

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	92369 Sengenthal; Kreisstraße 7
Objektart	Gemischt genutztes Grundstück (Hofstelle mit Einfamilienhaus) Größe 5.366 m ²
Bebauung	freistehendes Einfamilienhaus, Garage, Scheune, Rinderstall, ehemaliger Schweinestall, Maschinenhalle
Verkehrswert	450.000 €
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	12.03.2026
Auftraggeber	Amtsgericht Nürnberg
Aktenzeichen	10 K 237/25
Gutachten vom	13.04.2026

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

SACHVERSTÄNDIGER

Philip Lang 0911 240 332 21
Arminiusstraße 2 lang@voelkel-lang.de
90402 Nürnberg www.voelkel-lang.de

Straße und Parkplatzsituation

Das Grundstück grenzt im Westen an die Kreisstraße, eine Ortsdurchgangsstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, mit einseitigem Bürgersteig und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Im Osten grenzt das Grundstück an die Straße Zur Schanz, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, ohne Bürgersteig und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum aufgrund der Lage an einer Ortsdurchgangsstraße und einer Umgehungsstraße überwiegend nicht vorhanden.

Areal und Umgebungsbebauung

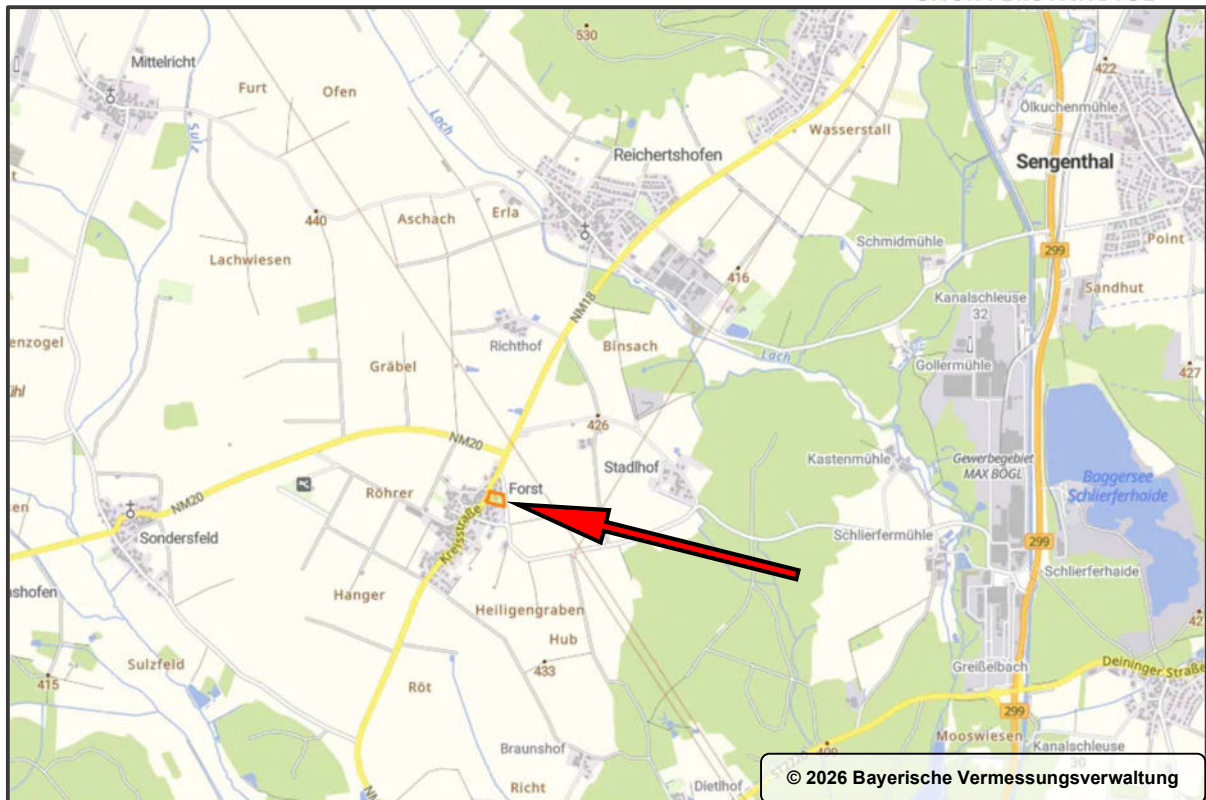
Das Areal präsentiert sich überwiegend eben. Die Bebauung im Umfeld stellt sich typisch für ein Dorfgebiet, gemischt, mit Ein-/Zweifamilienhäusern und (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstellen, dar.

