

Immobilien mit Sachverstand bewerten

Mitglied des Gutachterausschusses der Stadt Schwabach

Auszug aus dem Gutachtenüber den **Verkehrswert/Marktwert** (§ 194 Baugesetzbuch) des Objekts**91790 Burgsalach, Burgusstraße 41****Wohnhaus mit Stall- und Scheunenanbauten (ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle), Zufahrts-, Wege- und Freiflächen****Flur Nr. 382 der Gemarkung Burgsalach, Grundstücksfläche 968 m²**

AZ des Sachverständigen:

2024/011

Fertigstellungsdatum des Gutachtens:

22.10.2024

Ausfertigungen:

1-fach, Auftraggeber

1-fach, Handakte des Sachverständigen

**Ansicht Straßenseite mit Wohntrakt (links), Scheune und Stallanbau,****Auftraggeber:****Amtsgericht Weißenburg i. Bay.
-Abteilung für Immobilienvollstreckung-
Niederhofener Straße 9, 91781 Weißenburg i. Bay.****Grund der Wertermittlung:****Ermittlung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft,
Az.: 2 K 11/23****Antragstellerin:****N. N., Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte KGH Anwaltskanzlei Kreuzer Goßler Horlamus
und Partner mbB, Fürther Straße 98-100, 90429 Nürnberg
Gz.: 000747/ST/mm****Antragsgegner:****N. N., 91790 Burgsalach****Wertermittlungstichtag:****30.09.2024****Verkehrswert/Marktwert:****208.000,00 €**

Zusammenfassung der wesentlichen Objektdaten und Wertermittlungsergebnisse

Lagemerkmale:	Ländlich/dörfliche Lagequalität auf einer Hochfläche des Fränkischen Jura im Landkreise Weißenburg-Gunzenhausen
Art der baulichen Anlagen:	Wohntrakt, ehemaliger Stallanbau mit Freisitz, Stallanbau mit Heuboden und Scheunentrakt Jeweils baujahrtypische Massivbauweise
Baujahr:	Wohntrakt: Mutmaßlich vor ca. 1900, Aufstockung um ca. 1966 Ehemaliger Stallanbau: mutmaßlich vor ca. 1900, Aufstockung um ca. 1966, Umbau/Einbau Freisitz (OG) um ca. 2005 Stallanbau mit Heuboden: um ca. 1973 Scheunentrakt: Mutmaßlich vor ca. 1900, Aufstockung um ca. 1966
Zustand:	Konstruktive Merkmale mehrheitlich mit den Standards der jeweiligen Baujahre Wohntrakt und ehemaliger Stallanbau mit Freisitz ohne zeitgemäße Heizung, mehrheitlich einfache Ausbau- und Ausstattungsstandards, erheblicher energetischer Ertüchtigungsbedarf Stallanbau mit Heuboden u. Scheunentrakt wirtschaftlich weitgehend verbraucht
Mietflächen:	Wohntrakt: ca. 206,23 m ² Ehemaliger Stallanbau mit Freisitz: ca. 48,04 m ² Stallanbau mit Heuboden u. Scheunentrakt (EG): ca. 258,76 m ²
Nutzung:	Leerstand (alle Bereiche)
Gebäudeenergieausweis gem. EnEV/GEG:	Wurde nicht vorgelegt
Sachwert:	208.000,00 €
Ertragswert:	198.000,00 €
Verkehrswert/Marktwert:	208.000,00 €

Wichtiger Hinweis für evtl. Bietinteressenten:

Der vorliegende Auszug aus dem Gutachten kann nur einen unvollständigen Überblick über die Wert beeinflussenden Umstände und Zustandsmerkmale geben.

Das vollständige Gutachten kann beim Vollstreckungsgericht eingesehen werden. Auskünfte zum Verfahren und zu Einzelheiten des Gutachtens können vom Sachverständigen nicht erteilt werden.

Konzeptionelle und wirtschaftliche Struktur des Wertermittlungsobjekts

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein nahezu vollständig überbautes Grundstück mit Wohnhaus und ehemaligem Stall/Scheune mit der postalischen Anschrift 91790 Burgsalach, Burgusstraße 41.

