

Lukas Völkel, M.Sc.
Diplom-Sachverständiger (DIA)
Chartered Surveyor (MRICS)
Unterer Markt 12
90518 Altdorf

Telefon: 09187/904219
Telefax: 09187/904212
E-Mail: mail@voelkel.net
Internet: www.voelkel.net

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in
**92358 Seubersdorf, OT Batzhausen,
Zum Bahnhof 9**

Art Wohngrundstück, Größe 1.280 m²

Bebauung Zweifamilienhaus, Wohnfläche ca. 139 m²,
Garage mit Werkstatt; Garage

**Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag** 11.09.2024

Verkehrswert 315.000 €

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

Grundstück

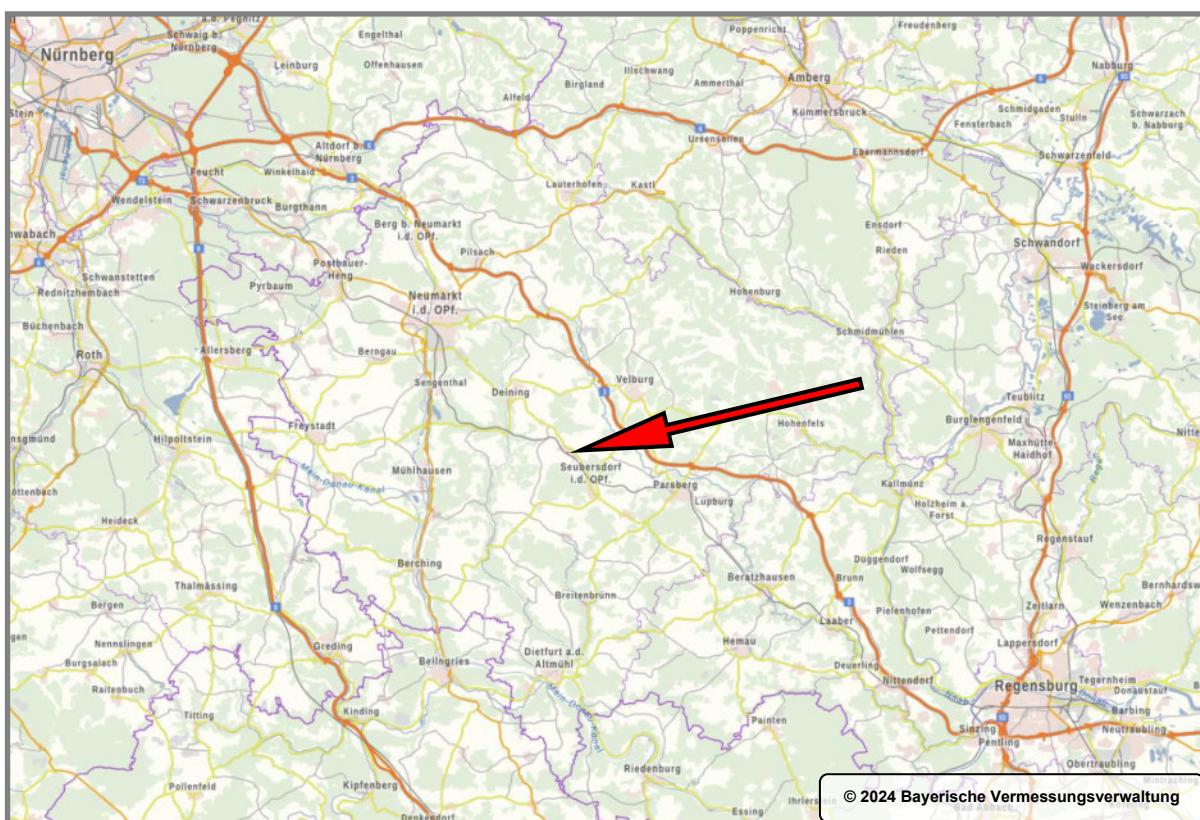
Makrolage

Die Großgemeinde Seubersdorf liegt im Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz und hat mit ihren Ortsteilen Eichenhofen, Wissing, Freihausen, Ittelhofen, Schnufenhofen, Batzhausen und Daßwang aktuell ca. 5.400 Einwohner.

