

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 (ausgebaut als Zweifamilienhaus) mit angebauter Garage Fürschwald 16 91244 Reichenschwand
Amtsgericht Nürnberg:	9 K 143/25
Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft: [...]	
Verkehrswert:	650.000 €
Exemplar Nummer:	1 / 2

1.1. Bewertungsobjekt und Lage

Auf dem Grundstück befinden sich das Zweifamilienwohnhaus mit angebaute Garage. Die Immobilie wird vom Miteigentümer und einem Familienmitglied selbst bewohnt und genutzt.

Das Grundstück liegt am nördlichen Ortsrand von Reichenschwand im Wohngebiet oberhalb der Bahnlinie.

Die Straße Fürschwald zweigt von der Speikerner Straße ab und führt mit mehreren Verzweigungen durch das gleichnamige Wohngebiet. Eine dieser kleinen Stichstraßen endet in einem Wendehammer und erschließt die angrenzenden Grundstücke. Es findet reiner Anliegerverkehr statt.

Der Bereich ist im Lärmkataster nicht erfasst. Es wird von einer ortsüblichen Lärmsituation ausgegangen. Die Bahnlinie ist etwa 320 m und die durch den Ort führende Bundesstraße B 14 etwa 500 Luftlinie entfernt.

1.2. Ortsbesichtigung und Bewertungsstichtag

Die Ortsbesichtigung erfolgte am Donnerstag, 06.11.2025 in Anwesenheit der Eigentümer.

Als Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag wird der 06.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) festgelegt.

2.1.1 Grundbuch

Amtsgericht Hersbruck Grundbuch von Reichenschwand Band 39 Blatt 1418
[auszugsweise]

- Bestandsverzeichnis:
Fl.Nr. 545/23; Fürschwald 16; Gebäude- und Freifläche
Größe: 1.079 m²
- Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]
- Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
[Eintragungen vorhanden]

2.1.2 Grundbuch-Eintragungen

Die im Grundbuch in Abteilung II und III eingetragenen Belastungen bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens außer Betracht.

Die Eintragung zur Zwangsversteigerung ist verfahrensüblich.

2.1.3 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen

- **Bebauungsplan:** der Bebauungsplan ist ein verbindlicher Bauleitplan, der rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält. Laut Internetportal der Gemeinde Reichenschwand liegt das Grundstück im Geltungsbereich des am 02.03.1990 inkraftgetretenen Bebauungsplans Nr. 7 „Fürschwald III“ mit den Hauptfestsetzungen Allgemeines Wohngebiet, I+D Vollgeschoss, GRZ 0,4 und GFZ 0,8 sowie blaue Baugrenzen.
- **Baugenehmigung:** es liegen die Bau-Unterlagen „Errichtung eines Einfamilien-Wohnhauses mit Garage und Geräteraum“ von 1991 und eine Vorplanung zum Dachgeschoss-Ausbau aus 2013 vor. Laut Angabe beim Ortstermin war für den nachträglichen DG-Ausbau keine Baugenehmigung erforderlich.
Eine Bauplan-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.

2.1.4 Erschließung

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und die Erschließungskosten mit der vorhandenen Bebauung sind abgerechnet.
Der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag ist beitragsfrei.

2.1.5 Kaminkehrer

Laut Schornsteinfeger-Innung Mittelfranken ist der zuständige Bezirksschornsteinfeger Herr Roland Kraft, Schorndorf 3 in 91583 Schillingsfürst.

2.1.6 Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

2.2. Demografische Situation

Die Gemeinde Reichenschwand ist mit 2.393 Einwohnern (Stand: 30.06.2025) eine der kleineren Kommunen im Landkreis Nürnberger Land mit 168.553 Bewohnern in 27 Gemeinden.

2.3.1 Zuschnitt und Topografie

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt

Die Fläche hat in sich ein leichtes Gefälle von Norden nach Süden. Der Hauszugang und die Garagenzufahrt sind weitgehend ebenerdig zum Straßenniveau. Auf der Südseite steht der Keller teilweise etwa 1,5 m frei, die Terrasse vor dem Wohnzimmer ist zum Garten abgeböscht.

