

Claus Offenhammer

Von der Industrie- und Handelskammer
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
zuständige Aufsichtsbehörde: IHK Nürnberg für Mittelfranken

Simonsofer Str. 21
91207 Lauf a.d. Pegnitz
Tel. 09123 / 94080 Email: info@sv-offenhammer.de

Kurzfassung zum Verkehrswert-Gutachten



Grundstück:	Wohnung Nr. 1 sowie Kellerraum und Garage Plecher Straße 8 91284 Neuhaus a.d. Pegnitz
Amtsgericht Nürnberg:	3 K 22/25
Zwangsversteigerungsverfahren:	[...]
Verkehrswert:	80.000 €
Exemplar Nummer:	1 / 2

1.1. Bewertungsobjekt und Lage

Auf dem Grundstück befindet sich das Dreifamilienhaus, das Teil einer Hauszeile entlang der Straße ist.

Der Zugang zum Wohnhaus und die Garagenzufahrt erfolgen auf der Nordseite auf Kellerebene. Die Bewertungswohnung im Erdgeschoss steht seit etwa drei Jahren leer.

Die Plecher Straße verläuft ab dem nördlichen Ortsanfang in den Innenbereich von Neuhaus.

Das Grundstück liegt unterhalb der Burg Veldenstein direkt an der Straße und grenzt auf der Nordseite an einen Freibereich bei der Pegnitz.

1.2. Bewertungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag wird der 20.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) festgelegt.

2.1.1 Grundbuch

Amtsgericht Hersbruck Grundbuch von Neuhaus Band 23 Blatt 920
Wohnungsgrundbuch [*auszugsweise*]

- Bestandsverzeichnis:
4/10 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flst. 138; Plecher Str. 8; Gebäude- und Freifläche
Größe: 140 m²
Gemeinderecht zu zwei halben Nutzanteilen
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß sowie den Kellerraum und der Garage je bezeichnet mit Nr. 1 lt. Aufteilungsplan;
- Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen
lfd.Nr. 1: Vertriebsverbot von Bier und alkoholfreien Getränken zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Flst. 85 und 93. [...]
lfd.Nr. 6: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]

2.1.2 Grundbuch-Eintragungen

Bei dem Gemeinderecht im Bestandsverzeichnis handelt es sich um ein Altrecht ohne Wertansatz.

Die im Grundbuch in Abteilung II und III eingetragenen Belastungen bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens außer Betracht.

Auftragsgemäß wird das in Abteilung II Nr. 1 eingetragene Recht gesondert bewertet.

Die Eintragung zur Zwangsversteigerung ist verfahrensüblich.

2.1.3 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen

- **Bebauungsplan:** der Bebauungsplan ist ein verbindlicher Bauleitplan, der rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält. Laut Internetportal der Gemeinde Neuhaus befindet sich das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.
- **Baugenehmigung:** die ursprünglichen Baupläne und die Umbau-Pläne liegen nicht vor. Die Baugenehmigungsunterlagen liegen nicht vor. Eine Bauplan-Recherche im Staatsarchiv erfolgte nicht. Es wird unterstellt, dass die Gebäude auflagenentsprechend gebaut wurden und die zum Bewertungsstichtag vorhandene Bebauung und Nutzung in vollem Umfang genehmigt ist.
- **Aufteilung nach WEG:** laut Notarurkunde vom 13.12.1982 wurde das damalige Dreifamilienhaus in drei Miteigentumsanteile aufgeteilt. Der Miteigentumsanteil von 4/10 ist beschrieben als: „Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß, bestehend aus Küche, Bad, Flur, Terrasse, Wohnzimmer, Ankleidezimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer, im Aufteilungsplan je mit Nr. 1 bezeichnet, sowie einem mit Nr. 1 bezeichneten Kellerraum und der Garage Nr. 1 lt. Aufteilungsplan;“
- **Abgeschlossenheit:** mit Bescheinigung vom 14.10.1982 des Landratsamts Nürnberger Land sind die im Aufteilungsplan „mit Nummer 1 bis 3 bezeichneten Wohnungen, mit Nummer 1 bis 3 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume in dem bestehenden Gebäude“ in sich abgeschlossen.

2.1.4 Hausverwaltung

Eine externe Hausverwaltung ist nicht beauftragt. Laut Auskunft kümmert sich die Eigentümer der Wohneinheiten 2 und 3 um die laufende Betreuung.

