

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Fürth
Abt. für Zwangsversteigerungssachen
Bäumenstraße 28 ~ 90762 Fürth

Aktenzeichen:

1 K 74/23

**Bewertungstichtag:
/Qualitätstichtag**

19.07.2024

Grundbuchangaben:

Grundbuch des Amtsgerichts Neustadt a.d. Aisch
von Pahres; Band -, Blatt 546

Flst. 19

Burgstraße 1

Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude, Hofraum, Garten

zu 1.272 m²

Bewertungsobjekt:

Ehemalige Hofstelle mit Wohnhaus Alt-/Neubau,
Anbau Gartenhaus, Anbau ehem. Schweinestall
mit Mistgrube (abbruchwürdig), Scheune Neubau,
Scheune Altbau (abbruchwürdig)

Verkehrswert/Marktwert:

240.000 EUR

Wohnflächen Wohnhaus Alt-/Neubau

Erdgeschoss Altbau	66 m ²	
Obergeschoss Altbau	64 m ²	ges. 130 m ²
Erdgeschoss Neubau	54 m ²	
Obergeschoss Neubau	55 m ²	ges. 109 m ²
Nutzfläche Kellergeschoss	57 m ²	

Burgstraße 1 in 91468 Gutenstetten/Pahres

**Die Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient der Kurzinformation.
Das vollständige Gutachten kann beim Amtsgericht Fürth eingesehen werden.**

Bewertungsobjekt: Ehemalige Hofstelle mit Wohnhaus und landwirtschaftlichen Nebengebäuden, Wohnhaus mit Alt-/Neubau, Anbau Gartenhaus, Scheune mit rückwärtigen Garagenanbau, ehemaliger Schweinestall mit Mistgrube/Dunglege, Scheune mit Vorbau beide abbruchwürdig

Altbau Wohnfläche EG/OG	ca. 130 m ²
Neubau Wohnfläche EG/OG	ca. 109 m ²
Nutzfläche KG Neubau	ca. 57 m ²

Stichtag 19.07.2024

Festgestellter Verkehrswert

240.000 €

Grundstück

Makrolage

Die Gemeinde Gutenstetten mit rund 1.350 Einwohner liegt im nordöstlichen Bereich des mittelfränkischen Landkreises Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim. Die Gemeinde Gutenstetten mit seinen sieben Gemeindeteilen liegt in den südlichen Ausläufern des Steigerwaldes und ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Diespeck. Durch das Gemeindegebiet fließen die Flüsse Steinbach, Ehebach, Engelsbach und Aisch. Nachbargemeinden sind (von Norden beginnend im Uhrzeigersinn): Uehlfeld, Dachsbad, Gerhardshofen, Diespeck und Münchsteinach.

Die Gemeinde Gutenstetten liegt ca. 4-5 km nördlich von Neustadt a.d. Aisch entfernt. Die Stadt Bad Windsheim ist hingegen ca. 25 km südwestlich von Gutenstetten gelegen. Die Großstädte Nürnberg und Fürth sind ca. 35-45 km entfernt. Gutenstetten liegt an der Staatsstraße 2259, die zur Bundesstraße 470 (0,8 km südöstlich) bzw. an Kleinsteinach vorbei nach Münchsteinach (3,5 km nordwestlich) führt.

Der ÖPNV ist in Gutenstetten durch die Buslinie 124 (Anbindung an Neustadt a.d. Aisch – Bahnhof; Bahnstrecke Fürth–Würzburg) eher ländlich ausgebildet. Die Gemeinde liegt im Tarifgebiet des Verkehrsverbunds Großraum Nürnberg (VGN/OVF). Die Nachbarstadt und Gemeinden können mit dem Bus angefahren werden.

Die Infrastruktur der Gemeinde Gutenstetten ist auch in Anbetracht der ländlichen Lage kaum ausgebildet. Einkaufsmöglichkeiten (Lebensmittelläden), Bäckerei, Schulen und Ärzte sind in der Nachbargemeinde Diespeck sowie Gerhardshofen oder in der Stadt Neustadt a.d. Aisch angesiedelt.

Gutenstetten verfügt über eine Kindertagesstätte, die KiTa Kunterbunt, die nächstliegende Grund- und Mittelschule befindet sich in Diespeck. Weiterführende Schulen befinden sich in Neustadt a.d. Aisch (5 km Entfernung) oder in Scheinfeld (20 km Entfernung).

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Gemeindeteil Pahres (Dorf) zirka 3 km nordöstlich vom Hauptort Gutenstetten entfernt. Die Gemeinden Gerhardshofen und Diespeck sind zirka 4 km entfernt, das Zentrum der Stadt Neustadt a.d. Aisch ist zirka 6 km entfernt. Das Dorf mit zirka 120 Einwohnern liegt am südlichen Ufer der Aisch.

Innenhalb des Gemeinteils Pahres liegt das Bewertungsobjekt am nördlichen Ortsrand unmittelbar am Ufer der Aisch und der Brücke in Richtung des nördlich gelegenen Gemeindeteils Reinhardshofen. Die Kreisstraße NEA 12 führt nach Reinhardshofen bzw. zur Bundesstraße 470.

Das zu bewertende Grundstück liegt an der Einmündung der Burgstraße (Südseite) in die Aischgrundstraße (Westseite) und ist somit ein Eckgrundstück. Die nördliche Grundstücksseite liegt am Südufer der Aisch und die östlichen Grundstücksseite grenzt an ein bebautes Nachbargrundstück an.

Die Burgstraße ist eine mit wenig Verkehr beanspruchte Nebenverkehrsstraße, sie ist asphaltiert und ohne Gehwege ausgebaut. Die Aischgrundstraße ist die Hauptdurchgangsstraße des Gemeindeteils Pahres von Süd nach Nord, über die Kreisstraße kann die Bundesstraße B 470 und der Gemeindeteil Reinhardshofen mühelos angefahren werden.

Die umgebende Bebauung ist durch einfache Siedlungsstrukturen/Wohngebäude und ehemalige Hofstellen geprägt.

Der Gemeindeteil Pahres ist durch die Ansiedlung der Privatbrauerei Hofmann, eines Holzverarbeitenden Betriebes am Wasserkraftwerk und durch größere landwirtschaftliche Betriebe geprägt.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der Neustädter Straße /Dettendorfer Straße in zirka 150 m Entfernung (Buslinie 127 nach Neustadt a.d. Aisch).

Wohnlage

Aufgrund der vorangestellten Beschreibungen kann die Wohnlage innerhalb der Gemeinde Gutenstetten als durchschnittlich eingestuft werden. Innerhalb des Gemeindeteils Pahres kann die Wohnlage ebenfalls als durchschnittlich eingestuft werden, dies gilt insbesondere aufgrund der Lage an der Durchgangstraße und der Nähe zum südlichen Aischufer sowie der vorherrschenden einfachen Siedlungsstruktur.

Immissionen, Emissionen

Im Zuge der örtlichen Einsichtnahme konnten leichte Emissionen aus dem Verkehr wahrgenommen werden.

Form/Oberflächengestalt/Topografie

Das Grundstück (Flst 19) hat einen harmonischen und eher trapezförmigen Zuschnitt, die Grundstücksbreite beträgt ca. 30 m und die Grundstückstiefe ca. 42 m. Das Grundstück weist ein leichtes Gefälle von Nord nach Süd (zur Burgstraße hin) auf, insgesamt ist es jedoch eher als eben zu bezeichnen.

Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gutenstetten/Verwaltungsgemeinschaft Diespeck, wird das Grundstück als MD (Dorfgebiet) ausgewiesen. Für die Wertermittlung wird das gesamte Grundstück dem Innenbereich zugeordnet.

