

# Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



**Auftraggeber:**

Amtsgericht Fürth  
Abt. für Zwangsversteigerungssachen  
Bäumenstraße 28 ~ 90762 Fürth

**Aktenzeichen:**

1 K 54/21

**Bewertungsstichtag:  
/Qualitätsstichtag**

01.07.2022

---

**Grundbuchangaben:**

Grundbuch des Amtsgerichts Neustadt a.d.Aisch  
von Neustadt a.d.Aisch; Band -, Blatt 10212

Flst. 449/2     Ottostraße 1, Ottostraße 3  
Gebäude- und Freifläche

zu 1.725 m<sup>2</sup>

---

**Bewertungsobjekt:**

**Verkehrswert/Marktwert:**

Mehrfamilienwohnhaus/Miethaus  
mit 16 Wohnungen; Baujahr 1950  
Garagenhof mit 32 Fertigteilgaragen  
3 oberirdische Stellplätze  
Baujahr 1998/2002

**1.220.000 EUR**

Mehrfamilienhaus/Mietshaus  
Wohnfläche gesamt                      rund ca. 802 m<sup>2</sup>

Wohnungen, Garagen, Kfz.-Stellpl. sind vermietet  
Ottostraße 1 in 91413 Neustadt an der Aisch

---

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

**Bewertungsobjekt:** Mehrfamilienwohnhaus mit zwei Hauseingängen, 16 Wohnungen  
Keller-/Erd-/1./2. Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss,  
ursprüngliches Baujahr 1950, größere Instandsetzungen 1992-1996  
Wohnfläche gesamt rund zirka 802 m<sup>2</sup>, Vollvermietung

Garagenhof mit 32 Fertigteilvergaragen, 3 Kfz.-Stellplätzen  
25 Garagen Baujahr 1998 und 7 Garagen Baujahr 2002

**Festgestellter Verkehrswert**

**1.220.000 €**

## Grundstückslage

### Makro

Neustadt an der Aisch ist die Kreisstadt neben Bad Windsheim eines der beiden Zentren des mittelfränkischen Landkreises Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim.

Die Stadt Neustadt an der Aisch mit rund 13.500 Einwohnern, liegt zwischen Bad Windsheim (18 km südwestlich) und Höchstadt an der Aisch (22 km nordöstlich), sowie zwischen den Naturparks Steigerwald und Frankenhöhe im Aischtal. Die Stadt Fürth liegt ca. 40 km, die Frankenmetropole Nürnberg liegt hingegen ca. 48 km südöstlich von Neustadt an der Aisch entfernt.

Neustadt an der Aisch hat ein befriedigend ausgebautes Straßennetz, es liegt an der Kreuzung der beiden Bundesstraßen B 8 und B 470. Die nächsten Autobahnanschlussstellen Höchstadt Ost (BAB A 3) und Bad Windsheim (BAB A 7) sind 26 km beziehungsweise 33 km entfernt und können in ca. 20 - 30 Minuten angefahren werden.

Der ÖPNV ist in Neustadt a. d. Aisch ausreichend ausgebildet, es bestehen Buslinien in die benachbarten Städte Bad Windsheim, Erlangen, Forchheim etc. (VGN-Gebiet Nord). Der Anschluss an den VGN - Verkehrsverbund Großraum Nürnberg ist somit gegeben.

Am westlichen Ortsrand befindet sich der Bahnhof Neustadt (Aisch), südlich des Zentrums befindet sich der Haltepunkt Neustadt (Aisch)-Mitte. Neustadt a.d. Aisch liegt an der Bahnstrecke Nürnberg–Würzburg, der Anschluss an das Schienennetz ist somit gegeben. Die Anbindung an das Nürnberger S-Bahn-Netz ist mit der Linie S6 ebenfalls gegeben.

Neustadt an der Aisch verfügt über Kindergärten/-tagesstätten, zwei Grundschulen, eine Mittel- und eine Realschule und das Friedrich-Alexander-Gymnasium. Das BVS-Bildungszentrum der Bayerischen Verwaltungsschule ist in Neustadt a. d. Aisch angesiedelt.

Die Stadt Neustadt an der Aisch verfügt ebenfalls über eine modern ausgestattete Klinik der Grund- und Regelversorgung (Kliniken des Landkreises Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim, Kommunalunternehmen). Insgesamt kann die Infrastruktur von Neustadt a.d. Aisch als gut bis sehr gut angesehen werden.

Neustadt a. d. Aisch ist bekannt für die Teichwirtschaft und Karpfenzucht, die Wirtschaft ist durch kleine und mittelständische Unternehmen (z.B.: Franken Brunnen GmbH & Co) geprägt.

### Mikro

Das Bewertungsobjekt liegt im Zentrum von Neustadt a.d. Aisch, unmittelbar am südlichen Rand des Altstadtkerns. Der Marktplatz mit der Fußgängerzone liegt nur ca. 400-550 m nördlich vom Bewertungsobjekt entfernt.

Das Bewertungsobjekt liegt mit der westlichen Grenze an der Ottostraße, die verbleibenden Grundstücksgrenzen liegen an dicht bebaute innerstädtische Grundstücke an. Die unmittelbare Umgebung ist durch den benachbarten mehrgeschossigen Wohnungsbau, weitere Mehrfamilienhäuser, das Alten- und Pflegeheim in der Ottostraße und ein Wohn- und Geschäftshaus an der Grundstücksrückseite in der Bismarckstraße geprägt.

