

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:	Sondereigentum Nr. 1 im „älteren Wohnhaus“ Rollhofener Weg 3 91244 Reichenschwand
Amtsgericht Nürnberg:	10 K 134/23
Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft	
Verkehrswert:	370.000 €
Exemplar Nummer:	1 / 2

1. Bewertungsobjekt und Lage

Das Grundstück ist mit zwei Wohnhäusern und einer Doppelgarage bebaut. Die Bewertungseinheit Nr. 1 wurde selbst bewohnt.

Reichenschwand ist mit 2.398 Einwohnern (Stand 30.09.2023) eine der kleineren Gemeinden im Landkreis Nürnberger Land mit insgesamt 172.932 Einwohnern in 27 Kommunen.

Das Grundstück liegt an der kleinen Stichstraße Rollhofener Weg.

Die Speikener Straße zweigt von der durch den Ort führenden Nürnberger Straße nach Norden ab und verläuft nach der Unterführung parallel zur Bahnlinie. In der Nähe des westlichen Ortsrands führt der Rollhofener Weg hangaufwärts und erschließt die angrenzenden Wohnhaus-Grundstücke.

Der Rollhofener Weg ist eine reine Anliegerstraße.

Eine besondere Lärmsituation ergibt sich durch die Bahnlinie Nürnberg-Bayreuth bzw. -Amberg, die in etwa 70 m Entfernung südlich verläuft.

2.1.1 Grundbuch

Amtsgericht Hersbruck Grundbuch von Reichenschwand
Wohnungsgrundbuch [*auszugsweise*]

- Bestandsverzeichnis:
1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Fl.Nr. 475/8; Rollhofener Weg 3, Gebäude- und Freifläche
Größe: 858 m²
Fl.Nr. 475/11; Rollhofener Weg 5, Gebäude- und Freifläche
Größe: 359 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Keller- und Erdgeschoß sowie dem nicht ausgebauten Dachboden, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet;
Sondernutzungsrechte sind vereinbart; [...]
Bestand und Zuschreibungen:
Die bisherige Zuweisung von Sondernutzungsrechten wurde vollinhaltlich aufgehoben; der mit Nr. 1 bezeichneten Wohnungseinheit wurden Sondernutzungsrechte an der im Lageplan grün schraffierten und mit Nr. 1 bezeichneten Gartenfläche, an der im Lageplan grün schraffierten und Nr. 1 bezeichneten Garagenhälfte, an dem im Lageplan grün schraffierten und mit Nr. 1 bezeichneten KFZ-Abstellplatz sowie an der im Aufteilungsplan grün schraffierten und mit Nr. 1 bezeichneten Terrassenfläche zugewiesen; [...]
- Zweite Abteilung:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]
- Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
[keine Eintragungen]

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 Internetportal der Gemeinde Reichenschwand liegt das Grundstück im Geltungsbereich des am 25.01.1985 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. NW 3 „Speikerner Weg“ mit den Hauptfestsetzungen in diesem Bereich Reines Wohngebiet, E+D-Vollgeschosse und blaue Baulinien.
- **Baugenehmigung:** es liegt der genehmigte Bauplan „Errichtung eines Eigenheims“ vom Mai 1975 vor. Das Dachgeschoss wurde nachträglich teilweise ausgebaut. Laut Angabe wurde 1998 das Wohnhaus Nr. 5 errichtet. 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.
- **Wohnungseigentum:** im Rahmen des Überlassungsvertrags haben die Eigentümer mit Notarurkunde vom 11.03.1999 das damalige Gesamtgrundstück Fl.Nr. 475/8 mit 1.217 m² nach § 3 WEG in zwei Wohnungseigentumseinheiten aufgeteilt.
Ein Miteigentumsanteil zu 1/2 ist „verbunden mit dem Sondereigentum an den sämtlichen im sog. „älteren Wohnhaus“ Rollhofener Weg 3 gelegenen Räumen im Keller- und Erdgeschoß sowie dem nicht ausgebauten Dachboden, im Aufteilungsplan je mit Nr. 1 bezeichnet und grün umrandet angelegt, und dem Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten und grün schraffiert angelegten Terrassen- und Grundstücksfläche“. Begehbbare Spitzböden sind nicht vorhanden.
Unter B. 2) heißt es in der Urkunde weiter: „An den auf dem Grundstück Fl.Nr. 475/8 künftigt befindlichen 2 Häusern werden Sondernutzungsrechte jeweils in der Weise begründet, daß jeder Sondereigentümer das ausschließliche Nutzungsrecht am gesamten gemeinschaftlichen Eigentum des Gebäudes bzw. Gebäudeteils erhält, in dem sein Sondereigentum liegt, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist. Der Sondernutzungsberechtigte ist unter Ausschluß der anderen Sondereigentümer zur Benutzung und Verwaltung des Gegenstandes des Sondernutzungsrechts allein befugt. Darüberhinaus wird der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums dahingehend geregelt, daß jedem Sondereigentümer auch die ausschließliche Benutzung und Verwaltung alle Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen zusteht, die räumlich seinem Sondereigentum zuzuordnen sind, also insbesondere des Daches, der Außenfassaden und der tragenden Gebäudebestandteile.“
Es wurde nicht geprüft, ob für den nachträglichen Teilausbau des Dachbodens die Zustimmung der Miteigentümer erforderlich ist und vorliegt.

