



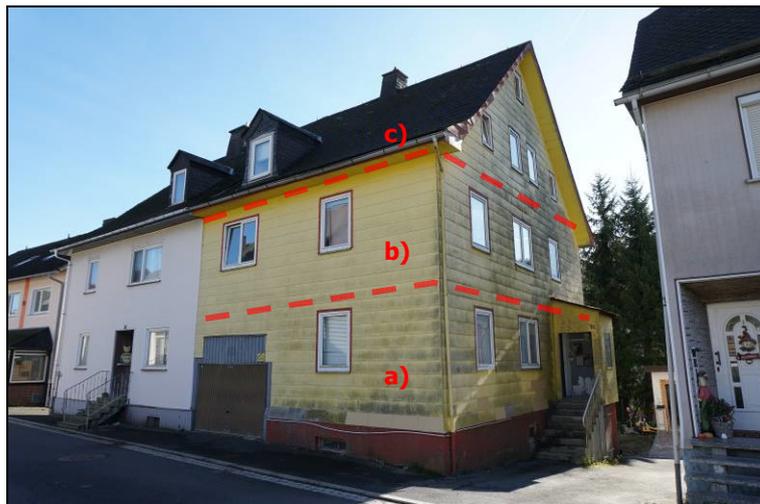
KNONSALLA - IMMOBILIENBEWERTUNG
Ö.B.U.V. SACHVERSTÄNDIGER & BERATENDER INGENIEUR

Auszug aus dem Verkehrswertgutachten

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)
i. V. m. § 74a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

für die Bewertungsobjekte

- a) 382,65/1000 MEA am Grundstück Flst. 30 verb. mit SE an der Wohnung Nr. 1 im EG
- b) 368,28/1000 MEA am Grundstück Flst. 30 verb. mit SE an der Wohnung Nr. 2 im OG
- c) 249,07/1000 MEA am Grundstück Flst. 30 verb. mit SE an der Wohnung Nr. 3 im DG



Gemarkung Kleintettau | Grundstück Flst. 30
Christian-Hammerschmidt-Straße 35 | 96355 Tettau | Landkreis Kronach

BEGUTACHTETER VERKEHRSWERT

- a) **29.000,-- €** (für das unbelastete Wohnungseigentum Nr. 1, i.S.d. § 74 ZVG)
- b) **42.000,-- €** (für das unbelastete Wohnungseigentum Nr. 2, i.S.d. § 74 ZVG)
- c) **26.000,-- €** (für das unbelastete Wohnungseigentum Nr. 3, i.S.d. § 74 ZVG)

Auftraggeberin: Amtsgericht Coburg
Aktenzeichen: 1 K 20/24

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag am 16. Oktober 2024

KNONSALLA - IMMOBILIENBEWERTUNG

Von der IHK zu Coburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Sascha Knonsalla | Beratender Ingenieur (BayIka Bau) | Diplom Bauingenieur (FH) | Master of Science (M.Sc.) in Real Estate Valuation
Jean-Paul-Weg 8a | D-96450 Coburg | Telefon: 0 95 61 / 675 1089 | Telefax: 0 95 61 / 675 4113 | www.ib-knonsalla.de | info@ib-knonsalla.de

Inhaltsverzeichnis

des Auszugs aus dem Verkehrswertgutachten

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	3
2	Beschreibung des Grundstücks.....	5
2.1	Grundbuchamtliche Angaben.....	5
2.2	Lagebeschreibung.....	8
2.3	Bau-/Planungsrecht.....	9
2.4	Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	9
2.5	Grundstücksbeschaffenheit und Altlastenverdacht.....	9
2.6	Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet.....	10
2.7	Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks.....	10
3	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkung.....	10
3.2	Gebäudebeschreibung.....	10
3.3	Baubeschreibung und Objektbeurteilung.....	11
4	Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten.....	19
4.1	Aktuelle Nutzung und Mieterträge.....	19
5	Anlagen.....	20

Hinweis:

Die im Gutachten und im Auszug des Gutachtens enthaltenen Fotografien, Pläne, Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine Veröffentlichung des Gutachtens und des Auszugs aus dem Gutachten im Internet ist nur für nicht kommerzielle Zwecke gestattet. Im Zusammenhang mit dem hier gegenständlichen Zwangsversteigerungsverfahren darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Der vorliegende Auszug aus der Verkehrswertermittlung ist nur eine Zusammenfassung des Vollgutachtens. Das Vollgutachten kann in den Räumen des zuständigen Amtsgerichtes eingesehen werden. Die im Text genannten Hinweise zu einzelnen Unterpunkten beziehen sich immer auf die im Vollgutachten vorhandene Nummerierung der Kapitel und Absätze. Abweichungen zu der im Auszug aus der Verkehrswertermittlung vorhandenen Nummerierung sind aufgrund vorgenommener Kürzungen im Volltext und im Anhang möglich.

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekte	<p>a) 382,65/1000 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Flst. 30, Gemarkung Kleintettau, verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der im Aufteilungsplan (ATP) mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung mit Keller und Garage (Wohnungseigentum).</p> <p>Das Wohnungseigentum lt. ATP Nr. 1 im Erdgeschoss besteht lt. Teilungserklärung (TE) und Aufteilungsplan aus einem Schlafzimmer, einem Badezimmer, einer Diele, einer Küche/Esszimmer und einem Wohnzimmer. Zur Wohnung gehören ein Garagenstellplatz im Erdgeschoss und zwei Kellerräume, lt. ATP mit Nr. 1 beziffert. Dem Wohnungseigentum Nr. 1 wurde ein Sondernutzungsrecht für eine Gartenteilfläche zugeordnet, im ATP rot schraffiert.</p> <p>b) 368,28/1000 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Flst. 30, Gemarkung Kleintettau, verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der im Aufteilungsplan (ATP) mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung mit Keller (Wohnungseigentum).</p> <p>Das Wohnungseigentum lt. ATP Nr. 2 im Obergeschoss besteht lt. Teilungserklärung (TE) und Aufteilungsplan aus einem Schlafzimmer, einem Badezimmer, einer Küche/Esszimmer, einem Wohnzimmer und einem Gästezimmer. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum, lt. ATP mit Nr. 2 beziffert. Dem Wohnungseigentum Nr. 2 wurde, gemeinsam mit dem Wohnungseigentum Nr. 3 als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB, ein Sondernutzungsrecht für eine Gartenteilfläche zugeordnet, im ATP blau schraffiert.</p> <p>c) 249,07/1000 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Flst. 30, Gemarkung Kleintettau, verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der im Aufteilungsplan (ATP) mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung mit Keller (Wohnungseigentum).</p> <p>Das Wohnungseigentum lt. ATP Nr. 3 im Dachgeschoss besteht lt. Teilungserklärung (TE) und Aufteilungsplan aus einer Küche, einem Abstellraum, einem WC, einer Diele, einem Schlafzimmer, einem Wohnzimmer, einer Kammer sowie ein Spitzboden über dem Dachgeschoss. Zur Wohnung gehört zudem ein Kellerraum, lt. ATP mit Nr. 3 beziffert. Dem Wohnungseigentum Nr. 3 wurde, gemeinsam mit dem Wohnungseigentum Nr. 2 als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB, ein Sondernutzungsrecht für eine Gartenteilfläche zugeordnet, im ATP blau schraffiert.</p> <p>Die betreffenden Wohnungseigentumseinheiten befinden sich in einem Dreifamilienhaus auf dem Grundstück Flst. 30, Gemarkung Kleintettau. Das Gebäude wurde als Doppelhaushälfte in Massivbauweise, ggf. auch in verdeckter Fachwerkbauweise, mit Satteldach errichtet und besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss mit Spitzboden. Die baulichen Anlagen wurden laut Teilungserklärung in drei Wohneinheiten (Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3) nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt.</p>
Objektanschrift	Christian-Hammerschmidt-Straße 35 96355 Tettau OT Kleintettau
Grundbuch	Siehe Abschnitt 4.1
Grundstücksgröße	310 m ² (lt. Grundbuch)

