



Zusammenfassung des VERKEHRSWERTGUTACHTENS nach § 194 BauGB



Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens stellt einen stark verkürzten Auszug aus dem Gutachten dar und dient lediglich der Kurzinformation. Der Sachverständige ist nicht berechtigt Auskünfte zum Verfahren und/oder dem Objekt zu erteilen. Das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden. Eine Haftung gegenüber Dritten auf Grundlage dieser Zusammenfassung wird ausgeschlossen.

91788 Pappenheim, Schloßberg 8	
Grundbuch / Gemarkung	Amtsgericht Weißenburg i. Bay. / Pappenheim
Band / Blatt	46 / 1696
Flurstück Nr.	216/2
Größe des Grundstücks	92 m ²
vorhandene Bebauung	Wohnhaus bestehend aus einem zu Wohnzwecken genutzten Rundturm und einem angebauten Wohngebäude mit Schuppen (Baudenkmal; zur Burg gehörig)
Errichtung Turm ca.	16. Jahrhundert (lt. Denkmalliste)
Errichtung Wohnhausanbau ca.	nicht bekannt
denkmalrechtliche Erlaubnis zur Dachneueindeckung ca.	1976
Wohn-/Nutzfläche ca.	63 m ²
Verkehrswert am 06.09.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	70.000,00 €



Lage und Beschreibung des Grundstücks

Lage

Das zu bewertende Grundstück, als Teil der Burg, liegt oberhalb der Altstadt von Pappenheim im Bereich der Straße „Schloßberg“, einer schmalen einspurigen und steilen Zufahrtsstraße zur Burg Pappenheim. Die Bebauung im direkten Umfeld stellt sich im Süden und Südwesten als Burgruine und mit Gebäuden der ehemaligen Burg Pappenheim, teilweise zum Wohnen genutzt, dar. Ansonsten ist die Umgebungsbebauung durch die enge Altstadtbebauung, überwiegend mit Wohnhäusern bebaut, geprägt. Im Altstadtkern, ca. 50 m bis 100 m Luftlinie östlich des Bewertungsgrundstückes, befinden sich in den Erdgeschossen teilweise Ladengeschäfte oder Gasthäuser und Restaurants.

Beschreibung

Das Grundstück wird im Südwesten vom Nachbargrundstück, Flurstück Nr. 216, über eine einfache Gartentür in Holz begangen. Linksseitig der Gartentür ist an einen Pfosten ein Briefkasten angebracht. Die weitere Abgrenzung zum südwestlichen Nachbargrundstück erfolgt neben dem Gartentor überwiegend über Busch- und Pflanzwerk. Der gesamte südwestliche Grundstücksbereich wird als Vorgarten mit Freisitz genutzt und ist verwildert. Der Außenbereich ist überwiegend mit Bruch- bzw. Naturstein belegt. Die Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken erfolgt entlang der nordwestlichen und östlichen Grundstücksgrenze jeweils über eine ca. 1 m hohe, in Bruch- bzw. Naturstein ausgeführte Mauer. Ansonsten ist das Grundstück im nordöstlichen, vollständig bebauten Grundstücksbereich, über die Grenzbebauung des Wohnhauses mit Schuppen und Rundturm abgegrenzt.

Gesamteinschätzung der Lage und des Grundstücks:

Das Grundstück befindet sich in mittlerer Wohnlage von Pappenheim. Aufgrund der sehr beengten Verkehrsverhältnisse in der Altstadt und im Bereich der Burg bestehen quasi keine Parkmöglichkeiten und die Erreichbarkeit mit Fahrzeugen ist stark eingeschränkt. Die ruhige und unverbaubare Lage mit Weitblick auf die Altstadt von Pappenheim ist positiv zu werten. Das Grundstück ist überwiegend bebaut und stellt sich im Südwesten in einem einfachen, verwilderten und ungepflegten Gesamtzustand dar.

