

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

vom 5. Dezember 2022

Gutachten 2222

für das Anwesen
in 91560 Heilsbronn, Breslauer Straße 32

Von-Kreß-Straße 1
 90530 Wendelstein

Fon: 09129/90 56 770
 Fax: 09129/2 66 32
 Mobil 0171/32 83 151

andreas.ott.sv@t-online.de
 www.gutachter-andreas-ott.de



Ansicht von Norden



Ansicht von Süden

Grundstück	Flurstück 407/22 der Gemarkung Heilsbronn mit einer Fläche von	209 m ²
Objektart	Reihenmittelhaus (RHM) mit KG, EG, OG und nicht ausgebautem DG, Wohnfl. ca. sowie ehemaliger Kellergarage	93 m ²
Baujahr	1956 bis 1958, Erstbezug	1958
Nutzung	Das gesamte Anwesen ist von einem Miteigentümer eigengenutzt. Aufgrund des desolaten Zustands ist aktuell eine Nutzung ohne umfangreiche Sanierungsarbeiten nicht mehr gegeben. Mietverhältnisse bestehen keine.	

Verkehrswert	165.000 €
zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	14. November 2022



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



technische Daten

Wohnhaus mit KG + EG + OG + nicht ausgebautes DG samt ehemaliger Kellergarage
Massivbau, beidseitig angebaut
Bruttogrundfläche Wohnhaus 252 m²

Lage

Das Anwesen liegt in guter Wohnlage in der Werkvolksiedlung am südlichen Stadtrand. Die Infrastruktur sowie die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind gut. Die angrenzende Bebauung wird überwiegend von wohnbaulichen Nutzungen geprägt, im Süden schließt der Wald an.

Grundstück und Bebauung

Das rechteckig geschnittene Grundstück ist höhengleich zur Straße, zum Weg und zu den Nachbargrundstücken bei nach Süden fallendem Gelände, die Höhendifferenz beträgt rund 3 m. Die Bebauung ist standortüblich mit leicht überdurchschnittlicher, baulicher Nutzungsintensität.

Die Erschließungskosten nach BauGB und die Herstellungsbeiträge nach KAG sind für den Bestand abgerechnet und bezahlt.

baulicher Zustand

Der bauliche Zustand ist schlecht, in Teilbereichen auch durch Vermüllung und Verdreckung desolat. Die Bodenbretterung im DG ist vom Holzschädling befallen, Teilbereiche der Decke sind bereits morsch. Die Wasserleitungen sind durch einen Frostschaden ab dem EG geschädigt. Das vorhandene Bad ist rückgebaut, die Wasserleitung ab EG durch Frost beschädigt und nicht mehr verwendbar. Durch einen Kabelbrand im Treppenhaus beim Kellerabgang sind hier Wände und Treppenuntersicht verrußt.

Erforderliche Instandhaltungen und Instandsetzungen blieben in den letzten Jahren aus, daher besteht Unterhaltsanstau in erheblichem Umfang im Außen- und Innenbereich. Eine Nutzung des Gebäudes ist im derzeitigen Zustand nicht gegeben.

Ausstattung und Energetik

Das Wohnhaus wurde in überwiegend einfachem Ausstattungsstandard errichtet. Die Ausstattung wird weitgehend von den Merkmalen der Gestehtungszeit und der 1970er-Jahre geprägt.

Im Zuge der umfangreichen Sanierungsmaßnahme sind die Auflagen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu berücksichtigen, die dann einen entsprechend zeitgemäßen energetischen Standard erwarten lassen. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Grundrissgestaltung

Der Reihenhausergrundriss ist funktional, die Räume jedoch durch die geringe Gebäudetiefe etwas klein geschnitten. Die Ausbaureserven im DG sind durch die flache Dachneigung ohne Kniestock eingeschränkt.

Die Be- und Durchlüftungsmöglichkeiten sind gut, eine natürliche Belüftung aller außenliegenden Räume sowie Querlüftungen sind möglich. Eine gute Belichtung nach Norden und Süden ist gegeben.

Modernisierung

Wertrelevante Modernisierungen wurden, außer der Erneuerung zweier Fenster, der Haustür und der Elektrosicherungen samt Steigleitung (nach Kabelbrand erneuert), seit Jahrzehnten nicht vorgenommen.

