

2 K 12/21

**Exposé**

zum Wertgutachten vom 08. November 2022

91799 Langenaltheim  
Obere Hauptstraße 1

Gemarkung Langenaltheim  
Flurstücke Nr. 266



## 1. Allgemeines

Auftraggeber	Beschluss des Amtsgerichts Weißenburg i. Bay., Abteilung für Immobilienvollstreckung, vom 05.09.2022, Geschäftsnummer 2 K 12/21
Objektart	Ehemaliges innerörtliches landwirtschaftliches Anwesen, Satteldachbauten in Jura-Bauweise, bestehend aus Wohnhaus und Scheune
Ort	91499 Langenaltheim Obere Hauptstraße 1
Grundbuchdaten	Amtsgericht Weißenburg in Bayern Grundbuch von Langenaltheim Blatt 2452
Bestandsverzeichnis	Eintragung Nr. 12, Gemarkung Langenaltheim, Flurstück Nr. 266, Obere Hauptstraße 1, Gebäude- und Freifläche Grundstücksgröße 1.211 m <sup>2</sup>  - Ganzes Gemeinderecht -
Eigentümer	siehe Grundbucheintrag
Lasten und Beschränkungen	siehe Grundbucheintrag
Hypotheken, Grundschulden	siehe Grundbucheintrag

## 2. Grundstück

Stadt	Gemeinde Langenaltheim, ca. 2.282 Einwohner mit Ortsteilen (2021), Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen, Regierungsbezirk Mittelfranken, Freistaat Bayern
Makrolage	Langenaltheim liegt etwa 10 km südlich von Treuchtlingen und ca. 27 km nordöstlich von Donauwörth.
Mikrolage	Das Grundstück befindet sich in der Ortsmitte an der innerörtlichen Hauptstraße.
Beschreibung der Gemeinde	Langenaltheim im Länderdreieck Franken, Oberbayern und Schwaben ist die südlichste Gemeinde im Landkreis und in ganz Franken. Die Gemeinde liegt im ländlichen Umfeld auf der Hochebene der Weißenburger Alb (550 m über NN) im Naturpark Altmühltal. Östlich in der der Haardt sind die Solnhofener Steinbrüche für Plattenkalk. Vor Ort gibt es eine Grundschule, einen Arzt, einen Zahnarzt, einen Gasthof und mittelstän- dische Handwerksbetriebe. Weiterführende Einrichtungen befinden sich in Treuchtlingen und Weißenburg.
Verkehrsinfrastruktur des Ortes	Langenaltheim liegt nahe der Bundesstraße 2 zwischen Weißenburg und Donauwörth, und an der Staatsstraße 2217 von Treuchtlingen über die Haardt nach Solnhofen. Die Gemeinde ist jeweils rund 50 bis 60 km von den Autobahnen A6, A9 und A7 entfernt. Der nächstgelegene Regionalbahnhof ist in Treuchtlingen. Langenaltheim ist mit einer Buslinie peripher in das öffentliche Personennahverkehrsnetz VGN des Großraumes Nürnberg eingebunden.

lokale Verkehrsinfrastruktur	<p>Das Anwesen liegt an der Hauptstraße im zentralen Ortskern und ist nur von der nördlichen Schmalseite aus zugänglich.</p> <p>Eine rückwärtige Andienung ist nicht vorhanden.</p> <p>Die lokale Infrastruktur ist durchschnittlich.</p>
Regionalplanung	<p>Langenaltheim ist im Regionalplan der Region 8 als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, definiert.</p>
Wohnlage	<p>Das Wohnhaus liegt direkt an der Hauptstraße.</p> <p>Die Wohnräume sind nach Norden und Osten ausgerichtet. Die Wohnlage kann, bezogen auf Langenaltheim, als einfach eingestuft werden.</p>
Geschäftslage	<p>Eine klassische Geschäftslage ist trotz der Anbindung an die Hauptstraße nicht erkennbar.</p>
bauliche Entwicklung	<p>Die bauliche Entwicklung der umgebenden Grundstücke ist weitgehend abgeschlossen.</p>
Entwicklungszustand	<p>baureifes Land im Sinne § 3 (4) ImmoWertV</p>
bauliche Nutzbarkeit	<p>§ 34 BauGB, bebauter Ortsbereich</p>
Art der baulichen Nutzung	<p>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Grundstück als gemischte Baufläche (M) im Sinne §1 (1) Nr. 2 BauNVO ausgewiesen.</p> <p>Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor.</p>
Bauweise	<p>geschlossene Bauweise i. S. § 22 (3) BauNVO</p>
Zahl der Vollgeschosse	<p>Wohnhaus: Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss</p> <p>Scheune: Erd- und Dachgeschoss</p>
Dachform und -neigung	<p>Satteldächer, flachgeneigt (Jurahaus-Baustil)</p>
Grundstücksform	<p>Das Grundstück hat einen polygonalen Zuschnitt mit mittleren Abmessungen von ca. 48 x 24 m.</p>

