

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens

1/3 Miteigentumsanteil an
der Verkehrsfläche
(Flnr. 131/139)

Einfamilienhaus
(Flnr. 131/141)



Adresse	Bewertungsobjekt	Gutachten vom
90530 Wendelstein, In der Lach 58b	Einfamilienhaus -Flurstücksnummer 131/141 (Grundstück I) sowie 1/3 Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche -Flurstücksnummer 131/139 (Grundstück II)	28.05.2025
Bewertungsstichtag	Aktenzeichen	Auftraggeber
29.04.2025	10 K 145/24	Amtsgericht Nürnberg

Verkehrswert (Flurstücksnummer 131/141 – Grundstück I) 309.000 €

Verkehrswert (Flurstücksnummer 131/139 – Grundstück II) 6.000 €

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

SACHVERSTÄNDIGER

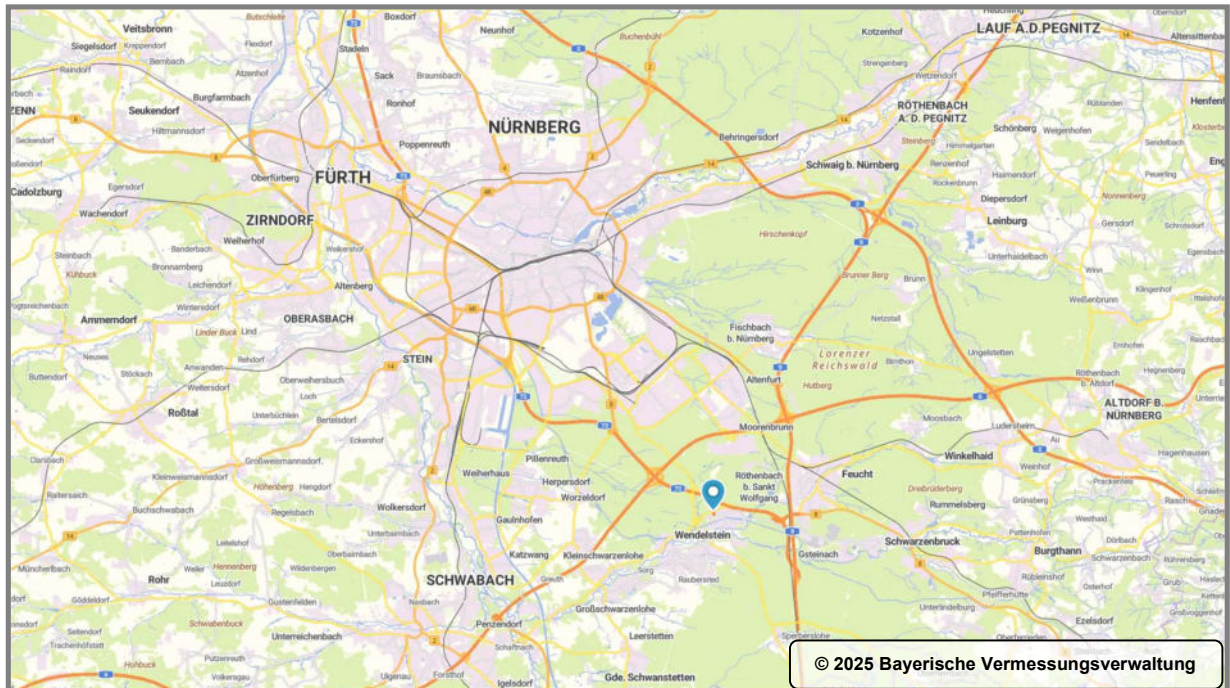
Philip Lang 0911 240 332 21
Arminiusstraße 2 lang@voelkel-lang.de
90402 Nürnberg www.voelkel-lang.de



Lage

Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Röthenbach bei Sankt Wolfgang, einem Gemeindeteil des Marktes Wendelstein im Landkreis Roth, im Bundesland Bayern. Der Gemeindeteil liegt nordöstlich des Hauptortes Wendelstein, etwa 23 km nordöstlich von der Stadt Roth und etwa 15 km südöstlich von Nürnberg. Der Gemeindeteil hat ca. 2.643 Einwohner (Stand 31.12. 2021)



