

Harry Völkel
Immobilienwirt (Dipl. DIA)
Staatl. gepr. Betriebswirt
Unterer Markt 12
90518 Altdorf

Telefon: 09187/904219
Telefax: 09187/904212
E-Mail: mail@voelkel.net
Internet: www.voelkel.net

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	91626 Schopfloch, Deuenbach 14
Art	Gemischt genutztes Grundstück, Größe 2.124 m ²
Bebauung	Wohnhaus, Garage, Stallscheune, Kleintierställe, Unterstände (ehemalige Hofstelle)
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	30.09.2024
Verkehrswert	115.000 €

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient lediglich der Kurzinformation! Der Sachverständige ist nicht zur Objektauskunft berechtigt, das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.

Amtsgericht Ansbach
Geschäftszeichen 2 K 20/24



Von der Industrie- und
Handelskammer Nürnberg
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Grundstück

Makrolage

Die Marktgemeinde Schopfloch liegt im westlichen Mittelfranken, im Landkreis Ansbach, und hat mit ihren 13 Ortsteilen aktuell ca. 3.000 Einwohner.

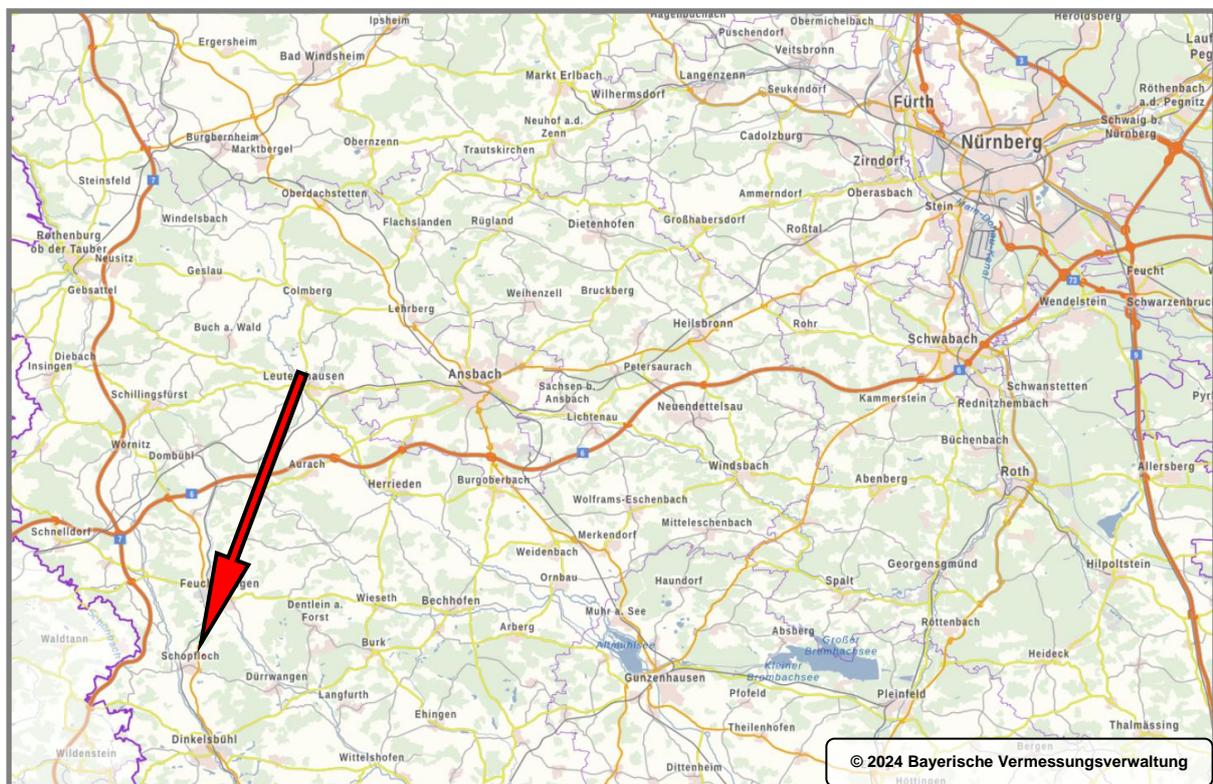
Die Entfernung zur Kreisstadt Ansbach beträgt ca. 33 km, nach Feuchtwangen ca. 6 km und nach Dinkelsbühl ca. 7 km.

