



Zusammenfassung des VERKEHRS-/MARKTWERTGUTACHTENS 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.

92353 Postbauer-Heng, Brombühlweg 5	
Grundbuch / Gemarkung	Neumarkt i. d. OPf. / Postbauer
Blatt	1940
Flurstück Nr. / Größe des Grundstücks	77/2 / 844 m ²
vorhandene Bebauung	Zweifamilienhaus mit Garage
Baujahr Wohnhaus mit Garage ca.	1970
Modernisierung des Wohnhauses (Einbau Kunststoffenster, Pelletheizung und Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung) ca.	2010/2011
Nutzfläche Wohnhaus Kellergeschoss ca.	74 m ²
Wohnfläche Wohnhaus Erdgeschoss ca.	77 m ²
Wohnfläche Wohnhaus Dachgeschoss ca.	72 m ²
Nutzfläche Garage (nordöstlich) ca.	12 m ²
Verkehrswert am 28.02.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	320.000,00 €



Lage und Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt ca. 820 m Luftlinie nördlich des Zentrums von Postbauer-Heng am Brombühlweg, einer vorwiegend von den Anliegern frequentierten Wohnstraße mit gewöhnlichem Verkehrsaufkommen. Die Bebauung im näheren Umfeld stellt sich als Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern ausgeführt dar. Gegenüberliegend befindet sich im Nordwesten in ca. 160 m Luftlinie Entfernung ein Nahversorgungs-Zentrum mit zwei Supermärkten, einer Bäckerei, einer Drogerie, einem Döner-Imbiss sowie einer Pizzeria.

Das Grundstück wird im Westen vom Brombühlweg aus offen erschlossen. Nachfolgend sind eine Zufahrt und Zuwegung, in Schwarzdecke versiegelt, vorhanden. Der gesamte nordwestliche Grundstücksbereich ist bis zur Garage in Schwarzdecke ausgeführt. Südlich der Zufahrt befindet sich auf dem Grundstück bis zur Nordwestecke des Wohnhauses ein Jägerzaun als Abgrenzung. Weiter befindet sich an der Nordfassade des Wohnhauses eine Kelleraußentreppe. Diese befindet sich östlich des Hauseingangsbereiches und ist massiv ausgeführt mit rechtsseitiger Stützmauer. Im Bereich des unteren Treppenpodestes der Kelleraußentreppe ist ein Wasserablauf vorhanden. Rechtsseitig ist an dem Gebäude ein Handlauf, in Metall ausgeführt, vorhanden. Die Kelleraußentreppe ist durch den darüberliegenden Hauseingangsbereich teilweise überdacht. Die Untersicht ist mit Holz verkleidet und gestrichen. Im weiter umlaufenden nördlichen Grundstücksbereich befindet sich zwischen dem Wohnhaus und dem Garagengebäude eine Mauer mit einem Durchgang zum östlichen Grundstücksbereich als Rundbogen ausgeführt. Hinter der Garage ist eine Art alter Kompostbereich, in Betonkonstruktion ausgeführt, vorhanden. Der weitergehende nordöstliche Grundstücksbereich ist mit einer Rasenfläche ausgeführt. Das Grundstück stellt sich im Osten großflächig als natürlich gewachsene Wiese ausgeführt dar. Vereinzelt sind Busch- und Pflanzwerk und kleinere Bäume vorhanden. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze sind größere Tannen vorhanden. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich an dem Südgiebel des Wohnhauses eine aufgeständerte Balkonkonstruktion mit einer Zugänglichkeit über eine einfache Holzterrasse. Eine Zugänglichkeit zum südwestlichen Grundstücksbereich ist in diesem Bereich nicht möglich. Der westliche Grundstücksbereich westlich der Westfassade des Wohnhauses ist überwiegend mit Busch- und Pflanzwerk und Tannen begrünt, relativ dicht bewachsen und ungepflegt. Die Abgrenzung zum nördlichen Nachbargrundstück erfolgt im Bereich der Grundstücks- und Garagenzufahrt über einen Jägerzaun und die Grenzbebauung der Garage. Im Osten erfolgt die Abgrenzung über eine Sockelmauer in Beton mit darauf befindlichem Maschendrahtzaun. Zum östlichen Nachbargrundstück ist das Grundstück über eine Hecke abgegrenzt. Zum südlichen Nachbargrundstück erfolgt die Abgrenzung über die Grenzbebauung des Nachbargaragengebäudes, eine Hecke sowie Busch- und Pflanzwerk. Die Abgrenzung entlang des Brombühlweges im Westen erfolgt über eine niedrige Sockelmauer, in Waschbeton ausgeführt, mit darauf befindlichem Jägerzaun.

