

über 25 Jahre

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO JOHANNSEN

IMMOBILIENBEWERTUNG-GUTACHTENERSTELLUNG-WIRTSCHAFTSMEDIATION
MITGLIED IM LANDESVERBAND BAYERN (LVS) UND IM GUTACHTERAUSSCHUSS DER
STADT ERLANGEN, LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT UND FORCHHEIM, EHEM. NEUSTADT-BAD WINDSHEIM



OBJEKTDARSTELLUNG



Wohnhaus (Teilunterkellerung, Erd-/Ober- nicht ausgebautes Dachgeschoss)



GZ 1 K 87/23

Zwangsversteigerung

Bewertungsgrundstück

Großeubucher Weg 6, 91338 Igendorf OT Oberlindelbach

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

09. April 2024

Verkehrs-/Marktwert

60.000 €

(in Worten: sechzigtausend Euro)

HEINRICH-SOLDAN-STR. 16A - 91301 FORCHHEIM
TEL. 09191-72 98 37 FAX. 09191-70 31 93

WWW.GUTACHTER-JOHANNSEN.DE / SV-BUERO-JOHANNSEN@T-ONLINE.DE

NIEDERLASSUNG: OSTENDSTR. 149 - 151, 90482 NÜRNBERG, TEL. 0911 - 59 76 99 33

INHABER: WOLFGANG JOHANNSEN -DIPL. SACHVERSTÄNDIGER (DIA)-, IMMOBILIENÖKONOM (EBS),
DIA ZERT. (LF)-ZERTIFIZIERT ZERT.-NR.DIA-IB-577, AKKREDITIERT NACH DIN-EN ISO/IEC 17024
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN, MIETEN UND PACTEN
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR OBERFRANKEN BAYREUTH ÖFFENTLICH BESTELLT UND VEREIDIGT



ALLGEMEIN ANGABEN

Wertermittlungsobjekt Amtsgericht Forchheim, Grundbuch von Stöckach Blatt 700, Flst. 447, Oberlindelbach, Großenbucher Weg 6, Gebäude-/Freifläche zu 89 m² .

GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Lage- /Ortsangaben Oberlindelbach ist ein Ortsteil von der ehemals selbstständigen Gemeinde Stöckach, welche die Ortsteile Stöckach, Ober-/Unterlindelbach umfasst. Im Rahmen der kommunalen Gebietsreform 1972 erfolgte die Eingemeindung nach Igensdorf.

Die Marktgemeinde Igensdorf, zum Regierungsbezirk Oberfranken und zum Landkreis Forchheim gehörend, umfasst 25 Gemeindeteile, eine Gemeindefläche von 28,83 km² und zählt aktuell 5.380 Einwohner. Oberlindelbach zählt hiervon 163 Einwohner.

Igensdorf – am Rande der Fränkischen Schweiz und landschaftlich vom Oberen Schwabachtal geprägt - wird gerne von Erholungssuchenden aus dem Großraum Nürnberg-Fürth-Erlangen aufgesucht und wird daher auch als sog. „Erlanger Albvorland“ bezeichnet. Oberlindelbach zählt zudem zum Einzugsgebiet der Metropolregion Nürnberg, so dass es auch eine Reihe von Berufspendlern gibt.

Im Marktgebiet befinden sich 3 Kindergärten (Igensdorf, Stöckach und Unterrüsselbach), Grundschule (Igensdorf) sowie Einkaufs-/Versorgungsmöglichkeiten, Apotheke, Ärzte, Bank-/Postfilialen, Bäckereien, Hofläden. Weitere/weiterführende Schulen sind im Markt Eckental sowie in Gräfenberg.

Leben in Oberlindelbach heißt: „Dörflich-idyllisch Wohnen“ mit dem Wissen einen „fahrbaren Untersatz“ zu benötigen.

Zufahrt/Zugang Das Anwesen ist direkt an der Kreisstraße FO18 gelegen und hierüber anzufahren/zu begehen. Der Hauszugang erfolgt über mehrere Stufen.

Wohn-/Geschäftslage Dörflich geprägte Wohnlage, ca. 3 km entfernt vom Hauptort Igensdorf.

Art/Nutzung der Bebauung Gemischt-genutzte Bebauung. Die Nutzung/Bebauung der Nachbargrundstücke ist sowohl wohnwirtschaftlich wie auch landwirtschaftliche Hofstellen – teils mit Ferienwohnungen – bestehen.

