

Immobilien mit Sachverstand bewerten Mitglied des Gutachterausschusses der Stadt Schwabach

Auszug aus dem Gutachten

über den **Verkehrswert/Marktwert** (§ 194 Baugesetzbuch) des Objekts

91174 Spalt, Finkenstraße 17

Wohnhaus mit Garage, Zufahrts-, Wege- und Freiflächen

auf Flur Nr. 630/31 der Gemarkung Spalt, Fläche 539 m²

AZ des Sachverständigen:

2023/029

Fertigstellungsdatum des Gutachtens:

13.11.2023

Ausfertigungen:

1-fach, Auftraggeber
1-fach, Handakte des Sachverständigen



Teilansicht Straßenseite (Ostgiebel und Nordfassade)

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.: 6 K 64/23**

Wertermittlungsstichtag:

03.11.2023

Sachwert (vorrangig):

290.000,00 €

Ertragswert (stützend):

235.000,00 €

Verkehrswert/Marktwert:

270.000,00 €

Zusammenfassung der wesentlichen Objektdaten und Wertermittlungsergebnisse

Lagemerkmale:	Gute Wohnlage (Südhang) nordöstlich des Kerngebiets der Stadt Spalt im Fränkischen Seenland
Bodenwert:	€ 119.000,00
Art der baulichen Anlagen:	Einfamilienwohnhaus mit integrierter Garage in Massivbauweise
Besonderheiten:	Aufgrund der Hanglage ist das Keller- bzw. Untergeschoss nach Süden hin als Vollgeschoss ausgebildet
Baujahr:	Ca. 1990
Zustand:	Wohnwirtschaftliches Bestandsgebäude mit Renovierungs- und Anpassungsbedarf
Nutzung der baulichen Anlagen:	Wohnnutzung durch ein Mitglied der Erbengemeinschaft
Wohnfläche:	Ca. 98,00 m²
Gebäudeenergieausweis gem. EnEV/GEG:	Wurde laut Eigentümerangabe bisher nicht erstellt

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 zu bewertende Grundstück Flur Nr. 630/31 der Gemarkung Spalt befindet sich in einem nordöstlich oberhalb des Stadtzentrums von Spalt gelegenen Wohnquartiers. Die postalische Anschrift des Objekts lautet 91174 Spalt, Finkenstraße 17.

Das Grundstück ist als Parallelogramm geschnitten und hat eine Fläche von 539 m². Es fällt vom öffentlichen Straßengrund der Finkenstraße deutlich nach Süden hin ab (Höhenunterschied Nord/Süd ca. 3,50 m).

Auf dem Grundstück wurde zwischen ca. 1987 und 1990 ein Einfamilienwohnhaus mit angebaute Garage in baujahrtypischer Massivbauweise errichtet. Das Gebäude besteht aus Keller-/Untergeschoss, Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Aufgrund der Hanglage ist das Unter-/Kellergeschoss nach Süden hin als Vollgeschoss ausgebildet.

Der Hauseingang befindet sich an der Straßenseite. Das Erdgeschoss gliedert sich in die folgenden Bereiche:

- Vorplatz/Treppe, Schlafen mit Balkon, Gast/Kind und Bad/WC

Vom Vorplatz des Erdgeschosses führt eine Raumpartreppe in den über der Garage gelegenen Dachboden (Abstellraum). Der nicht ausgebaute Dachboden des Wohnhauses ist mittels Leiter über eine Luke erreichbar.

Eine Treppe (Stahlkonstruktion mit Holz-Trittstufen) führt in das Keller-/Untergeschoss. Dort sind folgende Bereiche ausgebildet:

- Vorplatz/Treppe, WC, Wohnen/Essen, Kochen und Heizöllager

Vom Bereich Kochen aus wird die Unterkellerung der Garage erschlossen. Dort befinden sich ein Hauswirtschaftsraum und Abstellflächen.

Die bewertungsrelevante Wohnfläche ergibt sich für das Erdgeschoss mit ca. 49,40 m², für das Keller-/Untergeschoss mit ca. 48,50 m².

Mit einer Gesamtfläche von ca. 97,90 m² eignet sich das Objekt damit primär für einen Ein- bis Zweipersonenhaushalt bzw. eine kleine Familie.

