



## Zusammenfassung des VERKEHRSWERTGUTACHTENS nach § 194 BauGB



**Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens stellt einen stark verkürzten Auszug aus dem Gutachten dar und dient lediglich der Kurzinformation. Der Sachverständige ist nicht berechtigt Auskünfte zum Verfahren und/oder dem Objekt zu erteilen. Das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden. Eine Haftung gegenüber Dritten auf Grundlage dieser Zusammenfassung wird ausgeschlossen.**

91080 Marloffstein, Hauptstraße 14	
Grundbuch / Gemarkung	Erlangen / Marloffstein
Band / Blatt	23 / 879
Flurstück Nr. / Größe des Grundstücks	17 / 2.132 m <sup>2</sup>
vorhandene Bebauung	Wohnstallhaus und Remise/Stallgebäude (beide Baudenkmäler)
Errichtung Remise/Stallgebäude ca.	1861
Errichtung Wohnstallhaus ca.	1873
Umbau/Erweiterung Wohnhaus ca.	1890
Umbau Wohnstallhaus ca.	1924
Wohn-/Nutzfläche Wohnstallhaus ca.	215 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Remise/Stallgebäude ca.	69 m <sup>2</sup>
Bodenwert	1.194.986,00 €
Notsicherungsmaßnahmen Denkmalschutz	100.000,00 €
<b>Verkehrswert am 20.10.2023 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)</b>	<b>1.100.000,00 €</b>



## Lage und Beschreibung des Grundstücks

Das Grundstück liegt im Zentrum von Marloffstein. Die infrastrukturelle Erschließung ist als schwach zu bezeichnen. Die nächstgelegenen Geschäfte und Dienstleister des täglichen Bedarfs sind nur fahrtechnisch in Bubenreuth, Spardorf, Uttenreuth und Neunkirchen am Brand zu erreichen. In Marloffstein gibt es eine Grundschule und ein Kinderhaus. Weiterführende Schulen befinden sich z. B. in Spardorf, Neunkirchen am Brand und Erlangen. Das Grundstück liegt an der Hauptstraße (Staatsstraße 2242), im Kreuzungsbereich zur Uttenreuther Straße, einer häufig befahrenen Durchgangsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen. Die Umgebungsbebauung stellt sich teilweise als Altortbebauung, überwiegend mit freistehenden Ein- bis Dreifamilienhäusern sowie vereinzelt (ehemaligen) landwirtschaftlichen Haus- und Hofstellen dar. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich im Südwesten, in ca. 50 bis 100 m Luftlinie Entfernung, die Kirche St. Jakobus und die Feuerwache der Freiwilligen Feuerwehr. Zur Grundschule im Nordwesten beträgt die Entfernung ca. 200 m Luftlinie.

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt mit unregelmäßigen Grenzverläufen im Norden und Osten. Die durchschnittliche Grundstückstiefe auf der Nord-/Südachse beträgt ca. 60 m. Die Grundstückstiefe auf der Ost-/Westachse beträgt durchschnittlich ca. 35 m. Das Grundstück stellt sich leicht hanglagig, von Norden nach Süden abfallend, mit einer Höhendifferenz von ca. 5 m dar. Das Grundstück liegt auf einer Höhe von ca. 358 bis 363 m ü. NHN. Auf dem Grundstück wurde zentrisch ein Wohnstallhaus und in der nordwestlichen Grundstücksecke, in Grenzbebauung zum nördlichen Nachbargrundstück, eine Remise bzw. ein Stallgebäude errichtet. Das Grundstück wird im Westen von dem Gehweg der Hauptstraße aus offen erschlossen. Entlang der Hauptstraße befindet sich teilweise ein Bauzaun. Die weitere Abgrenzung entlang der Hauptstraße erfolgt überwiegend über eine Sockelmauer mit massiv ausgeführten Pfosten. Ein Zaun ist nicht mehr vorhanden. Entlang der südlich verlaufenden Uttenreuther Straße ist keine Abgrenzung vorhanden. Hier befindet sich Busch- und Pflanzwerk. Auf annähernd dem gesamten Grundstück befinden sich, insbesondere im südlichen Grundstücksbereich, mehrere größere Bäume sowie wild gewachsenes Busch- und Pflanzwerk. Ansonsten ist das Grundstück natürlich verdichtet und als Wiese ausgeführt. Zu den Nachbargrundstücken sind, soweit einsehbar, überwiegend keine Abgrenzungen vorhanden. Die Abgrenzung zum nördlichen Nachbargrundstück erfolgt teilweise über die Grenzbebauung der Remise bzw. des Stallgebäudes sowie die Grenzbebauung des Nachbargebäudes.

