Günther Meyer

Dipl.-Ing. (FH)

Bernadottestr. 8
91522 Ansbach

Telefon: 0981 / 87673
Telefax: 0981 / 85992
Mobil: 0172 8407 239
gmeyeran@t-online.de

1 K 24/24

Exposé

zum Wertgutachten vom 11. Juli 2024

97215 Uffenheim
Rothenburger Str. 10

Gemarkung Uffenheim
Flurstück Nr. 377

von der Industrie- und Handelskammer Nürnberg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

1. Allgemeines

Auftraggeber	Beweisbeschluss des Amtsgerichts Fürth, Abteilung für Zwangsvollstreckungssachen, vom 11.04.2024, Geschäftsnummer 1 K 24/24
Objektart	Einfamilienwohnhaus, Reihenmittelhaus
Ort	97215 Uffenheim Rothenburger Straße 10
Grundbuchdaten	Amtsgericht Neustadt an der Aisch Grundbuch von Uffenheim Blatt 4050
Bestandsverzeichnis	Flurstück Nr. 377 Rothenburger Straße 10, Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude, Hofraum, Garten Grundstücksgröße 200 m²
Eigentümer	siehe Grundbucheintrag
Lasten und Beschränkungen	siehe Grundbucheintrag
Hypotheken, Grundschulden	siehe Grundbucheintrag

2. Grundstück

Stadt	Stadt Uffenheim ca. 6.800 Einwohner mit 7 Ortsteilen (31.12.2023), Sitz der Verwaltungsgemeinschaft, Landkreis Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim, Regierungsbezirk Mittelfranken, Freistaat Bayern
Lage der Stadt	Uffenheim liegt auf halber Strecke zwischen Würzburg und Ansbach, die Entfernung zu beiden Städten beträgt rund 40 km.
Verkehrsinfrastruktur der Stadt	Durch Uffenheim führt die Bundesstraße 13. Der Autobahnanschluß Nr. 105, Gollhofen, an die A 7 befindet sich in ca. 7,5 km Entfernung. Der nächstgelegene Bahnhof ist vor Ort. Uffenheim ist mit der Regionalbahn R 8 und Bussen gut in das öffentliche Personennahverkehrsnetz VGN des Großraumes Nürnberg eingebunden. Die überregionale Infrastruktur ist als gut anzusehen.
Regionalplanung	Uffenheim ist im Regionalplan der Region 8 als Unterzentrum im ländlichen Teilraum verzeichnet.
Beschreibung der Stadt	Uffenheim im ländlich strukturierten äußersten nordwestlichen Mittelfranken ist das Zentrum des landwirtschaftlich geprägten Gollachgaues. An den nahen Autobahnanschlussstellen der Gollhofen und Langensteinach haben sich in jüngerer Zeit Gewerbestandorte entwickelt.
Wohn- und Freizeitwert	Der Wohn- und Freizeitwert ist als ländlich durchschnittlich einzustufen.
Mikrolage	Das Objekt befindet sich südöstlich der Altstadt und südöstlich des Heimbaches an der Straße nach Welbhausen.
Infrastruktur des Objektes	Der Zugang zum Grundstück erfolgt direkt von Südosten von der Rothenburger Straße. Der rückwärtige Garten ist nur durch das Haus zugänglich.

Umgebung des Objektes	Das Anwesen ist Teil einer älteren Reihenhaussiedlung am inneren Stadtrand. Beiderseits schließen Reihenhäuser an.
Wohnlage	Die Wohnlage ist, bezogen auf Uffenheim, als eher einfach einzustufen.
Geschäftslage	Eine Geschäftslage ist nicht erkennbar.
Grundversorgung	In der Stadt sind öffentliche Einrichtungen und Läden für den täglichen Bedarf vorhanden.
bauliche Entwicklung	Die bauliche Entwicklung der umgebenden Grundstücke ist weitgehend abgeschlossen.
Entwicklungszustand	baureifes Land im Sinne § 5 (4) ImmoWertV
bauliche Nutzbarkeit	§ 34 BauGB, bebauter Ortsbereich
Art der baulichen Nutzung	Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Uffenheim ist das Grundstück als Wohnbaufläche (W) im Sinne § 1 (1) Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor.
Zahl der Vollgeschosse	Erdgeschoss, Obergeschoss
Dachform und -neigung	Satteldach, steilgeneigt
Grundstücksform	Das Grundstück hat einen polygonalen Zuschnitt mit maximalen Abmessungen von ca. 7 x 28 m.
Topographie	Das Grundstück fällt nach Westen in Richtung Heimbach um mindestens ein Geschoss ab.
Erschließung	Das Grundstück ist erschlossen.
Beiträge, Abgaben	Der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand gem. § 6 (3) ImmoWertV ist nach Auskunft der Stadt frei von öffentlich-rechtlichen Beiträgen und nichtsteuerlichen Abgaben.
Hausanschlüsse	Das Grundstück ist an das öffentliche Strom- und Wassernetz angeschlossen.
Entsorgung	Das Grundstück ist an die öffentliche Kläranlage angeschlossen.