2.1.3 Entwicklungszustand

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

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

2.1.4 Zuschnitt und Topographie

Das Grundstück besteht aus den beiden Flurstücken Nr. 475/8 und 475/11 und hat einen etwa rechteckigen Zuschnitt.

Die Fläche liegt in deutlicher Hanglage von Norden nach Süden. Aus dem Geoportal gemessen beträgt der Höhenunterschied etwa 10 m.

2.1.5 Barrierefreiheit

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der Straße nur über eine mehrstufige Außen-Treppenanlage.

Innerhalb des Hauses sind die Geschosse über Treppen zugänglich.

2.1.6 Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3. Bewertungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag wird der 01.03.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) festgelegt.

4.1.1 Baubeschreibung

Im Rahmen der Teilungsurkunde steht jedem Sondereigentum das alleinige Nutzungsrecht am Gemeinschaftseigentum der Einheit zu. Die Baubeschreibung beschränkt sich daher auf das Wohnhaus Nr. 1 und die gemeinschaftlichen Flächen.

- allgemein
 - Baujahr: 1976
 - Bauart: Einfamilienwohnhaus
 - Geschosse:
 - Kellergeschoss: auf der Südseite freistehend zur Terrasse
 - Erdgeschoss: Hauseingang auf der Nordseite
 - Dachgeschoss: nachträglich teilweise ausgebaut
 - Bauweise:
 - Mauerwerksbau, Außenwände laut Bauplan 36,5 cm
 - Betondecken
 - Satteldachstuhl mit Ziegelstein-Deckung
 - verputzte Fassade (einzelne Risse und Schäden)
 - Holz-Innentüren
 - Fenster mit Isolierverglasung; Kunststofffenster im EG erneuert 2004
 - Treppen: offene Holztreppe mit Trittstufen in das DG, offene Betontreppe mit Steinbelag in das KG
 - Haustechnik:
 - Heizung: Öl-Heizung (Fabrikat: Viessmann, Brenner Baujahr 2001) mit Warmwasserversorgung; 7.000 l Außen-Öltank (erneute Prüfung derzeit noch offen); Rippen- und Flach-Heizkörper
 - Solarthermie-Anlage mit Warmwasserspeicher (Baujahr 2001); nach Angabe defekt

- Erdgeschoss
 - überwiegende Ausstattung:
 - Teppich-Boden
 - Wände und Decken: gestrichen oder tapeziert
 - Eingang: Fliesen-Boden; Holz-Haustür mit Verglasung; Treppen in DG und KG; Unterputz-Sicherungskasten mit Einschraubsicherungen
 - Flur: Decke mit Holz-Verkleidung; Holz-Wohnungseingangstür mit Verglasung
 - WC: Fliesen-Boden; Wände 1,53 m hoch gefliest; Decke mit Holz-Verkleidung; Fenster; Stand-WC mit Druckspüler, Waschbecken mit Kaltwasserhahn; vom ehemaligen Wasserschaden ist noch ein offenes Loch in der Trennwand zum Bad vorhanden
 - Bad: Fliesen-Boden; Wände 1,83 m hoch gefliest; Decke mit Holz-Verkleidung; Fenster; Badewanne, Dusche, 2 Waschbecken, je mit Einhebelmischer, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten
 - Kinderzimmer: 2 Fenster; Feuchtestellen an den Außenwänden
 - Schlafzimmer: Tür mit Verglasung, Kunststoff-Balkontür; Fenster
 - Balkon: umlaufend bis zur Giebelseite; Betonplatte mit Fliesen-Belag (teilweise aufgefroren); Metall-Geländer mit Holz-Verkleidung
 - Terrasse: Bereich zwischen Giebelseite von Haus 3 und 5; Zugang mit einer Stufe vom Balkon; Betonplatten-Belag; mittige Holz-Abtrennung; anteilige Fläche ca. 17 m²
 - Büro (laut Plan Kind): Fenster
 - Wohnzimmer: Holzparkett-Boden (erneuert ca. 2004); Tür mit Verglasung, Kunststoff-Balkontür mit seitlicher Starrverglasung; zweiflügliges Fenster; zusätzlicher Kaminofen (Baujahr ca. 2005); feuchte Ecke bei Außenwand
 - Küche: PVC-Boden (teilweise schadhaft); Tür mit Verglasung, Kunststoff-Balkontür (zur Terrasse); Fenster
- Dachgeschoss
 - überwiegende Ausstattung:
 - Teppich-Boden
 - Wände: tapeziert
 - Decken mit Holz-Verkleidung
 - Vorplatz: abgetrockneter Nässefleck an der Dachschräge
 - Flur: PVC-Boden; Kamin teilweise versottet, Nässeflecken an der Decke
 - WC: Fliesen-Boden; Wände raumhoch gefliest; Holz-Dachflächenfenster (undicht); Stand-WC mit Druckspüler, Waschbecken mit 2-Griff-Armatur, Elektro-Untertisch-Boiler
 - Dachboden: nicht ausgebaut; 2 Holz-Giebelfenster; Dach-Wärmedämmung hängt großflächig durch
 - Kinderzimmer: Kunststoff-Dachflächenfenster; Heizkörper
 - Gästezimmer: 2 Kunststoff-Giebelfenster (Baujahr 2004); Heizkörper; Abseite (undicht)
- Kellergeschoss
 - überwiegende Ausstattung:
 - Rohbeton-Boden
 - Wände und Beton-Decke: gestrichen
 - Metall-Lichtschachtfenster
 - Vorplatz: Bodenbelag entfernt
 - Kellerraum: Holztür