Topographie	Das Grundstück fällt nach Osten etwas ab.
Erschließung	Das Grundstück ist erschlossen.
Beiträge, Abgaben	Der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand gem. § 5 (2) ImmoWertV ist nach Auskunft der Gemeinde frei von öffentlich-rechtlichen Beiträgen und nichtsteuerlichen Abgaben.
Hausanschlüsse	Das Grundstück ist an das öffentliche Wasser- und Stromnetz angeschlossen.
Entwässerung	Das Grundstück ist an die öffentliche Kläranlage angeschlossen.
mögliche Beeinträchtigungen	Die Hauptstraße im Ort ist rege frequentiert. Sonstige Beeinträchtigungen über den gebietstypischen Umfang hinaus sind nicht bekannt.
Denkmalliste	Das Objekt ist nicht in die Denkmalliste der Gemeinde eingetragen.
Überbau	Die Scheune ist an der Ostseite auf einer Tiefe von ca. 2,50 m und einer Breite von ca. 11,5 m über den öffentlichen Grund der Brühlstraße, Flurstück Nr. 338/2, überbaut. Im Erdgeschoss in den Arkaden ist ein öffentlicher Durchgang für Fußgänger. Die Baumaßnahme erfolgte 1992 auf Wunsch und in Abstimmung mit der Gemeinde.
PKW-Stellplätze	Auf dem Grundstück bestehen nordöstlich der Gebäude einige Stellplätze für PKW.
Altlasten Grundstück	Das Grundstück ist nicht auf Altlasten geprüft und wird nicht in einem öffentlichen Altlastenkataster geführt. Mögliche Anhaltspunkte für eine potenzielle Kontaminierung waren beim Ortstermin nicht erkennbar. Die Bewertung versteht sich fiktiv altlastenfrei.

### 3. Gebäude

#### Allgemeines

Der Baubeschrieb ist ein stichpunktartiger, nicht umfassender und nicht abschließender Überblick über die Beschaffenheit des Gebäudes, er ist ohne Anspruch auf Vollständigkeit und nicht als Zusicherung von Eigenschaften zu verstehen.

Die durchgeführte Besichtigung beschränkte sich auf eine mit der üblichen Sorgfalt vorgenommene rein visuelle Objektaufnahme.

Die Standsicherheit der Bauteile, sowie der bauliche Wärme-, Brand- und Schallschutz sind nicht geprüft.

Es wurden auch keine Baustoff-, Bauteil- oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen.

Möglicherweise verdeckte, nicht erkennbare Mängel oder Schäden sind deshalb nicht erfasst.

#### Überblick

Ehemaliges innerörtliches landwirtschaftliches Anwesen, Satteldachbauten in Jura-Bauweise, bestehend aus Wohnhaus und Scheune.

#### Nutzung

Das Objekt ist zu Wohnzwecken eigengenutzt, Teilbereiche sind vermietet oder leerstehend. Das Anwesen stand nach Angabe zwischen 2017 und 2021 unbeheizt leer.

#### Wohnhaus

Das zweiteilige dreigeschossige Wohnhaus umfasst einen Wohnbereich zur Nordseite an der Oberen Hauptstraße und einen Wirtschaftsteil mit Stall zur Südseite zum Garten.

#### Kellergeschoss Wohnhaus

Das Gebäude ist teilunterkellert.

Unter der Südseite des Wohnbereiches verläuft ein durchgehender Gewölbekeller in Ost-West-Richtung. Der Zugang erfolgt über eine steile Steintreppe unter der Haupttreppe.

Die Grundfläche misst ca. 11 x 3,30 m, die lichte Höhe am Scheitel beträgt ca. 1,70 m.

	<p>Das Gewölbe ist verputzt und gestrichen, der Fußboden mit Solnhofener Platten belegt. An den Stirnseiten sind Kellerfenster. In dem Raum sind die Hausanschlüsse für Strom und Wasser.</p>
Erdgeschoss Wohnhaus	<p>Der Zugang zum Gebäude erfolgt von der Ostseite vom Hof über drei vorgelagerte Stufen. Im Erdgeschoss befinden sich Windfang, Treppenflur, Zimmer nach Südosten, Heizraum und Durchgang zum Stall, ehemaliger Großviehstall nach Süden, Bad nach Südwesten, Zimmer nach Nordwesten, Küche nach Norden und Zimmer nach Nordosten. Die lichte Raumhöhe beträgt im Wohnbereich ca. 2,65 m, im Stall ca. 2,45 m bis zur Unterkante der Stahlträger.</p>
Obergeschoss Wohnhaus	<p>Das Obergeschoss umfasst einen durchgehenden Treppenflur mit Balkon zur Ostseite, Zimmer nach Südosten, Durchgang zu zwei einfachen Räumen nach Süden über dem Stall, Bad nach Südwesten, Zimmer nach Nordwesten, Küche nach Norden und Zimmer nach Nordosten. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,50 m.</p>
Dachgeschoss Wohnhaus	<p>Der Zugang zum nicht ausgebauten Dachgeschoss mit Kniestock erfolgt über eine schmale und steile Treppe neben dem Bad im OG. Daran südlich schließt der nicht ausbaute Dachraum über dem Wirtschaftsteil an.</p>
Scheune	<p>Die zweigeschossige Scheune ragt mit einem Arkadengang in die Brühlstraße.</p>
Scheune Erdgeschoss	<p>Im Erdgeschoss befinden sich die Arkaden, die durchgängige Tenne mit zwei Toren, ein mittiger kleiner Stall nach Norden, eine Garage nach Nordwesten und ein Stall nach Südwesten.</p>

