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
Web www.nordic-consulting.net

Geschäftszeichen 3 K 17/23

Auszug aus dem
Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB über den Verkehrswert der **Grundstücke mit, Mehrfamilienhaus, Nebengebäude, Waldfläche** in **90518 Altdorf, Unterwellitzleithen, Röthenbach b.A.**

- AG / Grundbuch:	Hersbruck / Röthenbach b.A.	
- Band / Blatt	22 / 765	
- Objekt 1:	gemischt genutztes Grundstück Flurstück Nr. 147	zu 13.400 m²
- Objektart:	Mehrfamilienwohnhaus, Nebengebäude - ca. 728 m² Wfl. - ca. 529 m² Nfl.	
- Objekt 2:	Waldfläche Flurstück Nr. 229/7	zu 721 m²
- Objekt 3:	Waldfläche Flurstück Nr. 228	zu 5.223 m²
- Objekt 4:	Waldfläche Flurstück Nr. 228	zu 7.377 m²
- Objekt 5:	Waldfläche Flurstück Nr. 229/4	zu 6.916 m²

Verkehrswert am 05.07.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)

Objekt 1	**Flurstück Nr. 147**	**1.500.000,00 €**
Objekt 2	**Flurstück Nr. 229/7**	**800,00 €**
Objekt 3	**Flurstück Nr. 228**	**12.000,00 €**
Objekt 4	**Flurstück Nr. 228/1**	**16.500,00 €**
Objekt 5	**Flurstück Nr. 229/4**	**12.400,00 €**

Lage und Beschreibung des Grundstücks

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Mittelfranken
Landkreis:	Nürnberger Land
Stadt:	Altdorf b. Nürnberg
Gemeindeteil:	Unterwellitzleithen
Entfernung Zentrum:	ca. 2,7 km – Rathaus
Entfernung Bundesstraße:	ca. 10 km – B8
Entfernung Autobahn:	ca. 0,8 km – A6 Anschlussstelle Altdorf/Leinburg
Entfernung Bahnhof:	ca. 4,0 km - Bahnhof Altdorf b. Nbg.
Entfernung Flughafen:	ca. 27 km – Nürnberg Albrecht Dürer
öffentliche Verkehrsmittel:	ca. 0,1 km - Bushaltepunkt Unterwellitzleithen Hauptstraße
Nahversorger:	in mittelbarer Nähe
Apotheken:	in mittelbarer Nähe
Ärzte:	in mittelbarer Nähe
Krankenhaus:	ca. 2,9 km entfernt – Krankenhaus Altdorf
Kindergarten:	ca. 0,8 km entfernt – Kath. Kindergarten, St. Monika
Schulen:	ca. 3,0 km entfernt – Grundschule Altdorf, weiterführende Schulen im Stadtgebiet
Bebauung im Umfeld:	Ein- / Zwei und Mehrfamilienhäuser

Die Grundstücke befinden sich im Gemeindeteil Unterwellitzleithen bzw. im Außenbereich.

Objekt 1

Flurstück Nr.:	147	
Grundstücksgröße:	13.450 m²	
Grundstücksform:	poygon	
Straßenfront:	ca. 130 m Unterwellitzleithen	
Mittlere Tiefe:	ca. 110 m Nordost-/Südwestachse	
Mittlere Breite:	ca. 130 m Nordwest-/Südostachse	
Topographie:	eben	
Grenzverhältnisse:	Nordosten	unbebautes Nachbargrundstück
	Südosten	un-/bebaute Nachbargrundstücke
	Südwesten	öffentlicher Raum, Unterwellitzleithen
	Nordwesten	unbebautes Nachbargrundstück
Einfriedung:	Nordosten	offen
	Südosten	offen
	Südwesten	Holzzaun

	Nordwesten	Maschendrahtzaun
Erschließung:	von Unterwellitzleithen	
Bebauung:	Mehrfamilienwohnhaus, Scheunen, Remisen, Garagen	
Freiflächen:	Asphalt, Betonstein, Schotter, Grünfläche, Solitärbäume	

Das Grundstück stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit bzw. im natürlichen Bewuchs dar.