Verkehrslage Die von Etlaswind kommende Kreisstraße FO18 durchquert Oberlindelbach und führt weiter nach Unterlindelbach und nach Igensdorf. Die Bundesstraße B2, u.a. Anbindung nach Nürnberg, ist ca. 4 km entfernt. Oberlindelbach gehört zum VGN mit Anschluss zur Gräfenbergbahn (R21 - Haltestelle in Mitteldorf -) nebst der Buslinie 217.

Entfernung in ca. km: Igensdorf 3, Gräfenberg 7, Neunkirchen/Brand und Eckental je 9, Erlangen 20, Forchheim sowie Nürnberg/Flughafen je 26.



GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Gebäude	Teilunterkellerung, Erd-/Ober- nicht ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr	<p><u>1961</u> Bauantrag „Wohngebäude und Werkstatt“. Register-Nr. 1035/61, Gemeinde Stöckach. Technisch geprüft 01. März 1962, Landratsamt Forchheim. Wassertechnisch geprüft 12.10.1961, Wasserwirtschaftsamt Bamberg. <i>Hinweis: Vom Anbau im Westen (im OG als Balkon genutzt) liegen uns keine Pläne vor, wie uns auch keine Baugenehmigungsbescheide vorliegen, weder vom originären Bauantrag, noch vom Anbau sowie von der Nutzungsänderung. Lt. Auskunft Vermessungsamt ist der Balkonanbau seit 02.07.1964 aktenkundig.</i></p>
Außenabmessungen/ überbaute Fläche (ca.)	<p><u>gem. Planvorlage/Auskunft Vermessungsamt</u> 11,34 m x 6,00 m + Anbau 3,20 m x 1,07 m = 71,46 m² rd. 71 m²</p>
Wohn-/Nutzfläche (rund) *	<p><u>100 m²</u> 48 m² EG/ 52 m² OG/ zzgl. Teilunterkellerung</p> <p><i>*Die Wohn-/Nutzfläche wurde grob überschlägig ermittelt, gem. den beigegeführten Plänen (Gebäude-Außenabmessungen 10,84 m x 6,00 m + 3,20 m x 1,07 m abzgl. Treppen und je Geschoss mit Faktor 0,8 multipliziert). Ein 3%iger Putzabzug ist mit diesem Faktor berücksichtigt. Eine anrechenbare Grundfläche an Balkon ist nicht berücksichtigt. Beim Erdgeschoss unterstellen wir, dass es sich derzeit um Nutzflächen handelt, bezogen auf die Belichtung und die derzeitige Nutzung.</i></p>
Aufteilung	<p>Das Bewertungsgrundstück ist bebaut mit einem Wohnhaus, welches im Erdgeschoss teils zu Werkstatt-/Schmiedeflächen genutzt worden ist. Derzeit umfasst das Erdgeschoss drei Räume, hiervon wird ein Raum als Küche (gem. Plan u.a. Bad/WC), ein Raum als Waschküche und ein Raum (bezeichnet als Werkstatt, gem. Plan) wird als Verbindungs-/Abstellraum genutzt (sog. gefangener Raum).</p> <p>Das wohnwirtschaftlich genutzte Obergeschoss umfasst ebenso drei Räume sowie – entgegen dem Plan - ein Duschbad und einen Balkon.</p> <p>Mangels Zugang zur Teilunterkellerung und zum Dachboden kann über den baulichen Zustand/die Technik/die Ausstattung und deren mögliche Nutzung keine Aussage gemacht werden.</p>
Baulicher Zustand	<p>Massivbauweise mit Putzfassade, straßenseitig sind die Sockelflächen teils mit Klinkerfliesen verkleidet. Dacheindeckung mittels Betondachsteinen (die augenscheinlich über die Jahrzehnte erneuert worden ist). Spenglerarbeiten überwiegend Zinkblech.</p> <p>Ebenso wurden die Holzfenster überwiegend - durch Fenster im Kunststoffrahmen – erneuert.</p> <p>Der bauliche Zustand ist in keiner Weise als ausreichend zu bezeichnen. So sind großflächige Putzschäden erkennbar, wie auch seit Jahren nicht abgeschlossene Rest-/Abschlussarbeiten erkennbar sind.</p>
Technik/Ausstattung	<p>Der Hauseingang erfolgt über eine mehrstufige herabgewirtschaftete und schadhafte Treppenanlage, direkt abgehend vom Gehweg. Die Haustüre ist ebenso herabgewirtschaftet. Die vorhandenen Bodenbeläge, teils Fliesen, PVC und Laminat, sind lose, schadhaft wie auch großflächig Zement-/Estrichboden bestehend ist. Wände/Decken sind z.T. verputzt/gestrichen und gefliest, weisen großflächig Schäden und z.T. Rohbaustand auf.</p>



