

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

Telefon: 09187/904219  
Telefax: 09187/904212  
E-Mail: [mail@voelkel.net](mailto:mail@voelkel.net)  
Internet: [www.voelkel.net](http://www.voelkel.net)

## Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	<b>90542 Eckental-Herpersdorf, Imkerstraße 5</b>
Bewertungsobjekt	<b>3 Zimmer Wohnung im Dachgeschoss (2. OG), Wohnfläche ca. 55 m<sup>2</sup>, Nr. 3 des Aufteilungsplans; Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Stellplatz in der Doppelgarage</b>
Anteil am Grundstück	<b>65/225 Miteigentumsanteil</b>
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	<b>29.07.2024</b>
<b>Verkehrswert</b>	<b>97.000 €</b>

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

# Grundstück

## Makrolage

Die Marktgemeinde Eckental hat mit ihren Ortsteilen aktuell ca. 15.650 Einwohner, auf einer Fläche von ca. 30 km<sup>2</sup>.

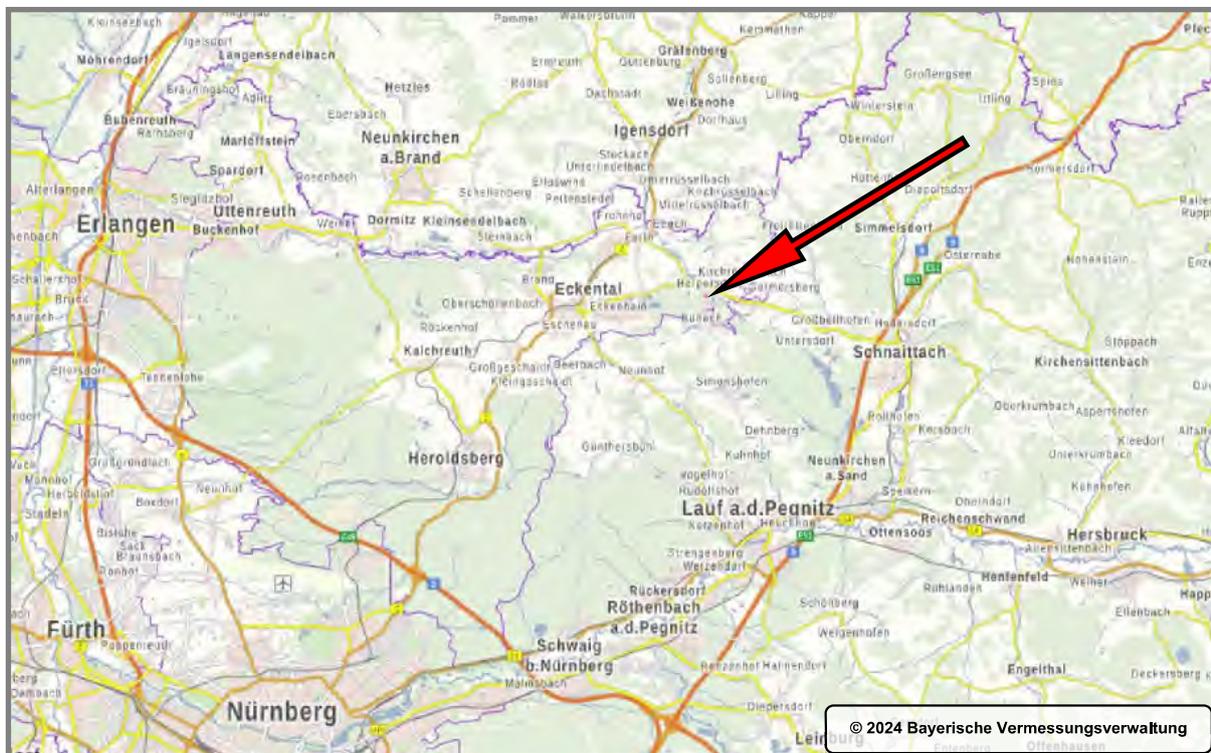
Die Gemeinde liegt ca. 18 km nördlich der Nürnberger Innenstadt, im Zentrum des Städtedreiecks Nürnberg – Erlangen – Lauf a.d. Pegnitz. Die Entfernung nach Erlangen beträgt ca. 15 km, nach Lauf ca. 10 km.

