

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:	Wohn- und Geschäftshaus Stadtplatz 16 92355 Velburg
Amtsgericht Nürnberg:	3 K 115/25
Zwangsversteigerungsverfahren:	Sparkasse Neumarkt-Parsberg, 92318 Neumarkt gegen [...]
Verkehrswert:	50.000 €
Exemplar Nummer:	1 / 2

1.1. Bewertungsobjekt und Lage

Auf dem Grundstück befinden sich ein Altbestandsbau mit ehemaligen Verkaufsräumen im Erdgeschoss und Wohnräumen im Obergeschoss, Lagerbauten im Hofbereich und eine Scheune auf Seite der Oberen Gasse.

Es besteht teilweise Einsturzgefahr, die Kolpingstraße wurde daher im Bereich des Anwesens von der Stadt gesperrt.

Seit dem Tod des vormaligen Eigentümers im September 2022 ist das Anwesen ungenutzt. Die Räume sind voll möbliert und müssen entsorgt werden.

Das Grundstück mit dem unsanierten Gebäude liegt direkt im Zentrum von Velburg am Stadtplatz.

Es handelt sich um eine übliche Verkehrslage und Lärmsituation am Marktplatz.

1.2. Ortsbesichtigung und Bewertungsstichtag

Die Sparkasse Neumarkt verfügt über einen Schlüssel zum Anwesen.

Die Ortsbesichtigung erfolgte am Dienstag, 04.11.2025 zwischen 10 und 11.30 Uhr.

Als Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag wird der 04.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) festgelegt.

2.1.1 Grundbuch

Amtsgericht Neumarkt i.d.OPf. Grundbuch von Velburg Band 32 Blatt 1392
[auszugsweise]

- Bestandsverzeichnis:
Fl.Nr. 156; Stadtplatz 16, Gebäude- und Freifläche
Größe: 429 m²
Ganzes Gemeinderecht
- Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen
lfd.Nr. 2: Die Stadtsanierung ist eingeleitet. [...]
lfd.Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]
- Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
[keine Eintragungen]

2.1.2 Grundbuch-Eintragungen

Bei dem ganzen Gemeinderecht handelt es sich um ein altrechtliches Nutzungsrecht an Gemeindegrundstücken. In der Regel sind derartige Rechte heute ohne Wert.

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

Auftragsgemäß wird die Eintragung zur Stadtsanierung 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 Stadt Velburg liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.
- **Baugenehmigung:** im Gutachten vom 2011 ist die Eingabeplanung „Umbau und Sanierung eines Gebäudes mit Geschäftsbetrieb und Wohnungen“ vom Februar 1994 enthalten. Die vorgesehenen Arbeiten wurden nicht ausgeführt und die Pläne entsprechen nur teilweise dem vorhandenen Zustand.

Beim Bauamt der Stadt Velburg sind keine Pläne vorhanden, 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.

- **Denkmalschutz:** das Grundstück liegt im denkmalsgeschützten Ensemble „Altstadt Velburg“. Im Denkmalatlas des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege heißt es hier [*auszugsweise*]: „In ungefähr trapezförmigem Umriss ist der Innenbereich durch drei hangparallele Straßenzüge gegliedert, an unterster Stelle von der Unteren Gasse, in der Mitte, zum stattlichen Straßenmarkt erweitert, vom Stadtplatz und weiter aufwärts durch die Obere Gasse und die Straße Am Ring. Vom Stadtplatz führen radial in Richtung auf den Gipfel des Burgberges zwei Straßen bergan, die Kolpingstraße und die Burgstraße, die vor ihrem Zusammenschluss an der Stadtmauer die Stadtpfarrkirche umschließen.“ „Die meist giebelständige Bebauung von Ackerbürgeranwesen, nach Bränden, besonders dem Stadtbrand von 1540, mehrfach erneuert, umschließt den Hauptbereich des Stadtplatzes, der durch eine Geländestufe zwischen West- und Ostseite gegliedert wird. Am alten Verkehrsknotenpunkt beim Rathaus finden sich einige stattliche Gebäude, die auf den Pflegamtssitz hinweisen und mit ihren Erkerbauten einen architektonischen Anspruch verkörpern. Die rückseitigen, zu den Anwesen am Stadtplatz gehörigen Wirtschaftsgebäude werden durch die beiden Parallelgassen erschlossen.“

Der gesamte Bereich ist auch als Bodendenkmal geschützt: „Archäologische Befunde des Mittelalters und der früher Neuzeit im historischen Stadtkern von Velburg.“

- **Sanierungsgebiet:** die Sanierungssatzung wurde 1990 erlassen und im Grundbuch eingetragen. Vom Bauamt der Stadt Velburg wurden die Satzung und weitere Unterlagen zum Sanierungsgebiet per Email übermittelt. Sämtliche baulichen Maßnahmen sind mit den Baubehörde (und dem Denkmalamt) abzustimmen. Im Rahmen der Städtebauförderung sind gegebenenfalls Zuschüsse zu bestimmten Bauausführungen möglich.