Die Marktgemeinde verfügt über alle wesentlichen versorgungsrelevanten Einrichtungen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäcker, Supermärkte, Arzt, Zahnarzt, Apotheke, Bank- und Sparkassenfiliale, Gaststätte sowie Handwerks- und Gewerbebetriebe sind am Ort.

Kindergarten und eine Grundschule sind am Ort, weiterführende Schulen befinden sich in Ansbach, Feuchtwangen und Dinkelsbühl.

Verkehrstechnisch ist Schopfloch über die BAB 6, Nürnberg – Heilbronn, Anschlussstelle Feuchtwangen-Nord (Entfernung ca. 14 km), und über die BAB 7, Würzburg – Ulm Anschlussstelle Feuchtwangen-West (Entfernung ca. 9 km), an das überregionale Straßennetz angebunden.

Schopfloch gehört dem Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN) an, es bestehen verschiedene Busverbindungen. Mit dem Bus (Linie 813) ist Feuchtwangen in ca. 21 Minuten erreichbar, Dinkelsbühl in ca. 40 Minuten.



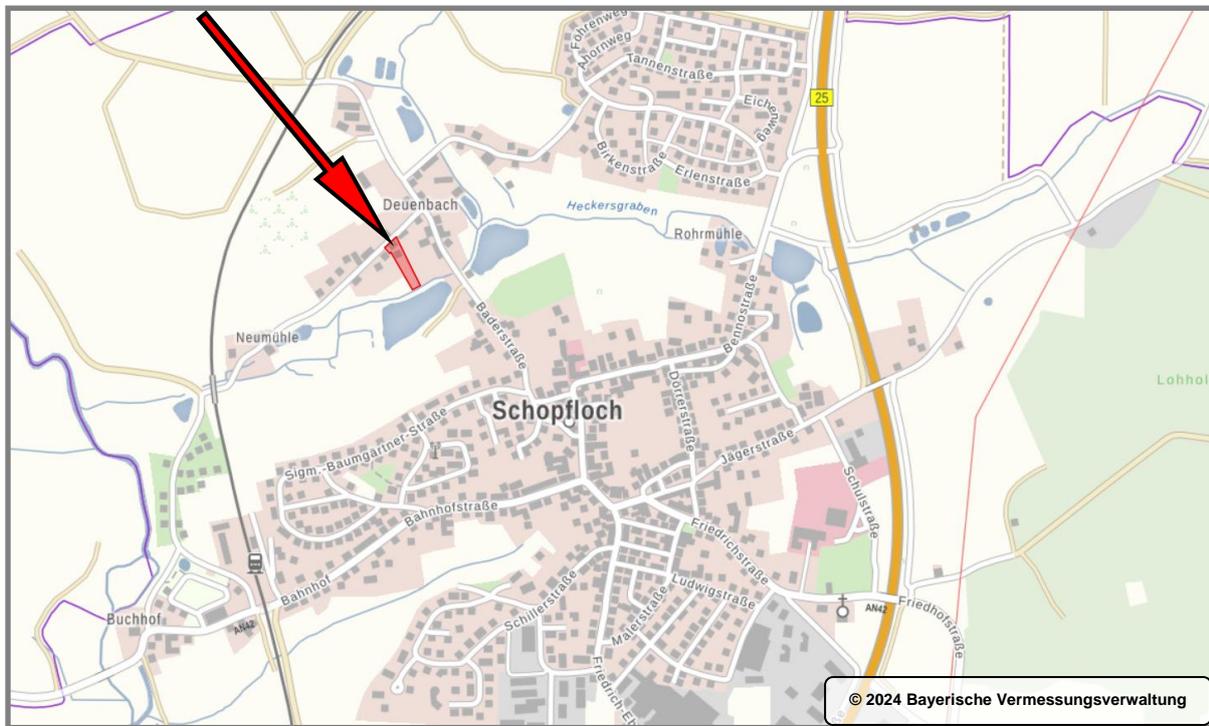
Mikrolage

Das Grundstück liegt im Ortsteil Deuenbach, welcher ca. 700 m nordwestlich des Marktplatzes positioniert ist, nahe dem nördlichen Ortsrand.

Das Grundstück liegt an der Straße Deuenbach, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit Straßenbeleuchtung, ohne Bürgersteige, ausgebaut ist.

Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

