Kerstin Borries-Pöllinger

**von der IHK Nürnberg
öffentlich bestellte und vereidigte
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)**

öbv 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

AZ: 1 K 57/24
15.03.2025

KURZGUTACHTEN

zur Veröffentlichung

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

des mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage
bebauten Grundstückes
Schmidsleiten 4, 91487 Vestenbergsgreuth
Flstk. 102/17 zu 925 m²
- Gebäude- und Freifläche -
Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 05.11.2024 ermittelt mit

435.000.- €
(in Worten: vierhundertfünfunddreißigtausend)

1 Grund- und Bodenbeschreibung

1.1 Lage, Gestalt und Form

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Mittelfranken
Landkreis:	Erlangen-Höchstadt
Ort:	Vestenbergsgreuth

Vestenbergsgreuth ist ein Markt im mittelfränkischen Landkreis Erlangen-Höchstadt in Bayern und Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt an der Aisch.
Der Markt liegt in der Industrieregion Mittelfranken. Die Gemeinde hat 14 Gemeindeteile mit den Gemarkungen Dutendorf, Frickenhöchstadt, Frimmersdorf, Kleinweisach und Vestenbergsgreuth.
Es gibt eine Kindertagesstätte mit 95 Plätzen.
In Vestenbergsgreuth ist die Martin Bauer Group, ein global agierendes Unternehmen, das pflanzliche Lösungen für die Tee-, Getränke- und Lebensmittelindustrie entwickelt und produziert, ansässig.

Demographische Entwicklung:
Vestenbergsgreuth hat zum Stichtag in 2024 ca. 1.570 Einwohner.
Die Zahl der Einwohner wird bis 2033 auf 1.610 prognostiziert.

Verkehrslage, Entfernungen:
Die Bundesautobahn A3 verläuft an der nördlichen Grenze des Gemeindegebiets.
Die Kreisstraße ERH 21 verläuft nach Kienfeld (1,7 km westlich) bzw. zur Kreisstraße ERH 20 (1,6 km östlich). Die Kreisstraße ERH 19/NEA 12 verläuft nach Schornweisach (2,6 km südlich) bzw. nach Dutendorf (1,1 km nördlich). Eine Gemeindeverbindungsstraße verläuft nach Hermersdorf zur ERH 20 (0,8 km nordöstlich).

Wohn- bzw. Geschäftslage:
Bei dem Bewertungsflurstück handelt sich um eine reine Wohnlage, keine Geschäftslage.

Art der Bebauung und Nutzungen:
Die umliegende Bebauung des Flurstückes 102/17 besteht überwiegend aus ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern mit Nebengebäuden in offener Bauweise.

Immissionen:
Immissionen sind nur gering gegeben durch den reinen Anliegerverkehr.

Topografische Grundstückslage:
Das Flstk. 102/17 steigt von West nach Ost um ca. 1,10 m an. Von Nord nach Süd ist das Grundstück nahezu eben.

Gestalt und Form/ Straßenfront:
Das Flstk. 102/17 grenzt mit der nördlichen Grundstücksseite mit ca. 37 m an die Anliegerstraße an. Im Süden grenzt das Grundstück mit ca. 19 m an den Flurbereinigungsweg an. An der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine kleine Fläche herausgemessen, dadurch hat das Bewertungsflurstück in diesem Bereich eine Einbuchtung. Das Bewertungsflurstück hat eine unregelmäßige Grundstücksform mit Erweiterung im nördlichen Bereich.

1.2 Erschließung

Straßenart:
Die Straße Schmidsleite ist eine reine Anliegerstraße mit Gehwegen auf beiden Seiten und Parkbuchten.

Höhenlage zur Straße:
Das Flurstück 102/17 liegt nahezu eben zur Anliegerstraße.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:
In dem Wohnhaus liegen Leitungen für Wasser, Abwasser und Strom an.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:
Die westlich gelegene Doppelgarage des Bewertungsobjektes ist auf der westlichen Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück 102/3 errichtet.
Die Nebengebäude auf Flst 102/3 sind über eine Länge von 25 m auf der Grenze zu dem Bewertungsflurstück errichtet. Gem. Art. 6 BayBO darf die Gesamtlänge von 15 m nicht überschritten werden.
Im vorliegenden Fall sind diese 15 m überschritten, d.h. ein Teil der Abstandsflächen des Flst 102/3 fällt auf das Bewertungsflurstück, so dass in diesem Bereich keine Bebauung mehr möglich ist. Weiterhin bildet die überlange Bebauung eine optische Beeinträchtigung.
Die o.g. Umstände werden bei der Bewertung des Grundstückes mit berücksichtigt.

Baugrund, Grundwasser:
(soweit augenscheinlich ersichtlich)
Das Wohnhaus auf dem Bewertungsflurstück ist unterkellert.
Im Ortstermin wurde erhebliche Feuchtigkeit im KG festgestellt.

