

**Immobilien mit Sachverstand bewerten**

Mitglied des Gutachterausschusses der Stadt Schwabach

**Auszug aus dem Gutachten**

**über den Verkehrswert/Marktwert (§ 194 Baugesetzbuch) des Sondereigentums im Objekt**

**91126 Schwabach, Sieben Morgen 4**

**50/100 Miteigentumsanteil (MEA) an Grundstück Flur Nr. 148/26 der Gemarkung Penzendorf verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Kellerräumen; Nr. 2 lt. Aufteilungsplan**

**Wohnung im Dachgeschoss, bestehend aus Flur/Gang, 3 Wohn-/Schlafräumen, Bad/WC, Küche und Balkon sowie dem darüber liegenden Dachbodenraum und einem Kellerraum, außerdem Sondernutzungsrecht an einer Freifläche in der südlichen Hälfte des Grundstücks**

AZ des Sachverständigen:

**2023/018**

Fertigstellungsdatum des Gutachtens:

**18.07.2023**

Ausfertigungen:

1-fach, Auftraggeber

1-fach, Handakte des Sachverständigen



**Süd- bzw. Ostfassade mit Lage des SOE Nr. 2**

**Auftraggeber:**

**Amtsgericht Nürnberg  
-Abteilung für Immobilienvollstreckung-  
Flaschenhofstraße 35, 90402 Nürnberg**

**Grund der Wertermittlung:**

**Ermittlung des Verkehrswerts/Marktwerts im  
Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke  
der Aufhebung der Gemeinschaft, Az.: 3 K 211/22**

**Tag der Ortsbesichtigung:**

**30.06.2023**

**Wertermittlungsstichtag:**

**14.07.2023 (Abschluss der Objektrecherchen)**

**Verkehrswert/Marktwert:**

**€ 146.000,00**

## Zusammenfassung der wesentlichen Objektdaten und Wertermittlungsergebnisse

|  |   |
|--|---|
| Zuschnitt der Wohnung SOE Nr. 2 :          | Grundrissplan siehe Ziffer 2.3  |
| Wohnfläche:                                | Ca. 58,10 m <sup>2</sup>  |
| Lagemerkmale:                              | Mittlere Lagequalität mit akzeptablen Infrastrukturmerkmalen  |
| Ursprüngliches Baujahr Gebäude:            | 1961/1962   |
| Zustand des Gemeinschaftseigentums:        | Insgesamt noch baualtersgemäßer Objektzustand mit partiellem Anpassungsbedarf, mutmaßlich asbesthaltige Fassadenplatten             |
| Zustand des Sondereigentums:               | Im Wesentlichen renoviert mit partiellem Restfertigstellungsbedarf, fehlende Wärmequellen in Bad/WC, Kochen, Schlafen und Kind/Gast |
| Belastungen in Abt. II des Grundbuchs:     | Nicht werterheblich   |
| Nutzungs- bzw. Mietverhältnisse:           | Nutzung durch den Antragsgegner, kein Mietvertrag, keine Nutzungsentschädigung  |
| Hausverwaltung:                            | Eine Hausverwaltung ist nicht bestellt  |
| Hausgeld in 2023:                          | Eine Hausgeldzahlung ist nicht vereinbart   |
| Instandhaltungsrücklage der WEG:           | Entfällt  |
| Gebäudeenergieausweis:                     | Wurde nicht erstellt bzw. vorgelegt   |
| Berücksichtigtes Zubehör:                  | Keine Erkenntnisse  |
| Ertragswert Wohnung SOE Nr. 2:             | 146.000,00 €  |
| Ertragswert pro m <sup>2</sup> Wohnfläche: | 2.515,00 €  |
| Verkehrswert/Marktwert Wohnung SOE Nr. 2:  | 146.000,00 €  |

### **Wichtiger Hinweis für evtl. Bietinteressenten:**

**Der vorliegende Auszug aus dem Gutachten kann nur einen unvollständigen Überblick über die Wert beeinflussenden Umstände und Zustandsmerkmale geben.**

**Das vollständige Gutachten kann beim Vollstreckungsgericht eingesehen werden. Auskünfte zum Verfahren und zu Einzelheiten des Gutachtens können vom Sachverständigen nicht erteilt werden.**

## Konzeptionelle und wirtschaftliche Struktur des Wertermittlungsobjekts

Das Gebäude mit der postalischen Anschrift 91126 Schwabach, Sieben Morgen 4 wurde ab ca. 1961 als Doppelhaushälfte in Massivbauweise auf dem Grundstück Flur Nr. 148/26 der Gemarkung Penzendorf errichtet.

