

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	90530 Wendelstein, An der Parkstraße (Gemarkung Großschwarzenlohe, Flst. Nr. 76/56)
Objektart	Parkplatzfläche mit Mülltonnenabstellplatz, Größe 99 m²
Verkehrswert	35.000 €
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	08.10.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Nürnberg
Aktenzeichen	6 K 66/25
Gutachten vom	30.01.2026

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, M.Sc. 09181 / 461 490 19
Klostergasse 22 info@voelkel-lang.de
92318 Neumarkt i.d.OPf. www.voelkel-lang.de

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



Grundstück

Makrolage

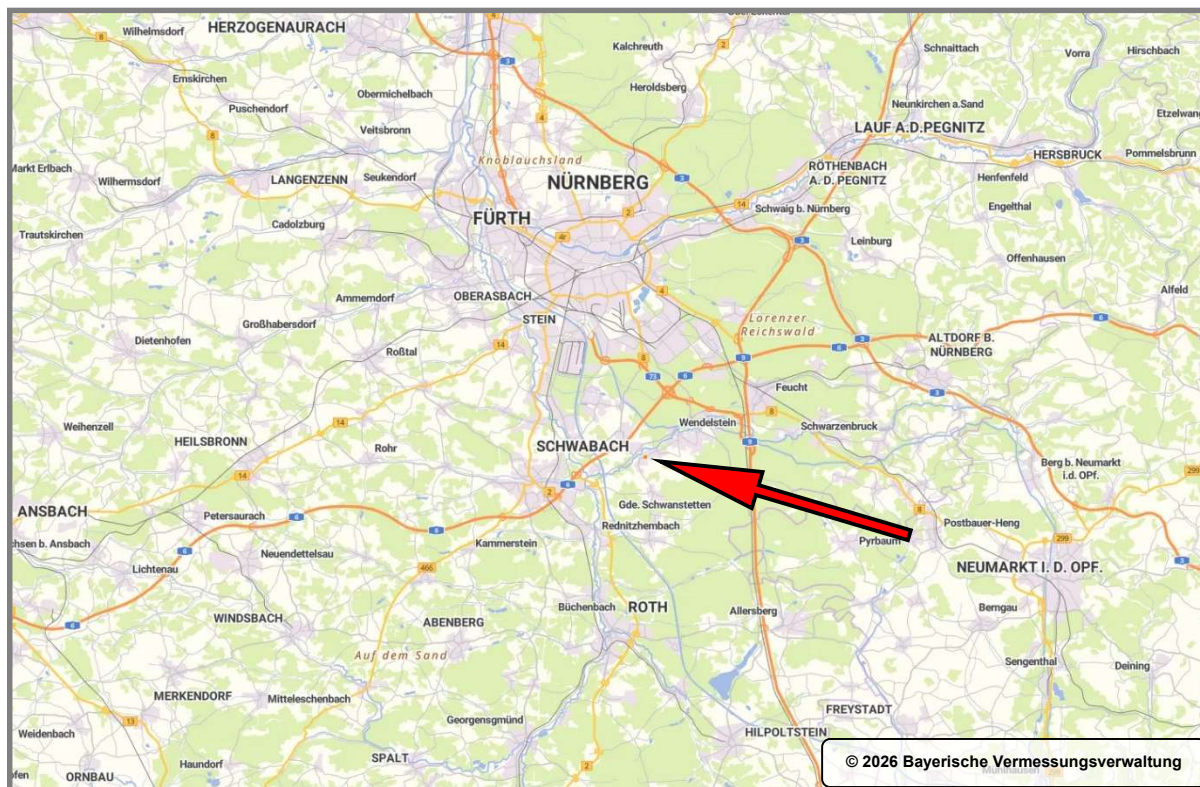
Die mittelfränkische Marktgemeinde Wendelstein liegt ca. 9 km südlich von Nürnberg und ca. 10 km östlich von Schwabach, im Landkreis Roth und hat mit ihren Ortsteilen Großschwarzenlohe (mit Sorg und Erichmühle), Röthenbach b. St. W. (mit Nerreth), Kleinschwarzenlohe (mit Königshammer), Raubersried, Sperberslohe (mit Dürrenhembach) und Neuses derzeit ca. 16.700 Einwohner.

Wendelstein ist eine Gewerbe- und Wohngemeinde mit Industrieansiedlungen sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben. Die infrastrukturelle Ausrichtung erfolgt überwiegend nach Nürnberg, teilweise auch nach Schwabach. Das Landratsamt befindet sich in Roth.

