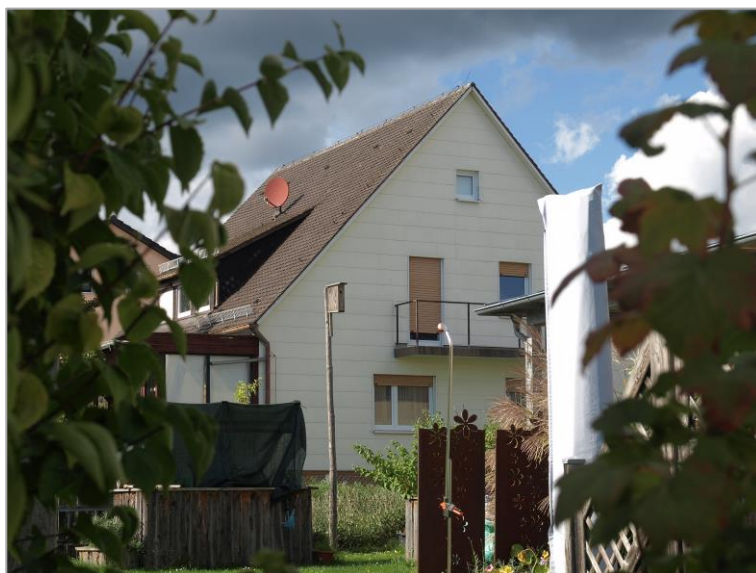


## Claus Offenhammer

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

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

# Kurzfassung zum Verkehrswert-Gutachten



Grundstück:	Wohnhaus (nicht besichtigt) Schulstraße 19 90602 Pyrbaum
Amtsgericht Nürnberg:	3 K 86/25
Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft	
Verkehrswert:	<b>230.000 €</b>
Exemplar Nummer:	1 / 2

## 1.1. Bewertungsobjekt und Lage

Auf dem Grundstück befinden sich das Einfamilienwohnhaus und eine Doppelgarage. Die Immobilie wird von Herrn [...; *Antragsgegner*] genutzt. Weitere Personen sind dort nicht gemeldet.

Am südwestlichen Ortsrand von Pyrbaum zweigt die Schulstraße von der Kreisstraße ab und führt in einem Bogen Richtung Grundschule. Das Grundstück liegt etwa 30 m von der Abzweigung entfernt.

Die Schulstraße hat als Zufahrt zur Schule ein höheres Verkehrsaufkommen. Der Bereich ist im Lärmkataster nicht erfasst. Es wird von einer ortsüblichen Lärmsituation ausgegangen.

## 1.2. Ortsbesichtigung und Bewertungsstichtag

Eine Ortsbesichtigung konnte nicht abgestimmt werden.

Das Grundstück wurde vom Sachverständigen daher am Freitag, 12.09.2025 zwischen 15.30 und 16 Uhr lediglich informativ von der Straße aus eingesehen. Als Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag wird der 12.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) festgelegt.

Es liegt das Verkehrswertgutachten vom 27.03.2024 des Architektur- + Sachverständigenbüros [...] in 74074 Heilbronn vor. Die dortigen Feststellungen zum Stichtag 05.12.2023 werden in vollem Umfang übernommen.

### 2.1.1 Grundbuch

Amtsgericht Neumarkt i.d.OPf. Grundbuch von Pyrbaum Band 43 Blatt 1394  
[*auszugsweise*]

- Bestandsverzeichnis:  
Fl.Nr. 248/4; Schulstraße 19; Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten  
Größe: 900 m<sup>2</sup>
- Erste Abteilung: Eigentümer  
[*der eingetragene Eigentümer ist verstorben*]
- Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen  
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]
- Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden  
[*keine Eintragungen*]

### 2.1.2 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 Pyrbaum liegt das Grundstück nicht mehr im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Der ehemalige Bebauungsplan „Windmühle“ wurde 2021 aufgehoben.

