



Zusammenfassung des VERKEHRS-/MARKTWERTGUTACHTENS 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.

91487 Vestenbergsgreuth, Obere Gasse 4	
Grundbuch / Gemarkung	Erlangen / Vestenbergsgreuth
Band / Blatt	15 / 581
Flurstück Nr. / Größe des Grundstücks	53 / 192 m ²
vorhandene Bebauung	Wohnhaus (Baudenkmal; ehemaliges Schulhaus)
Baujahr	vor 1846 (lt. Denkmalliste: im Kern 1776)
Reparaturen am Schulhaus ca.	1865-1874
Wohn-/Nutzfläche ca.	202 m ²
Verkehrswert am 20.09.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	70.000,00 €



Lage und Beschreibung des Grundstücks

Lage

Das zu bewertende Grundstück liegt im Hauptort mit seinen ca. 500 Einwohnern, im südlich positionierten Altortbereich, an der Straße „Obere Gasse“, einer wenig befahrenen Nebenstraße. Die Bebauung im näheren Umfeld stellt sich überwiegend als unregelmäßige und relativ dichte Altortbebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie landwirtschaftlichen Haus- und Hofstellen dar. Die nächstgelegene Bushaltestelle der Linie 245 befindet sich nördlich des Grundstücks, in ca. 110 m Luftlinie Entfernung an der Dutendorfer Straße.

Beschreibung

Das Grundstück wird im Südosten von der Straße „Obere Gasse“ aus offen erschlossen. Die Zugänglichkeit von der Straße „Obere Gasse“ erfolgt in der nordöstlichen Grundstücksecke des Bewertungsgrundstückes über eine von der Straße über eine Sockelmauer mit darauf befindlichem Metallzaun abgetrennte schmale Zufahrt bzw. Zuwegung, in Verbundsteinen versiegelt. Bei der Zufahrt handelt es sich gemäß amtlicher Flurkarte zu ca. 2/3 um öffentlichen Straßengrund und zu ca. 1/3 um einen ca. 1 m breiten Grundstücksstreifen des Bewertungsgrundstückes entlang der Südostfassade des Wohnhauses. Der nordöstliche Grundstücksbereich entlang der Südostfassade des Wohnhauses ist vollständig als Zuwegung und Zufahrt, in Verbundstein versiegelt, ausgeführt. Weiter wird das Grundstück im Südosten im Bereich der südöstlichen Gebäudeecke des Wohnhauses von einer zur Straße „Obere Gasse“ zugehörigen abgehenden massiv ausgeführten Außentreppe mit linksseitigem Geländer in Metall, offen begangen. Der südliche Grundstücksbereich wird - soweit von außen erkennbar - als Lager für Stückholz verwendet. Hier befindet sich entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze zwischen Wohnhaus und südwestlicher Grundstücksgrenze eine offene Remise, in Holzkonstruktion ausgeführt. In der südöstlichen Grundstücksecke ist laut amtlicher Flurkarte ca. zur Hälfte ein offener Pkw-Stellplatz vorhanden, in Betonstein versiegelt. Dieser befindet sich sowohl auf dem Bewertungsgrundstück als auch auf öffentlichem Grund im Bereich der Straße „Obere Gasse“. Im Bereich des offenen Pkw-Stellplatzes sind die Mülltonnen abgestellt. Die Abgrenzungen zu den Nachbargrundstücken erfolgen überwiegend über die Grenzbebauungen des Wohnhauses und der Remise sowie über die Nachbarbaukörper.

Gesamteinschätzung der Lage und des Grundstücks:

Das Grundstück liegt dörflich geprägt im Altortbereich und befindet sich in mittlerer bis guter Wohnlage von Vestenbergsgreuth. Das Grundstück stellt sich - soweit einsehbar - in einem einfachen, ungepflegten und vernachlässigten Gesamtzustand dar. An der Südost- und der Südwestfassade lagern im Außenbereich diverse Gegenstände, Haus- und Unrat sowie z. B. Baumaterialien und Reifen. Weiter kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.