Die Gemeinde Burgsalach liegt auf einer Hochfläche des Fränkischen Jura im östlichen Teil des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen. Die Gemeinde ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Nennslingen.

Burgsalach ist ländlich/dörflich strukturiert. Im Ortskern überwiegen gemischte, in den Randbereichen wohnwirtschaftliche Nutzungen.

Burgsalach hat einschließlich der Ortsteile Indernbuch und Pfraunfeld am Wald knapp 1.200 Einwohner, davon leben im Hauptort ca. 750. Die Einwohnerzahlen sind in den vergangenen Jahren moderat gestiegen.

Über die Staatsstraßen 2228 bzw. 2227 besteht eine noch ausreichende verkehrstechnische Anbindung an die Kreisstadt Weißenburg i. Bay. bzw. in den südlich angrenzenden Regierungsbezirk Oberbayern und das dortige Mittelzentrum Eichstätt.

Im Hauptort Burgsalach befindet sich ein Kindergarten, im Nachbarort Nennslingen eine Grundschule.

Nennenswerte Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs an Gütern und Dienstleistungen sind, mit Ausnahme einer Bankfiliale, einer Bäckerei und einigen Direktvermarktern, nicht mehr vor Ort. Eine Grundversorgung ist in Nennslingen möglich, weitergehende Möglichkeiten befinden sich in Weißenburg i. Bay. (ca. 11 km), Treuchtlingen (ca. 20 km) und Eichstätt (ca. 23 km).

Das zu bewertende Grundstück Flur Nr. 382 der Gemarkung Burgsalach liegt südlich des Ortskerns innerhalb eines durch mehrheitliche Wohnnutzung geprägten Gebietes. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt und liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Es ist annähernd rechteckig geschnitten, hat eine Fläche von 968 m² und weist von Ost nach West ein geringes Gefälle auf.

Die mittlere Tiefe beträgt ca. 36,50 m, die mittlere Breite ca. 26,5 m.

Die straßentechnische Erschließung erfolgt von Westen über die befestigt hergestellte Burgusstraße.

Die baulichen Anlagen stellen eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle dar. Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt. Einzelne konstruktive Merkmale (Umfassungswände in Bruchsteinmauerwerk) deuten auf eine Errichtung im 19. Jahrhundert oder auch früher hin.

Ursprünglich bestanden die baulichen Anlagen mutmaßlich aus einem eingeschossigen Wohnstallhaus mit Scheune. Wohnhaus und Scheune wurden um ca. 1966 aufgestockt. Gemäß Bauantrag wurde in 1973 ein Teil des damals vorhandenen Stalls abgerissen und durch einen Stallanbau mit Heuboden östlich des Wohn- und Scheunentrakts ersetzt.

Nach 2017 erfolgte aufgrund von statischen Problemen der Abbruch der südlichen Giebelwand des Scheunentrakts. Beim Wiederaufbau wurde die Giebelwand um ca. 4,00 m nach Norden versetzt und der Scheunentrakt damit entsprechend verkleinert.

Am Wertermittlungsstichtag gliedern sich die baulichen Anlagen in die folgenden Bereiche:



Kurzbeschreibung Wohntrakt

Die Umfassungswände des Wohnhauses sind im Erdgeschoss in orts- und landschaftstypischem Bruchsteinmauerwerk (Stärke ca. +/- 50 cm), im Obergeschoss in Bimshohlblocksteinen (ca. 30 cm) ausgeführt. Im Zuge der Aufstockung des Wohntrakts wurden die Grundrisslösungen im Erdgeschoss angepasst, sodass dort wie im Obergeschoss die Innenwände mehrheitlich in Hohlblocksteinen (ca. 24 bzw. 12 cm) ausgeführt sein sollten.

Das Satteldach (Nord-/Südausrichtung) in Holzkonstruktion ist mit Betondachsteinen eingedeckt.

Die Fassaden sind verputzt (Spritzputz o.ä.) und gestrichen, die Innenwände mehrheitlich mit leicht strukturiertem Reibputz hergestellt und gestrichen. Partiiell sind auch Trockenbauelemente verbaut.

