

Lukas Völkel, M.Sc.
Diplom-Sachverständiger (DIA)
Chartered Surveyor (MRICS)
Unterer Markt 12
90518 Altdorf

Telefon: 09187/904219
Telefax: 09187/904212
E-Mail: mail@voelkel.net
Internet: www.voelkel.net

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	92360 Mühlhausen, OT Wettenhofen, Wettenhofen 26
Art	Wohngrundstück, Größe 824 m ²
Bebauung	Einfamilienhaus, Wohnfläche ca. 156 m ² , Nebengebäude
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	18.06.2024

Verkehrswert 95.000 €

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

Grundstück

Makrolage

Die Gemeinde Mühlhausen, mit aktuell ca. 5.250 Einwohnern, liegt im Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz, am Rhein-Main-Donau-Kanal, am Rande des Naturparks Altmühltal.

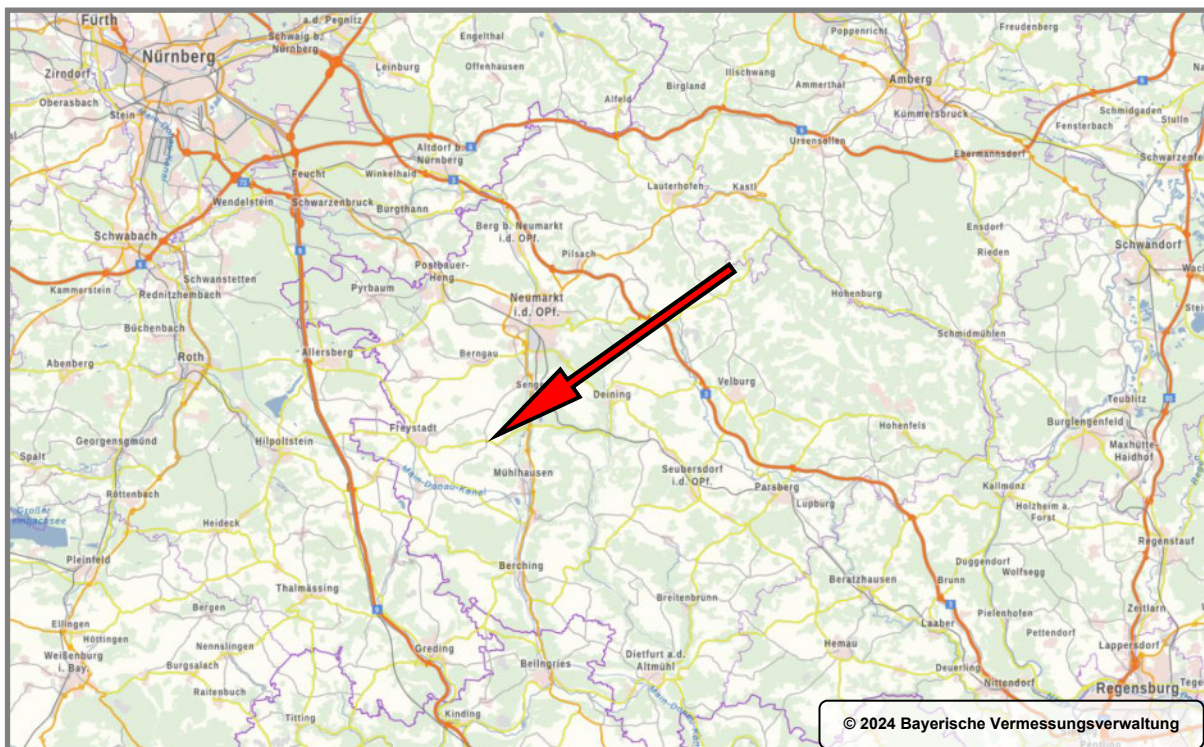
Mühlhausen ist ca. 16 km südlich der Stadt Neumarkt und ca. 21 km nordöstlich von Greding positioniert.

