

**Immobilien mit Sachverstand bewerten** Mitglied des Gutachterausschusses der Stadt Schwabach

### Auszug aus dem Gutachten

über den **Verkehrswert/Marktwert** (§ 194 Baugesetzbuch) des Objekts

**91154 Roth, Bahnhofstraße 20**

**Sanierungsobjekt, leerstehendes Wohn- und Geschäftshaus mit ehemaliger Metzgerei**

**(Laden, Werkstatt, Kühl- und Nebenräume) sowie drei Wohnungen auf Flur Nr. 1311 der Gemarkung Roth und Verkehrsflächen Flur Nr. 1311/1 und 1311/2 jeweils der Gemarkung Roth**

AZ des Sachverständigen:

**2023/038**

Fertigstellungsdatum des Gutachtens:

**03.02.2024**

Ausfertigungen:

1-fach, Auftraggeber

1-fach, Handakte des Sachverständigen



Ansicht Hauptgebäude von der Einmündung  
Bahnhofstraße/Zweigstraße aus gesehen

**Auftraggeber:**

**Amtsgericht Nürnberg  
-Abteilung für Immobiliervollstreckung-  
Flaschenhofstraße 35, 90402 Nürnberg**

**Grund der Wertermittlung:**

**Ermittlung des Verkehrswerts im  
Zwangsversteigerungsverfahren, Az.: 9 K 84/23**

**Gläubigerseite:**

**Freistaat Bayer, vertr. d. d. Finanzamt Nürnberg Süd,  
Sandstraße 20, 90443 Nürnberg,  
Gz.: 9240/205/22352 u.a. – VO21/SF Im**

**Schuldnerseite:**

**N. N.  
Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt FRANK Stefan,  
Friedrichstraße 4, 90762 Fürth**

**Wertermittlungsstichtag:**

**25.01.2024**

**Verkehrswert/Marktwert:**

**156.300,00 €**

## Zusammenfassung der wesentlichen Objektdaten und Wertermittlungsergebnisse

<b>Grundstücksgröße:</b>	Flur Nr. 1311 (Bahnhofstraße 20, bebaut) <b>390 m<sup>2</sup></b> Flur Nr. 1311/1 (Verkehrsfläche) <b>18 m<sup>2</sup></b> Flur Nr. 1311/2 (Verkehrsfläche) <b>2 m<sup>2</sup></b>
<b>Lagemerkmale:</b>	Innenstadtnahe Sichtlage nordöstlich der stark frequentierten Bahnhofstraße (Staatsstraße 2220), im Umfeld ältere Bestandsbebauung mit gemischten Nutzungen, im Quartier teilweise langjährige Leerstände, aber auch Revitalisierungen und Neubauten
<b>Altlasten:</b>	Keine Erkenntnisse
<b>Art der baulichen Anlagen:</b>	Zweigiebeliges Massivgebäude, jeweils bestehend aus Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss, Teilunterkellerung, im EG ehemalige Verkaufs,- Kühl- und Nebenräume einer seit ca. 2000 nicht mehr betriebenen Metzgerei, in OG und DG 3 Wohnungen  Unterkellertes Anbau in Massivbauweise (ehemalige Metzgerwerkstatt), wirtschaftlich weitestgehend verbraucht
<b>Baujahr:</b>	Hauptgebäude in Teilbereichen vermutlich bereits vor 1900, Aufstockung ab ca. 1930, mehrfache Umbauten und Teilrenovierungen, letztmals ca. 1995
<b>Zustand:</b>	Langjähriger Leerstand aller Bereiche, partieller Schimmelbefall, unzeitgemäße Haustechnik, wirtschaftlich weitgehend verbraucht, Sanierungs- bzw. Freilegungsobjekt
<b>Wohnfläche/Nutzfläche:</b>	Fläche der Wohnungen in OG/DG insgesamt ca. 226,00 m <sup>2</sup> Fläche der ehemaligen Metzgerei EG (ohne Werkstatt) ca. 172,00 m <sup>2</sup>
<b>Bestehende Miet-/Pachtverhältnisse:</b>	Ehemalige Metzgerei: Leerstand Wohnungen (OG Nord): Leerstand Ehemalige Werkstatt: Leerstand
<b>Zubehör:</b>	Nicht berücksichtigt (siehe Ziffer 1.6)
<b>Gebäudeenergieausweis gem. EnEV/GEG:</b>	Wurde nicht vorgelegt
<b>Sachwert Grundstück Flur Nr. 1311</b>	<b>155.000,00 €</b>
<b>Vergleichswert/Bodenwert Grundstück Flur Nr. 1311/1</b>	<b>1.150,00 €</b>
<b>Vergleichswert/Bodenwert Grundstück Flur Nr. 1311/2</b>	<b>150,00 €</b>
<b>Summe der Einzelwerte</b>	<b>156.300,00 €</b>

### **Wichtiger Hinweis für evtl. Bietinteressenten:**

Der vorliegende Auszug aus dem Gutachten kann nur einen unvollständigen Überblick über die Wert beeinflussenden Umstände und Zustandsmerkmale geben.

Das vollständige Gutachten kann beim Vollstreckungsgericht eingesehen werden. Auskünfte zum Verfahren und zu Einzelheiten des Gutachtens können vom Sachverständigen nicht erteilt werden.

## **Konzeptionelle und wirtschaftliche Struktur des Wertermittlungsobjekts**

Das zu bewertende Grundstück Flur Nr. 1311 der Gemarkung Roth befindet sich westlich des Kernbereichs der Kreisstadt Roth und liegt im Einmündungsbereich der Zweigstraße in die Bahnhofstraße.

Das polygonal geschnittene Grundstück Flur Nr. 1311 hat eine Fläche von 390 m<sup>2</sup>. Es erstreckt sich von der Bahnhofstraße im Südosten über eine mittlere Grundstücksbreite von ca. 30,00 m nach Nordwesten bis zur Zweigstraße. Es weist eine mittlere Tiefe von ca. 12,00 m auf. Das Geländeniveau ist weitgehend eben.

An dieses Grundstück (postalische Bezeichnung 91154 Roth, Bahnhofstraße 20) schließen östlich die Verkehrsflächen Flur Nr. 1311/1 (Fläche 18 m<sup>2</sup>, Gehweg) und Flur Nr. 1311/2 (Fläche 2 m<sup>2</sup>, Gehweg, Straße) an. Die Gesamtheit der Grundstücke wird in dieser Wertermittlung auch als Grundstück und/oder Bewertungsobjekt bezeichnet.

Im Umfeld befindet sich gewachsene mehrgeschossige Bestandsbebauung mehrheitlich älteren Baujahrs mit gemischten Nutzungen. Während des Immobilienbooms der vergangenen Jahre erfolgten im Quartier Sanierungen bzw. Revitalisierungen sowie Neubauten mit Nachverdichtungen.

Die Bahnhofstraße ist im Bereich des Bewertungsobjekts vergleichsweise stark befahren. Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßengrund der Bahnhofstraße und der Zweigstraße nur eingeschränkt vorhanden.

Das Stadtzentrum ist ca. 5 Gehminuten, der Bahnhof Roth (S-Bahn nach Nürnberg) ca. 10 Gehminuten entfernt. Die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen und Versorgungsmöglichkeiten mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sind noch günstig erreichbar.

Die Grundstücke sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen ausgewiesen und liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Das Baurecht ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Grundstücke liegen innerhalb des Sanierungsgebiets B der Stadt Roth.

Das Bewertungsobjekt ist vollständig erschlossen (Straßenausbau, Wasser, Abwasser, Elektrizität, Erdgas und Telekommunikation). Nach Auskunft der Stadtverwaltung Roth ist von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand auszugehen.

