

# Reinhard Hofmann

Dipl. Sachverständiger (DIA)  
Immobilienwirt (Dipl. VWA)



Qualifizierter Sachverständiger für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken

90530 Wendelstein  
Ostring 7

Tel. 09129-90280  
FAX 09129-5866  
sv\_hofmann@t-online.de  
22. August 2023

## KURZEXPOSÉ ZUM GUTACHTEN

Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Nürnberg 3 K 39/22

Bewertungsobjekte

Einfamilienwohnhaus mit Garage

Konrad-Lämmermann-Straße 18, 91126 Schwabach

Flst. 873/234 und 1/18 MEA an Flst. 873/259 der Gemarkung Schwabach



Südwestansicht

**Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 1. Juli 2023**

**Wohnhaus und Garage Flst. 873/234**

**590.000 €**

**1/18 MEA am Weg Flst. 873/259**

**5.000 €**

<b>Bewertungsobjekt</b>	<b>Einfamilienwohnhaus mit rd. 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Garage Konrad-Lämmermann-Str. 18, 91126 Schwabach</b>
<b>Grundstücke und -flächen</b>	<b>Flst. 873/234 1.250 m<sup>2</sup> Flst. 873/234 557 m<sup>2</sup>, davon 1/18 MEA</b>
<b>Gebäude- und Konstruktionsart</b>	<b>Einfamilienwohnhaus Geschosse: KG + EG + nicht ausbaufähiges DG Baujahr: 1969/70 freistehender Massivbau, voll unterkellert, Walmdach</b>
<b>Nutzungsverhältnisse</b>	<b>Das Bewertungsobjekt ist zu 1.500 € mtl. als Pflegeeinrichtung vermietet. Es ist eine Staffelmiete vereinbart, die sich zum 1.1.2026 auf € 1.700 erhöht.  Der Mietvertrag ist auf unbestimmte Zeit vereinbart. Aufgrund von Mieterinvestitionen in Höhe von € 80.000 wurde das Kündigungsrecht der Vermieterin bis zum 31.12.2030 ausgeschlossen.</b>
<b>Lage</b>	<b>Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer mittleren Wohnlage Schwabachs. Punktuell ist der Standort durch das rege Verkehrsaufkommen der Regelsbacher Straße belastet. Der Bebauungsplan hat dem Rechnung getragen, als dass eine Zone von ca. 16 m von der Westgrenze entfernt, als Bauverbotszone festgesetzt worden ist. Die umgebende Bebauung wird von freistehenden Einfamilienhäusern in großzügigen und gut durchgrünten Grundstücken sowie von Reihenhäusern geprägt.</b>
<b>Baulicher Zustand</b>	<b>Der bauliche Zustand ist in Ordnung. Im Zuge des Umbaus zu einer Pflegeeinrichtung wurde das Erdgeschoss teilmodernisiert. Die Fenster und Türen wurden 2022 erneuert, ebenso die Toilette und das Bad sowie die Fußböden. In der Diele und im Treppenhausflur wurden Brandschutzdecken eingezogen. Augenscheinlich bestehen keine Hinweise auf Bauschäden. Das KG ist überwiegend nicht modernisiert.</b>
<b>Grundrissqualifizierung</b>	<b>Der ursprüngliche Grundriss war familiengerecht und funktional für einen 4-5-Personenhaushalt auf einer Wohnfläche von rd. 138 m<sup>2</sup> mit 4 Zimmern, Küche, Bad, Toilette, einer Wohndiele (Esszimmer) und einem Schrankflur. Die Wohnfläche befindet sich auf der EG-Ebene, so dass der Grundriss sehr gut für ältere Bewohner geeignet ist. Die Be- und Durchlüftung ist hervorragend, eine natürliche Belüftung aller Räume und eine Querlüftung sind möglich. Die Belichtung und die Besonnung sind gut, das Gebäude steht frei nach allen Himmelsrichtungen.  Im Zuge des Umbau zur Pflegeeinrichtung wurde das Wohnzimmer durch eine Leichtbauwand in zwei Räume unterteilt und der Windfang mit der Diele vereinigt. An der Ostseite wurde ein Rampe für Rollstuhlfahrer und Krankentransporte angebaut. In der Diele und im Flur 2 wurden Brandschutzdecken eingesetzt mit der Folge, dass die Raumhöhe dort nur noch ca. 2,25 m beträgt.</b>

