

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](mailto:info@nordic-consulting.net)  
Web [www.nordic-consulting.net](http://www.nordic-consulting.net)

## Geschäftszeichen 3 K 26/2



Auszug aus dem

**VERKEHRSWERTGUTACHTEN** nach § 194 BauGB über den Verkehrswert  
des **Wohngrundstück, Wohnhaus** in **91367 Weißenhohe, Klosterstraße 1**

- Amtsgericht: Forchheim
- Grundbuch: Weißenhohe
- Band: 20
- Blatt: 730
- Objekt: Flurstück Nr. 13 zu 440 m<sup>2</sup>
- Baujahr: ca. E. 19. Jh, Mitte 1960 Umbau, 1991 Ausbau DG
- Wohnfläche ca. 241 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 71 m<sup>2</sup>.

**Verkehrswert am 24.10.2022 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) 260.000,00 €**

## Lage und Beschreibung des Grundstücks

Bundesland:	Bayern	
Regierungsbezirk:	Oberfranken	
Landkreis:	Forchheim	
Verwaltungsgemeinschaft:	Gräfenberg	
Gemeinde:	Weißenohe	
Einwohner ca.:	1.186 (31. Dez. 2021)	
Entfernung Zentrum:	ca. 0,4 km – Rathaus	
Entfernung Bundesstraße:	ca. 0,3 km – B2	
Entfernung Autobahn:	ca. 11 km – A9 Anschlussstelle Schnaittach	
Entfernung Bahnhof:	ca. 0,4 km - Bahnhof Weißenohe	
Entfernung Flughafen:	ca. 26 km – Nürnberg Albrecht Dürer	
öffentliche Verkehrsmittel:	Bushaltepunkt in unmittelbarer Nähe	
Nahversorger:	in mittelbarer Nähe	
Apotheken:	in mittelbarer Nähe	
Ärzte:	in mittelbarer Nähe	
Krankenhaus:	ca. 16 km entfernt – Krankenhaus Lauf	
Kindergarten:	ca. 0,4 km entfernt	
Schulen:	ca. 2,6 km entfernt – Grundschule Igensdorf, weiterführende Schulen in Gräfenberg bzw. in Eckental	
Bebauung im Umfeld:	Dörfliche Ortsbebauung	
Flurstück Nr.:	13	
Grundstücksgröße:	440 m <sup>2</sup>	
Grundstücksform:	polygon	
Straßenfront:	ca. 30 m Klosterstraße	
Mittlere Tiefe:	ca. 27 m Ost-/Westachse	
Mittlere Breite:	ca. 12 m Nord-/Südachse	
Topographie:	eben	
Grenzverhältnisse:	Norden	bebautes Nachbargrundstück
	Osten	öffentlicher Raum, Klosterstraße
	Süden	bebautes Nachbargrundstück
	Westen	bebautes Nachbargrundstück
Einfriedung:	Norden	Grenzbebauung, Mauerwerkscheibe
	Osten	Holzzaun
	Süden	Holzzaun, offen
	Westen	Grenzbebauung, Metallzaun
Erschließung:	von der Klosterstraße	
Bebauung:	Wohnhaus	
Freiflächen:	Betonstein, Busch-/Pflanzwerk, Grünflächen, Freisitz, Öllager	

Das Grundstück befindet sich in Weißenohe und stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar

## Beschreibung der Gebäude

### Wohnhaus

Baujahr:	ca. Ende 19. Jahrhundert, Gesteuerung ca. Mitte 1960er, Umbau ca. 1991, Ausbau Dachgeschoss
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	verputzt/gestrichen
Dachform:	Satteldach
Eindeckung:	Ziegel
Aufbau:	Erdgeschoss Obergeschoss Dachgeschoss
Erschließung:	von der Klosterstraße über Zuweg zur Hauseingangstür
Beheizung:	Öl-Einzelöfen

### Erdgeschoss

#### Flur

Tür:	Zarge/Blatt Kunststoff, Glaseinlage
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Glasbausteinfield

#### WC

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

#### Raum

Tür:	Zarge/Blatt Metall
Fußboden:	Estrich
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Holzverbundglasfenster, Rollo

