

Harry Völkel
Immobilienwirt (Dipl. DIA)
Staatl. gepr. Betriebswirt
Unterer Markt 12
90518 Altdorf

Telefon: 09187/904219
Telefax: 09187/904212
E-Mail: mail@voelkel.net
Internet: www.voelkel.net

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	91541 Rothenburg ob der Tauber, Schnepfendorf 7
Art	Wohngrundstück, Größe 784 m ²
Bebauung	ehemalige Stallscheune (<u>ohne</u> Genehmigung in Teilbereichen zu Wohnzwecken umgebaut!)
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	09.12.2024
Verkehrswert	40.000 €

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient lediglich der Kurzinformation! Der Sachverständige ist nicht zur Objektauskunft berechtigt, das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.

Grundstück

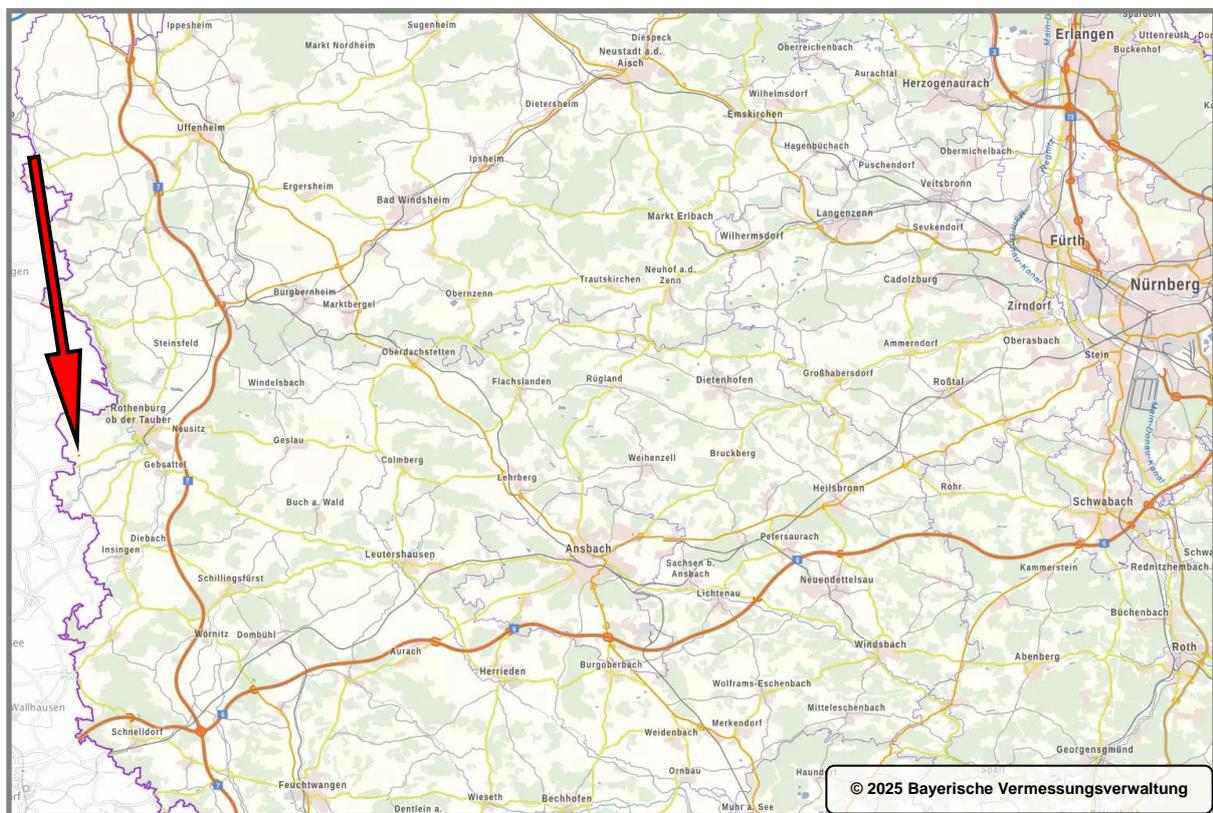
Makrolage

Die Stadt Rothenburg ob der Tauber ist eine mittelfränkische Kleinstadt im Landkreis Ansbach und liegt an der Grenze zu Baden-Württemberg. Sie hat 39 Ortsteile und ist mit aktuell ca. 11.400 Einwohnern die kleinste „Große Kreisstadt“ in Bayern.