Das Objekt befindet sich am nordwestlichen Rand des Schwabacher Stadtteils Penzendorf. Dieser liegt östlich des Hauptorts. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,5 km Luftlinie. Hauptort und Stadtteil sind durch die Trasse der Autobahn A 6 getrennt.

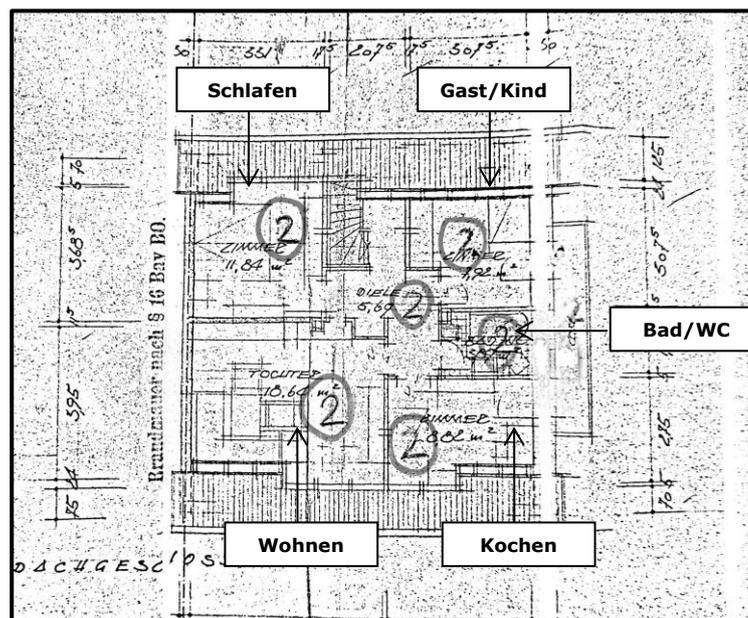
Das ursprünglich ländlich/dörflich geprägte Penzendorf erfuhr in den 1960er Jahren einen deutlichen Bevölkerungszuwachs. Ab diesem Zeitpunkt erfolgten in der sog. „Siedlung“ umfangreiche Wohnungsneubauten. Im Bereich des Bewertungsobjekts finden sich sowohl freistehende Einfamilienhäuser als auch Doppel- und Reihenhäuser, vereinzelt auch Mehrfamilienhäuser.

Das Grundstück Flur Nr. 148/26 hat eine Fläche von 341 m<sup>2</sup>. Es ist annähernd viertelkreisförmig geschnitten und weitgehend eben. Die Straße „Sieben Morgen“ bildet die nördliche Begrenzung, östlich schließt die „Dr.-Ehlen-Straße“ an.

Nach den ursprünglichen Bauantragsunterlagen war das Gebäude Sieben Morgen 4 als Einfamilienwohnhaus mit Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss konzipiert. In 1981 erfolgte im Zuge einer Erbregelung die Aufteilung in zwei Sondereigentumseinheiten.

Die Wohnung SOE Nr. 1 befindet sich im Erdgeschoss und beinhaltet den dort befindlichen überdachten Freisitz. Die hier zu bewertende Wohnung SOE Nr. 2 umfasst alle Bereiche im Dachgeschoss und den darüber befindlichen Dachboden.

Die Raumaufteilung der Wohnung SOE Nr. 2 ergibt sich aus dem Teilungsplan:



(Ohne Gewähr für die Richtigkeit, zur Maßentnahme nicht geeignet.  
Die aktuell gegebenen Nutzungen wurden ergänzt)

Die bewertungsrelevante Wohnfläche der Wohnung SOE Nr. 2 wurde durch Aufmaß beim Ortstermin mit 58,10 m<sup>2</sup> ermittelt.

Nach einem Wohnungsbrand in ca. 2019 erfolgte eine Teilrenovierung im Innenbereich der Wohnung SOE Nr. 2. Dabei wurden angabegemäß folgende Maßnahmen innerhalb der Wohnung durchgeführt:

- Einbau neuer Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Ausnahme Bereich Schlafen)
- Neue Verkleidungen der Dachschrägen und Decken (soweit durch den Brand beschädigt)
- Einbau neuer Vinyl-Bodenbeläge (Ausnahme Bad/WC)
- Einbau einer neuen Wohnungseingangstüre
- Einbau neuer Türcargen (Türblätter fehlen noch)
- Einbau neuer Sanitäreinrichtungsgegenstände in Bad/WC
- Erneuerung der keramischen Boden- und Wandbeläge in Bad/WC
- Weitgehende Erneuerung der Elektroverteilung
- Einbau eines Elektro-Durchlauferhitzers zur Warmwasserversorgung
- Einbau eines Kaminofens im Bereich Wohnen
- Einbau einer neuen Einschubtreppe zum Dachboden
- Malerarbeiten

