

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



EINGEGANGEN

7.1. Mai 2025

Amtsgericht Nürnberg

EINGEGANGEN

7.1. Mai 2025

Amtsgericht Nürnberg

Grundstück:	Reihenendhaus Siegelsdorfer Straße 51d und Garage Siegelsdorfer Straße 47a 90431 Nürnberg
Amtsgericht Nürnberg:	Zwangsversteigerungsverfahren 6 K 184/24
Verkehrswerte:	Fl.Nr. 801/22: 460.000 € (nur Wohnhaus) Fl.Nr. 801/38: 5.000 € (nur Garage) und Miteigentumsanteile
Exemplar Nummer:	1 / 2

1.1. Bewertungsobjekt und Lage

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 801/22 befindet sich das selbstbewohnte Reihenendhaus.

Das Fl.Nr. 801/16 ist der gemeinschaftliche Zuweg zu und zwischen den Reihenhäusern. Nach Auskunft der Stadt Nürnberg (SÖR Servicebetrieb Öffentlicher Raum) ist der Weg öffentlich gewidmet.

Die zum Haus gehörende Garage auf dem Fl.Nr. 801/38 wird vom Garagenhof Fl.Nr. 801 angefahren.

Das Grundstück liegt im Südwesten Nürnbergs zwischen der Leyher Straße und dem Frankenschneidweg. Die Siegelsdorfer Straße verläuft quer durch das Quartier von der Neustädter zur Burgfarnbacher Straße.

Die Reihenhauszeile mit den Häusern Nr. 51 bis 51d ist nur über Fußwege von einer kleinen Stichstraße beim Garagenhof und von der Leyher Straße zugänglich.

1.2. Bewertungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag wird der 29.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) festgelegt.

2.1.1 Grundbuch

Amtsgericht Nürnberg Grundbuch von Höfen Band 181 Blatt 5294
[auszugsweise]

- Bestandsverzeichnis:
 - lfd.Nr. 1: Fl.Nr. 801/22, Siegelsdorfer Str. 51 d;
Wohnhaus, Hofraum, Garten; Größe: 251 m²
 - lfd.Nr. 2: Fl.Nr. 801/38; Siegelsdorfer Straße 47a;
Gebäude- und Freifläche; Größe: 17 m²
 - lfd.Nr. 3: 1/15 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:
zu 1 Fl.Nr. 801; An der Siegelsdorfer Straße;
Hof- und Gebäudeflächen; Größe: 463 m²
 - lfd.Nr. 4: 1/16 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:
zu 1 Fl.Nr. 801/16; An der Leyher Straße; Weg; Größe: 439 m²
- Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen
 - lfd.Nr. 1: [betroffenes Grundstück im Bestandsverzeichnis: lfd.Nr. 1]
Baubeschränkung für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 801/27. [...]
 - lfd.Nr. 2: [betroffenes Grundstück im Bestandsverzeichnis: lfd.Nr. 1]
Baubeschränkung für die Stadt Nürnberg. [...]
 - lfd.Nr. 3: [betroffene Grundstücke im Bestandsverzeichnis: lfd.Nr. 2,3]
Kraftfahrzeugstellplatzrecht für Stadt Nürnberg. [...]
 - lfd.Nr. 4: [betroffene Grundstücke im Bestandsverzeichnis: lfd.Nr. 2,3]
Kraftfahrzeugstellplatzrecht für Stadt Nürnberg. [...]
 - lfd.Nr. 5: [betroffene Grundstücke im Bestandsverzeichnis: lfd.Nr. 1,2,3,4]
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]

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

Auftragsgemäß werden die in Abt. II Nr. 1-4 eingetragene Rechte gesondert unter Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bewertet.

Die Eintragung zur Zwangsversteigerung ist verfahrensüblich.

2.1.2 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 liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.
- **Baugenehmigung:** die Reihenhausanlage und der Garagenhof wurden 1967 von einem Bauträger errichtet. Die Baugenehmigungsunterlagen liegen daher 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.

