

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



Adresse	Bewertungsobjekt	Gutachten vom
92353 Postbauer-Heng, Henger Straße 10a	Zweifamilienhaus, Garage	05.12.2025
Bewertungstichtag	Aktenzeichen	Auftraggeber
24.09.2025	3 K 182/24	Amtsgericht Nürnberg

Verkehrswert **320.000 €**

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient lediglich der Kurzinformation! Der Sachverständige ist nicht zur Objektauskunft berechtigt, das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.

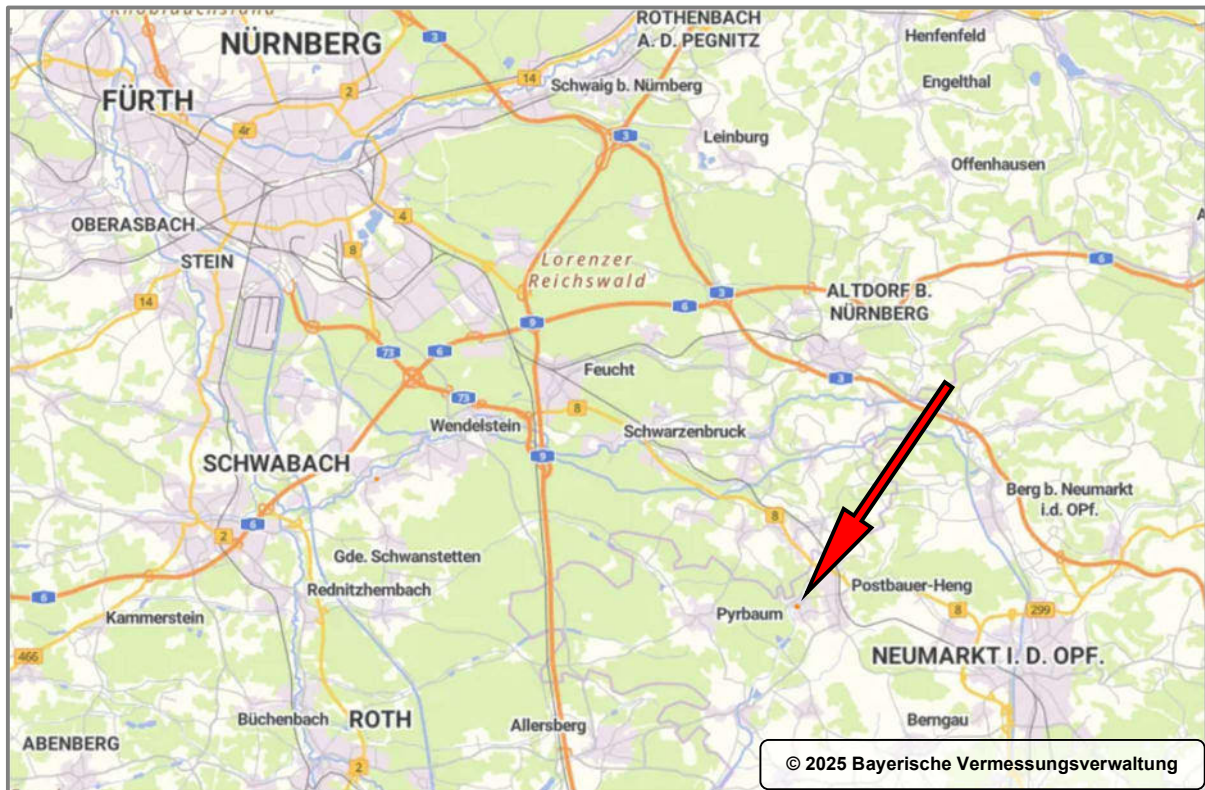
SACHVERSTÄNDIGER

Philip Lang 0911 240 332 21
Arminiusstraße 2 lang@voelkel-lang.de
90402 Nürnberg www.voelkel-lang.de

Lage

Makrolage

Die Marktgemeinde Postbauer-Heng liegt im Landkreis Neumarkt i.d.OPf. und hat mit ihren Ortsteilen aktuell ca. 8.100 Einwohner. Die Entfernung nach Neumarkt beträgt ca. 10 km, nach Nürnberg ca. 30 km.



