

Lukas Völkel, M.Sc.
Diplom-Sachverständiger (DIA)
Chartered Surveyor (MRICS)
Unterer Markt 12
90518 Altdorf

Telefon: 09187/904219
Telefax: 09187/904212
E-Mail: mail@voelkel.net
Internet: www.voelkel.net

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	90559 Burgthann, Mimberger Straße 13a
Bewertungsobjekt I	3 Zimmer Wohnung im Dachgeschoss, Wohnfläche ca. 64 m ² , samt Balkon und Kellerraum, je Nr. 11 des Aufteilungsplans
Anteil am Grundstück	70,37/1.000 Miteigentumsanteil
<u>Verkehrswert</u>	<u>190.000 €</u>
Bewertungsobjekt II	Garage, Nr. 7 des Aufteilungsplans
Anteil am Grundstück	1/1.000 Miteigentumsanteil
<u>Verkehrswert</u>	<u>9.000 €</u>
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	09.10.2024

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

Grundstück

Makrolage

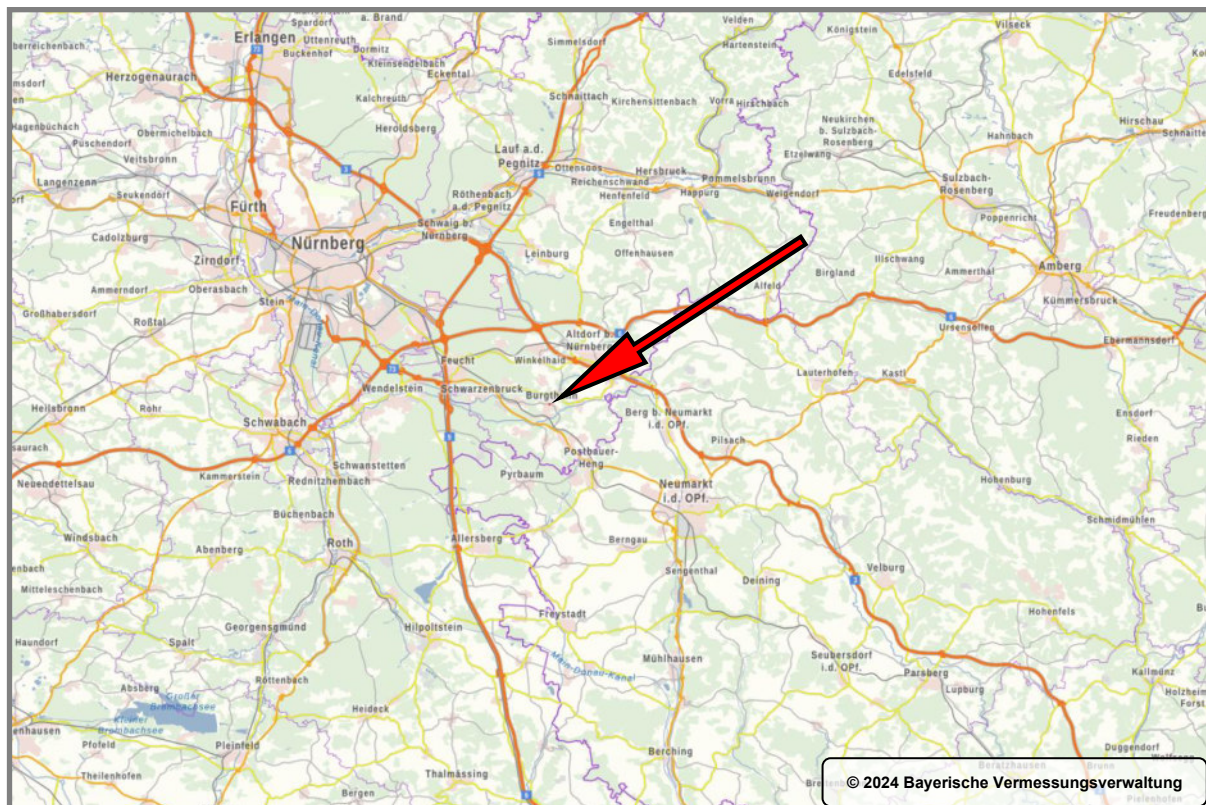
Die Gemeinde Burghthann liegt ca. 25 km südöstlich des Nürnberger Stadtzentrums. Sie ist infrastrukturell zum Ballungsraum Nürnberg hin ausgerichtet, teilweise nach Altdorf (ca. 4 km), teilweise nach Feucht (ca. 8 km).