Die Ottostraße ist eine Nebenverkehrsstraße des Wohngebietes, sie ist eine Einbahnstraße, die in südöstlicher Richtung befahrbar ist. Die Ottostraße kann von der Ansbacher Straße aus befahren werden, in südlicher Richtung kreuzt sie die Franz-Schuber-Straße und im weiteren Verlauf wiederum die Ansbacher Straße. Über die Ansbacher Straße und deren Verlängerung die Alleestraße können die regionalen und überregionalen Straßenverbindungen (B 470; B 8) angefahren werden.

Die Ottostraße ist asphaltiert und mit beidseitigen Gehwegen ausgebaut. Die Ottostraße ist mit wenig Verkehr zumeist Anliegerverkehr beaufschlagt.

Das öffentliche Verkehrsnetz ist in der Umgebung des Bewertungsobjektes in Anbetracht der Lage gut bis befriedigend ausgebildet. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich in der Ansbacher Straße an der Berufsschule oder am Neustädter Plärrer in ca. 250-300 m Entfernung. Der Bahnhof/S-Bahnhaltepunkt Neustadt (Aisch) Mitte ist hingegen 400-500 m entfernt.

Die Infrastruktur in der Umgebung des Bewertungsobjektes kann als befriedigend bis gut eingestuft werden. Einkaufsmöglichkeiten sind am Marktplatz, in der Fußgängerzone, an der Alleestraße (Disco-unter Märkte) oder an der Nürnberger Straße (Edeka Center etc.) angesiedelt. Ärztehäuser, Apotheken sind fußläufig in wenigen Gehminuten erreichbar. Kindergärten, Grundschule sowie weiterführende Schule können ebenfalls fußläufig erreicht werden.

Die Parkplatzsituation in der Umgebung des Bewertungsobjektes ist aufgrund der verdichteten Wohnbebauung als angespannt zu bezeichnen.

### **Wohnlage**

Aufgrund der vorangestellten Beschreibungen kann die Wohnlage des Bewertungsobjektes innerhalb der Stadt Neustadt an der Aisch als gut bezeichnet werden. Innerhalb des Wohnquartiers südlich der Altstadt ist die Lage des Grundstücks als durchschnittlich einzustufen, dies gilt insbesondere aufgrund der verdichteten Umgebungsbebauung.

### **Immissionen, Emissionen**

Im Zuge der örtlichen Einsichtnahme konnten kaum Emissionen aus dem Straßenverkehr oder anderen Quellen wahrgenommen werden.

### **Beschaffenheitsmerkmale**

#### **Oberflächengestalt/Form**

Das Grundstück (Flst. ) ist nahezu eben, versteint und eingefriedet. Das Grundstück ist rechteckig zugeschnitten mit einem Einschnitt an der nordöstlichen Grundstücksecke. Die Grundstücksbreite zur Straße beträgt ca. 44 m und die Grundstückstiefe ca. 41 m.

#### **Baugrundverhältnisse**

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

#### **Bauleitplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a.d. Aisch weist das Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt liegt, als Mischgebiet (MI) aus.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung richten sich nach der bereits bestehenden Bebauung (unbeplanter Innenbereich, gem. § 34 BauGB).

#### **Denkmalschutz**

Das Gebäude ist nicht als Einzeldenkmal in die Denkmalschutzliste eingetragen. Das Gebäude liegt außerhalb des Ensembleschutzes Altstadt Neustadt a.d. Aisch (online Auskunft - Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege).

## Hochwasser

Das Grundstück liegt außerhalb der amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete und der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jährliches Hochwasser (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt; <https://www.lfu.bayern.de/gdi/wms/wasser/ueberschwemmungsgebiete>).

## Nutzung/Vermietung

Gemäß der übergebenen Mietaufstellung (Stand April/Mai 2022) und nach Rückfrage im Rahmen der örtlichen Einsichtnahme sind zum Bewertungsstichtag alle 16 Wohnungen und die vorhandenen 3 oberirdische Kfz.-Stellplätze vermietet. Von den 32 Fertigteilgaragen waren zum Bewertungsstichtag 31 Garage vermietet, eine Garage stand leer.

Nach Auskunft wurden übliche Wohnraum-Mietverträge mit gesetzlichen Kündigungsfristen vereinbart. Über die bestehenden Mietverträge/Nutzungsvereinbarung der Garagen und Kfz.-Stellplätze liegen keine Informationen vor (nach Aussage in der Regel 3 mon. Kündigungsfristen).

Aus datenschutzrechtlichen Gründen kann die Einzelaufstellung der Ist-Netto-Kalt-Mieten nicht wiedergegeben werden. Zum Bewertungsstichtag beträgt die Netto-Kalt-Miete für das Versteigerungsobjekt insgesamt 6.793,43 EUR/monatlich und 81.521,16 EUR/jährlich (Wohnhaus, Garagen, Kfz.-Stellplätze). Weitere Details können dem vollständige Gutachten kann beim Amtsgericht Fürth entnommen werden.

## Bauwerksbeschreibungen

### Allgemein

Das zu bewertende Grundstück im westlichen Bereich zur Ottostraße hin mit einem Mehrfamilienwohnhaus/Mietwohnhaus mit zwei Hauseingängen bebaut.

Gemäß Einblick in die Bauakte wurden die Baupläne und die Baugenehmigung im Jahr 1948 genehmigt, so dass als Baujahr und Fertigstellung/Bezugsfertigkeit des Gebäudes das Jahr 1950 unterstellt werden kann.