<p>Baujahr (lt. Planunterlagen)</p>	<p>Ursprungsbaujahr Wohnhaus vermtl. vor 1945 Umbauten und Teilmodernisierungen vermtl. 1960er, 1970er, 1990er Jahre Heizungserneuerung, kleine Elektroerneuerungen, vermtl. um 2015 Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum nach WEG im Jahr 2015</p>																																							
<p>WEG-Verwalter</p>	<p>Das Dreifamilienhaus wird, soweit bekannt und ersichtlich, selbst verwaltet und unterliegt keiner WEG-Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEiG).</p>																																							
<p>Derzeitige Nutzung</p>	<p>Die Wohnungseigentumseinheiten waren zum Bewertungsstichtag ungenutzt. Soweit bekannt und ersichtlich, bestanden keine Miet- oder Pachtverträge und kein Gewerbebetrieb.</p>																																							
<p>Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag</p>	<p>16. Oktober 2024</p>																																							
<p>Bruttogrundfläche (BGF) Wohnfläche (WoFl) Nutzfläche (Nutzfl)</p>	<p>Hinweis: Die Flächenangaben basieren auf Angaben der Teilungserklärung und den Aufteilungsplänen sowie Stichprobenmessungen zum Ortstermin. Die Flächenangaben sind augenscheinlich plausibel und für die Wertermittlung hinreichend genau. Für etwaige Flächendifferenzen übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Es wird empfohlen vor Vermögensdisposition ggf. ein verformungsgerechtes Aufmaß vorzunehmen.</p> <table border="1" data-bbox="534 954 1485 1137"> <thead> <tr> <th>Wohnung Nr. 1</th> <th>Wohnfläche (WoFl)</th> <th>Nutzfläche (Nutzfl)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kellergeschoss</td> <td>ca. 0 m²</td> <td>ca. 13 m²</td> </tr> <tr> <td>Erdgeschoss</td> <td>ca. 47 m²</td> <td>ca. 21 m²</td> </tr> <tr> <td>Gesamt Wohnung Nr. 1:</td> <td>ca. 47 m²</td> <td>ca. 34 m²</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="534 1182 1485 1366"> <thead> <tr> <th>Wohnung Nr. 2</th> <th>Wohnfläche (WoFl)</th> <th>Nutzfläche (Nutzfl)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kellergeschoss</td> <td>ca. 0 m²</td> <td>ca. 8 m²</td> </tr> <tr> <td>Obergeschoss</td> <td>ca. 69 m²</td> <td>ca. 0 m²</td> </tr> <tr> <td>Gesamt Wohnung Nr. 2:</td> <td>ca. 69 m²</td> <td>ca. 8 m²</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="534 1411 1485 1630"> <thead> <tr> <th>Wohnung Nr. 3</th> <th>Wohnfläche (WoFl)</th> <th>Nutzfläche (Nutzfl)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kellergeschoss</td> <td>ca. 0 m²</td> <td>ca. 10 m²</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschoss</td> <td>ca. 46 m²</td> <td>ca. 0 m²</td> </tr> <tr> <td>Spitzboden</td> <td>ca. 0 m²</td> <td>ca. 11 m²</td> </tr> <tr> <td>Gesamt Wohnung Nr. 3:</td> <td>ca. 46 m²</td> <td>ca. 21 m²</td> </tr> </tbody> </table>	Wohnung Nr. 1	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)	Kellergeschoss	ca. 0 m ²	ca. 13 m ²	Erdgeschoss	ca. 47 m ²	ca. 21 m ²	Gesamt Wohnung Nr. 1:	ca. 47 m²	ca. 34 m²	Wohnung Nr. 2	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)	Kellergeschoss	ca. 0 m ²	ca. 8 m ²	Obergeschoss	ca. 69 m ²	ca. 0 m ²	Gesamt Wohnung Nr. 2:	ca. 69 m²	ca. 8 m²	Wohnung Nr. 3	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)	Kellergeschoss	ca. 0 m ²	ca. 10 m ²	Dachgeschoss	ca. 46 m ²	ca. 0 m ²	Spitzboden	ca. 0 m ²	ca. 11 m ²	Gesamt Wohnung Nr. 3:	ca. 46 m²	ca. 21 m²
Wohnung Nr. 1	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)																																						
Kellergeschoss	ca. 0 m ²	ca. 13 m ²																																						
Erdgeschoss	ca. 47 m ²	ca. 21 m ²																																						
Gesamt Wohnung Nr. 1:	ca. 47 m²	ca. 34 m²																																						
Wohnung Nr. 2	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)																																						
Kellergeschoss	ca. 0 m ²	ca. 8 m ²																																						
Obergeschoss	ca. 69 m ²	ca. 0 m ²																																						
Gesamt Wohnung Nr. 2:	ca. 69 m²	ca. 8 m²																																						
Wohnung Nr. 3	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)																																						
Kellergeschoss	ca. 0 m ²	ca. 10 m ²																																						
Dachgeschoss	ca. 46 m ²	ca. 0 m ²																																						
Spitzboden	ca. 0 m ²	ca. 11 m ²																																						
Gesamt Wohnung Nr. 3:	ca. 46 m²	ca. 21 m²																																						
<p>Zubehör gem. § 97 BGB</p>	<p>Hinweis: Ob eine Zubehör- oder Bestandteileigenschaft (§§ 93 ff. BGB) im rechtlichen Sinne vorliegt, kann durch den Sachverständigen aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen nicht beurteilt werden. Gemäß Auftrag werden derartige Sachen nach sachverständigem Ermessen frei bewertet. Ggf. geschätztes Zubehör ist im Verkehrswert <u>nicht</u> berücksichtigt und wird ggf. hier gesondert ausgewiesen.</p> <p>In der Wohnung Nr. 1 war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung eine Einbauküche aus Systemelementen vorhanden. Die Kücheneinrichtung ist teilweise defekt und hatte zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung einen geschätzten Restwert in Höhe von ca. 100 €. Der Restwert wird an dieser Stelle gesondert ausgewiesen und ist im Verkehrswert <u>nicht</u> berücksichtigt.</p>																																							

In der Wohnung Nr. 2 war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung eine Einbauküche aus Systemelementen vorhanden. Die Kücheneinrichtung ist teilweise defekt und hatte zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung einen geschätzten **Restwert in Höhe von ca. 100 €**. Der Restwert wird an dieser Stelle gesondert ausgewiesen und ist im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

In der Wohnung Nr. 3 war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung eine Einbauküche aus Systemelementen vorhanden. Die Kücheneinrichtung ist teilweise defekt und hatte zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung einen geschätzten **Restwert in Höhe von ca. 200 €**. Der Restwert wird an dieser Stelle gesondert ausgewiesen und ist im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Im Gartenbereich des Bewertungsgrundstücks, im Bereich der Sondernutzungsflächen Nr. 1 lt. Aufteilungsplan, befindet sich ein Gasaußentank, Baujahr 1989, Nenninhalt 4.850 ltr., Gasart Propan/Butan, mit Firmenaufschrift der Progas GmbH & Co KG, Dortmund. Die Eigentumsverhältnisse des Gasaußentanks sind nicht bekannt. Der Gasaußentank hatte zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung einen geschätzten **Restwert in Höhe von ca. 800 €**. Der Restwert wird an dieser Stelle gesondert ausgewiesen und ist im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

2 Beschreibung des Grundstücks

2.1 Grundbuchamtliche Angaben

Hinweis: Genaue Eintragungen und textliche Formulierungen innerhalb der einzelnen Abteilungen, siehe Grundbuchauszüge im Anhang dieses Gutachtens.

a) Wohnungseigentum Nr. 1 lt. ATP

Amtsgericht Kronach | Grundbuch von Kleintettau | Blatt 641

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1: 382,65/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 30
Christian-Hammerschmidt-Straße 35;
Gebäude- und Freifläche - 1/2 Gemeinderecht - zu 310 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller und Garage im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 641 bis Blatt 643); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernutzungsrecht an der im Lageplan als Nr. 1 dargestellten und rot schraffierten Gartenfläche zugeordnet. Veräußerungsbeschränkung: keine; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 03.07.2015 URNr. 1536/2015 W Notar Dr. Westermeier, München Bezug genommen; übertragen aus Blatt 1558; eingetragen am 24.08.2015.

Erste Abteilung

Die Ausführungen zur ersten Abteilung des Grundbuches (Eigentumsverhältnisse) werden im vorliegenden Gutachten aus Datenschutzgründen nicht dargestellt, liegen dem Unterzeichner aber in schriftlicher Form vor.

Zweite Abteilung

lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht), am ganzen Grundstück, für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 31 (Blatt 411 BVNr. 1); gemäß Bewilligungen vom 17.09.2015 URNr. 2266/2015 W Notar Dr. Westermeier, München, vom 03.11.2015 URNr. 2192/2015 Notar Dr. Merznicht, Regensburg; eingetragen am 18.11.2015. Rang vor Abt. III/1.

lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Coburg, AZ: 1 K 20/24); eingetragen am 30.07.2024.

Hinweise: Der unbelastete Verkehrswert i. S. d. § 74a ZVG wird ohne Berücksichtigung der Belastungen durch Eintragungen aus der II. Abteilung des Grundbuches ausgewiesen. Unter Abschnitt 8.5 werden die Werte der Belastungen durch Grundbuchrechte gesondert ermittelt und vom Verkehrswert getrennt ausgewiesen. Der Zwangsversteigerungsvermerk (lfd. Nr. 3) bewirkt eine Verfügungsbeschränkung für den Eigentümer. Der Eigentümer kann nur noch mit Einwilligung des die Zwangsversteigerung betreibenden Gläubigers über das Grundstück verfügen, d. h. dieses verkaufen oder belasten. Die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks ist in der vorliegenden Wertermittlung als wertneutral anzusehen. Im Bestandsverzeichnis wurde als Zusatz zum Grundstück Flst. 30 wurde ein „1/2 Gemeinderecht“ eingetragen (siehe hierzu auch Abschnitt 8.4).

Dritte Abteilung

Die hier eingetragenen Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und sind daher in dieser Schätzung unbeachtlich. Die Ausführungen zur dritten Abteilung des Grundbuches (Schuldverhältnisse) werden im vorliegenden Gutachten aus Datenschutzgründen nicht dargestellt, liegen dem Unterzeichner aber in schriftlicher Form vor.

b) Wohnungseigentum Nr. 2 lt. ATP

Amtsgericht Kronach | Grundbuch von Kleintettau | Blatt 642

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1: 368,28/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 30
Christian-Hammerschmidt-Straße 35;
Gebäude- und Freifläche - 1/2 Gemeinderecht - zu 310 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 641 bis Blatt 643); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Der hier vorgetragenen Einheit ist mit der Einheit Nr. 3 als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB ein Sondernutzungsrecht an der im Lageplan als Nr. 2 dargestellten und blau schraffierten Gartenfläche zugeordnet. Veräußerungsbeschränkung: keine; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 03.07.2015 URNr. 1536/2015 W Notar Dr. Westermeier, München Bezug genommen; übertragen aus Blatt 1558; eingetragen am 24.08.2015.