Immobilienwirtschaftliche Qualifizierung

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist im Zeitraum 2010 bis Anfang 2020 im Ballungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen stark gestiegen. Auch in der Zeit danach waren trotz Corona-Pandemie zunächst weiter steigende Preise und eine gute Nachfrage zu verzeichnen.

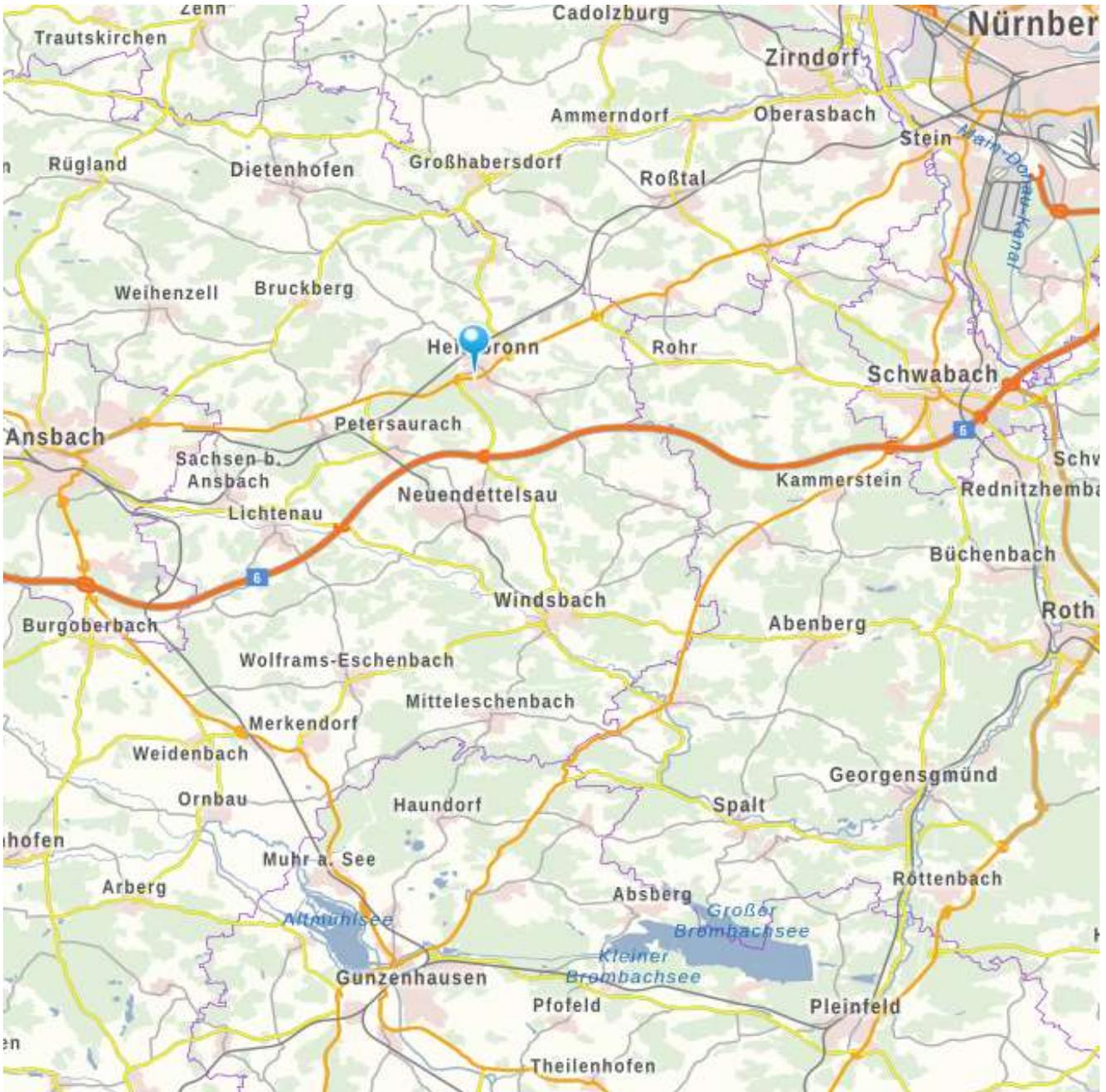
Inwieweit der Krieg in der Ukraine und die dadurch bei uns steigende Inflationsrate Auswirkungen auf den Immobilienmarkt haben werden bleibt offen. Es ist jedoch aktuell eine gedämpfte Nachfrage nach Immobilien festzustellen, die aber auch durch steigenden Zinsen bedingt ist und insbesondere eigenkapitalschwache Finanzierungen verteuern.

