



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.

90556 Cadolzburg, Ortsteil Egersdorf-Nord, Am Stöckfeld 34	
Grundbuch / Gemarkung	Fürth / Steinbach
Blatt	2332
Flurstück Nr. / Größe des Grundstücks	1157/71 / 481 m ²
vorhandene Bebauung	Einfamilienhaus
Baujahr ca.	2010
Wohnfläche ca.	120 m ²
Nutzfläche ca.	61 m ²
Verkehrswert am 15.11.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	680.000,00 €



Lage und Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt im Ortsteil Egersdorf, ca. 1,5 km Luftlinie nordöstlich des Ortskerns von Cadolzburg, an der Straße Am Stockfeld, einer Wohnstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel erfolgt über die Buslinien 112 und 152 über die jeweils ca. 250 m - 300 m Luftlinie entfernten Haltestellen „Abzweigung Egersdorf“ und „Egersdorf Nord“. Der Bahnhof Egersdorf mit der Regionalbahnlinie RB11 befindet sich südöstlich des Bewertungsgrundstückes in ca. 420 m Luftlinie Entfernung. Die Bebauung im Umfeld stellt sich mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern dar. Die Bebauung wurde in den Jahren ihrer Gesteuerung baulich aufeinander ausgerichtet.

Das Grundstück wird im Südosten über den Wendehammer der Straße aus offen erschlossen. Nachfolgend ist eine Zuwegung mit Zufahrt vorhanden, in Betonstein versiegelt. Hier befinden sich zwei Revisionsschächte. Die weitere Abgrenzung entlang der Straße erfolgt über einen Metallzaun. Linksseitig der Zufahrt oder Zuwegung befindet sich ein Abstellbereich für die Mülltonnen, dreiseitig ummauert, in Beton ausgeführt. Richtung Straße ist an der Ummauerung der Briefkasten mit Zeitungsrolle angebracht. An der Ummauerung sind Putzschäden vorhanden. Der weitergehende nordöstliche und nördliche Grundstücksbereich ist vollständig mit Rasen begrünt. In der nordöstlichen Grundstücksecke befindet sich teilweise eine Hecke. An dem Ostgiebel des Wohnhauses lagert rechtsseitig der Hauseingangstür Stückholz. An der Nordfassade des Einfamilienhauses lagert ebenfalls teilweise Stückholz. Der nordwestliche Grundstücksbereich ist ebenfalls überwiegend mit Rasen begrünt. In der nordwestlichen Grundstücksecke ist entlang der Grundstücksgrenze ein Pflanzbeet mit Busch- und Pflanzwerk vorhanden. In der nordwestlichen Grundstücksecke befindet sich weiterhin ein Gartenhaus, in Holz ausgeführt, mit flachgeneigtem Satteldach, Eindeckung in Bitumen. Das Gartenhaus verfügt über einen Stromanschluss und wird im Osten über eine zweiflügelige Holztür, Zarge in Holz, Blätter in Holz mit Glaseinlagen, begangen. In dem Gartenhaus ist der Fußboden in Estrich ausgeführt. Der westliche Grundstücksbereich ist gleichfalls mit Rasen begrünt. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze befinden sich ein Pflanzbeet mit Busch- und Pflanzwerk und eine Art Hochbeet. Hier sind teilweise abgrenzende Stützmauern, massiv ausgeführt, vorhanden. Im südwestlichen Gebäudeeckbereich des Wohnhauses ist eine Terrasse vorhanden, in Naturstein ausgeführt. Die Terrasse ist ca. zur Hälfte durch eine Holzkonstruktion mit Pultdach überdacht, Eindeckung in Pfannen. Auf dem Pultdach befinden sich - soweit ersichtlich - vier Solarmodule, gemäß Auskunft des Eigentümers als Balkonkraftwerk genutzt. An der südlichen Seite der überdachten Terrasse befindet sich ein Pflanzbeet mit Busch- und Pflanzwerk. Der südliche Grundstücksbereich ist ebenso mit Rasen begrünt. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich ebenfalls ein Pflanzbeet mit Busch- und Pflanzwerk und kleineren Bäumen. An der Südfassade des Einfamilienhauses ist ein Lichthof vorhanden. Die Abgrenzung zu den nördlichen Nachbargrundstücken erfolgt über einen Maschendrahtzaun. Die Abgrenzung zum östlichen Nachbargrundstück stellt sich überwiegend offen dar. Teilweise ist eine Hecke vorhanden. Die Abgrenzung zum südwestlichen Nachbargrundstück erfolgt überwiegend über die in Grenzbebauung errichtete Nachbargarage und zum nordwestlichen Nachbargrundstück über das auf dem Bewertungsgrundstück vorhandene Gartenhaus.

