

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



Auftraggeber:

Amtsgericht Fürth
Abt. für Zwangsversteigerungssachen
Bäumenstraße 28 ~ 90762 Fürth

Aktenzeichen:

1 K 55/22

**Bewertungsstichtag:
/Qualitätsstichtag**

19.04.2023

Grundbuchangaben:

Grundbuch des Amtsgerichts Erlangen
von Großdechsendorf; Band -, Blatt 1833

Flst. 74/23 Naturbadstraße 12
Gebäude- und Freifläche

zu 558 m²

Bewertungsobjekt:

Wohnhaus/Siedlungshaus mit Garage
Wohnhaus Baujahr 1953-1955, Garage Baujahr 1955,
baulicher Zustand stark vernachlässigt und sehr schlecht

Verkehrswert/Marktwert:

450.000 EUR

Gewerblicher Flachbau, Baujahr 1960,
baulicher Zustand vernachlässigt

Wohnhaus

Wohnfläche Erd-/Dachgeschoss ca. 115 m²
Nutzfläche Kellergeschoss ca. 63 m²

Gewerblicher Flachbau

Nutzfläche Erdgeschoss ca. 125 m²
Nutzfläche Teilkeller ca. 51 m²

Naturbadstraße 12 in 91056 Erlangen/Dechsendorf

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

Bewertungsobjekt:	Wohnhaus/Siedlungshaus mit Garage, Baujahr 1953-1955
	baulicher Zustand stark vernachlässigt und sehr schlecht (abbruchwürdig)
	Wohnfläche Erd-/Dachgeschoss ca. 115 m ²
	Nutzfläche Kellergeschoss ca. 63 m ²
	Gewerblicher Flachbau/ehem. Ladengeschäft, Baujahr 1960
	baulicher Zustand stark vernachlässigt
	Nutzfläche Erdgeschoss ca. 125 m ²
	Nutzfläche Teilkeller ca. 51 m ²

Festgestellter Verkehrswert zum Stichtag 19.04.2023

450.000 €

Grundstückslage

Makro

Erlangen ist eine kreisfreie Stadt im bayerischen Regierungsbezirk Mittelfranken. Die Stadt ist Sitz des Landkreises Erlangen-Höchstadt und mit rd. 116.500 Einwohnern die achtgrößte Stadt des Freistaates Bayern. Erlangen bildet zusammen mit den Städten Nürnberg und Fürth einen Städteverbund, der das Kernland der Metropolregion Nürnberg darstellt und eines der 30 Oberzentren des Freistaates ist.

Die Wirtschaft in Erlangen wird wesentlich geprägt durch die Aktivitäten der Siemens AG und ihrer verbundenen Unternehmen sowie der Friedrich-Alexander-Universität (FAU). Mit seinen 22 Universitätskliniken, dem Klinikum am Europakanal sowie dem Waldkrankenhaus St. Marien besitzt Erlangen weltweit die höchste Dichte an Krankenhäusern.

Zusammen mit der Friedrich-Alexander-Universität, dem Siemens-Geschäftsbereich Healthcare sowie über 100 mittelständischen Firmen wurde ein Kompetenzzentrum für Medizin, Medizintechnik und Pharma gebildet.

Mikro

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Nordwest/Dechsendorf im statistischen Bezirk 81 Dechsendorf Ost. Das Pfarrdorf Dechsendorf liegt zirka 6 Kilometer nordwestlich vom Zentrum der Stadt Erlangen entfernt. Dechsendorf liegt an den Staatsstraßen 2240 Richtung Heßdorf sowie 2259 in Richtung Röttenbach.

In der Region ist der Stadtteil durch den Großen Bischofsweiher (Dechsendorfer Weiher) als Erholungs- und Freizeitpark bekannt. Der Dechsendorfer Weiher ist alljährlich Schauplatz der Open-Air-Veranstaltung Klassik am See. Am Weiher gibt es einen Campingplatz und ein Naturbad.

Innerhalb des Stadtteils Dechsendorf liegt das zu bewertende Grundstück im östlichen Bereich, direkt an der Naturbadstraße, die zum Dechsendorfer Weiher führt. Das Naturbad am Dechsendorfer Weiher ist nur ca. 800-900 m östlich gelegen.

Das Bewertungsgrundstück liegt mit der südlichen Seite an der Naturbadstraße und mit der nördlichen Seite an der Fliederstraße.

Die Naturbadstraße ist eine Nebenverkehrsstraße mit wichtiger Erschließungsfunktion des Stadtteils, sie mündet in westlicher Richtung in die Brühl und deren Verlängerung in die Röttenbacher Straße ein. Über die Staatsstraße St. 2240 kann der Autobahnanschluss Erlangen West in nur ca. 1,8 km angefahren werden. Die Naturbadstraße ist als Zone 30 ausgewiesen, sie ist asphaltiert und mit einem einseitigen Gehweg ausgebaut.

Die Fliederstraße ist eine Anliegerstraße. Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist sie als Sackgasse mit einem Wendehammer im östlichen Bereich ausgebildet. Die Fliederstraße ist asphaltiert und ohne Gehwege ausgebaut.

Die benachbarte Bebauung besteht überwiegend aus Ein-/Zweifamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern. An die östliche Grundstücksgrenze schließt die Zimmerei Baumüller mit einer Garage und dem Wohnhaus sowie gewerblichen Zweckbauten an. In der unmittelbaren Umgebung herrschen daher eher einfache Siedlungsstrukturen vor.

In Dechsendorf gibt es eine Grundschule, zwei Kindergärten, einen Bogenschießverein und mehrere Spielplätze. Weitere Schulen befindet sich in Büchenbach oder im Schulzentrum West zwischen Stadtrandsiedlung und Alterlangen.

Die Infrastruktur des Stadtteils Dechsendorf kann als befriedigend bezeichnet werden. Ärzte oder eine Apotheke sind in 2 bis 15 Gehminuten erreichbar. Kindergärten und die Grundschule Dechsendorf an der Campingstraße, können ebenfalls fußläufig erreicht werden.

Das Fachmarktzentrum am Gewerbepark Heßdorf an der Staatsstraße St2240 mit Supermarkt, Discountermarkt und Drogeriemarkt ist ca. 1,5 km entfernt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Dechsendorf (Hofladen, REWE ToGo) oder in Alterlangen.

Der ÖPNV ist durch die Busverbindungen nach Erlangen, Höchststadt (Aisch) und die umliegenden Ortschaften gewährleistet. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich in der Naturbadstraße in nur 200 m Entfernung (Haltestelle Dechsendorf Loheweg, Buslinie 283). Das Stadtzentrum von Erlangen, die Universität und weitere Einrichtungen der Stadt Erlangen (Bahnhof, Schulen etc.) können somit in zirka 15-20 Minuten angefahren werden.

In der Umgebung des Bewertungsgrundstücks kann die Parkplatzsituation als angespannt bezeichnet werden. Es bestehen nur wenige Parkplatzmöglichkeiten entlang der Naturbadstraße und Fliederstraße.

Wohnlage

Aufgrund der vorangestellten Beschreibungen kann die Wohnlage innerhalb der Stadt Erlangen als unterdurchschnittlich bezeichnet werden (Gebietstyp Blau im Erlanger Mietspiegel 2021 bedeutet einen Abschlag von - 5% auf die Basis-Nettomiete). Innerhalb des Stadtteils Dechsendorf kann die Wohnlage als noch durchschnittlich eingestuft werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Lage an der Naturbadstraße und die einfache Siedlungsstruktur der Umgebungsbebauung. Als leicht vorteilhaft kann die Lage an zwei Straßen und die mögliche Erschließung von der Nordseite (Fliederstr.) und der Südseite (Naturbadstr.) angesehen werden.

