

Lukas Völkel, M.Sc.
Diplom-Sachverständiger (DIA)
Chartered Surveyor (MRICS)
Unterer Markt 12
90518 Altdorf

Telefon: 09187/904219
Telefax: 09187/904212
E-Mail: mail@voelkel.net
Internet: www.voelkel.net

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	91235 Hartenstein, OT Rupprechtstegen, Pegnitztalstraße 10
Art	Gemischt genutztes Grundstück, Größe 318 m ²
Bebauung	Wohnhaus mit ehemaligem Kolonialwarenladen im Erdgeschoss sowie jeweils einer Wohnung im Obergeschoss und im Mansardgeschoss
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	23.01.2024
Verkehrswert	70.000 €

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

Grundstück

Makrolage

Die Gemeinde Hartenstein liegt in Mittelfranken, im Landkreis Nürnberger Land, am Fluss Pegnitz in der Hersbrucker Alb und hat mit ihren 15 Ortsteilen ca. 1.450 Einwohner.

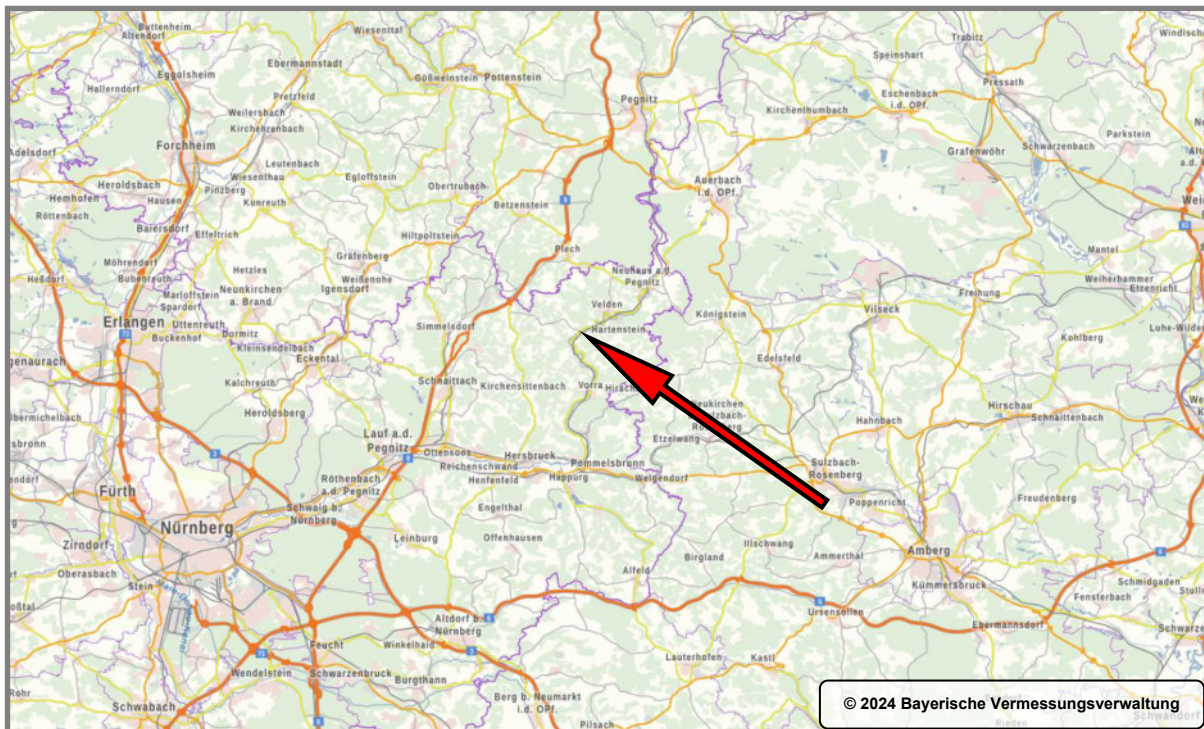
Die Stadt Velden ist ca. 3 km, der Markt Neuhaus/Pegnitz ca. 8 km und die Stadt Hersbruck ca. 18 km entfernt.

Die Gemeinde liegt in der waldreichen Mittelgebirgslandschaft des Naturparks Fränkische Schweiz / Veldensteiner Forst.

Zwei Arztpraxen, ein Kindergarten und eine Grundschule sind am Ort vorhanden. Weiterführende Schulen, Zahnärzte, Apotheken und Supermärkte sind in Velden, Neuhaus/Pegnitz und Hersbruck zu finden.

Verkehrstechnisch ist Hartenstein über die Autobahn A 9, Nürnberg-Berlin, Anschlussstelle Hormersdorf, Entfernung ca. 12 km, sowie mit der Bahnlinie Nürnberg-Neuhaus/Pegnitz zu erreichen.