Neumarkt liegt ca. 20 km nordwestlich, Parsberg ca. 9 km östlich und Regensburg ca. 53 km südöstlich von Seubersdorf.

Die örtliche Infrastruktur stellt sich mit drei Kindergärten, Grund- und Mittelschule, Bankfilialen, Gastronomie, Arzt- und Zahnarztpraxis, Apotheke, kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben, Supermärkten, Bäckereien, Metzgereien und verschiedenen Vereinen dar. Über die Bundesstraße 8, Neumarkt – Regensburg, ist die Gemeinde an das Straßennetz angebunden. Die Autobahnanschlussstelle Parsberg der BAB 3, Nürnberg – Regensburg, liegt ca. 10 km entfernt.

Nach Neumarkt und Regensburg, über Parsberg, besteht eine Bahn-Verbindung.



Mikrolage

Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Batzhausen der Gemeinde Seubersdorf, ca. 4 km nordwestlich des Hauptorts (Rathaus), in einem gewachsenen Wohngebiet.

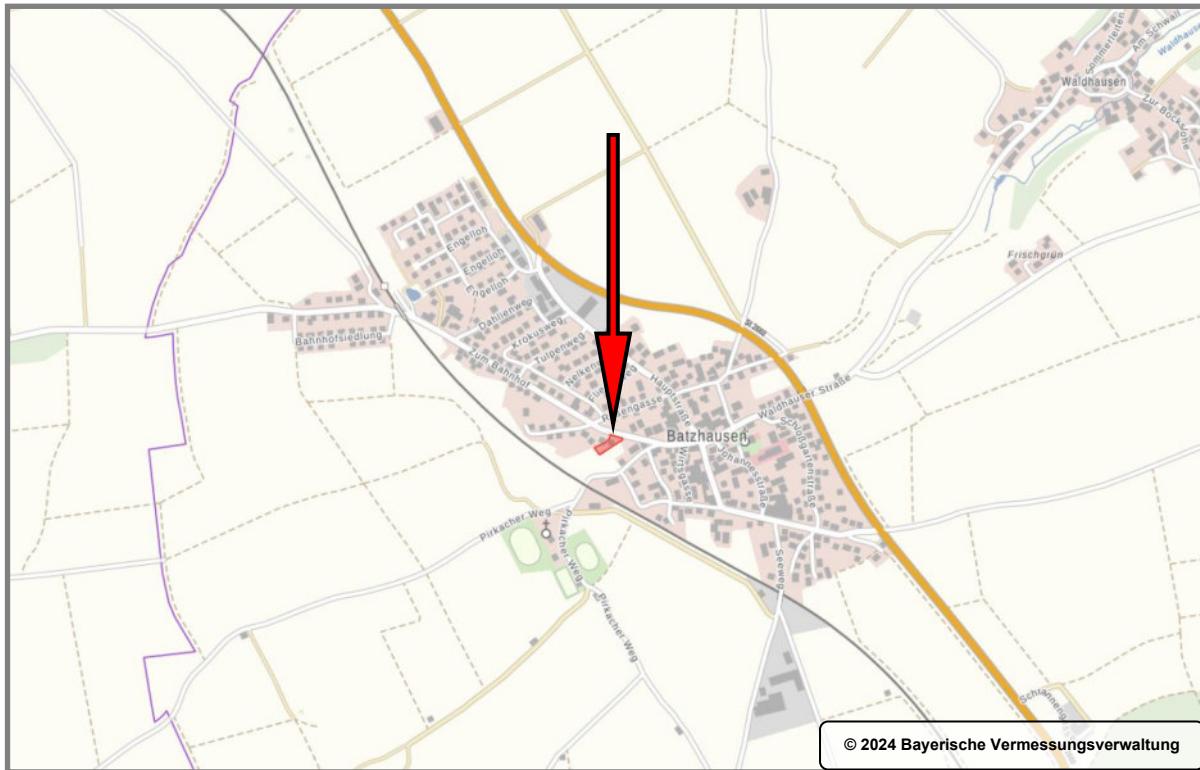
Das Grundstück liegt an der Straße Zum Bahnhof, einer Ortsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit einseitigem Bürgersteig und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