Belichtung, Besonnung	Die Wohnräume sind nach Westen und Osten ausgerichtet. Es besteht auf zwei Seiten eine gute natürliche Belichtung und Besonnung.
Beeinträchtigungen	Die Rothenburger Straße ist als Autobahnzubringer zeitweise rege frequentiert. Sonstige Beeinträchtigungen über den gebietstypischen Umfang hinaus sind nicht erkennbar.
Stellplatznachweis	Auf dem Grundstück sind keine Stellplätze für PKW vorhanden. Die Forderung nach Stellplätzen im Sinne des Artikel 47 der Bayerischen Bauordnung wird als fiktiv erfüllt angesehen.
Baugrund	nicht bekannt
Grundwasserspiegel	nicht bekannt
Altlasten Grundstück	Das Grundstück ist nicht auf Altlasten geprüft und wird nicht in einem öffentlichen Altlastenkataster geführt. Mögliche Anhaltspunkte für eine potenzielle Kontaminierung waren beim Ortstermin nicht erkennbar. Die Bewertung versteht sich fiktiv altlastenfrei.
Baumschutzverordnung	Für die Uffenheim besteht keine Baumschutzverordnung. Auf dem Grundstück befinden sich keine dem allgemeinen Naturschutz unterliegenden Großbäume.
Quellennachweis	Die baurechtlichen Auskünfte wurden von der Verwaltungsgemeinschaft Uffenheim erteilt. Behördenauskünfte sind unverbindlich. Für Gutachtenergebnisse aufgrund solcher Auskünfte wird keine Gewähr übernommen.

3. Gebäude

Allgemeines	Der Baubeschrieb ist ein stichpunktartiger, nicht umfassender und nicht abschließender Überblick über die Beschaffenheit des Gebäudes, er ist ohne Anspruch auf Vollständigkeit und nicht als Zusicherung von Eigenschaften zu verstehen. Die durchgeführte Besichtigung beschränkte sich auf eine mit der üblichen Sorgfalt vorgenommene rein visuelle Objektaufnahme. Die Standsicherheit der Bauteile, sowie der bauliche Wärme-, Brand- und Schallschutz sind nicht geprüft. Es wurden auch keine Baustoff-, Bauteil- oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen. Möglicherweise verdeckte, nicht erkennbare Mängel oder Schäden sind deshalb nicht erfasst.
Chronik	Die Reihenhauszeile mit vier Gebäuden entlang der Rothenburger Straße ist älteren Ursprungs. Das Gebäude Rothenburger Nr. 10 wurde 1809 als sogenanntes Viertelhaus, halb Fachwerk, halb Stein mit Stall und Garten errichtet. (Quelle: Uffenheim, Rechter, Häusergeschichte)
Gebäudetyp	Kleines Einfamilienwohnhaus, Reihenmittelhaus aus einer Zeile von vier Gebäuden, bestehend aus Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss.
Nutzung	Das Anwesen wird zu Wohnzwecken genutzt.
Keller-/Untergeschoss	Der Zugang zur Ebene des Kellergeschosses erfolgt über eine Außentreppe von der Westseite vom kleinen Innenhof.

	Das Kellergeschoss umfasst einen Raum an der Südwestecke des Gebäudes, der als Lager und Hausanschlussraum dient. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 1,90 m, unter dem Stahlträger in der Mitte ca. 1,75 m.
Erdgeschoss	Der Zugang zum Gebäude erfolgt ebenerdig von der Rothenburger Straße von Osten. Das Erdgeschoss umfasst einen durchgehenden Flur mit Treppe, Küche, Bad und Wohnraum. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,40 m.
Obergeschoss	Das Obergeschoss umfasst Flur mit Treppen und vier Zimmer. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,40 m.
Dachgeschoss	Der Zugang zum Dachgeschoss erfolgt über die Haupttreppe. Das Dachgeschoss umfasst einen nicht ausgebauten Raum mit mittig freistehenden Kamin.
Spitzboden	Der nicht ausgebaute Spitzboden ist über eine steile Leitertreppe ohne Geländer zugänglich. Die Kehlbalkenlage ist nur in einem Teilbereich mit Schalung versehen.
Wohnfläche	ca. 93 m² im Erd- und Obergeschoss
Jahr der Fertigstellung	1806 nach Chronik
Modernisierungen n. Angabe	Die letzte durchgreifende Modernisierung erfolgte Mitte der achtziger Jahre. 2023 wurden die Fenster und Haustüren erneuert.
Bauart	konventioneller Mauerwerksbau mit hohem Bruchstein- und Fachwerkanteil
Gründung	Flachgründung
Wände	Mischmauerwerk, Bruchstein, Fachwerk, Ziegelmauerwerk

Decken	Holzbalkendecken, auch über dem Kellergeschoss
Dach	zimmermannsmäßiger Dachstuhl, Dachhaut Betondachsteine
Kamin	ein einzügiger gemauerter Kamin, Kaminkopf eingeblecht
Spenglerarbeiten	verzinktes Blech mit Anstrich
Treppe	Innentreppen: geradläufige Holztreppen mit Holzhandlauf Außentreppe: zweiläufig gerade Stahlbetontreppe mit Mauerwerkswange und Holzgeländer
Fassade	mineralischer Putz mit Anstrich, Natursteinbekleidung im Sockel zur Straße
Fenster	Kunststofffenster mit Holzdekor, isolierverglast, Produktionsjahr 2023
Sonnenschutz	Kunststoffrolläden in Sturzblenden
Haustüre	zwei Kunststofftüren mit Dreifachverglasung
besondere Bauteile	Überdachung der Außentreppe im Hof als Kantholzkonstruktion mit Eindeckung aus transparenten Kunststoffstegplatten
Energieausweis	Für das Objekt liegt kein Energieausweis vor.

