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

Simonshofer Str. 21
91207 Lauf a.d. Pegnitz
Tel. 09123 / 94080 Email: info@sv-offenhammer.de

Kurzfassung zum Verkehrswert-Gutachten



Grundstück:	Einfamilienwohnhaus Waldstraße 19 91224 Pommelsbrunn
Amtsgericht Nürnberg:	10 K 47/25
Zwangsversteigerungsverfahren:	[…]
Verkehrswert:	**480.000 €**
Exemplar Nummer:	1 / 2

1.1. Bewertungsobjekt und Lage

Auf dem Grundstück befindet sich das von den Eigentümern selbst bewohnte Einfamilienhaus.

Der Gemeindeteil Hartmannshof liegt etwa 2 km östlich des Hauptorts Pommelsbrunn. Von der durch den Ort verlaufenden Bundesstraße 14 zweigt die Guntersriether Straße bergaufwärts ab. Auf der Hochfläche des Fallbergs ist das dortige Neubau-Wohngebiet angelegt.
Die Waldstraße führt auf der nördlichen Hangseite in einem Bogen durch das Wohngebiet. Neben dem Grundstück befindet sich ein kleiner Waldweg ins Tal.

1.2. Ortsbesichtigung und Bewertungsstichtag

In Absprache mit den Eigentümern erfolgte die Ortsbesichtigung am Donnerstag, 17.07.2025 zwischen 9.30 und 10.15 Uhr.
Als Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag wird der 17.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) festgelegt.

2.1.1 Grundbuch

Amtsgericht Hersbruck Grundbuch von Hartmannshof Band 18 Blatt 698 [*auszugsweise*]

- Bestandsverzeichnis:
  Flst. 141/1; Waldstraße 19; Gebäude- und Freifläche; Größe: 777 m²
- Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen
  Die Zwangsversteigerung 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.

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 Pommelsbrunn befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Fallberg“ von 1973 mit Überarbeitung von 1989. Die wesentlichen Festsetzungen sind: Allgemeines Wohngebiet, E + D, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8.
- Baugenehmigung: die genehmigten Baupläne liegen nicht vor.
  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 Schornsteinfegerinnung Mittelfranken ist der zuständige Bezirksschornsteinfeger Herr Manuel Neuner, Waldstr. 5 in 91217 Hersbruck.

2.1.6 Energieausweis

Es ist nicht bekannt, ob ein gesonderter Energieausweis vorhanden ist.

2.2.1 Verkehrslage und Lärmsituation

Im Wohngebiet findet der übliche Anliegerverkehr statt.
Am Ort befindet sich auf der gegenüberliegenden Hangseite ein großer Steinbruch. Die Abbruch- und Sprenggeräusche sind deutlich hörbar.

2.2.2 Demografische Situation

Die Gemeinde Pommelsbrunn ist mit 5.274 Einwohnern (Stand 31.03.2025) eine der mittelgroßen Gemeinden im Landkreis Nürnberger Land mit insgesamt 168.686 Einwohnern in 27 Kommunen.
Per 01.01.2025 wohnten im Ortsteil Hartmannshof 1.042 Einwohner.

2.3.1 Zuschnitt und Topographie

Das Grundstück hat einen etwa trapezförmigen Zuschnitt.
Der Höhenunterschied zwischen dem zur Straße ebenerdigen Hauseingang und der Gartenfläche auf der Nordostseite beträgt rund 6,5 m.

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.

2.3.3 Altlasten und Kontaminationen

Das Grundstück wurde vom Sachverständigen nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten oder Kontaminationen untersucht, da dies den Leistungsumfang eines Verkehrswertgutachtens überschreitet.
Der Verkehrswert wird unter der Annahme der Freiheit von umweltgefährdenden Belastungen ermittelt.

