

# Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



**Auftraggeber:**

Amtsgericht Fürth  
 Abt. für Zwangsversteigerungssachen  
 Bäumenstraße 28 ~ 90762 Fürth

**Aktenzeichen:**

2 K 5/25

**Bewertungsstichtag:  
/Qualitätsstichtag**

09.01.2026

## **Aufstellung Versteigerungsobjekte (Einzelausgebot):**

Grundbuch des Amtsgerichts Neustadt a.d. Aisch

### **von Burghaslach Blatt 1329**

Flst. 192 Nähe Neustädter Straße,  
 Gebäude- und Freifläche zu 83 m<sup>2</sup>

Verkehrs-/Marktwert 6.000 EUR

Flst. 193 Neustädter Straße 12,  
 Gebäude- und Freifläche zu 79 m<sup>2</sup>

Verkehrs-/Marktwert 38.000 EUR

Flst. 192/2 Neustädter Straße,  
 Landwirtschaftsfläche  
 Gebäude- und Freifläche zu 72 m<sup>2</sup>

Verkehrs-/Marktwert 35.000 EUR

Flst. 192/3 Neustädter Straße 12,  
 Gebäude- und Freifläche zu 63 m<sup>2</sup>

Verkehrs-/Marktwert 30.000 EUR

### **von Burghaslach Blatt 1612**

Flst. 194 Neustädter Straße 12,  
 Gebäude- und Freifläche zu 209 m<sup>2</sup>

Verkehrs-/Marktwert 101.000 EUR

**Versteigerungsobjekte (Gesamtausgebot)**

**Verkehrs-/Marktwert**

**210.000 EUR**

**Im Zuge der örtlichen Einsichtnahme konnten die Gebäude nicht von innen begangen werden.  
 Nur Außenansicht im begrenzt einsehbaren Bereich möglich.**

**Versteigerungsobjekte (Gesamtausgebot):**

**Verkehrswert/Marktwert:**

Hanggrundstück mit direkter Lage an der Hauptstraße;  
 Kettenhaus mit Garagen/Kellern im Untergeschoss;  
 Wohngebäude mit Erd-, ausgebautem Dachgeschoss;  
 Ursprüngliches Baujahr um 1800-1825 – Garagen/Keller,  
 Wohngebäude Annahme Baujahr 1900-1960; Dachgeschoss-  
 ausbau um 1995

Wohnfläche Erdgeschoss	EG	ca. 223,6 m <sup>2</sup> (ohne Terrasse)
<u>Wohnfläche Dachgeschoss</u>	<u>DG</u>	<u>ca. 83,3 m<sup>2</sup></u>
Kettenhaus gesamt	ges.	ca. 306,9 m <sup>2</sup>

Nutzfläche Erdgeschoss	EG	ca. 8,6 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Garagen/Keller	UG	ca. 234,9 m <sup>2</sup>

Neustädter Straße 12/12a/12b in 96152 Burghaslach

**Keine Innenbegehung möglich, nur Außenansicht in Teilbereichen**

**Stichtag 09.01.2026      Festgestellter Verkehrswert      210.000 €**

**Grundstück**

**Makro**

Der Markt Burghaslach liegt im Steigerwald zwischen Nürnberg, Würzburg und Bamberg im sogenannten Drei-Franken-Eck (Treffpunkt der drei fränkischen Regierungsbezirke Mittelfranken, Oberfranken und Unterfranken). Durch den Ort fließt die Haslach. Der Markt liegt des Weiteren am nördlichen Rand des Landkreises Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim und grenzt an die Nachbarlandkreise Kitzingen, Bamberg und Erlangen-Höchstadt.

Die Stadt Neustadt an der Aisch ist ca. 23 km südlich von Burghaslach gelegen. Die Stadt Schlüsselfeld im Landkreis Bamberg ist hingegen nur ca. 5 km nördlich gelegen. Die Großstädte Bamberg, Würzburg und Nürnberg sind ca. 45 km bis 60 km von Burghaslach entfernt.

Der Markt Burghaslach liegt verkehrsgünstig an der Staatstraße 2261 die über Niederndorf zur Anschlussstelle 77 (Schlüsselfeld) der Bundesautobahn A3 (ca. 3 km nordöstlich) führt. Die Staatsstraße 2256 führt nach Breitenlohe (2,4 südlich) bzw. nach Freihaslach (2,8 km nordwestlich). Anliegerstraßen führen zu den weiteren Gemeindeteilen Buchmühle und Buchbach.

Der ÖPNV ist innerhalb des Marktes Burghaslach mäßig bis ausreichend ausgebildet, es bestehen Buslinien mit der Anbindung an die Nachbarstädte Scheinfeld und Neustadt an der Aisch. Der Anschluss an den VGN - Verkehrsverbund Großraum Nürnberg ist somit gegeben.

Die Infrastruktur des Marktes Burghaslach kann in Anbetracht der ländlichen Umgebung als gut eingestuft werden. Einkaufsmöglichkeiten (Netto-Marken-Discount), Apotheke, ärztliche Gemeinschaftspraxis, Zahnarzt, Bankfilialen, Kinderkrippen/Kindertagesstätten, Freibad usw. befinden sich im Hauptort. Krankenhäuser sind in Neustadt a.d. Aisch und Burgebrach (Steigerwaldklinik) angesiedelt. Eine Grundschule befindet sich in Burghaslach, weiterführende Schulen befinden sich in Schlüsselfeld (Mittelschule), Scheinfeld (Gymnasium und private Realschule) und in Neustadt a.d. Aisch (verschiedene Schularten).

Die Wirtschaft des Marktes Burghaslach ist durch klein- und mittelständische Betriebe (Holzbau, Bauunternehmen, Maschinenbau, Schokoladenfabrikation/Süßwarenproduktion etc.) geprägt.

### **Mikro**

Das Bewertungsobjekt liegt im Hauptort, direkt an der Neustädter Straße und innerhalb des Altstadt-kerns. Der Kirchplatz mit der St. Ägidiuskirche und dem Rathaus (Gemeindeverwaltung) sind nur 300 m nördlich gelegen.

