

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	91126 Schwabach, Limbacher Str. 10 a
Bewertungsobjekt I	4 Zimmer Wohnung im Erdgeschoss, Wohnfläche ca. 134 m ² , samt 2 Kellerräumen und Garagenstellplatz, je Nr. 1 des Aufteilungsplans
Anteil am Grundstück	1/2 Miteigentumsanteil
Verkehrswert	430.000 €
Bewertungsobjekt II	4 Zimmer Wohnung im Obergeschoss, Wohnfläche ca. 129 m ² , samt 2 Kellerräumen und Garagenstellplatz, je Nr. 2 des Aufteilungsplans
Anteil am Grundstück	1/2 Miteigentumsanteil
Verkehrswert	310.000 €
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	30.10.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Nürnberg
Aktenzeichen	3 K 147/25
Gutachten vom	31.03.2026

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient lediglich der Kurzinformation! Der Sachverständige ist nicht zur Objektauskunft berechtigt, das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.

SACHVERSTÄNDIGER

Lukas Völkel, M.Sc. 09181 / 461 490 19
Klostergasse 22 info@voelkel-lang.de
92318 Neumarkt i.d.OPf. www.voelkel-lang.de

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (Aufsichtsbehörde: IHK Nürnberg für Mittelfranken)



Grundstück

Makrolage

Schwabach ist die kleinste Stadt in der fränkischen Städteachse Nürnberg-Erlangen-Fürth-Schwabach und grenzt südwestlich an die Stadt Nürnberg.

Die kreisfreie Stadt hat ca. 41.000 Einwohner und verfügt über eine Zentrumsfunktion für die umliegenden westlichen und südlichen Ortschaften.

Kindergärten, Grund- und Mittelschulen, eine Realschule, eine Wirtschaftsschule und zwei Gymnasien sowie Sonderschulen stehen zur Verfügung. Allgemeinärzte, Zahnärzte und Fachärzte, ein Stadtkrankenhaus, Altersheime und Diakoniestationen stellen das medizinisch-soziale Angebot.

Im mittelalterlich gewachsenen Stadtkern befindet sich eine Fußgängerzone mit einem attraktiven Marktangebot und Fachgeschäften. Supermärkte und ein großes Einkaufszentrum am Südostrand der Stadt bieten Einkaufsmöglichkeiten. Dienstleistungsbetriebe wie Banken, Versicherungsbüros, Handwerker aller Fachrichtungen, Baugeschäfte und Autohäuser sind vor Ort.

Schwabach verfügt über ein gut ausgebautes Stadtbusnetz und einen S-Bahn- bzw. Bahnanschluss nach Nürnberg und Roth. Werktäglich verkehren ca. 80 Züge im 20-Minuten-Takt und auch kürzer. Die Fahrzeit nach Nürnberg Hauptbahnhof beträgt zwischen 13 und 19 Minuten.

Schwabach ist über zwei Anschlussstellen der BAB 6 (Amberg - Heilbronn) direkt an das überregionale Straßennetz angebunden.



Mikrolage

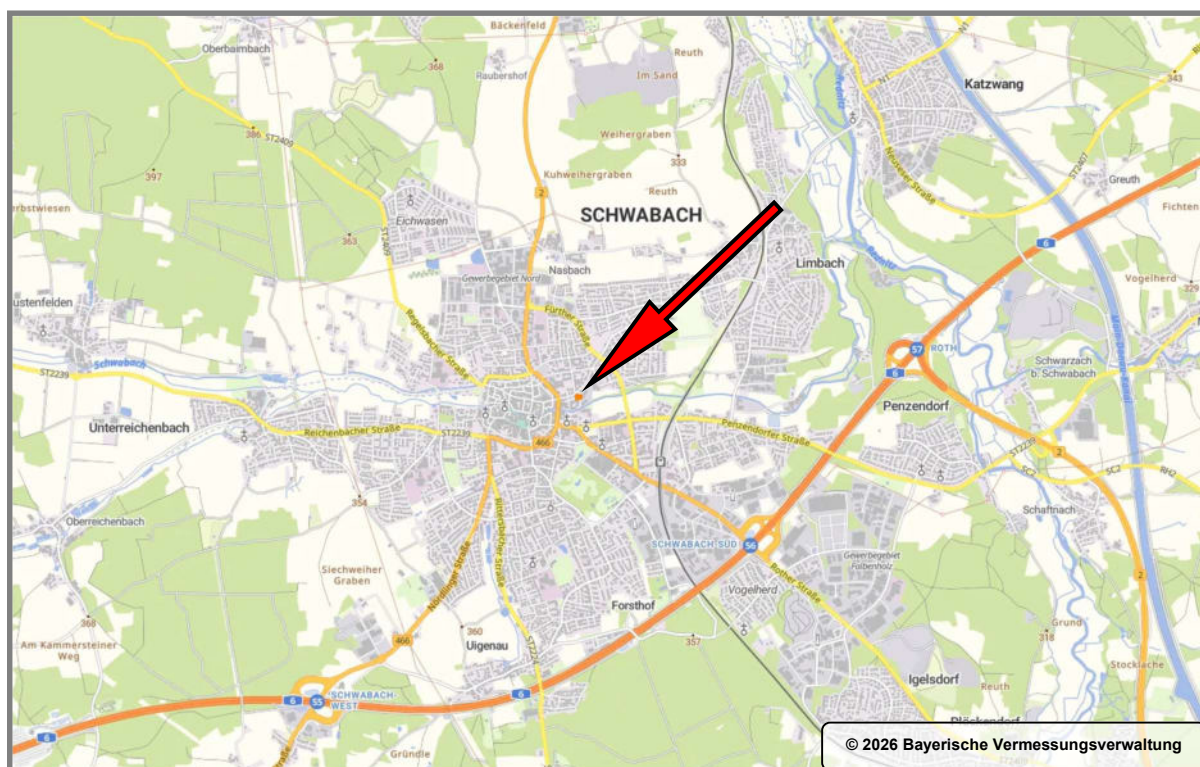
Das Grundstück liegt im Hauptort der Stadt Schwabach, ca. 550 m nordöstlich der Innenstadt (Rathaus).

