

## Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



|                                    |                                                                  |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| über das Grundstück in             | 90530 Wendelstein, OT Kleinschwarzenlohe,<br>Allerheiligenweg 54 |
| Objektart                          | Wohngrundstück, Größe 551 m <sup>2</sup>                         |
| Bebauung                           | Einfamilienhaus, Wohnfläche ca. 112 m <sup>2</sup> ;<br>Garage   |
| <b>Verkehrswert</b>                | <b>440.000 €</b>                                                 |
| Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag | 11.09.2025                                                       |
| Auftraggeber                       | Amtsgericht Nürnberg                                             |
| Aktenzeichen                       | 3 K 93/25                                                        |
| Gutachten vom                      | 13.02.2026                                                       |

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

### SACHVERSTÄNDIGER

Lukas Völkel, M.Sc. 09181 / 461 490 19  
Klostergasse 22 info@voelkel-lang.de  
92318 Neumarkt i.d.OPf. www.voelkel-lang.de

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich  
bestellter und vereidigter Sachverständiger für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
(Aufsichtsbehörde: IHK Nürnberg für Mittelfranken)



## Grundstück

### Makrolage

Die mittelfränkische Marktgemeinde Wendelstein liegt ca. 9 km südlich von Nürnberg und ca. 10 km östlich von Schwabach, im Landkreis Roth und hat mit ihren Ortsteilen Großschwarzenlohe (mit Sorg und Erichmühle), Röthenbach b. St. W. (mit Nerreth), Kleinschwarzenlohe (mit Königshammer), Raubersried, Sperberslohe (mit Dürrenhembach) und Neuses derzeit ca. 16.600 Einwohner.

Wendelstein ist eine Gewerbe- und Wohngemeinde mit Industrieansiedlungen sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben. Die infrastrukturelle Ausrichtung erfolgt überwiegend nach Nürnberg, teilweise auch nach Schwabach. Das Landratsamt befindet sich in Roth.

Die Gemeinde verfügt über Kindergärten sowie Grundschule, Mittelschule, Gymnasium und eine Waldorfschule und ist mit sämtlichen versorgungsrelevanten Einrichtungen ausgestattet. Weitere Gymnasien und Realschulen sind in den Städten Nürnberg und Schwabach vorhanden.

Am Ort befinden sich mehrere Allgemein- und Fachärzte, Zahnärzte, Tierärzte, ein Altenheim und Apotheken. Krankenhäuser sind in Nürnberg und Schwabach gegeben.

Wendelstein ist über ein Fernstraßennetz, Autobahn Heilbronn – Amberg (A6), Autobahn Berlin – München (A9), angebunden. Über den Omnibus-Linienverkehr (VGN) besteht eine Verbindung nach Nürnberg zur U-Bahn, S-Bahn und R-Bahn.



### Mikrolage

Das Grundstück liegt im Ortsteil Kleinschwarzenlohe, ca. 3 km südwestlich des Zentrums der Marktgemeinde Wendelstein (Rathaus), in einem Wohngebiet.

Das Grundstück liegt an der Straße Allerheiligenweg, einer Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist.

Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden, jedoch in zu geringer Anzahl.

Das Areal präsentiert sich überwiegend eben. Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung mit Ein-/Zweifamilienhäusern, als Bungalows oder als Reihenhäuser ausgeführt, dar. Südöstlich befinden sich an der Straße Allerheiligenweg ein Kindergarten und eine Grundschule.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil vorhanden.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Wendelstein der Autobahn A 73 beträgt ca. 5,7 km, zur Autobahnanschlussstelle Roth der Autobahn A 6 ca. 4,9 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über die Buslinien 53, 602, 604 und 678 erreicht werden. Die Bushaltestelle „Kleinschwarzenlohe Sportplatz“ ist ca. 250 m südwestlich des Bewertungsobjekts positioniert.



### Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 322/70**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **551 m<sup>2</sup>**.

Es hat die Form eines Rechtecks, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zum Allerheiligenweg (Nordwest-/Südostrichtung) beträgt ca. 23 m, die mittlere Tiefe in Südwest-/Nordostrichtung ca. 24 m.

