

über 25 Jahre

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO JOHANNSEN

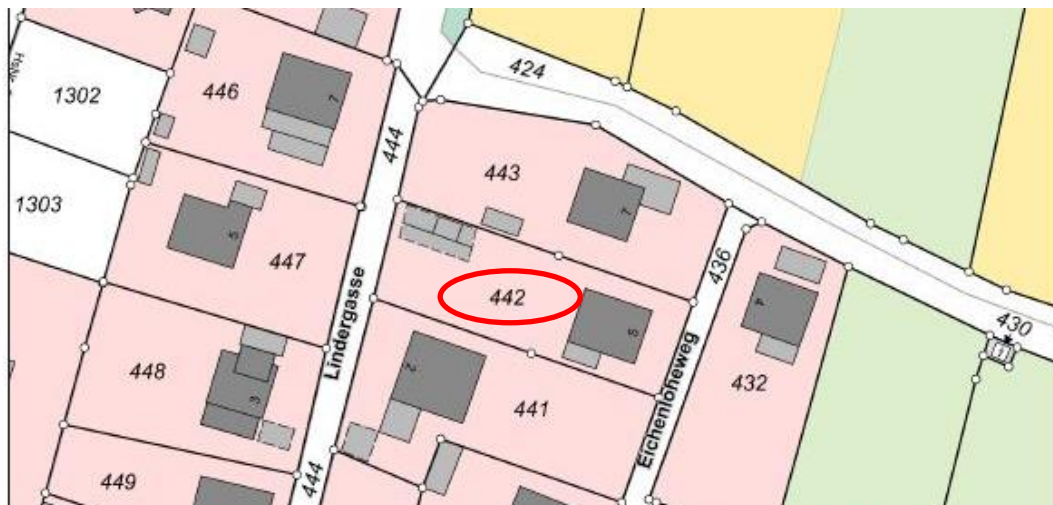
IMMOBILIENBEWERTUNG-GUTACHTENERSTELLUNG-WIRTSCHAFTSMEDIATION
MITGLIED IM LANDESVERBAND BAYERN (LVS) UND IM GUTACHTERAUSSCHUSS DER
STADT ERLANGEN, LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT UND FORCHHEIM, EHEM. NEUSTADT-BAD WINDSHEIM



OBJEKTDARSTELLUNG



Wohnhaus (Keller-/Erd-/Obergeschoss, Dachgeschoss teils wohnwirtschaftlich nutzbar).
Keller-Einzelgarage (Garagendach als Balkon angelegt). Nebengebäude, u.a. als Stall für Kleintierhaltung



GZ 3 K 42/23

Zwangsversteigerung

Bewertungsgrundstück

Eichenlohweg 5, 91338 Igendorf OT Unterrüsselbach

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

08. August 2023

Verkehrs-/Marktwert

270.000 €

(in Worten: zweihundertsiebzigttausend Euro)

HEINRICH-SOLDAN-STR. 16A - 91301 FORCHHEIM

TEL. 09191-72 98 37 FAX. 09191-70 31 93

WWW.GUTACHTER-JOHANNSEN.DE / SV-BUERO-JOHANNSEN@T-ONLINE.DE

NIEDERLASSUNG: OSTENDSTR. 149 - 151, 90482 NÜRNBERG, TEL. 0911 - 59 76 99 33

INHABER: WOLFGANG JOHANNSEN -DIPL. SACHVERSTÄNDIGER (DIA)-, IMMOBILIENÖKONOM (EBS),
DIA ZERT. (LF)-ZERTIFIZIERT ZERT.-NR.DIA-IB-577, AKKREDITIERT NACH DIN-EN ISO/IEC 17024
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN, MIETEN UND PACHTEN
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR OBERFRANKEN BAYREUTH ÖFFENTLICH BESTELLT UND VEREIDIGT

**ALLGEMEIN ANGABEN**

Wertermittlungsobjekt Amtsgericht Forchheim, Grundbuch von Rüsselbach Blatt 1086, Flst. 442, Eichenloheweg 5, Gebäude-/Freifläche zu 918 m².

GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Lage-/Ortsangaben Die Marktgemeinde Igensdorf, zu dem die Gemeinde Unterrüsselbach gehört, zählt ca. 5.400 Einwohner. Unterrüsselbach alleine zählt aktuell ca. 499 Einwohner. Rüsselbach, zum Regierungsbezirk Oberfranken und zum Landkreis Forchheim gehörend, liegt am Rand der Fränkischen Schweiz, am Fuße des Kühleberges, und sogleich an dem Bachlauf „Rüsselbach“, der wiederum in die Schwabach mündet.

Rüsselbach zählt zum Einzugsgebiet der Metropolregion Nürnberg, so dass es auch eine Reihe von Berufspendlern gibt.

Zufahrt/Zugang Das Anwesen ist über die Kreisstraße FO31 anzufahren und weiter über die öffentliche Straße „Eichenloheweg“ (am Fuße vom Kühleberg). Der Eichenloheweg ist von Süden nach Norden leicht ansteigend, so dass die Zufahrt zur Keller-Einzelgarage nahezu in ebener Form möglich ist. Zufahrt und Zugang erfolgen im Osten, über die öffentliche Straße „Eichenloheweg“.

Wohn-/Geschäftslage Dörflich geprägte Wohnlage, ca. 2 km entfernt vom Hauptort Igensdorf.

Art/Nutzung der Bebauung Wohnwirtschaftliche Nutzung/Bebauung. Die Nutzung/Bebauung der Nachbargrundstücke ist ebenso augenscheinlich überwiegend wohnwirtschaftlich. Im Norden - unweit entfernt vom Bewertungsgrundstück – schließen landwirtschaftlich genutzten Flächen an, wie auch im Osten solche Flächen unweit entfernt anschließen.

Das Bewertungsgrundstück ist an zwei öffentlichen Straßen anliegend, so dass ggf. eine weitere Zufahrt über die „Lindergasse“ möglich ist, wie auch ggf. eine weitere Bebauung. Dies ist jedoch zwingend bauaufsichtlich zu klären.

Verkehrslage Rüsselbach wird von der Gräfenbergbahn (R21) bedient, mit Haltestellen in Weidenbühl (Bahnhof Rüsselbach), Igensdorf und Weißenohe. Die über die Bundesstraße B2 kommende Kreisstraße FO 31 durchquert den Ort und führt talaufwärts weiter nach Mittlerrüsselbach. Vom ÖPNV wird Unterrüsselbach mit der Buslinie 217 bedient.

Entfernung in ca. km: Kirch-/Oberrüsselbach je 2, Igensdorf und Forth je 4, Gräfenberg 6, Nürnberg/Flughafen Nürnberg und Forchheim je 24, Erlangen 34.

**GEBÄUDEBESCHREIBUNG**

Bebauung/Baujahr	Wohnhaus/Kellergarage 1967 bzw. 1970 Holzschuppen – genutzt zur Kleintierhaltung –
Wohnfläche	Wohnhaus gesamt rund 160 m ² Je eine Wohnung im Erd- /Obergeschoss Dachboden zum Teil ausgebaut (in Bauherreneigenleistung).
Nutzflächen	Keller-/Dachbodenflächen Garagenflächen
Baulicher Zustand/ Technik	Das Bewertungsgrundstück ist bebaut mit einem komplett unterkellerten Wohnhaus, welches im Erd-/Obergeschoss je eine abgeschlossene 4-Zi-Wohnung, je mit Balkon, vorhält.

Hinzu kommt eine evtl. mögliche dritte Wohnung im Dachgeschoss (was bauaufsichtlich zu beantragen/klären ist). Derzeit wird das Dachgeschoss teils wohnwirtschaftlich und teils auch als reine Abstellfläche genutzt (eine Beheizung im DG besteht nicht). Hinzu kommt eine Kellergarage, welche um 1970 in massiver Bauweise errichtet worden ist und deren Flachdach zugleich die Balkonflächen der Erdgeschosswohnung vorhält. Die untergeordneten Nebengebäude, die u.a. als Stallfläche genutzt werden, sind überwiegend in Holzbauweise errichtet.

