



Zusammenfassung des VERKEHRS-/MARKTWERTGUTACHTENS nach § 194 BauGB



Schimmelweg 1a

Wolfengasse 4

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, Ortsteil Banderbach, Schimmelweg 1a, Wolfengasse 4	
Grundbuch / Gemarkung	Amtsgericht Fürth von Bronnamburg
Band / Blatt	9 / 381A
Flurstücke Nr. / Größe	287 und 287/50 / 540 m ²
vorhandene Bebauung	- Wohnhaus (Schimmelweg 1a) - Wohnhaus (Wolfengasse 4)
Baujahre ca.	1990 Wohnhaus (Schimmelweg 1a) 1964 Wohnhaus (Wolfengasse 4)
Wohn-/Nutzflächen ca.	<u>Wohnhaus (Schimmelweg 1a)</u> 60 m ² Nfl. Kellergeschoss 66 m ² Wfl. Wohnung Erdgeschoss 30 m ² Wfl. Wohnung Dachgeschoss
	<u>Wohnhaus (Wolfengasse 4)</u> 23 m ² Nfl. Teilunterkellerung 53 m ² Wfl. Wohnung Erdgeschoss 54 m ² Wfl. Wohnung Obergeschoss 35 m ² Nfl. Dachgeschoss
Verkehrswert am 06.02.2026 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) 620.000,00 €	



Lage und Beschreibung des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück liegt in peripherer Lage von Zirndorf, zentral im Ortsteil Banderbach, südwestlich des Stadtteils Weiherhof, ca. 2,4 km Luftlinie nordwestlich des Stadtkerns von Zirndorf. Das Bewertungsgrundstück liegt in quasi zweiter Reihe der Banderbacher Straße, einer Hauptverbindungsstraße zum Innenstadtbereich von Zirndorf, im Kreuzungsbereich der Wolfengasse und des Schimmelwegs, jeweils vorrangig von Anliegern befahrene Ortsstraßen mit mäßigem Verkehrsaufkommen. Die Umgebungsbebauung stellt sich überwiegend gemischt mit Ein- und Zweifamilienhäusern, (ehemaligen) landwirtschaftlichen Haus- und Hofgrundstücken und gewerblich genutzten Grundstücken dar. Die Bushaltestellen der Linien 150 und 152 befinden sich im Bereich des Gehwegs der Banderbacher Straße, nordöstlich des Objektes. Die Deckung des täglichen Bedarfs richtet sich zum Hauptort Zirndorf hin aus und ist ausschließlich mit dem Auto zu erreichen.

nordwestlicher Grundstücksteil (Flurstück Nr. 287)

Die Hausnummer 1a wird im Südwesten vom Schimmelweg aus über ein Gartentor in Holz mit links- und rechtsseitig massiv ausgeführten Pfosten und eine nachfolgende Zuwegung begangen. Rechtsseitig des Gartentores ist an dem Pfosten eine Art Klingelanlage mit Gegensprechfunktion angebracht. Daneben wurde rechtsseitig an den vorhandenen Holzzaun ein Briefkasten und eine Zeitungsrolle montiert. Die Zuwegung zum Hauseingang an der Nordwestfassade ist mit Steinzeug ausgeführt. Entlang des Südwestgiebels ist der Außenbereich mit Rasen begrünt, geringfügig ist Busch- und Pflanzwerk entlang der Grundstücksgrenze vorhanden. Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze befinden sich mehrere alte Gartenhäuser und Zwinger bzw. Gehege. Zwischen diesen Nebengebäuden und der Außentreppe zum Hauseingang ist eine umlaufende Zuwegung, in Verbundsteinen ausgeführt, vorhanden. Der übrige nordwestliche Grundstücksbereich ist mit Rasen begrünt. An der Südostfassade des Wohnhauses befindet sich ein aufgeständerter Terrassenbereich, mit Steinzeug belegt, und wird vom Grundstücksbereich aus über eine Außentreppe mit drei Stufen begangen. Umlaufend um die Terrasse ist zur Abgrenzung und Absicherung ein Metallzaun und teilweise ein einfacher Holzzaun angebracht. Als Abgrenzung zu der nordwestlichen Zufahrt des südöstlichen Grundstücksteils (Wolfengasse 4) ist auf dem Grundstück ein Holzzaun bis zur Terrasse vorhanden. Die Abgrenzung entlang des Schimmelwegs im Südwesten erfolgt über einen Holzzaun mit horizontalen großen Holzlatten. Die Abgrenzung zum nordwestlichen Nachbargrundstück erfolgt über einen Maschendrahtzaun.