Gesamteinschätzung der Lage und des Grundstücks:

Das Grundstück befindet sich in guter Wohnlage von Postbauer-Heng. Die individuelle Wohnlagenqualität ist als gut anzusehen. Das Grundstück stellt sich überwiegend in einem zweckmäßig gestalteten, massiv vernachlässigten und rekultivierungsbedürftigen Zustand dar. Es liegt somit ein erheblicher Reparatur- und Instandhaltungsschaden vor.



Beschreibung der Gebäude

Zweifamilienhaus

Das Zweifamilienhaus wurde in Massivbauweise mit Erdgeschoss als Hochparterre ausgeführt, Dachgeschoss und Spitzboden, mit Satteldach, Eindeckung in Biberschwanz, errichtet. Richtung Osten und Westen befinden sich im Dachgeschoss jeweils eine Schleppegaupe, Eindeckung in Biberschwanz. Neben der östlichen Gaupe befinden sich auf dem Satteldach zwei Solarmodule. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. Im Bereich des Dachgeschosses sind die Fassaden mit Metall verkleidet. An der Westfassade des Wohnhauses befindet sich ein Außenwasserhahn. An der Fassade des Wohnhauses sind im Bereich der Fenster Putzschäden vorhanden. Das Wohnhaus wird an der Nordfassade über eine Hauseingangstür, Zarge in Metall, Blatt in Metall mit Drahtglaseinlage begangen. Linksseitig befinden sich in die Fassade integriert drei Klingeln und drei Briefschlitze. Die Drahtglaseinlagen der Hauseingangstür sind gesprungen. Links- und rechtsseitig der Hauseingangstür sind im Sockelbereich massive Putzschäden und Mauerwerkschäden vorhanden. Der Hauseingangsbereich wird über eine Außentreppe in Betonwerkstein mit vier Stufen von nachfolgendem Podest, sowie linksseitigem Geländer in Holz mit Metallstreben, begangen. Vor der Außentreppe befindet sich ein Fußrost. Der gesamte Bereich vor dem Hauseingang ist durch eine Metall-Kunststoffkonstruktion überdacht.

Kellergeschoss

Das Kellergeschoss wird vom Treppenhaus im Erdgeschoss aus über einen massiv ausgeführten Treppenlauf in Beton, die Tritt- und Setzstufen sind mit Naturstein belegt, begangen. Hier befinden sich ein Flur, ein Heizungsraum, eine Waschküche, ein Kellerraum sowie ein ehemals wohnlich genutzter Bereich mit Flur, Bad, Küche und einem Wohn-/Schlafraum. Der Zugang zu den Räumen erfolgt überwiegend offen und teilweise über Zargen in Metall und Blätter in Holz. Die Fußböden sind Gussasphalt, Terrazzo, Steinzeug, Kunststoff, Laminat und Estrich ausgeführt. Die Wände sind überwiegend verputzt und gestrichen, teilweise bis auf eine Höhe von ca. 1,30 m mit Steinzeug belegt, darüber verputzt und gestrichen. Die Decken sind verputzt und gestrichen und geringfügig filigran gespachtelt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein einflügelige Kelleroberlichter, Kunststoff-Isolierglas. Die Beheizung erfolgt im Wohn-/Schlafraum über einen Radiator und im Bad über einen kleinen Elektroradiator im Wandbereich. Die Elektrik und Haustechnik sind auf Putz verlegt. Hier befinden sich die Panzersicherung, der Anschluss für Telekommunikation und ein Gasanschluss, die Heizungsanlage, Versorgung über Holzpellets, ein Pufferspeicher mit einem Fassungsvermögen von ca. 300 L, ein Pelletsilo in Metallkonstruktion, Wasseranschlüsse bzw. Waschmaschinenanschlüsse, der Hauptwasseranschluss mit Wasseruhr und Filter. An Sanitärgegenständen sind ein Waschbecken, eine Badewanne und ein Stand-WC vorhanden. Weiterhin befindet sich im Bad ein Elektroboiler.