2.3.2 Entwicklungszustand

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

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

2.4.1 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung beschränkt sich auf die augenscheinlichen Feststellungen, die Unterlagen und die Auskünfte.

- Wohnhaus allgemein
 - Baujahr: 1991, Ausbau Spitzboden und Dachboden Garage 2015
 - Bauart: ausgebaut als Zweifamilienhaus
 - Geschosse: Keller, Erd- und ausgebauter Dachgeschoss, ausgebauter Spitzboden
 - Bauweise:
 - Mauerwerksbau (laut Vermerk in den Bauunterlagen: Poroton-Außenwände 36 cm) mit Putzfassade
 - Satteldach auf Wohnhaus und Garage, Betonstein-Deckung
 - Betondecken
 - Ausbau:
 - Holzfenster mit Isolierverglasung
 - Holztüren
 - Treppen:
 - innen: Holz-Treppe EG bis Spitzboden, Holz-Wendeltreppe DG in den Spitzboden, Betontreppe mit Fliesenbelag EG in den Keller
 - außen: Metall-Treppe vom Garten zum Balkon DG, Beton-Keller-Außentreppe
 - Heizung: Gas-Zentralheizung (12/2023 Kessel und Brenner als Gebrauchtsobjekte aus Baujahr 2015 erneuert) mit zentraler Warmwasserversorgung; Flach-Heizkörper, im EG Leitungen teilweise als Fußbodenheizung verlegt, Wohnung mit DG Fußbodenheizung
- Erdgeschoss
 - überwiegende Ausstattung:
 - Fliesen-Boden
 - Wände und Decken gestrichen
 - Windfang: Holz-Haustür-Element; außen Eingangspodest mit Fliesenbelag (teilweise gerissen, keine Ersatzfliesen vorhanden)
 - Diele: Decke mit aufgesetzten Holzbalken; Holz-Trennwand-Element zum Windfang; offene Treppen in das DG und den Keller; Fenster bei Treppenhodest; Schüröffnung Kachelofen
 - WC: Wände raumhoch gefliest; Decke mit Holz-Verkleidung; Fenster; Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer
 - Küche: Tür mit Verglasung; zweiteiliges Fenster
 - Speisekammer: Zugang von der Küche; Fenster
 - Wohnzimmer: Holzparkett-Boden; Holz-Schiebetür zur Küche, Tür mit Verglasung zur Diele, Holz-Balkontür mit Fenster, 2 Holz-Balkontüren; zweiteiliges Fenster; zusätzlicher Kachelofen (2023 neuer Einsatz)
 - Arbeitszimmer: Holzparkett-Boden; Tür mit Verglasung; Einzel- und zweiteiliges Fenster

- Dachgeschoss

Die Fläche ist abgeteilt in den Bereich, der vom Treppenhaus zugänglich ist und zur Wohnung Erdgeschoss gehört. Der andere Teil bildet zusammen mit dem Spitzboden die zweite Wohnung.

zur EG-Wohnung

- o überwiegende Ausstattung:
 - Decken mit Holz-Verkleidung
- o Diele: Fliesen-Boden; offene Treppen (die Tür zum Spitzboden ist verstellt); Fenster bei Treppenpodest
- o Schlafzimmer (im Plan Kind 2): Holzparkett-Boden; Tür mit Verglasung, Holz-Balkontür; Fenster und Erker-Fenster
- o Balkon: Steinplatten-Belag; Metall-Geländer mit Holz-Verkleidung; angebaute Außentreppe
- o Bad: Fliesen-Boden; Wände raumhoch gefliest; 2 Erker-Fenster; Badewanne, eingebaute Dusche, 2 Waschbecken, je mit Einhebelmischer, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten; zusätzliche Fußbodenheizung
- o Schlafzimmer: Holzparkett-Boden; Decke mit Trockenbau-Platten; zweiteiliges Fenster