Rothenburg ist stark touristisch geprägt. Die weitgehend erhaltene mittelalterliche Altstadt ist eine weltbekannte Sehenswürdigkeit mit vielen Baudenkmälern, Kulturgütern und einer begehren Stadtbefestigung.

In der Stadt befinden sich mehrere Allgemein- und Fachärzte, Zahnärzte, Tierärzte, Apotheken und ein Kreiskrankenhaus. Weiterhin sind mehrere Kindergärten, Grund- und Mittelschule sowie ein Gymnasium und verschiedene Sonderschulen bzw. weiterführende Fachschulen vorhanden.

Rothenburg ist über die BAB 7, Ulm – Kassel, die BAB 6, Amberg – Heilbronn, sowie über Staats- und Kreisstraßen überregional gut angebunden. Das Gemeindegebiet befindet sich im Verkehrsverbund des Nürnberger Großraumes, der Bahnhof Steinach bei Rothenburg liegt an der Bahnlinie Würzburg-München. Ein Verkehrslandeplatz befindet sich wenige hundert Meter neben dem Gewerbegebiet.



Mikrolage

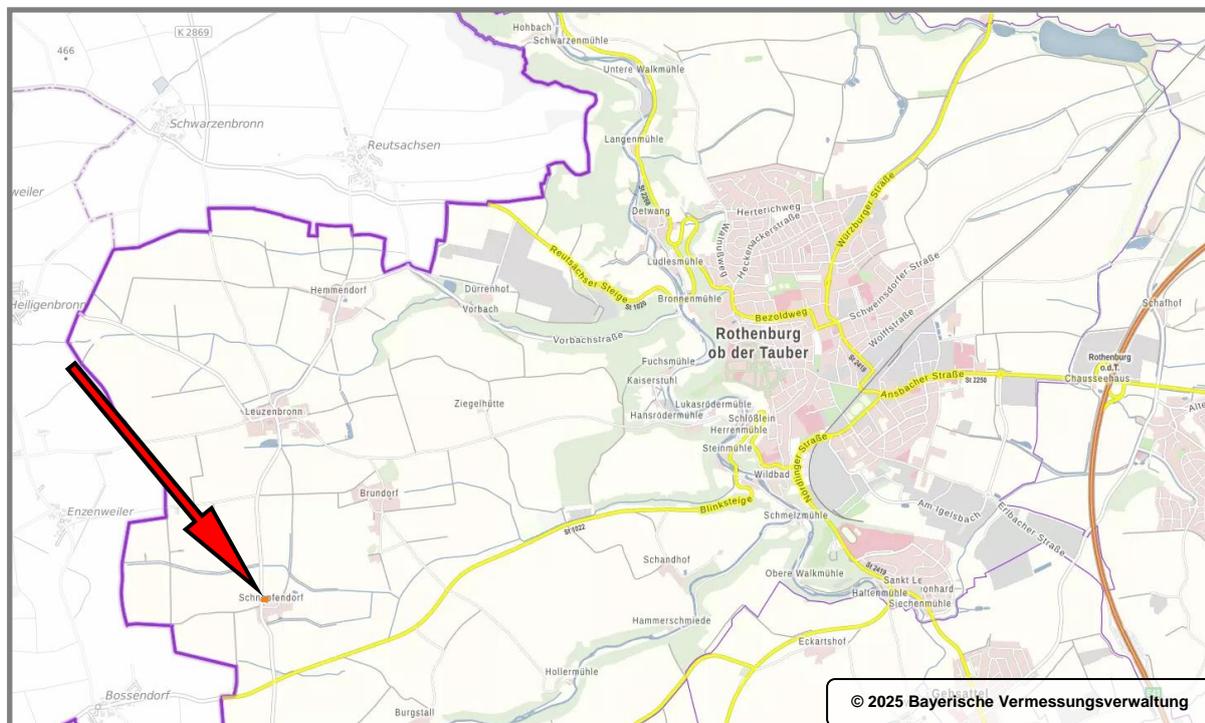
Das Grundstück liegt im Rothenburger Ortsteil Schnepfendorf, welcher ca. 6 km südwestlich des Stadtzentrums (Marktplatz) positioniert ist.