Das Areal präsentiert sich überwiegend eben. Die Bebauung im unmittelbaren Umfeld stellt sich überwiegend mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern dar, im weiteren Umfeld teilweise mit (ehemaligen) landwirtschaftlich genutzten Gebäuden.

Ca. 80 m südwestlich des Bewertungsgrundstücks verlaufen die Gleise der Bahnlinie Regensburg – Nürnberg.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind am südöstlich gelegenen Hauptort und in den umliegenden Gemeinden vorhanden.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Velburg der Autobahn A 3 beträgt ca. 7,7 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über die Regionalbahn RB51, den Regionalexpress RE50 sowie die Buslinien 537 und 588 erreicht werden. Der Bahnhof Batzhausen befindet sich ca. 700 m nordwestlich des Bewertungsgrundstücks, die Bushaltestelle „Batzhausen Ortsmitte“ ist ca. 300 m südöstlich positioniert.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 618**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **1.280 m²**. Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zur Straße Zum Bahnhof (Nordwest-/Südostrichtung) beträgt ca. 30,5 m, die mittlere Tiefe in Nordost-/Südwestrichtung ca. 63 m.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Nordseite an einen öffentlichen Grünstreifen und nachfolgend an die Straße Zum Bahnhof, über welche es auch erschlossen wird. Mit seiner Südwestseite grenzt es an ein unbebautes Grundstück, Wiese. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

Das Grundstück ist überwiegend eben und auf dem Höhenniveau der angrenzenden Straße. Auf dem Grundstück sind ein freistehendes Zweifamilienhaus, eine Garage mit Werkstatt und, östlich daran angebaut und teilweise in nordwestlicher Grenzbebauung, eine weitere Garage errichtet.

Das Grundstück wird an seiner Nordostseite über ein zweiflügeliges Metalltor zwischen Waschbetonpfosten und einer Zufahrt, mit Zementverbundsteinen gepflastert, befahren. Im linksseitigen Pfosten ist ein Briefkasten eingebaut. Ein weiterer Briefkasten ist am angrenzenden Zaun montiert.

Die Einfriedung erfolgt nach Nordosten über einen Holzzaun auf einem Waschbetonsockel. Nach Nordwesten, Südwesten und Südosten sind überwiegend Maschendrahtzäune zwischen Betonpfosten und Hecken vorhanden, nach Nordwesten erfolgt die Einfriedung teilweise über Gebäude in Grenzbebauung.

Der Vorgarten im Nordosten und der Garten im Südwesten sind als Ziergärten gärtnerisch angelegt und überwiegend mit Rasen, Busch- und Pflanzwerk sowie einzelnen Bäumen begrünt. An der Südostgrenze befindet sich ein Gartenteich, an der südlichen Traufseite des Wohnhauses ist eine Terrasse angelegt, Fußboden mit Steinzeug belegt. Südlich der Garage mit Werkstatt befindet sich ein Freisitz, mit Zementsteinen gepflastert und mit einer niedrigen Natursteinmauer mit aufstehender Holzkonstruktion abgegrenzt. In der westlichen Grundstücksecke ist eine einfache Holzgartenhütte mit Pultdach errichtet.

