

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in

90547 Stein, OT Oberweihersbuch,
Fabergut 4

Objektart
Bebauung

Wohngrundstück, Größe 220 m²
Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte),
Wohnfläche ca. 140 m²;
Carport mit Geräteraum

Verkehrswert

570.000 €

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

02.07.2024

Auftraggeber
Aktenzeichen
Gutachten vom

Amtsgericht Fürth
2 K 41/24
12.02.2025

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

SACHVERSTÄNDIGER

Lukas Völkel, M.Sc. 09187 90 42 19
Unterer Markt 12 voelkel@voelkel-lang.de
90518 Altdorf b. Nürnberg www.voelkel-lang.de

Von der Industrie- und Handelskammer
Nürnberg öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken



Grundstück

Makrolage

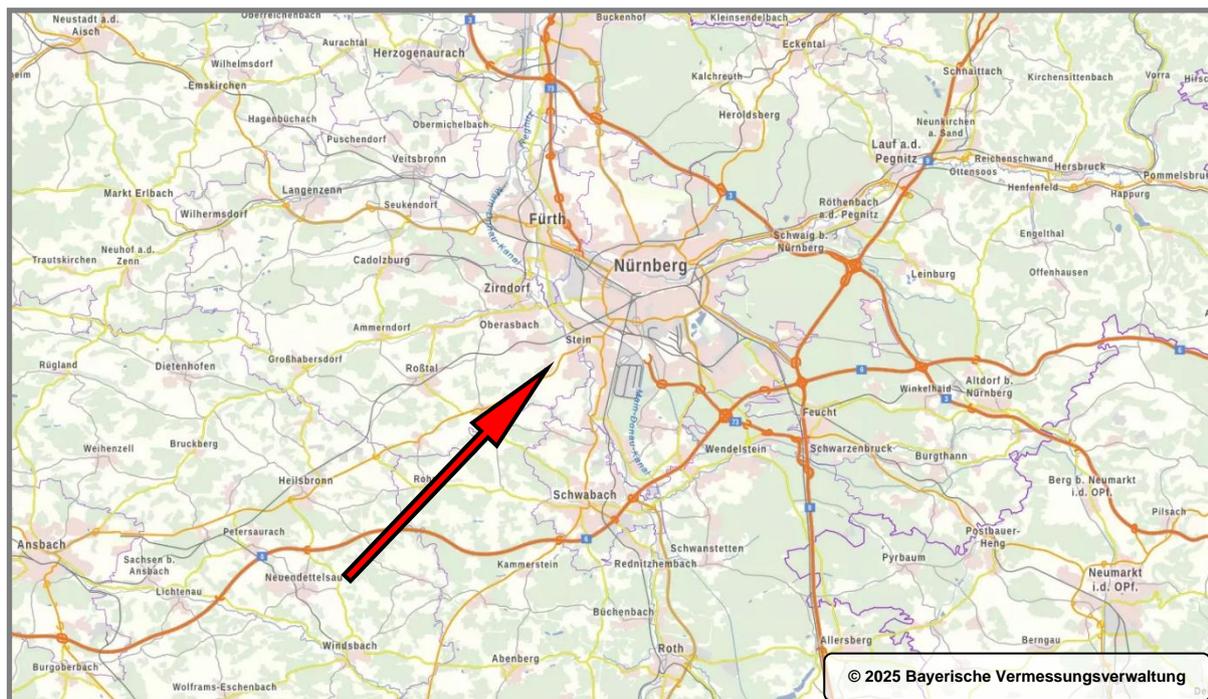
Die Stadt Stein liegt im Regierungsbezirk Mittelfranken, im Landkreis Fürth, und hat mit ihren Ortsteilen aktuell ca. 14.900 Einwohner.

Stein grenzt westlich an Nürnberg und wird von der Bundesstraße 14 „Nürnberg-Ansbach“ durchquert. Die Entfernung in das südwestlich gelegene Schwabach beträgt ca. 8 km und in das nordwestlich gelegene Fürth ca. 11 km.

Über Buslinien, welche tagsüber im 5 bzw. 10 Minutenrhythmus verkehren, ist die Stadt an den Großraum Nürnberg angebunden, zu allen Ortsteilen sind Linienbusverbindungen vorhanden.

