

## Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	92353 Postbauer-Heng, Langenweg 5
Objektart	4,5 Zimmer Wohnung im Erdgeschoss eines Zweifamilienhauses, Wohnfläche ca. 105 m <sup>2</sup> , samt Wintergarten, Treppe und zwei Kellerräumen, je Nr. 1 des Aufteilungsplans
Anteil am Grundstück	1/2 Miteigentumsanteil
<b>Verkehrswert</b>	<b>165.000 €</b>
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	19.11.2024
Auftraggeber	Amtsgericht Nürnberg
Aktenzeichen	9 K 113/24
Gutachten vom	26.02.2025

***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 Marktgemeinde Postbauer-Heng liegt im Landkreis Neumarkt i.d.OPf. und hat mit ihren Ortsteilen aktuell ca. 8.100 Einwohner. Die Entfernung nach Neumarkt beträgt ca. 10 km, nach Nürnberg ca. 30 km.

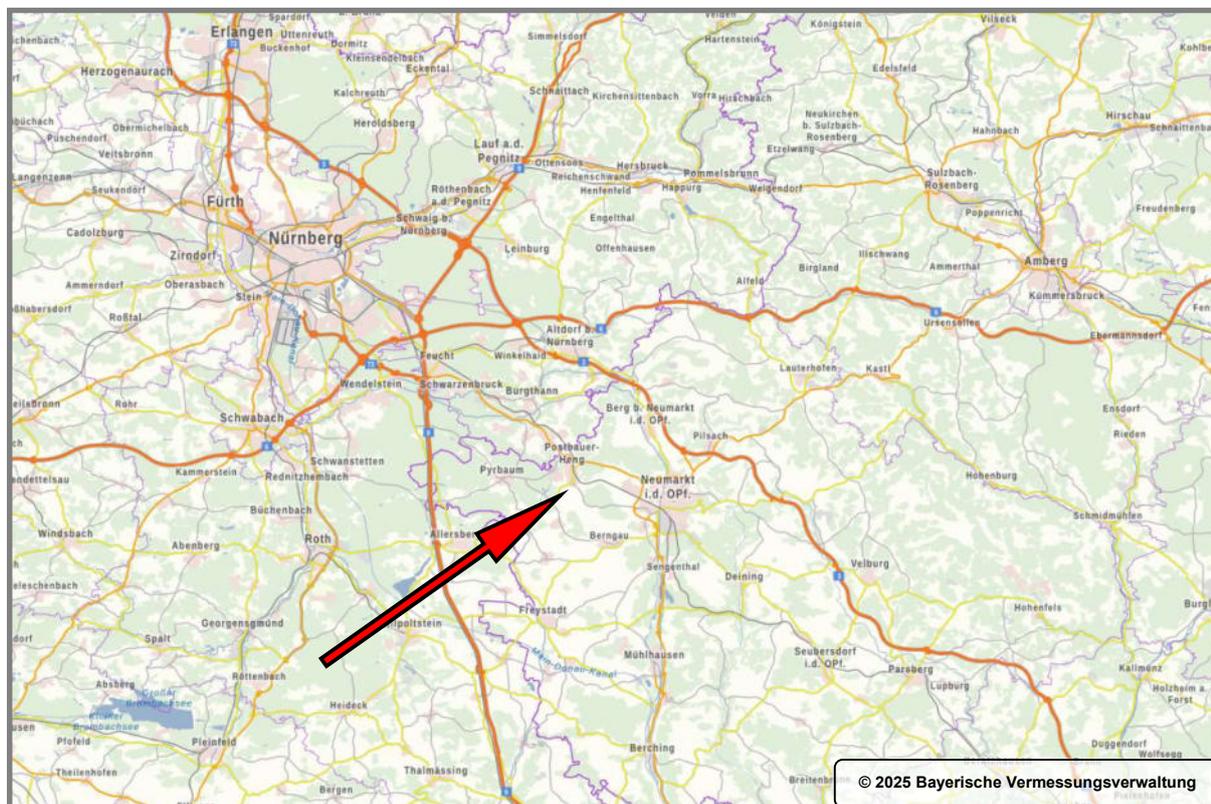
Durch die Lage an der Bundesstraße 8 und eine Haltestelle an der Hauptbahnlinie der Strecke Nürnberg – Regensburg ist eine gute Verkehrsanbindung gegeben.

