

Immobilien mit Sachverstand bewerten

Mitglied des Gutachterausschusses der Stadt Schwabach

Auszug aus dem Gutachten

über den Verkehrswert/Marktwert (§ 194 Baugesetzbuch) des Sondereigentums im Objekt

91126 Schwabach, Sandstraße 6

24/100 Miteigentumsanteil (MEA) an Grundstück Flur Nr. 763 der Gemarkung Schwabach verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss samt Kellerraum und Dachgeschossräumen im Aufteilungsplan (AP) bezeichnet mit Nr. 2

AZ des Sachverständigen:

2023/022

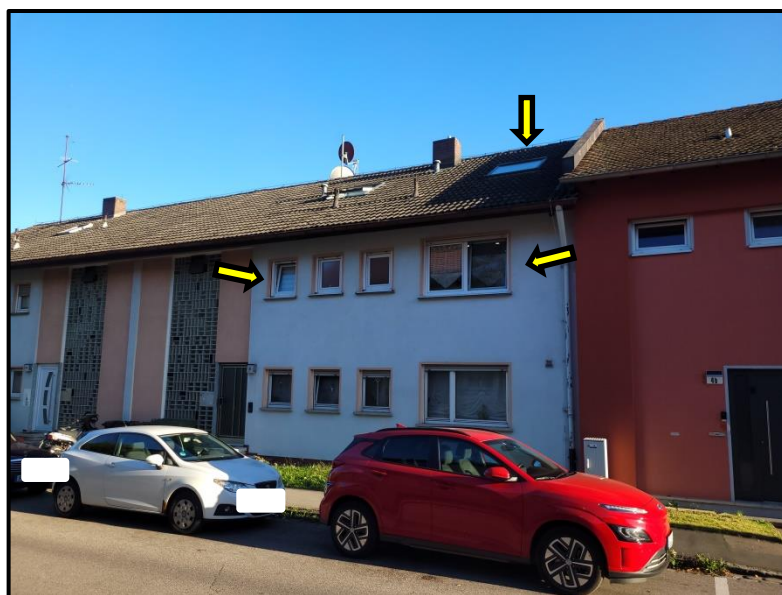
Fertigstellungsdatum des Gutachtens:

15.10.2023

Ausfertigungen:

1-fach, Auftraggeber

1-fach, Handakte des Sachverständigen



Ansicht Straßenseite mit Lage des SOE Nr. 2

Auftraggeber:

**Amtsgericht Nürnberg
-Abteilung für Immobilienvollstreckung-
Flaschenhofstraße 35, 90402 Nürnberg**

Grund der Wertermittlung:

**Ermittlung des Verkehrswerts/Marktwerts im
Zwangsversteigerungsverfahren Az.: 9 K 179/22**

Gläubigerseite:

Sparkasse Mittelfranken-Süd, 91154 Roth

Schuldnerseite:

N. N., 91126 Schwabach

Wertermittlungsstichtag:

25.09.2023

Verkehrswert/Marktwert:

€ 225.000,00 €

Wertermittlungsobjekt:

Wohnung SOE Nr. 2 u.a. im Objekt 91126 Schwabach, Sandstraße 6

Seite - 1 -

Zusammenfassung der wesentlichen Objektdaten und Wertermittlungsergebnisse

Zuschnitt der Wohnung SOE Nr. 2 u.a.:	Wohnung im 1. OG mit Diele, 3 Wohn-/Schlafräumen, Kochen, Bad/WC, Abstellraum und Balkon Dachgeschossräume mit Diele, Allraum und Dusche/WC, baurechtlich nicht genehmigt, teilweise unter Überbau des Gemeinschaftseigentums Ausführliche Darstellung unter Ziffer 2.3 des Gutachtens
Wohn- bzw. Nutzfläche:	Wohnung im 1. OG mit ca. 93,81 m² Dachgeschossräume mit ca. 36,00 m², davon etwa 1/3 unter Überbauung des Gemeinschaftseigentums
Lagemerkmale:	Mittlere bis gute Lagequalität mit akzeptablen Infrastrukturmerkmalen
Baujahr Gebäude:	1968
Zustand des Gemeinschaftseigentums:	Bedingt baualtersgemäß, erkennbarer Rückstau an Schönheits- und Instandhaltungsarbeiten, erhebliches energietechnisches Ertüchtigungspotential
Zustand des Sondereigentums:	Renoviert und insgesamt zeitgemäß, ohne gesondert zu erfassenden Rückstau an Schönheits- und Instandhaltungsreparaturen
Nutzungs- bzw. Mietverhältnisse:	Eigennutzung
Hausverwaltung:	Verwaltung durch den Eigentümer der Wohnung SOE Nr. 1 im EG des Objekts (vergl. Ziffer 4.5)
Vorauszahlung auf die Betriebskosten:	260,00 €/Monat ab 01.2022
Instandhaltungsrücklage der WEG:	Eine Instandhaltungsrücklage wurde nicht angesammelt und wird auch nicht eingefordert
Gebäudeenergieausweis:	Wurde nicht vorgelegt und angabegemäß nicht erstellt
Berücksichtigtes Zubehör:	Entfällt
Belastungen in Abt. II des Grundbuchs:	Ziffer 4.1.2 des Gutachtens
Ertragswert Wohnung SOE Nr. 2:	225.000,00 €
Verkehrswert/Marktwert Wohnung SOE Nr. 2:	225.000,00 €

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

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Sondereigentumseinheit in einem Wohnhaus mit vier Wohnungen in nachgefragter und zentrumsnaher Wohnlage von Schwabach.