### **Beschreibung**

Das Grundstück grenzt mit seiner Südwestseite an die Straße Allerheiligenweg und mit seiner Nordostseite an einen Fußweg. Die Erschließung erfolgt von beiden Seiten aus. Mit seiner Südostseite grenzt das Grundstück an ein bebautes Wohngrundstück, mit seiner Nordwestseite an Garagengrundstücke.

Das Grundstück ist überwiegend eben und auf dem Höhenniveau der angrenzenden Straße. Auf dem Grundstück sind ein freistehendes Einfamilienhaus (Winkelbungalow) und, in südöstlicher Grenzbebauung, eine Garage errichtet.

Das Grundstück wird an seiner Südwestseite, von der Straße Allerheiligenweg aus, offen befahren. Die Zufahrt zur Garage ist mit Rasengittersteinen gepflastert. Der Zugang zum Grundstück erfolgt von Nordosten, vom angrenzenden Fußweg aus, über eine Holzjägerzaungartentür. Der Bereich nachfolgend der Gartentür ist mit Betonsteinen gepflastert.

Die Einfriedung erfolgt nach Südwesten und Nordosten jeweils über einen Holzjägerzaun, älteren Datums. Nach Nordwesten sind Gebäude in Grenzbebauung vorhanden, nach Südosten eine Hecke in pflegebedürftigem Zustand und ein Gebäude in Grenzbebauung.

Der Vorgarten im Nordosten sowie der Garten im Westen sind überwiegend mit Rasen begrünt, ungepflegt. An der westlichen Gebäudeecke des Wohnhauses ist ein Lichtgraben angelegt, Abböschung gemauert und mit zwei Metallgeländern ausgeführt. An der Südwestseite des Gebäudes ist eine erhöhte Terrasse angelegt, Betonplatte mit Steinzeugauflage, seitlich mit Natursteinriemchen verkleidet, welche mittels einer Holzkonstruktion mit flach geneigtem Satteldach, Dachhaut in Dachpappe, älteren Datums, Stützen teilweise in Metall, überdeckt ist. Die Terrasse wird von der Zufahrt aus über Betonstufen, mit Steinzeug belegt, älteren Datums und schadhaft, begangen.

An der Nordwestseite des Wohnhauses ist eine Holzpergolakonstruktion mit Wellkunststoffeindeckung errichtet, laut Auskunft ca. aus den Jahren 2013/2014. Hier ist der Fußboden mit Natursteinplatten belegt. Darunter befindet sich laut Auskunft eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von ca. 6.000 bis 7.000 Litern. Weiterhin ist an der Nordwestseite eine Kelleraußentreppe vorhanden, welche sich als Massivtreppe, Tritt- und Setzstufen mit Kunststein belegt, Brüstung mit Waschbetonauflage, Geländer in Metall, darstellt. In diesem Bereich sind diverse Stromanschlüsse vorhanden, über eine Kunststofftür kann eine der nordwestlich errichteten Garagen begangen werden.

Nordöstlich der Garage ist ein einfacher Unterstand errichtet und zum Fußweg hin mit Grobspanplatten eingehaut, ohne Wertrelevanz. Der Bereich zwischen Garage und Wohnhaus ist mit Sandwichelementen überdeckt.

