Gutachter
Andreas Ott
Immobilienfachwirt (WAK)

Von-Kreß-Straße 1
90530 Wendelstein

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

KURZEXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

vom 29. April 2022
Gutachten 2126

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



Ansicht EFH mit Freisitz von Südwesten

Grundstück	**Flurstück 204/1 der Gemarkung Birkach mit**	**653 m²**
Objektart	**freistehendes Einfamilienhaus (EFH)** **mit EG + ausgebautem DG + Spitzboden, Wohnfläche** **und erdgeschossigem Anbau sowie separatem Holzschuppen**	**185 m²**
Baujahr	**Erstbezug Wohnhaus 1890** **Holzschuppen 2015** **umfänglich modernisiert ab 1990**	
Nutzung	**Das gesamte Anwesen wird von der Schuldnerin bewohnt,** **Mietverhältnisse bestehen keine.**	

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

technische Daten Wohnhaus mit EG + ausgebautes DG, Massivbau, freistehend
erdgeschossiger Anbau mit EG + Flachdach
Holzschuppen: Holzbau, EG + Pultdach, freistehend
Bruttogrundfläche Wohnhaus 307 m²

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 Zustandund 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.

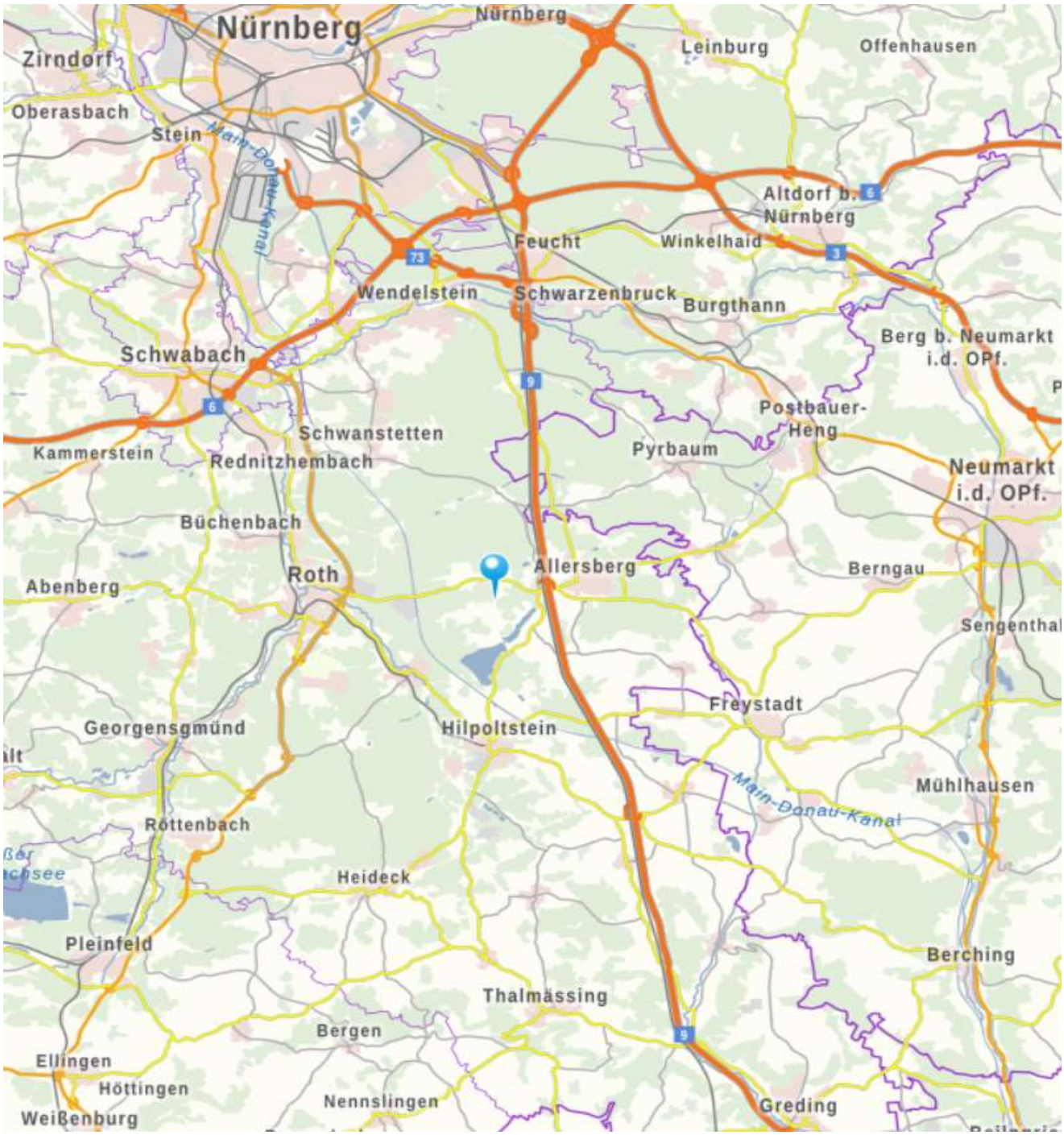
Die Be- und Durchlüftungsmöglichkeiten sind gut, eine natürliche Belüftung aller außenliegenden Räume sowie Querlüftungen sind möglich. Eine gute Belichtung nach allen Himmelsrichtungen ist gegeben.