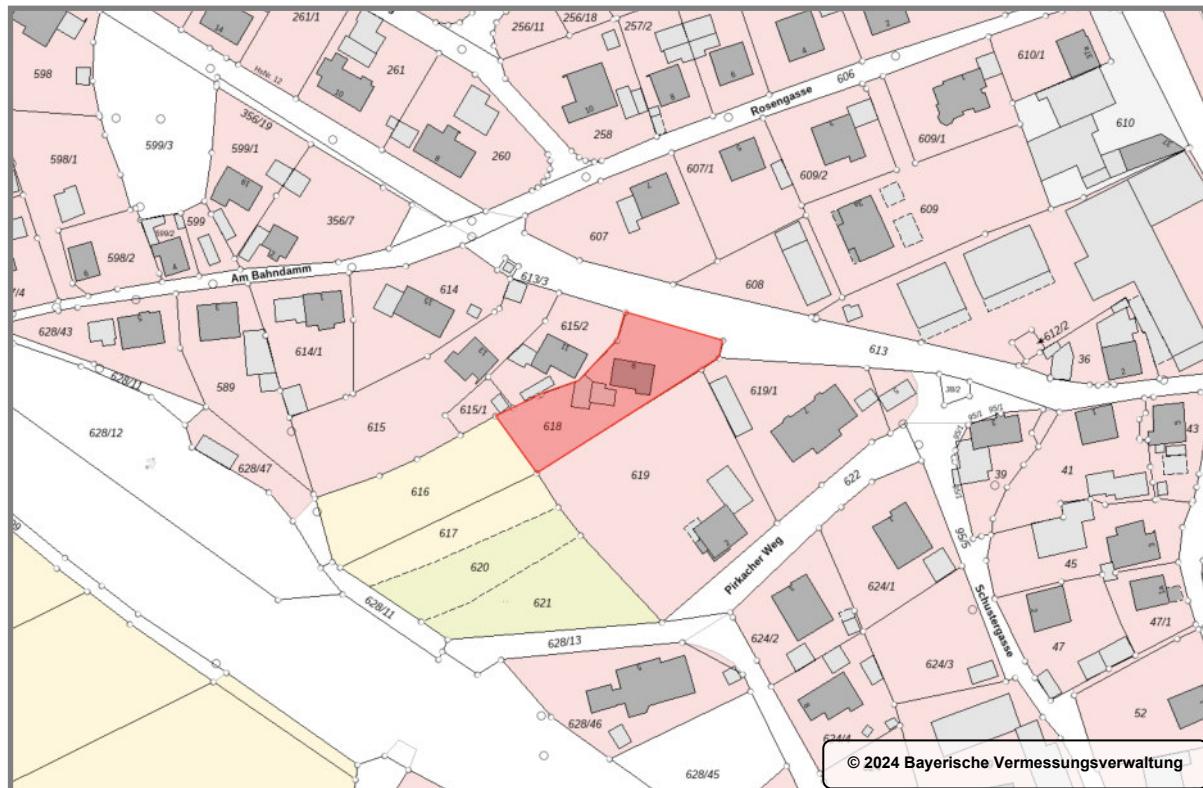
Beurteilung:

Das Grundstück liegt im Ortsteil Batzhausen der Gemeinde Seubersdorf, in einem Wohngebiet.

Die Freiflächen sind gärtnerisch angelegt und stellen sich in einem überwiegend ordentlichen und gepflegten Gesamtzustand dar.

Die Wohnlage ist mit einfach bis überwiegend mittel einzustufen.

Durch den Bahnverkehr auf den südwestlich gelegenen Gleisanlagen sind Lärmimmissionen gegeben.



Gebäude

Wohnhaus

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Gemäß den vorliegenden Unterlagen dürfte es ca. zwischen den Jahren 1945 und 1949 als Einfamilienhaus in Massivbauweise, mit Teilunterkellerung, Erdgeschoss und Dachgeschoss, errichtet worden sein. Ca. im Jahre 1969 wurde das Gebäude zum Zweifamilienhaus umgebaut und aufgestockt. Am Wertermittlungsstichtag stellt es sich mit Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss dar.