Mikrolage

Lage und Umgebungsbebauung

Das Grundstück liegt im Ortsteil Kemnath, ca. 1,3 km westlich des Ortszentrums (Rathaus), in einem Dorfgebiet. Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern und ehemaligen oder noch bewirtschafteten landwirtschaftlichen Hofstellen dar. Das Grundstück liegt an der Henger Straße, einer Durchfahrtsstraße, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, mit einseitigem Bürgersteig und mit einseitiger Straßenbeleuchtung ausgebaut ist.

Kurz- und langfristiger Konsum- und Versorgungsbedarf

Geschäfte mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs sind im Ortsteil Kemnath nicht vorhanden. Der kurz-, mittelfristige Konsum- und Versorgungsbedarf kann überwiegend im Hauptort der Marktgemeinde Postbauer-Heng gedeckt werden. Der langfristige Konsum- und Versorgungsbedarf kann im Hauptort der Marktgemeinde Postbauer-Heng und in der Kreisstadt Neumarkt i.d. OPf. gedeckt werden.

Medizinische Versorgung

Arztpraxen und Facharztpraxen sind in ausreichender Anzahl in der Marktgemeinde Postbauer-Heng und in der Kreisstadt Neumarkt i.d. OPf. vorhanden. Das nächstgelegene Krankenhaus befinden sich ca. 10 km entfernt in Neumarkt i.d. OPf. (Klinikum Neumarkt i.d. OPf.).

Kindergarten und Schuleinrichtungen

In der Marktgemeinde Postbauer-Heng gibt es mehrere Kindergärten. Darüber hinaus verfügt die Marktgemeinde Postbauer-Heng über eine Grund- und Mittelschule. Das nachgelegene Gymnasium befindet sich in der Kreisstadt Neumarkt i.d. OPf..

Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden. Zum Bewertungsobjekt gehören zudem eine Garage.

Verkehrsanbindung

Die Entfernung zur Bundesstraße B 8 beträgt ca. 2 km, zur Autobahnanschlussstelle Oberölsbach der Autobahn A 3 ca. 14 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über die S-Bahnlinie erreicht werden, der Bahnhof Postbauer-Heng befindet sich ca. 2,5 km nordöstlich des Bewertungsobjekts. Die Bushaltestelle „Kemnath (Postb-Heng) FWH“ der Buslinie 505 ist ca. 20 m nördlich des Bewertungsobjekts positioniert.



Beurteilung

Das Grundstück liegt im Ortsteil Kemnath der Marktgemeinde Postbauer-Heng. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie die medizinische und schulische Infrastruktur können überwiegend im Hauptort der Marktgemeinde Postbauer-Heng gedeckt werden. Die Verkehrsanbindung ist überwiegend mittel, sowohl für den Individualverkehr als auch für den ÖPNV. Parkplatzmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Die Lage des Grundstücks wird abschließend mit überwiegend mittel beurteilt.