Geschäftslage

Das Bewertungsobjekt liegt im südöstlichen Randbereich von Dechsendorf und etwas außerhalb des Kernorts. In der Umgebung des Bewertungsobjektes sind kaum öffentliche Kfz.-Stellplätze vorhanden.

In Anbetracht einer gewerblichen Nutzung, hier ehemaliges Ladengeschäft/Fahrschule/Dienstleistungsgewerbe kann die Geschäftslage als einfach und unvorteilhaft eingestuft werden.

Immissionen, Emissionen

Im Zuge der örtlichen Einsichtnahme konnten leichte Emissionen aus dem Straßenverkehr der Naturbadstraße wahrgenommen werden. Emissionen aus der nahegelegenen Zimmerei/Holzverarbeitung konnten im Zuge der örtlichen Einsichtnahme nicht wahrgenommen werden.

Beschaffenheitsmerkmale/Gegebenheiten Grundstück

Oberflächengestalt/Form

Das Grundstück (Flst. 74/23) ist nahezu eben, es ist versteint und eingefriedet. Das Grundstück ist rechteckig zugeschnitten mit einem Einschnitt an der nordöstlichen Grundstücksecke für den Wendehammer der Fliederstraße. Die Grundstückstiefe beträgt ca. 35 m und die Grundstücksbreite im Mittel ca. 16 m.

Baugrundverhältnisse

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

Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben

Das Grundstück ist öffentlich-rechtlich und tatsächlich erschlossen. Zum Bewertungsstichtag sind keine weiteren Beiträge und Abgaben ausstehend.

Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erlangen (Stand 12-2021) weist das Bewertungsgrundstück als Wohnbaufläche (W) aus.

Das Grundstück liegt des Weiteren im Geltungsbereich eines seit 06.04.1977 rechtsverbindlichen, qualifizierten Bebauungsplanes Nr. D 206 „Ortskern Dechsendorf“ der Stadt Erlangen. Hier wird das Grundstück als allgemeines Wohngebiet (WA), max. II Vollgeschosse, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, im südlichen Grundstücksbereich sind Läden mit max. I Vollgeschoss zulässig, offene Bauweise und weiteren Festsetzungen ausgewiesen.

Weitere Informationen und Auskünfte können beim Stadtplanungsamt der Stadt Erlangen oder im Internet unter www.erlangen.de in Erfahrung gebracht werden.

Das Grundstück liegt mit der östlichen Grundstücksgrenze direkt an das als Mischgebiet ausgewiesene Grundstück der Zimmerei/Holzverarbeitung an.

Altlasten

Nach Aussage der Stadt Erlangen (Amt für Umweltschutz und Energiefragen) sind für das Grundstück/Flurnummer 74/23 der Gemarkung Großdechsendorf keine Altlasten aktenkundig.

Denkmalschutz/Bodendenkmal

Nach Einsicht Bayerischer Denkmal-Atlas (online Auskunft) ist das Gebäude/Grundstück nicht als Einzeldenkmal oder Bodendenkmal ausgewiesen.

Hochwasser/Georisiken

Das Grundstück liegt außerhalb der amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete und der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jährliches Hochwasser (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt). Das Grundstück liegt außerhalb der bekannten Flächen mit Georisiken.

Zufahrt Südseite/Naturbadstraße

Das zu bewertende Grundstück Naturbadstraße 12 (Flst. 74/23) hat zur Südseite (zur Naturbadstraße) neben dem gewerblichen Flachbau nur eine Durchgangsbreite von etwa zirka 1,5-1,8 m.

Die Garage neben dem Wohnhaus und die südliche Frei-/Hoffläche werden daher über den gemeinsamen Zufahrtsweg, welcher überwiegend auf dem Nachbargrundstück Naturbadstraße 14 (Flst. 74/15) liegt, angefahren. Die asphaltierte Zufahrt von der Naturbadstraße wird daher von den beiden Grundstücken Flst. 74/23 und Flst. 74/15 als Zufahrt zu den benachbarten Garagen genutzt.

Das gegenseitig ausgeübte Geh- und Fahrrecht ist im Bestandverzeichnis wie auch in der II. Abteilung des Grundbuchs nicht eingetragen. Das Geh- und Fahrrecht ist somit grundbuchrechtlich nicht gesichert.

Nutzung/Vermietung

Zum Zeitpunkt der örtlichen Einsichtnahme wurde das Wohnhaus und die Garage vom Antragsgegner bewohnt/genutzt (Eigennutzung).

Der gewerbliche Flachbau war an ein Dienstleistungsunternehmen (Gebäudereinigungsfirma) als Lagerfläche im Erdgeschoss und Teilkeller vermietet.

Bauwerksbeschreibungen

Allgemein

Das zu bewertende Grundstück (Flst. 74/23) ist in etwa mittig mit einem Wohnhaus mit angeschlossener Garage bebaut.

Nach Einblick in die Bauplanmappe der Stadt Erlangen wurde für das Wohnhaus mit südseitiger Ladenfläche im Erdgeschoss der Bauplan im Mai 1952 technisch geprüft und die Baugenehmigung erteilt. Im Jahr 1954 wurde dann ein Tekturplan für den Einbau eines Windfangbaus und einer Kelleraußentreppe an der nördlichen Wohnhausseite angezeigt und genehmigt. Im September 1955 wurde ein weiterer Tekturplan für den Anbau einer Garage an der östlichen Giebelseite des Wohnhauses erteilt.

Nach vorliegenden Informationen wurde im März 1960 der Bauantrag für eine Geschäftshaus-Erweiterung positiv verabschiedet. Bei der Geschäftshaus-Erweiterung wurde an der südwestlichen Wohnhausecke ein erdgeschossiger Flachbau angebaut. Der gewerbliche Flachbau hat zur Naturbadstraße eine großzügige Ladenfensterfront und wird über einen leicht eingerückten Eingang von der Südseite aus begangen. Im Rahmen der Geschäftshaus-Erweiterung wurden ebenfalls die ehemaligen Ladenflächen im Wohnhaus zurückgebaut und es entstand eine Küche (Südwestecke), ein größeres Wohnzimmer (Südostecke) und ein kleines Schlafzimmer (Westseite).

Der gewerbliche Flachbau ist im nördlichen Bereich teilunterkellert, hier befinden sich zwei Kellerlagerflächen. Die Übergänge vom Keller- und Erdgeschoss des Wohnhauses zum vorgelagerten gewerblichen Flachbau bestehen nicht mehr.

Im Jahr 1966 wurde ein Antrag auf die Umstellung der Koksheizung auf eine Ölzentralheizung gestellt. Der Heizraum wurde an der südöstlichen Gebäudeecke im Kellergeschoss integriert. In der Frei-/Hoffläche zwischen Wohnhaus und gewerblichen Flachbau wurde laut Planangabe ein Zwei-Schaliger Öltank aus Stahl mit 10.000 Liter Inhalt als Erdtank eingebaut.

Das zu bewertende Grundstück liegt mit der Südseite an der Naturbadstraße und mit der Nordseite an der Fliederstraße. Das Grundstück kann somit von beiden Straße aus angelaufen werden. Das Grundstück ist zur Fliederstraße hin mit einem Maschendrahtzaun zwischen Stahlstützen eingefriedet. Der Zugang zum Wohnhaus an der Nordseite ist nicht befestigt (Rasenfläche).

