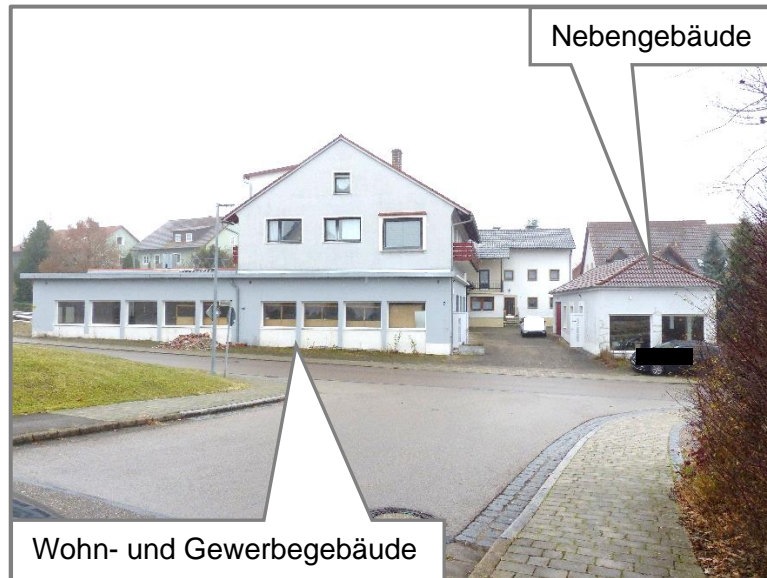


## Zusammenfassung des VERKEHRSWERTGUTACHTENS nach § 194 BauGB



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

91769 Ettenstatt, Obere Hauptstraße 9	
Grundbuch	Amtsgericht Weißenburg i. Bay.
Gemarkung	Ettenstatt
Blatt	850
Flurstück Nr. / Größe des Grundstücks	55/1 / 1.266 m²
vorhandene Bebauung	Wohn- und Gewerbegebäude mit einer Gewerbeeinheit und drei Wohnungen und einem Nebengebäude
ursprüngliches Baujahr Wohn- und Gewerbegebäude mit Nebengebäude ca.	nicht bekannt
Umbau, Modernisierung sowie Errichtung von drei Wohneinheiten im OG und DG sowie Nutzungsänderung der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss ca.	seit 2019 fortlaufend, nicht fertiggestellt
Wohn-/Nutzflächen Wohn- und Gewerbegebäude ca.	213 m² Nutzfläche KG 311 m² Nutzfläche EG 70 m² Wohnfläche Wohnung 1 OG links 55 m² Wohnfläche Wohnung 2 OG rechts 70 m² Wohnfläche Wohnung 3 DG
Nutzfläche Nebengebäude ca.	114 m²
Verkehrswert am 26.11.2021 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	350.000,00 €

## Lage und Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt im südöstlichen Ortsrandbereich von Ettenstatt, an der Oberen Hauptstraße, einer Ortsdurchgangsstraße mit mäßigem Verkehrsaufkommen. Die Bebauung stellt sich im Umfeld überwiegend als Wohnbebauung, mit Ein- und Zweifamilienhäusern, teilweise mit (ehemaligen) landwirtschaftlichen sowie gewerblichen Hofstellen, dar. Im Nordosten, Südosten und Süden sind umfangreich landwirtschaftliche Flächen vorhanden. Im Südosten, in ca. 140 m Luftlinie Entfernung, befindet sich ein Gewässer des Ettenbachs.

Auf dem Grundstück wurde ca. zentral ein Wohn- und Gewerbegebäude mit östlich angebautem erdgeschossigem Gewerbeanbau errichtet. Weiter befindet sich an der westlichen Grundstücksgrenze ein gewerbliches Nebengebäude. Das Grundstück wird im Norden vom Gehweg der Oberen Hauptstraße aus offen erschlossen. Eine Abgrenzung entlang der Hauptstraße ist nicht vorhanden. Entlang der Nordfassade bzw. des Nordgiebels lagert Bauschutt. Der Bereich entlang des Nordgiebels des Wohn- und Gewerbegebäude und des Nebengebäudes ist vollständig mit Verbundstein versiegelt. Der Grundstücksbereich zwischen dem Hauptgebäude und dem Nebengebäude ist großflächig in Schwarzdecke versiegelt. Im nordwestlichen Grundstücksbereich wird über den Gehweg der Oberen Hauptstraße und ein nachfolgendes Metall-Holztor mit linksseitiger Metall-Holz Tür die Abfahrt zur im Kellergeschoss befindlichen Garage des Nebengebäudes erschlossen. Die Abfahrt ist in Fertigbetonteilen ausgeführt und in Beton ausgeführt. Linksseitig der Zufahrt ist eine Stützmauer, in Beton ausgeführt, mit darauf befindlichem einfachen Holzzaun vorhanden. Die Abgrenzung zum Nachbargrundstück erfolgt hier über eine Hecke. Der gesamte östliche Grundstücksbereich ist in Verbundsteinen versiegelt und mit Steinzeug versiegelt. Dieser Bereich stellt sich als ehemalige Außenlagerflächen dar. Hier lagern derzeit noch einige Holzpaletten bzw. Europaletten und einzelne Stückholzbehälter. Der weitergehende südöstliche Grundstücksbereich stellt sich als Zufahrt, in Schwarzdecke versiegelt, dar. Diese wird auch von dem Nachbargrundstück genutzt. Der südliche Grundstücksbereich stellt sich im Bereich des Südgiebels des Wohn- und Gewerbegebäudes teilweise überdacht dar, in Holzkonstruktion ausgeführt, mit Eindeckung in Welleternit. Dieser Bereich stellt sich augenscheinlich als Art ehemaliger Einfahrtsbereich und Ablagebereich dar. Hier ist auch an dem Südgiebel die Außentreppe zum Obergeschoss angebracht und montiert. Der Außenbereich ist hier in verschiedenen Materialien wie Beton und Schwarzdecke versiegelt. Zu dem südlichen Nachbargrundstück ist das Grundstück über die Grenzbebauung abgegrenzt. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind keine Abgrenzungen vorhanden.

