

**KURZEXPOSÉ ZUM  
 VERKEHRSWERTGUTACHTEN**

vom 29. April 2022  
 Gutachten 2126

**für das Anwesen  
 in 91154 Roth-Heubühl, Guggenmühler Weg 8**

Von-Kreß-Straße 1  
 90530 Wendeblein

Fon 09129/90 56 770  
 Fax 09129/2 66 32  
 Mobil 0171/32 83 151

andreas.ott.sv@t-online.de  
 www.gutachter-andreas-ott.de



Ansicht EFH mit Freisitz von Südwesten

<b>Grundstück</b>	Flurstück 204/1 der Gemarkung Birkach mit	<b>653 m<sup>2</sup></b>
<b>Objektart</b>	freistehendes Einfamilienhaus (EFH) mit EG + ausgebautem DG + Spitzboden, Wohnfläche und erdgeschossigem Anbau sowie separatem Holzschuppen	<b>185 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	Erstbezug Wohnhaus 1890 umfänglich modernisiert ab 1990	Holzschuppen 2015
<b>Nutzung</b>	Das gesamte Anwesen wird von der Schuldnerin bewohnt, Mietverhältnisse bestehen keine.	

**Verkehrswert** **495.000 €**  
**zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag** **13. April 2022**



Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
 für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.  
 Zuständige Aufsichtsbehörde IHK Nürnberg für Mittelfranken.



**technische Daten** Wohnhaus mit EG + ausgebautes DG, Massivbau, freistehend  
erdgeschossiger Anbau mit EG + Flachdach  
Holzschuppen: Holzbau, EG + Pultdach, freistehend  
Bruttogrundfläche Wohnhaus 307 m<sup>2</sup>

### **Lage**

Heubühl, ein östlicher Ortsteil von Roth, liegt in ländlicher, landschaftlich schöner Lage unweit des Rothsees. Bei Akzeptanz der fehlenden unmittelbaren Infrastruktur handelt es sich wegen der Seenähe um eine sehr gute Wohnlage. Der Haltepunkt Allersberg-Altenfelden an der Bahnlinie Nürnberg-München liegt nur ca. 3 km entfernt.

### **Grundstück und Bebauung**

Das günstig geschnittene und weitgehend ebene Grundstück ist höhengleich zur Straße und zu den Nachbargrundstücken. Die Erschließungskosten nach BauGB und die Herstellungsbeiträge nach KAG sind für den Bestand abgerechnet und bezahlt.

Im Bereich des Holzschuppens besteht ein Überbau auf das östlich angrenzende Flurstück, der Dachüberstand sowie ein Regenwasserschacht erstrecken sich weitgehend auf das Fremdgrundstück. Außerdem sind die rechtlichen Grundstücksgrenzen im Norden und Süden in Natur nicht erkennbar und weichen von der Gartenmauer beim Freisitz und den Pflasterflächen ab.

### **baulicher Zustand und Unterhalt**

Der bauliche Zustand des Anwesens ist mäßig, die vorhandenen Schäden lassen sich aber mit einem noch überschaubaren Aufwand beseitigen. Die Dachkonstruktion über dem erdgeschossigen Anbau mit darüber liegendem Balkon erfordert jedoch etwas umfangreichere Aufwendungen. Außerdem ist der Öl-Heizungskessel am Ende seiner Nutzungsdauer.

Unterhaltsanstau besteht teils bei den Wandverkleidungen, insbesondere im DG sind begonnenen Arbeiten ins Stocken geraten. Beim erdgeschossigen Anbau fehlen die Putzarbeiten. Die Außenanlagen sind vernachlässigt, hier hat sich teils Bauschutt angesammelt.

### **Ausstattung, Modernisierung und Energetik**

Die Ausstattung des Anwesens liegt auf einfachem bis mittlerem Niveau. Das Anwesen ist überwiegend modernisiert mit geringem Fertigstellungsbedarf. Nicht mehr zeitgemäß sind die Paneelverkleidungen der Decken und teilweise Wände.

Der Außenwandaufbau, teils mit Wärmedämm-Verbundsystem, und die neueren Isolierglasfenstern lassen einen noch ausreichenden energetischen Standard erwarten. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

### **Grundrissgestaltung**

Der Grundriss ist funktional und familiengerecht geschnitten und bietet Platz für eine 4- bis 5-köpfige Familie. Die Zimmer sind großzügig bemessen. Etwas ungünstig ist die Lage des "Hauptbades" im EG bei ausschließlicher Situierung der Schlaf- und Kinderzimmer im DG.