Die Zufahrt zur Garage ist asphaltiert, sie erfolgt teilweise über das benachbarte Fremdgrundstück, Naturbadstraße 14 (Flst. 74/15).

Das Wohnhaus wird über einen Durchgang durch die angebaute Garage an der nördlichen Gebäudeseite angelaufen. Die Garagenvorfläche und der Zugang zum Wohnhaus sind mit Betonsteinen auf Unterbau befestigt.

Auf der befestigten Vorfläche zur Naturbadstraße (zum Bürgersteig) hin, können bis zu zwei Kfz.-Stellplätze (parallel zur Straße) ausgewiesen werden.

An die Rückseite des gewerblichen Flachbaus und an die Rückseite der Garage wurden nachträglich einfache Überdachungen angebaut (Pultdächer, Holz- oder Stahlkonstruktion).

Wohnhaus

Das Wohnhaus wurde ursprünglich als ein freistehendes, einfaches Siedlungshaus mit Ladengeschäft im Erdgeschoss errichtet (9,2m x 8,7m). An das Wohnhaus wurde an der östlichen Giebelseite eine kleine Kfz.-Garage angebaut (4,0m x 4,60m). Für die Wertermittlung wurde für das Wohnhaus und die Garage das Jahr 1955 als Baujahr der Fertigstellung (Bezugsfertigkeit) unterstellt.

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über den Windfang an der Nordseite, hier befindet sich ebenfalls eine Außentreppe zum Kellergeschoss.

An der südwestlichen Gebäudeecke des Wohnhauses wurde im Jahr 1960 ein gewerblicher Flachbau angebaut. Im Anschluss wurden die ehemaligen Ladenflächen im Wohnhaus zurückgebaut und es entstand eine Küche, ein größeres Wohnzimmer und eine kleine Schlafkammer.

Im Jahr 1966 wurde die ehemalige Koksheizung durch eine Ölzentralheizung ersetzt. Zum Zeitpunkt der örtlichen Einsichtnahme war die Ölzentralheizung (Stand ca. 1980) defekt und außer Betrieb. Nur das Wohnzimmer im Erdgeschoss wird über einen Holzofen beheizt. Das Warmwasser wird über einen Elektroboiler im Badezimmer bereitgestellt.

Das Wohnhaus ist voll unterkellert, es hat ein Erd- und ein ausgebautes Dachgeschoss. Der Spitzboden kann über eine Einschubtreppe vom Dachgeschoss angelaufen werden. Das Gebäude ist in massiver, konventioneller Bauweise errichtet. Die Decke zum Erdgeschoss ist massiv als Preußische Kappendecke ausgeführt. Die Decke zum Dachgeschoss und Spitzboden sind als Holzbalkendecken mit Fehlbodenfüllung ausgeführt.

Die Außenansichten des Wohnhauses sind verputzt und angelegt (Stand ca. 1970-80) eine Außenwärmedämmung ist nicht vorhanden. Das Gebäude ist mit einem Satteldach mit Ziegeleindeckung (Frankfurter Pfanne, Stand ca. 1980) überdacht. Die Dachuntersichten im Spitzboden sind nicht gedämmt. Im Bereich des ausgebauten Dachgeschosses sind die Dachflächen mit einer Zwischensparrendämmung versehen.

Im Kellergeschoss befinden sich ein ehemaliger Waschraum mit Kelleraußentreppe, der Heizraum, ein Lagerkeller und ein weiterer Lagerkeller mit Wasseranschluss. Die lichte Raumhöhe im Keller beträgt ca. 2,0-2,3 m. Die Treppe vom Keller- und Erdgeschoss ist massiv als Steintreppe ausgeführt.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Wohnzimmer, eine Küche, ein kleiner Schlafraum (Zimmertür nur ca. 50cm breit), ein Flur und ein Bad/WC mit Liegewanne. Die Wohnräume werden vom mittig liegenden und langgestreckten Flur angelaufen. Die lichte Raumhöhe im Erdgeschoss beträgt ca. 2,5 m. Das Dachgeschoss wird über eine einfache Holzwangentreppe mit Holzhandlauf angelaufen.

Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich ein Zimmer mit Durchgang zum dahinterliegenden Zimmer (ehemalige Küche), ein weiteres Zimmer mit Ausgang zum ostseitigen Balkon. Der ostseitige Balkon (Holzunterkonstruktion, Stahlgeländer mit Glasausfachung, Einblechung als Belag) ist als baufällig einzustufen und wurde im Zuge der örtlichen Einsichtnahme nicht begangen. Die Wohnräume werden vom Treppenhausflur angelaufen. Zur Südseite ist im Dachgeschoss eine größere Schleppgaube mit drei Fenstern eingebaut. Zur Nordseite ist eine kleine Schleppgaube mit Fenster zum Treppenhausflur eingebaut.

Der Grundriss des Wohnhauses kann als einfach bezeichnet werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf das relativ kleine Bad/WC, die kleine Schlafkammer im Erdgeschoss und den gefangenen Raum (Zugang über Durchgangszimmer) im Dachgeschoss.

Bauweise: massive, konventionelle Bauweise (Außen-/Innenmauerwerk Ziegelmauerwerk, Kellermauerwerk Betonsteine), wahrscheinlich Streifenfundamente, Vollkeller, massive Decke zum Erdgeschoss, Holzbalkendecke zum Dachgeschoss/Spitzboden, einfache Holzwangentreppe mit Holzgeländer zum Dachgeschoss, Satteldach (zimmermannsmäßige Holzkonstruktion) mit Ziegeleindeckung (Frankfurter Pfanne), Außenansicht verputzt und angelegt (keine Wärmedämmung)

Ausführung und Ausstattung:

Fußböden: Kellergeschoss – Betonestrichfußboden, kein Belag

Erdgeschoss – verschiedene Bodenbeläge, Flur/Schlafzimmer Teppichauslegeware, Wohnzimmer Echtholzparkett (Eiche), Küche nach Wasserschaden mit Spanplatten als Unterkonstruktion für den Oberbelag, Bad/WC und Windfang mit Fliesenfußboden, Holztreppe zum DG mit Teppichauslegeware

