

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	92283 Lauterhofen, Michelsberg 5
Objektart	Wohngrundstück, Größe 376 m ²
Bebauung	Einfamilienhaus, Wohnfläche ca. 257 m ² ; Garage mit Lagerraum
Verkehrswert	265.000 €

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 14.05.2025

Auftraggeber Amtsgericht Nürnberg
Aktenzeichen 6 K 43/25
Gutachten vom 30.09.2025

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

SACHVERSTÄNDIGER

Lukas Völkel, M.Sc. 09187 90 42 19
Unterer Markt 12 info@voelkel-lang.de
90518 Altdorf b. Nürnberg www.voelkel-lang.de

Von der Industrie- und Handelskammer
Nürnberg öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken



Grundstück

Makrolage

Die Marktgemeinde Lauterhofen liegt im Regierungsbezirk Oberpfalz, im Landkreis Neumarkt, und hat mit ihren Ortsteilen aktuell ca. 3.750 Einwohner.

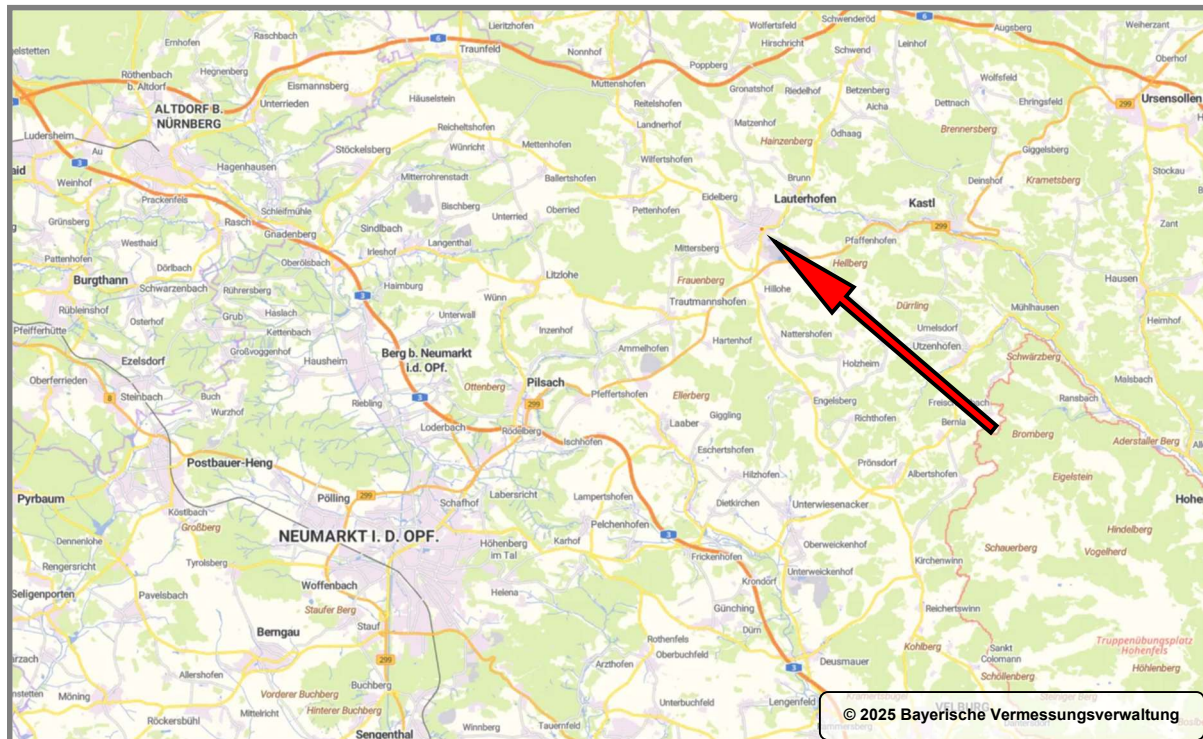
Die Entfernung nach Neumarkt beträgt ca. 18 km, nach Nürnberg ca. 44 km und nach Amberg ca. 22 km.

