

Lukas Völkel, M.Sc.
Diplom-Sachverständiger (DIA)
Chartered Surveyor (MRICS)
Unterer Markt 12
90518 Altdorf

Telefon: 09187/904219
Telefax: 09187/904212
E-Mail: mail@voelkel.net
Internet: www.voelkel.net

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	90537 Feucht, Pfinzingstraße 22 und 22a
Bewertungsobjekt	<u>Wohnungseigentum</u> am Gebäude Pfinzingstraße 22a, Wohnfläche ca. 109 m ² , <u>Nr. 2 des Aufteilungsplans</u> ; Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksteilfläche
Anteil am Grundstück	1/4 Miteigentumsanteil
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	08.08.2023
Verkehrswert	325.000 €

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient lediglich der Kurzinformation! Der Sachverständige ist nicht zur Objektauskunft berechtigt, das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.

Grundstück

Makrolage

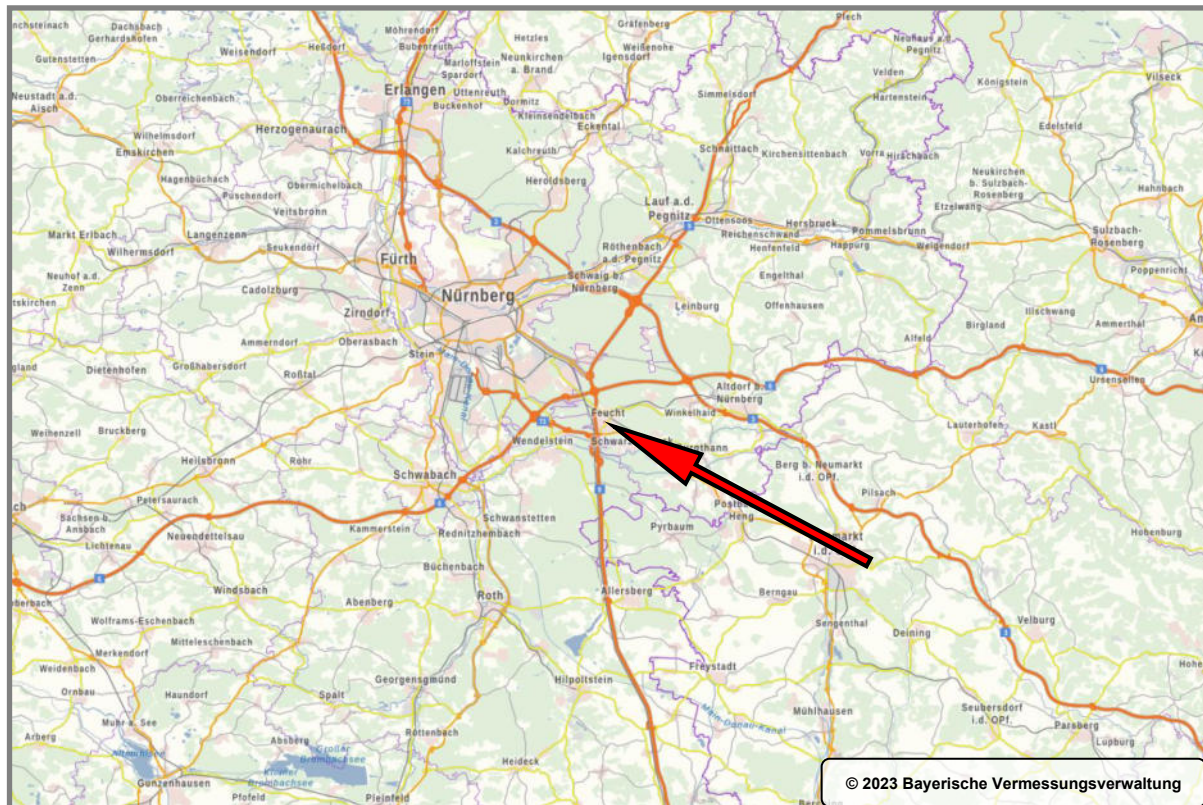
Die Marktgemeinde Feucht liegt in Mittelfranken, im Landkreis Nürnberger Land.

Feucht hat mit Eingemeindungen ca. 14.000 Einwohner und ist mit allen versorgungsrelevanten Einrichtungen (Läden, Supermärkte etc.), Kindergärten, Grund- und Mittelschule sowie einer sechsstufigen staatlichen Realschule ausgestattet.

Eine umfassende medizinische Versorgung ist durch mehrere Allgemein- und Fachärzte sowie Apotheken gegeben.