südöstlicher Grundstücksteil (Flurstück Nr. 287/50)

Der Grundstücksteil wird im Südosten von der Wolfengasse aus über eine Eingangstür in Metallkonstruktion mit links- und rechtsseitig massiv ausgeführten Pfosten in Natursteinen begangen. Die nachfolgende Zuwegung zum Hauseingang an der Südostfassade des Wohnhauses ist in Betonsteinen versiegelt. Der übrige südöstliche Grundstücksbereich links- und rechtsseitig der Zuwegung zum Hauseingang ist mit Rasen begrünt, links- und rechtsseitig mit Betonsteinen und Kleinkies versiegelt. Entlang der Grundstücksgrenze zum Gehweg der Wolfengasse ist teilweise Busch- und Pflanzwerk vorhanden. Weiter wird Der Grundstücksteil in der südöstlichen Grundstücksecke vom Gehweg der Wolfengasse aus offen erschlossen. Hier ist nachfolgend eine Zufahrt bzw. ein offener Bereich für Kfz vorhanden, in Verbundsteinen versiegelt. Hier befindet sich im Bereich der Grenze zum nordöstlichen Nachbargrundstück ein Revisionsschacht. Der weitergehende nördliche bzw. nordöstliche Grundstücksbereich ist nicht einsehbar. Hier ist ein Holzschuttschutzzaun auf dem Grundstück vorhanden. Die Abgrenzung zwischen der Zufahrt bzw. dem Kfz-Stellplatz und dem restlichen südöstlichen Grundstücksbereich ist mit einem Metallzaun abgegrenzt. An der nordöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein kleiner überdachter Art Freisitz. Dann wird das Grundstück weiter im



Südwesten vom Schimmelweg aus offen über eine kurze Zufahrt in Betonsteinen versiegelt und nachfolgend über ein zweiflügeliges Holztor mit links- und rechtsseitig massiv ausgeführten Pfosten erschlossen. Vor dem Holztor befindet sich eine Wasserrinne. Die Zufahrtsfläche gehört teilweise zu dem öffentlichen Schimmelweg, da die südwestliche Grundstücksgrenze direkt an der Gebäudekante der Hausnummer 4 entlang verläuft. Von dem öffentlichen Grund aus kann der nordwestliche Bereich zwischen den Wohnhäusern, Schimmelweg 1a und Wolfengasse 4, eingesehen werden. Dieser ist überwiegend in Verbundsteinen versiegelt. Die Abgrenzung zum nordöstlichen Nachbargrundstück erfolgt überwiegend offen, teilweise über die Grenzbebauung des Nachbarbaukörpers. Die südöstliche Abgrenzung entlang der Wolfengasse erfolgt über einen Metallzaun mit massiv ausgeführten Pfosten in Naturstein.