Dachgeschoss – verschiedene Bodenbeläge, Teppichauslegeware auf Holzdielenboden

- Fenster: Kellergeschoss – Stahlfenster mit Einfachverglasung
- Erdgeschoss – Holzkastenfenster im Wohnzimmer (Stand ca. 1960) oder Holzfenster mit Isolierverglasung (Stand ca. 1980), Außenrollos aus Kunststoff
- Dachgeschoss – Holzfenster und Holzfenstertür mit Isolierverglasung zum Balkon, Außenrollos aus Kunststoff
- Türen: Massive Eingangstür als Holztür (Eichenholz) mit Glaseinsätzen, verschiedenartige Innentüren, Innentüren als einfache Holz-Furniertüren mit Holztürzargen oder Holz-/Kunststofftüren mit Holztürzarge, teilweise Glaseinsätze, im Kellergeschoss einfache Holztüren mit Kastenschlössern, Stahltüren sofern erforderlich
- Sanitär: Erdgeschoss – Bad/WC mit Liegewanne (Stand ca. 1985), Fliesenfußboden, Wände decken hoch gefliest, Liegewanne, Stand-WC mit Spülkasten, Handwaschbecken, Fenster zur Nordseite, Warmwasser über Elektroboiler (Stand 2016), Deckenuntersicht mit Deckenpaneele verkleidet
- Innwandb.: Innenwände Putz und Anstrich oder Wandtapete/Raufaser mit Anstrich etc., Deckenuntersichten Raufaser mit Anstrich oder Holzverkleidung/Deckenpaneele, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche
- Elektro: Elektroinstallation entsprechend dem Baujahr (Stand ca. 1955-1980), Kipp- und Drehsicherungen, zwei Stromzähler, Klingelanlage
- Heizung: Ölzentralheizung (Heizung/Kessel Fabrikat Vissmann, Stand 1980; Brenner Fabrikat Nehs) außer Betrieb/stillgelegt und erneuerungsbedürftig, Zwei-Schaliger-Öltank aus Stahl mit 10.000 Liter Inhalt als Erdtank, Rippen- und Flächenheizkörper in den Räumen, Warmwasser über Elektroboiler im Badezimmer
- Besondere Bauteile: Kelleraußentreppe, Lichtschächte im Kellergeschoss, größere Dachgaube zur Südseite, kleine Dachgaube zur Nordseite, Balkon zur ostseitigen Giebelseite (Holzunterkonstruktion, Stahlgeländer mit Glasausfachung, Stahlblecheindeckung)
- Besondere Einrichtung
Zubehör: Erdgeschoss: Einbauküchenblock mit Unter-/Oberschränken, Fronten fehlen zumeist, Arbeitsplatte, Elektroherd mit Backofen und Ceranplatte mit Dunstabzug, Spülmaschine, Edelstahlspülbecken mit Ablage, Arbeitsbereich mit Fliesen belegt – aufgrund des Alters und des Zustandes wird dem Küchenblock kein Wert zugemessen
- Erdgeschoss: Feststoffofen im Wohnzimmer – aufgrund des Alters und der einfachen Ausführung wird dem Ofen kein Wert zugemessen

Garage

Im Jahr 1955 wurde an die östliche Giebelseite des Wohnhauses eine Kfz.-Garage angebaut. Die Kfz.-Garage wird an der Südseite über ein Stahlkipptor angefahren, zur Nordseite befindet sich eine Holztür. Die Garage dient ebenfalls als Durchgang zum Wohnhauseingang an der Nordseite.

Die Zufahrt zur Garage von der Naturbadstraße erfolgt über einen asphaltierten Zuweg, der überwiegend auf dem Nachbargrundstück liegt. Über diese Zufahrt wird ebenfalls die angeschlossene Garage auf dem Nachbargrundstück (Naturbadstraße 14) angefahren. Das gegenseitig genutzte Geh- und Fahrrecht ist grundbuchrechtlich nicht gesichert. Die Garagenvorfläche ist mit Betonsteinen auf Unterbau befestigt.

Die Garage ist in massiver, konventioneller Bauweise errichtet. Das Gebäude ist mit einem Pultdach mit Wellasbestplatten eingedeckt, die Außenansichten sind verputzt und angelegt. Die Deckenunterseite in der Garage ist mit Heraklith-Platten verkleidet. Die Dachunterseite wie auch die Dachkonstruktion im südlichen Bereich sind notdürftig gesichert/unterstützt.

An der Rückseite der Garage zur Nordseite wurde eine Überdachung angebaut. Die Freisitzüberdachung besteht aus einem Pultdach (Holzkonstruktion) mit Wellblech-/Trapezblecheindeckung und einer Holzseitenwand (Abmessung ca. 2,2m x 2,7m).

Bauweise: massive, konventionelle Bauweise (Ziegelmauerwerk), Streifenfundament, Stahlbetondecke, Pultdach (Holzkonstruktion) mit Wellasbestplatten-Eindeckung, Außenansicht verputzt und angelegt (keine Wärmedämmung)

Ausführung und Ausstattung:

Fußböden: Betonestrich

Fenster: Stahlfenster mit Einfachverglasung

Türen: Stahlkipptor, Eingangstür zur Nordseite als einfache Holztür

Innwandb.: Putz/Anstrich, Heraklithplatten etc.

Elektro: Elektroinstallation einfach, Stromanschluss

Sonstiges: -

Besondere

Bauteile: Überdachung/Holzkonstruktion, Pultdach mit Wellblech-/Trapezblecheindeckung

Wohnfläche/Nutzfläche

Für das Siedlungshaus und die angebaute Garage liegen bei der Stadt Erlangen Baupläne ohne Wohn-/Nutzflächenberechnung vor. Im Rahmen der örtlichen Einsichtnahme wurden die Räume mittels eines Lasermessgerätes vermessen und die Ergebnisse mit den vorliegenden Plänen verprobt.

Wohn-/Nutzfläche Wohnhaus

Wohnfläche im EG	ca. 66,0 m ²
Wohnfläche im DG	ca. 49,0 m ² (ohne Balkon)
Nutzfläche im KG	ca. 63,0 m ²

Nutzfläche Garage	ca. 15,4 m ²
-------------------	-------------------------

Energieausweis:

Für das zu bewertende Objekt wurde kein Energieausweis (Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis) für Wohngebäude vorgelegt, so dass keine Aussagen über den Energiebedarf des Gebäudes gemacht werden können. Für die Bewertung wird ein üblicher Endenergiebedarf in Anbetracht des Baujahres um 1955 und der vorgefundenen Ausführung angenommen – wahrscheinlich zwischen F bis H.

Gewerblicher Flachbau

Im Jahr 1960 wurde an die südwestliche Gebäudeecke des Wohnhauses eine Geschäftshaus-Erweiterung angebaut. Der gewerbliche Flachbau hat zur Naturbadstraße eine großzügige Ladenfensterfront (ca. 14 m breit) und wird über einen leicht eingerückten Eingang von der Südseite aus begangen.

Die vormalige Verkaufsfläche war für den Verkauf von Lebensmittel im östlichen Bereich und Textilien im nördlichen Bereich vorgesehen. Im nördlichen Bereich befinden sich ein Sozialraum, Lagerflächen und eine Toilette. Im Laufe der Jahre wurde die Nutzung der gewerblichen Einheit mehrfach verändert von Lebensmittelladen, Fahrschule mit Büroraum, Reisebüro, Blumenladen bis hin zu Lager-/Abstellräumen einer Gebäudereinigungsfirma. Zum Bewertungsstichtag ist die ehemalige Ladenfläche durch eine leichte Gipskartonständerwand in zwei Bereiche unterteilt (beides Lager-/Abstellflächen).

Der gewerbliche Flachbau ist im nördlichen Bereich teilunterkellert, hier befinden sich zwei Kellerlagerflächen. Die lichte Raumhöhe im Kellergeschoss beträgt zirka 1,95 m. Die Übergänge vom Keller- und Erdgeschoss des Wohnhauses zum vorgelagerten gewerblichen Flachbau bestehen nicht mehr.

Das Gebäude ist in massiver, konventioneller Bauweise errichtet. Das Gebäude ist mit einem Flachdach/Grabendach mit Bitumeneindeckung überdacht, die Außenansichten sind verputzt und angelegt (keine Außendämmung).

An der Gebäuderückseite zum Innenhof hin wurde an das Gebäude ein Vordach angebaut. Die Überdachung besteht aus einem Stahlrohrrahmen und einer Holztragkonstruktion mit Wellasbestplatteneindeckung (Pulldach).