Das Gebäude – "Siedlungsreihenhaus" wurde von der Stadtgemeinde Neustadt/Aisch geplant und in deren Auftrag erstellt. Das Mehrfamilienwohnhaus ist unterkellert, es hat ein Erdgeschoss, ein 1.-2. Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Je Hauseingang befinden sich je acht Wohnungen mit jeweils zwei Wohnungen je Geschoss. Insgesamt befinden sich im Wohngebäude demnach 16 Wohnungen. Der Spitzboden ist über eine Einschubtreppe begehbar und nicht ausgebaut.

Im Jahr 1992 wurde das Grundstück vom jetzigen Eigentümer erworben. Im Anschluss wurde das Mehrfamilienwohnhaus zwischen 1992 bis 1996 instandgesetzt/modernisiert.

Im Jahr 1998 wurden im rückwärtigen Hofbereich an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze insgesamt 25 Fertigteilgaragen aufgestellt. Diese Garagen bilden einen Garagenhof entlang der südlichen Grundstücksgrenze und östlich des Wohngebäudes.

Im Jahr 2002 wurden weitere Fertigteilgaragen entlang der östlichen Grundstücksgrenze (6 Stck.) und an der nördlichen Grundstücksgrenze (1 Stck.) aufgestellt. Im Zuge der Erweiterung der Garagen, wurde zwischen dem Eigentümer und der Stadt Neustadt a.d.Aisch ein städtebaulicher Vertrag vom 15.10.2002 geschlossen. Darin verpflichtet sich der Eigentümer die sieben "neu" erstellten Garagen mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen, den Seitenstreifen im Zufahrtsbereich mit Rasengittersteinen (derzeitig 3 Kfz.-Stellplätze) auszuführen. Des Weiteren sollte an der östlichen Grundstücksgrenze eine Kinderspielplatzfläche mit Bepflanzung der Grünfläche, ein Laubbaum, einem Spielgerät für Kleinkinder mit zwei Sitzbänken entstehen.

Die als Kinderspielplatz vorgesehene Fläche ist zum Bewertungsstichtag mit Kieselsteinen belegt, die vorhandene Bepflanzung mit Sträuchern ist vernachlässigt, ein Laubbaum, ein Spielgerät und Sitzgelegenheiten sind nicht vorhanden. In der Mitte der Fläche ist eine Wäschespinne aufgestellt.

Das Mietsgebäude mit seinen zwei Hauseingängen wird an der Westseite über eine kleine Vorgartenfläche direkt von der Ottostraße aus begangen. Der Garagenhof wird über die Ein-/Ausfahrt an der nördlichen Grundstücksgrenze ebenfalls direkt von der Ottostraße aus befahren.

## Mehrfamilienwohnhaus

Beim zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein freistehendes Mehrfamilienwohnhaus/Miets-  
haus (Siedlungsreihenhaus) mit Vollkeller, Erdgeschoss, 1.-2. Obergeschoss und einem ausgebauten  
Dachgeschoss. Der Spitzboden ist über eine Einschubtreppe begehbar und nicht ausgebaut.

Das Gebäude ist in massiver konventioneller Bauweise im Jahr 1949-1950 errichtet worden.

Das Wohnbaus ist mit einem Satteldach (Holzkonstruktion) mit Ziegeleindeckung (Betondachpfannen)  
überdacht, die Außenansichten sind verputzt und angelegt. Der Sockel des Gebäudes ist mit Sandstei-  
nen erstellt bzw. verblendet. Die Umrandungen der Hauseingänge sind ebenfalls mit Sandsteinen ver-  
blendet.

Im Kellergeschoss befinden sich jeweils die Mieterkeller (massive Trennwände oder Holzlattentrenn-  
wände), der Strom-/Wasseranschluss, der Heizraum (Gaszentralheizung im Haus 1, ehemaliger  
Waschraum) für das gesamte Gebäude, ein Waschraum (Haus 3).

Das Gebäude hat zwei Hauseingänge zur Westseite/Straßenseite und zwei Kelleraußentreppen zur  
Ostseite. Pro Hauseingang befinden sich je acht Wohnungen mit jeweils zwei Wohnungen je Geschoss  
(Grundrissart – Zweispänner). Insgesamt befinden sich im Wohngebäude demnach 16 Wohnungen.

Bei den Wohnungen handelt es sich um 3-Zimmer-Wohnungen mit Wohnküche, einem Flur/Diele und  
einem Bad/WC mit Dusche. Der Flur wird vom Treppenhaus aus begangen, über den Flur gelangt man  
in die Wohnküche, das Bad/WC und das Wohnzimmer. Die weiteren Räume, das Schlafzimmer und  
das Kinderzimmer werden jeweils vom Wohnzimmer aus begangen. Diese Zimmer sind sogenannte  
gefangene Räume und das Wohnzimmer ist als Durchgangszimmer zu bezeichnen. Das kleine Bade-  
zimmer mit Duschwanne zum östlichen Fenster hin, einem Stand-WC und Waschbecken ist schmal  
geschnitten (entstand aus vormals einem WC-Raum, da es im Keller je Hauseingang ein Gemein-  
schaftsbad gab). Die Wohnungen habe eine Ost-/Westausrichtung, das Bad/WC hat jeweils ein kleines  
Fenster zur Ostseite. Die Wohnungen im Erd-/1.- 2. Obergeschoss haben eine Wohnfläche von zirka  
52,5 m<sup>2</sup>, die Wohnungen im Dachgeschoss haben eine Wohnfläche von zirka 43 m<sup>2</sup>.

Insgesamt können die Grundrisse der Wohnungen als einfach und entsprechend dem Baujahr um 1950  
bezeichnet werden (nachteilig sind die gefangenen Räume und das kleine, schmalgeschnittene Bade-  
zimmer sowie das Fehlen eines Balkons).

