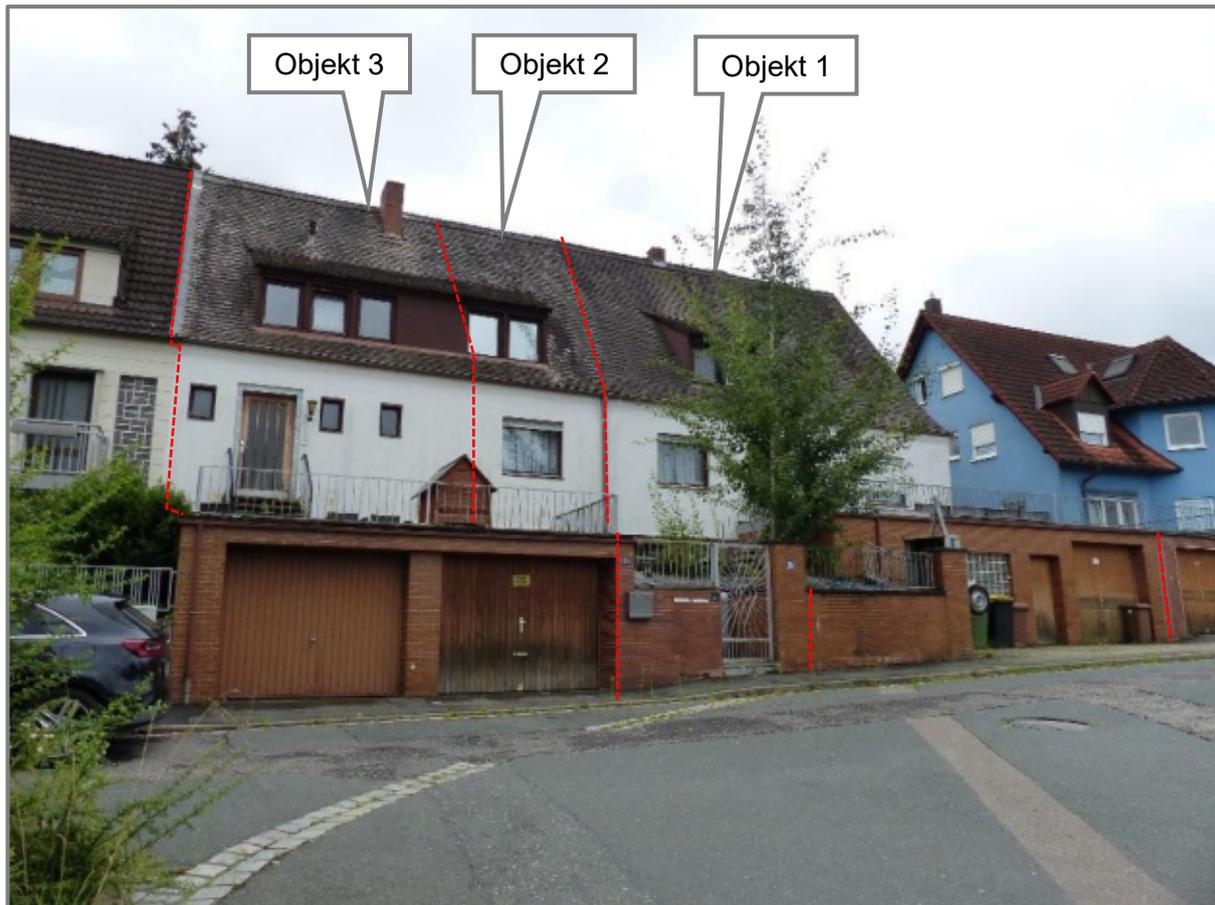




Zusammenfassung des VERKEHRS-/MARKTWERTGUTACHTENS nach § 194 BauGB



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.