Das Wohnhaus wird an seiner nördlichen Traufseite, abweichend zu den vorliegenden Planunterlagen, unmittelbar von der Zufahrt aus über zwei Stufen nach oben, Tritt- und Setzstufen mit Natursteinplatten belegt, und eine nachfolgende Haustür, Kunststoff mit Isolierglaseinlagen, laut Auskunft ca. im Jahre 1999 eingebaut, begangen. Der Hauseingang ist etwas in das Gebäude zurückversetzt. Linksseitig sind neben der Haustür ein Briefkasten und zwei Klingeln eingebaut.

Im nachfolgenden Windfang, in den vorliegenden Planunterlagen nicht dargestellt, ist der Fußboden mit Steinzeug belegt. Die Wände und die Decke sind verputzt und gestrichen. Von hier aus wird über eine Metallklappe der Heizöltankraum erreicht, in den vorliegenden Planunterlagen nicht dargestellt. Hier befindet sich ein Metallheizöltank, Baujahr laut Auskunft ca. Anfang/Mitte der 1980er Jahre, Fassungsvermögen ca. 3.000 Liter.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt zwischen Erd- und Dachgeschoss über ein Treppenhaus, welches vom Windfang aus über einen offenen Rundbogendurchgang begangen wird. Die Treppe ist als Einholmtreppe in Metall ausgeführt, Trittstufen in Holz, keine Setzstufen, Geländer in Holz und Metall. Der Fußboden am Treppenpodest im Erdgeschoss ist mit Steinzeug belegt. Die Wände im Treppenhaus sind verputzt und gestrichen. Die Belichtung erfolgt über Kunststoffisolierglasfestelemente, laut Auskunft ca. im Jahre 1999 eingebaut.

In den Fensterlaibungen und im Bereich der Außenwand im Treppenhaus (Erd- und Obergeschoss) ist teilweise starke Schimmelpilzbildung vorhanden.

Die Treppe zur Teilunterkellerung ist nicht wie im Plan dargestellt positioniert, sondern wird tatsächlich vom Abstellraum der Erdgeschosswohnung aus über eine Bodenklappe in Holz und eine nachfolgende Betontreppe, ohne Geländer, erreicht.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Überwiegend ohne Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen, äußere Wärmedämmung an der westlichen Giebelseite, älteren Datums. An der östlichen Giebelseite ist auf Höhe des Erdgeschosses eine Satellitenschüssel montiert.
Dach:	Satteldach, Firstrichtung West/Ost, Dacheindeckung in Formziegeln. Über Dach sind zwei gemauerte Kaminköpfe erkennbar. In der südlichen Dachfläche sind 28 Module einer Photovoltaikanlage sowie 2 Solarthermiekollektoren zur Warmwasserbereitung montiert. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Kupfer ausgeführt.
Geschossdecken:	Betondecke über der Teilunterkellerung, Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss, Betonfertigteildecke über dem Obergeschoss.

Teilunterkellerung

Wird vom Abstellraum der Erdgeschosswohnung aus über die Kellertreppe begangen und stellt sich mit einem Kellerraum dar.

Im Kellerraum ist keine Stehhöhe gegeben.

Ausstattung

Fußböden:	In Zementestrich ausgeführt.
Wände:	Verputzt und gestrichen.
Decken:	Beton, gestrichen.
Fenster:	Metallkellerfenster mit Mäusegitter.
Heizungsanlage:	Ölzentralheizung, Fabrikat Buderus, Typ Logano Plus GB 135 mit elektronischer Steuerung und nebenstehendem Brauchwasserspeicher, Baujahr vermutlich ca. 2006.
Sonstiges:	Wandseitig befindet sich der Wasserhauptanschluss mit Wasseruhr, Wasserfilter und Druckminderer.

