

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in 91541 Rothenburg ob der Tauber, Lessingstraße 5

Objektart Wohngrundstück, Größe 888 m²

Bebauung Dreifamilienhaus mit integrierter Garage,
zwei Einzelgaragen

Verkehrswert 500.000 €

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 06.03.2025

Auftraggeber Amtsgericht Ansbach

Aktenzeichen 1 K 50/24

Gutachten vom 23.05.2025

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

SACHVERSTÄNDIGER

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

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



Grundstück

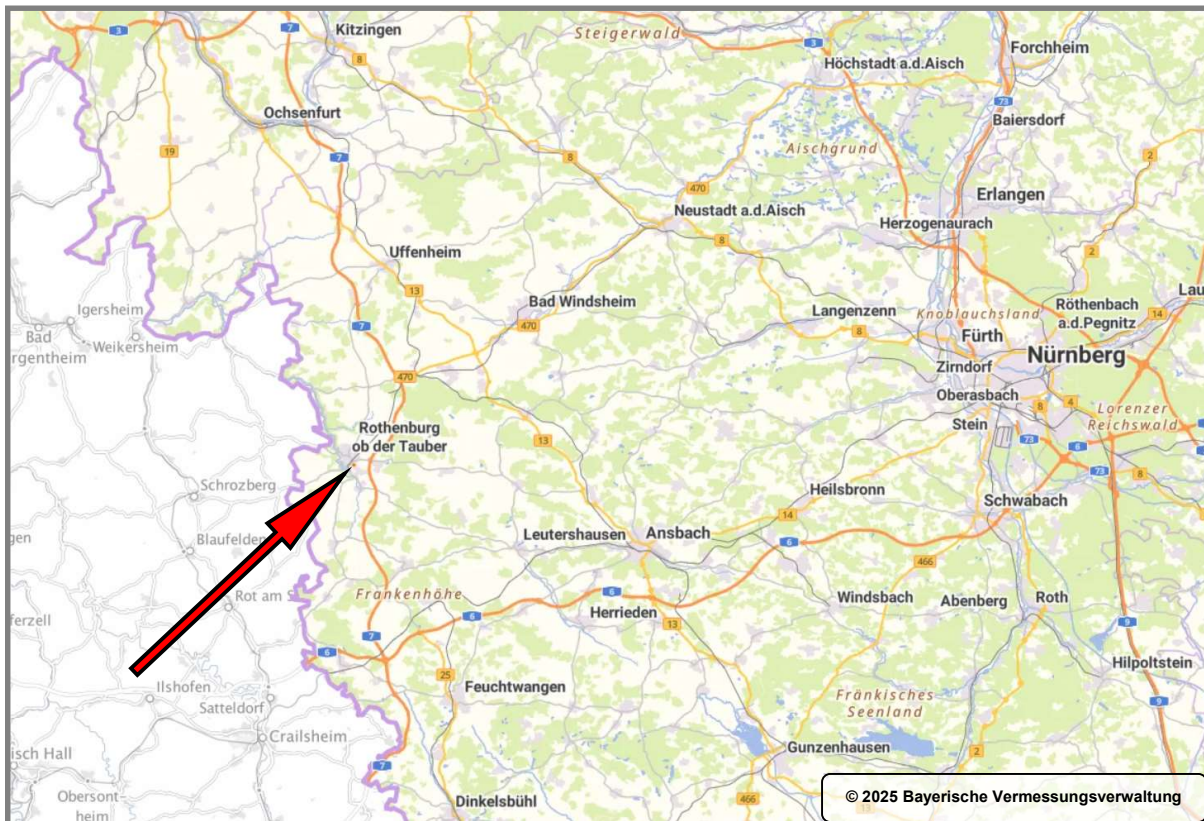
Makrolage

Die Stadt Rothenburg ob der Tauber ist eine mittelfränkische Kleinstadt im Landkreis Ansbach und liegt an der Grenze zu Baden-Württemberg. Sie hat 39 Ortsteile und ist mit aktuell ca. 11.400 Einwohnern die kleinste „Große Kreisstadt“ in Bayern.

Rothenburg ist stark touristisch geprägt. Die weitgehend erhaltene mittelalterliche Altstadt ist eine weltbekannte Sehenswürdigkeit mit vielen Baudenkmälern, Kulturgütern und einer begehren Stadtbefestigung.

