

Sachverständige Kerstin-Borries-Pöllinger
Rezelsdorfer Str. 27c, 91085 Weisendorf
Tel.: 09163 9940041 o. 015142306423
email: kerstin.poellinger@me.com

An das
Amtsgericht Fürth
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Bäumenstraße 28
90762 Fürth

Kerstin Borries-Pöllinger

**Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken -
Landwirtschaft**

**Mitglied im Gutachterausschuss
des Landratsamtes
Neustadt a.d.Aisch – Bad – Windsheim**

**Mitglied im Gutachterausschuss
des Landratsamtes Ansbach**

**Mitglied im Sachverständigen-
kuratorium (SVK)
Mitglied im Hauptverband für die
landwirtsch. Buchst. und
Sachverständigen (HLBS)**

Zertifizierte Mediatorin



01.04.2026
21 K 41/25

Exposé

a) über den unbelasteten Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

an dem mit einem Wohnhaus mit Anbau und einer Scheune
bebauten Grundstück

Narzissenstraße 51, 90542 Markt Eckental

Flst 369/41 zu 916 m² (0,0916 ha)

- Gebäude- und Freifläche -

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 29.10.2025 ermittelt mit

372.000.- €

(in Worten: dreihundertzweiundsiebzigttausend)

Die Bewertung erfolgte nach äußerem Anschein, da ein Zugang nicht möglich war.

Ausfertigung 6

- b) des unbebauten Grundstücks
An der Narzissenstraße
Verkehrsfläche, Gemarkung Brand
Flst. 369/78 zu 22 m² (0,0022 ha)

Der unbelastete Verkehrswert wurde zum Stichtag 29.10.2025 ermittelt mit

7.800.-€

(in Worten: siebentausendachthundert)

- c) des unbebauten Grundstücks
Ochsenäcker, Gemarkung Brand
- Landwirtschaftsfläche -
Flst. 289/4 zu 3.410 m² (0,3410 ha)

Der unbelastete Verkehrswert wurde zum Stichtag 29.10.2025 ermittelt mit

16.200.-€

(in Worten: sechzehntausendzweihundert)

- d) des unbebauten Grundstücks
Geiterinn, Gemarkung Brand
- Landwirtschaftsfläche -
Flst. 518 zu 5.740 m² (0,5740 ha)

Der unbelastete Verkehrswert wurde zum Stichtag 29.10.2025 ermittelt mit

21.000.-€

(in Worten: einundzwanzigtausend)

- e) des unbebauten Grundstücks
Lange Leite, Gemarkung Brand
- Landwirtschaftsfläche -
Flst. 299 zu 2.479 m² (0,2479 ha)

Der unbelastete Verkehrswert wurde zum Stichtag 29.10.2025 ermittelt mit

4.300.-€

(in Worten: viertausenddreihundert)

1 Vorbemerkungen

Grundbuch	Grundbuchauszug vom 28.05.2025 Amtsgericht Erlangen Grundbuch von Brand Band 27, Blatt 1111 <table><tr><td>Lfd.Nr.</td><td>Flst.</td><td>Größe / m²</td></tr><tr><td>1</td><td>289/4</td><td>3.410</td></tr><tr><td>2</td><td>518</td><td>5.740</td></tr><tr><td>3</td><td>299</td><td>2.479</td></tr><tr><td>4</td><td>369/41</td><td>916</td></tr><tr><td>5</td><td>369/78</td><td>22</td></tr></table>	Lfd.Nr.	Flst.	Größe / m²	1	289/4	3.410	2	518	5.740	3	299	2.479	4	369/41	916	5	369/78	22
Lfd.Nr.	Flst.	Größe / m²																	
1	289/4	3.410																	
2	518	5.740																	
3	299	2.479																	
4	369/41	916																	
5	369/78	22																	
Kataster	Gemarkung Brand																		
Auftraggeber	Amtsgericht Fürth Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Bäumenstraße 28 90762 Fürth																		
Auftrag vom	03.09.2025.2025																		
Beweisbeschluss vom	03.09.2025																		
Grund der Gutachtenerstellung	Verkehrswertermittlung wegen Teilungsversteigerung																		
Rechtsgrundlagen der Wertermittlung	Baugesetzbuch, ImmoWertV 2021																		
Ortsbesichtigung	Der Ortstermin fand am 29.10.2025 statt.																		
Teilnehmer am Ortstermin	3 Antragsgegner Frau Kerstin Borries-Pöllinger																		
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag	Als Wertermittlungsstichtag sowie Bewertungsstichtag für die Grundstücksqualität sind die Wertverhältnisse am 29.10.2025 zugrunde zu legen.																		
Vorliegende Unterlagen	- Lagepläne im M 1:1.000 - Luftbild - Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses des Landratsamtes Erlangen - Höchststadt - Grundbuchauszug vom 28.05.2025 - Auskunft des Marktes Eckental - Altlasten - Stellungnahme Landratsamt Erlangen – Höchststadt - Auskunft des Amtes für Ländliche Entwicklung Mittelfranken - Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 12.09.2025 - Auskünfte des Bayern Atlas Plus (Fachdaten)																		

Die formelle und materielle Rechtmäßigkeit der vorhandenen Bebauung wird vorausgesetzt.

In dem Gutachten wird jeweils der Verkehrswert der einzelnen Flurstücke ermittelt.

Gem. § 194 BauGB „wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Nach dem Stichtagsprinzip sind bei der Wertermittlung allein die zu dem Bewertungsstichtag bekannten Tatsachen und Entwicklungsmöglichkeiten, sowie das zu diesem Zeitpunkt gegebene Preisniveau zu berücksichtigen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage, Gestalt und Form

Bundesland: Bayern

Regierungsbezirk: Mittelfranken

Landkreis: Erlangen - Höchststadt

Ort: Markt Eckental

Der Markt Eckental liegt etwa 20 km nordöstlich von Nürnberg und etwa 20 km östlich von Erlangen an der B2 im Tal der Schwabach. Der Markt hat 13 Gemeindeteile.

Der Ortsteil Brand wurde als letztes Gemeindeteil eingegliedert. Im Markt Eckental gibt es mehrere Grundschulen, die Mittelschule, ein Gymnasium und die Volkshochschule.

Kindertageseinrichtungen sind in den Ortsteilen mehrfach vorhanden.

Das Dorf Brand bildet eine geschlossene Siedlung mit dem südöstlich gelegenen Eschenau.

Brand hat circa 2429 Einwohner. In Brand gibt es eine Grundschule.