Im Jahr 1992 wurde das Grundstück vom jetzigen Eigentümer erworben. Im Anschluss wurde das  
Mehrfamilienwohnhaus zwischen 1992 bis 1996 instandgesetzt/modernisiert. Nach Angabe wie auch  
nach Rückfrage im Rahmen der örtlichen Einsichtnahme wurden folgende Instandhaltungsarbeiten/Mo-  
dernisierungen vorgenommen:

|           |   |
|-----------|---|
| 1993-1995 | Erneuerung Dacheindeckung, Einblechung der Dachgauben/Kamine, Dachrinnen/Fall-<br>rohre, wahrscheinlich Erneuerung Außenanstrich und Anstrich Treppenhaus |
| 1992-1996 | Austausch der Fenster in den Wohnungen gegen Kunststofffenster mit Iso.-verglasung  |
| 1992-1993 | Erneuerung der Gasheizung/Gaszentralheizung mit Warmwasser, Erneuerung der<br>Kalt-/Warmwasserleitung   |
| 1992-1996 | Einbau der Duschen/Bad-WC, Fliesen, Stand-WC, Waschbecken   |
| 1992-1996 | Austausch der Wohnungsinnentüren, Austausch der Bodenbeläge   |
| 1992      | Überarbeitung/Modernisierung Elektroinstallation/Sicherungskästen   |
| 1992-1996 | Erneuerung der Sprechanlagen in den Wohnungen   |

Bauweise: massive, konventionelle Bauweise, laut Planunterlagen Kellergeschoss im Bruchstein-  
mauerwerk, Verkleidung aus Sandstein, sonst Ziegelmauerwerk (lt. Planunterlagen Hohl-  
blocksteine), massive Kellerdecke als Preußische Kappendecke (Ziegel, Doppel-T-Träger  
aus Stahl), sonst Holzbalkendecken mit Fehlbodenfüllung zu den Obergeschossen, Stein-  
treppen zum Keller, Holztreppe mit Podesten und Kunststoffhandlauf auf schmiedeeiser-  
nem Geländer, Satteldach (zimmermannsmäßige Holzkonstruktion) mit Ziegeleindeckung  
(Betondachpfanne), ausgebautes Dachgeschoss in diesem Bereich Zwischensparren-  
dämmung, Spitzboden über Einschubtreppe erreichbar, gemauerte Kamine, Außenan-  
sicht verputzt und angelegt (keine Wärmedämmung)

Ausführung und Ausstattung:

Fußböden: Kellergeschoss Betonestrichfußboden, Treppenhaus im Zugangsbereich/Erdgeschoss Fliesenfußboden, sonst Treppenhaus/Treppe/Podest mit PVC-Auslegeware belegt, Wohnungen PVC-Auslegeware auf Holzunterkonstruktion, Sanitärräume mit Fliesenfußboden

Fenster/

Außentüren: Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Stand 1992-1996), keine Außenrollos, Hauseingangstüre als massive Eichenholztür mit Glasausschnitt, Kelleraußentreppe mit einfacher Holztür mit Kastenschloss und Glasausschnitt, Waschraum/Heizraum Holzfenster mit Einfachverglasung

Innenwände/

-türen: Innenputz mit Anstrich oder Raufaser mit Anstrich, Deckenuntersichten Raufaser mit Anstrich, Holz-/Kunststofftüren mit Holztürzargen, Wohnungstüren mit Türspion

Sanitär: Bad/WC mit Dusche, Fliesenfußboden, Wände in Naßbereichen oder teilweise decken- hoch gefliest, Stand-WC mit Spülkasten, Handwaschbecken, Duschwanne

Elektro: Elektroinstallation mit ausreichend vielen Steckdosen, Türöffner mit Gegensprechanlage, Kippsicherungen in den Wohnungen

Heizung: Gaszentralheizungen mit Warmwasserversorgung (Heizung Stand 1992; Warmwasserspeicher Stand 2015), Flächenheizkörper mit Thermostatsteuerung

Sonstiges: Briefkastenanlagen mit Klingeltableau und Gegensprechanlage an der Außenwand angebracht, Waschraum mit der Möglichkeit Waschmaschinen aufzustellen, Kellerabteile massive Trennwände oder mit Holzgitterwänden abgetrennt, Türöffner mit Gegensprechanlage

Besondere

Bauteile: Dachgauben zur Ost- und Westseite als SchlepPGAuben mit Kupferblechverkleidung und Ziegeleindeckung, Kelleraußentreppe als Steinstufen und Sandsteinmauerwerk, Eingangsstufen Hauseingänge

Besondere

Einrichtung

Zubehör: Einbauküchen sind Mietereigentum

**Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung (EnEV):**

Für das Wohnhaus wurde ein Energieausweis für Wohngebäude vom 16.03.2020 gem. den §§ 16 ff. Energiesparverordnung (vom 16.10.2013) auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs (Heizung und Warmwasser) erstellt (verbrauchsorientierter Energieausweis, Energieverbrauchsausweis).

Der Endenergieverbrauchskennwert wurde mit 156 kWh/(m<sup>2</sup>a) berechnet, dies entspricht einer Einstufung für den Endenergiebedarf dieses Gebäudes in der Skala am Übergang gelb zu rot (überdurchschnittlich).

**Wohnfläche/Nutzfläche**

Im Rahmen der örtlichen Einsichtnahme wurden einige der von innen begangenen Wohnungen mittels eines Lasermessgerätes vermessen und die Ergebnisse verprobt, es wurde eine ausreichende Übereinstimmung mit den vorliegenden Angaben festgestellt.

