

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



Adresse	Bewertungsobjekt	Gutachten vom
90766 Fürth, Am Hasensprung 68	Wohnung im Dachgeschoss samt Balkon, Spitzboden und Kellerabteil, je Nr. 2 des Aufteilungsplans (Flurstück Nr. 810/4 - Grundstück I) sowie 1/8 Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche (Flurstück Nr. 810/3 - Grundstück II)	02.02.2026
Bewertungsstichtag	Aktenzeichen	Auftraggeber
24.09.2025	1 K 28/25	Amtsgericht Fürth
Verkehrswert (Flurstück Nr. 810/4 – Grundstück I)		370.000 €
Verkehrswert (Flurstück Nr. 810/3 – Grundstück II)		21.000 €

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

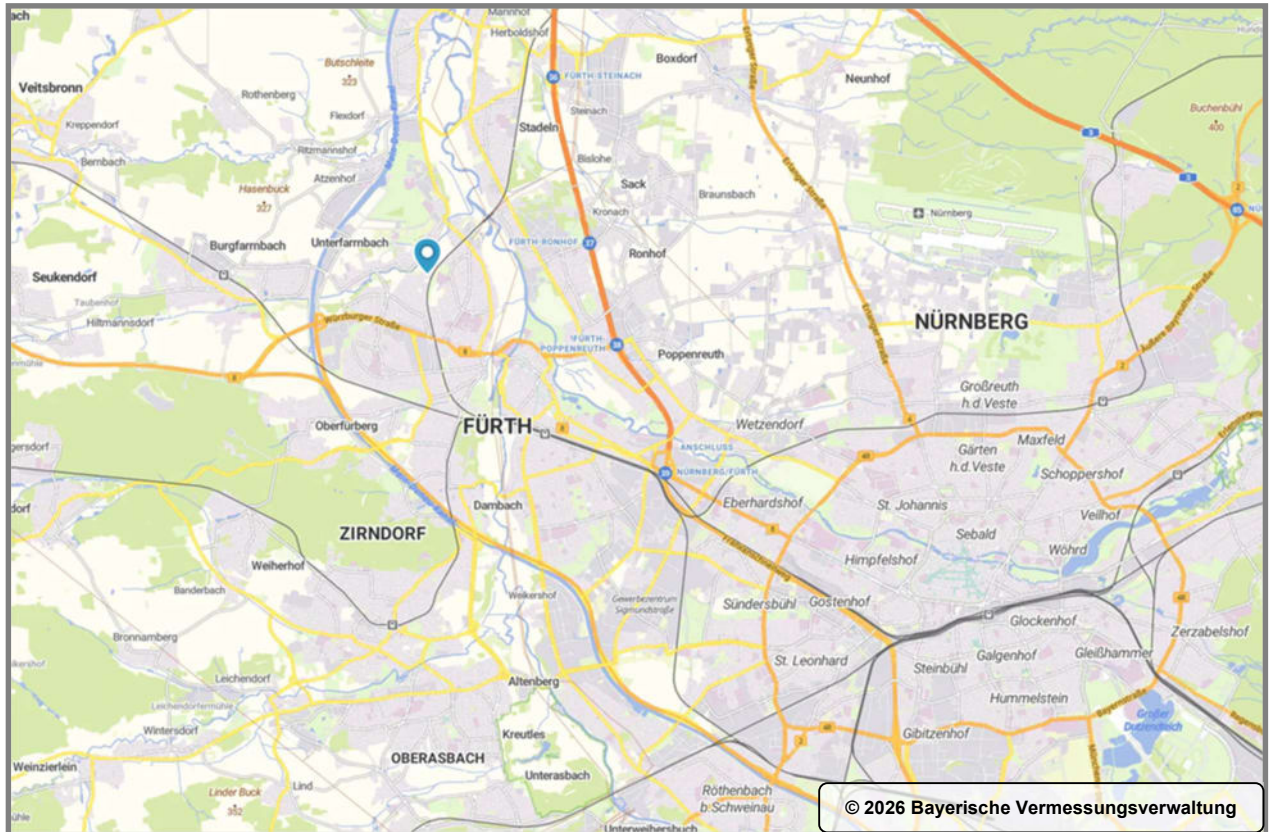
SACHVERSTÄNDIGER

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

Lage

Makrolage

Die Stadt Fürth besteht aus einer Vielzahl von Ortsteilen in und um den Stadtkern und hat derzeit mit Eingemeindungen ca. 132.000 Einwohner. Im Wirtschaftsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach, leben aktuell ca. 1,4 Mio. Menschen.



Mikrolage

Lage und Umgebungsbebauung

Das Grundstück liegt im Fürther Ortsteil Unterfarnbach, ca. 3 km nordwestlich des Zentrums (Rathaus) von Fürth, in einem gewachsenen Wohngebiet. Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnhausbebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern dar. Das Grundstück ist über einen gepflasterten Eigentümerweg (Flurstück Nr. 810/3) erschlossen, der von der Sackgasse „Am Hasensprung“ abzweigt. Diese ist asphaltiert und verfügt über eine einseitige Straßenbeleuchtung sowie seitliche Parkstreifen.