Gesamteinschätzung der Lage und des Grundstücks:

Das Grundstück befindet sich in guter Wohnlage von Cadolzburg. Das Grundstück stellt sich in einem ordentlichen und gepflegten Gesamtzustand dar.



Beschreibung des Gebäudes

Das Einfamilienhaus wurde in Massivbauweise mit Erdgeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden, voll unterkellert, mit Satteldach, Eindeckung in Pfannen, errichtet. Auf dem Satteldach befinden sich Richtung Süden zwei Paneele der Solarthermie. Weiterhin befindet sich im Süden eine Art Zwerchhaus mit Pultdach, Eindeckung in Pfannen. Dieses Zwerchhaus befindet sich ausschließlich im Bereich des Dachgeschosses. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. An dem Westgiebel des Wohnhauses befindet sich ein Außenwasserhahn. Das Wohnhaus wird an der Ostfassade über eine Hauseingangstür, zweiflügelig, Blatt der Haupteingangstür in Holz, rechtsseitig in Holz mit Isolierglaseinlagen, begangen. Rechtsseitig der Hauseingangstür befindet sich die Klingel. Vor der Hauseingangstür befindet sich ein niedriges Podest, in Naturstein ausgeführt, mit Fußrost.

Kellergeschoss

Im Kellergeschoss befinden sich ein Flur, ein Haustechnikraum und drei Kellerräume. Der Zugang erfolgt über Türen mit Zargen und Blätter in Holz. Die Fußböden sind überwiegend mit Steinzeug und im Raum Arbeiten mit Laminat belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decken sind verputzt und gestrichen, im Flur mit integrierter Beleuchtung ausgestattet. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über Kelleroberlichter in Kunststoff-Isolierglas. Die Beheizung erfolgt eine Fußbodenheizung. Im Haustechnikraum sind die Haustechnik und Elektrik auf Putz verlegt. Im Raum Büro (lt. Plan Sauna) befinden sich im Deckenbereich Wasseranschlüsse und eine Entlüftung. Im Raum Hobby befinden sich im Deckenbereich eine Entlüftung und es sind Anschlüsse für Telekommunikation vorhanden. Im Raum Arbeiten befindet sich ebenfalls eine Entlüftung. Im Haustechnikraum befinden sich die Panzersicherung und der Hauptanschluss für Telekommunikation, ein Ausgussbecken und ein Waschmaschinenanschluss, ein Gaszähler und der Gasabsperrhahn sowie der Wasserhauptanschluss mit Wasseruhr und Filter, ein Sicherungskasten mit Sicherungen und Stromzähler und ein Solarregler für die Solarthermie, die sich auf dem Dach befindet. Weiter befinden sich hier die Gastherme und ein Pufferspeicher mit einem Fassungsvermögen von 300 L, laut Typenschild.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich ein Flur, ein WC, ein Abstellraum, eine Küche und ein Wohn-/Esszimmer. Die Innentüren sind überwiegend mit Zargen in Holz und Blätter in Holz, teilweise mit Glaseinlagen sowie als Schiebeelement ausgeführt. Die Fußböden sind mit Steinzeug und Laminat belegt. Die Wände sind überwiegend verputzt und gestrichen. Im WC sind die Wände bis auf eine Höhe von ca. 1,70 m mit Steinzeug belegt, darüber verputzt und gestrichen. Im Bereich der Küchenzeile befindet sich Fliesenspiegel. Die Decken sind verputzt und gestrichen, im Flur mit integrierter Beleuchtung. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein- und zweiflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster und ein- und zweiflügelige Terrassentüren, Kunststoff-Isolierglas, in der Küche und im Wohnesszimmer jeweils mit elektrischen Außenjalousien. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung und im Wohnesszimmer zusätzlich über einen Solitäröfen, Versorgung über Festbrennstoff. An Sanitärgegenständen sind im WC ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und ein Handwaschbecken vorhanden.