Zur Gemeinde gehören die Gemeindeteile Aumühle, Bachhausen, Belzlmühle, Eilmannsdorf, Gänsmühle, Greißelbach, Herrenau, Hofen, Kerkhofen, Körnersdorf, Kruppach, Mühlhausen, Reismühle, Rocksdorf, Sandmühle, Sulzbürg, Wangen, Wappersdorf, Weiherdorf und Wettenhofen.

Mühlhausen ist von Neumarkt aus über die Bundesstraße 299 und mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Buslinie 515, Neumarkt-Beilngries-Dietfurt, erreichbar.

Mühlhausen ist mit allen versorgungsrelevanten Einrichtungen ausgestattet und verfügt über vier Kindergärten, die Grund- und Mittelschule Mühlhausen sowie die Jura Montessorischule Sulzbürg. Weiterführende Schulen befinden sich in Neumarkt.

Am Ort befinden sich ein Allgemeinarzt, zwei Zahnärzte und eine Apotheke. Ein Krankenhaus ist in Neumarkt positioniert.



Mikrolage

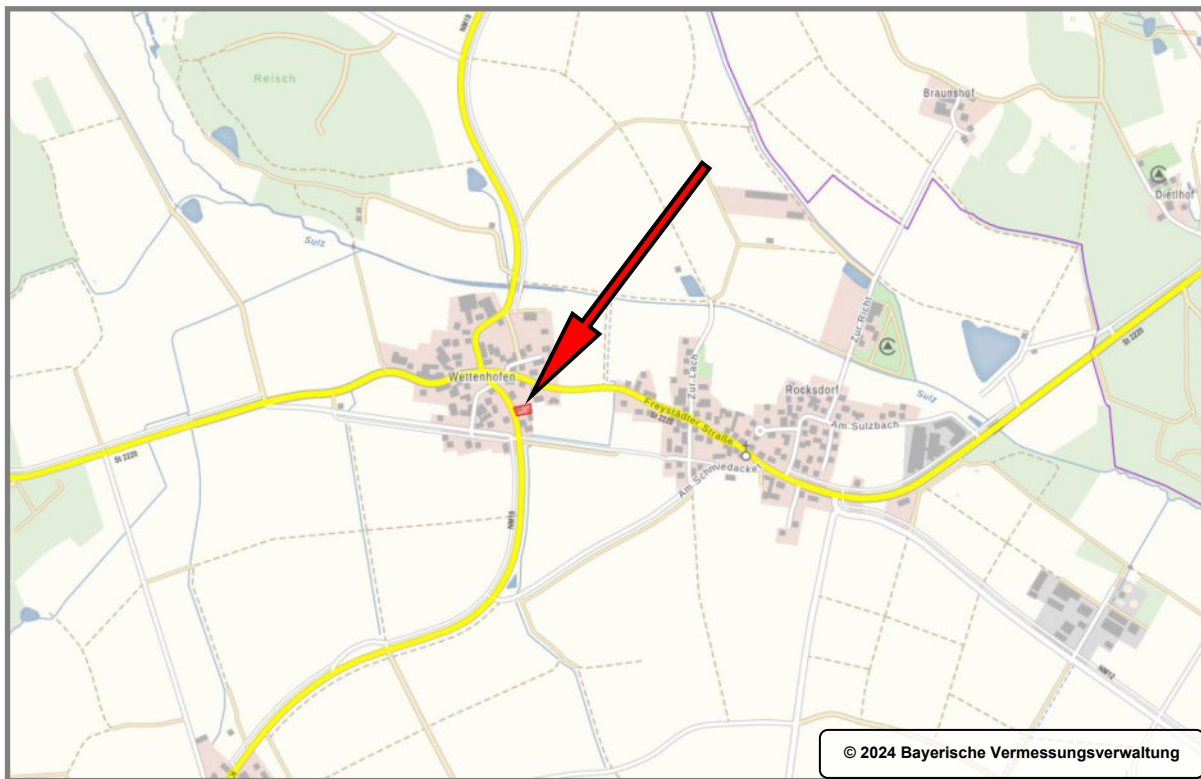
Das Grundstück befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Wettenhofen, ca. 4,7 km nordwestlich des Hauptorts (Rathaus).

