



Architektur- und Sachverständigenbüro

SCHWARZMANN

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELS-
KAMMER FÜR OBERFRANKEN BAY-
REUTH ÖFFENTLICH BESTELLTER UND
VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR:



SCHÄDEN AN GEBÄUDEN
BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Exposé zur Wertermittlung

Aktenzeichen 3 K 66/24

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für:

Zweifamilienwohnhaus mit Nebengebäuden
Hauptstr. 14
91094 Langensendelbach



Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 24.10.2024

333.000 €

1. LAGE UND STANDORTANGABEN

Langensendelbach

Langensendelbach ist eine Gemeinde im Landkreis Forchheim in Oberfranken in Bayern. Es liegt ca. neun Kilometer südlich von Forchheim und sieben Kilometer nördlich von Erlangen. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Langensendelbach und Bräuningshof.

Die Nachbargemeinden sind Marloffstein, Neunkirchen am Brand, Hetzles, Effeltrich, Poxdorf, Baiersdorf und Bubenreuth.

Langensendelbach ist an den VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg) angeschlossen. Der nächste Bahnhof liegt ca. vier Kilometer entfernt in Baiersdorf bzw. in 5,5 Kilometern Entfernung in Bubenreuth an der Bahnstrecke Nürnberg–Bamberg. Nach Baiersdorf fahren Buslinien des Omnibusverkehrs Franken (OVF). Eine Buslinie fährt zudem nach Erlangen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in 150 Metern Entfernung vom Bewertungsobjekt.

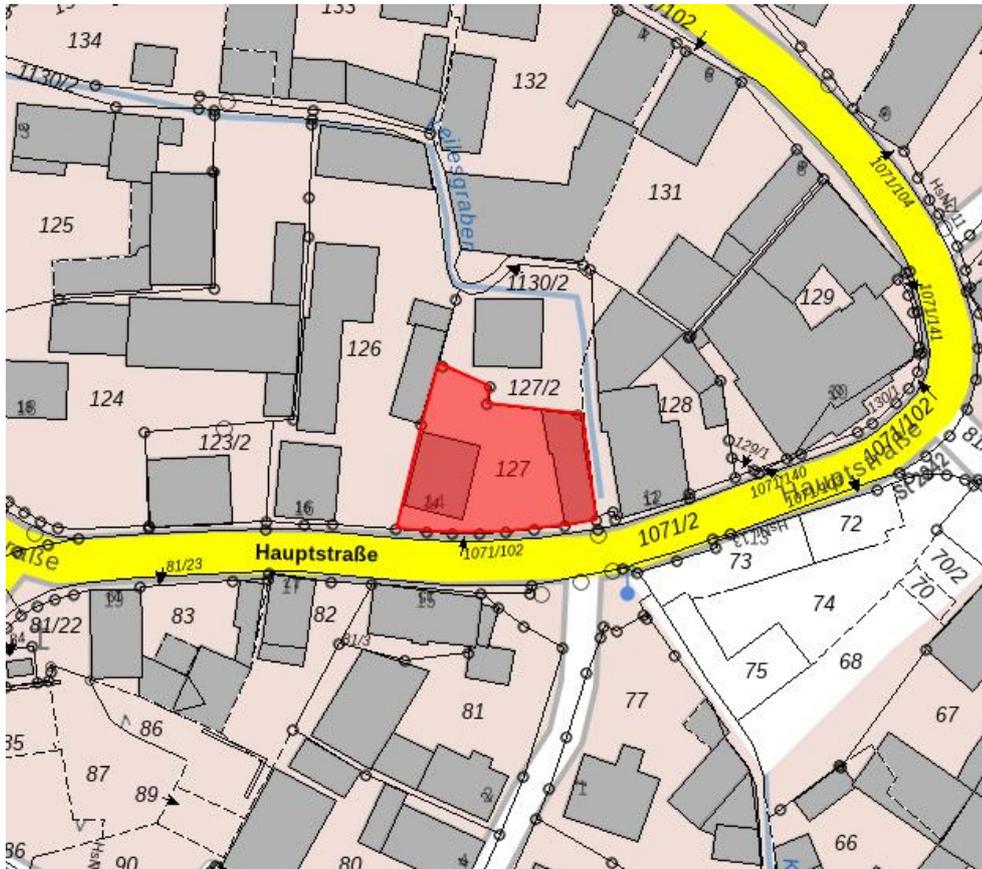
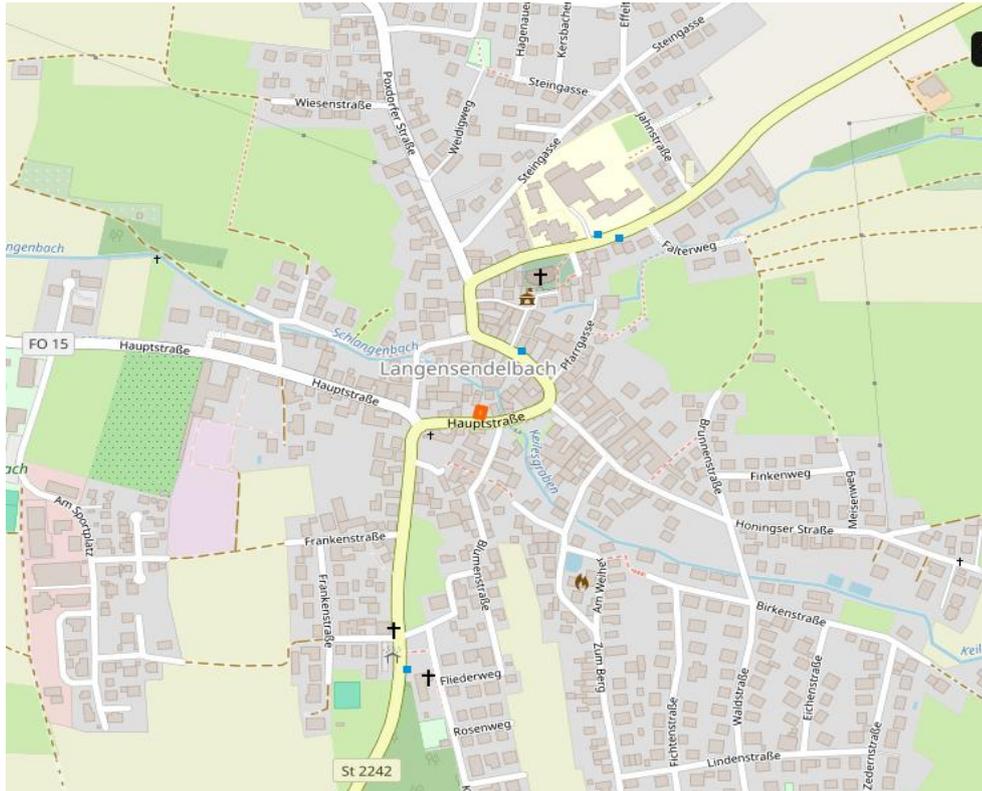
Nachts und am Wochenende verkehrt im Kreisgebiet ein Anrufsammeltaxi. Die nächsten Autobahnanschlussstellen sind Baiersdorf-Nord und Möhrendorf an der A 73 Nürnberg–Bamberg.

