

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in

91166 Georgensgmünd, Hammerweg 4b

Objektart

unbebautes Wohngrundstück
(Rohbauland), Größe 426 m²

Verkehrswert

75.000 €

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

21.01.2025

Auftraggeber

Amtsgericht Nürnberg

Aktenzeichen

3 K 170/24

Gutachten vom

31.03.2025

Amtsgericht Nürnberg		
Eingeg. 07. April 2025 -3-		
Akt. Urk.	Abdr. Scheck	Anl. Test.

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 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

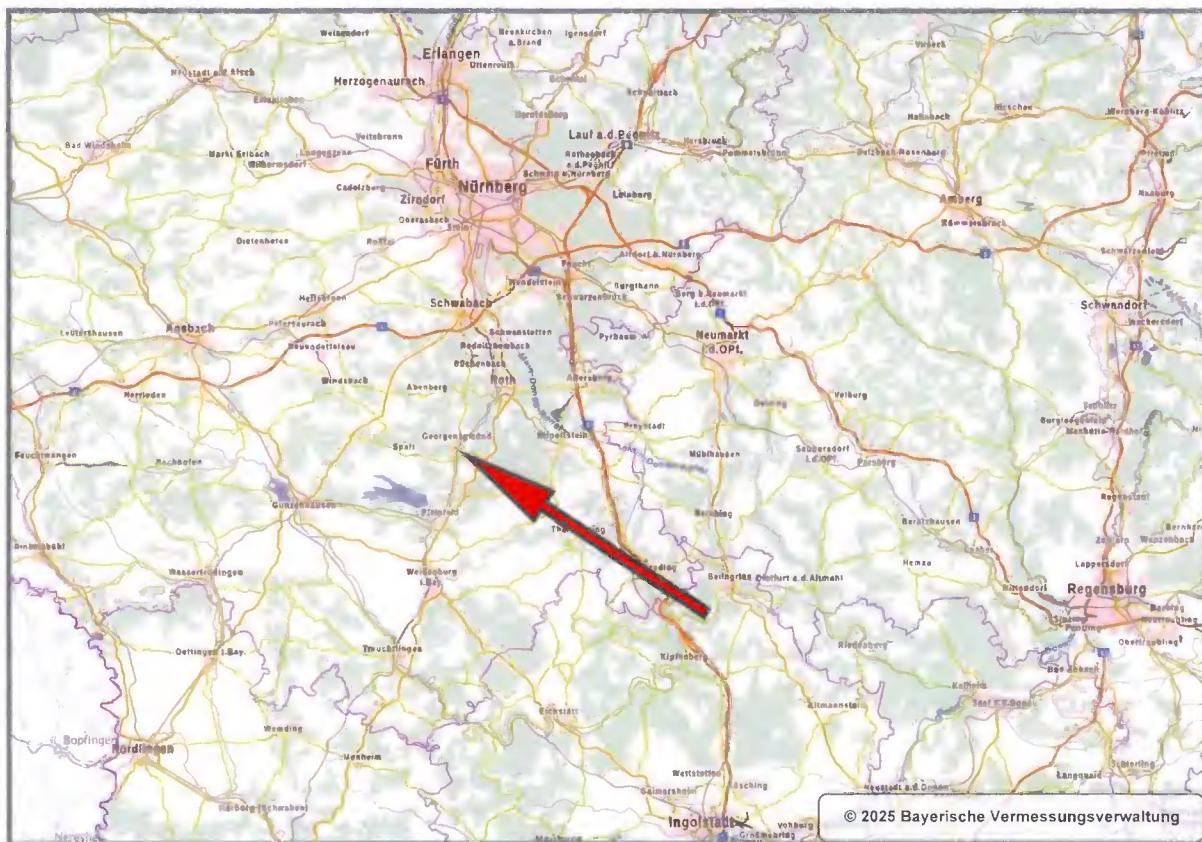
Die Gemeinde Georgensgmünd liegt im Landkreis Roth und hat mit ihren Ortsteilen derzeit ca. 6.900 Einwohner auf einer Gemeindefläche von ca. 47 km².

Die Entfernung in das nördlich gelegene Nürnberg beträgt ca. 35 km, nach Schwabach ca. 17 km, und nach Roth ca. 9 km.

