



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.

90542 Eckental, Ortsteil Büg, Konrad-Adenauer-Straße 16	
Grundbuch / Gemarkung	Erlangen / Büg
Band / Blatt	25 / 1114
Flurstück Nr.	122/7
Größe des Grundstücks	460 m ²
vorhandene Bebauung	Wohnhaus mit Garage
Baujahr ca.	1929
Erweiterung/Anbau Wohnhaus ca.	1968
Nutzfläche ca.	62 m ²
Wohnfläche ca.	144 m ²
Verkehrswert des <u>Halbanteils</u> am 15.09.2023	185.000,00 €



Lage und Beschreibung des Grundstücks

Das Grundstück liegt im Ortsteil Büg, an der Grenze zum Ortsteil Forth, ca. 2 km Luftlinie nordöstlich des Hauptortes. Der Ortsteil ist über die Bundesstraße 2 sowie über die Busverbindungen der Linien 212, 213, 214 und 217 zu erreichen. Die infrastrukturelle Erschließung ist als gut zu bezeichnen. Es sind sämtliche Geschäfte und Dienstleister des täglichen Bedarfs vorhanden. Das Grundstück liegt an einer Orts- bzw. Wohnstraße, mit geringem Verkehrsaufkommen. Die Umgebungsbebauung stellt sich überwiegend mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern dar. Auf dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück befindet sich ein kleines Mehrfamilienhaus mit einer Apotheke im Erdgeschoss und mehreren Ärzten.

Das Grundstück wird im Westen vom Gehweg der Konrad-Adenauer-Straße aus über ein Gartentor, in Metall-Holzkonstruktion ausgeführt, begangen. Links- und rechtsseitig sind massiv ausgeführte Pfosten vorhanden. Im linksseitigen Pfosten befinden sich die Klingelanlage mit Gegensprechfunktion und zwei Briefkästen. Rückwärtig des Pfostens ist eine Zeitungsrolle angebracht. Weiter wird das Grundstück im Westen vom Gehweg der Konrad-Adenauer-Straße aus über ein zweiflügeliges Tor in Holz-Metallkonstruktion erschlossen. Die weitere Abgrenzung entlang des Gehweges der Konrad-Adenauer-Straße erfolgt über eine Sockelmauer mit darauf befindlichem Holzzaun mit vertikalen Holzlatten. Die Zuwegung zum Hauseingang im nordwestlichen Grundstücksbereich ist in Waschbeton ausgeführt. An der Nordwestecke des Wohnhauses befindet sich ein überdachter Hauseingangsbereich, welcher von der Zuwegung aus über eine Stufe begangen wird. Der Fußboden ist im überdachten Bereich in Betonsteinen versiegelt. Der westliche Grundstücksbereich, links- und rechtsseitig der Zuwegung, ist als Rasenfläche ausgeführt. Hier befindet sich westlich des Westgiebels des Wohnhauses ein Revisionsschacht mit einer Metallklappe. Weiterhin sind im Westen ein größerer Nadelbaum sowie geringfügig Busch- und Pflanzwerk vorhanden. Umlaufend um das Wohnhaus ist eine Zuwegung, in Waschbeton ausgeführt, vorhanden. Der nördliche Grundstücksbereich, nördlich der Nordfassade des Wohnhauses, ist vollständig mit Waschbetonplatten versiegelt. Hier sind die Mülltonnen abgestellt. In der nordöstlichen Grundstücksecke sind ein Trampolin und ein Schaukelgerüst aufgestellt. Der südwestliche Grundstücksbereich an der Südfassade des Wohnhauses ist in Kies geschottert und teilweise mit Busch- und Pflanzwerk begrünt. Die Zufahrt zu der Garage entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist in Verbundsteinen versiegelt. Im südöstlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Gartenhaus mit flach geneigtem Satteldach, Eindeckung in Blech. Der östliche Grundstücksbereich ist - soweit einsehbar - mit Rasen begrünt und einem Laubbaum bepflanzt. Zwischen dem Gartenhaus und der Garage sowie dem Zwischenbau ist der Außenbereich mit Waschbetonplatten versiegelt.