2.1.5 Kaminkehrer

Der zuständige Bezirksschornsteinfeger ist Herr Heinz Endres, Birgstr. 4 in 91247 Vorra.

2.1.6 Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

2.2.1 Verkehrslage und Lärmsituation

Die Plecher Straße führt als Staatsstraße 2163 ortsauswärts Richtung Autobahn und hat eine entsprechende Verkehrsfrequenz insbesondere auch durch den LKW-Verkehr der Brauerei.

2.3.1 Zuschnitt und Topographie

Das Grundstück hat einen etwa rechteckigen Zuschnitt mit Seitenlängen von rund 10 und 14 m.

Das Grundstück ist nahezu vollständig überbaut. Das Erdgeschoss-Niveau liegt etwas unter dem Straßenniveau. Zum Hauseingang auf der Nordseite besteht ein Höhenunterschied von rund 4 m.

2.3.2 Entwicklungszustand

Laut Auskunft und augenscheinlich befindet sich das Grundstück im bebauten Innenbereich ohne Bebauungsplan.

Der Entwicklungszustand ist entsprechend § 3 (4) ImmoWertV Baureifes Land.

2.3.3 Altlasten und Kontaminationen

Die Bewertungseinheit wurde in früheren Jahren gewerblich und als Café genutzt. Es wird davon ausgegangen, dass eventuelle Verunreinigungen im Zuge der Baumaßnahmen beseitigt wurden.

2.3.4 Bodenbeschaffenheit

Ergänzende Anmerkungen:

- durch einen Felssturz wurde 2013 das Gebäude auf der Straßenseite erheblich beschädigt
- für den Bereich kann es zu starken Abflüssen bei Starkregen kommen. Die Kellerebene und der Hauseingang liegen im Überschwemmungsbereich der Pegnitz

2.4.1 Baubeschreibung

- Wohnhaus allgemein
 - Bauart: Dreifamilienhaus; auf beiden Giebelseiten schließen unmittelbar die Nachbar-Gebäude an
 - Baujahr: ursprünglich etwa 1930; mehrere Umbauten
 - Bauweise:
 - Mauerwerksbau mit Putzfassade (auf der Südseite teilweise mit Wärmedämmung)
 - Holzbalkendecken; Betondecke beim Anbau
 - Geschosse: Keller (freistehend zur Nordseite), Erd-, Ober- und ausgebauten Dachgeschoss
 - Dach (2016 erneuert): Satteldächer auf Haupthaus und Anbau; Betonstein-Deckung; Dacherker
 - Heizung: Öl-Zentralheizung (Baujahr Mitte 1990er Jahre) mit zentraler Warmwasserversorgung; Kunststoff-Öltanks; Flach-Heizkörper
 - Ausbau:
 - Holztüren
 - Holzfenster mit Isolierverglasung
 - Balkone: eingebaute Holzkonstruktion (2016)
 - Treppenhaus:
 - Hauseingang: Fliesen-Boden; erneuerte Kunststoff-Haustür
 - steile Holztreppe in das Erdgeschoss
 - Zugang zum Heizraum
- Wohnung Nr. 1
 - Ausbau: die Wohnung befindet sich weitgehend im Ausbaustand etwa 2004; der ehemalige Café-Zugang auf der Straßenseite ist als Fenster umgebaut
 - überwiegende Ausstattung:

- Laminat-Boden
- Wände gestrichen
- Decken mit Holz-Verkleidung
- Raumbezeichnung: nach Aufteilungsplan
- Wohnzimmer mit Stichflur: Boden, Tür und Fenster wurden in den 1990er Jahren erneuert; das Zimmer ist in zwei Räume aufgeteilt; Fliesen-Boden; Holz-Wohnungstür; zweiflügliges Fenster; Unterputz-Sicherungskasten; Rippen-Heizkörper
- Terrasse: Betonboden (Decke Garage) mit Steinbelag; Holzgeländer; Überdachung durch Holzdecke Balkon OG
- Ankleide: Türblatt ausgehängt; offener Fensterrahmen (ohne Verglasung) zum Wohnzimmer; raumhohe Holz-Verkleidung der Rohrleitungen
- Schlafzimmer: 2013 nach Felssturz renoviert; Türblatt ausgehängt; Kunststofffenster (Rollo fehlt noch)
- Kinderzimmer: 2013 nach Felssturz renoviert; Kunststofffenster (Rollo fehlt noch)
- Küche: im Anbau, offener Zugang vom Stichflur; Fliesen-Boden (erneuert 1998); zweiflügliges Fenster; Heizkörper abgebaut
- Bad: Zugang von der Küche; Fliesen-Boden; Wände raumhoch gefliest; kleines Fenster; Eck-Dusche, Waschbecken, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten; kein Heizkörper
- Garage und Keller
 - überwiegende Ausstattung:
 - Rohbeton-Boden
 - Kappen- und Betondecke
 - Außenvorplatz ohne Einzäunung
 - Garage:
 - Metall-Kipptor
 - deutliche Putzschäden
 - Hinweis: laut Angabe der Eigentümerin der Wohnung 2 gehört die Fläche vor der Garage als Stellplatz zu ihrer Einheit
 - Keller:
 - nicht innenbesichtigt
 - abgemauerter Teil der Garage
 - alte Holztür
 - Hinweis: vor dem Zugang sind die Mülltonnen aufgestellt