2.4.1 Baubeschreibung

- Wohnhaus
  - Baujahr: Bezug 2022
  - Bauart: Einfamilienwohnhaus
  - Geschosse:
    - Untergeschoss: auf drei Seiten überwiegend freistehend; ausgebaut mit Wohnräumen
    - Wohnhaus in Holzständer-Bauweise mit Erd- und nicht ausgebautem Dachgeschoss
  - Bauweise:
    - Keller in Beton und Mauerwerk
    - Außenwände laut Plan 37 cm stark
    - Putzfassade mit einzelnen Rissen und Abplatzungen
    - Satteldach mit Betonstein-Deckung
    - offene Holztreppe mit Trittstufen vom UG bis DG
    - Kunststofffenster mit Isolierverglasung
    - Holz-Innentüren
  - Innenausbau:
    - Wände und Decken überwiegend mit Trockenbauplatten
  - Haustechnik:
    - Elektroheizung mit Infrarot-Wandplatten
    - Warmwasser über Elektro-Boiler im UG
    - Photovoltaik-Anlage mit Speicherbatterie im UG

- Erdgeschoss
  - Eingang: Fliesen-Boden; Decke mit Styropor-Tapete; Kunststoff-Haustür; Treppen
  - Wohnzimmer mit Küche: Laminat-Boden, Küche mit Fliesen-Boden; 2 große Fenster mit Unterlicht, Fenster bei Küche; Heizplatten
  - Speisekammer: Zugang von der Küche; Laminat-Boden
  - Gästezimmer: Zugang vom Wohnzimmer; Laminat-Boden; 2 Fenster; Heizplatte
  - Dusche: Zugang vom Wohnzimmer; Fliesen-Boden; Wände raumhoch gefliest; Decke mit Styropor-Tapete; kleines Fenster; begehbare Dusche, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschbecken; Heizplatte
  - Büro: Zugang vom Wohnzimmer; Laminat-Boden; zweiflügliges Fenster; Heizplatte

- Untergeschoss
  - Vorplatz: Laminat-Boden; Decke mit Styropor-Tapete; Wand im Treppenhaus teilweise mit Stein-Verblendung
  - Hauswirtschaftsraum: Fliesen-Boden; Betondecke; Fenster; Anlagentechnik
  - Flur: Laminat-Boden
  - Bad: Fliesen-Boden; Wände raumhoch gefliest; Decke mit Styropor-Tapete; zweiflügliges Fenster; Badewanne, bodengleiche Eck-Dusche, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschbecken; Heizplatte
  - Kinderzimmer 1: Laminat-Boden; zweiflüglige Balkontür; Fenster; Heizplatte

- Kinderzimmer 2: Laminat-Boden; zweiflüglige Balkontür; Fenster (außen schlecht eingeputzt); Heizplatte
- Terrasse: umlaufend auf Nord- und Südseite; Betonplatten-Belag; Stein-Stützwände
- Schlafzimmer: Laminat-Boden; zweiflüglige Balkontür; Heizplatte

- Dachgeschoss
  - Vorplatz: Laminat-Boden
  - Dachboden: nicht fertig ausgebaut; Spanplatten-Boden; Innenseite Dach mit Wärmedämmung und Folie, ohne Verkleidung; 2 Fenster mit Unterlicht

- Außenanlagen
  - Garten in steiler Hanglage, terrassierte Freifläche vor dem Untergeschoss; Holz-Spielhaus
  - Hauszugang: offen zur Straße; Kunststeinplatten-Belag
  - eine Garage ist nicht errichtet, jedoch in der Baugenehmigung enthalten

2.4.2 Wohnfläche

Beim Ortstermin wurden einzelne Räume zum Abgleich mit den Bauplänen gemessen. Eine wesentliche Abweichung ist nicht erkennbar. Die Flächenangaben im Bauplan vom 22.01.2021 werden daher übernommen und nachstehend dargestellt.
Das Wohnhaus hat eine Wohnfläche von rund 146 m², davon entfallen auf:

- Erdgeschoss 74,18 m²:
  - Eingang: 4,16 m², Wohnzimmer: 38,17 m², Speisekammer: 4,20 m², Gästezimmer: 15,42 m², Dusche: 4,01 m², Arbeitszimmer: 8,22 m²
- Untergeschoss: 72,04 m²:
  - Vorplatz: 5,16 m², Hauswirtschaftsraum: 7,70 m², Flur: 4,26 m², Bad: 8,98 m², Kinderzimmer 1: 15,06 m², Kinderzimmer 2: 15,08 m², Schlafzimmer: 15,80 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.
Nach den Unterlagen hat das Wohnhaus eine Grundfläche von 95 m². Mit den drei Ebenen Unter-, Erd- und Dachgeschoss beträgt die Brutto-Grundfläche 285 m².

