

Reinhard Hofmann B.A.
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Immobilienwirt (Dipl. VWA)
Wirtschaftsmediator (IHK)



90530 Wendelstein, Ostring 7
Tel. 09129/90280, FAX 09129/5866

e-mail: sv_hofmann@t-online.de
Gutachten 202419
9. Dezember 2024

KURZEXPOSÉ ZUM GUTACHTEN
Geschäftszeichen 3 K 95/24

Bewertungsobjekt
2-Familienwohnhaus
Bergstraße 2, 91126 Kammerstein
Flst. 60/2 der Gemarkung Barthelmesaurach



Ansicht von Südwesten

Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 1. Oktober 2024 260.000 €

Bewertungsobjekt	Zweifamilienwohnhaus mit Wohnung 1 OG Wohnung 2 DG	mit ca. mit ca.	121 m ² Wfl. 77 m ² Wfl. <hr/> 198 m ² Wfl.
	Räume (ausbaufähig) im DG Räume (ausbaufähig) im UG ausbaufähige Flächen	mit ca. mit ca.	17 m ² Wfl./Nfl. 70 m ² Wfl./Nfl. <hr/> 87 m ² Wfl./Nfl.
	Keller u. Nebenflächen im UG/EG/KG mit ca.		49 m ² Nfl.
Lage	Mittlere Wohnlage, dörflich geprägter Standort mit schwacher Infrastruktur. Barthelmesaurach und Kammerstein sind nach Schwabach orientiert, dort finden sich ein breites Schulangebot, Arbeitsplätze, Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung und das Krankenhaus.		
Grundstück	Flst. 60/2 der Gemarkung Barthelmesaurach mit davon entfallen ca. 352 m ² auf das Baugrundstück und ca. 180 m ² auf hausnahes, um mehrere Meter höher liegendes Gartenland/Wald Bedingt durch den Zuschnitt und die Hanglage ist das Grundstück ungünstig zu nutzen. Es fehlen Freiflächen und Garagen- bzw. Parkplätze. Das Gebäude steht weitgehend auf den Grundstücksgrenzen oder grenznah.		
Grundstück	532 m ²		
Gebäude- und Konstruktionsart	Massives Wohnhaus, in den relativ steilen Hang hineingebaut, Geschosse UG/EG + OG + DG, Satteldach, ursprgl. Baujahr 1939, nach einem Brand Wiederaufbau mit Bezug um 1949. Umbau-, Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen von 2019 bis 2022. Dabei wurde das Dach teilerneuert und die Rohinstallationen im Wesentlichen erneuert sowie die Wohnungen im OG und DG umfassend und aufwändig modernisiert.		
Grundriss-qualifizierung	Im ganzen Gebäude überwiegend gefangene Zimmer. Die Wohnungsgrundrisse im OG und DG sind großzügig, dabei unkonventionell und nicht familiengerecht, sondern eher für 1-2 Personenhaushalte geeignet.		
Fertigstellung und Mängel-/Schadensbeseitigung	An wesentlichen Arbeiten stehen noch offen: Energetische Verbesserungen, Austausch der Heizungsanlage, Außenputz, Fensterbänke außen, Dacheindeckung im Süden, Flaschnerarbeiten, Renovierung UG/EG/KG einschließlich Fensteraustausch. Neubau einer Außentreppe für die Wohnungen im OG und DG. Fertigstellung von Restarbeiten in den Wohnungen OG und DG. Überholung der Außenanlagen. Einholung einer Baugenehmigung für die Umbauten ab 2019. Die Kostenschätzung für diese und andere Arbeiten liegt bei 194.000 €. Wegen des Feuchtigkeitsandrangs hangseitig wurde zusätzlich eine Wertminderung gebildet. Eine Sanierung ist aufgrund der engen Gegebenheiten wirtschaftlich nicht darstellbar. Eine Verbesserung der Situation ist jedoch nach dem Einbau einer Dachentwässerung nordseitig zu erwarten.		
Nutzungsverhältnisse	Die Wohnung im OG ist innerfamiliär vermietet Die Wohnung im DG wird durch die Miteigentümerin eigengenutzt.		

