



Zusammenfassung des VERKEHRS-/MARKTWERTGUTACHTENS nach § 194 BauGB

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens stellt einen stark verkürzten Auszug aus dem Gutachten dar und dient lediglich der Kurzinformation. Der Sachverständige ist nicht berechtigt Auskünfte zum Verfahren und/oder dem Objekt zu erteilen. Das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden. Eine Haftung gegenüber Dritten auf Grundlage dieser Zusammenfassung wird ausgeschlossen.

Objekt 1: 90451 Nürnberg, Stadtteil Eibach, Donauwörther Straße 9 Objekt 2: 90451 Nürnberg, Stadtteil Eibach, Donauwörther Straße 13 Objekt 3: 90451 Nürnberg, Stadtteil Eibach, Bei der Donauwörther Straße Objekt 4: 90451 Nürnberg, Stadtteil Eibach, Bei der Donauwörther Straße		
Grundbuch / Gemarkung	Amtsgericht Nürnberg / Eibach	
Band / Blatt	200 / 7213	
Flurstücke Nr. / Größe der Grundstücke ca.	Objekt 1: 627/9 zu 110 m ² Objekt 2: 627/14 zu 16 m ² Objekt 3: 627/17 zu 138 m ² Objekt 4: 627/26 zu 114 m ²	
Objektarten	Objekt 1: Reihemittelhaus Objekt 2: Reihemittelgarage Objekt 3: Garagenhof Objekt 4: Wohnweg	
Miteigentumsanteile am Grundstück	Objekt 3: 10/144 Objekt 4: 1/11	
Baujahre Objekt 1 und 2 ca.	1988	
Wohnfläche (Objekt 1) ca.	121 m ²	
Nutzfläche (Objekt 1) ca.	46 m ²	
Nutzfläche (Objekt 2) ca.	14 m ²	
Verkehrswert Objekt 1 (Reihemittelhaus)	am 23.01.2026	382.000,00 €
Verkehrswert Objekt 2 (Reihemittelgarage)	am 23.01.2026	18.000,00 €
Verkehrswert Objekt 3 (10/144-MEA an Garagenhof)	am 23.01.2026	9.600,00 €
Verkehrswert Objekt 4 (1/11-MEA an Hoffläche)	am 23.01.2026	10.400,00 €



Lage der Grundstücke

Die Grundstücke liegen im Statistischen Stadtteil 5 „Südwestliche Außenstadt“, und dort im Statistischen Bezirk 53 „Eibach“, Distrikt 534 „Eibach (Neuburger Straße)“, welcher südwestlich von der Nürnberger Innenstadt in ca. 6 km Luftlinie Entfernung positioniert ist. Alle wesentlichen Nahversorger, Anschlüsse an öffentliche Verkehrsmittel sowie Schulen von der Grundschule bis zum Gymnasium sowie Kinderkrippen und -häuser sind fußläufig bzw. in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Die Haltestellen Mühlfeldstraße und Eibach-Mitte der Buslinien 61 und 62 befinden sich südwestlich bzw. nordwestlich der Grundstücke, an der Bundesstraße 2, Eibacher Hauptstraße, positioniert, in ca. 5 Gehminuten Entfernung. Hier verkehrt ebenso die Nachtlinie N6. Die S-Bahn-Haltestelle Nürnberg-Eibach mit der S-Bahn-Linie 2 (Roth - Schwabach - Nürnberg - Feucht - Altdorf), befindet sich nordöstlich des Bewertungsgrundstücks, in ca. 1,3 km Luftlinie Entfernung. Das Quartier ist verkehrstechnisch durch die Eibacher Hauptstraße, Bundesstraße 2, sehr gut an das übrige Stadtgebiet und die Bundesautobahnen angebunden. Die Anschlussstellen „Kreuz-Nürnberg-Hafen und „Nürnberg-Hafen-Ost“ zur Bundesautobahn 73 und 6, über die Südwesttangente, sind in weniger als ca. 3 km Luftlinie nördlich bzw. nordöstlich des Bewertungsgrundstückes erreichbar. Die Grundstücke liegen an der Donauwörther Straße, in ca. 150 m Luftlinie Entfernung der westlich verlaufenden Eibacher Hauptstraße, einer Hauptverkehrsstraße mit sehr hohem Verkehrsaufkommen. Die Umgebungsbebauung stellt sich als Wohnbebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihen-/Doppelhäusern dar.

