

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:	Eigentumswohnung Nr. 2 mit Balkon und Keller Grünangerweg 16 90559 Burgthann
Amtsgericht Nürnberg:	6 K 162/24
Zwangsversteigerungsverfahren:	Sparkasse Fürth, 90762 Fürth gegen 1) Hofmann Marcello, 91154 Roth 2) Hofmann Kathrin, 90556 Cadolzburg
Verkehrswert:	210.000 €
Exemplar Nummer:	1 / 2

1.1. Bewertungsobjekt und Lage

Auf dem Grundstück befindet sich ein Zweifamilienwohnhaus und eine Doppelgarage.

Die Bewertungswohnung im Dachgeschoss wurde selbst genutzt. In der Garage ist der Stellplatz auf der rechten Seite zugeteilt.

Das Grundstück liegt im Ortsteil Grub am Grünangerweg, der mit steilem Gefälle am nordöstlichen Ortsrand von der Dorfstraße abzweigt.

1.2. Bewertungstichtag

Als Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag wird der 11.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) festgelegt.

2.1.1 Grundbuch

Amtsgericht Hersbruck Grundbuch von Grub Blatt 937
(Wohnungsgrundbuch) [auszugsweise]

- Bestandsverzeichnis:
1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Fl.Nr. 56; Grünangerweg 16, Gebäude- und Freifläche; Größe: 1.002 m²
Fl.Nr. 70/1; Nähe Grünangerweg, Gebäude- und Freifläche; Größe: 21 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Balkon und Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2; [...] Sondernutzungsrechte sind vereinbart.
- Erste Abteilung: Eigentümer
Kathrin Hofmann, geb. am [...] – zu 1/2 –
Marcello Hofmann, geb. [...], geb. am [...] – zu 1/2 –
- Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]
- Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
[Eintragungen vorhanden]

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 Gemeinde Burgthann besteht für den Ortsteil Grub kein Bebauungsplan.
- Baugenehmigung: es wurden die genehmigten Baupläne aus 2016 „Errichtung von zwei Dachgauben“ übermittelt. Eine Bauplan-Recherche im Staatsarchiv erfolgte nicht. Es wird unterstellt, dass das Gebäude auflagenentsprechend gebaut wurde und die zum Bewertungstichtag vorhandene Bebauung und Nutzung in vollem Umfang genehmigt ist.

- Aufteilung nach WEG: mit Notarurkunde vom 31.07.1990 wurden die Flurstücke Nr. 56 und 70/1 zu rechtlich einem Grundstück vereinigt und dieses in zwei Wohnungseigentumsrechte aufgeteilt.
Die Bewertungseinheit ist beschrieben als „verbunden mit dem Sondereigentum an der im Dachgeschoß gelegenen Wohnung samt Balkon und Keller-raum, im Aufteilungsplan blau eingezeichnet und je mit Nr. 2 bezeichnet“. Nach § B 3) gilt: „Das Grundstück, sowie alle Räumlichkeiten, Anlagen und Einrichtungen der Gebäulichkeiten, die aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes und dieser Vereinbarung nicht Sondereigentum darstellen, sind gemeinschaftliches Eigentum“. Hierzu zählt demgemäß auch die Garage.

2.2.1 Hausverwaltung

Eine externe Hausverwaltung wurde bisher nicht beauftragt.

2.2.2 Kaminkehrer

Der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger ist Schornsteinfegermeister Dominik Schmidt, Pöllinger Hauptstr. 28 in 92318 Neumarkt.

2.2.3 Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

2.3.1 Entwicklungszustand

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

2.3.2 Zuschnitt und Topographie

Das Grundstück hat einen etwa rechteckigen Zuschnitt mit Seitenlängen von ca. 43 m und 24 m.

Das Grundstück liegt in steiler Hanglage. In sich hat die Fläche ein geringeres Gefälle von Süd nach Nord.

2.3.3 Verkehrslage und Lärmsituation

Es handelt sich überwiegend um Anliegerverkehr, ein wesentliches Verkehrsaufkommen im Ortsteil ist nicht vorhanden.

In der Umgebungslärmkartierung des Bayerischen Landesamts für Umwelt wird keine Lärmbelastung aus der Hauptverkehrsstraße ausgewiesen.

