

Bewertungsobjekt: Grundstück **Flurstück Nr. 1241/16** bebaut mit einem

Geschäftshaus mit Nebengebäude (Anbau).

Das – soweit anhand der baubehördlichen Genehmigungsunterlagen ersichtlich – vermutlich in massiver Bauweise erstellte Geschäftshaus nebst Anbau, besteht lt. Planunterlagen aus einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss sowie einem unterstellt nicht ausgebauten Dachgeschoss und ist nicht unterkellert.

Mit dem Baugesuch aus dem Jahr 1987 erfolgte die Nutzungsänderung der bisher vorhandenen Gaststätte mit Wohnung zu Lager- Ausstellungs- u. Verkaufsräumen.

Der Bauantrag aus dem Jahr „Teilabbruch, Sanierung und Aufstockung vorhandener Nebengebäude wurde im Jahr 1993 baurechtlich genehmigt.

Die baurechtlich genehmigte Grundstücksbebauung besteht demnach zum Bewertungsstichtag aus dem straßenseitig gelegenen Hauptgebäude nebst dem sich über den rückwärtigen Grundstücksbereich entlang der Grundstücksgrenze N erstreckenden Anbau eines Nebengebäudes.

Gemäß den Grundrissen der Baugenehmigungsunterlagen wurde das Erdgeschoss des Hauptgebäudes als Ladeneinheit mit Sozial- und Nebenräumen umgenutzt, im Obergeschoss befinden sich Ausstellungsräume.

Das Nebengebäude dient möglicherweise lediglich Lagerzwecken. Aufgrund nicht vollumfänglich übereinstimmender Darstellungen der Bauzeichnungen der jeweiligen Baugenehmigungsunterlagen aus den Jahren 1987 und 1993, kann die zum Bewertungsstichtag tatsächlich vorhandene Nutzung mangels Innenbesichtigung vom Sachverständigen nicht festgestellt werden.

Lage: **Kellerstraße 1 | 91315 Höchstadt a. d. Aisch**

Grundstücksgröße: 440 m² (lt. Grundbuch)

Detailangaben:

Baujahre:(lt. Bauakten
v. Staatsarchiv Nürnberg)

Ursprungsbaujahr unbekannt - zu der im Laufe der Jahre entstandenen und sich veränderten Grundstücksbebauung bzw. Gebäudenutzung sind der Behörde folgende Baugesuche nebst Datierung bekannt:

- **1987**, Nutzungsänderung: Für bisher genutzte Gaststätte mit Wohnung; Neue Nutzung: Lager-, Ausstellungs- u. Verkaufsräume für Secondhand-Shop
- **1994**, Teilabbruch, Sanierung und Wiederaufbau vorhandener Nebengebäude

**Bruttogrundfläche/
Nutzfläche:**

Geschäftshaus	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>	<i>Wohnfläche (Wfl.)</i>
Erdgeschoss	ca. 112 m ²	ca. 78 m ²	-
Obergeschoss	ca. 94 m ²	ca. 67 m ²	-
Dachgeschoss	ca. 92 m ²	ca. 75 m ² *	-
Gesamt:	ca. 298 m²	ca. 220 m²	-

Nebengebäude	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>	<i>Wohnfläche (Wfl.)</i>
Erdgeschoss	ca. 78 m ²	ca. 59 m ²	-
Obergeschoss	ca. 78 m ²	ca. 59 m ²	-
Gesamt:	ca. 156 m²	ca. 118 m²	-

Derzeitige Nutzung: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich – soweit anhand der Baugenehmigungsunterlagen bekannt – vermutlich um ein Geschäftshaus mit angebautem Nebengebäude.

Die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse der einzelnen Räumlichkeiten in den jeweiligen Gebäuden und Geschossen sind dem SV aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt.

Von der Straße aus war durch die Schaufensteranlage lediglich erkennbar, dass die im Erdgeschoss befindlichen Ladenflächen von einem Juwelier und einen Barbershop genutzt werden oder wurden.

Tatsächliche Nutzungs- oder etwaige Mietverhältnisse sind dem SV nicht bekannt. Sämtliches ggf. vorhandenes Zubehör, Inventar, Betriebseinrichtungen oder Betriebsmaterial etc. konnte seitens des Sachverständigen nicht bewertet werden.