Haustechnik:

Heizung	Einzelofenheizung, Holzbefeuerung
Solar-/Photovoltaikanlage	-
Sanitäre Installation	zentrale Kaltwasserversorgung, dezentrale Warmwasserbereitung im Boiler, einfacher Standard

	Bad Erdgeschoss: Badewanne, Waschbecken, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Wandfliesen halbhoch
Elektroinstallation	einfacher Standard, Unter- und Aufputzinstallation
Ausbau	
Fußbodenbeläge	Holzriemenböden, keramische Fliesen, Kunststoffbeläge, Teppichboden, Laminat, Zementglattstrich im Keller
Wände	Putz mit Anstrich, Tapeten
Decken	Putz mit Anstrich, abgehängte Holzdecken
Innentüren	glatte Türblätter in Futterzargen mit Anstrich
Ausbauqualität	einfach
baulicher Zustand	unterdurchschnittlich
Zubehör und Inventar	Zubehör und Inventar, insbesondere Möbel und die Küche sind nicht Bewertungsgegenstand.
Baumängel, Bauschäden	Der Beschrieb beschränkt sich auf wesentliche, tatsächliche, offensichtliche, bekannte oder erwähnte Mängel und Schäden. Eine Feststellung der Ursachen oder Empfehlung zur Behebung ist damit nicht verbunden. Im nicht unterkellerten Teil des Erdgeschosses ist im Sockel- und Wandbereich teilweise Feuchtigkeit, verbunden mit Putz- und Anstrichschäden erkennbar. Die Fassade weist teilweise Schäden auf. An der Dachhaut bestehen Undichtigkeiten. Der Fußbodenbelag im Dachgeschoss und Spitzboden ist unvollständig.

	Die Innenausbauten der Räume (Fußbodenbeläge, Wände und Decken) sind abgewohnt, renovierungsbedürftig und teilweise schadhaft. Die haustechnischen Installationen sind teilweise modernisierungsbedürftig.
Sicherheitsmängel	Die Öffnung der Treppe im Dachgeschoss ist ohne Umwehrung. Die Treppe zum Spitzboden ist ohne Geländer. Die Stufen der Treppen sind teilweise unterschiedlich hoch.
offene Restarbeiten	Es bestehen teilweise offene Restarbeiten im Innenbereich des Gebäudes.
Brand- und Schallschutz	Die Gebäudetrennwände sind vermutlich sogenannte Kommunwände. Die Wände sind teilweise Fachwerkwände. Der bauliche Brand- und Schallschutz ist nicht geprüft.
energetische Beurteilung	Die energetische Beschaffenheit des Gebäudes und der Bauteile entspricht den arttypischen und durch das Baualter geprägten Gegebenheiten. Die energetische Beschaffenheit eines Reihenmittelhauses ist prinzipiell als gut anzusehen. Die traufseitigen Außenwände sind Fachwerkkonstruktionen mit Innenbekleidung. Es kann raumseitig Tauwasserbildung auftreten. Die Decke über dem Obergeschoss ist ohne besondere Dämmung. Die energetische Beschaffenheit des Gebäudes ist als baualtersgemäß durchschnittlich und aus heutiger Sicht als einfach einzustufen.
Raumqualität Wohnung	Die Einteilung der Räume ist großzügig. Die natürliche Belichtung und Besonnung der Wohnung ist gut. Die Nebenräume im Obergeschoss sind sogenannte „gefangene“ Räume.

Barrierefreiheit	Das Gebäude ist wegen Stufen nicht barrierefrei.
Gesamteindruck	Kleines älteres Reihenmittelhaus in einfacher Wohnlage von Uffenheim. Es besteht ein umfangreicher Instandhaltungs-, Reparatur- und Modernisierungsbedarf. Der Innenhof ist nur durch das Gebäude und die Außentreppe zugänglich. Der Gesamteindruck ist als einfach und unterdurchschnittlich anzusehen.

4. Außenanlagen

Oberflächenbefestigung	Der Innenhof ist überwiegend mit Betonfeldern und Betonpflaster befestigt.
Einfriedung	Das Grundstück ist allseitig eingefriedet.
Freiflächen	Eine kleine Fläche am Westrand des Innenhofes ist bekiest und mit Sträuchern versehen.
besondere Bauteile	zwei einfache einseitig offene Lagerschuppen in Holzkonstruktion mit Trapezblechbekleidung
sonstige Außenanlagen	-
Qualität der Außenanlagen	einfach
Zustand der Außenanlagen	unterdurchschnittlich
Baumängel, Bauschäden	wesentliche, soweit erkennbar: Die Beläge weisen teilweise Risse, Schwellen, Setzungen und Frostschäden auf.