Burghthann besteht aus 15 Ortsteilen von ehemals acht Gemeinden auf einer Fläche von ca. 4.000 ha und hat aktuell rd. 11.900 Einwohner.

Die Gemeinde liegt im Landkreis Nürnberger Land, im Regierungsbezirk Mittelfranken. Die Lage ist landschaftlich schön und geprägt durch Land- und Forstwirtschaft sowie Fremdenverkehr.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Grund- und Mittelschule, medizinische Versorgung durch mehrere Ärzte und Pflegeeinrichtungen sowie Apotheken sind am Ort vorhanden. Ein Krankenhaus und ein Gymnasium sind in Altdorf positioniert.

Durch Verkehrsverbindungen mit Bus, Bahn, die Bundesstraße B 8 und über die Autobahnen BAB 3 und BAB 6 ist der Ort gut erreichbar.



Mikrolage

Das Grundstück liegt im Zentrum der Gemeinde Burghthann, ca. 150 m westlich des Rathauses, an der Mimberger Straße.

Die Mimberger Straße stellt sich als Ortsdurchfahrtsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen dar und ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut. Parkplätze sind an der Mimberger Straße nahezu nicht vorhanden, östlich des Grundstücks befindet sich jedoch ein öffentlicher Parkplatz („Rathaus Parkplatz“).

Die Bebauung im Umfeld stellt sich gemischt, mit Ein-/Zweifamilienhäusern, teilweise freistehend, teilweise als Doppelhäuser ausgeführt, sowie Gewerbebebauung, Café, Supermarkt, dar. Nordwestlich des Bewertungsgrundstücks befinden sich die Grundschule und die Mittelschule Burghthann.

Sämtliche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, ebenso Kindergärten, Schulen, Ärzte und Zahnärzte.

Die Entfernung zur Bundesstraße B 8, Nürnberg – Neumarkt, beträgt ca. 2 km, die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Altdorf/Burgthann der Autobahn A 3 ca. 5 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier mit der S-Bahn „Nürnberg – Neumarkt (OPf)“ sowie der Regionalbahn „Nürnberg – Neumarkt (Oberpfalz) – Parsberg“ erreicht werden. Der Bahnhof Burgthann ist ca. 1,2 km südwestlich des Bewertungsgrundstücks positioniert. Die Bushaltestelle „Burgthann Rathaus“ der Buslinien 500, 501, 503, 504 und 555 befindet sich ca. 120 m östlich des Bewertungsgrundstücks.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 354/4**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **1.243 m²**.

Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Nach Norden, zur Mumberger Straße hin, ist eine Zufahrt vorhanden, so dass es sich um ein „Pfeifengrundstück“ handelt. Die mittlere Breite (in West-/Ostrichtung) des bebauten Grundstücksteils („Pfeifenkopf“) beträgt ca. 43 m, die mittlere Tiefe in Nord-/Südrichtung ca. 24 m. Die Zufahrt („Pfeifenstiel“) ist ca. 32 m lang und ca. 3,50 m breit.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit der Nordseite des „Pfeifenstiels“ an die Mumberger Straße, über welche es auch erschlossen wird. Der südliche Teil des Grundstücks liegt in zweiter Reihe zur Straße und grenzt überwiegend an bebaute Nachbargrundstücke. Das östlich angrenzende Grundstück stellt sich überwiegend als Wiese dar.

