

Harry Völkel
Immobilienwirt (Dipl. DIA)
Staatl. gepr. Betriebswirt
Unterer Markt 12
90518 Altdorf

Telefon: 09187/904219
Telefax: 09187/904212
E-Mail: mail@voelkel.net
Internet: www.voelkel.net

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	91448 Emskirchen, Weierstraße 9
Bewertungsobjekt	2 Zimmer Wohnung im Dachgeschoss (1. Obergeschoss) Wohnfläche ca. 46 m ² , samt Spitzboden, Nr. 11 des Aufteilungsplans; Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz Nr. 11
Anteil am Grundstück	48,78/1.000 Miteigentumsanteil
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	26.03.2024
Verkehrswert	115.000 €

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

Grundstück

Makrolage

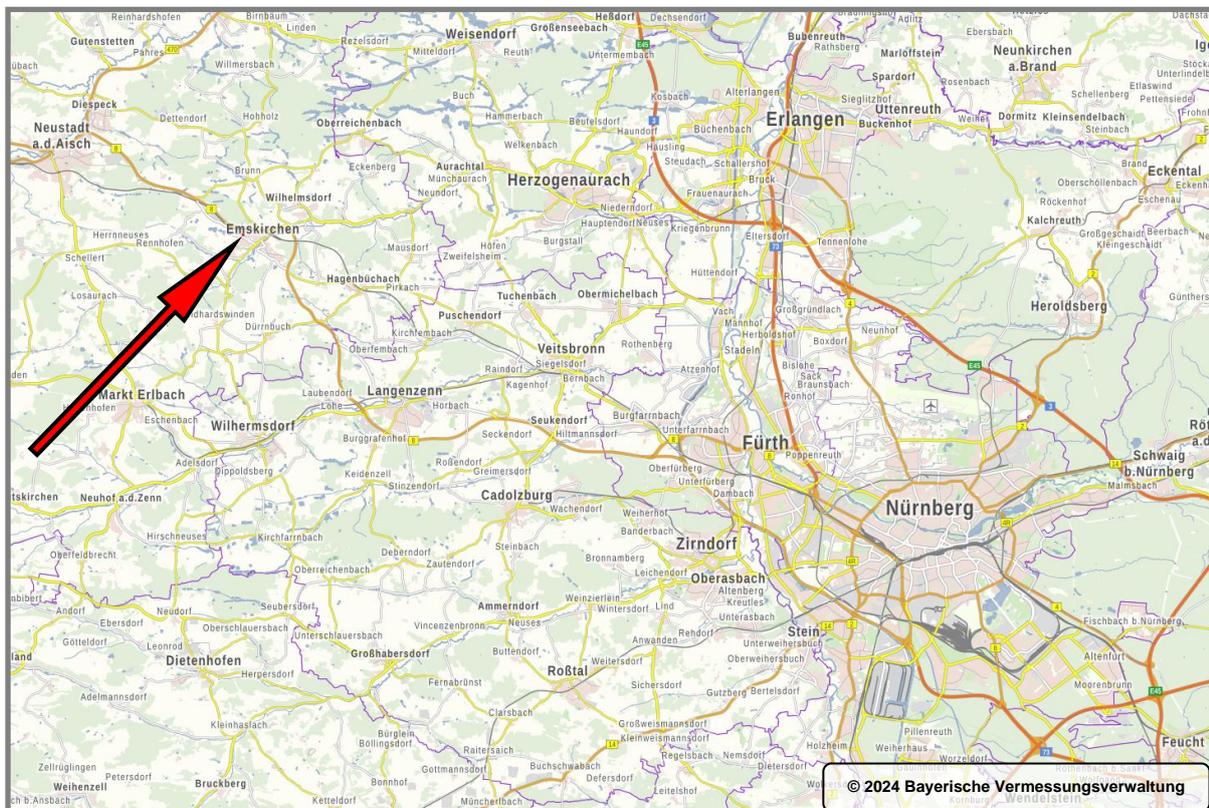
Die mittelfränkische Marktgemeinde Emskirchen liegt am Ostrand des Landkreises Neustadt an der Aisch - Bad Windsheim, am Rande des Ballungsraumes Erlangen - Nürnberg – Fürth, und hat mit ihren 31 Gemeindeteilen aktuell ca. 6.150 Einwohner. Das zuständige Landratsamt befindet sich in Neustadt an der Aisch.

