

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:	Wohnhaus und Nebengebäude Kleingeschaidter Straße 2 und Flächen im Außenbereich 91207 Lauf a.d. Pegnitz
Amtsgericht Nürnberg:	9 K 120/23
Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft	
Verkehrswert:	360.000 € (Wohnhaus-Grundstück)
Exemplar Nummer:	1 / 2

1. **Bewertungsobjekt und Lage**

Das Grundstück mit dem Wohnhaus wurde vom verstorbenen Eigentümer selbst genutzt.

Die Flächen im Außenbereich sind Grünland. Eine Teilfläche von ca. 2.000 m² aus dem Fl.Nr. 179 ist seit 2012 an die Stadt Lauf a.d. Pegnitz zur Nutzung als Spiel- und Bolzplatz verpachtet.

Der Ortsteil Beerbach liegt etwa 11 km nordwestlich der Kernstadt in der Nähe zu Eckental (3 km).

Das Wohnhaus-Grundstück befindet sich im Ortskern bei der Straßen-Kreuzung. Die Kleingeschaidter Straße zweigt hier hangaufwärts entlang des Grundstücks nach Norden und biegt vor dem Fl.Nr. 179 nach Westen ab.

Die Flächen im Außenbereich sind über Flurwege erreichbar.

2.1.1 **Grundbuch**

Amtsgericht Hersbruck Grundbuch von Beerbach
[auszugsweise]

- Bestandsverzeichnis:
 - lfd.Nr. 18: Flurstück: 60; Kirchenfeld, Ackerland; Größe: 7.614 m²
 - lfd.Nr. 19: Flurstück: 78; Kirchenfeld, Ackerland; Größe: 12.339 m²
 - lfd.Nr. 22: Flurstück: 46; Kleingeschaidter Straße 2, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche; Größe: 4.635 m²
 - lfd.Nr. 23: Flurstück: 179; Steinfeld, Landwirtschaftsfläche; Größe: 5.255 m²
- Zweite Abteilung:
 - lfd.Nr. 2: [nur bezogen auf lfd.Nrn. 22 und 23 des Bestandsverzeichnisses] Starkstromleitungsrecht für die Firma Fränkisches Überlandwerk Aktiengesellschaft in Nürnberg. [...]
 - lfd.Nr. 5: [nur am Anteil Abt. I/4.34] Das Insolvenzverfahren ist eröffnet [...]
 - lfd.Nr. 6: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]
- Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
[vorhandene Eintragungen bleiben beim Verkehrswert ohne Ansatz]

2.1.2 **Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen**

- Flächennutzungsplan: der Flächennutzungsplan dient als vorbereitender, nicht rechtsverbindlicher Bauleitplan
Im geltenden Flächennutzungsplan für die Stadt Lauf a.d. Pegnitz ist der Bereich mit Wohnhaus und Scheune als gemischte Baufläche, der restliche Grundstücksteil als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Nördlich davon ist die Markierung „Erhaltung und Entwicklung von Streuobstwiesen“ ausgedruckt.
Die Flurstücke 60, 78 und 179 sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

- **Bebauungsplan:** der Bebauungsplan ist ein verbindlicher Bauleitplan, der rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält. Laut Auskunft des Bauamts ist für diesen Bereich bisher kein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt oder in Vorbereitung. Eine mögliche weitere oder neue Bebauung auf der bebauten Fläche muss sich daher nach § 34 BauGB in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen.
- **Baugenehmigung:** es ist der genehmigte Bauplan „Dachstuhlerneuerung und Fassadenänderung“ von 1974 vorhanden. Eine Recherche im Staatarchiv zu weiteren Baugenehmigungen erfolgte nicht. Es wird unterstellt, dass die Gebäude auflagenentsprechend gebaut wurden und die zum Bewertungsstichtag vorhandene Bebauung und Nutzung in vollem Umfang genehmigt ist.
- **Biotop:** die Hecken und Gehölze nördlich der Scheune sind als Biotop kartiert

3. **Bewertungsstichtag**

Als Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag wird der 14.03.2024 (Tag der aktuellen Ortsbesichtigung) festgelegt.

