

Gutachten über den Verkehrswert

i.S.d. § 194 BauGB

über ein Grundstück
(Gemarkung Großreuth
b. Schw. | Flst. 467/9)

Sigmundstraße
90431 Nürnberg



Verkehrswert (Marktwert), rd:

109.000 €

einhundertneuntausend Euro

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: **01.04.2026**

Objektbesichtigung: 01.04.2026

Gutachtenzweck: Veräußerungsabsicht

Auftraggeber:

Herr Wolfgang und Josef Schicktanz
Schenkensteinstraße 14, 91622 Unternbibert

Hinweis zur Ausfertigung:

Gutachten Nr. 311317 vom 28.04.2026
Textteil mit 19 Seiten, Anlagen mit 9 Seiten
Ausfertigung Nr. 1 von 1

Erstellt durch:

Elias Soziev
Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Zertifizierter Immobiliengutachter (DIAZert)
- nach DIN EN ISO/IEC 17024



CERTA GmbH

Habsburgerring 1, 50674 Köln
Telefon 06131 4909020 | Mail office@certa-gutachten.de |
Handelsregister-Nr HRB 123892 |

www.certa-gutachten.de

1. Ergebnisübersicht

– Verkehrswertgutachten Nr. 311317 vom 28.04.2026 –

1.1 Objektart Grundstück (Gemarkung Großreuth b. Schw. | Flst. 467/9)

1.2 Grundstück

Grundbuch: Großreuth bei Schweinau, Blatt 3372
Grundstücksgröße: 446 m²
Lagebewertung: Region: A++ | Adresse: E (sehr einfache Lage)

1.3 Bauliche Anlagen

Gebäude: k. A.

1.4 Ergebnis

Wertm.- / Qualitätsstichtag: 01.04.2026
Verkehrswert: 109.000 €
Verkehrswert / m²: 244 €/m² Grundstück

Bodenwertermittlung: **109.270 €** (einzig angewandtes Verfahren)

Allgemeiner Hinweis

Bitte beachten Sie die Hinweise auf den einzelnen Seiten.

Inhaltsübersicht

– Textteil mit 19 Seiten | Anlagen mit 9 Seiten –

Ergebnisübersicht

1.	Ergebnisübersicht – Tabellarische Darstellung	2
2.	Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung	4

Abschnitt I – Wertrelevante Merkmale

3.	Lage	5
3.1	Kartendarstellung – GoogleMaps	5
3.2	Lage – Lagebewertung	6
3.3	Lagebewertung (Smart-Data-Analyse)	8
4.	Grundbuchstand	10
5.	Rechtliche Gegebenheiten	11
6.	Grundstück – Beschreibung	13

Abschnitt II – Wertermittlung

7.	Wertermittlungsverfahren – Begründung der Verfahrenswahl	14
8.	Bodenwertermittlung	15
8.1	Bodenwertermittlung – Grundsätze	15
8.2	Bodenwertermittlung – Berechnung (Bodenwertermittlung)	17
9.	Schlussklärung	18

Abschnitt III – Anlagen

A1	Luftbild	20
A2	Objektbilder	21
A3	Liegenschaftskarte	22
A4	Umweltrisiko – Kartendarstellung	23
A5	Rechtsgrundlagen	24
A6	Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung	26
A7	Glossarium	27
A8	Haftungsausschluss	28

2. Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung

– Auftragsbeschreibung und Würdigung der Bewertungsergebnisse –

2.1 Bewertungsauftrag

Bewertet wird ein Grundstück (Gemarkung Großreuth b. Schw. | Flst. 467/9) in Nürnberg. Der Wertermittlungsstichtag (WEST) ist der 01.04.2026 – der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

Alle in diesem Gutachten aufgeführten wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjekts beziehen sich auf diesen Stichtag. Die wertrelevanten Merkmale werden in Abschnitt 1 des Gutachtens beschrieben. Die Wertermittlung erfolgt in Abschnitt 2.

2.2 Zweck der Bewertung

Auftragsgemäß wird diese Arbeit für den Zweck Veräußerungsabsicht erstellt. Auftraggeber ist Herr Wolfgang und Josef Schicktanzen.

2.3 Ortsbesichtigung

Eine fachgerechte, dem Auftrag gemäße Ortsbesichtigung des zu bewerteten Grundstücks wurde durch den Auftragnehmer am 01.04.2026 durchgeführt. Das Grundstück konnte vollständig besichtigt werden.

