

Bewertungsobjekt: Grundstück **Flurstück Nr. 69** bebaut mit einem

Dreifamilienwohnhaus nebst Doppelgarage und Wirtschaftsgebäude

Das soweit bekannt und lt. Auskunft der Verfahrensbeteiligten vermutlich ursprünglich etwa im Jahr 1920 als Schulhaus in massiver Bauweise errichtete Gebäude besteht aus einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss sowie einem Dachgeschoss und ist teilunterkellert (etwa ein Drittel der Gebäudegrundfläche). Das Gebäude als Grenzbaukörper, steht sowohl auf der rückwärtigen, westlichen als auch auf der straßenseitigen, östlichen Grundstücksgrenze.

In dem Wohnhaus befinden sich drei in sich abgeschlossene Wohnungen (je eine Wohnung im EG, OG und im DG).

Lage: **Neuhauser Hauptstraße 46 | 91325 Adelsdorf**

Grundstücksgröße: 1.103 m² (lt. Grundbuch)

Detailangaben:

Baujahre:

Wohngebäude:

Ca. 1920 Ursprungsbaupjahr ehemaliges Schulhaus
(lt. Angaben d. Verfahrensbeteiligten)

Ca. 1965 Wohnungseinbau (lt. Baugenehmigungsunterlagen)

Wirtschaftsgebäude:

Ursprungsbaupjahr nicht bekannt

Doppelgarage:

Ca. 1979 (lt. Baugenehmigungsunterlagen)

**Bruttogrundfläche/
Wohnfläche/
Nutzfläche:**

Wohnhaus	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Wohnfläche (Wfl.)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>
Kellergeschoss	ca. 55 m ²	-	ca. 22 m ²
Erdgeschoss	ca. 166 m ²	ca. 118 m ²	-
Obergeschoss	ca. 166 m ²	ca. 118 m ²	-
Dachgeschoss	ca. 166 m ²	ca. 66 m ²	ca. 40 m ²
Gesamt:	ca. 553 m²	ca. 302 m²	ca. 62 m²

Nebengebäude	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>
Doppelgarage	ca. 42 m ²	ca. 35 m ²
Wirtschaftsgebäude	ca. 45 m ²	ca. 37 m ²
Gesamt:	ca. 87 m²	ca. 72 m²

Derzeitige Nutzung: Soweit ersichtlich und lt. Auskunft der Verfahrensbeteiligten im Ortstermin, war zum Bewertungsstichtag lediglich die Erdgeschosswohnung zu Wohnzwecken vermietet und bewohnt. Die Wohnungen im Obergeschoss und im Dachgeschoss standen leer und waren weitgehend unmöbliert.

Besonderheiten: Auftragsgemäß gesondert zu bewertendes Recht in Abt. II des Grundbuchs – Sirenenanlagenrecht

Auftragsgemäß ist das in Abteilung II unter lfd. Nr. 1 des Grundbuchs eingetragene Sirenenanlagenrecht zugunsten der Gemeinde Adelsdorf gesondert zu bewerten.

Die entsprechende Belastung ist im Gutachten unter Punkt 4.1 (Grundbuchamtliche Angaben) dargestellt.

Der ermittelte Verkehrswert wird als unbelasteter und schadensfreier Verkehrswert ausgewiesen.

Wohnhaus

(Nachstehende Angaben teils lt. Baubeschreibung aus den jeweiligen Bauakten, siehe hierzu auch Kopien Baubeschreibung (BB) der Genehmigungsplanung im Anlagenteil am Ende des Gutachtens)

Gebäudetyp: Dreifamilienwohnhaus in massiver Bauweise. Das Gebäude besteht aus einem Erdgeschoss, Obergeschoss und einem Dachgeschoss und ist teilunterkellert (etwa 1/3 der WH-Grundfläche)

Konstruktion

Fundament: Nicht bekannt

Außenwände: Lt. BB, Ziegelmauerwerk

Innenwände: Lt. BB, Ziegelmauerwerk; Treppenhauswände aus Hochlochziegelmauerwerk

Böden/Decken: Lt. BB, Kellerdecke: Altes Sandsteingewölbe mit Auffüllung; sonst Holzbalkendecken mit Fehlboden und Sandschüttung

Dach: Soweit ersichtlich – Satteldach mit Betondachsteinen

Dachentwässerung: Vorhanden

Eingangsbereich an S-Fassade: Vordach in Holzkonstruktion mit Pultdach; fünfstufiges Eingangspodest mit Edelstahlhandlauf an der Hauswand sowie Metallstabgeländer auf der gegenüberliegenden Seite; Briefkastenanlage und Außenbeleuchtung vorhanden; Haustüre in Holz Ausführung mit Glaseinsatz und Oberlicht.