Mikrolage

Lage und Umgebungsbebauung

Das Grundstück liegt im Gemeindeteil Röthenbach bei Sankt Wolfgang des Marktes Wendelstein, ca. 3 km nordöstlich des Zentrums (Rathaus) von Wendelstein, in einem Wohngebiet. Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnhausbebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und Doppelhaushälften dar. Das Grundstück ist über den Anliegerweg (Flurstück Nr. 131/139) erschlossen. Dieser zweigt von der asphaltierten Verbindungsstraße ‚In der Lach‘ ab, die abschnittsweise über beidseitige oder einseitige Gehwege sowie eine Straßenbeleuchtung verfügt. Der Anliegerweg selbst ist überwiegend geschottert. Aufgrund der nördlich gelegenen Verbindungsstraße (ST2239) zur Autobahn ist mit leichten Lärmimmissionen zu rechnen.

Kurz- und langfristiger Konsum- und Versorgungsbedarf

Güter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs sind in der Gemeinde vorhanden und schnell erreichbar. Der langfristige Konsum- und Versorgungsbedarf kann überwiegend im Markt Wendelstein gedeckt werden, nächstgelegene weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Stadt Nürnberg und der Stadt Roth.

Medizinische Versorgung

Ein Medizinisches Versorgungszentrum ist direkt in der Gemeinde vorhanden. Weitere Arztpraxen und Facharztpraxen sind in ausreichender Anzahl im Markt Wendelstein vorhanden. Nächstgelegene Krankenhäuser befinden sich in Nürnberg und Roth (Kreisklinik Roth).

Kindergarten und Schuleinrichtungen

In Röthenbach bei Sankt Wolfgang ist neben dem Montessori Kindergarten, ein Kinderhort (Röthenbacher Kinderkiste) sowie die St. Wolfgang Grundschule vorhanden. Im Markt Wendelstein sind weitere Kindertagesstätten und Kindergärten vorhanden. In Wendelstein ist ebenfalls eine Grundschule, eine Mittelschule ein Gymnasium sowie eine Freie Waldorfschule vorhanden.

Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind ausreichend Parkmöglichkeiten entlang der Straße vorhanden. Aufgrund der Wohnbebauung und der Anzahl an Anwohnern kann es zu bestimmten Tageszeiten jedoch zu einer erhöhten Auslastung kommen. Auf dem Bewertungsgrundstück ist das Abstellen von Fahrzeugen möglich.

Verkehrsanbindung

Die Autobahnanschlussstelle „47-Ost“ der A73 liegt ca. 2,6 km nordöstlich. Die Staatsstraße 2225 führt ca. 1 km nördlich zur Anschlussstelle „47-West“ der A73.

Die ÖPNV-Anbindung des Standortes erfolgt über die fußläufig erreichbare Bushaltestelle „Röthenbach In der Lach“. Von dort bestehen Verbindungen in die umliegenden Märkte, Gemeinden und Städte.

Der nächste Bahnhof befindet sich in Feucht (ca. 8 km nordöstlich) mit Anbindung an die S-Bahn-Linie S3 Richtung Nürnberg und Neumarkt. Der nächstgelegene Flughafen ist der Flughafen Nürnberg in etwa 30 km Entfernung nordwestlich gelegen.



Beurteilung

Insgesamt liegt das Bewertungsobjekt ‚In der Lach‘ in einer guten Wohnlage mit überwiegend ruhiger Umgebung. Aufgrund der nördlich verlaufenden Verbindungsstraße zur Autobahn ist jedoch mit leichten Lärmimmissionen zu rechnen. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie die medizinische und schulische Infrastruktur sind gut. Die Verkehrsanbindung für den Individualverkehr ist ebenfalls gut, der öffentliche Personennahverkehr ist mittelmäßig ausgebaut. Öffentliche und private Parkmöglichkeiten sind in ausreichendem Maße vorhanden.

Die Lage des Grundstücks wird abschließend mit gut beurteilt.