Gesamteinschätzung der Lage und des Grundstücks:

Das Grundstück befindet sich in peripherer Lage von Zirndorf. Die Wohnlage stellt sich insgesamt als mittel dar. Negativ wirken sich insbesondere die Immissionen durch die Nähe zur Hauptverkehrsstraße aus. Das vereinigte Grundstück stellt sich quasi in zwei Eigentumseinheiten aufgeteilt dar. Es sind entsprechende Zäune und Abgrenzungen vorhanden. Das Grundstück stellt sich im Bereich des nordwestlichen Flurstückes Nr. 287 in einem überwiegend einfachen und ungepflegten Gesamtzustand dar. Es sind Mängel und Schäden vorhanden. Das südöstliche Flurstück Nr. 287/50 stellt sich im südöstlichen Grundstücksbereich in einem überwiegend ordentlichen und gepflegten Gesamtzustand dar. Der nordwestliche Grundstücksbereich zwischen den Wohnhäusern, Schimmelweg 1a und Wolfengasse 4, stellt sich eher einfach und teilweise mangelhaft dar.

Beschreibung der Gebäude

Wohnhaus - Schimmelweg 1a (Flurstück Nr. 287)

Das Wohnhaus wurde laut Planunterlagen in Holzständerbauweise (Fertighaus), augenscheinlich voll unterkellert, mit Erdgeschoss als Hochparterre ausgeführt und Dachgeschoss, mit Satteldach, Eindeckung in Pfannen, errichtet. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. Im Dachgeschoss sind die Fassaden mit Holz verkleidet. An der Südostfassade im Bereich der Terrasse ist eine mechanische Außenmarkise angebracht. An dem Südwestgiebel ist eine Art Erker vorhanden. Im Dachgeschoss befindet sich hier ein Balkon. Das Wohnhaus wird an der Nordwestfassade über eine Hauseingangstür, soweit von außen erkennbar, Zarge in Holz, Blatt in Holz mit Isolierglaseinlagen, mit linksseitig feststehendem Holz-Isolierglaselement, begangen. Zum Hauseingangsbereich führt eine Außentreppe mit drei Stufen und Podest, die Tritt- und Setzstufen sind mit Steinzeug belegt. Das Podest ist mit Steinzeug belegt. Die Belichtung und Belüftung erfolgen, sobald von außen erkennbar, über Holz-Isolierglasfenster mit Sprossen.

Gesamteindruck des Wohnhauses:

Das Wohnhaus macht von außen einen vernachlässigten Gesamteindruck. Es sind Mängel und Schäden erkennbar. Weiter kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

Wohnhaus - Wolfengasse 4 (Flurstück Nr. 287/50)

Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise, laut Planunterlagen teilunterkellert, mit Erdgeschoss und Obergeschoss, Spitzboden, mit Satteldach, Eindeckung in Biberschwanz, errichtet. Auf dem Satteldach befindet sich eine Antennenanlage. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. An der Südostfassade des Wohnhauses ist ein Außenwasserhahn angebracht.



Das Wohnhaus wird an der Südostfassade über eine Hauseingangstür, Zarge in Metall, kunststoffummantelt, Blatt in Metall, kunststoffummantelt mit Isolierglaseinlage, begangen. Vor der Hauseingangstür befindet sich ein Podest mit zwei Stufen, in Terrazzo ausgeführt. Linksseitig ist ein Geländer freistehend in Metallkonstruktion vorhanden. Linksseitig der Hauseingangstür ist eine Klingel angebracht. Soweit von außen erkennbar, erfolgen die Belichtung und Belüftung über Kunststoff-Isolierglasfenster. An dem Südwestgiebel ist im Spitzboden eine Glas-scheibe gesprungen. Hierbei handelt es sich um ein Holzfenster.

Gesamteindruck des Wohnhauses:

Das Wohnhaus macht von außen einen überwiegend ordentlichen und gepflegten Gesamtein-druck. Weiter kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nichtzugänglichkeit

Die Gebäude konnten nicht betreten werden. Vom Sachverständigen können daher keinerlei detaillierte Angaben über Ausstattung, Zustand, Qualität der Bauausführung, Zweckmäßigkeit der Gestaltung sowie Mängel und Schäden zu den baulichen Anlagen gemacht werden. Die Wertermittlung basiert demnach auf der Aktenlage, der Sichtung von öffentlichem Grund und den zugänglichen Grundstücksflächen. Aufgrund der nicht zugelassenen Innenbesichtigung wurde das Gutachten somit nach dem äußeren Eindruck erstellt. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass dabei mögliche wertbeeinflussende Umstände, die sich durch eine Innenbesichtigung ergeben hätten, nicht zur Berücksichtigung gebracht werden können.

