

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in

Bewertungsobjekt

Anteil am Grundstück

90530 Wendelstein,
Raubersrieder Weg 23, 25 und Bierweg 1
Ladenlokal (ehem. Bankfiliale) im Erd- und
Kellergeschoss des Gebäudes Bierweg 1,
Nutzfläche im EG und KG gesamt ca. 241 m²,
Nr. 2 des Aufteilungsplans
36,80/1.000 Miteigentumsanteil

Verkehrswert

110.000 €

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 06.05.2025

Auftraggeber Amtsgericht Nürnberg
Aktenzeichen 6 K 17/25
Gutachten vom 14.07.2025

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 info@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

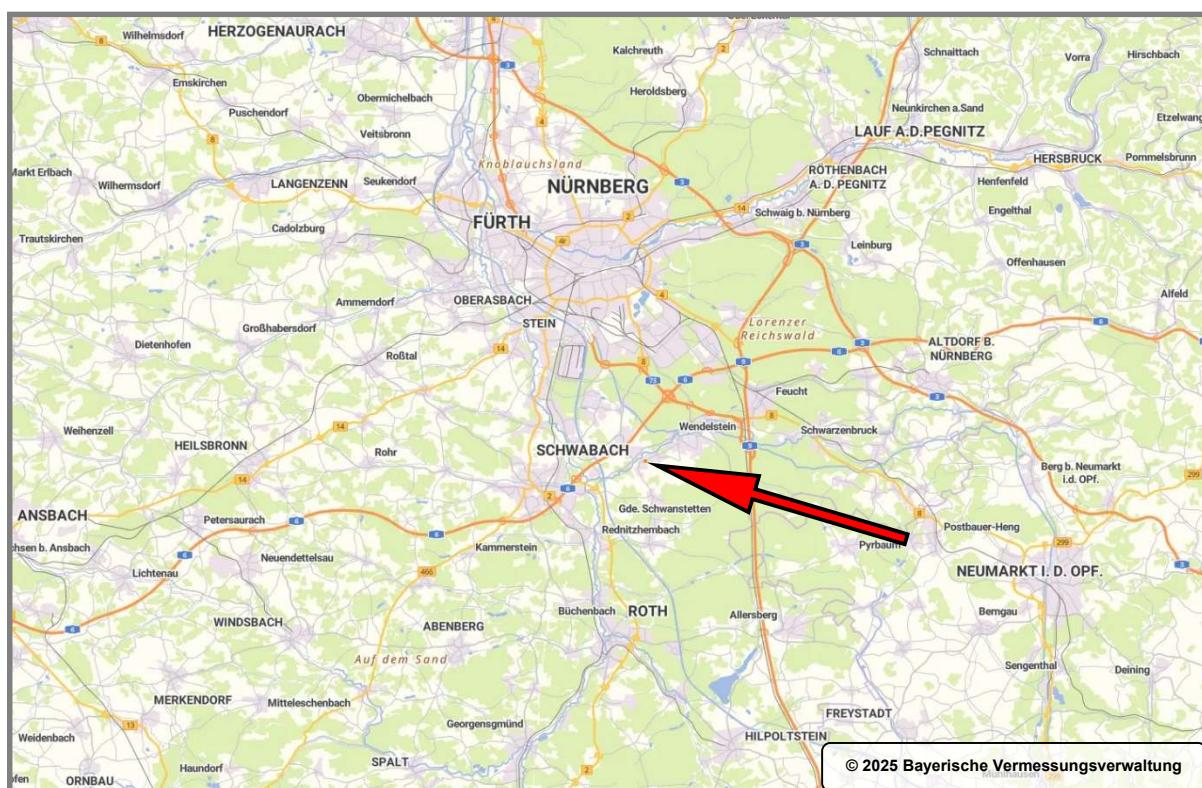
Die mittelfränkische Marktgemeinde Wendelstein liegt ca. 9 km südlich von Nürnberg und ca. 10 km östlich von Schwabach, im Landkreis Roth und hat mit ihren Ortsteilen Großschwarzenlohe (mit Sorg und Erichmühle), Röthenbach b. St. W. (mit Nerreth), Kleinschwarzenlohe (mit Königshammer), Raubersried, Sperberslohe (mit Dürrenhembach) und Neuses derzeit ca. 16.700 Einwohner.