Der bauliche Zustand ist weitestgehend als ausreichend zu bezeichnen, obgleich seit dem Baujahr/Erstbezug keine wesentlichen Neuerungen /Modernisierungen vorgenommen worden sind, mit Ausnahme der Heizung, dem Einbau von einigen Fenstern im Kunststoffrahmen und tlw. die Erneuerung von Wandfliesen im Bad und WC im Obergeschoss.

Der Keller ist einfach(st) ausgestattet und weist nicht unerhebliche Mängel/Schäden auf, wie auch teils in den Wohnungen Mängel/Schäden beim Ortstermin augenscheinlich erkennbar waren.

Die Garten-/Außenanlage weist einen eingeschränkt ordnungsgemäßen Bewirtschaftungsstand auf, so sind Setzungen/Abplatzungen/Selbstansamungen sowie Moosbefall im Bereich der hergestellten Wege-/Hof-/Fahrflächen erkennbar.

Demnach sind kurz-/mittelfristig nicht unerhebliche Investition notwendig, um das Haus wieder in einem weitestgehend ordnungsgemäßen Bewirtschaftungsstand zu bringen, mit evtl. damit einhergehenden Investitionen für eine energetische Sanierung.



Mängel/Bauschäden

Beim Ortstermin waren nachfolgend aufgeführte Mängel/Schäden augenscheinlich erkennbar:

- Eingeschränkt energetischer baulicher Zustand (ein Energieausweis lag uns nicht vor)
- Heizkörper in Wandnischen
- Insgesamt erheblicher Bewirtschaftungs-/Instandhaltungsstau
- Funktionseinschränkungen an Türen, Fenstern und Sanitärbereichen
- Fehlende FI-Schutzschalter, baujahrestypische Schmelzabsicherungen
- (Feuchte)Schäden im Keller und im Bereich Kellergarage
- Wand-/Putzschäden im wohnwirtschaftlichen Bereich
- Sichtbare Bauherreneigenleistungen
- Metall/Holzgewerk mit sichtbaren wetterbedingten Abnutzungen
- Giebelseitig mit Grüneinwuchs, der bis in den Keller hineinragt/-wächst

Energieausweis

Ein Energie- bzw. Wärmebedarfsausweis wurde uns nicht vorgelegt.
Für den Fall des Verkaufs/der Vermietung muss ein Energieausweis zugänglich gemacht werden (§ 29 Abs. 1 EnEV).

Aufwendungen für eine evtl. notwendige energetische Sanierung bleiben bei der Verkehrswerteinschätzung unberücksichtigt.

