

## Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	92358 Seubersdorf i.d.OPf., Batzhausener Straße 11
Objektart	Wohngrundstück, Größe 715 m <sup>2</sup>
Bebauung	Einfamilienhaus mit Anbau, Wohnfläche ca. 58 m <sup>2</sup> ; Neben- und Garagengebäude
<b>Verkehrswert</b>	<b>70.000 €</b>
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	29.01.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Nürnberg
Aktenzeichen	6 K 163/24
Gutachten vom	17.04.2025

***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

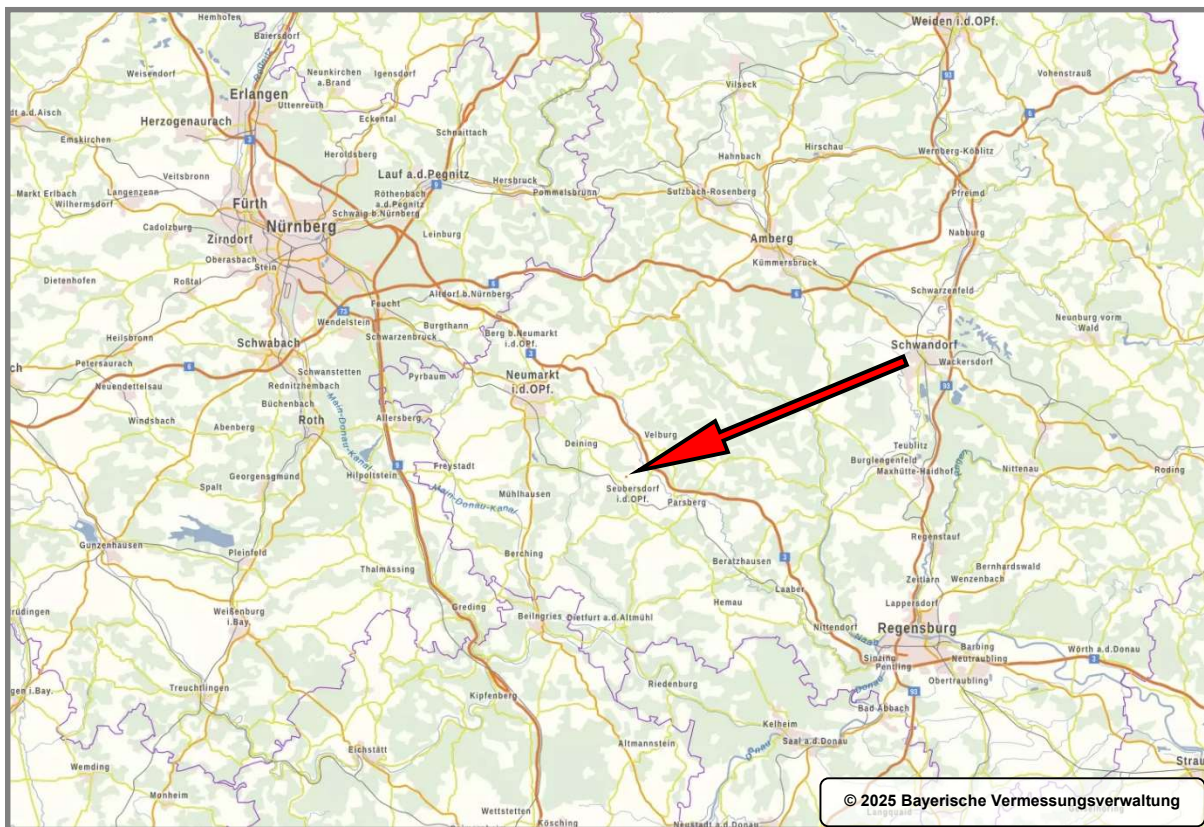
### Makrolage

Die 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 liegt im Ortsteil Waldhausen, einem Kirchdorf mit ca. 120 Einwohnern, ca. 4,5 km nördlich des Hauptorts (Rathaus).

