

## Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über Grundstücke in	90542 Eckental, OT Eschenau
Bewertungsobjekt I Bebauung	Turmgasse 8, Wohngrundstück, Größe 182 m <sup>2</sup> Ein-/Zweifamilienhaus samt Anbau mit Garage, Wohnfläche ca. 118 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrswert</b>	<b>179.000 €</b>
Bewertungsobjekt II <b>Verkehrswert</b>	Nähe Turmgasse, Gartenfläche, Größe 12 m <sup>2</sup> <b>6.000 €</b>
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	29.07.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Fürth
Aktenzeichen	2 K 9/25
Gutachten vom	09.03.2026

***Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient lediglich der Kurzinformation! Der Sachverständige ist nicht zur Objektauskunft berechtigt, das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.***

### SACHVERSTÄNDIGER

Lukas Völkel, M.Sc. 09181 / 461 490 19  
Klostergasse 22 info@voelkel-lang.de  
92318 Neumarkt i.d.OPf. www.voelkel-lang.de

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich  
bestellter und vereidigter Sachverständiger für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
(Aufsichtsbehörde: IHK Nürnberg für Mittelfranken)



## Grundstück

### Makrolage

Die Marktgemeinde Eckental hat mit ihren Ortsteilen aktuell ca. 15.500 Einwohner, auf einer Fläche von ca. 30 km<sup>2</sup>.

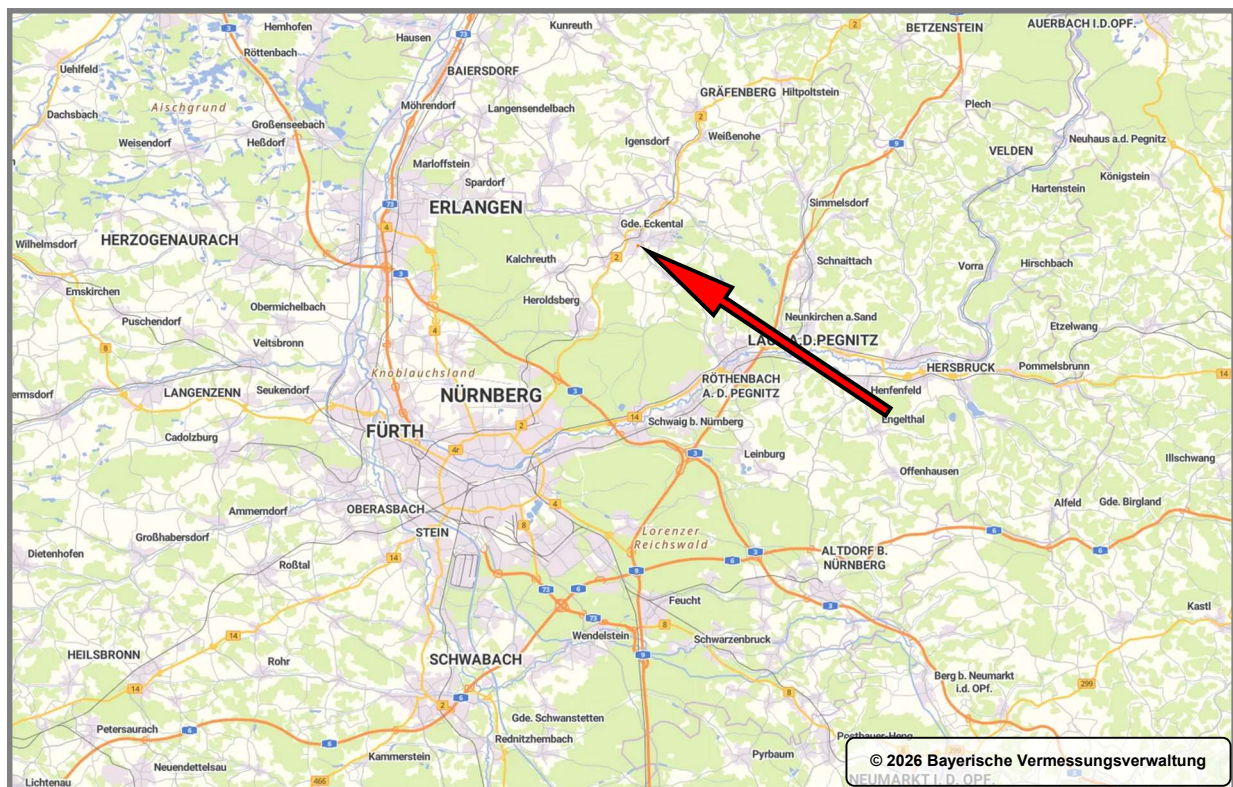
Die Gemeinde liegt ca. 18 km nördlich der Nürnberger Innenstadt, im Zentrum des Städtedreiecks Nürnberg – Erlangen – Lauf a.d. Pegnitz. Die Entfernung nach Erlangen beträgt ca. 15 km, nach Lauf ca. 10 km.