Wohnung Erdgeschoss

Wird vom Treppenhaus aus über eine Eingangstür, Zarge in Metall, Blatt in Holz, begangen. Die Wohnung besteht aus einer Diele, zwei Kinderzimmern, einem Bad, einer Speis, einer Küche mit Balkon und einem Wohnzimmer. Der Zugang zu den Räumen erfolgt überwiegend über Türen, Zargen in Metall, Blätter in Holz, teilweise mit Glaseinlage. Die Fußböden sind überwiegend mit Holz belegt, im Bad mit Steinzeug. Die Wände sind tapeziert und gestrichen, verputzt und gestrichen und im Bad im Bereich einer Badewanne raumhoch mit Steinzeug belegt, im Bereich des WC und des Waschbeckens bis auf eine Höhe von ca. 1,50 m mit Steinzeug belegt. Die Decken sind überwiegend tapeziert und gestrichen, ansonsten verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein- und zweiflügelige Kunststoff-



Isolierglasfenster und eine zweiflügelige Terrassentür, Kunststoff-Isolierglas, mit mechanischen Außenjalousien. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren, im Bad als Handtuchheizkörper ausgeführt. An Sanitärgegenständen sind ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, eine Badewanne und ein Waschbecken vorhanden.

Wohnung Dachgeschoss

Wird vom Treppenhaus aus über eine Eingangstür, Zarge in Metall, Blatt in Holz mit Glaseinlage, begangen. Die Wohnung besteht aus einem Flur, zwei Zimmern mit einem gemeinsamen Balkon, einem Bad, einer Küche und einem Art Abstellraum/Ankleide. Der Zugang zu den Räumen erfolgt überwiegend über Türen, Zargen in Metall, Blätter in Holz, teilweise mit Glaseinlage. Die Fußböden sind überwiegend mit Holz belegt, im Bad mit Steinzeug, in der Küche teilweise mit Steinzeug. Die Wände sind überwiegend tapeziert und gestrichen und im Bad bis auf eine Höhe von ca. 1,50 m mit Steinzeug belegt, darüber verputzt und gestrichen.

Die Decken, die Drepel und die Schrägen sind überwiegend tapeziert und gestrichen, ansonsten mit Steinzeug belegt. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über einflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster und zwei einflügelige Terrassentüren, Kunststoff-Isolierglas, mit mechanischen Außenjalousien. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren, im Bad als Handtuchheizkörper ausgeführt. An Sanitärgegenständen sind ein Waschbecken, ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, ein Pissoir und eine Badewanne vorhanden.

Spitzboden

Wird vom Treppenhauspodest im Dachgeschoss aus über die im Deckenbereich befindliche Holzluke und eine Holzeinschubleiter begangen. Der Fußboden ist mit Holzbrettern belegt. Die Giebelwände sind in Mauerwerk ausgeführt. Die Schrägen sind mit Folien und Dämmwolle kaschiert bzw. gedämmt. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über zwei einflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster im Bereich der Giebel und ein Dachflächenfenster, in Metallkonstruktion.

Gesamteindruck des Zweifamilienhauses:

Das Zweifamilienhaus stellt sich teilweise den individuellen Bedürfnissen mit entsprechenden Umbauten angepasst, insgesamt zweckmäßig ausgeführt dar. Es ist ein einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard gegeben. Der Gesamtzustand des Zweifamilienhauses stellt sich überwiegend massiv ungepflegt sowie renovierungs- und sanierungsbedürftig dar. Insbesondere im Keller- und Erdgeschoss sind an nahezu sämtlichen Gewerken wie Fußböden, Wänden und Decken Abnutzungserscheinungen und Gebrauchsspuren sowie zum Teil Mängel und Schäden vorhanden. Weiterhin ist das Wohnhaus im Keller- und Erdgeschoss umfangreich mit Haus- und Unrat sowie Müll vollgestellt. Es liegt ein erheblicher Reparatur- und Instandhaltungsstau vor.