Das Duschbad im OG ist eingeschränkt nutzbar/funktionstüchtig, wie auch die vorhandenen Sanitärobjekte herabgewirtschaftet und schadhaft sind. Die Innentüren sind einfach(st) und z.T. schadhaft. Zum Obergeschoss führt eine massive Treppe und zum Dachboden eine Treppe mit Holztrittstufen.

Die Beheizung erfolgt über Strom, mittels Plattenheizkörpern, wie auch nebenstehende Elektrolüfter und Radiatoren beim Ortstermin erkennbar waren. Des Weiteren sind zwei Holz-Festbrennstofföfen bestehend, welche, gem. Auskunft Kaminkehrer, ihm nicht bekannt sind und somit auch nicht abgenommen worden sind also ohne Erlaubnis betrieben werden.

Technik/Ausstattung genügen in keiner Weise den durchschnittlichen stichtagsbezogenen Standards. Vielmehr ist bei der derzeitigen Ausstattung lediglich eine eingeschränkte Grundversorgung gegeben wie auch eine Gefahr für Leib und Leben – insbesondere bezogen auf Strom, Wasser und den Feuerungsstätten - nicht gänzlich auszuschließen ist.

Garten-/Außenanlage Bedingt durch die Gebäudeaufbauten, welche nahezu der Grundstücksfläche entsprechen, weist das Grundstück keine Garten-/Außenanlagen auf - ausgenommen traufseitig im Westen (ca. 8 m² Garten) sowie Balkon (ca. 3 m²) nebst Zugang über Treppen im Süden.

Mängel/Bauschäden Beim Ortstermin waren nachfolgend aufgeführte Mängel/Schäden augenscheinlich erkennbar:

- Eingeschränkt energetischer baulicher Zustand (ein Energieausweis lag uns nicht vor)
- Insgesamt erheblicher Bewirtschaftungs-/Instandhaltungsstau
- Funktionseinschränkungen im Bereich Türen, Fenster, Sanitär
- Fehlende FI-Schutzschalter, baujahrestypische Schmelzabsicherungen
- Wand-/Putzschäden im Außen- und Innenwandbereich
- Eingeschränkt fachmännische Bauausführung
- Sichtbare Bauherreneigenleistungen
- Traufseitige westliche „Garten“ Flächen eingeschränkt nutzbar
- Lagerung von unterschiedlichen Materialien nebst Kleintierhaltung (mit Freigang auf dem Dachboden, lt. Auskunft!)

Energieausweis Ein Energieausweis lag uns nicht vor/besteht nicht.
Für den Fall des Verkaufs/der Vermietung muss ein Energieausweis zugänglich gemacht werden (§ 29 Abs. 1 EnEV).

Aufwendungen für eine evtl. notwendige energetische Sanierung bleiben bei der Verkehrswerteinschätzung unberücksichtigt.

Mietvertrag Ein Mietvertrag besteht nicht/Eigennutzung

Hinweis 1) Gem. Auskunft Kaminkehrer sind ihm die Festbrennstofföfen nicht bekannt, demnach besteht keine Erlaubnis diese zu betreiben.

2) Es wurde uns kein Nachweis, bzgl. einer bestehenden Brandversicherung, vorgelegt.