Objekt 2

Flurstück Nr.:	229/7	
Grundstücksgröße:	721 m²	
Grundstücksform:	dreieckig	
Straßenfront:	-	
Mittlere Tiefe:	ca. 15 m Nord-/Südachse	
Mittlere Breite:	ca. 25 m Ost-/Westachse	
Topographie:	eben	
Grenzverhältnisse:	Norden	unbebautes Nachbargrundstück
	Südosten	bebautes Nachbargrundstück
	Südwesten	unbebautes Nachbargrundstück
Einfriedung:	Norden	offen
	Südosten	Maschendrahtzaun
	Südwesten	offen
Erschließung:	über Forstweg	
Nutzung:	Forstweg, Wald	
Besatz:	Wald	

Das Grundstück stellt sich im Zustand des natürlichen Bewuchses dar.

Objekt 3

Flurstück Nr.:	228	
Grundstücksgröße:	5.223 m²	
Grundstücksform:	annähernd dreieckig	
Straßenfront:	-	
Mittlere Tiefe:	ca. 50 m Nord-/Südachse	
Mittlere Breite:	ca. 50 m Ost-/Westachse	
Topographie:	eben	
Grenzverhältnisse:	Norden	Graben
	Osten	Flurweg
	Südwesten	unbebautes Nachbargrundstück
Einfriedung:	Norden	offen
	Südosten	offen

	Südwesten	offen
Erschließung:	über Forstweg	
Nutzung:	Wald	
Besatz:	Wald	

Das Grundstück stellt sich im Zustand des natürlichen Bewuchses dar.

Objekt 4

Flurstück Nr.:	228/1	
Grundstücksgröße:	7.377 m²	
Grundstücksform:	annähernd rechteckig	
Straßenfront:	-	
Mittlere Tiefe:	ca. 100 m Nord-/Südachse	
Mittlere Breite:	ca. 70 m Ost-/Westachse	
Topographie:	eben	
Grenzverhältnisse:	Norden	Graben
	Osten	unbebautes Nachbargrundstück
	Süden	Graben
	Westen	Forstweg
Einfriedung:	Norden	offen
	Osten	offen
	Süden	offen
	Westen	offen
Erschließung:	über Forstweg	
Nutzung:	Wald	
Besatz:	Wald	

Das Grundstück stellt sich im Zustand des natürlichen Bewuchses dar.

Objekt 5

Flurstück Nr.:	229/4	
Grundstücksgröße:	6.916 m²	
Grundstücksform:	annähernd rechteckig	
Straßenfront:	-	
Mittlere Tiefe:	ca. 70 m Nord-/Südachse	
Mittlere Breite:	ca. 90 m Ost-/Westachse	
Topographie:	eben	
Grenzverhältnisse:	Norden	Graben
	Osten	unbebaute Nachbargrundstücke
	Süden	unbebaute Nachbargrundstücke

Einfriedung:	Westen	Forstweg
	Norden	offen
	Osten	offen
	Süden	offen
	Westen	offen
Erschließung:	über Forstweg	
Nutzung:	Wald	
Besatz:	Wald	

Das Grundstück stellt sich im Zustand des natürlichen Bewuchses dar.

Beschreibung der Gebäude

Wohnhaus

Baujahr:	ca. 1837
	ca. 2004 – 2009 Um- / Ausbau
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Fachwerk, verputzt/gestrichen
Dachform:	Satteldach
Eindeckung:	Ziegel
Aufbau:	Erdgeschoss
	Obergeschoss
	Dachgeschoss
	Dachgeschoss
	Dachgeschoss
Beheizung:	Zentralheizung
Erschließung:	von Unterwellitzleithen

Treppenhaus

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Beheizung:	Radiator

Erdgeschoss

Wohnung Nr. 1

Die Wohnung konnte nicht begangen werden.

Gemäß Planunterlagen besteht die Wohnung aus folgenden Räumlichkeiten:

Diele
Wohnen/Essen
Flur
Küche
WC
Bad/WC
Speise
Schlafen
AR
Kind

Wohnung Nr. 2

Die Wohnung konnte nicht begangen werden.

Gemäß Planunterlagen besteht die Wohnung aus folgenden Räumlichkeiten:

Diele
Küche/Essen
Wohnen
Bad/WC
Kind
WC
AR
Schlafen

Obergeschoss

Wohnung Nr. 3

Die Wohnung konnte nicht begangen werden.