Gesamteinschätzung der Lage und des Grundstücks:

Das Grundstück befindet sich in guter Wohnlage von Eckental. Das Grundstück macht einen einfachen und insgesamt ordentlichen, jedoch teilweise ungepflegten Gesamteindruck. Teilweise sind im Außenbereich Schäden und Mängel erkennbar. Weiter kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.



Beschreibung der Gebäude

Wohnhaus

Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden, mit Satteldach, Eindeckung in Biberschwanz, errichtet. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. Im Norden und Süden befinden sich im Dachgeschoss auf dem Satteldach eingelebte Schleppgauben mit Eindeckung in Biberschwanz. Weiterhin befindet sich an der Nordfassade unterhalb des Satteldaches teilweise ein Schleppdach, in Holzkonstruktion mit Eindeckung in Biberschwanz, teilweise oberhalb des Windfanges (laut Planunterlagen) transparent ausgeführt, als Überdachung des Hauseingangsbereiches und des nachfolgenden Windfanges (laut Planunterlagen). Die Belichtung und Belüftung erfolgt - soweit von außen erkennbar - über Kunststoff-Isolierglasfenster mit Außenjalousien. An dem Ostgiebel des Wohnhauses ist im Spitzbodenbereich eine Satellitenschüssel angebracht. Weiter ist dem Wohnhaus an dem Ostgiebel im Dachgeschoss ein Balkon vorgelagert mit Betonplatte und Brüstung in Metall-Holzkonstruktion. Hier ist eine Außenmarkise angebracht. Das Wohnhaus wird im Bereich der nordwestlichen Gebäudeecke vom überdachten Eingangsbereich aus über eine Hauseingangstür, Zarge in Holz mit Isolierglasoberlicht und linksseitig feststehendem Holz-Isolierglaselement, Blatt in Holz, begangen. Rechtsseitig in die Fassade integriert, befinden sich zwei Klingeln.

Garage

Die Garage wurde in Massivbauweise, mit Pultdach, Eindeckung in Trapezblech, errichtet. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. An der Westfassade sind Rankpflanzen vorhanden. Die Garage wird im Westen von der Zufahrt aus über ein Garagentor in Metallkonstruktion ausgeführt erschlossen.

Zwischenbau

Gemäß amtlicher Flurkarte und soweit einsehbar befindet sich zwischen dem Wohnhaus und der Garage ein eingeschossiger Zwischenbau mit Pultdach, Eindeckung in Trapezblech. Die Westfassade ist mit Holz verkleidet.

Gesamteindruck des Wohnhauses mit Garage:

Das Wohnhaus mit Garage stellt sich - soweit einsehbar - insgesamt in einem ordentlichen Gesamtzustand dar. Weiter kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nichtzugänglichkeit

Das Bewertungsobjekt konnte nicht betreten werden. Vom Sachverständigen können daher keinerlei detaillierte Angaben über Ausstattung, Zustand, Qualität der Bauausführung, Zweckmäßigkeit der Gestaltung sowie Mängel und Schäden gemacht werden. Die Überprüfung der in den Plänen dargestellten Grundrisse konnte nicht erfolgen. Die Wertermittlung basiert demnach auf der Aktenlage, der Sichtung von öffentlichem Grund und der vom südlichen Nachbargrundstück aus einsehbaren Grundstücks- und Gebäudeteilen. Aufgrund der nicht zugelassenen Innenbesichtigung wurde das Gutachten somit auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck erstellt. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass dabei mögliche wertbeeinflussende Umstände, die sich durch eine Innenbesichtigung ergeben hätten, nicht zur Berücksichtigung gebracht werden können.



Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit

Eine Marktgängigkeit des Objektes ist unter Berücksichtigung der immobilienwirtschaftlich insgesamt durchschnittlichen Nachfragesituation, der Lage, der Objektart und des Gesamtzustandes als normal anzusehen. Im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung besteht eine gewöhnliche Nachfrage. Das Wohnhaus mit Garage dient vorwiegend dem Zweck des Wohnens. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist im Rahmen einer untergeordneten Büronutzung durch Berufe im Bereich Marketing, Kommunikation, IT oder Design, ohne Kundenverkehr vorstellbar. Das Garagengebäude dient dem Zweck der Unterstellung von Kraftfahrzeugen. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist somit ausgeschlossen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Reparatur- und Instandhaltungsstau

Bei dem Ortstermin wurde von öffentlichem Grund geringfügig ein Reparatur- und Instandhaltungsstau u. a. mit folgenden sichtbaren Mängeln und Schäden festgestellt:

- An dem Holzzaun entlang des Gehweges der Konrad-Adenauer-Straße fehlen mehrere Holzlatten und es sind Beschädigungen vorhanden.
- Linksseitig des Garagentores sind im Sockelbereich Beschädigungen vorhanden.