Die Ausbau- und Ausstattungsmerkmale aller Bereiche entsprechen weitgehend den zum Zeitpunkt der Errichtung üblichen Standards. Das Objekt wird vom UG/KG aus mit einem Kachelofen (Feststoffeinsatz und Öleinsatz) beheizt. Die Wärmeverteilung in das EG erfolgt mittels Luftschächten. Zur Warmwasserbereitung ist in der Küche ein Elektro-Boiler eingebaut. Von dort werden die Zapfstellen in der Küche und im Bad/WC im EG versorgt. Am Handwaschbecken des WCs im UG/KG ist ein Elektro-Durchlauferhitzer installiert.

Die Ausbau- und Ausstattungsmerkmale aller Bereiche und die haustechnischen Einrichtungen genügen heutigen Anforderungen nur bedingt bzw. stark eingeschränkt. Der Unterhaltungszustand aller Bereiche ist als deutlich unterdurchschnittlich zu qualifizieren.

Die Holzteile der Fenster weisen erhebliche Bewitterungsschäden auf. Gleiches gilt für einen Teil der vorhandenen Klappläden.

Das Gebäude ist trotz der beschriebenen Zustandsmerkmale grundsätzlich nutzbar. Ohne grundlegende Renovierung bzw. Anpassung genügt es dann aber nur einfachen Wohnansprüchen.

Eine Innenbesichtigung der Garage konnte nicht erfolgen. Dort wird ein mit dem Wohnhaus vergleichbarer Unterhaltungszustand unterstellt.

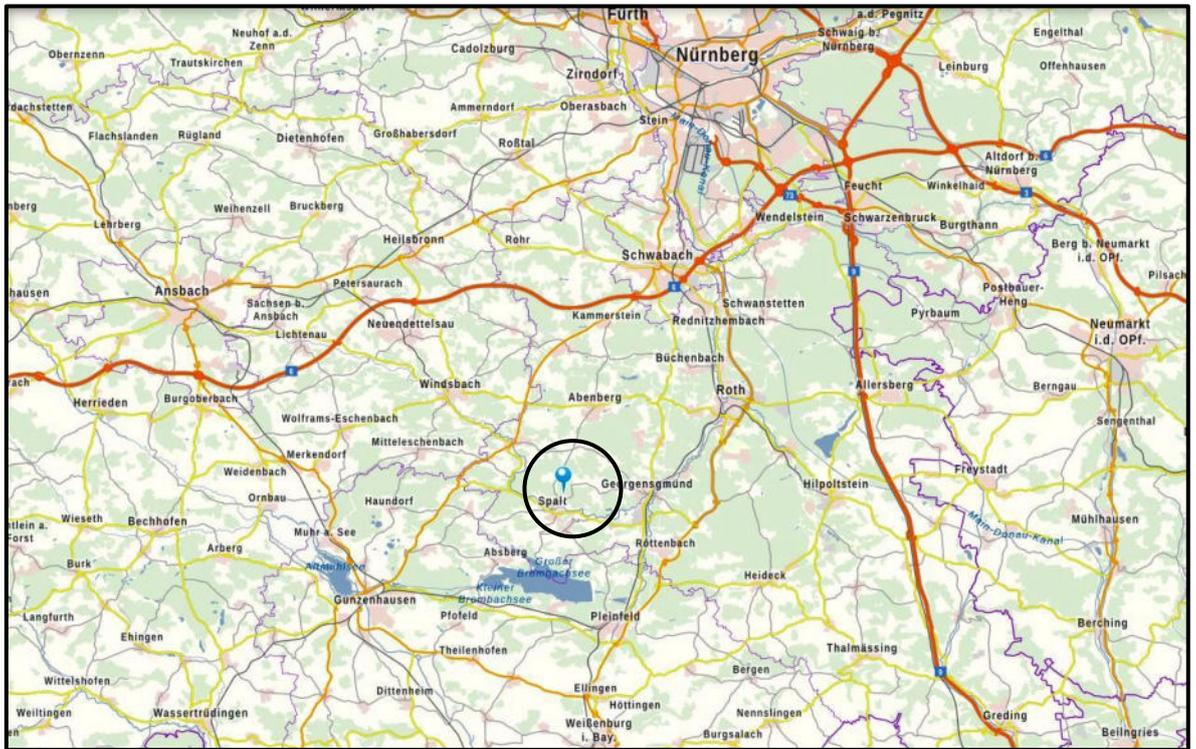
Eine Terrasse am Westgiebel vor dem Bereich Wohnen/Essen im UG/KG ist überdacht (Holzkonstruktion mit Plexiglaseindeckung). Auch hier sind Bewitterungsschäden augenfällig. Die Eindeckung ist teilweise beschädigt.