Die Bebauung im unmittelbaren Umfeld stellt sich mit Wohnhäusern dar, im weiteren Umfeld auch mit – ehemaligen – Hofstellen.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 720**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **2.124 m²**. Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront (Nordost-/ Südwestrichtung) beträgt ca. 30 m, die maximale Tiefe in Nordwest-/ Südostrichtung ca. 110 m.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt im Nordwesten an die Straße Deutenbach, über welche es auch erschlossen wird. Im Westen und im Osten grenzt der obere, nördliche Teil des Grundstücks an bebaute, der untere, südliche Grundstücksteil an unbebaute Grundstücke. Im Süden grenzt das Grundstück an eine Grünfläche mit Bachlauf, den Heiligenschlaggraben, und nachfolgend an einen Weiher.

Das Grundstück ist hanglagig und fällt von der Straße aus nach Süden hin ab.

Auf dem Grundstück ist nahe der Nordwestgrenze ein Wohnhaus und, in westlicher Grenzbebauung, eine eingeschossige Garage mit Anbau errichtet. Südlich dahinter befindet sich eine Stallscheune und südlich nachfolgend mehrere einfache Nebengebäude. Die südliche Fläche ist unbebaut.

Zur Straße hin ist das Grundstück überwiegend mit einem Holzzaun auf einem Steinsockel eingefriedet, jeweils stark schadhaft. Die Begehung erfolgt über eine Gartentür in Holz, stark schadhaft, der Weg zum Hauseingang ist in Waschbeton ausgeführt, stark schadhaft.

Die Zufahrt zur Garage und der Weg zwischen Garage und Wohnhaus hin zur Stallscheune sind zur Straße hin offen ausgeführt, zur Garage hin unbefestigt, zur Stallscheune teilweise geschottert.