Demographische Entwicklung:

Die Anzahl der Einwohner im Markt Eckental liegt im Juli 2024 bei ca. 15.654.

Verkehrslage, Entfernungen:

Der Markt Eckental ist verkehrstechnisch sehr gut in die Metropolregion Nürnberg eingegliedert. Buslinien verbinden Eckental mit Erlangen und Lauf an der Pegnitz, die Regionalbahn Gräfenberg Bahn verbindet Eckental mit Gräfenberg und Nürnberg mit stündlich fahrenden Zügen. Weiterhin besteht eine stündliche Busverbindung nach Lauf an der Pegnitz. Der Markt liegt direkt an der Bundesstraße B2 und ist über die Autobahnen A3 und A9 gut erreichbar.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Das Bewertungsobjekt liegt im süd - westlichen Ortsbereich von Brand.

Es handelt sich um eine reine Wohnlage, keine Geschäftslage.

Art der Bebauung und Nutzungen:

Die umliegende Bebauung des Flst 369/41 besteht aus überwiegend eingeschossiger, offener Wohnbebauung.

Westlich und südlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

Immissionen:

Immissionen sind in durchschnittlichem Maße gegeben.

Topografische Grundstückslage:

Das Flst 369/41 hat eine Länge von Nord nach Süd von ca. 40 m und steigt in Richtung Süden um ca. 1,70 m an.

Die Breite von West nach Ost beträgt ca. 22 m.

Das Flst steigt hier von West nach Ost um ca. 0,70 m an.

Gestalt und Form/Straßenfront:

Das Bewertungsflurstück hat eine langgezogene, annähernd rechteckige Grundstücksform mit abgeschrägter Grundstücksgrenze im süd-westlichen Grundstücksbereich.

2.2 Erschließung

Straßenart:

Das Flst ist straßenseitig auf der westlichen und südlichen Seite erschlossen (Ecklage). Diese Straßen bestehen aus geschotterten Wegen. Die eigentliche Zufahrt führt über das Flst 369/78. Dieses ist zum Stichtag überwuchert und kann nicht als Zufahrt genutzt werden.

Höhenlage zur Straße:

Das Wohnhaus und die Nebengebäude auf dem Flst 369/41 liegen nahezu eben zum Straßenniveau.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

In dem Wohnhaus soll gem. Angaben im Ortstermin kein Hausanschluss mit einer Leitung für Strom, Wasser und Abwasser anliegen.

Der Hausanschluss für Strom soll nach Verlegung der Freileitung als Erdkabel entfernt worden sein und liegt nunmehr an der Grundstücksgrenze.

Die Wasserleitung und die Abwasserleitung sollen bis an die Grundstücksgrenze verlegt sein.

Im Haus selber sei kein Wasserbezug möglich.

Der Bescheid für Wasser und Abwasser seitens der Gemeinde sei auf „Null“ gestellt.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Die Gebäude des Bewertungsobjektes sind nicht auf den Grenzen errichtet.

Die Garage des östlichen Nachbargrundstückes ist teilweise auf der östlichen Grundstücksgrenze des Bewertungsobjektes errichtet.

Baugrund, Grundwasser, (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Das Wohngebäude ist nicht unterkellert.

Offensichtliche Probleme mit Grundwasser sind zur Ortsbesichtigung von außen nicht zu erkennen.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastung zum Stichtag 29.10.2025:

In Abteilung II des Grundbuches von Brand, Band 27, Blatt 1111, Ausdruck vom 28.05.2025, bestehen keine Eintragungen für die Bewertungsobjekte.

Abstandsflächenübernahmeerklärungen:

Gem. Angaben im Ortstermin besteht keine Kenntnis über die Abgabe einer solchen Erklärung.

Naturschutz:

Naturschutzrechtliche Einschränkungen für das Bewertungsflurstück 369/41 liegen durch die innerörtliche Lage nicht vor.

Evtl. Einschränkungen für die landwirtschaftliche Flurstücke werden bei der Bewertung des jeweiligen Flurstücks berücksichtigt.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Gem. schriftlicher Stellungnahme des Marktes Eckental befindet sich das Flurstück nicht in einem Sanierungsgebiet.

Es bestehen keine bauplanungsrechtlichen Satzungen nach BauGB.

Denkmalschutz:

Es besteht kein Denkmalschutz.

Altlasten:

Ein Hinweis auf Altlasten liegt gem. Auskunft des Landratsamtes Erlangen – Höchststadt für die Bewertungsflurstücke nicht vor.

Der fehlende Eintrag im Altlastenkataster ist jedoch keine Gewähr dafür, dass sich auf den Grundstücken nicht doch eine Altlast befindet.

Flächennutzungsplan:

Gem. Auskunft der Gemeinde besteht ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan.

Danach ist der Bereich der Bewertungsgrundstücke 369/41 und 369/78 als Wohnbaufläche gem. BauNVO dargestellt.

Die weiteren Bewertungsflurstücke sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für die Flste 369/41 und 369/78 existiert der rechtskräftige Bebauungsplan „Brand 4/6b Nelkenstraße“.

Die Bebauungsmöglichkeit richtet sich für die Flste nach § 30 BauGB.

Das Bewertungsobjekt ist gem. den Vorgaben des Bebauungsplanes erstellt.

Bei einer evtl. Freilegung des Grundstückes und einer Neubebauung des Grundstückes ist die Stellplatzsatzung des Marktes Eckental zu beachten.

Keines der Grundstücke befindet sich in einem Sanierungsgebiet.

Die landwirtschaftlichen Flurstücke sind im sogenannten Außenbereich nach §35 BauGB gelegen. Eine evtl. Bebaubarkeit richtet sich im Außenbereich nach §35 Abs. 1 und 2 BauGB.

Dieser regelt die Vorhaben im unbeplanten Außenbereich für privilegierte Vorhaben (Abs. 1) und besondere Vorhaben (Abs. 2).

Ob die Voraussetzungen des §35 BauGB für eine Bebauung durch einen Landwirt unter bestimmten betrieblichen Voraussetzungen für die reinen Landwirtschaftsflächen vorliegen, wird im vorliegenden Gutachten nicht geprüft.

Gem. §35 Abs. 2 BauGB ist u. U. eine Genehmigungsfähigkeit für ein Vorhaben möglich, wenn der Antragsteller kein Landwirt ist und die Voraussetzung der Nr. 1 – 8 vorliegen.

