



## Zusammenfassung des VERKEHRS-/MARKTWERTGUTACHTENS 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.**

91575 Windsbach, Stadtteil Lanzendorf, Lanzendorf 6, ETW Nr. 2	
Grundbuch / Gemarkung	Amtsgericht Ansbach / Veitsaurach
Blatt	747
Flurstück Nr. / Größe des Grundstücks ca.	426/4 / 1.380 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil am Grundstück	1/2
Objekt	4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Spitzboden und Garage sowie Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche, an der Dachterrasse über der Doppelgarage samt Treppenaufgang, an einer Pkw-Stellplatzfläche und an einem Scheunenanteil im Erdgeschoss
Lage im Objekt	Ober- und Dachgeschoss
Baujahre ca.	<div>vor 1952 Errichtung Scheunengebäude</div> <div>1952 Instandsetzung Wohnhaus</div> <div>1955 Aufbau eines Stockwerkes (Wohnhaus)</div> <div>1975 Errichtung Garagen</div> <div>1982 Zimmeranbau im Erdgeschoss (Wohnhaus)</div> <div>2008 Ausbau Partyraum (Scheune)</div> <div>2013/2014 Modernisierungen ETW Nr. 2</div> <div>2021 Errichtung Terrassenüberdachung (Wohnhaus/Garagen)</div>
Wohn-/Nutzfläche ca.	<div>76 m<sup>2</sup> Wohnfläche Obergeschoss</div> <div>26 m<sup>2</sup> Wohnfläche Dachgeschoss</div> <div>7 m<sup>2</sup> Nutzfläche Spitzboden</div> <div>17 m<sup>2</sup> Nutzfläche Garage</div> <div>40 m<sup>2</sup> Nutzfläche Scheunenanteil (EG)</div>
Verkehrswert am 30.05.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) <span style="float: right;">180.000,00 €</span>	



## Lage und Beschreibung des Grundstücks

Das Grundstück liegt ca. 6,5 km (Luftlinie) nordöstlich des Ortskerns von Windsbach im Ortsteil Lanzendorf an einer durchschnittlich befahrenen Gemeindeverbindungsstraße nach Veitsau-rach. Lanzendorf hat ca. 100 Einwohner und liegt auf einer Höhe von ca. 387 m ü. NHN. Geschäfte und Dienstleister des täglichen Bedarfs sind ausschließlich fahrtechnisch zu erreichen. Die Bebauung im näheren Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie mit (ehemaligen) landwirtschaftlichen Haus- und Hofstellen dar. Circa 140 m Luftlinie nördlich des Bewertungsgrundstückes befindet sich eine Bushaltestelle (Linie 721 Bahnhof Windsbach). Umliegend um Lanzendorf sind großflächig Landwirtschafts- und Waldflächen vorhanden.

Das Grundstück wird im Südwesten von der Ortsstraße aus offen erschlossen. Eine Abgrenzung entlang der Straße ist nicht vorhanden. Im Bereich der Zufahrt befindet sich eine Wasserrinne. Die nachfolgende Auffahrt/Zufahrt ist in Magerbeton/Schwarzdecke versiegelt. Rechtsseitig befindet sich an dem Südgiebel der Scheune ein gärtnerisch gestaltetes Pflanzbeet mit Busch- und Pflanzwerk. In Richtung Straße ist eine Rasenfläche vorhanden. Der weitere westliche Grundstücksbereich ist überwiegend in Magerbeton/Schwarzdecke versiegelt. Der Art Hofbereich vor der Doppelgarage und dem Scheunen-/Garagengebäude ist ebenfalls in Magerbeton bzw. Schwarzdecke versiegelt. Der gesamte Bereich ist überdacht mit einer Holzkonstruktion und Kunststofftransparent-Wellplatten. Von dem Art Hofbereich aus werden der dem Sondernutzungsrecht der Wohnung Nr. 2 zugeordnete Treppenlauf, in Beton ausgeführt, der weitergehende östliche Grundstücksbereich sowie Dachterrasse begangen. Linksseitig vor dem aufgehenden Treppenlauf ist an der Garage ein Briefkasten mit Zeitungsrolle angebracht. Im Bereich des Treppenlaufes ist an das Garagengebäude ein Handlauf, in Metall/Edelstahl ausgeführt, angebracht. Im Bereich des Treppenlaufes befindet sich eine Art Zwischenpodest, in Betonwerksteinen ausgeführt, mit Rost. Von hier aus wird der südöstliche Grundstücksbereich östlich des Scheunengebäudes begangen. Hier eine Zuwegung, in Waschbeton ausgeführt, vorhanden. Der weitere Grundstücksbereich Richtung Osten ist hier als Wiese bzw. Rasenfläche ausgeführt. Östlich der Dachterrasse sind die Außenflächen mit Busch- und Pflanzwerk begrünt. Weiterhin befinden sich hier vereinzelt Laubbäume. Umlaufend um die Dachterrasse ist ebenfalls Buschwerk vorhanden. Der weitere östliche Grundstücksbereich stellt sich als Wald ausgeführt dar. Aufgrund der starken Hanglagigkeit ist war eine weitere Einsehbarkeit nicht möglich. Die Abgrenzung zum nördlichen Grundstücksbereich erfolgt - soweit erkennbar - über Busch- und Pflanzwerk sowie Bewaldung. Die Abgrenzung zum südlichen Nachbargrundstück erfolgt im Bereich des Scheunengebäudes über die Grenzbebauung des Scheunen-/Garagengebäudes, Hecken und Bewaldung. Aufgrund der Nichtzugänglichkeit der östlichen Waldgrundstücksflächen, können keine Angaben zu möglichen Abgrenzungen gemacht werden. Eine Abgrenzung entlang der westlich verlaufenden Straße ist nicht vorhanden.