Die Einwohnerzahl beträgt gut 3.000 Einwohner per 31.12.2023. Das Gebiet gilt als Einzugsgebiet der Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen.

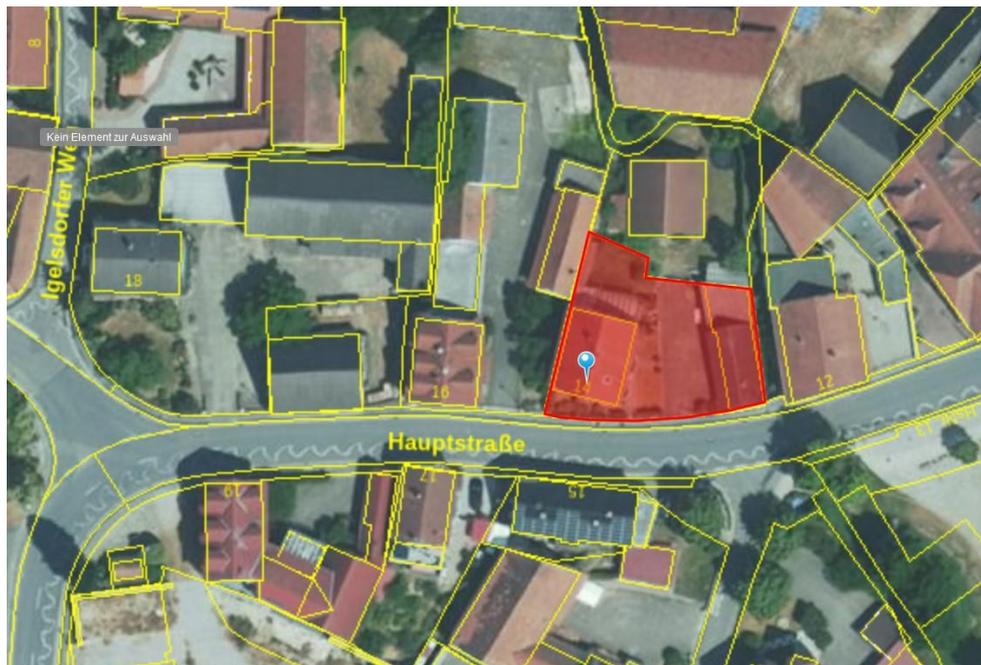
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Langensendelbach vorhanden, weiterer Bedarf kann in Baiersdorf in ca. 5 Kilometern Entfernung gedeckt werden.