Dachgeschoss

Im Dachgeschoss befinden sich ein Flur, ein Schlafzimmer mit Ankleidezimmer, ein Kinderzimmer und ein Bad/WC. Die Innentüren sind mit Zargen und Blättern in Holz ausgeführt. Die Fußböden sind mit Laminat und im Bad/WC mit Steinzeug belegt. Die Wände, die Drepel, die Schrägen und die Decken sind verputzt und gestrichen bzw. gestrichen. Im Bad sind die



Wände bis auf eine Höhe von ca. 1,50 m mit Steinzeug belegt, darüber verputzt und gestrichen. Im Bereich einer Dusche sind die Wände raumhoch mit Steinzeug belegt. Im Wandbereich befindet sich der Wäscheabwurfschacht. Der Drempeel ist mit Steinzeug belegt. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über zweiflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster, teilweise mit feststehendem Unterlicht, Kunststoff-Isolierglas, jeweils mit elektrischen Außenjalousien und über Dachflächenfenster, Kunststoff-Isolierglas sowie ein einflügeliges Kunststoff-Isolierglasfenster mit Milchglas. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung und im Bad zusätzlich über einen Radiator, als Handtuchheizkörper ausgeführt. An Sanitärgegenständen sind im Bad ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, ein Waschbecken mit Waschtisch, eine Badewanne und eine einseitig gemauerte bodengleiche Dusche vorhanden. Im Wandbereich befindet sich der Wäscheabwurfschacht.

Spitzboden

Wird vom Flur im Dachgeschoss aus über im Deckenbereich befindliche Bodenluke und eine Holzklappleiter begangen. Der Fußboden ist mit Grobspanplatten belegt. Die Schrägen stellen sich folienkaschiert und mit Dämmwolle verkleidet dar. Die Giebelwände sind verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein einflügeliges Kunststoff-Isolierglasfenster in einem Giebel. Hier befindet sich die automatische Be- und Entlüftungsanlage mit entsprechenden Rohren Richtung Dach- und Giebelbereich.

Gesamteindruck des Einfamilienhauses:

Das Einfamilienhaus stellt sich in einem insgesamt ordentlichen und gepflegten Gesamtzustand dar. Der Ausstattungsstandard ist als leicht überdurchschnittlich zu bezeichnen. Geringfügig ist ein Reparatur- und Instandhaltungsstau gegeben bzw. sind Restarbeiten durchzuführen.

Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktgängigkeit

Die Marktgängigkeit der Immobilie ist aufgrund der aktuell eher stagnierenden, jedoch insgesamt positiven immobilienwirtschaftlichen Nachfragesituation und der Lage innerhalb des Marktes Cadolzburg sowie unter Berücksichtigung des Baujahres und des Gesamtzustandes und -eindrucks als gut anzusehen. Im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs besteht eine leicht erhöhte Nachfrage.

Drittverwendungsmöglichkeit

Das Einfamilienhaus dient vorwiegend dem Zweck des Wohnens. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist im Rahmen einer untergeordneten Büronutzung durch Berufe z. B. im Bereich Marketing, Kommunikation, IT oder Design bzw. durch finanz- und steuerberatende Berufe, ohne erheblichen Kundenverkehr vorstellbar.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

In Abteilung II des Grundbuchs von Steinbach des Amtsgerichts Fürth, Blatt 2332, ist ein Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft eingetragen. Aufgrund der Regularien im Zwangsversteigerungsverfahren wird die Eintragung bei der Ermittlung des Verkehrswertes auftragsgemäß nicht berücksichtigt.



Reparatur- und Instandhaltungsstau

Bei der Ortsbesichtigung wurden geringfügig Mängel, Schäden und fertigzustellende Gewerke festgestellt:

- Grundstück:
An der Ummauerung der Mülltonnen sind Putzschäden vorhanden.
- Einfamilienhaus - Erdgeschoss - Essen/Wohnen:
Die Kaminverkleidung an der Wand ist fertigzustellen.
- Einfamilienhaus - Kellergeschoss - Haustechnik:
Hier sind Restarbeiten auszuführen.
- Einfamilienhaus - Dachgeschoss - Treppenhaus:
Im Wand-/Deckenbereich ist Richtung Schräge im Außenwandbereich eine horizontale Rissbildung vorhanden.