Der Weiler mit ca. 24 Einwohnern (Stand 1987) ist von Feldern umgeben, Infrastruktureinrichtungen sind nicht vorhanden.

Das Grundstück liegt am Nordrand des Ortsteils, an der Ortsdurchgangsstraße, welche asphaltiert und mit Straßenbeleuchtung, ohne Bürgersteige, ausgebaut ist. Zudem grenzt das Grundstück an eine Anliegerstraße, welche sich ebenfalls asphaltiert, jedoch ohne Bürgersteig und ohne Straßenbeleuchtung darstellt.

Das Areal weist ein geringes Gefälle nach Norden auf. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum nicht vorhanden.

Die Bebauung im Umfeld stellt sich ländlich mit (ehemaligen) Hofstellen und mit Wohnhäusern dar.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 824**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **784 m²**. Es hat eine stark unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die Breite an der nördlichen Straßenfront (West-/ Ostrichtung) beträgt ca. 11 m, die maximale Breite in West-/Ostrichtung ca. 40 m und die maximale Tiefe in Nordost-/Südwestrichtung ca. 30 m.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt im Norden teilweise an die Anliegerstraße, über welche es auch erschlossen wird, teilweise im Norden und Westen an ein bebautes Nachbargrundstück. Mit einem Teil seiner Westseite grenzt es an die Ortsdurchgangsstraße, über welche ebenfalls eine Erschließung möglich ist. Im Süden und im Osten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

Das Grundstück ist überwiegend eben und auf dem Höhenniveau der angrenzenden Straßen, wobei ein leichtes Gefälle nach Norden gegeben ist.

Auf dem Grundstück ist eine freistehende, ehemalige Stallscheune errichtet.

Zu den Straßen hin ist das Grundstück offen ausgeführt, zum nordwestlichen Nachbargrundstück hin ist es mit einem Metallstabzaun, befindlich auf dem Nachbargrundstück, eingegrenzt, nach Osten über einen Maschendrahtzaun. Nach Süden erfolgt die Einfriedung über Gebäude auf dem Nachbargrundstück, teilweise in Grenzbebauung, überwiegend nahe der Grenze errichtet.

Die Freiflächen des Grundstücks sind gärtnerisch nicht angelegt. Der östliche Grundstücksteil stellt sich teilweise geschottert als Freifläche und Zufahrt/Zugang zur Anliegerstraße und teilweise in freiem Bewuchs dar. Ebenfalls in freiem Bewuchs ist die Freifläche im Westen, hier ist nahe der Stallscheune eine ca. 2 m hohe Mauer, offenbar als Sichtschutz, errichtet, an der Südwestecke ist ein Kabelverteilerschrank aufgestellt.

Nachfolgend der Mauer ist direkt an der Südseite des Scheunengebäudes ein Schwimmbecken vorhanden, hier wurde eine alte Grube zum Pool ausgebaut.

