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

Simonshofer Str. 21
91207 Lauf a.d. Pegnitz
Tel. 09123 / 94080 Email: info@sv-offenhammer.de

Kurzfassung zum Verkehrswert-Gutachten



Grundstück:	Wohnhaus (Denkmal) und Nebengebäude Stillaplatz 4 91183 Abenberg
Amtsgericht Nürnberg:	3 K 44/24
Zwangsversteigerungsverfahren:	BNP Paribas S.A., 80686 München gegen 1) […] und 2) […], Stillaplatz 4, 91183 Abenberg
Verkehrswert (unbelastet):	200.000 €
Exemplar Nummer:	1 / 2

1.1. Bewertungsobjekt und Lage

Auf dem Grundstück befindet sich das Wohnhaus mit Garagenanbau und angebauter Scheune.
Die Wohnung im Ober- und Dachgeschoss wird selbst genutzt. Die Einliegerwohnung im Erdgeschoss wird von der Mutter der Miteigentümerin bewohnt.

Die Stadt Abenberg ist mit 5.584 Einwohnern (Stand 30.09.2024) eine der mittelgroßen Gemeinden im Landkreis Roth mit 128.766 Bewohnern in 16 Kommunen.
Der Stillaplatz bildet die Verlängerung des Abenberger Marktplatzes. Das Grundstück befindet sich beim Oberen Tor gegenüber dem Rathaus.

1.2. Bewertungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag wird der 27.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) festgelegt.

2.1.1 Grundbuch

Amtsgericht Schwabach Grundbuch von Abenberg Blatt 3193
[*auszugsweise*]

- Bestandsverzeichnis:
  Fl.Nr. 33; Stillaplatz 4, Gebäude- und Freifläche; Größe: 579 m²
  – Ganzes Gemeinderecht –

- Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen
  lfd.Nr. 2: Lastet an den gemäß VN 1215 aus FlSt. 225/26 (BV 39 in Blatt 2554) übertragenen 19 qm:
  Starkstromkabelrecht für die Firma Fränkisches Überlandwerk AG in Nürnberg. […]
  lfd.Nr. 5: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet […]

Grundbuch-Eintragungen
Das im Bestandsverzeichnis zugeschriebene Ganze Gemeinderecht ist ein Altrecht und heute ohne Wertansatz.
Die im Grundbuch in Abteilung II und III eingetragenen Belastungen bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens außer Betracht.

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 Internetportal der Stadt Abenberg besteht für den Bereich kein Bebauungsplan.

- Baugenehmigung: das Gebäude stammt ursprünglich aus 1764, vom Bauamt wurden die Baupläne aus 1974 übermittelt. Der zum Stichtag vorhandene Ausbauzustand weicht in verschiedenen Teilbereichen von den genehmigten Plänen ab.

Eine Bauplan-Recherche im Staatsarchiv erfolgte nicht. Es wird unterstellt, dass das Gebäude auflagenentsprechend gebaut wurde und die zum Bewertungsstichtag vorhandene Bebauung und Nutzung in vollem Umfang genehmigt ist.

2.1.3 Denkmalschutz

Das Grundstück ist in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege eingetragen und beschrieben als:

- Baudenkmal, Aktennummer D-5-76-111-90: „Ehem. Handwerkerhaus, zweigeschossiger, traufseitiger Sandsteinquaderbau mit Satteldach und Fachwerkobergeschoss und -giebel, bez. 1764“.
- Bodendenkmal: „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der ehemals befestigten Altstadt von Abenberg“.
- Ensemble: „Altstadt Abenberg“

Beim Landesamt sind laut Auskunft keine Unterlagen zum Objekt vorhanden.

2.2.1 Kaminkehrer

Laut Auskunft der Schornsteinfegerinnung Mittelfranken ist der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger Herr Schornsteinfegermeister Sebastian Dörr, Winkelhaider Str. 12 in 91734 Mitteleschenbach.

2.2.2 Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Für Gebäude unter Denkmalschutz gilt keine Energieausweis-Pflicht.

2.3.1 Entwicklungszustand

Laut Auskunft und augenscheinlich befindet sich das Grundstück im bebauten Innenbereich ohne Bebauungsplan.
Der Entwicklungszustand ist entsprechend § 3 (4) ImmoWertV Baureifes Land.

2.3.2 Zuschnitt und Topographie

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt.

Die Fläche hat in sich ein Gefälle mit einem Höhenunterschied von etwa 2,3 m von Süd nach Nord.

