

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



Grundstücke:	Wohnhaus, Nebengebäude und Garage Ellenbacher Straße 39 91217 Hersbruck
Amtsgericht Nürnberg Zwangsversteigerungsverfahren:	6 K 176/22
Verkehrswert (unbelastet):	270.000 € (Wohnhaus-Grundstück)
Exemplar Nummer:	1 / 2

1. Bewertungsbjekt und Lage

Die drei Flurstücke bilden ein gemeinsames Grundstück. Auf dem Fl.Nr. 348/2 befinden sich das Wohnhaus, eine Lagerscheune und das ehemalige Waschhaus. Der an die Scheune angebaute Lagerraum steht auf Fl.Nr. 348. Die Zufahrt bis zur Garage auf Fl.Nr. 394/1 dient auch als Zuweg zum Wohnhaus.

Das Anwesen wird vom Sohn der Eigentümerin bewohnt. Ein Mietvertrag besteht nicht. Die Nutzer zahlen keine Miete, aber tragen die laufenden Kosten.

Der Ortsteil Ellenbach mit rund 500 Einwohnern liegt südlich des Hauptorts an den Hangflächen von Arzberg und Deckersberg. Die Ellenbacher Straße führt mit deutlicher Steigung von Nord nach Süd längs durch den Ort. Das Grundstück erstreckt sich mit einem Quergefälle hangaufwärts neben einer kleinen Stichstraße.

2.1.1 Grundbuch

Amtsgericht Hersbruck Grundbuch von Ellenbach
[auszugsweise]

- Bestandsverzeichnis:
 - lfd.Nr. 1: Fl.Nr. 348; Nähe Ellenbacher Straße, Gebäude- und Freifläche, Größe: 867 m²
 - lfd.Nr. 2: Fl.Nr. 348/2; Ellenbacher Straße 39, Gebäude- und Freifläche, Größe: 507 m²
 - lfd.Nr. 3: Fl.Nr. 394/1; Nähe Ellenbacher Straße, Gebäude- und Freifläche, Größe: 295 m²
- Zweite Abteilung:
 - lfd.Nr. 1: Leibgeding [...]
 - lfd.Nr. 2: Die Zwangsversteigerung 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 Auskunft des Bauamts der Stadt Hersbruck liegt das Grundstück im Geltungsbereich des seit 05.10.1989 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 20 „Hutanger in Ellenbach“. Mit Tekturplan Nr. 1 vom 19.02.1993 gelten folgende Hauptfestsetzungen: Reines Wohngebiet, I/II Vollgeschosse, GRZ 0,4 und GFZ 0,8, offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser sowie blaue Baugrenzen. Im Bereich des Fl.Nr. 348/2 sind die Gebäude als Bestand eingezeichnet. Die Baugrenze um das vorhandene Wohnhaus erstreckt sich zu einem kleinen Teil auch auf das Fl.Nr. 347. Auf dem Fl.Nr. 348 sind zwei Baufenster eingezeichnet, die jedoch zum größeren Teil auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 347 liegen. Zwischen den Baufenstern ist der Garagen-Standort eingezeichnet, die Zufahrt soll von der Stichstraße über das Fl.Nr. 394/1 erfolgen. Eine Zufahrt über das Fl.Nr. 347 zu den Baufenstern ist nicht vorgesehen.

Die Garage auf Fl.Nr. 394/1 ist als Bestand eingezeichnet, auch hier soll die Zufahrt laut Plan von der Stichstraße abzweigen.

- Baugenehmigung: die genehmigten Baupläne sind nicht 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.

2.1.3 Entwicklungszustand

Laut Auskunft und augenscheinlich befindet sich das Grundstück im bebauten Innenbereich mit Bebauungsplan.

Der Entwicklungszustand ist entsprechend § 3 (4) ImmoWertV Baureifes Land.

