

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



Adresse	Bewertungsobjekt	Gutachten vom
91186 Büchenbach, Erlenweg 1	Einfamilienhaus mit Anbauten und Doppelgarage	01.12.2025
Bewertungsstichtag	Aktenzeichen	Auftraggeber
23.09.2025	6 K 60/25	Amtsgericht Nürnberg
Verkehrswert	360.000 €	

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

SACHVERSTÄNDIGER

Philip Lang 0911 240 332 21
Arminiusstraße 2 lang@voelkel-lang.de
90402 Nürnberg www.voelkel-lang.de

Lage

Makrolage

Die mittelfränkische Gemeinde Büchenbach liegt im Landkreis Roth und hat derzeit mit ihren dreizehn Ortsteilen und Weilern ca. 5.300 Einwohner. Das zuständige Landratsamt befindet sich in Roth.



Mikrolage

Lage und Umgebungsbebauung

Das Grundstück liegt in Büchenbach, ca. 1 km östlich der Stadtmitte (Rathaus). Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend mit Wohnhausbebauung in Form von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäuser und Doppelhaushälften dar. Das Grundstück liegt an der Anliegerstraße Erlenweg, welche sich im Bereich des Bewertungsgrundstück asphaltiert, mit einseitigem Bürgersteig und Straßenbeleuchtung darstellt.

Kurz- und langfristiger Konsum- und Versorgungsbedarf

Geschäfte mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs sind in Büchenbach vorhanden. Der langfristige Konsum- und Versorgungsbedarf kann überwiegend in der Stadt Roth gedeckt werden.

Medizinische Versorgung

Arztpraxen und Facharztpraxen sind in ausreichender Anzahl in Büchenbach und im nahegelegenen Roth vorhanden. Das nächstgelegene Krankenhaus befinden sich ca. 6 km entfernt in Roth (Kreisklinik Roth).

Kindergarten und Schuleinrichtungen

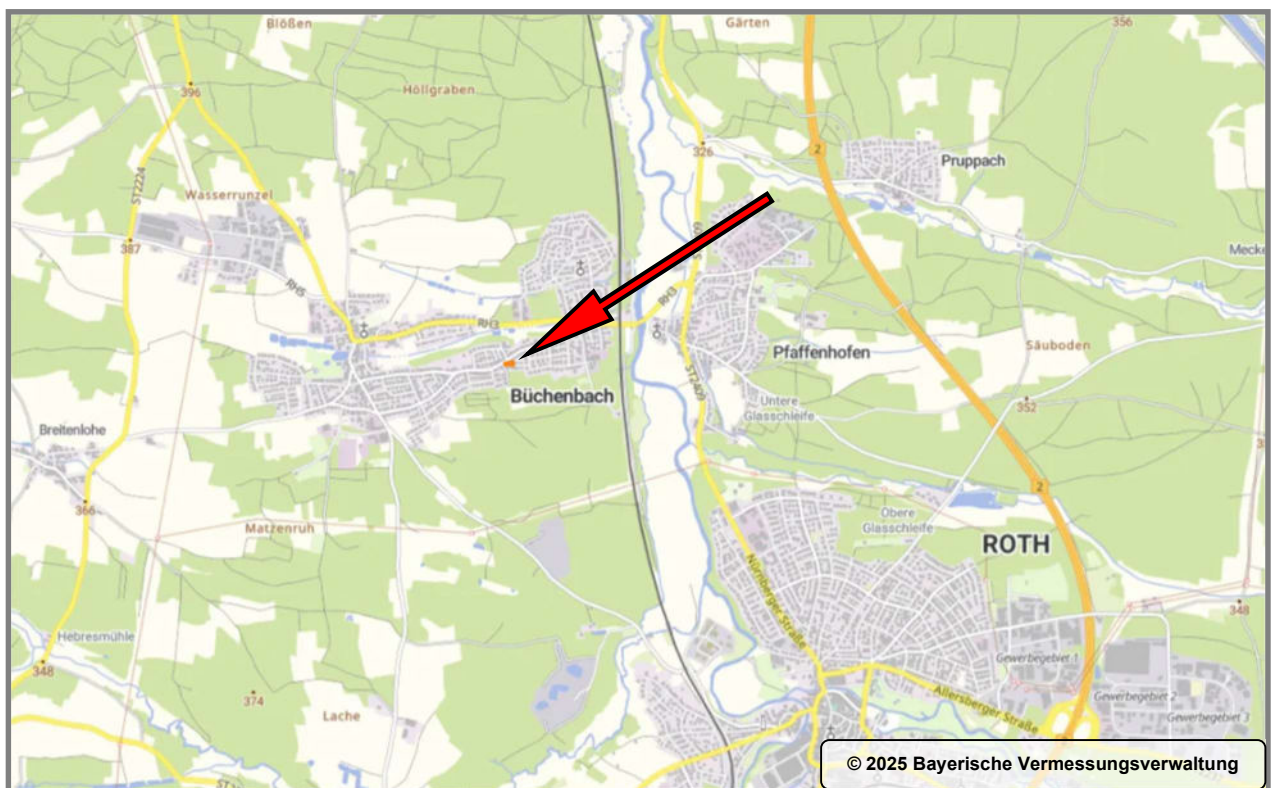
In der Gemeinde Büchenbach gibt es mehrere Kindergärten, die eine umfassende frühkindliche Betreuung und Bildung bieten. Darüber hinaus verfügt Büchenbach über eine Grund- und Mittelschule. Die nächstgelegene Realschule und das nächstgelegene Gymnasium befinden sich in einer Entfernung von ca. 6,5 km in der Stadt Roth.

Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden. Zum Bewertungsobjekt gehört zudem eine Doppelgarage.

Verkehrsanbindung

Die Entfernung zu der Autobahnanschlussstelle „56 Schwabach Süd“ der Autobahn A 6 beträgt ca. 8,5 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über die S-Bahnlinie S2 Haltestelle „Büchenbach“, ca. 900 m entfernt und mehrere Buslinien erreicht werden. Die Bushaltestelle „Büchenb./RH Unterer Stockweg“ befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt ca. 50 m entfernt. Der nächstgelegene Flughafen befindet sich in Nürnberg in ca. 47 km Entfernung.



Beurteilung

Das Grundstück liegt im Hauptort der Gemeinde Büchenbach, an einer Anliegerstraße. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie die medizinische und schulische Infrastruktur können überwiegend in der Gemeinde Büchenbach gedeckt werden. Die Verkehrsanbindung für den Individualverkehr ist als mittel und für den ÖPNV aufgrund der S-Bahn Anbindung als gut zu bewerten. Parkplatzmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Die Lage des Grundstücks wird abschließend mit gut beurteilt.

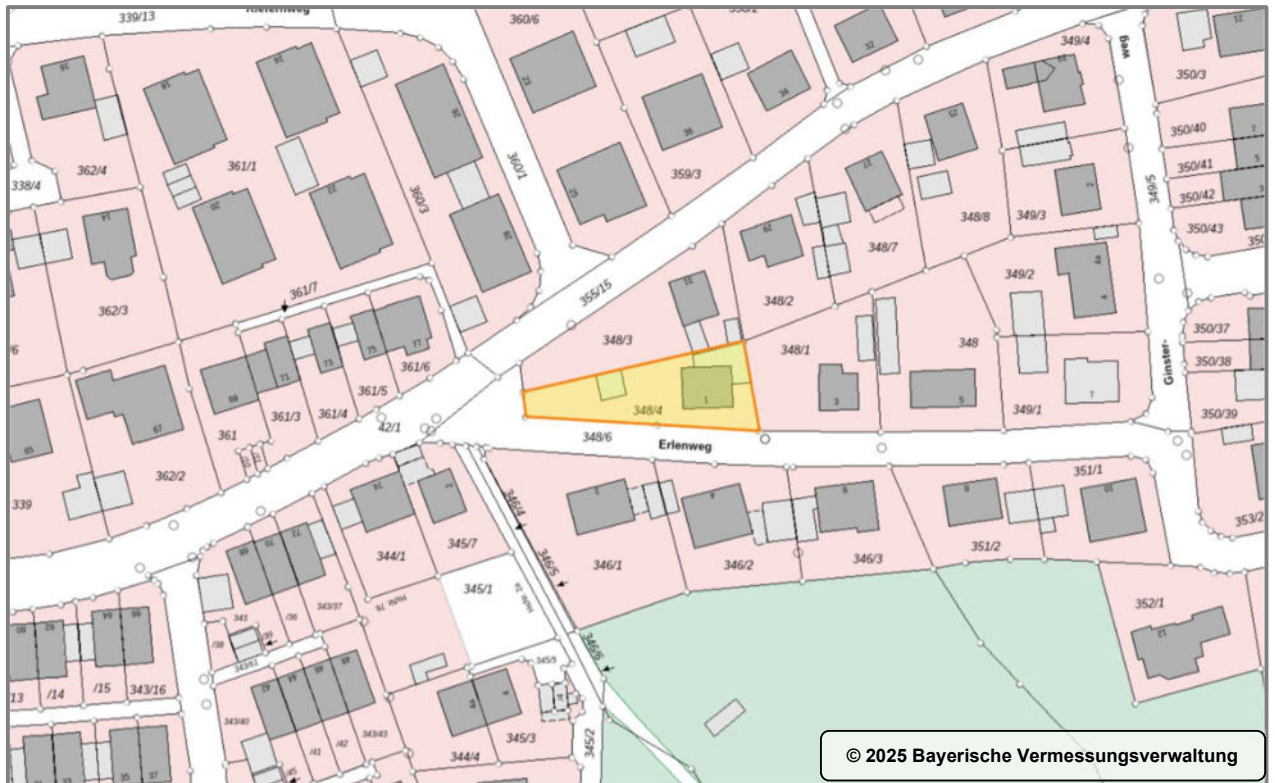
Grundstück

Grundstücksgestaltung

Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	635 m ²
Grundstücksform	unregelmäßig
Straßenfront	Angrenzung an die Anliegerstraße Erlenweg, rd. 57 m
mittlere Grundstücksbreite	rd. 50 m
mittlere Grundstückstiefe	rd. 14 m
Topografie	überwiegend eben

Anmerkung:

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft.



