



Zusammenfassung des VERKEHRSWERTGUTACHTENS nach § 194 BauGB



Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens stellt einen stark verkürzten Auszug aus dem Gutachten dar und dient lediglich der Kurzinformation. Der Sachverständige ist nicht berechtigt Auskünfte zum Verfahren und/oder dem Objekt zu erteilen. Das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden. Eine Haftung gegenüber Dritten auf Grundlage dieser Zusammenfassung wird ausgeschlossen.

90587 Obermichelbach, Wiesenweg 1	
Grundbuch / Gemarkung	Amtsgericht Fürth / Obermichelbach
Band / Blatt	14 / 1030
Flurstück Nr. / Größe des Grundstücks	174 / 815 m ²
Objektart	Dreifamilienhaus und Garagegebäude mit drei Kfz.-Stellplätzen
Baujahr ca.	1972
Austausch Fenster ca.	Anfang/Mitte 1990'er Jahre
Austausch Heizungsanlage ca.	1997
Wohnfläche Dreifamilienhaus ca.	109 m ² Wohnung Erdgeschoss 106 m ² Wohnung Obergeschoss 94 m ² Wohnung Dachgeschoss
Nutzfläche Dreifamilienhaus ca.	102 m ² Kellergeschoss
Nutzfläche Garagegebäude ca.	53 m ²
Verkehrswert am 23.02.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	680.000,00 €



Lage und Beschreibung des Grundstücks

Das Grundstück liegt östlich angrenzend an den Altortkern von Obermichelbach im Eckbereich des Wiesenwegs und der Vacher Straße. Die Vacher Straße ist mit der weiterführenden Burgstallstraße die Ortsdurchfahrtsstraße von Obermichelbach in Ost-/Westrichtung. Die Bebauung im näheren Umfeld stellt sich im Norden, Süden und Westen überwiegend mit freistehenden Ein- bis Dreifamilienhäusern und geringfügig ehemaligen landwirtschaftlichen Haus- und Hofstellen dar. Im Osten grenzt die „Evangelische Kindertagesstätte Sonnenschein“ an das Bewertungsgrundstück. Die Freiwillige Feuerwehr und der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Obermichelbach-Tuchenbach befinden sich ebenfalls östlich des Grundstücks, ca. 100 m Luftlinie entfernt. An der Vacher Straße befinden sich ca. 80 m Luftlinie östlich des Grundstücks die Bushaltestellen „Obermichelbach Bürgerhalle“ der Linien 121 und 126.