### *Gesamteinschätzung der Lage und des Grundstücks:*

Das Grundstück befindet sich in dörflich bzw. ländlich geprägter Lage. Die Gewerbelage ist ortsbezogen als „gut“ und die Wohnlage aufgrund der Lage an der Ortsdurchfahrtsstraße als „mittel“ zu bezeichnen. Das Grundstück stellt sich in einem einfachen und zweckmäßigen, insgesamt jedoch in einem vernachlässigten Gesamtzustand dar. Die überwiegenden Grundstücksflächen sind mit Zufahrtsflächen und Zuwegungen versiegelt, teilweise als Lager- und Abstellflächen genutzt. Auf den Grundstücksflächen lagern u. a. Bauschutt, einige Holzpaletten bzw. Europaletten und einzelne Stückholzbehälter.

## **Beschreibung der Gebäude**

### **Wohn- und Gewerbegebäude**

Das Wohn- und Gewerbegebäude wurde in Massivbauweise mit Erdgeschoss, Obergeschoss und noch nicht fertiggestelltem Dachgeschoss, teilunterkellert beziehungsweise überwiegend unterkellert, mit Satteldach, Eindeckung in Pfannen, errichtet. Richtung Osten ist ein Art Zwerchhaus mit Ausgang zu einer Notausgangstreppe vorhanden. Es handelt sich um eine Art große Giebelgaube. Der östlich positionierte Anbau bzw. Gewerbebaukörper wurde eingeschossig, teilunterkellert, mit Flachdach bzw. flachgeneigten Pultdach, Eindeckung in Trapezblech, errichtet. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. Im Bereich der Fassaden sind Witterungsschäden bzw. Abnutzungserscheinungen vorhanden. Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss des Wohn- und Gewerbegebäudes wird an der westlichen Stirnseite vom Hofbereich aus über eine Tür, Zarge in Kunststoff, Blatt in Kunststoff mit Isolierglaseinlagen, begangen. Der Zugang zu den Wohneinheiten des Wohn- und Gewerbegebäudes erfolgt über einen an der Südfassade befindlichen Treppenlauf, in Stahlkonstruktion ausgeführt, mit Trittstufen in Mineralbeton. Rechtsseitig befindet sich ein Geländer in Metall mit Handlauf, kunststoffummantelt. Linksseitig des Treppenaufganges befindet sich eine freistehende Briefkastenanlage mit vier Briefkästen.

### **Kellergeschoss**

Das Kellergeschoss besteht aus drei Bereichen. Die Kellerbereiche 1 und 2 befinden sich im östlichen Gebäudebereich, unterhalb des eingeschossigen Gewerbehallenbereiches. Der Kellerbereich 3 ist im westlichen Gebäudebereich positioniert und verbindet sich mit dem Kellerbereich des Nebengebäudes. Im gesamten Kellerbereich sind im Wand-Deckenbereich überwiegend Putz- und Feuchtigkeitsschäden vorhanden.

Der Kellerbereich 1 mit dem Kellerraum 3 wird vom Lager II im Erdgeschoss aus begangen. Der Fußboden ist in Betonestrich ausgeführt. Die Wände sind überwiegend verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Schalbeton ausgeführt und gestrichen. Die Elektrik ist auf Putz verlegt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über einen Lichtschacht. Hier befinden sich der Hauptanschluss für Wasser mit Wasseruhr und die Panzersicherung.