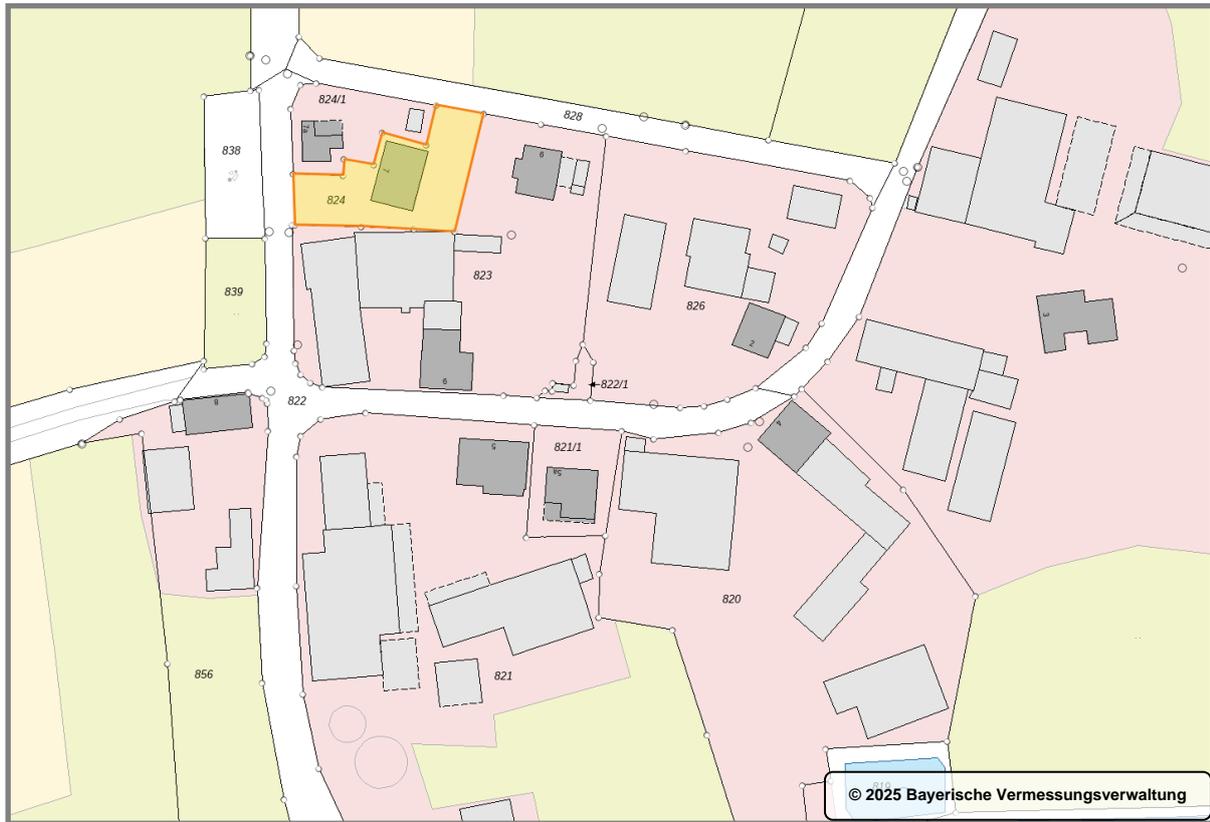
Der Bereich um den Pool ist mit Zementsteinen gepflastert, ebenso ein Weg am Nordgiebel und entlang der Westseite des Gebäudes.

Beurteilung:

Das Grundstück liegt am Nordrand des Ortsteils Schnepfendorf der Stadt Rothenburg ob der Tauber.

Durch das Wegmessen einer Teilfläche im Nordwesten, mit einem stark unregelmäßigen Verlauf der Nordwestgrenze, entstand eine sehr ungünstige Form und Zuschnitt des Grundstücks.

**Die Freiflächen sind gärtnerisch nicht angelegt und stellen sich überwiegend in freiem Bewuchs, teilweise geschottert und geringfügig gepflastert, dar. Das Schwimmbecken im Süden wurde unfachmännisch im „do-it-yourself-Verfahren“ errichtet, gleiches gilt für die Sichtschutzmauer nach Westen.
Die Wohnlage ist mit einfach einzustufen.**



Gebäude

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt, es wurde vermutlich vor über 100 Jahren als eingeschossige Stallscheune, im Norden in Fachwerkbauweise, im Süden in Massivbauweise, mit steilem Satteldach, Eindeckung in Biberschwanzziegeln, errichtet.