Die Fl.Nr. 348 und 394/1 sind für eine bauliche Nutzung bestimmt, aber nach § 3 (3) als Rohbauland einzustufen, da die Erschließung noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

2.1.4 Zuschnitt und Topographie

- Das Fl.Nr. 348/2 ist etwa rechteckig mit Seitenlängen von rund 31 m und 15 m und einem Höhenunterschied von etwa 3 m.
- Das Fl.Nr. 348 ist länglich-trapezförmig mit maximalen Seitenlängen von 67 m und 11 m. Der Höhenunterschied von der Süd- zur Nordost-Ecke beträgt etwa 9 m.
- Das als schmaler Streifen entlang der Fl.Nrn. 348/2 und 348 verlaufende Fl.Nr. 394/1 hat Seitenlängen von 77 m und 4 m bei einem Höhenunterschied von 11 m.

3. Bewertungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag wird der 28.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) festgelegt.

4.1. Baubeschreibung

- Wohnhaus allgemein
 - Baujahr: nach Angabe ursprünglich 1936 errichtet, weitere Umbau- und Renovierungsjahre sind nicht bekannt
 - Bauart: Wohnhaus mit Anbau
 - Geschosse:
 - Keller: nur unter Haupthaus
 - Erdgeschoss
 - ausgebautes Dachgeschoss
 - Spitzboden: ohne Wärmedämmung
 - Bauweise:
 - Mauerwerksbau
 - Decken: überwiegend Holzbalkendecken
 - Dach: Mansarddach beim Haupthaus, Satteldach beim Anbau; Betonstein-Deckung

- Fassade: verputzt
- Fenster: Holz-Verbundscheiben-Fenster
- Türen: Holz-Innentüren
- Treppen: Steintreppe in den Keller, offene Holztreppe in das DG
- Heizung: ein Holzpellets-Ofen im EG, einzelne Infrarot-Elektroplatten mit Steckdosen-Anschluss
- Erdgeschoss
 - überwiegende Ausstattung:
 - Wände und Decken: tapeziert
 - Eingang: Fliesen-Boden, eine Stufe im Boden; Holz-Haustür mit Glasausschnitt, Holztür mit Glasausschnitt zum Garten; 2 Holz-Kastenfenster
 - WC: Fliesen-Boden; Wände teilweise mit Holzverschalung; Glasbausteine zum Eingang; Stand-WC mit Druckspüler; Elektro-Heizer; Schranknische
 - Diele: Laminat-Boden; Tür zu Kellerabgang; Treppe in das DG
 - Küche: PVC-Boden; 2 Fenster; Küche mit Holz-Ofen-Herd
 - Schlafzimmer: PVC-Boden; 2 Fenster
 - Wohnzimmer: Holzparkett-Boden; 2 Fenster; Platten-Heizkörper
 - ehemaliges Kinderzimmer: Holzparkett-Boden; Pellets-Ofen (Baujahr 2020)
 - Büro: im Anbau, 1 Stufe höher; Teppich-Boden; Fenster zum Eingang; Putzschäden
 - Abstellraum: Zugang vom Büro; Teppich-Boden; Glasbausteine in Außenwand; Putzschäden
 - Fahrrad-Abstellraum: im Anbau; Zugang von außen
- Dachgeschoss
 - überwiegende Ausstattung:
 - Wände: tapeziert
 - Decken mit Trockenbauplatten
 - Dusche, Wohn- und Schlafzimmer: 2022 renoviert
 - Treppenhaus: Treppe mit PVC-Belag; kleines Holzfenster
 - Vorplatz: PVC-Boden; Einschubtreppe in den Spitzboden
 - Dusche: Vinyl-Boden; 2 Fenster; Dusche (mit eingebautem Elektro-Boiler), Waschbecken mit Untertisch-Boiler; Elektro-Ofen
 - Wohnzimmer: Teppich-Boden; 2 Fenster; Platten-Heizkörper
 - Schlafzimmer: Zugang vom Wohnzimmer; Teppich-Boden; 2 Fenster; Platten-Heizkörper
 - Kinderzimmer: PVC-Boden; Fenster
 - Ankleide: Zugang vom Kinderzimmer; Teppich-Boden; Holz-Balkontür
 - Balkon: Decke über Eingang; Metallplatten-Belag auf Holz; Holz-Geländer
- Keller
 - Vorplatz: Treppe mit Fliesen-Belag; Rohboden; Putzschäden
 - Waschküche: Rohboden; Metall-Lichtschachtfenster; Waschmaschinen-Anschlüsse
 - Dusche: Zugang von der Waschküche; Fliesen-Boden; Wände raumhoch gefliest; geflieste Duschwanne; Öl-Badeofen; nicht mehr im Gebrauch
 - Kellerraum: Rohboden; Metall-Lichtschachtfenster; Putzschäden
 - Kellerraum: Zugang vom Vor-Keller; Rohboden; Metall-Lichtschachtfenster