Am Ort befinden sich Allgemein- und Zahnärzte sowie Apotheken. Das Kreiskrankenhaus ist in Neustadt an der Aisch positioniert.

Kindergärten sowie Grund- und Mittelschule befinden sich vor Ort, weiterführende Schulen in Neustadt an der Aisch.

Verkehrsanbindung: Bundesstraße 8 (Nürnberg-Würzburg), Staatsstraße 2244 (Ansbach-Herzogenaurach), Staatsstraße 2414 (Emskirchen zur B470 bei Dachsbach). Das Gemeindegebiet befindet sich im Verkehrsverbund des Nürnberger Großraumes: Bus-Linie 124 nach Herzogenaurach. Bahnstation Emskirchen an der Hauptstrecke Nürnberg-Würzburg-Frankfurt, zweimal pro Stunde Verbindung nach Nürnberg und Neustadt an der Aisch bzw. Würzburg.

Das Nürnberger Stadtzentrum (Hauptbahnhof) ist ca. 35 km entfernt, die Stadt Neustadt an der Aisch (Bahnhof) ca. 12 km, die Stadt Fürth (Hauptbahnhof) ca. 28 km.



Mikrolage

Das Grundstück liegt nahe dem nordwestlichen Ortsrand, ca. 900 m nordwestlich der Ortsmitte (Marktplatz). Die Entfernung zum Bahnhof Emskirchen beträgt ca. 350 m.

Das Grundstück liegt an der Weiherstraße, einer Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, welche asphaltiert und mit einseitigem Bürgersteig und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden, jedoch nicht in ausreichender Anzahl.

Das Areal ist hanglagig und fällt nach Südosten und nach Süden hin ab.

Die Bebauung im Umfeld stellt sich als Wohnbebauung, überwiegend mit Einfamilienhäusern, teilweise mit kleinen Mehrfamilienhäusern, dar.