5. Zusammenfassung

Leitsatz	Das Exposé ist ein unverbindlicher Auszug aus dem Gutachten und dient nur als Kurzinformation. Nähere Einzelheiten können dem Gutachten entnommen werden, das bei Gericht aufliegt. Der Sachverständige ist nicht berechtigt, Auskünfte zu erteilen.
Anlagen	Auszug aus dem Katasterwerk Fotos

Ansbach, den 11. Juli 2024

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neustadt a.d.Aisch

Parkstraße 10
91413 Neustadt a.d.Aisch

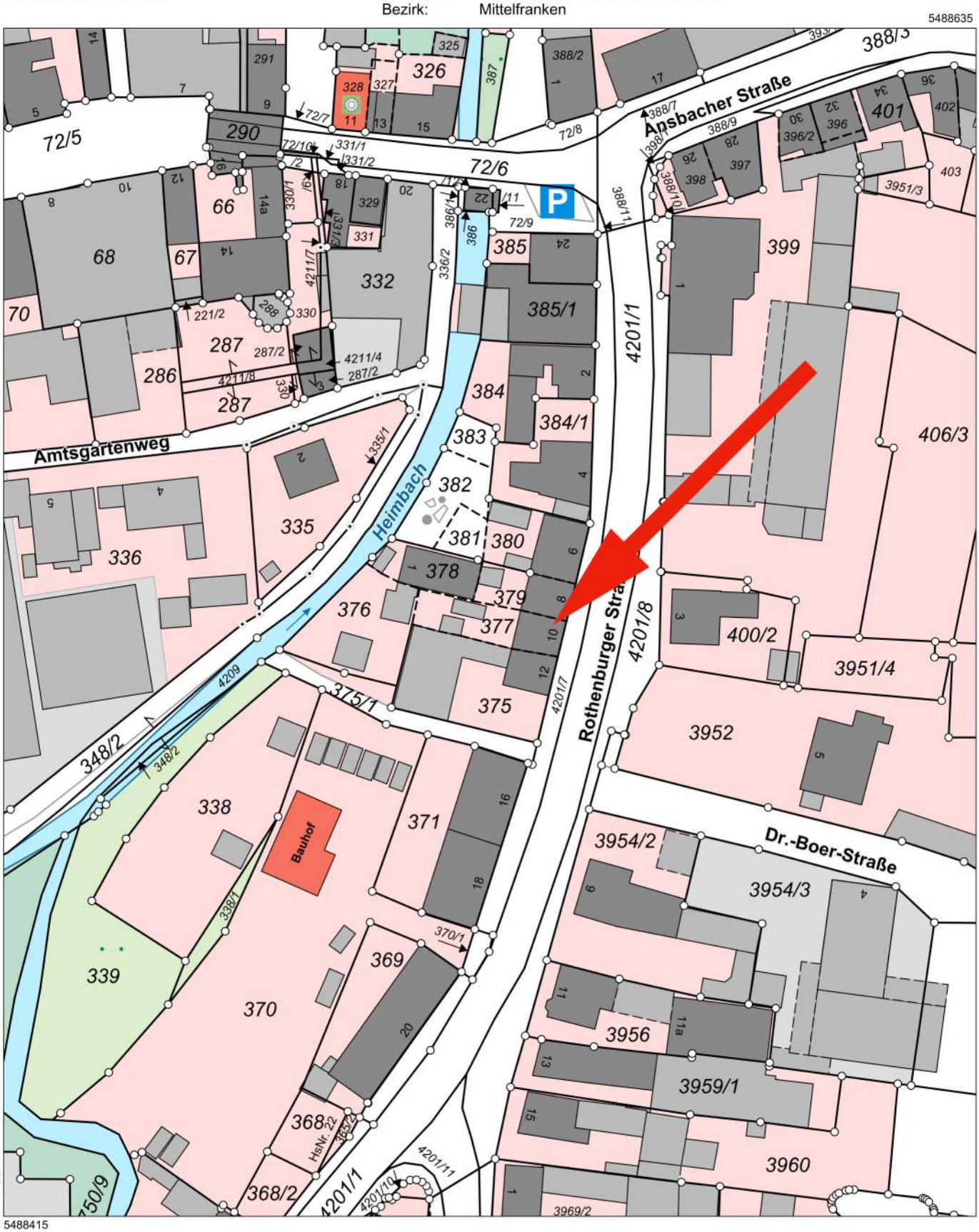
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 04.07.2024

