



## GUTACHTEN -- 8451 (AUSZUG)

### VERKEHRSWERT EINER 2-ZIMMER-WOHNUNG

DR. -GEORG-BETZ-STRASSE 1  
91126 SCHWABACH



**Auftraggeber:**

**Amtsgericht Nürnberg**

Flaschenhofsraße 35  
90402 Nürnberg

**Arbeitsgrundlage:**

**Anordnungsbeschluss**

9 K 167/25

13/01/25

**Gutachter:**

**Andreas Gerlach**

Dipl.-Bauingenieur  
Dipl.-Sachverständiger (DIA)  
für die Bewertung von Grundstücken,  
Mieten, Pachten  
Bierweg 22 b  
90411 Nürnberg

**Verwendungszweck:**

**Beweismittel  
im Zwangsversteigerungsverfahren**

**Art der Wertermittlung:**

**Verkehrswert nach § 194 BauGB**

**Qualitätsstichtag:**

**12/02/25**

**Wertermittlungsstichtag:**

**06/05/25**

**Bewertungsobjekt:**

**Wohnungseigentum #IV/2**

Dr.-Georg-Betz-Str. 1  
91126 Schwabach

## Lage

Das Objekt befindet sich im nördlichen Bereich vom Hauptort Schwabach, Wohngebiet Eichwasen. Weiter nördlich befindet sich der Ortsteil Wolkersdorf gefolgt von der Stadtgrenze zu Nürnberg.

Die Entfernung zum Hauptmarkt/Rathaus im Südosten beträgt etwa 1,5 km, zur Stadtgrenze Nürnberg-Katzwang im Nordosten etwa 2,5 km, zur Stadtgrenze Nürnberg-Weiherhof im Norden etwa 3,2 km, zum Stadtzentrum Nürnberg im Nordosten etwa 12 km.

Der Bahnhof Schwabach liegt etwa 2,5 km südöstlich vom Objekt. Von hier bestehen täglich zahlreiche Zugverbindungen mit der S-Bahn und der R-Bahn nach Nürnberg, Roth, Weissenburg, Fahrzeit zum Zentrum Nürnberg etwa 15 Minuten, zur S-Bahn auch Haltepunkt in Schwabach-Limbach. Es verkehren verschiedene Stadtbuslinien, Bushaltestellen im Wohngebiet.

Die Autobahnanschlussstelle Schwabach-West und die Autobahnanschlussstelle Schwabach-Ost sind jeweils in etwa 3,5 km Entfernung zu erreichen. Über die Bundesstraße B2 besteht eine gute Verbindung zum Stadtzentrum Nürnberg.

Das Wohngebiet verfügt über eine vergleichsweise schwache Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten in Supermärkten und Fachgeschäften, medizinische Praxen sowie Dienstleister und Gastronomie sind bedingt fußläufig erreichbar.

## Objekt

Wohnungseigentum nach WEG

|                     |                                                                                                                            |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Flurstück           | FN 873/169 Gmk Schwabach                                                                                                   |
| Grundstücksfläche   | 3.691 m <sup>2</sup>                                                                                                       |
| Miteigentumsanteile | 24,36/1.000                                                                                                                |
| Bebauung            | 4 Wohnhäuser mit 32 Wohnungen, 4 Etagen und Keller, gemeinschaftliche Kfz-Stellplätze im Außenbereich mit Nutzungsregelung |
| Baujahr             | etwa 1970                                                                                                                  |
| Lage im Gebäude     | Dr.-Georg-Betz-Str. 1, EG links                                                                                            |
| Personenaufzug      | nicht vorhanden                                                                                                            |
| Wohnfläche          | 53 m <sup>2</sup>                                                                                                          |
| Nutzfläche          | 2 m <sup>2</sup> (AR im KG)                                                                                                |
| Ausstattung         | Innenausbau teilweise erneuert                                                                                             |
| Beheizung           | Nachtstromspeicherheizung                                                                                                  |
| Warmwasserbereitung | dezentral, elektrisch                                                                                                      |

|                                                   |              |
|---------------------------------------------------|--------------|
| Situation der<br>Nutzung/Vermietung               | eigengenutzt |
| Situation der<br>Eigentümergeinschaft<br>nach WEG | normal       |

### **Qualität**

Der Bewertungsgegenstand befindet sich auf einem lagetypisch und großzügig genutzten Grundstück in einem Reinen Wohngebiet. Die baulichen Anlagen befinden sich überwiegend in durchschnittlichem/ursprünglichem Ausbauzustand. Die Balkone wurden renoviert. Die Fenster wurden überwiegend erneuert. Die Wärmedämmung wurde verbessert. Die bauliche Substanz ist homogen. Sie befindet sich soweit erkennbar in ordnungsgemäßen und gutem Unterhaltszustand.

Die Grundrissituation vom Bewertungsgegenstand ist kleingliedrig und funktional. Der Ausbau der Sanitärbereiche wurde erneuert. Es bestehen keine erheblichen Mängel/Schäden am Innenausbau.

### **Verkehrswert**

149.000 € (Einhundert Neunundvierzig Tausend EURO)

### **Haftung/Verwendung**

Dies ist ein Auszug aus einem Gutachten für Zwecke der Vorabinformation. Haftungsansprüche auf Grundlage dieses Auszuges werden grundsätzlich ausgeschlossen. Speicherung oder Wiedergabe ist dem Auftraggeber ausschließlich vorbehalten.

**Nürnberg am 8. Mai 2025  
der Sachverständige**



**Dr.-Georg-Betz-Straße 1 - 5a, Ansicht West**



**Dr.-Georg-Betz-Straße 1 - 5a, Blick Süd**

