

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über die Grundstücke in	90574 Roßtal, Rohrer Straße 16c
Flnr. 134/1	Wohngrundstück, Größe 324 m²
Bebauung	Einfamilienhaus Wohnfläche ca. 173 m²
Verkehrswert	478.000 €
Flnr. 134/2	zugehörige Verkehrsfläche, Größe 97 m²
Anteil am Grundstück	½ MEA
Verkehrswert	17.000 €
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	20.11.2024
Auftraggeber	Amtsgericht Fürth
Aktenzeichen	1 K 48/24
Gutachten vom	28.01.2025

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

SACHVERSTÄNDIGER

Philip Lang	0911 240 332 21
Arminiusstraße 2	lang@voelkel-lang.de
90402 Nürnberg	www.voelkel-lang.de

Lagebeschreibung

Makrolage – Regionale Umgebung

Der Landkreis Fürth liegt westlich des Ballungsraumes der Städte Nürnberg und Fürth. Er umfasst eine Fläche von ca. 308 km² mit rund 119.000 Einwohnern und ist mit 14 Gemeinden der kleinste Landkreis Bayerns. Er liegt in der Mitte des Regierungsbezirks Mittelfranken und grenzt im Norden an den Landkreis Erlangen-Höchststadt sowie an die Landkreise Ansbach und Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim und im Osten an die drei großen Städten Nürnberg, Fürth und Erlangen. Im Süden schließt sich der Landkreis Roth an. Der Charakter des Landkreises wechselt vom Osten ausgehend mit seiner groß- und vorstädtischen Bebauung zu landwirtschaftlichen Gebieten in der Mitte und im Westen.

Verschiedene Studien bescheinigen dem Landkreis Fürth gute bis sehr gute Werte bei den harten und weichen Standortfaktoren. Er bietet attraktive Bedingungen für Unternehmen, Gewerbetreibende und Arbeitnehmer. Er liegt zentral in der Metropolregion und bietet eine leistungsfähige Wirtschaftsstruktur, außerdem ist die Gewerbesteuer vergleichsweise niedrig. Der Landkreis Fürth wurde 2017 vom Bayerischen Staatsministerium als Bildungsregion ausgezeichnet und damit als intakte Bildungslandschaft gewürdigt.

Die Gemeinden des Landkreises haben ihren historischen, mittel- bis kleinstädtischen Charakter bewahren können. Verstärkt städtisch geprägt sind Zirndorf, Stein und Oberasbach.

Mikrolage – Nachbarschaft und öffentliche Einrichtungen

Das Bewertungsobjekt befindet im Markt Roßtal im Süden des Gebietes des Landkreises Fürth. Der Markt ist in 17 Gemeindeteile eingeteilt. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Gemeindeteil Buchschwabach (zugleich Gemarkung Buchschwabach). Der Gemeindeteil ist von Acker- und Grünland mit vereinzeltem Baumbestand umgeben. Eine Kinderbetreuungseinrichtung befindet sich rund 100 m nördlich. Eine Mittelschule befindet sich rund 4 km nördlich im Gemeindeteil Roßtal (Hauptort). Das nächstgelegene Krankenhaus ist das Klinikum Fürth rund 18 km Luftlinie nördlich. Lebensmitteleinzelhandel befinden sich im Gemeindeteil Roßtal (Hauptort).

Die umliegende Bebauung zeichnet sich überwiegend durch freistehende Wohnhausbebauung aus. Die Stellplatzsituation für den motorisierten Individualverkehr ist im öffentlichen Straßenraum entspannt.

Verkehrsanbindung

Der nächstgelegene S-Bahnhaltepunkt ist Roßtal-Wegbrücke (im Gemeindeteil Roßtal), von dem aus eine direkte Verbindung zum Hauptbahnhof Nürnberg besteht (ca. 20 Minuten Fahrtzeit, 7 Zwischenstopps). Der Hauptbahnhof Fürth ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 1 Stunde erreichbar. Die Bundesstraße 14 verläuft etwa 300 Meter nördlich der Rohrer Straße und führt nach Heilsbronn (7,5 km südwestlich) sowie nach Großweismannsdorf (4,2 km nordwestlich). Über die Kreisstraße FÜ 23/RH 14 gelangt man nach Rohr und weiter zur Staatsstraße 2239 (2,7 km südlich). Der nächstgelegene internationale Flughafen Nürnberg ist mit dem Auto in rund 40 Minuten und mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwas über 1 Stunde erreichbar.

