



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.

90513 Zirndorf, Burgfarrnbacher Straße 20 a, Wohnung Nr. 1	
Grundbuch / Gemarkung	Amtsgericht Fürth / Zirndorf
Band / Blatt	128 / 4442
Flurstück Nr. / Größe des Grundstücks	739/36 / 308 m ²
Miteigentumsanteil am Grundstück:	218/1.000
Objektart	2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon, Kellerabteil und Dachbodenraum
Lage im Objekt	Erdgeschoss rechts
Baujahr Mehrfamilienhaus ca.	1974
Wohnfläche ca.	51 m ²
Verkehrswert am 11.12.2023 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	130.000,00 €



Lage und Beschreibung des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück liegt ca. 650 m Luftlinie nordwestlich des Stadtkerns und 400 m Luftlinie des Bahnhofs von Zirndorf im südlichen Bereich der Burgfarrnbacher Straße, einer vorrangig von Anliegern befahrenen Ortsstraße mit mäßigem Verkehrsaufkommen, annähernd im Kreuzungsbereich der Freyastraße. Die Bebauung im näheren Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern dar. Die Bushaltestelle der Linie 150 befindet sich im Nordosten in ca. 260 m Luftlinie Entfernung an der Lohengrinstraße. Der nächstgelegene Supermarkt befindet sich in ca. 290 m Luftlinie Entfernung südwestlich des Bewertungsgrundstückes.

Auf dem Grundstück wurde im zentralen bzw. östlichen Grundstücksbereich ein Mehrfamilienhaus als Art Reihenmittelhaus in Grenzbebauung zu den Nachbargrundstücken und -gebäuden, Hausnummer 20 b im Norden und Hausnummer 20 im Süden, errichtet. Das zu bewertende Grundstück wird im Süden vom Gehweg der Freyastraße aus und das südliche Nachbargrundstück, Flurstück 739/28, offen erschlossen. Die im Osten verlaufende Zuwegung ist in Verbundsteinen versiegelt. Es sind Revisionsschächte vorhanden. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Art Hochbeet bzw. Pflanzbeet mit einer Stützmauer in Beton. Der weitere Grundstücksbereich entlang des Mehrfamilienhauses 20 a ist als Pflanzbeet bzw. in Grobkies geschottert ausgeführt. Zu den nördlichen und südlichen Nachbargrundstücken sind keine Abgrenzungen vorhanden. Hier verläuft durchgehend die Zuwegung. Der westliche Grundstücksbereich stellt sich als Rasenfläche ausgeführt dar. Eine Abgrenzung zum nördlichen und südlichen Nachbargrundstück erfolgt jeweils über die Grenzbebauung der Baukörper. Die Abgrenzung zum östlichen Nachbargrundstück erfolgt über eine Hecke und einen Maschendrahtzaun. Eine Abgrenzung zur westlich verlaufenden Burgfarrnbacher Straße und dem Gehweg ist nicht vorhanden.

Gesamteinschätzung der Lage und des Grundstücks:

Das Grundstück befindet sich in guter Wohnlage von Zirndorf. Das Grundstück stellt sich überwiegend bebaut dar. Die unbebauten westlichen Rasenflächen und östlichen Wegeflächen stellen sich in zweckdienlichem Gesamtzustand dar.

Beschreibung des Gebäudes

Mehrfamilienhaus

Das Mehrfamilienhaus wurde als Zweispänner mit laut Teilungserklärung vier Wohnungen, zwei Wohnungen je Geschoss, mit Erdgeschoss, Obergeschoss sowie vermutlich nicht ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden, voll unterkellert, mit Satteldach, Eindeckung in Pfannen, errichtet. Auf dem Satteldach befindet sich eine Antennenanlage. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. An der Westfassade ist ein Außenwasserhahn angebracht. Den Wohnungen sind im Osten und Westen im Erd- und Obergeschoss Balkone, in Betonkonstruktion ausgeführt, vorgelagert. Das Mehrfamilienhaus wird im Osten von einer Zuwegung aus über eine Hauseingangstür, Zarge in Metall mit linksseitig feststehendem Drahtglaselement, Blatt in Metall mit Drahtglaseinlage, begangen. Im linksseitig feststehenden Element sind die Gegensprechanlage und vier Briefschlitze integriert. Der Hauseingangsbereich ist durch eine Metallkonstruktion überdacht. Vor der Hauseingangstür befindet sich ein Treppenpodest mit Fußrost, in Beton ausgeführt. Soweit von außen erkennbar, erfolgt die Belichtung und Belüftung überwiegend über Kunststoff-Isolierglasfenster mit Außenjalousien. Im Bereich des Treppenhauses erfolgt die Belichtung und Belüftung - soweit von außen erkennbar - über Holzfenster.