Die Gemeinde ist an ein ausgebautes Bundesstraßen- und Autobahnnetz angebunden und verfügt über Anschlüsse an die Bundesbahn und S-Bahn. Die Entfernung in das nordwestlich gelegene Nürnberg (Hauptbahnhof) beträgt rd. 15 km.

Vielfältige Freizeitaktivitäten, z.B. Wanderungen im Reichswald oder am nahegelegenen Ludwig-Donau-Main-Kanal, zahlreiche Festveranstaltungen, kulturelle Einrichtungen, Sportstätten, ein Freibad und verschiedene Vereine stehen zur Auswahl.



Mikrolage

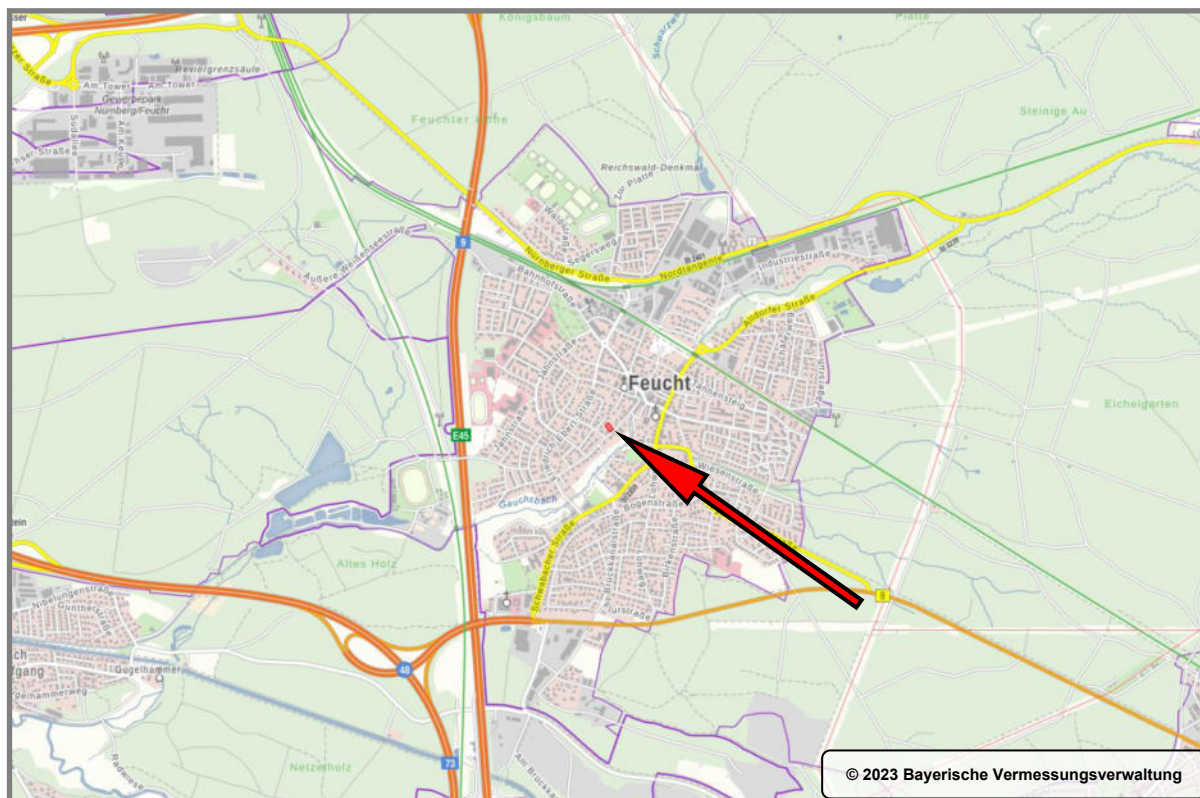
Das Grundstück befindet sich im Hauptort der Marktgemeinde Feucht, ca. 300 m südwestlich des Gemeindezentrums (Rathaus), in einem Gebiet mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Nutzung.

Das Grundstück liegt an der Pfinzingstraße, einer Ortsstraße mit mäßigem Durchgangsverkehr, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

Das Areal präsentiert sich überwiegend eben. Die Bebauung im unmittelbaren Umfeld stellt sich überwiegend mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern, teilweise mit Doppelhäusern, dar.

Alle wesentlichen Nahversorger, Einkaufsmärkte, Ärzte, Zahnärzte, Grund-, Mittel- und Realschule sowie Kindergärten sind im Ort vorhanden. Gymnasien befinden sich in Altdorf, Wendelstein und Nürnberg.