Naturgefahren/Umwelteinflüsse

Hochwasserrisiko kein Risiko bekannt

Georisiken kein Risiko bekannt

Anmerkung:

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft. Weitere Informationen sind nicht bekannt und wurden nicht gesondert erhoben. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht beauftragt, weitere Untersuchungen dieser Art durchzuführen.

Immissionen

Fluglärm nicht im Bereich einer Lärmkartierung

Lärm im Individualverkehr nicht im Bereich einer Lärmkartierung

Lärm Schienenwege nicht im Bereich einer Lärmkartierung

Anmerkung:

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft. Eigene Geräuschemessungen, etwa aus Flug-, Bahn-, oder Kfz-Verkehr, wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück liegt nicht im Bereich einer Lärmkartierung des BayernAtlas-Plus. Dies bestätigt ebenfalls der gutachterliche Eindruck vor Ort.

Beschreibung der Außenanlagen

Angrenzungen/Erschließung

Das Grundstück grenzt mit seiner Süd- und Westseite an die Anliegerstraße Erlenweg, über den es auch erschlossen wird. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

Einfriedung

Die Einfriedung nach Norden erfolgt im Gartenbereich über einen Maschendrahtzaun, der zwischen Betonpfosten gespannt ist, nachfolgenden durch Grenzbebauung. Die Einfriedung nach Osten erfolgt beginnend an der Nordostecke des Grundstücks durch die ehemalige Garage in Grenzbebauung anschließend über eine Mauer und einen Holzschutzbau. Im Süden ist das Grundstück durch einen Holzjägerzaun mit darunterliegendem Mauerwerk, Mauerpfosten sowie zwei Holzzufahrtstoren und einem Holzzugangstor eingefriedet. Die Einfriedung im Westen erfolgt durch einen Holzjägerzaun, der teilweise auf einem Mauerwerk zwischen Mauerpfosten aufliegt.

Zufahrt/Zuwegung

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt jeweils im Süden über den Erlenweg. Westlich des Einfamilienhauses befindet sich eine Doppelgarage. Diese ist über ein Holzzufahrtstor und einen anschließend gepflasterten Bereich zu befahren. Der Zugang zum Einfamilienhaus sowie die Zufahrt zur ehemaligen Garage erfolgen an der Südwestecke des Grundstücks über ein Holzzufahrtstor und ein Holzeingangstor. Genanntes Tor ist nicht in der Schiene eingehängt und somit nicht funktionstüchtig. Der weitere Zugang zum Hauseingang ist gepflastert.

Freiflächengestaltung

Die Freiflächen sind überwiegend einfach gestaltet. Der Zufahrtsbereich zu den Garagen und der Zugangs-/Zufahrtsbereich zum Einfamilienhaus sind jeweils gepflastert. Westlich der Doppelgarage befindet sich Rasenfläche mit Pflanzen- und Buschbewuchs. Westlich des Einfamilienhauses befindet sich eine mit Steinplatten belegte Terrasse, anschließend im Westen und Süden eine Rasenfläche mit Pflanzen-, Buschbewuchs und einem kleinen Baum. In der Rasenfläche befindet sich nochmals eine Terrasse, welche in Holzplanken ausgeführt ist.

Beurteilung

Das Grundstück ist hinsichtlich seiner Zuwegung/Befahrbarkeit sowie der Topographie durchschnittlich. Naturgefahren sowie Immissionen sind nicht erkennbar.

Die Freiflächen sind überwiegend einfach gestaltet und in einem teils ungepflegten Zustand. Die Außenanlagen sowie die Grundstückseinfriedung sind älteren Datums, und teilweise nicht mehr funktionsfähig.

Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Büchenbach liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Für den Bereich ist auch keine Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen.

Die baurechtliche Zulässigkeit richtet sich demnach nach § 34 BauGB.

Das Grundstück liegt somit im „unbeplanten Innenbereich“. Wesentliche Vorgabe ist das „Einfügen“ eines Bauvorhabens in den baulichen Bestand, also die Anpassung an die Eigenart der näheren Umgebung hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, welche bebaut werden soll.

Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchenbach, rechtswirksam seit 08.06.2005, ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB.

Es gilt die Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Büchenbach vom 10.11.1994.

Beitragsrechtlicher Zustand

Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde Büchenbach sind die Straßenerschließungsbeiträge und die Herstellungsbeiträge für den Kanal abgerechnet und bezahlt.

Laut schriftlicher Auskunft vom 28.05.2025 des Zweckverbands zur Wasserversorgung Büchenbach-Aurach-Gruppe sind die Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung abgerechnet und bezahlt.

Denkmalschutz

Kein Eintrag in der Denkmalliste.

Verträge (Miet- und Pachtverträge)

Von der Gläubigerin wurde dem Sachverständigen ein Mietvertrag für das Wohnhaus übermittelt. Demnach ist das Wohnhaus an – Name dem Gericht bekannt – vermietet. Das Mietverhältnis begann am 01.01.2019 und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die monatliche Grundmiete wurde mit 1.625 €, zzgl. eines Pauschalbetrags für Heizung und Warmwasser in Höhe von 150 €, gesamt somit 1.775 €, vereinbart.

Bei der Ortsbegehung wurde dem Sachverständigen eine Kündigung des Mietvertrages laut Kündigungsschreiben fristgerecht zum 30.11.2025, ansonsten zum nächstmöglichen Termin, vorgelegt.