Eckental ist die zweitgrößte Gemeinde im Landkreis Erlangen-Höchstadt. Zur Gemeinde gehören seit dem Jahre 1972 Eckenheid, Eschenau, Forth, Frohnhof, Unter- und Oberschöllnbach, Herpersdorf, Illhof, Ebach, Benzendorf, Oedhof und Mausgesees, im Jahre 1978 trat Brand der Gemeinde bei.

Die Gemeinde liegt in unmittelbarer Nähe zu den Naherholungsgebieten Fränkische Schweiz, Hersbrucker Schweiz und Sebalder Reichswald.

Das Gemeindegebiet befindet sich im Verkehrsverbund des Nürnberger Großraumes. Es verkehren Buslinien, nach Nürnberg besteht eine Bahn-Verbindung: Gräfenbergbahn von Nürnberg Nord nach Gräfenberg, Werktags im ca. 30 Minutentakt.

Am Ort befinden sich Kindergärten, vier Grundschulen, eine Mittelschule und ein Gymnasium, sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sowie mehrere Allgemein- und Fachärzte, Zahnärzte, Tierärzte und Apotheken.



## Mikrolage

Die Grundstücke liegen im Ortsteil Eschenau der Marktgemeinde Eckental, ca. 900 m südwestlich des Gemeindezentrums (Rathausplatz).

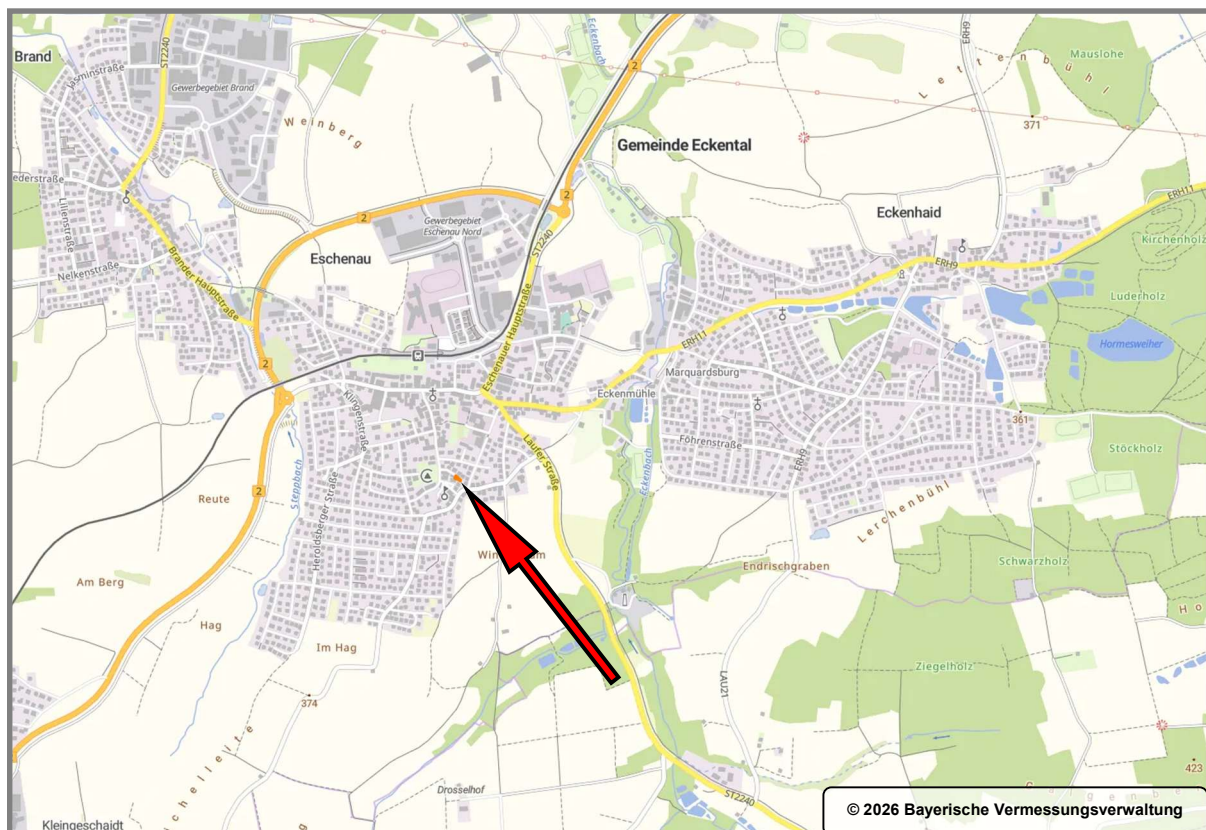
Die Grundstücke liegen an der Turmgasse, einer schmalen Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, ohne Bürgersteige, mit Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Die Turmgasse endet am Bewertungsgrundstück und mündet in einen Fußweg, mit Pflastersteinen ausgeführt, welcher die Turmgasse mit der südöstlich gelegenen Neunhofer Straße verbindet.

Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum der Turmgasse nicht vorhanden, jedoch in geringer Anzahl in den umliegenden Straßen.

Das Areal präsentiert sich überwiegend eben. Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung mit Ein-/ Zweifamilienhäusern, teilweise mit gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen, sowie mit ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen dar.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, ebenso Ärzte, Zahnärzte, Kindergärten und Schulen.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Schnaittach der Autobahn A 9 beträgt ca. 11 km und zur Autobahnanschlussstelle Nürnberg-Nord der Autobahn A 3 ca. 11,5 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über die Regionalbahn RB21 erreicht werden. Der Bahnhof „Eschenau“ befindet sich ca. 750 m nördlich der Bewertungsgrundstücke, die Bushaltestelle „Eschenau Schnaittacher Str.“ der Buslinie 213 ist ca. 550 m nordöstlich positioniert.



## **Beschreibung**

### **Flurstück Nr. 24/2, Wohngrundstück**

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **182 m<sup>2</sup>**.

Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zur Turmgasse (Nordwest-/Südostrichtung) beträgt ca. 22 m, die mittlere Tiefe in Nordost-/Südwestrichtung ca. 8 m.

Das Grundstück ist überwiegend eben und auf dem Höhenniveau der angrenzenden Straße. Auf dem Grundstück sind ein Ein-/Zweifamilienhaus und ein Anbau mit Garage, angebaut an das Wohnhaus und das Gebäude auf dem westlichen Nachbargrundstück, errichtet.

Das Grundstück grenzt mit seiner Nordseite an die Turmgasse, über welche es auch erschlossen wird. Mit seiner Ostseite grenzt es an das zu bewertende Gartengrundstück, Flurstück 169/87, und nachfolgend an einen öffentlichen Fußweg. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

Das Wohnhaus und der Anbau mit Garage wird unmittelbar von der Turmgasse aus begangen bzw. befahren. Der Zugang zum östlichen Grundstücksbereich erfolgt von der Turmgasse aus über eine Holzgartentür zwischen einem Steinpfosten und einer gemauerten Mülltonnenbox. Hier sind ein Briefkasten und eine Klingel eingebaut.

Der östliche Grundstücksbereich ist überwiegend mit Rasen begrünt. Hier befindet sich eine Betonplatte, welche laut Auskunft in der Vergangenheit als Fundament eines Gastanks diente. An der Ostseite des Wohnhauses ist eine Terrasse angelegt, mit Steinzeug belegt, welche durch eine Holzpergola-Konstruktion mit Wellkunststoffauflage überdeckt wird.

Von der Terrasse aus wird über eine Mauerscheibe mit Rundbogendurchgang und geschmiedeter Metalltür der südliche/südwestliche Grundstücksbereich begangen. Hier ist der Fußboden teilweise mit Steinzeug belegt, teilweise in Beton ausgeführt, jeweils älteren Datums und schadhaft. Von hier aus kann über eine Zweiholm-Außentreppe in Beton, Trittstufen mit Naturstein belegt, keine Setzstufen, Geländer in Metall mit Handlauf in Holz, das Obergeschoss des Wohnhauses erreicht werden. Unterhalb der Treppe ist ein Schacht erkennbar.

Die Einfriedung erfolgt nach Norden über Gebäude in Grenzbebauung und eine hohe Hecke. Nach Westen sind Gebäude in Grenzbebauung vorhanden, nach Südosten hohe Holzschutzzelemente. Nach Südwesten ist das Grundstück bis zum Gebäude auf dem Nachbargrundstück teilweise offen ausgeführt. Nach Osten, zum Bewertungsgrundstück, Flurstück 169/87, ist ebenfalls keine Einfriedung vorhanden.

### **Flurstück Nr. 169/87, Gartengrundstück**

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **12 m<sup>2</sup>**.

Es hat in etwa die Form eines Dreiecks, mit einer spitz zulaufenden Verlängerung nach Nordwesten, siehe Lageplan.

Das Grundstück grenzt mit seiner Nordwestseite an das Bewertungsgrundstück, Flurstück Nr. 24/2 und mit seiner Ostseite an den Fußweg und stellt sich als Teil des Gartens dar.

