



## Zusammenfassung des VERKEHRSWERTGUTACHTENS nach § 194 BauGB



**Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens stellt einen stark verkürzten Auszug aus dem Gutachten dar und dient lediglich der Kurzinformation. Der Sachverständige ist nicht berechtigt Auskünfte zum Verfahren und/oder dem Objekt zu erteilen. Das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden. Eine Haftung gegenüber Dritten auf Grundlage dieser Zusammenfassung wird ausgeschlossen.**

91207 Lauf an der Pegnitz, Heimstättenweg 4	
Grundbuch / Gemarkung	Hersbruck / Lauf
Blatt	13757
Flurstück Nr. / Größe des Grundstücks	679/10 / 250 m <sup>2</sup>
vorhandene Bebauung	Wohnhaus mit Carport und Nebengebäude
Baujahr Wohnhaus ca.	1926 bis 1930
Baujahr Holzlege (vermutlich Nebengebäude) ca.	1967
Umbau Wohnhaus ca.	1976
Baujahr Carport	nicht bekannt
Nutzfläche Wohnhaus ca.	35 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Wohnhaus ca.	63 m <sup>2</sup>
Verkehrswert am 20.10.2023 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	340.000,00 €



## Lage und Beschreibung des Grundstücks

Das Grundstück liegt im Hauptort, ca. 850 m südöstlich des Rathauses der Stadt Lauf an der Pegnitz, an dem Heimstättenweg, einer schmalen, ruhigen und wenig befahrenen Seitenstraße. Die Bebauung im Umfeld stellt sich ausschließlich mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern dar und ist verhältnismäßig dicht.

Das Grundstück wird im Nordwesten vom Heimstättenweg aus über eine Gartentür, in Holz ausgeführt, links- und rechtsseitig sind massive Pfosten vorhanden, begangen. Im rechtsseitigen Pfosten ist eine Klingel vorhanden. Die weitere Abgrenzung entlang des Heimstättenweges erfolgt rechtsseitig der Gartentür über einen Metallzaun auf einer Betonsockelmauer. An dem Zaun ist rechtsseitig der Gartentür ein Briefkasten mit Zeitungsrolle angebracht. Weiter wird das Grundstück im Norden vom Heimstättenweg aus über das Sektionaltor des Carports erschlossen. Der Bereich des Carports ist mit Betonsteinen versiegelt. Im Carport ist ein Pkw abgestellt. Weiter befindet sich hier ein abgestelltes Motorrad sowie diverser Haus- und Unrat sowie Müll. Der weitere östliche Grundstücksbereich hinter dem Carport ist durch einen Anhänger verstellt. Nach dem Carport verläuft umlaufend um das Wohnhaus entlang des Nordwestgiebels und der Südwestfassade eine Zuwegung, in Betonsteinen ausgeführt. Im nordwestlichen Grundstücksbereich, vor dem Nordwestgiebel des Wohnhauses, ist der Außenbereich teilweise als Rasenfläche bzw. Wiese ausgeführt. Hier befindet sich ein Kunststoffteich. Der rückwärtige, südliche Grundstücksbereich stellt sich - so weit vom Hauseingangsbereich aus einsehbar - überwiegend in Betonsteinen versiegelt dar.

Gesamteinschätzung der Lage und des Grundstücks:

Das Grundstück befindet sich in guter Wohnlage von Lauf an der Pegnitz. Das Grundstück und stellt sich - soweit einsehbar - in einem einfachen und ungepflegten Gesamtzustand dar. Auf dem gesamten Grundstück lagern verschiedene Materialien, wie z. B. Holzpaletten sowie Haus- und Unrat. Weiter kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

