

3.2.6 Einfluss der Lagebewertung in die Wertermittlung

Die Lagebewertung ist ein wichtiger Faktor bei jeder Immobilienbewertung. Im weiteren Sinn sind zum Beispiel die Höhe von Bodenrichtwerten oder Regionalfaktoren von der Lage mitbestimmt. Die Höhe der marktüblich erzielbaren Marktmiete und die nach der ImmoWertV vorgesehenen Marktanpassungsfaktoren werden direkt von der Lage beeinflusst und werden sachverständig erarbeitet und objektspezifisch angepasst.

3.2.7 Verwendetes Bewertungsprofil: Wohnen

Bewertet wurde der Objektstandort mit dem von der Datenexpertin bulwiengesa GmbH vordefinierten Bewertungsprofil Wohnen, welches für das Objekt gut geeignet ist. Dies bedeutet, dass die verwendeten Standortfaktoren in Abhängigkeit zur Nutzungsart herangezogen, gewichtet und ausgewertet wurden.

3.2.8 Makrolage – Ergebnis der Bewertung

Bei der Durchführung der Bewertung der Makrolage über das beschriebene Lagescoring erzielte der Makrostandort – also die übergeordnete Lage im Vergleich zu Deutschland – einen Vergleichswert (ein Rating) von 99 von 100 möglichen Punkten. Dieses Rating führt zu einer Einstufung des Makrostandortes in eine A++-Lage (Rating möglich A++ bis E). Dies bedeutet, dass unter der Betrachtung des Lageprofils Wohnen bundesweit insgesamt 1 % der Regionen ein besseres Makrorating aufweisen.

3.2.9 Mikrolage – Ergebnis der Bewertung

Bei der Durchführung der Bewertung der Mikrolage erzielte der Standort im Vergleich zu allen anderen Standorten innerhalb der Makrolage ein Rating von 12 von 100 möglichen Punkten. Dieses Rating führt innerhalb der Makrolage zu einer Einstufung der Mikrolage in eine E-Lage (Rating möglich A++ bis E). Dies bedeutet, dass 88 % der Mikrolagen der Region ein besseres Rating aufweisen.

3.3 Lagebewertung (Smart-Data-Analyse)

– Bewertung der Makro- und Mikrolage per künstlicher Intelligenz –

Makro nach "Scores" (Attraktivität der Stadt bzw. der Region im Bundesvergleich)

Rating nach A-B-C-D-E:

A++

Scorewert der Region gegenüber dem Bundesvergleich:



Score-Einzelwerte und deren Einfluss auf das Lageprofil "Wohnen":

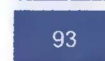
Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Region zu allen Regionen im Bund?

Anbindung:



15%

Arbeitsmarkt:



7%

Bildung:



15%

Demographie:



10%

Immobilienmarkt:



12%

Immobilienmarktindizes:



1%

Infrastruktur:



1%

Kriminalität:



3%

Kultur und Freizeit:



1%

Medizinische Versorgung:



7%

Nahversorgung:



5%

Wirtschaft:



10%

Lesart der Score-Einzelwerte am Beispiel "Anbindung":

Bitte beachten Sie, dass der Gesamtscore im Kontext zu allen anderen Regionen in Deutschland steht. Er entspricht nicht den gemittelten Score-Einzelwerten. Diese stehen jeder für sich im relativen Bezug zu allen Werten in Deutschland. Es ist wie folgt zu interpretieren: 5% aller Gemeinden werden höher – und 94% werden in diesem Einzel-Score niedriger eingestuft. Zu einem hier dargestellten Einzel-Score können verschiedene Detailwerte beitragen, die für diesen Bereich relevant sind. In diese Datenanalyse fließen in der Regel mehrere hundert Einzelbetrachtungen ein. Die einzelnen Scores werden unterschiedlich stark gewichtet. Partner für die Bereitstellung der Smart-Data-Analyse ist die 21st Real Estate GmbH mit Sitz in Berlin.

Lagebewertung (Smart-Data-Analyse) – fortfahrend

Mikro (Attraktivität im Vergleich zu anderen Lagen innerhalb der Stadt bzw. der Region)

Rating nach A-B-C-D-E:

E

Scorewert der Adresse gegenüber der Region:

12

Score-Einzelwerte und deren Einfluss auf das Lageprofil "Wohnen":

Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Lage zu allen Lagen der Region?

Anbindung:

33

25%

Bildung:

21

14%

Infrastruktur:

47

17%

Kombinierte Scores:

37

37%

Kultur und Freizeit:

59

21%

Nahversorgung:

18

5%

Hinweis zum Smart-Data-Lagescoring

Bitte beachten Sie, dass der Gesamtscore im Kontext zu allen anderen Lagen in der Region steht. Er entspricht nicht den gemittelten Score-Einzelwerten. Diese stehen jeder für sich im relativen Bezug zu allen Werten in der Region.

Bei der Datenanbieterin 21st Real Estate GmbH wurden am 20.04.2026 per Datenschnittstelle 109 relevante Standortmerkmale abgerufen. Davon entfallen auf die Mikrolage 12 abgerufene Werte (Scores). Diese sind – nach Nutzung des Objekts – spezifisch ausgewählt und nach Ihrer Art gewichtet. Oben ausgewiesene Scores sind teilweise zur einfachen Veranschaulichung gebündelt dargestellt. Für die Bewertung wurde ein für die Objektkategorie passendes Scoring-Profil (21st: Wohnen) verwendet.

