

Nordic Consulting UG (haftungsbeschränkt)  
Am Feldweg 4  
90522 Oberasbach

Tel. 0911 / 37 70 52 56  
Fax. 0911 / 37 75 30 32  
E-Mail [info@nordic-consulting.net](mailto:info@nordic-consulting.net)  
Web. [www.nordic-consulting.net](http://www.nordic-consulting.net)

## Geschäftszeichen 6 K 161/23



Auszug aus dem  
**Verkehrswertgutachten** nach § 194 BauGB über den Verkehrswert des **Wohngrundstückes, Eigentumswohnung** samt **Kfz-Stellplatz** in **91166 Georgensgmünd, Wernsbach°17b**

- AG / Grundbuch: Schwabach / Wallesau
- Band / Blatt 25 / 1072
- Objekt: Flurstück Nr. 1644 zu 1.543 m<sup>2</sup>
- Objektart: Eigentumswohnung samt Kfz-Stellplatz
- Lage im Gebäude: Ober-/Dachgeschoss  
Aufteilungsplan Nr. 4  
1/10 Miteigentumsanteil
- Nutz-/Wohnfläche: ca. 123 m<sup>2</sup>

**Verkehrswert am 13.01.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)**

**270.000,00 €**

**Lage und Beschreibung des Grundstücks**

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Mittelfranken
Landkreis:	Roth
Gemeinde:	Georgensgmünd
Gemeindeteil:	Wernsbach
Einwohner ca.:	6.872 (31. Dez. 2022)
Entfernung Zentrum:	ca. 6,1 km – Rathaus
Entfernung Bundesstraße:	ca. 0,6 km – B2
Entfernung Autobahn:	ca. 16 km – A9 Anschlussstelle Allersberg
Entfernung Bahnhof:	ca. 6,5 km – Bahnhof Georgensgmünd
Entfernung Flughafen:	ca. 56 km – Nürnberg Albrecht Dürer
öffentliche Verkehrsmittel:	ca. 0,1 km - Haltestelle Wernsbach
Nahversorger:	in mittelbarer Nähe
Apotheken:	in mittelbarer Nähe
Ärzte:	in mittelbarer Nähe
Krankenhaus:	ca. 8,9 km entfernt – Kreisklinik Roth
Kinderkrippe/-garten:	ca. 7,5 km entfernt
Schulen:	ca. 0,6 km entfernt – Dr.-Mehler-Schule Grund-/Mittelschule, weiterführende Schulen im Roth
Bebauung im Umfeld:	Dörfliche Bebauung
Flurstück Nr.:	1644
Grundstücksgröße:	1.543 m <sup>2</sup>
Grundstücksform:	polygon
Straßenfront:	ca. 50 m Wernsbach
Mittlere Tiefe:	ca. 60 m Nordost-/Südwestachse
Mittlere Breite:	ca. 25 m Südost-/Nordwestachse
Topographie:	eben
Grenzverhältnisse:	Nordosten be-/unbebaute Nachbargrundstücke Südosten öffentlicher Raum, Wernsbach Südwesten öffentlicher Raum Nordwesten bebaute Nachbargrundstücke
Einfriedung:	Nordosten Maschendrahtzaun Südosten Holzzaun Südwesten Holzzaun Nordwesten Maschendrahtzaun
Erschließung:	von der Straße Wernsbach über Zuweg zum Wohnhaus
Bebauung:	Mehrfamilienwohnhaus
Freiflächen:	Betonstein, Busch,- Pflanzwerk, Grünflächen

Das Grundstück wurde im Jahr 1990 einer Teilung nach § 8 WEG unterzogen, so dass sich das

- Bewertungsobjekt mit einem Miteigentumsanteil von 1/10 an dem Grundstück Flurstück Nummer 1644, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet.

darstellt.

Die Grundstücke befinden sich in Georgensgmünd im Gemeindeteil Wernsbach und stellt sich in einem guten Zustand dar.

## **Beschreibung des Gebäudes**

### **Wohnhaus**

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Mauerwerk, verputzt/gestrichen
Dachform:	Satteldach
Eindeckung:	Pfannen
Aufbau:	Erdgeschoss Obergeschoss Dachgeschoss
Erschließung:	von der Straße Wernsbach über Zuweg zum Wohnhaus, Hauseingangstür in Holz

Das Gebäude stellt sich, soweit vom öffentlichen Raum erkennbar, im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

### **Sondereigentum Nummer 4**

Das Sondereigentum / Eigentumswohnung konnte nicht begangen werden. Laut Teilungserklärung liegt die Eigentumswohnung im Obergeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden.