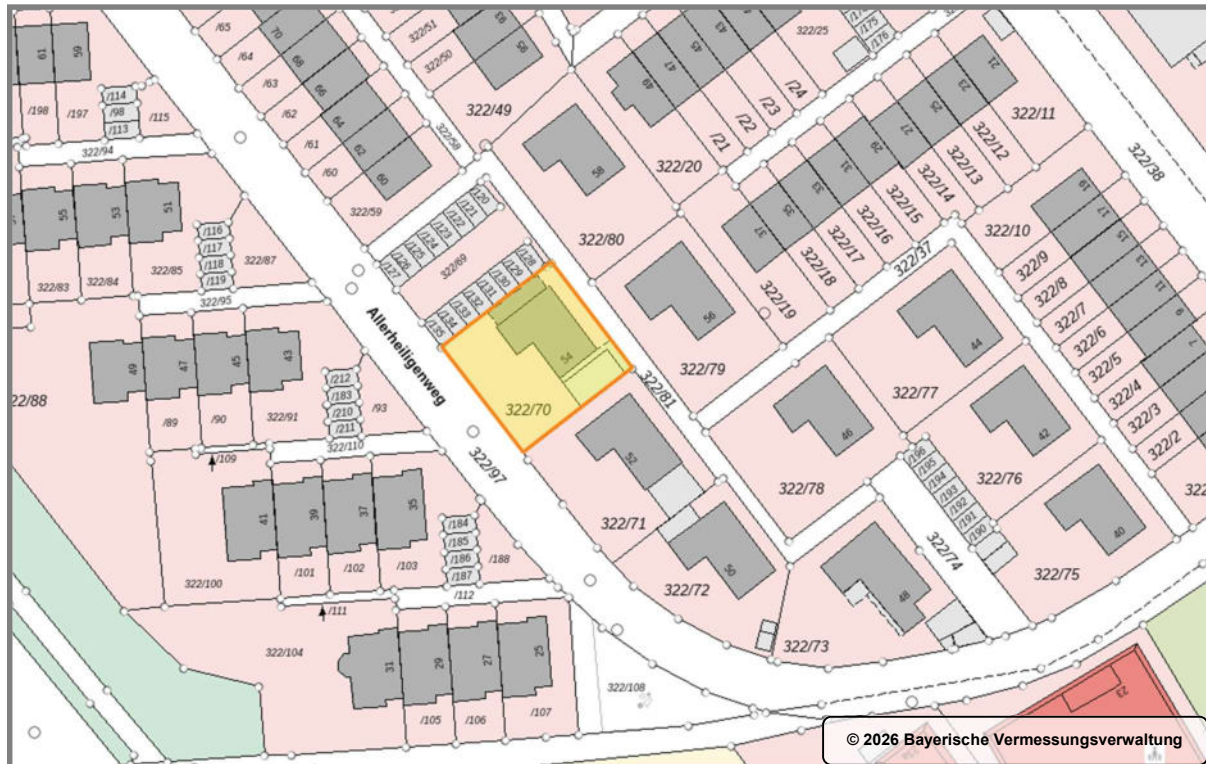
### **Beurteilung:**

***Das Grundstück liegt im Ortsteil Kleinschwarzenlohe der Marktgemeinde Wendelstein, in einem Wohngebiet.***

***Die Wohnlage ist mit überwiegend mittel einzustufen.***

***Die Grundstücksausrichtung nach Nordosten stellt sich ungünstig dar.***

***Die Außenanlagen sind gärtnerisch nicht bzw. lediglich einfach angelegt und stellen sich in einem überwiegend pflegebedürftigen Gesamtzustand dar.***



## **Gebäude**

### **Wohnhaus**

Das Gebäude wurde gemäß den vorliegenden Planunterlagen ca. im Jahre 1975 als Einfamilienhaus (Winkelbungalow) errichtet. Ca. im Jahre 1979 wurde im Kellergeschoss ein Schwimmbecken eingebaut, welches in der jüngeren Vergangenheit überwiegend entfernt wurde. Am Wertermittlungstichtag stellt sich das Gebäude mit Keller-, Erd- und nicht ausgebautem Dachgeschoss dar.

Das Gebäude wird an seiner Nordostseite über eine massive Zweiholmtreppe, Trittstufen in Beton mit Natursteinauflage, schadhaft, keine Setzstufen, links- und rechtsseitig Metallgeländer, schadhaft, sowie über ein nachfolgendes Eingangelement jüngeren Datums, linksseitig Festelement mit Isolierglaseinlage, rechtsseitig Haustür mit Isolierglaseinlage, schadhaft, begangen. Im Bereich unterhalb der Treppe wurde laut Auskunft die Wasserzuleitung erneuert.