Im Rahmen des VGN besteht mehrmals täglich eine Busverbindung nach Hersbruck und Velden/Neuhaus/Königstein.



Mikrolage

Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Rupprechtstegen, ca. 110 m nordwestlich der Pegnitz und ca. 4,3 km nordwestlich des Hauptorts (Rathaus).

Das Grundstück liegt zwischen der Pegnitztalstraße im Süden und der Kreisstraße LAU11 in Richtung des Ortsteils Raitenberg der Stadt Velden im Norden.

Die Pegnitztalstraße stellt sich als Ortsdurchgangsstraße mit mäßigem/erhöhtem Verkehrsaufkommen dar, welche asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Die Kreisstraße stellt sich ebenfalls asphaltiert, mit einseitigem Bürgersteig und ohne Straßenbeleuchtung ausgebaut, dar. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden, jedoch in geringer Anzahl.

Das Areal präsentiert sich auf Höhe der Pegnitztalstraße überwiegend eben und steigt nördlich der Straße nach Norden hin stark an.

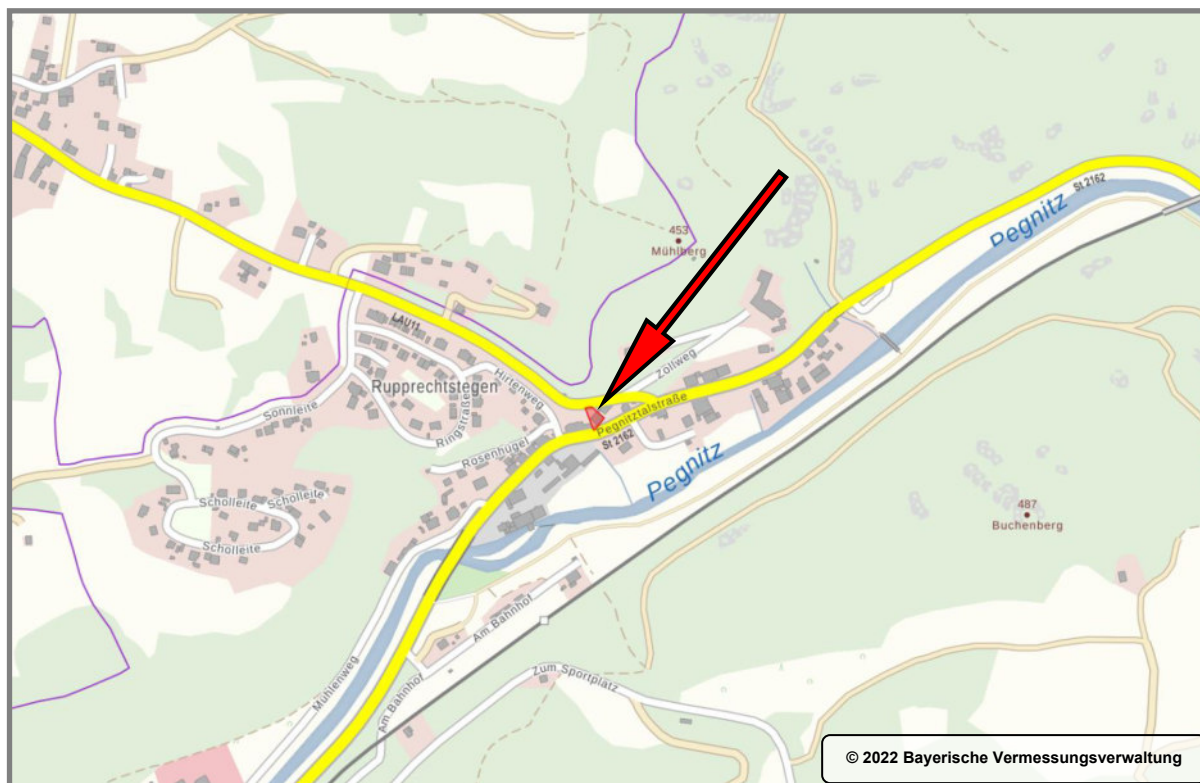
Die Bebauung im Umfeld stellt sich dörflich mit Wohnhäusern, Scheunen und Hofstellen dar. Westlich des Bewertungsgrundstücks befindet sich ein als Flüchtlingsunterkunft genutztes Gebäude.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil nicht vorhanden.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Hormersdorf der Autobahn A 9 beträgt ca. 7 km.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über Bus- und Bahnlinien erreicht werden.