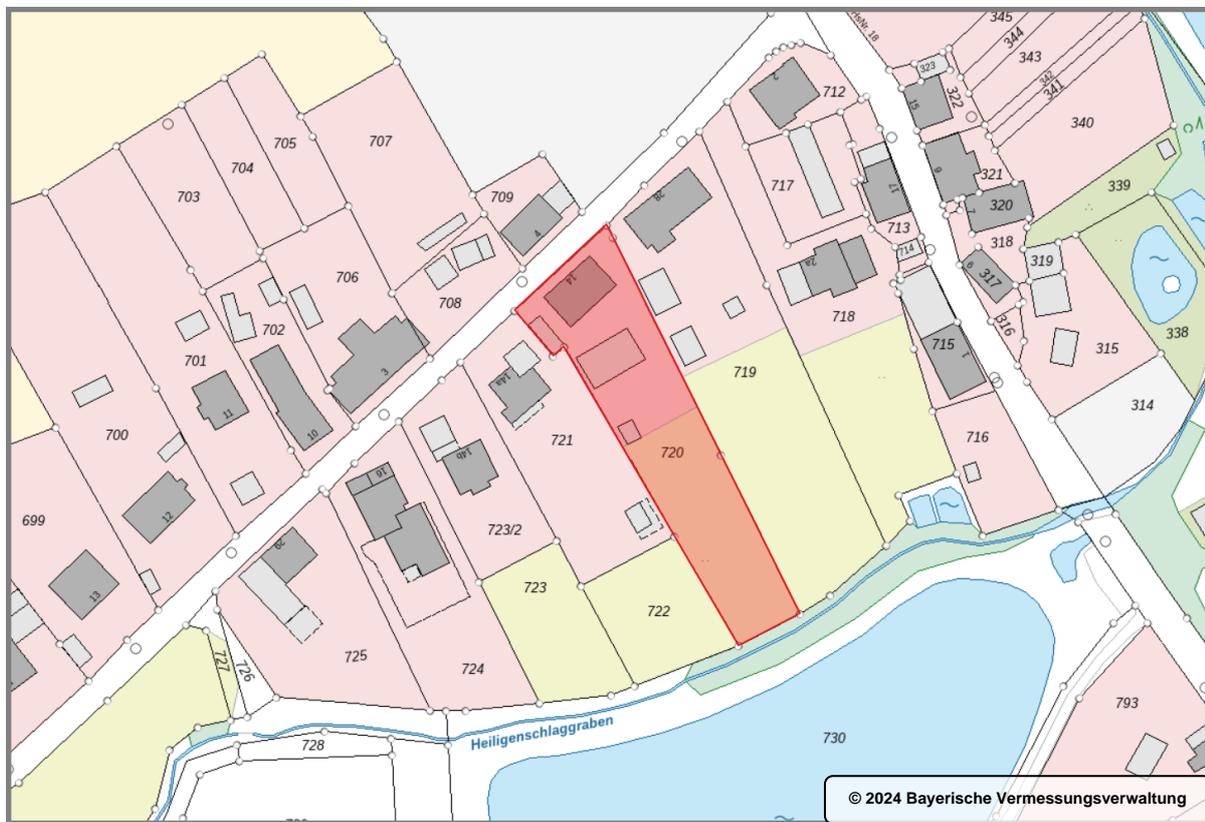
Ansonsten stellen sich die Freiflächen als Wiese und in freiem Bewuchs dar, nahe der Südgrenze auch mit Bäumen, Busch- und Pflanzwerk.

Beurteilung:

Das Grundstück liegt im Ortsteil Deutenbach, am nördlichen Rand der Marktgemeinde Schopfloch.

Die Freiflächen sind gärtnerisch nicht angelegt und stellen sich als Wiesen und im freien Bewuchs dar.

Die Wohnlage ist mit überwiegend mittel einzustufen.



Gebäude

Wohnhaus

Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses ist nicht bekannt, sein Ursprung kann vor 1945 gewesen sein. Ca. im Jahre 1974 erfolgte eine Teilaufstockung, das Gebäude stellt sich mit Erd-, Ober- und Dachgeschoss dar und ist teilunterkellert.

Das Wohnhaus wird an seiner nordwestlichen Traufseite über vier Stufen nach oben und eine Haustür in Kunststoff begangen.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt vom Erd- zum Obergeschoss über eine Massivtreppe, Tritt- und Setzstufen mit Kunststein belegt.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Ohne äußere Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen, überwiegend stark schadhaft. Die südwestliche Giebelseite ist mit Fassadenplatten verkleidet, stark schadhaft.
Fenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung, ohne Außenrollos, unfachmännisch eingebaut, stark bemoost und überwiegend schadhaft.
Dach:	Satteldach, Firstrichtung Nordost-/Südwest, Eindeckung in Biberschwanzziegeln, schadhaft. Dachrinnen und Fallrohre Stahlblech, schadhaft.
Geschossdecken:	Kappendecke über der Teilunterkellerung, Massivdecke über dem Erdgeschoss, Holzbalkendecke über dem Obergeschoss.