Das Grundstück liegt des Weiteren nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung richten sich nach der bereits bestehenden Bebauung (unbeplanter Innenbereich, gem. § 34 BauGB).

Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim, Referat für Gewässerschutz-Abfallrecht, ist für das zu bewertende Grundstück (Flurstück 19) im Altlastenkataster keine Eintragungen vorhanden. Anhaltspunkte für das Bestehen einer Altlast sind derzeit beim zuständigen Referat nicht ersichtlich.

Denkmalschutz/Bodendenkmal

Nach Einsicht Bayerischer Denkmal-Atlas (online Auskunft) ist das Gebäude/Grundstück nicht als Einzeldenkmal oder Bodendenkmal ausgewiesen.

Hochwasser

Das Grundstück (Flst. 19) liegt mit der nördlichen Grundstücksgrenze unmittelbar am Südufer der Aisch. Ein kleiner Grundstücksbereich an der nördlichen Grundstücksgrenze ist ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden auf Grundlage der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jähriges Hochwasser per Rechtsverordnung festgesetzt. Die im Wasserhaushaltsgesetz und in der Überschwemmungsgebietsverordnung enthaltenen Auflagen müssen eingehalten werden.

Ein erweiterter Grundstücksbereich bis hin zur der Scheune/Garagenanbau an der Nordseite der Grundstücks liegt im Bereich Hochwassergefahrenflächen (HQ100) und Hochwassergefahrenflächen (HQ extrem). Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt; <https://www.lfu.bayern.de/gdi/wms/wasser/ueberschwemmungsgebiete>.

Dorferneuerung

Das zu bewertende Grundstück liegt im Bereich der Dorferneuerung "Gutenstetten 2". Gemäß telefonischer Auskunft des Amtes für Ländliche Entwicklung Mittelfranken sind die Dorferneuerungsmaßnahmen im Bereich des Gemeindeteils Pahres bereits beendet.

Bauwerksbeschreibungen

Allgemein

Das zu bewertende Grundstück (Flst. 19) mit einem Wohnhaus bestehend aus Altbau und Neubau mit Gartenhausanbau und einem ehemaligen Schweinestall mit Mist-/Jauchegrube im südlichen Grundstücksbereich bebaut. Der Altbau des Wohngebäudes ist wohl ursprünglich um das Jahr 1890-1900 errichtet und um das Jahr 1950 erweitert/instandgesetzt/modernisiert worden. Im Jahr 1956 wurde der Bauantrag für die Teilerneuerung der östlichen Außenwand gestellt.

Der Wohnhaus Altbau ist nicht unterkellert, er hat ein Erd-/Obergeschoss und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss mit Spitzboden. Die Wohn-/Nutzflächen im Erdgeschoss entsprechen den Ausbaustand um 1900-1950. Im Obergeschoss wurden die Wohnflächen um das Jahr 2008-2010 umfassend instandgesetzt/modernisiert, hierbei wurde ebenfalls die Treppe vom EG/OG/DG erneuert.

An den bestehenden Wohnhaus Altbau wurde im Jahr 1967/1968 ein Wohnhausanbau vorgenommen. Der Wohnhaus Neubau ist unterkellert, er hat eine Erd- und Obergeschoss und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Im Erd- und Obergeschoss sowie im Dachgeschoss besteht ein Übergang zwischen Alt- und Neubau. Die Wohn-/Nutzflächen entsprechen dem Ausbaustand 1968. Im Keller des Wohnhausanbau befindet sich eine Kfz-Garage, eine Heizung mit Öllagerraum und Kellerraum. Im Jahr 1968 wurde der Bauantrag für die Errichtung einer Ölfeuerung gestellt.

An die nördliche Giebelseite des Wohnhauses ist ein ehemaliger Schweinestall mit Jauchegrube angebaut. Für den Neubau der Jauchegrube wurde im Jahr 1977 ein Bauantrag gestellt. Der Schweinestall wurde um das Jahr 1900 erbaut. Der Schweinestall ist stark verstellt, der bauliche Zustand kann als abbruchwürdig eingestuft werden.

An die südwestliche Gebäudeecke des Wohnhauses wurde im Jahr 1991 ein Gartenhaus in Holzbauweise angebaut.

Im nördlichen Grundstücksbereich zum Ufer der Aisch hin, wurde im Jahr 1959 eine Scheune mit eingebauten Stall und Tenne errichtet. Die Scheune ist im südwestlichen Bereich teilunterkellert, der ehemalige Stall für Großvieh mit Futtertisch, Mistgang und Kotplatte wurde zu einer Werkstatt zurückgebaut. Das Dachgeschoss der Scheune kann über eine Holztreppe angelaufen werden. Im Teilkeller der Scheune befindet sich ein Pumpensumpf mit Tauchpumpe, die bei erhöhten Grundwasserspiegel und Hochwasser den Wassereinstau verhindern soll.

Im rückwärtigen Bereich der Scheune wurde an der Nordseite im Jahr 1990-1995 ein Garagenanbau aus Holz errichtet. Der Anbau aus Holz und Betonsteinfußboden kann über ein Stahlkipptor an der Westseite angefahren werden.

Im Anschluss an das Scheunengebäude und im nordwestlichen Grundstücksbereich befindet sich ein altes Scheunengebäude mit Vorbau zur Ostseite. Das Baujahr der Scheune mit Vorbau kann um das Jahr 1900 angegeben werden. Die Scheune hat ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss als Holzlagerboden. Die alte Scheune ist stark verstellt und zugewachsen, sie kann als baufällig bezeichnet. Eine Innenbegehung sowie Begehung des Lagerbodens konnten nicht durchgeführt werden.

Im südwestlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Vorgarten zur Straße hin und ein ehemaliger Nutz-/Blumengarten, dieser Bereich ist mit einem Holzfängerzaun zwischen massiven Stützen und Sockel eingefriedet. Ein weiterer Vorgarten/Nutzgarten befindet sich südlich des Wohnhauses.

Das Grundstück wird an der südlichen Seite von der Burgstraße aus befahren, die Hoffläche ist mit Betonsteinen auf Unterbau befestigt. Die alte, baufällige Scheune wird an der Westseite über einen unbefestigten Grünweg von der Aischgrundstraße angefahren.

Die Scheune samt Garagenanbau im nördlichen Grundstücksbereich kann ebenfalls an der Nordseite über einen unbefestigten Grünweg angefahren werden (teilweise über Fremdgrundstück).

Wohnhaus Altbau

Das Wohnhaus besteht aus einem nicht unterkellerten Altbau (Baujahr um 1890-1900, Erweiterung/Umbau um 1950). Das Gebäude hat ein Erd-/Obergeschoss und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss mit Spitzboden.

Die Wohn-/Nutzflächen im Erdgeschoss entsprechen den Ausbauzustand um 1900-1950. Im Obergeschoss wurden die Wohnflächen um das Jahr 2008-2010 umfassend instandgesetzt/modernisiert, hierbei wurde ebenfalls die Treppe vom EG/OG/DG erneuert.

Das Gebäude ist in massiver, konventioneller Bauweise errichtet (Fachwerk sichtbar zur Südseite, Ziegel-/Lehmwände/Mischmauerwerk, Holzbalkendecke mit Fehlbodenfüllung, Holztreppe), die Außenansichten sind verputzt und angelegt. Das Wohnhaus ist mit einem Satteldach mit Ziegeleindeckung überdacht (Ziegeleindeckung Stand um 1980).

Im Erdgeschoss befinden sich ein WC/Toilette, eine ehemalige Küche, ein Zimmer, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie der Zugangsflur mit Hauseingang und Übergang zum Wohnhausneubau.

Das Obergeschoss wurde im Jahr 2008/2010 umgestaltet und modernisiert. Hier finden sich ein Esszimmer, eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Bad/WC mit Dusche sowie der Flur mit Übergang zum Wohnhausneubau.