Die Bewertungsflurstücke sind im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsflächen dargestellt, womit kein Anspruch auf eine Bebauung begründet werden kann. Gem. §35 BauGB besteht der i.S.d. Definition des §194 BauGB für den Verkehrswert kein Rechtsanspruch auf eine Baugenehmigung im Außenbereich für Jedermann.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

Das Flst 369/41 ist als erschlossenes Bauland im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 zu beurteilen. Das Flst 369/78 gilt als teilerschlossen.
Die landwirtschaftlichen Flurstücke sind unerschlossen.

Beitrags- und Erschließungszustand:

Gem. der o. g. Auskunft des Bauamtes des Marktes Eckental sind für die Bewertungsflurstücke zum Stichtag keine Beiträge nach KAG zu erwarten.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:

Gem. Auskunft im Ortstermin besteht kein Mietvertrag für das Wohnhaus. Das Objekt ist zum Stichtag nicht bewohnbar.
Das Flst 518 ist verpachtet.
Die Pacht soll € 80.- / p.a. betragen. Der Pachtvertrag lag mir nicht vor.

Energieausweis:

Ein Energieausweis ist für das Wohnhaus auf Flst 369/41 nicht vorhanden.

Brandversicherung:

Ob die Gebäude auf dem Flst 369/41 brandversichert sind, ist gem. Angaben im Ortstermin nicht bekannt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen:

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen nach äußerem Anschein beschrieben.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Elektro, Freileitung etc.) konnte nicht geprüft werden.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. von außen offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden.

Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Sollten augenscheinlich nicht erkennbare Mängel oder andere Werte (z. B. Bodenschätze) vorhanden sein, kann das zu anderen als im Gutachten ermittelten Werten führen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Ebenso konnte im Rahmen dieses Gutachtens keine Untersuchung bezüglich eventueller Altlasten und Bodenschätze vorgenommen werden.

3.2 Gebäudebeschreibung für das Wohnhaus mit Scheune und Garage, Narzissenstraße 51, Markt Eckental, OT Brand zum Stichtag 29.10.2025:

Nutzung des Gesamtgrundstücks:	Das Grundstück Flst 369/41 ist mit einem Einfamilienwohnhaus, einem Anbau, einer Scheune und einer Einzelgarage bebaut. Das Wohnhaus ist eingeschossig, nicht unterkellert, das DG soll provisorisch ausgebaut sein. Zwischen dem Wohnhaus und der Scheune wurde zu einem nicht bekannten Zeitpunkt der Anbau (Wohnen) errichtet.
Baujahr des Wohnhauses:	Das ursprüngliche Baujahr des Hauses ist nicht bekannt. Seit dem Jahr 2000 ist das Haus nicht mehr bewohnt.
Modernisierungen / Umbauten:	Gem. Angaben im Ortstermin wurde die Dacheindeckung des Wohnhauses und der Scheune vor dem Jahr 2000 erneuert.

Ausführung und Ausstattung des Wohnhauses, soweit von außen erkennbar:

Das Haus ist von allen Seiten zugewuchert und nur schwer erreichbar. Ein Betreten des Wohninneren ist nicht möglich.

Konstruktionsart:	massiv gemauert
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Umfassungswände:	massiv gemauert
Innenwände:	nicht bekannt
Geschossdecken:	nicht bekannt
Treppen: EG /DG:	Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen und Holzgeländer
Fenster:	ältere weiße Holzfenster, tlw defekt
Türen:	
Hauseingangstüre:	einteiliges braunes Holzelement
Innentüren:	keine Angabe möglich
Heizung:	gem. Angaben im Ortstermin ist keine Heizung eingebaut. Die Erwärmung der Räume erfolgt über Holzeinzelöfen.
Warmwasserversorgung:	dezentral

Elektroinstallation:	nicht bekannt
Außenansicht:	mit Schindeln verkleidetet Fassade, vermutlich asbesthaltig
Dachrinnen:	verzinktes Blech
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	rote Betondachsteine
Besonderheiten:	- Gaupen
<u>Zustand des Objekts:</u>	
Grundrissgestaltung:	gem. Angaben im Ortstermin sollen folgende Zimmer gegeben sein: EG: Flur, Wohnzimmer, Küche, Zimmer DG: Flur, 2 Zimmer
Belichtung und Besonnung:	durchschnittlich nach Freilegung des Bewuchses
Bauschäden und Baumängel:	Aufgrund des Zustandes des Wohnhauses von außen und aufgrund des eingeschränkten Einblicks in die Diele im EG ist davon auszugehen, dass das Haus auch nach Räumung der eingeladenen Gegenstände noch nicht bewohnbar sein wird. Soweit erkennbar liegen Schimmelschäden und Ungezieferbefall vor. Soweit von außen erkennbar, ist das Objekt deutlich sanierungswürdig.

3.3 Beschreibung der Nebengebäude: Scheune und Garage:

Scheune:

Die eingeschossige Scheune konnte zum Ortstermin nicht von innen besichtigt werden, ein Zugang war nicht möglich.

Die Scheune ist massiv errichtet mit Satteldach und Betonsteineindeckung.
Soweit erkennbar, gleicht der Zustand der Scheune dem des Wohnhauses.

Garage:

Auf der westlichen Grundstücksseite ist eine PKW-Garage für 1 Auto errichtet.
Es handelt sich um eine massiv errichtete Garage mit Satteldach und Blech – Kipptor.
Das DG ist von außen mit einer Holzverkleidung versehen, diese ist anstrichbedürftig.
Das Gebäude war von innen nicht zu besichtigen.
Von außen waren gravierende Baumängel nicht direkt zu erkennen.

3.4 Beschreibung der Außenanlagen

Außenanlagen liegen nur vor in Form von Überwucherungen bis dicht an die Gebäude. Es sind weder Zuwege, noch Gartenbereiche zu erkennen.

3.5 Mieten und Nachfolgenutzung

Das Objekt ist zum Bewertungsstichtag nicht nutzbar. Vor einer evtl. Weiternutzung sind die Gebäude komplett zu räumen und zu sanieren.

Ggf. kann das Objekt durch einen Handwerker in Eigenregie saniert werden.

Bei der Erneuerung der Fassade fallen wahrscheinlich Sondermüllkosten für asbesthaltige Materialien an.

4 Ermittlung des Verkehrswertes für das mit einem Wohnhaus mit Anbau und einer Scheune bebauten Grundstücks Narzissenstraße 51, 90542 Markt Eckental Flst 369/41 zu 916 m² zum Stichtag 29.10.2025:

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Objekt zu.

Das Wohnhaus in ländlicher Lage mit Nebengebäude ist ein typisches Sachwertobjekt. Eine evtl. Vermietung hat in der langfristigen Nutzung eher eine untergeordnete Bedeutung.