Demografische Entwicklung

Laut dem Bayerischen Landesamt für Statistik hatte der Markt Roßtal im Jahr 2019 rund 10.000 Einwohner. Seit 2011 ist die Bevölkerung um 240 Personen gewachsen. Der Anteil der unter 18-Jährigen an der Gesamtbevölkerung betrug 16,1 %, während 61,2 % der Einwohner zwischen 18 und 65 Jahren alt waren. Die Altersgruppe der 65-Jährigen und älteren Personen machte 22,7 % aus. Der Altenquotient lag mit 38,5 deutlich über dem Jugendquotienten von 30,9. Das Durchschnittsalter betrug 45,6 Jahre. Insgesamt weist der Markt eine stabile Bevölkerungsentwicklung auf.

Beurteilung Lage

Die Stellplatzsituation ist entspannt, die Verkehrsanbindung ist in Ordnung. Insgesamt handelt es sich um eine überwiegend ruhige und dörflich geprägte Wohnlage. Durch die östlich verlaufende Kreisstraße ist mit leichten Lärmimmissionen zu rechnen.

Grundstück

Grundstückbeschreibung

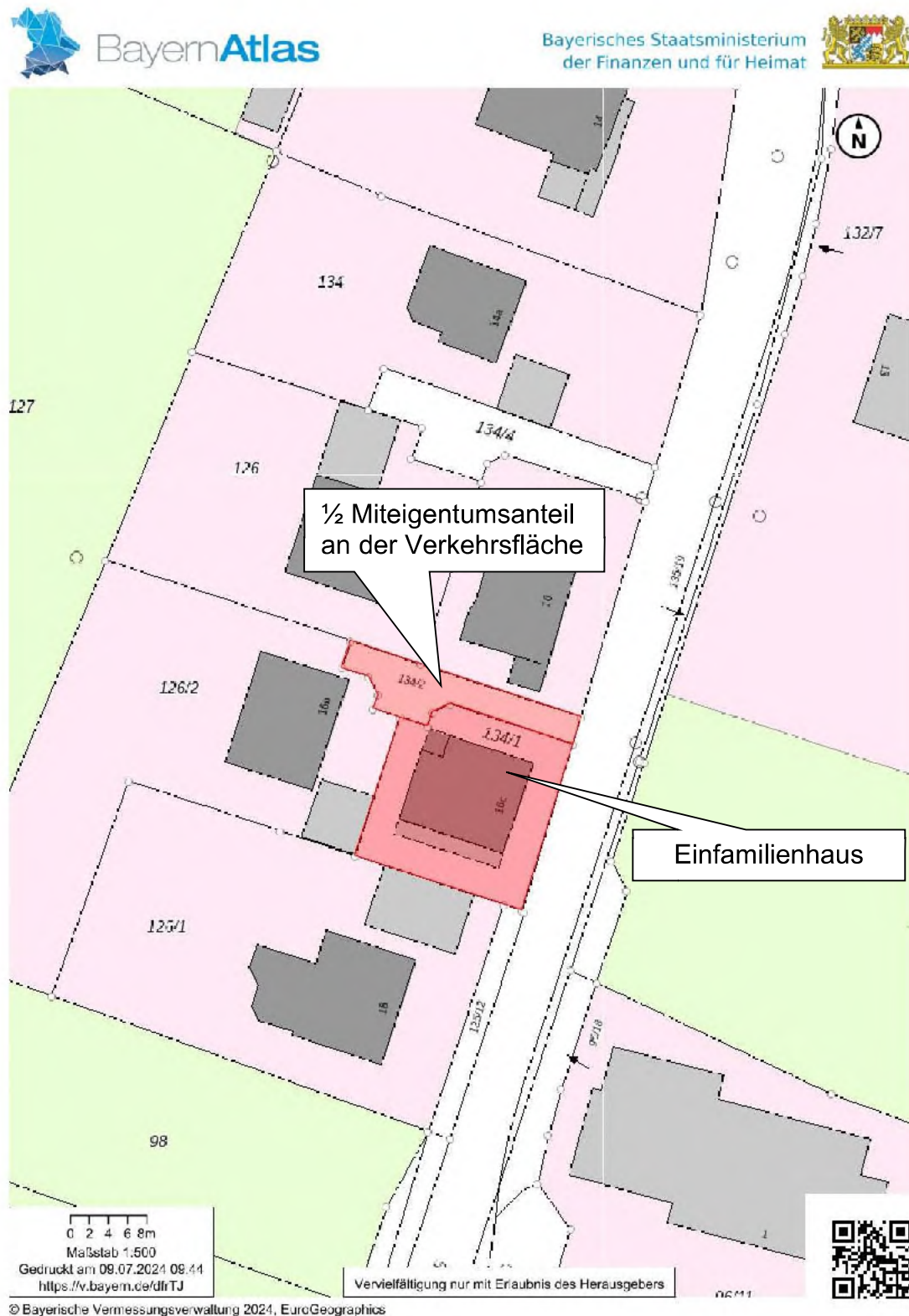


Abbildung 1 Lageplan – Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

Grundstücksgestaltung

Grundstücksform	überwiegend rechteckig
Straßenfront	rd. 18 m
Mittlere Grundstücksbreite	rd. 18 m
Mittlere Grundstückstiefe	rd. 17 m

Anmerkung:

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft.

Grundstücke

Flurstücksnummer	134/1
Grundstückgröße lt. Grundbuch	324 m ²
Flurstücksnummer	134/2
Grundstückgröße lt. Grundbuch	97 m ²

Erschließungszustand

Nach Angaben des Marktes Roßtal wurden die Beiträge für die leitungsgebundenen Einrichtungen „Wasser“ und „Kanal“ bereits in den 1990er Jahren auf Grundlage der jeweiligen Satzungen erhoben: der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung (BGS-WAS) sowie der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (BGS-EWS). Erschließungsbeiträge wurden nicht erhoben, da die Rohrer Straße als Kreisstraße eingestuft ist.

Versorgungsanschlüsse	Strom, Wasser, Telekommunikation, Gas
Entsorgungsanschlüsse	Kanal
Beitrags- und Abgabepflicht	keine offenen Beiträge und Abgaben bekannt

Anmerkung:

Für die Verbesserung oder Erneuerung von Ortstraßen, beschränkt-öffentlichen Wegen, der in der Baulast der Gemeinde stehenden Teile von Ortsdurchfahrten und der Straßenbeleuchtung (Straßenausbaubeitragsmaßnahmen) werden gemäß Art. 5 Abs. 1 Satz 3 KAG keine Beiträge erhoben.