Einordnung der rechtlichen Gegebenheiten

Das Grundstück ist vollständig an die öffentlichen Versorgungsnetze angeschlossen und die Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung und den Kanal sind abgerechnet und bezahlt.

Die baurechtliche Zulässigkeit richtet sich laut eingeholter Auskunft nach § 34 BauGB. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Grundstück ist an die öffentliche Straße, den Erlenweg, angebunden.

Somit handelt es nach der Definition des § 3 (4) ImmoWertV um baureifes Land.

Gebäude

Die nachstehenden Darstellungen und Ausführungen basieren auf den übergebenen/eingeholten Unterlagen, der persönlichen Inaugenscheinnahme des Sachverständigen sowie den Auskünften der Teilnehmer am Ortstermin. Sie stellen die überwiegenden Ausstattungsmerkmale und Eigenschaften des Objektes dar und haben somit nicht den Status der Vollständigkeit bzw. des Abschließenden.

Einfamilienhaus

Das Einfamilienhaus wurde laut vorliegendem Energieausweis ca. im Jahr 1962 errichtet. Laut Planunterlagen ca. im Jahre 1965 wurde an der nordöstlichen Grundstücksecke eine Garage errichtet. Ca. im Jahre 1976 wurde das Wohnhaus gemäß der vorliegenden Planunterlagen nach Osten erweitert und um ein Geschoss aufgestockt. Laut Energieausweis wurde das Einfamilienhaus ca. im Jahre 1976 saniert. Abweichend von den vorliegenden Planunterlagen befindet sich an der nordöstlich gelegenen Garage ein südlich ausgerichteter Anbau, der als Windfang genutzt wird. Zudem weist die ehemalige Garage einen weiteren, in den Plänen nicht verzeichneten Anbau auf der Westseite auf. Die jeweiligen Errichtungsjahre der Anbauten sind nicht bekannt. Das Wohnhaus stellt sich zum Wertermittlungsstichtag mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss dar.

Baujahr: Gem. Energieausweis ca. 1962

Bauliche Maßnahmen: ca. 1965 Errichtung Garage
ca. 1976: Erweiterung und Aufstockung des Wohnhauses
nicht bekannt: Windfang-Anbau nach Süden an ehemaliger Garage, westlicher Anbau an die ehemalige Garage

Modernisierungen/Renovierungen: ca. 1976: Sanierung gem. Energieausweis, vermutlich im Zuge der Erweiterung und Aufstockung.

Geschosse: Keller-, Erd-, Obergeschoss und ausgebauten Dachgeschoss.

Bauweise: Massivbauweise

Fassade: Verputzt und gestrichen, augenscheinlich ohne oder nur mit geringer Wärmedämmung ausgeführt. An der westlichen Gebäudeseite ist die Fassade mit einer Holzverlattung ausgeführt. Der Sockelbereich im Süden ist farblich abgesetzt, und im Osten mit Steinzeug belegt.

Dach: Wohnhaus: Satteldach, Firstrichtung Nord/Süd mit Betondachsteinen (Frankfurter Pfannen),

(Fortführung)

Dachentwässerung über Dachrinnen und Fallrohre, augenscheinlich in verzinktem Stahlblech ausgeführt. Über Dach sind zwei gemauerte Kaminköpfe vorhanden.

Das Dach des westlichen Anbaus an die ehemalige Garage stellt sich als Pultdach, augenscheinlich in Kunststoff ausgeführt dar.

Das Dach der ehemaligen Garagen stellt sich als Flachdach, augenscheinlich als Bitumendach ausgeführt, dar.

**Eingangsbereich/
Hauseingangstür:**

Das Gebäude wird über den an die ehemalige Garage angebauten Windfang an seiner Südseite über einen kleinen Treppenabsatz sowie über eine Hauseingangstür in Holz mit Glaseinlagen und jeweils danebenliegenden Holzfestelementen mit Glaseinlage begangen. Der Hauseingang wird über ein kleines Vordach überdacht. Anschließend erfolgt der Zugang zum Wohnhaus linksseitig über eine Treppenstufe, nachfolgend Holzeingangstür mit Glasausschnitt und anschließend im Innenbereich des Hauses über zwei weitere Treppenstufen mit rechtsseitig vorhandenem Holzhandlauf.

Fenster/Außentüren:

Im Kellergeschoss überwiegend einfache Kunststofffenster im Lichtschacht. Sonst überwiegend Kunststoffisoliertglasfenster in Holzoptik, teilweise mit manuell bedienbaren Kunststoffaußenrollos. Zur Terrasse und zum Balkon jeweils zwei Kunststoffisoliertglastüren in Holzoptik mit manuell bedienbaren Kunststoffaußenrollos.

Im WC des Dachgeschosses ist zusätzlich ein Holzdachflächenfenster vorhanden.

Elektroinstallationen:

Überwiegend unter Putz verlegt, im Kellergeschoss teilweise auf Putz verlegt.

Treppen:

Halbgewendelte, aufgesattelte Wangentreppe, Setz- und Trittstufen augenscheinlich in Holzfurnier. Handlauf vorhanden.