Flächenberechnung Dachgeschoss

Flächen im Dachgeschoss gelten nur als Aufenthaltsräume, wenn die Anforderungen der Bayerischen Bauordnung erfüllt sind.

Gemäß BayBO (Bayerische Bauordnung) müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

1. Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m, im Dachgeschoss über der Hälfte ihrer Nutzfläche 2,20 m haben, wobei Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m außer Betracht bleiben. Das gilt nicht für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2.
2. Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Netto-Grundfläche des Raums einschließlich der Netto-Grundfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben.
3. Aufenthaltsräume, deren Nutzung eine Belichtung mit Tageslicht verbietet, sowie Verkaufsräume, Schank- und Speisegaststätten, ärztliche Behandlungs-, Sport-, Spiel-, Werk- und ähnliche Räume sind ohne Fenster zulässig.

Schimmelweg 1a

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Plan- und Berechnungsunterlagen sowie des bei dem Ortstermin von äußerem Grund gewonnen Eindrucks, wird unterstellt, dass sich das Dachgeschoss des Wohnhauses wohnlich ausgebaut darstellt. Es wird somit angenommen, dass die vorgenannten Anforderungen ausreichend erfüllt sind. Demnach werden die Flächen im Dachgeschoss als Wohnfläche berücksichtigt.

Wolfengasse 4

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Plan- und Berechnungsunterlagen sowie des bei dem Ortstermin von äußerem Grund gewonnen Eindrucks, wird unterstellt, dass sich das Dachgeschoss des Wohnhauses nicht wohnlich ausgebaut darstellt. Gemäß vorliegender



Planunterlagen ist das Dachgeschoss des Wohnhauses jedoch grundsätzlich nutz- und ausbaufähig. Es wird jedoch angenommen, dass die vorgenannten Anforderungen an Wohnflächen im Dachgeschoss nicht ausreichend erfüllt sind. Anhand der äußeren Inaugenscheinnahme waren insbesondere keine ausreichende Belichtung und Belüftung erkennbar. Demnach werden die Flächen im Dachgeschoss ausschließlich als Nutzfläche berücksichtigt.

Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit

Marktgängigkeit

Die Marktgängigkeit des Objektes ist trotz der immobilienwirtschaftlich insgesamt positiven Nachfragesituation, unter Berücksichtigung der Lage, des äußeren Gesamteindrucks und insbesondere hinsichtlich der individuellen Objektart und -spezifika (zwei Wohnhäuser) als eher unterdurchschnittlich bis durchschnittlich anzusehen. Im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung besteht eine mäßige bis gewöhnliche Nachfrage. Der Umstand, dass das vereinigte Grundstück, bestehend aus zwei Flurstücks-Nummern, sehr gut in zwei reale Eigentumseinheiten geteilt werden kann, wirkt sich positiv auf eine mögliche Vermarktung aus. Die Objektart und -größe entspricht jedoch in seiner jetzigen Darstellung nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die Größen der einzelnen Flurstücke sind verhältnismäßig klein und entsprechen im Zusammenhang mit der gegebenen Bebauung nicht dem Gewöhnlichen.

