

Amtsgericht Nürnberg  
 Eingeg. 10. Jan. 2025 -6-  
 Akt. Urk. Abdr. Scheck Amt. Test.

**Claus Offenhammer**  
 Von der Industrie- und Handelskammer  
 öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
 für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
 zuständige Aufsichtsbehörde: IHK Nürnberg für Mittelfranken  
 Simonsohofer Str. 21  
 91207 Lauf a.d. Pegnitz  
 Tel. 09123 / 94080 Email: info@sv-offenhammer.de

**Kurzfassung**  
**zum Verkehrswert-Gutachten**



Grundstück:	Miteigentumsanteil Parkplatz-Fläche An der Insinger Straße 90449 Nürnberg
Amtsgericht Nürnberg:	6 K 97/24
Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft	
Verkehrswert (unbelastet):	9.000 €
Exemplar Nummer:	1 / 2

## 1. Bewertungsobjekt und Lage

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Parkplatz-Fläche ohne eigenständigen Wasser-, Strom- und Kanalanschluss. Auf der Fläche sind insgesamt 16 PKW-Stellplätze angelegt.

Der Bewertungs-Stellplatz ist derzeit nicht vermietet und wird nicht genutzt.

Auf Höhe des Röthenbach Centers und des Seniorenzentrums zweigt die Insinger Straße von der Dombühler Straße ab und führt als Stichstraße zu den dortigen Geschosswohnungsbauten.

Der Parkplatz befindet sich auf der Seite zum Main-Donau-Kanal vor der Wohnanlage Insinger Str. 40. Der Bewertungs-Stellplatz ist der dritte auf der linken Seite.

### 2.1.1 Grundbuch

Amtsgericht Nürnberg von Röthenbach b.Schweinau Blatt 12138  
[auszugsweise]

- Bestandsverzeichnis:  
Ifd.Nr. 1: 1/16 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
FI.Nr. 317/9; Nähe Insinger Str., Gebäude- und Freifläche  
Größe: 360 m<sup>2</sup>
- Zweite Abteilung:  
Ifd.Nr. 1: Heizwärme- und Brauchwarmwasser-Erzeugungs- und Bezugsverbot bzw. Durchleitungsrecht am ganzen Grundstück für EWAG Energie- und Wasserversorgung AG, Nürnberg; [...]  
Ifd.Nr. 2: Kraftfahrzeugeinstellplätzerecht für Stadt Nürnberg, [...]  
Ifd.Nr. 3: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]
- Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden  
[keine Eintragungen]

### 2.1.2 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen

- Bebauungsplan: der Bebauungsplan ist ein verbindlicher Bauleitplan, der rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält. Laut Geoportal der Stadt Nürnberg gilt für das Grundstück der am 06.09.1972 in Kraft getretene Bebauungsplan 3806. Der Grundstücksbereich ist hier rot umrandet und als „Fläche für Stellplätze“ einschließlich ihrer Zufahrten dargestellt.
- Baugenehmigung: die Parkplätze wurden im Rahmen der Errichtung der Wohnanlagen Insinger Str. 34-36 vom Bauträger erstellt. Die Baupläne liegen nicht vor.  
Eine Bauplan-Recherche im Staatsarchiv erfolgte nicht. Es wird unterstellt, dass die zum Bewertungsstichtag vorhandene Bebauung und Nutzung in vollem Umfang genehmigt ist.

### 2.1.3 Hausverwaltung

Nach Rücksprache mit der für die Wohnanlage Insinger Str. 34-36 beauftragten Hausverwaltung werden die Parkplätze von ihr nicht betreut, es erfolgt keine Abrechnung oder Instandhaltung und Pflege.

### 2.1.4 Entwicklungszustand

Laut Auskunft und augenscheinlich befindet sich das Grundstück im bebauten Innenbereich mit Bebauungsplan.  
Der Entwicklungszustand ist entsprechend § 3 (4) ImmoWertV Baureifes Land.

### 2.1.5 Zuschnitt und Topographie

Das Grundstück hat einen rechteckigen Zuschnitt mit Seitenlängen von 18 m und 20 m.  
Die Fläche ist in sich und zur Straße ebenerdig.