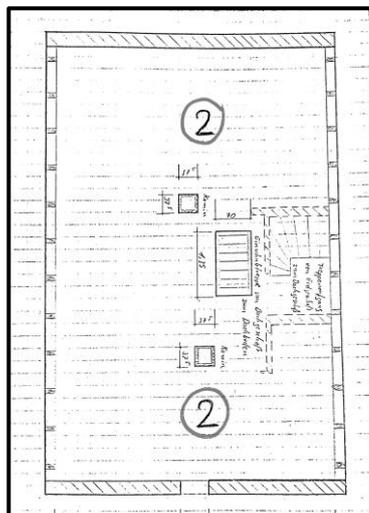
Als Folge des Wohnungsbrands wurde die Dacheindeckung der südlichen Dachhälfte erneuert und Anpassungen an der dortigen Dachgaube vorgenommen. Außerdem wurden die Dachrinnen und Fallrohre in diesen Bereichen erneuert.

Mutmaßlich wurde auch die Zwischensparrendämmung im Bereich der südlichen Dachhälfte zumindest ertüchtigt.

Die Wohnung SOE Nr. 2 präsentiert sich am Wertermittlungsstichtag damit in einem weitgehend ordentlichen und gepflegten Unterhaltungszustand. In Teilbereichen besteht allerdings noch Restfertigstellungs- und Anpassungsbedarf.

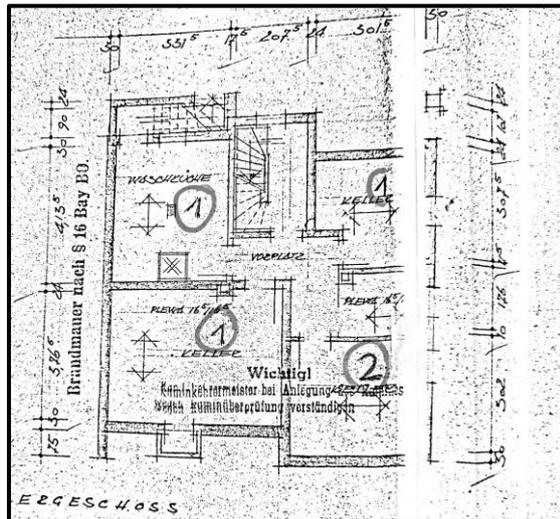
Als unzeitgemäß ist das Fehlen einer Heizungsanlage zu bewerten. Der Kaminofen im Bereich Wohnen stellt die einzige Wärmequelle dar. Angabegemäß ist die neue Elektroverteilung auf den Einbau von Elektro-Plattenheizkörpern o.ä. ausgelegt.

Im Flur der Wohnung SOE Nr. 2 ist eine Einschubtreppe zum nicht ausgebauten Dachboden vorhanden. Dieser ist lt. Teilungserklärung Bestandteil des SOE Nr. 2.



Der Dachboden ist als einfache Abstellfläche nutzbar. Mutmaßlich entspricht die Dämmung der Dachschrägen an der nördlichen Dachhälfte sowie im Bereich der obersten Geschossdecke noch den in den 1960er Jahren üblichen Ausführungen. Damit ist von einer Nachrüstungsverpflichtung zur Dämmung der obersten Geschossdecke nach § 47 GEG auszugehen.

Der Wohnung SOE Nr. 2 ist ein Kellerraum zugeordnet. Dieser befindet sich im südöstlichen Teil des Kellergeschosses.



Eine Inaugenscheinnahme des Kellergeschosses wurde nicht ermöglicht. Baujahrtypisch sind Durchfeuchtungen im Sockelbereich des Kellergeschosses nicht auszuschließen.

Dem SOE Nr. 2 ist das Sondernutzungsrecht an einer Freifläche im südöstlichen Teil des Grundstück zugewiesen. Der Umfang des Sondernutzungsrechts ergibt sich aus der nachfolgenden Darstellung aus der Teilungserklärung:



Für die grün dargestellte Teilfläche ist dem Eigentümer des SOE Nr. 2 das alleinige Nutzungsrecht zugewiesen. Der jeweilige Eigentümer des SOE Nr. 1 im EG ist allerdings berechtigt, den vorhandenen Weg zum überdachten Freisitz seiner Wohnung zu benutzen.

Die oben rot dargestellte Fläche ist dem Eigentümer des SOE Nr. 1 zur alleinigen Nutzung zugewiesen. Der Eigentümer des SOE Nr. 2 ist jedoch berechtigt den Weg zum Hauseingang und zur Kelleraußentreppe sowie zum Bereich seines Sondernutzungsrechts zu benutzen.

