



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: 90475 Nürnberg, Stadtteil Moorenbrunn, Villacher Straße 7 Objekt 2: 90475 Nürnberg, Stadtteil Moorenbrunn, Villacher Straße 1a Objekt 3: 90475 Nürnberg, Stadtteil Moorenbrunn, An der Villacher Straße Objekt 4: 90475 Nürnberg, Stadtteil Moorenbrunn, Bei der Villacher Straße Objekt 5: 90475 Nürnberg, Stadtteil Moorenbrunn, Bei der Villacher Straße Objekt 6: 90475 Nürnberg, Stadtteil Moorenbrunn, An der Villacher Straße Objekt 7: 90475 Nürnberg, Stadtteil Moorenbrunn, An der Villacher Straße		
Grundbuch / Gemarkung	Amtsgericht Nürnberg / Fischbach	
Band / Blatt	108 / 2843	
Flurstücke Nr. / Größe der Grundstücke ca.	Objekt 1: 253/465 zu 153 m² Objekt 2: 253/924 zu 16 m² Objekt 3: 253/461 zu 267 m² Objekt 4: 253/931 zu 2 m² Objekt 5: 253/921 zu 2 m² Objekt 6: 253/460 zu 138 m² Objekt 7: 253/467 zu 133 m²	
Objektarten	Objekt 1: Reihemittelhaus Objekt 2: Reihengarage Objekt 3: Garagenhof Objekt 4: Hof- und Gebäudefläche Objekt 5: Hof- und Gebäudefläche Objekt 6: Wohnweg Objekt 7: Wohnweg	
Miteigentumsanteile am Grundstück	Objekt 3: 1/15 Objekt 4: 1/15 Objekt 5: 1/5 Objekt 6: 1/8 Objekt 7: 1/14	
Baujahre Objekt 1 und 2 ca.	1972/1973	
Wohn-/Nutzfläche (Objekt 1) ca.	181 m²	
Verkehrswert Objekt 1 (Reihemittelhaus)	am 14.11.2025	270.000,00 €
Verkehrswert Objekt 2 (Reihengarage)	am 14.11.2025	14.000,00 €
Verkehrswert Objekt 3 (1/15-MEA an Garagenhof)	am 14.11.2025	15.000,00 €
Verkehrswert Objekt 4 (1/15-MEA an Hoffläche)	am 14.11.2025	100,00 €
Verkehrswert Objekt 5 (1/5-MEA an Hoffläche)	am 14.11.2025	300,00 €
Verkehrswert Objekt 6 (1/8-MEA an Wohnweg)	am 14.11.2025	14.000,00 €
Verkehrswert Objekt 7 (1/14-MEA an Wohnweg)	am 14.11.2025	8.000,00 €



Lage der Grundstücke

Die Grundstücke liegen im Statistischen Stadtteil 3 „Südöstliche Außenstadt“, und dort im Statistischen Bezirk 38 „Altenfurt, Moorenbrunn“, Distrikt 380 „Moorenbrunn“, welcher südöstlich von der Nürnberger Innenstadt in ca. 8 km Luftlinie Entfernung positioniert ist. Der Stadtteil Moorenbrunn ist über den angrenzenden Stadtteil Altenfurt an die Bundesstraße 4 und im Süden an die Autobahn 6 mit der Anschlussstelle „Nürnberg-Langwasser“ sehr gut an das regionale Verkehrsnetz bzw. an Nürnbergs Zentrum angeschlossen. Über die Buslinie 57, welche tagsüber in Richtung Nürnberg Langwasser-Mitte, , Altenfurt und Fischbach Bahnhof verkehrt, ist der Stadtteil an das Zentrum Nürnbergs und somit die übrigen öffentlichen Verkehrsmittel angebunden. Die infrastrukturellen Einrichtungen befinden sich überwiegend in Richtung Nürnberg Zentrum und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Im Stadtteil Moorenbrunn befinden sich ein Lebensmitteldiscounter zur Deckung des einfachen täglichen Bedarfs, eine Allgemeinarztpraxis, eine Zahnarztpraxis und ein Kindergarten. Eine Grundschule sowie weitere Kindertageseinrichtungen und eine Apotheke sind im nordöstlich positionierten Altenfurt gegeben. Der unweit nordwestlich positionierte Stadtteil Langwasser-Südost - mit seinen weiteren infrastrukturellen Einrichtungen - ist über die Gleiwitzer Straße in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Grundstücke liegen im nördlichen Bereich von Moorenbrunn an der Villacher Straße, einer schmalen Wohngebietsstraße mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h und geringem Verkehrsaufkommen. Die Bebauung im Umfeld stellt sich als Wohnbebauung überwiegend mit Reihenhäusern sowie im weiteren Radius mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ausgeführt dar.

Gesamteinschätzung der Lage der Grundstücke:

Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Stadtgebietes in mittlerer Wohnlage.