Besonderheiten: Fehlende Innenbesichtigung

Die bewertungsgegenständlichen Räumlichkeiten der Gebäude konnten von innen nicht besichtigt werden. Darüber hinaus war eine umfassende Inaugenscheinnahme der von der Straße aus nicht einsehbaren Grundstücksflächen und Außenbereiche vom Sachverständigen zum Bewertungsstichtag nicht möglich.

Die Angaben zu dem Bewertungsobjekt in diesem Gutachten basieren überwiegend auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen aus den jeweiligen Bauakten (Planunterlagen, Baubeschreibungen, Flächenberechnungen), den Auskünften seitens der Behörden, sowie aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes am Besichtigungstag. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass die tatsächlich vorhandene Bauausführung den Planunterlagen insgesamt entspricht. Möglichen Kaufinteressenten wird vor einer vermögensmäßigen Disposition dringend empfohlen, weiterführende Untersuchungen in Eigenregie anzustellen. Haftung für hieraus resultierende Risiken wird ausgeschlossen. Ein angemessener

Sicherheitsabschlag wurde aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung am Ende des Gutachtens berücksichtigt (siehe auch Ziff. 5.5 und Ziff. 8).

Rechte und Belastungen in Abt. II des Grundbuchs:

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter lfd. Nr. 2 eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Eigentümers von Grundstück Flst. 1241/2 betreffend eines Geh- und Fahrrechts eingetragen (siehe Ziff. 4.1 des Gutachtens, Grundbuchamtliche Angaben).

Möglicher Überbau

Wie den Planunterlagen des vorliegenden jüngsten Baugenehmigungsantrags für das Bauvorhaben „Teilabbruch, Sanierung und Aufstockung vorhandener Nebengebäude“ vom 06.09.1993 entnehmbar, ist ausgehend vom nördlich gelegenen Nachbargrundstück Flst. 1241, ein Überbau durch einen Gebäudebestand eingezeichnet. In dem vorliegenden aktuellen Auszug aus dem Liegenschaftskataster (erstellt am 17.11.2025) ist der betreffende Gebäudebestand nicht eingemessen (vgl. Ziff. 4.3 des Gutachtens).

Eine eingehende Inaugenscheinnahme der von der Straße aus nicht einsehbaren Bereichen war nicht möglich. Der zum Bewertungsstichtag tatsächlich vorhandene Grundstückszustand hinsichtlich einer möglichen Überbausituation konnte daher durch den Sachverständigen nicht abschließend festgestellt werden. Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. In diesem Zusammenhang wird auf Ziff. 3.3 verwiesen. Kaufinteressenten wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition weitergehende eigene Recherchen vorzunehmen.

Baubeschreibung

Hauptgebäude, Geschäftshaus

(Nachstehende Angaben teils lt. Baubeschreibung aus den jeweiligen Bauakten, siehe hierzu auch Kopien Baubeschreibung (BB) der Genehmigungsplanung im Anlagenteil am Ende des Gutachtens)

Gebäudetyp: Geschäftshaus in vermutlich massiver Bauweise mit Satteldach. Das Gebäude besteht, soweit von außen sowie anhand der Planunterlagen ersichtlich, aus Erdgeschoss, Obergeschoss und einem vmtl. nicht ausgebauten Dachgeschoss; eine Unterkellerung ist, soweit bekannt, nicht vorhanden.

Konstruktion

Fundament: Lt. BB, Betonfundamente

Außenwände: Lt. BB, Bims- u. Betonhohlblock

Innenwände: Lt. BB, Bimsblock

Böden/Decken: Lt. BB, Holzbalkendecken

Dach: Lt. BB, Pfettendachstuhl; Dacheindeckung Biberschwanzziegel

Dachentwässerung: Vorhanden

Eingangsbereich an O-Fassade:	Soweit ersichtlich, zwei Türen in Schaufensterfassade
Treppen/-haus:	Nicht bekannt
Kelleraußentreppe:	
Heizung/WW:	Lt. BB zwei Einzelöfen (Art des Brennstoffs: flüssig); WW nicht bekannt
Zustandsmerkmale:	Nicht bekannt; Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, schadensfreien Zustands