Gesamteinschätzung der Lage der Grundstücke:

Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Stadtgebietes in mittlerer Wohnlage.

Beschreibung der Grundstücke

Objekt 1 - Reihemittelhaus

Das Grundstück wird im Norden von einem Stichweg der Donauwörther Straße aus offen erschlossen. Die weitere Abgrenzung entlang des Weges erfolgt über einen niedrigen Holzzaun mit vertikalen Holzlatten und ein Müllhäuschen. Die nachfolgende kurze Zuwegung zur Hauseingangstür ist in Waschbeton ausgeführt. Das Müllhäuschen, in Waschbeton ausgeführt, mit Tür in Metall, befindet sich rechtsseitig der kurzen Zuwegung. Der übrige Grundstücksbereich im Norden ist mit einem Pflanzbeet, geringfügig mit Busch- und Pflanzwerk, ausgeführt. Im Norden sind zu den östlichen und westlichen Nachbargrundstücken keine Abgrenzungen vorhanden. Ansonsten erfolgt die Abgrenzung zu den östlichen und westlichen Nachbargrundstücken über die Grenzbebauung der Reihenhäuser. Von dem Wohnweg (Objekt 4) aus ist im Süden der Gartenbereich des Reihemittelhauses einsehbar. Der südliche Grundstücksbereich wird von dem Wohnweg aus über ein Gartentor in Metall begangen. Die weitere Abgrenzung entlang des Wohnweges erfolgt über einen Maschendrahtzaun. Der südliche Grundstücksbereich ist ca. zur Hälfte mit einer Rasenfläche und zwei kleineren Sträuchern begrünt. Ansonsten ist dem Reihemittelhaus im Süden eine Terrasse vorgelagert, in Waschbeton ausgeführt. Vor der Terrassentür ist ein Podest, in Waschbeton ausgeführt, vorhanden. In der südöstlichen Grundstücksecke ist ein Gartenhaus in Kunststoffkonstruktion errichtet. In diesem Bereich ist der Fußboden in Betonplatten ausgeführt.

Gesamteindruck des Grundstücks:

Das Grundstück stellt sich in einem insgesamt ordentlichen Gesamtzustand dar. Weiter kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.



Objekt 2 - Reihenmittelgarage

Das Grundstück ist vollständig mit einer Reihenmittelgarage bebaut. Zu den Nachbargrundstücken erfolgt die Abgrenzung über die Grenzbebauung der Reihenmittelgarage und der im Norden und Süden angrenzenden Garagen der Garagenzeile.

Gesamteindruck des Grundstücks:

Das Grundstück stellt sich vollständig mit einer Reihenmittelgarage bebaut dar.

Objekt 3 - Garagenhof

Der Garagenhof wird im Norden von dem Stichweg der Donauwörther Straße und im Süden von dem Wohnweg (Objekt 4) aus jeweils offen erschlossen. Der Garagenhof ist in Verbundsteinen versiegelt. Es sind zwei Revisionsschächte bzw. Wasserabläufe vorhanden. Zu den Nachbargrundstücken im Osten und Westen erfolgt die Abgrenzung über die Grenzbebauung der Garagen der Garagenzeilen.

Gesamteindruck des Grundstücks:

Das Grundstück stellt sich als Garagenhof, vollständig in Verbundsteinen versiegelt, in nutzungstypischem und zweckmäßigem Zustand dar.

