

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	90537 Feucht, Pfinzingstraße 22 und 22a
Bewertungsobjekt	<u>Wohnungseigentum</u> am Gebäude Pfinzingstraße 22, Wohnfläche ca. 77 m ² , samt Nebengebäude und Garage mit Geräteraum, <u>je Nr. 1 des Aufteilungsplans</u> ; Sondernutzungsrecht an Grundstücksteilflächen
Anteil am Grundstück	3/4 Miteigentumsanteil
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	08.08.2023
Verkehrswert	415.000 €

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

Grundstück

Makrolage

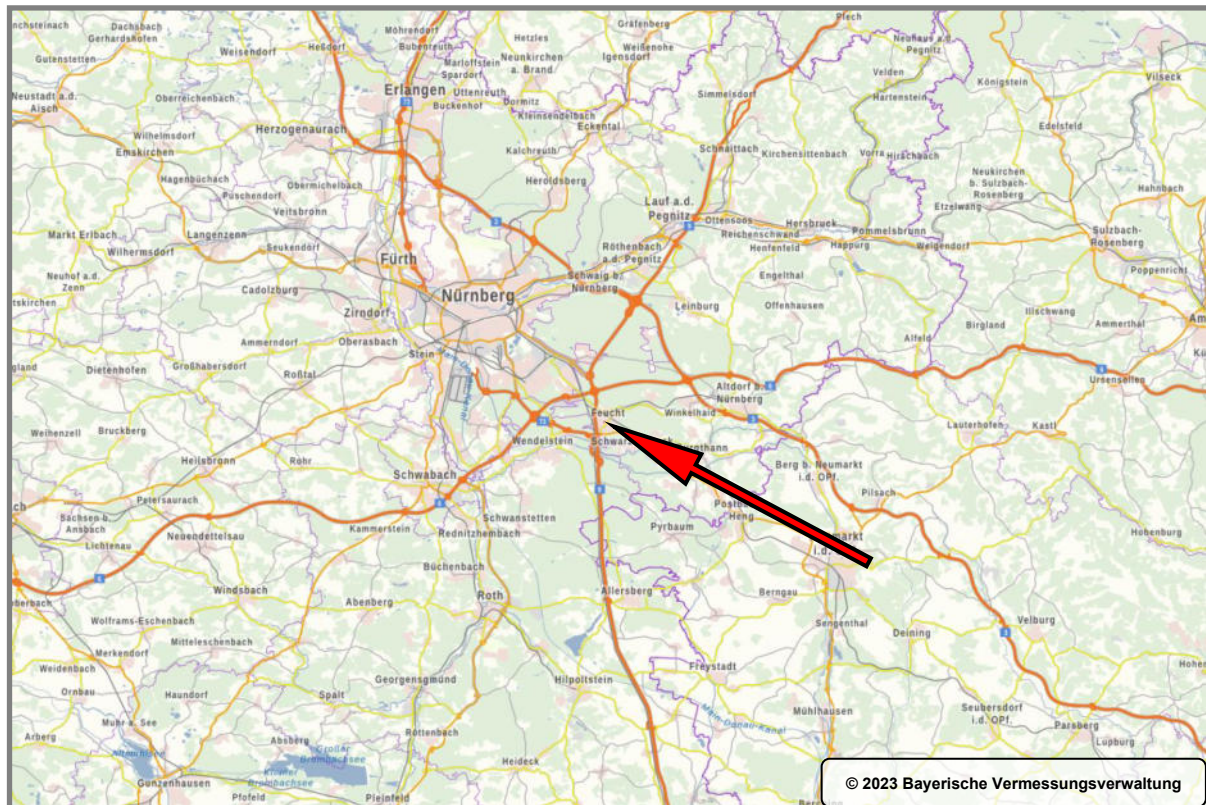
Die Marktgemeinde Feucht liegt in Mittelfranken, im Landkreis Nürnberger Land.

Feucht hat mit Eingemeindungen ca. 14.000 Einwohner und ist mit allen versorgungsrelevanten Einrichtungen (Läden, Supermärkte etc.), Kindergärten, Grund- und Mittelschule sowie einer sechsstufigen staatlichen Realschule ausgestattet.

Eine umfassende medizinische Versorgung ist durch mehrere Allgemein- und Fachärzte sowie Apotheken gegeben.

Die Gemeinde ist an ein ausgebautes Bundesstraßen- und Autobahnnetz angebunden und verfügt über Anschlüsse an die Bundesbahn und S-Bahn. Die Entfernung in das nordwestlich gelegene Nürnberg (Hauptbahnhof) beträgt rd. 15 km.

Vielfältige Freizeitaktivitäten, z.B. Wanderungen im Reichswald oder am nahegelegenen Ludwig-Donau-Main-Kanal, zahlreiche Festveranstaltungen, kulturelle Einrichtungen, Sportstätten, ein Freibad und verschiedene Vereine stehen zur Auswahl.