Beheizung:

Erfolgt über eine Gaszentralheizung. Laut Messbescheinigung des Schornsteinfegers: Gas-Brennwert-Kompaktgerät, Fabrikat: Vaillant ecoCOMPACT VSC 206/4-5 90, Baujahr: 2023

Kellergeschoss

Wird vom Flur im Erdgeschoss aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Kellerflur, Wäschekammer nach Süden, Kellerraum nach Südosten, Kellerraum nach Nordosten, Kellerraum nach Südwesten, Heizungsraum nach Nordwesten und Abstellraum nach Norden dar.

Fußböden:	Überwiegend mit Steinzeug belegt, teilweise älteren Datums.
Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen. In der Wäschekammer nach Süden raumhoch mit Steinzeug belegt. Im Heizungsraum nach Nordwesten auf einer Höhe bis ca. 1 m mit Steinzeug belegt, darüber verputzt und gestrichen. Im Kellerraum nach Südosten sind im oberen Wandbereich der südöstlichen Raumecke Verfärbungen erkennbar.
Decken:	Überwiegend verputzt und gestrichen. In der Wäschekammer nach Süden und im Kellerraum nach Südosten sind die Decken mit Nut und Feder abgehängt und gestrichen ausgeführt.
Türen:	Teilweise Holzfurniertüren, teilweise Metalltüren.
Fenster:	Überwiegend einfache Kunststofffenster im Lichtschacht.
Beheizung:	Die Beheizung erfolgt in der Wäschekammer nach Süden über einen Flachheizkörper, älteren Datums. Im Kellerraum nach Nordosten erfolgt die Beheizung über einen Flachheizkörper. Für die restlichen Räume ist augenscheinlich keine Beheizung vorhanden.
Sanitärgegenstände:	In der Wäschekammer nach Süden ist ein Arbeitshandwaschbecken mit Zweihandmischbatterie vorhanden.

Sonstiges:

In der Wäschekammer nach Süden sind Waschmaschinenanschlüsse vorhanden.

Im Abstellkeller nach Norden befindet sich der Gaszähler.

Laut Auskunft kommt es bei Regen-, bzw. Starkregen im Keller zu Feuchteindrang. Gemäß Auskunft der Mieter am Ortstermin war bereits eine Firma zur Trocknung und zur Wiederherstellung der Außenwände vor Ort, eine dauerhafte Sanierung ist jedoch noch nicht erfolgt.

Im Kellerflur ist laut Auskunft der Mieter bei Ortstermin kein Licht vorhanden, da hier die Elektrik nicht funktionstüchtig ist. Eine Reparatur hat bislang nicht stattgefunden.

Erdgeschoss

Wird über die Haustür begangen und stellt sich mit Flur, Badezimmer, Küche, Wohn-/Schlafzimmer und Terrasse dar.

Die Raumaufteilung weicht teilweise von den vorliegenden Planunterlagen ab. Das in den Planunterlagen dargestellte WC, sowie der Speis ist nicht vorhanden. Zusätzlich stellt sich die in den Planunterlagen im Jahre 1965 dargestellte Autogarage zum Wertermittlungsstichtag nicht als übliche Garage dar. Die Garage ist wohnraumähnlich ausgebaut und lässt das Abstellen eines Kraftfahrzeugs nicht zu. Westlich der Garage befindet sich ein Anbau, welcher nicht in den vorliegenden Planunterlagen vorhanden ist. Des Weiteren ist nach Süden an die ehemalige Garage ein Windfang angebaut worden. Zu diesem Anbau liegen ebenfalls keine Planunterlagen vor. Der Windfang stellt sich als wohnraumähnlich ausgebauter Raum dar. Zu der vorhandenen Terrasse liegen ebenfalls keine Planunterlagen vor.

Für den westlichen Anbau an die ehemalige Garage, den südlichen Anbau an die ehemalige Garage (Windfang), sowie die Umnutzung der ehemaligen Garage liegen dem Sachverständigen keine Planunterlagen oder Genehmigungen vor, welche den baulichen Ausführungen beim Ortstermin entsprechen.

Fußböden:

Im Eingangsbereich des Flures mit Steinzeug älteren Datums belegt. Im Badezimmer mit Steinzeug belegt. In der Küche und im restlichen Flur mit Laminat belegt. Im Wohn- und Schlafzimmer mit Parkett belegt.

Wände:

Überwiegend tapeziert und gestrichen. Im Badezimmer raumhoch mit Steinzeug belegt.

In der Küche im Bereich der Küchenmöbel mit Steinzeug belegt, ansonsten tapeziert und gestrichen.

(Fortführung)

Im Wohn- und Schlafzimmer ist in Teilbereichen bis ca. auf eine Höhe von 1,8 m eine vertikal verlaufende Holzverlattung angebracht, welche an der Nordwand der Schlafzimmerwand nicht vollständig installiert ist; (hier sind die Leichtbauplatten, welche als Untergrund zum Verschrauben der Paneele dienen, sichtbar.) An der Ostwand im Wohnbereich fehlt ein kleines Stück der Abschlussleiste am oberen Ende der Paneele. Über der vertikalen Holzverlattung sind die Wände tapeziert und gestrichen.