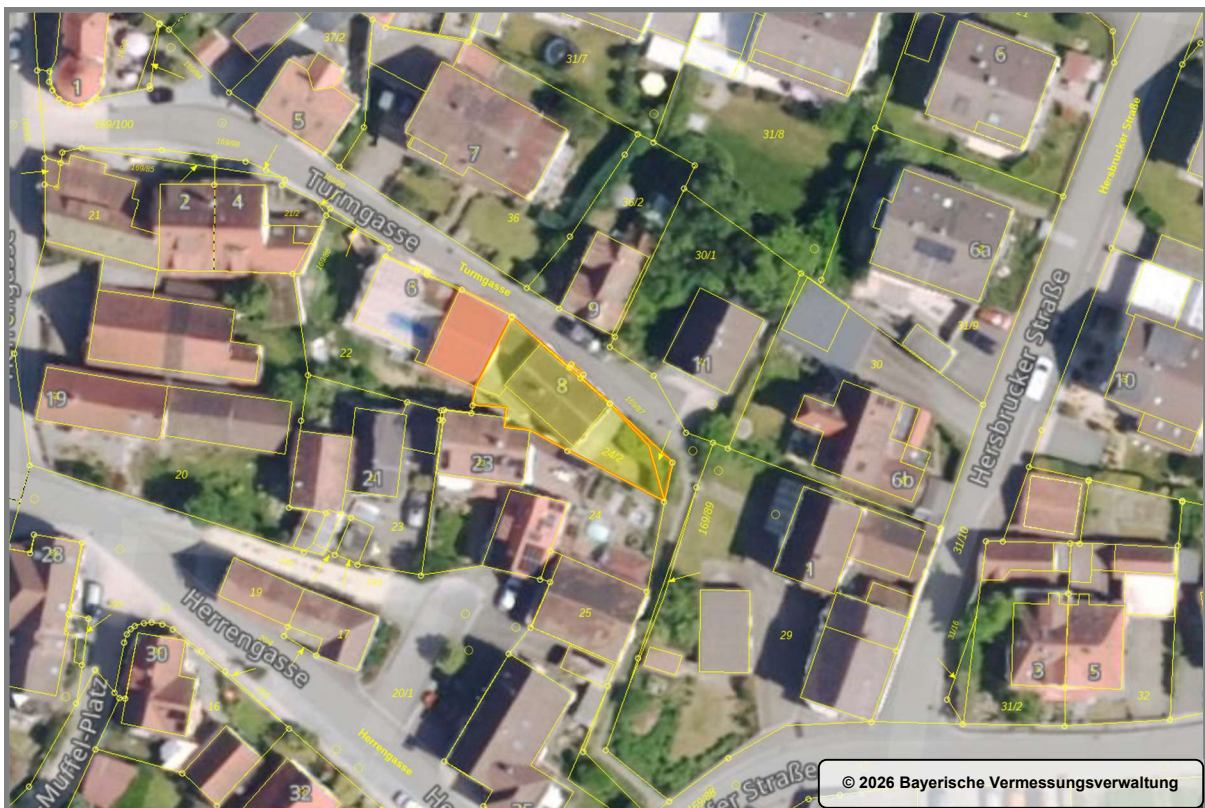
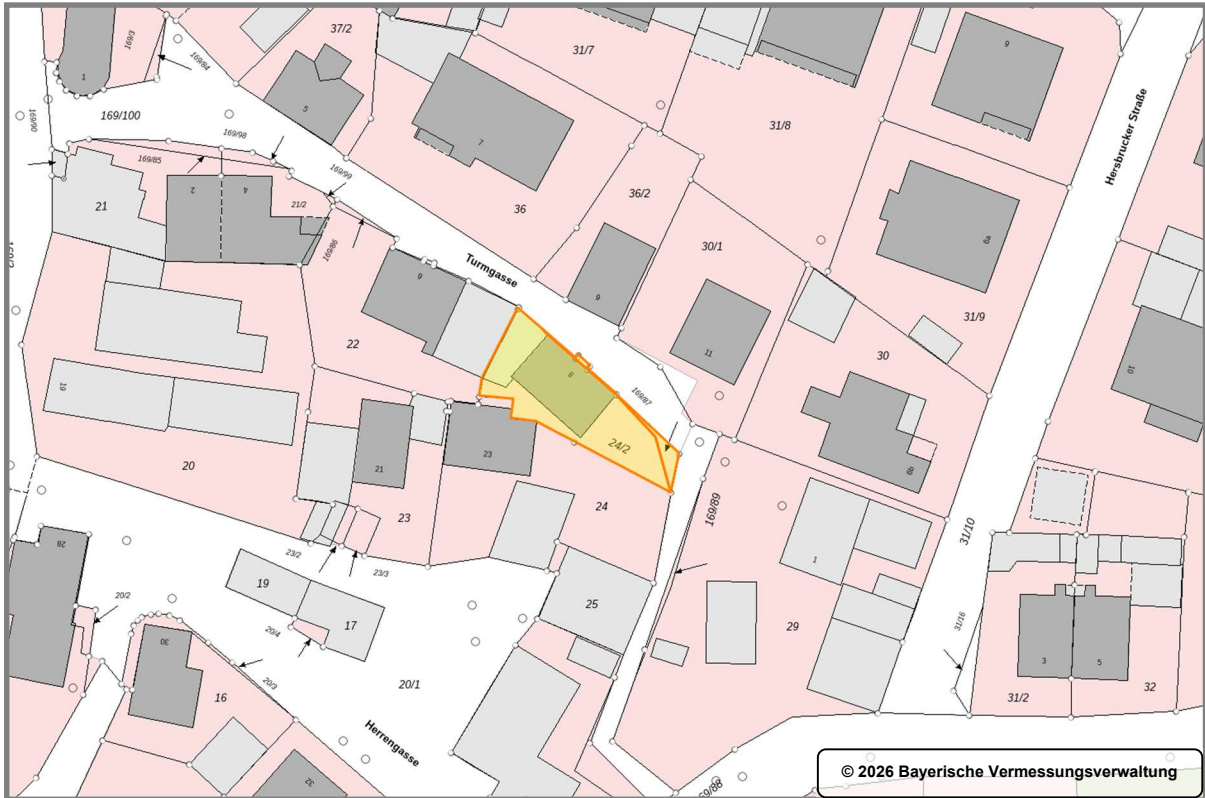
### ***Beurteilung:***