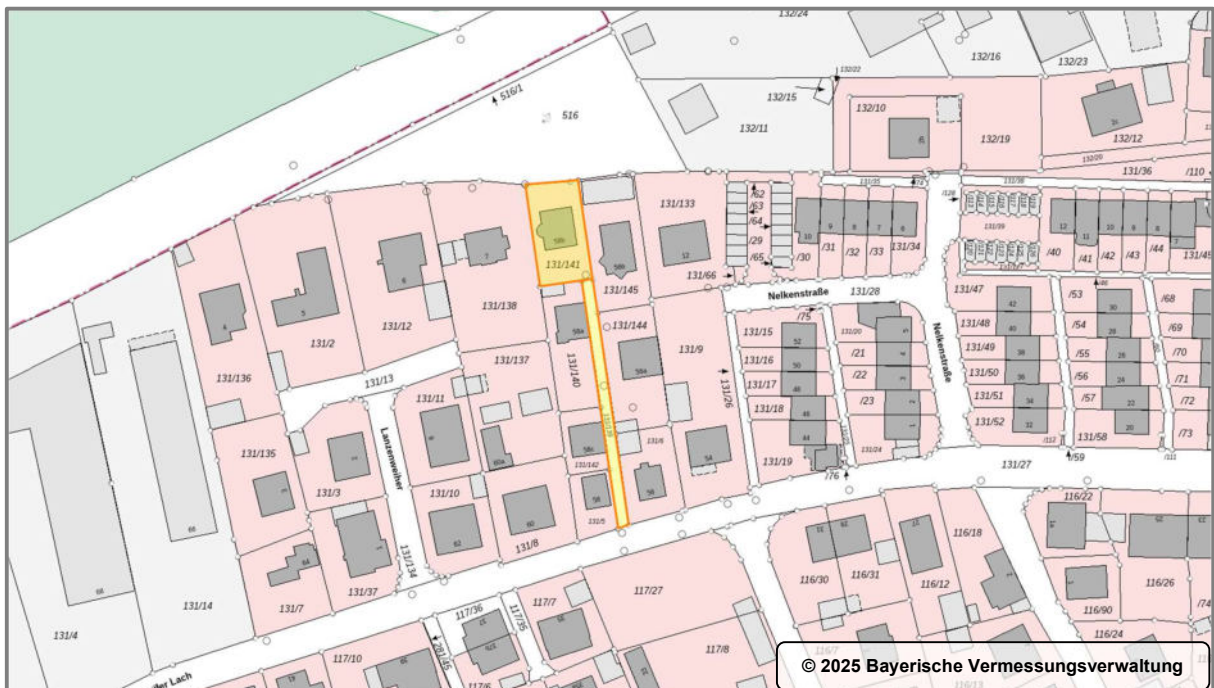
Grundstücke

Grundstücksgestaltung (Grundstück I: Flurstücksnummer 131/141)

Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	389 m ²
Grundstücksform	rechteckig
mittlere Grundstücksbreite	rd. 14 m (West-/Ostrichtung)
mittlere Grundstückstiefe	rd. 27 m (Nord-/Südrichtung)
Topografie	überwiegend ebenerdig

Anmerkung:

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





Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen

Versorgungsanschlüsse

Strom, Wasser, Telekommunikation, Gas

Entsorgungsanschlüsse

Kanal

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. Laut Auskunft des Landratsamtes Roth vom 06.03.2025 ist für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung im Altlastenkataster vorhanden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorliegenden Unterlagen sowie beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren jedoch nicht erkennbar, so dass eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt wird.

Naturgefahren/Umwelteinflüsse

Hochwasserrisiko kein Risiko bekannt

Georisiken kein Risiko bekannt

Anmerkung:

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

Immissionen

Fluglärm nicht im Bereich einer Lärmkartierung

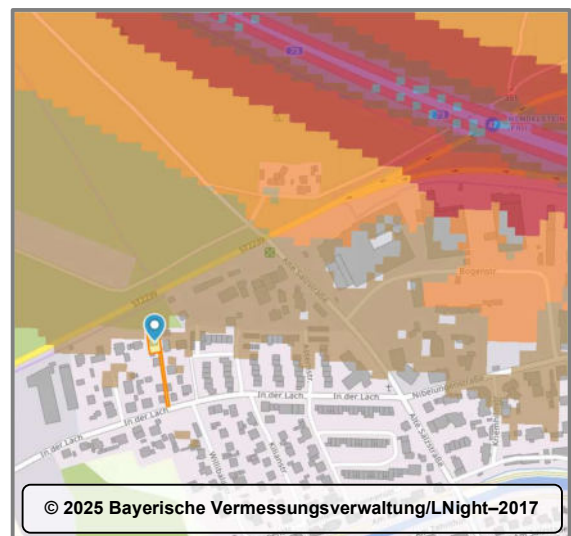
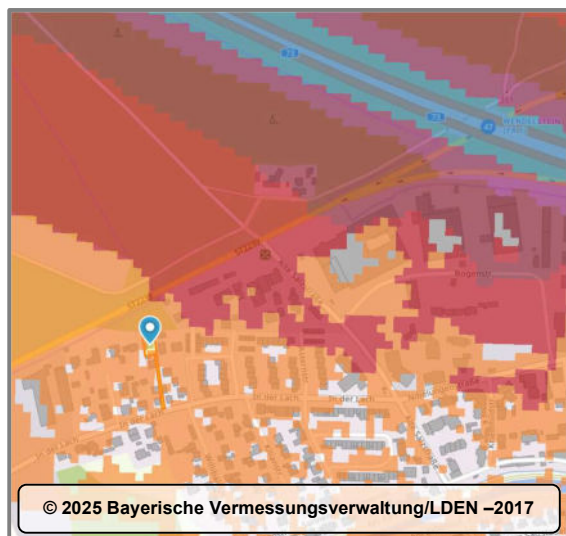
Lärm im Individualverkehr Lärm an Hauptverkehrsstraßen (Tag: 58.8 dB(A))

Lärm an Hauptverkehrsstraßen (Nacht: 51 dB(A))

Lärm Schienenwege nicht im Bereich einer Lärmkartierung

Anmerkung:

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft. Eigene Geräuschmessungen, etwa aus Flug-, Bahn-, oder Kfz-Verkehr, wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück liegt im Bereich einer Lärmkartierung des BayernAtlas-Plus. Zu Hauptverkehrszeiten kann es auf dem Grundstück zu leichten Lärmimmissionen durch die Verbindungsstrasse (ST2239) und die nahegelegene A73 kommen.



Beschreibung der Außenanlagen

Angrenzungen/Erschließung

Das Grundstück grenzt mit seiner Nordseite an eine unbebaute Grünfläche, die das Wohngebiet von einer Verbindungsstraße, die zur A73 führt, trennt. Im Osten, Süden und im Westen grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke. Das Bewertungsgrundstück wird von Süden, über den nicht befestigten Anliegerweg Flurstück 131/139 erschlossen.

Einfriedung

Die Einfriedung zur nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze erfolgt durch einen hohen Einstabmattenzaun mit Sichtschutz. Im Süden und im Osten sind die Grundstücksseiten überwiegend mit Maschendrahtzäunen eingefriedet. Südlich grenzt ebenso ein Nebengebäude des benachbarten Grundstücks an.

Zufahrt/Zuwegung

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt von Süden über einen unbefestigten Anliegerweg. Der Hauseingang liegt im nördlichen Bereich des Grundstücks; auch die dortige Zuwegung ist nicht befestigt, jedoch mit dem PKW befahrbar.

Freiflächengestaltung

Die Freiflächen der Außenanlage sind größtenteils als Rasenflächen gestaltet und werden durch vereinzelt Strauch- und Buschbewuchs ergänzt. Insgesamt befinden sich diese Flächen in einem vernachlässigten Zustand mit teilweise wildwachsendem Bewuchs. Im südlichen Bereich befindet sich ein Ausgang vom Wohnhaus ins Freie. Dieser Bereich wird nach Osten zur Zufahrt hin durch hohe Büsche geschützt. Zudem steht im südlichen Grundstücksbereich ein Gartenhaus in unmittelbarer Nähe zum Nebengebäude des Nachbargrundstücks.

Beurteilung

Das Grundstück ist hinsichtlich seiner Zuwegung und Befahrbarkeit durch den unbefestigten Anliegerweg zwar mit dem PKW erreichbar jedoch im Verhältnis eingeschränkter erreichbar.