Auf den nicht bebauten Teilflächen befindet sich, mit Ausnahme des Zugangs an der Straßenseite, ausgeprägter Wildwuchs.

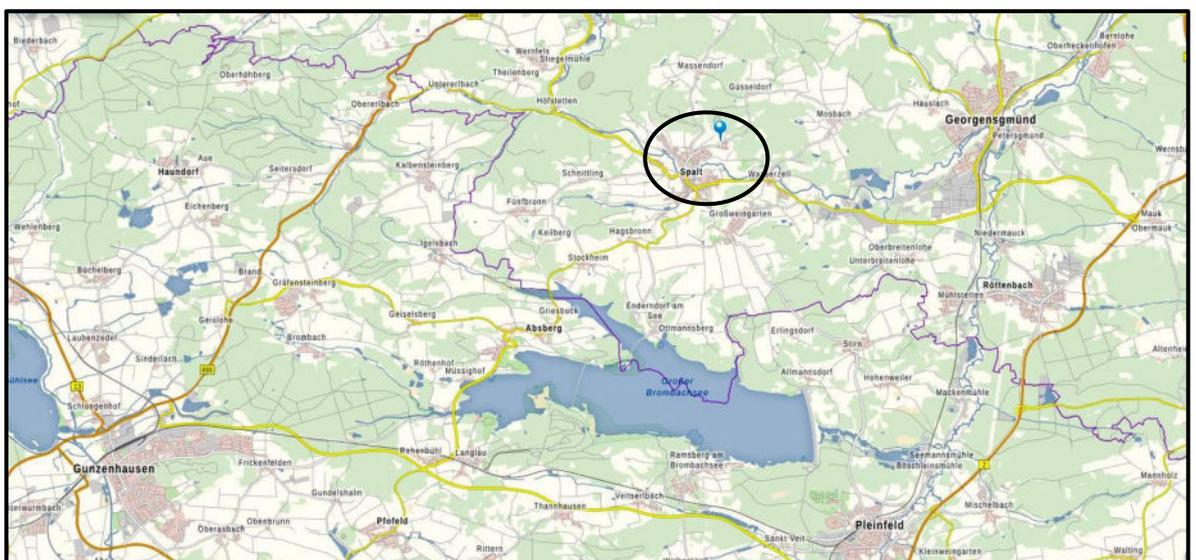
In der aktuellen Situation des Immobilienmarkts kann dennoch von einer Vermarktungsmöglichkeit an Eigenrenovierer/Handwerker, allerdings auf nur niedriger Preisbasis, ausgegangen werden.

