

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Fürth
Abt. für Zwangsversteigerungssachen
Bäumenstraße 28 ~ 90762 Fürth

Aktenzeichen:

2 K 69/25

**Bewertungsstichtag:
/Qualitätsstichtag**

08.06.2026

Grundbuchangaben:

Grundbuch des Amtsgerichts Erlangen
von Höchstädt; Band 108, Blatt 4148
Flst. 171 Kapuzinerstraße 2 und 4,
Spitalstraße 4
Gebäude und Freifläche

zu 568 m²

Versteigerungsobjekt:**Markt-/Verkehrswert:**

Wohnhaus Kapuzinerstraße 2 und 4,
Dreifamilienwohnhaus mit Teilkeller und
Garangengebäude; ursprüngliches Baujahr
Wohnhaus um 1710, Garagen mit Nebenraum
Baujahr 1978, unterlassene Instandhaltung vorh.

380.000 EUR

Nutzfläche Teilkeller	ca. 20 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss	ca. 128 m ²
Wohnfläche 1.Obergeschoss	ca. 126 m ²
<u>Wohnfläche 2.Obergeschoss</u>	<u>ca. 94 m²</u>
Wohnfläche gesamt rund	ca. 348 m ²

Kapuzinerstr. 2 u. 4, Spitalstr. 4 in 91315 Höchstädt a.d. Aisch

**Die Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient der Kurzinformation.
Das vollständige Gutachten kann beim Amtsgericht Fürth eingesehen werden.**

Bewertungsobjekt: Flst. 171 zu 568 m²; Gemarkung Höchststadt

Grundstück bebaut mit einem Wohnhaus (Dreifamilienhaus, Kapuzinerstr. 2 und 4) sowie Garagen mit Nebenraum, Hofraum, kleiner rückseitiger Garten zur Spitalstraße. Ursprüngliches Baujahr Wohnhaus um 1710, unterlassene Instandhaltung. Baujahr Kfz.-Garagen mit Nebenraum im Jahr 1978. Wohnhaus mit Teilkeller, Erdgeschoss, 1.Obergeschoss, 2.Obergeschoss/Dachgeschoss, Dachbodenraum

Nutzfläche Teilkeller	ca. 20 m ²
Nutzflächen Treppenhäuser	ca. 45 m ²
Nutzfläche Dachgeschoss	ca. 80 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss	ca. 128 m ²
Wohnfläche 1.Obergeschoss	ca. 126 m ²
Wohnfläche 2.Obergeschoss	ca. 94 m ²
Wohnfläche gesamt rund	ca. 348 m ²

Stichtag 08.06.2026

Festgestellter Verkehrswert

380.000 €

Grundstück

Makrolage

Die ehemalige Kreisstadt Höchststadt a. d. Aisch mit rd. 14.000 Einwohnern liegt im mittelfränkischen Landkreis Erlangen-Höchststadt zwischen den Universitätsstädten Bamberg (ca. 30 km nordöstlich) und Erlangen (rd. 30 km südöstlich). Die Entfernung zur Frankenmetropole Nürnberg beträgt ca. 50 km (südöstlich).

Geographisch liegt Höchststadt a. d. Aisch am östlichen Rand des Naturparks Steigerwald in einer überwiegend ländlich geprägten Region. In den zahlreichen umliegenden Weihern wird intensiv Teichwirtschaft betrieben.

Überregionale Verkehrsanbindung ist durch die südlich des Stadtzentrums verlaufende Bundesstraße B 470 sowie die östlich verlaufende Bundesautobahn A 3 (Anschlussstellen Höchststadt Ost und Höchststadt West) gegeben. Der nächste internationale Flughafen befindet sich in Nürnberg.

Höchststadt a. d. Aisch ist eingebunden in den Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN) und innerhalb des Verbundes mit Regionalbuslinien an die nächstgrößeren Städte/Gemeinden angebunden. Ein Anschluss an das Netz der Deutschen Bahn besteht nicht mehr. Seither liegt der nächstgelegene Bahnhof rund 5 km nordwestlich in der Nachbargemeinde Mühlhausen (Mittelfranken) an der Bahnstrecke Frensdorf–Schlösselfeld.

Die Infrastruktur der Stadt Höchststadt a. d. Aisch kann als gut bis sehr gut angesehen werden. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Allgemein-, Facharzt- und Zahnarztpraxen sowie das Kreiskrankenhaus befinden sich in der Nähe des Zentrums. Höchststadt a. d. Aisch verfügt über Kindergärten, Grundschulen, eine Mittelschule, eine Realschule, ein Gymnasium, ein Sonderpädagogisches Förderzentrum sowie über eine Fachakademie für Sozialpädagogik.

Die Wirtschaft der Stadt Höchststadt a. d. Aisch wird geprägt durch klein- und mittelständische Betriebe aus Handwerk, Handel und Dienstleistung. Der größte Arbeitgeber der Stadt ist ein Zweigwerk der Schaeffler Technologies GmbH & Co. KG.

Mikro

Das Bewertungsobjekt liegt im Zentrum und Altstadtbereich der Stadt Höchststadt an der Aisch. Die Kapuzinerstraße mündet in östlicher Richtung in die verkehrsberuhigte Hauptstraße, der Marktplatz liegt nur ca. 150 m südlich vom Objekt entfernt.

Das Gesundheitszentrum Höchststadt an der Aisch liegt gegenüber dem Objekt in der Spitalstraße. Das Kreiskrankenhaus St. Anna, die St. Anna Kapelle und die Paracelsus Apotheke sind nur 30-50 m vom Bewertungsobjekt entfernt.

Das zu bewertende Grundstück liegt mit der nördlichen Grundstücksgrenze an der Spitalstraße und mit der südlichen Grundstücksgrenze an der Kapuzinerstraße. Die Hauptzufahrt/-zugang erfolgen von der Kapuzinerstraße, ein weiterer Zugang befindet sich an der Spitalstraße.

