

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in

92358 Seubersdorf, Zum Haag 15

Objektart

Wohngrundstück, Größe 1.105 m²

Bebauung

Zweifamilienhaus (Doppelhaus),
Wohnfläche ca. 273 m²

Verkehrswert

415.000 €

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

12.11.2024

Auftraggeber

Amtsgericht Nürnberg

Aktenzeichen

10 K 74/24

Gutachten vom

27.01.2025

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient lediglich der Kurzinformation! Der Sachverständige ist nicht zur Objektauskunft berechtigt, das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.

SACHVERSTÄNDIGER

Lukas Völkel

0911 240 332 19

Unterer Markt 12

voelkel@voelkel-lang.de

90518 Altdorf b. Nürnberg

www.voelkel-lang.de

Von der Industrie- und Handelskammer
Nürnberg öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken.



Grundstück

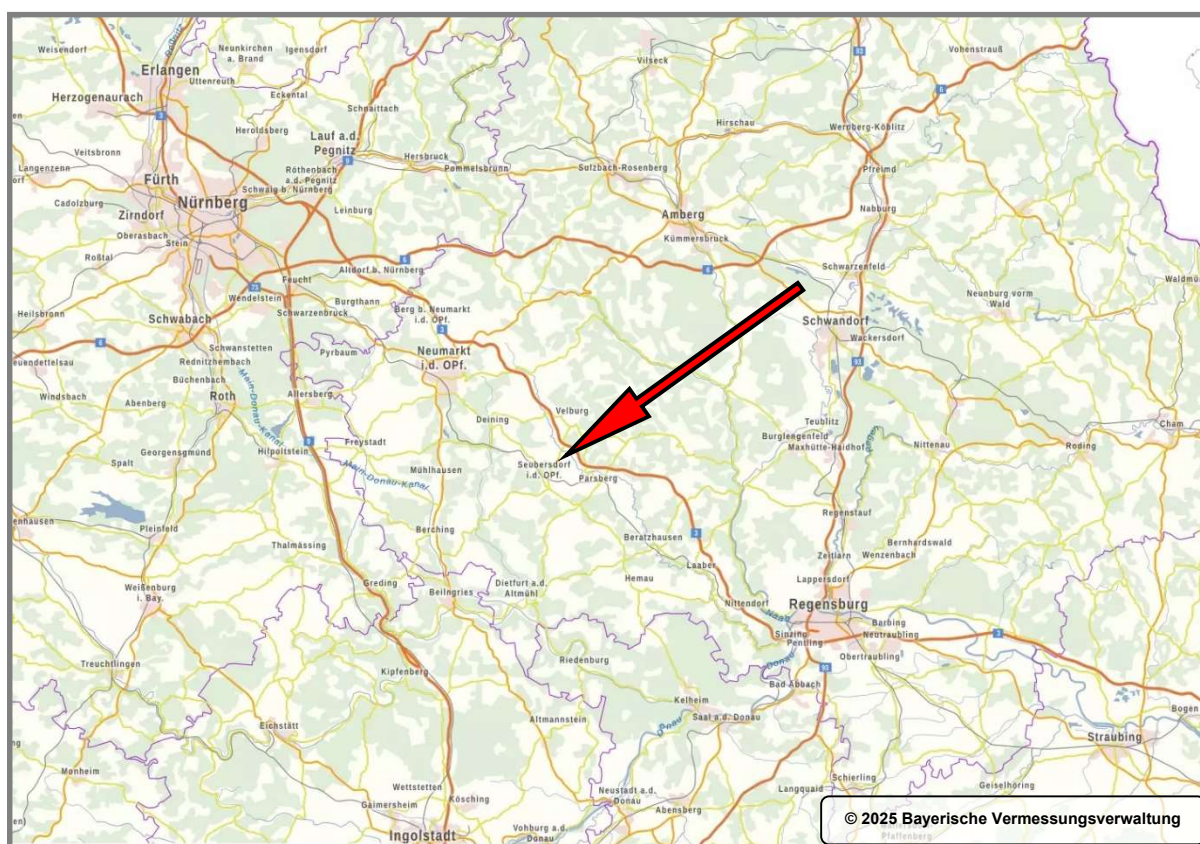
Makrolage

Die Großgemeinde Seubersdorf liegt im Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz und hat mit ihren Ortsteilen Eichenhofen, Wissing, Freihausen, Ittelhofen, Schnufenhofen, Batzhausen und Daßwang aktuell ca. 5.400 Einwohner.