Georgensgmünd verfügt über Kindergärten sowie Grund- und Mittelschule. Gymnasien und Realschulen sind in den Städten Nürnberg, Roth und Schwabach vorhanden.

Am Ort befinden sich Postamt, Kino, Gemeindebücherei und zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte sowie mehrere Ärzte und Apotheken. Krankenhäuser sind in Nürnberg, Schwabach und Roth verfügbar.

Verkehrstechnisch ist Georgensgmünd über die BAB A 9, die Bundesstraße B 2 und die Staatsstraße 2224 erreichbar, ebenfalls mit der Bahn, Eilzugstation an der Bahnlinie Nürnberg – München, Regionalbahn nach Schwabach und Nürnberg. Zum Bahnhof bestehen regelmäßige Busverbindungen.



Mikrolage

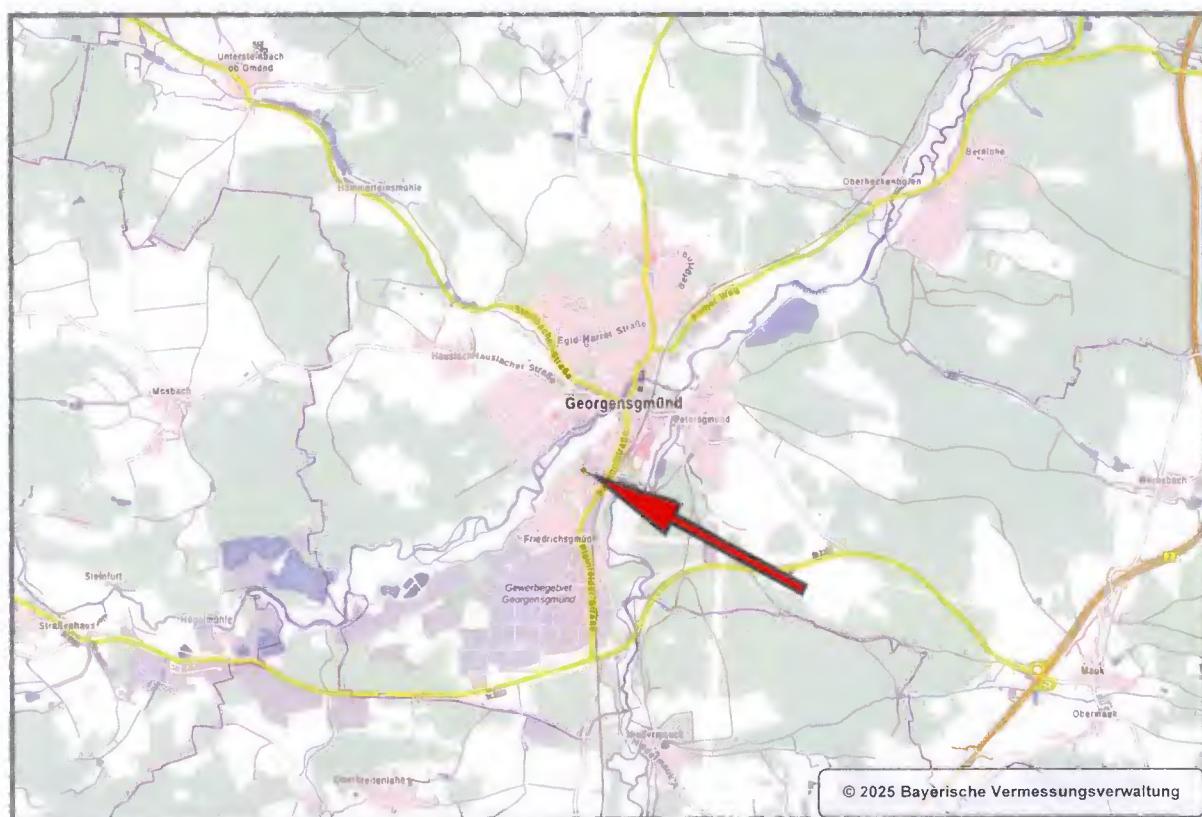
Das Grundstück liegt im ehemaligen Ortsteil Friedrichsgmünd (räumlich mit Georgensgmünd verschmolzen), südöstlich der Fränkischen Rezat und ca. 600 m südwestlich des Ortszentrums (Rathaus), in einem Gebiet mit überwiegend dörflicher Prägung.