Teilunterkellerung

Wird vom Erdgeschoss aus über eine Treppe begangen und stellt sich als ein Kellerraum dar. Der Fußboden ist in Betonestrich ausgeführt. Die Wände sind verputzt. Die Decke ist als preußische Kappendecke ausgeführt. Wandseitig ist die Wasseruhr montiert.

Erdgeschoss

Wird über die Haustür begangen und stellt sich mit Flur, Diele, Bad, WC und mehreren Räumen dar.

Die Zimmertüren sind in Holz, gestrichen ausgeführt.

In den Zimmern sind die Böden mit Laminat belegt. Die Wände und die Decken sind verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über Kunststoffisoliertglasfenster. Die Beheizung erfolgt über Flachheizkörper.

Bad und WC stellen sich in einem desolaten Zustand dar.

Bei der ehemals an der Südwestseite des Gebäudes befindlichen integrierten Garage wurde in der Vergangenheit das Garagentor zugemauert und eine Haustür in Kunststoff eingebaut. Dieser Raum stellt sich als Lagerraum dar. In dem daran angrenzenden Raum nach Süden befindet sich eine Ölzentralheizung, Fabrikat Buderus Logano G115, ein nebenstehender Brauchwasserspeicher, Fabrikat Artig, und wandseitig ein elektrischer Wasserspeicher. Ein Heizöltank ist vorhanden.

Obergeschoss

Wird vom Flur im Erdgeschoss aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Flur, Diele, Bad, WC und mehreren Räumen dar.

Die Zimmertüren sind in Holz, gestrichen ausgeführt.

In den Zimmern sind die Böden mit Laminat belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decken sind mit Raufaser tapeziert und gestrichen, in der Diele mit Holz, Nut und Feder, verkleidet. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über Kunststoffisoliertglasfenster. Die Beheizung erfolgt über Flachheizkörper.

Im Raum an der Südwestecke befindet sich ein Kachelofen älteren Datums, welcher von der Diele aus befeuert wird.

Bad und WC stellen sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand dar.

Der an der südöstlichen Traufseite des Gebäudes befindliche Balkon wird von einem der Zimmer über eine einfache Balkontür in Holz begangen und stellt sich als Betonplatte dar. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt, schadhafte. Das Geländer ist in Metall ausgeführt und mit Blech verkleidet, schadhafte.

Dachgeschoss

Wird vom Flur im Obergeschoss aus über eine einfache Holzstiege begangen und stellt sich als ein großer Dachbodenraum dar. Der Dachstuhl ist in Holz als Pfettendachstuhl ausgeführt. Der Fußboden ist mit Holzdielen belegt. Der Drempe, die Schräge und die Decke sind mit Platten verkleidet. An beiden Giebelseiten sind Holzfenster älteren Datums vorhanden.

Die **Wohnfläche** im Erdgeschoss des Wohnhauses wird mit ca. 90 m² geschätzt, die im Obergeschoss mit ca. 125 m², gesamt somit rd. **215 m²**.

Garage an der Westgrenze

Das Gebäude wurde ca. im Jahre 1964 als Schleppergarage in Massivbauweise errichtet und stellt sich eingeschossig mit leicht nach hinten geneigtem Flachdach, Dachhaut in Welleternit, dar.

Die Fassaden sind verputzt und gestrichen, vorne stark mit Efeu eingewachsen.

Die Garage wird über ein zweiflügeliges Holztor befahren. Der Fußboden ist in Beton ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist stark schadhafte, die Holzbalken sind durchgebrochen. Hinten ist eine einfache Brettertür zu einem Abstellraum vorhanden.

Stallscheune

Das Gebäude wurde ca. im Jahre 1961 in Massivbauweise errichtet und stellt sich eingeschossig mit Satteldach, Eindeckung in Welleternit, dar. Die Fassaden sind unverputzt. Der Scheunenbereich im Westen ist als Durchfahrt ausgeführt und wird von Norden und von Süden aus über je ein zweiflügeliges Holztor befahren. Der Fußboden ist in Beton ausgeführt. Die Wände sind innen unverputzt. Die Decke stellt sich als Holzbalkendecke dar. Über eine Holzstiege wird das Dachgeschoss begangen, welches früher als Heulager diente.