Objekt 4 - Wohnweg

Der Wohnweg wird im Norden vom Garagenhof (Objekt 3) aus offen erschlossen und ist in Rasengittersteinen ausgeführt. Über den Wohnweg, der sich als Wirtschaftsweg, mit Rasengittersteinen ausgeführt, darstellt, ist die Zugänglichkeit zu den Gärten der Reihenhäuser gewährleistet. Die Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken erfolgen über Metallzäune und die Grenzbebauung der Garagenbaukörper.

Gesamteindruck des Grundstücks:

Das Grundstück stellt sich als Wohnweg, in Rasengittersteinen ausgeführt, in nutzungstypischem und zweckmäßigem Zustand dar.

Beschreibung der Gebäude

Objekt 1 - Reihenmittelhaus

Das Reihenmittelhaus wurde in Massivbauweise, voll unterkellert, mit Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss (lt. Exposee), mit Satteldach, Eindeckung in Pfannen, errichtet. Im Norden ist die Fassade überwiegend verputzt und gestrichen. Zwischen dem Fenster der Küche im Erdgeschoss und dem Kinderzimmer im Obergeschoss ist die Fassade mit Holz verkleidet. Die Südfassade ist überwiegend verputzt und gestrichen. Im Erdgeschoss ist die Fassade zwischen der Terrassentür und dem Fenster sowie unterhalb des Fensters des Wohnzimmers mit Holz verkleidet. Weiter ist die Fassade im Obergeschoss zwischen der Balkontür und dem Fenster des Elternzimmers mit Holz verkleidet. An der Nordfassade befindet sich unterhalb des Podestes zum Hauseingang ein Außenwasserhahn. An der Südfassade befindet sich ebenfalls ein Außenwasserhahn. Vor der Balkontür im Obergeschoss ist ein französischer Balkon, in Metallkonstruktion ausgeführt, vorhanden. Im Dachgeschoss sind - soweit von außen erkennbar - Dachflächenfenster vorhanden. Im Bereich des Kamins ist ein Edelstahlzug erkennbar.



Das Reihemittelhaus wird im Norden von der kurzen Zuwegung aus über eine Außentreppe mit zwei Stufen und Podest, in Waschbeton ausgeführt und eine nachfolgende Hauseingangstür, Zarge in Metall, Blatt in Metall mit Drahtglaseinlage und Briefschlitz, begangen. Vor der Hauseingangstür befindet sich ein Fußrost. Rechtsseitig in die Fassade integriert ist die Klingel. Linksseitig befindet sich ein überwiegend freistehendes Geländer in Metall, teilweise an die Fassade angebracht. Der Hauseingangsbereich ist leicht zurückversetzt und stellt sich geringfügig durch den darüber liegenden auskragenden Art Erker im Obergeschoss überdacht dar. Die Belichtung und Belüftung erfolgen - soweit von außen erkennbar - über Holz-Isolierglasfenster mit Außenjalousien.

Gesamteindruck des Reihemittelhauses:

Das Reihemittelhaus stellt sich nach dem äußeren Eindruck als durchschnittlich ausgeführt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand dar. Weiter kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

Objekt 2 - Reihemittelgarage

Die Reihemittelgarage wurde als Fertiggarage - in Betonkonstruktion mit Flachdach ausgeführt - errichtet. Die Garage wird vom Garagenhof aus über ein Garagentor, in Metall ausgeführt, erschlossen. An der Attika bzw. dem Beton und dem Garagentor sind Schäden vorhanden.

Gesamteindruck der Reihemittelgarage:

Die Reihemittelgarage stellt sich - soweit von außen erkennbar - in einem einfachen, nutzungstypischen und zweckmäßigen Gesamtzustand dar. Weiter kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nichtzugänglichkeit (Objekte 1 und 2 - Reihemittelhaus/Reihemittelgarage)

Das zu bewertende Reihemittelhaus (Objekt 1) und die Reihemittelgarage (Objekt 2) konnten nicht begangen werden. Vom Sachverständigen können daher keinerlei detaillierte Angaben über Ausstattung, Zustand, Qualität der Bauausführung, Zweckmäßigkeit der Gestaltung sowie Mängel und Schäden gemacht werden.