Die Gemeinde ist sowohl individualverkehrstechnisch über die Bundesstraße B299 und die Autobahnen A 3 (Nürnberg – Regensburg) und A 6 (Nürnberg – Amberg, Anschlussstelle Alfeld in ca. 8 km) als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen.

Lauterhofen verfügt über Grund- und Mittelschule und Kindergärten. Gymnasium und Realschule sind in Neumarkt verfügbar.

Durch Geschäfte des täglichen Bedarfs, Fachgeschäfte und Supermärkte sind Einkaufsmöglichkeiten gegeben.

Die medizinische Versorgung ist durch Ärzte, einen Zahnarzt und eine Apotheke sichergestellt. Vielfältige Freizeitaktivitäten, z.B. Wanderungen, zahlreiche Festveranstaltungen, kulturelle Einrichtungen, Sportstätten, ein Golfplatz und verschiedene Vereine stehen zur Auswahl.



Mikrolage

Das Grundstück liegt im Hauptort der Marktgemeinde Lauterhofen, im Bereich des Altorts, ca. 100 m südöstlich des Marktplatzes.

Das Grundstück liegt an der Straße Michelsberg, einer Anliegerstraße mit mittleren Verkehrsaufkommen, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, ohne Bürgersteige, mit Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum aufgrund der geringen Straßenbreite nicht vorhanden.

Das Areal stellt sich hanglagig dar und fällt von Westen nach Osten hin ab. Die Bebauung im Umfeld stellt sich als Altstadtbebauung in geschlossener Bauweise, mit Ein-/Zweifamilienhäusern, Nebengebäuden und gewerblich genutzten (Lager-)Gebäuden dar. Ca. 50 m westlich befindet sich die Pfarrkirche St. Michael

Das Quartier ist infrastrukturell durchschnittlich erschlossen. Sämtliche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Gemeindegebiet vorhanden, ebenso Kindergärten, Schulen, Ärzte und Zahnärzte.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Neumarkt i.d.OPf. der Autobahn A 3 beträgt ca. 15 km, zur Autobahnanschlussstelle Alfeld der Autobahn A 6 ca. 7 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über die Buslinien 460 und 523 erreicht werden. Die Bushaltestelle „Lauterhofen Bahnhof“ ist ca. 250 m südwestlich positioniert.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 80**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **376 m²**.

Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zur Straße Michelsberg (West-/Ostrichtung) beträgt ca. 18 m, die maximale Tiefe in Nord-/Südrichtung ca. 23 m.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Südseite an die Straße Michelsberg, über welche es auch erschlossen wird. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

Das Grundstück ist überwiegend eben ausgeführt und liegt auf dem Höhengniveau der angrenzenden Straße.

Auf dem Grundstück sind ein Einfamilienhaus, in südlicher Grenzbebauung und angebaut an das Gebäude auf dem westlichen Nachbargrundstück, sowie eine Garage mit Lagerraum, in südlicher und östlicher Grenzbebauung und angebaut an das Einfamilienhaus und das Gebäude auf dem östlichen Nachbargrundstück, errichtet.

Der südwestliche Grundstücksbereich ist als Zufahrt ausgeführt und mit Zementsteinen gepflastert. Zum westlichen Nachbargrundstück hin ist eine Mauer vorhanden.

Der nordöstliche Grundstücksbereich stellt sich als Innenhof dar, ist teilweise mit Rasen begrünt und teilweise mit Zementsteinen sowie Waschbetonplatten belegt. Hier befindet sich ein eingeschossiger Holzschuppen mit flach geneigtem Pultdach, Dacheindeckung in Formziegeln, Dachrinnen und Fallrohre in Kupfer ausgeführt. An der Nordostseite des Wohnhauses ist eine erhöhte Terrasse mit zwei Ebenen angebaut, Fußböden mit Naturstein belegt, Brüstungen massiv mit Natursteinauflage, welche vom Innenhof über eine Massivtreppe mit Natursteinauflage erreicht werden. Oberhalb der Terrasse ist eine Markise mit mechanischem Antrieb vorhanden, älteren Datums und ohne Wertrelevanz. Im Bereich des darüberliegenden Balkons sind Rückstände von Feuchtigkeitseindringungen vorhanden, teilweise liegt die Armierung bereits frei.