DG-Wohnung

- o überwiegende Ausstattung:
 - Holzparkett-Boden
 - Decken mit Trockenbau-Platten
- o Diele (im Plan Kind 1): teilweise Fliesen-Boden; Holz-Balkontür mit Fenster; Heizkörper; offene Treppe in den Spitzboden; seitlicher Stichflur
- o Dusche: Fliesen-Boden; eine Wandseite raumhoch gefliest; Fenster; begehbare Dusche, Waschtisch, je mit Einhebelmischer, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten; Handtuch-Heizkörper
- o WC: Fliesen-Boden; 2 Wandseiten raumhoch gefliest; Holz-Schiebetür; Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer; Heizkörper
- o Schlafzimmer: beide Dachseiten mit Kunststoff-Dachflächenfenstern; Dachbalken freistehend im Raum; Unterputz-Heizverteiler

Spitzboden

- o Wohnraum: Holzparkett-Boden; Dachseiten bis zum First, Dachbalken teilweise sichtbar; zweiteiliges Fenster, Dachflächenfenster
- o Küchenbereich: offene Abtrennung zum Wohnraum; Holzparkett-Boden; Dachflächenfenster

- Kellergeschoss

- o überwiegende Ausstattung:
 - Fliesen-Boden
- o Vorplatz: offene Treppe vom EG; Heizkörper
- o Kellerraum: Holzfenster im Lichtschacht
- o Diele: Tür mit Verglasung
- o Dusche: Wände raumhoch gefliest; Decke mit Holz-Verkleidung; Holzfenster im Lichtschacht; eingebaute Dusche, Waschbecken, je mit Einhebelmischer, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten; Heizkörper
- o Anschlussraum: Hausanschlüsse

- Hausarbeit: Holz-Kellerausgangs-Tür; Fenster bei Außentreppe; Ausguss, Waschmaschinen-Anschluss; Heizkörper
- Werkstatt: Holzfenster im Lichtschacht; Heizkörper
- Heizraum: T-30-Türe; Lichtschachtfenster; Heizungsanlage
- Hobbyraum: PVC-Boden; 2 Fenster zum Garten; Heizkörper
- Garage (angebaut an Wohnhaus)
 - Mauerwerksbau mit Betonboden; Satteldach eingeschiffet in Hauptdach
 - Aufteilung:
 - Garage: Sektionaltor mit Antrieb; Holzfenster
 - Werkstatt: Holz-Außentür; Holzfenster; offener Durchgang zur Garage
 - offener Freisitz: Betonpflaster-Belag
 - Durchgang zum Garten: zweiteilige Holztür
 - Dachbereich: ausgebaut als Schlafzimmer zur DG-Wohnung
- Außenanlagen
 - Vorplatz und Garagenzufahrt: Betonpflaster-Belag
 - Holz-Gartenhaus mit überdachtem Freisitz

2.4.2 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.

- Die EG-Wohnung hat insgesamt eine Wohnfläche von rund 158 m², davon entfallen auf
 - Erdgeschoss: Windfang 5,1 m², Diele 14,9 m², WC 2 m², Küche 14,8 m², Speisekammer 3,3 m², Wohnzimmer 45,7 m², Arbeitszimmer 11,1 m²
 - Dachgeschoss: Diele 11,4 m² (ohne Vorplatz Spitzboden), Schlafzimmer (Kind 2) 19 m², Bad 10,4 m², Schlafzimmer 18,2 m²
 - Balkon: halber Anteil 1,5 m² (Ansatz Balkonfläche zu 25 %)
- Die DG-Wohnung hat insgesamt eine Wohnfläche von rund 110 m², davon entfallen auf
 - Dachgeschoss: Diele 21 m², Dusche 8,7 m², WC 2,1 m², Schlafzimmer 40 m²
 - Balkon: halber Anteil 1,5 m² (Ansatz Balkonfläche zu 25 %)
 - Spitzboden: Wohnraum mit Küchenbereich 36 m²

2.4.3 Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe sämtlicher Grundflächen nach den Außenmaßen des Gebäudes. Im Rahmen der Sachwertermittlung sind die Normalherstellungskosten auf die reduzierte BGF bezogen. Hierbei bleiben Balkonflächen und Dachgeschosse mit einer lichten Höhe kleiner als 1,25 m ohne Ansatz.