## Raum

Tür:	Zarge/Blatt Metall
Fußboden:	Estrich
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Holzverbundglasfenster, Rollo

## Raum

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Estrich, Kunststoff
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster

## Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Laminat
Wände:	tapeziert/gestrichen
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Holzverbundglasfenster, Rollo
Beheizung:	Öl-Einzelofen

## Küche

Tür:	Zarge/Blatt offen
Fußboden:	Kunststoff
Wände:	tapeziert/gestrichen
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Holzverbundglasfenster, Rollo
Sonstiges:	Küchenzeile

## Bad

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Steinzeug, verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Glasbausteinfeld
Beheizung:	Elektroheizlüfter
Sonstiges:	Dusche, Waschbecken

## Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Laminat
Wände:	tapeziert/gestrichen
Decke:	tapeziert/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Holzverbundglasfenster, Rollo

## Obergeschoss

### Flur

Tür:	offen vom Treppenlauf
Fußboden:	Laminat
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster, Rollo
Beheizung:	-
Sonstiges:	-

### Bad/WC

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Steinzeug
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Holzverbundglasfenster
Beheizung:	-
Sonstiges:	Dusche, WC, Waschbecken

### Flur

Der Flur stellt sich in maroden, vermüllten Zustand dar.

### Zimmer

Das Zimmer stellt sich in maroden, vermüllten Zustand dar.

### Küche

Die Küche stellt sich in maroden, vermüllten Zustand dar.

### Bad/WC

Das Bad/WC stellt sich in maroden, vermüllten Zustand dar.

## Zimmer

Das Zimmer stellt sich in maroden, vermüllten Zustand dar.

## Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Laminat
Wände:	Tapeziert/gestrichen
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Holzverbundglasfenster

## Küche

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Laminat
Wände:	Tapeziert/gestrichen
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Holzverbundglasfenster
Beheizung:	Öl-Einzelofen

## Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Laminat
Wände:	Tapeziert/gestrichen
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Holzkastenfenster

## Dachgeschoss

### Flur

Zugang:	offen vom Treppenlauf
Fußboden:	Kunststoff
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen

### Bad/WC

Tür:	Zarge/Blatt Metall, Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Steinzeug, verputzt/gestrichen
Decke:	tapeziert/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Holzverbundglasfenster
Sonstiges:	Badewanne, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss

## Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt Metall, Holz
Fußboden:	Kunststoff
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Holzverbundglasfenster

## Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Textil
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster, Rollo

## Bad/WC

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Steinzeug, tapeziert/gestrichen
Decke:	tapeziert/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Dachflächenfester, Holzisolierglas
Sonstiges:	WC, Waschbecken, Dusche

## Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Kunststoff
Wände:	tapeziert/gestrichen
Decke:	tapeziert/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Dachflächenfester, Holzisolierglas
Beheizung:	Öl-Einzelofen

## Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Textil
Wände:	tapeziert/gestrichen
Decke:	tapeziert/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Dachflächenfester, Holzisolierglas

## Küche

Tür:	Zarge/Blatt Holz, Glaseinlage
Fußboden:	Kunststoff
Wände:	tapeziert/gestrichen
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster, Rollo
Beheizung:	Öl-Einzelofen
Sonstiges:	Küchenzeile

## Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt offen
Fußboden:	Laminat
Wände:	tapeziert/gestrichen
Decke:	Holz
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster, Rollo

## Spitzboden

Zugang über Holzeinschubtreppe.

Eine Begehung war nicht möglich.

*Gesamteindruck des Wohnhauses:*

Das Wohnhaus stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

## **Wohn-/ Nutzfläche**

<b>Flächenaufstellung</b>	<b>Wfl.</b>	<b>Nfl.</b>	
Erdgeschoss	43,00 m <sup>2</sup>	71,000 m	114,00 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	113,00 m <sup>2</sup>		113,00 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	85,00 m <sup>2</sup>		85,00 m <sup>2</sup>
Gesamt	241,00 m <sup>2</sup>	71,00 m <sup>2</sup>	312,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt gerundet</b>	<b>241,00 m<sup>2</sup></b>	<b>71,00 m<sup>2</sup></b>	<b>312,00 m<sup>2</sup></b>



## Besondere Sachverhalte

### Begehung

Das Bewertungsobjekt stellt sich teilweise im Zustand der Vermüllung dar, so dass eine Begehung nur teilweise durchgeführt werden konnte.