Die Wertermittlung basiert demnach überwiegend auf Basis der Aktenlage sowie den von dem Garagenhof (Objekt 3), Wohnweg (Objekt 4) und öffentlichen Grund aus einsehbaren Grundstücks- und Gebäudeteileteilen. Aufgrund der nicht zugelassenen Innenbesichtigung wurde das Gutachten somit vorwiegend nach dem äußeren Eindruck erstellt. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass dabei mögliche wertbeeinflussende Umstände, die sich durch eine Innenbesichtigung ergeben hätten, nicht zur Berücksichtigung gebracht werden können.

Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit

Marktgängigkeit

Die Marktgängigkeit der Objekte (Reihemittelhaus mit Reihemittelgarage und Miteigentumsanteilen an Garagenhof und Wohnweg) ist aufgrund der aktuell eher stagnierenden immobilienwirtschaftlichen Nachfragesituation, der Lage innerhalb der Stadt, der Objektarten und -größen sowie des äußeren Gesamteindrucks als mittel anzusehen. Im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs besteht eine durchschnittliche Nachfrage.



Drittverwendungsfähigkeit

Das Reihemittelhaus (Objekt 1) dient vorwiegend dem Zweck des Wohnens. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist im Rahmen einer Büronutzung bzw. im Home-Office durch Berufe z. B. im Bereich Marketing, Kommunikation, IT oder Architektur und Design bzw. durch finanz- und steuerberatende Berufe, ohne erheblichen Kundenverkehr, vorstellbar.

Die Reihemittelgarage (Objekt 2) dient ausschließlich dem Zweck der Unterstellung von Kraftfahrzeugen. Für die Garage ist eine Drittverwendungsfähigkeit ausgeschlossen, da eine andere Nutzung als für das Unterstellen von Fahrzeugen nicht gegeben bzw. erlaubt ist.

Eine Drittverwendungsmöglichkeit des Garagenhofes (Objekt 3) und des Wohnweges (Objekt 4) ist aufgrund der Objektarten, bei denen eine andere Nutzung nicht zu erwarten ist, und der Tatsache, dass nur Miteigentumsanteile zu bewerten sind, ausgeschlossen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

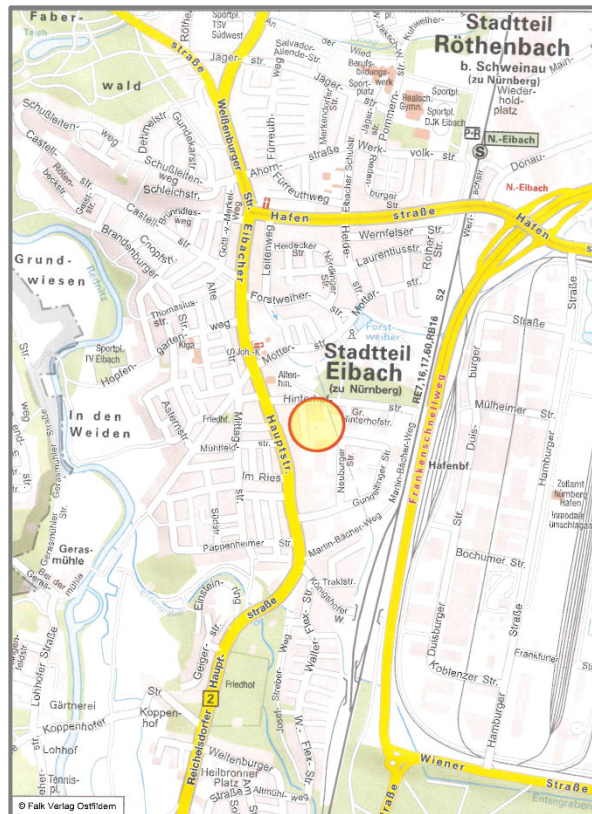
In Abteilung II des Grundbuchs von Eibach des Amtsgerichts Nürnberg, Band 200, Blatt 7213, sind mehrere Eintragungen dargestellt. Aufgrund der Regularien im Zwangsversteigerungsverfahren werden die Eintragungen bei der Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich nicht berücksichtigt. Mit Auftrag vom 10.10.2025 wurde neben der Verkehrswertermittlung für die Objekte auch um eine gesonderte Bewertung der eingetragenen Rechte in Abteilung II Nr. 2 bis 8 gebeten. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert die Rechte für den Berechtigten haben, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch die Rechte gemindert wird. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr stellen sich die Eintragungen in Abteilung II Nr. 2 bis 8 nicht verkehrswertbeeinflussend dar.