2.1.4 Erschließung

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und die Erschließungskosten mit der vorhandenen Bebauung sind, falls angefallen, abgerechnet.

Der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag ist beitragsfrei.

2.1.5 Kaminkehrer

Laut Schornsteinfeger-Innung Oberpfalz ist der zuständige Bezirksschornsteinfeger Herr Andreas Tischler, Stiftlandstr. 4 in 93176 Beratzhausen.

2.1.6 Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

2.2. Demografische Situation

Die Stadt Velburg ist mit 5.445 Einwohnern (Stand: 30.06.2025) eine der mittelgroßen Kommunen im Landkreis Neumarkt i.d.OPf. mit 138.748 Bewohnern in 19 Gemeinden.

Mit einer Fläche von 176 km² zählt sie zu den flächengrößten Gemeinden in Bayern.

2.3.1 Zuschnitt und Topographie

Das Grundstück hat einen länglich-rechteckigen Zuschnitt mit Seitenlängen von etwa 38 und 11 m.

Der Höhenunterschied zwischen der westlichen und der östlichen Grundstücksgrenze beträgt etwa 3 m. Das Niveau des Ladens im Erdgeschoss liegt etwa 1 m über dem Gehsteig. Die im rückwärtigen Hausteil gelegene Küche hat als Decke ein Kellergewölbe.

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. Baubeschreibung

Die Baubeschreibung beschränkt sich auf die augenscheinlichen Feststellungen, die Unterlagen und die Auskünfte.

Das vorliegende Gutachten aus 2011 wurde vom Sachverständigen Herrn [...] im Auftrag des Amtsgerichts Nürnberg im Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Die damaligen Feststellungen werden als Ergänzung übernommen.

Die Baubeschreibung gibt den optischen Eindruck wieder und ist nicht als qualifizierte technische Beschreibung der einzelnen Bauteile zu verstehen. Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und schadstoffbelasteter Baustoffe durchgeführt, die in die Substanz eingreifen.

2.4.1 Baubeschreibung und baulicher Zustand

Das Gebäude dürfte ursprünglich aus dem 17. bis 18. Jahrhundert stammen und befindet sich zum Bewertungszeitpunkt in einem baulichen Zustand, der eine grundsätzliche Sanierung erforderlich macht. Eine Nutzung ist im gegenwärtigen Zustand weder zu gewerblichen noch zu Wohnzwecken möglich.

Im Rahmen einer Sanierung, die mit den Behörden detailliert abgestimmt werden muss, ist zunächst zu klären, in welchem Umfang die gewerbliche Nutzung (bisher Verkauf und Ausstellung von Antiquitäten) im Erdgeschoss fortgesetzt werden soll. Die Wohnräume im Obergeschoss sind nur über die innenliegende Treppe zugänglich und entsprechen nicht den heutigen Anforderungen an gesundes Wohnen.

In den Gebäuden sind teilweise Decken eingebrochen und es konnten nicht alle Räume begangen werden. Von den Außenfassaden und Dächern fallen immer wieder Bauteile auf die Gasse herunter.