Die Bus- und Bahnhaltestelle Rupprechtstegen ist ca. 500 m südwestlich positioniert.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 658/2**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **318 m²**. Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zur Pegnitztalstraße und zum Stichweg (Südwest-/Nordostrichtung) beträgt ca. 20 m, die maximale Tiefe in Südost-/Nordwestrichtung ca. 25,5 m.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Südseite an die Pegnitztalstraße und mit seiner Südostseite an einen steilen, asphaltierten Stichweg, über welchen es auch erschlossen wird. Mit seiner Nordseite grenzt es an die Kreisstraße. Mit seiner West- und seiner Nordostseite grenzt es überwiegend an bebaute Nachbargrundstücke.

Das Grundstück stellt sich hanglagig dar und steigt von Süden nach Norden hin stark an. Der Höhenunterschied zwischen der südlichsten und der nördlichsten Grundstücksgrenze beträgt ca. 8-10 m.

Auf dem Grundstück ist in nordöstlicher Grenzbebauung ein Wohnhaus mit ehemaligem Kolonialwarenladen errichtet.

Das Grundstück ist nach Südwesten, zum Stichweg hin, offen ausgeführt. Nach Westen und Nordosten sind teilweise Gebäude in Grenzbebauung vorhanden. Nach Norden erfolgt die Einfriedung über die Leitplanke der Kreisstraße.

Das Grundstück wird an seiner Südostseite, vom Stichweg aus, über Zementplatten, lose verlegt, und eine nachfolgende Treppe nach oben, in Ziegelsteinen ausgeführt, älteren Datums und schadhaft, begangen.

Die nachfolgende Freifläche liegt oberhalb des Höhenniveaus der Straße, ist überwiegend mit Zementplatten belegt, uneben und schadhaft, und zum Stichweg hin mit einem einfachen Metallgeländer auf einer gemauerten Hangabsturzsicherung, schadhaft, abgegrenzt.

Von hier aus kann über einen Absatz nach oben und zwei nachfolgende Holzbrettertüren ein Felsenkeller begangen werden. Der Keller war beim Ortstermin versperrt und konnte vom Sachverständigen nicht begangen werden. Dem äußeren Anschein nach sind jedoch massive Schäden aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen vorhanden.