Zubehör

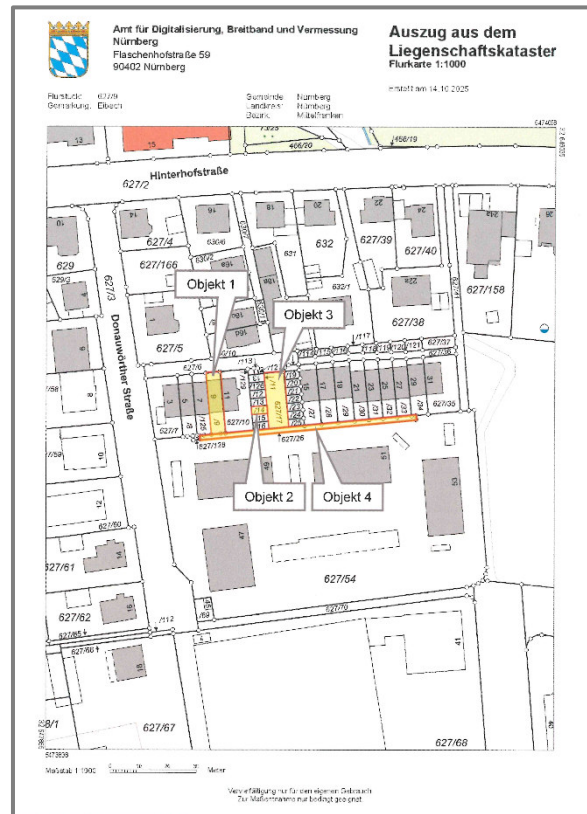
Hierzu kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

Nutzung

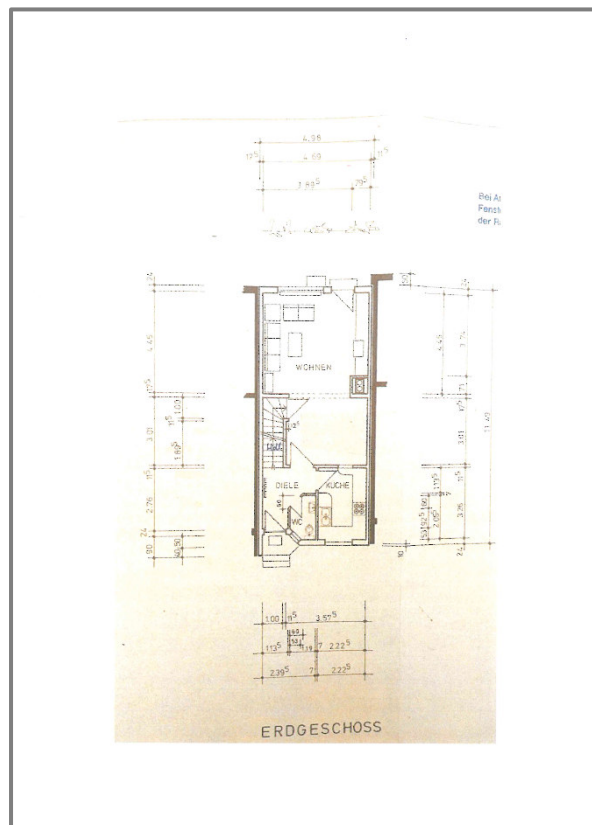
Das Reihemittelhaus steht gemäß Auskunft des Schuldners/Eigentümers leer.