	<p>Die Tenne misst ca. 4,2 x 11 m, die lichte Höhe bis Unterkante Gebälk ist ca. 4 m. Der kleine Stall misst ca. 2,75 x 3,9 m, die lichte Höhe beträgt ca. 1,8 m. Die Garage misst ca. 3 x 4,9 m, die lichte Höhe beträgt ca. 3,3 m. Der Stall misst ca. 6,3 x 5 m, die lichte Höhe beträgt ca. 3 m. Die Fußböden sind befestigt, die Wände verputzt und gestrichen, die Holzbalkendecken sind überwiegend sichtbar.</p>
Dachgeschoss Scheune	<p>Der Zugang zum Dachgeschoss erfolgt über eine lose Leiter zur Zwischenebene und anschließend über eine steile kurze Treppe. Der Dachraum mit einem 3 m hohen Kniestock und Pfettendachstuhl ist nicht ausgebaut. Die lichte Höhe zum First beträgt ca. 6 m.</p>
sonstige Nebengebäude	<p>An der Südgrenze des Grundstücks befinden sich verfallene einfache behelfsmäßige Nebengebäude, die teilweise überwachsen sind.</p>
Wohnfläche nach WoFIV	<p>ca. 70 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss Wohnhaus, ca. 80 m<sup>2</sup> im Obergeschoss Wohnhaus, ohne Flure, ohne Heizraum</p>
ertragsfähige Nutzflächen	<p>Stall ca. 60 m<sup>2</sup> auf Erdgeschossebene Scheune ca. 100 m<sup>2</sup> auf Erdgeschossebene</p>
Jahr der Fertigstellung	<p>Das Ursprungsbaujahr nicht bekannt, in der historischen Karte von 1808-1864 sind bereits Gebäude an diesem Standort erkennbar.</p>
Modernisierungen n. Angabe	<p>Die letzte durchgreifende Modernisierung im Wohnhaus wurde nach Angabe in den fünfziger Jahren vorgenommen. Die ursprüngliche Dachhaut des Wohnhauses aus Legschieferplatten wurde um 2000 durch Betondachsteine ersetzt und im diesem Zuge auch die Fassade renoviert.</p>

Bauart	konventioneller solider Mauerwerksbau
Gründung	Flachgründung, Keller Natursteingewölbe
Wände	dickes Natursteinplattenmauerwerk
Decken	Holzbalkendecken ab dem Erdgeschoss, gewölbte Stahlsteindecke über dem Stall
Dach, Dachhaut	schwere zimmermannsmäßige Dachstühle, ausgebessertes Tragwerk im Wohnhaus mit Betondachsteindeckung und Unterspannbahn; Scheune mit historischer Legschieferdeckung
Kamin	zwei einzügige gemauerte Kamine im Wohn- haus, Kaminköpfe eingelecht
Spenglerarbeiten	Titanzinkblech
Treppe	Wohnhaus: einläufige gerade Holztreppe, Steintreppe im Kellergeschoss, einfache Holztreppe in der Scheune ab der Decke über dem kleinen Stall
Fassade	mineralischer Putz mit Anstrich
Fenster	überwiegend Holzverbundfenster mit aufliegen- den Beschlägen, teilweise mit Sprossenteilung, teilweise ältere Holzfenster, einfachverglast
Sonnenschutz	-
Haustüren	Wohnbereich: zweiflügelige Holztüre mit sternförmiger Aufdoppelung und Segmentbogen-Oberlicht, Natursteingewände  Stall: zweiflügelige Holztüre mit Segmentbogen- Oberlicht, Natursteingewände
Tore	drei zweiflügelige Holztore an der Scheune
besondere Bauteile	Balkon am Wohnhaus, zwei Vordächer an der Scheune
Energieausweis	Ein Energieausweis liegt nicht vor.

## Haustechnik:

### Heizung

Die Anlage, bestehend aus zwei Kesseln, Leitungen und Heizkörpern, ist nach Angabe seit rund 20 Jahren außer Betrieb, und technisch und wirtschaftlich überaltert. Im Stall befindet sich ein geschweißter Tank für 8.600 l Heizöl aus dem Jahr 1972. Die Beheizung einzelner Räume erfolgt aktuell mit Holzeinzelöfen.

### Sanitäre Installation

zentrale Kaltwasserversorgung, dezentrale elektrische Warmwasserbereitung, Holzbadeofen im Erdgeschossbad, einfacher, älterer Standard

#### Bad Erdgeschoss:

Badewanne, Waschbecken, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Dusche, Wandfliesen halbhoch;

#### Duschbad Obergeschoss (außer Betrieb):

Badewanne, Waschbecken, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Wandfliesen halbhoch.