Decken:

Überwiegend Nut- und Feder-Decke, im Badezimmer weiß getüncht, im Wohn- und Schlafzimmer mit zusätzlichen Horizontalbalken aus Holz.

Türen:

Überwiegend Holzfurniertüren mit Holzfurnierzarge. Zur Küche mit Lichtausschnitt ausgeführt.

Fenster:

Überwiegend Kunststoffisolierglasfenster in Holzoptik, teilweise mit manuell bedienbaren Kunststoffaußenrollos. Zur Terrasse zwei Kunststoffisolierglasterrassentüren in Holzoptik mit manuell bedienbaren Kunststoffaußenrollos.

Beheizung:

Überwiegend Röhrenheizkörper, älteren Datums.

Sanitärgegenstände:

Stand-WC mit Druckspüleleitung, Pissoir mit Druckspüler. Handwaschbecken mit Einhandmischbatterie, Dusche mit Zweihandmischbatterie und zwei Gleittürsegmenten aus Kunststoffglas und Eckeinstieg. Gemäß Mieter ist die Duschkabine außerhalb defekt.

Sonstiges

Im Badezimmer ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.

Die Einbauküche befindet sich im Eigentum des Vermieters, der Kühlschrank und die übrige Möblierung sind Mietereigentum.

Die Terrasse nach Westen ist mit Steinplatten belegt und stellt sich teilweise durch den darüberliegenden Balkon überdacht dar. Zusätzlich sind zwei Markisen vorhanden. Die Geländerkonstruktion nach Westen ist in Metall mit davorliegender Holzbrüstung ausgeführt. Nach Norden ist zusätzlich eine Holzschutzwand angebracht. Nach Süden ist die Terrasse offen ausgeführt und über eine kleine Treppe können die Freiflächen des Grundstücks begangen werden.

Obergeschoss

Wird vom Flur im Erdgeschoss aus und nachfolgend über die Treppe offen begangen und stellt sich mit Flur, Badezimmer nach Nordosten, Wohnraum nach Südosten, Küche nach Süden, Schlafzimmer nach Südwesten, Schlafzimmer nach Nordwesten und Balkon dar.

Fußböden: Überwiegend mit Laminat belegt. Im Badezimmer nach Nordosten mit Steinzeug belegt.

Wände: Überwiegend tapeziert und gestrichen. Im Badezimmer raumhoch mit Steinzeug belegt. In der Küche im Bereich der Küchenmöbel mit Steinzeug belegt, ansonsten tapeziert und gestrichen.

An der Ostwand des Schlafzimmers nach Südwesten sind Verfärbungen an der Tapete erkennbar.

Decken: Überwiegend Nut- und Feder-Decken.

Türen: Überwiegend Holzfurniertüren mit Holzfurnierzarge.

Fenster: Überwiegend Kunststoffisolierglasfenster in Holzoptik, teilweise mit manuell bedienbaren Kunstsstoffaußenrollos. Zum Balkon zwei Kunststoffisolierglasbalkontüren in Holzoptik mit manuell bedienbaren Kunstsstoffaußenrollos.

Beheizung: Überwiegend Röhrenheizkörper, älteren Datums.

Sanitärgegenstände: Stand-WC mit Druckspülleitung und Bidet. Waschbecken mit Einhandmischbatterie. Badewanne mit Einhandmischbatterie und Brause.

Laut Auskunft der Mieter beim Ortstermin wird das Badezimmer kaum genutzt, da das Bidet konstant tropft und die Silikonfugen teilweise defekt sind.

Sonstiges: Der Boden des Balkons nach Westen ist in Beton ausgeführt. Der Balkon wird teilweise durch das darüberliegende Satteldach überdacht. Zusätzlich ist eine Markise vorhanden. Die Geländerkonstruktion ist in Metall mit davorliegender Holzbrüstung ausgeführt.

Dachgeschoss

Wird vom Flur im Obergeschoss aus und nachfolgend über die Treppe offen begangen und stellt sich mit Treppenpodest, Schlafzimmer nach Nordosten, WC nach Osten, Wohnzimmer nach Süden, Schlafzimmer nach Südwesten und Büro nach Nordwesten dar. Zum Wertermittlungsstichtag befindet sich das Dachgeschoss in einem ausgebauten Zustand.

Ca. im Jahr 1976 erfolgte laut Planunterlagen die Erweiterung und Aufstockung des Wohnhauses, wobei gemäß Plänen unter anderem die Dachneigung verringert wurde. Die in den Planunterlagen dargestellte Aufstockung bezog sich auf das Obergeschoss des Wohnhauses. Ein Ausbau des Dachgeschosses im Zuge der Aufstockung ca. im Jahre 1976 wurde jedoch gemäß vorliegenden Unterlagen nicht erteilt. Ebenfalls liegt in den vom Sachverständigen eingeholten Planunterlagen kein Grundriss des ausgebauten Dachgeschosses bei.

Ob im vorliegenden Fall eine Baugenehmigung nachträglich erteilt werden kann, stellt sich als Rechtsfrage dar, die der Sachverständige weder beantworten kann noch darf. Es wird für die weitere Wertermittlung aufgrund der spezifischen Merkmale des Dachgeschosses unterstellt, dass das Dachgeschoss genehmigungsfähig ist. Eine abschließende Klärung dieses Sachverhaltes kann jedoch nur durch eine Bauvoranfrage bei der zuständigen Verwaltungsbehörde geklärt werden, was im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht möglich ist!