Das Grundstück liegt an einer Stichstraße der Limbacher Straße. Die Limbacher Straße zweigt von der Nördlichen Ringstraße nach Nordosten ab und stellt sich im Bereich des Bewertungsgrundstücks als Durchfahrtsstraße/Einbahnstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen, asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen, Längsparkstreifen und Straßenbeleuchtung dar. Die Stichstraße zweigt von der Limbacher Straße aus nach Südosten ab. Sie stellt sich als Anliegerstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen dar und ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, mit einseitigem Bürgersteig und Straßenbeleuchtung ausgebaut. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden, jedoch in geringer Anzahl.

Das Areal fällt von der Limbacher Straße aus nach Südosten hin ab. Die Bebauung im Umfeld stellt sich nach Norden/Nordwesten/Nordosten gemischt, mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und Wohn-/Geschäftshäusern dar. Nach Süden/Südwesten/Südosten ist der „Nobispark“, eine Seniorenwohnanlage mit angeschlossenen Gewerbegebäuden vorhanden.

Durch die Lage nahe der Innenstadt sind alle wesentlichen Nahversorger, Einkaufsmärkte, Ärzte, Schulen und Kindergärten fußläufig erreichbar.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Schwabach-Süd der Autobahn A 6 beträgt ca. 2,1 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über die S-Bahn-Linie S2 sowie der Regionalbahn-/Regionalexpresslinien RB16, RE16 und RE60 erreicht werden. Der Bahnhof Schwabach ist ca. 1,2 km südöstlich des Bewertungsgrundstücks positioniert. Die Bushaltestelle „Schwabach Neutorstr.“ der Buslinien 61, 661, 662, 665, 671, 673 und N61 befindet sich ca. 230 m westlich des Bewertungsgrundstücks.



Zuschnitt

Das vereinigte Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von

Flurstück Nr. 629/18,	905 m ²
Flurstück Nr. 629/23,	98 m ²
Flurstück Nr. 629/24,	2 m ²
Gesamt	1.005 m²

Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zur Stichstraße der Limbacher Straße (Nord-/Südrichtung) beträgt ca. 23 m, die mittlere Tiefe in Ost-/Westrichtung ca. 37 m.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Ostseite an die Stichstraße der Limbacher Straße, über welche es auch erschlossen wird. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke. Das Grundstück ist überwiegend eben und auf dem Höhenniveau der angrenzenden Straße. Auf dem Grundstück sind ein freistehendes Dreifamilienhaus, eine Doppelgarage in südlicher Grenzbebauung und südöstlich angebaut an das Wohnhaus sowie eine Doppelgarage in nördlicher Grenzbebauung errichtet.

Das Grundstück wird an seiner Ostseite über eine Zufahrt, mit Zementverbundsteinen belegt, und ein einflügeliges Metalltor zwischen Steinpfosten befahren sowie über eine Metalltür zwischen Steinpfosten begangen. Das Tor und die Tür wurden laut Auskunft ca. zwischen den Jahren 2016 und 2018 erneuert. Im linksseitigen Pfosten ist eine Briefkasten-/Klingel-/Wechselsprechanlage eingebaut, am Tor sind drei Briefkästen montiert.

Der östliche Grundstücksbereich stellt sich überwiegend als Hoffläche dar und ist mit Zementverbundsteinen gepflastert. In der nordöstlichen und in der südöstlichen Grundstücksecke sind Pflanzbereiche angelegt. An der östlichen Giebelseite der südlichen Doppelgarage ist unter einer Holzpergola mit Betondachsteinauflage ein überdachter Stellplatz mit angrenzendem Lagerbereich vorhanden.