2.4.4 Bauliche Einschätzung

Das Gebäude wurde schlüsselfertig errichtet. Auf Grund der Liquidation der Baufirma verzögerte sich die Fertigstellung und es waren gesonderte Nacharbeiten erforderlich.
Grundsätzlich befindet sich das Wohnhaus in einem neuwertigen Zustand. Der Dachboden ist zum Ausbau vorbereitet. Durch die steile Hanglage ist nur die terrassierte Fläche als Garten nutzbar.
Für die Errichtung einer Garage ist die Frist der Baugenehmigung zu beachten.

3.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Objektbesonderheiten, die über die Ansätze beim Bodenwert und im Sachwertverfahren hinausgehen, sind nicht bekannt.

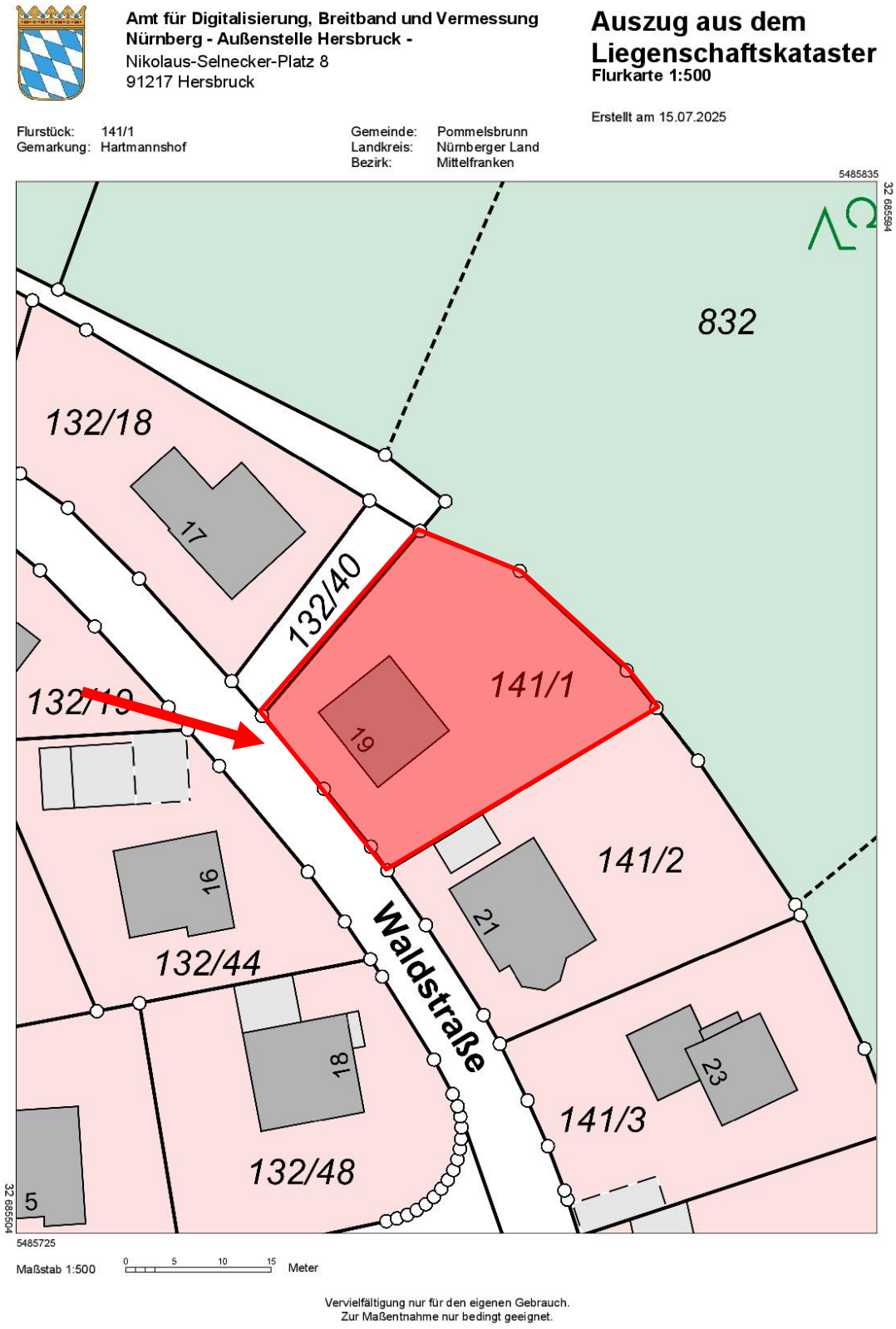
4. Verkehrswert