Garage

Das Garagengebäude wurde in Massivbauweise mit Pultdach, Eindeckung in Welleternit, errichtet. Die Fassaden sind überwiegend verputzt und gestrichen. Die Garage wird vom Außenbereich aus über ein mechanisches Garagentor in Metallkonstruktion erschlossen bzw. begangen. Der Fußboden ist in Beton ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein einflügeliges Metallfenster mit Außengitter, einfach verglast. Eine Zugänglichkeit der Garage war nicht möglich. Die gesamte Garage ist vollgestellt.

Gesamteindruck des Garagengebäudes:

Das Garagengebäude stellt sich in einem zweckmäßigen, jedoch veralteten und ungepflegten Gesamtzustand dar. Es ist ein Reparatur- und Instandhaltungsstau gegeben.



Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nutzflächen Kellergeschoss (wohnwirtschaftliche Nutzung)

Im Kellergeschoss wurden die Räume „Flur 2, Bad, Küche und Wohn-/Schlafraum“, lt. Plan Keller 2 - Teil einer ehemaligen Wohnung, augenscheinlich wohnwirtschaftlich genutzt. Nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) gehören die Grundflächen von Kellerräumen, Abstellräumen und Kellerersatzräumen außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen sowie Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, nicht zur Wohnfläche. Gemäß BayBO (Bayerische Bauordnung) müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

1. Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m, im Dachgeschoss über der Hälfte ihrer Nutzfläche 2,20 m haben, wobei Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m außer Betracht bleiben. Das gilt nicht für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2.
2. Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Netto-Grundfläche des Raums einschließlich der Netto-Grundfläche verglasteter Vorbauten und Loggien haben.
3. Aufenthaltsräume, deren Nutzung eine Belichtung mit Tageslicht verbietet, sowie Verkaufsräume, Schank- und Speisegaststätten, ärztliche Behandlungs-, Sport-, Spiel-, Werk- und ähnliche Räume sind ohne Fenster zulässig.

Bei den wohnlich genutzten Räumen handelt es sich per Definition nicht um Wohnflächen. Die obigen Anforderungen - insbesondere eine ausreichende Belichtung und Belüftung - sind nicht erfüllt. Die Flächen im Kellergeschoss werden somit vollständig als Nutzfläche berücksichtigt.

Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit

Marktgängigkeit

Eine Marktgängigkeit ist unter Berücksichtigung der Lage, der aktuell eher zurückhaltenden immobilienwirtschaftlichen Nachfragesituation, dem Baujahr, der Objektart und -größe sowie insbesondere des Gesamtzustandes als eher unterdurchschnittlich anzusehen. Hinsichtlich der energetischen Ausstattung (z. B. Wärmedämmung, Heizung) sowie der notwendigen Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen besteht im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung eine allenfalls durchschnittliche Nachfrage.

Drittverwendungsmöglichkeit

Das Wohnhaus dient vorwiegend dem Zweck des Wohnens. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist im Rahmen im Rahmen einer Büronutzung durch Berufe z. B. im Bereich Marketing, Kommunikation, IT oder Design bzw. durch finanz- und steuerberatende Berufe, ohne erheblichen Kundenverkehr, vorstellbar. Für das Garagengebäude ist eine Drittverwendungsfähigkeit ausgeschlossen, da eine andere Nutzung als für das Unterstellen von Fahrzeugen nicht gegeben bzw. erlaubt ist.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

In Abteilung II des Grundbuchs von Postbauer des Amtsgerichts Neumarkt i. d. OPf., Blatt 1940, ist ein Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft eingetragen. Aufgrund der Regularien im Zwangsversteigerungsverfahren wird die Eintragung bei der Ermittlung des Verkehrswertes auftragsgemäß nicht berücksichtigt.



Reparatur- und Instandhaltungsstau

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass sich das Wohnhaus überwiegend in renovierungs-, sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftigem Zustand befindet. Bei der nachfolgenden Beschreibung werden somit nicht sämtliche Schäden und Mängel, sondern ausschließlich die maßgeblichen Merkmale genannt.

Grundstück

- Das Grundstück stellt sich überwiegend in einem massiv vernachlässigten und rekultivierungsbedürftigen Zustand dar.