Der Kellerbereich 2 wird von dem Werkraum II im Erdgeschoss aus begangen und besteht aus 6 Kellerräumen. Die Fußböden sind in Betonestrich ausgeführt, teilweise mit Folie bzw. Kunststoffbelag kaschiert. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Teilweise sind die Wände mit Alu kaschiert. Die Decken sind überwiegend in Schalbeton ausgeführt und gestrichen. Die Elektrik und Haustechnik sind auf Putz verlegt. In den Kellerräumen befinden sich Starkstromanschlüsse, Belüftungssysteme sowie ein Sicherungskasten.

Der Kellerbereich 3 wird von dem Flur im Erdgeschoss aus begangen und besteht aus einem Kellerflur, einem Öltankraum, einem Durchgang zum Nebengebäude sowie einem der Wohnung 3 zugeordneten Kellerraum. Die Fußböden sind in Beton ausgeführt. Die Wände sind teilweise verputzt und gestrichen, in Mauerwerk und in Beton ausgeführt, teilweise grob verputzt. Die Decken sind überwiegend in Beton ausgeführt und gestrichen und grob verputzt und gestrichen. Die Elektrik und Haustechnik sind auf Putz verlegt. Unterhalb des Treppenlaufes vom Erd- zum Kellergeschoss befindet sich ein Warmwasserspeicher mit einem Fassungsvermögen von 400 l. Weiter befindet sich rechtsseitig der abgehenden Treppe eine Heizungsanlage, Versorgung über Öl mit Brenner. Im Flurbereich selbst befinden sich weiterhin ein Sicherungskasten und Starkstromanschlüsse. Im Öltankraum befinden sich sechs Metallöltanks, drei davon mit einem Fassungsvermögen von ca. 1000 l, drei weitere mit einem Fassungsvermögen von ca. 1200-1500 l. Im Wandbereich des Durchgangs sowie im Keller WHG 3 befinden sich Starkstromanschlüsse.

## **Erdgeschoss**

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Lager- und zwei Werkhallen, ein Flur und ein WC. Die Zugänge erfolgen über eine Tür, Zarge in Kunststoff, Blatt in Kunststoff mit Isolierglaseinlagen, teilweise offen, eine zweiflügelige Holztür, ein zweiflügeliges Schiebetor, in Holz ausgeführt, vom Außenbereich aus an der östlichen Stirnseite des Gebäudes über ein Sektionaltor, in Metall-Kunststoffkonstruktion und weiter an der westlichen Stirnseite des Gebäudes über ein elektrisches Sektionaltor. Die Fußböden sind überwiegend in Stein ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen und in Beton ausgeführt und gestrichen. Die Wände im WC sind bis auf eine Höhe von ca. 1,20 m mit Steinzeug belegt, darüber verputzt und gestrichen. Die Decken sind verputzt und gestrichen. Die Decke im Werkraum I stellt sich als Untersicht der Dachkonstruktion, in Trapezblech mit Kondensat-Vlies ausgeführt, dar. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über feststehende Kunststoff-Isolierglas-Elemente und einflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster. Die Beheizung im Lager I und im Werkraum I erfolgt über Warmlüfter, Versorgung vermutlich über Öl. Im Wandbereich befinden sich Starkstromanschlüsse und Sicherungskästen mit Stromzählern und Sicherungen. Weiter befindet sich im Werkraum II im Deckenbereich eine Krananlage. An Sanitärgegenständen sind ein Einzelwaschbecken mit elektrischem Untertischgerät sowie ein Stand-WC vorhanden.

## **Obergeschoss**

Wird nach dem an der Südfassade befindlichen Treppenlauf begangen. Von dem oberen Treppenpodest aus erfolgt der Zugang über eine Eingangstür, Zarge in Metall, Blatt in Metall mit Draht-Glaseinlage. Der Eingangsbereich ist durch eine Holzkonstruktion mit zwei einflügeligen Holzfenstern eingehaust und überdacht. Nach der Eingangstür wird die Diele (Art Hausflur) begangen. Der Fußboden ist in Beton ausgeführt. Die Wände sind verputzt. Die Decke ist verputzt. Von hier aus wird stirnseitig offen über einen Durchbruch, in Trockenbauweise ausgeführt, der Treppenlauf zum Dachgeschoss, in Beton ausgeführt, begangen. Der Dielenbereich stellt sich in Art modifiziertem Rohbau ausgeführt dar. Die Elektrik ist fertig zu montieren.

### **Wohnung 1 (Obergeschoss links)**

Wird von der Diele aus über eine Wohnungseingangstür, Zarge und Blatt in Holz, begangen und besteht aus einem offenen Wohn-Küchenbereich mit Balkon, einem Abstellraum, einem Flur, zwei Schlafräumen, einem Bad und einem weiteren Balkon. Die Fußböden sind überwiegend mit Laminat, im Bad mit Steinzeug belegt. Die Wände sind gestrichen. Im Bereich der Küchenzeile ist eine Fliesenspiegel, in Holz ausgeführt, vorhanden. Im Bad sind die Wände raumhoch mit Steinzeug belegt. Die Decken sind gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über einflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster und einflügelige Balkontüren, Kunststoff-Isolierglas, mit mechanischen Außenjalousien. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren. Im Wandbereich im Abstellraum befindet sich ein Sicherungskasten. An Sanitärgegenständen sind ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, ein Doppelwaschbecken und eine bodengleiche Dusche sowie eine Badewanne vorhanden.

