

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



Grundstücke:	Eigentumswohnung Nr. 8 und Garage Nr. 3 Pastoriusstraße 4 90480 Nürnberg
Amtsgericht Nürnberg:	6 K 162/25
Zwangsversteigerungsverfahren:	Sparkasse im Landkreis Neustadt a.d. Aisch - Bad Windsheim, 91413 Neustadt gegen [...]
Verkehrswerte:	260.000 € (Wohnung) 20.000 € (Garage)
Exemplar Nummer:	1 / 2

1.1. Bewertungsobjekt und Lage

Auf dem Grundstück befindet sich die Wohnanlage Pastoriusstr. 2-6 mit 23 Wohnungen. Die Bewertungswohnung Nr. 8 liegt im Erdgeschoss (Hochparterre) des mittleren Hauses Nr. 4.

Das Garagen-Grundstück ist mit 16 Betongaragen bebaut. Die Garage Nr. 3 ist die dritte Einheit in der linken Garagenzeile.

Die Wohnung wird von der Eigentümerin selbst bewohnt und die Garage von ihr genutzt.

Die Pastoriusstraße zweigt von der Zerzabelshofstraße ab und führt in das dortige Wohngebiet mit Geschosswohnungsbauten. Das Grundstück befindet sich im südlichen Teil, östlich davon verläuft der Ben-Gurion-Ring.

Das Grundstück ist durch einen Wall vom mehrspurig ausgebauten Ben-Gurion-Ring abgetrennt. In der Umgebungslärmkartierung 2017 ist das Grundstück mit einer erhöhten Lärmbelastung von 64,1 bis 65,7 db(A) markiert.

1.2. Ortsbesichtigung und Bewertungsstichtag

Die Ortsbesichtigung erfolgte am Donnerstag, 20.11.2025 zwischen 10 und 10.45 Uhr.

Als Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag wird der 20.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) festgelegt.

2.1.1 Grundbuch Wohnung

Amtsgericht Nürnberg Grundbuch von Gleißhammer Blatt 13128
[auszugsweise]

- Bestandsverzeichnis:
38/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:
Fl.Nr. 339/154; Pastoriusstraße 2, 4, 6; Gebäude- und Freifläche
Größe: 4.499 m²
verbunden mit Sondereigentum an Wohnung und Kellerraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 8. [...]
Nutzungsrecht nach § 15 WEG an den vor der Wohnung liegenden Gartenflächen, sowie Treppenabgang zum Garten, die im Aufteilungsplan (Erdgeschoß) mit Nr. 8 versehen und mit dem Zusatz Sondernutzung bezeichnet sind, ist eingeräumt.
- Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen
lfd.Nr. 1: Wärmeversorgungsleitungsrecht für die EWAG Energie- und Wasserversorgung AG, Nürnberg; [...]
lfd.Nr. 3: Wohnungs- und Mitbenützungsrecht [...]
lfd.Nr. 5: Auflassungsvormerkung [...]
lfd.Nr. 6: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...] [...]
- Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
[Eintragungen vorhanden]

2.1.2 Grundbuch Garage

Amtsgericht Nürnberg Grundbuch von Gleißhammer Blatt 13319
[auszugsweise]

- Bestandsverzeichnis:
62,5/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:
Fl.Nr. 339/160; Nähe Pastoriusstraße; Gebäude- und Freifläche
Größe: 660 m²
verbunden mit Sondereigentum an der Garage im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3. [...]
- Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen
[Ifd.Nrn. 1, 3, 5, 6: Eintragungen wie bei Wohnung]
- Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
[Eintragungen wie bei Wohnung]

2.1.3 Grundbuch-Eintragungen

Die im Grundbuch in Abteilung II und III eingetragenen Belastungen bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens außer Betracht.

Auftragsgemäß wird das in Abteilung II Nr. 1 eingetragene Recht gesondert unter 3.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bewertet.

Die Eintragung zur Zwangsversteigerung ist verfahrensüblich.

