

Kurzfassung zum Verkehrswertgutachten

für das
mit einem Wohnhaus
und Garagen
bebaute Grundstück
in 96126 Maroldsweisach, Zeilbergsiedlung 10



Aktenzeichen des Amtsgerichts: 2 K 88/23

Wertermittlungstichtag: 03. Juni 2024

Verfasser: Matthias Lorz
Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Markt 30
97421 Schweinfurt

Exposé

Schweinfurt, den 04.11.2024

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt:	Wohnhaus mit Garagen
Straße:	Zeilbergsiedlung 10
PLZ:	96126
Ort:	Maroldsweisach

Bodenwert:	25.950,00 €	Fläche:	519 m ²
€/m²:	50,00 €/m ² (ebf)		
Fl.-Nr.	338	Gemarkung:	Maroldsweisach
Erschließung:	beitragsfrei	Entwicklungszustand:	Bauland
Planungsgrundlagen:	§ 30 BauGB (innerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen)		
wertrelevante Nutzung:	Wohngebäude	bauliche Nutzbarkeit:	Allgemeines Wohngebiet

Wertermittlungstichtag: 03. Juni 2024			
Baujahr	Wohnhaus: unbekannt	<u>Restnutzungsdauer: (geschätzt)</u>	
	Garage: unbekannt	Wohnhaus:	25 Jahre
	Garagen: unbekannt	Garage:	25 Jahre
		Garagen:	10 Jahre
Standardstufen:	2-4	Vervielfältiger:	
Liegenschaftszins:	3,5 %	V Wohnhaus =	16,48
		V Garage =	16,48
Vermietbare Fläche:	Wohnhaus: ca. 118,25 m ²	V Garagen =	8,32
	Garage: 1 Stellplatz		
	Einzelgaragen: 2 Stellplätze		
Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:			2.607,35 €
27,52 % von 9.475,21 € Jahresrohertrag (Netto-Kaltmiete)			
Nachhaltig erzielbare Miete:	Wohnfläche:	7,50 €/m ²	
	Stellplätze:	35,00 – 50,00 €/Stellplatz	
Instandhaltungsbedarf:			40.000,00 €
Jahresrohertrag:			12.082,56 €
Rohertragsvervielfältiger (Verkehrswert/Jahresrohertrag):			15,31
Jahresreinertrag:			9.475,21 €
Reinertragsvervielfältiger (Verkehrswert/Jahresreinertrag):			19,52
Sachwert:			185.000,00 €
Ertragswert:			125.000,00 €
<u>Übliche Gesamtnutzungsdauer:</u>	Wohnhaus:	70 Jahre	
	Garagen:	60 Jahre (+/- 10 Jahre)	
Verkehrswert:			185.000,00 €
Verhältnis Sachwert/Ertragswert:		1,48	
Verhältnis Ertragswert/Sachwert:		0,68	

1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftrag und Verwendungszweck

Der am 22. März 2024 erteilte Auftrag umfasst die Feststellung des Verkehrswertes zum Wertermittlungstichtag, in dem vom Amtsgericht angeordneten Zwangsversteigerungsverfahren.

Wertermittlungstichtag: 03. Juni 2024

Auftraggeber: Amtsgericht Bamberg
Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung
Synagogenplatz 1
96047 Bamberg

Auftragserteilung: Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht (Vollstreckungsgericht) mit Schreiben vom 22. März 2024 erteilt.

Aktenzeichen des Amtsgerichts: 2 K 88/23

Das vorliegende Gutachten wird in 2-facher Ausfertigung erstellt und ist urheberrechtlich geschützt.

Hiermit weise ich darauf hin, dass das Gutachten nur für den angegebenen Zweck zu verwenden ist, da sonst gegebenenfalls bei der Wertermittlung verkehrsbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen wären.