Mietvertrag

Ein Mietvertrag besteht nicht – die Gebäudeaufbauten werden eigengenutzt–

Bildaufnahmen



Ostgiebel/Norden
-Hauszugang nicht barrierefrei/Kfz-Stellplatz-

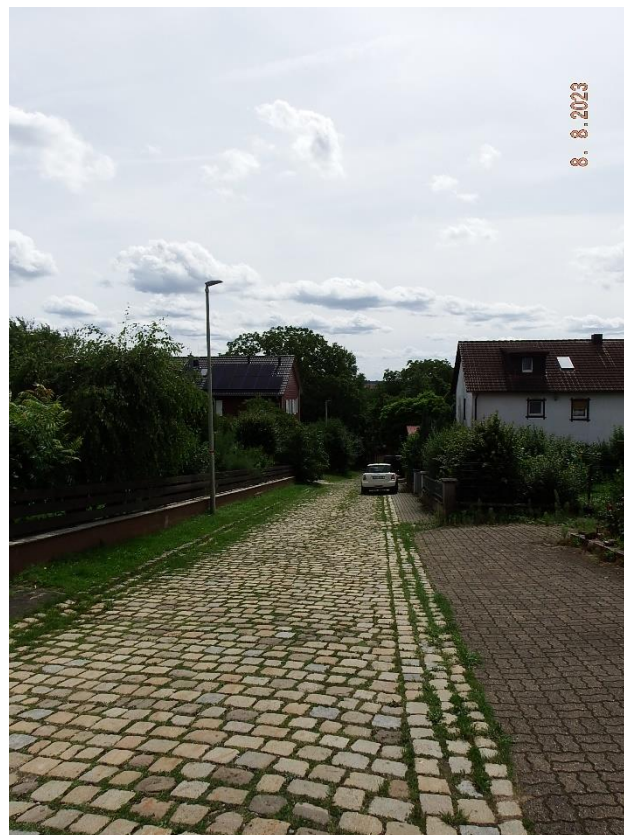


Süden
-Garagenzufahrt von Osten-



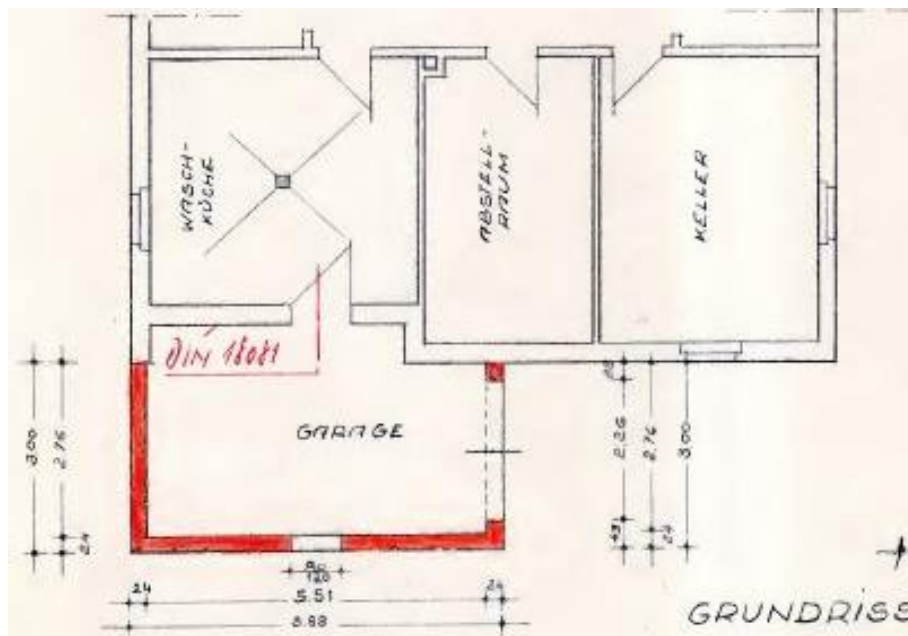
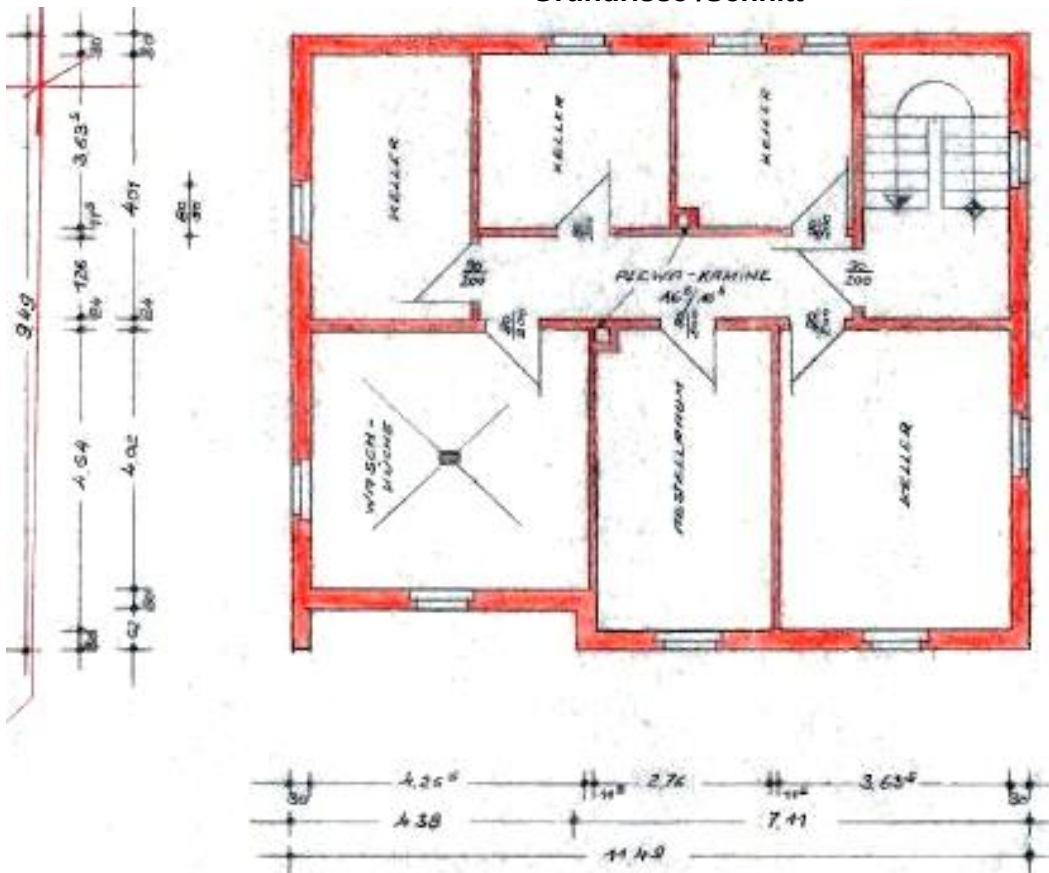
Westgiebel