2.1.4 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 befindet sich das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.
- Baugenehmigung: die Baugenehmigungsunterlagen liegen nicht vor. Eine Bauplan-Recherche im Staatsarchiv erfolgte nicht. Es wird unterstellt, dass die Gebäude auflagenentsprechend gebaut wurden und die zum Bewertungsstichtag vorhandene Bebauung und Nutzung in vollem Umfang genehmigt ist.
- Aufteilung nach WEG:
 - mit Notarurkunde vom 08.07.1997 wurde das Grundstück mit der Wohnanlage Pastoriusstr. 2, 4 und 6 nach WEG in 18 Wohnungen aufgeteilt. Der 1. und 2. Nachtrag zur Teilungsurkunde betreffen den Spitzboden und den bestellten Verwalter.
Hinweis: tatsächlich sind insgesamt 23 Wohnungen vorhanden.
Der Bewertungsanteil ist beschrieben als: „ein Miteigentumsanteil von 38/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Einheit (Wohnung mit Balkon und Kellerraum), deren sämtliche Räume im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet sind, -hierzu Sondernutzungsrecht an den vor der Wohnung liegenden Gartenflächen, sowie Treppenabgang zum Garten, die im Aufteilungsplan (Erdgeschoß) mit Nr. 8 versehen und mit dem Zusatz Sondernutzung bezeichnet sind“.

Zum Sondernutzungsrecht heißt es unter § 2 [*auszugsweise*]: „Die Gartenflächen dürfen vom Sondernutzungsberechtigten eingezäunt werden. Auf den Gartenflächen dürfen keine sogenannten Gartenhäuschen aufgestellt, keine Nadelgehölze sowie keine Großbäume gepflanzt werden. Es dürfen lediglich Obstbäume und Sträucher bis max. 5 m Höhe gepflanzt werden. Die Gartenflächen dürfen bis zu maximal 1/3 der Fläche befestigt werden. Pestizide dürfen zur Bekämpfung von Unkraut nicht eingesetzt werden.“

- mit Notarurkunde vom 01.07.1998 wurde das Grundstück mit den Garagen in 16 Miteigentumsanteile zu 62,5/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an jeweils einer Garage aufgeteilt.
- Abgeschlossenheitsbescheinigung:
 - die Abgeschlossenheit wurde am 03.07.1997 von der Stadt Nürnberg bescheinigt.
„Die in dem beiliegenden Bauplan mit Nummer bzw. Nummern 1 mit 18 bezeichneten Wohnungen einschließlich der dazugehörigen Balkone und Kellerräume und die mit 19 mit 24 bezeichneten Dachböden einschließlich der dazugehörigen, nicht begehbaren Dachböden (hinter der Abmauerung) und der Kellerräume in dem bestehenden Gebäude im Anwesen Pastoriusstraße 2, 4, 6 [...] sind in sich abgeschlossen.“
 - mit Bescheinigung vom 19.05.1998 der Stadt Nürnberg sind die mit Nummer 1 mit 16 bezeichneten Garagen in sich abgeschlossen.

2.1.5 Erschließung

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und die Erschließungskosten mit der vorhandenen Bebauung sind abgerechnet.

Der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand des Grundstücks zum Wertermittlungstichtag ist beitragsfrei.

2.1.6 Kaminkehrer

Die Anlage wird mit Fernwärme versorgt, laut Hausverwaltung gibt es daher keinen Kaminkehrer.

2.1.7 Hausverwaltung / Hausgeld

Mit der Verwaltung der Anlage ist das ESW- Evangelisches Siedlungswerk, Hans-Sachs-Platz 10 in 90403 Nürnberg beauftragt.

Laut Wirtschaftsplan 2025 beträgt die monatliche Hausgeld-Vorauszahlung 310,00 €.