Eckental ist die zweitgrößte Gemeinde im Landkreis Erlangen-Höchstadt. Zur Gemeinde gehören seit dem Jahre 1972 Eckenheid, Eschenau, Forth, Frohnhof, Unter- und Oberschöllnbach, Herpersdorf, Illhof, Ebach, Benzendorf, Oedhof und Mausgesees, im Jahre 1978 trat Brand der Gemeinde bei.

Die Lage ist landschaftlich schön, die Naherholungsgebiete Fränkische Schweiz, Hersbrucker Schweiz und Sebalder Reichswald liegen in unmittelbarer Nähe.

Das Gemeindegebiet befindet sich im Verkehrsverbund des Nürnberger Großraumes. Es verkehren Buslinien, nach Nürnberg besteht eine Bahn-Verbindung: Gräfenbergbahn von Nürnberg Nord nach Gräfenberg, Werktags im ca. 30 Minutentakt.

Am Ort befinden sich Kindergärten, vier Grundschulen, eine Mittelschule und ein Gymnasium, sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sowie mehrere Allgemein- und Fachärzte, Zahnärzte, Tierärzte und Apotheken.



## Mikrolage

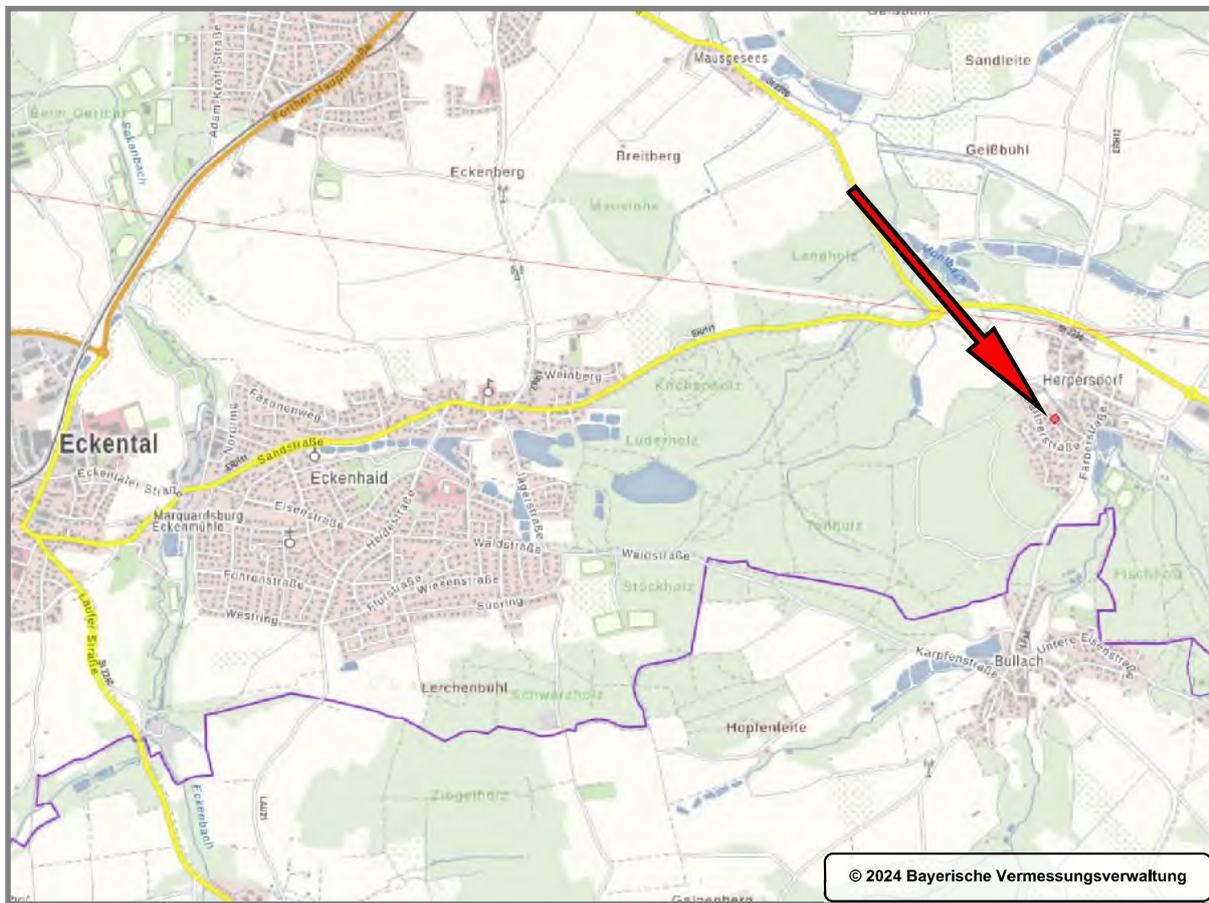
Das Grundstück liegt im Ortsteil Herpersdorf, einem Dorf mit rd. 500 Einwohnern, ca. 4 km östlich des Gemeindezentrums (Rathausplatz).