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und wird als Dachboden genutzt. Der Spitzboden kann über eine einfache Holztreppe vom Dachboden angelaufen werden (Nutzung als Dachboden)

Der Grundriss des kann als einfach und nachteilig eingestuft werden. Dies gilt insbesondere aufgrund der gefangenen Räume (Zugang Zimmer über Küche, Zugang Schlafzimmer über Wohnzimmer) und der beengten Sanitärräume im Erd-/Obergeschoss. Die Raumhöhen im Erd- und Obergeschoss betragen nur zirka 2,0 bis 2,15 m.

An die südwestliche Gebäudeecke des Wohnhauses wurde im Jahr 1991 ein Gartenhaus in Holzbauweise angebaut. Das Gartenhaus ist mit einem Pultdach mit Doppelstegplatten aus Kunststoff überdacht, der Fußboden ist gefliest. Das Gartenhaus wird an der Nordseite begangen, es besteht ein Durchgang zur Südseite (Vorgarten/Nutzgarten).

Bauweise: konventionelle Bauweise, Holzfachwerk, Ziegel-/Lehmmauerwerk, Mischmauerwerk, wahrscheinlich Streifenfundamente, Holzbalkendecke mit Fehlbodenfüllung zum OG, Holzbalkendecke zum DG, massive $\frac{1}{4}$ gewendelte Holzwangentreppe mit Holzhandlauf (Buchenholz) zum OG und DG, Satteldach (zimmermannsmäßige Holzkonstruktion, Sparrendach, keine Dämmung, keine Unterspannbahn), Ziegeleindeckung (Falzziegel Stand um 1980), Außenansicht Putz und Anstrich, teilweise sichtbares Fachwerk zur südlichen Giebelseite

Ausführung und Ausstattung:

Fußböden: Erdgeschoss – Lehm Boden/Holzauftrag/Gussasphaltestrich, verschiedene Belagsarten, Fliesen im WC (Stand 1950), Kunststeinfliesen (Stand 1950) in der Küche, Holzdielenboden im Zimmer, Fertigparkett im Wohnzimmer, PVC-Auslegeware im Schlafzimmer

Obergeschoss – Holzbalkendecke, wahrscheinlich Trockenestrich, Laminatfußboden (Stand 2008-2010), im Bad Fliesenfußboden

Dachgeschoss – Holzdielenboden

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und innenliegenden Fensterkreuz (Stand um 2000-2010), teilweise Außenrollos, Kunststofffenster mit Isolierverglasung/Holzfenster mit Einfachverglasung im Dachgeschoss/Spitzboden

- Türen: Eingangstür als Kunststofftür mit Glasausschnitt (Stand 2000), Innentüren als einfache Holztüren im EG oder Holz-/Kunststofftüren mit Holztürzargen im OG
- Sanitär: Erdgeschoss – WC/Toilette, Fenster zur Ostseite, Fliesenfußboden, Wände Tapete, Stand-WC mit Druckspülung, Heizkörper, Handwaschbecken (Stand um 1950)
- Obergeschoss – Bad/WC mit Dusche, Fenster zur Ostseite, Fliesenfußboden, Wände deckenhoch gefliest, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, ebenerdige Dusche mit Bodenablauf, Handtuchheizkörper, Handwaschbecken nicht vorhanden (Stand/Ausbau 2008-2010)
- Innwandb.: Innenwände mit Putz und Anstrich oder Tapete/Raufaser, teilweise Innendämmung – Plattenverkleidung, Deckenuntersichten Putz/Anstrich oder untergehängte Gipskartonplatten
- Elektro: Elektroinstallation entsprechend der Baujahre und der Veränderungen, Kippsicherungen, Sicherungsautomaten, FI-Schalter etc.
- Heizung: Heizung ist im Wohnhaus-Neubau integriert
- Besondere Bauteile: Eingangsüberdachung (Glaseindeckung/Stahlkonstr.), Spitzboden, Gartenhaus

Wohnhaus Neubau

An das Bestandsgebäude (Altbau Wohnhaus) wurde im Jahr 1967/1968 ein Wohnhausanbau vorgenommen. Der Anbau ist unterkellert, er hat ein Erd- und Obergeschoss und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Die Wohn-/Nutzflächen entsprechen dem Ausbauzustand 1968.

Das Gebäude ist in massiver, konventioneller Bauweise errichtet (Ziegelmauerwerk, Stahlbetondecken), die Außenansichten sind verputzt und angelegt. Das Wohnhaus ist mit einem Satteldach mit Ziegeleindeckung überdacht (Ziegeleindeckung Stand 2020).

Im Keller des Neubaus befinden sich eine Kfz-Garage, eine Heizung mit Öllagerraum und Kellerraum. Die Kfz.-Garage im Kellergeschoss kann über eine Abfahrtsrampe an der nördlichen Giebelseite befahren werden. Vom Keller- bis zum Erdgeschoss besteht eine innenliegende Treppe.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Abstellraum, ein Bad mit Liegewanne und Dusche, eine Küche, eine Speise und ein mittiger Zugangsflur mit Hauseingang und Übergang zum Altbau. Der Neubau verfügt über keine Treppe vom Erd-/Obergeschoss und Dachgeschoss (befindet sich im Altbau).

Im Obergeschoss befinden sich ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer und ein mittiger Flur zum Übergang zum Altbau.

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und wird als Dachboden genutzt, der Zugang erfolgt über den Altbau.

Der Grundriss des kann als normal und durchschnittlich eingestuft werden. Der Abstellraum sowie der Flur im Erdgeschoss können über eine fünfstufige Zugangstreppe mit Podest an der nördlichen Giebelseite angelaufen werden. Der Haupteingang zum Wohnhaus erfolgt jedoch über eine zweistufige Treppe im Wohnhaus Altbau an der westlichen Gebäudeseite.

Bauweise: massive, konventionelle Bauweise (Ziegelmauerwerk, Holzblocksteine), wahrscheinlich Streifenfundamente, Vollkeller, Kellermauerwerk wahrscheinlich aus Betonsteinen, massive Stahlbetondecken (Ortbetondecken), Treppe vom KG zum EG, einfache Holzwangetreppe mit Holzhandlauf, Satteldach (zimmermannsmäßige Holzkonstruktion, Sparrendach, keine Dämmung, Unterspannbahn), Ziegeleindeckung (Falzziegel Stand um 2020), Außenansicht Putz und Anstrich

Ausführung und Ausstattung:

- Fußböden:** Kellergeschoss – Betonestrichfußboden, Fliesenbelag im Heizraum/Öllageraum
- Erdgeschoss – Estrich, verschiedene Belagsarten, PVC-Fliesen/Linoleum (überaltert), Fliesenbelag, Natursteinfliesen im Flur
- Obergeschoss – Estrich, Teppichauslegeware (überaltert)
- Dachgeschoss - Betonestrich
- Fenster:** Kunststofffenster mit Isolierverglasung und innenliegenden Fensterkreuz (Stand um 2000-2010), teilweise Außenrollos, Kunststofffenster mit Isolierverglasung im Dachgeschoss
- Türen:** Eingangstüren als Kunststofftür mit Glasausschnitt (Stand 2000), Innentüren als Holzfurniertüren Holztürzargen, Stahltüren im KG, Stahlkipptor zur Garage im KG (elektrisch)
- Sanitär:** Erdgeschoss – Bad mit Liegewanne und Dusche, Fenster zur Ostseite, Fliesenfußboden, Wände bis ca. 1,5m Höhe gefliest, Liegewanne mit Mischarmatur, Dusche mit Duschabtrennung und Mischarmatur, Heizkörper, Handwaschbecken (Stand um 1970)
- Innwandb.:** Innenwände mit Putz und Anstrich, Tapeten (im OG überaltert und bereits teilweise entfernt Wohnzimmer, Schlafzimmer), Deckenuntersichten Putz/Anstrich
- Elektro:** Elektroinstallation entsprechend der Baujahre und der Veränderungen, Kippsicherungen, Sicherungsautomaten, FI-Schalter etc.
- Heizung:** Ölzentralheizung (Fabrikat Vissmann, Model Vitola, Stand 1999) mit Warmwasseraufbereitung, zusätzlich Festbrennstoffkessel (Holzheizung, Fabrikat Windhager FKU) nach Angabe nicht im Betrieb, zwei Öllagertanks aus Stahl (2x 2000 Liter, Stand 1968), Flächenheizkörper, teilweise Heizleitungen über Putz geführt (Altbau)
- Besondere Bauteile:** Zugangstrappe mit Podest und Handlauf aus Kunstschmiedeeisen
- Besondere Einrichtung**
- Zubehör:** Einbauküche im Erdgeschoss mit Unter-/Oberschränken, Elektroherd mit Backofen, Edelstahlspüle mit Ablage – Stand um 1970, Aufgrund des Alters wird dem Zubehör kein Markt-/Verkehrswert zugeschrieben

Weitere Details können den Grundrissplänen und der Fotodokumentation in der Anlage des Gutachtens entnommen werden.

Energieausweis:

Für das zu bewertende Objekt wurde kein Energieausweis (Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis) für Wohngebäude vorgelegt, so dass keine Aussagen über den Energiebedarf des Gebäudes gemacht werden können. Für die Bewertung wird ein üblicher Endenergiebedarf in Anbetracht des Baujahres um 1950-1970 und der vorgefundenen Ausführung angenommen – wahrscheinlich Energieeffizienzklasse zwischen F bis H.

Zusammenstellung Wohnfläche/Nutzfläche

Für den Wohnhaus-Altbau liegen bei der Gemeinde Gutenstetten/Verwaltungsgemeinschaft Diespeck keine Baupläne vor. Die Antragsteller haben im Rahmen der örtlichen Einsichtnahme einige Baupläne/Baugenehmigungen vorgelegt, darin waren keine Berechnungen der Wohn-/Nutzflächen enthalten.

Im Rahmen der örtlichen Einsichtnahme wurden die Räume im Erd-, Ober- und Dachgeschoss (im DG nicht vollständig möglich) mittels eines Lasermessgerätes vermessen und die Ergebnisse verprobt, es wurde eine ausreichende Übereinstimmung mit der vorliegenden Bauplänen festgestellt.

Beim tatsächlichen und vollständigen Vorortaufmaß können Abweichungen auftreten, die ausgewiesene Wohn-/Nutzfläche (in Anlehnung an die WoFIV – Wohnflächenverordnung) hat für die Wertermittlung eine hinreichende Genauigkeit.

Zusammenstellung Wohnfläche		m ²
Altbau Wohnhaus Erdgeschoss	ca.	66,00
Altbau Wohnhaus Obergeschoss	ca.	64,00
Zwischensumme	ca.	130,00
Zu-/Abschlag	ca.	0,00
Gesamt Zwischensumme	ca.	130,00
Gesamt Altbau Wohnhaus	rd.	130,00

Zusammenstellung Wohnfläche		m ²
Neubau Wohnhaus Erdgeschoss	ca.	54,00
Neubau Wohnhaus Obergeschoss	ca.	55,00
Zwischensumme	ca.	109,00
Zu-/Abschlag	ca.	0,00
Gesamt Zwischensumme	ca.	109,00
Gesamt Neubau Wohnhaus	rd.	109,00

Altbau Wohnhaus			
Nutzfläche DG			
Dachboden	8,60 x	8,70 =	74,82
Zwischensumme			74,82
Zu-/Abschlag			0,00
Zwischensumme		ca.	74,82
Nutzfläche im DG gerundet		ca.	75,00

Neubau-Wohnhaus			
Nutzfläche DG			
Dachboden	6,60 x	8,77 =	57,88
Zwischensumme			57,88
Zu-/Abschlag			0,00
Zwischensumme		ca.	57,88
Nutzfläche im DG gerundet		ca.	58,00

Nutzfläche Keller Neubau Wohnhaus	
Keller Wohnhaus	ca. 57,00
Zwischensumme	ca. 57,00
Nutzfläche Keller	ca. 57,00

Die Deckenhöhen im Altbau Wohnhaus betragen im Erd-/Obergeschoss ca. 2,0 bis 2,15 m und im Neubau Wohnhaus ca. 2,1 m im Kellergeschoss und ca. 2,4 m im Erd-/Obergeschoss.

Schweinestall/Nebengebäude

An die nördliche Giebelseite des Wohnhauses ist ein ehemaliger Schweinestall mit anschließender Jauchegrube angebaut. Für den Neubau der Jauchegrube wurde im Jahr 1977 ein Bauantrag gestellt.

Der Schweinestall wurde nach Angabe um das Jahr 1900 erbaut. Der Schweinestall ist stark verstellt, an der südlichen Giebelseite befindet sich ein Öltank (Inhalt ca. 1000 Liter) und Ölkannen. Der bauliche Zustand des Nebengebäudes kann als abbruchwürdig eingestuft werden. Das Dach ist völlig mit Efeu überwuchert, ein Zugang zum Dachraum war nicht möglich.

Bauweise: massive, konventionelle Bauweise (Ziegelmauerwerk/Bruchsteinmauerwerk etc.), massive preußische Kappendecke zum Dachraum, Satteldach als Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung (Biberschwan), Außenansicht verputzt und angelegt

Ausführung und Ausstattung:

Fußböden: Steinfußboden sofern vorhanden

Fenster: keine

Türen: einfache Holztüren

Innwandb.: Putz/Anstrich

Elektro: -

Sonstiges: -

Besondere

Bauteile: Kamin an der nördlichen Giebelseite, Jauchegrube (Stahlbetonbauweise) mit lt. Plan rd. 24 m³ Inhalt, Abmessungen 4,5 m x 4,5 m

Scheune (Neubau)

Im nördlichen Grundstücksbereich zum Ufer der Aisch hin, wurde im Jahr 1959 eine Scheune mit eingebauten Stall und Tenne errichtet.

Die Scheune ist im südwestlichen Bereich teilunterkellert, der ehemalige Stall für Großvieh mit Futtertisch, Mistgang und Kotplatte wurde zu einer Werkstatt zurückgebaut. Das Dachgeschoss der Scheune kann über eine Holztreppe angelaufen werden. Im Teilkeller der Scheune befindet sich ein Pumpensumpf mit Tauchpumpe, die bei erhöhtem Grundwasserspiegel und Hochwasser den Wassereinstau verhindern soll.

Im rückwärtigen Bereich der Scheune wurde an der Nordseite im Jahr 1990-1995 ein Garagenanbau aus Holz errichtet. Der Anbau aus Holz und Betonsteinfoßboden kann über ein Stahlkipptor an der Westseite angefahren werden.