Beschreibung des Gebäudes

Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise, nicht unterkellert, mit Erd- und Obergeschoss, Spitzboden, Walmdach, Eindeckung in Biberschwanz, errichtet. Auf dem Walmdach befindet sich mittig ein Fachwerkdachreiter mit zwei Turmuhren Richtung Nordosten und Südwesten und einem Zeltdach, Eindeckung in Biberschwanz, mit zapfenförmigen Turmknauf. Weiter befindet sich auf dem Walmdach Richtung Nordosten eine Antenne. Die Fassaden des Wohnhauses sind verputzt und gestrichen, Strukturputz. An der Südwestfassade ist im Obergeschoss eine Satellitenschüssel angebracht. Die Belichtung und Belüftung erfolgen - soweit von außen erkennbar - über Holzfenster. An der Nordost- und Südostfassade sind an den Fenstern rechts- und linksseitig Holzläden angebracht. An der Südwestfassade ist im Erdgeschoss eine Art einfacher Unterstand bzw. Witterungsschutz, in Holzkonstruktion mit Pultdach in Transparent-Kunststoff, angebracht. Das Wohnhaus wird an der Südostfassade über eine Hauseingangstür, Zarge in Holz, Blatt in Holz mit kleiner Glaseinlage im oberen Drittel, begangen.

Gesamteindruck des Gebäudes:

Das denkmalgeschützte Wohnhaus macht von außen einen einfachen, überwiegend vernachlässigten und veralteten Gesamteindruck. Die Fassaden weisen mehrere kleinere und größere Rissbildungen und Putzschäden auf. Weiterhin sind an den Fenstern Alterungs-, Witterungs- und Gebrauchsspuren zu erkennen. Es ist somit ein Reparatur- und Instandhaltungsstau gegeben.

Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nichtzugänglichkeit

Das Bewertungsobjekt konnte nicht betreten werden. Vom Sachverständigen können daher 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 nicht erfolgen. Die Wertermittlung basiert demnach auf der Aktenlage und der Sichtung von öffentlichem Grund. Aufgrund der nicht zugelassenen Innenbesichtigung wurde das Gutachten somit auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck erstellt. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass dabei mögliche wertbeeinflussende Umstände, die sich durch eine Innenbesichtigung ergeben hätten, nicht zur Berücksichtigung gebracht werden können.

Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit

Marktgängigkeit

Eine Marktgängigkeit ist insbesondere aufgrund der besonderen Objektart (denkmalgeschütztes Wohnhaus) sowie unter Berücksichtigung der peripheren Lage, dem Baujahr, der Objektgröße, des äußeren und auch angenommenen energetischen Gesamtzustandes als schwach anzusehen. Bei der Immobilie handelt es sich um eine Spezialimmobilie. Die Objektart in Verbindung mit dem bestehenden Denkmalschutz spricht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nur wenige spezielle Käuferschichten an. Im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung besteht somit, auch unter Berücksichtigung der aktuell eher zurückhaltenden immobilienwirtschaftlichen Nachfragesituation, eine unterdurchschnittliche Nachfrage.

Drittverwendungsmöglichkeit

Das denkmalgeschützte Wohnhaus dient vorwiegend dem Zweck des Wohnens. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist im Rahmen einer Büronutzung durch Berufe z. B. im Bereich Marketing, Kommunikation, IT oder Architektur und Design bzw. durch finanz- und steuerberatende Berufe vorstellbar.



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Denkmalschutz

Auf dem Grundstück befindet sich ein Baudenkmal. Das als Baudenkmal (Einzeldenkmal) eingetragene Gebäude ist 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 des Gebäudes. Bei der Nutzung ist langfristig mit Einschränkungen zu rechnen. In absehbarer Zeit werden die Freilegung und Neubebauung des Grundstücks nicht möglich sein.