1.2. Grundstücks- und Objektangaben

Katasterbezeichnung

Gemarkung: Maroldsweisach
Flurstück: 338
Gebietszugehörigkeit: Markt Maroldsweisach
Landkreis Haßberge
Bezirk Unterfranken
Lage: Zeilbergsiedlung 10
Fläche: 519 m²
Tatsächliche Nutzung: 519 m² Wohnbaufläche

Grundstücksbezeichnung

Amtsgericht: Haßfurt
Grundbuch von: Maroldsweisach
Blatt: 1363
Lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses: 1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch: Zeilbergsiedlung 10,
Gebäude- und Freifläche

Objektangaben

Objekt: Wohnhaus mit Kellergarage und zwei Einzelgaragen
Anschrift: Zeilbergsiedlung 10
96126 Maroldsweisach

Baujahre:	Wohnhaus:	unbekannt (geschätzt 1970)
	Garagen:	unbekannt (geschätzt 1970)
	Ausbau DG:	unbekannt
Wohn-/Mietfläche:	Wohnhaus:	ca. 120 m ²
	Garagen:	3 Stellplätze
Brutto-Grundfläche:	Wohnhaus:	ca. 279,3 m ²
	Einzelgaragen:	ca. 33,0 m ²
Max. Höhe über Gelände:	Wohnhaus:	ca. 11,90 m
	Garagen:	ca. 2,50 m
Maß der vorh. baulichen Nutzung:	GRZ = ca. 0,16	

Die Angaben über Flächen und der baurechtlichen Nutzung wurden aus dem Katasterkartenwerk sowie aus den von dem Markt Maroldsweisach zur Verfügung gestellten Planunterlagen überschlägig ermittelt und bei der Ortsbegehung auf Plausibilität überprüft.

Des Weiteren wurden die Auskünfte des Eigentümers berücksichtigt.

1.3. Eigentums- und Mietverhältnis

Eigentümer laut Grundbuch: siehe Grundbuch
Mieter: Wohnräume (KG - DG) keine, eigengenutzt vom Eigentümer

1.4. Grundbuchinhalt

siehe Grundbuchauszug

1.5. Besonderheiten

keine

1.6. Arbeitsunterlagen, Quellenverzeichnis

- Amtliche Unterlagen, die bei der Wertermittlung verwendet wurden:
 - Grundbuchauszug (Amtlicher Ausdruck vom 27.12.2023)
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster: Flurkarte 1:1000 (Erstellt am 09.04.2024)
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster: Flurstücksnachweis (Erstellt am 09.04.2024)
 - E-Mail der Marktgemeinde Maroldsweisach hinsichtlich Bauantragsunterlagen, Erschließungsbeiträge, Forderungen und laufende Fälligkeiten vom 06.05.2024
 - Bebauungsplan für die Gemeinde Maroldsweisach für das Gebiet „Am Zeilberg“ aus dem Jahre 1964
 - Antrag auf Baugenehmigung mit Baubeschreibung und Eingabeplanung (Grundrissen, Schnitt und Ansichten) für das Vorhaben eines „Wohnhausanbaus in Maroldsweisach“ aus dem Besitz des Marktes Maroldsweisach aus dem Jahre 1984
 - Rücknahme Bauantrag (Erweiterung und Aufstockung des Wohnhauses) aus dem Besitz des Marktes Maroldsweisach aus dem Jahre 1986

- Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 für den Landkreis Haßberge
- Übersichtskarte, Falk Verlag vom 18.04.2024
- Regionalkarte, Falk Verlag vom 18.04.2024
- Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung verwendet wurden:
 - Geoport Lageinformation vom 18.04.2024
 - Geoport Gemeindekennziffern vom 18.04.2024
 - Geoport CityBasics vom 18.04.2024
 - Geoport Marktentwicklung – Zeitreihen Kaufpreise vom 18.04.2024
 - Geoport Miet- und Kaufpreise für Wohnimmobilien vom 30.10.2024
 - Altlastenauskunft: Landratsamt Haßberge Organisationseinheit 33 – Immissionsschutz, Staatl. Abfallrecht vom 11.04.2024
 - Auskunft des Bauamtes der Marktgemeinde Maroldsweisach hinsichtlich Dorferneuerungen und Flurneuordnungen vom 05.11.2024
 - Bayerischer Denkmal-Atlas
 - Internetrecherche: Immobilienscout 24
- Wichtige Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen:
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004
 - Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.2012
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010
 - Wertermittlungsrichtlinien (WertR) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2006
 - Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 – Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts
 - Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015 – Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts
 - Bodenwertrichtlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011
 - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002
 - Wohnflächenverordnung (WoFlV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.11.2003
 - DIN 277-2: 2005-02
 - II. Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990
- Wesentliche Literatur:
 - Kleiber, Verkehrswertermittlungen von Grundstücken, 7. Auflage 2014
 - Murfeld, Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Immobilienwirtschaft, 6. Auflage 2009
 - Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien (2012), 11. Auflage 2012
 - Fröhlich, Hochbaukosten-Flächen-Raumhalte, 12. Auflage 2004
 - Petersen, Verkehrswertermittlung von Immobilien, Ausgabe 2005
 - Petersen, Marktorientierte Immobilienbewertung, 7. Auflage 2005
 - Simon, Wertermittlungsrichtlinien (WertR), 4. Auflage 2007
 - Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage 2007
 - Hoffmann/Kremer, Zahlentafeln für den Baubetrieb, 4. Auflage 1996

- Luderer, Formelsammlungen für Wirtschaftswissenschaftler, 2005
- BKI Baukosten, Statistische Kostenkennwerte Altbau, Deutsche Architektenkammer, August 2010

2. Lagebeschreibung

2.1. Allgemeine Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Marktgemeinde Maroldsweisach.

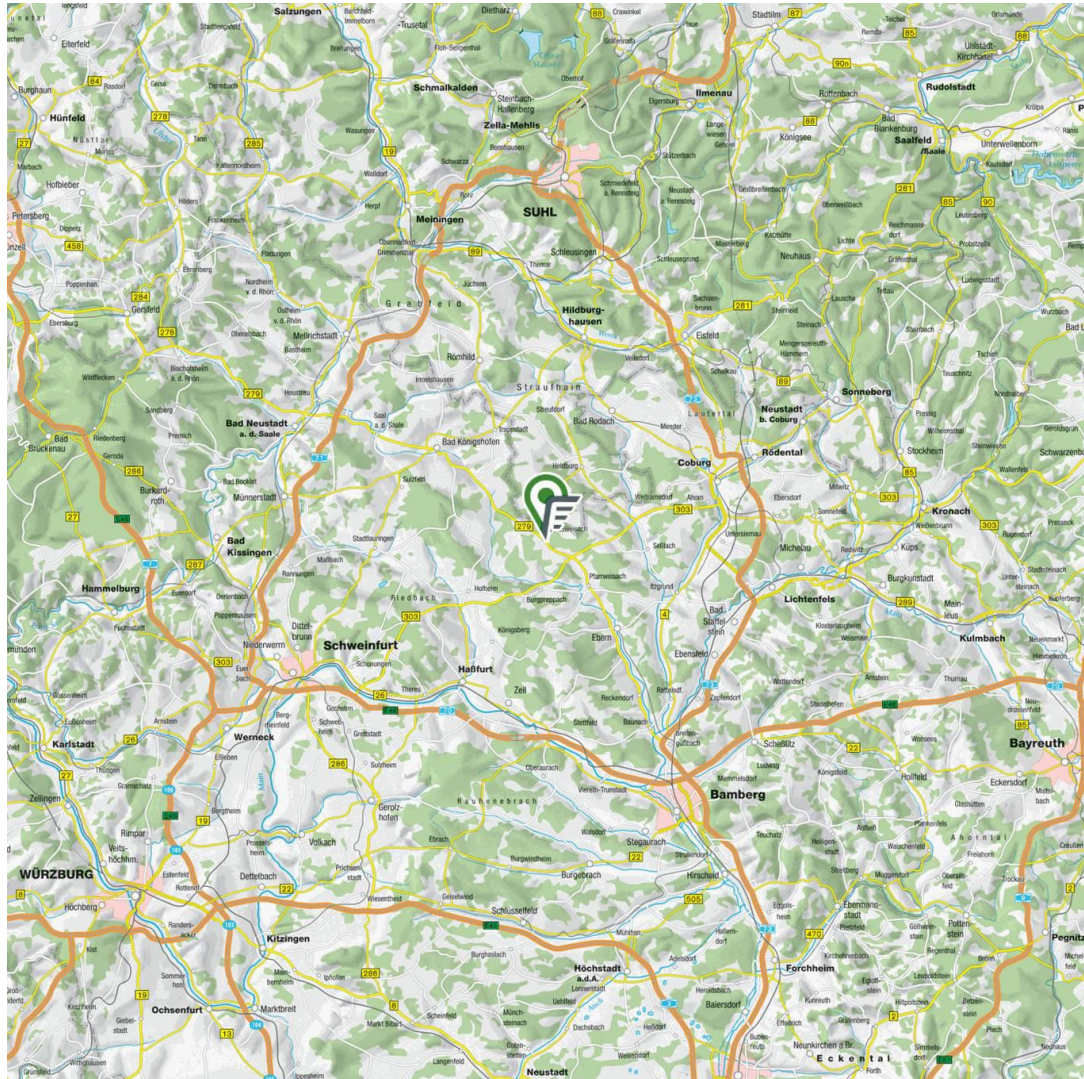
Maroldsweisach ist eine Marktgemeinde im Landkreis Haßberge im Regierungsbezirk Unterfranken des Freistaates Bayern. Die Marktgemeinde Maroldsweisach hat gemäß den Veröffentlichungen im Bayernportal 3.192 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2023).