1.3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:
In Abteilung II des Grundbuchs von Vestenbergsgreuth, Band 16, Blatt 610, Ausdruck vom 11.06.2024, bestehen keine Eintragungen.

Naturschutz:
Naturschutzrechtliche Gegebenheiten für das Flstk. 102/17 wurden aufgrund der innerörtlichen Lage des Objektes nicht abgefragt.
Einschränkungen für das Bewertungsflurstück sind nicht erkennbar und liegen gem. Auskunft des Bauamtes der Gemeinde auch nicht vor.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:
Gem. schriftlicher Stellungnahme der Gemeinde Vestenbergsgreuth, Bauamt, vom 17.10.2024, befindet sich das Flurstück nicht in einem Sanierungsgebiet.

Denkmalschutz:
Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bayerischen Denkmalatlas aufgeführt.

Altlasten:
Ein Hinweis auf Altlasten liegt gem. Angaben im Ortstermin nicht vor. Gem. der o.g. schriftlicher Stellungnahme sind keine Hinweise auf Altlasten bekannt.

Flächennutzungsplan:
Gem. der schriftlichen Stellungnahme des Bauamtes vom 17.10.2024 ist der Bereich des Grundstücks 102/17 im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999 als Baufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:
Es besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „BP Nr. 7 Schmidsleiten".
Er legt für den Bereich des Bewertungsobjektes eine Allgemeine Wohnbebauung fest mit einer zulässigen Höchstbebauung von zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer GFZ von 0,5 (2 Wohnungen als Höchstgrenze).
Das Bewertungsobjekt ist entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes erstellt.
Weitere bauplanungsrechtliche Satzungen nach BauGB sind nicht gegeben.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):
Das Flstk. 102/17 ist als erschlossenes Bauland im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 zu beurteilen.

Beitrags- und Erschließungszustand:
Gem. der Auskunft der Gemeinde sind zum Stichtag für das Bewertungsobjekt keine Beiträge nach KAG offen. Die Endabrechnung des Verbesserungsbeitrags steht noch aus. Über die Höhe der Endabrechnung ist zum Stichtag keine Aussage möglich.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:
Es liegt ein Mietvertrag gem. Auskunft im Ortstermin für einen Teil des Kellers vor.

Energieausweis:
Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Brandversicherung:
Gem. Angaben im Ortstermin ist nicht bekannt, ob das Objekt brandversichert ist.

2 Beschreibung des Gebäudes und Außenanlagen

2.1 Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung 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 beschrieben.
In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.
Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.
Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. 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.

2.2 Gebäudebeschreibung für das Wohnhaus auf Flstk. 102/17, Schmidsleiten 4, Vestenbergsgreuth, zum Stichtag 05.11.2024

Nutzung des Gesamtgrundstücks:	Das Bewertungsobjekt ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und einer Doppelgarage bebaut.
Art des Wohngebäudes:	eingeschossiges Wohnhaus, unterkellert, das DG ist ausgebaut. Die Einliegerwohnung befindet sich im DG der Garage.

Baujahr des Wohnhauses:	Das Baujahr des Wohnhauses ist gem. den vorliegenden Bauplänen und der Auskunft im Ortstermin das Jahr 2000.
Modernisierungen/Erweiterungen:	Gem. Angaben im Ortstermin wurden seit dem Jahr 2000 keine Modernisierungen an dem Gebäude durchgeführt. Die Überdachung zwischen Wohnhaus und Garage wurde durch eine Glastüre zur Straßenseite hin verschlossen.

Ausführung und Ausstattung gem. Ortsbesichtigung und den vorliegenden Bauplänen (Bauantragsnr. H2000-0411):

Konstruktionsart:		massiv gemauert
Fundamente:		Streifenfundamente
Umfassungswände:		porosierter Ziegel
Innenwände:		überwiegend gemauert
Geschossdecken über KG/EG:		Stahlbetondecke (Fertigteildecken)
Treppen:	KG/EG:	Betontreppe mit Fliesen und Metallhandlauf
	EG/DG:	Metallkonstruktion mit Holztrittstufen und Handlauf
Fenster:		isolierverglaste weiße Holz- und Kunststofffenster (mit Sprossen) aus dem Errichtungszeitraum. Die Außenfensterbänke bestehen aus weißem Blech, die Innenfensterbänke aus Jura-Marmor. Es sind manuell zu bedienende Rollläden aus PVC eingebaut.
Türen:		
	Hauseingangstüre:	einflügeliges weißes Holzelement mit teilweiser Glasfüllung
	Innentüren:	ursprüngliche weiße Holztüren mit Holztürstöcken (Optik Esche) aus dem Errichtungszeitraum
Heizung:		Das Gebäude hat eine Ölzentralheizung der Firma Viessmann. Das Fabrikat ist bezeichnet mit Vitocell 100 aus dem Jahr 2000. Die Erwärmung der Räume erfolgt