2.4.1 Baubeschreibung

- Wohnhaus allgemein
 - Bauart: Zweifamilienwohnhaus
 - Baujahr: 1991
 - Bauweise:
 - Mauerwerksbau (Außenwände laut Plan 30 cm) mit Wärmedämm-Verbundfassade
 - Betondecken
 - Geschosse: Keller, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss
 - Satteldach mit Betonstein-Deckung; beidseitig aufgesetzte Dachgauben (Baujahr 2016)
 - Heizung: Öl-Zentralheizung (Fabr. Buderus, Brennwerttechnik) mit zentraler Warmwasser-Versorgung; 2 Kunststoff-Öltanks im Keller; Flach-Heizkörper
 - Ausbau:
 - Holztüren
 - Holzfenster mit Isolierverglasung
 - Treppen:
 - innen: Betontreppe KG bis DG; EG bis DG mit Fliesenbelag
 - außen: Eingangstreppe mit 10 Waschbeton-Stufen; Holz-Treppengeländer morsch
 - Metalltreppe vom Balkon Wohnung DG in den Garten
- Wohnung Nr. 2 / Dachgeschoss
 - Raumbezeichnung laut Bauplan
 - überwiegende Ausstattung:
 - Laminat-Boden
 - Wände gestrichen
 - Decken und Dachschrägen mit Holzverkleidung
 - allgemein: teilweise Ungeziefer-Befall
 - Gang: Holz-Wohnungstür (beschädigt), Decke teilweise offen bis First, Holzleiter in den Spitzboden; Unterputz-Sicherungskasten
 - Kind 2: Holz-Dachflächenfenster
 - Bad: Fliesen-Boden; Wände raumhoch gefliest; Fenster; Badewanne, offene Dusche, Waschbecken, je mit Einhebelmischer, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten
 - Schlafen: Fenster
 - Kind 1: Kunststoff-Dachflächenfenster (Baujahr 2005)
 - Wohnen/Essen/Kochen: Wände teilweise mit Naturstein-Verblendung; Decke teilweise offen bis First, sichtbare Dachbalken; Tür ausgehängt, Holz-Balkontür; 3 Einzelfenster, zweiflügliges Fenster, Kunststoff-Dachflächenfenster; zusätzlicher Holzofen; Einbauküche
 - Balkon: Fliesen-Belag (teilweise schadhaft); Metall-Geländer; Metall-Treppe
 - WC: Fliesen-Boden; Wände 1,55 m hoch (Duschecke raumhoch) gefliest; Fenster; Eck-Dusche mit Kabine, Waschbecken, je mit Einhebelmischer, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten; Heizkörper abgebaut
 - Studio Spitzboden: keine Stehhöhe; nicht in Baugenehmigung enthalten; Zugang über Holzleiter Gang; Laminat-Boden; Decke mit Trockenbau; Kunststoff-Dachflächenfenster

- Keller
 - allgemein:
 - Vorplatz: Rohbeton-Boden
 - Flur
 - Heizraum mit Öllager
 - Kellerräume zur Wohnung Nr. 1
 - Kellerraum zu Wohnung Nr. 2:
 - wohnraumähnlich ausgebaut; Laminat-Boden; Wände und Decken tapeziert; Holz-Wohnungstür (beschädigt); Holzfenster; Heizkörper
 - Werkstatt: Abtrennung mit Holzwand mit Schiebetür; PVC-Boden; Wände und Decken tapeziert; Metall-Lichtschachtfenster
- Garage
 - Mauerwerksbau mit Putzfassade; Rohbeton-Boden; kein Innenputz; Satteldach mit Betonstein-Deckung
 - Holz-Innentrennwand; 2 Metall-Kipptore; Holzfenster und Holz-Seitentür
 - Holzstiege in den durchgehenden Dachboden
- Außenanlagen
 - Garagen-Vorplatz: gepflastert
 - abgemauerter Stellplatz und Mülltonnenplatz, offen zur Straße; Pflasterbelag
 - Hauszugang: Pflasterbelag, ansteigend zur Gartentür; Holz-Gartentür mit Betonsäulen; Betonplattenbelag zum Haus
 - kleine Waschbeton-Treppe zwischen Haus und Garage
 - Terrasse zur Wohnung Nr. 1
 - Garten mit Holz-Gartenhaus und -Gerätehaus; offen zum nördlichen Nachbar-Grundstück (Absturzgefahr!)

2.4.2 Wohnfläche

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

- Wohnfläche: gesamt ca. 84 m², davon
 - Gang: 5,4 m², Kind 2: 6,6 m², Bad: 6 m², Schlafen: 11 m², Kind 1: 9,2 m², Wohnen/Essen/Kochen: 41,9 m², Balkon: 0,8 m² (Ansatz zu 25 %), WC: 3,5 m²
 - Studio Spitzboden: keine Wohnfläche

2.4.3 Bauliche Einschätzung

Am Wohnhaus und der Garage und in der Bewertungswohnung stehen Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten an.

3. Verkehrswert

Für die Eigentumswohnung wurde nach den Verfahren der Vergleichswert mit 229.000 €, der Ertragswert mit 178.000 € und der anteilige Sachwert mit 209.000 € ermittelt. Die unterschiedlichen Werte zeigen auch die unterschiedlichen Gewichtungen des jeweiligen Verfahrens. Der Vergleichswert ist aus konkreten Kauffällen der Vorjahre abgeleitet und spiegelt das Wertniveau von Bestandswohnungen in der Ortsteillage wider. Durch den niedrigeren erzielbaren Mietertrag in ländlichen Lagen fällt auch der Ertragswert geringer aus. Der Sachwert berücksichtigt die für das Baujahr typische Bauqualität.