Bildaufnahmen



Sichtbar zugemauerte ehemalige Garagenzufahrt, dieser Teil(bereich) dient nun als Küche



Traufseite mit massiven Putzschäden
-Teilweise aufsteigende Feuchtigkeit-

über 25 Jahre

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO JOHANNSEN

IMMOBILIENBEWERTUNG-GUTACHTENERSTELLUNG-WIRTSCHAFTSMEDIATION
MITGLIED IM LANDESVERBAND BAYERN (LVS) UND IM GUTACHTERAUSSCHUSS DER
STADT ERLANGEN, LANDKREIS ERLANGEN-HÖCHSTADT UND FORCHHEIM, EHEM. NEUSTADT-BAD WINDSHEIM



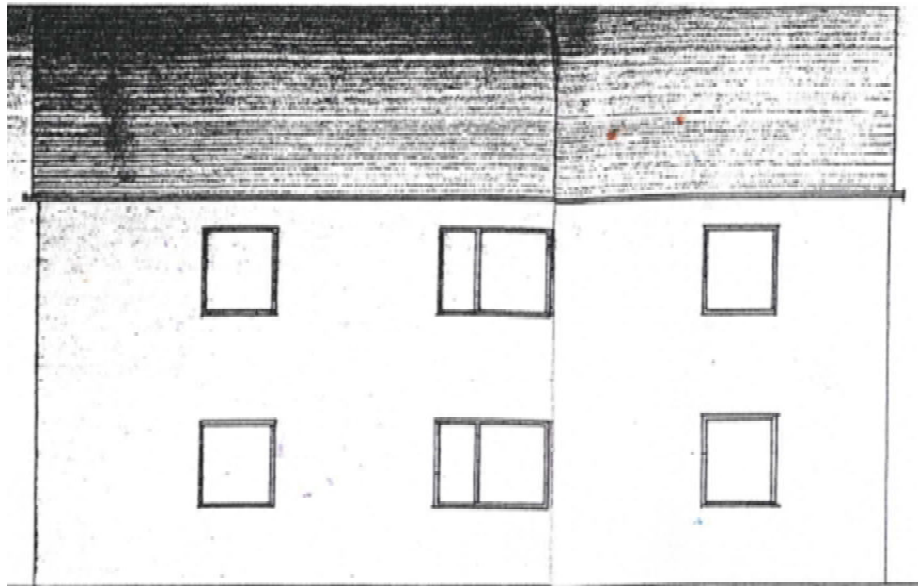
Fehlende Abschlussarbeiten an der Fassade nach Vermauerung der ehemaligen Fensteröffnungen



