



**KNONSALLA - IMMOBILIENBEWERTUNG**  
Ö.B.U.V. SACHVERSTÄNDIGER & BERATENDER INGENIEUR

---

# Auszug aus dem Verkehrswertgutachten

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)  
i. V. m. § 74a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

für das mit einem  
**Einfamilienhaus (Reiheneckhaus) nebst Garage**  
bebaute Grundstück



Gemarkung Oeslau | Flurstück 310/22 | Martin-Luther-Str. 55 | 96472 Rödental

**BEGUTACHTETER VERKEHRSWERT**

**152.000 €**

- für das unbelastete Grundstück i. S. d. § 74a ZVG -

Auftraggeberin: Amtsgericht Coburg  
Aktenzeichen: 3 K 26/22

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag am 17. Januar 2023

---

**KNONSALLA - IMMOBILIENBEWERTUNG**

Von der IHK zu Coburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Sascha Knonsalla | Beratender Ingenieur (Baylka Bau) | Diplom Bauingenieur (FH) | Master of Science (M.Sc.) in Real Estate Valuation  
Jean-Paul-Weg 8a | D-96450 Coburg | Telefon: 0 95 61 / 675 1089 | Telefax: 0 95 61 / 675 4113 | www.ib-knonsalla.de | info@ib-knonsalla.de

## Inhaltsverzeichnis

### des Auszugs aus dem Verkehrswertgutachten

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1   | Zusammenstellung wesentlicher Daten.....                                       | 3  |
| 2   | Beschreibung des Grundstücks .....   | 3  |
| 2.1 | Grundbuchamtliche Angaben .....  | 3  |
| 2.2 | Lagebeschreibung.....  | 4  |
| 2.3 | Bau-/Planungsrecht .....   | 5  |
| 2.4 | Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....                  | 5  |
| 2.5 | Grundstücksbeschaffenheit und Altlastenverdacht.....                           | 6  |
| 2.6 | Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet .....                          | 6  |
| 2.7 | Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks .....                          | 6  |
| 3   | Beschreibung und Beurteilung der baulichen Gegebenheiten.....                  | 6  |
| 3.1 | Vorbemerkung.....  | 6  |
| 3.2 | Gebäudebeschreibung.....   | 7  |
| 3.3 | Baubeschreibung und Objektbeurteilung.....                                     | 7  |
| 4   | Beschreibung und Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten .....          | 11 |
| 4.1 | Aktuelle Nutzung und Mieterträge .....   | 11 |
| 4.2 | Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten ..... | 12 |
| 5   | Anlagen.....   | 13 |

#### **Hinweis:**

Die im Gutachten und im Auszug des Gutachtens enthaltenen Fotografien, Pläne, Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine Veröffentlichung des Gutachtens und des Auszugs aus dem Gutachten im Internet ist nur für nicht kommerzielle Zwecke gestattet. Im Zusammenhang mit dem hier gegenständlichen Zwangsversteigerungsverfahren darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Der vorliegende Auszug aus der Verkehrswertermittlung ist nur eine Zusammenfassung des Vollgutachtens. Das Vollgutachten kann in den Räumen des zuständigen Amtsgerichtes eingesehen werden. Die im Text genannten Hinweise zu einzelnen Unterpunkten beziehen sich immer auf die im Vollgutachten vorhandene Nummerierung der Kapitel und Absätze. Abweichungen zu der im Auszug aus der Verkehrswertermittlung vorhandenen Nummerierung sind aufgrund vorgenommener Kürzungen im Volltext und im Anhang möglich.

