

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



Auftraggeber:

Amtsgericht Fürth
Abt. für Zwangsversteigerungssachen
Bäumenstraße 28 ~ 90762 Fürth

Aktenzeichen:

2 K 1/24

**Bewertungsstichtag:
/Qualitätsstichtag**

31.01.2025

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Zirndorf; Blatt 9840
lfd. Nr. 1

Flst. 35/4 Nähe Banderbacher Straße;
Gebäude und Freifläche

zu 37 m²

lfd. Nr. 2
Flrst. 35/5 Banderbacher Straße 11b;
Gebäude und Freifläche

zu 332 m²

Bewertungsobjekte:

Verkehrswert/Marktwert:

Hinterliegergrundstücke, Bauflächen im Kernort der Stadt
Zirndorf, Bebauung im Rohbauzustand, Leerstand seit 2017/18

lfd. Nr. 1
Gemischte Baufläche, Hinterliegergrundstück,
Bebauung Rohbau massiver Carport, Belastung Kfz.-Abstellrecht

8.000 EUR

lfd. Nr. 2
Gemischte Baufläche, Hinterliegergrundstück,
Bebauung Rohbau eines Einfamilienhauses
Banderbacher Straße 11b in 90513 Zirndorf

230.000 EUR

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

Bewertungsobjekte:

lfd.-Nr. 1	Flst. 35/4 zu 37 m ² Gemischte Baufläche, Carport im Rohbau, Belastung Kfz.-Abstellrecht	
Stichtag 31.01.2025	Festgestellter Verkehrswert	8.000 €
lfd.-Nr. 2	Flst. 35/5 zu 332 m ² Gemischte Baufläche, Einfamilienwohnhaus im Rohbau	
Stichtag 31.01.2025	Festgestellter Verkehrswert	230.000 €

Grundstücke

Makrolage

Die Stadt Zirndorf ist eine Kreisstadt im bayerischen Regierungsbezirk Mittelfranken. Die Stadt Zirndorf liegt südlich von Fürth (5 km) und westlich von Nürnberg (9 km) am Fluss Bibert. Die Nachbargemeinden der Stadt Zirndorf sind die Städte Fürth, Oberasbach und Stein, sowie die Märkte Roßtal, Ammerndorf und Cadolzburg. Insbesondere die Stadt Zirndorf und Oberasbach sind in den letzten Jahrzehnten zusammengewachsen.

Die Stadt Zirndorf liegt nicht unmittelbar an einer Bundesstraße oder Autobahn. Im Süden durchquert die Rothenburger Straße (eine der Hauptverkehrsstraßen des Landkreises Fürth) das Stadtgebiet von Zirndorf in Ost-West Richtung und stellt eine direkte Verbindung nach Nürnberg her.

Die Nachbarstadt Fürth kann über die Fürther Straße bzw. die Verbindungsstraße West erreicht werden. Zum Kraftfahrstraßen- bzw. Autobahnnetz bestehen Verbindungen über die Anschlussstellen Nürnberg-Kleinreuth bzw. Fürth-Zirndorf auf die Südwesttangente.

Zirndorf ist in das Tarifgebiet des Verkehrsverbund Großraum Nürnberg integriert und mit zahlreichen Omnibuslinien gut erschlossen. Die Stadtbuslinien 70 und 72 der VAG stellen eine direkte Verbindung zum U-Bahnhof Gustav-Adolf-Straße in Nürnberg her. Nach Fürth gelangt man neben der Rangaubahn mit den OVF-Omnibuslinien 111 und 112. Zusätzlich betreibt der Landkreis Fürth in Zirndorf, Oberasbach und Stein ein Stadtbusnetz, die die meisten Stadtteile mit der Regional- und S-Bahn verknüpfen. Der öffentliche Personennahverkehr ist somit gut bis sehr gut ausgebildet.

Die Stadt Zirndorf ist Standort von international bekannten Unternehmen, Hauptsitz Firma geobra Brand-stätter (Playmobil) und der Firma Metz-Werke GmbH & Co. KG (Blitzgeräte, Fernseher etc.). Die Wirtschaft ist des Weiteren durch klein- und mittelständische Unternehmen geprägt.

Die Stadt Zirndorf ist Sitz des Landratsamtes Fürth (Hauptsitz der Verwaltung des Landkreises Fürth), welcher am Rand der neu entstandenen Siedlung Pinderpark (vormals Pinder Barracks der US-Army) erbaut worden ist. Des Weiteren ist Zirndorf Sitz der Zentralen Aufnahmestelle für Asylbewerber, eine der ANKER-Zentren in Bayern.