Bauweise: massive, konventionelle Bauweise (Ziegelmauerwerk), massive Decke über Teilkeller und ehemaligen Stall (Fertigteildecken mit vorgespannter Bewehrung), sonst Holzbalkendecke, Satteldach (zimmermannsmäßige Holzkonstruktion, Sparrendach, keine Dämmung, keine Unterspannbahn), Ziegeleindeckung

Ausführung und Ausstattung:

Fußböden: Ziegelsteinpflaster im Bereich der Tenne, Beton-/Steinpflaster im Bereich des ehemaligen Stalls, Betonboden

Fenster: einfache Fenster/Festverglasung

Türen: Holzschiebetore zur Nord-/Südseite – Durchfahrt möglich

Innwandb.: Putz/Anstrich

Elektro: Elektroinstallation entsprechend der Nutzung und des Baujahres

Besondere

Bauteile: Teilkeller Abmessungen ca. 7,6 m x 3,61 m, Garagenanbau Abmessungen ca. 3 m x 6 m (Holzkonstruktion, Pultdach mit Welleterniteindeckung, Betonsteinfoßboden, Stahlkipptor)

Scheune (Altbau) mit Vorbau

Im nordwestlichen Grundstücksbereich befindet sich ein altes Scheunengebäude mit Vorbau zum Hof/zur Ostseite. Das Baujahr der Scheune mit Vorbau kann um das Jahr 1900 angegeben werden.

Die alte Scheune ist stark verstellt und zugewachsen, sie kann als baufällig bezeichnet werden. Eine Innenbegehung sowie Begehung des Lagerbodens konnten nicht durchgeführt werden. Der Vorbau wird zur Holzlagerung und als Lagerplatz genutzt, hier befindet sich ebenfalls ein altes Dieselfass mit ca. 200-300 Liter Inhalt.

Bauweise: massive, konventionelle Bauweise (Holzfachwerk, Bruchsteinmauerwerk, Ziegelausfachung etc.), sonst Holzbalkendecke, Satteldach (zimmermannsmäßige Holzkonstruktion, Sparrendach, keine Dämmung, keine Unterspannbahn), Ziegeleindeckung (Biberschwanzziegel)

Ausführung und Ausstattung:

Fußböden: Ziegelsteinpflaster, Stampfboden etc.

Fenster: Holzfenster mit Einfachverglasung

Türen: einfache Holztore, einfache Holztüren

Innwandb.: Putz/Anstrich

Elektro: -

Außenanlagen

Im südwestlichen Grundstücksbereich (an der Einmündung der Burgstraße in die Aischgrundstraße) befindet sich ein Vorgarten und ein ehemaliger Nutz-/Blumengarten, dieser Bereich ist mit einem Holzjägerzaun zwischen massiven Stützen und Sockel eingefriedet (Scherenzaun, Bestandteil der Baueingabe 1967). Ein weiterer Vorgarten/Nutzgarten befindet sich südlich des Wohnhauses, dieser ist ebenfalls eingefriedet.

Das Grundstück wird an der südlichen Seite von der Burgstraße aus befahren, die Hoffläche ist mit Betonsteinen auf Unterbau befestigt. Die Zufahrt zur Garage im Kellergeschoss an der nördlichen Giebelseite des Wohnhauses erfolgt über eine Abfahrtsrampe mit Seitenstützwänden. Die Abfahrt ist mit Betonsteinen auf Unterbau befestigt.

Die alte, baufällige Scheune wird an der Westseite über einen unbefestigten Grünweg von der Aischgrundstraße angefahren. Die Scheune (Neubau) samt Garagenanbau im nördlichen Grundstücksbereich kann ebenfalls an der Nordseite über einen unbefestigten Grünweg angefahren werden (teilweise über Fremdgrundstück).

Baulicher Zustand

Aufgrund der äußeren, visuellen Feststellungen der örtlichen Einsichtnahme kann der bauliche Zustand des Wohnhauses als grade noch durchschnittlich eingestuft werden. Am Wohngebäude wurden in den letzten Jahren nur die notwendigsten Instandhaltungsarbeiten durchgeführt.

Im Kellergeschoss des Wohnhauses sind im Bereich der Garage mittlere Feuchteschäden mit Putzabplatzungen vorhanden. Das Geländer/Absturzsicherung der Treppe zum Wohnhaus Neubau fehlt, so dass die Treppenanlage als nicht verkehrssicher bezeichnet werden kann. Die westliche Außenfassade des Wohnhaus Altbau weist leichte Verschmutzungen auf. Die Tapeten und die Fußbodenbeläge im Wohnhaus Neubau können als überaltert und erneuerungsbedürftig eingestuft werden (teilweise wurden die Tapeten bereits entfernt). An einigen Stellen der Dachkonstruktion im Wohnhaus Altbau ist ein Holzschädlingsbefall festzustellen.

Der bauliche Zustand des ehemaligen Schweinstalls und der alten Scheune mit Vorbau kann als sehr schlecht und abbruchwürdig eingestuft werden. In der Wertermittlung wurde ein Abbruch des Schweinstalls samt Jauchegrube und der Abbruch der alten Scheune mit Vorbau unterstellt.

Der bauliche Zustand der Scheune mit Garagenanbau wird in Anbetracht des Baujahres 1959 als durchschnittlich eingestuft. Die Scheune weist leichte mit mittlere Risseschäden und Putzschäden auf.

Der bauliche Zustand der Außenanlagen kann als ausreichend bezeichnet werden.

Nutzung:

Die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung als Hofstelle mit Wohnhaus wurde bereits vor Jahren aufgegeben.

Zum Zeitpunkt der örtlichen Einsichtnahme stand das Wohnhaus überwiegend leer und war unbewohnt. Die Scheunengebäude waren teilweise belegt (Traktor, Werkstatt, Anhänger/Kipper etc.)

