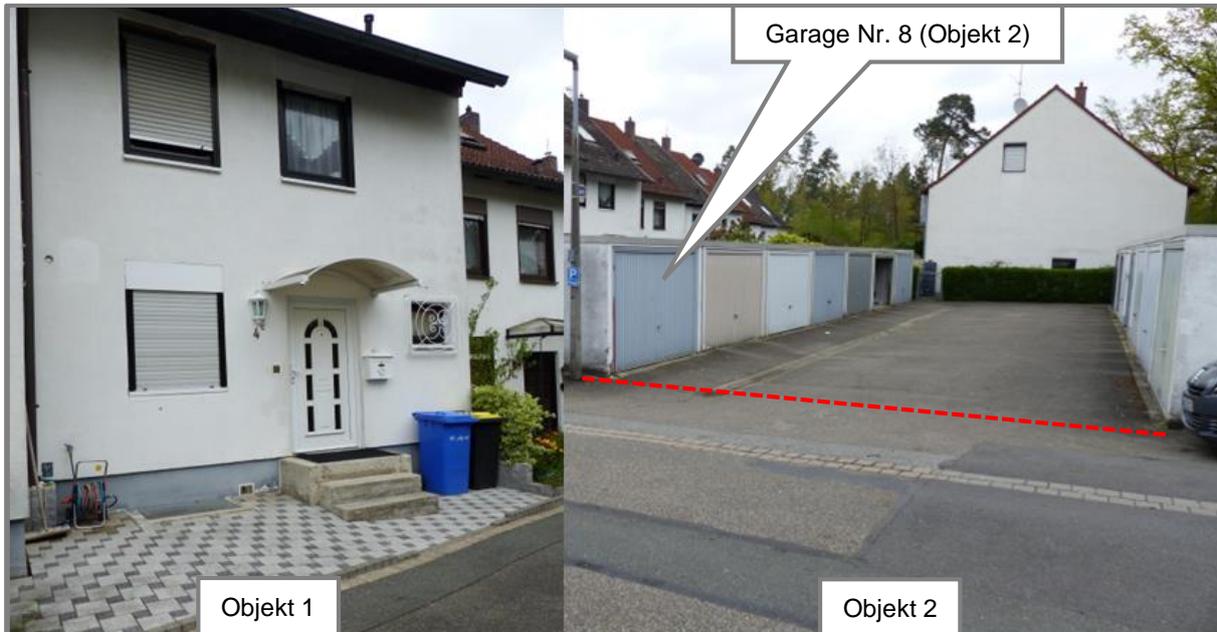




## Zusammenfassung des VERKEHRSWERTGUTACHTENS nach § 194 BauGB



**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: 90455 Nürnberg, Stadtteil Worzeldorf, Finkenschlag 4c	
Objekt 2: 90455 Nürnberg, Stadtteil Worzeldorf, Nähe Finkenschlag	
Grundbuch / Gemarkung	Worzeldorf
Band / Blatt	47 / 1773
Flurstücke Nr.	Objekt 1) 677/7 Objekt 2) 677/15
Größe der Grundstücke	Objekt 1) 147 m <sup>2</sup> Objekt 2) 412 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil am Grundstück	Objekt 2) 1/14
Objektarten	Objekt 1) Reihenmittelhaus Objekt 2) Garagenhof mit Reihengarage
Baujahre (Objekte 1 und 2) ca.	1972
Wohnfläche (Objekt 1) ca.	129 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (Objekt 1) ca.	44 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (Objekt 2) ca.	16 m <sup>2</sup>
Verkehrswert Objekt 1 am 19.04.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	330.000,00 €
Verkehrswert Objekt 2 am 19.04.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	20.000,00 €