2.4 Identität

Die Identität des bewertungsrelevanten Grundstücks wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszuges, der Flurkarte sowie im Rahmen der durchgeführten Objektbesichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die angegebene Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte kursorisch geprüft und ist als plausibel einzustufen.

2.5 Dokumente und Informationen zur Wertermittlung

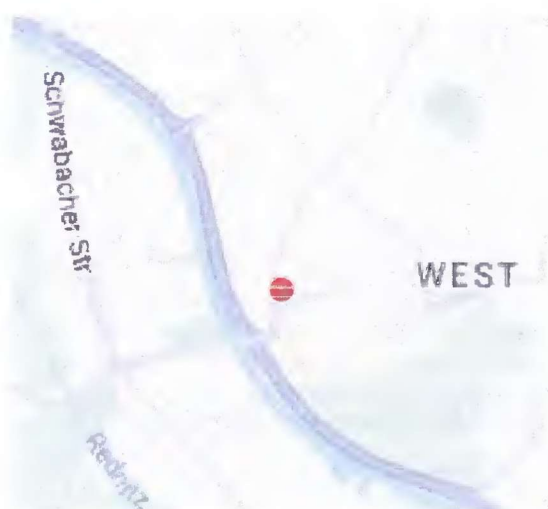
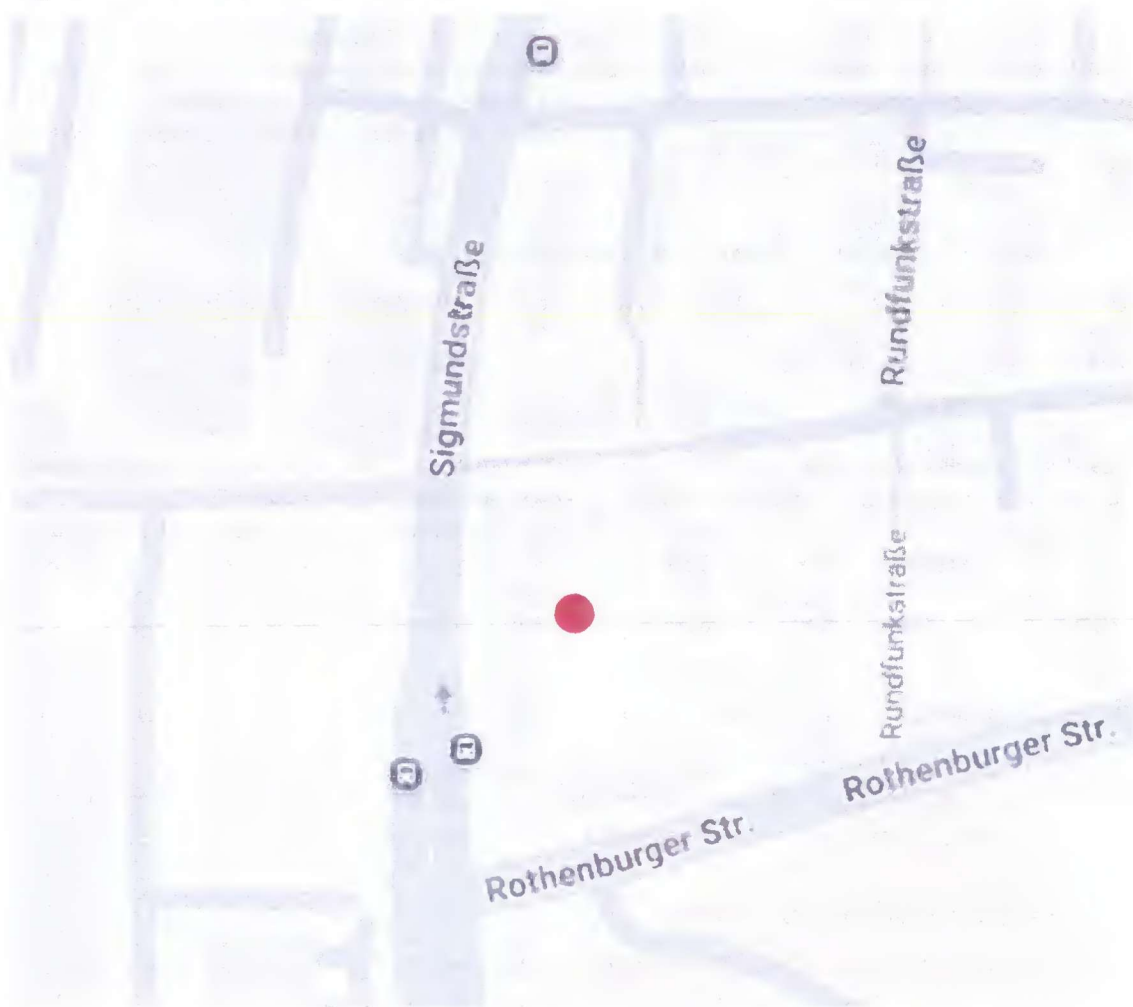
Für die Bewertung wurden, neben der obligatorischen Prüfung der allgemeinen und lagespezifischen Rechtsgrundlagen, ebenfalls objektspezifische Unterlagen gesichtet und berücksichtigt. Diese Arbeit enthält eine tabellarische Übersicht zu den verwendeten Unterlagen in den Anlagen.