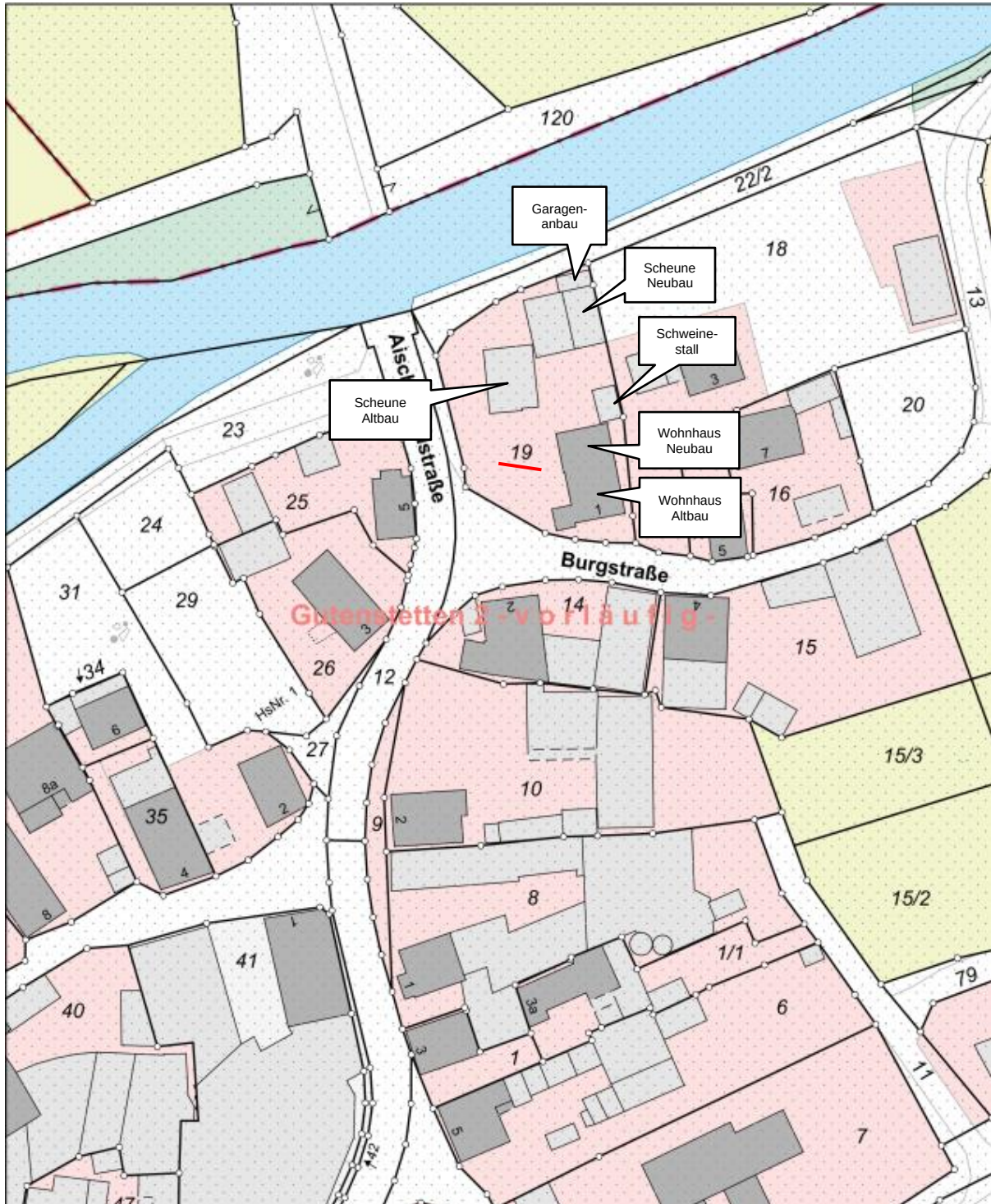
Sachverständiger

Thomas Matuschowitz MRICS
Dipl.-Ing. (FH) Bauing.

Von der Industrie- und Handelskammer
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
(Zuständig: IHK Nürnberg für Mittelfranken)

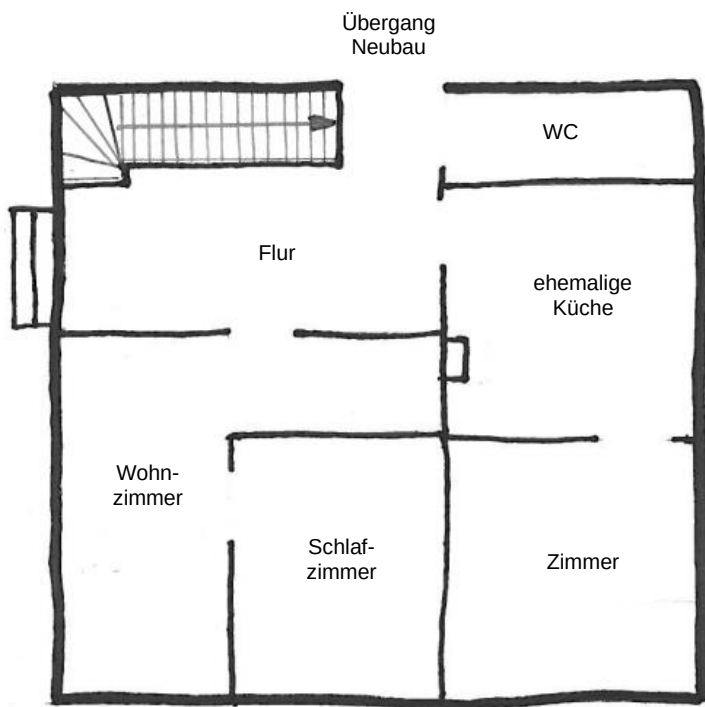
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert für die
Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten

Lageplan/Katasterwerk

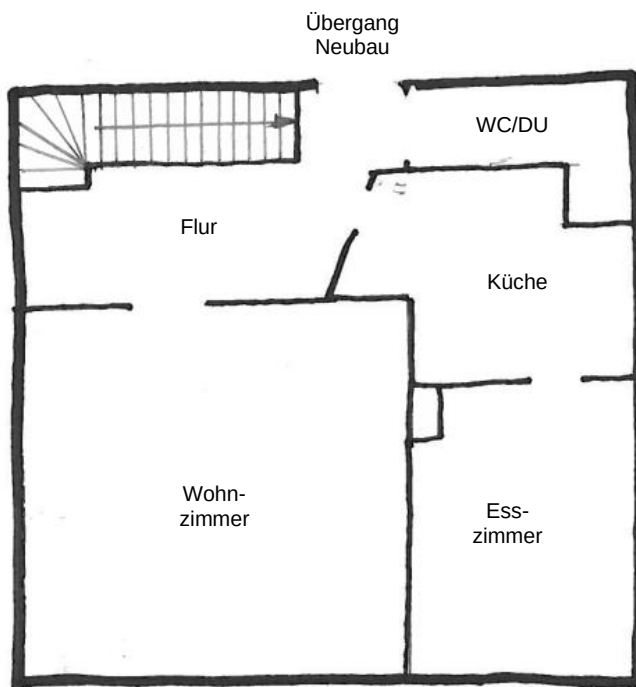


Lageplan; Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Gemarkung Langenfeld, Flurstück 168 - Plan ohne Maßstab