- Baugenehmigung: es liegen folgende Baugenehmigungs-Unterlagen vor:
  - „Wohnhaus und Garage“ vom 01.06.1967
  - „Errichtung einer Heizungsanlage“ vom 23.04.1968
  - „Errichtung eines Vorbaues“ vom 04.03.1969Eine 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

### **2.1.3 Erschließung**

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und die Erschließungskosten mit der vorhandenen Bebauung sind abgerechnet.  
Der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag ist beitragsfrei.

### **2.1.4 Kaminkehrer**

Der zuständige Schornsteinfeger ist Herr Markus Niebler, Weißenfeldplatz 6c in 92318 Neumarkt.

### **2.1.5 Energieausweis**

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

## **2.2. Demografische Situation**

Der Markt Pyrbaum ist mit 5.885 Einwohnern (Stand: 30.06.2025) die achtgrößte Kommune im Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz mit 138.748 Bewohnern in 19 Gemeinden.

### **2.3.1 Zuschnitt und Topographie**

Das Grundstück hat einen rechteckigen Zuschnitt mit Seitenlänge von etwa 33 m und 27 m.

Die Fläche ist in sich und zur Straße weitgehend ebenerdig.

### **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.

### **2.4.1 Baubeschreibung**

Die vorhandenen Gebäude konnten nicht besichtigt werden.  
Vom Sachverständigen [...] erfolgte am 05.12.2023 eine Ortsbesichtigung.  
Nachstehend wird die Baubeschreibung aus dem Gutachten abgedruckt. Es ist nicht bekannt, ob die damaligen Feststellungen noch dem heutigen Bauzustand entsprechen.

## 7. BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES

Die ohne Sondierungen nicht erkennbaren Konstruktionsmerkmale und Ausstattungskriterien sind entsprechend der Bauweise unterstellt.

Die Baubeschreibung ist vom Unterzeichner anhand der zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen sowie der vorgenommenen Ortsbesichtigung nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt worden, sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes. Vielmehr stellt diese Baubeschreibung nur eine äußerst grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit der Unterzeichner diese einsehen konnte.

### 7.1 Rohbau

- 7.1.1 Fundamente: Streifenfundamente, Beton
- 7.1.2 Abdichtung: gegen aufsteigende Feuchtigkeit nicht erkennbar
- 7.1.3 Wärmedämmung: soweit erkennbar, entsprechend der seinerzeitigen Bauweise bzw. nach den seinerzeitigen Normen und Verordnungen
- Im Laufe der Entwicklung der Gebäudeenergiegesetz (GEG) wird das Gebäude mittelfristig energietechnisch nachzurüsten sein.
- Ein Energieausweis liegt nicht vor.
- 7.1.4 Außenwände: überwiegend Mauerwerk, ca. 30 cm
- 7.1.5 Innenwände: überwiegend Mauerwerk, ca. 24 cm und 11,5 cm
- 7.1.6 UG-Bodenplatte: überwiegend Beton
- 7.1.7 Decken:
- über UG, EG: Massivdecke
  - über DG: Holzbalkendecke
- 7.1.8 Dach:
- Form: Satteldach
  - Konstruktion: Holzpfeifen
  - Dachdeckung: Ziegel oder Betondachsteine
- 7.1.9 Treppen: Stahlbetonläufe mit Werksteinbelag und Holzhandlauf
- zum Speicher: Einschubtreppe

