

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:	Wohnhaus und Garage An der Ziegelhütte 25a 91166 Georgensgmünd
Amtsgericht Nürnberg:	6 K 56/23
Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft	
Verkehrswert:	300.000 €
Exemplar Nummer:	1 / 2

1. Bewertungsobjekt und Lage

Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebaut und wird von der Miteigentümerin selbst genutzt.

Die Gemeinde im Fränkischen Seenland liegt etwa 10 km südwestlich von Roth, nach Nürnberg sind es 42 km.

Die Straße An der Ziegelhütte führt auf der Ostseite am Grundstück vorbei. Der Hauszugang und die Garagenzufahrt erfolgen jedoch auf der Westseite von einer Stichstraße der Hochstraße.

Die Stichstraße endet in einem kleinen Wendehammer und dient ausschließlich dem Anliegerverkehr.

2.1.1 Grundbuch

Amtsgericht Schwabach Grundbuch von Georgensgmünd
[auszugsweise]

- Bestandsverzeichnis:
Fl.Nr. 1112/15; An der Ziegelhütte 25a;
Wohnhaus, Nebengebäude, (tlw. auf Flst. 1112/6, überbaute Fläche = 2 qm), Hofraum
Größe: 467 m²
- Zweite Abteilung:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]
- Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
[vorhandene Eintragungen bleiben beim Verkehrswert ohne Ansatz]

2.1.2 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen

- Bebauungsplan: der Bebauungsplan ist ein verbindlicher Bauleitplan, der rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält. Laut Internet-Portal „BayernAtlas“ liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Im Zusammenhang bebauter Ortsteile ist nach § 34 BauGB ein Vorhaben zulässig, „wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist“.
- Baugenehmigung: zu den Gebäuden sind keine Bauunterlagen vorhanden. Eine 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.

3. Bewertungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung 17.01.2024 festgelegt.

4.1. Baubeschreibung

- Wohnhaus allgemein
 - Baujahre:
 - ab 1961 Umbau, Erweiterung des Wohnzimmers und der Eingangsseite und Aufstockung
 - etwa 1980 Errichtung des Wintergartens auf der Terrasse
 - Bauart: Doppelhaushälfte mit Anbauten
 - Geschosse:
 - Keller: unter Anbau und Wintergarten; Altbau teilunterkellert
 - Erdgeschoss
 - Obergeschoss
 - Dachboden: nicht ausgebaut; ohne Wärmedämmung
 - Bauweise:
 - Mauerwerksbau
 - Decken: Holzbalkendecken im Altbau, sonst Betondecken
 - Dach: Satteldach mit Betonstein-Deckung (etwa 1993/94 erneuert)
 - Fassade: verputzt
 - Fenster: Kunststofffenster (unterschiedliche Baujahre) mit Isolierverglasung
 - Türen: Holz-Innentüren
 - Treppen: offene Steintreppe in den Keller Altbau; offene Holztreppe (mit Trittstufen) vom EG in das OG; offene Betontreppe (gefließt) vom Wintergarten in den Keller, Zugang von außen
 - Haustechnik:
 - Öl-Zentralheizung (eingebaut 1961; Kesselfabrikat Fa. Windhager, Baujahr 1996) mit zentraler Warmwasserversorgung; Metall-Öltank
 - Solarthermie-Anlage (Baujahr 1997/98) auf dem Wintergarten-Dach
 - Unterputz-Sicherungskasten mit Kippsicherungen im Flur EG
- Erdgeschoss
 - überwiegende Ausstattung:
 - Wände: tapeziert
 - Decken mit Verkleidung
 - Flach- und Rippenheizkörper
 - Eingang: Fliesen-Boden; Alu-Haustür mit Ornamentglas, seitlich Glasbausteine
 - WC: Fliesen-Boden; Wände raumhoch gefliest; Fenster mit Einfachglas zur Werkstatt; Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Waschbecken mit Kaltwasserhahn
 - Flur: offen zum Eingang; Fliesen-Boden; Treppen in den Keller und das OG; Garderobe (mit Holzwand abgetrennt) mit Holzfenster
 - Schlafzimmer: Holzparkett-Boden; Decke mit sichtbaren Holzbalken und Trockenbauplatten; Tür mit Glasausschnitt zum Flur, Tür zum Wohnzimmer; zweiflügliges Fenster (Baujahr 2007)
 - Wohnzimmer: Anbaubereich eine Stufe höher; Holzparkett-Boden; Kunststoff-Balkontür zum Wintergarten; Holz-Blumenfenster (Einscheibenverglasung), dreiteiliges Fenster (Baujahr 2007), zweiflügliges Fenster zum Wintergarten; zusätzlicher Pellets-Einzelofen
 - Küche: Fliesen-Boden, Tür mit Glasausschnitt zum Flur, Tür zum Wohnzimmer, Kunststoff-Balkontür (Baujahr 2019) zum Wintergarten