Objekt 1) 90522 Oberasbach, Stadtteil Altenberg, Bergstraße 28a	
Grundbuch / Gemarkung	Fürth / Oberasbach
Band / Blatt	240 / 7942
Flurstück Nr.	946/74
Größe des Grundstücks	421 m ²
vorhandene Bebauung	Einfamilienhaus mit Garage
Baujahr ca.	1959
Wohnhauserweiterung ca.	1965
Wohnhauserweiterung/ Errichtung Garage mit Geräteraum ca.	1973
Wohn-/Nutzfläche Einfamilienhaus ca.	221 m ²
Nutzfläche Garage mit Geräteraum ca.	51 m ²
Verkehrswert am 02.08.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	440.000,00 €

Objekt 2) 90522 Oberasbach, Stadtteil Altenberg, Nähe Bergstraße	
Grundbuch / Gemarkung	Fürth / Oberasbach
Band / Blatt	240 / 7942
Flurstück Nr.	946/74
Größe des Grundstücks	101 m ²
vorhandene Bebauung	Teil von Einfamilienhaus (Hsnr. 28)
Baujahr ca.	1955
Tektur Dachgeschoss ca.	1964
Wohn-/Nutzfläche Einfamilienhaus ca.	155 m ²
Verkehrswert am 02.08.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	100.000,00 €

Objekt 3) 90522 Oberasbach, Stadtteil Altenberg, Bergstraße 28	
Grundbuch / Gemarkung	Fürth / Oberasbach
Band / Blatt	240 / 7942
Flurstück Nr.	946/74
Größe des Grundstücks	200 m ²
vorhandene Bebauung	Teil von Einfamilienhaus mit Doppelgarage
Baujahr ca.	1955
Neubau von zwei Garagen ca.	1963
Tektur Dachgeschoss ca.	1964
Wohn-/Nutzfläche Einfamilienhaus ca.	155 m ²
Nutzfläche Doppelgarage ca.	29 m ²
Verkehrswert am 02.08.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	200.000,00 €



Lage und Beschreibung der Grundstücke

Die Grundstücke liegen im zentralen Bereich von Oberasbach im Stadtteil Altenberg, ca. 630 m nordöstlich des Rathauses von Oberasbach, an der Bergstraße, eine ringförmig ausgeführte Wohnstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Die Bergstraße wird von der Zirndorfer Straße erschlossen, einer durchschnittlich befahrenen Ortsverbindungsstraße nach Zirndorf, über welche auch die Anbindung an die Innenstadt als auch an das regionale Verkehrsnetz erfolgt. Östlich der Bewertungsgrundstücke, in ca. 300 m Luftlinie Entfernung, befindet sich die Haltestelle „Altenberg Talstraße“, frequentiert von den Buslinien 70 und 72. Alle wesentlichen Nahversorger sowie Schulen und Kindergärten sind fußläufig bzw. in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Die Bebauung in der direkten Umgebung des Grundstücks stellt sich überwiegend als Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet dar.

Die Grundstücke werden im Norden, im Bereich des Objektes 2, vom Gehweg der Bergstraße aus über ein Eingangstor, in Metallkonstruktion ausgeführt, mit links- und rechtsseitiger ca. 1,50 m hoher Mauer mit darauf befindlichem Metallzaun, als Absturzsicherung und Abgrenzung ausgeführt, begangen. Die Mauer ist vollständig mit Steinzeug belegt. Linksseitig des Gartentores ist in die Mauer eine Klingelanlage integriert. Weiterhin sind zwei Briefkästen in die Mauer integriert. Davon linksseitig bzw. rechtsseitig der rechten Garage ist ein Briefkasten mit Zeitungsrolle an die Mauer angebracht. Die Klingel ist augenscheinlich außer Funktion. Es ist eine Funkklingel angebracht. Teilweise sind an der Mauer Schäden an der Steinzeug-Verkleidung vorhanden. Die weitere Abgrenzung entlang der Straße erfolgt über die Mauer und im nordöstlichen Grundstücksbereich, im Bereich der Hausnummer 28 (Objekt 3), über zwei in das Gelände integrierte Garagen. Die nachfolgende Zuwegung zu den Hauseingängen ist in Betonsteinen ausgeführt. Hier befindet sich im nördlichen Grundstücksbereich eine Außentreppe mit Tritt- und Setzstufen in Naturstein. Im Fußbodenbereich sind Unebenheiten und Rissbildungen vorhanden. Aufgrund der Hanglagigkeit ist der nördliche Gartenbereich terrasiert bzw. mit Hochparterre ausgeführt. Linksseitig der Außentreppe ist ein Handlauf in Metall, kunststoffummantelt, vorhanden. Der sonstige nördliche Grundstücksbereich im Bereich der Hausnummer 28 a ist in Kies geschottert und mit einem kleinen Baum begrünt. Die Garagen des Objektes 3 (Hausnummer 28) werden vom Gehweg aus jeweils über ein Garagentor, einmal in Holzkonstruktion und einmal in Metallkonstruktion ausgeführt, begangen. Oberhalb dieser Art Doppelgarage ist ein Flachdach mit umlaufender Absturzsicherung, in Metallkonstruktion ausgeführt, vorhanden. Auf dem Flachdach ist eine Hundehütte in Holzkonstruktion abgestellt. Im Nordwesten wird das Grundstück Objekt 1 (Hausnummer 28a) vom Gehweg der Bergstraße aus offen erschlossen. Hier ist eine kurze Zuwegung und Zufahrt, in Verbundsteinen ausgeführt, vorhanden. Nachfolgend wird eine Garage über ein Garagentor in Holzkonstruktion erschlossen. Linksseitig der Garage befindet sich eine Tür mit Blatt in Holz, laut Planunterlagen Zugang zu einem Abstellraum. Auf dem nordwestlichen Grundstücksstreifen sind vor dem Abstellraum die Mülltonnen abgestellt. Oberhalb der Garage und des Abstellraumes befindet sich das Niveau des Hauseingangs mit Flachdach und umlaufender Absturzsicherung, in Metallkonstruktion ausgeführt. Die Abgrenzung zum östlichen Nachbargrundstück erfolgt von dem Objekt 3 (Hsnr. 28) aus auf Höhe des Flachdaches der Doppelgarage über einen Metallzaun, ansonsten über die Grenzbebauung der Baukörper (Hsnr. 30). Die Abgrenzung zum westlichen Nachbargrundstück (Hsnr. 26) erfolgt über die Grenzbebauung der Garagenbaukörper. Eine Abgrenzung zum Nachbargrundstück ist oberhalb der Garagen, im Bereich des Flachdaches, nicht gegeben.

