



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.

90453 Nürnberg, Stadtteil Katzwang, Lausitzer Straße 26e	
Grundbuch / Gemarkung	Nürnberg / Katzwang
Band / Blatt	153 / 5344
Flurstück Nr.	128/11
Größe des Grundstücks	255 m ²
vorhandene Bebauung	Reihenendhaus
Baujahr / Einbau einer Ölheizung ca.	1967
Erneuerung Heizungsanlage ca.	1989
Einbau Kunststoff-Isolierglasfenster ca.	2005
Renovierungs-/Modernisierungsmaßnahmen (lt. Angabe) ca.	2014
Nutzfläche ca.	34 m ²
Wohnfläche ca.	89 m ²
Verkehrswert am 22.08.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	360.000,00 €



Lage und Beschreibung des Grundstücks

Das Grundstück liegt im Statistischen Stadtteil 4 „Südliche Außenstadt“, und dort im Statistischen Bezirk 48 „Katzwang, Reichelsdorf Ost, Reichelsdorfer Keller“, Distrikt 483 „Neukatzwang“, welcher südlich bzw. südwestlich von der Nürnberger Innenstadt in ca. 7-10 km Luftlinie Entfernung positioniert ist. Der Gemeindeteil Katzwang erstreckt sich zwischen der von Süden nach Norden fließenden Rednitz und dem ebenfalls südnördlich verlaufenden Main-Donau-Kanal. Im Westen und Süden Katzwangs verläuft die Nürnberger Stadtgrenze. Die Staatsstraße 2407 führt nach Kornburg (ca. 3 km Luftlinie östlich) bzw. nach Reichelsdorf zur Bundesstraße 2 (ca. 4 km nordwestlich). Der nächstmögliche Anschluss an die Autobahn 6 mit der Anschlussstelle „Schwabach-Süd“ erfolgt ca. 3 km Luftlinie südlich über die Bundesstraße 2. Katzwang ist durch die S-Bahn Linie 2 und die Buslinien 51 (Kleinschwarzenlohe/Frankenstraße), 52 (Nürnberg Langwasser) und 62 (Röthenbach/Kornburg) gut an das Zentrum Nürnbergs und die übrigen öffentlichen Verkehrsmittel angebunden. Im Stadtteil Katzwang befinden sich die grundlegenden Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs. Es ist eine Grund- und Mittelschule, ein Kindergarten, zwei Hausarztpraxen sowie eine Apotheke gegeben. Die weiteren infrastrukturellen Einrichtungen (weiterführende Schule etc.) sind in Nürnberg Zentrum sowie in der Stadt Schwabach vorhanden und sind ausschließlich fahrtechnisch zu erreichen. Das Grundstück liegt im nördlichen Neukatzwang im Kreuzungsbereich der Lausitzer Straße und der Insterburger Straße. Das Verkehrsaufkommen ist mäßig. Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern ausgeführt dar. Westlich des Bewertungsgrundstücks, in ca. 500 m Luftlinie Entfernung, erfolgt der Anschluss an die Katzwanger Straße und an die Bushaltestelle „Lausitzer Straße“ (Linie 62). Im Osten, in ca. 150 m Luftlinie Entfernung, befindet sich der Main-Donau-Kanal mit seinen Wander- und Fahrradwegen und Erholungsflächen.