Die Kapuzinerstraße ist eine Nebenverkehrsstraße mit überwiegendem Anliegerverkehr, sie ist asphaltiert und ohne Fußgängerwege ausgebaut. Die Spitalstraße ist die Fortführung der Rothenburger Straße und eine der Hauptstraßen der Stadt Höchststadt (Zufahrt zur Innenstadt). Die Spitalstraße ist zweispurig asphaltiert und mit beidseitigen Gehwegen ausgebaut, die Verkehrsbelastung kann als mäßig bezeichnet werden (im Bereich des Bewertungsgrundstücks Zone 30).

Die Infrastruktur in der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes kann als sehr gut eingestuft werden. Schulen sind fußläufig (ca. 500-1.000 m) erreichbar, ein Kindergarten ist nur ca. 300 m entfernt. Einkaufsmöglichkeiten sind in der Innenstadt, beziehungsweise an der Rothenburger Straße in ca. 400 m Entfernung (Discounter Aldi, Supermarkt Kaufland), vorhanden. Die Nächste Bushaltestelle befindet sich in der Rothenburger Straße in ca. 200 m Entfernung.

Die umgebende Bebauung besteht aus dichtbebauten, kleineren Mehrfamilienhäusern mit 2-3 Vollgeschossen und älteren Wirtschaftshöfen mit Nebengebäuden. Zur Spitalstraße ist die Umgebung durch das dominante und mehrgeschossige Gesundheitszentrum (EG +4 OGs) sowie Wohn-/Geschäftshäuser geprägt.

In der unmittelbaren Umgebung des Bewertungsobjektes kann die Parkplatzsituation als stark angespannt bezeichnet werden (wenige öffentliche Parkplätze entlang der Kapuzinerstraße, Parken in der Umgebung mit Parkschein, hoher Stellplatzbedarf Innenstadt/Wohn-/Geschäftshäuser etc.).

Wohnlage

Aufgrund der vorangestellten Beschreibungen kann die Wohnlage innerhalb der Stadt Höchststadt a.d. Aisch als urban, zentral und mittel eingestuft werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die dichte Umgebungsbebauung mit einfachen Siedlungsstrukturen.

Immissionen, Emissionen

Im Zuge der örtlichen Einsichtnahme konnten leichte Emissionen aus dem Verkehr wahrgenommen werden.

Form/Oberflächengestalt/Topografie

Das Grundstück (Flst. 171) hat einen unharmonischen, L-förmigen Zuschnitt. Es liegt mit der Südseite zur Kapuzinerstraße (Breite ca. 20 m) und mit der Nordseite zur Spitalstraße (Breite ca. 10,5 m), die Grundstückstiefe zwischen den beiden Straßen kann mit ca. 30 m angegeben werden. Das Grundstück hat eine ebene Oberflächengestalt/Topografie.

Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Höchststadt a.d. Aisch, wird das Grundstück als G (gemischte Baufläche) ausgewiesen. Das Grundstück liegt des Weiteren nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung richten sich nach der bereits bestehenden Bebauung (unbeplanter Innenbereich, gem. § 34 BauGB).

Sanierungsverfahren

Das zu bewertende Grundstück liegt im Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadtbereich“ der Stadt Höchststadt a.d. Aisch (rechtsverbindlich seit 20.01.1987). Nach Auskunft der Bauverwaltung wird ein vereinfachtes Sanierungsverfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB angewendet.

Das vereinfachte Sanierungsverfahren wird in der Regel genutzt, um den Bestand im Sanierungsgebiet zu erhalten und zu verbessern (z.B. Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden). Die Anwendung der §§ 152 -156a BauGB sind ausgeschlossen, entsprechend erfolgt keine Erhebung von Ausgleichsbeträgen.

Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt, Umweltamt, ist für das zu bewertende Grundstück (Flurstück 171; Gem. Höchstadt) im Altlastenkataster keine Eintragungen vorhanden. Anhaltspunkte für das Bestehen einer Altlast sind derzeit beim zuständigen Referat nicht ersichtlich.

Denkmalschutz/Bodendenkmal

Nach Einsicht Bayerischer Denkmal-Atlas (online Auskunft) ist das Gebäude nicht als Einzeldenkmal ausgewiesen.

Allerdings wird das zu bewertende Grundstück als Bodendenkmal – „Archäologische Befunde im Bereich der spätmittelalterlichen Stadterweiterung von Höchstadt a.d. Aisch.“ ausgewiesen. Ein Bodendenkmal, auch archäologisches Denkmal, ist ein im Boden verborgenes Zeugnis der Kulturgeschichte. Jede Bodenbewegung oder Baumaßnahme am Grundstück braucht für gewöhnlich eine spezielle Erlaubnis der Denkmalschutzbehörde (Untere Denkmalschutzbehörde beim zuständigen Landratsamt).

Hochwasser

Das Grundstück liegt außerhalb der amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete und der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jährliches Hochwasser (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt; <https://www.lfu.bayern.de/gdi/wms/wasser/ueberschwemmungsgebiete>).

Bauwerksbeschreibungen

Allgemein

Nach vorliegenden Informationen wurde zunächst im Jahr 1958 das Wohnhaus Kapuzinerstr. 4 erworben, im Jahr 1978 wurde das angegliederte Nebenhaus Kapuzinerstr. 2 hinzuerworben. Im Jahr 1978 wurde die vormals auf dem Grundstück befindliche Scheune mit Stall abgebrochen und es wurden Garagen mit einem Nebenraum errichtet.

Das Wohnhaus wurde nach Aussagen der Antragssteller und der Antragsgegnerin wohl ursprünglich um 1710 als Teil eines ehemaligen Kirchenstifts (Kapuziner Kloster/Stift) errichtet. Nach dem Zukauf im Jahr 1978 wurden die beiden Wohnhäuser Kapuzinerstr. 2 und Kapuzinerstr. 4 miteinander verbunden, so dass Übergänge im Erdgeschoss, 1./2.Obergeschoss und Dachboden bestehen.

Die Wohnung im Erdgeschoss wird von der Südseite an der Kapuzinerstraße 4 aus begangen, es besteht ein zusätzlicher Ausgang zur rückwärtigen Nordseite (Gartenseite) und ein Seiteneingang vom Treppenhaus des Hausanteils Kapuzinerstraße 2.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss wurde über die Treppe im Mittelflur des Wohnhauses Kapuzinerstraße 4 begangen, es besteht jedoch ein weiterer Zugang vom Treppenhaus des Hausanteils Kapuzinerstraße 2.