Topografie/Bodenbeschaffenheit

Bodenniveau Grundstück	überwiegend ebenerdig
Bodenniveau zur Straße	gleiche Höhe

Anmerkung:

Laut Auskunft des Landratsamtes Fürth ist für das Grundstück mit den Flurnummer 134/1 nach aktuellem Kenntnisstand kein Eintrag im Kataster gemäß Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz vorhanden.

Weitere Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund und Bodens sind nicht Teil dieser Wertermittlung. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung jedoch nicht beauftragt Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Es wurden auch keine Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbeseitigungen durchgeführt. Bei der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keine Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Denkmalschutz

Gemäß Internetauskunft des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege besteht kein Denkmal- oder Ensembleschutz für die Bewertungseinheit.

Naturgefahren/sonstige Umwelteinflüsse

Hochwasserrisiko	Kein Risiko bekannt
Erdbebenrisiko	Kein Risiko bekannt
Erdrutschrisiko	Kein Risiko bekannt

Anmerkung:

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft. Weitere Informationen sind nicht bekannt und wurden nicht gesondert erhoben. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht beauftragt, weitere Untersuchungen dieser Art durchzuführen.

Immissionen

Durch die vom Grundstück aus östlich anliegende Kreisstraße (Roher Str.) ist von leichten Lärmimmissionen auszugehen. Dies bestätigt ebenfalls der gutachterliche Eindruck vor Ort.

Anmerkung: Eigene Geräuschmessungen, etwa aus Flug-, Bahn-, oder Kfz-Verkehr, wurden nicht durchgeführt.

Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan

W – Wohnbauflächen

rechtswirksam seit

16.05.2018



Abbildung 2 Auszug Flächennutzungsplan Markt Roßtal

Das Grundstück mit der Flurnummer 134/1 liegt nach Auskunft des Marktes Roßtal vom 19.08.2024 nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Das Grundstück befindet sich im Innenbereich nach § 34 BauGB.