Das Grundstück liegt an der Kreisstraße NM18, einer Ortsdurchfahrtsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit einseitigem Bürgersteig und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Das Areal präsentiert sich überwiegend eben.

Die Bebauung im Umfeld stellt sich gemischt, mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstellen, dar. Die Gebäude auf dem südlichen Nachbargrundstück werden, laut Auskunft beim Ortstermin, von einem Autoschlosser genutzt. Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil nicht vorhanden.

Die Entfernung zur Bundesstraße B299 beträgt ca. 4 km, zur Autobahnanschlussstelle Hilpoltstein der Autobahn A 9 ca. 13 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über die Buslinien 514, 527 und 591 erreicht werden. Die Bushaltestelle „Wettenhofen“ ist ca. 100 m nordwestlich des Bewertungsgrundstücks positioniert.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 1035/1**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **824 m²**.

Es hat in etwa die Form eines Trapezes, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zur Kreisstraße (Nordwest-/Südostrichtung) beträgt ca. 22 m, die mittlere Tiefe in Südwest-/Nordostrichtung ca. 38 m.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Westseite an die Kreisstraße NM18, über welche es auch erschlossen wird. Mit seiner Südostseite grenzt es an ein unbebautes Grundstück. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

Das Grundstück stellt sich leicht hanglagig dar und fällt von Westen nach Osten hin ab. Der Höhenunterschied zwischen der westlichen und der östlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 1 m.

Auf dem Grundstück sind ein freistehendes Einfamilienhaus und, in südlicher und südöstlicher Grenzbebauung, vier Nebengebäude errichtet.

Die Einfriedung erfolgt nach Westen, zur Straße hin, über einen Holzrangerzaun auf einem Betonsockel, nach Norden und Nordwesten über einen Maschendrahtzaun sowie Busch- und Pflanzwerk. Nach Südosten und Süden sind überwiegend Gebäude in Grenzbebauung vorhanden.

Das Grundstück wird an seiner Nordwestseite über eine Metallgartentür zwischen zwei Betonpfosten begangen. Rechtsseitig ist ein Briefkasten montiert. Der nachfolgende Weg zum Hauseingang ist mit Zementsteinen gepflastert. Die Befahrung des Grundstücks erfolgt an der Südwestseite über ein zweiflügeliges Metalltor, älteren Datums, zwischen zwei Betonpfosten. Der Bereich vor dem Einfahrtstor ist teilweise unbefestigt, teilweise bekiest.

Der Vorgarten im Westen ist überwiegend mit Rasen begrünt und mit Busch- und Pflanzwerk sowie einzelnen Bäumen ausgeführt. Der östliche und südliche Grundstücksbereich stellt sich als Wiese im freien Bewuchs dar. Hier lagert eine große Menge Brennholz. Nach Norden und Nordosten sind Busch- und Pflanzwerk und einzelne Bäume im freien Bewuchs vorhanden.

Östlich des Wohnhauses befindet sich ein kleiner Holzschuppen, Fußboden im Inneren mit Kies belegt, älteren Datums, stark schadhaft und ohne Wertrelevanz. Weiterhin ist hier ein Brunnen vorhanden.

An der südlichen Grundstücksgrenze befinden sich zwei eingeschossige Nebengebäude in einfacher Bauweise, Holzkonstruktionen mit Holzverkleidung und Flachdach, teilweise mit Trapezblech, teilweise mit Welleternit belegt, welche laut Auskunft beim Ortstermin in der Vergangenheit als Abstellraum/Holzunterstand/Hühnerstall/Hühnergarten genutzt wurden. Die Gebäude stellen sich stark schadhaft dar.