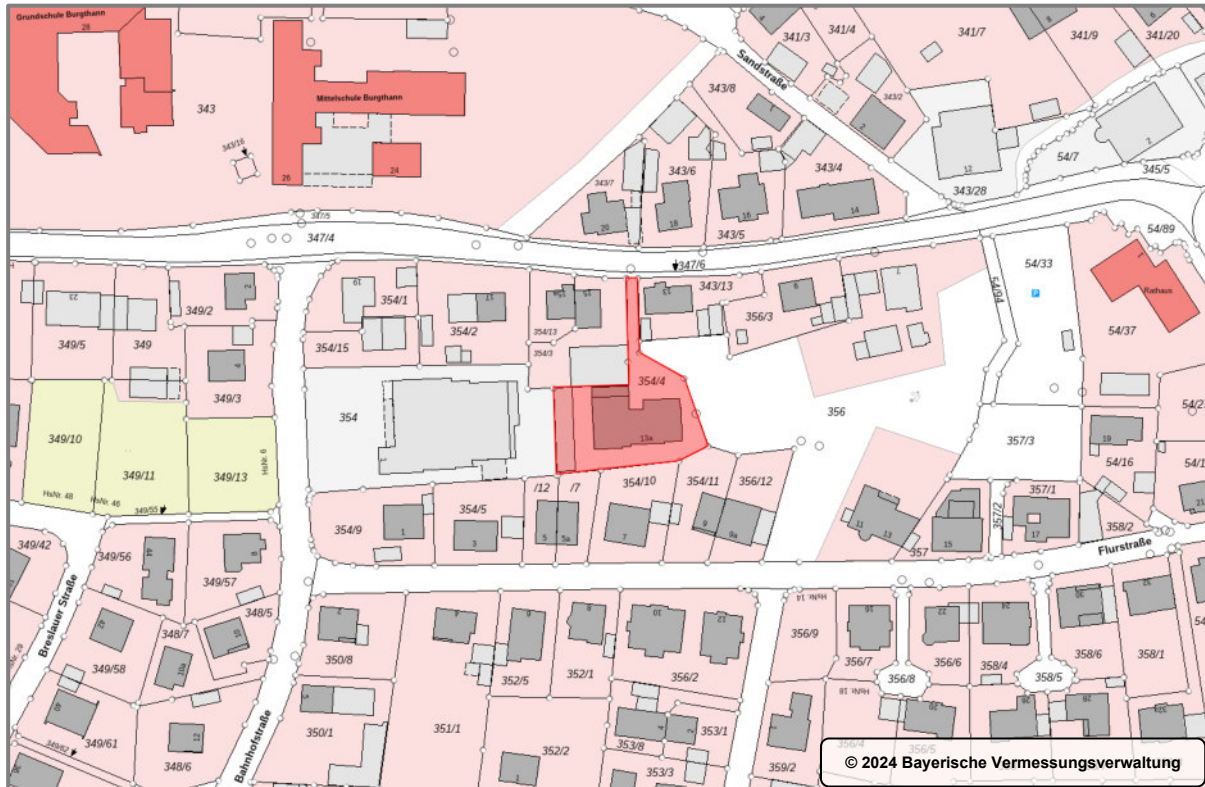
Das Grundstück stellt sich überwiegend eben dar und liegt auf dem Höhenniveau der angrenzenden Straße.

Auf dem Grundstück sind ein Mehrfamilienhaus, überwiegend freistehend, teilweise in nordwestlicher Grenzbebauung und angebaut an das Gebäude auf dem nordwestlichen Nachbargrundstück, sowie ein Garagengebäude mit neun Einzelgaragen, in dreiseitiger Grenzbebauung, errichtet.

Das Grundstück wird von der Mumberger Straße im Norden aus über die Zufahrt offen befahren. Die Zufahrt sowie die nachfolgende Hoffläche sind mit Zementsteinen gepflastert. Hier befinden sich ein mehrere Kfz-Stellplätze. An der östlichen Grundstücksgrenze ist ein Mülltonnenabstellplatz, mittels verzinktem Doppelstabmattenzaun eingehaust, vorhanden.

Der westliche Grundstücksbereich wird von der Hoffläche aus über eine Hausdurchfahrt erreicht und stellt sich als Garagenhof des hier vorhandenen Garagengebäudes dar. Der südliche Grundstücksbereich dient als Gartenfläche der angrenzenden Erdgeschosswohnungen.

Die Einfriedung der Zufahrt erfolgt nach Osten über eine Hecke sowie nach Westen über einen Maschendrahtzaun. Der südliche Grundstücksbereich ist nach Osten mit einem Metallzaun auf einem Betonsockel und nach Süden über Busch- und Pflanzwerk eingefriedet. Nach Westen erfolgt die Einfriedung über Gebäude in Grenzbebauung. Nach Osten zu den Nachbargrundstücken erfolgt die Einfriedung über einen Metaldoppelstabzaun und nachfolgend über einen Metallzaun auf einem Betonsockel. Das Grundstück wurde am 15.06.1992 (Nachtrag vom 18.01.1993) nach WEG aufgeteilt und Sondereigentum an dreizehn Wohnungen samt Kellerräumen, teilweise samt Balkonen, sowie an neun Garagen begründet. Weiterhin wurden Sondernutzungsrechte an drei Terrassen und vier oberirdischen Kfz-Stellplätzen vereinbart.



Beurteilung:

Das Grundstück liegt im Hauptort der Gemeinde Burgthann, in zweiter Reihe zur Mumberger Straße.

Die Wohnlage ist mit überwiegend mittel einzustufen.

Die Freiflächen sind zweckmäßig angelegt und stellen sich in einem ordentlichen und gepflegten Gesamtzustand dar.

Die Zufahrt zu den Garagen ist aufgrund der Hausdurchfahrt und des schmalen Garagenhofs mit ungünstig einzustufen.