Kurz- und langfristiger Konsum- und Versorgungsbedarf

Sämtliche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in den umliegenden Stadtteilen sowie in der Innenstadt von Fürth vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Stadt Nürnberg.

Medizinische Versorgung

Arztpraxen und Facharztpraxen sind in ausreichender Anzahl im näheren Umkreis vorhanden. Das nächstgelegene Klinikum (Klinikum Fürth) befinden sich ca. 1,8 km südwestlich.

Kindergarten und Schuleinrichtungen

Im Stadtteil Unterfarnbach steht eine Auswahl an Kindertageseinrichtungen zur Verfügung. In den angrenzenden Stadtteilen befinden sich weitere Betreuungsangebote. In der näheren Umgebung sind zwei Grundschulen sowie eine weiterführende Schule vorhanden. Im benachbarten Stadtteil Hardhöhe befinden sich zudem eine Grund- und eine Mittelschule. Weitere schulische Einrichtungen, darunter Grund- und Mittelschulen, weiterführende Schulen sowie Berufs- und Fachschulen, sind in der Innenstadt angesiedelt.

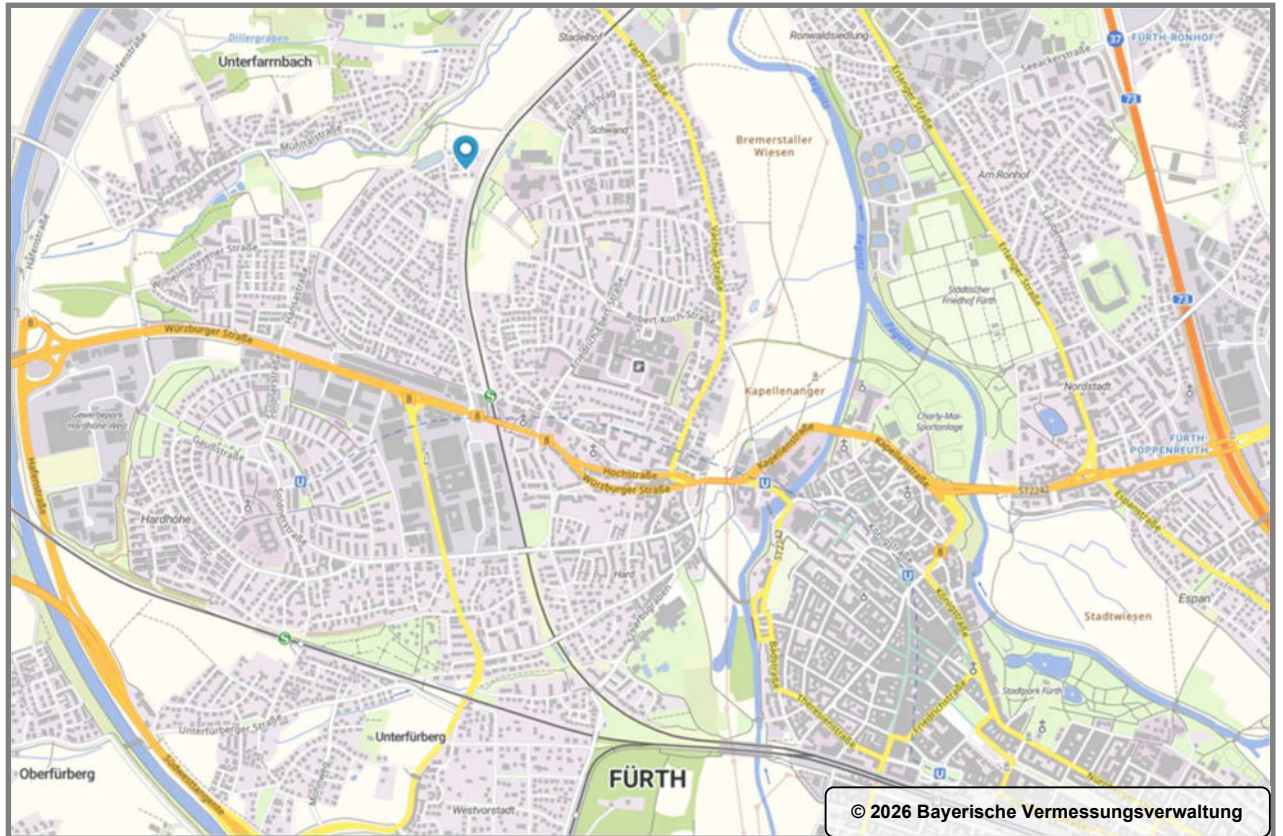
Parkplätze

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.

Verkehrsanbindung

Die Entfernung zur Würzburger Straße beträgt ca. 1 km, von dort besteht eine Anbindung an die Autobahn A 73 in östlicher Richtung sowie an die B 8 (Südwesttangente). Die Autobahnanschlussstelle Fürth-Poppenreuth der A 73 liegt in einer Entfernung von ca. 4,3 km. Die Anschlussstelle an die B 8 (Südwesttangente) befindet sich ca. 3,6 km westlich.

