

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



Auftraggeber:
Amtsgericht Fürth
Abt. für Zwangsversteigerungssachen
Bäumenstraße 28 ~ 90762 Fürth

Aktenzeichen: 2 K 56/24
Bewertungsstichtag: 27.02.2026
/Qualitätsstichtag

Bewertungsobjekt:

2-Zimmerwohnung mit Balkon im 1.OG samt Treppenaufgang zum DG und teilweise ausgebautes Dachgeschoss der Doppelhaushälfte (Baujahr ca. 1959) Bodenstraße 24 in 90547 Stein. Die Wohnfläche im 1.OG kann mit ca. 60 m² und im DG mit ca. 38 m² angegeben werden, der dazugehörige Keller hat eine Nutzfläche von ca. 14,3 m². Dazugehörige massive Kfz.-Garage an der Grundstücksgrenze (Baujahr ca. 1997). Sondernutzungsrechte an der Garagenzufahrt und der ebenerdigen, gepflasterten Terrassenfläche zur Straße, sowie am Treppenaufgang vom EG bis zur Aufgangstür zwischen 1.OG und DG.

Verkehrswert/Marktwert:

Grundbuchangaben

AG Fürth, Grundbuch von Stein, Blatt 8279
½ Miteigentumsanteil an dem Grundstück

150.000 EUR

Flst. 106/52; Bogenstraße 24
Gebäude und Freifläche

zu 384 m²

Verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Balkon und Keller, sowie dem Treppenaufgang vom Obergeschoss zum Dachgeschoss ab der Aufgangstür zwischen 1. Obergeschoss und Dachgeschoss, sowie der Garage Nr. 2

Sondernutzungsrechte an einer Gartenfläche, im Lageplan rot eingezeichnet, sowie an dem Treppenaufgang zum Obergeschoss beginnend ab erster Stufe im Erdgeschoss bis zur Aufgangstür zwischen 1. Obergeschoss und Dachgeschoss

Bewertungsobjekt: Doppelhaushälfte mit Garage Bogenstraße 24 in 90547 Stein. Das Wohnhaus wurde ca. Jahr 1959 fertiggestellt, die dazugehörige Garage wurde ca. Jahr 1997 erbaut. Im Jahr 2004 wurde die Doppelhaushälfte nach WEG aufgeteilt.

Im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet – 2- bis 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im 1.OG, samt Treppenaufgang zum Dachgeschoss, teilweise ausgebautes Dachgeschoss, Kellerraum an der Kommunwand zur Straßenseite. Kfz.-Garage an der Grundstücksgrenze im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 60 m², der teilweise ausgebaute Dachraum hat eine Wohnfläche von ca. 38 m², der dazugehörige Kellerraum hat eine Nutzfläche von ca. 14,3 m².

Sondernutzungsrecht an der Garagenzufahrt und der gepflasterten, ebenerdigen Terrasse zur Straßenseite. Sondernutzungsrecht an dem Treppenaufgang vom EG bis zur Aufgangstür zwischen 1.OG und DG.

Festgestellter Markt-/Verkehrswert zum Stichtag 27.02.2026

150.000 €

Grundstück

Makrolage

Die Stadt Stein mit rund 15.000 Einwohnern liegt im mittelfränkischen Landkreis Fürth, sie wird von der Rednitz durchflossen. Die Stadt Stein liegt unmittelbar an der südwestlichen Stadtgrenze von Nürnberg, so dass hier die beiden Städte zusammengewachsen sind.

Nachbargemeinden sind (im Norden beginnend im Uhrzeigersinn): Nürnberg, Rohr, Roßtal, Zirndorf und Oberasbach. Das Zentrum der Stadt Nürnberg ist ca. 7,5 km (nordöstlich) und das Zentrum der Stadt Fürth (nordwestlich) ist ca. 9 km vom Ortskern der Stadt Stein entfernt.

Die Stadt Stein verfügt über eine ausreichende und intakte Infrastruktur, sie verfügt über eine Grundschule, eine Mittelschule und ein Gymnasium. Die private Berufsfachschule für Rettungsassistenten Stein und die Akademie Faber-Castell mit Studiengängen im Bereich Bildende Kunst und Design runden das Bildungsangebot ab. Das Kur-/Freizeitbad Kristall Palm Beach befindet sich ebenfalls in Stein ca. 1 km südwestlich vom Ortskern entfernt.

Mittig durch die Stadt Stein verläuft die Bundesstraße B14, sie ist mit dem Durchgangsverkehr von/nach Ansbach und Nürnberg stark belastet. Über die Anschlussstelle Nürnberg-Schweinau der Südwesttangente ist eine Anbindung an das Kraftfahrstraßen- und Autobahnnetz gegeben. Des Weiteren bestehen Verbindungsstraßen zu den Nachbargemeinden.

Stein liegt innerhalb des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg, über die VGN-Omnibuslinien 63 und 64 ist Stein an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. Beide Linien sind auf der Nürnberger Seite an den U-Bahnhof Röthenbach der U-Bahnlinie U2 angebunden. Zusätzlich erschließen die Regionalbuslinien 154 und 713 sowie der Rufbus 714 die außenliegenden Stadtteile und stellen eine Verbindung zur S-Bahnlinie S4 her. Ein Anschluss an das regionale Eisenbahnnetz besteht über den Bahnhof Nürnberg-Stein, der sich jedoch ca. 2,5-3 km außerhalb des Stadtgebietes am Rande des Nürnberger Stadtteils Gebersdorf an der Bahnstrecke Nürnberg-Crailsheim (S-Bahnlinie S4, Regionalbahn) befindet.

Die Stadt Stein ist Sitz des Schreibgeräteherstellers Faber-Castell. Im November 2015 wurde das Einkaufszentrum „Forum Stein“ auf dem Gelände des früheren „Möbel Krügel“ eröffnet. Die Wirtschaft der Stadt Stein ist durch kleine und mittelständische Unternehmen geprägt.

Mikrolage

Das zu bewertende Grundstück liegt im Hauptort der Stadt Stein b. Nürnberg, das Rathaus und der Ortskern sind ca. 350-500 m südlich gelegen. Das Objekt liegt nördlich der B14 als Hauptdurchgangstraße und südlich der Rednitz, im altbebauten westlichen Ortsbereich.

Das zu bewertende Grundstück liegt mit der westlichen Grenze an der ausgebauten Straße (Bogenstraße) mit beidseitigen Gehwegen, von der es auch begangen/befahren wird.