Schadhafte Hauszugangstreppe, direkt vom öffentlichen Grund gehend

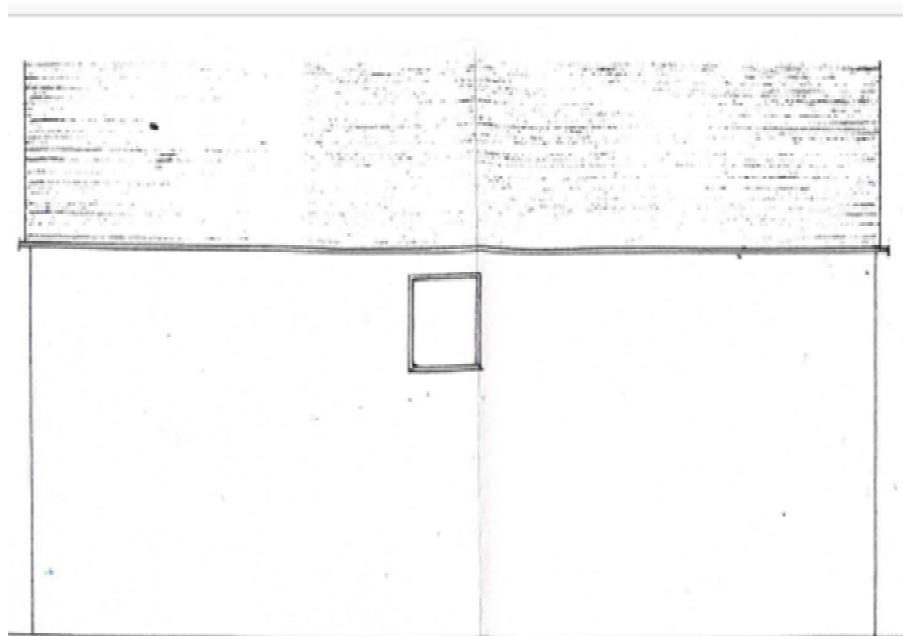


Gebäudeansichten / Schnitt

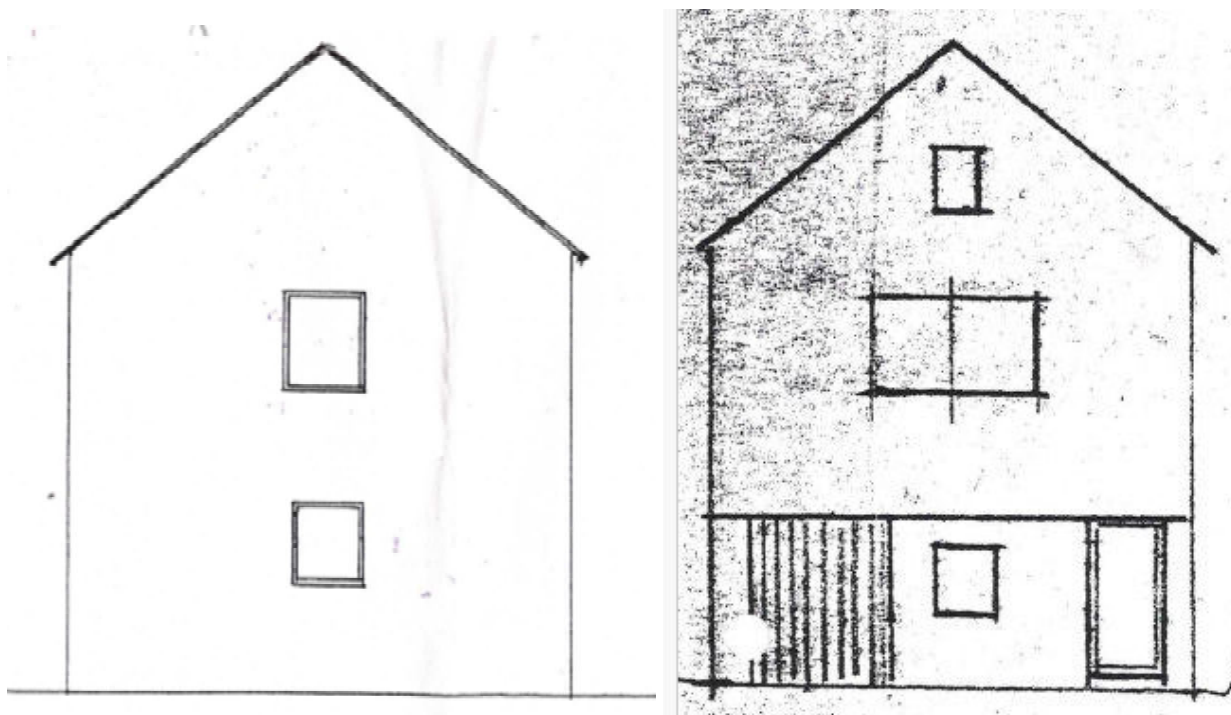


Westen

*Hinweis: Über den Anbau vom Balkon liegen uns keine Pläne vor.
Ebenso sind die Fensteranordnungen so nicht mehr 1 : 1 bestehend.*