Das Grundstück liegt an der Imkerstraße, einer Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit einseitigem Bürgersteig und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist.

Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in geringer Anzahl vorhanden.

Die Bebauung im direkten Umfeld stellt sich mit Ein- und Zweifamilienhäusern, ein- und zweigeschossig mit Satteldächern, dar. Nördlich grenzt an das Bewertungsgrundstück ein Gewerbegrundstück mit einem Schreinerei- und Zimmereibetrieb an.

Im Ortsteil sind keinerlei Infrastruktureinrichtungen vorhanden, die Ausrichtung erfolgt zum Hauptort.



### Zuschnitt

Das Grundstück mit der **Flur Nr. 36** hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **676 m<sup>2</sup>**. Es hat in etwa die Form eines Rechtecks (siehe Lageplan). Die Breite an der Straßenfront (Nordwest-/Südostrichtung) beträgt ca. 24 m, die mittlere Tiefe in Südwest-/Nordostrichtung ca. 28 m.

### Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Südwestseite an die Imkerstraße, über welche es auch erschlossen wird. Im Nordwesten und Südosten grenzt es an bebaute Wohngrundstücke, im Nordosten an ein Gewerbegrundstück mit einem Schreiner- und Zimmereibetrieb.

Das Grundstück ist leicht hanglagig, von der Straße aus ist ein geringes Gefälle nach Nordosten hin vorhanden.

Auf dem Grundstück ist ein freistehendes Dreifamilienhaus, an der nordwestlichen Grundstücksgrenze eine Doppelgarage mit Anbau sowie ein überdachter Freisitz mit Kleintierstall an der Südwestgrenze (im Lageplan nicht eingezeichnet) errichtet.

Zur Straße hin ist das Grundstück mit einem Metallzaun eingefriedet, entlang der Nordwest- und der Südostgrenze befindet sich je eine mit Zement- bzw. Zementverbundsteinen gepflasterte Zufahrt, welche jeweils über ein Metalltor befahren wird. Weiterhin ist eine Gartentür in Metall vorhanden.

Der Vorgarten zwischen Straße und Wohnhaus ist mit Rasen begrünt und an der Grenze mit Busch- und Pflanzwerk ausgeführt.

Der hintere, nordöstliche Gartenbereich ist nachfolgend dem Wohnhaus mit Zementverbundsteinen gepflastert und zur Grenze hin mit Rasen begrünt. Die Einfriedung erfolgt hier über Gebäude in Grenzbebauung auf dem nordöstlichen Nachbargrundstück.