- Heizraum: T-30-Tür; Heizung, alte Holz-Heizung (außer Betrieb)
- Stichflur: PVC-Boden; Wände und Decke tapeziert
- Kellerraum: Holztür
- Hobbyraum: PVC-Boden; Tür mit Verglasung, Holz-Balkontür; zweiflügliges Holzfenster; Heizkörper
- Keller-Ausgang: PVC-Boden; Holz-Haustür (Baujahr 1982) mit Verglasung
- Waschküche: Fliesen-Boden; Tür mit Verglasung; zweiflügliges Holzfenster; Heizkörper; Ausguss, Waschmaschinen-Anschluss; Hauswasser-Anschluss
- Werkstatt: Heizkörper
- Terrasse: Streifen mit Betonpflaster-Belag (erneuert)
- Garage / Stellplatz
 - Bauweise: Doppelgarage mit einem Innenraum (ca. 29 m²); Mauerwerks- und Betonwände (2 Wandseiten im Hang); Flachdach (undicht)
 - Ausbau: Rohbeton-Boden; Sektionaltor (Baujahr 1997), ohne Antrieb
 - Bewertungsstellplatz: rechte Seite in der Garage
 - Vorplatz mit Außenstellplatz: offen zur Straße; Betonpflaster-Belag; Bewertungsstellplatz links neben der Treppe
- Außenanlagen
 - Seite Hauseingang: gemeinsamer Zugangsbereich zu Haus 3 und 5; Steinplatten-Belag; Gabionen-, Betonfertigteile- und Holzpalisaden-Stützwände und Betontreppe zum oberen Gartenbereich
 - Beton-Außentreppen mit Zwischenpodest auf Höhe der Terrasse vor dem Keller
 - Gartenfläche: auf Höhe vor dem Keller; Freisitz mit Betonpflaster-Belag

4.1.2 Wohnflächen

Das Wohnhaus hat im Erd- und Dachgeschoss eine Wohnfläche von rund 147 m², davon entfallen auf:

- Erdgeschoss: ca. 111 m²
Flur: 12 m², WC: 1,8 m², Bad: 6,8 m², Kinderzimmer: 13 m², Schlafzimmer: 15,9 m², Büro: 12,1 m², Wohnzimmer: 28,1 m², Küche: 16 m², Balkon: 4,9 m² (Ansatz zu 25 %, ohne Terrasse)
- Dachgeschoss: ca. 36 m²
Flur: 9,5 m², WC: 1,6 m², Kinderzimmer: 7,2 m², Gästezimmer: 17,9 m²

4.1.3 Brutto-Grundfläche

Mit den Außenmaßen der Gebäude nach Plan errechnet sich eine BGF von rund 423 m² (je 141 m² im KG bis DG) für das Wohnhaus.
Die Garage hat eine Grundfläche von rund 36 m².

4.1.4 Bauliche Einschätzung

Das Wohnhaus entspricht überwiegend dem Ausbaustandard des Errichtungsbaujahrs 1976 und befindet sich in einem üblichen Gebrauchszustand. Wesentliche Modernisierungen sind die Erneuerung der Heizung mit der Solarthermie-Anlage und der Einbau der Kunststoffenster im Erdgeschoss 2004.

Am und im Haus stehen Instandsetzungsarbeiten an, die Nässestellen sollten abgedichtet werden.

