



Zusammenfassung des VERKEHRSWERTGUTACHTENS nach § 194 BauGB



Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens stellt einen stark verkürzten Auszug aus dem Gutachten dar und dient lediglich der Kurzinformation. Der Sachverständige ist nicht berechtigt Auskünfte zum Verfahren und/oder dem Objekt zu erteilen. Das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden. Eine Haftung gegenüber Dritten auf Grundlage dieser Zusammenfassung wird ausgeschlossen.

91187 Röttenbach, Mühlstettener Straße 21	
Grundbuch / Gemarkung	Schwabach / Gemarkung
Band / Blatt	19 / 735
Flurstück Nr. / Größe des Grundstücks	219/7 / 713 m ²
Objektart	Zweifamilienhaus mit Doppelgarage und Carport
Baujahr Zweifamilienhaus mit Doppelgarage	ca. 1972
Erneuerung Ölheizung geschätzt ca.	1990er Jahre
Teilsanierung der Garage mit Anbau eines Carports ca.	2006
Einbau Kunststoff-Isolierglasfenster ca.	2010er Jahre
Ausbau Dachgeschoss ca.	2008 - 2013
Wohnfläche Wohnung Erdgeschoss	ca. 94 m ²
Wohnfläche Wohnung Obergeschoss	ca. 94 m ²
Nutzfläche Dachgeschoss	ca. 60 m ²
Verkehrswert am 11.12.2023 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	350.000,00 €



Lage und Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt ca. 430 m Luftlinie südöstlich der Gemeindeverwaltung und des Rathausplatzes von Röttenbach in der Mühlstettener Straße, einer Gemeindeverbindungsstraße mit durchschnittlichem Verkehrsaufkommen. Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung, mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und teilweise mit Doppelhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern dar. Die Entfernung zum nächstgelegenen Lebensmittel-Discounter im Norden beträgt ca. 4 km Luftlinie, die nächste Bushaltestelle befindet sich unmittelbar im Bereich des Fußgängerweges vor dem Bewertungsgrundstück.

Das Grundstück wird im Nordosten von dem Gehweg der Mühlstettener Straße aus offen erschlossen. Die weitere Abgrenzung entlang der Straße erfolgt über eine Sockelmauer in Waschbeton mit darauf befindlichem Jägerzaun. Vor dem Carport ist an dem Jägerzaun eine Zeitungsrolle angebracht. Danach befinden sich in einem Pfosten, in Waschbeton ausgeführt, zwei Briefkastenschlitze. Die nachfolgende Zuwegung und die Zufahrt sind in Verbundstein versiegelt. Die Abgrenzung zum östlichen Nachbargrundstück erfolgt hier über einen Maschendrahtzaun auf einer Betonsockelmauer. Der weiterführende östliche Grundstücksbereich zwischen dem Wohnhaus und dem Garagenbaukörper stellt sich als durch die Carportkonstruktion, mit Eindeckung in Transparentkunststoffplatten, überdacht dar. Rückwärtig an dem Garagengebäude lagert Stückholz. Der weiterführende südliche Grundstücksbereich ist großflächig als Wiese, in natürlichem Bewuchs, ausgeführt. An der Südfassade ist dem Zweifamilienhaus eine Terrasse vorgelagert, in Betonsteinen ausgeführt. Diese stellt sich durch den darüberliegenden Balkon teilweise überdacht dar. Im Bereich der Terrasse ist Busch- und Pflanzwerk vorhanden. Weiter sind im südlichen Grundstücksbereich zwei Wäschestangen, in Metall ausgeführt, vorhanden. An der einseitigen Mauer zur Terrasse sind Putzschäden vorhanden. Der westliche Grundstücksbereich ist überwiegend als Rasenfläche ausgeführt, geringfügig ist Busch- und Pflanzwerk vorhanden. Der weiter umlaufende nördliche Grundstücksbereich ist ebenfalls als Gartenfläche bzw. als Rasen- und Wiesenfläche ausgeführt. Entlang der Grundstücksgrenze zur Mühlstettener Straße befindet sich kleineres Busch- und Pflanzwerk. Die Abgrenzung zum östlichen Nachbargrundstück erfolgt über die Grenzbebauung des Garagen-Carportgebäudes und einen Maschendrahtzaun. Die Abgrenzung zu dem südwestlichen Nachbargrundstück erfolgt über einen Maschendrahtzaun auf einer Sockelmauer, in Beton ausgeführt. Zu dem westlichen Nachbargrundstück erfolgt die Abgrenzung über einen Maschendrahtzaun und die Grenzbebauung des Nachbargaragengebäudes.