	Überwiegend mit Laminat belegt. Im WC nach Osten mit Steinzeug belegt.
Fußböden:	
Wände/Schrägen:	Die Wände sind überwiegend tapeziert und gestrichen. Die Schrägen sind augenscheinlich überwiegend in Gipskarton und darüber tapeziert und gestrichen ausgeführt. Im WC nach Osten ist die südliche und westliche Wand in Steinzeug belegt, ansonsten sind die Wände und Schrägen tapeziert und gestrichen bzw. augenscheinlich in Gipskarton und darüber tapeziert und gestrichen ausgeführt. An den Tapeten sind teilweise Verfärbungen oder Risse vorhanden.
Decken:	Überwiegend Nut- und Feder-Decken. Im Schlafzimmer nach Nordosten und im Büro nach Nordwesten tapeziert und gestrichen.
Türen:	Überwiegend Holzfurniertüren mit Holzfurnierzarge.
Fenster:	Überwiegend Kunststoffisolierglasfenster in Holzoptik. Im WC nach Osten ist zusätzlich ein Holzdachflächenfenster vorhanden.

Beheizung:	Überwiegend Röhrenheizkörper, älteren Datums. Im Wohnzimmer nach Südosten und im Schlafzimmer nach Südwesten Flachheizkörper.
Sanitärgegenstände:	Stand-WC mit Aufputzspülkasten. Handwaschbecken mit Einhandmischbatterie, älteren Datums.
Sonstiges:	Der Spitzboden ist über eine Einschubtreppe, welche sich im Bereich des Treppenpodestes befindet, begehbar und wird zum Wertermittlungstichtag als Lagerfläche genutzt. Laut Auskunft bei Ortstermin ist das Dachflächenfenster im WC nach Osten nicht mehr funktionstüchtig bzw. schließbar.

Ehemalige Garage an der nordöstlichen Grundstücksgrenze

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes dürfte laut den vorliegenden Planunterlagen ca. das Jahr 1965 sein. Am Wertermittlungstichtag stellt sich die ehemalige Garage, nicht unterkellert, mit Erdgeschoss und Flachdach dar. Der Boden ist mit Steinzeug älteren Datums belegt, die Wände sind verputzt und gestrichen und an der Ost- und Südwand mit Paneelen belegt, weiß getüncht. Die Decke ist mit Paneelen belegt, weiß getüncht. Nach Süden zum südlichen Anbau (Windfang) ist eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, vorhanden. Nach Westen zum westlichen Anbau ist eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, mit sechs Glasausschnitten vorhanden. Die Belichtung und Belüftung erfolgt nach Westen über zwei Kunststoffisoliertglasfenster in Holzoptik ohne Außenrollos. Ein Heizkörper ist zwar vorhanden, jedoch stellt sich der Raum überwiegend nicht beheizt bzw. als Kaltraum dar. Die ehemalige Garage stellt sich zum Wertermittlungstichtag im Status eines Abstellraumes bzw. Kellerersatzraums dar.

Westlicher Anbau an die ehemalige Garage

Das ursprüngliche Baujahr des westlichen Anbaus an die ehemalige Garage ist nicht bekannt. Am Wertermittlungstichtag stellt sich der westliche Anbau an die ehemalige Garage, nicht unterkellert, mit Erdgeschoss und Pultdach, in Welleternitplatten ausgeführt dar. Der Boden ist mit Steinzeug, älteren Datums, belegt. Die östliche Wand des Anbaus ist die westliche Wand der ehemaligen Garage, die südliche Wand des Anbaus ist die nördliche Außenwand des Wohnhauses. Die westliche Wand des Anbaus stellt sich in Beton gestrichen mit Abplatzungen im Sockelbereich dar, die nördliche Wand des Anbaus stellt sich in Mauerwerk ungestrichen mit zwei abgedunkelten Fenstern dar. Nach Osten zur ehemaligen Garage ist eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, mit sechs Glasausschnitten vorhanden. Nach Westen zu den Freiflächen ist eine Metalltür mit Glaseinlagen vorhanden. Eine Beheizung ist nicht vorhanden. Der westliche Anbau an die ehemalige Garage stellt sich zum Wertermittlungstichtag im Status eines Abstellraumes bzw. Kellerersatzraums dar.

Südlicher Anbau an die ehemalige Garage (Windfang)

Das ursprüngliche Baujahr des südlichen Anbaus an die ehemalige Garage (Windfang) ist nicht bekannt. Am Wertermittlungsstichtag stellt sich der Anbau (Windfang), nicht unterkellert, mit Erdgeschoss und Flachdach dar. Der Boden ist mit Steinzeug älteren Datums belegt, die Wände sind überwiegend verputzt und gestrichen und an der Nordseite mit Holzlatten belegt. Im Süden befindet sich die Hauseingangstür mit zwei nebenliegenden Festelementen. Die Decke ist mit Paneelen belegt, weiß getüncht und mit Einbaustrahlern versehen. Nach Norden zur ehemaligen Garage ist eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, vorhanden. Nach Westen zum Wohnhaus ist eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, mit Glasausschnitt vorhanden. Die Belichtung erfolgt durch die südlich vorhandenen Glasausschnitte und durch ein Glasbausteinfenster nach Osten. Eine Beheizung ist nicht vorhanden. Der Anbau (Windfang) stellt sich zum Wertermittlungsstichtag als wohnraumähnlich ausgebauter Raum dar.