**1 Zusammenstellung wesentlicher Daten**

| Bewertungsobjekt  | Grundstück Flst. 310/22, Gemarkung Oeslau, in der Stadt Rödental, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Reiheneckhaus) nebst Garage. Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise mit Satteldach errichtet und besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss mit Spitzboden. Südwestlich vom Wohnhaus befindet sich eine eingeschossige Garage in Massivbauweise mit Satteldach.  |                              |                            |                      |                        |                |                       |                      |                       |             |                       |                       |                      |              |                       |                       |                      |              |                       |                       |                      |           |                        |                       |                       |         |                       |                      |                       |
|---|--|------------------------------|----------------------------|----------------------|------------------------|----------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|--------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|--------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------|------------------------|-----------------------|-----------------------|---------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| Objektanschrift   | Martin-Luther-Str. 55   96472 Rödental   |                              |                            |                      |                        |                |                       |                      |                       |             |                       |                       |                      |              |                       |                       |                      |              |                       |                       |                      |           |                        |                       |                       |         |                       |                      |                       |
| Grundbuch   | Amtsgericht Coburg   Grundbuch von Oeslau   Band 37   Blatt 1381<br>Bestandsverzeichnis:<br><br>lfd. Nr. 1: Flurstück 310/22, Martin-Luther-Str. 55, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten <span style="float: right;">zu 432 m<sup>2</sup></span>   |                              |                            |                      |                        |                |                       |                      |                       |             |                       |                       |                      |              |                       |                       |                      |              |                       |                       |                      |           |                        |                       |                       |         |                       |                      |                       |
| Baujahr   | Wohnhaus vermtl. um 1956 (lt. Angaben zum Ortstermin)  |                              |                            |                      |                        |                |                       |                      |                       |             |                       |                       |                      |              |                       |                       |                      |              |                       |                       |                      |           |                        |                       |                       |         |                       |                      |                       |
| Derzeitige Nutzung  | Das Wohnhaus wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zu Wohnzwecken eigengenutzt. Soweit bekannt und ersichtlich bestehen keine Miet- oder Pachtverträge und kein Gewerbebetrieb.   |                              |                            |                      |                        |                |                       |                      |                       |             |                       |                       |                      |              |                       |                       |                      |              |                       |                       |                      |           |                        |                       |                       |         |                       |                      |                       |
| Bruttogrundfläche (BGF)<br>Wohnfläche (WoFl)<br>Nutzfläche (Nutzfl) | <p>Hinweis: Die Flächenangaben basieren auf Angaben der vorliegenden Planunterlagen und Stichprobenmessungen zum Ortstermin. Die Flächenangaben sind augenscheinlich plausibel und für die Wertermittlung hinreichend genau. Für etwaige Flächendifferenzen übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Es wird empfohlen vor Vermögensdisposition ggf. bei Bedarf ein verformungsgerechtes Aufmaß vorzunehmen. In den Wohnflächen des Erdgeschosses ist eine Art Wintergartenfläche (ca. 10 m<sup>2</sup>) mit einem ½-Flächenanteil berücksichtigt.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Flurstück 310/22<br/>Wohnhaus</th> <th style="text-align: center;">Bruttogrundfläche<br/>(BGF)</th> <th style="text-align: center;">Wohnfläche<br/>(WoFl)</th> <th style="text-align: center;">Nutzfläche<br/>(Nutzfl)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kellergeschoss</td> <td style="text-align: center;">ca. 39 m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">ca. 0 m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">ca. 26 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Erdgeschoss</td> <td style="text-align: center;">ca. 39 m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">ca. 33 m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">ca. 0 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Obergeschoss</td> <td style="text-align: center;">ca. 39 m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">ca. 28 m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">ca. 0 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Dachgeschoss</td> <td style="text-align: center;">ca. 39 m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">ca. 20 m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">ca. 0 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Wohnhaus:</td> <td style="text-align: center;">ca. 156 m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">ca. 81 m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">ca. 26 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Garage:</td> <td style="text-align: center;">ca. 20 m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">ca. 0 m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">ca. 17 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table> | Flurstück 310/22<br>Wohnhaus | Bruttogrundfläche<br>(BGF) | Wohnfläche<br>(WoFl) | Nutzfläche<br>(Nutzfl) | Kellergeschoss | ca. 39 m <sup>2</sup> | ca. 0 m <sup>2</sup> | ca. 26 m <sup>2</sup> | Erdgeschoss | ca. 39 m <sup>2</sup> | ca. 33 m <sup>2</sup> | ca. 0 m <sup>2</sup> | Obergeschoss | ca. 39 m <sup>2</sup> | ca. 28 m <sup>2</sup> | ca. 0 m <sup>2</sup> | Dachgeschoss | ca. 39 m <sup>2</sup> | ca. 20 m <sup>2</sup> | ca. 0 m <sup>2</sup> | Wohnhaus: | ca. 156 m <sup>2</sup> | ca. 81 m <sup>2</sup> | ca. 26 m <sup>2</sup> | Garage: | ca. 20 m <sup>2</sup> | ca. 0 m <sup>2</sup> | ca. 17 m <sup>2</sup> |
| Flurstück 310/22<br>Wohnhaus  | Bruttogrundfläche<br>(BGF)   | Wohnfläche<br>(WoFl)         | Nutzfläche<br>(Nutzfl)     |                      |                        |                |                       |                      |                       |             |                       |                       |                      |              |                       |                       |                      |              |                       |                       |                      |           |                        |                       |                       |         |                       |                      |                       |
| Kellergeschoss  | ca. 39 m <sup>2</sup>  | ca. 0 m <sup>2</sup>         | ca. 26 m <sup>2</sup>      |                      |                        |                |                       |                      |                       |             |                       |                       |                      |              |                       |                       |                      |              |                       |                       |                      |           |                        |                       |                       |         |                       |                      |                       |
| Erdgeschoss   | ca. 39 m <sup>2</sup>  | ca. 33 m <sup>2</sup>        | ca. 0 m <sup>2</sup>       |                      |                        |                |                       |                      |                       |             |                       |                       |                      |              |                       |                       |                      |              |                       |                       |                      |           |                        |                       |                       |         |                       |                      |                       |
| Obergeschoss  | ca. 39 m <sup>2</sup>  | ca. 28 m <sup>2</sup>        | ca. 0 m <sup>2</sup>       |                      |                        |                |                       |                      |                       |             |                       |                       |                      |              |                       |                       |                      |              |                       |                       |                      |           |                        |                       |                       |         |                       |                      |                       |
| Dachgeschoss  | ca. 39 m <sup>2</sup>  | ca. 20 m <sup>2</sup>        | ca. 0 m <sup>2</sup>       |                      |                        |                |                       |                      |                       |             |                       |                       |                      |              |                       |                       |                      |              |                       |                       |                      |           |                        |                       |                       |         |                       |                      |                       |
| Wohnhaus:   | ca. 156 m <sup>2</sup>   | ca. 81 m <sup>2</sup>        | ca. 26 m <sup>2</sup>      |                      |                        |                |                       |                      |                       |             |                       |                       |                      |              |                       |                       |                      |              |                       |                       |                      |           |                        |                       |                       |         |                       |                      |                       |
| Garage:   | ca. 20 m <sup>2</sup>  | ca. 0 m <sup>2</sup>         | ca. 17 m <sup>2</sup>      |                      |                        |                |                       |                      |                       |             |                       |                       |                      |              |                       |                       |                      |              |                       |                       |                      |           |                        |                       |                       |         |                       |                      |                       |
| Grundstücksgröße  | Flurstück 310/22: 432 m <sup>2</sup> (lt. Grundbuch)   |                              |                            |                      |                        |                |                       |                      |                       |             |                       |                       |                      |              |                       |                       |                      |              |                       |                       |                      |           |                        |                       |                       |         |                       |                      |                       |

**2 Beschreibung des Grundstücks**

**2.1 Grundbuchamtliche Angaben**

Amtsgericht Coburg | Grundbuch von Oeslau | Band 37 | Blatt 1381

Bestandsverzeichnis / Erste Abteilung

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches ist unter lfd. Nr. 1 das bewertungsgegenständliche Grundstück Flst. 310/22 mit einer Fläche von 432 m<sup>2</sup> eingetragen. Genaue Eintragungen und textliche Formulierungen innerhalb der einzelnen Abteilungen, siehe aktuellen Grundbuchauszug im Anhang dieses Gutachtens. Die Ausführungen zur ersten Abteilung des

Grundbuches (Eigentumsverhältnisse) werden im vorliegenden Gutachten aus Datenschutzgründen nicht dargestellt, liegen dem Unterzeichner aber in schriftlicher Form vor.

### Zweite Abteilung

In der Zweiten Abteilung des Grundbuches wurden unter lfd. Nr. 1 am 20.01.1978 Geh- und Fahrrechte für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke

- |   |  |
|---|--|
| a) Bd. 37 Bl. 1376 Nr. 1 d.BV. (Flst. 310/5)  | b) Bd. 37 Bl. 1377 Nr. 1 d.BV. (Flst. 310/17)  |
| c) Bd. 37 Bl. 1379 Nr. 1 d.BV. (Flst. 310/18) | d) Bd. 37 Bl. 1380 Nr. 1 d.BV. (Flst. 310/19)  |
| e) Bd. 37 Bl. 1378 Nr. 1 d.BV. (Flst. 310/20) | f) Bd. 37 Bl. 1375 Nr. 1 d.BV. (Flst. 310/21)  |
| g) Bd. 37 Bl. 1380 Nr. 2 d.BV. (Flst. 310/28) | h) Bd. 37 Bl. 1379 Nr. 2 d.BV. (Flst. 310/29); |

gemäß Bewilligungen vom 28. Juli und 29. November 1977 – URNr. 1862 und 2826/Notar Dworschak – im Gleichrang unter sich eingetragen.

Hinweis: Der unbelastete Verkehrswert i. S. d. § 74a ZVG wird ohne Berücksichtigung der Belastungen durch Eintragungen aus der II. Abteilung des Grundbuches ausgewiesen. Unter Abschnitt 8.5 werden die Werte der Belastungen durch Grundbuchrechte gesondert ermittelt und vom Verkehrswert getrennt ausgewiesen.

In der Zweiten Abteilung des Grundbuches wurde unter lfd. Nr. 3 am 30.06.2022 der Zwangsversteigerungsvermerk des Amtsgerichts Coburg zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft zu Lasten des Bewertungsobjekts eingetragen. Der Zwangsversteigerungsvermerk bewirkt eine Verfügungsbeschränkung für die Eigentümer. Die Eigentümer können nur noch mit Einwilligung der die Zwangsversteigerung betreibenden Antragstellers über das Grundstück bzw. das Bewertungsobjekt verfügen, d. h. dieses verkaufen oder belasten. Die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks ist in der vorliegenden Verkehrswertermittlung als wertneutral anzusehen.