In der Stadt befinden sich mehrere Allgemein- und Fachärzte, Zahnärzte, Tierärzte, Apotheken und ein Kreiskrankenhaus. Weiterhin sind mehrere Kindergärten, Grund- und Mittelschule sowie ein Gymnasium und verschiedene Sonderschulen bzw. weiterführende Fachschulen vorhanden.

Rothenburg ist über die BAB 7, Ulm – Kassel, die BAB 6, Amberg – Heilbronn, sowie über Staats- und Kreisstraßen überregional gut angebunden. Das Gemeindegebiet befindet sich im Verkehrsverbund des Nürnberger Großraumes, der Bahnhof Steinach bei Rothenburg liegt an der Bahnlinie Würzburg-München. Ein Verkehrslandeplatz befindet sich wenige hundert Meter neben dem Gewerbegebiet.



Mikrolage

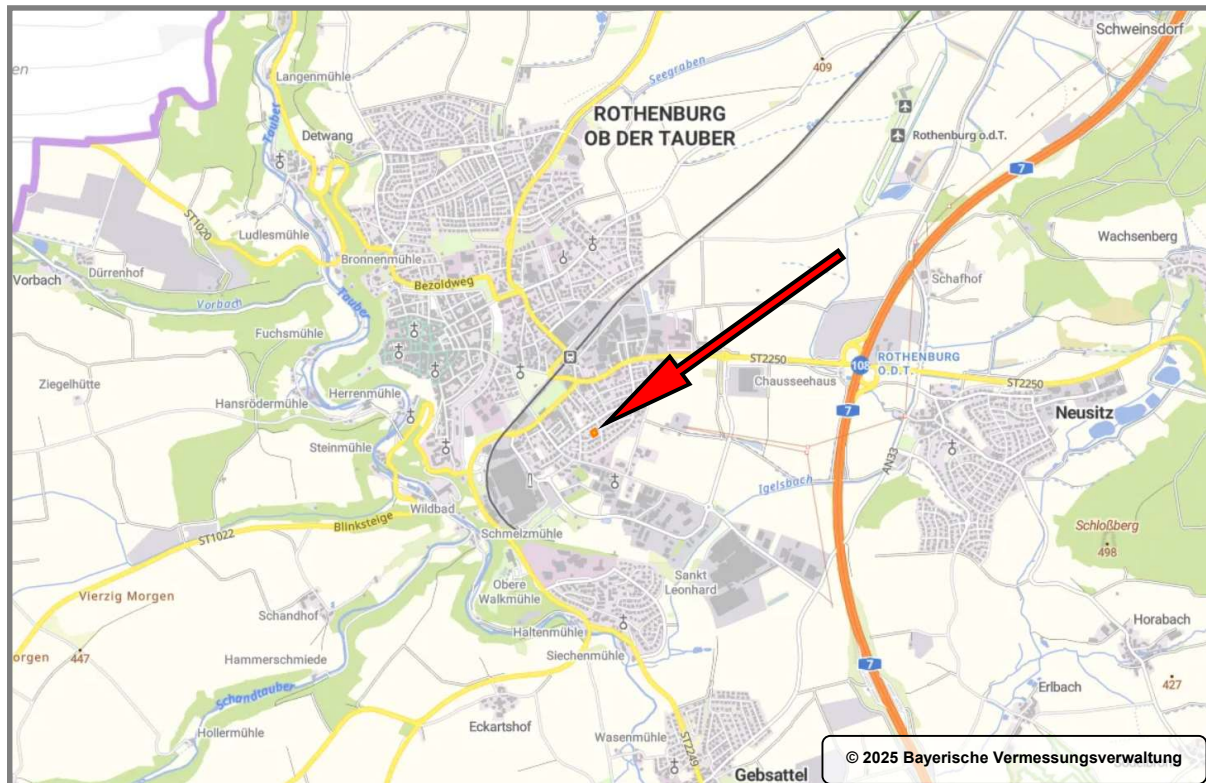
Das Grundstück liegt im Hauptort der Stadt Rothenburg ob der Tauber, ca. 1,4 km südöstlich der Innenstadt (Rathaus), in einem Wohngebiet.