Die Neustädter Straße ist eine der Hauptstraßen von Burghaslach (Staatstraße St 2256) und somit mit überdurchschnittlichem Verkehr belastet. Sie ist die Hauptein-/ausfahrtsstraße in südlicher Richtung des Hauptortes. Über die Neustädter Straße (St 2256) und deren Kreuzung mit der Würzburger Straße (St 2261) können die Nachbarorte sowie die Anschlussstelle Schlüsselfeld der Bundesautobahn A3 mühelos angefahren werden. Der Anschluss an die örtlichen und überörtlichen Verkehrswege kann somit als gut bis sehr gut bezeichnet werden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich am Marktplatz/Kirchplatz in ca. 250 m Entfernung. Der Anschluss an den ÖPNV kann somit in Anbetracht der ländlichen Lage im Landkreis Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim als befriedigend bezeichnet werden. Die Gemeinschaftspraxis Burghaslach, eine Apotheke, Bäckerei, Bankfilialen befinden sich in der Umgebung des Bewertungsobjektes.

Die zur Bewertung anstehenden Grundstücke liegen mit der Ostseite direkt an der ausgebauten Straße mit einseitigem Fußgängerweg (asphaltierte Hauptstraße, gepflasterter Fußgängerweg). Die Grundstücke weisen eine Höhendifferenz zwischen der Straße mit Fußgängerweg und Erdgeschoss des Kettenhauses von ca. 4 m aus (Einstufung/Bezeichnung Hanggrundstück). Das Untergeschoss mit Garagen und Kellern liegt direkt auf Straßenniveau.

Die umgebende Bebauung besteht aus einfachen Ein-/Zweifamilienhäusern mit zum Teil gewerblichen Nutzungen im Untergeschoss zur Straße (Leerstände). In der unmittelbaren Nähe zum Bewertungsobjekt kann die Parkplatzsituation als leicht angespannt bezeichnet werden (nur Parkplätze entlang der Hauptdurchgangsstraße).

### **Wohnlage**

Aufgrund der vorangestellten Beschreibungen kann die Wohnlage des Bewertungsobjektes innerhalb des Marktes Burghaslach als zentral jedoch einfach bezeichnet werden. Die Grundstücke im Altortbereich entlang der Neustädter Straße zählen nicht zu den bevorzugten Wohnlagen (Lage an der Hauptstraße, beengte Grundstücksverhältnisse, einfache umgebende Bebauungsstrukturen).

### **Immissionen, Emissionen**

Im Zuge der örtlichen Einsichtnahme konnten Emissionen aus dem Straßenverkehr (Hauptstraße) wahrgenommen werden. Weitere Emissionen konnten nicht wahrgenommen werden, aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen (östlich gelegen) können diese jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden.

### **Form/Oberflächengestalt**

Die Grundstücke (Flst. 192; Flst. 192/2; Flst. 192/3; Flst. 193; Flst. 194) liegen mit der östlichen Grundstücksgrenze an dem Fußgängerweg und der ausgebauten Neustädter Straße. Die Grundstücke haben einen rechteckigen bis trapezförmigen Zuschnitt, die Grundstücksbreite zur Straße hin beträgt insgesamt 40 m, die Grundstückstiefen betragen zwischen 10 m bis 14 m.

Der Zuschnitt und die Lage der einzelnen Flurstücke 192; 192/2; 192/3; 193; 194 kann dem Lageplan-Ausschnitt entnommen werden:



Die Grundstücke weisen eine Höhendifferenz zwischen der Straße mit Fußgängerweg und Erdgeschoss des Kettenhauses von ca. 4 m aus (Einstufung/Bezeichnung Hanggrundstück). Das Untergeschoss mit Garagen und Kellern liegt direkt auf Straßenniveau. Als Weiteres weisen die Grundstücke ein Gefälle von Süd nach Nord, die Höhendifferenz beträgt hier nur ca. 1,2 m.

### Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (Stand 10. Änderung vom März 2011) des Marktes Burghaslach ist das Gebiet, in dem die Bewertungsgrundstücke liegen, als gemischte Baufläche/Dorfgebiet (M) ausgewiesen.

Die Grundstücke liegen des Weiteren nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung richten sich nach der bereits bestehenden Bebauung (unbeplanter Innenbereich, gem. § 34 BauGB).

### Sanierungsgebiet/Sanierungsverfahren

Die zu bewertende Grundstücke liegen im Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altortsanierung Markt Burghaslach“. Nach Auskunft der Bauverwaltung des Marktes Burghaslach wird ein vereinfachtes Sanierungsverfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB angewendet.

Das vereinfachte Sanierungsverfahren wird in der Regel genutzt, um den Bestand im Sanierungsgebiet zu erhalten und zu verbessern (z.B. Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden). Die Anwendung der §§ 152 -156a BauGB sind ausgeschlossen, entsprechend erfolgt keine Erhebung von Ausgleichsbeträgen.

### Altlasten

Aus der Gebäudenutzung (Wohnhaus mit Garagen/Kelleranlagen) lässt sich kein prinzipieller Altlastenverdacht ableiten.

Nach schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Neustadt a.d. Aisch -Bad Windsheim vom 12.02.2026, Referat für Gewässerschutz und Abfallrecht, Wasserrecht, ist für das zu bewertende Grundstück (Flurstücke 192; 192/2; 192/3; 193; 194; Gem. Burghaslach) im Altlastenkataster keine Eintragung vorhanden. Es bestehen auch derzeit keine Anhaltspunkte bezüglich des Bestehens einer Altlast. Dies ist jedoch keine Bestätigung der Altlastenfreiheit des genannten Grundstücks.

### Denkmalschutz/Bodendenkmal

Nach Einsicht Bayerischer Denkmal-Atlas (online Auskunft) ist das Gebäude/Grundstück nicht als Einzeldenkmal oder Bodendenkmal ausgewiesen.