### Gesamteinschätzung der Lage und des Grundstücks:

Das Grundstück liegt dörflich in peripherer Lage von Windsbach. Die Wohnlage ist als mittel zu bezeichnen. Das Grundstück stellt sich - soweit einsehbar - in einem überwiegend zweckmäßigen und ordentlichen Gesamtzustand dar. Zu den östlichen Grundstücksflächen (Waldfläche) kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.



## **Beschreibung der Gebäude**

### **Zweifamilienhaus**

Das Zweifamilienhaus wurde in Massivbauweise mit Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden, mit Satteldach, Eindeckung in Pfannen, errichtet. Das Wohnhaus ist nicht unterkellert. Richtung Westen ist auf dem Dach eine Satellitenschüssel vorhanden. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen, Strukturputz. An der Westfassade befindet sich im Obergeschoss eine weitere Satellitenschüssel.

Gesamteindruck des Zweifamilienhauses:

Das Wohnhaus stellt sich im Bereich des besichtigten Gemeinschaftseigentums in einem ordentlichen und gepflegten Gesamtzustand dar.

### **Doppelgarage**

Das Garagengebäude wurde in Massivbauweise mit Erdgeschoss, nicht unterkellert, mit Flachdach errichtet. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen, Strukturputz. Oberhalb des Garagengebäudes befindet sich die Sondernutzungsrechtsfläche der Wohnung Nr. 2 (Dachterrasse).

#### Öltankraum/WC (Teil von Garage Nr. 1)

Wird von der Garage Nr. 2 aus über eine Tür, Zarge in Metall, Blatt in Holz mit Polystyrolhartschauplatten verkleidet, begangen. Im Bereich des WC ist der Fußboden mit Kunststoffbelag belegt. An Sanitärgegenständen sind ein Handwaschbecken und ein Stand-WC vorhanden. Hinter einer Brüstungsmauer, in Leichtbauweise ausgeführt, befinden sich drei Kunststofföltanks mit einem Fassungsvermögen von jeweils 1000 l. Die Wände sind grob verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Ortbeton ausgeführt und gestrichen. Die Elektrik und Haustechnik sind auf Putz verlegt.

Gesamteindruck des Garagengebäudes:

Das Garagengebäude stellt sich in einem nutzungstypischen und guten Gesamtzustand dar.

### **Scheunen-/Garagengebäude**

Das Scheunengebäude wurde in Massivbauweise mit Erdgeschoss und Heuboden, mit Satteldach, Eindeckung in Pfannen errichtet. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen, Strukturputz.

Gesamteindruck des Scheunen-/Garagengebäudes:

Das Scheunen-/Garagengebäude stellt sich in einem nutzungstypischen und guten Gesamtzustand dar.

### **Wohnung Nr. 2 (Obergeschoss/Dachgeschoss)**

#### Spitzboden Whg. 2

Wird vom Flur im Dachgeschoss aus über eine Deckenluke, in Holz ausgeführt, mit Holzklappleiter in do-it-yourself-Bauweise errichtet, begangen. Der Fußboden ist mit Textilbelag belegt. Die Schrägen sind tapeziert und gestrichen. Die Giebelwände sind mit Textilbelag verkleidet.