Gesamteinschätzung der Lage und der Grundstücke:

Die Grundstücke befinden sich in überwiegend mittlerer Wohnlage von Oberasbach. Die Grundstücke stellen sich - soweit einsehbar - in einem einfachen Gesamtzustand dar. Teilweise sind Mängel und Schäden erkennbar. Weiter kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.



Beschreibung der Gebäude

Objekt 1 - Flurstück Nr. 946/74 (Einfamilienhaus Hsnr. 28a)

Wohnhaus (Anbau an Hsnr. 28)

Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise, unterkellert, mit Erdgeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden, mit Satteldach, Eindeckung in Biberschwanz, errichtet. Im Norden ist eine Schleppgaube in Holz mit Eindeckung in Biberschwanz vorhanden. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. Im Kellergeschossbereich sind die Fassaden mit Steinzeug belegt. An der Nordfassade sind Witterungsschäden vorhanden. Das Wohnhaus, Hausnummer 28 a, wird über eine Hauseingangstür, Zarge in Metall mit rechtsseitig feststehendem Glasbausteinfeld, Blatt in Metall mit Drahtglaseinlage, begangen. Vor dem Hauseingangsbereich ist eine Außentreppe vorhanden, in Betonkonstruktion ausgeführt, mit links- und rechtsseitig in Metallkonstruktion ausgeführten Geländern. Der Hauseingangsbereich stellt sich auf Flachdachniveau des Garagenbaukörpers mit Abstellraum ausgeführt dar. Die Belichtung und Belüftung erfolgen - soweit von außen erkennbar - über Holzfenster mit Außenjalousien. Soweit von außen erkennbar, sind an den Fenstern zum Teil massive Abnutzungs-, Alterungs- und Witterungsschäden vorhanden.

Garage

Die Garage mit Abstellraum wurde in Massivbauweise mit Flachdach errichtet. Die Fassaden sind mit Steinzeug belegt. Die Garage wird im Norden über ein Garagentor in Holzkonstruktion erschlossen. Linksseitig der Garage wird vom Außenbereich aus über eine Tür, Blatt in Holz, ein Abstellraum begangen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen im Bereich des Abstellraums über ein Glasbausteinfeld.