Die Infrastruktur der Stadt Zirndorf kann als gut bis sehr gut bezeichnet werden. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Allgemein-, Facharzt- und Zahnarztpraxen sind vorhanden. Das Klinikum der Stadt Fürth ist ca. 5-6 km entfernt. Die Stadt Zirndorf verfügt über Grundschulen, eine Mittelschule und eine staatliche Realschule. Das Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasium liegt in Oberasbach an der Grenze zur Stadt Zirndorf. Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft zu den Großstädten Nürnberg und Fürth ist die Stadt Zirndorf eine beliebte Pendlerstadt innerhalb des Landkreises Fürth.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Hauptort und im Kern der Stadt Zirndorf, der historische Marktplatz ist nur ca. 250-300 m östlich gelegen.

Die Grundstücke liegen hinter dem vorgelagerten Wohnstallhaus Banderbacher Straße 11/11a (Baudenkmal/Einzeldenkmal) und somit in zweiter Reihe zur Straße. Die Banderbacher Straße ist eine Nebenverkehrs-/Verbindungsstraße in Richtung des ca. 2 km westlich gelegenen Ortsteils Banderbach.

Die Banderbacher Straße ist ein Teil des verkehrsberuhigten Altstadt-/Kernortbereiches (hier Zone 20), die Verkehrsbelastung kann als mittel eingestuft werden. Die Banderbacher Straße ist asphaltiert und mit beidseitigen Gehwegen sowie Kfz.-Stellplätzen parallel zur Straße (an der nördlichen Straßenseite) ausgebildet. Über die Kreuzung mit der Mondstraße/Albert-Einstein-Straße in westlicher Richtung und die Fortführung der Hauptstraße in östlicher Richtung können die örtlichen und überörtlichen Verkehrswege angefahren werden.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich am Marktplatz in ca. 280 m oder in der Banderbacher Straße in ca. 500 m Entfernung. Der Bahnhof Zirndorf (Rangaubahn, RB11) ist ca. 500-600 m nördlich gelegen. Die Anbindung an den ÖPNV ist als gut bis sehr gut zu bezeichnen. Die Grundschule, Kindergarten, die Mittelschule sowie die Realschule Zirndorf sind ca. 600 m vom Bewertungsobjekt gelegen und können mühelos angelaufen werden.

Die Infrastruktur in der Umgebung des Bewertungsobjektes kann als gut bis sehr gut angesehen werden, umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten mit Supermarkt, Discounter, Drogeriemarkt, Modemarkt etc. liegen in unmittelbarer Nachbarschaft nur ca. 500-600 m entfernt. Apotheken, Allgemein-, Facharzt- und Zahnarztpraxen befinden sich zumeist in der Nähe und können ebenfalls fußläufig erreicht werden.

Die Bebauung im Verlauf der Banderbacher Straße besteht aus Wohn- und Geschäftshäusern (teilweise historisch) sowie kleineren Mehrfamilienhäusern mit zumeist 2- bis 3-Vollgeschossen. Zur südlichen Rückseite grenzt das Bewertungsobjekt an ein Mehrfamilienwohnhaus und ein Einfamilienwohnhaus mit Garagen an.

Die Parkplatzsituation in der Umgebung des Bewertungsobjektes kann als angespannt bezeichnet werden, es bestehen Kfz.-Parkplätze im öffentlichen Raum (Parkuhr 30 Min. 7-13 Uhr, werktags).

Wohnlage

Aufgrund der Nähe zu den beiden Großstädten Fürth und Nürnberg, der sehr guten Infrastruktur und der Nähe zu den örtlichen und überörtlichen Verkehrsanbindungen zählt die Stadt Zirndorf zu den beliebten Wohnlagen im Landkreis Fürth.

Innerhalb der Stadt Zirndorf kann die Wohnlage als durchschnittlich eingestuft werden. Die Infrastruktur in der Umgebung des Bewertungsobjektes ist zwar überdurchschnittlich, dieser Vorteil wird jedoch durch die einfache Siedlungsstruktur in der Umgebung des Bewertungsobjektes aufgewogen. Die Mikrolage innerhalb des Kernorts der Stadt Zirndorf kann aufgrund der Lage in zweiter Reihe zur Straße als nachteilig eingestuft werden.