### Dritte Abteilung

Die hier eingetragenen Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und sind daher in dieser Schätzung unbeachtlich. Die Ausführungen zur dritten Abteilung des Grundbuches (Schuldverhältnisse) werden im vorliegenden Gutachten aus Datenschutzgründen nicht dargestellt, liegen dem Unterzeichner aber in schriftlicher Form vor.

## **2.2 Lagebeschreibung**

**Ort:** Rödental ist eine Kleinstadt im oberfränkischen Landkreis Coburg, Regierungsbezirk Oberfranken, im Bundesland Bayern. Rödental liegt ca. 7 km nordöstlich der Kreisstadt Coburg und besteht aus 16 ehemals eigenständigen Gemeindeteilen mit insgesamt ca. 13.046 Einwohnern (Stand 31.12.2021). Die oberfränkischen Kreisstädte Coburg, Kronach, Lichtenfels und auch das thüringische Sonneberg sind in einem Umkreis von 20 km Luftlinie erreichbar. Die Bundesautobahn A 73 bildet den westlichen Abschluss des Gemeindebereichs von Rödental. Im Stadtkreis von Rödental befinden sich vier allgemeinbildende Schulen, neun Kindertageseinrichtungen sowie zwei stationäre Einrichtungen für ältere Menschen (Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2021).

**Nähere Umgebung:** Das Bewertungsgrundstück befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet von Rödental, im Stadtteil Oeslau. Das nähere Umfeld ist überwiegend geprägt durch Reihenhausbebauungen und Mehrfamilienhäuser in offener, zwei- bis dreigeschossiger Bauweise. Nördlich des Bewertungsgrundstücks befindet sich eine Kindertageseinrichtung, südöstlich befindet sich die Mittelschule von Rödental/Oeslau. Die Stadtmitte von Rödental liegt ca. 750 m Luftlinie nordwestlich entfernt. Es liegt überwiegend ein kleinstädtischer Wohngebietscharakter vor.

- Straße:** Die Erschließung des Grundstücks ist über die Martin-Luther-Straße gesichert, die entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze verläuft. Die Martin-Luther-Straße ist eine Ortsnebenstraße und dient der Erschließung des umliegenden Wohngebiets. Die Straße ist für ihren örtlichen Erschließungszweck entsprechend ausgebaut, befestigt und asphaltiert. Gehwege sind vorhanden.
- Verkehrsanbindung:** Von der Stadt Rödentel aus bestehen Bus- und Bahnanbindungen an die kreisfreie Stadt Coburg. Vom Bahnhof Coburg aus sind weitere öffentliche Verbindungen zu regionalen und überregionalen Zielen gegeben. Zugang zum überregionalen Straßenverkehr bietet insbesondere die Bundesautobahn A 73, deren Anschlussstelle sich in ca. 3 km Entfernung westlich vom Bewertungsobjekt befindet. Insgesamt besteht von der Stadt Rödentel aus eine mittlere bis gute Verkehrslage zu den regionalen und überregionalen Verkehrswegen.
- Immissionen:** Auf Grund der Lage in einem Wohngebiet ist mit durchschnittlichen Lärm- und Staubimmissionen durch Verkehrsbelastungen zu rechnen. Durch die anliegende Kindertagesstätte und das Schulgebäude ist ggf. zeitweise mit Geräuschimmissionen zu rechnen.
- Wohnlage:** Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen, mittel- und langfristigen Bedarf sind im Kernbereich von Rödentel oder im nahen Oberzentrum Coburg vorhanden. Öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten sowie sonstige Infrastruktureinrichtungen sind größtenteils in Rödentel selbst, sowie in den benachbarten Städten Coburg und Neustadt b. Coburg gegeben. Insgesamt ist von einer mittleren Wohnlage auszugehen.

### **2.3 Bau-/Planungsrecht**

Nach Auskunft der Stadt Rödentel richtet sich das Baurecht für das Bewertungsgrundstück nach § 34 Baugesetzbuch BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich). Eine evtl. Bebauung ist dann zulässig, wenn das Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen dabei gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Aufgrund der bestehenden Bebauung kann von einem Bestandsschutz des aufstehenden Gebäudes des Bewertungsgrundstücks ausgegangen werden, so dass auch weiterhin vom vorhandenen Maß und Art der baulichen Nutzung ausgegangen wird. Im behördenverbindlichen Flächennutzungsplan ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Hinweis: Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde im Detail nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

### **2.4 Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand**

- Straßenart:** Ortsnebenstraße  
**Straßenausbau:** Fahrbahn asphaltiert und befestigt, Gehwege vorhanden  
**Anschlüsse:** Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen augenscheinlich vorhanden

Nach Angaben der Stadtverwaltung Rödentel sind zum Wertermittlungsstichtag keine Ausstände für Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB bzw. hinsichtlich sonstiger kommunaler Beiträge bekannt. Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale gab es darüber hinaus keine Hinweise, dass öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zum Wertermittlungsstichtag ausstehend sind. Bei der Wertermittlung wird von einem beitrags- und abgabenfreien Zustand des Bewertungsgrundstücks ausgegangen.

## 2.5 Grundstücksbeschaffenheit und Altlastenverdacht

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen, Hochwassergefährdung) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Nach Auskunft des Landratsamt Coburg sind hinsichtlich des Bewertungsgrundstücks Flst. 310/22 keine Eintragungen im Altlastenkataster des Landkreises Coburg bekannt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren für den Sachverständigen keine Hinweise auf Altlasten ersichtlich. Dies erhebt jedoch keinen Anspruch darauf, dass keine Altlasten vorhanden sind. Um genauere Erkenntnisse zu erlangen wird empfohlen, im Bedarfsfall ggf. nähere Erkundigungen (historische Recherchen, Bodenproben, Messungen) vornehmen zu lassen.

|              |  |
|--------------|--|
| Topographie: | Grundstück überwiegend eben                                    |
| Form:        | Grundstück rechteckig geschnitten                              |
|              | Mittlere Grundstücksbreite ca. 11 m                            |
|              | Mittlere Grundstückstiefe ca. 39 m                             |
|              | Grundstücksgröße ca. 432 m <sup>2</sup> (gem. Grundbuchauszug) |

## 2.6 Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet

Laut Auskunft der Stadt Rödentel bestehen für das Bewertungsobjekt keine Denkmalschutzaufgaben. Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht innerhalb eines städtebaulichen Sanierungs- oder Umlegungsgebiets.

## 2.7 Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus (Reiheneckhaus) nebst Garage bebaut. Die Lage im südwestlichen Bereich der Stadt Rödentel, im Ortsteil Oeslau, ist als mittlere Wohnlage zu qualifizieren. Die Grundstücksgröße mit ca. 432 m<sup>2</sup> ist für die vorhandene Bebauung ausreichend bemessen. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert und die Grundstücksfläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar. Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Das Bewertungsgrundstück ist gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 als baureifes Land zu qualifizieren.