### **Hochwasser/Naturgefahren**

Das Grundstück liegt außerhalb der amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete und der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jährliches Hochwasser (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt; <https://www.lfu.bayern.de/gdi/wms/wasser/ueberschwemmungsgebiete>). Das Grundstück liegt außerhalb der Naturgefahren wie Georisiken, Lawinen etc. ...

## **Bauwerksbeschreibungen**

### **Allgemein**

Die zur Bewertung anstehenden Flurstücke 192, 192/2, 192/3, 193 und 194 bilden eine wirtschaftliche Einheit, sie liegen allesamt mit der östlichen Grundstücksgrenze zur Neustädter Straße. Die Grundstücke sind bis auf eine kleine südliche Gartenfläche (Flst. 192) bebaut.

Auszug aus Stellungnahme Altortsanierung Markt Burghaslach vom 13.01.2020 Landschaftsarchitekt Müller-Matsch: „Die Gebäude stehen in einer extremen Hangsituation und wurden auf früher vorhandenen, große Kelleranlagen, teilweise Gewölbekellern oder gemauerten Kellerräumen errichtet.“

Die Bauzeiten und Fertigstellungsjahre der zur Bewertung anstehenden Gebäude konnten aus der Bauplanmappe nicht entnommen werden, eine Rückfrage beim Staatsarchiv blieb ebenfalls ergebnislos. Nachfolgend werden daher die Baujahre aufgrund der wenigen äußeren Feststellungen sachverständig geschätzt.

Die Kelleranlagen zur Neustädter Straße wurden um das Jahr 1800-1825 errichtet (Schlussstein über Torbogen Keller 1 ist mit der Jahreszahl 1824 auf Flst. 193 versehen). Die darauf errichteten Wohngebäude sind wohl jüngeren Baujahres. Für das Wohnhaus-Süd (auf Flst. 194) wird ein Baujahr um 1900 und für das anschließende Wohnhaus-Nord mit Anbau (auf Flst. 193, 192/3) wird ein Baujahr um 1960 angenommen. Anscheinend wurde das Wohnhaus-Süd instandgesetzt und modernisiert, sowie das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut. Für diese Maßnahmen wird das Baujahr 1995 unterstellt. Die beiden Wohngebäude samt der Unterkellerung bilden ein sogenanntes Kettenhaus.

Die Kelleranlagen bilden mit dem darauf erstellten Wohnhäusern/Kettenhaus eine technisch-wirtschaftliche Schicksalsgemeinschaft, so dass für die Wertermittlung ein gemeinsames fiktives Baujahr und eine gemeinsame Gesamt- und Restnutzungsdauer festgestellt wurden.

Gemäß genehmigter Bauplanung (BV 39/2020) und Baubescheid vom 29.01.2001 war es geplant an das Bestandsgebäude an der Nordseite zum Garten hin einen kleinen Anbau neu zu erstellen und die beiden Wohnhäuser in Teilbereichen umzubauen.

Als Weiteres war es angedacht eine rückwärtige Anfahrt mit barrierefreiem Zugang über das „Zitronengässchen“ (gemeindliches Flurstück 185/2) eine Stichstraße von der Mühlgasse zu schaffen. „Ein Grunderwerb wäre dazu nicht unbedingt notwendig, weil durch die jetzige Abgrenzungsmauer bereits eine Randfläche von Anwesen Flurnummer 184 mit genutzt wird, obwohl sie nach der Grenze zu den Flurnummern 192 und 192/2 gehört. ... Die Abstützung des Gartens auf Flurnummer 192 soll zum nördlich anschließenden Nachbaranwesen und dem auf dem Grund \_\_\_ befindlichen Treppenaufgang durch eine Stützmauer so weit erhöht werden, dass eine terrassierte, ebene Gartenfläche als Ergänzung der vorhandenen kleinen Gartenfläche auf Flurnummer 192/2 gestaltet und als Grün- oder Abstellfläche für Pkw genutzt werden kann.“ Auszug aus Stellungnahme Altortsanierung Markt Burghaslach vom 13.01.2020 Landschaftsarchitekt Müller-Matsch.

Anscheinend wurde mit dieser Baumaßnahme bereits begonnen. Die Seitenstützmauer des kleinen Gartens zur Nordseite (Flst. 192) ist verkippt und muss notdürftig gegen die Fachwerkscheune auf dem Nachbargrundstück (Flst. 191/2) abgestützt werden. Es ist ebenfalls zu vermuten, dass der Keller (Seitenwand/Decke) auf dem Flurstück 192/2 beschädigt ist.

Derzeitig erfolgt der Hauptzugang zum Kettenhaus über eine 18-stufige Treppe mit zwei Podesten an der Südgrenze der Grundstücke (Flst. 194). Diese Treppe dient ebenfalls als Zugang zum benachbarten Wohngebäude Neustädter Str. 16, hierfür ist ein Treppenmitbenutzungsrecht zugunsten des Nachbargrundstücks (Flst. 194/1) eingeräumt.

Ein weiterer Treppenzugang befindet sich zwischen dem Wohnhaus-Süd und dem Wohnhaus-Nord (Flst. 194), von hier aus können die beiden Wohnhäuser und der dahinter liegende Hauswirtschaftsraum angelaufen werden.

Der dritte Treppenzugang befindet sich, wie bereits beschreiben an der Nordgrenze der Grundstücke (Flst. 192/1) und diene wohl als Zugang zum kleinen Garten.

Die Garagen und Keller befinden sich im Unter-/Kellergeschoss und können von der Straße aus befahren oder angelaufen werden (Straßenniveau). Hierbei ist zu erwähnen, dass der mittlere Keller 2 auf dem Flurstück 192/3 und der nördliche Keller 3 und Keller 4 auf Flurstück 192/2 als Kellerrecht in Erbbaurecht im dazugehörigen Grundbuch eingetragen sind.