Es wird aus folgenden Gründen das Sachwertverfahren angewendet:

- Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung.
- Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt alternativ zur Anmietung, bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag auch, welche Kosten und welche Vorteile ihm bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen.

4.1 Bodenwertermittlung und Berechnung für das Flstk. 369/41 zu dem Stichtag 29.10.2025:

Für den Bereich des Bewertungsflurstücks wurde vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Erlangen - Höchstadt folgender Bodenrichtwert festgelegt:

01.01.2024 erschließungsbeitragsfrei 465 .- €/m²

Bodenrichtwertzonennummer: 605

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche / Baugebiet	= gemischte Baufläche
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= keine Angaben
Bauweise	= keine Angaben
Grundstücksgröße (m²)	= keine Angaben
Grundstückstiefe (m)	= keine Angaben
Geschossflächenzahl	= keine Angaben
Grundflächenzahl	= keine Angaben
Frontbreite (m)	= keine Angaben

Bodenwert für das Flstk. 369/41 zum 29.10.2025	= 447.237.- €
--	---------------

4.2. Sachwertermittlung für das mit einem Wohnhaus mit Anbau und einer Scheune bebauten Grundstück Narzissenstraße 51, 90542 Markt Eckental Flst 369/41 zu 916 m² zum Stichtag 29.10.2025:

Marktangepaßter Sachwert des Flst 369/41 zum Stichtag 29.10.2025				371.706,85 € ca.372.000.-€
--	--	--	--	-------------------------------

4.3 Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK) bezogen auf das Basisjahr 2010 für das Gebäude auf Flstk. 369/41: Ein- und Zweifamilienhäuser

Ermittlung des Ausstattungsstandards (AS):

In Anlehnung an die in der sonstigen Fachliteratur und dem WertR-Erlass zu den NHK 2010 enthaltenen Zusammenstellungen wird für die Gebäude-Nutzungsgruppe – Ein - und Zweifamilien - Wohnhäuser erweiterter Vordruck für die Bestimmung des Ausstattungsstandards nach erfolgter Sanierung des Objektes verwendet.

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung bei einer erfolgten erforderlichen Sanierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, werden zusätzlich sachverständig berücksichtigt. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen. Die Beschreibung der Gebäudestandards basieren auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

Ermittlung der Restnutzungsdauer des Gebäudes zum Wertermittlungsstichtag

Die Vergabe der Modernisierungspunkte erfolgt unter der Berücksichtigung der Sanierungsaufwendungen, die eine mittel- bis langfristige Nutzung des Bewertungsobjektes unterstellen.

Für die durchzuführenden Modernisierungen werden unter den folgenden Modernisierungselementen Punkte vergeben. Je nach Ausführung und Alter der Modernisierung erfolgt eine teilweise Punktvergabe.

Modernisierungsgrad: 16 Punkte

≤ 1 Punkt =	nicht modernisiert
4 Punkte =	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte =	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte =	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte =	umfassend modernisiert

Die oben aufgeführten Modernisierungen (16 Punkte) erreichen einen überwiegend modernisierten Ausstattungsstandard.

Es ergibt sich gem. Anlage zur ImmoWertV2021:

Gebäudealter	Modernisierungspunkte	modifizierte Restnutzungsdauer gem ImmoWertV2021
geschätzt		
65 Jahre	16	53 Jahre

4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjektes. Diese Merkmale sind gesondert zu berücksichtigen, wenn sie gem. dem Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss haben und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden. Im vorliegenden Fall sind das die am Bewertungsobjekt vorliegenden gravierenden Baumängel.

Bei den Mängelbeseitigungskosten handelt es sich nicht um eine Kostenschätzung im Sinne der DIN 276. Ferner liegt für die Mängelbeseitigung keine Planung im Rahmen der Grundlagenermittlung gem. HOAI vor.

Die Mängelbeseitigungskosten, die nachstehend aufgeführt sind, stellen nur die Aufwendungen dar, die erforderlich sind, um das Gebäude mittelfristig über die Restnutzungsdauer wohnbaulich nutzen zu können.

Soweit von außen erkennbar, ist das Gebäude mittels einer Kernsanierung instand zu setzen. Für Kernsanierungen im niedrigen bis durchschnittlichen Bereich werden ab ca. € 1.200.- / m² angesetzt, für hochwertige Sanierungen ca. € 2.000.- / m² und mehr.

Im vorliegenden Fall ist die Nachfolgenutzung (Sanierung) für „Jedermann“ anzusetzen, d.h. es wird von einem durchschnittlichen Niveau ausgegangen:

291.- €/ m² BGF x 1.200.- € 349.200.-

4.5 Einzelaufstellung der besonderen Bauteile, Außenanlagen und sonstige objekt-spezifische Grundstücksmerkmale

Besondere zu veranschlagende Bauteile **(Zeitwert)**

Gaupen

Satteldach Garage als Abstellfläche

Gesamt: ca. € 5.000

4.6 Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK) für die Garage

Die Garage entspricht der Standardstufe 3 mit dem Kostenkennwertfaktor 245.- € / m² BGF.
Die übliche Gesamtnutzungsdauer für Garagen beträgt in der Regel 60 Jahre.

Aufgrund des baulichen Zustandes wird die RND der Garage verlängert auf geschätzt 10 Jahre ohne grundlegende Sanierungen.

4.7 Ermittlung der NHK für den Bereich der Scheune:

Der Bereich der Scheune umfaßt ca. 67 m² Grundfläche im EG.

Das Gebäude wird zum Stichtag vermutlich als Lagerfläche genutzt. Eine Besichtigung von innen war zum Ortstermin nicht möglich.

Die Nachfolgenutzung wird ebenfalls in der o.g. Nutzung liegen, eine rein landwirtschaftliche Nachfolgenutzung ist unwahrscheinlich.

Die NHK werden daher für landwirtschaftliche Mehrzweckhallen (vielfache Nutzung möglich) abgeleitet.

Standardstufe			
	3	4	5
Bauwerk/Baukonstruktion	230	255	330
Bauwerk/Technische Anlagen	15	15	20
Bauwerk	245	270	350
einschl. Nebenkosten in Höhe von	11 %	11 %	11 %
Traufhöhe:	5 m	5 m	5 m
Korrekturfaktoren Gebäudegröße BGF bis 250 m ² 1,20 bis 800 m ² 1,00			

Das vorhandene Gebäude entspricht der Standardstufe zwischen 3 und 4.