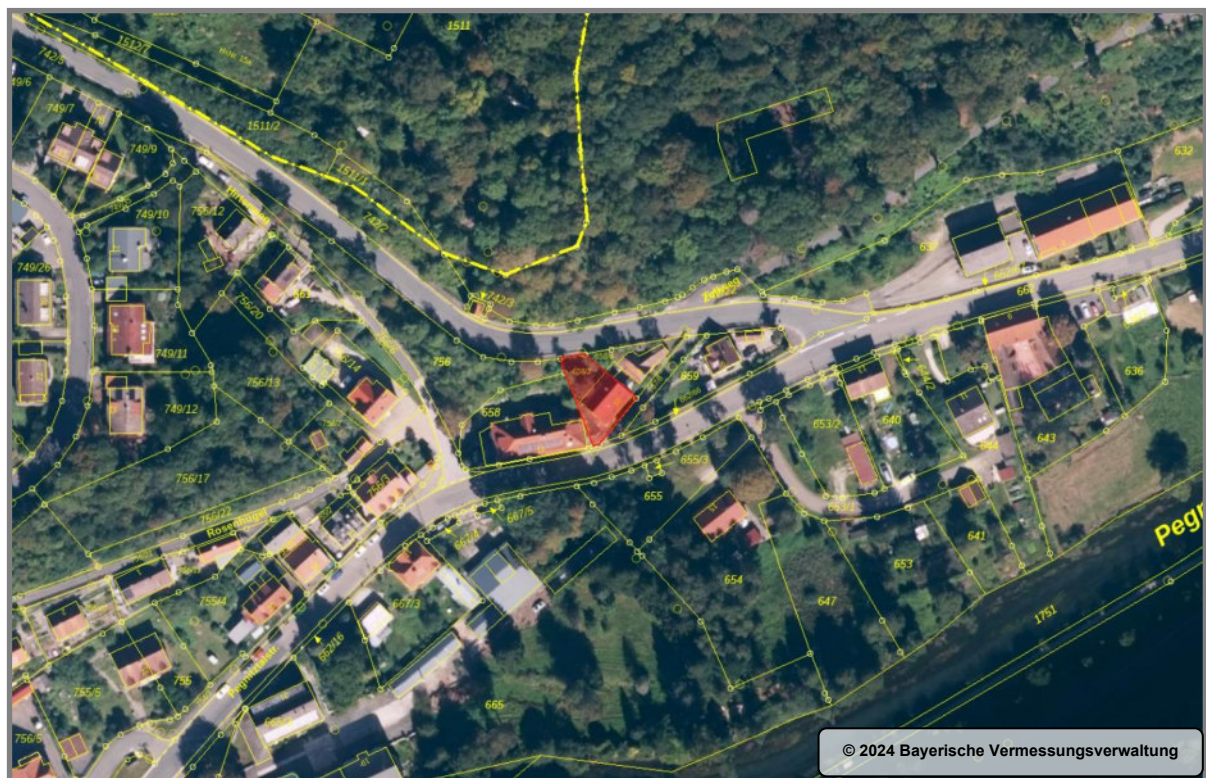
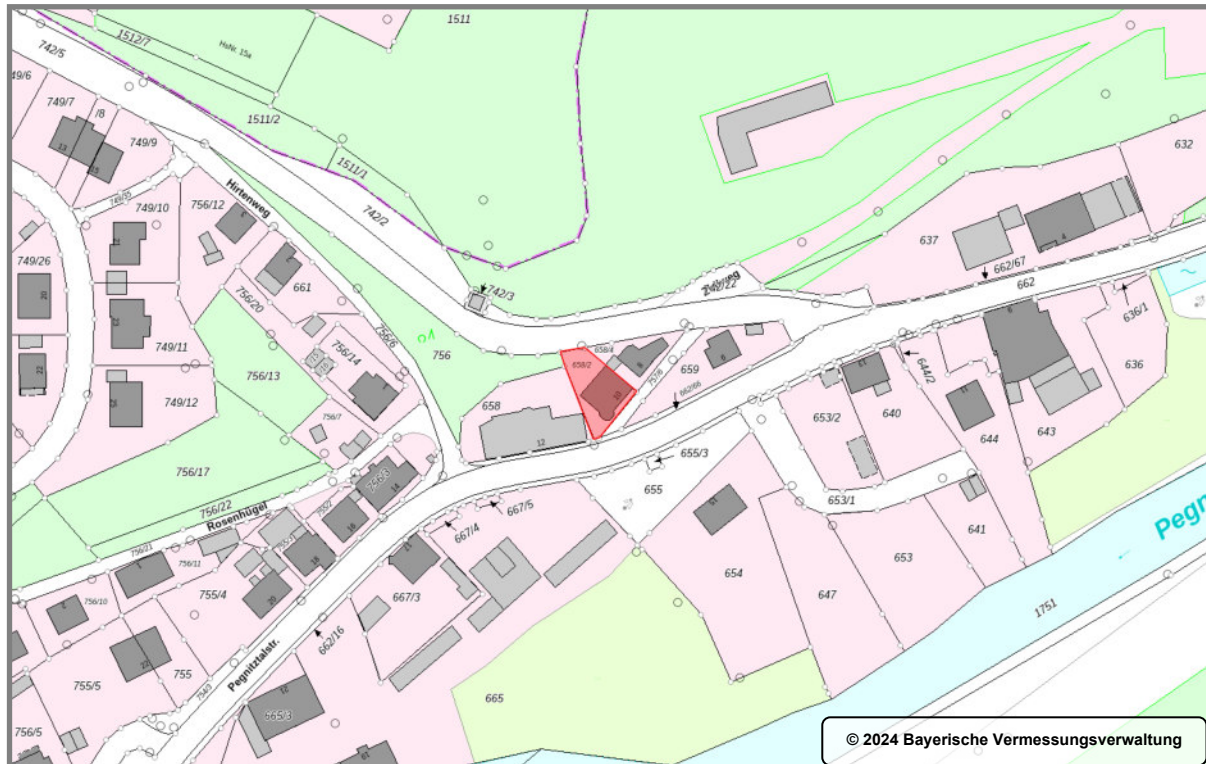
Der nördliche Grundstücksbereich stellt sich als Steilhang dar und ist überwiegend mit Bäumen und Pflanzwerk überwachsen.

Der südöstliche Grundstücksbereich ist mit einer verwilderten Grünfläche ausgeführt. Weiterhin wurde hier in der Vergangenheit, laut Auskunft vor ca. 10 Jahren, eine Abmauerung für Mülltonnen errichtet, welche jedoch nicht fertiggestellt wurde und am Tag des Ortstermins stark schadhaft und teilweise eingestürzt ist.

Beurteilung:

Das Grundstück liegt im Ortsteil Rupprechtstegen der Gemeinde Hartenstein, im unmittelbaren Bereich der Ortsdurchgangsstraße.

Die Freiflächen sind überwiegend instandsetzungsbedürftig. Der nördliche Grundstücksbereich stellt sich als Steilhang dar und ist lediglich stark eingeschränkt nutzbar. Infrastruktur und Wohnlage sind mit überwiegend einfach einzustufen.