2.3.3 Verkehrslage und Lärmsituation

Die Staatsstraße St 2220 führt von der Windsbacher Straße über den Stillaplatz und den Marktplatz quer durch die Stadt zur Rother Straße.

In der Umgebungslärmkartierung des Bayerischen Landesamts für Umwelt wird keine Lärmbelastung aus der Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Aus der Zufahrt zum Marktplatz und der überörtlichen Querverbindung ergibt sich ein höheres Verkehrsaufkommen.

2.4.1 Baubeschreibung

- Wohnhaus allgemein
  - Bauart: Zweifamilienwohnhaus mit seitlichen Anbauten
  - Baujahr:
    - ursprünglich 1764
    - letzte Modernisierung / Sanierung 2011 (laut Exposé)
  - Bauweise:
    - Sandstein und Fachwerk
    - Holzdecken
  - Geschosse:
    - Gewölbekeller: ein Raum unter der Treppe
    - Erdgeschoss mit Einliegerwohnung (erweitert in den Anbauten)
    - Ober- und überwiegend ausgebautes Dachgeschoss
  - Satteldach mit Ziegel-Deckung; Anbau mit eigenem Satteldach; Garagenanbau mit Flachdach
  - Heizung: Gas-Zentralheizung (Baujahr 2011) mit zentraler Warmwasser-Versorgung; Flach-Heizkörper
  - Ausbau:
    - Holztüren
    - Holzfenster mit Isolierverglasung, Baujahr 1991
    - Elektroinstallation 2006 überarbeitet

- Wohnhaus Erdgeschoss
  Einliegerwohnung (Eingang auf der Ostseite)
  - überwiegende Ausstattung:
    - die Wohnung ist nur teilweise ausgebaut
    - PVC-Boden
    - Wände gestrichen oder tapeziert
    - Decken mit Holzverkleidung
  - Eingang: Holz-Haustür (Schwelle lose)
  - Diele: Glasbaustein-Wandteil in der Trennwand zum Hausflur
  - Schlafzimmer: im Garagenanbau; Laminat-Boden; zweiflügliges Fenster; Rippen-Heizkörper
  - ehemaliges Bad: Fliesen-Boden; Wände teilweise gefliest; Glasbaustein-Wandteil in der Trennwand zum Hausflur; Badewanne ausgebaut, Waschbecken
  - Wohnzimmer: im Anbau; Zugang vom Bad, 6 Stufen höher; Laminat-Boden; Holz-Balkontür-Element; Zugang zum Hausgarten
  - WC: Rohboden; Abluft; Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten
  - Küche: Fliesen-Boden; 3 Fenster; Rippen-Heizkörper
  - Bad: Zugang von der Küche; im Bauzustand; 2 Fenster

  Hauseingangsseite (West)
  - Hausflur: Kunststein-Boden; Wände verputzt, Glasbaustein-Wandteil zur Einliegerwohnung; Decke mit Holzverkleidung; Holz-Haustür; offene Steintreppe in das OG; Tür zum Gewölbekeller
  - Waschküche: Rohboden; Fenster mit Einscheibenglas; Gastherme (außer Betrieb)
  - Abstellraum: Fliesen-Boden; Fenster; Nische mit Gastherme

- Wohnhaus Obergeschoss
  - überwiegende Ausstattung:
    - Laminat-Boden
    - Wände gestrichen
    - Decken mit Holzverkleidung
  - Diele mit offenem Essplatz und Wohnbereich: Holz-Wohnungstür, Holz-Balkontür auf die Terrasse (Flachdach Garagenanbau); Fenster; offene Holztreppe in das DG; zusätzlicher Kaminofen
  - Terrasse: Waschbeton-Plattenbelag; Holz-Flechtzaun; Metall-Treppe in den Hausgarten
  - Bad: Fliesen-Boden (teilweise schadhaft); Wände raumhoch gefliest; zweiflügliges Fenster; Badewanne, Doppel-Waschtisch, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten
  - WC: Fliesen-Boden; Wände 1,06 m hoch gefliest; Fenster; Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Waschbecken
  - Abstellraum: Fliesen-Boden; Fenster
  - Büro (Kind 4): Laminat-Boden; 2 Fenster
  - Küche: Vinyl-Boden; Decken mit Trockenbau-Verkleidung; 2 Fenster; Einbauküche (aus 2010)
  - Kinderzimmer (Schlafen); nicht besichtigt; Laminat-Boden; 3 Fenster

