

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	91177 Thalmässing, Stauf 23, 23a
Objektart	Gemischt genutztes Grundstück (ehemalige Hofstelle), Größe 2.576 m ²
Bebauung	Zweifamilienhaus, Wohnfläche ca. 302 m ² ; Scheune mit angebauter Garage; Gerätehalle; Garage; sonstige Nebengebäude
Verkehrswert	335.000 €
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	09.07.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Nürnberg
Aktenzeichen	6 K 45/25
Gutachten vom	08.10.2025

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

SACHVERSTÄNDIGER

Lukas Völkel, M.Sc. 09187 90 42 19
 Unterer Markt 12 info@voelkel-lang.de
 90518 Altdorf b. Nürnberg www.voelkel-lang.de

Von der Industrie- und Handelskammer
 Nürnberg öffentlich bestellter und vereidigter
 Sachverständiger für die Bewertung von
 bebauten und unbebauten Grundstücken



Grundstück

Makrolage

Die Marktgemeinde Thalmässing liegt in Mittelfranken, im südlichen Teil des Landkreises Roth, und hat mit ihren 38 Ortsteilen aktuell ca. 5.300 Einwohner.

Thalmässing ist ca. 20 km von Roth, ca. 40 km von Nürnberg, ca. 18 km von Weißenburg und ca. 40 km von Ingolstadt entfernt.

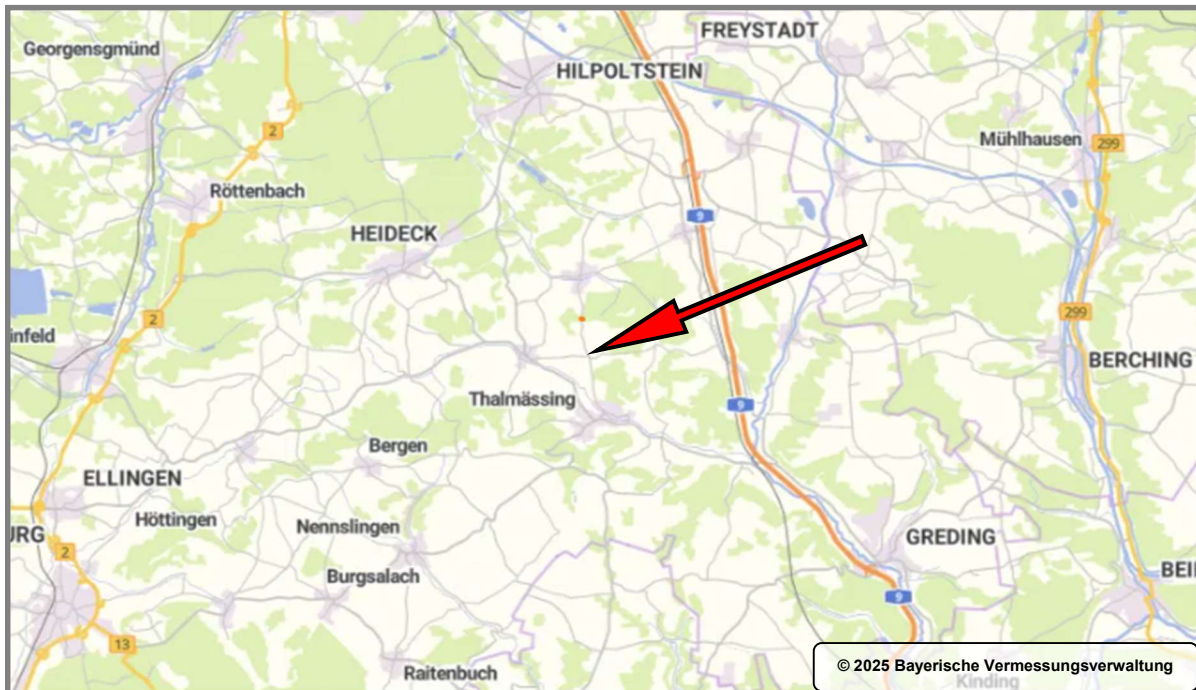
Das Gemeindegebiet befindet sich teilweise in Tallage, teilweise auf den Jurahochflächen, die Höhenlage beträgt ca. 420 m bis 612 m über NN.