Für die Wertermittlung wird für Wohnungen im Erd-/Obergeschoss eine Wohnfläche von 52,5 m<sup>2</sup> und für die Wohnungen im Dachgeschoss von 43 m<sup>2</sup> unterstellt. Die gesamte Wohnfläche beträgt demnach 12x 52,5 m<sup>2</sup> + 4x 43 m<sup>2</sup> = 802 m<sup>2</sup>.

## Garagen

Bei den zu bewertenden Garagen handelt es sich um Fertigteilgaragen, die in zwei Bauabschnitten auf der rückwärtigen Hoffläche errichtet worden sind.

Zunächst wurde im Jahr 1998 entlang der südlichen Grundstücksgrenze und östlich des Wohngebäudes insgesamt 25 Fertigteilgaragen aufgestellt. Diese Garagen bilden einen Garagenhof entlang der südlichen Grundstücksgrenze und östlich des Wohngebäudes.

Im Jahr 2002 wurden weitere sieben Fertigteilgaragen entlang der östlichen Grundstücksgrenze (6 Stück) und direkt an der nördlichen Grundstücksgrenze (1 Stück) aufgestellt. Dabei wurden zwei bestehende Garagen (Nr. 24/25) in westlicher Richtung versetzt, so dass eine Freifläche für die Errichtung eines Kinderspielplatzes an der örtlichen Grundstücksgrenze entstanden ist.

Der Garagenhof wird über die Zufahrt an der nördlichen Grundstücksgrenze direkt von der Ottostraße aus befahren.

Bauweise: Fertigteilgarage in monolithischer Bauweise (Fa. Hochtief), bewehrte Bodenplatte, Stahlbetonfertigteil, Flachdach mit Bitumeneindeckung, Außenansichten Anstrich

Ausführung und Ausstattung:

Fußböden: Betonstrich

Fenster: keine Fenster

Türen: Stahlkipptore manuell bedienbar, zwei Garagen mit Seiteneingangstür zur Rückseite als Stahltür mit Oberlicht

Innwandb.: Putz/Anstrich

Elektro: kein Elektroanschluss

Sonstiges: -

Besondere

Bauteile: Die sieben im Jahr 2002 aufgestellten Fertigteilgaragen haben eine extensive Dachbegrünung

## Außenanlagen

Das Grundstück ist soweit notwendig eingefriedet (Maschendrahtzaun zwischen Stahlstützen), beziehungsweise die Fertigteilgaragen stehen direkt an der Grundstücksgrenze. Der Garagenhof ist mit Betonsteinen auf Unterbau befestigt. Der befestigte Seitenstreifen im Zufahrtsbereich zum Garagenhof ist mit Rasengittersteinen befestigt und wird als Kfz.-Stellplatzflächen (3 oberirdische Stellplätze) genutzt.

Der kleine Vorgarten zur Straße ist gärtnerisch angelegt und mit Büschen und Sträuchern bewachsen. Die Zugangsflächen sowie der Umgangsflächen um das Wohnhaus sind mit Betonsteinplatten auf Unterbau befestigt.

Die als Kinderspielplatz vorgesehene Fläche an der östlichen Grundstücksgrenze ist zum Bewertungsstichtag mit Kieselsteinen belegt, die vorhandene Bepflanzung mit Sträuchern ist vernachlässigt, ein Laubbaum, ein Spielgerät und Sitzgelegenheiten sind nicht vorhanden. In der Mitte der Fläche ist eine Wäschespinne aufgestellt.

Bei den hier vorhandenen Außenanlagen (Befestigungen, Verrohrung bis zur öffentlichen Kanalisation, Wege-/Abstellflächen, Einfriedungen etc.), unter Berücksichtigung der Ausführung, der Größe und des Zustandes, sind einfache Außenanlagen vorhanden.

### **Baulicher Zustand**

Aufgrund der Feststellungen im Rahmen der örtlichen Einsichtnahme kann ausgesagt werden, dass der bauliche Zustand des Mehrfamilienhauses als gerade noch durchschnittlich eingestuft werden kann. Am Gebäude wurden in den letzten Jahren nur noch die notwendigsten Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Große Instandhaltungsarbeiten und Modernisierungen liegen zum Teil bereits über 20 Jahre zurück.

An der Sockelverkleidung mit Sandstein des Wohnhauses sind deutliche Schäden/Absandungen vorhanden. Diese sind insbesondere im erdberührten Bereich besonders stark ausgeprägt. Die Kellertür und das Kellerfenster im Heizraum und im Waschraum sind noch aus den 50'er Jahren und als austauschwürdig zu bezeichnen. Im Sockelbereich des Kellers sind leichte bis mittlere Feuchteschäden festzustellen. Diese Schäden sind in Anbetracht des Baualters von über 70 Jahren als üblich einzustufen. Der mit Betonplatten auf Unterbau befestigte Umgang um das Wohnhaus ist an vielen Stellen stark uneben bzw. eingebrochen.

Der vertragsgemäße Zustand (gem. städtebaulichen Vertrag vom 15.10.2002) der Kinderspielplatzfläche an der Ostgrenze hinter den Garagen ist nicht hergestellt. Die Außenanlagen machen einen eher leicht ungepflegten Zustand.

---

#### **Verfasser:**

**Thomas Matuschowitz MRICS**

Dipl.-Ing. (FH) Bauing.