- Wohnhaus Dachgeschoss
  - überwiegende Ausstattung:
    - Laminat-Boden
    - Wände gestrichen
    - Decken mit Trockenbau-Verkleidung
  - Vorplatz mit Stichflur: Holzdielen-Boden; Holz-Dachflächenfenster
  - Schlafzimmer (Kind 3): ohne Dachschrägen; Decke mit Holzverkleidung; 2 Fenster
  - Büro (Kind 2): Holz-Dachflächenfenster; Heizkörper defekt
  - Kinderzimmer (Kind 1): Fenster
  - Dachboden: Dach ohne Wärmedämmung; Boden gebrettert; Zugang zur zweiten Dachboden-Ebene über Holztreppe

- Nebengebäude
  - ehemalige Scheune: mit Zwischenbau an Wohnhaus-Westseite angebaut; Holz-Konstruktion; Dach Zwischenbau mit Faserzementplatten-Deckung (Hinweis: asbesthaltiger Baustoff), Satteldach auf Scheune; EG und Dachboden (morsch); verschiedene Bodenbeläge (teilweise schadhaft), Innen-Betonboden mit deutlichem Gefälle; abgetrennte Räume; Tür zum Garten; Grundfläche ca. 56 m²
  - Werkstatt: im EG des Haupthauses (ehemaliger Ölraum); Zugang von der Scheune; Grundfläche ca. 19 m²
  - Garage: angebaut an Wohnhaus-Ostseite
    - rechter Teil: Schlafzimmer Einliegerwohnung
    - linker Teil: Betonboden; Wände und Decken gestrichen; zweiflügliges Tor; Rückwand mit Holzfenster; Grundfläche ca. 10 m²

- Außenanlagen
  - Hauseingang: Einfriedung mit Gartenmauer; Holz-Gartentür; Fläche mit Steigung zur Haustüre und Scheune; verschiedene Pflasterbeläge

- Garten: Einfriedung mit Holz-Flechtzaun
- Garagenvorplatz (gehört nicht zum Grundstück): offen zur Straße; Fläche mit Steigung zum Eingang Einliegerwohnung und zur Garage

2.4.2 Wohnfläche

Beim Ortstermin wurden die Räumlichkeiten im Ober- und Dachgeschoss überschlägig gemessen, die Messung stellt jedoch kein technisches Aufmaß dar. Ergänzend werden die Angaben in den Bauplänen und im Exposé übernommen. Die Flächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung gilt nur im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung.

- Wohnfläche: gesamt ca. 151 m², davon
  - Obergeschoss 103,1 m²:
    - Diele mit Essplatz und Wohnbereich: 32,9 m², Terrasse: 8,5 m² (Ansatz zu 25 %), Bad: 12,5 m², WC: 1,2 m², Abstellraum: 2,4 m², Büro: 11,8 m², Küche: 14,7 m², Kinderzimmer: 19,1 m²
  - Dachgeschoss 47,7 m²:
    - Vorplatz: 7,3 m², Schlafzimmer: 19,7 m², Büro: 10,9 m², Kinderzimmer: 9,8 m²

- Wohnfläche Einliegerwohnung: gesamt ca. 91 m² (laut Exposé).
  Die Wohnung ist nicht fertig ausgebaut und so nicht in den Bauplänen dargestellt. Er erfolgt daher keine Angabe zu den einzelnen Raumgrößen.

2.4.3 Bauliche Einschätzung

Es erfolgte keine Untersuchung auf Baumängel oder Bauschäden.

Hinsichtlich der Bausubstanz (Wände, Decken, Dach) entspricht das Wohnhaus überwiegend dem Errichtungs-Baujahr.
Zum Besichtigungszeitpunkt stehen an der Außenfassade am Sandstein und den Holzteilen Instandhaltungsarbeiten an.
Die Einliegerwohnung ist nicht fertig ausgebaut, einzelne Räume befinden sich im Bauzustand.
Die Räume im Obergeschoss sind teilweise überfüllt.
Durch die Tierhaltung (Hunde und Katzen) in den Wohnungen können sich Schäden am Innenausbau ergeben. Nach einer Räumung und Entsorgung steht eine grundsätzliche Renovierung an.

Bei der Scheune besteht Instandsetzungsbedarf.

3.1. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren baulichen Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

3.1.1 Denkmalschutz

Innerhalb des Ertragswertverfahrens wurden denkmalspezifische Ansätze bei den Bewirtschaftungskosten und dem Liegenschaftszinssatz getroffen.
Zum Ausgleich der möglichen Mehrkosten und eventuellen Nutzungseinschränkungen aber auch zur Stärkung der Eigentümer von Denkmälern gibt es unterschiedliche Fördermaßnahmen. Dies kann in Form von Zuschüssen, verbilligten Darlehen oder steuerlichen Vorteilen erfolgen. Die genaue Festlegung ist nicht im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens darstellbar, da hierzu die jeweils individuelle Steuersituation des Eigentümers und konkrete Förderprogramme objektbezogen gewertet werden müssen.
Es erfolgen daher keine weiteren Anpassungen im Rahmen dieser Bewertung.

