht (RB 11). Der Hauptbahnhof Fürth mit der U-Bahnstation kann somit in ca. 25 Minuten angefahren werden. Am Cadolzburger Bahnhof begegnen sich außerdem die Buslinien 136 und 152. Cadolzburg ist an den Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN) angeschlossen.

Die autobahnähnlich ausgebaute Bundesstraße B8 verläuft ca. 3-5 km nördlich vom Hauptort Cadolzburg (Richtung Gemeinde Seukendorf). Die Bundesstraße B8 ist über die Staatsstraße St2409 sehr gut an Cadolzburg angebunden. Die Bundesstraße B14 kann ebenfalls über die Staatsstraße St2409 und die Nachbarorte Ammerndorf und Roßtal in ca. 13-15 km angefahren werden. Über weitere Kreisstraßen und Gemeindeverbindungsstraßen ist Cadolzburg sehr gut an die Nachbarorte und Städte angebunden.

Der Markt Cadolzburg verfügt mit seinen Schulen (zwei Grund-, einer Mittel- und einer Förderschule) sowie seinen Kindergärten, Kinderkrippen, den ortsansässigen Ärzten, Apotheken und Geschäften über eine funktionierende Infrastruktur.

Es wurde beschlossen, ein neues staatliches Gymnasium für bis zu 1.400 Schüler noch bis 2029 in Cadolzburg zu bauen. Die Wirtschaft des Marktes wird durch klein- und mittelständische Unternehmen geprägt (Confiserie Riegelein, AVL DITEST Mess-/Prüfdiagnostik, Cadolto Hersteller von Containergebäuden etc.).

### Mikro

Das Bewertungsobjekt liegt in einem altbebauten Wohngebiet südlich des historischen Ortskerns mit der Burg Cadolzburg und des Rathausplatzes. Das Rathaus ist ca. 700m und die Altstadt sind ca. 650m entfernt. Das Gebiet ist durch Ein-/Zweifamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser sowie die katholische Kirche St. Otto geprägt.

Das Bewertungsgrundstück liegt am westlichen Ende des Kirschenwegs der als Sackgasse mit Wendehammer ausgebaut ist. Das Grundstück liegt mit der südöstlichen Ecke am Kirschenweg und wird an der Südseite vom Wendehammer aus angefahren. Die benachbarten Grundstücke sind mit Wohngebäuden bebaut, lediglich zur Südseite grenzt das Bewertungsobjekt an eine unbebaute Grünfläche/Garten an.

Der Kirschenweg ist eine reine Anliegerstraße, er ist asphaltiert und ohne Gehwege ausgebaut. Er mündet in östlicher Richtung in die Pleikershofer Straße ein. Über die Pleikershofer Straße können die Hindenburgstraße/Nürnberger Straße (St. 2409) als Hauptstraßen und die überregionalen Straßenverbindungen (B 8, ca. 3,5 km) angefahren werden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle (Buslinie 112, 135, 152) befindet sich in fußläufiger Entfernung am Aussichtsturm Cadolzburg in ca. 500 m. Die Infrastruktur des Wohngebietes kann als noch befriedigend bezeichnet werden. Einkaufsmöglichkeiten sind entlang der Hindenburgstraße/Am Marktplatz und am nördlichen Stadtrand vorhanden. Ärzte, Apotheke sind in zirka 10 Gehminuten erreichbar. Kindergärten, Grundschule können ebenfalls fußläufig erreicht werden, weiterführende Schulen sind in Veitsbronn, Langenzenn und Zirndorf vorhanden.

Die Parkplatzsituation in der Umgebung des Bewertungsobjektes kann als leicht angespannt bezeichnet werden, es bestehen Parkmöglichkeiten am Kirschenweg und entlang der Pleikershofer Straße.

### **Wohnlage**

Innerhalb des Marktes Cadolzburg kann die Wohnlage als bevorzugt oder gut eingestuft werden. Innerhalb des Wohnquartiers – südliches Wohngebiet – wird die Wohnlage als ruhig, zurückgezogen und mittel eingestuft.

### **Immissionen, Emissionen**

Im Zuge der örtlichen Einsichtnahme konnten keine Emissionen aus dem Straßenverkehr wahrgenommen werden (ausschließlich Anliegerverkehr). Störende Emissionen aus Gewerbebetrieben oder Landwirtschaft konnten nicht wahrgenommen werden.

## **Beschaffenheitsmerkmale/Gegebenheiten Grundstück**

### **Form/Oberflächengestalt**

Das Bewertungsgrundstück (Flst. 575/8) hat einen rechteckigen Zuschnitt mit einer Tiefe von ca. 20m und einer Breite von ca. 33m. Das Grundstück hat einen kleinen Einschnitt an der südöstlichen Grundstücksecke, am Wendehammer des Kirschenwegs. Das Grundstück ist überwiegend eben, es weist ein leichtes Gefälle zur Südseite auf. Das Bewertungsgrundstück ist vermessen, versteint und eingefriedet.

### **Baugrundverhältnisse**

Es wurden auftragsgemäß keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt, eine ausreichende Tragfähigkeit wird unterstellt.

### **Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben**

Das Grundstück ist öffentlich-rechtlich und tatsächlich erschlossen. Gemäß Rückfrage bei der Verwaltung des Marktes Cadolzburg sind zum Bewertungsstichtag keine Beiträge und Abgaben ausstehend (nach BauGB, KAG).