Treppen/-haus: Lt. BB und soweit bekannt Stahlbeton mit Kunststeinbelag; Treppengeländer im Treppenauge mit Kunststoffhandlauf

Außentreppe: Stahlspindeltreppe mit Metallstabgeländer
(WH-Fassade N)

Heizung/WW: Ölzentralheizung mit Warmwasserspeicher, lt. Ausk. AGeg. Einbau ca. 2001

Zustandsmerkmale: Insgesamt sanierungsbedürftiger Gebäudezustand

Doppelgarage

Konstruktionsart: Massive Bauweise, Grenzbaukörper, verputzt und gestrichen

Boden: Rohfußboden

Dach: Satteldach mit Betondachsteinen

Tor/Tür/Fenster: Zwei Sektionaltore mit Lichtsegment

Ausstattung: Stromanschluss und Außenbeleuchtungskörper vorhanden; Torsteuerung mit Codetaster

Zustandsmerkmale: Überwiegend baujahresgemäßer, instandhaltungsbedürftiger, tlw. instandsetzungsbedürftiger baulicher Zustand

Wirtschaftsgebäude

(Zwei Räume, zum BWST als Tankraum und Abstellraum genutzt)

Konstruktionsart: Massivbauweise, verputzt und gestrichen; Holzschuppenanbau an Fassade S

Boden: Rohfußboden

Decke: Kappengewölbedecke

Dach: Satteldach mit Betondachsteinen

Tor/Tür/Fenster: Fassade W: zwei Türen vorhanden

Ausstattung: Beleuchtungskörper vorhanden

Zustandsmerkmale: Überwiegend vmtl. der Bauzeit entsprechender, instandhaltungsbedürftiger baulicher Zustand

Ausstattung der Wohnungen:

Der Bau- / Umbauzeit und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich; Abweichungen im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Böden: Wohnung EG: -
Wohnung OG: -
Wohnung DG: -

Decken: Wohnung EG: Bad: mit Deckenpaneelen
Wohnung OG: Deckenpaneele
Wohnung DG: Deckenpaneele

Wände:	Wohnung EG: - Wohnung OG: - Wohnung DG: -
Fenster:	Kunststofffenster, Außenverschattung vorhanden, Fensterbänke vorhanden
Balkon/ Terrasse:	Wohnung EG: Nicht vorhanden Wohnung OG: Nicht vorhanden Wohnung DG: Nicht vorhanden
Innentüren:	Wohnung EG: - Wohnung OG: - Wohnung DG: -
Heizung / Warmwasser:	Gemeinsame Ölzentralheizung mit Warmwasserspeicher; lt. Eigentümer etwa im Jahr 2001 eingebaut
Elektro:	Insgesamt weitgehend der Umbauzeit (Einbau der Wohnungen) entsprechend, etwa im Jahr 1965; Gegensprechanlage, FI-Schutzschalter vorhanden; Sirenenanlage vorhanden
Sanitär:	Wohnung EG: Tageslicht-Bad: Waschbecken; Badewanne mit Duschfaltwand; Handtuchheizkörper Tageslicht-WC: mit Stand-WC mit Druckspülung; Handwaschbecken Wohnung OG: Tageslicht-Bad: Waschtisch; Badewanne mit Glasduschwand; Hänge-WC mit Einbauspülkasten; gem. Plan sep. Tageslicht-WC Wohnung DG: Tageslicht-Bad: Waschtisch; Badewanne mit Duscharmatur; Hänge-WC mit Einbauspülkasten
Sonstiges:	-
Ausstattungsstandard:	Wohnung EG: Weitgehend der Umbauzeit entsprechend, vereinzelt erneuert; überwiegend einfache Ausstattung Wohnung OG: Weitgehend erneuert; mittlere bis einfache Ausstattung Wohnung DG: Überwiegend der Umbau- /Wohnungseinbauzeit (ca. 1965) entsprechend; überwiegend einfache Ausstattung
Zustand:	Wohnung EG: Sanierungs- / modernisierungswürdiger Zustand Wohnung OG: Weitgehend gepflegter Zustand Wohnung DG: Renovierungs- und modernisierungswürdiger Zustand