3.1.2 Ausbauzustand

Abweichend vom Bauplan aus 1974 bildet wie im Exposé dargestellt im Obergeschoss die Diele einen großen Raum mit Essplatz und Wohnbereich. Das Bad ist um das eingezeichnete Kinderzimmer vergrößert. Das Dachgeschoss ist mit weiteren Wohnräumen ausgebaut.
Im Erdgeschoss ist der Abstellraum über eine interne Treppe mit der Einliegerwohnung verbunden und als Wohnzimmer ausgebaut. Das Wohnzimmer laut Plan ist jetzt Küche, die Küche wird als Bad noch ausgebaut.
Es sollte geprüft werden, ob die Trennwand zwischen der Diele Einliegerwohnung und dem Flur Haupteingang den Vorschriften entspricht.

Es wird davon ausgegangen, dass der vorhandene Ausbauzustand genehmigungsfähig ist. Für die erforderlichen Verfahrensgenehmigungen erfolgt ein pauschaler Abschlag von **2.000 €**.

3.1.3 Einliegerwohnung

Im Rahmen der Bewertung wurde die Wohnung mit dem vollen Mietwert angerechnet. Vor einer tatsächlichen Nutzung sind die begonnenen Umbau- und Ausbauarbeiten fertigzustellen. Ein höherer Kostenaufwand ist für den Ausbau des Bads erforderlich, so dass eine pauschale Rückstellung von **10.000 €** vorgenommen wird.