Erdgeschosswohnung

Wird vom Treppenhausflur im Erdgeschoss aus über eine Tür, Zarge in Metall, Blatt überwiegend in Vollglas, begangen und stellt sich mit Flur, Speis, Küche, Wohnzimmer, Terrasse, Schlafzimmer, Bad/WC und Abstellraum dar.

Die Raumauflösung weicht teilweise von den vorliegenden Planunterlagen ab. Die beiden im Plan dargestellten Räume Bad und WC sind tatsächlich als ein Raum ausgeführt. Der Abstellraum stellt sich tatsächlich kleiner dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Flur, beträgt ca. 2,40 m.

Ausstattung

Fußböden:	Überwiegend mit Laminat, im Flur und im Bad/WC mit Steinzeug belegt.
Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen; laut Auskunft teilweise in Gipskarton, gestrichen, ausgeführt; im Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt.
Decken:	Überwiegend verputzt und gestrichen; im Flur und im Bad/WC mit Einbaustrahlern ausgeführt.
Türen:	Zargen und Blätter in Holz; mit Oberlicht zwischen Flur und Bad/WC und zwischen Flur und Abstellraum; ohne Türblatt zwischen Küche und Wohnzimmer.
Fenster:	Kunststoffisolierglasfenster und -terrassentür, überwiegend mit Kunststoffaußenrolllos ausgeführt.
Beheizung:	Überwiegend Flachheizkörper; zusätzlicher Heizkörper in Form eines Handtuchwärmers im Bad/WC.
Sanitärgegenstände:	Überbreites Waschbecken in Glas mit Einhebelmischtarriere auf einer Unterschränkapplikation, große Einbaubadewanne mit zu gering dimensionierter Glasabtrennung, kleines Waschbecken mit Einhebelmischtarriere und wandhängendes WC mit Einbauspülkasten im Bad/WC.

Sonstiges:

Die Wohnung wurde laut Auskunft ca. im Jahre 2021 renoviert.

Der Fußboden in der Küche stellt sich teilweise abgenutzt und schadhaft dar. In den Fensterlaibungen ist hier Schimmelpilzbildung vorhanden. Die in der Küche vorhandenen Küchenmöbel sind älteren Datums und haben wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr.

Vom Flur aus kann über eine Stahltür der Heizöltankraum begangen werden.

Im Bad/WC ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.

Die Speis wurde beim Ortstermin vom Sachverständigen nicht besichtigt.

Obergeschosswohnung

Wird vom Treppenhausflur im Erdgeschoss aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Flur, Speis, Küche, Wohnzimmer, Balkon, Schlafzimmer, Zwischenflur (lt. Plan Abstellraum), Bad, WC und Kinderzimmer dar.

Die Wohnung ist in sich nicht abgeschlossen, der Flur ist zum Treppenhaus hin offen ausgeführt.

Ausstattung**Fußböden:**

Überwiegend mit Laminat, im Bad mit Steinzeug belegt.
Im WC ist der Fußboden in Laminat ausgeführt.

Wände:

Überwiegend verputzt und gestrichen, im Bad und im WC raumhoch mit Steinzeug belegt.

Decken:

Überwiegend verputzt und gestrichen; im Badezimmer in Gipskarton, gestrichen, ausgeführt und mit Einbaustrahlern versehen.

Türen:

Überwiegend Zargen und Blätter in Holz; offener Durchgang zwischen Küche und Wohnzimmer.

Fenster:

Kunststoffisolierglasfenster und -balkontür, überwiegend mit Kunststoffaußenrolllos ausgeführt.

Beheizung:

Flachheizkörper; zusätzlicher Heizkörper in Form eines Handtuchwärmers im Bad.

Sanitärgegenstände:

Breites Waschbecken mit Einhebelmischbatterie auf einer Unterschränkappikation und Viertelkreisdusche mit Glasabtrennung im Bad; wandhängendes WC mit Einbauspülkasten und Waschbecken mit Einhebelmischbatterie im Raum WC.