Über eine Metalltür mit Plexiglaseinlage zwischen Wohnhaus und nördlicher Doppelgarage wird der nordwestliche Grundstücksbereich erreicht. Die Freiflächen im Nordwesten stellen sich überwiegend als Nutzgarten mit Beeten mit Betoneinfassungen dar. Die Freiflächen im Westen und Südwesten sind überwiegend als Ziergarten ausgeführt und mit Rasen, Busch- und Pflanzwerk begrünt. Die Fußwege sind mit Betonplatten belegt. An der westlichen Giebelseite der südlichen Doppelgarage ist ein einfacher Holzschuppen mit Flachdach, Dachhaut in Betondachsteinen ausgeführt, angebaut. Im Durchgang zwischen Wohnhaus und südlicher Doppelgarage sind zwei Wechselrichter einer Photovoltaikanlage (Sunny Boy – IBC Solar AG) montiert.

An der westlichen Giebelseite des Wohnhauses befindet sich eine Kelleraußentreppe, Tritt- und Setzstufen und Brüstung mit Steinzeug belegt, Absturzsicherung in Holz. An der südlichen Traufseite des Wohnhauses ist eine erhöhte Terrasse angelegt, Fußboden mit Kunststein belegt, welche über zwei Betontreppen begangen werden kann. Die Absturzsicherung ist in Edelstahl mit Glaseinlagen ausgeführt und wurde laut Auskunft ca. in den Jahren 2024/2025 erneuert. Oberhalb der Terrasse ist am Balkon der Obergeschosswohnung eine Markise mit mechanischem Antrieb, älteren Datums, montiert.

Die Einfriedung des Grundstücks überfolgt nach Osten über eine Mauer mit verzinkten Metallzauneinlagen sowie nach Norden über einen Maschendrahtzaun, eine Hecke und Gebäude in Grenzbebauung. Nach Nordwesten ist ein Metaldoppelstabmattenzaun mit Sichtschutzelementen, jüngeren Datums, nach Westen sind Gabionen und Metaldoppelstabmattenzäune mit Sichtschutzelementen, jüngeren Datums und laut Auskunft auf dem Nachbargrundstück, vorhanden. Nach Süden ist das Grundstück über großformatige, bepflanzte Betonröhren, welche sich laut Auskunft mittig auf der Grundstücksgrenze befinden, und Gebäude in Grenzbebauung eingefriedet.

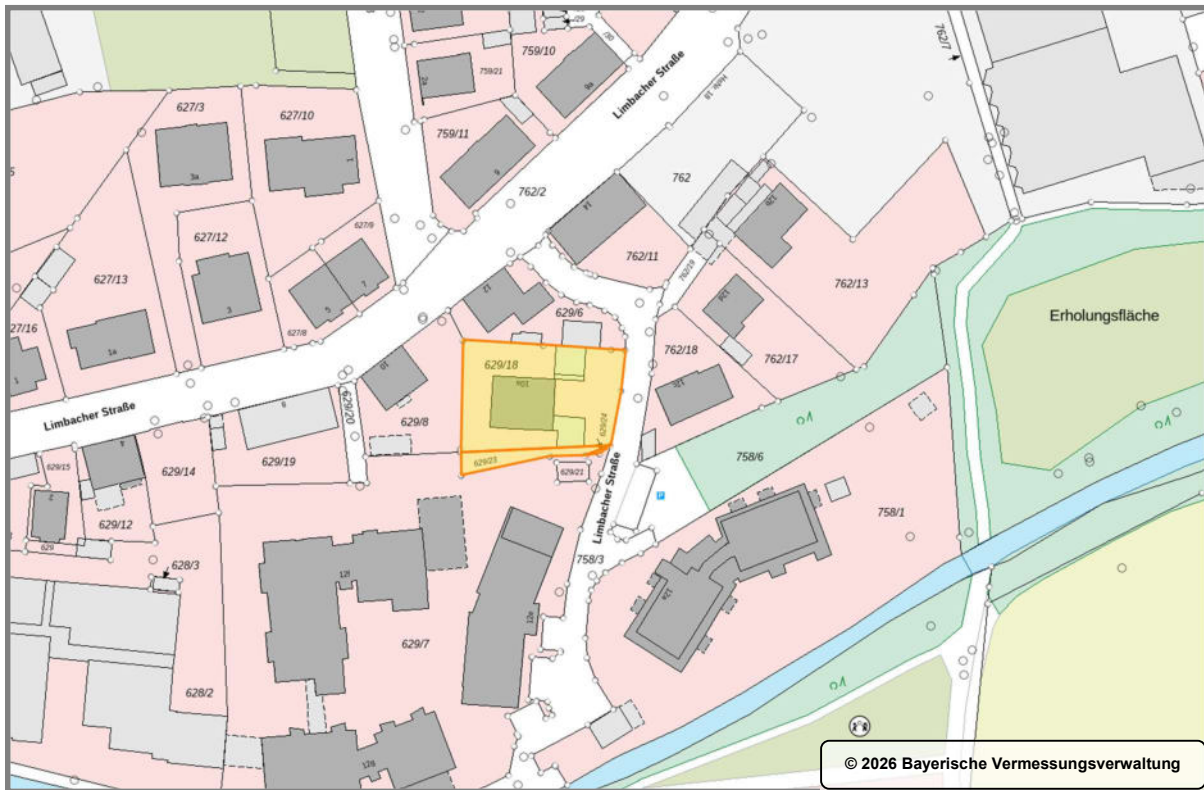
Das Grundstück wurde am 30.03.1981 nach WEG aufgeteilt und Sondereigentum an einer Wohnung im Erdgeschoss und einer Wohnung im Obergeschoss, jeweils samt zwei Kellerräumen und einer Garage, begründet. Eine Gebrauchsregelung für die Grundstücksfreiflächen, das Dachgeschoss des Wohnhauses und die nördliche Doppelgarage besteht nicht.