Die Entfernung (Luftlinie) zur nächsten Autobahnauffahrt 12 „AS Eltmann“ der A70 beträgt ca. 24,20 km, zum Bahnhof in Ebern ca. 14,70 km, zum Bahnhof mit ICE-Anbindung in Lichtenfels ca. 28,80 km und zum Flughafen Nürnberg ca. 83,50 km.

Die Infrastruktur, im Besonderen die Verkehrsanbindung, ist als unterdurchschnittlich einzustufen.

Nahe gelegene Zentren sind Heldburg mit einer Entfernung (Luftlinie) mit 8,20 km, Coburg mit ca. 28,50 km, Haßfurt mit ca. 29,50 km, Bamberg mit ca. 49,30 km und Schweinfurt mit ca. 48,60 km.

Gemäß den Veröffentlichungen der Bundesagentur für Arbeit entsprach der Arbeitslosenanteil im September 2024 im Kreis Haßberge 3,0 % und im Bundesgebiet 6,0 %.



2.2. Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der „Zeilbergsiedlung“ in Maroldsweisach. Es ist eine Siedlungsstraße mit Gehweg und geringem Verkehrsaufkommen.

Der tägliche Bedarf kann in Maroldsweisach gedeckt werden. So befinden sich in der näheren Umgebung eine Bäckerei und ein Discounter (in ca. 1,15 km Entfernung), zwei Bankfilialen (ca. 560 m und 670 m), eine Drogerie (ca. 330 m), eine Metzgerei (ca. 450 m), ein Allgemeinarzt (ca. 530 m) und ein Zahnarzt (ca. 760 m). Das nächste Krankenhaus ist in der Stadt Ebern (ca. 17,6 km).

Die Entfernungen (Luftlinie) zum Kindergarten in Maroldsweisach betragen ca. 800 m, zur Grundschule ca. 500 m, zur Mittelschule ca. 600 m. In der nahegelegenen Stadt Ebern befinden sich die Realschule (ca. 11,6 km Luftlinie), und das Gymnasium (ca. 15,0 km Luftlinie). Eine weitere Realschule gibt es in der Stadt Hofheim.

Maroldsweisach ist an das Liniennetz (Linie 1152, 1155) des Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN) für den Landkreis Haßberge angeschlossen. Es befinden sich mehrere Haltestellen in Gehdistanz. Die Entfernung zur nächsten Bushaltestelle beträgt ungefähr 275 m.