Vom Bauamt der Stadt Rothenburg wurde auf Anfrage mitgeteilt, dass die Scheune in der Vergangenheit ohne Baugenehmigung zu Wohnzwecken umgebaut wurde und dass nach erfolgter Baueinstellung zwar Baupläne eingereicht wurden, eine (nachträgliche) Baugenehmigung jedoch nicht erteilt wurde!

Im **Erdgeschoss** wurde in dem mit Küche bezeichneten Raum der Fußboden mit Steinzeug belegt, die Wände und die Preußische Kappendecke verputzt und gestrichen und zwei Kunststoffisoliertglasfenster eingebaut. Der Raum wird unmittelbar von der östlichen Freifläche aus über eine zweiflügelige Kunststofftür mit Isolierverglasung begangen. Weiterhin ist der mit WC bezeichneten Raum vorhanden, hier ist ein wandhängendes WC mit Einbauspülkasten eingebaut. Von der Küche aus kann über eine Treppe im Rohbaustatus, Höhe und Tiefe der Stufen nicht normgerecht, offen das Dachgeschoss begangen werden.

Der mit Hobbyraum bezeichnete Bereich kann von der westlichen Freifläche aus über den mit Flur bezeichneten Bereich über eine Haustür in Kunststoff mit Isolierglaseinlage begangen werden und stellt sich mit einem Betonboden ohne Belag, unverputzten Wänden und Preußischer Kappendecke im Rohbaustatus dar. In dem mit WC bezeichneten Raum, im Rohbaustatus, befindet sich ein Stand-WC mit Aufputzspülkasten.

Der mit Wohnküche, Schlafzimmer und Bad bezeichnete Bereich wird von der westlichen Freifläche aus über eine Haustür in Kunststoff mit Isolierglaseinlage begangen. Hier sind die Fußböden im Bad mit Steinzeug belegt, in den Zimmern mit Laminat, jeweils stark schadhaft. Die Wände sind verputzt und gestrichen, durch aufsteigende Feuchtigkeit stark schadhaft. Die Decken sind mit Paneelen verkleidet, durch Feuchtigkeit verzogen und durchgebogen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über Kunststoffisoliertglasfenster, nach Norden über Festverglasungen in der Fachwerkaußenwand. Im Bad ist ein wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, ein Waschbecken in einem Unterschrank und eine Dusche mit Abtrennung eingebaut sowie wandseitig ein Heizkörper in Form eines Handtuchwärmers.

Der mit Wohnzimmer, Küche, Bad und Abstellraum bezeichnete Bereich an der Nordostseite ist tatsächlich nicht ausgebaut und stellt sich zur Zufahrt im Osten mit überwiegend offener Außenwand dar.