Zuschnitt

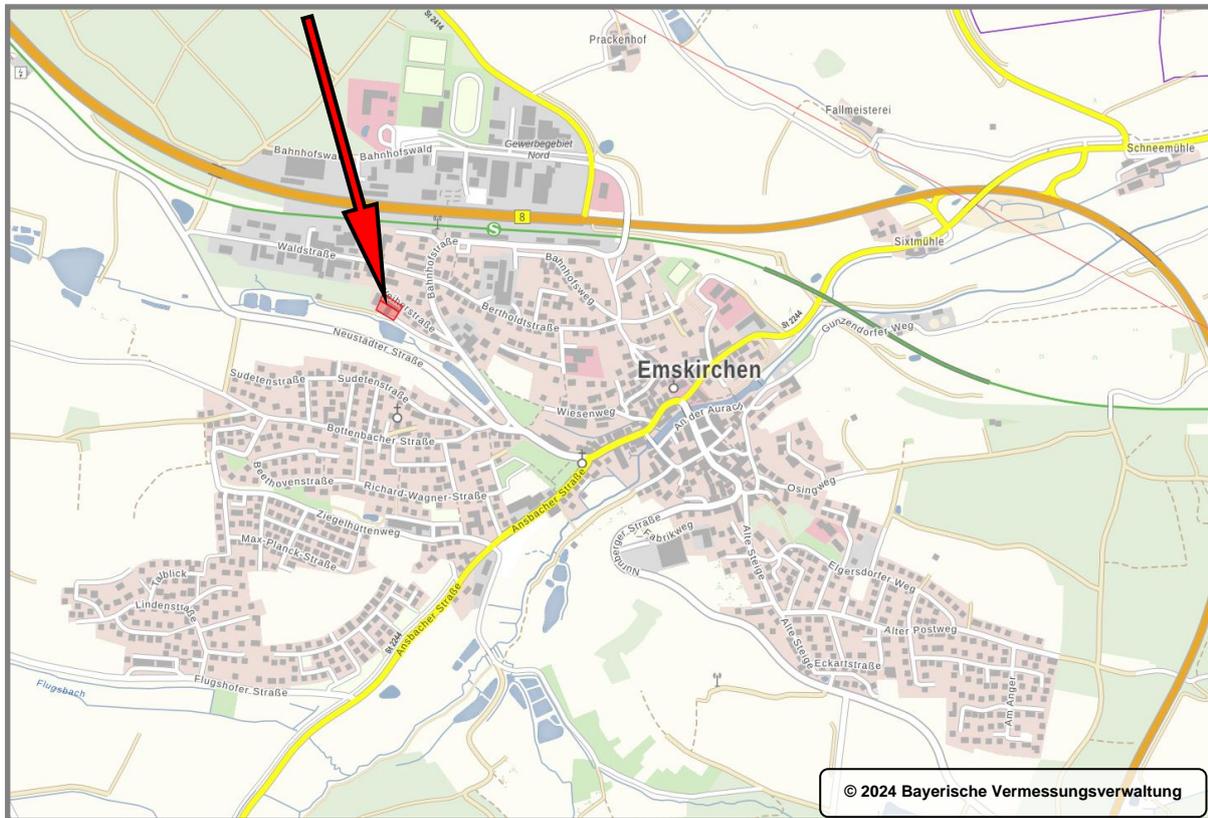
Das vereinigte Grundstück der Gemarkung Emskirchen hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von

Flurstück Nr. 430/18 950 m²

Flurstück Nr. 430/50 1.240 m²

Gesamt 2.190 m²

Es hat in etwa die Form eines Trapezes, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront (Nordwest-/Südostrichtung) beträgt ca. 56 m, die mittlere Tiefe in Nordost-/Südwestrichtung ca. 40 m.



Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Nordostseite an die Weierstraße, über welche es auch erschlossen wird. Mit seiner Nordwestseite und seiner Südostseite grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke, im Südwesten an einen Fußweg und nachfolgend an Grün- und Weierflächen.