Gesamteinschätzung der Lage und des Grundstücks:

Das Grundstück befindet sich in guter Wohnlage von Röttenbach. Das Grundstück stellt sich in einem einfachen und teilweise vernachlässigten Gesamtzustand dar. Weiterhin ist ein Reparatur- und Instandhaltungsstau gegeben.

Beschreibung der Gebäude

Zweifamilienhaus

Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise mit Erdgeschoss, Obergeschoss, wohnlich ausgebautem Dachgeschoss und Kriechboden, mit Satteldach, Eindeckung in Pfannen, errichtet. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen, Strukturputz beziehungsweise Grobputz. An dem Balkon im Obergeschoss ist eine Satellitenschüssel angebracht. An der Nordfassade ist ein



Außenwasserhahn angebracht. An der Südfassade des Wohnhauses befindet sich ein Wasseranschluss. An dem Balkon im Obergeschoss sind zum Teil massive Putz- und Feuchtigkeitsschäden an der Balkonplatte vorhanden. An dem Westgiebel des Zweifamilienhauses sind Abnutzungserscheinungen und Witterungsschäden vorhanden. Der Hauseingangsbereich mit der Hauseingangstür wird über eine zweiläufige Außentreppe, in Beton ausgeführt, begangen. Die Tritt- und Setzstufen sind mit Naturstein belegt. Vor der Hauseingangstür befindet sich ein Fußrost. An der Außentreppe ist ein Geländer in Metall mit Handlauf, kunststoffummantelt, vorhanden. Das Wohnhaus wird über eine Hauseingangstür, Zarge in Metall, Blatt in Metall mit Glaseinlage begangen. Rechtsseitig der Hauseingangstür befinden sich zwei Klingeln. Die vertikale Erschließung des Zweifamilienhauses erfolgt über das Treppenhaus, jeweils über einen Treppenlauf in Beton, mit Tritt- und Setzstufen in Naturstein belegt. Links- bzw. rechtsseitig befindet sich ein Geländer in Metall mit Handlauf, kunststoffummantelt.

Kellergeschoss

Wird vom Treppenhaus im Erdgeschoss aus über einen Treppenlauf in Beton mit Tritt- und Setzstufen in Naturstein belegt, links- bzw. rechtsseitig befindet sich ein Geländer in Metall mit Handlauf, kunststoffummantelt, begangen. Im Bereich des Treppenpodestes erfolgen die Belichtung und Belüftung über ein einflügeliges Holzfenster, einfach verglast.

Der Kellerflur wird vom Treppenhaus aus über eine Tür, Zarge in Holz, Blatt in Holz mit Glaseinlage im oberen Drittel, begangen. Im Bereich des Treppenpodestes erfolgen die Belichtung und Belüftung über ein einflügeliges Holzfenster, einfach verglast. Hier befinden sich neben dem Kellerflur die Räume Anschluss, Heizraum, Keller/Werkstatt, Tankraum und zwei weitere Kellerräume. Die Türen sind mit Blättern und Zargen in Holz sowie teilweise in Metall ausgeführt. Die Fußböden sind mit Steinzeug, Kunststoffbelag und Estrich ausgeführt.

Die Wände sind überwiegend verputzt und gestrichen. Die Decken sind verputzt und gestrichen und filigran gespachtelt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über einflügelige Kelleroberlichter in Metall, einfach verglast, mit Mäusegitter, mit vorgehängten Holzfenstern mit Kunststoffeinlagen und vorgehängter Polystyrolhartschaumplatte. Die Haustechnik und Elektrik sind auf Putz verlegt. Im Heizraum befindet sich die Heizungsanlage mit Brenner, Versorgung über Öl, mit einem Pufferspeicher mit einem Fassungsvermögen von ca. 300 l. Der Pufferspeicher ist defekt. Im Wandbereich befindet sich der Hauptwasseranschluss mit Wasseruhr. Im Keller/Werkstatt ist eine Beheizung über einen Radiator vorhanden. Hier befindet sich zudem ein Wasseranschluss. Im Tankraum befindet sich ein eingeschweißter Öltank mit einem Fassungsvermögen von 10.000 l, Baujahr 1971.

