

Bewertungsobjekt: Grundstück Flurstück Nr. 430 bebaut mit einem

Einfamilienwohnhaus nebst Garage

Das bewertungsgegenständliche – ursprünglich als Zweifamilienwohnhaus nebst Garage baurechtlich genehmigte Wohnhaus – wurde etwa im Jahr 1973, lt. Baugenehmigungsunterlagen in vermutlich massiver Bauweise errichtet.

Mit dem baubehördlich genehmigten Bauantrag, Tektur „Modernisierung eines Einfamilienwohnhauses“ wurde das Bewertungsobjekt etwa im Jahr 2003 entsprechend umgebaut. Das Wohnhaus umfasst – soweit anhand der vorliegenden Genehmigungsunterlagen ersichtlich – ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss nebst Dachboden (Walmdach).

Soweit ersichtlich und bekannt, ist die auf dem Bewertungsgrundstück vorhandene Garage als Grenzbaukörper auf der Grundstücksgrenze Südwest errichtet, von der straßenseitigen Südostgrenze ist sie etwa 18 Meter zurückversetzt.

Lage: Sudetenstraße 4 | 91096 Möhrendorf

Grundstücksgröße: 759 m² (lt. Grundbuch siehe oben)

Detailangaben:

Bau- Umbaujahre: Ca. 1973: Erstellung eines Zweifamilienhauses nebst Garage
Ca. 2003: Modernisierung eines Einfamilienwohnhauses

Bruttogrundfläche/ Wohnfläche/ Nutzfläche:

Wohnhaus	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Wohnfläche (Wfl.)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>
Kellergeschoss	ca. 123 m ²	-	ca. 70 m ²
Erdgeschoss	ca. 150 m ²	ca. 116 m ²	-
Obergeschoss	ca. 123 m ²	ca. 88 m ²	-
Dachboden *	ca. 62 m ² *	-	ca. 55 m ² *
Gesamt:	ca. 458 m²	ca. 204 m²	ca. 125 m²
Garage	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>	
Erdgeschoss	ca. 26 m ²	ca. 21 m ²	
Gesamt:	ca. 26 m²	ca. 21 m²	

Derzeitige Nutzung /

Besonderheiten: Soweit bekannt, war das Wohnhaus zum Bewertungsstichtag vermutlich bewohnt. Mietverhältnisse sind dem SV nicht bekannt.

Fehlende Innenbesichtigung

Eine Innenbesichtigung der Baulichkeiten wurde zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht ermöglicht. Darüber hinaus 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 in massiver Bauweise. Das Gebäude besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss nebst Dachboden (Walmdach)

Konstruktion

Fundament: Lt. Baubeschreibung (BB), Streifenfundamente

Außenwände: Lt. BB, porosierter Ziegel

Innenwände: Lt. BB, tragende Wände, Pfeiler, Stützen aus Hochlochziegel

Böden/Decken: Lt. BB, Stahlbetondecken

Dach: Walmdach

Dachentwässerung: Soweit bekannt u. ersichtlich vorhanden

Eingangsbereich EG an O-Fassade: Vierstufiges Eingangspodest mit Wandhandlauf; Metall-Glasüberdachung; Außenbeleuchtung, Klingeltaster, Türsprechanlage, Standbriefkasten vorhanden

Treppen/-haus: Nicht bekannt

Heizung/WW: Nicht bekannt

Sonstiges: -

Zustandsmerkmale: Soweit von der Straße aus ersichtlich – vermutlich überwiegend dem Alter (Ursprungsbaujahr ca. 1973 und dem Umbau-/Modernisierungsjahr ca. 2003) entsprechender, weitgehend 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 u. Holzverbundfenster; soweit von der Straße aus ersichtlich, Außenverschattung als Vorbaurollläden vorhanden
Terrasse:	Nicht bekannt
Wintergarten:	Soweit aufgrund der Baugenehmigungsunterlagen bekannt, an der WH-Fassade W Wintergarten-Anbau im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen 2003
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

Garagegebäude:

Konstruktionsart:	Soweit bekannt und ersichtlich, vmtl. massive Garage
Boden:	Nicht bekannt
Dach:	LT. BB, Pultdach mit Eternit - Wellplatten
Tor/Tür/Fenster:	Soweit von der Straße aus erkennbar, vmtl. Schwingtor
Ausstattung:	Nicht bekannt Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, zweckmäßigen Standards
Zustandsmerkmale:	Nicht bekannt Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, schadensfreien Zustands

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-, gebrauchs- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen sowie vereinzelt Instandhaltungs- und Instandsetzungserfordernisse (z. B. Außenfassade, Treppenpodest) 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 5 %** 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.