### Elektroinstallation

einfacher älterer Standard, Unter- und teilweise Aufputzinstallation

### Ausbau

#### Fußbodenbeläge

Natursteinbeläge, keramische Fliesen, Dielen, Terrazzo, Kunststoffbeläge, OSB-Platten, Stein- und Betonboden in der Scheune

#### Wände

Putz mit Anstrich, Tapeten, teilweise Wandbekleidungen mit Solnhofener Platten und mit Holzschalung

#### Decken

Putz mit Anstrich, Tapeten, tlw. Holzdecken

#### Innentüren

überwiegend ältere Füllungstüren, teilweise glatte Türen in Futterzargen

### Ausbauqualität

sehr einfach

### baulicher Zustand

markant unterdurchschnittlich

Zubehör und Inventar	Zubehör und Inventar, insbesondere Möbel, Einrichtung und die Küche sind nicht Gegenstand der Bewertung.
Sonstiges	Auf dem Grundstück und im Gebäude lagern umfangreich Haus- und Unrat, Baustoffe, Müll und Sperrmüll. Die Bewertung versteht sich fiktiv für ein geräumtes Objekt.
Baumängel, Bauschäden	<p>Der Beschrieb beschränkt sich auf wesentliche, tatsächliche, offensichtliche, bekannte oder erwähnte Mängel und Schäden.</p> <p>Eine Feststellung der Ursachen oder Empfehlung zur Behebung ist damit nicht verbunden.</p> <p>Der Keller und die nicht unterkellerten Bereiche im Erdgeschoss weisen im Sockelbereich in Teilen eine Grundfeuchtigkeit auf.</p> <p>Die Fassaden des Wohnhauses nach Süden und der Scheune nach Norden weisen Putz- und Anstrichschäden auf.</p> <p>Die Legschieferdachhaut der Scheune weist Schäden und Undichtigkeiten mit Folgeschäden am Dachtragwerk auf.</p> <p>Die Vordächer der Scheune sind schadhaft.</p> <p>Die Stahlsteindecke über dem Stall weist Schäden wegen Korrosion der Stahlträger und entfernter Ziegelfelder auf.</p> <p>Die Tragfähigkeit wäre zu prüfen.</p> <p>Die Holzbalkendecke des Zimmers nach Südosten über dem Stall ist schadhaft.</p> <p>Die Kamine weisen im Dachgeschoss Schäden durch Versottung auf.</p> <p>Die Fenster und Türen sind wirtschaftlich überaltert und schadhaft.</p> <p>Die haustechnischen Installationen sind wirtschaftlich überaltert, durch Leerstand und Frost teilweise nicht mehr betriebsbereit.</p> <p>Der Kanalanschluss ist nach Angabe gelegentlich verstopft.</p>

	<p>Die Innenausbauten (Decke, Bodenbeläge, Wandbekleidungen, Türen) sind abgewohnt und teilweise schadhaft.</p>
Sicherheitsmängel	<p>Der Balkon ist wegen loser Beläge nicht sicher begehbar, das lichte Maß der Geländerstäbe ist unzulässig breit.</p> <p>Die Treppen zu den Dachböden sind steil und nicht sicher begehbar.</p> <p>Die Böden in den Dachgeschossen sind wegen schadhafter Beläge nicht sicher begehbar.</p> <p>Die Wandöffnung im Obergeschoss der Scheune zur Südseite ist ohne Sicherung.</p>
energetische Beurteilung	<p>Die energetische Beschaffenheit des Gebäudes und der Bauteile entspricht den arttypischen und durch das Baualter geprägten Gegebenheiten.</p> <p>Die energetische Beschaffenheit des Wohnhauses ist als unterdurchschnittlich einzustufen.</p>
Raumqualität	<p>Die Einteilung der Räume ist durchschnittlich.</p> <p>Die Räume im Wohnhaus sind wegen des zur Südseite vorgebauten Stalles ungünstig ausgerichtet.</p>
Barrierefreiheit	<p>Die Räume sind wegen Schwellen und Stufen vollständig nicht barrierefrei.</p>
Gesamteindruck	<p>Ehemaliges innerörtliches landwirtschaftliches Anwesen, Satteldachbauten in Jura-Bauweise, bestehend aus Wohnhaus und Scheune.</p> <p>Das Objekt ist baulich vernachlässigt und weist teilweise markante Schäden auf.</p> <p>Es liegt ein umfangreicher Instandhaltungs-, Reparatur- und Modernisierungstau vor.</p> <p>Das Anwesen befindet sich mit wenigen Ausnahmen in einem baulichen Zustand wie vor einigen Jahrzehnten. Die Räume im Wohnhaus sind nicht nach Süden ausgerichtet.</p> <p>Der Gesamteindruck ist als markant unterdurchschnittlich anzusehen.</p>