Das Grundstück befindet sich im Bereich der Straße Hammerweg/Alte Brauerei, welche sich als schmale, teilweise einspurige Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen darstellt sowie asphaltiert und mit einseitigem Bürgersteig und Straßenbeleuchtung ausgeführt ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum nahezu nicht vorhanden.

Das Areal präsentiert sich überwiegend eben. Die Bebauung im Umfeld stellt sich gemischt mit Wohn- und Gewerbebebauung dar. Nördlich/Nordwestlich des Grundstücks sind Wohngrundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern vorhanden, östlich ein Gewerbegrundstück mit Werkstatt-, Büro-, Lager-, Nebengebäuden und Unterständen.

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

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Allersberg der Autobahn A 9 beträgt ca. 24 km, zur Autobahnanschlussstelle Schwabach-Süd der Autobahn A 6 ca. 29 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über die Bahnlinien RB 16, RB60 und RE16 sowie über die Buslinien 623, 625 und 628 erreicht werden. Der Bahnhof „Georgensgmünd“ befindet sich ca. 300 m nordöstlich des Bewertungsgrundstücks.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 343/8**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **426 m²**. Es hat in etwa die Form eines Trapezes, siehe Lageplan. Die mittlere Breite in Nordwest-/Südostrichtung beträgt ca. 18 m, die mittlere Tiefe in Nordost-/Südwestrichtung ca. 23 m.

Beschreibung

Das Grundstück stellt sich als Hinterliegergrundstück dar. Es grenzt mit seiner Südwestseite an ein Waldgrundstück. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke. Das Grundstück ist überwiegend eben und auf dem Höhenniveau der Straße Hammerweg/Alte Brauerei.

Das Grundstück ist überwiegend mit Rasen sowie etwas Busch-/Pflanzwerk und kleineren Bäumen, jeweils in freiem Bewuchs, begrünt. In der Südostgrenze ist ein Erdhügel aufgeschüttet. An der Südwestgrenze sind zwei Betonträger und Beton-Bodenplatten einer ehemaligen, offenen Unterstellhalle vorhanden. Weiterhin ist hier eine einfache Stahlcontainerhütte, älteren Datums und ohne Wertrelevanz, aufgestellt.

Nach Nord- und Südwesten ist das Grundstück überwiegend mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet. Zum östlichen Nachbargrundstück, Flurstück Nr. 343, ist es überwiegend offen ausgeführt, teilweise erfolgt die Einfriedung über ein Gebäude in Grenzbebauung.

Beurteilung:

Das Grundstück liegt in der Gemeinde Georgensgmünd, im ehemaligen Ortsteil Friedrichsgmünd, in einem von gemischter Bebauung geprägten Dorfgebiet.

Aufgrund der nordwestlich vorhandenen Ein-/Zweifamilienhäuser kann von einer Wohnbebauung auf dem Grundstück ausgegangen werden. Es handelt sich jedoch um ein Hinterliegergrundstück ohne gesicherte Erschließung

Eine Begehung/Befahrung des Grundstücks wäre vom Hammerweg/Alte Brauerei nur über das östliche Nachbargrundstück, Flurstück Nr. 343, möglich. Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze dieses Nachbargrundstücks ist eine überwiegend gepflasterte, teilweise geschotterte Zufahrt vorhanden, welche vom nordwestlichen Nachbargrundstück, Flurstück Nr. 343/12, bereits als Zufahrt und für Ver- und Entsorgungsleitungen genutzt wird und dessen Nutzung durch entsprechende Rechte zu Gunsten des Nachbargrundstücks, Flurstück Nr. 343/12, dinglich gesichert ist. Für das Bewertungsgrundstück, Flurstück Nr. 343/8, sind derartige Rechte jedoch nicht eingetragen.

Gemäß § 3 ImmoWertV stellt sich das Grundstück somit als Rohbauland dar.

Die Wohnlage ist aufgrund der geringen Breite des Hammerwegs/Alte Brauerei und des angrenzenden Gewerbegrundstücks mit einfach bis mittel einzustufen.

Durch das südöstliche Nachbargebäude in Grenzbebauung können sich Einschränkungen bei der Bebaubarkeit ergeben. Durch den südwestlich angrenzenden Wald ist teilweise eine schlechte Belichtung des Grundstücks gegeben.

Die vorhandenen Betonplatten und -träger sind für eine Folgebebauung abzubrechen.

