

Nordic Consulting UG (haftungsbeschränkt)
Am Feldweg 4
90522 Oberasbach

Tel. 0911 / 37 70 52 56
Fax 0911 / 37 75 30 32
E-Mail info@nordic-consulting.net
Web www.nordic-consulting.net

Geschäftszeichen 3 K 17/23

Auszug aus dem

Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB über den Verkehrswert der **Grundstücke mit, Mehrfamilienhaus, Nebengebäude, Waldfläche** in **90518 Altdorf, Unterwellitzleithen, Röthenbach b.A.**

- AG / Grundbuch: Hersbruck / Röthenbach b.A.
- Band / Blatt 22 / 765
- Objekt 1: gemischt genutztes Grundstück
Flurstück Nr. 147 zu 13.400 m²
- Objektart: Mehrfamilienwohnhaus, Nebengebäude
 - ca. 728 m² Wfl.
 - ca. 529 m² Nfl.
- Objekt 2: Waldfläche
Flurstück Nr. 229/7 zu 721 m²
- Objekt 3: Waldfläche
Flurstück Nr. 228 zu 5.223 m²
- Objekt 4: Waldfläche
Flurstück Nr. 228 zu 7.377 m²
- Objekt 5: Waldfläche
Flurstück Nr. 229/4 zu 6.916 m²

Verkehrswert am 05.07.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)

Objekt 1	Flurstück Nr. 147	<u>1.500.000,00 €</u>
Objekt 2	Flurstück Nr. 229/7	<u>800,00 €</u>
Objekt 3	Flurstück Nr. 228	<u>12.000,00 €</u>
Objekt 4	Flurstück Nr. 228/1	<u>16.500,00 €</u>
Objekt 5	Flurstück Nr. 229/4	<u>12.400,00 €</u>

Lage und Beschreibung des Grundstücks

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Mittelfranken
Landkreis:	Nürnberger Land
Stadt:	Altdorf b. Nürnberg
Gemeindeteil:	Unterwellitzleithen
Entfernung Zentrum:	ca. 2,7 km – Rathaus
Entfernung Bundesstraße:	ca. 10 km – B8
Entfernung Autobahn:	ca. 0,8 km – A6 Anschlussstelle Altdorf/Leinburg
Entfernung Bahnhof:	ca. 4,0 km - Bahnhof Altdorf b. Nbg.
Entfernung Flughafen:	ca. 27 km – Nürnberg Albrecht Dürer
öffentliche Verkehrsmittel:	ca. 0,1 km - Bushaltepunkt Unterwellitzleithen Hauptstraße
Nahversorger:	in mittelbarer Nähe
Apotheken:	in mittelbarer Nähe
Ärzte:	in mittelbarer Nähe
Krankenhaus:	ca. 2,9 km entfernt – Krankenhaus Altdorf
Kindergarten:	ca. 0,8 km entfernt – Kath. Kindergarten, St. Monika
Schulen:	ca. 3,0 km entfernt – Grundschule Altdorf, weiterführende Schulen im Stadtgebiet
Bebauung im Umfeld:	Ein- / Zwei und Mehrfamilienhäuser

Die Grundstücke befinden sich im Gemeindeteil Unterwellitzleithen bzw. im Außenbereich.

Objekt 1

Flurstück Nr.:	147
Grundstücksgröße:	13.450 m ²
Grundstücksform:	polygon
Straßenfront:	ca. 130 m Unterwellitzleithen
Mittlere Tiefe:	ca. 110 m Nordost-/Südwestachse
Mittlere Breite:	ca. 130 m Nordwest-/Südostachse
Topographie:	eben
Grenzverhältnisse:	Nordosten unbebautes Nachbargrundstück Südosten un-/bebaute Nachbargrundstücke Südwesten öffentlicher Raum, Unterwellitzleithen Nordwesten unbebautes Nachbargrundstück
Einfriedung:	Nordosten offen Südosten offen Südwesten Holzzaun

Erschließung: Nordwesten Maschendrahtzaun
von Unterwellitzleithen
Bebauung: Mehrfamilienwohnhaus, Scheunen, Remisen, Garagen
Freiflächen: Asphalt, Betonstein, Schotter, Grünfläche, Solitäräume

Das Grundstück stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit bzw. im natürlichen Bewuchs dar.

Objekt 2

Flurstück Nr.: 229/7
Grundstücksgröße: 721 m²
Grundstücksform: dreieckig
Straßenfront: -
Mittlere Tiefe: ca. 15 m Nord-/Südachse
Mittlere Breite: ca. 25 m Ost-/Westachse
Topographie: eben
Grenzverhältnisse: Norden unbebautes Nachbargrundstück
Südosten bebautes Nachbargrundstück
Südwesten unbebautes Nachbargrundstück
Einfriedung: Norden offen
Südosten Maschendrahtzaun
Südwesten offen
Erschließung: über Forstweg
Nutzung: Forstweg, Wald
Besatz: Wald

Das Grundstück stellt sich im Zustand des natürlichen Bewuchses dar.

Objekt 3

Flurstück Nr.: 228
Grundstücksgröße: 5.223 m²
Grundstücksform: annähernd dreieckig
Straßenfront: -
Mittlere Tiefe: ca. 50 m Nord-/Südachse
Mittlere Breite: ca. 50 m Ost-/Westachse
Topographie: eben
Grenzverhältnisse: Norden Graben
Osten Flurweg
Südwesten unbebautes Nachbargrundstück
Einfriedung: Norden offen
Südosten offen

Erschließung: Südwesten offen
über Forstweg
Nutzung: Wald
Besatz: Wald

Das Grundstück stellt sich im Zustand des natürlichen Bewuchses dar.

Objekt 4

Flurstück Nr.: 228/1
Grundstücksgröße: 7.377 m²
Grundstücksform: annähernd rechteckig
Straßenfront: -
Mittlere Tiefe: ca. 100 m Nord-/Südachse
Mittlere Breite: ca. 70 m Ost-/Westachse
Topographie: eben
Grenzverhältnisse: Norden Graben
Osten unbebautes Nachbargrundstück
Süden Graben
Westen Forstweg
Einfriedung: Norden offen
Osten offen
Süden offen
Westen offen
Erschließung: über Forstweg
Nutzung: Wald
Besatz: Wald

Das Grundstück stellt sich im Zustand des natürlichen Bewuchses dar.