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Wohngebiet. Die unmittelbare Umgebung ist von Wohngebäuden geprägt. In der Nachbarschaft befindet sich die Katholische Kirche Herz Jesu. Die Raumtypologie kann als „Wohnen im ländlichen Raum“ bezeichnet werden.

Daten zum Mikromarkt Maroldsweisach (Geoport)

Bevölkerungszahl:	3.172 Einwohner
Fläche in km²:	956,00 (Landkreis Haßberge)
Bevölkerungsdichte (EW/km²):	88 (Landkreis Haßberge)
Altersstruktur in %:	Bevölkerung unter 18 Jahre ca. 15,0 % Bevölkerung ab 65 Jahre ca. 25,0 %
Zuzugsquote (in %):	4,08
Fortzugsquote (in %):	4,23
Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde):	22.686 €
Kaufkraft pro Einwohner (Quartier):	22.789 €
Kaufkraft-Index (Gemeinde):	91
Kaufkraft-Index (Quartier):	92
Wohnumfeldtypologie:	Alte Häuser auf dem Land; Jüngere Dorfbewohner
Typische Bebauung:	1 – 2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt



3. Grundstücksbeschreibung

3.1. Zuschnitt, Beschaffenheit, Maße

Die Grundstücksfläche des Flurstücks 338 beträgt insgesamt 519 m² und ist als Wohnbaufläche ausgewiesen.

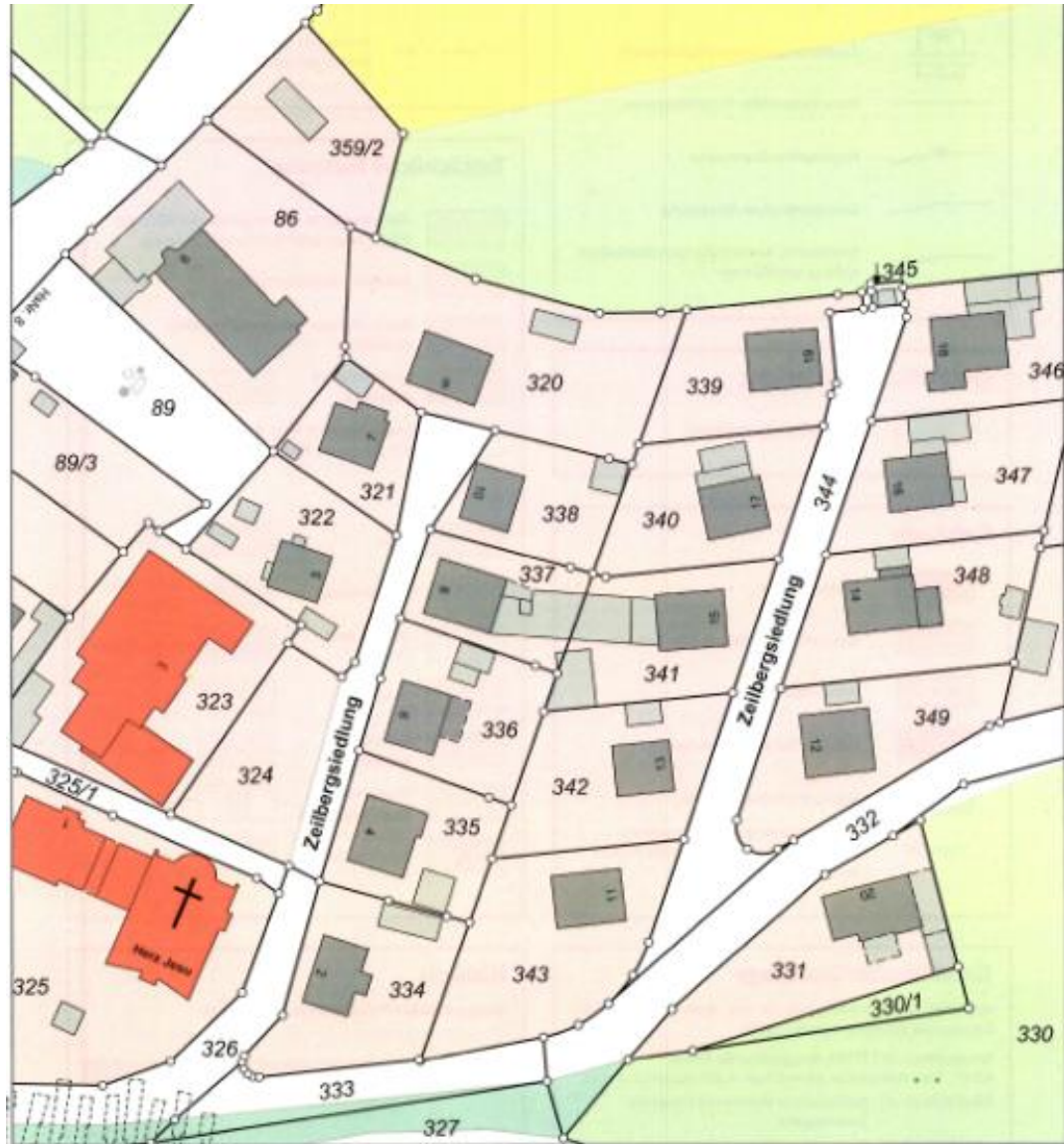
Das zu bewertende Grundstück weist einen trapezförmigen Zuschnitt auf, welcher mit einem unterkellerten eingeschossigen Wohnhaus, mit ausgebautem Dachgeschoss und zwei aneinander gebauten Einzelgaragen bebaut ist.