Die Gemeinde ist mit allen versorgungsrelevanten Einrichtungen, wie Geschäften des täglichen Bedarfs, Supermarkt, Gastronomie, Bankstellen, Allgemein- und Zahnärzten, sowie einer Apotheke ausgestattet.

Im Ort befinden sich Kindergärten und eine Grund- und Mittelschule.

Nach Roth, Hilpoltstein und Weißenburg gibt es Busverbindungen, der Bahnhof Hilpoltstein (Bahnlinie Hilpoltstein – Nürnberg) ist ca. 12 km entfernt.

Die Entfernung zur Autobahn A9, Nürnberg – München, Anschlussstellen Greding bzw. Hilpoltstein, beträgt ca. 10 km.



Mikrolage

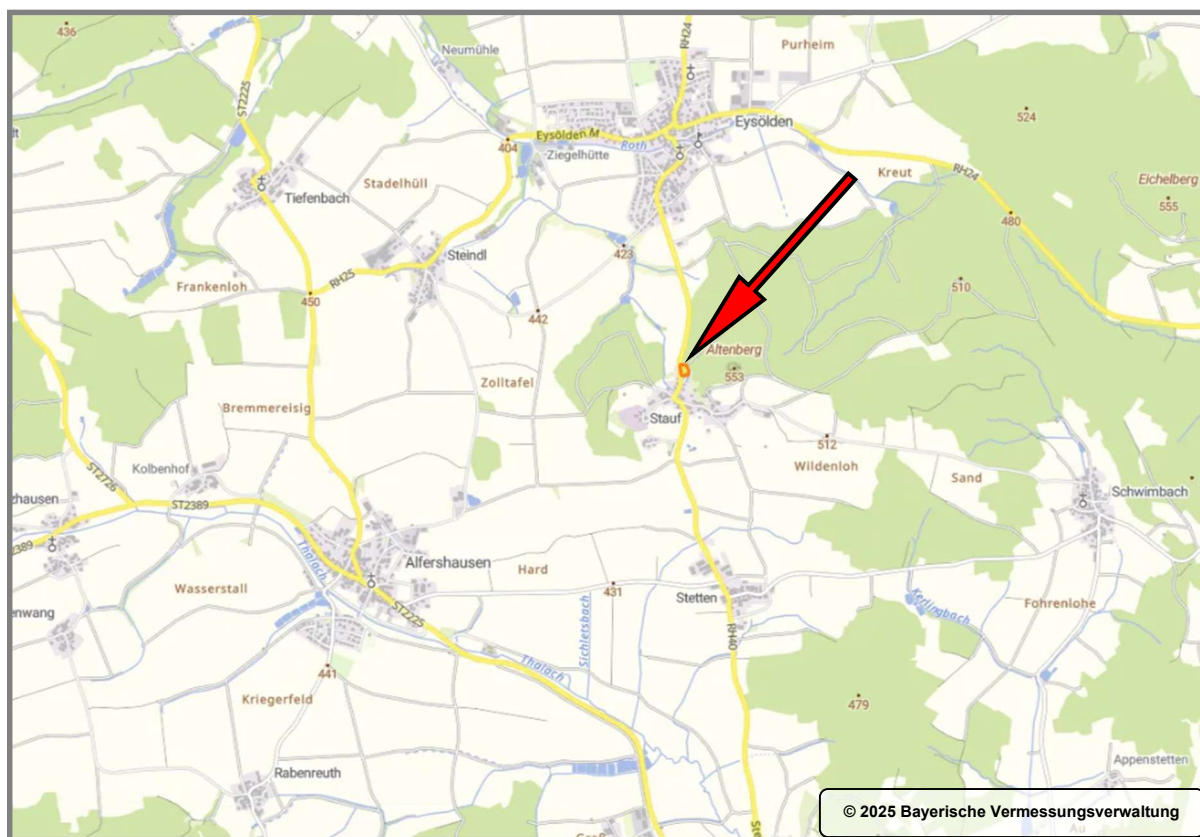
Das Grundstück liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Stauf, ca. 3,6 km nördlich des Hauptorts der Marktgemeinde Thalmässing (Marktplatz).