### **Bauleitplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Cadolzburg ist das Gebiet, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Das Grundstück liegt des Weiteren im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes Nr.6 "Cadolzburg Süd", rechtsverbindlich seit 20.06.1980. Hier wird das Grundstück als allgemeines Wohngebiet (WA), II Vollgeschosse als Höchstgrenze, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8 max., Dachneigung 25°-35° oder 40°, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, offene Bauweise usw. ausgewiesen. Weitere Festsetzungen können dem Bebauungsplan entnommen werden oder beim Bauamt des Marktes Cadolzburg in Erfahrung gebracht werden.

### **Nutzung/Vermietung**

Zum Zeitpunkt der örtlichen Einsichtnahme vom 22.09.2023 war das Wohnhaus im ausgebauten Dachgeschoss bewohnt. Das Erd- und das Obergeschoss wurden nicht bewohnt, sind jedoch möbliert. Im 1.Obergeschoss wird ein Arbeitszimmer genutzt. Mietverträge wurden nicht angezeigt und sind unbekannt.

## Bauwerksbeschreibungen

### Allgemein

Das zu bewertende Gesamtgrundstück in der östlichen Hälfte in etwa mittig mit dem Wohnhaus und im Anschluss mit einem überdachten Vorplatz (Zwischenbau) mit anschließender Kfz.-Garage bebaut.

Gemäß Einblick in die Bauplan-Mappe (BV 211/71) des Marktes Cadolzburg wurde der Bauantrag „1-Familienwohnhaus, überdachter Vorplatz, Garage und Einfriedung auf dem Grundstück Fl.Nr. 575/8 Gem. Cadolzburg“ am 05.05.1971 genehmigt. Anschließend wurde das Bauvorhaben in den Jahren 1971/1974 realisiert. Der eingebaute kellergeschweißte Öltank mit 6.800 Liter Inhalt ist im Jahr 1973 eingebaut worden. Der Erstbezug des Wohngebäudes war im Jahr 1974.

Das Grundstück wird an der südöstlichen Ecke befahren und begangen, hier befinden sich ein zwei-flügliges Kunstschmiedeeisernes Tor und eine Gartentür aus Kunstschmiedeeisen. Die Zufahrt zur Kfz.-Garage und die Hoffläche sind mit Betonsteinen auf Unterbau befestigt.

Zwischen der Kfz.-Garage an der östlichen Grundstücksgrenze und dem Wohnhaus befindet sich ein überdachter Vorplatz (Zwischenbau). Der Vorplatz hat eine Wand aus Glasbausteinen zur Rückseite und eine Glasfront mit Terrassentür zur Frontseite.

Das Wohnhaus wird vom überdachten Vorplatz an der östlichen Giebelseite begangen, der Zugang erfolgt über ein Podest mit Natursteinbelag. Zur Rückseite (an der Nordfassade) befindet sich eine Kelleraußentreppe, die vom Waschraum im Kellergeschoss begangen werden kann.

Vom erdgeschossigen Wohnzimmer kann die befestigte Terrasse zur Westseite begangen werden. Die Wohnung im Obergeschoss verfügt des Weiteren über einen Balkon zur Südseite, der vom Schlafzimmer begangen werden kann.

Im Kellergeschoss befinden sich ein Hobby/Partyraum mit Holzvertäfelungen und Theke, zwei Vorratsräume, ein Waschraum mit Kelleraußentreppe und Zugang zum Heizraum. Im Anschluss an den Heizraum befindet sich der Öltankraum, in dem ein kellergeschweißter Stahlöltank mit 6.800 Liter Inhalt eingebaut ist. Die Räume können vom mittig gelegenen Flur angelaufen werden. Das Erdgeschoss/der Hauseingang wird über eine gerade Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag angelaufen.

Das Wohnhaus wird an der giebelseitigen Ostseite begangen, der Zugang zu den erdgeschossigen Wohnräumen erfolgt über eine gerade Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag. Im Erdgeschoss befinden sich eine große Wohnküche mit Essbereich, ein Wohnzimmer mit Ausgang zur westseitigen Terrasse, ein Arbeitszimmer, ein kleines Badezimmer mit Dusche und WC, ein Abstellraum und eine mittig gelegene Diele. Das Obergeschoss wird über eine gerade Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag angelaufen.

Im Obergeschoss befinden sich ein Elternschlafzimmer mit Ausgang zum südseitigen Balkon, zwei Kinderzimmer und ein Bad/WC mit Liegewanne. Die Räume können von der mittig gelegenen Diele angelaufen werden. Die Diele wird direkt vom Treppenhaus über einen Rundbogen begangen, hier ist lediglich eine Wohnungstür eingebaut. Das Dachgeschoss wird ebenfalls über eine gerade Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag angelaufen.

Nach Auskunft wurde das Dachgeschoss im Jahr 2001 zum Wohnraum ausgebaut. Hier befindet sich eine 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Abstellraum, Bad/WC mit Dusche und einem mittigen Flur. Die Wohnung verfügt über normalgroße Fenster zur östlichen und westlichen Giebelseite und Dachflächenfenster zur Nord- und Südseite. Für den Ausbau des ehemaligen Dachbodenraumes zum Wohnraum liegen keine Baupläne oder eine Baugenehmigung vor. In der nachfolgenden Wertermittlung wird ein zulässiger und legaler Ausbau des Dachgeschosses unterstellt.