Beschreibung der Gebäude

Rundturm

Der Rundturm (ehemaliger Kanonen- bzw. Artillerieturm) wurde in Massivbauweise, vermutlich aus Bruchsteinmauerwerk im Verband, mit Ausbesserungen in Ziegelmauerwerk, zweigeschossig, nicht unterkellert, mit Erd- und Obergeschoss, errichtet. Die Fassade ist überwiegend verputzt. Die Fassade und das Mauerwerk weisen zum Teil erhebliche Rissbildungen, Putzschäden und -abplatzungen, Setzungen und Ausbrüche auf. Auf dem Rundturm befindet sich ein achteckiges Turmdach mit Eindeckung in Biberschwanz und kleiner Schleppegaupe auf der Südwestseite, Eindeckung in Biberschwanz.

südöstlicher Wohnhausanbau

Der südöstliche Wohnhausanbau wurde in Massivbauweise, mit überwiegend in nicht verputztem Bruchsteinmauerwerk ausgeführter Ostfassade, und verputztem Südwestgiebel, zweigeschossig, nicht unterkellert, mit Erd- und Obergeschoss, errichtet. Die Ostfassade ist teilweise mit Rankpflanzen begrünt. Der südöstliche Wohnhausanbau ist mit einem flach geneigten Satteldach mit Eindeckung in Schiefer ausgeführt. An den südöstlichen Wohnhausanbau wurde im Südwesten ein überdachter Freisitz mit Pultdach, Eindeckung in Biberschwanz, angebaut.



südwestlicher Wohnhausanbau mit angebautem Schuppen

Der südwestliche Wohnhausanbau wurde in Fachwerkständerbauweise, überwiegend mit verputzten Ausfachungen, zweigeschossig, nicht unterkellert, mit Erd- und Obergeschoss, errichtet. Der südwestliche Wohnhausanbau ist mit einem flach geneigten Pultdach, Eindeckung in Biberschwanz, ausgeführt. Im Westen wurde an den südwestlichen Wohnhausanbau ein eingeschossiger Schuppen in Holzkonstruktion angebaut.

Gesamteindruck der Gebäude:

Das denkmalgeschützte Wohnhaus, bestehend aus einem zu Wohnzwecken genutzten Rundturm und angebauten Wohngebäude mit Schuppen weist einen überwiegend einfachen Ausstattungsstandard auf und stellt sich teilweise vernachlässigt, jedoch insgesamt in einem ordentlichen Gesamtzustand dar. In den letzten Jahrzehnten wurden einige Renovierungs- und Sanierungsarbeiten durchgeführt. Das Objekt entspricht nicht den Anforderungen an modernes Wohnen. Negativ zu beurteilen sind die Grundrissgestaltung, die fehlende zentrale Wärme- und Warmwasserversorgung, die teilweise fehlenden Beheizungsmöglichkeiten und die überwiegend niedrigen Raumhöhen. Die Fassade und das Mauerwerk des Rundturmes weisen zum Teil erhebliche Rissbildungen, Putzschäden und -abplatzungen, Setzungen und Ausbrüche auf. Weiterhin sind in den Räumen einige vor allem alterungsbedingte Putz- und Feuchtigkeitsschäden sowie Rissbildungen vorhanden. Die Fenster weisen zum Teil massive Alterungs-, Witterungs- und Gebrauchsspuren auf. Es ist somit ein Reparatur- und Instandhaltungsstau gegeben.

Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit

Marktgängigkeit

Eine Marktgängigkeit ist insbesondere aufgrund der besonderen Objektart (denkmalgeschützter Rundturm mit angebautem Wohnhaus) mit eingeschränkter Zufahrts-/Parkmöglichkeit und veralteten Wohnverhältnissen sowie der einfachen Ausstattung, Darstellung und Beschaffenheit (z. B. keine zentrale Wärme- und Warmwasserversorgung, wenig Wohn-/Nutzfläche, etc.) trotz der positiv zu wertenden ruhigen und unverbaubaren Lage mit Weitblick auf die Altstadt von Pappenheim als insgesamt schwach anzusehen. Bei der Immobilie handelt es sich um eine Spezialimmobilie. Die Objektart in Verbindung mit dem bestehenden Denkmalschutz spricht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nur wenige, spezielle Käuferschichten an. Im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung besteht somit, auch unter Berücksichtigung der derzeitig immobilienwirtschaftlich eher zurückhaltenden Nachfragesituation, eine geringe Nachfrage. Auch die bestehenden Unsicherheiten von künftigen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen am Felsen (so genannter „Affenstein“; siehe Punkt 10.3), auf dem im Wesentlichen der Rundturm positioniert ist, führen zu der Einschätzung, dass eine eingeschränkte Nachfrage gegeben ist.

