

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	91083 Baiersdorf, Königsberger Straße 48
Objektart	Wohngrundstück, Größe 717 m ²
Bebauung	Einfamilienhaus, Wohnfläche ca. 111 m ² ; Garage
Verkehrswert	440.000 €
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	15.10.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Fürth
Aktenzeichen	1 K 49/25
Gutachten vom	10.03.2026

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

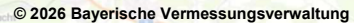
SACHVERSTÄNDIGER

Lukas Völkel, M.Sc. 09181 / 461 490 19
Klostergasse 22 info@voelkel-lang.de
92318 Neumarkt i.d.OPf. www.voelkel-lang.de

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (Aufsichtsbehörde: IHK Nürnberg für Mittelfranken)



Mit der S-Bahn (S1) ist die Stadt über die Linie Nürnberg-Erlangen-Forchheim-Bamberg, Haltepunkt Baiersdorf, erreichbar.



Mikrolage

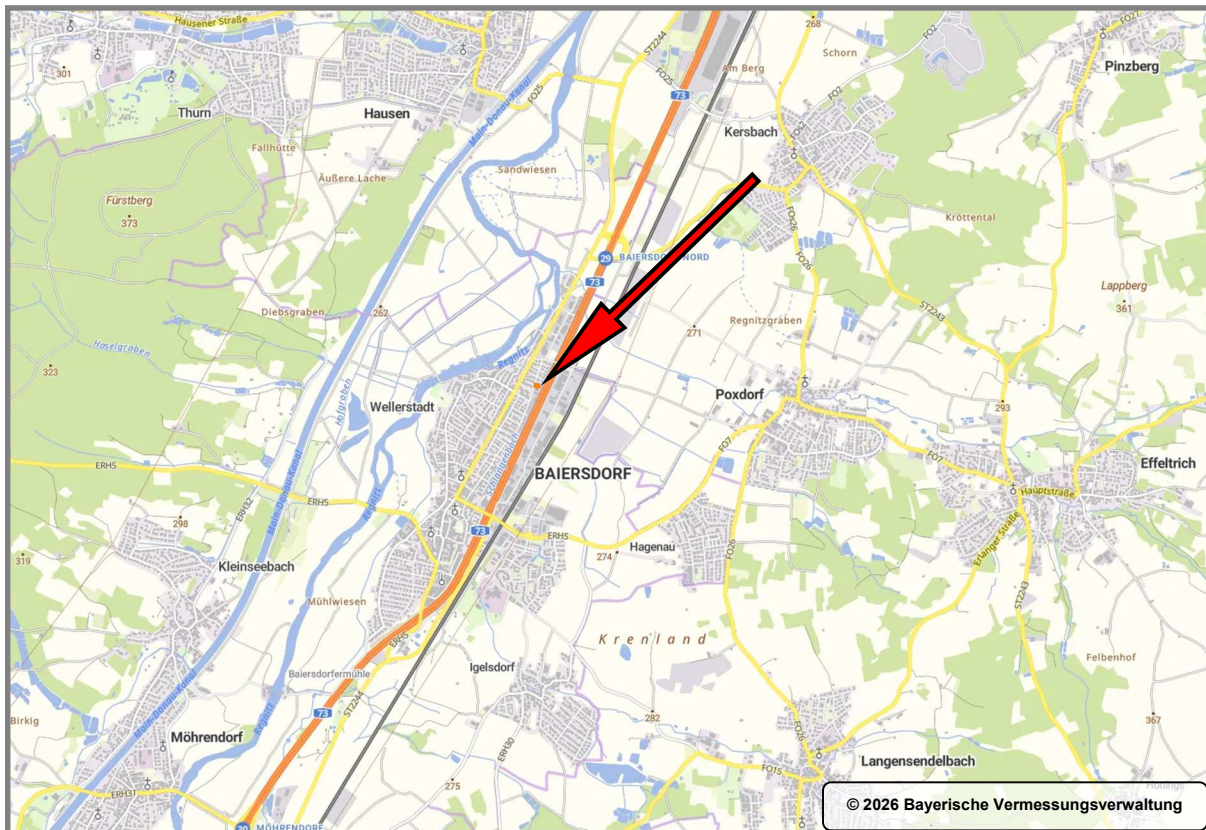
Das Grundstück liegt im Stadtteil Wellerstadt der Stadt Baiersdorf, ca. 1,5 km nordöstlich des Stadtzentrums (Rathaus), in einem Wohngebiet.