Beschreibung der Grundstücke

Objekt 1 - Reihennittelhaus

Auf dem Grundstück wurde im Nordwesten ein Reihennittelhaus, in Grenzbebauung zu den Nachbargrundstücken und -gebäuden, Hausnummer 7 im Südwesten und Hausnummer 9 im Nordosten, errichtet. Das Grundstück wird im Nordwesten vom Wohnweg (Objekt 6) aus offen erschlossen. Eine Abgrenzung entlang des Wohnweges ist nicht vorhanden. Die Zuwegung zur Hauseingangstür ist in Betonsteinen ausgeführt. Vor der Hauseingangstür befindet sich eine Außentreppe mit zwei Stufen und Podest, in Waschbeton ausgeführt. Linksseitig der Zuwegung ist der Außenbereich natürlich gewachsen, als Wiese ausgeführt. Rechtsseitig ist der Außenbereich mit Betonplatten versiegelt. Hier sind die Mülltonnen abgestellt. Weiterhin ist hier Hausrat bzw. sind Möbel abgestellt. Im südöstlichen Grundstücksbereich ist dem Wohnhaus eine Terrasse vorgelagert, in Betonsteinen versiegelt. Die weitere Gartenfläche ist als Wiese ausgeführt. In der südwestlichen Grundstücksecke befindet sich ein Gartenhaus in Holz mit Satteldach, Eindeckung in Bitumen. Das Gartenhaus wird über eine Holztür begangen. Die Abgrenzung zum nordöstlichen Nachbargrundstück erfolgt über einen Maschendrahtzaun und Holzschutzzäune, ansonsten erfolgen die Abgrenzung Richtung Nordosten und Südwesten über die Grenzbebauung der Reihenhäuser. Die Abgrenzung zum südöstlich verlaufenden Wohnweg (Objekt 7) erfolgt über ein Maschendrahtzaun mit kleinem Gartentor, in Metall ausgeführt. Die Abgrenzung zum südwestlichen Nachbargrundstück erfolgt über einen ca. 1,20 m hohen Holzschutzzäun.

Gesamteindruck des Grundstücks:

Das Grundstück stellt sich in einem insgesamt einfachen und ungepflegten Gesamtzustand dar.



Objekt 2 - Reihengarage

Die Garage wird vom Garagenhof aus über ein mechanisches Garagentor, in Metall ausgeführt, erschlossen. Im Nordosten, Südosten und Nordwesten erfolgt die Abgrenzung über die Grenzbebauung des Garagenbaukörpers bzw. die Garagenbaukörper der Reihengaragen.

Gesamteindruck des Grundstücks:

Das Grundstück stellt sich vollständig mit einer Reihengarage bebaut dar.

Objekt 3 - Garagenhof

Der Garagenhof wird im Südwesten von der Straße aus offen erschlossen. Der gesamte Garagenhof ist vollständig in Schwarzdecke versiegelt. Im Norden ist ein Teilbereich in Waschbeton ausgeführt. Hier sind die Mülltonnen abgestellt. Ebenfalls ist ein Außenbereich in Betonplatten versiegelt. Im Bereich des Garagenhofes befinden sich Wasserabläufe und Revisionschächte. Geringfügig ist im Nordwesten zum Wohnweg (Objekt 6) hin eine Art Grünstreifen mit Pflanzwerk vorhanden. Die Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken, den Reihengaragen, erfolgt überwiegend über die Grenzbebauung. Weitere Abgrenzungen sind nicht vorhanden. Der Miteigentumsanteil beträgt 1/15.

Gesamteindruck des Grundstücks:

Das Grundstück stellt sich als Garagenhof, überwiegend in Schwarzdecke versiegelt, in nutzungstypischem und zweckmäßigem Zustand dar.

Objekt 4 - Hof- und Gebäudefläche

Das Grundstück stellt sich unbebaut, als Grasfläche ausgeführt dar und grenzt an einen Wohnweg, eine Reihenendgarage sowie eine Mülleinhausung. Der Miteigentumsanteil beträgt 1/15.

Gesamteindruck des Grundstücks:

Das Grundstück stellt sich als Grasfläche in zweckmäßigem Zustand dar.

Objekt 5 - Hof- und Gebäudefläche (Mülltonnenplatz)

Das Grundstück ist vollständig mit einer Einhausung für Mülltonnen - in Betonbauweise mit Metallklappen ausgeführt - bebaut. Weitere Abgrenzungen sind somit nicht vorhanden. Der Miteigentumsanteil beträgt 1/5.

Gesamteindruck des Grundstücks:

Das Grundstück stellt sich vollständig bebaut dar.

Objekt 6 - Wohnweg

Das Grundstück wird von der Villacher Straße aus offen erschlossen und stellt sich in Schwarzdecke versiegelt dar. Im Bereich des Wohnweges befinden sich Revisionsschächte. Die Abgrenzungen zu den Nachbargrundstücken stellen sich unterschiedlich - mit Maschendrahtzäunen in Metall, Holzzäunen sowie Hecken - ausgeführt dar. Der Miteigentumsanteil beträgt 1/8.

Gesamteindruck des Grundstücks:

Das Grundstück stellt sich als Wohnweg, in Schwarzdecke versiegelt, in nutzungstypischem und zweckmäßigem Zustand dar.



Objekt 7 - Wohnweg

Das Grundstück wird von der Villacher Straße aus offen erschlossen und stellt sich in Schwarzdecke versiegelt dar. Im Bereich des Wohnweges befinden sich Revisionsschächte. Die Abgrenzungen zu den Nachbargrundstücken stellen sich unterschiedlich - mit Metallzäunen, Holzzäunen, Hecken sowie offen - ausgeführt dar. Der Miteigentumsanteil beträgt 1/14.

Gesamteindruck des Grundstücks:

Das Grundstück stellt sich als Wohnweg, in Schwarzdecke versiegelt, in nutzungstypischem und zweckmäßigem Zustand dar.