Die vertikale Erschließung erfolgt zwischen Keller- und Erdgeschoss über eine Massivtreppe, Tritt- und Setzstufen laut Auskunft mit Naturstein, aus der Gesteinszeit des Gebäudes, belegt, am Wertermittlungstichtag mit darüber verlegtem Parkett und LED-Lauflichtleisten versehen, laut Auskunft ca. in den Jahren 2024/2025 ausgeführt. Die Lauflichtleisten sind laut Auskunft aktuell nur vorbereitet, aber nicht angeschlossen.

### **Konstruktiver Aufbau**

**Bauweise:** Massivbauweise

**Fassade:** Mit einer geringen Wärmedämmung ausgeführt, aus der Gesteinszeit des Gebäudes, und mit Steinzeug belegt. An der Nordwestfassade ist das Außenteil einer Klimaanlage montiert.

**Dach:** L-förmiges Walmdach mit geringer Dachneigung, Eindeckung in Betondachsteinen. Über Dach sind zwei gemauerte Kaminköpfe erkennbar, weiterhin eine Satellitenschüssel. In der südwestlichen Dachfläche sind sechs Kollektoren einer Solarthermieanlage, laut Auskunft Fabrikat Wolf, vorhanden, welche laut Auskunft ca. 5 bis 10 Jahre alt sein sollen und an das Heizungssystem im Kellergeschoss angeschlossen waren. Die Dachrinnen und Fallrohre sind teilweise in Stahlblech, teilweise gestrichen und älteren Datums, teilweise Kupfer o.ä. ausgeführt.

**Geschossdecken:** Stahlbetondecken über dem Keller- und Erdgeschoss.

**Heizungsanlage:** Laut Auskunft Luft-Wärmepumpe, Fabrikat LG, welche sich im Dachgeschoss befindet und ca. in den Jahren 2020-2022 eingebaut wurde. Die Heizungsanlage konnte beim Ortstermin vom Sachverständigen nicht besichtigt werden.

### **Kellergeschoss**

Wird vom Gang im Erdgeschoss aus über eine Vollglastür und die nachfolgende Kellertreppe begangen und stellt sich mit zwei wohnlich ausgebauten Kellerräumen (lt. Plan Waschen/Bügeln und Hobbyraum), Schwimmhalle und Heizungs-/Ölraum dar.

Die tatsächliche Raumaufteilung weicht von den vorliegenden Planunterlagen ab. Der Flur zwischen dem Raum Waschen/Bügeln und dem Hobbyraum ist tatsächlich nicht vorhanden, sondern stellt sich als Teil des Hobbyraums dar. Der Geräteraum ist tatsächlich nicht vorhanden, sondern stellt sich als Teil der Schwimmhalle dar. Der Heizungsraum und der Ölraum sind tatsächlich als ein gemeinsamer Raum ohne Zwischenwand ausgeführt.

Die Raumhöhe, gemessen im Raum Waschen/Bügeln, beträgt ca. 2,25 m.

### **Ausstattung**

#### **Fußböden:**

Im Raum Waschen/Bügeln und im Hobbyraum mit großformatigen Natursteinplatten, jüngeren Datums, belegt; in der Schwimmhalle teilweise in Zementestrich, ohne Belag, ausgeführt, das ehemalige Schwimmbecken ist mit Geröll/Bauschutt aufgefüllt; im Heizungs-/Ölraum ist der Boden in Beton ausgeführt.

#### **Wände:**

Im Raum Waschen/Bügeln und im Hobbyraum verputzt und gestrichen, teilweise mit Akustikpaneelen verkleidet, jeweils jüngeren Datums; in der Schwimmhalle und im Heizungs-/Ölraum überwiegend verputzt, teilweise jüngeren Datums, ungestrichen und nicht abschließend fertiggestellt.

#### **Decken:**

Im Raum Waschen/Bügeln und im Hobbyraum abgehängt, gespachtelt/gestrichen und mit integrierten Lichtleisten und Strahlern ausgeführt, jüngeren Datums; in der Schwimmhalle überwiegend abgehängt und gespachtelt/gestrichen, Lichtleisten lediglich vorbereitet, aber nicht fertiggestellt; im Heizungs-/Ölraum in Beton, ungestrichen, ausgeführt.