Neumarkt liegt ca. 20 km nordwestlich, Parsberg ca. 9 km östlich und Regensburg ca. 53 km südöstlich von Seubersdorf.

Die örtliche Infrastruktur stellt sich mit drei Kindergärten, Grund- und Mittelschule, Bankfilialen, Gastronomie, Arzt- und Zahnarztpraxis, Apotheke, kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben, Supermärkten, Bäckereien, Metzgereien und verschiedenen Vereinen dar. Über die Bundesstraße 8, Neumarkt – Regensburg, ist die Gemeinde an das Straßennetz angebunden. Die Autobahnanschlussstelle Parsberg der BAB 3, Nürnberg – Regensburg, liegt ca. 10 km entfernt.

Nach Neumarkt und Regensburg, über Parsberg, besteht eine Bahn-Verbindung.



Mikrolage

Das Grundstück liegt im Ortsteil Eichenhofen der Gemeinde Seubersdorf, ca. 4 km nordöstlich des Hauptortes (Rathaus), am Rande eines gewachsenen Wohngebiets.

Das Grundstück liegt an einer Stichstraße der Straße Zum Haag, einer Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, ohne Bürgersteige, mit Straßenbeleuchtung, ausgebaut ist und am Bewertungsgrundstück in einem Wendehammer endet. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

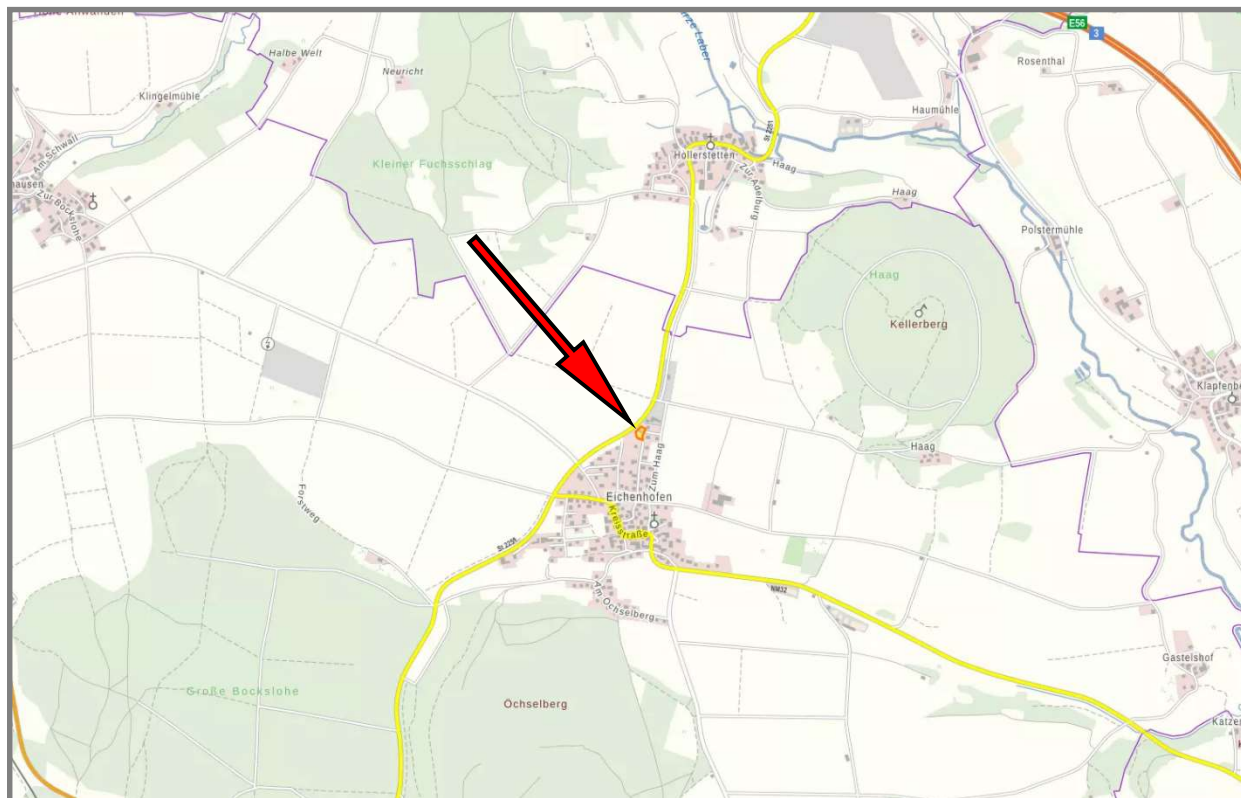
Das Areal ist leicht hanglagig und fällt von Nordwesten nach Südosten hin ab.

Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern, teilweise als Doppelhäuser ausgeführt, dar. Nördlich des Bewertungsgrundstücks befindet sich eine Kfz-Werkstatt, südlich ist an der Straße Zum Haag ein Bauunternehmen vorhanden.

Westlich des Bewertungsgrundstücks verläuft die Staatsstraße St2251, welche vom Hauptort der Gemeinde Seubersdorf in Richtung des Ortsteils Hollerstetten verläuft.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im südöstlich gelegenen Hauptort und in den umliegenden Gemeinden vorhanden.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Parsberg der Autobahn A 3 beträgt ca. 7,8 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über die Regionalbahn RB51, den Regionalexpress RE50 sowie die Buslinien 537 und 588 erreicht werden. Der Bahnhof Seubersdorf i.d.Oberpfalz befindet sich ca. 3,5 km südwestlich des Bewertungsgrundstücks, die Bushaltestelle „Eichenhofen Ort“ ist ca. 500 m südlich positioniert.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 699/19**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **1.105 m²**.

Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die mittlere Breite in Südost-/Nordwest-richtung beträgt ca. 26 m, die mittlere Tiefe in Nordost-/Südwestrichtung ca. 43 m.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Ostseite an die Stichstraße der Straße Zum Haag, über welche es auch erschlossen wird. Mit seiner Ostseite grenzt es außerdem an einen Flurweg. Mit seiner Nordseite grenzt es an ein bebautes Nachbargrundstück. Mit seiner West- und seiner Südseite grenzt es an unbebaute Nachbargrundstücke, im Westen verläuft nachfolgend die Staatsstraße St2251.

Das Grundstück ist leicht hanglagig und fällt von Norden nach Süden hin ab. Der nördliche Grundstücksbereich befindet sich überwiegend auf dem Höhenniveau der angrenzenden Stichstraße.

Auf dem Grundstück ist ein Zweifamilienhaus (Doppelhaus) und, östlich daran angebaut, eine Garage errichtet.

Das Grundstück ist zu den Nachbargrundstücken hin überwiegend offen ausgeführt, eine Einfriedung wurde noch nicht errichtet.

Der nördliche Grundstücksbereich stellt sich überwiegend als Wiese im freien Bewuchs dar. Im Bereich des Wohnhauses und der Garage ist der Fußboden bekieset.

Der südliche Grundstücksbereich stellt sich teilweise als Wiese im freien Bewuchs dar, teilweise sind provisorische Aufschüttungen aus Kies vorhanden. Hier befindet sich ein Schwimmbecken in einfacher Ausführung und ohne Wertrelevanz.