2.1.8 Energieausweis

Der bis 15.09.2029 gültige Energieausweis geht vom einem Baujahr 1952 des Gebäudes und 1988 des Wärmeerzeugers aus. Als wesentlicher Energieträger für Heizung und Warmwasser ist „Nah- /Fernwärme aus Heizwerken“ angegeben. Ausgewertet wurde der Energieverbrauch der Jahre 2016 bis 2018.

Der Endenergieverbrauch des Gebäudes beträgt 87,5 kWh/(m²·a) und entspricht der Energieeffizienzklasse C.

2.2. Demografische Situation

Nach dem Bezirksdatenblatt 2024 hat der Stadtbezirk eine Fläche von 94 Hektar. Per 31.12.2024 wohnten hier 6.199 Einwohner (Gesamtstadt: 544.414), was einer Bevölkerungsdichte von 65,9 Einwohnern je Hektar entspricht.

79 % der Einwohner (Stadt: 80 %) hatten ein Alter bis zu 64 Jahren, 21 % waren älter (Stadt: 20 %). Laut Statistik waren 81,5 % der Einwohner deutscher und 18,5 % ausländischer Nationalität (Stadt: 72,1 % zu 27,9 %). Die Bevölkerungszahl hat sich im Bezirk gegenüber dem Vorjahr um 0,3 % erhöht (Stadt: 0,4 %).

21,5 % der Wohnungen im Bezirk wurden vor 1948 errichtet, 78,4 % haben ein mittleres Baualter und 0,1 % sind max. 5 Jahre alt. 19 % der Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern und 81 % in Geschosswohnungsbauten mit mehr als 3 Wohnungen je Haus.

2.3.1 Zuschnitt und Topographie

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt.

Die Fläche ist in sich und zum Straßenniveau weitgehend ebenerdig. Auf der Ostseite befinden sich der steil ansteigende Wall und die Lärmschutzwand.

2.3.2 Entwicklungszustand

Laut Auskunft und augenscheinlich befindet sich das Grundstück im bebauten Innenbereich ohne Bebauungsplan.

Der Entwicklungszustand ist entsprechend § 3 (4) ImmoWertV Baureifes Land.

2.4. Baubeschreibung

Die Baubeschreibung beschränkt sich auf die augenscheinlichen Feststellungen, die Unterlagen und die Auskünfte.

Die Wohnanlagen im Areal wurden ursprünglich für die amerikanischen Soldaten errichtet. Von daher haben die Wohnungen den typischen Grundriss mit der Wohnungseingangstür direkt in das Wohnzimmer.

2.4.1 Baubeschreibung und baulicher Zustand

- Wohnhaus Nr. 4 allgemein
 - Baujahr: 1952, die letzte größere Renovierung erfolgte um 1997
 - Bauart: Mittelbau eines Mehrfamilienwohnhaus; 7 Wohneinheiten
 - Geschosse: Keller, Erd- und 2 Obergeschosse, nachträglich ausgebauten Dachgeschoss
 - Bauweise:
 - Mauerwerksbau
 - Satteldach mit Betonstein-Deckung, Dacherker
 - Betondecken
 - Wärmedämm-Verbundfassade, im Erdgeschoss mit Fliesenbelag
 - Heizung: Fernheizung