	im EG über eine Fußbodenheizung, im DG überwiegend über Kompaktheizkörper. Im EG ist zur Heizungsunterstützung ein Kaminofen errichtet.
Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Heizung und wird unterstützt über 2 Solarfelder auf dem Dach des Wohnhauses.
Elektroinstallation:	Es liegt ein durchschnittlicher Standard gem. Baujahr vor. Die Anzahl der Steckdosen und die Elektroinstallation entspricht nur noch bedingt den gestiegenen technischen Anforderungen. Es sind keine Ablesevorrichtungen zur separaten Nebenkostenabrechnung für die Einliegerwohnung eingebaut.
Außenansicht:	Die Fassade ist verputzt mit mineralischem Strukturputz
Kamin:	1 zweizügiger Kamin, verkleidet mit Kupferblech
Dachrinnen:	aus Kupferblech
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Satteldächer
Dacheindeckung:	rote Betondachsteine
Besondere Bauteile:	- Überdachung vor dem ursprünglichen Hauseingang zur Garage - Kelleraußentreppe - Balkon - Lichtgraben im KG - Terrasse - Gaupen (auf Garage) - Erker mit Turmaufsatz
Einrichtungsgegenstände:	Das Haus ist zum Stichtag möbliert. Die Möbel unterliegen nicht der Bewertung in diesem Gutachten. Die Einbauküche ist zum Stichtag deutlich über 10 Jahre alt, gilt damit als abgeschrieben und hat keinen Restwert mehr.

<u>Zustand des Objekts:</u>

Grundrissgestaltung:	nützlicher Grundriss mit guter Ausnutzung der vorhandenen Wohnfläche und

	Zugang zur DG-Wohnung über eine überdachte Außentreppe an der Garage
Belichtung und Besonnung:	Die Belichtung ist gut durch die freistehende Lage.
Bauschäden und Baumängel:	Kellergeschoss: An den Wänden befindet sich deutlicher Putzabfall und Schwarzschimmelbefall infolge Feuchtigkeit. Die Heizungs- und Wasserleitungen sind nicht bzw. unzureichend gedämmt. Erdgeschoss: In der Küche ist der Fliesenbelag unvollständig. Teilweise fehlen die Sockelleisten. Die sanitären Einrichtungsgegenstände im EG sind deutlich verschmutzt. Dachgeschoss: Die Laminatbeläge sind teilweise beschädigt. Die Holzdachliegefenster sind anstrichbedürftig. Spitzboden: Die Absturzsicherung der Holzeinschubtreppe fehlt. Die vorhandene Dämmung ist nicht mit Folie abgedeckt. Innenbereich allgemein: Der gesamte Innenbereich ist deutlich renovierungsbedürftig. Der übermäßig eingelagerte Hausrat ist vor einer weiteren Nutzung zu räumen. Außenbereich: Die Holzfenster (Wohnzimmer) sind anstrichbedürftig. Die Fassade weist stellenweise Beschädigungen auf.

Raumaufteilung:

Kellergeschoss:	Flur 1 großer Raum mit separatem Eingang Bad Abstellraum Heizungsraum Zimmer WC Zimmer mit WC und Dusche
Erdgeschoss:	Flur WC Büro Küche

	Abstellkammer Essbereich Wohnzimmer
Dachgeschoss:	Flur Zimmer Bad Zimmer im „Turm“ des Erkers Zimmer
Spitzboden:	unausgebaut

Innenansichten und Bodenbeläge:

Raum	**Fußboden**	**Wände**	**Decke**
KG Wohnung			
Flur	Fliesen	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
Wohnraum	Fliesen	verputzt/gestrichen	Holzpaneele
Bad Hänge-WC Dusche Bodeneinlauf Pissoir Waschmaschinenanschluss Waschbecken klein	Estrich	teilweise Fliesen raumhoch teilweise verputzt	verputzt/gestrichen
Abstellraum	Estrich	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
Heizungsraum	Fliesen + Estrich	verputzt/ öldichter Anstrich	Beton
KG			
Zimmer Ofen	Estrich	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
WC Hänge-WC Waschbecken	Laminat	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
Raum WC Hänge-WC Dusche	Laminat	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
EG			
Flur	Fliesen	verputzt/gestrichen	graue Paneele
WC Hänge-WC Dusche Waschbecken	Fliesen	Fliesen	weiße Paneele
Büro	Fliesen	verputzt/gestrichen	braune Paneele
Küche Einbauküche aus Errichtungszeitraum Fliesen fehlen	Fliesen	verputzt/gestrichen	helle Paneele
Speisekammer	Fliesen	verputzt/gestrichen	helle Paneele
Essbereich	Fliesen	verputzt/gestrichen	weiße Paneele
Wohnzimmer	Fliesen	verputzt/gestrichen	weiße Paneele
DG			
Flur	Laminat	verputzt/gestrichen	graue Paneele
Zimmer	Laminat	verputzt/gestrichen	braune Paneele
Bad Hänge-WC	Fliesen	Fliesen raumhoch	weiße Paneele