Innerhalb des Wohnquartiers liegt das zu bewertende Grundstück in zentraler und zurückgezogener Lage. Die Bogenstraße ist eine Anliegerstraße mit Erschließungsfunktion des Wohnquartiers, die Straße ist mit mäßigem bis leicht erhöhtem, vordringlich Anliegerverkehr belastet. Die Bogenstraße ist zweispurig mit beidseitigen Gehwegen ausgebaut, Kfz.-Parkplätze befinden sich parallel zur Fahrbahn entlang der südlichen Straßenseite. Die einseitig vorgegeben Kfz.-Parkplätze führen zu Engpässen in der Straßenführung insbesondere bei leicht erhöhtem Verkehrsaufkommen.

Die Infrastruktur in der Umgebung des Bewertungsobjektes kann als gut bis befriedigend eingestuft werden. In der näheren Umgebung befindet sich ein Kindergarten, in fußläufiger Entfernung von 1-1,5 km gibt es eine Grund-/Mittelschule. Das Gymnasium Stein ist ca. 1,5 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich an der Mühlstraße (Lidl Discountmarkt, Getränkemarkt, Tiernahrung, Entfernung ca. 400 m) an der Hauptstraße oder im Form Stein in ca. 300-400 m Entfernung. Ärzthäuser, Apotheken und Bankfilialen sind vordringlich an der Hauptstraße angesiedelt in ca. 300-500 m Entfernung.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich an der Mühlstraße in ca. 400 m Entfernung (Buslinie 154) oder an der Hauptstraße in ca. 550 m Entfernung (Buslinien 63; 64; 154; 713). Der ÖPNV ist mit den bestehenden Busverbindungen und deren Anschlüsse an die S-Bahn und U-Bahn gewährleistet und als gut bis befriedigend einzustufen.

In der Umgebung des zu bewertenden Grundstücks kann die Parkplatzsituation als angespannt bezeichnet werden (dicht bebautes Wohnquartier mit erhöhtem Parkplatzbedarf). Es bestehen Parkplatzmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum entlang der Bogenstraße.

Die umgebende Bebauung besteht aus einer Kette von Doppelhäusern/Reihenhäusern mit Ein-/Zwei-Wohneinheiten und kleineren Mehrfamilienhäusern mit drei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss der Baujahre um 1950-1970.

Wohnlage

Aufgrund der vorangestellten Beschreibungen kann die Wohnlage innerhalb der Stadt Stein als ruhig und noch gut bezeichnet werden, dies gilt insbesondere im Hinblick auf die überdurchschnittliche gute Infrastruktur.

Immissionen, Emissionen

Im Zuge der örtlichen Einsichtnahme konnten keine störenden Emissionen aus dem Straßenverkehr und dem nahegelegenen Gewerbebetrieb (Lang GmbH Autowerkstatt) wahrgenommen werden. Die Wohnung ist mit dem Wohnbereich und dem Balkon zur Straßenseite (Südwestseite) hin ausgerichtet.

Form/Oberflächengestalt

Das Grundstück (Flst. 106/52) ist eben, vermessen, versteint und eingefriedet. Der Grundstückszuschnitt ist rechteckig mit einer Frontbreite zur Straße von 13,8 m und einer Tiefe von ca. 28 m.

Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Stein weist das Grundstück als Wohnbaufläche (W) aus.

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). Die unmittelbar nördlich an das Grundstück anliegenden Flächen werden im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 15a „Für ein Gebiet südlich der Schützenstraße“ als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Weitere Informationen und Auskünfte können beim Stadtplanungsamt der Stadt Stein in Erfahrung gebracht werden.

Sanierungsverfahren

Das Grundstück liegt nicht im Sanierungsgebiet.

Denkmalschutz/Bodendenkmal

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

Hochwasser/Naturgefahren

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>). Das Grundstück liegt außerhalb der Naturgefahren wie Georisiken, Lawinen etc...

Bauwerksbeschreibungen

Allgemein

Gemäß Einblick in die Bauplanmappe (BV 1957/45) war das Gebäude ein Teil eines Bauvorhabens bestehend aus 3 Doppelhäusern als 6 Kaufeigenheime mit 12 Wohneinheiten (Bogenstraße 14/16/18/20/22/24). Die Wohnhäuser wurden vom St. Gundekar-Werk der Diözese Eichstätt GmbH (Gemeinnütziger Wohnungsbau und Siedlungsunternehmen) in den Jahren 1958/1959 in massiver, konventioneller Bauweise errichtet.

Auf dem Bewertungsgrundstück (Bogenstr. 24 Flst. 106/52) war ebenfalls eine Kfz.-Garage an der nördlichen Grundstücksgrenze geplant, diese wurde jedoch zunächst nicht erstellt. Die Kfz.-Garage wurde dann im Jahr 1997 in massiver, konventioneller Bauweise errichtet und an die bereits bestehende Nachbargarage angebaut. Beide Garagen sind im Jahr 1997 mit einem gemeinsamen Satteldach überdacht worden.

Nach Aussage des Nachbarn wurde das Satteldach samt Dachraum auf seine Kosten errichtet, so dass es zur Nachbargarage (Bogenstr. 26; Flst. 106/53) gehört. Der Dachraum/Stauraum ist nur vom Nachbargrundstück aus begehbar.

Die Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten (Bogenstraße 24; Flst. 106/52) wurde im Jahr 2004 gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in zwei Wohnungen (Wohnungseigentum) aufgeteilt. Die Wohnung Nr. 1 befindet sich im Erdgeschoss und die Wohnung Nr. 2 im Ober- und Dachgeschoss.

Gemäß der Teilungserklärung (Bewilligung vom 06.08.2024; URNr. 2084/W/04) ist das Sondereigentum an der Wohnung mit Balkon und Keller, sowie dem Treppenaufgang vom Obergeschoss zum Dachgeschoss ab der Aufgangstür zwischen 1. Obergeschoss und Dachgeschoss, sowie der Garage Nr. 2 beschrieben.

Als Weiteres sind der Wohnung Nr. 2 das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche zwischen Doppelhaushälfte und Straße sowie der Garagenzufahrt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zugeordnet.

Des Weiteren ist der Wohnung Nr. 2 das Sondernutzungsrecht an dem Treppenaufgang zum Obergeschoss, beginnend ab der ersten Stufe im Erdgeschoss bis zur Aufgangstür zwischen 1. Obergeschoss und Dachgeschoss, zugeordnet.