Das Grundstück wird im Norden vom Gehweg der Vacher Straße aus über ein Eingangstor, als Jägerzaun in Metall-Holzkonstruktion ausgeführt, begangen. Links- und rechtsseitig befinden sich massiv ausgeführte Pfosten, in Waschbeton ausgeführt. Im rechtsseitigen Pfosten sind drei Briefkastenschlitze und eine Gegensprechanlage integriert. Die weitere Abgrenzung entlang des Gehweges der Vacher Straße erfolgt über eine Sockelmauer in Waschbeton mit darauf befindlichem Jägerzaun und Metallstützen. Weiter wird das Grundstück im Norden vom Gehweg der Vacher Straße aus in der nordöstlichen Grundstücksecke über ein zweiflügeliges Tor, als Jägerzaun in Metall-Holzkonstruktion ausgeführt, erschlossen. Im Westen wird das Grundstück im Bereich des Garagengebäudes vom Gehweg des Wiesenwegs aus offen erschlossen. Die weitere Abgrenzung entlang des Wiesenwegs erfolgt ebenfalls über eine Sockelmauer, in Waschbeton ausgeführt, mit darauf befindlichem Jägerzaun in Holz und Metallstützen. Der nördliche Grundstücksbereich ist zum Hauseingang mit einer Zuwegung in Waschbeton ausgeführt. Umlaufend um das Dreifamilienhaus befindet sich ebenfalls eine Zuwegung, in Waschbeton ausgeführt. Die weiteren nördlichen Grundstücksflächen sind mit Rasen und entlang der Grundstücksgrenze mit Pflanzbeeten mit Busch- und Pflanzwerk begrünt. Der nordwestliche Außenbereich stellt sich ebenfalls als Gartenfläche, überwiegend mit Rasen begrünt, dar. Entlang der Grundstücksgrenze sind Pflanzbeete mit Busch- und Pflanzwerk vorhanden. Hier befinden sich zwei Revisionsschächte mit Metallklappen. An der Nordfassade des Garagengebäudes stellt sich die umlaufende Zuwegung in Pflastersteinen ausgeführt dar. Die Garagenzufahrt im Südwesten ist großflächig mit Pflastersteinen versiegelt. Zwischen der Garagenzufahrt im Südwesten und dem Gartenbereich im Nordwesten ist als Abgrenzung auf dem Grundstück ein Jägerzaun in Holz mit Metallstützen und zwei massiv ausgeführten Pfosten in Waschbeton vorhanden. Zwischen dem Garagengebäude und dem Jägerzaun befindet sich ein einflügeliges Gartentor, als Jägerzaun in Metall-Holzkonstruktion ausgeführt. Im Bereich der südwestlichen Gebäudeecke des Dreifamilienhauses und der nordöstlichen Gebäudeecke des Garagengebäudes befindet sich zwischen den Gebäuden eine Wandscheibe mit einem Durchgang über eine Tür in Metallkonstruktion mit Kunststoffschuttschutz, als Rundbogentür ausgeführt. Der östliche Grundstücksbereich ist ebenfalls mit einer Rasenfläche begrünt. Umlaufend um das Dreifamilienhaus befindet sich hier die Zuwegung, in Waschbeton ausgeführt. Hier sind Mülltonnen abgestellt. Der südliche Grundstücksbereich ist als Gartenfläche ausgeführt und mit Rasen begrünt. Hier befindet sich an der südlichen Grundstücksgrenze ein altes Gemüsebeet. Dem Dreifamilienhaus ist im Süden eine aufgeständerte Terrasse vorgelagert, Niveau Hochparterre. Umlaufend um die Terrasse ist ein Pflanzbeet mit Busch und Pflanzwerk vorhanden. Die Terrasse ist in Naturstein ausgeführt und wird zweiseitig über eine Außentreppe, jeweils mit Tritt- und Setzstufen in Naturstein ausgeführt, begangen. Hier sind im Bereich der Außentreppe Handläufe und Geländer in Metall vorhanden. In der südwestlichen Grundstücksecke, östlich des Garagenbaukörpers, befindet sich ein Gartenhaus in Holz mit flachgeneigtem Satteldach, Eindeckung in Bitumen.



In der südöstlichen Grundstücksecke wurde ein offener Unterstand mit zweiseitiger Einhausung, in Holzkonstruktion ausgeführt, mit Pultdach, Eindeckung in Trapezblech, errichtet. Der Fußboden ist hier in Kies geschottert und natürlich verdichtet sowie teilweise mit Holzpalletten und Holzbrettern belegt. Hier sind Mülltonnen abgestellt sowie Bau- und Gartenmaterial usw. gelagert.

Gesamteinschätzung der Lage und des Grundstücks:

Das Grundstück befindet sich in guter Wohnlage von Obermichelbach. Negativ wirkt sich die Ecklage an einer Ortsdurchfahrtsstraße und die Lage nahe einem Kindergarten sowie der Feuerwehr und des Sitzes der Verwaltungsgemeinschaft aus. Es kommt zu Geräuschimmissionen. Das Grundstück stellt sich in einem gepflegten Gesamtzustand, teilweise gärtnerisch gestaltet, dar. Positiv zu beurteilen ist die Gesamtausrichtung des Gartenbereichs nach Süden.