Die Einfriedung des Grundstücks erfolgt überwiegend über Gebäude in Grenzbebauung.

Beurteilung:

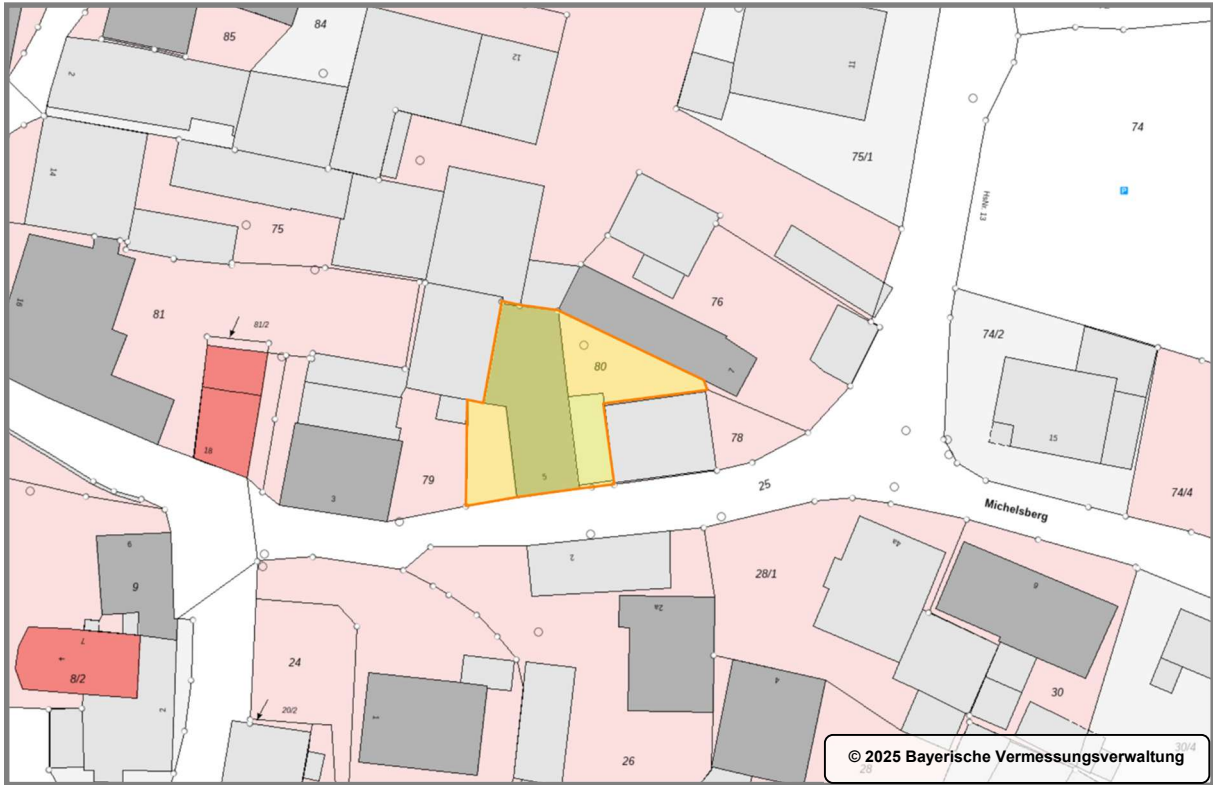
Das Grundstück liegt im Altort der Marktgemeinde Lauterhofen, in der Nähe des Marktplatzes.

Das Grundstück ist baulich stark ausgenutzt.

Der südwestliche Grundstücksbereich stellt sich als Zufahrt dar.

Der nordöstliche Grundstücksbereich ist als Innenhof mit Gartenfläche ausgeführt, wobei die Besonnung durch die umliegenden, in Grenzbebauung errichteten Gebäude, stark eingeschränkt ist.

Die Wohnlage ist mit überwiegend einfach bis mittel einzustufen.