- Nebengebäude
 - Scheune:
 - Mauerwerksbau; verputzt, teilweise Holzverschalung
 - Satteldach mit Betonstein-Deckung
 - Holztüren und -tore; Einfach-Fenster
 - Lage teilweise im Hang
 - Grundfläche: ca. 42 m²
 - Anbau Westseite:
 - Mauerwerksbau; verputzt, teilweise Holzverschalung
 - Satteldach mit Betonstein-Deckung
 - Holztür; Einfach-Fenster
 - Öltank (alt)
 - einfaches Vordach auf Giebelseite
 - Grundfläche: ca. 13 m²
 - Anbau Ostseite:
 - Lage: auf Fl.Nr. 348
 - Mauerwerksbau; verputzt
 - Pultdach mit Faserzementplatten
 - Holztür und -tor; Einfach-Fenster
 - einfaches Vordach
 - Grundfläche: ca. 13 m²
 - ehemaliges Waschhaus:
 - Mauerwerksbau; verputzt
 - Satteldach mit Betonstein-Deckung; überdachter Freisitz
 - Holztür; Holzfenster
 - Waschbecken
 - Grundfläche: ca. 15 m²
 - Garage:
 - Lage: auf Fl.Nr. 394/1
 - Metallkonstruktion; Metall-Kipptor
 - Zufahrt asphaltiert
 - angebauter Lagerbereich; Metall-Wandplatten; Faserzementplatten-Dach
 - Grundfläche: ca. 16 m²
 - Erdgarage
 - Lage unter dem Vorgarten; Zufahrt direkt von der Ellenbacher Straße
 - Betonboden
 - zweiflügliges Metalltor
- Außenanlagen
 - Vorplatz vor Hauseingang: erneuerter Pflaster-Belag
 - Einfriedung: Metall- und Maschendrahtzaun; Metall-Gartentor und -tür
 - abgeschrägte Stützwand mit Pflastersteinen auf der Straßenseite

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. 137 m², davon

- Erdgeschoss 66,9 m²
Eingang: 4,8 m², WC: 1,3 m², Diele: 4,6 m², Küche: 9,8 m², Schlafzimmer: 14,8 m², Wohnzimmer: 13,6 m², ehem. Kinderzimmer: 9,3 m², Büro: 3,8 m², Abstellraum: 4,9 m²
- Dachgeschoss 70,1 m²
Vorplatz: 3,5 m², Dusche: 10,2 m², Wohnzimmer: 15,4 m², Schlafzimmer: 14 m², Kinderzimmer: 9,9 m², Ankleide: 15,9 m², Balkon: 1,2 m² (Ansatz zu 25 %)

4.3. Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe sämtlicher Grundflächen nach den Außenmaßen des Gebäudes.

Mit den Außenmaßen des Gebäudes errechnet sich folgende BGF:

- Haupthaus: 207 m² (je 69 m² im KG bis DG)
- Anbau: 46 m² (25 m² im EG, 21 m² im DG)

4.4. Bauliche Einschätzung

Das Wohnhaus ist hinsichtlich der Bausubstanz, der Wärmedämmung, der Fenster und der Einzelraum-Beheizung technisch und energetisch überaltert. Der notwendige Aufwand, um zeitgemäße Wohnverhältnisse im Wohnhaus zu schaffen, muss mit Überlegungen zu einem Neubau abgewogen werden. Auch unter Einhaltung des Grenzabstands könnte im verbleibenden Baufenster des Bebauungsplans eine größere Fläche überbaut werden. Im Rahmen dieser Bewertung wird vom Bestand ausgegangen.