In der südöstlichen Grundstücksecke befindet sich ein eingeschossiges Nebengebäude in Massivbauweise, Flachdach, Dachhaut in Welleternit ausgeführt. Im Inneren ist der Fußboden in Beton ausgeführt, älteren Datums und schadhaft. Der südwestliche Gebäudeteil war beim Ortstermin zugewachsen und konnte vom Sachverständigen nicht begangen werden.

An der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein eingeschossiges Nebengebäude in Massivbauweise, Flachdach, Dachhaut in Welleternit ausgeführt. Das Gebäude wird an seiner Westseite über eine Holzbrettertür und ein Garagentor begangen bzw. befahren und stellt sich als Garage und Holzlager dar. Im Inneren ist der Fußboden in Beton ausgeführt, älteren Datums und schadhaft. Im Wandbereich ist teilweise starke Rissbildung vorhanden.

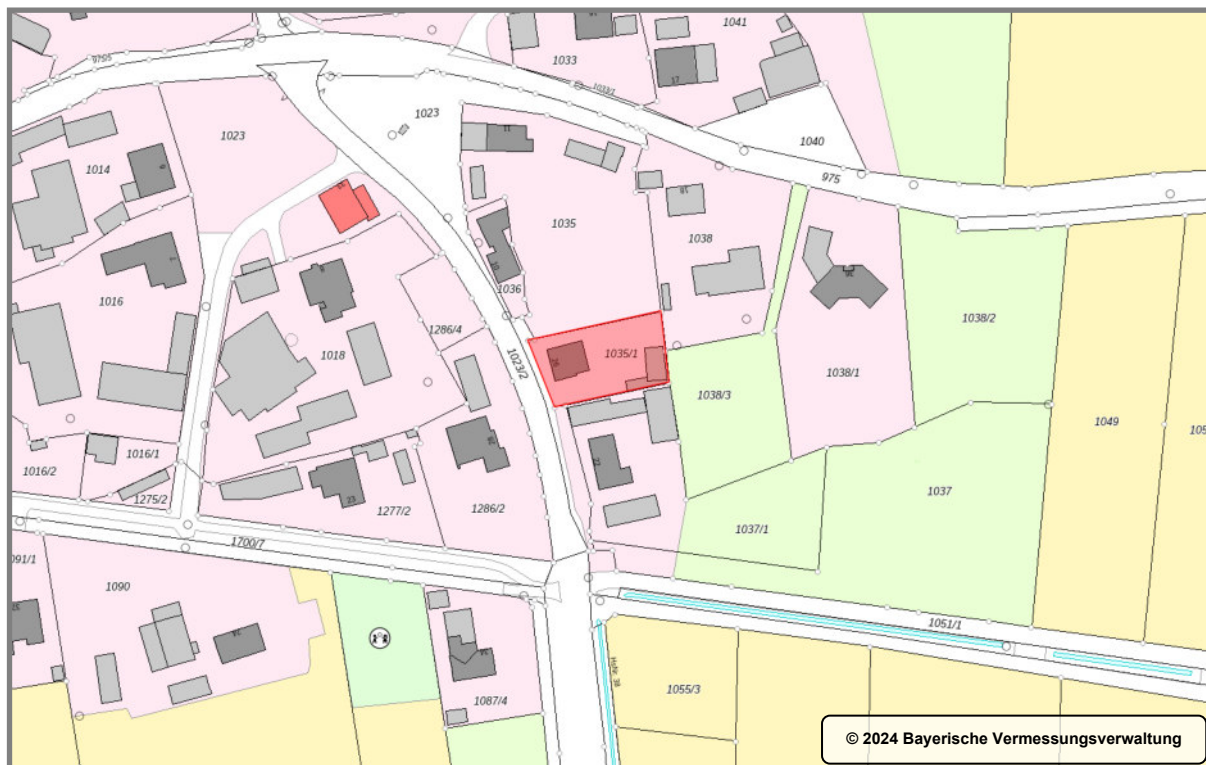
Beurteilung:

Das Grundstück liegt im Ortsteil Wettenhofen der Gemeinde Mühlhausen, an der Kreisstraße NM18.