Objekt 5

Flurstück Nr.: 229/4
Grundstücksgröße: 6.916 m²
Grundstücksform: annähernd rechteckig
Straßenfront: -
Mittlere Tiefe: ca. 70 m Nord-/Südachse
Mittlere Breite: ca. 90 m Ost-/Westachse
Topographie: eben
Grenzverhältnisse: Norden Graben
Osten unbebaute Nachbargrundstücke
Süden unbebaute Nachbargrundstücke

Einfriedung:	Westen	Forstweg
	Norden	offen
	Osten	offen
	Süden	offen
	Westen	offen
Erschließung:	über Forstweg	
Nutzung:	Wald	
Besatz:	Wald	

Das Grundstück stellt sich im Zustand des natürlichen Bewuchses dar.

Beschreibung der Gebäude

Wohnhaus

Baujahr:	ca. 1837
	ca. 2004 – 2009 Um- / Ausbau
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Fachwerk, verputzt/gestrichen
Dachform:	Satteldach
Eindeckung:	Ziegel
Aufbau:	Erdgeschoss
	Obergeschoss
	Dachgeschoss
	Dachgeschoss
	Dachgeschoss
Beheizung:	Zentralheizung
Erschließung:	von Unterwellitzleithen

Treppenhaus

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Beheizung:	Radiator

Erdgeschoss

Wohnung Nr. 1

Die Wohnung konnte nicht begangen werden.

Gemäß Planunterlagen besteht die Wohnung aus folgenden Räumlichkeiten:

Diele
Wohnen/Essen
Flur
Küche
WC
Bad/WC
Speise
Schlafen
AR
Kind

Wohnung Nr. 2

Die Wohnung konnte nicht begangen werden.

Gemäß Planunterlagen besteht die Wohnung aus folgenden Räumlichkeiten:

Diele
Küche/Essen
Wohnen
Bad/WC
Kind
WC
AR
Schlafen

Obergeschoss

Wohnung Nr. 3

Die Wohnung konnte nicht begangen werden.

Gemäß Planunterlagen besteht die Wohnung aus folgenden Räumlichkeiten:

Diele
Schlafen
Kind

Kind
Küche
Essen/Wohnen
AR
WC
Bad/WC
Balkon

Wohnung Nr. 4

Die Wohnung konnte nicht begangen werden.

Gemäß Planunterlagen besteht die Wohnung aus folgenden Räumlichkeiten:

Diele
Bad/WC
Kochen/Wohnen
Schlafen

Wohnung Nr. 5

Die Wohnung konnte nicht begangen werden.

Gemäß Planunterlagen besteht die Wohnung aus folgenden Räumlichkeiten:

Diele
WC
Bad/WC
AR
Küche
Zimmer
Schlafen
Kind
Kind
Balkon

Dachgeschoss

Wohnung Nr. 6

Flur

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Holz
Wände:	verputzt/gestrichen

Decke: verputzt/gestrichen
Beheizung: Radiator

Zimmer

Tür: Zarge/Blatt Holz
Fußboden: Holz
Wände: verputzt/gestrichen
Decke: verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung: Holzisolierglasfenster
Beheizung: Radiator

Zimmer

Tür: Zarge/Blatt Holz
Fußboden: Holz
Wände: verputzt/gestrichen
Decke: verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung: Holzisolierglasfenster
Beheizung: Radiator

Bad/WC

Tür: Zarge/Blatt Glas
Fußboden: Steinzeug
Wände: Steinzeug, verputzt/gestrichen
Decke: verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung: Holzisolierglas
Beheizung: Radiator
Sonstiges: WC, Waschbecken, Badewanne, Dusche

Zimmer

Tür: Zarge/Blatt Holz
Fußboden: Holz
Wände: verputzt/gestrichen
Decke: verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung: Holzisolierglasfenster
Beheizung: Radiator
Sonstiges: Treppenlauf, Einbauküche, Festbrennstoffofen

AR

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Holz
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen

WC

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Steinzeug, verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Sonstiges:	WC, Waschbecken

Galerie

Zugang:	offen vom Treppenlauf
Fußboden:	Holz
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator

Wohnung Nr. 7

Die Wohnung konnte nicht begangen werden.

Gemäß Planunterlagen besteht die Wohnung aus folgenden Räumlichkeiten:

Diele/Wohnen/Essen/Küche
WC
Schlafen
Kind
Bad/WC
Galerie

Dachgeschoss

Dachraum

Der Dachraum konnte nicht begangen werden.

Gemäß Planunterlagen besteht der Dachraum aus folgenden Räumlichkeiten:

Dachraum

Das Wohnhaus stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Scheune

Die Scheune konnte nicht begangen werden.

Baujahr:	-
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Mauerwerk
Dachform:	Satteldach
Eindeckung:	Ziegel
Aufbau:	Erdgeschoss Dachgeschoss
Erschließung:	von Flurstück Nr. 147
Sonstiges:	Unterstand

Erdgeschoss

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Gewachsener Boden
Wände:	Mauerwerk
Decke:	Holz

Dachgeschoss

Die Scheune stellt sich in marodem / baufälligem Zustand dar, eine Nutzung ist im gegebenen Zustand nicht möglich.

Stall

Baujahr:	-
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Mauerwerk
Dachform:	Satteldach
Eindeckung:	Ziegel
Aufbau:	Erdgeschoss Dachgeschoss
Erschließung:	von Flurstück Nr. 147

Erdgeschoss

Tür:	Zarge/Blatt
Fußboden:	Zement
Wände:	Mauerwerk
Decke:	Holz

Dachgeschoss

Der Stall stellt sich in marodem Zustand dar, eine Nutzung ist im gegebenen Zustand nicht möglich.

Werkstatt

Die Werkstatt konnte nicht begangen werden.