Die Tiefe des Grundstücks beträgt zwischen ca. 24,0 – 29,0 m, die mittlere Länge ca. 26,0 m und die Breite ca. 20,0 m.

Im Nordwesten grenzt das Grundstück mit einer Länge von ca. 21,0 m an die „Zeilbergsiedlung“ und an den drei übrigen Seiten an bebaute Grundstücke.

Die Geländeoberfläche des Bewertungsgrundstücks kann als eben bezeichnet werden. Ein barrierefreier Zugang ins Erdgeschoss ist jedoch auf Grund des aus dem Gelände herausragenden Kellergeschosses nicht möglich.

Das Grundstück ist erschlossen und die Gebäude sind an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanalisation, Strom, Wasser und Telefon angeschlossen.



3.2. Denkmalschutz, Altlasten, Dorferneuerungen, Flurneuordnungen sowie Sanierungsgebiete

Das Anwesen ist nicht in der bayerischen Denkmalliste eingetragen. Somit kann die Einstufung als Einzeldenkmal bzw. Bodendenkmal ausgeschlossen werden.

Laut Auskunft des Landratsamtes Haßberge besteht für das zu bewertende Grundstück kein Altlastenverdacht.

Des Weiteren sind gemäß Auskunft der Marktgemeinde Maroldswesach keine weiteren Maßnahmen, wie eine Dorferneuerung, Flurneuordnung oder die Ausweisung von Sanierungsgebieten bekannt.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass zukünftige Beiträge und Umlagen nicht ausgeschlossen werden können.

3.3. Erschließung

Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 338 ist vollständig erschlossen. Nach Auskunft der Marktgemeinde Maroldswesach sind die Erschließungsbeiträge beglichen. Das Grundstück wird somit bewertungstechnisch als erschließungsbeitragsfrei eingestuft.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Erhebung von Beiträgen oder Umlagen für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden kann.

3.4. Planungsrechtliche Ausweisung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Zeilberg“ der Marktgemeinde Maroldswesach aus dem Jahre 1967.

Planungsrechtlich ist das Gebiet gemäß § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) zu beurteilen.

4. Gebäudebeschreibung

4.1. Allgemeines

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung bezieht sich nur auf die wertrelevanten Gebäudemerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Die Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften sowie den vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Eine Öffnung von Bauteilen zur Untersuchung der darunterliegenden Konstruktion fand nicht statt, des Weiteren wurden keine Funktionsprüfungen von technischen Einrichtungen (Heizungs- und Sanitärinstallation, Elektroanlagen) vorgenommen.