4.1. **Baubeschreibung**

Die ursprünglichen Errichtungsbaujahre des Wohnhauses mit den Stallanbauten und der Scheune sind nicht bekannt. Die Nutzung als landwirtschaftliche Hofstelle ist aufgegeben.

Auf Grund des Bauzustands sind die Gebäude nur eingeschränkt nutzbar, es erfolgt daher eine verkürzte Baubeschreibung.

Die Baubeschreibung gibt den optischen Eindruck wieder und ist nicht als qualifizierte technische Beschreibung der einzelnen Bauteile zu verstehen.

- **Wohnhaus:**
 - Geschosse: Teilunterkellerung, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss
 - Bauart: Mauerwerksbau mit Putzfassade
 - Dach: Satteldach (ohne Wärmedämmung) mit erneuerter Ziegeldeckung, Dachgaube auf Westseite
 - Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung
 - Beheizung: Einzelöfen (nicht in allen Räumen)
 - Raumaufteilung:
 - EG: Flur, Wohnzimmer, Küche (stark verrußt), Abstellraum, WC, Bad (Badewanne, Dusche, Waschbecken; Warmwasser über Ofen), Kinderzimmer, Zugang zu Stall
 - DG: offenes Treppenhaus mit Holztreppe, 3 Zimmer, Abstellraum, Dachboden mit Treppe in den Spitzboden
- **Stallanbau:**
 - Geschosse: Erdgeschoss und Dachboden
 - Bauart: Mauerwerksbau mit Putzfassade
 - Dach: Satteldach (ohne Wärmedämmung) mit erneuerter Ziegeldeckung

- seitlicher Stallanbau:
 - Geschosse: Erdgeschoss
 - Bauart: Mauerwerksbau ohne Putz; Innenabmauerungen für Schweineköben
 - Dach: Faserzement-Wellplatten
- Scheune:
 - Geschosse: Erdgeschoss und Dachboden
 - Bauart: je 2 Seiten Fachwerksbau und erneuerter Mauerwerksbau
 - Dach: Satteldach mit erneuerter Ziegeldeckung
 - Türen: Holz-Schiebetor
- seitlicher Scheunenanbau:
 - Geschosse: Erdgeschoss
 - Bauart: Mauerwerksbau, überwiegend verputzt
 - Dach: erneuertes Trapezblech-Dach
- Garage:
 - Bauart: Mauerwerksbau mit Putzfassade
 - Dach: Faserzement-Wellplatten
 - Aufteilung: ein Innenraum; Metall-Kipptor und zweiflügliges Holztor
- Sonstiges:
 - überdachter Holzvorbau an Nord-Giebel Stall
 - Gebäudereste: ehemaliges Außen-WC mit Güllegrube

4.2. Gebäudeflächen

Für die Gebäude werden nachstehend die Grundflächen und Außenmaße angegeben:

- Wohnhaus: ca. 95 m² (10,5 m * 9 m)
- Stallanbau: ca. 63 m² (7 m * 9 m)
- seitlicher Stallanbau: ca. 34 m² (7,5 m * 4,5 m)
- Scheune: ca. 63 m² (10,5 m * 6 m)
- seitlicher Scheunenanbau: ca. 37 m² (10,5 m * 3,5 m)
- Garage: ca. 42 m² (6,5 m * 6,5 m)

4.3. Baulicher Zustand

Die vorhandenen Gebäude befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand und können ohne umfassende Sanierung nicht weitergenutzt werden.

Das Wohnhaus ist teilweise schadhaft und entspricht auch nicht einfachen Anforderungen an heutige Wohnverhältnisse. Beim Stallanbau sind Salpeter-Ausblühungen am Mauerwerk erkennbar.