Stein verfügt über gute Infrastruktureinrichtungen. Es sind sämtliche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden, ebenso ein vielseitiges Angebot an Ärzten, Kindergärten mit Hort, Grund- und Mittelschule, Gymnasium sowie eine Musikschule.

Die Stadt verfügt über diverse Kultur- und Freizeitangebote, wie z. B. das Erlebnisbad „Kristall Palm Beach“.



Mikrolage

Das Grundstück liegt im Stadtteil Oberweihersbuch der Stadt Stein, ca. 1,5 km südwestlich des Rathauses, in einem Wohngebiet.

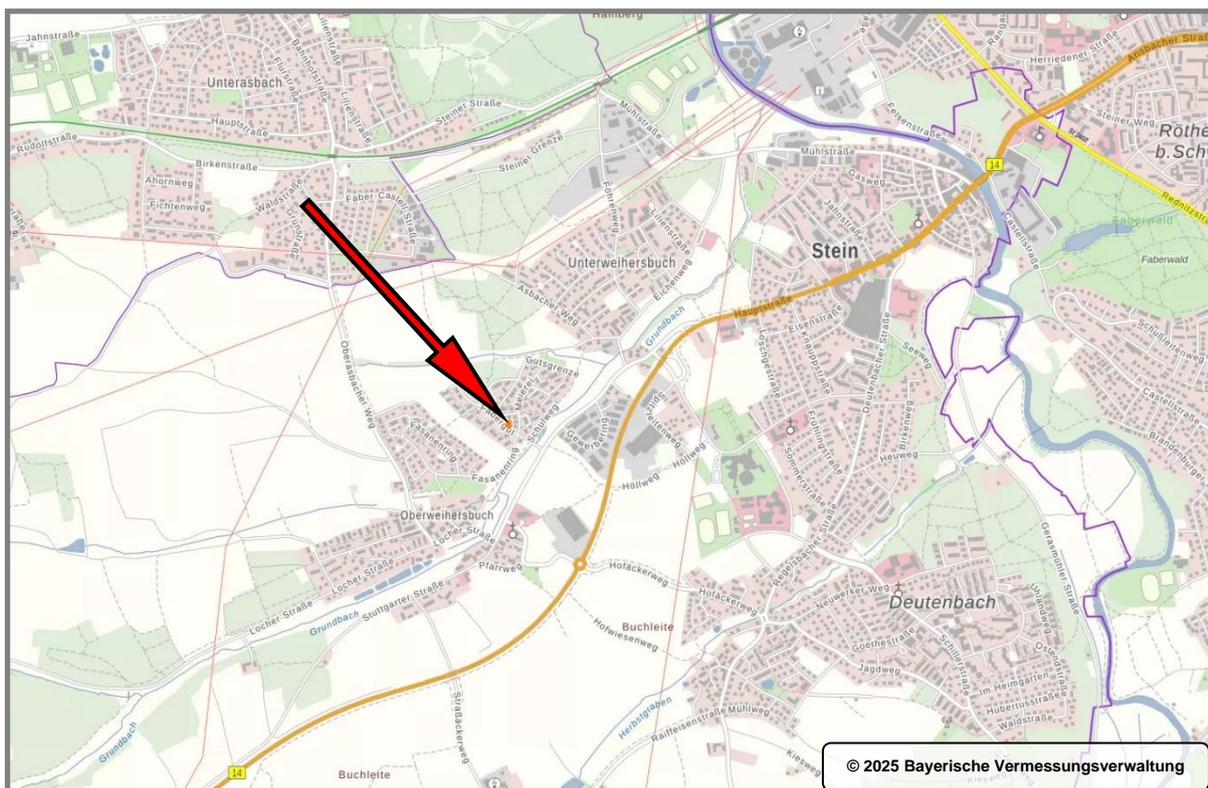
Das Grundstück liegt an der Straße Fabergut, einer Anliegerstraße mit mäßigem Verkehrsaufkommen, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen, beidseitigen Längsparkbuchten und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

Das Areal ist leicht hanglagig und fällt von Nordwesten nach Südosten hin ab.

Die Bebauung im Umfeld stellt sich als Wohnbebauung, überwiegend mit Ein-/Zweifamilienhäusern, als Doppel- oder Reihenhäuser ausgeführt, dar.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im östlich gelegenen Hauptort und in den umliegenden Ortsteilen und Gemeinden vorhanden, ebenso Kindergärten, Schulen, Ärzte und Zahnärzte.