2.2.1 Kaminkehrer

Laut Schornsteinfeger-Innung Mittelfranken ist der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger Herr Bernd Neumann, Sonnenstr. 93, 91564 Neuendettelsau.

2.2.2 Energieausweis

Der bis 11.02.2032 gültige Energieausweis geht von einem Baujahr des Gebäudes 1967 und des Wärmeerzeugers 2019 aus. Wesentlicher Energieträger ist Öl. Der Endenergieverbrauch des Gebäudes liegt mit 138,8 kWh/(m²·a) in der mittleren Energieklasse E.

2.3.1 Entwicklungszustand

Laut Auskunft und augenscheinlich befindet sich das Grundstück im bebauten Innenbereich ohne Bebauungsplan.

Der Entwicklungszustand ist entsprechend § 3 (4) ImmoWertV Baureifes Land.

2.3.2 Zuschnitt und Topographie

Das Wohnhaus-Grundstück hat einen rechteckigen Zuschnitt mit Seitenlängen von 25 m und 10 m.

Die Fläche ist in sich und zu den Gehsteigen ebenerdig. Das Erdgeschoss-Niveau liegt etwa 1 m über dem Gehsteig.

2.3.3 Verkehrslage und Lärmsituation

Auf Höhe des Garagenhofs zweigt eine kleine Stichstraße von der Siegelsdorfer Straße ab und endet vor der Reihenhausszeile Nr. 49 bis 49d in einem Wendehammer. Zum Reihnhaus Nr. 51d ist keine direkte Zufahrt möglich.

In der Umgebungslärmkartierung 2017 des Bayerischen Landesamts für Umwelt wird für den überwiegenden Teil des Grundstücks eine leicht erhöhte Lärmbelastung von 55 bis 60 dB(A) ausgewiesen.

Beim Ortstermin waren die Fahrgeräusche von der Leyher Straße deutlich hörbar.

2.4.1 Baubeschreibung

- Wohnhaus allgemein
 - Bauart: Reihendhaus einer fünfteiligen Hauszeile
 - Baujahr: 1967
 - Bauweise:
 - Mauerwerksbau (Außenwände laut Bauplan 30 cm) mit Putzfassade
 - Betondecken
 - Geschosse: Keller, Erd- und Obergeschoss, nachträglich umgebautes Dachgeschoss
 - Satteldach mit Betonstein-Deckung (2017 neu gedeckt mit Wärmedämmung)
 - Haustechnik:
 - Heizung: Öl-Zentralheizung (Fabr. Viessmann, erneuert 2019) mit zentraler Warmwasser-Versorgung; Öltank im Keller (Zugang von Außentreppe); Flach-Heizkörper
 - Sensor-Lichtschalter
 - Ausbau:
 - Decken: gestaltete Trockenbau-Decken
 - Holztüren
 - Kunststofffenster (Baujahr 1992) mit Isolierverglasung
 - Treppen:
 - innen: offene Holztreppe EG bis DG; geflieste Betontreppe in den Keller
 - außen: Eingangstreppen-Podest mit 6 Betonplatten, geschmiedete Geländer; Vordach; geflieste Beton-Kelleraußentreppe
- Erdgeschoss
 - überwiegende Ausstattung:
 - Fliesenboden in Marmor-Optik
 - Wände gestrichen
 - Eingang / Treppenhaus: Kunststoff-Haustür, erneuerte Kellertür; erneueter Unterputz-Sicherungskasten
 - Küche: Türblatt ausgehängt; zweiflügliges Fenster; Einbauküche
 - WC: Wände 1,45 m hoch gefliest; Fenster; Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Design-Waschbecken und -Armatur
 - Wohnzimmer: Laminatboden in Marmor-Optik; Kunststoff-Balkontür; zweiteiliges Panoramafenster
 - Terrasse: Fliesenbelag; Einhausung mit Holz-Glas-Konstruktion
 - Westseite: angebauter ebenerdiger Abstellraum