Für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück wurde der marktangepasste vorläufige Sachwert mit 482.000 € ermittelt. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind darüber hinaus nicht anzusetzen.
In der Würdigung des Verfahrensergebnisses ist festzustellen, dass die höhere Wertminderung bei neuwertigen Immobilien angemessen im Sachwertfaktor berücksichtigt ist. Der vorläufige Sachwert wird daher in voller Höhe übernommen und auf 480.000 € für den Verkehrswert gerundet.
Im Ergebnis dieser Wertermittlung schätze ich den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren für das Grundstück Waldstraße 19 in 91224 Pommelsbrunn, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus, zum Wertermittlungsstichtag auf rund:

480.000 €

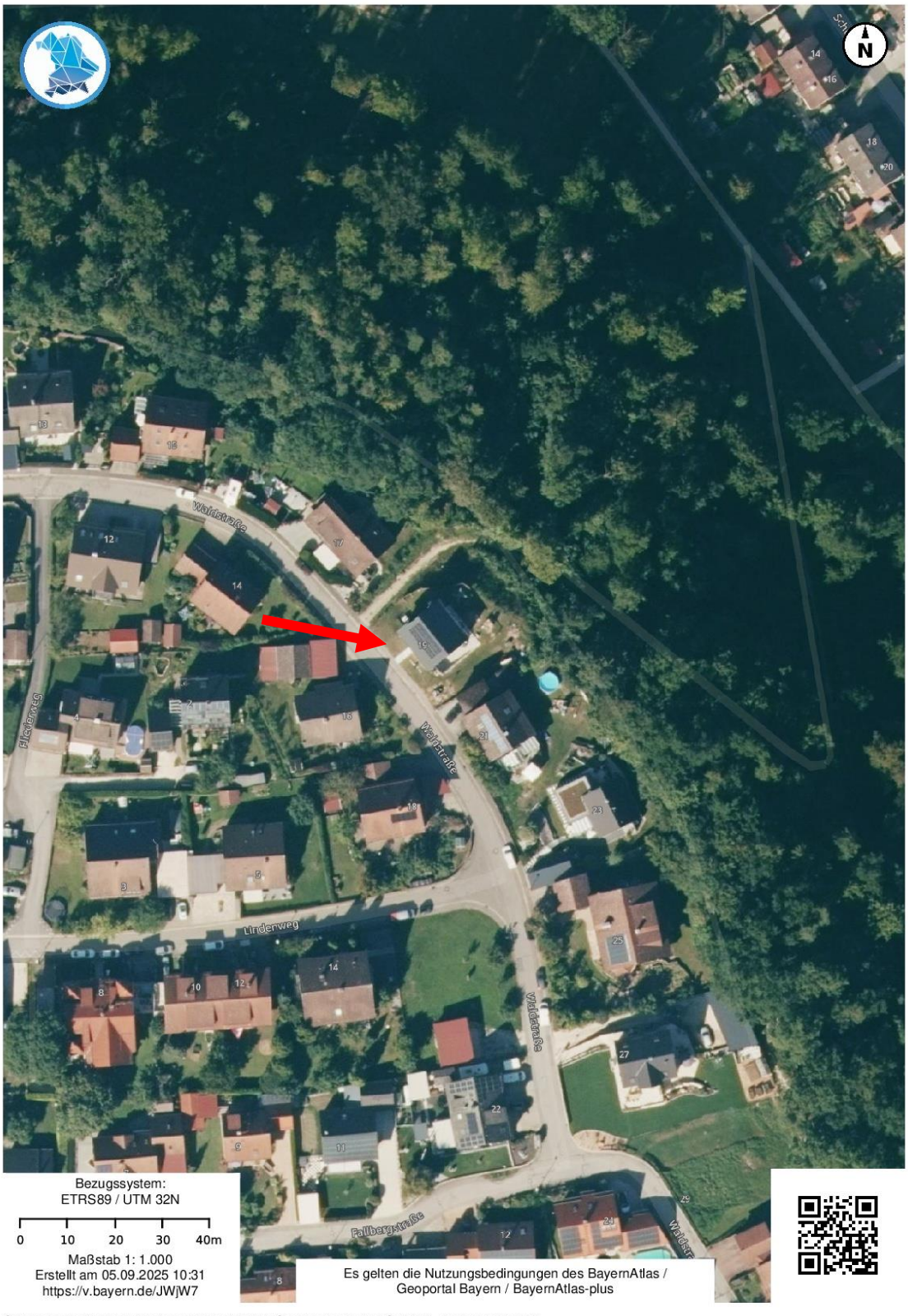
(vierhundertachtzigtausend Euro)