## **7.2 Ausbau**

- 7.2.1 Außenwandflächen (Fassaden): Verputz mit Anstrich, Giebelfassaden mit Faserzement-Planplatten
- 7.2.2 Innenwandflächen: in den Wohnbereichen überwiegend Tapeten, Sanitärräume und Küche an Objektwänden: teilweise Fliesen, im Treppenhaus und Vorraum: überwiegend Rauputz, teilweise Fliesen, Nebenräume UG: Anstrich auf Verputz, teilweise Holzbekleidung oder Fliesen an Objektwänden
- 7.2.3 Deckenflächen: in den Wohnbereichen überwiegend Tapeten, Feinputz oder Holzbekleidungen, Nebenräume UG: Anstrich auf Verputz
- 7.2.4 Fußböden: in den Wohnbereichen überwiegend Parkett- oder PVC-Beläge, vereinzelt Teppichbeläge, Sanitärräume und Küche: überwiegend Fliesen- oder PVC-Beläge, im Treppenhaus und Vorraum: überwiegend Werksteinbelag, Nebenräume UG: überwiegend Zementglattstrich oder PVC-Beläge
- 7.2.5 Fenster:
- Material: Kunststoff
  - Konstruktion: überwiegend Isolierverglasung
  - Rollläden: Kunststoffausführung
- 7.2.6 Türen: Naturholztüren mit Naturholzzargen, teilweise mit Glasfüllung
- 7.2.7 Haustür: Kunststoffkonstruktion mit Glasfüllung
- 7.2.8 Eingangsvorbau: Mauerwerkskonstruktion mit Verglasung
- 7.2.9 Wintergarten: Holzkonstruktion mit Verglasung, Pultdach mit transluzenten Wellplatten, Fußboden:Werksteinbelag ohne Bodenplatte
- 7.2.10 Balkon:
- Belag: Fliesenbelag
  - Geländer: Stahlkonstruktion ohne Füllungen

### **7.3 Gebäudetechnik**

7.3.1 Sanitärinstallation: einfacher Standard,  
vereinzelt Abwasserrohre auf Putz

Ausstattung:

Bad EG: Badewanne, Waschtisch

sep. WC EG: Stand-WC, Handwaschbecken

Bad DG: Badewanne, Waschtisch

sep. WC DG: Stand-WC

Küche: Spüle mit Unterbau

Waschküche: Waschmaschinenanschluss

7.3.2 Elektroinstallation: UG-Nebenräume auf Putz,  
Wohngeschosse überwiegend unter Putz,  
einfache Ausstattung

7.3.3 Heizungsanlage

Wärmeerzeuger: zentrale Öl-Warmwasserheizung

Heizkörper: Rippen- und Plattenheizkörper mit Thermostatventilen

Warmwasserbereitung: über Heizanlage

**7.4 Einbauten:** keine wertrelevanten

### **8. AUSSENANLAGEN:**

8.1 Befestigte Flächen: Betonverbund- oder -werksteinplatten

8.2 Bepflanzung: Büsche, Einzelbäume und Rasen, teilweise Nutzgarten, leicht verwildert

8.3 Einfriedigung: teilweise Holzzaun auf Sockelmauer und Maschendrahtzaun

8.4 Versorgungsleitungen: auf dem Grundstück außerhalb der Gebäude

8.5 Sonderbauten:

Kelleraußentreppe: in Betonausführung, ca. 1,0 m breit, 10 Stufen

Eingangstreppe: mit Podest in Betonausführung mit Werksteinbelag, ca. 1,75 m breit, 3 Stufen

Überdachung: in Holzkonstruktion, mit Pultdach, ca. 18 m<sup>2</sup>

## 9. KFZ-STELLPLÄTZE

- 9.1 Freie Stellplätze: für 2 PKW auf den befestigten Flächen vor der Garage
- 9.2 Doppelgarage: für 2 PKW und Anbau für Lagerfläche
- Außenwände: Mauerwerk
- Dach: Pultdach in Holzkonstruktion
- Tore: Sektionaltore mit Kunststoff-Paneeelen, elektrischer Antrieb

Ergänzende Angaben:

- laut Schlussabnahmeschein wurde das Wohnhaus mit Garagen am 16.02.1971 fertiggestellt.
- zur Heizungsanlage: laut Prüfbescheinigung des Kaminkehrers ist eine Heizungsanlage Fabr. Viessmann, Vitola-biferral, Baujahr 1997 und ein Brenner Fabr. Hansa, HVS, Baujahr 1997 vorhanden.