Auffälligkeiten, Zustand, Bauschäden und Mängel:

Wie bereits ausgeführt, zeigten sich die aufstehenden Baulichkeiten nebst Außenanlagen in einem überwiegend der Bau- / Umbauzeit entsprechenden baulichen Grundzustand mit vereinzelt erfolgten und bereits einige Jahre zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen. In Ergänzung zu den Ausführungen unter Ziff. 6.1 waren zum Bewertungsstichtag u. a. folgende dominierende Auffälligkeiten soweit ersichtlich gegeben:

Wohnhaus allgemein:

- Allgemeiner energetischer Modernisierungsbedarf - Gebäudehülle den aktuellen energetischen Anforderungen vmtl. nicht mehr gerecht werdend (z. B. Wärmedämmung Außenhaut: Dach, Wand, Fenster)
- Pflege- / Instandhaltungsbedarf an den Außenfassaden
- In naher Zukunft ist mit Modernisierungsmaßnahmen der Heizanlage zu rechnen

Wohngebäude innen:

- Tlw. vmtl. noch baujahreszeitliche Haustechnik wie z. B. der sanitären Einrichtungen (Sanitärobjekte, Steigleitungen, Abwasserleitungen); Elektroleitungen, Schalterelemente,
- Tlw. abgewohnte, verbrauchte Bodenbeläge
- Tlw. unsauber und unfachmännisch hergestellte Übergangs- / Anschlussbereiche der Bodenbeläge
- Tlw. fehlende oder unfachmännisch hergestellte Sockelleisten
- Tlw. abgewohnte Innentüren
- Instandhaltungsbedürftige Heizflächen
- Löcher und Fehlstellen im Bereich der Wandoberflächen
- Diverse Feuchtigkeitsspuren, Putzabplatzungen und Risse im Bereich der Wände vorwiegend im Erd- und Kellergeschoss sowie im Treppenhaus

Doppelgarage:

- Insgesamt der Baujahreszeit entsprechender Zustand des Gebäudes in instandhaltungs- und teils instandsetzungsbedürftigem Zustand (z. B. stark bemooste Dachhaut; Feuchtigkeitsspuren, Ausblühungen, Farb- und Putzabplatzungen an den Wänden)

Wirtschaftsgebäude:

- Insgesamt instandhaltungsbedürftiger Zustand (z. B. Holzbauteile)

Außenanlagen:

- Pflege- und tlw. Instandsetzungsbedarf an befestigten Flächen (Zufahrt, Zuwegungen)

Bewertung der baulichen Auffälligkeiten, Instandhaltung- /Setzung, Modernisierung:

Pflege-, Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten sind zur Sicherung einer nachhaltigen Nutzung in angemessener Weise zu berücksichtigen. Einige der bei dem Wohnhaus gegebenen baulichen Auffälligkeiten und Mängel sind nach Einschätzung des Sachverständigen teilweise als disponibel einzuschätzen. Disponible Investitionserfordernisse dienen dem mittel- und langfristigen Erhalt der Gebrauchsfähigkeit einer Immobilie, schränken die Gebrauchsfähigkeit jedoch in der Regel nicht unmittelbar ein. Die Instandsetzungskosten für disponible Schäden und Mängel sind daher nicht in ihrer vollen Höhe in Abzug zu bringen, da der Wertminderungsbetrag insbesondere bei älterer Gebäudesubstanz im Allgemeinen nicht höher sein kann als der Wertanteil des betreffenden Bauteils. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird zur Würdigung des Istzustandes der baulichen Anlagen am Stichtag ein pauschaler Abschlag vom vorläufigen Grundstückswert in Abzug gebracht, wie er durch potenzielle Marktteilnehmer vorgenommen wird. Dieser Abschlag bemisst sich in der Regel an der Höhe des vorläufigen Verkehrswertes, den Kostenkennwerten zur Schadensbeseitigung sowie den zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Gegebenheiten am regionalen Grundstücksmarkt.