Mikrolage

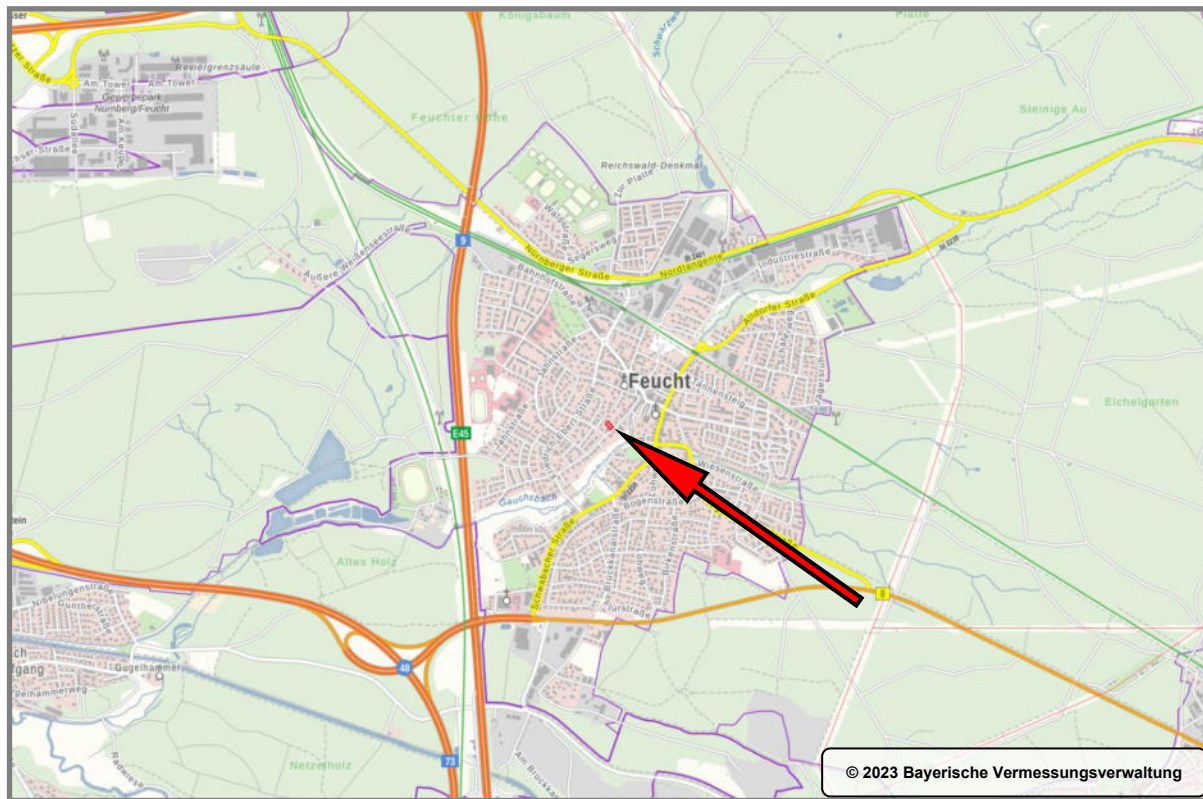
Das Grundstück befindet sich im Hauptort der Marktgemeinde Feucht, ca. 300 m südwestlich des Gemeindezentrums (Rathaus), in einem Gebiet mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Nutzung.

Das Grundstück liegt an der Pfinzingstraße, einer Ortsstraße mit mäßigem Durchgangsverkehr, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

Das Areal präsentiert sich überwiegend eben. Die Bebauung im unmittelbaren Umfeld stellt sich überwiegend mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern, teilweise mit Doppelhäusern, dar.

Alle wesentlichen Nahversorger, Einkaufsmärkte, Ärzte, Zahnärzte, Grund-, Mittel- und Realschule sowie Kindergärten sind im Ort vorhanden. Gymnasien befinden sich in Altdorf, Wendelstein und Nürnberg.

Die Entfernung zum Haltepunkt Feucht der S-Bahnlinien S2 und S3 sowie der R-Bahnlinie RE50 beträgt ca. 1,2 km, zur Autobahnanschlussstelle Feucht der BAB 73 ca. 1,6 km. Die Bushaltestelle „Feucht Ortsmitte“ der Buslinien 502 und 678 befindet sich ca. 350 m nordöstlich des Bewertungsgrundstücks.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 156/5**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **796 m²**. Es hat in etwa die Form eines Rechtecks, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zur Pfinzingstraße (Nordost-/Südwestrichtung) beträgt ca. 20 m, die mittlere Tiefe in Südost-/Nordwestrichtung ca. 40 m.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Südostseite an die Pfinzingstraße, über welche es auch erschlossen wird. Mit seiner Nordostseite grenzt es teilweise an ein unbebautes Grundstück. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

Auf dem Grundstück sind zwei aneinandergebaute Einfamilienhäuser sowie, in nordöstlicher Grenzbebauung, ein Carport, ein Nebengebäude mit Wintergarten und eine Garage mit Geräteraum errichtet.

Das Grundstück stellt sich überwiegend eben dar und liegt teilweise leicht oberhalb des Höhenniveaus der angrenzenden Straße.