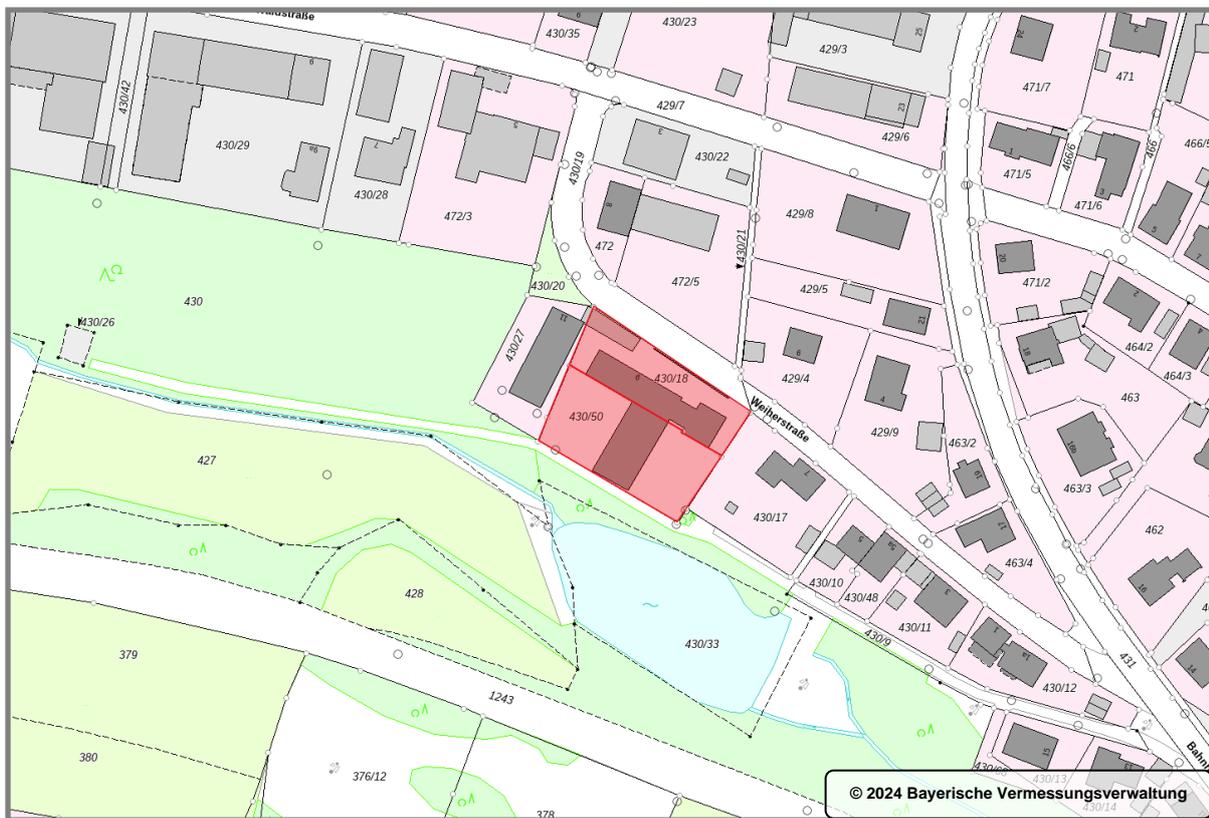
Das Grundstück ist hanglagig und fällt von der Straße aus nach Süden und Südosten hin ab (Höhendifferenz von der Nordwest- zur Südostecke ca. 7 m).

Auf dem Grundstück ist eine Wohnanlage (ehemaliges Gewerbegebäude), bestehend aus drei Gebäudeteilen (A, B und C), in T-Form und wegen der Hanglage nach unten versetzt, errichtet. Die Freiflächen sind überwiegend mit Zementverbundsteinen gepflastert, einige Kfz-Stellplätze mit Rasengittersteinen. Geringe Flächen sind mit Rasen begrünt.

Zur Straße hin ist das Grundstück mit einer Stützmauer – älteren Datums und stark schadhaft, zum Grundstück hin geneigt – mit einem darauf montierten Metallzaun, eingefriedet. Die Zufahrt erfolgt von der Straße aus offen. Die Einfriedung nach Osten erfolgt über einen Maschendrahtzaun.

Der der Wohnung Nr. 11 im Wege des Sondernutzungsrechts zugeordnete Kfz-Stellplatz Nr. 11 befindet sich vor dem Hauseingangspodest des Gebäudeteils C, in welchem sich die Wohnung Nr. 11 befindet. Aufgrund der Hanglage ist die Nutzung dieses Stellplatzes teilweise eingeschränkt.

Das Grundstück wurde am 10.04.1991 nach WEG aufgeteilt und Sondereigentum an 26 Wohnungen und einem separaten Gebäude begründet. Sondernutzungsrechte an 24 oberirdischen Kfz-Stellplätzen wurden vereinbart.



Beurteilung:

Das Grundstück liegt nahe dem Nordostrand der Marktgemeinde Emskirchen, an der Weiherstraße.

Die Freiflächen sind überwiegend als gepflasterte Kfz-Stellplätze und deren Zufahrten ausgeführt, Rasen- bzw. sonstige Grünflächen sind nur in sehr geringem Umfang vorhanden.

Das Grundstück stellt sich in einem durchschnittlichen Gesamtzustand dar.

Die Wohnlage ist mit überwiegend mittel einzustufen.