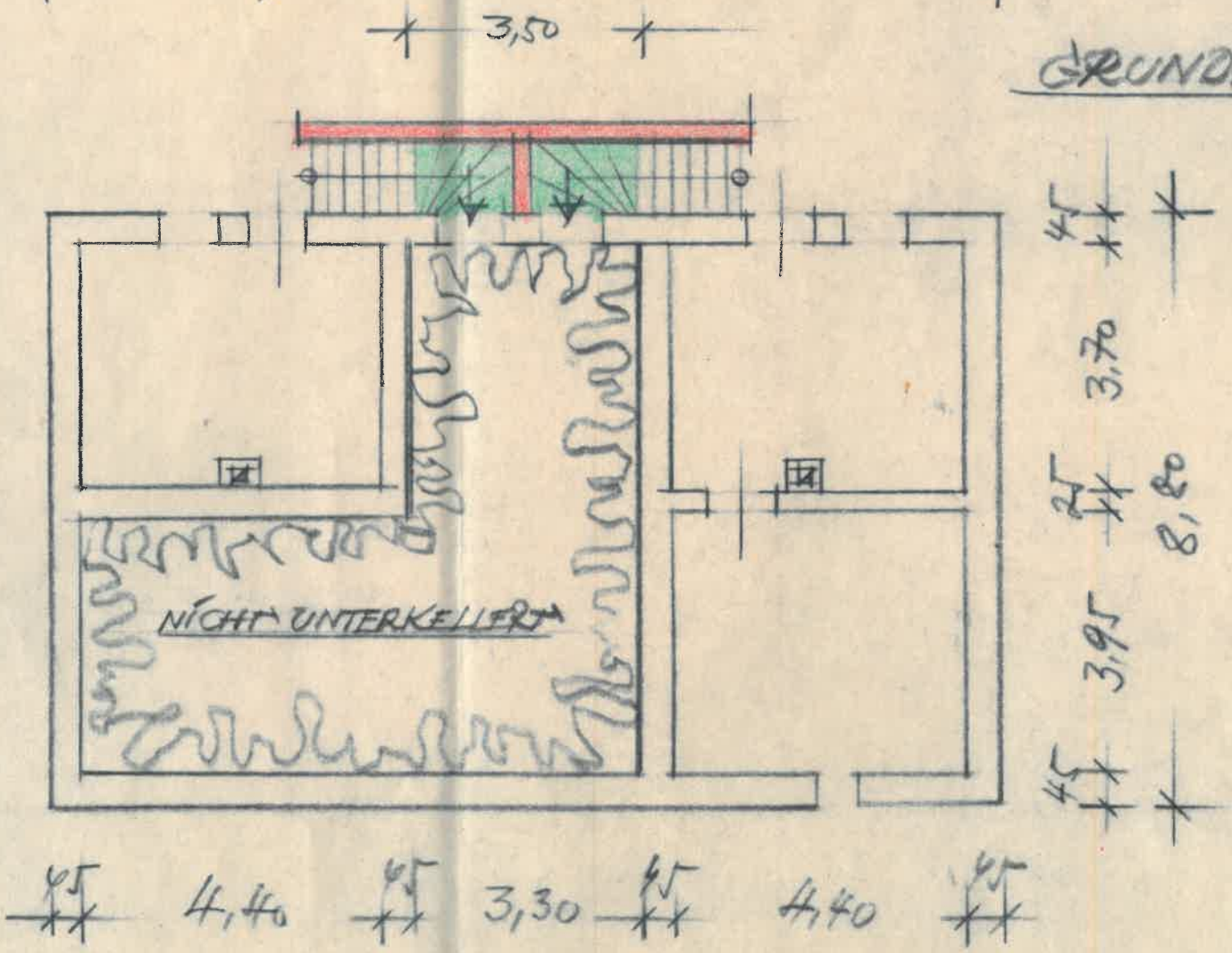
Flurstück: 377
Gemarkung: Uffenheim

Gemeinde: Stadt Uffenheim
Landkreis: Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim
Bezirk: Mittelfranken