2.4.2 Wohnfläche

Beim Ortstermin wurden die Räumlichkeiten überschlägig gemessen, die Messung stellt jedoch kein technisches Aufmaß dar. Die Flächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung gilt nur im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung.

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von rund 86 m², davon entfallen auf:
Wohnzimmer mit Stichflur: 30,3 m², Terrasse: 2,5 m² (Ansatz zu 25 %); Ankleide: 5,3 m², Schlafzimmer: 15 m², Kinderzimmer: 17,1 m², Küche: 10,2 m², Bad: 5,4 m²

2.4.3 Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe sämtlicher Grundflächen nach den Außenmaßen des Gebäudes. Im Rahmen der Sachwertermittlung sind die Normalherstellungskosten auf die reduzierte BGF bezogen. Hierbei bleiben Balkonflächen und Dachgeschosse mit einer lichten Höhe kleiner als 1,25 m ohne Ansatz.

Aus dem Plan gemessen hat das Haupthaus eine BGF von rund 330 m² (90 m² im KG und 80 m² im EG bis DG) und im Anbau von rund 70 m² (je 35 m² im KG und EG). Zusammengerechnet beträgt die Brutto-Grundfläche 400 m² (330+70m²).

2.4.4 Bauliche Einschätzung

Es erfolgte keine Untersuchung auf Baumängel oder Bauschäden.

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein Altbestandsgebäude im Gebrauchszustand mit grundsätzlichem Sanierungsbedarf. Die etwa 30 Jahre alte Heizungsanlage steht zur Erneuerung an, hieraus können sich weitere Auflagen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ergeben. Da keine Rücklagen vorhanden sind, muss die Finanzierung von den Eigentümern erfolgen.

Die Renovierungsarbeiten in der Wohnung sind noch nicht abgeschlossen. Die Wohnung ist teilweise geräumt.

Grundsätzlich ist zu klären, ob die Fläche vor der Garage Zufahrt ist oder als Stellplatz zur Wohnung 2 gehört.

3.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren baulichen Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

3.6.1 Technische Überalterung

Das Gebäude und die Wohnung sind technisch und energetisch überaltert. Die formelmäßig errechnete Restnutzungsdauer ist nicht angemessen. Die vorhandene Bausubstanz entspricht nicht dem Standard der Normalherstellungskosten.

Nach sachverständiger Einschätzung wird ein Abschlag von pauschal 20 % vorgenommen. Der geminderte Ertragswert beläuft sich damit auf **84.000 €** (105.000-20%) und der Sachwert auf rund **81.000 €** (101.000-20%).

3.6.2 Abteilung II

Auftragsgemäß soll das in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Recht gesondert bewertet werden. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert das Recht für den Berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird.

Im notariellen Kaufvertrag vom 20.08.1979 hat sich der Erwerber verpflichtet, auf dem Vertragsanwesen „keinen Bierverkauf oder Verkauf von alkoholfreien

Getränken mit Ausnahme von Säften und Milchprodukten zu betreiben.“ Hierfür wurde eine Grunddienstbarkeit vereinbart und im Grundbuch eingetragen. Im Anwesen befand sich mehrere Jahre ein Café, mit der Eintragung hat sich der handelnde Verkäufer als Eigentümer der Brauerei abgesichert, dass keine Fremdprodukte ausgeschenkt werden.