Der Fürther Hauptbahnhof ist etwa 3,8 km südöstlich des Bewertungsobjekts gelegen. Von hier aus bestehen zahlreiche überregionale Verkehrsverbindungen mittels S-Bahn, Regionalbahn und ICE. Die Bushaltestelle „Hansastraße“ befindet sich ca. 1,7 km entfernt südwestlich vom Bewertungsgrundstück. Die S-Bahngleise verlaufen wenige Meter östlich des Grundstücks, die nahegelegenste S-Bahnhaltestelle befindet sich 750 m südlich (Haltestelle Fürth-Klinikum).



Beurteilung

Insgesamt liegt das Bewertungsobjekt ‚Am Hasensprung‘ in einer mittleren bis guten Wohnlage. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie die medizinische und schulische Infrastruktur sind ausreichend. Die Verkehrsanbindung für den Individualverkehr ist zufriedenstellend, der öffentliche Personennahverkehr ist angemessen ausgebaut. Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Raum vorhanden. Die Lage des Grundstücks wird abschließend mit mittel bis gut beurteilt.

Grundstücke

Grundstücksgestaltung

Flurstück Nr. 810/4

Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)

Grundstücksform

Straßenfront

mittlere Grundstücksbreite

mittlere Grundstückstiefe

Topografie

Gebäude- und Freifläche

765 m²

Rechteckig, im Nordosten leicht abgerundet

Nördliche und östliche Angrenzung an die Verkehrsfläche mit der Flurstück Nr. 810/3 (Am Hasensprung), rd. 52 m

rd. 35 m (West-/Ostrichtung)

rd. 22 m (Nord-/Südrichtung)

überwiegend ebenerdig

Anmerkung:

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

Flurstück Nr. 810/3

Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)

Grundstücksform

Straßenfront

Straßenlänge

mittlere Grundstücksbreite

Topografie

Verkehrsfläche

453 m²

unregelmäßig geschnitten,
(U-Förmiger Straßenverlauf)

Nord-/Südrichtung, westlich an das Flurstück 810/8 angrenzend, rd. 25 m.

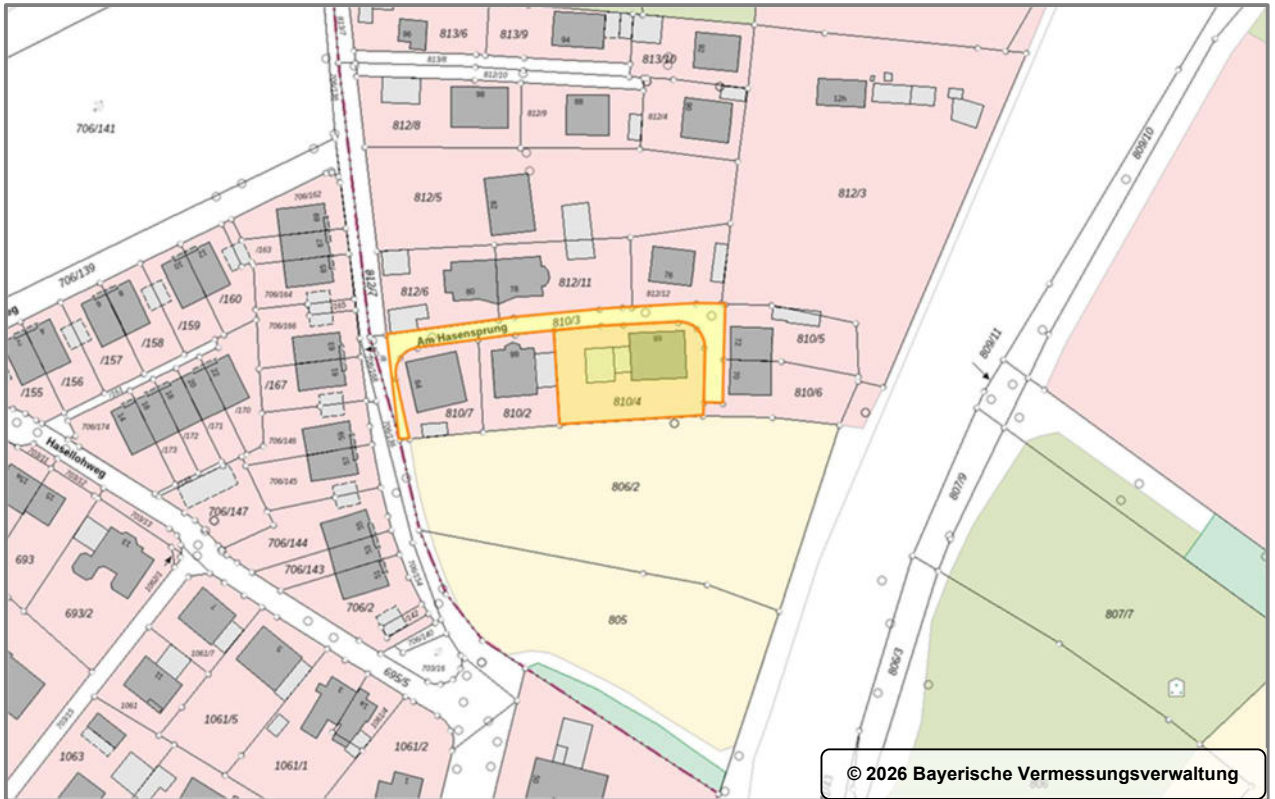
Das Flurstück Nr. 810/3 schließt von Süden kommend an und verläuft zunächst in nördlicher Richtung, anschließend von Westen nach Osten. Daran anschließend führt der Straßenverlauf von Norden nach Süden und endet dort. Die Gesamtlänge dieses Straßenabschnitts beträgt etwa 120 m.