5. Verkehrswertermittlung

Für das Grundstück mit dem Wohnhaus wurde der marktangepasste vorläufige Sachwert mit 317.000 € ermittelt. Mit dem Abschlag von 50.000 € für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale verbleiben 267.000 €, die auf 270.000 € für den Verkehrswert marktüblich gerundet werden.

Das Fl.Nr. 348 ist laut Bebauungsplan nur gemeinsam mit dem Nachbargrundstück bebaubar und verfügt über keine eigene Erschließungsanbindung an eine öffentliche Straße. Auf Grund der Besonderheiten wurde der Bodenwert lediglich mit 15.000 € angesetzt.

Das Garagen-Grundstück ist eigenständig nicht bebaubar, hierfür wurde ein gemischter Wert aus Verkehrs- und Grünlandfläche von 13.000 € gebildet.

Im Ergebnis dieser Wertermittlung schätze ich nach sorgfältiger Abwägung den Verkehrswert für das Grundstück in 91217 Hersbruck, Ellenbacher Straße 39, ohne Eintragungen in Abt. II, zum Wertermittlungstichtag

- für das Fl.Nr. 348/2, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden, auf rund:

270.000 €

(zweihundertsiebzigtausend Euro)

- für das Fl.Nr. 348, eingeschränkte Baufläche, auf rund:

15.000 €

(fünfzehntausend Euro)

- für das Fl.Nr. 394/1, bebaut mit einer Garage, auf rund:

13.000 €

(dreizehntausend Euro)

6.1. Lageplan



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Nürnberg - Außenstelle Hersbruck -

Nikolaus-Selnecker-Platz 8
91217 Hersbruck

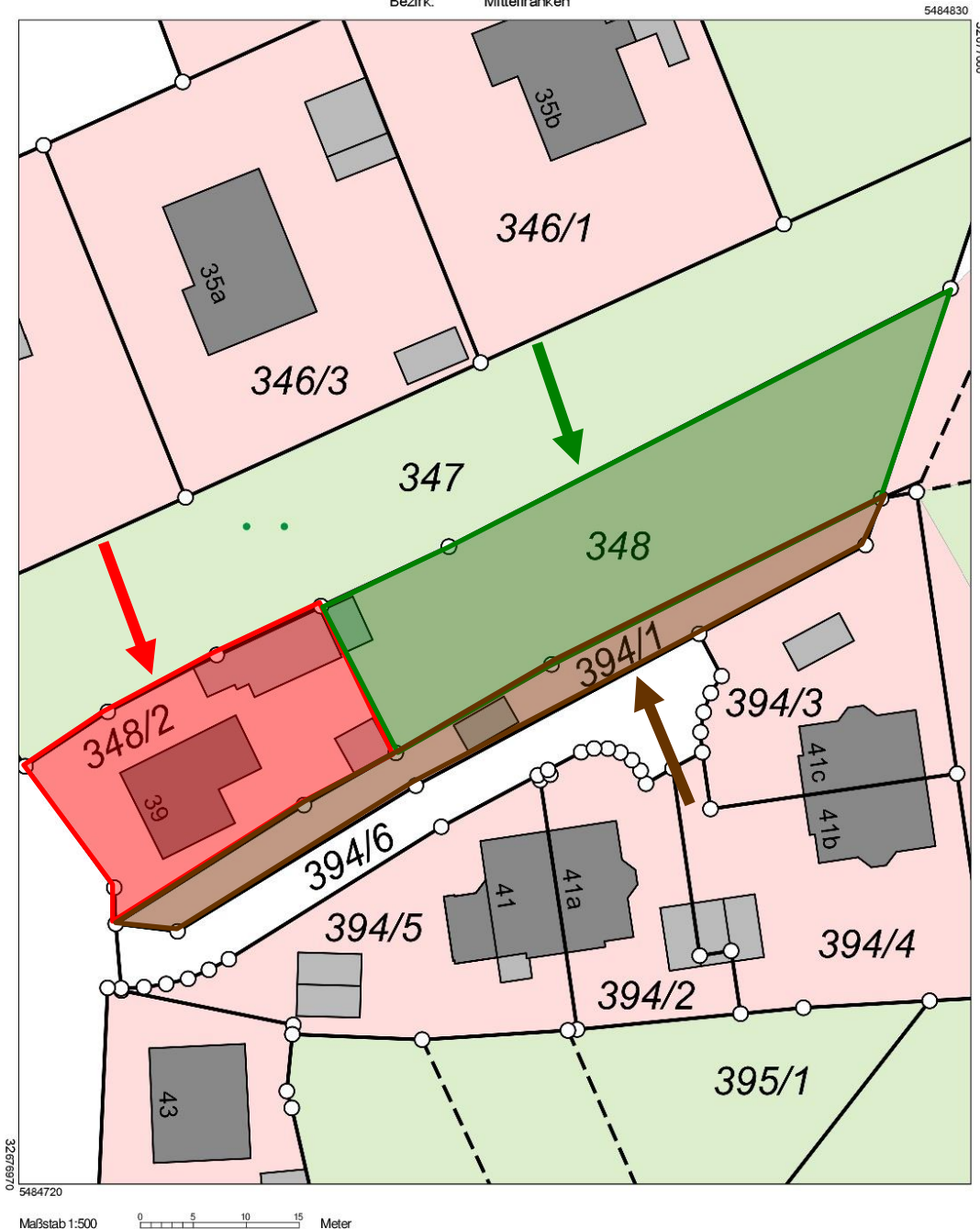
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 500

