

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:	Einfamilienwohnhaus und Garage Schafanger 5 91207 Lauf a.d. Pegnitz
Amtsgericht Nürnberg:	9 K 204/22 Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Verkehrswert:	550.000 €
Exemplar Nummer:	1 / 2

1. Bewertungsobjekt und Lage

Das Wohngebiet Schafanger liegt am südöstlichen Rand des Ortsteils Schönberg.

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einem Garagengebäude bebaut.

Die Straße Schafanger bildet die Erschließungsstraße für das Quartier und hat eine übliche Anlieger-Verkehrslage.

Eine besondere Lärmsituation für das Grundstück stellt die durch den Ort führende Kreisstraße LAU 7 mit einem überörtlichen Verkehrsaufkommen dar. Die Bühlstraße verläuft etwas tiefer liegend in einem Abstand von etwa 7 m zwischen der nordöstlichen Hauskante und dem Straßenrand. Die Verkehrsgeräusche sind deutlich hörbar.

2.1.1 Grundbuch

Amtsgericht Hersbruck Grundbuch von Schönberg Blatt 1114
[auszugsweise]

- Bestandsverzeichnis:
Fl.Nr. 468/22; Schafanger 5
Gebäude- und Freifläche; Größe: 535 m²
- Zweite Abteilung:
Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]

2.1.2 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen

- Bebauungsplan: der Bebauungsplan ist ein verbindlicher Bauleitplan, der rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält. Laut Auskunft der Stadt Lauf a.d. Pegnitz gilt der Bebauungsplan Nr. 74 „Am Schafanger“ von 1997 mit den Hauptfestsetzungen: Allgemeines Wohngebiet, II (I+D) Vollgeschosse, GRZ 0,3, GFZ 0,6 als Höchstgrenze, nur Einzelhäuser zulässig und blaue Baugrenzen.
- Baugenehmigung: die Baugenehmigungs-Unterlagen liegen nicht vor. Es sind Werk-Baupläne von 1999 vorhanden.
Es wird unterstellt, dass die Gebäude auflagenentsprechend gebaut wurden und die zum Bewertungsstichtag vorhandene Bebauung und Nutzung in vollem Umfang genehmigt ist.

3. Bewertungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag wird der Zeitpunkt der Ortsbesichtigung 05.04.2023 festgelegt.

4.1. Baubeschreibung

Die Baubeschreibung beschränkt sich auf die augenscheinlichen Feststellungen und die Angaben beim Ortstermin.

- Wohnhaus allgemein
 - Baujahr: 1999
 - Bauart: Einfamilienwohnhaus
 - Geschosse: Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss, Spitzboden
 - Bauweise: Mauerwerksbau (Außenwände laut Bauplan 36,5 cm stark)
 - Decken: Stahlbetondecken über KG und EG
 - Dach: Satteldach mit Betonstein-Deckung
 - Fassade: Putzfassade
 - Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung
 - Türen: Holz-Haustür mit Glasausschnitt, Holz-Innentüren
 - Innentreppen: offene Holzterrappe mit Trittstufen vom KG bis DG; Einschubterrappe in den Spitzboden
 - Haustechnik
 - Heizung: Öl-Zentralheizung (Fabr. Viessmann, Baujahr 1999) mit zentraler Warmwasser-Versorgung; 2 Kunststoff-Öltanks im Keller; Flach-Heizkörper
 - Kachelofen mit elektronischer Abbrandsteuerung
 - Regenwasser-Zisterne (6 m³) im Garten für Toiletten und Gartenwasser
- Wohnhaus Erdgeschoss
 - überwiegende Ausstattung
 - Wände: gestrichen
 - Decken: tapeziert
 - Böden: Fliesen-Boden
 - Eingang: Haustür; außen Eingangsschwelle
 - Dusche: Wände raumhoch gefliest; Holzdecke mit Einbaustrahlern; Fenster mit Ornamentglas; Eck-Dusche mit 2-Seiten-Kabine, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer
 - Diele: Tür mit Glasausschnitt; offene Treppen, Fenster im Treppenbereich; Unterputz-Sicherungskasten, Sprechanlage
 - Abstellraum: kleines Fenster
 - Arbeitszimmer: Kork-Boden (ca. 2010 verlegt); Holz-Balkontür; Fenster
 - Terrasse: Naturstein-Platten; Größe ca. 2,5 m * 6 m
 - Küche: Wände mit Fliesenschild; offene Theke zum Essplatz, Fenster
 - Wohnraum mit Essplatz-Erker: Holzparkett-Boden; 5 Erkerfenster; Tür mit Glasausschnitt, Holz-Balkontür mit starrem Seitenteil; zusätzlicher Kachelofen
 - Terrasse: Naturstein-Platten; Größe ca. 3,5 m * 7,5 m
- Wohnhaus Dachgeschoss
 - überwiegende Ausstattung
 - Wände: gestrichen
 - Decken und Dachschrägen: Holz-Verkleidung
 - Vorplatz: offene Terrappe; Holzparkett-Boden; Decke mit Einbaustrahlern; Einschubterrappe
 - Kinderzimmer (Südwestseite): Kork-Boden; Holz-Balkontür
 - Schlafzimmer: Holzparkett-Boden; Decke mit Einbaustrahlern; Holz-Balkontür; Fenster
 - Balkon: Holzkonstruktion; ca. 2016/17 erneuerte Balken und Geländer
 - Kinderzimmer (Nordostseite): Kork-Boden; Fenster