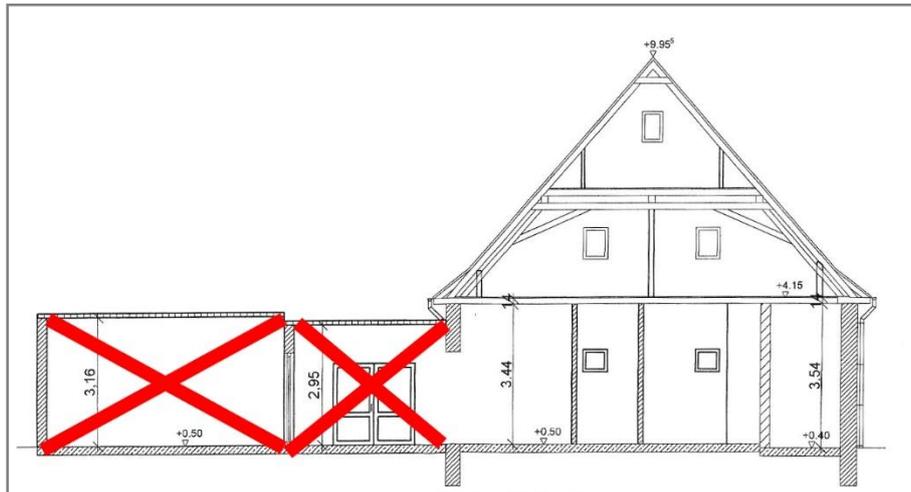
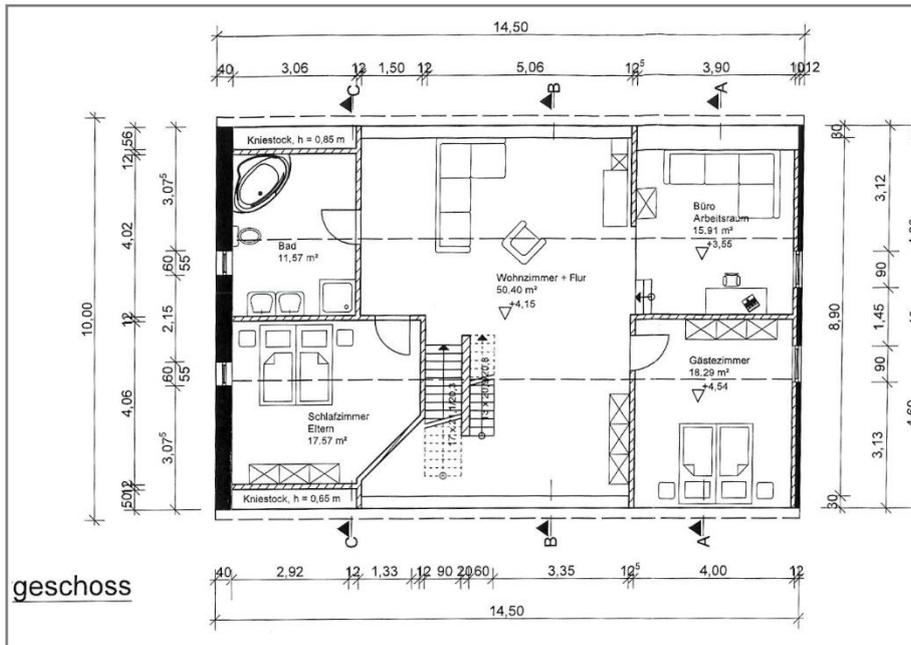
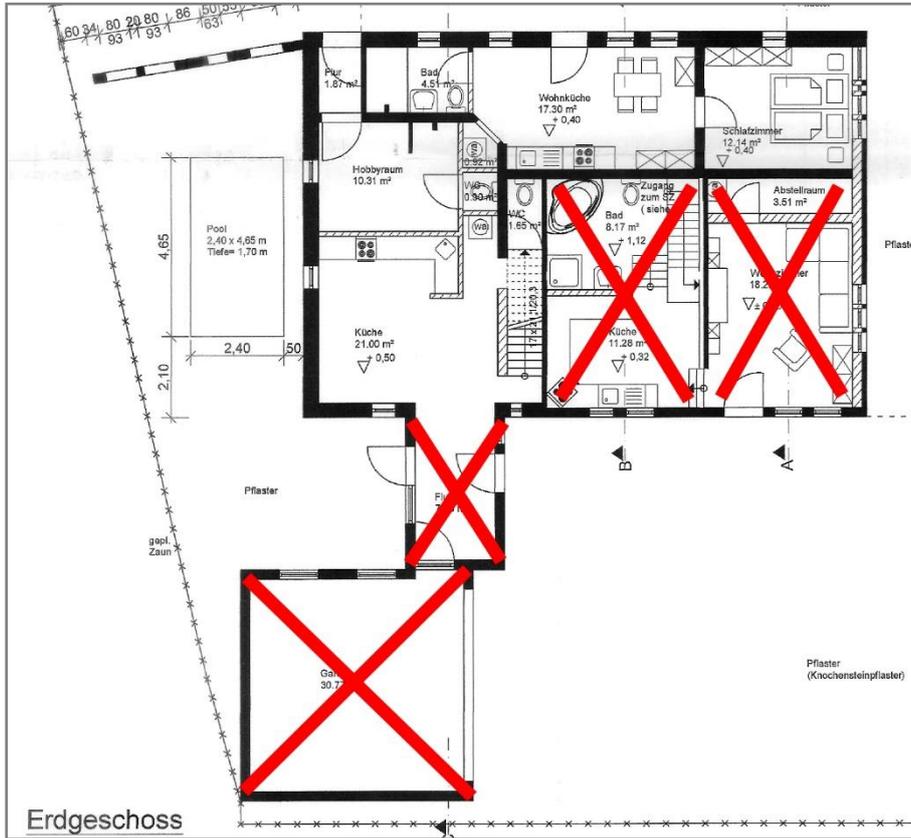
Das **Dachgeschoss** stellt sich überwiegend als ein großer, offener Bereich, im Plan mit Wohnzimmer + Flur, Büro, Arbeitsraum und Gästezimmer mit Sichtdachstuhl (Pfettendach) dar. Der Fußboden ist mit Laminat belegt, schadhaft. Die nördliche Giebelseite ist in Fachwerk ausgeführt, die Ausfachungen sind verputzt und gestrichen bzw. teilweise mit Festverglasung ausgeführt. Die Dachflächen sind mit Gipskartonplatten verkleidet, nicht abschließend fertiggestellt. Die Decke zum Spitzboden ist nicht fertiggestellt, teilweise wurden OSB-Platten auf die Deckenbalken gelegt. Über eine offene Stiege kann der Spitzboden erreicht werden. An der Südseite sind mittels Leichtbauwänden die Räume Schlafzimmer und Bad abgetrennt. Im Schlafzimmer ist der Fußboden, die Wände und Schrägen und die Decke wie vor ausgeführt. Im Bad ist der Fußboden mit Laminat belegt, Wände und Decke wie vor. Hier ist eine Viertelkreisduche, ein Doppelwaschbecken in einer Unterkombination und Oberschrank, ein wandhängendes WC mit Einbauspülkasten und einer Badewanne über Eck eingebaut.