Beurteilung:

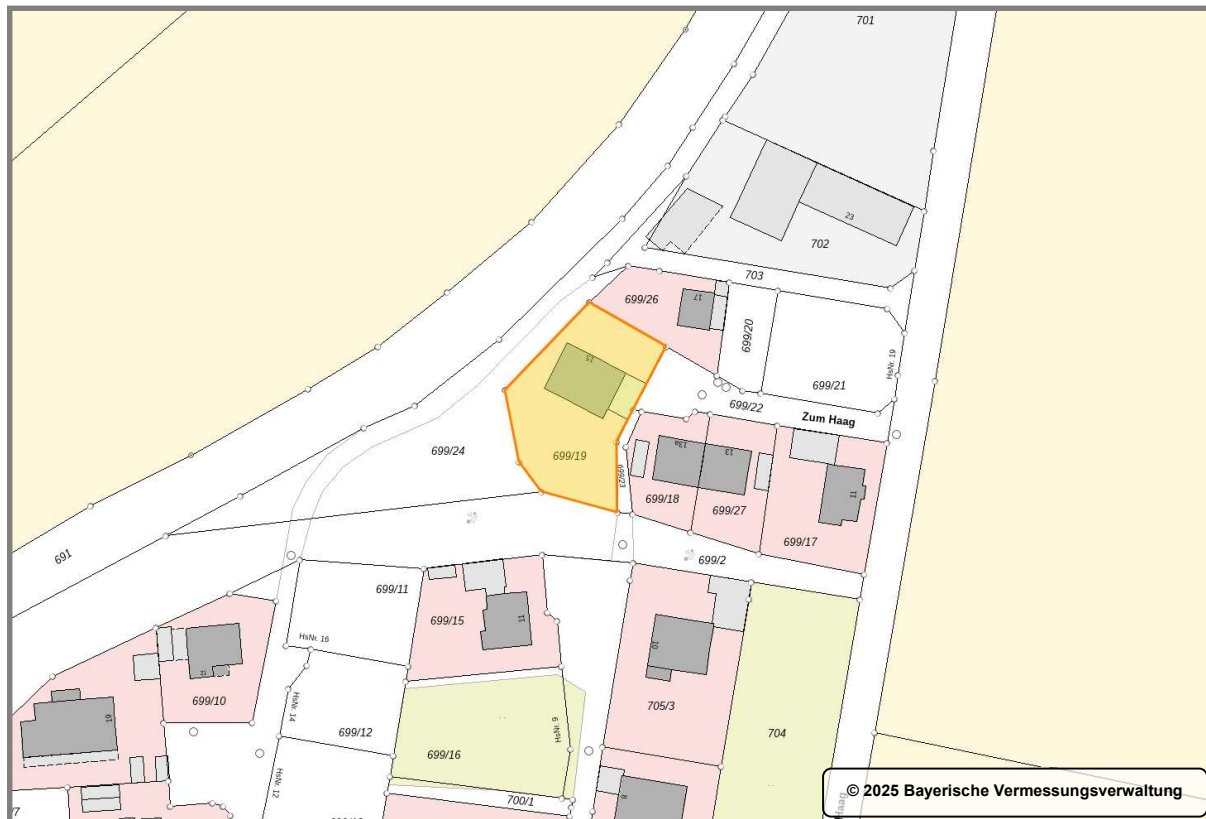
Das Grundstück liegt im Ortsteil Eichenhofen der Gemeinde Seubersdorf, am Rande eines Wohngebiets.

Die Wohnlage ist mit überwiegend einfach bis mittel einzustufen.

Durch die westlich verlaufende Staatsstraße St2251 ist mit Lärmimmissionen zu rechnen.

Die Freiflächen sind gärtnerisch noch nicht angelegt und stellen sich in einem überwiegend verwilderten Gesamtzustand dar. Die in den vorliegenden Planunterlagen dargestellten Terrassen, Stellplätze und Carport sind am Stichtag noch nicht vorhanden.

Insgesamt ist ein hoher Fertigstellungsrückstau vorhanden



Gebäude

Wohnhaus

Das Gebäude wurde überwiegend ca. im Jahre 2020 als Zweifamilienhaus (Doppelhaus) errichtet, jedoch vom Bauträger nicht abschließend fertiggestellt. Laut Auskunft des Eigentümers wurde der Ausbau anschließend in Eigenregie fortgesetzt. Am Wertermittlungstichtag stellt sich das Gebäude je Haushälfte ohne Unterkellerung, mit Erdgeschoss, Obergeschoss und flach geneigtem Dachgeschoss, dar. Laut Auskunft soll es sich bei dem Gebäude um ein KfW-Effizienzhaus 55 (EnEV 2014) handeln.