Beschreibung der Gebäude

Dreifamilienhaus

Das Dreifamilienhaus wurde in Massivbauweise, voll unterkellert, mit Erdgeschoss, als Hochparterre ausgeführt, Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden, mit Satteldach, Eindeckung in Biberschwanz, errichtet. Im Norden befindet sich auf dem Satteldach eine eingelechte Schleppgaube mit Eindeckung in Biberschwanz. Auf dem Satteldach befinden sich eine Satellitenschüssel und eine Antennenanlage. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. An der Südfassade befindet sich an der Unterseite des Balkons im Obergeschoss eine Markise. An dem Ostgiebel des Dreifamilienhauses befindet sich eine Kelleraußentreppe, in Beton ausgeführt, mit Tritt- und Setzstufen in Naturstein. Rechtsseitig befindet sich eine Stützmauer, in Blech verschalt, mit darauf befindlicher Absturzsicherung in Metall. Linksseitig ist an der Fassade ein Handlauf vorhanden. Im unteren Treppenpodestbereich befindet sich ein Wasserablauf. Weiter ist an dem Ostgiebel des Dreifamilienhauses ein Außenwasserhahn angebracht.

Das Dreifamilienhaus wird an der Nordfassade über eine Hauseingangstür, Zarge in Holz, Blatt in Holz mit Isolierglaseinlagen, begangen. Rechtsseitig der Hauseingangstür befindet sich eine Gegensprechanlage mit Klingeln. Der Hauseingangsbereich stellt sich durch eine in Beton ausgeführte Vordachkonstruktion überdacht dar. Die Untersicht ist mit Holz verkleidet und gestrichen. Vor der Hauseingangstür befindet sich eine Außentreppe in Betonkonstruktion mit Trittstufen in Naturstein, keine Setzstufen. Links- und rechtsseitig befindet sich ein Geländer in Metall. Die Außentreppe weist Rissbildungen und Beschädigungen auf. Der Fußboden ist hier bereits angehoben bzw. uneben. Im nachfolgenden Treppenhaus sind die Fußböden in Terrazzo ausgeführt. Die Wände sind tapeziert und gestrichen. Die Decken sind verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen im Erdgeschoss über die Hauseingangstür, im Obergeschoss über ein einflügeliges Kunststoff-Isolierglasfenster und im Dachgeschoss über zwei einflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster. Im Erdgeschoss befindet sich im Wandbereich ein Stromzählerkasten, in Holz ausgeführt. Die vertikale Erschließung erfolgt im Treppenhaus über einen in Beton ausgeführten Treppenlauf, die Tritt- und Setzstufen sind in Terrazzo ausgeführt. Im Bereich des Treppenlaufes befindet sich ein Geländer in Holz mit Metallstreben.



Kellergeschoss

Im Kellergeschoss befinden sich ein Kellerflur, ein Heizungsraum, eine Waschküche, der Mieterkeller der Wohnung im Dachgeschoss und drei weitere Kellerräume.

Die Innentüren sind mit Zargen und Blätter in Metall und Zargen in Metall, Blätter in Holz, ausgeführt. Die Fußböden sind mit Steinzeug belegt. Die Wände sind überwiegend verputzt und gestrichen und teilweise mit Holz verkleidet. Die Decken sind überwiegend verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über Kelleroberlichter in Metall, einfach verglast, mit Mäusegitter. Die Haustechnik und Elektrik sind überwiegend auf Putz verlegt. An Sanitärgegenständen sind im Heizungsraum ein Stand-WC und ein Handwaschbecken vorhanden. Weiter befinden sich im Heizungsraum eine Heizungsanlage mit Brenner, Versorgung über Gas und ein Pufferspeicher mit einem Fassungsvermögen von ca. 200 Litern. Im Wandbereich befindet sich der Hauptgaszähler. In der Waschküche befinden sich der Hauptwasseranschluss mit Wasseruhr und Filter, ein Ausgussbecken und auf einem Sockel mehrere Waschmaschinenanschlüsse.

Wohnung Erdgeschoss

In der Wohnung im Erdgeschoss befinden sich eine Diele, ein WC, ein Bad, eine Küche, ein Wohnzimmer, zwei Kinderzimmer und ein Schlafzimmer.