Die Gemeinde verfügt über Kindergärten sowie Grundschule, Mittelschule, Gymnasium und eine Waldorfschule und ist mit sämtlichen versorgungsrelevanten Einrichtungen ausgestattet. Weitere Gymnasien und Realschulen sind in den Städten Nürnberg und Schwabach vorhanden.

Am Ort befinden sich mehrere Allgemein- und Fachärzte, Zahnärzte, Tierärzte, ein Altenheim und Apotheken. Krankenhäuser sind in Nürnberg und Schwabach vorhanden.

Wendelstein ist über ein Fernstraßennetz, Autobahn Heilbronn – Amberg (A6), Autobahn Berlin – München (A9), angebunden. Über den Omnibus-Linienvverkehr (VGN) besteht eine Verbindung nach Nürnberg zur U-Bahn, S-Bahn und R-Bahn.



Mikrolage

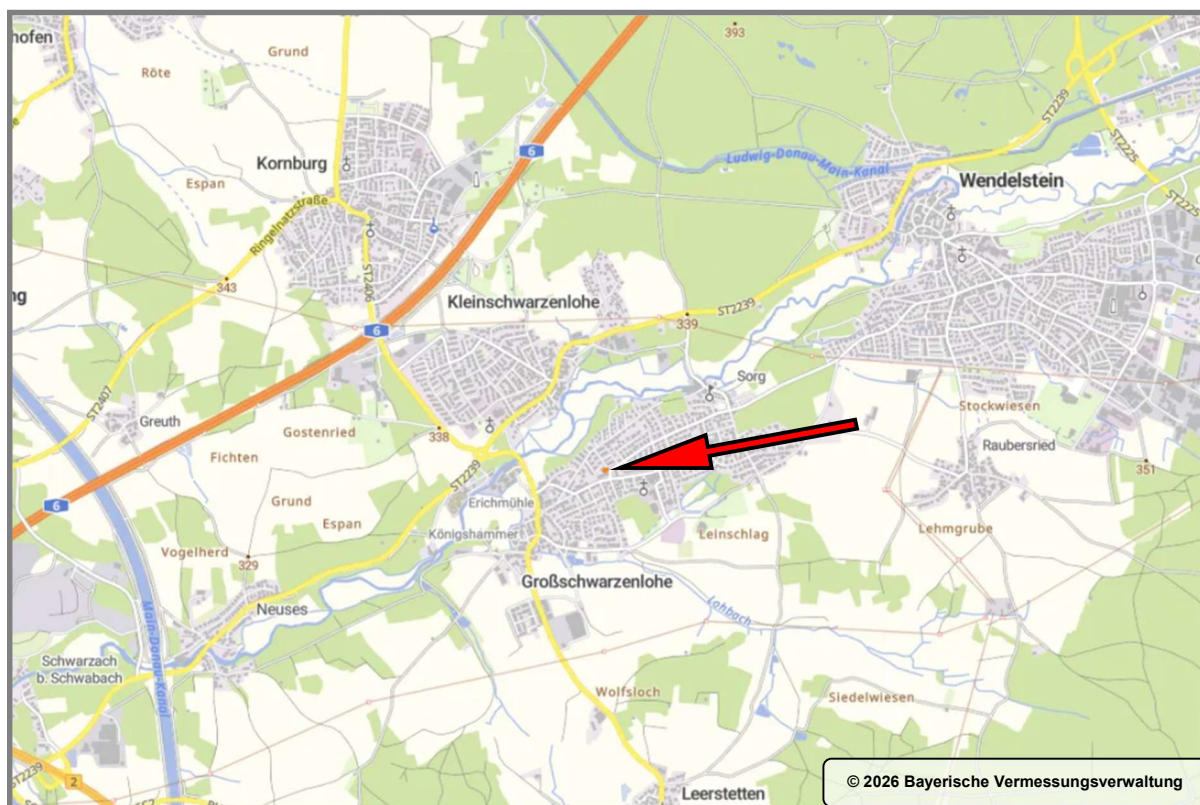
Das Grundstück liegt im Ortsteil Großschwarzenlohe der Marktgemeinde Wendelstein, ca. 2,3 km südwestlich des Zentrums (Rathaus).

Das Grundstück liegt an der Parkstraße, einer Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit einseitigem Bürgersteig und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Die Parkstraße zweigt unmittelbar südöstlich vom Bierweg, einer Ortsdurchfahrtsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen, nach Nordwesten hin ab. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden, jedoch in geringer Anzahl.

