

Immobilien mit Sachverstand bewerten

Mitglied des Gutachterausschusses der Stadt Schwabach

Auszug aus dem Gutachten

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

91154 Roth, Pruppacher Weg 25

Wohnhaus mit Doppelgarage, Carport und Überdachungen, Zufahrts-, Wege- und Freiflächen auf Flur Nr. 1220/17 der Gemarkung Roth, Fläche 601 m

AZ des Sachverständigen:

2023/023

Fertigstellungsdatum des Gutachtens:

23.10.2023

Ausfertigungen:

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



Teilansicht Straßenseite

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.: 10 K 40/23**

Wertermittlungsstichtag:

19.10.2023 (Abschluss der Objektrecherchen)

Sachwert (vorrangig):

370.000,00 €

Ertragswert (stützend):

355.000,00 €

Verkehrswert/Marktwert:

370.000,00 €

Besonderheiten:

Wertermittlung ohne Innenbesichtigung!

Zusammenfassung der wesentlichen Objektdaten und Wertermittlungsergebnisse

Lagemerkmale:	Gute Wohnlage nördlich des Kerngebiets der Kreisstadt Roth
Bodenwert:	€ 279.000,00
Art der baulichen Anlagen:	Ein- bis Zweifamilienwohnhaus in Massivbauweise und Nebengebäude
Baujahr Wohnhaus:	Ca. 1956, Umbau und Teilrenovierung ca. 1975
Zustand:	Wohnwirtschaftliches Bestandsgebäude mit Anpassungs- und Sanierungsbedarf
Nutzung der baulichen Anlagen:	Leerstand im Bereich EG, Wohnnutzung im Bereich DG
Wohnfläche/Nutzfläche:	Bereich EG ca. 84 m ² Bereich DG ca. 23 m ² Spitzboden ca. 21 m
Besondere Umstände:	<u>Wertermittlung ohne Innenbesichtigung!</u>
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. 1220/17 der Gemarkung Roth befindet sich nördlich des Kerngebiets der Kreisstadt Roth. Die postalische Anschrift des Objekts lautet 91154 Roth, Pruppacher Weg 25.

Das weitgehend ebene Grundstück ist annähernd rechtwinkelig geschnitten und hat eine Fläche von 601 m². Die straßentechnische Erschließung erfolgt von Osten über den ausgebaut hergestellten Pruppacher Weg.

Auf dem Grundstück wurde um ca. 1956 ein Einfamilienwohnhaus (Siedlungshaus) in baujahrtypischer Massivbauweise errichtet. Um ca. 1975 erfolgten Erweiterungen, diverse Umbauten und Anpassungen. Seitdem wurden nur noch Instandhaltungsarbeiten vorgenommen, die im Wesentlichen der Erhaltung der Gebrauchsfähigkeit dienten. Eine grundlegende Renovierung erfolgte bisher nicht.

Im Erdgeschoss befindet sich eine stark renovierungsbedürftige Wohneinheit mit Flur und den Bereichen Kochen, Wohnen, Schlafen, Bad/WC und Vorräte. Die Wohnfläche dieses Bereichs ergibt sich mit ca. 84 m².

Im Dachgeschoss ist eine teilrenovierte Wohneinheit mit Diele, Wohnen/Kochen, Schlafen, Bad/WC und Balkon ausgebaut. Die Wohnfläche beträgt ca. 63 m²

Der darüber liegende Spitzboden ist wohnraumähnlich einfach ausgebaut. Der Zugang zum Spitzboden ist jedoch nur über eine Einschubtreppe möglich. Eine Nutzung des Spitzbodens als Aufenthaltsraum ist damit baurechtlich unzulässig. Es ergibt sich eine Nutzfläche von ca. 21 m².

Im Kellergeschoss befinden sich einfache Abstell- und Lagerflächen sowie Heizung und Heizöllager. Die lichte Höhe im KG beträgt lediglich ca. 2,00 m.

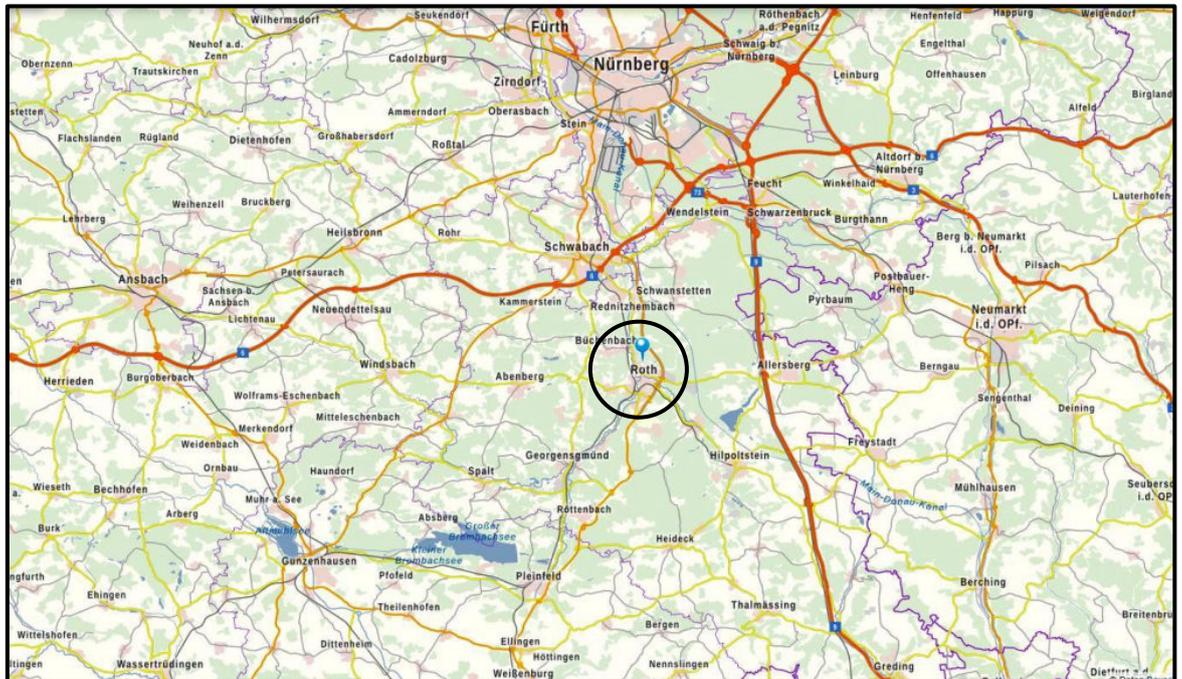
Die Ausbau- und Ausstattungsmerkmale aller Bereiche und die haustechnischen Einrichtungen genügen heutigen Anforderungen nur bedingt bzw. stark eingeschränkt. Die konstruktiven Merkmale des Gebäudes sind hinsichtlich Schall- und Wärmeschutz unzeitgemäß.

Das Gebäude ist trotz der beschriebenen Zustandsmerkmale grundsätzlich nutzbar. Es genügt einfachen Wohnansprüchen und ist sanierungsfähig, aber nur bedingt sanierungswürdig. Bei einer Sanierung wären die vollständige Entkernung und der Rückbau aller haustechnischen Anlagen erforderlich.

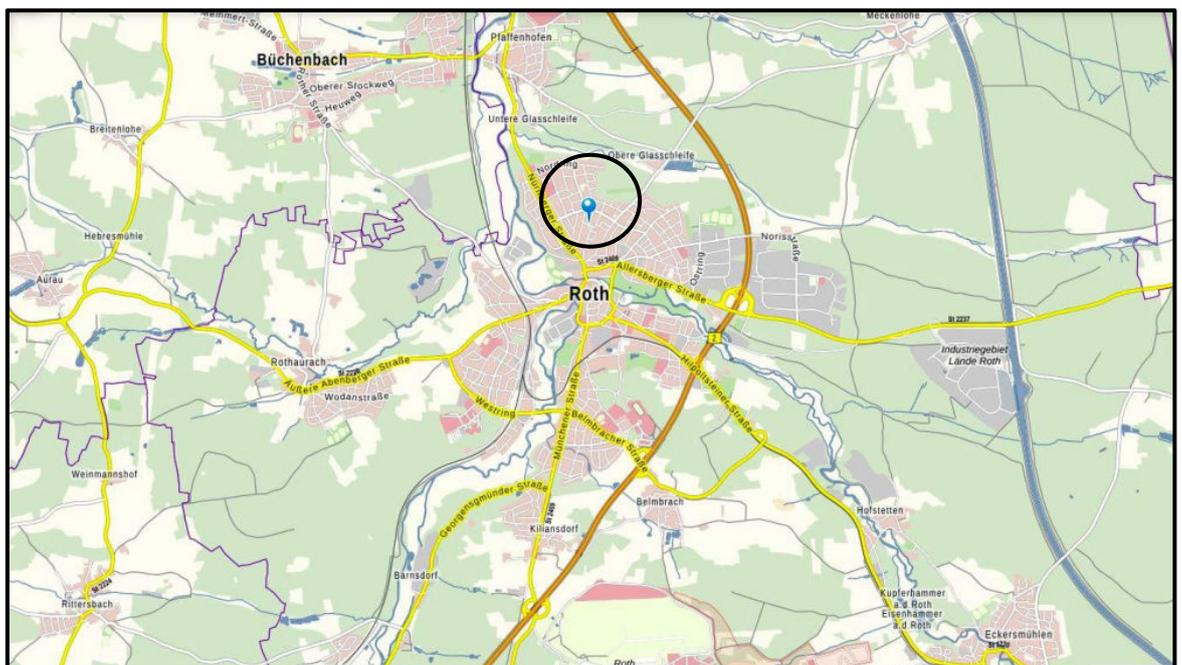
In der aktuellen Situation des Immobilienmarkts kann von einer Vermarktungsmöglichkeit an Eigenrenovierer/Handwerker, allerdings auf nur niedriger Preisbasis, ausgegangen werden.

Örtliche Situation

Übersicht

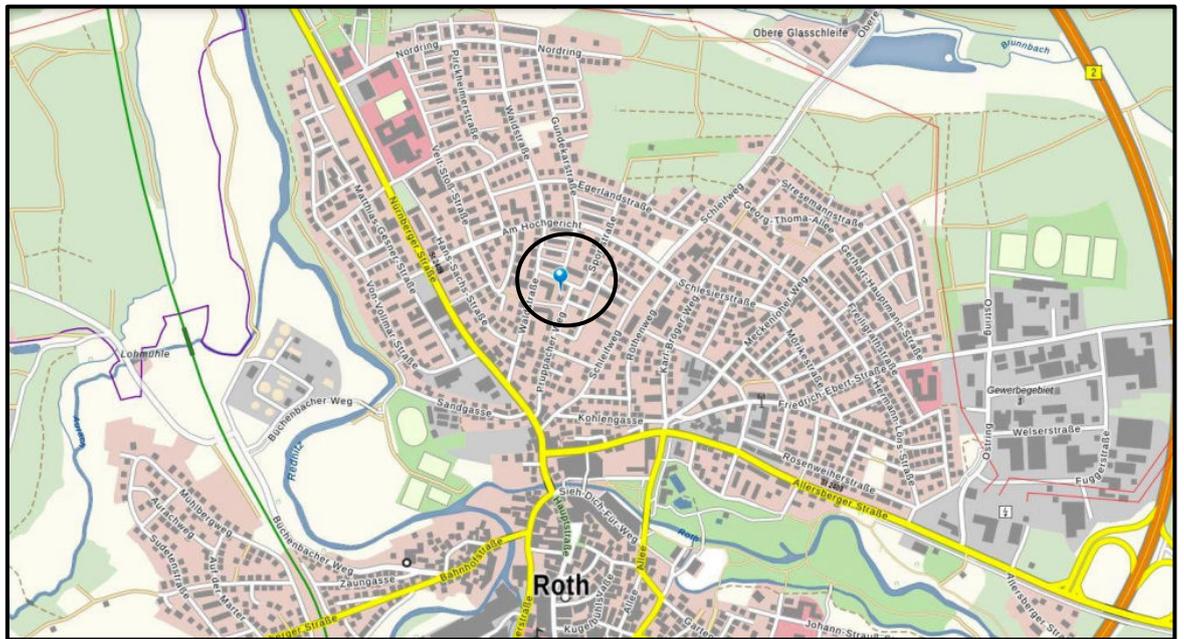


Roth und Umgebung



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

Roth Nord

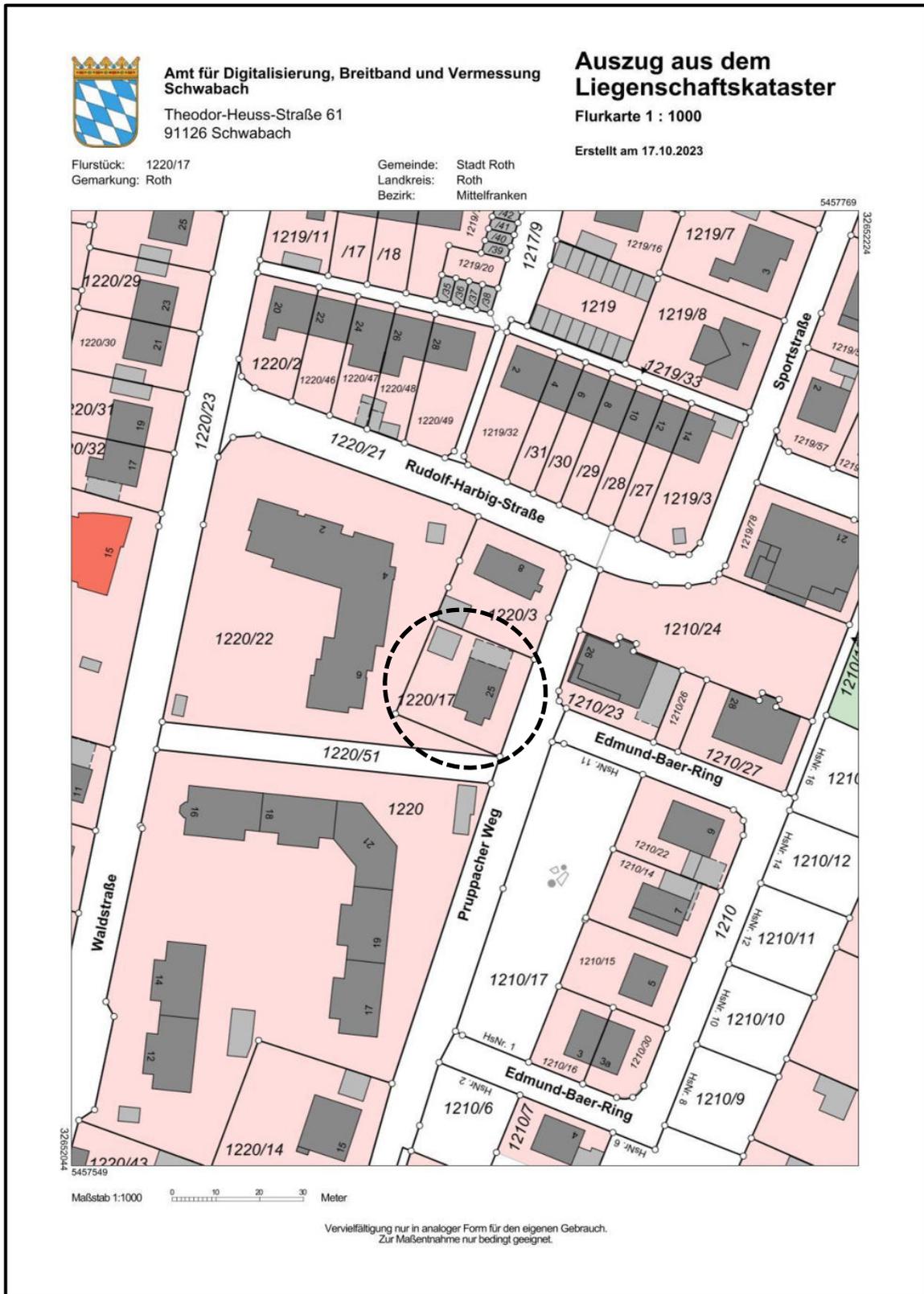


Luftbild mit Geodaten



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

Ausschnitt aus dem amtlichen Lageplan



(Zur Maßentnahme nicht geeignet)

Infrastruktur- und Lagemerkmale, Immissionslage, Lagequalität

Gemeindetyp:	Kreisstadt, Metropolregion Nürnberg, Landkreis Roth, Industrieregion Mittelfranken, Regierungsbezirk Mittelfranken
Lagemerkmale:	Südlich von Nürnberg (ca. 35 km)
Einwohner:	Ca. 25.165, stagnierend
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:	Ca. 11.000
Verkehrsanbindung:	B 2 Nürnberg-Weißenburg-Augsburg, Anschlussstellen Roth BAB 9 München-Nürnberg-Berlin, Anschlussstelle Allersberg (ca. 10 km) BAB 6 Nürnberg-Heilbronn, Anschlussstelle Roth (ca. 13 km)
ÖPNV:	Bahnhof Roth an der Bahnstrecke Nürnberg- Treuchtlingen-Augsburg, S-Bahn nach Nürnberg
Schulen und Kindergärten:	Mehrere Kindergärten, Grund- und Mittelschule, weiterführende Schulen
Versorgungseinrichtungen:	Versorgungseinrichtungen für die wesentlichen Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs vor Ort
Gemeindestruktur:	Gewachsene Wohn- und Gewerbestrukturen, bedeutender Industriestandort, Sitz der Kreisverwaltungsbehörde, Kreisklinik u.a.m.
Freizeiteinrichtungen:	Fränkisches Seenland (Rothsee), Freibad u.a.m.
Lage des Bewertungsobjekts:	Nördlich des Kerngebiets
Erreichbarkeit ÖPNV:	Günstig, Haltestelle Stadtbuss in Laufnähe
Parksituation:	Ausreichende Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßengrund
Quartierstruktur:	Gewachsene Bestandsbebauung mit wohnwirtschaftlichen Nutzungen, Nachverdichtungen
Immissionslage:	Orts- und lagetypisch, ohne gesondert zu erfassende Wertbeeinflussungen
Wohnlage:	Gut

Festsetzungen im Bebauungsplan (Ausschnitt)



Zulässige Grundflächenzahl: 0,4
Zulässige Geschossflächenzahl: 0,8
Anzahl der Vollgeschosse: II (zwingend)
Offene Bauweise, Satteldach, Dachneigung 40 - 55 °

Bilderserie



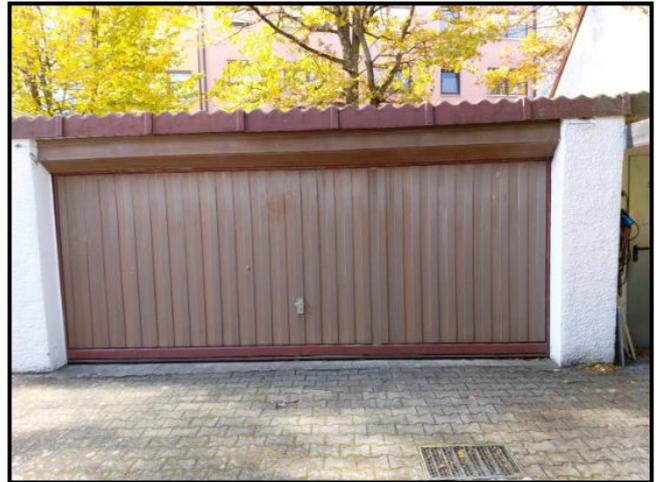
Teilansicht Straßenseite (Ostfassade und Nordgiebel)
Aufnahmedatum: 21.10.2021



Teilansicht Gartenseite (Nordgiebel und Westfassade)
Aufnahmedatum: 21.10.2021



Ansicht Gartenseite (Westfassade Südgiebel mit Terrasse)
Aufnahmedatum: 21.10.2021



Doppelgarage
Aufnahmedatum: 21.10.2021



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Bereich EG, Aufnahmedatum: 21.10.2021



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Bereich EG; Aufnahmedatum: 21.10.2021



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:

Bereich EG, Aufnahmedatum: 21.10.2021



Bereich EG, Aufnahmedatum: 21.10.2021



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Bereich DG, Aufnahmedatum: 21.10.2021

Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Bereich DG, Aufnahmedatum: 21.10.2021



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Bereich DG, Aufnahmedatum: 21.10.2021

Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Bereich DG, Aufnahmedatum: 21.10.2021



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Bereich DG, Aufnahmedatum: 21.10.2021

Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Bereich DG, Aufnahmedatum: 21.10.2021



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Bereich Spitzboden, Aufnahmedatum: 21.10.2021



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Bereich Spitzboden, Aufnahmedatum: 21.10.2021



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Bereich EG/KG, Aufnahmedatum: 21.10.2021



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Bereich KG, Aufnahmedatum: 21.10.2021

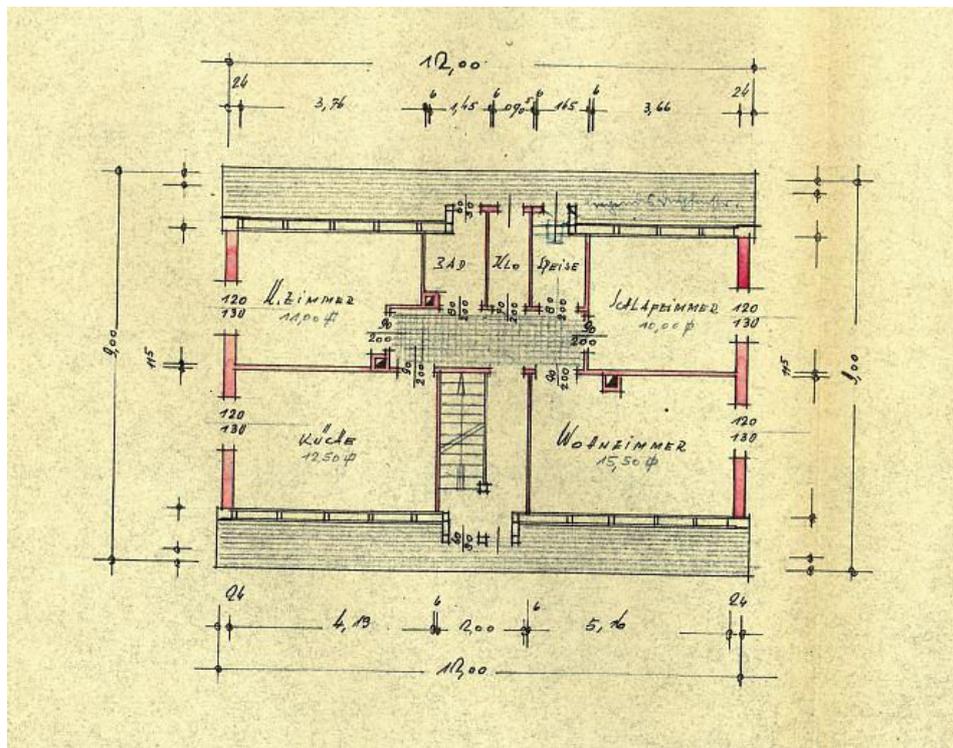
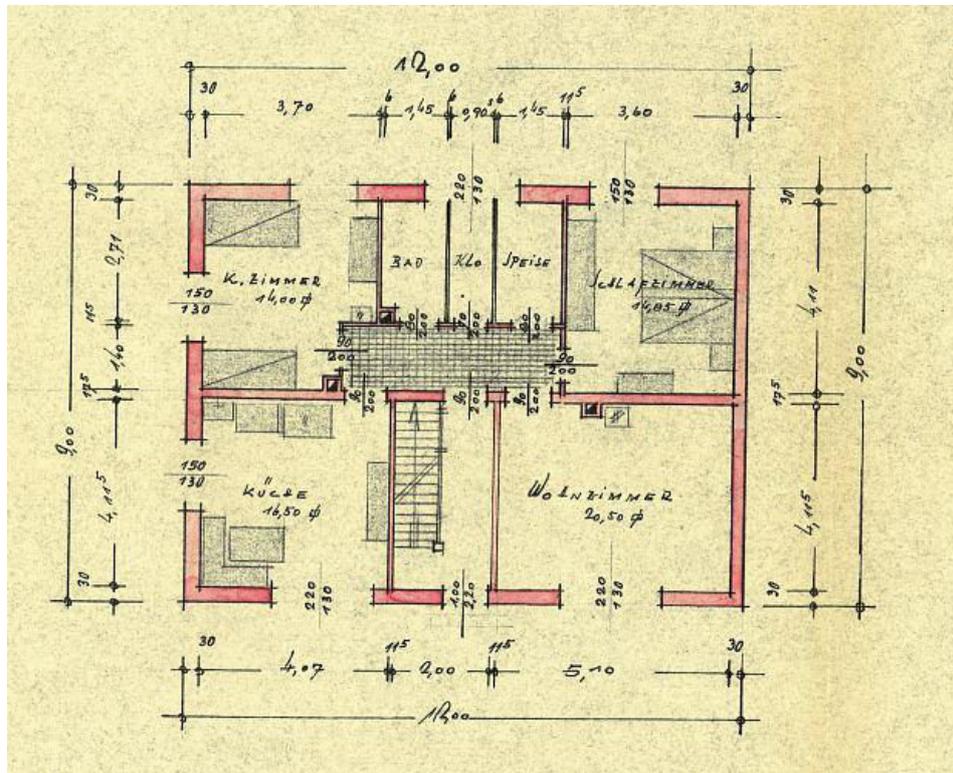


Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Bereich KG, Aufnahmedatum: 21.10.2021



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Doppelgarage, Aufnahmedatum: 21.10.2021

Grundrisse und Schnitt aus dem Bauarchiv der Stadtverwaltung Roth
Der Bestand kann von der Darstellung in den Plänen abweichen. Zur Maßentnahme nicht
geeignet, da fotomechanisch verkleinert/vergrößert.
Ohne Gewähr für die Richtigkeit einzelner Angaben.



Grundrisse und Schnitt aus dem Bauarchiv der Stadtverwaltung Roth
Der Bestand kann von der Darstellung in den Plänen abweichen. Zur Maßentnahme nicht geeignet, da fotomechanisch verkleinert/vergrößert.
Ohne Gewähr für die Richtigkeit einzelner Angaben.