#### SNR an Dachfläche über Garage samt Treppenaufgang

Die Dachterrasse wird von der Wohnung aus über die Eingangstür begangen. Der Fußboden ist in Betonwerksteinplatten ausgeführt. Der gesamte Bereich ist überdacht mit einer Holzkonstruktion mit Eindeckung in Transparent-Wellplatten, als Art Pultdach ausgeführt. Umlaufend ist eine ca. 80 cm hohe Brüstungsmauer, verputzt und gestrichen vorhanden. Rechtsseitig der Wohnungseingangstür ist ein Wetterschutz in Kunststoff vorhanden. Weiter ist hier geringfügig eine auf der Brüstung vorhandene Abgrenzung in Holz vorhanden. Richtung Westen befindet



sich eine Brüstung in Metallkonstruktion mit vertikalen Kunststoffplatten. Diese Brüstung ist auch weitergehend Richtung Treppenauf- bzw. Abgang vorhanden. Weiterhin sind Richtung Westen Glasschiebeelemente als Wind- und Wetterschutz vorhanden. Der Treppenlauf ist in Beton ausgeführt. Abgehend befindet sich rechtsseitig an der Wand ein Handlauf, in Metall/Edelstahl ausgeführt. Im Bereich des abgehenden Treppenlaufes befindet sich eine Art Zwischenpodest, in Betonwerksteinen ausgeführt, mit Rost. Von hier aus wird die dem Sondernutzungsrecht zugeordnete Umgriffsfläche (Garten) der Wohnung Nr. 2 begangen.

#### SNR an Umgriffsfläche (Garten)

Wird von dem Zwischenpodest des dem Sondernutzungsrecht der Wohnung Nr. 2 zugeordneten Treppenlaufs über ein Podest begangen. Es ist eine Zuwegung in Waschbeton ausgeführt vorhanden. Der weitere Außenbereich stellt sich hier stark hanglagig, von Osten nach Westen abfallend, dar. Der gesamte Bereich ist als Wiese bzw. Rasenfläche ausgeführt. Östlich des überdachten Freisitzes sind die Außenflächen mit Busch- und Pflanzwerk begrünt. Weiterhin befinden sich hier vereinzelt Laubbäume. Umlaufend um den Freisitz ist ebenfalls Buschwerk vorhanden.

#### Garage Nr. 2

Wird vom überdachten Hofbereich aus über ein elektrisches Garagentor in Metallkonstruktion erschlossen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen, Strukturputz bzw. grob verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Schalbeton beziehungsweise Ortbeton ausgeführt und gestrichen.

#### SNR an Scheunenbereich Nr. 2

Wird vom Hofbereich aus über eine zweiflügelige Holztür begangen. Weiterhin kann der Scheunenbereich über ein elektrisches Sektionaltor in Metall-Kunststoffkonstruktion erschlossen werden. Dieses ist jedoch durch die zweiflügelige Holztür zunächst außer Funktion. Der Scheunenbereich ist geringfügig durch eine Wand unterteilt. Im vorderen Teil ist ein Art Werkstattbereich und im hinteren Teil ein Partyraum ausgeführt. Im Werkstattbereich ist der Fußboden in Beton ausgeführt, im Bereich Partyraum mit Laminat belegt. Die Wände sind überwiegend mit Holz verkleidet, teilweise verputzt und gestrichen. Die Decke ist im Werkstattbereich grob verputzt und gestrichen, teilweise mit Holz verkleidet, mit integrierter Beleuchtung, im Bereich Partyraum überwiegend mit Holz verkleidet. In dem Bereich Partyraum befindet sich eine elektrische Fußbodenheizung.

#### Wohnung

Die Wohnung besteht im Obergeschoss aus einem Windfang, einem Flur, einer Wohnküche, einem Wohnzimmer und zwei Schlafzimmer. Im Dachgeschoss befinden sich ein Flur, Bad/WC und ein weiteres Schlafzimmer.

Die Wohnung Nr. 2 wird an der Ostfassade des Wohnhauses von der dem Sondernutzungsrecht zugeordneten Dachfläche aus über eine Hauseingangstür, Zarge in Kunststoff, Blatt in Kunststoff mit Isolierglaseinlagen, begangen. Die Räume im Obergeschoss werden von Flur aus über Türen, Zargen und Blätter in Holz, begangen. Die Fußböden sind mit Vinyl-/Kunststoffbelag belegt. Die Wände sind tapeziert und gestrichen, gespachtelt und gestrichen und teilweise mit Holz verkleidet. Im Bereich der Küchenzeile befindet sich ein Fliesenpiegel, geringfügig in Kunststoffbelag ausgeführt und mit Grobspanplatte ausgeführt. Die Decken sind abgehängt und gestrichen, mit integrierter Beleuchtung und tapeziert und gestrichen sowie mit Holz verkleidet und gestrichen und mit integrierter Beleuchtung ausgeführt. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über einflügelige Holz-Isolierglasfenster, jeweils mit mechanischer Außenjalousie. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren.