Die dem SOE Nr. 2 zur Sondernutzung zugewiesenen Flächen sind zum Teil einfach begrünt, teilweise mit Kunstrasen belegt, im Wesentlichen aber eher ungepflegt.

Nach dem äußeren Augenschein ist der Zustand des Gemeinschaftseigentums insgesamt als baualtersgemäß zu bewerten. Nordfassade und Ostgiebel sind mit Fassadenplatten verkleidet. Angabegemäß wurden die Fassadenplatten bereits in den 1960er Jahren angebracht. Baujahrtypisch ist eine Asbestbelastung zu erwarten.

Im Sockelbereich des überdachten Hauseingangs sind feuchtigkeitsbedingte Schäden an Putz und Mauerwerk augenfällig.

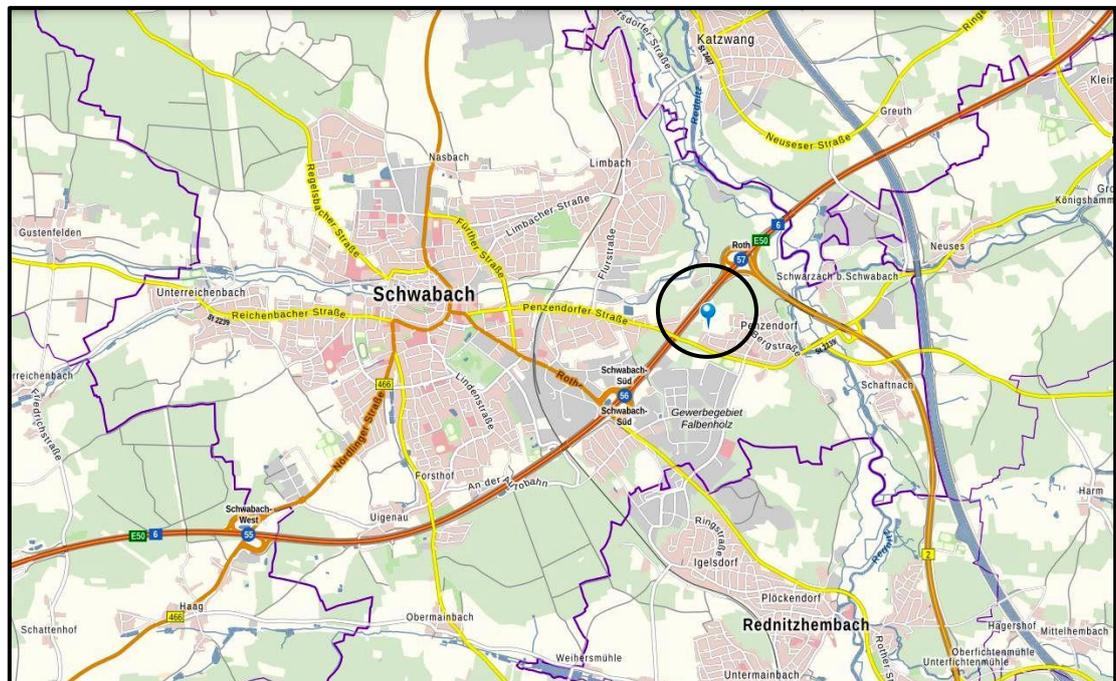
Die Wegeflächen zum Gebäude und den einzelnen Nutzungsbereichen sind mit Gehwegplatten befestigt. Einzelne Platten sind gebrochen, Setzungsschäden sind vorhanden.

Das Grundstück ist eingefriedet (Jägerzaun bzw. Maschendrahtzaun auf Mauersockel). Garagen und/oder Kfz-Stellplätze sind nicht hergestellt.