Zweifamilienhaus

- An der Fassade des Wohnhauses sind im Bereich der Fenster Putzschäden vorhanden.
- Die Drahtglaseinlagen der Hauseingangstür sind gesprungen.
- Links- und rechtsseitig der Hauseingangstür sind im Sockelbereich massive Putzschäden und Mauerwerkschäden vorhanden.
- Kellergeschoss - Treppenhaus:
Im Wandbereich sind Putz- und Abnutzungsschäden vorhanden.
- Kellergeschoss - Wohn-/Schlafraum (lt. Plan Keller 2 - Teil einer ehemaligen Wohnung):
Im Wandbereich sind bis auf eine Höhe von ca. 60 cm zum Teil massive Feuchtigkeitsschäden vorhanden.
- Gemäß Auskunft des Miteigentümers ist es im Kellergeschoss immer wieder zu Wassereintritten gekommen.

Anmerkung: Zum Zeitpunkt der Begehung ist diesbezüglich nichts bekannt.

Wohnung Erdgeschoss

- Balkon:
Im Bereich der Bodenplatte des Balkons sind massive Rissbildungen vorhanden.

Wohnung Dachgeschoss

- Bad:
Das Pissoir wird als Ablagefläche genutzt. Eine Funktionsfähigkeit ist eventuell nicht gegeben.
- Zimmer 1:
Der Gurtzug der Außenjalousie ist gerissen.

Garage

• An der Westfassade sind massive Alterungsspuren und Witterungsschäden vorhanden. Der gegebene Reparatur- und Instandhaltungsstau - insbesondere im Bereich des Keller- und Erdgeschosses des Wohnhauses - wird aufgrund der Umfänglichkeit ein pauschaler Kostenansatz je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche des Keller- und Erdgeschosses berücksichtigt. Demnach ergibt sich ein Kostenansatz in Höhe von 52.850,00 € (151 m² x 350,00 €/m²). In dem Ansatz sind die Kosten zur Mängelbeseitigung und Instandhaltung sämtlicher notwendiger Gewerke wie Außenwände, Fassaden, Dach, Außentür, Innentüren, Fußböden, Decken und Wände im Bereich der baulichen Anlagen (auch Garage) entsprechend zur Berücksichtigung gebracht. Für den gegebenen rekultivierungsbedürftigen Zustand der Außenanlagen sowie der sonstigen Anlagen (z. B. Einfriedung, gemauerter Durchgang, Kelleraußentreppe etc.) werden bei der weiteren Betrachtung Kosten in Höhe von geschätzt pauschal ca. 20.000,00 € in Ansatz gebracht. Für den gegebene Reparatur- und Instandhaltungsstau werden somit Gesamtkosten in Höhe von geschätzt ca. 72.850,00 € in Ansatz gebracht. Die Höhe der Ansätze muss nicht zwingend den tatsächlichen Kosten entsprechen, da im Rahmen der Wertermittlung Kosten zur Mängelbeseitigung im Wesentlichen in der Höhe angesetzt werden, wie sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Zustandes bzw. des zeitlichen Status, bezogen auf die Restnutzungsdauer, erforderlich sind. Zudem ist zu berücksichtigen, in welcher Höhe diesen Mängeln aufgrund der Marktsituation im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ein Wert beigemessen wird.