-Gartenflächen mit Gewächshaus und Nebengebäuden (überwiegend in Holzbauweise) -

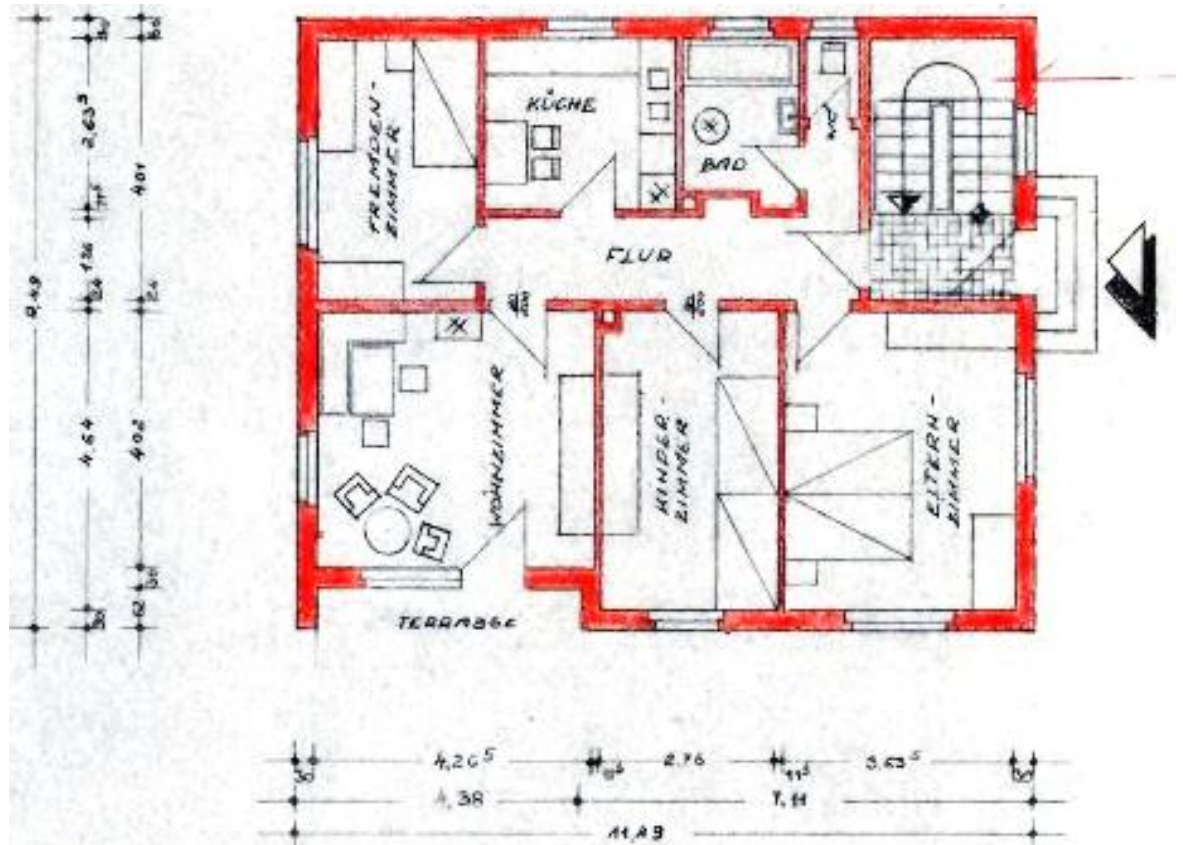


Eichenlohweg -gepflastert, ansteigend von Süden nach Norden

Grundrisse / Schnitt

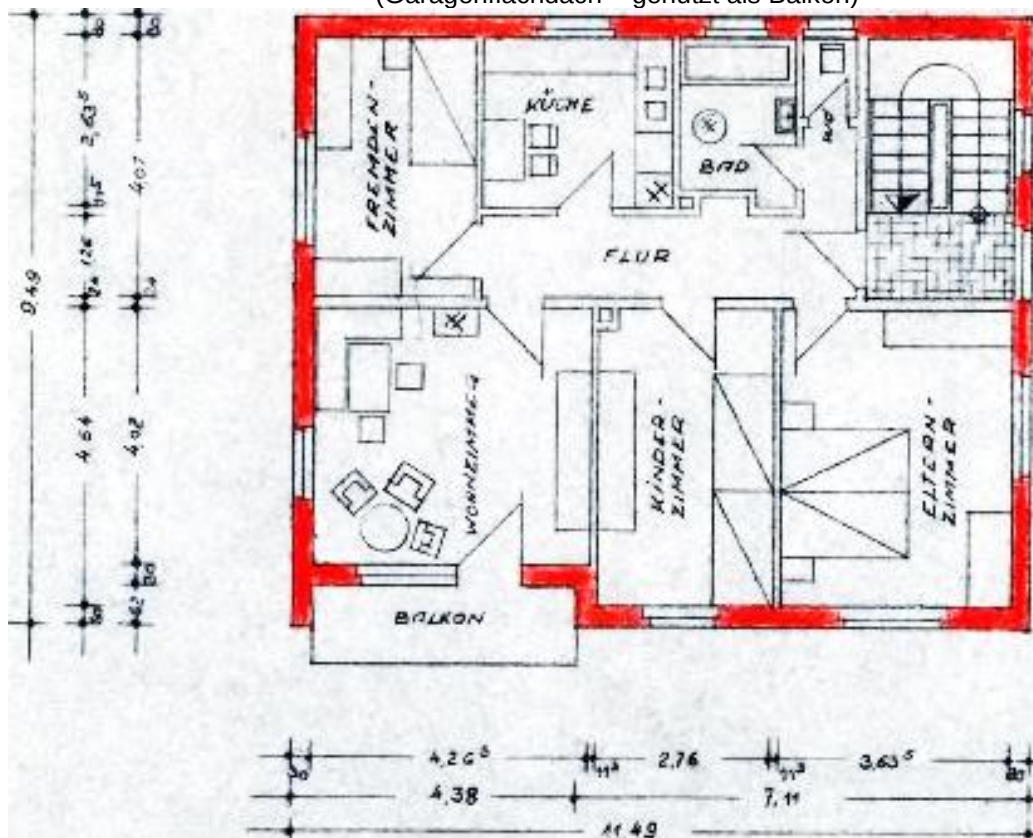


Kellergeschoss
(mit nachträglichem Garagenanbau)