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.

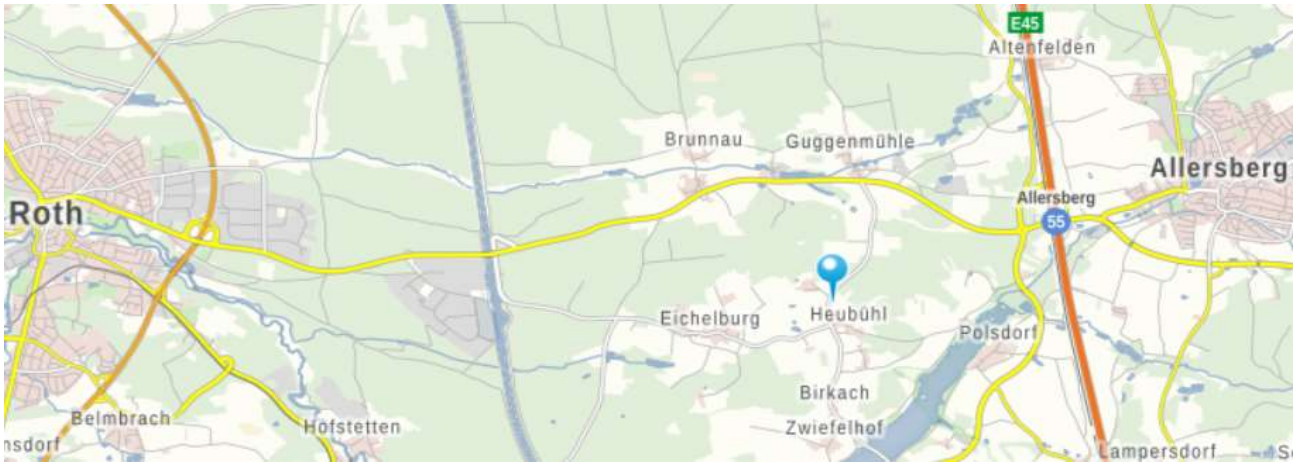
Beim Bewertungsobjekt wird dies durch die Nähe zum Rothsee begünstigt. Dennoch müssen die Grundrissschwächen sowie der vernachlässigte Zustand Berücksichtigung finden.

