

**Bewertungsobjekt:** Grundstück Flurstück Nr. 348/1 bebaut mit einem

**Einfamilienwohnhaus und Garage**

Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus wurde im Jahr 2003 als Einfamilienwohnhaus mit einer integrierten Büroeinheit nebst Garage in massiver Bauweise baurechtlich genehmigt. Es umfasst – soweit anhand der vorliegenden Genehmigungsunterlagen ersichtlich – ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss.

Soweit anhand des Erdgeschoss-Grundrisses aus der Baugenehmigung ersichtlich, befindet sich im nördlichen Grundrissbereich, nahe des Hauseingangs, eine Büroeinheit, die vom gemeinsamen Windfang des Wohngebäudes aus zugänglich ist.

Soweit von der Straße aus erkennbar und anhand der Genehmigungspläne ersichtlich, gliedert sich das Wohnhaus in zwei massive Gebäuderiegel (Nord und Süd) mit einem nahezu zentral angelegten Mittelbau zum Zweck der inneren Gebäudeerschließung. Die als Flachdach ausgebildete Dachform des Zwischenbaus bildet gestalterisch eine Zäsur zwischen den beiden zueinander leicht höhenversetzten Pultdächern der beiden Gebäudeteile Nord und Süd.

Die auf dem Bewertungsgrundstück vorhandene Garage ist gemäß den Genehmigungsplanunterlagen als Grenzbaukörper auf der Grundstücksgrenze West errichtet, zur straßenseitigen Nordgrenze positioniert sie sich im Abstand von etwa 0,5 Metern.

Der Übergang zwischen Garage und Wohnhaus ist überdacht und lt. den Genehmigungsunterlagen als Mülltonnenabstellplatz konzipiert. Das Garagengebäude verfügt über einen zusätzlichen Abstellraum am westlichen Gebäudeende.

Der Vorplatz vor dem Wohnhaus ist, soweit ersichtlich, befestigt hergestellt und kann als mögliche Pkw-Stellfläche genutzt werden.

**Lage:** Pechweg 15 | 91056 Erlangen-Hüttendorf

**Grundstücksgröße:** Flurstück 348/1 zu 883 m<sup>2</sup>

**Detailangaben:**

**Baujahr:** Ca. 2004

**Bruttogrundfläche/  
Wohnfläche/  
Nutzfläche:**

<b>Wohnhaus</b>	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Wohnfläche (Wfl.)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>
Erdgeschoss	ca. 177 m <sup>2</sup>	ca. 125 m <sup>2</sup>	*
Dachgeschoss	ca. 185 m <sup>2</sup>	ca. 120 m <sup>2</sup>	-
<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 362 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 245 m<sup>2</sup></b>	*

<b>Garage</b>	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>
Erdgeschoss	ca. 41 m <sup>2</sup>	ca. 35 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 41 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 35 m<sup>2</sup></b>

**Derzeitige Nutzung /  
Besonderheiten:**

Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung soweit bekannt bewohnt. Mietverhältnisse sind dem SV nicht bekannt.

**Fehlende Innenbesichtigung**

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

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

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

**Baubeschreibung:**

**Wohnhaus**

Gebäudetyp: Soweit anhand der Baugenehmigungsunterlagen erkennbar, EFH mit integrierter Büroeinheit in massiver Bauweise. Das Gebäude besteht aus Erdgeschoss und Dachgeschoss. Eine Unterkellerung ist nicht vorhanden.

**Konstruktion**

Fundament:	Lt. Baubeschreibung (BB), Bodenplatte, Streifenfundamente
Außenwände:	Lt. BB, KS-Mauerwerk und Wärmedämm-Verbundsystem nach EnEV, verputzt
Innenwände:	Lt. BB, tragende Wände KS-Mauerwerk, Stützen in Stahlbeton
Böden/Decken:	Lt. BB, Fußbodenaufbau: schwimmender Zementestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung; Decke: StB-Filigranelemente mit Aufbeton
Dach:	Lt. BB, Pultdachstuhl und Flachdach aus Holz
Dachentwässerung:	Soweit bekannt u. ersichtlich vorhanden
Eingangsbereich EG an N-Fassade:	Einstufiges Eingangspodest; im Grundriss eingezogener Hauszugang, durch das Dachgeschoss überdeckt, Außenbeleuchtung, Briefkasten und Eingangsrost vorhanden; Haustüre mit feststehendem Seitenteil
Treppen/-haus:	Lt. BB, Stahlwagentreppe mit Alutrittsstufen
Heizung/WW:	Nicht bekannt.
Sonstiges:	-
Zustandsmerkmale:	Soweit von der Straße aus ersichtlich – vermutlich überwiegend dem Alter (Baujahr 2004) entsprechender, durchschnittlich gepflegter baulicher Grundzustand