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

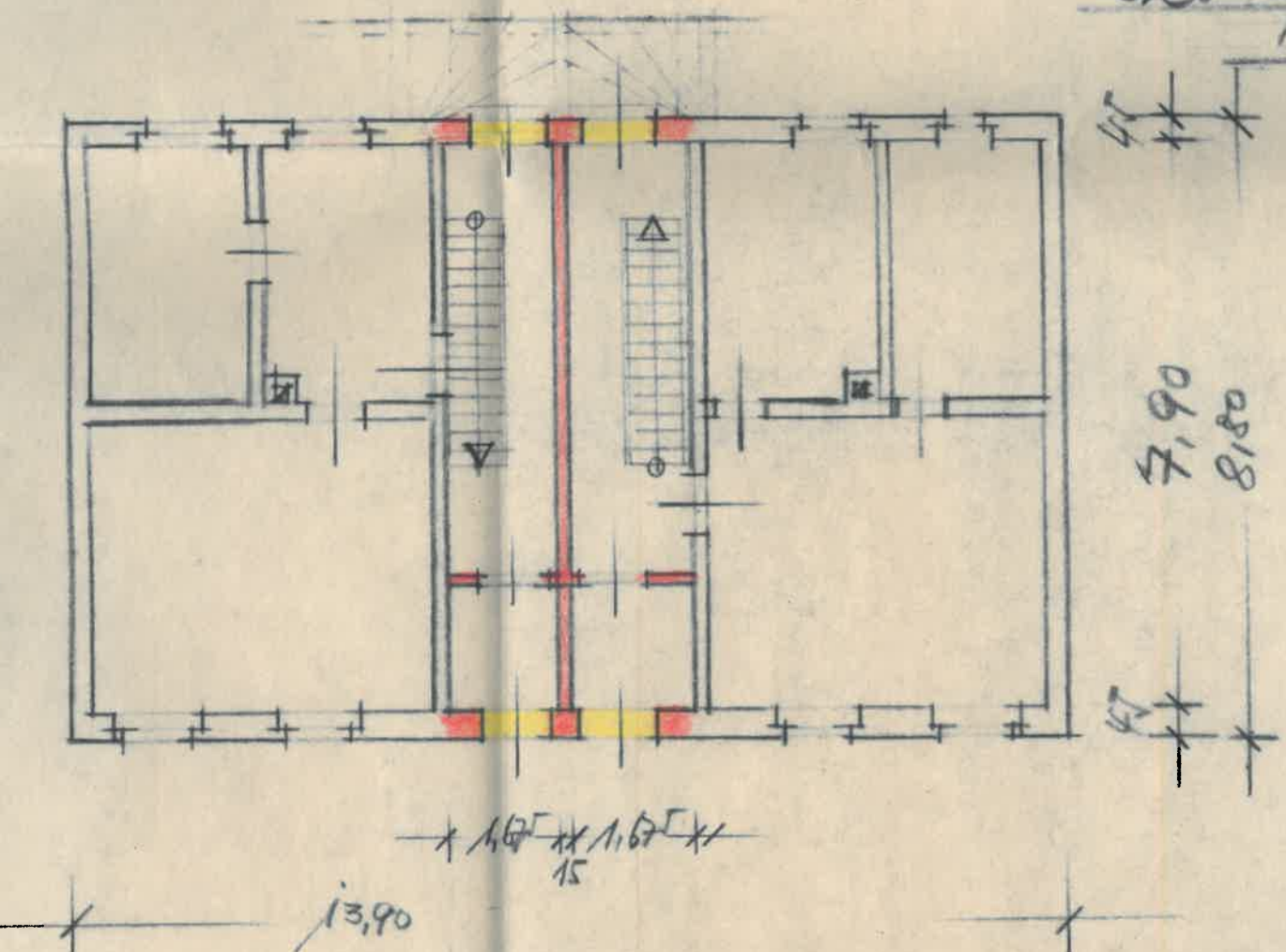
GRUNDRISS KG



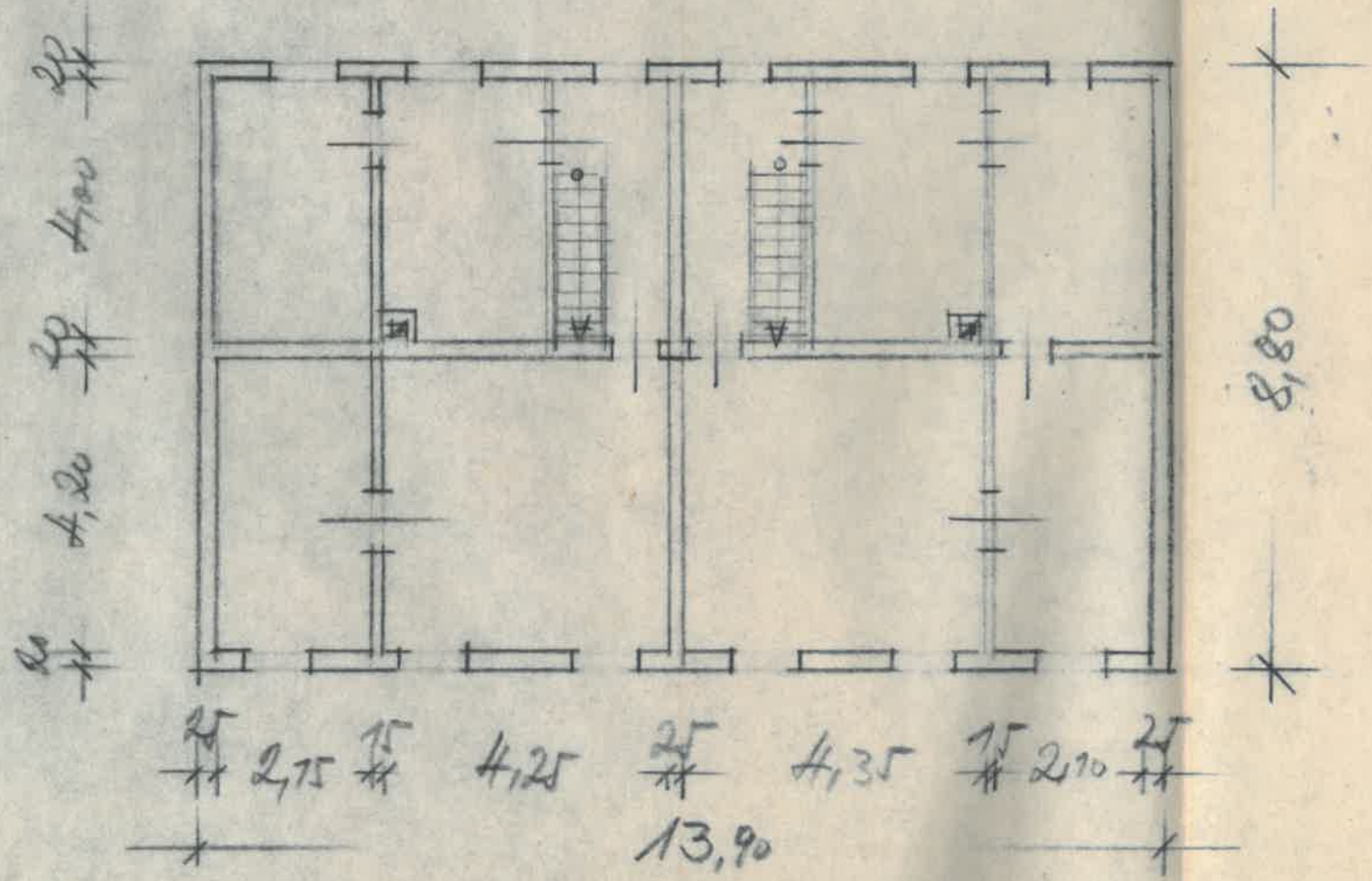
Technisch
und mit der Auflage gen
und Beachtung der Revis
Genehmigung begutachte
Scheinfeld den
Kreisbauv