Postbauer-Heng verfügt über diverse Bildungseinrichtungen, wie Grund- und Mittelschule, Kindergärten und eine Bücherei. Gymnasium und Realschule sind in Neumarkt verfügbar.

Durch Geschäfte des täglichen Bedarfs, Fachgeschäfte und Supermärkte sind gute Einkaufsmöglichkeiten gegeben.

Die medizinische Versorgung ist durch mehrere Ärzte und Apotheken sichergestellt, eine Seniorenwohnanlage ist vorhanden.

Die Gemeinde bietet gute Freizeitmöglichkeiten durch ein großes Sportangebot. Fußballplätze, Tennisplätze und ein Naturbad sind vorhanden, Wanderwege führen auf den Dillberg und den Grünberg.



### Mikrolage

Das Grundstück liegt am südlichen Ortsrand des Hauptorts der Marktgemeinde Postbauer-Heng, ca. 1,5 km südlich des Ortszentrums (Rathaus), in einem Dorfgebiet.

Das Grundstück liegt am Langenweg, einer Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, ohne Bürgersteige, mit Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

Das Areal präsentiert sich überwiegend eben. Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern und ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen dar.

Unmittelbar östlich des Bewertungsgrundstücks verläuft eine Hochspannungsleitung.

Sämtliche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar oder befinden sich im Ortszentrum, ebenso Kindergärten, Schulen, Ärzte und Zahnärzte.

Die Entfernung zur Bundesstraße B 8 beträgt ca. 2,2 km, zur Autobahnanschlussstelle Oberölsbach der Autobahn A 3 ca. 13 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über die S-Bahnlinie S 3 erreicht werden, der Bahnhof Postbauer-Heng befindet sich ca. 2 km nördlich des Bewertungsobjekts. Die Bushaltestelle „Postbauer-Heng Gasthaus Stiegler“ der Buslinien 505 und 506 ist ca. 450 m nordöstlich des Bewertungsobjekts positioniert.



### Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 1100/2**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **1.046 m<sup>2</sup>**.

Es hat die Form eines Rechtecks, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront Langenweg (Nordwest-/Südostrichtung) beträgt ca. 25 m, die mittlere Tiefe in Südwest-/Nordostrichtung ca. 43 m.

## **Beschreibung**

Das Grundstück grenzt mit seiner Südwestseite an die Straße Langenweg, über welche es auch erschlossen wird. Mit seiner Nordwest- und seiner Südostseite grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke. Mit seiner Nordostseite grenzt es an ein unbebautes Grundstück.

Das Grundstück ist überwiegend eben und auf dem Höhenniveau der angrenzenden Straße. Auf dem Grundstück sind ein freistehendes Zweifamilienhaus und, in nordwestlicher Grenzbebauung, eine Garage mit angrenzendem Carport errichtet.

Das Grundstück wird an seiner Südwestseite über ein verzinktes Metallschwingtor befahren und über eine verzinkte Metallgartentür begangen. Rechts neben der Gartentür ist eine Klingel-/Wechselsprechanlage eingebaut. Die Zufahrt ist mit Zementsteinen gepflastert.

Eine weitere Zufahrt erfolgt an der westlichen Grundstücksecke offen zum Carport und zur Garage, mit Zementsteinen gepflastert. Die Garage stellt sich als Betonfertiggerade dar, die Fassaden sind mit Trapezblech verkleidet. Der Carport ist als Holzkonstruktion ausgeführt, schadhaft. Das gemeinsame Dach stellt sich als flach geneigtes Pultdach, Dacheindeckung in Betondachsteinen, Dachrinne und Fallrohr in verzinktem Stahlblech, dar. Carport und Garage sind der Sondereigentumseinheit Nr. 2 zugeordnet.

Der südwestliche Grundstücksbereich stellt sich als Vorgarten dar und ist mit Rasen, Busch- und Pflanzwerk im freien Bewuchs ausgeführt. Der östliche und südöstliche Grundstücksbereich ist als Garten ausgeführt und stellt sich überwiegend mit Rasen, Busch- und Pflanzwerk, überwiegend im freien Bewuchs, sowie einzelnen Bäumen dar. An der östlichen Giebelseite des Wohnhauses ist auf Erdgeschosshöhe eine Terrasse, mit Bruchsteinplatten belegt, sowie eine Kelleraußentreppe errichtet.