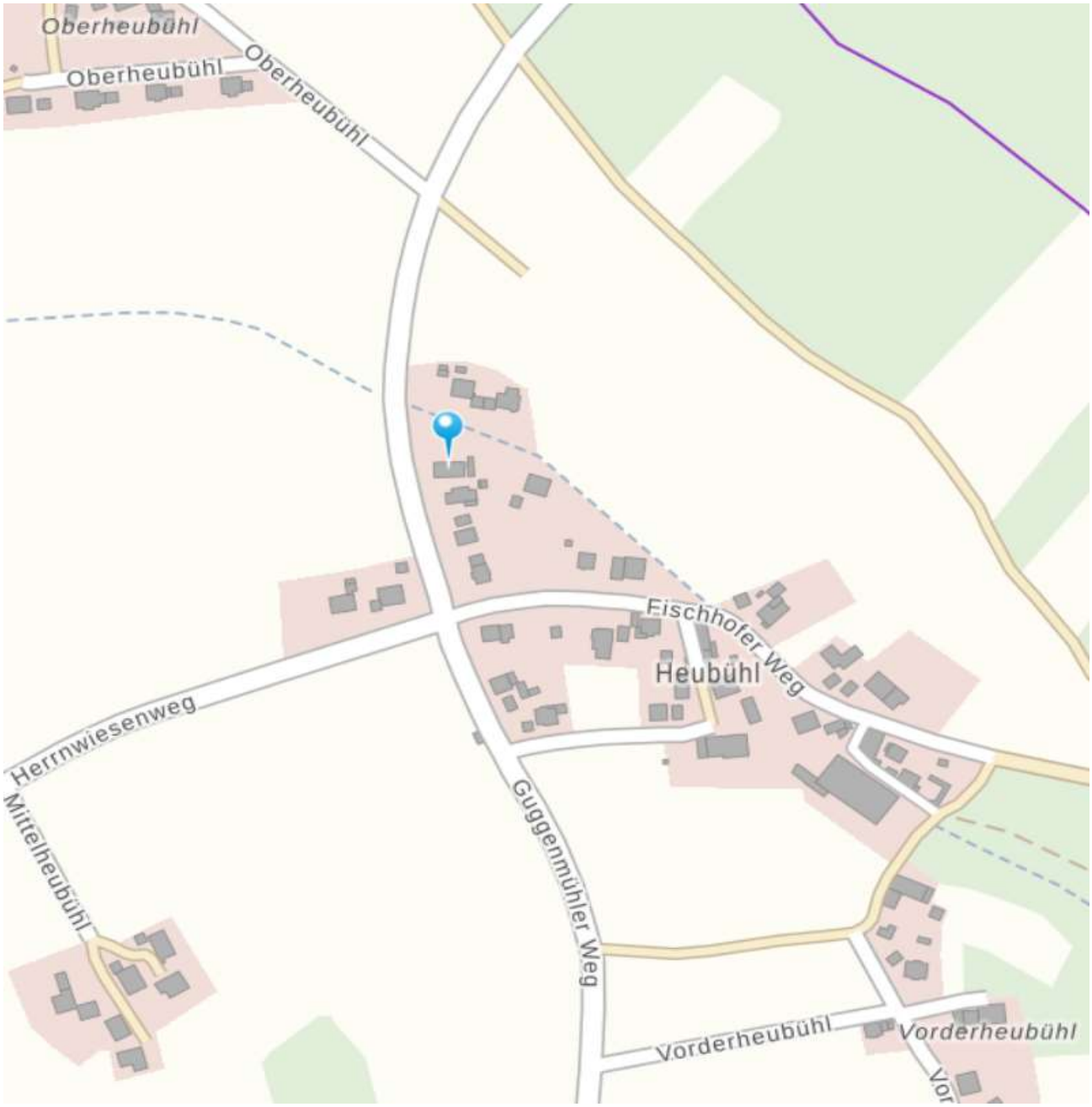
Großraumkarte mit Standorteinzeichnung



„Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 869/18“

Übersichtskarte und Ortsplanausschnitt mit Lageeinzeichnung





„Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 869/18“

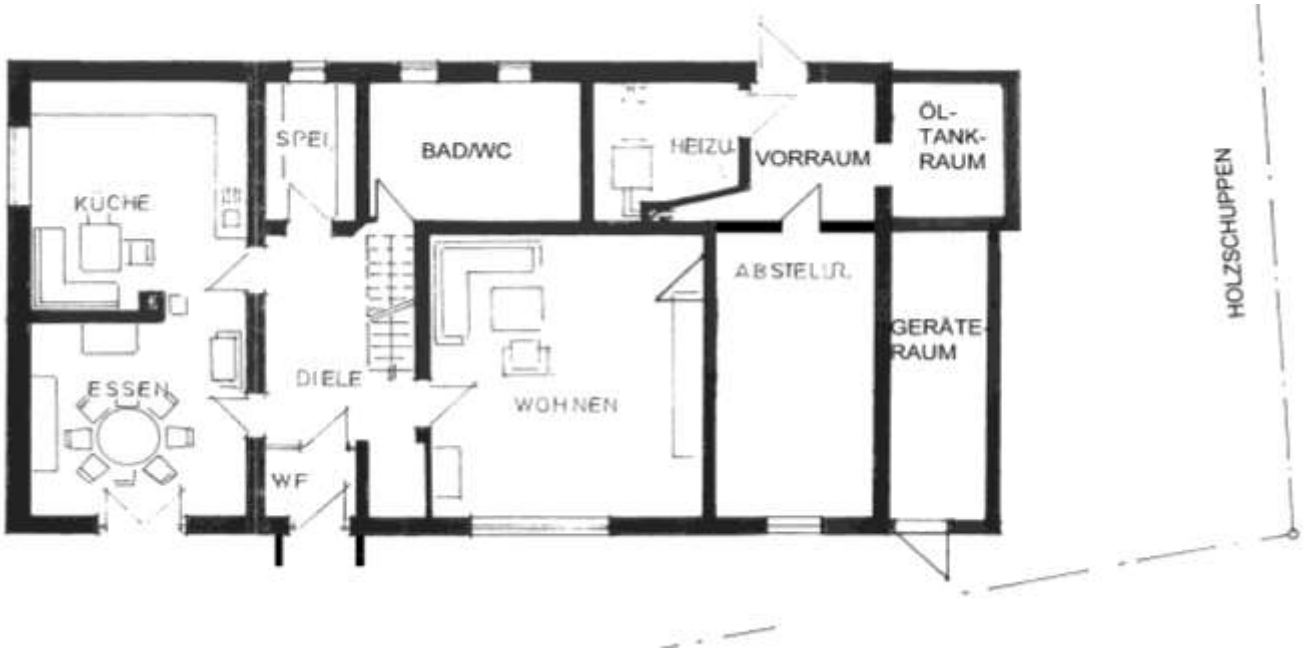
Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung
mit Objekteinzeichnung