#### **Türen:**

Überwiegend offene Durchgänge ohne Zargen/Blätter; Zarge in Holz, Blatt in Vollglas, zwischen Hobbyraum und Schwimmhalle. Die Kelleraußentür ist jüngeren Datums und stellt sich in Kunststoff, laut Auskunft mit dreifach isolierverglaster Sicherheitsglaseinlage und Schließsystem, dar.

#### **Fenster:**

Teilweise zweifach verglaste Kunststoffisolierglasfenster, älteren Datums, überwiegend dreifach verglaste Kunststoffisolierglasfenster, laut Auskunft mit Sicherheitsglas, Fabrikat Drutex, Baujahr laut Stempel 2020, mit elektrischen Kunststoffaußenrollos und Fliegenschutzgittern ausgeführt; im Heizungs-/Ölraum von innen mit Styroporplatten verstellt. Die Fensteröffnungen in der Schwimmhalle nach Südosten wurden in der Vergangenheit zugemauert, jedoch von außen nicht abschließend verkleidet. Die Innenfensterbänke sind im Raum Waschen/Bügeln und im Hobbyraum in Naturstein ausgeführt.

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beheizung:</b>          | Die Beheizung erfolgt laut Auskunft über eine Fußbodenheizung, im Heizungs-/Ölraum laut Auskunft bereits vorbereitet, jedoch noch nicht angeschlossen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Sanitärgegenstände:</b> | Am Wertermittlungstichtag sind keine Sanitärgegenstände im Kellergeschoss vorhanden. Der Heizungs-/Ölraum soll laut Auskunft zukünftig als Badezimmer genutzt werden. Hier sind wandseitig Wasser- und Abwasserleitungen sowie -anschlüsse neu verlegt worden. Geplant sind ein Doppelwaschbecken, eine bodengleiche Dusche und eine Eckbadewanne.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Sonstiges:</b>          | <p>Der Raum Waschen/Bügeln und der Hobbyraum wurden laut Auskunft ca. im Jahre 2024 wohnlich ausgebaut. Der übrige Teil des Kellergeschosses ist für einen wohnlichen Ausbau vorbereitet, stellt sich jedoch überwiegend im (erweiterten) Rohbaustatus dar. Das Gebäude ist mit einem Smarthome-System ausgestattet.</p> <p>Im Raum Waschen/Bügeln befindet sich ein Sicherungskasten mit einem Stromzähler und einer Vielzahl von Kippsicherungen und FI-Schaltern, jedoch nicht abschließend fertiggestellt. Unter einer Bodenfliese soll sich ein Rückstauventil mit Hebeanlage befinden. Von diesem Raum aus kann über eine Zarge in Holz, ohne Blatt, der Bereich unterhalb der Kellertreppe erreicht werden. Hier ist ein Serverschrank eingebaut, in dem die zentrale Verkabelung der Hausautomation zusammenlaufen soll, nicht abschließend fertiggestellt.</p> <p>Im Hobbyraum ist deckenseitig eine elektrische Beamer-Leinwand verbaut. Weiterhin sind Kabel eines Heimkinosystems verlegt.</p> <p>In der Schwimmhalle ist noch die Vertiefung des ehemaligen Schwimmbeckens vorhanden, ohne Absturzsicherung ausgeführt. Deckenseitig verlaufen offen Elektroleitungen.</p> <p>Im Heizungs-/Ölraum befinden sich wandseitig ein Durchlauferhitzer, Fabrikat Vaillant, laut Auskunft lediglich temporär verbaut, ein Sicherungskasten mit zwei Stromkreisen, Kippsicherungen und FI-Schaltern, nicht abschließend fertiggestellt, der Wasserhauptanschluss mit Wasserfilter, Waschmaschinenanschlüsse und ein Telefonanschluss. Weiterhin ist hier ein Heizungs-dichtigkeitsprüfgerät vorhanden, welches sich laut Auskunft im Eigentum des Heizungsbauers befindet. Bodenseitig befindet sich die alte Pumptechnik des ehemaligen Schwimmbeckens.</p> |

### **Erdgeschoss**

Wird über die Haustür begangen und stellt sich mit Windfang, WC, Gang, Bad/WC, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Küche, Wohnzimmer und Arbeitszimmer dar.