**Großraumkarte mit Standorteinzeichnung**



**Stadtplanausschnitt mit Lageeinzeichnung**



Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

**Auszug aus dem Katasterkartenwerk  
unmaßstäblich aus M 1 : 1000 mit Objekteinzeichnung**



Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

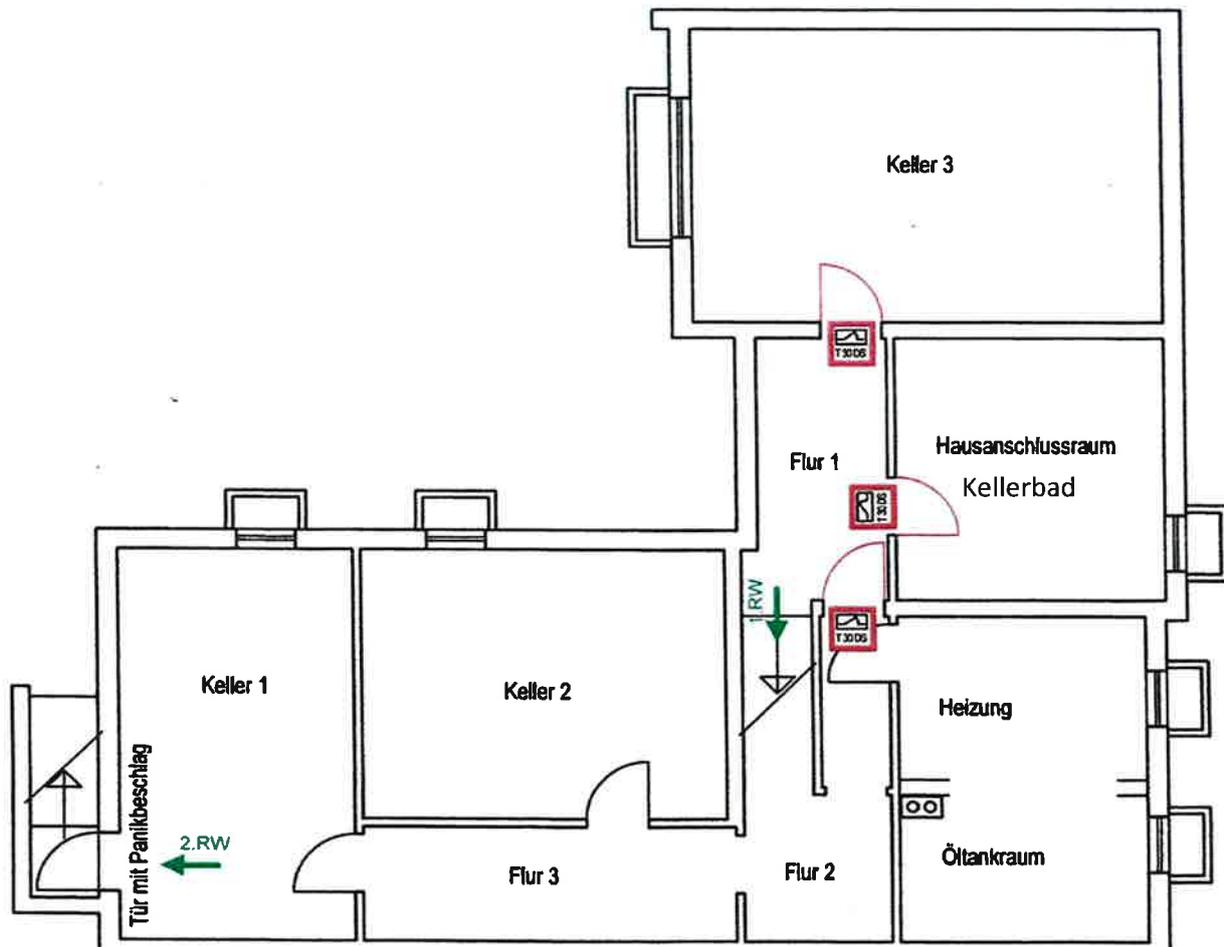
**Auszug aus dem Bebauungsplan  
unmaßstäblich aus M 1 : 1000 mit Objekteinzeichnung**