### Gesamteinschätzung der Lage und des Grundstücks:

Das Grundstück befindet sich im Ortskern in guter Wohnlage von Marloffstein. Durch die viel befahrene Hauptstraße kann es zu erhöhten Immissionen kommen. Das Grundstück macht einen einfachen und natürlich gewachsenen, insgesamt verwilderten, ungepflegten und rekultivierungsbedürftigen Gesamteindruck.



## Beschreibung der Gebäude

### Wohnstallhaus

Das Wohnstallhaus wurde in Sandsteinquaderbauweise, geringfügig unterkellert, mit Erd- und Obergeschoss, mit Satteldach, Eindeckung in Biberschwanz, errichtet. Der Nordwestgiebel ist überwiegend verputzt, teilweise ist die Sandsteinquaderbauweise erkennbar. Die Südwestfassade ist im Obergeschoss teilweise verputzt und in Mauerwerkbauweise ausgeführt. Hier sind eine nachträgliche Aufstockung bzw. Reparaturen von Fassadenschäden erkennbar. An dem Südostgiebel wurden Fensteröffnungen in Mauerwerkbauweise geschlossen. An dem Nordwestgiebel sind im Spitzboden offene Fensteröffnungen erkennbar.

Eine Zugänglichkeit der Teilunterkellerung war nicht möglich. Im Erdgeschoss befinden sich ein Gang, ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Stallgang, eine Speise, ein Stall und eine Kammer. Die Innentüren sind mit Zargen und Blätter in Holz ausgeführt. Die Blätter sind teilweise nicht vorhanden. Die Fußböden sind in Naturstein und Stein ausgeführt und mit Kunststoffbelag belegt. Die Wände sind grob verputzt, in Sandsteinquader und Mauerwerk ausgeführt sowie teilweise tapeziert oder tapeziert. Die Decken sind als Holzbalkendecken ausgeführt und teilweise verputzt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über Holzfenster, einfach verglast, mit Oberlichtern in Holz, einfach verglast. Die Elektrik ist auf Putz verlegt.

Im Obergeschoss befinden sich ein Gang, ein Schlafzimmer und sechs weitere Zimmer. Die Innentüren sind mit Zargen und Blätter in Holz ausgeführt. Die Blätter sind teilweise nicht vorhanden. Die Fußböden sind in Holz ausgeführt. Die Wände sind teilweise grob verputzt und teilweise tapeziert. Die Decken sind als Holzbalkendecken ausgeführt und teilweise gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über Holzfenster, einfach verglast. Die Elektrik ist auf Putz verlegt.

Im Spitzboden ist der Fußboden in Holz ausgeführt. Die Schrägen stellen sich als Dachkonstruktion, in Holz ausgeführt, mit von unten erkennbarer Lattung und Eindeckung dar. Die Giebelwände sind in Mauerwerk ausgeführt, teilweise in Sandsteinquader. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über mehrere Fensteröffnungen.

#### Gesamteindruck des Wohnstallhauses:

Das Wohnstallhaus ist stark überaltert und vernachlässigt und macht einen überwiegend maroden Gesamteindruck. Es sind an sämtlichen Gewerken umfangreiche massive Mängel und Schäden sowie starke Alterungs-, Abnutzungs- und Gebrauchsspuren vorhanden. Im gesamten Haus lagert Müll, Holz, Haus- und Unrat. Im Obergeschoss sind Deckeneinbrüche erkennbar. Es ist keine Beheizung vorhanden. Eine Nutz- bzw. Bewohnbarkeit des Gebäudes ist in der derzeitigen Darstellung nicht gegeben. Es sind Notsicherungsmaßnahmen sowie ggf. zeit- und kostenaufwendige Rekultivierungsmaßnahmen sowie Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen.



## **Remise / Stallgebäude**

Die Remise wurde im Erdgeschoss in Sandsteinquaderbauweise mit einem Frackdach, Eindeckung in Biberschwanz, errichtet. Der Nordwestgiebel ist Sandsteinquaderbauweise ausgeführt. Die Nordostfassade ist im Erdgeschoss verputzt. Im Südwesten stellen sich der Spitz- bzw. Heuboden sowie der Nordostgiebel offen dar. Es sind keine Wände bzw. keine Fassade vorhanden. Die Remise bzw. das Stallgebäude wird an der Südwestfassade im Erdgeschoss über eine einfache Holztür begangen. An dem Nordwestgiebel befindet sich im Spitz- bzw. Heuboden eine Fensteröffnung mit einem Gitter. Darüber befindet sich eine Holzklappe.