***Die Grundstücke liegen im historisch gewachsenen Bereich des Ortsteils Eschenau der Gemeinde Eckental, nördlich des Muffelschlusses, an der Turmgasse.***

***Die Wohnlage ist mit überwiegend mittel einzustufen.***

***Die Grundstücke stellen sich als wirtschaftliche Einheit dar.***

***Die Freiflächen sind gärtnerisch einfach angelegt und in einem pflegebedürftigen Zustand.***



## **Gebäude**

### **Wohnhaus**

Das Gebäude wurde gemäß den vorliegenden Planunterlagen ca. im Jahre 1861 als Wohnstallhaus errichtet. Ca. im Jahre 1935 wurde es aufgestockt, ca. im Jahre 1985 wurden Umbauten im Erdgeschoss und an der Außenfassade durchgeführt. Am Wertermittlungstichtag stellt sich das Gebäude nicht unterkellert, mit Erd-, Ober- und Dachgeschoss dar.

Das Gebäude wird an seiner Nordseite, direkt von der Turmgasse aus, über zwei Stufen nach oben, mit Steinzeug belegt, Geländer in Edelstahl, und ein nachfolgendes Eingangselement, linksseitig Haustür in Metall mit Glaseinlage, rechtsseitig Glasbausteinfeld, begangen. Linksseitig ist in der Laibung eine Klingel-/Wechselsprechanlage mit zwei Klingeln eingebaut. Im nachfolgenden Windfang ist der Fußboden mit Steinzeug belegt. Die Wände sind tapeziert. Die Decke ist mit Holzpaneelen verkleidet.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt zwischen Erd-, Ober- und Dachgeschoss jeweils über eine Holzterrasse, Wand- und Lichtwangen in Holz, Tritt- und Setzstufen in Holz, Trittstufen mit Textil beklebt, Geländer in Holz. Im Bereich der Treppenaufgänge sind die Wände tapeziert. Die Treppenuntersichten sind mit Holzpaneelen verkleidet.

### **Konstruktiver Aufbau**

<b>Bauweise:</b>	Massivbauweise
<b>Fassade:</b>	Mit einer äußeren Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen. An der östlichen Giebelseite ist auf Höhe des Obergeschosses eine Satellitenschüssel montiert.
<b>Dach:</b>	Satteldach, Firstrichtung Nordwest/Südost, Eindeckung in Betondachsteinen. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Stahlblech, gestrichen, ausgeführt.
<b>Geschossdecken:</b>	Holzbalkendecken über dem Erd- und dem Obergeschoss, über dem Erdgeschoss laut Auskunft mit alukaschierter Mineralwolle gedämmt.

### **Erdgeschoss**

Wird vom Windfang im Erdgeschoss aus über ein Eingangselement in Holz, Blatt mit Lichtausschnitten und Oberlicht, begangen und stellt sich mit Flur, Wohnzimmer, Bad/WC, Küche, und Schlafzimmer im Bereich des Wohnhauses sowie mit einem Abstellraum im Bereich des Anbaus dar.