Gesamteindruck des Mehrfamilienhauses:

Das Mehrfamilienhaus stellt sich - soweit von außen erkennbar - in einem dem Baujahr entsprechenden Gesamtzustand dar und macht einen überwiegend zweckmäßigen Gesamteindruck. Es sind - soweit von außen erkennbar - u. a. Putzschäden und -abplatzungen an der Überdachung des Hauseingangsbereiches vorhanden. Es ist somit ein Reparatur- und Instandhaltungsstau gegeben. Weiter kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

Wohnung Nr. 1 (Erdgeschoss rechts)

Die Wohnung besteht - laut Teilungsplan - aus einem Flur, einem Abstellraum, zwei Wohn-/Schlafräumen, einer Küche, einem Bad mit WC und einem Balkon. Die Wohnfläche beträgt ca. 51 m². Der Wohnung sind der Keller Nr. 1 sowie der Dachbodenraum Nr. 1 zugeordnet.

Die Fenster der zu bewertenden Wohnung waren von außen nicht erkennbar. Die Außenjalousien waren heruntergelassen. Im Westen ist der Wohnung ein Balkon vorgelagert, in Betonkonstruktion ausgeführt. Einseitig ist eine Brüstung in Metallkonstruktion ausgeführt vorhanden. Der Balkon stellt sich durch den darüberliegenden Balkon vollständig überdacht dar.

Gesamteindruck der Wohnung:

Hierzu kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nichtzugänglichkeit

Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung konnte nicht erfolgen. Vom Sachverständigen können daher keinerlei detaillierte Angaben über Ausstattung, Zustand, Qualität der Bauausführung, Zweckmäßigkeit der Gestaltung sowie Mängel und Schäden gemacht werden. Die Überprüfung der in den Plänen dargestellten Grundrisse konnte nicht erfolgen. Die Wertermittlung basiert demnach auf der Aktenlage, der einsehbaren Grundstücks- und Gebäudeteile und der Sichtung von öffentlichem Grund. Aufgrund der nicht zugelassenen Innenbesichtigung wurde das Gutachten somit auftragsgemäß nach dem äußeren Gesamteindruck erstellt. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass dabei mögliche wertbeeinflussende Umstände, die sich durch eine Innenbesichtigung ergeben hätten, nicht zur Berücksichtigung gebracht werden können.

WEG-Verwaltung

Der WEG-Verwaltung wurde ein Fragebogen zu Erhaltungsrücklagen, Beschlüssen über Sonderumlagen etc. übermittelt, welcher mit Schreiben vom 20.09.2023 wie folgt beantwortet wurde:

- Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2023: 17.037,53 €
- Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse.
- Es wurden Sonderumlagen beschlossen.
Anmerkung: Außerordentliche EV vom 11.04.2023 - Höhe einer jährlichen Sonderumlage noch nicht beschlossen.
- Es bestehen keine Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum.
- Es bestehen Rückstände des Eigentümers in Höhe von [REDACTED]
- Das Hausgeld beträgt: 510,00 €/Monat
- Es besteht eine Wohngebäudeversicherung.
- Das Baujahr wurde mit 1974 angegeben.
- Die Lage der Wohnung im Gebäude wurde mit EG rechts angegeben.



- Die Wohnfläche wurde mit 52,71 m² angegeben.
- Es ist eine Zentralheizung vorhanden, Versorgung über Öl.
- Die Wohnung ist nicht vermietet.
- Es können keine Vergleichsmieten im Objekt genannt werden.
- Es bestehen keine Kontaminationen am Grundstück.
- Die Erschließung ist abgeschlossen.
- Es besteht kein Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung bzw. dem Gebäudeenergiegesetz (GEG).
- Der Verwalter ist vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2025 bestellt.

Vorstehende Informationen wurden von der WEG-Verwaltung mitgeteilt, jedoch vom Sachverständigen nicht überprüft. Sie dienen lediglich der Information.