Gesamteindruck des Wohnhauses mit Garagengebäude:

Das Wohnhaus sowie das Garagengebäude machen von außen einen insgesamt veralteten sowie teilweise ungepflegten und vernachlässigten Gesamteindruck. Es sind Mängel und Schäden und somit ein Reparatur- und Instandhaltungsstau vorhanden. Weiter kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

Objekte 2 u. 3 - Flurstücke Nr. 946/43 u. 946/90 (Einfamilienhaus Hsnr. 28)

Wohnhaus

Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise, unterkellert, mit Erdgeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden, mit Satteldach, Eindeckung in Biberschwanz, errichtet. Im Norden ist eine große Schleppgaube mit Eindeckung in Biberschwanz vorhanden. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. Im Kellergeschossbereich sind die Fassaden mit Steinzeug belegt. An der Nordfassade ist ein Außenwasserhahn angebracht. An der Nordfassade sind Witterungsschäden vorhanden. Das Wohnhaus, Hausnummer 28, wird im Norden vom Bereich oberhalb der Doppelgarage über eine Außentreppe, massiv ausgeführt, mit links- und rechtsseitig in Metallkonstruktion ausgeführten Geländern mit Handläufen, kunststoffummantelt, und eine nachfolgende Hauseingangstür, Zarge in Holz, Blatt in Holz mit Glaseinlagen, begangen. An der Hauseingangstür sind massive Abnutzungs- und Witterungsschäden vorhanden. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über Holzfenster, teilweise mit Außenjalousien. Soweit von außen erkennbar, sind an den Fenstern zum Teil massive Abnutzungs-, Alterungs- und Witterungsschäden vorhanden.



Doppelgarage

Die Doppelgarage wurde in Massivbauweise mit Flachdach errichtet. Die Fassaden sind mit Steinzeug belegt. Die Garagen werden vom Gehweg aus jeweils über ein Garagentor, in Holzkonstruktion und in Metallkonstruktion ausgeführt, begangen.

Gesamteindruck des Wohnhauses mit Doppelgarage:

Das Wohnhaus sowie das Garagengebäude machen von außen einen insgesamt veralteten sowie überwiegend ungepflegten und vernachlässigten Gesamteindruck. Es sind Mängel und Schäden und somit ein Reparatur- und Instandhaltungsstau vorhanden. Weiter kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nichtzugänglichkeit

Der Termin der Ortsbegehung wurde den Parteien schriftlich mitgeteilt. Die Schuldnerin/Eigentümerin wurde gebeten, den Termin zu bestätigen und den Zugang zu den Objekten zu ermöglichen. Diese kam weder der Bitte um Übermittlung von Unterlagen und Informationen zum Objekt nach, noch wurde der festgelegte Ortstermin bestätigt. Die Gläubigerin hat mit Schreiben vom 22.05.2024 Unterlagen und Informationen zum Objekt übermittelt, jedoch den festgelegten Ortstermin nicht bestätigt. Bei dem Ortstermin am 02.08.2024 war niemand anwesend. Eine Zugänglichkeit wurde nicht gewährt. Eine Besichtigung konnte somit nicht erfolgen. Die Verkehrswertermittlung erfolgt somit auftragsgemäß auf Basis der Aktenlage sowie den von öffentlichem Grund aus einsehbaren Grundstücks- und Gebäudeteileteilen. Etwaige Abweichungen hinsichtlich der Darstellung des Bewertungsobjektes, insbesondere des baulichen Zustandes, müssen demnach auftragsgemäß hingenommen werden. Eine abschließende Richtigkeit der vorrangig auf Unterstellungen basierten Verkehrswertermittlung kann von dem Sachverständigen nicht gewährleistet werden.

Wirtschaftliche Einheit

Einfamilienhaus Hsnr. 28 (Objekte 2 und 3)

Das Einfamilienhaus (Hausnummer 28) sowohl auf dem Objekt 2, Flurstück Nr. 946/43, als auch auf dem Objekt 3, Flurstück Nr. 946/90, positioniert. Es liegt somit eine Eigengrenzüberbauung vor. Das Einfamilienhaus nimmt als wirtschaftliche Einheit am gewöhnlichen Geschäftsverkehr teil. Eine bauliche Trennung ist wirtschaftlich nicht opportun. Aufgrund der Regularien im Zwangsversteigerungsverfahren und gemäß Auftrag ist - unabhängig von der gegebenen Bebauung - für jedes Grundstück im Rechtssinne ein gesonderter Schätzwert zu ermitteln und anzugeben. Es wird somit ein theoretischer Sachwert des Gesamtgrundstücks, bestehend aus den Flurstücken Nr. 946/43 und 946/90, ermittelt. Der daraus resultierende Gesamtsachwert wird im Verhältnis der jeweiligen Grundstücksflächen auf die Bewertungsgrundstücke aufgeteilt. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass die gewählte Vorgehensweise dem Umstand der Regularien im Zwangsversteigerungsverfahren geschuldet ist und im Rahmen eines Opportunitätsgedankens durchgeführt wurde. Die beiden Objekte nehmen in der Realität als wirtschaftliche Einheit am gewöhnlichen Geschäftsverkehr teil.