Baujahr:	-
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Mauerwerk
Dachform:	Satteldach
Eindeckung:	Ziegel
Aufbau:	Erdgeschoss Dachgeschoss
Erschließung:	von Flurstück Nr. 147

Erdgeschoss

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Estrich
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Fenster Kunststoffeinfachverglast

Dachgeschoss

Die Werkstatt stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Garagen

Baujahr:	2006
Bauweise:	Betonfertiggaragen
Fassade:	Beton
Dachform:	Satteldach
Eindeckung:	Ziegel
Aufbau:	Erdgeschoss Dachgeschoss
Erschließung:	von Flurstück Nr. 147

Erdgeschoss

Tür:	Zarge/Blatt Metall
Fußboden:	Beton
Wände:	Beton
Decke:	Beton

Dachgeschoss

Die Garagen stellen sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Remise

Die Remise konnte nicht begangen werden.

Baujahr:	-
Bauweise:	Massiv-/Holzbauweise
Fassade:	Mauerwerk, Holz
Dachform:	Flachdach
Eindeckung:	-
Aufbau:	Erdgeschoss
Erschließung:	von Flurstück Nr. 147

Erdgeschoss

Tür:	Zarge/Blatt
------	-------------

Die Remise stellt sich in marodem / baufälligem Zustand dar, eine Nutzung ist im gegebenen Zustand nicht möglich.

Remise

Die Remise konnte nicht begangen werden.

Baujahr:	-
Bauweise:	Holzbauweise
Fassade:	Holz
Dachform:	Flachdach
Eindeckung:	-
Aufbau:	Erdgeschoss
Erschließung:	von Flurstück Nr. 147

Erdgeschoss

Tür:	Zarge/Blatt
------	-------------

Die Remise stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Wohn-/ Nutzfläche

Erdgeschoss - Wohnung Nr. 1	
Diele	24,47 m ²
Wohnen/Essen	31,53 m ²
Flur	7,58 m ²
Küche	9,79 m ²
WC	1,86 m ²
Bad/WC	7,14 m ²
Schlafen	14,24 m ²
AR	7,88 m ²
Kind	20,27 m ²
	<hr/>
	124,76 m ²
abzgl. Putz	-3,74 m ²
Wohnfläche	<hr/>
	121,02 m ²
Wohnfläche gerundet	<hr/>
	121,00 m²

Erdgeschoss - Wohnung Nr. 2	
Diele	11,85 m ²
Küche/Essen	13,67 m ²
Wohnen	22,28 m ²
Bad/WC	8,61 m ²
Kind	18,59 m ²
WC	1,48 m ²
AR	2,69 m ²
Schlafen	15,28 m ²
	<hr/>
	94,45 m ²
abzgl. Putz	-2,83 m ²
Wohnfläche	<hr/>
	91,62 m ²
Wohnfläche gerundet	<hr/>
	92,00 m²

Erdgeschoss	
Heizung	12,44 m ²
	<u>12,44 m²</u>
abzgl. Putz	-0,37 m ²
Nutzfläche	12,07 m ²
Nutzfläche gerundet	<u>12,00 m²</u>

Obergeschoss Wohnung Nr. 3	
Diele	14,51 m ²
Schlafen	11,48 m ²
Kind	11,44 m ²
Kind	15,06 m ²
Küche	9,91 m ²
Essen/Wohnen	36,75 m ²
AR	2,56 m ²
WC	2,33 m ²
Bad/WC	6,11 m ²
	<u>110,15 m²</u>
abzgl. Putz	-3,30 m ²
Balkon	1,13 m ²
Wohnfläche	107,98 m ²
Wohnfläche gerundet	<u>108,00 m²</u>

Obergeschoss Wohnung Nr. 4	
Diele	3,87 m ²
Bad/WC	5,28 m ²
Kochen/Wohnen	21,97 m ²
Schlafen	16,35 m ²
	<u>47,47 m²</u>
abzgl. Putz	-1,42 m ²
Wohnfläche	46,05 m ²
Wohnfläche gerundet	<u>46,00 m²</u>

Obergeschoss Wohnung Nr. 5	
Diele	14,09 m ²
WC	1,22 m ²
Bad/WC	5,46 m ²
AR	3,11 m ²
Küche	11,31 m ²
Zimmer	32,72 m ²
Schlafen	14,46 m ²
Kind	14,46 m ²
Kind	14,42 m ²
	<u>111,25 m²</u>
abzgl. Putz	-3,34 m ²
Balkon	1,13 m ²
Wohnfläche	<u>109,04 m²</u>
Wohnfläche gerundet	109,00 m²

Dachgeschoss Wohnung Nr. 6	
Diele	16,65 m ²
Schlafen	19,38 m ²
Kind	19,25 m ²
Bad/WC	11,31 m ²
Wohnen/Essen/Küche	55,27 m ²
Speis	1,25 m ²
WC	1,18 m ²
Galerie	18,17 m ²
	<u>142,46 m²</u>
abzgl. Putz	-4,27 m ²
Wohnfläche	<u>138,19 m²</u>
Wohnfläche gerundet	138,00 m²

Dachgeschoss Wohnung Nr. 7	
Diele/Wohnen/Küche	61,28 m ²
WC	1,75 m ²
Schlafen	14,04 m ²
Kind	16,26 m ²
Bad/WC	6,75 m ²
Galerie	17,33 m ²
	<u>117,41 m²</u>
abzgl. Putz	-3,52 m ²
Wohnfläche	<u>113,89 m²</u>
Wohnfläche gerundet	114,00 m²

Dachboden	
Dachboden	86,39 m ²
	<u>86,39 m²</u>
abzgl. Putz	-2,59 m ²
Nutzfläche	<u>83,80 m²</u>
Nutzfläche gerundet	84,00 m²

Scheune	
Erdgeschoss	224,00 m ²
Dachgeschoss	168,00 m ²
Nutzfläche	392,00 m ²
Nutzfläche gerundet	392,00 m²

Stall	
Erdgeschoss	177,60 m ²
Dachgeschoss	133,20 m ²
Nutzfläche	310,80 m ²
Nutzfläche gerundet	311,00 m²