Wendelstein ist eine Gewerbe- und Wohngemeinde mit Industrieansiedlungen sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben. Die infrastrukturelle Ausrichtung erfolgt überwiegend nach Nürnberg, teilweise auch nach Schwabach. Das Landratsamt befindet sich in Roth.

Die Gemeinde verfügt über Kindergärten sowie Grundschule, Mittelschule, Gymnasium und eine Waldorfschule und ist mit sämtlichen versorgungsrelevanten Einrichtungen ausgestattet. Weitere Gymnasien und Realschulen sind in den Städten Nürnberg und Schwabach vorhanden.

Am Ort befinden sich mehrere Allgemein- und Fachärzte, Zahnärzte, Tierärzte, ein Altenheim und Apotheken. Krankenhäuser sind in Nürnberg und Schwabach gegeben.

Wendelstein ist über ein Fernstraßennetz, Autobahn Heilbronn – Amberg (A6), Autobahn Berlin – München (A9), angebunden. Über den Omnibus-Liniенverkehr (VGN) besteht eine Verbindung nach Nürnberg zur U-Bahn, S-Bahn und R-Bahn.



Mikrolage

Das Grundstück liegt im Ortsteil Großschwarzenlohe der Marktgemeinde Wendelstein, ca. 2,3 km südwestlich des Zentrums (Rathaus).

Das Grundstück liegt zwischen dem Raubersrieder Weg, dem Bierweg und der Parkstraße. Im Nordwesten grenzt es an den Idealweg.

Der Raubersrieder Weg stellt sich als Ortsdurchfahrtsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen dar und ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen, einseitigem Längsparkstreifen und Straßenbeleuchtung ausgebaut. Der Bierweg stellt sich als Verlängerung des Raubersrieder Wegs dar und ist asphaltiert, mit beidseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut. Die Parkstraße zweigt vom Bierweg nach Nordwesten hin ab und ist als Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, asphaltiert, mit beidseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut. Der Idealweg stellt sich als asphaltierte Anliegerstraße dar. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

Das Areal präsentiert sich überwiegend eben. Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhäusern dar.

Im Quartier sind eine Bäckerei, zwei Arztpraxen, zwei Kindergärten und eine Grundschule vorhanden. Weitere Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Zahnärzte, Apotheken, Mittelschule und Gymnasium befinden sich im Hauptort der Marktgemeinde Wendelstein.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Wendelstein der Autobahn A 73 beträgt ca. 5,5 km, zur Autobahnanschlussstelle „Kreuz Roth“ der Autobahn A 6 ca. 8,5 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier durch Busverbindungen erreicht werden. Die Bushaltestelle „Großschwarzenlohe, Parkstraße“ der Buslinien 602, 676, und 89 ist ca. 50 m nordöstlich positioniert.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 76**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **3.128 m²**. Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zum Bierweg (Nord-/Südrichtung) beträgt ca. 53 m, die mittlere Tiefe in Nordost-/Südwestrichtung ca. 72 m.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Südseite an den Raubersrieder Weg, mit seiner Ostseite an den Bierweg und mit seiner Nordostseite an die Parkstraße. Die Erschließung erfolgt von allen drei Straßen aus. Mit seiner Nordseite grenzt das Grundstück an zwei unbebaute Grundstücke (Parkplatzflächen), einen Fußweg und den Idealweg. Mit seiner Westseite grenzt es an ein Garagen- und Parkplatzgrundstück.

Das Grundstück ist überwiegend eben und auf dem Höhenniveau der angrenzenden Straße. Auf dem Grundstück sind drei aneinandergebaute Mehrfamilienhäuser errichtet.

Das Grundstück ist nach Norden und Osten überwiegend offen ausgeführt. Nach Süden ist es überwiegend mit einem Doppelstabmattenzaun eingefriedet.

Der nördliche Grundstücksbereich stellt sich als Hinterhof dar, ist überwiegend mit Zementverbundsteinen gepflastert und mit einem Mülltonnenabstellplatz, Metallkonstruktion mit Holzvergatterung, einem Kinderspielplatz, mit einem Metalldoppelstabmattenzaun eingezäunt, sowie einem Wäschetrocknungsbereich/Fahrradabstellplatz ausgeführt. In Teilebereichen ist Rasen, Busch- und Pflanzwerk vorhanden.