### **Wohnung 2 (Obergeschoss rechts)**

Wird von der Diele aus über eine Wohnungseingangstür, Zarge und Blatt in Holz, begangen und besteht aus einem offenen Wohn-Küchenbereich mit Balkon, einem Abstellraum, einem Flur, zwei Schlafräumen und einem Bad. Die Fußböden sind überwiegend mit Laminat, im Bad mit Steinzeug belegt. Die Wände sind gestrichen. Im Bad sind die Wände raumhoch mit Steinzeug belegt. Die Decken sind gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über einflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster und eine einflügelige Balkontüre, Kunststoff-Isolierglas, mit mechanischen Außenjalousien. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren. An Sanitärgegenständen sind ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, eine bodengleiche Dusche und ein Einzelwaschbecken vorhanden.

### **Wohnung 3 (Dachgeschoss)**

Das gesamte Dachgeschoss stellt sich in modifiziertem Rohbau ausgeführt dar. Die überwiegenden Gewerke, wie Fußböden, Wände und Decken sind noch nicht fertiggestellt. Das gesamte Dachgeschoss ist somit fertigzustellen und auszubauen. Die Wohnung wird von der Diele im Obergeschoss aus über einen Treppenlauf, in Beton ausgeführt, begangen. Die einzelnen Räume sind durch die ursprüngliche Bauweise des Hauses im Dachgeschoss abgetrennt, ansonsten in Trockenbauweise. Teilweise wurde bereits die Elektrik verlegt und Heizkörper montiert. Im Wandbereich befindet sich ein Sicherungskasten. Im Bereich eines Bades sind die Wände teilweise mit Steinzeug belegt und mit alten Armaturen versehen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über einflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster mit mechanischen Außenjalousien und vier Dachflächenfenster. In dem östlichen Raum ist Richtung Osten eine Notausgangstür, Zarge und Blatt in Kunststoff, vorhanden. Nach der Notausgangstür ist kein Treppenlauf zum Außenbereich vorhanden.

### **Nebengebäude**

Das Nebengebäude wurde in Massivbauweise mit Kellergeschoss und Erdgeschoss, flachgeneigtem Walmdach, Eindeckung in Pfannen errichtet. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen, Strukturputz. Im Bereich der Fassaden sind Putzschäden vorhanden.

### **Kellergeschoss**

Im gesamten Kellerbereich sind im Wand-Deckenbereich überwiegend Putz- und Feuchtigkeitsschäden vorhanden. Das Kellergeschoss kann im Bereich der Garage vom Kellergeschoss-Bereich 3 des Wohn- und Gewerbegebäudes über einen offenen Durchgang begangen werden. Die Garage kann weiter vom nordwestlichen Außenbereich nach der Abfahrt über ein mechanisches Garagentor, in Metall ausgeführt, begangen werden. Weiter sind im Kellergeschoss ein WC, zwei Kellerräume und die Schachtgrube unterhalb der im Erdgeschoss befindlichen Garage vorhanden. Der Zugang zu den Räumen erfolgt teilweise offen und über Türen, Zargen und Blätter in Metall und Blätter in Holz. Die Fußböden sind in Beton ausgeführt und mit Steinzeug belegt, teilweise mit Kunststoff belegt. Die Wände sind überwiegend verputzt und gestrichen, teilweise in Beton ausgeführt und teilweise mit Steinzeug belegt. Die Decken sind in Schalbeton ausgeführt und gestrichen, verputzt und gestrichen und mit Polystyrol-Hartschaumplatten verkleidet. Die Decke der Schachtgrube ist als Stahlträgerkonstruktion ausgeführt, mit Gitterrost zur Garage im Erdgeschoss hin. Die Elektrik und Haustechnik sind auf Putz verlegt. An Sanitärgegenständen sind zwei Stand-WCs, eines davon ist nicht angeschlossen und ein Handwaschbecken vorhanden.

### **Erdgeschoss**

Das Erdgeschoss besteht aus einem Büro, einem Aufenthaltsraum (Teeküche) und einer Garage. Die Räumlichkeiten werden vom Außenbereich aus über Außentüren, Zargen in Kunststoff, Blätter in Kunststoff mit Isolierglaseinlagen, begangen. Die Garage wird über ein mechanisches Garagentor, in Metall ausgeführt, begangen. Die Fußböden sind mit Laminat bzw. Holz belegt. Im Fußbodenbereich der Garage ist eine Montagegrube vorhanden. Die Wände sind im Büro mit Holz verkleidet, in gestalteter Form. Die Wände im Aufenthaltsraum sind tapeziert und gestrichen und verputzt und gestrichen. Im Bereich einer Küchenzeile befindet sich eine Art Fliesenspiegel, in Steinzeug und Kunststoff ausgeführt. Die Decken sind mit Holz verkleidet, teilweise mit integrierter Beleuchtung. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über feststehende Kunststoff-Isolierglas-Schaufensterelemente und einflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster. Eine Beheizung ist nicht vorhanden.