Nach dem Umbau wird die Einheit im Erdgeschoss seit mehreren Jahren ausschließlich als Wohnung genutzt. Es ist nicht erkennbar, dass in absehbarer Zeit eine gewerbliche Nutzung mit einem Getränke-Verkauf geplant ist oder baurechtlich genehmigt würde. Das Getränke-Verkaufsverbot hat daher für die Wohnnutzung zum Bewertungszeitpunkt keine Bedeutung und stellt keine wertmäßige Einschränkung dar.

4. Verkehrswert

Mit dem Minderungsabschlag von 20 % wegen der technischen Überalterung wurde der vorläufige Ertragswert auf 84.000 € und der anteilige Sachwert auf 81.000 € reduziert.

In der Würdigung der Verfahrensergebnisse werden die nahe beieinander liegenden Werte in voller Höhe gewichtet. Unter Berücksichtigung der unklaren Zufahrtsverhältnisse vor der Garage wird der Verkehrswert auf 80.000 € abgerundet.

Im Ergebnis dieser Wertermittlung schätze ich den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren für die Eigentumswohnung Nr. 1 samt Kellerraum und Garage in 91284 Neuhaus a.d. Pegnitz, Plecher Straße 8, zum Wertermittlungstichtag auf rund:

80.000 €

(achtzigtausend Euro)

4.1. Lageplan



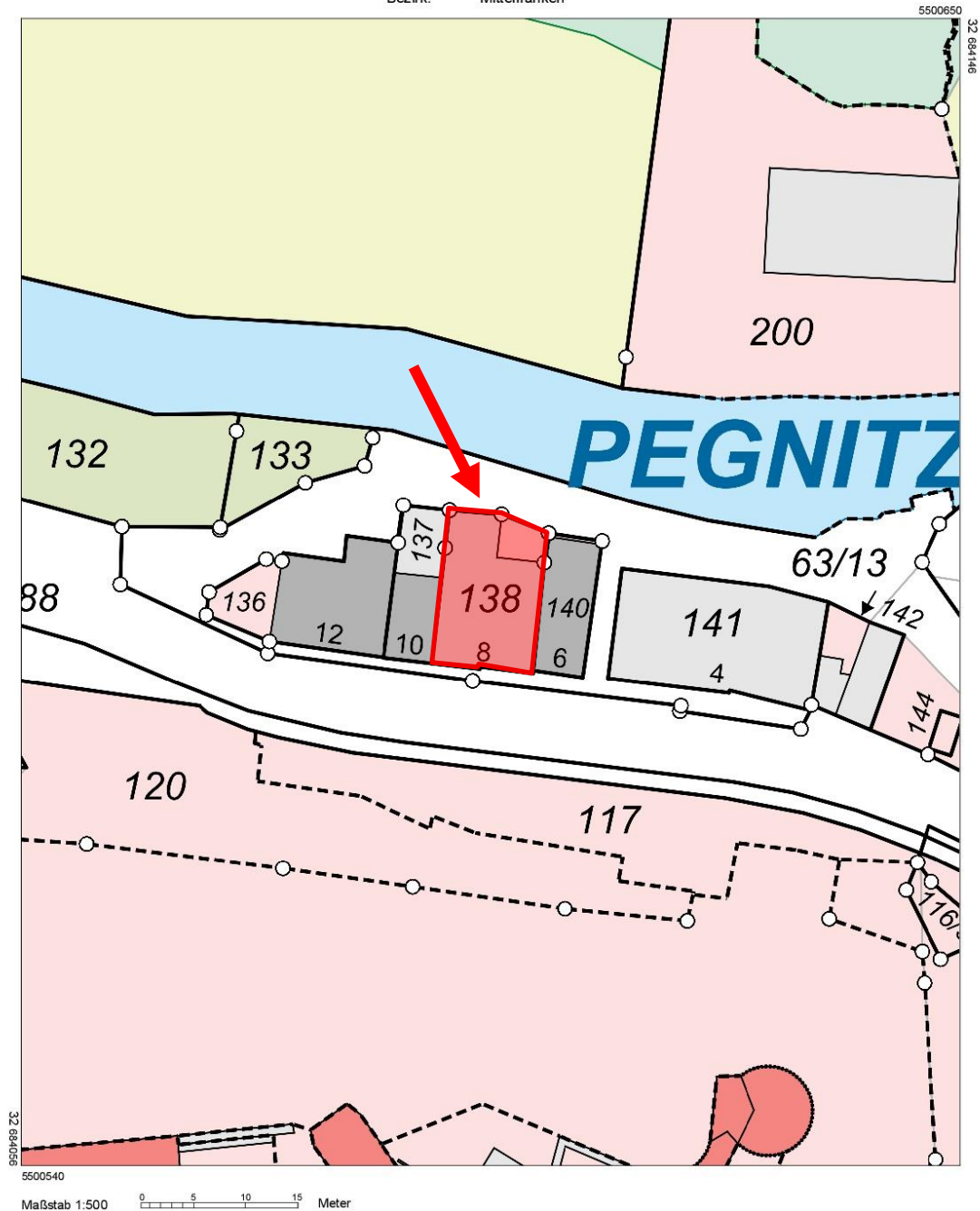
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Nürnberg - Außenstelle Hersbruck -
Nikolaus-Selnecker-Platz 8
91217 Hersbruck