Beurteilung:

Das Grundstück liegt in der Stadt Schwabach, nordöstlich der Innenstadt.

Die Infrastruktur und die Wohnlage sind mit überwiegend gut einzustufen.

Die Freiflächen sind gärtnerisch einfach angelegt und stellen sich in einem überwiegend pflegebedürftigen Zustand dar. Ein Instandhaltungs- und Reparaturrückstau ist gegeben.



Gebäude

Wohnhaus

Das Gebäude wurde gemäß den vorliegenden Planunterlagen und historischen Luftbildern ursprünglich ca. im Jahre 1981 als Zweifamilienhaus errichtet. Ca. im Jahre 1994 wurde das Dachgeschoss durch Erker erweitert und ca. bis zum Jahre 1998 zu einer weiteren Wohnung ausgebaut. Am Wertermittlungstichtag stellt sich das Gebäude mit Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss dar.

Im Gebäude befindet sich im Erd-, Ober- und Dachgeschoss jeweils eine Wohnung, gesamt somit drei Wohnungen.

Das Gebäude wird an seiner Ostseite über einen Eingangsvorbau zwischen Wohnhaus und südlicher Doppelgarage begangen. Der Zugang erfolgt über ein Podest, mit Naturstein belegt, und eine nachfolgende Leichtmetalltür mit Ornamenteinlage. Rechtsseitig ist neben der Haustür eine Klingel-/Wechselsprechanlage montiert. Der Eingangsvorbau ist mit Erd- und Obergeschoss ausgeführt, das Obergeschoss ist mit Kupfer eingelecht und mit einem Schleppdach, Eindeckung in Betondachsteinen, versehen. Der Hauseingang wird vollständig überdeckt.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus. Die Treppenläufe sind massiv ausgeführt, Tritt- und Setzstufen mit Naturstein belegt, Geländer in Holz mit Glaseinlagen. Im Treppenhaus sind die Wände verputzt und gestrichen. Die Treppenuntersichten sind in Beton, gestrichen, ausgeführt. Die Beheizung erfolgt über einen Flachheizkörper. Die Belichtung erfolgt über dreifach verglaste Kunststoffisoliertglasfenster und -festelemente mit Unterlichtern, gemäß Stempel ca. im Jahre 2023 eingebaut.

Vom Treppenpodest zwischen Erd- und Obergeschoss kann über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, der Zwischenbau oberhalb des Hauseingangs und nachfolgend das Dachgeschoss der südlichen Doppelgarage begangen werden.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Ohne äußere Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen. An der Westseite des Gebäudes befindet sich ein Außenkamin in Edelstahl, jüngeren Datums.
Dach:	Satteldach, Firstrichtung West/Ost, Eindeckung in Betondachsteinen. In der südlichen und der nördlichen Dachfläche sind jeweils zwei Schleppgauben vorhanden, seitlich und nach vorne mit Kupfer eingelecht. Auf der südlichen Dachfläche ist eine Satellitenschüssel montiert. Über Dach sind zwei Kaminköpfe, seitlich mit Kupfer eingelecht, erkennbar. Gemäß Luftbild sind auf der südlichen Dachfläche 36 Module einer Photovoltaikanlage montiert. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Kupfer ausgeführt.
Geschossdecken:	Stahlbetondecken über dem Keller-, Erd- und Obergeschoss.

Kellergeschoss

Wird vom Treppenhausflur im Erdgeschoss aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Treppenpodest, Flur, Abstellraum, Tankraum, Heizungsraum, WC, zwei Kellerräumen, Trockenraum und Waschküche dar.

Gemäß den vorliegenden Aufteilungsplänen sind der Kellerraum 1 und der Trockenraum der Wohnung Nr. 1 zugeordnet, der Kellerraum 2 und die Waschküche der Wohnung Nr. 2.

Die Raumaufteilung stellt sich teilweise abweichend zu den vorliegenden Planunterlagen dar. Zwischen Abstellraum und südlicher Doppelgarage ist tatsächlich kein Zugang mit Treppe vorhanden, die südliche Doppelgarage ist nicht unterkellert. Der Raum WC wurde vom Heizungsraum abgetrennt und ist in den Planunterlagen nicht dargestellt.