### *Gesamteindruck der baulichen Anlagen:*

Das Wohn- und Gewerbegebäude stellt sich insgesamt in einem zweckmäßigen und vernachlässigten Gesamtzustand dar. Es liegt ein Reparatur- und Instandhaltungsstau vor. Unter anderem weisen die Fassaden teilweise Putzabplatzungen und Beschädigungen auf. Im gesamten Kellerbereich sind im Wand- und Deckenbereich überwiegend Putz- und Feuchtigkeitsschäden vorhanden. Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss des Wohn- und Gewerbegebäudes macht einen überwiegend zweckdienlichen Gesamteindruck mit einfacher Ausstattung. Im Keller- und Erdgeschossbereich befindet sich diverses Zubehör für die Holzverarbeitung. Im Ober- und Dachgeschoss sind umfangreich Fertigstellungsarbeiten durchzuführen. Insbesondere das Dachgeschoss (Wohnung 3) stellt sich in modifiziertem Rohbau ausgeführt dar. Die überwiegenden Gewerke, wie Fußböden, Wände und Decken sind noch nicht fertiggestellt. Das gesamte Dachgeschoss ist somit fertigzustellen und auszubauen. Die Wohnungen 1 und 2 im Obergeschoss stellen sich in ungepflegtem Gesamtzustand dar. Die Ausstattung ist als mittel zu bezeichnen. Teilweise ist ein Reparatur- und Instandhaltungsstau gegeben. Das Nebengebäude stellt sich im Bereich des Erdgeschosses überwiegend in zweckmäßigem und vernachlässigten Gesamtzustand dar. Eine Zugänglichkeit zur Garage war nicht möglich, jedoch war eine Inaugenscheinnahme von außen möglich. Es ist ein Reparatur- und Instandhaltungsstau vorhanden. Insbesondere der Kellerbereich weist umfangreiche Schäden auf.

## **Besondere Sachverhalte**

### **Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit**

Eine Marktgängigkeit des Objektes ist unter Berücksichtigung der immobilienwirtschaftlich guten Nachfragesituation, des Gesamtzustandes und -eindrucks und vor allem aufgrund der Lage und Objektart (Wohn- und Gewerbegebäude mit derzeit 2 Wohnungen, einer noch auszubauenden Wohneinheit im Dachgeschoss, einer Gewerbeeinheit sowie einem gewerblichen Nebengebäude) als unterdurchschnittlich anzusehen. Im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung besteht eine mäßige Nachfrage. Das Wohn- und Gewerbegebäude dient im Ober- und Dachgeschoss mit seinen 3 Wohnungen - nach Fertigstellung - dem Zweck des Wohnens. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist vorstellbar im Rahmen einer untergeordneten Büronutzung ohne erheblichen Kundenverkehr. Die erdgeschossige Gewerbeeinheit sowie das Nebengebäude wurden zuletzt im Bereich Industriedienstleistungen/Holzverarbeitung genutzt. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist vorstellbar im Rahmen einer Nutzung in den Bereichen Lager- und Logistik, Kfz-Vertrieb und/oder Werkstatt. Weiterhin ist eine separate Nutzung des Nebengebäudes im Rahmen einer Büro- oder Ladennutzung o. ä. vorstellbar.

## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

### **Reparatur- und Instandhaltungsstau / Fertigstellungsarbeiten**

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass ein Reparatur- und Instandhaltungsstau vorliegt. Des Weiteren sind insbesondere im Dachgeschoss des Wohn- und Gewerbegebäudes Fertigstellungsarbeiten zu leisten. Es wurden u. a. folgende Mängel und Schäden festgestellt:

#### **Grundstück**

- Entlang der Nordfassade bzw. des Nordgiebels lagert Bauschutt.
- Auf dem östlichen Grundstücksbereich lagern Holzpaletten bzw. Europaletten und einzelne Stückholzbehälter.

## **Wohn- und Gewerbegebäude**

### Allgemein

- Im Bereich der Fassaden sind Witterungsschäden bzw. Abnutzungserscheinungen vorhanden.

### Kellergeschoss

- Im gesamten Kellerbereich sind im Wand-Deckenbereich überwiegend Putz- und Feuchtigkeitsschäden vorhanden.

### Kellergeschoss-Bereich 1

- Keller 3:  
Das Metall-Glasfenster ist vollständig demoliert. Im Wandbereich sind umfangreiche Feuchtigkeitsschäden, zum Teil Schimmelschäden und anfängliche Ausblühungen vorhanden.

