

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



Auftraggeber:

Amtsgericht Fürth
Abt. für Zwangsversteigerungssachen
Bäumenstraße 28 ~ 90762 Fürth

Aktenzeichen:

1 K 85/24

**Bewertungsstichtag:
/Qualitätsstichtag**

20.06.2025

Einzelausgebot - Versteigerungsobjekte: Markt-/Verkehrswerte

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts
Neustadt a.d. Aisch von Trautskirchen; Blatt 673
Gemarkung Trautskirchen

Flst. 252/11 zu 133 m²; Bauplatz
Doppelgarage mit Carportanbau
Baujahr Garage 1984
Nutzfläche Garage ca. 38 m², Nutzfläche Carport ca. 18 m²

33.000 EUR

Flst. 251/1 zu 500 m²; Gebäude- und Freifläche
Einfamilienwohnhaus mit Garage und Nebengebäuden,
Baujahr Wohnhaus 1965, Garagenanbau Baujahr 1966,
Wohnausanbau 1973 (Balkone, Teilausbau über Garage),
Wohnfl. EG/DG ca. 155 m² (incl. Balkone/Freisitz z. 50%)
Nutzfläche KG ca. 63 m²; Nutzfläche Garage EG ca. 15 m²

195.000 EUR

Flst. 251/7 zu 66m²; Verkehrsfläche
Befestigte Zufahrt, Rasengittersteine/Mineralbeton
Zufahrt von der Straße/Verkehrsfläche/Privatweg

2.000 EUR

Braunslingenweg 3 in 90619 Trautskirchen

Gesamtausgebot (Flst. 252/11; 251/1; 251/7)

Markt-/Verkehrswert

Einfamilienwohnhaus mit Garage und Nebengebäuden,
und Doppelgarage, Verkehrsfläche/Privatweg

Baujahr Wohnhaus 1965, Garagenanbau Baujahr 1966,
Wohnausanbau 1973 (Balkone, Teilausbau über Garage),
Wohnfläche EG/DG ca. 155 m² (incl. Balkone/Freisitz z. 50%)
Nutzfläche KG ca. 63 m², Nutzfläche Garage EG ca. 15 m²

Doppelgarage mit Carportanbau, Baujahr Garage 1984,
Nutzfläche Garage ca. 38 m², Nutzfläche Carport ca. 18 m²

Befestigte Zufahrt/Privatweg, Rasengittersteine/Schotterweg
Zufahrt von der Straße/Verkehrsfläche

Stichtag 20.06.2025

Festgestellter Verkehrswert

230.000 €

Grundstück

Makrolage

Die Gemeinde Trautskirchen mit rund 1.300 Einwohner liegt am südöstlichen Rand des mittelfränkischen Landkreises Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim an der Grenze zum Landkreis Ansbach. Die Gemeinde Trautskirchen mit seinen zehn Gemeindeteilen liegt im Naturpark Frankenhöhe und ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Neuhof an der Zenn. Durch das Gemeindegebiet fließt die Zenn.

Die Gemeinde Trautskirchen liegt ca. 20 km südlich von Neustadt a.d. Aisch entfernt. Die Stadt Bad Windsheim ist hingegen ca. 18 km westlich gelegen. Die Großstädte Nürnberg und Fürth sind ca. 40-50 km entfernt. Über die Staatsstraße St2413 können die Nachbarorte Neuhof an der Zenn (5 km) oder Obernzenn (ca. 10 km) angefahren werden, die Bundesstraße B8 mit dem Anschluss Langenzenn ist ca. 15 km entfernt. Über Gemeindeverbindungsstraßen können die weitere Nachbarorte angefahren werden.

Der ÖPNV ist in Trautskirchen durch die Buslinien 129, 131, 193 (Anbindung an Bad Windsheim – Bahnhof, Markt Erlbach Bahnhof) eher ländlich ausgebildet. Die Gemeinde liegt im Tarifgebiet des Verkehrsverbunds Großraum Nürnberg (VGN/OVF). Die Nachbarstadt und die benachbarten Gemeinden können mit dem Bus angefahren werden.

Die Infrastruktur der Gemeinde Trautskirchen ist in Anbetracht der ländlichen Lage gut ausgebildet. Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt, Metzgerei, Bäckereien), Kindergarten und Ärzte sind vorhanden. Eine Grund- und Mittelschule ist in Neuhof an der Zenn (5 km) angesiedelt, weiterführende Schulen befinden sich in Bad Windsheim, Langenzenn oder Neustadt a.d. Aisch.

