

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 Grundstücke in	90559 Burgthann
Objekt I	Bahnhofsstraße 51, Wohngrundstück, Größe 343 m²
Bebauung	Ehemaliges Dienstwohngebäude
Verkehrswert	50.000 €
Objekt II	Bei der Bahnhofstraße, Wohngrundstück, Größe 317 m²
Bebauung	Anbau (überwiegend bereits eingestürzt)
Verkehrswert	35.000 €
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	23.07.2024

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

Grundstücke

Makrolage

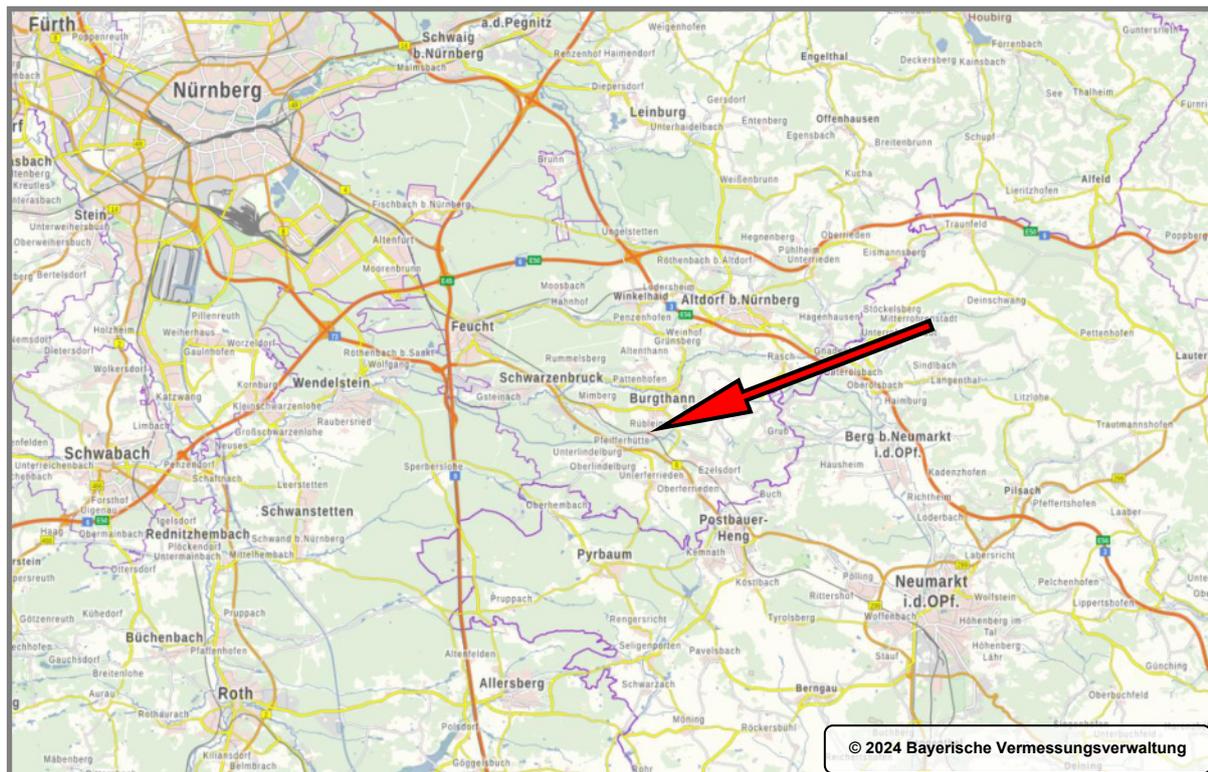
Die Gemeinde Burgthann liegt ca. 25 km südöstlich des Nürnberger Stadtzentrums. Sie ist infrastrukturell zum Ballungsraum Nürnberg hin ausgerichtet, teilweise nach Altdorf (ca. 4 km), teilweise nach Feucht (ca. 8 km).

Burgthann besteht aus 15 Ortsteilen von ehemals acht Gemeinden auf einer Fläche von ca. 4.000 ha und hat aktuell rd. 11.800 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

Die Grundstücke liegen in der Gemeinde Burgthann, im Gemeindeteil Rübleinshof, ca. 1,3 km südwestlich des Rathauses.