Die Faserzement-Wellplatten-Dächer beim seitlichen Stallanbau und der Garage sind möglicherweise asbesthaltig, hier sind besondere Vorsichtsmaßnahmen bei Bearbeitung und Entsorgung zu beachten.

Gemäß Schreiben des Landratsamts Nürnberger Land vom 19.03.2009 wurde festgestellt, dass die Scheune einsturzgefährdet ist. Daraufhin wurde die Seitenwand zur Straße abgesichert und der ehemalige Backofen abgebrochen.

Grundsätzlich ist zu den Gebäuden festzustellen, dass die ursprüngliche Nutzung und Bauweise als Wohnstallhaus und Scheune nicht mehr fortgesetzt wird.

5. Verkehrswertermittlung

Für das Grundstück mit dem Wohnhaus und den ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden wurde auf Grund der Bausubstanz marktüblich der Liquidationswert mit 363.000 € ermittelt. Der Wert wird in voller Höhe übernommen und für den Verkehrswert auf 360.000 € gerundet.

Auf Basis von aktualisierten Vergleichs-Kaufpreisen werden die Außenbereichsflächen mit einheitlich 4 € je Quadratmeter bewertet. Die errechneten Beträge werden für den Verkehrswert gerundet.

Im Ergebnis dieser Wertermittlung schätze ich nach sorgfältiger Abwägung den Verkehrswert für das Grundstück in 91207 Lauf a.d. Pegnitz, Kleingeschaidter Straße 2, Fl.Nr. 46, bebaut mit einer ehemaligen Hofstelle, zum Wertermittlungstichtag auf rund:

360.000 €

(dreihundertsechzigtausend Euro)

Der Wert der im Außenbereich liegenden Grundstücke wird angegeben mit:

- Fl.Nr. 60: **30.000 €**
- Fl.Nr. 78: **49.000 €**
- Fl.Nr. 179: **21.000 €**

6.1.1 Lageplan Wohnhaus-Grundstück



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

Nikolaus-Seinecker-Platz 8
91217 Hersbruck

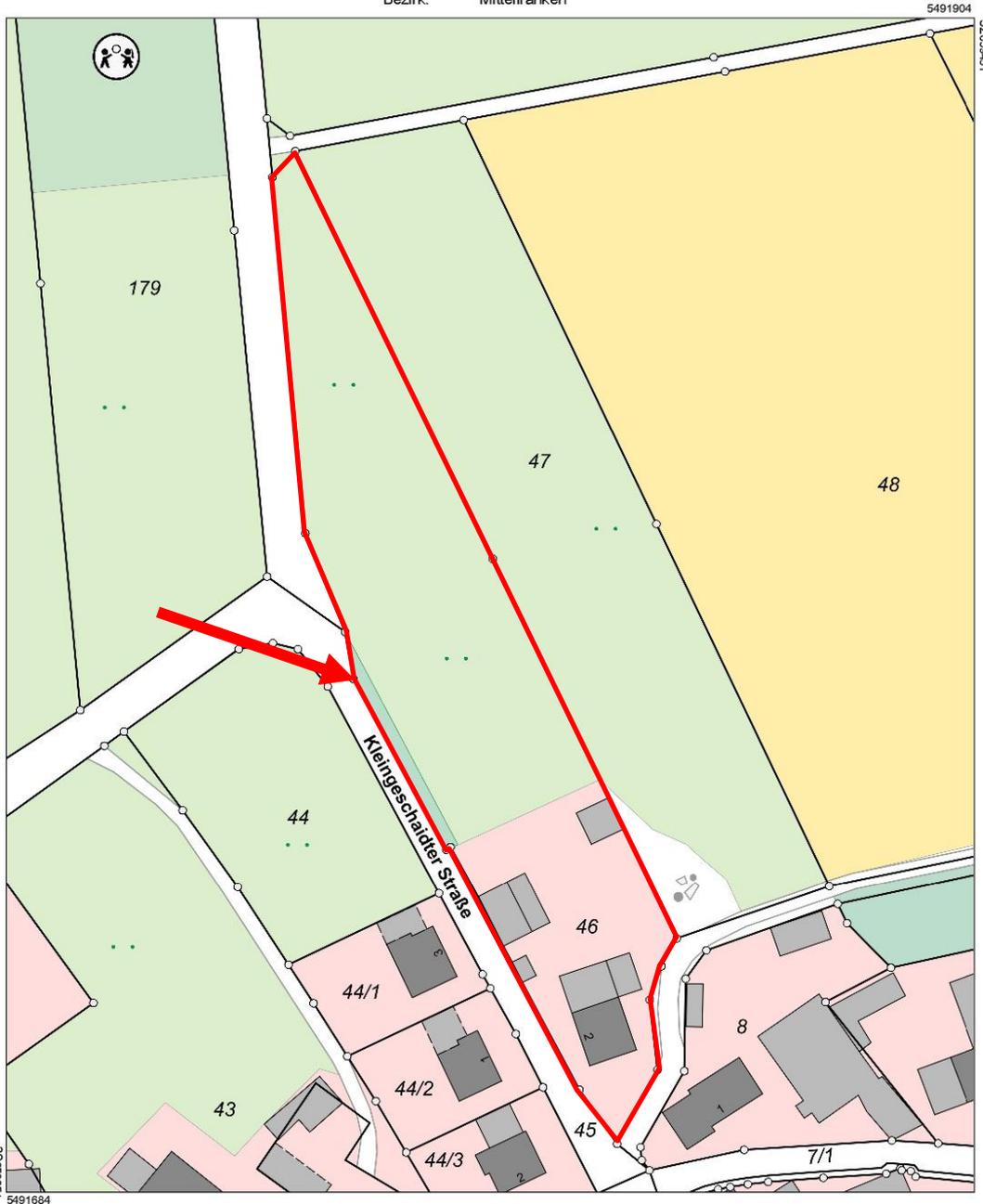
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 20.04.2021

Flurstück: 46
Gemarkung: Beerbach

Gemeinde: Stadt Lauf a.d.Pegnitz
Landkreis: Nürnberger Land
Bezirk: Mittelfranken