Erste Abteilung

Die Ausführungen zur ersten Abteilung des Grundbuches (Eigentumsverhältnisse) werden im vorliegenden Gutachten aus Datenschutzgründen nicht dargestellt, liegen dem Unterzeichner aber in schriftlicher Form vor.

Zweite Abteilung

lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht), am ganzen Grundstück, für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 31 (Blatt 411 BVNr. 1); gemäß Bewilligungen vom 17.09.2015 URNr. 2266/2015 W Notar Dr. Westermeier, München, vom 03.11.2015 URNr. 2192/2015 Notar Dr. Merznicht, Regensburg; eingetragen am 18.11.2015. Rang vor Abt. III/1.

lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Coburg, AZ: 1 K 20/24); eingetragen am 30.07.2024.

Hinweise: Der unbelastete Verkehrswert i. S. d. § 74a ZVG wird ohne Berücksichtigung der Belastungen durch Eintragungen aus der II. Abteilung des Grundbuches ausgewiesen. Unter Abschnitt 8.5 werden die Werte der Belastungen durch Grundbuchrechte gesondert ermittelt und vom Verkehrswert getrennt ausgewiesen. Der Zwangsversteigerungsvermerk (lfd. Nr. 3) bewirkt eine Verfügungsbeschränkung für den Eigentümer. Der Eigentümer kann nur noch mit Einwilligung des die Zwangsversteigerung betreibenden Gläubigers über das Grundstück verfügen, d. h. dieses verkaufen oder belasten. Die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks ist in der vorliegenden Wertermittlung als wertneutral anzusehen. Im Bestandsverzeichnis wurde als Zusatz zum Grundstück Flst. 30 wurde ein „1/2 Gemeinderecht“ eingetragen (siehe hierzu auch Abschnitt 8.4).

Dritte Abteilung

Die hier eingetragenen Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und sind daher in dieser Schätzung unbeachtlich. Die Ausführungen zur dritten Abteilung des Grundbuches (Schuldverhältnisse) werden im vorliegenden Gutachten aus Datenschutzgründen nicht dargestellt, liegen dem Unterzeichner aber in schriftlicher Form vor.

c) Wohnungseigentum Nr. 3 lt. ATP

Amtsgericht Kronach | Grundbuch von Kleintettau | Blatt 643

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1: 249,07/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 30
Christian-Hammerschmidt-Straße 35;
Gebäude- und Freifläche - 1/2 Gemeinderecht - zu 310 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 641 bis Blatt 643); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Der hier vorgetragenen Einheit ist mit der Einheit Nr. 2 als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB ein Sondernutzungsrecht an der im Lageplan als Nr. 2 dargestellten und blau schraffierten Gartenfläche zugeordnet. Veräußerungsbeschränkung: keine; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 03.07.2015 URNr. 1536/2015 W Notar Dr. Westermeier, München Bezug genommen; übertragen aus Blatt 1558; eingetragen am 24.08.2015.

Erste Abteilung

Die Ausführungen zur ersten Abteilung des Grundbuches (Eigentumsverhältnisse) werden im vorliegenden Gutachten aus Datenschutzgründen nicht dargestellt, liegen dem Unterzeichner aber in schriftlicher Form vor.

Zweite Abteilung

lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht), am ganzen Grundstück, für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 31 (Blatt 411 BVNr. 1); gemäß Bewilligungen vom 17.09.2015 URNr. 2266/2015 W Notar Dr. Westermeier, München, vom 03.11.2015 URNr. 2192/2015 Notar Dr. Merznicht, Regensburg; eingetragen am 18.11.2015. Rang vor Abt. III/1.

lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Coburg, AZ: 1 K 20/24); eingetragen am 30.07.2024.

Hinweise: Der unbelastete Verkehrswert i. S. d. § 74a ZVG wird ohne Berücksichtigung der Belastungen durch Eintragungen aus der II. Abteilung des Grundbuches ausgewiesen. Unter Abschnitt 8.5 werden die Werte der Belastungen durch Grundbuchrechte gesondert ermittelt und vom Verkehrswert getrennt ausgewiesen. Der Zwangsversteigerungsvermerk (lfd. Nr. 3) bewirkt eine Verfügungsbeschränkung für den Eigentümer. Der Eigentümer kann nur noch mit Einwilligung des die

Zwangsversteigerung betreibenden Gläubigers über das Grundstück verfügen, d. h. dieses verkaufen oder belasten. Die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks ist in der vorliegenden Wertermittlung als wertneutral anzusehen. Im Bestandsverzeichnis wurde als Zusatz zum Grundstück Flst. 30 wurde ein „1/2 Gemeinderecht“ eingetragen (siehe hierzu auch Abschnitt 8.4).

Dritte Abteilung

Die hier eingetragenen Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und sind daher in dieser Schätzung unbeachtlich. Die Ausführungen zur dritten Abteilung des Grundbuchs (Schuldverhältnisse) werden im vorliegenden Gutachten aus Datenschutzgründen nicht dargestellt, liegen dem Unterzeichner aber in schriftlicher Form vor.

2.2 Lagebeschreibung

- Ort:** Tettau ist eine Marktgemeinde im oberfränkischen Landkreis Kronach, Regierungsbezirk Oberfranken, im Bundesland Bayern. Tettau liegt im nördlichen Teil des Naturparks Frankenwald am Fuße des Rennsteiges und in direkter Nähe zur Landesgrenze von Bayern und Thüringen. Die oberfränkischen Kreisstädte Coburg, Kronach, Kulmbach und Lichtenfels und auch das thüringische Sonneberg sind in einem Umkreis von 30 km Luftlinie erreichbar. Die Gemeinde Tettau besteht, neben dem Ort selbst, aus fünf weiteren Ortsteilen und umfasst ca. 1.965 Einwohner (Stand 31.12.2023). Im Gemeindebereich von Tettau befinden sich eine Volksschule und eine Kindertageseinrichtung (Stand 2023, Landesamt für Statistik in Bayern).
- Nähere Umgebung:** Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Kleintettau, ca. 3,0 km nordöstlich von Tettau. Innerhalb von Kleintettau positioniert sich das Bewertungsobjekt im nordöstlichen Ortsbereich. Die nähere Umgebungsbebauung ist geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser in zwei- bis dreigeschossiger, offener Bebauung. In rund 40 m südöstlicher Luftlinie befindet sich eine mehrgeschossige Gewerbebebauung. Es liegt überwiegend der Charakter einer gemischten Ortskernbebauung vor.
- Straße:** Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks Flst. 30 ist über die Christian-Hammerschmidt-Straße gesichert, die entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze verläuft. Die Christian-Hammerschmidt-Straße ist eine Ortsstraße und dient der Erschließung des nordöstlichen Ortsbereichs von Kleintettau. Die Straße ist für ihren örtlichen Erschließungszweck entsprechend ausgebaut, befestigt und asphaltiert. Gehwege sind beidseitig vom Straßenverlauf vorhanden.
- Verkehrsanbindung:** Die umliegenden Orte und der Bahnhof in Pressig können von Kleintettau aus über Überlandbusverbindungen mit dem öffentlichen Nahverkehr erreicht werden. Vom Bahnhof Pressig aus bestehen weitere öffentliche Verbindungen zu regionalen Zielen. Zugang zum überregionalen Straßenverkehr bieten die Bundesstraßen B 85 und B 281 im Umkreis von ca. 9 km Luftlinie. Anschlüsse an die überregionale Autobahn A73 sind erst in weiterer Entfernung bei Coburg oder Eisfeld in ca. 40 km Entfernung sowie an die A9 bei Bad Lobenstein in ca. 45 km Entfernung verfügbar. Insgesamt besteht von der Gemeinde Tettau aus eine einfache Verkehrslage zu den regionalen und überregionalen Verkehrswegen.
- Immissionen:** Auf Grund der Lage im Ortsbereich von Kleintettau, ist insgesamt mit durchschnittlichen Lärm- und Staubmissionen durch Verkehrsbelastungen zu rechnen.
- Wohnlage:** Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen, mittel- und langfristigen Bedarf sind teilweise im Gemeindegebiet von Tettau selbst oder in den nächst größeren Ortschaften vorhanden. Öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten sowie sonstige Infrastruktureinrichtungen sind in Tettau elementar gegeben, sonst überwiegend in der Kreisstadt Kronach erreichbar. Aufgrund der

eher ländlichen Lage, mit eingeschränkten Nahversorgungsmöglichkeiten und wenigen Anschlüssen an den öffentlichen Nahverkehr, ist insgesamt von einer einfachen bis mittleren Wohnlage auszugehen.

2.3 Bau-/Planungsrecht

Nach Auskunft der Gemeinde Tettau richtet sich das Baurecht für das Bewertungsgrundstück nach § 34 Baugesetzbuch BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich). Eine evtl. Bebauung ist dann zulässig, wenn das Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen dabei gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im behördenverbindlichen Flächennutzungsplan ist nach Auskunft der Gemeinde Tettau der Bereich um die Bewertungsgrundstücke als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Aufgrund der bestehenden Bebauung kann von einem Bestandsschutz des Grundstücks und der aufstehenden Gebäude ausgegangen werden, so dass auch weiterhin vom bestehenden Maß und Art der baulichen Nutzung ausgegangen werden kann.