Gemäß Planunterlagen besteht die Wohnung aus folgenden Räumlichkeiten:

Diele
Schlafen
Kind

Kind
Küche
Essen/Wohnen
AR
WC
Bad/WC
Balkon

Wohnung Nr. 4

Die Wohnung konnte nicht begangen werden.

Gemäß Planunterlagen besteht die Wohnung aus folgenden Räumlichkeiten:

Diele
Bad/WC
Kochen/Wohnen
Schlafen

Wohnung Nr. 5

Die Wohnung konnte nicht begangen werden.

Gemäß Planunterlagen besteht die Wohnung aus folgenden Räumlichkeiten:

Diele
WC
Bad/WC
AR
Küche
Zimmer
Schlafen
Kind
Kind
Balkon

Dachgeschoss

Wohnung Nr. 6

Flur

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Holz
Wände:	verputzt/gestrichen

Decke:	verputzt/gestrichen
Beheizung:	Radiator

Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Holz
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator

Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Holz
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator

Bad/WC

Tür:	Zarge/Blatt Glas
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Steinzeug, verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglas
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	WC, Waschbecken, Badewanne, Dusche

Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Holz
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	Treppenlauf, Einbauküche, Festbrennstoffofen

AR

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Holz
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen

WC

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

Galerie

Zugang:	offen vom Treppenlauf
Fußboden:	Holz
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator

Wohnung Nr. 7

Die Wohnung konnte nicht begangen werden.

Gemäß Planunterlagen besteht die Wohnung aus folgenden Räumlichkeiten:

Diele/Wohnen/Essen/Küche
WC
Schlafen
Kind
Bad/WC
Galerie

Dachgeschoss

Dachraum

Der Dachraum konnte nicht begangen werden.

Gemäß Planunterlagen besteht der Dachraum aus folgenden Räumlichkeiten:

Dachraum

Das Wohnhaus stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Scheune

Die Scheune konnte nicht begangen werden.

Baujahr:	-
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Mauerwerk
Dachform:	Satteldach
Eindeckung:	Ziegel
Aufbau:	Erdgeschoss
	Dachgeschoss
Erschließung:	von Flurstück Nr. 147
Sonstiges:	Unterstand

Erdgeschoss

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Gewachsener Boden
Wände:	Mauerwerk
Decke:	Holz

Dachgeschoss

Die Scheune stellt sich in marodem / baufälligem Zustand dar, eine Nutzung ist im gegebenen Zustand nicht möglich.

Stall

Baujahr:	-
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Mauerwerk
Dachform:	Satteldach
Eindeckung:	Ziegel
Aufbau:	Erdgeschoss
	Dachgeschoss
Erschließung:	von Flurstück Nr. 147

Erdgeschoss

Tür:	Zarge/Blatt
Fußboden:	Zement
Wände:	Mauerwerk
Decke:	Holz

Dachgeschoss

Der Stall stellt sich in marodem Zustand dar, eine Nutzung ist im gegebenen Zustand nicht möglich.

Werkstatt

Die Werkstatt konnte nicht begangen werden.

Baujahr:	-
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Mauerwerk
Dachform:	Satteldach
Eindeckung:	Ziegel
Aufbau:	Erdgeschoss
	Dachgeschoss
Erschließung:	von Flurstück Nr. 147

Erdgeschoss

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Estrich
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke:	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Fenster Kunststoffeinfachverglast

Dachgeschoss

Die Werkstatt stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Garagen

Baujahr:	2006
Bauweise:	Betonfertiggaragen
Fassade:	Beton
Dachform:	Satteldach
Eindeckung:	Ziegel
Aufbau:	Erdgeschoss
	Dachgeschoss
Erschließung:	von Flurstück Nr. 147

Erdgeschoss

Tür:	Zarge/Blatt Metall
Fußboden:	Beton
Wände:	Beton
Decke:	Beton

Dachgeschoss

Die Garagen stellen sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Remise

Die Remise konnte nicht begangen werden.

Baujahr:	-
Bauweise:	Massiv-/Holzbauweise
Fassade:	Mauerwerk, Holz
Dachform:	Flachdach
Eindeckung:	-
Aufbau:	Erdgeschoss
Erschließung:	von Flurstück Nr. 147

Erdgeschoss

Tür:	Zarge/Blatt

Die Remise stellt sich in marodem / baufälligem Zustand dar, eine Nutzung ist im gegebenen Zustand nicht möglich.