# 3 Beschreibung und Beurteilung der baulichen Gegebenheiten

## 3.1 Vorbemerkung

Grundlage für die Gebäude- und Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Angaben aus der Bauakte (sofern vorhanden). Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Das Verkehrswertgutachten stellt hierbei kein Bauschadensgutachten und keine detaillierte Bestandsaufnahme dar. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser usw.) konnten nicht überprüft werden. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Bauschäden sowie Reparaturstau werden soweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind. Es wird ggf.

empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### 3.2 Gebäudebeschreibung

Das Bewertungsgrundstück Flst. 310/22 ist mit einem Einfamilienhaus (Reiheneckhaus) nebst Garage bebaut. Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise mit Satteldach errichtet und besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss mit Spitzboden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung stellte sich die räumliche Situation des Wohnhauses wie folgt dar:

- KG: Das Kellergeschoss ist über eine Innentreppe vom Erdgeschoss aus und über eine Außentreppe im eingehausten Terrassenbereich (Art Wintergarten) aus erreichbar. Im Kellergeschoss sind kleine Abstellräume, Waschküche, Heizungs- und Hausanschlussflächen sowie ein Dusch-WC vorhanden.
- EG: Der Zugang zum Erdgeschoss erfolgt über den Hauseingang an der Südwestfassade. Von einem kleinen Eingangspodest gelangt man linker Hand zum Kellertreppenabgang und geradeaus zu einem Flurbereich mit Zugängen zum Treppenaufgang in das Obergeschoss, zu einer Küche und rechter Hand zu einem Wohnbereich. Vom Wohnbereich aus hat man Zugang zu einem eingehausten, überdachten Terrassenbereich (Art Wintergarten) an der Südostfassade. Die Übergänge der einzelnen Flurbereiche sind mit Höhenversprüngen versehen.
- OG: Über die Innentreppe gelangt man in einen schmalen Flurbereich im Obergeschoss. Von hier aus sind ein Kinderzimmer, ein innenliegendes Dusch-WC und ein Badezimmer erreichbar. Das Badzimmer ist als Durchgangszimmer zum Treppenaufgang in das Dachgeschoss angelegt.
- DG: Über die eingehauste Innentreppe gelangt man in einen Schlafbereich mit anschließendem Ankleidezimmer im Dachgeschoss. Vom Ankleidezimmer hat man über eine Deckenluke mit Einschubleiter Zugang zu einem niedrigen Spitzboden.

Die Raumaufteilung des Gebäudes kann den Planauszügen/-skizzen im Anhang dieses Gutachtens im Ansatz entnommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundrisseaufteilungen und die Gebäudeöffnungen (Türen, Fenster, Trennwände) in der Realität zum Teil abweichen können. Vor einer Vermögensdisposition wird empfohlen, sich ggf. selbst ein Bild von den baulichen Anlagen zu machen.

### 3.3 Baubeschreibung und Objektbeurteilung

#### Konstruktion:

- Gebäudetyp: Wohnhaus (Reiheneckhaus) in Massivbauweise mit Satteldach, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss mit Spitzboden.
- Baujahr: Wohnhaus vermtl. um 1956 (lt. Angaben zum Ortstermin)
- Fundament: Baujahrestypisch vermtl. Streifenfundamente und Bodenplatte aus Beton.
- Außenwände: Vermtl. Mauerwerk verputzt, Sockelbereich mit Klinkerfliesenverkleidung.
- Innenwände: Vermtl. überwiegend Mauerwerk verputzt, in Teilbereichen ggf. auch Trockenbauelemente.
- Böden/Decken: Bodenplatte vermtl. aus Beton, Kellerdecke als Hohlkörperdecke vermtl. mit Stahlbetonträgern und (Leicht-)Betonhohlkörper, Decken der oberen Geschosse vermtl. als Holzbalkendecken mit Masseschüttungen ausgeführt.

- Dach:** Satteldach vermtl. in zimmermannsgemäßer Holzkonstruktion, Dacheindeckung aus Tondachziegeln, keine Unterspannbahn, Teilbereiche provisorisch mit Polystyrolplatten verkleidet. Dachflächenfenster vorhanden. Schornsteinkopf aus Klinkerziegeln, innenseitig Kunststoff-Abluftrrohr der Brennwerttherme. Dachrinnen und Regenfallrohe aus Blech und Kunststoff. Zwei Solarpaneele zur unterstützenden Warmwassergewinnung.
- Treppen:** Innentreppe vom Erdgeschoss ins Kellergeschoss als gewendelte Massivtreppe mit Fliesenbelag. Innentreppe vom Erdgeschoss zum Obergeschoss als Holzwangentreppenlauf mit Verkleidung aus PVC, Geländer als schmiedeeisernes Gitter. Innentreppe vom Obergeschoss ins Dachgeschoss als gewendelter Holzwangentreppenlauf, Handlauf aus Holz. Zum Spitzboden Deckenluke aus Holz mit Einschub-Leiter aus Aluminium. Außentreppe zum Kellergeschoss als Massivtreppe mit Fliesenverkleidung.
- Terrasse:** Ehemaliger Terrassenbereich an der Südostfassade, ausgeführt als Massivplatte mit Fliesenverkleidung, zum Bewertungsstichtag eingehaust als eine Art Wintergarten, mit Holzunterkonstruktion und Verkleidungen aus OSB-Holzfaserverleimplatten und Kunststoff-Wellplatten, Überdachung aus einer Holzunterkonstruktion als Pultdach mit Holzverschalung und Bitumenbahnabdichtung. Anschließend an diesen Bereich, weitere Terrassenfläche in Holzkonstruktion.
- Außenanlagen:** Außenanlagen sind die mit dem Grundstück fest verbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegbefestigungen und Gartenanlagen. Folgende Außenanlagen waren ersichtlich:
- Ver- und Entsorgungsleitungen augenscheinlich vorhanden
  - 2-stufiges Eingangspodest in Massivbauweise mit Fliesenverkleidung, Geländer aus Metall
  - Eingangsüberdachung mit Metall- und Holzunterkonstruktion, Dacheindeckung aus Kunststoffwellplatten
  - Fahrstreifen an der nördlichen Grundstücksgrenze und Garagenzufahrt asphaltiert
  - Vorgartenbereiche mit Busch- und Heckenbewuchs, Schotterfläche
  - Grundstückszugang mit Fliesen angelegt
  - Weitere Grundstückswegen mit Betonsteinpflaster und als Schotterflächen angelegt, im Gartenbereich Rindenmulch
  - Gartenzugang mit Trennwand aus Klinkerziegelmauerwerk zwischen Garage und Wohnhaus, mit Durchgangstüre aus Holz
  - Gartengeräteunterstand/Abstellraum in Holzkonstruktion mit flachem Pultdach
  - Terrassenbereiche mit Holzeinfassungen, etc.
  - Pflanztröge/Einfassungen aus Betonfertigteilen
  - Garten mit Rasenflächen, Busch- und Baumbewuchs
  - Gartenzaun mit Metall- und Betonpfosten und Drahtmaschenzaun
  - In Teilbereichen Natursteintrockenmauern
  - Sichtschutzelemente aus Holz und Schilfmatten
  - Zierkiesflächen mit Natursteinfindlingen
  - etc.
- Außenanlagen mit durchschnittlichem, etwas pflegebedürftigem Zustand. Alters-, gebrauch- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen und Beschädigungen sind tlw. vorhanden.
- Garage:** Garage in Massivbauweise mit Satteldach, Dacheindeckung aus Dachziegeln, Garagentor als zweiflügeliges Holztor, mit elektr. Antrieb, Betonboden mit Glattstrich, Mauerwerkswände verputzt und gestrichen, Decke vermtl. als Holzbalkendecke mit verputzten Putzträgerplatten, Holzrahmenfenster vorhanden.