Beschreibung der Gebäude

Objekt 1 - Reihenmittelhaus

Das Wohnhaus wurde als Reihenmittelhaus in Massivbauweise mit Erdgeschoss, Obergeschoss, teilweise ausgebautem Dachgeschoss, mit Satteldach, Eindeckung in Pfannen, errichtet. Auf dem Satteldach befindet sich eine Satellitenschüssel. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. Im Erdgeschoss ist im Südosten eine mechanische Außenmarkise angebracht. Richtung Südosten sind an der Fassade geringfügig horizontale Rissbildungen vorhanden. Im Nordwesten sind an der Fassade Putzschäden und Rissbildungen vorhanden. Das Reihenmittelhaus wird über eine Hauseingangstür, Zarge in Kunststoff mit linksseitig feststehendem Kunststoff-Isolierglaspaneel, Blatt in Kunststoff mit Isolierglaseinlagen, begangen. Vor der Hauseingangstür befindet sich eine Außentreppe mit zwei Stufen und Podest, in Waschbeton ausgeführt. Der Hauseingangsbereich ist durch eine Metallkonstruktion mit rechts- und linksseitig feststehenden Drahtglaselementen als Wind und Wetterschutz überdacht. Rechtsseitig der Hauseingangstür ist an der Fassade ein Briefkasten angebracht. Linksseitig befindet sich die Klingel.

Kellergeschoss

Im Kellergeschoss befinden sich ein Kellerflur, ein Hobbyraum, ein Heizungsraum und ein Anschluss-/Wirtschaftskeller. Die Innentüren sind mit Zargen und Blättern in Holz und Metall ausgeführt. Die Fußböden sind in Estrich ausgeführt. Die Wände sind überwiegend verputzt und gestrichen, teilweise grob verputzt. Die Decken sind in Schalbeton ausgeführt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein- und zweiflügelige Kelleroberlichter, Holzverbundglas und in Metall, einfach verglast, mit Mausegitter. Die Beheizung im Hobbyraum erfolgt über einen Radiator. Die Haustechnik und Elektrik sind auf Putz verlegt. Im Hobbyraum befindet sich der Hauptanschluss für Telekommunikation. Im Heizungsraum befinden sich der Hauptgasanschluss mit Gaszähler und die Heizungsanlage mit Brenner, Versorgung über Gas. Weiter ist ein Warmwasserspeicher mit einem Fassungsvermögen von 200 l vorhanden. Im Anschlussraum/Waschküche befindet sich der Hauptwasseranschluss mit Wasseruhr. Ein Filter ist demontiert. Weiter befinden sich hier ein Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich ein Windfang, ein WC, eine Diele, eine Küche und ein offenes Wohn-Esszimmer. Die Innentüren sind mit Zargen und Blätter in Holz, teilweise mit Glaseinlagen, ausgeführt. Die Fußböden sind überwiegend mit Steinzeug, im Wohnbereich mit Laminat belegt. Die Wände sind vorrangig verputzt und gestrichen. Im WC sind die Wände bis auf eine Höhe von ca. 1 m mit Steinzeug belegt, darüber tapeziert und gestrichen. Die Decken sind verputzt und gestrichen und tapeziert und gestrichen. Die Decke ist im vorderen Bereich des Wohn-Esszimmers mit Holz verkleidet, mit integrierter Beleuchtung, im weitergehenden



hinteren Wohnzimmerbereich verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein einflügeliges Holzverbundglasfenster, eine einflügelige Terrassentür, Kunststoff-Isolierglas, mit rechtsseitig feststehenden Kunststoff-Isolierglaselementen und ein einflügeliges Kunststoff-Isolierglasfenster. Es sind mechanische Außenjalousien vorhanden. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren und einen Solitärofen, Versorgung über Festbrennstoff. Im Wandbereich im Windfang befindet sich ein Sicherungskasten mit Stromzähler. An Sanitärgegenständen sind ein Stand-WC und ein Handwaschbecken vorhanden.

Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich ein Flur, ein Kinderzimmer, ein Bad und ein Schlafzimmer mit Ankleidezimmer. Die Innentüren sind mit Zargen in Holz, teilweise mit Glasoberlicht, Blätter in Holz, ausgeführt. Die Fußböden sind überwiegend mit Steinzeug und teilweise mit Laminat belegt. Die Wände sind überwiegend verputzt und überwiegend gestrichen. Die Wände im Bad sind teilweise bis auf eine Höhe von ca. 1,50 m mit Steinzeug belegt, darüber verputzt und gestrichen. Im Bereich der Dusche sind die Wände raumhoch mit Steinzeug belegt. Die Decken sind verputzt und gestrichen. Eine natürliche Belichtung und Belüftung im Bad ist nicht vorhanden, Innenbelüftung. Die übrige Belichtung und Belüftung erfolgen über ein- und zwei-flügelige Kunststoff-Isolierglasfenster mit mechanischen Außenjalousien. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren, im Bad als Handtuchheizkörper ausgeführt. An Sanitärgegenständen sind ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, eine Dusche, eine Badewanne und ein Waschbecken vorhanden.

Dachgeschoss

Im Dachgeschoss befinden sich ein Flur (überwiegend ausgebaut), ein Studio (überwiegend ausgebaut) und ein Bodenraum (nicht ausgebaut). Die Innentüren sind mit Zargen und Blätter in Holz, ausgeführt. Die Fußböden im Flur und im Studio stellen sich im Status Rohbau dar. Der Fußboden im Bodenraum ist in Beton ausgeführt. Die Wände, Drempe und die Schrägen sind tapeziert und gestrichen. Die Wände im Bodenraum sind überwiegend verputzt, teilweise gestrichen oder in Hartfaserplatten ausgeführt. Die Schräge im Dachbodenraum stellt sich als Dachkonstruktion, in Holz ausgeführt, mit von unten erkennbarer Folien zwischen den Sparren ausgeführt dar. Die Decke stellt sich zum Spitzboden hin offen dar. Die übrigen Decken sind verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über Dachflächenfenster, Holz-Isolierglas. Die Beheizung erfolgt über einen Radiator.