Remise

Die Remise konnte nicht begangen werden.

Baujahr:	-
Bauweise:	Holzbauweise
Fassade:	Holz
Dachform:	Flachdach
Eindeckung:	-
Aufbau:	Erdgeschoss
Erschließung:	von Flurstück Nr. 147

Erdgeschoss

Tür:	Zarge/Blatt

Die Remise stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Wohn-/ Nutzfläche

Erdgeschoss - Wohnung Nr. 1	
Diele	24,47 m²
Wohnen/Essen	31,53 m²
Flur	7,58 m²
Küche	9,79 m²
WC	1,86 m²
Bad/WC	7,14 m²
Schlafen	14,24 m²
AR	7,88 m²
Kind	20,27 m²
	124,76 m²
abzgl. Putz	-3,74 m²
Wohnfläche	121,02 m²
Wohnfläche gerundet	**121,00 m²**

Erdgeschoss - Wohnung Nr. 2	
Diele	11,85 m²
Küche/Essen	13,67 m²
Wohnen	22,28 m²
Bad/WC	8,61 m²
Kind	18,59 m²
WC	1,48 m²
AR	2,69 m²
Schlafen	15,28 m²
	94,45 m²
abzgl. Putz	-2,83 m²
Wohnfläche	91,62 m²
Wohnfläche gerundet	**92,00 m²**

Erdgeschoss	
Heizung	12,44 m²
	12,44 m²
abzgl. Putz	-0,37 m²
Nutzfläche	12,07 m²
Nutzfläche gerundet	**12,00 m²**

Obergeschoss Wohnung Nr. 3	
Diele	14,51 m²
Schlafen	11,48 m²
Kind	11,44 m²
Kind	15,06 m²
Küche	9,91 m²
Essen/Wohnen	36,75 m²
AR	2,56 m²
WC	2,33 m²
Bad/WC	6,11 m²
	110,15 m²
abzgl. Putz	-3,30 m²
Balkon	1,13 m²
Wohnfläche	107,98 m²
Wohnfläche gerundet	**108,00 m²**

Obergeschoss Wohnung Nr. 4	
Diele	3,87 m²
Bad/WC	5,28 m²
Kochen/Wohnen	21,97 m²
Schlafen	16,35 m²
	47,47 m²
abzgl. Putz	-1,42 m²
Wohnfläche	46,05 m²
Wohnfläche gerundet	**46,00 m²**

Obergeschoss Wohnung Nr. 5	
Diele	14,09 m²
WC	1,22 m²
Bad/WC	5,46 m²
AR	3,11 m²
Küche	11,31 m²
Zimmer	32,72 m²
Schlafen	14,46 m²
Kind	14,46 m²
Kind	14,42 m²
	111,25 m²
abzgl. Putz	-3,34 m²
Balkon	1,13 m²
Wohnfläche	109,04 m²
Wohnfläche gerundet	**109,00 m²**

Dachgeschoss Wohnung Nr. 6	
Diele	16,65 m²
Schlafen	19,38 m²
Kind	19,25 m²
Bad/WC	11,31 m²
Wohnen/Essen/Küche	55,27 m²
Speis	1,25 m²
WC	1,18 m²
Galerie	18,17 m²
	142,46 m²
abzgl. Putz	-4,27 m²
Wohnfläche	138,19 m²
Wohnfläche gerundet	**138,00 m²**

Dachgeschoss Wohnung Nr. 7	
Diele/Wohnen/Küche	61,28 m²
WC	1,75 m²
Schlafen	14,04 m²
Kind	16,26 m²
Bad/WC	6,75 m²
Galerie	17,33 m²
	117,41 m²
abzgl. Putz	-3,52 m²
Wohnfläche	113,89 m²
Wohnfläche gerundet	**114,00 m²**

Dachboden	
Dachboden	86,39 m²
	86,39 m²
abzgl. Putz	-2,59 m²
Nutzfläche	83,80 m²
Nutzfläche gerundet	**84,00 m²**

Scheune	
Erdgeschoss	224,00 m²
Dachgeschoss	168,00 m²
Nutzfläche	392,00 m²
Nutzfläche gerundet	**392,00 m²**