**Ausstattung**

- Böden:** Im Kellergeschoss Fliesenböden; im Erdgeschoss Laminat, Kunststein- und PVC-Belag; im Ober- und Dachgeschoss Laminatböden, Dusch-WC und Bad Fliesenböden.
- Decken:** Im Kellergeschoss Decken teils verputzt und gestrichen, teils Rohbetondecken, Teilbereiche mit Spachtelung und tlw. mit Anstrich; im Erdgeschoss Deckenverkleidungen aus Holzpaneelen; im Obergeschoss Raufasertapete mit Anstrich, im Bad Decke verputzt und gestrichen, Dusch-WC mit Dekorpaneelen mit Einbauleuchten; im Dachgeschoss Decken und Dachschrägen vermtl. mit Trockenbauverkleidungen, gespachtelt bzw. verputzt und gestrichen, teils mit Holzpaneelen verkleidet.
- Wände:** Im Kellergeschoss Wände gefliest, Abtrennung aus Glasbausteinen; im Erdgeschoss Wände tapeziert und gestrichen, teils verputzt und gestrichen; im Ober- und Dachgeschoss Wände tapeziert und gestrichen, tlw. verputzt und gestrichen, im Dusch-WC und Bad halb- bzw. raumhoch gefliest.
- Fenster:** Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasungen vermtl. aus den Jahren 2015, 2016 und 2018. Fensterbänke innen aus Holz und Naturstein, Fensterbänke außen aus Ziegelklinker. Teilbereich mit Holzrahmenverbundfenster mit Doppelverglasung. Außenverschattungen aus Holzklappläden. Dachflächenfenster als Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung vermtl. aus dem Jahr 2018 vorhanden.
- Haustüre:** Holzrahmentüre mit Glasausschnitten aus Einfachverglasung, Holzprossenteilung und schmiedeeiserne Einzelgitterstäbe; zum Kellereingang als Holzrahmentüre mit Glasausschnitt, Holzprossenteilung und Vergitterung aus Metalldrahtgitter.
- Innentüren:** Schichtholztüren, tlw. mit Glasausschnitt, Holzblendzargen, Drückergarnituren aus Metall; im Kellergeschoss tlw. Stahlblechtüren; im Erdgeschoss eine Falttür aus Kunststoff.
- Heizung/Warmwasser:** Gasbrennwerttherme, lt. Angabe vermtl. aus dem Jahr 2016, mit Pufferspeicher im Kellergeschoss, zwei ergänzende Solarpaneele zur Warmwasserunterstützung auf der Dachfläche. Wärmeverteilung über wärmegeprägten Heizungskreislauf, mit Flachheizkörpern, tlw. Rippenheizkörper, mit Thermostatventilen.
- Elektro:** Stromverteilung und Sicherungsanlagen vermtl. aus dem Jahr 1985 sowie 2001, mit Teilmodernisierungen vermtl. in den Jahren 2016 - 2018. Ausstattung mit Kippschalterautomaten, FI-Schutzschalter vorhanden, Schalter- und Steckdosenelemente überwiegend in heller Ausführung, Deckeneinbauleuchten in Teilbereichen vorhanden, LAN-Datenkabelverteilung und Sat-Empfangsanlage vorhanden (tlw. mit Restfertigstellungsbedarf). Insgesamt mittlerer bis guter Standard mit Teilmodernisierungen und teilweise Restfertigstellungsarbeiten.
- Sanitär:** Kellergeschoss Dusch-WC, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, weiße Sanitärgegenstände bestehend aus Stand-WC mit Außenspülkasten, kl. Handwaschbecken und Duschkabine. Mittlere Ausstattung, vermtl. aus den 1980er Jahren. Obergeschoss Badezimmer, Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest, weiße Badewanne mit Massage-/Whirlpoldüsen. Dusch-WC Bereich, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, weiße Sanitärgegenstände bestehend aus Hänge-WC mit Innenspülkasten, kl. Handwaschbecken und bodentiefe Dusche. Mittlere bis gute Ausstattung, vermtl. aus den Jahren 2016 - 2018.