**Ausstattung:**

	Dem Baujahr und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich; Abweichungen im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:
Böden:	Nicht bekannt
Decken:	Nicht bekannt
Wände:	Nicht bekannt
Fenster:	Lt. BB, isolierverglaste Holzfenster
Terrasse:	Nicht bekannt
Innentüren:	Nicht bekannt
Elektro:	Nicht bekannt
Sanitär:	Nicht bekannt
Sonstiges:	-
Ausstattungsstandard:	Nicht bekannt, Annahme eines insgesamt baujahresgemäßen mittleren Standards

Zustand: Nicht bekannt  
Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, schadensfreien Zustands

**Garagengebäude:**

Konstruktionsart: Soweit bekannt und ersichtlich massive Garage

Boden: Nicht bekannt

Dach: Flachdach

**Tor/Tür/Fenster:** Nicht genau bekannt, Garagentor und seitliche Türe vmtl. holzbeplankt

Ausstattung: Nicht bekannt  
Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, zweckmäßigen Standards

Zustandsmerkmale: Nicht genau bekannt  
Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, schadensfreien Zustands; Die Garage machte - soweit von außen ersichtlich - einen baujahresgemäßen und weitgehend gepflegten Eindruck

**Auffälligkeiten, Bauschäden und Mängel:**

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

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

Die **fehlende umfassende Besichtigung** - im vorliegenden Fall weitgehend auch die Außenbereiche betreffend - ist für einen potentiellen Erwerber mit einem nicht unerheblichen Risiko verbunden, da der Zustand und die Ausstattung der gegenständlichen Baulichkeiten dem Sachverständigen nicht bekannt sind. Für dieses Risiko hält der Sachverständige - gemessen an dem allgemeinen und soweit ersichtlich äußeren Erscheinungsbild einen **Abschlag von rund 6 %** für angemessen und gerechtfertigt. Die Wertminderung wird abschließend bei der Ableitung des Verkehrswertes aus den vorläufigen Verfahrensergebnissen im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ vorgenommen.

<b>Verkehrswert</b> für das unbelastete Grundstück Flst. 348/1 i. S. d. § 74a ZVG	<b>rd. 7 7 7 . 0 0 0 €</b> (i. W.: siebenhundertsiebenundsiebzigtausend Euro)
---	--

(Wertminderung aufgrund fehlender umfassender Besichtigung, Abschlag mit rd. 6 % des mvVW, ist im ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigt)

Objektfotos:



Blick von NO auf das Bewertungsobjekt  
Flst 348/1, Gemarkung Hüttendorf



Blick von NW auf das Bewertungsobjekt



Teilbereich der Westfassade

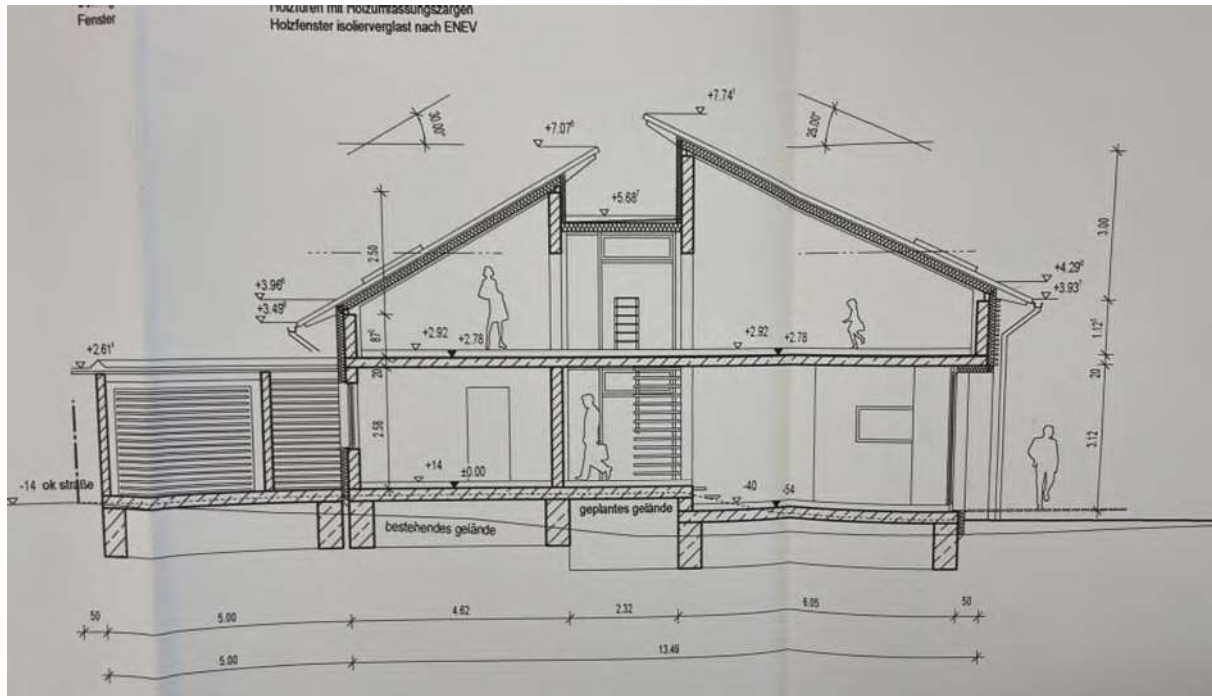


Blick in den Pechweg entlang der  
nördlichen Grundstücksgrenze

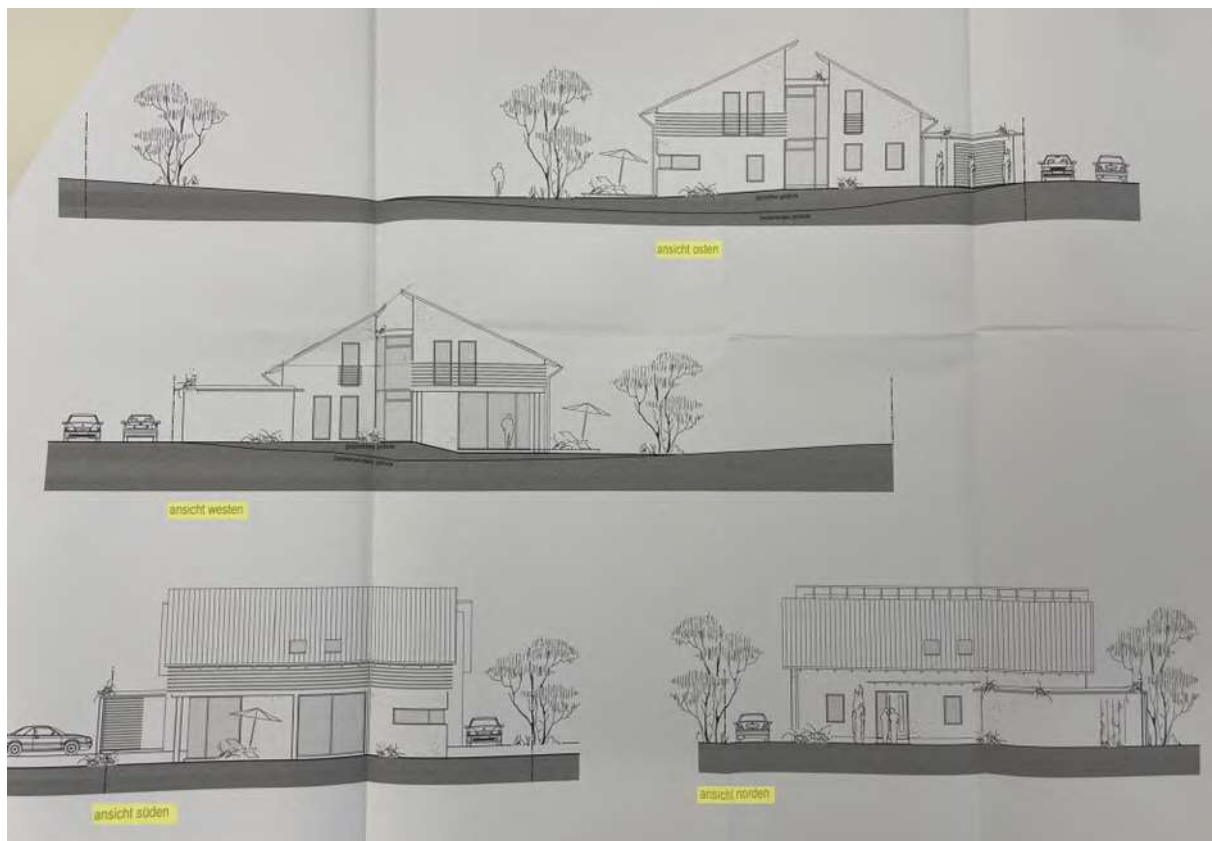




### Querschnitt



### Ansichten



# Prüfvermerk

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente am 02.02.2026, 13:23:12 hat folgendes Ergebnis erbracht:

## Angaben zur Nachricht:

### Sicherer Übermittlungsweg aus dem Postfach- und Versanddienst eines OZG-Nutzerkontos.

Eingangszeitpunkt: 02.02.2026, 13:22:57  
Absender: UWE KARSTEN STIELKE  
Nutzer-ID des Absenders: DE.Justiz.7d5f9f55-35d5-4965-a06d-04aab90e9f6a.a44a  
Aktenzeichen des Absenders:

Empfänger: Amtsgericht Fürth  
Aktenzeichen des Empfängers: 1 K 22/25

Nachrichtenkennzeichen: jus\_by\_17700349727151f58ab29-ffcb-4c9b-b123-8f90656ffab6

## Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
1K-22-25-Anlagenteil.pdf	pdf	nein				
1K-22-25-Anschreiben-Kostennote.pdf	pdf	nein				
1K-22-25-Belege-Auslagen.pdf	pdf	nein				
1K-22-25-GA.pdf	pdf	nein				
1K-22-25-KB.pdf	pdf	nein				
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				