- Bad: Zugang von der Küche; Fliesen-Boden; Wände raumhoch gefliest; Tür mit Glasausschnitt; Fenster (Baujahr 1994); Badewanne, Waschbecken, je mit Einhebelmischer
- Wintergarten: Holzkonstruktion; Kunststein-Boden; Holzfenster mit Einscheibenverglasung; Wellplatten-Dach (wegen Undichtigkeit: aufgelegte Folie); Konvektoren-Heizkörper; Waschmaschinen-Anschluss
- Obergeschoss
 - überwiegende Ausstattung:
 - Wände: tapeziert
 - Decken mit Verkleidung
 - Rippenheizkörper
 - Vorplatz: Einschubtreppe in den Dachboden
 - Kinderzimmer: PVC-Boden; zweiflügliges Fenster
 - Schlafzimmer: Zugang vom Vorplatz; PVC-Boden; 2 zweiflüglige Fenster
 - Elternzimmer: Zugang vom Schlafzimmer; Teppich-Boden; Kunststoff-Balkontür; zweiflügliges Fenster
 - Dachterrasse (über Anbau-Wohnzimmer): Überdachung mit Holzkonstruktion mit Trapezblech-Deckung; Kunststein-Boden; Metall-Geländer
 - Dusche: Zugang vom Vorplatz; Fliesen-Boden; Wände raumhoch gefliest; 2 Fenster; Dusche, Waschbecken, je mit Einhebelmischer, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten
- Keller
 - Bestandskeller Altbau: ein Raum (ca. 6 m²); Fliesen-Boden
 - Keller unter Wintergarten
 - Kellerraum: Fliesen-Boden; 2 Wandseiten gefliest; Rohbetondecke; Holztür zur Treppe, Keller-Lichtschachtfenster; Dusche, Waschbecken, je mit Einhebelmischer, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten; Nutzfläche ca. 20 m²
 - Heizraum: Zugang vom Kellerraum; Rohbetonboden; Keller-Lichtschachtfenster; Heizungsanlage und Öltank
- Garage mit Werkstatt-Anbau
 - allgemein:
 - Mauerwerksbau, verputzt
 - Holzdecke mit Wellplatten-Deckung
 - Garage
 - Baujahr: 1964
 - Ausbau: Rohbetonboden; Metall-Kipptor, Holztür zur Werkstatt; Holzfenster mit Einscheibenverglasung
 - Nutzfläche: ca. 21 m²
 - Werkstatt
 - Baujahr: ca. 1965
 - Ausbau: Rohbetonboden; eine Stufe tiefer als Garage; Kunststoff-Außentür; Holzfenster zu WC und Garten, Glasbaustein-Wandteil
 - Nutzfläche: ca. 12 m²
- Außenanlagen und sonstige Bauten
 - Hauszugang: Waschbetonplatten
 - Einfriedung auf Straßenseite: Metall-Gartentor und -tür
 - Einfriedung Ostseite: Gartenmauer mit Abdeckung

- Holzschuppen: Pflasterboden

4.2. Wohnfläche

Beim Ortstermin wurden die Räume überschlägig gemessen, die Messung stellt jedoch kein technisches Aufmaß dar. Die Flächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung gilt nur im Rahmen dieser Wertermittlung.