### 2.4.2 Wohn- / Nutzfläche

Nach den Berechnungen im Bauplan und den Feststellungen des Sachverständigen [...] sind folgenden Wohn- / Nutzflächen vorhanden:

- Wohnhaus Wohnfläche: ca. 153 m<sup>2</sup>, davon Erdgeschoss 83 m<sup>2</sup> und Dachgeschoss 70 m<sup>2</sup>
- Wohnhaus Nebenfläche: ca. 91 m<sup>2</sup>, davon Untergeschoss 54 m<sup>2</sup> und 2. Dachgeschoss 37 m<sup>2</sup>
- Garagen Nutzfläche: ca. 37 m<sup>2</sup>

### 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.

Nach den Feststellungen des Sachverständigen [...] hat das Wohnhaus eine Brutto-Grundfläche nach DIN von insgesamt ca. 408 m<sup>2</sup>, davon entfallen auf Untergeschoss 108 m<sup>2</sup>, Erdgeschoss 116 m<sup>2</sup>, Dachgeschoss 111 m<sup>2</sup> und 2. Dachgeschoss 73 m<sup>2</sup>.

Im Rahmen der Normalherstellungskosten zählen Unter-, Erd- und Dachgeschoss mit zusammen 335 m<sup>2</sup> (108+116+111) als Bezugsfläche. Die Garage hat eine Grundfläche von ca. 44 m<sup>2</sup>.

#### 2.4.4 Bauliche Einschätzung

Es sind keine Angaben zum aktuellen Zustand und Ausbau vorhanden.  
Im Gutachten des Sachverständigenbüros [...] sind zum Stichtag 05.12.2023 folgende Aussagen getroffen:

- Grundrissgestaltung: „entspricht einfachen bis durchschnittlichen Anforderungen“
- Funktionsmängel: „die Dimensionierung und Ausstattung der Sanitäreinrichtungen entspricht nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen“
- Optische Mängel: „Die Räume und sanitären Einrichtungen zeigen teilweise noch die Optik der 60er-Jahre und sind modernisierungsbedürftig, an den Innenwände sind teilweise Risse und Wasserschäden sichtbar“
- Unterhaltungszustand: „Das Objekt zeigt im Innen- und Außenbereich teilweise Verschleißerscheinungen und ist überwiegend noch mit alter Möblierung belegt, es ist überwiegend eine Optik der 60er-Jahre erkennbar, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als modernisierungsbedürftig angesehen wird“
- Energet. Verhalten: „Generell muss darauf hingewiesen werden, dass Gebäude dieses Baujahres und Baualters nicht in allen Punkten hinsichtlich des energetischen Verhaltens den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes entsprechen. Dies ist bei der Durchführung von baulichen Veränderungen am Gebäude zu berücksichtigen.“
- Baumängel und Bauschäden: „außer allgemeinen Verschleißerscheinungen, die bei der Alterswertminderung berücksichtigt werden, sind folgende Mängel und Schäden erkennbar:  
Die Giebelfassaden mit Faserzement-Planplatten sind teilweise beschädigt und deshalb sanierungsbedürftig. (geschätzte Kosten: 35.000 €)  
Eine Sanierung der Risse im Bereich des Eingangsvorbau im Innen- und Außenbereich ist erforderlich. (geschätzte Kosten: 1.000 €)  
Der provisorische Wintergartenanbau ist wegen Standsicherheitsproblemen rückzubauen. (geschätzte Kosten: 2.000 €)“

#### **4. Verkehrswert**

Das Grundstück mit dem Wohnhaus und der Garage konnte nicht besichtigt werden. Als wesentliche Grundlage für die Bewertung wurden daher die Feststellungen im Gutachten des Sachverständigenbüros [...] aus 2024 übernommen.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert wurde mit 282.000 € ermittelt. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind mit einem Abschlag von 50.000 € angesetzt. In der Würdigung erfolgte die Bewertung innerhalb der Systematik der ImmoWertV und mit den Schätzangaben aus dem vorliegenden Gutachten. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich. Der geminderte Sachwert von 232.000 € wird in marktüblicher Größenordnung auf 230.000 € für den Verkehrswert gerundet.