Das Grundstück Flur Nr. 1311 ist nahezu vollständig mit älteren Bestandsgebäuden überbaut. Diese sind im Wesentlichen vermutlich bereits vor ca. 1900 entstanden und wurden durch mehrfache An-, Um- und Erweiterungsbauten verändert.

Die am Wertermittlungsstichtag vorhandenen baulichen Anlagen entstanden vermutlich um ca. 1960 durch die letzten in den Bauakten dokumentierten Um- bzw. Erweiterungsbauten.

Für die in den 1990er Jahren vorgenommenen Nutzungsänderungen und Umbauten finden sich in den Bauakten bei der Stadtverwaltung Roth keine entsprechenden Anträge bzw. Genehmigungen.

Das Hauptgebäude besteht aus zwei miteinander verbundenen Baukörpern, die jeweils aus Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (Satteldach) bestehen. Die Giebelseiten sind zur Bahnhofstraße (Osten) hin ausgerichtet. Die Firste verlaufen in Ost-West Ausrichtung.

Das Hauptgebäude ist in Massivbauweise errichtet. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen, auf dem Niveau des Erdgeschosses verkleinert (Straßenseiten). Die Dächer sind mit Biberschwanzziegeln gedeckt.

Der Zugang zu den Ladenräumen der ehemaligen Metzgerei (Erdgeschoss) befindet sich in der Bahnhofstraße. Die Wohnungen (Obergeschoss und Dachgeschoss) werden durch einen Hauseingang in der Zweigstraße (Norden) erschlossen.

Im Bereich der seit ca. 2000 nicht mehr betriebenen Metzgerei sind folgende Nutzungsbereiche ausgebildet:

- Verkaufsraum, Büro, Vorräum Büro, Küche/Aufenthalt, Gang, Kühlraum, Küche Metzgerei, WC Personal, Flure, Nutzfläche ca. 172,00 m<sup>2</sup>

Seit der Einstellung des Geschäftsbetriebs der Metzgerei sind diese Bereiche ungenutzt. Sie entsprechen hinsichtlich ihrer Ausbau- und Ausstattungsstandards mehrheitlich den in den 1970er und 1980er Jahren üblichen Standards. Im ehemaligen Verkaufsraum wurde nach ca. 2012 mit Teilrenovierungen begonnen, diese wurden jedoch nicht abgeschlossen.

In den sonstigen Bereichen des Erdgeschosses erfolgten seit dem Erwerb durch den jetzigen Eigentümer im Jahr 2012 erkennbar keine wertbeeinflussenden Maßnahmen. Teilbereiche sind vermüllt bzw. mit Räumungsgut verstellt. In einigen Räumen hat sich Schwarzsimmel gebildet.

Das Gebäude ist mit einem Gewölbekeller teilunterkellert. Dieser liegt unter dem nördlichen Baukörper. Dort befinden sich die Hausanschlüsse für Wasser und Erdgas.

Im Obergeschoss und Dachgeschoss sind insgesamt 3 Wohnungen ausgebildet:

- Wohnung OG Nord mit den Bereichen Diele, Wohnen, Schlafen, Kochen, Bad/WC, Zimmer (Zugang vom Treppenhaus) und Dusche/WC (Zugang vom Treppenhaus), Wohnfläche ca. 76,00 m<sup>2</sup>
- Wohnung OG/DG Süd mit Kochen, Diele, WC, Wohnen/Essen, Treppenaufgang ins DG, Schlafen DG, Bad DG, Vorräum DG, Wohnfläche ca. 77,00 m<sup>2</sup>
- Wohnung DG Nord mit Flur, Zimmer, Bad/WC, Wohnen/Essen/Kochen, Schlafen, Abstellraum DG (Zugang vom Treppenhaus), Wohnfläche ca. 73,00 m<sup>2</sup>

Die beschriebenen Wohnungen wurden mutmaßlich um ca. 1995 weitgehend renoviert. Dabei wurden die ursprünglichen Grundrisse geringfügig geändert, die Sanitärbereiche erneuert und Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut. Die Türen und Bodenbeläge (keramische Beläge, PVC, Teppichboden) wurden teilweise erneuert.

Alle Wohnungen sind nach Angabe der Schuldnerseite seit Jahren ungenutzt.

Beim Ortstermin konnten nur die Wohnungen OG Nord und OG/DG Süd in Augenschein genommen werden.

In Teilbereichen der begehbaren Wohnungen ist Schimmelbefall vorhanden.

Die wasserführenden Leitungen wurden mutmaßlich entleert. Inwieweit dennoch Frostschäden aufgetreten sind, konnte nicht untersucht werden. Die einzelnen Wohnungen können eigenständig beheizt werden (Gasthermen, Flachheizkörper). Die Warmwasserversorgung erfolgt teilweise dezentral über Elektro- bzw. Gasboiler. Funktionsprüfungen konnten nicht erfolgen. Nach den augenscheinlich möglichen Erkenntnissen ist jedoch davon auszugehen, dass bei einer Revitalisierung die gesamte Haustechnik erneuert werden müsste.

Die Ausstattungs- und Ausbaumerkmale in den zugänglichen Wohnungen entsprechen den in den 1990er Jahren bei Renovierungen üblichen mittleren Standards. Die Wohnungsgrundrisse sind weitgehend noch funktional. Allerdings befinden sich einzelne Räume/Nutzungsbereiche, wie bereits dargestellt, auch außerhalb der Wohnungen.

In der Wohnung OG Nord befinden sich noch diverse Einrichtungsgegenstände. Diese sind jedoch als Räumungsgut zu qualifizieren. Die Boden-, Decken- und Wandbeläge sind, soweit nicht ohnehin beschädigt oder von Schimmel befallen, als wirtschaftlich verbraucht einzustufen.

Gleiches gilt für die Wohnung OG/DG Süd. Dort sind zusätzlich nahezu alle Türblätter zerstört.

Die Wohnung DG Nord war nicht zugänglich. Anlässlich der Erstellung meines Gutachtens im Jahr 2012 stellten sich die Ausbau- und Ausstattungsmerkmale damals ähnlich wie in den anderen Wohnungen dar. Statt einer Küche war lediglich eine kleine Kochnische in der Dachschräge des Wohnzimmers vorhanden. Die Stehhöhe war in diesem Bereich eingeschränkt. Der Eigentümer verfügt gemäß Angabe seit dem Auszug des/der früheren Mieter(s) über keinen Schlüssel zu dieser Wohnung. Aussagen zum aktuellen Zustand innerhalb der Wohnung DG sind nicht möglich.

Das Hauptgebäude ist als Sanierungsobjekt zu qualifizieren. Zur Wiederherstellung eines auf eine dauerhafte Nutzbarkeit angelegten Zustands ist eine vollständige Entkernung erforderlich.

Eine grundsätzlich gegebene Sanierungsfähigkeit ist anzunehmen. Hierfür sind allerdings Kosten zu erwarten, die nur geringfügig unter den Kosten eines Neubaus liegen. Insofern ist eine Sanierungswürdigkeit durchaus infrage zu stellen.