Die Innentüren sind überwiegend mit Zargen in Metall, Blätter in Holz, ausgeführt. Die Fußböden sind mit Steinzeug, Kunststoffbelag, Holz und Textilbelag belegt. Die Wände sind tapeziert. Im WC sind die Wände bis auf eine Höhe von ca. 1,50 m mit Steinzeug belegt, darüber verputzt und gestrichen. Im Bad sind die Wände raumhoch mit Steinzeug belegt. In der Küche sind die Wände im Bereich der Küchenzeile bis auf eine Höhe von ca. 2 m mit Steinzeug belegt. Die Decken sind überwiegend mit Holz verkleidet und verputzt bzw. tapeziert und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen überwiegend über Kunststoff-Isolierglasfenster mit mechanischen Außenjalousien. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren. An Sanitärgegenständen sind im WC ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und ein Handwaschbecken vorhanden. An Sanitärgegenständen sind im Bad ein Waschbecken mit Waschtisch, eine Badewanne und eine Dusche vorhanden.

Wohnung Obergeschoss

In der Wohnung im Obergeschoss befinden sich eine Diele, ein WC, ein Bad, eine Küche, ein Wohnzimmer, zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer und ein Balkon.

Die Innentüren sind überwiegend mit Zargen in Metall, Blätter in Holz, ausgeführt. Die Fußböden sind mit Steinzeug und Laminat belegt. Die Wände sind tapeziert und gestrichen. Im WC sind die Wände bis auf eine Höhe von ca. 1,50 m mit Steinzeug belegt, darüber tapeziert und gestrichen. Im Bad sind die Wände raumhoch mit Steinzeug belegt. In der Küche befindet sich im Bereich der Küchenzeile ein Fliesenspiegel. Die Decken sind überwiegend mit Holz verkleidet und tapeziert und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen überwiegend über Kunststoff-Isolierglasfenster mit mechanischen Außenjalousien. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren. An Sanitärgegenständen sind im WC ein Stand-WC und ein Handwaschbecken vorhanden. An Sanitärgegenständen sind im Bad eine Badewanne, ein Waschbecken mit Waschtisch und eine Dusche vorhanden.



Wohnung Dachgeschoss

In der Wohnung im Dachgeschoss befinden sich eine Diele, ein WC, ein Bad, eine Küche, ein Wohnzimmer, zwei Kinderzimmer und ein Schlafzimmer.

Die Innentüren sind überwiegend mit Zargen in Metall, Blätter in Holz, ausgeführt. Die Fußböden sind überwiegend mit Steinzeug und Laminat belegt. Die Wände, Drempele und Schrägen sind tapeziert und gestrichen. Im WC und Bad sind die Wände jeweils raumhoch mit Steinzeug belegt. In der Küche befindet sich im Bereich der Küchenzeile ein Fliesenspiegel. Die Decken sind mit Holz verkleidet, teilweise mit integrierter Beleuchtung. Die Belichtung und Belüftung erfolgen überwiegend über Kunststoff-Isolierglasfenster mit mechanischen Außenjalousien und Dachflächenfenster, Holz-Isolierglas. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren. An Sanitärgegenständen sind im WC ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und ein Handwaschbecken vorhanden. An Sanitärgegenständen sind im Bad eine Badewanne, ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, eine Eckdusche und zwei Einzelwaschbecken vorhanden.

Spitzboden

Der Fußboden ist mit Holzbrettern belegt. Die Giebelwände sind in Mauerwerk ausgeführt. Die Schrägen stellen sich als Dachkonstruktion, in Holz ausgeführt, mit von unten erkennbarer Lattung und Eindeckung dar. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein Dachflächenfenster. Im Dachbereich ist der Anschluss der Satellitenschüssel vorhanden.

Gesamteindruck des Dreifamilienhauses:

Das Dreifamilienhaus weist einen mittleren und baualtersgemäßen Ausstattungsstandard auf und stellt sich in einem insgesamt ordentlichen und gepflegten Gesamtzustand dar. Es liegt teilweise ein Reparatur- und Instandhaltungsstau vor. Insbesondere an der Außentreppe zur Hauseingangstür und dem Kellergeschoss sind Schäden vorhanden.