Im Ergebnis dieser Wertermittlung schätze ich den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren für das Grundstück in 90602 Pyrbaum, Schulstraße 19, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Doppelgarage, zum Wertermittlungstichtag auf rund

**230.000 €**

(zweihundertdreißigtausend Euro)

## 5.1. Lageplan



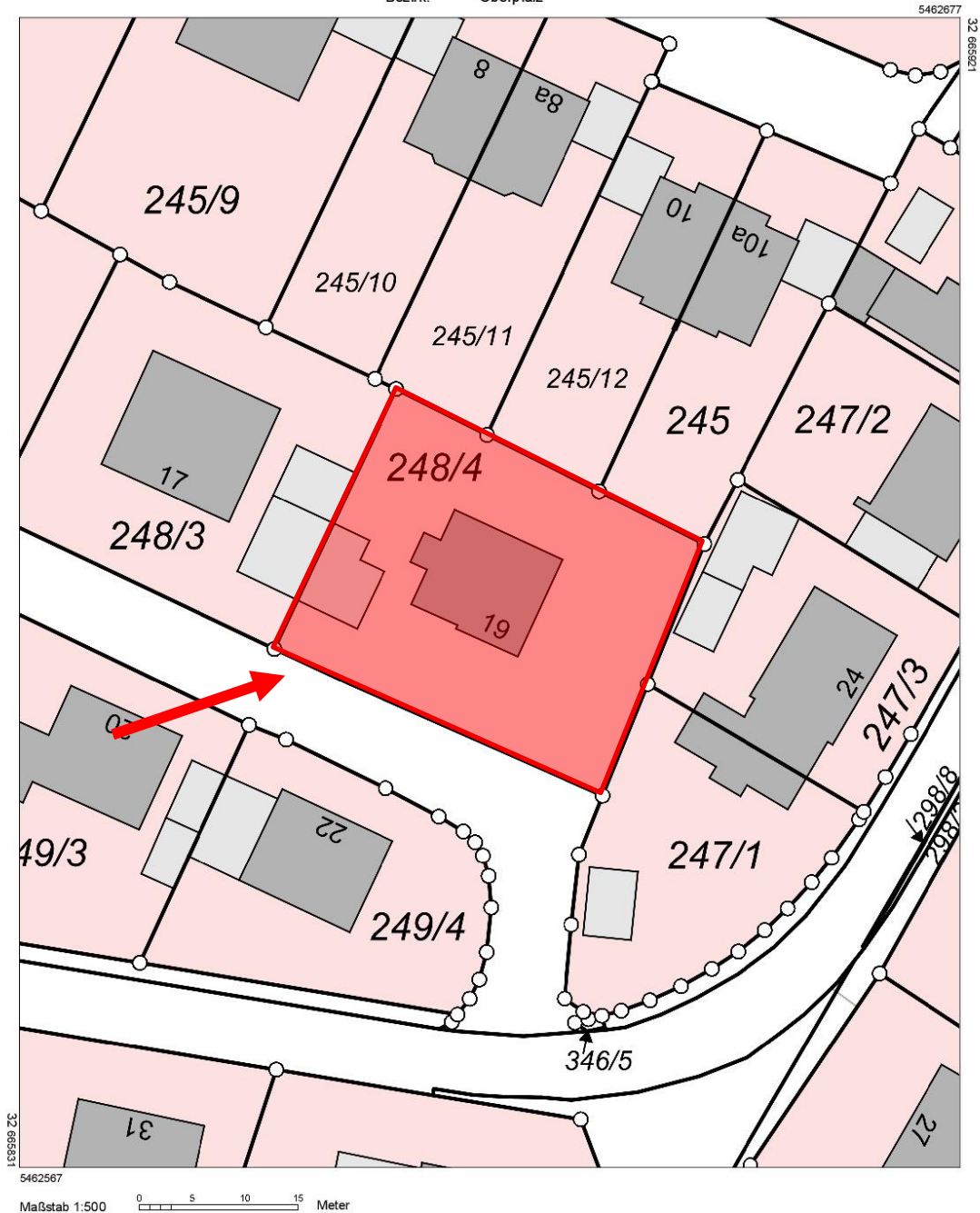
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Neumarkt i.d.OPf.  
Woffenbacher Straße 32  
92318 Neumarkt i.d.OPf.