Die Wohnung im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss wird vom Treppenhaus des Hausanteils, Kapuzinerstraße 2 begangen, der Zugang erfolgt im Erdgeschoss an der östlichen Gebäudeseite (Hofbereich, Zufahrt Garagen).

Das Grundstück ist zur Spitalstraße (Nordseite) mit einer massiven ca. 2 m hohen Gartenmauer eingefriedet. Hier befindet sich ein rückwärtiger Zugang zum Grundstück von der Spitalstraße (schmiedeeisernes Tor).

Nach Angabe wurden die Räume im 1. Obergeschoss und im 2. Obergeschoss im Jahr 1997 zu jeweils einer 4-Zimmer-Wohnung ausgebaut.

Die Räume im Erdgeschoss wurden im Jahr 2010 zu einer 2-Zimmer-Wohnung mit barrierefreien Bad/WC mit Dusche und einem weiteren Zimmer mit WC (z.B.: für eine Pflegekraft), welches vom Treppenhaus des Hausanteils, Kapuzinerstraße 2 begehbar ist, ausgebaut.

Für die Wertermittlung wird das Gebäude Kapuzinerstraße 2 und 4 als ein Dreifamilienwohnhaus eingestuft, hierbei wird eine formelle und materielle Legalität der vorliegenden Nutzung unterstellt. Der Dachboden des Wohnhauses ist nicht ausgebaut, er kann über Treppen angelaufen werden.

Wohnhaus

Die beiden Wohnhausteile Kapuzinerstr. 4 und Kapuzinerstr. 2 wurden nach 1978 (Hinzukauf Haus Kapuzinerstr. 2) miteinander verbunden. Das Gebäude wurde ursprünglich um 1710 als Teil eines ehemaligen Kirchenstifts errichtet, im Laufe der Jahre/Nutzungen wurde das Gebäude an-/umgebaut. Das Wohnhaus ist teilunterkellert, nur ein kleiner Teilkeller unterhalb Wohnhausteil Kapuzinerstraße 4.

Das Wohnhaus hat eine L-förmige Grundrissform. Der Hauptkörper des Gebäudes ist mit einem Walmdach mit Ziegeleindeckung überdacht. Die L-förmige Fortführung zur Gebäuderückseite/Gartenseite ist ebenfalls mit einem Walmdach überdacht. Insgesamt können die Dachform und Konstruktion des Daches als kompliziert bezeichnet werden. Oberhalb des Hauptkörpers ist das Dachgeschoss nicht ausgebaut und wird als Dachboden genutzt.

Das Wohnhaus kann über den Eingang von der Kapuzinerstraße (Hs.nr. 4) an der Südseite, sowie vom Seiteneingang an der Hofseite/Ostseite (Hs.nr. 2) begangen werden. Zur Wohnhausrückseite (Nordseite) besteht ein gartenseitiger Nebeneingang (Hs.nr. 4).

Im Teilkeller befinden sich der Heizraum mit Anschlussraum sowie ein kleines WC/Toilette (Stand ca. 1960) mit Handwaschbecken. Die Raumhöhe im Teilkeller beträgt nur ca. 1,9 m.

Im Erdgeschoss befinden sich eine großflächige 2-Zimmer-Wohnung mit Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Speise, Hauswirtschaftsraum, barrierefreies Bad/WC mit Dusche und verschiedene Flure. Über das Treppenhaus des Hausanteils Kapuzinerstr. 2 kann ein weiteres Wohn-/Schlafzimmer erreicht werden. Im Treppenhaus befindet sich des Weiteren ein WC/Toilette (Stand ca. 1980).

Die Wohnräume im Erdgeschoss stehen seit Dezember 2021 leer und werden nicht bewohnt. Der Grundriss der Wohnung kann als sehr einfach und nachteilig bezeichnet werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die gefangenen Räume (Zugang über vorgelagerte Wohnräume), des Mittelflurs mit Treppenzugang zum 1. Obergeschoss und der Trennung zum weiteren Wohn-/Schlafzimmer und WC/Toilette (Hs.nr. 4). Die Raumhöhen im Erdgeschoss betragen ca. 2,7-2,9 m. Im Schlafzimmer ist die Außenwand zur Nordseite mit einem großflächigen Feuchteschaden beanschlagt, hier wurde der Innenputz entfernt. Die westliche Giebelwand des Schlafzimmers ist mit Gipskartonplatten verkleidet, diese wurden teilweise entfernt (hier befindet sich ein altes Holzfenster mit Einfachverglasung zum Nachbaranwesen). Der Fußbodenbelag in der Küche, sowie die Innenansichten, können als restwertig eingestuft werden.

Im 1. Obergeschoss befinden sich eine großflächige 4-Zimmer-Wohnung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad/WC mit Eckbadewanne, zwei Kinderzimmer, zwei Abstellräume, eine Küche mit Speise und verschiedene Flure. Die Wohnräume wurden im Jahr 1997 ausgebaut, zum Stichtag der Wertermittlung stehen die Räume leer und werden nicht bewohnt. Der Grundriss der Wohnung kann als einfach und durchschnittlich bezeichnet werden (sehr schmaler Zugang zur Küche etc.). Die Raumhöhen im 1. Obergeschoss betragen ca. 2,6-2,8 m. Die Wohnräume im 1. Obergeschoss werden mit Nachtspeicheröfen beheizt. Die Außenwand zur Nordseite in der Speise weist deutliche Feuchtschäden auf.

Im 2. Ober-/Dachgeschoss befinden sich eine 4-Zimmer-Wohnung mit Wohnzimmer, Küche, Essbereich im Flur, Bad/WC mit Dusche, Schlafzimmer, Ankleide, ein Schlafzimmer/Dachkammer. Im Dachgeschoss des rückwärtigen Gebäudeanbaus befinden sich ein Zugangsflur und ein Schlafzimmer/Dachkammer mit Dachschräge. Das Schlafzimmer/Dachkammer mit Schranknische ist nicht beheizt. Der Zugang zur Wohnung erfolgt vom Treppenhaus des Hausanteils Kapuzinerstr. 2. Der Zugang vom Treppenhaus ist mit einigen Stufen erschwert. Die Wohnräume wurden im Jahr 1997 ausgebaut, zum Stichtag der Wertermittlung wird die Wohnung bewohnt (Eigennutzung). Der Grundriss der Wohnung kann als sehr einfach und nachteilig bezeichnet werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die gefangenen Räume (Zugang über vorgelagerte Wohnräume), des Mittelflurs mit Treppenabgang zum 1. Obergeschoss und Treppenzugang zum Dachboden sowie des Zugangs vom Treppenhaus. Die Raumhöhen im 2. Obergeschoss betragen ca. 2,5-2,6 m.