Bauweise: massive, konventionelle Bauweise (Außen-/Innenmauerwerk Ziegelmauerwerk), wahrscheinlich Streifenfundamente, Teilkeller, massive Decke zum Erdgeschoss, leicht geneigtes Grabendach/Flachdach mit Bitumeneindeckung auf vorgespannten Stahlbetonplatten mit I-Trägerunterkonstruktion (Stahlträger) als Dachbinder, Außenansicht verputzt und angelegt (keine Wärmedämmung)

Ausführung und Ausstattung:

Fußböden: Kellergeschoss – Betonestrichfußboden, kein Belag

Erdgeschoss – Verkaufsraum mit Kunststeinfliesenbelag, WC/Toilette mit Fliesenbelag

Fenster: Kellergeschoss – Stahlfenster mit Einfachverglasung

Erdgeschoss – Schaufensterfront als Leichtmetallfenster mit Einfach-/Verbundverglasung, Außenjalousien, Holzdoppelfenster oder Holzfenster mit Isolierverglasung im rückwärtigen Gebäudebereich, teilweise mit schmiedeeisernem Gitter vor dem Fenster

Türen: Eingangstüren Ladengeschäft – Leichtmetallkonstruktion mit Verbundverglasung, Seiteneingangstür als Holztür mit Glasschnitt, Innentüren als einfache Holz-Furniertüren mit Holztürzargen oder Holz-/Kunststofftüren mit Holztürzarge oder Schiebetüren aus Holz mit Holztürzargen

Sanitär: WC/Toilette im rückwärtigen Bereich (Stand ca. 1980), Fliesenfußboden, Wände bis ca. 1,4 m Höhe gefliest, Stand-WC mit Spülkasten, Handwaschbecken im Vorraum/Flur

Innwandb.: Innenwände Putz und Anstrich oder Wandtapete/Raufaser mit Anstrich etc., Deckenuntersichten Raufaser mit Anstrich

Elektro: Elektroinstallation entsprechend dem Baujahr (Stand ca. 1960), Drehsicherungen, einige Leitungen über Putz geführt

Heizung: Heizung vom Wohnhaus außer Betrieb/stillgelegt und erneuerungsbedürftig, Rippen- und Flächenheizkörper in den Räumen, Warmwasser nicht vorhanden

Besondere

Bauteile: Lichtschächte im Kellergeschoss, Vordach/Überdachung an der Rückseite/Südseite (ca. 4,4m x 2,5m) Stahlrohrrahmen/Holzkonstruktion, Wellasbestplatteneindeckung

Besondere

Einrichtung

Zubehör: Markise zur Straßenseite/Südseite ca. 10 m breit – aufgrund des Alters und des Zustandes wird der Markise kein Wert zugemessen

Nutzfläche

Für die Geschäftshaus Erweiterung liegen bei der Stadt Erlangen Baupläne ohne Wohn-/Nutzflächenberechnung vor. Im Rahmen der örtlichen Einsichtnahme wurden die Räume mittels eines Lasermessgerätes vermessen und die Ergebnisse mit den vorliegenden Plänen verprobt.

Nutzfläche gewerblicher Flachbau

Nutzfläche EG ca. 125,0 m² (hiervon ca. Laden-/Verkaufsfläche ca. 102 m²)
Nutzfläche Teilkeller ca. 51,0 m²

Energieausweis:

Für das zu bewertende Objekt wurde kein Energieausweis (Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis) vorgelegt, so dass keine Aussagen über den Energiebedarf des Gebäudes gemacht werden können. Für die Bewertung wird ein üblicher Endenergiebedarf in Anbetracht des Baujahres um 1960 und der vorgefundenen Ausführung angenommen – wahrscheinlich zwischen F bis H.

Außenanlagen

Das zu bewertende Grundstück liegt mit der Südseite an der Naturbadstraße und mit der Nordseite an der Fliederstraße. Das Grundstück ist zur Fliederstraße hin mit einem Maschendrahtzaun zwischen Stahlstützen eingefriedet.

Der Zugang von der Fliederstraße erfolgt über eine einfache Gartentür zwischen zwei massiven Säulen aus Bruchsteinmauerwerk. Der Zuweg zum Wohnhaus an der Nordseite ist nicht befestigt und erfolgt über die angelegte Rasenfläche an der Nordseite.

Der Zugang von der Naturbadstraße und die Zufahrt zur Garage sind asphaltiert. Das Wohnhaus wird über einen Durchgang durch die angebaute Garage an der nördlichen Gebäudeseite angelaufen. Die Garagenvorfläche, die Hoffläche und der Zugang zum Wohnhaus sind mit Betonsteinen oder Gehwegplatten auf Unterbau befestigt.

Auf der befestigten Vorfläche zur Naturbadstraße (zum Bürgersteig) hin, können bis zu zwei Kfz.-Stellplätze (parallel zur Straße) ausgewiesen werden. Diese Vorfläche ist mit Gehwegplatten auf Unterbau befestigt.

Baulicher Zustand

Die auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude wurden zwischen 1953-1955 und 1960 erstellt und haben zum Bewertungsstichtag ein Baualter von 63 bis 68 Jahren. Die nach Auskunft letztmalig durchgeführten größeren Instandhaltungs-/Modernisierungsarbeiten (Dacheindeckung, Außenanstrich, teilweise Erneuerung Holzfenster, Bad/WC im Wohnhaus) wurden in den Jahren 1980-1985 durchgeführt und liegen zum Bewertungsstichtag somit 38 bis 43 Jahre zurück.

Nach Angaben und Feststellungen der örtlichen Einsichtnahme wurde seit vielen Jahren nur noch der aller notwendigste Bauunterhalt an den Gebäuden durchgeführt. Zum Beispiel Einbau Edelstahlzug in den bestehenden Kamin für den Kaminofen im Wohnzimmer etc..

An den Gebäuden ist eine Vielzahl von Baumängeln, Bauschäden und unterlassenen Instandhaltungsarbeiten festzustellen.

Hierzu zählen zum Beispiel: der restwertige Außenputz und Anstrich des Wohnhauses, der auffällige Balkon zur Ostseite, die Kelleraußentreppe mit Feuchteschäden und Rissen, die vollständig defekte und erneuerungsbedürftige Ölzentralheizung, die extremen Feuchteschäden an den Kelleraußenwänden mit Ausblühungen und Putzabplatzungen, die überalterten Versorgungsleitungen (Wasserschäden), die überalterten und erneuerungsbedürftigen Fenster, der fehlende Oberbeläge in der Küche nach Wasserschaden, die abgewohnten und erneuerungsbedürftigen Teppichbelege, der Feuchteschaden am Windfang im Dachanschlussbereich, der Wasserschaden in der Küche, der Wasserschaden am Kamin im Dachgeschoss. Insgesamt kann der bauliche Zustand des Wohnhauses als stark vernachlässigt und sehr schlecht (bis abbruchwürdig) eingestuft werden.

Der bauliche Zustand der an das Wohnhaus angebauten Garage kann ebenfalls als stark vernachlässigt und sehr schlecht (bis abbruchwürdig) eingestuft werden. Die Verkleidung der Deckenuntersicht droht abzustürzen und wurde bereit notdürftig unterstützt. An der Dacheindeckung aus Wellasbestplatten fehlt der Randanschluss (Wassereintritt möglich), die Tragkonstruktion wurde notdürftig unterstützt (Baustütze, Holzlatten), die rückwärtige Zugangstür ist restwertig und für den Einbau im Außenbereich ungeeignet.

Der bauliche Zustand des gewerblichen Flachbaus mit Teilunterkellerung kann als vernachlässigt eingestuft werden. Der Außenputz und Anstrich im rückwärtigen Bereich ist erneuerungsbedürftig, die Fenster und Türen sind erneuerungsbedürftig, an der Untersicht am Dachüberstand zur Südseite ist ein Wasserschaden sichtbar, der Sanitärraum/WC ist überaltert etc..

Der bauliche Zustand der Außenanlagen kann ebenfalls als vernachlässigt eingestuft werden (verschiedene Beläge, Unebenheiten der Beläge, Bewuchs etc.).