rd. 4 m (Nord-/Südrichtung)

überwiegend ebenerdig

Anmerkung:

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



Immissionen

Fluglärm nicht im Bereich einer Lärmkartierung

Lärm im Individualverkehr nicht im Bereich einer Lärmkartierung

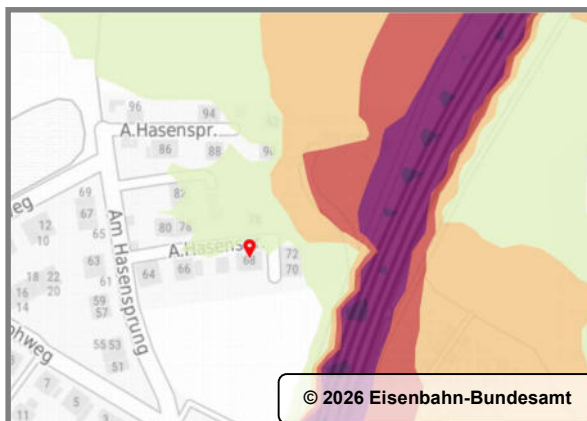
Anmerkung:

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft. Eigene Geräuschmessungen, etwa aus Flug-, Bahn-, oder Kfz-Verkehr, wurden nicht durchgeführt.

Lärm Schienenwege im Bereich einer Lärmkartierung

Anmerkung:

Gemäß der Runde 4 der Umgebungslärmkartierung innerhalb von Ballungsräumen, veröffentlicht im Juni 2022 und aktualisiert im Juni 2023 durch das Eisenbahn-Bundesamt (abrufbar über das GeoPortal.EBA), sind für das Bewertungsgrundstück Lärmimmissionen durch den Personen- und Güterverkehr gegeben. Der Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (LDen) beträgt zwischen 55 und 59 dB(A). Der Nacht-Lärmindex (LNight) beträgt zwischen 45 und 49 dB(A).



Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (LDEN)



Nacht-Lärmindex (LNight)

Beschreibung der Außenanlagen

Angrenzungen/Erschließung

Das Grundstück Flurstück Nr. 810/4 grenzt mit seiner Nord- und Ostseite an den Eigentümerweg, Verkehrsfläche Flurstück Nr. 810/3, an. Mit seiner Südseite grenzt es an ein unbebautes Flurstück. Im Westen grenzt es an ein bebautes Nachbargrundstück.

Einfriedung

Die Einfriedung zur nördlichen Grundstücksgrenze ist im Bereich der Zufahrt zu den Garagen offen gehalten. Weiter östlich wird das Grundstück durch eine zweireihige Mauer aus begrünten Pflanzsteinen eingefasst. Im Nordosten erfolgt die Einfriedung durch einen Holzzaun, der von Büschen und Sträuchern bewachsen wird. Weiter östlich schließt ein Maschendrahtzaun an. Südöstlich befinden sich teilweise Sichtschutzmauern aus Betonfertigteilen entlang der Grundstücksgrenze, die augenscheinlich entlang der südlichen Grenze fortgeführt werden.

Zufahrt/Zuwegung

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt von Norden über den gepflasterten Eigentümerweg (Flurstück 810/3). Die Zufahrt zu den Garagen ist mit Rasengittersteinen befestigt. Die Zuwegung zum Eingang des Wohnhauses erfolgt über einen gepflasterten Weg nördlich des Wohnhauses, leicht erhöht, teilweise unbefestigt und ist über ein Metalltor im Bereich der Zufahrt erreichbar.

Freiflächengestaltung

Die Freiflächen im Norden sind zweckmäßig angelegt und befindet sich in einem teilweise vernachlässigten Zustand. Die übrigen Freiflächen befinden sich im Süden und stellen sich als der Erdgeschosswohnung zugehörigen Außenanlagen dar.

Beurteilung

Das Grundstück ist hinsichtlich seiner Zuwegung und Befahrbarkeit durch den Eigentümerweg gut erreichbar.

Naturgefahren bestehen nicht; jedoch können leichte Lärmimmissionen durch den östlich angrenzenden Schienenverkehr auftreten.

Das Grundstück und die Außenanlagen befinden sich, soweit einsehbar, in einem zweckmäßig angelegten und überwiegend ordentlichen Zustand. Teilweise ist ein Instandhaltungsrückstau erkennbar. Insgesamt ist der Zustand der Außenanlagen als ausreichend zu bewerten.

Bezugnahme Grundstück II: Flurstück 810/3

Die Verkehrsfläche (Eigentümerweg) verläuft nördlich des Wohnhauses und wird im Westen durch die von Süden nach Norden verlaufende Ortsstraße „Am Hasensprung“ erschlossen. Der Eigentümerweg (Flurstück 810/3) ist U-förmig angelegt und erschließt das Wohngrundstück (Flurstück 810/4) von Norden.