- allgemein
 - Bauweise:
 - Massivbau mit Bruchsteinmauerwerk, Ostgiebel teilweise neu aufgemauert; im EG Wandstärke bis 1 m
 - Satteldach mit Betonstein-Deckung (laut Angabe 2011 erneuert etwa 1981)
 - Holzbalken-Decken, teilweise Stahlträger
 - Geschosse:
 - Teilunterkellerung des vorderen südwestlichen Erdgeschossraums; Zugang nur von außen (nicht besichtigt)
 - Erdgeschoss: Zugang über Außentreppe vom Stadtplatz; ebenerdiger Ausgang vom Hausflur zum Innenhof
 - Obergeschoss: Zugang über Innentreppe vom Hausflur
 - Dachboden: nicht besichtigt, kein Zugang erkennbar
 - Ausbau:
 - Holzfenster, im OG 1994 erneuert mit Isolierverglasung; im EG Schaufenster mit Einscheiben-Verglasung
 - Holztüren
 - Treppen:
 - innen: Holz-Treppe EG bis OG
 - außen: Treppenpodest (teilweise baufällig) mit 6 Naturstein-Stufen
 - Haustechnik:
 - Heizung: Einzel-Holzöfen
 - Strom-Hausanschluss im EG Hausflur, offen liegende Drähte; es wird dringend empfohlen, den Stromanschluss stillzulegen
- Erdgeschoss
 - überwiegende Ausstattung:
 - Holz- und Stein-Boden
 - teilweise Deckenbalken sichtbar
 - Eingang: zweiteilige Holz-Eingangstür
 - rechte Seite: Laden 1 mit offenem Durchgang zum Lagerraum (2 Stufen höher); Schaufenster auf Straßenseite
 - linke Seite: Laden 2; Schaufenster auf Straßenseite
 - Hausflur: mit Höhenversatz (2 Stufen) Zugang zum Innenhof; offene Holztreppe in das OG
 - 3 Lager- und Abstellräume: zugestellt, nicht besichtigt
 - ehemalige Küche: 5 Stufen tiefer; teilweise Gewölbedecken; hier soll sich noch ein alter Backofen der ehemaligen Bäckerei befinden

- Obergeschoss
 - laut Angabe beim Ortstermin 2011 wurden die Wohnräume 1992/93 saniert
 - überwiegende Ausstattung:
 - Holz-Boden mit Belag
 - Wände und Decken verputzt
 - Treppenraum: offene Aufgangstreppe; teilweise zugestellt und begehbar; erheblicher Putzschaden am Kamin
 - Flur: teilweise zugestellt und begehbar; Tür zum Balkon
 - Abstellraum
 - Wohnzimmer: 2 Fenster auf Straßenseite; erheblicher Putzschaden
 - Schlafzimmer: 2 Fenster auf Straßenseite, 1 Fenster auf Nordseite
 - Bad: erneuerter Zustand; Fliesen-Boden; Wände raumhoch gefliest; Fenster; Badewanne, offene Dusche, Stand-WC mit Druckspüler, Stand-Bidet, 2 Waschbecken, Waschmaschinen-Anschluss; Elektro-Durchlauferhitzer
 - Küche: Fenster; Tür zum Balkon
 - Balkon: nicht zugänglich; augenscheinlich einsturzgefährdet
- Innenhof
 - Lage: zwischen Haupthaus und Scheune
 - linke Seite:
 - zweigeschossiger Mauerwerksbau mit baufälligem Dach
 - direkt an das Haupthaus und die Scheune angebaut und teilweise ineinander übergehend befinden sich im EG Lager- und Nebenräume und ein WC; das OG konnte nicht betreten werden
 - rechte Seite: teilweise eingestürzter Lagerbau
- Scheune
 - Bauweise: Bruchstein-Mauerwerk; Steinboden; Holzbalken-Decke; Satteldach; baufällig, teilweise einsturzgefährdet
 - Seite Innenhof: offener Zugang; Holz-Aufgangstreppe (nicht begehbar) in den Dachboden (nicht besichtigt)
 - Ostseite: Holz-Schiebetor; abgezaunter Vorgarten

2.4.2 Wohn-/Nutzfläche

Beim Ortstermin konnten nur einzelne Räume überschlägig gemessen werden. Für die Haupträume ergeben sich folgende Flächen:

- Erdgeschoss Laden:
 - Eingang: 3,4 m², Laden 1: 19,8 m², Abstellraum: 18,7 m², Laden 2: 32 m², Hausflur: 11 m²; Abstellraum: 4,5 m², Küche: 35 m²
- Obergeschoss Wohnräume:
 - Treppenraum: 22,5 m², Flur: 12,9 m², Abstellraum: 6 m², Wohnzimmer: 24,5 m², Schlafzimmer: 25,4 m², Bad: 12 m², Küche: 24 m²

Die Grundfläche der Lagerräume auf der Nordseite Innenhof beträgt etwa 25 m². Die Scheune hat eine Grundfläche laut Lageplan von rund 110 m².

3.2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die auf dem Grundstück vorhandene Bebauung ist wirtschaftlich nicht weiter nutzbar. Derartige Grundstücke werden allgemein am Immobilienmarkt nach dem Liquidationswert beurteilt. In der ImmoWertV 2010 hieß es hierzu in § 16 Abs. 3: „ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.“ Die Verfahrensweise ist für das Bewertungsgrundstück auch zum aktuellen Stichtag marktüblich. In der ImmoWertV 2021 ist daher in § 8 Abs. 3 ausdrücklich genannt „baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen“. Nach den Anwendungshinweisen ImmoWertA sind für die Ermittlung der Wertminderung bei Liquidationsobjekten die anfallenden Kosten für Freilegung, Teilabbruch oder Sanierungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Das Grundstück befindet sich im denkmalgeschützten Ensemblebereich und es sind die Vorgaben der Sanierungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Velburg zu beachten. Innerhalb eines Ensembles bedarf die Veränderung oder Beseitigung eines jeden Einzelelementes einer Erlaubnis nach dem Bayerischen Denkmalschutz Gesetz, auch dann, wenn solche Maßnahmen ansonsten nach der Bauordnung genehmigungsfrei wären.