Immissionen, Emissionen

Im Zuge der örtlichen Einsichtnahme konnten keine bis leichte Emissionen aus dem Verkehr wahrgenommen werden (überwiegend Durchgangsverkehr).

Form/Oberflächengestalt/Topografie

Flst. 35/4

Das Grundstück hat einen schmalen rechteckigen/trapezförmigen Zuschnitt. Die Grundstücksbreite beträgt im Mittel nur ca. 3 m und die Grundstückstiefe im Mittel ca. 12,5 m. Das Grundstück ist eben, versteint und überwiegend eingefriedet (Bauzaun, Maschendrahtzaun).

Flst. 35/5

Das Grundstück hat einen trapezförmigen Zuschnitt. Die Grundstücksbreite beträgt im Mittel ca. 20 m und die Grundstückstiefe im Mittel ca. 16 m. Das Grundstück weist ein leichtes Gefälle von Nord nach Süd aus (Höhendifferenz ca. 0,8m). Das Grundstück ist versteint und überwiegend eingefriedet (Bauzaun, Maschendrahtzaun).

Baugrundverhältnisse

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

Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben

Die Grundstücke sind öffentlich-rechtlich und tatsächlich erschlossen. Gemäß Rückfrage bei der Verwaltung der Stadt Zirndorf sind zum Bewertungsstichtag keine Beiträge und Abgaben ausstehend (nach BauGB, KAG).

Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zirndorf werden die Grundstücke als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

Die Grundstücke liegen des Weiteren nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung richten sich nach der bereits bestehenden Bebauung (unbeplanter Innenbereich, gem. § 34 BauGB).

Die Grundstücke liegen im Bereich einer Werbeanlagensatzung Altstadt vom 21.09.2001 und im Bereich des Sanierungsgebietes Altstadt Zirndorf vom 28.11.2013.

Baugenehmigung/-en

Für die zu bewertenden Grundstücke (Flst. 35/4 und Flst. 35/5) wurde im Jahr 2017 ein Bauantrag (BV 49/17) für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Stellplätzen und Carport gestellt. Der Bauantrag wurde 25./27.04.2027 bauaufsichtlich genehmigt, so dass wahrscheinlich im Jahr 2017/2018 mit dem Neubau begonnen wurde.

Seitens der Stadt Zirndorf wie auch des Landratsamtes Fürth wurde darauf hingewiesen, dass der Neubau des Einfamilienhauses (BV 49/17) im Zusammenhang mit dem denkmalgerechten Umbau des Vordergebäudes/ehemaliges Wohnstallhaus zu einem Doppelwohnhaus (BV 50/17; Banderbacher Str. 11a/11) beurteilt worden ist.

So wurden gemäß den Anforderungen der örtlichen Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Zirndorf, die zwei erforderlichen Kfz.-Stellplätze für die Doppelhaushälfte Banderbacher Str. 11a (Flst. 35/2) auf dem Bewertungsgrundstück (Flst. 35/4) erbracht. Hierzu wurden in der Abt. II des Grundbuches Grunddienstbarkeiten/Kfz.-Abstellplatzrecht für den Eigentümer des Grundstücks Flst. 35/2 (Banderbacher Str. 11a) und den Freistaat Bayern (zur Sicherung des Kfz.-Abstellplatzrechtes) eingetragen.

Zum Bewertungsstichtag sind die Bewertungsgrundstücke (Flst. 35/4 und Flst. 35/5) mit einem Rohbau eines Einfamilienhauses und Carports bebaut. Mit der Ausführung des Bauvorhabens wurde wahrscheinlich im Jahr 2017/2018 begonnen, die Bauausführung wurde jedoch im Anschluss unterbrochen.

Bei der Wertermittlung wurde davon ausgegangen, dass das Bauvorhaben bereits seit mehr als vier Jahren unterbrochen ist und somit die Baugenehmigung aus dem Jahr 2017 erloschen ist. Für die Fortführung des bereits begonnenen Bauvorhabens wie auch für eine Neubebauung der Grundstücke ist daher ein neuer Bauantrag bei der zuständigen Bauordnungsbehörde zu stellen (siehe hierzu Art 69 der BayBO).

Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass das benachbarte Bauvorhaben denkmalgerechter Umbau des Vordergebäudes zu einem Doppelwohnhaus ebenfalls ruht.