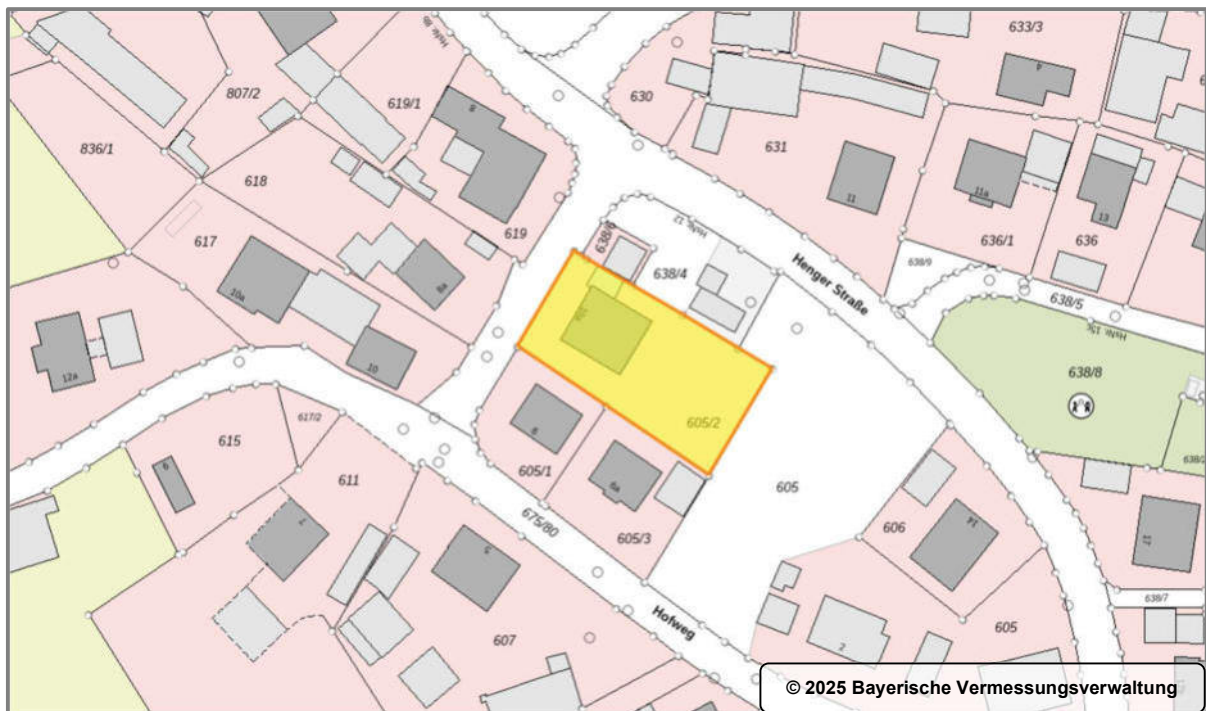
Grundstück

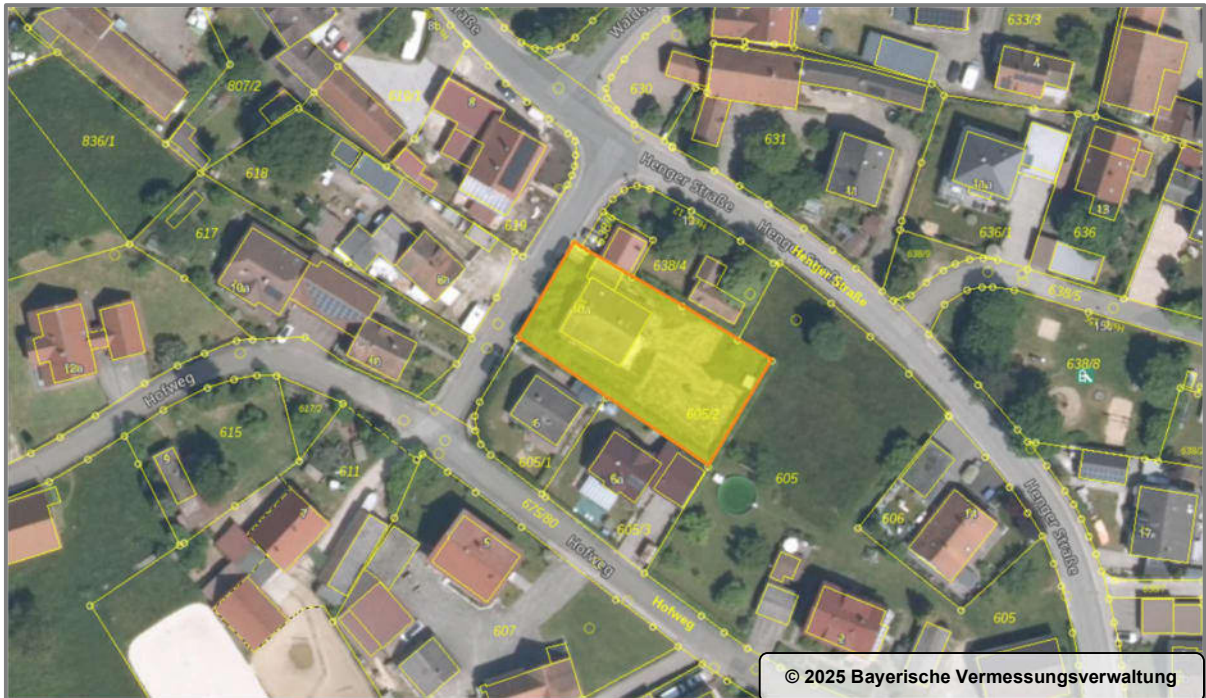
Grundstücksgestaltung

Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	1.013 m ²
Grundstücksform	ca. Form eines Rechtecks
Straßenfront	rd. 21,5 m
mittlere Grundstücksbreite	rd. 23,5 m
mittlere Grundstückstiefe	rd. 44,5 m
Topografie	fällt von Südosten nach Nordwesten ca. 1,5 m ab

Anmerkung:

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft.