Anbau, Nebengebäude

(Nachstehende Angaben teils lt. Baubeschreibung aus der Bauakte, siehe hierzu auch Kopien Baubeschreibung (BB) der Genehmigungsplanung im Anlagenteil am Ende des Gutachtens)

Konstruktionsart:	Nebengebäude in vermutlich massiver Bauweise mit Satteldach; Das Gebäude besteht, soweit anhand der Planunterlagen bekannt, aus Erdgeschoss, Obergeschoss und einem vmtl. nicht ausgebauten Dachgeschoss; eine Unterkellerung ist, soweit bekannt, nicht vorhanden; Unterstellte Lagerraumnutzung
Fundament:	Nicht genau bekannt, vmtl. Betonfundamente
Außenwände:	Lt. BB, vorhandene Sandsteinquader u. Kalksandsteine
Decken:	Lt. BB, Stahlbetondecke
Dach:	Lt. BB, Pfettendachstuhl; Dacheindeckung Biberschwanzziegel
Dachentwässerung:	Vmtl. vorhanden
Treppen/-haus:	Nicht bekannt
Kelleraußentreppe:	-
Heizung/WW:	Nicht bekannt
Zustandsmerkmale:	Nicht bekannt; Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, schadensfreien Zustands

Ausstattung der jeweiligen Räumlichkeiten:

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht, eine detaillierte Beschreibung kann insofern nicht erfolgen.

Ausstattungsstandard:	Nicht bekannt; Annahme einer insgesamt mittleren Ausstattung
Zustand:	Nicht bekannt; Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, schadensfreien Zustands

**Auffälligkeiten,
Bauschäden
und Mängel:**

Da weder die Baulichkeiten des Bewertungsgrundstücks von innen besichtigt werden konnten, noch umliegende Außenbereichsflächen ausreichend eingesehen werden konnten, empfiehlt der Sachverständige in diesem Zusammenhang, vor einer vermögensmäßigen Disposition weiterführende Recherchen über den tatsächlichen inneren Zustand der jeweiligen Gebäude anzustellen. Für die hiermit verbundenen Risiken übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Ein angemessener Risikoabschlag wurde am Ende des Verfahrensgangs berücksichtigt.

Der Gebäudebestand nebst Außenanlagen machte - soweit zum Zeitpunkt der Besichtigung, lediglich eingeschränkt von außen erkennbar - unter Berücksichtigung des Alters einen teils instandhaltungs- und instandsetzungs- sowie einen modernisierungsbedürftigen Eindruck. Übliche alters-, gebrauchts- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen waren an den Fassaden ersichtlich.

Die fehlende umfassende Besichtigung ist für einen potentiellen Erwerber mit einem nicht unerheblichen Risiko verbunden, da der Zustand und die Ausstattung der gegenständlichen Baulichkeiten dem Sachverständigen nicht bekannt sind. Für dieses Risiko hält der Sachverständige - gemessen an dem allgemeinen und soweit ersichtlich äußeren Erscheinungsbild des Bewertungsgrundstücks einen Abschlag von rd. 4 % für angemessen und gerechtfertigt. Die Wertminderung wird abschließend bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem vorläufigen Verfahrensergebnis im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ vorgenommen.

Verkehrswert für das unbelastete Grundstück Flst. 1241/16 i.S.d. § 74a ZVG	rd. 2 6 7 . 0 0 0 € (i. W.: zweihundertsiebenundsechzigtausend Euro)
---	--

(Wertminderung, Abschlag wegen nicht umfassender Objektbesichtigung ist im ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigt)

Objektfotos:



Blick von NO auf das Bewertungsobjekt



Blick von der Straße entlang der Hausfassade Richtung NW



Hauptgebäude: Straßenseite Gebäudefassade O,
Schaufenster im EG mit Zugängen zu jeweiligen
Gewerbeeinheiten