### Kellergeschoss-Bereich 2

- Keller 1:  
Im Wandbereich sind Putzschäden vorhanden.
- Keller 5:  
Im Wandbereich sind massive Schäden vorhanden.

### Kellergeschoss-Bereich 3

- Flur:  
Im Wandbereich sind zum Teil massive Schäden vorhanden.
- Keller WHG 3:  
Im Wandbereich sind massive Schäden vorhanden.

### Erdgeschoss

- Lager I:  
Im Deckenbereich sind massive Putzschäden vorhanden.

### Obergeschoss

- Diele (Art Hausflur):  
Der Dielenbereich stellt sich in Art modifiziertem Rohbau ausgeführt dar. Die Elektrik ist fertig zu montieren.

### Obergeschoss rechts - Wohnung 2

- Schlafen:  
Im Wand-/Deckenbereich sind Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Balkontür vorhanden. Eine Fensterscheibe ist gesprungen.

### Dachgeschoss

- Das gesamte Dachgeschoss stellt sich in modifiziertem Rohbau ausgeführt dar. Die überwiegenden Gewerke, wie Fußböden, Wände und Decken sind noch nicht fertiggestellt. Das gesamte Dachgeschoss ist somit fertigzustellen und auszubauen.

### Dachgeschoss - Wohnung 3

- Nach der Notausgangstür ist kein Treppenlauf zum Außenbereich vorhanden.

Bei der weiteren Betrachtung wird für den Reparatur- und Instandhaltungsstau im Wohn- und Gewerbegebäude ein pauschaler Ansatz von geschätzt ca. 10.000,00 € berücksichtigt.

Für die zu leistenden Fertigstellungsarbeiten wird bei der weiteren Betrachtung ein pauschaler Ansatz von 1.000,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche der Wohnung im Dachgeschoss berücksichtigt, was einem Geldbetrag von 70.000,00 € (70 m<sup>2</sup> Wfl. x 1.000,00 €) entspricht. In dem Ansatz sind die Fertigstellungsarbeiten für den Bereich der Diele und des Treppenhauses im Obergeschoss sowie der fehlende Treppenlauf nach der Notausgangstür im Dachgeschoss enthalten.

Es wird somit insgesamt für das Wohn- und Gewerbegebäude ein Reparatur- und Instandhaltungsstau bzw. Fertigstellungsaufwand von ca. 80.000,00 € (10.000,00 € + 70.000,00 €) bei der weiteren Betrachtung in Ansatz gebracht.

## **Nebengebäude (Gewerbeeinheit)**

### Allgemein

- Im Bereich der Fassaden sind Putzschäden vorhanden.

### Kellergeschoss

- Im gesamten Kellerbereich sind im Wand-Deckenbereich überwiegend Putz- und Feuchtigkeitsschäden vorhanden.
- Flur:  
Im Wandbereich sind Schäden vorhanden.
- WC DA.:  
Im Wandbereich sind massive Schäden vorhanden.
- Keller WHG 1:  
Im Wandbereich sind Schäden vorhanden. Die Polystyrol-Hartschaumplatten sind teilweise schadhaft. Im Bereich der Fenstereinfassung ist Bauschaum vorhanden.
- Schachtgrube Garage:  
Im Wandbereich sind zum Teil massive Schäden und Schimmelschäden vorhanden.

### Erdgeschoss

- Garage:  
Soweit von außen erkennbar, ist hier umfangreich Holz gelagert.

Bei der weiteren Betrachtung wird für den Reparatur- und Instandhaltungsschaden im Nebengebäude ein pauschaler Ansatz von geschätzt ca. 5.000,00 € berücksichtigt.

*Die Höhe der Ansätze müssen nicht zwingend den tatsächlichen Kosten entsprechen, da im Rahmen der Wertermittlung Kosten zur Mängelbeseitigung und Fertigstellung im Wesentlichen in der Höhe angesetzt werden, wie sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Zustandes bzw. des zeitlichen Status, bezogen auf die Restnutzungsdauer, erforderlich sind. Zudem ist zu berücksichtigen, in welcher Höhe diesen Mängeln und Fertigstellungsarbeiten aufgrund der Marktsituation im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ein Wert beigemessen wird.*

## **Zubehör**

### **Allgemein**

Im Bewertungsobjekt befindet sich noch diverses Zubehör für die Holzverarbeitung. Die Gerätschaften stellen keinen wesentlichen Wert dar. Es wäre ggf. ein Fachgutachter zur Bewertung hinzuzuziehen.

### **Wohn- und Gewerbegebäude**

#### Wohnung 1 (Obergeschoss links)

Die Eigentumsverhältnisse der in der Wohnung befindlichen Küchenzeile sowie des Mobiliars und Elektrogeräte sind nicht bekannt.