Gesamteindruck der Remise / des Stallgebäudes:

Die Remise bzw. das Stallgebäude konnte nicht begangen werden und macht von außen einen einfachen, stark überalterten und vernachlässigten sowie überwiegend maroden Gesamteindruck. Weiter kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

## **Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale**

### **Nichtzugänglichkeit (teilweise)**

Das Bewertungsobjekt konnte nicht vollständig betreten werden. Vom Sachverständigen können daher teilweise keinerlei detaillierte Angaben über Ausstattung, Zustand, Qualität der Bauausführung, Zweckmäßigkeit der Gestaltung sowie Mängel und Schäden gemacht werden. Die Überprüfung der in den Plänen dargestellten Grundrisse konnte teilweise nicht erfolgen. Die Wertermittlung basiert demnach teilweise auf der Aktenlage und der durchgeführten Ortsbesichtigung. Aufgrund der teilweise nicht möglichen Innenbesichtigung wurde das Gutachten somit auftragsgemäß zum Teil nach dem äußeren Eindruck erstellt. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass dabei mögliche wertbeeinflussende Umstände, die sich durch eine vollständige Innenbesichtigung ergeben hätten, nicht zur Berücksichtigung gebracht werden können.

### **Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit**

Eine Marktgängigkeit ist insbesondere aufgrund der besonderen Objektart (z. B. Denkmalschutz, großes Grundstück, etc.) sowie der Ausstattung, Darstellung und Beschaffenheit als insgesamt schwach anzusehen. Bei der Immobilie handelt es sich um eine Spezialimmobilie. Die Objektart in Verbindung mit dem bestehenden Denkmalschutz der beiden Gebäude spricht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nur wenige, spezielle Käuferschichten an. Im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung besteht somit, auch unter Berücksichtigung der derzeitigen immobilienwirtschaftlich insgesamt positiven Nachfragesituation, eine geringe Nachfrage. Das Wohnstallhaus diene sowohl dem Zweck des Wohnens als auch der Haltung von Tieren. Die Remise bzw. das Stallgebäude diene sowohl z. B. der Lagerung von Tierfutter als auch der Haltung von Tieren. Eine Drittverwendungsfähigkeit der denkmalgeschützten Gebäude ist sowohl zum Wohnen als auch gewerblich genutzt vorstellbar. Denkbar ist nach Sanierung und Restauration beispielsweise die Umsetzung einer Schulungsstätte mit Parkplatzflächen. Weiterhin besteht die Möglichkeit des privaten Wohnsitzes, des Sitzes von Unternehmen oder Beratungsgesellschaften, z.B. durch ein „Start-up“ oder durch Berufe im Bereich Marketing, Kommunikation, IT oder Design. Es ist davon auszugehen, dass die neben den denkmalgeschützten Gebäuden vorhandene große Grundstücksfläche einer Neubebauung bzw. zusätzlichen Bebauung zugeführt werden kann. Hier sind im Rahmen der Zulässigkeitsregelungen nach § 34 BauGB sowohl Ein- bis Dreifamilienhäuser als auch vermutlich kleinere Mehrfamilienhäuser und/oder gemischt genutzte Objekte möglich.



## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

### **Denkmalschutz**

Das Objekt ist mit dem Wohnstallhaus und dem Stall bzw. der Remise als Baudenkmal in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen. Die als Baudenkmal (Einzeldenkmal) eingetragenen baulichen Anlagen sind somit langfristig zu erhalten und entsprechend den Auflagen der Denkmalschutzbehörde zu unterhalten und zu nutzen. Hieraus ergeben sich wirtschaftliche Belastungen beim Unterhalt und der Instandsetzung der baulichen Anlagen. Bei der Nutzung ist langfristig mit Einschränkungen zu rechnen. In absehbarer Zeit werden die Freilegung und Neubebauung des Grundstücks im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude nicht möglich sein. Zudem ist davon auszugehen, dass bei etwaigen Bodenaushubarbeiten und/oder der zusätzlichen Bebauung des Grundstücks grundsätzlich die zuständige Fachbehörde einzuschalten ist. Eine Einflussnahme kann im Rahmen von zukünftigen Bodenveränderungen und/oder der zusätzlichen Bebauung somit nicht ausgeschlossen werden.

### **Reparatur- und Instandhaltungsstau/notwendige Sanierungs-/ Notsicherungsmaßnahmen**

Bei dem Ortstermin wurde festgestellt, dass erhebliche Mängel und Schäden im Wohnstallhaus vorhanden sind. Bei der weiteren Betrachtung werden ausschließlich erhebliche Mängel und Schäden aufgeführt bzw. genannt:

Wohnstallhaus:

- An den Fassaden sind erhebliche Rissbildungen und Mauerwerksschäden erkennbar.
- An dem Nordwestgiebel sind im Spitzboden offene Fensteröffnungen erkennbar.