Insgesamt erschließt der Eigentümerweg acht Wohnbaugrundstücke in nördlicher, südlicher und östlicher Richtung, wo der Weg endet. Der Weg ist gepflastert, überwiegend eben und beidseitig durch die angrenzenden Grundstücke eingefasst.

Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Laut schriftlicher Auskunft des Stadtplanungsamts der Stadt Fürth liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Es wurde kein Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB.

Das Grundstück liegt somit im „unbeplanten Innenbereich“, das Baurecht richtet sich nach § 34 BauGB. Wesentliche Vorgabe ist das „Einfügen“ eines Bauvorhabens in den baulichen Bestand, also die Anpassung an die Eigenart der näheren Umgebung hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche welche bebaut werden soll.

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, rechtswirksam seit 29.03.2006, ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Beitragsrechtlicher Zustand

Gemäß Auskunft des Tiefbauamts der Stadt Fürth, vom 04.07.2025, ist die an das Flurstück 810/4 Gem. Unterfarnbach mittelbar angrenzende Straße Am Hasensprung erstmalig hergestellt. Erschließungsbeiträge werden nicht mehr erhoben.

Das Flurstück 810/3 Gem. Unterfarnbach ist gem. Auskunft als Eigentümerweg (Art. 53 Ziffer 3 Bayerische Straßen- und Wegegesetz) gewidmet. Eine Widmungsbeschränkung besteht nicht. Das bedeutet, dass die Straßenfläche unwiderruflich dem öffentlichen Verkehr zu Verfügung gestellt wurde und jedermann die Straße im Rahmen des Gemeingebrauchs begehen und befahren kann. Straßenbaulastträger kraft Gesetzes sind die Grundstückseigentümer (Art. 55 BayStrWG).

Am 14.06.2018 wurde im Landtag die Abschaffung der Straßenausbaubeiträge in Bayern beschlossen, sodass bei einer künftigen Erneuerung der „Hauptstraße“ Am Hasensprung keine Straßenausbaubeiträge mehr fällig werden.

Die Kanalbeiträge für die Flurstücke 810/3 und 810/4 sind für die existierende Bebauung abgerechnet und bezahlt.

Denkmalschutz

Kein Eintrag in der Denkmalliste.

Feuerstättenbescheid/e

Dem Sachverständigen liegt der Feuerstättenbescheid vom 08.09.2025 vor. Aus diesem gehen keine Mängel hervor.

Verträge (Miet- und Pachtverträge)

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

Einordnung der rechtlichen Gegebenheiten

Die Grundstücke sind laut Auskunft vollständig an die öffentlichen Versorgungsnetze angeschlossen. Informationen, ob die regelmäßig geforderten Kanaluntersuchen stattfanden, liegen nicht vor.

Die baurechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

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.

Zweifamilienwohnhaus - Gemeinschaftseigentum

Das Wohnhaus nebst Einzel- und Doppelgarage wurde gemäß den vorliegenden Bauunterlagen ca. im Jahr 1998 als Zweifamilienhaus in Massivbauweise errichtet und stellt sich mit Keller-, Erd-, 1. Dachgeschoss sowie einem Spitzboden dar.

Zwischen den Jahren 2020 und 2022 wurde der Spitzboden mittels Dachgauben erweitert und als zusätzlicher Wohnraum als Erweiterung des 1. Dachgeschosses genutzt. Nachfolgend wird die Geschossbezeichnung daher, sowie in den Bauplänen dargestellt, als Keller-, Erd-, 1. Dachgeschoss und 2. Dachgeschoss benannt.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1999 nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt. Im Erdgeschoss befindet sich die Wohnung Nr. 1, nebst zwei Kellerräumen im Kellergeschoss, den zugehörigen Freiflächen und der darauf errichteten Anlagen wie Garagen etc.

Die Wohnung Nr. 2 befindet sich im 1. und 2. Dachgeschoss nebst Balkon und umfasst zusätzlich einen Raum im Kellergeschoss. Stellplätze sind der Einheit gem. Teilungserklärung und Auskunft am Ortstermin nicht zugeteilt.

Baujahr	ca. 1998, Ausbau 2. Dachgeschoss (Spitzboden) 2020 bis 2022
Geschosse	Keller, Erd-, 1. und 2. Dachgeschoss
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Verputzt und gestrichen, teilweise verwittert mit Farb- und Putzabplatzungen.
Dach:	Satteldach, Firstrichtung Ost/West, Dacheindeckung Frankfurter Pfannen; seitlich eingelebte Dacherker nach Norden und Süden. Dachentwässerung traufseitig über Regenrinnen und Fallrohre. Kamin über Dach erkennbar.
Eingangsbereich:	Nördlich am Wohnhaus, über zwei Stufen, teilweise schadhaft, begehbar, nicht überdacht. Haustüre mit Glasausschnitt und linkseitigem Klingelelement.
Geschossdecken:	Gem. Bauunterlagen Massivdecken.

Elektroinstallationen: Unter Putz verlegt.

Beheizung: Ölzentralheizung, Wärmetauscher Fab. Viessmann VBO 22, BJ 1999, 22 KW; Brenner Fab. Viessmann VEA 1-2, BJ 1998; Grundofen vorhanden.