Großraumkarte mit Standorteinzeichnung



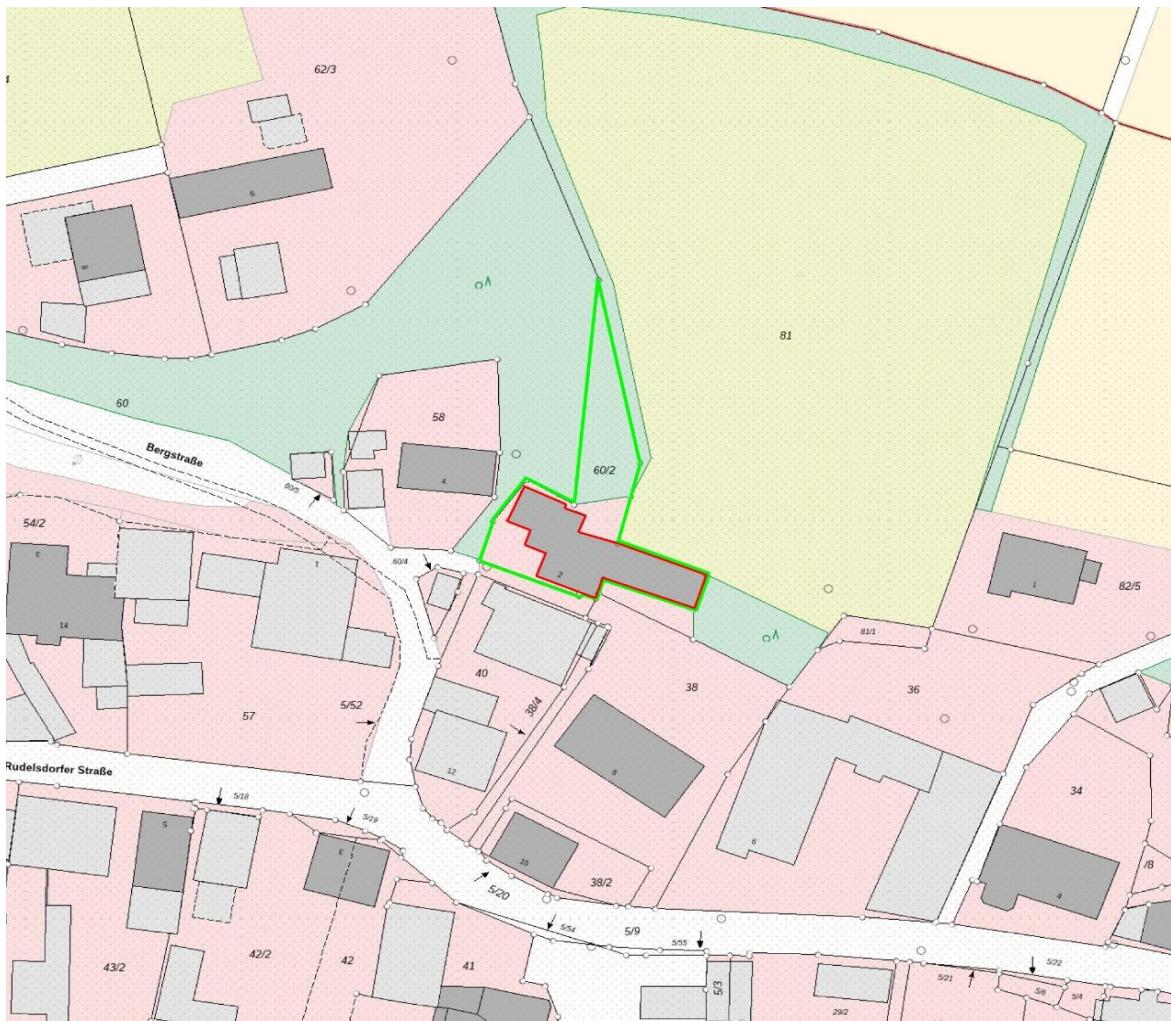
© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Ortsplanausschnitt mit Lageeinzeichnung



© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Auszug aus dem Katasterkartenwerk unmaßstäblich aus M 1 : 1000 mit Objekteinzeichnung



© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Bauskizzen unmaßstäblich aus M 1 : 100

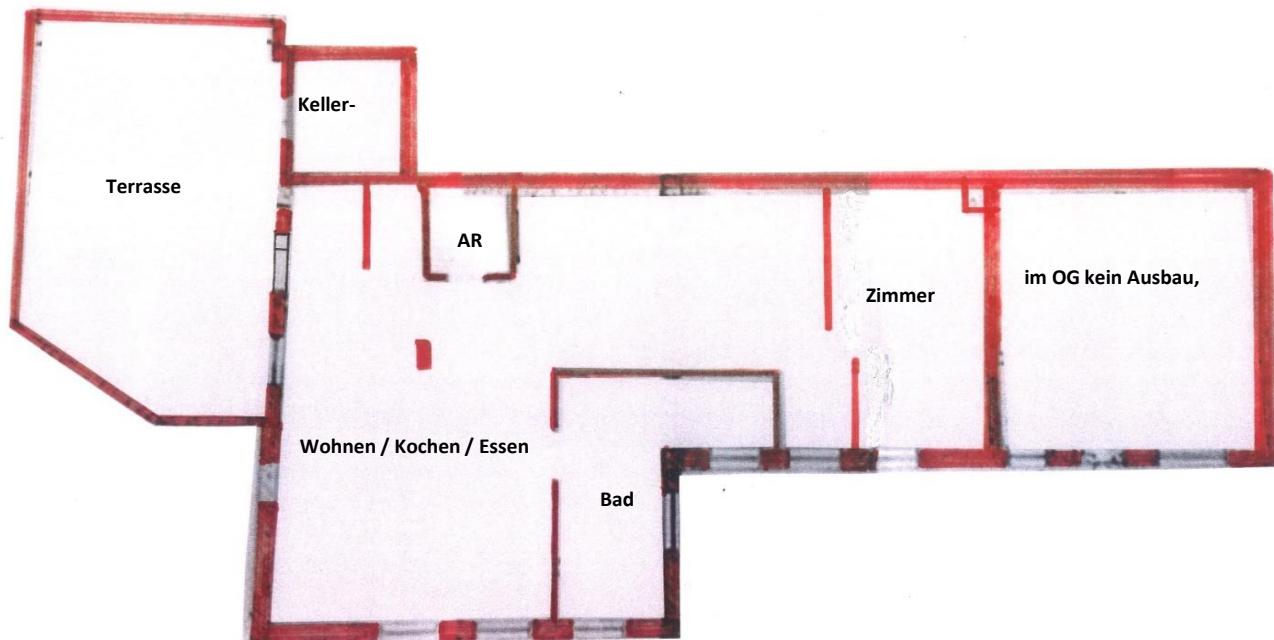
Die Pläne sind zur Maßentnahme nicht geeignet, sie wurden nach alten Genehmigungsunterlagen aus 1939 und 1942 rekonstruiert. Eine Gewähr kann nicht übernommen werden.