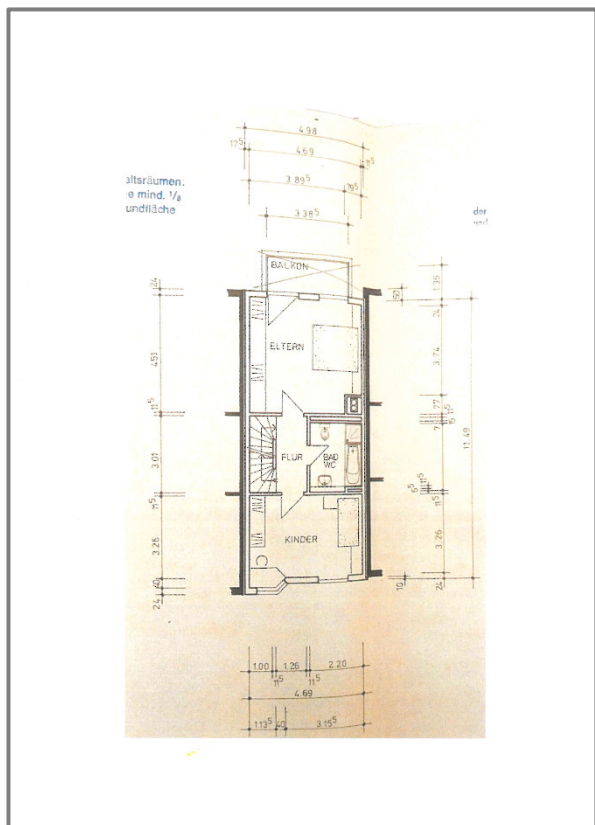
Stadtplankopie



Flurkarte

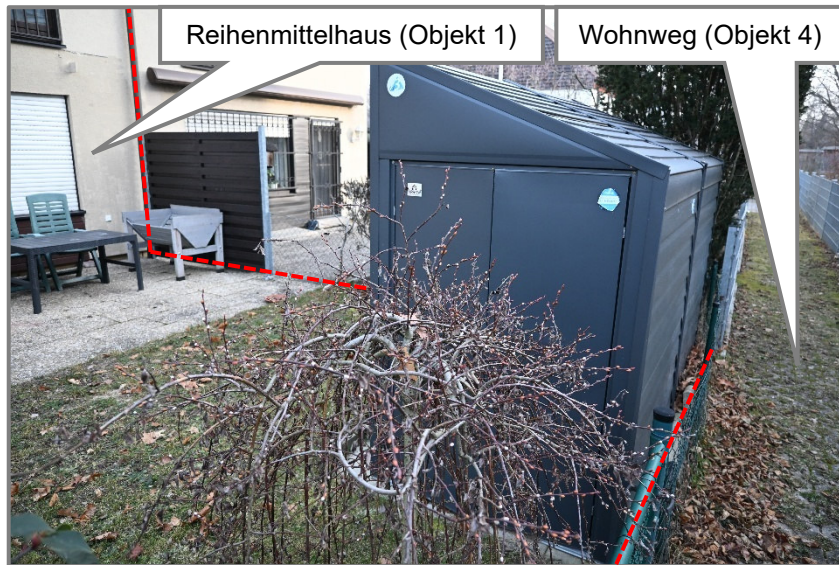


Reihenmittelhaus (1988) - Grundriss Erdgeschoss



Reihenmittelhaus (1988) - Grundriss Obergeschoss

Objekt 1 - Flurstück Nr. 627/9



südlicher Grundstücksbereich - Blick vom Wohnweg (Objekt 4)