#### 4. Außenanlagen

Oberflächenbefestigung	<p>Der Zugang zum Wohnhaus und die Fläche zwischen Wohnhaus und Scheune ist mit Betonfeldern befestigt.</p> <p>Der Hof nach Nordosten ist teilweise behelfsmäßig mit Splitt überzogen.</p> <p>Weitere Befestigungen sind überwachsen, nicht erkennbar oder nicht vorhanden.</p>
Einfriedung	<p>Der Hof zur Nordostseite ist mit einem Holzzaun auf Natursteinsockel eingefriedet.</p> <p>Entlang der Brühlstraße verläuft eine jüngere Natursteinmauer.</p>
Freiflächen	<p>Der Garten südlich der Gebäude und teilweise der Hof sind dicht mit Sträuchern, Büschen und Wildwuchs versehen.</p> <p>Im Garten stehen einige Großbäume.</p>
sonstige Außenanlagen	<p>Reste von Stützwänden und Mauern, ehemalige Dungstätte</p>
besondere Bauteile	<p>verfallene Gebäude an der Südgrenze</p>
Qualität der Außenanlagen	<p>sehr einfach</p>
Zustand der Außenanlagen	<p>markant unterdurchschnittlich, ungepflegt</p>
Baumängel, Bauschäden	<p>wesentliche, soweit erkennbar:</p> <p>Es bestehen Setzungen, Schäden und Frostschäden an Belägen.</p> <p>Die Freiflächen sind uneben.</p>

## 5. Zusammenfassung

Leitsatz

Das Exposé ist ein unverbindlicher Auszug aus dem Gutachten und dient nur als Kurzinformation. Nähere Einzelheiten können dem Gutachten entnommen werden, das bei Gericht aufliegt. Der Sachverständige ist nicht berechtigt, Auskünfte zu erteilen.

Anlagen

Auszug aus dem Katasterwerk  
Fotos

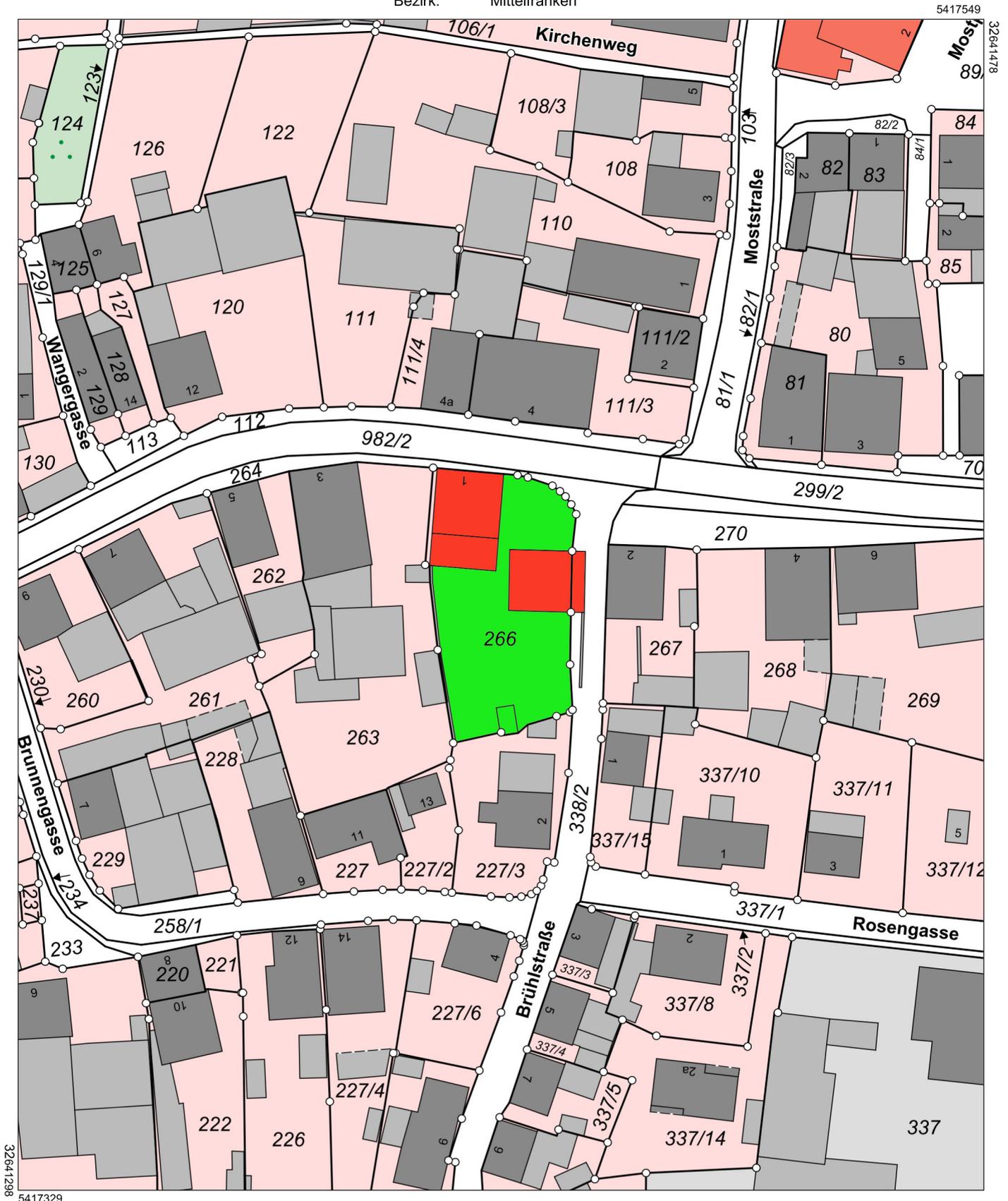
Das Gutachten wurde von Dipl.-Ing. (FH) Günther Meyer erstellt.