Waschtisch Badewanne Dusche			
Zimmer im Turm	Laminat	verputzt/gestrichen	blaue Paneele
Zimmer	Laminat	verputzt/gestrichen	braune Paneele
DG Wohnung über Garage			
Flur	Laminat	verputzt/gestrichen	helle Paneele
Wohnen mit offener Küche Einbauküche	Laminat	verputzt/gestrichen + Fliesenspiegel	helle Paneele
Abstellraum	Laminat	verputzt/gestrichen	braune Paneele
Bad Waschbecken Hänge-WC Dusche m. Kunststoffkabine	Fliesen	Fliesen raumhoch	helle Paneele
Schlafzimmer	Holzparkett	verputzt/gestrichen	braune Paneele

2.3 Beschreibung der Außenanlagen des Flstk. 102/17

Es sind Versorgungsanlagen für Wasser, Abwasser und Strom vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss vorhanden.

Die Funktionsfähigkeit der Leitungen und Anschlüsse zum Stichtag wird unterstellt.

Das Grundstück besteht überwiegend aus Rasenfläche und Bodendeckern.
Die Zufahrt und der Zugang zum Haus sind mit grauem Betonsteinpflaster befestigt.
Die Bepflanzung der Außenanlagen ist insgesamt sehr einfach gestaltet.
Der südliche Bereich des Grundstücks dient überwiegend als Abstellfläche für PKWs und wird teilweise als Lagerplatz genutzt.

2.4 Nebengebäude

Auf der westlichen Flurstücksseite ist eine Doppelgarage in massiver Bauweise errichtet.
Die Garage hat ein Satteldach mit Eindeckung aus Betonsteinen und 1 elektrisch zu bedienendes großes Sektionaltor.
Im DG sind 2 Dachliegefenster und 2 normale Fenster einschließlich einer Gaupe eingebaut. Das DG ist zu Wohnen ausgebaut und über eine überdachte Außentreppe erreichbar.

2.5 Mieten und Nachfolgenutzung

Ein Mietvertrag besteht zum Stichtag nur in Bezug auf den großen Kellerraum und das WC. Diese Räumlichkeiten sind nicht als Wohnräume geeignet, da die erforderliche Belichtung fehlt.
Über die Höhe der vereinbarten Miete ist keine Aussage möglich.
Die Nachfolgenutzung des Wohngebäudes besteht nach Räumung und umfassender Renovierung weiterhin in Wohnen.

3. Verkehrswert

Der **unbelastete** Verkehrswert des mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und einer Doppelgarage bebauten Grundstückes
Schmidsleiten 4, 91487 Vestenbergsgreuth
Flstk. 102/17 zu 925 m²
- Gebäude- und Freifläche -
wurde zum Stichtag 05.11.2024 ermittelt mit

435.000.- €
(in Worten: vierhundertfünfunddreißigtausend)