Örtliche Situation

Übersicht

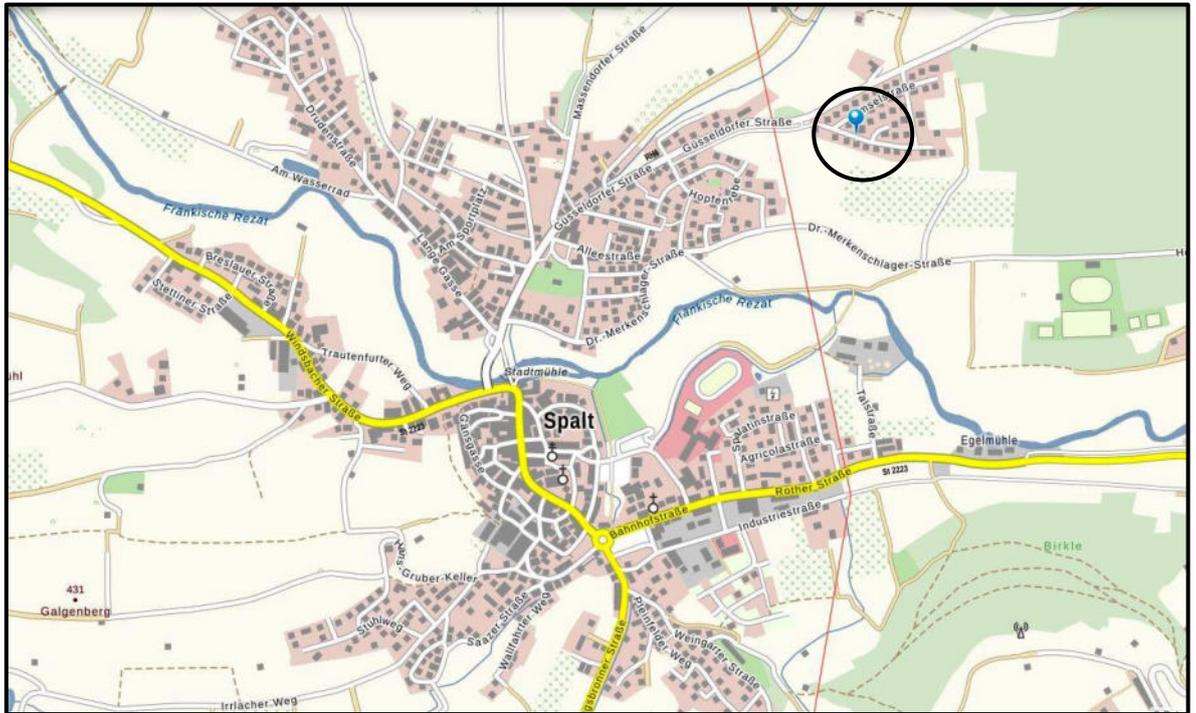


Region



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

Spalt und Umgebung

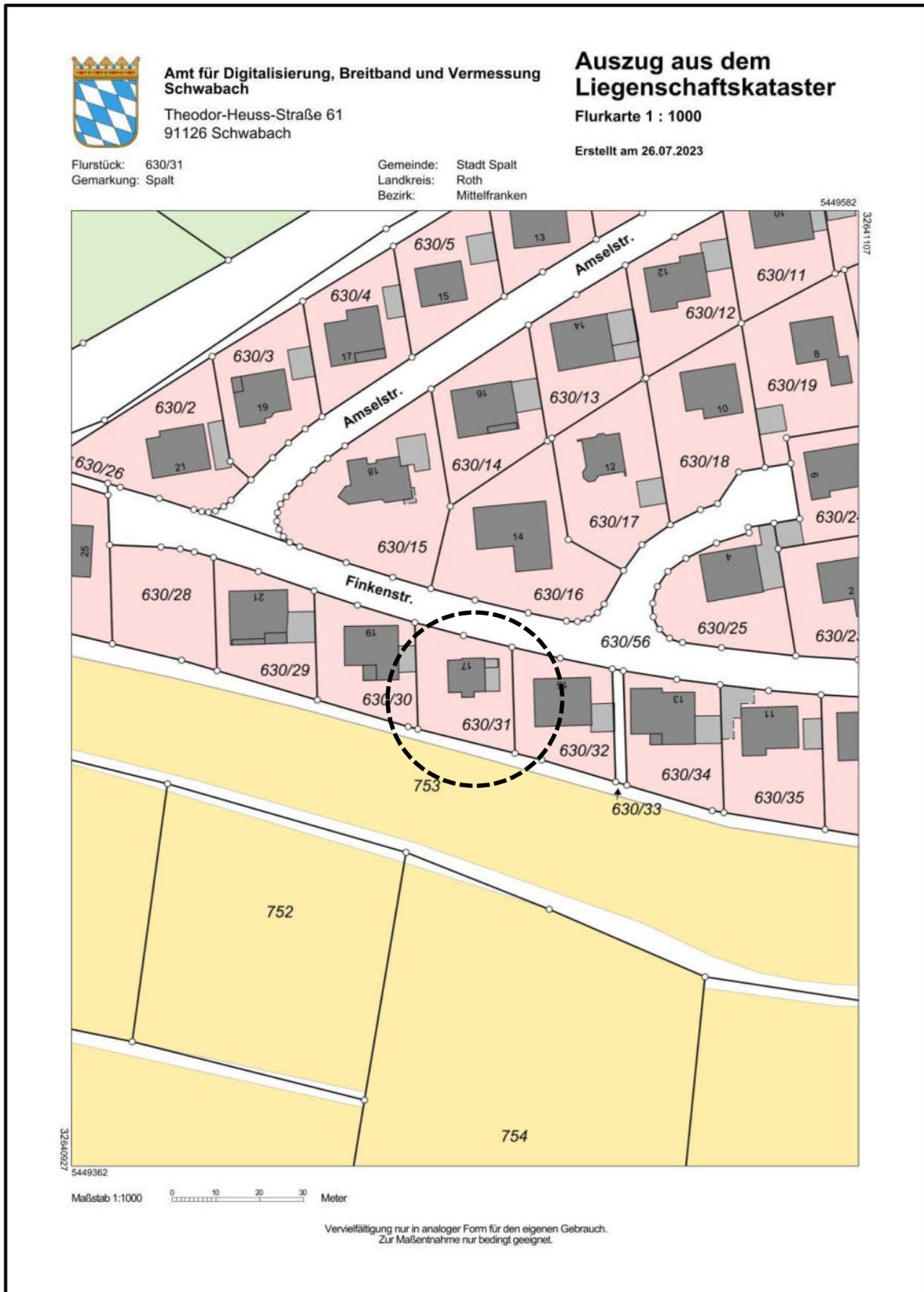


Luftbild mit Geodaten (Flur Nr. 630/31 gelb unterlegt)



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

Ausschnitt aus dem amtlichen Lageplan



(Zur Maßentnahme nicht geeignet)

Infrastruktur- und Lagemerkmale, Immissionslage, Lagequalität

Allgemeine Daten

Gemeindetyp:	Stadt im Landkreis Roth, Flächengemeinde mit 29 Ortsteilen, Regierungsbezirk Mittelfranken, Metropolregion Nürnberg
Lagemerkmale:	Im Süden des Landkreises Roth, Anliegergemeinde des Brombachsees
Einwohner:	Ca. 5.200
Verkehrsanbindung:	Staatsstraße 2223 zu den Bundesstraßen 2 und 466
Anbindung ÖPNV:	Busverbindung nach Georgensgmünd, dort Bahnhof mit Anbindung in Richtung Nürnberg und Weißenburg i. Bay. bzw. Treuchtlingen
Schulen und Kindergärten:	Grund- und Mittelschule sowie Kindergärten im Hauptort
Versorgungseinrichtungen:	Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs im Hauptort, weitergehende Möglichkeiten in der Kreisstadt Roth (ca. 20 km) und Nachbargemeinden