Das Grundstück wird im Norden vom Gehweg der Lausitzer Straße aus über ein Gartentor in Metall begangen. Die weitere Abgrenzung entlang der Lausitzer Straße erfolgt über einen Metallzaun. Die nachfolgende Zuwegung zum Hauseingang ist in Waschbeton ausgeführt. Rechts- und linksseitig ist teilweise Busch- und Pflanzwerk vorhanden. Entlang der Nordfassade ist eine Zuwegung in Waschbeton vorhanden. In der nordöstlichen Grundstücksecke befindet sich ein großer Baum. Der weitere östliche Grundstücksbereich ist überwiegend als Wiese bzw. Rasenfläche ausgeführt, überwiegend nicht kultiviert bzw. ungepflegt. Entlang der Grundstücksgrenze sind Busch- und Pflanzwerk vorhanden. Umlaufend um das Wohnhaus ist entlang des Ostgiebels eine Zuwegung in Waschbeton vorhanden. Dem Reihenhause ist im Süden eine Terrasse vorgelagert, in Waschbeton ausgeführt. Der übrige Grundstücksbereich südlich der Terrasse ist überwiegend mit Rasen begrünt bzw. als Wiese ausgeführt. In der südwestlichen Grundstücksecke befindet sich ein altes Gartenhaus in Holz. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze befinden sich zwei größere Tannen. Die Abgrenzung im Osten zur Insterburger Straße hin erfolgt über einen ca. 1,80 m hohen Metallzaun. Die Abgrenzung zum südlichen Nachbargrundstück erfolgt über einen Jägerzaun in Holz und einen Metallzaun in einer Höhe von ca. 1,80 m bzw. die Grenzbebauung des Nachbarcarports. Die Abgrenzung zum westlichen Nachbargrundstück erfolgt im Norden über die Grenzbebauung der Reihenhäuser und über einen Maschendrahtzaun. Im Süden, im Bereich der Terrasse, erfolgt die Abgrenzung zum westlichen Nachbargrundstück über ein feststehendes Metall-Drahtglas-Element, als Sichtschutz ausgeführt. Die weitere Abgrenzung zum westlichen Nachbargrundstück erfolgt über einen Maschendrahtzaun.

Gesamteinschätzung der Lage und des Grundstücks:

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Stadtgebietes in überwiegend mittlerer Wohnlage. Das Grundstück stellt sich in einem nutzungstypischen, jedoch einfachen und ungepflegten Gesamtzustand dar.



Beschreibung des Gebäudes

Das Reihenendhaus wurde in Massivbauweise mit Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert, mit Satteldach, Eindeckung in Pfannen, errichtet. Auf dem Satteldach befinden sich eine Antennenanlage und zwei Satellitenschüsseln. Von Norden ist der eingelebte Kaminzug erkennbar. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. An dem Ostgiebel ist ein Außenwasserhahn angebracht. Hier ist die Fassade geringfügig mit Steinzeug belegt. An der Südfassade ist eine mechanische Außenmarkise angebracht. Das Reihenendhaus wird an der Nordfassade über eine Hauseingangstür, Zarge und Blatt in Holz, begangen. Linksseitig der Hauseingangstür ist ein Bereich der Fassade mit Holz verkleidet. Hier ist ein Briefkasten mit Zeitungsrolle angebracht. Ebenfalls befindet sich linksseitig der Hauseingangstür die Klingel. Vor der Hauseingangstür befindet sich eine zweistufige Außentreppe, in Betonkonstruktion ausgeführt.

Kellergeschoss

Im Kellergeschoss befinden sich ein Kellerflur, ein Kellerraum und ein Heizungsraum mit Waschküche. Die Innentüren sind mit Zargen und Blättern in Holz und Metall ausgeführt. Die Fußböden sind in Estrich ausgeführt und mit Steinzeug belegt. Die Wände sind überwiegend grob verputzt und gestrichen. Die Decken sind überwiegend verputzt und gestrichen. Die Decke im Kellerraum ist abgehängt, in Leichtbaukonstruktion ausgeführt. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über einflügelige Kelleroberlichter in Metall, einfach verglast, mit Mäusegitter. Die Elektrik und Haustechnik sind auf Putz verlegt. Hier befinden sich ein Ausgussbecken, der Hauptgaszähler mit Hauptabsperrhahn, die Panzersicherung, der Hauptwasseranschluss, ein Sicherungskasten mit Stromzähler und Sicherungen, die Heizungsanlage mit Brenner, Versorgung über Gas, und ein Warmwasserspeicher mit einem Fassungsvermögen von ca. 200 l.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich ein Windfang, ein WC, eine Diele und ein Wohnzimmer mit offener Küche. Die Innentüren sind mit Zargen in Metall und Blätter in Holz, teilweise mit Glaseinlagen, ausgeführt. Die Fußböden sind überwiegend mit Steinzeug belegt. Die Wände sind vorrangig verputzt und gestrichen. Die Wände im WC sind raumhoch mit Steinzeug belegt. Im Bereich der Küchenzeile befindet sich eine Art Fliesenspiegel, in Pressspanplatten ausgeführt. Die Decken sind verputzt und gestrichen. Im WC ist in Trockenbauweise eine abgehängte Decke eingezogen. Umlaufend ist im Deckenbereich eine integrierte Beleuchtung vorhanden. Im Küchenbereich ist die Decke abgehängt und gestrichen, mit integrierter Beleuchtung. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein einflügeliges Oberlicht, Kunststoff-Isolierglas, eine einflügelige Terrassentür, Kunststoff-Isolierglas, mit rechtsseitig feststehendem Kunststoff-Isolierglaselement, ein zweiflügeliges Kunststoff-Isolierglasfenster und über ein Drahtglas-Element Richtung Windfang. Teilweise sind mit mechanische Außenjalousien vorhanden. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren. An Sanitärgegenständen sind ein wandhängendes WC mit Unterputzpülkasten und ein Waschbecken vorhanden.

Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich eine Diele, ein Schlafzimmer mit Balkon und Ankleide sowie ein Bad. Die Innentüren sind mit Zargen in Metall und Blätter in Holz ausgeführt. Die Fußböden sind mit Holz Laminat und mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen und im Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt. Die Decken sind verputzt und gestrichen. Im Bad ist der Deckenbereich teilweise abgehängt, in Trockenbauweise. Hier ist eine integrierte Beleuchtung vorhanden. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über eine einflügelige Balkontür, Kunststoff-Isolierglas, zweiflügeliges Kunststoff-Isolierglasfenster, jeweils mit mechanischer Außenjalousie. Im Bad sind weiterhin zwei einflügelige Oberlichter, Kunststoff-Isolierglas, vorhanden. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren und im Bad/WC über einen Radiator, als



Handtuchheizkörper ausgeführt. An Sanitärgegenständen sind eine Badewanne, ein Doppelwaschtisch, eine Dusche sowie ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten vorhanden. Der Balkon wird von dem Schlafzimmer aus über eine einflügelige Balkontür, Kunststoff-Isolierglas, begangen und ist in Metallkonstruktion mit Holzbrettern im Fußbodenbereich und einseitig mit einer Holzbrüstung ausgeführt. Rechts- und linksseitig sind Drahtglas-Metallelemente vorhanden.

Dachgeschoss

Im Dachgeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer. Die Innentüren sind mit Zargen in Metall und Blätter in Holz ausgeführt. Die Fußböden sind Laminat belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Drepel, die Schrägen und die Decken sind mit Holz verkleidet und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über einflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster, ein Dachflächenfenster, Kunststoff-Isolierglas und ein Dachflächenfenster in Holz, einfach verglast. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren. Von dem Kinderzimmer 2 aus wird über eine Holzklappe ein Abseitenraum eingesehen.

Gesamteindruck des Reihenhendhauses:

Das Reihenhendhaus stellt sich mit einem überwiegend durchschnittlichen Ausstattungsstandard ausgeführt dar und macht einen wenig gepflegten und vernachlässigten Gesamteindruck. An den einigen Gewerken, wie z. B. Wänden und Decken sind Abnutzungserscheinungen, Verunreinigungen sowie teilweise Feuchtigkeitsschäden vorhanden. Es sind entsprechende Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten durchzuführen.

Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit

Die Marktgängigkeit des Objektes ist aufgrund der aktuell eher zurückhaltenden immobilienwirtschaftlichen Nachfragesituation, der Lage innerhalb der Stadt, der Objektart und -größe und unter Berücksichtigung des Gesamteindrucks als mittel anzusehen. Im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs besteht eine durchschnittliche Nachfrage. Das Reihenhendhaus 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.

Flächenberechnung Dachgeschoss

Das Dachgeschoss des Reihenhendhauses ist wohnlich ausgebaut. Planunterlagen über den Ausbau liegen nicht vor. Flächen im Dachgeschoss gelten nur als Aufenthaltsräume, wenn die Anforderungen der Bayerischen Bauordnung erfüllt sind. Gemäß BayBO (Bayerische Bauordnung) müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

1. Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m, im Dachgeschoss über der Hälfte ihrer Nutzfläche 2,20 m haben, wobei Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m außer Betracht bleiben. Das gilt nicht für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2.
2. Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Netto-Grundfläche des Raums einschließlich der Netto-Grundfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben.
3. Aufenthaltsräume, deren Nutzung eine Belichtung mit Tageslicht verbietet, sowie Verkaufsräume, Schank- und Speisegaststätten, ärztliche Behandlungs-, Sport-, Spiel-, Werk- und ähnliche Räume sind ohne Fenster zulässig.