Die Entfernung zur Südwesttangente beträgt ca. 4 km, zum Kreuz Nürnberg-Hafen der Autobahn A73 („Frankenschnellweg“) ca. 6,5 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier mit der S-Bahn S4 erreicht werden. Der Bahnhof „Unterasbach“ ist ca. 1,7 km nordwestlich positioniert. Die Bushaltestelle „Stein Fabergut“ der Buslinie 154 befindet sich ca. 200 m südöstlich des Bewertungsgrundstücks.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 200/668**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **220 m²**. Es hat in etwa die Form eines Trapezes, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zur Straße Fabergut (Nordwest-/Südostrichtung) beträgt ca. 11 m, die mittlere Breite in West-/ Ostrichtung ca. 10,5 m, die mittlere Tiefe in Nord-/Südrichtung ca. 20 m.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Südwestseite an die Straße Fabergut, über welche es auch erschlossen wird. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

Auf dem Grundstück ist eine Doppelhaushälfte, westlich angebaut an das Gebäude auf dem östlichen Nachbargrundstück, sowie, in nordwestlicher Grenzbebauung, ein Carport mit Geräteraum errichtet. Der Carport stellt sich mit dem Carport auf dem westlichen Nachbargrundstück als ein Gebäude dar.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt von der Straße Fabergut aus offen und ist mit Zementsteinen gepflastert.

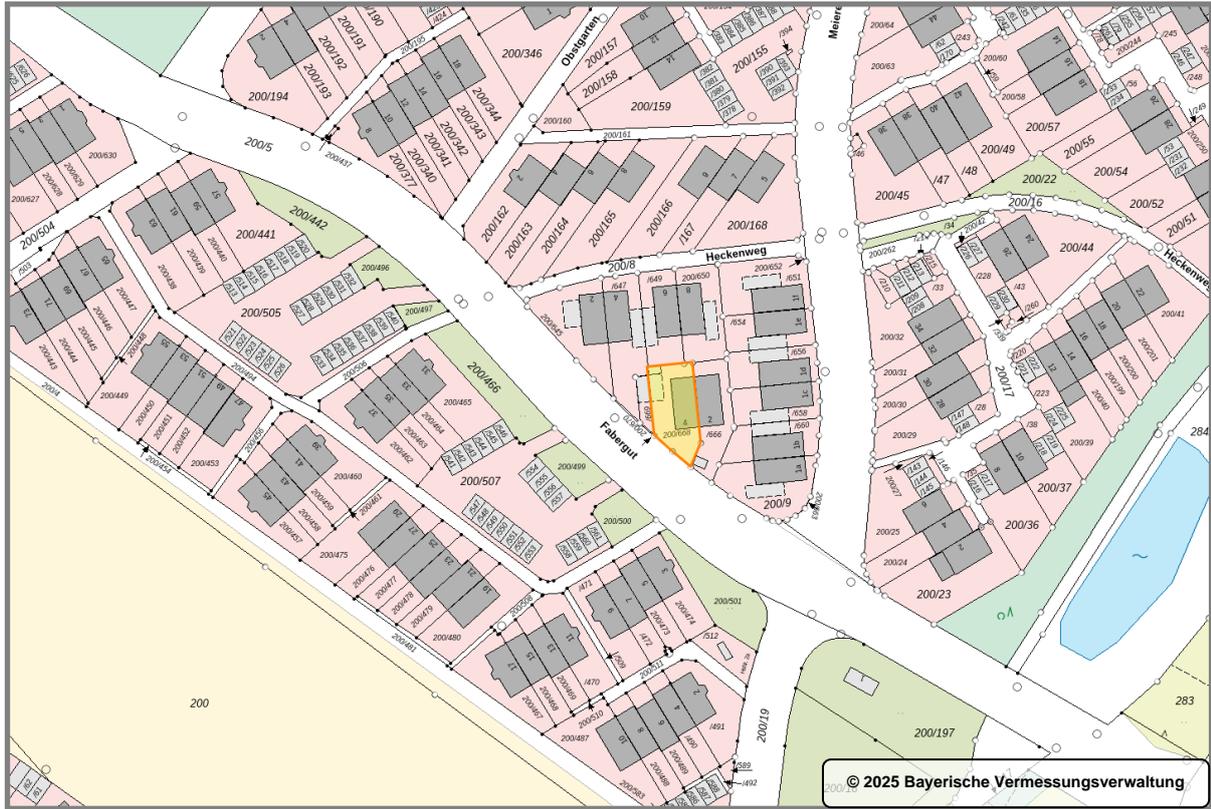
Der Fußweg zum Hauseingang an der nördlichen Traufseite des Wohnhauses ist mit Zementsteinen gepflastert, an den Rändern mit Kies belegt sowie mit Busch- und Pflanzwerk begrünt.