Gebäude

Wohnhaus

Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 1993 als Mehrfamilienhaus errichtet und stellt sich mit Keller-, Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss dar.

Im Gebäude sind im Erdgeschoss vier Wohnungen, im Obergeschoss fünf Wohnungen und im Dachgeschoss vier Wohnungen, gesamt somit dreizehn Wohnungen, vorhanden.

Das Gebäude wird an seiner Nordseite über einen Absatz nach oben, mit Zementsteinen gepflastert, ein Podest, mit Naturstein belegt, und eine nachfolgende Haustür in Kunststoff mit Isolierglaseinlage, laut Auskunft ca. im Jahre 2023 erneuert, begangen. Linksseitig ist neben der Haustür eine Briefkastenanlage aufgestellt, rechtsseitig ist an der Hauswand eine Klingel-/Wechselsprechanlage montiert. Der Hauseingang ist mittels einer Metallkonstruktion mit Glasauflage überdeckt.

Im nachfolgenden Treppenhausflur ist der Fußboden mit Naturstein belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Beton, gestrichen, ausgeführt.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus. Der Treppenlauf ist massiv, Tritt- und Setzstufen mit Naturstein belegt, Geländer in Metall, Handlauf mit Kunststoffüberzug. Die Belichtung und Belüftung im Treppenhaus erfolgt über Kunststoffisoliertglasfenster mit Unterlichtern und Kunststoffisoliertglasfestelemente, jeweils mit Dreifachverglasung und laut Auskunft ca. im Jahre 2023 eingebaut.

Das Kellergeschoss wird vom Treppenhausflur im Erdgeschoss aus offen über die Treppe begangen. Am Treppenpodest ist der Fußboden mit Naturstein belegt. Von hier aus werden über Stahltüren der westliche und östliche Kellerbereich begangen. In den Kellerbereichen sind die Fußböden in Betonestrich ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist aus Beton, gestrichen, ausgeführt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über einfach verglaste Kellerfenster, Metallrahmen mit Mäusegitter, in Lichtschächten.

Die Kellerabteile sind mit Holzplattenlattenrosten voneinander abgetrennt und werden über Holzlatten Türen begangen. Der Kellerraum Nr. 11 ist, wie in den vorliegenden Aufteilungsplänen dargestellt, im östlichen Kellerbereich positioniert und stellt sich als gewöhnliches Kellerabteil dar. Innenmaße: Breite ca. 1,91 m, Tiefe ca. 3,33 m, Raumhöhe ca. 2,19 m.

Im östlichen Kellerbereich ist außerdem ein Zähler-/Anschlussraum mit Stromhauptanschlüssen, Stromzählern, Telefonanschluss, Antennenanschluss, Gashauptanschluss mit Gaszähler sowie Wasserhauptanschluss mit Wasseruhr, Wasserfilter und Druckminderer vorhanden. Der Heizungsraum war beim Ortstermin versperrt und konnte nicht besichtigt werden.

Im westlichen Gebäudeteil befindet sich ein Fahrradabstellraum, eine Waschküche mit Bodenablauf und Waschmaschinenanschlüssen sowie ein Wäschetrockenraum. Hier ist der Fußboden aufgrund von Feuchtigkeitseinwirkung teilweise schadhaft.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise: Massivbauweise

Fassade: Ohne Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen.

Fenster: Laut Auskunft überwiegend als Kunststoffisoliertglasfenster mit Dreischeibenverglasung und Kunststoffaußenrollos ausgeführt, ca. im Jahre 2023 erneuert.

Dach: Satteldach, Hauptfirstrichtung West/Ost, Eindeckung in Betondachsteinen. In den Dachflächen sind Schleppgauben vorhanden, Dachhaut in verzinktem Stahlblech, seitlich und nach vorne verputzt und gestrichen. Über Dach sind Kaminköpfe erkennbar, mit verzinktem Stahlblech eingelech. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in verzinktem Stahlblech ausgeführt.

Geschossdecken: Stahlbeton

Beurteilung:

Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 1993 errichtet.

Ca. im Jahre 2023 wurden im gesamten Gebäude die Fenster durch Kunststoffisoliertglasfenster mit Dreifachverglasung ersetzt und eine neue Hauseingangstür eingebaut. Ansonsten stellt sich das Gebäude augenscheinlich überwiegend im Status seiner Gestehungszeit dar.