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
Flurkarte 1:500

Erstellt am 22.07.2025

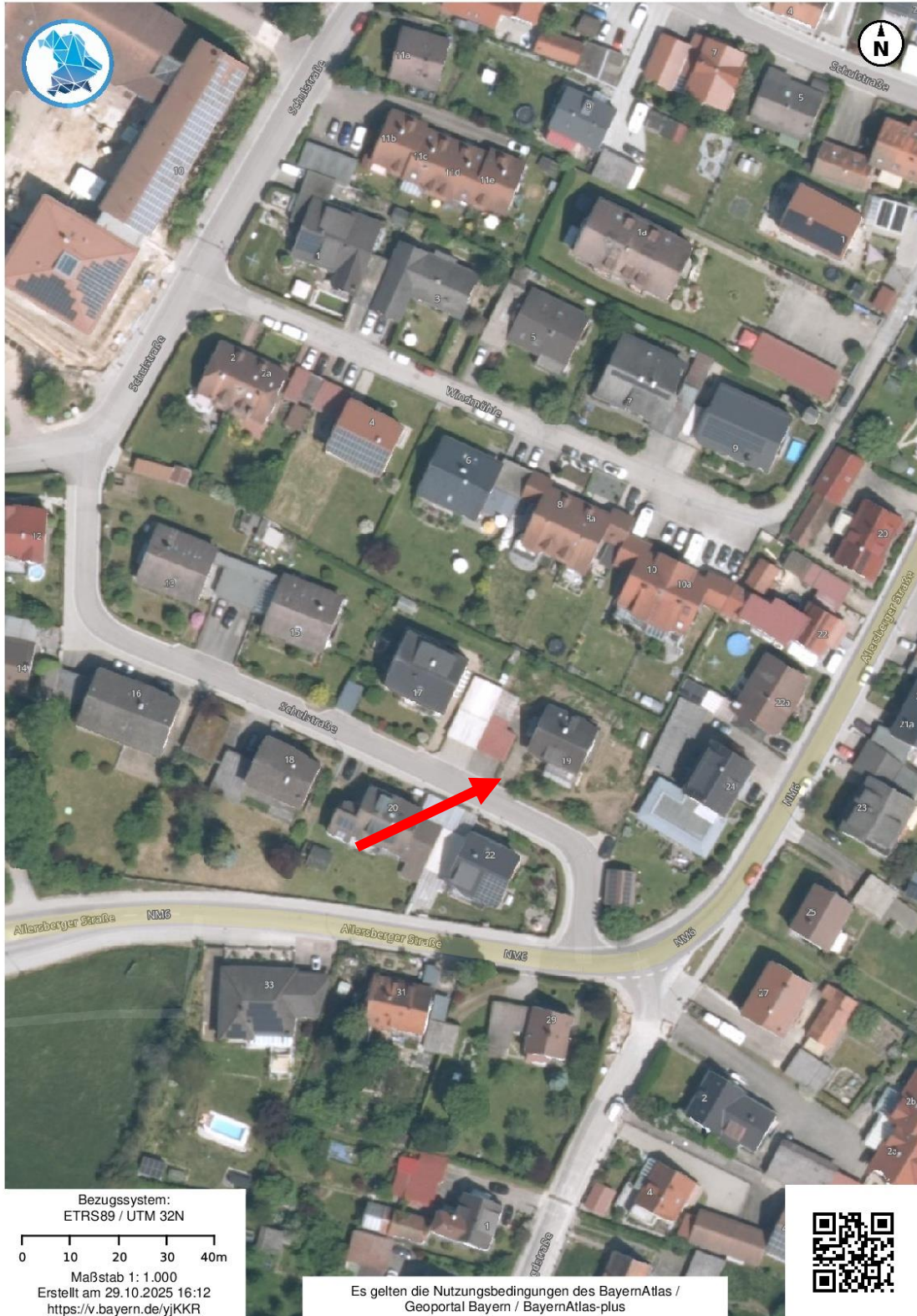
Flurstück: 248/4  
Gemarkung: Pyrbaum

Gemeinde: Pyrbaum  
Landkreis: Neumarkt i.d.OPf.  