Erstellt am 10.01.2024

Flurstück: 348
Gemarkung: Ellenbach

Gemeinde: Stadt Hersbruck
Landkreis: Nürnberger Land
Bezirk: Mittelfranken



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

6. 2. Luftbild-Aufnahme



BayernAtlas

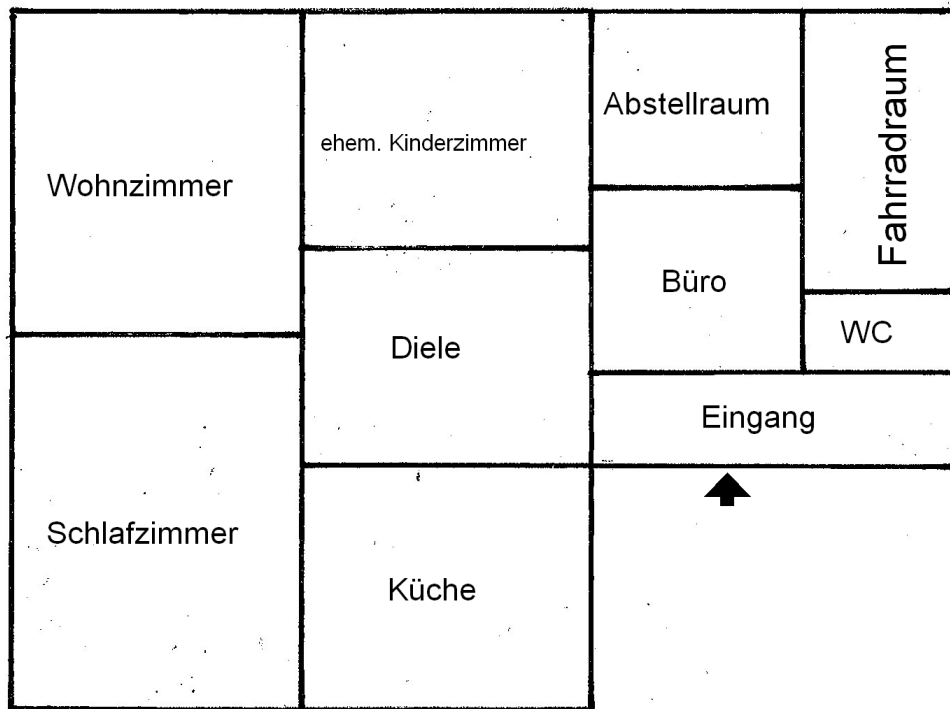
Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

© LDBV Bayerische Vermessungsverwaltung

6.3. System-Grundriss Erdgeschoss



Plan nicht maßstabsgerecht dargestellt

6.4. Foto-Aufnahmen



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Osten



Ansicht von Westen



Ansicht von Nordosten



EG: Diele



Ansicht Scheune von Osten



Draufsicht ehem. Waschhaus



Ansicht Garage von Norden