- Obergeschoss
 - überwiegende Ausstattung:
 - Laminatboden
 - Wände gestrichen
 - Vorplatz: Fliesenboden in Marmor-Optik; Fenster; erneuerter Unterputz-Sicherungskasten
 - WC: Bestand; Fliesenboden; Wände 1,42 m hoch gefliest; Fenster; Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschbecken; Platten-Heizkörper
 - Schlafzimmer: nachträglich umgebaut; Kunststoff-Balkontür; Fenster; offener Durchbruch zur Ankleide
 - Ankleide: ohne Tür zum Vorplatz; Fenster
 - Balkon: erneuerter Fliesenbelag; Metall-Geländer
 - Dusche: Fliesenboden; Wände raumhoch gefliest; Elektro-Lüfter; bodengleiche Dusche, Waschbecken; Handtuch-Heizkörper
 - Kinderzimmer: zweiflügliges Fenster
- Dachgeschoss
 - überwiegende Ausstattung:
 - Laminatboden
 - Wände und Decken in Trockenbau
 - Kunststoff-Dachflächenfenster, 2017 erneuert
 - Vorplatz: 2 Fenster; erneuerter Unterputz-Sicherungskasten, Einschubtreppe in den Spitzboden
 - Gästezimmer: Dachflächenfenster
 - Wohnraum: offen zum Vorplatz; Dachflächenfenster
 - Bad: Fliesenboden; Wände raumhoch gefliest; Dachflächenfenster; Badewanne mit Whirlpool, Design-Waschbecken, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten; Handtuch-Heizkörper; Durchlauferhitzer
- Kellergeschoss
 - überwiegende Ausstattung:
 - Fliesenboden
 - Wände gestrichen
 - Vorplatz: Decke mit Holz-Verkleidung; Glasbaustein-Wandteil; Aufputz-Sicherungskasten
 - Abstellraum: Holzlatten-Tür
 - Waschraum / Heizraum: T-30-Tür; Holzfenster (Baujahr 1976) in Lichtschacht; Eckpodest (war vorher Dusche) für Waschmaschine
 - Büro (ehemals Hobbyraum): Decke mit Zier-Balken; zweiflügliges Holzfenster zum Kellereingang; verkleideter Heizkörper
 - Kellereingang: Holz-Kelleraußentür
 - Kelleraußentreppe: Einhausung mit Metall-Konstruktion
- Außenanlagen
 - angelegter Garten; Wege mit Betonplatten; Holz-Gartenhaus
 - Einfriedung mit Hecke und Zaun
 - Eingangsseite: Holz-Jägerzaun; Gartentürchen zwischen Mauerwerksfeilern; Mülltonnenbox in Mauerwerk

- Garage
 - Garagenhof (Fl.Nr. 801): Betonpflasterbelag; offene Einfahrt von der Stichstraße; Einfriedung mit Zaun und Hecke; bebaut mit Garagenzeile und Carports
 - Bewertungsgarage (Fl.Nr. 801/38): Betonfertiggarage; Faserzementplatten-Dach (Hinweis: eventuell asbesthaltiger Baustoff)
- Miteigentums-Weg (Fl.Nr. 801/16)
 - der Weg verläuft ohne Absperrungen zwischen dem Wendehammer und dem Gehsteig bei der Leyher Straße und zwischen den Reihenhausezeilen.
 - Betonpflasterbelag

2.4.2 Wohnfläche

Beim Ortstermin wurden die Räumlichkeiten überschlägig gemessen, die Messung stellt jedoch kein technisches Aufmaß dar. Im Grundstücksmarktbericht erfolgt die Flächenberechnung in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung mit einem Ansatz von 50 % für Balkone und Loggien.