Erdgeschoss

Wird nach der Hauseingangstür begangen. Der Fußboden ist mit Naturstein belegt. Die Wände sind tapeziert und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über die Hauseingangstür und ein einflügeliges Kunststoff-Isolierglasfenster. Die Beheizung erfolgt über einen Radiator. Im Wandbereich befindet sich ein Sicherungskasten mit zwei Stromzählern und diversen Sicherungen.

Wohnung Erdgeschoss

Wird vom Treppenhaus aus über eine Wohnungseingangstür, Zarge in Holz, als Rundbogen ausgeführt, Blatt in Holz mit Glaseinlage, begangen. Hier befinden sich neben dem Flur ein WC, ein Bad, eine Speis, eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Kinderzimmer und ein Schlafzimmer. Die Türen sind mit Blättern und Zargen in Holz ausgeführt. Zum Wohnzimmer ist das Türblatt mit Glaseinlage ausgeführt. Die Fußböden sind mit Textilbelag, Kunststoffbelag, Holz und im Bad und WC mit Steinzeug belegt. Die Wände im WC und Bad sind bis auf eine Höhe von ca. 1,20 m bzw. 1,60 m mit Steinzeug belegt, darüber tapeziert und gestrichen. Die Wände sind überwiegend tapeziert und gestrichen. Im Bereich der Küchenzeile befindet sich ein Fliesenspiegel. Die Decken sind verputzt und gestrichen, mit Holz verkleidet, tapeziert und



gestrichen sowie filigran gespachtelt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein- und zweiflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster sowie eine Terrassentür, Kunststoff-Isolierglas, jeweils mit mechanischer Außenjalousie. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren. An Sanitärgegenständen im WC sind ein Stand-WC und ein Handwaschbecken vorhanden. Im Bad sind eine Badewanne, eine Dusche und ein Waschbecken vorhanden. Weiter befindet sich hier ein Waschmaschinenanschluss.

Obergeschoss

Wird vom Treppenlauf aus offen begangen. Der Fußboden ist mit Naturstein belegt. Die Wände sind tapeziert und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein einflügeliges Kunststoff-Isolierglasfenster mit mechanischer Außenjalousie.

Wohnung Obergeschoss

Die gesamte Wohnung stellt sich in einem vernachlässigten und massiv ungepflegten Gesamtzustand dar. An sämtlichen Gewerken sind Gebrauchsspuren, Abnutzungerscheinungen sowie Mängel und Schäden vorhanden. Wird vom Treppenhaus aus über eine Tür, Zarge in Holz, Blatt in Holz mit Glaseinlage, begangen. Hier befinden sich neben dem Flur ein WC, ein Bad, eine Speis, eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Kinderzimmer und ein Schlafzimmer. Die Türen sind mit Blättern und Zargen in Holz ausgeführt. Zum Wohnzimmer ist das Türblatt mit Glaseinlage ausgeführt. Die Fußböden sind mit Textilbelag, Kunststoffbelag, Holz, Kork und im Bad und WC mit Steinzeug belegt. Die Wände im WC und Bad sind bis auf eine Höhe von ca. 1,20 m bzw. 1,60 m mit Steinzeug belegt, darüber tapeziert und gestrichen. Die übrigen Wände sind verputzt und gestrichen und tapeziert und gestrichen. Im Bereich der Küchenzeile befindet sich ein Fliesenspiegel. Die Decken sind verputzt und gestrichen, tapeziert und gestrichen und mit Polystyrolhartschaumplatten verkleidet. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein- und zweiflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster sowie eine Balkontür, Kunststoff-Isolierglas, jeweils mit mechanischer Außenjalousie. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren. An Sanitärgegenständen im WC sind ein Stand-WC und ein Handwaschbecken vorhanden. Im Bad sind eine Badewanne, eine Dusche und ein Waschbecken vorhanden. Weiter befindet sich hier ein Waschmaschinenanschluss.

Dachgeschoss

Wird vom Treppenlauf aus offen begangen. Der Fußboden ist mit Naturstein belegt. Die Wände sind tapeziert und gestrichen und mit Grobspanplatten ausgeführt. Die Decke ist in Grobspanplatten ausgeführt und gestrichen. Die Schräge ist mit Grobspanplatten ausgeführt. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein einflügeliges Kunststoff-Isolierglasfenster mit mechanischer Außenjalousie. Im Wandbereich befindet sich ein Sicherungskasten.