An der rückwärtigen Traufseite des Wohnhauses ist eine Kelleraußentreppe vorhanden, Stufen in Beton, Geländer in Holz, Stützmauer mit Steinzeug belegt. Die Treppe ist mittels eines Vordaches, Holzkonstruktion mit Flachdach, überdacht.

Das Grundstück wurde am 13.11.2001 (Nachtrag vom 17.01.2002) nach WEG aufgeteilt und Sondereigentum an drei Wohnungen begründet.

**Beurteilung:**

**Das Grundstück liegt inmitten des ländlichen Ortsteils Herpersdorf der Marktgemeinde Eckental, in einem von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Wohngebiet. Eine Beeinträchtigung ist durch den unmittelbar angrenzenden Handwerksbetrieb gegeben.**

**Insgesamt ist die Wohnlage mit überwiegend mittel einzustufen.**

**Die Freiflächen sind gärtnerisch einfach angelegt und stellen sich in einem durchschnittlichen Gesamtzustand dar.**



## Gebäude

Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 1969 als Zweifamilienhaus errichtet. Ca. im Jahre 1986 wurde das Dachgeschoss zu einer weiteren Wohnung ausgebaut, so dass sich das Gebäude mit Keller-, Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss darstellt.

Im Gebäude befindet sich im Erd-, Ober- und Dachgeschoss je eine Wohnung, gesamt somit drei Wohnungen.

Der im amtlichen Lageplan und auf den Fotos sichtbare Flachdachanbau am Erd- und Obergeschoss nach Südwesten, ist in den vom Bauamt der Gemeinde übermittelten Bauplänen nicht eingezeichnet.

Das Gebäude wird an seiner südöstlichen Giebelseite über ein Podest und eine Stufe nach oben über eine nachfolgende Haustür, Holz mit Isolierglaseinlage, begangen. Der Eingangsbereich ist mittels einer Holzkonstruktion mit Satteldach, Eindeckung in Betondachsteinen, überdacht.

Am Treppenpodest Erdgeschoss ist wandseitig der Zählerkasten mit einem digitalen Stromzähler (wahrscheinlich für die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss) und einem analogen Stromzähler für die Wohnung im Dachgeschoss vorhanden.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus, ein Aufzug ist nicht vorhanden. Der Treppenlauf vom Erd- bis zum Kellergeschoss ist als Massivtreppe ausgeführt, Trittstufen mit Juramarmor belegt, und vom Erd- bis zum Dachgeschoss über eine Holzwangentreppe, nur Tritt-, keine Setzstufen, Geländer in Holz. Die Belichtung und Belüftung im Treppenhaus erfolgt über Holzisoliertglasfenster und Festelemente.

Der Keller wird vom Treppenhausflur im Erdgeschoss aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Flur, Büroraum (ehem. Heizöllager), Waschküche, Heizungsraum und zwei weiteren Kellerräumen dar.

Die Türen stellen sich als einfache Holztüren dar. Unter der Treppe ist eine Abstellkammer vorhanden.

Der gesamte Keller ist Gemeinschaftseigentum, Sondernutzungsrechte sind nicht vereinbart. Am Treppenpodest und im nachfolgenden Kellerflur ist der Fußboden mit PVC belegt. Die Wände sind bis auf eine Höhe von ca. 1,40 m mit Steinzeug belegt, darüber verputzt und gestrichen. Die Decke ist als Betondecke ausgeführt, verputzt und gestrichen.

Im Büroraum ist der Fußboden mit PVC belegt. Wände und Decke sind mit Holz, Nut und Feder, verkleidet. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Kunststoffisoliertglaskellerfenster im Lichtschacht zur Straße. Die Beheizung erfolgt über einen Flachheizkörper.

In der Waschküche ist der Fußboden mit Steinzeug belegt und mit einem Bodenablauf ausgeführt. Die Wände sind bis auf eine Höhe von ca. 1,40 m mit Steinzeug belegt, darüber verputzt und gestrichen. Hier sind Waschmaschinenanschlüsse vorhanden. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Kunststoffisoliertglasfenster und eine Holztür mit Glaseinlage zur Kelleraußentreppe nach hinten.