Drittverwendungsmöglichkeit

Das denkmalgeschützte Wohnhaus, bestehend aus dem zu Wohnzwecken genutzten Rundturm und dem angebauten Wohngebäude mit Schuppen, diente in der Vergangenheit - soweit bekannt - überwiegend dem Zweck des privaten Wohnens. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist sowohl im Rahmen einer zeitlich beschränkten Urlaubs- bzw. Ferienvermietung als auch einer Nutzung durch künstlerisch Tätige vorstellbar.



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Denkmalschutz

Auf dem Grundstück befindet sich ein Baudenkmal. Weiterhin liegt das Grundstück im Bereich eines Bodendenkmals und des Ensembles der Altstadt von Pappenheim. Das als Baudenkmal (Einzeldenkmal) eingetragene Gebäude ist somit langfristig zu erhalten und entsprechend den Auflagen der Denkmalschutzbehörde zu unterhalten und zu nutzen. Hieraus ergeben sich wirtschaftliche Belastungen beim Unterhalt und der Instandsetzung des Gebäudes. Bei der Nutzung ist langfristig mit Einschränkungen zu rechnen. In absehbarer Zeit werden die Freilegung und Neubebauung des Grundstücks nicht möglich sein.

Reparatur- und Instandhaltungsstau / Standicherheit des Gebäudes aufgrund Rissbildungen des Felsen

Bei dem Termin zur Ortsbesichtigung wurden u. a. folgende sichtbare erhebliche Mängel und Schäden an den Gebäuden festgestellt:

- Im Bereich des Felsen sind Rissbildungen erkennbar.
- Rundturm:
Die Fassade und das Mauerwerk weisen zum Teil erhebliche Rissbildungen, Putzschäden und -abplatzungen, Setzungen und Ausbrüche auf.
- Erdgeschoss - Stichflur 1:
Im Wand-/Deckenbereich sind horizontale Rissbildungen vorhanden.
- Erdgeschoss - Holzschuppen:
Der gesamte Raum ist zugestellt. Hier lagern u. a. Gartengeräte, Werkzeuge, Haus- und Unrat sowie Baumaterialien.
- Erdgeschoss - Gästezimmer:
Im Wandbereich sind horizontale Rissbildungen vorhanden.
- Obergeschoss - Treppenpodest:
Im Außenwand-/Deckenbereich sind zum Teil massive Feuchtigkeitsschäden und Wassereintritte erkennbar.
- Obergeschoss - Wohnraum:
Im Wandbereich sind mehrere Putz- und Feuchtigkeitsschäden vorhanden.

Zu den Rissbildungen und Setzungen im Bereich des Felsen des Rundturmes wurden von dem Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen die Aktenvermerke des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und der bisherige Schriftverkehr des Landratsamtes Weißenburg-Gunzenhausen übermittelt. Weitere Unterlagen oder Informationen zur Standicherheit des Gebäudes liegen nicht vor. Aufgrund des Gutachtens des Landesamtes für Umwelt (LfU) ist davon auszugehen, dass es keine akute Gefährdung und damit kein unmittelbares Handlungsbedarf gibt. Der Turm auf dem Bewertungsgrundstück ist statisch nicht durch den Zustand des Felsen gefährdet. Jedoch wurden für die untersuchten Teilbereiche mittel- und langfristige Handlungsvorschläge durch die Geologen abgegeben. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der beschriebenen Rissbildungen etc. zukünftige Kosten zur Instandsetzung des Felsen anfallen.

Der vorhandene Reparatur- und Instandhaltungsstau außerhalb der Thematik der Standicherheit aufgrund von Rissbildungen des Felsen wurde pauschal mit geschätzt ca. 10.000,00 € in Ansatz gebracht.