Das Grundstück liegt an einer Ortsdurchgangsstraße (Kreisstraße RH 40) mit mittlerem bis erhöhtem Verkehrsaufkommen, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit einseitigem Bürgersteig und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum nicht vorhanden.

Das Areal ist hanglagig und fällt von Südosten nach Nordwesten hin teilweise stark ab. Die Bebauung im Umfeld stellt sich gemischt, mit Ein-/Zweifamilienhäusern und (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstellen, dar.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil nicht vorhanden.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Hilpoltstein der Autobahn A 9 beträgt ca. 8,5 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über die Buslinien 595, 596 und 611 erreicht werden, die Bushaltestelle „Stauf (Thalmässing)“ ist ca. 170 m südlich positioniert. Der nächstgelegene Bahnhof (Bahnhof Hilpoltstein) befindet sich ca. 10 km nördlich des Bewertungsgrundstücks.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 29**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **2.576 m²**. Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die breite an der Straßenfront (Nord-/Südrichtung) beträgt ca. 62,5 m, die maximale Tiefe in Ost-/Westrichtung ca. 49 m.

Beschreibung

Das Grundstück konnte nicht bzw. nur teilweise von außen besichtigt werden!

Das Grundstück grenzt mit seiner Westseite an die Ortsdurchfahrtsstraße (Kreisstraße RH 40), über welche es auch erschlossen wird. Mit seiner Nord- und seiner Nordostseite grenzt es an einen Flurweg, Flurstück Nr. 30, und nachfolgend an ein Waldgrundstück. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

Das Grundstück ist überwiegend hanglagig und fällt von Südosten nach Nordwesten hin ab. Es liegt mit seiner Westseite auf dem Höhengniveau der angrenzenden Straße. Der östliche Bereich des Grundstücks liegt oberhalb der Straße, teilweise sind hier terrassierte Bereiche angelegt.

Auf dem Grundstück ist ein freistehendes Zweifamilienhaus, eine Scheune mit nördlich angebauter Garage, eine Gerätehalle (östlich angebaut an die Garage der Scheune), eine Garage (an der nördlichen Grundstücksgrenze) und sonstige Nebengebäude (einfache Scheunen, Lagergebäude o.ä.) errichtet.

Der Zugang zum Grundstück erfolgt von Westen aus über eine Rampe nach oben, mit Zementverbundsteinen gepflastert, Stützmauer in Beton, Geländer in Metall mit einfacher Holzverbretterung.

Der westliche Grundstücksbereich ist im Bereich der Scheune überwiegend mit Zementverbundsteinen gepflastert. Der westliche und südliche Grundstücksbereich ist als Ziergarten des Wohnhauses ausgeführt und mit Rasen, etwas Busch- und Pflanzwerk sowie einzelnen Bäumen begrünt. Der nördliche Grundstücksbereich stellt sich – soweit ersichtlich – überwiegend als Wiese mit Busch- und Pflanzwerk in freiem Bewuchs dar. Der Bereich zwischen Wohnhaus und Scheune ist überwiegend mit Zementverbundsteinen gepflastert. Die Ausführung des östlichen Grundstücksbereichs ist von der Straße aus nicht erkennbar.

Das Grundstück ist nach Norden und Westen überwiegend offen ausgeführt, im Bereich des Wohnhauses ist eine hohe Hecke vorhanden. Nach Süden erfolgt die Einfriedung über einen Maschendrahtzaun zwischen Betonpfosten. Die Einfriedung nach Osten ist von der Straße aus nicht erkennbar.