Werkstatt	
Erdgeschoss	104,00 m ²
Dachgeschoss	78,00 m ²
Nutzfläche	182,00 m ²
Nutzfläche gerundet	182,00 m²

Garage	
Erdgeschoss	81,60 m ²
Dachgeschoss	61,20 m ²
Nutzfläche	142,80 m ²
Nutzfläche gerundet	143,00 m²

Remise	
Nutzfläche	80,00 m ²
Nutzfläche	80,00 m ²
Nutzfläche gerundet	80,00 m²

Remise	
Nutzfläche	121,60 m ²
Nutzfläche	121,60 m ²
Nutzfläche gerundet	122,00 m²

Besondere Sachverhalte

Begehbarkeit

Die Bewertungsobjekte konnten nicht vollumfänglich besichtigt werden. Die Verkehrswertermittlung erfolgt somit zum Teil auf Basis der Aktenlage.

Denkmalschutz

Das Anwesen ist in der Denkmalliste für Bau-/Bodendenkmäler des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen.

Entsprechend des gegebenen Denkmalschutzes ist das Gebäude einer ewigen Nutzung unterworfen, so wie mit diversen Handicaps wie z.B. eingeschränktes Handling, behördliche Auflagen zu Um- und Ausbauten usw. behaftet, welche entsprechend bei der Wertfindung zu berücksichtigen sind

Die Nebengebäude stehen nicht unter Denkmalschutz. Am Ensemble stellen sich die Werkstatt, die Remise und die Garagen mit einem Anteil zum Mietertrag von 10,89 % dar.

Zur Praktikabilität werden die Nebengebäude zur Berechnung den Ansätzen des Denkmalschutzes unterworfen.

Informationen / Planunterlagen

Objekt 1

Von der Stadt Altdorf wurden mit e-mail vom 22.05.2024, zu den baulichen Anlagen folgende Auskünfte erteilt:

Laut Denkmaldaten des Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz handelt es sich bei dem Hauptgebäude um ein Wohnstallhaus, zweigeschossiger Steildachbau, Obergeschoss und rückwärtiger Giebel Fachwerk, bez. Baujahr 1837., die Nebengebäude sind neuzeitlicheren Datums, genaues Baujahr hier unbekannt

Kopien aus der Bauakte (Flächenberechnungen, Grundrisse, Ansichten Schnitte): Aufgrund des Baualters liegen keine Bauakten vor.

Vom Antragsgegner (1) wurden nachfolgende Unterlagen, mit der Angabe, dass die in diesen dargestellten Informationen den aktuellen Stand wiederspiegeln, welche vom Verfahrensbevollmächtigten des Antragsgegner (2) bestätigt wurden, übergeben:

- | | | |
|------------------------------------|-----------------------------|------------|
| - Orientierende Altlastenerkundung | Protect Umwelt GmbH | 18.05.2016 |
| - Gutachten über den Verkehrswert | Sachverständigenbüro Plössl | 12.06.2016 |
| - Gutachten über den Verkehrswert | Sachverständigenbüro Plössl | 12.06.2016 |

Weitere Unterlagen konnten nicht recherchiert werden.

Bauliche Gestehung / Veränderungen

Objekt 1

Gemäß Aktenlage stellt sich die bauliche Gestehung / Veränderungen wie folgt dar:

Wohnhaus	
ca. 1837	Gestehung
ca. 2004 - 2009	Um- / Ausbau

Garagen
ca. 2006 Gestehung

Mieter / Pächter / Nutzer

Objekt 1

Zu möglichen Mieter/Nutzer konnten weder von den Parteien noch im Rahmen des Ortstermines Daten/Informationen recherchiert werden.

Auf der vor dem Wohnhaus positionierten Briefkastenanlage sind folgende Namen dargestellt:

-

Die aufgeführten Namen spiegeln lediglich die Beschriftung der Briefkastenanlage wieder. Zum Status Mieter, Nutzer oder sonstiges kann vom Sachverständigen keine Angabe gemacht werden.

Nach dem äußeren Eindruck findet im Wohnhaus eine Nutzung statt. In welchem Umfang ist nicht erkennbar.

Objekt 2

Zu möglichen Pächtern/Nutzer konnten weder von den Parteien noch im Rahmen des Ortstermines Daten/Informationen recherchiert werden.

Objekt 3

Zu möglichen Pächtern/Nutzer konnten weder von den Parteien noch im Rahmen des Ortstermines Daten/Informationen recherchiert werden.

Objekt 4

Zu möglichen Pächtern/Nutzer konnten weder von den Parteien noch im Rahmen des Ortstermines Daten/Informationen recherchiert werden.

Objekt 5

Zu möglichen Pächtern/Nutzer konnten weder von den Parteien noch im Rahmen des Ortstermines Daten/Informationen recherchiert werden.

Nutzung / Gewerblicher Status

Objekt 1

Die baulichen Anlagen stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

Wohnhaus	Wohnen	Zweckmäßigkeit
Scheune	Lager	marode, zum Abriss
Stall	Stall	marode, zum Abriss
Werkstatt	Werkstatt	Zweckmäßigkeit
Garage	Garage	Zweckmäßigkeit
Remise	Lager	marode, zum Abriss
Remise	Lager	Zweckmäßigkeit

Flächenberechnungen

Objekt 1

Die Bruttogrundfläche, die Wohn- und Nutzflächen zum Wohnhaus wurden aus den vom Antragsgegner übermittelten Planunterlagen, welche sich nicht im Maßstab und teilweise abweichend zur Ist-Situation darstellen, entnommen. Nicht dargestellte Einzelwerte wurden entsprechend der Gewöhnlichkeit ergänzt.

Zu den Nebengebäuden lagen kein Planunterlagen vor. Die Bruttogrund- und Nutzflächen wurden über den Lageplan bzw. über Faktoren ermittelt.

Nutzung

Objekt 1

Das Grundstück Flurstück Nummer. 147 stellt sich gemäß des Grundbuchs von Röthenbach b.A., des Amtsgerichts Hersbruck, Band 22, Blatt 765, mit einer Fläche von 13.450 m² dar.