Doppelhaushälfte

Die Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1958/59 in massiver, konventioneller Bauweise errichtet. Der Erstbezug war im August 1959, so dass für die Wertermittlung das Baujahr 1959 unterstellt wird. Das Gebäude ist voll unterkellert, es hat ein Erd-/Ober- und Dachgeschoss. Das Gebäude ist mit einem Satteldach (Holzkonstruktion) mit Ziegeleindeckung überdacht, die Außenansichten sind verputzt und angelegt (keine Außendämmung).

Das Wohnhaus wird an der nördlichen Giebelseite über eine dreistufige Treppe begangen. Der Trepenaufgang ist mit einem kleinen Vordach überdacht. Das Wohnhaus wie auch die Wohnungen sind nicht barrierefrei ausgebaut.

Zur westlichen Straßenseite hin, befindet sich im Erdgeschoss eine Terrasse und im Obergeschoss ein Balkon. Zur östlichen Gartenseite befindet sich eine Kelleraußentreppe, die von der gemeinsamen Waschküche im Kellergeschoss zum Garten führt.

Bauweise: massive, konventionelle Bauweise (Ziegelmauerwerk), wahrscheinlich Streifenfundamente, Vollkeller, Stahlbetonfertigteile-Balkendecken/Stahlbeton-Einhängedecken (massiv), Steintreppe zum Keller, einfache 1/2 gewendelte Holztreppe mit Holzhandlauf zum Ober-/Dachgeschoss, Satteldach (zimmermannsmäßige Holzkonstruktion, Sparrendach, wahrscheinlich Zwischensparrendämmung um 1960), Ziegeleindeckung (Biberschwanzziegel um 1960, Firstziegel erneuert), Außenansichten Putz mit Anstrich ohne Außendämmung

Ausführung und Ausstattung:

Fußböden: Betonboden/Betonestrich im Keller, Obergeschosse mit Betonestrich oder ohne Estrich, Treppe mit PVC-Belag (Tritt-/Setzstufen), Eingangsbereich im Erdgeschoss gefliest, Treppenpodest im Obergeschoss gefliest, Treppenpodest im Dachgeschoss mit Teppichauslegeware belegt, Wohnungen – Belag nach Nutzung

Fenster: Kellergeschoss: Stahlfenster mit Einfachverglasung (Lichtschächte) oder Holzfenster mit Einfachverglasung (Stand ca. 1960), Treppenhaus Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Stand ca. 1990), Wohnungen Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Stand ca. 1990) oder Holz Doppelfenster/Fenstertüren, Außenrollos

Türen: Hauseingangstür als einfache Holztür mit Glaseinsätzen (Stand ca. 1960) und Holztürzarge, einfache Innentüren als Holztüren lackiert (weiß) oder überklebt, teilweise mit Glasausschnitt (Stand ca. 1960), Holztürzargen

Sanitär: Badezimmer mit WC/Dusche/Badewanne im Erd-/Obergeschoss

Innenwandb.: Innenwände mit Putz und Anstrich, Tapete, Deckenuntersichten Putz/Anstrich sowie Holzverkleidungen/Deckenpaneelen

Elektro: Elektroinstallation entsprechend der Baujahre, wenige Steckdosen, Kippsicherungen, FI-Schalter vorhanden

Heizung: Gasetagenheizungen je Wohneinheit, Gastherme für die Wohneinheit Nr. 1 im gemeinsamen Waschraum im Kellergeschoss, Gastherme für die Wohneinheit Nr. 2 im Bad/WC im Obergeschoss, Warmwasser im Dachgeschoss über Elektroboiler (Kleinspeicher)

Besondere

Bauteile: Kelleraußentreppe, Kellerlichtschächte; Windfang/Überdachung Eingangstreppe, kleine Schleppgaube zur Straßenseite im Dachgeschoss

Besondere

Einrichtung

Zubehör: -

Weitere Details können den Grundrissplänen und der Fotodokumentation in der Anlage des Gutachtens entnommen werden.

Energieausweis:

Für die Doppelhaushälfte Bogenstraße 24 in 90482 Stein wurde ein Energieausweis für Wohngebäude 18.10.2013 gem. den §§ 16 ff. Energiesparverordnung auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs (Heizung und Warmwasser) erstellt (verbrauchsorientierter Energieausweis, Energieverbrauchsausweis). Der Energieausweis hat eine Gültigkeit von 10 Jahren, hier bis zum 26.03.2025 (Ausweis erstellt am 25.03.2015).

Der Energieverbrauchskennwert (Endenergieverbrauch) des Gebäudes/Wohngebäudes wurde mit rund 125,3 kWh/(m²a) berechnet, dies entspricht einer Einstufung für den Endenergiebedarf der Klasse D (überdurchschnittlicher Energiebedarf).

Sondereigentum - Wohnung/Keller Nr. 2

Die zu bewertende Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet liegt im 1.Obergeschoss und im Dachgeschoss der Doppelhaushälfte. Als Sondereigentum sind ebenfalls der Treppenaufgang vom Obergeschoss zum Dachgeschoss ab der Aufgangstür zwischen 1.Obergeschoss und Dachgeschoss ausgewiesen. Der dazugehörige Kellerraum, mit Nr. 2 bezeichnet, liegt im Kellergeschoss an der südöstlichen Gebäudeecke, an der Kommunwand zum Nachbargebäude.

Der Wohnung Nr. 2 sind als Sondernutzungsrechte die Gartenfläche - nun gepflasterte Vorfläche/Terrassenfläche mit Hecke zur Straße und die gepflasterte Garagenzufahrt, von der Straße an der nördlichen Grundstücksseite zugeordnet. Als Weiteres ist der Wohnung Nr. 2 das Sondernutzungsrecht an dem Treppenaufgang zum Obergeschoss, beginnend ab der erster Stufe im Erdgeschoss bis zur Aufgangstür zwischen 1. Obergeschoss und Dachgeschoss, zugeordnet (Aufgangstür zwischen 1.OG und DG nicht vorhanden).

Die Wohnung Nr. 2 im 1.Obergeschoss besteht aus einem mittigen Flur, einem Wohnraum mit Ausgang zum Balkon, einem Schlafzimmer, einem Abstellraum, einem Bad/WC mit Liegewanne und Dusche sowie einer Küche mit angeschlossener Speisekammer (insgesamt 2-Zimmer-Wohnung). Entgegen den ursprünglichen Grundrissplänen wurde nach Angabe ca. im Jahr 2004/2005 das ehemalige Kinderzimmer zurückgebaut/umgebaut, so dass ein größeres Bad/WC und ein Abstellraum/begehbarer Schrank entstanden sind. Im Jahr 2004/2005 wurde ebenfalls die Küche instandgesetzt und eine Einbauküche eingebaut.