Insgesamt kann ausgesagt werden, dass die möglichen Kosten für die Behebung der Baumängel, Bauschäden und der unterlassenen Instandhaltung oder die Kosten für die Herbeiführung einer durchschnittlichen Bewohnbarkeit/Vermietbarkeit/Nutzung der Gebäude den Sachzeitwert der vorhandenen Bausubstanz übersteigen. Es handelt sich somit um sogenannte Bastelhäuser.

Im vorgefundenen baulichen Zustand sind die Gebäude aus Sachverständigensicht nur eingeschränkt verwendungsfähig und technisch wie auch wirtschaftlich überaltert.

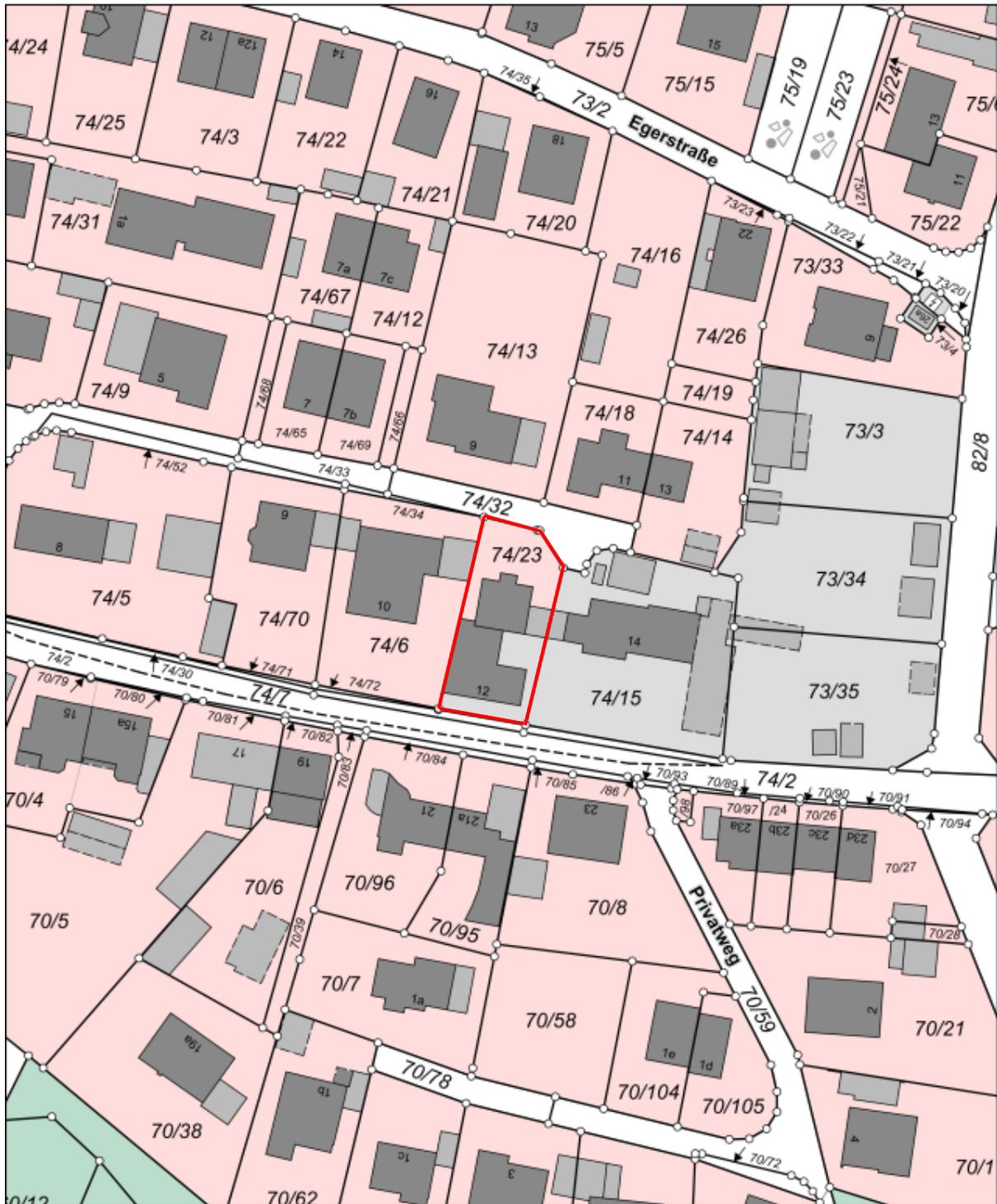
Verfasser

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)

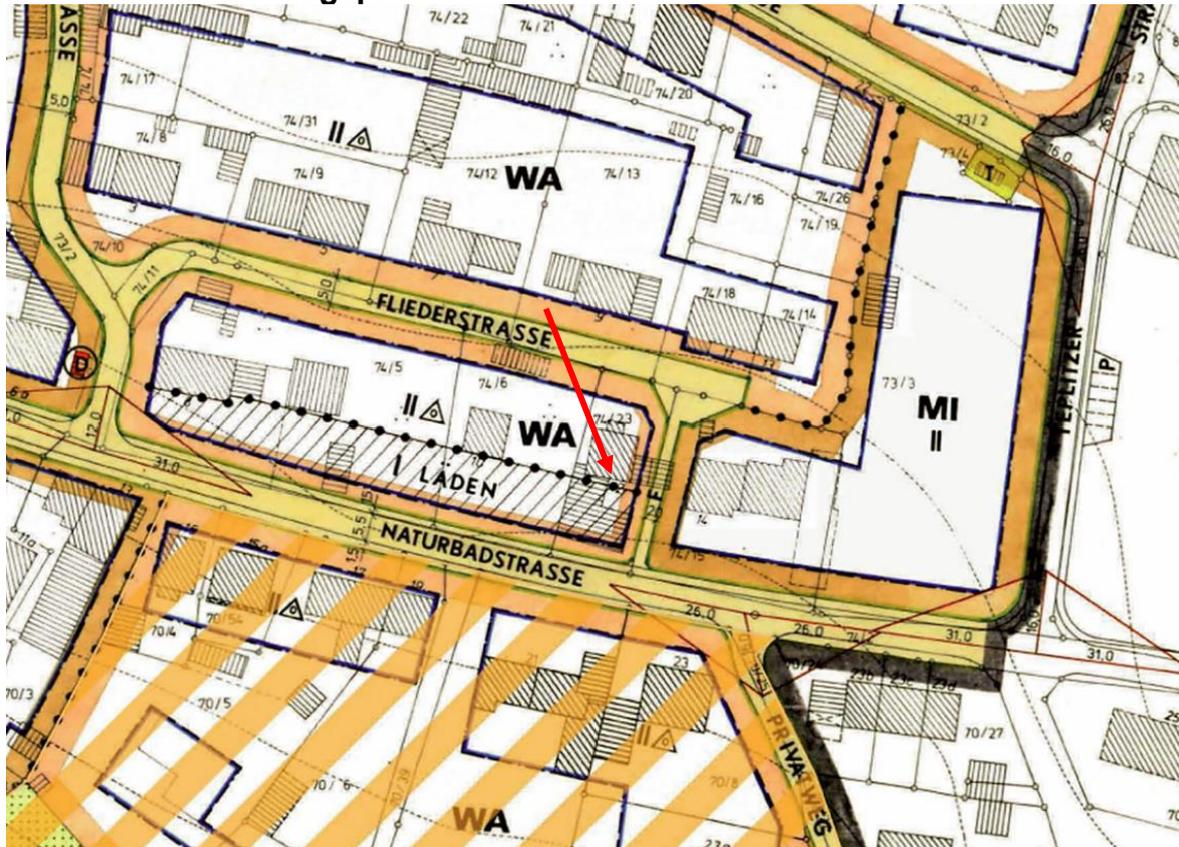
Der Sachverständige ist nicht berechtigt Auskünfte zum Verfahren und/oder dem Objekt zu erteilen. Das vollständige Gutachten kann beim Amtsgericht Fürth eingesehen werden.