Gemäß vorliegenden Grundrissplänen aus der Baueingabeplanung, befinden sich im Kellergeschoss, von Süd nach Nord die Garage 1 mit Abstellraum, die Garage 2 mit Nebenflächen, der Keller 1 mit Öltanks, der Keller 2 (Kellerrecht als Erbbaurecht) und der Keller 3 mit dahinterliegendem Keller 4 (Kellerrecht als Erbbaurecht).

Auf den großen Keller-/Garagenanlagen befindet sich das Kettenhaus mit Wohnhaus-Süd (auf Flst. 194) und Wohnhaus-Nord (auf Flst. 193; Flst. 192/3).

Gemäß vorliegenden Grundrissplänen aus der Baueingabeplanung befinden sich im Erdgeschoss des Wohnhauses-Süd ein Windfang, ein Gäste-WC, ein Zimmer, ein großzügiger Wohnraum mit Treppenzugang zum Dachgeschoss. Im rückwärtigen Bereich des Erdgeschosses befinden sich ein Technikraum und ein Hauswirtschaftsraum. Im Dachgeschoss des Wohnhauses-Süd befinden sich zwei Zimmer jeweils zu den Giebelseiten, ein mittiger Flur und ein Bad/Dusche sowie ein Ausgang zur rückseitigen Terrasse. Das Wohnhaus ist mit einem Satteldach mit Ziegeleindeckung überdacht, die Außenansichten sind verputzt und angelegt. Der Gebäudesockel zur Straße hin ist mit Sandsteinplatten verkleidet.

Über einen gemeinsamen Flur kann das Wohnhaus-Nord mit Anbau angelaufen werden. Im Erdgeschoss des Wohnhauses-Nord befinden sich eine Garderobe, ein Bad/Dusche, eine großzügige Wohnküche mit Übergang zum Wohnzimmer und Schlafzimmer sowie der Treppenzugang zum Dachgeschoss. Im Dachgeschoss befindet sich ein Wohnraum/Galerie. Das Wohn- und Schlafzimmer befinden sich im Anbau, der mit einem Pultdach/Flachdach überdacht ist. Das Gebäude ist mit einem Satteldach mit Ziegeleindeckung überdacht, die Außenansichten sind verputzt und angelegt.

Die Grundrisse des Kettenhauses sind als noch durchschnittlich einzustufen. Eher nachteilig ist, dass einige Räume direkt aus dem Wohnraum oder aus der Küche angelaufen werden (z.B.: Zugang zum Bad/Dusche und Schlafzimmer direkt von der Küche im Wohnhaus-Nord).

## **Wohnhaus mit Garagen/Kellern**

### Kettenhaus / Wohnhaus-Süd und Wohnhaus-Nord

Da eine Innenbegehung des Gebäudes nicht durchgeführt werden konnte, beruhen die Aussagen auf den Angaben der Baueingabemappe (BV 39/2020) der geplanten An-/Umbauten am bestehenden Wohnhaus und den visuellen Feststellungen der örtlichen Einsichtnahme (Einsicht nur von außen und in einem eingeschränkt einsehbaren Bereich). Nachfolgend werden demnach notwendige Annahmen zur Ausführung und Ausstattung getroffen.

Wie bereits beschrieben, wurde wahrscheinlich bereits mit den geplanten und genehmigten An-/Umbauten begonnen. Hierzu zählen die Aushubarbeiten an der Grundstücksnordseite (Flst. 192; 192/2) und Austausch der Fenster zur Straßenseite im Bereich des Wohnhauses-Nord (Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Abmauerung/Verkleinerung Fenster im Wohnzimmer).

Insgesamt können die Gebäudearchitektur als einfach und die Grundrisse als baujahrtypisch noch durchschnittlich bezeichnet werden.

**Bauweise:**

Insgesamt massive, konventionelle Bauweise, wahrscheinlich Streifenfundamente in Stampfbeton, Keller in Massivbauweise (Sandsteinmauerwerk/Ziegelmauerwerk etc.), gewölbedecken/massive Steindecke zum Erdgeschoss, Etagendecken als Holzbalken- oder Stahlbetondecken, massive Außen- und Innenwände (Ziegelmauerwerk), Satteldach mit Ziegeleindeckung (Dachpfanne oder Biberschwanzdeckung), Anbau an der Nordseite mit einem Pultdach/Flachdach mit Bitumeneindeckung überdacht, Außenansichten Putz und Anstrich (keine Dämmung), Gebäudesockel zur Straße hin im Bereich des Garagen/Wohnhaus-Süd mit Sandsteinplatten verkleidet, massive Zugangstreppe als Hauptzugang zum Kettenhaus (18-stufige Treppe mit zwei Podesten, Tritt-/Setzstufen mit Granitplatten verkleidet)

**Ausführung und Ausstattung:**

**Fußböden:** Holzbalken- oder Stahlbetondecken, Fliesen- oder Kunststeinplatten, Teppichbelag oder Vinyl-/PVC-Fußböden

**Fenster:** Holzfenster- oder Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster

**Türen:** Hauseingangstür als massive Eichenholz-Haustür mit Verglasungen  
Eingangstür als Leichtmetalltür mit Verglasung,  
Innentüren als Holztüren mit Holztürzargen,  
Stahltüren nach Anforderung

**Sanitär:** Bad/WC mit Dusche im EG, Gäste-WC, Bad/WC mit Dusche im DG – Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest

**Innwandb.:** Innenputz mit Anstrich, Deckenuntersichten Putz/Anstrich/Raufasertapete oder Holzverkleidungen etc.

**Elektro:** Elektroinstallation entsprechend der Nutzung und des Baujahres (da keine Innenbegehung wird unterstellt Stufe 3/mittel - zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank mit Unterverteilung und Kippsicherungen), Klingel mit Gegensprechanlage

**Heizung:** Ölzentralheizung, Flächenheizkörper mit Thermostatsteuerung (Annahme)

**Besondere**

**Bauteile:** Außenzugangstreppe mit Überdachung im Eingangsbereich (Leichtmetallkonstruktion mit Stegplatteneindeckung aus Polycarbonat) – 18 Stufen, 2 Podeste, Tritt-/Setzstufen mit Granitplatten verkleidet; Dachgauben zur Straßenseite/Wohnhaus-Süd; Schleppgaube, Ziegeleindeckung, Einblechung

**Besondere**

**Einrichtung**

**Zubehör:** Die Innenbegehung konnte im Rahmen der örtlichen Einsichtnahme nicht durchgeführt werden, somit werden vom Sachverständigen keine Feststellungen über Einrichtung und Zubehör getroffen (z.B.: Einbauküche, Einbauschränke etc.)