Die Wohnräume im 2. Obergeschoss werden über die Gaszentralheizung beheizt, zusätzlich ist ein einfacher Feststoffofen/Kaminofen im Ankleidezimmer vorhanden.

Der Zugang zum nicht ausgebauten Dachboden erfolgt über eine einfache, schmale Treppe vom Treppenhaus des Hausanteils Kapuzinerstr. 2. Ein weiterer Zugang befindet sich im Flur der Wohnung im 2. Obergeschoss. Der Dachbodenraum und die Dachflächen sind nicht gedämmt. Im Dachboden ist ein Taubenbefall vorhanden.

Bauweise: insgesamt massive, konventionelle Bauweise, wahrscheinlich Streifenfundamente in Stampfbeton, Teilkeller in Massivbauweise, Bruchsteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk, Mischmauerwerk (teilweise 0,7 m bis 1,0 m stark), Fachwerk mit massiver Ausfachung, massive Außen und Innenwände, massive Decke zum Erdgeschoss, Holzbalkendecken mit Fehlbodenfüllung zu den Obergeschossen, Holztreppe mit Holzgeländer verschieden Ausführungen (gerade Wangentreppen, Holztreppe mit Podesten etc.), Walmdach (zimmermannsmäßige Holzkonstruktion) mit Ziegeleindeckung (Stand ca. 1980), Außenansichten Putz und Anstrich/Sockelanstrich (Stand ca. 1980), keine Außendämmung

Ausführung und Ausstattung:

Fußböden: Kellergeschoss – Betonestrich, teilweise Fliesenfußboden (WC/Toilette, Flur), Treppe mit Fliesenbelag

Erdgeschoss – verschiedene Belagsarten, Holzdielenboden, PVC-Auslegeware oder PVC-Fliesen, Fliesenbeläge etc.

1.Obergeschoss – verschiedene Belagsarten, Holzdielenboden, PVC-Auslegeware, Korkbelag, Teppichauslegeware etc.

2.Obergeschoss – verschiedene Belagsarten, Holzdielenboden, Korkbelag, Teppichauslegeware, PVC-Auslegeware etc.

Fenster: Verschiedene Fensterausführungen, Holzfenster mit Isolierverglasung oder Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Stand ca. 1980-2000), vereinzelt Holzfenster mit Einfachverglasung, überwiegend Außenrollos aus Kunststoff

Türen: Eingangstüren als Holztüren mit Glaseinsatz (Stand um 1960 - 1980), sonst verschiedene Holz-/Kunststofftüren mit und ohne Türzargen (lackiert Holz oder Kunststoffbeschichtung etc.)

Sanitär: Teilkeller – WC/Toilette, Fliesenfußboden, Wände bis ca. 1,4 m gefliest, Stand-WC mit Spülkasten, Handwaschbecken, WW-Elektroboiler – insgesamt Stand ca. 1960

Erdgeschoss – WC/Toilette, Fliesenfußboden, Wände bis ca. 1,6 m gefliest, Stand-WC mit Spülkasten, Handwaschbecken, WW-Elektroboiler – insgesamt Stand ca. 1980

Erdgeschoss – barrierefreies Seniorenbadzimmer, Fliesenfußboden, Wände deckenhoch gefliest, Hänge-WC, Handwaschbecken, bodengleiche Dusche, WW-Elektroboiler, Fußbodenheizung (elektrisch), Handtuchheizkörper – insgesamt Stand ca. 2010

1.Obergeschoss – Bad/WC, Fliesenfußboden, Wände deckenhoch gefliest, Eckbadewanne (Acryl), Handwaschbecken, Hänge-WC, WW-Elektroboiler, Elektrozusatzheizung – insgesamt Stand ca. 1997

2.Obergeschoss – Bad/WC, Fliesenfußboden, Wände deckenhoch gefliest, Eck-Dusche mit Duschabtrennung, Handwaschbecken, Hänge-WC, Bidet, WW-Elektroboiler – insgesamt Stand ca. 1997

Innenwand.: Innenwände mit Putz und Anstrich oder verschiedene Tapeten/Raufaser mit Anstrich, teilweise Gipskartonverkleidungen, Deckenuntersichten Putz/Anstrich/Raufaser oder Holzpaneele-Verkleidungen oder untergehängte Gipskartonplatten

Elektro: Elektroinstallation entsprechend der verschiedenen Ausführungsjahre um ca. 1960/ ca. 1980/ca. 1997/2000, Drehsicherungen, Sicherungsautomaten, FI-Schalter etc.

Heizung: Mischheizung im Wohnhaus – Gaszentralheizung im Teilkeller (Fabrikat Vaillant, nach Aussage Konstanttemperaturkessel – wurde bis Mitte der 80er verbaut), Flächenheizkörper im Erdgeschoss und 2.Obergeschoss, Nachtspeicheröfen im 1.Obergeschoss (Stand ca. 1997), zusätzlich Feststoffofen/Kaminofen im Ankleidezimmer im 2.Obergeschoss, Warmwasserbereitung dezentral über Elektroboiler

Weitere Details können den Grundrissplänen und der Fotodokumentation entnommen werden.

Energieausweis:

Für das zu bewertende Objekt wurde kein Energieausweis (Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis) für Wohngebäude vorgelegt, so dass keine gesicherten Aussagen über den Energiebedarf des Gebäudes gemacht werden können. Für die Wertermittlung wurde ein üblicher Endenergiebedarf in Anbetracht der Baujahre und der Ausführung angenommen (hier wahrscheinlich zwischen E bis G).