Der Kostenkennwert wird daher gemittelt auf € 257,50/ m²

Für die Scheune erfolgt ein Korrekturfaktor von 1,20 aufgrund der Größe

Es ergibt sich ein NHK-Wert für die Scheune in Höhe von:

$$€ 257,50 / m^2 \times 1,20 = € 309.- / m^2$$

5 Erläuterungen zum Verfahren der Sachwertberechnung

- im Exposé gekürzt -

6 Bewertung der Verkehrsfläche An der Narzissenstraße, Flst 369/78 zu 22 m² zum Stichtag 29.10.2025:

Die Verkehrsfläche mit einer geringen Größe von 22 m² befindet sich nördlich des Flst 369/41 und diente früher evtl. als Zufahrt.

Zum Ortstermin ist die Fläche vollständig überwuchert und nicht zu nutzen. Das Bewertungsobjekt liegt mit ca. 2,50 m an der Zufahrt zur Narzissenstraße an.

Aufgrund der Lage und der Größe eignet sich das Flurstück nicht als Baugrundstück.

Das Flurstück ist nur straßenseitig erschlossen, was bei der Bewertung berücksichtigt wird.

Bzgl. des Bodenrichtwertes, sowie der entsprechenden Anpassung wird auf Pkt. 4.1 des Gutachtens (BRW) verwiesen.

Im Mittel ist der Wert von Verkehrsflächen mit ca. 85% des Wertes von baureifem, erschließungsbeitragspflichtigem Land einzuschätzen. Als Grundlage hierfür dienen verschiedene Grundstücksmarktberichte (Erlangen-Höchststadt, Nürnberg, Fürth).

Der erschließungsbeitragsfreie, angepasste Bodenwert beträgt im Richtwertgebiet zum Stichtag 29.10.2025:

$$465.- €/m^2 \text{ (Pkt. 4.1 dieses Gutachtens)}$$

Die Erschließungskosten pro m² sind mit ca. 50.- €/m² anzusetzen (Alterschließung).

$$465.- €/m^2 - 50.- €/m^2 = 415.- €/m^2$$

$$415.- €/m^2 \times 85 \% = 352,75.- €/m^2$$

Es ergibt sich ein Bodenwert von 352,75.- €/m² erschließungsbeitragspflichtig für die o.g. Verkehrsfläche zum Stichtag.

$$352,75.- €/m^2 \times 22 m^2 = € 7.760,50, \text{ ca. } \mathbf{€ 7.800.-}$$

7 Bewertung der landwirtschaftlichen Flurstücke:

Zu den einzelnen Flurstücken liegen die Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 08.05.2025 vor.

8 Flurbereinigung

Gem. schriftlicher Auskunft des Amtes für Ländliche Entwicklung, Mittelfranken, befindet sich keines der Bewertungsflurstücke zu dem Stichtag in einem Verfahren der Ländlichen Entwicklung.

9 Allgemeines/ BRW / Vergleichskaufpreise

Grundlage der Wertermittlung für die landwirtschaftlichen Flurstücke sind gem. ImmoWertV2021 in der Regel Vergleichskaufpreise für landwirtschaftliche Flurstücke, die der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Erlangen - Höchststadt vorliegen, sowie die zu den Stichtagen veröffentlichten Bodenrichtwerte (BRW).

Bei den zu bewertenden Flurstücken handelt es sich um Acker – und Grünlandflächen.

Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024:

Stichtag: BRW	Nutzung	Bodenrichtwertzone	€/m² erschließungsbeitragsfrei
01.01.2024	Acker Zone 690, Ackerzahl 44		5,00
01.01.2024	Grünland		4,30
01.01.2024	Forst (ohne Bestockung)		1,10

Weiterhin wurden Vergleichskaufpreise für landwirtschaftliche Flächen im Bereich der Bewertungsobjekte, bzw. in benachbarten Gemarkungen vom Gutachterausschuss angefordert.

Für die Bewertung liegen mir die genauen Flurstückangaben der Vergleichskaufpreise vor, die aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht vollständig angegeben werden können.

10 Kaufpreissammlung für Ackerflächen:

11 Einzelbewertungen der landwirtschaftlichen Flurstücke:

11.1 Verkehrswertermittlung für das unbebaute Grundstück - Landwirtschaftsfläche – Ochsenäcker, Gemarkung Brand Flstk. 289/4 zu 3.410 m² (0,3410 ha) zu dem Stichtag 29.10.2025

Flst 289/4:



Luftbild

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Lage: Ochsenäcker

Fläche: 3.410 m²

Tatsächliche Nutzung: 3.410 m² Ackerland

Bodenschätzung	3.410 m ² Ackerland (A), Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (4), Diluvium, Verwitterung (DV), Bodenzahl 40, Ackerzahl 39 Ertragsmesszahl 1330 Gesamtertragsmesszahl 1330
Grundstücksform:	Regelmäßiger Verlauf der Grundstücksgrenzen mit rechteckiger Grundstücksform.
Entfernung zum Ort:	Der Ortsrand von Oberschöllnbach beginnt westlich des Bewertungsobjektes in ca. 60 m Entfernung.
Zufahrt:	Das Flurstück ist nur über Nachbarflurstücke erreichbar.

topografische Lage:	Das Flurstück 289/4 hat eine Länge von Nord nach Süd von ca. 122 m und eine Breite von West nach Ost von ca. 29 m. Das Flst steigt von Nord nach Süd um ca. 1,70 m an, von West nach Ost ist es nahezu eben.
Nutzung:	Das Grundstück wird zum Stichtag als Ackerfläche genutzt.
Besonderheit:	Das Flst wird augenscheinlich mit den Nachbarflurstücken zusammen bewirtschaftet.
Wert:	Es wird der oben ermittelte Wert für Ackerland in Höhe von € 4,67 / m ² zugrunde gelegt und entsprechend angepasst.