Ein Kindergarten ist in Langensendelbach in 400 Meter Entfernung erreichbar, Grund- und Mittelschule in 450 Metern, die nächsten Realschulen in ca. 8 km Entfernung in Erlangen in Mittelfranken bzw. in 13 km Entfernung im oberfränkischen Forchheim, Gymnasiumsbesuch ist in Forchheim in ca. 12 km Entfernung möglich. Ein Arzt ist in Langensendelbach vor Ort in 300 Metern Entfernung, die nächste Apotheke liegt in Baiersdorf 4 Kilometer entfernt.

Die Höhenlage des Bewertungsobjekts beträgt 293 m NHN.



Exposé zur Wertermittlung
Zweifamilienhaus mit Nebengebäude, Hauptstr. 14, 91094 Langensendelbach



Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Ortsmitte von Langensendelbach, das Wohnhaus und die beiden Nebengebäude sind jeweils grenzständig.

Die Straßenfront des Grundstücks beträgt 32 Meter, in der Tiefe misst das Grundstück 26 Meter. Es ist relativ eben.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich mit seiner Lage in der Ortsmitte in einer belebten Lage.

Gem. Abfrage des BayernAtlas bestanden bisher keine Hochwassergefährdungslagen, ebenso liegt keine Denkmalschutzeintragung, weder als Bau- noch als Baudendenkmal, vor.

Bezüglich der Marktsituation ist die Nachfrage nach dergleichen Grundstücken insgesamt als

„mittel bis gut“

einzuschätzen.

2. RECHTLICHE GEgebenHEITEN

Grundbuch

Es wurde ein Grundbuchauszug vom 9.07.2024 vorgelegt. Es wird davon ausgegangen, dass seither keine weiteren Eintragungen erfolgt sind.

Der Unterzeichner hat zur Erstellung des Gutachtens keine Überprüfung der Grundbuchangaben vorgenommen.

Die Grundstücksgröße wird aus den Angaben des Grundbuchauszugs übernommen.

Grundbuch von Forchheim

Flurstück Gmkg. Langensendelbach	Anschrift, Wirtschaftsart und Lage	Fläche
<i>Flurstück 127</i>	<i>Hauptstr. 14, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten - Ganzes Gemeinderecht -</i>	<i>636 m²</i>

Das Gemeinderecht wird als historische Eintragung, die im allgemeinen Geschäftsverkehr keine Relevanz mehr hat, nicht mit in die Bewertung einbezogen.

Abt. II, lfd. Nr. 4: Leibgeding für Robert Großkopf, geb. am 19.05.1937.

Das Leibgeding ist löschungsreif.

Abt. II, lfd. Nr. 6: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Diese Eintragung hat für diese Wertermittlung keine Relevanz.

Baurecht

Aufgrund des vorhandenen Bestands und der vorgefundenen örtlichen Gegebenheiten wird davon ausgegangen, dass die Gebäude legal errichtet worden sind.

Der Gebietsausweis des Bodenrichtwertes erfolgt für Wohnbebauung, die Zulässigkeit der Bebauung wird nach § 34 BauGB eingeschätzt, welche sich nach der vorhandenen Umgebungsbebauung richtet.

Erschließung und abgabenrechtliche Situation

Das Grundstück wird von der Hauptstraße aus erschlossen. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist gegeben. Der Anschluss an das öffentliche Abwassernetz und an die Strom- und Wasserversorgung ist vorhanden. Bei der Recherche der Wert relevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag noch öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.

3. BAULICHE ANLAGEN

Das Grundstück ist bebaut mit einem Zweifamilienhaus und zwei Nebengebäuden.

Zustand der baulichen Anlagen

Wie im Begehungsbericht dargestellt, gibt es bei dem zu bewertenden Gebäude Instandhaltungsrückstand, der kurzfristige Arbeiten notwendig macht. Diese Sanierungskosten werden wertmindernd als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.

