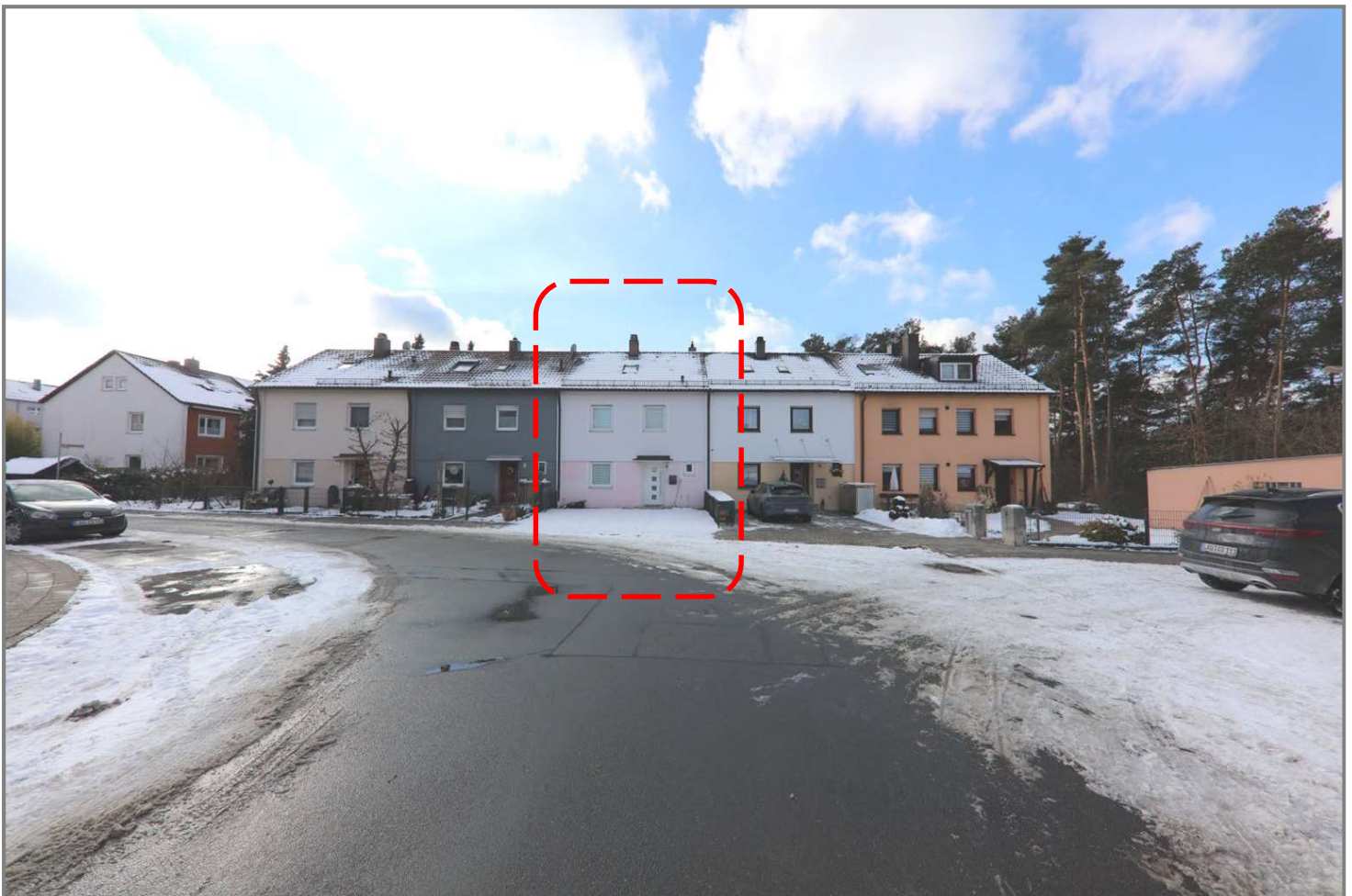




GUTACHTEN -- 8481 (AUSZUG)

VERKEHRSWERT EINES WOHNGRUNDSTÜCKS BEBAUT MIT REIHENMITTELHAUS UND EINE ANTEILIGE WEGFLÄCHE

SCHLESIERSTRASSE 6
IN 90552 RÖTHENBACH AN DER PEGNITZ



Auftraggeber: **Amtsgericht Nürnberg**
Flaschenhofsraße 35
90402 Nürnberg

Arbeitsgrundlage: **Anordnungsbeschluss**
9 K 179/25 13/10/25

Gutachter: **Andreas Gerlach**
Dipl.-Bauingenieur
Dipl.-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von Grundstücken,
Mieten, Pachten
Bierweg 22b
90411 Nürnberg