Im Rahmen dieser Bewertung wird davon ausgegangen, dass die Bebauung in ihrer grundsätzlichen Struktur und nach dem äußeren Erscheinungsbild erhalten bleiben muss. Für einen potenziellen Erwerber steht damit die besondere Lage des Grundstücks am Stadtplatz in Verbindung mit einer wirtschaftlichen Kernsanierung im Vordergrund.

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Hierzu können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Quadratmeter Grund und Boden. Er wird für bestimmte Gebiete oder Zonen durch den Gutachterausschuss ermittelt, sofern im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

3.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Laut Auftragsschreiben des Amtsgerichts Nürnberg soll das im Grundbuch in Abteilung II Nr. 2 eingetragene Recht gesondert bewertet werden. Entscheidend ist dabei nicht, welchen Wert das Recht für den Berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird.

Die Eintragung: „Die Stadtsanierung ist eingeleitet“ erfolgte am 07.06.1990 im Grundbuch. Grundlage ist die „Sanierungssatzung der Stadt Velburg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ im vereinfachten Verfahren“ vom 01.02.1990 zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen. In Verbindung mit der Gestaltungssatzung und der aktuellen Gestaltungsfilabel „sollen die betroffenen Grund- und Hauseigentümer zum Bewahren kulturhistorisch wertvoller Bestandteile motiviert, denkmalrechtliche Genehmigungsverfahren transparent dargestellt und Möglichkeiten der finanziellen Unterstützung aufgezeigt werden.“

Das Grundstück befindet sich im denkmalgeschützten Ensemblebereich „Altstadt“, so dass von daher alle von außen sichtbaren Veränderungen genehmigungspflichtig sind. Eine wesentliche darüberhinausgehende Einschränkung wird durch die Sanierungssatzung nicht gesehen. Es können sich aber eventuell zusätzliche Fördermöglichkeiten ergeben.

4. Verkehrswert

Das Grundstück in besonderer Lage am Stadtplatz ist mit alten Gebäuden bebaut, die umfassend saniert werden müssen. Im Verhältnis zu den aufzuwendenden Kosten sind der Boden- und der Substanzwert vernachlässigbar, es verbleibt daher ein Liquidationswert von 1 €.

Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird üblicherweise ein Bodenwert nach dem Sachwertverfahren angesetzt. Für das Grundstück beläuft sich der vorläufige Bodenwert auf 54.000 €.

In der Würdigung der Verfahrenswerte ist festzustellen, dass der Liquidationswert auf die zukünftige Nutzbarmachung gerichtet ist, während der Bodenwert die Wertigkeit des vorhandenen Grundstücks darstellt. Abweichend vom Liquidationswert wird daher der Bodenwert als Verkehrswert übernommen und in marktüblicher Größenordnung auf 50.000 € abgerundet.

Im Ergebnis dieser Wertermittlung schätze ich den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren für das Grundstück in 92355 Velburg, Stadtplatz 16, bebaut mit einem sanierungsbedürftigen Wohn- und Geschäftshaus, Nebenbauten und einer Scheune, zum Wertermittlungstichtag auf rund

50.000 €

(fünfzigtausend Euro)