Hinweis: Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde im Detail nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.4 Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Straßenart: Ortsstraße
Straßenausbau: Fahrbahn asphaltiert und befestigt, beidseitig Gehwege vorhanden
Anschlüsse: Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen augenscheinlich vorhanden

Nach Angaben der Gemeinde Tettau bestehen Ausstände hinsichtlich Erschließungsbeiträge oder sonstiger kommunaler Abgaben. Die Höhe der Ausstände wird der Auftraggeberin in gesondertem Schreiben mitgeteilt. Der Bodenwert bzw. der ermittelte Verkehrswert wird erschließungsbeitragsfrei, d.h. ohne Berücksichtigung evtl. ausstehender Beiträge ermittelt.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte darüber hinaus nicht festgestellt werden, ob noch andere öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten sind. Bei der Wertermittlung wird daher unterstellt, dass derartige Beiträge und Abgaben in absehbarer Zeit nicht anfallen. Sollten dennoch offene Beiträge oder Abgaben anfallen, so sind diese zusätzlich zu berücksichtigen.

2.5 Grundstücksbeschaffenheit und Altlastenverdacht

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen, Hochwassergefährdung) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Nach Auskunft des Landratsamt Kronach sind für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen im Altlastenkataster oder Verdachtsmomente hinsichtlich Kontaminationen bekannt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren für den Sachverständigen keine Hinweise auf Altlasten ersichtlich. Dies erhebt jedoch keinen Anspruch darauf, dass keine Altlasten vorhanden sind. Um genauere Erkenntnisse zu erlangen wird empfohlen, im Bedarfsfall ggf. nähere Erkundigungen (historische Recherchen, Bodenproben, Messungen) vornehmen zu lassen.

Topographie: Grundstück mit Hanglage in südöstlicher Richtung
Form: Grundstück handtuchförmig geschnitten
Grundstücksbreite ca. 10 m
Grundstückstiefe ca. 30 m
Grundstücksgröße ca. 310 m² (gem. Grundbuchauszug)

2.6 Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet

Nach Angaben des Marktes Tettau befindet sich das Bewertungsgrundstück zum Wertermittlungsstichtag nicht innerhalb eines städtebaulichen Sanierungs- oder Umlegungsgebiets. Nach Angaben des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (Online-Auskunft Denkmalschutzatlas), bestehen für das Bewertungsobjekt keine Denkmalschutzauflagen.

2.7 Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück Flst. 30 ist mit einem Dreifamilienhaus als Doppelhaushälfte bebaut. Das Wohnhaus wurde nach WEG in drei Wohnungseigentumseinheiten aufgeteilt. Die Lage im Ortsgebiet von Kleintettau, in der Gemeinde Tettau, ist als einfache bis mittleren Wohnlage zu qualifizieren. Die Grundstücksgröße von ca. 310 m² ist für die vorhandene Bebauung ausreichend bemessen. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert und die Grundstücksfläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar. Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Das Bewertungsgrundstück ist gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 als baureifes Land zu qualifizieren.

3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung

Grundlage für die Gebäude- und Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Angaben aus der Bauakte (sofern vorhanden). Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Das Verkehrswertgutachten stellt hierbei kein Bauschadensgutachten und keine detaillierte Bestandsaufnahme dar. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser usw.) konnten nicht überprüft werden. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Instandhaltungsmängel, Bauschäden sowie Reparaturstau werden soweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gebäudebeschreibung

Das Bewertungsgrundstück Flst. 30 ist mit einem Dreifamilienhaus bebaut. Das Gebäude wurde als Doppelhaushälfte in Massivbauweise, ggf. auch in verdeckter Fachwerkbauweise, mit Satteldach errichtet und besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss mit Spitzboden. Die baulichen Anlagen wurden laut Teilungserklärung im Jahr 2015 in drei Wohneinheiten (Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3) nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt.

Die Wohneinheit lt. ATP Nr. 1 im Erdgeschoss besteht lt. Teilungserklärung (TE) und Aufteilungsplan aus einem Schlafzimmer, einem Badezimmer, einer Diele, einer Küche/Esszimmer und einem Wohnzimmer. Zur Wohnung gehören ein

Garagenstellplatz im Erdgeschoss und zwei Kellerräume, lt. ATP mit Nr. 1 beziffert. Dem Wohnungseigentum Nr. 1 wurde ein Sondernutzungsrecht für eine Gartenteilfläche zugeordnet, im ATP rot schraffiert.

Die Wohneinheit lt. ATP Nr. 2 im Obergeschoss besteht lt. Teilungserklärung (TE) und Aufteilungsplan aus einem Schlafzimmer, einem Badezimmer, einer Küche/Esszimmer, einem Wohnzimmer und einem Gästezimmer. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum, lt. ATP mit Nr. 2 beziffert. Dem Wohnungseigentum Nr. 2 wurde, gemeinsam mit dem Wohnungseigentum Nr. 3 als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB, ein Sondernutzungsrecht für eine Gartenteilfläche zugeordnet, im ATP blau schraffiert.

Die Wohneinheit lt. ATP Nr. 3 im Dachgeschoss besteht lt. Teilungserklärung (TE) und Aufteilungsplan aus einer Küche, einem Abstellraum, einem WC, einer Diele, einem Schlafzimmer, einem Wohnzimmer, einer Kammer sowie ein Spitzboden über dem Dachgeschoss. Zur Wohnung gehört zudem ein Kellerraum, lt. ATP mit Nr. 3 beziffert. Dem Wohnungseigentum Nr. 3 wurde, gemeinsam mit dem Wohnungseigentum Nr. 2 als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB, ein Sondernutzungsrecht für eine Gartenteilfläche zugeordnet, im ATP blau schraffiert.

Die Raumaufteilung des Gebäudes und der Wohneinheiten kann den Planauszügen im Anhang dieses Gutachtens im Ansatz entnommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundrissaufteilungen und die Gebäudeöffnungen (Türen, Fenster, Trennwände) in der Realität zum Teil abweichen können. Vor einer Vermögensdisposition wird empfohlen, sich ggf. selbst ein Bild von den baulichen Anlagen zu machen.

3.3 Baubeschreibung und Objektbeurteilung

Beschreibung Gesamtobjekt:

Gebäudetyp:	Wohngebäude als Doppelhaushälfte, vermtl. in Massivbauweise, ggf. auch verdeckte Fachwerkbauweise, mit Satteldach; bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss mit Spitzboden.
Baujahr: (lt. Planunterlagen)	Ursprungsbaujahr Wohnhaus vermtl. vor 1945 Umbauten und Teilmodernisierungen vermtl. 1960er, 1970er, 1990er Jahre Heizungserneuerung, kleine Elektroerneuerungen, vermtl. um 2015 Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum nach WEG im Jahr 2015
Fundament:	Vermtl. Streifenfundamente aus Mauerwerk, Naturstein oder Stampfbeton; Bodenplatten vermtl. aus Beton.
Außenwände:	Vermtl. Mauerwerkswände, tlw. Naturstein-/Bruchsteinmauerwerk, ggf. teils auch verdeckte Fachwerkwände, Fassadenverkleidung mit Faserzementplatten, baujahresbedingt ggf. mit Asbestfaseranteil, Kelleraußenwände und Sockelbereiche verputzt und gestrichen.
Innenwände:	Vermtl. Mauerwerkswände, verputzt, teilweise ggf. auch Trockenbau- oder Fachwerkelemente.
Böden/Decken:	Vermtl. dünne Betonbodenplatten, im Kellergeschoss Massivdecken als Stahlträger-/Steindecken, in den oberen Geschossen vermtl. Holzbalkendecken.
Dach:	Satteldach in zimmermannsgemäßer Ausführung, vermtl. als Kehlbalkendach ausgeführt, im Spitzboden sichtbare Sparrenlage, Holzverschalung, Dacheindeckung vermtl. aus Kunstschildeln bzw. Faser-/Bitumenplatten, baujahresbedingt ggf. mit Asbestfaseranteil, Satteldachgauben und Schornsteinkopf teils mit Echtschieferplattenverkleidung, einfache Stahlrahmen-Dachflächenfenster vorhanden, Dachrinnen und Regenfallrohre vermtl. aus Kunststoff und tlw. aus verzinktem Stahlblech.
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung, vermtl. aus den 1990er Jahren, Dachflächenfenster als einfaches Stahlblechrahmenfenster. Innenfensterbänke aus Holzwerkstoff mit Kunststoffurnier, Außenfensterbänke aus Alublech.