Mit den Außenmaßen der Gebäude setzt sich die BGF folgendermaßen zusammen:

- Wohnhaus: 381 m² (je 127 m² im KG bis DG)
- Garage: 75 m² (33 m² im EG, 42 m² im DG)

2.4.4 Bauliche Einschätzung

Das ursprüngliche Einfamilienhaus wurde von der Familie nachträglich in zwei Wohnungen ausgebaut. Diese sind zwar eigenständig begehbar, es bleiben aber Überschneidungsbereiche wie der gemeinsame Balkon, der gleichzeitig Treppenaufgang zur Dachgeschoss-Wohnung ist. Der Zugang zum Keller muss über die Diele im Erdgeschoss oder die Keller-Außentreppe erfolgen.

Die beiden Wohnungen sind im Standard des jeweiligen Baujahrs ausgebaut. Die Gebäude befinden sich in einem baualtersentsprechenden Zustand.

Etwa 2008 gab es einen größeren Wasserschaden im Keller durch Korrosion der Kupferrohre. An und in den Gebäuden sind einzelne Risse vorhanden, die auf Setzungen im Untergrund zurückzuführen sein dürften.

Vom Miteigentümer wird mitgeteilt, dass die Arbeiten zum Ausbau der Dachgeschoss-Wohnung überwiegend in Eigenleistung erfolgten und sich die Trittschall- und Wärmedämmung als „nicht so optimal“ herausstellte.

3.2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Marktüblich wird der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern nach dem Sachwertverfahren ermittelt, da hier die Substanz des Gebäudes wesentlich für den Wert ist.

Auf Grund der nachträglichen Aufteilung in zwei Wohnungen ergibt sich eine Sondersituation, die für einen Eigennutzer und nicht für einen Kapitalanleger geeignet ist. Das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren scheiden daher wegen der besonderen Individualität der Bauten aus.

4. Verkehrswert

Für das Grundstück mit dem Wohnhaus und der angebauten Garage wurde innerhalb der Systematik der marktangepasste Sachwert mit 654.000 € ermittelt.

Das Anwesen befindet sich technisch und energetisch in einem Zustand, der den Baujahren entspricht. Der nachträgliche Ausbau des Spitzbodens und des Dachbodens über der Garage sind in den Ansätzen der Normalherstellungskosten eingerechnet. Darüberhinausgehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht vorhanden. Der Sachwert kann daher in voller Höhe übernommen werden und wird in marktüblicher Größenordnung für den Verkehrswert auf 650.000 € gerundet.

Im Ergebnis dieser Wertermittlung schätze ich den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren für das Grundstück in 91244 Reichenschwand, Fürschwald 16, bebaut mit einem Wohnhaus (ausgebaut als Zweifamilienhaus) mit angebauter Garage, zum Wertermittlungstichtag auf rund

650.000 €

(sechshundertfünfzigtausend Euro)