3. Lage

3.1 Kartendarstellung

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

Sigmundstraße , 90431 Nürnberg



3.2 Lage – Lagebewertung

– Beurteilung der Makro- und Mikrolage –

3.2.1 Fakten zur Makrolage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bundesland Bayern, in der Stadt Nürnberg (Kreisfreie Stadt Nürnberg). Die Straße des Objekts liegt im Ortsteil West. Die Fläche von Nürnberg beträgt 186 km², mit zum 31.12.2024 insgesamt 529.508 gemeldeten Einwohnern. Dies entspricht einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte von 2.847 pro km². Die Fläche gilt damit als äußerst dicht besiedelt.

3.2.2 Einsatz von Smart-Data-Bewertung (Lageanalyse)

Die "bulwiengesa GmbH" mit Sitz in Berlin bietet ein Smart-Data-System zur immobilienökonomischen Bewertung der Lage des Grundstücks. Das System basiert auf einer Datenbank mit über 350 verschiedenen Parametern, darunter sozioökonomische Angaben, Wirtschaftsdaten und gebäudespezifische Informationen.

Das Bundesgebiet ist in ein einzigartiges System aus 2,3 Millionen Kacheln unterteilt. In Gemeinden ab 20.000 Einwohnern umfassen die Kacheln ein Gebiet von 200 mal 200 Metern, in ländlichen Regionen 1.000 mal 1.000 Meter. Mit Hilfe von räumlich-ökonomischen Modellen und Machine-Learning-Prozessen werden aus den Daten neue, aufbereitete Informationen generiert. Diese Informationen können zur Erstellung von Lageanalysen und -bewertungen für Standorte mit schlechter Datenverfügbarkeit verwendet werden.

3.2.3 Datenbasis der Smart-Data-Bewertung

Die bulwiengesa GmbH verarbeitet mehr als 2.000 standortbezogene Lageparameter und mehr als 60 Millionen Immobilienangebote. Die Daten werden täglich aktualisiert und in einem computer-gestützten Bewertungsmodell verknüpft. Daraus ergibt sich eine präzise Standortbewertung.

3.2.4 Vorteil der Smart-Data-Bewertung

Eine Standortanalyse wird üblicherweise anhand von absoluten Zahlen erstellt, und Leser müssen diese Zahlen selbst in einen Gesamtkontext setzen und interpretieren. Durch den Einsatz von Smart-Data wird auf die Ausweisung von einzelnen Kennwerten verzichtet. Vielmehr werden über einen modernen Einsatz von künstlicher Intelligenz mehrere hundert Kennziffern gruppiert und diese im Anschluss gewichtet. Dadurch lässt sich eine hohe Datenmenge in einen sinnvollen Gesamtkontext setzen – und die Attraktivität einer Lage kann anhand eines Scoring-Systems präzise bewertet werden.

3.2.5 Grenzen der Smart-Data-Bewertung

Eine rein datenbasierte Bewertung berücksichtigt keine subjektiven Kriterien. Zwar fließen Faktoren wie zum Beispiel Status bzw. Repräsentation vor allem in die Bewertung einer Wohnlage durchaus ein. Das computergestützte Modell hat jedoch seine Grenzen bei der Bewertung von weichen Faktoren innerhalb einer Mikrolage. Dieses Gutachten berücksichtigt die technischen Grenzen des computergestützten Modells. Zusätzlich wird der Standort sachverständig geprüft, und Berechnungen, die von der Lage beeinflusst sind, werden entsprechend angepasst.