#### Wohnung 2 (Obergeschoss rechts)

Die Eigentumsverhältnisse des in der Wohnung befindlichen Mobiliars und der Elektrogeräte sind nicht bekannt.

### **Nebengebäude**

Die Eigentumsverhältnisse des im Aufenthaltsraum befindlichen Küchenmobiliars sowie der Elektrogeräte sind nicht bekannt.

Aufgrund der jeweiligen Darstellungen des vermeintlichen Zubehörs und dessen teilweise unklaren Eigentumsverhältnisse wird dieses bei der weiteren Betrachtung somit außer Acht gelassen.

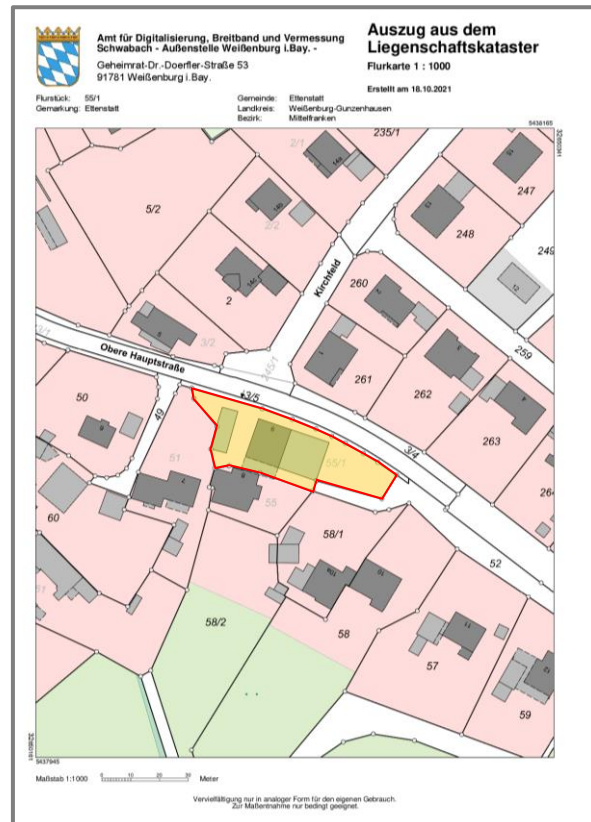
## **Nutzung**

Das Wohn- und Gewerbegebäude mit Nebengebäude ist - soweit bekannt - derzeit leerstehend.