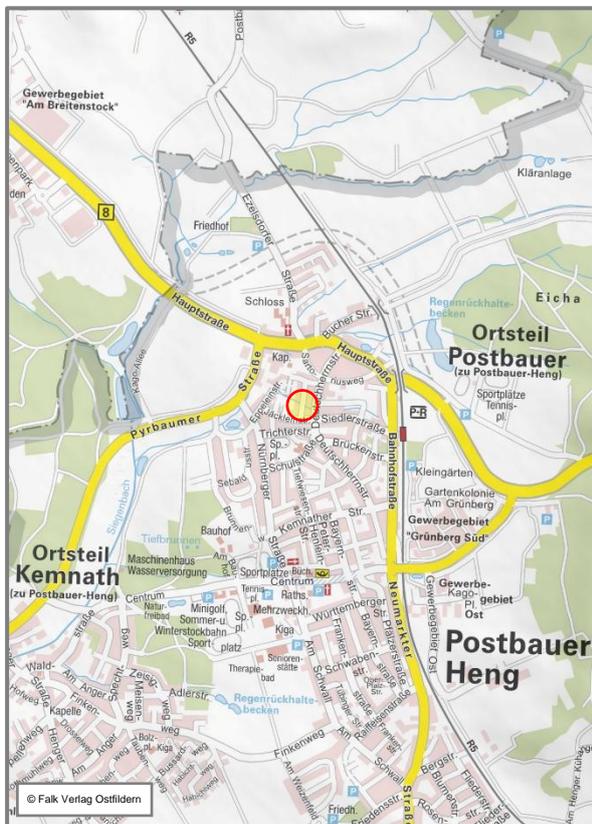


Zubehör

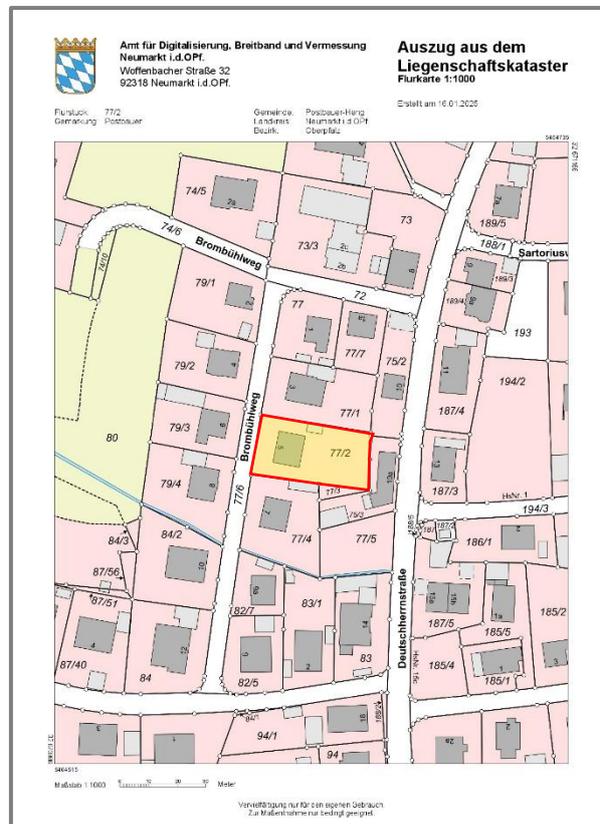
Das vermeintliche Zubehör, die in den Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss vorhandenen Küchenzeilen, haben keinen Restwert.

Nutzung

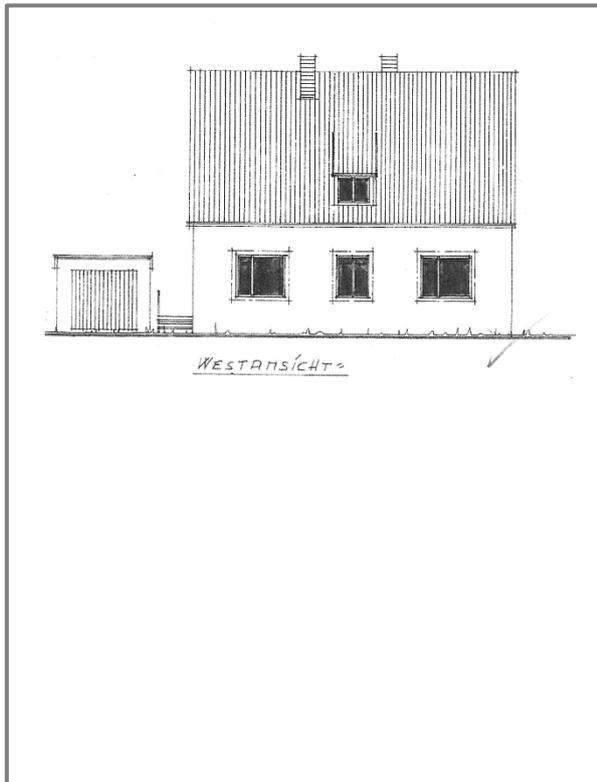
Das Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und einer Garage wird von dem Antragsgegner/Miteigentümer bewohnt. Es liegen keine Daten zu Mietverhältnissen vor.