**Energetische Eigenschaften/Energieausweis:**

Für das zu bewertende Objekt wurde kein Energieausweis (Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis) für Wohngebäude vorgelegt, so dass keine gesicherten Aussagen über den Energiebedarf des Gebäudes gemacht werden können. Für die Bewertung wird ein üblicher Endenergiebedarf in Anbetracht der Baujahre und der Ausführung angenommen (hier wahrscheinlich Energieeffizienzklasse zwischen E bis G).

**Wohnfläche/Nutzfläche**

Das Wohnhaus und die Garagen/Keller konnten im Rahmen der örtlichen Einsichtnahme nicht vermessen und nicht von innen begangen werden. Die Flächen werden daher aus den Angaben der genehmigten Baueingabeplanung (BV 39/2020) übernommen.

Beim tatsächlichen und vollständigen Vorortaufmaß können Abweichungen auftreten, die ausgewiesene Wohn-/Nutzfläche (in Anlehnung an die WoFIV – Wohnflächenverordnung) hat für die Wertermittlung eine hinreichende Genauigkeit.

#### Wohnhaus-Süd (Flst. 194)

Zusammenstellung Wohnfläche		m <sup>2</sup>	
Wohnhaus-Süd Erdgeschoss	ca.	111,90	
Wohnhaus-Süd Dachgeschoss	ca.	48,90	
Zwischensumme	ca.	160,80	
Zu-/Abschlag - Rundung		0,00	
<b>Gesamt Wohnfläche</b>	<b>rd.</b>	<b>160,80</b>	

Nutzfläche EG		m		m <sup>2</sup>	
Technikraum	x	=		8,57	
Zwischensumme		ca.		8,57	
Nutzfläche Sonstige/Rundung		ca.		0,00	
Zwischensumme		ca.		8,57	
<b>Nutzfläche im EG gerundet</b>		<b>ca.</b>		<b>8,60</b>	

#### Garagen/Keller (Flst. 194)

Nutzfläche		m		m <sup>2</sup>	
Abstellraum	x	=		16,96	
Garage 1	x	=		21,09	
Garage 2	x	=		49,40	
Zwischensumme		ca.		87,45	
Zu-/Abschlag	x	0%	=	0,00	
Zwischensumme		ca.		87,45	
<b>Nutzfläche im KG gerundet</b>		<b>ca.</b>		<b>87,50</b>	

Zusammenstellung Nutzfläche gesamt		m <sup>2</sup>	
Garagen/Keller	ca.	87,50	
Keller	ca.	147,40	
Zwischensumme	ca.	234,90	
Zu-/Abschlag - Rundung		0,00	
<b>Gesamt Wohnfläche</b>	<b>rd.</b>	<b>234,90</b>	

#### Wohnhaus-Nord (Flst. 193; 192/3; 192/2)

Zusammenstellung Wohnfläche		m <sup>2</sup>	
Wohnhaus-Nord Erdgeschoss	ca.	111,70	
Wohnhaus-Nord Dachgeschoss	ca.	34,40	
Zwischensumme	ca.	146,10	
Zu-/Abschlag - Rundung		0,00	
<b>Gesamt Wohnfläche</b>	<b>rd.</b>	<b>146,10</b>	

Zusammenstellung Wohnfläche gesamt		m <sup>2</sup>	
Wohnhaus-Süd	ca.	160,80	
Wohnhaus-Nord	ca.	146,10	
Zwischensumme	ca.	306,90	
Zu-/Abschlag - Rundung		0,00	
<b>Gesamt Wohnfläche</b>	<b>rd.</b>	<b>306,90</b>	

#### Keller (Flst. 193; 192/3; 192/2)

Nutzfläche		m		m <sup>2</sup>	
Keller 1	x	=		52,37	
Keller 2*	x	=		45,86	
Keller 3*	x	=		36,32	
Keller 4*	x	=		12,87	
Zwischensumme		ca.		147,42	
Zu-/Abschlag	x	0%	=	0,00	
Zwischensumme		ca.		147,42	
<b>Nutzfläche im KG gerundet</b>		<b>ca.</b>		<b>147,40</b>	

\*Keller - Kellerrecht als Erbbaurecht

#### Garagen/Keller

Eine Innenbegehung des Garagen/Keller konnte nicht durchgeführt werden. Die Aussagen beruhen daher auf den Angaben der Baueingabemappe (BV 39/2020) und den visuellen Feststellungen der örtlichen Einsichtnahme (Einsicht nur von außen und in einem eingeschränkt einseharen Bereich). Nachfolgend werden demnach notwendige Annahmen zur Ausführung und Ausstattung getroffen.

Die Garagen und Keller befinden sich im Unter-/Kellergeschoss und können von der Straße aus befahren oder angelaufen werden (Straßenniveau). Die Kelleranlagen zur Neustädter Straße wurden um das Jahr 1800-1825 errichtet (Schlussstein über Torbogen Keller 1 ist mit der Jahreszahl 1824 versehen). Augenscheinlich werden die Garage 1 und Garage 2 und der Keller 1 und Keller 2 genutzt. Der Keller 3 wurde anscheinend beim Beginn der geplanten Baumaßnahmen beschädigt (Seitenwand/Decke).