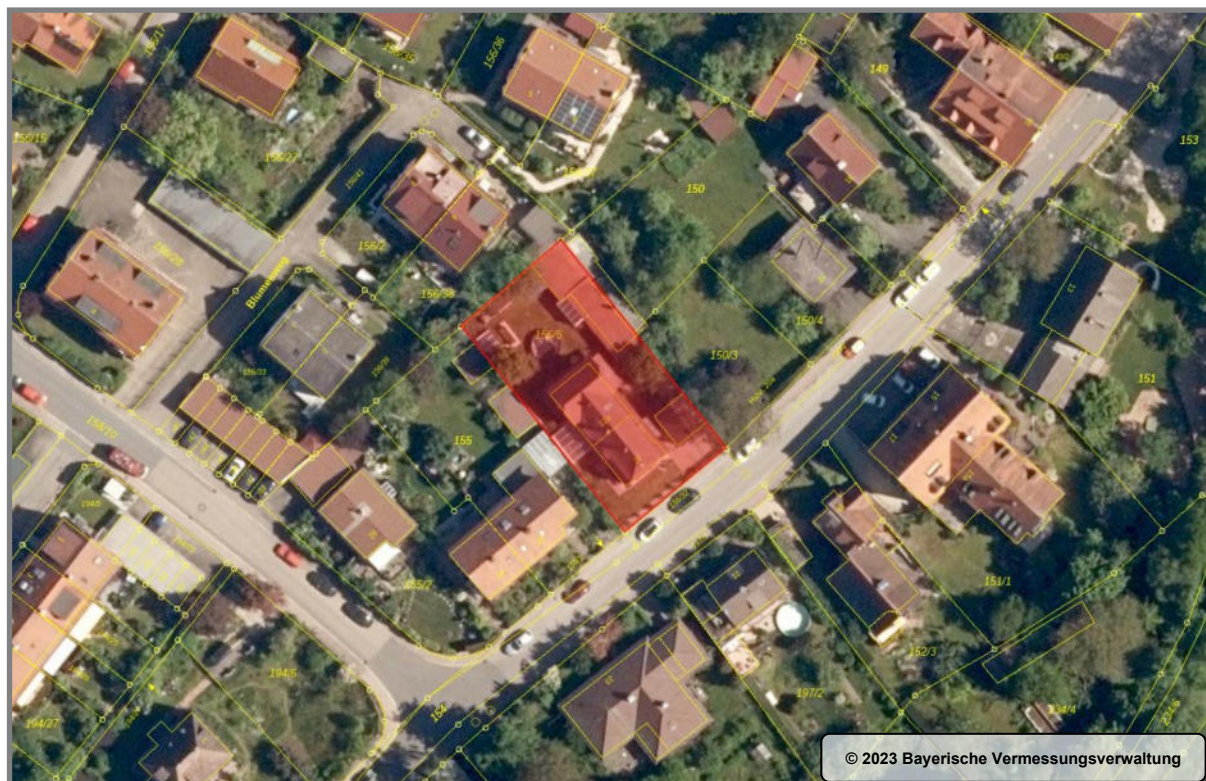
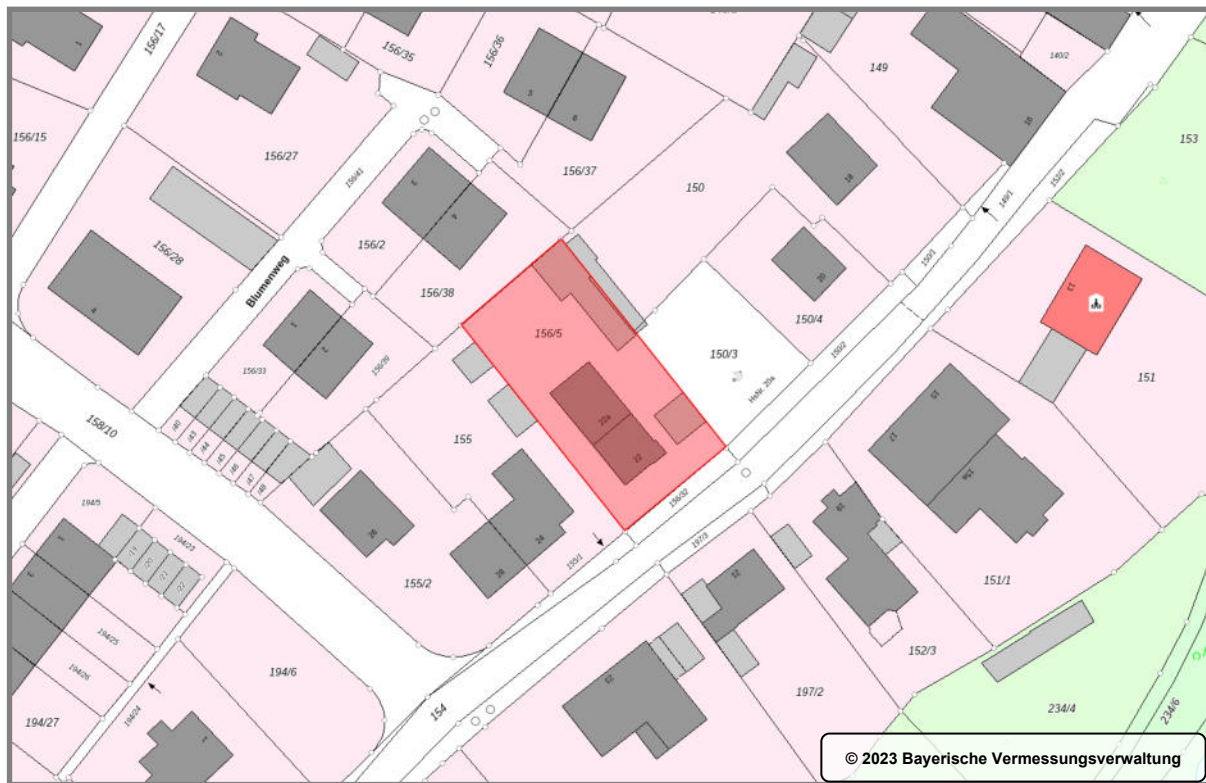
Nach Südosten ist das Grundstück mit einem Doppelstabmattenzaun auf einer Sockelmauer eingefriedet, laut Auskunft ca. im Jahre 2018 erneuert. Nach Nordosten erfolgt die Einfriedung über einen Doppelstabmattenzaun, laut Auskunft ca. im Jahre 2020 erneuert, sowie über Gebäude in Grenzbebauung, nach Nordwesten über Busch- und Pflanzwerk. Nach Südwesten sind eine Mauer, ein Maschendrahtzaun und Gebäude in Grenzbebauung vorhanden.