Der Spitzboden oberhalb des ausgebauten Dachgeschosses kann über eine Einschubtreppe erreicht werden. Nach Aussage ist die oberste Geschossdecke gedämmt. Der Dachraum im Spitzboden ist selbst nicht gedämmt, hier wird die hierfür vorgesehene Glaswolle-Dämmung älteren Herstelldatums gelagert.

Das Treppenhaus an der nordöstlichen Gebäudeecke ist über die gesamte Höhe mit Glasbausteinen ausgeführt. Die Front aus Glasbausteinen wurde nachträglich mit einem Rahmen für Kunststofffenster mit eingesetzten Doppelstegplatten aus Kunststoff/Polykarbonat verkleidet.

Die Kfz.-Garage ist eine Grenzbebauung entlang der östlichen Grundstücksgrenze, sie wird über die befestigte Vorfläche an der Südseite befahren. Die Kfz.-Garage hat ein Stahlkipptor zur Südseite und eine Seiteneingangstür (Stahltür) zur Westseite. Die Garage kann somit vom Wohnhaus und dem überdachten Freisitz begangen werden.

### **Wohnhaus**

Das Gebäude wurde zunächst als ein Einfamilienwohnhaus im Jahr 1971-1974 in massiver, konventioneller Bauweise errichtet. Das Gebäude ist mit einem Satteldach mit Ziegeleindeckung überdacht, die Außenansichten sind verputzt und angelegt (Außendämmung ca. 6-8cm; Stand ca. 1975). Im Innenbereich haben einige Außenwände eine Verkleidung mit Innendämmung (hierzu keine weiteren Angaben möglich).

Das Gebäude ist voll unterkellert, es hat ein Erd- und Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Der Spitzboden ist über eine Einschubtreppe begehbar. Die Geschossdecken und die Treppenanlage (zweiläufige gerade Treppe mit Natursteinbelag und Holzhandlauf) sind massiv in Stahlbeton ausgeführt. Die Decke zum Spitzboden ist eine Holzbalkendecke mit Zwischendämmung und Holzdielenboden.

Nach Angabe wurde das Dachgeschoss nachträglich im Jahr 2001 zum Wohnraum ausgebaut. Hier entstand eine 2-Zimmer-Wohnung die als abgeschlossen bezeichnet werden kann.

Insgesamt können die Gebäudearchitektur und die Grundrisse als baujahrtypisch und durchschnittlich bezeichnet werden. Das Bad mit Dusche im Erdgeschoss kann als beengt und klein bezeichnet werden.

### **Bauweise:**

Massive, konventionelle Bauweise (Ziegelmauerwerk, Außenmauerwerk 30cm stark), wahrscheinlich Streifenfundamente, Vollkeller, Stahlbetondecke zum EG/OG/DG, Holzbalkendecke zum Spitzboden, zweiläufige gerade Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag (Tritt- und Setzstufe) und Holzhandlauf, Satteldach (zimmermannsmäßige Holzkonstruktion, Sparrendach, Zwischensparrendämmung im ausgebauten Bereich, sonst keine Dämmung), Ziegeleindeckung, Außenansichten Putz und Anstrich, Außendämmung ca. 6-8cm, Gebäudesockel teilweise mit Klinkerstein-Verblendungen verkleidet, einige Außenwände sind im Innenbereich mit Innendämmplatten verkleidet

### **Ausführung und Ausstattung:**

- Fußböden:** Kellergeschoss – Betonestrichfußboden Fliesen im Hobbyraum, Kunststeinfliesen in den Kellerräumen, Heizung/Öllager Betonestrichfußboden, Flur und Treppenhaus mit Natursteinbelag  
Erdgeschoss – PVC- und Teppichauslegeware (Stand um '74), Sanitär Fliesen  
Obergeschoss – PVC- und Teppichauslegeware (Stand um '74), Sanitär Fliesen  
Dachgeschoss – Fliesenfußboden, Fertigparkett Buche (Stand 2001), Sanitär Fliesen
- Fenster:** Verschiedene Fensterarten und Ausführungen/Baujahre; Holzfenster und Holzfenstertüren mit Verbundverglasung (Stand 1974), Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dachflächenfenster im Dachgeschoss (Stand 2001), Kunststofffenster mit Isolierverglasung im Wohnzimmer/Westfassade, Außenrollos als Kunststoffrollos
- Türen:** Hauseingangstür als Leichtmetalltür mit Drahtglas und Briefkastenanlage mit Klingel  
Innentüren als Röhrenspan- oder Vollspan-Türen mit Echtholzurnier oder Holz-/Kunststofftüren mit Stahltürzargen, teilweise Glaseinsätze, Stahltüren soweit notwendig
- Sanitär:** Erdgeschoss – WC mit Dusche, Fenster zur Rück-/Nordseite, Fliesenfußboden, Wände in Nassbereichen deckenhoch gefliest, Eckdusche mit Abtrennung, Handwaschbecken, Stand-WC mit Druckspülung, Rippenheizkörper – insgesamt Stand 1974