Es liegen weder Ausbaupläne noch bauaufsichtliche Genehmigungsbescheide vor. Es wird aufgrund der bei der Besichtigung vorgefundenen Situation davon ausgegangen, dass die Anforderungen der BayBO eingehalten wurden. Die Flächen im Dachgeschoss werden somit als Wohnfläche ausgewiesen und in Ansatz gebracht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

In Abteilung II des Grundbuchs von Katzwang des Amtsgerichts Nürnberg, Band 153, Blatt 5344, sind gemäß Ausdruck vom 30.06.2025 keine das Objekt betreffende Eintragungen dargestellt.

Reparatur- und Instandhaltungsstau

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass im Reihenendhaus an einigen Gewerken, wie z. B. Wänden und Decken Abnutzungserscheinungen, Verunreinigungen sowie teilweise Feuchtigkeitsschäden vorhanden sind. Bei der nachfolgenden Beschreibung werden somit nicht sämtliche Schäden und Mängel, sondern ausschließlich die maßgeblichen Merkmale genannt.

Allgemein

- Das Grundstück stellt sich in einem ungepflegten Gesamtzustand dar.

Kellergeschoss

- Kellerflur:
Im Wandbereich sind Rissbildungen vorhanden.

Obergeschoss

- Schlafzimmer:
Im Fußboden-Wandbereich ist zum nächsten Reihendhaus hin eine Feuchtigkeitsstelle vorhanden.
- Balkon:
Der Balkon weist Beschädigungen auf.
- Bad:
Das Türblatt ist beschädigt. Im Deckenbereich sind Schimmelschäden vorhanden.

Dachgeschoss

- Kinderzimmer 1:
Im Bereich des DREMPELS sind Verwerfungen im Bereich der Holzverkleidung vorhanden.
- Kinderzimmer:
Im Bereich des Dachflächenfensters sind Feuchtigkeitsschäden vorhanden.

Für die gegebenen Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten werden Kosten in Höhe von geschätzt ca. 10.000,00 € in Ansatz gebracht.

Die Höhe des Ansatzes muss nicht zwingend den tatsächlichen Kosten entsprechen, da im Rahmen der Wertermittlung Kosten zur Mängelbeseitigung im Wesentlichen in der Höhe angesetzt werden, wie sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Zustandes bzw. des zeitlichen Status, bezogen auf die Restnutzungsdauer, erforderlich sind.

Zudem ist zu berücksichtigen, in welcher Höhe diesen Mängeln aufgrund der Marktsituation im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ein Wert beigemessen wird.



Zubehör

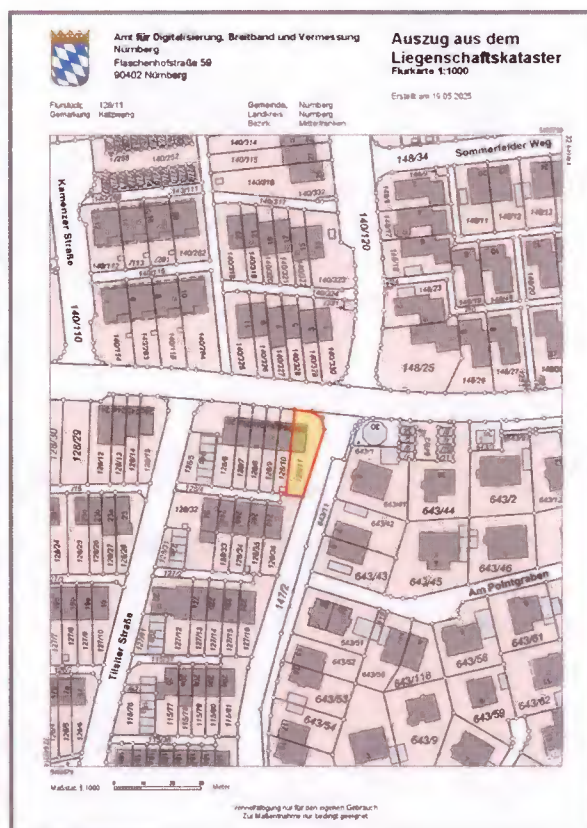
Zu dem vermeintlichen Zubehör - der im Reihenhendhaus vorhandenen Einbauküche sowie dem Holzeinbauschränk im Erdgeschoss - liegen keine Kenntnisse zu Anschaffungszeitpunkt und -kosten sowie Eigentumsverhältnissen vor. Die im Erdgeschoss in der Küche vorhandene Einbauküche sowie der in der Diele befindliche Holzeinbauschränk weisen keinen Zeitwert auf.