Grundstückserschließung/Hauszugänglichkeit

Die Grundstücke, Flurstücke Nr. 946/74, 946/43 und 946/90, stellen sich in den von öffentlichem Grund aus einsehbaren nördlichen bzw. nordwestlichen Grundstücksflächen als wirtschaftliche Einheit ausgeführt dar. Die Zuwegungen zu den Hauseingängen, Hausnummer 28 und 28a, werden von dem Gehweg der Bergstraße aus über das Objekt 2, Flurstück Nr. 946/43, erschlossen. Lediglich die Garagen sind von dem Gehweg der Bergstraße aus direkt zu erreichen. Im Bestandsverzeichnis (Herschvermerk) und/oder in Abteilung 2 des



Grundbuches der Bewertungsgrundstücks sind keine Rechte hinsichtlich der Zuwegung dinglich gesichert bzw. eingetragen. Auch sind, soweit bekannt, keine schuldrechtlichen Vereinbarungen diesbezüglich geschlossen. Die Zugänglichkeit zu den Hauseingängen, Hausnummer 28a und 28 - kann somit als nicht abschließend gesichert gelten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr von umfangreichen Arbeiten zur Herstellung eigener Zuwegungen außerhalb einer Neubebauung und/oder Grundstücksumgestaltung aus wirtschaftlichen Gründen abgesehen wird. Es ist denkbar, dass eine schuldrechtliche bzw. dingliche Vereinbarung der Grundstückseigentümer untereinander vorgenommen wird. Dies auch um eventuell anfallende Erhaltungskosten der geteilten Grundstücksflächen gleichberechtigt umzulegen. Bei der weiteren Betrachtung wird von wertmäßigen Ansätzen für die Herstellung eigener Zuwegungen und baulichen Außenanlagen (z. B. Zäune u.a.) und den damit verbundenen Aufwendungen zur Grundstücksrekultivierung abgesehen. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird dem Umstand der Grundstückerschließung vom Nachbargrundstück aus kein wesentlicher Wert beigemessen.

Grundrissänderungen (Objekt 1 - Flst. Nr. 946/74 - Hausnummer 28a)

Die bei der Flächenberechnung durchgeführte Plausibilitätsprüfung anhand der amtlichen Flurkarte ergab, dass die Gebäudemasse des Garagenanbaus sich abweichend zu den in den Bauplanunterlagen dargestellten Massen darstellen. Entsprechende Planunterlagen, die mit der amtlichen Flurkarte übereinstimmen, konnten nicht ermittelt werden. Es wird somit nochmals explizit darauf hingewiesen, dass aufgrund des Entnahmeprozedere sowie des Umstandes, dass aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Kontrollmessungen vorgenommen werden konnten, Abweichungen zur Ist-Situation gegeben sein können. Vom Sachverständigen kann somit für die abschließende Richtigkeit der Maßdaten keine Gewähr übernommen werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

In Abteilung II des Grundbuchs von Oberasbach des Amtsgerichts Fürth, Band 240, Blatt 7942, sind Eintragungen die Objekte betreffend vorhanden. Aufgrund der Regularien im Zwangsversteigerungsverfahren werden die Eintragungen bei der Ermittlung der Verkehrswerte auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Reparatur- und Instandhaltungsstau

Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende von öffentlichem Grund aus sichtbare Mängel und Schäden festgestellt:

Grundstücke (Objekte 1, 2 und 3)

- Die Klingel ist augenscheinlich außer Funktion. Es ist eine Funkklingel angebracht.
- Teilweise sind an der Umfassungsmauer Schäden an der Steinzeug-Verkleidung vorhanden.
- Im Bereich der Zuwegungen zu den Häusern sind Unebenheiten und Rissbildungen vorhanden.