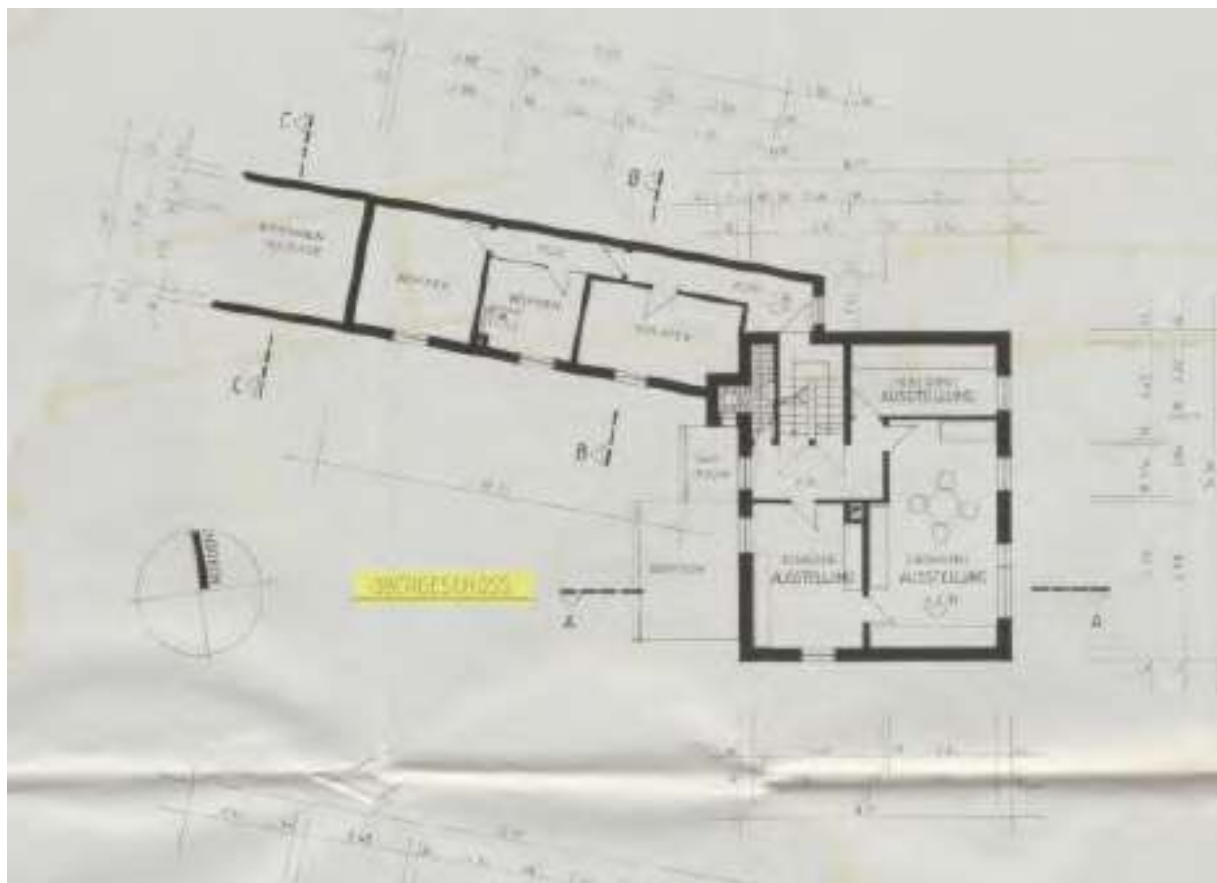
Hauptgebäude: Straßenseite Gebäudefassade O,
im Hintergrund Grundstückszufahrt (Pfeil) in den Hofbereich