Ansbach, den 08. November 2022

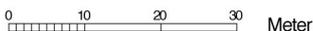


Flurstück: 266  
Gemarkung: Langenaltheim

Gemeinde: Langenaltheim  
Landkreis: Weißenburg-Gunzenhausen  
Bezirk: Mittelfranken



Maßstab 1:1000





Wohnhaus von Nordwesten



Wohnhaus von Nordosten



Wohnhaus und Scheune von Nordosten



Wohnhaus von Osten

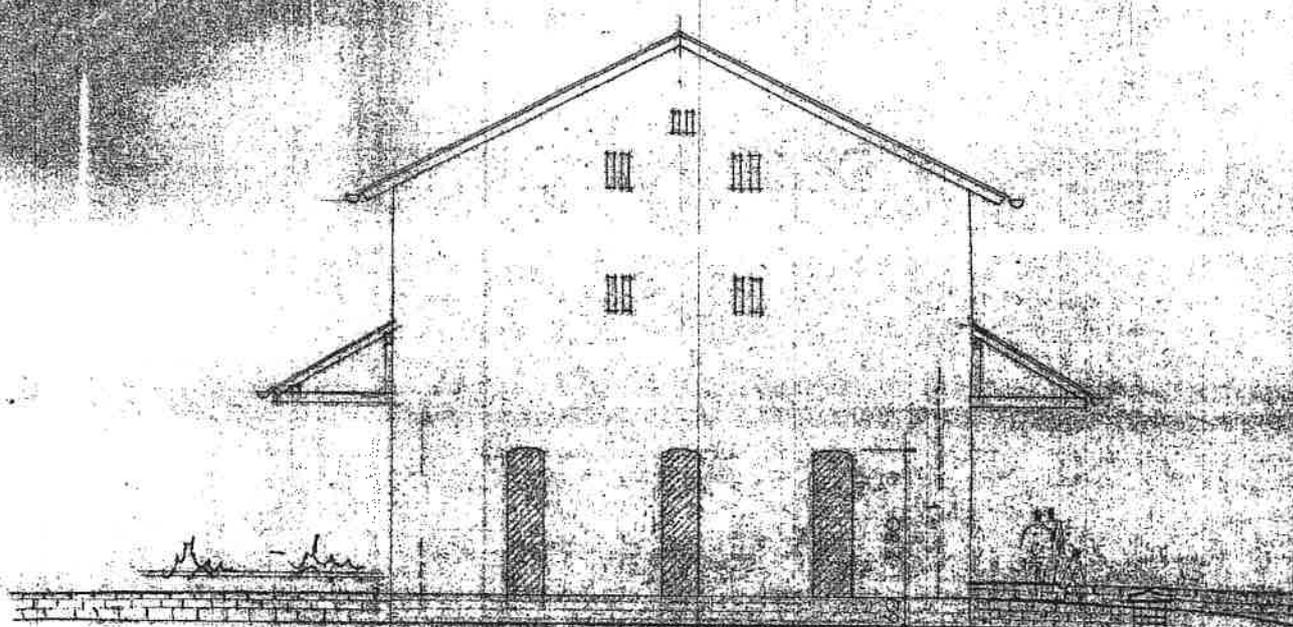


Scheune von Südwesten

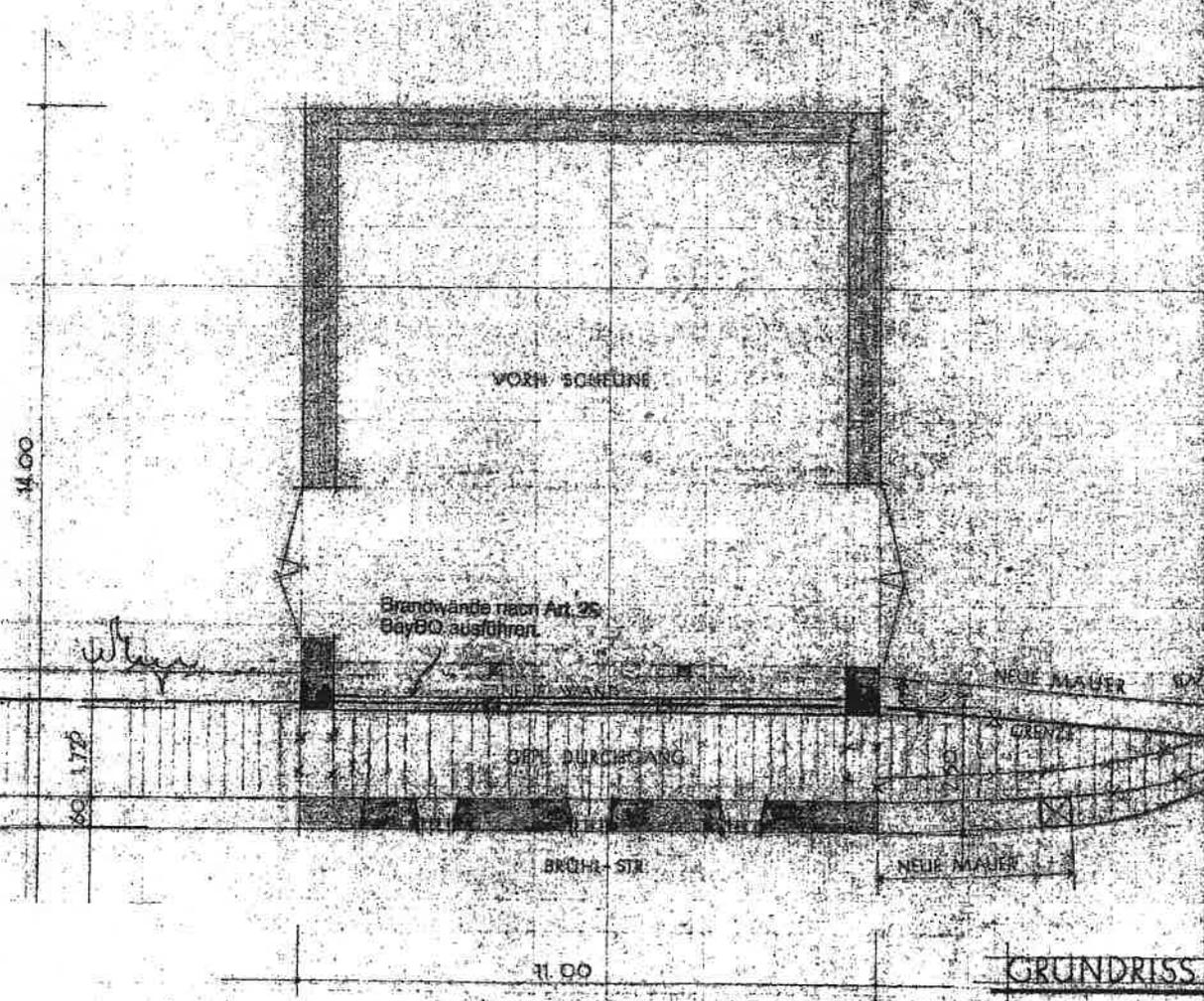


Scheune von Norden

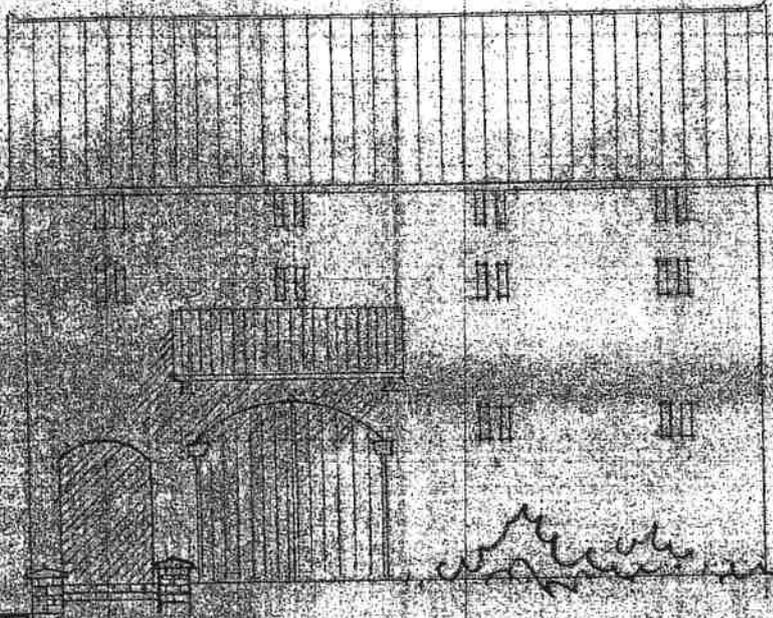
64 79