Drittverwendungsmöglichkeit

Die Wohnhäuser dienen vorwiegend dem Zweck des Wohnens. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist im Rahmen einer Büronutzung bzw. im Home-Office durch Berufe z. B. im Bereich Marketing, Kommunikation, IT oder Architektur und Design bzw. durch finanz- und steuerberatende Berufe sowie für kleinhandwerkliche Tätigkeiten, ohne erheblichen Kundenverkehr vorstellbar.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Reparatur- und Instandhaltungszustand

Bei dem Ortstermin konnten die Gebäude nicht betreten werden. Anhand der Sichtung von außen wurden u. a. folgende sichtbare Mängel und Schäden festgestellt:

Wohnhaus - Schimmelweg 1a

- Die rechtsseitig des Gartentors angebrachte Klingelanlage mit Gegensprechfunktion ist augenscheinlich außer Funktion.
- Ein ehemaliger Zugang vom südwestlichen Außenbereich der Hausnummer 1a zur Terrasse ist verfallen und nicht mehr nutzbar.
- An der Außenfassade und auch der Holzverkleidung im Dachgeschoss sind Witterungsschäden und Alterungsspuren vorhanden. Ebenfalls sind im Sockelbereich der Außenfassade im Kellerbereich Putzschäden vorhanden. Es sind weiterhin Reparaturarbeiten an der Regenrinne durchzuführen.

Wohnhaus - Wolfengasse 4

- Im südöstlichen und nordwestlichen Außenbereich sind Unebenheiten vorhanden.

Bei der weiteren Betrachtung werden Reparatur- und Instandhaltungskosten in Höhe von geschätzt ca. 15.000,00 € in Ansatz gebracht.



Die Höhe des Reparatur- und Instandhaltungsschadens muss nicht zwingend den tatsächlichen Kosten entsprechen, da im Rahmen der Wertermittlung Kosten zur Reparatur und Instandhaltung im Wesentlichen in der Höhe angesetzt werden, wie sie zur Wiederherstellung des bau- altersgemäßen Zustandes bzw. des zeitlichen Status, bezogen auf die Restnutzungsdauer, erforderlich sind. Zudem ist zu berücksichtigen, in welcher Höhe diesen Mängeln aufgrund der Marktsituation im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ein Wert beigemessen wird. In diesem Zusammenhang wird explizit darauf hingewiesen, dass aufgrund der Nichtzugänglichkeit für die abschließende Richtigkeit der in Ansatz gebrachten Kosten keine Gewähr übernommen werden kann. Etwaige Kosten für Mängel und Schäden im Innenbereich der Wohnhäuser können nicht berücksichtigt werden.