Die Einfriedung des Grundstücks erfolgt nach Südwesten über einen Holzzaun, nach Südosten über einen Metalldoppelstabmattenzaun und Gebäude in Grenzbebauung sowie nach Nordwesten über einen Maschendrahtzaun. Nach Nordosten ist das Grundstück über einen Metalldoppelstabmattenzaun eingefriedet.

Das Grundstück wurde am 22.12.1998 nach WEG aufgeteilt und Sondereigentum an zwei Wohnungen, teilweise samt Wintergarten, Treppe bzw. Kellerräumen begründet. Weiterhin wurden Sondernutzungsrechte an den Außentreppen und an zwei Kfz-Stellplätzen begründet. Mit „Inhaltsänderung“ vom 30.05.2001 wurden die Sondernutzungsrechte an den Kfz-Stellplätzen aufgehoben. In diesem Bereich wurde die Fertiggerade mit Carport errichtet und dem Sondereigentum der Wohnung Nr. 2 zugeordnet.

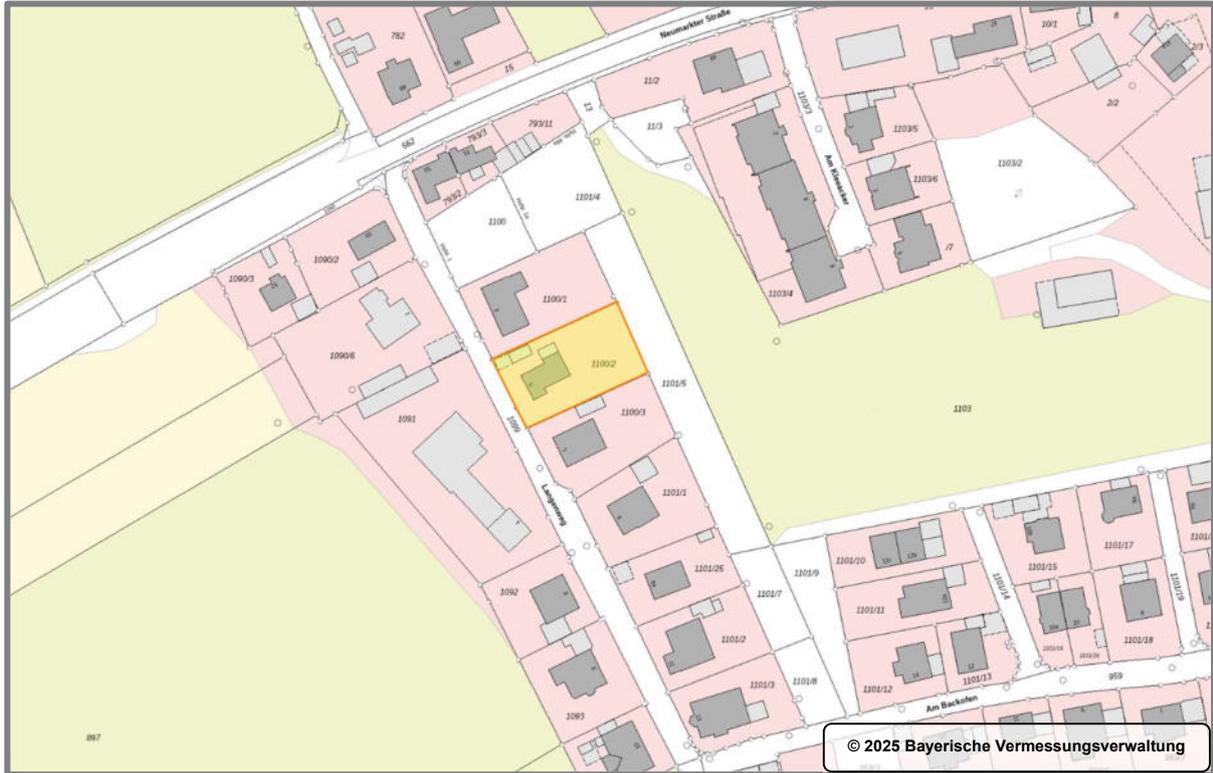
## **Beurteilung:**

***Das Grundstück liegt in der Marktgemeinde Postbauer-Heng, am Langenweg.***

***Die Wohnlage ist ländlich und mit überwiegend mittel einzustufen.***

***Östlich des Grundstücks verläuft eine 220 kV-Hochspannungsleitung, nordöstlich ist ein Hochspannungsmast errichtet.***

***Die Außenanlagen stellen sich in einem stark vernachlässigten Zustand dar. Ein Instandhaltungs- und Reparaturrückstau ist gegeben.***



## Gebäude

### Wohnhaus

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Es dürfte ca. im Jahre 1969 als Einfamilienhaus errichtet worden sein. Ca. im Jahre 1999 wurde das Gebäude zu einem Zweifamilienhaus umgebaut. Am Wertermittlungsstichtag stellt es sich mit Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss dar.