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

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



### Lageplan/Katasterwerk

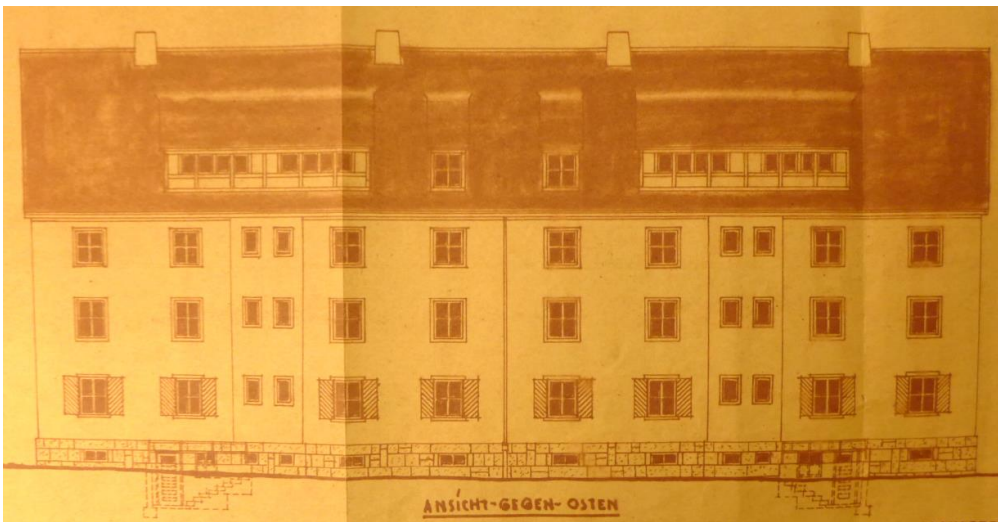


Lageplan; Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
Gemarkung Neustadt a.d.Aisch, Flurstück 449/2 - Plan ohne Maßstab

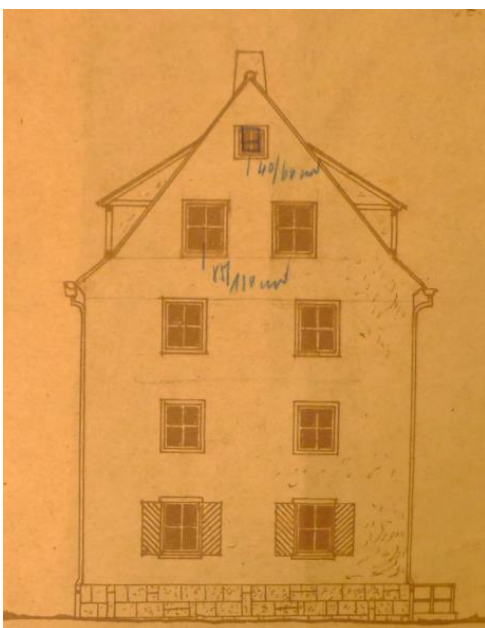
## Ansichten/Schnitt



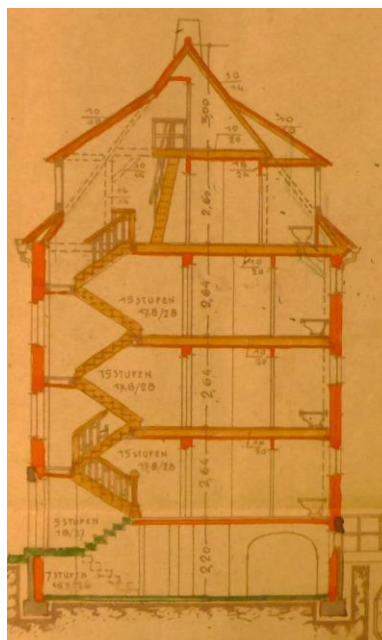
Ansicht West / Straßenansicht / Frontansicht mit Zugängen