Die Wohnung Nr. 2 hat eine West-/Ostausrichtung, das Wohn- und Schlafzimmer sowie der Balkon sind zur Westseite (Front-/Straßenseite) und das Bad/WC sowie die Küche sind zur Ostseite (Rück-/Gartenseite) ausgerichtet. Der straßenseitige Balkon wird vom Wohnzimmer aus begangen. Der Grundriss der Wohnung kann als funktionell bezeichnet werden.

Über die dazugehörige Treppe samt Podesten können, die mit Nr. 2 bezeichneten Dachbodenräume erreicht werden. Die Dachbodenräume sind teilweise als einfacher Wohnraum (wohnraumähnlich) ausgebaut. Im Dachgeschoss befindet sich eine Kammer mit Giebelfenster und Zugang vom Treppenhaus. Diese Kammer ist unbeheizt. Als Weiteres befindet sich im Dachgeschoss ein mittiger Vorplatz/Flur, eine Wohnkammer mit kleiner Dachgaube zur Straßenseite, ein wohnraumähnlich ausgebauter Dachraum mit Dachflächenfenster und ein beengtes WC mit Dachflächenfenster zur Gartenseite. Im ausgebauten Dachraum befindet sich ein Waschbecken mit Warmwasserboiler.

Der Ausbau der Dachbodenräume erfolgte ca. 1960-1980 wurde jedoch nicht abgeschlossen (Heizleitungen ungeschützt auf dem Boden verlegt, überalterte Fußböden/Wandansichten/Sanitärausstattung etc.). Zum Bewertungsstichtag können die Räume daher als aufbaufähiger Dachbodenraum eingestuft werden.

Für den Ausbau/Umbau des Dachbodens und Ausbau von zwei neuen Dachgauben zur Straßen-/Gartenseite wurden bereits Baupläne erstellt. Der Bauantrag wurde jedoch noch nicht gestellt. Es wurde ebenfalls geplant das Treppenpodest einzubauen und eine Tür zum Treppenhaus zu schaffen, sowie ein Bad/mit Dusche auszubauen.

Ausführung und Ausstattung (Sondereigentum):

- Fußböden: Kellerraum Betonestrich, Wohnräume Betondecke oder Estrich, Treppe mit PVC-Belag (Tritt-/Setzstufen), Treppenpodest im Obergeschoss gefliest, Treppenpodest im Dachgeschoss mit Teppichauslegeware belegt, Wohnräume Teppichauslegeware (sofern vorhanden), Fliesenfußboden in der Küche, Bad/WC, Flur und begehbarem Schrank
- Innenwände: Massive Trennwände, Innenputz, Wände Raufaser mit Anstrich oder Tapete, Deckenuntersichten Raufaser mit Anstrich, Deckenpaneelen mit und ohne Beleuchtung im Bad/WC, Flur und Küche
- Fenster: Kunststofffenster weiß mit Isolierverglasung (Stand ca. 1990), Holzdoppelfenster/Fenstertertüre im Wohnzimmer (Stand ca. 1960), Außenrollos
- Türen: Wohnungstür als Holzfurniertür mit Holztürzarge und Türspion (weiß, lackiert einfache Innentüren als Holztüren lackiert (weiß) oder überklebt, teilweise mit Glasausschnitt, Holztürzargen (Stand insgesamt ca. 1960)
- Balkon: Wahrscheinlich Fliesenbelag (Kunstrasenaufgabe), Holzgeländer
- Sanitär: Obergeschoss-Bad/WC mit Liegewanne, Duschwanne mit Abtrennung, Hänge-WC, Handwaschbecken, Fliesenfußboden, Stufe zwischen Bereich Badewanne/WC und Dusche/Handwaschbecken Wände deckenhoch gefliest, untergehängte Deckenpaneele mit Beleuchtung, zwei Fenster zur Gartenseite, Flächenheizkörper, Umbau/Ausbau 2004/2005
- Dachgeschoss-kleines, beengtes WC, Stand-WC, Druckspülung, PVC-Fußboden, Wände Tapete, Elektroheizung, Dachflächenfenster zur Gartenseite (Stand ca. 1960)
- Dachgeschoss-Dachraum mit Handwaschbecken, Warmwasser über Elektroboiler (Stand ca. 1960)
- Elektro: Elektroinstallation entsprechend der Nutzung, Kippsicherungen, FI-Schalter, Türöffner
- Heizung: Gasetagenheizung/Gastherme im Bad/WC (Stand 2004-2007), Flächenheizkörper mit Thermostatventilen, im Dachgeschoss keine oder nur unzureichende Heizung (Kammer ohne Heizung, sonst Heizleitungen auf dem Oberboden verlegt etc.)
- Besondere Einrichtung
Zubehör: Einbauküchenblock mit Unter-/Oberschränken, Holzkunststoff-Fronten, Arbeitsplatte, Elektroherd mit Ceranplatte und Dunstabzug, Backofen, Kühlschrank, Spülmaschine, Spülbecken mit Ablage und Mischarmatur – Anschaffungsjahr ca. 2005, Arbeitsbereiche mit Fliesen verkleidet

Insgesamt wird die Ausführung und Ausstattung der Wohnung als einfach bis durchschnittlich und baujahrentsprechend um 1960 eingestuft. Die Raumhöhe im Obergeschoss ist durchschnittlich und beträgt ca. 2,5-2,6 m. Die Raumhöhe im Keller beträgt ca. 2,05-2,1 m.

Sondereigentum Kfz.-Garage Nr. 2

Die zu bewertende Kfz.-Garage im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, liegt an der nördlichen Grundstücksgrenze. Die Kfz.-Garage wurde im Jahr 1997 in massiver, konventioneller Bauweise errichtet und an die bereits bestehende Kfz.-Garage auf dem Nachbargrundstück (Bogenstr. 26 Flst. 106/53) angebaut. Beide Garagen sind im Jahr 1997 mit einem gemeinsamen Satteldach (Holzkonstruktion) mit Ziegeleindeckung überdacht worden. Nach Aussage des Nachbarn wurde das Satteldach auf seine Kosten errichtet, so dass es zur Nachbargarage (Bogenstr. 26; Flst. 106/53) gehört.

Die Kfz.-Garage im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, wird an der Westseite von der Straße aus über den befestigten Zuweg entlang der nördlichen Grundstücksgrenze befahren (Sondernutzungsrecht). Die Garagenzufahrt ist mit rötlich durchgefärbten Betonsteinen auf Unterbau befestigt.