Das Reihenendhaus hat insgesamt eine Wohnfläche von rund 140 m², davon entfallen auf

- Erdgeschoss 56,2 m²:
 - Eingang: 6,5 m², Küche: 10,3 m², WC: 1,4 m², Wohnzimmer: 31,2 m², Terrasse: 6,8 m²
- Obergeschoss: 49,7 m²:
 - Vorplatz: 8,6 m², WC: 1,5 m², Schlafzimmer: 14,8 m², Ankleide: 10,9 m², Balkon: 2,8 m², Dusche: 3 m², Kinderzimmer: 8,1 m²
- Dachgeschoss: 33,8 m²:
 - Vorplatz: 8,4 m², Gästezimmer: 11,2 m², Wohnraum: 11,4 m², Bad: 2,8 m²

2.4.3 Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe sämtlicher Grundflächen nach den Außenmaßen des Gebäudes. Im Rahmen der Sachwertermittlung sind die Normalherstellungskosten auf die reduzierte BGF bezogen. Hierbei bleiben Balkonflächen und Dachgeschosse mit einer lichten Höhe kleiner als 1,25 m ohne Ansatz.

Nach den Außenmaßen des Gebäudes errechnet sich die Brutto-Grundfläche mit rund 260 m² (je 65 m² im KG bis DG).

2.4.4 Bauliche Einschätzung

Es erfolgte keine Untersuchung auf Baumängel oder Bauschäden.

Das Wohnhaus wurde 2023 von den jetzigen Eigentümern erworben und der Innenausbau umfassend modernisiert.

Wesentliche Mängel oder Schäden wurden nicht mitgeteilt und waren bei der Besichtigung nicht erkennbar.

3. Verkehrswert

Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens sind Einzelwerte für jedes Flurstück auszuweisen. Wie dargestellt, ergeben sich hieraus Nachteile im Vergleich zu einer marktüblichen Immobilienbewertung.

Der Verkehrswert von 460.000 € für das Grundstück mit dem Wohnhaus wurde nach dem Sach- und dem Ertragswertverfahren ermittelt und durch das indirekte Vergleichswertverfahren plausibilisiert.

Der Wert des Grundstücks mit der Garage von 5.000 € ergibt sich aus der fehlenden Zufahrt. Umgekehrt kann der Garagenhof nur als Freifläche vom Miteigentümer genutzt werden. Auch für die Wegefläche gibt es keinen formalen Verkehrswert, da keine Nachfrage erkennbar ist.

Im Ergebnis dieser Wertermittlung schätze ich den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren für die Grundstücke in 90431 Nürnberg, Siegelsdorfer Straße, zum Wertermittlungsstichtag:

- für das Fl.Nr. 801/22, bebaut mit einem Reihenendhaus, auf rund

460.000 €

(vierhundertsechzigtausend Euro)

- für das Fl.Nr. 801/38, bebaut mit einer Garage, auf rund

5.000 €

(fünftausend Euro)

- für den 1/15 Miteigentumsanteil am Fl.Nr. 801, genutzt als Garagenhof, als „vergleichbarer Verkehrswert“ auf rund

1.000 €

(eintausend Euro)

- für den 1/16 Miteigentumsanteil am Fl.Nr. 801/16, genutzt als Wegefläche, als „vergleichbarer Verkehrswert“, auf

1 €

(ein Euro)

Die bei einer Einzelbewertung erforderlichen Abschläge führen im Ergebnis zu einem deutlich niedrigeren Wert für die gesamte Immobilie. Aus sachverständiger Sicht wird daher sehr empfohlen, alle vier Flurstücke im Rahmen eines Gesamtausgebots zu versteigern. Bei einer Bewertung nach dem Sachwertverfahren ergäbe sich hier ein angemessener Verkehrswert von rund 510.000 €.