Bewertung des Flst 289/4 zum Stichtag 29.10.2025

Für das Flst 289/4 ergibt sich nachstehender Wert zum Stichtag 29.10.2025:

$$3.410 \text{ m}^2 \times € 4,76 / \text{m}^2 = 16.231,60 €$$

~ 16.200.- €

11.2 Verkehrswertermittlung für das unbebaute Grundstück - Landwirtschaftsfläche – Geiterinn, Gemarkung Brand Flstk. 518 zu 5.740 m² (0,5740 ha) zu dem Stichtag 29.10.2025

Flst 518:





Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Lage: Geiterinn

Fläche: 5.740 m²

Tatsächliche Nutzung: 5.635 m² Grünland
105 m² Bahnverkehr

Bodenschätzung	4.957 m ² Grünland-Acker (GrA), Ton(T), Bodenstufe (III), Klimastufe 8°, C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 38, Grünlandzahl 36, Ertragsmesszahl 1785 678 m ² Grünland-Acker (GrA), Ton(T), Bodenstufe (III), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 42, Grünlandzahl 40, Ertragsmesszahl 271 Gesamtertragsmesszahl 2056
Grundstücksform:	Zweigeteilter Grundstücksbereich mit kleinerem Anteil im Norden und größerem Anteil im Süden. Regelmäßiger Verlauf der Grundstücksgrenzen mit jeweils annähernd rechteckiger Grundstücksform. Die Bahnlinie durchschneidet das Flurstück von West nach Ost und nimmt ca. 105 m ² Fläche ein.
Entfernung zum Ort:	Der Ortsrand von Eschenau beginnt nordöstlich des Bewertungsobjektes in ca.650 m Entfernung (Luftlinie).
Zufahrt:	Das Flurstück ist nur über Nachbarflurstücke erreichbar.
topografische Lage:	Das Flurstück 518 hat eine Länge von Nord nach Süd von ca. 159 m und eine Breite von West nach Ost von ca. 38 m. Das Flst steigt von Nord nach Süd um ca. 10,20 m an, von West nach Ost ist es nahezu eben.
Nutzung:	Das Grundstück wird zum Stichtag als Grünlandfläche genutzt.
Besonderheit:	Das Flst wird augenscheinlich mit den Nachbarflurstücken zusammen bewirtschaftet.
Wert:	Es wird der BRW für Grünland In Höhe von € 4,30 / m ² zugrunde gelegt und entsprechend angepasst.

Bewertung des Flst 518 zum Stichtag 29.10.2025

Für das Flst 518 (Teilfläche Grünland) ergibt sich nachstehender Wert zum Stichtag 29.10.2025:

$$5.635 \text{ m}^2 \times € 3,72 / \text{m}^2 = 20.962,20 €$$

~ 21.000.- €

Teilfläche Bahnland mit 105 m² :

Die Teilfläche Bahnland kann landwirtschaftlich nicht genutzt werden und ist der Nutzung des Eigentümers des Flst 518 insgesamt entzogen.

Diese Teilfläche hat damit keinen handelbaren Verkehrswert zum Stichtag.

11.3 Verkehrswertermittlung für das unbebaute Grundstück - Landwirtschaftsfläche – Lange Leite, Gemarkung Brand Flstk. 299 zu 2.479 m² (0,2479 ha) zu dem Stichtag 29.10.2025

Flst 299:

Nördlicher Bereich



Südlicher Bereich mit Ackerfläche





Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Lage: Lange Leite

Fläche: 2.479 m²

Tatsächliche Nutzung: 2.133 m² Gehölz
346 m² Ackerland

Bodenschätzung	2.479 m ² Ackerland (A), Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (4), Diluvium, Verwitterung (DV), Bodenzahl 40, Ackerzahl 39 Ertragsmesszahl 967 Gesamtertragsmesszahl 967
Grundstücksform:	Langgezogene, annähernd rechteckige Grundstücksform
Entfernung zum Ort:	Der Ortsrand von Brand beginnt unmittelbar nördlich des Bewertungsobjektes.
Zufahrt:	Das Flurstück ist über einen Flurbereinigungsweg im Norden des Flst erreichbar.
topografische Lage:	Das Flurstück 299 hat eine Länge von Nord nach Süd von ca. 103 m und eine Breite von West nach Ost von ca. 22 m. Das Flst steigt von Nord nach Süd um ca. 3,30 m an, von West nach Ost bestehen wechselnde Höhenunterschiede von ca. 0,40 m.
Nutzung:	Das Grundstück ist zum Stichtag überwiegend mit Gehölz überwuchert. Es besteht kein wirtschaftlich verwertbarer Baumbestand. Die Nutzung kann nur in der von Brennholz liegen. Der südliche Bereich wird als Ackerfläche genutzt.
Besonderheit:	Das Flst wurde über einen langen Zeitraum hinweg nicht gepflegt. Das Gehölz besteht aus angeflogenen Bäumen und Büschen,

	sowie Unterholz. Für die mangelnde Qualität des Bewuchses erfolgen entsprechende Abschläge bei der Bewertung.
Wert:	Es wird der BRW für Forst In Höhe von € 1,10 / m ² zugrunde gelegt und entsprechend angepasst. Für die Ackerfläche wird der Wert von € 4,67 /m ² zugrunde gelegt.

Teilfläche 1: mit Gehölz bewachsene Fläche:

18	19
Ergebnisse	
Verkehrswert für die Teilfläche des Flst 299	1,35 € /m ²
2.897,56 €	

Teilfläche 2: Ackerland

Für das Flst 299 (Teilfläche Ackerland) ergibt sich nachstehender Wert zum Stichtag 29.10.2025:

$$346 \text{ m}^2 \times € 4,11 / \text{m}^2 = 1.422,06 €$$

Gesamtwert Flst 299:

Teilfläche 1: 2.897,56 €

Teilfläche 2: 1.422,06 €

Gesamt: 4.319,62 €

~ 4.300.- €

12. Verkehrswerte

Der unbelastete Verkehrswert

- a) an dem mit einem Wohnhaus mit Anbau und einer Scheune bebauten Grundstück

Narzissenstraße 51, 90542 Markt Eckental

Flst 369/41 zu 916 m² (0,0916 ha)

- Gebäude- und Freifläche –

wurde zum Stichtag 29.10.2025 ermittelt mit

372.000- €

(in Worten: dreihundertzweiundsiebzigtausend)

Die Bewertung erfolgte nach äußerem Anschein, da ein Zugang nicht möglich war.