Die vorhandenen Holzfenster mit Zweifach-Isolierverglasung wurden angabegemäß im Zeitraum von 1992 bis 1996 eingebaut. Sie weisen teilweise erhebliche Bewitterungsschäden auf. Im gleichen Zeitraum erfolgten angabegemäß die letzten grundlegenden Renovierungsarbeiten.

Es sind folgende Nutzungsbereiche (vergl. Anlage 10.2) hergestellt:

- Erdgeschoss mit Diele/Gang/Treppe, Wohnen, Schlafen, Kochen, Bad, Speisekammer und Waschküche, Wohnfläche ca. 83,66 m², Nutzfläche ca. 10,40 m²

- Obergeschoss mit Flur, 5 Wohn-/Schlafräumen, Abstellraum und Räucherammer,
Wohnfläche ca. 91,55 m², Nutzfläche ca. 17,12 m²

Im Erdgeschoss sind sowohl keramische Bodenbeläge in unterschiedlichen Ausführungen als auch PVC- und Laminatböden verlegt. Im Obergeschoss finden sich mehrheitlich Laminatböden, vereinzelt auch Holzriemenböden.

Erd- und Obergeschoss sowie der Dachboden werden je über eine Holz-Wangentreppe erschlossen.

Der vorgefundene Ausbaustandard in Erd- und Obergeschoss ist mehrheitlich als einfach und nur vereinzelt als leicht gehoben zu qualifizieren. In den einzelnen Bereichen wurden, soweit augenscheinlich erkenntlich, die erforderlichen Schönheits- und Instandhaltungsreparaturen überwiegend geleistet. Dennoch besteht in Teilbereichen auch Anpassungsbedarf. Vereinzelt sind Rissbildungen augenfällig.

Die Elektroinstallationen entsprechen mehrheitlich noch den Ausführungen der 1960er Jahre (geringe Anzahl an Steckdosen und Brennstellen, Schraubsicherungen).

Es ist keine zentrale Heizungsanlage vorhanden. Im Erdgeschoss sind zwei Kachelöfen eingebaut, die über Warmluftschächte auch die jeweils darüberliegenden Bereiche des Obergeschosses erwärmen können. In der Küche des Erdgeschosses und der Waschküche befinden sich je ein Holzherd.

Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen Elektroboiler im ehemaligen Stallanbau. Warmwasser ist nur im Erdgeschoss (Badezimmer und Küche) verfügbar.

Der Dachboden ist nicht ausgebaut. Eine gemäß EnEV 2014 (Energieeinsparverordnung) ab dem 01.01.2016 erforderliche Dämmung der obersten Geschossdecke ist nicht erfolgt.

An der Straßenseite wurde im Bereich der Hauseingangstüre ein Windfang in einfacher Holzkonstruktion angebaut.

Kurzbeschreibung ehemaliger Stallanbau

Im Erdgeschoss dieses Bereichs befinden sich einfache Abstellflächen und die einzige Toilette. Die Nutzfläche ergibt sich mit ca. 35,89 m². Die lichte Höhe beträgt durchschnittlich ca. 2,15 m.

Der Stallanbau ist über eine Nebeneingangstüre an der Nordfassade und von Diele/Flur des Wohnhauses aus zugänglich. Außerdem besteht ein Zugang zum Stallanbau aus 1973.

Das Satteldach des Wohntrakts ist zum ehemaligen Stallanbau hin verlängert und überdeckt diesen auf dem Niveau des Wohnhausobergeschosses vollständig. Der dortige Bereich stellt einen Freisitz in Holzkonstruktion mit einer überdeckten Fläche von 48,61 m² dar.

Der Fußboden des Freisitzes ist mit Holzdielen belegt, die Dachuntersichten und die Seitenwände sind mehrheitlich verbrettert.

Nach Osten hin kann der Freisitz mit Klappläden (Aluminiumrahmen/Steg-Doppelplatten) gegen Witterungseinflüsse geschützt werden.

Kurzbeschreibung Stallanbau mit Heuboden

Dieses Bauteil wurde ab ca. 1973 in Massivbauweise (mehrheitlich Beton-Hohlblocksteine o. ä.) errichtet. Die Fassaden sind unverputzt. Das Satteldach in Holzkonstruktion ist mit Welleternit eingedeckt. Diese sind baujahrtypisch asbesthaltig. Das Gebäude gliedert sich im Erdgeschoss in die Bereiche Stall und Durchfahrt.