Garagengebäude mit drei Kfz.-Stellplätzen

Das Garagengebäude wurde in Massivbauweise, eingeschossig, mit flachgeneigtem Pultdach, Eindeckung in Welleternit, errichtet. Das Garagengebäude ist baulich nicht unterteilt und stellt sich mit drei offenen Stellplätzen dar. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. Die drei Garagenstellplätze werden im Westen von der Zufahrt aus über drei elektrische Sektionalttore, in Metall-Kunststoffkonstruktion ausgeführt, erschlossen. Der Fußboden ist mit Betonsteinen versiegelt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen rückwärtig über ein Glasbausteinfeld. Die Elektrik ist auf Putz verlegt. Es ist ein Starkstromanschluss vorhanden.

Gesamteindruck des Garagengebäudes:

Das Garagengebäude mit drei Stellplätzen stellt sich in einem insgesamt guten und nutzungstypischen Gesamtzustand dar.

Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktgängigkeit und Drittverwendungsfähigkeit

Die Marktgängigkeit ist aufgrund der immobilienwirtschaftlich positiven Nachfragesituation im ländlichen Bereich des Landkreises Fürth sowie unter Berücksichtigung der Lage, der Objektart und -größe, des Alters, der Beschaffenheit, der Ausstattung und des Gesamtzustandes als mittel bis gut anzusehen. Im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs besteht eine gewöhnliche bis leicht überdurchschnittliche Nachfrage.



Das Dreifamilienhaus dient vorwiegend dem Zweck des Wohnens. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist im Rahmen einer untergeordneten Büronutzung durch Berufe z. B. im Bereich Marketing, Kommunikation, IT oder Design bzw. durch finanz- und steuerberatende Berufe, ohne erheblichen Kundenverkehr vorstellbar. Das Garagengebäude mit drei Kfz.-Stellplätzen dient ausschließlich dem Zweck der Unterstellung von Kraftfahrzeugen. Für das Garagengebäude ist eine Drittverwendungsfähigkeit ausgeschlossen, da eine andere Nutzung als für das Unterstellen von Fahrzeugen nicht gegeben bzw. erlaubt ist.

Bilddokumentation

Bei dem Ortstermin wurde von dem Antragsgegner und Miteigentümer das Fotografieren des Kellergeschosses und der Wohnung im Erdgeschoss untersagt. Das Fotografieren des Treppenhauses, der Wohnung im Obergeschoss, des Garagengebäudes und des Außenbereiches wurde von dem Antragsgegner und Miteigentümer gestattet. Von dem Mieter der Wohnung im Dachgeschoss wurde das Anfertigen von Fotos in der Wohnung und dem Mieterkeller für den Zweck der Gutachtenerstellung gestattet, jedoch wurde die Verwendung der Fotos in dem Gutachten untersagt. Dem Gutachten sind im Bildteil somit keine Fotos des Kellergeschosses und der Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss beigelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Reparatur- und Instandhaltungsstau

Bei dem Ortstermin wurden u. a. folgende Mängel und Schäden festgestellt.

Grundstück

- Der zweite Flügel des Gartentores fehlt.

Dreifamilienhaus

- Die Außentreppe zur Hauseingangstür an der Nordfassade weist Rissbildungen und Beschädigungen auf. Der Fußboden ist hier bereits angehoben bzw. uneben.

Kellergeschoss

- Mieterkeller Wohnung Dachgeschoss (lt. Plan Öl-Tank):
Im Fußboden-Wandbereich der Außenwand sind teilweise Feuchtigkeitsschäden vorhanden.
- Keller (1):
Im Außenwandbereich sind im Fußboden-Wandbereich umfangreiche Putz- und Feuchtigkeitsschäden vorhanden.
- Keller (2):
Im Außenwandbereich sind geringfügig Putz- und Feuchtigkeitsschäden vorhanden.
- Keller (3):
Im Außenwandbereich sind im Sockelbereich Putz- und Feuchtigkeitsschäden vorhanden.