Die Raumaufteilung weicht teilweise von den vorliegenden Planunterlagen ab. Der Durchgang zum Anbau ist im Grundriss nicht dargestellt.

Die Raumhöhe beträgt, gemessen im Schlafzimmer ca. 2,35 m, gemessen in der Küche ca. 2,30m.

## **Ausstattung**

- Fußböden:** Im Flur, im Bad/WC und in der Küche mit Steinzeug, im Wohnzimmer, im Schlafzimmer und im Abstellraum mit Textil belegt, jeweils älteren Datums und teilweise schadhaft.
- Wände:** Im Flur und im Wohnzimmer tapeziert, im Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt, in der Küche verputzt und gestrichen, im Schlafzimmer und im Abstellraum mit Glasfaser tapeziert und gestrichen. In der Küche ist im Bereich der Küchenmöbel ein Fliesenspiegel vorhanden.
- Decken:** Mit Holz, Nut- und Feder, verkleidet, teilweise schadhaft.
- Türen:** Zargen in Metall, Blätter in Holz.
- Fenster und Terrassentür:** Überwiegend Holzisoliertglasfenster und -terrassentür mit Kunststoffaußenrollos, im Bad/WC ohne Außenrollo, im Schlafzimmer und im Wohnzimmer als Drehfenster ausgeführt; zusätzliches Glasbausteinfeld in der Küche; Holzverbundfenster mit Außenrollo im Abstellraum.
- Heizungsanlage:** Gastherme, Fabrikat Vaillant, Baujahr ca. 2006, in einem Wandschrank in der Küche. Die Heizungsanlage wurde laut Auskunft des Schornsteinfegers am 13.06.2024 abgemeldet.
- Beheizung:** Flachheizkörper
- Sanitärgegenstände:** Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie und Dusche mit Glasabtrennung im Bad/WC. Der Raum stellt sich ca. im Status der 1980er Jahre dar.
- Sonstiges:** In der Küche kragt die südliche Außenfassade aus. Hier ist fußboden- und wandseitig Rissbildung erkennbar. Laut Auskunft waren hier in der Vergangenheit Wassereindringungen vorhanden.
- In der Küche befinden sich unterhalb der Heizungsanlage der Wasserhauptanschluss mit Druckminderer. Der Wasserzähler wurde laut Auskunft in der Vergangenheit abgebaut. Die in der Küche vorhandenen Küchenmöbel sind älteren Datums und ohne Wertrelevanz. Weiterhin ist in der Küche der Hörer der Türöffner-/Wechselsprechanlage montiert.

### **Obergeschoss**

Wird vom Windfang im Erdgeschoss aus über die Treppe und eine nachfolgende Tür, Zarge in Metall, Blatt in Holz mit Lichtausschnitt, begangen und stellt sich mit Flur, Wohnzimmer, Zimmer nach Südwesten, Küche und Balkon im Bereich des Wohnhauses sowie mit Waschküche und Bad/WC im Bereich des Anbaus dar.

Die Raumaufteilung weicht teilweise von den vorliegenden Planunterlagen ab. Das Zimmer nach Südosten und das Schlafzimmer stellen sich tatsächlich als ein großer Raum dar. Die Durchgänge zum Anbau sind im Grundriss nicht dargestellt.

Die Raumhöhe beträgt, gemessen im Wohnzimmer ca. 2,34 m, gemessen im Bad/WC ca. 1,97 m.

### **Ausstattung**

- Fußböden:** Im Flur und im Wohnzimmer mit Textil, im Zimmer nach Südwesten, in der Küche und in der Waschküche mit PVC, im Bad/WC mit Steinzeug belegt.
- Wände:** Überwiegend tapeziert, im Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt, in der Waschküche in Mauerwerk, gestrichen, ausgeführt.
- Schrägen/Decken:** Überwiegend mit Holzpaneelen verkleidet, im Zimmer nach Südwesten und in der Küche mit Zierbalken ausgeführt, im Bad/WC und in der Waschküche mit Gipskartonplatten, gestrichen, verkleidet.
- Türen:** Überwiegend Zargen in Metall, Blätter in Holz, teilweise mit Lichtausschnitt; Rundbogendurchgang mit Holzbrettertür zur Waschküche.
- Fenster und Balkontür:** Überwiegend Holzisolierglasfenster und -balkontür mit Kunststoffaußenrollos, im Wohnzimmer und in der Küche als Drehfenster ausgeführt, älteren Datums und stark abgewittert; Holzverbundfenster im Zimmer nach Südwesten; Holzisolierglasdachflächenfenster in der Waschküche.
- Beheizung:** Flachheizkörper
- Sanitärgegenstände:** Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken mit Warm- und Kaltwasser, Einbaubadewanne und Dusche mit Glasabtrennung in Glasbausteinen im Bad/WC. Der Raum stellt sich ca. im Status der 1980er Jahre dar.
- Sonstiges:** Im Flur ist wandseitig ein Zähler-/Sicherungskasten mit zwei Stromzählern, einer Funkstation, einzelnen Kippsicherungen und FI-Schaltern vorhanden. Laut Auskunft des Ehemanns der Antragstellerin ist je ein Stromzähler für einen Nacht- und einen Haupttarif vorhanden, das Gebäude verfügt somit nicht über zwei getrennte Stromkreise. Dies wird von der Gegenseite bestritten. Die Sicherungsautomaten wurden in der Vergangenheit erneuert.