Der Stallbereich war für Rinderhaltung konzipiert und verfügte über einen Spaltenboden, der jedoch nach der Betriebsaufgabe teilweise mit Beton-Glattstrich überdeckt ist. Die Fläche des Stalls ergibt sich aus den Objektunterlagen mit ca. 118,92 m², die lichte Höhe beträgt dort ca. 2,60 m. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Deckenuntersichten sind verkleidet und ebenfalls gestrichen.

Der Bereich Durchfahrt (Fläche ca. 56,16 m²) ist mit dem Scheunentrakt an der Straßenseite verbunden und von dort aus befahrbar. Es ist ein einfacher Betonboden eingebaut. Die Innenwände sind einfach verbandelt und gestrichen. An der Ostfassade ist ein Holztor in einfacher Holzkonstruktion vorhanden. Die Nutzung dieses Tores als Ein- bzw. Ausfahrt ist jedoch aufgrund des Grenzverlaufes (vergl. Ziffer 3.3.5) nur sehr eingeschränkt möglich.

Das Obergeschoss des Stallanbaus ist mit dem Scheunentrakt an der Straßenseite verbunden und stellt einen Heuboden dar.

Kurzbeschreibung Scheunentrakt

Die Umfassungswände des Scheunentrakts bestehen an der Straßenseite, wie beim Wohntrakt, im Bereich EG aus Bruchsteinmauerwerk, sonst aus Mischmauerwerk. Die erneuerte Umfassungswand an der Südfassade ist in Ziegelmauerwerk ausgeführt.

Zur Straßenseite ist ein elektromechanisches Sektionaltor eingebaut. Die nutzbare Fläche im EG ergibt sich aus den Objektunterlagen überschlägig mit ca. 83,68 m²

Das Dach in Holzbalkenkonstruktion ist zur Straßenseite hin mit Betondachsteinen eingedeckt. Zur Rückfront hin schließt das um 90° versetzte Satteldach des vorbeschriebenen Stallanbaus an.

Die Fassade des Scheunentrakts ist verputzt und gestrichen. Sie wurde mutmaßlich Zuge der Erneuerung der südlichen Umfassungswand renoviert. Die Innenwände sind mehrheitlich nicht verputzt. Der Boden ist als einfacher Betonboden ausgeführt.

Besonderheiten

Das Bad im EG des Wohntrakts ist von der Küche aus zugänglich. Es verfügt über Bade- und Duschwanne sowie Waschbecken. Die einzige Toilette befindet sich im ehemaligen Stallanbau. Die Be- bzw. Entlüftung des Badezimmers ist nur über die angrenzende Speisekammer bzw. Küche möglich.