Im Gebäude sind im Erd- und Dachgeschoss jeweils eine Wohnung vorhanden, gesamt somit zwei Wohnungen.

Die Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss wird an der Nordwestseite des Gebäudes über eine verzinkte Metalltreppe nach oben, Trittstufen in Gitterrosten ausgeführt, keine Setzstufen, zweiseitige Handläufe in Metall und ein nachfolgendes Eingangselement in Kunststoff mit Isolierglaseinlagen, rechtsseitig Festelement, linksseitig Haustür, mit Oberlicht, begangen. Rechts neben der Eingangstür ist eine Klingel eingebaut. Der Hauseingang wird durch das darüberliegende Treppenpodest zur Wohnung Nr. 2 vollständig überdeckt.

Die Wohnung Nr. 2 im Dachgeschoss wird an der Nordwestseite des Gebäudes über eine verzinkte Metalltreppe nach oben, Trittstufen in Metall ausgeführt, keine Setzstufen, Geländer in Metall mit Glaseinlagen, Handlauf in Metall, begangen. Ein weiterer Zugang erfolgt an der östlichen Giebelseite des Gebäudes über eine verzinkte Metalltreppe und einen aufgeständerten Balkon in Holz. Da die Wohnung Nr. 2 nicht Gegenstand der Bewertung ist, wird nachfolgend auf weitergehende Beschreibungen der Einheit verzichtet.

### Konstruktiver Aufbau

<b>Bauweise:</b>	Massivbauweise (Außenwände gem. Baubeschreibung in Liapor + Wärmedämmputz)
<b>Fassade:</b>	Ohne zusätzliche Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen, älteren Datums und schadhaft. An der südlichen Traufseite des Gebäudes ist eine Satellitenschüssel montiert.
<b>Dach:</b>	Satteldach, Firstrichtung West/Ost, Eindeckung in Betondachsteinen. Über Dach sind ein Kaminkopf und ein Lüftungsrohr erkennbar. In der nördlichen Dachfläche befindet sich eine Flachdachgaube. Auf der südlichen Dachfläche sind zwei Solarthermiemodule montiert, laut Auskunft ca. aus dem Jahre 2016. Die Dachrinnen und Fallrohre sind augenscheinlich in lackiertem Stahlblech ausgeführt.
<b>Geschossdecken:</b>	Stahlbetondecke über dem Kellergeschoss, Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss.

### Kellergeschoss

Wird vom Flur der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss aus über eine Kellertreppe, Massivtreppe, Tritt- und Setzstufen mit Steinzeug belegt, Handlauf als Kordel ausgeführt, sowie eine nachfolgende Tür, Zarge und Blatt in Holz, begangen und stellt sich mit Flur, Waschkeller und Kellerraum im Gemeinschaftseigentum, zwei Kellerräumen im Sondereigentum der Wohnung Nr. 1 sowie einem Kellerraum im Sondereigentum der Wohnung Nr. 2 dar. Ein zusätzlicher Zugang ist von außen über die Kelleraußentreppe und eine Kunststofftür mit Isolierglaseinlage, schadhaft, zum Waschkeller möglich.

Die Raumhöhe, gemessen am Treppenpodest, beträgt ca. 1,80 m, gemessen in den Kellerräumen ca. 2,04 m.