Der südöstliche Grundstücksbereich stellt sich als Gartenfläche dar, ist überwiegend mit Rasen und an den Rändern mit Busch- und Pflanzwerk begrünt. Hier ist südlich am Gebäude eine Terrasse angelegt. Der Fußboden ist mit Betonplatten belegt. Zum östlichen Nachbargrundstück ist eine Sichtschutzmauer vorhanden, Metallkonstruktion mit Fassadenplatten. Zwischen Zufahrt und Garten befindet sich eine Metallgartentür.

Die Einfriedung erfolgt nach Norden, Süden und Osten überwiegend über Maschendrahtzäune. Zur Zufahrt auf dem westlichen Nachbargrundstück ist das Bewertungsgrundstück offen ausgeführt.

Beurteilung:

Das Grundstück liegt in der Stadt Stein, im Stadtteil Oberweihersbuch, in einem Wohngebiet. Die Freiflächen stellen sich in einem ordentlichen und gepflegten Gesamtzustand dar. Die Wohnlage ist mit überwiegend gut einzustufen.



Gebäude

Wohnhaus

Das Gebäude wurde ca. in den Jahren 2012/2013 (Fertigstellung 2013) als Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) errichtet und stellt sich mit Keller-, Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss dar.

Das Gebäude wird an seiner Nordseite über ein kleines Podest, mit Zementsteinen belegt, und eine nachfolgende Haustür in Kunststoff mit Glaseinlage begangen. Der Hauseingang wird über ein Vordach, Flachdach, seitlich und unten eingelecht, überdeckt.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt zwischen Keller- und Dachgeschoss über Stahl-Zweiholmtreppen. Die Treppe zwischen Keller- und Erdgeschoss stellt sich mit Trittstufen in Holz, keine Setzstufen, Geländer in Metall, Handlauf in Holz, dar. Die Treppe zwischen Erd- und Obergeschoss ist mit Tritt- und Setzstufen in Holz, Handlauf in Holz, ausgeführt und mit einer Treppenstufenbeleuchtung versehen. Die Treppe zwischen Ober- und Dachgeschoss stellt sich mit Trittstufen in Holz, keine Setzstufen, schmaler Durchfallschutz in Holz, Geländer in Metall, Handlauf in Holz, dar.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassaden:	Mit einer Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen.
Dach:	Satteldach, Firstrichtung West/Ost, Eindeckung in Betondachsteinen (flache Ausführung). In der südlichen Dachfläche sind eine Flachdachgaube, seitlich und nach vorne mit verzinktem Stahlblech eingelecht, sowie Solarthermiekollektoren zur Warmwasserbereitung montiert. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in verzinktem Stahlblech ausgeführt.
Geschossdecken:	Stahlbeton

Kellergeschoss

Wird vom Esszimmer im Erdgeschoss aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, und die nachfolgende Kellertreppe begangen und stellt sich mit Flur, zwei Kellerräumen und Anschlusskeller dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Flur, beträgt ca. 2,31 m.

Ausstattung

Fußböden:	Mit Steinzeug belegt.
Wände:	Gestrichen bzw. verputzt und gestrichen.
Decken:	Überwiegend in Beton, gestrichen, ausgeführt; im Flur mit Raufaser tapeziert und gestrichen.
Türen:	Zargen und Blätter in Holz.
Fenster:	Überwiegend Kunststoffisoliertglaskellerfenster in Lichtschächten; im Anschlusskeller mit Katzenklappe und -treppe ausgeführt; im Kellerraum 2 ohne Fenster.
Beheizung:	Flachheizkörper im Flur, im Kellerraum 1 und im Anschlusskeller; im Kellerraum 2 ohne Beheizung.
Sonstiges:	<p>Im Anschlusskeller befinden sich der Gashauptanschluss mit Gaszähler, der Wasserhauptanschluss mit Wasserzähler, Wasserfilter und Druckminderer, der Stromhauptanschluss, ein Zähler-/Sicherungskasten mit Kipp-sicherungen und FI-Schalter, ein Telefonanschluss, eine LAN-Kabel-Verteilung sowie, in einem zusätzlichen Wandkasten, die Steuerung der elektrischen Rolläden. Wandseitig sind außerdem ein Arbeitswaschbecken mit Einhebelmischbatterie und ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.</p> <p>Im Kellerraum 2 ist eine einfache Küchenzeile vorhanden, welche wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr hat.</p>

Erdgeschoss

Wird über die Haustür begangen und stellt sich mit Diele, WC, Küche, Esszimmer und Wohnzimmer dar.