Nutzung

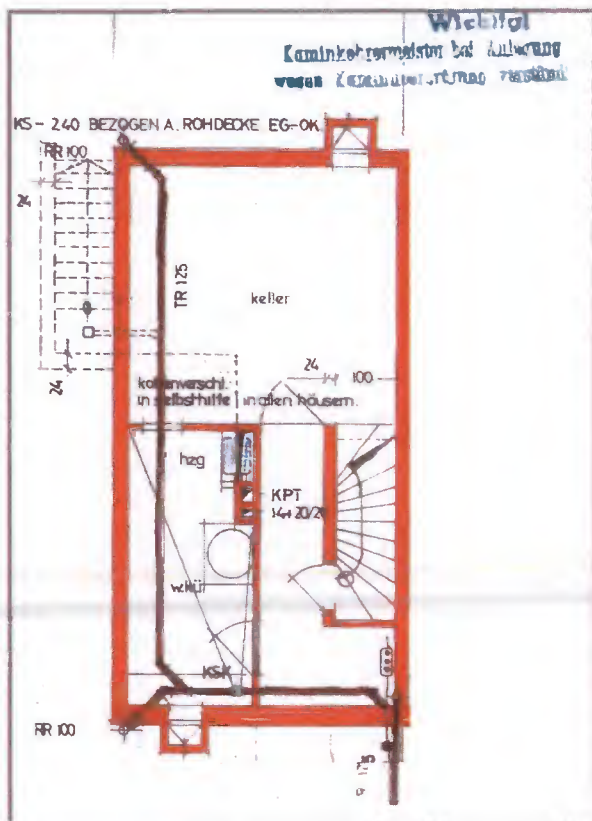
Das Reihenhendhaus wird von der Antragsgegnerin/Miteigentümerin bewohnt bzw. genutzt.