**Objektbeurteilung**

|   |  |
|---|--|
| Haustechnik:<br>Energetische Betrachtung                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beheizung und Warmwassergewinnung über Gastherme mit Pufferspeicher</li> <li>- Ergänzende Solarpaneele zur Warmwassergewinnung</li> <li>- Wärmeverteilung über Heizkreislauf mit Flach- und Rippenheizkörper</li> <li>- In weiten Teilen Fensterflächen mit Wärmedämmverglasungen aus den Jahren 2015 - 2018</li> <li>- Fassadenflächen ohne Außenwärmedämmung</li> <li>- Dachaufbau nicht bekannt, vermtl. ohne oder nur mit älterer Wärmedämmung im Dachschrägenbereich, Decke zum Spitzboden vermtl. nur mit Schüttung in den Balkenzwischenräumen, keine zusätzliche Wärmedämmung ersichtlich</li> <li>- Deckenluke zum Spitzboden nicht wärmegeklämt</li> <li>- Kellerflächen teilbeheizt/temperiert</li> <li>- Elektroverteilung/-ausstattung mit Teilmodernisierungen, LAN-Verteilungen vorhanden</li> <li>- Kein Energieausweis vorhanden bzw. einsehbar</li> <li>- Energetische Ertüchtigungen (Fassade, Restflächen Fenster, etc.) mittelfristig zu empfehlen</li> </ul>  |
| Ausstattungsstandard:   | Überwiegend mittlerer Ausstattungsstandard aus verschiedenen Baujahren mit Teilmodernisierungen aus den 1980er Jahren sowie um 2001, 2015 bis 2018.  |
| Besonnung, Belichtung:  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Besonnung und Belichtung in allen Räumen des Gebäudes hinreichend gegeben</li> <li>- Abstandsflächen zur Nachbarschaftsbebauung ausreichend bemessen</li> <li>- Gartenflächen mit Ausrichtung nach Süden</li> <li>- Terrassenfläche nach Süden gelegen</li> <li>- Satteldachfläche mit Südost-Ausrichtung, für energetische Nutzung gut geeignet</li> </ul>   |
| Zustandsmerkmale:<br>Bauliche Schäden,<br>Instandhaltungsmängel | <p>Im Grundaufbau ältere Bausubstanz des Ursprungsbaujahrs um 1956, in Teilbereichen mit Modernisierungen aus den 1980er Jahren sowie um 2001 und 2015 bis 2018. In Teilbereichen zeigen sich ein Instandhaltungsrückstau, bauliche Schäden und Restfertigstellungsarbeiten der begonnenen Modernisierungsmaßnahmen. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren folgende Auffälligkeiten ersichtlich: <sup>1</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wanddurchbrüche im Kellergeschoss nicht verschlossen, Restfertigstellungsarbeiten vorhanden</li> <li>- Heizverteilung lt. Angabe mit Undichtigkeiten in Teilbereichen</li> <li>- Rückstauklappe im Kellergeschoss - lt. Angabe mit Undichtigkeiten bei Starkregen</li> <li>- Rissanzeichen, tlw. Beschädigungen im Deckenbereich Kellergeschoss</li> <li>- Elektroverteilung und EDV-Verkabelungen in Teilbereichen noch nicht fertig angeschlossen bzw. mit Restfertigstellungsbedarf</li> <li>- In Teilbereichen alte Rollladenkästen demontiert; vorbereitete Außenjalousien noch nicht fertiggestellt; Restfertigstellungsarbeiten vorhanden</li> <li>- Im Badezimmer fehlende Leitungsabdeckung im Sockelbereich</li> <li>- Bodentiefes Fenster im Obergeschoss mit Austausch- oder Reparaturbedarf, defektes Rollladenband, etc.</li> <li>- Treppenaufgang zum Dachgeschoss mit Feuchteanzeichen im Außenwandbereich, Risse im Übergang Wand-/Deckenverkleidung</li> <li>- Sanitärinstallationen teilweise mit Instandsetzungsbedarf</li> <li>- Deckenluke zum Spitzboden ohne Wärmedämmung</li> <li>- Verkleidungen aus Polystyrolplatten im Spitzbodenbereich mit Beschädigungen</li> <li>- Ortgang mit beschädigter Randabdeckung</li> <li>- Fassadenflächen mit Instandsetzungsbedarf, Teilbereiche mit Rissanzeichen</li> <li>- Außenbauteile aus Holz mit Instandsetzungsbedarf</li> <li>- Eingangstreppe mit Beschädigungen an der Fliesenverkleidung</li> <li>- Zaunanlagen in Teilbereichen mit Instandsetzungsbedarf</li> <li>- Terrassen-/Wintergartenbereich mit provisorischen Einhausungen, OSB-Platten mit</li> </ul> |

|  |  |
|--|--|
| Instandsetzungs-/<br>Sanierungskosten: | <p>Feuchteschäden, etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodenplatte des Terrassen-/Wintergartenbereichs mit Setzungsschäden im Anschlussbereich zum Wohnhaus</li> <li>- Riss im Übergangsbereich Wohnhaus zur Sichtschutzwand Nachbargebäude</li> <li>- Lt. Angabe zum Ortstermin Problematischer Grundleitungsanschluss im Bereich der Regenentwässerung</li> <li>- Sat-Anlage lt. Angabe zum Bewertungsstichtag ohne Funktion</li> <li>- Garagentor mit Feuchteschäden im Spritzwasserbereich</li> <li>- Grundstücks- und Garagenzufahrt mit Rissen im Asphaltbelag</li> <li>- etc.<sup>1</sup></li> </ul>  |
| Beurteilung:                           | <p>Die Wertminderung des vorläufig marktangepassten Verfahrenswerts durch vorhandene Bauschäden und Instandhaltungsmängel, wird in der nachfolgenden Wertermittlung im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 als „Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ unter Abschnitt 8.4 gesondert berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kleines, älteres Einfamilienhaus als Reihenendhaus mit ca. 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer 3,5-Zimmer Aufteilung</li> <li>- Grundrissaufteilung teils mit Durchgangszimmern</li> <li>- Wohnräume, Flurflächen und Badezimmer teils nur mit geringer Größe</li> <li>- Ergänzende Nutz-/Abstellraumflächen im Kellergeschoss vorhanden</li> <li>- In der Grundsubstanz ältere Gebäudeausstattung von 1956 und den 1980er Jahren, in Teilbereichen modernisiert in den Jahren um 2001 und 2015 bis 2018</li> <li>- Teilweise besteht ein Bedarf an Restfertigstellungsarbeiten und bauliche Schäden</li> <li>- Keine Barrierefreiheit gegeben</li> <li>- Nördlicher Grundstücksbereich durch einen Verkehrsweg belastet (Geh- und Fahrrechte)</li> <li>- Objektnutzung für Kleinfamilien, Studenten-WG oder Paarhaushalt möglich</li> <li>- Insgesamt mittlere bis gute Wohnqualität möglich (je nach Umfang/Qualität der Instandsetzung und Teilrenovierung)</li> </ul> |

## 4 Beschreibung und Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten

### 4.1 Aktuelle Nutzung und Mieterträge

Das Wohnhaus wurde zum Bewertungsstichtag zu Wohnzwecken eigengenutzt. Soweit bekannt und ersichtlich bestehen keine Miet- oder Pachtverträge und kein Gewerbebetrieb. Das Wohnhaus ist grundsätzlich als kleines Einfamilienhaus im Eigengebrauch oder als Vermietungsobjekt nutzbar.

<sup>1</sup> Hinweis: Bei dem im Verkehrswertgutachten dargestellten Instandsetzungsbedarf handelt es sich nicht um eine differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und detaillierte Kostenschätzung. Der bauliche Zustand wird pauschal aufgenommen und dargestellt. Es wurden keine Detailuntersuchungen durchgeführt, da dies nicht Auftragsgegenstand war. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Die zur Herstellung eines baulich ordentlichen und mangelfreien Zustands erforderlichen Aufwendungen wurden nur überschlägig und pauschal berücksichtigt. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde bei der Einsichtnahme der vorgelegten Unterlagen und im Zuge des durchgeführten Ortstermins auf mögliche Indikatoren für vorhandene Besonderheiten geachtet - soweit diese bekannt, oder aus der Datenlage ersichtlich waren. Dies wurde in ausreichendem Maße, wie es für die Verkehrswertermittlung erforderlich ist, durchgeführt.

Ein vorhandener Reparaturstau oder Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren. Dies schließt das Vorhandensein von, durch den Eigentümer verschwiegenen oder nicht einsehbarer und unzugänglicher, Mängel bzw. Bauschäden nicht aus. Es wird vom Sachverständigen daher empfohlen, ggf. vor einer Vermögensdisposition diesbezüglich eigene vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen. Die hier angegebenen Kosten sind nur als pauschale Kostenansätze im Rahmen der Wertermittlung anzusehen. Tatsächlich anfallende Instandsetzungs- oder Freilegungskosten können je nach Ausführung höher oder niedriger ausfallen. Für eine exakte Ermittlung der Instandsetzungskosten oder anfallender Freilegungskosten sind vor einer Vermögensdisposition ggf. entsprechende Angebote von Fachfirmen einzuholen.