Stall	
Erdgeschoss	177,60 m²
Dachgeschoss	133,20 m²
Nutzfläche	310,80 m²
Nutzfläche gerundet	**311,00 m²**

Werkstatt	
Erdgeschoss	104,00 m²
Dachgeschoss	78,00 m²
Nutzfläche	182,00 m²
Nutzfläche gerundet	**182,00 m²**

Garage	
Erdgeschoss	81,60 m²
Dachgeschoss	61,20 m²
Nutzfläche	142,80 m²
Nutzfläche gerundet	**143,00 m²**

Remise	
Nutzfläche	80,00 m²
Nutzfläche	80,00 m²
Nutzfläche gerundet	**80,00 m²**

Remise	
Nutzfläche	121,60 m²
Nutzfläche	121,60 m²
Nutzfläche gerundet	**122,00 m²**

Besondere Sachverhalte

Begehbarkeit

Die Bewertungsobjekte konnten nicht vollumfänglich besichtigt werden. Die Verkehrswertermittlung erfolgt somit zum Teil auf Basis der Aktenlage.

Denkmalschutz

Das Anwesen ist in der Denkmalliste für Bau-/Bodendenkmäler des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen.

Entsprechend des gegebenen Denkmalschutzes ist das Gebäude einer ewigen Nutzung unterworfen, so wie mit diversen Handicaps wie z.B. eingeschränktes Handling, behördliche Auflagen zu Um- und Ausbauten usw. behaftet, welche entsprechend bei der Wertfindung zu berücksichtigen sind

Die Nebengebäude stehen nicht unter Denkmalschutz. Am Ensemble stellen sich die Werkstatt, die Remise und die Garagen mit einem Anteil zum Mietertrag von 10,89 % dar.

Zur Praktikabilität werden die Nebengebäude zur Berechnung den Ansätzen des Denkmalschutzes unterworfen.

Informationen / Planunterlagen

Objekt 1

Von der Stadt Altdorf wurden mit e-mail vom 22.05.2024, zu den baulichen Anlagen folgende Auskünfte erteilt:

Laut Denkmaldaten des Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz handelt es sich bei dem Hauptgebäude um ein Wohnstallhaus,
zweigeschossiger Steildachbau, Obergeschoss und rückwärtiger Giebel Fachwerk, bez. Baujahr 1837., die Nebengebäude sind neuzeitlicheren Datums, genaues Baujahr hier unbekannt

Kopien aus der Bauakte (Flächenberechnungen, Grundrisse, Ansichten Schnitte): Aufgrund des Baualters liegen keine Bauakten vor.

Vom Antragsgegner (1) wurden nachfolgende Unterlagen, mit der Angabe, dass die in diesen dargestellten Informationen den aktuellen Stand wiederspiegeln, welche vom Verfahrensbevollmächtigten des Antragsgegner (2) bestätigt wurden, übergeben:

- Orientierende Altlastenerkundung	Protect Umwelt GmbH	18.05.2016
- Gutachten über den Verkehrswert	Sachverständigenbüro Plössl	12.06.2016
- Gutachten über den Verkehrswert	Sachverständigenbüro Plössl	12.06.2016

Weitere Unterlagen konnten nicht recherchiert werden.

Bauliche Gestehung / Veränderungen

Objekt 1

Gemäß Aktenlage stellt sich die bauliche Gestehung / Veränderungen wie folgt dar:

Wohnhaus

ca. 1837	Gestehung
ca. 2004 - 2009	Um- / Ausbau

Garagen
ca. 2006 Gestehung

Mieter / Pächter / Nutzer

Objekt 1

Zu möglichen Mieter/Nutzer konnten weder von den Parteien noch im Rahmen des Ortstermines Daten/Informationen recherchiert werden.

Auf der vor dem Wohnhaus positionierten Briefkastenanlage sind folgende Namen dargestellt:

-

Die aufgeführten Namen spiegeln lediglich die Beschriftung der Briefkastenanlege wieder. Zum Status Mieter, Nutzer oder sonstiges kann vom Sachverständigen keine Angabe gemacht werden.

Nach dem äußeren Eindruck findet im Wohnhaus eine Nutzung statt. In welchem Umfang ist nicht erkennbar.