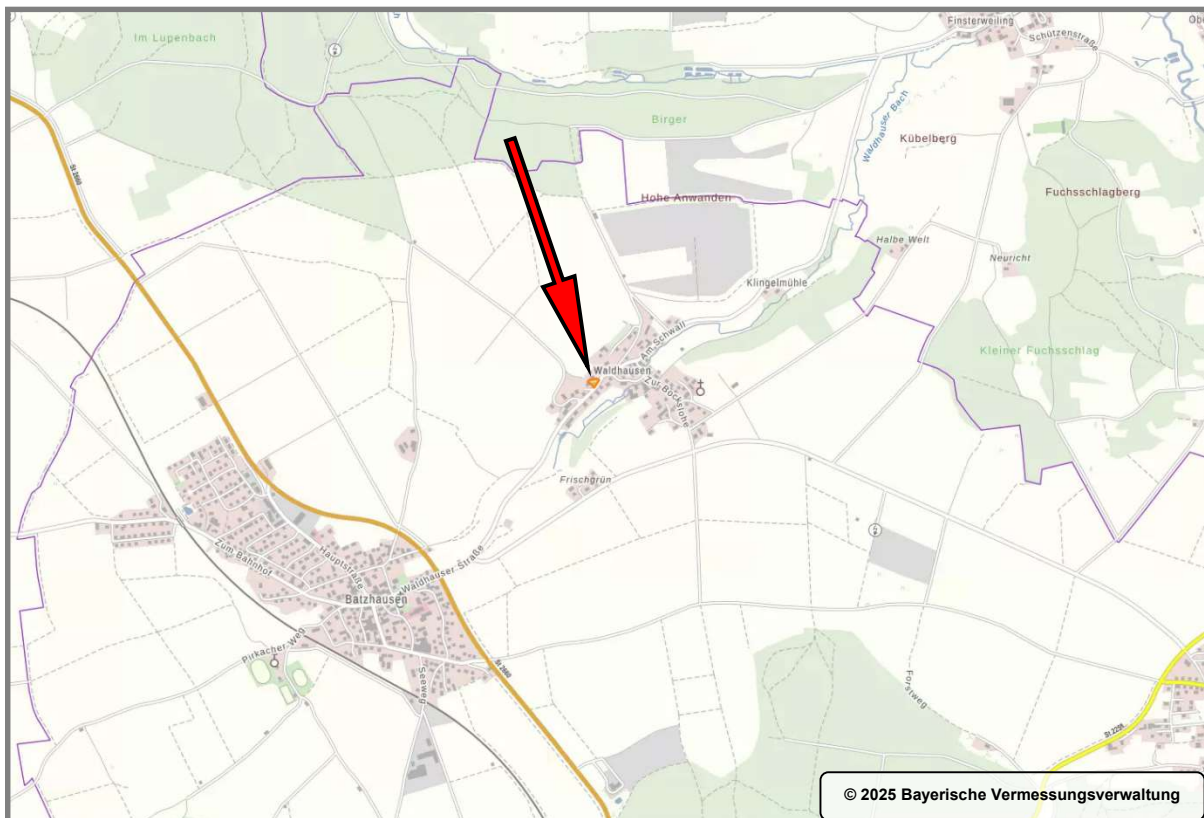
Das Grundstück liegt an der Batzhausener Straße, einer Ortsdurchfahrtsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, ohne Bürgersteige und mit Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum, aufgrund der Fahrbahnbreite, nicht vorhanden.

Das Areal präsentiert sich hanglagig und fällt von Nordwesten nach Südosten hin ab.

Die Bebauung im Umfeld stellt sich gemischt, mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie landwirtschaftlichen Hofstellen, dar.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil nicht vorhanden.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Velburg der Autobahn A 3 beträgt ca. 6 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über die Regionalbahn RB51, den Regionalexpress RE50 sowie die Buslinie 588 erreicht werden. Der Bahnhof Batzhausen befindet sich ca. 2,1 km südwestlich des Bewertungsgrundstücks, die Bushaltestelle „Waldhausen (b. Seubersd.)“ ist ca. 230 m nordöstlich positioniert.



### Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 1583/3**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **715 m²**.

Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die breite an der Straßenfront zur Batzhausener Straße (Nordost-/Südwestrichtung) beträgt ca. 33 m, die mittlere Tiefe in Südost-/Nordwestrichtung ca. 25 m.

## Beschreibung

### **Das Grundstück konnte nur teilweise von außen besichtigt werden konnte!**

Das Grundstück grenzt mit seiner Südostseite an die Batzhausener Straße und mit seiner Südwestseite teilweise an eine Stichstraße der Batzhausener Straße, über welche es auch erschlossen wird. Mit seiner Nordseite grenzt es an ein unbebautes Grundstück, mit seiner Westseite überwiegend an ein bebautes Nachbargrundstück.