Grundriss UG/KG/EG

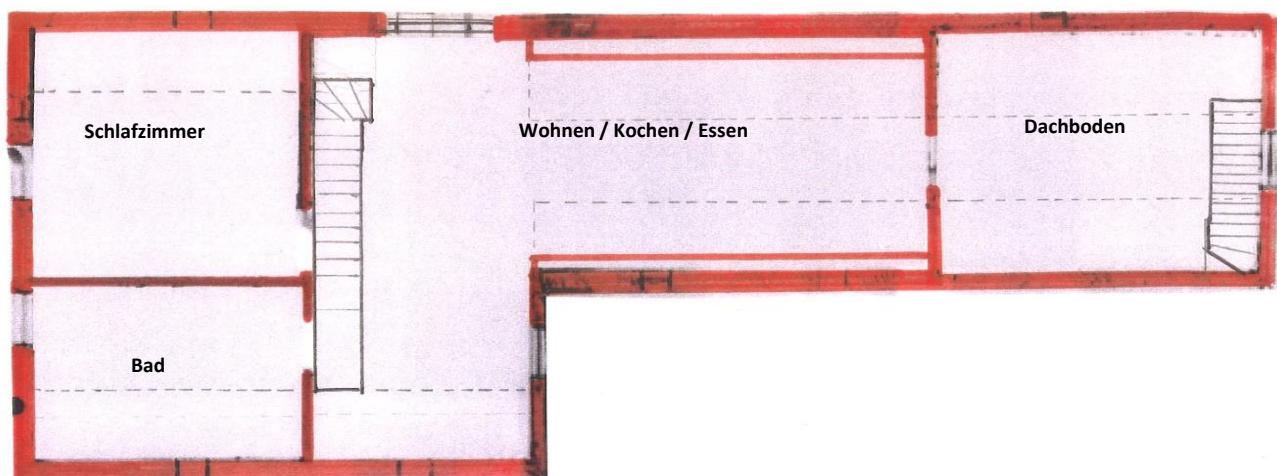


Das Gelände steigt zunächst leicht und beim Hausversatz stark insgesamt um ca. 2,50 m von Westen nach Osten an.

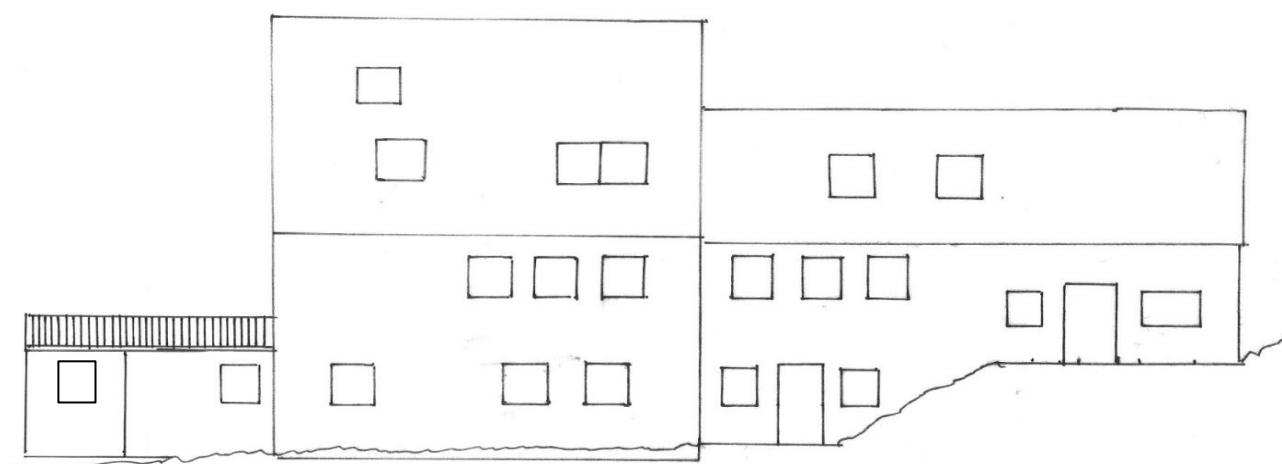
Grundriss OG



Grundriss DG



Längsschnitt



Das Gelände steigt zunächst leicht und beim Hausversatz stark insgesamt um ca. 2,50 m von Westen nach Osten an.