Kellergeschoss

Das Kellergeschoss wird vom Gemeinschaftsflur über eine gewendelte Holztreppe begangen und stellt sich mit Flur, Wasch-, Trockenraum, Heizungsraum mit Öltank, zwei Kellerräumen der Wohnung Nr. 1 zugeordnet und einem Kellerraum der Wohnung Nr. 2 (orange) zugehörig, dar.

Fußböden: überwiegend Fliesenboden, teilweise Estrichboden.

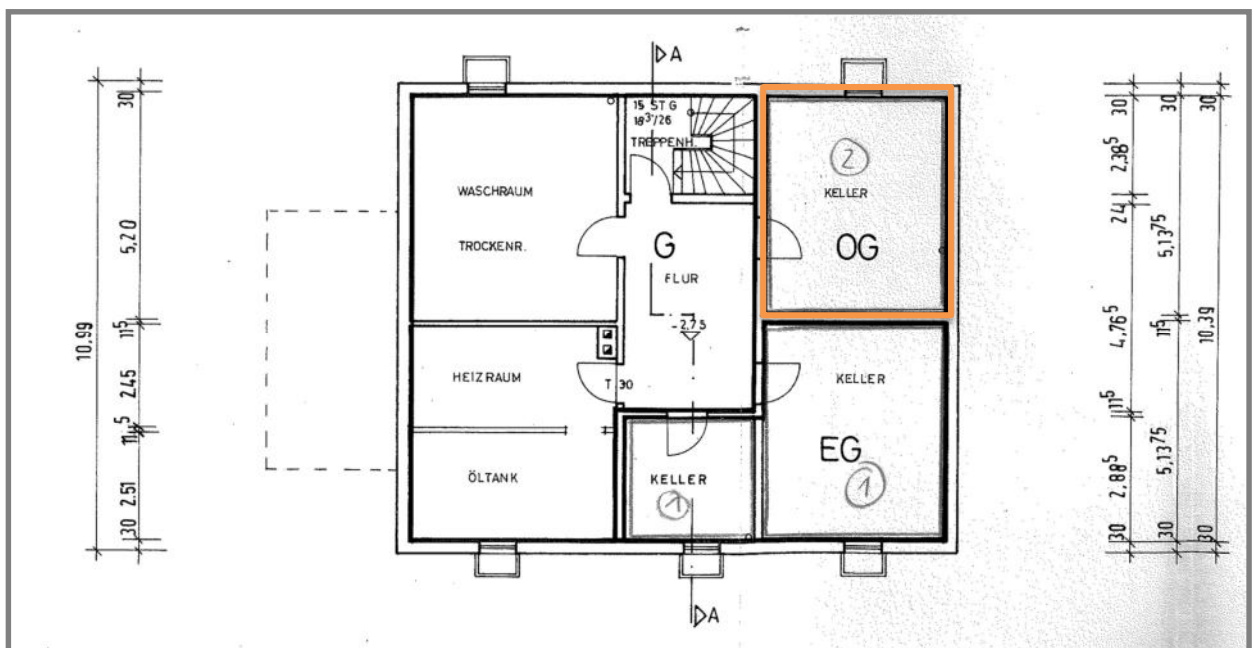
Wände: Überwiegend verputzt und gestrichen, teilweise Sichtbeton gestrichen, teilweise tapeziert und gestrichen.

Fenster: Überwiegend einfach verglaste Metallfenster mit Schutzgitter in Lichtschächten.

Türen: Überwiegend Holzfurniertüren mit Holzfurnierzarge.

Decken: Überwiegend verputzt und gestrichen.

Elektroinstallation: Überwiegend Aufputz verlegt.



Auszug aus den Aufteilungsplänen – Grundriss Kellergeschoss

Garagen/Stellplätze

Direkt westlich an das Wohnhaus angrenzend befindet sich eine Einzelgarage, die sich verputzt und gestrichen darstellt und über ein Sektionaltor befahrbar ist. Die Einzelgarage wurde mit einer begehbaren Flachdachkonstruktion errichtet und wird von der Wohnung Nr. 2 im Dachgeschoss als Balkon bzw. Terrasse genutzt.

Westlich an die Einzelgarage angrenzend wurde eine Doppelgarage, verputzt und gestrichen, errichtet. Das Dach stellt sich augenscheinlich als flach geneigtes Pultdach mit Wellblecheindeckung dar. Die Zufahrt erfolgt über ein breites Sektionaltor. Angrenzend an die Garage befindet sich ein Unterstand für Mülltonnen.

Gemäß den vorliegenden Bauunterlagen ist die Freifläche vor der Einzelgarage als Kfz-Außenstellplatz ausgewiesen.

Wohnung Nr. 2 - Sondereigentum

Die Wohnung Nr. 2 befindet sich unter anderem im 1. Dachgeschoss und ist über das gemeinschaftlich genutzte Treppenhaus zugänglich. Im 1. Dachgeschoss stellt sich die Wohnung mit Diele, Garderobe, Kinderzimmer 1 mit Ankleide, Kinderzimmer 2, Badezimmer, Wohnzimmer mit Balkon sowie einer Küche dar.