## Lage und Beschreibung der Grundstücke

Die Grundstücke liegen im Statistischen Stadtteil 4 „Südliche Außenstadt“, und dort im Statistischen Bezirk 49 „Kornburg, Worzeldorf“, welcher südlich bzw. südöstlich von der Nürnberger Innenstadt in ca. 8 km Luftlinie Entfernung positioniert ist. Der Stadtteil Worzeldorf ist über die Bundesstraße 8 an das regionale Verkehrsnetz bzw. an Nürnbergs Zentrum angeschlossen. Die Anbindung von der Bundesstraße 8 an die Autobahn 73 mit der Anschlussstelle „Nürnberg Hafen Ost“ erfolgt nordöstlich in ca. 2 km Luftlinie. Südlich von Worzeldorf erfolgt die Anbindung an Kornburg in ca. 1,5 km Entfernung. Die Kreisstraße N 2 führt westlich nach Herpersdorf, welches ca. 1,5 km Luftlinie entfernt ist. Über die Buslinien 51, 52, 91 und 92, welche tagsüber in Richtung Nürnberg Frankenstraße, Katzwang und Röthenbach verkehren, ist der Stadtteil an das Zentrum Nürnbergs und somit die übrigen öffentlichen Verkehrsmittel angebunden. Durch Worzeldorf führt der Ludwig-Donau-Main-Kanal. Im Norden grenzt der Lorenzer Reichswald an. Dort befindet sich der Holsteinbruch, der als Naturdenkmal geschützt ist. Die infrastrukturellen Einrichtungen befinden sich überwiegend in Richtung Nürnberg Zentrum und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Im Stadtteil Worzeldorf befindet sich ein Lebensmitteldiscounter zur Deckung des einfachen täglichen Bedarfs. Kindertageseinrichtungen, eine Grundschule sowie Drogerien und eine Apotheke sind im westlichen Herpersdorf gegeben, ebenfalls ausschließlich fahrtechnisch zu erreichen. Die Grundstücke liegen im nördlichen Bereich von Worzeldorf an der Straße Finkenschlag. Das Verkehrsaufkommen der östlich in ca. 30 m Luftlinie Entfernung verlaufenden Bundesstraße 8 (Spitzwegstraße) ist durchschnittlich. Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und teilweise mit Reihenhäusern ausgeführt dar.

Gesamteinschätzung der Lage:

Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Stadtgebietes in mittlerer Wohnlage.

### Reihenmittelhaus (Objekt 1)

Das Grundstück wird im Norden vom Stichweg aus offen erschlossen. Eine Abgrenzung entlang des Wohnweges ist nicht vorhanden. Der östliche Grundstücksbereich ist vollständig mit Betonsteinen versiegelt. Rechtsseitig der Hauseingangstür und der Außentreppe zum Reihenmittelhaus sind die Mülltonnen abgestellt. Soweit von der südwestlich verlaufenden Straße Finkenschlag aus einsehbar, ist an dem Reihenmittelhaus im Westen eine Terrassenüberdachung in Holzkonstruktion mit Pultdach vorhanden. Im westlichen Grundstücksbereich befindet sich - soweit von außen erkennbar - ein Gartenhaus in Holzkonstruktion mit flachgeneigtem Satteldach, Eindeckung in Bitumen. Zu dem nördlichen und südlichen Nachbargrundstück sind im östlichen Grundstücksbereich keine Abgrenzungen vorhanden. Ansonsten erfolgt die Abgrenzung über die Grenzbebauung der Baukörper. Im westlichen Grundstücksbereich erfolgt die Abgrenzung zum südlichen Nachbargrundstück - soweit erkennbar - über einen ca. 1,50 m bis 2 m hohen Sichtschutzaun.

Gesamteindruck des Grundstücks:

Das Grundstück stellt sich im östlichen Grundstücksbereich in einem nutzungstypischen Gesamtzustand dar. Aufgrund der Nichtzugänglichkeit kann zu dem westlichen Grundstücksbereich keine Aussage gemacht werden.