Wohnung Obergeschoss

- Diele:
Der Fußboden weist mehrere Rissbildungen und Unebenheiten auf. Unterhalb der Fliesen sind Hohlräume feststellbar.
- Bad:
Im Fußbodenbereich ist ein Schmutzwasserfleck vorhanden.
- Küche:
Im Wand-Deckenbereich sind Rissbildungen und leichte Feuchtigkeitsschäden vorhanden.
- Wohnen:
Im Wandbereich sind Gebrauchs- und Abnutzungsspuren vorhanden. Im Außenwandbereich ist eine vertikale Rissbildung vorhanden.



- Kinder 12,50:
Im Deckenbereich sind Rissbildungen vorhanden.

Wohnung Dachgeschoss

- Bad:
Gemäß Auskunft des Mieters sind im Deckenbereich bei Starkregen Feuchteintritte zu verzeichnen.
- Küche:
Im Fußbodenbereich ist geringfügig eine Rissbildung vorhanden.
- Wohnen:
An dem Dachflächenfenster sind Feuchtigkeitsschäden vorhanden.
- Kinder 18,40:
An dem Dachflächenfenster sind Feuchtigkeitsschäden vorhanden.
- Schlafen:
An dem Dachflächenfenster sind Feuchtigkeitsschäden vorhanden.

Spitzboden

- Im Fußbodenbereich sind geringfügig Feuchtigkeitsschäden vorhanden.

Garagegebäude mit drei Kfz.-Stellplätzen

- Im Wand-Deckenbereich sind leichte Rissbildungen vorhanden.

Bei der Betrachtung wurde für den gegebenen Reparatur- und Instandhaltungsschaden ein pauschaler Ansatz von geschätzt ca. 20.000,00 € berücksichtigt.

Zubehör

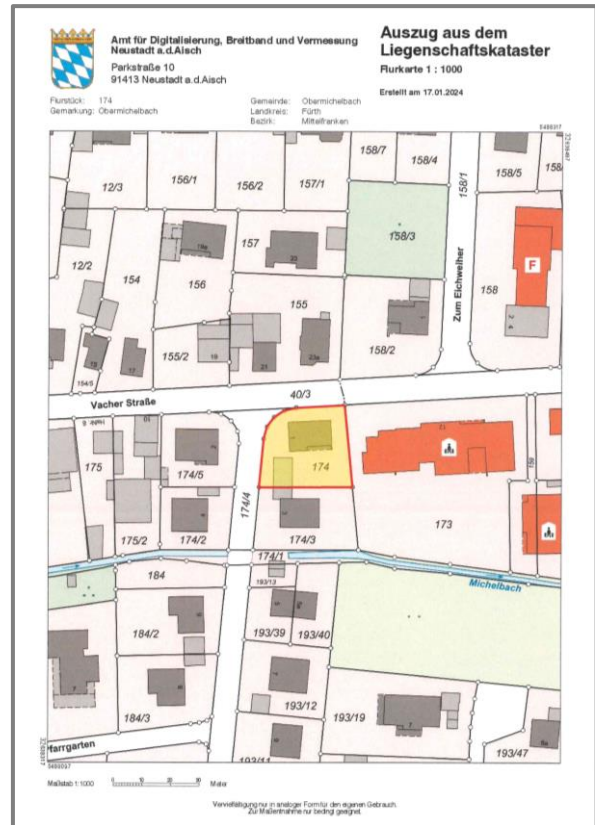
Das vermeintliche Zubehör, die Küchenzeilen in den Wohnungen im Erd- und Obergeschoss haben keinen Restwert. Die in der Wohnung im Dachgeschoss vorhandene Einbauküche ist gemäß Auskunft Eigentum des Mieters. Das jeweilige Alter der Einbauküchen und die Eigentumsverhältnisse der Küchenzeilen in den Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sind nicht bekannt.