Bezirk: Oberpfalz



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

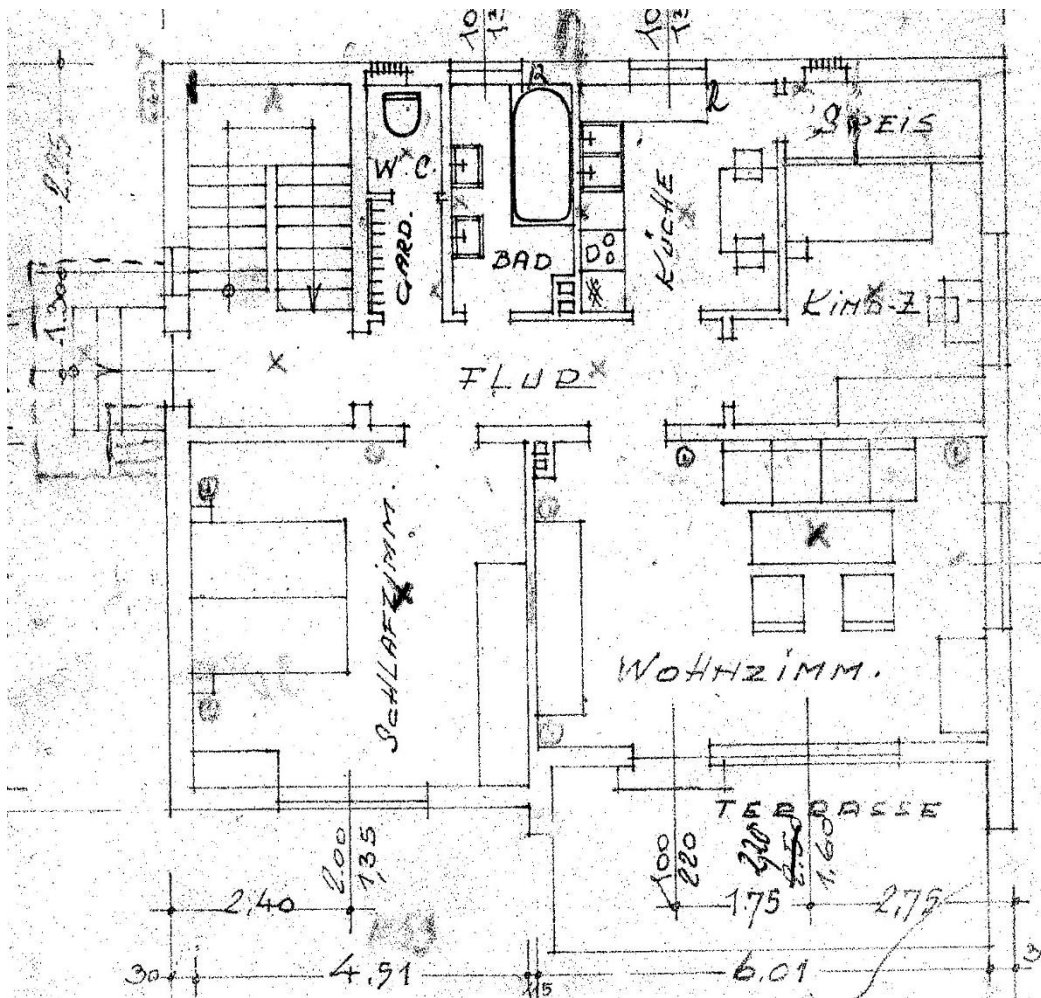
## 5.2. Luftbild-Aufnahme



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, GeoBasis-DE / BKG 2019 – Daten verändert