Die Kfz.-Garage hat eine Gebäudetiefe von ca. 9,5 m und ist somit als groß zu bezeichnen, so dass sie im rückwärtigen Bereich als Lager für Gartengeräte genutzt werden kann. An der Längsseite befinden sich ebenfalls eine Seitentür und ein Fenster zum Garten hin. An der Zufahrtseite/Giebelseite ist ein elektrisches Stahlkipptor eingebaut. Im rückwärtigen Bereich ist an die Garage ein Schuppen/Freisitz in Holzbauweise angebaut (Fremdeigentum).

Bauweise: Garage mit Lager in massiver, Bauweise, Streifenfundamente, Ziegelmauerwerk, Außenansichten Putz und Anstrich, Überdachung samt Nachbargarage als Satteldach (Holzkonstruktion) mit Ziegeleindeckung

Ausführung und Ausstattung:

Fußböden: Beton, Betonestrich in der Garage

Innenwände: Putz und Anstrich, Deckenuntersicht verkleidet

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Türen: Stahlkipptor (elektrisch), Seiteneingangstür als Stahltür

Elektro: Stromanschluss, Beleuchtung, ausreichend viele Steckdosen

Sonstiges: Lichte Höhe innen ca. 2,35m

Wohn-/Nutzfläche

In den Aufteilungsplänen ist eine Wohnflächenangabe der Räume enthalten. Im Rahmen der örtlichen Einsichtnahme wurden die Angaben der Wohnflächenberechnung (gemäß WoFIV – Wohnflächenverordnung) auf Plausibilität überprüft.

Wohnung Nr. 2

Wohnfläche Obergeschoss ca. 60,0 m² (incl. Balkon mit 6m² z. 50%)

Wohnfläche Dachgeschoss ca. 38,0 m² (ausbaufähiger Dachboden, tlw. ausgebaut)

Nutzfläche Keller ca. 14,3 m²

Garage Nr. 2

Nutzfläche Erdgeschoss ca. 28,4 m²

Baulicher Zustand

Aufgrund der äußeren, visuellen Feststellungen der örtlichen Einsichtnahme kann der bauliche Zustand des Wohnhauses als gerade noch durchschnittlich eingestuft werden. Am Wohngebäude wurden in den letzten Jahren nur noch die notwendigsten Instandhaltungsarbeiten, jedoch keine Modernisierungsarbeiten, durchgeführt.

Die Dacheindeckung des Wohnhauses ist aus dem Jahr 1959 und somit 67 Jahre alt, sie ist an einigen Stellen bereits ausgebessert worden. Insgesamt kann der Zustand der Dacheindeckung und der Dachdämmung als restwertig und reparaturbedürftig eingestuft werden. Die Ortgangbretter am Dachanschluss sind stark verwittert und als restwertig einzustufen.

Die Anschlüsse zur Abwasserkanalisation sind überaltert/korrodiert und als restwertig einzustufen. Die Entlüftung des Küchenablaufs für die Wohnung Nr. 2 im Dachgeschoss ist defekt, dies führte zu einem Schaden im Dachbereich (Dacheindeckung, Innenverkleidung etc.)

Der bauliche Zustand der zu bewertenden Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, kann als unterdurchschnittlich bis vernachlässigt eingestuft werden. Der laufende bauliche Unterhalt ist anscheinend in den letzten Jahren nicht im notwendigen Umfang durchgeführt worden.

Die Innen- und Außendichtungen der Kunststofffenster mit Isolierverglasung Stand ca. 1990 (Treppenhaus, Wohnung Nr. 2) sind verwittert und zu erneuern.

Die Fußbodenbeläge im Obergeschoss und Dachgeschoss der Wohnung Nr. 2 sind entweder nicht vorhanden oder als restwertig zu bezeichnen, dies gilt auch für den Innenanstrich bzw. Tapeten.

Die Balkontür und das Fenster zum Balkon sind als Holzdoppelfenster ausgeführt und als restwertig zu bezeichnen. Das Balkongeländer aus Holz ist stark verwittert und sollte erneuert werden. Die Holzstütze am Balkon ist ebenfalls stark verwittert und sollte instandgesetzt werden.

Der bauliche Zustand der Außenanlagen kann als gepflegt und der Kfz.-Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, als gut bezeichnet werden.

Vermietung:

Die Wohnung Nr. 2 samt Dachboden und Keller wird von der Schuldnerin selbst bewohnt, hier sind keine Mietverträge bekannt. Die dazugehörige Kfz.-Garage Nr. 2 ist seit September 2024 fremdvermietet.

Verwaltung:

Nach Auskunft wird die Verwaltung der Doppelhaushälfte mit zwei Einheiten, von den beiden Eigentümern der Wohnungen, in Eigenregie durchgeführt.

Ein monatliches Hausgeld wird nicht entrichtet, eine Instandhaltungsrücklage wird nicht gebildet. Die laufenden Zahlungen wie auch die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen am Wohnhaus werden von den beiden Eigentümern entsprechend der Miteigentumsanteile geteilt.

Nutzung:

Zum Bewertungsstichtag wurde die Wohnung und der Keller von der Schuldnerin selbst bewohnt und genutzt. Die Räumlichkeiten im Dachboden standen hingegen leer. Die dazugehörige Garage wurde 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.**