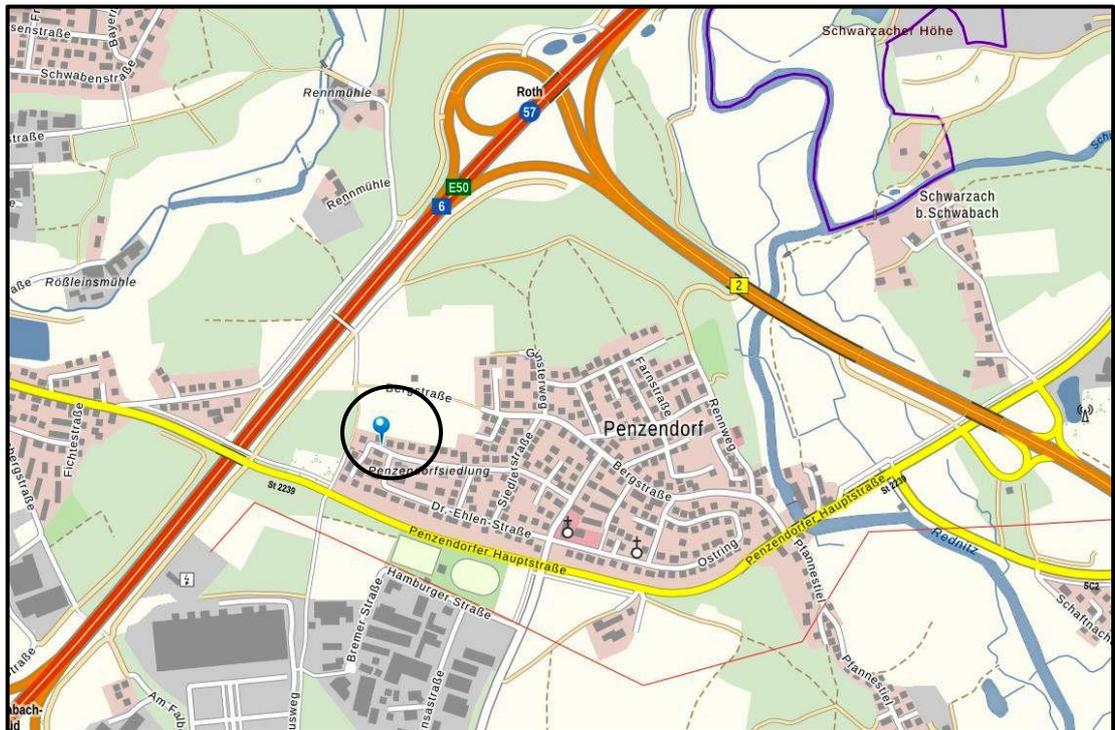
Die Wohnung SOE Nr. 2 wird vom Antragsgegner ohne Mietvertrag bewohnt. Eine Nutzungsentschädigung wird angabegemäß nicht entrichtet.

Nach Angabe der Beteiligten ist kein Hausverwalter bestellt. Eine Instandhaltungsrücklage wird nicht angesammelt.