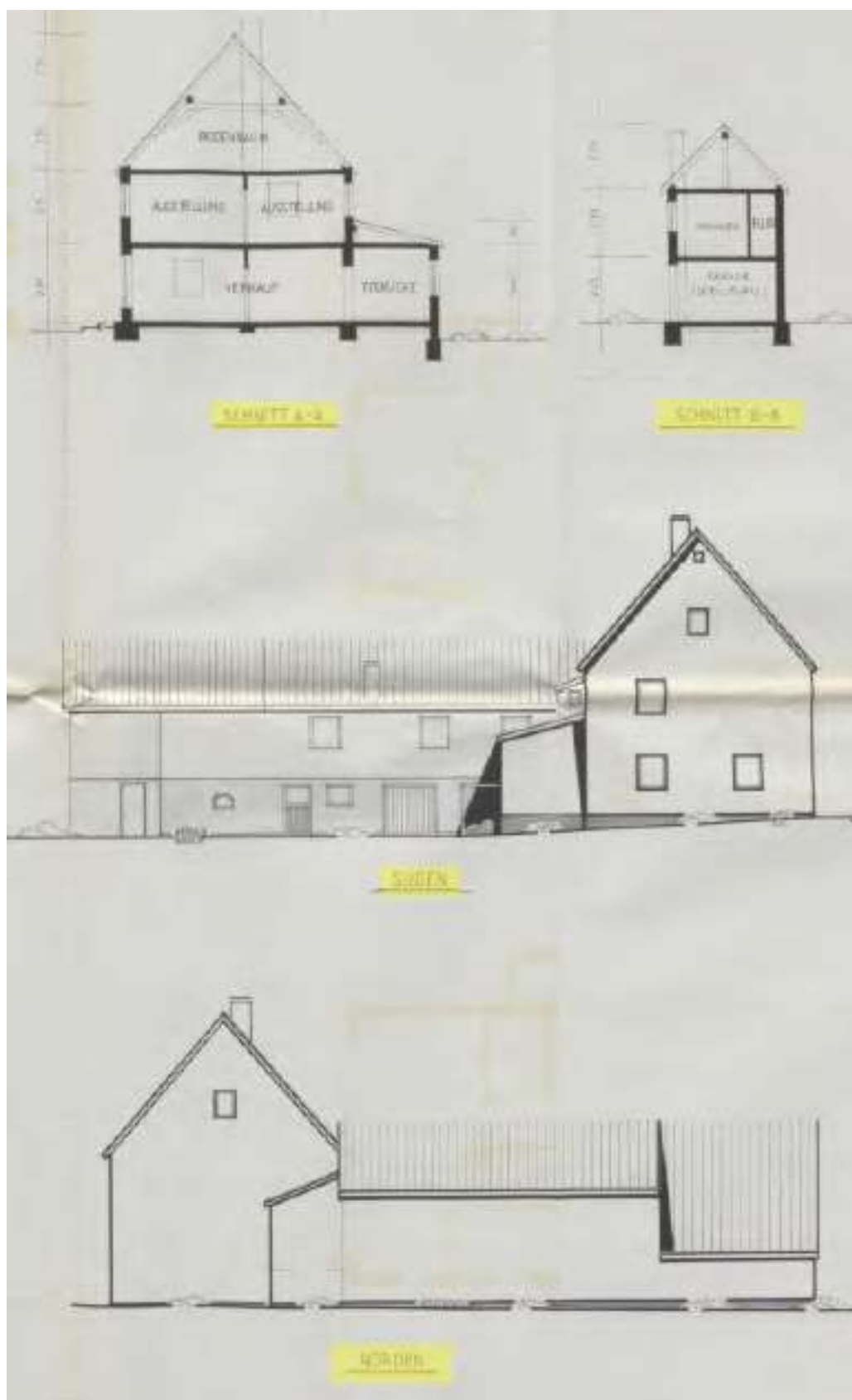


Beispiel baulicher Auffälligkeiten



Hauptgebäude: Ansicht Südfassade





Prüfvermerk

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente am 01.06.2026, 13:02:32 hat folgendes Ergebnis erbracht:

Angaben zur Nachricht:

Sicherer Übermittlungsweg aus dem Postfach- und Versanddienst eines OZG-Nutzerkontos.

Eingangszeitpunkt: 01.06.2026, 13:02:20
Absender: UWE KARSTEN STIELKE
Nutzer-ID des Absenders: DE.Justiz.7d5f9f55-35d5-4965-a06d-04aab90e9f6a.a44a
Aktenzeichen des Absenders:

Empfänger: Amtsgericht Fürth
Aktenzeichen des Empfängers: 1 K 68/25

Nachrichtenkennzeichen: jus_by_1780311733468d3b40143-4eb8-4b87-b40f-39412bcb975b

Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
1K-68-25-Anlagen-Teil1.pdf	pdf	nein				
1K-68-25-Anlagen-Teil2.pdf	pdf	nein				
1K-68-25-Anlagen-Teil3.pdf	pdf	nein				
1K-68-25-Anlagen-Teil4.pdf	pdf	nein				
1K-68-25-Anschreiben-Kostennote-MJP.pdf	pdf	nein				
1K-68-25-Belege-Auslagen.pdf	pdf	nein				
1K-68-25-GA-Kellerstraße1-HÖS.pdf	pdf	nein				
1K-68-25-KB-Kellerstraße1-HÖS.pdf	pdf	nein				
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				