Reparatur- und Instandhaltungsstau /

Bei dem Termin zur Ortsbesichtigung wurden von öffentlichem Grund - soweit einsehbar - u. a. folgende sichtbare Mängel und Schäden festgestellt:

- Das Grundstück ist - soweit einsehbar - einfach, ungepflegt und vernachlässigt.
- An der Südost- und der Südwestfassade des Wohnhauses lagern im Außenbereich diverse Gegenstände, Haus- und Unrat sowie z. B. Baumaterialien und Reifen.
- Das Walmdach des Wohnhauses ist Richtung Nordosten teilweise vermoost.
- An dem Fachwerkdachreiter des Wohnhauses sind Witterungs- und Alterungsspuren erkennbar.
- An der Nordostfassade des Wohnhauses sind im Erdgeschoss Putzschäden und mehrere kleinere Rissbildungen und eine größere Rissbildung sowie im Bereich der Traufe eine größere vertikal verlaufende Rissbildung vorhanden.
- An der Südostfassade des Wohnhauses sind mehrere kleinere Rissbildungen und im Erdgeschoss Putzschäden vorhanden.
- An der Südwestfassade des Wohnhauses sind teilweise Putzschäden und mehrere kleinere Rissbildungen vorhanden.
- An der Nordwestfassade des Wohnhauses sind Witterungsspuren und mehrere kleinere Rissbildungen und eine größere Rissbildung vorhanden.
- An den Fenstern sind Alterungs-, Witterungs- und Gebrauchsspuren erkennbar.

Der vorhandene Reparatur- und Instandhaltungsstau wurde bei der weiteren Betrachtung pauschal mit geschätzt ca. 15.000,00 € in Ansatz gebracht.

Zubehör

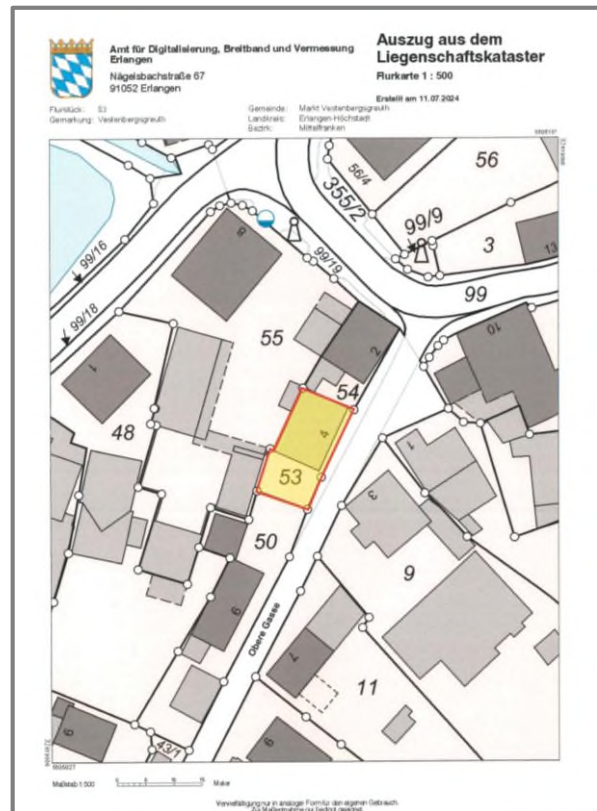
Hierzu kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

Nutzung

Das Wohnhaus wird - soweit bekannt - von dem Schuldner/Eigentümer bewohnt und genutzt und ist nicht vermietet.