Gemeindestruktur:	Gewachsene gewerbliche und wohnwirtschaftliche Strukturen, aktive Ansiedlungspolitik, Tourismus
Freizeiteinrichtungen:	Fränkisches Seenland, Wanderwege u.a.m.
Lagemerkmale Bewertungsobjekt:	Siedlungsgebiet außerhalb der Kernstadt, ca. 800 m nordöstlich des Stadtkerns
Quartierstruktur:	Wohnquartier
Immissionslage Bewertungsobjekt:	Ohne erkennbar wertbeeinflussende Umstände, kein Durchgangsverkehr, überwiegend ruhig
Belichtung und Besonnung Bewertungsobjekt:	Günstig
Erreichbarkeit Infrastruktureinrichtungen:	Unterdurchschnittlich (bezogen auf die örtlichen Verhältnisse)
Parksituation:	Günstig

Qualifizierung der Lagemerkmale insgesamt: Innerhalb des Stadtgebiets gute Wohnlage

Topographie des Wertermittlungsgrundstücks

Das Bewertungsgrundstück fällt nach Süden hin deutlich ab. Der Höhenunterschied zwischen der nördlichen Grundstücksgrenze (Straßenseite) und der südlichen Grenze beträgt ca. 3,50 m (Tiefe des Bewertungsgrundstücks ca. 24,5 m, Gefälle ca. 14 %).



