

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



Grundstück:	Wohnung Nr. 11 (nicht besichtigt) Greuther Straße 70 90455 Nürnberg
Amtsgericht Nürnberg:	10 K 77/25
Zwangsversteigerungsverfahren:	[...]
Verkehrswert (ohne Abt. II):	230.000 €
Exemplar Nummer:	1 / 2

1.1. Bewertungsobjekt und Lage

Auf dem Grundstück befinden sich die Hochhaus-Wohnanlage Greuther Str. 70, die Garagen-Anlage Nr. 72 und Außenstellplätze.

Die Bewertungswohnung Nr. 11 im 1. Obergeschoss wird augenscheinlich selbst bewohnt.

Das Grundstück liegt im Stadtteil Katzwang am östlichen Rand unmittelbar angrenzend an den Main-Donau-Kanal.

Die Greuther Straße zweigt von der Neuseser Straße ab und endet bei der Wohnanlage in einem Wendehammer.

Die Greuther Straße ist in diesem Bereich eine reine Anliegerstraße für die Mehrfamilienhäuser und die Garagen.

1.2. Ortsbesichtigung und Bewertungsstichtag

Die Schreiben des Sachverständigen zur Kontaktaufnahme wurden nicht beantwortet. Der Ortstermin wurde daher allein vom Sachverständigen festgelegt.

Die Ortsbesichtigung erfolgte am Mittwoch, 20.08.2025 zwischen 16 und 16.30 Uhr. Der Eigentümer war nicht anwesend. Es wurden daher lediglich die allgemein zugänglichen Bereiche des Anwesens besichtigt.

Als Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag wird der 20.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) festgelegt.

2.1.1 Grundbuch

Amtsgericht Nürnberg Grundbuch von Katzwang Band 77 Blatt 2693
Wohnungsgrundbuch [*auszugsweise*]

- Bestandsverzeichnis:
16,47 /1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:
Fl.Nr. 505/1; Greuther Straße 70, 72, Gebäude- und Freifläche
Größe: 6.011 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Aufteilungsplan Nr. 11.
[...]
- Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen
 - lfd.Nr. 1: Geh- und Fahrrecht am ganzen Grundstück für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 487/2 der Gemarkung Katzwang. [...]
 - lfd.Nr. 2: Starkstromleitungs- und Instandhaltungsrecht sowie Benützungsbeschränkung am ganzen Grundstück für die Firma Fränkisches Überlandwerk Aktiengesellschaft in Nürnberg. [...]
 - lfd.Nr. 7: Am Zuflurstück von 119 m² aus Fl.Nr. 487/56: Starkstromleitungs- und Mastenerrichtungsrecht für Fränkisches Überlandwerk AG, Nürnberg; [...]
 - lfd.Nr. 9: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]

2.1.2 Grundbuch-Eintragungen

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

Auftragsgemäß werden die in Abteilung II Nr. 1, 2, 7 eingetragene Rechte gesondert unter 3.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bewertet.

Die Eintragung zur Zwangsversteigerung ist verfahrensüblich.

2.1.3 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 Wohnanlage wurden 1974 vom Bauträger „Rako-Hausbau“ in München schlüsselfertig errichtet.
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:** laut Notarurkunde vom 20.03.1974 errichtet die Firma Rako-Hausbau „eine Wohnanlage mit insgesamt 66 Eigentumswohnungen und 25 oberirdischen Einzelgaragen“ und teilt das vereinigte Grundstück in 91 Miteigentumsanteile auf.
Der Bewertungseinheit ist beschrieben als: „Ein Miteigentumsanteil von 16,47/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoß in der Mitte gelegenen Wohnung mit einer Größe von ca. 80,72 qm, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad/WC, Flur, Diele, Abstellraum, Loggia, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet, und an dem im Kellergeschoß gelegenen Kellerabteil, im Aufteilungsplan mit 11 bezeichnet.“
Im Rahmen einer notariellen Gebrauchsregelung vom 14.06.1979 wurden oberirdische PKW-Abstellplätze einzelnen Wohnungen zugeteilt. Dies gilt nicht für die Bewertungswohnung.
Aus der Kostenabrechnung der Hausverwaltung ist ersichtlich, dass der Wohnungseigentümer auch Eigentümer einer Garage ist. Dieser eigenständige Miteigentumsanteil ist nicht im Zwangsversteigerungsverfahren enthalten.