Außerdem sind die lichten Raumhöhe im EG mit 2,14 m bis 2,28 m niedrig, die Türen zum Abstellraum im EG und zum Schlaf- und Kinderzimmer 1 im DG weisen unzureichende lichte Durchgangshöhen von nur knapp 1,80 m auf.

Die Be- und Durchlüftungsmöglichkeiten sind gut, eine natürliche Belüftung aller außenliegenden Räume sowie Querlüftungen sind möglich. Eine gute Belichtung nach allen Himmelsrichtungen ist gegeben.

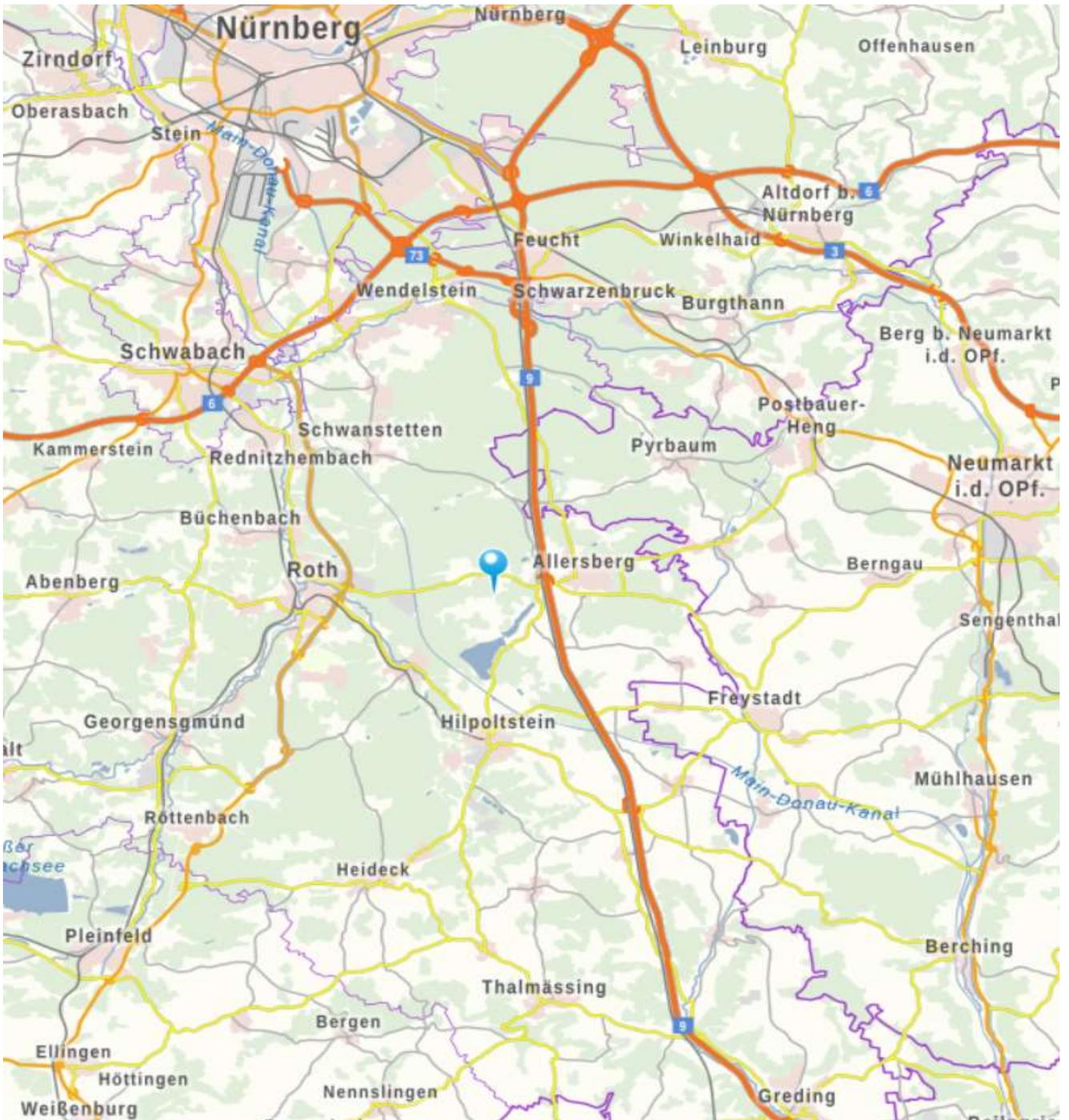
### **immobilienwirtschaftliche Qualifizierung**

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist im Zeitraum 2010 bis Anfang 2020 im Ballungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen stark gestiegen. Auch in der Zeit danach waren trotz Corona-Pandemie zumindest bis jetzt weiter steigende Preise und eine gute Nachfrage zu verzeichnen.