Im Heizungsraum ist der Fußboden mit Steinzeug belegt. Wände und Decke sind verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Kunststoffisoliertglaskellerfenster im Lichtschacht zur Straße. Hier befindet sich wandhängend eine Gastherme, Fabrikat Sieger, sowie ein Brauchwasserstandspeicher, Baujahr jeweils 2009. Wandseitig sind die Gasübergabe und der Gaszähler montiert, weiterhin die Wasseruhr samt Druckminderer und Wasserfilter. Die Raumhöhe beträgt ca. 2,10 m.

Im Kellerraum an der Westecke ist der Fußboden teilweise mit Steinzeug belegt, teilweise ohne Belag ausgeführt. Wände und Decke sind verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Kunststoffisoliertglaskellerfenster an der Giebelseite. Hier ist eine hölzerne Zwischenwand eingebaut worden.

Im Kellerraum nach Norden ist der Fußboden mit PVC oder Laminat belegt. Wände und Decke sind verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Kunststoffisoliertglaskellerfenster nach hinten, zu ca. 1/3 im Lichtschacht.

Am Treppenpodest Dachgeschoss ist der Fußboden mit PVC belegt. Hier ist wandseitig ein Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schutzschalter eingebaut.

## Konstruktiver Aufbau

<b>Bauweise:</b>	Massivbauweise
<b>Fassaden:</b>	Mit äußerer Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen. Die Außenfensterbänke sind in Leichtmetall ausgeführt, die Innenfensterbänke in Juramarmor.
<b>Dach:</b>	Satteldach, Firstrichtung Nordwest/Südost, Dacheindeckung in Betondachsteinen. Auf der südwestlichen Dachfläche ist eine Satellitenschüssel montiert. Der Kaminkopf über Dach ist mit Kupfer eingelecht. Die Dachrinnen und Fallrohre sind teilweise in Kupfer, Blech bzw. PVC ausgeführt.
<b>Geschossdecken:</b>	Massivdecke über dem Keller-, Erd- und Obergeschoss.

### **Beurteilung:**

**Das Gebäude wurde ca. im Jahre 1969 als freistehendes Zweifamilienwohnhaus errichtet. Ca. im Jahre 1986 wurde das Dach umgebaut und im Dachgeschoss eine weitere Wohnung eingebaut.**

**Insgesamt stellt sich das Gebäude in einem durchschnittlichen Gesamtzustand, im Status des genannten Bau- bzw. Umbaujahres dar.**

**Der energetische Zustand ist mit mittel einzustufen, eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.**

**Zu beachten ist, dass durch den Flachdachanbau nach Südwesten – welcher in den Aufteilungsplänen nicht dargestellt ist und für welchen keine Baupläne vorliegen – die Wohnungen im Erd- und im Obergeschoss vergrößert wurden und somit die auf den Wohnflächen der Einheiten basierenden Miteigentumsanteile von denen in der Teilungserklärung genannten abweichen!**

## **Wohnung Nr. 3 im Dachgeschoss (2. OG)**

Die Wohnung wird vom Treppenhausflur im Erdgeschoss aus offen über die Treppe und ein nachfolgendes Treppenpodest über eine Wohnungstür mit Rundbogen in Holz, furniert, Blatt mit Glaseinlagen, begangen und stellt sich mit Flur, Schlafzimmer (lt. Plan Kinderzimmer 10,20 m<sup>2</sup>), Abstellraum, Wohn-/Schlafzimmer (lt. Plan Kinderspielzimmer 13,70 m<sup>2</sup>), Küche (lt. Plan Kinderzimmer 9,58 m<sup>2</sup>), Speis (lt. Plan WC) und Bad/WC (lt. Plan Abstellraum 5,11 m<sup>2</sup>) dar.

