Dipl.-Ing. (FH) Erich Kress · Am Einsiedel 18 · 91785 Pleinfeld
Sachverständiger

Tel. 09144/60 80 154
Fax. 09144/60 80 156

www.immobilienbewertung-kress.de
E-Mail: Erich.Kress@t-online.de

KRESS
Immobilienbewertung

Exposé



Verkehrswert nach § 194 BauGB

75.000,00 €

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Mühlweg 42 91807 Solnhofen
Zweck der Verkehrswertermittlung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	17.03.2026
Geschäftsnummer:	1 K 12 / 25
Auftraggeber:	Amtsgericht Weißenburg Abteilung für Immobiliarvollstreckung Niederhofener Str. 9 91781 Weißenburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch des Amtsgerichts Weißenburg für Solnhofen, Blatt 1757, lfd.-Nr. 1, Gebäude- und Freifläche
Katasterangaben:	Gemarkung Solnhofen Flurstücks-Nr. 197/3 **209 m²**
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjektes ist als Mischgebiet (M) dargestellt

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Mittelfranken
Kreis:	Weißenburg i. Bay.
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Solnhofen (1.733 Einwohner zum 31.12.24) <u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Nürnberg (ca. 80 km entfernt); Ingolstadt (ca. 50 km entfernt); Augsburg (ca. 75 km entfernt); Eichstätt (ca. 28 km entfernt); Weißenburg (ca. 22 km entfernt); Treuchtlingen (ca. 12 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> München (ca. 130 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A9 Richtung Nürnberg/München, Anschlussstelle Lenting ca. 45 km entfernt; <u>Bahnhof:</u> Unweit vom Objekt, Hauptstrecke Ingolstadt – Treuchtlingen - Würzburg <u>Flughafen:</u> Nürnberg (ca. 80 km entfernt); München (ca. 115 km entfernt)
Innerörtliche Lage:	Das Objekt befindet sich in ruhiger Siedlungslage im Süden von Solnhofen in Bahnhofsnähe mit Nordausrichtung. Berühmt ist Solnhofen vor allem wegen seiner Steinbrüche, die Fossilien aus dem etwa 150 Millionen Jahre alten Weißem Jura (Oberjura) enthalten. Die bekanntesten und auch für die Evolutionsbiologie bedeutsamen Funde sind aber die bislang zwölf Exemplare des „Urvogels“ Archaeopteryx aus Solnhofen und Umgebung. Das nach modernsten Gesichtspunkten gestaltete Bürgermeister-Müller-Museum im Solnhofener Rathaus zeigt in reicher Auswahl versteinerte Tiere und Pflanzen aus der Jurazeit. Wertvollste Stücke sind die Originale des 6. und 9. Urvogels (gen. Archaeopteryx). Solnhofen genießt Weltruf als Lieferant der einzig geeigneten Steine für den Lithographiedruck. Der besonders feine Kalkstein (der sog. „Lithographische Schiefer”) aus den Steinbrüchen wurde vom Erfinder der Lithographie, Alois Senefelder um 1798 als Druckmaterial verwendet. Solnhofen ist trotz einer langen touristischen Tradition nach wie vor ein recht beschaulicher und ruhiger Ort. Touristische Kernangebote sind das bereits genannte Bürgermeister-Müller-Museum, ein Hobbysteinbruch mit der Möglichkeit selbstständig nach Fossilien zu klopfen und die sehr guten Möglichkeiten zum Bootswandern, zum Radfahren und zu Spaziergängen auf den ausgeschilderten Wanderwegen.

Von einem Standquartier in Solnhofen erschließt sich der gesamte Naturpark Altmühltal. Lohnende Ziele für Ausflüge sind die Kreisstadt Weißenburg, Pappenheim, Treuchtlingen, die barocke Bischofs- und Universitätsstadt Eichstätt, das untere Altmühltal mit seinen Felsen und Höhlen sowie den Burgen und Schlössern auf steiler Höhe, der eindrucksvolle Donaudurchbruch bei Kelheim mit dem Kloster Weltenburg und schließlich das Neue Fränkische Seenland bei Gunzenhausen mit dem Altmühlsee, dem Kleinen Brombachsee und dem Igelsbachsee.