## Ausstattung

- Fußböden:** Mit Steinzeug belegt, schadhaft.
- Wände:** Verputzt und gestrichen. Im Innen- und Außenwandbereich sind starke Farb- und Putzabplatzungen aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen vorhanden.
- Decken:** Beton, gestrichen.
- Türen:** Zargen in Metall und Holz, ohne Türblätter, teilweise schadhaft; offener Wanddurchbruch zum Kellerraum nach Westen; Stahltür zum Kellerraum nach Osten.
- Fenster:** Kunststoffisoliertglaskellerfenster, teilweise in Lichtschächten.
- Heizungsanlage:** Gas-Zentralheizung, Fabrikat Elko, laut Auskunft ca. im Jahre 2016 eingebaut, im Kellerraum nach Nordwesten, welcher der Wohnung Nr. 1 zugeordnet ist.
- Beheizung:** Keine
- Sonstiges:** Am Treppenabgang ist ein Sicherungskasten mit Kippsicherung und FI-Schutzschalter für die Wohnung Nr. 1 vorhanden, laut Auskunft samt Leitungen in der Wohnung ca. im Jahre 2000 erneuert.
- Im Waschkeller ist ein Podest für Waschmaschinen vorhanden. Wandseitig ist ein Waschbecken, augenscheinlich nur Kaltwasser, montiert.
- Im gemeinschaftlichen Kellerraum nach Südosten sind wandseitig ein gusseisernes Abflussrohr, eine Wasserverteilung, ein Gaszähler, ein Ausgleichsbehälter, vermutlich für die Solarthermiekollektoren auf der südlichen Dachfläche, eine Wasseruhr, ein Wasserfilter samt Druckminderer vorhanden.
- Im Kellerraum nach Nordwesten, welcher der Wohnung Nr. 1 zugeordnet ist, ist wandseitig ein kleiner Sicherungskasten mit zwei Kippsicherungen montiert.
- Im Kellerraum nach Westen, welcher der Wohnung Nr. 1 zugeordnet ist, sind wandseitig der Stromhauptanschluss sowie der Gashauptanschluss mit einem Gaszähler montiert.

### **Wohnung Nr.1, im Erdgeschoss**

Wird über die bereits beschriebene Haustür begangen und stellt sich mit Windfang, Flur, Kinderzimmer 2 mit Dusche/WC, Kinderzimmer 1, Schlafzimmer, Bad/WC, Esszimmer, Küche, Wohnzimmer und Wintergarten dar.

Die Raumhöhe beträgt, gemessen im Wohnzimmer ca. 2,34 m, gemessen im Kinderzimmer 1 ca. zwischen 1,99 und 4,02 m.

### **Ausstattung**

- Fußböden:** Im Windfang, im Flur, im Raum Dusche/WC, im Bad/WC, in der Küche sowie im Wintergarten mit Steinzeug, im Kinderzimmer 2, im Schlafzimmer, im Esszimmer und im Wohnzimmer mit Dielenparkett, im Kinderzimmer 1 mit Laminat belegt.
- Wände:** Überwiegend verputzt und gestrichen, teilweise mit Raufaser tapeziert und gestrichen; im Raum Dusche/WC raumhoch mit Steinzeug belegt; im Bad/WC bis auf eine Höhe von ca. 1,50 m mit Steinzeug belegt; in der Küche überwiegend bis auf eine Höhe von ca. 1,70 m mit Steinzeug belegt, teilweise raumhoch mit Holz, Nut und Feder, verkleidet.
- Decken:** Überwiegend verputzt und gestrichen; im Flur und im Wohnzimmer mit Einbaustrahlern ausgeführt; im Windfang, im Raum Dusche/WC und im Kinderzimmer 1 mit Holzpaneelen verkleidet; im Wintergarten mit Holz, Nut und Feder, ausgeführt.
- Türen:** Überwiegend Zargen und Blätter in Holz, teilweise Blatt mit Lichtausschnitt, außenlaufende Glasschiebetür zwischen Kinderzimmer 2 und Kinderzimmer 1, offener Durchgang zwischen Esszimmer und Küche, offener Rundbogendurchgang zwischen Ess- und Wohnzimmer.
- Fenster und Terrassentüren:** Kunststoffisoliertglasfenster und -terrassentüren, überwiegend mit Kunststoffaußenrollos, laut Stempel ca. in den Jahren 1998/1999 eingebaut; Leichtmetallisoliertglasfestelemente und -terrassentüren im Wintergarten.
- Beheizung:** Flachheizkörper
- Sanitärgegenstände:** Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie und bodengleiche Dusche mit abgemauerter Wanne im Raum Dusche/WC im Kinderzimmer 2; Waschbecken mit Warm- und Kaltwasser, Stand-WC mit Druckspülung und Einbaubadewanne im Bad/WC.
- Sonstiges:** Die Dielenfußböden in der Wohnung sind überwiegend stark abgewohnt und abzuschleifen. Die Außenrollos bzw. Rollogurte sind teilweise schadhafte.