Die Entfernung zum Haltepunkt Feucht der S-Bahnlinien S2 und S3 sowie der R-Bahnlinie RE50 beträgt ca. 1,2 km, zur Autobahnanschlussstelle Feucht der BAB 73 ca. 1,6 km. Die Bushaltestelle „Feucht Ortsmitte“ der Buslinien 502 und 678 befindet sich ca. 350 m nordöstlich des Bewertungsgrundstücks.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 156/5**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **796 m²**. Es hat in etwa die Form eines Rechtecks, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zur Pfinzingstraße (Nordost-/Südwestrichtung) beträgt ca. 20 m, die mittlere Tiefe in Südost-/Nordwestrichtung ca. 40 m.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Südostseite an die Pfinzingstraße, über welche es auch erschlossen wird. Mit seiner Nordostseite grenzt es teilweise an ein unbebautes Grundstück. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

Auf dem Grundstück sind zwei aneinandergebaute Einfamilienhäuser sowie, in nordöstlicher Grenzbebauung, ein Carport, ein Nebengebäude mit Wintergarten und eine Garage mit Geräteraum errichtet.

Das Grundstück stellt sich überwiegend eben dar und liegt teilweise leicht oberhalb des Höhenniveaus der angrenzenden Straße.

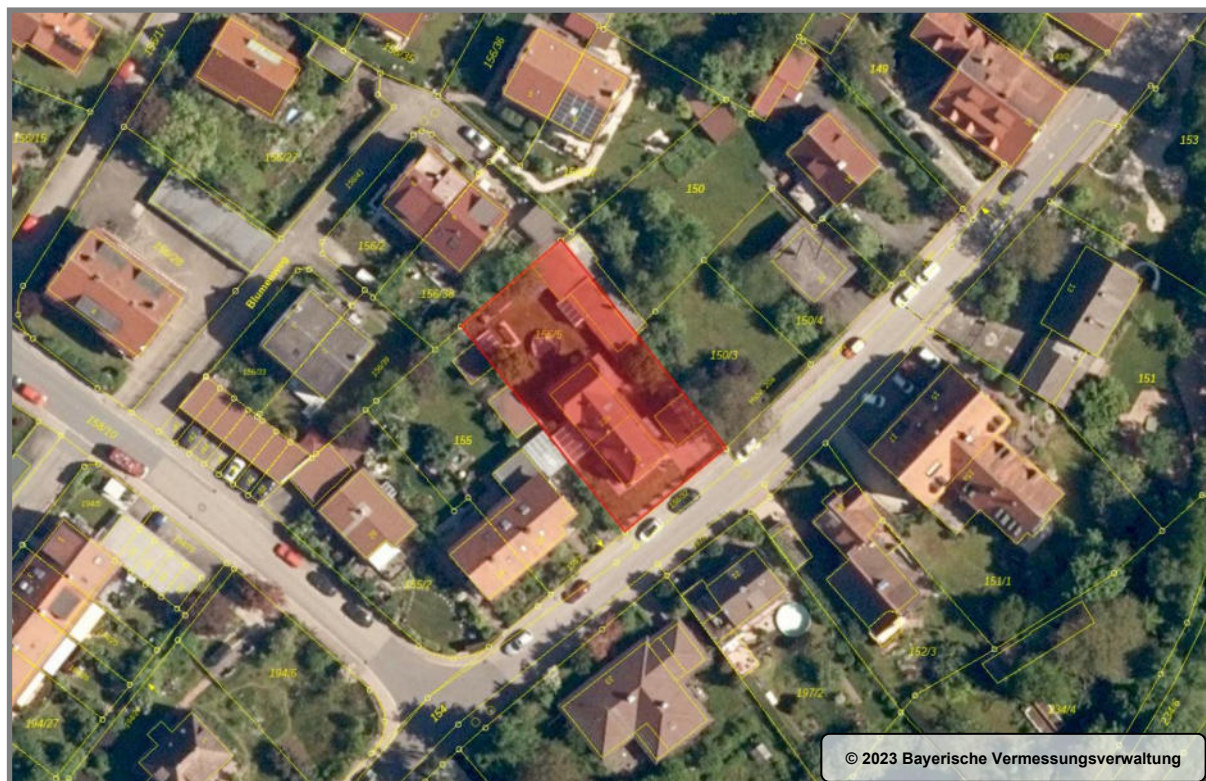
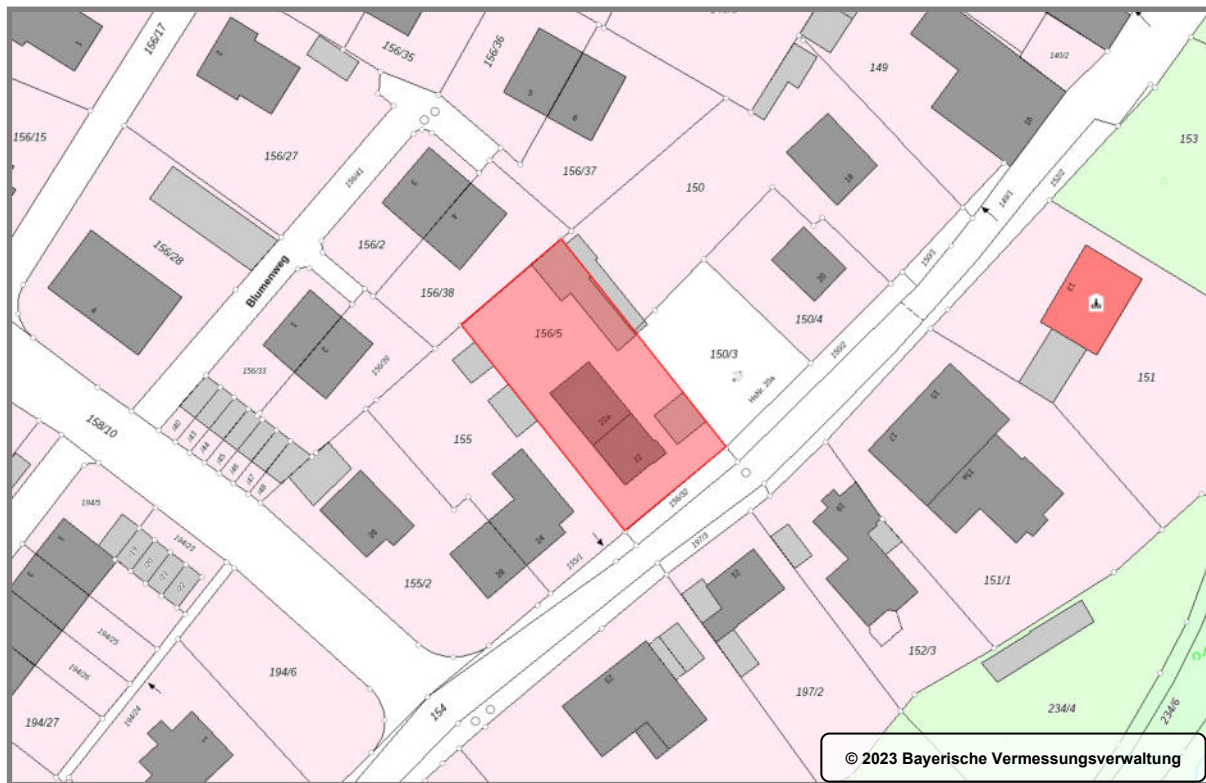
Nach Südosten ist das Grundstück mit einem Doppelstabmattenzaun auf einer Sockelmauer eingefriedet, laut Auskunft ca. im Jahre 2018 erneuert. Nach Nordosten erfolgt die Einfriedung über einen Doppelstabmattenzaun, laut Auskunft ca. im Jahre 2020 erneuert, sowie über Gebäude in Grenzbebauung, nach Nordwesten über Busch- und Pflanzwerk. Nach Südwesten sind eine Mauer, ein Maschendrahtzaun und Gebäude in Grenzbebauung vorhanden.