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:500

Erstellt am 03.04.2025

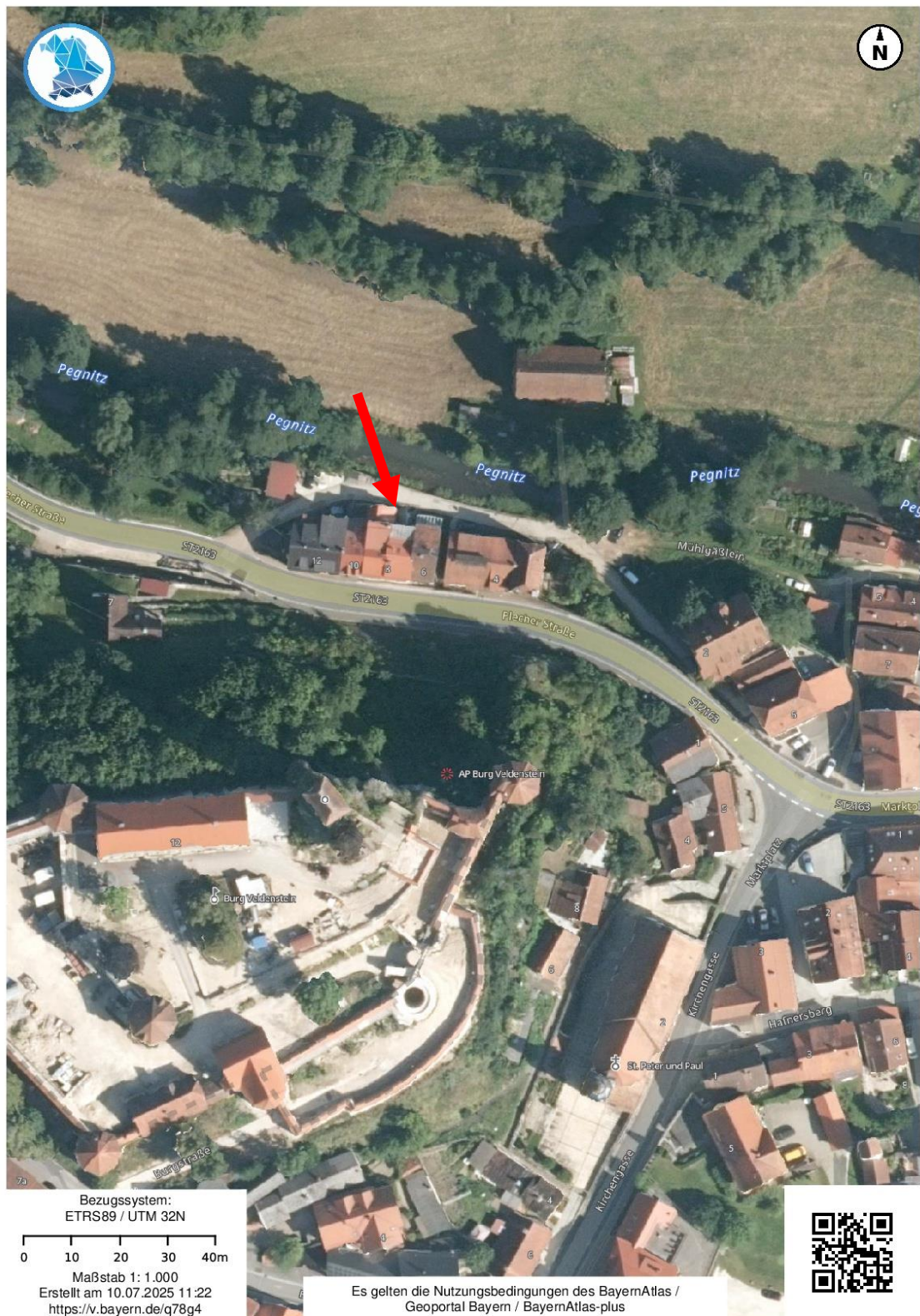
Flurstück: 138
Gemarkung: Neuhaus a.d.Pegnitz