Die Wirtschaft der Gemeinde Trautskirchen wird durch kleiner Gewerbebetriebe insbesondere im Dienstleistungsbereich sowie die Landwirtschaft geprägt. Der größte Arbeitgeber vor Ort, ist das mittelständische Unternehmen Stechert, ein Spezialmöbelhersteller (Stahlrohrstühle für Schulen/Theater/Stadien etc.). Die nähere Umgebung und der Wirtschaftsraum sind durch die Landwirtschaft und den Tourismus geprägt.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Hauptort der Gemeinde Trautskirchen nur ca. 400 bis 500 m nordöstlich vom Rathausplatz entfernt in einem altbebauten Wohngebiet entlang des Braunklingenwegs. Das Gewerbegebiet West liegt ca. 250 m südlich, der Friedhof ist ca. 150 m östlich und das Schloss Trautskirchen ist ca. 400 m östlich gelegen.

Innerhalb des Hauptortes liegt das Grundstück in etwa mittig. Der Supermarkt, die nächstgelegene Bushaltestelle sowie Ärzte (Allgemeinarzt, Zahnarzt) sind ca. 300-800 m entfernt gelegen und können angelaufen werden.

Das Bewertungsobjekt liegt mit der westlichen Seite an der ausgebauten Straße. Der Braunsklingenweg ist eine Nebenverkehrsstraße mit wichtiger Erschließungsfunktion, der nördlich der Hauptstraße gelegenen Wohngebiete von Trautskirchen. Der Braunsklingenweg ist asphaltiert und mit einem einseitigen Gehweg ausgebaut, die Verkehrsbelastung kann als mittel eingestuft werden.

Die umgebende Bebauung ist durch aufgelockerte, großzügige Siedlungsstrukturen mit Ein-/Zweifamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt.

Wohnlage

Aufgrund der vorangestellten Beschreibungen kann die Wohnlage innerhalb der Gemeinde Trautskirchen als durchschnittlich eingestuft werden.

Immissionen, Emissionen

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

Form/Oberflächengestalt/Topografie

Flst. 252/11

Das Grundstück hat einen dreieckigen Zuschnitt und liegt mit der westlichen Seite am Braunsklingenweg an. Das Grundstück ist eben.

Flst. 251/1

Das Grundstück hat einen harmonischen und trapezförmigen Zuschnitt, die Grundstücksbreite beträgt ca. 14 m und die mittlere Grundstückstiefe ca. 35 m. Das Grundstück weist ein leichtes Gefälle von Nordwest nach Südost (zur Straße hin) auf, insgesamt kann es jedoch eher als eben bezeichnet werden.

Flst. 251/7

Das Grundstück hat einen schmalen und trapezförmigen Zuschnitt, die Grundstücksbreite beträgt ca. 4 m und eine mittlere Grundstückstiefe 16,5 m. Das Grundstück weist ein leichtes Gefälle von Nordwest nach Südost (zur Straße hin) auf, insgesamt kann es jedoch eher als eben bezeichnet werden.

Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Trautskirchen, wird das Grundstück als W (Wohnbaufläche) ausgewiesen.

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).

Denkmalschutz/Bodendenkmal

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

Hochwasser

Das Grundstück liegt außerhalb der amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete und der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jährliches Hochwasser (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt; <https://www.lfu.bayern.de/gdi/wms/wasser/ueberschwemmungsgebiete>).

Bauwerksbeschreibungen

Allgemein

Das Wohnbaugrundstück (Flst. 251/1) wurde im Jahr 1961 erworben. Im Jahr 1964 wurde der Bauantrag für den Wohnhaus-Neubau (BV 47/64) gestellt. Der Erstbezug nach Fertigstellung des Wohnhauses war 1965. Im Jahr 1965 wurde der Bauantrag für den Anbau einer Garage mit dahinterliegenden Geräteraum (BV 809/65) an der nördlichen Gebäudeseite (rückseitiger Gebäudegiebel) gestellt. Das Dach oberhalb der Garage mit Geräteraum wurde als Dachterrasse/Balkon ausgebaut. Der Anbau ist nicht unterkellert.

Im Jahr 1973 wurde dann ein Bauantrag für einen Wohnhausanbau (BV 1485/73) gestellt. Die Baumaßnahme umfasste den Anbau eines Balkons zur südlichen Gebäudeseite (frontseitiger Gebäudegiebel) mit Verlängerung des Daches und Veränderung der Eingangssituation. Als Weiteres umfasste die Baumaßnahme die Überdachung der im Jahr 1965 angebauten Garage mit Geräteraum und den Anbau eines Balkons zur nördlichen Gebäudeseite (rückseitige Gebäudegiebel). Der Geräteraum hinter der Garage wurde mit dem erdgeschossigen Wohnzimmer verbunden und entsprechend ausgebaut. Der neu geschaffene Wohnraum oberhalb des Anbaus wurde an die Kinderzimmer im Dachgeschoss angeschlossen, bis zum Bewertungsstichtag 2025 ist dieser Bereich noch nicht als Wohnraum ausgebaut und befindet sich im Ausbauzustand.