Sonstiges:

Die Wohnung wurde laut Auskunft ca. im Jahre 2021 renoviert und stellt sich aufgrund der darunterliegenden Holzbalkendecke hellhörig dar. Die Wohnung steht aktuell leer.

Im Flur sind Abnutzungsschäden im Fußbodenbereich erkennbar.

Sonstiges (Fortsetzung):

Der Balkon ist als Loggia in Beton ausgeführt und wird von der darüberliegenden Dachfläche vollständig überdeckt. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Das Geländer in Holz ausgeführt.

Im Bad befindet sich wandseitig ein Waschmaschinenanschluss.

Im Wohnzimmer sind im Bereich des Kaminzugs Schimmelsspuren erkennbar. Im Zwischenflur sind im Bereich eines nicht mehr in Betrieb befindlichen Kaminzugs Durchsottungsrückstände vorhanden.

Dachgeschoss

Wird vom Flur im Obergeschoß aus über die Treppe, Befestigung stark wackelig, und eine nachfolgende Tür, Zarge und Blatt in Holz, älteren Datums, begangen und stellt sich mit drei Zimmern dar. Am Treppenaufgang ist keine Stehhöhe gegeben.

Im Zimmer unmittelbar nach der Treppe ist der Fußboden in Beton ausgeführt und provisorisch mit PVC belegt. Die Wände, die Schrägen und die Decke sind mit Holz, Nut und Feder, verkleidet. Laut Auskunft ist in diesem Raum keine Dachdämmung vorhanden. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Holzisolierglasdachflächenfenster, schadhaft. In der Fensterlaibung sind Rückstände von Feuchtigkeitseindringungen vorhanden. In diesem Raum befindet sich eine eingebaute Saunakabine, älteren Datums und ohne Wertrelevanz.

Das Zimmer nach Westen wird vom vorherigen Raum aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, Blatt abgeschrägt, begangen. Der Fußboden ist in Zementestrich ausgeführt. Die Wände sind in Kalksandstein und Porenbeton, unverputzt, ausgeführt, Die Schrägen sind augenscheinlich gedämmt und mit einer Aluminiumfolie als Dampfsperre verkleidet. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Kunststoffisolierglasfenster an der Giebelseite nach Westen. Wandseitig verlaufen die Leitungen der Photovoltaikmodule und der Solarthermiekollektoren auf der südlichen Dachfläche.

Das Zimmer nach Osten wird vom Zimmer unmittelbar nach der Treppe aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, Blatt abgeschrägt, begangen. Der Fußboden ist mit PVC belegt. Die Wände, die Schrägen und die Decke sind mit Holz, Nut und Feder, verkleidet. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Holzisolierglasdachflächenfenster, aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen und einer gesprungenen Scheibe stark schadhaft, und über ein Kunststoffisolierglasfenster an der östlichen Giebelseite. Die Beheizung erfolgt über einen Flachheizkörper.

Garage mit Werkstatt

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Es dürfte gemeinsam mit dem Wohnhaus ca. zwischen den Jahren 1945 und 1949 eingeschossig in Massivbauweise errichtet worden sein. Am Wertermittlungsstichtag stellt es sich als Garage mit Werkstatt, Fassaden verputzt und gestrichen, mit Flachdach bzw. flach geneigtem Pultdach, Dachhaut in Trapezblechen ausgeführt, Attika nach Norden mit Holz verkleidet, dar. Im unteren Sockelbereich des Gebäudes sind Putzabplatzungen vorhanden.

Die Garage wird an der Nordwestseite des Gebäudes über ein Metallschwingtor mit mechanischem Antrieb befahren. Im Inneren ist der Fußboden in Beton, schadhaft, ausgeführt und mit einer Werkstattgrube versehen. Die Wände sind verputzt und gestrichen, älteren Datums. Die Decke ist mit Gipskartonplatten o.ä., gestrichen, verkleidet. Nach Westen ist ein Glasbausteinfeld vorhanden.