Gebäude

Wohnhaus

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Es dürfte ca. in der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts errichtet worden sein. Ca. im Jahre 1975 wurde das Gebäude umgebaut und nach Norden erweitert. Am Wertermittlungsstichtag stellt es sich als Einfamilienhaus mit Teilunterkellerung, Erd-, Ober- und Dachgeschoss dar.

Das Gebäude wird an seiner Westseite über ein kleines Podest, mit Zementsteinen belegt, und ein nachfolgendes Eingangelement in Holz, linksseitig Festelement, rechtsseitig Haustür, jeweils mit Isolierglaseinlagen, begangen. Linksseitig ist in der Laibung eine Klingel-/Wechsel-sprechanlage eingebaut. Daneben ist ein Briefkasten montiert. Der Hauseingang wird durch ein Vordach, Holzkonstruktion, Eindeckung in Formziegeln, überdeckt.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt zwischen Erd- und Obergeschoss über eine Massivtreppe, Tritt- und Setzstufen mit Kunststein belegt, ohne Absturzsicherung und ohne Handlauf, zwischen Ober- und Dachgeschoss über eine Zweiholm-/Metallharfentreppe, Trittstufen in Holz ausgeführt, keine Setzstufen, ohne Handlauf.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Ohne Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen. An der nordöstlichen Außenwand ist auf Höhe des Obergeschosses eine Satellitenschüssel montiert.
Dach:	Überwiegend Satteldach, Firstrichtung Nord/Süd, Eindeckung in Betondachsteinen. Auf der westlichen Dachfläche sind vier Kollektoren einer Solarthermieanlage montiert. Über Dach sind zwei Kaminköpfe erkennbar, seitlich mit Kupfer eingelecht. Nach Nordwesten stellt sich das Dach als Flachdach dar, Dachhaut von unten nicht erkennbar, Attika mit Kupfer eingelecht. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Kupfer ausgeführt.
Geschossdecken:	Holzbalkendecken im südlichen Gebäudeteil, Stahlbetondecken im nördlichen Gebäudeteil.

Teilunterkellerung

Wird vom Eingangsflur im Erdgeschoss, unterhalb der Treppe zum Obergeschoss aus über eine Betontreppe, älteren Datums, begangen und stellt sich als Gewölbekeller dar. Innenmaße: Breite ca. 6,29 m, Tiefe ca. 2,74 m, max. Raumhöhe ca. 1,37 m.

Der Fußboden ist ohne Belag ausgeführt. Die Wände und die Decke sind augenscheinlich überwiegend in Bruchstein ausgeführt. Im Fußboden-, Wand- und Deckenbereich sind starke Putzabplatzungen, Ausblühungen und Rückstände aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen vorhanden.

Wandseitig befindet sich der Wasserhauptanschluss mit Wasserzähler. Die Wasserrohre wurden in diesem Bereich in der Vergangenheit ausgetauscht.

Erdgeschoss

Wird über die Haustür begangen und stellt sich mit Eingangsflur, Laden, Flur, Küche, Dusche/WC, Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum (lt. Plan Speis), Wohnzimmer und Terrasse dar.

Die Raumaufteilung weicht teilweise von den vorliegenden Planunterlagen ab. Der in den Plänen dargestellte WC-Raum stellt sich mit dem nebenliegenden Dusch-Raum tatsächlich als ein Raum dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Eingangsflur, beträgt ca. 2,43 m.