Der ehemalige Stallbereich im Osten wird über eine Holztür begangen. Der Fußboden ist in Beton ausgeführt. Wände und Decke sind verputzt und gestrichen.

Unterstände, Kleintierställe

Südlich angebaut an die Stallscheune und nachfolgend im Süden und Westen sind Unterstände und Kleintierställe vorhanden, Holzkonstruktionen mit Flachdächern in Welleternit, das Gebäude an der Westgrenze mit Satteldach, Eindeckung in Biberschwanzziegeln, jeweils in desolatem, baufälligem Zustand.

Beurteilung:

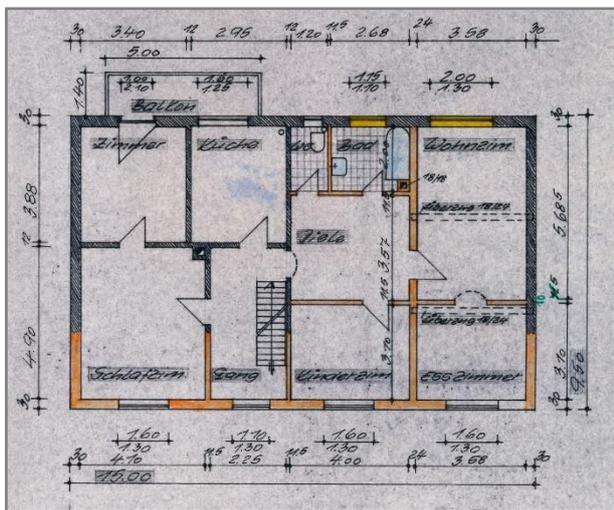
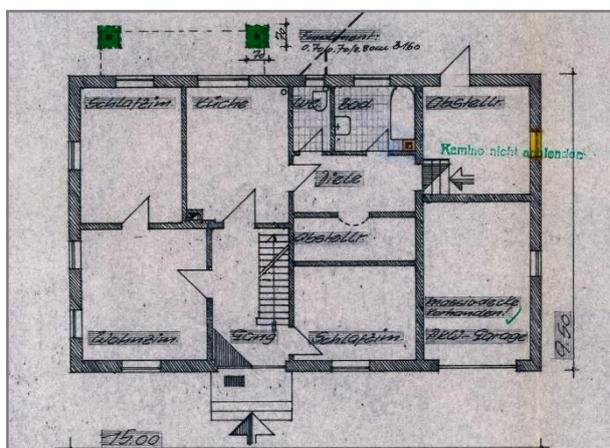
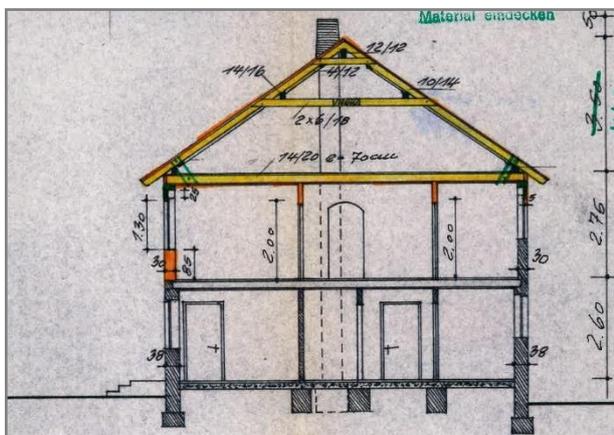
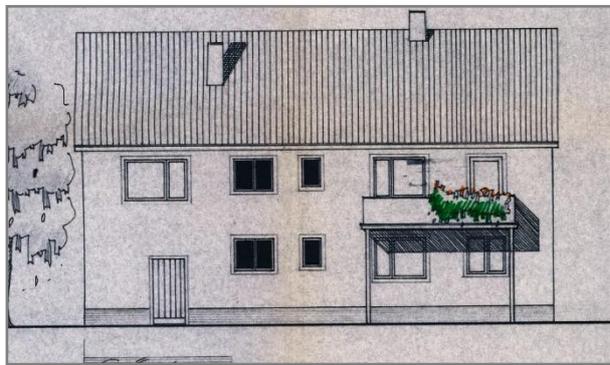
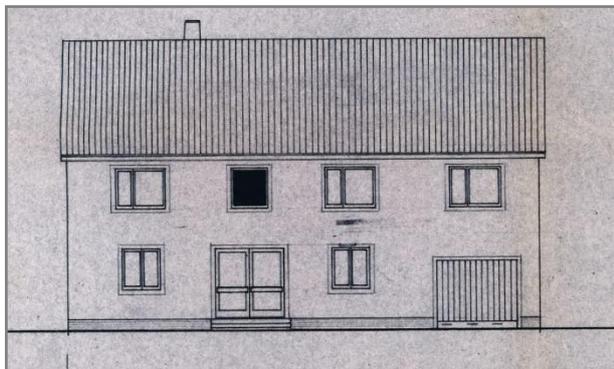
Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses ist nicht bekannt. Gemäß Luftbildrecherche könnte es bereits vor 1945 errichtet worden sein. Ca. im Jahre 1974 erfolgte eine Teilaufstockung. Nach Auskunft des Antragsgegners wurden von den ehemaligen Mietern Maßnahmen zur Renovierung/Modernisierung des Gebäudes durchgeführt, jedoch in absolut unfachmännischer Ausführung und zwischenzeitlich wieder schadhafte.