1. Dachgeschoss

Fußböden:	Diele, Küche und Badezimmer gefliest, im Wohnzimmer Laminat in Fischgrätenoptik, Laminat in den Kinderzimmern und Ankleide.
Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen, teilweise tapeziert und gestrichen. Im Badezimmer Fliesenspiegel im Nassbereich.
Decken:	In der Küche und im Flur abgehängt, mit Nut- und Feder in Holz verkleidet, mit Deckenspots ausgebaut. Im Wohnzimmer tapeziert und gestrichen. Im Badezimmer abgehängt, mit Deckenspots ausgebaut. In den Kinderzimmern randseitig umlaufend abgehängt und mit indirekter Beleuchtung sowie eingelassenen Deckenspots ausgestattet.
Fenster:	Kunststoffisolierglasfenster und Kunststoffisolierglasterrassentür mit manuell bedienbaren Außenrollos an den Giebelseiten, Gurtzug im Kinderzimmer 1 defekt, Holzisolierglasfenster als Dachflächenfenster in den Traufseiten.
Türen:	Überwiegend Plattenheizkörper profiliert, Handtuchheizkörper im Badezimmer.

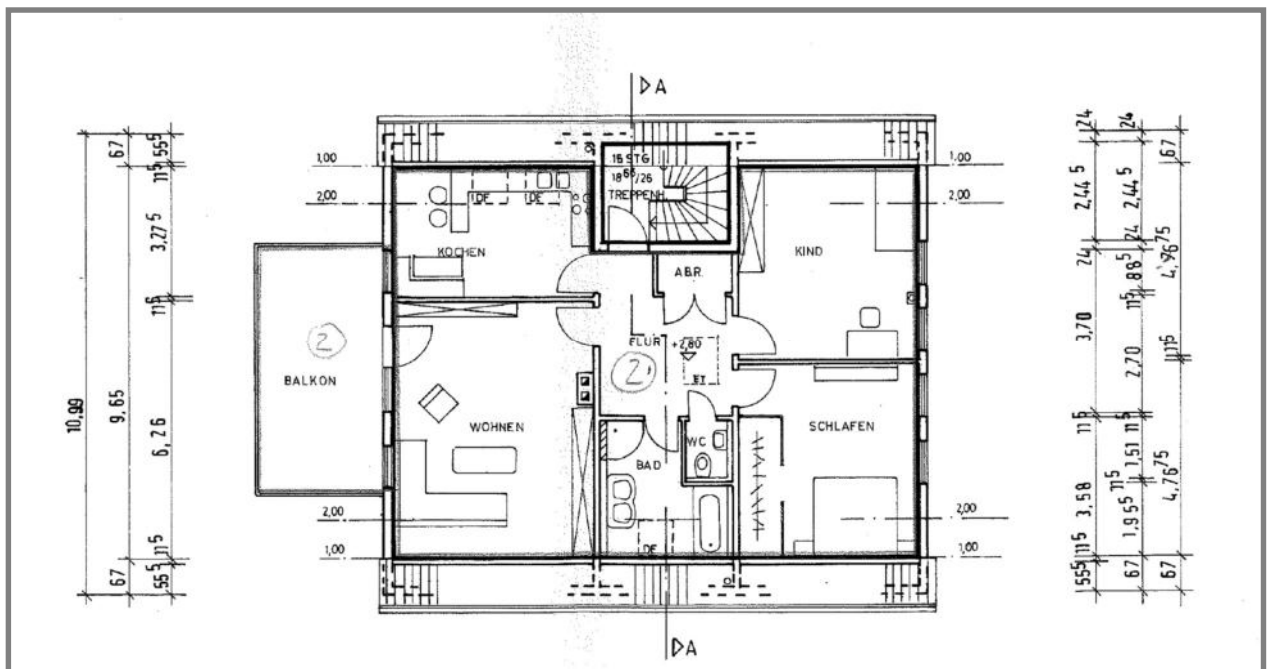
Sanitärgegenstände: Doppelwaschbecken mit Zweihandmischarmaturen, freistehende Badewanne mit Einhandmischarmatur und Brause; begehbare Dusche mit Sitzbank, Nische und Glasabtrennung; mit Trockenbau abgetrennter Bereich mit Hänge-WC, Unterputz-Spülkasten und Handwaschbecken mit Einhandmischbatterie. Ausstattung neueren Datums.

Elektroinstallation: Unter Putz verlegt, ausreichende Anzahl an Steckdosen und Schaltern vorhanden, Gegensprechanlage vorhanden.

Beheizung: Überwiegend Plattenheizkörper profiliert, Handtuschheizkörper im Badezimmer.

Sonstiges Die Küchenmöblierung in der Küche befindet sich im Eigentum der Wohnungseigentümer.

Der Balkon ist nach Westen ausgerichtet und mit Steinzeug belegt sowie mit einer Markise ausgestattet. Die Absturzsicherung ist nach Norden und Süden gemauert, verputzt und gestrichen und mit Naturstein belegt; nach Westen ist eine Absturzsicherung in Form eines Metallgeländers zwischen Pfosten vorhanden.