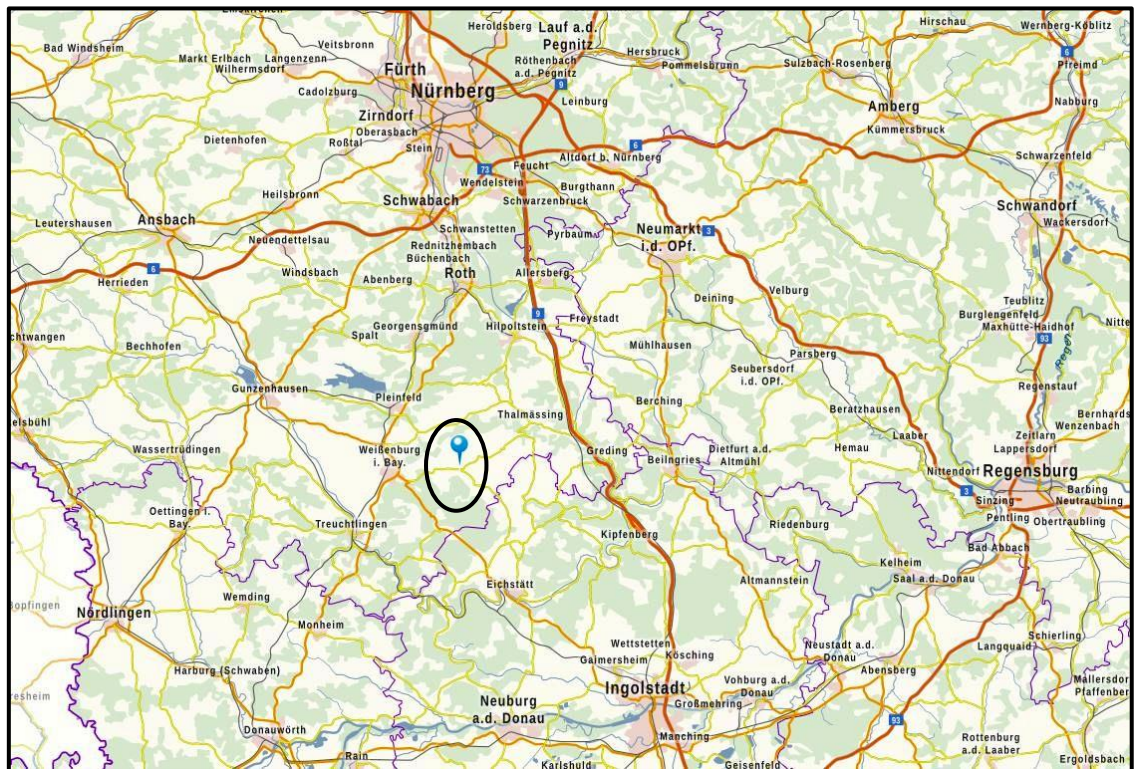
Für die freisitzähnliche Überdeckung des ehemaligen Stallanbaus konnte im Bauarchiv der Verwaltungsgemeinschaft Nennslingen keine Genehmigung festgestellt werden. Aus dem Plan von 1966 für die Aufstockung des Wohnhauses ergibt sich, dass im Bereich des jetzigen Freisitzes ursprünglich zwei „Kammern“ vorhanden waren. Diese wurden offenbar durch den Freisitz ersetzt. Eine baurechtliche Genehmigung für diese Änderung war im Bauarchiv der Verwaltungsgemeinschaft Nennslingen nicht feststellbar. Auch von der Eigentümerseite wurde keine entsprechende Baugenehmigung vorgelegt.

Der rückwärtige Teil des Grundstücks ist nur über einen ca. 2,00 m breiten Fahrstreifen an der nördlichen Grundstücksgrenze oder durch den Scheunentrakt bzw. die Durchfahrt im Stallanbau erreichbar und damit nur eingeschränkt befahrbar.

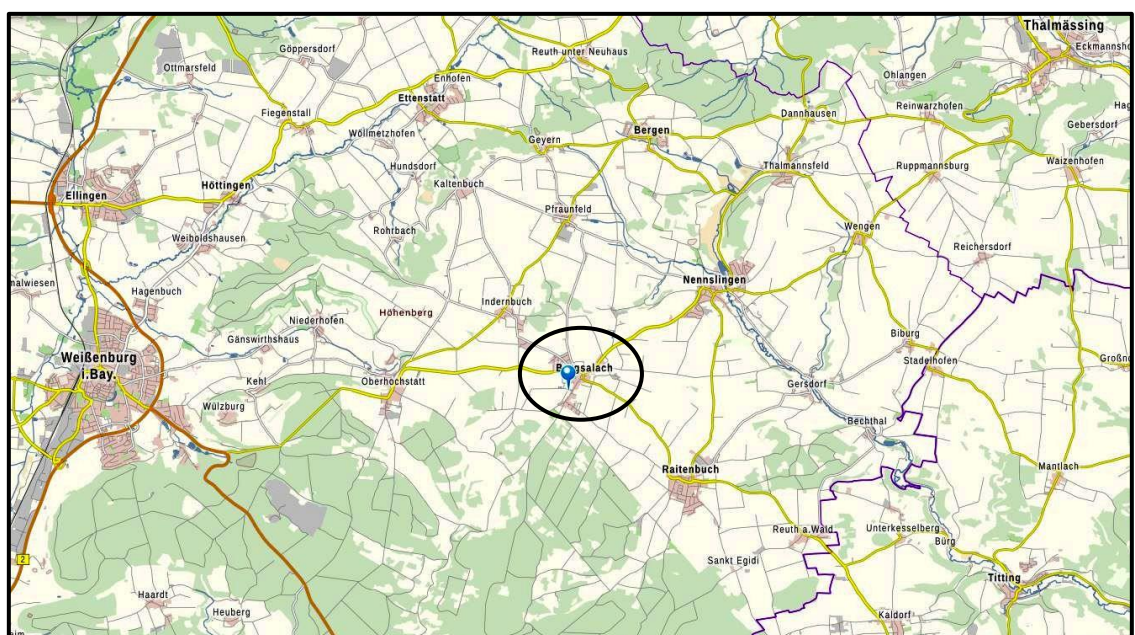
Der Stallanbau mit Heuboden ist in Grenzbebauung errichtet. Die Dachentwässerung dieses Gebäudeteils erfolgt zumindest partiell über das in Fremdeigentum stehende Grundstück Flur Nr. 382/1. Eine dingliche Absicherung durch ein Leitungsrecht besteht nicht.