Ausstattung

- Fußböden:** Überwiegend mit Steinzeug, in der Küche und im Wohnzimmer mit Laminat belegt. Laut Auskunft wurde der Laminatboden im Wohnzimmer ca. im Jahre 2019 eingebaut, darunter ist noch der ursprüngliche Steinzeugbelag vorhanden.
- Wände:** Überwiegend verputzt und gestrichen, im Raum Dusche/WC raumhoch mit Steinzeug belegt, im Hauswirtschaftsraum mit Glasfaser tapeziert und gestrichen.
- Decken:** Überwiegend verputzt und gestrichen, im Raum Dusche/WC mit Holzpaneelen verkleidet, im Wohnzimmer teilweise Gipskartonplatten abgehängt und mit Einbaustrahlern ausgeführt.
- Türen:** Zargen und Blätter in Holz zum Laden, zum Hauswirtschaftsraum und zum Raum Dusche/WC, teilweise mit Lichtausschnitt; Zarge in Kunststoff, Blatt in Holz zum Flur, zum Wohnzimmer, zum Heizungsraum, teilweise mit Lichtausschnitt; Zarge in Metall, Blatt in Holz zur Küche, mit Lichtausschnitt.
- Fenster:** Kunststoffisoliertglasfenster, -festelemente und -terrasseentüren, überwiegend mit Kunststoffaußenrollos, jeweils jüngeren Datums, im Laden laut Auskunft ca. im Jahre 2018 neu eingebaut.
- Heizungsanlage:** Gaszentralheizung, Farbrikat Wolf, Baujahr ca. 2017, mit Brauchwasserspeicher, Fassungsvermögen ca. 500 Liter, im Heizungsraum. Der Brauchwasserspeicher ist mit den Solarthermiekollektoren auf der westlichen Dachfläche verbunden.
- Beheizung:** Überwiegend Flachheizkörper; Röhrenheizkörper im Flur; Heizkörper in Form eines Handtuchwärmers im Raum Dusche/WC; im Eingangsflur ohne Beheizung; im Laden sind Radiatoren, jüngeren Datums, aufgestellt, welche jedoch aktuell nicht angeschlossen sind.
- Sanitärgegenstände:** Waschbecken mit Einhebelmischbatterie auf einer Unterschrankapplikation, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten und bodengleiche Dusche mit Duschvorhang im Raum Dusche/WC.

Sonstiges:

Im Eingangsflur befindet sich die Rückseite des Kachelofens im Laden. In diesem Bereich sind wandseitig Rückstände von Feuchtigkeitseindringungen vorhanden.

Im Laden befindet sich ein Kachelofen, aus der Gesteigungszeit des Gebäudes bzw. des Umbaus ca. im Jahre 1975. Von diesem Raum aus kann über eine Treppe mit sechs Stufen nach oben, Geländer in Metall, das Obergeschoss der Garage begangen werden.

Im Flur ist wandseitig ein Zähler-/Sicherungskasten mit einem Stromzähler sowie Kippsicherungen und FI-Schalter vorhanden. Deckenseitig verlaufen Heizungsrohre auf Putz.

Die in der Küche vorhandenen Küchenmöbel wurden laut Auskunft ca. im Jahre 2000 eingebaut und hatten einen Anschaffungspreis von ca. 3.500 Euro.

Im Hauswirtschaftsraum befinden sich wandseitig Wasseranschlüsse.

Im Raum Dusche/WC ist wandseitig ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.

Obergeschoss

Wird vom Eingangsflur im Erdgeschoss aus über zwei Stufen nach oben, mit Kunststein belegt, ein nachfolgendes Podest und die Treppe begangen und stellt sich mit Flur, vier Zimmern, Diele, Küche (lt. Plan Schlafrum 2), Bad/WC und Balkon dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Flur, beträgt ca. 2,45 m.

Ausstattung

Fußböden:

Überwiegend mit Laminat belegt, laut Auskunft ca. im Jahre 2017 erneuert, im Bad/WC mit großformatigem Steinzeug belegt.

Wände:

Überwiegend verputzt und gestrichen, im Flur mit Raufaser tapeziert und gestrichen, im Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt.

Decken:

Überwiegend verputzt und gestrichen, im Flur mit Raufaser tapeziert und gestrichen sowie mit Zierbalken ausgeführt, im Bad/WC mit Paneelen verkleidet

Türen:

Zargen und Blätter in Holz, teilweise mit Lichtausschnitt, Rundbogentür mit farbigem Glaseinsatz zwischen Flur und Diele.