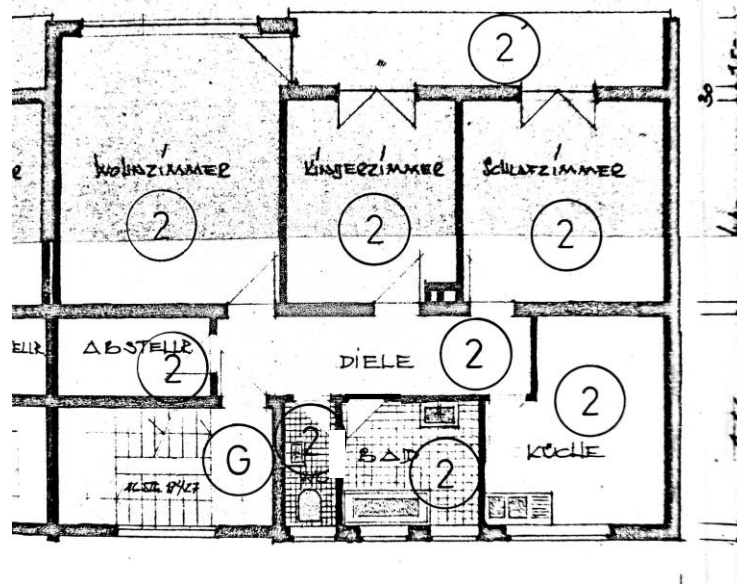
Das Wohnhaus mit der postalischen Anschrift 91126 Schwabach, Sandstraße 6 und 6a wurde auf dem Grundstück Flur Nr. 763 der Gemarkung Schwabach um ca. 1968 bezugsfertig errichtet.

Das annähernd rechteckig geschnittene Wohngrundstück hat eine Fläche von 573 m² und weist vom öffentlichen Straßengrund der Sandstraße ein leichtes Gefälle nach Süden hin auf.

Das auf dem Grundstück errichtete Wohnhaus in Massivbauweise besteht aus Keller-, Erd- und Obergeschoss. Die konstruktiven Merkmale des Objekts entsprechen weitgehend noch den baujahrtypischen Merkmalen. In Erd- und Obergeschoss befinden sich jeweils zwei Wohnungen.

In 1984 erfolgte eine Aufteilung in vier Sondereigentumseinheiten (SOE). Aus Teilungserklärung und Nachtrag ergibt sich, dass die jeweiligen Eigentümer der Wohnungen SOE Nr. 1 und 2 im Gebäudeteil Sandstraße 6 sämtliche auf diesen Gebäudeteil entfallenden Kosten (Instandhaltung, Reparaturen und laufende Kosten) zu tragen haben. Eine analoge Regelung ist für den Gebäudeteil Sandstraße 6a mit den Wohnungen SOE Nr. 3 und 4 getroffen. Faktisch werden die beiden Gebäudeteile getrennt bewirtschaftet bzw. verwaltet und verfügen über jeweils eigene Heizungsanlagen (Ölheizung im Gebäudeteil Sandstraße 6).

Die zu bewertende Wohnung SOE Nr. 2 befindet sich im Obergeschoss des Gebäudeteils Sandstraße 6 und gliedert sich wie folgt:



Modifizierter Grundriss OG aus der Teilungserklärung (ohne Gewähr für die Richtigkeit)

Die Wohnfläche ergibt sich aus den Objektunterlagen mit 90,85 m². Das beim Ortstermin durchgeführte Aufmaß ergab keine wertbeeinflussenden Abweichungen. Der Balkon ist zusätzlich mit 2,96 m² zu erfassen, so dass sich eine bewertungsrelevante Wohnfläche von 93,81 m² ergibt.

Die Wohnung SOE Nr. 2 ist im Innenbereich vollständig renoviert. In ca. 2010 wurden die ursprünglichen Fenster durch Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung ersetzt. Nach den Bestimmungen der Teilungserklärung stellen die Fenster Gemeinschaftseigentum dar. Der Einbau erfolgte angabegemäß auf Kosten der jetzigen Eigentümer ohne Beteiligung der Eigentümergemeinschaft. Zeitgleich wurden die Rollläden mit elektromechanischen Antrieben versehen und Flachheizkörper mit Thermostatventilen eingebaut.

Sämtliche Boden-, Decken und Wandbeläge wurden nach dem Erwerb durch die jetzigen Eigentümer erneuert. In einigen Deckenbereichen sind Leuchtmittel (LED o.ä.) integriert.