Das Grundstück liegt an der Königsberger Straße, einer Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, mit beidseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

Das Areal präsentiert sich überwiegend eben. Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern und Reihenhäusern dar. Die Gebäude auf den südlich und südöstlich angrenzenden Nachbargrundstücken werden augenscheinlich gewerblich genutzt (Werkstatt für Instrumentenbau). Weiter südlich befinden sich Gebäude des Technischen Hilfswerks (THW).

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

Die Entfernung zur Anschlussstelle Baiersdorf-Nord der Autobahn A 73 beträgt ca. 1,4 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über die S-Bahnlinie S1 sowie die Buslinie 252 erreicht werden. Der S-Bahn Haltepunkt Baiersdorf ist ca. 1,7 km entfernt, die Bushaltestelle „Wellerstadt Hauptstraße“ befindet sich ca. 230 m westlich des Bewertungsgrundstücks.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 46/10**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **717 m²**. Es hat in etwa die Form eines Trapezes, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zur Königsberger Straße (Nordost-/Südwestrichtung) beträgt ca. 23 m, die mittlere Grundstückstiefe in Nordwest-/Südostrichtung ca. 33 m.

Beschreibung

Das Grundstück konnte nur teilweise von außen besichtigt werden!

Das Grundstück grenzt mit seiner Nordwestseite an die Königsberger Straße, über welche es auch erschlossen wird. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke. Das Grundstück ist überwiegend eben und auf dem Höhenniveau der angrenzenden Straße. Auf dem Grundstück sind ein freistehendes Einfamilienhaus und eine Garage, in nordöstlicher Grenzbebauung, errichtet.

Das Grundstück wird an seiner nordwestlichen Grundstücksecke offen über eine Zufahrt zur Garage, mit Zementverbundsteinen gepflastert, befahren. Linksseitig ist an der Garage eine Klingel-/Wechselsprechanlage mit Videofunktion montiert. Rechtsseitig am Zaun ist ein Briefkasten vorhanden. Von hier aus wird der westliche Grundstücksbereich über eine Metallgartentür begangen. Der nachfolgende Fußweg zum Hauseingang an der Nordseite des Wohnhauses sowie nach Südosten ist mit Natursteinplatten belegt.

Das Grundstück ist nach Westen, zur Straße hin, mit einem Metaldoppelstabmattenzaun mit Sichtschutz eingefriedet. Nach Südosten erfolgt die Einfriedung augenscheinlich über eine Mauer auf dem Nachbargrundstück. Nach Nordwesten ist das Grundstück im Bereich der Zufahrt offen ausgeführt, anschließend folgen Gebäude in Grenzbebauung.

Der südliche und der südwestliche Grundstücksbereich sind augenscheinlich mit Rasen begrünt und mit einem Baum bepflanzt. Der nordwestliche Grundstücksbereich ist mit Zementverbundsteinen belegt. Hier befindet sich ein mobiles Außenschwimmbecken, ohne Wertrelevanz. Der östliche Grundstücksbereich ist von außen nicht einsehbar.

An der Südwestecke des Wohnhauses befindet sich ein überdachter Freisitz, mit einer Markise überdeckt, älteren Datums und schadhaft.