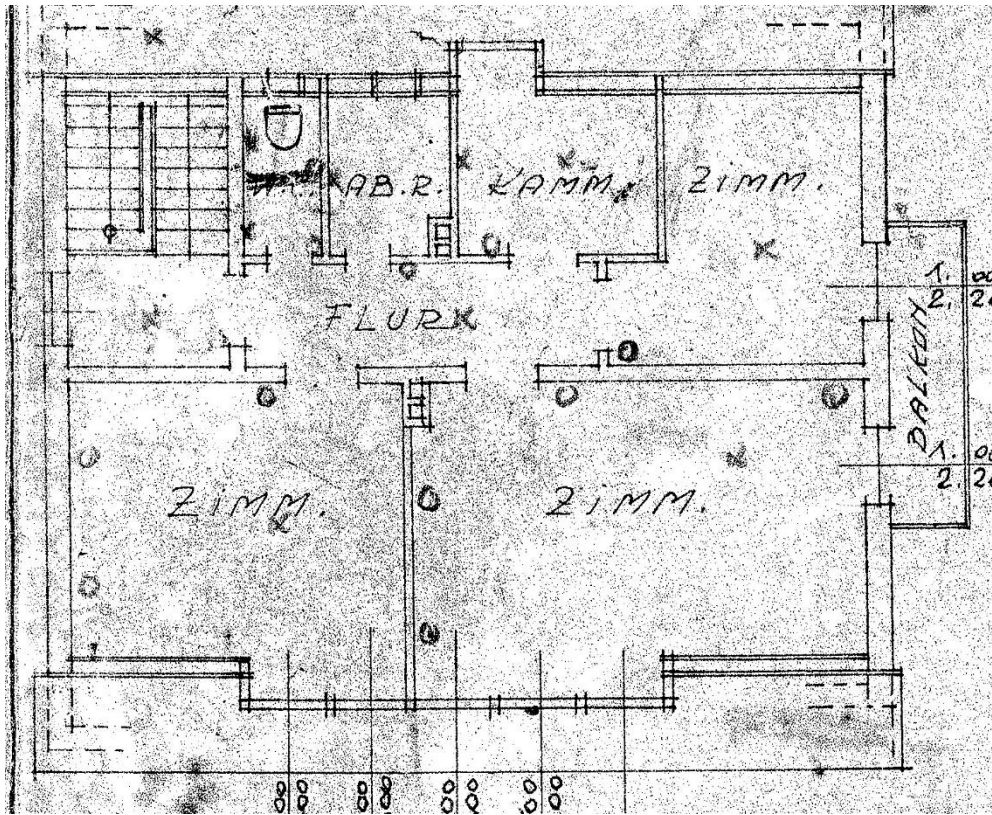
© LDBV Bayerische Vermessungsverwaltung

### 5.3.1 Grundriss Erdgeschoss (aus Bauplan 1967)



Hinweis: nachträglicher Eingangsvorbau, Terrasse ist jetzt Wintergarten

### 5.3.2 Grundriss Dachgeschoss (aus Bauplan 1967)



### 5.4.1 Foto-Aufnahmen (vom 12.09.2025)



Ansicht von Westen



Ansicht von Osten

### 5.4.2 Foto-Aufnahmen (vom 05.12.2023)



Ansicht von Norden



Ansicht von Südwesten



EG: Eingang



EG: Wohnzimmer



EG: Wintergarten



DG: Flur



DG: Bad



Innenansicht Garage