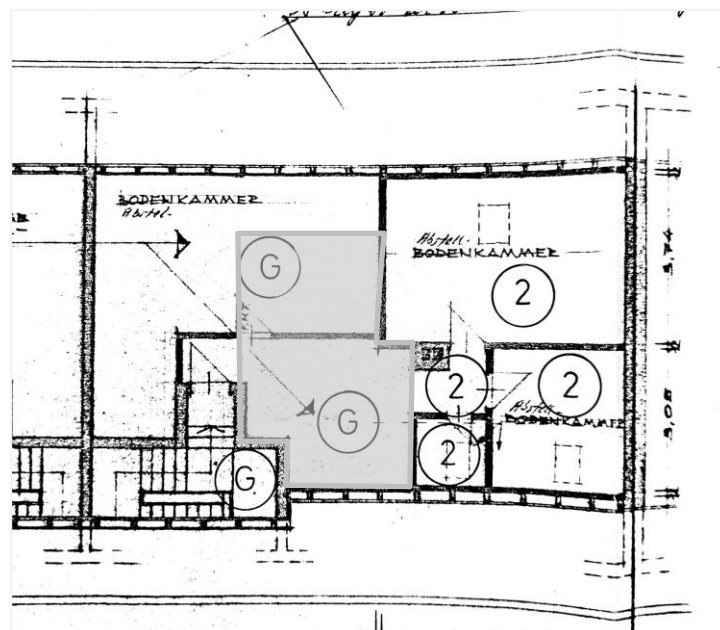
Die Elektroverteilung mit Armaturen und die wesentlichen Versorgungsleitungen wurden angabegemäß erneuert bzw. angepasst.

Die ursprünglich getrennten Bereiche Bad und WC wurden mit einem Durchbruch verbunden, neue Sanitäreinrichtungsgegenstände eingebaut und Boden und Wände des Sanitärbereichs neu gefliest.

Türblätter und Zargen wurden entweder aufgearbeitet oder erneuert und eine neue Wohnungstüre eingebaut.

Die Ausbau- und Ausstattungsmerkmale aller Bereiche sind gefällig und zeitgemäß. Der Unterhaltungszustand ist ohne gesondert zu erfassenden Rückstau an Schönheits- und Instandhaltungsreparaturen.

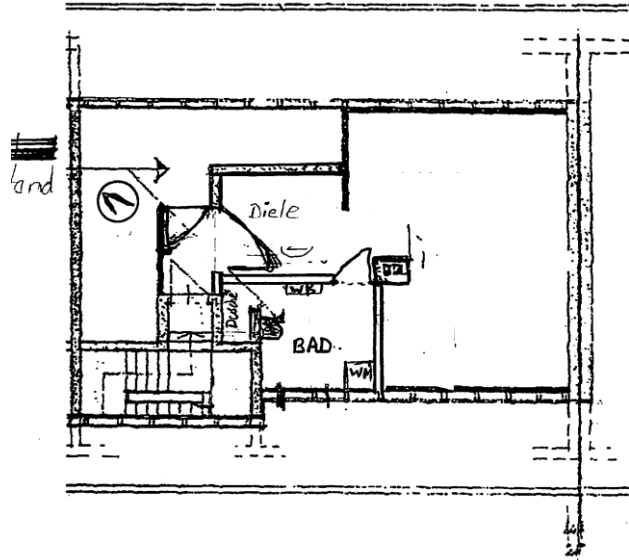
Zur Wohnung SOE Nr. 2 gehören ein Kellerraum und Dachgeschossräume. Die Lage und Größe der Dachgeschossräume ergibt sich aus der Teilungserklärung wie folgt:



Modifizierter Plan DG aus der Teilungserklärung (ohne Gewähr für die Richtigkeit)

Die jetzigen Eigentümer haben die ursprünglichen Abstellräume renoviert und zu einem Appartement mit Diele, Allraum und Dusche/WC ausgebaut. Dabei wurden auch die in der vorstehenden Grafik grau unterlegten Bereiche des Gemeinschaftseigentums überbaut.

Die tatsächliche Situation stellt sich am Wertermittlungsstichtag etwa wie folgt dar:



Modifizierter Grundriss (Skizze der Eigentümerseite) ohne Gewähr für die Richtigkeit

Angabegemäß war ein Teil des Gemeinschaftseigentums bereits zum Zeitpunkt des Erwerbs durch die jetzigen Eigentümer überbaut. Die Eigentümergemeinschaft hat die danach durchgeführten Maßnahmen offensichtlich geduldet.

Der ausgebaute Bereich verfügt über zeitgemäße Ausbau- und Ausstattungsmerkmale und würde eine Wohnnutzung ermöglichen.

Angabegemäß wurde eine Zwischensparrendämmung mit einer Stärke von 200 mm eingebaut. Die vorhandenen Dachsparren wurden zu diesem Zwecke aufgedoppelt und die Kehlbalken höher gesetzt. Die Schrägen, Decken und Drempeiwände sind mit Gipskartonplatten verkleidet, gespachtelt, geschliffen und gestrichen. Die lichte Höhe beträgt ca. 2,40 m.

Durch zwei neu eingesetzte Dachflächenfenster wird der Allraum beidseitig ausreichend natürlich belichtet. Auch im Bereich der Dusche wurde ein Dachflächenfenster eingebaut.

Der ausgebaute Bereich ist an die Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Warmwasser, Abwasser und Heizung) der Wohnung SOE Nr. 2 angeschlossen und verfügt über eine getrennte Elektroverteilung mit separatem Zähler.

Eine baurechtliche Genehmigung für den beschriebenen Dachgeschossausbau liegt nicht vor. Auch wenn der Ausbau von Dachgeschossräumen zu Wohnzwecken unter die Genehmigungsfreistellung des Art. 58 BayBO fällt, sind die Vorgaben des Art. 62b der BayBO (Brandschutznachweis) zu beachten.

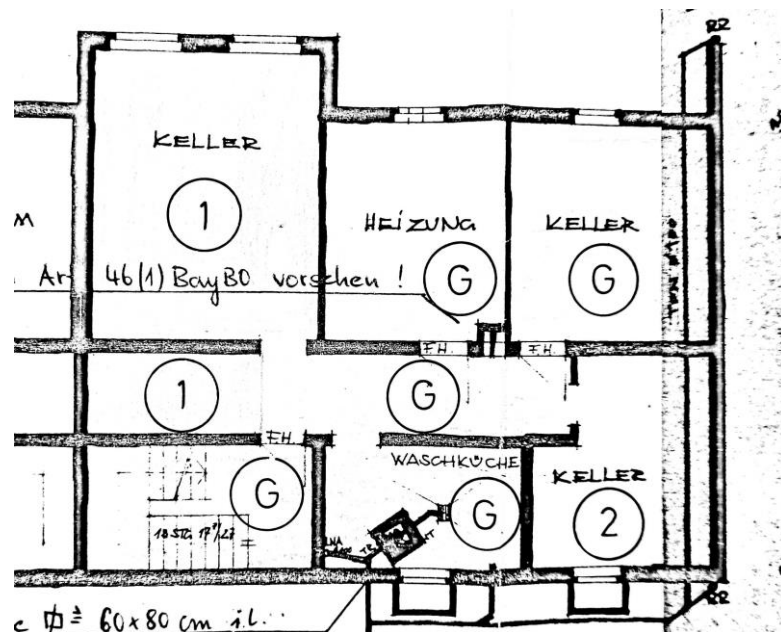
Das Gebäude ist nach der BayBO in die Gebäudeklasse 3 einzuordnen. Das in das Dachgeschoss führende Treppenhaus erfüllt mutmaßlich die Anforderungen an den Brandschutz. Allerdings beträgt die lichte Höhe in Teilbereichen der Treppe lediglich ca. 1,65 m bis 1,70 m.

Das Treppenhaus ist vom ausgebauten Bereich des Dachgeschosses nur über den nicht ausgebauten Dachboden (Gemeinschaftseigentum) zu begehen. Dort ist kein ausreichender Brandschutz gewährleistet. Ein erforderlicher zweiter Rettungsweg ließe sich über eine entsprechende Nachrüstung im Bereich der Dachflächenfenster darstellen.

Sofern die Anforderungen an den Brandschutz erfüllt werden könnten, wäre eine Änderung der Teilungserklärung in notarieller Form erforderlich. Dieser müssten alle Eigentümer der Sondereigentumseinheiten in beiden Gebäudeteilen zustimmen.

Um eine Legalisierung der beschriebenen Situation zu erreichen, sind umfangreiche planerische Vorarbeiten erforderlich. Für den Fall einer Umsetzbarkeit sind erhebliche Kosten (Planungshonorare, bauliche Anpassungen, Genehmigungs-, Beurkundungs- und Vollzugsgebühren) zu erwarten.

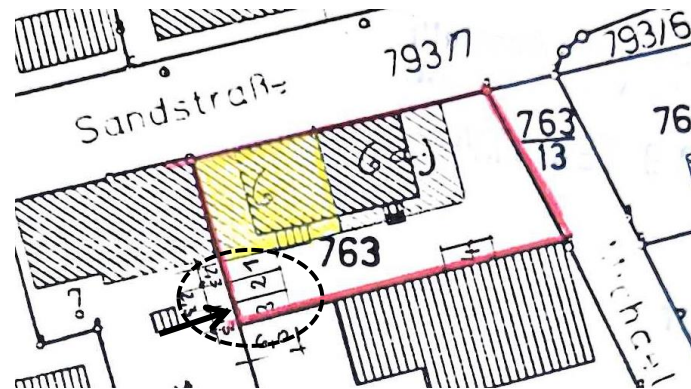
Zur Wohnung SOE Nr. 2 gehört ein als einfache Abstellfläche nutzbarer Kellerraum:



Grundriss KG aus der Teilungserklärung (ohne Gewähr für die Richtigkeit)

Laut Teilungserklärung sind Gebrauchsregelungen für die Freiflächen getroffen. Jedem Wohnungseigentümer steht das alleinige Nutzungsrecht an dem oberirdischen Kfz-Stellplatz zu, der mit der Nummer seiner Wohnung bezeichnet ist.

Dem Nachtrag zur Teilungserklärung ist der folgende Plan beigelegt:



Auf der im Plan dargestellten Fläche mit den Bezeichnungen 1, 2 und 3 befindet sich tatsächlich eine Grünfläche mit Wildwuchs.

Die Eigentümer der Wohnung SOE Nr. 2 nutzen einen Teil der befestigten Freifläche südlich des Gebäudes als Kfz-Abstellplatz. Dies steht im Widerspruch zum Nachtrag zur Teilungserklärung. Demzufolge dürfen die Eigentümer der Wohnungen SOE Nr. 1 und 2 die Freifläche lediglich als Zufahrt zu ihren Stellplätzen nutzen. Darüber hinaus steht ihnen kein Benützungsrecht an der unbebauten Freifläche zu. Auch in Bezug auf diese Situation wäre für einen rechtssicheren Zustand eine Änderung der Teilungserklärung erforderlich.

Ein formeller Verwalter ist nicht bestellt. Die Nebenkosten werden vom Eigentümer und Bewohner der Wohnung SOE Nr. 1 im Erdgeschoss des Gebäudes Sandstraße 6, Herrn Andreas Distler, abgerechnet. Eine Instandhaltungsrücklage wird nicht angesammelt.

Marktsituation bezogen auf den Gegenstand der Wertermittlung

Die zu bewertende Wohnung SOE Nr. 2 entspricht im Bereich des Obergeschosses hinsichtlich Größe, Zuschnitt und Ausstattung, sowie der Lage- und Infrastrukturmerkmale, grundsätzlich den Anforderungen des örtlichen Grundstücksmarkts.

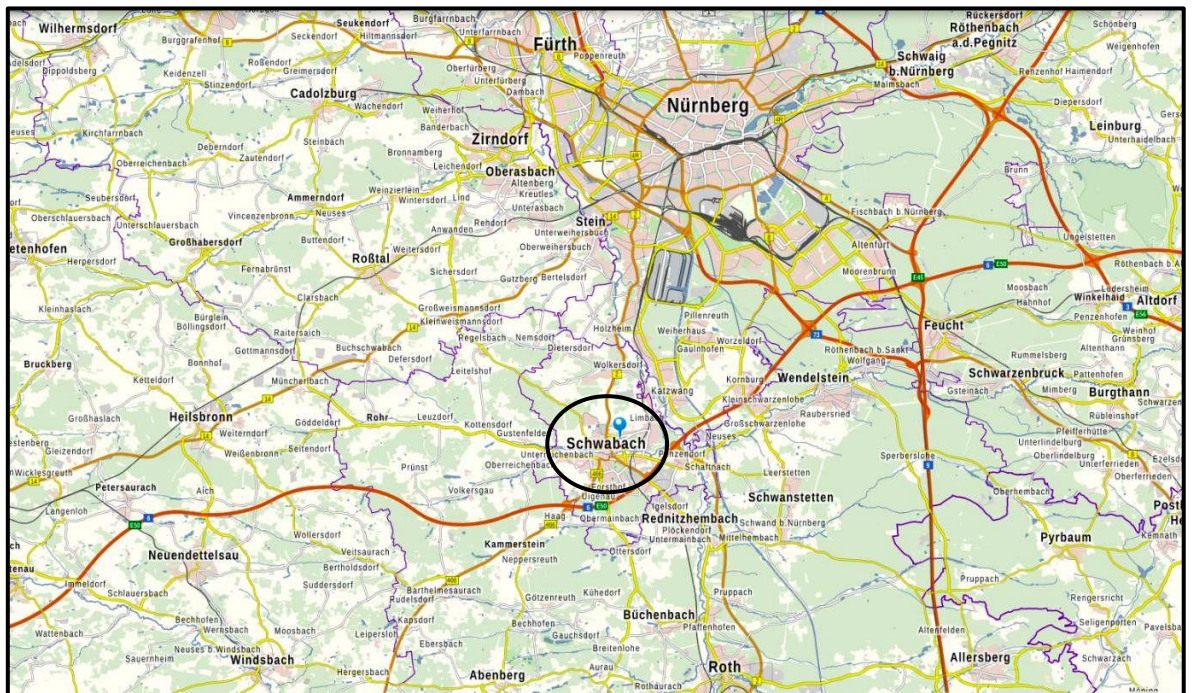
Der ohne baurechtliche Genehmigung ausgebaute Bereich im Dachgeschoss ist nur zum Teil dem SOE Nr. 2 zuzurechnen. Etwa 1/3 der Grundfläche dieses Bereichs stellt einen nicht legalisierten Überbau/Ausbau des Gemeinschaftseigentums dar.

Aufgrund der unter Ziffer 2.3 beschriebenen Brandschutzproblematik ist der Dachgeschossbereich nicht als Aufenthaltsraum im Sinne der BayBO zu qualifizieren. Eine Nutzung als Hobbyraum o.ä. erscheint jedoch möglich.

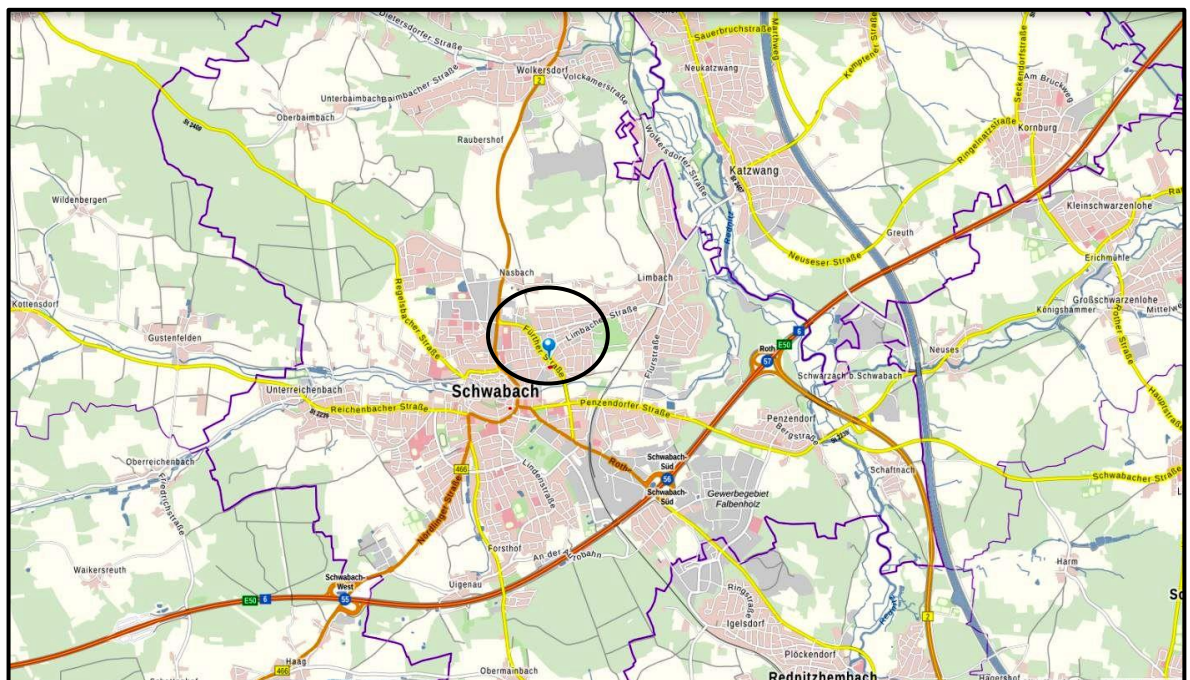
Die beschriebene Situation lässt erwarten, dass in einem ohnehin schwierig gewordenen Marktumfeld, eine erfolgreiche Vermarktung nur auf einer reduzierten Preisbasis zu möglich ist.

Örtliche Situation

Übersicht



Schwabach und Umgebung



Schwabach (Ausschnitt)

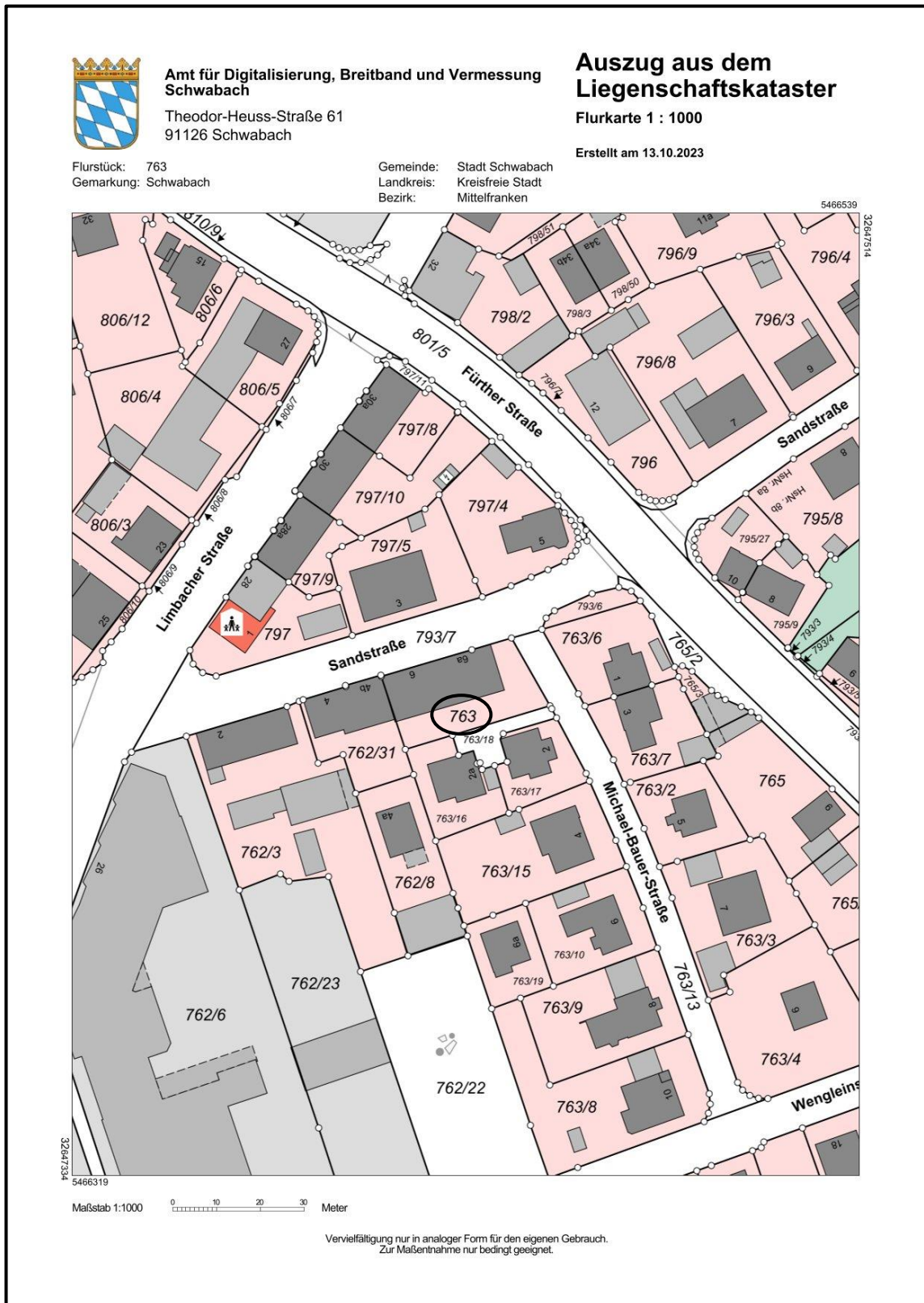


Luftbild mit Geodaten (gelb unterlegt)



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

Lageplan



(Zur Maßentnahme nicht geeignet)

Gebietsstruktur/Grundstücksmerkmale/Lagequalität

Allgemeine Daten

Gemeindetyp:	Kreisfreie Stadt, Regierungsbezirk Mittelfranken, Metropolregion Nürnberg
Lagemerkmale:	Städteachse Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach im Zentrum Mittelfrankens
Einwohner:	Ca. 41.000, tendenziell steigend
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:	Ca. 16.000
Verkehrsanbindung:	BAB 6 Nürnberg-Heilbronn, Bundesstraßen 2 und 466
Anbindung ÖPNV:	Bahnhof Schwabach bzw. SC-Limbach an der Bahnstrecke Nürnberg-Augsburg, S-Bahn (Taktverkehr) nach Nürnberg und Roth, Stadtbuslinien, Busse nach Nürnberg und ins Umland
Schulen und Kindergärten:	Betreuungseinrichtungen und alle Schularten vor Ort
Versorgungseinrichtungen:	Versorgungseinrichtungen für alle Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs vorhanden
Gemeindestruktur:	Gewachsene Wohn- und Gewerbestrukturen, bedeutsamer Wirtschaftsstandort
Freizeiteinrichtungen:	Fränkisches Seenland u.a.m., Freibad, Hallenbad, Sportplätze u.v.m.
Quartierstruktur und Nutzungen:	Quartier mit mehrheitlichen Wohnnutzungen, auch Gastronomie und Dienstleistung, westlich Autohaus mit Werkstatt, östlich Tankstelle mit Waschanlage
Erreichbarkeit Infrastruktureinrichtungen:	Schulen und Betreuungseinrichtungen, Stadtzentrum mit Handel, Gastronomie und Dienstleistung sowie Haltestellen des ÖPNV in Laufnähe
Immissionslage:	Innerstädtisch, im Bereich des Bewertungsobjekts nur Anliegerverkehr, geringe Verkehrsbelastung von der östlich gelegenen Fürther Straße (Hauptverkehrsader Nord/Süd)
Parksituation:	Innerhalb des Quartiers ausreichende Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßengrund
Entfernungen:	Innenstadt ca. 11 Gehminuten, Bahnhof Schwabach ca. 14 Gehminuten
Wohnlage:	Nachgefragte innenstadtnahe Wohnlage mit guten Infrastrukturmerkmalen

Qualifizierung der Lagemerkmale insgesamt: Mittlere bis gute Lagequalität



Teilansicht Nordfassade mit Hauseingang



Teilansicht Südfassade mit Lage der Wohnung SOE Nr. 2



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Treppenhaus im Bereich OG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Eingangstüre zur Wohnung SOE Nr. 2 im OG



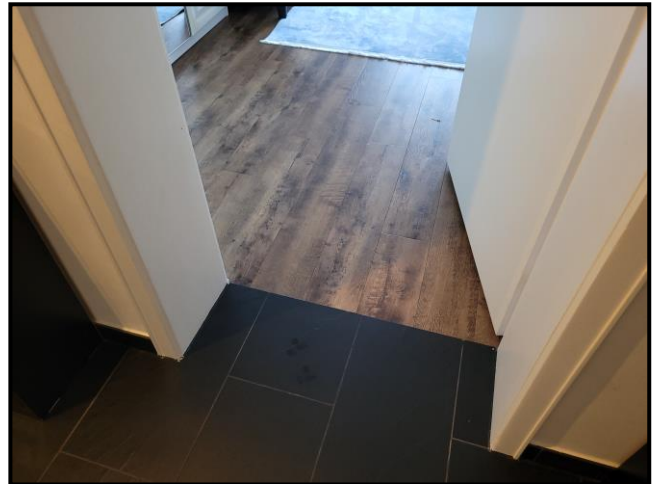
Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Wohnung SOE Nr. 2, Bereich Diele