Spitzboden (keine Zugänglichkeit)

Wird von dem Bodenraum im Dachgeschoss aus über eine mobile Leiter begangen. Im Spitzbodenbereich stellen sich die Schrägen als Dachkonstruktion, in Holz ausgeführt, mit von unten erkennbaren Folienband zwischen den Sparren dar. Teilweise sind die Pfannen mit Latung erkennbar. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein Dachflächenfenster in Metall.

Gesamteindruck des Reihenmittelhauses:

Das Reihenmittelhaus weist einen insgesamt durchschnittlichen Ausstattungsstandard auf. Das gesamte Wohnhaus macht einen stark vernachlässigten und verdreckten bzw. stark ungepflegten Gesamteindruck. Es sind umfangreiche Instandsetzungsarbeiten, Renovierungsarbeiten sowie Fertigstellungsmaßnahmen notwendig.



Objekt 2 - Reihengarage

Die Reihengarage stellt sich als Fertigarage - in Betonkonstruktion ausgeführt - dar und wird vom Garagenhof aus über ein mechanisches Garagentor, in Metall ausgeführt, erschlossen. In der Garage ist der Flur in Magerbeton ausgeführt. Die Wände sind in Beton ausgeführt. Die Decke ist in Fertigbeton ausgeführt. Die Belichtung und Belüftung erfolgen im rückwärtigen Bereich über eine kleine runde Öffnung.

Gesamteindruck der Reihengarage:

Die Reihengarage stellt sich in einem einfachen, nutzungstypischen und zweckmäßigen Gesamtzustand dar. Das Tor ist instand zu setzen.

Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale

Teilweise Nichtzugänglichkeit (Objekt 1 - Reihenmittelhaus)

Im Bereich des Obergeschosses konnte das gemäß Auskunft zu einem Raum zusammengefügte Kinderzimmer sowie der Spitzboden nicht besichtigt werden. Eine Zugänglichkeit war zum Zeitpunkt der Ortsbegehung nicht möglich. Vom Sachverständigen können daher keinerlei detaillierte Angaben über Ausstattung, Zustand, Qualität der Bauausführung, Zweckmäßigkeit der Gestaltung sowie Mängel und Schäden der nicht zugänglichen Räumlichkeiten gemacht werden. Die Wertermittlung basiert demnach geringfügig auf der Aktenlage. Es wird deshalb explizit darauf hingewiesen, dass mögliche wertbeeinflussende Umstände, die sich durch eine Innenbesichtigung ergeben hätten, nicht zur Berücksichtigung gebracht werden können.

Flächenberechnung (Objekt 1 - Reihenmittelhaus)

Das Dachgeschoss des Reihenmittelhauses ist circa hälftig wohnlich ausgebaut. 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 behördliche Ausbaupläne vor. Gemäß Sichtung vor Ort als auch anhand der vorliegenden Planunterlagen ist davon auszugehen, dass die Anforderungen der BayBO hinreichend eingehalten wurden. Der Dachbodenraum ist derzeit nicht ausgebaut, jedoch grundsätzlich aufgrund des Vorgenannten ausbaufähig. Die Flächen im Dachgeschoss werden somit als Wohnfläche ausgewiesen und in Ansatz gebracht.



Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit

Marktgängigkeit

Die Marktgängigkeit der Objekte (Reihenmittelhaus mit Reihengarage und Miteigentumsanteile an Hof- und Gebäude- sowie Wegeflächen) ist aufgrund der aktuell eher stagnierenden immobilienwirtschaftlichen Nachfragesituation, der Lage innerhalb der Stadt, der Objektarten und -größen und insbesondere des Gesamtzustandes als mittel anzusehen. Im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs besteht eine durchschnittliche Nachfrage.

Drittverwendungsfähigkeit

Das Reihenmittelhaus (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 Reihengarage (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 ist aufgrund der Objektart, bei denen eine andere Nutzung nicht zu erwarten ist, und der Tatsache, dass nur ein Miteigentumsanteil zu bewerten ist, ausgeschlossen.

Für Hof- und Gebäude- sowie Wegeflächen (Objekte 3 bis 7) ist eine Drittverwendungsmöglichkeit 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