4.2. Tatsächliche Nutzung

Auf dem Grundstück ist ein unterkellertes Wohnhaus mit einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss mit Spitzboden (Satteldach) in massiver Bauweise errichtet. Eine Nutzung als Zweifamilienwohnhaus ist möglich. Im Kellergeschoss des Wohnhauses befindet sich ein Garagenstellplatz und mehrere Kellerräume.

Des Weiteren sind im nordöstlichen Bereich des Grundstücks zwei Einzelgaragen (2 Stellplätze) in massiver Bauweise mit Flachdach als zweiseitige Grenzbebauung errichtet.

4.3. Art und Maß der baurechtlich zugelassenen und vorhandenen Nutzung

Das Anwesen liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Zeilberg“. Die Obergrenzen der baurechtlich zulässigen Nutzung ergeben sich aus den im Bebauungsplan vorgegebenen Baulinien und Baugrenzen.

Aus dem Katasterkartenwerk und den vorliegenden Bauantragsunterlagen wurde die vorhandene bauliche Nutzung wie folgt überschlägig ermittelt:

Vorhandene Grundflächenzahl: GRZ = ca. 0,16

4.4. Entstehungs- und Grundrissbeschreibung

Aufgrund der fehlenden Bauantragsunterlagen sind keine eindeutigen Angaben zu den Baujahren des Gebäudes möglich. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das Gebäude ca. 1965 errichtet wurde.

Teile der nachfolgenden Angaben beziehen sich deshalb auf den Auszug aus dem Katasterkartenwerk, den Eindrücken beim Ortstermin und dem vorliegenden Bauantrag und der Planauszüge einer Umbaumaßnahme aus dem Jahre 1984 (Erweiterung und Aufstockung eines Wohnhauses). Dieser Bauantrag wurde jedoch nicht verwirklicht.

Aufgrund fehlender Planunterlagen können auch keine eindeutigen Angaben hinsichtlich der Wohn- und Nutzflächen gemacht werden.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Wohnhaus (KG, EG und DG) mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden, bei dem eine Nutzung als Zweifamilienwohnhaus möglich ist. Es hat eine Länge von ca. 9,80 m und eine Breite von ca. 8,50 m.

Im Erdgeschoss befinden sich als Wohnräume die Küche, ein Wohn-/Essbereich ein Badezimmer, eine Speisekammer und die Diele.

Die Raumhöhe im Erdgeschoss beträgt ca. 2,32 m – 2,75 m.

Über die Diele im Erdgeschoss gelangt man über die Treppenanlage zu einer weiteren Wohneinheit im Dachgeschoss mit einer Küche, zwei Wohnräumen, Flur und Duschbad. In der zweiten Dachgeschossebene (Spitzboden), welche über eine einläufige Raumsparterre erschlossen wird, befinden sich zwei weitere Räume. Ob die Nutzung der Räume im Spitzboden als Aufenthaltsräume baurechtlich zulässig ist, konnte im Rahmen der Verkehrswert-ermittlung nicht geklärt werden. Bei der weiteren Verkehrswertermittlung wird der Spitzboden nicht berücksichtigt.

Aufgrund der fehlenden Baugenehmigungen kann im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht geklärt werden, ob die Errichtung der zwei Einzelgaragen baurechtlich zulässig ist.

Zur Größe der Garagen können aufgrund der fehlenden Pläne keine genauen Angaben gemacht werden.

Eine Garage hat nach dem Auszug aus dem Katasterkartenwerk eine Breite von ca. 2,80 m und eine Tiefe von ca. 5,50 m.

4.5. Beschreibung der Konstruktion

Baugrund: Es liegen keine gesicherten Angaben zum Baugrund vor.