Statistisch gesicherte Erkenntnisse liegen nur bis Ende 2021 vor. Die Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird unter Berücksichtigung der Bau- und Bodenpreisentwicklung nach sachverständigem Ermessen eher defensiv angesetzt.

Durch die Jahrzehnte unterlassene Instandhaltung und -setzung, die erhebliche Vermüllung und Verschmutzung ist eine Nutzung ohne erhebliche Sanierungs-, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr gegeben.

Um für die erforderlichen baulichen Maßnahmen Raum zu lassen, ist die Bewertung defensiv vorzunehmen. Bei der Wertermittlung wird daher neben dem Bodenwert nur die noch werthaltige Gebäudesubstanz (überwiegend Grundbausubstanz - hier Mauerwerk, Geschossdecken, Dach, Treppen) berücksichtigt.

Großraumkarte mit Standorteinzeichnung



„Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 869/18“

Stadtplanausschnitt mit Lageeinzeichnung



„Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 869/18“

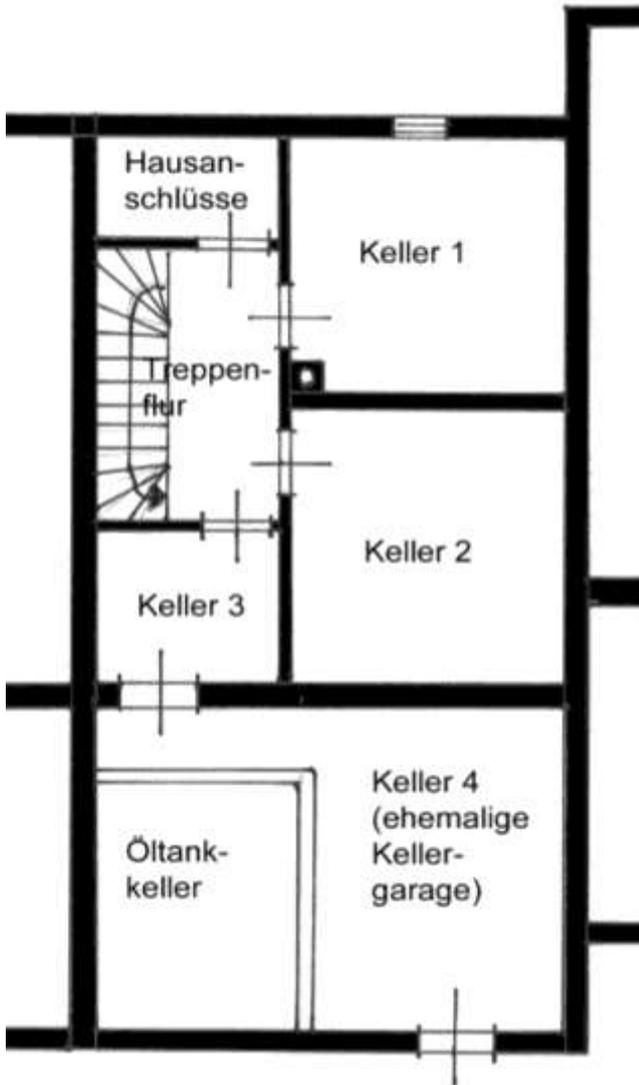
**Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung
ca. M 1 : 1000 mit Objekteinzeichnung**