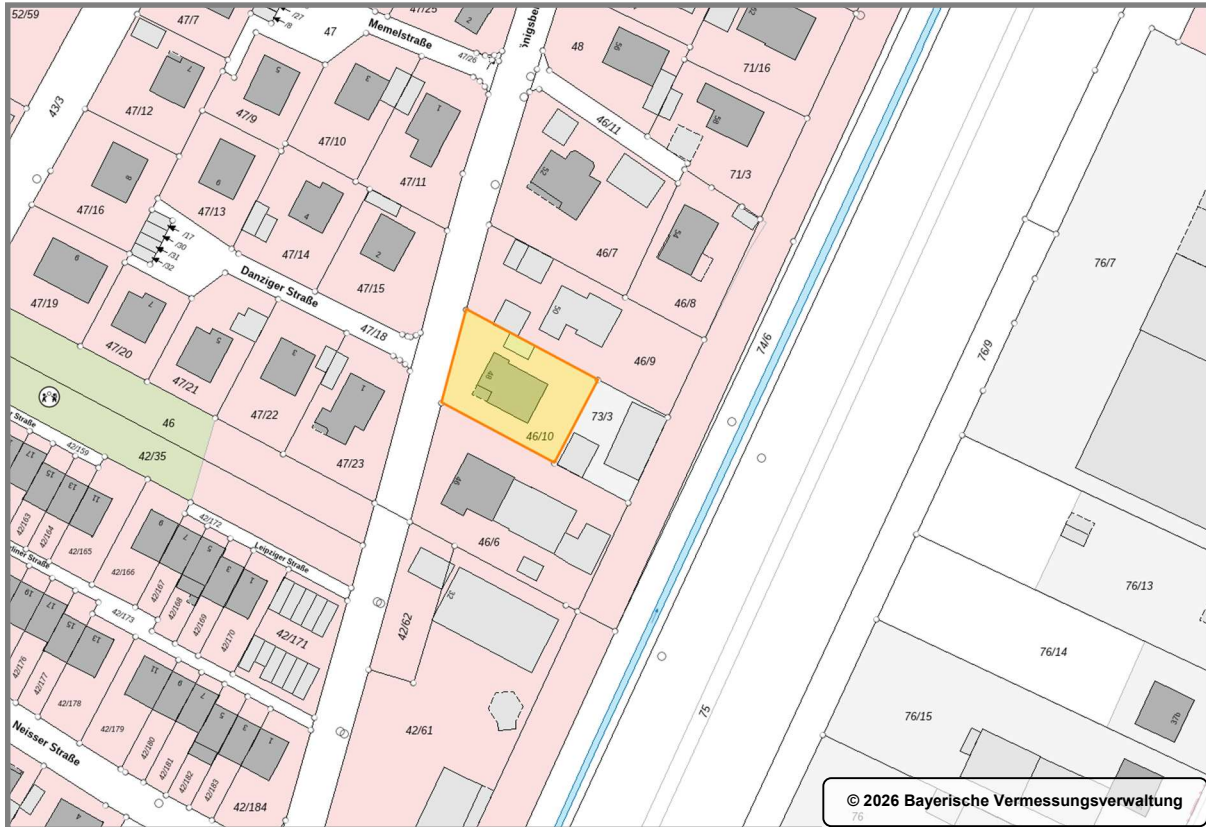
Beurteilung:

Das Grundstück liegt im Stadtteil Wellerstadt der Stadt Baiersdorf, in einem Wohngebiet.

Die Wohnlage ist mit überwiegend mittel einzustufen.

Durch die gewerbliche Nutzung auf den südlich gelegenen Grundstücken und die östlich gelegene Autobahn A73 sind Lärmimmissionen gegeben.

Die Außenanlagen stellen sich in einem pflegebedürftigen Zustand dar. Ein Instandhaltungs- und Reparaturrückstau ist gegeben.



Gebäude

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

Wohnhaus

Gemäß vorliegenden Unterlagen wurde das Gebäude ca. in den Jahren 1977/1978 (Fertigstellung 1978) als Einfamilienhaus errichtet. Am Wertermittlungstichtag stellt es sich mit Keller-, Erd- und Dachgeschoss dar.

Das Gebäude wird an seiner Nordostseite über zwei Stufen und ein Podest, mit Naturstein belegt, sowie über eine nachfolgende Haustür mit Sicherheitsglaseinlage, von außen vergittert, begangen. Der Hauseingang wird durch das verlängerte Dach der Garage, von unten mit Holzpaneelen verkleidet und mit Einbaustrahlern versehen, vollständig überdeckt.