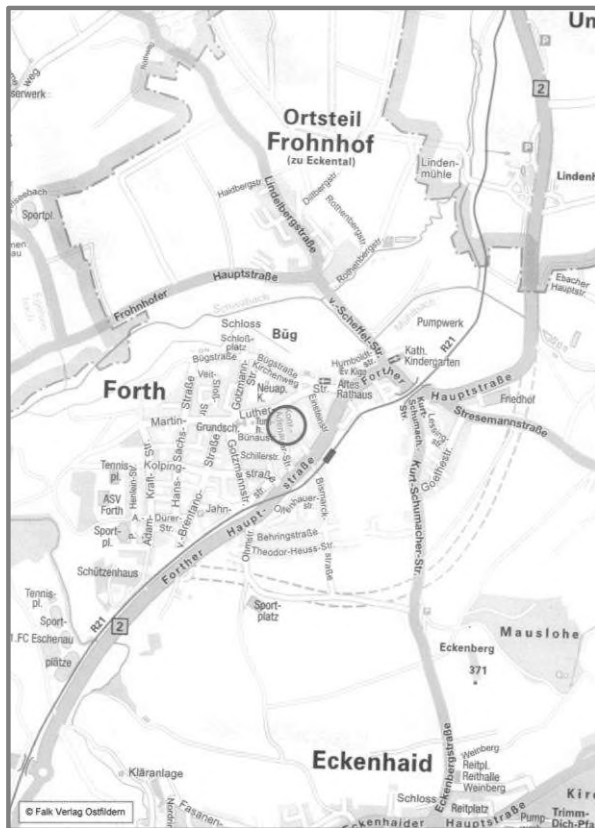
Dem von öffentlichem Grund aus festgestellten Reparatur- und Instandhaltungsstau wird aufgrund der Geringfügigkeit und der Tatsache, dass eine Zugänglichkeit nicht möglich war, kein Werteinfluss beigemessen. Die festgestellten Mängel und Schäden stellen sich im Rahmen der Wertermittlung im Bereich von Rundungsdifferenzen dar. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird dem von öffentlichem Grund erkennbaren Mängeln und Schäden aufgrund der Marktsituation kein wesentlicher Wert beigemessen.

Zubehör

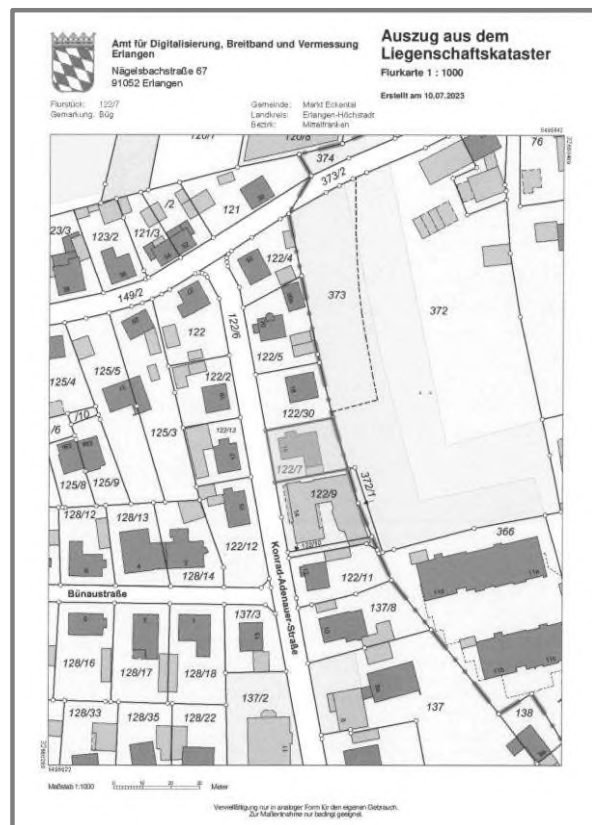
Hierzu kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