Gebäude

Die Wohnanlage wurde ca. im Jahre 1991 durch Umbau und Aufstockung eines ehemaligen Gewerbebetriebes errichtet. Sie besteht aus den Gebäudeteilen A im Nordwesten, B im Nordosten und C im Süden.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 11 befindet sich im Gebäudeteil C, auf den sich die nachfolgende Beschreibung bezieht.

Das Gebäude stellt sich mit Kellergeschoss (teilweise freistehend), Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss dar.

Im Gebäude befinden sich im Kellergeschoss zwei, im Erd- und im Dachgeschoss jeweils drei Wohnungen, gesamt somit acht Wohnungen.

Das Gebäude wird an seiner Südostseite vom Hof aus über eine Außentreppe in verzinktem Stahl, über ein betoniertes Podest vor dem Erdgeschoss, über eine Haustür in Kunststoff mit Isolierglaseinlage, wahrscheinlich aus der Umbauzeit, begangen.

Links neben dem Hauseingang ist eine Anlage mit acht Briefkästen aufgestellt, rechts ist neben der Haustür eine Klingel-/Wechselsprechanlage mit acht Klingeln eingebaut.

Im nachfolgenden Hausflur ist der Fußboden mit Steinzeug belegt. Die Wände sind mit Glasfaser tapeziert und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus, ein Aufzug ist nicht vorhanden. Der Treppenlauf ist massiv ausgeführt, die Tritt- und Setzstufen sind mit Steinzeug belegt, das Geländer ist in Metall ausgeführt. Die Belichtung und Belüftung im Treppenhaus erfolgt über Kunststoffisolierglasfenster.

Vom Treppenpodest im Kellergeschoss wird der Keller begangen. Hier ist der Fußboden in Betonestrich ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke stellt sich als Betondecke dar. Hier sind mittels Holzlaternenrosten und -türen abgetrennte Kellerabteile vorhanden, wobei der Wohnung Nr. 11 kein Abteil zugeordnet wurde.

Über eine Stahltür wird der Heizungsraum begangen. Hier befindet sich eine Ölzentralheizung, Fabrikat Viessmann, Typ Vitodens 200, ohne Brauchwassererwärmung, ca. im Herbst 2023 neu eingebaut. Im nebenliegenden Öllageraum befindet sich ein kellergeschweißter Heizöltank mit einem Fassungsvermögen von 18.800 Litern, Baujahr 1991.

In jüngerer Vergangenheit wurde eine neue Hebeanlage zum öffentlichen Abwasserkanal hin eingebaut.

Im Hausanschlussraum befinden sich die Wasseruhr samt Filter und Druckminderer sowie der Kabelanschluss.

In der Waschküche befindet sich ein Arbeitswaschbecken älteren Datums und ein Heizkörper. Der Raum wird als Wäschetrockenraum verwendet.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Ohne äußere Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen.
Dach:	Satteldach, Eindeckung in Betondachsteinen, in der östlichen Dachfläche sind vier, in der westlichen Dachfläche sind drei Schleppgauben vorhanden. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in verzinktem Stahlblech ausgeführt.
Geschossdecken:	Massivdecke über dem Keller- und dem Erdgeschoss.

Beurteilung:

Die durch den Umbau eines Gewerbegebäudes ca. im Jahre 1991 errichtete Wohnanlage stellt sich in einfacher Zweckarchitektur, in einem durchschnittlichen Gesamtzustand dar.

In den vergangenen ca. 4 bis 5 Jahren wurden die Fassaden neu gestrichen, vor ca. 3 bis 4 Jahren wurden die Fenster durch Kunststoffisolierglasfenster mit außen aufgesetzten Außenrollos erneuert.

Ansonsten stellt sich die Anlage im Status der Umbauzeit dar.

Der energetische Zustand des Gebäudes ist leicht unterdurchschnittlich. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Das in der Nordwestecke befindliche Gebäude wurde in der Vergangenheit von der WEG erworben, ist jedoch aufgrund seines desolaten Gesamtzustandes aktuell nicht nutzbar.