5.1. Lageplan



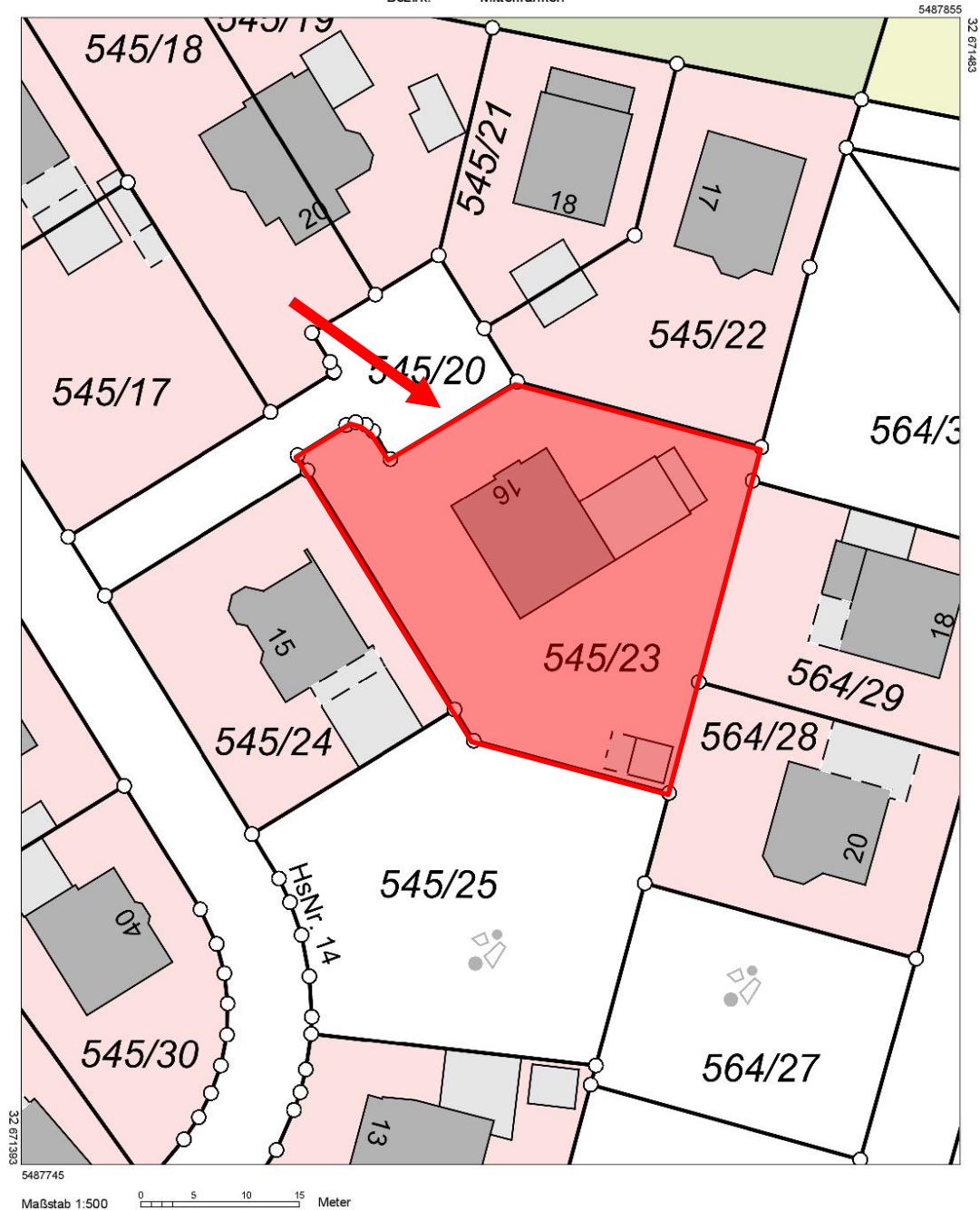
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Nürnberg - Außenstelle Hersbruck -
Nikolaus-Selnecker-Platz 8
91217 Hersbruck