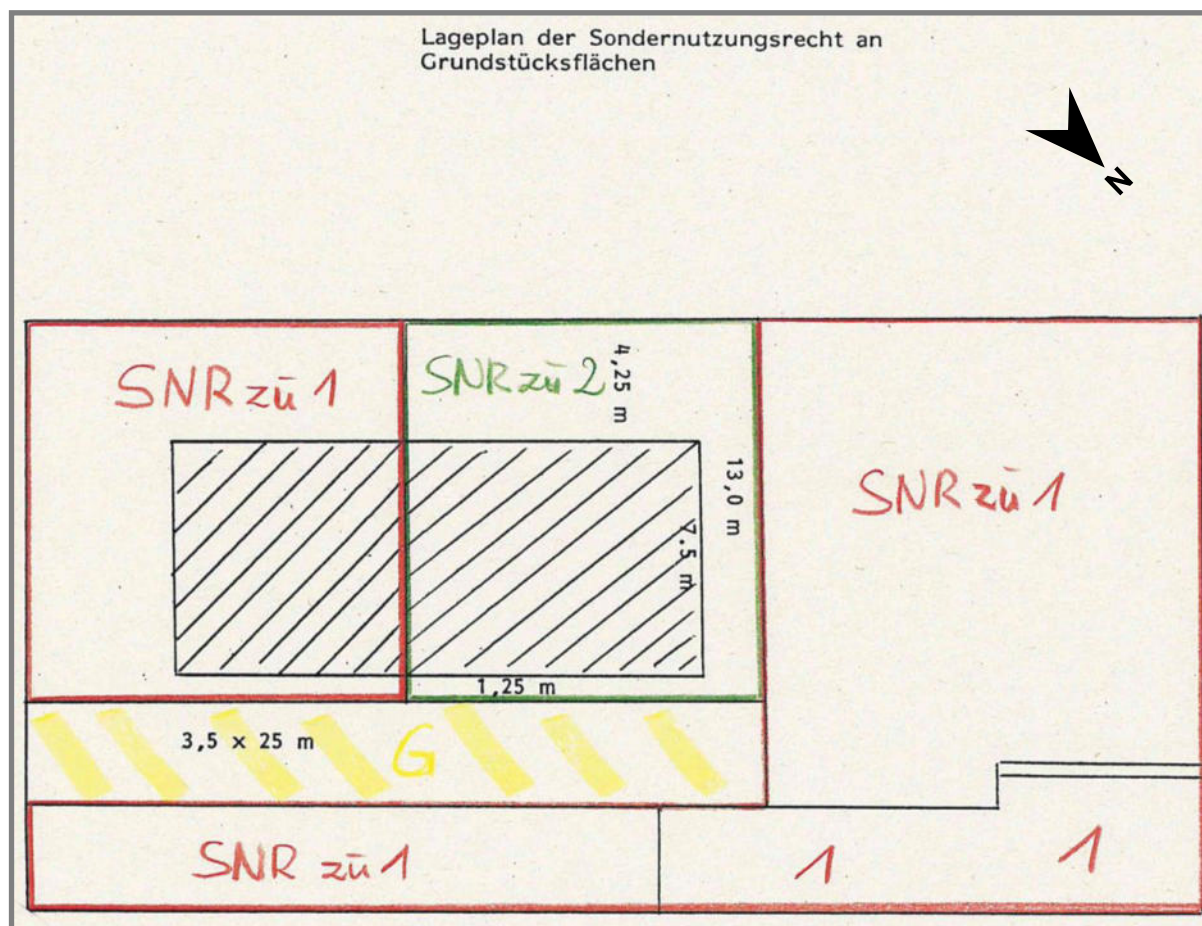
Das Grundstück wird von der Pfinzingstraße aus über ein einflügeliges Holzschwingtor zwischen zwei Steinpfosten mit Waschbetonauflage befahren und über eine Holzgartentür zwischen zwei Steinpfosten mit Waschbetonauflage begangen. Im linken Pfosten ist eine Briefkasten-/Klingel-/Wechselsprechanlage eingebaut, daneben befindet sich ein Briefkasten mit aufgesetzter Klingel.