Anmerkung zu § 34 BauGB:

Nach § 34 BauGB ist hier ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Baulasten/Nachbarrechte/nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens sind dem Gutachter keine über etwaige im Grundbuch eingetragene Belastungen hinausgehenden besonderen Nachbarrechte/nicht eingetragene Rechte/Belastungen bekannt. In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt, so dass dem Gutachter hierzu keine Informationen vorliegen.

Besondere baurechtliche Rahmenbedingungen

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens sind dem Sachverständigen keine besonderen baurechtlichen Rahmenbedingungen wie Sanierungssatzungen, Erhaltungssatzungen, städtebauliche Verträge, Bodenordnungsverfahren o.ä. bekannt.

Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger

Name	Jens Fischer
Anschrift	Bahnhofstr. 28a 90522 Oberasbach
Telefon	0911-9746470

Anmerkung: Im Feuerstättenbescheid aus dem Jahr 2023, basierend auf der Feuerstättenschau vom 25.10.2023, wurden keine Mängel an der Feuerungsanlage festgestellt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Zeitraum vom 01.09.2024 bis 30.11.2024 eine fachgerechte Überprüfung der Abgasleitung des Gas-Heizkessels sowie der Abgaswege des Gas-Heizkessels durchzuführen ist.

Örtliche Verwaltung

Name	Markt Roßtal
Ort	Marktplatz 1, 90574 Roßtal
Telefon	09127 9010-0
Internet	www.rosstal.de

Bezugnahme auf Flnr. 134/2

Das Grundstück mit der Flnr. 134/2 ist als Verkehrsfläche ausgewiesen. Es weist einen schmalen und tiefen Zuschnitt auf. Die Verkehrsfläche ist nicht denkmalgeschützt. Darüber hinaus ist der Standort nicht von Naturgefahren (Hochwasser, Erdbeben, Erdrutschrisiko) betroffen. Einträge in der Altlastendatenbank sind nicht bekannt. Besondere baurechtliche Rahmenbedingungen für die Verkehrsfläche sind ebenfalls nicht bekannt. Die Verkehrsfläche liegt gemäß Flächennutzungsplan im Bereich einer Wohnbaufläche.

Gebäudebeschreibung

Beschreibung Flnr. 134/1

Gebäudeart	Einfamilienhaus
Bauweise	massiv
Geschosse	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss
Dachform	Flachdach
Baujahr	ca. 2014
Durchgeführte Modernisierungen/ Instandhaltungsmaßnahmen	2021: Austausch der Kellertüren aufgrund von Wasserschaden 2023: Innen- und Fassadenanstrich durch den Eigentümer durchgeführt
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert

Aktuelle Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist zum Stichtag nicht bewohnt. Weiterführende Miet- oder Pachtverhältnisse sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

Belüftung/Belichtung

Durch Fensterlüftung ist insgesamt eine gute Belüftung des Einfamilienwohnhauses gewährleistet. Eine Querlüftung des Wohnhauses ist ebenfalls möglich. Die Anordnung der Fenster sowie die Ausrichtung des Wohnhauses auf dem Grundstück sorgen für eine gute natürliche Belichtung. Eine Beeinträchtigung der Belichtung durch Nachbargebäude ist durch die offene Bauweise im Gebiet nicht gegeben. In den Sanitärräumen befinden sich ebenfalls Fenster.

Anmerkung: Ob die Belüftung/Belichtung den gesetzlichen Anforderungen mit 1/8 der Nettogrundfläche des jeweiligen Aufenthaltsraumes entspricht, wurde nicht explizit geprüft (s. auch Art. 45 Abs 2 BayBO, i. d. g. Fassung).

Ausstattungsmerkmale

Die nachstehende Beschreibung wurde auf Grundlage der oben genannten Ortsbe-
sichtigung, Angaben sowie gebäudespezifischen Unterlagen des Ortsterminteilneh-
mers erstellt. Es wird die dominierende Ausstattung beschrieben. Da keine zerstö-
rerischen Untersuchungen durchgeführt wurden, beruhen die Ausführungen vor al-
lem der nicht sichtbaren Teile und Flächen auf Angaben und begründeten Vermu-
tungen. Es wird unterstellt, dass grundsätzlich die gültigen Regeln der Technik bei
der Erbauung eingehalten wurden. Bezüglich der Gebäudetechnik wurde keine
Funktionsprüfung durchgeführt. Der Gutachter geht im Rahmen der Wertermittlung
und aufgrund der Aussagen des Teilnehmers am Ortstermin von einer uneinge-
schränkten Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen Anlagen und Einrichtungen
aus. In Teilbereichen können zu Ausstattungsmerkmalen Abweichungen vorhanden
sein, wobei diese keinen wesentlichen Einfluss auf die Wertermittlung haben. Pla-
nungsrechtliche Gegebenheiten, wie z. B. Brandschutznachweise wurden nicht ge-
prüft.