2.1.4 Erschließung

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

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

2.1.5 Hausverwaltung / Hausgeld / Beschlüsse

Mit der Verwaltung der Wohnanlage ist die Pfeuffer Immobilien, Verwaltung & Management GmbH, Lina-Ammon-Str. 30 in 90471 Nürnberg beauftragt.

In der Kostenrechnung 2023 für die Wohneinheit belaufen sich die Bewirtschaftungskosten auf 3.506,85 €. Hierin ist auch ein Anteil für „Betreuung Garagen“ enthalten. Die Zuführung zur Erhaltungsrücklage wird gesondert mit 1.192,48 € für die Wohnung ausgewiesen.

Laut Wirtschaftsplan beträgt ab 01.08.2024 das monatliche Hausgeld 378 €.

In der Eigentümerversammlung vom 01.08.2024 wurde eine Sonderumlage für die Sanierung der Dachterrassen beschlossen. Auf die Wohneinheit entfällt ein Anteil von 5.136,84 €.

Die Kosten für die Erneuerung der Heizungsanlage in 2025 werden der Rücklage entnommen.

2.1.6 Kaminkehrer

Der zuständige Bezirksschornsteinfegermeister ist Herr Jochen Renner, Am Graben 28 in 90475 Nürnberg.

2.1.7 Energieausweis

Der bis 29.11.2027 gültige Energieausweis geht vom einem Baujahr 1974 des Gebäudes und 2015 der Anlagentechnik aus. Als wesentlicher Energieträger für Heizung und Warmwasser ist „Heizöl“ angegeben. Ausgewertet wurde der Energieverbrauch vom 01.07.2014 bis 30.06.2017.

Der Endenergieverbrauch des Gebäudes beträgt 108 kWh/(m²·a) und entspricht der Energieeffizienzklasse D.

Durch die Erneuerung der Heizungsanlage kann sich eine Änderung der Verbrauchswerte ergeben.

2.2. Demografische Situation

Das Wertermittlungsobjekt liegt im statistischen Bezirk 48 „Katzwang, Reichelsdorf-Ost, Reichelsdorfer Keller“ in der südlichen Außenstadt von Nürnberg.

Nach dem Bezirksdatenblatt 2023 hat der Stadtbezirk eine Fläche von 897 Hektar. Per 31.12.2023 wohnten hier 11.300 Einwohner (Gesamtstadt: 544.414), was einer Bevölkerungsdichte von 12,5 Einwohnern je Hektar entspricht.

73,4 % der Einwohner (Stadt: 80,1 %) hatten ein Alter bis zu 64 Jahren, 26,5 % waren älter (Stadt: 19,9 %). Laut Statistik waren 89 % der Einwohner deutscher und 11 % ausländischer Nationalität (Stadt: 72,3 % zu 27,7 %). Die Bevölkerungszahl hat sich im Bezirk gegenüber dem Vorjahr um 1,4 % erhöht (Stadt: 0,6 %).

8,4 % der Wohnungen im Bezirk wurden vor 1948 errichtet, 85,2 % haben ein mittleres Baualter und 6,4 % sind max. 5 Jahre alt. 57,5 % der Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern und 42,5 % 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 weitgehend ebenerdig. Entlang der Nordostgrenze steigt der Damm des Main-Donau-Kanals auf etwa 5 m Höhe an.

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.

2.3.3 Altlasten und Kontaminationen

Das Grundstück wurde vom Sachverständigen nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten oder Kontaminationen untersucht, da dies den Leistungsumfang eines Verkehrswertgutachtens überschreitet.
Der Verkehrswert wird unter der Annahme der Freiheit von umweltgefährdenden Belastungen ermittelt.

In der Nähe des Grundstücks befindet sich auf dem Damm des Main-Donau-Kanals ein Gedenkstein zum Dammbruch am 26.03.1979.