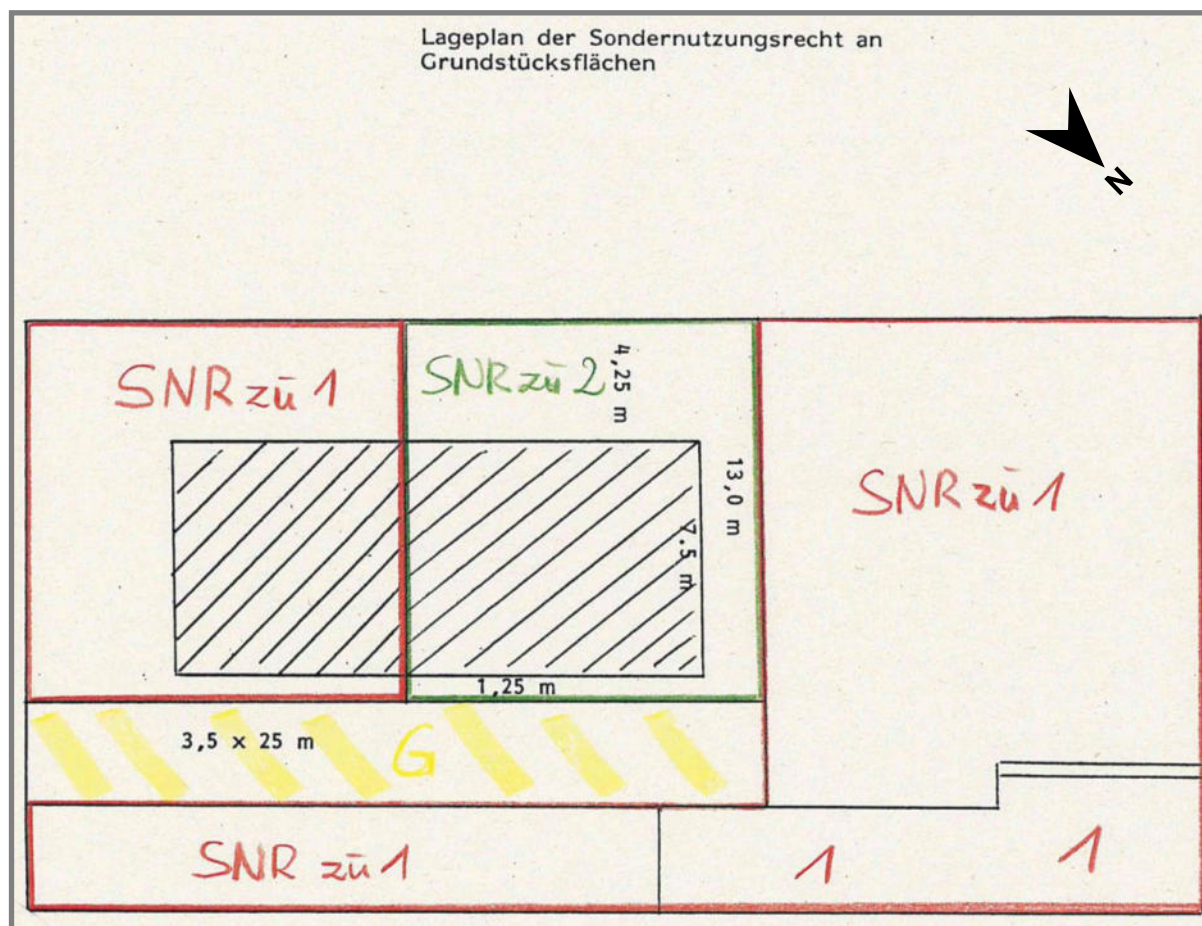
Das Grundstück wird von der Pfinzingstraße aus über ein einflügeliges Holzschwingtor zwischen zwei Steinpfosten mit Waschbetonauflage befahren und über eine Holzgartentür zwischen zwei Steinpfosten mit Waschbetonauflage begangen. Im linken Pfosten ist eine Briefkasten-/Klingel-/Wechselsprechanlage eingebaut, daneben befindet sich ein Briefkasten mit aufgesetzter Klingel.

Die nachfolgende Zufahrt und der Fußweg zu den Wohnhäusern ist mit Betonsteinen gepflastert.

Die übrigen Freiflächen sind überwiegend mit Rasen begrünt und an den Rändern mit einzelnen Bäumen, Busch- und Pflanzwerk ausgeführt. In der nordwestlichen Grundstücksecke befindet sich ein Unterstand, Holzkonstruktion Pultdach, Dachhaut in Plexiglasdoppelstegplatten, welcher wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr hat. Im Inneren ist der Fußboden teilweise betoniert und teilweise mit Waschbetonplatten belegt.

Das Grundstück wurde am 13.03.1992 nach WEG aufgeteilt und Sondereigentum an einer Wohnung (Haus) samt Doppelgarage und Nebengebäude, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet, sowie an einer Wohnung (Haus), im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, begründet. Weiterhin wurden Sondernutzungsrechte an Grundstücksteilflächen eingeräumt.





Quelle: Anlage zur Teilungserklärung vom 13.03.1992 (URNr. 681 W 92)

Beurteilung:

Das Grundstück liegt in der Marktgemeinde Feucht, an der Pfinzingstraße.