Das Gebäude wird an seiner Nordseite über jeweils einen Absatz nach oben und ein nachfolgendes Eingangelement in Kunststoff, rechtsseitig Festelement mit Glaseinlage, linksseitig Haustür mit Glaseinlage, jeweils mit Oberlicht, begangen. Klingeln und Briefkästen sind an den Hauseingängen nicht vorhanden. Die Hauseingänge sind nicht überdacht und nicht abschließend fertiggestellt. Zwischen den Haushälften ist eine Muerscheibe aufgestellt, schadhaft.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt je Haushälfte provisorisch über eine einfache Baustellentreppe, Trittstufen in Holz, keine Setzstufen, ohne Geländer, zwischen Erd- und Obergeschoss.

Die Beheizung der Haushälften erfolgt über eine gemeinsame Wärmepumpe, laut Auskunft des Eigentümers ca. im Jahre 2020 gebraucht erworben und teilweise defekt.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise (Kalksandstein)
Fassade:	Verputzt und gestrichen, laut Auskunft des Eigentümers mit einer ca. 25 cm starken Wärmedämmung versehen. Die Fassaden stellen sich teilweise stark bemoost und abgewittert dar. Die Fensterlaibungen im Erdgeschoss sind nicht abschließend verputzt.
Dach:	Satteldach, Firstrichtung Nordost/Südwest, Dacheindeckung in Betondachsteinen. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in verzinktem Stahlblech ausgeführt. Das Fallrohr an der westlichen Gebäudeecke fehlt.
Geschossdecken:	Stahlbetondecken über dem Erd- und Obergeschoss.

Westlicher Gebäudeteil (Doppelhaushälfte)

Erdgeschoss

Wird über die Haustür begangen und stellt sich mit Flur mit Windfang, WC, Technikraum, Küche/Ess-/Wohnzimmer und Hauswirtschaftsraum dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Ess-/Wohnzimmer, beträgt ca. 2,50 m.

Ausstattung

Fußböden:	Überwiegend mit Steinzeug belegt, im Technikraum in Betonestrich ohne Belag.
Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen, im WC bis auf eine Höhe von ca. 1,40 m mit Steinzeug belegt.
Decken:	Verputzt und gestrichen und mit Öffnungen einer zentralen Lüftungsanlage versehen.
Türen:	Offene Durchgänge zwischen den Räumen, Zargen und Blätter nicht vorhanden.
Fenster:	Überwiegend Kunststoffisolierglasfenster mit Dreischeibenverglasung und elektrischen Kunststoffaußenrollos; Kunststoffisolierglasterrassenschiebetür im Ess-/Wohnzimmer.
Beheizung:	Fußbodenheizung
Sanitärgegenstände:	Nicht vorhanden.
Sonstiges:	Im Hauswirtschaftsraum ist ein Waschmaschinenanschluss vorbereitet. Im Technikraum befindet sich wandseitig ein Zähler-/Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter. Ein Stromzähler ist nicht vorhanden. Weiterhin befindet sich hier auf Putz die Verteilung der Fußbodenheizung.

Obergeschoss

Wird vom Flur im Erdgeschoss aus offen über die provisorische Bautreppe begangen und stellt sich mit Flur, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmern, Arbeitszimmer und Bad/WC dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Kinderzimmer 1, beträgt ca. 2,48 m.

Ausstattung

Fußböden:	Überwiegend in Betonestrich, ohne Belag, ausgeführt, im Bad/WC mit Steinzeug belegt.
Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen, im Bad/WC bis auf eine Höhe von ca. 1,80 m mit Steinzeug belegt.
Decken:	Verputzt und gestrichen und mit Öffnungen einer zentralen Lüftungsanlage versehen.
Türen:	Offene Durchgänge zwischen den Räumen, Zargen und Blätter nicht vorhanden.
Fenster:	Kunststoffisolierglasfenster mit Dreischeibenverglasung und elektrischen Kunststoffaußenrollos.
Beheizung:	Fußbodenheizung
Sanitärgegenstände:	Überwiegend nicht vorhanden; im Bad/WC ist eine bodengleiche Dusche mit Ablauf vorbereitet und eine Viertelkreisbadewanne lose abgestellt.