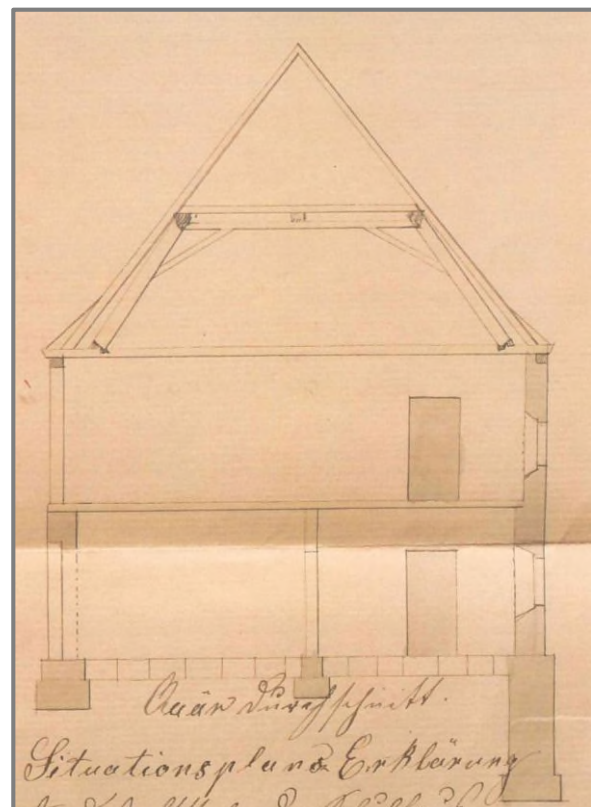
Mikrolage



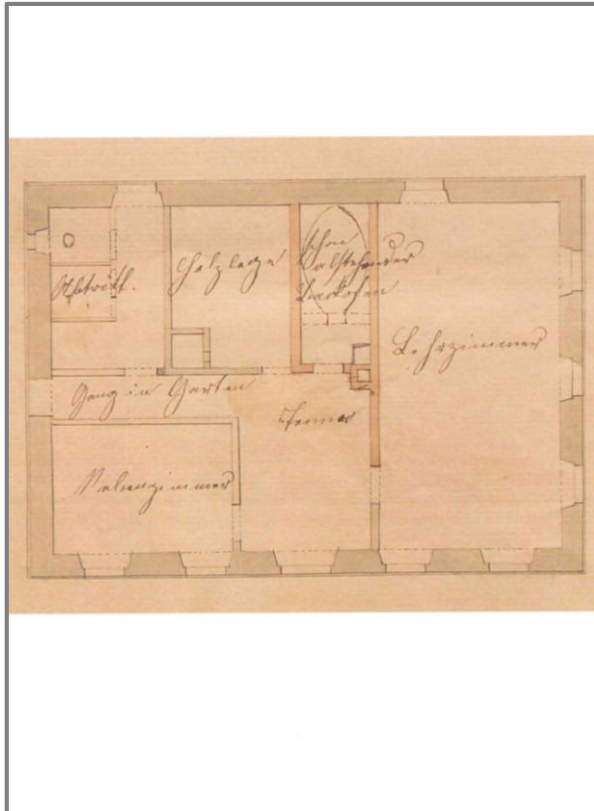
Flurkarte



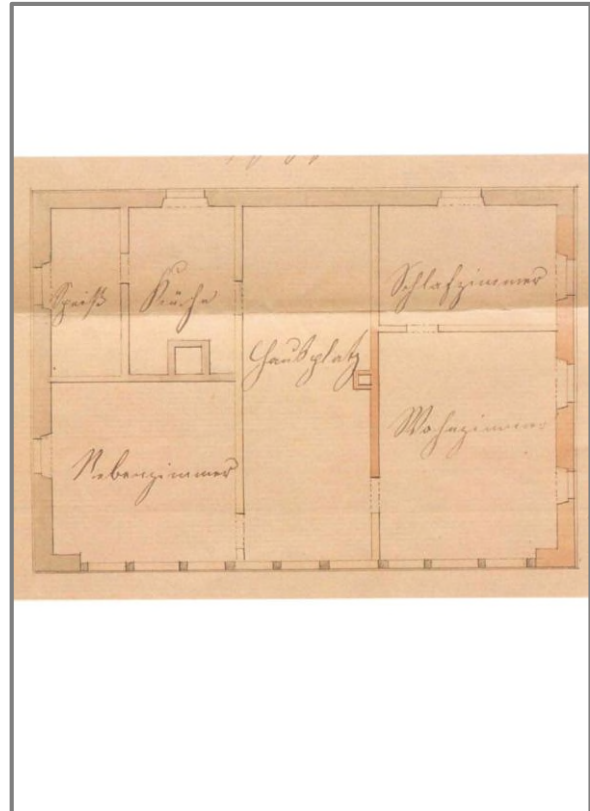
Luftbild



Reparaturen am Schulhaus von Vestenbergsgreuth 1871
Schnitt



Reparaturen am Schulhaus von Vestenbergsgreuth 1871
Grundriss Erdgeschoss



Reparaturen am Schulhaus von Vestenbergsgreuth 1871
Grundriss Obergeschoss



Südwestansicht



Nordwestansicht



östlicher Grundstücksbereich -
Blick nach Südwesten