Aufgrund der Geringfügigkeit werden die Schäden bzw. Fertigstellungsarbeiten bei der weiteren Betrachtung außer Acht gelassen. Diese bewegen sich im Bereich von Rundungsdifferenzen und haben aufgrund des ansonsten insgesamt ordentlichen und gepflegten Gesamtzustandes und der immobilienwirtschaftlichen Nachfragesituation keinen expliziten Werteeinfluss. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird dem vorhandenen geringfügigen Reparatur- und Instandhaltungsstau aufgrund der Marktsituation, der Höhe des ermittelten Verkehrs-/Marktwertes und des Gesamtzustandes der Immobilie kein Wert beigemessen.

Zubehör

Einbauküche

Das vermeintliche Zubehör, die im Einfamilienhaus befindliche Küche im Erdgeschoss, wurde gemäß Auskunft des Miteigentümers/Antragsgegners bereits vor der Errichtung des Einfamilienhauses eingebracht und hat keinen wesentlichen Zeitwert.

Balkonkraftwerk

Zu dem vermeintlichen Zubehör, die vier auf dem Pultdach der Terrassenüberdachung befindlichen Solarmodule (gemäß Auskunft des Eigentümers als Balkonkraftwerk genutzt) sind weder der Anschaffungszeitpunkt, die Anschaffungskosten noch die Einspeiseart und -menge bekannt. Aufgrund der Art und Anzahl der vorhandenen Module wird ein Zeitwert von geschätzt ca. 500,00 € angenommen. Bei der Verkehrswertfindung wird der Wert jedoch außer Acht gelassen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass das Vorhandensein der Module keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert hat.

Nutzung

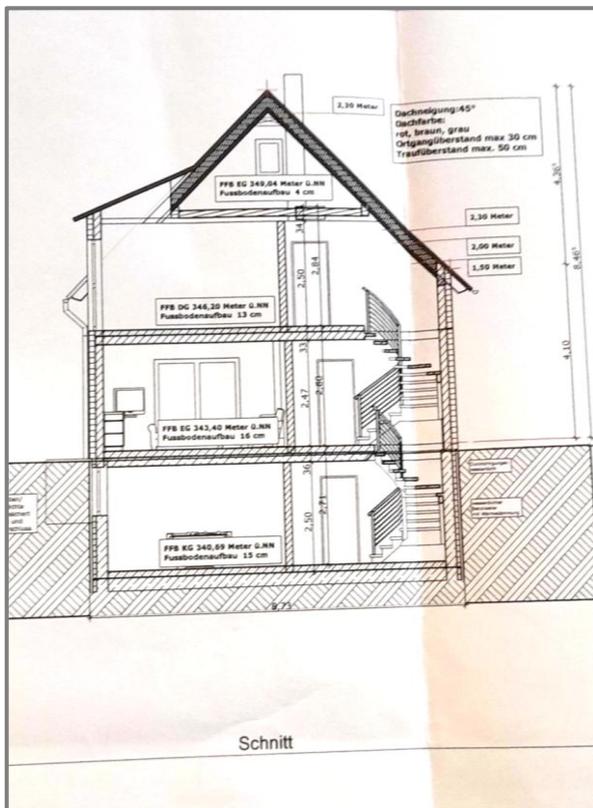
Das Einfamilienhaus wird von den Miteigentümer/Antragsgegner selbst bewohnt bzw. genutzt.