Lageplan/Katasterwerk



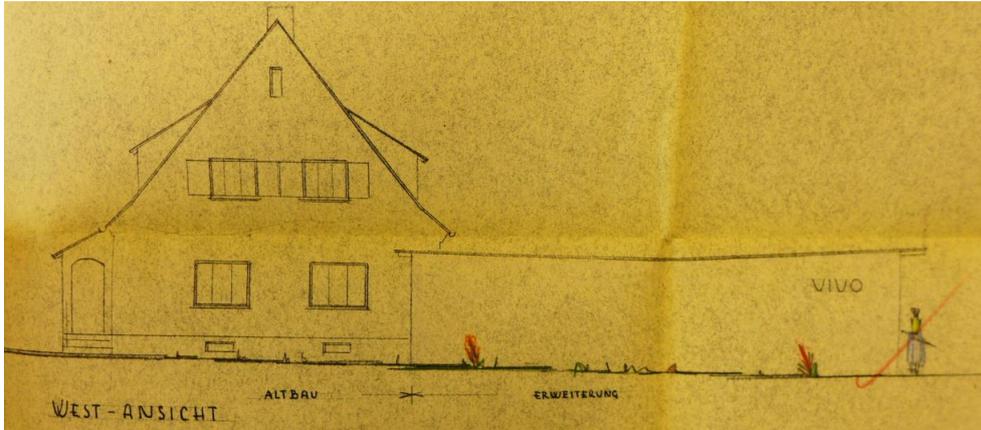
Lageplan; Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Gemarkung Großdechendorf, Flurstück 74/23 - Plan ohne Maßstab

Ausschnitt Bebauungsplan



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. D 206 "Ortskern Dechsendorf"

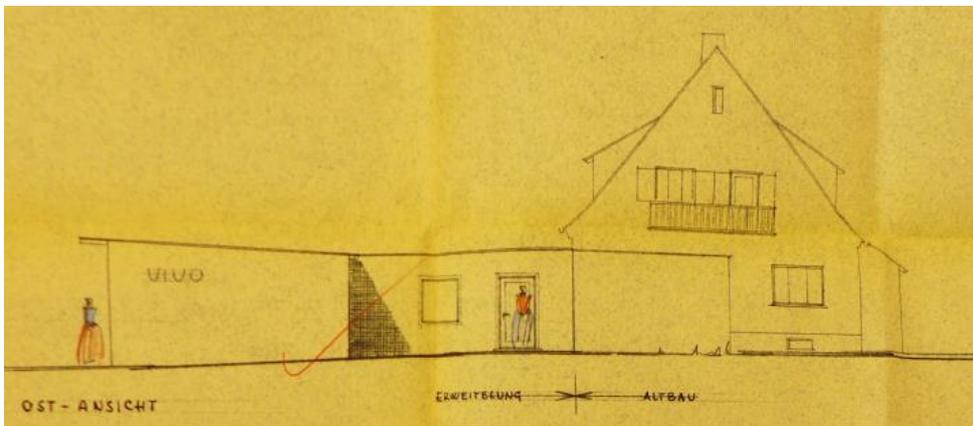
Ansichten



Ansicht von West; Giebelansicht Wohnhaus mit gewerblichen Flachbau



Ansicht von Süd; Gewerblicher Flachbau zur Naturbadstraße



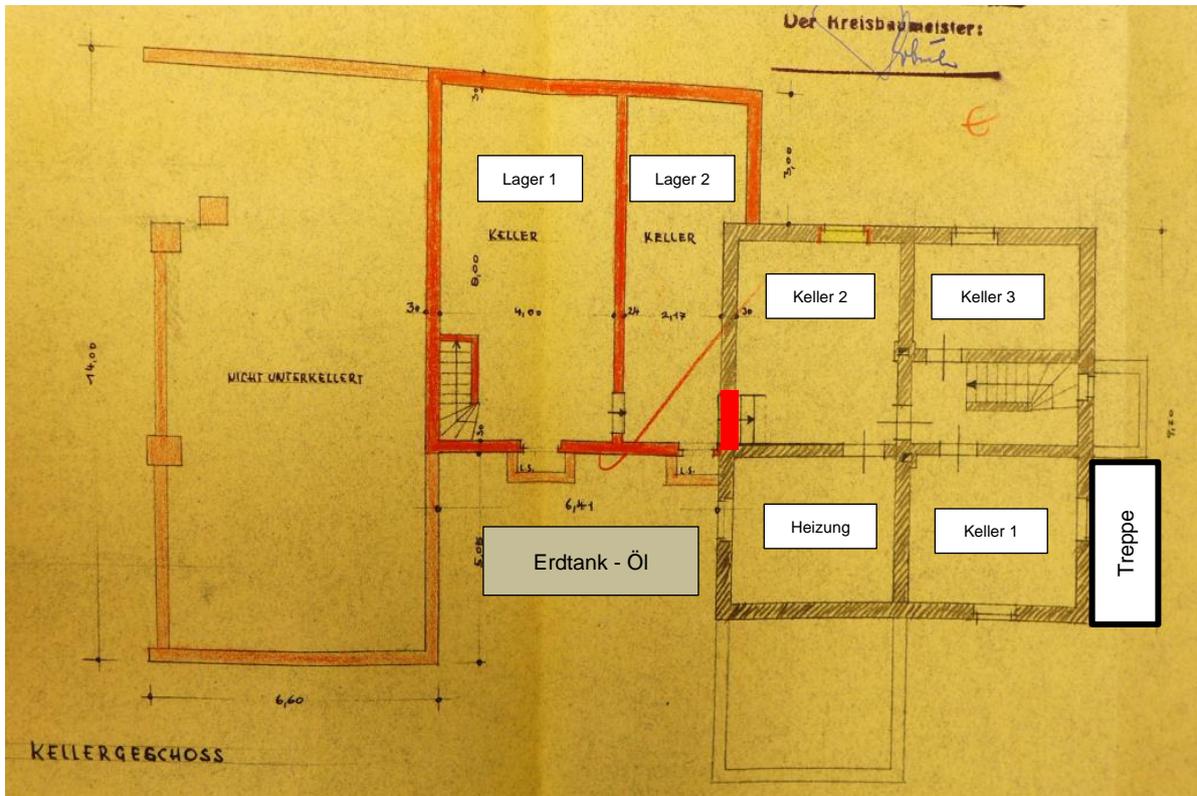
Ansicht von Ost / Giebelansicht Wohnhaus mit gewerblichen Flachbau