Objekt 1 - Reihenmittelhaus

In Abteilung II des Grundbuchs von Fischbach des Amtsgerichts Nürnberg, Band 108, Blatt 2843, sind das Objekt 1 betreffend ein Trennmauerduldungsrecht sowie ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Aufgrund der Regularien im Zwangsversteigerungsverfahren werden die Eintragungen bei der Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich nicht berücksichtigt. Mit Auftrag vom 01.10.2025 wurde neben der Verkehrswertermittlung für das Objekt auch um eine gesonderte Bewertung des eingetragenen Rechtes Abt. II Nr. 6 (Trennmauerduldungsrecht) gebeten. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert das Recht für den Berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird. Die unter der laufenden Nr. 6 eingetragene Dienstbarkeit betrifft augenscheinlich die gemeinsamen Gebäudebestandsmauern zu den angrenzenden Reihenhäusern Hausnummer 7 und 9. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden die gemeinsamen Wände, wie bei solchen Wohngebäuden üblich, Kommunmauern genannt und im Zuge der Neuerrichtung einer Reihenhausgruppe gebaut. Gemäß Urkunde ist definiert, dass die Kommunmauern zu den Nachbarhäusern grundsätzlich erhalten bleiben und grobe Arbeiten wie Leitungsverlegung etc. unterlassen werden müssen, um eine Gefährdung der Standsicherheit und/oder Gefährdung durch Feuchtigkeit etc. für die Nachbargebäude auszuschließen. Im Hinblick auf die gegebene Nutzung und Bebauung wirkt sich die Eintragung nicht einschränkend auf das Bewertungsgrundstück aus. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr stellt sich die Dienstbarkeit somit nicht verkehrswertbeeinflussend dar.



Objekte 2 bis 5 - Reihengarage, Garagenhof, Hof- und Gebäudeflächen

In Abteilung II des Grundbuchs von Fischbach des Amtsgerichts Nürnberg, Band 108, Blatt 2843, ist für die Objekte 2 bis 5 ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Aufgrund der Regularien im Zwangsversteigerungsverfahren wird die Eintragung bei der Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich nicht berücksichtigt.

Objekte 6 bis 7 - Wohnwege

In Abteilung II des Grundbuchs von Fischbach des Amtsgerichts Nürnberg, Band 108, Blatt 2843, sind die Objekte 6 und 7 betreffend ein Starkstromkabelrecht sowie ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Aufgrund der Regularien im Zwangsversteigerungsverfahren werden die Eintragungen bei der Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich nicht berücksichtigt. Mit Auftrag vom 01.10.2025 wurde neben der Verkehrswertermittlung für das Objekt auch um eine gesonderte Bewertung des eingetragenen Rechtes Abt. II Nr. 9 (Starkstromleitungsrecht) gebeten. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert das Recht für den Berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird. Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Starkstromkabelrecht, unterirdisch ausgeführt) dient der elektrischen Versorgung der Reihenhaussiedlung. Soweit vor Ort ersichtlich, sind auf den Bewertungsgrundstücken kein Schaltschränke vorhanden. Aufgrund der gegebenen Nutzung und Bebauung stellt sich die Dienstbarkeit im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich dar und hat keine Auswirkung auf den Verkehrswert.

Reparatur- und Instandhaltungsstau

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Höhe der Reparatur- und Instandhaltungskosten nicht zwingend den tatsächlichen Kosten entsprechen muss, da im Rahmen der Wertermittlung Kosten zur Instandhaltung und Instandsetzung im Wesentlichen in der Höhe angesetzt werden, wie sie zur Wiederherstellung des baultersgemäßen Zustandes bzw. des zeitlichen Status, bezogen auf die Restnutzungsdauer, erforderlich sind. Darüber hinaus ist in diesem Zusammenhang auch die gegebene immobilienwirtschaftliche Nachfragesituation zu berücksichtigen. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird ein vorhandener Reparatur- und Instandhaltungsstau und die damit verbundenen Kosten bei der Wertschätzung und Kalkulation nicht „eins zu eins“ angerechnet. Dabei ist zu berücksichtigen, in welcher Höhe diesen Mängeln aufgrund der Marktsituation im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ein Wert beigemessen wird.

Objekt 1 - Reihenmittelhaus

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass im Reihenmittelhaus an annähernd sämtlichen Gewerken, wie z. B. Fußböden, Wänden und Decken Abnutzungserscheinungen, Verschmutzungen bzw. Verunreinigungen sowie teilweise Schäden vorhanden sind. Weiterhin sind Fertigstellungsarbeiten durchzuführen. Das gesamte Wohnhaus macht einen vernachlässigten und verdreckten Gesamteindruck bzw. einen stark ungepflegten Gesamteindruck. Es sind somit umfangreiche Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten durchzuführen. Bei der nachfolgenden Beschreibung werden nicht sämtliche Schäden und Mängel, sondern ausschließlich die maßgeblichen Merkmale genannt.

Grundstück

- Das Grundstück stellt sich in einem ungepflegten Gesamtzustand dar.

Reihenmittelhaus

- Richtung Südosten sind an der Fassade geringfügig horizontale Rissbildungen vorhanden. Im Nordwesten sind an der Fassade Putzschäden und Rissbildungen vorhanden.
- Haustür: Eine Isolierglasscheibe ist gesprungen.

Erdgeschoss

- Wohnen/Essen:
Ein Gurtzug der mechanischen Außenjalousien ist gerissen.



Obergeschoss

- Kind (lt. Plan Kind 1+2):
Die Türzarge ist nicht endgültig hergestellt und fertiggestellt. Ebenfalls sind an den umliegenden Wandflächen Restarbeiten auszuführen.
- Eltern:
Im Bereich des Rollokastens sind Beschädigungen vorhanden. Hier ist ein großes Loch vorhanden.
- Ankleide
Im Wandbereich sind diagonale Rissbildungen vorhanden. Im Fußbodenbereich sind Restgewerke auszuführen.

Dachgeschoss

- Flur (überwiegend ausgebaut):
Im Fußbodenbereich sind Restgewerke auszuführen.
- Studio (überwiegend ausgebaut):
Im Fußbodenbereich sind Restgewerke auszuführen. An dem Fenster sind massive Feuchtigkeitsschäden und Holzschäden vorhanden. Im Bereich der Schräge und Decke sind Schäden vorhanden.
- Bodenraum (nicht ausgebaut):
An den Fenstern sind massive Beschädigungen und Feuchtigkeitsschäden vorhanden.