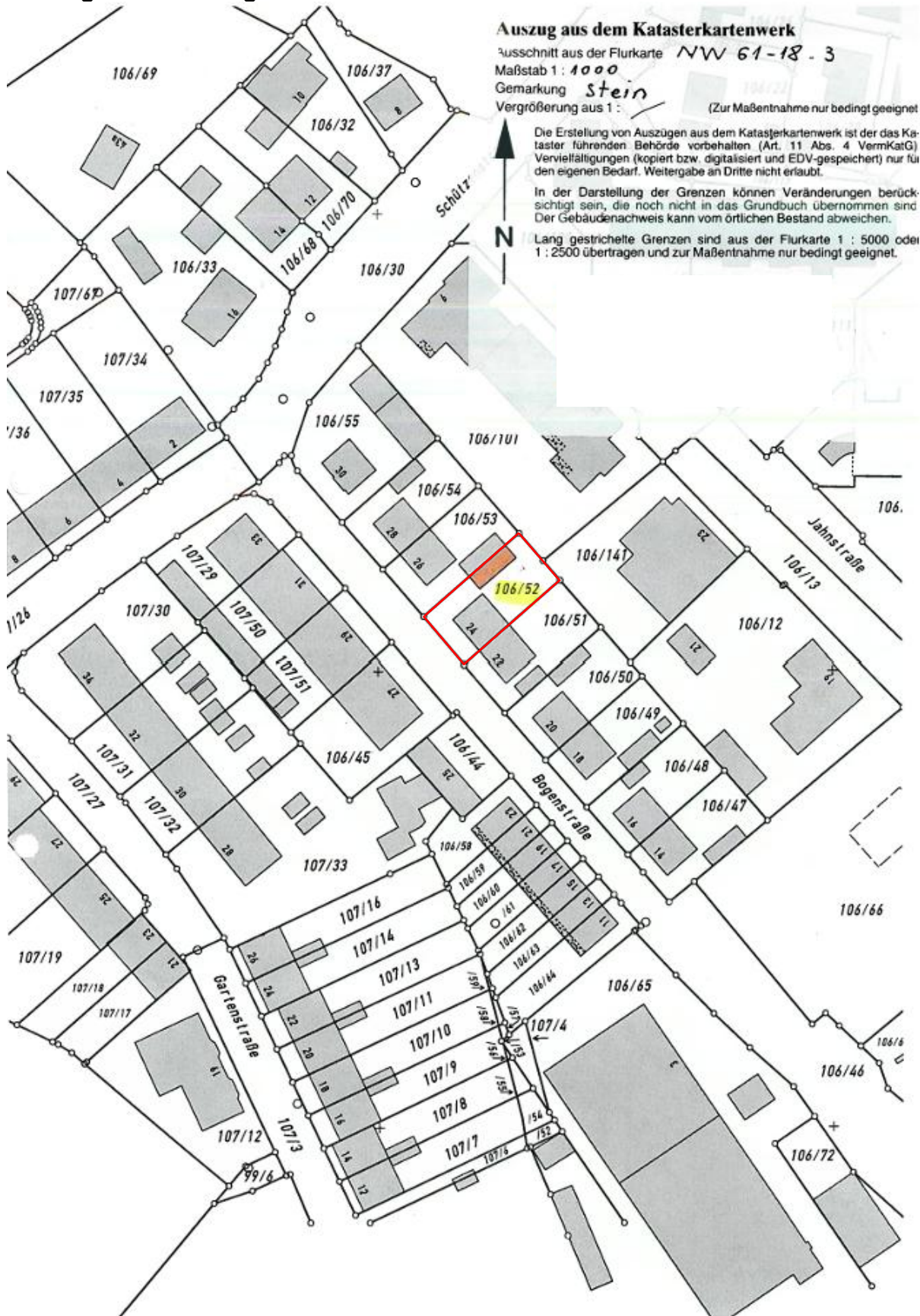
Sachverständiger

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

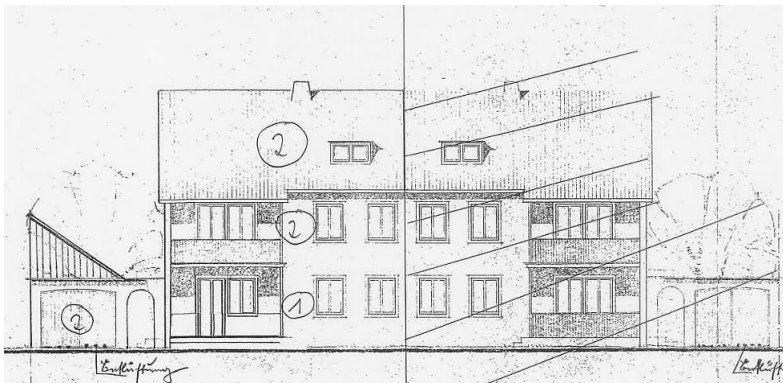
Auszug aus dem Liegenschaftskataster



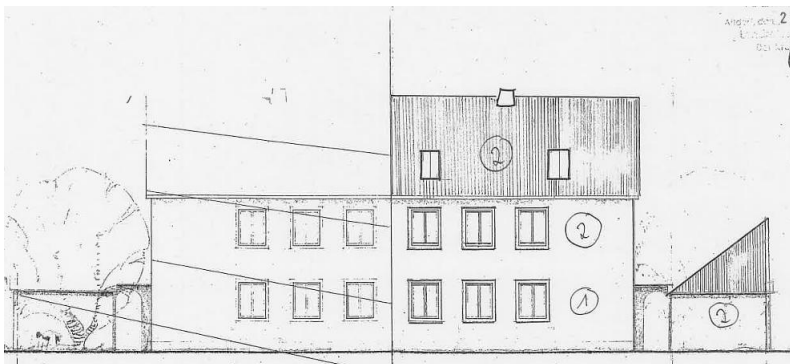
Gemarkung Stein, Flurstück 106/52

Plan ohne Maßstab

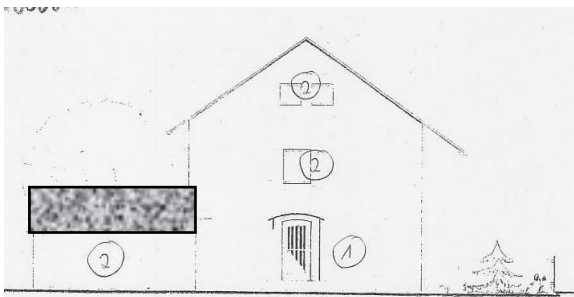
Ansichten/Schnitt



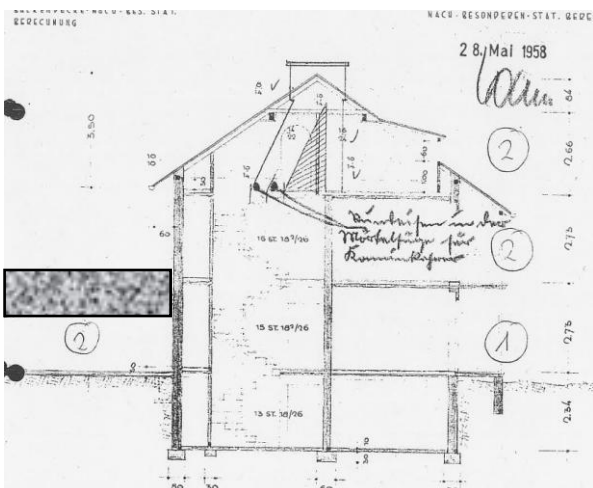
Straßenansicht/Ansicht von Westen; Wohnung und Garage Nr. 2