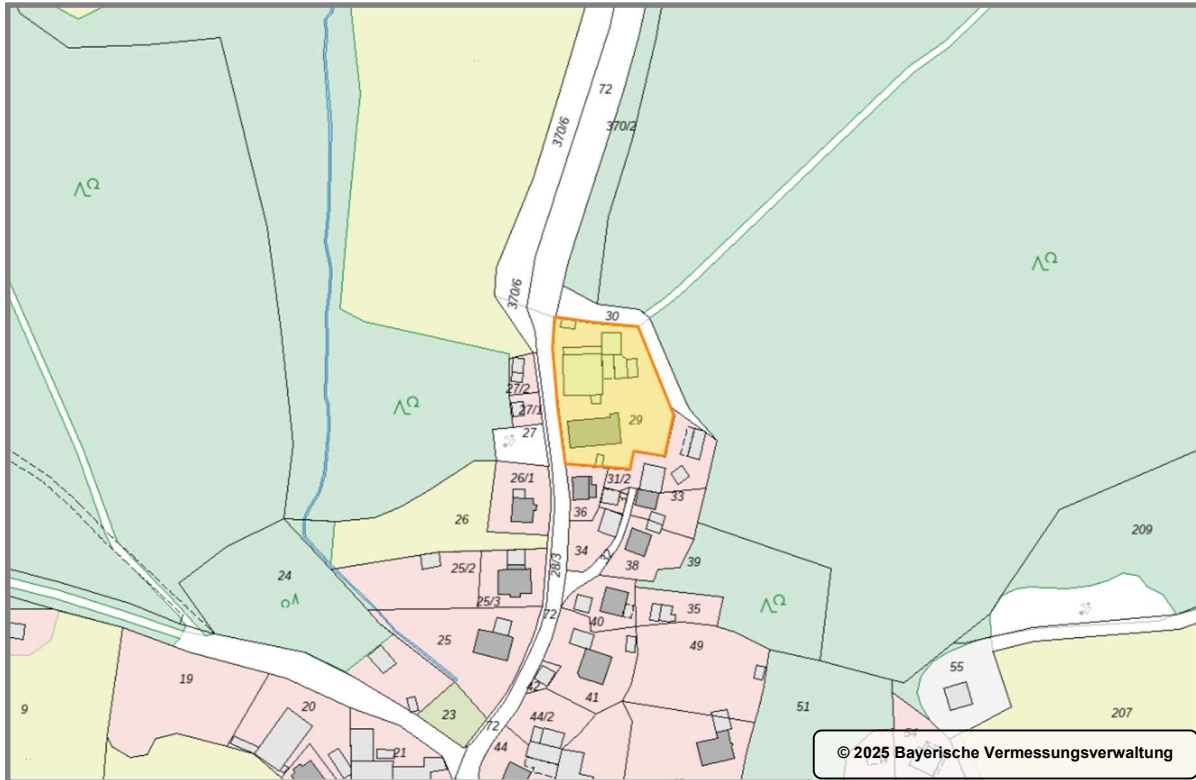
Beurteilung:

Das Grundstück liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Stauf der Marktgemeinde Thalmässing.

Das Grundstück stellt sich teilweise terrassiert, teilweise hanglagig dar.

Die Außenanlagen sind überwiegend älteren Datums und schadhaft.

Die Wohnlage ist aufgrund der angrenzenden Ortsdurchfahrtsstraße sowie der fehlenden Infrastruktur im Ortsteil mit überwiegend einfach einzustufen.