## **Garagenhof mit Reihengarage (Objekt 2)**

Der Garagenhof wird im Süden von der Straße Finkenschlag aus offen erschlossen. Eine Abgrenzung ist nicht vorhanden. Auf dem Grundstück wurden östlich und westlich, jeweils in Grenzbebauung zu den Stichwegen, zwei Reihengaragenzeilen mit jeweils 7 Garagen in Betonfertigkonstruktion mit Flachdach errichtet. Die jeweiligen Garagen werden über Garagentore in Metallkonstruktion erschlossen. Im nördlichen Grundstücksbereich des Garagenhofes werden links- und rechtsseitig über Zuwegungen, in Schwarzdecke versiegelt, die Wohnwege zu den jeweiligen Reihenhauszeilen offen begangen. Der zentrale zwischen den Garagenzeilen liegende Garagenhof ist vollständig in Schwarzdecke versiegelt. Hier befinden sich eine Wasserablauftrinne und ein Revisionsschacht. Die Abgrenzungen zu den Nachbargrundstücken erfolgen im Osten und Westen überwiegend über die Grenzbebauung der Reihengaragenzeilen. Im Norden erfolgt die Abgrenzung über eine Hecke.

Gesamteindruck des Grundstücks:

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

## **Beschreibung der Gebäude**

### **Reihenmittelhaus (Objekt 1)**

Das Reihenmittelhaus wurde in Massivbauweise, laut Planunterlagen unterkellert, mit Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss, mit Satteldach, Eindeckung in Pfannen, errichtet. Auf dem Satteldach befindet sich eine Satellitenschüssel. Im Bereich des Dachgeschosses sind Richtung Osten zwei Dachflächenfenster vorhanden. Der Kaminzug ist eingelecht. Die Ostfassade ist verputzt und gestrichen. Es ist ein Außenwasserhahn vorhanden. Weiterhin ist hier die Kennzeichnung für einen Gasanschluss sichtbar. Im Westen ist dem Reihenmittelhaus im Obergeschoss ein Balkon vorgelagert, welcher durch das darüberliegende Satteldach vollständig überdacht ist. Die Brüstung ist überwiegend in Betonkonstruktion ausgeführt. An der Unterseite zum Dachgeschoss ist eine mechanische Außenmarkise angebracht. An den Fassaden des Reihenmittelhauses sowie an den Holzteilen des Daches sind Witterungsschäden und Alterungsspuren vorhanden. Das Reihenmittelhaus wird über eine in Rohbeton ausgeführte Außentreppe mit zwei Stufen, einem Podest sowie eine Hauseingangstür, Zarge in Kunststoff, Blatt in Kunststoff mit Isolierglaseinlagen, begangen. In dem Türblatt ist ein Türspion integriert. Der Hauseingangsbereich ist durch eine Metallkonstruktion mit Eindeckung in Kunststoff-Transparentplatte überdacht. Rechtsseitig der Hauseingangstür ist an der Fassade ein Briefkasten montiert. Linksseitig ist in die Fassade die Klingel integriert. Die Belichtung und Belüftung erfolgen - soweit erkennbar - über Holz-Isolierglasfenster mit Außenjalousien. Diese waren zum Zeitpunkt des Ortstermins überwiegend heruntergelassen. Das Fenster im Erdgeschoss, rechtsseitig der Hauseingangstür, hat ein Außengitter. Hier handelt es sich laut Planunterlagen um das WC.

Gesamteindruck des Reihenmittelhauses:

Das Reihenmittelhaus stellt sich nach dem äußeren Eindruck als durchschnittlich ausgeführt dar. Geringfügig sind Mängel und Schäden und somit ein Reparatur- und Instandhaltungsstau vorhanden. Weiter kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.



## **Reihengarage (Objekt 2)**

Die Reihengarage wurde - soweit von außen erkennbar - in Betonfertigkonstruktion mit Flachdach errichtet. Eine Zugänglichkeit zu der angenommenen Garage Nr. 8 war nicht möglich. Eine Reihenmittelgarage in der westlichen Garagenzeile stand offen, sodass beispielhaft die Ausstattung bzw. die Gewerke eingesehen werden konnten. Demnach sind der Fußboden, die Wände und die Decke in Betonkonstruktion ausgeführt. Rückwärtig sind offene Luftauslässe vorhanden. An den Fassaden der Garage Nr. 8 sowie der übrigen Garagen sind teilweise Putzschäden vorhanden.