Wohnfläche gesamt: ca. 167 m², davon

- Erdgeschoss 104,1 m²
Eingang: 3,2 m², WC: 3,9 m², Flur: 9 m², Schlafzimmer: 14,2 m², Wohnzimmer: 32,6 m², Küche: 13,1 m², Bad: 5,1 m², Wintergarten: 23 m² (Ansatz volle Fläche, da beheizt)
- Obergeschoss 62,6 m²
Vorplatz: 3,6 m², Kinderzimmer: 14,3 m², Schlafzimmer: 22,4 m², Elternzimmer: 14,3 m², Dachterrasse: 5 m² (Ansatz zu 25 %), Dusche: 3 m²

4.3. Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe sämtlicher Grundflächen nach den Außenmaßen des Gebäudes. Im Rahmen der Sachwertermittlung sind die Normalherstellungskosten auf die reduzierte BGF bezogen. Hierbei bleiben Balkonflächen und Dachgeschosse mit einer lichten Höhe kleiner als 1,25 m ohne Ansatz.

Mit den Außenmaßen der Gebäude errechnet sich folgende BGF:

- Altbau: 222 m² (je 74 m² im EG, OG und nicht ausgebautem DG; Kellerraum ohne Ansatz)
- Anbau Wohnzimmer: 42 m² (je 21 m² im KG und EG)
- Anbau Eingang: 7 m²
- Wintergarten: 56 m² (je 28 m² im KG und EG)
- Garage mit Werkstatt: 40 m²

4.4. Bauliche Einschätzung

Das Wohnhaus wurde zu unterschiedlichen Zeiten errichtet, umgebaut, erweitert und modernisiert. Von daher ist kein einheitlicher Ausbaustand vorhanden. Der Austausch-Zeitrahmen der Fenster und Türen erstreckt sich von noch vorhandenen Holzfenstern mit Einscheibenverglasung bis zur Kunststoff-Balkontür mit Isolierverglasung aus dem Baujahr 2019.

Die Räume im Erdgeschoss werden bewohnt und befinden sich in einem üblichen Gebraucht-Zustand. Das Obergeschoss ist seit längerer Zeit ungenutzt. Das Dach über dem Wintergarten ist undicht und derzeit provisorisch mit einer Folie abgedeckt.

5. Verkehrswertermittlung

Für das Grundstück mit den Bestandsgebäuden wurde der marktangepasste vorläufige Sachwert mit 317.000 € ermittelt. Mit dem Abschlag von 5 % für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale verbleiben 301.150 €, die auf 300.000 € für den Verkehrswert marktüblich gerundet werden.