2.4.1 Baubeschreibung

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

- Wohnhaus Nr. 70 allgemein
 - Baujahr: 1974
 - Bauart: Hochhaus mit 67 Wohneinheiten (laut Energieausweis)
 - Geschosse: Keller, Erd- und 7 Obergeschosse, Dachgeschoss
 - Bauweise:
 - Mauerwerksbau mit Putzfassade
 - Flachdach mit Dachterrassen
 - Betondecken
 - Haustechnik:
 - Heizung: Öl-Zentralheizung (vorgesehene Erneuerung 2025) mit zentraler Warmwasserversorgung
 - 12-Personen-Aufzug, Baujahr 1974, KG bis DG
 - Allgemeinbereiche:
 - Hauseingang auf der Gebäude-Rückseite
 - Vorplatz: Natursteinplatten-Boden; Alu-Hauseingangstür-Element mit Seitenteil; Briefkasten- und Klingelanlage; Rippen-Heizkörper
 - Treppenhaus: Kunststeinplatten-Belag; Alu-Trennelement zum Vorplatz; Holz-Fensterelemente; Wände tapeziert; Decke gestrichen; offene Betontreppe mit Kunststein-Treppenplatten EG bis DG, offene Betontreppe in das KG; Aufzugsanlage
 - Kellergeschoss:
 - Vorplatz: Kunststeinplatten-Belag; Wände tapeziert; Decke gestrichen
 - Waschmaschinen-, Fahrrad-, Heizraum
 - Kellerabteile mit Holzlatten-Abtrennungen

- Wohnung Nr. 11
Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden, es liegen keine Angaben zum Ausbau und Zustand vor.
 - Holz-Wohnungstür in Metallzarge
 - von außen sichtbar:
 - Kunststofffenster, Kunststoffrollos
 - Oberlichtfenster in Bad und WC
 - Beton-Balkon mit Brüstungsplatte und Metall-Aufsatz
- Außenanlagen
 - Hauszugang mit Betonpflaster; seitlich Waschbeton-Müllboxen
 - Grünfläche bis zur Kanal-Böschung
 - Feuerwehruzufahrten auf dem Grundstück
 - Garagenhof: zwei Zeilen mit Reihen-Fertigbeton-Garagen; Zufahrt vom Wendehammer, offener Zugang Richtung Hauseingang

2.4.2 Wohnfläche

Die tatsächliche Aufteilung der Wohnung und die Raumgrößen sind nicht bekannt.

Nach den Verkaufsplänen hat die Wohnung Typ 4 eine Wohnfläche von 80,6 m², davon entfallen auf:

Wohnen: 23,2 m², Essen: 7,0 m², Küche: 7,5 m², Flur 1: 4,6 m², Schlafen: 12,7 m², Kind: 9,3 m², Bad: 3,6 m², WC: 1,4 m², Flur 2: 4,6 m², Abstellraum: 2,5 m², Loggia 1/2: 4,2 m²

2.4.3 Bauliche Einschätzung

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem üblichen Gebrauchzustand, die Anlage macht einen laufend instandgehaltenen Zustand. Zum Besichtigungszeitpunkt ist das Gebäude wegen der Sanierung der Dachterrassen teilweise eingerüstet.

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.

Auftragsgemäß sollen die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Rechte gesondert bewertet werden. 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.

3.6.1 Zustand der Wohnung

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Es wird davon ausgegangen, dass keine wesentlichen Mängel oder Schäden vorhanden sind und sich die Wohnung in einem üblichen Gebrauchzustand befindet.

3.6.2 Abt. II lfd.Nr. 1 / Geh- und Fahrtrecht

Das Flurstück 487/2 liegt jenseits des Main-Donau-Kanals, der zwischen 1960 und 1992 errichtet wurde.

Auf Grund des Kanals ist tatsächlich aber kein Zugang über das Bewertungsgrundstück zum jenseits gelegenen Grundstück möglich. Eine Werteinschränkung für die Wohnung ist nicht erkennbar.

3.6.3 Abt. II lfd.Nr. 2 / Starkstromleitungsrecht

Laut Bestandsplanauszug der N-ERGIE Netz GmbH vom 27.08.2025 verläuft eine Stromkabeltrasse von der Greuther Straße im Bereich des Zugangs zum Haus bis zum Hausanschlussraum auf der Eingangsseite.