### **Kfz-Stellplatz**

Der Kfz-Stellplatz ist in Betonstein ausgeführt.

**Wohn-/Nutzfläche**

<b>SE-Nr. 4</b>	
Obergeschoss	54,45 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	40,84 m <sup>2</sup>
Spitzboden	27,22 m <sup>2</sup>
Wohn- / Nutzfläche	122,51 m <sup>2</sup>
<b>Wohn- / Nutzfläche gerundet</b>	<b>123,00 m<sup>2</sup></b>

**Besondere Sachverhalte**

**Zeitliche Gestehung der baulichen Anlagen**

Zur zeitlichen Gestehung der baulichen Anlagen liegen keine Informationen vor.

**Pläne / Flächen**

Planunterlagen konnten nicht vollumfänglich recherchiert werden.

Vom Grundbuchamt wurden die Teilungserklärung und Nachträge mit folgenden Planunterlagen übermittelt:

- Lageplan
- Grundriss Dachgeschoss Nr. 2
- Lageplan Kennzeichnung Fläche Sondereigentum und Kfz-Stellplatz Nr. 5 und Nr. 6
- Grundriss Dachgeschoss / Spitzboden Nr. 1, Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 6

Weitere Planunterlagen liegen nicht vor

**Sondereigentum – Wohnung Nr. 4**

Gemäß Teilungserklärung vom 21.05.1990 wurde das Grundstück, Flurstück Nummer 1644 einer Teilung nach § 8 Wohnungseigentumsgesetz unterzogen, so dass Miteigentumsanteile wie folgt gebildet wurden:

Nr. 1	8/10 Miteigentumsanteil
Nr. 2	1/10 Miteigentumsanteil
Nr. 3	1/10 Miteigentumsanteil

Gemäß Nachtrag vom 30.11.1994 zur Teilungserklärung vom 21.05.1990 wurden die Miteigentumsanteile Nr. 1 und Nr. 3 einer weiter Teilung wie folgt unterzogen:

Nr. 1	3/10 Miteigentumsanteil
Nr. 3	1/10 Miteigentumsanteil

- Nr. 4            1/10 Miteigentumsanteil  
an der Wohnung im Ober- und Dachgeschoß,  
im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet
- Nr. 5            2/10 Miteigentumsanteil
- Nr. 6            1/10 Miteigentumsanteil
- Nr. 4            1/10 Miteigentumsanteil
- b)               Die im beigefügten Lageplan gelb umrandet eingezeichneten Stell-  
plätze werden mit den Nummern 5 und 6 versehen.  
Der Stellplatz Nr. 5 wird der Wohnung Nr. 3 und der Stellplatz Nr. 6 der  
Wohnung Nr. 4 zugeordnet.

Gemäß Nachtrag vom 20.06.1996 wird zur Teilungserklärung folgende Änderung vollzogen:

- II.               Änderung der Teilungserklärung  
Die Beteiligten sind sich nunmehr darüber einig, daß
2.               mit dem 1/10 Miteigentumsanteil,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Ober- und  
Dachgeschoß, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet, auch verbun-  
den ist der darüberliegende mit Nr. 4 bezeichnete Spitzboden