Geh-, Fahrt- und Vorkaufsrecht an Flurstück Nr. 216 (Bestandsverzeichnis)

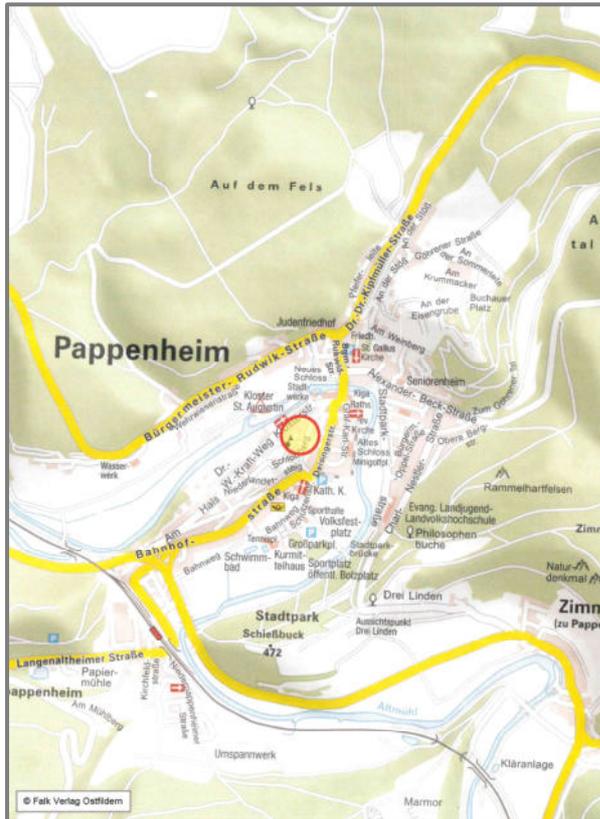
Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches von Pappenheim des Amtsgerichts Weißenburg i. Bay., Band 46, Blatt 1696, ist unter der laufenden Nummer 2 zu 1 ein Geh-, Fahrt- und Vorkaufsrecht (Aktiv-/Herschvermerk) an dem südwestlich angrenzenden Grundstück, Flurstück Nr. 216 eingetragen. Durch das eingetragene unentgeltliche Recht das Bewertungsgrundstück von öffentlichem Grund aus über das südwestliche Nachbargrundstück zu erreichen, ist die Erschließung gesichert.

Zubehör

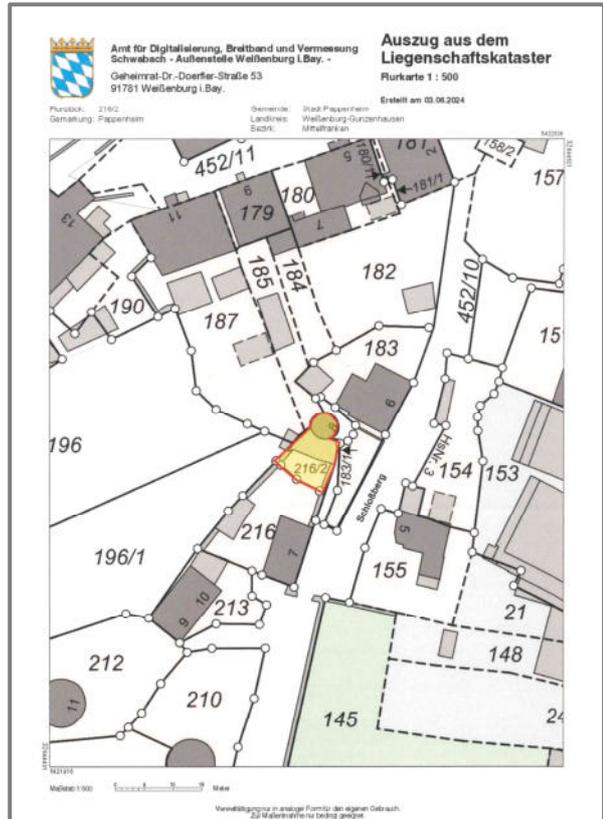
Das vermeintliche Zubehör, die in der Küche vorhandene Küchenzeile, hat keinen Restwert. Die Eigentumsverhältnisse sind nicht bekannt.