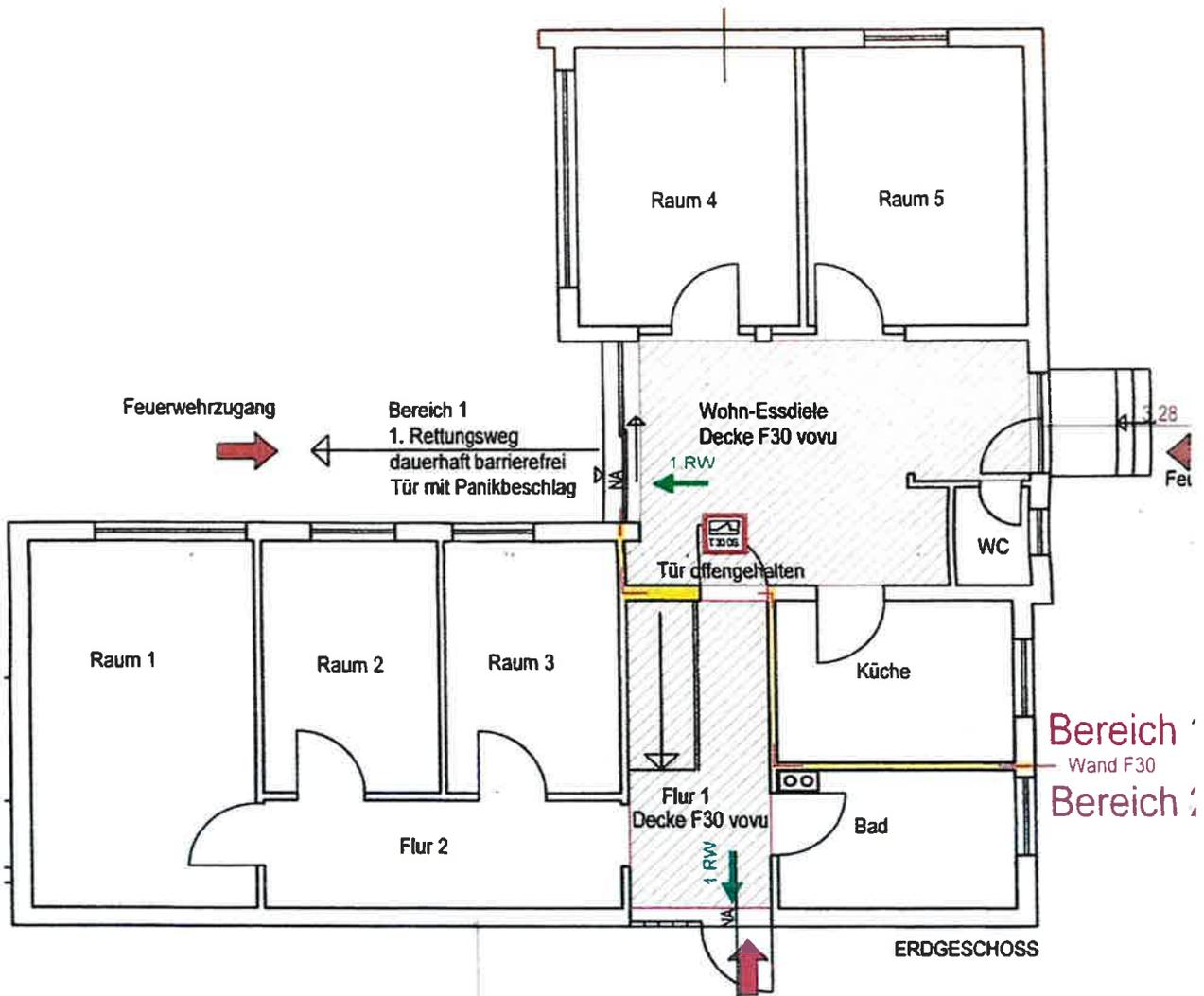
 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
(Bauverbotszone zur Staatsstraße und zur 110 KV Freileitung)