Verkehrswert für das unbelastete Grundstück Flst. 430 i. S. d. § 74a ZVG	rd. 8 0 5. 0 0 0 € (i. W.: achthundertfünftausend Euro)
---	---

(Wertminderung aufgrund fehlender umfassender Besichtigung, Abschlag mit rd. 5 % des mvVW, ist im ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigt)

Objektfotos:



Blick von Osten auf das Bewertungsgrundstück



Hauseingang



Ostfassade - Lamellenbruch am Lüftungsauslass



Ostfassade - Putzabplatzungen im
Sockelanschlussbereich am Hauseingang



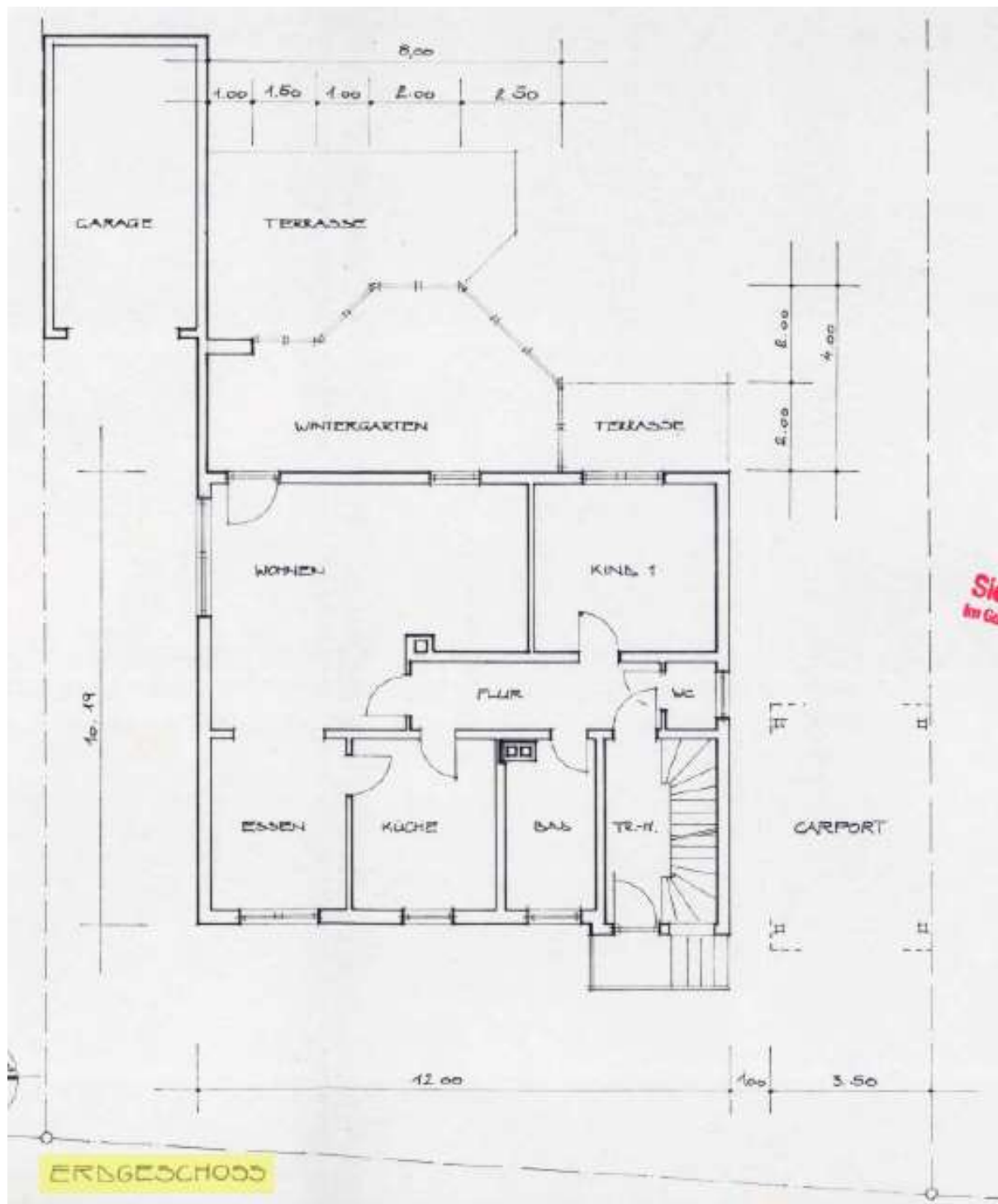
Blick von der Straße aus Richtung Garage