Nutzung

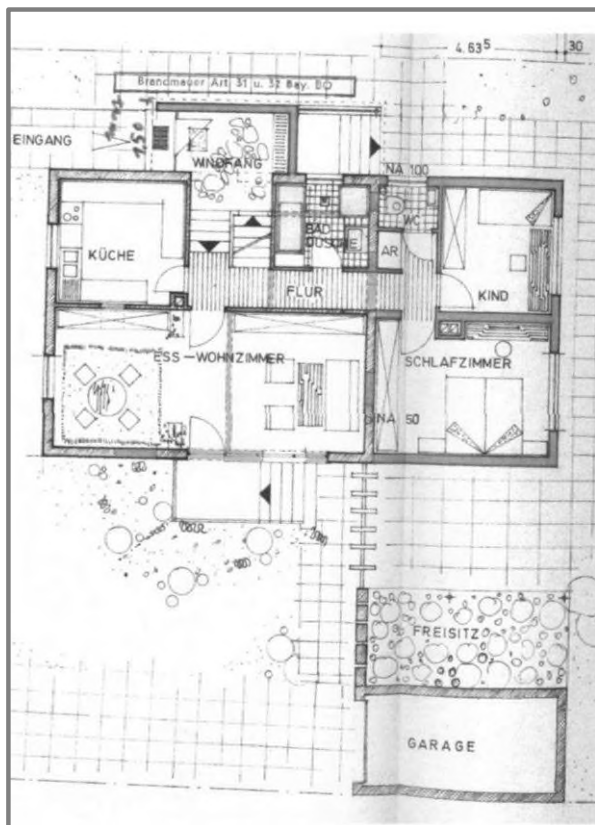
Das Wohnhaus wird vermutlich von dem Schuldner bzw. Miteigentümer bewohnt. Es liegen keine Daten zu Mietverhältnissen vor.



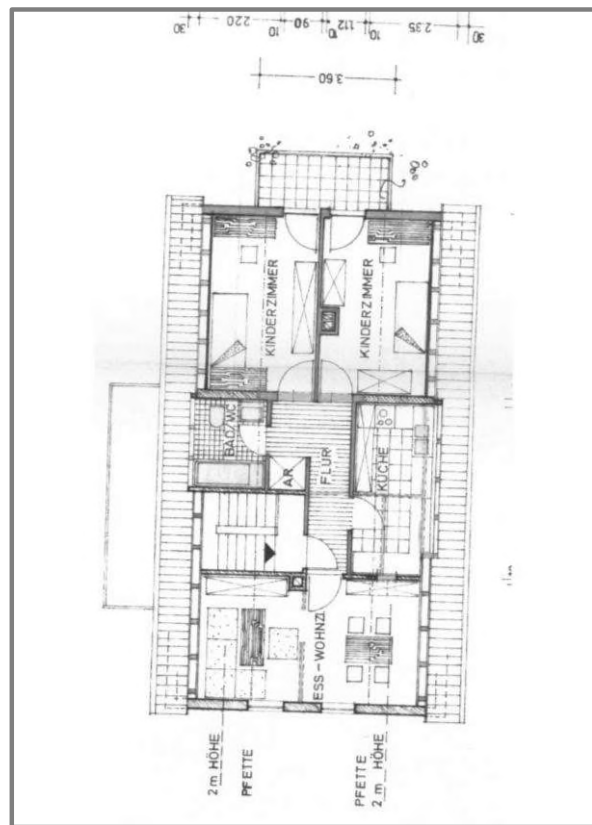
Mikrolage



Flurkarte



Wohnhaus - Grundriss Erdgeschoss



Wohnhaus - Grundriss Dachgeschoss



Wohnhaus mit Garage - Ansicht von Nordwesten



Wohnhaus mit Garage - Ansicht von Südosten



südwestlicher Grundstücksbereich - Blick nach Osten zur Garage



östlicher Grundstücksbereich - Blick nach Norden vom südlichen Nachbargrundstück