Die Raumhöhe, gemessen im Kellerraum 1, beträgt ca. 2,16 m.

Ausstattung

Fußböden:	Überwiegend mit Steinzeug belegt, im Heizungsraum und in der Waschküche mit Bodenablauf ausgeführt.
Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen, im Kellerraum 1 teilweise mit Holz, Nut- und Feder, verkleidet. Im Trockenraum ist im Bereich einer Küchenzeile ein Fliesenspiegel vorhanden.
Decken:	Überwiegend verputzt und gestrichen, im Kellerraum 1 mit Raufaser tapeziert und gestrichen.
Türen:	Überwiegend Zargen in Metall, Blätter in Holz, überwiegend lackiert und aus der Gesteinszeit des Gebäudes; Blatt zum Kellerraum 1 furniert; zum Trockenraum und zur Waschküche mit Lichtausschnitt ausgeführt; Stahltür zwischen Treppenpodest und Flur.
Fenster:	Überwiegend einfach verglaste Kellerfenster, Metallrahmen, Mausegitter; Kunststoffisoliertglaskellerfenster im Trockenraum und in der Waschküche; Holzisoliertglasfenster zur Kelleraußentreppe im Kellerraum 1.
Beheizung:	Überwiegend Flachheizkörper.
Heizungsanlage:	Gaszentralheizung, Fabrikat Brötje, Typ Triobloc, älteren Datums, mit nebenstehendem Brauchwasserspeicher, Fabrikat Cosmo, Fassungsvermögen 380 Liter, ca. im Jahre 2024 erneuert, im Heizungsraum.
Sanitärgegenstände:	Stand-WC mit Druckspülung und Waschbecken, nur Kaltwasser, im Raum WC. Die Leitungen sind hier auf Putz verlegt.

Sonstiges:

Am Treppenpodest sind in einem Wandkasten Schraubsicherungen, Kippsicherungen mit offenliegenden Leitungen und drei Stromzähler vorhanden. Laut Auskunft ist je ein Stromzähler für die Erd- und Dachgeschosswohnung, für die Obergeschosswohnung sowie für die Gemeinschaftsräume samt Kellergeschoss und Heizung vorhanden.

Im Tankraum sind im unteren Wandbereich Rückstände von Feuchtigkeitseindringungen vorhanden, welche laut Auskunft in der Vergangenheit durch einen Wasserschaden an einer Zuleitung verursacht wurden. Die Außenwand ist in diesem Bereich mit Styropor verkleidet. Im Heizungsraum sind die Heizungsverteilung, der Wasserhauptanschluss mit Wasserfilter, Wasserzähler und Druckminderer sowie der Gashauptanschluss und der Gaszähler vorhanden.

Im Trockenraum sind Waschmaschinenanschlüsse und ein Arbeitswaschbecken vorhanden. Im Wandbereich sind Rückstände von Feuchtigkeitseindringungen erkennbar. Die in diesem Raum vorhandenen Küchenmöbel sind älteren Datums und ohne Wertrelevanz.

Im Kellerraum 1 stellt sich als ehemalige Kellerbar dar. Die hier vorhandenen Holzeinbauten (Tresen etc.) sind älteren Datums und ohne Wertrelevanz.

In der Waschküche sind Waschmaschinenanschlüsse und ein Arbeitswaschbecken vorhanden.

Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss

Wird vom Treppenhausflur im Erdgeschoss aus über die Treppe nach oben (das Erdgeschoss ist als Hochparterre ausgeführt) und eine nachfolgende Wohnungstür, Zarge und Blatt in Holz, jüngeren Datums, begangen und stellt sich mit Diele/Flur, Garderobe, Kinderzimmer, WC, Bad/WC, Schlafzimmer, Ankleide (lt. Plan Kinderzimmer 2) und Küche/Wohn-/Essbereich dar. Die tatsächliche Raumaufteilung weicht teilweise von den vorliegenden Planunterlagen ab. In der Diele wurde eine Garderobe abgetrennt. Das Kinderzimmer 2 stellt sich tatsächlich als Ankleide dar und wird vom Schlafzimmer aus begangen.

Die Wohnung wurde laut Auskunft ca. im Jahre 2024 umfänglich renoviert/modernisiert.

Die Raumhöhe, gemessen in der Ankleide, beträgt ca. 2,50 m.

Ausstattung

Fußböden:

Überwiegend mit Steinzeug in Holzoptik, im WC, im Bad/WC und im Schlafzimmer mit großformatigem Steinzeug, im Kinderzimmer 1 und in der Ankleide mit Klicklaminat belegt.

Wände:

Überwiegend verputzt und gestrichen; im WC teilweise mit Mosaikfliesen belegt.

Decken:

Überwiegend verputzt und gestrichen; in der Diele/Flur, im Bad/WC und im Wohnbereich abgehängt und mit LED-Einbaustrahlern ausgeführt; in der Diele/Flur außerdem mit einer indirekten Beleuchtung versehen.