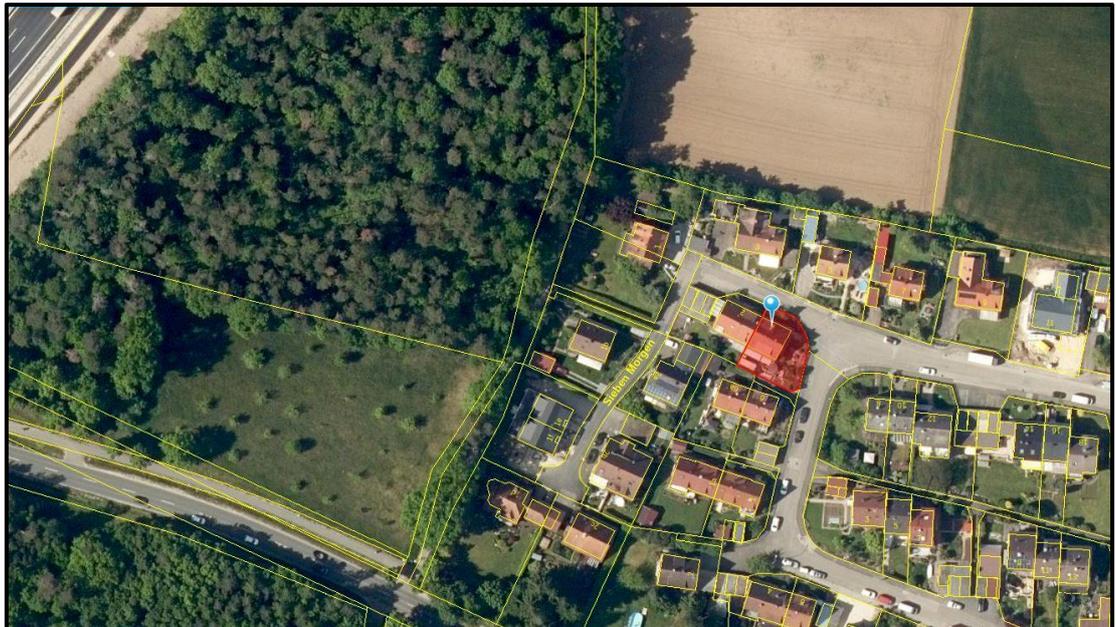
## Schwabach und Umgebung



## Schwabach-Penzendorf und Umgebung

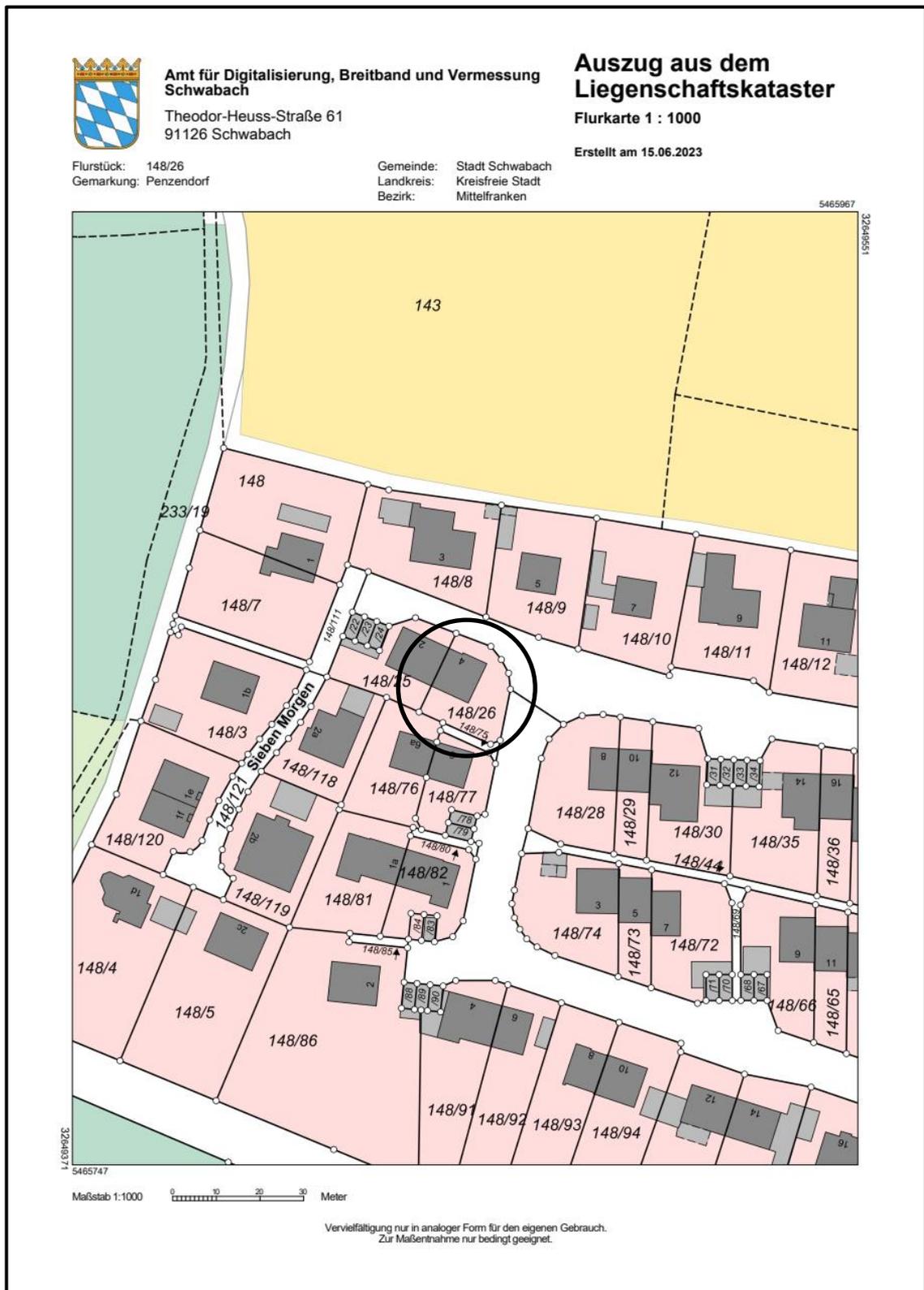


## Luftbild mit Geodaten (rot unterlegt)



(Datenquelle jeweils Bayern Atlas Plus, zur Maßentnahme nicht geeignet)

### Ausschnitt aus dem amtlichen Lageplan



(Zur Maßentnahme nicht geeignet)