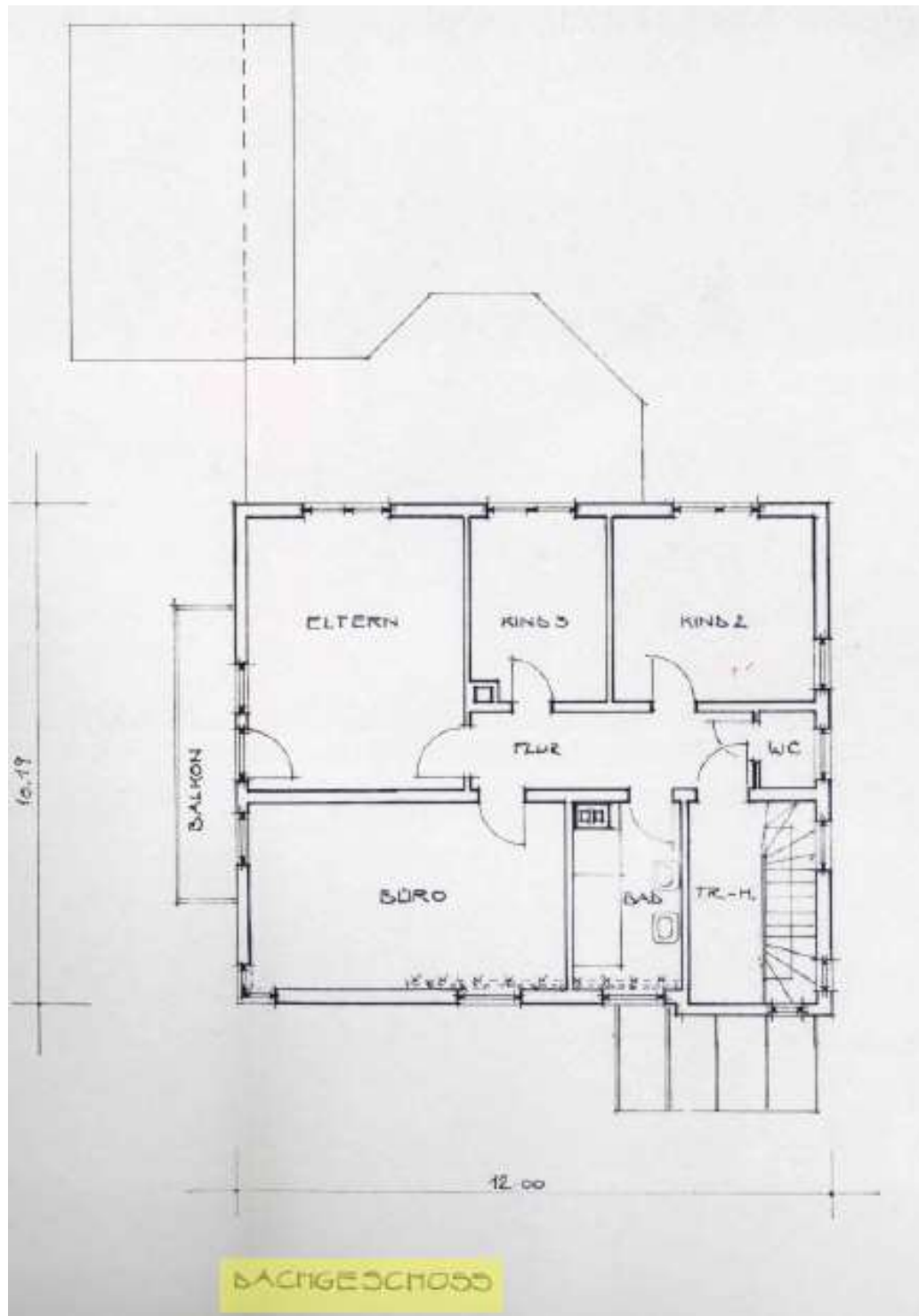
Mögliche Stellplatzfläche an der nordöstlichen
Grundstücksgrenze