Der südliche Grundstücksbereich stellt sich überwiegend mit Rasen, Busch- und Pflanzwerk sowie einzelnen hohen Bäumen dar.

An der westlichen Grundstücksgrenze ist ein Fußweg angelegt, mit Zementverbundsteinen gepflastert ist. Von hier aus kann über eine Betontreppe, Handlauf und Geländer in Metall, das westliche Nachbargrundstück begangen werden.

An der Südostecke des Grundstücks verläuft ein Fußweg, mit Zementverbundsteinen gepflastert und stark uneben, zum Bewertungsobjekt.

Das Grundstück wurde am 23.01.1974 (Nachtrag vom 21.02.1975) nach WEG aufgeteilt und Sondereigentum an einem Laden und einer Sparkassen-/Bankfiliale sowie 44 Wohnungen begründet.

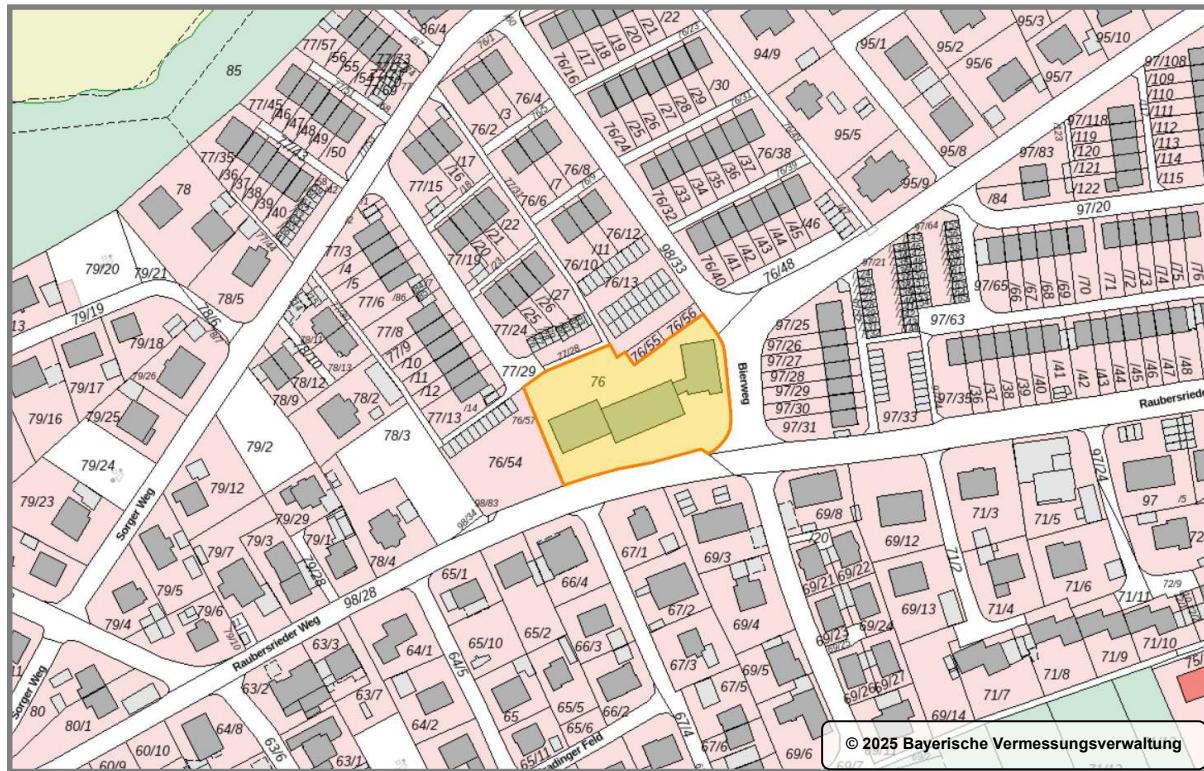
Beurteilung:

Das Grundstück liegt im Ortsteil Großschwarzenlohe der Marktgemeinde Wendelstein, in einem Wohngebiet.