Es wird davon ausgegangen, dass sich die Eintragung aus 1973 auf diese Stromversorgungsleitung bezieht und in üblicher Weise im Grundbuch so gesichert ist. Eine Werteinschränkung ergibt sich hieraus nicht.

3.6.4 Abt. II lfd.Nr. 7 / Starkstromleitungsrecht

Bei dem Zuflurstück handelt es sich um eine Teilfläche zwischen der nördlichen Garagenzeile und dem Kanaldamm. Das Leitungs- und Mastenerrichtungsrecht an dieser Stelle hat keine erkennbare Werteinschränkung für die Wohnung.

4. Verkehrswert

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden und es sind keine Angaben zum Zustand vorhanden.

Der aus aktuellen Kauffällen ermittelte Vergleichswert liegt bei 235.000 €. Da der Ausbaustand der Wohnung nicht bekannt ist, konnte nur eine baujahrsangepasste Basis-Kaltmiete als Grundlage für den Ertragswert von 218.000 € errechnet werden.

Die Vergleichs-Kaufpreise zeigen mit dem Regressionswert das Wertniveau für das Objekt und vergleichbare Wohnlagen in der nahen Umgebung. Bei der ortsüblichen Vergleichsmiete fehlen die Anpassungen für die konkreten Wohnwertkriterien laut Mietenspiegel. Beim Ertragswert kann davon ausgegangen werden, dass bei einer Neuvermietung der Wohnung eine höhere Miete erzielbar ist als die zugrunde gelegte Miete nach dem Grundstücksmarktbericht.

In der Würdigung werden die Ergebnisse des Vergleichswert- und des Ertragswertverfahrens je mit 50 % gewichtet. Das rechnerische Mittel von 226.500 € wird für den Verkehrswert auf 230.000 € aufgerundet.

Im Ergebnis dieser Wertermittlung schätze ich den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren für die Eigentumswohnung Nr. 11 in 90455 Nürnberg, Greuther Straße 70, zum Wertermittlungstichtag auf rund:

230.000 €

(zweihundertdreißigtausend Euro)