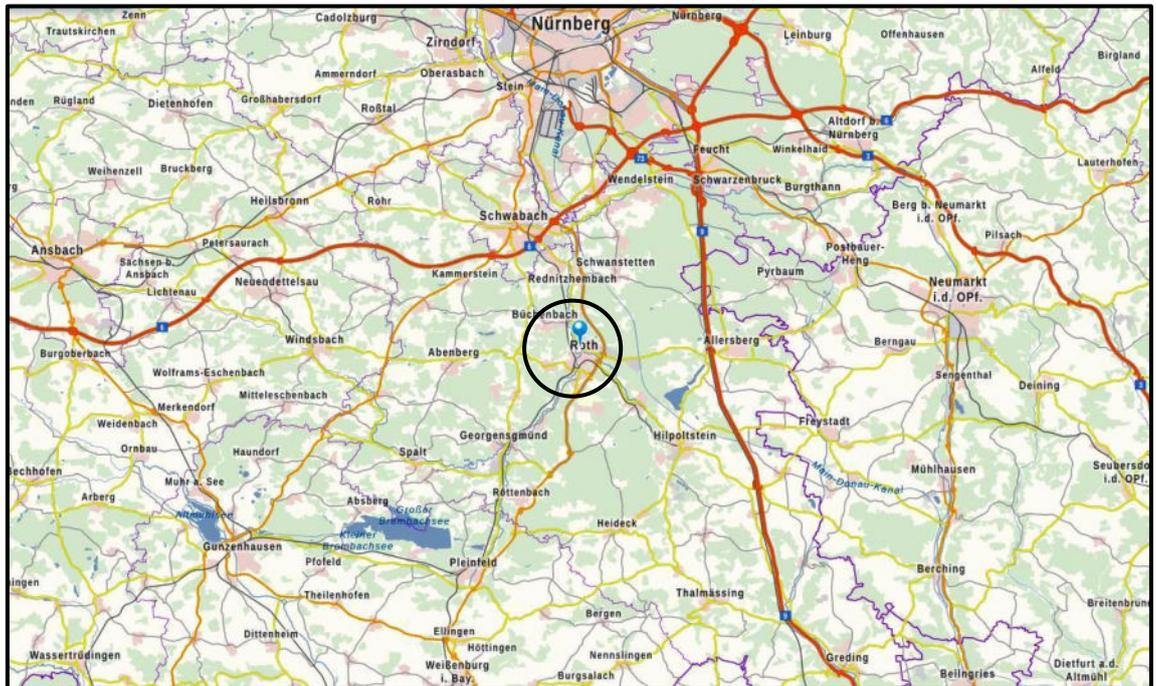
In der westlichen Verlängerung des vorbeschriebenen Bereichs befindet sich ein eingeschossiger, aber vollständig unterkellertes Anbau in einfacher Massivbauweise. Dort befinden sich die ehemaligen Werkstatträume und Kühleinrichtungen sowie Lagerflächen der früheren Metzgerei. Dieser Bauteil wurde vermutlich bereits vor ca. 1930 errichtet und ist mutmaßlich seit ca. 2000 leerstehend.

Dieser Gebäudeteil ist als wirtschaftlich weitestgehend verbraucht einzustufen. Eine Sanierungswürdigkeit ist nicht zu erkennen. Wirtschaftlich denkende Marktteilnehmer gehen in der Regel von einem Abriss dieses Bauteils aus.

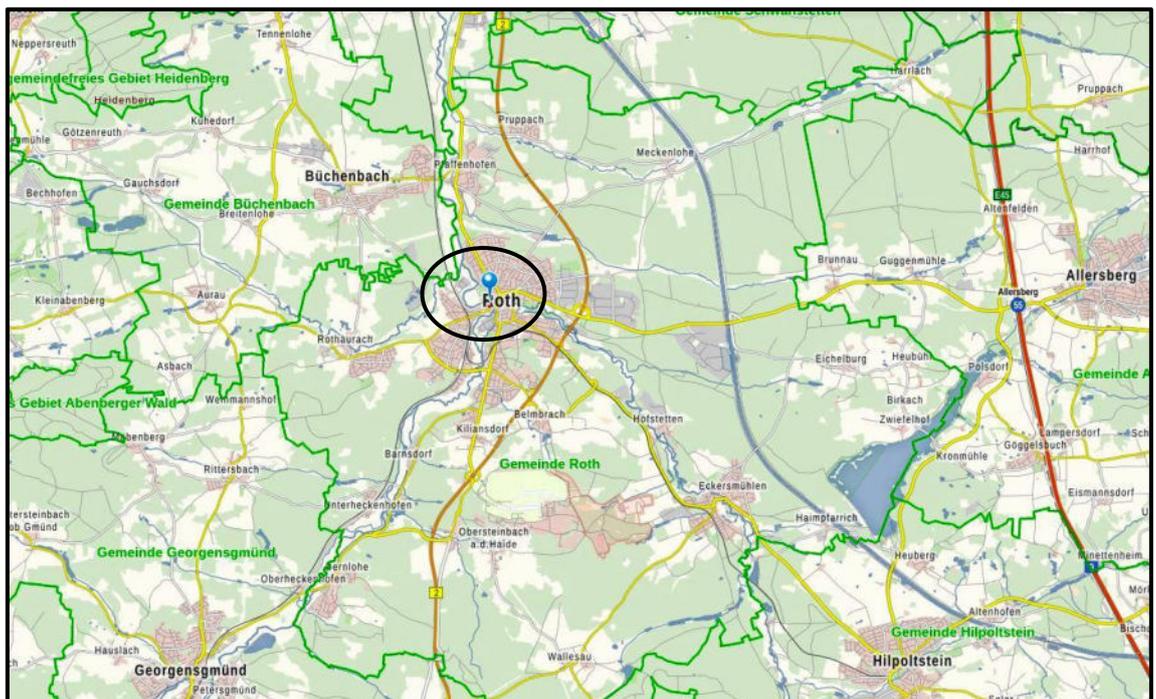
Zwischen dem Hauptgebäude und der ehemaligen Werkstatt der Metzgerei ist eine überdachte Hoffläche vorhanden. Das Dach ist schadhaft. Die Zufahrt zu dieser Hoffläche erfolgt von der Zweigstraße aus durch ein Schwingtor in Stahlkonstruktion.