Auf dem Wohnbaugrundstück (Flst. 251/1) befinden sich des Weiteren eine eingehauste Pergola unterhalb des Balkons zur rückseitigen Giebelseite (Baujahr um 1980) und ein massives Gerätehaus mit offenem Schuppenanbau (Baujahr um 1978). Der Schuppenanbau ist in Holzständerbauweise errichtet und schließt sich an die Garage des Nachbargrundstücks (Flst. 251/4) an.

Das Garagengrundstück (Flst. 252/11) wurde im Jahr 1983 erworben und im Jahr 1984 wurde der Bauantrag für den Neubau einer Doppelgarage gestellt. Die Doppelgarage ist in massiver, konventioneller Bauweise errichtet, sie ist mit einem Satteldach mit Ziegeleindeckung überdacht. An die östliche Gebäudeseite der Doppelgarage wurde nachträglich eine Carportüberdachung angebaut.

Die Wohnbaufläche (Flst. 251/1) wie auch das Garagengrundstück (Flst. 252/11) werden von der Verkehrsfläche/Privatweg (Flst. 251/7) begangen und befahren. Die Verkehrsfläche schließt direkt an den ausgebauten Braunklingenweg an und dient als Zugang/Zufahrt für die beiden zu bewertenden Grundstücke (Flst. 251/1 und 252/11) sowie für bebaute Nachbargrundstück (Flst. 251/4) im dahinterliegenden Bereich.

Wohnhaus mit Garage

Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1964/1965 als ein sogenanntes Siedlungshaus mit Vollkeller, Erdgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss errichtet. Im Jahr 1965 wurde das Wohnhaus um eine angebaute Garage mit Geräteraum erweitert. Im Jahr 1973 wurde an das Wohnhaus ein Balkon zum Frontgiebel angebaut und die angebaute Garage mit Geräteraum wurde überdacht (Dachverlängerung Rückgiebel). Im Rahmen dieser Baumaßnahme wurde ebenfalls an den Rückgiebel ein Balkon angebaut.

Demnach ist das Wohnhaus teilunterkellert, es hat ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Der nicht ausgebaute Spitzboden kann über eine Einschubtreppe erreicht werden. Das Wohnhaus ist in massiver, konventioneller Bauweise errichtet, es ist mit einem Satteldach mit Ziegeleindeckung überdacht (Neueindeckung, Zwischensparrendämmung ca. 2007/2008).

Das Wohnhaus wird an der südwestlichen Giebelseite (Frontgiebel) über eine vierstufige Treppe begangen. Der Zugangsbereich ist mit dem darüberliegenden und überdachten Balkon überdeckt. Die Außenansichten des Wohngebäude sind verputzt und angelegt (keine Außendämmung), der Giebel im Dachgeschoss zur südlichen Giebelseite ist mit Holz verkleidet.

Im Kellergeschoss des Wohnhauses befinden sich ein Wasch-/Heizraum, eine Werkstatt, ein Öllagerraum, ein Vorratskeller sowie ein mittiger Flur. Der Zugang zum Erdgeschoss erfolgt über ein massive Treppe mit Fliesenbelag.

Das Wohnhaus wird an der südlichen Giebelseite über eine vierstufige, massive Treppe mit Podest angelaufen. Der Zugang erfolgt über eine Haustür mit Zugang zum Treppenhaus. Im Erdgeschoss befinden sich eine Küche, ein großzügiges Wohnzimmer, eine Garage, ein Schlafzimmer, ein Bad/WC mit Dusche, eine Speisekammer und ein mittiger Flur. Der Zugang zum Dachgeschoss erfolgt über eine massive Treppe mit Kunststeinbelag und Stahlgeländer. Die Garage kann nur von außen an der westlichen Gebäudeseite angefahren werden, ein interner Zugang zum Wohnhaus besteht nicht.

Im Dachgeschoss des Wohnhauses befinden sich ein Schlaf-/Gästezimmer mit Zugang zum südwestseitigen Giebelbalkon, ein WC, ein mittiger Flur, zwei Kinderzimmer mit Zugang zum dahinterliegenden Raum oberhalb der Garage. Dieser Raum wurde im Zuge des Anbaus im Jahr 1973 geschaffen, das Zimmer ist bis zum Bewertungsstichtag noch nicht ausgebaut (Betondecke mit Holzauflage, Dach- und

Deckenuntersichten sind mit Gipskartonplatten verkleidet, Elektroinstallation im Rohbauzustand usw.). Der Zugang zum nördlichen Giebelbalkon erfolgt vom noch nicht ausgebauten Raum. An der westlichen und östlichen Gebäudeseite sind Dachgauben ausgebaut.

