



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.

| | |
|---|--|
| 91489 Wilhelmsdorf, Beethovenstraße 35 | |
| Grundbuch | Neustadt a. d. Aisch |
| Gemarkung | Wilhelmsdorf |
| Blatt | 1612 |
| Flurstück Nr. | 400/1 |
| Größe des Grundstücks | 345 m ² |
| vorhandene Bebauung | Einfamilienhaus mit Nebengebäude und Carport |
| Baujahr Einfamilienhaus ca. | 2010 |
| Baujahr Carport und Nebengebäude ca. | nicht bekannt |
| Wohnfläche Einfamilienhaus ca. | 113 m ² |
| Verkehrswert am 12.01.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) | 360.000,00 € |



Lage und Beschreibung des Grundstücks

Das Grundstück liegt im Hauptort Wilhelmsdorf, am südwestlichen Ortsrand, ca. 450 km Luftlinie südlich des Ortskerns von Wilhelmsdorf, an der Beethovenstraße, einer gering befahrenen Wohngebietsstraße. Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ausgeführt dar.

Das Grundstück wird im Osten direkt von der Beethovenstraße aus offen im Nordosten erschlossen. Die nachfolgende Zufahrt und die Zuwegung sind mit Betonsteinen versiegelt. Der östliche Grundstücksbereich ist mit einer umlaufenden Zuwegung in Betonsteinen versiegelt. Die weiteren Außenflächen sind hier geringfügig mit Rasen begrünt. Entlang der Beethovenstraße ist Busch- und Pflanzwerk vorhanden. Weiter befinden sich hier ein größerer Laubbaum und ein frei montierter Briefkasten. Der südliche Grundstücksbereich ist großflächig mit Rasen begrünt. Im Bereich der Südfassade ist dem Wohnhaus eine Terrasse vorgelagert, in Holzkonstruktion ausgeführt. Weiter umlaufend um das Wohnhaus befindet sich eine Zuwegung, in Betonsteinen versiegelt. In der nordwestlichen Grundstücksecke befindet sich ein Nebengebäude, in Holzkonstruktion errichtet, mit angrenzendem Carport in Holzkonstruktion. In dem Nebengebäude südlich des Carports sind die Mülltonnen abgestellt. Die Abgrenzung zum nördlichen Nachbargrundstück erfolgt über eine ca. 1,50 m hohe Betonmauer mit Betonfertigteilen und einen darüber befindlichen Metallzaun auf dem Nachbargrundstück. Das Grundstück ist im Süden entlang der Grundstücksgrenze mit Buschwerk abgegrenzt. Die Abgrenzung zum südwestlichen Nachbargrundstück erfolgt über die Grenzbebauung des Nachbargaragegebäudes und einen einfachen provisorischen Holzzaun. Die Abgrenzung zum rückwärtigen westlichen Nachbargrundstück, westlich des Carports, erfolgt über eine ca. 1,20 m hohe Natursteinmauer mit darauf befindlichem Beet.

Gesamteinschätzung der Lage und des Grundstücks:

Das Grundstück befindet sich in ländlich geprägter Lage. Die Wohnlage ist für die Quartiersstruktur als „mittel“ zu bezeichnen. Das Grundstück stellt sich - soweit einsehbar - in einem einfachen und ordentlichen Gesamtzustand dar. Weiter kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

Beschreibung der Gebäude

Das Einfamilienhaus wurde in Massivbauweise, nicht unterkellert, mit Erdgeschoss, Dachgeschoss, mit Satteldach, Eindeckung in Pfannen, errichtet. Richtung Süden befinden sich auf dem Satteldach eine Satellitenschüssel und vier Kollektoren zur Warmwasserversorgung. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen und mit einem Vollwärmedämmverbundsystem verkleidet. Das Wohnhaus wird im Norden von einer Zuwegung und einer Zufahrt auf dem Grundstück über eine Hauseingangstür, Zarge in Kunststoff, Blatt in Kunststoff mit Isolierglaseinlage, begangen. Linksseitig ist die Klingelanlage mit Gegensprechfunktion an die Fassade angebracht. Der Hauseingangsbereich stellt sich durch ein teilweise auskragendes Satteldach überdacht dar. Vor der Hauseingangstür befindet sich ein Treppenpodest. Die Belichtung und Belüftung erfolgen - soweit von außen erkennbar - über Kunststoff-Isolierglasfenster mit Außenjalousien. Im Dachgeschoss sind die Fenster im Bereich des Ostgiebels bodentief bzw. mit einem feststehenden Unterlicht, Kunststoff-Isolierglas, ausgeführt.