Das Grundstück ist überwiegend hanglagig und fällt von Nordwesten nach Südosten hin stark ab. Der südöstliche Grundstücksbereich ist terrassiert und liegt oberhalb des Höhenniveaus der angrenzenden Straße

Auf dem Grundstück sind ein freistehendes Einfamilienhaus mit Anbau, zwei kleine Nebengebäude, teilweise angebaut an das Wohnhaus, sowie ein Garagengebäude, in nordöstlicher Grenzbebauung, errichtet.

Das Grundstück ist nach Südosten über einen Holzzaun zwischen Waschbetonpfosten auf einer hohen Stützmauer, verputzt, stark schadhaft, eingefriedet, nach Norden über einen Maschendrahtzaun, schadhaft, und ein Gebäude in Grenzbebauung. Die Einfriedung nach Südwesten ist von außen nicht erkennbar.

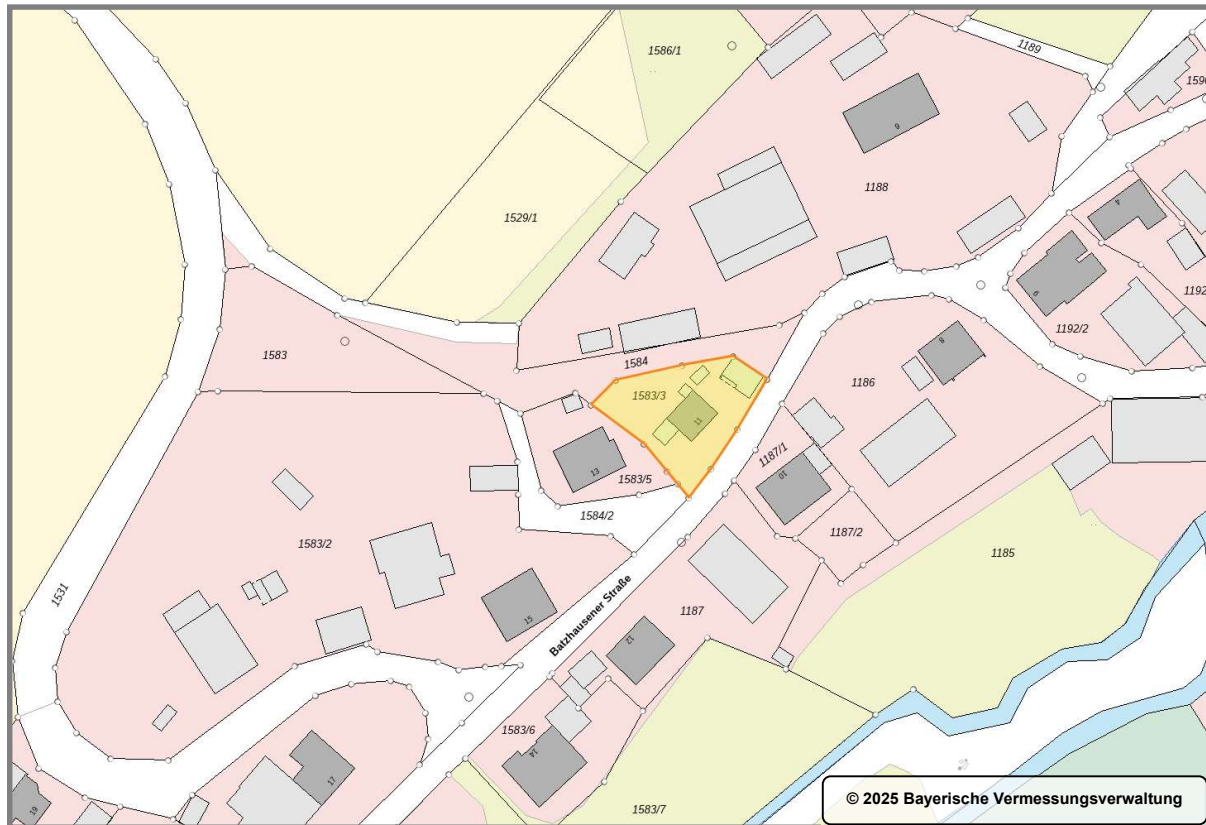
Das Grundstück wird an seiner Südwestseite offen befahren. Hier ist in einem Betonpfosten ein Briefkasten eingebaut. Die nachfolgende Zufahrt ist betoniert, schadhaft.