Die nachfolgende Zufahrt und der Fußweg zu den Wohnhäusern ist mit Betonsteinen gepflastert.

Die übrigen Freiflächen sind überwiegend mit Rasen begrünt und an den Rändern mit einzelnen Bäumen, Busch- und Pflanzwerk ausgeführt. In der nordwestlichen Grundstücksecke befindet sich ein Unterstand, Holzkonstruktion Pultdach, Dachhaut in Plexiglasdoppelstegplatten, welcher wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr hat. Im Inneren ist der Fußboden teilweise betoniert und teilweise mit Waschbetonplatten belegt.

Das Grundstück wurde am 13.03.1992 nach WEG aufgeteilt und Sondereigentum an einer Wohnung (Haus) samt Doppelgarage und Nebengebäude, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet, sowie an einer Wohnung (Haus), im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, begründet. Weiterhin wurden Sondernutzungsrechte an Grundstücksteilflächen eingeräumt.





Beurteilung:

Das Grundstück liegt in der Marktgemeinde Feucht, an der Pfinzingstraße.

Es ist gärtnerisch angelegt und stellt sich in einem überwiegend ordentlichen und gepflegten Gesamtzustand dar.

Laut Auskunft des Antragstellers wurden ca. in den Jahren 2018 und 2020 neue Zäune zu den Nachbargrundstücken und zur Straße errichtet, ca. im Jahre 2019 die Freiflächen teilweise erneuert (Pflaster, Beete, Terrassenfliesen, Rasenmähkanten, Rabatten) und ca. im Jahre 2020 der auf dem Grundstück subterrän verlaufende Kanal überprüft und teilsaniert.

Die Freiflächen sind überwiegend der zu bewertenden Sondereigentumseinheit Nr. 1 im Wege des Sondernutzungsrechts zugeordnet.

Die Wohnlage ist mit gut bis sehr gut einzustufen.

Gebäude

Wohnhaus Pfinzingstraße 22

Die zu bewertende Wohnung Nr. 1 erstreckt sich auf das gesamte Gebäude Pfinzingstraße 22, auf welches sich die nachfolgende Beschreibung bezieht.

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt, es wurde laut Auskunft der Anwesenden beim Ortstermin vermutlich ca. im Jahre 1930 als kleines Einfamilienhaus errichtet.

Ca. im Jahre 1956 sollte es um einen eingeschossigen Anbau nach Westen erweitert werden, welcher jedoch augenscheinlich nicht realisiert wurde. Ca. im Jahre 1959 wurde das Gebäude um einen Anbau, mit Erd- und Mansard-/Dachgeschoss, nach Nordwesten, ergänzt.

Ca. im Jahre 1992 wurde nordwestlich an das Gebäude ein weiteres Wohnhaus, Pfinzingstraße 22a, angebaut und mit dem bereits vorhandenen Anbau verbunden, so dass sich das zu bewertende Wohnhaus Pfinzingstraße 22 am Wertermittlungsstichtag nahezu als das Ursprungsgebäude, mit Keller-, Erd- und Mansard-/Dachgeschoss, darstellt.

Das Gebäude wird an seiner nordöstlichen Traufseite über eine Treppe, Tritt- und Setzstufen mit Steinzeug belegt, Geländer in geschmiedetem Metall, und eine nachfolgende Haustür in Holz mit Sicherheitsglaseinlage, begangen. Der Eingangsbereich ist mit einem kleinen Vordach, Flachdach, Dachhaut von unten nicht erkennbar, Attika in Kupfer eingeblecht, überdeckt und nach Nordwesten mit einer Holzwand mit Glaseinlage eingehaust.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus. Der Treppenlauf ist zwischen Erd- und Kellergeschoss in Beton, gestrichen, ausgeführt. Am Treppenabgang ist teilweise keine Stehhöhe gegeben. Der Treppenlauf zwischen Erd- und Dachgeschoss stellt sich überwiegend älteren Datums dar und ist mit Wand- und Lichtwangen in Holz, Tritt- und Setzstufen nachträglich mit Laminat belegt, Geländer in Holz, ausgeführt. Die Treppenuntersichten sind mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Zwischen Erd- und Mansardgeschoss ist wandseitig ein Handlauf in Holz angebracht, laut Auskunft ca. im Jahre 2021 eingebaut.

An der südwestlichen Traufseite des Gebäudes befindet sich eine Kelleraußentreppe, welche sich mit Stufen und Stützmauern in Beton, Geländer in Metall, darstellt.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Ohne Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen. An der Südwestfassade ist auf Höhe des Erdgeschosses eine Satellitenschüssel montiert.
Dach:	Mansardkrüppelwalmdach, Firstrichtung Südost/Nordwest, Eindeckung in Biberschwanzziegeln, laut Auskunft in der Vergangenheit erneuert. In den unteren Dachflächen sind Dachgauben vorhanden, seitlich und nach vorne mit Kupfer eingeblecht. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Kupfer ausgeführt, laut Auskunft ca. im Jahre 2014 erneuert. Über Dach sind zwei Kaminköpfe sichtbar, seitlich mit Kupfer eingeblecht.
Geschossdecken:	Preußische Kappendecke über dem Kellergeschoss, Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss.