6.1. Lageplan



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Schwabach**

Theodor-Heuss-Straße 61
91126 Schwabach

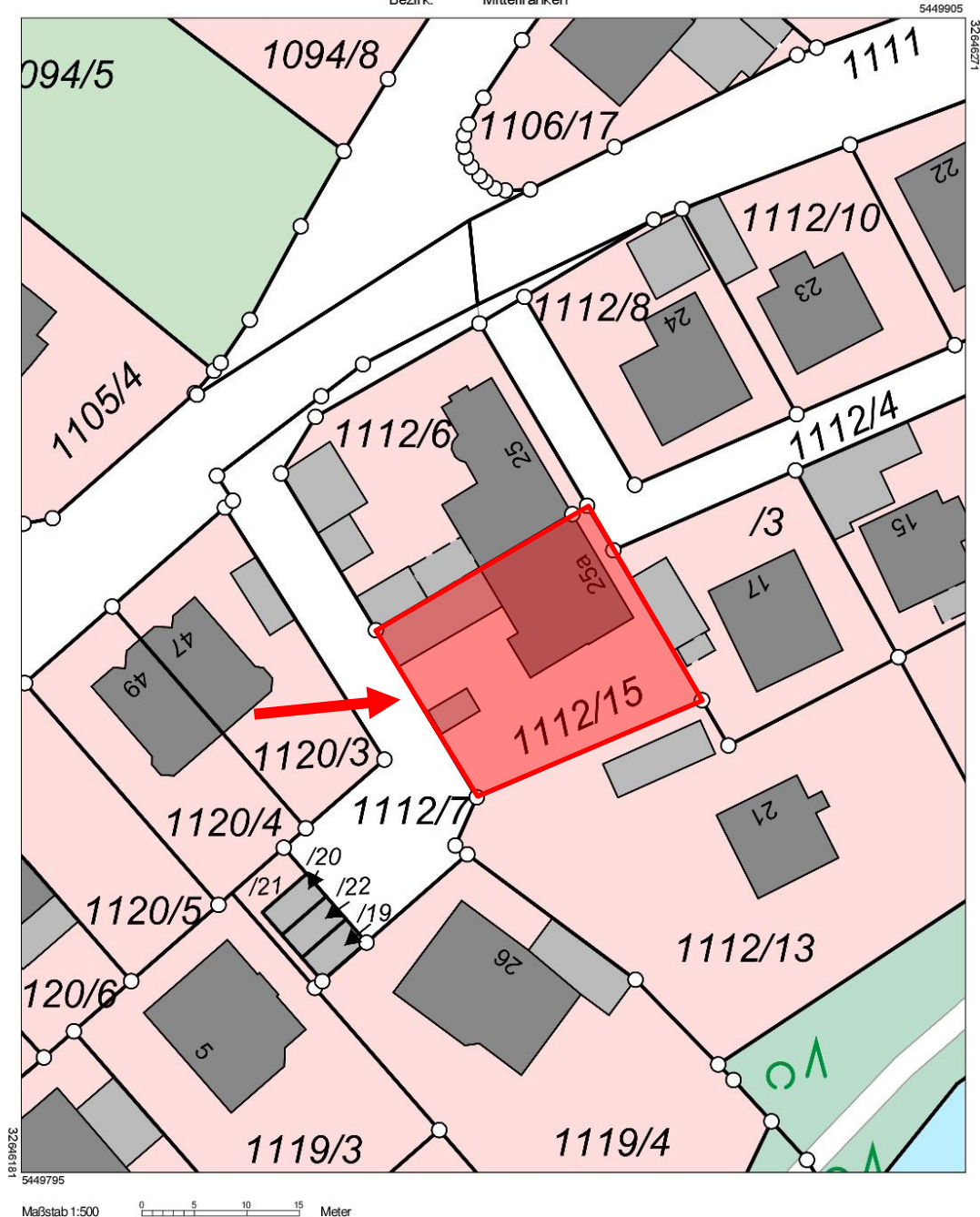
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte 1 : 500