Gebäude

Das Gebäude wurde laut Auskunft ca. im Jahre 1908 errichtet. Weder vom Eigentümer noch vom Bauamt der Gemeinde Hartenstein und den Bewohnern konnten dem Sachverständigen Bauunterlagen übermittelt werden. Am Wertermittlungstichtag stellt sich das Gebäude ohne Unterkellerung, mit Erd-, Ober-, Mansard- und Dachgeschoss dar.

Nach Süden, zur Stichstraße hin, ist ein Erdgeschossanker, Holzkonstruktion mit einfachverglasten Holzfestelementen, stark schadhaft, auf einer Abmauerung in Bruchstein, schadhaft, vorhanden.

Das Gebäude wird an seiner Südwestseite über drei Backsteinstufen nach oben und eine nachfolgende Haustür in Holz mit Glaseinlage, aus der Gesteinszeit des Gebäudes, begangen. In der Haustür sind Rückstände eines Holzwurmbefalls o.ä. erkennbar. Rechtsseitig ist neben dem Hauseingang eine Edelstahl-Briefkastenanlage mit fünf Briefkästen vorhanden, laut Auskunft ca. im Jahre 2019 aufgestellt.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt zwischen Erd- und Obergeschoss, zwischen Ober- und Mansardgeschoss und zwischen Mansard- und Dachgeschoss jeweils über Stahlharfentreppen, Tritt- und Setzstufen provisorisch mit Holzdielen belegt, schadhaft, ohne Geländer, laut Auskunft ca. im Jahre 2001 eingebaut. An den Treppenaufgängen sind die Wände überwiegend verputzt, ohne Anstrich und nicht abschließen fertiggestellt, ausgeführt.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Ohne Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen, älteren Datums und überwiegend schadhaft. In den Sockelbereichen sind starke Schäden aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen erkennbar. In den Fenster- und Türleibungen sind Rissbildungen Putzabplatzungen vorhanden.
Dach:	Mansarddach, Firstrichtung Nordost/Südwest, Dacheindeckung in Betondachsteinen, laut Auskunft ca. in den Jahren 1997 bis 2002 neu eingedeckt. Über Dach befindet sich ein Kaminkopf, seitlich mit Kupfer eingelechzt. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Kupfer ausgeführt.
Geschossdecken:	Holzbalkendecken mit Fehlböden

Erdgeschoss

Wird über die Haustür begangen und stellt sich mit Flur, sechs Zimmern, Abstellraum und Heizungsraum dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Zimmer nach Westen, beträgt ca. 2,67 m.

Ausstattung

Fußböden:	Teilweise mit Steinzeug belegt, teilweise lose mit Textil belegt, teilweise in Zementestrich ausgeführt, jeweils überwiegend schadhaft.
Wände:	Teilweise verputzt und gestrichen, teilweise verputzt, ohne Anstrich, teilweise in Mauerwerk, unverputzt, ausgeführt, teilweise bis auf eine Höhe von ca. 1,60 m mit Steinzeug belegt, jeweils überwiegend schadhaft.
Decken:	Überwiegend verputzt, schadhaft, teilweise in Gipskarton, ungestrichen, ausgeführt.

Türen:	Überwiegend Zargen und Blätter in Holz, Blätter teilweise mit Lichtausschnitten, laut Auskunft ca. im Jahre 1998 eingebaut, jedoch nicht abschließend fertiggestellt; Stahltür zum Heizungsraum, laut Auskunft jüngeren Datums; Holztür mit Glaseinlage, älteren Datums und von außen vergittert, vom Zimmer nach Süden zum südwestlichen Außenbereich.
Fenster:	Überwiegend Kunststoffisolierglasfenster mit Kunststoff-außenrollos, teilweise schadhaft, Einbau teilweise nicht abschließend fertiggestellt; einfach verglaste Holz-festelemente mit Oberlichtern im Zimmer nach Süden (ehemaliger Kolonialwarenladen).
Heizungsanlage:	Ölzentralheizung, Fabrikat Fröling, Typ En-Bicitherm, Baujahr laut Auskunft ca. 2000, mit Brenner, Typ Nova 2010 CA und nebenstehendem Brauchwasserspeicher, Fassungsvermögen ca. 300 Liter. Laut Auskunft war die Heizung in der Vergangenheit mehrfach schadhaft, Teile der Heizung mussten ausgetauscht werden. Die Begehung des Öltankraums erfolgt von außen über das Nachbargrundstück. Der Bereich war beim Ortstermin nicht zugänglich und konnte vom Sachverständigen nicht besichtigt werden.
Beheizung:	Überwiegend Flachheizkörper, teilweise ohne Beheizung.
Sonstiges:	Im Flur wurde laut Auskunft ca. im Jahre 1998 eine Zwischenwand zum nebenliegenden Zimmer nach Nordwesten eingebaut. Wandseitig befindet sich der Stromhauptanschluss sowie ein leerer Zähler-/Sicherungskasten. Wand- und deckenseitig sind lose Elektroleitungen verlegt. Im Zimmer nach Westen sind in der westlichen Gebäudeecke sowie im Übergangsbereich zur Decke starke Schäden aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen vorhanden. Die Decke wird durch eine Baustütze provisorisch gehalten. Deckenseitig sind Elektroleitungen und ungedämmte Heizungsrohre auf Putz verlegt. Wandseitig sind Anschlüsse für ein Waschbecken vorbereitet. Im Zimmer nach Nordwesten sind im Außenwandbereich starke Verfärbungen, Putzabplatzungen und Ausblühungen aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen vorhanden. Wand- und deckenseitig sind Elektroleitungen und ungedämmte Heizungsrohre lose bzw. auf Putz verlegt. Das Zimmer nach Süden (ehemaliger Kolonialwaren-laden) liegt unterhalb der übrigen Räume des Erdgeschosses und wird vom Flur aus über eine Tür und nachfolgend über zwei provisorische Stufen nach unten begangen.