Kellergeschoss

Wird vom Vorplatz im Erdgeschoss aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, und die nachfolgende Kellertreppe begangen und stellt sich mit Vorplatz, Waschküche/Heizungsraum und drei Kellerräumen dar.

Die Raumhöhe, gemessen am Vorplatz, beträgt ca. 1,75 m.

Der Kellerraum nach Nordosten war beim Ortstermin versperrt und konnte vom Sachverständigen nicht begangen werden.

Ausstattung

Fußböden:	Überwiegend in Zementestrich ausgeführt, im Kellerraum nach Südosten teilweise mit PVC belegt.
Wände:	Verputzt und gestrichen bzw. geschlämmt und gestrichen, älteren Datums. Teilweise sind Farb- und Putzabplatzungen sowie Ausblühungen aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen erkennbar.
Decken:	Als preußische Kappendecke ausgeführt, verputzt und gestrichen bzw. geschlämmt und gestrichen, älteren Datums.

Türen:	Überwiegend einfache Holztüren, älteren Datums; Stahltür, jüngeren Datums, und nachfolgende Holzbrettertür zur Kelleraußentreppe.
Fenster:	Überwiegend einfach verglaste Holzfenster; einfach verglastes Kellerfenster, Metallrahmen, Mäusegitter, im Kellerraum nach Nordwesten.
Heizungsanlage:	Gaszentralheizung, Fabrikat Viessmann, Typ Rexola-biferral, mit Steuerung, Typ trimatik mc, mit nebenstehendem Brauchwasserspeicher, Baujahr laut Auskunft jeweils ca. 1992, in der Waschküche/Heizungsraum.
Beheizung:	Überwiegend ohne Beheizung; Flachheizkörper im Kellerraum nach Südosten.
Sonstiges:	Am Vorplatz ist wandseitig der Zählerkasten mit zwei Stromzählern (jeweils einer für das Gebäude Pfinzingstraße 22 und Pfinzingstraße 22a). Weiterhin befindet sich hier ein Sicherungskasten mit Schraubsicherungen für die Nebengebäude. In der Waschküche/Heizungsraum ist wandseitig ein Waschbecken mit Warm- und Kaltwasser montiert. Im Kellerraum nach Südosten sind wandseitig der Wasserhauptanschluss mit Wasserfilter, Druckminderer und Wasseruhr, der Stromhauptanschluss sowie der Gashauptanschluss mit Gaszähler montiert. Im Kellerraum nach Nordosten soll laut Auskunft ein Wandtresor eingebaut sein.

Erdgeschoss

Wird über die Haustür begangen und stellt sich mit Diele, Vorplatz, Zimmer, Küche und Bad/WC dar.

Die Raumhöhe, gemessen in der Diele, beträgt ca. 2,63 m.

Ausstattung

Fußböden:	In der Diele, am Vorplatz und im Bad/WC mit Steinzeug, im Zimmer und in der Küche mit PVC belegt.
Wände:	In der Diele und am Vorplatz verputzt und gestrichen, im Zimmer und in der Küche tapeziert, im Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt. In der Küche ist im Bereich der Küchenmöbel ein Fliesenspiegel vorhanden.
Decken:	In der Diele und in der Küche mit Holzpaneelen, im Bad/WC mit Holz, Nut und Feder, verkleidet, am Vorplatz und im Schlafzimmer mit Raufaser tapeziert und gestrichen.
Türen:	Zargen und Blätter in Holz, älteren Datums; Blatt mit Lichtausschnitt zur Küche; Holzdurchgangselement, mit Glaseinlage im oberen Bereich, zwischen Diele und Vorplatz.

Fenster:	Überwiegend Kunststoffisolierglasfenster mit Kunststoff-außenrollos, laut Auskunft ca. im Jahre 1992 eingebaut; Holzverbundfenster mit Bleiverglasung, von außen vergittert, in der Diele; Kunststoffisolierglasfenster ohne Außenrollo im Bad/WC, ca. im Jahre 2011 eingebaut.
Beheizung:	Überwiegend Flachheizkörper; Heizkörper in Form eines Handtuchwärmers im Bad/WC.
Sanitärgegenstände:	Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten und Einbaubadewanne mit Abtrennung im Bad/WC.
Sonstiges:	Die in der Küche vorhandenen Küchenmöbel haben wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr.

Mansard-/Dachgeschoss

Wird vom Vorplatz im Erdgeschoss aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Treppenpodest, Zimmer lt. Plan Diele, Wohnzimmer und Dusche/WC dar.

Die tatsächliche Raumaufteilung stellt sich abweichend zu den vorliegenden Planunterlagen dar. Die in den Plänen als Küche und Schlafzimmer dargestellten Räume sind tatsächlich als ein großes Zimmer, Wohnzimmer, ausgeführt.