Erstellt am 10.01.2024

Flurstück: 1112/15
Gemarkung: Georgensgmünd

Gemeinde: Georgensgmünd
Landkreis: Roth
Bezirk: Mittelfranken



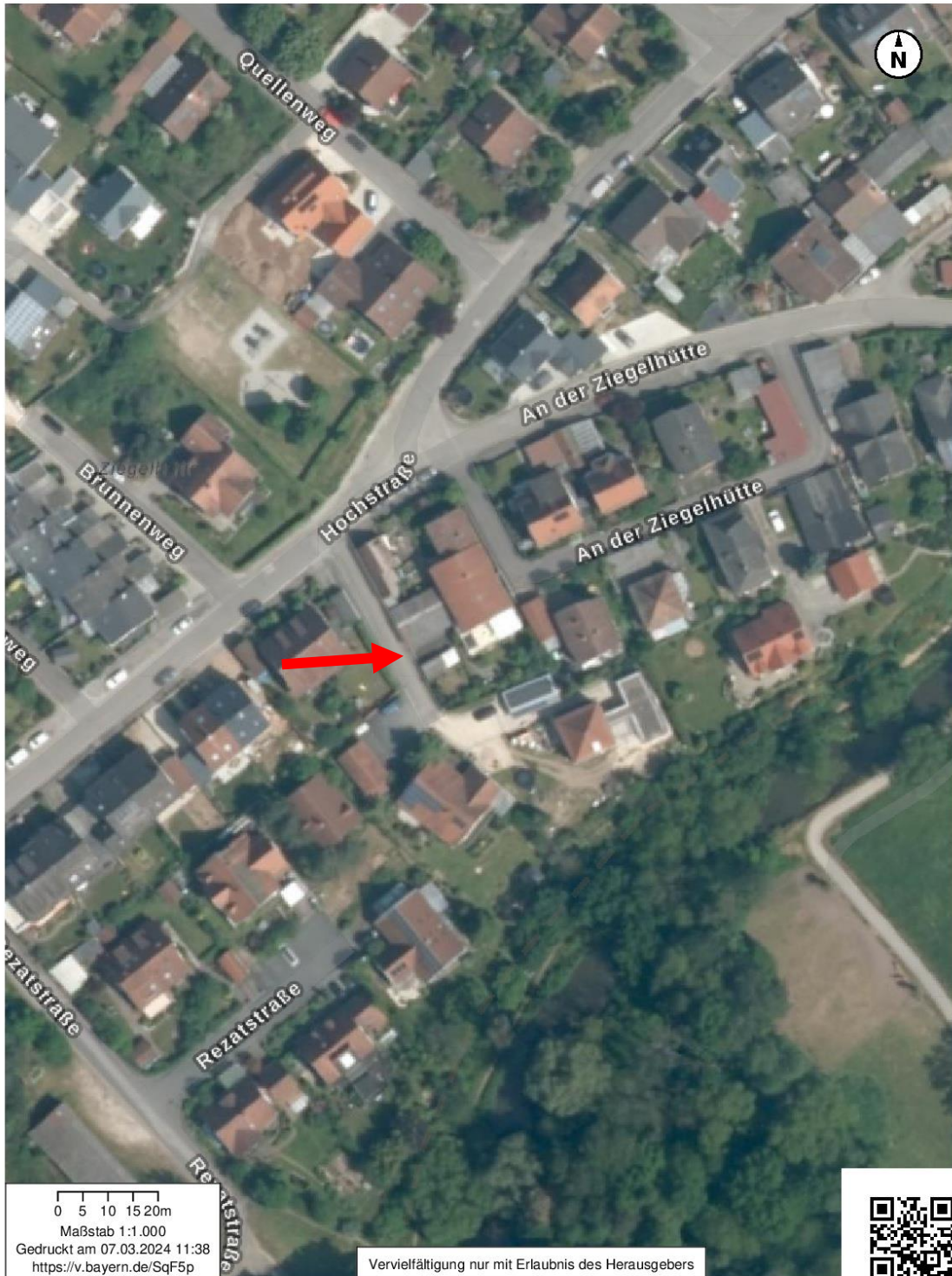
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