Naturgefahren/Umwelteinflüsse

Hochwasserrisiko	kein Risiko bekannt
Georisiken	kein Risiko bekannt

Anmerkung:

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft. Weitere Informationen sind nicht bekannt und wurden nicht gesondert erhoben. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht beauftragt, weitere Untersuchungen dieser Art durchzuführen.

Immissionen

Fluglärm	nicht im Bereich einer Lärmkartierung
Lärm im Individualverkehr	nicht im Bereich einer Lärmkartierung
Lärm Schienenwege	nicht im Bereich einer Lärmkartierung

Anmerkung:

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft. Eigene Geräuschmessungen, etwa aus Flug-, Bahn-, oder Kfz-Verkehr, wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück liegt nicht im Bereich einer Lärmkartierung des BayernAtlas-Plus. Dies bestätigt ebenfalls der gutachterliche Eindruck vor Ort.

Beschreibung der Außenanlagen

Das Grundstück konnte nur teilweise von außen besichtigt werden!

Angrenzungen/Erschließung

Das Grundstück grenzt mit seiner Nordwestseite an die Durchfahrtsstraße, Henger Straße. Mit seiner Südostseite grenzt es an ein unbebautes Nachbargrundstück. Mit seinen übrigen Seiten (Nordost- und Südwestseite) grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

Einfriedung

Die Einfriedung nach Nordwesten erfolgt über zwei kleine Betonsockelmauern zwischen Betonpfosten. In die eine Mauer ist ein Metallelement integriert, in die andere ein Holzfängerzaun. Die Einfriedung nach Nordosten erfolgt beginnend von der Nordwest-/Nordostecke des Grundstücks über einen Betonpfosten und eine kleine Betonmauer, anschließend durch die Grenzbebauung der Garage, dann durch eine Hecke auf dem Nachbargrundstück und ggf. durch einen dahinterliegenden Maschendrahtzaun auf dem Bewertungsgrundstück. Abschließend erfolgt die Einfriedung über einen Maschendrahtzaun. Die Einfriedung nach Südosten und Südwesten erfolgt jeweils über eine Hecke. Ob sich neben der Hecke noch weitere Einfriedungselemente in diesem Bereich befinden ist aufgrund der Tatsache, dass das Grundstück nicht begangen werden konnte, nicht bekannt.

Zufahrt/Zuwegung

Das Grundstück wird an seiner Nordwestseite über eine Metallgartentür zwischen Betonpfosten, linksseitig Klingel und Briefkasten, nachfolgend über eine Waschbetontreppe mit fünf Stufen und abschließend über ein Podest vor der Hauseingangstür begangen.

Das Grundstück wird an seiner Nordwest-/Nordostecke offen befahren. An dieser Stelle befindet sich eine aus Beton bestehende Zufahrt bzw. Parkplatzfläche, an die sich nachfolgend die Garage des Bewertungsgrundstücks anschließt.

Freiflächengestaltung

Die Freiflächen im nordwestlichen Grundstücksbereich sind überwiegend mit Rasen, Busch- und Pflanzwerk und vereinzelt Bäumen ausgeführt. In diesem Grundstücksbereich ist die Vegetation deutlich überwuchert.

Aufgrund der Tatsache, dass das Grundstück nicht begangen werden konnte, konnten die Freiflächen im südöstlichen Grundstücksbereich nur eingeschränkt von der öffentlichen Straße, der Henger Straße, eingesehen werden. Sie sind augenscheinlich ebenfalls überwiegend mit Rasen, Busch- und Pflanzwerk und vereinzelt Bäumen gestaltet. Zudem befindet sich an der südöstlichen Grundstücksgrenze ein Holzgartenhaus, älteren Datums, mit defektem Dach, welches für die weitere Wertermittlung irrelevant ist. Die Freiflächen im südöstlichen Grundstücksbereich zeigen sich augenscheinlich ebenfalls in einem überwucherten Zustand.

Beurteilung

Das Grundstück ist hinsichtlich seiner Zuwegung/Befahrbarkeit sowie der Topographie funktional. Naturgefahren sowie Immissionen sind nicht erkennbar.

Die Freiflächen sind überwiegend mit Rasen, Busch- und Pflanzwerk und vereinzelt Bäumen, gestaltet. Sie stellen sich in einem deutlich vernachlässigten, überwucherten Zustand dar.