Nahversorgung, Bildungseinrichtungen und medizinische Versorgung

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil überwiegend nicht vorhanden, ebenso wenig Ärzte, Zahnärzte, Kindergärten und Schulen. Die vorgenannten Versorgungsstrukturen/-einrichtungen sind überwiegend im Gemeindezentrum Sengenthal sowie in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. vorhanden. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in ca. 10 km Entfernung in der Stadt Neumarkt i.d.OPf..

Verkehrsanbindung

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle 55 Allersberg der Autobahn A 9 beträgt ca. 17 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über die Buslinie 514 erreicht werden. Die Bushaltestelle „Forst (b. Sengenthal)“ ist ca. 170 m südwestlich positioniert.



Beurteilung

Das Grundstück liegt im Ortsteil Forst der Gemeinde Sengenthal, in einem Dorfgebiet.

Die Wohnlage ist mit überwiegend einfach einzustufen.

Grundstück

Grundstücksbeschreibung, Grundstück, FlSt. Nr. 6

Grundstücksgröße gemäß

Grundbuch: 5.366 m²

Grundstückszuschnitt: Unregelmäßige Form.

Breite an der Straßenfront: rd. 56,5 m (zur Kreisstraße),
rd. 63,0 m (zur Straße Zur Schanz)

Mittlere Breite ca.: rd. 60,0 m (Nordost-/Südwestrichtung)

Mittlere Tiefe ca.: rd. 85,5 m (Nordwest-/Südostrichtung)

Grundstückstopographie: Überwiegend eben.

Höhenlage zu den Straßen: Auf dem Höhenniveau der Straßen.

Grundstücksausrichtung: Von der Kreisstraße aus nach Osten/Südosten.

Angrenzungen/Erschließung

Das Grundstück grenzt mit seiner Westseite an die Kreisstraße und mit seiner Ostseite an die Straße Zur Schanz. Mit seiner Nordseite grenzt es an ein bebautes und ein unbebautes Nachbargrundstück. Im Süden grenzt es an ein bebautes Nachbargrundstück und an einen Flurweg (Flurstück Nr. 7).

Bebauung

Auf dem Grundstück ist ein freistehendes Einfamilienhaus, eine Garage (an der nordwestlichen Grundstücksecke), eine Scheune, ein Rinderstall, ein ehemaliger Schweinestall (an der südlichen Grundstücksgrenze) und eine Maschinenhalle (an der nordöstlichen Grundstücksecke) errichtet.

Zufahrt/Zuwegung

Das Grundstück wird an seiner Westseite nachfolgend der Kreisstraße über zwei geschotterte Zufahrten offen befahren. Der Innenhof, welcher sich zwischen freistehendem Einfamilienhaus, der Scheune, dem Rinderstall und der Garage an der nordwestlichen Grundstücksecke befindet ist ebenfalls geschottert ausgeführt. Zusätzlich wird das Grundstück an seiner Ostseite nachfolgend der Straße Zur Schanz ebenfalls über zwei geschotterte Zufahrten offen befahren.