Naturgefahren bestehen nicht; jedoch kann es zu Hauptverkehrszeiten zu Lärmimmissionen kommen.

Das Grundstück und die Außenanlagen befinden sich in einem vernachlässigten und instandsetzungsbedürftigen Zustand. Auf dem Grundstück befinden sich zudem Unrat.

Insgesamt ist der Zustand der Außenanlagen als unzureichend zu bewerten.

Bezugnahme Grundstück II: Flurstück 131/139

Die Verkehrsfläche (Anliegerweg) schließt südlich an das Einfamilienhausgrundstück (Flurstück 131/141) an und ist von der Ortsstraße „In der Lach“ aus erschlossen. Der Anliegerweg verläuft in Nord-Süd-Richtung über eine Länge von ca. 67 m und weist eine Breite von ca. 3 m auf.

An seiner Ost- und Westseite erschließt der Weg insgesamt drei Wohnbaugrundstücke. Im Süden endet er am Bewertungsgrundstück. Der Anliegerweg ist überwiegend ebenerdig und wird beidseitig durch die angrenzenden Grundstücke eingefasst. Eine Befestigung der Wegfläche ist nicht vorhanden.

Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Laut schriftlicher Auskunft des Markts Wendelstein im Landkreis Roth liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Röthenbach Nr. 2“. Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet mit maximal zwei zulässigen Geschossen festgesetzt. Im Flächennutzungsplan des Markts Wendelstein, rechtswirksam seit 03.07.2020, ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB. Es besteht eine Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Wendelstein.

Beitragsrechtlicher Zustand

Laut schriftlicher Auskunft des Markts Wendelstein sind die Straßenerschließungsbeiträge und die Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung und den Kanal bis zu einer GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,8 abgerechnet und bezahlt. Im Markt Wendelstein besteht die Pflicht, den Kanalanschluss alle 10 Jahre untersuchen zu lassen. **Ein Nachweis dieser Untersuchungen der letzten 10 Jahre liegt dem Markt nicht vor.**

Gebäudeversicherung

Nicht bekannt.

Anmerkung:

Bei nicht brandversicherten Gebäuden bzw. rückständigen Brandversicherungsbeiträgen besteht ein hohes Risiko bei plötzlichem Brand des Gebäudes, darauf wird ein Ersteher in der Zwangsversteigerung besonders hingewiesen.

Denkmalschutz

Kein Eintrag in der Denkmalliste.

Feuerstättenbescheid/e

Dem Sachverständigen liegt der Feuerstättenbescheid vom 15.02.2023 vor. Aus diesem geht hervor, dass das Ergebnis nicht der Verordnung entspricht, weil Mängel an der Dichtheit der Sichtscheibe und den Innendichtungen und den Umlenkungen festgestellt wurden. Des Weiteren liegt die Messbescheinigung der Gas-Heizung vom 18.02.2024 vor. Aus dieser geht hervor, dass die Brennflechschendichtung defekt ist und ausgetauscht werden muss.

Der zuständige Schornsteinfeger informiert, dass die Mängel soweit behoben wurden.

Verträge (Miet- und Pachtverträge)

Dem Sachverständigen liegen keine Informationen bezüglich einer Vermietung vor. Das Objekt wird durch die Eigentümer selbst genutzt.

Einordnung der rechtlichen Gegebenheiten

Das Grundstück ist vollständig an die öffentlichen Versorgungsnetze angeschlossen und die Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung und den Kanal sind abgerechnet und bezahlt. Informationen, ob die regelmäßig geforderten Kanaluntersuchen stattfanden, liegen nicht vor. Die baurechtliche Zulässigkeit richtet sich nach dem Bebauungsplan „Röthenbach Nr.2“. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Es handelt sich nach der Definition des § 3 (4) ImmoWertV um baureifes Land.

Gebäude

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

Einfamilienhaus

Das Wohnhaus wurde ca. im Jahr 2003 als Fertighaus in Holztafelbauweise errichtet und setzt sich aus Erd-/Dachgeschoss und Spitzboden zusammen. Modernisierungen sind nicht bekannt.