Hauseingangstür:	Hauseingangstüre an der Südwestfassade als Metallrahmentüre mit Glasausschnitten und Metalldekorstreben. Klingelanlage mit drei Klingeltastern und vier Briefkästen seitlich vom Hauseingang. Kellereingang mit Stahlblechtüre.
Treppen/-haus:	Innentreppe vom Erdgeschoss ins Kellergeschoss als Massivtreppe aus Betonstufen. Innentreppe vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss als Holzwangentreppenläufe mit Zwischenpodesten, Treppenlauf mit PVC-Verkleidung, Geländer und Handlauf aus Holz. Treppenhauswände verputzt und gestrichen.
Heizung:	Gasbrennwerttherme mit Pufferspeicher, vermtl. erneuert um das Jahr 2015, Wärmeverteilung über wärmegeämmtes Heizkreislaufsystem mit Flachheizkörpern mit Thermostatventilen, Gasaußentank mit 4.850 Liter Nenninhalt, Baujahr 1989.
Warmwasser:	Warmwassergewinnung vermtl. überwiegend über dezentrale Elektroboiler, ggf. in Teilbereichen über die Zentralheizung mit Pufferspeicher.
Elektro:	Sicherungsanlagen mit Kippschalterautomaten, vermtl. aus den 1980er Jahren, tlw. erneuert vermtl. im Jahr 2015. Schalter- und Steckdosenelemente in verschiedenen weißen Ausführungen. Insgesamt einfacher bis mittlerer, überwiegend älterer Ausstattungsstandard mit wenigen Teilmodernisierungen.
Balkone/Terrassen:	Keine vorhanden.
Gemeinschaftsräume:	Kellerflur, Treppenhaus. Einfache Ausstattung, Beschädigungen vorhanden.
Außenanlagen:	<p>Außenanlagen sind die mit dem Grundstück fest verbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegbefestigungen und Gartenanlagen. Folgende Außenanlagen waren ersichtlich:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ver- und Entsorgungsleitungen augenscheinlich vorhanden- Grundstückszugang asphaltiert- Gartenflächen mit Gras- und Spontanvegetation, an der Südostgrenze hoher Nadelbaumbewuchs- Mehrstufiger Treppenaufgang zum Hauseingang in einem Windfangbereich, Massivtreppenlauf mit Fliesenverkleidung, Treppengeländer aus Metall- etc. <p>Außenanlagen in einem vernachlässigten Zustand. Alters-, gebrauchts- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen und Beschädigungen sind vorhanden.</p>
Garage / Stellplätze:	Im nordwestlichen Bereich des Erdgeschosses ist eine Garagenfläche mit einem Pkw-Stellplatz untergebracht. Der Garagenstellplatz ist der Wohnungseigentumseinheit Nr. 1 zugeordnet. Ausstattung mit Betonboden, Wände verputzt, Decke als Stahlträger-/Steindecke, kleine Werkstattgrube mit Holzbohlenverkleidung, Stahlblech-Schwinger, Licht- und Stromanschluss vorhanden.

Beurteilung Gesamtobjekt:

Haustechnik: Energetische Betrachtung	<ul style="list-style-type: none">- Beheizung über Gasbrennwerttherme, vermtl. Baujahr 2014, Heizwärmeverteilung über Flachheizkörper mit Thermostatventilen- Ältere Gebäudetechnikinstallationen mit wenigen Teilmodernisierungen- Wohnhaus mit Mauerwerks-/Fachwerkwänden, lt. Planunterlagen 15 cm - 24 cm Wandstärke, ohne Außenwärmedämmung- Dachschrägen im beheizten Gebäudebereich vermtl. nur mit einer älteren/geringen Wärmedämmung
--	---

- Dachgeschossdecke ohne sichtbare zusätzliche Dämmung, nur Schüttung oder Dämmung im Deckenbalkenzwischenraum
- Deckenluke zum Spitzboden nicht wärmegeklämt
- Nur einfache Dachflächenfenster mit Stahlrahmen und Einfachverglasung
- Fensterflächen Wohnhaus mit Wärmedämmverglasungen, vermtl. aus den 1990er Jahren
- Treppenhaus im Wohnhaus unbeheizt
- Hauseingangstüre und Wohnungseingangstüren nicht modernisiert
- Kellergeschossdecken nicht unterseitig wärmegeklämt
- Kein Energieausweis vorhanden bzw. einsehbar
- Energetische Ertüchtigungen sind im kurzfristigen Zeitraum zum empfehlen

Ausstattungsstandard: Die Gebäudebereiche/-bauteile im Gemeinschaftseigentum weisen überwiegend einen einfachen, älteren Ausstattungsstandard auf.

Besonnung, Belichtung: - Besonnung und Belichtung in allen Räumen des Gebäudes hinreichend gegeben
 - Abstandsflächen zur Nachbarschaftsbebauung ausreichend bemessen
 - Gartenflächen Ausrichtung nach Südosten
 - Satteldachfläche nach Südosten gelegen, für energetische Nutzung geeignet
 - Südosthanglage im Grundstücksbereich

Zustandsmerkmale: Überwiegend ältere Ausstattungen und baulicher Zustand, ohne durchgreifende Sanierungen oder Modernisierungen. Es bestehen ein Instandhaltungsrückstau und bauliche Schäden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren im Bereich des Gemeinschaftseigentums folgende Auffälligkeiten ersichtlich:¹

Bauliche Schäden,
 Instandhaltungsmängel

- Treppe zum Hauseingang mit Frost- und Feuchtigkeitsschäden
- Fassaden- und Dachflächen mit veralteten und ggf. asbestfaserhaltigen Bauteilen
- Dachrinnen mit Verformungen/Beschädigungen
- Starkes Mooswachstum im Dachbereich
- Fehlende Fensteraußenbank an einem Erdgeschossfenster
- Briefkastenanlage mit Beschädigungen
- Feuchteschäden im Bereich des Windfangs
- Treppenhausbereich mit Instandsetzungs- und Anstrichbedarf
- Haushaltsrestgegenstände und Sperrmüll im Bereich der Gemeinschaftsflächen
- Deckenflächen im Kellergeschoss mit Feuchtigkeitsschäden
- Risse im Betonboden des Kellergeschosses
- Stahlträger an den Kellergeschossdecken tlw. mit Korrosionsschäden
- Treppenhauswände mit Schimmelflecken, Feuchteschäden im Bereich des Treppenhausfensters im Obergeschoss, Podestboden aus Holz mit Schäden/morsche Bodendielen
- Wohnungseingangstüren mit Beschädigungen und Austauschbedarf
- Elektroverkabelungen im Treppenhaus mit Überarbeitungsbedarf, Brandschutzverkleidungen, Zählerkasten, etc.
- Anzeichen von Dachundichtigkeiten im Dachgeschoss

¹ Hinweis: Bei dem im Verkehrswertgutachten dargestellten Instandsetzungsbedarf handelt es sich nicht um eine differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und detaillierte Kostenschätzung. Der bauliche Zustand wird pauschal aufgenommen und dargestellt. Es wurden keine Detailuntersuchungen durchgeführt, da dies nicht Auftragsgegenstand war. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Die zur Herstellung eines baulich ordentlichen und mangelfreien Zustands erforderlichen Aufwendungen wurden nur überschlägig und pauschal berücksichtigt. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde bei der Einsichtnahme der vorgelegten Unterlagen und im Zuge des durchgeführten Ortstermins auf mögliche Indikatoren für vorhandene Besonderheiten geachtet - soweit diese bekannt, oder aus der Datenlage ersichtlich waren. Dies wurde in ausreichendem Maße, wie es für die Verkehrswertermittlung erforderlich ist, durchgeführt.

Ein vorhandener Reparaturstau oder Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren. Dies schließt das Vorhandensein von, durch den Eigentümer verschwiegenen oder nicht einsehbarer und unzugänglicher, Mängel bzw. Bauschäden nicht aus. Es wird vom Sachverständigen daher empfohlen, ggf. vor einer Vermögensdisposition diesbezüglich eigene vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen. Die hier angegebenen Kosten sind nur als pauschale Kostenansätze im Rahmen der Wertermittlung anzusehen. Tatsächlich anfallende Instandsetzungs- oder Freilegungskosten können je nach Ausführung höher oder niedriger ausfallen. Für eine exakte Ermittlung der Instandsetzungskosten oder anfallender Freilegungskosten sind vor einer Vermögensdisposition ggf. entsprechende Angebote von Fachfirmen einzuholen.

- Rissanzeichen im Wandbereich im Dachgeschoss
- Gartenflächen und Außenanlagen mit Pflege- und Instandsetzungsbedarf
- Hohe Bauflächen im Grundstücksgrenzbereich im Rückschnitt-/Fällungsbedarf
- Gasleitung am Gasaußentank mit beschädigter Kunststoffummantelung
- Kellerfenster mit defekter Scheibe
- etc.

Die aufzuwendenden Instandsetzungs- und Sanierungskosten für die Bereiche des Gemeinschaftseigentums werden untenstehend in den Abschnitten der einzelnen Wohnungseinheiten jeweils anteilig mitberücksichtigt.