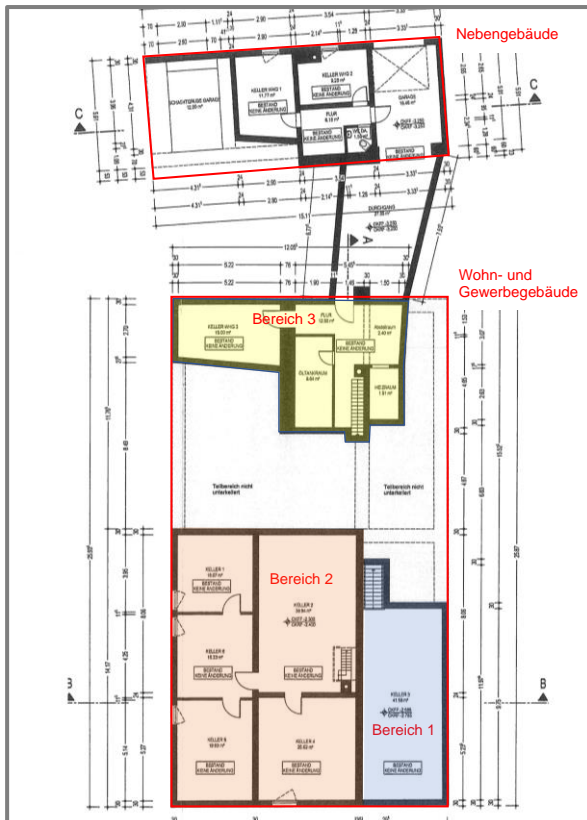




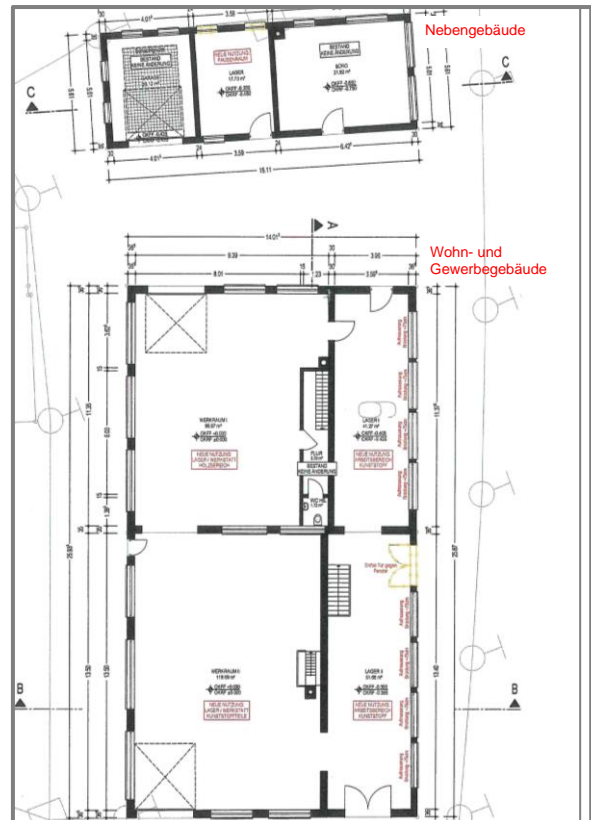
Ortsplankopie



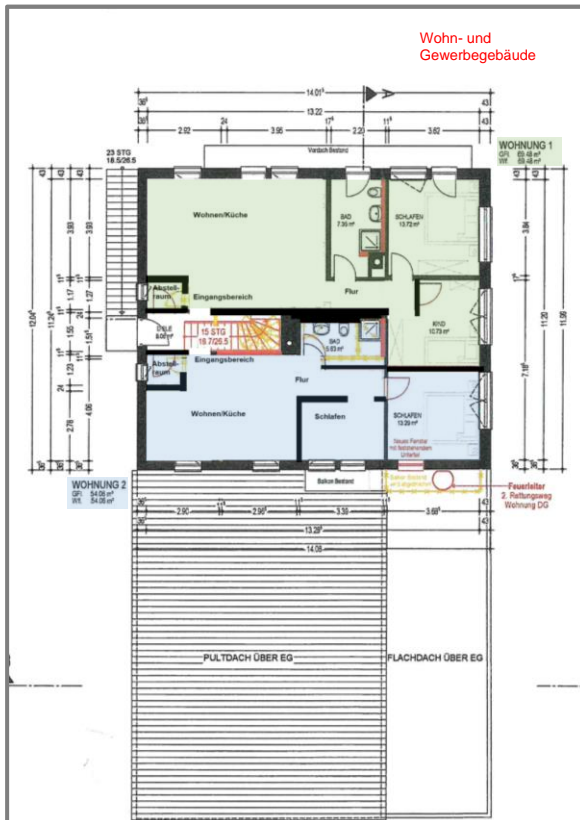
Flurkarte



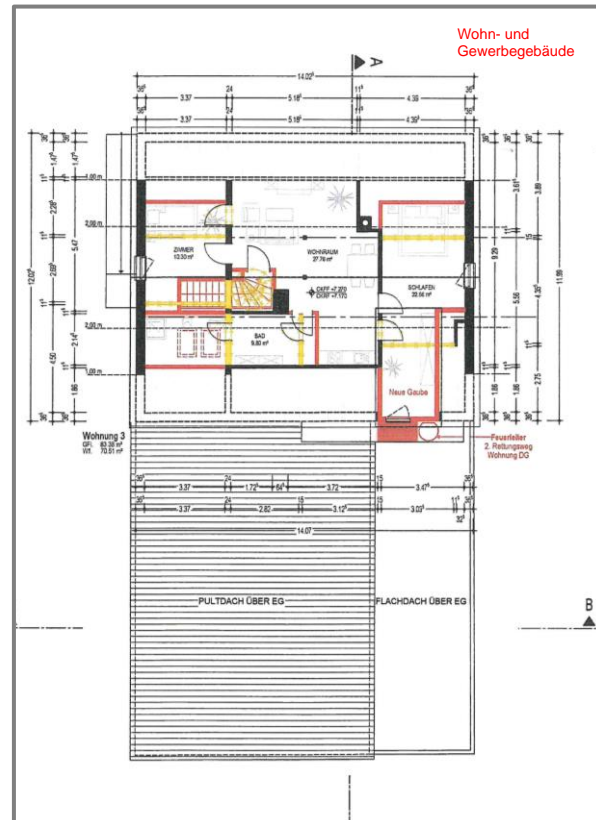
Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundrisssskizze Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



östlicher Grundstücksbereich - Blick Richtung Nordwesten





südlicher Grundstücksbereich -  
Blick Richtung Osten und zum  
Treppenaufgang zu den Wohnein-  
heiten



westlicher Grundstücksbereich -  
Blick Richtung Südwesten



nordwestlicher Grundstücksbereich - Blick Richtung Südosten



Wohn- und Gewerbegebäude - Ansicht von Norden





Wohn- und Gewerbegebäude - Ansicht von Nordosten



Wohn- und Gewerbegebäude - Ansicht von Südosten





Wohn- und Gewerbegebäude - Ansicht von Nordwesten



Nebengebäude - Ansicht von Nordosten



Nebengebäude - Ansicht von Süden



Nebengebäude - Ansicht von Nordwesten