Das Bewertungsgrundstück stellt sich in seiner Nutzung bebaut (Bauland) und unbebaut (Grünland, sonstige Flächen) dar.

Auf der Fläche des Grünlandes ist diverses Material und Mulden gelagert.

Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB, Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bzw. nach § 35 BauGB, Bauen im Außenbereich.

Entsprechend der gegebenen Nutzung wird das Grundstück zur Wertfindung (Bodenwert) einer theoretischen Teilung unterworfen. Die Teilung erfolgt nach der gegebenen Nutzung zu

den baulichen Anlagen und der diesen zuzuordnenden Umgriffsfläche und den sonstigen Flächen.

Lt. website der Stadt Altdorf, ist das Grundstück im Flächennutzungsplan vom 20.02.2020 als Gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Zur Berechnung der Umgriffsfläche wird analog BauNV § 17 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung von Mischgebieten (MI) eine GfZ von 1,2, in Ansatz gebracht.

Zur gegebenen Bebauung wurde eine wGFZ von ca. 2.459,00 m² ermittelt.

Berechnung:

$$2.459,00 \text{ m}^2 \times 1,2 = 2.950,80 \text{ m}^2$$

Zur Wertfindung wird das Bewertungsgrundstück entsprechend der gegebenen Nutzung wie folgt geteilt:

Teilfläche I	Bauland	2.950,00 m ²
Teilfläche II	Grünland (sonstige Flächen)	10.500,00 m ²

Kontaminationen

Objekt 1

Gemäß Auskunft der Stadt Altdorf vom 22.05.2024, liegen zu eventuell vorhandenen Kontaminationen keine Informationen vor.

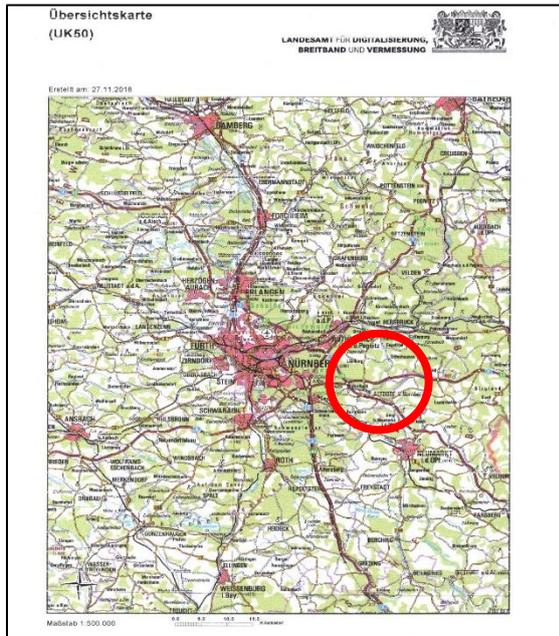
In der von der Antragsgegner (1) übergeben Orientierende Altlastenerkundung der Protect Umwelt GmbH vom 18.05.2016 wurde unter 5.3 Analysenergebnisse inkl. Bewertung auf Seite 5 folgendes ausgeführt:

„Der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast hat sich für den Gesamtbereich somit nicht bestätigt. Weitere Erkundungsmaßnahmen sind aus unserer Sicht nicht erforderlich. Wir weisen jedoch an dieser Stelle darauf hin, dass die Erfordernis weiterer Maßnahmen grundsätzlich mit den zuständigen Behörden abzustimmen ist.“

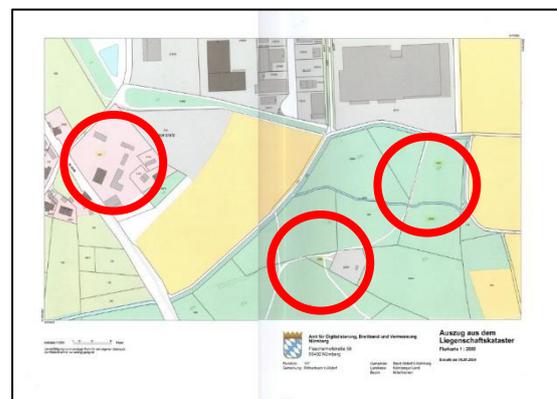
Zubehör

In der Wohnung Nr. 6 befindet sich eine Einbauküche.

Makrolage



Übersichtplan



Objekt 1

Lageplan - Flurstück Nr. 147



Legende

Legende zur Flurkarte

Flurstück

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Zusammengehörende Flurstücksteile
- Nicht festgelegte Flurstücksgrenze
- Abgemerkter Grenzpunkt
- Grenzpunkt ohne Abmarkung
- Grenzpunkt, Abmarkung nach Cautellinger nicht als gesetzlich

Gesetzliche Festlegung

- Bodenordnungsverfahren

Gebäude

- Wohngebäude
- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
- Umspannstation
- Gebäude für öffentliche Zwecke
- Gebäude mit Hausnummer
- Legendezeichnung mit Hausnummer
- Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut

Höhe: 20

Geodätische Grundlage

Amplitisches Höhenreferenzsystem ist das weltweit Universalste Transversale Mercator-System – UTM
 Bezugssystem ist ETRS89; Bezugssystem: GRS80
 mit 6°-Meridianstreifen, Bayern liegt in den Zonen 32 und 33;
 3206699,93 (E) Achtziffer in Metern mit Schwenke
 Zonenangabe
 533333,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

Gebietsgrenze

- Grenze der Gemarkung
- Grenze der Gemeinde
- Grenze der Landkreis
- Grenze der kreisfreien Stadt

Tatsächliche Nutzung

- Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung
Fläche besonderer funktionaler Pflegung
- Industrie- und Gewerbefläche
- Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
- Kriedhof
- Landschaft
- Ackerland
- Städteverwehls, Weg, Bahnwehls, Schiffswehls, Platz
- Grünland
- Wald
- Fließgewässer
- Unkultivierte Fläche
- Sumpf
- Spielplatz / Bolzplatz
- Flughafen / Seppelagerände
- Campplatz
- Geröll
- Stehendes Gewässer
- Harfenbecken
- Moor
- Wildpark
- Parkplatz
- Park

Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter <https://www.gis.bayern.de/Geoportal/legende/>
 oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.
 Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

Bodenschätzung - Flurstück Nr. 147

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nürnberg
 Flaschenhofstraße 59
 90402 Nürnberg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
 Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung
 Erteilt am 06.05.2024

Flurstück 147 Gemarkung Röthenbach b.Aldorf (093460)

Gebietszugehörigkeit: Stadt Aldorf b. Nürnberg, Landkreis Nürnberger Land, Bezirk Mittelfranken

Lage: Untere Wittelsteden 3

Fläche: 13 450 m²

Tatsächliche Nutzung: 12 116 m² Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft, 1 334 m² Unkultivierte Fläche

Bodenschätzung:

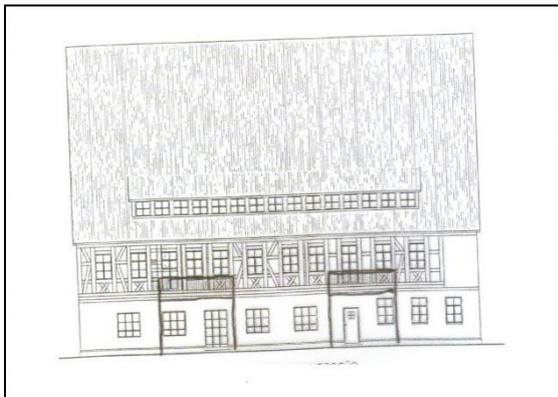
- 1 265 m² Grünland (Gr), Lehmgiger Sand (S), Bodenstufe (II), Klimastufe 7.9° - 7.0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 34, Grünlandzahl 34, Ertragsmesszahl 430
- 69 m² Grünland (Gr), Sand (S), Bodenstufe (II), Klimastufe 7.9° - 7.0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 29, Grünlandzahl 25, Ertragsmesszahl 17