Obergeschoss – Bad mit Liegewanne, Fenster zur Rück-/Nordseite, Fliesenfußboden, Wände deckenhoch gefliest, Liegewanne, zwei Handwaschbecken, Stand-WC mit Druckspülung, Flächenheizkörper – insgesamt Stand 1974

Dachgeschoss – WC mit Dusche, Dachflächenfenster zur Rück-/Nordseite, Fliesenfußboden, Wände deckenhoch gefliest, Eckdusche mit Abtrennung, Handwaschbecken, Hänge-WC, Flächenheizkörper – insgesamt Stand 2001

Innwandb.: Innenwände mit Putz und Anstrich, überwiegend Tapeten (Stand um ´74), einige Außenwände sind mit Innendämmplatten versehen, Deckenuntersichten Putz und Anstrich oder Holzverkleidungen (Deckenpaneele, Deckenverkleidungen Kunststoff etc.) überwiegend Stand um 1974

Elektro: Elektroinstallation entsprechend des Baujahres und der Veränderungen, Türöffner mit Gegensprechanlage, zwei Stromzähler für Räume im Erd-/Obergeschoss und Dachgeschoss

Heizung: Ölzentralheizung (Fabrikat Weishaupt, Stand/Baujahr 2004) mit Warmwasseraufbereitung, kellergeschweißter Stahlöltank mit 6.800 Liter Inhalt, Rippenheizkörper oder Flächenheizkörper mit Thermostatsteuerung

Besondere

Bauteile: Kelleraußentreppe mit Klinkerfliesenbelag und Seitenstützmauer, Balkon zur Südseite (Stahlbeton, Stahlgeländer mit Holzausfachung)

Besondere

Einrichtung

Zubehör: Im Zuge der örtlichen Einsichtnahme vom 22.09.2023 wurde Zubehör im Erd- und Dachgeschoss bestehend aus je einem Einbauküchenblock mit Unter-/Oberschränken erfasst

Weitere Details können den Grundrissplänen und der Fotodokumentation in der Anlage des Gutachtens entnommen werden.

#### **Energetische Eigenschaften/Energieausweis:**

Für das zu bewertende Objekt wurde kein Energieausweis (Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis) für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff EnEV vorgelegt, so dass keine gesicherten Aussagen über den Energiebedarf des Gebäudes gemacht werden können. Für die Bewertung wird ein üblicher Endenergiebedarf in Anbetracht des Baujahres und der Ausführung angenommen (hier wahrscheinlich Energieeffizienzklasse zwischen D und F).

#### **Kfz.-Garage, Freisitz**

Die Kfz.-Garage an der östlichen Grundstücksgrenze ist in massiver, konventioneller Bauweise im Jahr 1974 errichtet worden. Die Garage ist mit einem leicht geneigten Satteldach (Holzkonstruktion) mit Welleternitplatten (wahrscheinlich asbesthaltig) überdacht, die Außenansichten sind verputzt und angelegt. Die Garage verfügt über ein Stahlkipptor zur Südseite und eine Stahltür als Seiteneingang zur Westseite. Die Garage kann somit vom Wohnhaus und dem überdachten Freisitz begangen werden.

Die Kfz.-Garage verfügt außerdem über eine Montagegrube (ca. 1,8m tief) die mit Stahlgitterrosten abgedeckt ist. Die Dachuntersicht im Innenbereich ist verkleidet, zur Rückseite ist das Fenster mit Glasbausteinen ausgefacht. Die Garage verfügt über Strom und Drehstromanschluss.

Das Wohnhaus und die Garage sind mit einem überdachten Freisitz als Zwischenbau verbunden. Der Freisitz ist höchstwahrscheinlich ebenfalls im Jahr 1974 in massiver, konventioneller Bauweise errichtet worden. Der Freisitz/Vorplatz hat eine Wand aus Glasbausteinen zur Rückseite und eine Glasfront mit Terrassentür zur Frontseite/Südseite (Terrassentür und Holzfenstertüren mit Faltmechanik). Zur Rückseite ist ebenfalls eine Leichtmetalltür mit Drahtglas als Zugang zur Kelleraußentreppe/Garten eingebaut. Der Fußboden ist mit Kunststeinfliesen belegt, die Deckenuntersicht ist mit Profilholz (Nut und Feder Bretter) verkleidet.

Bauweise: massive, konventionelle Bauweise (Ziegelmauerwerk 24 cm stark), wahrscheinlich Streifenfundamente, Betondecke, leicht geneigtes Satteldach (zimmermannsmäßige Holzkonstruktion) mit Welleterniteindeckung, Dachattika mit Holzverkleidung, Außenansicht verputzt und angelegt (keine Wärmedämmung)

Ausführung und Ausstattung:

Fußböden: Betonstrich in der Garage

Fenster: Glasbausteine zur Rückseite und zur Ostseite

Türen: Stahlkipptor manuell, Seiteneingangstür als Stahltür

Innwandb.: Putz/Anstrich, Dachuntersicht verkleidet

Elektro: Elektroinstallation entsprechend der Nutzung, Strom- und Drehstromanschluss

Sonstiges: Montagegrube mit einer Tiefe von ca. 1,8m tief, Abdeckung Stahlgitterroste

Besondere

Bauteile: Montagegrube mit Abdeckung, Freisitz/Zwischenbau

### **Wohnfläche/Nutzfläche**

Die genehmigte Baueingabeplanung enthält eine Wohnflächenberechnung für das Erdgeschoss (ohne Keller-/Dachgeschoss, ohne Terrasse etc.). Im Rahmen der örtlichen Einsichtnahme wurden die Räume mittels eines Lasermessgerätes vermessen und die Ergebnisse verprobt, es wurde eine ausreichende Übereinstimmung mit der vorliegenden Wohnberechnung festgestellt.