Das Areal präsentiert sich überwiegend eben. Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung mit drei aneinandergebauten Mehrfamilienhäusern im Süden sowie Reihenhäusern und Garagen im Westen, Norden und Osten dar.

Im Quartier sind eine Bäckerei, zwei Arztpraxen, zwei Kindergärten und eine Grundschule vorhanden. Weitere Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Zahnärzte, Apotheken, Mittelschule und Gymnasium befinden sich im Hauptort der Marktgemeinde Wendelstein.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Wendelstein der Autobahn A 73 beträgt ca. 5,5 km, zur Autobahnanschlussstelle „Kreuz Roth“ der Autobahn A 6 ca. 8,5 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier durch Busverbindungen erreicht werden. Die Bushaltestelle „Großschwarzenlohe, Parkstraße“ der Buslinien 602, 676, und 89 ist ca. 50 m südöstlich positioniert.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 76/56**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **99 m²**. Es hat in etwa die Form eines Rechtecks, siehe Lageplan. Die mittlere Breite Nordwest-/Südostrichtung beträgt ca. 5,5 m, die mittlere Tiefe in Nordost-/Südwestrichtung ca. 18 m.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Ostseite an die Parkstraße, über welche es auch erschlossen wird. Mit seiner Nordseite grenzt es an ein Garagengrundstück, mit seiner Westseite an ein unbebautes Grundstück, das sich als offene Parkplatzfläche darstellt, und mit seiner Südseite an ein bebautes Nachbargrundstück.

Das Grundstück ist überwiegend eben und auf dem Höhenniveau der angrenzenden Straßen. Es stellt sich als Parkplatzfläche mit Mülltonnenabstellplatz dar.

An der Ostgrenze des Grundstücks ist eine Müllplatzeinhausung in Beton errichtet.

Westlich der Müllplatzeinhausung ist eine Parkplatzfläche mit sechs offenen Kfz-Stellplätzen, ohne Markierung, jeweils mit umklappbarem Absperrpfosten ausgeführt, angelegt. Der Absperrpfosten des westlichsten Stellplatzes fehlt.

Der Fußboden der Parkplatzfläche ist mit Zementverbundsteinen gepflastert, teilweise uneben. Nahe der südlichen Grundstücksgrenze ist ein Kanaldeckel vorhanden.

Das Grundstück ist zu allen Seiten hin offen und ohne erkennbare Einfriedung ausgeführt.

Der Zugang und die Zufahrt erfolgt von Norden, vom nördlichen Nachbargrundstück, Flurstück Nr. 76/13, aus.

Beurteilung:

Das Grundstück liegt im Ortsteil Großschwarzenlohe der Marktgemeinde Wendelstein, in einem Wohngebiet.

Das Grundstück grenzt mit seiner Ostseite an die Parkstraße, welche sich als Anliegerstraße darstellt. Die Zufahrt erfolgt über das nördliche Garagengrundstück.

Infrastruktur und Lage sind mit überwiegend mittel einzustufen.

Das Grundstück ist zweckmäßig ausgeführt. Die mit Zementverbundsteinen gepflasterte Fläche ist teilweise uneben.

Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum des Bierwegs, der Parkstraße und der umliegenden Wohnwege vorhanden, zu Stoßzeiten jedoch in geringer Anzahl.



Besondere Sachverhalte

Geh- und Fahrrecht an Flurstück Nr. 76/13

In der Urkunde vom 29.01.1976 (URNr. 0101/1975) ist unter Punkt I. Folgendes dargestellt (verkürzt):

Die Eigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. 76/13 der Gemarkung Großschwarzenlohe räumen dem jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flurstück Nr. 76/55 und 76/56 der Gemarkung Großschwarzenlohe das Recht ein, auf der in der beigefügten Planskizze rot eingezeichneten Fläche des Grundstücks Flurstück Nr. 76/13 zu gehen und zu fahren, um zu den auf den Grundstücken Flurstück Nr. 76/55 und 76/56 angelegten Kraftfahrzeugstellplätzen zu gelangen.



Quelle: Anlage zur Bewilligungsurkunde vom 29.01.1976 (Grunddienstbarkeit und Reallast, URNr. 0101/1975)

Die Zufahrt über das nördliche Nachbargrundstück, Flurstück Nr. 76/13 ist gemäß Urkunde vom 29.01.1976 durch eine Grunddienstbarkeit dinglich gesichert.

Das Grundbuch des belasteten Grundstücks, Flurstück Nr. 76/13, wurde vom Sachverständigen nicht überprüft. Es ist zu unterstellen, dass die genannte Dienstbarkeit am Wertermittlungsstichtag weiterhin besteht.