5.1. Lageplan



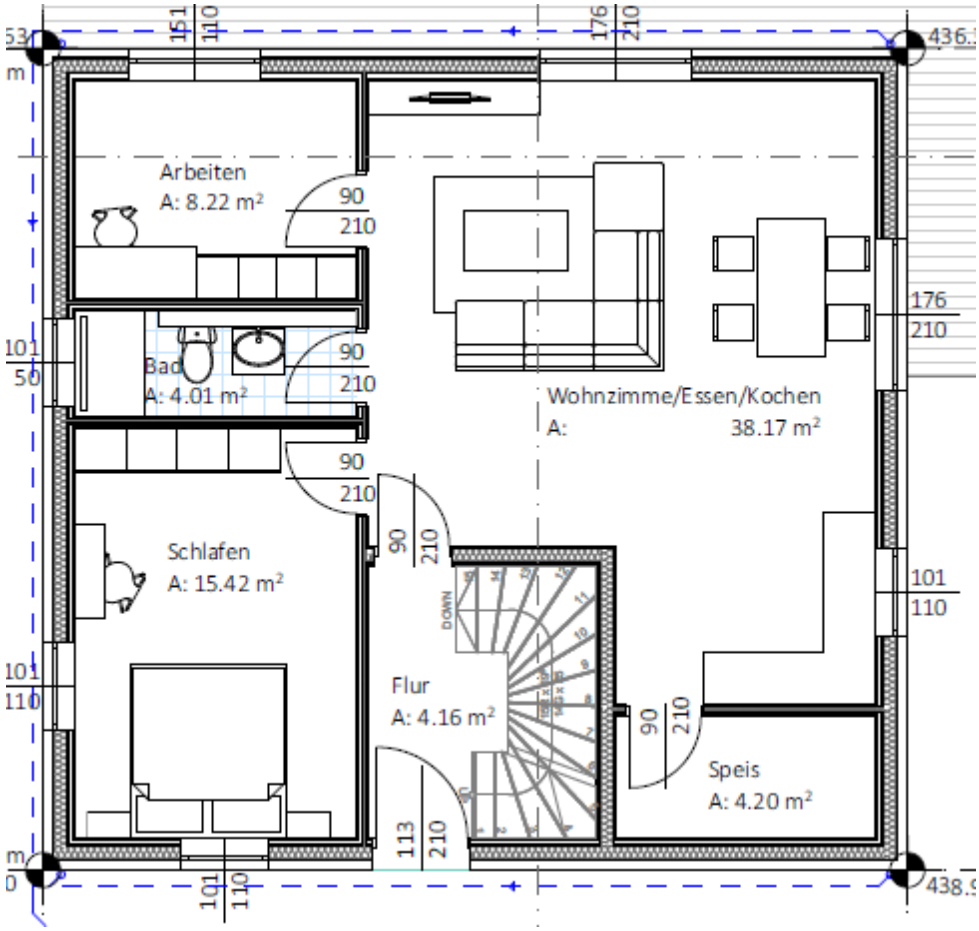
© LDBV Bayerische Vermessungsverwaltung

5.2. Luftbild-Aufnahme

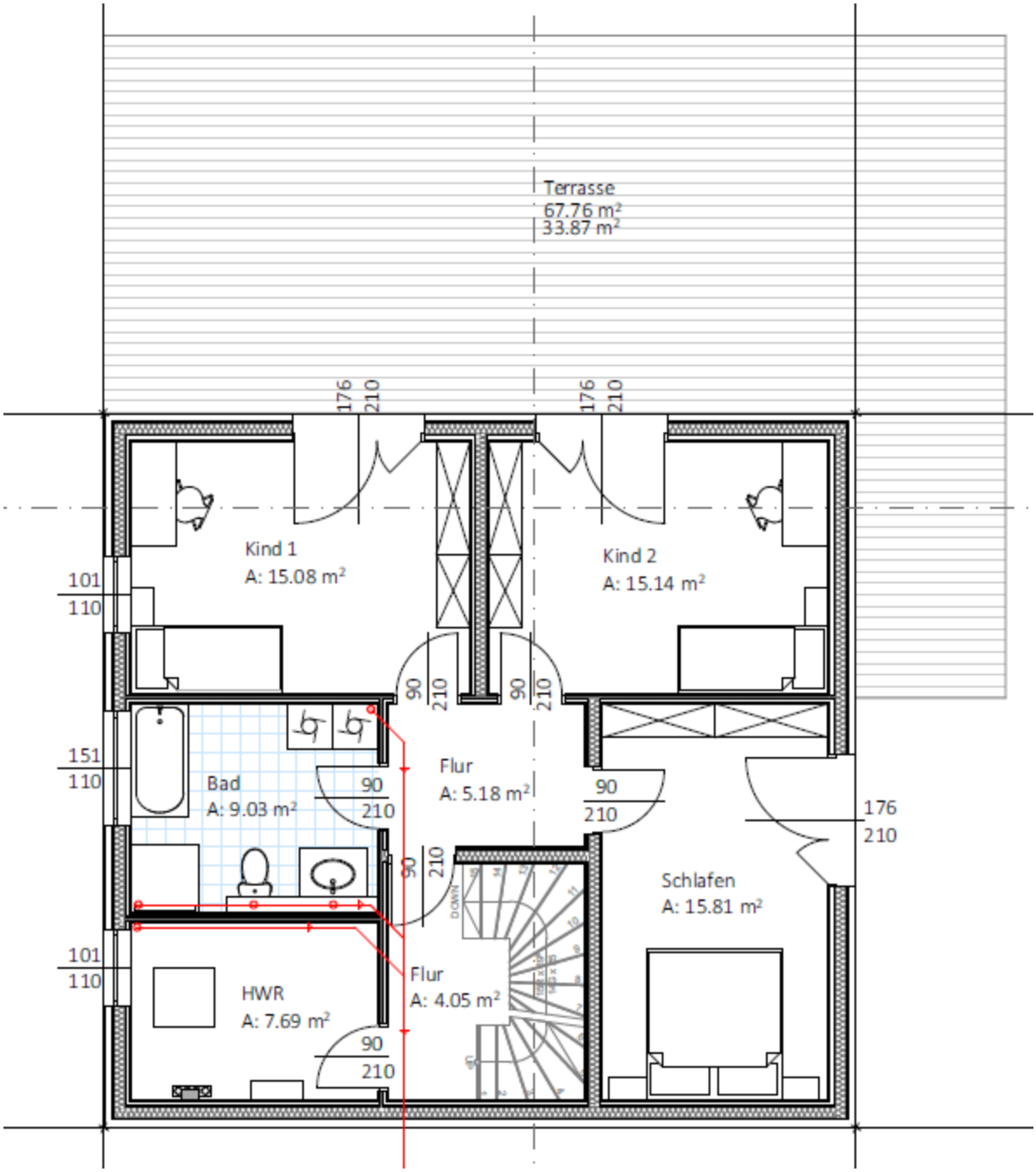


© LDBV Bayerische Vermessungsverwaltung

5.3.1 **Grundriss Erdgeschoss** (aus Bauplan)



5.3.2 **Grundriss Untergeschoss** (aus Bauplan)



5.4. Foto-Aufnahmen



Ansicht von Westen



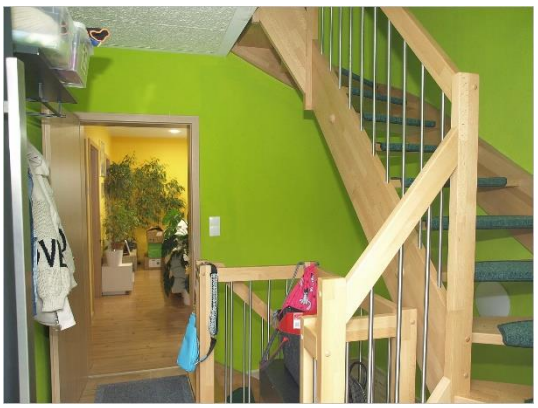
Ansicht von Süden



Ansicht von Osten



Ansicht von Norden



Erdgeschoss: Eingang



Untergeschoss: Flur