5.1. Lageplan



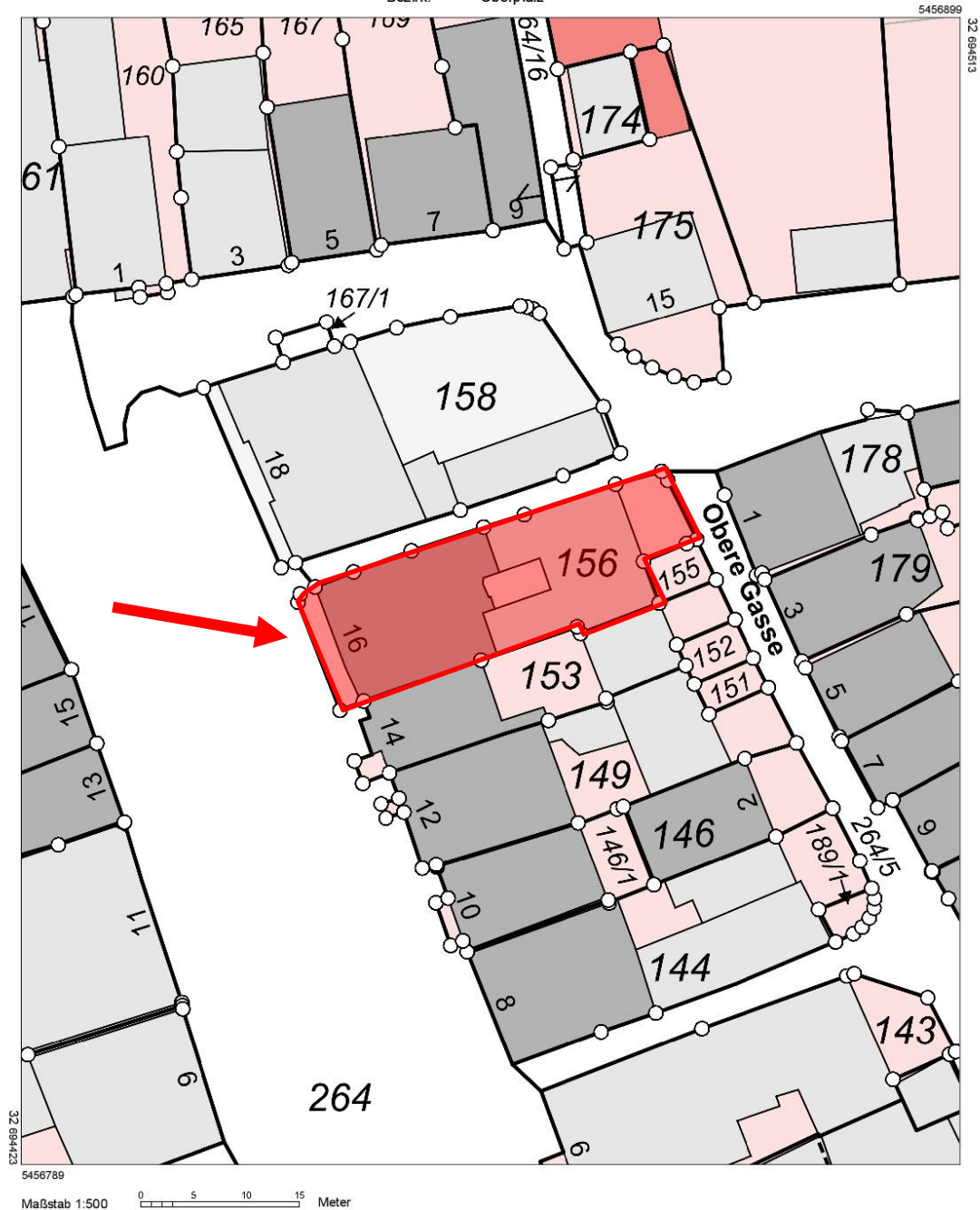
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Neumarkt i.d.OPf.
Woffenbacher Straße 32
92318 Neumarkt i.d.OPf.