- Objektbeurteilung:
- Wohnhaus in Massiv- bzw. Fachwerkbauweise, aufgeteilt in drei Wohnungseigentumseinheiten nach WEG
 - Überwiegend ältere Gebäudegrundsubstanz mit geringen Modernisierungen
 - Instandsetzungs- und Renovierungsbedarf im Bereich des Gemeinschaftseigentums
 - Nutzung des Wohnhauses als Dreifamilienhaus möglich
 - Keine Barrierefreiheit im Wohnhaus gegeben
 - Wohnungen verfügen über keine Balkonflächen
 - Raumhöhen in den Wohnräumen überwiegend ausreichend bemessen
 - Insgesamt mittlere Wohnqualitäten möglich (nach Renovierung)

a) Ausstattung Wohnung Nr. 1

- Wohn-/Nutzfläche: ca. 47 m² (Wohnfläche Erdgeschoss)
ca. 21 m² (Nutzfläche Garage)
ca. 13 m² (Nutzfläche Kellergeschoss)
- Böden: Teppichböden, Estrichboden mit Anstrich, PVC-Boden, Badezimmer mit Mosaikfliesen.
- Decken: Trockenbauplatten, gespachtelt und gestrichen, Raufasertapeten mit Anstrich, Teilbereich verputzt.
- Wände: Raufasertapeten mit Anstrich, teils Putz, Badezimmer raumhoch gefliest.
- Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung, vermtl. aus den 1990er Jahren, Innenfensterbänke aus Holzwerkstoff mit Kunststoffurnier.
- Wohnungstüren: Wohnungseingangstüre als Holzrahmentüre mit Glasausschnitten und Sprossenteilung, Innentüren als Holzrahmen/-Kassettentüren mit Lackierung, Blendzargen aus Holz, Drückergrünituren aus Metall und Holz, Kunststoffurniertüre.
- Heizung/Warmwasser: Anschluss an die Zentralheizung, Wärmeverteilung über Flachheizkörper mit Thermostatventilen. Warmwassergewinnung vermtl. über zwei Elektro-Boiler.
- Sanitär: Badezimmer im Erdgeschoss, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, weiße Sanitärgegenstände, bestehend aus Stand-WC mit Außenspülkasten, Badewanne und Handwaschbecken. Waschküche im Kellergeschoss, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, weiße Sanitärgegenstände, bestehend aus einer Badewanne, Waschmaschinenanschluss vorhanden. Insgesamt einfache bis mittlere Sanitärausstattung vermtl. aus den 1960er/1970er Jahren.
- Terrasse/Balkon: Kein Balkon vorhanden. Der Wohnung Nr. 1 ist ein Teilbereich des Gartens (ca. 75 m²) als Sondernutzungsfläche zugeordnet.
- Kfz-Stellplatz: Die Wohnungseigentumseinheit Nr. 1 verfügt über einen Garagenstellplatz im Erdgeschoss.

Beurteilung Wohnung Nr. 1:

Haustechnik: Energetische Betrachtung	<ul style="list-style-type: none"> - Beheizung über die Zentralheizung - Wärmeverteilung über Flachheizkörper - Warmwassergewinnung vermtl. über Elektro-Boiler - Fensterflächen mit Wärmedämmverglasungen vermtl. aus den 1990er Jahren - Keine Außenwärmedämmung vorhanden - Außenwandstärken 15 cm - 24 cm (lt. Planunterlagen) - Kellergeschossdecke unter der Wohnung nicht wärmegeklämt - Kein Energieausweis vorhanden bzw. einsehbar - Energetische Ertüchtigungen sind im kurzfristigen Zeitraum zu empfehlen
Ausstattungsstandard:	Insgesamt besteht ein einfacher bis mittlerer Ausbaustandard, mit älteren Ausstattungsmerkmalen und nur wenigen Teilmodernisierungen.
Besonnung, Belichtung:	<ul style="list-style-type: none"> - Besonnung und Belichtung in allen Räumen der Wohneinheit hinreichend gegeben - Keine Balkonflächen vorhanden - Kleine Gartenfläche als Sondernutzungsfläche zugeordnet
Zustandsmerkmale: Bauliche Schäden, Instandhaltungsmängel	<p>Das Wohnungseigentum Nr. 1 zeigt in vielen Bereichen eine ältere Gebäudeausstattung sowie einen Instandhaltungsrückstau und bauliche Schäden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren im Bereich des Wohnungseigentums Nr. 1 folgende Auffälligkeiten ersichtlich:¹</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kellerräume Nr. 1 mit Feuchtigkeits- und Putzschäden im Wand- und Deckenbereich - Kellerraum Waschküche Nr. 1 mit defektem Kellerfenster und beschädigte Revisionsöffnung an der Badewanne - Garage Nr. 1 mit Lackschäden am Garagentor, Putzschäden im Wandbereich, Rissanzeichen an der Bodenplatte, beschädigter Torantrieb, Stockflecken bzw. Schwarzschildmellanzeichen im Deckenbereich - Wohnungseingangstüre mit Anstrichbedarf - Innentüren mit Anstrich- und Instandsetzungsbedarf - Veraltete Sanitäranlagen - Heizleitungen und Wasserleitungen auf Putz verlegt - Feuchtigkeitssschaden im Eckbereich Außenwand/Decke Esszimmer - Fensterrahmen/-leibungsbereich mit Schwarzschildmelfall - Haushaltsrestgegenstände und Sperrmüll zur Räumung im Keller- und Wohnungsbereich - Veraltete, abgewohnte Bodenbeläge - Wandflächen mit Anstrich-/Instandsetzungsbedarf - etc.
Instandsetzungs-/ Sanierungskosten:	Die Wertminderung des vorläufigen, marktangepassten Verfahrenswerts durch vorhandene Bauschäden und Instandhaltungsmängel, wird in der nachfolgenden Wertermittlung im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ unter Abschnitt 8.4 gesondert berücksichtigt.
Objektbeurteilung:	<ul style="list-style-type: none"> - 2,5-Zimmer Wohnung, Erdgeschoss in einem Dreifamilienhaus, Wohnfläche 47 m² - Ergänzende Nutzflächen im Kellergeschoss mit 13 m² und in der Garage mit 21 m² - Gartenteilbereich als Sondernutzungsfläche zugeordnet - Keine Balkonfläche vorhanden - Keine Barrierefreiheit gegeben - Raumhöhen ausreichend, kleinere Raumgrößen, baujahrestypisch bemessen - Durchgangszimmer vorhanden - Objektnutzung für Single- oder Paarhaushalt geeignet - Insgesamt mittlere Wohnqualität möglich (nach Renovierung) - Im aktuellen Zustand unterdurchschnittliche Marktgängigkeit und Vermietungsmöglichkeit aufgrund älterer Wohnungsausstattung und Instandhaltungsmängel

b) Ausstattung Wohnung Nr. 2

Wohn-/Nutzfläche:	ca. 69 m ² (Wohnfläche Obergeschoss) ca. 8 m ² (Nutzfläche Kellergeschoss)
Böden:	Teppichböden, PVC-Boden, Laminatboden, Holzfaserplatten mit Anstrich, Laminatböden, Badezimmer gefliest.
Decken:	Trockenbauplatten gespachtelt, teils verputzt und gestrichen, teils Tapete mit Anstrich, teils Polystyrolplattenverkleidungen.
Wände:	Raufasertapeten, teils Putz mit Anstrich, Badezimmer türstückhoch gefliest.
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung, vermtl. aus den 1990er Jahren, Innenfensterbänke aus Holzwerkstoff mit Kunststoffurnier.
Wohnungstüren:	Wohnungseingangstüre als Holzrahmentüre, ehem. Glasausschnitte mit Dekorpanelen verkleidet, Innentüren als Holzrahmen/-Kassetentüren mit Lackierung, Blendzargen aus Holz, Drückergarnituren aus Metall, Holzfurniertüre.
Heizung/Warmwasser:	Anschluss an die Zentralheizung, Wärmeverteilung über Flachheizkörper mit Thermostatventilen. Warmwassergewinnung vermtl. über Elektro-Boiler.
Sanitär:	Badezimmer, Boden gefliest, Wände türstockhoch gefliest, weiße Sanitärgegenstände, bestehend aus Stand-WC mit Außenspülkasten, Badewanne, Handwaschbecken, kleiner Elektroboiler. Insgesamt einfache bis mittlere Sanitärausstattung vermtl. aus den 1970er Jahren.
Terrasse / Balkon:	Kein Balkon vorhanden. Der Wohnung Nr. 2 ist gemeinsam mit der Wohnung Nr. 3 ein Teilbereich des Gartens (ca. 85 m ²) als Sondernutzungsfläche zugeordnet.
Kfz-Stellplatz:	Kein Kfz-Stellplatz.

Beurteilung Wohnung Nr. 2:

Haustechnik: Energetische Betrachtung	<ul style="list-style-type: none"> - Beheizung über die Zentralheizung - Wärmeverteilung über Flachheizkörper - Warmwassergewinnung vermtl. über Elektro-Boiler - Fensterflächen mit Wärmedämmverglasungen vermtl. aus den 1990er Jahren - Keine Außenwärmedämmung vorhanden - Außenwandstärken 15 cm - 24 cm (lt. Planunterlagen) - Kein Energieausweis vorhanden bzw. einsehbar - Energetische Ertüchtigungen sind im kurzfristigen Zeitraum zu empfehlen
Ausstattungsstandard:	Insgesamt besteht ein einfacher bis mittlerer Ausbaustandard, mit älteren Ausstattungsmerkmalen und nur wenigen Teilmodernisierungen.
Besonnung, Belichtung:	<ul style="list-style-type: none"> - Besonnung und Belichtung in allen Räumen der Wohneinheit hinreichend gegeben - Keine Balkonflächen vorhanden - Kleine Gartenfläche als Sondernutzungsfläche zur Mitnutzung zugeordnet
Zustandsmerkmale: Bauliche Schäden, Instandhaltungsmängel	Das Wohnungseigentum Nr. 2 zeigt in vielen Bereichen eine ältere Gebäudeausstattung sowie einen Instandhaltungsrückstau und bauliche Schäden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren im Bereich des Wohnungseigentums Nr. 2 folgende Auffälligkeiten ersichtlich: ¹

- Kellerraum Nr. 2 mit Feuchtigkeitsanzeichen im Außenwandbereich
- Wohnungseingangstüre mit Instandsetzungsbedarf
- Innentüren mit Anstrich- und Instandsetzungsbedarf
- Veraltete Sanitäranlagen
- Heizleitungen und tlw. Wasserleitungen auf Putz verlegt
- Innenwandbereiche mit Rissanzeichen in Teilbereichen
- Fensterrahmen und Schalterelemente mit Reinigungsbedarf
- Haushaltsrestgegenstände und Sperrmüll zur Räumung im Keller- und Wohnungsbereich
- Veraltete, abgewohnte Bodenbeläge
- Wandflächen mit Anstrich-/Instandsetzungsbedarf
- etc.