Gebäudebeschreibungen:

Einfamilienhaus:

- Baujahr ca. 1900
- 1964 Anbau Wohnhaus
- 1978 Wohnhausumbau
- 2017 von den jetzigen Eigentümern gekauft und modernisiert
- kein KG, EG ausgebaut, OG im Rohbauzustand (ein Zimmer ausgebaut)
- Eigener Eingang für das OG
- EG und OG nicht verbunden
- Bruchstein-Mauerwerk im EG, massives Mauerwerk im OG und mineralischer Putz
- Geschossdecken: Beton/Holz
- Geschosstreppen: keine vorhanden
- Dachneigung ca. 25°
- Dacheindeckung mit Ziegel (2017 erneuert)
- Bei der Erneuerung des Daches wurde angeblich die Dampfsperre nicht fachmännisch verlegt, da Schrauben vom Innenraum sichtbar sind
- Dachrinnen und Regenfallrohre aus Titanzink (2017)
- Haustüre aus Kunststoff mit Glasausschnitt
- Feuchtigkeitsschäden an der Fassade West und an der Stützwand (Putzabplatzungen) sichtbar
- Die Außenwand ostseitig wurde freigelegt und abgedichtet
- angebaute Überdachung mit Blechdach ostseitig

Ausstattung:

- Fenster: im EG Kunststofffenster mit Isolierverglasung von ca. 2017, im OG alte 2-geteilte Holzfenster
-
- aufgesetzte PVC-Rollos im EG und teilweise im OG
- Innentüren: furnierte Holztüren
- Elektro- und Sanitärausstattung im EG mittel, im OG keine, im OG wurde 2019 ein neuer Elektro-Verteilerkasten gesetzt

- Böden im EG: Solnhofener Platten und Laminat
- Wände: WC/Dusche Fliesen, ansonsten Anstrich
- Decken: Anstrich

Heizung:

- keine Heizung, vorher war Elektroheizung mit Marmorplatten im EG

● Ein Energieausweis vom 31.03.2017 liegt vor (Bedarfsausweis), der Endenergiebedarf ist mit 438 kWh/(m².a) angegeben

Wohnfläche:

EG:	**39,06 m²**
1 Raum ist im OG ausgebaut:	**ca. 23 m²**
OG gesamt:	68,30 m²
davon 44,82 m² im Rohbauzustand	
mögliche Wohnfläche gesamt nach OG-Ausbau	107,36 m²
Bruttogrundfläche (BGF):	**ca. 170 m²**

Außenanlagen:

(Beschreibung entsprechend den Beobachtungen beim Ortstermin und den Angaben des Eigentümers)

Solnhofener Bruchsteinplatten im Eingangsbereich im EG, Stahlbetonstützmauer mit Holzlattenzaun straßenseitig, Putzabplatzungen durch Feuchtigkeit sichtbar

Sonstige Objektinformationen:

Gebäudezustand:

● Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf.





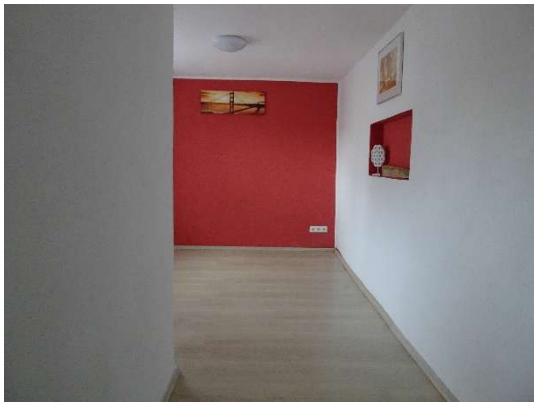






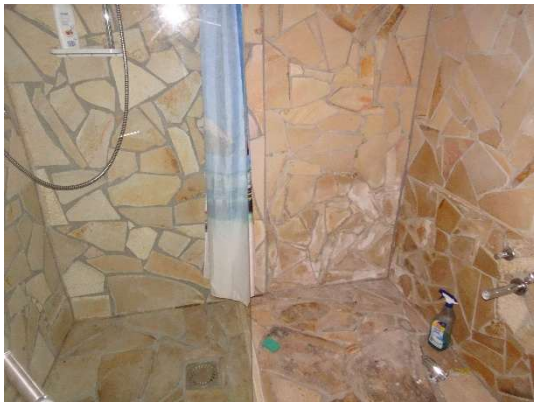






















Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Schwabach - Außenstelle Weißenburg i.Bay. -
Geheimrat-Dr.-Doerfler-Straße 53
91781 Weißenburg i.Bay.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1:1000