Zusammenstellung Wohnfläche/Nutzfläche

Für das Bewertungsobjekt liegt bei der Bauverwaltung der Stadt Höchststadt a.d. Aisch keine vollständigen Baupläne vor. Der Antragsteller zu 2) hat in Eigenregie erstellte Grundrisspläne mit Flächenangaben vorgelegt. Im Rahmen der örtlichen Einsichtnahme wurden einige Räume im 2.Obergeschoss mittels eines Lasermessgerätes vermessen und die Ergebnisse verprobt.

Beim tatsächlichen und vollständigen Vorortaufmaß können Abweichungen auftreten, die ausgewiesene Wohn-/Nutzfläche (in Anlehnung an die WoFIV – Wohnflächenverordnung) hat für die Wertermittlung eine hinreichende Genauigkeit.

Wohnung EG	m	m	m²
Flur	x	=	24,00
Wohnen	x	=	24,50
WC	x	=	2,00
Speise	x	=	6,50
Hauswirtschaft	x	=	11,50
Dusche/WC	x	=	6,00
Schlafen	x	=	23,50
Flur	x	=	3,50
Küche	x	=	6,50
Wohnen	x	=	20,00
Wohnfläche Whg. EG	ca.	=	128,00
Zu-/Abschlag - Rundung		=	0,00
Wohnfläche Whg. EG		ca.	128,00

Wohnung 1.OG	m	m	m²
Flur	x	=	20,00
Wohnen	x	=	26,00
Abstellraum	x	=	3,00
Küche	x	=	15,00
Speise	x	=	4,00
Kind 1	x	=	12,00
Kind 2	x	=	9,00
Abstellraum	x	=	8,00
Bad/WC	x	=	6,00
Schlafen	x	=	23,00
Wohnfläche Whg. 1.OG	ca.	=	126,00
Zu-/Abschlag - Rundung		=	0,00
Wohnfläche Whg. 1.OG		ca.	126,00

Wohnung 2.OG/DG	m	m	m²
Flur	x	=	12,50
Schlafen/Dachkammer	x	=	13,00
Dusche/WC	x	=	4,00
Wohnen	x	=	20,00
Küche	x	=	7,50
Essen/Flur	x	=	14,00
Schlafen	x	=	12,00
Ankleide	x	=	11,00
Wohnfläche Whg. 1.OG	ca.	=	94,00
Zu-/Abschlag - Rundung		=	0,00
Wohnfläche Whg. 1.OG		ca.	94,00

KG Nutzfläche	m	m	m²
Kellerraum/Heizung/WC	x	ca.	20,00
EG Nutzfläche	m	m	m²
Treppenhaus Hs.Nr. 2	x	ca.	13,00
1.OG Nutzfläche	m	m	m²
Treppenhaus Hs.Nr. 2	x	ca.	16,00
2.OG Nutzfläche	m	m	m²
Treppenhaus Hs.Nr. 2	x	ca.	16,00
DG Nutzfläche	m	m	m²
Bodenraum	x	ca.	80,00

Übersicht Wohnfläche		m²
Wohnung EG	ca.	128,0
Wohnung 1.OG	ca.	126,0
Wohnung 2.OG/DG	ca.	94,0
Gesamt	ca.	348,0

Garagen/Nebenraum

Die vormals auf dem Grundstück befindliche Scheune mit Stall wurde im Jahr 1978 abgebrochen. Daraufhin wurde an der nordöstlichen Grundstücksgrenze ein Garagengebäude mit Neben-/Abstellraum errichtet.

Die zwei Kfz.-Garagen mit Neben-/Abstellraum sind in massiver, konventioneller Bauweise errichtet. Der Bereich der ehemaligen Veranda/Überdachung ist mit Holzfaserplatten verkleidet (kein Mauerwerk). Das Gebäude ist mit einem Satteldach (Holzkonstruktion) mit Wellasbestplatten überdacht, die Außenansichten sind verputzt und/oder angelegt.

Die Garagen werden an der Südseite über die gepflasterte Hoffläche von der Kapuzinerstraße angefahren. Der Neben-/Abstellraum hat zwei Nebeneingangstüren (Stahltüren) zur Süd- und Westseite.

Bauweise: Garagengebäude mit Anbau in massiver, konventioneller Bauweise, Ziegelmauerwerk, Satteldach (Holzkonstruktion), Überdachung der Garagen als Satteldach (Holzkonstruktion) mit Wellasbestplatteindeckung, Außenverkleidung teilweise Holzfaserplatten, Außenansichten Putz/Anstrich

Ausführung und Ausstattung:

Fußböden: Beton, Betonestrich

Innenwand.: Innenwände mit Putz und Anstrich, Dachuntersichten verkleidet

Fenster: Glasbausteine, Holzfenster mit Verbundverglasung

Türen: Stahlkippore manuell, Stahltüren

Elektro: -

Sonstiges: -

Außenanlagen

Das Grundstück ist eingefriedet, beziehungsweise randbebaut. Die Einfriedung zu den Nachbargrundstücken sowie zur Spitalstraße besteht aus einer massiven ca. 2 m hohen Gartenmauer aus Ziegelmauerwerk. Die Gartenmauer ist verputzt und angelegt, zur Spitalstraße ist die Gartenmauer mit einem Landschaftsmotiv bemalt.

Zur Kapuzinerstraße ist ein schmiedeeisernes, zweiflügliges Tor mit Seiteneingang eingebaut, hier erfolgt der Hauptzugang/Hauptzufahrt. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich des Weiteren ein Nebeneingang zur Spitalstraße (schmiedeeisernes Tor).

Die Hof-/Zufahrtsflächen sind mit Betonsteinen auf Unterbau befestigt. Im rückwärtigen Gartenbereich, direkt an der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine mit einer niedrigen Gartenmauer abgeteilte Terrassenfläche. Die Terrassenfläche ist mit Terrassenplatten befestigt.

Die verbleibende Gartenfläche im nördlichen Grundstücksbereich ist als Rasenfläche mit älterem Baumbestand (Zier-/Obstbäume) angelegt.

Baulicher Zustand

Aufgrund der äußeren, visuellen Feststellungen der örtlichen Einsichtnahme kann der bauliche Zustand des Wohnhauses als vernachlässigt bis gerade noch durchschnittlich eingestuft werden. An den Gebäuden wurden in den letzten Jahren nur noch die notwendigsten Instandhaltungsarbeiten durchgeführt. Die letzten Modernisierungsmaßnahmen liegen mehr als 10-15 Jahre zurück. Am Wohnhaus sind Baumängel, Bauschäden sowie eine unterlassene Instandhaltung erkennbar.