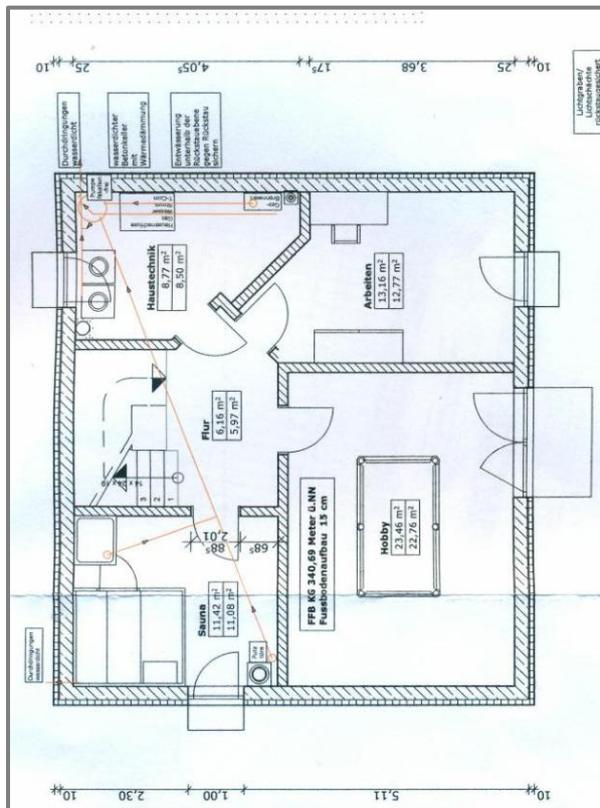
Ortsplankopie



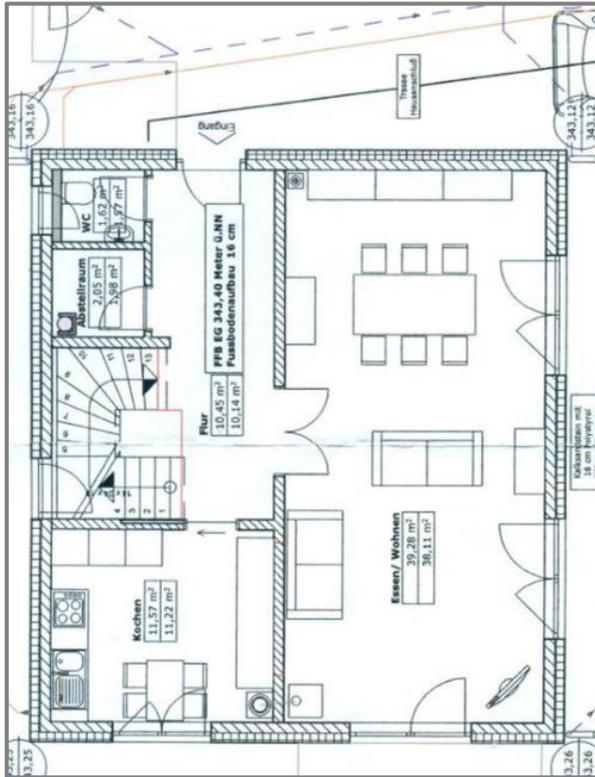
Flurkarte



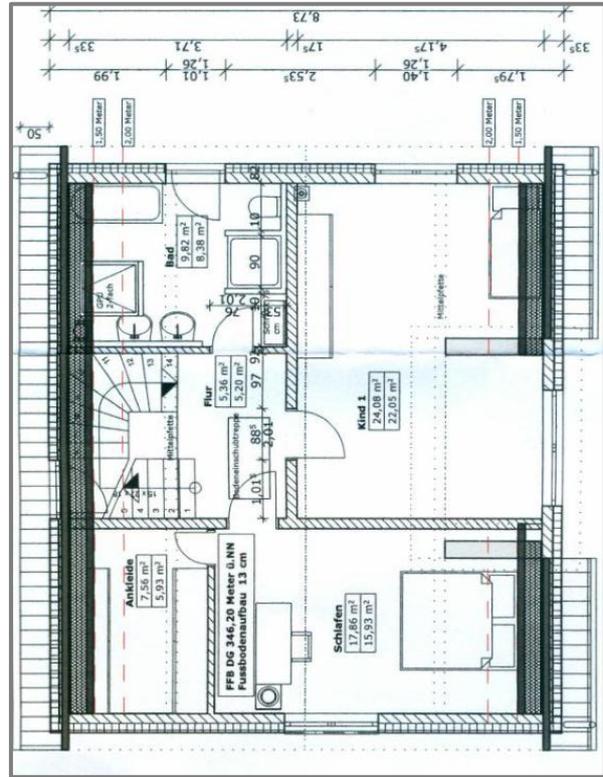
Einfamilienhaus - Gebäudeschnitt



Einfamilienhaus - Grundriss Kellergeschoss



Einfamilienhaus - Grundriss Erdgeschoss



Einfamilienhaus - Grundriss Dachgeschoss



nördlicher Grundstücksbereich - Blick Richtung Westen



südöstlicher Grundstücksbereich - Blick Richtung Norden



südlicher Grundstücksbereich - Blick Richtung Westen



westlicher Grundstücksbereich - Blick Richtung Süden



Ansicht von Osten