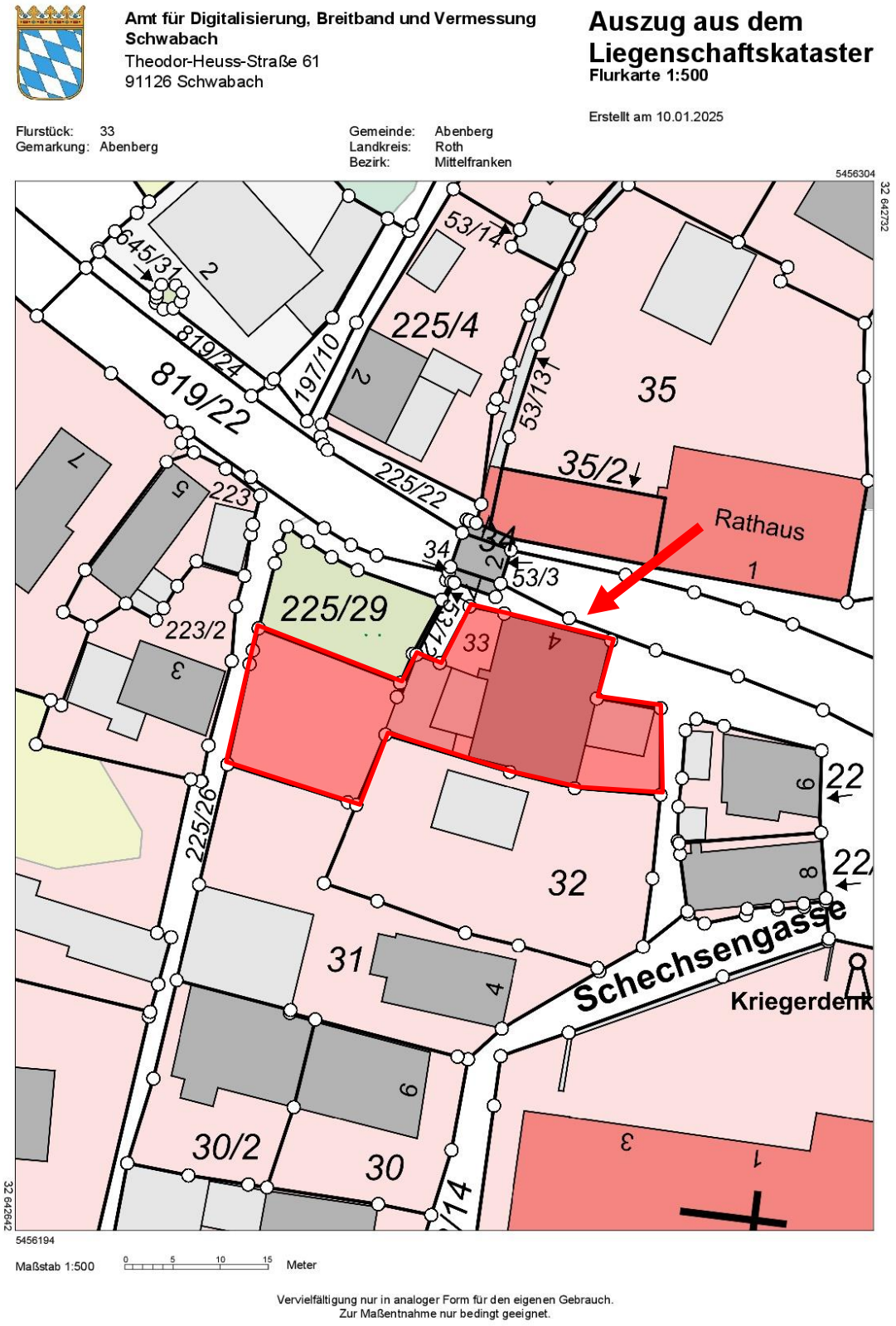
3.1.4 Rechte in Abt. II

Laut Auftragsschreiben des Amtsgerichts Nürnberg soll das im Grundbuch in Abteilung II Nr. 2 eingetragene Recht gesondert bewertet werden. Entscheidend ist dabei nicht, welchen Wert das Recht für den Berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird.
Laut Planauskunft der N-ERGIE Netz GmbH verläuft das Stromkabel im Weg zwischen der Windsbacher Straße und der Sechsengasse. Der zum Grundstück gehörende Garten auf der Westseite grenzt an diesen Weg. Es wird davon ausgegangen, dass bei der Vermessung die anteilige Fläche mit dem Leitungsrecht übertragen wurde. Ob das Recht gelöscht werden kann, wurde nicht geprüft.

4. Verkehrswert

Für das Zweifamilienwohnhaus wurde unter Berücksichtigung der Denkmal-Eigenschaft der marktangepasste vorläufige Ertragswert mit 213.000 € ermittelt. Innerhalb des Verfahrens sind die Besonderheiten der denkmalgeschützten Immobilie insbesondere bei den Bewirtschaftungskosten, dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer eingerechnet. Individuelle steuerliche Vorteile sind ausdrücklich nicht bewertet.
Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind Abzüge von 2.000 € für den Ausbauzustand und von 10.000 € für den fehlenden Ausbau der Einliegerwohnung vorzunehmen. Mit den Minderungen verbleibt ein reduzierter Ertragswert von 201.000 €, der für den Verkehrswert auf 200.000 € abgerundet wird.