Türen:	Überwiegend Zargen und Blätter in Holz, jüngeren Datums; innenlaufende Holzschiebetür zur Küche; offener Durchgang zwischen Wohn- und Essbereich; Blatt in Vollglas zwischen Diele/Flur und Wohnbereich.
Fenster und Terrassentüren:	Überwiegend dreifach verglaste Kunststoffisolierglassfenster, -festelemente und -terrassentüren mit elektrischen Kunststoffaußenrollos, laut Auskunft ca. im Jahre 2022 eingebaut; Rollos mit mechanischem Antrieb im Raum WC und in der Ankleide.
Beheizung:	Fußbodenheizung
Sanitärgegenstände:	Schwarzes Waschbecken mit schwarzer Einhebelmischbatterie und wandhängendes WC mit Einbauspülkasten im Raum WC; überbreites Waschbecken mit zwei schwarzen Einhandmischbatterien auf einer Unterschränkapplikation, wandhängendes Dusch-WC mit Einbauspülkasten und bodengleiche Dusche mit Regenbrause und Glasabtrennung im Bad/WC.
Sonstiges:	Die Rollläden und LED-Strahler in der Wohnung können laut Auskunft durch ein Smart Home System gesteuert werden. Im Wohnbereich befindet sich ein Bedienpanel. Im Wohnbereich befindet sich ein Kaminofen, welcher an den an der westlichen Giebelseite angebrachten Edelstahlkaminzug angeschlossen ist. Der Ofen wurde laut Auskunft ca. im Jahre 2024 eingebaut und hatte einen Anschaffungspreis von ca. 1.500 €. Im Wohnbereich sind deckenseitig eine Audioanlage einschließlich Verkabelung sowie eine Beameranlage vorhanden. Die Küche wurde zum Essbereich hin geöffnet und mit einem Stahlträger als Unterzug versehen. In der Garderobe ist wandseitig ein Sicherungskasten mit Kippsicherung und FI-Schutzschalter vorhanden. Laut Auskunft wurden ca. im Jahre 2024 sämtliche Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen in der Wohnung erneuert. In der Diele/Flur und in der Ankleide sind Einbauschränke eingebaut. Die in der Küche vorhandenen Küchenmöbel wurden ca. im Jahre 2024 eingebaut und hatten laut Auskunft einen Anschaffungspreis von ca. 28.000 €.

Beurteilung Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss:

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des Wohnhauses und verfügt über eine Terrasse nach Süden. Zwei Kellerräume sind zugeordnet, ebenso ein Stellplatz in der Doppelgarage nach Süden.

Für die Grundstücksfreiflächen ist keine Gebrauchsregelung vorhanden.

Die Wohnung wurde ca. im Jahr 2024 umfänglich renoviert und modernisiert, die Ausstattung stellt sich hochwertig dar.

Der Wohnwert ist mit überwiegend gut bis sehr gut einzustufen.

Im Bereich der Terrasse ist ein Instandhaltungs- und Reparaturrückstau gegeben.

Wohnung Nr. 2 im Obergeschoss

Wird vom Treppenpodest im Obergeschoss aus über eine Wohnungstür, Zarge und Blatt in Holz, älteren Datums, begangen und stellt sich mit Diele/Flur, zwei Kinderzimmern, WC, Bad/WC, Schlafzimmer, Küche, Wohn-/Essbereich und Balkon dar.

Die Raumhöhe, gemessen in der Diele, beträgt ca. 2,47 m.

Ausstattung

Fußböden:	Mit Steinzeug belegt, im WC als Florentiner-Fliesen ausgeführt.
Wände:	Überwiegend tapeziert; im Raum WC bis auf eine Höhe von ca. 1,70 m mit Steinzeug belegt, darüber mit Raufaser tapeziert und gestrichen; im Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt; in der Küche mit Raufaser tapeziert und gestrichen, im Bereich der Küchenmöbel ist ein Fliesenspiegel vorhanden.
Decken:	Überwiegend tapeziert oder mit Raufaser tapeziert und gestrichen; im WC und im Bad/WC mit Holzpaneelen verkleidet.
Türen:	Überwiegend Zargen und Blätter in Holz, aus der Gestehungszeit des Gebäudes, zwischen Flur und Wohnbereich mit Lichtausschnitt ausgeführt; innenlaufende Holzschiebetüren zwischen Flur und Küche sowie zwischen Küche und Esszimmer; offener Durchgang zwischen Wohn- und Essbereich.
Fenster und Balkontüren:	Überwiegend zweifach verglaste Holzisierglaser, -festelemente und -balkontüren mit Kunststoffaußenrollos, älteren Datums.
Beheizung:	Flachheizkörper
Sanitärgegenstände:	Wandhängendes WC mit wandseitig eingebauter Druckspülung und Waschbecken, nur Kaltwasser, im Raum WC; wandhängendes WC mit wandseitig eingebauter Druckspülung, Doppelwaschbecken mit Einhebelmischbatterien und großformatige Viertelkreisbadewanne im Bad/WC. Im Bad/WC ist außerdem ein Bidet vorhanden, welches jedoch nicht montiert ist.
Sonstiges:	Der Balkon stellt sich als Betonplatte dar, Fußboden mit Steinzeug belegt, Geländer in Metall mit Holzverbretterung.