- Allgemeinbereiche:
 - Hauseingang und Treppenhaus: Beton-Treppenläufe; Steinplatten-Belag; Kunststoff-Haustür-Element (Baujahr 1997)
 - Keller: durchgehender Kellergang; beschichteter Betonboden; Wasch- und Trockenräume; 1 Kellerausgang zur Ostseite
- Wohnung Nr. 8
 - überwiegende Ausstattung:
 - Innenausbau, Türen, Fliesen Bad: nach Angabe vor etwa 15 Jahren erneuert
 - Kunststoff-Fenster (Baujahr 1997)
 - Holzparkett-Boden
 - Wände und Decken: tapeziert
 - Flach-Heizkörper
 - Wohnzimmer:
 - Eingang: Holz-Wohnungstür mit Türschließer; offene Garderobe in Trockenbauweise
 - Westseite: Kunststoff-Balkontür mit zweiteiligem Fenster
 - Ostseite: Kunststoff-Balkontür mit Fenster
 - Balkon: vorgestellte Metallkonstruktion mit Belag
 - zum Vorgarten: Metallaußentreppe mit Riffelblech-Belag
 - Küche: Fliesen-Boden; Decke mit Holzverkleidung; Holz-Schiebetür; Einbauküche offen zum Essplatz im Wohnzimmer
 - Stichflur: Zugang vom Wohnzimmer; Tür mit Verglasung
 - Bad: Fliesen-Boden; Wände raumhoch gefliest; Decke mit Holzverkleidung
 - Vorraum: Waschtisch mit Einhebelmischer; Fußbodenheizung
 - Badezimmer: Tür mit Verglasung; Fenster; Badewanne, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten; Handtuch-Heizkörper
 - Arbeitszimmer: Fenster
 - Schlafzimmer: Fenster
 - Vorgarten: laut Aufteilungsplan hat der Garten eine Größe von etwa 50 m²; Terrasse mit Betonplatten-Belag; Einzäunung mit Maschendraht-Zaun
 - Kellerraum Nr. 8: gemauerter Raum, Holztür; Metall-Kellerlichtschachtfenster
- Außenanlagen
 - Westseite: offene Grünfläche zwischen Gehsteig und den Hauseingängen; Zugänge mit Betonplatten-Belag
 - Nordseite: offene Grünfläche mit Spielplatz
 - Ostseite: offene Grünfläche mit Vorgärten
 - Südseite: angrenzender Garagenhof
- Garagen-Grundstück
 - allgemein: offen zur Straße; Betonpflaster-Belag; zwei Garagenzeilen
 - Bewertungsgarage Nr. 3:
 - Fertigbetongarage mit Flachdach
 - Metall-Kipptor

2.4.2 Wohnfläche

Beim Ortstermin wurden die Räume überschlägig gemessen, die Messung stellt jedoch kein technisches Aufmaß dar. Die Flächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung gilt nur im Rahmen dieser Wertermittlung.

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von rund 81 m², davon entfallen auf: Wohnzimmer: 31,9 m², Balkon: 1,9 m² (Ansatz zu 25 %), Küche: 8,4 m², Stichflur: 1,8 m², Bad: 6,6 m², Arbeitszimmer: 12 m², Schlafzimmer: 15,3 m²

2.4.3 Bauliche Einschätzung

Das Mehrfamilienhaus befindet sich augenscheinlich in einem laufend instandgehaltenen Zustand.

Die Wohnung macht einen gepflegten Eindruck und ist modern ausgebaut. Die Nutzung des Vorgartens ist durch die hörbaren Verkehrsgeräusche eingeschränkt.

Bei der Garage handelt es sich um eine üblich Fertigbetongarage.

3.2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Marktüblich wird der Verkehrswert von Eigentumswohnungen nach dem Vergleichswert- oder dem Ertragswertverfahren ermittelt. Das Sachwertverfahren scheidet in der Regel aus, da der Miteigentumsanteil am Gesamtobjekt nicht gleichzeitig dem Wert der Einheit entspricht.

Für den Vergleichswert liegt die Auskunft aus der Kaufpreissammlung vor. Das Ertragswertverfahren erfolgt auf Grundlage von marktüblich erzielbaren Erträgen.

3.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren baulichen Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

3.6.1 Sondernutzungsrecht Gartenfläche

Der Wohnung ist ein Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche eingeräumt. Diese vergleichbare Terrassen- und Gartenfläche ist bei der Wohnfläche nicht erfasst. Es ist daher ein gesonderter Wert als Zuschlag zur Wohnung festzulegen, der pauschal mit 5.000 € angesetzt wird.