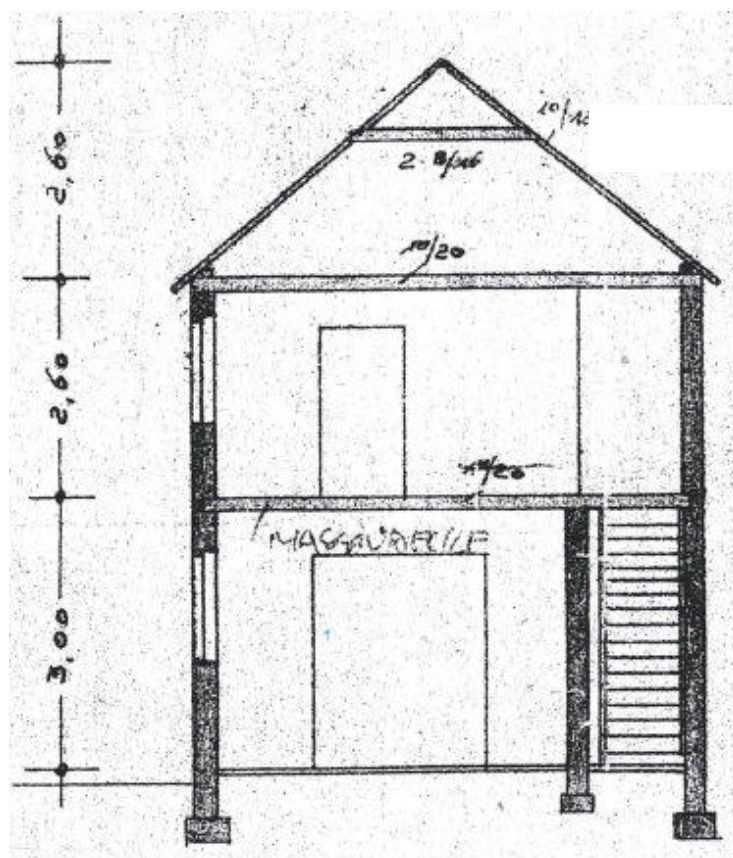
Osten



Norden

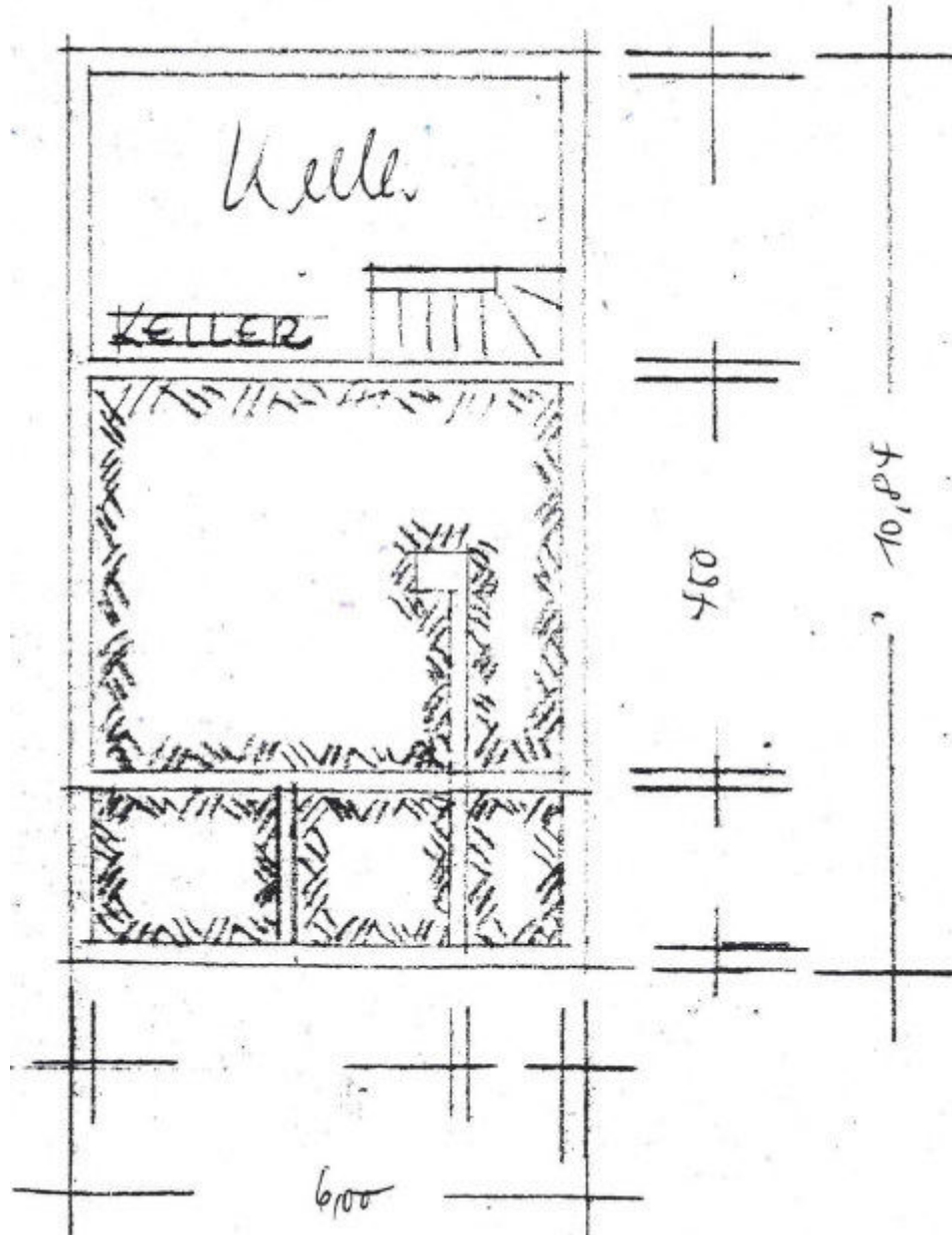
Süden

Hinweis: Über den Anbau vom Balkon liegen uns keine Pläne vor.
Ebenso sind die Fensteranordnungen so nicht mehr 1 : 1 bestehend.