Gemeinde: Neuhaus a.d.Pegnitz
Landkreis: Nürnberger Land
Bezirk: Mittelfranken

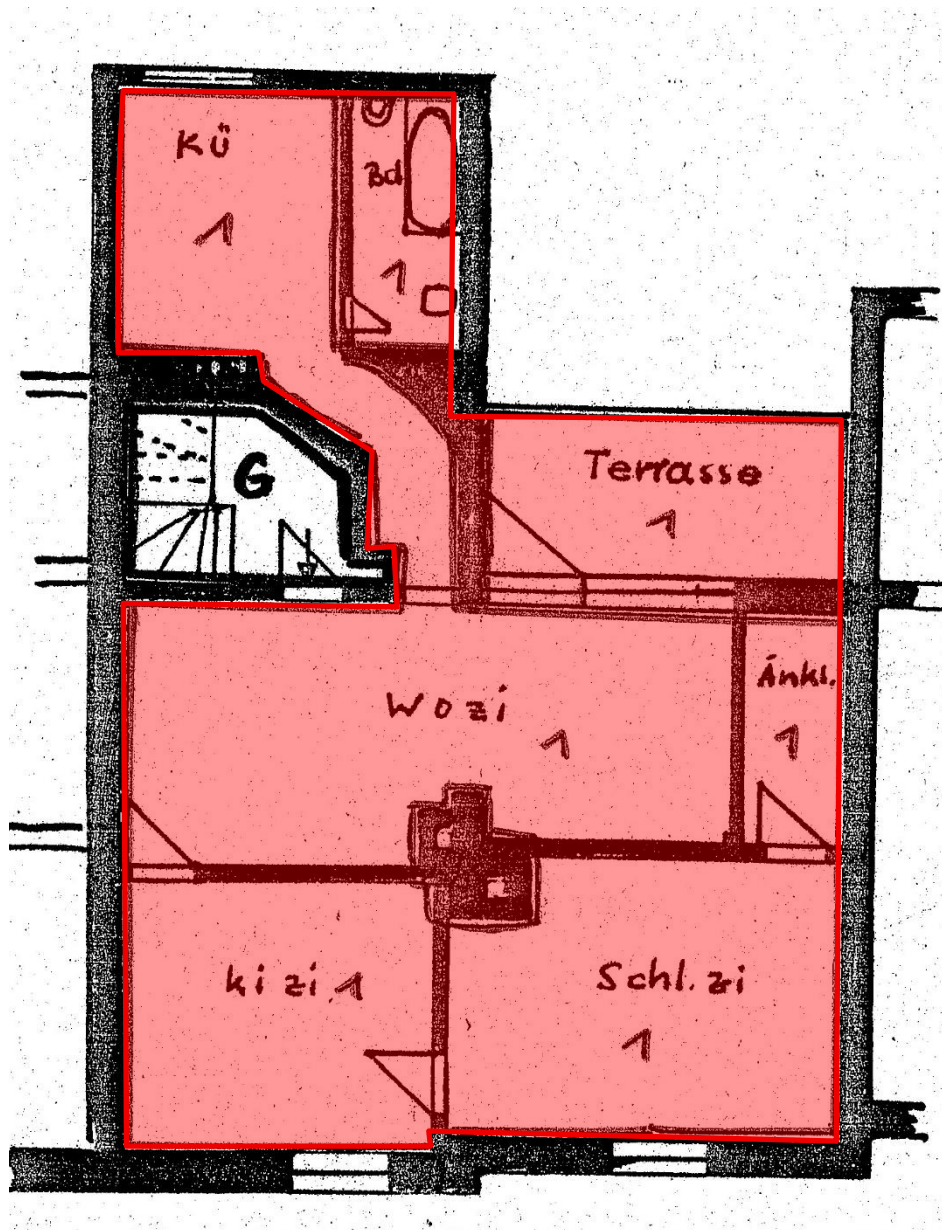


Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

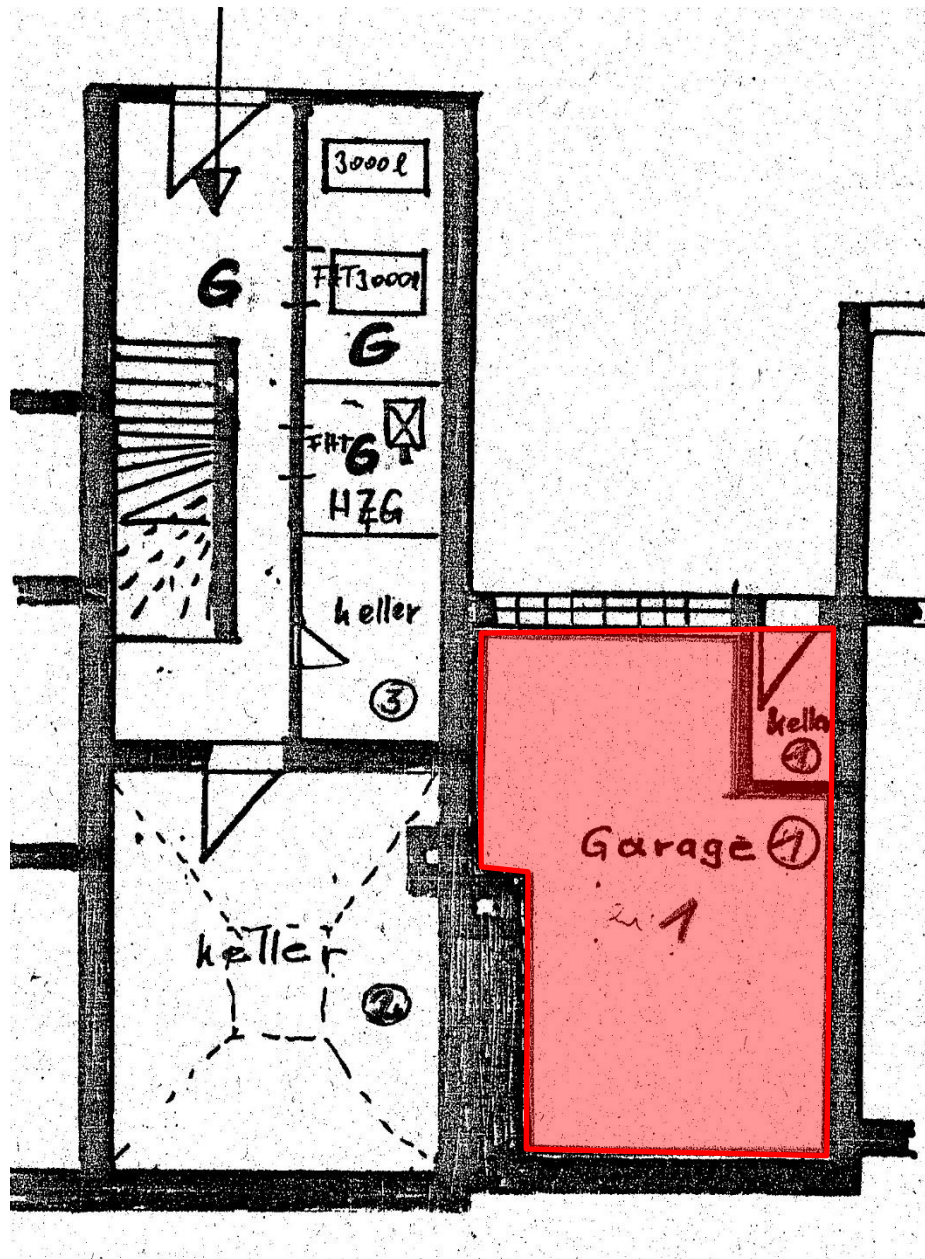
4.2. Luftbild-Aufnahme



4.3.1 Grundriss Erdgeschoss (aus Aufteilungsplan)



4.3.2 Grundriss Kellergeschoss (aus Aufteilungsplan)



4.4. Foto-Aufnahmen



Ansicht von Süden



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Norden



Wohnzimmer



Terrasse



Kinderzimmer



Garage und Keller