**Sonstiges (Fortsetzung):**

Der Balkon befindet sich oberhalb des auskragenden Bereichs der Küche und des Abstellraums im Anbau und ist mit einer Brüstung in Zementsteinen mit aufgesetzten Rundbögen ausgeführt. Der Fußboden ist mit Kunststein belegt. Der Balkon ist mit Wellkunststoff o.ä. überdeckt. In der Waschküche sind Waschmaschinenanschlüsse vorhanden.

Im Wohnzimmer ist wandseitig eine Heizungssteuerung, Fabrikat Vaillant, Typ Calormatic, montiert. Weiterhin befindet sich hier ein Dekokamin.

Die in der Küche vorhandenen Küchenmöbel sind älteren Datums und haben wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr.

Das Bad/WC befindet sich im Bereich des Anbaus und stellt sich innenliegend dar. Zur Abseite ist ein einfach verglastes Holzfenster vorhanden, durch welches jedoch keine Belichtung und Belüftung möglich ist. Ein Lüfter ist nicht vorhanden.

**Dachgeschoss**

Wird vom Flur im Obergeschoss aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Treppenpodest, einem wohnlich ausgebauten Zimmer nach Osten und einem nicht ausgebauten Dachraum dar.

Ein vom Bauamt genehmigter Grundriss des Dachgeschosses liegt dem Sachverständigen nicht vor.

Am Treppenpodest ist der Fußboden mit Textil belegt. Die Wände sind teilweise tapeziert, teilweise mit Holzpaneelen verkleidet. Die Schrägen und die Decke sind mit Holzpaneelen verkleidet. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Holzisoliertglasdachflächenfenster. Eine Beheizung ist nicht vorhanden.

Das Zimmer nach Osten wurde in der Vergangenheit als Schlafzimmer genutzt und wird vom Treppenpodest aus über eine Tür, Zarge in Metall, Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist mit Textil belegt. Die Wände und die Decke sind mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Die Drenpel und die Schrägen sind tapeziert, stark schadhaft. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Holzisoliertglasdrehfenster nach Osten. Die Beheizung erfolgt über einen Flachheizkörper. Die Raumhöhe beträgt ca. 2,16 m.

Der nicht ausgebaute Dachraum wird vom Treppenpodest aus über eine abgeschrägte Holztür mit geringer Durchgangshöhe begangen. Der Fußboden ist lose mit PVC belegt. Die Wände sind in Mauerwerk, teilweise verputzt, teilweise unverputzt, ausgeführt. Die Schrägen und die Decke sind mit Holz, Nut und Feder, verkleidet. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über kleine Dachflächenfenster nach Süden und nach Norden sowie ein kleines, einfach verglastes Holzfenster an der Giebelseite. Die Beheizung erfolgt über einen Flachheizkörper, älteren Datums und schadhaft. Über eine halbhohe Holztür kann der Bereich oberhalb des Bad/WCs und der Waschküche im Anbau erreicht werden. Dieser Bereich wurde als Taubenschlag genutzt.

**Spitzboden**

Wird vom nicht ausgebauten Dachraum im Dachgeschoss aus über eine Deckenklappe mit Holzeinschubleiter begangen. Der Bereich stellt sich als Kaltdach dar, eine Zwischenwand ist als Leichtbauwand ausgeführt. Am Kaminzug ist starke Rissbildung erkennbar. Der Spitzboden wurde in der Vergangenheit augenscheinlich teilweise ebenfalls als Taubenschlag genutzt. Im Fußbodenbereich sind starke Kotrückstände vorhanden.

**Anbau mit Garage**

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Es dürfte als Stall in Massivbauweise errichtet worden sein und wurde ca. im Jahre 1934 erweitert und aufgestockt. In der Vergangenheit wurde der nördliche Gebäudeteil zu einer Garage umgebaut. Am Wertermittlungstichtag stellt sich das Gebäude nicht unterkellert, mit Erd- und Dachgeschoss, Satteldach, Eindeckung in Betondachsteinen, laut Auskunft ca. in den Jahren 2016/2017 erneuert, dar.