## Örtliche Situation

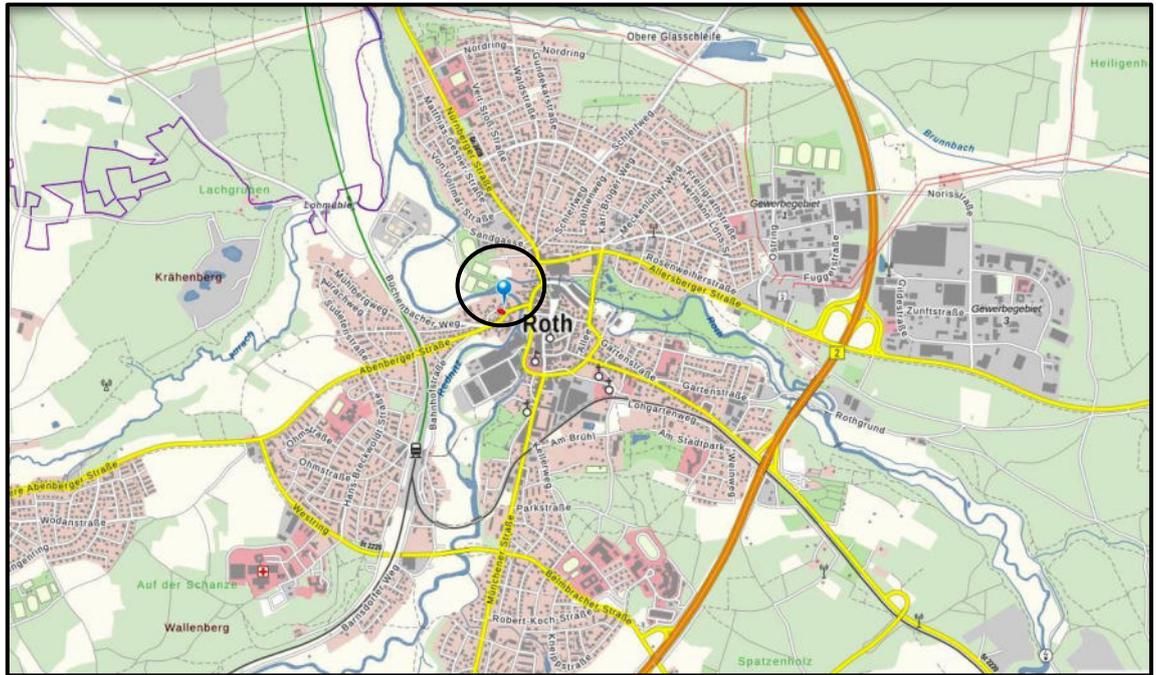
## Übersicht



## Region



### Roth (Ausschnitt)

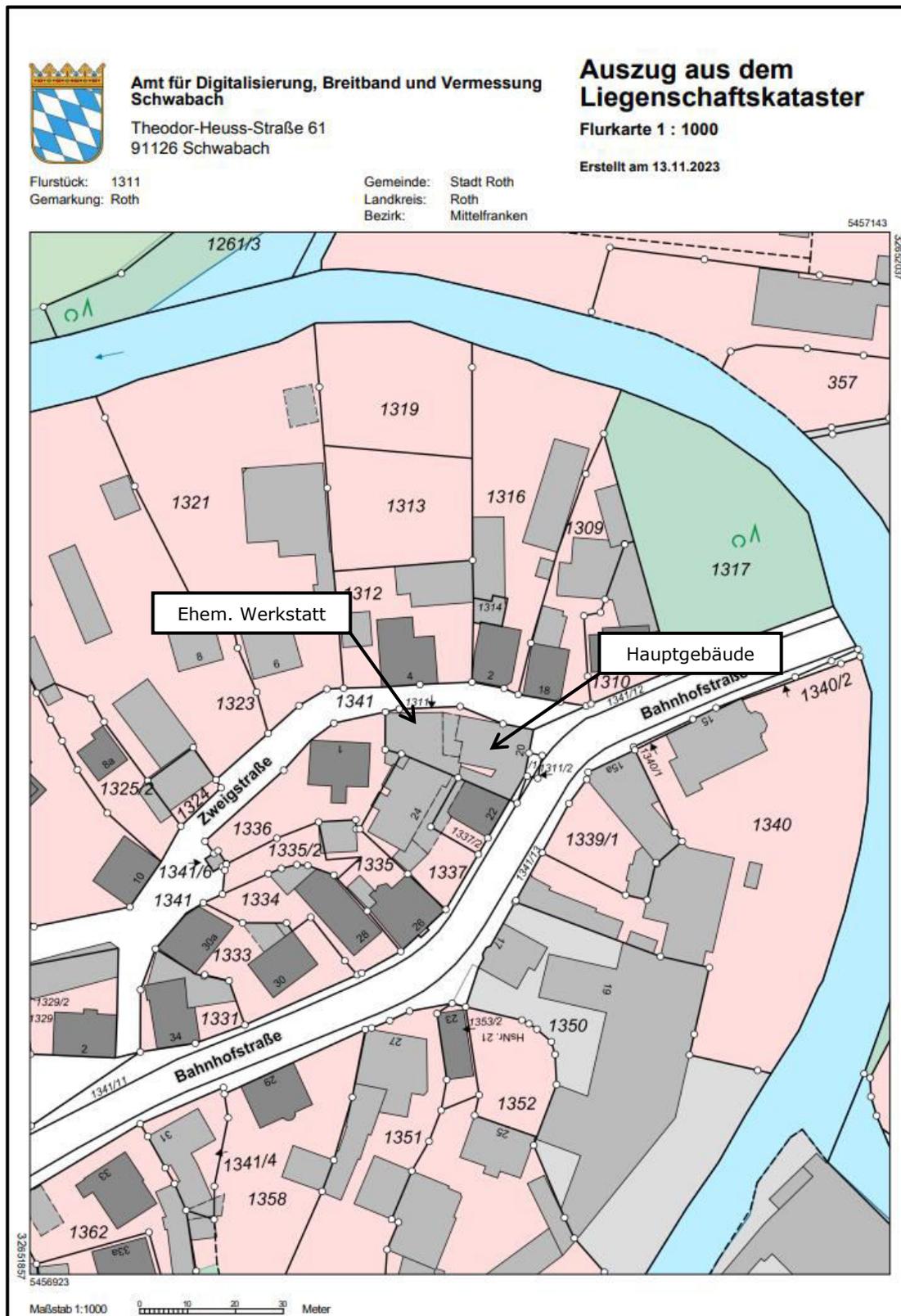


### Luftbild mit Geodaten (Bewertungsgrundstücke rot unterlegt)



(Datenquelle jeweils Bayern Atlas Plus, zur Maßentnahme nicht geeignet)

### Ausschnitt aus dem amtlichen Lageplan



(Zur Maßentnahme nicht geeignet)

## Lage- und Infrastrukturmerkmale, Mikrolage

Gemeindetyp:	Kreisstadt, Metropolregion Nürnberg, Landkreis Roth, Industrieregion Mittelfranken, Regierungsbezirk Mittelfranken
Lagemerkmale:	Südlich von Nürnberg (ca. 35 km)
Einwohner:	Ca. 25.000, stagnierend
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:	Ca. 11.000
Verkehrsanbindung:	B 2 Nürnberg-Weißenburg-Augsburg, Anschlussstellen Roth  BAB 9 München-Nürnberg-Berlin, Anschlussstelle Allersberg (ca. 10 km)  BAB 6 Nürnberg-Heilbronn, Anschlussstelle Roth (ca. 13 km)
ÖPNV:	Bahnhof Roth an der Bahnstrecke Nürnberg- Treuchtlingen-Augsburg, S-Bahn nach Nürnberg  Stadtbuslinien und Busverbindungen ins Umland
Schulen und Kindergärten:	Mehrere Kindergärten, Grund- und Mittelschule, weiterführende Schulen
Versorgungseinrichtungen:	Versorgungseinrichtungen für die wesentlichen Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs vor Ort
Gemeindestruktur:	Gewachsene Wohn- und Gewerbestrukturen, bedeutender Industriestandort, Sitz der Kreisverwaltungsbehörde, Kreisklinik u.a.m.
Freizeiteinrichtungen:	Fränkisches Seenland (Rothsee), Freibad u.a.m.
Lage des Bewertungsobjekts:	Nördlich des Kerngebiets
Erreichbarkeit ÖPNV:	Günstig, Haltestelle Stadtbus und Bahnhof in Laufnähe
Parksituation:	Keine ausreichenden Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßengrund
Quartierstruktur:	Gewachsene Bestandsbebauung mit gemischten Nutzungen, Neubauten und Nachverdichtungen
Immissionslage:	Von der Bahnhofstraße geht eine erhöhte Verkehrsbelastung aus
Wohnlage innerhalb des Hauptorts:	Mittel
Belichtung und Besonnung:	Noch günstig
Erreichbarkeit Infrastruktureinrichtungen:	Gut
Erreichbarkeit ÖPNV:	Gut