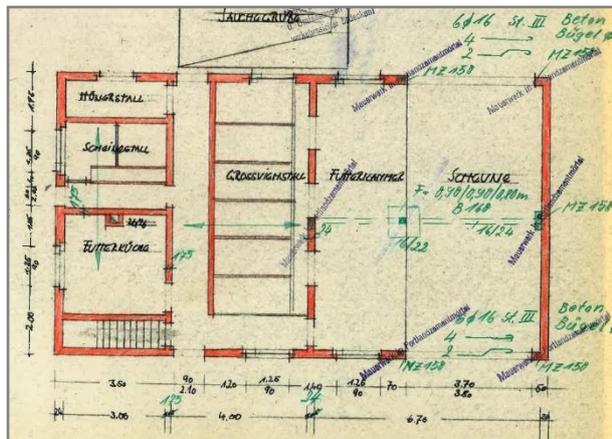
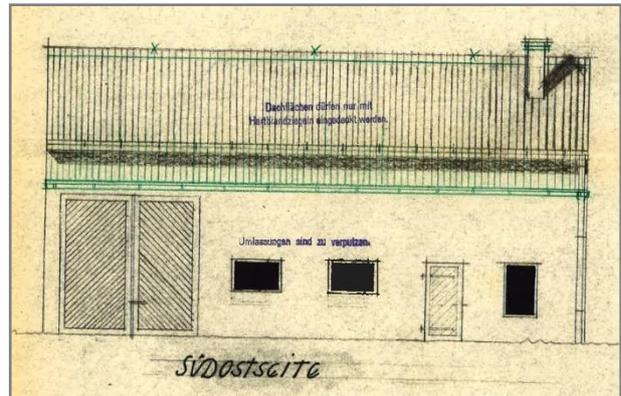
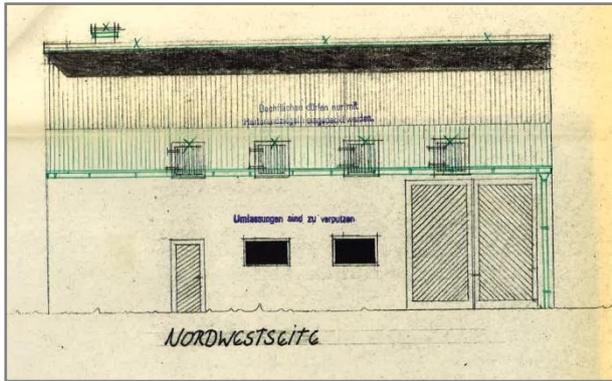
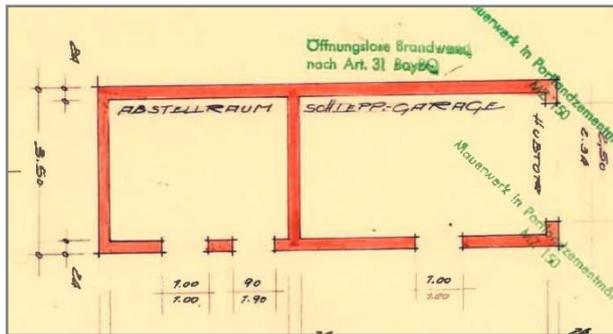
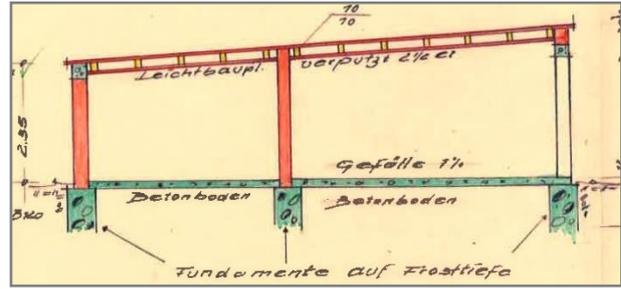
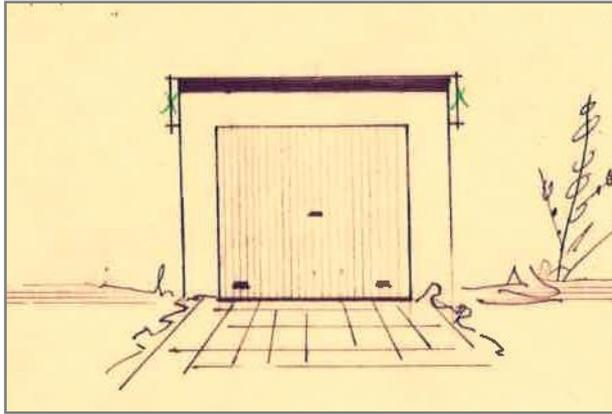
Das Gebäude stellt sich in einem desolaten Gesamtzustand dar, ein erheblicher Instandhaltungs- und Reparaturrückstau ist gegeben.

Der energetische Zustand des Gebäudes wird mit einfach eingeschätzt. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Die Garage an der Westgrenze (Schleppergarage) ist rd. 60 Jahre alt und stellt sich in einem stark renovierungsbedürftigen Gesamtzustand dar, gleiches gilt für die über 60 Jahre alte Stallscheune.

Die Unterstände und Kleintierställe südlich der Stallscheune stellen sich in einem desolaten, baufälligen Zustand dar und sind abzurechen.







**Deuenbach 14,
Blick auf die Nordwestseite des Wohnhauses mit Eingang**



**Deuenbach 14,
Blick auf die südwestliche Giebelseite des Wohnhauses**



**Deuenbach 14,
Blick auf die südöstliche Traufseite des Wohnhauses**



**Deuenbach 14,
Blick auf die südöstliche Traufseite des Wohnhauses**



**Deuenbach 14, Stallscheune,
Blick auf die nordöstliche Giebelseite und die nordwestliche Traufseite**



**Deuenbach 14, Stallscheune,
Blick auf die südöstliche samt Unterständen und Kleintierställen**