Gebäude

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

Wohnhaus

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt, es dürfte im Kern über 100 Jahre alt sein. Gemäß den vorliegenden Planunterlagen stellte sich das Gebäude in der Vergangenheit als Einfamilienhaus mit östlich angebautem, eingeschossigem Stallgebäude (Schweinestall) dar. Ca. im Jahre 1993 wurde das Gebäude um einen Anbau nach Osten erweitert. Am Wertermittlungsstichtag ist das Gebäude augenscheinlich nicht unterkellert, im Altbau mit Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss, im Anbau mit Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss. Das ehemalige Stallgebäude ist in das Wohnhaus integriert. Aufgrund der Hanglage des Grundstücks stellt sich der Anbau teilweise erdberührt dar.

Der Altbau wird an seiner Südseite über einen Fußweg, mit Waschbetonplatten belegt, und eine nachfolgende Hauseingangstür – Ausführung von außen nicht erkennbar – begangen. Der Hauseingang wird durch einen darüberliegenden Balkon vollständig überdacht. Der Zugang zu den ehemaligen Ställen ist von Norden aus über zwei Stufen nach oben und eine nachfolgende Haustür in Holz mit Glaseinlagen sowie von Süden aus über eine Tür – Ausführung von außen nicht erkennbar – gegeben.

Der Anbau wird an seiner Nordseite über eine Haustür in Holz mit Glaseinlagen begangen. Linksseitig ist eine Klingel montiert. Der Hauseingang wird durch eine auskragende Betonplatte vollständig überdacht.

Die vertikale Erschließung erfolgt, gemäß den vorliegenden Planunterlagen, im Altbau über einläufige gerade Treppen, im Anbau über zweiläufige gegenläufige Treppen mit Wendepodesten.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise: Massivbauweise (Außenwände im Anbau laut Baubeschreibung in 36,5 cm Kalksandstein/Ziegelstein ausgeführt)

Fassade: Ohne Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen, älteren Datums. Die Fassade des Altbaus stellt sich durch Farb- und Putzabplatzungen aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen teilweise stark schadhaft dar. An der südlichen Giebelseite des Altbaus ist auf Höhe des Dachgeschosses eine Sattelitenschüssel montiert.

Dach: Altbau: Satteldach, Firstrichtung Nord/Süd, Eindeckung in Biberschwanzziegeln. Über Dach ist ein gemauerter Kaminkopf vorhanden. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Stahlblech, älteren Datums und teilweise schadhaft, ausgeführt.
Anbau: Satteldach, Firstrichtung West/Ost, Eindeckung augenscheinlich in Betondachsteinen oder Formziegeln. In der südlichen Dachfläche befinden sich zwei Satteldachgauben, seitlich und nach vorne mit Holz verkleidet, älteren Datums und abgewittert. In der nördlichen Dachfläche sind zwei Dachflächenfenster eingebaut. Über Dach ist ein Kaminkopf, seitlich mit Kupfer eingelech, erkennbar.

Fenster: Altbau: Augenscheinlich überwiegend Holzverbundfenster, teilweise Holzfenster mit Einfachverglasung, jeweils überwiegend stark abgewittert, überwiegend mit nachträglich aufgesetzten Kunststoffaußenrollos versehen.
Anbau: Augenscheinlich überwiegend Holzisolierglasfenster mit Kunststoffaußenrollos.

Geschossdecken: Stahlbetondecken im Anbau; vermutlich Holzbalkendecken im Altbau.

Sonstiges: An der südlichen Giebelseite des Altbaus ist auf Höhe des Obergeschosses ein Balkon vorhanden, vermutlich Betonplatte auf zwei Mauerscheiben links- und rechtsseitig des Hauseingangs im Erdgeschoss, Geländer in Metall und mit Verkleidung in Kunststoff o.ä.

Der Anbau ist nach Nordosten mit einer erdgeschossigen Auskragung versehen, welche in den vorliegenden Planunterlagen nicht dargestellt ist. Der Zugang erfolgt von Westen, unmittelbar neben der Hauseingangstür des Anbaus, über eine Holztür. Oberhalb befindet sich eine aufgesetzte Balkon-Konstruktion in Holz, teilweise mit Glasauflage und ohne Absturzsicherung, durch welche auch der Hauseingang des Anbaus überdeckt wird. In diesem Bereich besteht Absturzgefahr!