Gesamteindruck der Reihengarage:

Die Reihengarage stellt sich - soweit von außen erkennbar - in einem einfachen, nutzungstypischen und zweckmäßigen Gesamtzustand dar. Weiter kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

## **Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale**

### **Nichtzugänglichkeit**

Der zum 19.04.2024 festgelegte Termin zur Ortsbegehung wurde den Parteien schriftlich mitgeteilt. Die Eigentümer wurden gebeten den Termin zu bestätigen und den Zugang zu den Objekten zu ermöglichen. Bei dem Ortstermin war augenscheinlich niemand anwesend. Trotz mehrfachem Klingeln hat niemand geöffnet. Eine Zugänglichkeit der Objekte war somit nicht gegeben. Die Verkehrswertermittlung erfolgt demnach auftragsgemäß auf Basis der Aktenlage sowie unter Berücksichtigung der von öffentlichem Grund aus einsehbaren Grundstücks- und Gebäudeteile. Etwaige Abweichungen hinsichtlich der Darstellung der Bewertungsobjekte, insbesondere des Innenausbaus, der Innenausstattung und des Zustandes, müssen demnach auftragsgemäß hingenommen werden. Eine abschließende Richtigkeit, der vorrangig auf Unterstellungen basierten Verkehrswertermittlung, kann von dem Sachverständigen nicht gewährleistet werden.

### **Zuordnung Reihengarage (Objekt 2)**

Für den im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Nürnberg, Band 47, Blatt 1773, unter der lfd. Nummer 4 zu 3 beschriebenen 1/14 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. 677/15 liegen keinerlei Unterlagen und/oder Pläne (z. B. Teilungsurkunde, Pläne, privatrechtliche Vereinbarungen etc.) vor. Im Zuge der Recherche zu den Eintragungen in der zweiten Abteilung des vorgenannten Grundbuchs (Siehe Punkt. 10.1), wurde von dem Grundbuchamt des Amtsgerichts Nürnberg mit Posteingang vom 18.04.2024 die Kaufvertragsurkunde vom 22.03.1972 das Nachbargebäude Hausnummer 4 b betreffend übermittelt. Diesem ist in Anlage ein nummerierter Lageplan mit der Darstellung der Reihenhäuser und der Garagen beigelegt. Ausgehend von der im Lageplan dargestellten Nummerierung ist dem Reihenhäuser Hausnummer 4c (1972 = Nr. 8) - Objekt 1 - die Garage Nr. 8 im straßenseitigen Bereich der westlichen Garagenzeile zugeordnet. Die Lage stellt sich gemäß der in dem von der Antragstellerin übermittelten Marktwertgutachten vom 07.11.2022 dargestellten Objektfotos hinreichend plausibel dar. Aufgrund der Nichtzugänglichkeit des Objektes bei dem Ortstermin wird bei der weiteren Betrachtung somit - unter Berücksichtigung des Vorgenannten - unterstellt, dass die laut Lageplan mit Nr. 8 bezeichnete Reihengarage dem Objekt 2 zugeordnet ist.



## **Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit**

Die Marktgängigkeit der Objekte 1 und 2 (Reihenmittelhaus und Garagenhof mit Reihengarage) ist aufgrund der aktuell eher zurückhaltenden immobilienwirtschaftlichen Nachfragesituation, der Lage innerhalb der Stadt, der Objektarten und -größen und des Zustandes als mittel anzusehen. Im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs besteht eine durchschnittliche Nachfrage.

Das Reihenmittelhaus (Objekt 1) dient vorwiegend dem Zweck des Wohnens. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist im Rahmen einer untergeordneten Büronutzung durch Berufe z. B. im Bereich Marketing, Kommunikation, IT oder Design bzw. durch finanz- und steuerberatende Berufe, ohne erheblichen Kundenverkehr vorstellbar.

Der Garagenhof mit 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.

## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

### **Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen**

In Abteilung II des Grundbuchs von Worzeldorf des Amtsgerichts Nürnberg, Band 47, Blatt 1773, sind das Objekt 1 betreffend u.a. folgende Eintragungen dargestellt:

#### zu lfd. Nr. 2 - Verzicht auf Überbaurente

Die unter der laufenden Nr. 2 eingetragene Dienstbarkeit betrifft die gemeinsame Gebäudebestandsmauer des Reihenhauses Hausnummer 4b und 4c (Objekt 1). Diese Mauer wurde im Zuge der Neuerrichtung der Reihenhauszeile gebaut. Gemäß Urkunde ist somit definiert, dass ein Überbau der eigenen Grundstücksgrenze seitens der Eigentümer im gegenseitigen Einvernehmen ohne finanzielle Ansprüche geduldet ist. 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.

#### zu lfd. Nr. 3 - Kommunmauerduldungsrecht

Die unter der laufenden Nr. 3 eingetragene Dienstbarkeit betrifft die gemeinsamen Gebäudebestandsmauern zu den angrenzenden Reihenhäusern Hausnummer 4b und 4d. Diese Kommunmauern wurden im Zuge der Neuerrichtung der Reihenhauszeile gebaut. Gemäß Urkunde ist somit definiert, dass die Kommunmauern zu den Nachbarhäusern im Falle von Abrisstätigkeiten im Bereich des Bewertungsobjektes (Reihenmittelhaus - Objekt 1) erhalten bleiben 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. Es ist davon auszugehen, dass eine korrelierende Eintragung in den Grundbüchern der angrenzenden Grundstücke (Fl. Nr. 677/6 und 677/8) vorgenommen wurde. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr stellt sich die Dienstbarkeit somit nicht verkehrswertbeeinflussend dar.

#### zu lfd. Nr. 4 - Verzicht auf Überbaurente

Es ist davon auszugehen, dass sich die Inhalte der Eintragungsurkunde ca. analog zu der Eintragung unter der laufenden Nummer 2 (betrifft Fl. Nr. 677/8 - Hausnummer 4 b) darstellen. Eine gesicherte Aussage ist aufgrund der nicht vorliegenden Urkunde jedoch nicht möglich. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass im Zuge der Errichtung einer Reihenhaussiedlung bzw. Reihenhauszeile korrelierende Eintragungen in den jeweiligen Grundbüchern der entsprechenden Grundstücke üblich sind. Bei der weiteren Betrachtung wird somit davon ausgegangen, dass sich die Eintragung der Dienstbarkeit im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht verkehrswertbeeinflussend darstellt.



## **Reparatur- und Instandhaltungszustand**

### Reihenmittelhaus (Objekt 1)

Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende sichtbare Mängel und Schäden im Bereich des Reihenmittelhauses festgestellt:

- An den Fassaden sowie an den Holzteilen des Daches sind Witterungsschäden und Alterungsspuren vorhanden.

Der gegebene Reparatur- und Instandhaltungszustand wird bei der weiteren Betrachtung mit einem pauschalen Ansatz von geschätzt ca. 3.000,00 € berücksichtigt.

### Garagenhof mit Reihengarage (Objekt 2)

Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende sichtbare Mängel und Schäden im Bereich der Reihengarage Nr. 8 festgestellt:

- An den Fassaden sind Putzschäden vorhanden.