Diese Entwicklung war, wenn auch in teils abgeschwächter Form, in den Lagen des mittleren Gürtels um den Ballungsraum festzustellen.

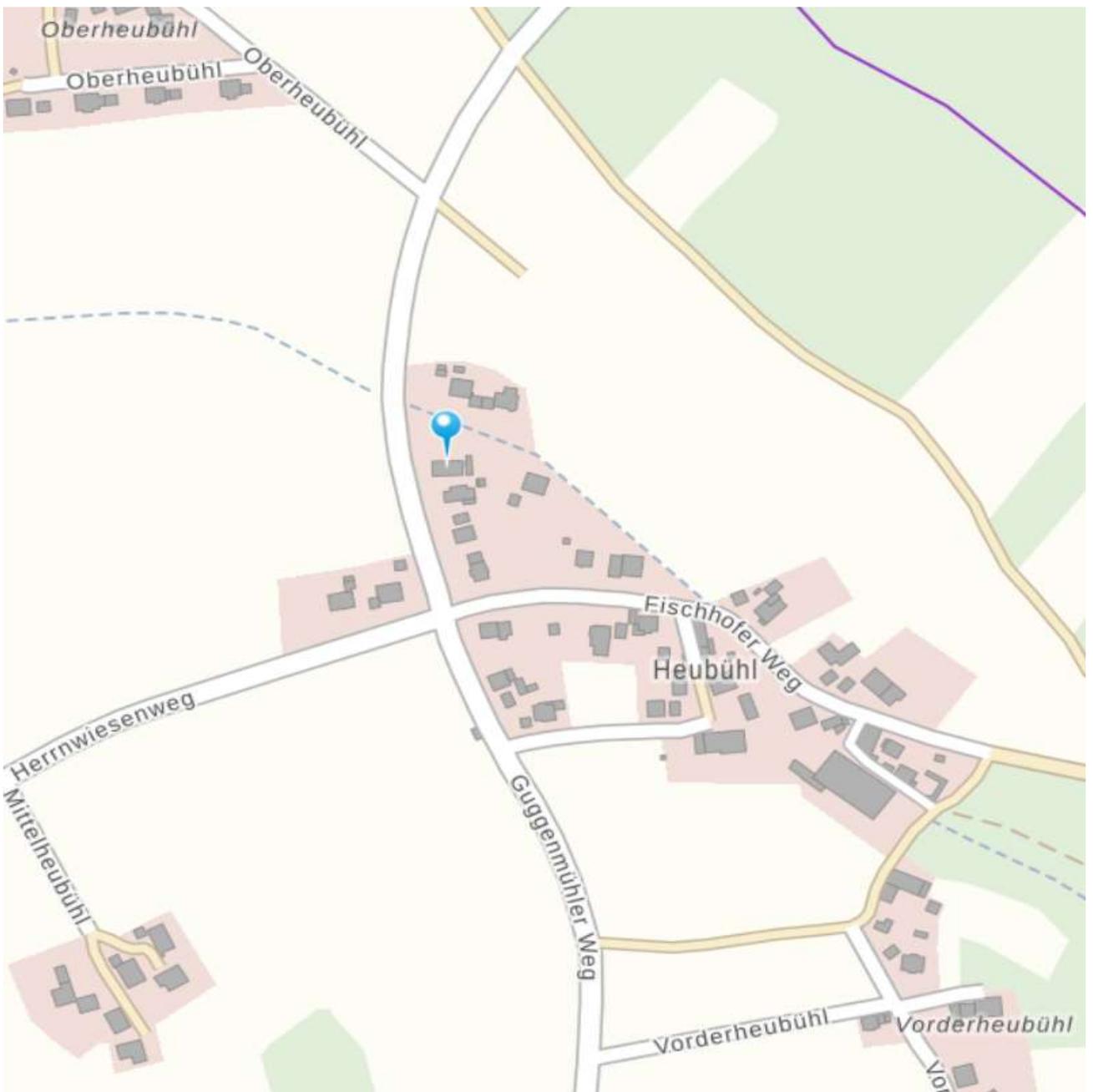
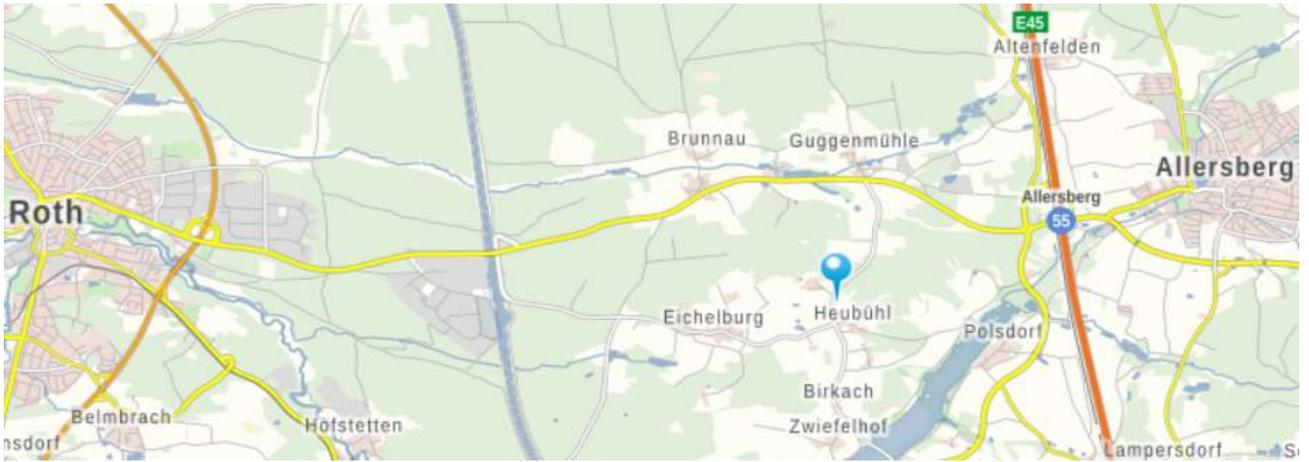
Beim Bewertungsobjekt wird dies durch die Nähe zum Rothsee begünstigt. Dennoch müssen die Grundrisschwächen sowie der vernachlässigte Zustand Berücksichtigung finden.