Das Grundstück grenzt an den Raubersrieder Weg und den Bierweg, welche sich als Ortsdurchfahrtsstraßen darstellen.

Infrastruktur und Lage sind mit überwiegend mittel einzustufen.

Die Freiflächen sind zweckmäßig ausgeführt und stellen sich in einem überwiegend ordentlichen, teilweise pflegebedürftigen Gesamtzustand dar. Der Fußweg zum Bewertungsobjekt ist uneben.



Gebäude

Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden!

Das ursprüngliche Baujahr der Wohnanlage ist nicht bekannt. Sie dürfte gemäß den vorliegenden Unterlagen ca. im Jahre 1975 errichtet worden sein. Am Wertermittlungsstichtag stellt sie sich mit drei aneinandergebauten Mehrfamilienhäusern, mit Kellergeschoss, Erdgeschoss sowie drei (Raubersrieder Weg 23), sechs (Raubersrieder Weg 25) bzw. vier (Bierweg 1) Obergeschossen dar.

Das zu bewertende Ladenlokal liegt im Gebäude Bierweg 1, auf welches sich die nachfolgende Beschreibung bezieht.

Im Gebäude befinden sich im Erdgeschoss zwei Ladenlokale sowie vom 1. bis zum 4. OG jeweils zwei Wohnungen, gesamt somit zwei Gewerbeeinheiten (Ladenlokale) und acht Wohnungen.

Das Gebäude wird an seiner Nordwestseite über ein Podest und ein nachfolgendes Eingangselement, rechtsseitig Festelemente mit Glaseinlagen, Briefkastenanlage und Klingel-/Wechselsprechanlage, linksseitig Haustür mit Glaseinlagen, begangen. Der Hauseingang wird durch ein kleines Vordach in Beton überdeckt.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt augenscheinlich über ein Treppenhaus mit Massivtreppe sowie – gemäß den vorliegenden Planunterlagen – über einen Aufzug.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Im Erdgeschoss mit Natursteinplatten belegt, ab dem 1. Obergeschoss augenscheinlich mit einer Wärmedämmung ausgeführt sowie verputzt und gestrichen.
Fenster:	Ab dem 1. Obergeschoss augenscheinlich überwiegend Kunststoffisolierglasfenster.
Dach:	Flachdach, Dachhaut von unten nicht erkennbar. Die Dachentwässerung ist augenscheinlich innenliegend.
Geschossdecken:	Stahlbeton

Beurteilung:

Das Gebäude wurde gemäß den vorliegenden Unterlagen ca. im Jahre 1975 in zweckmäßiger Architektur errichtet.

Durchgeführte Renovierungs-/Modernisierungsmaßnahmen sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

Von außen betrachtet stellt sich das Gemeinschaftseigentum in einem überwiegend ordentlichen und gepflegten Gesamtzustand dar.

Soweit erkennbar, ist der Zustand des Gemeinschaftseigentums überwiegend ordentlich.

Der energetische Zustand des Gebäudes ist baujahresbedingt leicht unterdurchschnittlich.

Teileigentumseinheit Nr. 2

Die Teileigentumseinheit konnte im Inneren nicht besichtigt werden!

Die Einheit wurde gemäß den vorliegenden Unterlagen in der Vergangenheit als Ladenlokal (ehemalige Bank-/Sparkassenfiliale) genutzt und stellte sich mit Windfang, Kundenraum, Schalterhalle, Besprechungszimmer, Registratur und Vorraum im Erdgeschoss sowie Vorraum, Damen-WC, Herren-WC, Raum mit Hebeanlage, Kellerraum und Registratur mit Nachttresor im Kellergeschoss dar. Die vertikale Erschließung zwischen Keller- und Erdgeschoss erfolgt über eine innenliegende Treppe.

Die Einheit wird an der Südseite des Gebäudes über ein Podest, mit Naturstein belegt, stark schadhaft und ein nachfolgendes Eingangselement, links- und rechtsseitig Festelemente in Vollglas, mittig zweiflügelige Schwingtür in Vollglas, begangen. Der Bereich ist mit einem Vordach in Holz überdeckt, schadhaft, Attika seitlich mit Kupfer eingeblecht, schadhaft. Die Dachentwässerung erfolgt über ein Fallrohr in Kupfer. Das Vordach wurde gemäß den vorliegenden Unterlagen ca. im Jahre 1989 errichtet.