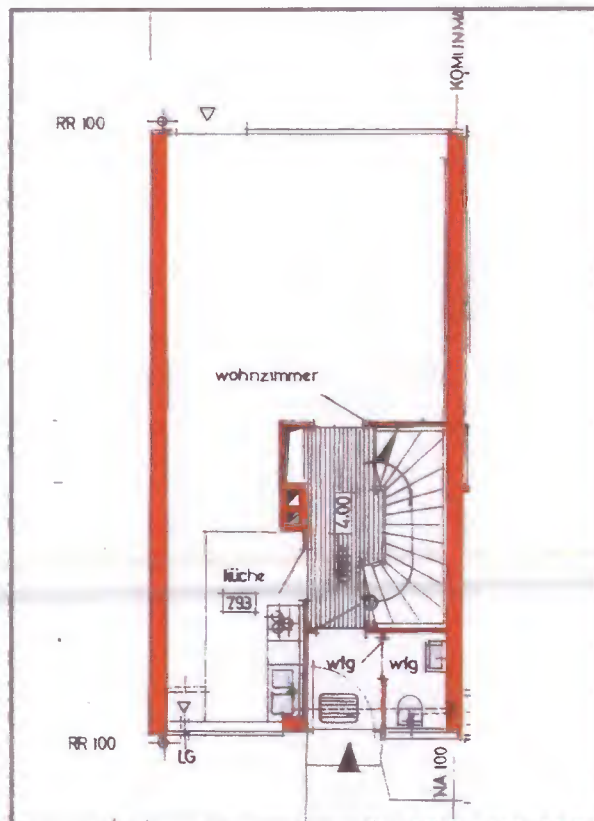
Stadtplankopie



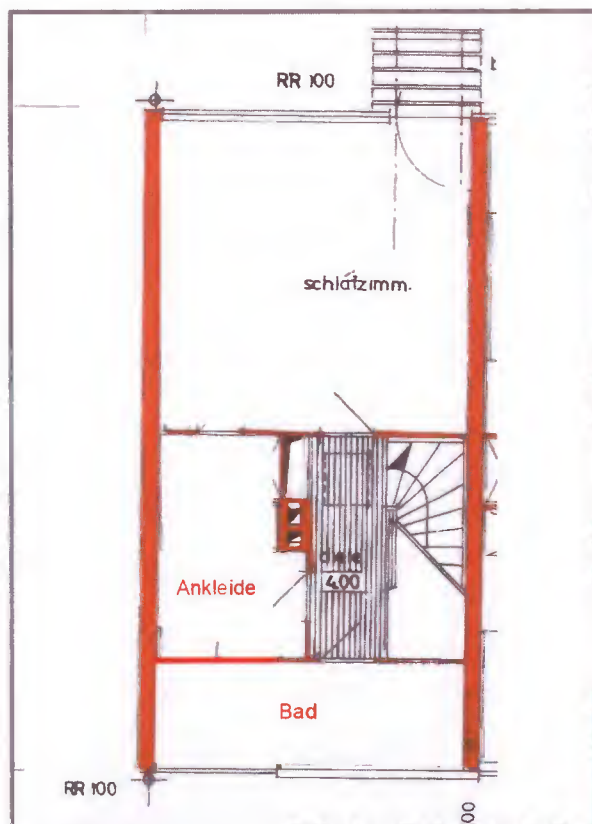
Flurkarte



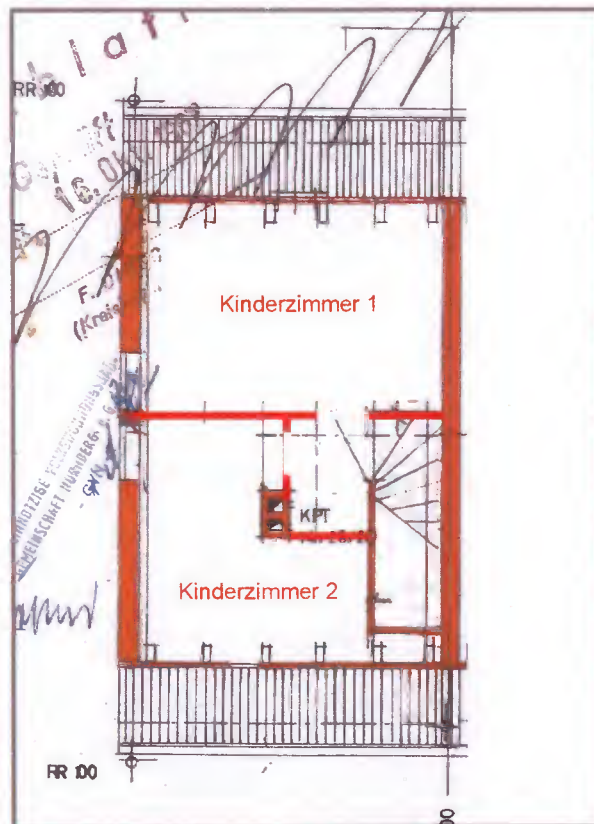
Reihenendhaus (1967) - Grundriss Kellergeschoss



Reihenendhaus (1967) - Grundrisssskizze Erdgeschoss Ist-Situation



Reihenendhaus (1967) - Grundriss Obergeschoss Ist-Situation



Reihenendhaus (1967) - Grundrisssskizze Dachgeschoss - Ist-Situation



nordöstlicher Grundstückseckbereich - Blick Richtung Osten



östlicher Grundstücksbereich
Blick Richtung Süden



südlicher Grundstücksbereich - Blick Richtung Süden



Ansicht von Norden