Der WEG-Verwalter hat folgende Unterlagen übermittelt:

- Kopien der Protokolle der Eigentümersammlungen am 11.04.2023, 13.12.2022, 11.11.2021, 15.07.2019, 21.05.2019
- Kopie der Versicherungspolice der Oberösterreichischen Versicherung AG (Versicherungsumfang: Elementarschäden, Sturm Hagel, Leitungswasser, Verzicht auf Leistungsbeschränkung bei grober Fahrlässigkeit)
- Kopie des Versicherungsscheins der Versicherungskammer Bayern (Feuer/Brand)

Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit

Die Marktgängigkeit der Wohnung ist unter Berücksichtigung der immobilienwirtschaftlichen Nachfragesituation, der Lage, der Objektart und Größe als mittel anzusehen. Im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung besteht eine durchschnittliche Nachfrage. Die Wohnung dient vorwiegend dem Zweck des Wohnens. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist im Rahmen einer untergeordneten Büronutzung durch Berufe im Bereich Marketing, Kommunikation, IT oder Design, ohne Kundenverkehr vorstellbar (Verwalterzustimmung vorausgesetzt).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

In Abteilung II des Grundbuchs von Zirndorf des Amtsgerichts Fürth, Band 128, Blatt 4442, ist neben dem Zwangsversteigerungsvermerk ein Hauseingangsmitbenützungsrecht eingetragen. Aufgrund der Regularien im Zwangsversteigerungsverfahren werden die Eintragungen bei der Ermittlung des Verkehrswertes auftragsgemäß nicht berücksichtigt. Die folgenden Ausführungen zum Hauseingangsmitbenützungsrecht (lfd. Nr. 1) dienen lediglich der Information.

Lfd. Nr. 1 - Hauseingangsmitbenützungsrecht

Das Mehrfamilienhaus, Hsnr. 20 a, auf dem Bewertungsgrundstück verfügt über keine eigene Zugänglichkeit zur Straße. Die Erschließung erfolgt über eine Zuwegung entlang der nördlichen Nachbargrundstücke Flurstücke Nr. 739/35, 739/34, 739/24 und des südlichen Nachbargrundstücks Flurstück Nr. 739/28. Mit Urkunde Nr. 1927 vom 17.12.1975 haben sich die jeweiligen Grundstückseigentümer der Flurstücke 739/24, 739/28, 739/34, 739/35 sowie 739/36 jeweils das Recht die Zugangsfläche der jeweils dienenden Grundstücke als Zugang zu ihren Häusern unentgeltlich mitzubedenken eingeräumt. Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks ist demnach dinglich gesichert. Zum besseren Verständnis ist dem Anlagenteil des Verkehrswertgutachtens auf Seite 5 eine Lageplanskizze mit den eingezeichneten Wegeflächen beigefügt.



Reparatur- und Instandhaltungstau

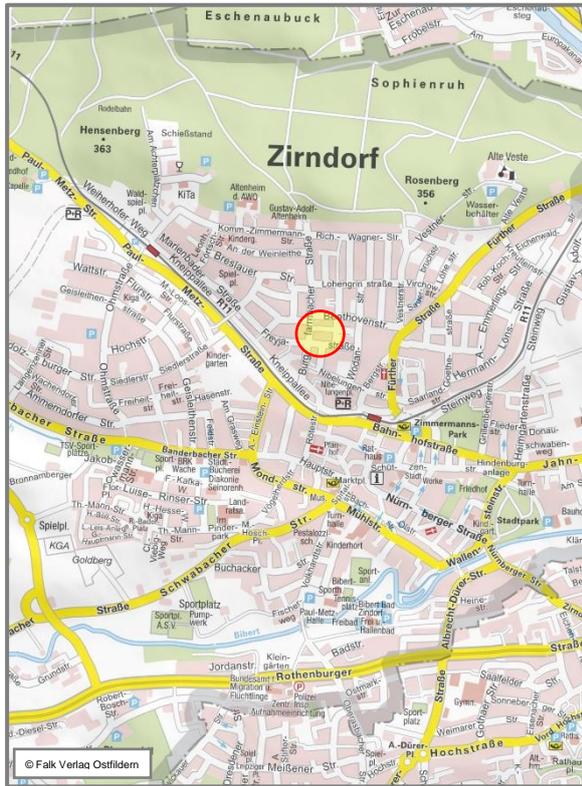
Bei dem Ortstermin wurden von den zugänglichen Grundstücksflächen aus festgestellt, dass an der Überdachung des Hauseingangsbereiches Schäden und Putzabplatzungen vorhanden sind, ebenfalls an den vertikalen Dachrinnen. Bei den Mängeln und Schäden im Bereich des Gemeinschaftseigentums wird bei der weiteren Betrachtung davon ausgegangen, dass die Behebung anteilig über die Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft gezahlt wird.