### **Ausstattung**

<b>Fußböden:</b>	Überwiegend mit Laminat belegt, im Abstellraum mit Textil, in Küche, Speis und Bad/WC mit PVC.
<b>Wände und Drenpel:</b>	Überwiegend verputzt und gestrichen, im Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt.
<b>Schrägen und Decken:</b>	Paneele im Flur, Schlafzimmer, Wohn-/Schlafzimmer, Küche und Bad/WC, mit Raufaser tapeziert und gestrichen im Abstellraum, mit Holz, Nut und Feder, verkleidet in der Speis.
<b>Türen:</b>	Holz, Röhrenspan, Eiche hell furniert.
<b>Fenster:</b>	Holzisolierglasfenster mit Außenrollos an den Giebelseiten, Kunststoffisolierglasdachflächenfenster in den Dachflächen.
<b>Beheizung:</b>	Flachheizkörper
<b>Sanitärgegenstände:</b>	Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Einbaubadewanne und Dusche mit Abtrennung, Sanitärfarbe altrosa.
<b>Sonstiges:</b>	Die in der Küche vorhandene Einbauküche ist älteren Datums und hat wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr.

### ***Beurteilung:***

***Die Wohnung liegt im Dachgeschoss (2. OG) und verfügt weder über einen Balkon noch über eine Dachterrasse.***

***Ein Kfz-Stellplatz in der Doppelgarage ist zugeordnet, jedoch kein Kellerabteil bzw. Kellerraum, da keine Sondernutzungsrechte für den Keller begründet wurden. Gleiches gilt für den Garten samt Garagenanbau und Freisitz/Kleintierstall, für welche ebenfalls keine Regelung besteht.***

***Eine Abrechnung der Heizenergie nach tatsächlichem Verbrauch ist nicht möglich, gleiches gilt für den Verbrauch von Kalt- und Warmwasser.***

***Die Ausstattung der Wohnung ist mit einfach bis mittel einzustufen, die Räume sind klein, die Nutzung ist durch die Schrägen eingeschränkt.***

***Die Wohnung stellt sich überwiegend im Status ihrer Gestehungszeit, in einem überwiegend ordentlichen Gesamtzustand dar. Der Wohnwert ist mit einfach bis mittel einzustufen.***

<b>Wohnflächenberechnung</b>		
<b>Dachgeschoss, Wohnung Nr. 3</b>		
<b>Raum</b>		<b>Fläche</b>
Flur	=	6,39 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer (lt. Plan Kinderzimmer)	=	10,52 m <sup>2</sup>
Abstellraum	=	7,21 m <sup>2</sup>
Wohn-/Schlafzimmer (lt. Plan Kinderspielzimmer)	=	14,12 m <sup>2</sup>
Küche (lt. Plan Kinderzimmer)	=	9,88 m <sup>2</sup>
Speis (lt. Plan WC)	=	3,01 m <sup>2</sup>
Bad/WC (lt. Plan Abstellraum)	=	5,27 m <sup>2</sup>
Wohnfläche		56,40 m <sup>2</sup>
./ 3 % Putz		-1,69 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Wohnung Nr. 3 netto		54,71 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Wohnung Nr. 3 gerundet</b>		<b>55,00 m<sup>2</sup></b>

### **Doppelgarage mit Anbau**

Die Doppelgarage dürfte vor dem Jahr 1986 in Massivbauweise errichtet worden sein und wurde an die bestehende Einzelgarage (jetzt Anbau mit Satteldach) angebaut.

Sie ist eingeschossig mit Flachdach, Dachhaut augenscheinlich in Trapezblech, ausgeführt. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen.

Die Befahrung erfolgt von der Zufahrt aus über ein Metallrahmentor mit Holzverkleidung und elektrischem Antrieb. Nach hinten – zum Anbau – ist eine Tür vorhanden. Im Inneren ist der Fußboden mit Zementverbundsteinen gepflastert. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist abgehängt, wahrscheinlich Gipskarton, und gestrichen, teilweise schadhaft. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Holzisoliertglasfenster zum Hof. Innenmaße: Breite ca. 5,99, Tiefe ca. 5,85 m. Das Dach fällt nach hinten ab, die mittlere Höhe beträgt 2,11 m.