Wohnhaus Altbau Grundrisse



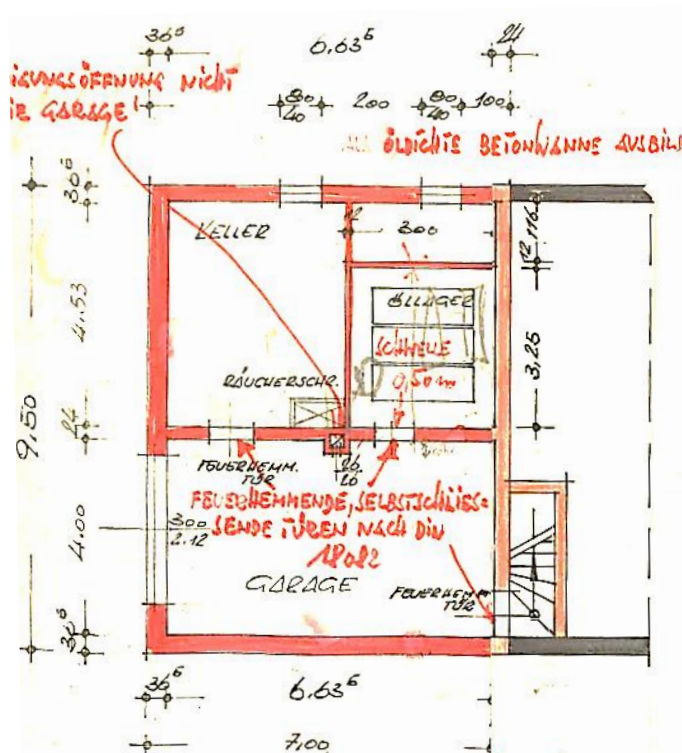
Grundriss (Handskizze) Erdgeschoss



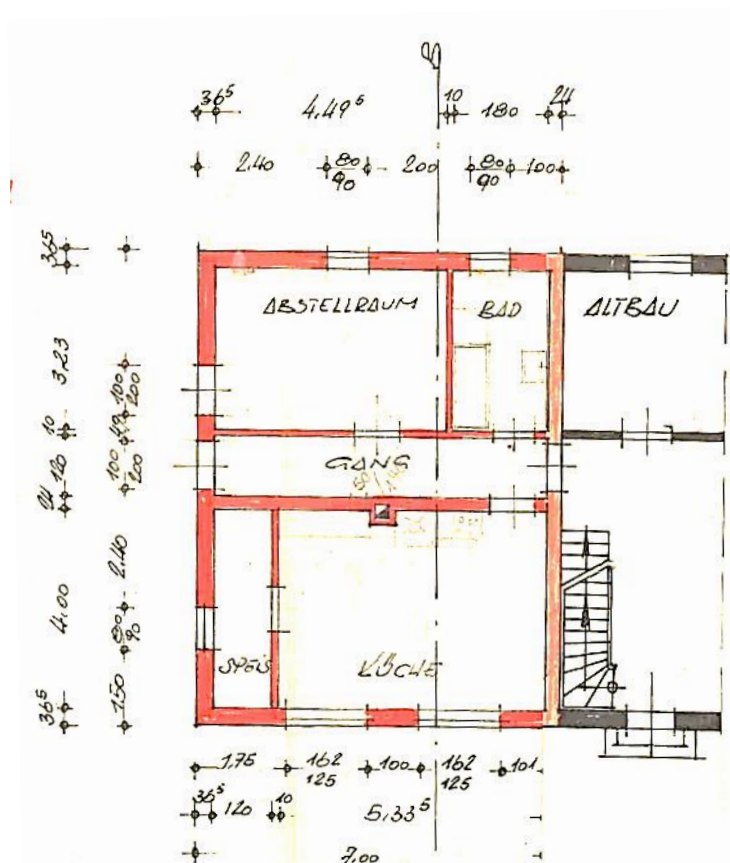
Grundriss (Handskizze) Obergeschoss

Pläne ohne Maßstab

Wohnhaus Neubau Grundrisse

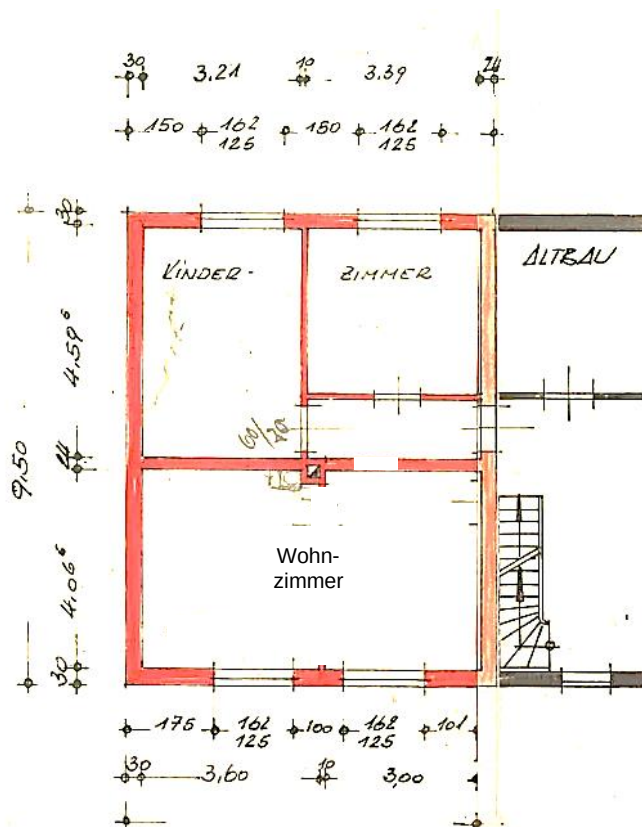


Grundriss Kellergeschoss



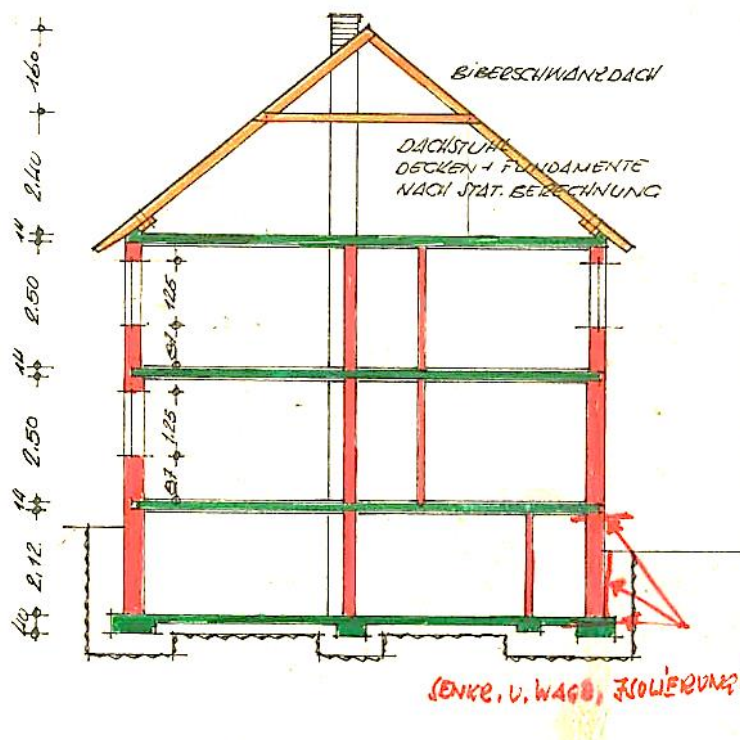
Grundriss Erdgeschoss

Pläne ohne Maßstab



Grundriss Obergeschoss

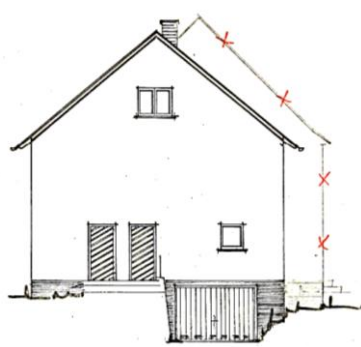
Wohnhaus Neubau Schnitt



Wohnhaus Neubau Schnitt

Pläne ohne Maßstab

Wohnhaus Neubau Ansichten



Ansicht Nord



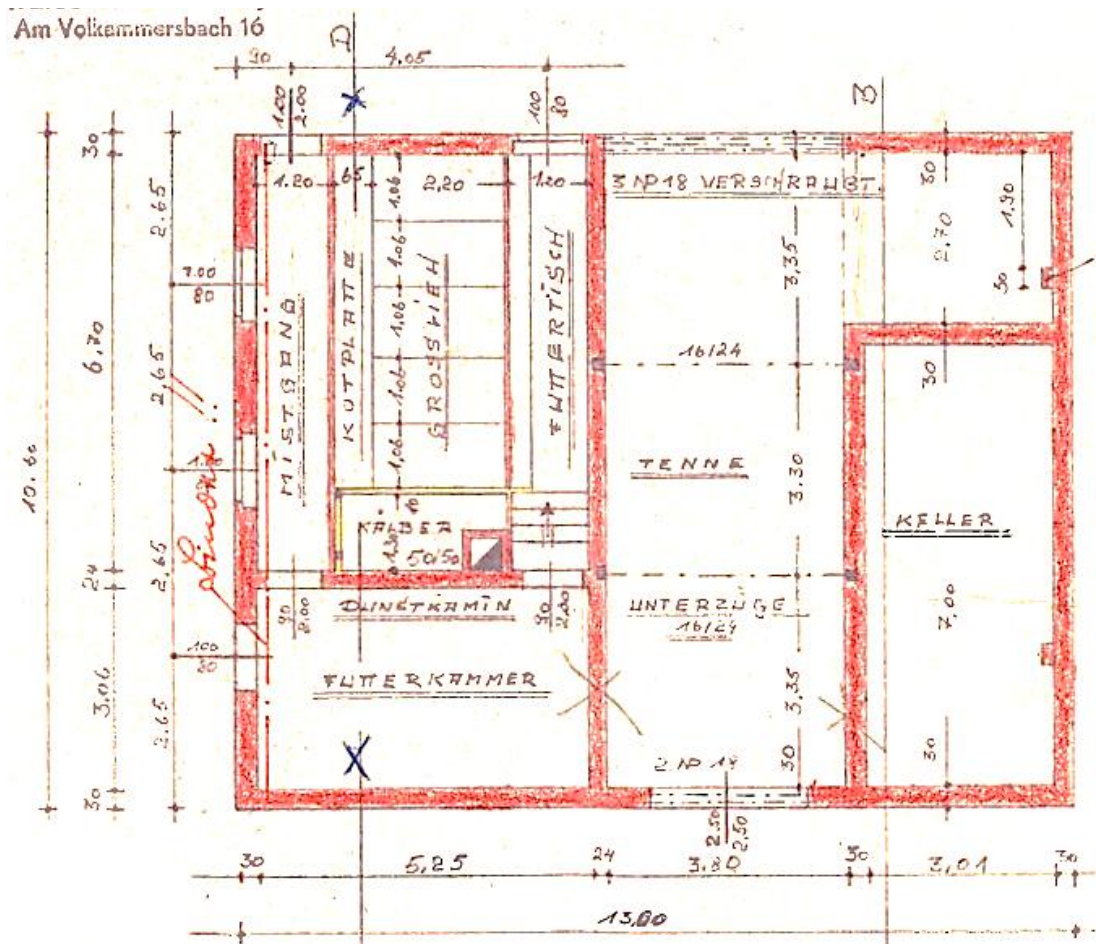
Ansicht West



Ansicht Ost

Pläne ohne Maßstab

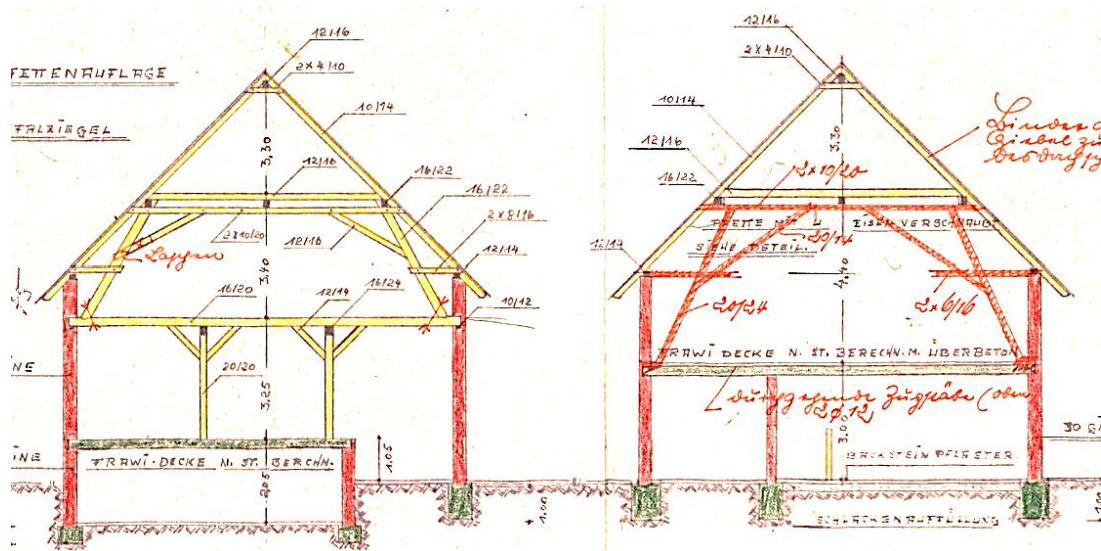
Scheune Neubau Grundriss



Grundriss Erdgeschoss Scheune Neubau

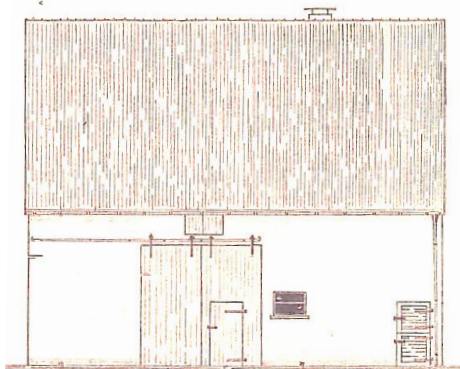
Plan ohne Maßstab

Scheune Neubau Schnitte

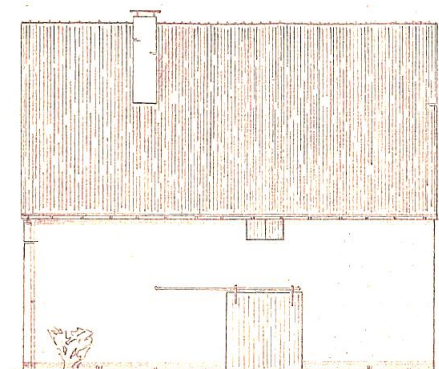


Scheune Neubau Schnitte

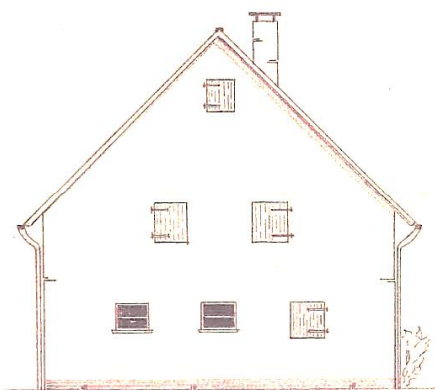
Scheune Neubau Ansichten



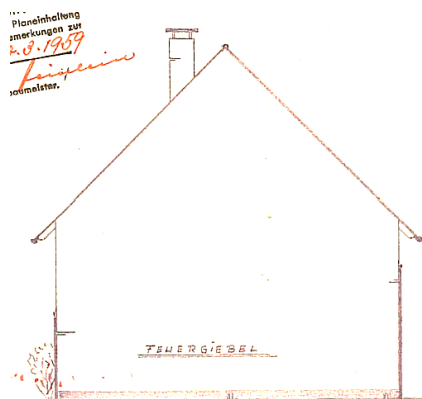
Ansicht von Ost (Frontansicht)



Ansicht West (Rückansicht)



Ansicht von Nord (Giebelansicht)



Ansicht von Süd (Giebelansicht)

Pläne ohne Maßstab

Fotodokumentation

Bild 1	