Bauweise: wahrscheinlich Streifenfundamente in Stampfbeton, Keller in Massivbauweise (Sandsteinmauerwerk/Ziegelmauerwerk etc.), Gewölbedecken/massive Steindecke zum Erdgeschoss

Ausführung und Ausstattung:

Fußböden: Betonestrich oder Steinboden

Türen: Garage 1 - zweiflügelige Holztür; Garage 2 - zweiteilige Holzschiebetüranlage (elektrisch); Keller 1 bis Keller 3 - einfache Holztüren

Innwandb.: Sandstein oder Putz/Anstrich etc.

Elektro: Elektroinstallation entsprechend der Nutzung über Putz geführt, oder keine Elektroinstallation vorhanden

Besondere  
Bauteile: keine

### **Außenanlagen**

Soweit einsehbar ist das Grundstück in Teilbereichen eingefriedet (Holzjägerzaun). Zur Straße hin liegt eine Grenzbebauung vor. Auf der Wand oberhalb des Kellers auf dem Flurstück 192/2 und auf der Seitenstützwand auf dem Flurstück 192 sind Zaunfelder zwischen Betonpfosten oder Stahlpfosten angebracht. Als Weiteres ist eine Seitenstützwand zur Nordseite mit anschließender Außentreppe auf dem Flurstück 192 vorhanden. Die verbleibenden Grundstücksflächen sind nicht einsehbar, so dass keine weiteren Aussagen getroffen werden können (insbesondere Westgrenze).

### **Baulicher Zustand**

Eine Innenbegehung der Gebäude und vollständige Außenansicht der zur Bewertung anstehenden Grundstücke konnte im Rahmen der örtlichen Einsichtnahme vom 09.01.2026 nicht durchgeführt werden. Für die Wertermittlung wird ein durchschnittlicher Zustand Wohngebäude und der Garage/Keller ohne Mängel/Schäden/unterlassener Instandhaltung unterstellt.

Die Sockelverkleidung zur Straße hin im Bereich des Wohnhauses-Süd besteht aus Sandsteinplatten. Die Verkleidung weist im Sockelbereich deutliche Schäden durch Streusalzeinfluss aus (Erodierung, Fugen fehlen etc.). Der Belag der Tritt-/Setzstufen aus Granitplatten der Treppenanlage an der Südgrenze (18-stufige Treppe mit zwei Podesten) ist im unteren Bereich beschädigt.

Im Rahmen der örtlichen Einsichtnahme konnte festgestellt werden, dass die Seitenstützmauer des kleinen Gartens zur Nordseite auf Flurstück 192 verkippt und beschädigt ist. Diese Mauer wird mit Holzstempeln notdürftig gegen die südliche Außenwand der Fachwerkscheune auf dem Nachbargrundstück (Flst. 191/2) abgestützt. Der bauliche Zustand der Seitenstützwand mit Außentreppe kann als restwertig und ersatzwürdig eingestuft werden. Es ist ebenfalls zu vermuten, dass der Keller (Seitenwand/Decke) auf dem Flurstück 192/2 beschädigt ist.

Der Zustand der Außenanlagen kann als durchschnittlich bis vernachlässigt eingestuft werden (Annahme, Teileinsicht möglich).

### **Nutzungsverhältnisse**

Nach vorliegenden Informationen wird das Kettenhaus bewohnt und die Garagen/Kelleranlagen werden teilweise genutzt.

---

**Die Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient der Kurzinformation.  
Das vollständige Gutachten kann beim Amtsgericht Fürth eingesehen werden.  
Der Sachverständige ist nicht berechtigt weitere Auskünfte zu erteilen.**

**Im Zuge der örtlichen Einsichtnahme konnten die Gebäude nicht von innen begangen werden.  
Nur Außenansicht im begrenzt einsehbaren Bereich möglich.**