Örtliche Situation

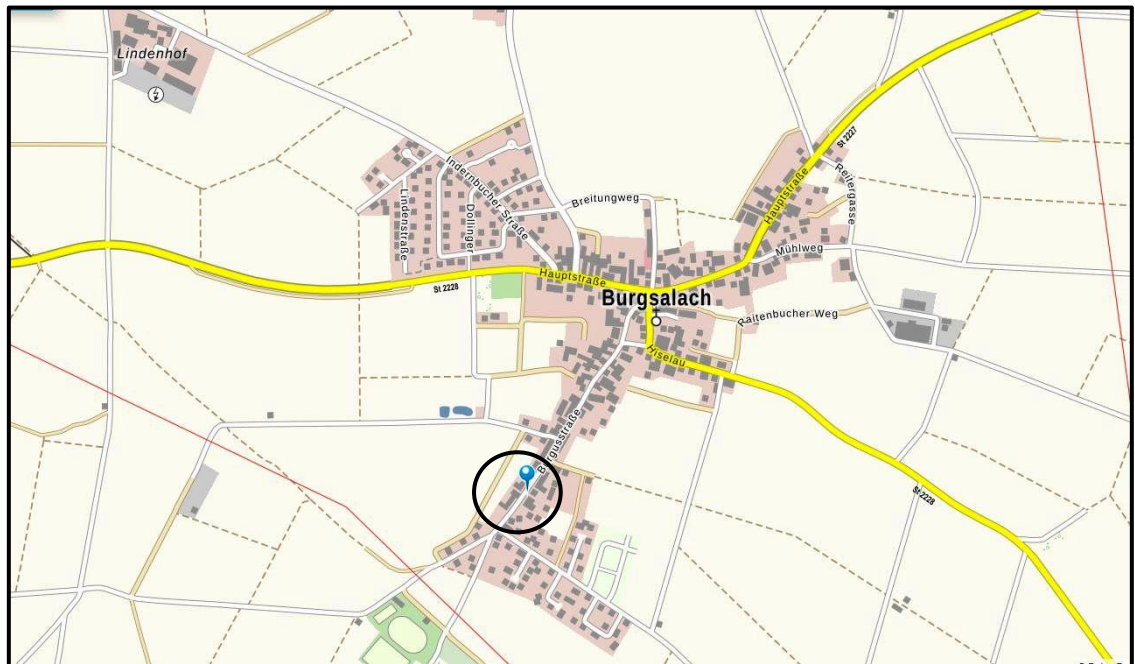
Übersicht



Region



Burgsalach



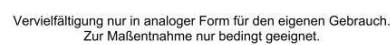
Luftbild mit Geodaten



(Datenquelle jeweils Bayern Atlas Plus, zur Maßentnahme nicht geeignet)

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte 1:1000

Gemeinde: Burgsalach
Landkreis: Weißenburg-Gunzenhausen
Bezirk: Mittelfranken



Seite - 10 -

Infrastruktur- und Lagemerkmale

Allgemeine Daten von Burgsalach

Gemeindetyp:	Kreisangehörige Gemeinde, Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Nennslingen Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen (Altmühlfranken), Regierungsbezirk Mittelfranken, Region Westmittelfranken Metropolregion Nürnberg
Lagemerkmale:	Im Südosten des Regierungsbezirks, angrenzend Oberbayern
Einwohner:	Ca. 1180, stagnierend
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:	Ca. 150, tendenziell stagnierend
Verkehrsanbindung:	Staatsstraße 2228 zu den Bundesstraßen 2 und 13
Anbindung ÖPNV:	Regionalbuslinie 616 nach Weißenburg i. Bay. dort Bahnhof mit Verbindungen nach Nürnberg, Roth, Treuchtlingen, Ansbach, Ingolstadt, München, Augsburg
Schulen und Kindergärten:	Kindergarten vor Ort, Grundschule im Nachbarort Nennslingen, weiterführende Schulen in Weißenburg
Versorgungseinrichtungen:	Bäcker mit eingeschränkter Grundversorgung vor Ort, Netto-Markt u.a. in Nennslingen, weitergehende Möglichkeiten in Weißenburg und weiteren angrenzenden Orten
Gemeindestruktur:	Einwohnerstärkste Gemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Nennslingen, handwerkliche und bedingt touristische Strukturen, hoher Wohnanteil, weitgehend homogene Strukturen
Quartierstruktur:	Am Rande des Ortskerns, gewachsene Strukturen mit gemischten, jedoch nicht störenden Nutzungen, östlich angrenzend Neubaugebiet
Wohnlage, bezogen auf die Region:	Einfach
Wohnlage, bezogen auf die örtliche Situation:	Mittel
Erreichbarkeit Infrastruktureinrichtungen:	Unterdurchschnittlich
Erreichbarkeit Erholungsflächen bzw. -einrichtungen:	Unterdurchschnittlich
Anbindung ÖPNV:	Unterdurchschnittlich
Immissionslage:	Anliegerstraße mit geringer Verkehrsbelastung, gelegentliche Immissionsbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld

Qualifizierung der Lagemerkmale insgesamt:

**Dörfliche Lagequalität mit
unterdurchschnittlicher Infrastruktur**



Wohn- und Scheunentrakt (Straßenseite und Nordgiebel)



Wohn- und Scheunentrakt



Windfang am Wohntrakt



Wohn- und Scheunentrakt (Straßenseite und Südgiebel)
und Stallanbau mit Heuboden



Stallanbau mit Heuboden (Südfassade)



Stallanbau mit Heuboden (Südfassade und Ostgiebel)



Stallanbau mit Heuboden (Nordfassade) und ehemaliger Stallanbau mit Freisitz (Ostfassade)



Ehemaliger Stallanbau mit Freisitz (Ostfassade)



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand Wohntrakt: Diele/Flur EG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand Wohntrakt: Wohnen EG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand Wohntrakt: Kochen EG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand Wohntrakt: Bad EG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand Wohntrakt:
Schlafen EG, Blickrichtung Waschküche



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand Wohntrakt:
Waschküche, Blickrichtung Schlafen EG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand Wohntrakt:
Diele/Flur mit Treppe zum OG und Durchgang zum
ehemaligen Stallanbau



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand Wohntrakt:
Ankleide OG, Blickrichtung Schlafen 3 OG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand Wohntrakt:
Abstellraum OG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand Wohntrakt:
Schlafen 2 OG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand Wohntrakt:
Dachboden



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand Wohntrakt:
Gewölbekeller



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand ehemaliger
Stallanbau: Flur und WC EG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand ehemaliger
Stallanbau: Abstellraum EG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand ehemaliger
Stallanbau: Freisitz OG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand ehemaliger
Stallanbau: Freisitz OG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand Stallanbau
mit Heuboden: Bereich Stall EG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand Stallanbau
mit Heuboden: Bereich Stall EG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand Stallanbau
mit Heuboden: Bereich Durchfahrt



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand
Scheunentrakt: EG, Sektionaltor zur Straßenseite