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte 1:500

Erstellt am 09.10.2025

Flurstück: 156
Gemarkung: Velburg

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

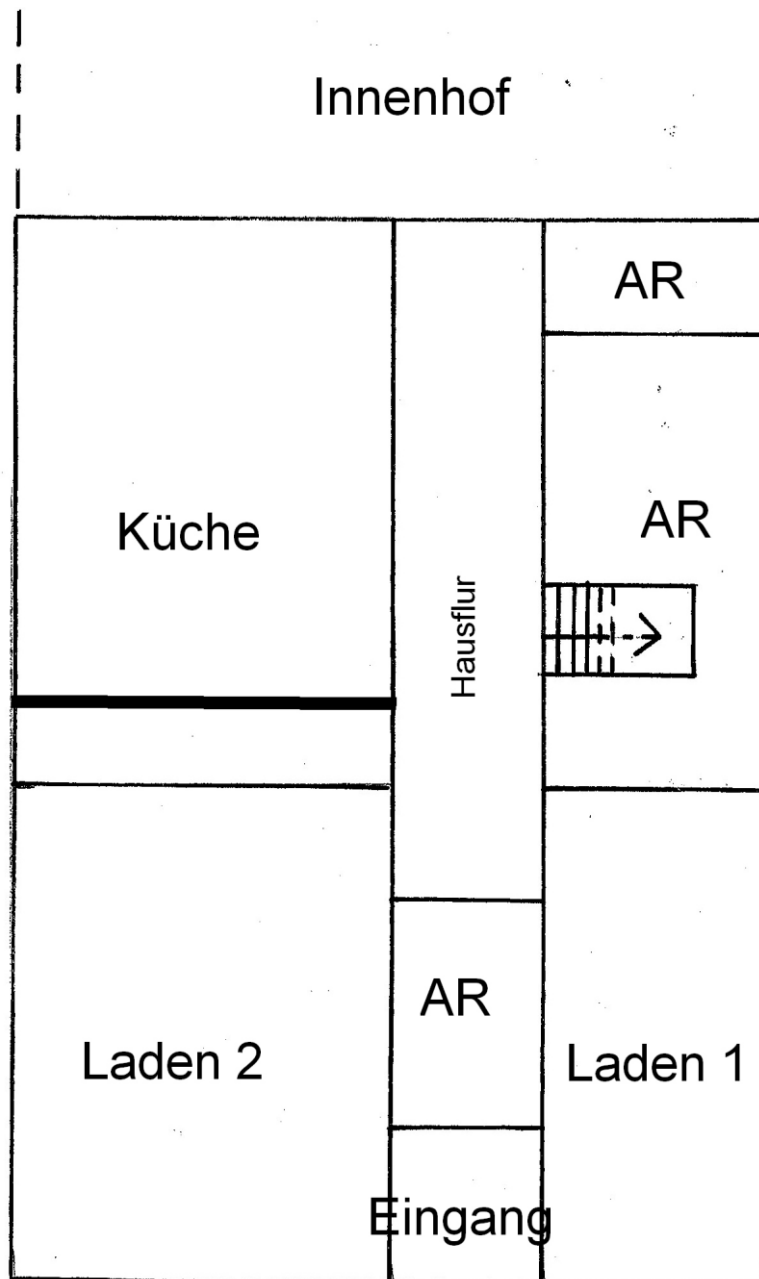


Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

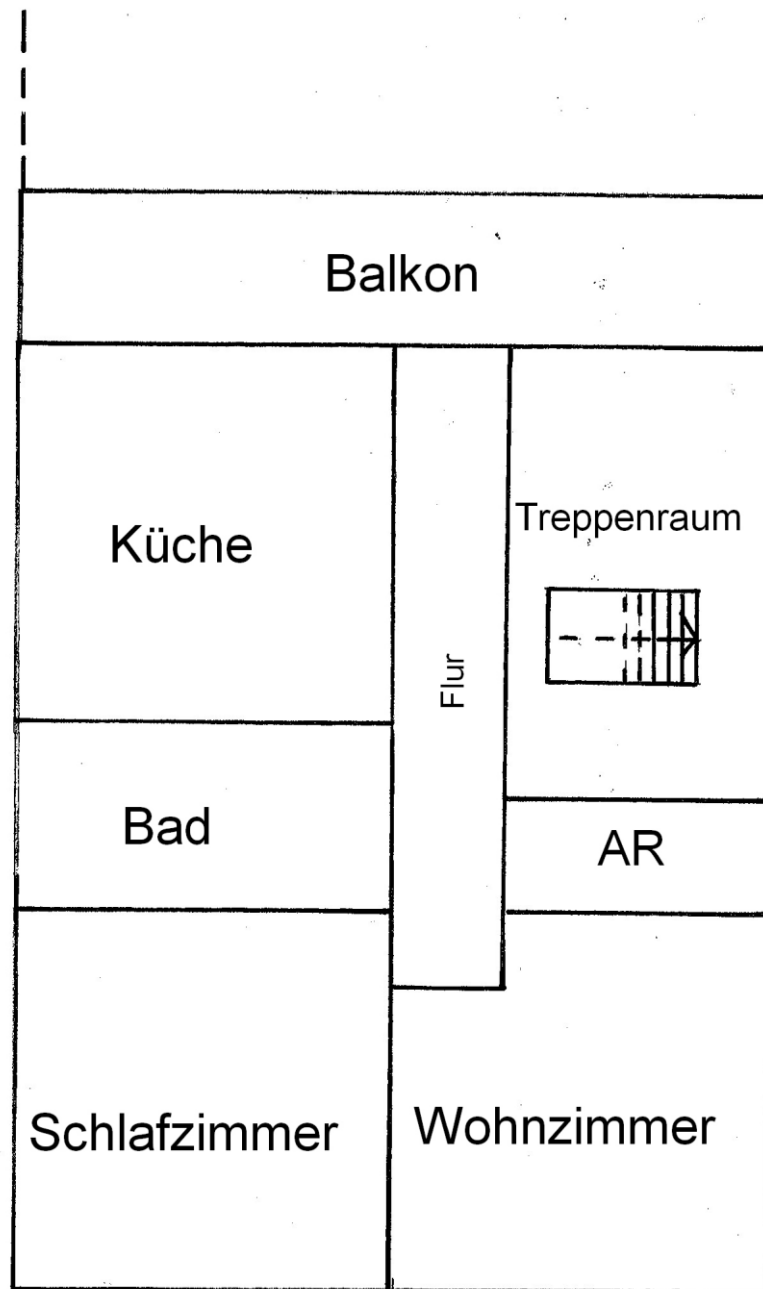
5.2. Luftbild-Aufnahme