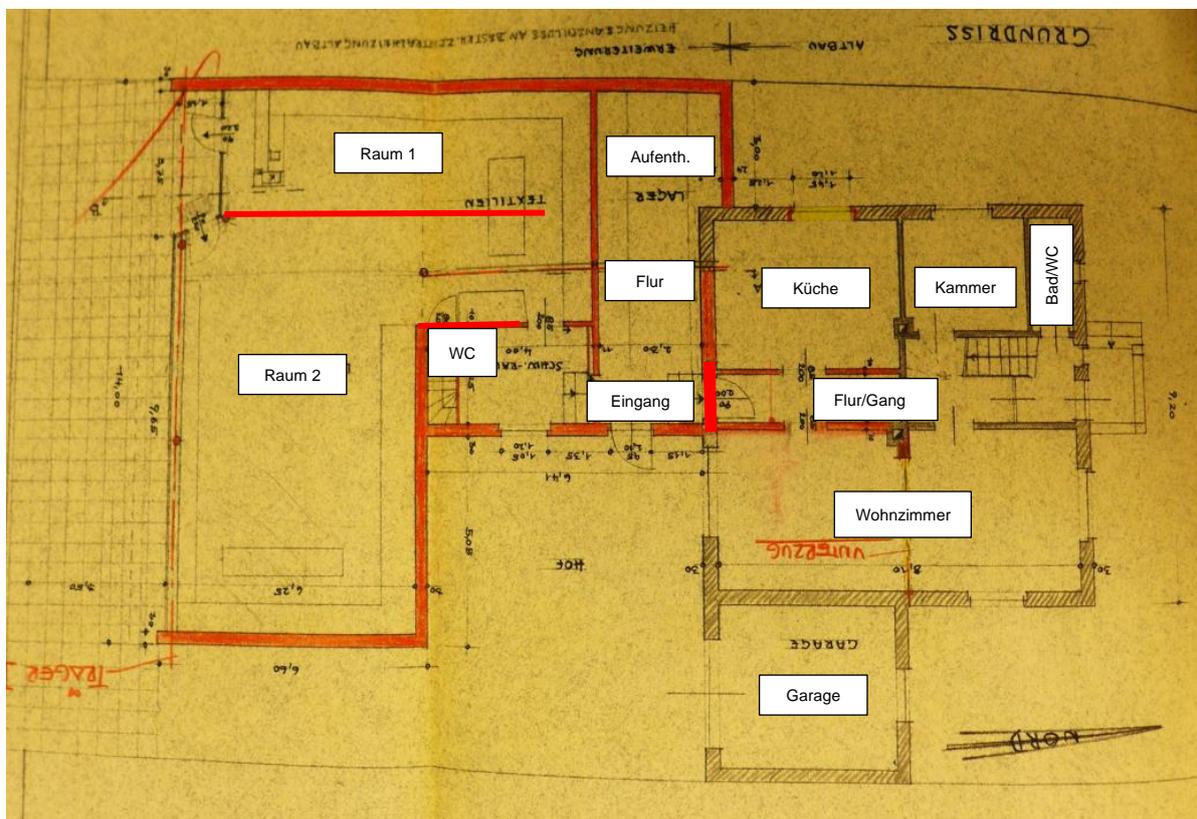
Ansicht von Nord / Wohnhaus mit Garage

Pläne ohne Maßstab

Grundrisse KG/EG/DG, Schnitt

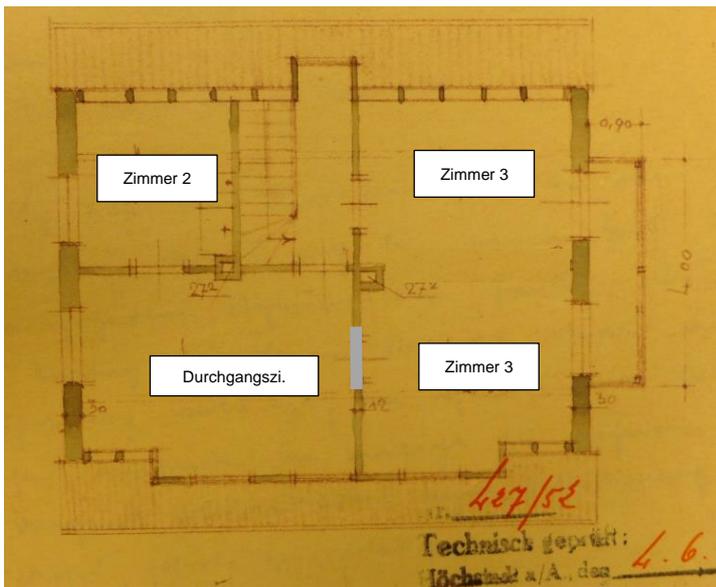


Grundriss Kellergeschoss gewerblicher Flachbau und Wohnhaus

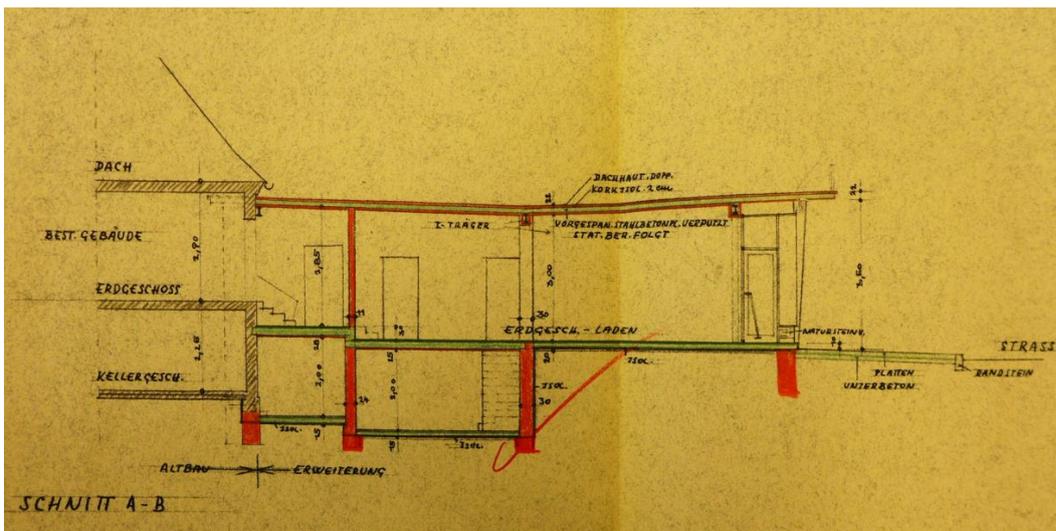


Grundriss Erdgeschoss gewerblicher Flachbau und Wohnhaus mit Garage

Pläne ohne Maßstab



Grundriss nicht ausgebautes Dachgeschoss



Schnitt Wohngebäude und gewerblicher Flachbau

Pläne ohne Maßstab

Fotodokumentation

Bild 1	
<p>Wohnhaus/Siedlungshaus mit Garage; Ansicht von Nord (Zugang Fliederstr.) Naturbadstraße 12 in 91056 Erlangen</p>	
Bild 2	
<p>Wohnhaus/Siedlungshaus mit Balkon im DG; Ansicht von Nordost</p>	
Bild 3	
<p>Wohnhaus/Siedlungshaus mit Garage; Ansicht von Süd zur Naturbadstraße</p>	
Bild 4	
<p>Angeschlossene Garage (Ostgiebel) mit Durchgang zum Wohnhaus</p>	

<p>Bild 5</p>			
<p>Zufahrt von der Naturbadstraße zum Teil über das benachbarte Fremdgrundstück, Naturbadstraße 14; Flst. 74/15; Ansicht von Süd</p>			
<p>Bild 6</p>			
<p>Gewerblicher Flachbau an der Naturbadstraße; Ansicht von Südwest</p>			
<p>Bild 7</p>			
<p>Gewerblicher Flachbau an der Naturbadstraße; Ansicht von Südost</p>			
<p>Bild 8</p>			
<p>Gewerblicher Flachbau mit Anschluss an das Wohnhaus und Seiteneingangstür gewerblich; Ansicht von Ost</p>			