Instandsetzungs-/ Sanierungskosten: Die Wertminderung des vorläufigen, marktangepassten Verfahrenswerts durch vorhandene Bauschäden und Instandhaltungsmängel, wird in der nachfolgenden Wertermittlung im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ unter Abschnitt 8.4 gesondert berücksichtigt.

Objektbeurteilung: - 3,5-Zimmer Wohnung, Obergeschoss in einem Dreifamilienhaus, Wohnfläche 69 m²
 - Ergänzende Nutzflächen im Kellergeschoss mit 8 m²
 - Gartenteilbereich als Sondernutzungsfläche zur Mitnutzung zugeordnet
 - Keine Balkonfläche vorhanden
 - Keine Barrierefreiheit gegeben
 - Raumhöhen ausreichend, baujahrestypisch bemessen
 - Kleinere Raumgrößen, baujahrestypisch bemessen
 - Durchgangszimmer vorhanden
 - Objektnutzung für kleine Familien, Wohngemeinschaft oder Paarhaushalt geeignet
 - Insgesamt mittlere Wohnqualität möglich (nach Renovierung)
 - Im aktuellen Zustand unterdurchschnittliche Marktgängigkeit und Vermietungsmöglichkeit aufgrund älterer Wohnungsausstattung und Instandhaltungsmängel

c) Beschreibung Wohnung Nr. 3

Wohn-/Nutzfläche: ca. 46 m² (Wohnfläche Dachgeschoss)
 ca. 10 m² (Nutzfläche Kellergeschoss und Spitzboden)
 ca. 11 m² (Nutzfläche Spitzboden)

Böden: PVC-Böden, Holzdielenboden, Duschbad gefliest, im Spitzboden PVC-Reste (baujahresbedingt ggf. mit Asbestfaseranteil).

Decken: Dekorpaneele in Holzoptik, Raufasertapete, Polystyrolplattenverkleidung.

Wände: Raufasertapeten, Putz mit Anstrich, Duschbad türstockhoch gefliest.

Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung, vermtl. aus den 1990er Jahren, Innenfensterbänke aus Holzwerkstoff mit Kunststofffurnier, einfaches Stahlblechrahmenfenster als Dachflächenfenster.

Wohnungstüren: Wohnungseingangstüre als Holzrahmentüre mit Glasausschnitt, Innentüren als Holzrahmen-/Kassettentüren mit Lackierung, Blendzargen aus Holz, Drückergarnituren aus Metall, Kunststofffurniertüre, zum Spitzboden verschließbare Decken-Klapptüre aus Holz.

Heizung/Warmwasser: Anschluss an die Zentralheizung, Wärmeverteilung über Flachheizkörper mit Thermostatventilen. Warmwasser vermtl. über die Zentralheizung.

Sanitär:	WC, Boden mit PVC, Wände Tapeziert, weiße Sanitärgegenstände, bestehend aus Stand-WC mit Außenspülkasten. Insgesamt einfache Sanitärausstattung vermtl. der 1990er Jahre. Nachträglich eingebautes Duschbad, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, weiße Sanitärgegenstände, bestehend aus Handwaschbecken und Duschbereich. Insgesamt mittlere Sanitärausstattungen vermtl. von 2015.
Terrasse / Balkon:	Kein Balkon vorhanden. Der Wohnung Nr. 3 ist gemeinsam mit der Wohnung Nr. 2 ein Teilbereich des Gartens (ca. 85 m ²) als Sondernutzungsfläche zugeordnet.
Kfz-Stellplatz:	Kein Kfz-Stellplatz.

Beurteilung Wohnung Nr. 3:

Haustechnik: Energetische Betrachtung	<ul style="list-style-type: none"> - Beheizung über die Zentralheizung - Wärmeverteilung über Flachheizkörper - Warmwassergewinnung vermtl. über Zentralheizung - Fensterflächen mit Wärmedämmverglasungen vermtl. aus den 1990er Jahren, Dachflächenfenster mit Einfachverglasung - Keine Außenwärmedämmung vorhanden - Außenwandstärken 15 cm - 24 cm (lt. Planunterlagen) - Oberste Geschossdecke nicht zusätzlich wärmegeklämt - Kein Energieausweis vorhanden bzw. einsehbar - Energetische Ertüchtigungen sind im kurzfristigen Zeitraum zu empfehlen
Ausstattungsstandard:	Insgesamt besteht ein einfacher bis mittlerer Ausbaustandard, mit älteren Ausstattungsmerkmalen und nur wenigen Teilmodernisierungen.
Besonnung, Belichtung:	<ul style="list-style-type: none"> - Besonnung und Belichtung in allen Räumen der Wohneinheit hinreichend gegeben - Keine Balkonflächen vorhanden - Kleine Gartenfläche als Sondernutzungsfläche zur Mitnutzung zugeordnet
Zustandsmerkmale: Bauliche Schäden, Instandhaltungsmängel	<p>Das Wohnungseigentum Nr. 3 zeigt in vielen Bereichen eine ältere Gebäudeausstattung sowie einen Instandhaltungsrückstau und bauliche Schäden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren im Bereich des Wohnungseigentums Nr. 3 folgende Auffälligkeiten ersichtlich:¹</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kellerraum Nr. 3 mit Feuchtigkeitsanzeichen im Außenwandbereich - Innentüren mit Anstrich- und Instandsetzungsbedarf - Feuchteschaden im Bereich des Dachflächenfensters - Innenwandbereiche mit Rissanzeichen in mehreren Teilbereichen - Haushaltsrestgegenstände und Sperrmüll zur Räumung im Keller- und Wohnungsbereich - Veraltete, abgewohnte Bodenbeläge - Wandflächen mit Anstrich- und Instandsetzungsbedarf - Feuchtigkeitsanzeichen im Eckwandbereich Übergang zur Dachfläche - Bodenbeläge im Spitzboden ggf. baujahresbedingt mit Asbestfaseranteil - etc.
Instandsetzungs-/ Sanierungskosten:	Die Wertminderung des vorläufigen, marktangepassten Verfahrenswerts durch vorhandene Bauschäden und Instandhaltungsmängel, wird in der nachfolgenden Wertermittlung im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ unter Abschnitt 8.4 gesondert berücksichtigt.
Objektbeurteilung:	<ul style="list-style-type: none"> - 3-Zimmer Wohnung, Dachgeschoss in einem Dreifamilienhaus, Wohnfläche 46 m² - Ergänzende Nutzflächen im Kellergeschoss mit 10 m², im Spitzboden mit 11 m² - Gartenteilbereich als Sondernutzungsfläche zur Mitnutzung zugeordnet

- Keine Balkonfläche vorhanden
- Keine Barrierefreiheit gegeben
- Raumhöhen ausreichend, baujahrestypisch bemessen
- Kleinere Raumgrößen, baujahrestypisch bemessen
- Durchgangszimmer vorhanden
- Objektnutzung für Single- oder Paarhaushalt geeignet
- Insgesamt mittlere Wohnqualität möglich (nach Renovierung)
- Im aktuellen Zustand unterdurchschnittliche Marktgängigkeit und Vermietungsmöglichkeit aufgrund älterer Wohnausstattung und Instandhaltungsmängel

4 Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten

4.1 Aktuelle Nutzung und Mieterträge

Die Wohnungseigentumseinheiten waren zum Bewertungsstichtag ungenutzt. Die Garagenfläche, als Bestandteil des Wohnungseigentums Nr. 1, war zum Bewertungsstichtag als Pkw-Stellplatz vermietet. Nähere Angaben zum Mieter gehen der Auftraggeberin in gesondertem Schreiben zu. Soweit bekannt und ersichtlich, bestanden sonst keine Miet- oder Pachtverträge und kein Gewerbebetrieb. Die Wohnungen sind mit insgesamt rd. 162 m² Gesamtwohnfläche zur eigenen Wohnnutzung oder zur Vermietung an Kleinfamilien oder Wohngemeinschaften geeignet, sofern notwendige Renovierungsarbeiten durchgeführt werden.

4.2 Hausverwaltung

Das Dreifamilienhaus wird, soweit bekannt und ersichtlich, selbstverwaltet und unterliegt zum Bewertungsstichtag keiner WEG-Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEiG). Soweit bekannt und ersichtlich, wurde bisher keine Instandhaltungsrücklage gebildet und es wird aktuell kein monatliches Hausgeld erhoben.