### Bauakte/Planunterlagen

Mit e-mail vom 06.10.2022 wurde von der Verwaltungsgemeinschaft Gräfenberg – Bauamt folgendes mitgeteilt:

„Zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Baujahr des Gebäudes sowie zu Kopien aus der Bauakte kann leider keine Auskunft erteilt werden, da uns keine Unterlagen in der Registratur/im Archiv vorliegen.“

### Bauliche Gestehung / Veränderungen

Von der Antragsgegnerin wurden zur Gestehung des Gebäudes folgende Informationen übermittelt:

Gestehung		ca. Ende 19. Jahrhundert
Umbau		ca. Mitte 1960er
Ausbau	Dachgeschoss	ca. 1991

### Mängel/Schäden

An der Fassade sind diverse Farb- / Putzabplatzungen gegeben.

Die Räumlichkeiten Obergeschoss rechts stellen sich in einem maroden, vermüllten Zustand dar.

Das Öllager stellt sich in einem maroden Zustand dar.

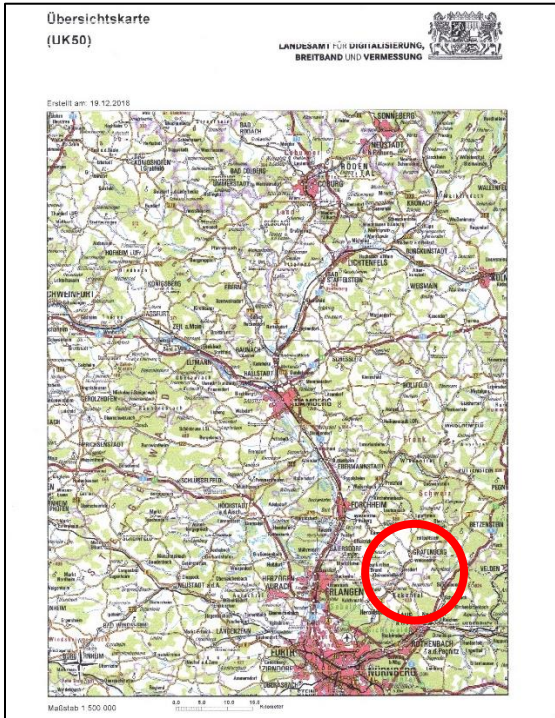
Von der Antragsgegnerin wurden mit Schreiben vom 28.10.2022 mitgeteilt, dass in der Dämmung der Dacheindeckung Marderbefall gegeben ist.

Laut Auskunft Antragsgegnerin ist das Abwasserrohr der Küche schadhaft, so dass eine Nutzung nicht möglich ist.

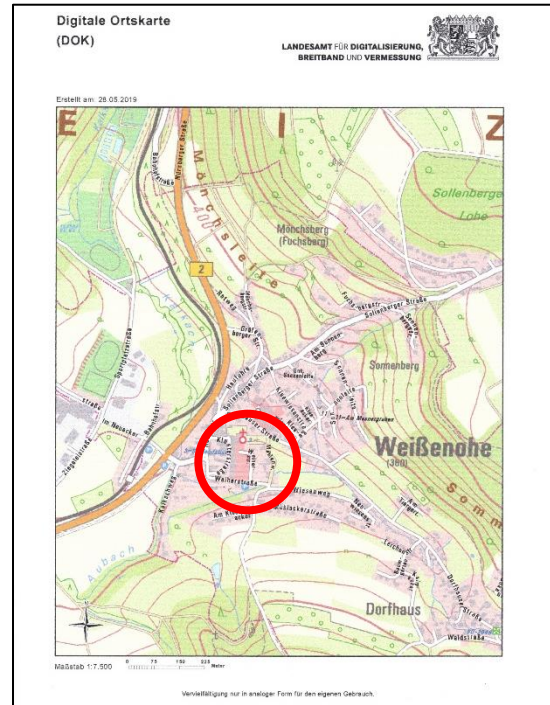
## Zubehör

Im Erdgeschoss befindet sich eine Küchenzeile. Im Obergeschoss befindet sich eine Küchenzeile.