Spitzboden

- An dem Folienband zwischen den Sparren sind Schäden vorhanden.
Der gegebene Reparatur- und Instandhaltungssatz wird aufgrund der Umfänglichkeit über einen pauschalen Kostenansatz je Quadratmeter Wohnfläche berücksichtigt. Für den gegebenen Reparatur- und Instandhaltungssatz werden somit Gesamtkosten in Höhe von geschätzt gerundet ca. 20.000,00 € ($132 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 150,00 \text{ €/m}^2$) in Ansatz gebracht. In dem Ansatz wurden die Kosten zur Mängelbeseitigung und Instandhaltung sämtlicher Gewerke wie Innentüren, Fußböden, Wände und Decken, etc. zur Berücksichtigung gebracht.

Objekt 2 - Reihengarage

Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel und Schäden im Bereich der Reihengarage festgestellt:

- Das Garagentor ist augenscheinlich defekt bzw. verzogen. Das Öffnen und Schließen des Tores ist nur sehr schwergängig möglich.

Der gegebene Reparatur- und Instandhaltungssatz wird bei der weiteren Betrachtung mit einem pauschalen Ansatz von geschätzt ca. 300,00 € berücksichtigt.

Zubehör (Objekt 1 - Reihenmittelhaus)

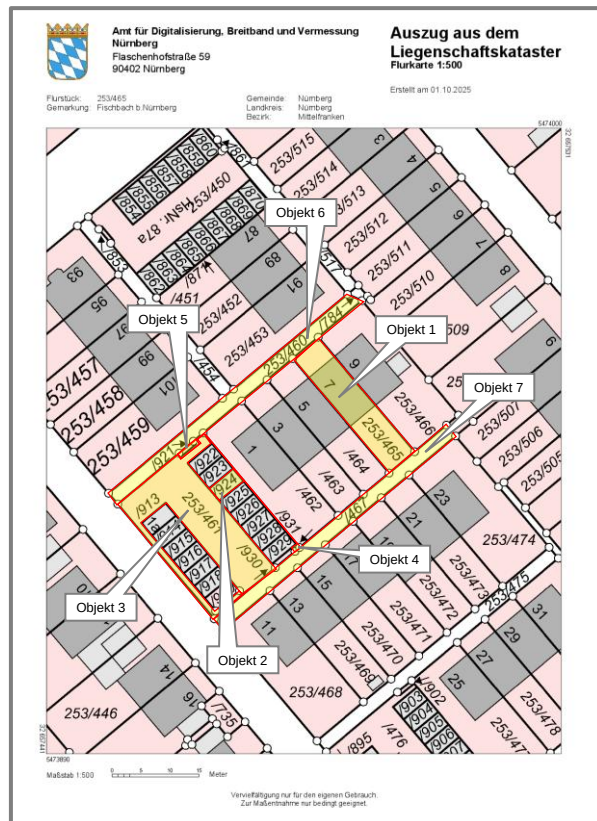
Zu dem vermeintlichen Zubehör - der im Reihenmittelhaus vorhandenen Einbauküche im Erdgeschoss - liegen keine Kenntnisse zu Anschaffungszeitpunkt und -kosten sowie Eigentumsverhältnissen vor. Die in der Küche im Erdgeschoss vorhandene Einbauküche hat keinen Restwert.

Nutzung

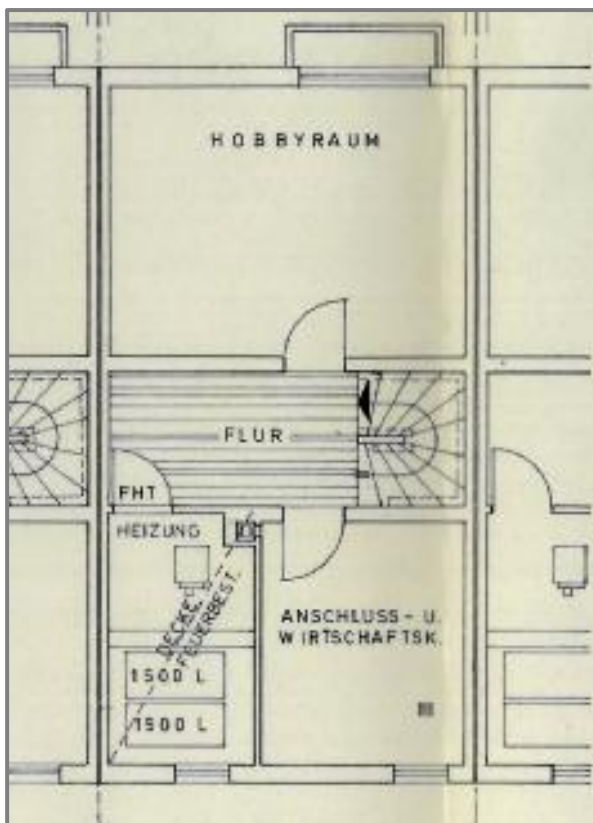
Das Reihenmittelhaus wird von dem Schuldner 1/Miteigentümer bewohnt bzw. genutzt.