4.2. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Innerhalb des Sachwertverfahrens wurde für das Anwesen mit dem Wohnhaus Nr. 3, dem halben Wertanteil an der Doppelgarage und den besonderen Bauteilen sowie dem halben Grundstücksanteil ein vorläufiger Sachwert von 407.000 € ermittelt.

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz sind Teile des Gebäudes zwingend Gemeinschaftseigentum, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen. In § 8 der Teilungsurkunde heißt es zum Gemeinschaftseigentum: „Der gemeinschaftlichen Nutzung, Instandhaltung, Instandsetzung unterliegen mit Rücksicht auf die vorstehenden Bestimmungen nur das Grundstück, die Vorrichtungen und Gebäudeteile, welche das Sondereigentum und die Sondernutzungsflächen gegeneinander abgrenzen, sowie die gemeinschaftlich genutzten Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Aufwendungen dafür sowie sonstige gemeinschaftlich zu tragende Lasten fallen den Sondereigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zur Last.“

Für den Wert des Sondereigentums Nr. 1 wird daher der bauliche Wert des Wohnhauses in voller Höhe angesetzt. Es erfolgt weder ein Abschlag für den nur halben Anteil am zwingenden Gemeinschaftseigentum noch eine Hinzurechnung für den anteiligen Gebäudewert von Wohnhaus Nr. 5.

Das Sondernutzungsrecht am Stellplatz in der gemeinschaftlichen Garage wird mit dem halben Gebäudewert angerechnet. Das Sondernutzungsrecht ist mit einem Wertanteil in den Außenanlagen enthalten.

Die nicht als Sondereigentum oder Sondernutzungsflächen bestimmten Grundstücksteile werden gemeinschaftlich genutzt und instandgehalten. Die freie Gestaltung und Nutzbarkeit sind im Vergleich zu einem Alleineigentümer eingeschränkt. Jedoch belasten die Instandhaltungskosten den Miteigentümer nur entsprechend seines Anteils.

Das aufgeteilte Grundstück mit dem Sondereigentum an der Einheit 1 und den Sondernutzungsflächen entspricht nicht der Wertigkeit eines Einfamilienhausgrundstücks im Alleineigentum. Es daher ein pauschaler Abschlag von 10 % auf den Sachwert für das besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal „Wohnungseigentum“ vorgenommen.

5. Verkehrswert

Für das Grundstück mit dem Sondereigentum Nr. 1 wurde im Sachwertfahren ein vergleichbarer vorläufiger marktangepasster Sachwert von 407.000 € ermittelt. Für das besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal des Miteigentums erfolgt ein Abschlag von 10 %. Der geminderte Sachwert von 366.300 € wird für den Verkehrswert auf 370.000 € gerundet.

6.1. Lageplan



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

Nikolaus-Selnecker-Platz 8
91217 Hersbruck

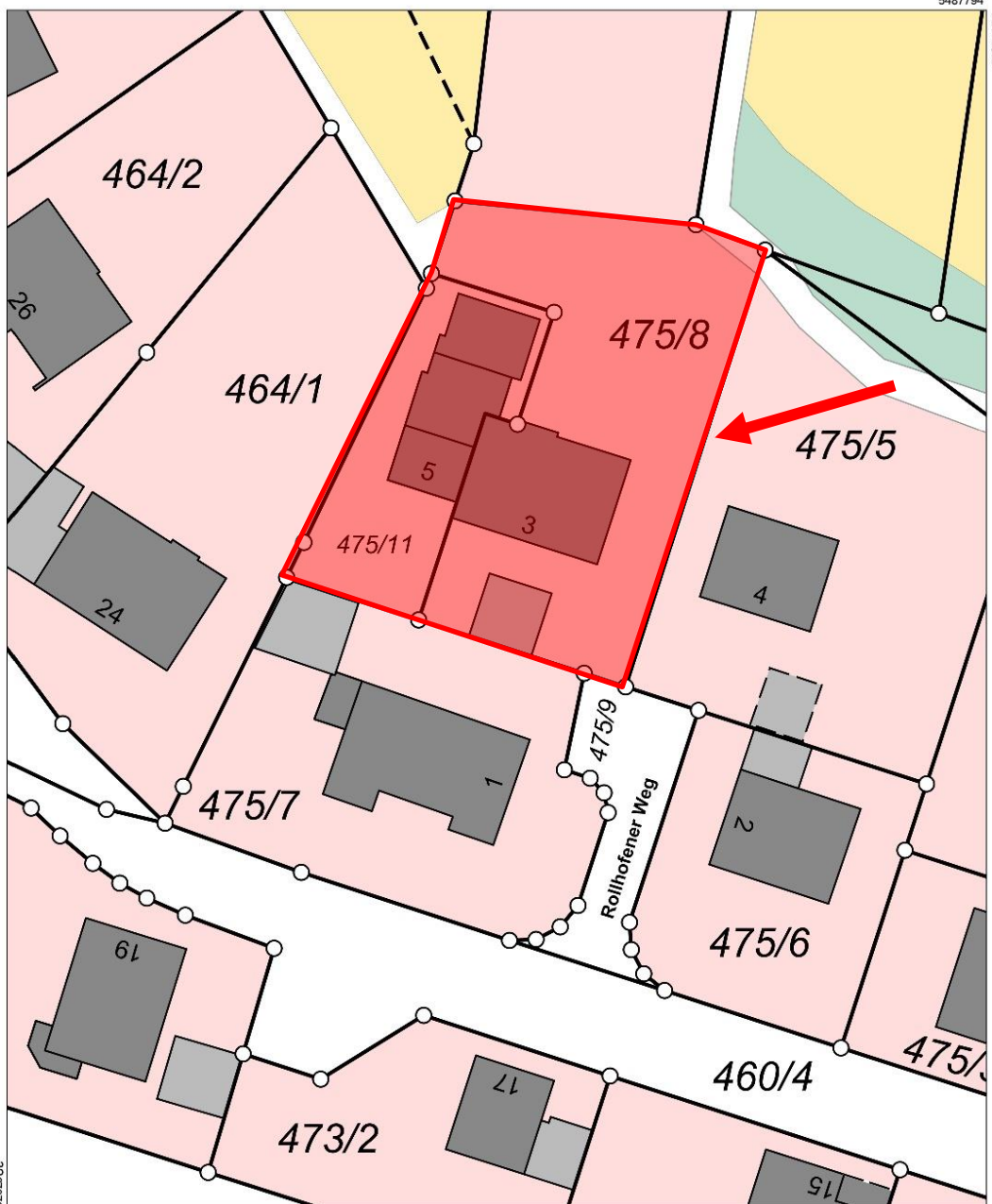
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 500