Es ist gärtnerisch angelegt und stellt sich in einem überwiegend ordentlichen und gepflegten Gesamtzustand dar.

Laut Auskunft des Antragstellers wurden ca. in den Jahren 2018 und 2020 neue Zäune zu den Nachbargrundstücken und zur Straße errichtet, ca. im Jahre 2019 die Freiflächen teilweise erneuert (Pflaster, Beete, Terrassenfliesen, Rasenmähkanten, Rabatten) und ca. im Jahre 2020 der auf dem Grundstück subterrann verlaufende Kanal überprüft und teilsaniert.

Die Freiflächen sind überwiegend der Sondereigentumseinheit Nr. 1 im Wege des Sondernutzungsrechts zugeordnet, was sich nachteilig darstellt.

Der Carport befindet sich ca. zur Hälfte im Bereich des Gemeinschaftseigentums.

Die Wohnlage ist mit gut bis sehr gut einzustufen.

Gebäude

Wohnhaus Pfinzingstraße 22a

Die zu bewertende Wohnung Nr. 2 erstreckt sich auf das gesamte Gebäude Pfinzingstraße 22a, auf welches sich die nachfolgende Beschreibung bezieht.

Das Baujahr des ursprünglich auf dem Grundstück vorhandenen Gebäudes ist nicht bekannt, es wurde laut Auskunft der Anwesenden beim Ortstermin vermutlich ca. im Jahre 1930 als kleines Einfamilienhaus errichtet.

Ca. im Jahre 1956 sollte es um einen eingeschossigen Anbau nach Westen erweitert werden, welcher jedoch augenscheinlich nicht realisiert wurde. Ca. im Jahre 1959 wurde das Gebäude um einen Anbau, mit Erd- und Mansard-/Dachgeschoss, nach Nordwesten, ergänzt.

Ca. im Jahre 1992 wurde nordwestlich an das Gebäude ein weiteres Wohnhaus, Pfinzingstraße 22a, angebaut und mit den zwei Anbauten verbunden, so dass sich das zu bewertende Wohnhaus Pfinzingstraße 22a am Wertermittlungsstichtag als der ca. im Jahre 1959 errichtete Anbau („Altbau“), mit Erd- und Mansard-/Dachgeschoss, sowie dem ca. im Jahre 1992 errichtete Anbau („Neubau“), mit Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss, darstellt.

Das Gebäude wird an der nordöstlichen Traufseite des Neubaus über eine Stufe und ein Podest, mit Steinzeug belegt, Geländer in Holz, sowie ein nachfolgendes Eingangselement in Kunststoff mit Isolierglaseinlage begangen. Der Eingangsbereich wird durch eine Holzkonstruktion mit Pultdach, Eindeckung in Biberschwanzziegeln, überdacht.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus. Der Treppenlauf ist zwischen Keller- und Dachgeschoss als Metallharfentreppe, Trittstufen in Holz, keine Setzstufen, Handlauf in Holz, ausgeführt. Im Treppenhaus sind die Wände verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Kunststoffisolierglasfenster. Die Beheizung erfolgt über einen Flachheizkörper im Kellergeschoss, unterhalb der Treppe. Am Treppenhauskopf ist die Schräge mit Holz, Nut und Feder, verkleidet.

An der nordöstlichen Traufseite des Gebäudes befindet sich, angrenzend an den Hauseingang im Erdgeschoss, eine Kelleraußentreppe, welche sich mit Stufen in Beton, Stützmauern mit Steinzeug belegt, Geländer und Gartentür in Holz, darstellt. Hier befindet sich in einem Pumpenraum ein Schacht mit elektrischer Grundwasserpumpe für die Gartenbewässerung.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Ohne Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen. An der Südwestfassade ist auf Höhe des Obergeschosses eine Satellitenschüssel montiert.
Dach:	Mansarddach, Firstrichtung Südost/Nordwest, im Bereich des Altbaus, Satteldach, Firstrichtung Südwest/Nordost, im Bereich des Neubaus Eindeckung in Biberschwanzziegeln, laut Auskunft im Bereich des Altbaus ca. im Jahre 2018 erneuert. In der unteren Dachfläche des Altbaus ist nach Südwesten eine Dachgaube vorhanden, seitlich und nach vorne mit Kupfer eingelech. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Kupfer ausgeführt. Über Dach ist ein Kaminkopf sichtbar, seitlich mit Kupfer eingelech.
Geschossdecken:	Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss im Altbau, Stahlbetondecken im Neubau.