Für die an den Gebäuden bestehenden baulichen Auffälligkeiten in Form von tlw. Mängeln und Schäden sowie Modernisierungsbedarf wird bei dem nachfolgenden pauschalen Wertabschlag in diesem Falle lediglich von einer **notwendigen, kleinen Instandsetzung** an den baulichen Anlagen und Außenanlagen ausgegangen. Der pauschale Abschlag erfasst somit in einer überschlägigen Betrachtung lediglich kurzfristige und dringend notwendige Sanierungsarbeiten. Zur **Sicherung der Erträge dürfte zukünftig von weiteren, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen** auszugehen sein.

Für die zum Bewertungsstichtag gegebenen baulichen Auffälligkeiten hält der Sachverständige nach freier Schätzung folgende pauschale Abschläge für angemessen und gerechtfertigt:

Wohnhaus:	ca. 23.000 € (= rd. 76 €/m ² bei 302 m ² Wfl)
Doppelgarage:	ca. 2.000 € (= rd. 57 €/m ² bei 35 m ² Nfl)
Wirtschaftsgebäude: ---	
Außenanlagen:	---
Gesamt:	ca. 25.000 €

<p>Verkehrswert für das unbelastete Grundstück Flst. 69 i.S.d. § 74a ZVG</p>	<p>rd. 3 7 9 . 0 0 0 € (i. W.: dreihundertneunundsiebzigtausend Euro)</p>
---	--

(Wertminderung, Abschlag wegen baulicher Auffälligkeiten ist im ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigt)

Objektfotos:



Blick aus Richtung SO auf das Dreifamilienwohnhaus



Einfriedung zwischen Wirtschaftsgebäude und dem Dreifamilienwohnhaus



Beispiel baulicher Auffälligkeiten
Zustand Gebäudefassade O



Einfriedung nördlicher Grundstücksbereich

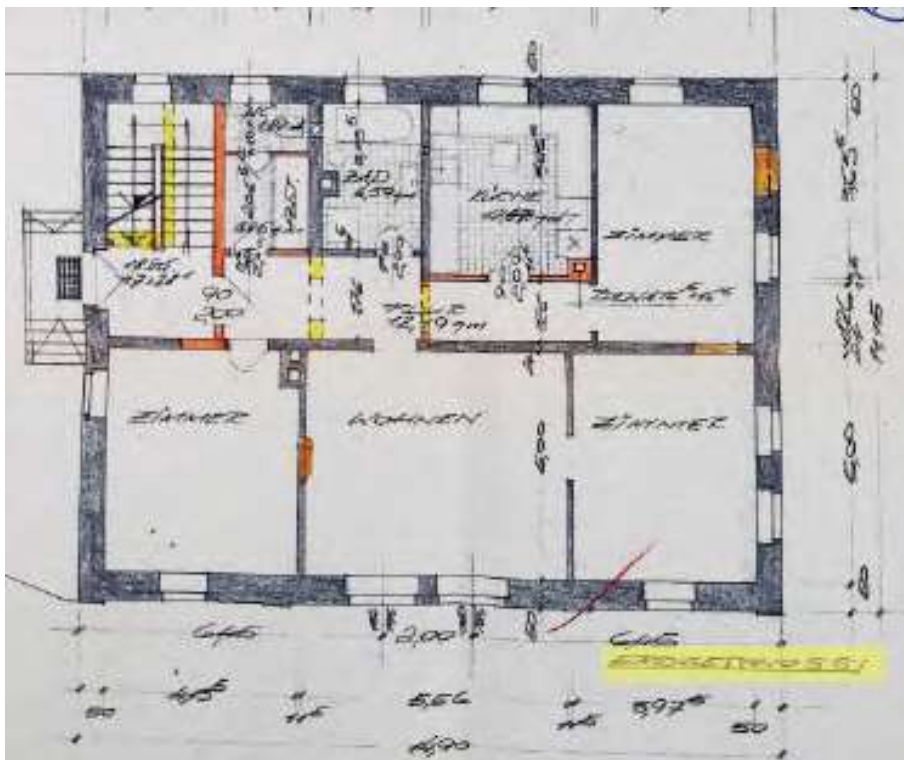
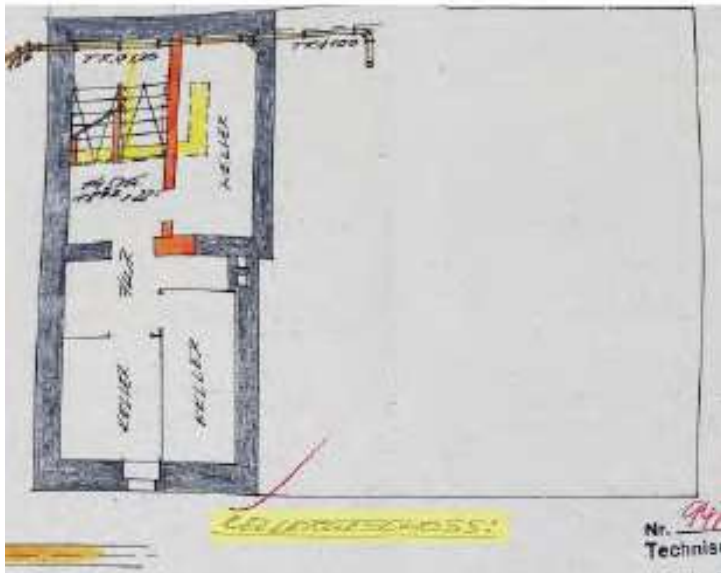