Erdgeschoss:

- An der Eingangstür fehlen im Bereich des Glasoberlichtes Glasscheiben.
- Gang:  
Im Wandbereich des Treppenlaufes sind massive Rissbildungen vorhanden.
- Wohnzimmer:  
Der gesamte Fußboden ist mit Unrat, Holz und Müll verdeckt.
- Küche:
  - Im Fußbodenbereich sind massive Unrat- und Müllablagerungen sowie Holz vorhanden.
  - An den Wänden und der Decke sind massive Schäden vorhanden.
- Speise:  
Die Decke ist einsturzgefährdet.
- Stall:
  - Der Fußboden ist vollständig mit Holz, Müll, Haus- und Unrat usw. verdeckt.
  - Die Decke wird teilweise über Metallstützen abgestützt.
  - Die Fenster sind defekt und kaputt.
- Kammer:
  - Der Fußboden ist vollständig mit Holz, Müll, Haus- und Unrat usw. verdeckt.
  - An den Wänden sind massive Risschäden vorhanden.
  - Die Decke ist zum Teil eingestürzt. Von hier aus ist das Obergeschoss einsehbar.

Obergeschoss:

- Gang:
  - Der Fußboden ist vollständig mit Holz, Müll, Haus- und Unrat usw. verdeckt.
  - An den Wänden sind diverse Rissbildungen und Putzschäden vorhanden.
- Schlafzimmer (lt. Plan: Zimmer):
  - Der Fußboden ist vollständig mit Holz, Müll, Haus- und Unrat usw. verdeckt.
  - An der Außenwand sind massive Rissbildungen vorhanden.
  - An der Decke sind massive Schäden vorhanden.



- Zimmer:  
An der Außenwand ist ein massiver Feuchtigkeitsschaden vorhanden.
  - Zimmer (lt. Plan: Gang):
    - An den Wänden sind massive Schäden vorhanden.
    - An der Decke ist ein Einbruch eines Holzbalkens erkennbar.
  - weitere Zimmer:  
Eine Begehung war aufgrund der Einsturzgefahr, vor allem im Bereich der Decken, nicht möglich.
- Spitzboden
- Es sind keine Fenster vorhanden.
  - An dem Dachstuhl sind erhebliche Mängel und Schäden vorhanden.

Es sind neben der Beseitigung des überdurchschnittlichen Reparatur- und Instandhaltungstaus ebenso umfangreiche Notsicherungsmaßnahmen zur Abwehr weiterer Schäden sowie Sanierungsarbeiten vorzunehmen. Daneben ist der Außenbereich zu rekultivieren.

Am 20.10.2016 wurde mit drei Vertretern der Eigentümergemeinschaft, einem Vertreter des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt und dem Gebietsreferenten und Oberkonservator des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ein Ortstermin durchgeführt, der dazu dienen sollte, das Wohnstallhaus zu begutachten und das weitere Vorgehen abzustimmen.

In dem Aktenvermerk zum Ortstermin am 20.10.2016 des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 27.10.2016 ist folgendes (auszugsweise) ausgeführt:

„Die bauliche Situation des Wohnstallhauses stellt sich wie folgt dar:

*Das Gebäude wurde um die Mitte des 19. Jahrhunderts als Frackdachbau aus Sandsteinquadermauerwerk neu errichtet. 1924 (Inschrift) erfolgten dann auf der Südseite die Anhebung der Traufe und die Errichtung eines neuen gleichseitigen Satteldaches. Im Grundriss folgt das Gebäude seit der Bauzeit dem klassischen fränkischen Schema: In der Nordwestecke zum Hof und zur Straße hin liegt die Stube mit zwei auf zwei Fenster. Die Erschließung erfolgt in der nächsten Zone. Rückwärtig an Stube und Flur angrenzend liegen die Küche - vor Kopf des Flures - sowie in der Südwestecke die Stubenkammer. Der östliche Teil des Hauses war im Wesentlichen landwirtschaftlich als Stall genutzt. Die Erschließung erfolgt über einen schmalen firstmittigen Stichgang, von dem beidseitig noch Nebenräume abgehen, bevor der große Stallraum erschlossen wird. Die Grundriss-Struktur des Obergeschosses ist der des Erdgeschosses vergleichbar, wobei die Räume über dem Stall vermutlich ursprünglich Lagerzwecke erfüllten. Die heutige Dachkonstruktion dürfte dem Umbau 1924 angehören. Es handelt sich um ein Kehlbalkendach mit doppelt stehendem Stuhl in den Binderachsen. Viele Hölzer sind hier zweitverwendet und stammen vermutlich aus der ursprünglichen Dachkonstruktion. Am östlichen Giebel lässt sich die Kubaturveränderung mit der Aufstockung noch gut nachvollziehen, da der Wechsel zwischen Sandsteinquadermauerwerk und Ziegelmauerwerk hier offensichtlich ist. Ausstattung hat sich aus den beiden genannten Bauphasen umfänglich erhalten. Zum größeren Teil sind noch die Fenster der Biedermeierzeit vorhanden, stellenweise jedoch in Zweitverwendung im Rahmen des Umbaus 1924. Zu diesem Zeitpunkt wurden in den Haupträumen sogenannte Galgenfenster (zweiflügelig mit Oberlicht) eingesetzt. Die Räume sind vollflächig verputzt, die Putzoberflächen dürften ebenfalls der Zeit 1924 angehören. Dies gilt ebenfalls für die vierfeldrigen Rahmenfüllungstüren, die in der Tradition gründerzeitlicher Türen stehen. Die einläufige angewendelte Treppe führt vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss und verfügt über ein Balustergeländer mit schlanken gedrehten Stäben aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Die Treppenanlage ist im Gegensatz zu Fenstern, Türen und Putzen stärker geschädigt. Neben zeittypischen Holzböden findet sich im Erdgeschossflur ein Solnhofer Bodenbelag.*