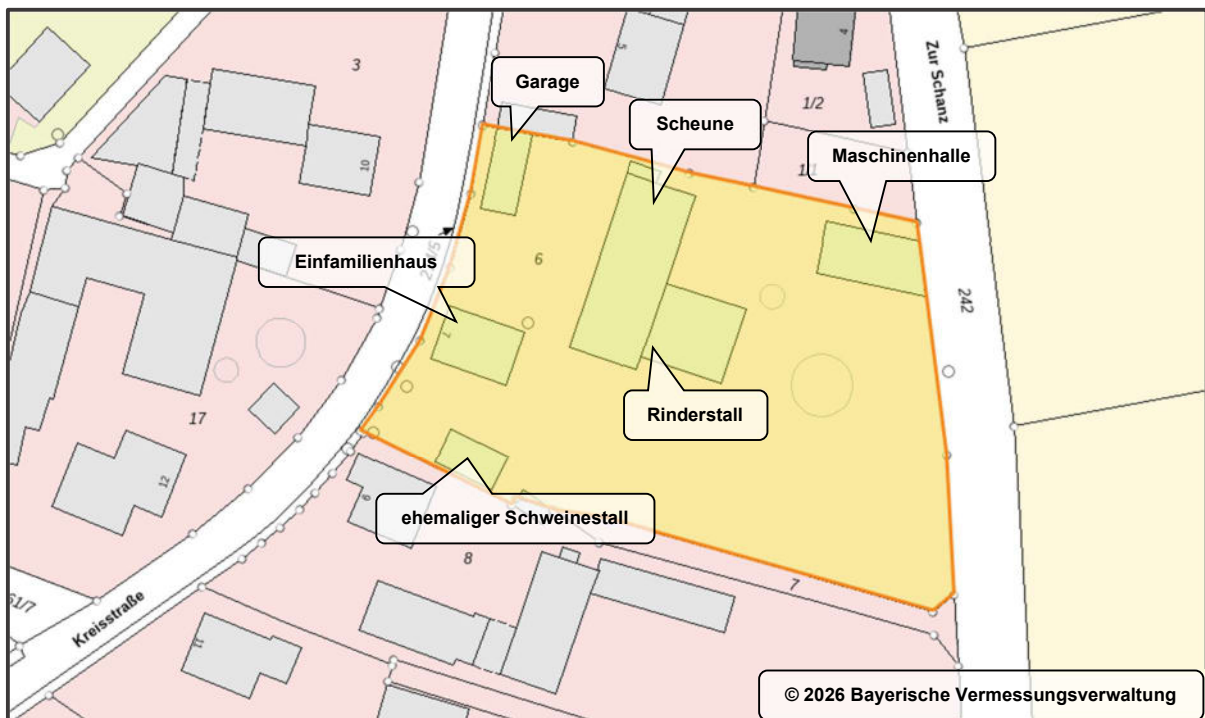
Der Zugang zum Grundstück erfolgt an seiner Westseite und seiner Ostseite jeweils offen. Nördlich des freistehenden Einfamilienhauses ist zusätzlich ein augenscheinlich mit Zementverbundsteinen gepflasterter Zugangsweg vorhanden.