Erstellt am 29.01.2024

Flurstück: 475/11
Gemarkung: Reichenschwand

Gemeinde: Reichenschwand
Landkreis: Nürnberger Land
Bezirk: Mittelfranken



Maßstab 1:500 0 5 10 15 Meter

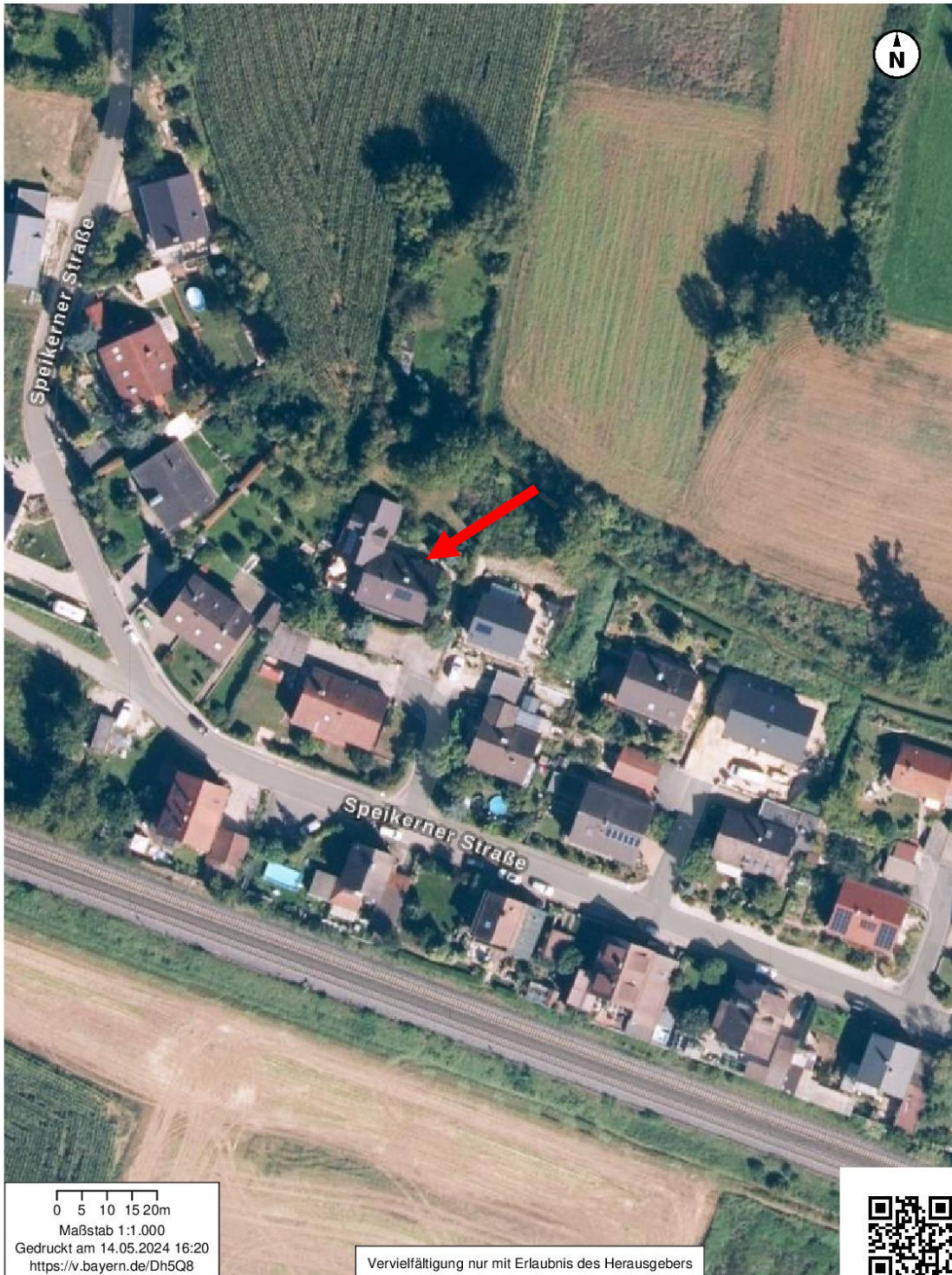
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