Überbau (entschuldbarer)

Gemäß dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 03.02.2025 des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neustadt a.d.Aisch ist der Rohbau des Carport (Flst. 35/4) an der westlichen Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück (Fl. 35/1) geringfügig überbaut. Im Rahmen der örtlichen Einsichtnahme konnte der Überbau nicht festgestellt werden, da die Einfriedung des Nachbargrundstücks (Flst. 35/1) neben der westlichen Carportwand (Flst. 35/4) verläuft.

In der Wertermittlung wurde der mögliche Überbau als „entschuldigter Überbau“ ohne Vorsatz oder groben Fahrlässigkeit angesehen und somit nicht berücksichtigt.

Grunddienstbarkeit/Herrschermerk (Geh- und Fahrrecht)

Die beiden zu bewertenden Grundstücke (Flst. 35/4 und Flst. 35/5) liegen in zweiter Reihe zur Banderbacher Straße. Die Zufahrt erfolgt an der Nordseite über ein Fremdgrundstück/Zufahrtsfläche (Flst. 35/3). Zu Gunsten der Grundstücke Flst. 35/4 und Flst. 35/5 ist im Grundbuch ein Geh- und Fahrrecht auf dem Grundstück Flst. 35/3 eingetragen, so dass die Zufahrt von der öffentlichen Straße gesichert ist.

Sanierungsgebiet

Die zu bewertenden Grundstücke liegen im Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Altstadt Zirndorf mit Erweiterungen" vom 28.11.2013 (rechtsverbindlich 20.12.2013). Nach Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Zirndorf wird ein Sanierungsverfahren gem. § 142 Abs. 3 BauGB angewendet. Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Das vereinfachte Sanierungsverfahren wird in der Regel genutzt, um den Bestand im Sanierungsgebiet zu erhalten und zu verbessern (z.B. Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden). Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften §§ 152 -156a BauGB ist ausgeschlossen, entsprechend erfolgt keine Erhebung von Ausgleichsbeträgen.

Denkmalschutz/Bodendenkmal

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

Das zur Straße liegende Vordergebäude Banderbacher Str. 11/11a ist als Baudenkmal (Wohnstallhaus, erdgeschossiger Traufseitbau mit Steildach und verputztem Fachgiebel, um 1820) ausgewiesen.

Bauwerksbeschreibungen

Einfamilienwohnhaus mit Carport

Allgemein

Für die zu bewertenden Grundstücke (Flst. 35/4 und Flst. 35/5) wurde im Jahr 2017 ein Bauantrag (BV 49/17) für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Stellplätzen und Carport gestellt. Der Bauantrag wurde am 25./27.04.2017 bauaufsichtlich genehmigt. Mit der Ausführung des Bauvorhabens wurde wahrscheinlich im Jahr 2017/2018 begonnen, die Bauausführung wurde jedoch im Anschluss unterbrochen und das Bauvorhaben nicht beendet.

Es ist davon auszugehen, dass das Bauvorhaben bereits seit mehr als vier Jahren unterbrochen ist und somit die Baugenehmigung aus dem Jahr 2017 erloschen ist. Für die Fortführung des bereits begonnenen Bauvorhabens wie auch für eine Neubebauung der Grundstücke ist daher ein neuer Bauantrag bei der zuständigen Bauordnungsbehörde zu stellen.

Zum Zeitpunkt der örtlichen Einsichtnahme waren die zu bewertenden Grundstücke (Flst. 35/4 und Flst. 35/5) mit einem Einfamilienwohnhaus mit Carport im Rohbau bebaut. Der Fertigstellungsgrad des Bauvorhabens/Bautenstand kann mit zirka 30% angegeben werden.

Der Rohbau (Stahlbetonskelett, Ausfachung aus KS-Ziegeln) des Einfamilienwohnhauses mit abgeschlossenem Carport ist seit einigen Jahren der Witterung ohne Schutz ausgesetzt.

Einfamilienwohnhaus mit Carport

Die Zufahrt und der Zugang zum Wohnhaus und Carport erfolgt über das vorgelagerte Fremdgrundstück (Flst. 35/3; Geh- und Fahrrecht) an der Nordseite.

Auf den zu bewertenden Grundstücken sollte gemäß der genehmigten Baueingabeplanung ein Einfamilienwohnhaus mit Stellplätzen und Carport errichtet werden. Das geplante Bauvorhaben ist nicht fertiggestellt und unterbrochen worden.