- b) des unbebauten Grundstücks
An der Narzissenstraße
Verkehrsfläche, Gemarkung Brand
Flst. 369/78 zu 22 m² (0,0022 ha)
wurde zum Stichtag 29.10.2025 ermittelt mit

7.800.-€

(in Worten: siebentausendachthundert)

- c) des unbebauten Grundstücks
Ochsenäcker, Gemarkung Brand
- Landwirtschaftsfläche -
Flst. 289/4 zu 3.410 m² (0,3410 ha)
wurde zum Stichtag 29.10.2025 ermittelt mit

16.200.- €

(in Worten: sechzehntausendzweihundert)

- d) des unbebauten Grundstücks
Geiterinn, Gemarkung Brand
- Landwirtschaftsfläche -
Flst. 518 zu 5.740 m² (0,5740 ha)
wurde zum Stichtag 29.10.2025 ermittelt mit

21.000.-€

(in Worten: einundzwanzigtausend)

- e) des unbebauten Grundstücks
Lange Leite, Gemarkung Brand
- Landwirtschaftsfläche -
Flst. 299 zu 2.479 m² (0,2479 ha)
wurde zum Stichtag 29.10.2025 ermittelt mit

4.300.-€

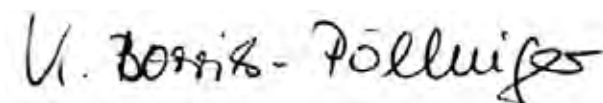
(in Worten: viertausenddreihundert)

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen sie als Beweiszeugin oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Es besteht Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Rezelsdorf, den 01.04.2026



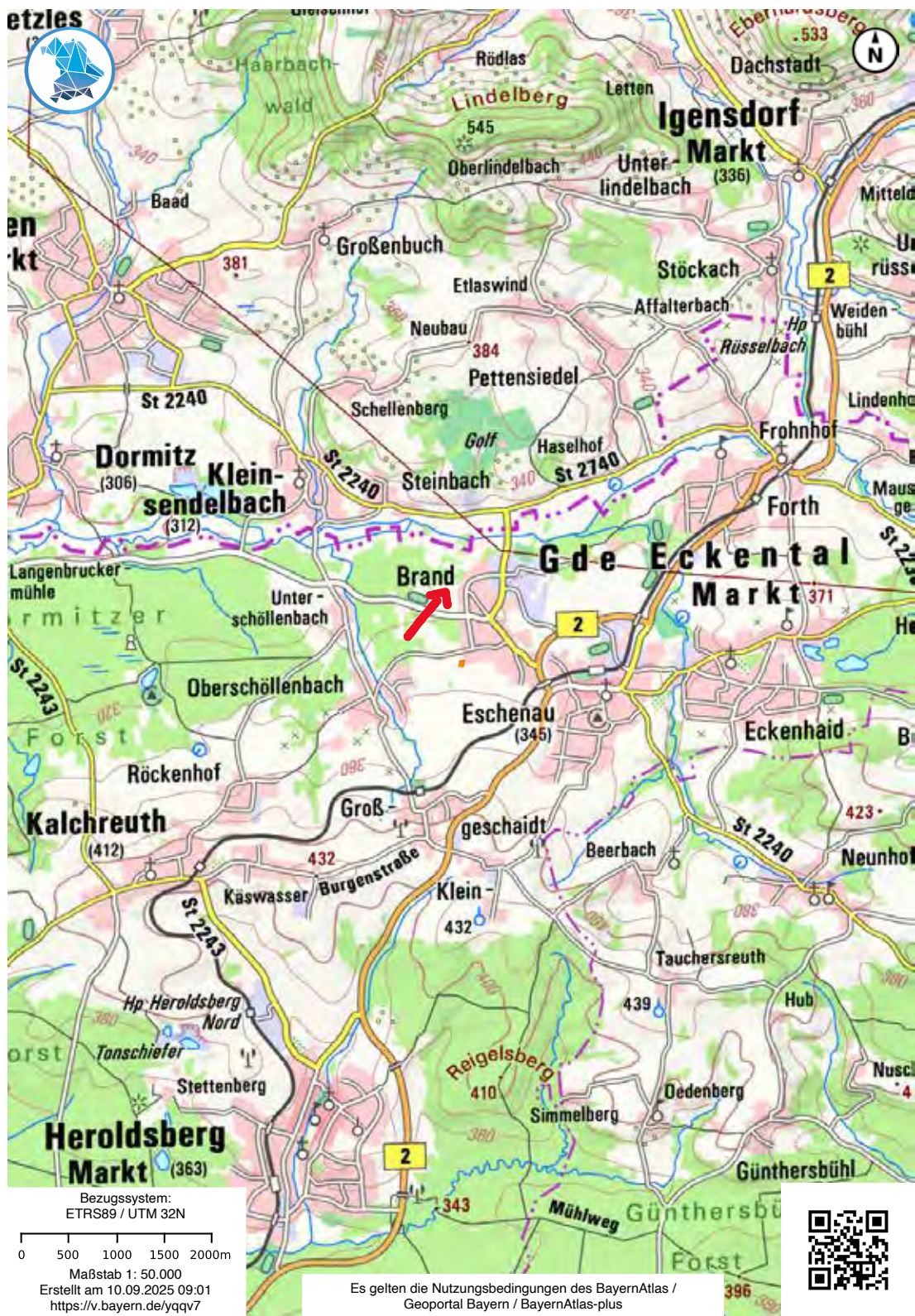
Kerstin Borries-Pöllinger

13 Literaturverzeichnis

14 Anlagen

- Anlage 1: Lage in der Region
- Anlage 2: Lage des Flst 369/41 in Brand
- Anlage 3: Flst 369/41 – Lageplan
- Anlage 4: Flst 369/41 – Luftbild
- Anlage 5: Flst 369/41 – Fotos
- Anlage 6: Flst 369/78 – Lageplan
- Anlage 7: Flst 369/78 – Luftbild
- Anlage 8: Flst 289/4 - Lageplan
- Anlage 9: Flst 289/4 – Luftbild
- Anlage 10: Flst 518 – Lageplan
- Anlage 11: Flst 518 – Luftbild
- Anlage 12: Flst 299 – Lageplan
- Anlage 13: Flst 299 – Luftbild
- Anlage 14: Auszug aus dem Bebauungsplan

Anlage 1: Lage in der Region



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 2: Lage des Flst 369/41 in Brand



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 3: Flst 369/41, Lageplan



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 4: Flst 369/41, Luftbild



Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

0 5 10 15 20m

Maßstab 1: 500
Erstellt am 07.04.2026 15:57
<https://v.bayern.de/FhnTP>

Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas /
Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