© LDBV Bayerische Vermessungsverwaltung

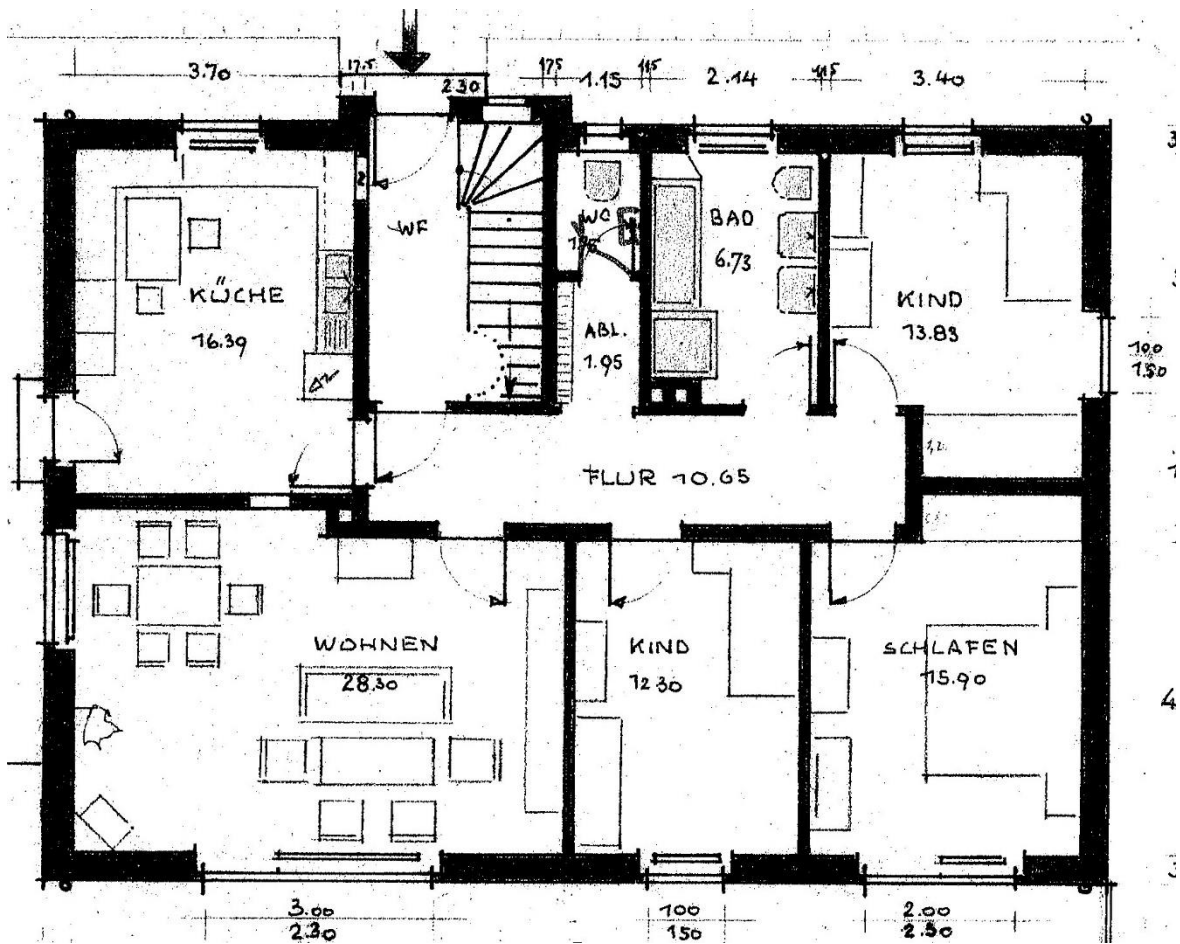
6.2. Luftbild-Aufnahme