Das Grundstück liegt an der Lessingstraße, einer Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

Das Areal präsentiert sich leicht hanglagig und fällt von Nordwesten nach Südosten hin ab. Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung mit freistehenden Ein-/Zwei-/Dreifamilienhäusern, teilweise als Doppelhäuser ausgeführt, dar.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Ärzte, Zahnärzte, Kindergärten und Schule befinden sich überwiegend in der nordwestlich gelegenen Altstadt.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Rothenburg ob der Tauber der Autobahn A 7 beträgt ca. 2 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über die Regionalbahn R82 sowie über Buslinien des Verkehrsverbunds Großraum Nürnberg (VGN) erreicht werden. Der Bahnhof Rothenburg ob der Tauber befindet sich ca. 800 m nordwestlich des Bewertungsgrundstücks. Die Bushaltestelle „Rothenburg ob der Tauber, Schlachthof“ ist ca. 450 m nordwestlich positioniert.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 2302/7**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **888 m²**.

Es hat in etwa die Form eines Rechtecks, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zur Lessingstraße (Nordost-/Südwestrichtung), beträgt ca. 26 m, die mittlere Tiefe in Nordwest-/Südostrichtung ca. 33 m.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Südseite an die Lessingstraße, über welche es auch erschlossen wird. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

Auf dem Grundstück sind ein freistehendes Dreifamilienhaus mit integrierter Garage sowie zwei Einzelgaragen errichtet.

Die Einfriedung erfolgt nach Norden, Westen und Osten überwiegend über einen Maschendrahtzaun zwischen Betonpfosten sowie über Gebäude in Grenzbebauung, nach Süden über einen Metallzaun auf einer Sockelmauer zwischen Steinpfosten.

Das Grundstück wird an seiner Südseite jeweils offen über eine Zufahrt zur südwestlichen Garage, mit Zementverbundsteinen gepflastert, und zur südöstlichen Garage, asphaltiert, befahren. Eine weitere Zufahrt erfolgt über ein zweiflügeliges Metallgartentor zwischen zwei Steinpfosten und eine nachfolgende Zufahrt, mit Zementverbundsteinen gepflastert, Stützmauern mit Betonplattenauflage, zur Garage im Kellergeschoss des Wohnhauses.

Der Zugang zum Grundstück erfolgt von der östlichen Zufahrt aus über eine Metallgartentür zwischen Steinpfosten und einen nachfolgenden Fußweg, mit Waschbetonplatten belegt.

Der Vorgarten im Süden ist überwiegend mit Rasen, teilweise vermoost, sowie mit Busch- und Pflanzwerk und zwei hohen Bäumen begrünt.

Die übrigen Freiflächen stellen sich überwiegend als Ziergarten dar und sind mit Rasen, Busch- und Pflanzwerk begrünt.

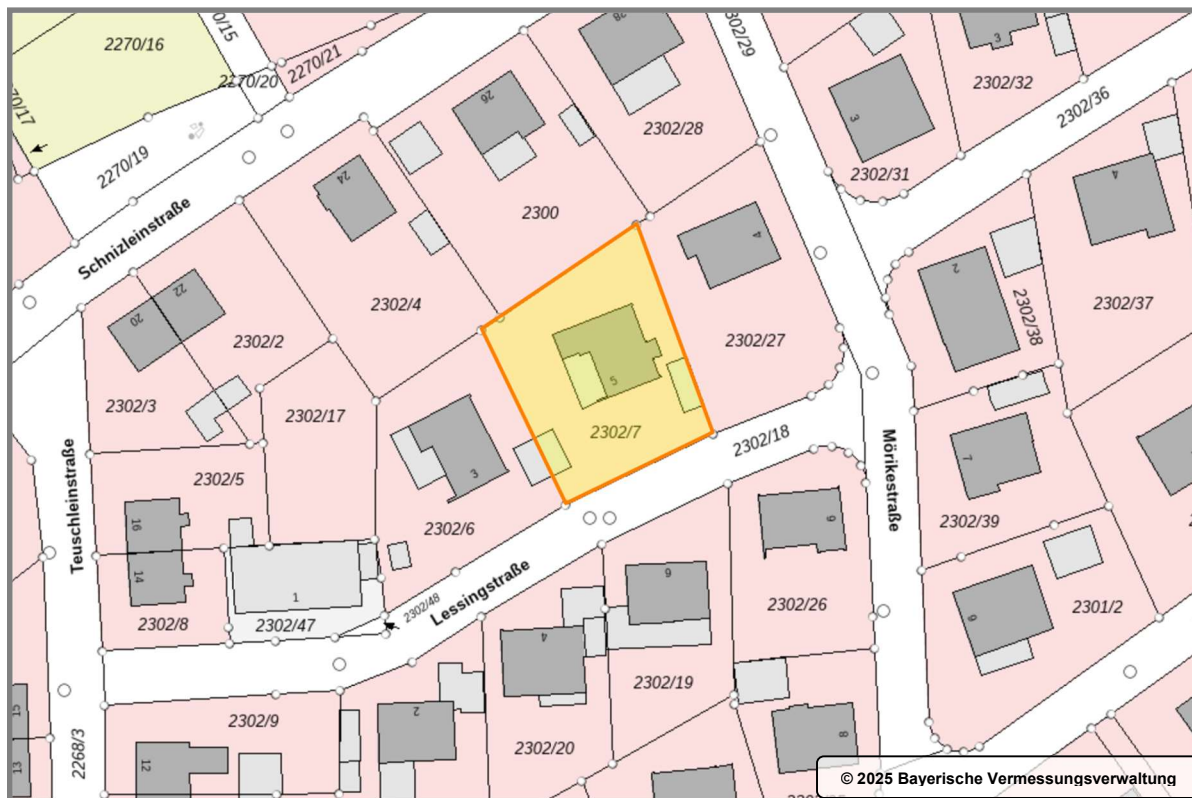
An der östlichen Traufseite des Wohnhauses ist eine Kelleraußentreppe vorhanden, Stützmauern verputzt, Geländer in Metall.