**Qualifizierung der Lagemerkmale insgesamt: Insgesamt mittlere Wohnlage mit günstigen  
Infrastrukturmerkmalen**

## Allgemeines (Hauptgebäude)

Bauart:	Massivgebäude
Gebäudeart:	Gemischt genutztes Wohn- und Geschäftshaus Typisierung gem. NHK 2000: Ähnlich Typ 4, jedoch nur zweigeschossig und im Wesentlichen nicht unterkellert
Vollgeschosse:	Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss (voll ausgebaut), Teilunterkellerung
Gebäudeform:	Zwei miteinander verbundene Giebelhäuser
Dachform:	Satteldach
Architektonische Gestaltung:	Orts- und baujahrtypisch, einfache Lochfassade
Gesamteindruck:	Bestandsobjekt
Zweckbestimmung:	Ursprünglich Metzgerei (EG) und Wohnen (OG/DG)
Tatsächliche Nutzung:	Leerstand (alle Bereiche)
Nutzungsalternativen:	Eine Revitalisierung zur gewerblichen Nutzung im Bereich der ehemaligen Metzgerei erscheint eher unrealistisch Umbau zu Wohnzwecken, evtl. kombiniert mit Büro
Drittverwendungsfähigkeit:	Vorbehaltlich Sanierung zu erwarten
Teilbarkeit:	Aufteilung in Sondereigentum erscheint möglich
Anbaumöglichkeit:	Nach Abriss des Nebengebäudes (ehemalige Metzgerwerkstatt) grundsätzlich möglich
Lichte Raumhöhen:	EG ca. 2,40 m bis ca. 3,00 m, OG ca. 2,40 m, DG ca. 2,20 m
Funktionalität der Grundrisse:	Bedingt gegeben, im Zuge einer anzunehmenden Sanierung ist eine Neukonzeption der vorhandenen Grundrisslösungen anzunehmen
Änderungsmöglichkeiten der Grundrisse:	Nach statischen Untersuchungen möglich
Verbrauchszähler für Wasser, Strom, Gas:	Vorhanden, jedoch stillgelegt
Innere/äußere Erschließung:	Gegeben

## Objektdaten (Hauptgebäude)

Baujahr:	Vermutlich vor 1900
Sanierungen/Umbauten/Erweiterungen:	Aufstockung ca. 1930, mehrfache Umbauten/Teilrenovierungen, letztmals ca. 1995
Fiktives Baujahr:	1965

## Baubeschreibung (Hauptgebäude)

### Rohbau

Fundamente:	Streifenfundamente
Geschosswände:	Mauerwerk in unterschiedlichen Ausführungen Ziegel o. ä. in Teilbereichen möglicherweise auch Fachwerk
Innenwände:	Mauerwerk in unterschiedlichen Ausführungen Ziegel o. ä. in Teilbereichen möglicherweise auch Fachwerk bzw. Leichtbauwände
Decke über Teilunterkellerung:	Gewölbedecken (Sandstein)
Weitere Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Treppen:	Massivtreppe (EG/Teilunterkellerung), sonst Holzkonstruktion
Dach:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachziegel

### Ausbau

Außenputz:	Im Bereich EG Straßenseiten Klinker, sonst mineralischer Reibputz
Dachrinnen und Fallrohre:	Kupferblech (Straßenseite), verzinktes Blech
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Einbau ca. 1995), vereinzelt Glasbausteine, im Bereich ehemalige Metzgerei Schaufenster in Leichtmetall mit Isolierverglasung, vereinzelt Holzfenster mit Doppelverglasung
Rollläden:	Im Bereich Wohnen OG Kunststoff, Rollladenkästen in baujahrtypischen Ausführungen und Wärmedämmstandard, sonst keine Rollläden
Eingangstüren:	Zur ehemaligen Metzgerei: Vierteilige Ganzglas-Element-Türe mit elektromechanischer Steuerung (keine Funktionsprüfung möglich) Zu den Wohnungen: Holztüren
Innentüren:	Sperrholz- und/oder Holzwabtüren gestrichen und/oder kunststoffbeschichtet, teilweise furniert, Holzargen
Fensterbänke innen:	Überwiegend Holzwerkstoff, teilweise keramische Beläge und/oder Naturstein
Fensterbänke außen:	Betonwerkstein, teilweise Stahlblech, gestrichen

Treppenbeläge:	Holzstufen mit PVC-Belag, in die Teilunterkellerung Betonstufen
Fußbodenaufbau:	Im Bereich der ehemaligen Metzgerei Massivboden, vermutlich ohne Wärmedämmung zum Erdreich  In den Wohnungen Holzriemenböden, Spanplatten o. ä.
Innenputz:	Feinputz, Decken mehrheitlich als Schilfrohrdecken, verputzt, in Teilbereichen auch Gipskarton o.ä.
Wandverkleidungen:	Tapeziert und/oder gestrichen, teilweise keramische Beläge und/oder Paneele, insgesamt wirtschaftlich verbraucht bzw. mit Schimmelbefall
Wandverkleidungen in den Sanitärräumen:	Keramische Beläge, in den Wohnungen mit in den 1990er Jahren üblichen Ausführungen, im Bereich der ehemaligen Metzgerei wirtschaftlich verbraucht
Deckenverkleidungen:	Tapeziert und/oder gestrichen, teilweise Paneeldecken in unterschiedlichen Ausführungen
Bodenbeläge:	Im Bereich der ehemaligen Metzgerei keramische Beläge in unterschiedlichen Ausführungen, teilweise Rohfußboden  Treppenabsätze und Verkehrsflächen im Bereich Wohnen mit keramischen Belägen  In den Wohnungen Laminat und Teppichboden (Wohnung OG Nord), sonst PVC, in den Küchen keramische Beläge
Bodenbeläge in den Sanitärräumen:	Keramische Beläge, im Bereich der ehemaligen Metzgerei weitgehend unzeitgemäß, sonst ca. 1995 erneuert
Sanitäreinrichtungen:	Ehemalige Metzgerei: Personal WC Damen/Herren, wirtschaftlich weitgehend verbraucht  Wohnung OG Nord: Bad mit Badewanne, Hänge-WC und Waschbecken, Dusche (Zugang vom Treppenhaus) mit Dusche, Hänge-WC und Waschbecken (Stand 2012, aktuell kein Zugang möglich)  Wohnung OG/DG Süd: WC mit Hänge-WC und Waschbecken (OG), Bad mit Badewanne, Hänge-WC und Waschbecken (DG)  Wohnung DG Nord: Bad mit Badewanne, Hänge-WC und Waschbecken (Stand 2012, aktuell kein Zugang möglich)  Jeweils Standard-Sanitär-Einrichtungsgegenstände und -Armaturen, Sanitärfarbe Weiß, Unterputz-Spülkästen

## Haustechnische Anlagen

Elektroinstallation:	Deckenauslässe, Steckdosen, Telefondosen, Türöffner usw. in baujahrtypischer Anzahl, Standardausführungen, heutigen Anforderungen nur noch eingeschränkt genügend
Heizungsinstallation:	Pro Nutzungseinheit eine Gastherme (Erdgas) zur Versorgung mit Heizenergie, Flachheizkörper mit Thermostatventilen

Warmwasserversorgung:	Teilweise über die vorhandenen Gasthermen, teilweise auch dezentral über Gas- bzw. Elektroboiler
Sonstiges:	Diverse Kühleinrichtungen der ehemaligen Metzgerei, mutmaßlich ohne Funktion