Die tatsächliche Raumaufteilung weicht von den vorliegenden Planunterlagen ab. Der Windfang stellt sich zum Gang hin offen dar. Das Arbeitszimmer und die Kellertreppe werden vom Gang aus jeweils über eine Tür begangen.

Die Raumhöhe, gemessen im Windfang, beträgt ca. 2,45 m.

### **Ausstattung**

#### **Fußböden:**

Überwiegend mit Natursteinfliesen, im Kinderzimmer, im Wohnzimmer und im Arbeitszimmer überwiegend mit Parkett, abgewohnt, im Schlafzimmer mit Parkett, jüngeren Datums, laut Auskunft Fabrikat Parador, in der Küche mit Steinzeug belegt.

#### **Wände:**

Überwiegend verputzt und gestrichen, laut Auskunft ca. im Jahre 2020 erneuert, im Raum WC bis auf eine Höhe von ca. 1,70 m mit Steinzeug belegt, im Gang durch Nikotin teilweise vergilbt, im Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt. In der Küche ist im Bereich der Küchenmöbel ein Fliesenspiegel mit Natursteinriemchen ausgeführt. Im Schlafzimmer ist eine Wand mit Natursteinriemchen verkleidet.

#### **Decken:**

Überwiegend abgehängt, gespachtelt/gestrichen und mit Einbaustrahlern ausgeführt, im Schlafzimmer und im Wohnzimmer mit Lichtleisten versehen, im Arbeitszimmer ohne Einbaustrahler ausgeführt.

#### **Türen:**

Überwiegend Zargen in Holz, Blätter in Vollglas, laut Auskunft ca. in den Jahren 2020-2024 eingebaut, zum Kinderzimmer nicht abschließend fertiggestellt, teilweise schadhaft; Zargen in Metall, Blätter in Holz mit Lichtausschnitt zur Küche, zum Wohnzimmer und zwischen Küche und Wohnzimmer.

#### **Fenster:**

Teilweise zweifach verglaste Kunststoffisolierglasfenster, -festelemente und -terrassentüren, älteren Datums, überwiegend dreifach verglaste Kunststoffisolierglasfenster, laut Auskunft ca. in den Jahren 2020/2021 eingebaut, mit elektrischen Kunststoffaußenrollos.

#### **Beheizung:**

Überwiegend Fußbodenheizung, im Bad/WC ist ein zusätzlicher Heizkörper in Form eines Handtuchwärmers vorhanden, im Wohnzimmer befindet sich zusätzlich ein Rippenheizkörper, älteren Datums. Im Windfang und in der Küche sind fußbodenseitig Heizkörperanschlüsse vorhanden, die Heizkörper wurden in der Vergangenheit demontiert.

**Sanitärgegenstände:**

Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, wandhängendes Urinal und Designer-Waschbecken mit Warm- und Kaltwasser, laut Auskunft ca. aus dem Jahre 2020, im Raum WC; Dusche mit Glasabtrennung, Einbaubadewanne, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie und wandhängendes WC mit Einbauspülkasten im Bad/WC.

**Sonstiges:**

Das Erdgeschoss wurde laut Auskunft ca. zwischen den Jahren 2008 und 2014 saniert. In den Zimmern sind wandseitig digitale Schalter, Netzwerkanschlüsse und Wandpaneele vorhanden oder vorbereitet.

Vom Gang aus kann über eine Deckenklappe das Dachgeschoss des Gebäudes erreicht werden.

Im Raum WC, im Bad/WC und im Wohnzimmer sind deckenseitig Lautsprecher eines Audiosystems verbaut.

Im Schlafzimmer ist wandseitig das Innenteil einer Klimaanlage, Fabrikat TCL, laut Auskunft ca. aus den Jahren 2022/2023, montiert.

Die in der Küche vorhandenen Küchenmöbel sind laut Auskunft Eigentum des Mieters.