Der Zustand der Freiflächen ist desolat, eine Pflege hat seit vielen Jahren nicht mehr stattgefunden.

Die Nebengebäude sind teilweise stark schadhaft und haben das Ende ihrer Restnutzungsdauer erreicht.

Infrastruktur und Wohnlage sind mit überwiegend einfach einzustufen.





Gebäude

Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses ist nicht bekannt. Weder von den Parteien noch vom Bauamt der Gemeinde Mühlhausen noch vom Staatsarchiv Amberg konnten dem Sachverständigen Bauunterlagen zur Verfügung gestellt werden. Gemäß historischen Luftbildern dürfte das Gebäude ca. Ende der 1960er/Anfang der 1970er Jahre errichtet worden sein. Am Wertermittlungsstichtag stellt es sich mit Keller-, Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss dar.

Das Gebäude wird an seiner Nordseite über drei Stufen und ein Podest, in Kunststein ausgeführt, stark verschmutzt, Geländer in Metall, und eine nachfolgende Haustür, Holz mit Glaseinlage, begangen. Links neben der Haustür ist eine Klingel eingebaut. Der Hauseingang ist mittels einer Metallkonstruktion mit Kunststoffdoppelstegauflage überdeckt, stark verschmutzt.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt zwischen Keller und Erdgeschoss über eine Betontreppe sowie zwischen Erd- und Obergeschoss über eine Holztreppe, Wand- und Lichtwange in Holz, Tritt- und Setzstufen in Holz, Geländer in Holz. Die Belichtung und Belüftung erfolgt im Bereich der Treppe zum Obergeschoss Holzverbundfenster mit Kunststoffaußenrollo, älteren Datums.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Mit einer Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen, nach Süden aufgrund von Farb- und Putzabplatzungen sowie Ausblühungen durch Feuchtigkeitseindringungen teilweise stark schadhaft. An der südlichen Traufseite ist auf Höhe des Obergeschosses eine Satellitenschüssel montiert.
Dach:	Satteldach, Firstrichtung West/Ost, Dacheindeckung in Betondachsteinen. Über Dach sind zwei gemauerte Kaminköpfe und eine Antennenanlage erkennbar. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Stahlblech, gestrichen, ausgeführt.
Geschossdecken:	Stahlbetondecken über dem Keller- und Erdgeschoss

Kellergeschoss

Wird vom Windfang im Erdgeschoss aus über eine Holzschiebetür und die nachfolgende Kellertreppe begangen und stellt sich mit Flur, drei Kellerräumen und Waschküche dar. Die Raumhöhe, gemessen in einem der Kellerräume, beträgt ca. 2,17 m.

Ausstattung

Fußböden:	In Betonestrich ausgeführt, überwiegend schadhaft.
Wände:	Verputzt, ungestrichen, überwiegend schadhaft.
Decken:	In Beton, ungestrichen, ausgeführt.
Türen:	Überwiegend offene Durchgänge; Stahltür zur Waschküche.
Fenster:	Metallkellerfenster mit Einfachverglasung, Mäusegitter.
Heizungsanlage:	Im Gebäude ist keine zentrale Heizungsanlage vorhanden.
Beheizung:	Keine
Sonstiges:	Im Fußboden-, Außen- und Innenwandbereich des Kellers sind umfänglich Schäden aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen, mit Putzabplatzungen und Ausblühungen, augenscheinlich durch aufsteigende Feuchtigkeit, vorhanden. In einem der Kellerräume befindet sich eine Pumpe, über welche laut Auskunft das Wohnhaus in der Vergangenheit mit Wasser aus dem Brunnen im Garten versorgt wurde. Weiterhin befinden sich hier ein Druckbehälter sowie der Wasserhauptanschluss mit Wasserzähler und Druckminderer. In einem der Kellerräume sind drei Metallheizöltanks vorhanden, über welche laut Auskunft in der Vergangenheit im Erd- und Obergeschoss vorhandene Öleinzelföfen versorgt wurden. In der Waschküche ist wandseitig ein Waschmaschinenanschluss vorhanden. Von diesem Raum aus kann über eine Stahltür eine Kelleraußentreppe, Stufen in Beton, Brüstung schadhaft, mit einer Metallkonstruktion mit Wellkunststoffauflage überdeckt, an der östlichen Giebelseite des Wohnhauses begangen werden.