Die Räume im Dachgeschoss werden von Flur aus offen und über Türen, Zargen und Blätter in Holz, begangen. Die Fußböden sind mit Vinylbelag, Steinzeug und Textilbelag belegt. Die Wände sind tapeziert und gestrichen, teilweise mit Holz verkleidet und teilweise raumhoch mit Steinzeug belegt. Die Decken sind mit Holz verkleidet, tapeziert und gestrichen, abgehängt,



tapeziert und gestrichen und mit integrierter Beleuchtung ausgeführt. Der Drempe ist mit Steinzeug belegt. Die Schräge ist tapeziert und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein Dachflächenfenster, Holz-Isolierglas, ein einflügeliges Holz-Isolierglasfenster mit mechanischer Außenjalousie, ein einflügeliges Kunststoff-Isolierglasfenster mit mechanischer Außenjalousie und ein Glasbaustein im Bereich des WC. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren, einer davon als Handtuchheizkörper ausgeführt. Von dem Flur aus wird über eine im Deckenbereich befindliche Dachluke, in Holz ausgeführt, der Spitzboden begangen. Weiter werden von hier aus über drei niedrige Türen Abseitenräume begangen. Im Heizungsbereich ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden. Weiter befindet sich hier die Heizungsanlage, Versorgung über Öl. An Sanitärgegenständen sind im Bad/WC ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, ein Waschbecken mit zwei Wasserhähnen, eine Badewanne und eine Dusche vorhanden.

Gesamteindruck der Wohnung mit Spitzboden, Dachterrasse, Garage und Scheunenbereich: Die Wohnung weist einen insgesamt mittleren und leicht gehobenen Ausstattungsstandard auf und macht einen gepflegten Gesamteindruck. Die Umgriffsfläche (Garten) stellt sich aufgrund der gegebenen Hanglage nur sehr eingeschränkt nutzbar dar. Die Garage sowie der Scheunenbereich stellen sich in einem nutzungstypischen und guten Gesamtzustand dar. Teilweise ist im Bereich der Garage ein Reparatur- und Instandhaltungsstau gegeben.

## **Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale**

### **WEG-Verwaltung**

Es ist nicht bekannt, ob eine Verwaltung bestellt ist. Gemäß vorliegender Teilungserklärung vom 05.10.2006, § 7, wurde zum Zeitpunkt der Grundstücksteilung vorerst kein Verwalter bestimmt. Es liegen somit keine Kenntnisse über Erhaltungsrücklagen, notwendige Sonderumlagen etc. vor.

### **Flächenberechnung Spitzboden**

Die Flächen im Spitzboden sind der Wohnung Nr. 2 zugeordnet. Flächen im Dachgeschoss gelten grundsätzlich nur als Aufenthaltsräume, wenn die Anforderungen der Bayerischen Bauordnung erfüllt sind. Gemäß BayBO (Bayerische Bauordnung) müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

1. Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m, im Dachgeschoss über der Hälfte ihrer Nutzfläche 2,20 m haben, wobei Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m außer Betracht bleiben. Das gilt nicht für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2.
2. Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Netto-Grundfläche des Raums einschließlich der Netto-Grundfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben.
3. Aufenthaltsräume, deren Nutzung eine Belichtung mit Tageslicht verbietet, sowie Verkaufsräume, Schank- und Speisegaststätten, ärztliche Behandlungs-, Sport-, Spiel-, Werk- und ähnliche Räume sind ohne Fenster zulässig.

Gemäß der Sichtung vor Ort sowie der vorliegenden Plan- und Berechnungsunterlagen, weisen die Flächen im Spitzboden weder ausreichende Raumhöhen noch Belüftungs- und Belichtungsvorrichtungen auf. Weiterhin ist keine ortsfeste Treppe von dem Flur im Dachgeschoss zum Spitzboden vorhanden. Die vorgenannten Anforderungen an Aufenthaltsräume gemäß BauGB sind somit nicht erfüllt. Grundsätzlich sind die Flächen zwar nutzbar, jedoch sind diese bei der Ermittlung der Wohnflächen der Wohnung Nr. 2 nicht zu berücksichtigen. Die Flächen im Spitzboden werden entsprechend ihrer Darstellung somit als Nutzflächen ausgewiesen.





## **Marktgängigkeit / Drittverwendungsfähigkeit**

### Marktgängigkeit

Die Marktgängigkeit des Objektes ist aufgrund der aktuell eher zurückhaltenden immobilienwirtschaftlichen Nachfragesituation, der peripheren Lage innerhalb der Stadt Windsbach sowie unter Berücksichtigung der Objektart trotz des guten Gesamtzustandes als mäßig anzusehen. Im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs besteht eine eher unterdurchschnittliche Nachfrage.