Der Zugang zum nicht ausgebauten Spitzboden erfolgt über eine Einschubtreppe vom Dachgeschoss (Nutzung als Dachboden).

Der Grundriss des Wohnhauses kann als einfach bis durchschnittlich eingestuft werden. Dies gilt insbesondere Aufgrund der gefangenen Räume (Zugang zum Raum im Dachgeschoss nur über die vorgelagerten Kinderzimmer) und das beengte Badezimmer im Erdgeschoss. Die Raumhöhen im Erd- und Dachgeschoss betragen zirka 2,4-2,5 m (Höhe im Anbau zum Wohnzimmer nur 2,15 m) und im Kellergeschoss ca. 2,0 m.

An der Rückseite des Wohnhauses befindet sich im Erdgeschoss und unterhalb des Giebelbalkons zur Nordseite eine eingebaute Pergola in Holzständerbauweise mit massiven Sockel und Bodenplatte. Die Pergola ist mit einem Pultdach (Holzkonstruktion) mit Trapezblech überdacht.

Im nördlichen Bereich des Wohnhausgrundstücks (Flst. 251/1) an der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein massives Gerätehaus (Ziegelmauerwerk, Satteldach als Holzkonstruktion) mit Schuppenanbau (Holzkonstruktion, Pultdach). Der Schuppenanbau ist direkt an die massive Garage auf dem Nachbargrundstück angebaut. Das Gerätehaus und der Schuppenanbau sind mit Wellasbestplatten überdacht.

Bauweise: massive, konventionelle Bauweise, Kellermauerwerk Schwerbetonsteine, sonst Ziegelmauerwerk, wahrscheinlich Streifenfundamente, massive Deckenkonstruktionen als Ortbetondecken, Satteldach (zimmermannsmäßige Holzkonstruktion, Sparrendach, Zwischensparrendämmung Stand ca. 2008), Ziegeleindeckung (Stand ca. 2008), Außenansicht Putz und Anstrich (Anstrich ca. 2008), keine Außendämmung

Fußböden: Kellergeschoss – Betonestrich, teilweise Fliesenfußboden (Waschraum, Flur), Treppe mit Fliesenbelag

Erdgeschoss – verschiedene Belagsarten, Küche PVC-Auslegeware, Wohnzimmer Laminat, Schlafzimmer und Speisekammer PVC-Auslegeware (Stand 1965), Fliesen im Bad/WC, Flur mit Kleinmosaikfliesen (Stand 1965), Treppe mit Kunststeinbelag

Dachgeschoss – verschiedene Belagsarten, PVC-Auslegeware im Fremdenzimmer/Kinderzimmer 2 und WC, Kinderzimmer 1 Teppichauslegeware, nicht ausgebauter Raum oberhalb Garage Betonestrich mit Pressspanplattenauflage auf Holzunterbau, Balkon zum Frontgiebel mit Klinkerfliesen belegt, Balkon zum rückseitigen Giebel Betonplatte mit Bitumenanstrich, Flur/Treppenhaus mit PVC-Auslegeware (Stand 1965)

Spitzboden – Holzbalkendecke mit Pressspanplattenauflage

Fenster: Verschiedene Fensterausführungen, Kellerfenster als Stahlfenster mit Einfachverglasung, überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Stand um 1991- 2008), Speise und Treppenhaus im Erdgeschoss Holzdoppelfenster (Stand 1965), Fenstertür zum Giebelbalkon als Holzdoppelfenster (Stand 1965), Fenstertür zum nicht ausgebauten Raum oberhalb Garage als Holzdoppelfenster (Stand 1965), Fenster und Fenstertüren zum rückseitigen Giebel als Holzfenster mit Verbundverglasung (Stand 1973)

Türen: Eingangstür als Holztür mit Glaseinsatz (Stand 1965), Innentüren als Holztüren mit Stahltürzarge (lackiert, Stand 1965), Holztüren mit Glasausschnitt (lackiert oder Echtholz)

Sanitär: Kellergeschoss – Waschküche mit Wasseranschluss und Ablauf, nach Rückstau von Schmutzwasser im Jahr 2022 Einbau einer Rückstauklappe (elektr.)

Erdgeschoss – Bad/WC mit Dusche, Fenster zur Nordseite, Fliesenfußboden, Wände im Nassbereich und bis ca. 1,6 m gefliest, Hänge-WC, Duschkabine, Handwaschbecken