Die Küche wird, abweichend zu den vorliegenden Planunterlagen, tatsächlich von der Diele aus begangen. Der Wanddurchbruch zwischen Küche und Esszimmer ist tatsächlich nicht vorhanden.

Die Raumhöhe, gemessen in der Diele, beträgt ca. 2,45 m.

Ausstattung

Fußböden:	Mit Steinzeug, großformatige Platten, belegt; im Wohnzimmer im Bereich der Terrassentür mit LED-Einbaustrahlern ausgeführt.
Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen, im Wohnzimmer teilweise mit Natursteinriemchen beklebt, im Raum WC raumhoch mit Steinzeug belegt.
Decken:	Verputzt und gestrichen bzw. mit Raufaser tapeziert und gestrichen.
Türen:	Zargen in Holz, Blätter in Vollglas, zwischen Diele und Küche sowie zwischen Diele und Esszimmer; Zargen und Blätter in Holz zwischen Diele und WC sowie zwischen Esszimmer und Kellertreppe.
Fenster und Terrassentüren:	Kunststoffisolierglasfenster, -terrassentüren und -festelemente mit Kunststoffaußenrollos mit elektrischem Antrieb.
Beheizung:	Fußbodenheizung
Sanitärgegenstände:	Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten und Waschbecken mit Einhebelmischbatterie auf einer Unterschrankapplikation im Raum WC.
Sonstiges:	Die in der Küche vorhandenen Küchenmöbel wurden laut Auskunft ca. im Jahre 2013 erworben und haben wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr.

Obergeschoss

Wird von der Diele im Erdgeschoss aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Flur, zwei Kinderzimmern, Schlafzimmer und Bad/WC dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Kinderzimmer 1, beträgt ca. 2,46 m.

Ausstattung

Fußböden:	Überwiegend mit Laminat, im Bad/WC mit Steinzeug belegt.
Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen, im Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt.
Decken:	Mit Raufaser tapeziert und gestrichen.
Türen:	Zargen und Blätter in Holz.
Fenster und Balkontüren:	Kunststoffisolierglasfenster und -balkontüren mit Kunststoffaußenrollos mit elektrischem Antrieb und Absturzsicherungen/französischen Balkonen in Vollglas.
Beheizung:	Überwiegend Flachheizkörper; Fußbodenheizung und zusätzlicher Heizkörper in Form eines Handtuchwärmers im Bad/WC.
Sanitärgegenstände:	Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Einbadewanne mit Glasabtrennung und überbreites Waschbecken mit Einhebelmischbatterie im Bad/WC.

Dachgeschoss

Wird vom Flur im Obergeschoss aus offen über die Treppe und eine nachfolgende Tür, Zarge und Blatt in Holz, begangen und stellt sich mit Studioraum, Dachraum und Heizungsraum dar. Die Raumaufteilung stellt sich abweichend zu den vorliegenden Planunterlagen dar. Der Raum „Büro“ ist tatsächlich nicht vorhanden, der Bereich stellt sich mit dem „Flur“ und dem „Studio“ als ein großer Raum dar. Der Raum „Dusche/WC“ ist tatsächlich als Dachraum/Abstellraum ausgeführt.

Die Raumhöhe, gemessen im Studioraum, beträgt ca. 2,40 m.