Nachrichtlich Werteübersicht:

Grundbuch Band / Blatt	.. / 641	.. / 642	.. / 643	Zwischen- summe	Gesamt- summe
Bestands- verzeichnis	lfd. Nr. 1	lfd. Nr. 1	lfd. Nr. 1		
Sondereigentum	WE Nr. 1	WE Nr. 2	WE Nr. 3		
Miteigentumsanteile	382,65/1000	368,28/1000	249,07/1000		
Flurstück	30	30	30		
Verkehrswert unbelastet, i.S.d. § 74a ZVG	29.000 €	42.000 €	26.000 €		97.000 €
Werteinfluss aus					
- Grundbuch Abt. II/1	-75 €	-72 €	-49 €	-196 €	(Geh-/Fahrtrecht)
- Sonstiges	-755 €	-726 €	-491 €	-1.972 €	(kommunale Abgaben)
Zwischensumme	-830 €	-798 €	-540 €	-2.168 €	
- Rundung	-170 €	-202 €	-460 €	-832 €	
Gesamtsumme	-1.000 €	-1.000 €	-1.000 €	rd. -3.000 €	
Verkehrswert belastet, gem. § 194 BauGB	28.000 €	41.000 €	25.000 €		94.000 €

5 Anlagen

Fotodokumentation:



Blick von Norden auf die Bewertungsobjekte:
Wohnhaus mit WE Nr. 1 (EG), WE Nr. 2 (OG) und WE Nr. 3 (DG)



Blick von Nordwesten auf die Bewertungsobjekte:
Wohnhaus mit WE Nr. 1 (EG), WE Nr. 2 (OG) und WE Nr. 3 (DG)



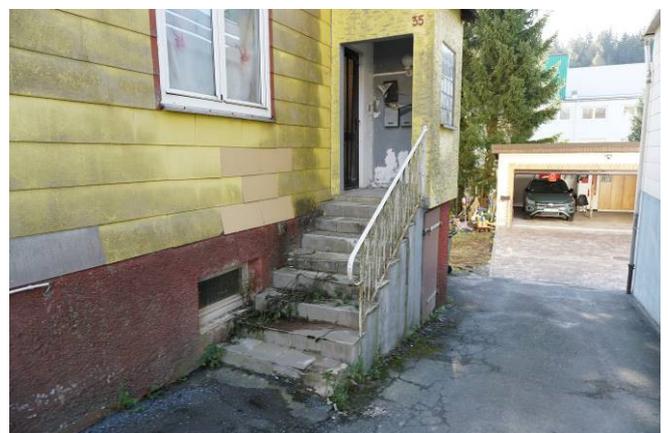
Blick von Süden auf die Bewertungsobjekte:
Wohnhaus mit WE Nr. 1 (EG), WE Nr. 2 (OG) und WE Nr. 3 (DG)



Blick von Südosten auf die Bewertungsobjekte:
Wohnhaus mit WE Nr. 1 (EG), WE Nr. 2 (OG) und WE Nr. 3 (DG)



Garage an der Nordwestfassade (WE Nr. 1)

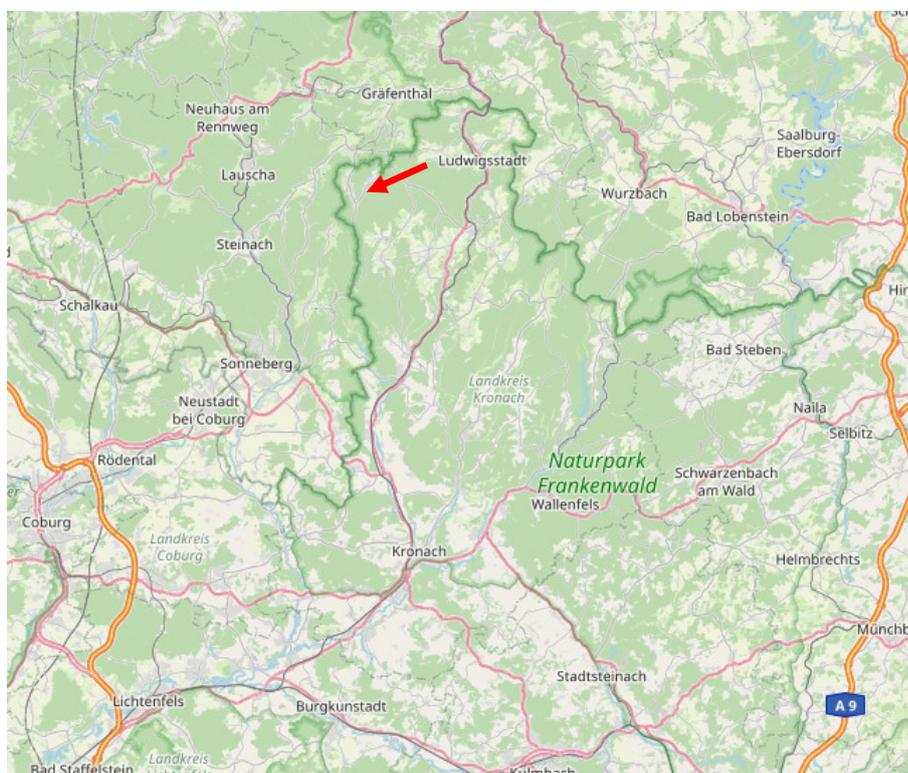


Hauseingang an der Südwestfassade

Makrolage: Tettau

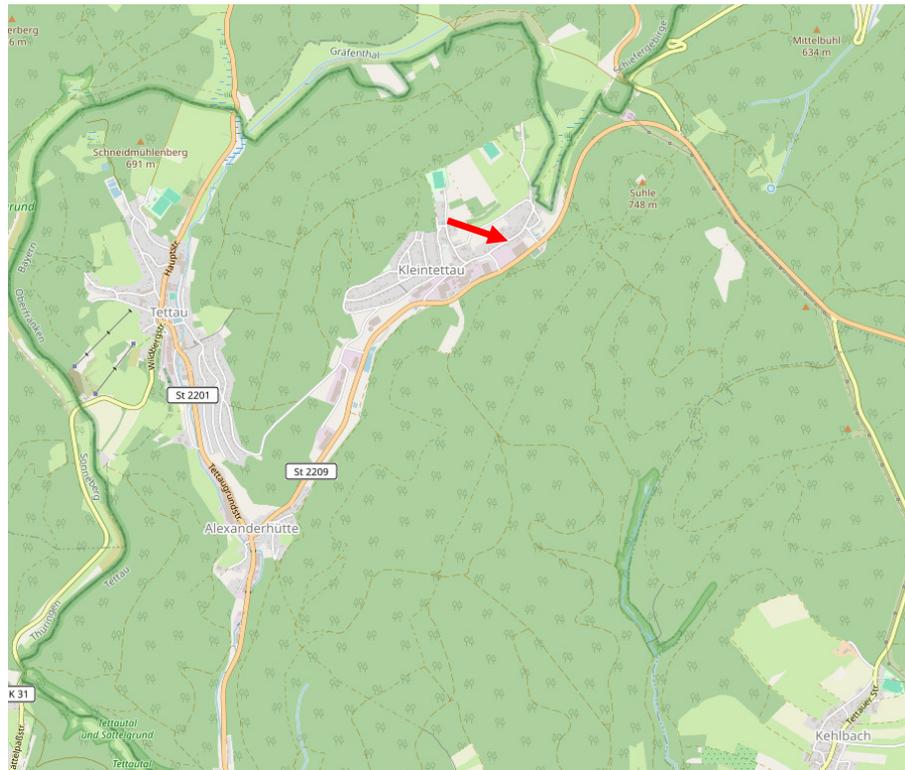


Quelle: Deutschlandkarte Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
Copyright: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt am Main (2008)
Aktualität: 2008, Datenbezug über www.bkg.bund.de

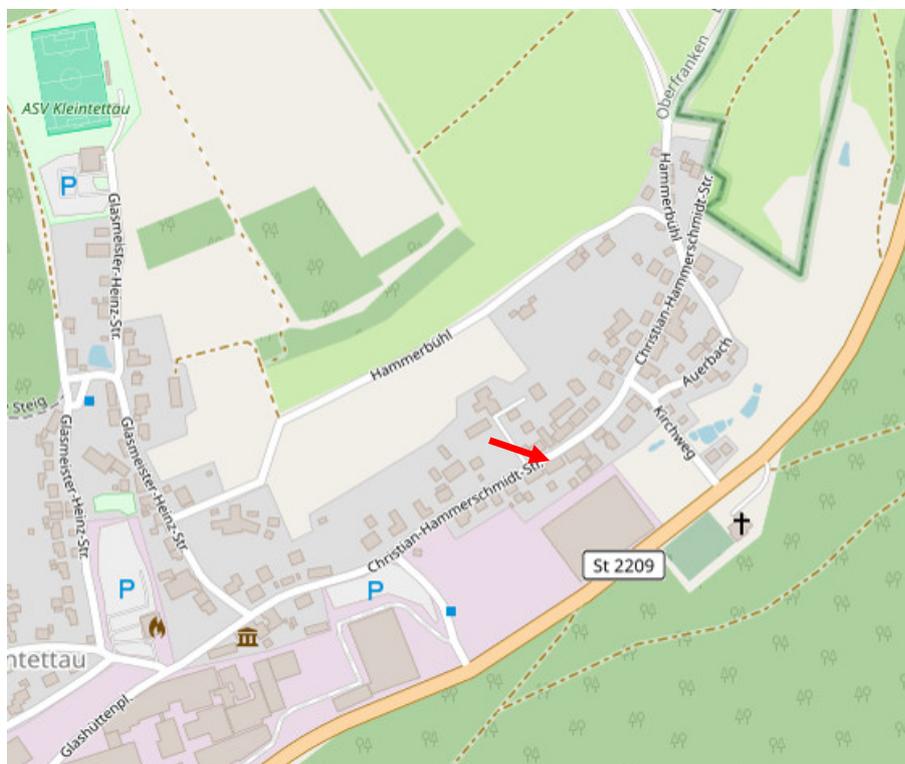


Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>
Aktualität: Datenabruf Online 10/2024

Mikrolage: Tettau / Kleintettau



Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>
Aktualität: Datenabruf Online 10/2024



Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>
Aktualität: Datenabruf Online 10/2024

Lageplan: Kartengrundlage / Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)



5593663

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter