



Zusammenfassung des VERKEHRS-/MARKTWERTGUTACHTENS nach § 194 BauGB



Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens stellt einen stark verkürzten Auszug aus dem Gutachten dar und dient lediglich der Kurzinformation. Der Sachverständige ist nicht berechtigt Auskünfte zum Verfahren und/oder dem Objekt zu erteilen. Das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden. Eine Haftung gegenüber Dritten auf Grundlage dieser Zusammenfassung wird ausgeschlossen.

90513 Zirndorf, Freyjastraße 35a	
Grundbuch / Gemarkung	Fürth / Zirndorf
Band / Blatt	130 / 4527
Flurstück Nr.	757/170
Größe des Grundstücks	320 m ²
vorhandene Bebauung	Reihenendhaus mit Garage
Baujahr ca.	1977
Wohnfläche Reihenendhaus ca.	109 m ²
Nutzfläche Reihenendhaus ca.	86 m ²
Nutzfläche Garage ca.	15 m ²
Verkehrswert am 31.10.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	
530.000,00 €	



Lage und Beschreibung des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück liegt ca. 665 m Luftlinie nordwestlich des Markplatzes und ca. 530 m Luftlinie nordwestlich des Bahnhofs von Zirndorf, in der Freyjastraße, einer durchschnittlich befahrenen Wohngebietsstraße. Die Bebauung im näheren Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern und teilweise mit kleineren Mehrfamilienhäusern dar. Die nächstgelegene Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel erfolgt in ca. 11 Gehminuten (800 m) Entfernung über die Haltestelle Bahnhof Zirndorf. Der nächstgelegene Supermarkt befindet sich ebenfalls in ca. 11 Gehminuten (800 m) südwestlich des Bewertungsgrundstückes.

Das Grundstück wird im Nordosten über den Gehweg der Freyjastraße aus über ein Gartentor in Metallkonstruktion mit rechtsseitig feststehendem Briefkasten und Klingel in Metallkonstruktion begangen. Weiter wird das Grundstück im Bereich der Garage von dem Gehweg der Freyjastraße aus offen erschlossen. Die weitere Abgrenzung entlang des Gehweges der Freyjastraße erfolgt über einen Metallzaun und eine Gabionen-Mauer. Der nachfolgende nördliche Grundstücksbereich ist vollständig mit Betonsteinen versiegelt. Hier befindet sich eine Tanne. Weiterhin sind hier die Mülltonnen abgestellt. Zwischen dem Reihenendhaus und dem Garagenbaukörper wird der weitere südliche bzw. südwestliche Grundstücksbereich über eine Metalltür, mit einer Betonkonstruktion umfasst, begangen. Zwischen der Zufahrt zur Garage und dem übrigen nordöstlichen Grundstücksbereich ist auf dem Grundstück zur Abgrenzung ein Metallzaun und eine Gabionen-Mauer vorhanden. Der südwestliche und südliche Grundstücksbereich stellt sich, soweit von außen erkennbar, mit einer Rasenfläche und einer umlaufenden Zuwegung, in Betonsteinen ausgeführt, dar. Rückwärtig der Garage befindet sich, soweit erkennbar, eine Art Unterstand. Die Garagenzufahrt im nordwestlichen Grundstücksbereich ist vollständig in Verbundsteinen versiegelt. Die Abgrenzung zum östlichen Nachbargrundstück erfolgt im nördlichen Grundstücksbereich über die Grenzbebauung der Baukörper und stellt sich ansonsten überwiegend offen dar. Es ist lediglich eine Art Sitzgelegenheit in Betonsteinen und Holzdielen - in einfacher Konstruktion - ausgeführt. Die Abgrenzung zum westlichen Nachbargrundstück erfolgt im Bereich der Garagenzufahrt offen, ansonsten über die Grenzbebauung der Garagenbaukörper. Die Abgrenzung zum südlichen Nachbargrundstück erfolgt, soweit von außen erkennbar, über eine Hecke.

Gesamteinschätzung der Lage und des Grundstücks:

Das Grundstück befindet sich in überwiegend guter Wohnlage von Zirndorf. Das Grundstück stellt sich - soweit einsehbar - einem ordentlichen Gesamtzustand dar. Weiter kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

Beschreibung der Gebäude

Bei dem Ortstermin war niemand anwesend. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Die nachfolgenden Ausführungen basieren somit auf Basis der Aktenlage sowie der Sichtung von öffentlichem Grund und haben somit nicht den Status der Vollständigkeit bzw. des Abschlüssenden.

Reihenendhaus

Das Reihenendhaus wurde in Massivbauweise, laut Planunterlagen voll unterkellert, mit Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, mit Satteldach, Eindeckung in Pfannen, errichtet. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. Der Westgiebel ist im Bereich des Dachgeschosses mit Faserzement-Platten verkleidet.



Die Belichtung und Belüftung erfolgen, soweit von außen erkennbar, über ein- und zweiflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster mit Außenjalousien. Im Bereich des Dachgeschosses ist ein großes Fenster erkennbar. Hier ist eine Außenjalousie, derzeit heruntergelassen, vorhanden. Das Reihenendhaus wird an der Nordfassade über eine Hauseingangstür, Zarge in Kunststoff mit rechtsseitig feststehendem Isolierglaspaneel, Blatt in Kunststoff mit Isolierglaseinlagen, begangen. Vor der Hauseingangstür befindet sich ein Podest mit zwei Stufen, in Waschbeton ausgeführt. Im Bereich des Podestes befindet sich ein Fußrost. Der Hauseingangsbereich stellt sich durch ein Vordach in Betonkonstruktion überdacht dar. Die Untersicht ist mit Holz verkleidet.

Gesamteindruck des Reihenendhauses:

Das Reihenendhaus macht von außen einen ordentlichen und gepflegten Gesamteindruck. Weiter kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

Garage

Die Garage wurde in Betonfertigkonstruktion mit Flachdach, Eindeckung in Bitumen, soweit erkennbar, errichtet. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. Die Garage wird im Norden von der kurzen Zufahrt aus über ein Garagentor in Metallkonstruktion erschlossen.

Gesamteindruck der Garage:

Die Garage macht von außen einen einfachen und nutzungstypischen Gesamteindruck. Weiter kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nichtzugänglichkeit

Das Bewertungsobjekt konnte nicht betreten werden. Vom Sachverständigen können daher keinerlei detaillierte Angaben über Ausstattung, Zustand, Qualität der Bauausführung, Zweckmäßigkeit der Gestaltung sowie Mängel und Schäden zu den baulichen Anlagen gemacht werden. Die Wertermittlung basiert demnach auf der Aktenlage und der Sichtung von öffentlichem Grund. Aufgrund der nicht zugelassenen Innenbesichtigung wurde das Gutachten somit nach dem äußeren Eindruck erstellt. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass dabei mögliche wertbeeinflussende Umstände, die sich durch eine Innenbesichtigung ergeben hätten, nicht zur Berücksichtigung gebracht werden können.

Flächen im Dachgeschoss

Von dem Stadtbauamt der Stadt Zirndorf wurden u. a. die von dem Landratsamt Fürth genehmigten Tektur-Baueingabeunterlagen zur Veränderung der Dachgestaltung von 3 Reiheneigenheimen übermittelt. Mit Genehmigungsbescheid vom 09.06.1977 wurden entsprechende Bedingungen und Auflagen zur Genehmigungsfähigkeit wie folgt - auszugsweise - ausgewiesen: „A72 Die Räume im Dachgeschoß dürfen nicht als ständige Aufenthaltsräume (Wohnräume) genutzt werden; nur wie im Plan vorgesehen als Studioräume.“ Hierzu ist anzubringen, dass Flächen im Dachgeschoss nur als Aufenthaltsräume gelten, wenn die Anforderungen der Bayerischen Bauordnung erfüllt sind. Gemäß BayBO (Bayerische Bauordnung) müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

1. Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m, im Dachgeschoss über der Hälfte ihrer Nutzfläche 2,20 m haben, wobei Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m außer Betracht bleiben. Das gilt nicht für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2.



2. Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Netto-Grundfläche des Raums einschließlich der Netto-Grundfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben.
3. Aufenthaltsräume, deren Nutzung eine Belichtung mit Tageslicht verbietet, sowie Verkaufsräume, Schank- und Speisegaststätten, ärztliche Behandlungs-, Sport-, Spiel-, Werk- und ähnliche Räume sind ohne Fenster zulässig.

Aufgrund der Nichtzugänglichkeit kann von dem Sachverständigen nicht gesichert beurteilt werden, dass die vorgenannten Anforderungen der BayBO hinreichend eingehalten wurden. Unter Berücksichtigung der behördlicherseits angebrachten Genehmigungsbedingungen sowie der Nichtzugänglichkeit, werden die Flächen im Dachgeschoss somit bei der weiteren Betrachtung als Nutzflächen in Ansatz gebracht.

Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit

Marktgängigkeit

Die Marktgängigkeit der Immobilie ist aufgrund der aktuell eher zurückhaltenden immobilienwirtschaftlichen Nachfragesituation und der Lage innerhalb der Stadt Zirndorf sowie unter Berücksichtigung des Baujahres und des äußeren Gesamtzustandes und -eindrucks als durchschnittlich anzusehen. Im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs besteht eine durchschnittliche Nachfrage.

Drittverwendungsmöglichkeit

Das Reihenendhaus dient vorwiegend dem Zweck des Wohnens. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist im Rahmen einer Büronutzung bzw. im Home-Office durch Berufe z. B. im Bereich Marketing, Kommunikation, IT oder Architektur und Design bzw. durch finanz- und steuerberatende Berufe, ohne Kundenverkehr, vorstellbar. Die Garage dient ausschließlich dem Zweck der Unterstellung von Kraftfahrzeugen. Für die Garage ist eine Drittverwendungsfähigkeit ausgeschlossen, da eine andere Nutzung als für das Unterstellen von Fahrzeugen nicht gegeben bzw. erlaubt ist.

Zubehör

Zu eventuell vorhandenem Zubehör kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage gemacht werden.

Nutzung

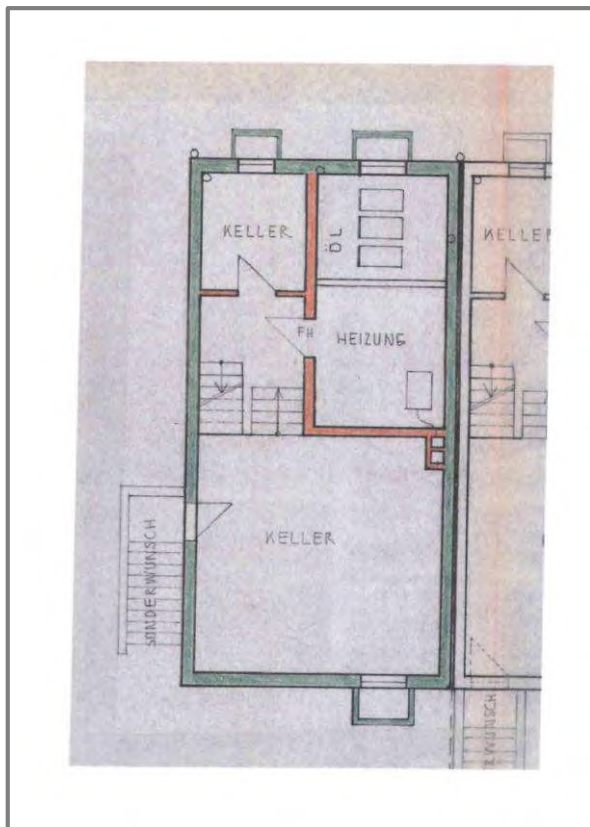
Das Objekt wird - soweit bekannt - durch den Antragsteller/Miteigentümer selbst genutzt.