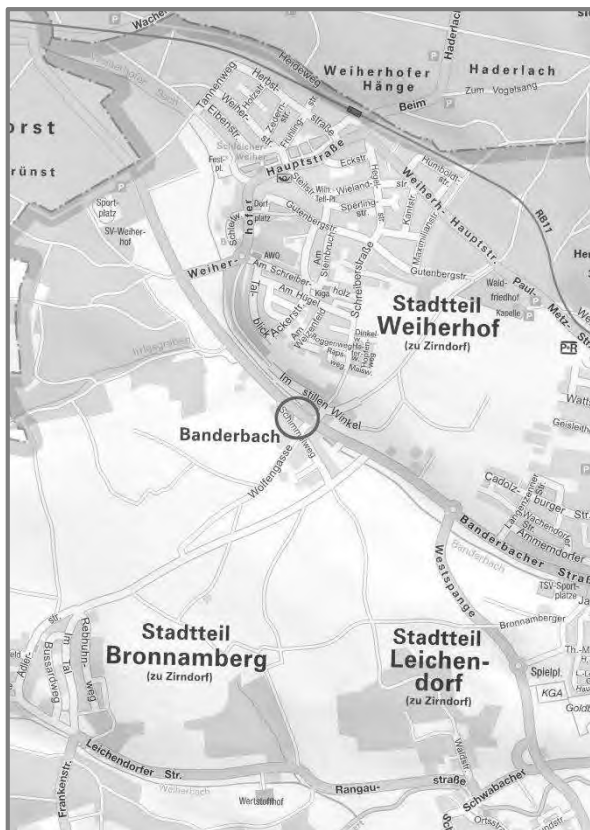
Zubehör

Hierzu kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

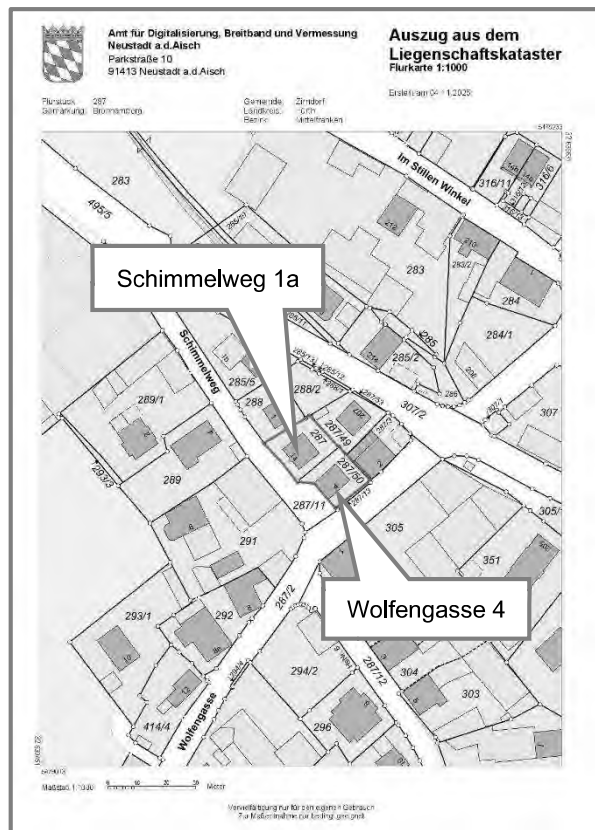
Nutzung

Das Objekt Schimmelweg 1a wird - soweit bekannt - fremdgenutzt. Über ein Mietverhältnis sind keine Kenntnisse vorhanden.

Das Objekt Wolfengasse 4 wird - soweit bekannt - von dem Schuldner/Eigentümer selbst genutzt. Auch hier sind somit keine Kenntnisse über Miethöhen etc. vorhanden.