## Gebietsstruktur/Grundstücksmerkmale/Lagequalität

### Allgemeine Daten

|  |   |
|--|---|
| Gemeindetyp:                               | Kreisfreie Stadt, Regierungsbezirk Mittelfranken, Metropolregion Nürnberg<br>Flächengemeinde, mit Hauptort und 14 Ortsteilen  |
| Lagemerkmale:                              | Städteachse Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach im Zentrum Mittelfrankens   |
| Einwohner:                                 | Ca. 41.000, tendenziell steigend  |
| Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: | Ca. 16.000  |
| Verkehrsanbindung:                         | BAB 6 Nürnberg-Heilbronn, Bundesstraßen 2 und 466   |
| Anbindung ÖPNV:                            | Bahnhof Schwabach an der Bahnstrecke Nürnberg-Augsburg, S-Bahn (Taktverkehr) nach Nürnberg und Roth, Stadtbuslinien, Busse nach Nürnberg und ins Umland   |
| Schulen und Kindergärten:                  | Betreuungseinrichtungen und alle Schularten vor Ort   |
| Versorgungseinrichtungen:                  | Versorgungseinrichtungen für alle Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs vorhanden  |
| Gemeindestruktur:                          | Gewachsene Wohn- und Gewerbestrukturen, bedeutsamer Wirtschaftsstandort   |
| Freizeiteinrichtungen:                     | Freibad, Hallenbad, Sportvereine, Fränkisches Seenland u.a.m.   |
| Quartierstruktur und Nutzungen:            | Stadtteil Penzendorf, östlich des Hauptorts, mehrheitliche Wohnnutzung  |
| Erreichbarkeit Infrastruktureinrichtungen: | Bedingte Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs im Stadtteil (Allgemeinarztpraxis, Kindergarten, Metzger)<br>Einkaufszentrum ORO in fußläufiger Entfernung (ca. 750 m)<br>Schulen und Stadtzentrum mit Handel, Gastronomie und Dienstleistung u.a.m. mit ÖPNV erreichbar |
| Immissionslage:                            | Im Bereich des Bewertungsobjekts Anliegerverkehr, geringe Verkehrsbelastung, trotz der räumlichen Nähe zur Trasse der Autobahn A 6 keine gesondert zu berücksichtigende Lärmbelastung   |
| Parksituation:                             | Innerhalb des Quartiers noch ausreichende Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßengrund  |
| Wohnlage:                                  | Insgesamt nachgefragte Wohnlage mit akzeptablen Infrastrukturmerkmalen  |

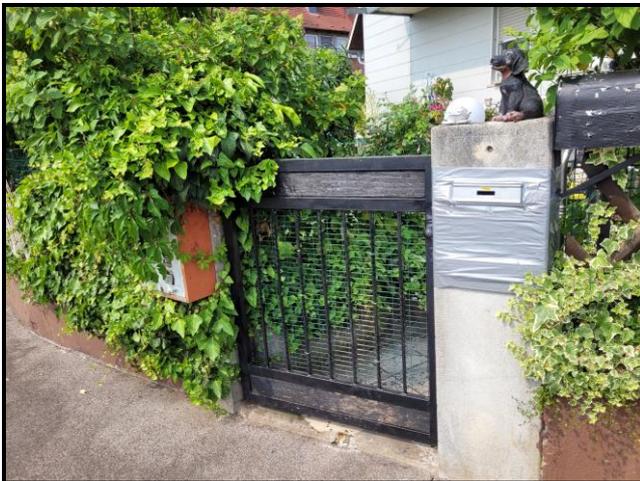
**Qualifizierung der Lagemerkmale insgesamt: Mittlere Lagequalität**



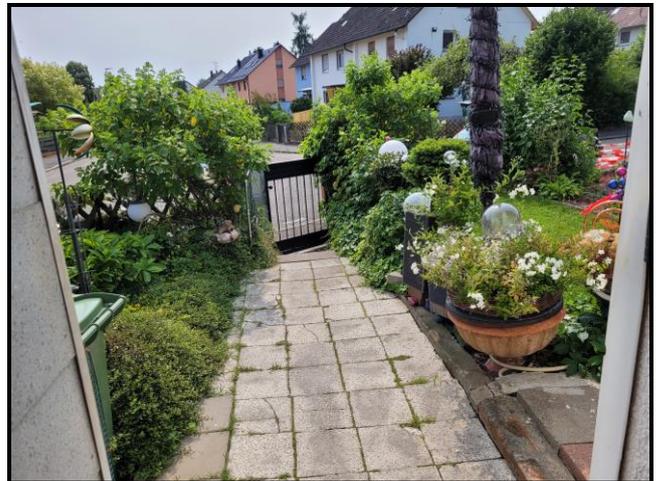
Teilsicht Südfassade



Teilsicht Ost- bzw. Nordfassade



Eingang zum Grundstück



Wegefläche zum Hauseingang



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:  
Eingangsbereich zum Wohnhaus



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:  
Treppenaufgang EG/DG mit Eingangstüre  
zur Wohnung SOE Nr. 2