Gebäudebereich	Allgemein
Außenwände	massiv, verputzt und gestrichen
Eingang	Die Eingangstüre befindet sich nordwestlich des Wohnhauses in einem verglasten Windfang. Die Eingangstüre ist über eine Treppenstufe betretbar.
Eingangstüre	Metall-Kunststoffrahmentüre mit Glasausschnitten und Türspion, Edelstahl-Griffstück und verglastem Seitenteil
Innentüren	überw. Kunststoffrahmentür mit Zarge, doppelflüge- lige Glastüren im Obergeschoss zum Balkon, Schie- betür zum Abstellraum
Fenster	Kunststoffrahmenfenster mit Dreifachisoliervergla- sung, teilw. mit elektrisch gesteuerten Lamellenja- lousien
Elektroinstallation	unter Putz verlegt
Heizung/Warmwasser	Gaszentralheizung (Flüssiggastank im Garten), solarthermische Anlage vorhanden

Treppe	Treppe zum Obergeschoss: gerade Wangentreppe mit Setzstufen, Belag aus poliertem Naturstein Treppe zum Untergeschoss: viertelgewendelte Treppe mit Kantenleisten, Brüstung vorhanden, innenliegender Handlauf aus Metall
Sonstiges	SAT-Anlage vorhanden

Gebäudebereich	Erdgeschoss
Räume	offener Koch-, Wohn- und Essbereich, WC
Bodenbelag	großflächige Fliesen
Heizung	Fußbodenheizung vorhanden
Wände	verputzt und gestrichen, Fliesenspiegel im Badezimmer
Decke	verputzt und gestrichen
Sanitärgegenstände	Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Handwaschbecken mit Einhandmischarmatur, Fenster vorhanden
Anmerkung: Zum Zeitpunkt des Ortstermins war noch keine Küche eingebaut. Im Wohnbereich ist ein Kaminofen vorhanden.	

Gebäudebereich	Obergeschoss
Räume	Kind 01, Kind 02, Schlafen, Bad, Flur, Abstellraum
Bodenbelag	großflächige Fliesen, gebranntes Sicherheitsglas im Teilbereich des Flurs
Heizung	Fußbodenheizung vorhanden
Wände	verputzt und gestrichen, Fliesenspiegel im Badezimmer
Decke	verputzt und gestrichen
Sanitärgegenstände	Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Doppelwaschbecken mit Einhandmischarmaturen, Badewanne mit Zweihandmischbatterie und Brause, bodengleiche Dusche, Fenster vorhanden

Anmerkung: Der Balkon/die Loggia ist über „Kind 01“ und das Schlafzimmer zugänglich. Der Balkon/die Loggia, die sich über die gesamte Südseite erstreckt, ist in die Gebäudestruktur integriert und von den Wänden sowie der Decke der Hausfassade eingerahmt und verfügt über eine Brüstung zur Absturzsicherung.

Gebäudebereich	Kellergeschoss
Räume	Keller 01, Keller 02, Heizungs-/Waschraum, Flur
Fenster	isolierverglaste Kellerfenster mit Lichtschächten
Bodenbelag	gefliest (kleinformatiger als in den weiteren Geschossen)
Heizung	Fußbodenheizung vorhanden
Wände	verputzt und gestrichen
Decke	verputzt und gestrichen
Sonstiges	Kellerabwasserhebeanlage vorhanden
Anmerkung: Gemäß Auskunft des Ortsterminteilnehmers wurde der Keller aus Kalksandstein und nicht aus WU-Beton erbaut.	

Stellplatz	
Überdachung	Flachdach
Anmerkung: Es handelt sich um einen Stellplatz, dessen Überdachung direkt westlich an der Hauswand befestigt ist und keine zusätzliche Stütze oder seitliche Begrenzung aufweist. Der Stellplatz ist mit Verbund-Pflastersteinen befestigt.	