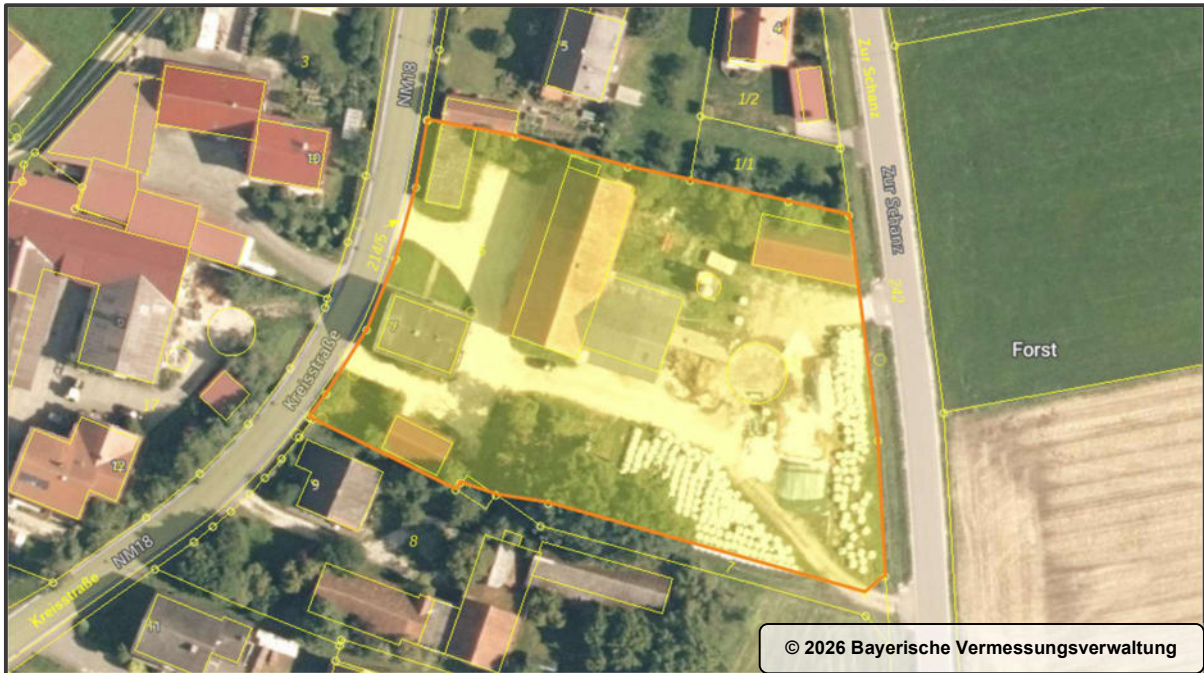
Einfriedung

Das Grundstück ist an seiner Westseite offen und ohne Einfriedung ausgeführt. Nach Norden erfolgt die Einfriedung beginnend von der Nordwestecke aus über einen Holzlattenzaun auf einer Sockelmauer auf dem Nachbargrundstück und nachfolgend über die Garage an der Nordwestecke in Grenzbebauung. Die weitere Einfriedung nach Norden ist im Detail nicht bekannt. Augenscheinlich ist das Grundstück nach der Garage in Richtung Norden durch Busch- und Pflanzwerk auf dem Nachbargrundstück eingefriedet. Beginnend von der Nordostecke aus ist das Grundstück nach Osten hin über Busch- und Pflanzwerk auf dem Nachbargrundstück und nachfolgend über die Maschinenhalle in Grenzbebauung eingefriedet. Nach der Maschinenhalle ist das Grundstück an seiner Ostseite offen, ohne Einfriedung ausgeführt. Von der Südostecke aus beginnend ist das Grundstück an seiner Südseite augenscheinlich offen, ohne Einfriedung ausgeführt. Im Bereich des ehemaligen Schweinestalls erfolgt die Einfriedung über einen Holzjägerzaun auf dem Nachbargrundstück.

Freiflächengestaltung

Die Freiflächen sind überwiegend zweckmäßig für eine landwirtschaftliche Nutzung gestaltet. Neben den geschotterten Zufahrtswegen und dem geschotterten Innenhof befinden sich im östlichen Grundstücksbereich Rasen-/Erdflächen, welche teilweise als Außenlager genutzt werden.





Beurteilung:

Das Grundstück ist überwiegend eben und hat eine unregelmäßige Form. Es liegt auf dem Höhengniveau der Kreisstraße und der Straße zur Schanz.

Das Grundstück ist hinsichtlich seiner Zufahrt und Zuwegung gut erreichbar.

Die hofinterne Befestigung ist inhomogen. Während der vordere Innenhofbereich überwiegend befestigt angefahren werden kann, ist der östliche Grundstücksbereich neben vereinzelten Zufahrtswegen überwiegend mit unbefestigter Rasen-/Erdfäche ausgeführt. Die Befestigungssituation entspricht einem einfachen landwirtschaftlichen Standard.