Gesamteindruck des Einfamilienhauses:

Das Einfamilienhaus stellt sich - soweit einsehbar - insgesamt in einem ordentlichen Gesamtzustand mit überwiegend mittlerem Ausstattungsstandard 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 den zur Hauseingangstür einsehbaren Grundstücks- und Gebäudeteileiten. 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.

Fotodokumentation

Von den Schuldnern/Eigentümern wurde die Verwendung der bei der Ortsbesichtigung von öffentlichem Grund aus erstellten Fotos untersagt. Von dem Amtsgericht Fürth, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, wurde hierzu verfügt, dass mit Rücksicht auf die Eigentümer im Wesentlichen auf Bilder verzichtet wird. Lediglich ein Foto des Wohnhauses - von öffentlichem Grund aus aufgenommen - ist auf dem Deckblatt des Verkehrswertgutachtens darzustellen. Somit ist dem Verkehrswertgutachten kein Bildteil beigefügt und es werden - mit Ausnahme des Übersichtsfotos auf dem Deckblatt des Verkehrswertgutachtens - keine Fotos verwendet.

Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit

Eine Marktgängigkeit des Objektes ist unter Berücksichtigung der immobilienwirtschaftlich insgesamt durchschnittlichen Nachfragesituation, der Lage, der Objektart und -größe sowie des äußeren Gesamtzustandes als mittel anzusehen. Im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung besteht eine durchschnittliche Nachfrage. Das Wohnhaus mit Carport und Nebengebäude 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

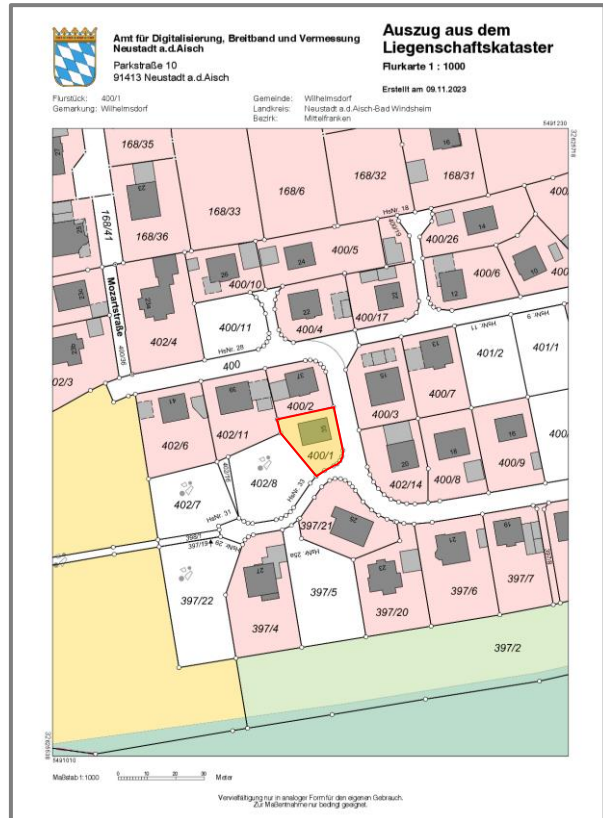
In Abteilung II des Grundbuchs von Wilhelmsdorf des Amtsgerichts Neustadt a. d. Aisch, Blatt 1612, sind Eintragungen dargestellt (Ifd. Nr. 1 - Rückauflassungsvormerkung für Gemeinde Wilhelmsdorf, Ifd. Nr. 2 - Zwangsversteigerungsvermerk). Aufgrund der Regularien im Zwangsversteigerungsverfahren werden die Eintragungen bei der Ermittlung des Verkehrswertes auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Zubehör