Maßstab 1:1 000 0 10 20 30 Meter

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

© LDBV Bayerische Vermessungsverwaltung

6.1.2. Luftbild-Aufnahme



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



6.2.1 Lageplan Außenbereich Fl.Nrn. 60 und 179



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

Nikolaus-Selnecker-Platz 8
91217 Hersbruck

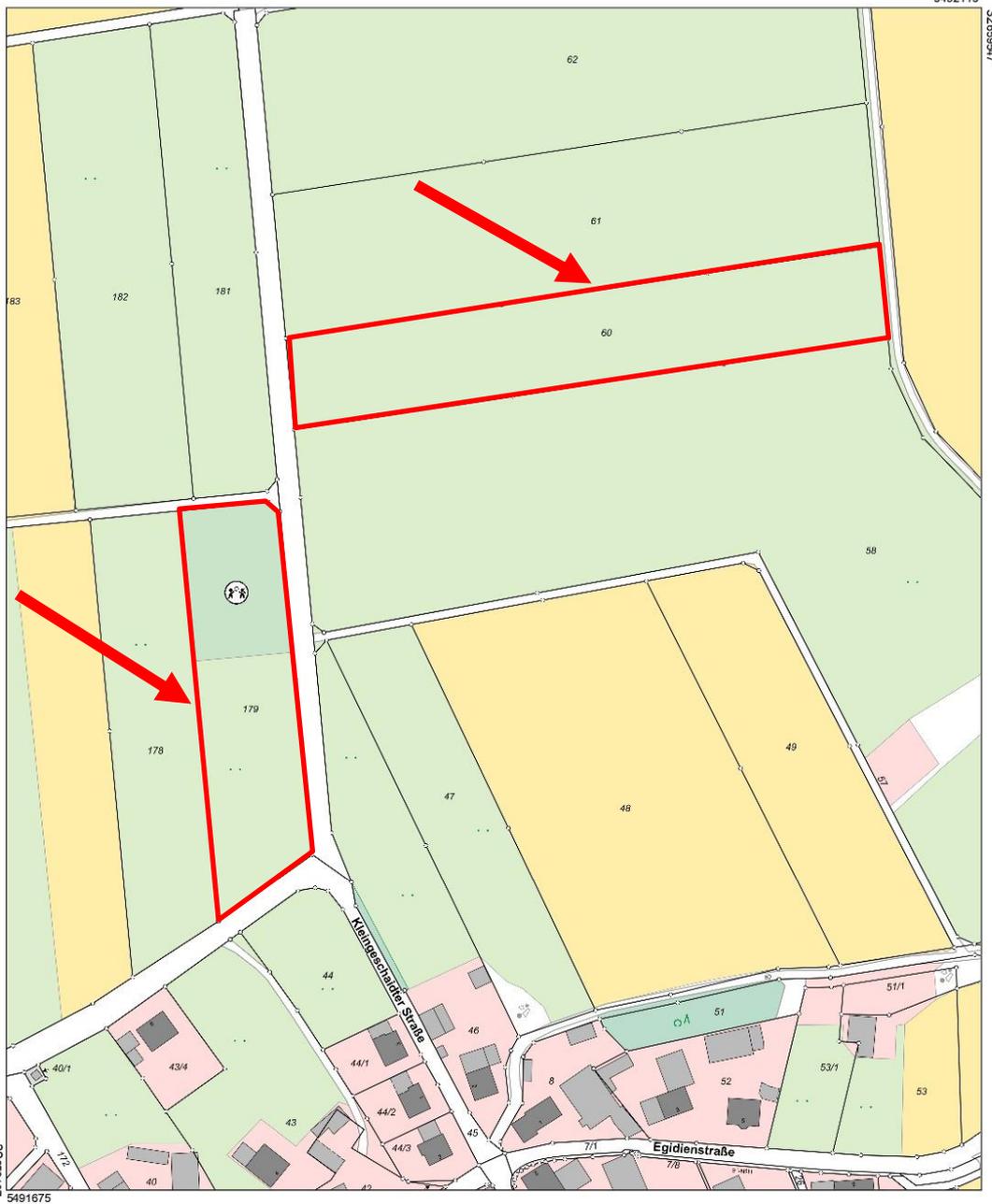
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 2000

Erstellt am 26.04.2021

Flurstück: 178
Gemarkung: Beerbach

Gemeinde: Stadt Lauf a.d.Pegnitz
Landkreis: Nürnberger Land
Bezirk: Mittelfranken