Dachgeschoss - wohnlich ausgebauter Bereich (do-it-yourself-Bauweise)

Wird vom Treppenhaus aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, begangen. Hier befinden sich eine Art Flur/Diele und drei Zimmer. Die Türen sind mit Blättern und Zargen in Holz ausgeführt. Die Fußböden sind mit Kork belegt. Die Wände, die Drepel und die Schrägen sind in Grobspanplatten ausgeführt und überwiegend gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über Dachflächenfenster, Kunststoff-Isolierglas und über ein einflügeliges Kunststoff-Isolierglasfenster mit mechanischer Außenjalousie. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren.

Spitz-/Kriechboden

Wird vom Treppenhaus im Dachgeschoss aus über eine Deckenluke, in Holz ausgeführt, und eine Holzklappleiter begangen bzw. eingesehen. Der Fußboden ist mit Grobspanplatten belegt. Die Giebelwände sind in Mauerwerksbauweise ausgeführt. Die Schrägen sind mit Grobspanplatten verkleidet.



Garage mit Carport

Der Garagenbaukörper wurde in Massivbauweise mit Pultdach, Eindeckung in Welleternit, errichtet. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen, Strukturputz. Die Carportkonstruktion ist in Holz ausgeführt. Richtung Norden ist eine Art einseitiges Satteldach mit Eindeckung in Pfannen vorhanden. Richtung Süden stellt sich die Carportkonstruktion mit Eindeckung in Transparenkunststoffplatten ausgeführt dar. Die Doppelgarage wird über zwei mechanische Garagentore in Metall erschlossen. Weiter wird der Garagenbaukörper an der Westfassade über eine Außentür, Zarge und Blatt in Metall begangen. Der Fußboden ist in Betonestrich ausgeführt. Die Wände sind verputzt. Die Decke stellt sich als Dachkonstruktion, in Holz ausgeführt, dar. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über die Garagentore und rückwärtig über ein Lochgitter. Die Elektrik ist auf Putz verlegt.

Gesamteindruck des Zweifamilienhauses mit Doppelgarage und Carport:

Das Zweifamilienhaus stellt sich mit Ausnahme der wohnlich ausgebauten Räumlichkeiten im Dachgeschoss in einem überwiegend vernachlässigten und renovierungsbedürftigen Zustand dar. Der Ausstattungsstandard ist als einfach bis mittel einzustufen. Der Ausbau des Dachgeschosses erfolgte in do-it-yourself-Bauweise. Insgesamt ist ein erheblicher Reparatur- und Instandhaltungsstau vorhanden. Insbesondere die Wohnung im Obergeschoss macht einen stark vernachlässigten und ungepflegten Gesamteindruck. An sämtlichen Gewerken sind Gebrauchsspuren, Abnutzungserscheinungen sowie Mängel und Schäden vorhanden. Die Doppelgarage mit angeschlossenem Carport stellt sich in einem nutzungstypischen und ordentlichen Zustand dar.

Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale

Flächenberechnung Dachgeschoss

Das Dachgeschoss des Zweifamilienhauses ist wohnlich ausgebaut. Planunterlagen über den Ausbau liegen nicht vor. Flächen im Dachgeschoss gelten nur als Aufenthaltsräume, wenn die Anforderungen der Bayerischen Bauordnung erfüllt sind. Gemäß BayBO (Bayerische Bauordnung) müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

1. Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m, im Dachgeschoss über der Hälfte ihrer Nutzfläche 2,20 m haben, wobei Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m außer Betracht bleiben. Das gilt nicht für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2.
2. Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Netto-Grundfläche des Raums einschließlich der Netto-Grundfläche verglasteter Vorbauten und Loggien haben.
3. Aufenthaltsräume, deren Nutzung eine Belichtung mit Tageslicht verbietet, sowie Verkaufsräume, Schank- und Speisegaststätten, ärztliche Behandlungs-, Sport-, Spiel-, Werk- und ähnliche Räume sind ohne Fenster zulässig.

Es liegen weder Ausbaupläne noch bauaufsichtliche Genehmigungsbescheide vor. Die obigen Anforderungen der BayBO sind somit behördlich nicht geprüft und können nicht als gesichert gelten. Die Flächen im Dachgeschoss sind somit als Nutzfläche auszuweisen und in Ansatz zu bringen. Es handelt sich somit nicht um Wohnfläche.



Bildteil

Bei dem Ortstermin am 11.12.2023 hat die Nutzerin der Räumlichkeiten im Dachgeschoss untersagt, Fotos in das Gutachten aufzunehmen. Für den internen Gebrauch zur Gutachtenanfertigung wurde das Fotografieren - auch mit Einverständnis des Antragsgegners/Miteigentümers - erlaubt. Dem Gutachten sind somit keine Bilder des Dachgeschosses beigelegt.

Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit

Eine Marktgängigkeit des Objektes ist unter Berücksichtigung der immobilienwirtschaftlich insgesamt durchschnittlichen Nachfragesituation, der Lage, der Objektart und -größe sowie des Gesamtzustandes als mäßig anzusehen. Im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung besteht eine unterdurchschnittliche Nachfrage. Das Zweifamilienhaus mit Doppelgarage und Carport dient vorwiegend dem Zweck des Wohnens. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist im Rahmen einer untergeordneten Büronutzung durch Berufe z. B. im Bereich Marketing, Kommunikation, IT oder Design bzw. durch finanz- und steuerberatende Berufe, ohne Kundenverkehr vorstellbar. Weiterhin ist es vorstellbar, die Räumlichkeiten im Dachgeschoss - nach behördlicher Genehmigung und Herstellung entsprechender haustechnischer Anschlüsse - ebenfalls zu einer Wohneinheit umzugestalten bzw. mit der Wohnung im Obergeschoss wohnlich zu verbinden. Für das Garagengebäude ist eine Drittverwendungsfähigkeit größtenteils ausgeschlossen, da eine andere Nutzung als für das Unterstellen von Fahrzeugen und der Lagerung nicht gegeben bzw. erlaubt ist.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

In Abteilung II des Grundbuchs von Röttenbach des Amtsgerichts Schwabach, Band 19, Blatt 735, sind eine Grunddienstbarkeit (Anbaurecht) und ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Aufgrund der Regularien im Zwangsversteigerungsverfahren werden die Eintragungen bei der Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich nicht berücksichtigt. Laut Auftrag des Amtsgerichts Nürnberg vom 08.09.2023 wird darum gebeten, das im Grundbuch Abteilung II Nr. 1 eingetragene Recht gesondert zu bewerten. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert das Recht für den Berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird. Die im Grundbuch in Abteilung II und III eingetragenen Belastungen bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens aber außer Betracht.

Ifd. Nr. 1 - Anbaurecht

Mit Schreiben des Grundbuchamtes des Amtsgerichts Schwabach vom 15.09.2023 wurde die Kopie der Urkunde Nr. 0668/2006 vom 25.04.2006 übermittelt. Demnach stellt sich das Anbaurecht wie folgt - auszugsweise - dar:

„II.

Der Bauwerber beabsichtigt, auf dem Baugrundstück an der Grenze zum Nachbargrundstück eine (Doppel)Garage mit Carport - nachstehend kurz „Bauwerk“ genannt - zu errichten, wie auf der Planbeilage eingezeichnet. Dieses Bauwerk erfordert hin zur Grundstücksgrenze des Nachbargrundstücks eine Abstandsfläche mit einer Tiefe von drei Metern gemäß Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung n. F. Der Nachbar hat mit gesonderter Erklärung gegenüber dem Landratsamt Roth der Nichteinhaltung dieser Abstandsfläche und der Grenzbebauung bereits zugestimmt.

III.

Der Bauwerber räumt dem Nachbarn und dessen Rechtsnachfolgern im Eigentum des Nachbargrundstücks das Recht ein, jederzeit an das in Ziffer II. beschriebene Bauwerk auf dem Nachbargrundstück gleichartige Gebäude anzubauen.“



Der Urkunde zufolge übernehmen die Eigentümer des Bewertungsgrundstückes und des östlich angrenzenden Nachbargrundstücks FINr. 219/4 auf einer Tiefe von ca. 14 m die zum Zeitpunkt der Urkundenbestellung geltenden gesetzlichen Abstandsflächen von 3 m. Weiterhin ist dem Eigentümer des Nachbargrundstücks ebenfalls gestattet z. B. eine Garage und/oder ein Carport in Grenzbebauung zum Bewertungsgrundstück im Bereich der Abstands- und Anbauflächen zu errichten.

Zum besseren Verständnis ist die in der Urkunde beigelegte Planbeilage mit der Darstellung der benannten Flächen ist dem Anlagenteil auf Seite 17 beigelegt.

Zum Zeitpunkt der Urkundenerstellung unterlag das geltende Baurecht der Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997. Demnach war die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden grundsätzlich genehmigungspflichtig, Abstandsflächen waren einzuhalten. Abweichungen der Abstandsflächen waren mit Genehmigung der Gemeinde Röttenbach entsprechend unter Auflagen möglich.

Gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, Art. 6 Abs. (7) 1, sind in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden, zulässig:

„Garagen einschließlich ihrer Nebenräume, überdachte Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m (...)“

Die Möglichkeit für Abweichungen der Abstandsflächen bestehen lediglich durch baurechtliche Festsetzungen innerhalb eines Bebauungsplanes oder in Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden und einer privatrechtlichen Vereinbarung mit dem Eigentümer des Nachbargrundstücks.

Die von den Eigentümern im Jahr 2006 eingeräumte Abstandsflächendienstbarkeit mit Anbaurecht stellt sich somit mit einer Länge von 14 m abweichend zu den rechtlichen Festsetzungen dar. Die von den Eigentümern im Jahr 2006 privatrechtlich vereinbarte Abstandsflächendienstbarkeit mit Anbaurecht erfolgte im Zuge der Genehmigung der Errichtung des Carport-Anbaus in Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden. Sie gilt ebenso für die Rechtsnachfolge. Demnach sind die geltenden rechtlichen Voraussetzungen für Abweichungen von Abstandsflächen und Grenzbebauungen in Bezug auf Nebengebäude entsprechend gegeben. Die Eintragung unter der laufenden Nr. 1 hat somit aufgrund des vorgenannten Sachverhaltes sowie unter Berücksichtigung der gegebenen Bebauung auf den Grundstücken keine Wertrelevanz und wirkt sich somit nicht auf den Verkehrswert aus.

Reparatur- und Instandhaltungsstau

Das Zweifamilienhaus stellt sich mit Ausnahme der wohnlich ausgebauten Räumlichkeiten im Dachgeschoss in einem insgesamt überwiegend vernachlässigten und renovierungsbedürftigen Zustand dar. Der Ausstattungsstandard ist als einfach bis mittel einzustufen. Insgesamt ist ein erheblicher Reparatur- und Instandhaltungsstau vorhanden. Insbesondere die Wohnung im Obergeschoss macht einen stark vernachlässigten und ungepflegten Gesamteindruck. An sämtlichen Gewerken sind Gebrauchsspuren, Abnutzungserscheinungen sowie Mängel und Schäden vorhanden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden u. a. folgende Mängel und Schäden festgestellt:

Grundstück

- An der einseitigen Mauer zur Terrasse sind Putzschäden vorhanden.

Zweifamilienhaus

- An dem Balkon im Obergeschoss sind zum Teil massive Putz- und Feuchtigkeitsschäden an der Balkonplatte vorhanden.
- An dem Westgiebel des Zweifamilienhauses sind Abnutzungserscheinungen und Witterungsschäden vorhanden.



- Kellergeschoss - Heizraum
Der Pufferspeicher ist außer Funktion. Hier ist ein Austausch erforderlich.
- Kellergeschoss - Keller (lt. Plan rechtsseitig des Tankraums)
Die Türgarnitur fehlt.
- Wohnung Erdgeschoss - Bad
Im Wand-Deckenbereich sind geringfügig Rissbildungen vorhanden.
- Wohnung Obergeschoss - Bad
Im Wand-Deckenbereich sind massive Schimmelschäden vorhanden. Insbesondere im Bereich der Dusche sind massive Schäden beziehungsweise Feuchtigkeits- und Schimmelschäden vorhanden. Weiter ist der Gurtzug der Außenjalousie gerissen.
- Wohnung Obergeschoss - Schlafzimmer
Im Außenwandbereich sind massive Schimmelschäden vorhanden.

Bei der weiteren Betrachtung werden für den Reparatur- und Instandhaltungsstau geschätzt pauschal ca. 30.000,00 € in Ansatz gebracht. Die Höhe des Ansatzes muss nicht zwingend den tatsächlichen Kosten entsprechen, da im Rahmen der Wertermittlung Kosten zur Mängelbeseitigung im Wesentlichen in der Höhe angesetzt werden, wie sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Zustandes bzw. des zeitlichen Status, bezogen auf die Restnutzungsdauer, erforderlich sind. Zudem ist zu berücksichtigen, in welcher Höhe diesen Mängeln aufgrund der Marktsituation im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ein Wert beigemessen wird.