Großraumkarte mit Standorteinzeichnung



„Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 869/18“

## Übersichtskarte und Ortsplanausschnitt mit Lageeinzeichnung



„Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 869/18“

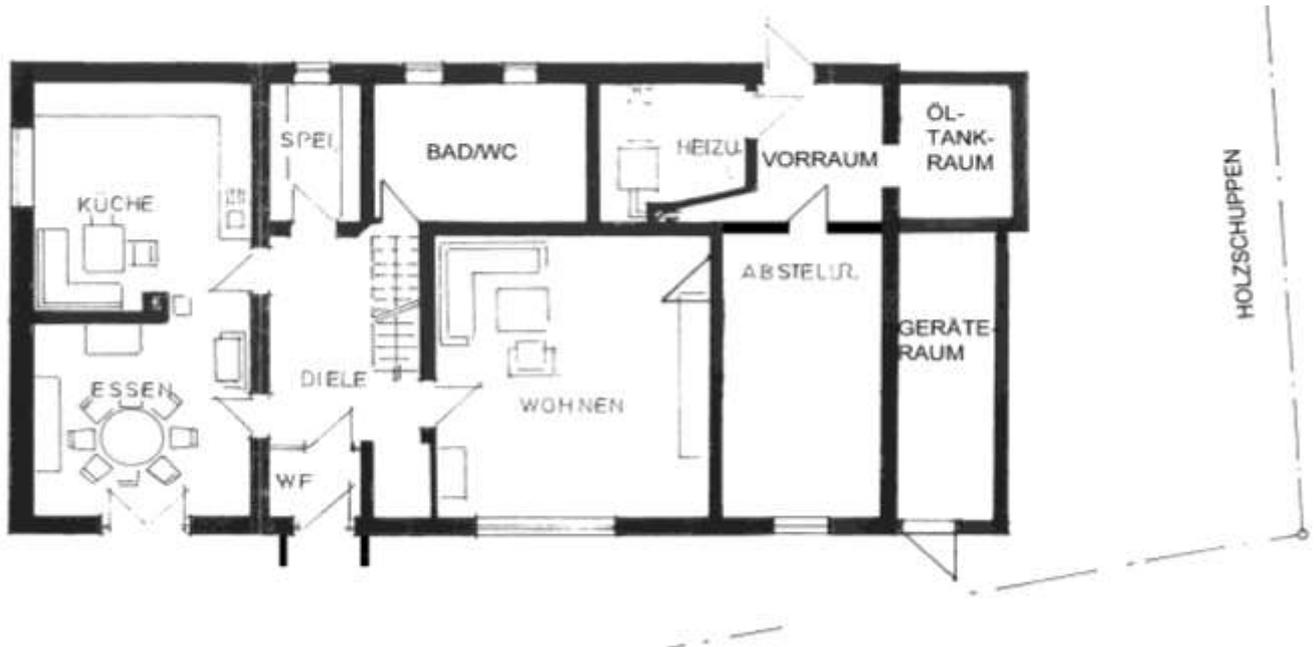
**Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung  
mit Objekteinzeichnung**