Gesamtertragsmesszahl 447

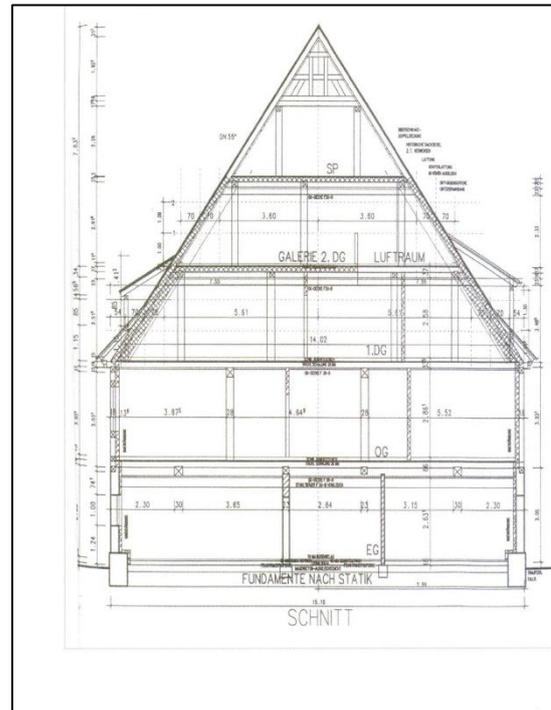
Wohnhaus - Ansicht Norden



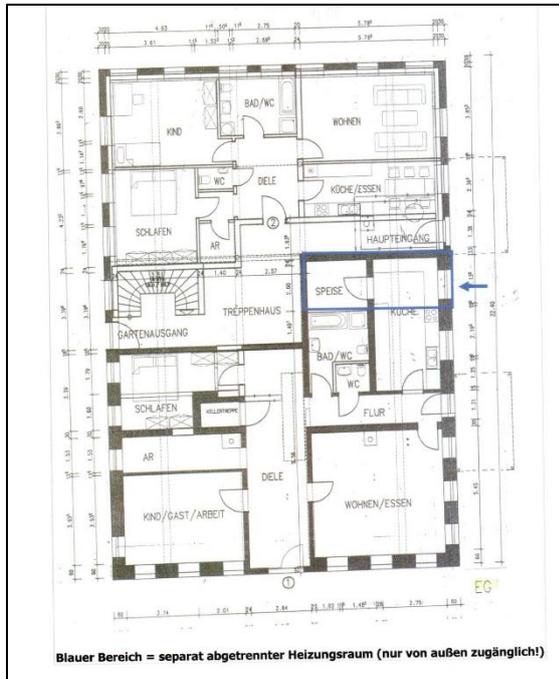
Ansicht Osten



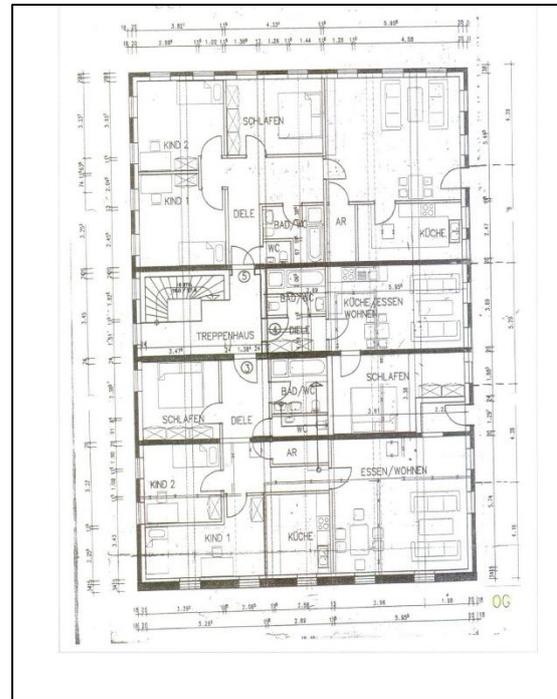
Schnitt



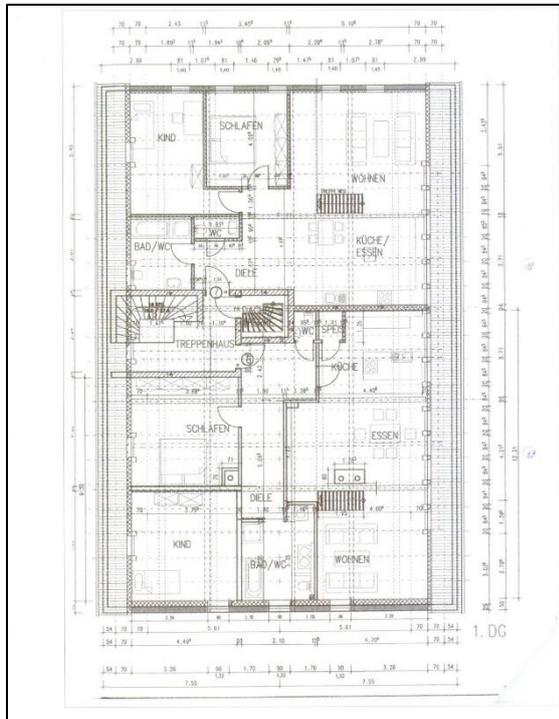
Grundriss – Erdgeschoss



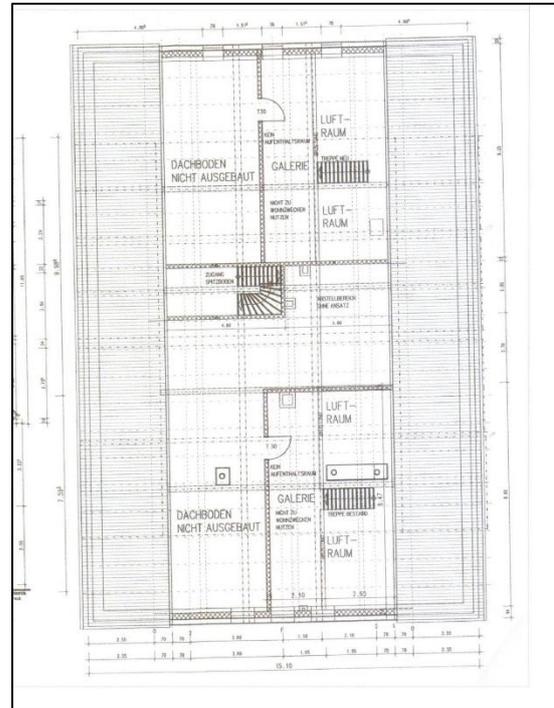
Grundriss - Obergeschoss



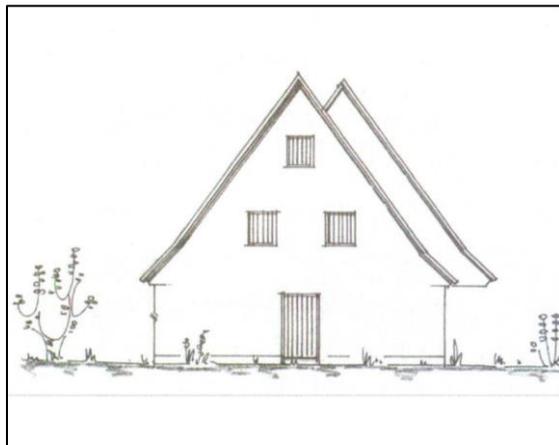
Grundriss – Dachgeschoss



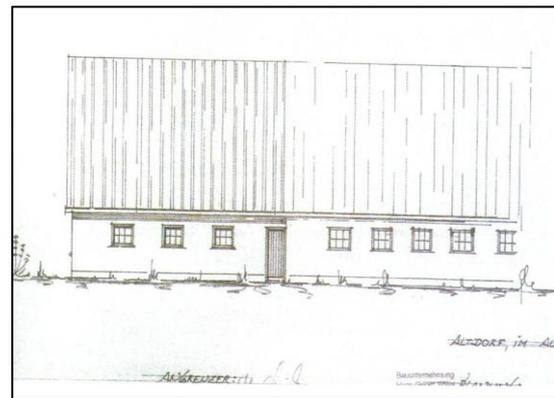
Grundriss - Dachgeschoss



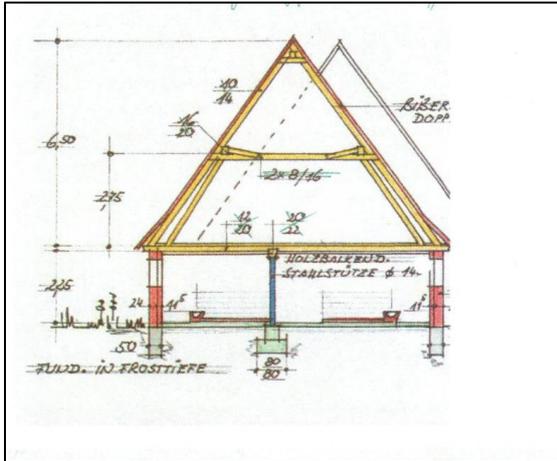
Werkstatt - Ansicht Norden



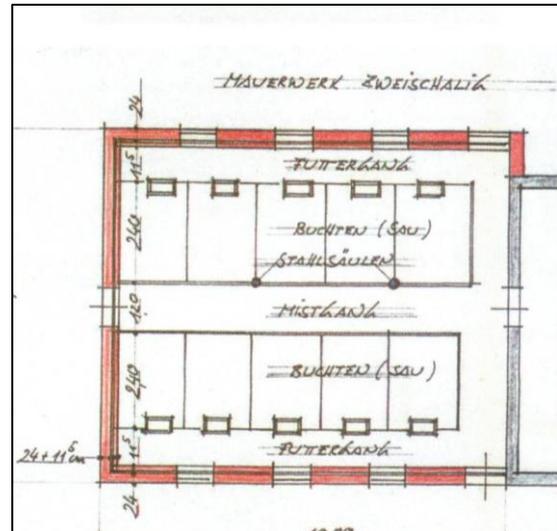
Ansicht - Westen



Schnitt



Grundriss



Unterwellitzleithen



Wohnhaus – Ansicht - Norden



Ansicht – Osten



Ansicht - Süden



Ansicht – Westen



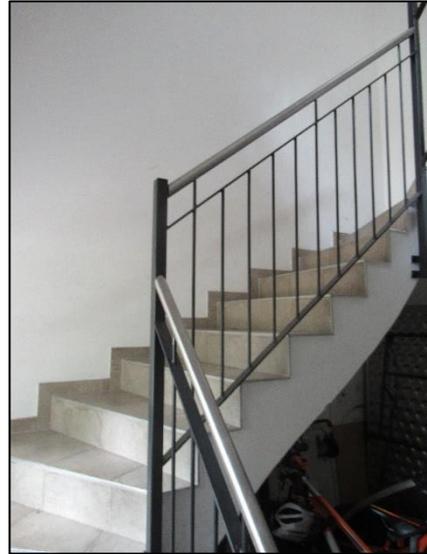
Hauseingangstür



Erdgeschoss – Treppenhaus



Treppenlauf



Wohnung Nr. 1



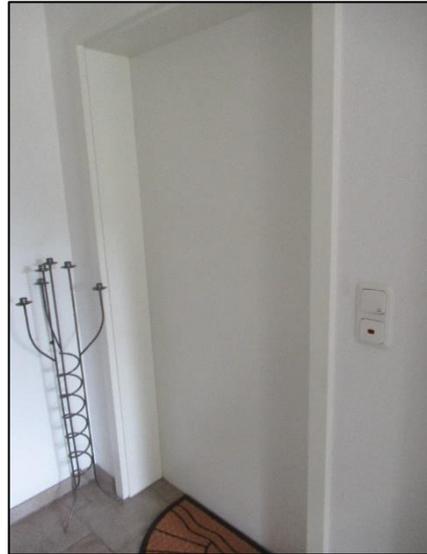