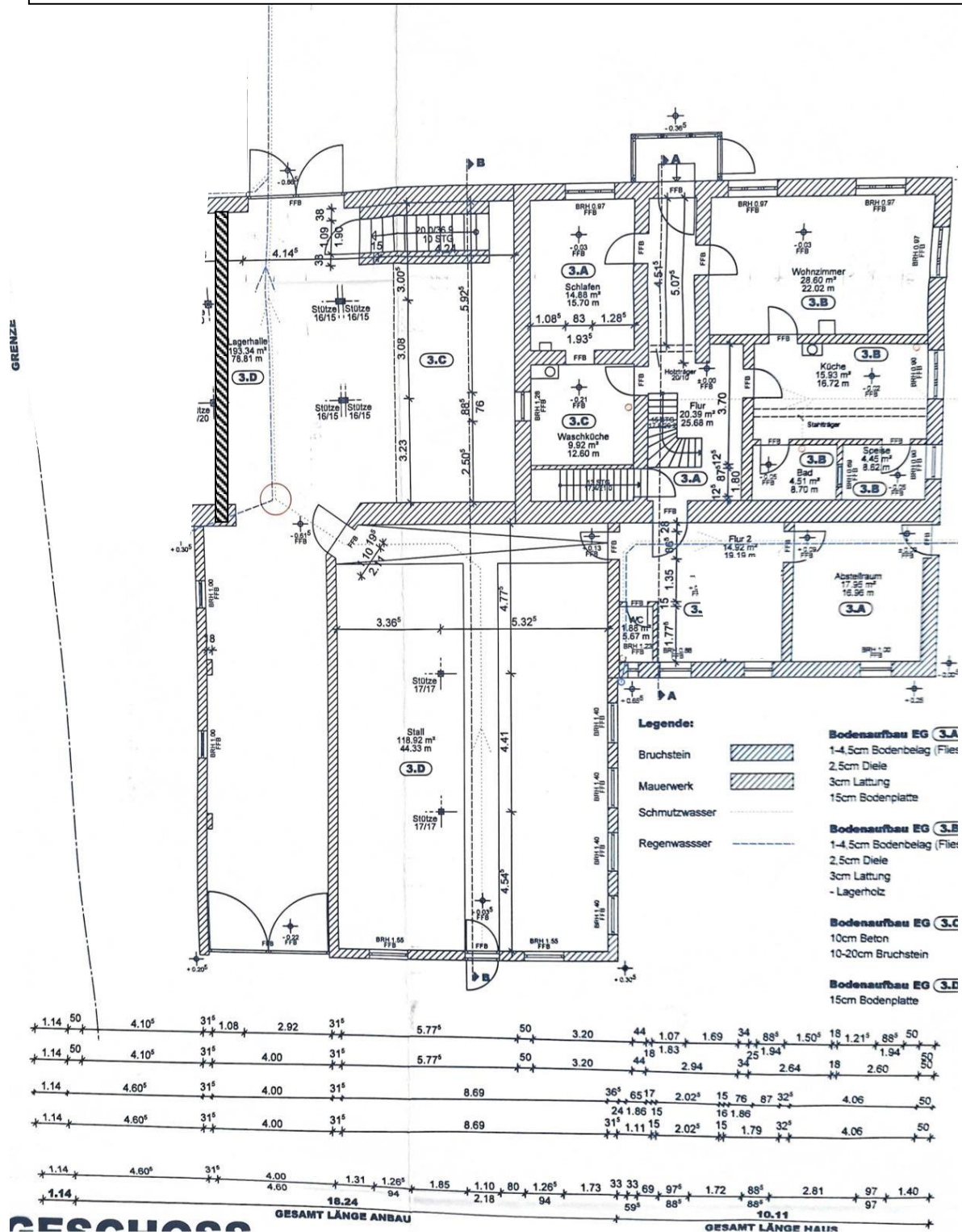
Beispiel für Innenansicht und Objektzustand Stallanbau
mit Heuboden bzw. Scheunentrakt: OG Heuboden



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand Stallanbau
mit Heuboden bzw. Scheunentrakt: OG Heuboden

Modifizierter Grundriss EG

Der Bestand kann von der Darstellung in den Plänen abweichen. Zur Maßentnahme nicht geeignet, da fotomechanisch verkleinert/vergrößert.
Ohne Gewähr für die Richtigkeit einzelner Angaben.



Modifizierter Grundriss OG

**Der Bestand kann von der Darstellung in den Plänen abweichen. Zur Maßentnahme nicht geeignet, da fotomechanisch verkleinert/vergrößert.
Ohne Gewähr für die Richtigkeit einzelner Angaben.**