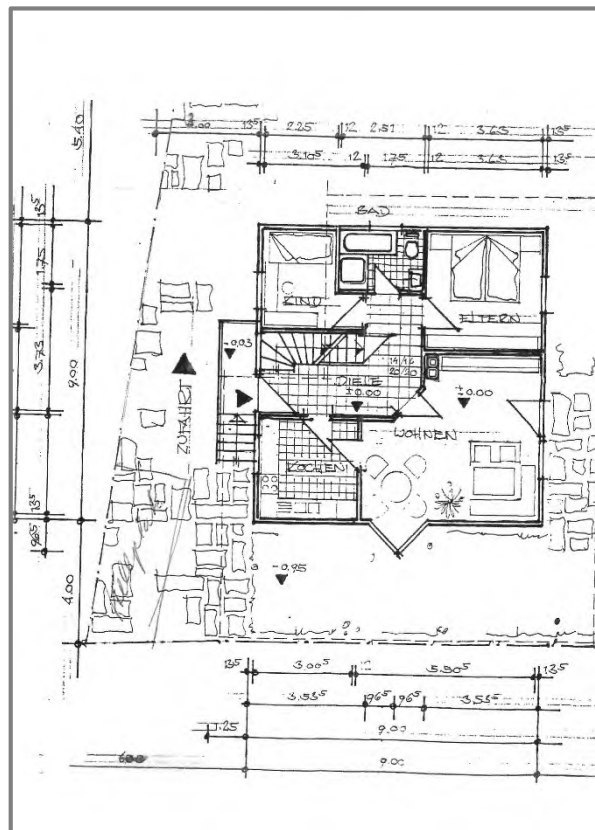
Ortsplankopie



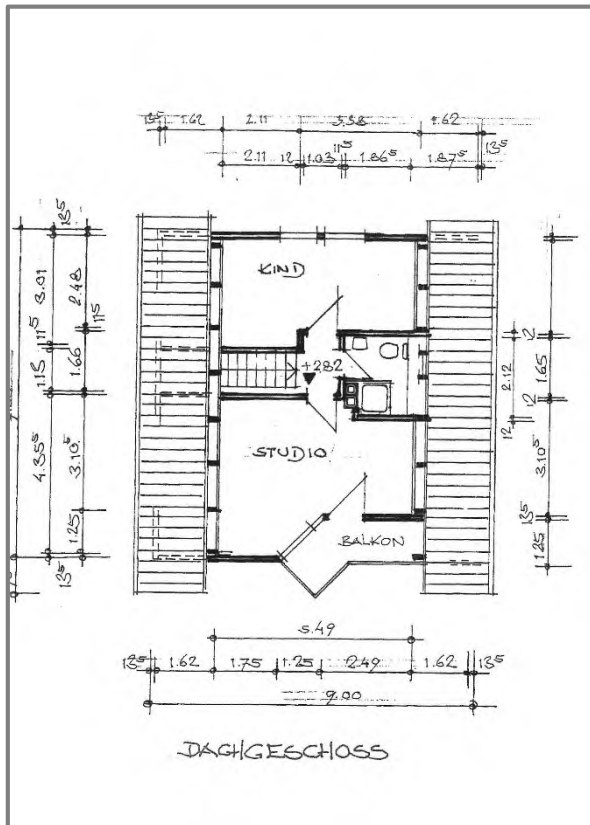
Flurkarte



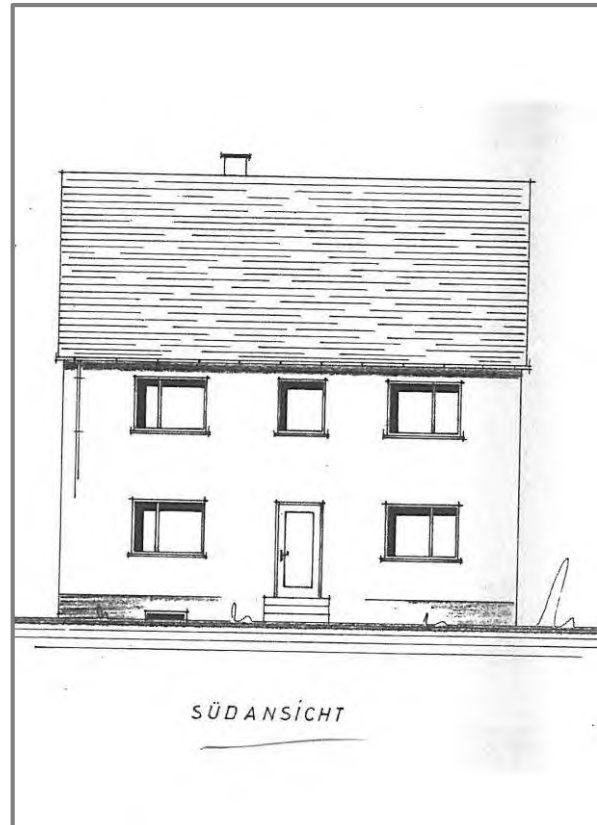
Wohnhaus Schimmelweg 1a
Ansicht von Nordwesten