4. Grundbuchstand

- Tabellarische Zusammenfassung –
- Grundbuch des Amtsgerichts von Nürnberg –

Grundbuch von Großreuth bei Schweinau, Blatt 3372 zum Stand 10.04.2026

Lfd.	Gemarkung	Flurstück	Größe (m²) Wirtschaftsart	Anteile	Gesamt (m²)
2	Großreuth bei Schweinau	467/9	446 Hof- und Gebäudefläche	– gesamt –	446,0
Grundstücksfläche:					446,0

Abteilung I

Wolfgang Schickтанz, geboren am 18.12.1957
 Josef-Heiner Schickтанz, geboren am 15.09.1959
 - in Erbengemeinschaft -

Abteilung II

Keine Eintragungen

Abteilung III

Keine Eintragungen

5. Rechtliche Gegebenheiten

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

5.1 Flächennutzungsplan

Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

5.2 Baurechtliche Voraussetzungen

Es liegt ein rechtsgültiger Bebauungsplan vom 21.07.1971 vor. Der Bereich des Wertermittlungsobjekts ist darin als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich jedoch außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und ist somit planungsrechtlich nicht als eigenständig bebaubares Baugrundstück ausgewiesen. Eine bauliche Nutzung wäre allenfalls im Wege einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans oder in Verbindung mit angrenzenden Grundstücken denkbar.

Vor diesem Hintergrund ist das Grundstück nicht als baureifes Land, sondern als Fläche mit eingeschränkter baulicher Nutzbarkeit einzuordnen.

5.3 Erschließungszustand / abgabenrechtliche Situation

Das Bewertungsgrundstück verfügt über keine unmittelbare Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche und ist derzeit nicht eigenständig erschlossen. Die Zuwegung erfolgt lediglich mittelbar über rückwärtige Grundstücksflächen bzw. einen Garagenhof. Eine rechtlich gesicherte Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches, insbesondere durch dinglich gesicherte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, ist nach den vorliegenden Unterlagen nicht nachgewiesen.

Die technische Erschließung (Ver- und Entsorgungsleitungen) ist nicht gesichert und müsste im Falle einer baulichen Nutzung erst hergestellt bzw. rechtlich abgesichert werden. Über das Grundstück verläuft zudem ein Entwässerungskanal, der die Nutzung zusätzlich einschränken kann.

Angaben zu bereits erhobenen oder noch zu erhebenden Erschließungsbeiträgen und sonstigen Abgaben liegen nicht vor. Aufgrund des fehlenden gesicherten Erschließungszustands ist jedoch davon auszugehen, dass im Falle einer baulichen Entwicklung entsprechende Kosten anfallen können.

5.4 Baugenehmigung

Für das Bewertungsgrundstück liegt keine Baugenehmigung vor. Aufgrund der Lage des Grundstücks außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Genehmigungsfähigkeit einer Bebauung derzeit nicht gegeben. Eine bauliche Nutzung wäre allenfalls im Wege einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 31 BauGB zu prüfen, deren Erteilung jedoch im Ermessen der zuständigen Bauaufsichtsbehörde liegt und nicht als gesichert angesehen werden kann.

Vor diesem Hintergrund besteht zum Wertermittlungstichtag keine gesicherte baurechtliche Genehmigungsfähigkeit für eine eigenständige Bebauung des Grundstücks.

5.5 Altlasten

Für das Bewertungsgrundstück liegt eine Auskunft aus der Altlastendatenbank der Stadt Nürnberg vom 13.04.2026 vor. Demnach wird der Standort nicht in der Altlastendatenbank geführt und ist nicht als Altlastenverdachtsfläche eingestuft. Erkenntnisse über Schadstoffbelastungen im Untergrund, altlastenrelevante Vornutzungen oder vorhandene bzw. ehemalige Tankanlagen liegen der zuständigen Behörde nicht vor.

Auf Grundlage der vorliegenden Auskunft bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Anhaltspunkte für eine altlastenbedingte Wertbeeinträchtigung des Grundstücks. Eine darüberhinausgehende Untersuchung des Untergrunds wurde im Rahmen der Wertermittlung nicht durchgeführt.

5.6 Denkmal- und/oder Ensembleschutz

Das Grundstück ist gemäß Bayerischen Denkmalatlas weder als Bau- noch als Bodendenkmal verzeichnet. Es wird unterstellt, dass weder Denkmal- noch Ensembleschutz besteht. Sollten sich diesbezüglich neue Erkenntnisse ergeben, so ist die Bewertung zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

5.7 Naturgefahren

Überhöhte Umweltrisiken können (rechtliche) Konsequenzen zur Folge haben. Zum Beispiel sind Neubauten auf die Risiken auszurichten und können unter Umständen teurer werden. Versicherungen machen Policen und Banken die Beleihbarkeit abhängig vom anliegenden Risiko. Eine Information zu den vier wesentlichen Naturgefahren wurde bei der Datenanbieterin Geoveris abgerufen. Das Ergebnis des Abrufs ist wie folgt:

- | | |
|------------------------------|----------------------------|
| • Schneelastzone: | 1 (1 gering - 3 hoch) |
| • Erdbebenzone: | keine Gef. (Intensität <6) |
| • Hochwasser Gefahrenklasse: | GK 1 (keine Gefährdung) |
| • Starkregen Gefahrenklasse: | SGK 1 (geringe Gefährdung) |