Die einsehbaren Grundstückseinfriedungen, besonders nach Nordwesten, sind älteren Datums.

Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Laut schriftlicher Auskunft der Baurechtsverwaltung der Marktgemeinde Postbauer-Heng, vom 03.07.2025, liegt das Grundstück im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 53A „Dorfgebiet Kemnath“, rechtskräftig seit 11.05.2009 (Ergänzungsbeschlüsse/Neufassung der textlichen Festsetzungen am 02.02.2023) mit folgenden Festsetzungen:

Art d. baul. Nutzung: Dorfgebiet (MD)

Maß d. baul. Nutzung: max. Firsthöhe 11 Meter, max. 8 Wohneinheiten je Gebäude zulässig, ansonsten Einfügegebot in die Eigenart der näheren Umgebung

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Marktgemeinde Postbauer-Heng, rechtswirksam seit Juli 2003, ist der Bereich als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Postbauer-Heng.

Beitragsrechtlicher Zustand

Laut schriftlicher Auskunft der Marktgemeinde Postbauer-Heng, vom 03.07.2025, sind die Straßenerschließungsbeiträge sowie die Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung und den Kanal abgegolten.

Verträge (Miet- und Pachtverträge)

Dem Sachverständigen liegen keine Informationen bezüglich einer Vermietung vor.

Einordnung der rechtlichen Gegebenheiten

Das Grundstück ist vollständig an die öffentlichen Versorgungsnetze angeschlossen und die Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung und den Kanal sind abgerechnet und bezahlt.

Die baurechtliche Zulässigkeit richtet sich laut eingeholter Auskunft nach § 30 Abs. 3 BauGB. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 53A „Dorfgebiet Kemnath“, der Marktgemeinde Postbauer-Heng. Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Marktgemeinde Postbauer-Heng, ist der Bereich als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Das Grundstück ist an die öffentliche Straße, die Henger Straße, angebunden.

Somit handelt es nach der Definition des § 3 (4) ImmoWertV um baureifes Land.

6. Gebäude

Das Grundstück konnte nur teilweise von außen besichtigt werden!

Zweifamilienhaus

Das Zweifamilienhaus wurde laut vorliegenden Planunterlagen ca. im Jahre 1974 errichtet. Den vorliegenden Planunterlagen zufolge wurde ca. im Jahre 1984 nach Südosten eine überdachte Terrasse im Erdgeschoss errichtet. Am Wertermittlungstichtag stellt sich das Gebäude laut vorliegenden Planunterlagen mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss dar.

Das Gebäude wird an seiner Nordwestseite nachfolgend der Metallgartentür über eine Waschbetontreppe mit fünf Stufen, anschließend über ein Podest und nachfolgend über die Haustür augenscheinlich in Kunststoff ausgeführt, begangen. Der Hauseingang ist mit einer Metallkonstruktion überdacht. Die Klingel und der Briefkasten befinden sich linksseitig der Metallgartentür.

Baujahr ca. 1974

Bauliche Maßnahmen ca.: 1984: Erweiterung und Überdachung der südöstlichen Terrasse

Modernisierungen/Renovierungen: Nicht bekannt.

Geschosse: Keller-, Erd- und Dachgeschoss

Bauweise: Massivbauweise

Fassade: Verputzt und gestrichen und augenscheinlich mit einer Wärmedämmung ausgeführt.

Dach: Satteldach, Firstrichtung Nordwesten/Südosten, Eindeckung augenscheinlich in Betondachsteinen (Frankfurter Pfanne). Über Dach sind zwei gemauerte Kaminköpfe, ein Kaminkopf mit Napoleonhaube ausgeführt, sowie auf der nordöstlichen Dachfläche eine Antennenanlage erkennbar. Die Dachrinnen und Fallrohre sind augenscheinlich in Stahlblech, gestrichen, älteren Datums und teilweise schadhaft, ausgeführt.

Fenster: Augenscheinlich überwiegend Kunststoffrahmenfenster.

Geschossdecken:

Laut Planunterlagen: Stahlbetondecken, über Dachgeschoss Holzdecke.

Heizungsanlage:

In den Planunterlagen ist eine zentrale Warmwasserheizung mit Ölversorgung beschrieben. In den vorliegenden Grundrissen ist ein Öltankraum aufgeführt. Da das Gebäude nicht begangen werden konnte, ist dem Sachverständigen nicht bekannt, ob die Heizungsanlage tatsächlich eine Ölheizung ist.