Sonstiges (Fortsetzung):

Die vorhandenen Küchenmöbel sind älteren Datums und haben wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr.

Im Wohnzimmer ist ein Anschluss für den an der westlichen Giebelseite angebrachten Edelstahlkaminzug vorhanden.

Im Flur ist wandseitig ein Sicherungskasten mit Kippsicherungen, ohne FI-Schutzschalter, vorhanden.

Im Bad/WC ist es, laut Auskunft aufgrund von undichten Lötstellen an der Verrohrung, zu Wasseraustritten gekommen, welche im Kellergeschoss noch sichtbar sind.

Beurteilung Wohnung Nr. 2 im Obergeschoss:

Die Wohnung befindet sich im Obergeschoss des Wohnhauses und verfügt über einen Balkon nach Süden. Zwei Kellerräume sind zugeordnet, ebenso ein Stellplatz in der Doppelgarage nach Süden.

Die Wohnung stellt sich umfänglich im Status der Gestehungszeit des Gebäudes dar. Renovierungen/Modernisierungen wurden in der Vergangenheit augenscheinlich nicht durchgeführt.

Der Wohnwert ist mit überwiegend mittel einzustufen.

Im Bereich des Balkons, im Bad/WC und an der Elektrik ist ein Instandhaltungs- und Reparaturrückstau gegeben.

Wohnung im Dachgeschoss

Wird vom Treppenpodest im Dachgeschoss aus über eine Wohnungstür, Zarge und Blatt in Holz, begangen und stellt sich mit Flur, Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Bad/WC, Schlafzimmer, Abstellraum, Speis, Küche und Wohn-/Esszimmer dar.

Die tatsächliche Raumaufteilung weicht teilweise von den vorliegenden Planunterlagen ab. Der Abstellraum und die Speis wurden zu Lasten des Schlafzimmers und des Wohnzimmers abgetrennt.

Die Raumhöhe, gemessen im Wohnzimmer, beträgt ca. 2,39 m.

Ausstattung

Fußböden:

Mit Steinzeug belegt.

Wände und Drenpel:

Überwiegend tapeziert oder mit Raufaser tapeziert und gestrichen; im Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt; in der Küche ist im Bereich der Küchenmöbel ein Fliesenspiegel vorhanden.

Schrägen und Decken:

Überwiegend tapeziert oder mit Raufaser tapeziert und gestrichen, teilweise in Gipskarton, gestrichen, ausgeführt; zwischen Wohn- und Esszimmer mit einem Stützbalken mit Styroporverkleidung in Holzoptik versehen.

- Türen:** Überwiegend Zargen und Blätter in Holz, zum Wohn-/Esszimmer mit Lichtausschnitt ausgeführt; innenlaufende Holzschiebetür zur Küche.
- Fenster:** Überwiegend zweifach verglaste Kunststoffisolierglasfenster mit Kunststoffaußenrollos in den Dachgauben, aus der Gestehungszeit des Dachgeschossausbaus; zusätzliche Holzisolierglasfenster mit Kunststoffaußenrollos an der Giebelseite im Wohn-/Esszimmer, aus der Gestehungszeit des Gebäudes.
- Beheizung:** Flachheizkörper
- Sanitärgegenstände:** Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Bidet mit Einhebelmischbatterie, Einbaubadewanne, Dusche mit Plexiglasabtrennung, Doppelwaschbecken mit zwei Einhandmischbatterien, älteren Datums und teilweise schadhaft, im Bad/WC.
- Sonstiges:** Die Wohnung verfügt am Wertermittlungstichtag über keinen eigenen Stromzähler, der Verbrauch wird laut Auskunft über den Zähler der Erdgeschosswohnung miterfasst und kann nicht separat abgelesen werden. Im Flur befindet sich wandseitig ein Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter. Die in der Küche vorhandenen Küchenmöbel wurden laut Auskunft ca. in den Jahren 2002/2003 eingebaut und haben wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr.

Beurteilung Wohnung im Dachgeschoss:

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss des Wohnhauses und verfügt nicht über einen Balkon.

Die Wohnung stellt sich als Teil des Gemeinschaftseigentums dar, es sind weder Kellerräume noch Stellplätze zugeordnet.

Die Wohnung wurde ca. in den Jahren 1994 bis 1998 ausgebaut und stellt sich umfänglich im Status der Gestehungszeit des Dachausbaus dar. Renovierungen/Modernisierungen wurden in der Vergangenheit augenscheinlich nicht durchgeführt.

Der Wohnwert ist mit überwiegend mittel einzustufen.

Im Bad/WC ist ein Instandhaltungs- und Reparaturrückstau gegeben.