Die Freiflächen sind überwiegend zweckmäßig für die landwirtschaftliche Nutzung gestaltet. Sie stellen sich in einem teilweise vernachlässigten Zustand dar.

Altlasten sind laut vorliegender Auskunft nicht vorhanden. Vom Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. wurde jedoch ein konkreter Hinweis verfasst.

Auf dem Grundstück sind keine außergewöhnlichen Umwelteinflüsse, Naturgefahren und Immissionen erkennbar.

Gebäude

Die Gebäude konnten nicht bzw. nur teilweise von außen besichtigt werden.

Die nachfolgende Baubeschreibung stützt sich daher überwiegend auf die vorliegenden Unterlagen.

Freistehendes Einfamilienhaus

Das Gebäude wurde gemäß den vorliegenden Planunterlagen ca. im Jahre 1973, als freistehendes Einfamilienhaus errichtet und stellt sich mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss dar.

Das Gebäude wird an seiner Nordseite ebenerdig über ein Eingangselement, linksseitig Hauseingangstür ausgeführt als Verbundtür mit Glaseinsatz, rechtsseitig zwei Glasfestelemente begangen. Linksseitig neben der Hauseingangstür, an der Fassade ist eine Klingel und ein Briefkasten montiert. Der Hauseingang wird durch ein kleines Vordach, augenscheinlich in Beton ausgeführt, eingeleuchtet, überdeckt.

Zusätzlich wird das Gebäude an seiner Ostseite über eine Massivtreppe, Trittstufen augenscheinlich in Beton, ohne Setzstufen, Geländer in Metall ausgeführt und nachfolgend über eine Hauseingangstür mit Glasausschnitten begangen.

Die vertikale Erschließung im Gebäude erfolgt, gemäß den vorliegenden Planunterlagen, über ein Treppenhaus, Treppe als Holztreppe ausgeführt. An der östlichen Gebäudeseite ist zudem eine Betonkelleraußentreppe, Brüstung und Geländer in Metall, vorhanden.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise, laut Planunterlagen 36,5 cm starkes Kalksandsteinmauerwerk im Keller- und Erdgeschoss, 30 cm starkes Ziegelmauerwerk im Obergeschoss.
Fassade:	Augenscheinlich ohne äußere Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen. Laut Planunterlagen mit 2 cm starkem Zementmörtel verputzt. Im Bereich des Treppenhauses an der nördlichen Gebäudeseite ist die Fassade mit Glasbausteinen ausgeführt. An der östlichen Gebäudefassade ist eine Sattelitenschüssel montiert.
Dach:	Satteldach, Firstrichtung Nordwest/Südost, Dachneigung laut Planunterlagen ca. 30°, Eindeckung gemäß Bauunterlagen in Betondachsteinen (Frankfurter Pfannen). Über Dach sind zwei eingeleuchtete Kaminköpfe erkennbar.

- Fenster:** Im Bereich des Kellergeschosses überwiegend einfache Metallkellerfenster mit Mäusegittern. In den oberirdischen Geschossen überwiegend Holzverbundfenster mit Kunststoffaußenrollos. Im Erdgeschoss, an der südlichen Gebäudeseite ist zusätzlich eine Terrassentür mit Kunststoffaußenrollo vorhanden. Die Fenster stellen sich augenscheinlich älteren Datums und teilweise schadhaft dar.
- Geschossdecken:** Laut vorliegenden Planunterlagen, Massivdecken.
- Heizungsanlage:** Ölzentralheizung und Kaminofen. Laut vorliegendem Feuerstättenbescheid vom 05.02.26 ist die Ölheizung im Keller defekt. Der Kaminofen im Kellergeschoss und im Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss sind ebenfalls defekt. Eine Reparatur der Anlagen ist gemäß Auskunft des Bezirksschornsteinfegers aufgrund der Gesamtbeschaffenheit nicht mehr möglich bzw. unwirtschaftlich.
- Sonstiges:** An der südlichen Gebäudeseite im Bereich des Obergeschosses ist ein Balkon vorhanden. Der Balkon ist augenscheinlich als Betonplatte, Brüstung mit Holzlatten nach außen verkleidet, ausgeführt.
- Unterhalb des Balkons befindet sich eine nach Süden ausgerichtete Terrasse. Der Fußboden ist augenscheinlich mit Steinzeug/Kunststein belegt.