Die früher vorgenommenen Instandsetzungsmaßnahmen werden als nicht werterhöhende Modernisierungsmaßnahmen angesehen und führen bei der Bewertung zu keiner Änderung des Ausstattungsstandards, so dass für das Gebäude insgesamt ein „*einfacherer*“ Ausstattungsstandard der *Standardstufe 2* nach ImmoWertV Anlage 4 festgelegt wird.

Altlasten und Bodenbeschaffenheit

Es gibt keine Hinweise auf Altlasten. In der Wertermittlung wird unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück frei von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen jedweder Art ist.

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung und Altablagerungen) wurde im Rahmen des Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es wird eine standardübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Objektbeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem 2-geschossigen Wohnhaus und zwei Nebengebäuden bebaut.



Das Gebäude wurde in den 50er Jahren errichtet.

Außenanlagen

Die Zufahrt und die Hoffläche sind mit Betonpflaster befestigt. Es gibt eine einfache Rinnenentwässerung, die jedoch in keinem guten baulichen Zustand ist. Die Pflasterfugen sind relativ stark bewachsen.



Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche befindet sich eine Zaunanlage aus Schmiedeeisen, die auf einem massiven Sockel steht.



Die Säulen und der Sockel sind mit Fliesen belegt, wobei zahlreiche Schäden vorhanden sind. Im Bereich der Zufahrt steht ein zweiflügeliges Metalltor.

Die Einfassungen der Pflanzbeete sowie die vorhandenen Gartenmauern befinden sich in einem nicht guten baulichen Zustand und es gibt zahlreiche Schäden in Form von Rissen und Putzabplatzungen.

Zwischen der befestigten Hoffläche und dem Gebäude ist eine Rasenfläche angelegt. Auf der Nordseite gibt es einen kleinen Garten, dieser ist relativ stark verwildert.



Auf der Nordseite befindet sich eine überdachte Terrassenkonstruktion. Die Holzkonstruktion ist noch tragfähig, die Eindeckung ist aus Glasscheiben. Der Plattenbelag auf der Terrasse ist in keinen guten baulichen Zustand.



In Bezug auf die Außenanlagen wird festgestellt, dass hier keine ausreichende Instandhaltung und Pflege durchgeführt wurde.

Nebengebäude 1



Es handelt sich um ein 1-geschossiges Gebäude mit Satteldach, das an der Ostgrenze des Grundstücks steht. Das Erdgeschoss ist massiv gemauert und es gibt eine relativ kleine Garage sowie drei Lagerräume.





Die Dacheindeckung besteht aus Betonziegeln und die Dachentwässerung ist aus beschichtetem Blech. Im Sockelbereich sind Feuchteschäden vorhanden, und das Garagentor befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand und ist vermutlich nicht mehr funktionsfähig.

Die Restnutzungsdauer des Nebengebäudes wird vom Unterzeichner auf ca. 15 Jahren geschätzt.

Nebengebäude 2

Es handelt sich hierbei um einen 1-geschossigen massiven Baukörper, indem es eine kleine Garage und einen Nebenraum gibt. Das Gebäude steht ebenfalls auf der östlichen Grundstücksgrenze. Die Pultdachkonstruktion ist mit Faserzementplatten gedeckt, diese sind mit großer Wahrscheinlichkeit asbesthaltig.

Im Gebäude befindet sich ein Betonfußboden, die Decke ist relativ niedrig und verputzt und weist Putzabplatzungen auf, die auf Feuchtigkeit zurückzuführen sind. An der nördlichen Außenwand sind starke Wasserschäden festzustellen.



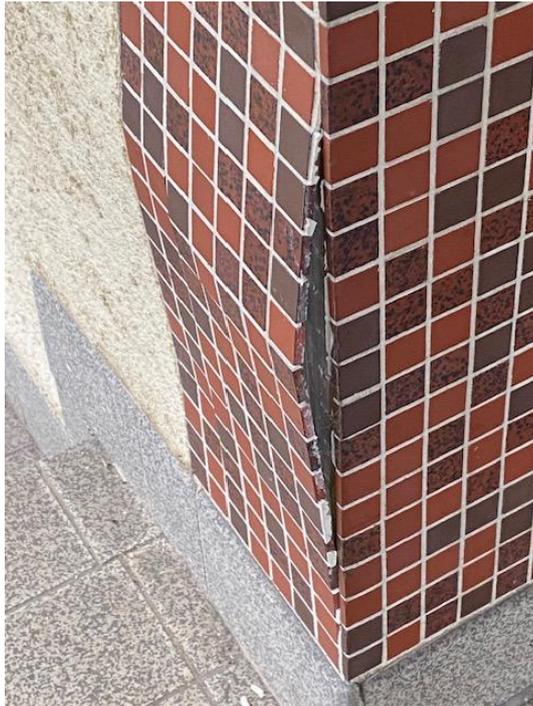
Aufgrund der Ergebnisse des Ortstermins geht der Unterzeichner davon aus, dass wegen der Schäden an der Dachkonstruktion und an den Wänden ein Rückbau des Gebäudes sinnvoll ist.