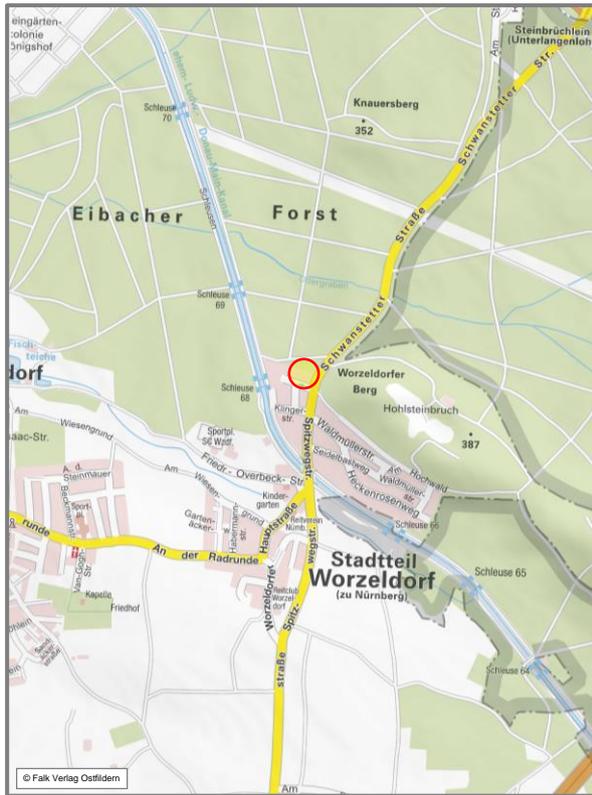
Der gegebene Reparatur- und Instandhaltungszustand wird bei der weiteren Betrachtung mit einem pauschalen Ansatz von geschätzt ca. 300,00 € berücksichtigt. Es wird nochmals explizit darauf hingewiesen, dass für das Objekt 2 (Garagenhof mit Reihengarage) keinerlei Unterlagen vorliegen, die eine Kostenregelung bei vorhandenen Mängeln und Schäden an den baulichen Anlagen bzw. den Grundstücksflächen auf dem Bewertungsgrundstück beinhalten. Bei der weiteren Betrachtung wird somit unterstellt, dass die jeweiligen Miteigentümer die Kosten zur Instandhaltung und Reparatur für die ihnen zugeordnete Garage selbst tragen.

## **Zubehör**

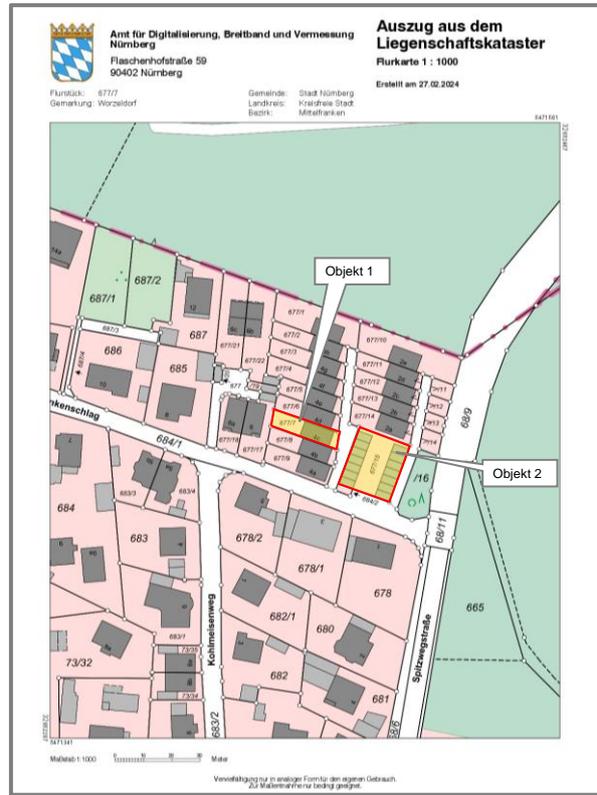
Zu eventuell vorhandenem Zubehör kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage gemacht werden.

## **Nutzung**

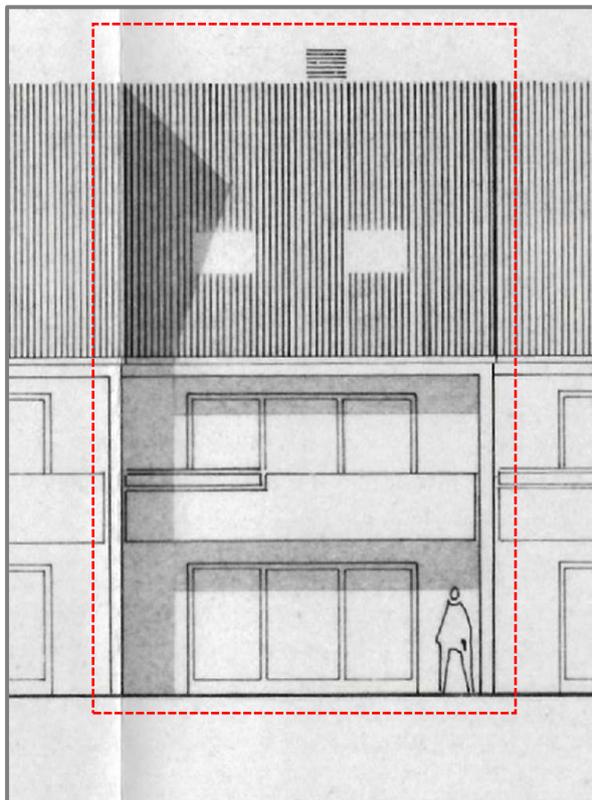
Das Reihenmittelhaus (Objekt 1) und die Reihengarage (Objekt 2) werden - soweit bekannt - von dem Antragsgegner und Miteigentümer bewohnt bzw. genutzt.