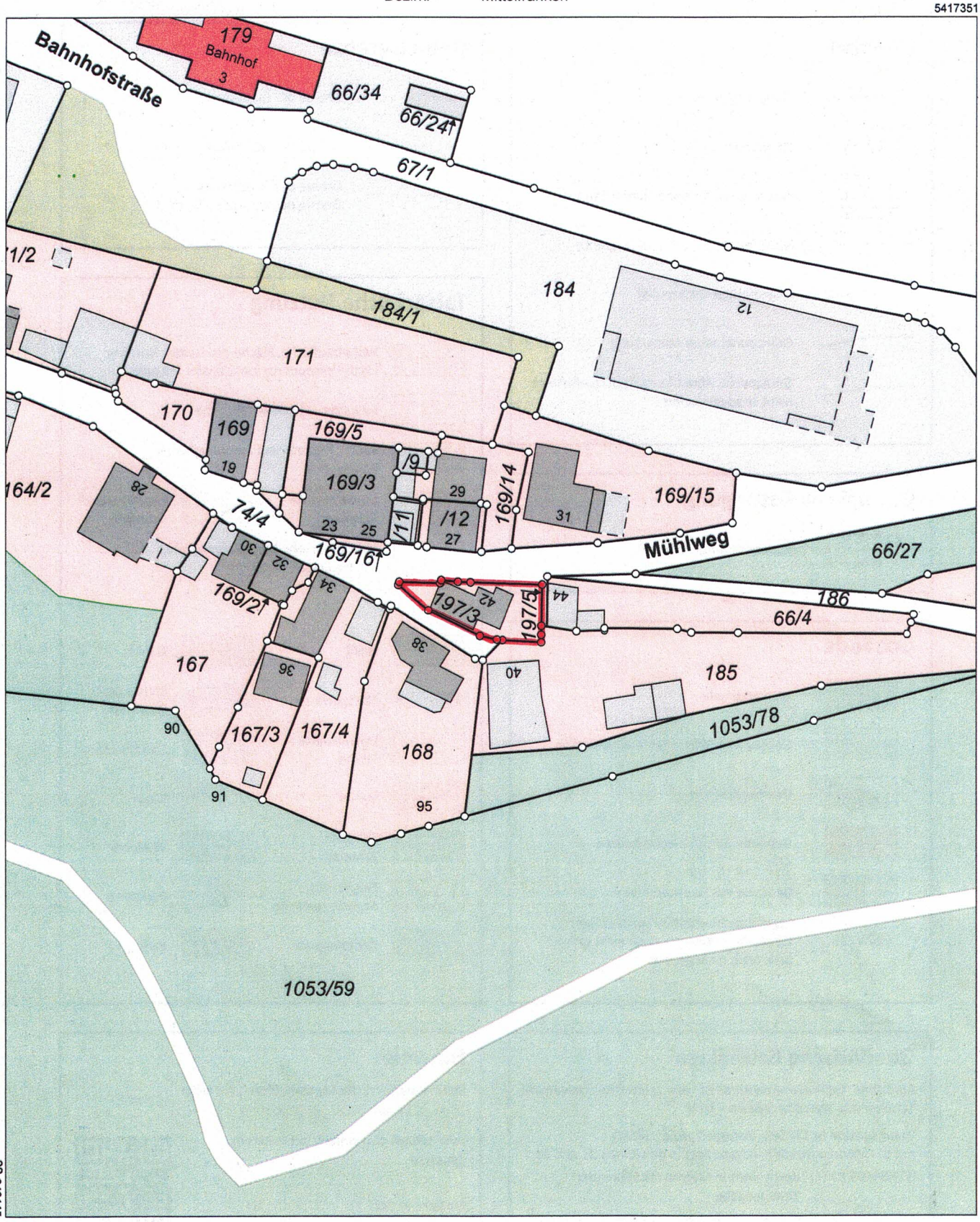
Erstellt am 12.02.2026

Flurstück: 197/3
Gemarkung: Solnhofen

Gemeinde: Solnhofen
Landkreis: Weißenburg-Gunzenhausen
Bezirk: Mittelfranken

5417351

32 646295



32 646115

5417131

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

S. 3

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.