### Zustand (Hauptgebäude)

Bautenstand/baulicher Zustand:	Sanierungsbedürftiges Bestandsobjekt
Wirtschaftliche Überalterung:	Nahezu gegeben
Fasadengestaltung/Äußerer Eindruck:	Wenig attraktives Gesamterscheinungsbild, inhomogene Fassade wg. Verklinkerung im Bereich EG und Schaufensterfront
Tierische oder pflanzliche Schädlinge:	Keine Erkenntnisse
Vergleich mit heutiger Bauweise:	Hinsichtlich Schall- und Wärmeschutz weitgehend unzeitgemäß
Altlasten im Gebäude:	Keine Erkenntnisse, vergl. Ziffer 4.2.4
Wert beeinflussende Investitionen Dritter:	Keine Erkenntnisse
Nicht in Augenschein genommene Bauteile:	Dacheindeckungen
Nicht zugängliche Bereiche:	Wohnung DG

### Sonstige bauliche Anlagen (Nebengebäude, ehemalige Metzgerwerkstatt)

- Anbau in einfacher Massivbauweise, Erdgeschoss und Kellergeschoss, flach geneigtes Satteldach in Holzkonstruktion, Dacheindeckung Teerpappe auf Bretterung, Einfachfenster, Baujahr vermutlich vor ca. 1930, überbaute Fläche ca. 135,00 m<sup>2</sup>
- Überdachte Einfahrt zwischen Anbau und Hauptgebäude, tragende Konstruktion in Holz, Blechdach, elektromechanisches Stahl-Schwinger

Der Anbau mit ehemaliger Metzgerwerkstatt ist im Zustand am Wertermittlungsstichtag nicht nutzbar und wirtschaftlich verbraucht, eine Sanierungswürdigkeit ist nicht zu erkennen

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird von einem Abriss des Nebengebäudes und der daran anschließenden Überdachung ausgegangen

Die zu erwartenden Freilegungskosten ergeben sich überschlägig wie folgt:

Überbaute Fläche ca. 135,00 m<sup>2</sup> x durchschnittliche Höhe ca. 6,00 m = 810,00 m<sup>3</sup> x Freilegungs- und Entsorgungskosten von ca. 50,00 €/m<sup>3</sup> = 40.500,00 €, gerundet 40.000,00 €



Ostfassade Hauptgebäude  
(Straßenseite Bahnhofstraße)



Ostfassade Hauptgebäude  
(Straßenseite Bahnhofstraße)



Nordfassade Hauptgebäude  
(Straßenseite Zweigstraße)



Nord- und Westfassade Hauptgebäude  
(Straßenseite Zweigstraße)



Überdachte Zufahrt zwischen Hauptgebäude und  
Werkstatt, Nordfassade (Straßenseite Zweigstraße)



Nord- und Westfassade Werkstatt  
(Straßenseite Zweigstraße)



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:  
Hauptgebäude Eingangsbereich EG Zweigstraße



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:  
Hauptgebäude EG



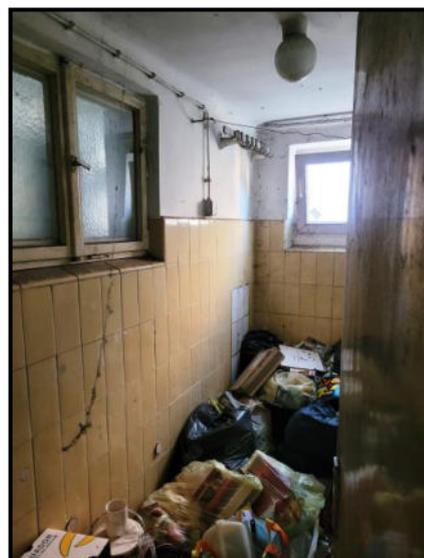
Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:  
Hauptgebäude EG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:  
Hauptgebäude EG

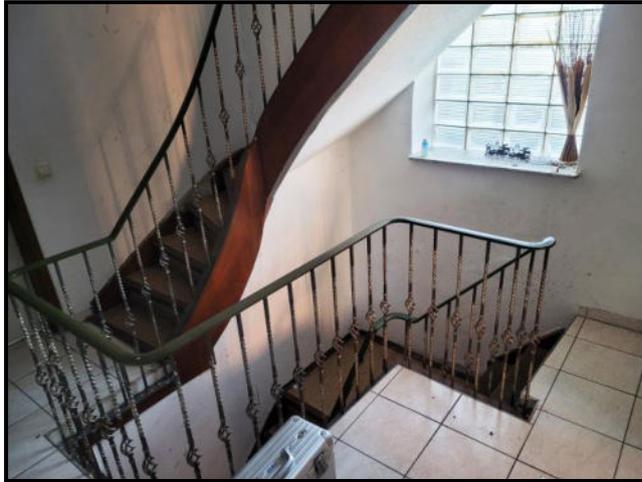


Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:

Hauptgebäude EG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:  
Hauptgebäude, Treppenhaus im Bereich OG

Hauptgebäude EG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:  
Hauptgebäude, Wohnung OG/DG Süd Bereich Kochen OG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:  
Hauptgebäude, Wohnung OG/DG Süd,  
Bereich Wohnen/Essen OG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:  
Hauptgebäude, Wohnung OG/DG Süd,  
Bereich Treppenaufgang ins DG



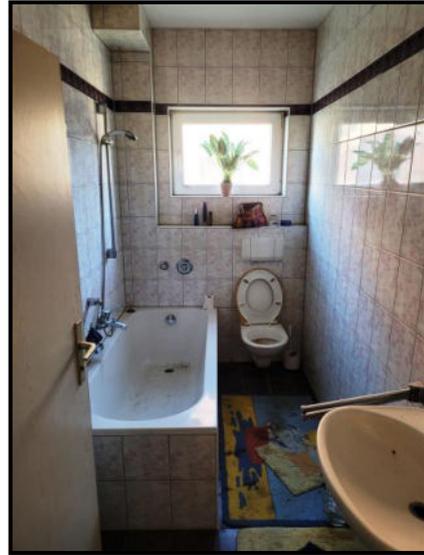
Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:  
Hauptgebäude, Wohnung OG/DG Süd, Treppe ins DG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:  
Hauptgebäude, Wohnung OG/DG Süd, Raum DG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:  
Hauptgebäude, Wohnung OG/DG Süd, Bad/WC DG



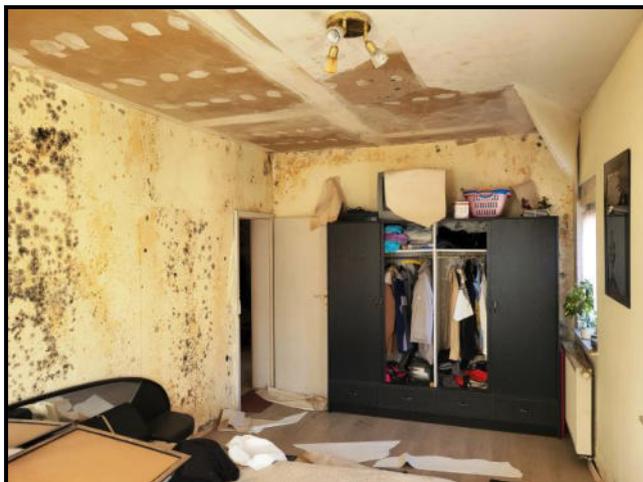
Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:  
Hauptgebäude, Wohnung OG Nord



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:  
Hauptgebäude, Wohnung OG Nord



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:  
Hauptgebäude, Wohnung OG Nord



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:  
Hauptgebäude, Wohnung OG Nord