Wohnhaus Hsnr. 28a (Objekt 1)

- An der Nordfassade sind Witterungsschäden vorhanden.
- Soweit von außen erkennbar, sind an den Fenstern zum Teil massive Abnutzungs-, Alterungs- und Witterungsschäden vorhanden.

Wohnhaus Hsnr. 28 (Objekte 2 und 3)

- An der Nordfassade sind Witterungsschäden vorhanden.
- An der Hauseingangstür sind massive Abnutzungs- und Witterungsschäden vorhanden.
- Soweit von außen erkennbar, sind an den Fenstern zum Teil massive Abnutzungs-, Alterungs- und Witterungsschäden vorhanden.



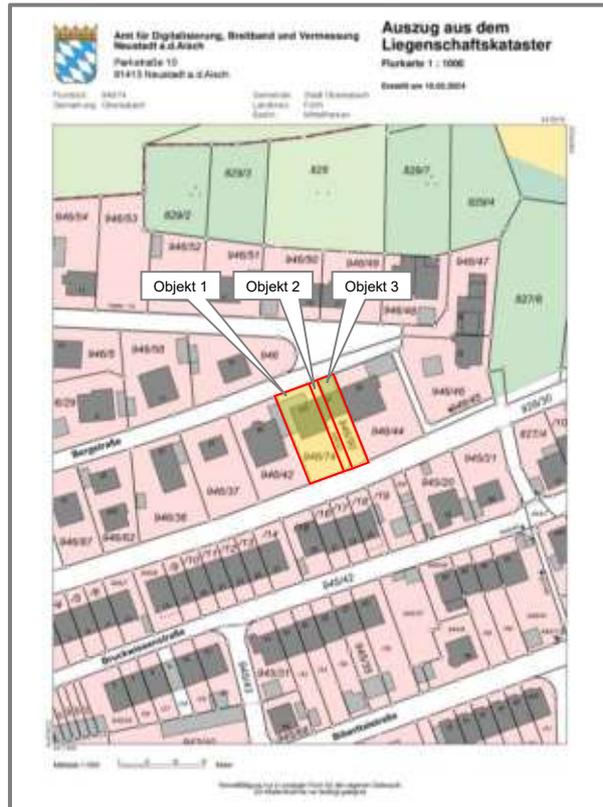
Der gegebene Reparatur- und Instandhaltungsschau wird bei der weiteren Betrachtung mit einem pauschalen Ansatz von geschätzt ca. 10.000,00 € für das Objekt 1 (Hsnr. 28a) und mit einem pauschalen Ansatz von geschätzt ca. 15.000,00 € für die Objekte 2 und 3 (Hsnr. 28) berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Höhe des Reparatur- und Instandhaltungsschau nicht zwingend den tatsächlichen Kosten entsprechen muss, da im Rahmen der Wertermittlung Kosten zur Instandhaltung und Instandsetzung 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 Mängeln aufgrund der Marktsituation im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ein Wert beigemessen wird.

Zubehör

Zu eventuell vorhandenem Zubehör kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage gemacht werden.

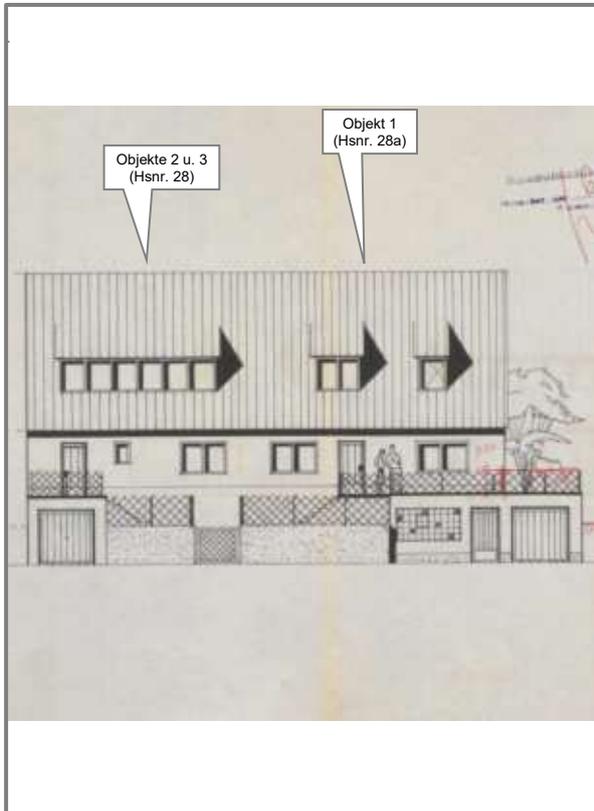
Nutzung

Das Wohnhaus (Hsnr. 28a - Objekt 1) wird - soweit bekannt - durch die Eigentümerin/Schuldnerin selbst genutzt. Das Wohnhaus (Hsnr. 28 - Objekte 2 und 3) ist gemäß Beschriftung an der Hausklingel und am Briefkasten eventuell vermietet.