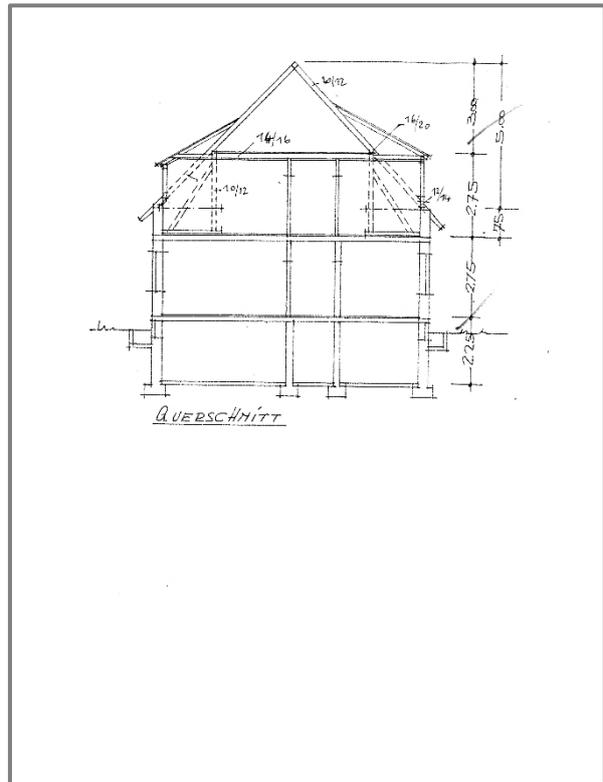
Mikrolage



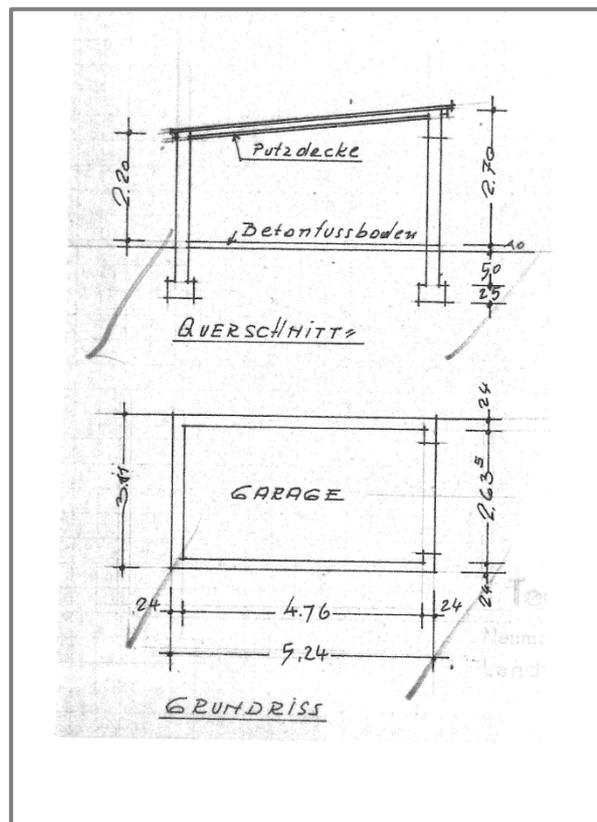
Flurkarte



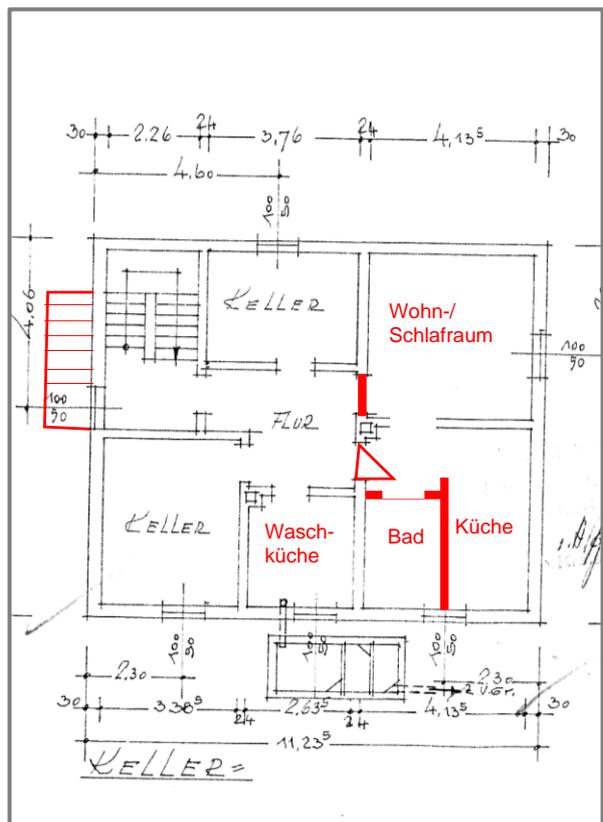
Wohnhausneubau (1965) - Westansicht



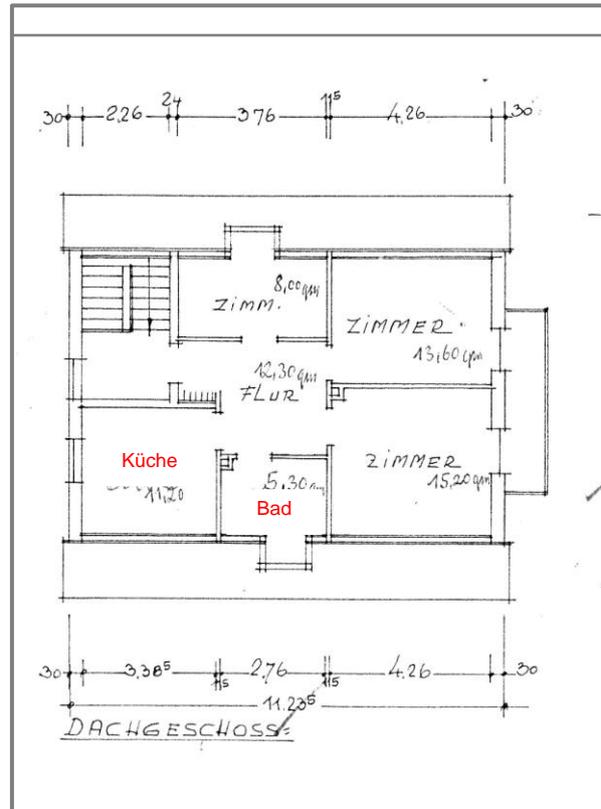
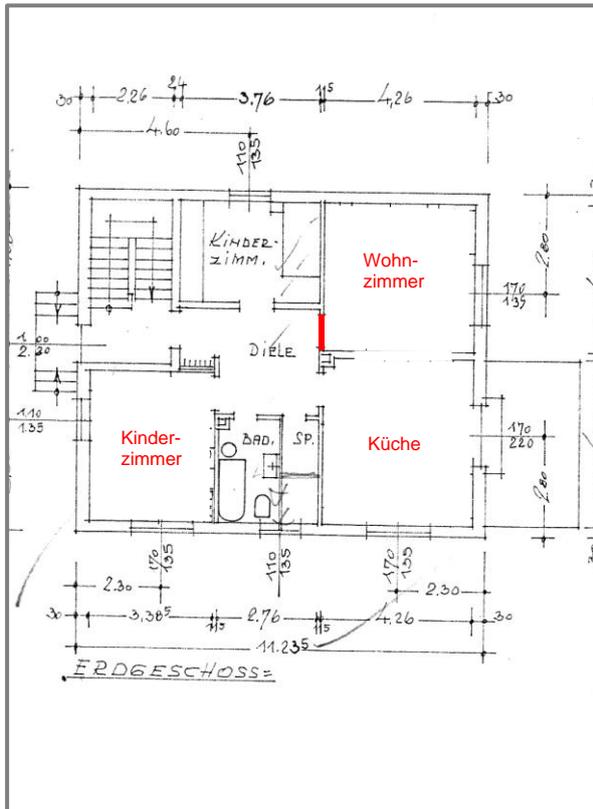
Wohnhausneubau (1965) - Schnitt



Errichtung Garage (1965) - Schnitt u. Grundriss



Wohnhausneubau (1965) - Grundrisskizze Kellergeschoss (Ist-Situation)



Wohnhausneubau (1965) - Grundrisssskizze Erdgeschoss (Ist-Situation)

Wohnhausneubau (1965) - Grundriss Dachgeschoss



östlich/zentraler Grundstücksbereich - Blick Richtung Norden



südlicher Grundstücksbereich
Blick Richtung Westen



nord-/nordwestlicher Grundstücksbereich - Blick Richtung Osten



Ostansicht



Südansicht