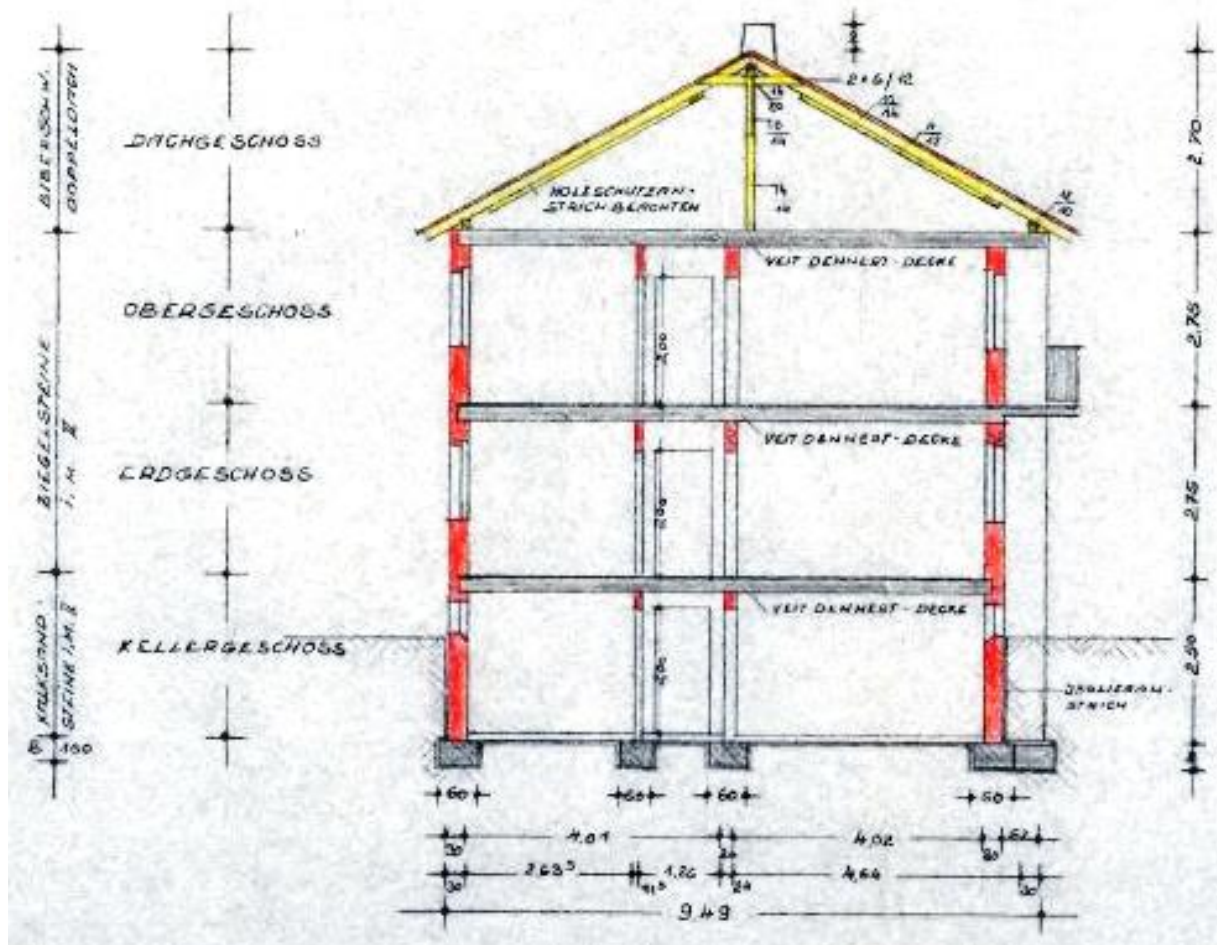


Erdgeschoss

(Garagenflachdach – genutzt als Balkon)



Obergeschoss



Schnitt