## 4.2 Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten

Das Einfamilienhaus (Reiheneckhaus) wurde vermutl. um das Jahr 1956 errichtet. In den 1980er Jahren sowie um 2001 und 2015 bis 2018 erfolgten Teilmodernisierungen. Nach den Planunterlagen und den Eindrücken zur Ortbesichtigung zeigt sich das Wohnhaus mit einem für moderne Wohnverhältnisse mit Einschränkungen noch nutzbaren Grundrissen und Raumhöhen. Nach Durchführung von notwendigen Instandsetzungs- und Restfertigstellungsarbeiten kann das Wohnhaus weiterhin als kleines Einfamilienhaus Verwendung finden. Die Lage im Stadtteil Oeslau der Kleinstadt Rödentel ist als mittlere Wohnlage zu qualifizieren. Das Wohnhaus mit einer Wohnfläche von ca. 81 m<sup>2</sup> kann von einer Kleinfamilie, einer Studenten-WG oder einem Paarhaushalt weiterhin zu Wohnzwecken genutzt werden. Das Objekt eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger zu Vermietungszwecken. Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund der Lage- und Objekteigenschaften insgesamt von einer durchschnittlichen Marktgängigkeit in einem noch ausgeglichenen regionalen Marktumfeld ausgegangen.

Nachrichtlich Werteübersicht:

| <b>Grundbuch<br/>Band / Blatt</b>                        | <b>37 / 1381</b>  | <b>Zwischen-<br/>summe</b> | <b>Gesamt-<br/>summe</b> |
|--|-------------------|----------------------------|--------------------------|
| <b>Bestands-<br/>verzeichnis</b>                         | <b>lfd. Nr. 1</b> |                            |                          |
| Flurstück  | 310/22            |                            |                          |
| <b>Verkehrswert<br/>unbelastet,<br/>i.S.d. § 74a ZVG</b> | <b>152.000 €</b>  |                            | <b>152.000 €</b>         |
| <b>Werteinfluss aus<br/>- GB Abt. II/1</b>               | <b>-3.920 €</b>   | <b>-3.920 €</b>            |                          |
| +/- Rundung  | -80 €             | -80 €                      |                          |
| <b>Gesamtsumme</b>                                       | <b>-4.000 €</b>   | <b>-4.000 €</b>            |                          |
| <b>Verkehrswert belastet,<br/>gem. § 194 BauGB</b>       | <b>148.000 €</b>  |                            | <b>148.000 €</b>         |

## 5 Anlagen

Fotodokumentation:



Blick von Westen auf das Bewertungsobjekt



Blick von Norden auf das Bewertungsobjekt



Blick von Süden auf das Bewertungsobjekt



Eingangsbereich an der Südwestfassade



Garage und Vorgartenbereich

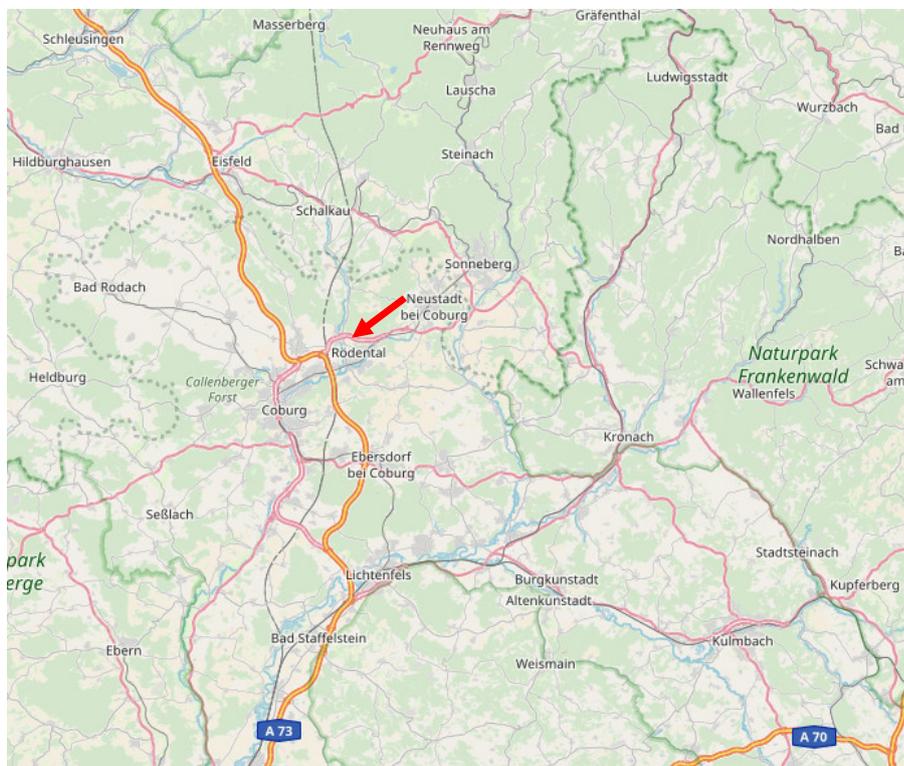


Weg des Geh- und Fahrrechts an der nordwestlichen Grundstücksgrenze

Makrolage: Rödental

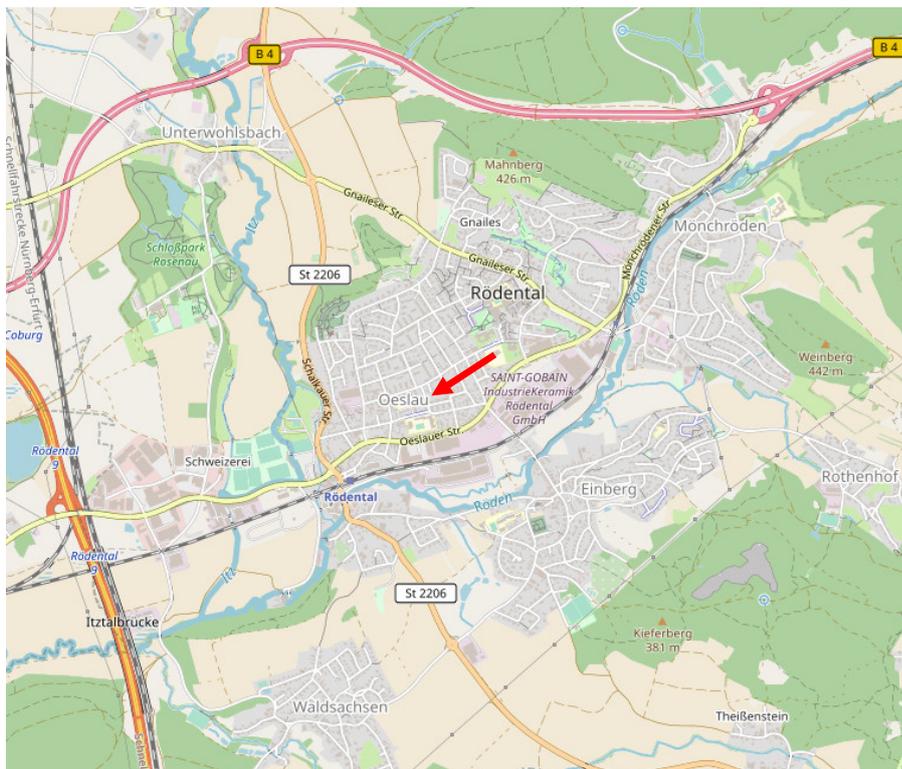


Quelle: Deutschlandkarte Bundesamt für Kartographie und Geodäsie  
Copyright: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt am Main (2008)  
Aktualität: 2012, Datenbezug über [www.bkg.bund.de](http://www.bkg.bund.de)