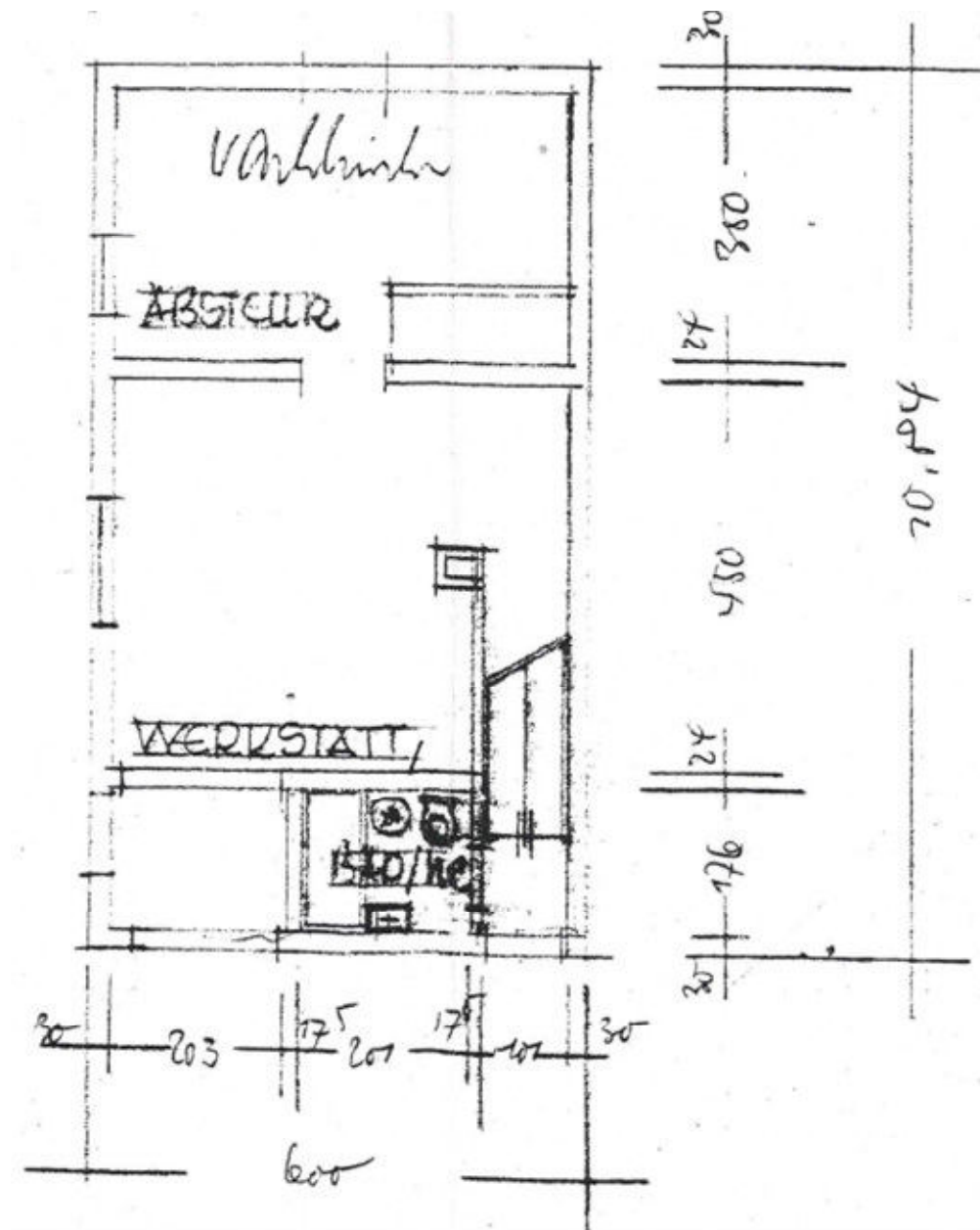


Schnitt

Grundrisse



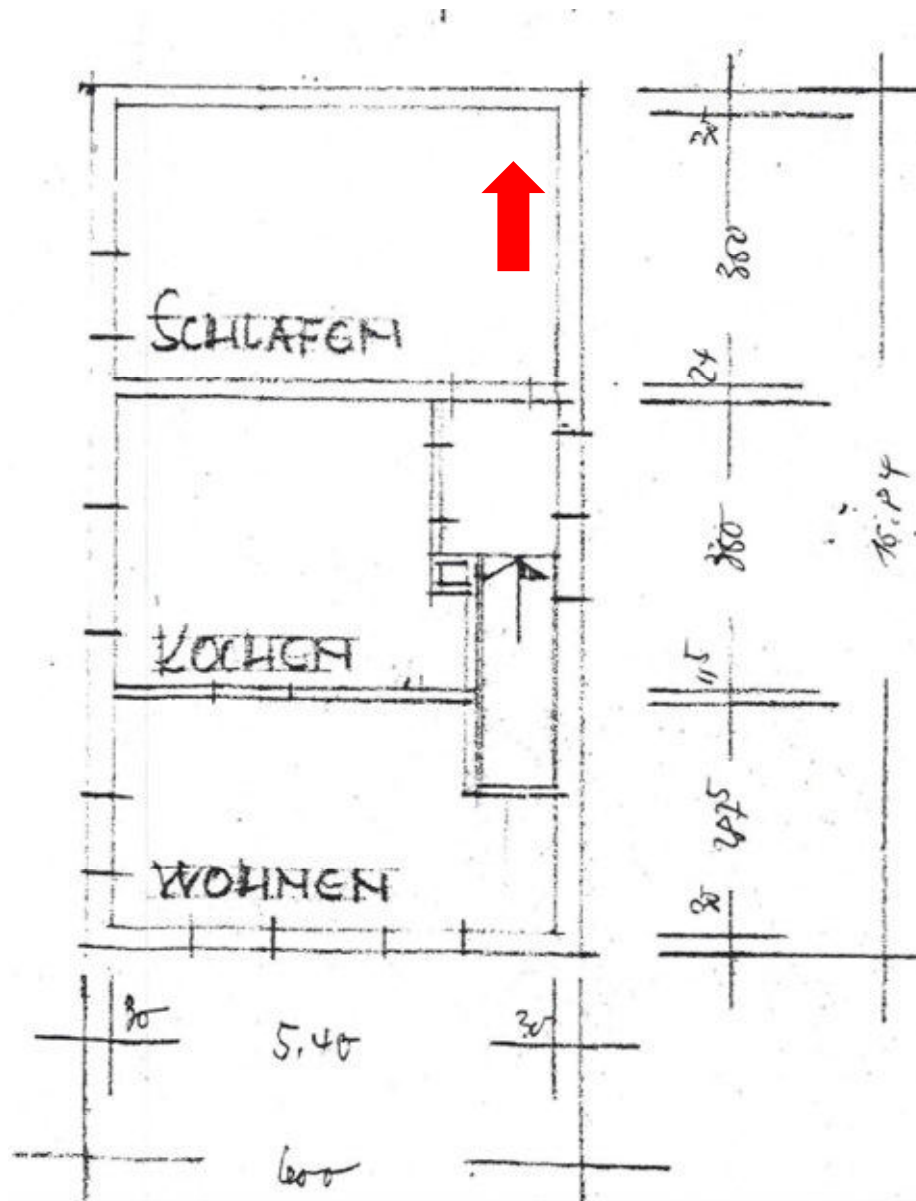
Kellergeschoss
(ohne nachträglichem Anbau im Westen)



Erdgeschoss

Hinweise:

- Ohne nachträglichem Anbau im Westen.
- Bad/WC besteht nicht. Diese Flächen mit der anschl. Garagenfläche werden als Küche genutzt.
- Zugang zur Teilunterkellerung im Bereich Waschküche.
- Treppenföhrung sowie Kaminanordnung "gem. Vorortbesichtigung" sind abweichend vom Plan.



Obergeschoss

Hinweise:

Ohne nachträglichem Anbau, der im OG als Balkon genutzt wird.

Wohnen wird als Schlafzimmer genutzt/mit Zugang zum Balkon.

Planunterlagen über den Balkonanbau liegen uns nicht vor.

Kochen wird als Wohnen genutzt.

Pfeil = Bereich, wo in etwa das Duschbad eingebaut worden ist. Zugang zum Duschbad sowie zum Schlafen erfolgen über die geschaffenen Flurflächen.