Anlage 5: Fotos Flst 369/41
Westliche Zufahrt



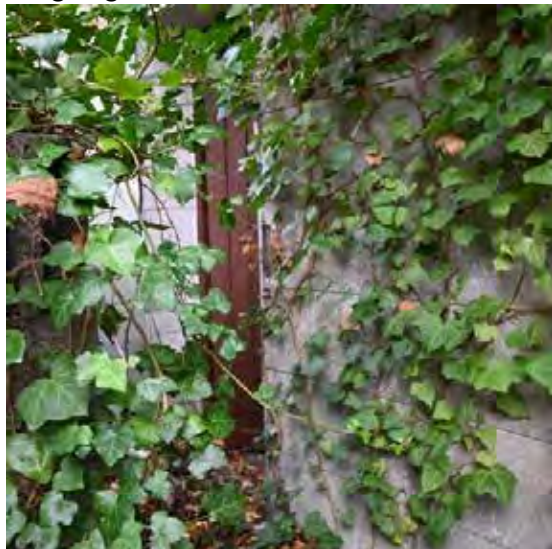
Ansicht mit Garage

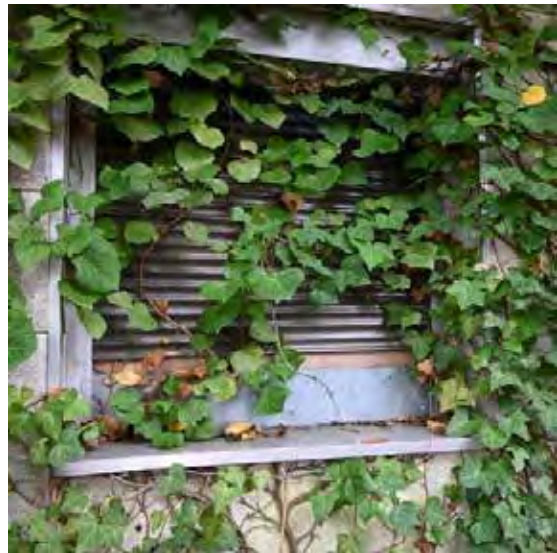


Eingang



Blick durch die Eingangstüre





Teilweise Fassade





Blick durch ein Fenster



Garage



DG Garage



Anlage 6: Flst 369/78, Lageplan



Anlage 7: Flst 369/78, Luftbild



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 8: Flst 289/4, Lageplan



Anlage 9: Flst 289/4, Luftbild



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

Anlage 10: Flst 518, Lageplan



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 11: Flst 518, Luftbild



296

369/43

369/44

369/41

369/40

369/42

369/38

369/37

369/35

369/33

369/32

369/30

369/29

369/28

369/27

369/26

369/25

369/24

369/23

369/22

369/21

369/20

369/19

369/18

369/17

369/16

369/15

369/14

369/13

369/12

369/11

369/10

369/9

369/8

369/7

369/6

369/5

369/4

369/3

369/2

369/1

301/2

299

298

359

300

341

339

340

300/2

Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

Maßstab 1: 1.000

Erstellt am 07.04.2026 15:47
<https://v.bayern.de/fBKmW>

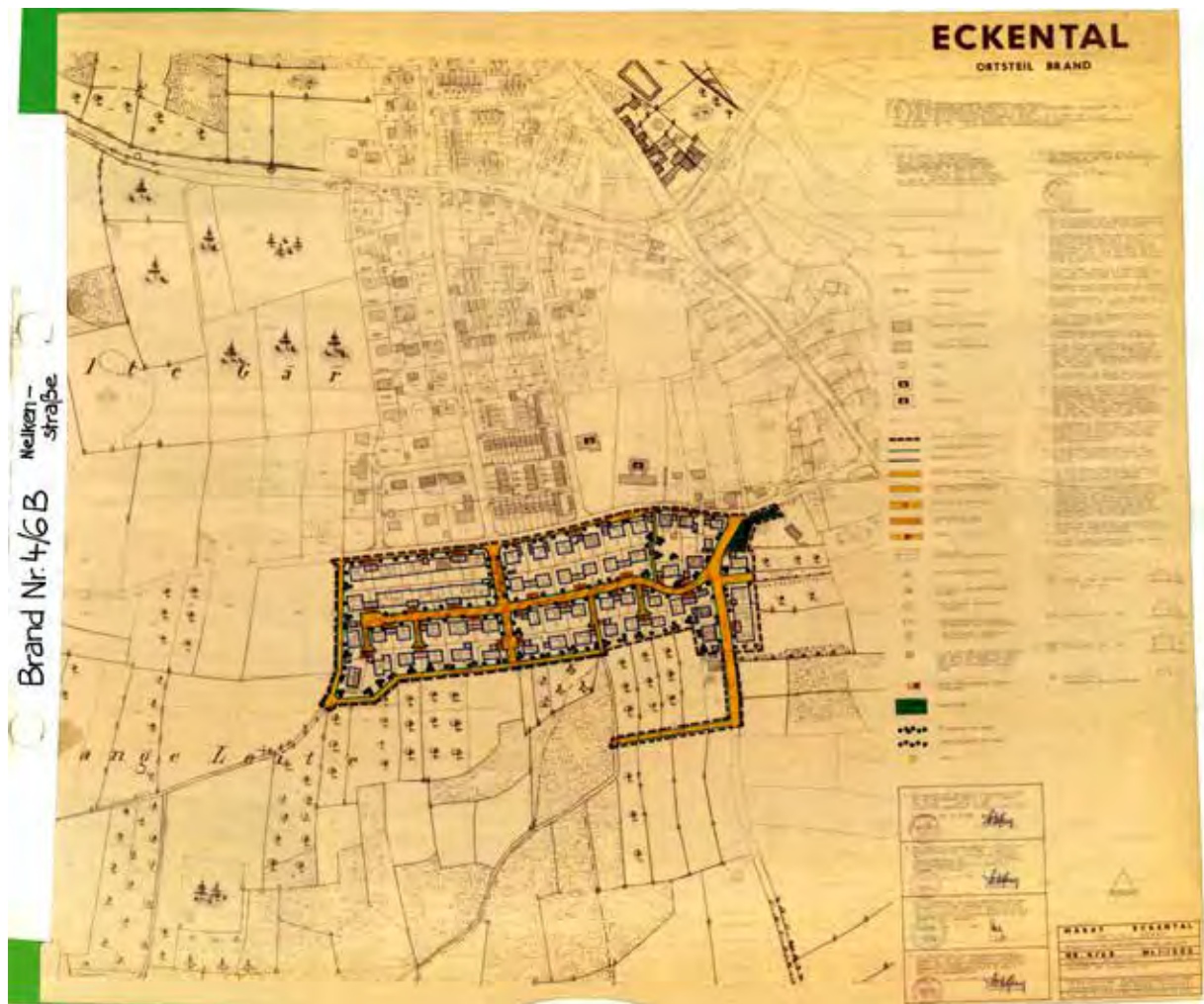
Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas /
Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus

Anlage 13: Flst 299, Luftbild



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

Anlage 14: Auszug aus dem Bebauungsplan



Erlaubnis für die Verwendung der Karten und Kartenausschnitte:
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2301-0054