Maßstab 1:2000 0 10 30 60 Meter

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

6.2.2 Lageplan Außenbereich Fl.Nr. 78



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

Nikolaus-Selnecker-Platz 8
91217 Hersbruck

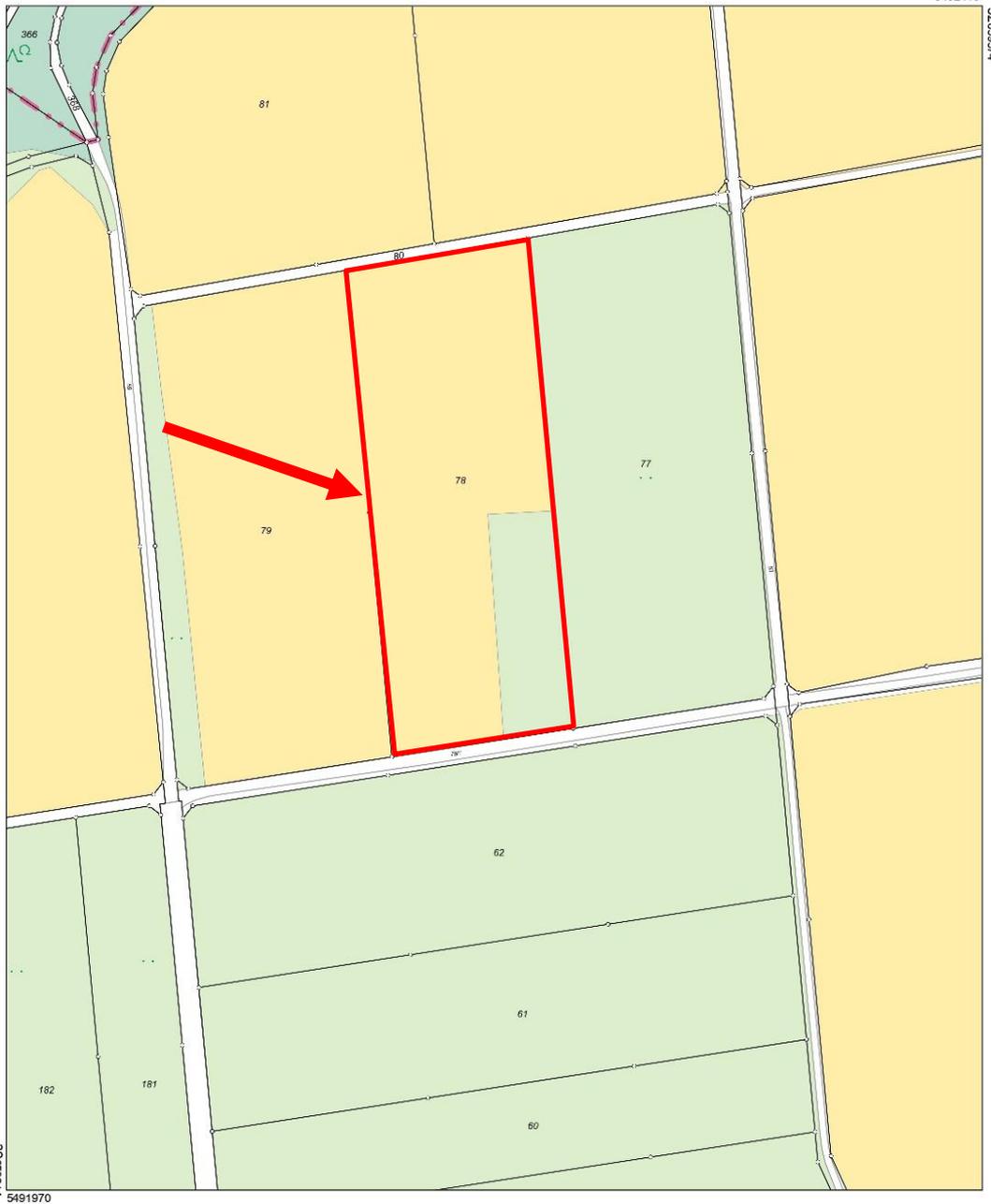
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 2000

Erstellt am 26.04.2021

Flurstück: 78
Gemarkung: Beerbach

Gemeinde: Stadt Lauf a.d.Pegnitz
Landkreis: Nürnberger Land
Bezirk: Mittelfranken



Maßstab 1:2000

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

6.2.3 Luftbild-Aufnahme Außenbereich



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



6.3. Foto-Aufnahmen



Wohnhaus mit Stall: Ansicht von Nordwesten



Stall mit Anbau: Ansicht von Norden



Wohnhaus: Eingangsflur



Wohnhaus: Bad



Scheune: Ansicht von Süden



Scheune: Ansicht von Nordwesten



Garage: Ansicht von Westen



Fl.Nr. 46: Blick Richtung Streuobstwiese



Blick Richtung Norden: Feldweg



Blick vom Feldweg zu Fl.Nr. 179



Blick Richtung Osten: Fl.Nr. 60



Blick Richtung Nordosten: Fl.Nr. 78