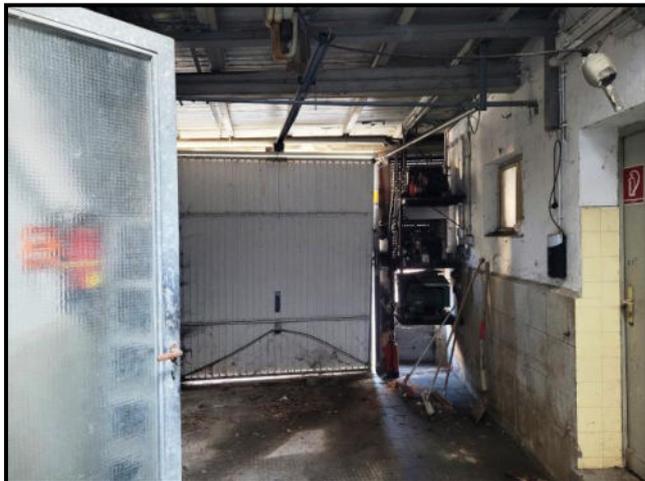
Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:  
Hauptgebäude, Wohnung OG Nord



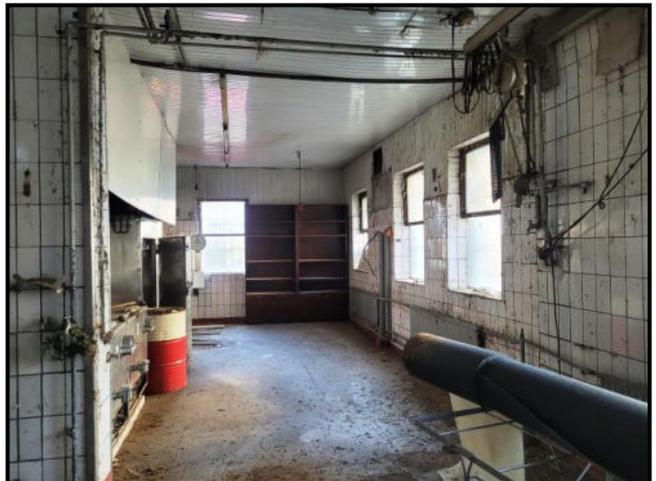
Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:  
Hauptgebäude, Teilunterkellerung



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:  
Hauptgebäude, Teilunterkellerung



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:  
Überdachte Zufahrt zwischen Hauptgebäude u. Werkstatt



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:  
Werkstatt EG



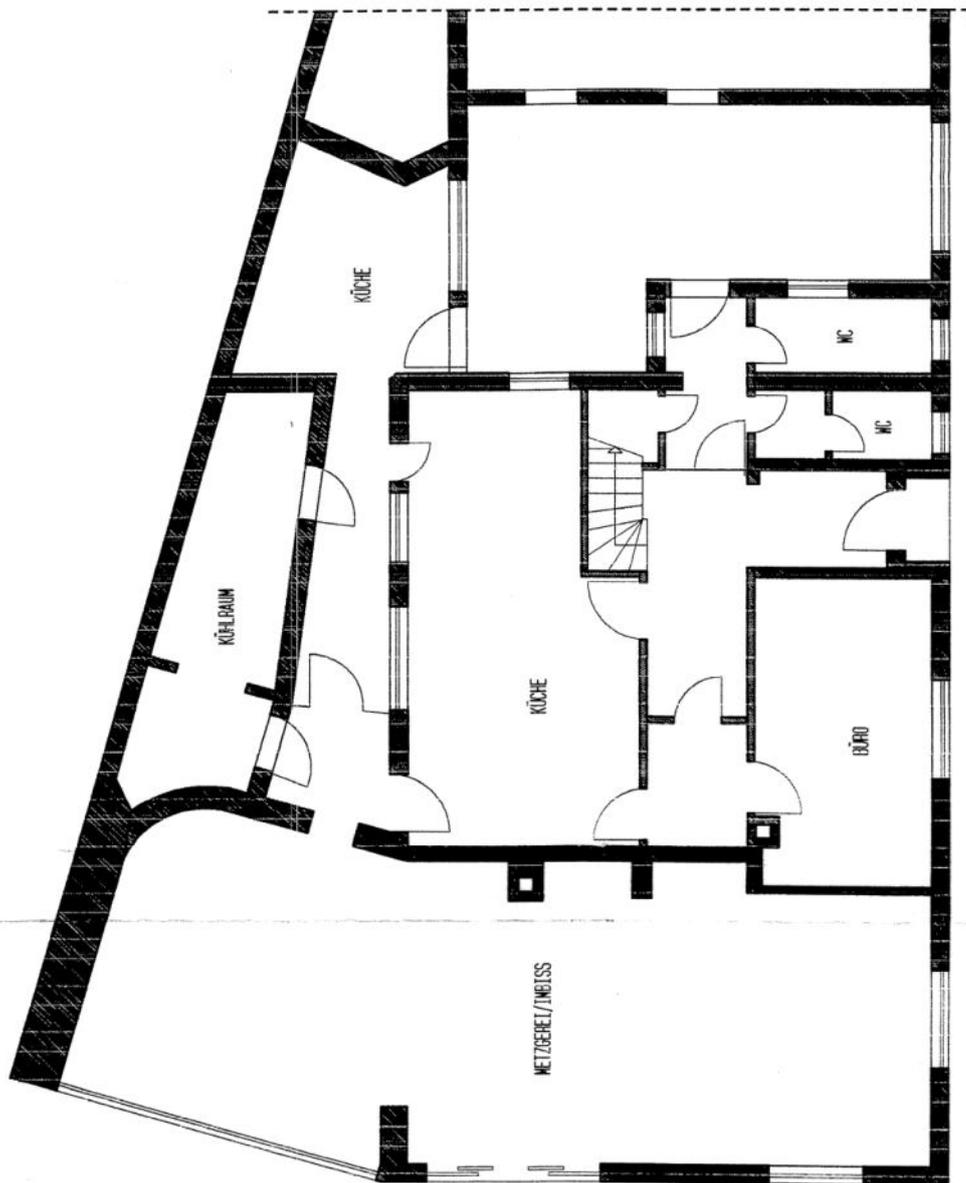
Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:  
Werkstatt KG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:  
Werkstatt KG