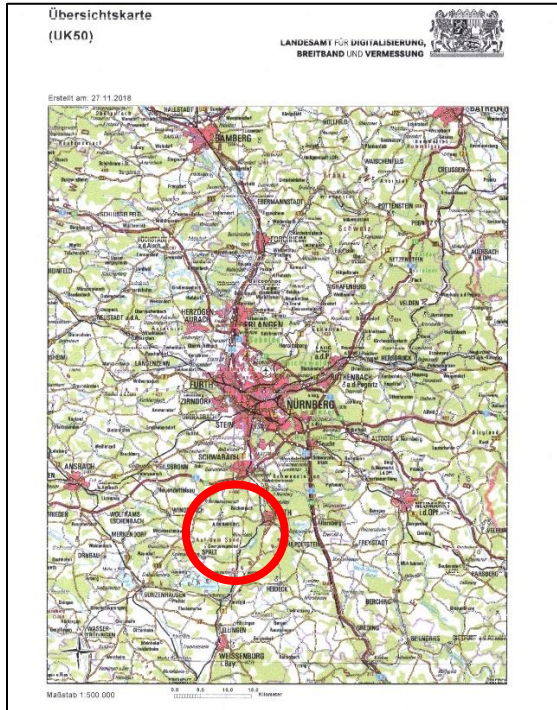
### **WEG-Verwaltung**

Ein WEG-Verwalter ist nicht bestellt. Die WEG-Verwaltung wird von den Eigentümern Eigen-  
regie erbracht.

<b>Zubehör</b>
----------------

Zu möglichen Zubehör kann keine Aussage getroffen werden.