Stadtplankopie



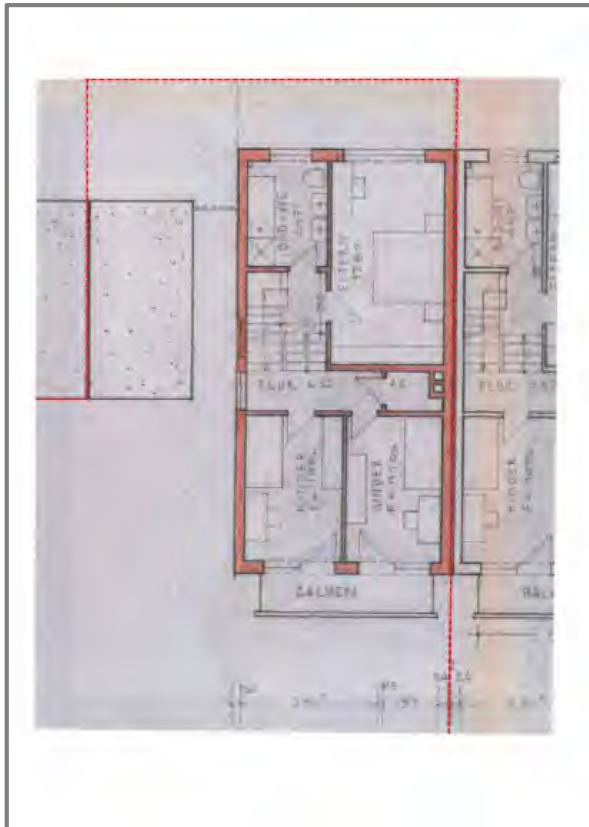
Flurkarte



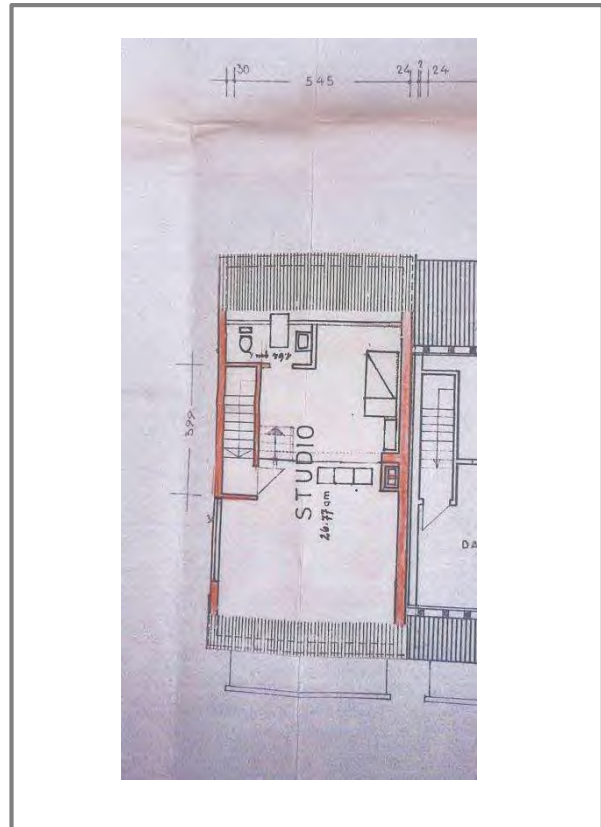
Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss (Plankopie Antragsgegnerin)

nordöstlicher Grundstücksbereich -
Blick Richtung Süden zum Hauseingang





nord-/nordwestlicher Grundstücksbereich - Blick Richtung Südwesten zum Durchgang
zum südlichen Gartenbereich sowie zur Garage



westlich-zentraler Grundstücksbereich -
Blick Richtung Süden