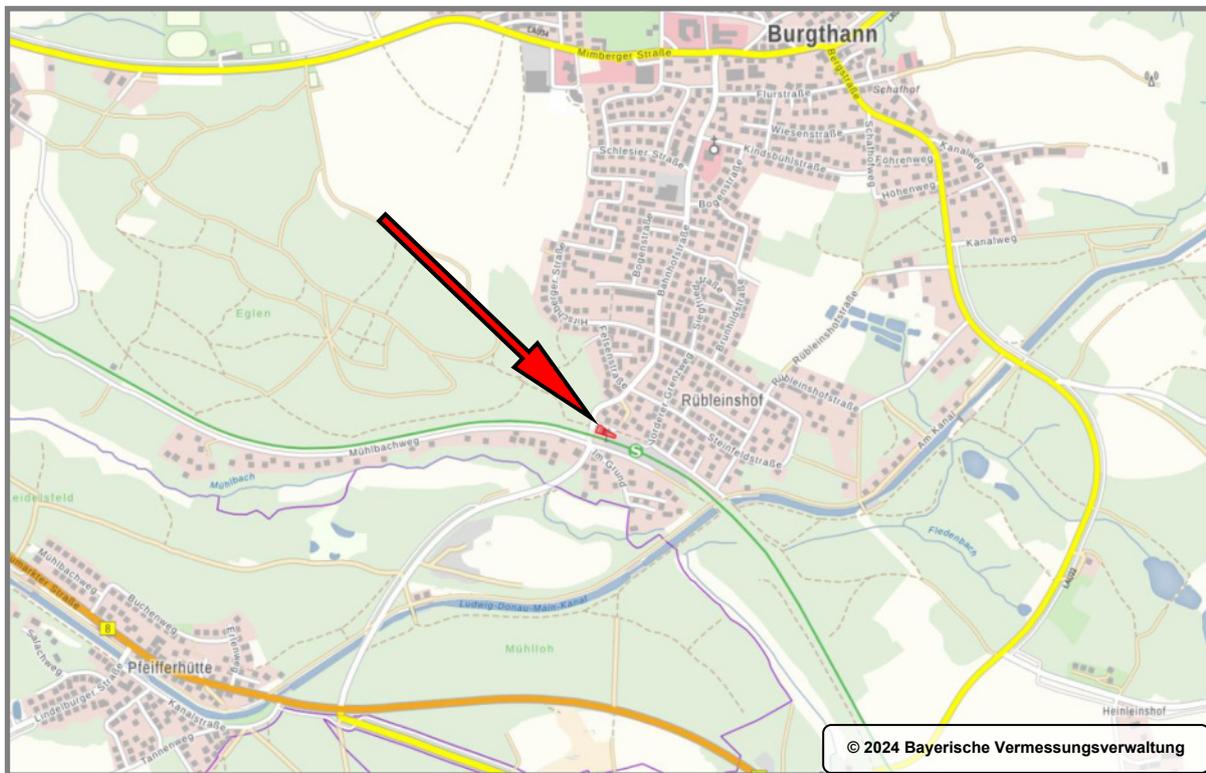
Die Grundstücke liegen im Bereich der Bahnhofstraße, einer Durchgangsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen, welche im Bereich der Bewertungsgrundstücke asphaltiert, mit beidseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist.

Die Grundstücke liegen unmittelbar nördlich der Gleise der Bahnlinie Regensburg – Nürnberg. Der Bahnhof Burgthann ist unmittelbar südöstlich positioniert. Südwestlich befindet sich eine Eisenbahnüberführung.

Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum nicht vorhanden. Parkmöglichkeiten befinden sich auf dem südlich gelegenen P + R Parkplatz des Bahnhofs.

Das Areal präsentiert sich überwiegend hanglagig, fällt von Norden nach Süden, bis zur nördlichen Grundstücksgrenze der Bewertungsgrundstücke, ab und steigt anschließend in Richtung Bahnlinie wieder an.

Die Bebauung im Umfeld stellt sich nördlich der Grundstücke überwiegend mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern dar.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 568/4**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **343 m²**. Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die Breite in Nordwest-/Südostrichtung beträgt ca. 19 m, die mittlere Tiefe in Nordost-/Südwestrichtung ca. 18 m.

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 568/16**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **317 m²**.

Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die Breite in Nordwest-/Südostrichtung beträgt ca. 29 m, die mittlere Tiefe in Nordost-/Südwestrichtung ca. 11 m.

Beschreibung

Die Grundstücke konnten nur von außen besichtigt werden!

Westliches Grundstück, Flurstück Nr. 568/4

Das Grundstück grenzt mit seiner Nordseite an einen öffentlich gewidmeten, asphaltierten Fußweg, welcher von der Bahnhofstraße nach Osten hin abzweigt und sich im Eigentum der Deutschen Bahn befindet. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über diesen Fußweg. Mit seiner Westseite grenzt das Grundstück an die Bahnhofstraße, mit seiner Ostseite an das Nachbargrundstück, Flurstück Nr. 568/16, und mit seiner Südseite an das Bahnhofs-/Gleisgrundstück der Deutschen Bahn.

Das Grundstück ist teilweise eben und auf Höhe des angrenzenden Fußwegs und den angrenzenden Bahngleisen. Es fällt westlich, nordwestlich und nördlich des auf dem Grundstück errichteten Gebäudes nach Westen und Norden hin stark ab.

Auf dem Grundstück ist ein freistehendes, ehemaliges Dienstwohngebäude der Königlich Bayerischen Staatseisenbahn bzw. der Deutschen Bundesbahn errichtet.