Auszüge aus der Bauakte, zur Maßentnahme nicht geeignet

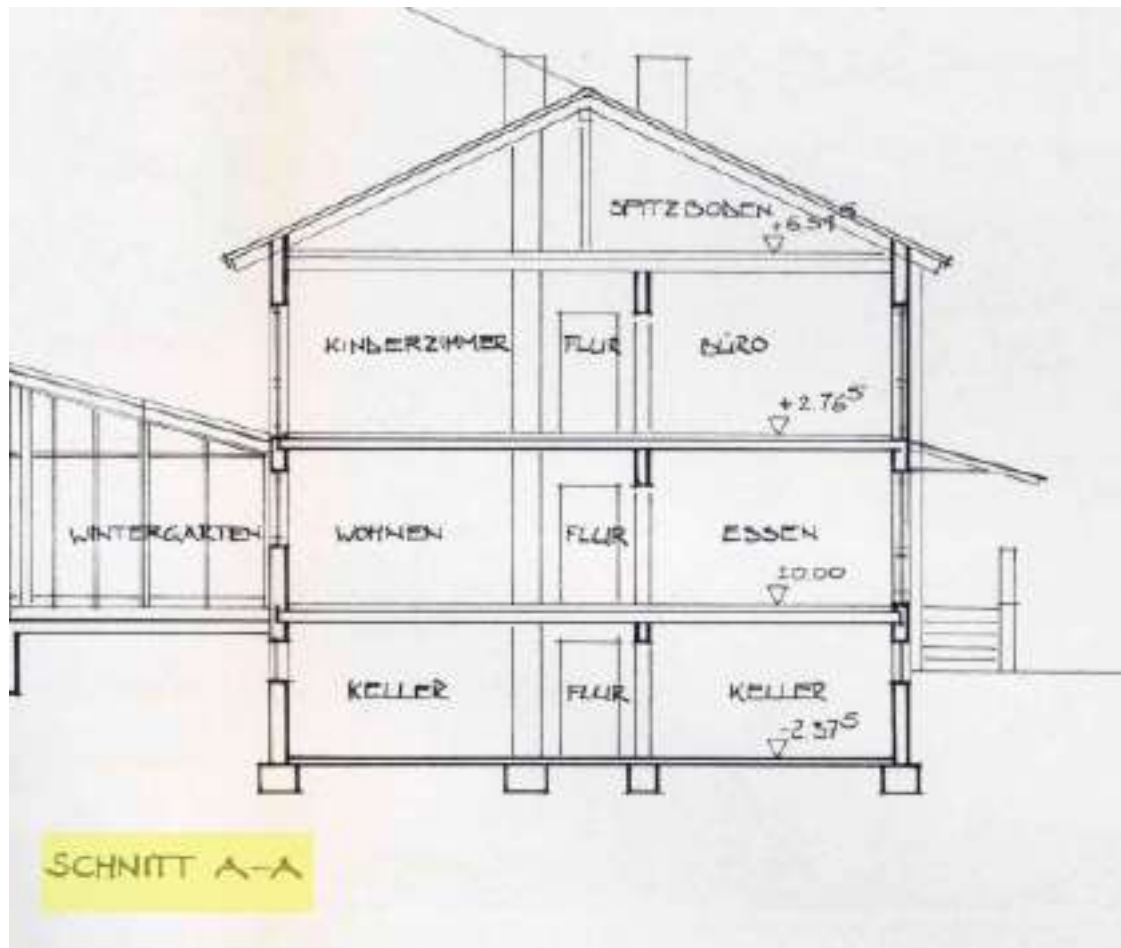
Grundriss EG



Grundriss OG



Querschnitt



Ansichten



Prüfvermerk

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente am 14.04.2026, 14:11:22 hat folgendes Ergebnis erbracht:

Angaben zur Nachricht:

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

Eingangszeitpunkt: 14.04.2026, 14:11:19
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 54/25

Nachrichtenkennzeichen: jus_by_17761686780344bb8d9c1-a6f6-4e59-a34e-97c532b5f9e0

Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
1K-54-25-Anlagenteil.pdf	pdf	nein				
1K-54-25-Anschreiben-Kostennote-MJP.pdf	pdf	nein				
1K-54-25-Beleg-Auslage.pdf	pdf	nein				
1K-54-25-GA-Sudetenstraße-4-9109 6-Moehrendorf.pdf	pdf	nein				
1K-54-25-KB.pdf	pdf	nein				
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				