Beurteilung:

Das Grundstück liegt in der Stadt Rothenburg ob der Tauber, in einem Wohngebiet.

Die Freiflächen stellen sich in einem überwiegend ordentlichen Gesamtzustand dar.

Die Wohnlage ist mit überwiegend mittel bis gut einzustufen.





Gebäude

Wohnhaus

Das Gebäude wurde ursprünglich ca. im Jahre 1964 als Dreifamilienhaus errichtet und ca. im Jahre 1981 um einen Anbau nach Nordwesten, mit Zwerchgiebel, sowie einen Eingangsvorbau nach Osten erweitert. Am Wertermittlungsstichtag stellt sich das Gebäude mit Keller-, Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss dar.

Das Erdgeschoss des Gebäudes liegt oberhalb des Geländeniveaus und stellt sich als Hochparterre dar.

Das Gebäude wird an seiner Ostseite über eine Betontreppe, teilweise schadhaft, rechtsseitig Geländer in Metall, sowie über eine nachfolgende Haustür in Holz mit Sicherheitsglaseinlage zum Eingangsvorbau begangen. Linksseitig sind in der Laibung drei Klingeln eingebaut. An der Hauswand sind vier Briefkästen auf Putz montiert. Der Hauseingang ist mit einem kleinen Vordach in Metall, von unten mit Holz, Nut und Feder, verkleidet, überdeckt und rechtsseitig mit einer Metallkonstruktion mit Sicherheitsglaseinlage versehen.

Im nachfolgenden Treppenhausflur ist der Fußboden teilweise mit Naturstein und teilweise mit Kunststein belegt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt im Treppenhaus über ein Glasbausteinfeld.

Die vertikale Erschließung erfolgt zwischen Keller- und Erdgeschoss über eine Massivtreppe, Tritt- und Setzstufen gestrichen, Geländer in Metall, sowie vom Erd- bis zum Dachgeschoss über ein Podest, mit Naturstein belegt, und jeweils eine nachfolgende Treppe, Wand- und Lichtwange in Holz, Tritt- und Setzstufen in Holz, Geländer in Holz. Das Treppenhaus wurde laut Auskunft ca. im Jahr 1981 in den aktuellen Zustand versetzt. Am Treppenaufgang zum Dachgeschoss ist vertikale Rissbildung erkennbar.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Ohne Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen. Nach Westen ist am Obergeschoss eine Satellitenschüssel montiert.
Fenster:	Die Fenster stellen sich gemäß den vorliegenden Unterlagen als Kunststoffisoliertglasfenster mit Dreischeibenverglasung dar und wurden im Erdgeschoss ca. im Jahre 2020 sowie im Ober- und Dachgeschoss ca. im Jahre 2018 erneuert.
Dach:	<p>Satteldach, Haupt-Firstrichtung Nord/Süd, Eindeckung in Formziegeln. In der westlichen und in der östlichen Dachfläche sind Schleppgauben eingebaut, seitlich mit Holz verkleidet. Über Dach befinden sich zwei gemauerte Kaminköpfe. Am Dachgeschoss des Anbaus nach Nordwesten ist eine Satellitenschüssel montiert.</p> <p>Die Dachrinnen und Fallrohre sind in überwiegend in Stahlblech, teilweise verzinkt, teilweise gestrichen ausgeführt, am Anbau nach Nordwesten in Kupfer ausgeführt.</p>
Geschossdecken:	Stahlbetondecken über dem Keller-, Erd- und Obergeschoss, Holzbalkendecke im Dachgeschoss.