### Drittverwendungsfähigkeit

Die Wohnung mit Dachterrasse/Freisitz dient vorwiegend dem Zweck des Wohnens. Gemäß Teilungserklärung ist jeder Sondereigentümer berechtigt, sein Sondereigentum nach Belieben zu benutzen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder aus der Teilungserklärung ergeben. Alle Eigentümer sind verpflichtet, ihr Sondereigentum so auszuüben, dass niemand über das unvermeidliche Maß hinaus belästigt wird. Die schriftliche Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer ist erforderlich, wenn eine Eigentumswohnung vermietet oder für andere als Wohnzwecke verwendet werden soll. Die Zustimmung darf nur aus einem wichtigen Grund versagt werden. Somit ist eine Drittverwendungsfähigkeit im Rahmen einer untergeordneten Büronutzung z. B. durch Berufe im Bereich Marketing, Kommunikation, IT oder Design, ohne besonderen Kundenverkehr vorstellbar.

Die Garage dient dem Zweck der Unterstellung eines Kraftfahrzeuges. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist aufgrund der Art und Beschaffenheit ausgeschlossen.

Der dem Sondernutzungsrecht zugeordnete Scheunenbereich dient u. a. dem Zweck der Werkstattnutzung und Lagerung. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist aufgrund der Art und Beschaffenheit als weitere Garage möglich.

## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

### **Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen**

Aufgrund der Regularien im Zwangsversteigerungsverfahren werden die Eintragungen bei der Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich nicht berücksichtigt. Gemäß Auftrag wurde neben der Verkehrswertermittlung für das Objekt auch um eine gesonderte Bewertung des im Grundbuch in Abteilung II Nr. 1 eingetragenen Rechtes gebeten. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert die Rechte für den Berechtigten haben, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch die Rechte gemindert wird.

#### Lfd. Nr. 1 - Geh- und Fahrrecht

*„3. (...) Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flst. 426/13 Gem. Veitsaurach ist berechtigt, über das Grundstück Flst. 426/4 Gem. Veitsaurach zu gehen und mit Fahrzeugen aller Art zu fahren, um von der öffentlichen Straße zu seinem Grundstück und zurück zu gelangen. Der Ausübungsbereich des voreingeräumten Geh- und Fahrrechts ist im beigegeführten, mit auszufertigenden Lageplan I gelb eingezeichnet. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist berechtigt, die Zugangs- und Zufahrtsfläche mitzubutzen. Die Zugangs- und Zufahrtsfläche muss ständig frei befahrbar sein. Die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten an der vorgenannten Zugangs- und Zufahrtsfläche treffen die jeweiligen Eigentümer des dienenden und des herrschenden Grundstücks gleichermaßen, ebenso die Verkehrssicherungspflicht.“*

Eine Einschränkung in der Nutzung bzw. Nutzbarkeit des bebauten Bewertungsgrundstückes und insbesondere der zu bewertenden Wohnung ist nicht gegeben. Die durch das Geh- und Fahrrecht belastete Grundstücksteilfläche stellt sich ebenfalls als Zugangs- und Zufahrtsfläche des Bewertungsgrundstücks dar. Eine geteilte Nutzung besagter Grundstücksteilfläche ist somit nicht als nachteilig anzusehen, zudem die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie die Verkehrssicherungspflicht gleichermaßen getragen werden.



Zur besseren Nachvollziehbarkeit ist dem Anlagenteil dieses Gutachtens der vorgenannte Lageplan, in welchem die Zugangs- und Zufahrtsfläche des Geh- und Fahrrechts dargestellt ist, beigelegt.

Aufgrund der gegebenen Bebauung auf dem Bewertungsgrundstück hat das Recht somit keine Wertrelevanz und wirkt sich nicht auf den Verkehrs-/ Marktwert der zu bewertenden Wohnung aus.