Teilansicht Straßenseite (Nordfassade)



Teilansicht Straßenseite (Nordfassade)



Teilansicht Gartenseite (Westfassade)



Teilansicht Gartenseite (Südfassade)



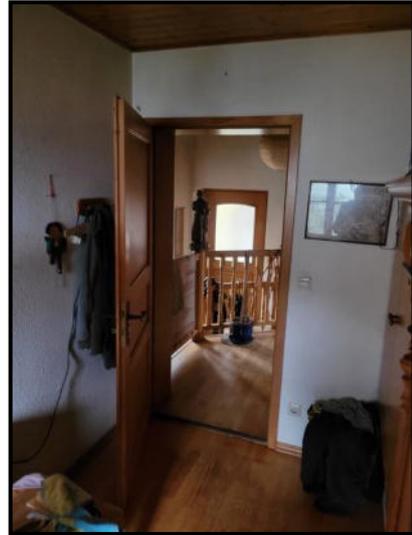
Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Vorplatz/Treppe im Bereich EG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Schlafen EG



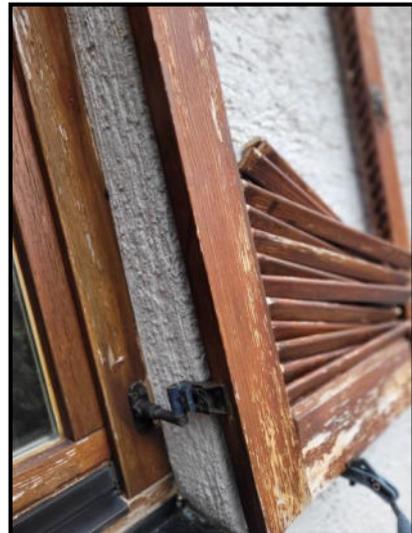
Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Schlafen EG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Gast/Kind EG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Gast/Kind EG



Beispiel für Objektzustand:
Schadhafter Holz-Klappladen Bereich Gast/Kind EG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Bad/WC EG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Bad/WC EG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Bad/WC EG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Bad/WC EG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Treppe EG/KG, Blickrichtung Hauseingang



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
WC KG/UG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Wohnen KG/UG



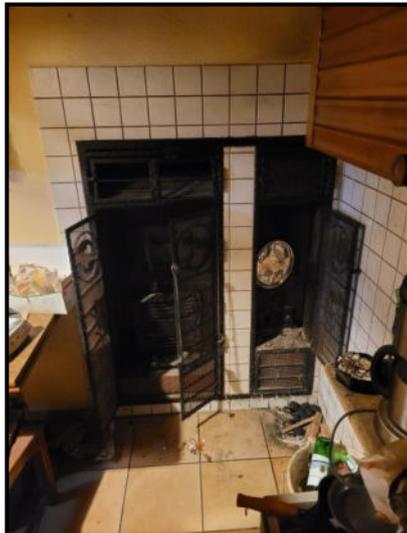
Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Wohnen KG/UG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Küche KG/UG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Küche KG/UG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Heizeinsätze des Kachelofens in Küche KG/UG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Boiler in Küche KG/UG



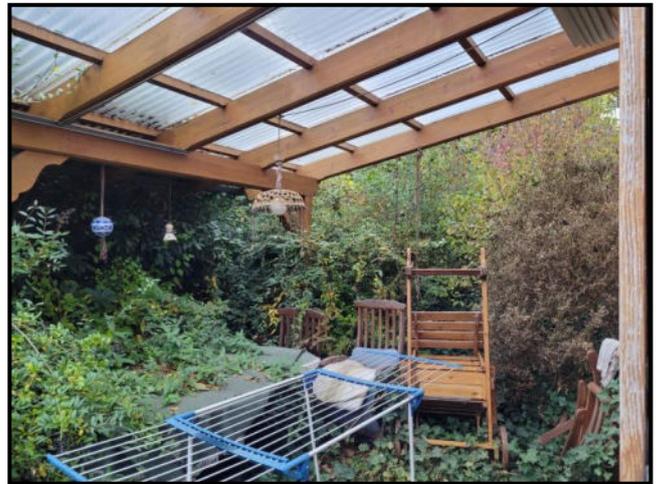
Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Abstellflächen im KG unter Garage