Nutzung

Das Wohnhaus, bestehend aus dem zu Wohnzwecken genutzten Rundturm und dem angebauten Wohngebäude mit Schuppen, ist nicht vermietet. Mit Beantwortung des Fragebogens haben der Antragsteller, die Antragsgegnerin 1 und der Antragsgegner 3 mitgeteilt, dass das Objekt leer steht und nicht genutzt wird. Bei dem Ortstermin wurde mitgeteilt, dass das Objekt seit ca. 2019/2020 nicht mehr genutzt wird. Es liegen somit keine Informationen und Unterlagen zu einem Mietverhältnis vor.



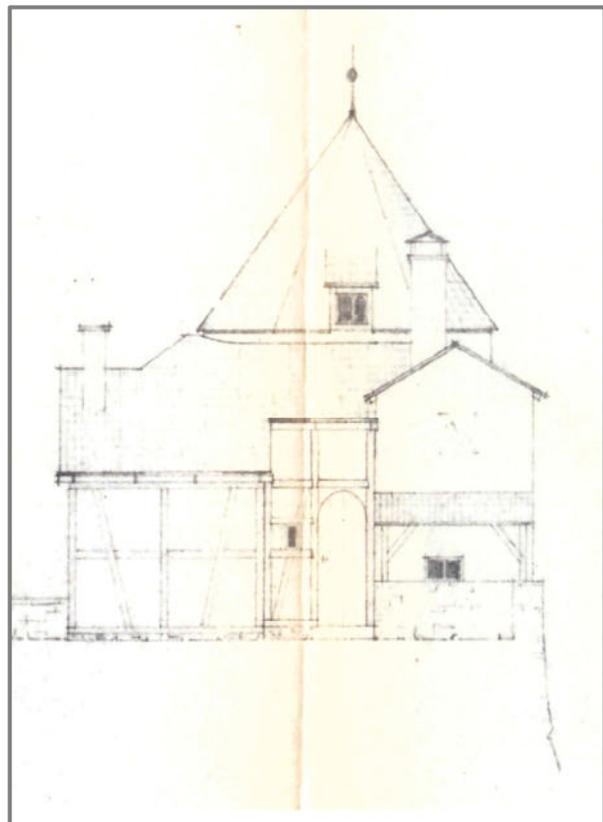
Mikrolage



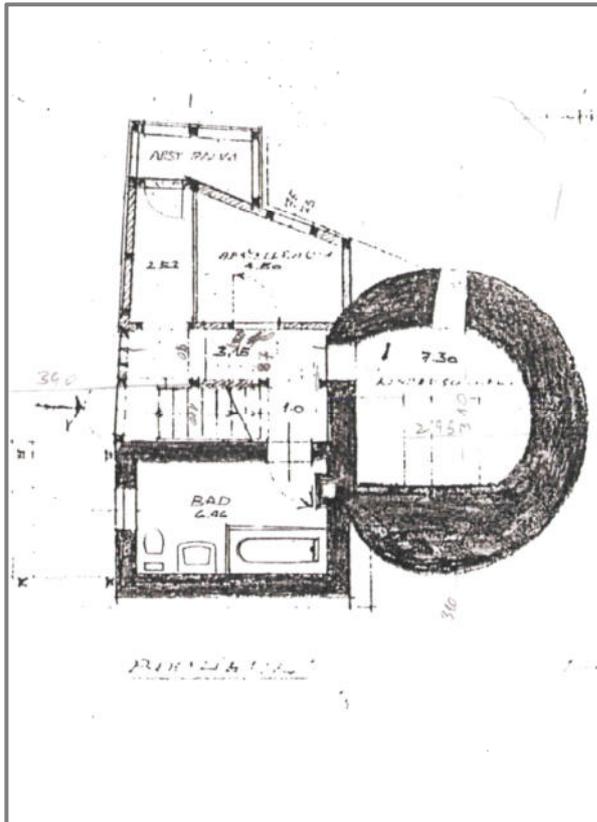
Flurkarte



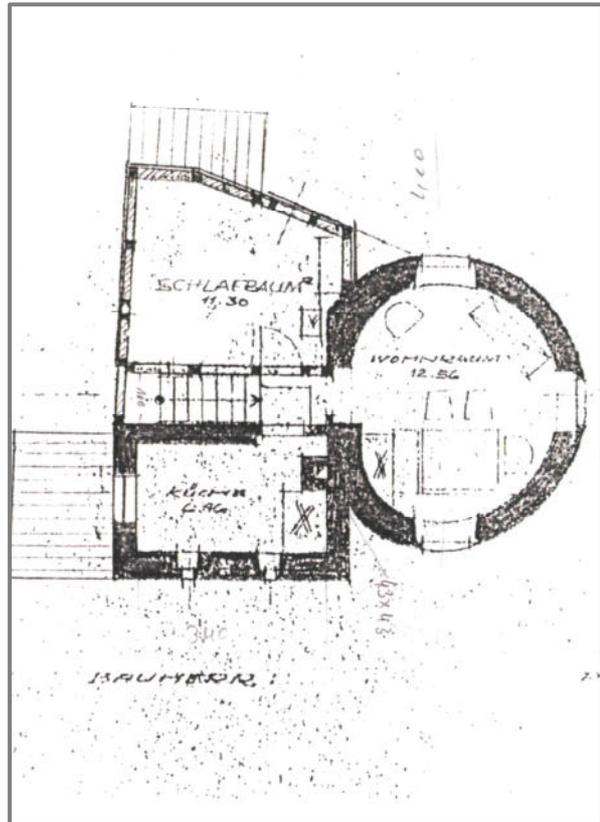
Luftbild



Bestandspläne (1947) - Ansicht Süden



Bestandspläne (1947) - Grundriss Erdgeschoss



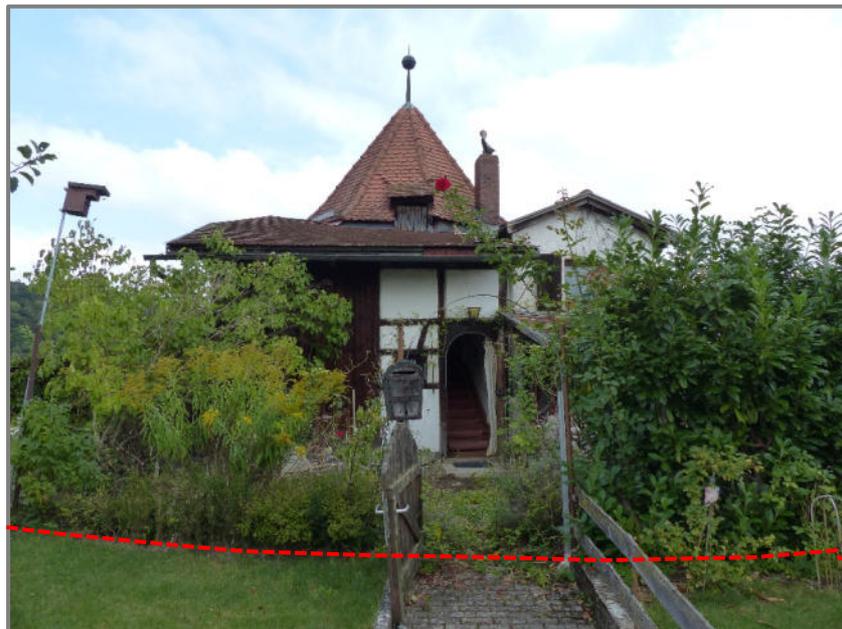
Bestandspläne (1947) - Grundriss Obergeschoss



Ansicht von Osten



Ansicht des Rundturmes
von Nordosten



südlicher Grundstücksbereich - Blick nach Norden



südöstlicher
Grundstücksbereich -
Blick nach Nordosten



Hauseingangsbereich