Der südliche Grundstücksbereich ist nachfolgend der Zufahrt überwiegend betoniert, schadhaft, teilweise mit Busch- und Pflanzwerk sowie kleineren Bäumen in freiem Bewuchs ausgeführt. Südöstlich des Anbaus ist eine Terrasse angelegt, welche von Südosten aus über eine Betontreppe nach oben, Geländer in Metall, begangen wird. Hier ist am Anbau eine mechanische Markise, älteren Datums und ohne Wertrelevanz, montiert. Zwischen Nebengebäude und Garagengebäude ist eine einfache Überdachung, Metallkonstruktion mit Welleternitauflage, jeweils älteren Datums und schadhaft, vorhanden.

Der nördliche Grundstücksbereich stellt sich überwiegend als Hang dar und ist überwiegend mit Moos, teilweise mit Busch- und Pflanzwerk sowie kleineren Bäumen in freiem Bewuchs ausgeführt.

### **Beurteilung:**

***Das Grundstück liegt im Ortsteil Waldhausen der Gemeinde Seubersdorf i.d.OPf. Der Grundstückszuschnitt ist ungünstig, ebenso die Hanglage des Grundstücks. Die Freiflächen und Einfriedungen stellen sich in einem desolaten Zustand dar. Die Wohnlage ist aufgrund der angrenzenden Ortsdurchfahrtsstraße sowie der fehlenden Infrastruktur im Ortsteil mit überwiegend einfach bis mittel einzustufen.***



## Gebäude

*Die nachstehenden Darstellungen und Ausführungen basieren auf den übergebenen/ eingeholten Unterlagen, der persönlichen Inaugenscheinnahme des Sachverständigen sowie den Auskünften der Teilnehmer am Ortstermin. Sie stellen die überwiegenden Ausstattungsmerkmale und Eigenschaften des Objektes dar und haben somit nicht den Status der Vollständigkeit bzw. des Abschließenden.*

**Die Gebäude konnten nur teilweise von außen besichtigt werden!**

### **Wohnhaus mit Anbau**

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Gemäß den Auskünften beim Ortstermin dürfte es ca. im Jahre 1963 errichtet worden sein. Weder vom Bauamt der Gemeinde Seubersdorf noch von den Parteien konnten Baupläne übermittelt werden. Am Wertermittlungstichtag stellt sich das Gebäude als Wohnhaus mit südwestlich angrenzendem Anbau, jeweils nicht unterkellert und mit Erd- und Dachgeschoss ausgeführt, dar.

Das Wohnhaus wird an seiner Südostseite über eine Treppe nach oben, Trittstufen in Kunststein ausgeführt, keine Setzstufen, links- und rechtsseitig Geländer in Metall, und eine nachfolgende Haustür in Kunststoff mit Isolierglaseinlage begangen. Links neben der Haustür ist eine Klingel montiert. Der Hauseingang ist mittels einer Metallkonstruktion mit Plexiglasdoppelstegaufgabe, schadhaft, und seitlichem Festelement mit Sicherheitsverglasung überdacht. Der Anbau wird von der südöstlich angrenzenden Terrasse aus über eine einfache Blechtür mit Glaseinlage begangen.

### **Konstruktiver Aufbau**

<b>Bauweise:</b>	Massivbauweise
<b>Fassade:</b>	Ohne Wärmedämmung ausgeführt, überwiegend verputzt und gestrichen, teilweise stark schadhaft. Der Sockel des Wohnhauses ist mit Steinzeug belegt. An der nordwestlichen Traufseite des Wohnhauses ist ein Zwerchhaus mit flach geneigtem Pultdach vorhanden.
<b>Dach:</b>	Satteldächer, am Anbau mit geringer Dachhöhe, Firstrichtung Nordost/Südwest, Dacheindeckung in Formziegeln, älteren Datums und bemoost. Die Dachrinnen und Fallrohre sind teilweise in Kupfer, teilweise in Stahlblech, älteren Datums und schadhaft, ausgeführt. Über Dach sind drei gemauerte Kaminköpfe (zwei am Wohnhaus, einer am Anbau) sowie eine Satteliten-schüssel vorhanden. Auf der südöstlichen Dachfläche des Anbaus sind drei Module einer Solarthermieranlage montiert.

**Fenster:** Augenscheinlich überwiegend Kunststoffisolierglasfenster, teilweise mit integrierten, teilweise mit außen aufgesetzten Kunststoffaußenrollos ausgeführt. Im Zwerchhaus nach Nordwesten ist ein Glasbausteinfeld vorhanden.

**Sonstiges:** Das Fallrohr an der südlichen Gebäudeecke des Wohnhauses fehlt, so dass in diesem Bereich starke Schäden aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen gegeben sind.