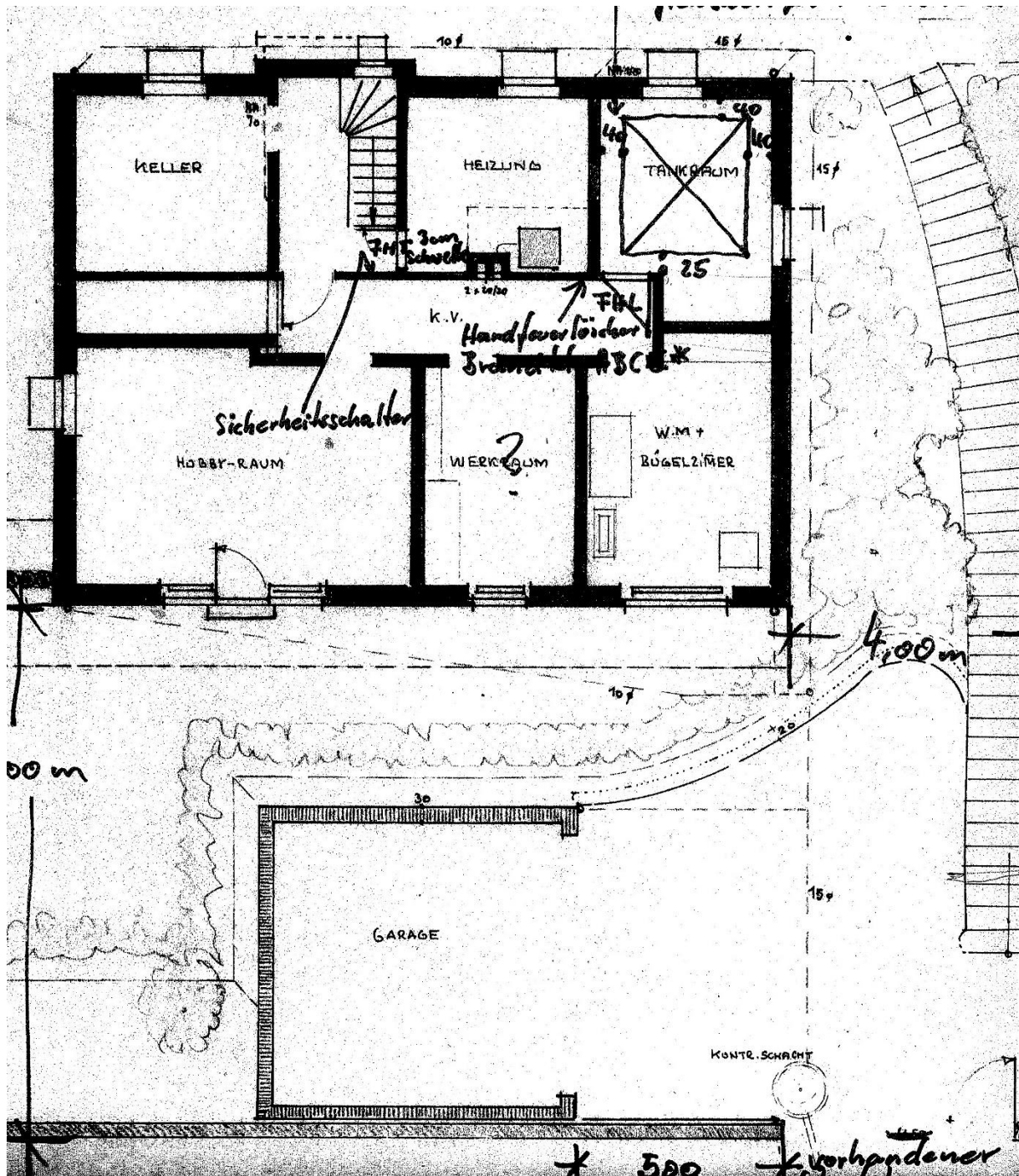
Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