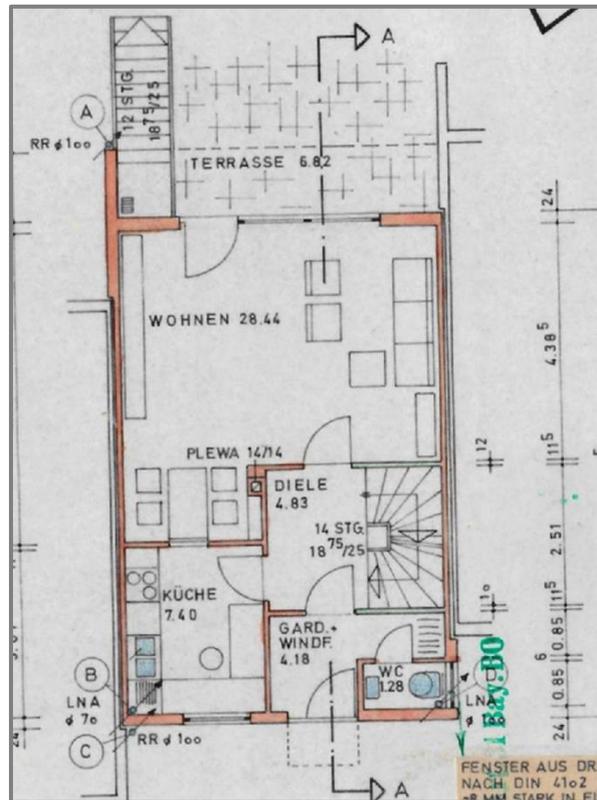
Stadtplankopie



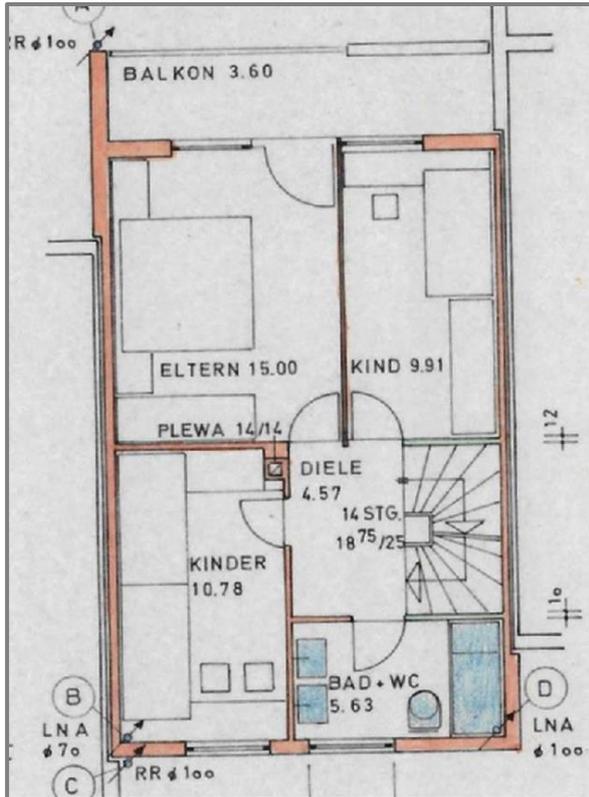
Flurkarte



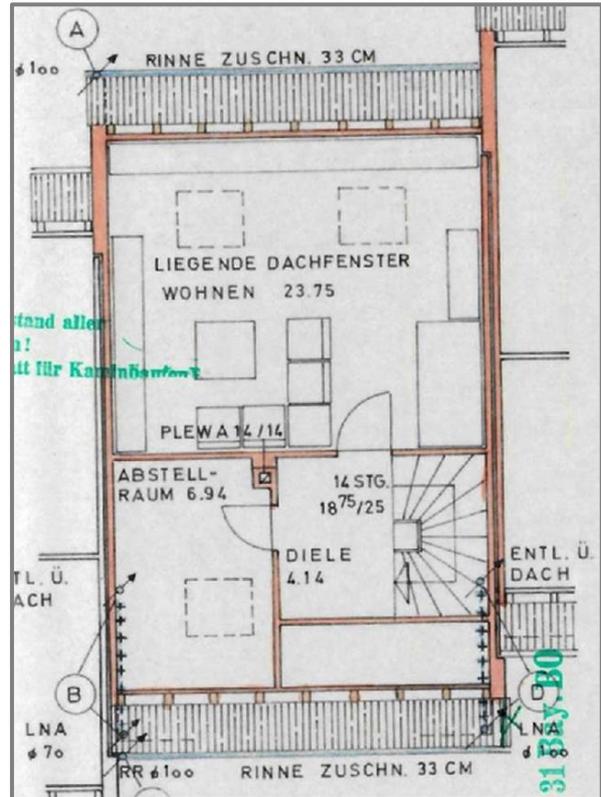
Reihenmittelhaus (Objekt 1) - Nordwestansicht



Reihenmittelhaus (Objekt 1) - Grundriss Erdgeschoss



Reihenmittelhaus (Objekt 1) - Grundriss Obergeschoss



Reihenmittelhaus (Objekt 1) - Grundriss Dachgeschoss

Reihenmittelhaus (Objekt 1)  