## Beschreibung der Gebäude

### Wohnhaus

Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise, unterkellert, mit Erdgeschoss, als Hochparterre ausgeführt, Dachgeschoss, mit Satteldach, Eindeckung in Pfannen, errichtet. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. Im Nordosten befindet sich auf dem Satteldach eine Schleppgaube mit Eindeckung in Pfannen. Weiter befinden sich auf dem Satteldach eine Antennenanlage und eine Satellitenschüssel. An dem Nordwestgiebel sind eine Stromzuleitung und ein Außenwasserhahn vorhanden. An der Südwestfassade ist an das Wohnhaus eine Art eingeschossiger Anbau mit Pultdach, Eindeckung in Pfannen, angebaut. Hier befindet sich die Zugänglichkeit über die Hauseingangstür. Auf dem Pultdach des Anbaus und dem nach Südwesten ausgerichteten Satteldach befinden sich insgesamt geschätzt ca. 12 Solarpaneele einer Photovoltaikanlage. Die Einsehbarkeit des Pultdaches war eingeschränkt. Weiter befindet sich auf dem Pultdach des Anbaus eine zweite Satellitenschüssel. Die Belichtung und Belüftung erfolgt - soweit von außen erkennbar - über Kunststoff-Isolierglasfenster. Das Wohnhaus wird an der Südwestfassade über eine Hauseingangstür, Zarge in Kunststoff, Blatt in Kunststoff mit Isolierglaseinlagen, begangen. Linksseitig an der Fassade ist die Klingel vorhanden. Der gesamte Hauseingangsbereich stellt sich durch das auskragende Pultdach überdacht dar.



### Carport

Der Carport wurde an der nordöstlichen Gebäudeecke des Wohnhauses in Holzkonstruktion mit Flachdach, Eindeckung in Art Trapezblech, mit elektrischem Sektionaltor, angebaut.

### Nebengebäude

Gemäß amtlicher Flurkarte und soweit einsehbar wurde in der südöstlichen Grundstücksecke ein eingeschossiges Nebengebäude, in Massivbauweise, mit Pultdach, Eindeckung in Pfannen, errichtet. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. Das Nebengebäude wird an der Nordwestfassade über eine Eingangstür, Zarge in Kunststoff, Blatt in Kunststoff mit Isolierglas einlage im oberen Drittel, begangen. Die weitere Belichtung und Belüftung erfolgt - soweit erkennbar - über ein Kunststoff-Isolierglasfenster.

Gesamteindruck der Gebäude:

Das Wohnhaus mit Carport und Nebengebäude stellt sich - soweit einsehbar - insgesamt in einem einfachen und überwiegend veralteten Gesamtzustand dar. Weiter kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

## **Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale**

### **Nichtzugänglichkeit**

Das Bewertungsobjekt konnte nicht betreten werden. Vom Sachverständigen können daher keinerlei detaillierte Angaben über Ausstattung, Zustand, Qualität der Bauausführung, Zweckmäßigkeit der Gestaltung sowie Mängel und Schäden gemacht werden. Die Überprüfung der in den Plänen dargestellten Grundrisse konnte nicht erfolgen. Die Wertermittlung basiert demnach auf der Aktenlage, der Sichtung von öffentlichem Grund und den zur Hauseingangstür einsehbaren Grundstücks- und Gebäudeteileiten. Aufgrund der nicht zugelassenen Innenbesichtigung wurde das Gutachten somit auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck erstellt. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass dabei mögliche wertbeeinflussende Umstände, die sich durch eine Innenbesichtigung ergeben hätten, nicht zur Berücksichtigung gebracht werden können.

### **Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit**

Eine Marktgängigkeit des Objektes ist unter Berücksichtigung der immobilienwirtschaftlich insgesamt durchschnittlichen Nachfragesituation, der Lage, der Objektart und -größe sowie des äußeren Gesamtzustandes als mäßig anzusehen. Im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung besteht eine unterdurchschnittliche Nachfrage. Die eingeschränkte Marktgängigkeit ist in der geringen Wohn-/Nutzfläche, dem veralteten äußeren Gesamtzustand und dem sehr kleinen Grundstück begründet. Das Wohnhaus mit Carport und Nebengebäude dient vorwiegend dem Zweck des Wohnens. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist im Rahmen einer untergeordneten Büronutzung durch Berufe im Bereich Marketing, Kommunikation, IT oder Design, ohne Kundenverkehr vorstellbar.

## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

### **Reparatur- und Instandhaltungsstau**

Bei dem Ortstermin wurde von öffentlichem Grund und der Zuwegung zur Hauseingangstür geringfügig ein Reparatur- und Instandhaltungsstau festgestellt. An den Fassaden sind zum Teil Witterungsschäden und Abnutzungserscheinungen sowie Gebrauchsspuren vorhanden. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird den Mängeln und Schäden aufgrund des Alters und des äußeren Gesamtzustandes kein wesentlicher Wert beigemessen.



## **Photovoltaikanlage**

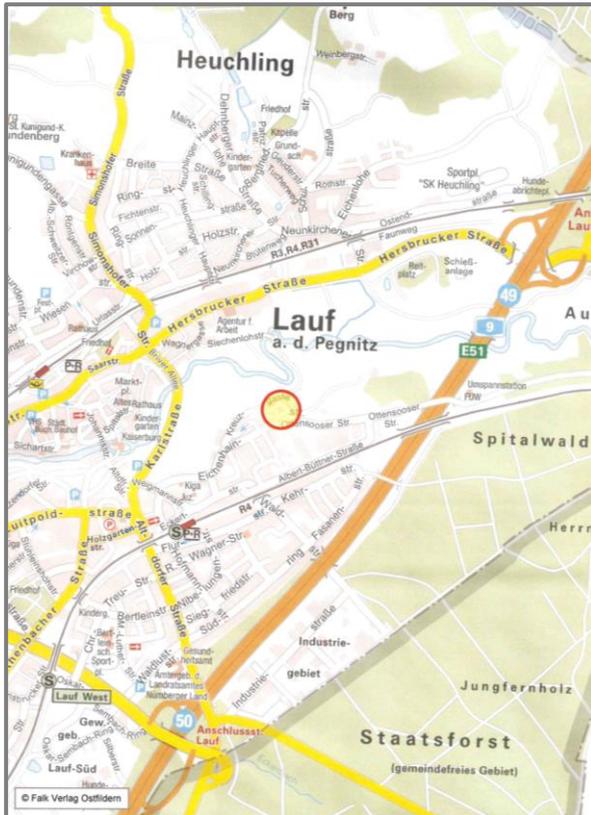
Von den Parteien wurden keine Unterlagen und/oder Informationen zur Photovoltaikanlage (PV-Anlage) übermittelt bzw. die Parteien konnten bei dem Ortstermin aufgrund Abwesenheit nicht befragt werden. Es liegen somit weder Informationen zur Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage noch Unterlagen, wie Abrechnungen oder ein Einspeisevergütungsvertrag, vor. Auch sind die Eigentumsverhältnisse der PV-Anlage nicht bekannt. Aufgrund fehlender Unterlagen und Informationen ist die PV-Anlage zu schätzen. Bei der Bewertung der Photovoltaikanlage wird davon ausgegangen, dass sich diese in funktionsfähigem Zustand befindet. Weiter wird geschätzt, dass die Photovoltaikanlage vor ca. 5 Jahren, ca. 2018 in Betrieb genommen wurde. Da weder ein Netzanschluss- bzw. Einspeisevergütungsvertrag noch die letzten Jahresabrechnungen vorliegen sind die von dem Energieversorger abgenommenen Energiemengen in kWh zu schätzen. Aufgrund der Anzahl der installierten Solarpaneele sowie unter Berücksichtigung der Ausrichtung wird von einer durchschnittlich eingespeisten Jahresenergieleistung von geschätzt ca. 3.000 kWh ausgegangen. Hierbei wird eine Erzeugungsleistung von ca. 1.000 kWh pro Jahr pro kWp (ca. vier Solarmodule) unterstellt. Die Photovoltaikanlage wurde mit einem Wert von ca. 2.600,00 € bei der Wertfindung berücksichtigt.