Zusammenstellung der Wohn-/Nutzfläche:

Erdgeschoss ohne Treppenhaus	ca. 76,5 m <sup>2</sup> (incl. Terrasse 6,0 x 4,1 x 25%)
Obergeschoss ohne Treppenhaus	ca. 73,5 m <sup>2</sup> (incl. Balkon 5,0 x 1,1 x 50%)
Dachgeschoss ohne Treppenhaus	ca. 55,0 m <sup>2</sup>
<u>Wohnfläche gesamt</u>	<u>ca. 205,0 m<sup>2</sup></u>
Nutzfläche Kellergeschoss	ca. 70,0 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Kfz.-Garage	ca. 20,0 m <sup>2</sup>

### **Außenanlagen**

Das Grundstück ist überwiegend eingefriedet (Naturhecken, Maschendrahtzaun etc. soweit einsehbar), zum Nachbargrundstück an der Südseite besteht keine Einfriedung. Das Grundstück wird an der südöstlichen Ecke befahren und begangen, hier befinden sich ein zweiflügliges Kunstschmiedeeisernes Tor und eine Gartentür aus Kunstschmiedeeisen. Die dazugehörigen Pfosten sind massiv ausgeführt und mit Klinker verkleidet.

Die Zufahrt zur Kfz.-Garage und die Hoffläche sind mit Betonsteinen auf Unterbau befestigt. Der Hausumgang ist mit Waschbetonplatten auf Unterbau oder mit Waschbeton befestigt. Die westseitige Terrasse ist mit Betonsteinen auf Unterbau befestigt.

In der südwestlichen Grundstücksecke ist ein Gartenhaus (ca. 3m x 3m, Bausatz Holzkonstruktion mit Satteldach mit Bitumeneindeckung) aufgestellt. Nach Angaben wurde das Gartenhaus zirka im Jahr 1995 in einfacher Holzbauweise erstellt.

Die verbleibenden Grundstücksflächen sind gärtnerisch angelegt: kleine Rasenfläche, Büsche/Sträucher, älterer Baumbestand aus Nadel-/Obstbäumen.

## Baulicher Zustand

Aufgrund der äußeren, visuellen Feststellungen der örtlichen Einsichtnahme kann der bauliche Zustand des Wohnhauses als gerade noch durchschnittlich bis vernachlässigt eingestuft werden. Am Gebäude wurden in den letzten Jahren nur noch die notwendigsten Instandhaltungsarbeiten durchgeführt, so dass eine unterlassene Instandhaltung und Baumängel/Bauschäden erkennbar sind.

Die letzten Modernisierungen wie z.B.: Ausbau des Dachgeschosses, Austausch der Ölzentralheizung liegen bereits ca. 20 Jahre zurück. Das Zweifamilienwohnhaus stellt sich zum Zeitpunkt der örtlichen Einsichtnahme überwiegend aus dem Baujahr 1974 dar, dies gilt insbesondere für die Holzfenster mit Verbundverglasung, die Sanitärausführung im Erd- und Obergeschoss, viele Fußbodenbeläge und Tapeten etc.. Diese Bauteile sind als erneuerungsbedürftig einzustufen.

Der Außenanstrich des Wohngebäudes ist insbesondere zur westlichen Giebelseite verwittert und verschmutzt. Das Ortgangbrett an den beiden Giebelseiten des Wohnhauses ist verwittert und erneuerungsbedürftig. An einigen Stellen im Wohnhaus (Elternschlafzimmer im Obergeschoss, im Arbeitszimmer im Obergeschoss) sind leichter Schimmelbefall und/oder Feuchteschäden feststellbar. Im Bereich des Kamins im Obergeschoss sind leichte bis mittlere Feuchteschäden feststellbar (Diele, Arbeitszimmer).

Der bauliche Zustand der Kfz.-Garage wird in Anbetracht des Baujahres 1974 ebenfalls als gerade noch durchschnittlich bis vernachlässigt eingestuft. Der untere Rahmen des Stahlkipptores liegt an der Einfahrt frei und wird provisorisch mit einem Holzkeil gesichert. Der Innenanstrich der Wände und der Deckenuntersicht ist als erneuerungsbedürftig einzustufen. Die Attikaverkleidung aus Holz am Dachanschluss ist an vielen Stellen stark verwittert.

Der bauliche Zustand der Außenanlagen kann als noch ausreichend bezeichnet werden. Der ältere Baumbestand führt zu einer starken Verschattung des Wohnhauses und des Grundstücks, insbesondere im südlichen und westlichen Bereich. Der Bewuchs an der südöstlichen Gebäudeecke des Wohnhauses kann zu Schäden an der Außenfassade führen.