Außenbereich
Das Grundstück ist an der Rohrer Straße durch ein erhöhtes Beet eingefriedet. Der Bereich im Norden ist vollständig mit Pflastersteinen befestigt. Die westliche Gebäudeseite ist bis zum Ende des Stellplatzes abschließend gepflastert. Im Nordosten des Grundstücks befindet sich eine Mülltonnenbox. Im Süden und Osten ist der Außenbereich als Rasenfläche gestaltet, die durch ein umlaufendes Beet begrenzt wird. Rund um das Gebäude verläuft im Bereich der Rasenfläche ein Umlaufweg. Zum benachbarten Grundstück im Westen wird das Grundstück durch vereinzelter Buschbewuchs abgegrenzt.

Bruttogrundfläche (BGF)

Wohnhaus gerundet	368 m ²
-------------------	--------------------

Anmerkung:

Die Bruttogrundfläche wurde aus den vorliegenden Bauunterlagen entnommen und mithilfe der Messfunktion der Onlineanwendung BayernAtlas Plus plausibilisiert. Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde nach der DIN 277 berechnet. Sie bezeichnet die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei sind die äußeren Maße eines Bauwerks anzusetzen, einschließlich Putz oder aufgebrachter Außenschalen (z. B. Vollwärmeschutz, mehrschaliger Wandaufbau).

Wohnfläche

Erdgeschoss	
Summe, rd.	85 m ²
Obergeschoss	
Summe, rd.	88 m ²
Summe gesamt, rd.	ca. 173 m²

Anmerkung:

Die Flächen wurden bei der Ortsbegehung mittels Laser-Lidarmessgerät aufgenommen. Nach der WoFIV umfasst die Wohnfläche die Grundflächen der Räume, die zu einem Wohnhaus gehören. So gehören Zubehörräume, wie Keller- oder Bodenträume, Heizungsräume oder Garagen nicht zur Grundfläche eines Wohnhauses. Dagegen sind Wintergärten regelmäßig mit der Hälfte und Balkone oder Terrassen unter Berücksichtigung ihrer Größe und Beschaffenheit mit einem Viertel ihrer Grundfläche zu berücksichtigen. Die Grundflächen von Räumen und Raumteilen über 2 m Raumhöhe werden vollständig berücksichtigt, Teilflächen zwischen einer Raumhöhe von 1 m bis 2 m nur hälftig. Raumhöhen unter 1 m bleiben bei der Wohnflächenermittlung unberücksichtigt.

Raumprogramm

Erdgeschoss

Der Windfang im Nordwesten des Einfamilienhauses im Erdgeschoss erschließt den offenen Wohn-/Ess-/Kochbereich. Unmittelbar nach dem Betreten des Gebäudes führt eine Treppe hinab ins Untergeschoss. Das WC befindet sich im Eingangsbereich des Einfamilienhauses westlich des Windfangs. Der weitere Wohn-/Ess- und Kochbereich befindet sich westlich vom Treppenabgang ins Kellergeschoss und besteht im nordöstlichen Teil aus dem Küchenbereich und im südlichen Teil aus dem Wohn- und Essbereich. Im Südwesten des Erdgeschosses befindet sich der Kamin. Die Terrasse des Einfamilienhauses ist im Süden durch zwei große Schiebeglastüren zugänglich.

Obergeschoss

Die gerade Treppe führt in den Flur des Obergeschosses, welcher teilweise aus Glasboden und teilweise aus großformatigen Natursteinfliesen besteht. Im Flur befinden sich ebenfalls zwei Glasbrüstungsgeländer. Der Flur erschließt alle weiteren vorhandenen innenliegenden Räume des Obergeschosses. Nordöstlich im Obergeschoss befindet sich das Kinderzimmer 02. Im Süden das Kinderzimmer 01 und das Schlafzimmer. Über diese Zimmer ist der Zugang zum Balkon/zur Loggia möglich. Im Nordwesten befindet sich das Badezimmer und direkt gegenüber zentral im Obergeschoss gelegen der Abstellraum.

Kellergeschoss

Im Keller befinden sich neben zwei Kellerräumen ein Heizungs-/Wäscheraum. Alle Räume sind über den Kellerflur zugänglich. Die Kellerräume erhalten Tageslicht durch Kellerfenster mit Lichtschächten.

Anmerkung: Am Tag der Ortsbesichtigung konnte das Wertermittlungsobjekt vollständig besichtigt werden. Alle Geschosse sind über innenliegende Treppe erschlossen. Es besteht eine familienfreundliche, offene und zeitgemäße Grundrissaufteilung.