## **Zubehör**

Hierzu kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

## **Nutzung**

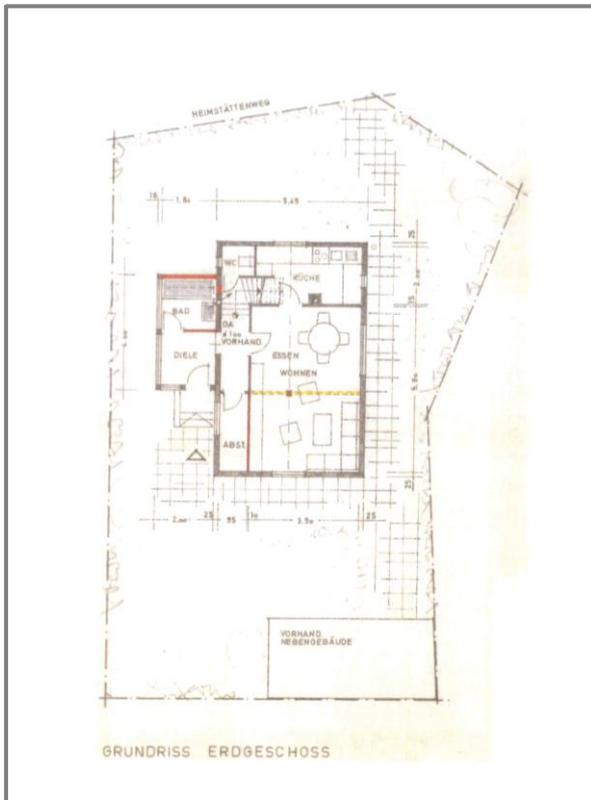
Die Nutzung des Wohnhauses ist nicht bekannt. Es liegen keine Daten zu Mietverhältnissen vor.



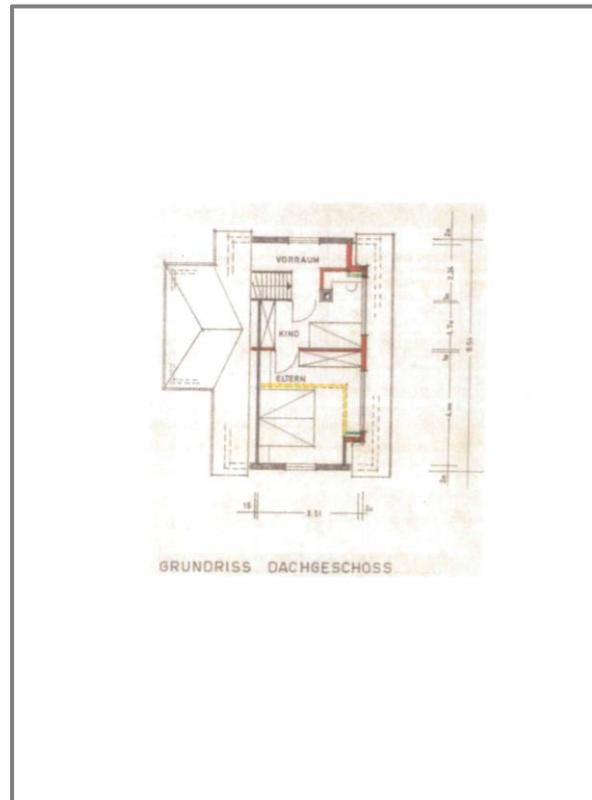
Mikrolage



Flurkarte



Wohnhaus - Grundriss Erdgeschoss



Wohnhaus - Grundriss Dachgeschoss



Wohnhaus mit Carport - Ansicht von Nordosten



Wohnhaus mit Carport - Ansicht von Norden mit Zugang zum Grundstück



Carport - Blick zur Straße zum Grundstückszugang



nordwestlicher Grundstücksbereich - Blick nach Südwesten