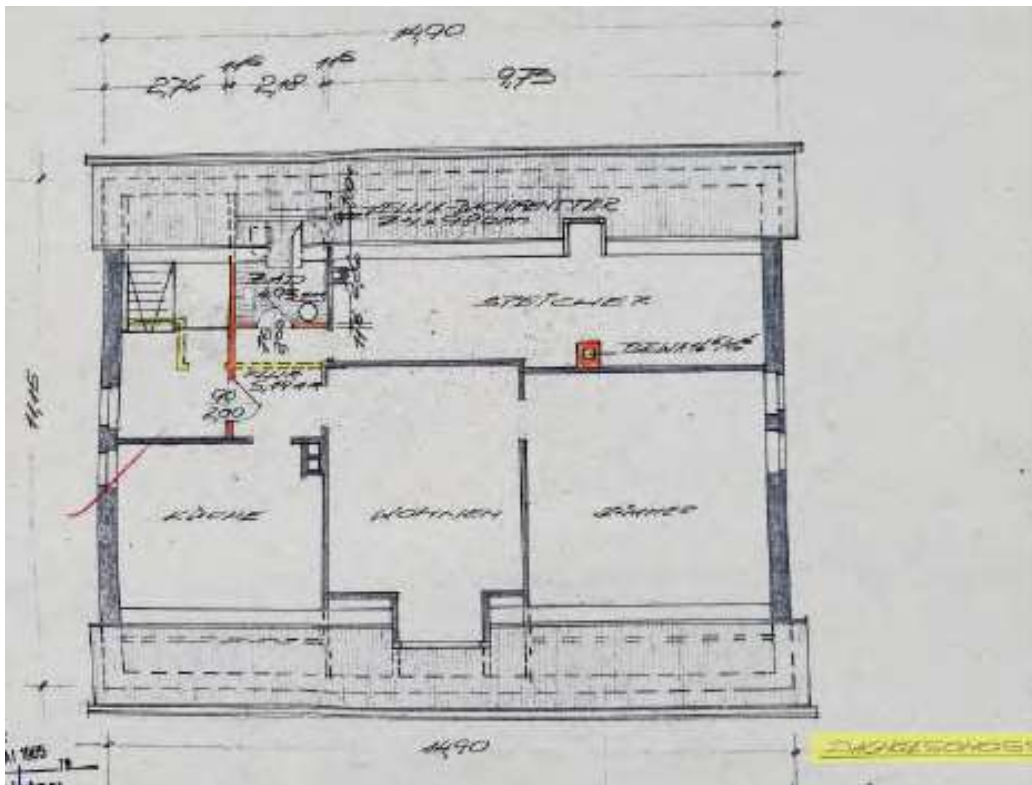
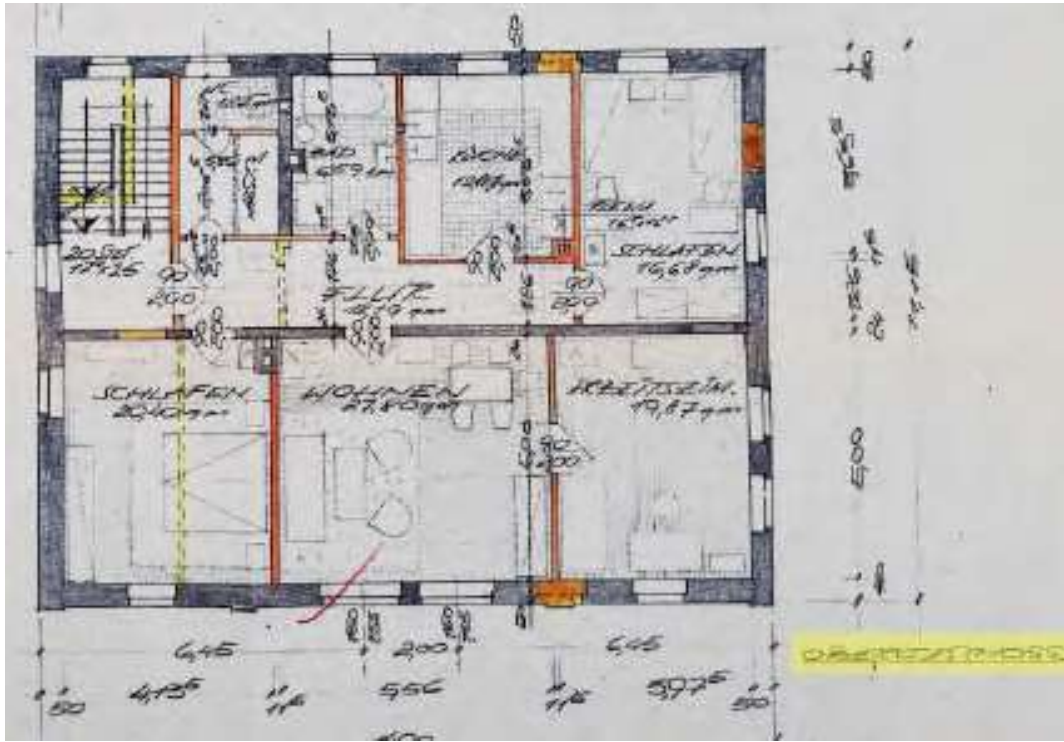
Außentreppe an der WH-Fassade N