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

EG: Flur, Wohnzimmer, Küche/Esszimmer, Speis, Futterküche, Abstellraum, Hauswirtschaftsraum und zwei Schweineställe im Altbau sowie Flur und zwei Kellerräume im Anbau.

OG: Flur, zwei Kinderzimmer, Gästezimmer, Flur und Wohnzimmer im Altbau sowie Flur mit Garderobe, Wohnzimmer, Küche/Esszimmer, Speis, Bad, WC und Bügelzimmer im Anbau.

DG: Nicht ausgebauter Dachraum im Altbau sowie Vorraum, Schlafzimmer, Kinderzimmer, nicht ausgebauter Dachraum, WC/Dusche und Abstellraum im Anbau.

In der Futterküche des Altbaus befindet sich eine Heizungsanlage, Fabrikat Viessmann, Energieträger vermutlich Holz o.ä., augenscheinlich aus der Gestehungszeit des Anbaus. Dem Sachverständigen ist nicht bekannt, ob über diese Heizungsanlage das gesamte Gebäude (Alt- und Anbau) beheizt wird.

Gemäß den vorliegenden Planunterlagen ist im Obergeschoss eine Verbindungstür zwischen Alt- und Anbau vorhanden.

Ob im Altbau ein Badezimmer bzw. WC eingebaut ist oder ob durch den/die Bewohner die Sanitärräume im Anbau mitbenutzt werden, ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

Scheune mit angebauter Garage

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Gemäß historischen Luftbildern dürfte es ca. Ende der 1950er Jahre auf einem vorher hier vorhandenen Gebäude errichtet worden sein. Planunterlagen liegen für das Gebäude nicht vor. Am Wertermittlungstichtag stellt es sich als Scheune in Massivbauweise, nicht unterkellert, mit Erd- und Dachgeschoss, Satteldach, Eindeckung in Biberschwanzziegeln, älteren Datums und teilweise schadhaft dar. Die Fassaden sind ohne Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen, älteren Datums und durch Rissbildung sowie Farb- und Putzabplatzungen aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen teilweise stark schadhaft. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Stahlblech, teilweise, gestrichen, teilweise ungestrichen ausgeführt. Über Dach ist ein Kaminkopf vorhanden, seitlich mit Holz verkleidet und mit einer Napoleonhaube versehen. Das Stallgebäude wird von Westen über zwei große Holzschiebetore, älteren Datums, befahren. Die Fenster sind überwiegend als einfache Holzfenster bzw. Stallfenster ausgeführt.

Die Scheune ist nach Südosten mit einer Auskragung versehen, welche sich im Erdgeschoss in Massivbauweise, Fassaden verputzt und gestrichen, schadhaft, Tür in Holz, Fenster in Holz mit Einfachverglasung, sowie im Obergeschoss als Holzkonstruktion mit flach geneigter Satteldachauflage, Eindeckung in Formziegeln, darstellt.

Nördlich ist an die Scheune eine Garage in Massivbauweise angebaut, Baujahr nicht bekannt, welche sich am Wertermittlungstichtag eingeschossig mit Schleppdach Eindeckung in Biberschwanzziegeln, älteren Datums, teilweise schadhaft und bemoost darstellt. Die Fassaden sind ohne Wärmedämmung ausgeführt, teilweise verputzt und gestrichen, älteren Datums und teils stark schadhaft, teilweise mit Holzverbretterung ausgeführt. Die Dachrinnen und Fallrohre stellen sich in Stahlblech, teilweise gestrichen, teilweise ungestrichen dar. Die Garage wird von Westen über ein Metallschwingtor befahren. Oberhalb des Garagentores befindet sich ein Fensterausschnitt, über welchen der Dachraum erreicht werden kann.