Dachgeschoss rechts, Wohnung Nr. 11

Die Wohnung wird vom Treppenpodest Dachgeschoss aus über eine Wohnungstür, Zarge und Blatt in Holz, Röhrenspan, Makoré furniert, begangen und stellt sich mit Flur (WF), Abstellraum, Wohnen/Essen/Kochen, Schlafzimmer und Bad/WC dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Flur, beträgt ca. 2,34 m.

Ausstattung

Fußböden:	Steinzeug
Wände:	Verputzt und gestrichen bzw. Gipskarton, gestrichen, im Bad/WC sind der Dremmel und die Wände auf ca. 2 m Höhe mit Steinzeug belegt.
Schrägen und Decken:	Gipskarton, gestrichen.
Türen:	Zargen und Blätter in Holz, Röhrenspan, Makoré furniert.
Fenster:	Kunststoffisolierglasfenster mit Kunststoffaußenrollos.
Beheizung:	Flachheizkörper.
Sanitärgegenstände:	Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken mit Warm- und Kaltwasser und Einbaubadewanne im Bad/WC.
Sonstiges:	<p>Im Flur ist wandseitig ein Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter eingebaut. Weiterhin ist ein Türöffner vorhanden, ohne Wechselsprechfunktion.</p> <p>Im Kochbereich ist eine kleine Einbauküche vorhanden, welche wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr hat.</p> <p>Im Bad/WC ist wandseitig ein Elektrowarmwasserboiler montiert, Fassungsvermögen geschätzt ca. 50 Liter.</p> <p>Im Zugang zum Wohn-/Ess-/Kochbereich ist eine Deckenklappe zum zugeordneten <u>Spitzboden Nr. 11</u> vorhanden, der <u>Zugang wurde jedoch von der anwesenden Eigentümerin verweigert.</u></p>

Beurteilung:

Die Wohnung liegt im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohnungen innerhalb einer Wohnanlage mit gesamt 26 Wohnungen. Weder ein Aufzug noch ein Balkon sind vorhanden, ein offener Kfz-Stellplatz ist zugeordnet.