Ansicht von Südosten

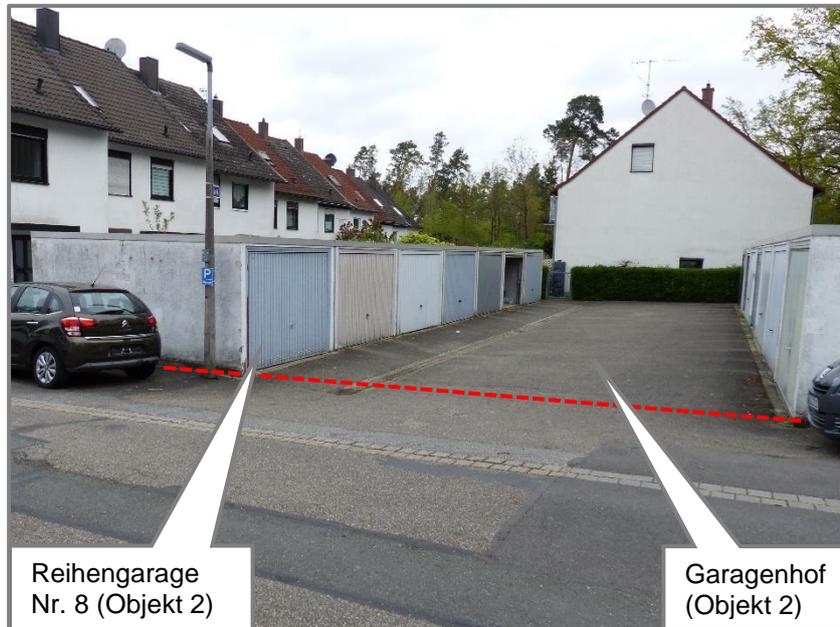




Reihenmittelhaus  
(Objekt 1)

Garagenhof  
(Objekt 2)

Garagenhof mit Garage (Objekt 2)  
nordöstliche Zuwegung zum Garagenhof - Blick Richtung Nordwesten



Reihengarage  
Nr. 8 (Objekt 2)

Garagenhof  
(Objekt 2)

Garagenhof mit Garage (Objekt 2)  
zentraler Grundstücksbereich - Blick Richtung Nordosten