Zum Bewertungsstichtag ist das Einfamilienwohnhaus und der angeschlossene Carport im Rohbau, der Fertigstellungsgrad kann mit ca. 30% angegeben werden.

Das Wohnhaus und der Carport sind in massiver Stahlbetonskelettbauweise (Ortbetondecken/-wände, Fertigteildecken) mit massiver Ausfachung aus Kalksandsteinwänden erstellt.

Die Außenwände des Teilkellers sind ebenfalls in Stahlbeton erstellt und bereits teilweise mit einer Außendämmung (20 cm stark) und Abdichtung versehen. Die geplanten Lichtgräben zur Ostseite oder die Terrasse mit Seitenstützwand zur Südseite sind noch nicht ausgeführt. Im Untergeschoss (Teilkeller) ist ein Wassereinstau von 20-30 cm vorhanden, so dass eine Innenbegehung im Rahmen der örtlichen Einsichtnahme nicht möglich war.

Der Wohnhausrohbau wird an der Nordseite begangen, die leichten Trennwände sind noch nicht ausgeführt. Die massiven Wände sind teilweise mit Unterputz versehen. Der Unterputz weist an vielen Stellen einen Algenbewuchs auf. Der Rohbetonfußboden (Betondecke) ist an vielen Stellen mit Algen bewachsen. Das geplante Wasserbecken und der gedeckte Freisitz im Erdgeschoss sind mit Wasser überdeckt. Im Erdgeschoss sind Baugerüstteile, Baumaterialien und Bauschutt gelagert.

Das Obergeschoss kann über eine Bautreppe (Raumspartreppe) erreicht werden. Die Decke zum Obergeschoss ist als Ortbetondecke ausgeführt. Der Rohbetonfußboden (Betondecke) ist an vielen Stellen mit Algen bewachsen. Die Außenwände sind als Kalksandsteinmauerwerk ausgeführt. Die Decke über den Carport ist mit einer Bitumenbahn abgedichtet, hier sollte eine Dachterrasse und ein Gründach entstehen. Das Einfamilienwohnhaus ist mit einem Flachdach (Fertigteildecke) mit Bitumen-eindeckung überdacht (keine Begehung möglich).

Der Carport schließt sich unmittelbar an die westliche Gebäudeseite an. Der Carport ist in massiver Bauweise ausgeführt (Kalksandsteinwand, Stahlbetonfertigteildecke). Der Boden/die Bodenbefestigung des Carport ist noch nicht ausgeführt, die Außenwand ist nicht verputzt etc... Im Carport werden Bauabfälle und Verpackungsmaterial abgelagert. Gemäß Planung können im Carport zwei Kfz.-Fahrzeuge und zur Südseite vorgelagert weitere zwei Kfz.-Fahrzeuge (Stellplätze) abgestellt werden. Die zwei Kfz.-Stellplätze zur Westseite sind dem benachbarten Bauvorhaben/Vorderhaus/Doppelhaus-hälfte Banderbacher Straße 11a (Flst. 35/2) zugeordnet. Das Kfz.-Abstellrecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks (Flst. 35/2) Banderbacher Str. 11a ist im Grundbuch über eine Grunddienstbarkeit gesichert.

Weitere Details können dem Vollgutachten, den Grundrissplänen und der Fotodokumentation in der Anlage entnommen werden.

Energieausweis

Für das zu bewertende Objekt wurde kein Energieausweis (Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis) für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff EnEV vorgelegt, so dass keine Aussagen über den Energiebedarf des Gebäudes gemacht werden können.

Wohnfläche/Nutzfläche/Brutto-Grundfläche

Die genehmigte Baueingabeplanung (BV 49/17) enthält eine Flächenberechnung für das Einfamilienwohnhaus und Carport.

Zusammenstellung Wohnfläche			Zusammenstellung BGF Brutto-Grundfläche		
	ca.	m ²		ca.	m ²
Untergeschoss mit Terrasse z. 50%	ca.	36,20	Untergeschoss	ca.	93,32
Erdgeschoss mit Freisitz z. 50%	ca.	73,70	Erdgeschoss	ca.	97,66
Obergeschoss mit Dachterrasse z. 50%	ca.	72,20	Obergeschoss	ca.	80,42
Zwischensumme	ca.	182,10	BGF Wohnhaus	ca.	271,40
Zu-/Abschlag - Rundung		-0,10	BGF Carport gesamt	ca.	36,77
Gesamt Wohnfläche	rd.	182,00	Gesamt BGF Brutto	rd.	308,17

Die Raumhöhen betragen im Untergeschoss (Teilkeller) ca. 2,4 m, im Erd-/Obergeschoss betragen die Raumhöhen ca. 2,5-2,6 m.