Dachgeschoss

Wird vom Flur im Obergeschoss aus über einen Deckendurchbruch mit provisorischer Leiter begangen und stellt sich als Dachraum mit geringer Raumhöhe dar. Der Fußboden stellt sich in Beton, ohne Belag, dar. Die Wände sind verputzt, ohne Anstrich. Der Dachstuhl ist als einfache Holzkonstruktion ausgeführt. Die Dachschräge ist laut Auskunft mit einer Zwischensparrendämmung ausgeführt und mit einer Dampfsperffolie verkleidet, teilweise schadhaft.

Östlicher Gebäudeteil (Doppelhaushälfte)

Wird über die Haustür begangen und stellt sich mit Flur mit Windfang, WC, Technik-/Heizungsraum, Küche/Ess-/Wohnzimmer und Hauswirtschaftsraum dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Ess-/Wohnzimmer, beträgt ca. 2,50 m.

Ausstattung

Fußböden:	Mit Steinzeug belegt.
Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen, teilweise schadhaft, im WC ca. 1,40 m mit Steinzeug belegt.
Decken:	Verputzt und gestrichen, teilweise schadhaft, und mit Öffnungen einer zentralen Lüftungsanlage versehen.
Türen:	Zargen und Blätter in Holz, Röhrenspan, weiß beschichtet.
Fenster:	Überwiegend Kunststoffisolierglasfenster mit Dreischeibenverglasung und elektrischen Kunststoffaußenrollos; Kunststoffisolierglasterrassenschiebetür im Ess-/Wohnzimmer.
Heizungsanlage:	Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fabrikat Rotex, Typ HPSU compact 508 H/C, mit integriertem Warmwasserspeicher, Fassungsvermögen 477 Liter, Baujahr nicht bekannt, jedoch laut Auskunft des Eigentümers gebraucht gekauft und eingebaut. Das Außenteil der Wärmepumpe ist an der nördlichen Giebelseite des Gebäudes provisorisch aufgestellt.
Beheizung:	Fußbodenheizung
Sanitärgegenstände:	Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten und kleines Waschbecken mit Einhebelmischbatterie im Raum WC.
Sonstiges:	Die in der Küche vorhandenen Küchenmöbel wurden laut Auskunft des Eigentümers gebraucht erworben und sind nur provisorisch eingebaut, so dass keine Wertrelevanz gegeben ist. Im Heizungsraum befindet sich wandseitig ein Zähler-/Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter, ohne abschließende Verkleidung. Ein Stromzähler ist nicht vorhanden. Weiterhin befindet sich hier auf Putz die Verteilung der Fußbodenheizung sowie der Wasserhauptanschluss mit Druckminderer und Filter.

Obergeschoss

Wird vom Flur im Erdgeschoss aus offen über die provisorische Bautreppe, Trittstufen mit Textil belegt, begangen und stellt sich mit Flur, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmern, Arbeitszimmer und Bad/WC dar.

Die Raumaufteilung stellt sich teilweise abweichend zu den vorliegenden Planunterlagen dar. Das Bad/WC wurde zu Lasten des Arbeitszimmers größer ausgeführt.

Die Raumhöhe, gemessen im Kinderzimmer 1, beträgt ca. 2,48 m.

Ausstattung

Fußböden:	Überwiegend mit Textil, im Bad/WC mit Steinzeug, im Kinderzimmer 1 mit Laminat belegt.
Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen, im Bad teilweise bis auf eine Höhe von ca. 1,80 m mit Steinzeug belegt, im Nassbereich raumhoch mit Steinzeug belegt.
Decken:	Verputzt und gestrichen und mit Öffnungen einer zentralen Lüftungsanlage versehen.
Türen:	Zargen und Blätter in Holz, Röhrenspan, weiß beschichtet, teilweise schadhaft. Kunststofftür zwischen Küche und angrenzender Garage.
Fenster:	Kunststoffisolierglasfenster mit Dreischeibenverglasung und elektrischen Kunststoffaußenrollos.
Beheizung:	Fußbodenheizung; im Bad/WC ist ein zusätzlicher Heizkörper in Form eines Handtuchwärmers montiert.
Sanitärgegenstände:	Große Einbaubadewanne mit Stufen, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, zweites Waschbecken ohne Armatur, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten und bodengleiche Dusche mit Abmauerung im Bad/WC.
Sonstiges:	Im Kinderzimmer 1 ist ein Deckendurchbruch zum Dachgeschoss vorhanden.