3.6.2 Eintragungen in Abteilung II

Laut Auftragsschreiben des Amtsgerichts Nürnberg soll das im Grundbuch in Abteilung II Nr. 1 eingetragene Recht gesondert bewertet werden. Entscheidend ist dabei nicht, welchen Wert das Recht für den Berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird.

Im Rahmen der Modernisierung der Wohnanlage wurde 1997 die Wärmeversorgung auf Fernwärme umgestellt. Die Eintragung zu Gunsten der EWAG [jetzt: N-ERGIE AG] sichert die notwendigen Versorgungsleitungen auf dem Grundstück. Es handelt sich um eine übliche Eintragung bei derartigen Erschließungs- und Versorgungsleitungen.

Für die Bewertungswohnung stellt die Eintragung keine Werteinschränkung dar.

4. Verkehrswert

Für die Wohnung wurde der vorläufige Vergleichswert mit 253.000 € und der Ertragswert mit 255.000 € ermittelt.

Die herangezogenen Vergleichswerte zeigen ein stabilisiertes Preisniveau, eine wesentliche Änderung ist in 2025 nicht eingetreten. Mit den verschiedenen Modellparametern beläuft sich der Ertragswert auf nahezu dieselbe Größe wie der Vergleichswert. Auf Grund der Marktsituation mit anhaltender Nachfrage nach Mietwohnungen kann ein höherer Mietertrag als nach dem Modell erwartet werden. In der Gewichtung können beide Verfahrenswerte in voller Höhe übernommen werden. Der als Sondernutzungsrecht eingeräumte Vorgarten wird mit pauschal 5.000 € hinzugerechnet. Marktüblich wird der Verkehrswert mit 260.000 € ausgewiesen.

Entsprechend den Orientierungswerten liegt der Vergleichswert der Garage bei 18.000 €. Die Belegung der Außenstellplätze im Straßenbereich lässt eine Nachfrage nach Garagenplätzen erkennen. Der Verkehrswert wird daher auf 20.000 € erhöht.

Im Ergebnis dieser Wertermittlung schätze ich den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren für die Einheiten in 90480 Nürnberg, Pastoriusstraße 4, zum Wertermittlungsstichtag

- für den 38 / 1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung und Kellerraum Nr. 8 mit Sondernutzungsrecht auf rund:

260.000 €

(zweihundertsechzigtausend Euro)

- für den 62,5 / 1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 3 auf rund:

20.000 €

(zwanzigtausend Euro)