5.1. Lageplan



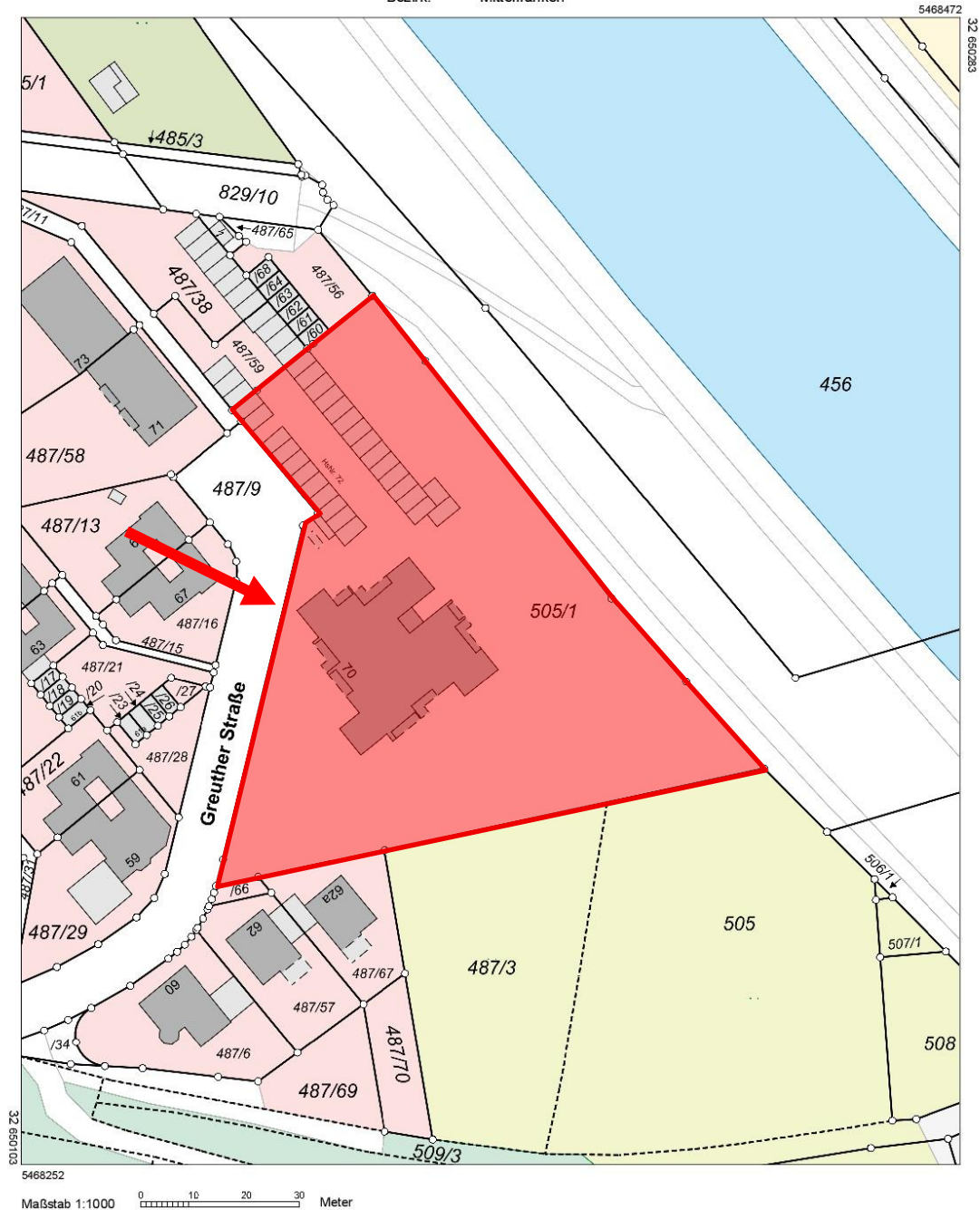
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Nürnberg**
Flaschenhofstraße 59
90402 Nürnberg

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

Erstellt am 15.07.2025

Flurstück: 505/1
Gemarkung: Katzwang

Gemeinde: Nürnberg
Landkreis: Nürnberg
Bezirk: Mittelfranken



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

5.2. Luftbild-Aufnahme



5.3.1 Grundriss (aus Verkaufsplan)



5.3.2 Grundriss Wohnung Typ 4 (aus Verkaufsplan)



Typ 4

3-ZIMMERWOHNUNG

WOHNEN	23.2 qm
ESSEN	7.0 qm
KÜCHE	7.5 qm
FLUR 1	4.6 qm
SCHLAFEN	12.7 qm
KIND	9.3 qm
BAD	3.6 qm
WC	1.4 qm
FLUR 2	4.6 qm
ABSTELLRAUM	2.5 qm
LOGGIA 1/2	4.2 qm
SUMME	80.6 qm

Hinweis: es ist nicht bekannt, ob der tatsächliche Ausbau dem Plan entspricht.

5.4. Foto-Aufnahmen



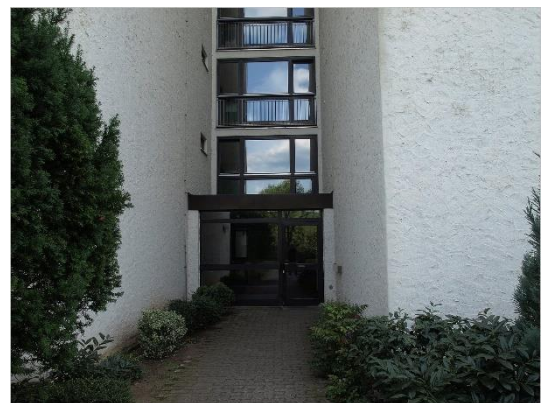
Ansicht von Südwesten



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Osten



Hauseingang



EG: Vorplatz



Treppenhaus 1. OG



Ansicht von Süden: Wohnung 1. OG
(Loggia, Kind, Schlafen)



Ansicht von Westen: Wohnung 1. OG
(Bad, WC)