Nördlicher Grundstücksteil, Kirche im Hintergrund

Auszüge aus der Bauakte, Verkleinerung nicht maßstabsgetreu





Prüfvermerk

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente am 18.03.2026, 08:19:05 hat folgendes Ergebnis erbracht:

Angaben zur Nachricht:

Sicherer Übermittlungsweg aus dem Postfach- und Versanddienst eines OZG-Nutzerkontos.

Eingangszeitpunkt: 18.03.2026, 08:18:54
Absender: UWE KARSTEN STIELKE
Nutzer-ID des Absenders: DE.Justiz.7d5f9f55-35d5-4965-a06d-04aab90e9f6a.a44a
Aktenzeichen des Absenders:

Empfänger: Amtsgericht Fürth
Aktenzeichen des Empfängers: 2 K 55/25

Nachrichtenkennzeichen: jus_by_17738183274144da796a8-c69e-4880-9afd-c88ca9c89d64

Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
2K-55-25-Anlagenteil-1.pdf	pdf	nein				
2K-55-25-Anlagenteil-2.pdf	pdf	nein				
2K-55-25-Anlagenteil-3.pdf	pdf	nein				
2K-55-25-Anlagenteil-4.pdf	pdf	nein				
2K-55-25-Anlagenteil-5.pdf	pdf	nein				
2K-55-25-Anschreiben-Kostennote-MJP.pdf	pdf	nein				
2K-55-25-GA-Neuhauser-Hauptstr-46-Adelsdorf.pdf	pdf	nein				
2K-55-25-KB.pdf	pdf	nein				
2K-55-25-Kopien-Auslagen.pdf	pdf	nein				
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				