Kellergeschoss

Wird von der Diele im Erdgeschoss aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Flur, Waschküche, Kellerraum und Heizungsraum im Neubau dar. Der Altbau ist nicht unterkellert.

Die Raumhöhe, gemessen im Heizungsraum, beträgt ca. 2,18 m.

Ausstattung

Fußböden:	Im Flur mit Steinzeug belegt, in der Waschküche und im Kellerraum überwiegend in Betonestrich ausgeführt, im Heizungsraum überwiegend mit PVC belegt.
Wände:	Verputzt und gestrichen. Im unteren Wandbereich sind Spuren von Feuchtigkeitseindringungen erkennbar.
Decken:	Betondecke, gestrichen.
Türen:	Überwiegend Zargen und Blätter in Holz; Stahltür zur Kelleraußentreppe.
Fenster:	Kunststoffkellerfenster in Lichtschächten.

Heizungsanlage: Gaszentralheizung, Fabrikat Viessmann, Typ Rexolabifferal, mit elektronischer Steuerung und nebenstehendem Brauchwasserspeicher, Fabrikat Viessmann, jeweils aus der Gestehungszeit des Gebäudes. Laut Auskunft ist der Ausgleichsbehälter der Heizungsanlage defekt.

Beheizung: Überwiegend ohne Beheizung.

Sonstiges: Im Flur ist wandseitig ein Sicherungskasten mit Kipp-sicherungen und FI-Schalter vorhanden.

In der Waschküche befindet sich wandseitig der Gas-hauptanschluss mit Gaszähler sowie ein Wasch-maschinenanschluss.

Erdgeschoss

Wird über die Haustür begangen und stellt sich mit Flur, Diele mit Garderobe, WC und Küche im Neubau sowie Wohnzimmer und Terrasse im/am Altbau dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Raum WC, beträgt ca. 2,60 m.

Ausstattung

Fußböden: Überwiegend mit Steinzeug, im Wohnzimmer mit Laminat belegt.

Wände: Überwiegend tapeziert bzw. mit Raufaser tapeziert und gestrichen, im Raum WC bis auf eine Höhe von ca. 1,60 m mit Steinzeug belegt. In der Küche ist im Bereich der Küchenmöbel ein Fliesenspiegel vorhanden.

Decken: Überwiegend mit Holzpaneelen bzw. mit Holz, Nut und Feder, verkleidet, im Wohnzimmer mit Einbaustrahlern ausgeführt, in der Küche mit Raufaser tapeziert und gestrichen.

Türen: Überwiegend Zargen und Blätter in Holz, teilweise mit Lichtausschnitt; Zarge in Holz, Blatt in Vollglas, zwischen Flur und Diele.

Fenster und Terrassentür: Kunststoffisolierglasfenster und -terrassentür, überwie-gend mit Kunststoffaußenrollos ausgeführt.

Beheizung: Flachheizkörper

Sanitärgegenstände: Waschbecken mit Einhebelmischbatterie und wandhäng-endes WC mit Einbauspülkasten im Raum WC.

Sonstiges: In der Diele ist wandseitig der Hörer der Klingel-/Wechsel-sprechanlage montiert.

Die in der Küche vorhandenen Küchenmöbel sind laut Auskunft älteren Datums. Sie haben wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr.

Die Terrasse stellt sich als unbeheizter Wintergarten mit gemauerten Umfassungswänden dar. Die Wände sind im Inneren teilweise in Sichtmauerwerk ausgeführt, teilweise verputzt und gestrichen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Belichtung erfolgt über Holzfestelemente mit Einfachverglasung. Die Terrasse ist mittels einer Stahl-konstruktion mit Plexiglasdoppelstegplattenauflage mit elektrischer Markise überdacht.

Obergeschoss bzw. Mansard-/Dachgeschoss

Wird von der Diele im Erdgeschoss aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Flur, Bad/WC und Kinderzimmer im Neubau sowie Schlafzimmer mit Ankleide im Altbau dar. Die Raumhöhe, gemessen im Kinderzimmer, beträgt ca. 2,48 m, gemessen im Schlafzimmer ca. 2,31 m.