Baujahr	ca. 2003
Geschosse	Erd-, Dachgeschoss und Spitzboden
Bauweise:	Holztafelbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente
Fassade:	verputzt und gestrichen, teilweise verwittert, Sockelbereich überwiegend nicht verputzt.
Dach:	Satteldach in Fertigbauweise mit Erker nach Westen, Firstrichtung Ost/West, Dacheindeckung Frankfurter Pfannen, rot. Erker mit Zeltdach und Stahlblecheindeckung. Dachentwässerung traufseitig über Regenrinnen und Fallrohre aus Kupferblech. Kamin und Satellitenschüssel erkennbar.
Hauseingangstüre:	Holztür mit Glasausschnitt. Zum Stichtag fehlt der Glasausschnitt der Türe, dieser ist provisorisch abgeklebt.
Eingangsbereich:	Durch die Dachtraufe überdacht, nicht barrierefrei (drei Treppenstufen aus Beton), rechtslaufendes Geländer vorhanden.
Geschossdecken:	Lt. Bauakte Holzdecken
Elektroinstallationen:	Unter Putz verlegt. Eine nicht zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen vorhanden.

Treppen:

Offene Holztreppe ohne Setzstufen mit innenliegendem Handlauf. Sessellift vorhanden.

Einschubtreppe in den Spitzboden vorhanden, Treppe jedoch am Ortstermin nicht zugangssicher.

Beheizung:

Gaszentralheizung aus 2004, überwiegend Fußbodenheizung im Erdgeschoss, in den Sanitärräumen sowie im Dachgeschoss, Flachheizkörper vorhanden. Zusätzlicher Schwedenofen im Wohnzimmer.

Erdgeschoss

vorhandene Räume:	Diele, Haustechnikraum, Hauswirtschaftsraum, Ess-, Wohnbereich, Küche, Abstellraum, WC.
Fußböden:	überwiegend Fliesenboden.
Wände:	Tapeziert und gestrichen, teilweise stark abgenutzt und verfärbt.
Fenster/Terrassentüren:	Kunststoffisolierglasfenster, teilweise bodentief mit manuell bedienbaren Kurbel-Außenrollos, isolierverglaste Terrassentür.
Türen:	überwiegend Holzfurniertüren mit Holzfurnierzarge und teilweise mit Glasausschnitt, teilweise schadhaft.
Decken:	überwiegend tapeziert und gestrichen, teilweise schadhaft und verfärbt.
Sanitärgegenstände:	Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Kaltwasseranschluss im WC.
Sonstiges	<p>In der Küche befindet sich eine Küchenzeile, die im Eigentum der Eigentümer steht, diese hat jedoch nur einen Gebrauchs- und kein Verkehrswert mehr.</p> <p>Im Hauswirtschaftsraum ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden. Im Haustechnikraum befindet sich die Gaszentralheizung.</p>

Dachgeschoss

vorhandene Räume:	Flur, Badezimmer, Schlafzimmer, drei Kinderzimmer
Fußböden:	überwiegend Teppichboden, teilweise stark abgenutzt. Im Badezimmer Fliesenbelag.
Wände:	überwiegend tapeziert und gestrichen, raumhoher Fliesenspiegel im Badezimmer.
Fenster:	Kunststoffisolierglasfenster, überwiegend bodentief, sowie Kunststoffdachflächenfenster jeweils mit manuell bedienbaren Kurbel-Außenrollos. Fensterscheibe im Dachgeschoss defekt.
Türen:	überwiegend Holzfurniertüren mit Holzfurnierzargen, teilweise schadhaft
Decken:	tapeziert und gestrichen.
Sanitärgegenstände:	Badewanne und Dusche mit Brause mit Einhandmischbatterie, Waschbecken mit Einhandmischbatterie, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten.
Sonstiges	Der Zugang zum Spitzboden erfolgt über eine Einschubtreppe. Der Zugang zum Spitzboden war zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht möglich, da die Treppe nicht zugangssicher war.

Energetische Gebäudeeigenschaften

Es liegt ein Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 14.11.2023 vor. Aus diesem geht ein Endenergiebedarf von 133,1 kWh/(m²a) hervor, dies entspricht etwa der Energieeffizienzklasse E.