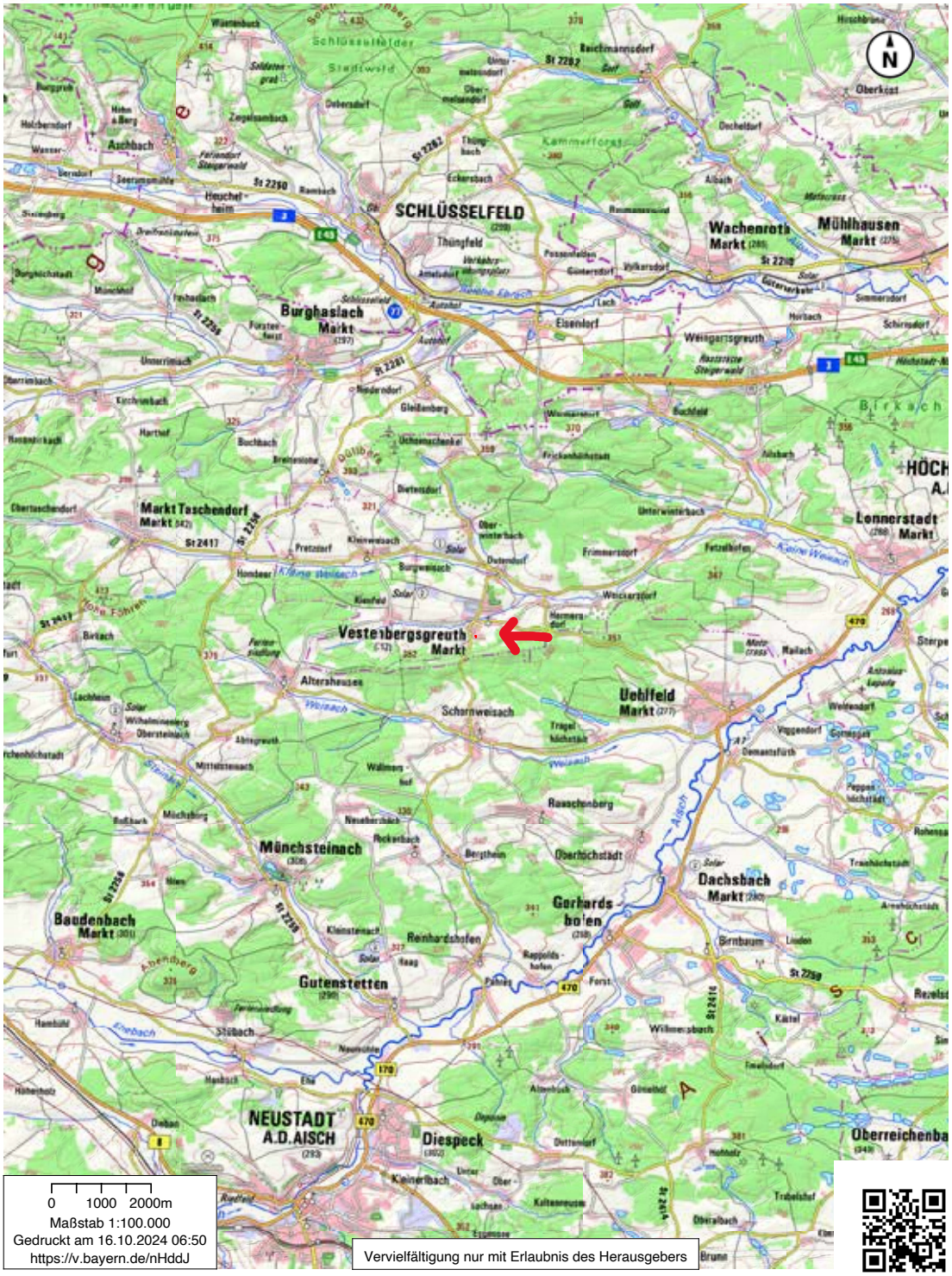
Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen sie als Beweiszeugin oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Es besteht Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.
Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Rezelsdorf, den 15.03.2025