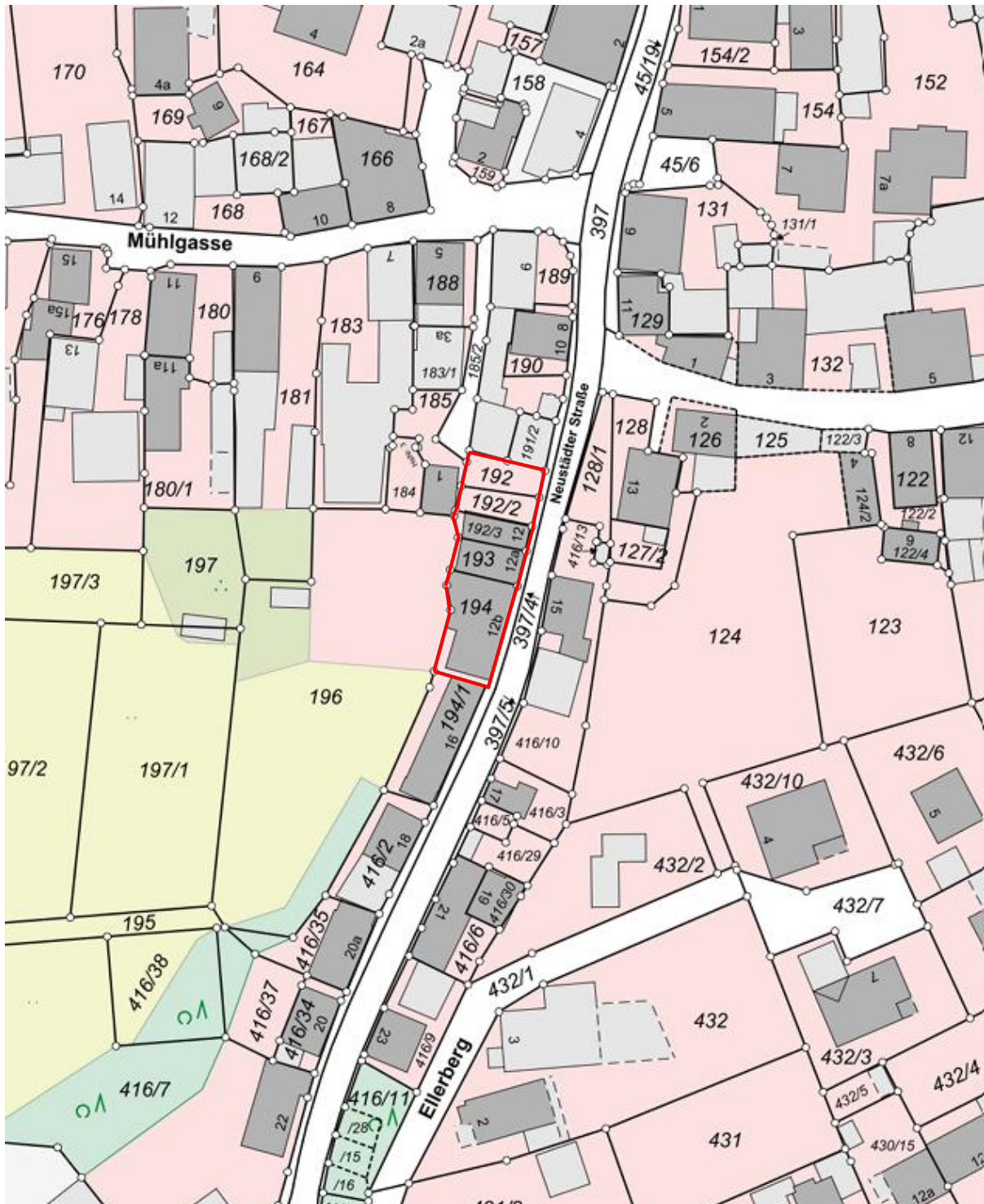
### **Sachverständiger**

Thomas Matuschowitz MRICS  
Dipl.-Ing. (FH) Bauing.

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

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (F)  
für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten

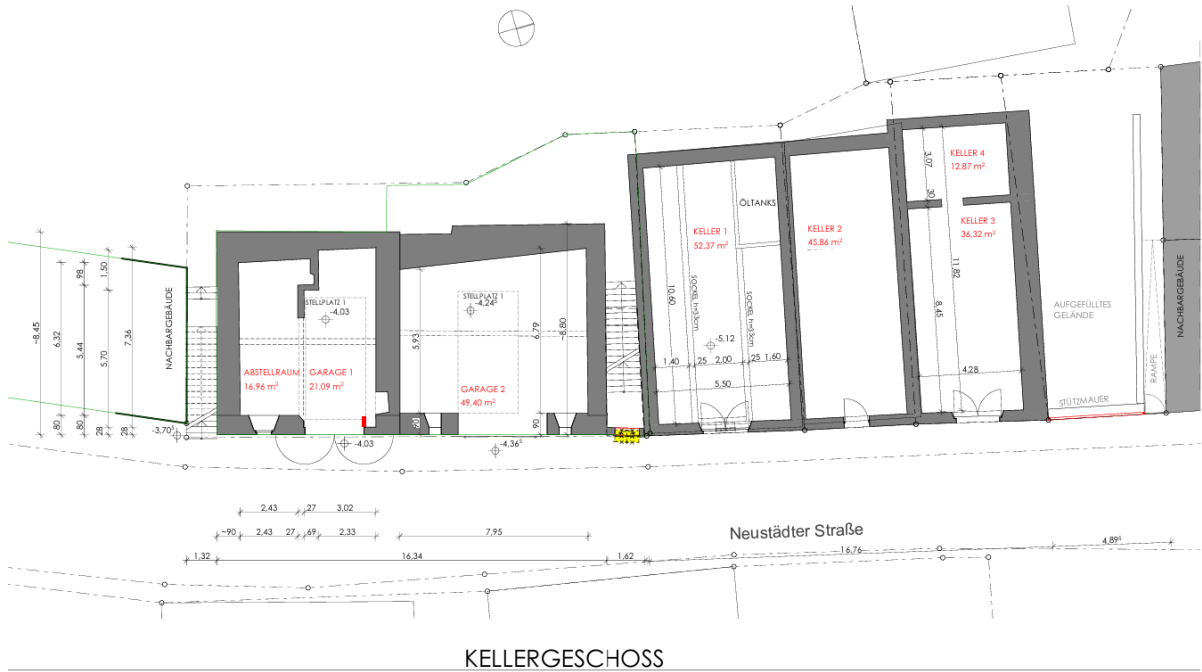
Lageplan/Katasterwerk



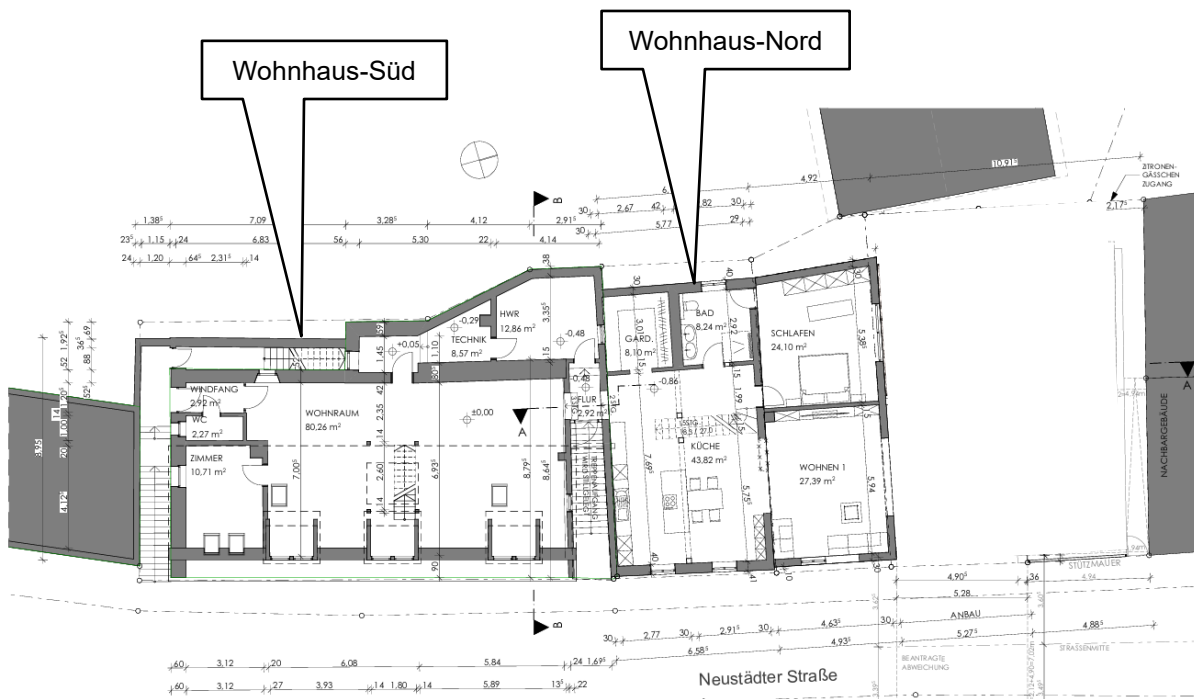
Lageplan; Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
 Gemarkung Burghaslach: Flurstück 192; Flurstück 192/2; Flurstück 192/3; Flurstück 193; Flurstück 194  
 - Plan ohne Maßstab