Objekt 2

Zu möglichen Pächtern/Nutzer konnten weder von den Parteien noch im Rahmen des Ortstermines Daten/Informationen recherchiert werden.

Objekt 3

Zu möglichen Pächtern/Nutzer konnten weder von den Parteien noch im Rahmen des Ortstermines Daten/Informationen recherchiert werden.

Objekt 4

Zu möglichen Pächtern/Nutzer konnten weder von den Parteien noch im Rahmen des Ortstermines Daten/Informationen recherchiert werden.

Objekt 5

Zu möglichen Pächtern/Nutzer konnten weder von den Parteien noch im Rahmen des Ortstermines Daten/Informationen recherchiert werden.

Nutzung / Gewerklicher Status

Objekt 1

Die baulichen Anlagen stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

Wohnhaus	Wohnen	Zweckmäßigkeit
Scheune	Lager	marode, zum Abriss
Stall	Stall	marode, zum Abriss
Werkstatt	Werkstatt	Zweckmäßigkeit
Garage	Garage	Zweckmäßigkeit
Remise	Lager	marode, zum Abriss
Remise	Lager	Zweckmäßigkeit

Flächenberechnungen

Objekt 1

Die Bruttogrundfläche, die Wohn- und Nutzflächen zum Wohnhaus wurden aus den vom Antragsgegner übermittelten Planunterlagen, welche sich nicht im Maßstab und teilweise abweichend zur Ist-Situation darstellen, entnommen. Nicht dargestellte Einzelwerte wurden entsprechend der Gewöhnlichkeit ergänzt.

Zu den Nebengebäuden lagen kein Planunterlagen vor. Die Bruttogrund- und Nutzflächen wurden über den Lageplan bzw. über Faktoren ermittelt.

Nutzung

Objekt 1

Das Grundstück Flurstück Nummer. 147 stellt sich gemäß des Grundbuchs von Röthenbach b.A., des Amtsgerichts Hersbruck, Band 22, Blatt 765, mit einer Fläche von 13.450 m² dar.

Das Bewertungsgrundstück stellt sich in seiner Nutzung bebaut (Bauland) und unbebaut (Grünland, sonstige Flächen) dar.

Auf der Fläche des Grünlandes ist diverses Material und Mulden gelagert.

Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB, Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bzw. nach § 35 BauGB, Bauen im Außenbereich.

Entsprechend der gegebenen Nutzung wird das Grundstück zur Wertfindung (Bodenwert) einer theoretischen Teilung unterworfen. Die Teilung erfolgt nach der gegebenen Nutzung zu

den baulichen Anlagen und der diesen zuzuordnenden Umgriffsfläche und den sonstigen Flächen.

Lt. website der Stadt Altdorf, ist das Grundstück im Flächennutzungsplan vom 20.02.2020 als Gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Zur Berechnung der Umgriffsfläche wird analog BauNV § 17 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung von Mischgebieten (MI) eine GfZ von 1,2, in Ansatz gebracht.

Zur gegebenen Bebauung wurde eine wGFZ von ca. 2.459,00 m² ermittelt.

Berechnung:

2.459,00 m² x 1,2 = 2.950,80 m²
Zur Wertfindung wird das Bewertungsgrundstück entsprechend der gegebenen Nutzung wie folgt geteilt:

Teilfläche I	Bauland	2.950,00 m²
Teilfläche II	Grünland (sonstige Flächen)	10.500,00 m²

Kontaminationen

Objekt 1

Gemäß Auskunft der Stadt Altdorf vom 22.05.2024, liegen zu eventuell vorhandenen Kontaminationen keine Informationen vor.

In der von der Antragsgegner (1) übergeben Orientierende Altlastenerkundung der Protect Umwelt GmbH vom 18.05.2016 wurde unter 5.3 Analysenergebnisse inkl. Bewertung auf Seite 5 folgendes Ausgeführt:

„Der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast hat sich für den Gesamtbereich somit nicht bestätigt. Weitere Erkundungsmaßnahmen sind aus unserer Sicht nicht erforderlich. Wir weisen jedoch an dieser Stelle darauf hin, dass die Erfordernis weiterer Maßnahmen grundsätzlich mit den zuständigen Behörden abzustimmen ist.“

Zubehör

In der Wohnung Nr. 6 befindet sich eine Einbauküche.