Zubehör

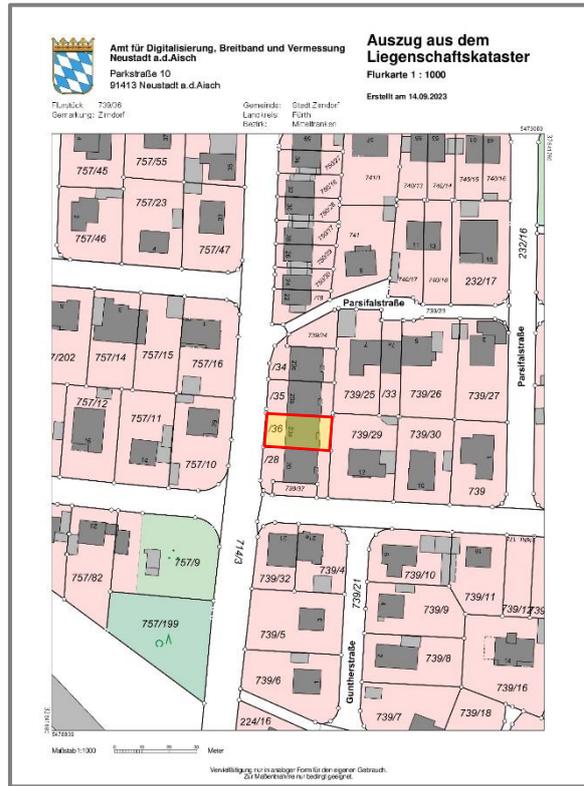
Hierzu kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

Nutzung

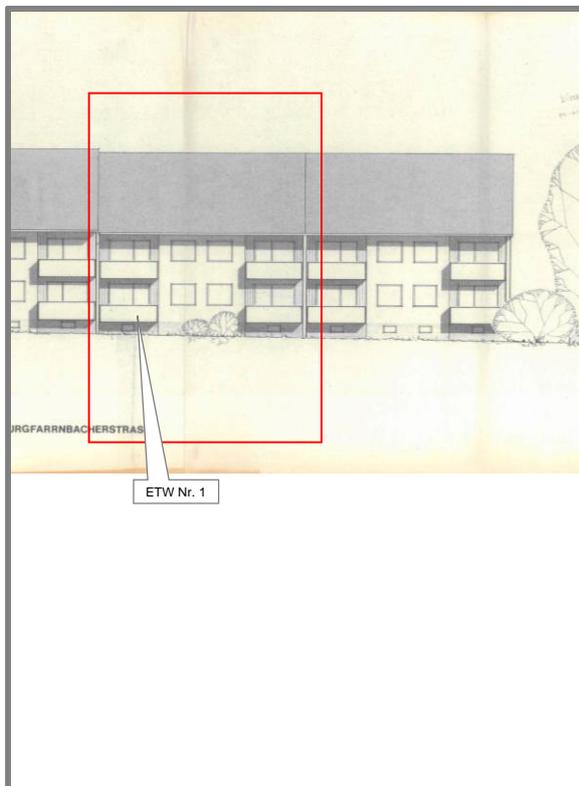
Mit Beantwortung des Fragebogens wurde von der WEG-Verwaltung mit Schreiben vom 20.09.2023 mitgeteilt, dass die zu bewertende Wohnung nicht vermietet ist. Von dem Schuldner/Eigentümer wurden - trotz schriftlicher Anfrage - keine Angaben gemacht. Soweit bekannt, wird die Wohnung von dem Schuldner/Eigentümer selbst genutzt. Es liegen somit keine Informationen und Unterlagen zu einem Mietverhältnis vor.