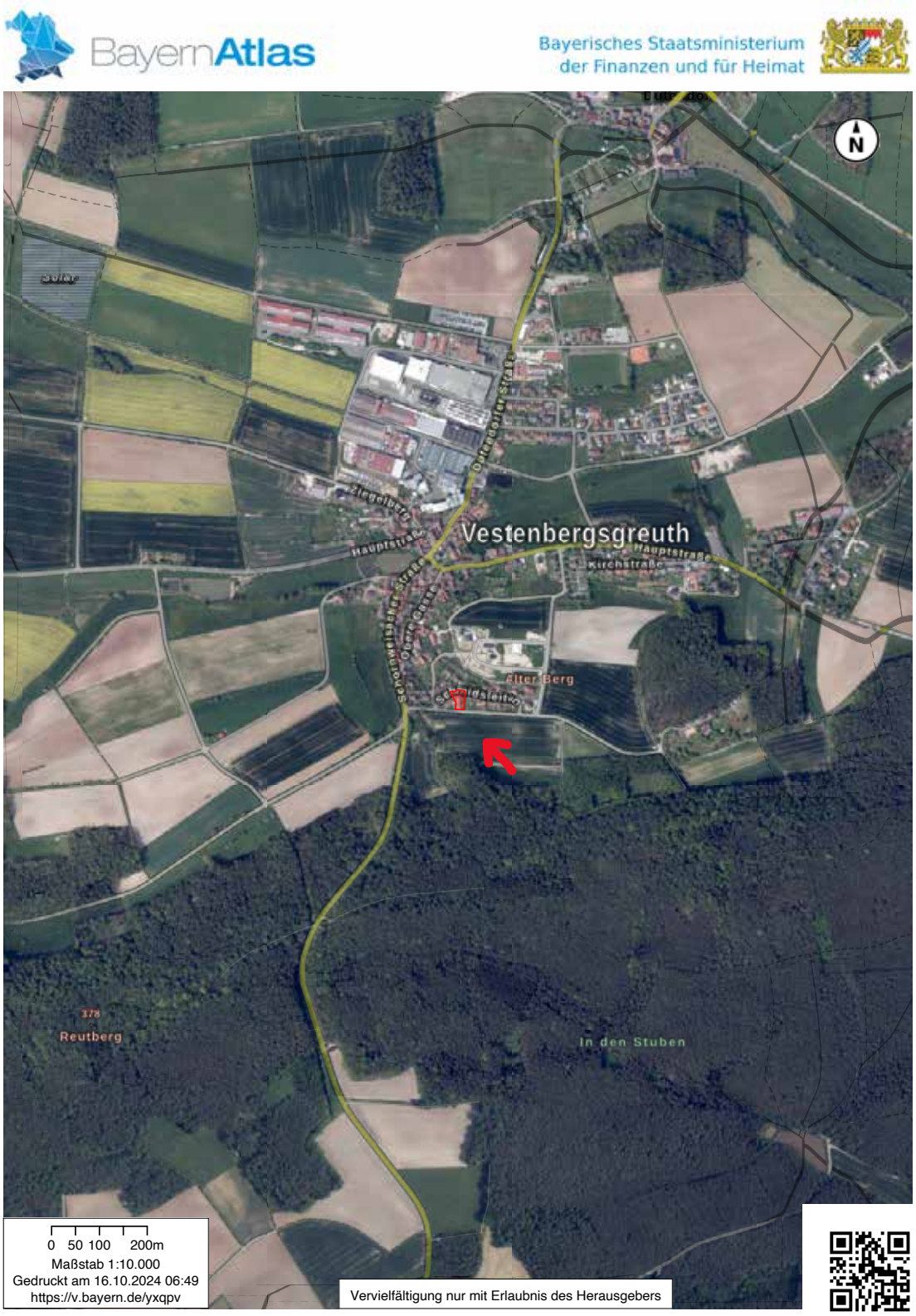
Kerstin Borries-Pöllinger
SV öbV

Anlage 1:



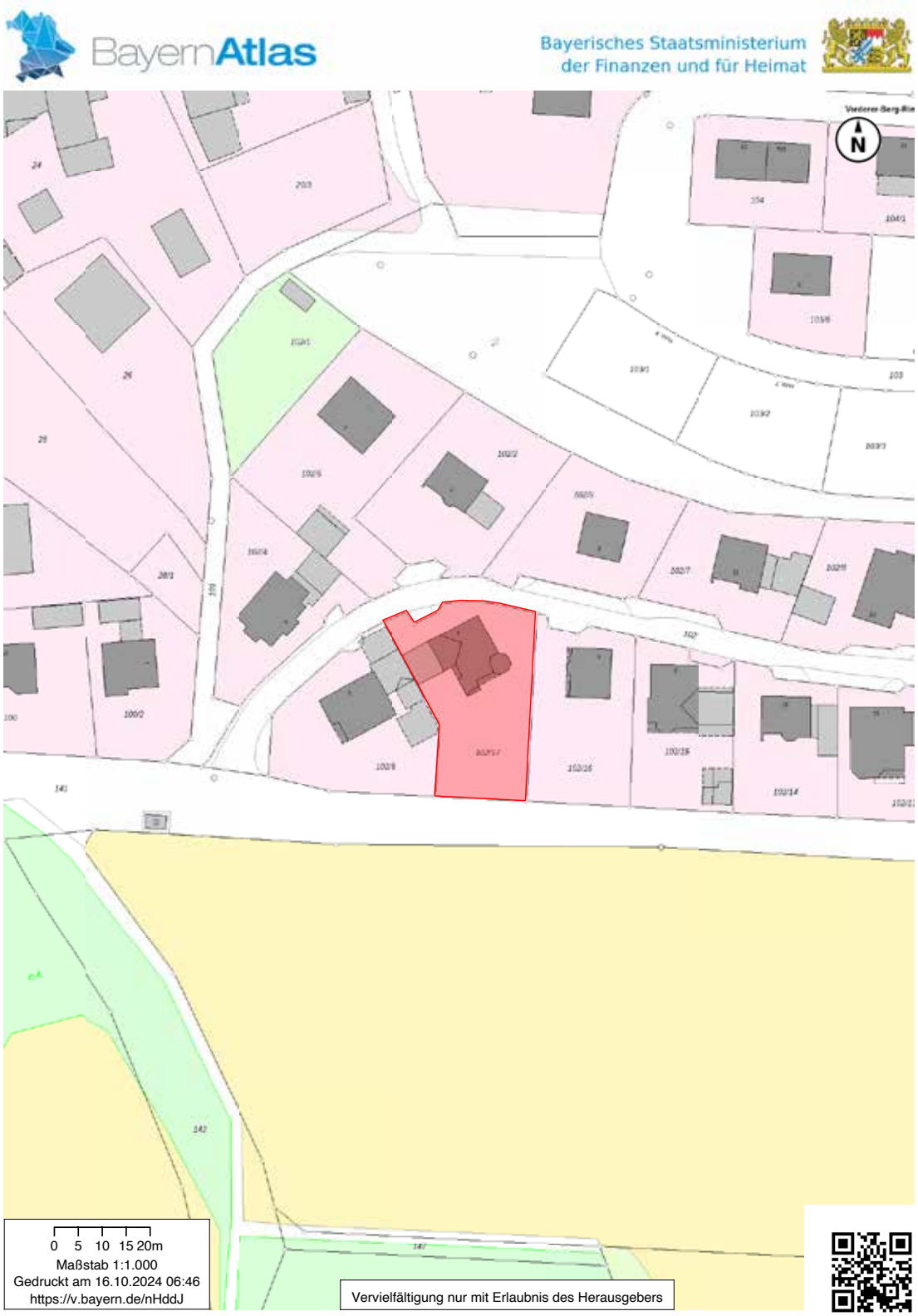
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