6.3.1 Grundriss Erdgeschoss (aus Bauplan)

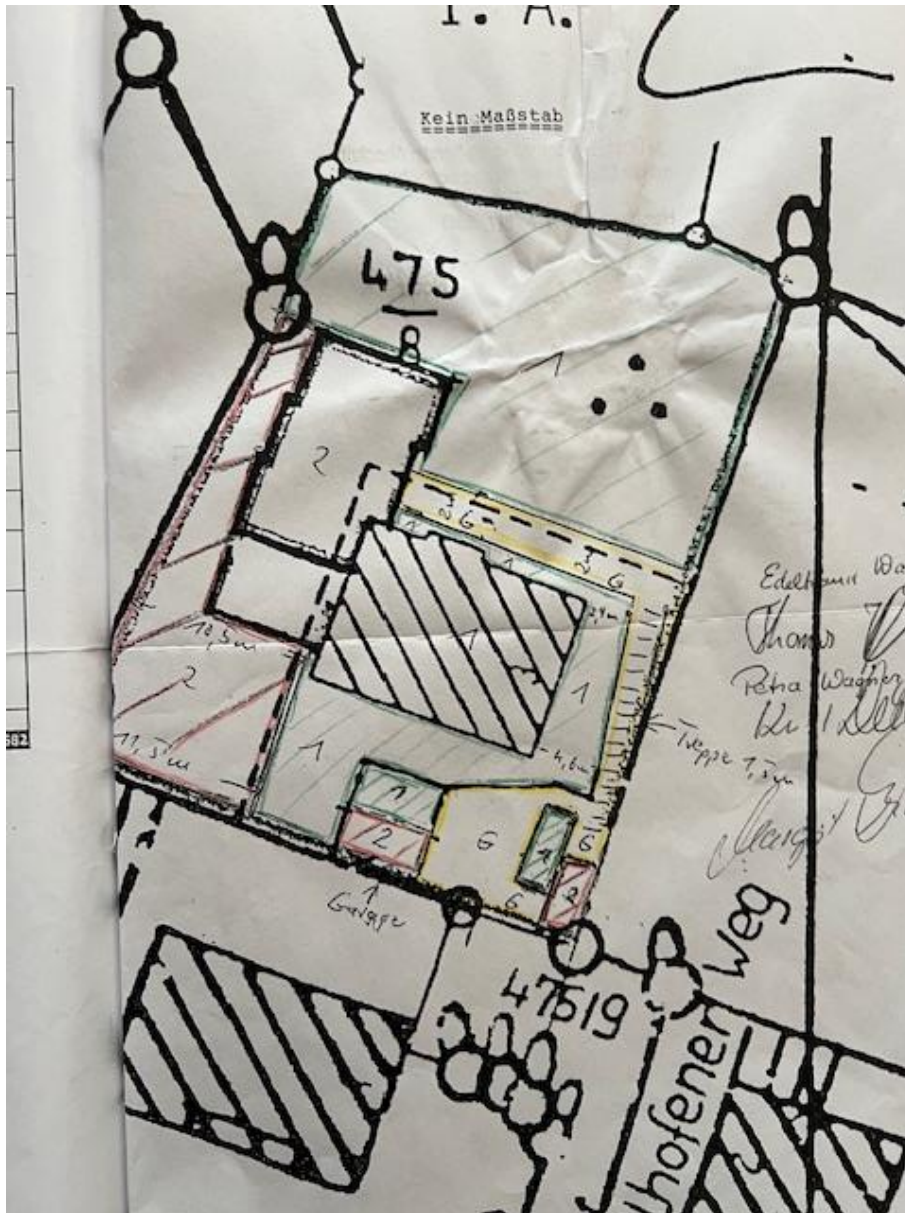


6.3.2 Grundriss Kellergeschoss (aus Bauplan)

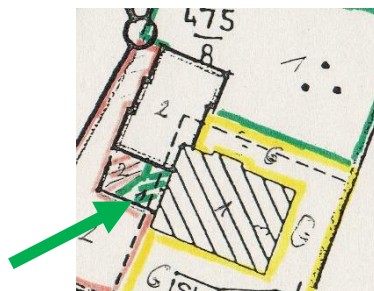


Hinweis: Raumaufteilungen und Nutzung geändert

6.4. Sondernutzungsflächen (aus Notarurkunde)



zusätzliche Terrassenfläche:



6.5. Foto-Aufnahmen



Ansicht von Osten: Haus Nr. 3 und 5



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Westen: Zugang zu den Häusern



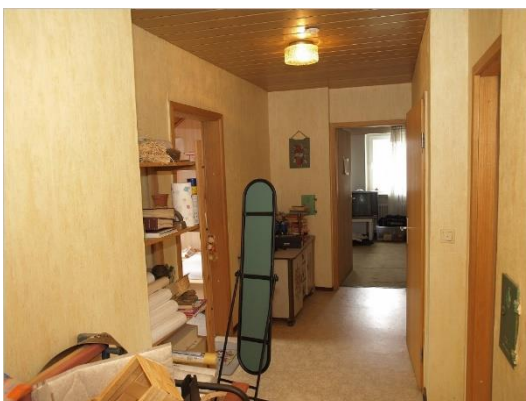
Ansicht von Südosten



EG: Eingang



EG: Flur



DG: Flur



Doppelgarage