An die Nordwestseite des Wohnhauses ist auf Höhe des Erdgeschosses ein Naturkeller angebaut, welcher teilweise von außen mit einer Plane bedeckt und mit Moos überwachsen ist und teilweise in den angrenzenden Hang hineinragt. Weiterhin befindet sich hier ein kleiner, eingeschossiger Anbau mit flach geneigtem Pultdach, Dacheindeckung in Formziegeln, schadhaft.

Gemäß den vorliegenden Unterlagen soll sich das Gebäude im Erdgeschoss mit Windfang, Flur mit Treppenaufgang, Küche, Schlafzimmer und Wohnzimmer im Wohnhaus sowie Bad/WC und Mehrzweckraum (Gewerbe und Heizung, nur von außen begehbar) im Anbau darstellen. Im Dachgeschoss des Wohnhauses soll sich ein Flur, ein Büro und ein Gästezimmer befinden. Das Dachgeschoss des Anbaus ist aufgrund der Dachschräge und der geringen Raumhöhe nicht nutzbar.

### **Nebengebäude**

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Es dürfte gemeinsam mit dem Wohnhaus ca. im Jahre 1963 errichtet worden sein. Am Wertermittlungsstichtag stellt es sich eingeschossig mit Flachdach, Dachhaut in Welleternit, dar. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen, schadhaft. Das Gebäude kann über eine Stahltür begangen werden. Vom südöstlichen Grundstücksbereich aus kann über eine verglaste Metallgittertür zwischen Wohnhaus und Nebengebäude der nördliche Grundstücksbereich begangen werden.

### **Garagengebäude**

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Es dürfte gemeinsam mit dem Wohnhaus ca. im Jahre 1963 errichtet worden sein. Am Wertermittlungsstichtag stellt es sich eingeschossig mit Satteldach, Eindeckung in Biberschwanzziegeln, dar. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen, teilweise schadhaft. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Stahlblech ausgeführt. Nach Nordosten ist am Gebäude ein einzelnes Stallfenster vorhanden. Das Gebäude wird an seiner Südwestseite über zwei Metallschwingtore befahren sowie über eine Stahltür begangen. Eine weitere Zufahrt ist vom nördlichen Nachbargrundstück, Flst. Nr. 1584, über eine betonierte Rampe (auf dem Nachbargrundstück) und ein nachfolgendes Metallschwingtor möglich. Die Zufahrt über das Nachbargrundstück ist, laut Auskunft des Grundbuchamts am Amtsgericht Neumarkt i.d.OPf., dinglich nicht gesichert.



**Beurteilung:**

**Das Wohnhaus mit Anbau wurde vermutlich ca. im Jahre 1963 als kleines Einfamilienhaus in Massivbauweise errichtet. Nach Nordwesten sind ein Zwerchhaus und ein erdgeschossiger Naturkeller vorhanden.**

**Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurden in den Jahren 2006/2007 teilweise Renovierungsarbeiten (Kanalanschluss, Wasseranschluss, Solarthermiemodule auf dem Anbau, Giebelfenster im Anbau, Instandsetzung und Veränderung der Elektroinstallation, teilweiser Austausch der Dachrinnen am Anbau, Einbau von Heizkörpern, Sanierungsarbeiten am Naturkeller), überwiegend in Eigenregie, durchgeführt. Ansonsten stellt sich das Gebäude weit überwiegend im Status seiner Gestehtungszeit dar.**

**Der energetische Zustand des Gebäudes ist baujahresbedingt unterdurchschnittlich. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.**

**Das Nebengebäude und das Garagengebäude wurden vermutlich gemeinsam mit dem Wohnhaus ca. im Jahre 1963 errichtet. Gemäß den vorliegenden Unterlagen sind im Garagengebäude eine Garage mit Werkstatt und eine Garage mit Zugang zum Dachbodenraum vorhanden. Im Nebengebäude dürften sich eine Werkstatt mit Heizöllageraum befinden. Nähere Informationen liegen dem Sachverständigen nicht vor.**

**Die baulichen Anlagen stellen sich insgesamt in einem desolaten Zustand dar. Ein erheblicher Instandhaltungs- und Reparaturrückstau ist vorhanden.**

**Wie bereits erläutert, konnten die Gebäude nicht begangen werden, so dass weder die tatsächliche Raumaufteilung, die Ausstattung noch die Beschaffenheit zum Stichtag bekannt sind.**

**Flächenangaben**

Wohnflächenberechnung	
Erdgeschoss	58,22 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt, gerundet</b>	<b>58,00 m<sup>2</sup></b>