5.1. Lageplan



© LDBV Bayerische Vermessungsverwaltung

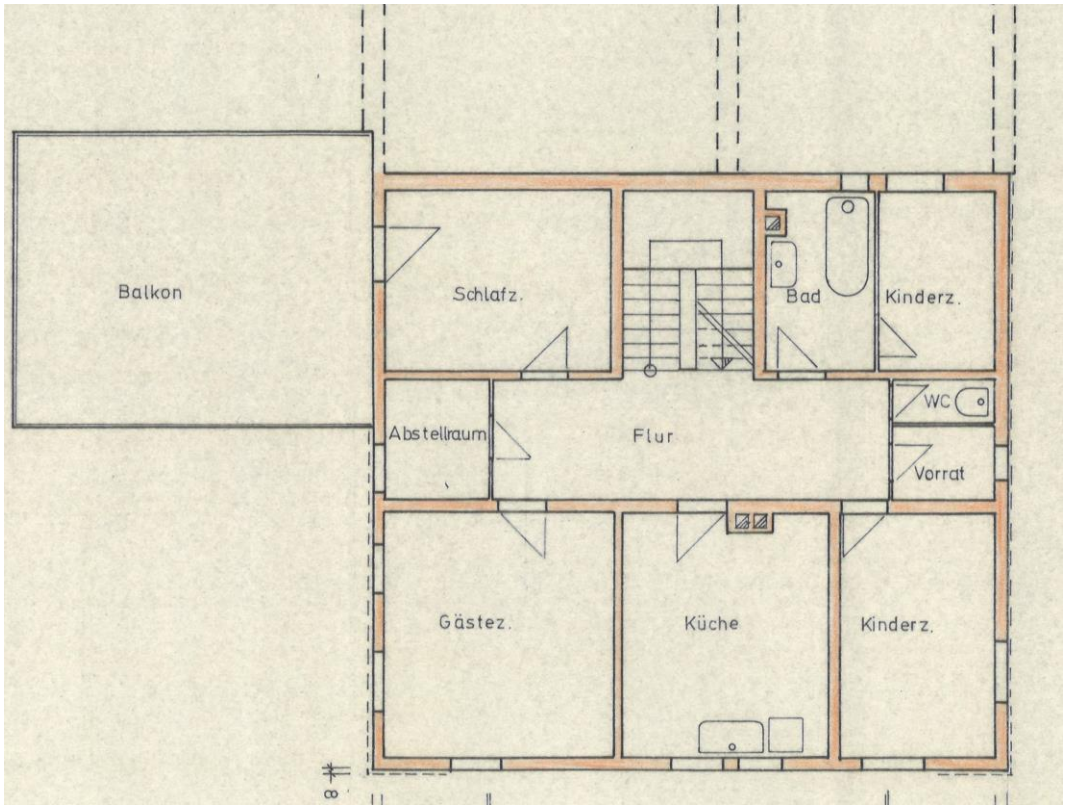
5.2. Luftbild-Aufnahme



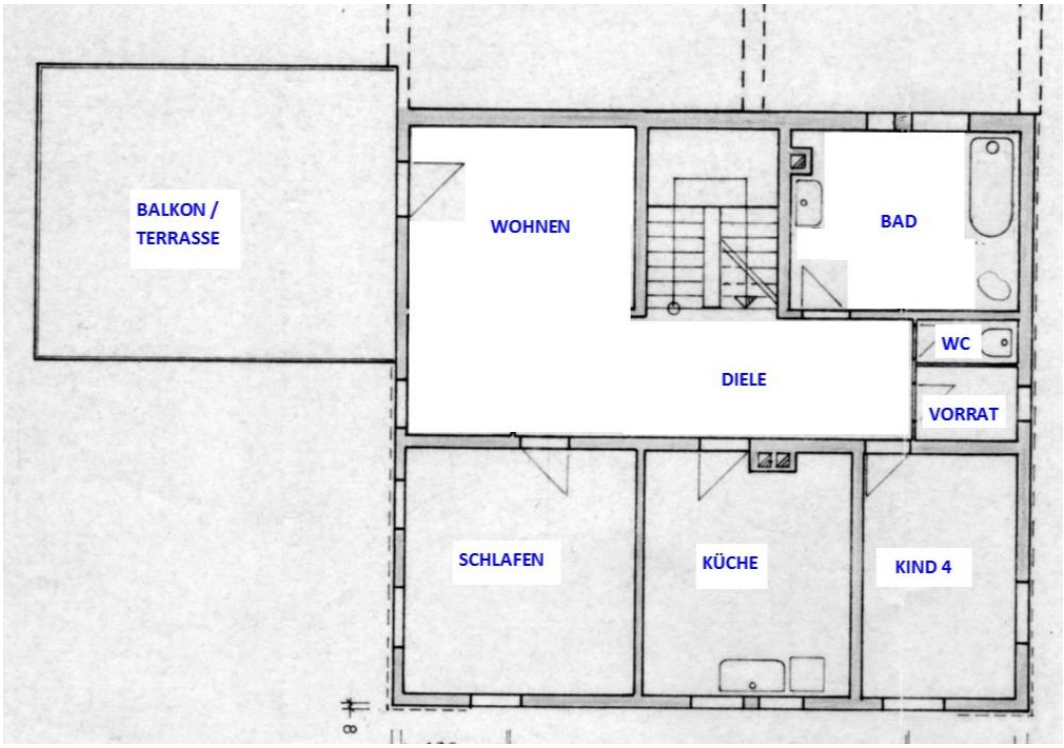
© LDBV Bayerische Vermessungsverwaltung

5.3.1 **Grundriss Obergeschoss** (nicht maßstabsgerecht)