Erdgeschoss

Wird über die Haustür begangen und stellt sich mit Windfang, Flur, Speis, WC, Küche, Wohnzimmer, Terrasse und Zimmer dar. Die Raumhöhe, gemessen in der Küche, beträgt ca. 2,46 m.

Ausstattung

Fußböden:	Überwiegend mit PVC, schadhaft, im Windfang mit Steinzeug, Kleinmosaik, belegt.
------------------	---

Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen, älteren Datums und überwiegend schadhaft, im Windfang bis auf eine Höhe von ca. 1,80 m mit Steinzeug belegt, im Zimmer tapeziert.
Decken:	Überwiegend verputzt und gestrichen, in der Küche und im Wohnzimmer mit Holzpaneelen verkleidet.
Türen:	Zargen in Metall, Blätter in Holz; ohne Blatt zwischen Flur und Wohnzimmer.
Fenster:	Überwiegend Holzverbundfenster mit Kunststoffaußenrollos, Holzverbundterrassentür im Wohnzimmer, zusätzliches Kunststoffisolierglasfenster mit Kunststoffaußenrollo in der Küche, laut Auskunft vor ca. 30 Jahren ausgetauscht. Die Fenster im Erdgeschoss sind überwiegend abgewittert und schadhaft.
Beheizung:	Festbrennstoffofen mit Kochplatte, älteren Datums, in der Küche; Schwedenofen, laut Auskunft ca. im Jahre 2021 neu eingebaut, im Wohnzimmer. Eine weitere Beheizung ist nicht vorhanden.
Sanitärgegenstände:	Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschbecken mit Einhebelmischbatterie im Raum WC. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Elektroboiler, Fabrikat Stiebel-Eltron, Typ electronic comfort, laut Auskunft ca. in den Jahren 2007/2008 neu eingebaut.
Sonstiges:	Im oberen Wand- und Deckenbereich des Erdgeschosses sind Rückstände von Schwarzstaub (Fogging-Effekt) sichtbar. Am Treppenaufgang zum Obergeschoss ist wandseitig ein Zähler- und Sicherungskasten mit einem Stromzähler, Kippsicherungen und FI-Schalter, älteren Datums, vorhanden. Die in der Küche vorhandenen Küchenmöbel sind älteren Datums und ohne Wertrelevanz. An der südlichen Traufseite des Wohnhauses ist eine erhöhte Terrasse angelegt, Betonplatte auf einer gemauerten Unterkonstruktion, teilweise abgesenkt und stark schadhaft, Fußboden mit Steinzeug belegt, stark schadhaft, Geländer in Metall, Verkleidung in WPC, älteren Datums und schadhaft. Die Terrasse ist nach Westen teilweise mittels einer mit einer Holzkonstruktion mit Wellkunststoffauflage und seitlichen Festverglasungen, älteren Datums und schadhaft, eingehaust. An der Untersicht des Balkons im Obergeschoss sowie im Bereich der Außenfassade sind starke Farb- und Putzabplatzungen sowie Ausblühungen aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen vorhanden, teilweise liegt die Armierung des Balkons frei. Von der Terrasse aus kann über fünf Betonstufen nach unten der östliche Grundstücksbereich begangen werden.

Obergeschoss

Wird vom Flur im Erdgeschoss aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Flur, Bad/WC, drei Zimmern und Balkon dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Zimmer nach Südosten, beträgt 2,52 m.