Das Grundstück stellt sich augenscheinlich überwiegend mit hohen Laub- und Nadelbäumen im freien Bewuchs dar. An der nordwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein kleiner gemauerter Erdkeller, stark schadhaft, welcher von Norden aus über eine Luke mit Holzbrettertür, stark schadhaft und derzeit nicht begehbar, erreicht wird. Im Inneren befinden sich zwei Metallheizöltanks, älteren Datums und schadhaft.

Das Grundstück stellt sich zu den Nachbargrundstücken augenscheinlich überwiegend offen dar, eine Einfriedung ist nicht vorhanden.

Östliches Grundstück, Flurstück Nr. 568/16

Das Grundstück grenzt mit seiner Nordwestseite an den öffentlich gewidmeten, asphaltierten Fußweg, welcher von der Bahnhofstraße nach Osten hin abzweigt und sich im Eigentum der Deutschen Bahn befindet. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über diesen Fußweg. Mit seiner Westseite grenzt das Grundstück an das Nachbargrundstück, Flurstück Nr. 568/4, und mit seinen Nordost-, Ost- und Südseiten an das Bahnhofs-/Gleisgrundstück der Deutschen Bahn.

Das Grundstück ist überwiegend eben und auf Höhe des angrenzenden Fußwegs und den angrenzenden Bahngleisen.

Auf dem Grundstück ist ein eingeschossiger Anbau, angebaut an das Gebäude auf dem westlichen Nachbargrundstück, Flurstück Nr. 568/4, errichtet.

Das Grundstück stellt sich augenscheinlich überwiegend mit Busch- und Pflanzwerk sowie einzelnen Bäumen im freien Bewuchs dar. Eine Einfriedung nach Süden ist nicht vorhanden.



Beurteilung:

Die Grundstücke liegen in der Gemeinde Burgthann, südlich des Wohngebiets Rübleinshof und unmittelbar an den Gleisen der Bahnlinie Regensburg – Nürnberg

Die Wohnlage ist mit einfach einzustufen. Durch den Bahnverkehr auf den angrenzenden Gleisanlagen sind starke Lärmimmissionen gegeben.

Das Grundstück konnte vom Sachverständigen nicht begangen werden.

Von außen betrachtet stellen sich die Freiflächen in freiem Bewuchs und in einem desolaten Gesamtzustand dar.

Der vorhandene Erdkeller hat das Ende seiner technischen Lebensdauer erreicht.

Gebäude

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

Ehemaliges Dienstwohngebäude

Gemäß schriftlicher Auskunft des Staatsarchivs Nürnberg wurde das Gebäude ursprünglich ca. in den Jahren 1870 bis 1875 durch die Königliche Bayerische Staatseisenbahn errichtet. Dem Staatsarchiv liegen keine Gebäudepläne vor. Gemäß Internetrecherche dürfte das Gebäude in der Vergangenheit als Dienstwohngebäude für den südöstlich gelegenen ehemaligen Bahnhof Rübleinshof (jetzt Bahnhof Burgthann) genutzt worden sein. Weitere Informationen liegen dem Sachverständigen nicht vor.

Das Gebäude stellt sich am Wertermittlungstichtag mit Erd-, Ober- und Dachgeschoss, Walmdach, Eindeckung in Biberschwanzziegeln, stark schadhaft, dar. Ob eine Unterkellerung vorhanden ist, ist nicht bekannt. Über Dach ist ein Kaminkopf erkennbar. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Stahlblech, schadhaft, ausgeführt.

Das Gebäude wird an seiner Nordseite über eine Holztür mit Glaseinlagen, schadhaft, begangen. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen, älteren Datums und schadhaft. Die Fenster stellen sich augenscheinlich überwiegend als Holzverbundfenster dar und sind überwiegend stark schadhaft.

Anbau

Das Baujahr des Anbaus ist nicht bekannt. Das Gebäude stellt sich am Wertermittlungstichtag augenscheinlich eingeschossig, Fassaden ehemals gemauert, mit ehemaligem, flach geneigtem Satteldach, Dachhaut in Bitumen, dar. Das Gebäude ist überwiegend bereits eingestürzt. Eine Begehung des Gebäudes ist nicht möglich.

Beurteilung:

Das ehemalige Dienstwohngebäude wurde ca. in den Jahren 1870 bis 1875 errichtet.

Das Baujahr des Anbaus ist nicht bekannt.

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

Von außen betrachtet stellen sich die Gebäude am Wertermittlungstichtag in einem desolaten Gesamtzustand dar. Der Anbau ist überwiegend bereits eingestürzt. Die Gebäude sind mit Pflanzen über- und teilweise durchwachsen.

Ob eine Sanierung des ehemaligen Dienstwohngebäudes möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist, kann abschließend nur durch Feststellungen von Sachverständigen für Schäden an Gebäuden festgestellt werden. Der Anbau ist im Sinne einer wirtschaftlichen Weiterverwendung des Grundstücks abzubrechen.