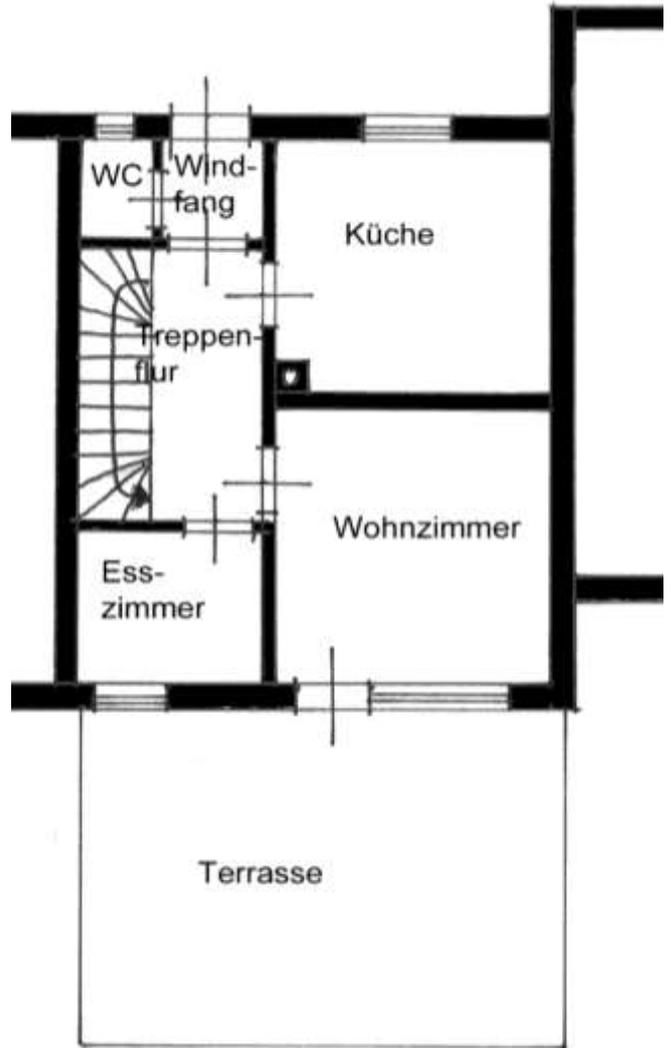
„Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 869/18“

Plan A unmaßstäblich

Grundriss KG

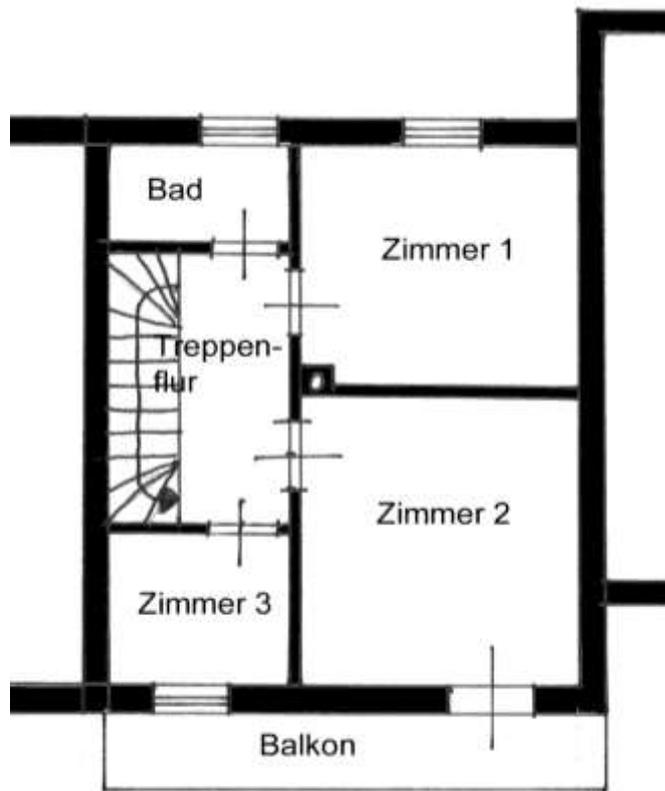


Grundriss EG



Plan B unmaßstäblich

Grundriss OG



Fotoserie A

Außenaufnahmen

Zufahrtsweg im Süden zu den jeweiligen Kellergaragen
(Verlauf jeweils innerhalb der Reihenhausgrundstücke)



Innenaufnahmen KG

Treppe EG > KG - fehlender Handlauf



Flur



Fotoserie B

Innenaufnahmen KG

Hausanschlussraum - fehlender Innenputz



Keller 1



Heizungskeller



Keller 3



Fotoserie C

Innenaufnahmen KG

Öltankkeller



Keller 4 (ehemalige Garage)