Beurteilung:

Der wohnliche Ausbau der ehemaligen Stallscheune erfolgte unkoordiniert, absolut unfachmännisch und ohne Genehmigung der Baubehörde, so dass diese – trotz nachträglichem Antrag und Vorlage von Plänen – eine Genehmigung versagte.

Die in ihrer Substanz geschätzt über 100 Jahre alte Stallscheune wurde als landwirtschaftliches Gebäude in einfacher Bauweise errichtet. Um ein derartiges Gebäude wohnlich nutzbar herzustellen, ist eine vollständige Entkernung und ein innerer Neuaufbau erforderlich, welcher – je nach Qualität der Ausführung – die Kosten für einen Abbruch und die Neuerrichtung eines Wohnhauses übersteigen kann.

Aktuell ist das Gebäude daher weder als Scheune, Stall, noch als Wohnhaus nutzbar.





Blick über die Durchgangsstraße nach Süden, links das Bewertungsgrundstück



Blick vom gleichen Standort aus nach Norden auf den Ortsausgang und die landwirtschaftlichen Flächen



**Blick von der Durchgangsstraße aus nach Osten
auf die Freifläche und das Scheunengebäude**



**Blick von der Nordgrenze aus nach Süden
auf die Zufahrt und das Scheunengebäude**



**Blick von der Südgrenze aus auf die
Südliche Giebelseite des Scheunengebäudes**



**Schwimmbecken zwischen der südlichen Giebelseite des
Scheunengebäudes und der Südgrenze des Grundstücks**



Blick von der östlichen Freifläche aus auf die östliche Traufseite des Scheunengebäudes mit Eingang zur Küche