*Abschließend muss noch auf eine Besonderheit hingewiesen werden:*

*Bauzeitlich verfügte die erdgeschossige Eckstube über einen separaten Außenzugang vom Hof aus. Dieser lässt sich typologisch nicht begründen, die Ursache hierfür muss in persönlichen oder wirtschaftlichen Voraussetzungen des damaligen Eigentümers gelegen haben.*

*Baulicher Zustand:*

*Die Außenmauern sind weitestgehend aus einem soliden, sehr exakt gefügten Sandsteinquadermauerwerk errichtet. Hier halten sich die Schäden in einem überschaubaren Rahmen. Problematisch für das Gebäude war jedoch die Dachkonstruktion, sowohl als Frackdach als auch die spätere Aufstockung. Es kommt systembedingt zu Schäden in Form von aufklaffenden Wänden, verursacht durch einen Vertikalschub der Dachfußpunkte. Ob zudem noch punktuell Gründungsprobleme vorliegen, kann nicht abschließend ausgesagt werden.*

*Der letzte Eigentümer hatte bereits vor einigen Jahrzehnten ein Teil der Decken ertüchtigen lassen, ob weitergehende Schädigungen im Bereich der Deckenbalkenlagen vorliegen, kann zum jetzigen Zeitpunkt ebenfalls nicht ausgesagt werden.*

*Würdigung:*

*Bei dem Wohnstallhaus und dem zugehörigen Nebengebäude handelt es sich um einen wichtigen Bestandteil der örtlichen Überlieferung. Im Hinblick auf die ortsgeschichtliche Bedeutung als nachvollziehbare Hofanlage sowie die ungewöhnlich dichte Überlieferung des Gebäudes samt seiner historischen Ausstattung kommt dem Baudenkmal eine hohe Bedeutung zu. Die oben genannten Schäden sind nach bisheriger Einschätzung reparabel, die notwendigen Eingriffe führen nicht zum Verlust der Denkmaleigenschaft.*

*Das zugehörige Nebengebäude (Schweinestall mit Holzlege und Unterstand) wurde bereits in der Vergangenheit ausführlich diskutiert. Hier liegt eine akute Substanzgefährdung vor. Das Dach ist bereits zur Hälfte eingebrochen. Damit verbunden ist entsprechend auch eine Gefährdung gegenüber dem Nachbarn, da das Gebäude auf der Grenze steht. Das Landratsamt als zuständige Bauordnungsbehörde hat sich hierzu schon schriftlich geäußert. Auch das Landesamt für Denkmalpflege fordert aus denkmalfachlicher Sicht die Erhaltung und kurzfristige Instandsetzung dieses Nebengebäudes, da es einen wesentlichen Bestandteil des Bauernhofes darstellt.*

*Weiteres Vorgehen:*

*Die Vertreter der Erbgemeinschaft wurden auf das Prozedere hingewiesen, sollte ein Abbruchantrag beabsichtigt sein. Als vordringlich erscheint es, die besitzrechtliche Situation zu klären. Das Wohnstallhaus lässt sich in jedem Fall komplett einer Wohnnutzung, ggf. auch mit verschiedenen Parteien, zuführen. Dies gilt auch für die ehemaligen Wirtschaftsbereiche wie Stall und Lagerflächen. Öffentliche Zuschüsse sind nachrangig zu sehen und kämen in Frage, sofern Maßnahmen dem Eigentümer nicht zumutbar sind. Grundsätzlich besteht jedoch die Möglichkeit, sämtliche Ausgaben, die der Erhaltung und sinnvollen Nutzung von Baudenkmalern dienen, steuerlich geltend zu machen entsprechend § 7 i, Einkommensteuergesetz. Wichtig ist dabei, dass die Maßnahmen zuvor mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt worden sind und ein entsprechendes Bau- bzw. Erlaubnisverfahren durchgeführt wurde.“*

Von dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt, Bauamt I, Wohnraumförderung, wurde auf schriftliche Anfrage zum Maß und der Art des baulichen Denkmalschutzes mit der Angabe zu Bauauflagen, baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen mit Schreiben vom 05.09.2023 folgendes (auszugsweise) mitgeteilt:

*„Baudenkmäler nach Art. 1 Abs. 2 Satz 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind zu erhalten (Art. 4 Abs. 1 BayDSchG). Das Landratsamt kann Maßnahmen anordnen, wenn diese Maßnahmen nicht freiwillig durchgeführt werden. An dem, unter Denkmalschutz stehenden Wohnhaus bestehen unter anderem im Dach- und Fensterbereich Beschädigungen.*



*Mit Schreiben vom 15.06.2022 wurden die Eigentümer des oben genannten Grundstücks deshalb aufgefordert eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis mit Konzept zur Instandsetzung des denkmalgeschützten Wohngebäudes von einem qualifizierten Fachplaner erarbeiten zu lassen und dem Landratsamt vorzulegen. Derzeit ist von einem Eigentümer beantragt, die Frist zur Vorlage dieses Konzepts zu verlängern, bis das Versteigerungsverfahren abgeschlossen ist. Über diesen Antrag wird nach Eingang der Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege entschieden werden. Sollte dem Antrag entsprochen werden, wird mit dieser Aufforderung an den neuen Eigentümer herangetreten werden.*

*2016 war die Standsicherheit des denkmalgeschützten Nebengebäudes nicht mehr gewährleistet. Die Eigentümer wurden aufgefordert das Grundstück zu sichern und die baulichen Anlagen Instand zu setzen. 2017 wurde eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für die Sanierung des denkmalgeschützten Nebengebäudes erteilt. Das Grundstück befindet sich bauplanungsrechtlich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Baugesetzbuch. Eine Bebauung, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt ist zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist.“*

Bei dem Ortstermin am 20.10.2023 wurde von einem Miteigentümer das Schreiben des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt, Bauamt I, Wohnraumförderung, vom 22.09.2023 vorgelegt, in welchem folgendes (auszugsweise) mitgeteilt wurde:

*„... Ihrem Antrag auf Aussetzung der Frist aus unserem Schreiben vom 15.06.2022 wird entsprochen.*

*Die Frist für die Vorlage eines Konzepts wird bis zum 01.08.2024 verlängert. Es geht nicht darum, eine Komplett-Instandsetzung des Baudenkmals vorzubereiten, sondern darum, durch einen im Denkmalbereich erfahrenen Tragwerksplaner ermitteln zu lassen, welche Arbeiten erforderlich sind, um ein weiteres Fortschreiten der Schäden am Gebäude zuverlässig zu verhindern. Klassischerweise geht es also um die Erstellung eines Maßnahmenkatalogs, in dem aufgeführt wird, wie das Gebäude statisch zu sichern ist, wie das weitere Eindringen von Feuchtigkeit verhindert wird, wie eine ordentliche Ableitung der Dachwässer sichergestellt werden kann und welche Schadenfaktoren von außen (also z.B. durch Vandalismus und zu nahe am Haus stehende Bäume) wie einzudämmen sind.“*

Bei dem Ansatz des Reparatur- und Instandhaltungsstaus und der notwendigen Sanierungs-/ Notsicherungsmaßnahmen wird aufgrund des Vorgenannten bei der weiteren Betrachtung somit ausschließlich auf Maßnahmen abgestellt, die in einem vom Landratsamt Erlangen-Höchstadt genannten Katalog zur Umsetzung kommen sollen. Der Ansatz einer vollständigen Instandsetzung des Baudenkmals ist auch im Rahmen der Wertermittlung unter Berücksichtigung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs nach § 194 BauGB nicht opportun.

Der nachfolgende Kostenansatz beinhaltet somit in Anlehnung an das Schreiben des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt vom 22.09.2023 eine Schätzung der Arbeiten, die

1. das Fortschreiten der Schäden am Gebäude zuverlässig verhindern,
2. das Gebäude statisch sichern,
3. das weitere Eindringen von Feuchtigkeit verhindern,
4. eine ordentliche Ableitung der Dachwässer sicherstellen und
5. Schadenfaktoren von außen (also z.B. durch Vandalismus und zu nahe am Haus stehende Bäume) einzudämmen.