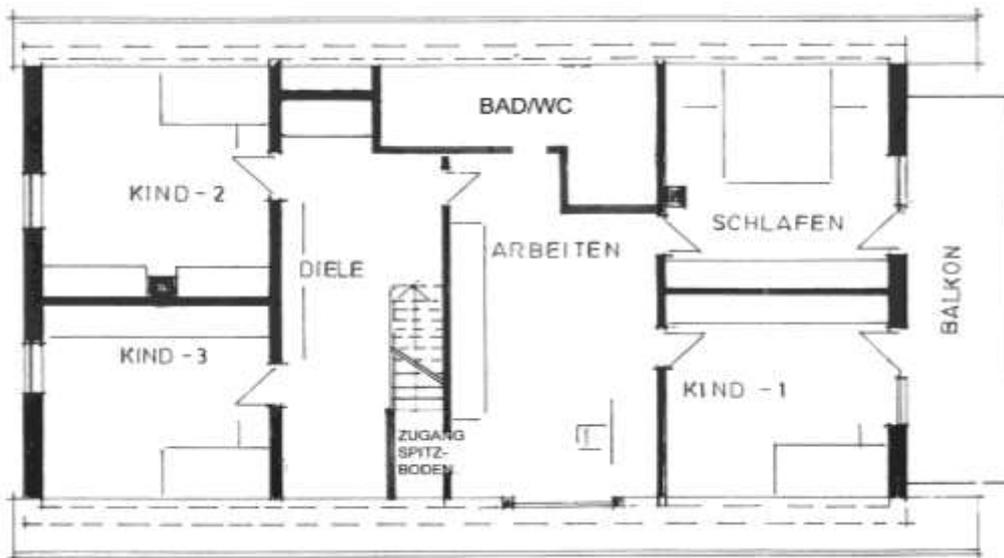
„Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 869/18“