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Dachboden Wohnhaus



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Dachboden über Garage



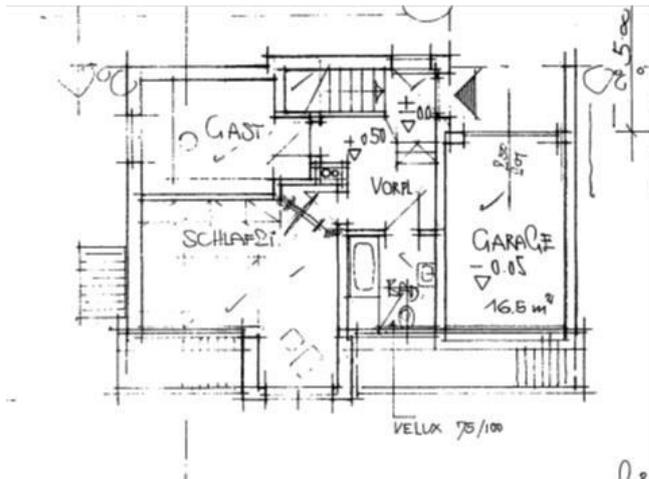
Beispiel für Objektzustand:
Überdachung der Terrasse am Westgiebel



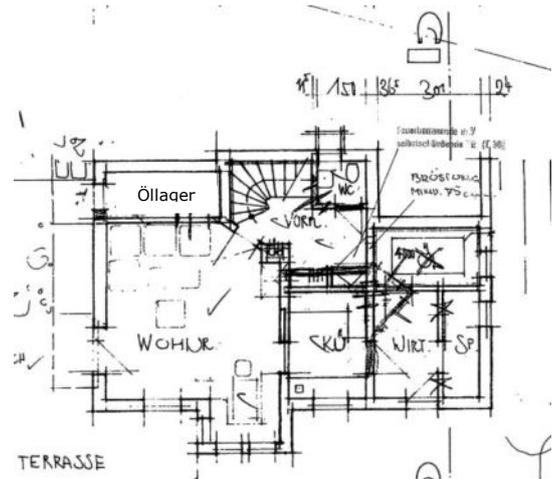
Beispiel für Objektzustand:
Wildwuchs



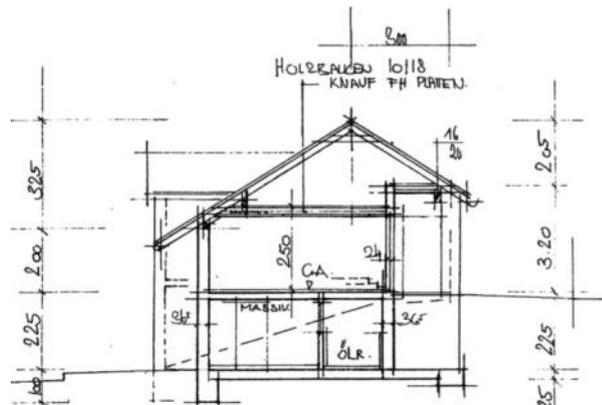
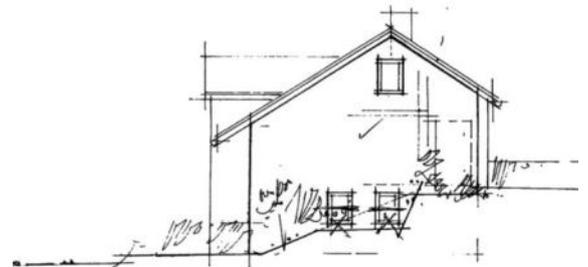
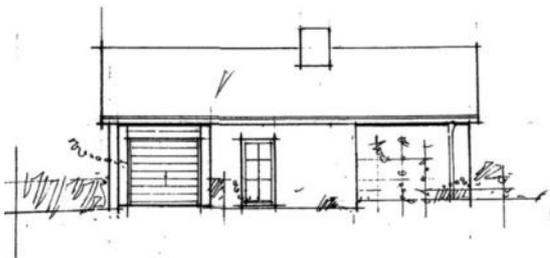
Beispiel für Objektzustand:
Wildwuchs



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Unter-/Kellergeschoss (modifiziert)



Ansichten und Schnitt