### **Reparatur- und Instandhaltungsstau (Wohnung Nr. 2)**

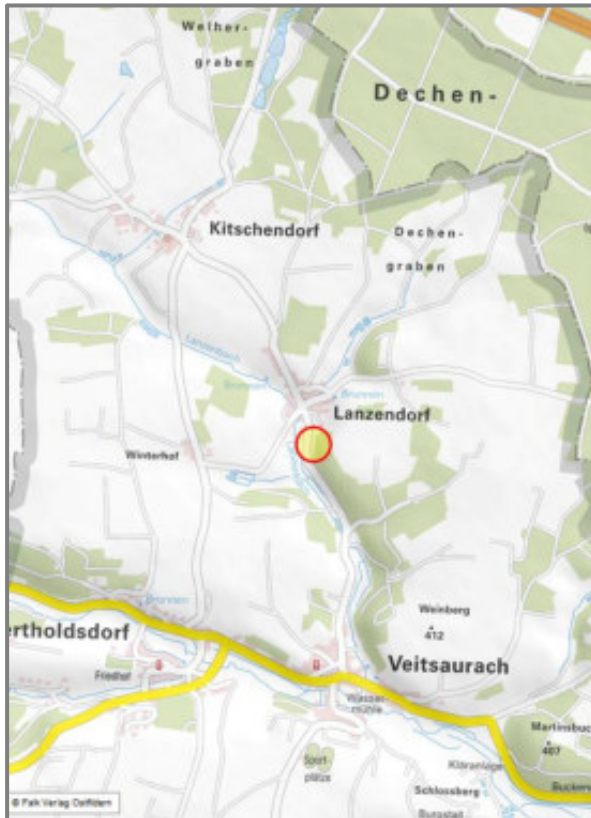
Bei dem Ortstermin wurden im Bereich der Garage Nr. 2 Putz- und Feuchtigkeitsschäden festgestellt. Es ist ein Reparatur- und Instandhaltungsstau gegeben. Bei der weiteren Betrachtung wird für das Bewertungsobjekt ein Reparatur- und Instandhaltungsstau von ca. 2.000,00 € in Ansatz gebracht. Die Höhe des Ansatzes muss nicht zwingend den tatsächlichen Mängelbeseitigungskosten entsprechen, da im Rahmen der Wertermittlung Kosten zur Mängelbeseitigung im Wesentlichen in der Höhe angesetzt werden, wie sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Zustandes bzw. des zeitlichen Status, bezogen auf die Restnutzungsdauer, erforderlich sind. Zudem ist zu berücksichtigen, in welcher Höhe diesen Schäden und Mängeln aufgrund der Marktsituation im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ein Wert beigemessen wird.

### **Zubehör**

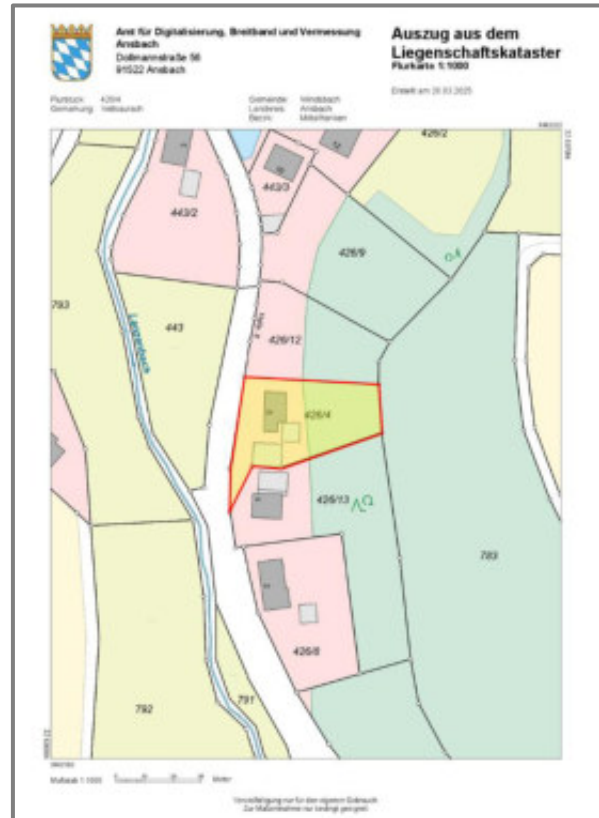
Die Eigentumsverhältnisse des vermeintlichen Zubehörs, die in der Wohnküche der zu bewertenden Wohnung vorhandene Einbauküche, sind nicht bekannt. Weiterhin ist nicht bekannt, wann und zu welchen Anschaffungskosten die Küche erworben wurde. Der Restwert der Küche bleibt bei weiteren Betrachtung somit unberücksichtigt.

### **Nutzung**

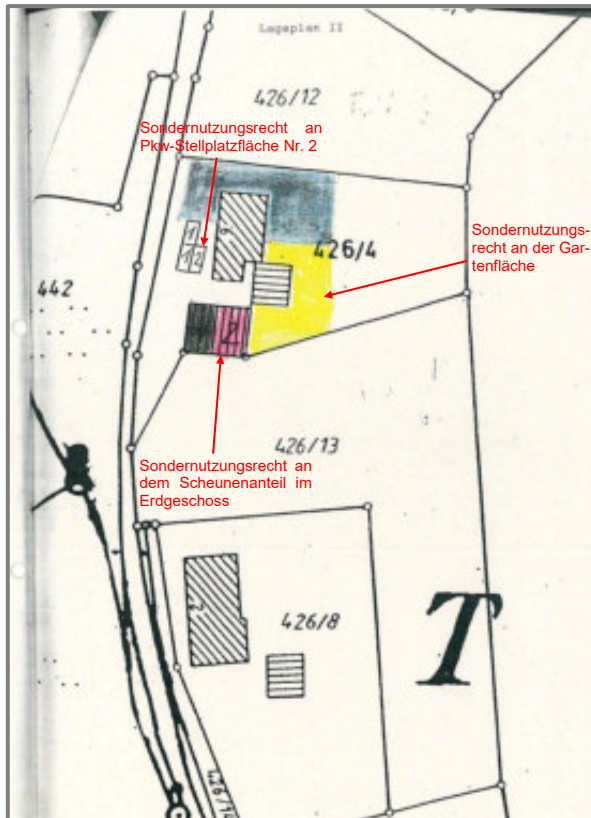
Die Wohnung wird von der Antragstellerin/Miteigentümerin selbst genutzt. Es liegen somit keine Mietdaten vor.