## Grundrisse Kellergeschoss; Erdgeschoss; Dachgeschoss

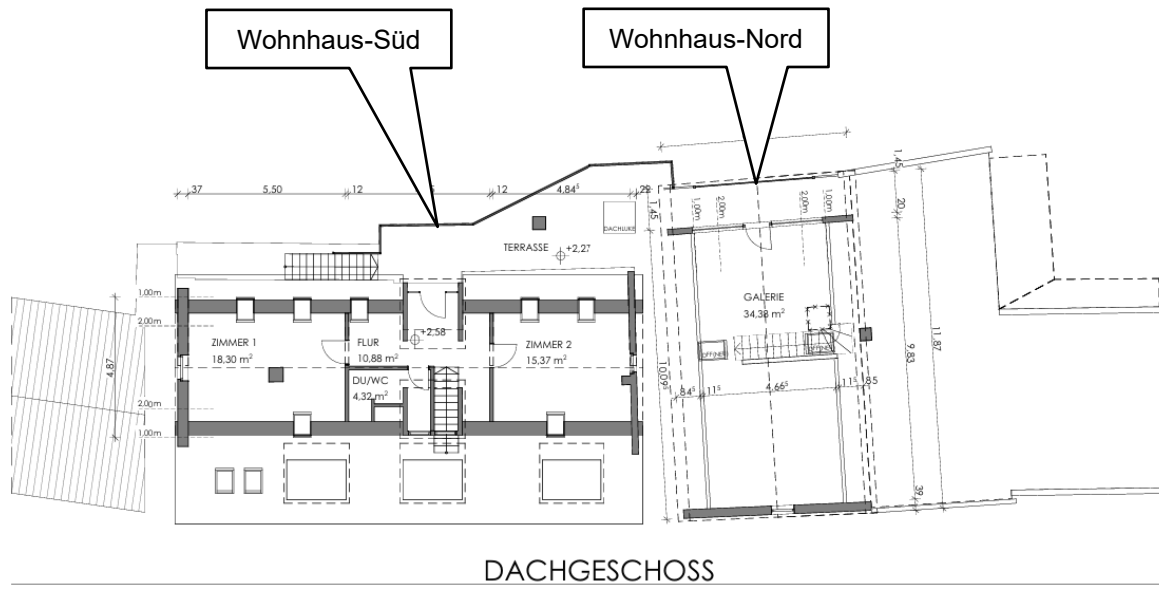


Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss





Pläne ohne Maßstab











Grundriss Dachgeschoss

Plan ohne Maßstab

## Fotodokumentation

<b>Bild 1</b>			
<p>Kettenwohnhaus mit Garagen/Kellern; Ansicht von Südost (straßenseitig) Neustädter Straße 12/12a/12b in 96152 Burghaslach</p>			
<b>Bild 2</b>			
<p>Wohnhaus-Süd mit Garagen/Kellern; Ansicht von Nordost (straßenseitig)</p>			
<b>Bild 3</b>			
<p>Wohnhaus-Nord; Ansicht von Südost (straßenseitig)</p>			
<b>Bild 4</b>			
<p>Wohnhaus-Nord; Keller 3 mit Seitenstützwand; Ansicht von Nordost (straßenseitig)</p>			

<p><b>Bild 5</b></p>	
<p>Hauptzugang Kettenwohnhaus und Nachbargebäude (Treppenmitbenützungrecht zugunsten des Nachbargrundstücks Flst. 194/1); Ansicht von Ost</p>	
<p><b>Bild 6</b></p>	
<p>Haupttreppe mit 18 Stufen und 2 Podesten; Zugang Wohnhaus-Süd</p>	
<p><b>Bild 7</b></p>	
<p>Treppenanlagen/Zugang von der Straße zwischen Wohnhaus-Süd und Wohnhaus-Nord; Ansicht von Ost</p>	
<p><b>Bild 8</b></p>	
<p>Treppe an der nördlichen Grundstücksgrenze, Seitenstützwand notdürftig abgestützt zum Nachbargebäude (Scheune auf Flst. 191/2)</p>	

<p><b>Bild 9</b></p>	
<p>Mittlerer Keller Nr. 2 auf dem Flst. 192/3 als Kellerrecht in Erbbaurecht (Fremdeigentum)</p>	
<p><b>Bild 10</b></p>	
<p>Zugang von der Rückseite über das sogenannte "Zitronengässchen"</p>	
<p><b>Bild 11</b></p>	
<p>Anbau Wohnhaus-Nord u. Terrasse/Decke über Keller 3 / 4; Ansicht von Nord</p>	
<p><b>Bild 12</b></p>	
<p>Treppe an der Nordseite, Garten/Terrasse; Ansicht von West</p>	