Fenster:

Kunststoffisolierglasfenster und -balkontüren mit Kunststoffaußenrollos, jeweils jüngeren Datums. Der Rollogurt der Balkontür in der Küche ist beim Ortstermin defekt. Im Schlafrum 5 ist zum Obergeschoss der Garage hin ein Holzisolierglasfenster mit Kunststoffaußenrollo eingebaut.

- Beheizung:** Überwiegend Flachheizkörper; Heizkörper in Form eines Handtuchwärmers im Bad/WC.
- Sanitärgegenstände:** Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken, jüngeren Datums, mit Einhebelmischbatterie auf einer Unterschrankapplikation und bodengleiche Dusche mit Abtrennung, laut Auskunft ca. im Jahre 2017 erneuert, im Bad/WC.
- Sonstiges:** In der Diele ist wandseitig der Hörer der Klingel-/Wechselsprechanlage montiert.
- Die in der Küche vorhandenen Küchenmöbel wurden laut Auskunft ca. im Jahre 2014 eingebaut und hatten einen Anschaffungspreis von ca. 20.000 Euro. Am Wertermittlungsstichtag hat die Küche wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr.
- Der Balkon stellt sich als Betonplatte dar. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Brüstung ist massiv ausgeführt und mit einer Natursteinauflage versehen. Die Brüstungshöhe beträgt zwischen 61 cm und 86 cm. Eine zusätzliche Absturzsicherung fehlt. Es besteht Absturzgefahr!

Dachgeschoss

Wird vom Flur im Obergeschoss aus über die Treppe begangen und stellt sich mit Treppenpodest und zwei Räumen dar.

Am Treppenpodest ist der Fußboden mit Laminat belegt, laut Auskunft ca. im Jahre 2018 eingebaut und auf den ursprünglichen Holzdielen aufgebracht. Die Wände sind mit Raufasertapeziert und gestrichen. Die Schrägen und die Decke sind mit einer Holzverbretterung verkleidet und gestrichen. Die Raumhöhe beträgt ca. 1,95 m.

Der Raum nach Süden wird vom Treppenpodest aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, schadhaft, begangen. Der Fußboden ist mit PVC in Holzoptik belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Im unteren Wandbereich ist der Auslass einer ehemaligen Luftheizung vorhanden. Die Schrägen sind in Gipskarton, gestrichen, ausgeführt. Die Decke ist mit einer Holzverbretterung verkleidet und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Kunststoffisoliertes Fenster, jüngeren Datums. Eine Beheizung ist nicht vorhanden.

Der Raum nach Norden wird vom Treppenpodest aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist überwiegend mit Grobspanplatten, teilweise zusätzlich mit Feinspanplatten belegt. Die Schrägen sind teilweise mit einer Dampfsperrefolie und einer Lattung versehen, ohne zusätzliche Verkleidung. Zwischen den Dachbalken sind teilweise Dämmplatten in Glaswolle eingebaut. Die Decke ist teilweise als Kehlbalkendecke ohne Verkleidung ausgeführt, teilweise ist der Bereich bis zum First hin offen ausgeführt. Der Raum stellt sich als nicht ausgebauter Dachbodenraum dar. Hier sind im Bereich der Wand und der Schräge nach Nordwesten starke Rückstände aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen vorhanden.

Garage mit Lagerraum

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Es dürfte ca. in der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts als eingeschossiges Lagergebäude mit Dachterrasse errichtet worden sein. Ca. im Jahre 1989 wurde im Erdgeschoss des Gebäudes ein Garagentor nach Süden eingebaut und das Gebäude durch ein Obergeschoss mit Schleppdach, Eindeckung in Betondachsteinen, aufgestockt. Die Dachrinnen und Fallrohre sind teilweise in Kupfer, teilweise in Stahlblech, ausgeführt.

Die Garage im Erdgeschoss wird an ihrer Südseite über ein Sektionaltor mit elektrischem Antrieb befahren und vom nordöstlichen Grundstücksbereich aus über eine Stahltür begangen. Am Ortstermin war der Antrieb des Sektionaltors defekt.