Ausstattung

Fußböden:	Überwiegend mit Textil, im Raum Dusche/WC mit Steinzeug belegt.
Wände:	Überwiegend tapeziert, am Treppenpodest teilweise mit Holzpaneelen verkleidet, im Raum Dusche/WC bis auf eine Höhe von ca. 2 m mit Steinzeug belegt.
Schrägen und Decken:	Am Treppenpodest und im Raum Dusche/WC mit Raufaser tapeziert und gestrichen, im Zimmer und im Wohnzimmer mit Holzpaneelen verkleidet.
Türen:	Zargen und Blätter mit Holz, Blätter mit Lichtausschnitten; offener Rundbogendurchgang zwischen Treppenpodest und Zimmer.
Fenster:	Kunststoffisolierglasfenster, teilweise mit Kunststoff-außenrollos, ca. im Jahre 1992 eingebaut, teilweise ohne Außenrollos in den Dachgauben, ca. im Jahre 2011 eingebaut.
Beheizung:	Überwiegend Flachheizkörper; Heizkörper in Form eines Handtuchwärmers im Raum Dusche/WC.
Sanitärgegenstände:	Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Dusche mit Glasabtrennung im Raum Dusche/WC. Die Glasabtrennung wurde laut Auskunft ca. im Jahre 2011 erneuert.
Sonstiges:	Im Zimmer sind wandseitig ein Sicherungskasten mit sechs Schraubsicherungen sowie ein Telefon- und Internetanschluss vorhanden.

Spitzboden

Wird vom Treppenpodest im Mansardgeschoss aus über die Treppe und eine nachfolgende Tür, Zarge und Blatt in Holz, Blatt mit Lichtausschnitt, begangen und stellt sich mit einem wohnlich ausgebauten Dachraum dar.

Im Dachraum ist der Fußboden mit Textil belegt, schadhaft. Die Wände, die Schrägen und die Decke sind mit Raufaser tapeziert und gestrichen, im Innenwandbereich Richtung Treppenhaus teilweise mit Steinzeug belegt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Kunststoffdachflächenfenster mit Kurbelaußenrollo nach Südosten. Die Beheizung erfolgt über einen kleinen Radiator. Wandseitig ist in dem mit Steinzeug belegten Bereich ein Waschbecken mit Warm- und Kaltwasser montiert. Die Wasser- und Abwasserleitungen sind teilweise auf Putz montiert. Mittig im Raum verläuft der Kaminzug.

Es liegen weder genehmigte Baupläne noch Aufteilungspläne des Spitzbodens vor.

Carport

Das Gebäude wurde ca. im Jahre 1993 als Doppelcarport teilweise in Massivbauweise, teilweise in Holzbauweise, mit Satteldach, Eindeckung in Biberschwanzziegeln, errichtet. Die Fassade nach Nordosten ist in Sichtmauerwerk, gestrichen, ausgeführt. Die Giebel stellen sich in Holz, Nut und Feder, dar. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Kupfer ausgeführt, laut Auskunft ca. im Jahre 2014 erneuert. Der Carport ist zur Zufahrt hin offen ausgeführt und im Inneren mit Zementsteinen gepflastert. Nach Nordwesten, zum Garten hin, ist ein zweiflügeliges Metallgartentor vorhanden.

Der Carport befindet sich zur Hälfte im Bereich des Gemeinschaftseigentums und zur Hälfte im Bereich des Sondernutzungsrechts, im Aufteilungsplan bezeichnet mit SNR zu 1.

Nebengebäude mit Wintergarten

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Es dürfte gemäß den vorliegenden Planunterlagen ca. Mitte/Ende der 1950er Jahre als einfacher, eingeschossiger Schuppen in Massivbauweise errichtet worden sein. Nach Südwesten wurde in der Vergangenheit ein unbeheizter Wintergarten angebaut.

Die Fassaden des Gebäudes sind ohne Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen. Das Gebäude ist mittels eines Flachdaches, Dachhaut in Welleternit, überdeckt. Über Dach ist ein betonierter Kaminkopf sichtbar. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in verzinktem Stahlblech ausgeführt.

Das Gebäude wird an seiner Südwestseite über eine Holztür mit Glaseinlage begangen und stellt sich mit Eingangsbereich, Zimmer, Sauna und Dusche/WC dar. Im Inneren ist der Fußboden überwiegend mit Steinzeug, im Zimmer teilweise mit PVC belegt. Der Fußboden des Zimmers wurde laut Auskunft ca. im Jahre 2021 erneuert. Die Wände sind überwiegend verputzt und gestrichen, teilweise mit Holz, Nut und Feder, verkleidet, im Raum Dusche/WC bis auf eine Höhe von ca. 1,70 m mit Steinzeug belegt. Die Decke ist überwiegend mit Holz, Nut und Feder, verkleidet, im Zimmer teilweise verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt im Zimmer über ein Kunststoffisoliertglasfenster und ein Holzverbundfenster, im Raum Dusche/WC mit einem Holzverbundfenster, jeweils mit Holzklappläden.