- Bad: Marmor-Boden; Wände raumhoch gefliest; Decke mit Einbaustrahlern; Fenster mit Ornamentglas; Eck-Badewanne mit Einhebelmischer, Eck-Dusche mit Kabine, 2 Waschbecken mit Einhebelmischer, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten; zusätzlicher Handtuch-Heizkörper, zusätzliche Fußbodenheizung (Steuerung im Keller)
- Wohnhaus Kellergeschoss
 - überwiegende Ausstattung
 - Wände: gestrichen
 - Decken: tapeziert
 - Böden: Fliesen-Boden
 - Vorplatz: offene Treppe
 - Waschküche: Metall-Lichtschachtfenster; Ausguss, Waschmaschinen-Anschlüsse
 - Hobbyraum: Kork-Boden; abgetrocknete Nässestelle an Wand; 3 Holzfenster im Lichtgraben beim Erker; Heizkörper; kleine Kochecke
 - Anschlussraum: Zugang vom Hobbyraum; Metall-Lichtschachtfenster; Schüröffnung Kachelofen, Wasserpumpe für Zisterne
 - Heizraum: T-30-Tür; Metall-Lichtschachtfenster; Heizung und Öltanks
- Doppelgarage
 - allgemein
 - Fertigbeton-Garagen, aneinandergesetzt
 - Fassade: verputzt, Südgiebel mit Metallpaneele-Verkleidung
 - Satteldach mit Betonstein-Deckung
 - Ausbau: ein Innenraum; 2 Metall-Kipptore mit Holz-Verkleidung und Antrieb; Tür zum Garten
- Außenanlagen
 - Hauszugang und Garagen-Vorplatz: Betonpflaster
 - Einfriedung: Holzlatten-Zaun auf Straßenseite, sonst Maschendrahtzaun; Holzzaun bei Lichtgraben
 - Holz-Gartenhaus; kleine Teichanlage

4.2. Wohnfläche

Beim Ortstermin wurden einzelne Räume zum Abgleich mit den Unterlagen gemessen, die Messung stellt jedoch kein technisches Aufmaß dar. Die Flächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung gilt nur im Rahmen dieser Wertermittlung.

Wohnfläche gesamt: ca. 136 m², davon

- Erdgeschoss
 - Eingang: 5,2 m², Dusche: 3 m², Diele: 7,1 m², Abstellraum: 1,4 m², Arbeitszimmer: 8 m², Terrasse: 3,8 m² (Ansatz zu 25 %), Küche: 7,5 m², Wohnzimmer mit Essbereich: 31,1 m², Terrasse: 6,6 m² (Ansatz zu 25 %)
- Dachgeschoss
 - Vorplatz: 5,6 m², Kinderzimmer: 10,9 m², Schlafzimmer: 17,4 m², Balkon: 1,7 m² (Ansatz zu 25 %), Kinderzimmer: 15,9 m², Bad: 11,1 m²

4.3. Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe sämtlicher Grundflächen nach den Außenmaßen des Gebäudes.

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

- Wohnhaus: 285 m² (je 95 m² im KG, EG und DG)
- Garage: 42 m² Grundfläche

4.4. Baulicher Zustand

Das Wohnhaus macht einen hellen und gepflegten Eindruck und ist modern ausgebaut. Die Heizungsanlage wurde letztmalig am 10.11.2022 gewartet. Von kleineren Rissen und Reparaturstellen abgesehen, wurden keine wesentlichen Mängel oder Schäden mitgeteilt oder festgestellt.

5. Verkehrswertermittlung

Für das Grundstück mit dem Einfamilienhaus wurden marktüblich der Sachwert mit 559.000 € und der Ertragswert mit 547.000 € ermittelt.

Die beiden vorläufigen Verfahrenswerte unterscheiden sich nur gering. Weitere objektspezifische Besonderheiten, die über die Ansätze in den Verfahren hinausgehen, sind nicht vorhanden. Der Mittelwert aus den beiden Verfahren wird im Rahmen der üblichen Rundung für den Verkehrswert mit 550.000 € angesetzt.