Ausstattung

- Fußböden:** Im Studioraum mit Laminat belegt, im Dachraum in Betonestrich ausgeführt und lose mit PVC belegt, im Heizungsraum mit PVC belegt.
- Wände und Drepel:** Im Studioraum verputzt und gestrichen bzw. in Gipskarton, gestrichen, ausgeführt, im Dachraum verputzt bzw. in Gipskarton, ungestrichen, ausgeführt, im Heizungsraum in Mauerwerk, unverputzt, ausgeführt.
- Schrägen und Decken:** Überwiegend in Gipskarton, gestrichen, ausgeführt; im Studioraum mit Einbaustrahlern versehen; im Dachraum und im Heizungsraum in Gipskarton, ungestrichen, ausgeführt.
- Türen:** Zargen und Blätter in Holz; Blatt mit Lichtausschnitten zwischen Studioraum und Dachraum.
- Fenster:** Kunststoffisoliertglasfenster und -festelemente mit Kunststoffaußenrollos mit elektrischem Antrieb und Absturzsicherungen in Vollglas, nach Süden in der Dachgaube. Kunststoffisoliertglasdachflächenfenster, Fabrikat „Velux“, im Dachraum; im Heizungsraum ohne Fenster.
- Beheizung:** Flachheizkörper im Studioraum; im Dachraum und im Heizungsraum ohne Beheizung.
- Heizungsanlage:** Gastherme, Fabrikat Vaillant, Baujahr ca. 2012, mit nebenstehendem Brauchwasserspeicher, Fassungsvermögen ca. 300 Liter, und Anschlüsse der Solarthermiekollektoren auf der südlichen Dachfläche, jeweils im Heizungsraum eingebaut.
- Sonstiges:** Im Studioraum sind wandseitig Risse vorhanden, welche in der Vergangenheit verspachtelt wurden, unfachmännisch ausgeführt.
- Im Dachraum sind Wasser- und Abwasseranschlüsse vorhanden.

Spitzboden

Wird vom Studioraum im Dachgeschoss aus über eine Deckenklappe mit Holzfaltleiter erreicht.

Der Fußboden ist laut Auskunft nach unten gedämmt und ist mit Grobspanplatten verkleidet. Die Schrägen sind teilweise mit Grobspanplatten verkleidet. Der Spitzbodenbereich stellt sich als Kaldach dar.

Carport mit Geräteraum

Das Gebäude wurde gemeinsam mit dem Wohnhaus ca. im Jahre 2013 errichtet und stellt sich mit dem Carport auf dem westlichen Nachbargrundstück als ein Bauwerk dar.

Der Carport ist als verzinkte Metallkonstruktion ausgeführt, die Dachhaut stellt sich Trapezblechen dar, die Attika und der Geräteraum sind von außen mit Fassadenplatten verkleidet.

Der Fußboden im Geräteraum ist mit Zementsteinen gepflastert. Der Bereich stellt sich als einfacher Abstellraum dar. Hier verläuft ein Kunststofffallrohr mit geringem Durchmesser für die Dachentwässerung, welches, laut Auskunft der Eigentümerin, bei Starkregen verstopft und zu Wassereindringungen im Geräteraum führt.

Beurteilung:

Das Wohnhaus wurde ca. in den Jahren 2012/2013 (Fertigstellung 2013) als Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) errichtet.

Während der Bauphase festgestellte Mängel wurden, laut Auskunft der Eigentümerin, in der Vergangenheit behoben. Sonstige Renovierungen/Modernisierungen wurden nicht durchgeführt. Das Gebäude stellt sich im Status seiner Gestehungszeit dar.

Im Gebäude lösen sich teilweise Fußbodenleisten von den Wänden, im Studioraum im Dachgeschoss wurde ein wandseitiger Riss unfachmännisch kaschiert, der Dachraum sowie der Heizungsraum im Dachgeschoss sind nicht abschließend fertiggestellt. Ansonsten stellt sich das Gebäude in einem überwiegend ordentlichen und gepflegten Gesamtzustand dar.

Der energetische Zustand ist überdurchschnittlich, eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Der Carport stellt sich mit dem Carport auf dem westlichen Nachbargrundstück als ein Gebäude dar. Nördlich daran angrenzend befindet sich ein Geräteraum. Das hier vorhandene Fallrohr ist zu gering dimensioniert und daher auszutauschen.

Insgesamt ist ein geringer Instandhaltungs-, Reparatur- und Fertigstellungsrückstau gegeben.

Der Wohnwert ist mit überwiegend gut zu bezeichnen.

Wohnfläche	
Erdgeschoss	54,61 m ²
Obergeschoss	51,97 m ²
Dachgeschoss	33,37 m ²
Wohnfläche gesamt	139,95 m ²
Wohnfläche gesamt, gerundet	140,00 m²