Plan A unmaßstäblich

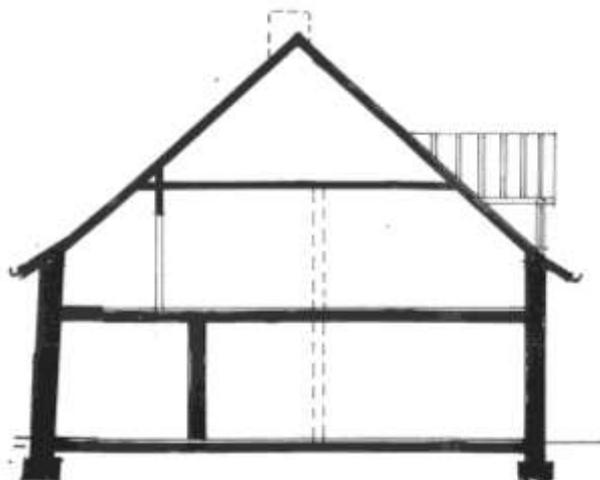
Grundriss EG



Grundriss DG



Schnitt



**Fotoserie A**

**Außenaufnahmen**

**Ansicht Wohnhaus mit Holzschuppen (links im Bild) und Zufahrt über Fremdgrundstück**



**Ansicht Wohnhaus mit erdgeschossigem Anbau (unverputzt) und Holzschuppen von Südosten**



**Fotoserie B**

**Außenaufnahmen**

**Ansicht Wohnhaus mit Erdgeschossigem Anbau (fehlender Oberputz) von Norden**



**Ansicht Holzschuppen und Erdgeschossiger Anbau (fehlender Oberputz) von Nordwesten**



**Fotoserie C**

**Außenaufnahmen**

**Ansicht Holzschuppen von Süden mit Durchgang entlang erdgeschossigem Anbau**



**Ansicht Holzschuppen von Osten**



**Überbau des östlich angrenzenden Grundstücks durch Dachüberstand und Dachwasserschacht**



ungefährer Grenzverlauf

**Fotoserie D**

**Außenaufnahmen**

**überdachter Durchgang zwischen erdgeschossigem Anbau und Holzschuppen**



**rechtlich gesicherter Zufahrtbereich ohne Befestigung**



**von Natur abweichender Grenzverlauf bei Südgrenze (Schnur entspricht ungefährem Grenzverlauf)**  
**Blick nach Westen**



**Blick nach Osten**



## Fotoserie E

### Luftbild

mit Darstellung der rechtlichen Grundstücksgrenzen



aktuelle Zufahrt über Fremdgrundstück

## Innenaufnahmen EG

### Windfang



### Diele - fehlende Absturzsicherung bei Treppe



**Fotoserie F**

**Innenaufnahmen EG**

**Esszimmer**



**Blick von Esszimmer in Küche mit Schwedenofen**



**Küche**



**Speis - unterschiedliche Fliesen**



**Fotoserie G**

**Innenaufnahmen EG**

**Bad/WC**



**Bad/WC**



**Wohnzimmer**



**mit Schvedenofen**



**Fotoserie H**

**Innenaufnahmen EG**

**Abstellraum**



**Vorraum**



**Heizungsraum - fehlende Leitungsdämmung**



**Öltankraum**



**Fotoserie I**

**Innenaufnahmen DG**

**Diele** - Unterhaltsanbau Wandoberflächen



und Fertigstellungsanbau Fensterlaibung



**Kinderzimmer 3** - Unterhaltsanbau Wandoberflächen



**Kinderzimmer 2** - Unterhaltsanbau Wandoberflächen



**Fotoserie J**

**Innenaufnahmen DG**

**Arbeitszimmer**



**Arbeitszimmer**



**Bad/WC**



**Bad/WC**



**Fotoserie K**

**Innenaufnahmen DG**

**Schlafzimmer**



**Kinderzimmer 1**



**Balkon** - Instandsetzungsanstau (fehlende Platten und Abdeckungen, teils lose Stützen)



**Fotoserie L**

**Innenaufnahmen Spitzboden**

**Treppe DG > Spitzboden**



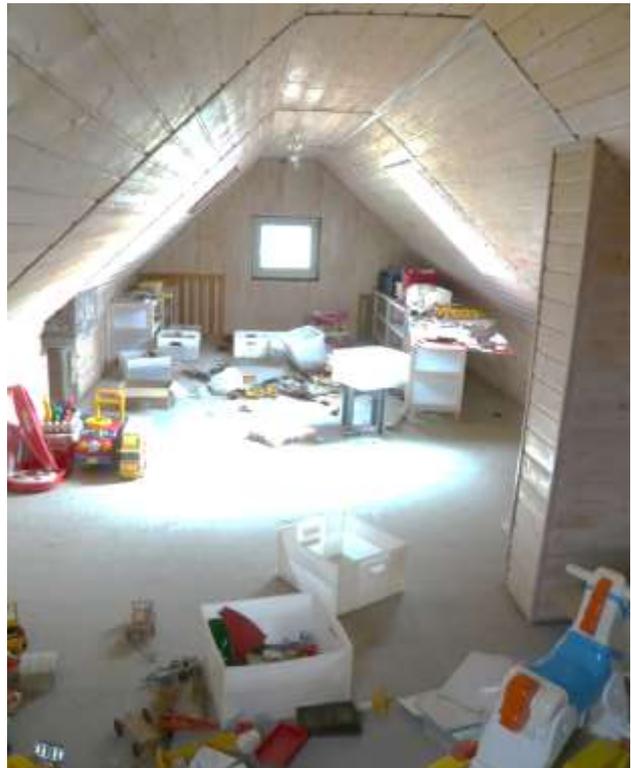
**mit Vorraum**



**Bodenraum**



**Bodenraum**



## Fotoserie M

### Innenaufnahmen

**Geräteraum im Anbau - provisorische Dachkonstruktion**



**Holzschuppen, allseitig geschlossener Teil mit Bodenbelag**



**Holzschuppen, einseitig offener Teil - Fertigstellungsanstau Boden**