6.1. Lageplan



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

Nikolaus-Selnecker-Platz 8
91217 Hersbruck

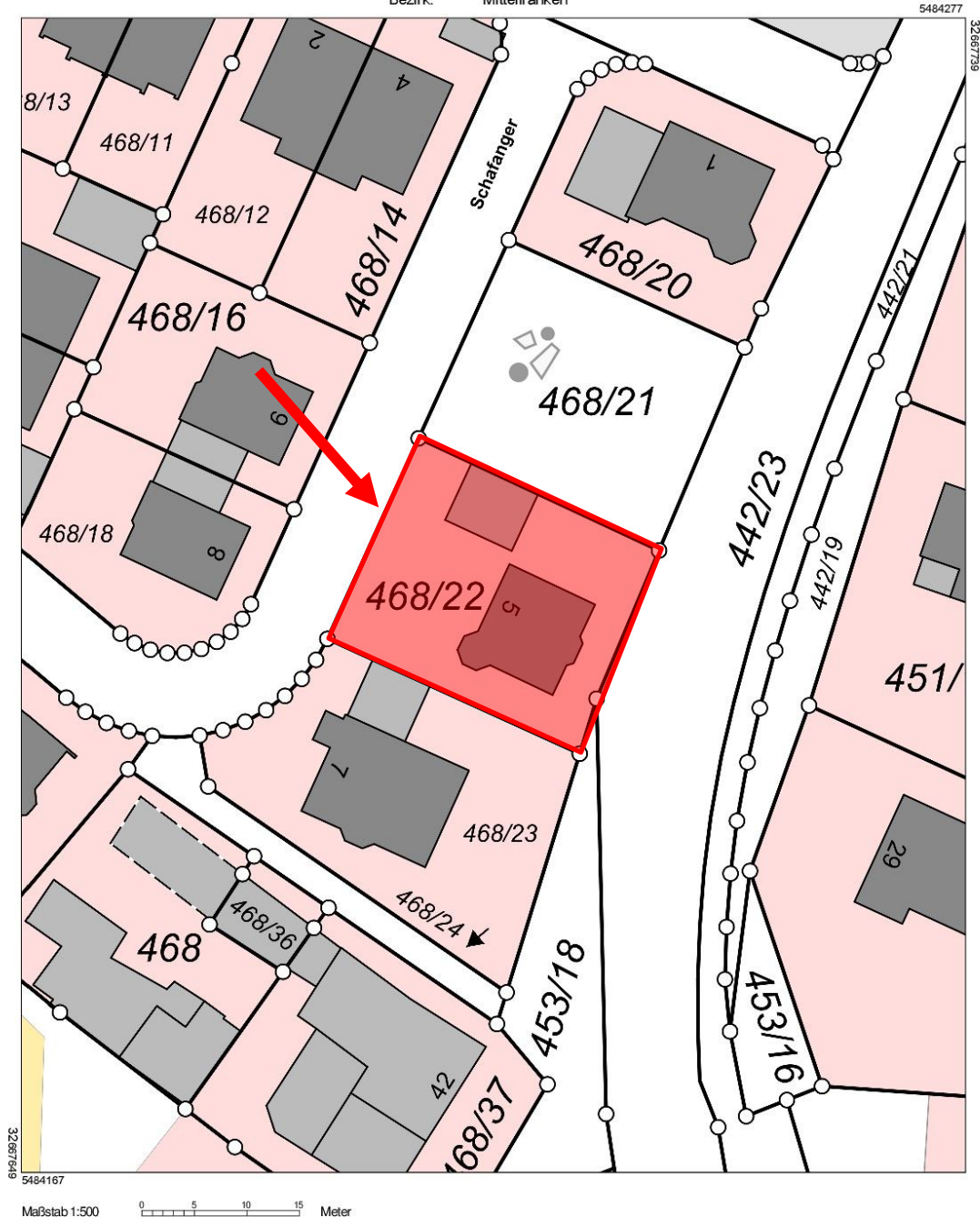
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 500

Erstellt am 05.04.2023

Flurstück: 468/22
Gemarkung: Schönberg

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



Maßstab 1:500 0 5 10 15 Meter

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

© LDBV Bayerische Vermessungsverwaltung

6.2. Luftbild-Aufnahme



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 5 10 15 20m
Maßstab 1:1.000
Gedruckt am 04.05.2023 11:03
<https://v.bayern.de/tnPhF>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

© LBDV Bayerische Vermessungsverwaltung

6.3. Foto-Aufnahmen



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Westen



Ansicht von Norden



Ansicht von Nordosten



EG: Eingang und Diele



Ansicht Garage von Westen