Zubehör

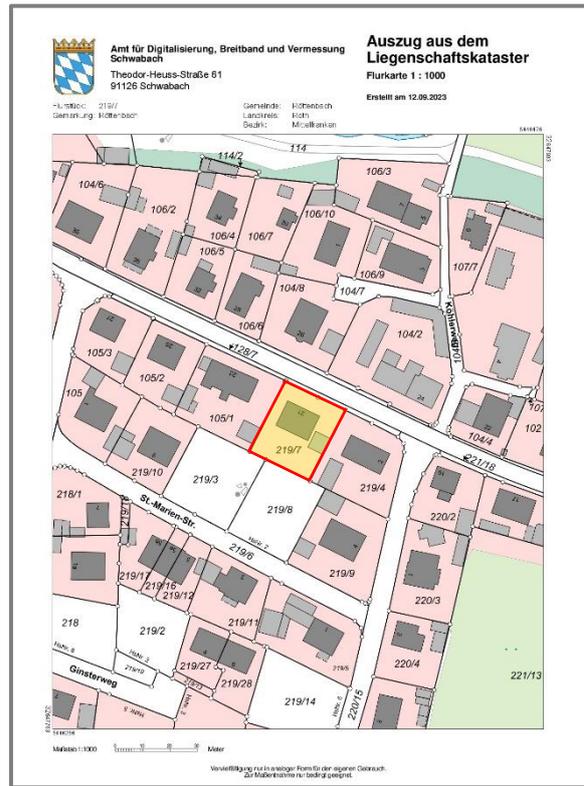
Das vermeintliche Zubehör, die vorhandenen Einbauküchen in den Wohnungen im Erd- und Obergeschoss, haben keinen Restwert.

Nutzung

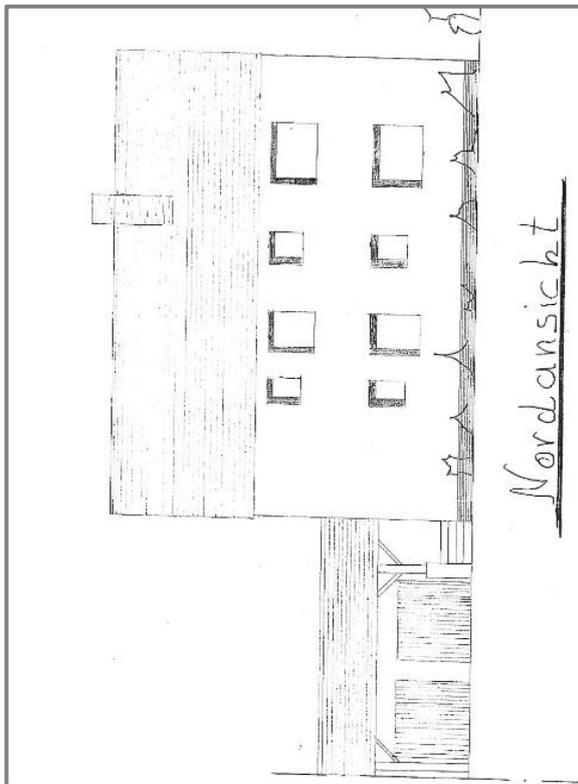
Das Zweifamilienhaus ist zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag - gemäß Beantwortung des Fragebogens durch die Antragstellerin sowie der Angaben des Antragsgegners - nicht vermietet. Die Wohnung im Erdgeschoss stellt sich leerstehend dar. Die Wohnung im Obergeschoss wird von dem Antragsgegner/Miteigentümer genutzt. Die Räumlichkeiten im Dachgeschoss werden gemäß Angaben bei dem Ortstermin von der Bekannten des Antragsgegners genutzt. Es ist nicht bekannt, ob ein Mietvertrag vorhanden ist. Es liegen somit keine Daten zu einem tatsächlichen Mietverhältnis vor.