Gemäß den vorliegenden Planunterlagen erfolgt die vertikale Erschließung des Gebäudes über ein Treppenhaus. Die Belichtung im Treppenhaus ist durch ein Glasbausteinfeld gegeben.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Augenscheinlich ohne äußere Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen. Nach Nordwesten ist am Dachgeschoss ein Balkon/Loggia vorhanden.
Dach:	Satteldach, Firstrichtung Nordwest/Südost, Eindeckung in Betondachsteinen. Über Dach ist ein gemauerter Kaminkopf erkennbar. Auf der südlichen Dachfläche ist eine Satellitenschüssel montiert. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Stahlblech, gestrichen, ausgeführt, älteren Datums und teilweise schadhaft.
Fenster:	Augenscheinlich überwiegend Holzisolierglasfenster mit Kunststoffaußenrollos.
Geschossdecken:	Gemäß Baubeschreibung Filigran-Rippendecken über dem Keller- und dem Erdgeschoss.

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

KG:	Flur, Anschlussraum, zwei Kellerräume, Heizungsraum, Öllager, Waschküche, Vorratsraum und Weinkeller.
EG:	Windfang, Diele, WC, Küche, Vorratsraum, Esszimmer, Wohnzimmer, Freisitz, Flur, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Bad/WC.
DG:	Studio, Schlafzimmer, Bad, Küche und Balkon.

In den vom Bauamt der Stadt Baiersdorf übermittelten genehmigten Bauplänen ist das Dachgeschoss mit einem nicht ausgebauten Dachbodenraum, einem Kaminputzraum, zwei Zimmern und einem Balkon dargestellt. Ein wohnlicher Ausbau ist augenscheinlich nicht genehmigt.

Der Balkon im Dachgeschoss stellt sich als Loggia dar und wird durch den darüberliegenden Ortgang vollständig überdeckt. Das Geländer ist augenscheinlich in Metall mit Holzbeplankung ausgeführt. Oberhalb des Balkons ist eine Markise montiert, älteren Datums.

Garage

Das Gebäude wurde gemäß den vorliegenden Unterlagen gemeinsam mit dem Wohnhaus in Massivbauweise errichtet und stellt sich eingeschossig mit Flachdach, Dachhaut von unten nicht erkennbar, dar. Gemäß Baubeschreibung ist das Flachdach als Warmdach, Kiespressdach mit innenliegender Entwässerung, ausgeführt. Die Attika ist mit Fassadenplatten verkleidet.

Die Garage wird an ihrer Nordwestseite über ein Metallschwingtor, älteren Datums und schadhaft, befahren. Die Fassaden des Gebäudes sind verputzt und gestrichen. An der Nordwestseite des Gebäudes sind teilweise Farb- und Putzabplatzungen erkennbar.

Beurteilung:

Die Gebäude wurden ca. im Jahre 1978 als Einfamilienhaus mit Garage errichtet.

Das Dachgeschoss des Wohnhauses stellt sich entgegen den genehmigten Bauplänen wohnlich ausgebaut dar (siehe Punkt „7. Besondere Sachverhalte“).

Das Gebäude stellt sich augenscheinlich überwiegend im Status seiner Gestehtungszeit dar. Der energetische Zustand ist baujahresbedingt unterdurchschnittlich. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

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

Gemäß dem äußeren Anschein, ist ein Instandhaltungs- und Reparaturrückstau gegeben.

Wohnflächenberechnung	
Erdgeschoss	
Wohnfläche Erdgeschoss	110,82 m²
Wohnfläche gesamt	110,82 m²
Wohnfläche gesamt, gerundet	111,00 m²
Wohnlich ausgebaute Fläche	
Dachgeschoss	
Wohnlich ausgebaute Fläche Dachgeschoss	88,12 m²
Wohnlich ausgebaute Fläche gesamt	88,12 m²
Wohnlich ausgebaute Fläche gesamt, gerundet	88,00 m²