Rückansicht/Ansicht von Osten; Wohnung und Garage Nr. 2



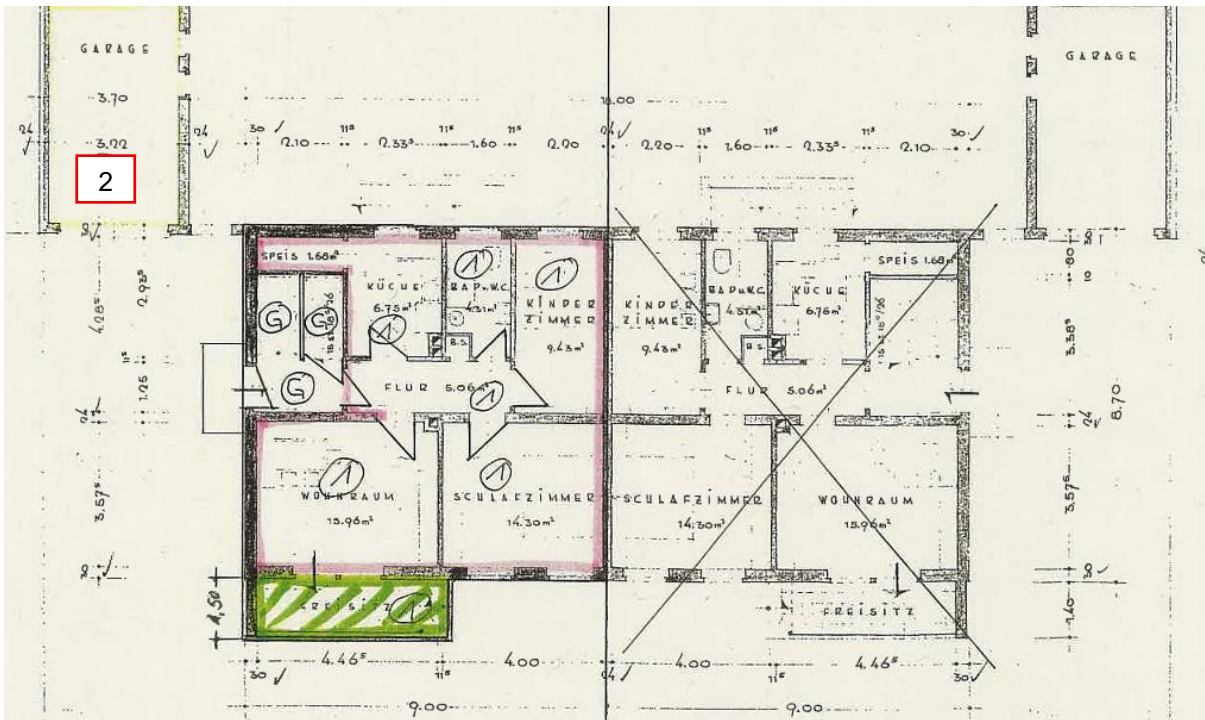
Ansicht von Nord/Giebelansicht mit Hauseingang; Wohnung und Garage Nr. 2



Schnitt durch die Doppelhaushälfte; Wohnung und Garage Nr. 2

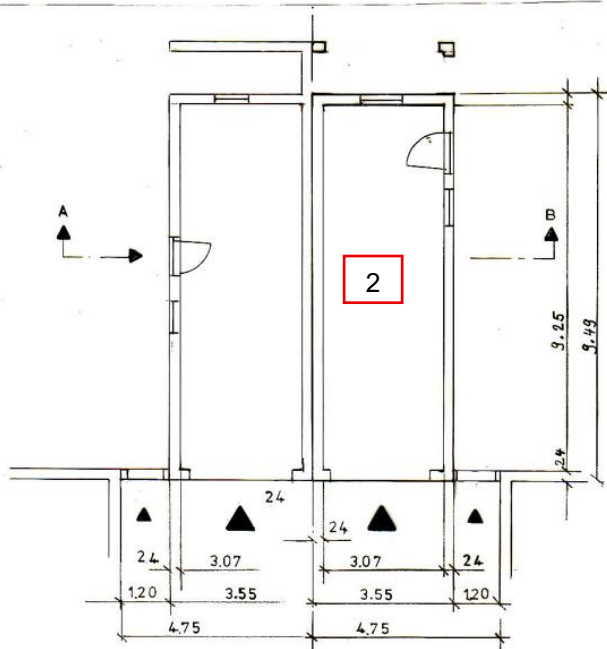
Pläne ohne Maßstab

Grundriss Erdgeschoss – Garage Nr. 2

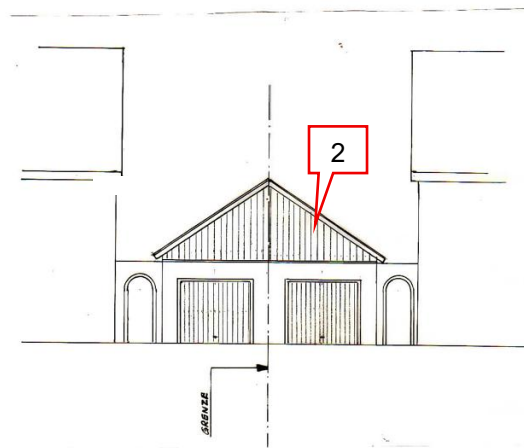


Grundriss Erdgeschoss; Doppelhaushälfte Bogenstr. 24 in 90547 Stein (Baujahr 1959)