Dachgeschoss

Wird vom Flur im Obergeschoss aus über eine Deckenklappe, provisorisch eingebaut, mit Holzfaltleiter begangen und stellt sich als Dachraum mit geringer Raumhöhe dar. Der Fußboden stellt sich in Beton, ohne Belag, dar. Die Wände sind verputzt, ohne Anstrich. Der Dachstuhl ist als einfache Holzkonstruktion ausgeführt. Die Dachschräge ist laut Auskunft mit einer Zwischensparrendämmung ausgeführt und mit einer Dampfsperffolie verkleidet sowie mit zusätzlichen Holzleiten versehen.

Garage

Das Gebäude wurde ca. im Jahre 2020 gemeinsam mit dem Wohnhaus errichtet und stellt sich eingeschossig mit Flachdach, Dachhaut in Bitumenbahnen ausgeführt, dar. Die Fassaden sind mit einer Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen, aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen stark schadhaft. Laut Auskunft des Eigentümers sind im Garagendach zwei Abläufe vorhanden, wovon ein Ablauf nicht angeschlossen ist.

Die Garage wird an ihrer Nordseite über eine Durchfahrt ohne Garagentor, provisorisch mit Holz verkleidet, befahren. Von der Küche der östlichen Doppelhaushälfte kann die Garage über eine Leichtmetalltür und zwei Stufen nach unten begangen werden. Ein weiterer Zugang erfolgt vom südlichen Grundstücksbereich aus über eine Leichtmetalltür.

Im Inneren ist der Fußboden in Beton ausgeführt. Die Wände sind in Mauerwerk, unverputzt, ausgeführt und teilweise mit Styropor verkleidet. Die Decke stellt sich in Beton als Fertigteildecke dar. Laut Auskunft des Eigentümers sind die Anschlüsse einer Fußbodenheizung vorbereitet.

Beurteilung:

Das als Zweifamilienhaus hergestellte Doppelhaus wurde ca. im Jahre 2020 errichtet, jedoch vom damaligen Bauträger nicht abschließend fertiggestellt. Laut Auskunft erfolgten die beim Ortstermin vorgefundenen Ein- und Ausbauten in Eigenregie.

Die Fassaden des Gebäudes stellen sich in einem desolaten Zustand dar. An der westlichen Gebäudeecke fehlt ein Fallrohr, weshalb in diesem Bereich starke Schäden aufgrund von Feuchtigkeitseinwirkungen erkennbar sind.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, welche sich im östlichen Gebäudeteil befindet. Laut Auskunft des Eigentümers wurde diese gebraucht erworben, ist zu gering dimensioniert und teilweise defekt.

Im Erdgeschoss des Gebäudes sind laut Auskunft des Eigentümers bereits Rohrleitungen der geplanten Lüftungsanlage verlegt. Im Obergeschoss sind lediglich Deckendurchführungen vorhanden. Die Rohrleitungen sind zur Verlegung auf dem Fußboden im Dachgeschoss geplant, jedoch noch nicht eingebaut.

Der westliche Gebäudeteil ist unbewohnt und überwiegend nicht fertiggestellt. Die Fußböden stellen sich teilweise ohne Belag dar, die vorhandenen Wand- und Bodenfliesen sind unfachmännisch verlegt, teilweise sind vorhandene Revisionsöffnungen noch nicht verschlossen. Die Verteilungen der Fußbodenheizung sind nicht abschließend eingebaut und teilweise unfachmännisch ausgeführt. Elektroleitungen sind augenscheinlich vorbereitet, Steckdosen und Lichtschalter sind nicht vorhanden. Die Deckenauslässe der geplanten Lüftungsanlage stellen sich ohne Abdeckungen dar. Zargen, Türblätter und Sanitärgegenstände fehlen. Die Fenster sind seit dem Einbau von Innen mit Schutzfolien beklebt, der Zustand darunter ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Fensterbänke sind überwiegend nicht vorhanden.