Ansicht Ost / Rückansicht mit Kellerabgängen



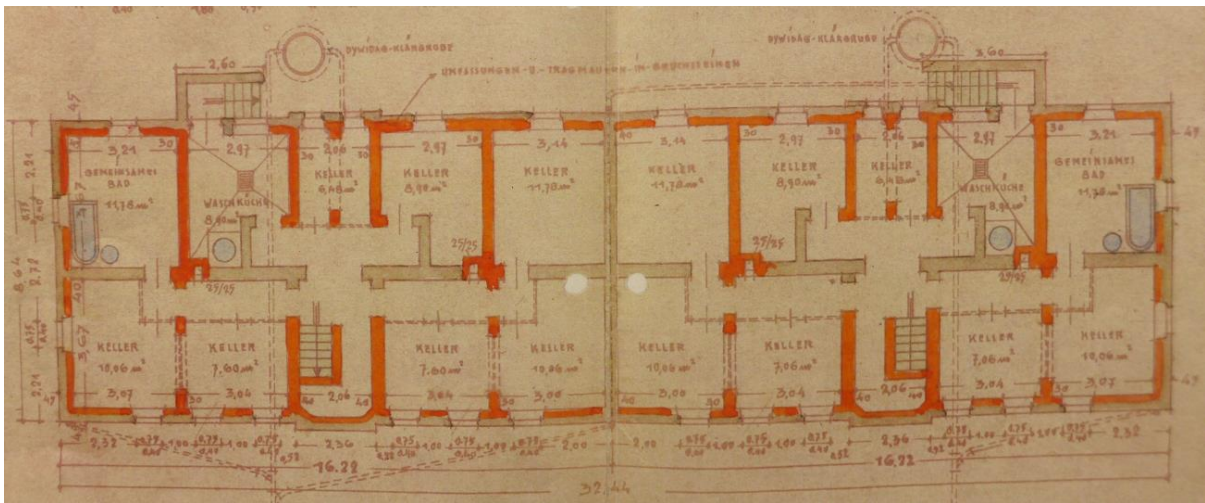
Ansicht Süd / Giebelansicht



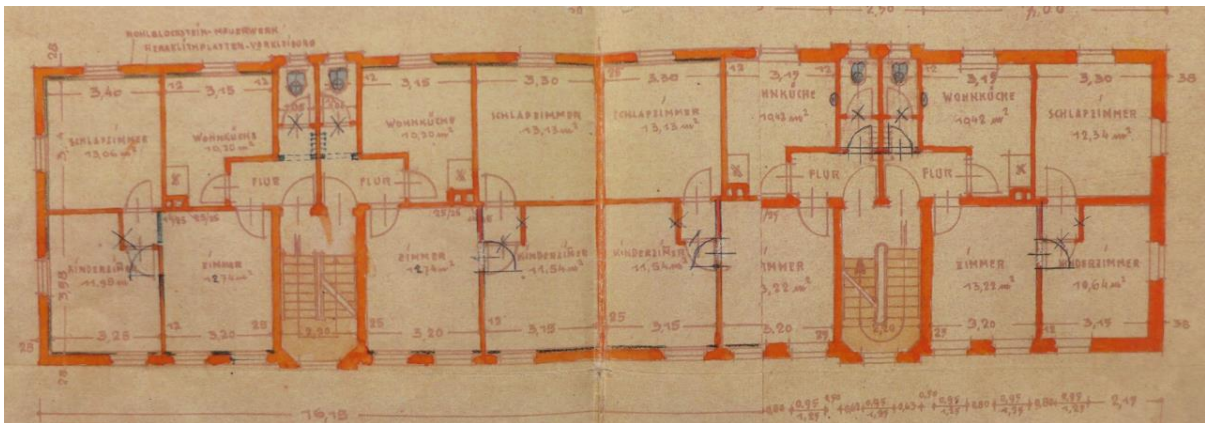
Schnitt durch das Wohngebäude

Pläne ohne Maßstab

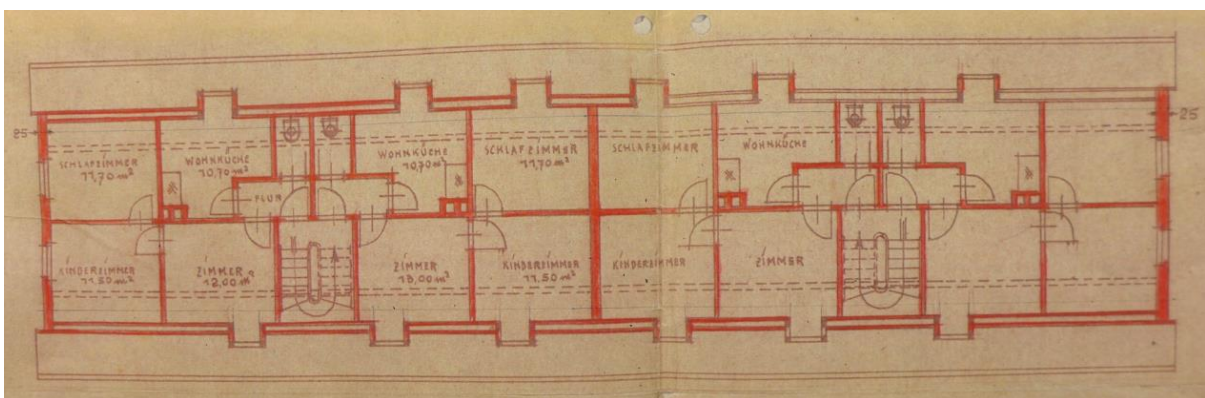
Grundrisse KG/EG/I-II OG/DG



Grundriss Kellergeschoss







Grundriss Erdgeschoss, I. und II. Obergeschoss











Grundriss Dachgeschoss

Pläne ohne Maßstab

## Fotodokumentation

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| <b>Bild 1</b>  |  |    |  |
| <p>Mehrfamilienwohnhaus/Mietsgebäude; Ansicht von Südwest<br/>Ottostraße 1 und 3 in 91413 Neustadt a.d.Aisch</p> |  |  |  |
| <b>Bild 2</b>  |  |   |  |
| <p>Mehrfamilienwohnhaus und Garagenhof; Ansicht von Ost/rückseitig</p>   |  |  |  |
| <b>Bild 3</b>  |  |  |  |
| <p>Mehrfamilienwohnhaus und Garagenhof; Ansicht von Nordost</p>  |  |  |  |
| <b>Bild 4</b>  |  |  |  |
| <p>Zufahrt von der Ottostraße an der nördlichen Grundstücksgrenze;<br/>Ansicht von West</p>                      |  |  |  |

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| <p><b>Bild 5</b></p>  |  |    |  |
| <p>Zugang straßenseitig an der westlichen Gebäudeseite; Ottostraße 1</p>          |  |  |  |
| <p><b>Bild 6</b></p>  |  |   |  |
| <p>Zugang straßenseitig an der westlichen Gebäudeseite; Ottostraße 3</p>          |  |  |  |
| <p><b>Bild 7</b></p>  |  |  |  |
| <p>Gebäudeumgang/Durchgang südwestliche Gebäudeecke;<br/>Gebäude Ottostraße 3</p> |  |  |  |
| <p><b>Bild 8</b></p>  |  |  |  |
| <p>Kelleraußentreppe Gebäude Ottostraße 1</p>                                     |  |  |  |