Wohnung Nr. 2



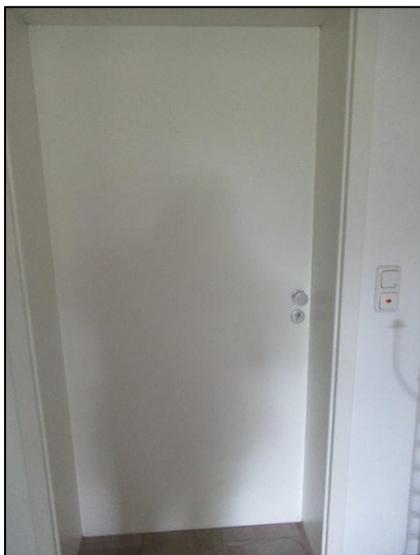
Obergeschoss – Treppenhaus



Wohnung Nr. 3 - Zugang



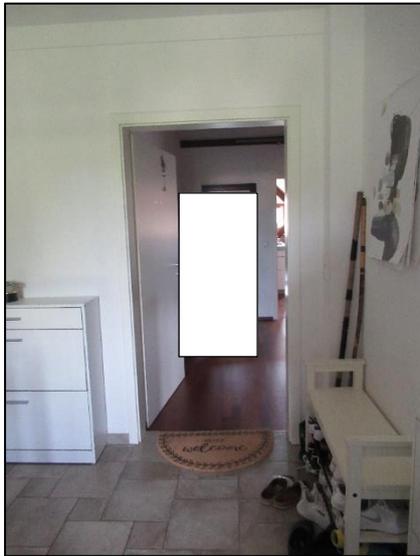
Wohnung Nr. 4 – Zugang



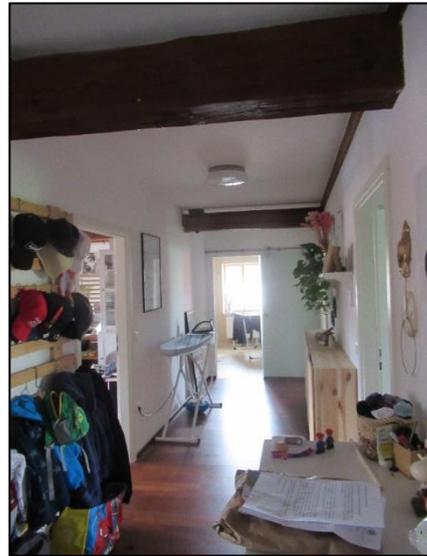
Wohnung Nr. 5 Zugang



Dachgeschoss - Wohnung Nr. 6 – Zugang



Diele



Zimmer



Zimmer



Bad/WC



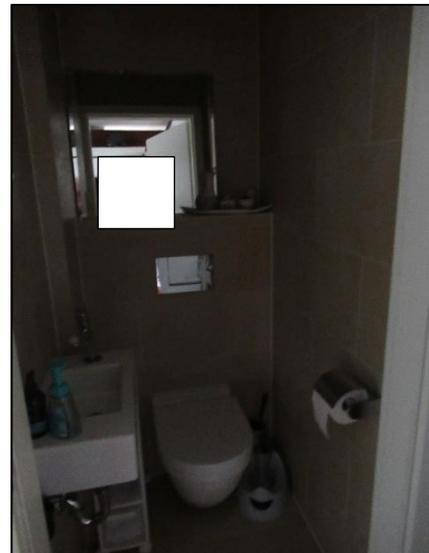
Wohnen/Küche



Abstell



WC



Treppenlauf



Galerie



Zugang – Dachboden



Wohnung Nr. 7 - Zugang



Scheune – Ansicht – Norden



Ansicht - Westen



Stall - Ansicht – Süden



Ansicht - Westen



Stall



Werkstatt – Ansicht - Norden



Ansicht – Westen



Werkstatt



Lager



Garage – Ansicht - Norden



Ansicht – Süden



Ansicht - Westen



Remise – Ansicht – Osten



Ansicht - Süden



Remise - Ansicht – Süden



Remise



Nördlicher – Grundstücksbereich



Östlicher - Grundstücksbereich



Westlicher - Grundstücksbereich