Doppelgarage

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes dürfte laut den vorliegenden Planunterlagen ca. das Jahr 1987 sein. Die Doppelgarage befindet sich im westlichen Bereich des Grundstücks. Am Wertermittlungsstichtag stellt sich die Doppelgarage, in Stahlbetonfertigteilen, nicht unterkellert, mit Erdgeschoss und Flachdach dar. Das Flachdach der Doppelgarage ist stark bewachsen. Die Fassaden sind augenscheinlich ohne oder nur mit einer geringen Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen. Die Dachentwässerung erfolgt über ein innenliegendes PVC-Rohr. Im Inneren der Doppelgarage stellt sich der Boden, die Wände und die Decke in Beton ungestrichen dar. Die Doppelgarage wird von Süden über zwei verzinkte und einbrenngrundierte Schwingtore, befahren. Zum Wertermittlungsstichtag wird die Doppelgarage als Abstellfläche genutzt.

Energetische Gebäudeeigenschaften

Dem Sachverständigen liegt ein Energieausweis vom 16.07.2018 vor. Der Endenergiebedarf

Auskünfte des Bezirksschornsteinfegers

Gemäß vorliegendem Feuerstättenbescheid Nr. 507-1 - 3 – 1 vom 01.09.2023 wurden die im Bescheid mit Nr. 1 bezeichneten Abgasleitung, sowie die mit Nr. 2 bezeichneten Abgaswege des Gas-Heizkessels (Einfamilienhaus, Aufstellraum Keller) überprüft. Die nächsten Überprüfungszeiträume wurden auf den 01.02.–30.06.2025 und den 01.02.–30.06.2027 terminiert.

Gemäß der vorliegenden Messbescheinigung vom 01.09.2023 wurden keine sichtbaren Mängel zum Zeitpunkt der Überprüfung (31.08.2023) festgestellt.

Gemäß der vorliegenden Messbescheinigung vom 07.04.2025 wurden keine Mängel für den Heizkessel (Wärmetauscher: Vaillant, ecoCOMPACT VSC 206/4-5 90, 21232400100156003100008802N1, Jahr: 2023, Nennleistung 21,5 kW) festgestellt. Datum der Arbeitsausführung war hier der 01.04.2025.

Gebäudebeurteilung

Das Wohnhaus wurde ca. im Jahr 1962 errichtet. Ca. im Jahre 1965 wurde der Neubau einer Garage an der nordöstlichen Grundstücksecke des Bewertungsgrundstücks genehmigt. Ca. im Jahre 1976 wurde das Wohnhaus erweitert und um ein Geschoss aufgestockt.

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung ist die Garage an der Nordostgrenze nicht mehr als solche ausgeführt. Sie stellt sich im Status eines Abstellraumes bzw. eines Kellerersatzraumes dar. Südlich an die ehemalige Garage angebaut befindet sich ein angebauter Windfang, westlich an die ehemalige Garage befindet sich ein weiterer Anbau. Der südliche Anbau an die ehemalige Garage (Windfang) ist wohnraumähnlich ausgebaut. Der westliche Anbau an die ehemalige Garage stellt sich im Status eines Abstellraumes bzw. eines Kellerersatzraumes dar. Die Errichtungsjahre der Anbauten sind nicht bekannt. Für beide Anbauten sowie die Umnutzung der ehemaligen Garage liegen dem Sachverständigen keine Planunterlagen oder Genehmigungen vor.

Zur Ortsbegehung stellt sich das Wohnhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss dar. Für den Ausbau des Dachgeschosses liegen dem Sachverständigen keine Genehmigungsunterlagen vor.

Der energetische Zustand des Gebäudes ist baujahresbedingt unterdurchschnittlich. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Die baulichen Anlagen stellen sich insgesamt überwiegend in einem baujahrestypischen Zustand dar. Bis auf punktuelle Modernisierungs-/Renovierungsmaßnahmen sind keine größeren Maßnahmen bekannt. Der Pflegezustand des Gebäudes ist unterdurchschnittlich. Es besteht ein deutlicher Instandhaltungs- und Reparaturrückstau. Dieser zeigt sich unter anderem in Farb- und Putzabplatzungen, Feuchtigkeitseinwirkungen im Bereich des Kellers, und nicht zeitgemäßen bzw. teilweise nicht funktionstüchtiger Sanitärinstallation.

Die Doppelgarage wurde ca. im Jahre 1987 errichtet und zeigt sich im Zustand der Gestehungszeit.

Wohnflächenberechnung	
Erdgeschoss	
Wohnfläche Erdgeschoss	73,15 m ²
Obergeschoss	
Wohnfläche Obergeschoss	75,03 m ²
Dachgeschoss	
Wohnfläche Dachgeschoss	42,36 m ²
Wohnfläche gesamt	190,54 m ²
Wohnfläche gesamt, gerundet	191,00 m²