In der Abwägung wird der Verkehrswert aus dem Mittelwert der drei Verfahrenswerte mit gerundet 205.000 € gebildet. Besondere objektspezifischen Besonderheiten sind nicht anzusetzen.

Der Stellplatz in der Garage ist weder ein eigenständiger Miteigentumsanteil noch als Sondernutzungsrecht der Wohnung zugeordnet. Für diese Nutzungsregelung innerhalb des Gemeinschaftseigentums werden pauschal 5.000 € dem Verkehrswert der Wohnung zugerechnet.

4.1. Lageplan



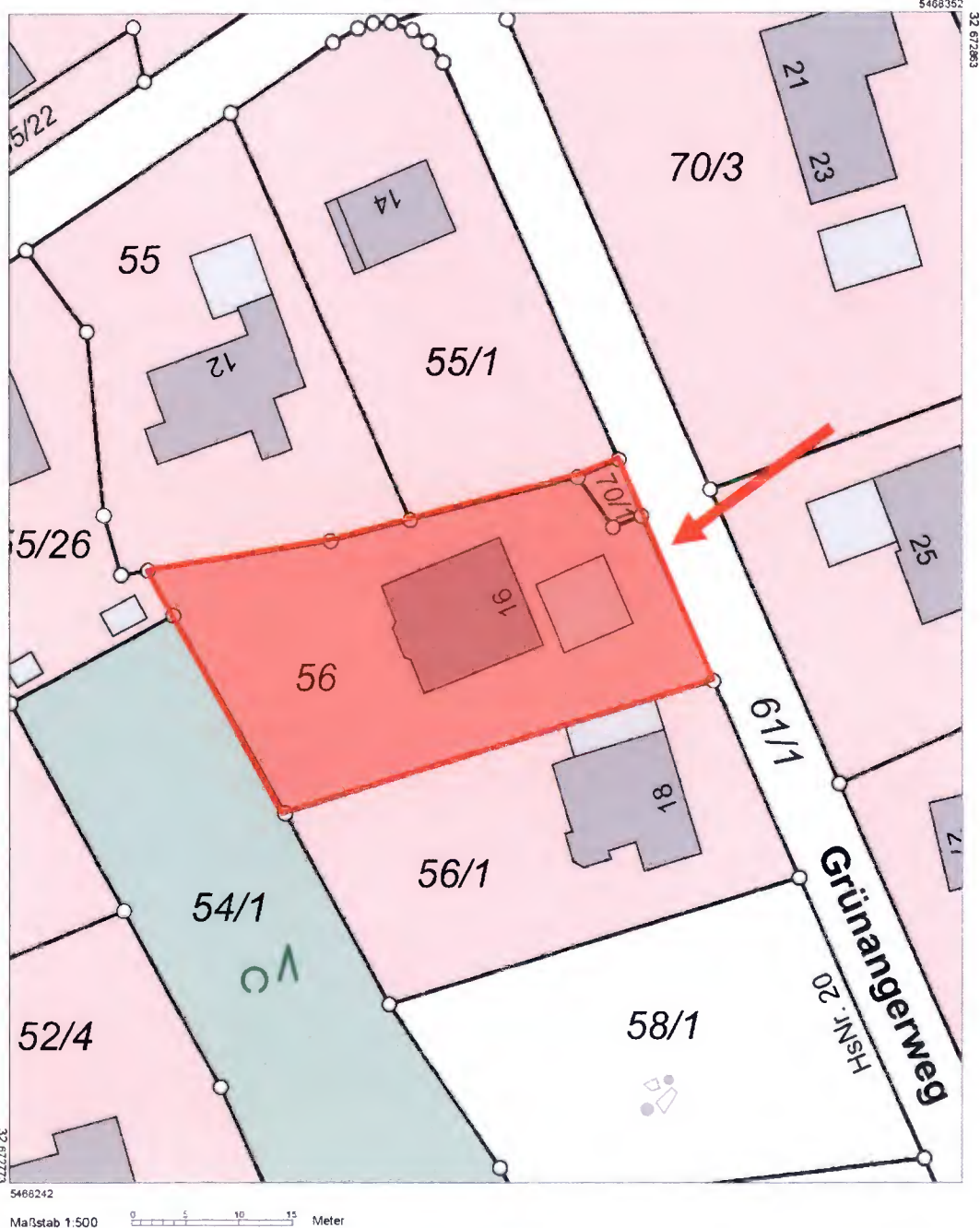
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Nürnberg
Flaschenhofstraße 59
90402 Nürnberg

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte 1:500

Erstellt am 29.11.2024

Flurstück: 56
Gemarkung: Grub

Gemeinde: Burgthann
Landkreis: Nürnberger Land
Bezirk: Mittelfranken



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

4.2. Luftbild-Aufnahme



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, GeoBasis-DE / BKG 2019 – Daten verändert

© LDBV Bayerische Vermessungsverwaltung

4.4. Foto-Aufnahmen



Ansicht von Osten



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Westen



Garage



Gang



Bad



Kind 1



Wohnen/Essen/Kochen