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:  
Wohnung SOE Nr. 2, Flur/Gang



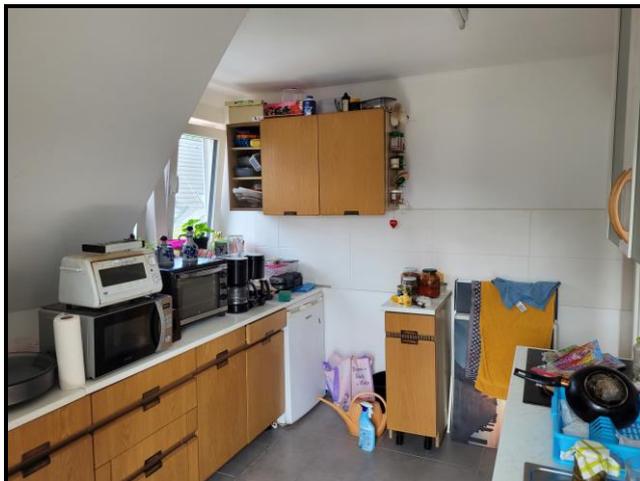
Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:  
Wohnung SOE Nr. 2, Flur/Gang



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:  
Wohnung SOE Nr. 2, Bad/WC



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:  
Wohnung SOE Nr. 2, Kochen



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:  
Wohnung SOE Nr. 2, Kochen



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:  
Wohnung SOE Nr. 2, nicht fachgerecht eingebaute  
Türzarge im Bereich Kochen



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:  
Wohnung SOE Nr. 2, Wohnen



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:  
Wohnung SOE Nr. 2, Wohnen



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:  
Wohnung SOE Nr. 2, Schlafen



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:  
Wohnung SOE Nr. 2, Schlafen



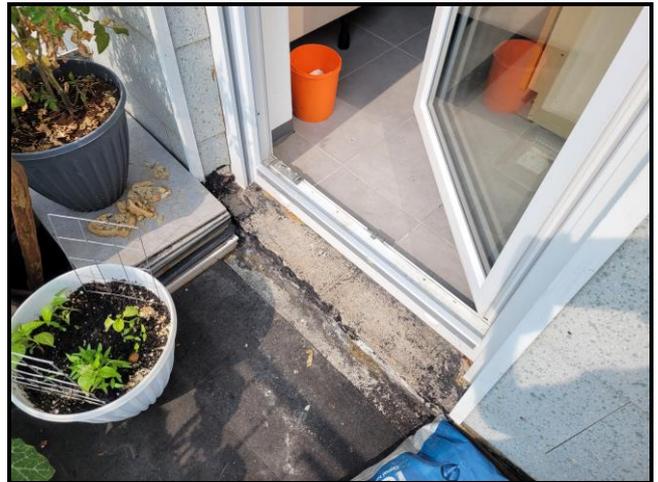
Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:  
Wohnung SOE Nr. 2, Gast/Kind



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:  
Wohnung SOE Nr. 2, Gast/Kind



Beispiel für Objektzustand:  
Wohnung SOE Nr. 2, Balkon



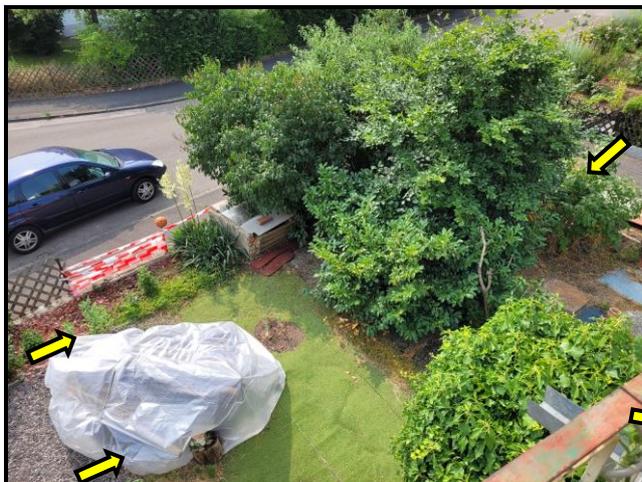
Beispiel für Objektzustand:  
Wohnung SOE Nr. 2, Balkon



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:  
Wohnung SOE Nr. 2, Dachboden



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:  
Wohnung SOE Nr. 2, Dachboden



Blick vom Balkon der Wohnung SOE Nr. 2 auf die  
Freifläche mit der ungefähren Lage der Freifläche mit  
Sondernutzungsrecht



Blick von der südlichen Grundstücksgrenze auf die  
Freifläche mit der ungefähren Lage der Freifläche mit  
Sondernutzungsrecht