- aus Bauplan

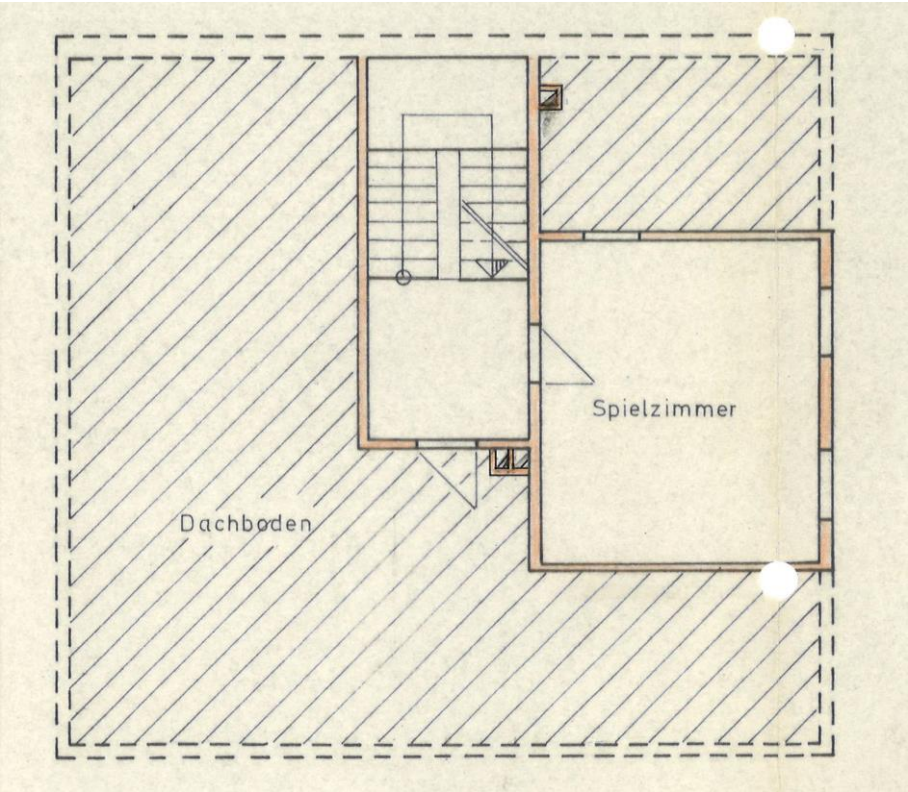


- aus Exposé (Kilian Immobilien, Roth)

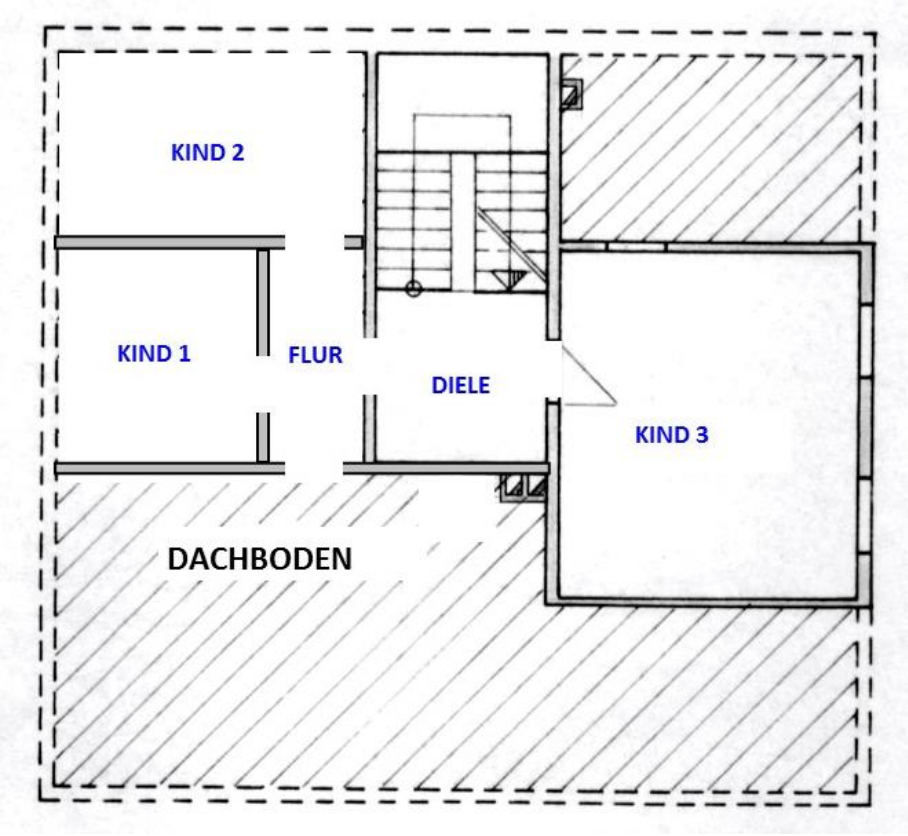


5.3.2 **Grundriss Dachgeschoss** (nicht maßstabsgerecht)