Fotoserie

Außenansichten



Nordansicht



Westansicht



Südansicht



Ostansicht



Treppe zu den Wohnungen im OG und DG

Innenräume UG/KG/EG



Zugang



Eingangsbereich



fr. Küche



Zimmer



Bad



Abstellraum



Heizung

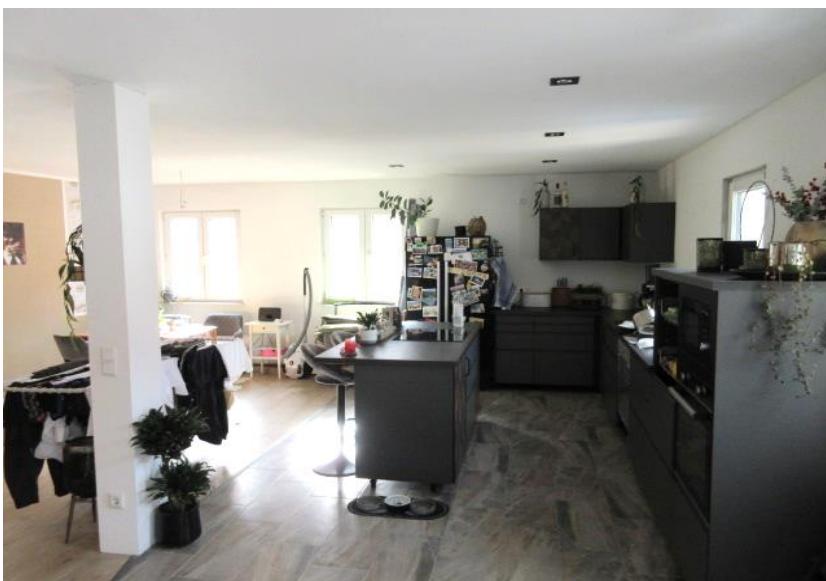
Wohnung OG



Wohnungseingang über die Terrasse



Terrasse



Eingangsbereich, Küche, Wohnen



Wohnen



Zimmer



Bad



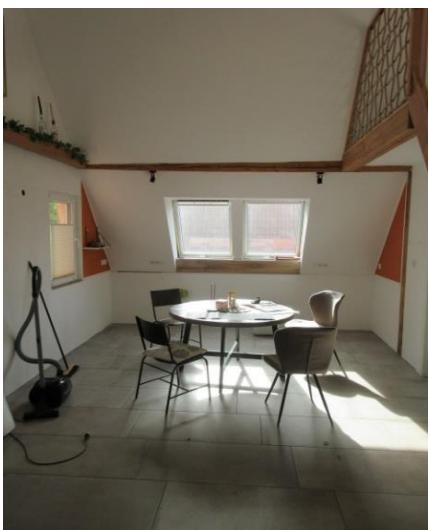
Wohnung DG



Wohnungeingang



Wohnen



Wohnküche/Essplatz



Treppe zur Galerie



Galerie

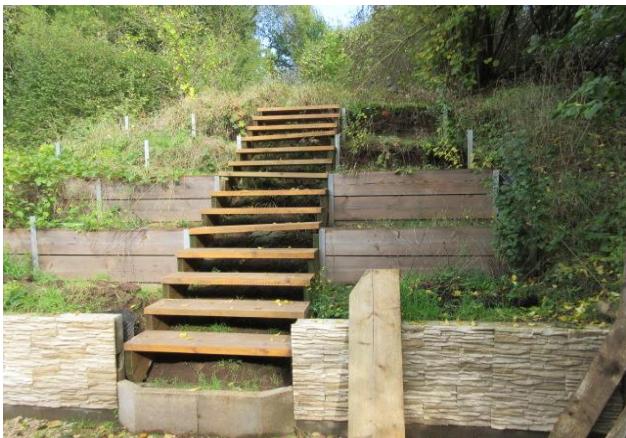


Bad



Dachboden

Freiflächen

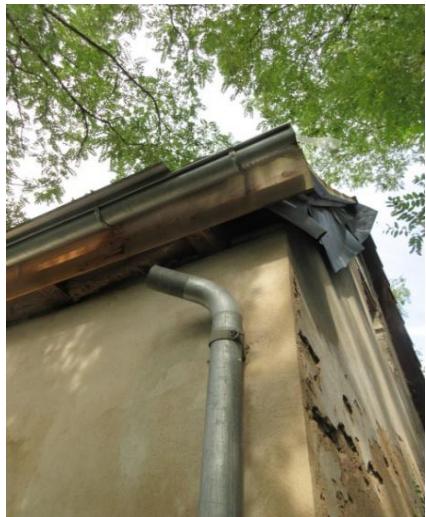


Treppe vom DG-Niveau zur nördlich gelegenen Freifläche