Anlage 2:



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Anlage 3:



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

Anlage 4:

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Anlage 5:

Straßenansicht

Östliche Ansicht

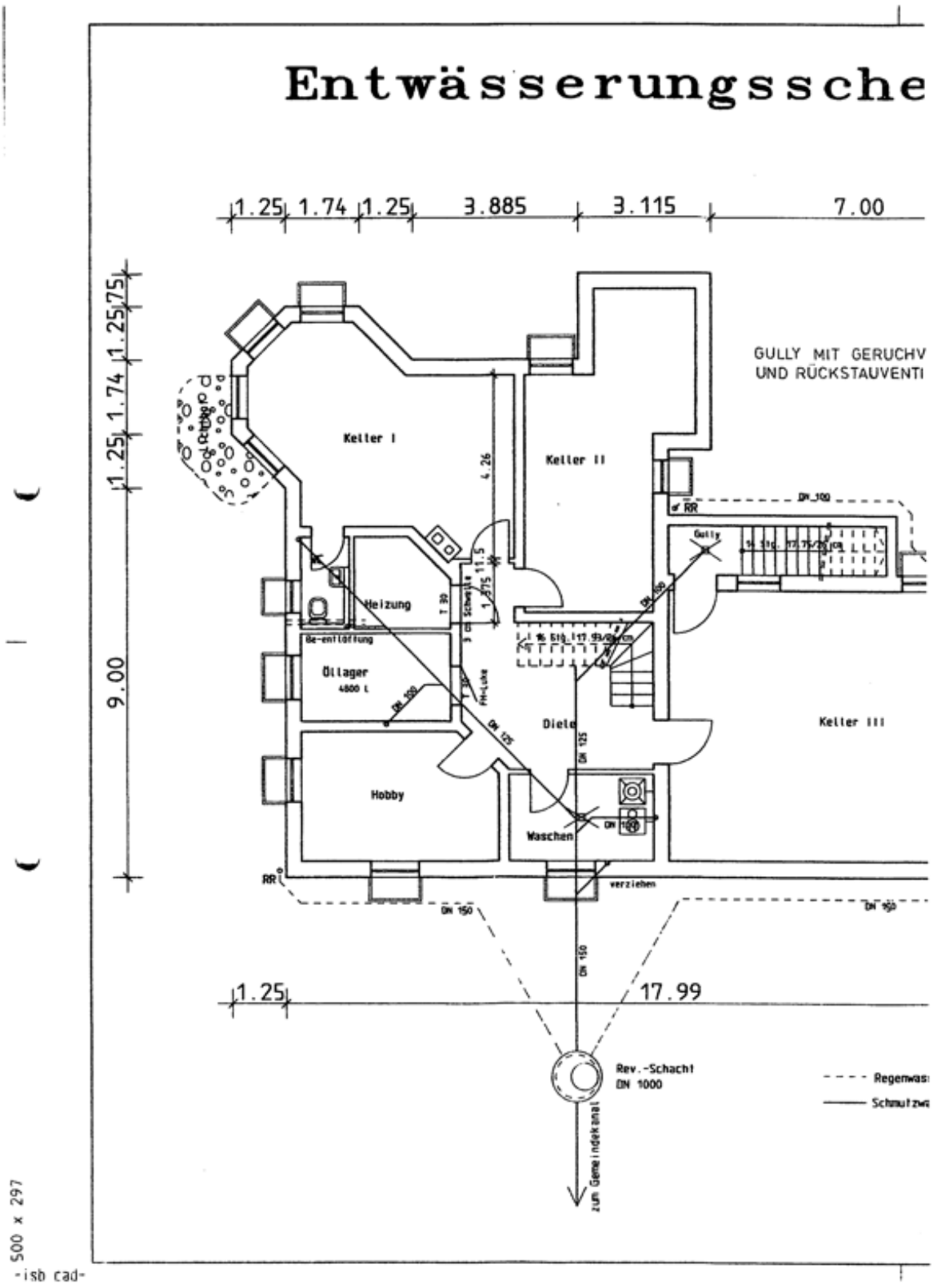
Blick von Osten nach Süden

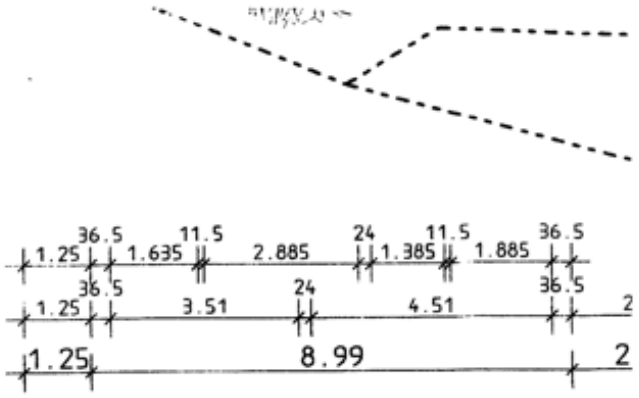
Südansicht

Süd-westliche Ansicht

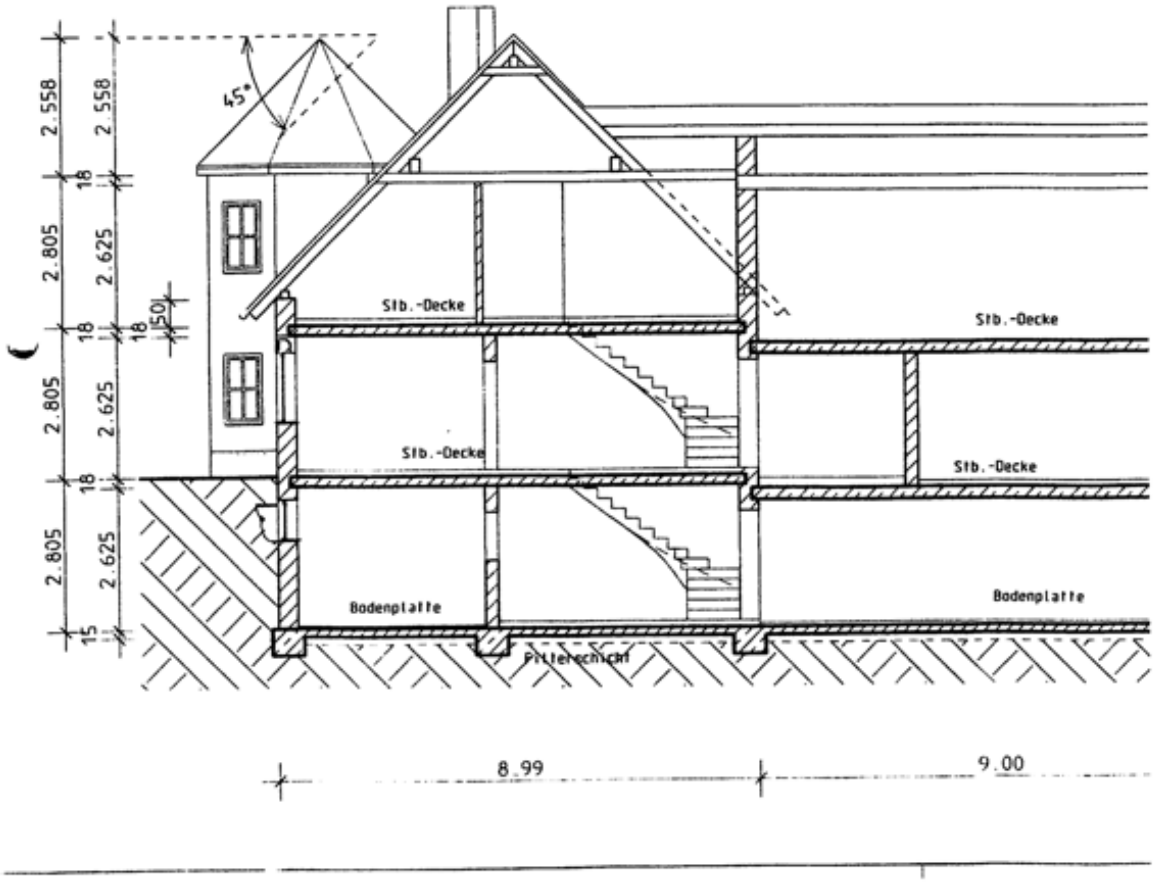
KG-Außentreppe

Eingangsbereich Wohnhaus


Entwässerungssche
1.25
1.74
1.25
3.885
3.115
7.00
1.25
1.74
1.25
9.00
GULLY MIT GERUCHV
UND RÜCKSTAUVENTI
Keller I
Keller II
Keller III
Heizung
Öllager
4800 L
Hobby
Diele
Waschen
Gully
verziehen
1.25
17.99
Rev.-Schacht
DN 1000
zum Gemeindekanal
500 x 297
-isb cad-


36.5
11.5
24
11.5
36.5
1.25
1.635
2.885
1.385
1.885
36.5
36.5
1.25
3.51
24
4.51
36.5
2
1.25
8.99
2

Schnitt A–A


45°
2.558
2.558
18
2.805
2.625
18
18
150
2.805
2.625
18
2.805
2.625
15
Stb.-Decke
Stb.-Decke
Stb.-Decke
Stb.-Decke
Bodenplatte
Bodenplatte
Filterschicht
8.99
9.00