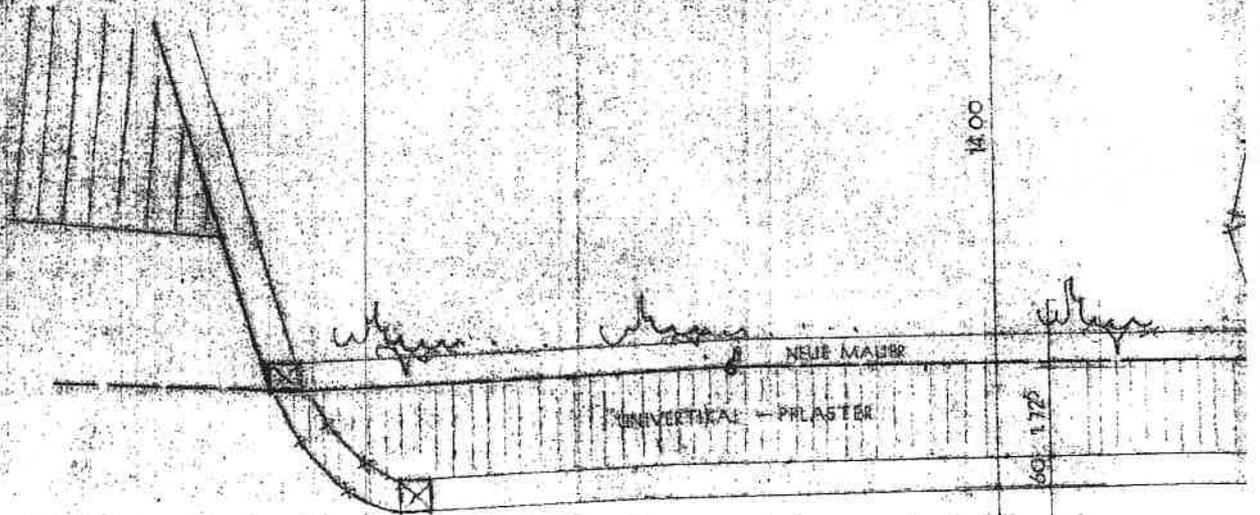
OST-ANSICHT



GRUNDRISS



NORD-ANSICHT



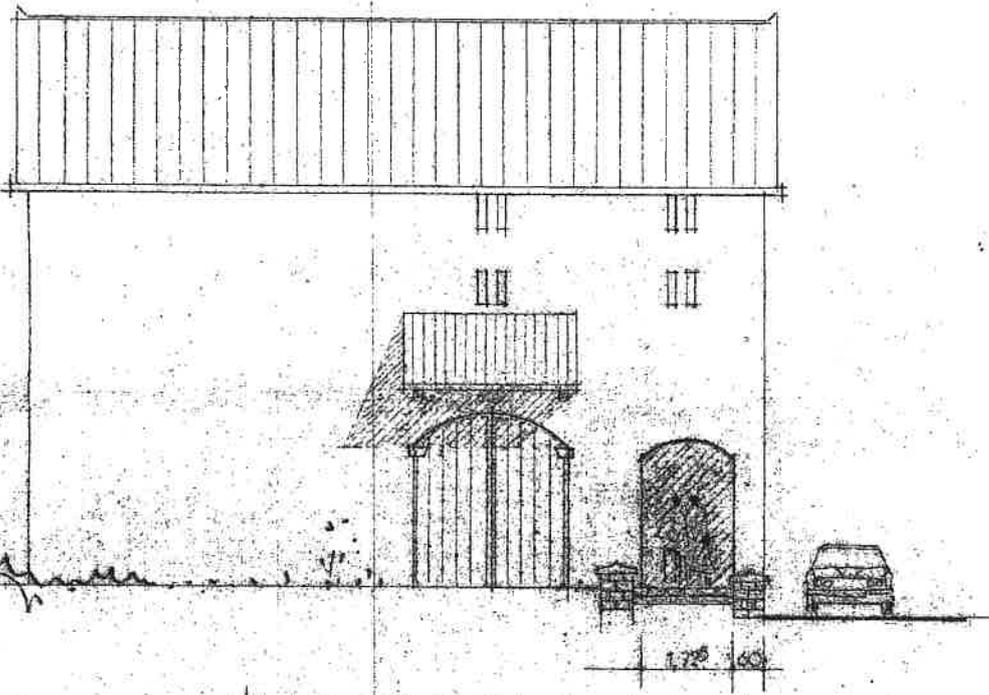
14 00

NEUE MALER

UNVERTIKAL - PLASTER

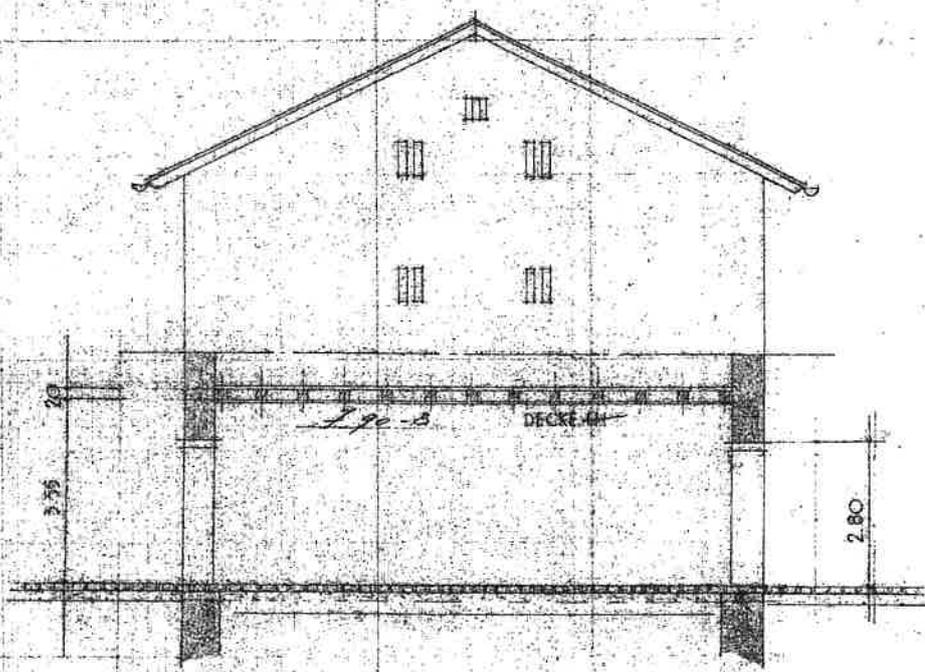
60 172

80



BRÜHL-  
STRASSE

SÜD-ANSICHT



QUERSCHNITT