Ein weiterer Zugang zur Einheit erfolgt an der Westseite des Gebäudes über ein Podest, mit Naturstein belegt, und ein nachfolgendes Eingangselement in Leichtmetall, rechtsseitig Glasbausteinfeld, stark schadhaft, linksseitig Eingangstür mit Oberblende, Türspion und nachträglich aufgesetztem Briefkasten.

Die Belichtung und Belüftung der Einheit erfolgt im Kellergeschoss augenscheinlich über Holzkellerfenster mit Einfachverglasung in Lichtschächten sowie im Erdgeschoss über großformatige Festelemente in Leichtmetall mit Isolierverglasung und Oberlicht-Kipp-Fenstern, teilweise stark schadhaft.

An der östlichen Außenfassade ist das Außenteil einer Alarmanlage montiert.

Mit Bescheid des Landratsamts Roth, vom 23.03.2015, wurde dem Eigentümer eine bauaufsichtliche Genehmigung zur Nutzungsänderung der Einheit Nr. 2 (ehemalige Bank-/Sparkassenfiliale) und der nebenliegenden Einheit Nr. 1 (Ladenlokal) in zwei Wohnungen erteilt.

Mit Bescheid des Landratsamts Roth, vom 10.0.2016, wurde dem Eigentümer eine bauaufsichtliche Genehmigung zum Umbau der vormals geplanten zwei Wohnungen in fünf Apartments erteilt.

Augenscheinlich wurden im Rahmen dieser Nutzungsänderung bzw. dieses Umbaus die Einheit Nr. 2 mit der nebenliegenden Einheit Nr. 1 baulich verbunden sowie vorhandene (Fenster-)Öffnungen in den Außenfassaden mit Ziegelmauerwerk verschlossen, unverputzt, überwiegend unfachmännisch ausgeführt und schadhaft.

Im Inneren des Erdgeschosses ist der Fußboden, soweit erkennbar, in Beton ohne Belag ausgeführt. Mittels Leichtbauwänden sind einzelne Räume voneinander abgetrennt, nicht abschließend fertiggestellt. Die Wände sind verputzt, schadhaft. Heizkörper sind nicht erkennbar, womöglich war der Einbau einer Fußbodenheizung geplant. In einem Raum ist ein Sicherungskasten mit Kippsicherungen montiert, nicht abschließend fertiggestellt.

Beurteilung:

Die Einheit wurde in der Vergangenheit als Ladenlokal (ehemalige Bank-/Sparkassenfiliale) genutzt.

Nach einer vom Landratsamt Roth genehmigten Nutzungsänderung wurde die Einheit augenscheinlich mit dem nebenliegenden Ladenlokal baulich verbunden und der Umbau zu fünf Apartments begonnen.

In der Teilungserklärung ist die Einheit als Teileigentum dargestellt. Da vom Sachverständigen der aktuelle WEG-Verwalter nicht ermittelt werden konnte, ist nicht bekannt, ob die Eigentümergemeinschaft einer Änderung zu Wohnungseigentum zustimmt. Es ist daher davon auszugehen, dass nur die Nutzung als Teileigentum (Gewerbeeinheit/Ladenlokal) geduldet wird.

Am Wertermittlungsstichtag stellt sich die Einheit in einem unfertigen, nicht nutzbaren und insgesamt desolaten Zustand dar.

Ein erheblicher Instandhaltungs- und Reparaturrückstau ist gegeben. Die Einheit ist umfänglich sanierungsbedürftig.

Wie bereits erläutert, konnte die Einheit nicht begangen werden, so dass weder die tatsächliche Raumaufteilung, die Ausstattung noch die genaue Beschaffenheit im Inneren umfänglich bekannt ist!

Nutzflächenberechnung

Teileigentumseinheit Nr. 2

Nutzfläche Teileigentumseinheit Nr. 2

241,21 m²

Nutzfläche Teileigentumseinheit Nr. 2

241,00 m²