Sonstiges (Fortsetzung):

Im Heizungsraum ist wandseitig der Wasserhauptanschluss mit Wasseruhr, Druckminderer und Wasserfilter sowie die Verteilung mit Warm- und Kaltwasserzählern vorhanden. Die Wasserleitungen stellen sich teilweise schadhaft dar. Weiterhin ist hier ein wandhängendes Arbeitswaschbecken montiert

Die Zimmer nach Nordosten stellen sich als Durchgangszimmer dar. Wandseitig sind offene Stromleitungen vorhanden. Die Wände sind, laut Auskunft aufgrund von Feuchtigkeit in den Außenwänden, von innen unfachmännisch mit zusätzlichen Ytong-Steinen ausgeführt. Im Wandbereich sind, laut Auskunft aufgrund eines undichten Heizkörperanschlusses, Rückstände von Feuchtigkeitseindringungen sowie Schimmelpilzbildung erkennbar. Die Fehlbodendecke ist großflächig heruntergebrochen, die Deckenbalken stellen sich augenscheinlich morsch dar. Der Raum befindet sich in einem desolaten Zustand.

Obergeschoss

Wird vom Hausflur im Erdgeschoss aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Treppenflur und Zimmer nach Nordosten sowie einer Wohnung mit Flur, vier Zimmern, Bad/WC und WC dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Zimmer nach Nordwesten, beträgt ca. 2,39 m.

Ausstattung**Fußböden:**

Teilweise mit PVC, teilweise mit Holzdielen, teilweise mit Gipsfaserplatten, teilweise mit Steinzeug belegt, teilweise in Zementestrich ausgeführt, jeweils überwiegend älteren Datums und schadhaft.

Wände:

Teilweise verputzt und gestrichen, teilweise verputzt, ohne Anstrich, teilweise in Gipskarton, ungestrichen, ausgeführt, teilweise in Mauerwerk, unverputzt, ausgeführt, teilweise bis auf eine Höhe von ca. 1,50 m mit Steinzeug belegt, jeweils teilweise schadhaft bzw. nicht abschließend fertiggestellt.

Decken:

Überwiegend verputzt, schadhaft, teilweise mit Raufasertapeziert und gestrichen, teilweise unverkleidet ausgeführt. In den Zimmern nach Süden und nach Südwesten wurde eine Deckenabhängung vorbereitet, welche jedoch nicht abschließend fertiggestellt wurde.

Türen:

Überwiegend Zargen in Holz, jüngeren Datums und überwiegend ohne Türblätter, Einbau nicht abschließend fertiggestellt; Wohnungstür, älteren Datums, zum Zimmer nach Nordosten; Holzelement mit zwei Türen und Oberlichtern, älteren Datums, zum WC.

Fenster:

Kunststoffisolierglasfenster, überwiegend mit Kunststoffaußenrollos, teilweise von außen vergittert, jeweils teilweise schadhaft bzw. überwiegend nicht abschließend fertiggestellt.

Beheizung:

Überwiegend Flachheizkörper.

Sanitärgegenstände:

Waschbecken mit Küchenbrause und wandhängendes WC mit Einbauspülkasten (jüngeren Datums, Einbau nicht abschließend fertiggestellt) im Bad/WC; Stand-WC mit Druckspülung im Raum WC.