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Wohnung SOE Nr. 2, Bereich Wohnen/Diele



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Wohnung SOE Nr. 2, Bereich Kind



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Wohnung SOE Nr. 2, Bereich Kind



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Wohnung SOE Nr. 2, Bereich Schlafen



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Wohnung SOE Nr. 2, Bereich Kochen



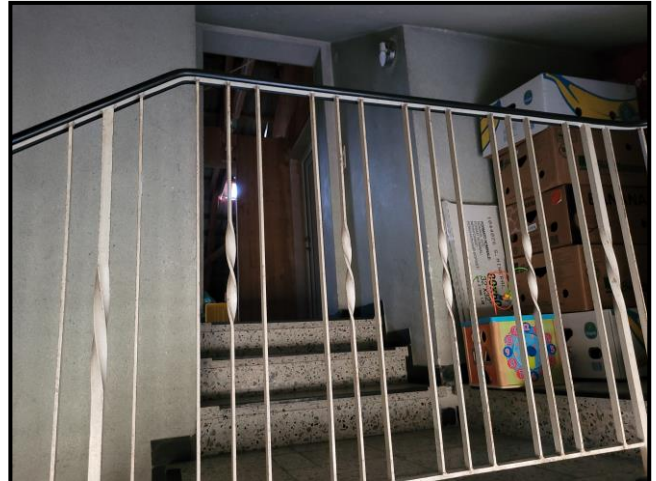
Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Wohnung SOE Nr. 2, Bereich Bad/WC



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Wohnung SOE Nr. 2, Bereich Bad/WC



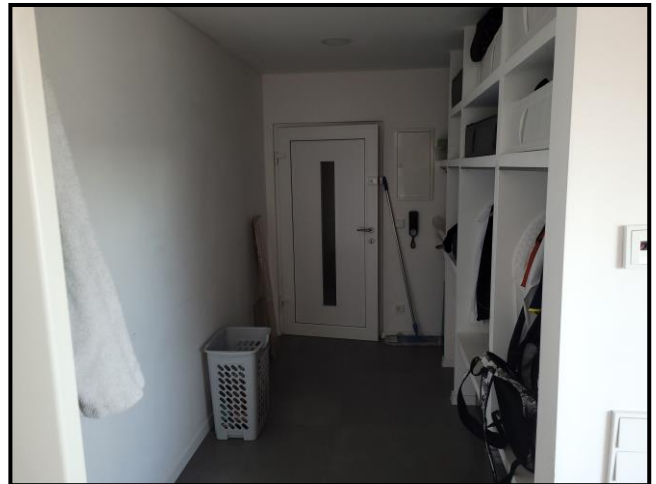
Beispiel für Objektzustand:
Wohnung SOE Nr. 2, Balkon



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Treppenhaus im Bereich DG



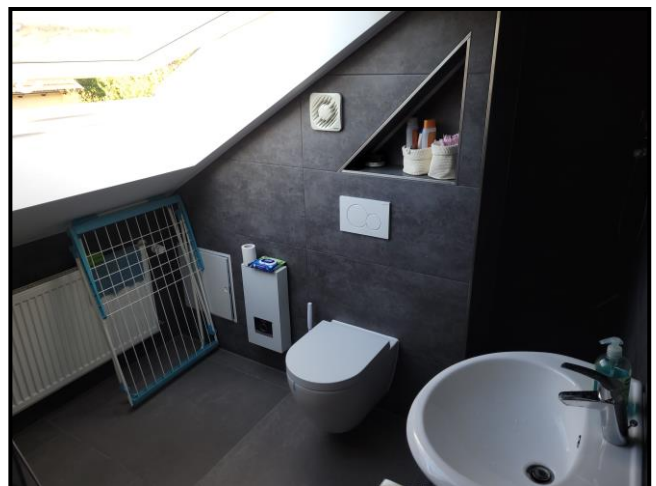
Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
DG, Gemeinschaftseigentum



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Nicht legitimer Ausbau des Gemeinschaftseigentums
im Bereich DG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Allraum DG im Bereich des SOE Nr. 2



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Dusche/WC DG, zumindest zum Teil im Bereich des
Gemeinschaftseigentums und damit nicht legitimiert



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Gang im Bereich KG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Kellerraum der Wohnung SOE Nr. 2



Beispiel für Objektzustand:
Hofffläche südlich des Gebäudes Sandstraße 6 und 6a



Beispiel für Objektzustand:
Freifläche, laut Teilungserklärung Kfz-Stellplätze für die
Wohnungen SOE Nr. 1, 2 und 3