Der energetische Zustand des Gebäudes ist durchschnittlich. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Dachgeschoss, Wohnung Nr. 11

Die Wohnung wird vom Treppenpodest aus über eine Wohnungstür begangen und stellt sich mit Diele, Abstellraum, Bad/WC, Wohnzimmer, Balkon, Schlafzimmer, Küche und Kinderzimmer dar.

In den vorliegenden Aufteilungsplänen sind die Küche und das Kinderzimmer als ein Raum dargestellt.

Die Raumhöhe beträgt, gemessen in der Diele ca. 2,41 m, gemessen im Schlafzimmer und in der Küche, ca. 2,22 m.

Ausstattung

Fußböden: Überwiegend mit Vinyl, im Bad/WC mit Steinzeug belegt.

Wände und Drenpel: Überwiegend verputzt und gestrichen, im Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt. In der Küche ist wandseitig ein Fliesenspiegel vorhanden.

Schrägen und Decken: Verputzt und gestrichen bzw. in Gipskarton, gestrichen, ausgeführt.

Türen: Überwiegend Zargen und Blätter in Holz, offener Rundbogendurchgang zwischen Wohnzimmer und Küche.

Fenster und Balkontüren: Kunststoffisoliertglasfenster und -balkontür mit Dreis Scheibenverglasung und Kunststoffaußenrollos, laut Auskunft ca. im Jahre 2023 erneuert.

Beheizung: Flachheizkörper

Sanitärgegenstände: Einbaubadewanne mit Duschvorhang, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie und wandhängendes WC mit Einbauspülkasten im Bad/WC.

Sonstiges: In der südlichen Dachfläche des Gebäudes ist eine breite Schleppgaube vorhanden, weshalb sich das Schlafzimmer, die Küche und das Kinderzimmer überwiegend ohne Schrägen, jedoch mit geringerer Raumhöhe darstellen.

Sonstiges (Fortsetzung):

In der Diele ist wandseitig der Hörer der Türöffner-/Wechselsprechanlage montiert. Weiterhin befindet sich hier ein Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter.

Das Bad/WC ist innenliegend, die Abluft erfolgt über einen Lüfter im Luftschacht.

Der Balkon stellt sich als Betonplatte dar, Fußboden beschichtet, Geländer in Metall.

In der Küche sind keine Küchenmöbel vorhanden.

Laut Auskunft wurde die Wohnung ca. im Jahre 2022 renoviert. Dabei wurden die Fußböden und Zimmertüren erneuert sowie die Wände und die Decken gestrichen. Das Bad/WC stellt sich im Status der Gestehungszeit des Gebäudes dar.

Beurteilung:

Die Wohnung liegt im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 13 Einheiten und verfügt über einen Balkon nach Westen. Ein Kellerraum ist zugeordnet, ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Die Wohnung wurde laut Auskunft ca. im Jahre 2023 überwiegend renoviert. Die Sanitäranlagen sowie die Gebäudetechnik sind aus der Gestehungszeit des Gebäudes. Aufgrund der Dachgaube stellen sich die Räume nach Süden mit geringer Raumhöhe dar. Der Wohnwert wird mit überwiegend mittel eingestuft.

Garage Nr. 7

Das Garagengebäude wurde gemeinsam mit dem Wohnhaus ca. im Jahre 1993 in Massivbauweise errichtet und stellt eingeschossig mit Flachdach, Dachhaut mit Kiesauflage und Dachbegrünung, dar. Im Gebäude sind neun Garagenstellplätze vorhanden, welche vom Garagenhof jeweils über ein eigenes mechanisches Metallschwintor befahren werden. Zwischen den Garagen sind keine Trennwände vorhanden, die Garagenstellplätze sind zu den Nachbarstellplätzen hin jeweils offen ausgeführt.

Die Garage Nr. 7 ist wie in den vorliegenden Aufteilungsplänen dargestellt positioniert. Im Inneren ist der Fußboden in Beton ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen, aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen teilweise schadhaft. Die Decke stellt sich in Beton, gestrichen, dar und weist in Teilbereichen Rückstände von Feuchtigkeitseindringungen sowie Schimmelspuren auf.

Beurteilung:

Das im Jahr 1993 errichtete Garagengebäude verfügt über neun Stellplätze. Zwischen den Stellplätzen sind keine Trennwände vorhanden.

Äußerlich sowie im Inneren präsentiert sich die Garage in einem überwiegend baujahrestypischen Zustand. Ein Instandhaltungs- und Reparaturrückstau ist vorhanden.

Wohnfläche	
Wohnfläche Wohnung Nr. 11 ca.	64,08 m²
Wohnfläche Wohnung Nr. 11 gesamt, gerundet	64,00 m²