Eine feste Treppe ist nicht eingebaut, der Zugang zum Obergeschoss erfolgt momentan über die Baustellentreppe. Zwischen Ober- und Dachgeschoss ist lediglich ein Deckendurchbruch vorhanden. Im Dachgeschoss ist laut Auskunft des Eigentümers die Dachdurchführung eines Kaminzugs lediglich vorbereitet, aber noch nicht hergestellt. Die Dampfsperrfolie ist teilweise unfachmännisch verlegt und schadhaft.

Die östliche Gebäudehälfte wird vom Eigentümer bewohnt. Die vorhandenen Wand- und Bodenfliesen sind teilweise unfachmännisch verlegt, Wand- und Deckenanstriche teilweise unfachmännisch ausgeführt. Im Hauswirtschaftsraum ist ein Wasser- und Abwasseranschluss vorhanden, ein hierfür geplantes Waschbecken wurde nicht montiert. Sowohl wand- als auch deckenseitig im Bereich eines hier vorhandenen Wäscheabwurfschachts sind starke Spuren eines Wasserschadens, laut Auskunft des Eigentümers durch Wassereindringungen im darüberliegenden Bad/WC, vorhanden. Im Technik-/Heizungsraum ist die Verteilung der Fußbodenheizung nicht abschließend

eingebaut und teilweise unfachmännisch ausgeführt. Die Absicherung der Elektroleitungen ist nicht abschließend fertiggestellt, ein Stromzähler fehlt. Die hier aufgestellte Wärmepumpe ist laut Auskunft älteren Datums und defekt, die Technik liegt teilweise frei. Steckdosen und Lichtschalter sind überwiegend vorhanden, teilweise fehlen Abdeckungen, teilweise sind lediglich die losen Kabel sichtbar. Zargen und Türblätter sind überwiegend eingebaut, jedoch überwiegend unfachmännisch ausgeführt. Teilweise sind zu den Zimmern lediglich offene Durchgänge vorhanden. Eine feste Treppe ist nicht eingebaut, der Zugang zum Obergeschoss erfolgt momentan über die Baustellentreppe. Die Deckenklappe zwischen Ober- und Dachgeschoss ist unfachmännisch eingebaut. Die Dampfsperffolie im Dachgeschoss ist teilweise unfachmännisch verlegt und schadhaft.

Die Fassaden der Garage stellen sich aufgrund von Wassereindringungen stark schadhaft und in einem desolaten Zustand dar. Ein Dachabfluss ist laut Auskunft des Eigentümers nicht angeschlossen. Ein Garagentor ist nicht vorhanden. Im Inneren ist, laut Auskunft des Eigentümers, eine Fußbodenheizung vorbereitet, jedoch nicht fertiggestellt. Die Wände sind in Mauerwerk, unverputzt, ausgeführt sowie teilweise und unfachmännisch mit Styropor verkleidet. Ob hier durch die Wassereindringungen im Außenwandbereich Schäden vorhanden sind, ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

Insgesamt handelt es sich um ein als Doppelhaus geplantes Zweifamilienhaus, welches jedoch teilweise nicht, teilweise unfachmännisch im Do-it-yourself-Verfahren errichtet wurde und teilweise starke Schäden aufweist. Insgesamt ist ein erheblicher Instandhaltungs-, Reparatur- und Fertigstellungsrückstau vorhanden.

Nach Fertigstellung ist der energetische Zustand des Wohnhauses baujahresbedingt überdurchschnittlich einzustufen, eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Wohnfläche	
<u>Westlicher Gebäudeteil (Doppelhaushälfte)</u>	
Erdgeschoss	66,10 m ²
Obergeschoss	70,37 m ²
<u>Östlicher Gebäudeteil (Doppelhaushälfte)</u>	
Erdgeschoss	66,10 m ²
Obergeschoss	70,24 m
Wohnfläche gesamt	272,81 m
Wohnfläche gesamt, gerundet	273,00 m²²