Das Gebäude stellt sich derzeit unbeheizt dar. Ein vorhandener Kachelofen ist älteren Datums und wurde in der Vergangenheit stillgelegt. An Sanitärgegenständen befinden sich im Raum Dusche/WC ein Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, ein Stand-WC mit Aufputzspülkasten und eine bodengleiche Dusche mit Vorhang. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Boiler, Fabrikat Stiebel-Eltron. Die Wasser- und Abwasserleitungen sind überwiegend auf Putz verlegt. Die Saunakabine ist mit einer elektrischen Steuerung, Fabrikat Privileg, ausgestattet und hat wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr.

Der Wintergarten stellt sich als Holzkonstruktion dar, ist seitlich mit Holz, Nut und Feder, verkleidet und wird von Plexiglasdoppelstegplatten, laut Auskunft in der Vergangenheit erneuert, überdeckt. Die Begehung erfolgt vom Zimmer aus über eine Terrassentür in Holz mit Einfachverglasung. Im Inneren ist der Fußboden lose mit Textil auf Pflaster belegt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über einfachverglaste Holzfenster, teilweise schadhaft. Eine Beheizung ist nicht vorhanden. Deckenseitig ist eine innen montierte, mechanische Markise vorhanden.

Garage mit Geräteraum

Ca. im Jahre 1970 wurde der nördliche Teil des vorstehend genannten Nebengebäudes abgebrochen und durch eine Garage mit Geräteraum (lt. Plan Doppelgarage), in Massivbauweise, ersetzt.

Die Fassaden des Gebäudes sind ohne Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen. Das Gebäude ist mittels eines Flachdaches, Dachhaut in Welleternit, laut Auskunft in der Vergangenheit erneuert, überdeckt.

Die Garage wird an ihrer Südwestseite über ein Metallschwingtor begangen. Im Inneren ist der Fußboden in Beton ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Gipskarton, gestrichen, ausgeführt. Von hier aus wird über eine Tür, Zarge in Metall, Blatt in Holz, der Geräteraum begangen. Im Geräteraum ist der Fußboden in Beton ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Gipskarton, gestrichen, ausgeführt, teilweise schadhaft. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Holzverbundfenster. Eine Beheizung ist nicht vorhanden.

Beurteilung:

Das Wohnhaus Pfinzingstraße 22 wurde ca. im Jahre 1930 als kleines Einfamilienhaus errichtet und ca. im Jahre 1959 erweitert.

Ca. im Jahre 1992 wurde nordwestlich an das Gebäude ein weiteres Wohnhaus, Pfinzingstraße 22a, angebaut und das Grundstück nach WEG aufgeteilt.

Die hier zu bewertende Einheit Nr. 1 erstreckt sich am Wertermittlungsstichtag auf den ca. im Jahre 1930 errichteten, ursprünglichen Baukörper.

Laut Auskunft wurden in der Vergangenheit u.a. die nachfolgenden Renovierungen/Modernisierungen am Wohnhaus durchgeführt:

- ***Erneuerung der Dacheindeckung,***
- ***Erneuerung der Sanitärräume und des Innenausbaus (teilweise),***
- ***Einbau einer Gaszentralheizung ca. im Jahre 1992,***
- ***Einbau von Kunststoffisolierglasfenstern ca. im Jahre 1992,***
- ***teilweiser Austausch von Fenstern ca. im Jahre 2011,***
- ***Erneuerung der Dachrinnen und Fallrohre ca. im Jahre 2014.***

Ansonsten stellt sich das Wohnhaus überwiegend im Status seiner Gestehungszeit dar. Der Spitzboden stellt sich wohnlich ausgebaut dar, eine Genehmigung der Nutzung liegt nicht vor. Für diesen Bereich sind keine Aufteilungspläne vorhanden.

Der Wohnwert ist mit überwiegend mittel einzustufen.

Der Wasser- und der Stromanschluss beider Wohnhäuser befindet sich im Gebäude Pfinzingstraße 22.

Der Carport wurde ca. im Jahre 1993 errichtet und befindet sich teilweise im Bereich des Gemeinschaftseigentums, teilweise im Bereich des Sondernutzungsrechts zu 1. Laut Auskunft wurden ca. im Jahre 2014 die Dachrinnen und Fallrohre erneuert.

Das Nebengebäude mit Wintergarten wurde ca. Mitte/Ende der 1950er Jahre errichtet und verfügt über Sauna und Dusche/WC, jeweils älteren Datums. Laut Auskunft wurde ca. im Jahre 2021 der Fußbodenbelag im Inneren teilweise erneuert, ca. im Jahre 2020 der Wintergarten neu eingedeckt.

Die Garage mit Geräteraum (lt. Plan Doppelgarage) wurde ca. im Jahre 1970 errichtet.

Laut Auskunft wurden die Dächer der Nebengebäude ca. im Jahre 2006 erneuert.

Der energetische Zustand der baulichen Anlagen ist baujahresbedingt unterdurchschnittlich, eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Insgesamt ist ein Instandhaltungs- und Reparaturrückstau vorhanden.

Wohnflächenberechnung - Wohnhaus	
Wohnfläche Erdgeschoss	41,61 m ²
Wohnfläche Mansardgeschoss	35,21 m ²
Wohnfläche gesamt	76,82 m ²
Wohnfläche gesamt, gerundet	77,00 m²