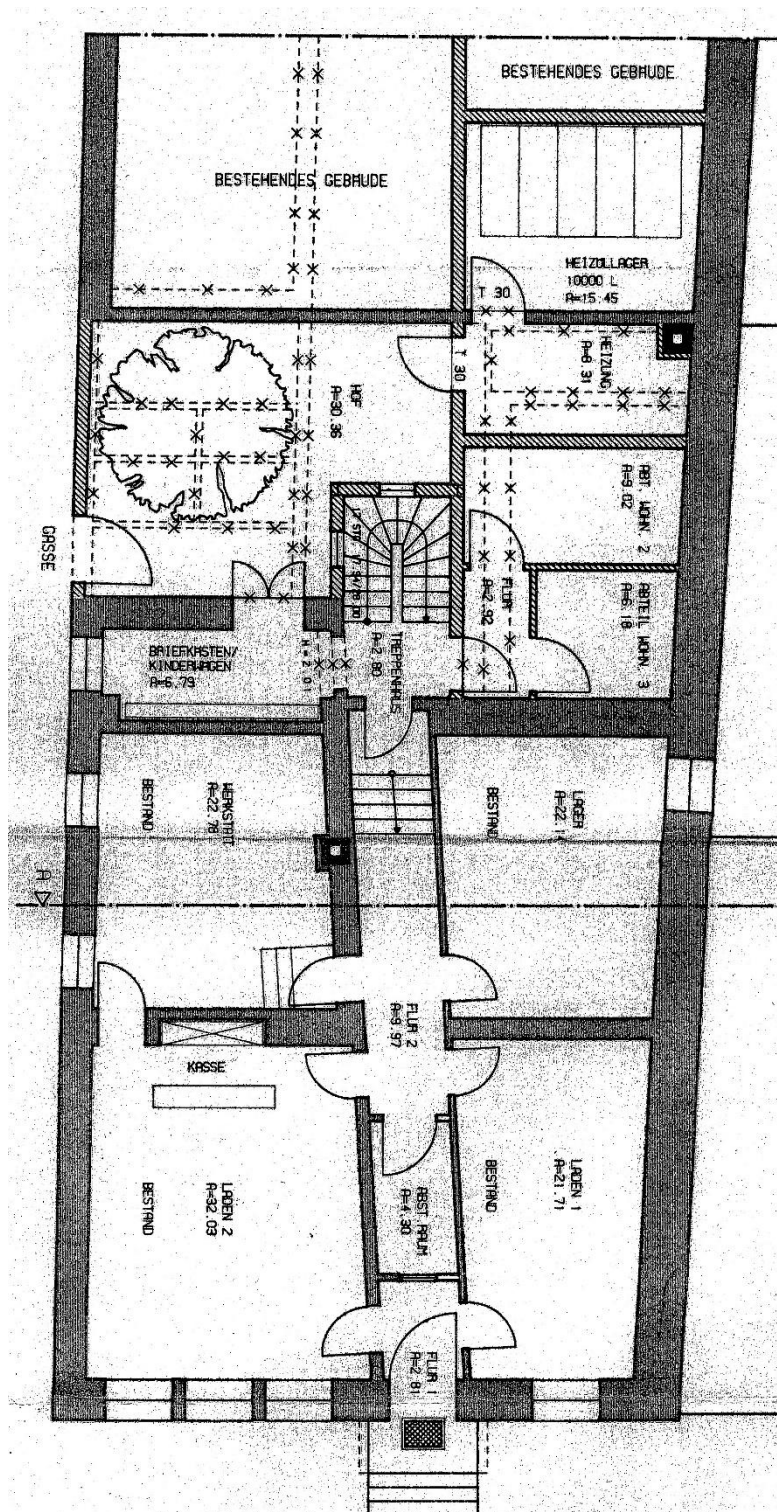
5.3.1 System-Grundriss Erdgeschoss



5.3.2 System-Grundriss Obergeschoss

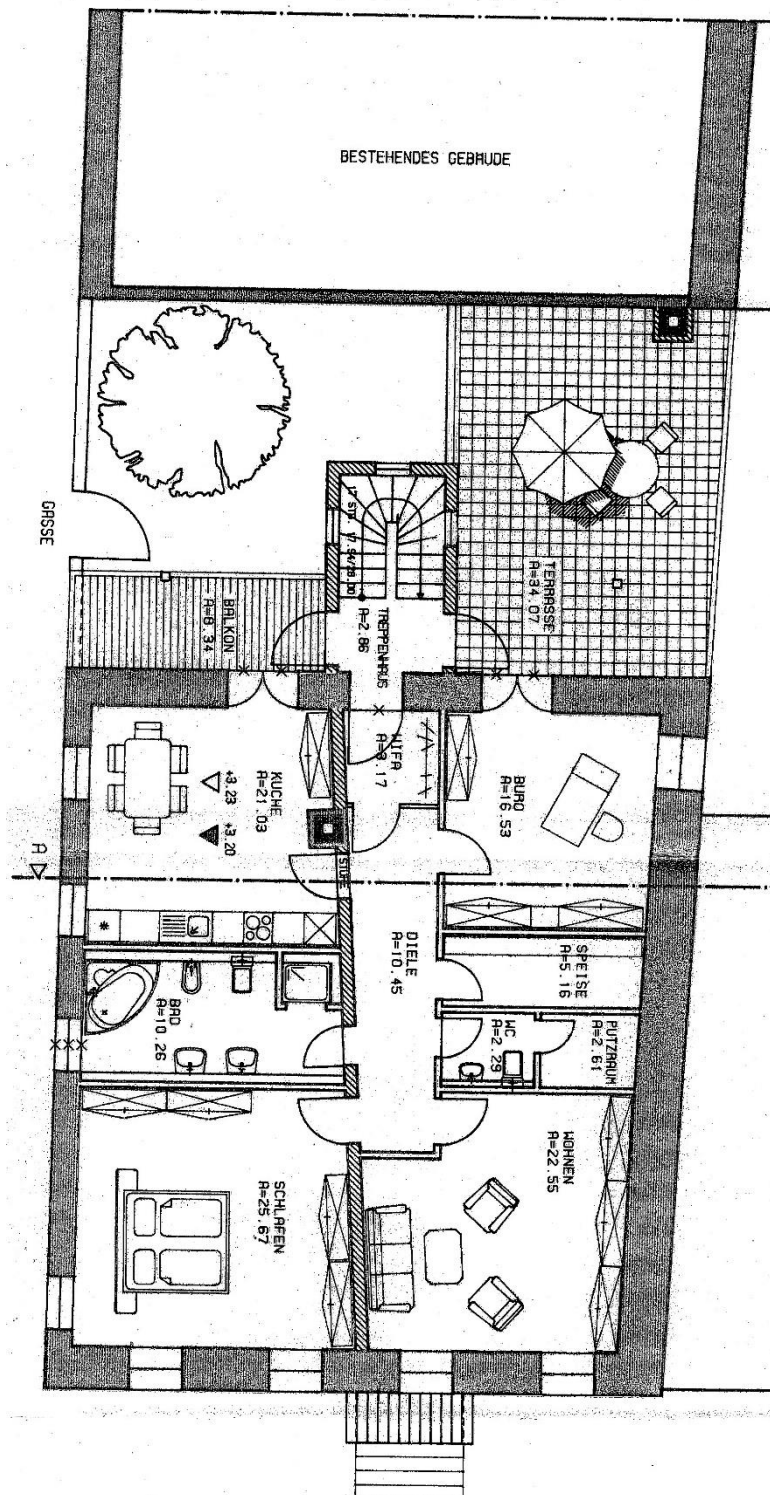


5.4.1 Entwurfsplanung Erdgeschoss (von 1994, aus Gutachten 2011)



Hinweis: die Darstellung entspricht nicht dem tatsächlichen Zustand

5.4.2 Entwurfsplanung Obergeschoss (von 1994, aus Gutachten 2011)



Hinweis: die Darstellung entspricht nicht dem tatsächlichen Zustand

5.5. Foto-Aufnahmen



Ansicht von Westen



Ansicht Durchgang Kolpingstraße



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Osten: Scheune



Ansicht Innenhof



Innenansicht Scheune



EG: Laden 1



EG: Laden 2



EG: Hausflur



OG: Treppenraum



OG: Wohnzimmer



OG: Bad