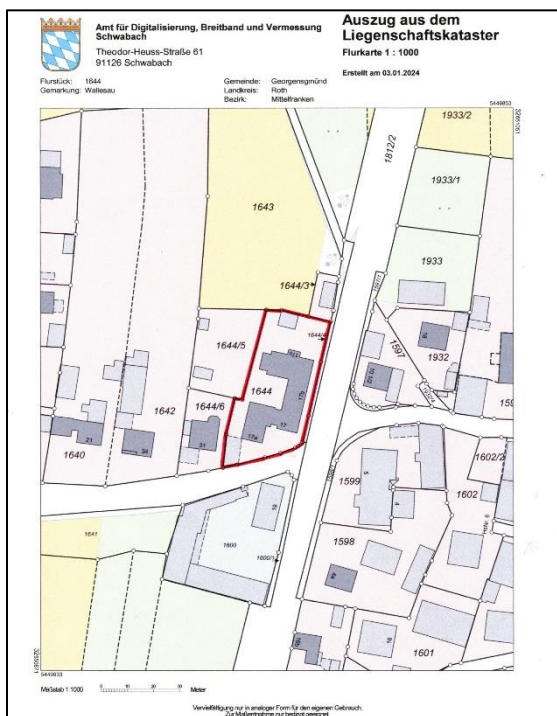
### Makrolage



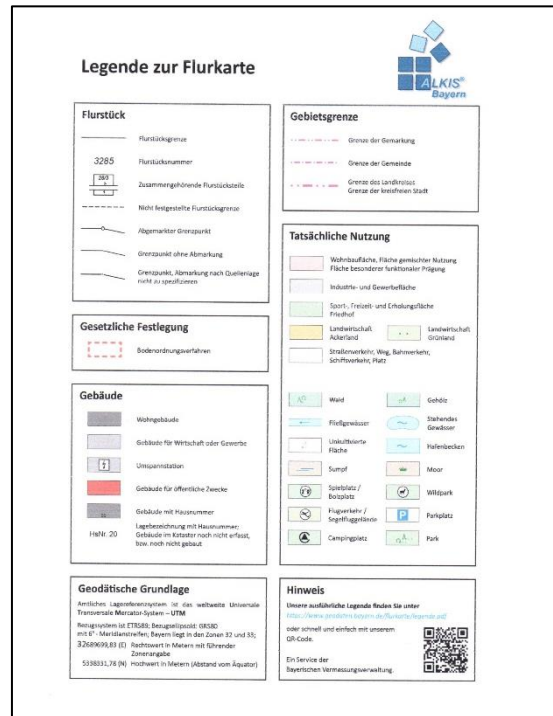
### Mikrolage



### Lageplan

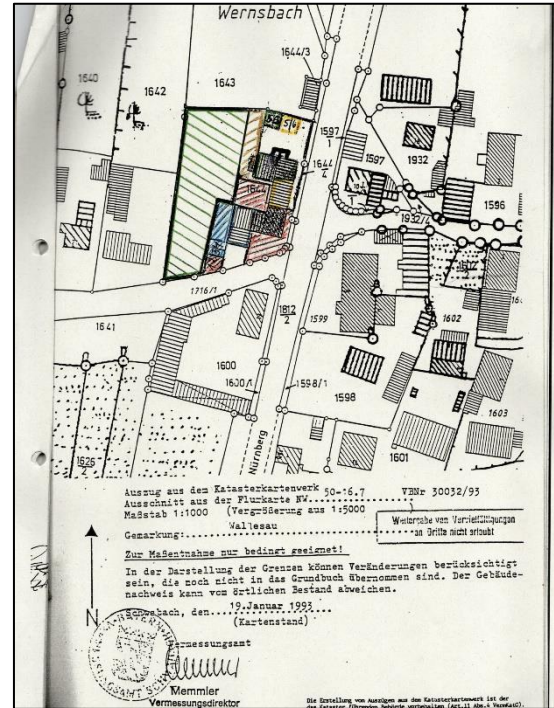
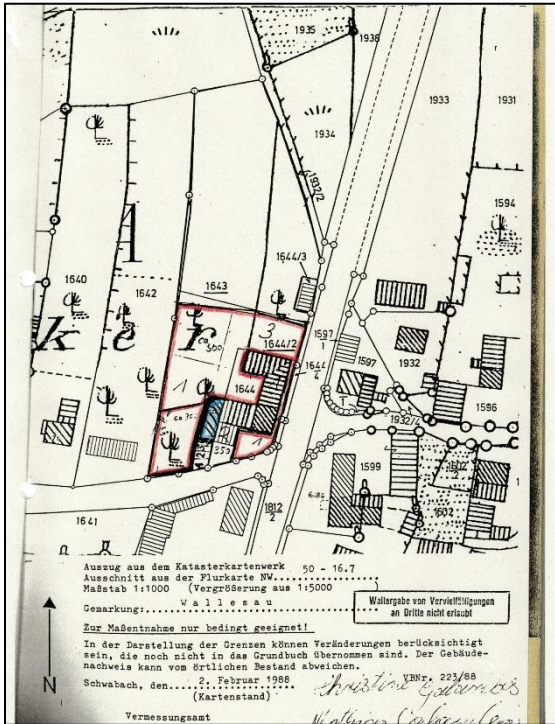


### Legende

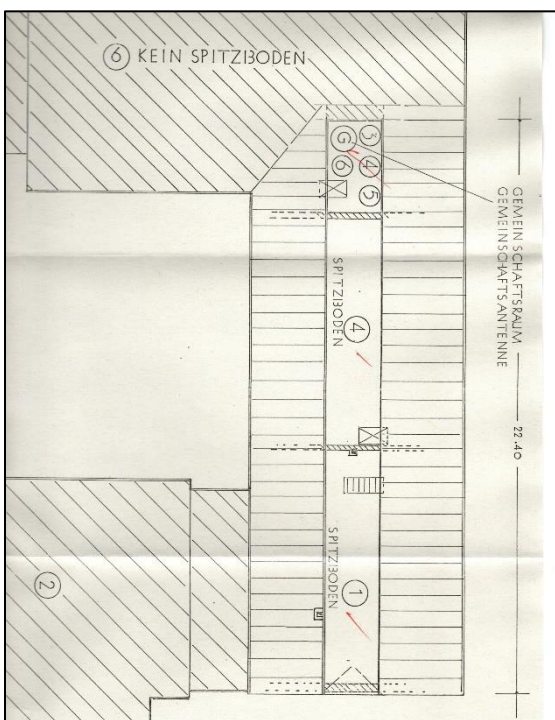




Lageplan – Darstellung Miteigentumsanteile



Grundriss - Spitzboden





**Wernsbach**



**Ansicht Norden**



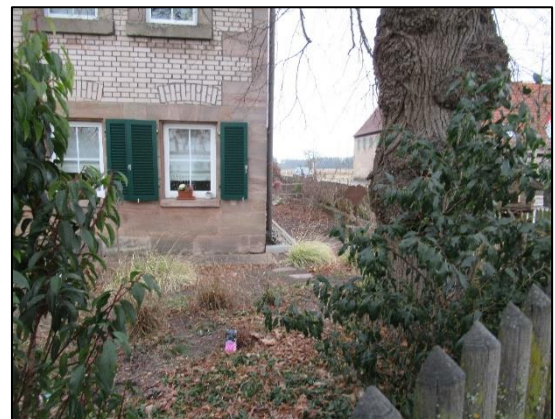
**Ansicht Osten**



**Ansicht Süden**



**Östlicher Grundstücksbereich**



**Südlicher Grundstücksbereich**





**Hauseingang**



**Kfz-Stellplatz**