Innenaufnahmen EG

Hauseingang mit Windfang



Treppenflur



Fotoserie D

Innenaufnahmen EG

WC - erhebliche Verschmutzung



Küche



Wohnzimmer



Esszimmer



Fotoserie E

Innenaufnahmen OG

Treppe EG > OG



Treppenflur



Bad im Rohbaustadium



Fotoserie F

Innenaufnahmen OG

Zimmer 1



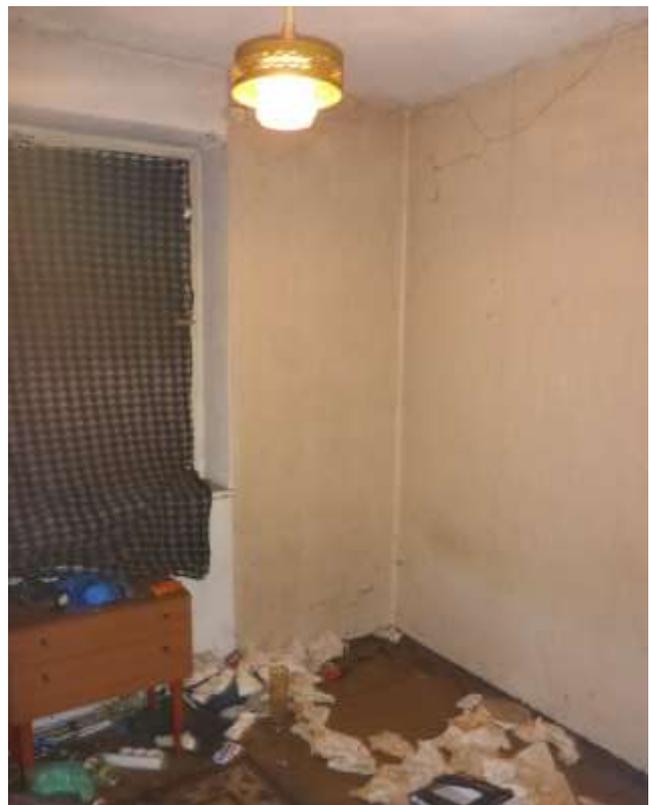
Schlafzimmer



Balkon



Treppenhaus DG



Fotoserie G

Innenaufnahmen DG

Treppe OG > DG



Bodenraum



Bodenraum



Fotoserie H

Bauschäden, Instandhaltungs-, Instandsetzungsanstau und Fertigstellungsbedarf

z. B. verwilderte Außenanlagen



fehlender Außenputz ehemalige Kellergarage



z. B. aufsteigende Feuchtigkeit



erhebliche Verschmutzung, z.B. Küche



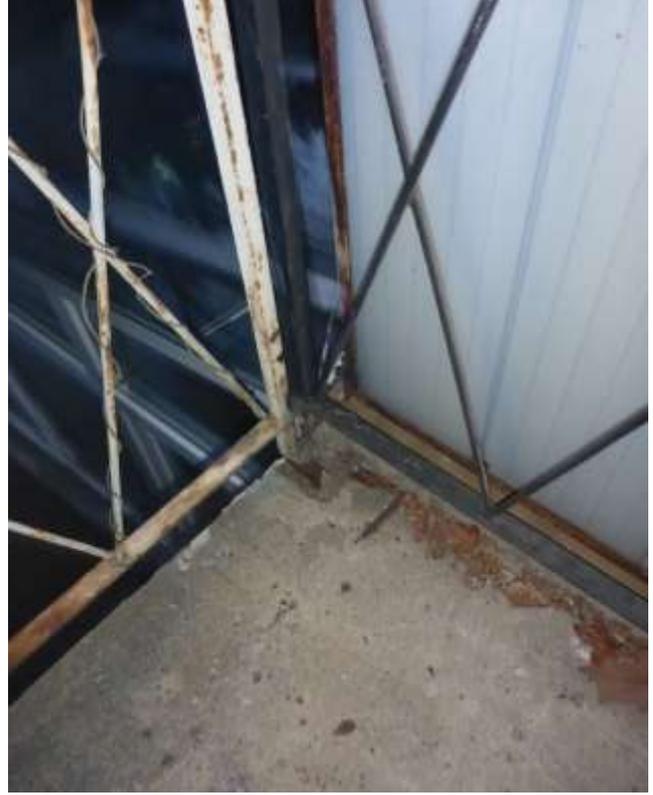
Fotoserie I

Bauschäden, Instandhaltungs-, Instandsetzungsanstau und Fertigstellungsbedarf

z. B. vermorschte Decke über EG



z. B. Korrodierte Balkonplatte



z. B. durch Kabelbrand verrußte Wände und Treppenuntersicht