5.1. Lageplan



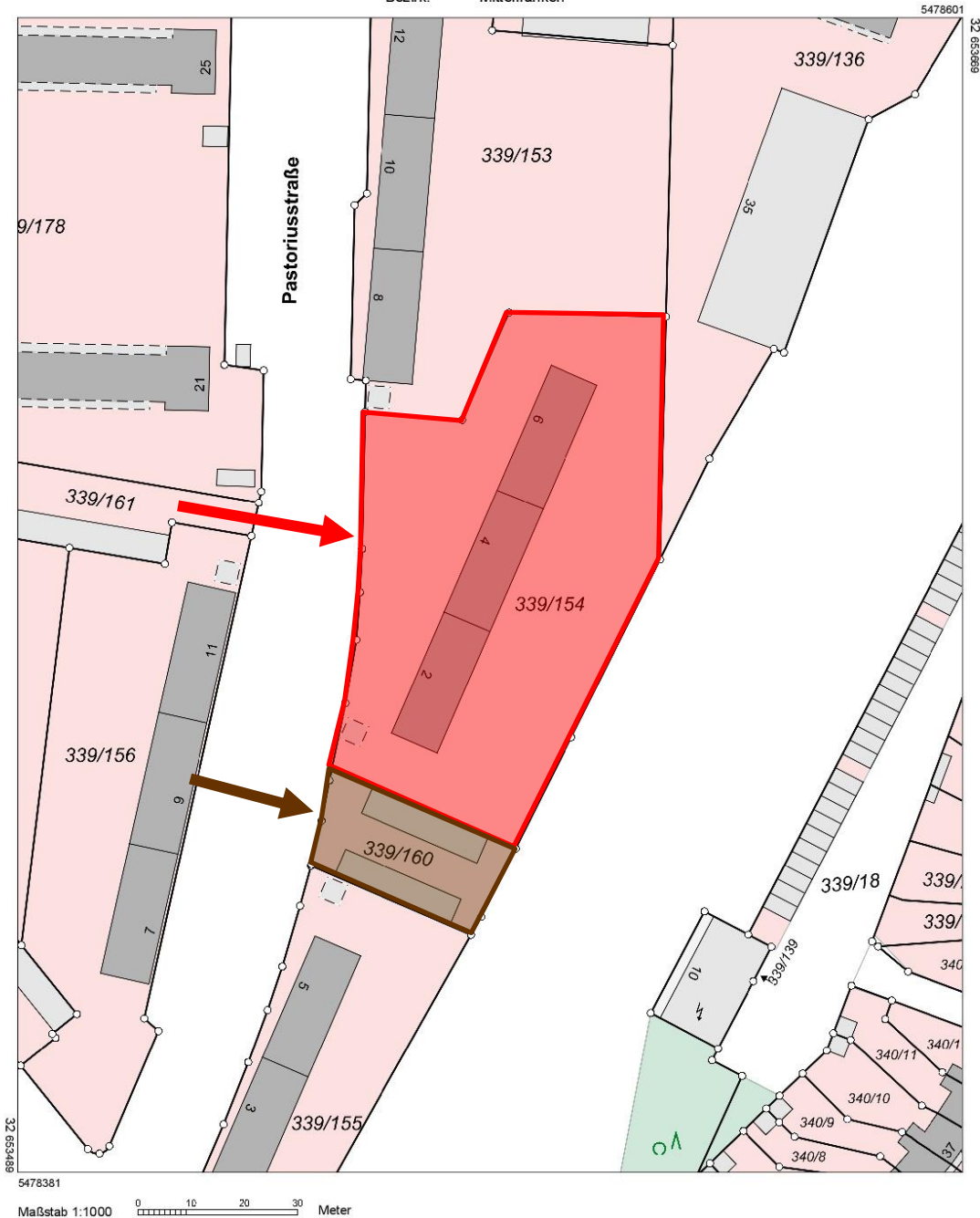
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Nürnberg
Flaschenhofstraße 59
90402 Nürnberg