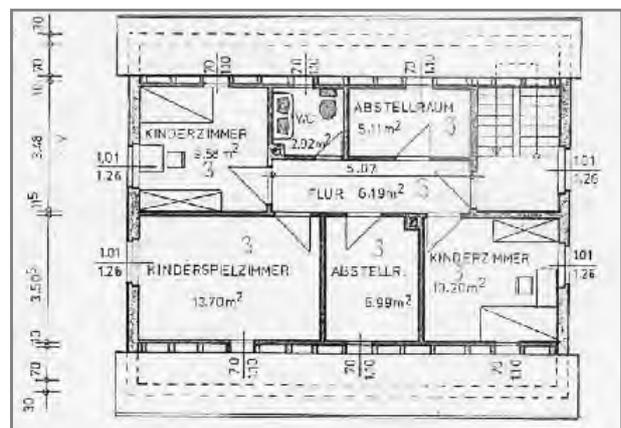
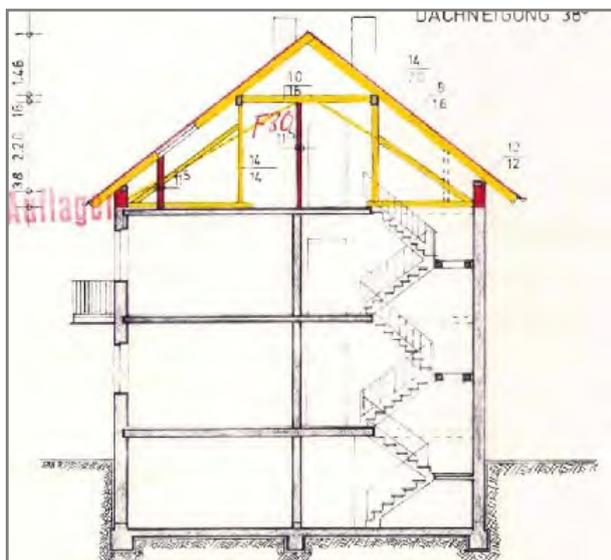
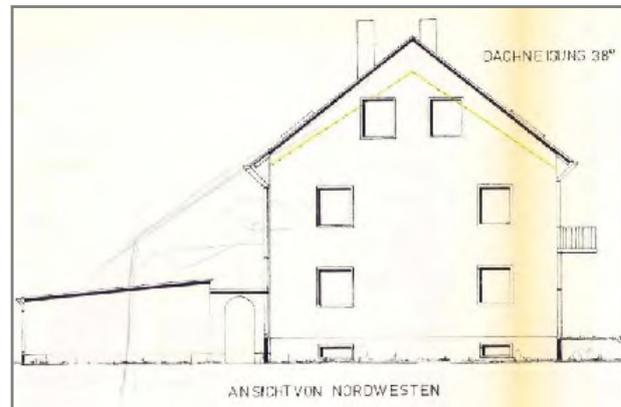
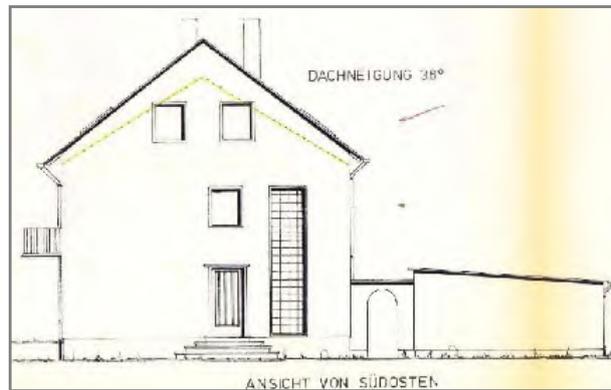
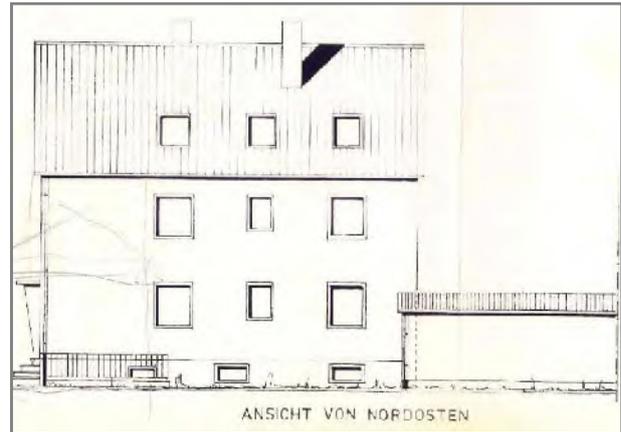
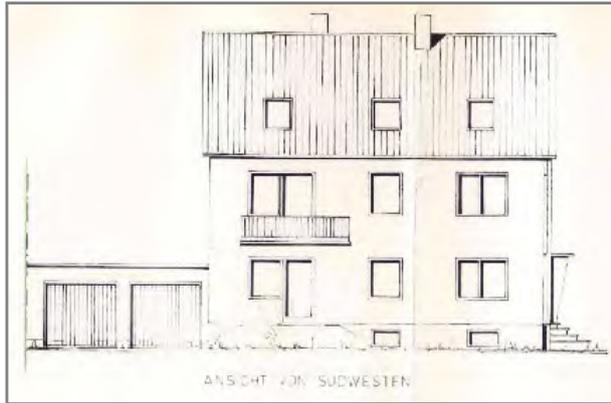
Der Anbau (ursprünglich eine Einzelgarage) dürfte mit dem Wohnhaus errichtet worden sein und stellt sich als eingeschossiges Massivgebäude mit Satteldach, Dachhaut in Trapezblech, dar. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen, teilweise mit Fassadenschindeln verkleidet. Im Erdgeschoss sind einzelne Räume als Lagerbereiche abgetrennt.