Es ist darauf hinzuweisen, dass es zu Folgekosten aufgrund unersichtlicher Schäden kommen kann. Bei den Maßnahmen handelt es sich somit um erforderliche Notsicherungsmaßnahmen, die z. B. dazu dienen einen weiteren Feuchteintrag und somit auch weitere Schäden zu verhindern. Des Weiteren sind Schutzmaßnahmen bei den bereits entstandenen Schäden zu erstellen, um eine Gefährdung für Leben und Gesundheit abzuwenden. Es sind z. B. die undichten Dachflächen abzudecken bzw. zu schließen. Zur Sicherstellung einer geregelten Dachentwässerung sind z. B. bestehende Dachrinnen und Fallrohre auszutauschen und/oder zu demontieren und durch neue zu ersetzen. Möglicherweise sind schadhafte Sparren und Deckenbalken mit Hilfe von Unterzügen und Pfosten bis auf ausreichend tragfähigen Untergrund abzustützen, um die Standsicherheit der Bauteile bzw. Gebäude wiederherzustellen. Daneben ist vorstellbar, dass sogenannte Zugbänder einzubauen sind, um eine ausreichende Rückverankerung des horizontalen Dachschubes zu gewährleisten. Böden mit Deckendurchbrüchen bzw. schadhafter Bodenschalung können z.B. mit OSB-Platten abgedeckt werden.

Anhand der vorliegenden Unterlagen und Informationen werden für die zuvor genannten Maßnahmen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr insgesamt geschätzt ca. 100.000,00 € in Ansatz gebracht. Ob und welche Maßnahmen in welchem Umfang ergriffen werden müssen, um diese im Rahmen einer Notsicherung instand zu setzen, kann im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens durch Inaugenscheinnahme vor Ort nicht eindeutig festgestellt werden und somit auch nicht zur Beantwortung kommen. Wie bereits vom Landratsamt Erlangen-Höchstadt ausgeführt, wäre hierfür durch einen im Denkmalsbereich erfahrenen Tragwerksplaner ermitteln zu lassen, welche Arbeiten erforderlich sind, um ein weiteres Fortschreiten der Schäden am Gebäude zuverlässig zu verhindern. Dieser Fachgutachter wäre ggf. separat zu beauftragen. Bei den in Ansatz gebrachten Kosten werden somit weder Kosten für eine vollständige Instandsetzung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude noch Rekultivierungskosten für die Außenanlagen in Ansatz gebracht. Diese sind im gewöhnlichen Geschäftsverkehr außer Acht zu lassen. Es sind ausschließlich aufzuwendende Kosten im Rahmen des Maßnahmenkatalogs zur Notsicherung anzusetzen. Es ist davon auszugehen, dass sich der Verkehrswert aus dem Bodenwert und den in Abzug zu bringenden notwendigen Maßnahmen zum Erhalt der Denkmäler rekrutiert.

## **Zubehör**

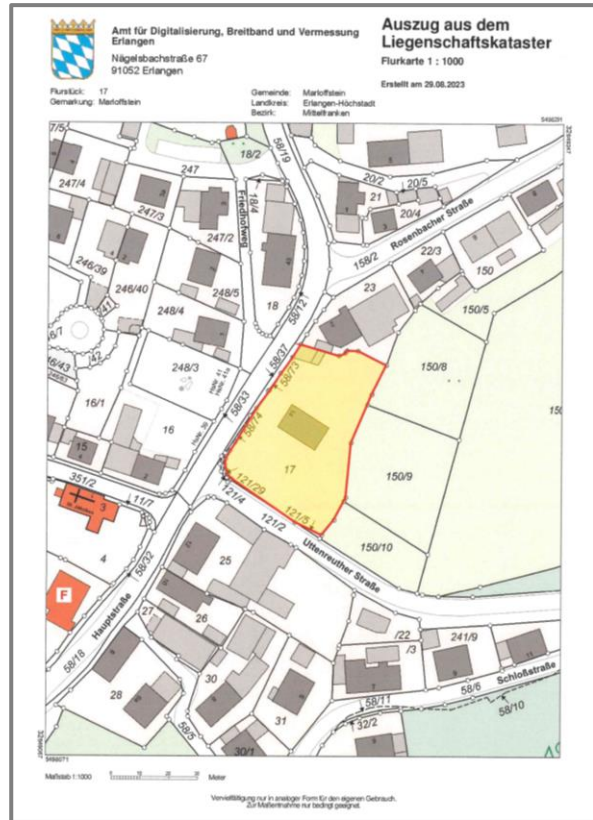
Es ist kein vermeintliches Zubehör vorhanden.