Sonstiges:

Der Boden des Zimmers nach Nordosten stellt sich, aufgrund des darunterliegenden Schadens im Deckenbereich, augenscheinlich einsturzgefährdet dar, so dass das Zimmer vom Sachverständigen nicht begangen werden konnte. Hier sind im Außenwandbereich, laut Auskunft möglicherweise durch eine defekte Dachrinne, Rückstände von Feuchtigkeitseindringungen sowie Schimmelpilzbildung erkennbar.

Laut Auskunft wurde mit der Renovierung der Wohnung ca. im Jahre 1999 begonnen, die in der Wohnung teilweise vorhandene Verkleidung der Wände mit Gipskartonplatten wurde laut Auskunft ca. im Jahre 2022 ausgeführt.

Im Flur war vormals eine Wendeltreppe vorhanden, welche laut Auskunft ca. im Jahre 2013 ausgebaut wurde. Teilweise wurden hier Abmauerungen errichtet, nicht abschließend fertiggestellt. Wandseitig befindet sich ein Wasserfilter sowie ein Zähler- und Sicherungskasten mit Kippsicherungen, FI-Schalter (jüngeren Datums, Einbau nicht abschließend fertiggestellt) und einem Stromzähler, welcher laut Auskunft den Stromverbrauch des gesamten Wohnhauses misst. Wand- und deckenseitig sind Elektroleitungen lose verlegt.

Im Bad/WC ragt deckenseitig die Treppenunterseite der Treppe zum Mansardgeschoss in den Raum, Untersicht mit Holz verkleidet.

Im Zimmer nach Südosten sind wandseitig Rückstände von Feuchtigkeitseindringungen sowie Ausblühungen und Rissbildung vorhanden, welche laut Auskunft vermutlich durch einen Wasserschaden im Jahre 2014 in der darüberliegenden Küche bedingt sind.

Im Zimmer nach Westen befindet sich ein Kachelofen, aus der Gesteinszeit des Gebäudes und schadhaft.

Der Raum WC stellte sich vormals mit zwei voneinander abgetrennten Sanitärräumen dar, die Zwischenwand wurde in der Vergangenheit entfernt. Das Fenster in diesem Raum kann aufgrund der Toilettenspülung im Schwenkbereich aktuell nicht geöffnet werden.

Mansardgeschoss

Wird vom Treppenflur im Obergeschoss aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Treppenpodest und einer Wohnung mit Flur, Bad/WC, Küche, Abstellraum, Wohn-/Schlafzimmer und zwei Zimmern dar.

Ausstattung**Fußböden:**

Überwiegend mit PVC, teilweise mit Gipsfaserplatten, teilweise mit Steinzeug, teilweise mit Pressspanplatten belegt, jeweils teilweise schadhaft.

Wände und Drempe:	Teilweise tapeziert bzw. mit Raufaser tapeziert und gestrichen, teilweise verputzt, ungestrichen, teilweise in Gipskarton, ungestrichen, ausgeführt; im Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt.
Schrägen und Decken:	Überwiegend mit Raufaser tapeziert und gestrichen, teilweise in Gipskarton, ungestrichen, ausgeführt; Schräge im Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt.
Türen:	Zargen und Blätter in Holz, Blätter überwiegend mit Lichtausschnitt ausgeführt.
Fenster:	Kunststoffisolierglasfenster mit Kunststoffaußenrollos an den Giebelseiten, Holzisolierglasdachflächenfenster in den Dachflächen, laut Auskunft ca. im Jahre 2001 eingebaut, jeweils teilweise schadhaft.
Beheizung:	Flachheizkörper
Sanitärgegenstände:	Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie und Badewanne im Bad/WC.
Sonstiges:	Am Treppenpodest sind teilweise die ursprünglichen, Dachbalken mit Rückständen eines ehemaligen Holzschädlingsbefalls erkennbar. Im Flur ist wandseitig ein Sicherungskasten mit Kipp-sicherungen und FI-Schalter eingebaut, nicht abschließend fertiggestellt. Der Fußboden im Bad/WC stellt sich mit einer Durchbiegung dar. Laut Auskunft wurden hier in der Vergangenheit bereits Ausbesserungen vorgenommen. Wandseitig befindet sich ein Waschmaschinenanschluss. Die Wände wurden teilweise geöffnet. Die in der Küche vorhandenen Küchenmöbel sind älteren Datums und ohne Wertrelevanz. Die Zimmer nach Westen und Nordwesten stellen sich überwiegend nicht ausgebaut dar. Das Zimmer nach Nordwesten war beim Ortstermin versperrt und konnte vom Sachverständigen nicht begangen werden. Im Zimmer nach Westen sind im Fußbodenbereich Rückstände von Feuchtigkeitseindringungen erkennbar, welche laut Auskunft durch einen Schaden an den Heizkörpern im Winter 2023 bedingt sind.