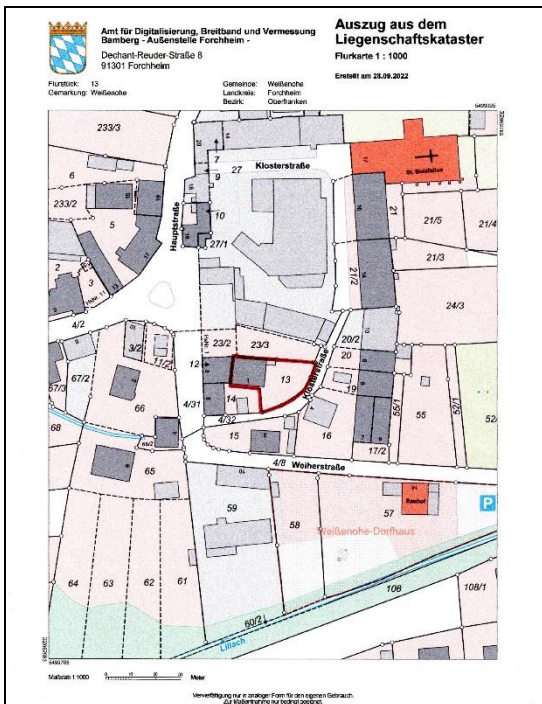
## Makrolage



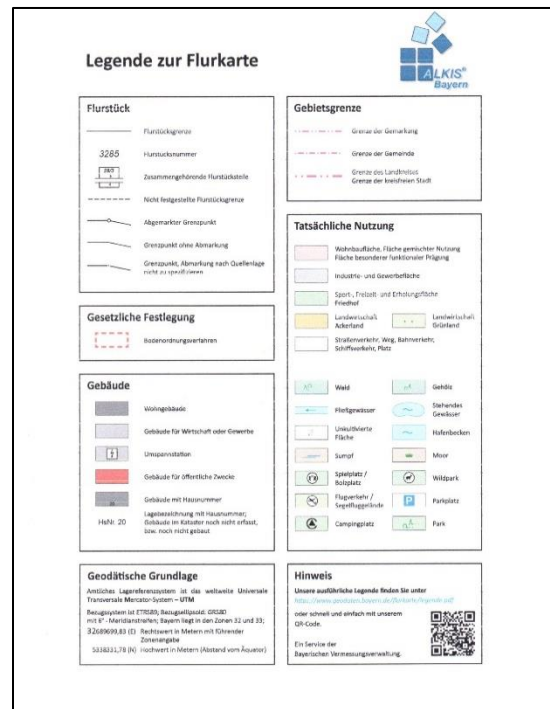
## Mikrolage



## Lageplan



## Legende





**Klosterstraße**



**Ansicht Norden**



**Ansicht Osten**



**Ansicht Süden**





**Östlicher Grundstücksbereich**



**Hauseingangstür**



**Erdgeschoss – Flur**



**WC**



Raum



Raum



Raum



Zimmer



**Obergeschoss – Flur**



**Zimmer**



**Zimmer**



**Dachgeschoss – Bad/WC**



**Zimmer**



**Dusche/WC**

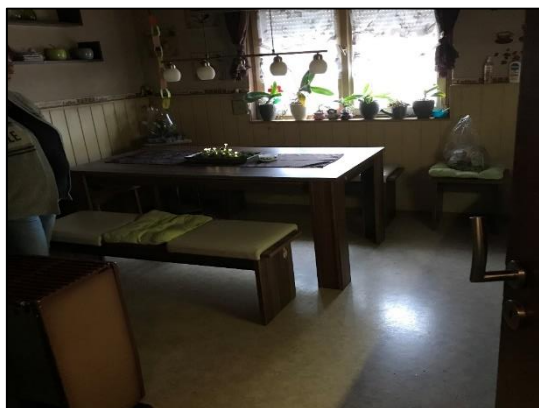




Zimmer



Zimmer



Küche



Wohnen



Einschubtreppe



Öllager



**Feuchteschaden**