Außenanlagen

Die Grundstücke sind zur Südseite/Rückseite provisorisch mit einem Bauzaun eingefriedet. Zur Ost-/Westseite sind die Grundstücke (soweit) einsehbar mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet. Zur Nordseite/zum Vordergrundstück sind die Grundstücke nicht eingefriedet. Die Grundstücke machen einen ungepflegten und vernachlässigten Eindruck.

Baulicher Zustand

Aufgrund der äußeren, visuellen Feststellung der örtlichen Einsichtnahme kann der bauliche Zustand des Rohbaus des Wohnhauses und des Carport als vernachlässigt eingestuft werden.

Der Rohbau (Stahlbetonskelett, Ausfachung aus KS-Ziegeln) des Einfamilienwohnhauses mit angeschlossenem Carport ist seit einigen Jahren der Witterung ohne Schutz ausgesetzt. Dies führte dazu, dass ein Wassereinstau im Untergeschoss und eine Vielzahl von Durchnässungen an Stahlbetonbauteilen und den Kalksandsteinmauerwerk festgestellt werden kann.

Die Bitumeneindeckungen können nur als provisorisch angesehen werden, dies gilt ebenfalls für bereits teilweise angebrachte Außendämmung und Unterputz.

Auf den Grundstücken werden Baumaterialien, Bauschutt/Bauabfälle, Baugerüstteile, Hochbaustützen/Deckenstützen, Baudielen etc. gelagert.

Weitere Details und Beschreibungen können dem Vollgutachten entnommen werden.

Nutzung:

Flst. 35/4

Zum Bewertungsstichtag ist das Grundstück mit einem Teil des Carport-Rohbaus bebaut. Auf dem Grundstück werden Baumaterialien/Abfälle gelagert.

Flst. 35/5

Zum Bewertungsstichtag ist das Grundstück mit dem Rohbau eines Einfamilienwohnhauses und einem Teil des Carport-Rohbau bebaut. Auf dem Grundstück werden Baumaterialien/Bauschutt/Abfälle sowie Gerüstteile, Hochbaustützen, Außendämmung, Baudielen etc. gelagert.