Die Fassaden sind verputzt und gestrichen, älteren Datums. Die nördliche Dachrinne stellt sich in verzinktem Stahlblech, jüngeren Datums, dar. Die Entwässerung erfolgt innenliegend.

Die Garage wird direkt von der Turmgasse aus über ein Metallschwingtor, älteren Datums, mit elektrischem Antrieb, befahren und über eine Holzbrettertür, älteren Datums, begangen. Im Inneren ist der Fußboden in Beton ausgeführt. Die Wände sind verputzt, älteren Datums und teilweise stark schadhaft. Die Decke ist augenscheinlich mit Gipskarton o.ä. verkleidet und wird durch einen Stahlträger gestützt. Im Wand- und Deckenbereich sind starke Rückstände aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen vorhanden, weiterhin verlaufen hier gusseiserne Abflussrohre, vermutlich aus der Gesteinszeit des Gebäudes. Wandseitig ist der Gashauptanschluss mit Gaszähler vorhanden. Innenmaße: Länge ca. 5,18 m, Breite ca. 3,85 m, Raumhöhe ca. 2,87 m.

Die Beschreibung der Räume im Erdgeschoss (Abstellraum), im Dachgeschoss (Waschküche und Bad/WC) sowie im Spitzboden (Taubenschlag) erfolgte bereits beim Wohnhaus.

***Beurteilung:***

***Das Wohnhaus wurde ursprünglich ca. im Jahre 1861 als Wohnstallhaus errichtet, ca. im Jahre 1935 aufgestockt und ca. im Jahre 1985 teilweise umgebaut. Das ursprüngliche Baujahr des Anbaus ist nicht bekannt. Das Gebäude wurde ca. im Jahre 1934 erweitert und aufgestockt. In der Vergangenheit (Jahr der Ausführung nicht bekannt) wurde eine Garage eingebaut.***

***Am Wertermittlungstichtag stellen sich die Gebäude überwiegend im Status ihrer Gesteinszeit bzw. im Status ihrer Umbaujahre dar. Bis auf die Erneuerung der Sicherungen (Jahr der Ausführung nicht bekannt), den Einbau einer Gastherme ca. im Jahre 2006 und die Erneuerung der Dacheindeckung des Anbaus ca. in den Jahren 2016/2017 wurden in der jüngeren Vergangenheit keine Renovierungen/Modernisierungen durchgeführt.***

***Der energetische Zustand des Gebäudes ist baujahresbedingt unterdurchschnittlich. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.***

***Die baulichen Anlagen stellen sich insgesamt abgewohnt und teilweise schadhaft dar. Die Sanitärräume sind umfänglich sanierungsbedürftig. Ein Instandhaltungs- und Reparaturrückstau ist gegeben. Zudem ist eine Entrümpelung des vorhandenen Mobiliars und die Beseitigung bzw. Reinigung des Taubenschlags erforderlich.***

***In Teilbereichen weicht die tatsächliche Bauausführung von den vorliegenden Planunterlagen ab (Auskragung samt Balkon nach Süden) bzw. liegen keine genehmigten Baupläne vor (teilweise wohnlicher Ausbau im Dachgeschoss des Wohnhauses, Bad/WC im Dachgeschoss des Anbaus). Ob eine Genehmigung dieser Abweichungen (ohne bauliche Veränderungen) möglich ist, stellt sich als Rechtsfrage dar, welche der Sachverständige weder beantworten kann noch darf. Eine abschließende Klärung dieses Sachverhaltes kann nur durch eine Bauvoranfrage bei der zuständigen Verwaltungsbehörde geklärt werden, was im Rahmen einer Verkehrswertermittlung jedoch nicht möglich ist! Da der Markt in derartigen Fällen dennoch einen Wertansatz vorsieht, werden diese Bauteile im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt. Die Kosten der Baugenehmigung sowie die Unsicherheit, ob diese nachträglich erteilt werden kann, wird mit einem Abschlag vom Sachwertfaktor berücksichtigt.***

<b>Wohnflächenberechnung</b>		
<b>Erdgeschoss</b>		
Wohnfläche Erdgeschoss	55,78 m <sup>2</sup>	<b>56,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Obergeschoss</b>		
Wohnfläche Obergeschoss	62,23 m <sup>2</sup>	<b>62,00 m<sup>2</sup></b>
Wohnfläche gesamt		118,01 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt, gerundet</b>		<b><u>118,00 m<sup>2</sup></u></b>