## 3. Bewertungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag wird der 21.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) festgelegt.

### 4.1.1 Baubeschreibung

- Grundstück allgemein
  - Baujahr: ca. Anfang 1980er Jahre
  - Anordnung der Stellplätze: beidseits je 8 Stellplätze mit Pflastermarkierung
  - Fläche: Betonpflaster
  - Einfriedung: offen zur Straße, 2 Pfosten mit Kette (augenscheinlich wird nicht abgesperrt); Eingrünung mit Hecke
  - unterirdische Leitungen: laut Auskunft der N-ERGIE Netz GmbH vom 19.12.2024 befindet sich auf dem Grundstück eine Fernwärmetrasse mit Erdarmatur zum Haus Insinger Str. 40 (und weiter)
  - Beschilderung: u.a. „Privatstellplatz der Eigentumswohnanlage Insinger Straße 34-36 Abstellen und Parken von Fremdfahrzeugen verboten“
  
- Bewertungs-Stellplatz
  - Lage: linke Seite 3. Stellplatz

### 4.4.2 Bauliche Einschätzung

Im Rahmen der Baugenehmigung für die Wohnanlage Insinger Str. 34-36 dienen die Parkplätze als Stellplatznachweis. Die Parkplätze sind daher mit den Wohneinheiten in dieser Wohnanlage verbunden. Unabhängig von der eingetragenen Dienstbarkeit ist durch den getrennten Verkauf von Wohnung und Parkplatz zu beachten, dass der Stellplatz nicht ohne weiteres als Nachweis für ein anderes Bauvorhaben übernommen werden kann.

Laut Dienstbarkeitsbestellung bleibt der Eigentümer in der Verwendung des Grundstücks für diesen Zweck [*Einstellung von Kraftfahrzeugen*] unbehindert. Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg (Stand: 01.08.2024) mit der Vollzugsanweisung müssen „die Stellplätze für das Bauvorhaben auf Dauer

vorhanden und benutzbar sein“. Nach sachverständiger Einschätzung ist damit weder festgeschrieben, dass der Eigentümer eines Stellplatzes zwingend Eigentümer einer Wohnung in der Anlage Insinger Str. 34-36 sein muss noch, dass die Benutzung des Stellplatzes ausschließlich durch Bewohner dieser Anlage zulässig ist. Der Miteigentumsanteil ist als eigenständiges Grundstück frei verkäuflich und als Stellplatz nutzbar.

Bei eventuellen Baumaßnahmen wie beispielsweise Errichtung eines Carports sind die über das Grundstück verlaufenden Leitungen zu beachten. Es scheint sinnvoll, für die Eigentümergemeinschaft an diesem Parkplatz-Grundstück eine Verwaltung zu beauftragen, um die regelmäßige Instandhaltung, Winterdienst, Versicherungen oder Grünpflege zu gewährleisten.

#### **5.1. Verkehrswert**

Für das Grundstück mit dem Stellplatz wurde der Wert von 9.000 € entsprechend dem Orientierungswert des Grundstücksmarktberichts und der Auswertung von tatsächlichen Einzel-Kaufpreisen von Außenstellplätzen ermittelt. Eine weitere Anpassung ist nicht erforderlich.

#### **5.2. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Die im Grundbuch in Abteilung II Nr. 1, 2 eingetragenen Rechte sind gesondert bewertet.

### 6.1. Lageplan



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Nürnberg  
Flaschenhofstraße 59  
90402 Nürnberg