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

Erstellt am 09.10.2025

Flurstück: 339/154
Gemarkung: Gleißhammer

Gemeinde: Nürnberg
Landkreis: Nürnberg
Bezirk: Mittelfranken

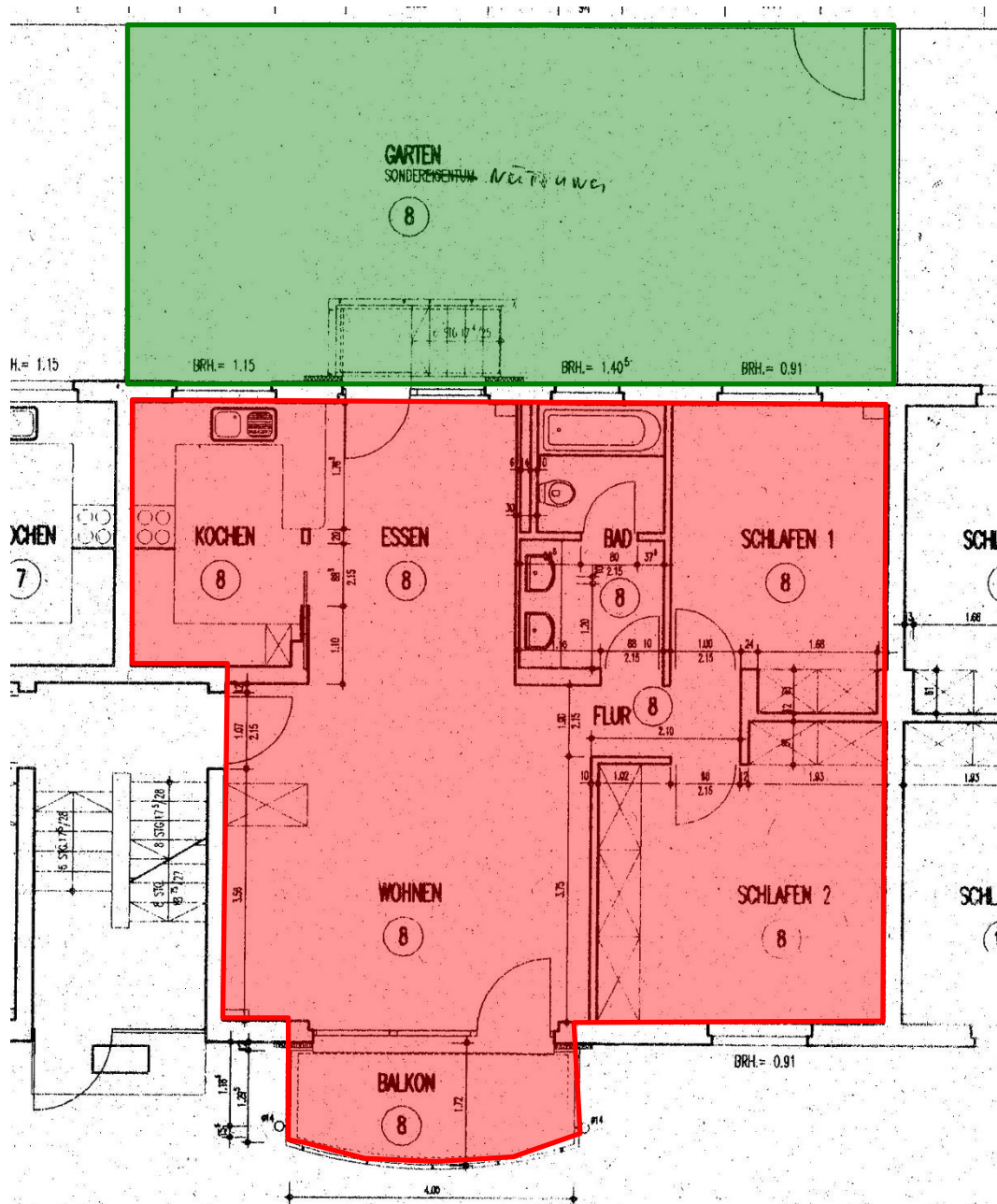


Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

5.2. Luftbild-Aufnahme

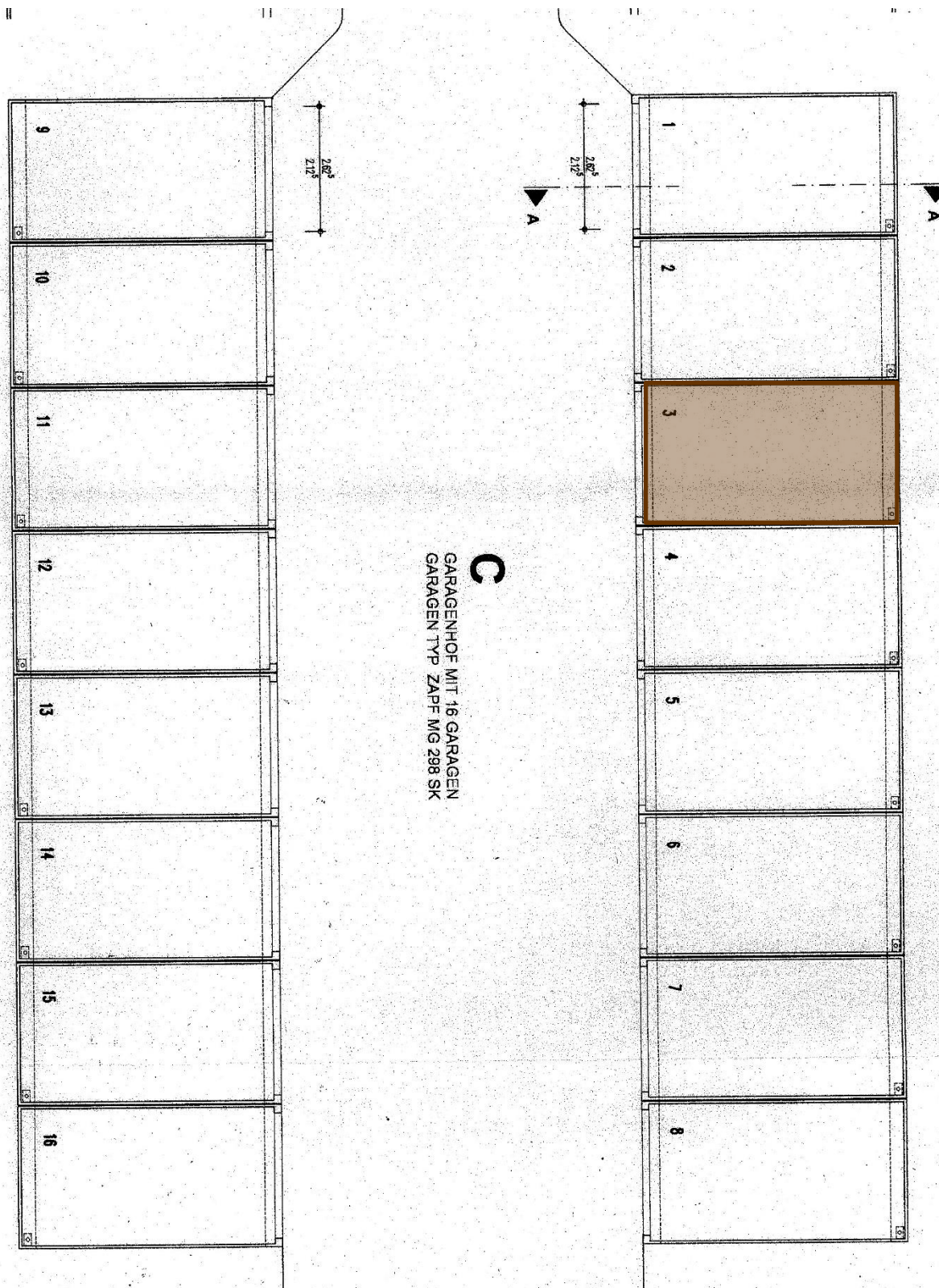


5.3. Grundriss Erdgeschoss (aus Aufteilungsplan)



Hinweise: Garderobe bei Eingangstür
Balkon ist rechteckig

5.4. Grundriss Garagenplan (auf Aufteilungsplan)



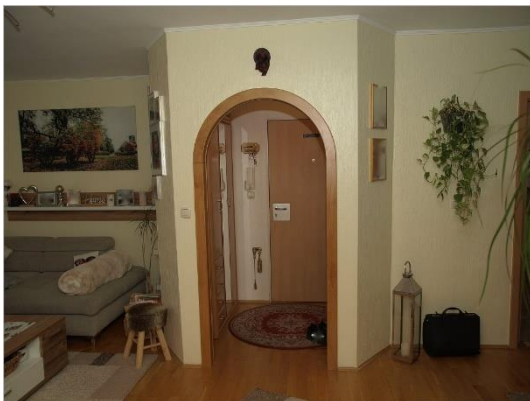
5.5. Foto-Aufnahmen



Hauseingang und Erdgeschoss



Ansicht von Osten: Vorgarten



Wohnungseingangsbereich



Essplatz und Küche



Balkon Westseite



Vorgarten



Garagenhof



Garage Nr. 3