Gemäß den vorliegenden Planunterlagen stellt sich die Raumaufteilung des Gebäudes wie folgt dar:

KG: Hausanschlussraum, Kellerzwischenraum (in den Planunterlagen nicht benannt) Heizungsraum, Öltankraum, Hobbyraum, Gang, Waschküche und Kellerraum.

EG: Windfang, Flur, Diele, Wohn- und Esszimmer, Küche, Speise, Loggia, überdachte Terrasse, zweiter Flur, WC, Bad/Dusche und Schlafzimmer.

DG: Diele, Schlafzimmer, Bad/Dusche, WC, Küche, Wohn- und Esszimmer und Loggia.

In den vorliegenden Planunterlagen ist im Grundriss des Dachgeschosses im Bereich der Diele die Bezeichnung „Einschubtr.“ vermerkt. Es kann davon ausgegangen werden, dass von diesem Bereich aus ein Spitzboden betreten werden kann. Da das Gebäude nicht begangen werden konnte, ist dem Sachverständigen nicht bekannt, ob der Spitzboden von der Diele aus über eine Einschubtreppe im Dachgeschoss zu erreichen ist.

Garage

Das Gebäude wurde gemäß den vorliegenden Planunterlagen ca. im Jahre 1974 zusammen mit dem Zweifamilienhaus errichtet und stellt sich am Wertermittlungsstichtag eingeschossig, mit Flachdach, (gemäß Planunterlagen: Kiespressdach), dar. Die Fassade ist verputzt und gestrichen, weist jedoch deutlich ausgeprägte Putzabplatzungen auf. Das unter dem abgefallenen Putz freiliegende Mauerwerk zeigt deutliche Verwitterungsspuren. Die über dem Tor angeordnete horizontale Holzverschalung ist stark verwittert, mit teilweise fehlenden oder losen sitzenden Brettern. Zudem befindet sich ausgeprägter Vegetationsbewuchs an der Fassade. Dachrinnen und Fallrohre sind augenscheinlich in Stahlblech, gestrichen, älteren Datums und teilweise schadhaft, ausgeführt. Die Garage wird von Nordwesten aus über ein Metallschwingtor befahren. Laut Planunterlagen kann sie an Ihrer Südostseite über eine Tür begangen werden.

Gebäudebeurteilung

Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 1974 in Massivbauweise errichtet. Ca. im Jahre 1984 wurde nach Südosten die Terrasse erweitert und eine Überdachung über der Terrasse errichtet.

Neben den beschriebenen baulichen Änderungen sind dem Sachverständigen keine konkreten Modernisierungsmaßnahmen bekannt. In der Baubeschreibung aus dem Jahr 1974 werden die Fenster als Holzverbundfenster mit Dreh-Kipp-Beschlag und die Haustüre als Holztür mit Oregonaufdoppelung beschrieben. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung stellen sich sowohl Eingangstür als auch Fenster augenscheinlich in Kunststoff dar. In der Vergangenheit wurden augenscheinlich nur in sehr geringem Umfang Renovierungen/Modernisierungen am Wohnhaus durchgeführt. Das Gebäude stellt sich augenscheinlich überwiegend im Status seiner Gestehungszeit dar. Der Pflegezustand des Gebäudes ist deutlich unterdurchschnittlich.

Der energetische Zustand des Gebäudes ist baujahresbedingt vermutlich unterdurchschnittlich. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Die Garage wurde mit dem Wohnhaus zusammen ca. im Jahre 1974 errichtet. Sie stellt sich als konventionelle Einzelgarage, älteren Datums dar. Der Pflegezustand ist ebenfalls deutlich unterdurchschnittlich.

Wie bereits erläutert, konnten die Gebäude nicht begangen werden, so dass weder die tatsächliche Raumaufteilung, die Ausstattung noch die Beschaffenheit zum Stichtag bekannt sind. Anhand des äußeren Anscheins ist jedoch davon auszugehen, dass ein deutlicher Instandhaltungs- und Reparaturrückstau an den baulichen Anlagen besteht.

Wohnflächenberechnung	
Erdgeschoss	
Wohnfläche Erdgeschoss	109,81 m²
Dachgeschoss	
Wohnfläche Dachgeschoss	77,13 m²
Wohnfläche gesamt	186,94 m²
Wohnfläche gesamt, gerundet	187,00 m²