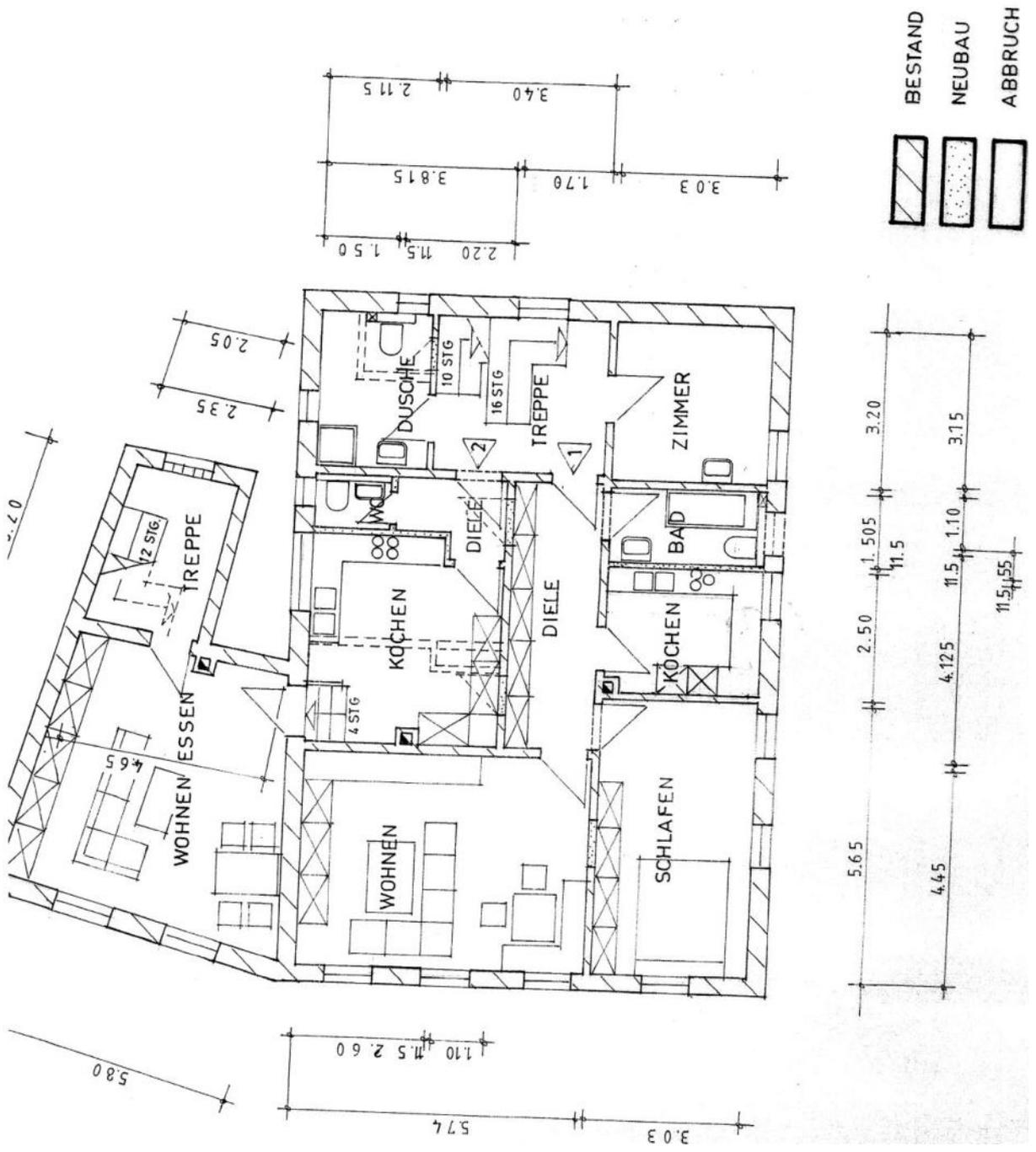
**Grundriss Hauptgebäude EG und überdachte Einfahrt**  
**Nicht identisch mit den Plänen in der Bauakte bei der Stadt Roth**

**Der Bestand kann von der Darstellung in den Plänen abweichen.**  
**Zur Maßentnahme nicht geeignet, da fotomechanisch verkleinert/vergrößert.**  
**Ohne Gewähr für die Richtigkeit einzelner Angaben.**

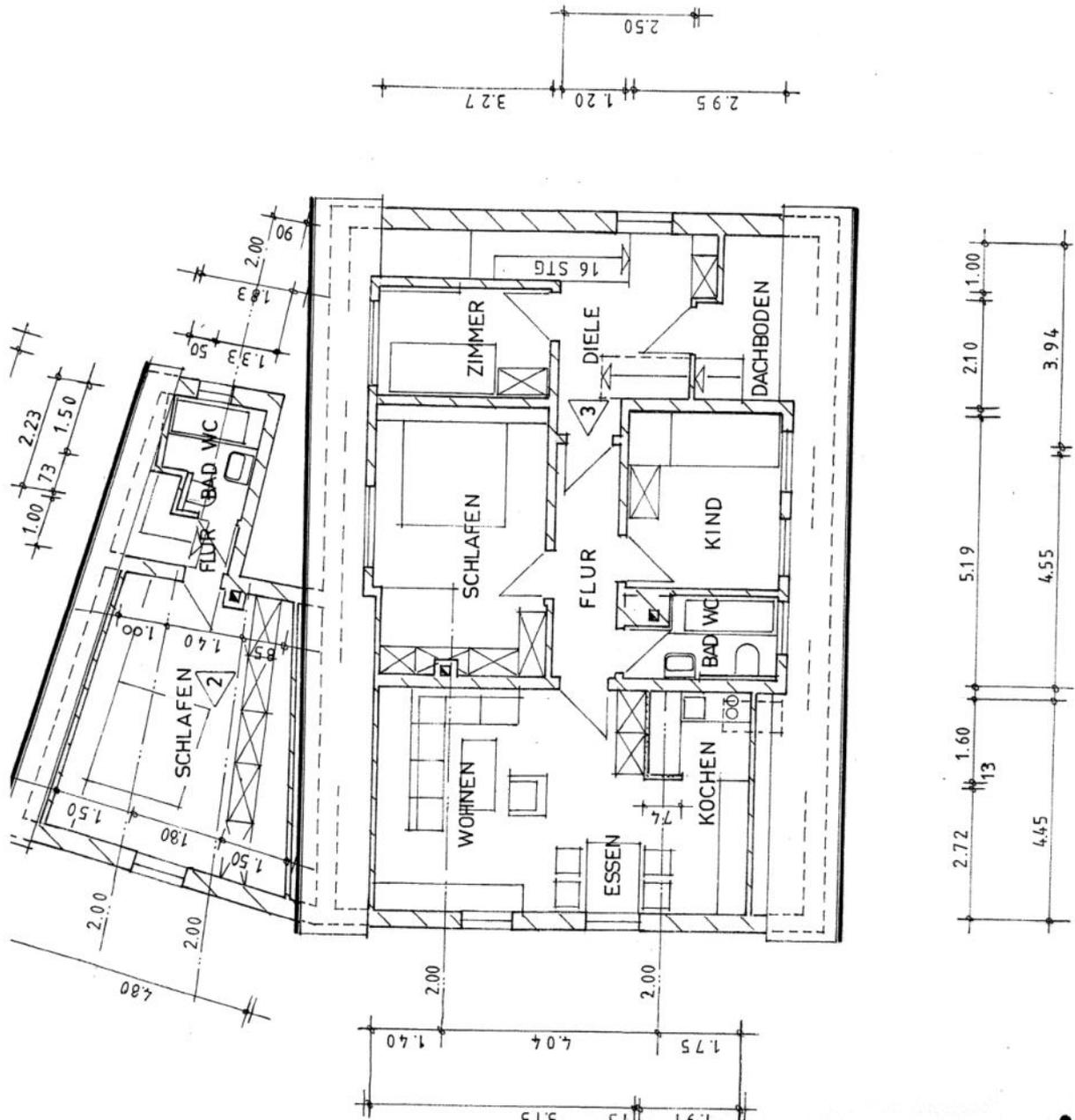


ERDGESCHOSS BESTEH.

**Grundriss Hauptgebäude OG**  
**Nicht identisch mit den Plänen in der Bauakte bei der Stadt Roth**  
**Der Bestand kann von der Darstellung in den Plänen abweichen.**  
**Zur Maßentnahme nicht geeignet, da fotomechanisch verkleinert/vergrößert.**  
**Ohne Gewähr für die Richtigkeit einzelner Angaben.**



**Grundriss DG**  
**Nicht identisch mit den Plänen in der Bauakte bei der Stadt Roth**  
**Der Bestand kann von der Darstellung in den Plänen abweichen.**  
**Zur Maßentnahme nicht geeignet, da fotomechanisch verkleinert/vergrößert.**  
**Ohne Gewähr für die Richtigkeit einzelner Angaben.**



**Schnitte**  
**Nicht identisch mit den Plänen in der Bauakte bei der Stadt Roth**  
**Der Bestand kann von der Darstellung in den Plänen abweichen.**  
**Zur Maßentnahme nicht geeignet, da fotomechanisch verkleinert/vergrößert.**  
**Ohne Gewähr für die Richtigkeit einzelner Angaben.**