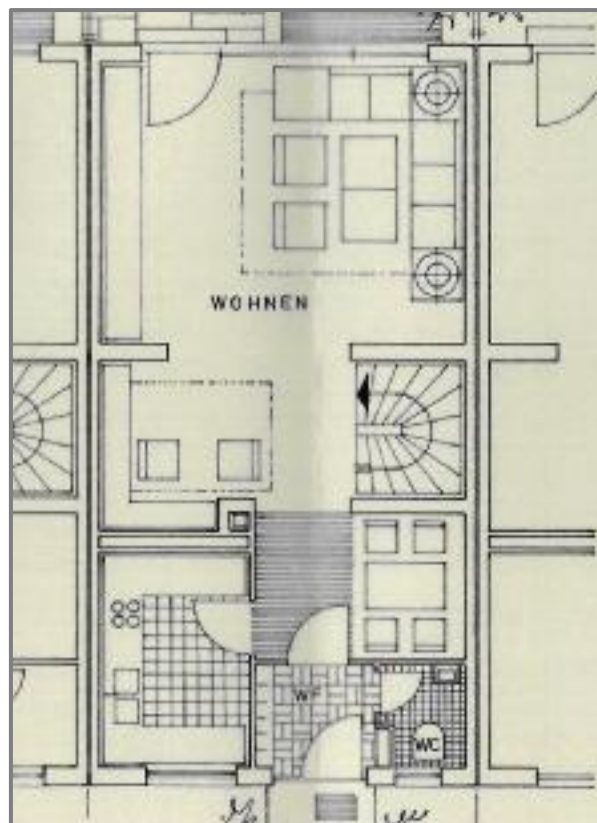
Stadtplankopie



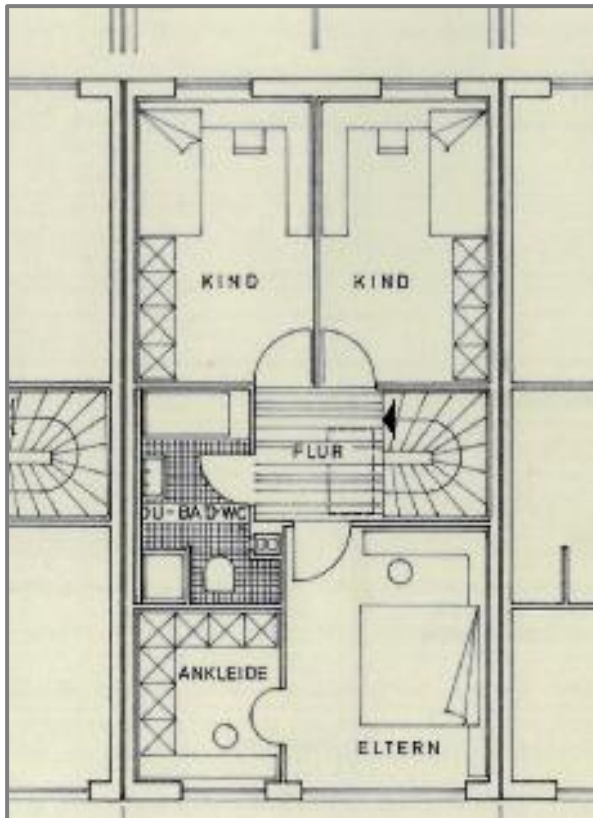
Flurkarte



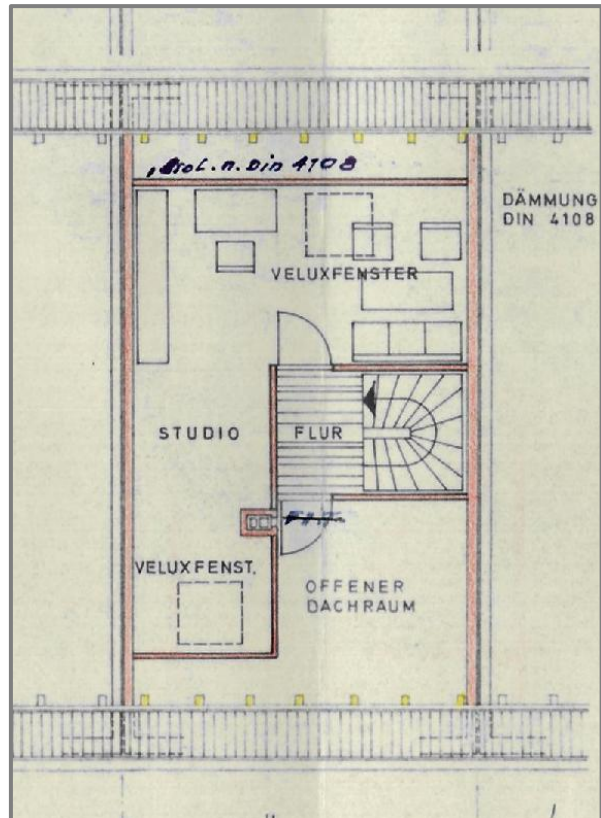
Reihenmittelhaus (1972/73) - Grundriss Kellergeschoss