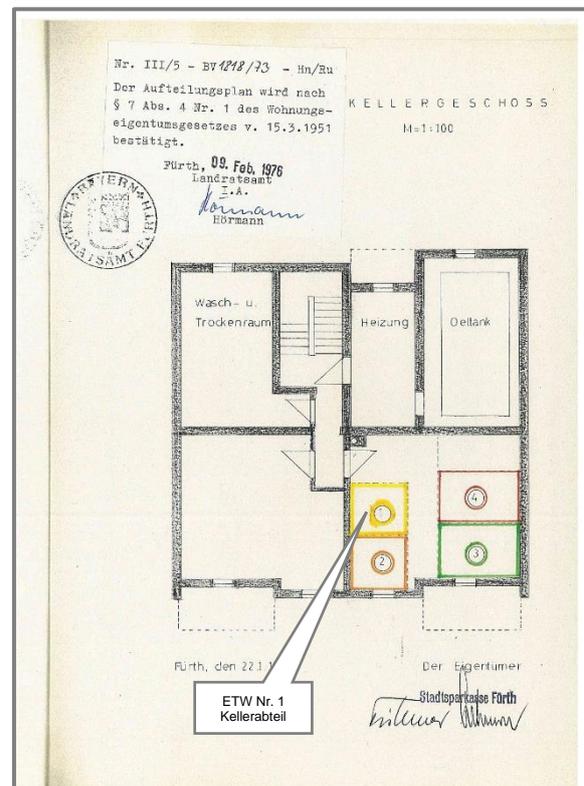
Mikrolage



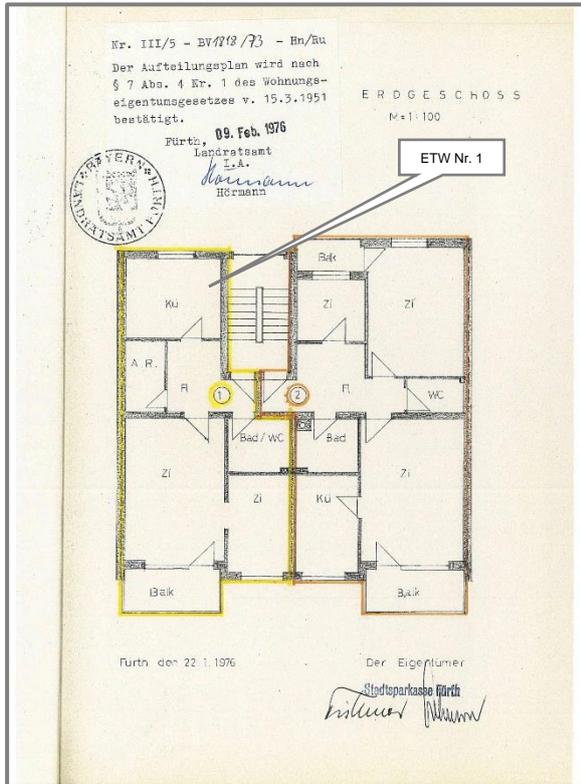
Flurkarte



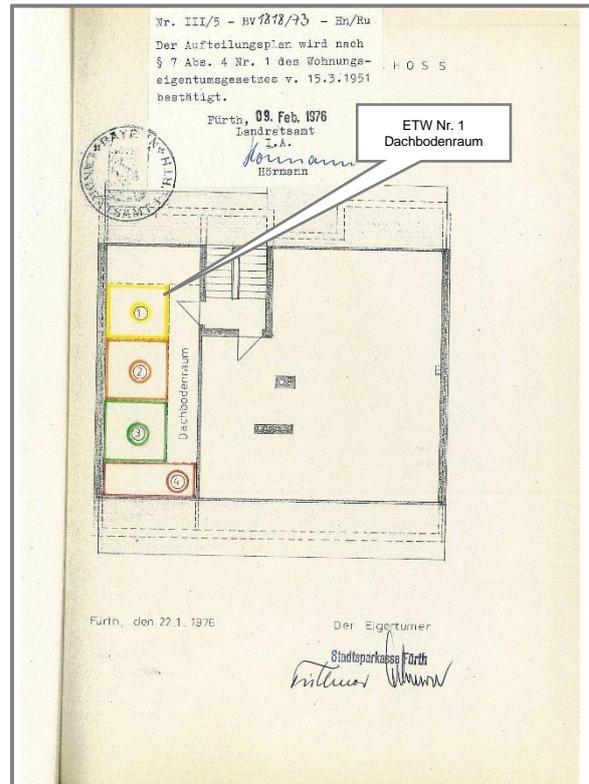
Ansicht von Westen



Grundriss Kellergeschoss (Aufteilungsplan)



Grundriss Erdgeschoss (Aufteilungsplan)



Grundriss Dachgeschoss (Aufteilungsplan)

östlicher Grundstücksbereich -
Blick Richtung Süden



ETW Nr. 1