Hierzu zählen insbesondere überalterte Dacheindeckung des aufwendigen Walmdaches, die erneuerungsbedürftige Gasheizung (Konstanttemperaturkessel), die Putzschäden an der Außenfassade, die Putzschäden im Innenbereich (insbesondere Schlafzimmer Erdgeschoss) und einige restwertige Fußbodenbeläge/Wandbeschichtungen.

Der bauliche Zustand des Garagengebäudes und der Außenanlagen kann als ausreichend eingestuft werden. Die Holzfaserplattenverkleidung am Garagenanbau ist an einigen Stellen offen.

Die Beschreibungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. In den Beschreibungen kann auf den Unterhaltungszustand sowie auf Schäden/Mängel/Instandsetzung/Reparaturstau hingewiesen werden. Dies ist keine verbindliche technische Beurteilung des gesamten Gebäudezustandes, sondern lediglich eine Zusatzangabe für die Wertermittlung/Wertfindung.

Nutzung

Zum Bewertungsstichtag wird das Wohnhaus im Erd- und 1. Obergeschoss nicht bewohnt (Leerstand). Die Wohnräume im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss werden von der Antragsgegnerin selbst bewohnt (Eigennutzung). Die Garage mit Nebenraum wird genutzt.

Die Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient der Kurzinformation.
Das vollständige Gutachten kann beim Amtsgericht Fürth eingesehen werden.
Der Sachverständige ist nicht berechtigt weitere Auskünfte zu erteilen.

Sachverständiger

Thomas Matuschowitz MRICS
Dipl.-Ing. (FH) Bauing.

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

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (F)
für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten

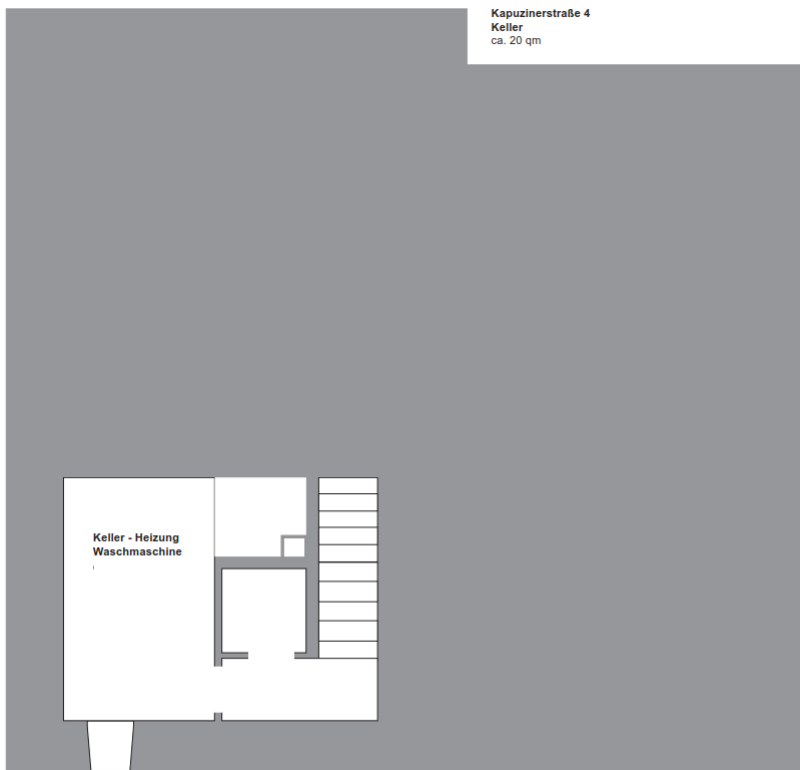
Lageplan/Katasterwerk



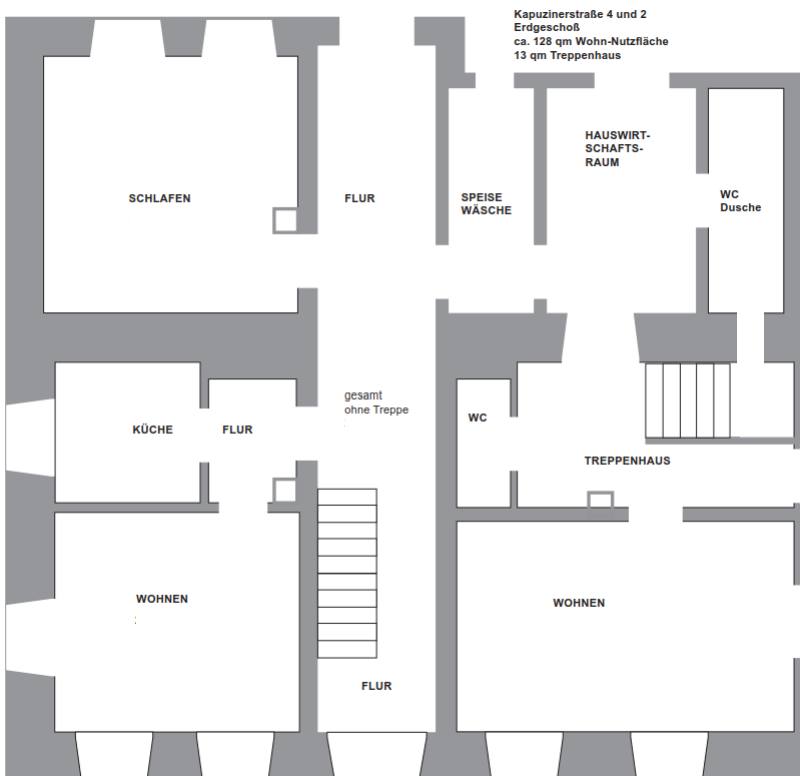
Lageplan; Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Gemarkung Höchststadt, Flurstück 171