Ausstattung

Fußböden:	Überwiegend mit Textil, im Bad/WC mit Steinzeug belegt.
Wände und Schrägen:	Überwiegend tapeziert, im Flur verputzt und gestrichen, im Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt.
Decken:	Überwiegend mit Holzpaneelen bzw. mit Holz, Nut und Feder, verkleidet.
Türen:	Zargen und Blätter in Holz.
Fenster:	Kunststoffisolierglasfenster mit Kunststoffaußenrollos, im Schlafzimmer in der Dachgaube.
Beheizung:	Überwiegend Flachheizkörper; Heizkörper in Form eines Handtuchwärmers im Bad/WC.
Sanitärgegenstände:	Zwei Waschbecken mit Einhebelmischbatterien, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Einbaubadewanne und Dusche mit Glasabtrennung, laut Auskunft ca. im Jahre 2010 erneuert, im Bad/WC.
Sonstiges:	Im Flur ist wandseitig der Hörer der Klingel-/Wechselsprechanlage montiert. Die Ankleide ist vom Schlafzimmer mittels einer Leichtbauwand abgetrennt und wird über eine einfache Schiebetür, als Spanplatte ausgeführt, begangen.

Dachgeschoss bzw. Spitzboden

Wird vom Flur im Obergeschoss aus offen über die Treppe und eine nachfolgende Holzschiebetür begangen und stellt sich wohnlich ausgebaut, mit einem Zimmer und Dusche/WC im Neubau sowie einem Zimmer im Altbau dar. Die Raumhöhe, gemessen im Raum Dusche/WC, beträgt ca. 2,28 m, gemessen im Zimmer im Altbau ca. 2,19 m.

Ausstattung

Fußböden:	In den Zimmern mit Textil, im Raum Dusche/WC mit Steinzeug belegt.
Wände, Schrägen, Decken:	In den Zimmern tapeziert, im Raum Dusche/WC teilweise tapeziert, teilweise raumhoch mit Steinzeug belegt.
Türen:	Holzfalttür zum Raum Dusche/WC.
Fenster:	Kunststoffisolierglasfenster, ohne Außenrollos, im Zimmer und im Raum Dusche/WC im Neubau, Kunststoffisolierglasdachflächenfenster, teilweise mit Unterlicht, teilweise mit Außenrollo, im Zimmer im Altbau.
Beheizung:	Flachheizkörper

Sanitärgegenstände:

Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten und Dusche mit Abtrennung im Raum Dusche/WC.

Sonstiges:

Laut Auskunft stellte sich das Dachgeschoss bereits vor dem Erwerb durch die jetzigen Eigentümer ausgebaut dar. Es liegen weder genehmigte Baupläne noch Aufteilungspläne des Dachgeschosses bzw. Spitzbodens vor.

Beurteilung:

Das Wohnhaus Pfinzingstraße 22 wurde ca. im Jahre 1930 als kleines Einfamilienhaus errichtet und ca. im Jahre 1959 erweitert.

Ca. im Jahre 1992 wurde nordwestlich an das Gebäude ein weiteres Wohnhaus, Pfinzingstraße 22a, angebaut und das Grundstück nach WEG aufgeteilt.

Die hier zu bewertende Einheit Nr. 2 erstreckt sich am Wertermittlungsstichtag auf die ca. in den Jahren 1959 und 1992 errichteten Anbauten.

Laut Auskunft wurden im Rahmen des Anbaus ca. 1992 die Türen, Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge, Fenster sowie Strom- und Heizungsleitungen im Altbau erneuert sowie ca. im Jahre 2018 das Dach des Altbaus inklusive Dachdämmung neu eingedeckt und der Spitzboden mit neuen Fenstern versehen.

Ansonsten wurden in der Vergangenheit keine größeren Renovierungen/Modernisierungen am Wohnhaus Pfinzingstraße 22a durchgeführt. Das Gebäude stellt sich überwiegend im Status ca. 1992 dar.

Das Dachgeschoss bzw. der Spitzboden stellt sich wohnlich ausgebaut dar, eine Genehmigung der Nutzung liegt nicht vor. Für diesen Bereich sind keine Aufteilungspläne vorhanden.

Der Wohnwert ist mit überwiegend mittel einzustufen.

Der Wasser- und der Stromanschluss beider Wohnhäuser befindet sich im Gebäude Pfinzingstraße 22, was sich für die zu bewertende Einheit nachteilig darstellt.

Der energetische Zustand der baulichen Anlagen ist baujahresbedingt unterdurchschnittlich, eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Insgesamt ist ein geringer Instandhaltungs- und Reparaturrückstau vorhanden.

Wohnflächenberechnung - Wohnhaus	
Wohnfläche Erdgeschoss	59,08 m ²
Wohnfläche Obergeschoss bzw. Mansardgeschoss	50,23 m ²
Wohnfläche gesamt	109,31 m ²
Wohnfläche gesamt, gerundet	109,00 m²