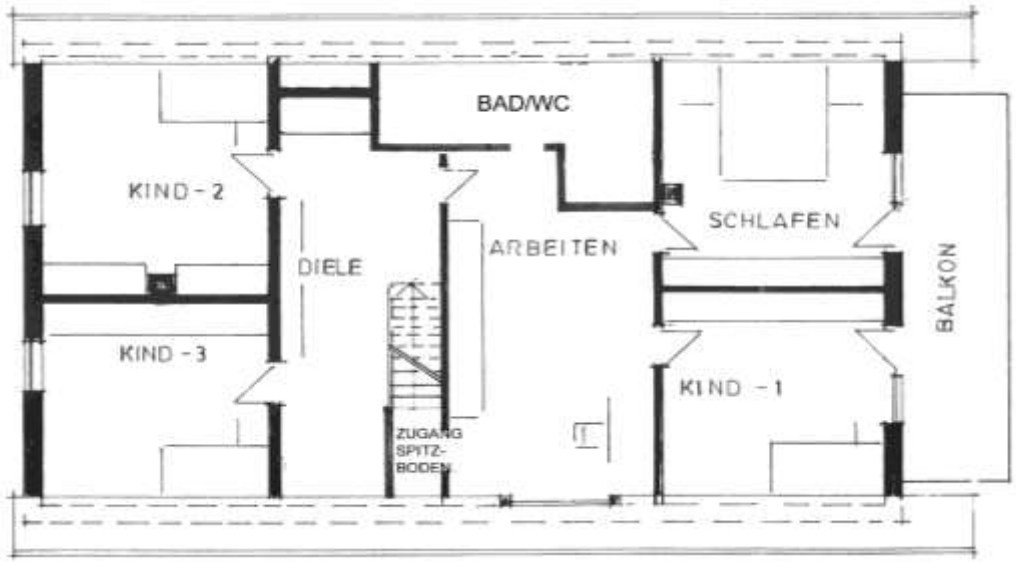
„Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 869/18“

Plan A unmaßstäblich

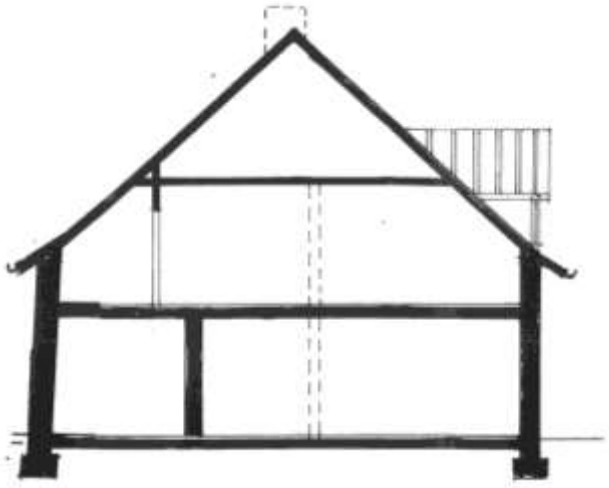
Grundriss EG



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 Zufahrtsbereich 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 Schwedenofen



Fotoserie H

Innenaufnahmen EG

Abstellraum



Vorraum



Heizungsraum - fehlende Leitungsdämmung



Öltankraum



Fotoserie I

Innenaufnahmen DG

Diele - Unterhaltsanstau Wandoberflächen und Fertigstellungsanstau Fensterlaibung





Kinderzimmer 3 - Unterhaltsanstau Wandoberflächen



Kinderzimmer 2 - Unterhaltsanstau 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