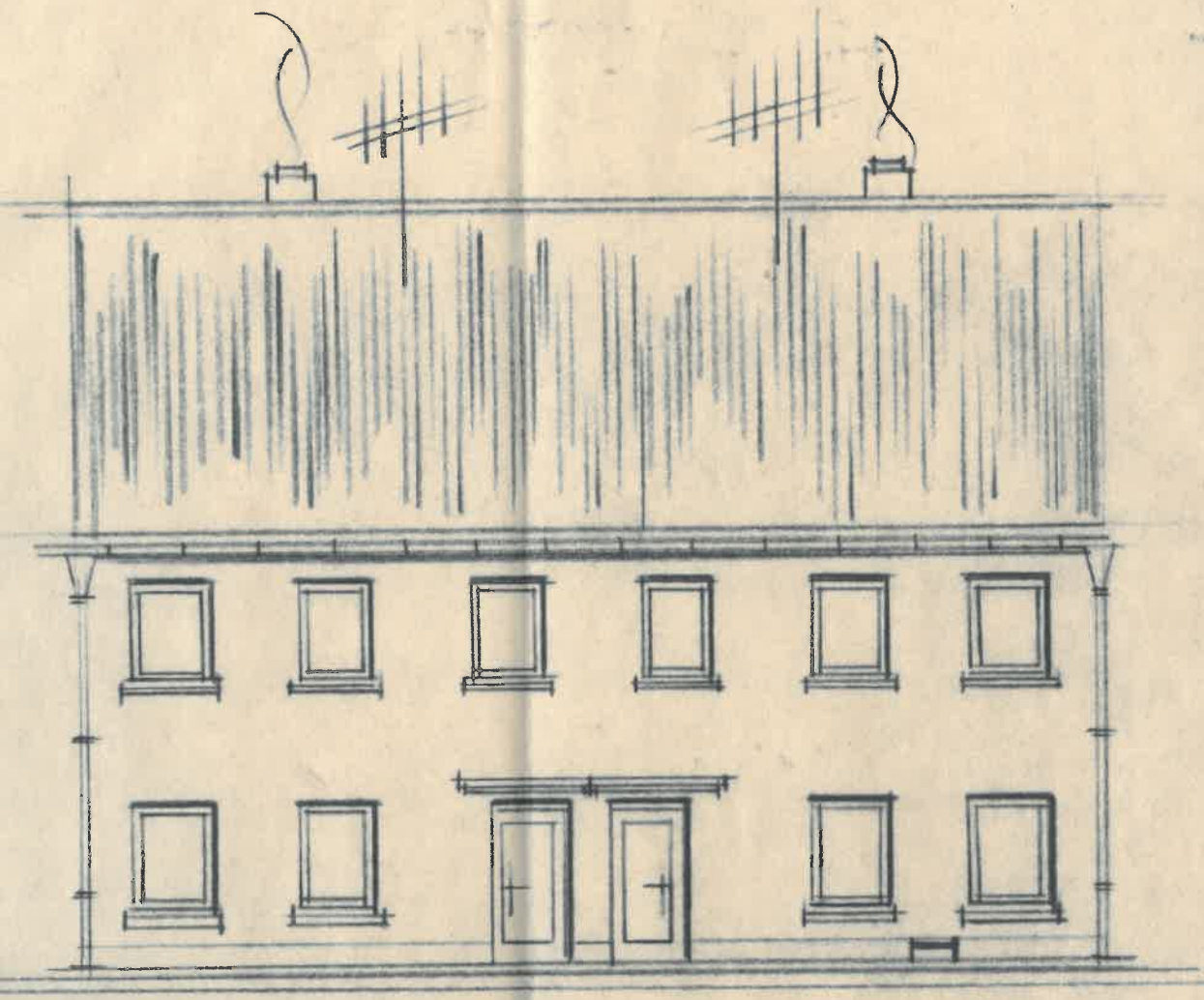
UFFENHEIM

GRUNDRISS EG NEU

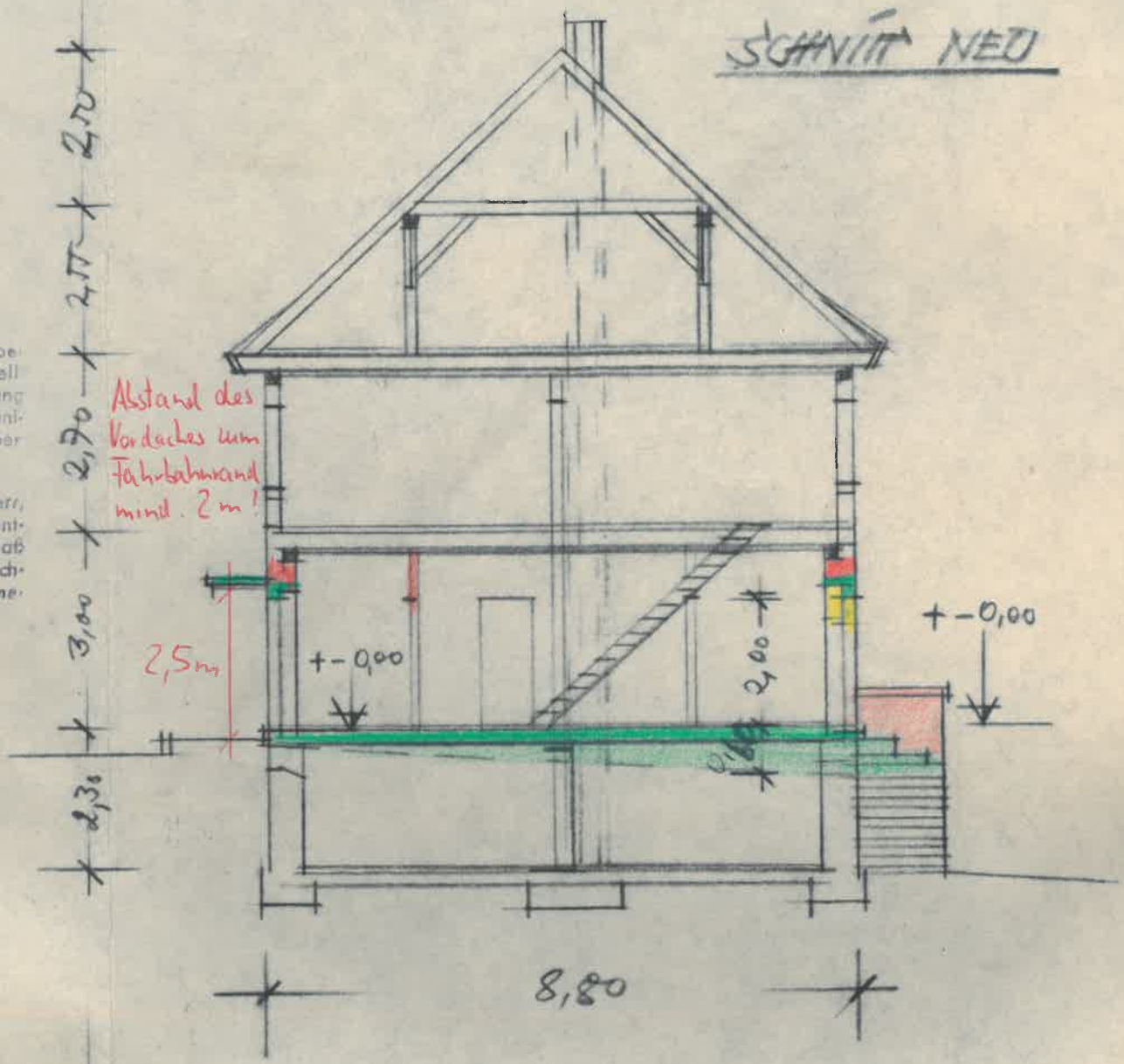


GRUNDRISS OBG





STRASSENANSICHT
NEU


SCHNITT NEU
2,70
2,77
2,70
3,00
2,30
Abstand des Vordaches zum Fahrbahnrand min. 2 m!
2,5m
+-0,00
2,00
+-0,00
8,80

Ansicht von Nordosten, die Haus Nr. 10 ist das zweite Gebäude von links

Ansicht von Nordosten, die Haus Nr. 10 ist das zweite Gebäude von links

Ansicht von Westen vom Hof

Außentreppe

Blick vom Obergeschoss nach Norden über den kleinen Hof

Blick von Westen auf die Schuppen und das Wohnhaus

offener Schuppen im kleinen Hof an der Südseite

offener Schuppen im kleinen Hof an der Nordseite