Die Werkstatt wird an der Nordostseite des Gebäudes über eine Holztür, in das Gebäude zurückversetzt, begangen. Der Fußboden ist in Beton ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist mit Holzpaneelen verkleidet. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über Holzfenster mit Einscheibenverglasung, älteren Datums und teilweise schadhaft. Im Eingangsbereich ist wandseitig der Wechselrichter der Photovoltaikanlage, Fabrikat Schüco, Typ Sunny Boy, montiert.

Garage

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Gemäß historischen Luftbildern dürfte es ca. zwischen den Jahren 1988 und 1991 westlich an die Garage mit Werkstatt angebaut worden sein. Am Wertermittlungsstichtag stellt es sich als eingeschossige Garage in Massivbauweise, Fassaden verputzt und gestrichen, mit Flachdach bzw. flach geneigtem Pultdach, Dachhaut in Trapezblechen ausgeführt, Attika nach Norden mit Holz verkleidet, dar. Das Gebäude wird an seiner Nordseite über ein seitlich zu öffnendes Holzrolltor befahren. Im Inneren ist der Fußboden mit Zementverbundsteinen gepflastert. Die Wände sind verputzt, teilweise gestrichen. Die Decke ist mit Gipskartonplatten o.ä., gestrichen, verkleidet. Nach Süden kann über ein Metallschwingtor der Garten erreicht werden.

Beurteilung:

Das Wohnhaus wurde ca. zwischen den Jahren 1945 und 1949 als Einfamilienhaus errichtet und ca. im Jahre 1969 zum Zweifamilienhaus umgebaut und aufgestockt.

Gemäß den Auskünften des Antragsgegners sowie den beim Ortstermin gewonnenen Erkenntnissen, wurden in der Vergangenheit u.a. die nachfolgenden Renovierungen/Modernisierungen am Gebäude durchgeführt:

- Einbau eines Heizöltanks ca. Anfang/Mitte der 1980er Jahre,
- Austausch der Fenster, Balkon-/Terrassentüren und der Haustüre ca. 1999,
- Montage von Photovoltaik- und Solarthermiemodulen auf der südlichen Dachfläche sowie Erneuerung der Heizungsanlage ca. im Jahre 2006,
- Erneuerung des Innenausbaus der Erd- und Obergeschosswohnung ca. 2021.

Ansonsten stellt sich das Gebäude überwiegend im Status seiner Gestehungszeit bzw. des Umbaujahres dar.

Die Wohnung im Obergeschoss ist aufgrund der darunterliegenden Holzbalkendecke hellhörig. Die Fußböden in den Wohnungen sind teilweise bereits abgewohnt und schadhaft. An den Kaminzügen sind teilweise Durchsottungsrückstände erkennbar. In den Fensterlaibungen und im Bereich der Außenwand im Treppenhaus ist teilweise starke Schimmelpilzbildung vorhanden, ebenso in den Fensterlaibungen der Küche der Erdgeschosswohnung. Die Fenster im Dachgeschoss stellen sich teilweise stark schadhaft dar.

Der energetische Zustand des Wohnhauses ist baujahresbedingt unterdurchschnittlich, eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Unterlagen zur Photovoltaikanlage liegen dem Sachverständigen nicht vor.

Die Garage mit Werkstatt wurde vermutlich gemeinsam mit dem Wohnhaus errichtet, das Baujahr der in westlicher Grenzbebauung errichteten Garage stellt sich ca. zwischen 1988 und 1991 dar. Die Dachhaut dieser Nebengebäude wurde augenscheinlich in der Vergangenheit erneuert.

Insgesamt ist an den baulichen Anlagen ein Instandhaltungs- und Reparaturrückstau gegeben.

Wohnfläche	
Wohnfläche Erdgeschosswohnung ca.	64,39 m ²
Wohnfläche Dachgeschosswohnung ca.	74,67 m ²
Wohnfläche gesamt	139,06 m ²
Wohnfläche gesamt, gerundet	139,00 m²