## **Nutzung**

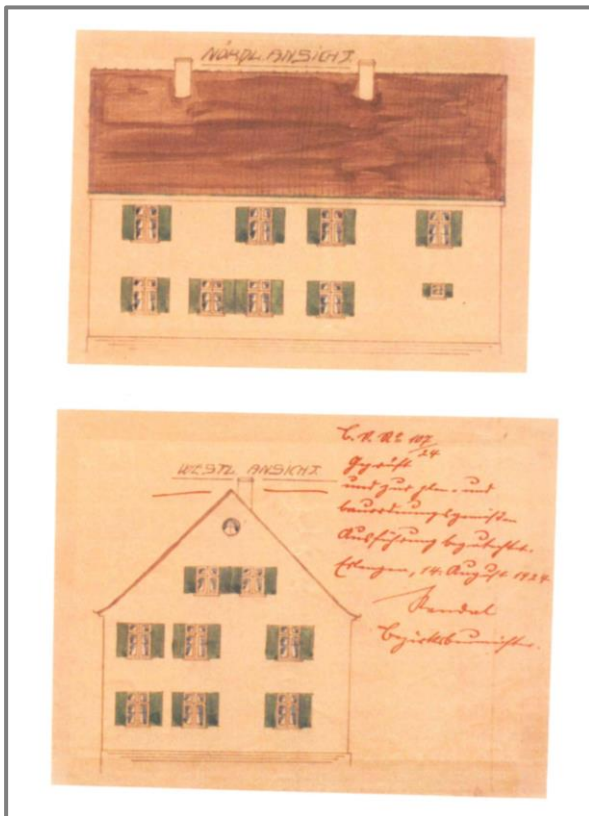
Das Wohnstallhaus und die Remise stehen leer. Es liegen keine Daten zu Mietverhältnissen vor.



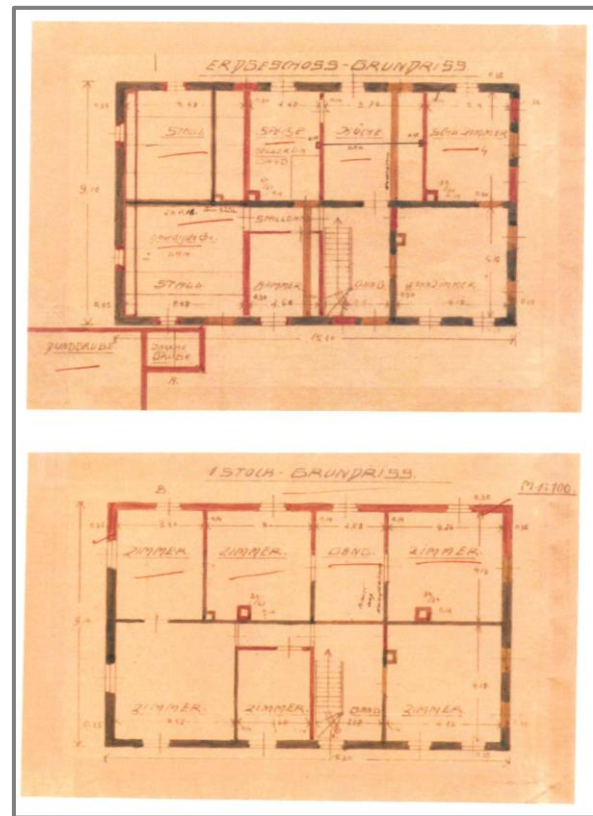
Mikrolage



Flurkarte



Umbau Wohnstallhaus (1924) - Ansichten



Umbau Wohnstallhaus (1924) - Grundrisse



## Wohnstallhaus



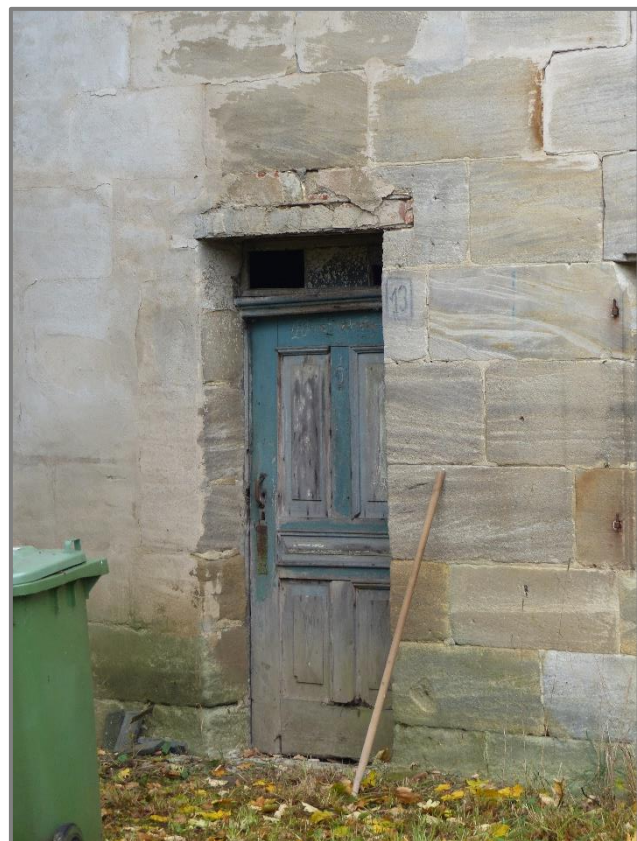
Ansicht von Nordosten



Nordwestgiebel



Südwestfassade



Hauseingangstür  
an der Nordostfassade



## Remise/Stallgebäude



Ansicht von Süden



Ansicht von Nordwesten