Gemäß den vorliegenden Planunterlagen stellt sich die Raumaufteilung des Gebäudes wie folgt dar:

KG: Gang, Tankraum, Heizungsraum und drei Kellerräume.

EG: Flur, WC, Speis, Wirtschaftsraum, Küche, Essplatz, Wohnzimmer und Altenteil.

OG: Flur, WC, Bad, fünf Zimmer und Balkon.

DG: Vermutlich nicht ausgebauter Dachraum. (In den Planunterlagen liegt kein Grundriss für das Dachgeschoss vor.)

Garage

Das Gebäude wurde gemäß den vorliegenden Planunterlagen ca. im Jahre 1961 als Einstellraum für Zugmaschinen und Schlepper errichtet und stellt sich am Stichtag eingeschossig, mit Pultdach, Dachhaut in Welleternit, dar. Die Fassaden sind augenscheinlich in Mauerwerk verputzt und gestrichen, teilweise schadhaft mit Rissbildung und

Putzabplatzungen, ausgeführt. Die Dachrinnen und Fallrohre sind augenscheinlich in Stahlblech, ungestrichen, ausgeführt. Die Garage wird von Osten über vier zweiflügelige Holztore in einfacher Ausführung befahren und begangen. Im Inneren ist der Fußboden augenscheinlich teilweise als Betonboden, stark verdreckt, ausgeführt. Die Decke ist augenscheinlich mit Holzdeckenbalken und nachfolgend mit Welleternit ohne zwischenliegende Dämmung ausgeführt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Holzfenster, älteren Datums nach Süden. Eine Beheizung ist augenscheinlich nicht vorhanden.

Scheune

Das Gebäude wurde gemäß den vorliegenden Planunterlagen ca. im Jahre 1953 errichtet und stellt sich am Stichtag in Holzständerbauweise, nicht unterkellert, mit Erd-/Dachgeschoss, mit Sattel-/Pulldachkonstruktion, Dacheindeckung augenscheinlich in Betondachsteinen, dar. Die Dacheindeckung stellt sich teilweise stark schadhaft dar. Die Fassaden sind mit einer Holzverkleidung ausgeführt. Mit seiner südlichen Gebäudeseite grenzt die Scheune an den Rinderstall an. Die Dachrinnen und Fallrohre sind augenscheinlich in Stahlblech, ungestrichen ausgeführt. Die Scheune wird über Holzschiebetore befahren und begangen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über die Holzschiebetore. Zusätzliche Fenster sind augenscheinlich nicht vorhanden. Eine Beheizung ist augenscheinlich nicht vorhanden. Der Umfang der technischen Installationen (Elektro/Wasser) im Gebäude ist nicht bekannt.