- aus Bauplan

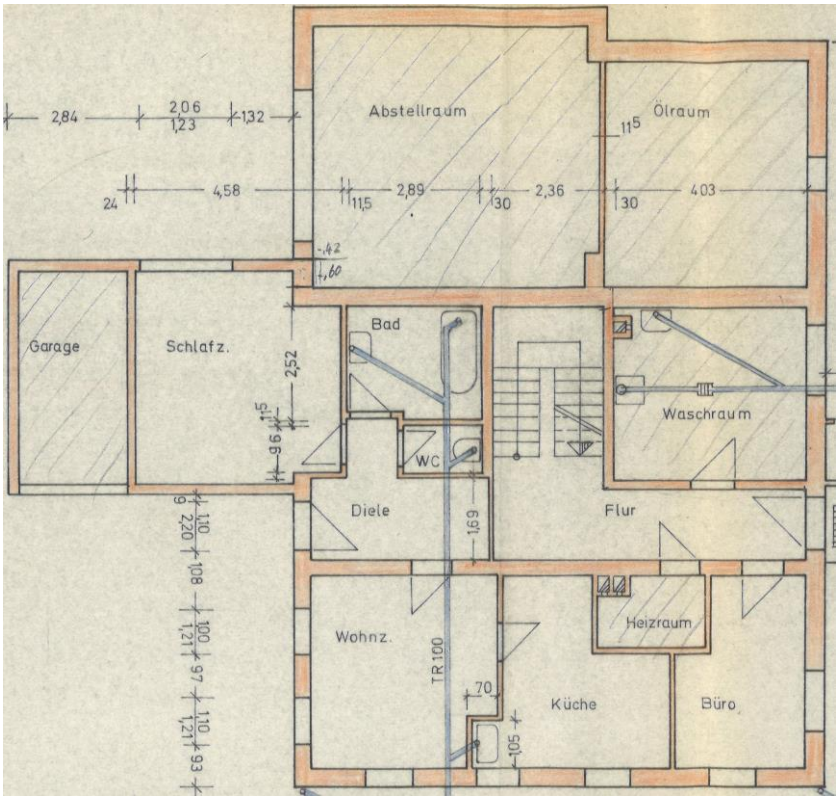


- aus Exposé

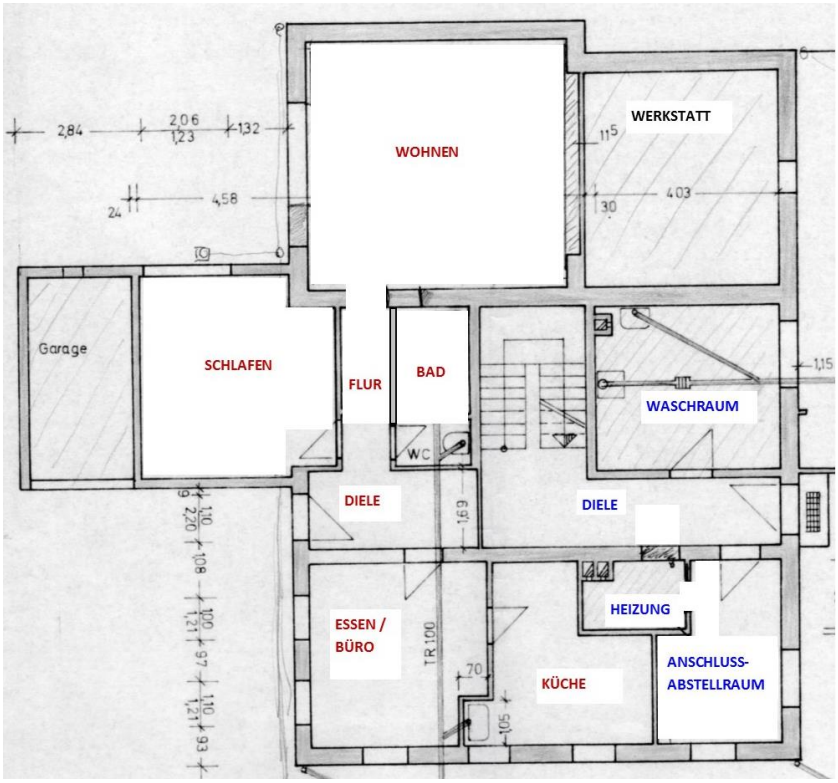


5.3.3 **Grundriss Erdgeschoss** (nicht maßstabsgerecht)

- aus Bauplan



- aus Exposé



5.4. Foto-Aufnahmen


Ansicht von Nordosten


Ansicht von Norden


Ansicht von Südosten


Ansicht von Osten


OG: Diele


EG: Diele Einliegerwohnung


Scheune


Garten