Kellergeschoss

Wird vom Treppenhausflur im Erdgeschoss aus über eine einfache Holztür und die nachfolgende Kellertreppe begangen und stellt sich mit Flur, Waschküche, Bad/WC, Heizungsraum, Pelletraum, Geräteraum, integrierter Garage und drei Kellerräumen dar. Die Raumhöhe beträgt, gemessen im Kellerflur ca. 2,13 m, gemessen in der Garage ca. 1,94 m.

Ausstattung

Fußböden:	Im Flur, in der Waschküche, im Bad/WC und im Keller-raum nach Süden mit Steinzeug belegt (im Bad/WC jüngeren Datums), ansonsten überwiegend in Zementestrich ausgeführt. In der Garage stellt sich der Boden in Beton, älteren Datums und schadhaft, dar.
Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen, älteren Datums, im Bad/WC teilweise bis auf eine Höhe von ca. 1,40 m mit Steinzeug belegt, jüngeren Datums.
Decken:	Überwiegend verputzt und gestrichen.

Türen:	<p>Stahltüren zum Heizungsraum, zum Pelletraum, zum Geräteraum und zur Garage; Holzbrettertür zum Kellerraum nach Nordwesten (lt. Plan Trockenraum) und zum Kellerraum nach Westen; Zarge in Holz, ohne Türblatt, zur Waschküche; Zarge und Blatt in Holz, älteren Datums, zum Kellerraum nach Südwesten; Zarge und Blatt in Holz, jüngeren Datums, zum Bad/WC. Der Kellerraum nach Südwesten kann von außen über eine Kunststofftür, jüngeren Datums und eine nachfolgende Holztür, älteren Datums, begangen werden. Zur Kelleraußentreppe nach Osten ist eine Kunststofftür, ca. im Jahre 2018 eingebaut, vorhanden. Die Garage wird über ein Metallschwingtor befahren.</p>
Fenster	<p>Überwiegend Kunststoffisoliertglaskellerfenster mit Dreifachverglasung, jüngeren Datums und teilweise von außen vergittert; teilweise einfach verglaste Kellerfenster, Metallrahmen, Mäusegitter, im Lichtschacht.</p>
Beheizung:	<p>Überwiegend ohne Beheizung; Flachheizkörper im Kellerraum nach Südwesten; Heizkörper in Form eines Handtuchwärmers im Bad/WC.</p>
Heizungsanlage:	<p>Pelletheizung, Fabrikat Hargassner, Typ Nano PK, Baujahr 2021, mit nebenstehendem Brauchwasserspeicher, Fassungsvermögen ca. 500 Liter. Im Pelletraum (Kellerraum nach Nordosten) ist mittels Grobspanplatten ein Pelletlager abgetrennt, welches über ein dreifach verglastes Kunststofffenster erreicht werden kann. Von hier aus wird über eine Förderanlage die Heizungsanlage versorgt.</p>
Sanitärgegenstände:	<p>Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie und Einbaudusche mit Glasabtrennung und flacher Duschtasse im Bad/WC. Der Raum wurde laut Auskunft ca. im Jahre 2021 in den aktuellen Zustand versetzt.</p>
Sonstiges:	<p>Das Bad/WC umfasst ca. die Hälfte des in den vorliegenden Planunterlagen mit Waschküche bezeichneten Raums.</p> <p>In der Waschküche sind der Wasserhauptanschluss mit Wasserenthärtungsanlage, Hebeanlage, Waschmaschinenanschlüsse, der Stromhauptanschluss und ein Glasfaseranschluss vorhanden.</p> <p>Im Kellerraum nach Südwesten ist teilweise eine Innendämmung angebracht. In diesem Raum ist aufgrund eines Wasserschadens der Fußboden und die Außenwand teilweise geöffnet und eine Hebeanlage aufgestellt. Laut Auskunft wurden ca. in den Jahren 2023/2024 durch eine Fachfirma Untersuchungen durchgeführt, jedoch konnte die Ursache der Wassereindringungen nicht ermittelt werden. Seitdem wurde keine erneute Wassereindringung festgestellt.</p>

Sonstiges (Fortsetzung):

Im Kellerraum nach Südwesten befindet sich eine Küchenzeile, welche laut Auskunft ca. im Jahre 2021 eingebaut wurde, Anschaffungskosten ca. 5.500 €. Zum Stichtag hat die Küche wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr. Im Trockenraum sind Kellerabteile mit Holz abgetrennt.
Im Bereich der Zufahrt zur Garage ist wandseitig Rissbildung vorhanden. Die Durchfahrtshöhe der Garage beträgt ca. 1,87 m.