Spitzboden

Wird vom Treppenpodest im Dachgeschoss aus über eine Deckenklappe mit Metallfaltleiter erreicht und stellt sich als nicht ausgebauter Dachbodenraum dar. Der Fußboden ist mit Textil belegt. Die Schrägen sind mit alukaschierter Glaswolle gedämmt, laut Auskunft aus der Gestehungszeit des Gebäudes und teilweise schadhaft.

Südliche Doppelgarage

Das Gebäude wurde gemäß den vorliegenden Planunterlagen und historischen Luftbildern ursprünglich ca. in den Jahren 1981/1982 als eingeschossige Doppelgarage in Massivbauweise mit Flachdach errichtet. Vermutlich ca. im Jahre 2000 wurde das Gebäude mit einem Dachgeschoss aufgestockt. Genehmigte Baupläne sind für die Aufstockung nicht vorhanden. Am Wertermittlungsstichtag stellt sich das Gebäude nicht unterkellert, mit Erd- und Dachgeschoss dar. Die Fassaden des Gebäudes sind ohne äußere Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen. Das Dach stellt sich als Satteldach, Firstrichtung West/Ost, Dacheindeckung in Betondachsteinen, dar. Auf der südlichen Dachfläche sind 33 Module einer Photovoltaikanlage montiert. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Kupfer ausgeführt. Das Gebäude wird an seiner Nordseite über zwei Metallschwingtore mit elektrischem Antrieb befahren. Im Inneren stellt sich die Doppelgarage als ein großer Raum dar. Der Fußboden ist in Beton ausgeführt und mit einer Werkstattgrube versehen. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Beton, gestrichen, ausgeführt. Die Belichtung erfolgt über Glasbausteinfelder.

Das Dachgeschoss der Doppelgarage wird vom Treppenpodest zwischen Erd- und Obergeschoss des Wohnhauses über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, und den nachfolgenden Zwischenbau, welcher sich als Holzkonstruktion mit Schleppdach darstellt, begangen und stellt sich als nicht ausgebauter Dachbodenraum dar. Der Fußboden ist in Beton ausgeführt. Die Außenwände sind in Ziegelmauerwerk, unverputzt, ausgeführt. Die Schrägen stellen sich ohne Dachdämmung dar. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein Kunststoffisolierglasfenster an der Giebelseite und Holzisolierglasdachflächenfenster. Eine Beheizung ist nicht vorhanden.

Nördliche Doppelgarage

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Es dürfte laut Auskunft und gemäß historischen Luftbildern ca. im Jahre 2000 als Doppelgarage in Massivbauweise, mit Erd- und Dachgeschoss errichtet worden sein. Genehmigte Baupläne sind für das Gebäude nicht vorhanden.

Die Fassaden des Gebäudes sind ohne äußere Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen. Das Dach stellt sich als Satteldach, Firstrichtung West/Ost, Dacheindeckung in Betondachsteinen, dar. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Kupfer ausgeführt.

Das Gebäude wird an seiner Südseite über zwei Sektionaltore mit elektrischem Antrieb befahren. Im Inneren stellt sich die Doppelgarage als ein großer Raum dar. Der Fußboden ist in Beton ausgeführt und mit einer Werkstattgrube versehen. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Beton, gestrichen, ausgeführt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über Glasbausteinfelder.

Das Dachgeschoss der Doppelgarage kann an der Westseite des Gebäudes nur über eine Leiter erreicht werden und konnte vom Sachverständigen beim Ortstermin nicht besichtigt werden. Laut Auskunft stellt es sich als nicht ausgebauter Dachbodenraum dar.

Beurteilung:

Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 1981 als Zweifamilienhaus errichtet. Ca. in den Jahren 1994 bis 1998 wurde das Dachgeschoss zu einer weiteren Wohnung ausgebaut. Das Kellergeschoss und die Wohnung im Obergeschoss stellen sich überwiegend im Status der Gestehtungszeit des Gebäudes dar. Die Wohnung im Erdgeschoss wurde ca. im Jahre 2024 umfänglich renoviert/modernisiert. Die Wohnung im Dachgeschoss präsentiert sich überwiegend im Status der Gestehtungszeit des Dachgeschossausbaus.

Der energetische Zustand des Gebäudes ist überwiegend durchschnittlich. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Die Doppelgaragen stellen sich im Status ihrer Gestehtungszeiten dar.

Am Gemeinschaftseigentum ist ein Instandhaltungs- und Reparaturrückstau gegeben.

Wohnflächenberechnung

Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss

Wohnfläche Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss

133,99 m² **134,00 m²**

Wohnung Nr. 2 im Obergeschoss

Wohnfläche Wohnung Nr. 2 im Obergeschoss

129,36 m² **129,00 m²**

Wohnung im Dachgeschoss

Wohnfläche Wohnung im Dachgeschoss

119,70 m² **120,00 m²**

Wohnfläche gesamt

383,05 m²

Wohnfläche gesamt, gerundet

383,00 m²