Auszug aus den Aufteilungsplänen – Grundriss 1. Dachgeschoss

2. Dachgeschoss

Über eine offene Spindeltreppe aus Stahl gelangt man in das 2. Dachgeschoss, das als offen gehaltener Wohnbereich mit Teeküche, Schlafbereich sowie Badezimmer ausgebildet ist. Das 2. Dachgeschoss wurde zwischen den Jahren 2020 und 2022 durch den Einbau von Dachgauben vergrößert und zu Wohnzwecken ausgebaut.

Wände/Giebel:	Überwiegend verputzt und gestrichen, Fliesenbelag in Marmoroptik im Spritzbereich der Dusche.
Decken/Schrägen:	Überwiegend abhängt mit Deckenspots ausgeführt.
Fenster:	Giebelseitig Kunststoffisoliertglasfenster aus dem ursprünglichen Baujahr, Kunststoffrahmenfenster mit Dreifach-Isolierverglasung, elektrisch bedienbaren Außenrollos in den Dachgauben, neueren Baujahrs.
Türen:	Die Räume sind offen gehalten und ohne Türen ausgeführt.
Sanitärgegenstände:	Aufsatzwaschbecken mit eingelassener Einhandmischarmatur, Armaturenfarbe schwarz. Bodentiefe Dusche mit Glasabtrennung, Armaturen noch nicht abschließend montiert, gem. Auskunft am Ortstermin ist die Dusche noch nicht angeschlossen. Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Handtuchheizkörper vorhanden.
Elektroinstallation:	Die Elektroinstallation ist unter Putz ausgeführt; eine ausreichende Anzahl an Steckdosen und Schaltern ist vorhanden. Lichtschalter und Rollläden sind mit WLAN-fähigen Sensoren ausgestattet, jedoch am Stichtag mangels Telefon- und Internetanschluss im Dachgeschoss noch nicht über WLAN steuerbar. Die Bedienung erfolgt derzeit über Steckdosen.
Sonstiges	<p>Die Spindeltreppe in das 2. Dachgeschoss ist ohne Absturzsicherung ausgeführt, diese ist gem. Anforderungen an eine Treppe zur Erschließung von Wohnräumen gem. der Bayerischen Bauordnung (BayBO) jedoch erforderlich und muss geg. nachgerüstet werden.</p> <p>In einer Nische im Wohn- und Essbereichs ist eine kleine Einbauküche, mit Spüle und Kühlschrank ausgestattet, vorhanden.</p>

Gebäudebeurteilung

Gemeinschaftseigentum

Das Wohnhaus wurde ca. im Jahr 1998 in Massivbauweise als Zweifamilienhaus mit zugehörigen Garagen errichtet. Das Wohnhaus stellt sich zum Ortstermin mit zwei Wohneinheiten und Garagen dar.

Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem überwiegend baujahrtypischen Zustand mit Instandhaltungs- und Reparaturrückständen. Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Außenanlagen stellen sich als teilweise vernachlässigt dar. Insgesamt entspricht der Zustand des Gemeinschaftseigentums dem Baujahr.

Sondereigentum (Wohnung Nr. 2)

Der beim Ortstermin vorgefundene Grundriss der Wohnung Nr. 2 weicht in Teilen von den vorliegenden Bauunterlagen ab. Ausstattung und Zustand der Wohnung stellen sich mit einem zum Stichtag überwiegend modernen Ausstattungszustand dar. Die Wohnung wurde in Teilbereichen renoviert und entspricht daher nicht mehr ausschließlich dem Zustand des ursprünglichen Baujahres.

Zwischen den Jahren 2020 und 2022 wurde das 2. Dachgeschoss zu weiterem Wohnraum ausgebaut und erweitert somit die im 1. Dachgeschoss gelegene Wohnung. Das 2. Dachgeschoss stellt sich entsprechend dem jüngeren Ausbaujahr in moderner Ausführung dar.

Zum Stichtag sind Beleuchtung und Rollläden mangels vorhandenem WLAN-Anschluss lediglich über Steckdosen steuerbar. Die Dusche im Badezimmer ist noch nicht abschließend montiert.

Gemäß Auskunft am Ortstermin verfügt die Wohnung Nr. 2 über keinen eigenen Anschluss für Internet und Telefon. Die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten ist derzeit lediglich nach Wohnfläche oder Personenzahl möglich, da separate Wärmemengenzähler sowie Kalt- und Warmwasserzähler fehlen.

Gemäß vorliegendem Bauantrag sollten der Einheit zwei Stellplätze zugeordnet sein. Ein Stellplatz steht der Wohnung gem. Teilungserklärung und Auskunft am Ortstermin jedoch nicht zur Verfügung.

Insgesamt befindet sich die Wohnung Nr. 2 im 1. und 2. Dachgeschoss zum Stichtag in einem modernen und ordentlichen Zustand mit hochwertiger Ausstattung sowie kleineren Restarbeiten.

Wohnflächenberechnung	
1. Dachgeschoss	
Wohnfläche	94,06 m ²
2. Dachgeschoss	
Wohnfläche	44,56 m ²
Wohnfläche Wohnung Nr. 2	138,62 m ²
Wohnfläche gesamt, gerundet	139,00 m²