Bewertungsobjekt / Hauptzufahrt; Ansicht von Süd Burgstraße 1 in 91468 Gutenstetten/Gemeindeteil Pahres	
Bild 2	
Wohnhaus Altbau; Ansicht von West mit Eingang und Gartenhaus	
Bild 3	
Wohnhaus Altbau; Ansicht von Süd (Südgiebel)	
Bild 4	
Wohnhaus Altbau und Wohnhaus Neubau; Ansicht von Südost	

Bild 5			
Wohnhaus Altbau und Wohnhaus Neubau; Ansicht von Südwest			
Bild 6			
Nutzgarten an der Südseite			
Bild 7			
Vorgarten an der Westseite zur Straße hin, Aischgrundstraße/Burgstraße			
Bild 8			
Wohnhaus Neubau; Ansicht von Nordwest			

Bild 9		
Wohnhaus Neubau mit Eingang und Zufahrt Kfz.-Garage; Ansicht von Nord		
Bild 10		
Ehemaliger Schweinestall mit Jauchegrube und Dunglege		
Bild 11		
Ehemaliger Schweinestall im Hintergrund Scheune; Ansicht von Südost		
Bild 12		
Innenansicht ehem. Schweinestall		

Bild 13			
Scheune Neubau; Ansicht von Süd			
Bild 14			
Scheune Neubau mit Garagenanbau an der Rückseite; Ansicht von Nordost			
Bild 15			
Garagenanbau und rückwärtige Zufahrt Scheune Neubau; Ansicht von Ost			
Bild 16			
Innenansicht Garagenanbau			

Bild 17	
Scheune Altbau mit Vorbau; Ansicht von Ost	
Bild 18	
Scheune Altbau; Ansicht von Nord / Giebelseite	
Bild 19	
Scheune Altbau, Zufahrt; Ansicht von West	
Bild 20	
Innenansicht Scheune Altbau und Vorbau	