**Sonstiges (Fortsetzung):**

Die Dielenfußböden in der Wohnung sind überwiegend stark abgewohnt und abzuschleifen. Die Außenrollos bzw. Rollogurte sind teilweise schadhaft.

Im Flur ist die ursprüngliche Treppe in das Dachgeschoss vorhanden, welche sich als Metallharfentreppe, Wandwange in Holz, keine Lichtwange, Trittstufen in Holz, keine Setzstufen, darstellt. Der Deckendurchbruch wurde in Vergangenheit verschlossen. Wandseitig ist der Hörer der Türöffner-/Wechselsprechanlage montiert.

Das Kinderzimmer 2 samt Dusche/WC wurde ca. in den Jahren 1998-2000 renoviert und in den heutigen Zustand versetzt. Der Raum stellt sich als Durchgangszimmer zum Kinderzimmer 1 dar.

Das Kinderzimmer 1 stellt sich gemäß den vorliegenden Planunterlagen als ehemalige Garage dar und wird vom Kinderzimmer 2 über vier Stufen nach unten begangen. Der Raum ist bis zum First hin offen ausgeführt.

Die Tür zum Schlafzimmer wurde laut Auskunft ca. im Jahre 2015 erneuert. In diesem Raum ist in der Hausecke Schimmelpilzbildung vorhanden.

Das Esszimmer stellt sich als Durchgangsraum zum Wohnzimmer und zur Küche dar.

Die in der Küche vorhandenen Küchenmöbel sind älteren Datums, teilweise schadhaft und daher ohne Wertrelevanz.

Im Wohnzimmer sind wandseitig unfachmännisch auf Putz verlegte Heizleitungen verlegt, welche laut Auskunft vom Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss reichen und die Dachgeschosswohnung mit Heizenergie versorgen. Im oberen Außenwandbereich ist Rissbildung sichtbar. In diesem Raum ist ein einfacher Schwedenofen aufgestellt, ohne Wertrelevanz.

Der Wintergarten ist beheizt und stellt sich als Leichtmetallkonstruktion dar. Wandseitig sind die Heizungsrohre auf Putz verlegt. Deckenseitig kann über eine Deckenklappe mit Holzeinschubleiter ein Dachraum ohne Stehhöhe erreicht werden.

**Beurteilung:**

**Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 1969 als Einfamilienhaus mit Garage errichtet und ca. im Jahre 1999 zu einem Zweifamilienhaus umgebaut sowie nach WEG aufgeteilt. Im Gebäude sind eine Erdgeschoss- und eine Dachgeschosswohnung vorhanden.**

**Im Rahmen des Umbaus zum Zweifamilienhaus wurden in der zu bewertenden Wohnung Nr. 1 ca. in den Jahren 1998 bis 2000 die Fenster durch Kunststoffisolierverglasfenster ersetzt, ein Kinderzimmer in der ehemaligen Garage eingebaut, ein Dusch- und WC-Raum abgetrennt, Stromleitungen sowie Sicherungsautomaten erneuert und ein Wintergarten errichtet. Ca. im Jahre 2015 wurde die Tür zum Schlafzimmer erneuert. Ansonsten stellt sich die Wohnung überwiegend im Status ihrer Gestehungszeit dar.**

**Die Wohnungen werden über eine Gaszentralheizung mit Solarthermiekollektoren beheizt bzw. mit Warmwasser versorgt, laut Auskunft ca. im Jahre 2016 eingebaut. Die Heizungsanlage befindet sich im Kellerraum der Wohnung Nr. 1. Von hier aus wurden in der Vergangenheit Heizungsrohre durch das Wohnzimmer der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss unfachmännisch bis zur Wohnung Nr. 2 im Dachgeschoss verlegt.**

**Die Fassaden des Gebäudes stellen sich teilweise stark schadhaft dar. In den Kellerräumen sind starke Farb- und Putzabplatzungen aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen vorhanden. In der Wohnung Nr. 1 sind die Fußbodenbeläge teilweise stark abgewohnt, Türen sind verzogen, die Sanitärräume stellen sich überaltert dar, Leitungen wurden auf Putz verlegt und im Wandbereich ist teilweise Rissbildung erkennbar.**

**Insgesamt ist ein erheblicher Instandhaltungs- und Reparaturrückstau gegeben.**

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

<b>Wohnfläche</b>	
Wohnfläche Wohnung Nr. 1	105,13 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Wohnung Nr. 1, gerundet</b>	<b>105,00 m<sup>2</sup></b>