Dachgeschoss

Wird vom Treppenpodest im Mansardgeschoss aus über die Treppe und eine nachfolgende Tür, Zarge und Blatt in Holz, Blatt mit Lichtausschnitt im oberen Bereich, begangen und stellt sich als nicht ausgebauter Dachraum dar.

Der Fußboden ist mit Pressspanplatten belegt. Die Schrägen und die Decke sind überwiegend mit Gipskartonplatten, ungestrichen, teilweise unverkleidet ausgeführt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über jeweils ein Kunststoffisolierglasfenster an den Giebelseiten, teilweise schadhaft, Einbau nicht abschließend fertiggestellt, und Holzisolierglasdachflächenfenster in den Dachflächen. Im Bereich der Fläche sind Schäden aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen vorhanden. Eine Beheizung ist nicht vorhanden. Laut Auskunft wurden in der Vergangenheit Wasser-, Abwasser- und Heizungsrohre bis in das Dachgeschoss verlegt. An dem im Raum vorhandenen Kaminzug sind Durchsottungsrückstände erkennbar.

Wird vom Dachgeschoss aus über eine Deckenklappe erreicht. Der Spitzboden war beim Ortstermin nicht zugänglich und konnte vom Sachverständigen nicht besichtigt werden.

Beurteilung:

Das Gebäude wurde laut Auskunft des Bewohners ca. im Jahre 1908 errichtet. Von der Verwaltungsgemeinschaft Velden wurde mitgeteilt, dass dort weder Planunterlagen des Wohnhauses vorliegen noch das ursprüngliche Baujahr bekannt ist. Da für Recherchen beim Staatsarchiv das Baujahr und der Name des seinerzeitigen Bauherrn bekannt sein müssen, konnten solche nicht durchgeführt werden.

Am Wertermittlungsstichtag stellt sich das Gebäude in einem desolaten Gesamtzustand dar.

Zwar wurden vom Bewohner in der Vergangenheit Renovierungs-/Modernisierungsmaßnahmen begonnen (z.B. Einbau von Kunststoffisolierglasfenstern und Holzisoliertglasdachflächenfenstern, Einbau einer Ölzentralheizung, Einbau von Treppen, Einbau von Zwischenwänden, Verlegung von Gipsfaserplatten im Fußbodenbereich, Erneuerung der Elektroinstallationen, jeweils ca. zwischen den Jahren 1997 bis 2002 durchgeführt), welche jedoch bereits überwiegend vor ca. 22-27 Jahren durchgeführt, überwiegend unfachmännisch ausgeführt und überwiegend nicht fertiggestellt wurden bzw. sich am Wertermittlungsstichtag schadhaft darstellen.

Das Gebäude verfügt über jeweils eine Wohnung im Ober- und im Mansardgeschoss. Im Gebäude ist jedoch lediglich ein Stromzähler vorhanden, so dass eine getrennte Abrechnung des Stromverbrauchs aktuell nicht möglich ist. Weiterhin fehlen die für eine getrennte Abrechnung des Heizungsverbrauchs notwendigen Messgeräte an den Heizkörpern.

Der energetische Zustand des Wohnhauses ist unterdurchschnittlich, eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Ein Abbruch des Gebäudes wäre die wirtschaftlich sinnvollste Variante, jedoch wäre eine Neubebauung in gleicher Größe aufgrund dann einzuhaltender Abstandsflächen nicht realisierbar und aufgrund des geringen Bodenwertniveaus auch nicht marktüblich.

Bruttogrundfläche Wohnhaus

Grundfläche Erdgeschoss	12,07 m x 10,63 m + 5,2 m²	= 133,50 m²
Grundfläche Obergeschoss	12,07 m x 10,63 m	= 128,30 m²
Grundfläche Mansardgeschoss	12,07 m x 10,63 m	= 128,30 m²
Grundfläche Dachgeschoss	12,07 m x 8,63 m	= 104,16 m²
Bruttogrundfläche gesamt		494,26 m²
Bruttogrundfläche gesamt, gerundet		494,00 m²

Die vorstehend dargestellten Flächen wurden aus dem amtlichen Lageplan und einem vom Bewohner des Anwesens übermittelten Aufmaßplan herausgemessen bzw. entnommen. Ein eigenes Aufmaß konnte vom Sachverständigen nicht durchgeführt werden, da nicht sämtliche messrelevanten Punkte erreicht werden konnten. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben kann der Sachverständige nicht übernehmen!