Erdgeschoss



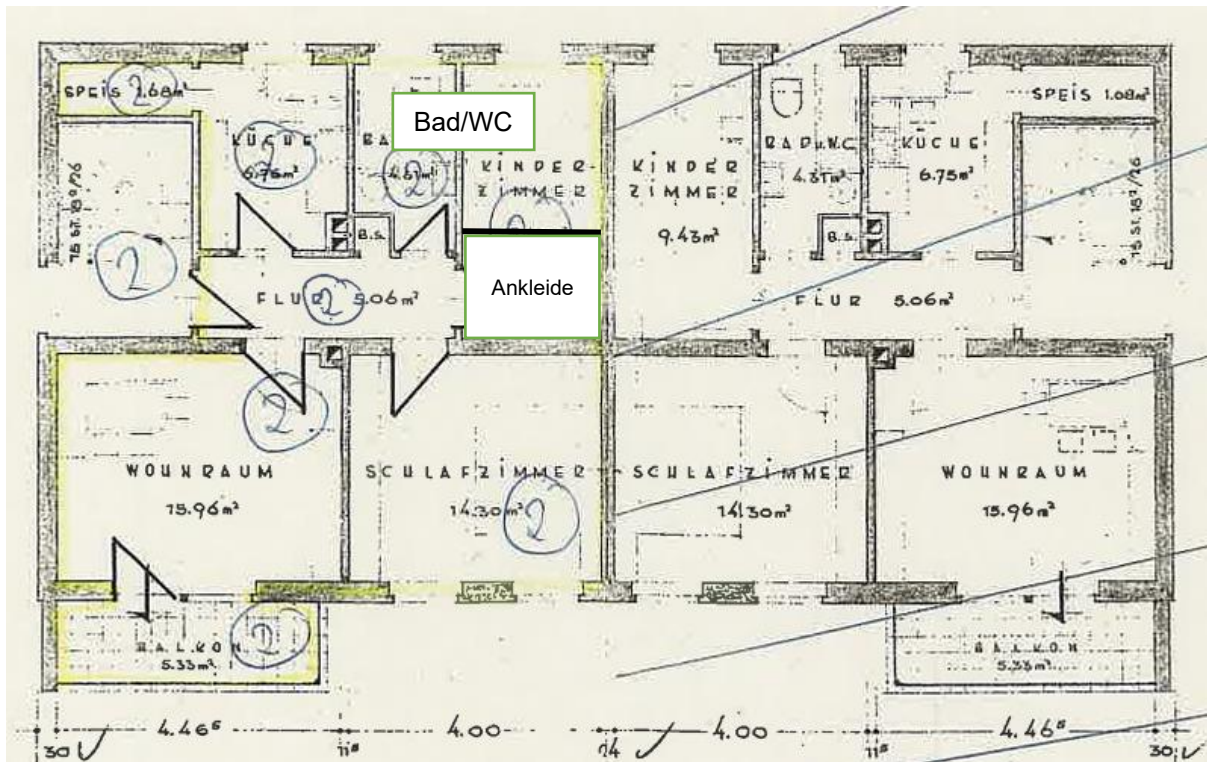
Grundriss Erdgeschoss; Garage Nr. 2 (Baujahr 1997)



Straßenansicht/Ansicht von Westen

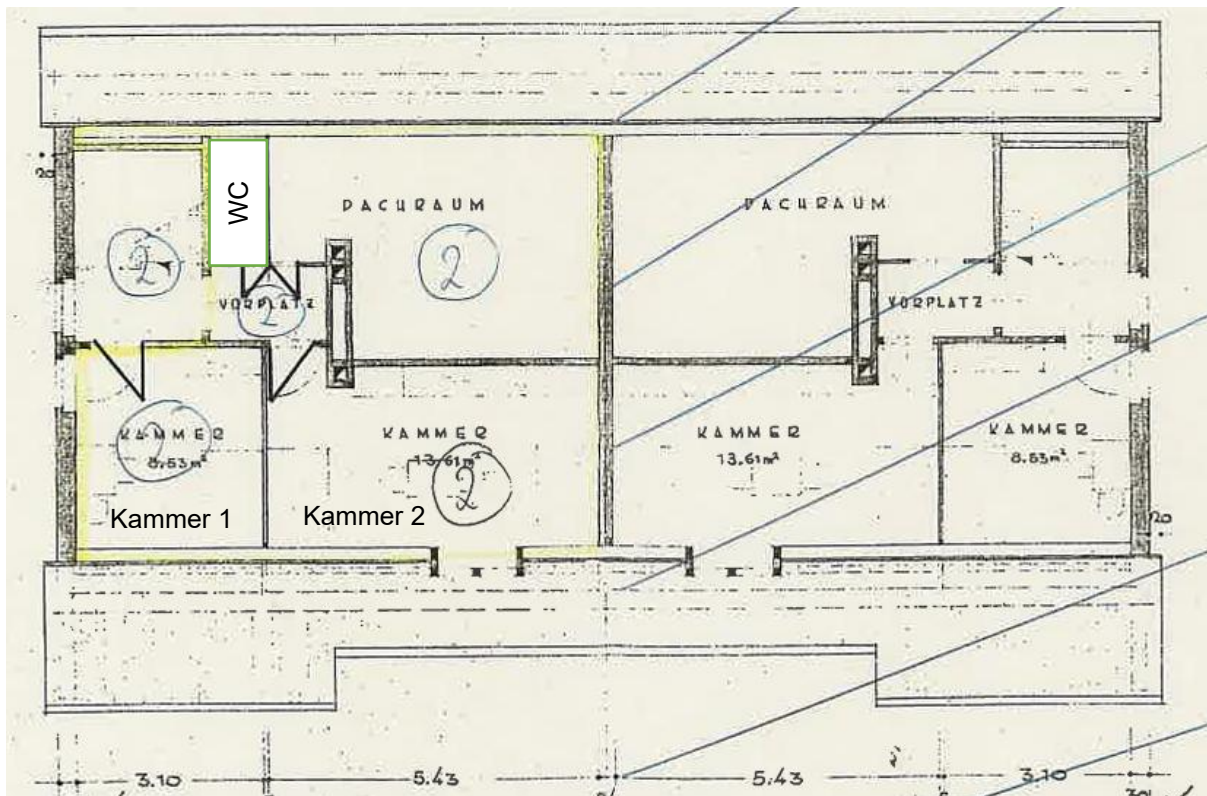
Pläne ohne Maßstab

Grundriss Obergeschoss – Wohnung Nr. 2



Grundriss Obergeschoss; Wohnung Nr. 2; Bogenstr. 24 in 90547 Stein





Grundriss Dachgeschoss – Wohnung Nr. 2







Grundriss Dachgeschoss; Wohnung Nr. 2; Bogenstr. 24 in 90547 Stein

Pläne ohne Maßstab

Fotodokumentation

Bild 1	
<p>Doppelhaushälfte Bogenstr. 24 in 90547 Stein; Ansicht von Nordwest</p>	
Bild 2	
<p>Wohnung Nr. 2 im Ober-/Dachgeschoss und Garage Nr. 2; Ansicht von West</p>	
Bild 3	
<p>Wohnung Nr. 2 im Ober-/Dachgeschoss; Rückansicht, Ansicht von Ost</p>	
Bild 4	
<p>Kelleraußentreppe mit Zugang zur Waschküche (Gemeinschaftsraum)</p>	

<p>Bild 5</p>			
<p>Sondernutzungsrecht Gartenfläche, hier Terrasse zur Straße</p>			
<p>Bild 6</p>			
<p>Sondernutzungsrecht Gartenfläche, Zufahrt Garage Nr. 2</p>			
<p>Bild 7</p>			
<p>Kfz.-Garage Nr. 2 mit Lagerfläche, Seiteneingang; Ansicht von Süd</p>			
<p>Bild 8</p>			
<p>Draufsicht Kfz.-Garage Nr. 2 mit Lagerfläche (rechte Seite); Ansicht von Südwest</p>			