6.2. Luftbild-Aufnahme



BayernAtlas

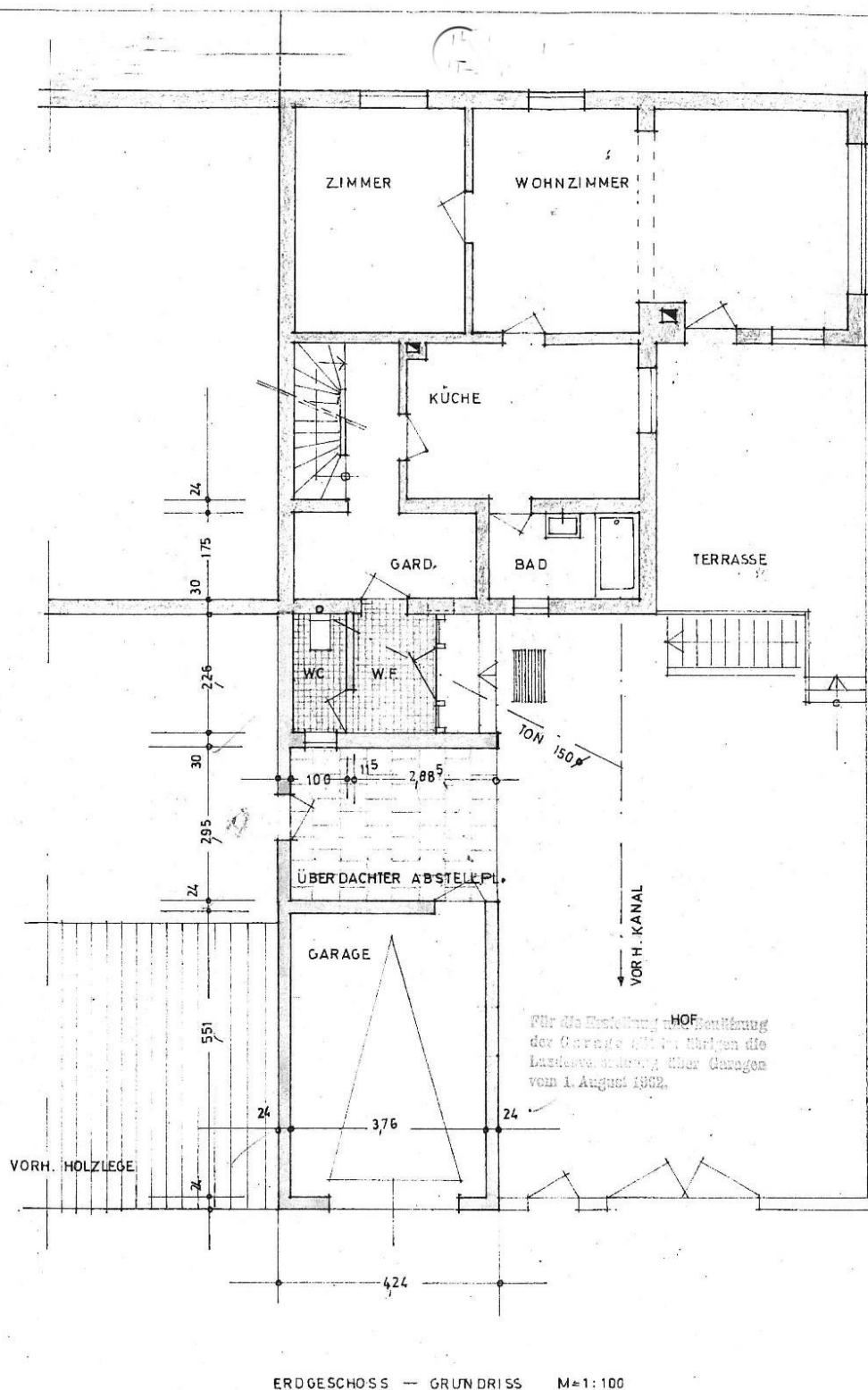
Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

© LBDV Bayerische Vermessungsverwaltung

6.3. Grundriss-Plan Erdgeschoss



Hinweise:

Plan nicht maßstabsgerecht dargestellt

Terrasse jetzt Wintergarten / überdachter Stellplatz jetzt Werkstatt

6.4. Foto-Aufnahmen



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Süden



EG: Eingang und Flur



EG: Wohnzimmer



OG: Dachterrasse



Garage mit Werkstatt