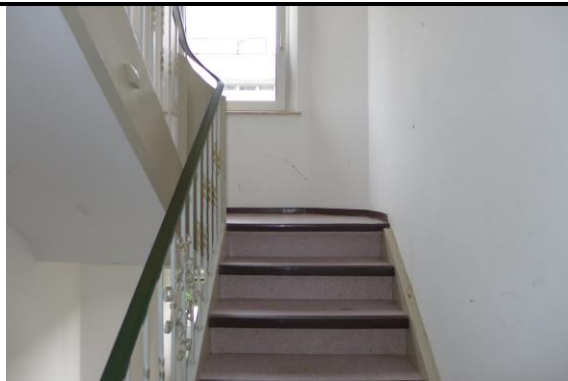
|  |  |
|--|--|
| <b>Bild 9</b>  |  A photograph showing a paved garage courtyard with several concrete garages. In the background, a multi-story residential building with a red roof is visible, along with other houses in the neighborhood. |
| <p>Garagenhof und die südliche Grundstücksgrenze; Fertigteilgaragen Bj. 1998</p> |  |
| <b>Bild 10</b>   |  A photograph of the paved garage courtyard from a southwest perspective. A long, low concrete wall runs across the middle ground, with residential buildings in the background.                            |
| <p>Garagenhof; Blick von Südwest</p>   |  |
| <b>Bild 11</b>   |  A photograph of the garage courtyard showing a concrete wall with a green roof on top. Residential buildings are visible in the background.   |
| <p>Garagenhof; Fertigteilgaragen Baujahr 2002 mit extensiver Begrünung</p>       |  |
| <b>Bild 12</b>   |  A photograph of the garage courtyard and a children's play area located at the eastern property boundary. The play area has a green roof. Residential buildings are visible in the background.            |
| <p>Garagenhof und Kinderspielplatzfläche an der östlichen Grundstücksgrenze</p>  |  |

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Bild 13</b></p>  |    |
| <p>Vorgesehene Kinderspielplatzfläche an der östlichen Grundstücksgrenze</p>                       |  |
| <p><b>Bild 14</b></p>  |   |
| <p>Vorgesehene Kinderspielplatzfläche an der östlichen Grundstücksgrenze</p>                       |  |
| <p><b>Bild 15</b></p>  |  |
| <p>Fertigteilgarage Baujahr 2002 und drei Kfz.-Stellplätze an der nördlichen Grundstücksgrenze</p> |  |
| <p><b>Bild 16</b></p>  |  |
| <p>Innenansicht Fertigteilgarage Baujahr 1998 (Garagen-Nr. 15)</p>                                 |  |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| <p><b>Bild 17</b></p>  |  |    |  |
| <p>Hauseingangstür und Briefkastenanlagen mit Klingel Ottostraße 3</p> |  |  |  |
| <p><b>Bild 18</b></p>  |  |   |  |
| <p>Innenansicht Ottostraße 3; Kellergeschoss</p>                       |  |  |  |
| <p><b>Bild 19</b></p>  |  |  |  |
| <p>Innenansicht Ottostraße 3; Waschraum im Kellergeschoss</p>          |  |  |  |
| <p><b>Bild 20</b></p>  |  |  |  |
| <p>Innenansicht Treppenhaus Ottostraße 3; Erdgeschoss</p>              |  |  |  |



|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| <p><b>Bild 21</b></p>  |  |    |  |
| <p>Innenansicht Treppenhaus Ottostraße 3; Holztreppe mit PVC-Auflage</p> |  |  |  |
| <p><b>Bild 22</b></p>  |  |   |  |
| <p>Innenansicht Treppenhaus Ottostraße 3; Dachgeschoss</p>               |  |  |  |
| <p><b>Bild 23</b></p>  |  |  |  |
| <p>Innenansicht Ottostraße 3; Dachboden Zugang über Einschubtreppe</p>   |  |  |  |
| <p><b>Bild 24</b></p>  |  |  |  |
| <p>Hauseingangstür und Briefkastenanlagen mit Klingel Ottostraße 1</p>   |  |  |  |

|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <p><b>Bild 25</b></p>   |  |  A photograph showing a narrow hallway in a basement. On the left, there are wooden shelves with some items on them. The floor is concrete. At the end of the hallway, there is a doorway leading to another room. The walls are white. |  |
| <p>Innenansicht Ottostraße 1; Kellergeschoss</p>                              |  |   |  |
| <p><b>Bild 26</b></p>   |  |  A photograph of a utility room. A large, grey, cylindrical water heater is the central feature. To the left, there are several buckets and bags of cleaning supplies. A window is visible in the background. The floor is concrete.   |  |
| <p>Innenansicht Ottostraße 1; Heizraum/Warmwasserboiler</p>                   |  |   |  |
| <p><b>Bild 27</b></p>   |  |  A photograph of a utility room containing a blue gas boiler. A red gas cylinder is visible on the left. The room is filled with pipes and electrical conduits. The walls are white.  |  |
| <p>Innenansicht Ottostraße 1; Heizraum/Gaszentralheizung für ges. Gebäude</p> |  |   |  |
| <p><b>Bild 28</b></p>   |  |  A photograph of a staircase. The stairs have a wooden base and a grey carpet. A green handrail is on the left side. The walls are white. A window is visible at the top of the stairs.   |  |
| <p>Innenansicht Treppenhaus Ottostraße 3; Holtreppe mit PVC-Auflage</p>       |  |   |  |