---

## Verfasser

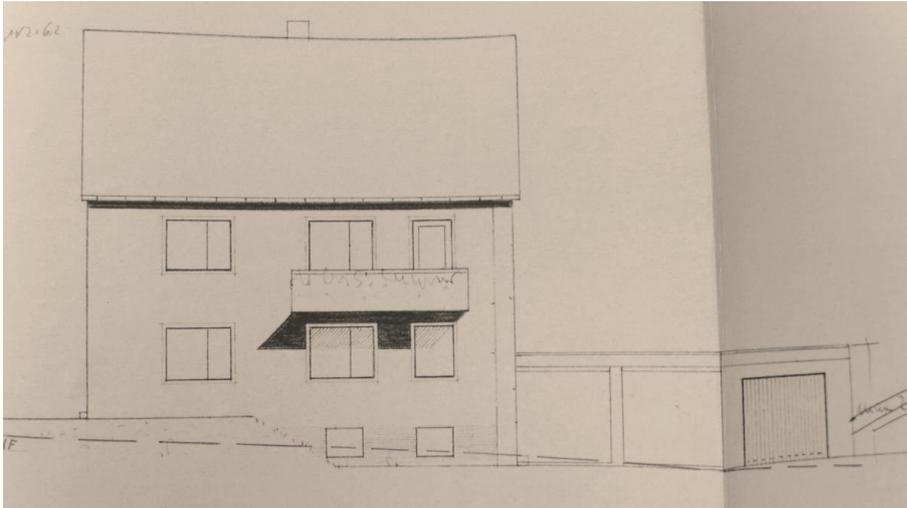
Thomas Matuschowitz MRICS  
Dipl.-Ing. (FH) Bauing.

Von der Industrie- und Handelskammer  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
(Zuständig: IHK Nürnberg für Mittelfranken)

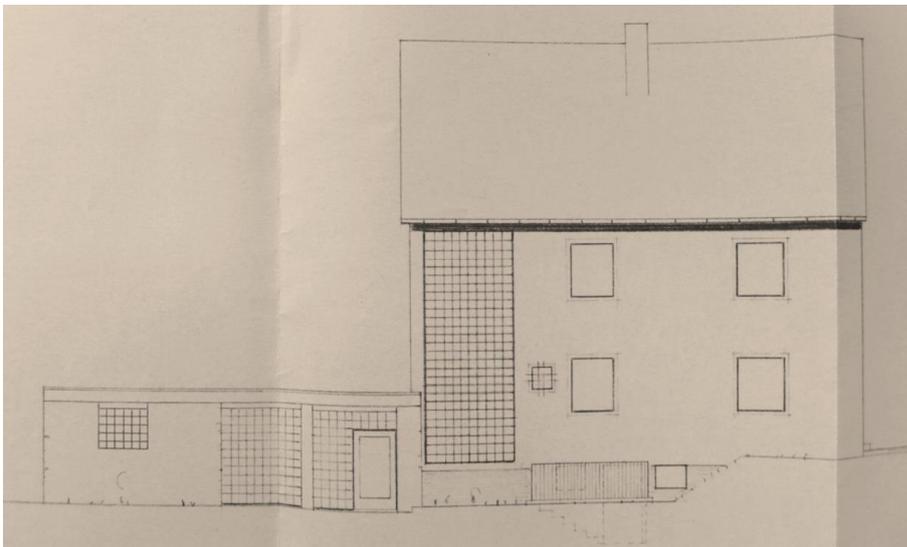
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert für die  
Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten- DIN EN ISO/IEC 17024



## Ansichten



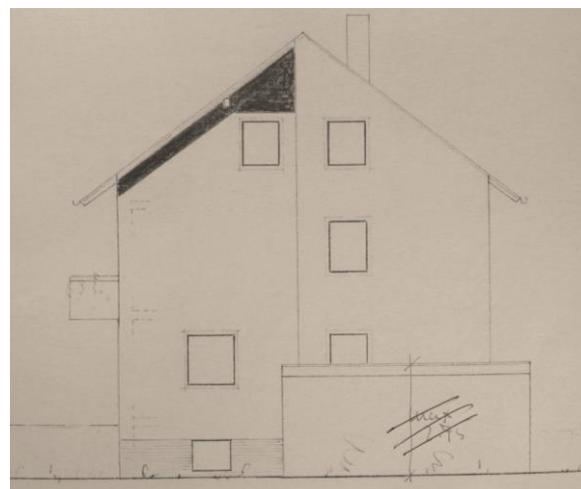
Ansicht Süd / Straßenansicht / Frontansicht Zugang, Zufahrt