Stadtplankopie

Flurkarte



Ansicht von Norden

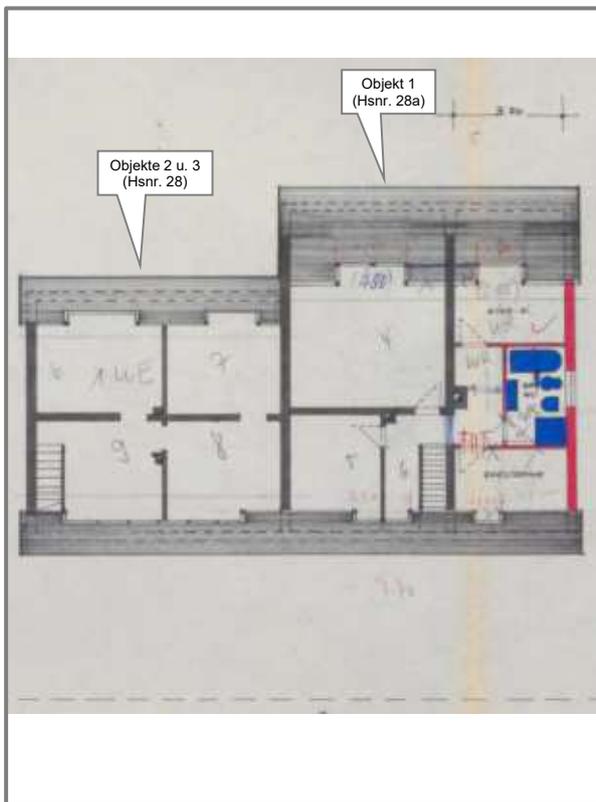
Ansicht von Süden



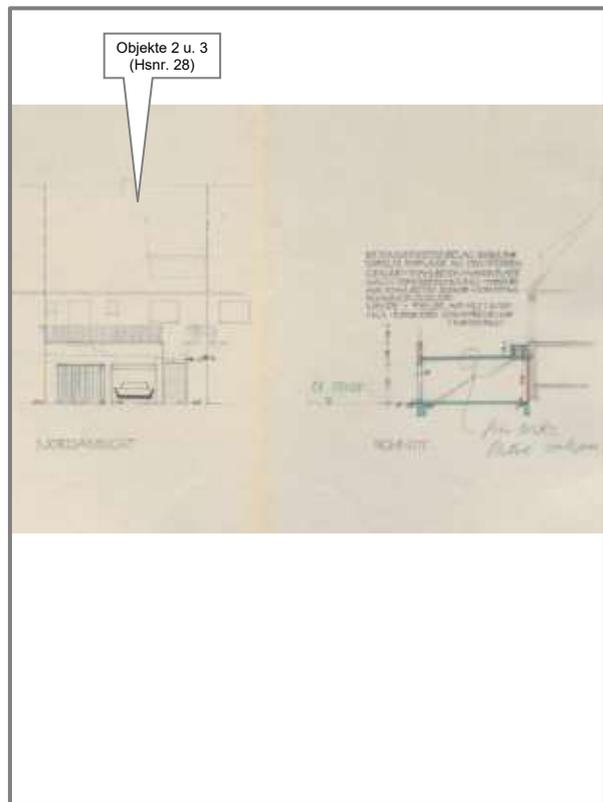
Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Doppelgarage - Nordansicht und Gebäudeschnitt



Objekt 1 (Hsnr. 28a) - Ansicht von Nordwesten



Objekt 2 (Hsnr. 28) - Zuwegung zum Objekt 3 (Hsnr. 28)



Objekt 2 (Hsnr. 28) - Zuwegung zum Objekt 1 (Hsnr. 28a)