Über eine einfache Holzstiege wird vom Erdgeschoss aus das Dachgeschoss begangen, welches sich als ein ausgebauter Hobbyraum darstellt. Der Fußboden ist mit Textil belegt. Wände, Schräge und Decke sind mit Holz, Nut und Feder, verkleidet. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über Holzisoliertglasfenster nach hinten. Eine Beheizung ist nicht vorhanden.

### **Freisitz und Kleintierstall**

An der Südgrenze, gegenüber dem Eingangsbereich des Wohnhauses, ist ein Nebengebäude errichtet, welches im amtlichen Lageplan nicht eingezeichnet und in den Bauplänen nicht dargestellt ist.

Es wurde eingeschossig in einfacher Holzbauweise errichtet, im vorderen Bereich mit Satteldach, Dachhaut wahrscheinlich in Welleternit, im hinteren Bereich mit Flachdach ausgeführt, Dachhaut in Trapezblech. Innen ist der Fußboden mit Zementsteinen gepflastert. Der vordere Teil stellt sich als offener Freisitz dar, der hintere Teil als Kleintierstall und Geräteraum.





**Blick über die Imkerstraße nach Nordwesten,  
rechts das Bewertungsgrundstück**



**Blick von der Imkerstraße aus auf das  
Wohnhaus, links die Doppelgarage**



**Blick von der Imkerstraße aus nach Norden auf das Wohnhaus, rechts die Zufahrt zum Freisitz und der Weg zum Hauseingang**



**Blick von der hinteren Freifläche aus auf die nordöstliche Traufseite des Wohnhauses**



**Blick auf den Kleintierstall und den Freisitz an der Südostgrenze**



**Blick auf den überdachten Hauseingang an der südöstlichen Giebelseite, rechts die Kelleraußentreppe, links der Kleintierstall**