Hierzu kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

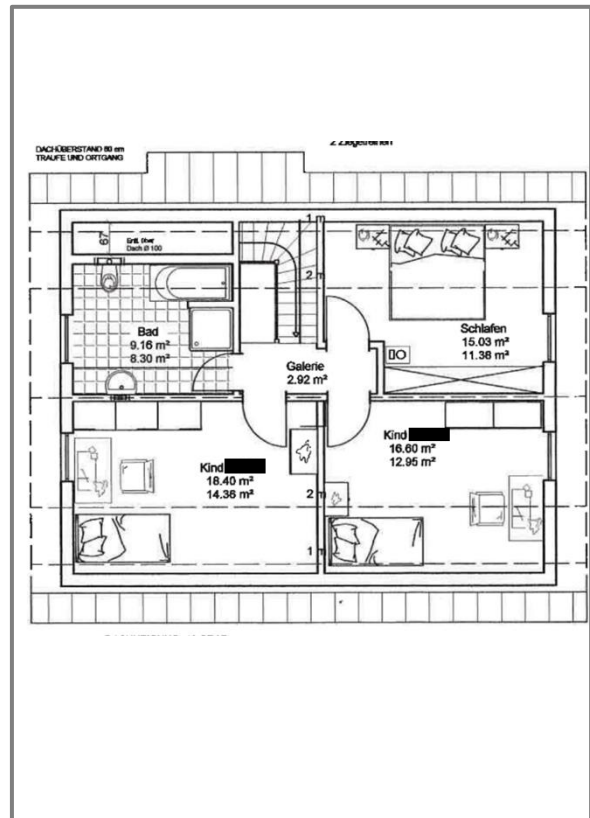
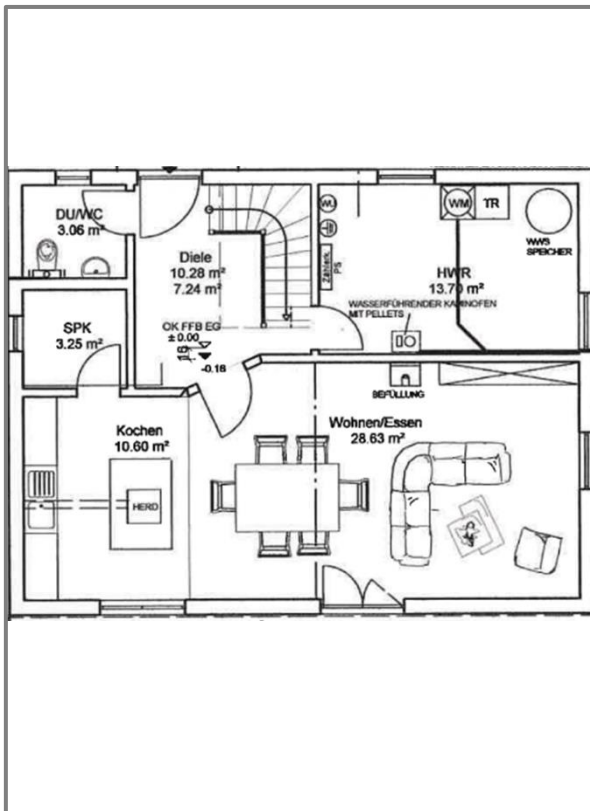
Nutzung

Soweit bekannt, wird das Einfamilienhaus von den Schuldnern/Eigentümern selbst genutzt. Es liegen keine Daten zu Mietverhältnissen vor.



Mikrolage

Flurkarte



Einfamilienhaus - Grundriss Erdgeschoss

Einfamilienhaus - Grundriss Dachgeschoss