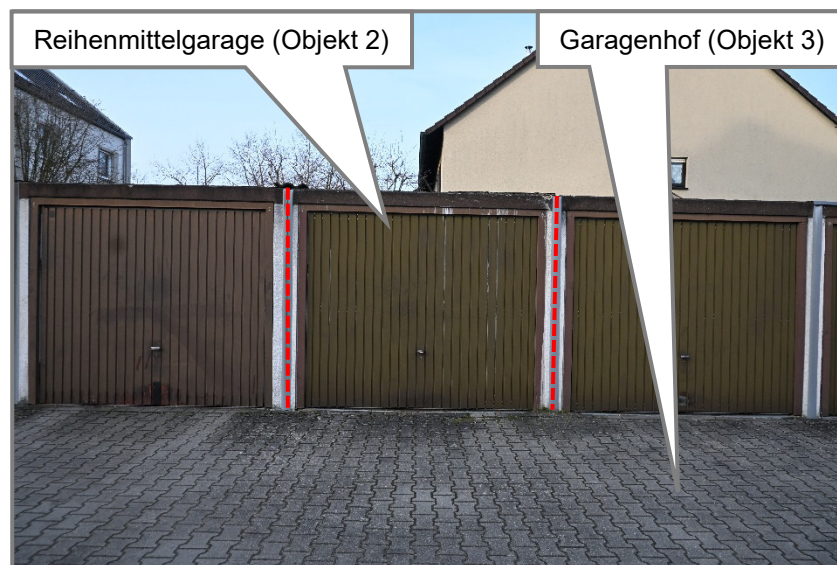


Reihenmittelhaus - Ansicht von Norden



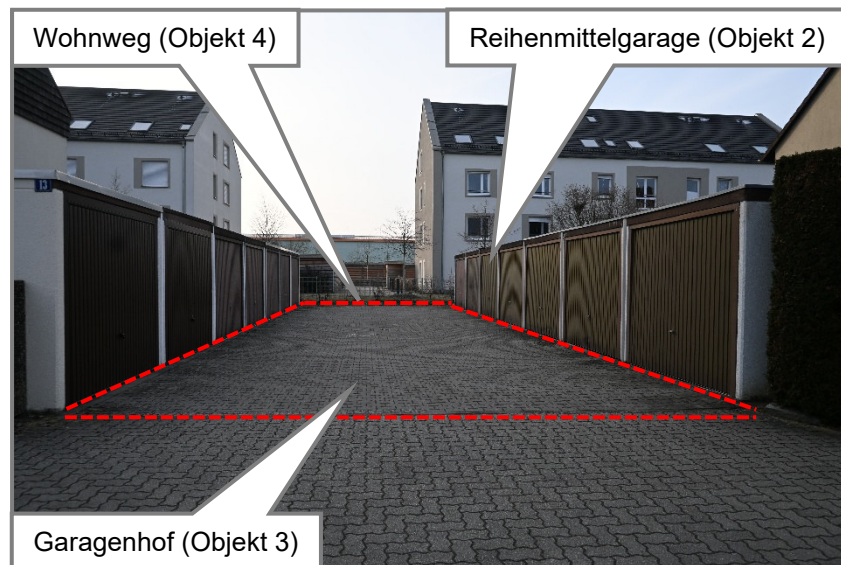
Reihenmittelhaus - Ansicht von Süden

Objekt 2 - Flurstück Nr. 627/14



Reihenmittelgarage - Ansicht von Osten

Objekt 3 - Flurstück Nr. 627/17



Garagenhof - Blick vom Stichweg der Donauwörther Straße nach Süden

Objekt 4 - Flurstück Nr. 627/26



Wohnweg - Blick nach Westen