Im Wohnzimmer ist deckenseitig eine elektrische Beamer-Leinwand verbaut. Wandseitig ist das Innenteil einer Klimaanlage, Fabrikat TCL, laut Auskunft ca. aus dem Jahre 2018, montiert. In diesem Raum befindet sich ein Edelstahl-Kaminofen, laut Auskunft ca. im Jahre 2014 eingebaut.

**Dachgeschoss**

Wird vom Gang im Erdgeschoss aus über die Deckenklappe erreicht und stellt sich, laut Auskunft und gemäß den vorliegenden Planunterlagen, als nicht ausgebautes Dachgeschoss dar.

Der Bereich konnte vom Sachverständigen beim Ortstermin nicht besichtigt werden, so dass die tatsächliche Ausstattung und der Zustand nicht bekannt sind.

Laut Auskunft sollen die Dachschrägen zwischen den Sparren mit Styropor gedämmt und mit einer Dampfsperre versehen sein, ca. im Jahre 2020 ausgeführt.

Hier befindet sich laut Auskunft die Wärmepumpe, über welche das Gebäude beheizt wird.

**Garage**

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht abschließend bekannt. Vom Bauamt der Marktgemeinde Wendelstein wurden dem Sachverständigen für das Gebäude keine Bauunterlagen übermittelt. Laut Auskunft und gemäß Luftbildern dürfte es ca. in den Jahren 2013/2014 errichtet worden sein.

Das Gebäude stellt sich als größere Einzelgarage in Massivbauweise, eingeschossig mit Flachdach, Dachhaut von unten nicht erkennbar, dar.

Die Garage wird an ihrer Südwestseite über ein Sektionaltor mit Glaseinlagen befahren.

Das Gebäude wird laut Auskunft vom Mieter genutzt und konnte vom Sachverständigen beim Ortstermin im Inneren nicht besichtigt werden.

**Beurteilung:**

**Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 1975 als Einfamilienhaus (Winkelbungalow) in Massivbauweise errichtet. Ca. im Jahre 1979 wurde im Kellergeschoss ein Schwimmbecken eingebaut.**

**Der Außenbereich des Gebäudes stellt sich überwiegend im Status der Gestehungszeit des Gebäudes dar.**

**Im Inneren wurden in der Vergangenheit Renovierungen/Modernisierungen durchgeführt (u.a. Austausch von Fenstern, Erneuerung von Fußboden-, Wand- und Deckenbelägen, Einbau von Hausautomationskomponenten etc.), welche jedoch teilweise unfachmännisch eingebaut wurden, teilweise nicht fertiggestellt wurden bzw. teilweise schadhaft sind.**

**Am Wertermittlungsstichtag sind zwei Räume im Kellergeschoss wohnlich ausgebaut, jedoch nicht umfänglich fertiggestellt. Der restliche Teil des Kellergeschosses stellt sich im (erweiterten) Rohbaustatus dar. Das ehemals hier vorhandene Schwimmbecken wurde mit Bauschutt aufgefüllt. Der Zustand ist unterdurchschnittlich.**

**Die Beheizung soll über eine Wärmepumpe erfolgen, welche sich im Dachgeschoss des Gebäudes befinden soll. Der Bereich konnte vom Sachverständigen jedoch nicht begangen werden, so dass dieser Umstand nicht überprüft werden konnte.**

**Der energetische Zustand des Gebäudes wird aufgrund der durchgeführten Renovierungen/Modernisierungen mit durchschnittlich eingeschätzt. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.**

**Die Garage wurde laut Auskunft ca. in den Jahren 2013/2014 errichtet. Das Gebäude konnte im Inneren nicht besichtigt werden, so dass weder die tatsächliche Ausstattung noch der Zustand bekannt sind.**

**Insgesamt ist ein erheblicher Instandhaltungs-, Reparatur- und Fertigstellungsrückstau vorhanden.**

| Wohnflächenberechnung              |                  |
|------------------------------------|------------------|
| <b>Erdgeschoss</b>                 |                  |
| Raum                               | Fläche           |
| Wohnfläche Erdgeschoss             | 112,35 m²        |
| Wohnfläche gesamt                  |                  |
| <b>Wohnfläche gesamt, gerundet</b> | <b>112,00 m²</b> |