Ansicht Nord / Rückansicht



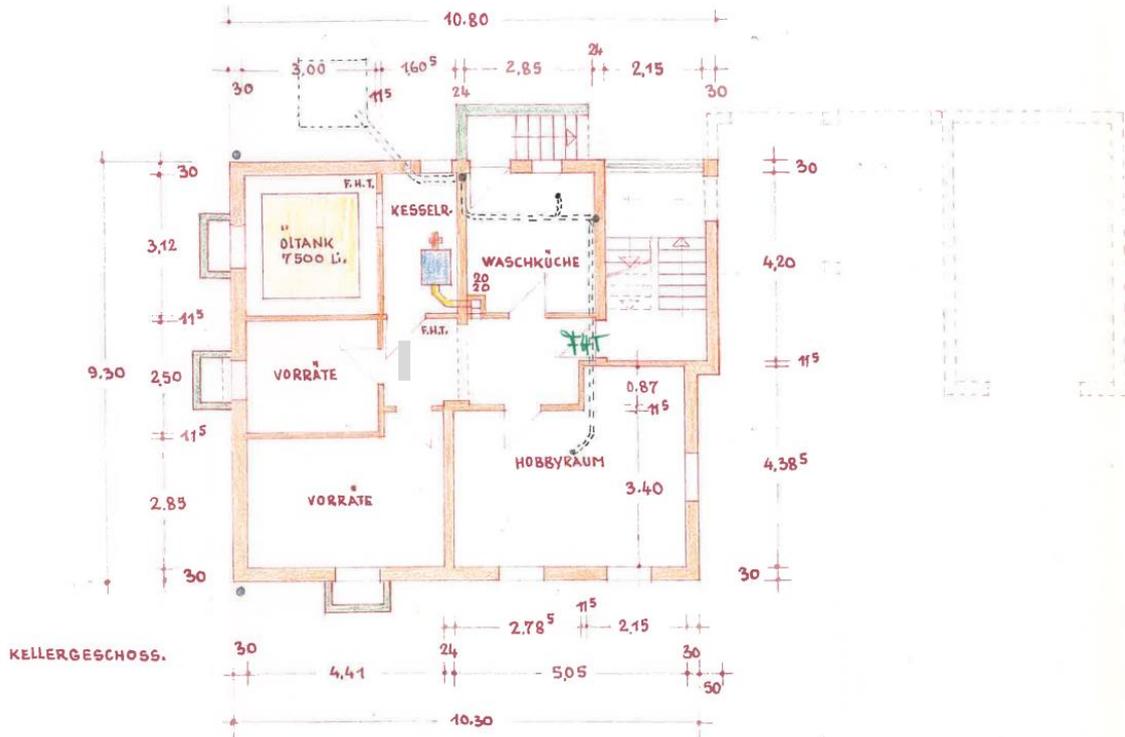
Ansicht West / Giebelansicht zum Garten



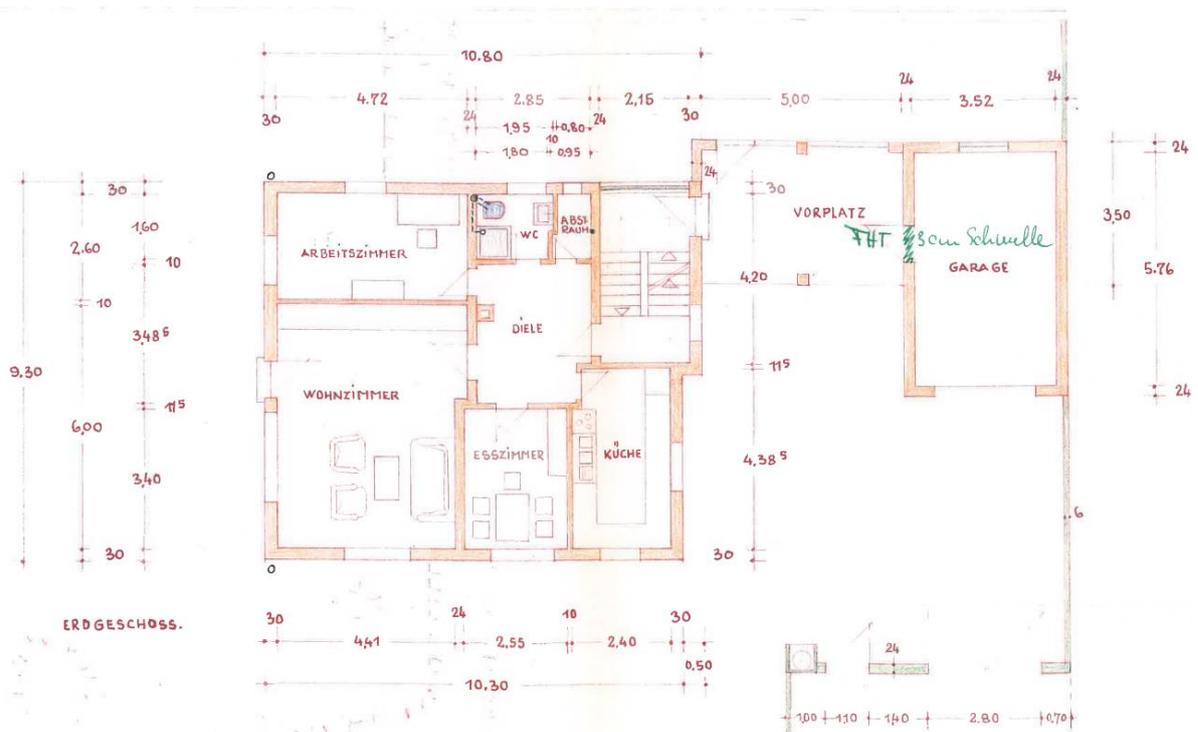
Ansicht Ost / Giebelansicht

Pläne ohne Maßstab

## Grundrisse KG, EG, OG, DG

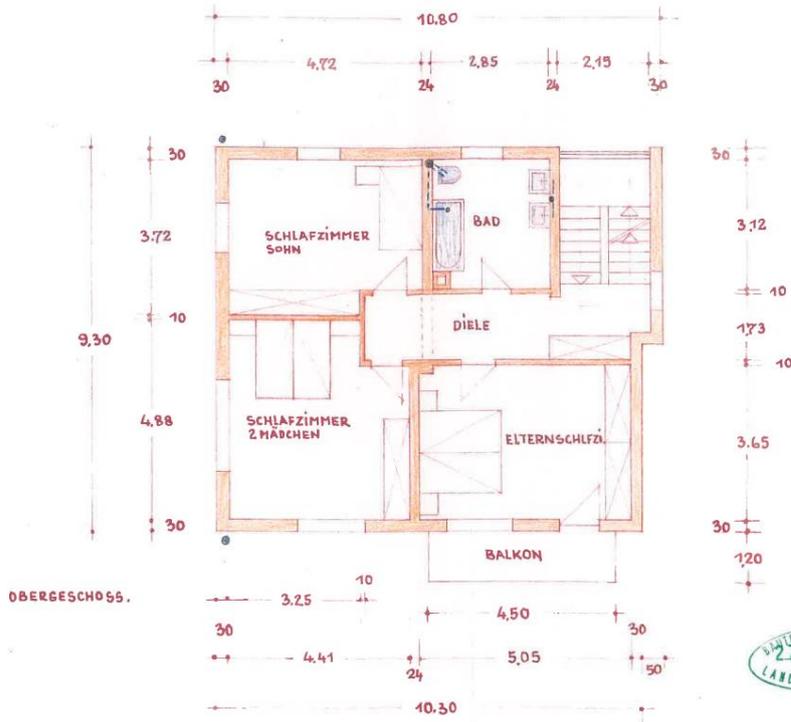


## Grundriss Kellergeschoss

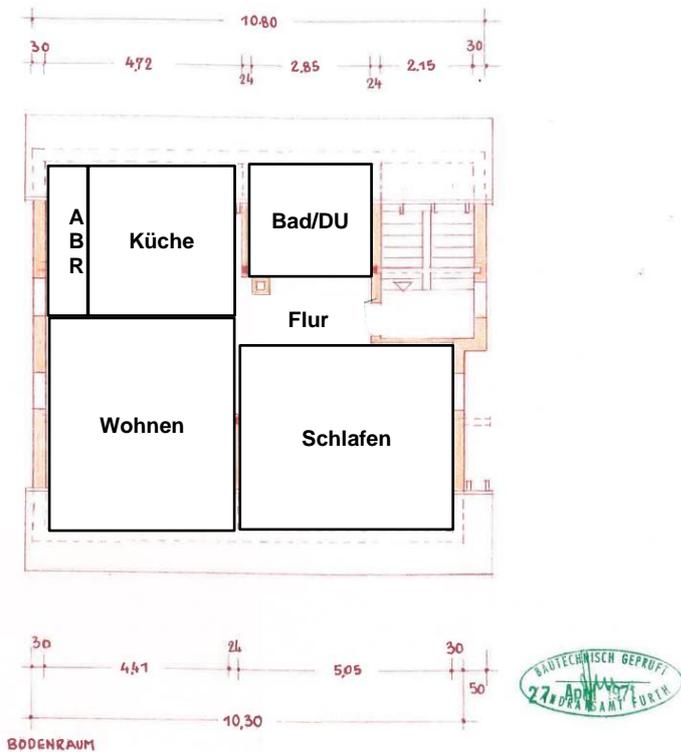


## Grundriss Erdgeschoss mit Kfz.-Garage und Vorplatz/Freisitz

Pläne ohne Maßstab



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss / Skizze Raumaufteilung

Plan ohne Maßstab

## Fotodokumentation

<p><b>Bild 1</b></p>	
<p>Zweifamilienwohnhaus mit Kfz.-Garage; Ansicht von Südost (Straßenseite) Kirschenweg 6 in 90556 Cadolzburg</p>	
<p><b>Bild 2</b></p>	
<p>Zweifamilienwohnhaus; Ansicht von Ost</p>	
<p><b>Bild 3</b></p>	
<p>Zugang zum Wohnhaus an der Ostseite im Bereich Freisitz/Vorplatz überdacht</p>	
<p><b>Bild 4</b></p>	
<p>Zugang / Zufahrt zum Wohnhaus und Kfz.-Garage; Ansicht von Süd</p>	



Zweifamilienwohnhaus; Ansicht von West



Terrasse an der westlichen Giebelseite des Wohnhauses; Ansicht Von Süd



Zweifamilienwohnhaus; Ansicht von Nord (Rückseite)



Kelleraußentreppe und Treppenhaus an der Nordseite (Rückseite)

<p><b>Bild 9</b></p>	 A photograph showing a paved driveway leading to a house, bordered by a tall green hedge on the left and a large evergreen tree on the right. In the background, other houses and a car are visible.
<p>Zugang / Zufahrt vom Kirschenweg (Wendehammer); Ansicht von Nordwest</p>	
<p><b>Bild 10</b></p>	 A photograph taken from a high angle looking down at a tiled roof. The roof shows signs of wear and moss. Below the roofline, a car garage and a covered terrace area are visible, surrounded by greenery.
<p>Dachansicht Kfz.-Garage und Freisitz/Vorplatz überdacht</p>	