**Baupläne  
unmaßstäblich aus M 1 : 100**

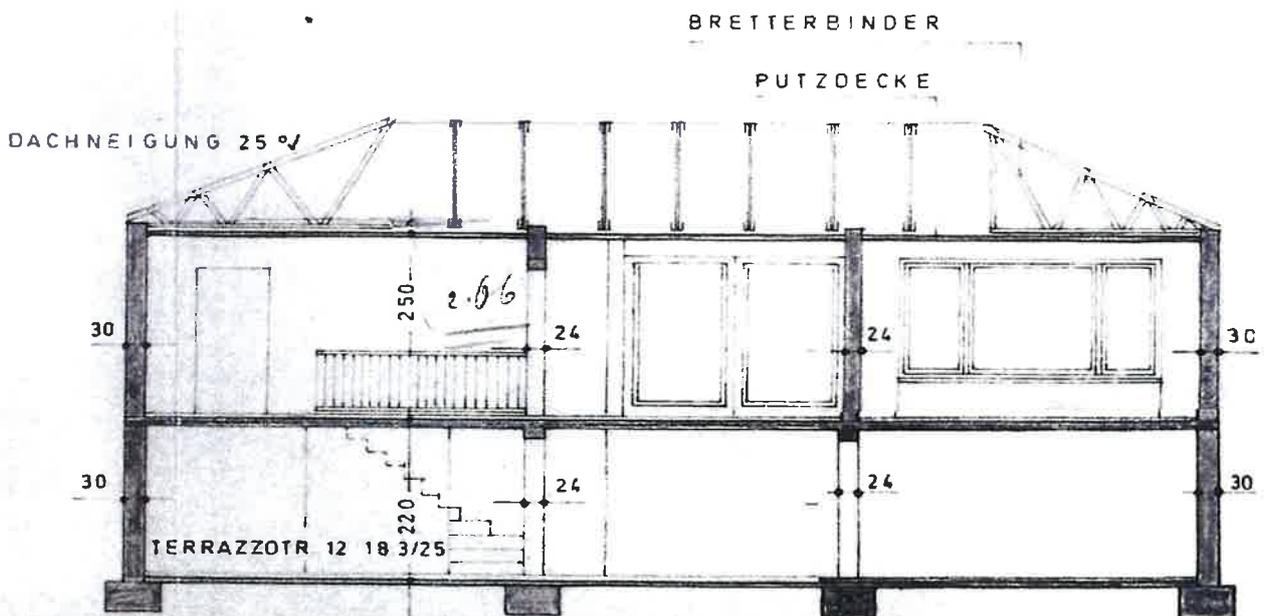
**Grundriss KG**



Grundriss EG



Schnitt



## Außenaufnahmen

Nordansicht



Ostansicht mit Rampe für Rollstuhlfahrer und Krankentransporte



Zugang/Zufahrt und Garage



**KG**  
**Kelleraußentreppe**



**Treppe EG > KG**



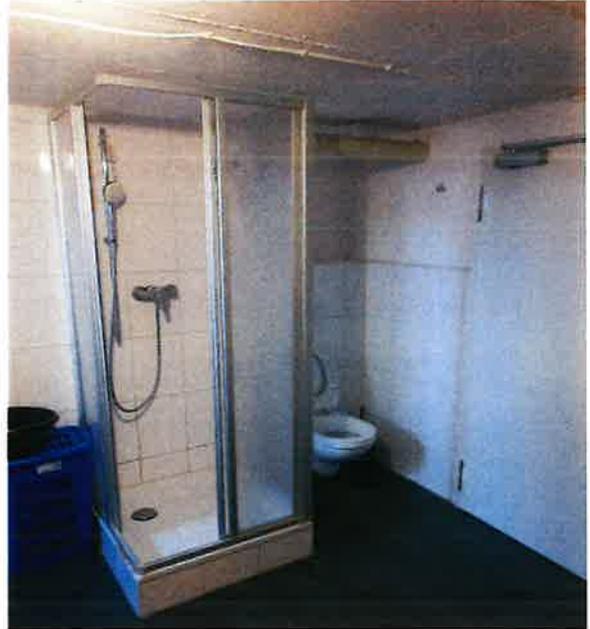
**Kellerflur 1**



**Kellerflur 2**



**Hausanschlussraum, Waschraum, Sanitärraum für Mitarbeiter**



**Heizungs- und Öltankraum**



**Keller 1**



**Kellerflur 3**



**Keller 2**



**Innenaufnahmen EG**

**Wohn-Essdiele**



**Toilette**



**Diele**



**Flur 1**



**Bad**



**Raum 1**



Raum 2



Raum 3



Terrasse



**Garten mit Großbäumen an der westlichen Grundstücksgrenze**



**Westansicht Garage**



**Innenaufnahme Garage**