Im Inneren der Garage ist der Fußboden in Beton ausgeführt und mit einer Werkstattgrube versehen. Die Wände und die Decke sind verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein zweiflügliges Holzisolierglasfenster nach Norden, älteren Datums. Wandseitig ist der Gashauptanschluss mit einem Gaszähler vorhanden. Die Raumhöhe beträgt ca. 2,14 m.

Das Obergeschoss des Gebäudes wird vom Laden im Erdgeschoss des Wohnhauses über die Treppe mit sechs Stufen, Geländer in Metall, begangen. Im Inneren ist der Fußboden mit PVC belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Schräge ist mit Holz, Nut und Feder, verkleidet und mit Einbaustrahlern, beim Ortstermin ohne Lampen, ausgeführt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über Holzisolierglasfenster mit Kunststoffaußenrollo, älteren Datums. Die Beheizung erfolgt über Flachheizkörper. Der Raum ist bis zur Dachschräge hin offen ausgeführt. Im Außenwandbereich zum Wohnhaus ist teilweise leichte Rissbildung erkennbar. Der Raum stellt sich wohnlich ausgebaut dar.

Beurteilung:

Das Wohnhaus wurde ca. in der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts errichtet und ca. im Jahre 1975 umgebaut und nach Norden erweitert.

Im südlichen Teil des Gebäudes sind Holzbalkendecken, laut Auskunft Bauschutt zwischen den Deckenbalken, vorhanden. Im nördlichen Teil des Gebäudes sind die Decken in Stahlbeton ausgeführt.

Das Gebäude stellt sich mit einem Gewölbekeller dar, stark durchfeuchtet und daher überwiegend nicht nutzbar.

Im Eingangsflur des Erdgeschosses sind wandseitig Rückstände von Feuchtigkeitseindringungen gegeben, ebenso am Balkon des Obergeschosses sowie im Dachbodenraum des Dachgeschosses.

Im Erd- und Obergeschoss wurden die Fenster in der Vergangenheit durch Kunststoffisolierglasfenster ausgetauscht. Die Fußböden wurden teilweise mit Laminat im Do-It-Yourself-Verfahren belegt und sind überwiegend nicht fertiggestellt (Randleisten fehlen). Die Wände und Decken wurden überwiegend neu tapeziert bzw. verputzt und gestrichen. Im Erdgeschoss wurde eine Gaszentralheizung eingebaut. Die Heizungsleitungen im Gebäude sind teilweise auf Putz verlegt.

Ansonsten stellt sich das Gebäude überwiegend im Status seiner Gestehungszeit bzw. im Status des Umbaus ca. im Jahre 1975 dar.

An der Treppe zum Obergeschoss stellt sich ohne Absturzsicherung dar. Die Balkonbrüstung im Obergeschoss ist in geringer Höhe ausgeführt, so dass hier ebenfalls Absturzgefahr besteht.

Das Dachgeschoss stellt sich nach Süden teilweise wohnlich ausgebaut dar, wobei der Bereich aufgrund seiner geringen Raumhöhe, der fehlenden Heizung und der schlechten Belichtung nicht zum dauernden Aufenthalt geeignet ist.

Nach Norden stellt sich das Dachgeschoss als nicht ausgebauter Dachbodenraum dar. Augenscheinlich wurde ein Ausbau teilweise begonnen, jedoch überwiegend unfachmännisch ausgeführt und nicht abschließend fertiggestellt. Der energetische Zustand des Gebäudes ist baujahresbedingt unterdurchschnittlich. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben. Die Garage wurde vermutlich gemeinsam mit dem Wohnhaus als Lagerraum errichtet. Ca. im Jahre 1989 wurde das Gebäude zu einer Garage umgebaut und um einen Lagerraum im Obergeschoss erweitert. Insgesamt ist ein Instandhaltungs- und Reparaturrückstau an den baulichen Anlagen gegeben.

Wohnflächenberechnung nach WoFIV u. II. BV	
Erdgeschoss	
Wohnfläche Erdgeschoss	120,77 m ²
Obergeschoss	
Wohnfläche Obergeschoss	136,27 m ²
Wohnfläche gesamt	257,04 m ²
Wohnfläche gesamt, gerundet	257,00 m²