Verwendungszweck: **Beweismittel im
Zwangsversteigerungsverfahren**

Art der Wertermittlung: **Verkehrswert nach § 194 BauGB**

Qualitätsstichtag: **07/01/26**

Wertermittlungsstichtag: **09/03/26**

Bewertungsobjekt: **bebautes Grundstück mit anteiliger
privater Verkehrsfläche**
Schlesierstraße 6
90552 Röthenbach

Lage

Das Objekt befindet sich etwa 1 km vom Ortszentrum im Hauptort Röthenbach an der Pegnitz nahe der Stadtgrenzen zu Schwaig, Behringersdorf und Rückersdorf. Der ehemals dörfliche Kern von Röthenbach entwickelte sich nach 1930 zu einem Siedlungsgebiet für die örtliche Großindustrie (Diel, Conradty). Nach Strukturwandel entwickelte sich die Lage hin zu einem Nürnberger Vorort mit großflächigen Gewerbeansiedlungen im Gemeindegebiet.

Die Lage verfügt über eine vergleichsweise gute Infrastruktur. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten in verschiedenen Supermärkten sind in etwa 200 m erreichbar.

Die Entfernung zum Stadtzentrum Nürnberg beträgt etwa 11 km, zum Stadtzentrum Lauf etwa 5,5 km, zur nächsten Bushaltestelle etwa 500 m, zum S-Bahn-Haltepunkt „Röthenbach“ etwa 700 m. Das Pegnitztal mit weitläufigen Flussauen beginnt nahe nördlich vom Objekt. Die AS Lauf-Süd der BAB9 ist in etwa 5 km sowie die AS Nürnberg-Möggeldorf der BAB3 in etwa 4 km zu erreichen.

Der Bewertungsgegenstand befindet sich in einem kleinräumigen Siedlungsgebiet nahe südlich/östlich der Gemeindegrenze zu Behringersdorf. Nördlich vom Siedlungsgebiet beginnt der Außenbereich mit Wald, dem Mittelbürgweg und nachfolgend den Pegnitzauen (teilweise Wald). Im Westen befindet sich Gewerbe, im Süden/Südosten großflächiger Einzelhandel, ein Seniorenheim und nachfolgend die Heinrich-Diehl-Straße bzw. die Schwaiger Straße (beides StSt 2241). Im Osten befinden sich Flächen für Sport, Freizeit und Erholung (teilweise Wald) sowie im Nordosten das städtische Klärwerk.

Die Schlesierstraße ist eine Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, Fahrbahn asphaltiert, beidseitige Gehsteige, mit Betonplatten befestigt, beidseitig Parkmöglichkeiten, Straßenbeleuchtung, kein Straßenbegleitgrün, verkehrsberuhigt.

Objekt

ein bebautes Grundstück und anteilig ein unbebautes Grundstück als wirtschaftliche Einheit

Grundstücksfläche gesamt 234 m²

Bebauung des Grundstücks Reihemittelhaus mit 1WE
KG/EG/OG/DG ausgebaut

Baujahr etwa 1963

baulicher Zustand Rohbau überwiegend wie bei
erstmaliger Herstellung,
Ausbau überwiegend modernisiert im
Zeitraum 2010-2021

Flächen NF im KG 39 m²

WF im EG-DG 93 m²

BGF im KG-DG 232 m²

Ausstattung	überwiegend mittel
Gestaltung	überwiegend mittel
Beheizung	Gas-Zentralheizung mit Brauchwasserbereitung
Situation der Nutzung/Vermietung	derzeit unbewohnt und ohne Bewirtschaftung

Qualität

Der Bewertungsgegenstand befindet sich auf einem lagetypisch genutzten Grundstück in einem Allgemeinen Wohngebiet, ruhige Lage. Die baulichen Anlagen befinden sich in überwiegend ordnungsgemäßen und gutem Unterhaltszustand. Es besteht geringfügiger Instandsetzungsaufwand.

Die Grundrissituation vom Bewertungsgegenstand ist funktional und überwiegend kleingliedrig. Der energetische Zustand wird als überwiegend mittel eingeschätzt.

Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit, ohne dingliche Belastungen

329.000 € (Dreihundert Neunundzwanzig Tausend EURO)

Haftung/Verwendung

Dies ist ein Auszug aus einem Gutachten für Zwecke der Vorabinformation. Haftungsansprüche auf Grundlage dieses Auszuges werden grundsätzlich ausgeschlossen. Speicherung oder Wiedergabe ist dem Auftraggeber ausschließlich vorbehalten.

Nürnberg am 10. März 2026
der Sachverständige



Schlesierstraße vor Bewertungsobjekt, Blick Nordwest



Schlesierstraße 6, Gartenansicht