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 500

Erstellt am 16.09.2024

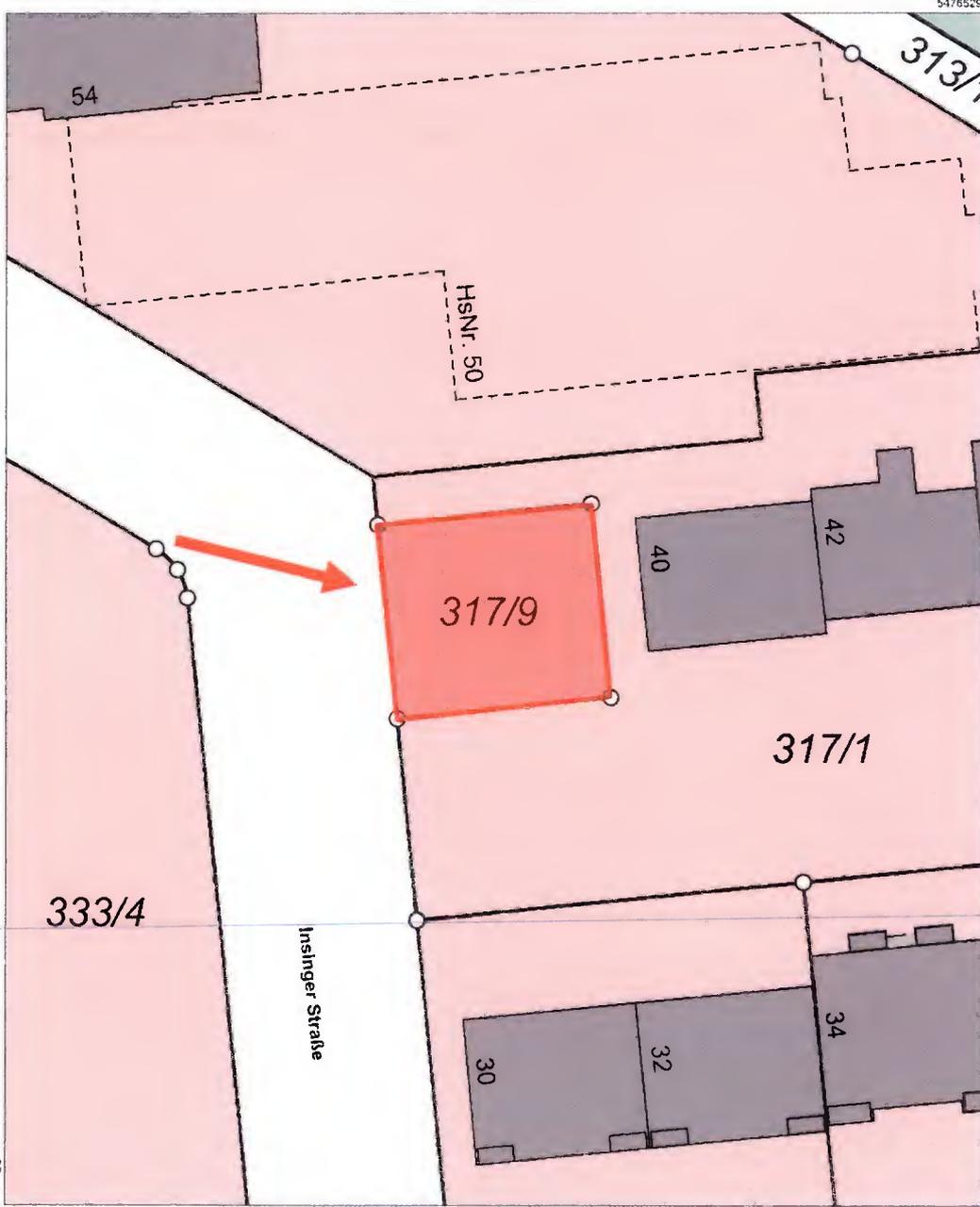
Flurstück: 317/9

Gemarkung: Röthenbach b. Schweinau

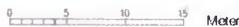
Gemeinde: Stadt Nürnberg

Landkreis: Kreisfreie Stadt

Bezirk: Mittelfranken



Maßstab 1:500



Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

© LDBV Bayerische Vermessungsverwaltung

### 6.2. Luftbild-Aufnahme



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, GeoBasis-DE / BKG 2019 – Daten verändert

© LDBV Bayerische Vermessungsverwaltung

### 6.3. Foto-Aufnahmen



Ansicht von Westen: Zufahrt



Stellplätze linke Seite



Bewertungsstellplatz



Hinweisschilder