Rinderstall

Das Gebäude wurde gemäß den vorliegenden Planunterlagen ca. im Jahre 1964 südlich an die Scheune angebaut/errichtet. Ca. im Jahre 1980 wurde das Gebäude nach Norden und Osten erweitert. Zum Stichtag stellt es sich in Massivbauweise, nicht unterkellert, mit Erd-/Dachgeschoss, mit Sattel-/Pulldachkonstruktion, Dacheindeckung augenscheinlich in Betondachsteinen, dar. Die Dacheindeckung stellt sich teilweise schadhaft dar. Die Fassaden sind teilweise in Mauerwerk verputzt und gestrichen, teilweise in Mauerwerk mit Holzverkleidung ausgeführt. Die Dachrinnen und Fallrohre sind augenscheinlich in Stahlblech, ungestrichen ausgeführt. Das Gebäude wird von Westen über drei Eingangstüren und eine zweiflügelige Holztür mit Kunststofflichtelement begangen. Von Osten wird es über zwei Eingangstüren und eine einfache zweiflügelige Holztür begangen. Im Inneren, im Stallbereich ist der Fußboden überwiegend in Beton ausgeführt. Die Wände sind in Mauerwerk gestrichen ausgeführt. Die Decken sind in Beton ungestrichen ausgeführt. Der Fußboden des in den Planunterlagen als Milchammer bezeichnete Raumes ist mit Steinzeug belegt. Die Wände sind ca. halbhoch mit Steinzeug belegt, darüber augenscheinlich in Beton gestrichen ausgeführt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über Holzfenster, älteren Datums. Eine Beheizung ist nicht vorhanden.

Ehemaliger Schweinestall

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Gemäß historischen Luftbildern dürfte es ca. Mitte der 1950er Jahre errichtet worden sein. Planunterlagen liegen für das Gebäude nicht vor. Am Stichtag stellt es sich in Massivbauweise, augenscheinlich nicht unterkellert, mit Erd-/Dachgeschoss in geringer Höhe, Satteldach, Dachhaut in Wellblech, älteren Datums und teilweise schadhaft dar.

Die Fassaden sind ohne äußere Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen, älteren Datums und durch Rissbildung sowie Farb- und Putzabplatzungen teilweise stark schadhaft. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Stahlblech, ungestrichen, ausgeführt und stellen sich teilweise schadhaft dar. Das Gebäude wird an seiner Nordseite über eine Holzeingangstür, älteren Datums, schadhaft, begangen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt überwiegend über einfache Metallglasfenster, älteren Datums, teilweise schadhaft. Eine Beheizung ist augenscheinlich nicht vorhanden.

Maschinenhalle

Das Gebäude wurde gemäß den vorliegenden Planunterlagen ca. im Jahre 1989 errichtet. Am Stichtag stellt sich das Gebäude eingeschossig, mit flach geneigtem Satteldach, laut Planunterlagen: Nagelbinderkonstruktion, Dachneigung 15°, Dachhaut in Welleternit, neueren Datums, ausgeführt dar. Die Fassaden sind mit einer Holzverkleidung, ausgeführt. Die Dachrinnen und Fallrohre sind augenscheinlich in Stahlblech, ungestrichen ausgeführt. Die Maschinenhalle wird von Süden über vier hohe Holztore in einfacher Ausführung, teilweise schadhaft befahren und begangen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über die Holztore. Zusätzliche Fenster sind nicht vorhanden. Eine Beheizung ist augenscheinlich nicht vorhanden.

Auskünfte des Bezirksschornsteinfegers

Vom Bezirksschornsteinfeger wurde dem Sachverständigen am 05.02.2026 der Feuerstättenbescheid mit Ergebnis der Feuerstättenschau vom 04.02.2026 und die Messbescheinigung vom 05.02.2026 übermittelt.

Laut Feuerstättenbescheid wurden folgende Mängel an den Feuerstätten festgestellt.

Die Ölheizung im Keller ist defekt. Der Kaminofen im Kellergeschoss und im Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss ist ebenfalls defekt. Eine Reparatur der Anlagen ist aufgrund der Gesamtbeschaffenheit nicht mehr möglich bzw. unwirtschaftlich.

Die Mängel stellen zurzeit noch keine unmittelbare Gefahr dar, eine Überprüfung durch einen Fachbetrieb wird empfohlen.

Das Ergebnis der Messbescheinigung vom 05.02.2026 entspricht für die überprüfte Feuerstätte, Fabrikat: REGA, Jahr der Errichtung: 2011, Feuerstättenbauart: Herd EN 12815 der Verordnung.