Reihenmittelhaus (1972/73) - Grundriss Erdgeschoss



Reihenmittelhaus (1972/73) - Grundriss Obergeschoss



Reihenmittelhaus (1972/73) - Grundriss Dachgeschoss

Objekt 1 - Reihenmittelhaus



südöstlicher Grundstücksbereich - Blick Richtung Südosten



Ansicht von Südosten



Ansicht von Nordwesten

Objekt 2 - Reihengarage



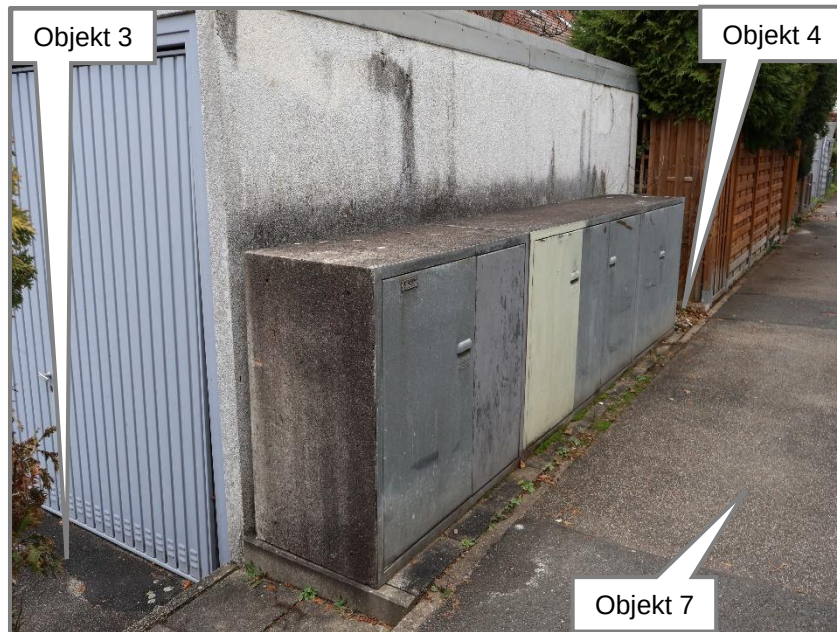
Garage

Objekt 3 - Garagenhof



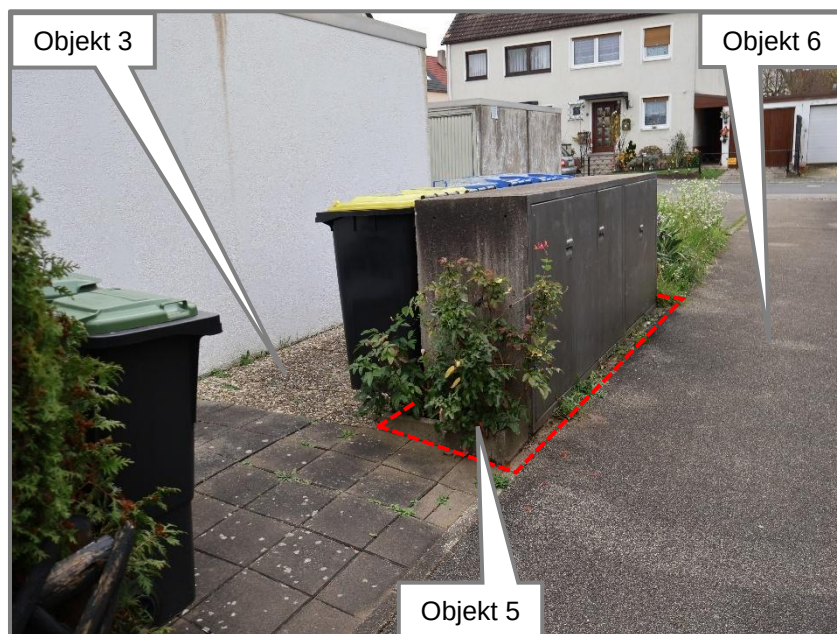
Blick von Nordwesten Richtung Südosten

Objekt 4 - Hof- und Gebäudefläche



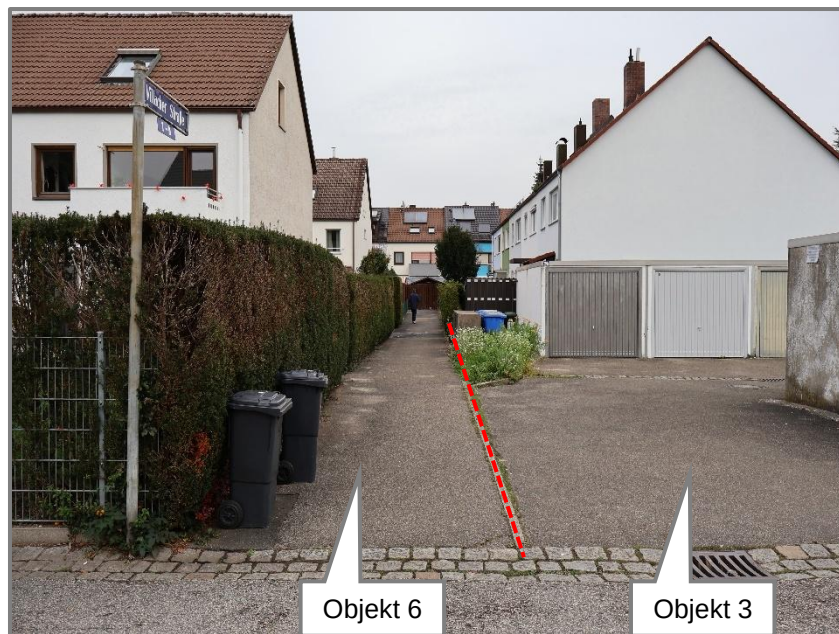
Blick von Süden Richtung Norden

Objekt 5 - Hof- und Gebäudefläche (Mülltonnenplatz)



Blick von Norden Richtung Süden

Objekt 6 - Wohnweg



Blick von Südwesten Richtung Nordosten

Objekt 7 - Wohnweg



Blick von Südwesten
Richtung Nordosten