Nutzung

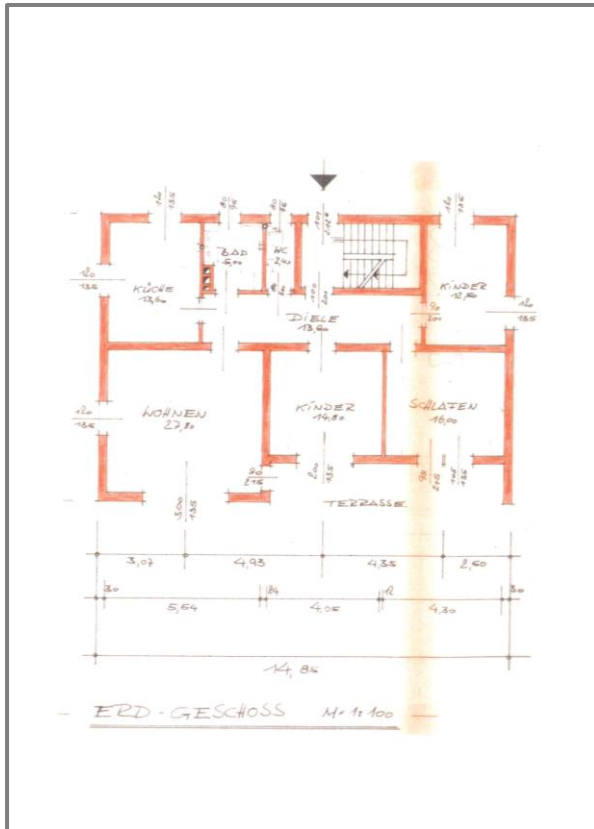
Die Wohnung im Erdgeschoss wird von der Mutter der Eigentümer (Antragsteller/Antragsgegner) bewohnt. Die Wohnung im Obergeschoss steht leer und die Wohnung im Dachgeschoss ist vermietet. Für die bewohnten bzw. genutzten Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss liegen keine Informationen und Unterlagen zu Mietverhältnissen vor. Der Antragsteller und Antragsgegner haben die übersandten Fragebögen mit der Bitte um Übersendung von bestehenden Mietverträgen und der Angabe, ob und von wem die Wohnungen bewohnt sind oder ob diese leer stehen, nicht beantwortet. Es liegen daher keine Informationen und Unterlagen zu Mietverhältnissen vor. Somit liegen keine Daten zur tatsächlichen Miete vor.



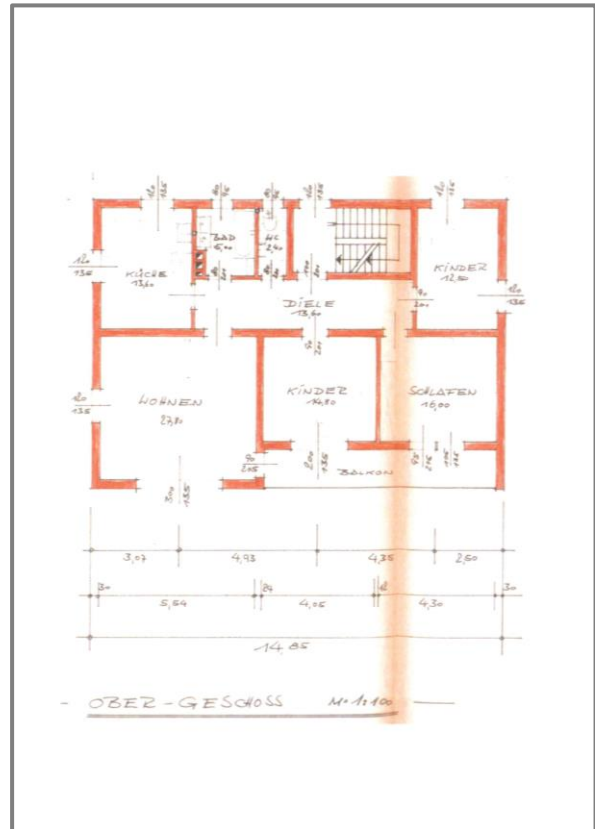
Ortsplankopie



Flurkarte



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



südlicher Grundstücksbereich -
Blick vom Balkon der Wohnung im Obergeschoss nach Süden



nordwestlicher Grundstücksbereich -
Blick nach Süden zum Garagengebäude



südwestlicher Grundstücksbereich
mit Westansicht des Dreifamilienhauses und des Garagengebäudes



Ansicht von Nordosten