Gerätehalle

Das Gebäude wurde gemäß den vorliegenden Planunterlagen ca. im Jahre 1978 errichtet und teilweise östlich an die Garage der Scheune angebaut. Am Wertermittlungstichtag stellt sich das Gebäude nicht unterkellert, mit Erd- und Obergeschoss, flach geneigtes Pultdach, Dachhaut in Welleternit, älteren Datums, dar. Die Fassaden sind in Mauerwerk (gemäß Baubeschreibung Zementhohlblocksteine), unverputzt, ausgeführt. Die Fenster stellen sich als Holzfenster oder Leichtmetallfenster mit Einfachverglasung dar.

Das Gebäude ist gemäß den vorliegenden Planunterlagen im Erdgeschoss als Maschinenhalle mit zwei Räumen ausgeführt, im Obergeschoss als Gerätehalle mit einem Raum. Die Maschinenhalle wird von Westen aus über ein hohes, zweiflügeliges Holztor begangen bzw. befahren. Der Bereich vor dem Holztor ist als Wiese, ohne Befestigung, ausgeführt. Die Begehung der Gerätehalle erfolgt von Osten, aufgrund der Hanglage ebenerdig, über zwei zweiflügelige Holztore.

Garage an der Nordgrenze

Das Gebäude wurde gemäß den vorliegenden Planunterlagen ca. im Jahre 1990 als Einzelgarage errichtet und stellt sich am Wertermittlungstichtag eingeschossig, mit Satteldach, Eindeckung in Biberschwanzziegeln, teilweise bemoost, dar. Die Fassaden sind in Mauerwerk (gemäß Baubeschreibung Betonsteine), unverputzt, ausgeführt. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Stahlblech, teilweise gestrichen, teilweise ungestrichen ausgeführt. Die Garage wird von Osten über ein Metallschwingtor befahren. Oberhalb des Garagentores befindet sich ein Fensterausschnitt, über welchen der Dachraum erreicht werden kann. Der Bereich vor dem Garagentor ist als Wiese, ohne Befestigung, ausgeführt.

Sonstige Nebengebäude

Auf dem Grundstück sind zwei bis drei sonstige Gebäude errichtet, welche sich – soweit erkennbar – als untergeordnete Nebengebäude (einfache Scheunen, Lagergebäude o.ä.) darstellen. Aufgrund der erkennbaren Ausführung, des erkennbaren Zustands und der Tatsache, dass dem Sachverständigen keine Informationen hierzu vorliegen, sind die Gebäude ohne Wertrelevanz einzustufen.

Beurteilung:

Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses ist nicht bekannt, es dürfte jedoch älter als 100 Jahre alt sein. Ca. im Jahre 1993 wurde es um einen Anbau nach Osten erweitert. Die übrigen Gebäude stellen sich als Scheune mit angebauter Garage, Gerätehalle, Garage und sonstige Nebengebäude dar. Eine ehemalige landwirtschaftliche Nutzung findet augenscheinlich seit einiger Zeit nicht mehr statt.

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

Von außen betrachtet stellen sich die Gebäude überwiegend im Status ihrer Gestehtungszeit, in einem überwiegend desolaten Zustand, dar. Die Ausstattung wird mit überwiegend einfach geschätzt.

Der energetische Zustand der Gebäude ist baujahresbedingt unterdurchschnittlich. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Insgesamt ist von einem erheblichem erheblichen Instandhaltungs- und Reparatur-rückstau auszugehen.

Wohnfläche - Wohnhaus	
<u>Altbau</u>	
Erdgeschoss	
Wohnfläche Erdgeschoss	63,22 m ²
Obergeschoss	
Wohnfläche Obergeschoss	93,45 m ²
<u>Anbau</u>	
Obergeschoss	
Wohnfläche Obergeschoss	87,87 m ²
Dachgeschoss	
Wohnfläche Dachgeschoss	57,43 m ²
Wohnfläche gesamt	301,96 m ²
Wohnfläche gesamt, gerundet	302,00 m²