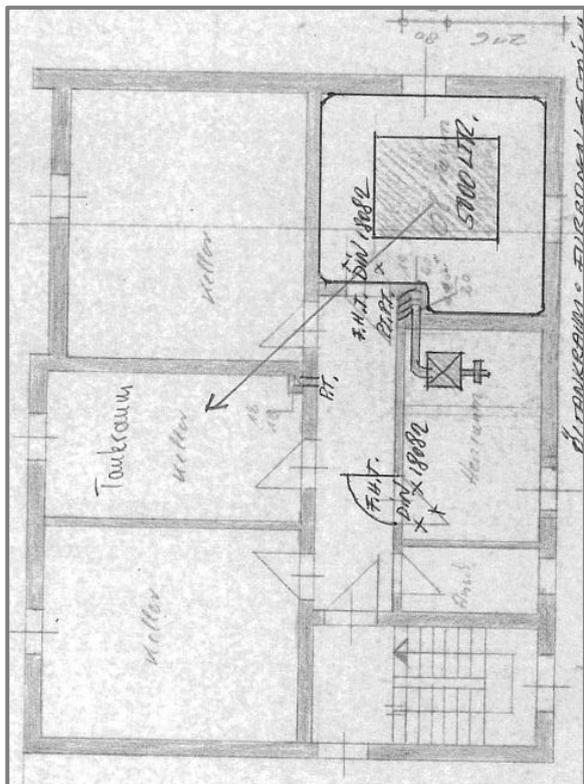
Mikrolage



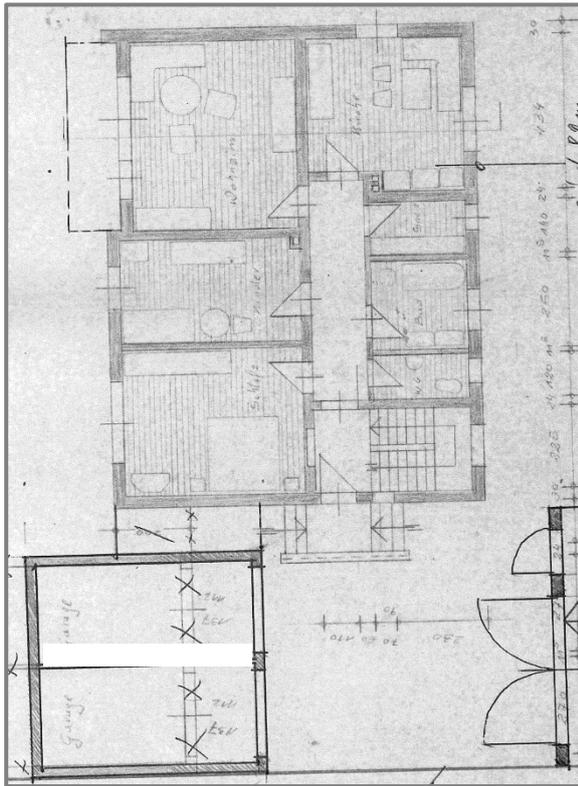
Flurkarte



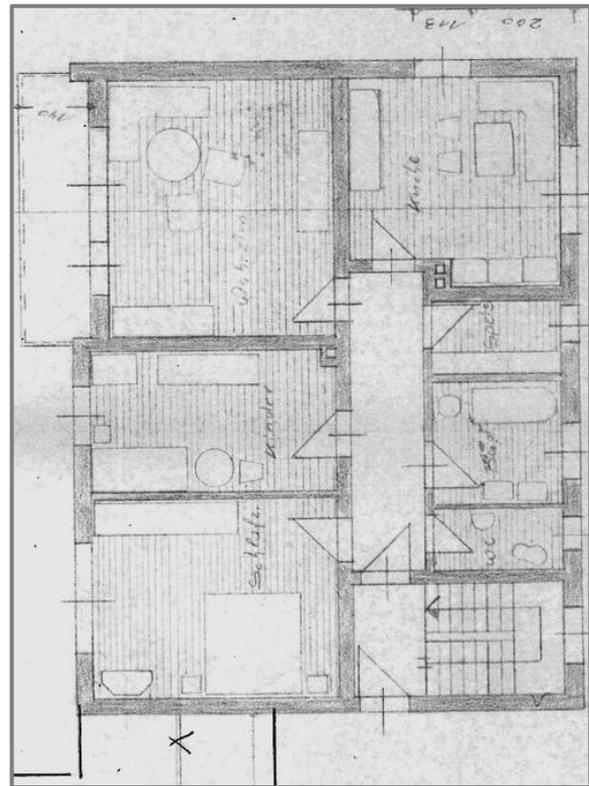
Ansicht von Norden



Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



nördlicher Grundstücksbereich - Blick Richtung Nordwesten



östlicher Grundstücksbereich -
Blick auf den überdachten Durch-
gang zwischen dem Wohnhaus
und dem Garagengebäude



zentraler Grundstücksbereich - Blick Richtung Südwesten



südöstlicher Grundstücksbereich - Blick Richtung Südosten



südwestlicher Grundstückseckbereich - Blick Richtung Norden



Wohnhaus



Ansicht von Süden



Detailansicht der Südfassade



Ansicht von Nordwesten

Doppelgarage



Ansicht von Nordosten