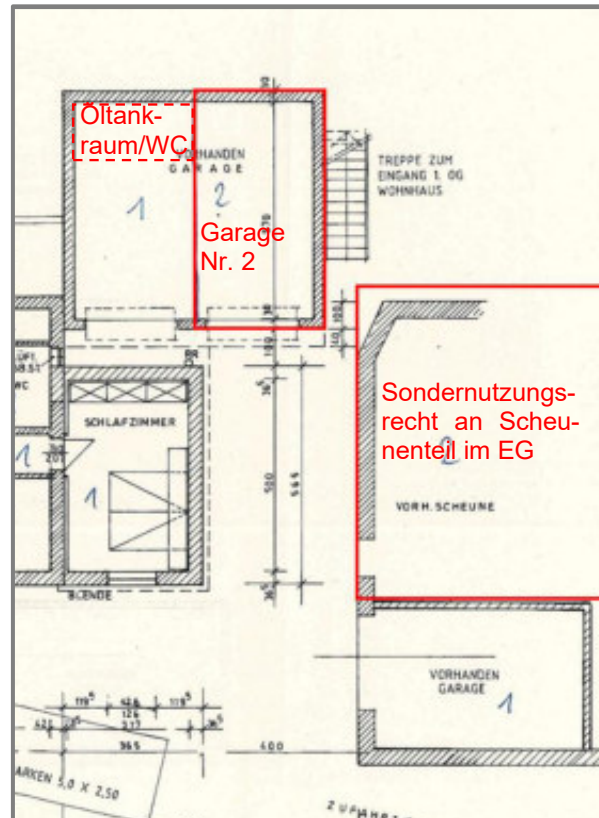
Mikrolage



Flurkarte



Teilungspläne (2006) - Sondernutzungsrechte - Lageplan

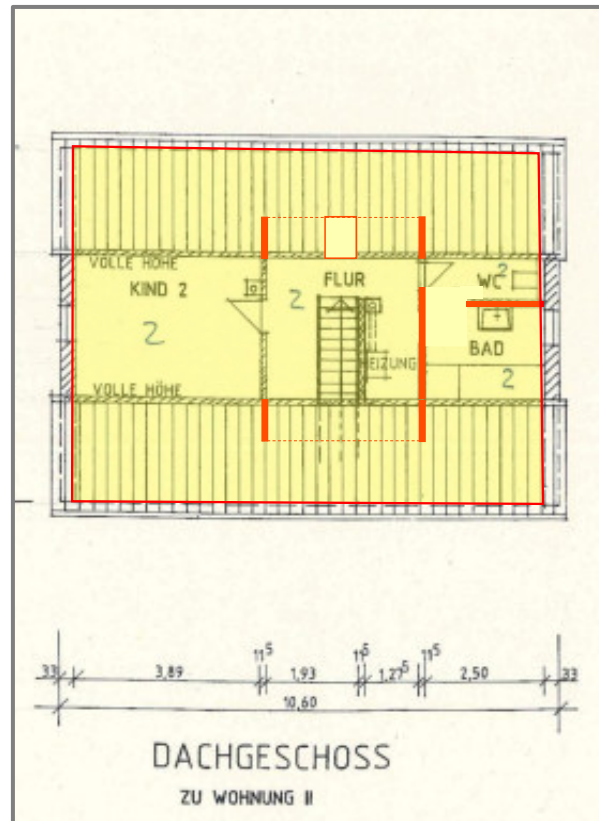


Teilungspläne (2006) - Zweifamilienhaus - Grundriss Erdgeschoss

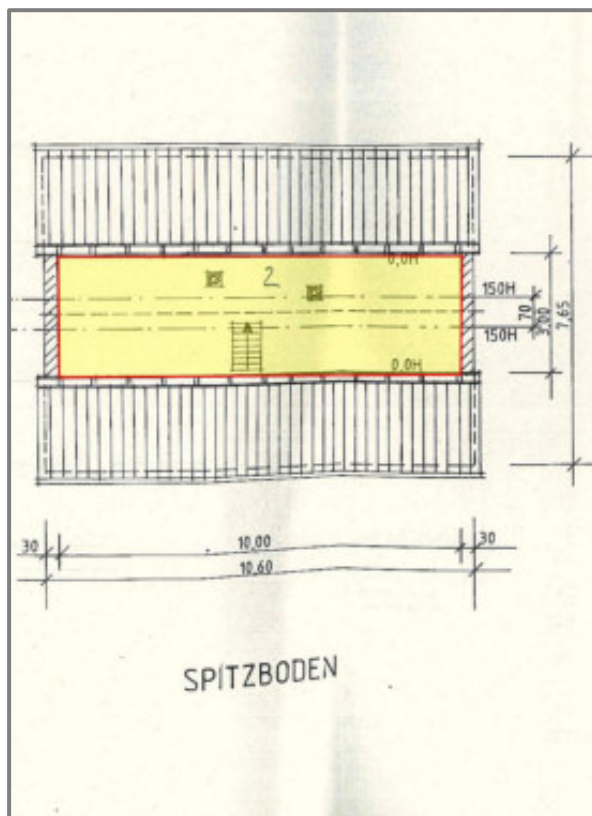




Teilungspläne (2006) Grundriss Obergeschoss



Teilungspläne (2006) - Grundrisssskizze Dachgeschoss



Teilungspläne (2006) - Grundriss Spitzboden



Grundstückseinteilung nach BauGB



nördlicher Grundstücksbereich (Wohnbaufläche) - Blick Richtung Norden



östlicher Grundstücksbereich - Blick von der dem Sondernutzungsrecht zugeordneten Dachterrasse der Wohnung Richtung Osten





nordöstlich/östlicher Grundstücksbereich (Wohnbaufläche) - Dachterrasse  
(Sondernutzungsrecht) - Blick Richtung Süden



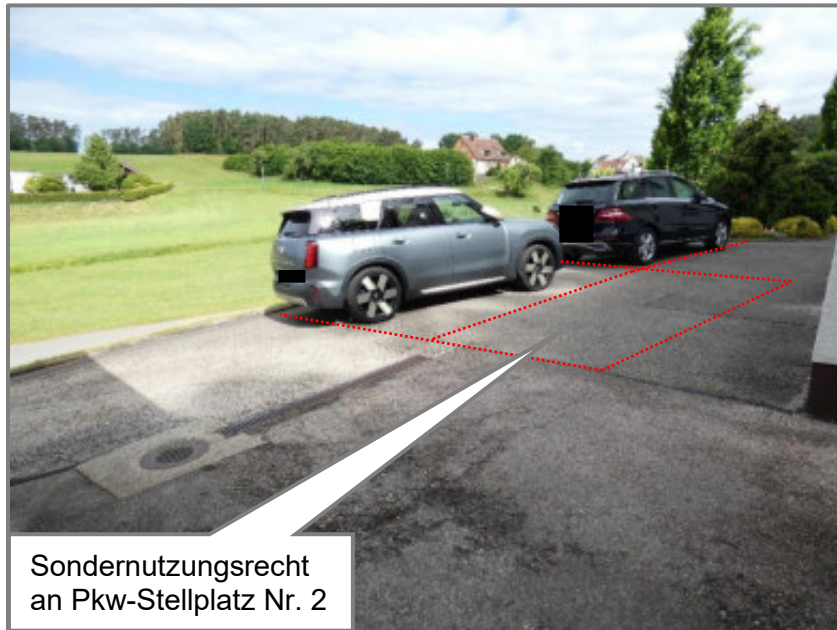
südlich/zentraler Grundstücksbereich -  
Treppenaufgang (SNR) zur Dach-  
terrasse und Wohnung Nr. 2 im OG



südöstlicher Grundstücksbereich  
(Wohnbaufläche - SNR) -  
Blick Richtung Osten



südwestlicher Grundstücksbereich -  
Blick Richtung Südwesten auf die Geh-  
und Fahrtrechtsfläche (Abt. II Nr. 1)



Sondernutzungsrecht  
an Pkw-Stellplatz Nr. 2

westlicher Grundstücksbereich - Blick Richtung Nordwesten



westlich/zentraler Grundstücksbereich - Blick Richtung Osten





Wohnung Nr. 2

Wohnhaus - Ansicht von Südwesten



Obergeschoss - Wohnungseingang  
Zugang über die Dachterrasse ober-  
halb der Doppelgarage (SNR)

Wohnung Nr. 2



Garage Nr. 2

Doppelgarage - Ansicht von Westen



Doppelgarage - Garage Nr. 2



Doppelgarage - Öllager / WC  
(hinter Garage Nr. 1) - Zugang  
über Garage Nr. 2



Sondernutzungsrecht  
(Wohnung Nr. 2)

Scheunen-/Garagegebäude - Ansicht von Nordwesten