Außenwandkonstruktion: Mauerwerk - verputzt, Holzverkleidung (Gauben)

baurechtlich notwendige

Trenn-/Treppenraumwände: Mauerwerk

Dach:	Zimmermannsmäßiger Dachstuhl mit zwei Schleppgauben; Ziegeldeckung Herstellungsjahr unbekannt	
Spenglerarbeiten:	Zink	
Deckenkonstruktion:	keine Angaben möglich	
Deckenverkleidung:	Paneele bzw. Holzdecke	
Fußbodenkonstruktion:	Estrich	
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster	
Verdunkelung:	Kunststoff-Rollläden	
Fensterbänke:	innen:	Naturstein
	außen:	Betonwerkstein
Haustüre:	Holz-Haustüre mit Lichtausschnitt	
Treppe:	KG-EG:	Betontreppe
	EG-DG:	keine Angaben möglich
	DG-Spitzboden:	Holztreppe
Nichttragende Innenwände:	Mauerwerk	
Wandbeschichtung:	EG: Sanitärräume:	Fliesen
	restl. Räume:	Tapete, Strukturputz
	DG: Wohnräume	Tapete, Strukturputz
	Spitzboden:	Holzpaneele
Innentüren:	EG-DG:	Holztüren
Bodenbeläge:	EG: Sanitärraum +	
	Küche + Flur:	Fliesen
	restl. Räume:	Parkett
	DG: Sanitärraum +	Fliesen
	Küche + Flur +	Fliesen
	Wohnraum/	keine Angaben
	Essen:	möglich

4.6. Beschreibung der technischen Anlagen

Heizungsinstallation:	Ölzentralheizung (Baujahr unbekannt), Heizkörper	
Sanitärausstattung:	EG: Bad:	WC-Anlage, Waschbecken, Pflegebadewanne
	DG: DU/WC:	WC-Anlage, Waschbecken, Dusche

Elektroinstallation/Beleuchtung: Wohnrauminstallation

Eine Funktionsprüfung konnte im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht durchgeführt werden.

4.7. Beschreibung der Außenanlagen und Stellplätze

Der Zugang zum Haus und die Zufahrt zu den Garagen sind befestigt. Das Grundstück ist gärtnerisch angelegt und bis auf die Zufahrt zur Garage im Wohnhaus vollständig eingefriedet.

4.8. Baumängel, -schäden und Instandhaltungsbedarf

Bei der Begehung wurden nachfolgend aufgeführte Baumängel, -schäden sowie nachfolgender Instandhaltungsbedarf festgestellt:

- Instandhaltungsbedarf an der Fassade und am Sockel des Wohnhauses
- Feuchteschäden im Untergeschoss und in den Fertiggaragen

Gemäß § 8 ImmoWertV sind objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise Baumängel oder Bauschäden durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Für Instandhaltungsarbeiten bzw. für die Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden wird bei der weiteren Verkehrswertermittlung nachfolgend aufgeführte Summe in Abzug gebracht. Bei der Schätzung der Baumängel/-schäden wurden das Baujahr und die Restnutzung berücksichtigt.

Instandhaltungsbedarf, Baumängel/-schäden: **40.000,00 €**

Die Auflistung der Bauschäden/-mängel hat nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, da die Wertermittlung kein Bauschadensgutachten beinhaltet. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich

- der Standsicherheit des Gebäudes
- des Schall- und Wärmeschutzes
- Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge
- schadstoffbelastete Baustoffe

vorgenommen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass einzelne Bauteile schadstoffbelastet sein können.

4.9. Erfasster Energieverbrauch/Energieausweis

Es liegen keine Angaben zum Energieverbrauch vor. Ein Energiepass wurde nicht ausgestellt.

4.10. Gesamtbeurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus, das unter bestimmten Voraussetzungen als Zweifamilienwohnhaus genutzt werden kann.

Die Lage ist als nicht-repräsentativ einzustufen. Die Verkehrsanbindung ist als unterdurchschnittlich zu bewerten.

Die Konstruktion, die Fassadengestaltung und die Ausstattung werden unter Berücksichtigung der Gebäudeart und des Instandhaltungsbedarfs als durchschnittlich bewertet.

Aufgrund der Lage und der Grundrisse ist das Objekt nicht als repräsentativ, sondern als durchschnittlich zu bewerten.

Lichtbilder von außen:



Ansicht von Osten (Zeilbergsiedlung)



Zwei Einzelgaragen



Ansicht von Norden



Ansicht von Westen



Ansicht von Südosten