Modernisierungen

Die nachstehenden Darstellungen und Ausführungen zu durchgeführten Modernisierungen und zum Instandhaltungs- und Reparaturrückstau basieren auf den übergebenen/ eingeholten Unterlagen, der persönlichen Inaugenscheinnahme des Sachverständigen sowie den Auskünften der Teilnehmer am Ortstermin. Sie stellen den durch Unterlagen und Auskünfte bekannten oder sichtbaren Zustand dar und haben somit nicht den Status der Vollständigkeit bzw. des Abschließenden. Ein Ausschluss verdeckter Mängel sowie eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben kann nicht übernommen werden. Genauere Angaben zu baulich erforderlichen Maßnahmen aufgrund eines Instandhaltungs- und Reparaturrückstau bleiben einem entsprechenden Bauschadensgutachten bzw. Planungen und Ausschreibungen eines Architekten vorbehalten.

Derartige sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

Bauschäden, Instandhaltungs- und Reparaturrückstau

Die Antragstellerin übermittelte am 21.02.2026 eine Mängelliste mit folgenden Punkten:

Wohnhaus:

- Die ersten Fenster sind sehr undicht
- Die Heizungsanlage stammt aus der Gestehtungszeit des Gebäudes
- Die Heizkörper sind teilweise durchrostet
- Im Kellergeschoss sind Rückstände eines Hochwasserschadens vorhanden (Entstehungszeitpunkt ca. 20.06.2024, das Wasser stand laut Auskunft mehrere Wochen auf einer Höhe von ca. 40 cm)
- Wasserschäden an Bodenbelägen durch undichte Fenster
- Schimmelbildung im Obergeschoss
- Der Dachboden ist nicht isoliert
- In den Kellerräumen ist nur ein Estrichboden vorhanden
- Die Wasser-, Abwasser- und Stromleitungen stammen aus der Gestehtungszeit des Gebäudes

Scheune:

- Undichtes Dach durch fehlende Dachziegel, dadurch sind laut Auskunft weitere Schäden in der Scheune entstanden
- In der Scheune fehlen Stützbalken (Statik)

Maschinenhalle:

- Das Dach ist teilweise undicht und wurde nur an einer Seite erneuert

Garage und Rinderstall:

- Das Dach auf der Garage und dem Rinderstall ist teilweise undicht

Garage und Maschinenhalle:

- In beiden Gebäuden ist kein Strom- und Wasseranschluss vorhanden

Beurteilung:

Das Wohnhaus wurden ca. im Jahre 1973 als freistehendes Einfamilienhaus in Massivbauweise errichtet.

Die übrigen Gebäude stellen sich als Garage (Einstellraum für Zugmaschinen und Schlepper), Scheune, Rinderstall, ehemaliger Schweinestall und Maschinenhalle dar. Eine aktive landwirtschaftliche Nutzung findet zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich statt. Die Garage und der ehemalige Schweinestall werden augenscheinlich überwiegend als Lagerflächen genutzt.

Wie bereits erläutert, konnten die Gebäude nicht begangen werden, so dass weder die tatsächliche Raumaufteilung, die Ausstattung noch die konkrete Beschaffenheit bekannt sind.

Von außen betrachtet stellen sich die Gebäude überwiegend im Status ihrer Gestehtungszeit, in einem überwiegend abgenutzten und teilweise schadhaften Zustand, dar. Die Ausstattung wird mit überwiegend einfach geschätzt. Insgesamt ist von einem deutlichen Instandhaltungs- und Reparaturrückstau auszugehen.

Wohnflächenberechnung

Erdgeschoss

Wohnfläche Erdgeschoss

94,12 m²

Obergeschoss

Wohnfläche Obergeschoss

96,20 m²

Dachgeschoss

Wohnfläche Dachgeschoss

0,00 m²

Wohnfläche gesamt

190,31 m²

Wohnfläche gesamt, gerundet

190,00 m²