Sachverständiger

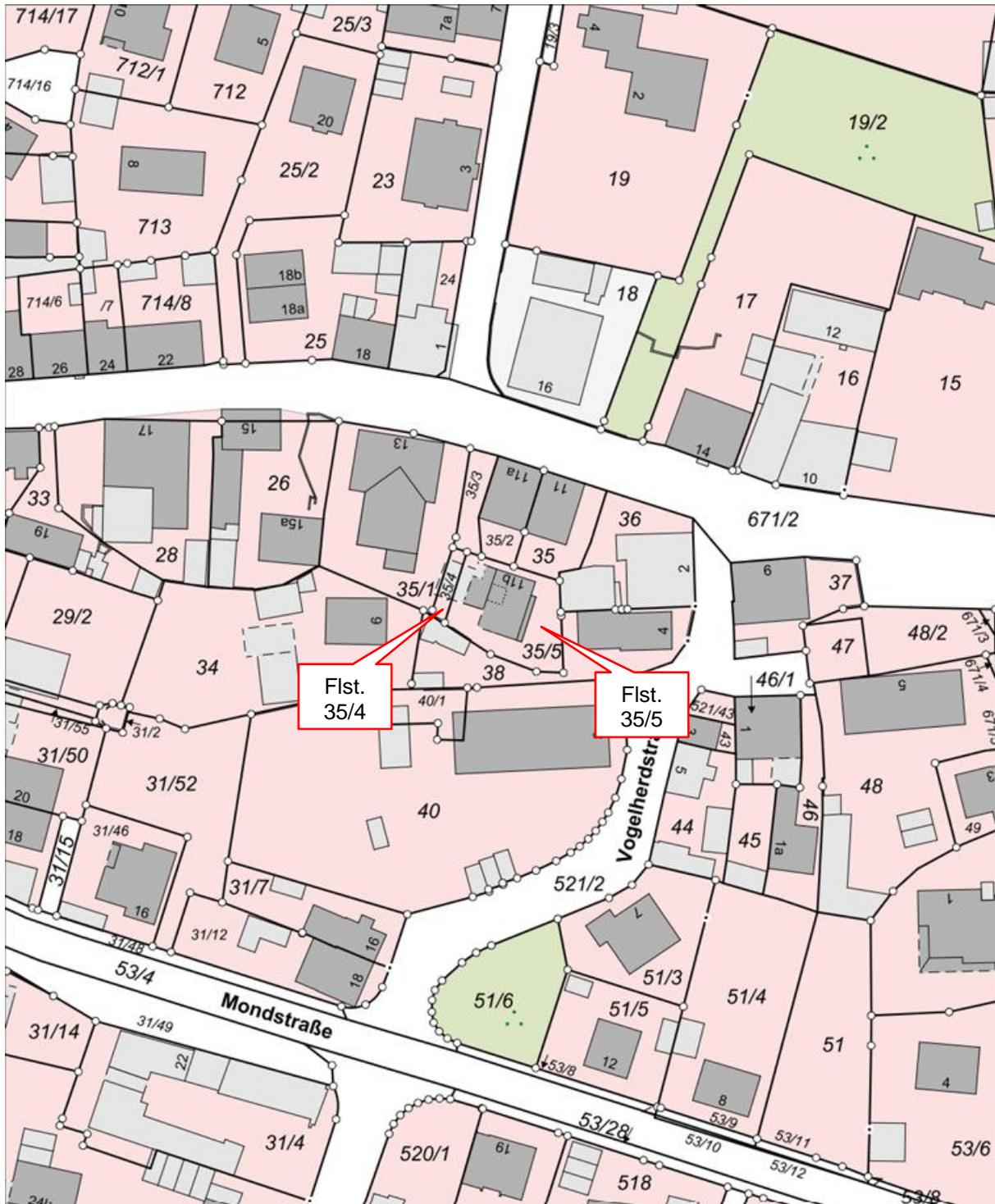
Thomas Matuschowitz MRICS

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)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (F)
für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten

Lageplan/Katasterwerk

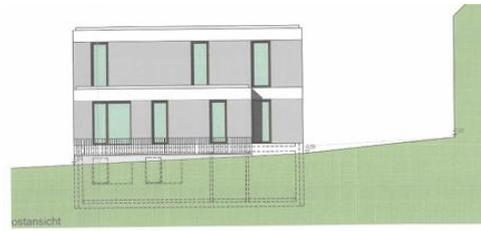


Lageplan; Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Gemarkung Zirndorf, Flurstück 35/4 und Flurstück 35/5 - Plan ohne Maßstab

Ansichten/Schnitt/Carport



Ansicht von Nord/Frontseite Banderbacher Str. 11b;