Dach und Fassade Wohnhaus

Die massiven Außenwände sind mit einem Strukturputz überzogen, der Sockel ist abgesetzt und mit Fliesen belegt. Der Putz ist in keinen guten baulichen Zustand, es gibt Fleckenbildung und auch Risse.





Es sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung vorhanden. Die Außenfensterbänke sind aus Aluminium. Die Fenster und Außenfensterbänke wurden in den letzten Jahren erneuert.

Über dem Eingang an der Ostfassade befindet sich ein auskragender Balkon auf der Ebene des Obergeschosses.





Dieser Balkon ist in einem schlechten baulichen Zustand, weshalb dringend Sanierungsarbeiten erforderlich sind.

Wohnung Erdgeschoss

Im Erdgeschoss gibt es eine Wohn-Essküche, ein Wohnzimmer, einen Anschlussraum, ein Badezimmer, zwei Schlafzimmer und einen Flur.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über Elektroheizkörper. Es gibt einen Kachelofen im Wohnzimmer, der von der Küche aus bedient wird. Die Ausstattung der Räume kann wie folgt beschrieben werden:

- einfache Fliesenbodenbeläge
- Wände verputzt und tapeziert
- Decken mit Holzpaneelen bekleidet
- im Flur sind die Wände zum Teil gefliest
- Innenfensterbänke aus Naturstein, die vorhandenen Kunststoffrollos werden mit Gurten bedient
- relativ einfache Elektroinstallation in Bezug auf die Anzahl von Schaltern und Steckdosen

- Innentüren mit weiß lackierten Umfassungszargen und einfachen Röhrenspantürblättern; Türen sind in keinen guten baulichen Zustand und stark verschmutzt

Der Zugang in die Wohnung im Obergeschoss war nicht möglich, der Unterzeichner geht aber davon aus, dass der gleiche bauliche Zustand vorliegt wie im Erdgeschoss.

Nach dem Leerräumen und Reinigen der Wohnung ist eine Nutzung grundsätzlich möglich. Die Restnutzungsdauer wird vom Unterzeichner auf ca. 15 Jahren geschätzt, danach werden mindestens umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten notwendig.

Unter der Terrasse gibt es noch einen kleinen Kellerraum. Neben der Kellertreppe gibt es einen Standplatz für Waschmaschinen. Im Keller gibt es Feuchteschäden, eine Nutzung als Lager ist nur eingeschränkt möglich.



Das Badezimmer wurde anscheinend in den letzten Jahren saniert. Es gibt eine bodengleiche Dusche, ein Waschbecken und ein Wand-WC. Das Badezimmer ist stark verschmutzt, es sind intensive Reinigungsarbeiten notwendig, bevor eine Nutzung möglich ist.

Flächenberechnung

Zur Erstellung der Verkehrswertermittlung wurden mangels vorgelegter Planunterlagen die Bruttogrundflächen dem Lageplan des Bayernatlas entnommen.

Wohnhaus:

BGF in qm, Maßentnahme aus dem Lageplan

KG:		32,37
EG:		112,95
OG:		112,95
DG:		112,95
gesamt:		<u>371,22</u>

Nutzflächenberechnung aus BGF, stark vereinfacht

KG	80 % d. BGF =	90,36
EG	80 % d. BGF =	90,36
OG	80 % d. BGF =	90,36
DG	60 % d. BGF =	67,77
gesamt:		<u>248,49</u>

Wohn-/Nutzflächenberechnung, Ableitung aus BGF, stark vereinfacht

KG	keine Anrechenbarkeit	-
EG	80 % d. BGF =	90,36
EG	Terrasse 90 % d. BGF =	29,13
OG	80 % d. BGF =	90,36
DG	keine Anrechenbarkeit	-
gesamt:		<u>119,49</u>

Nebengebäude 1, BGF in qm, Maße entnommen aus Lageplan

EG:		64,17
OG:		64,17
gesamt:		<u>128,34</u>

Nutzflächen

EG:	80 % d. BGF =	51,34
OG:	60 % d. BGF =	38,50
gesamt:		<u>89,84</u>