Ausstattung

Fußböden:	Überwiegend mit PVC, teilweise stark schadhaft, im Bad/WC mit Steinzeug, im Zimmer nach Nordwesten mit Textil belegt.
Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen bzw. mit Raufaser tapeziert und gestrichen, älteren Datums und überwiegend schadhaft, im Bad/WC bis auf eine Höhe von ca. 1,50 m mit Steinzeug belegt, im Flur und im Zimmer nach Südwesten tapeziert. Im Flur ist wandseitig teilweise Rissbildung vorhanden.
Decken:	Verputzt und gestrichen, älteren Datums und überwiegend schadhaft.
Türen:	Zargen in Metall, Blätter in Holz.
Fenster:	Holzverbundfenster mit Kunststoffaußenrollos, Holzverbundbalkontür im Zimmer nach Südwesten. Die Fenster im Obergeschoss sind überwiegend abgewittert und schadhaft. Die Fensterscheibe im Zimmer nach Südosten ist gesprungen.
Beheizung:	Festbrennstoffofen im Bad/WC, älteren Datums. Eine weitere Beheizung ist nicht vorhanden.
Sanitärgegenstände:	Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie und Badewanne mit Abtrennung, stark schadhaft, im Bad/WC.
Sonstiges:	Im oberen Wand- und Deckenbereich des Obergeschosses sind Rückstände von Schwarzstaub (Fogging-Effekt) sichtbar.

An der südlichen Traufseite des Wohnhauses ist oberhalb der Terrasse am Erdgeschoss ein Balkon vorhanden, Betonplatte ohne Belag, schadhaft, Geländer in Metall, stark verrostet, Handlauf mit Kunststoffüberzug. Hier sind im Außenwandbereich starke Farb- und Putzabplatzungen sowie Ausblühungen aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen erkennbar.

Dachgeschoss

Wird vom Flur im Obergeschoss aus über eine Deckenklappe mit Holzeinschubleiter erreicht und stellt sich als nicht ausgebauter Dachbodenraum dar.

Der Fußboden ist in Beton ausgeführt. Die Schrägen sind unverkleidet. Das Dach stellt sich als Kaltdach dar, Dachaufbau: Sparren, Latten, Betondachsteine. An den zwei vorhandenen Kaminzügen sind Durchsottungsspuren sichtbar. Die Belichtung und Belüftung erfolgt an den Giebelseiten über ein Holzverbundfenster und über ein Kunststoffisoliertglasfenster, laut Auskunft vor ca. 30 Jahren ausgetauscht.

Beurteilung:

Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses ist nicht bekannt, es dürfte ca. Ende der 1960er/Anfang der 1970er Jahre errichtet worden sein. Bauunterlagen liegen dem Sachverständigen nicht vor.

Bis auf den Austausch zweier Fenster und den Einbau eines Schwedenofens und eines Elektroboilers wurden in der Vergangenheit keine Renovierungen/Modernisierungen durchgeführt. Das Gebäude stellt sich überwiegend im Status seiner Gestehungszeit dar.

Die baulichen Anlagen stellen sich in einem desolaten Gesamtzustand dar. Die Zimmer sind überwiegend mit Kleidung, Sperrmüll und sonstigen Gegenständen gefüllt und konnten vom Sachverständigen nicht uneingeschränkt besichtigt werden, weshalb vorstehend nur beim Ortstermin erkennbare Schäden dargestellt werden konnten.

Ob eine Sanierung wirtschaftlich sinnvoll ist, kann abschließend nur durch Feststellungen von Sachverständigen für Schäden an Gebäuden festgestellt werden.

Der energetische Zustand ist baujahresbedingt unterdurchschnittlich, eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Wohnfläche	
Wohnfläche Erdgeschoss ca.	79,95 m ²
Wohnfläche Obergeschoss ca.	75,82 m ²
Wohnfläche gesamt	155,77 m ²
Wohnfläche gesamt, gerundet	156,00 m²