Ansicht von Ost



Ansicht von Süd/Rückseite Banderbacher Str. 11b



Ansicht von West

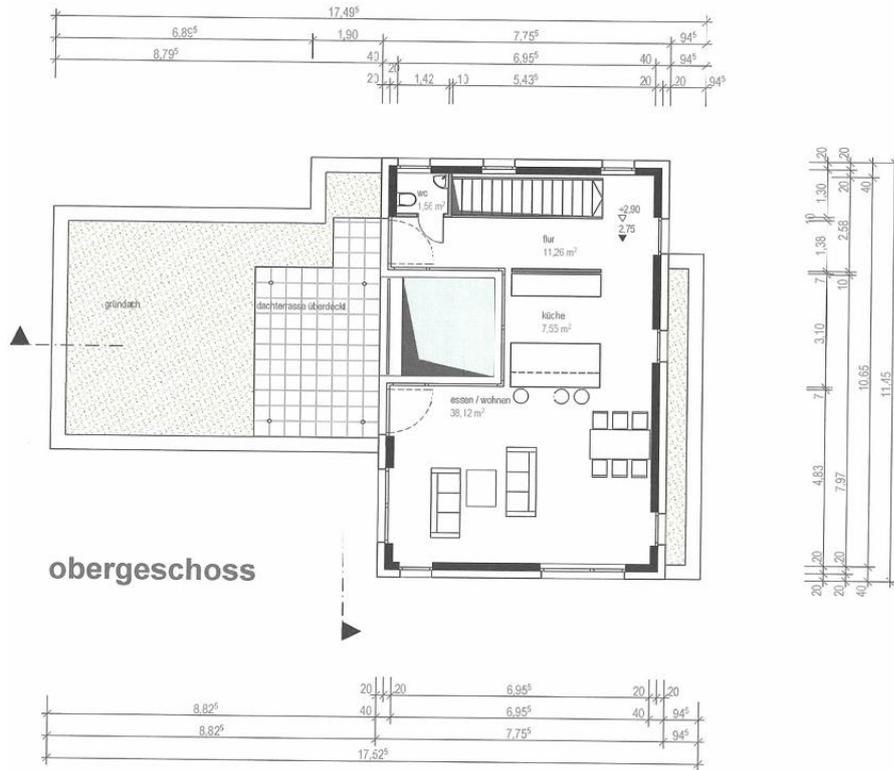


Schnitt durch das Einfamilienwohnhaus mit Carport



Lageplan Kfz.-Abstellrecht auf dem Flst. 35/4 (Grunddienstbarkeit)

Pläne ohne Maßstab



Grundriss Obergeschoss

Plan ohne Maßstab

Fotodokumentation

Bild 1	
<p>Straßenansicht; Ansicht von Nordost; Vordergebäude (Baudenkmal Wohnstallhaus); Ausbau Doppelhaus geplant</p>	
Bild 2	
<p>Straßenansicht; Ansicht von Nordwest; Vordergebäude (Baudenkmal Wohnstallhaus); Ausbau Doppelhaus geplant</p>	
Bild 3	
<p>Zufahrt zum Hinterliegergrundstücke über Flst. 35/3; Ansicht von Nord</p>	
Bild 4	
<p>Rohbau Einfamilienwohnaus mit Carport; Ansicht von Nordwest</p>	

<p>Bild 5</p>	
<p>Rohbau Einfamilienhaus mit Carport; Frontansicht; Ansicht von Nord</p>	
<p>Bild 6</p>	
<p>Rohbau Einfamilienhaus mit Carport; Ansicht von Ost</p>	
<p>Bild 7</p>	
<p>Rohbau Einfamilienhaus mit Carport; Ansicht von Südost</p>	
<p>Bild 8</p>	
<p>Einfamilienhaus mit Carport; Rückansicht; Ansicht von Süd</p>	

<p>Bild 9</p>	
<p>Einfamilienwohnhaus mit Lichtgräben zur Ost- und Süd; Ansicht von Südost</p>	
<p>Bild 10</p>	
<p>Einfamilienwohnhaus; Untergeschoss Hobby/Gästezimmer</p>	
<p>Bild 11</p>	
<p>Carport; Ansicht von Norost</p>	
<p>Bild 12</p>	
<p>Carport; Innenansicht mit Blick auf das Einfamilienwohnhaus</p>	

<p>Bild 13</p>			
<p>Einfamilienwohnhaus; Erdgeschoss; Hauswirtschaftsraum</p>			
<p>Bild 14</p>			
<p>Einfamilienwohnhaus; Erdgeschoss; Flur mit Treppe zum Untergeschoss</p>			
<p>Bild 15</p>			
<p>Einfamilienwohnhaus; Erdgeschoss; gepl. Wasserbecken u. gedeckter Freisitz</p>			
<p>Bild 16</p>			
<p>Einfamilienwohnhaus; Erdgeschoss; Wohnbereich, Blickrichtung Südost</p>			

<p>Bild 17</p>			
<p>Einfamilienwohnhaus; Erdgeschoss; Wohnbereich, Blickrichtung Nordwest</p>			
<p>Bild 18</p>			
<p>Carport/Obergeschoss; geplante Dachterrasse und Gründach</p>			
<p>Bild 19</p>			
<p>Einfamilienhaus; Obergeschoss, Ansicht von West</p>			
<p>Bild 20</p>			
<p>Einfamilienhaus; Obergeschoss mit Wohnbereich</p>			

<p>Bild 21</p>			
<p>Einfamilienhaus; Obergeschoss mit Wohnbereich</p>			
<p>Bild 22</p>			
<p>Einfamilienhaus; Obergeschoss mit Balkon zur Ostseite</p>			
<p>Bild 23</p>			
<p>Einfamilienhaus und Carport; Ansicht von Südost</p>			
<p>Bild 24</p>			
<p>Innenhof mit Bauabfälle und Gerüstteilen; Ansicht von Südost</p>			