Energieeffizienzklassen von Wohngebäuden (nach GEG)		
A+	0 – 30 kWh/(m²a)	entspricht etwa Passivhausstandard oder KfW 40+
A	30 – unter 50 kWh/(m²a)	entspricht mind. Anforderungen der EnEV 2016, z.B. KfW 55 oder KfW 70
B	50 – unter 75 kWh/(m²a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2014
C	75 – unter 100 kWh/(m²a)	entspricht etwa energetisch gut modernisiertem EFH
D	100 – unter 130 kWh/(m²a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2007 oder hochwertig modernisierte Altbauten
E	130 – unter 160 kWh/(m²a)	entspricht etwa durchschnittlichem Wohngebäudestand
F	160 – unter 200 kWh/(m²a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem MFH
G	200 – unter 250 kWh/(m²a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem EFH
H	über 250 kWh/(m²a)	entspricht etwa unsaniertem, energetisch schlechtem Altbau

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) trat am 1. Februar 2002 in Kraft und löste die bis dahin gültige Wärmeschutzverordnung (WSchV) sowie die Heizungsanlagenverordnung (HeizAnIV) ab.

Am 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten, welche das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) abgelöst und deren Regelungen in einem Gesetz zusammengeführt hat. Dadurch ist ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäude sowie den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden entstanden. Gemäß den §§ 79 bis 88 GEG ist bei Errichtung, umfangreicher Sanierung, Vermietung, Verkauf und Verpachtung von Gebäuden ein Energieausweis zu erstellen, vorzuzeigen und zu übergeben. Neben den Verkäufern und Vermietern sind auch Makler verpflichtet, einen Energieausweis vorzulegen, in dem neben dem Primärenergiebedarf bzw. -verbrauch auch die CO₂-Emissionen des Gebäudes anzugeben sind. Im Falle des Verkaufs und bei bestimmten größeren Sanierungen von Ein- und Zweifamilienhäusern wurde eine obligatorische energetische Beratung des Käufers bzw. Eigentümers verankert. Weiterhin ist ab dem Jahre 2026 der Einbau neuer Ölheizungen und anderer Heizungen mit fossilen Brennstoffen nur noch eingeschränkt möglich.

Für Bestandsgebäude gelten neben "bedingten Anforderungen", die nur bei Modernisierungsmaßnahmen zu beachten sind auch grundsätzliche Austausch- und Nachrüstpflichten. So müssen z.B. Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind und bei denen es sich nicht um Brennwert- oder Niedertemperaturkessel handelt, ausgetauscht werden. Heizungs- und Warmwasserrohre müssen gedämmt sein, ebenso Geschossdecken zu unbeheizten Dachräumen. Bei Modernisierungen, Austausch oder Veränderung von Bauteilen, wie z.B. bei einer Erneuerung des Fassadenputzes oder beim Austausch von Fenstern, gibt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) Mindeststandards vor. Bei konkreten Fragen rund um den Energieausweis sollte ein fachlich qualifizierter Energieberater zu Rate gezogen werden.

Gebäudebeurteilung

Das Wohnhaus wurde etwa im Jahr 2003 in Holztafelbauweise als Einfamilienhaus errichtet. Der beim Ortstermin vorgefundene Grundriss weicht in Teilen von den vorliegenden Bauunterlagen ab. Renovierungen oder Modernisierungen sind bisher nicht dokumentiert. Aufgrund noch ausstehender Restarbeiten sowie festgestellter Schäden (z. B. unverputzter Sockel, defektes Fensterglas, fehlendes Fensterglas in der Eingangstür) und deutlicher Abnutzungserscheinungen an Wand- und Bodenbelägen ist das Gebäude für das Baujahr als unterdurchschnittlich einzustufen. Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Auch die Außenanlagen befinden sich in einem vernachlässigten Zustand. Insgesamt befinden sich die baulichen Anlagen in einem unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand mit erheblichem Instandhaltungs- und Reparaturbedarf

7. Flächenangaben und Berechnungen

Wohnflächenberechnung	
Erdgeschoss	
Wohnfläche	76,88 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss, gerundet	77,00 m²
Dachgeschoss	
Wohnfläche	52,26 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss, gerundet	52,00 m²
Wohnfläche Wohnhaus, gerundet	129,00 m²