Erdgeschosswohnung

Wird vom Treppenhausflur im Erdgeschoss aus über eine Wohnungstür, Zarge und Blatt in Holz, begangen und stellt sich mit Flur mit Zwischenflur, WC, Bad, Küche, Speis, Wohn-/Esszimmer, Terrasse, Kinderzimmer, Schlafzimmer und Zimmer nach Südosten dar.

Die tatsächliche Raumaufteilung weicht teilweise von den vorliegenden Planunterlagen ab.

Die Raumhöhe beträgt, gemessen im Flur ca. 2,41 m, gemessen im Elternschlafzimmer ca. 2,44 m.

Im Treppenhausflur ist wandseitig ein Zähler- und Sicherungskasten mit vier Stromzählern und einzelnen Kippsicherungen, jüngeren Datums, vorhanden.

Ausstattung

Fußböden:

Überwiegend mit Parkett, im Flur und in der Küche mit Laminat, im WC und im Bad mit Steinzeug belegt.

Wände:

Überwiegend verputzt und gestrichen, im WC bis auf eine Höhe von ca. 1,30 m mit Steinzeug belegt, im Bad teilweise raumhoch, teilweise bis auf eine Höhe von ca. 1,50 m mit Steinzeug belegt.

Decken:

Überwiegend verputzt und gestrichen.

Türen:

Zargen und Blätter in Holz, älteren Datums, Blätter teilweise mit Lichtausschnitt; offener Durchgang im Wohn-/Esszimmer zwischen Alt- und Anbau.

Fenster und Terrassentüren:

Kunststoffisolierglasfenster und -terrassentüren mit Dreischeibenverglasung und Kunststoffaußenrollos, im Wohn-/Esszimmer teilweise mit elektrischem Antrieb, laut Auskunft ca. im Jahre 2020 eingebaut.

Beheizung:

Überwiegend Flachheizkörper; Heizkörper in Form eines Handtuchwärmers im Bad.

Sanitärgegenstände:

Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten und kleines Waschbecken, nur Kaltwasser, im Raum WC; Waschbecken mit Einhebelmischbatterie und bodengleiche Dusche mit Duschvorhang im Bad.

Sonstiges:

Die Wohnung wurde ca. im Jahre 2020 renoviert (Wohnungstür erneuert, Laminatfußböden eingebaut, Wände und Decken gestrichen, Sicherungen und Stromleitungen erneuert, Flachheizkörper eingebaut, Sanitärräume erneuert) und in den aktuellen Zustand versetzt.

Die Wohnung wurde ca. im Jahre 2020 renoviert (Wohnungstür erneuert, Laminatfußböden eingebaut, Im Flur ist wandseitig ein Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter eingebaut, laut Auskunft ca. im Jahre 2020 erneuert.

Im Bad ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.

Die in der Küche vorhandenen Küchenmöbel wurden laut Aussage gebraucht gekauft und ca. im Jahre 2020 eingebaut. Sie haben wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr.

Die Speis ist in den vorliegenden Planunterlagen nicht dargestellt und wird von der Küche aus über eine Tür begangen.

Die Terrasse nach Südwesten stellt sich als Decke der darunterliegenden Garage dar. Der Fußboden ist mit WPC-Dielen belegt, laut Aussage ca. Jahre 2022 erneuert. Nach Süden ist ein Metallgeländer, älteren Datums, vorhanden. Die Terrasse wird teilweise durch den darüberliegenden Balkon überdeckt. Hier ist eine mechanische Markise montiert, laut Auskunft ca. im Jahre 2024 montiert. Im Wandbereich sind teilweise Putz- und Farbabplatzungen aufgrund von Feuchtigkeits-eindringungen erkennbar.

Das Zimmer nach Südosten (lt. Plan Büro) kann sowohl vom Treppenhaus als auch vom Flur der Erdgeschoss-wohnung aus begangen werden.