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:500

Erstellt am 09.09.2025

Flurstück: 545/23
Gemarkung: Reichenschwand

Gemeinde: Reichenschwand
Landkreis: Nürnberger Land
Bezirk: Mittelfranken

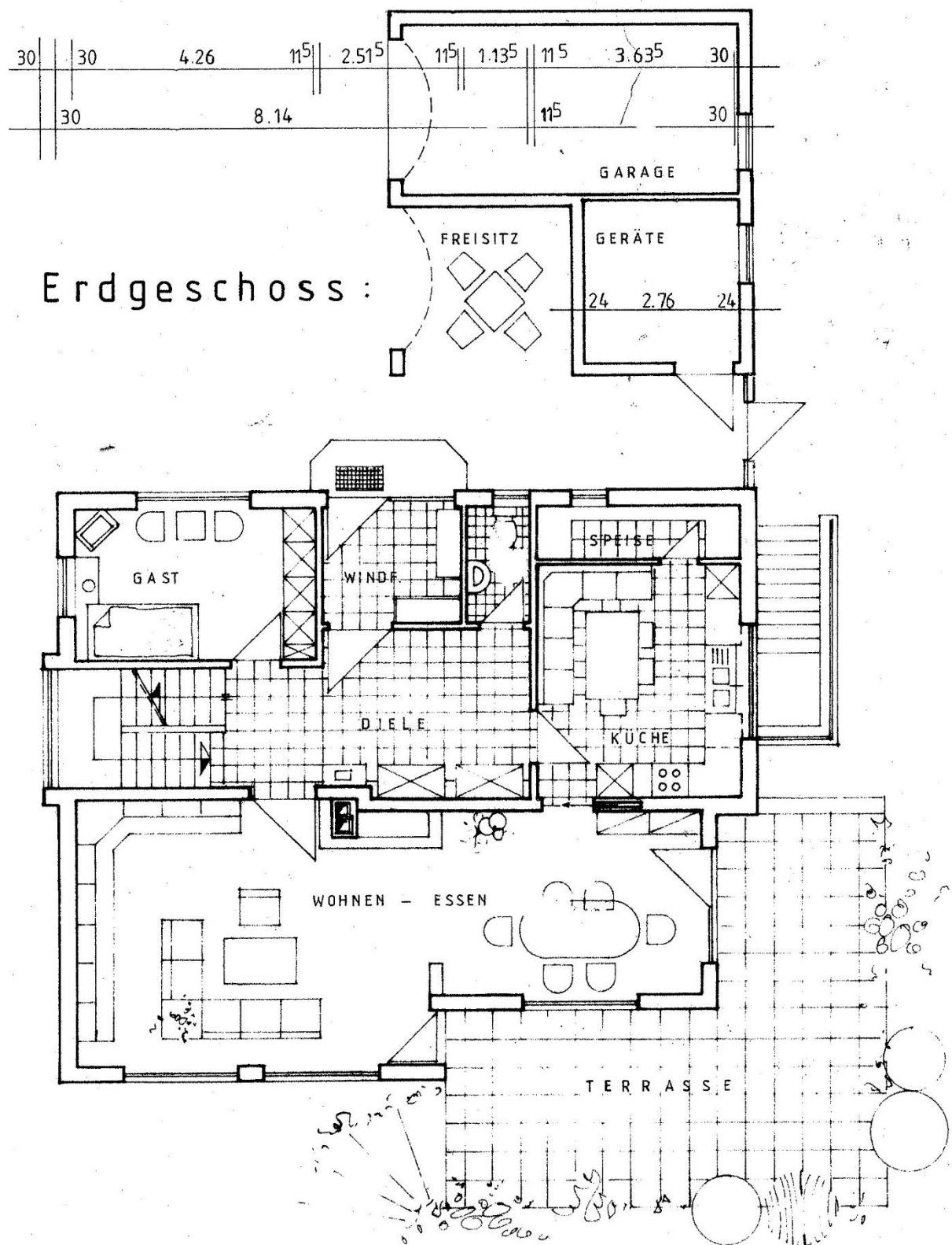


Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

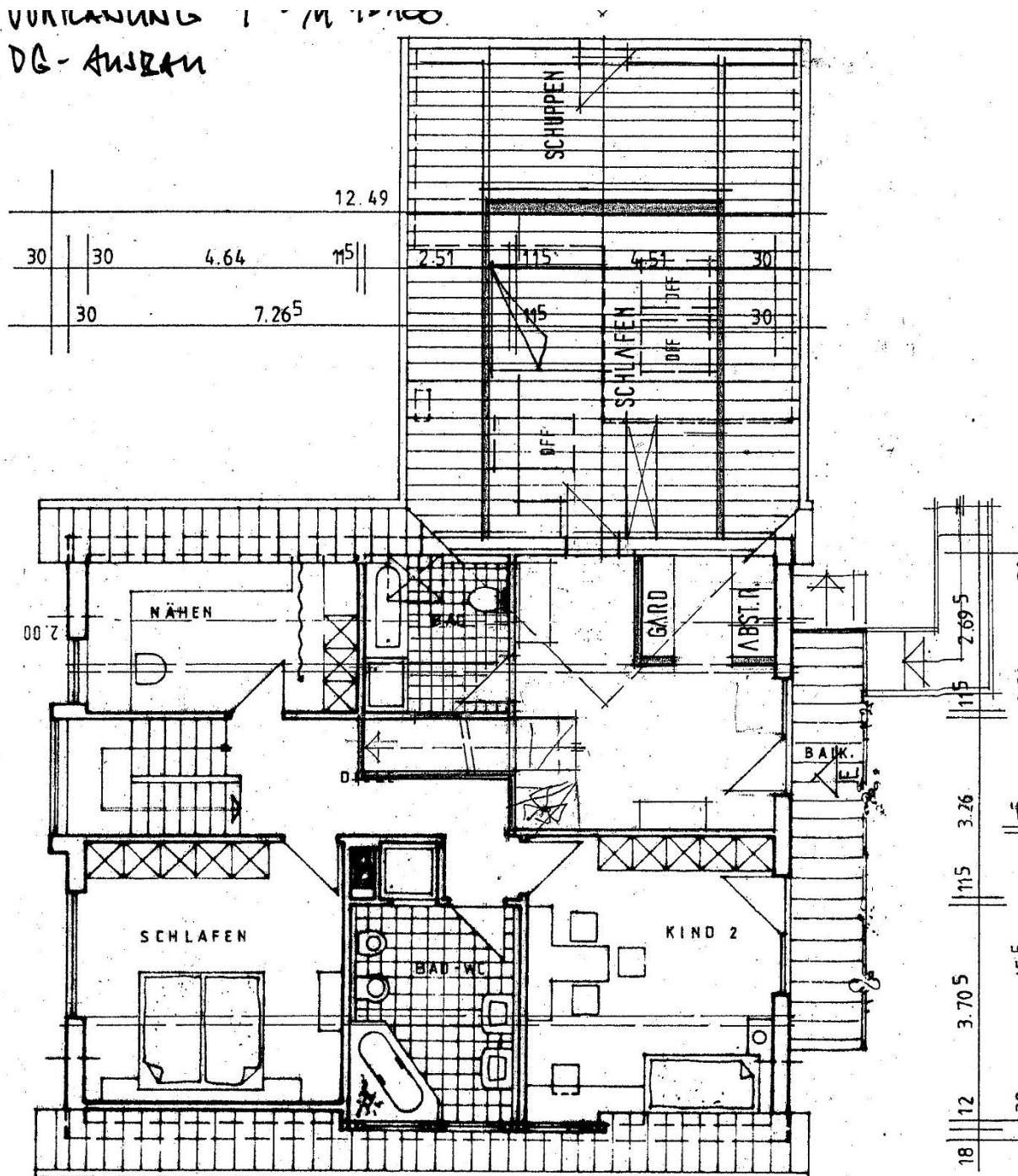
5.2. Luftbild-Aufnahme



5.3.1 Grundriss Erdgeschoss (aus Bauplan 1991)



5.3.2 Grundriss Dachgeschoss (Entwurfsplan 2013)



Hinweis: die tatsächliche Aufteilung weicht von der Planung ab

5.4. Foto-Aufnahmen



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Südosten



Ansicht von Osten



Ansicht von Nordwesten



EG: Diele



DG-Wohnung: Diele



angebaute Garage



Garage