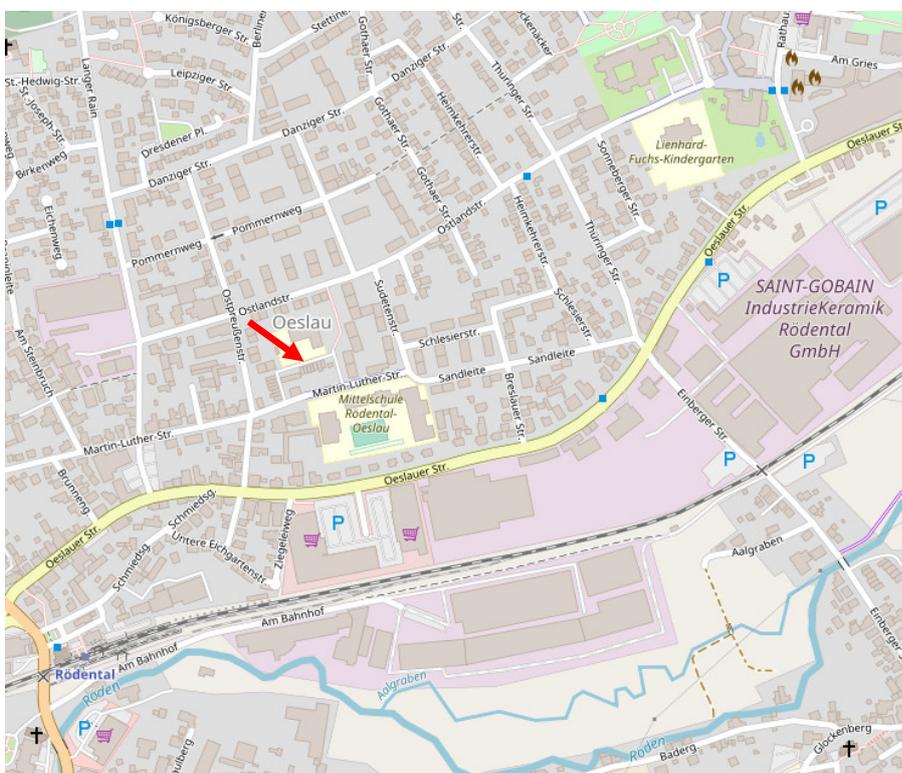


Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)  
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>  
Aktualität: Datenabruf Online 01/2023

Mikrolage: Rödental / Oeslau

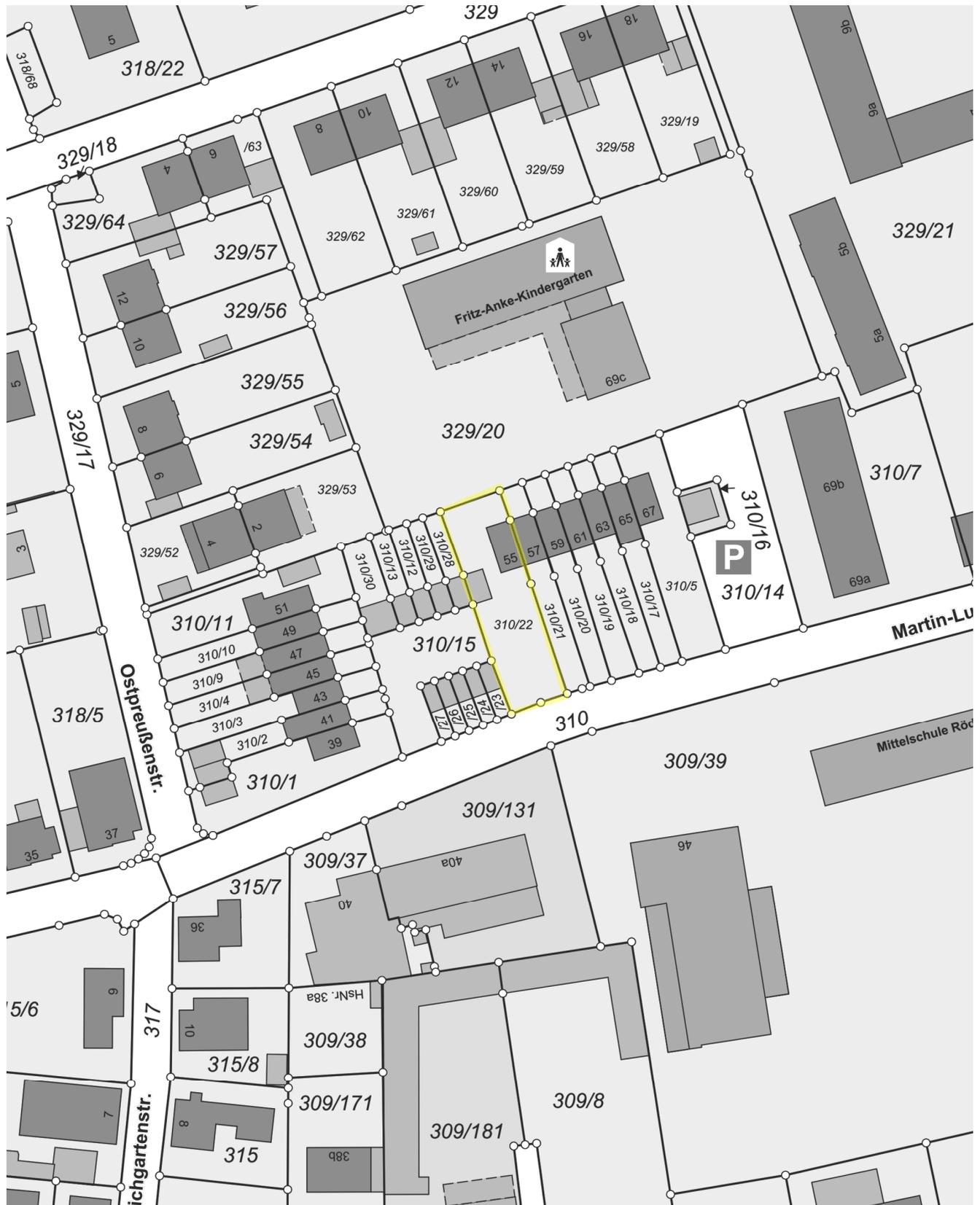


Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)  
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>  
Aktualität: Datenabruf Online 01/2023



Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)  
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>  
Aktualität: Datenabruf Online 01/2023

Lageplan: Kartengrundlage / Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung ([www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de))



5572924

Maßstab 1:1000