Obergeschosswohnung

Wird vom Treppenpodest im Obergeschoss aus über eine Wohnungstür, Zarge und Blatt in Holz, ca. im Jahre 2018 erneuert, begangen und stellt sich mit Flur mit Zwischenflur, WC, Bad, Küche, Speis, Wohn-/Esszimmer, Balkon, Kinderzimmer, Schlafzimmer und Zimmer nach Südosten dar.

Die tatsächliche Raumaufteilung weicht teilweise von den vorliegenden Planunterlagen ab.

Die Raumhöhe, gemessen im Flur, beträgt ca. 2,53 m.

Am Treppenpodest im Obergeschoss ist der Fußboden mit Holzdielen belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Glasbausteinfeld.

Ausstattung

Fußböden:

Überwiegend mit Parkett, im WC und im Bad mit Steinzeug, in der Küche mit Laminat belegt.

Wände:

Überwiegend verputzt und gestrichen, im WC überwiegend, im Bad teilweise bis auf eine Höhe von ca. 1,50 m mit Steinzeug belegt.

Decken:	Überwiegend verputzt und gestrichen bzw. mit Raufaser tapeziert und gestrichen; im Anbau des Wohn-/Esszimmers mit Holzpaneelen verkleidet.
Türen:	Zargen und Blätter in Holz, älteren Datums, Blätter teilweise mit Lichtausschnitt; offener Durchgang im Wohn-/Esszimmer zwischen Alt- und Anbau.
Fenster und Balkontüren:	Kunststoffisolierglasfenster und -balkontüren mit Dreischeibenverglasung und Kunststoffaußenrollos, laut Auskunft ca. im Jahre 2018 eingebaut.
Beheizung:	Überwiegend Rippenheizkörper; Flachheizkörper im Raum WC und im Wohn-/Esszimmer; Heizkörper in Form eines Handtuchwärmers im Bad.
Sanitärgegenstände:	Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten und kleines Waschbecken, nur Kaltwasser, im Raum WC; Waschbecken mit Einhebelmischbatterie und Einbaubadewanne mit Duschabtrennung im Bad.
Sonstiges:	<p>Die Wohnung wurde ca. im Jahre 2018 renoviert (Wohnungstür erneuert, Laminatfußboden eingebaut, Wände und Decken gestrichen, Sicherungen und Stromleitungen erneuert, Flachheizkörper eingebaut, Sanitärräume erneuert) und in den aktuellen Zustand versetzt. Die Decke zwischen Erd- und Obergeschoss ist laut Auskunft mit einer Dämmung versehen.</p> <p>Im Flur ist wandseitig ein Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter eingebaut, laut Auskunft ca. im Jahre 2018 erneuert. Die Wohnung ist mit einem Glasfaseranschluss ausgestattet.</p> <p>Die in der Küche vorhandenen Küchenmöbel wurden laut Aussage gebraucht gekauft und ca. im Jahre 2022 eingebaut. Sie haben wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr.</p> <p>Die Speis ist in den vorliegenden Planunterlagen nicht dargestellt und wird von der Küche aus über eine Tür begangen.</p> <p>Der Balkon ist als Holzkonstruktion ausgeführt. Der Fußboden ist mit Leimholzplatten belegt, ca. im Jahre 2019 erneuert. Das Geländer ist in Holz ausgeführt, ca. im Jahre 2019 mit einer Erhöhung versehen. Der Balkon wird durch die darüberliegende Dachtraufe vollständig überdeckt, die Decke ist mit Holz, Nut und Feder, verkleidet.</p> <p>Das Zimmer nach Südosten (lt. Plan Büro) kann sowohl vom Treppenhaus als auch vom Flur der Erdgeschosswohnung aus begangen. Hier sind wandseitig Anschlüsse eines ehemals hier vorhandenen Waschbeckens vorhanden.</p>

Dachgeschosswohnung

Die Wohnung konnte im Inneren nicht besichtigt werden!

Die Wohnung wird vom Treppenpodest im Dachgeschoss aus über eine Wohnungstür, Zarge und Blatt in Holz, ca. im Jahre 2018 erneuert, begangen und stellt sich gemäß den vorliegenden Planunterlagen mit Diele, Bad/WC, Küche, zwei Kinderzimmern, Loggia, Wohnzimmer und Schlafzimmer dar.

Am Treppenpodest im Dachgeschoss ist der Fußboden mit Holzdielen belegt. Die Wände, Schrägen und Decken sind mit Gipskarton o.ä. verkleidet. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Kunststoffisolierglasfenster, ohne Außenrollo, in der Dachgaube nach Osten.