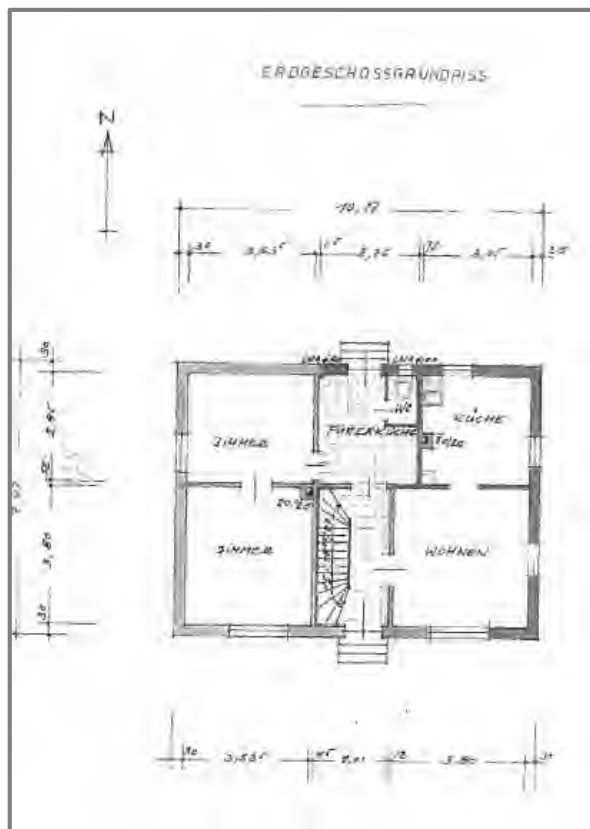
Wohnhaus Schimmelweg 1a
Grundriss Erdgeschoss



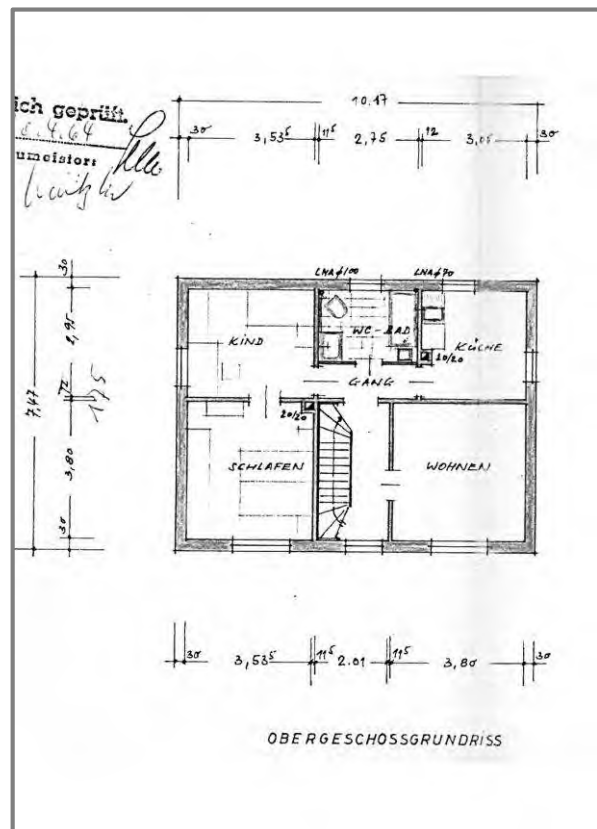
Wohnhaus Schimmelweg 1a - Grundriss Dachgeschoss



Wohnhaus Wolfengasse 4 - Ansicht von Süden



Wohnhaus Wolfengasse 4
Grundriss Erdgeschoss



Wohnhaus Wolfengasse 4
Grundriss Obergeschoss



Schimmelweg 1 a (Flurstück 287)



südwestlicher Grundstücksbereich - Blick Richtung Süden



nordwestlicher Grundstücksbereich - Blick Richtung Nordosten



Teilansicht von Nordosten



Ansicht von Südosten



Ansicht von Südwesten

Wolfengasse 4 (Flurstück 287/50)

nordöstlicher Grundstücksbereich
Blick Richtung Nordwesten



Wohnhaus



südöstlicher Grundstücksbereich - Blick Richtung Nordosten



nordwestlicher Grundstücksbereich - Blick Richtung Nordosten



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Südosten



Ansicht von Süden



Ansicht von Westen