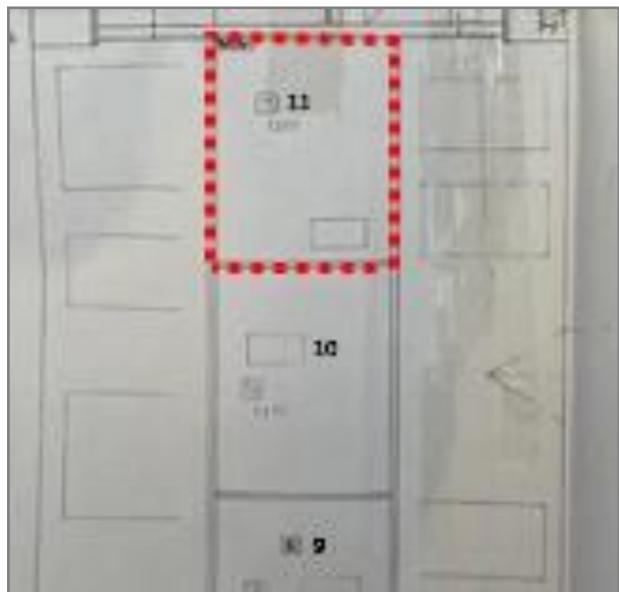
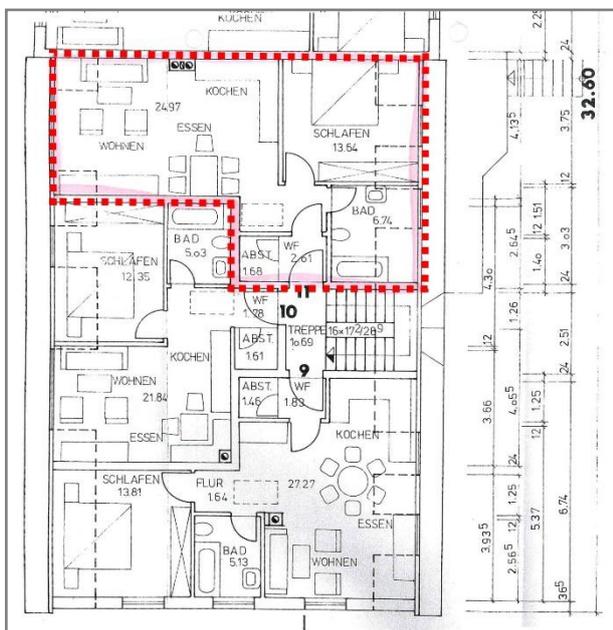
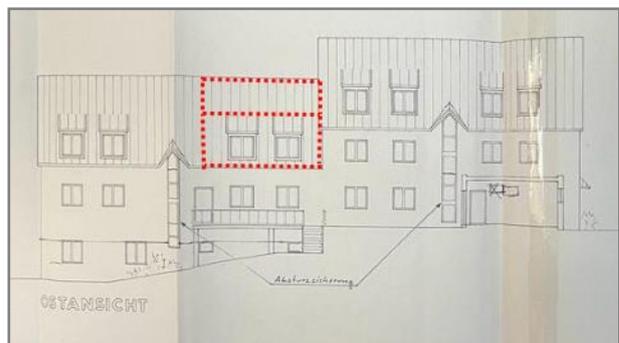
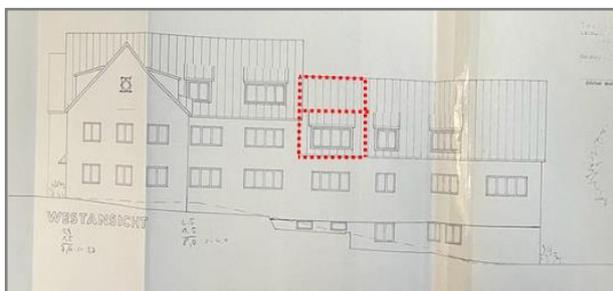
Ein Kellerabteil ist nicht zugeordnet, zu dem zugehörigen Spitzboden oberhalb der Wohnung wurde der Zutritt verweigert, so dass weder die Ausstattung noch der Zustand bekannt sind. Von einem einfachen Abstellraum mit einer – wegen der Dachschrägen – begrenzten Nutzungsmöglichkeit wird ausgegangen.

Die Wohnung stellt sich weit überwiegend im Status der Umbauzeit, in einem durchschnittlichen Gesamtzustand dar. Die Fenster samt Außenrollos wurden vor wenigen Jahren erneuert.

Die Zarge der Wohnungstür ist im Bereich des Schließbleches schadhaft.

Insgesamt sind die Ausstattung und der Wohnwert mit überwiegend mittel einzustufen.

Wohnflächenberechnung	
Wohnung Nr. 11	
Raum	Fläche
Flur (WF)	= 2,61 m ²
Abstellraum	= 1,68 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	= 24,97 m ²
Schlafzimmer	= 13,64 m ²
Bad/WC	= 6,74 m ²
Zwischensumme	49,64 m ²
abzüglich Dachschrägen	-3,70 m ²
Wohnfläche Wohnung Nr. 11	45,94 m ²
Wohnfläche Wohnung Nr. 11 gerundet	46,00 m²





**Blick über die Weiherstraße nach Süd-
osten, rechts das Bewertungsgrundstück**



**Weiherstraße 9, Blick entlang der Nord-,
ostgrenze, links die Gebäudeteile A und B**



Blick nach Südwesten in den hinteren Grundstücksbereich, links der Gebäudeteil C



Blick nach Nordwesten auf den Gebäudeteil C und den Kfz-Stellplatz Nr. 11



Weierstraße 9,
Wohnung Nr. 11

Blick nach Nordosten auf den Gebäudeteil C



Weierstraße 9, Hauseingangsbereich C