Plan ohne Maßstab

Skizzen Grundrisse Wohnhaus

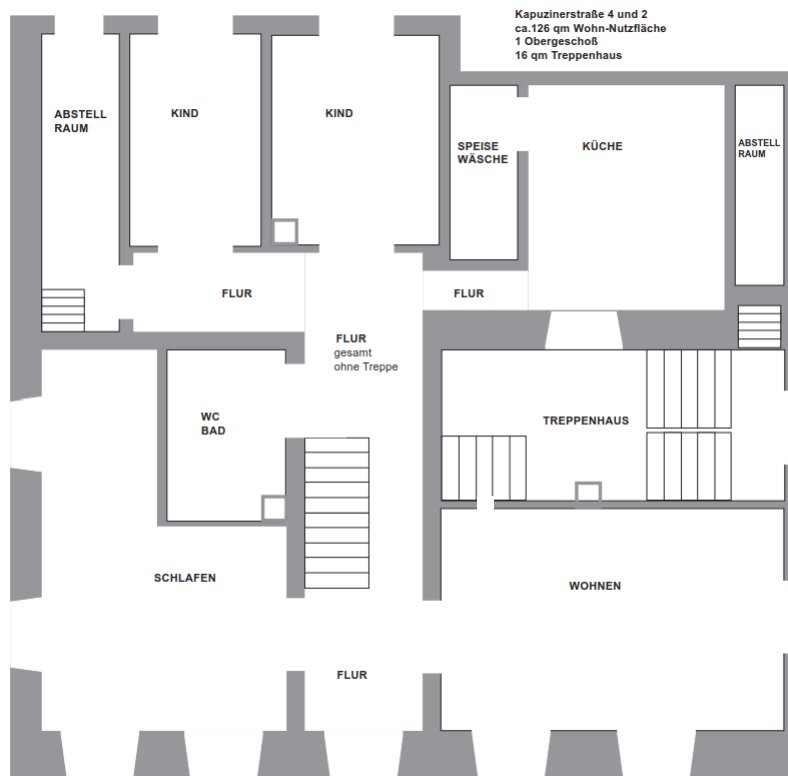


Grundriss Teilkeller

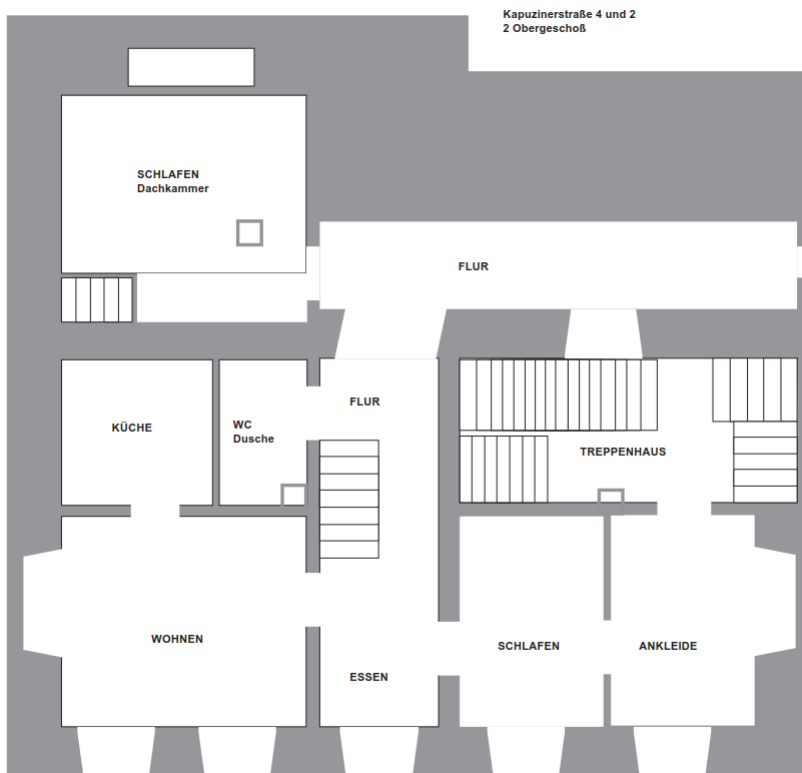


Grundriss Erdgeschoss

Pläne ohne Maßstab

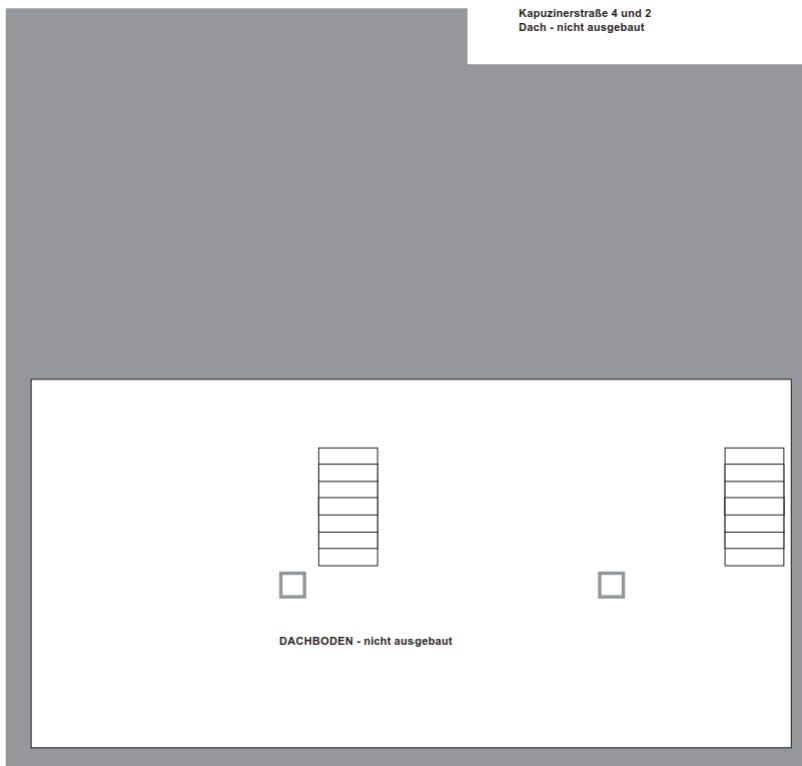


Grundriss 1.Obergeschoss



Grundriss 2.Obergeschoss/Dachgeschoss

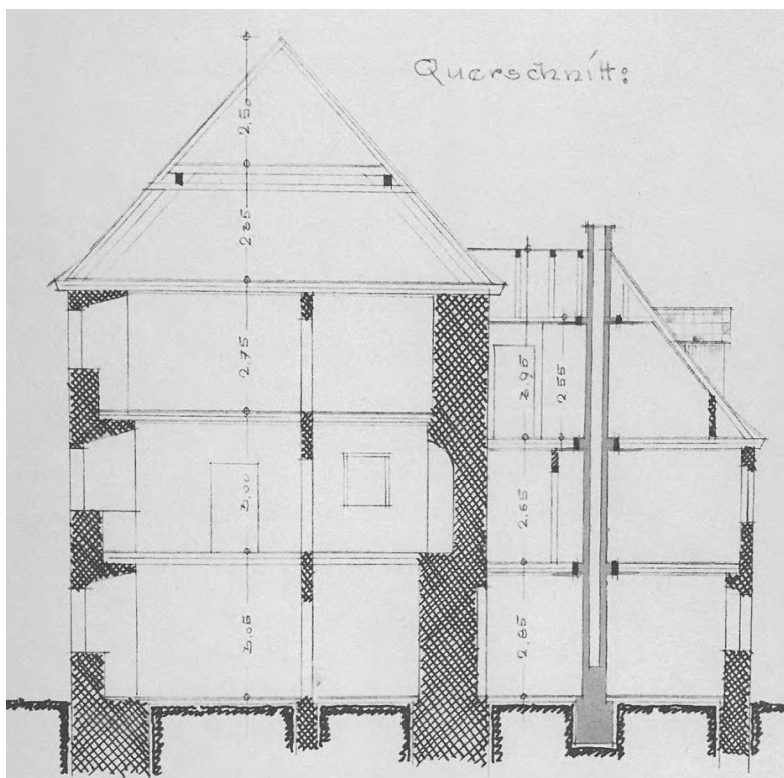
Pläne ohne Maßstab



Grundriss Dachboden, nicht ausgebaut

Plan ohne Maßstab

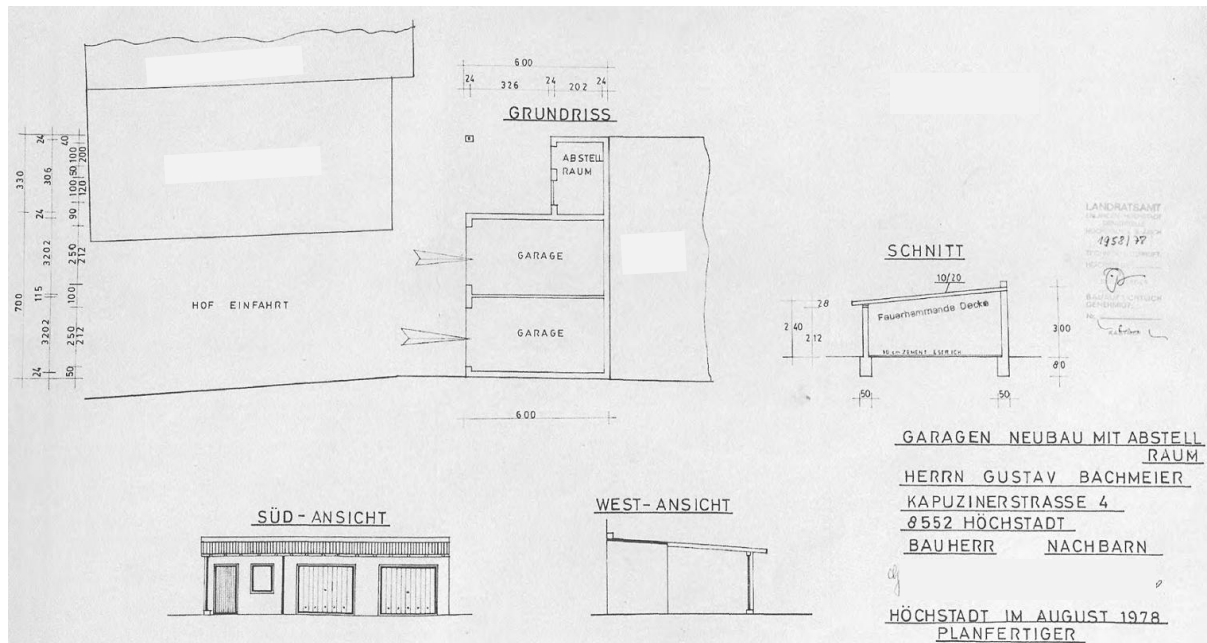
Schnitt Wohnhaus



Wohnhaus Schnitt

Plan ohne Maßstab

Garagengebäude mit Anbau



Grundriss, Ansichten, Schnitt Garagengebäude

Plan ohne Maßstab

Fotodokumentation - Auszug

Bild 1	
Dreifamilienwohnhaus, Straßenansicht; Ansicht von Südost (Flst. 171); Kapuzinerstr. 2 und 4 in 91315 Höchstadt a.d. Aisch	
Bild 2	
Dreifamilienwohnhaus, Straßenansicht; Ansicht von Südwest; Zugang von der Kapuzinerstraße 4	
Bild 3	
Zugang und Hofeinfahrt von der Kapuzinerstraße; Ansicht von Süd	
Bild 4	
Dreifamilienwohnhaus, Rückansicht; Ansicht von Nord	

Bild 5			
Blick in die Kapuzinerstraße; Ansicht von West, Objekt siehe Pfeil			
Bild 6			
Blick in die Spitalstraße; Ansicht von Ost, Objekt siehe Pfeil			
Bild 7			
Garagegebäude mit Ausbau; Ansicht von Südost			
Bild 8			
Verkleidung Garagenanbau an der westlichen Giebelseite			

Bild 9	
Blick auf den Innenhof/Garten; Ansicht von Südost	
Bild 10	
Terrasse und Gartenbereich zur nördlichen Grundstücksseite (Spitalstraße)	
Bild 11	
Ansicht Einfriedung von der Spitalstraße; Ansicht von Nord	
Bild 12	
Seitlicher Zugang von der Spitalstraße	