Gemäß den übermittelten Unterlagen der Parteien wurden in der Wohnung ca. im Jahre 2017 die Fenster erneuert, ca. im Jahre 2018 die Duschkabine im Bad/WC ausgetauscht, die Elektroleitungen überprüft und mit neuen Sicherungsautomaten ausgeführt sowie ca. im Jahre 2021 eine Geländererhöhung an der Loggia angebracht. In der Küche ist eine Küchenzeile vorhanden, welche am Wertermittlungstichtag wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr hat.

Spitzboden

Der Spitzboden wird von der Dachgeschosswohnung aus erreicht und konnte beim Ortstermin nicht begangen werden!

Gemäß den vorliegenden Unterlagen stellt sich der Bereich als einfacher Dachbodenraum dar. Ca. im Jahre 2018 wurde das Dach in diesem Bereich gedämmt.

Garage nach Südosten

Das Gebäude wurde gemeinsam mit dem Wohnhaus ca. im Jahre 1964 als eingeschossige Einzelgarage in Massivbauweise, mit Satteldach, Eindeckung in Formziegeln, errichtet. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen, schadhaft. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Stahlblech, gestrichen, ausgeführt. Nördlich ist an der Garage ein Geräteraum vorhanden, welcher von außen über eine einfache Holztür begangen wird. Oberhalb der Garage ist ein Spitzboden vorhanden, welcher lediglich von außen über ein einfach verglastes Holzfenster erreicht werden kann.

Die Garage wird von Süden, von der Lessingstraße aus, über ein Metallschwingtor mit mechanischem Antrieb befahren. Im Inneren ist der Fußboden in Beton ausgeführt. Die Wände und die Decke sind verputzt und gestrichen, älteren Datums und schadhaft. Im unteren Wandbereich sind Farb- und Putzabplatzungen aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen vorhanden. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein einfach verglastes Holzfenster. Innenmaße: Breite ca. 2,77 m, Tiefe ca. 5,09 m, Durchfahrtshöhe ca. 2,03 m.

Garage nach Südwesten

Das Gebäude wurde gemäß den vorliegenden Planunterlagen ca. im Jahre 1974 als eingeschossige Einzelgarage in Massivbauweise, mit Satteldach, Eindeckung in Formziegeln, an die Garage auf dem westlichen Nachbargrundstück angebaut. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen, schadhaft. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Kupfer ausgeführt.

Die Garage wird von Süden, von der Lessingstraße aus, über ein Metallschwingtor befahren. Das Gebäude war beim Ortstermin versperrt und konnte vom Sachverständigen nicht begangen werden.

Beurteilung:

Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 1964 errichtet und ca. im Jahre 1981 um einen Anbau erweitert. Im Gebäude sind drei Wohnungen vorhanden.

Ca. in den Jahren 2017 bis 2021 wurden Renovierungen/Modernisierungen im Bereich der Wohnungen durchgeführt (Fenster, Fußböden, Elektrik, Sanitärräume etc.), ca. im Jahre 2021 wurde eine Pelletheizung eingebaut.

Der Wohnwert ist insgesamt mit überwiegend mittel bis gut einzustufen.

Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben. Der energetische Zustand des Gebäudes ist aufgrund der durchgeführten Modernisierungen mit überwiegend durchschnittlich einzustufen.

Die Garagen wurden ca. im Jahre 1964 und 1974 errichtet.

Im Keller, im Treppenhaus und im Außenbereich des Wohnhauses und der Garagen ist ein Instandhaltungs- und Reparaturrückstau gegeben.

Wie bereits beschrieben, konnte die Wohnung im Dachgeschoss nicht besichtigt werden, so dass weder der tatsächliche Zustand noch die Ausstattung am Wertermittlungstichtag bekannt sind.

Der Wasserschaden im Kellergeschoss wurde, gemäß den vorliegenden Unterlagen, von den Eigentümern an die Gebäudeversicherung gemeldet.

Flächenangaben

Wohnflächenberechnung		
Erdgeschosswohnung		
Wohnfläche Erdgeschosswohnung	103,49 m ²	103,00 m²
Obergeschosswohnung		
Wohnfläche Obergeschosswohnung	99,65 m ²	100,00 m²
Dachgeschosswohnung		
Wohnfläche Dachgeschosswohnung	85,00 m ²	85,00 m²
Wohnfläche gesamt		288,14 m ²
Wohnfläche gesamt, gerundet		288,00 m²