Freifläche nicht angelegt, naturbelassen

Mängel, Schäden, Fertigstellungsbedarf



Dachentwässerung anschließen



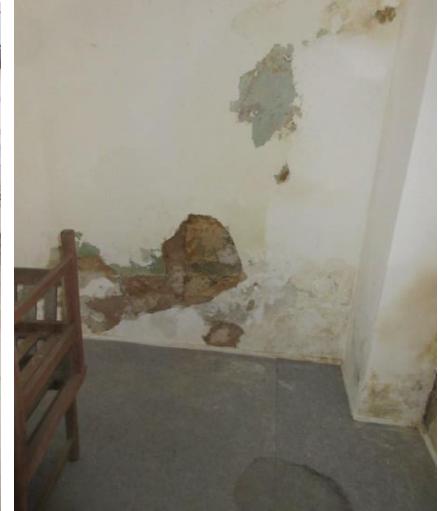
nordseitig Dachdeckung erneuern und entwässern



südseitig Dacheindeckung komplettieren



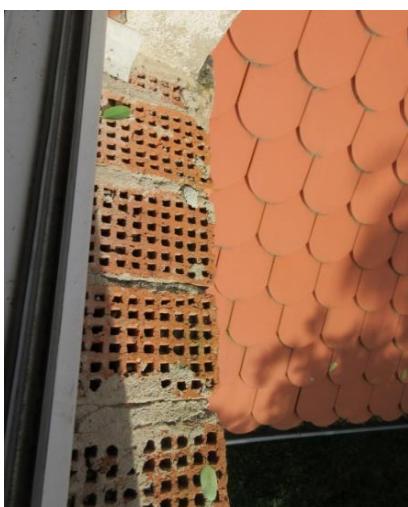
Außentreppe und Terrassenentwässerung erneuern



Feuchtigkeitsandrang hangseitig im UG/EG/KG



undichtes Flachdach beim
Kellerersatzraum im OG



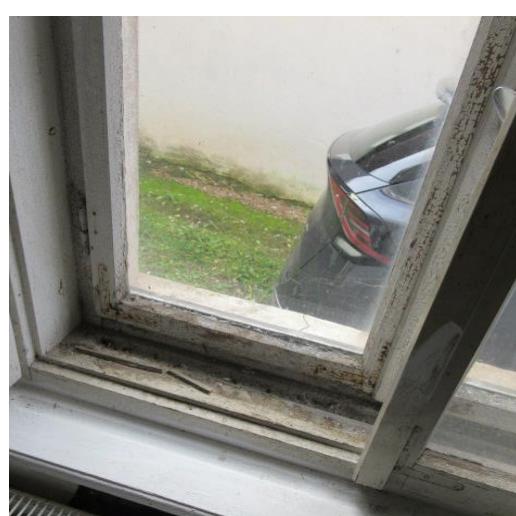
Außenfensterbänke/-bleche im OG und
beim Wohnungseingangselement DG
DG einbauen
Seitenteil verblechen oder verglasen



Außenfassaden dämmen und verputzen



Restarbeiten in den Whg. OG und DG,
z. B. Einputzarbeiten



Fenster im UG/EG/KG austauschen