4.1. Lageplan



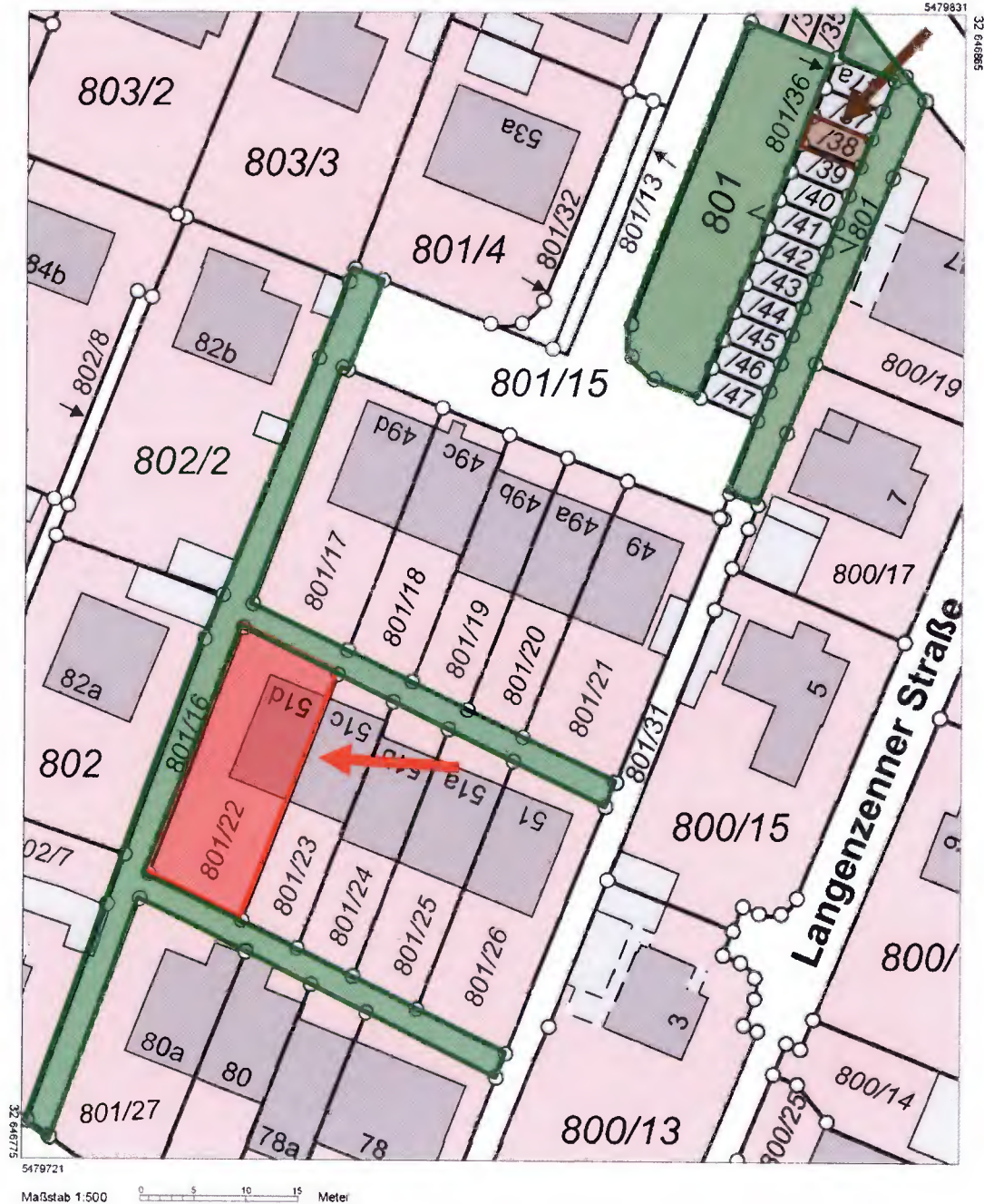
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Nürnberg
Flaschenhofstraße 59
90402 Nürnberg

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:500

Erstellt am 12.02.2025

Flurstück: 801/36
Gemarkung: Höfen

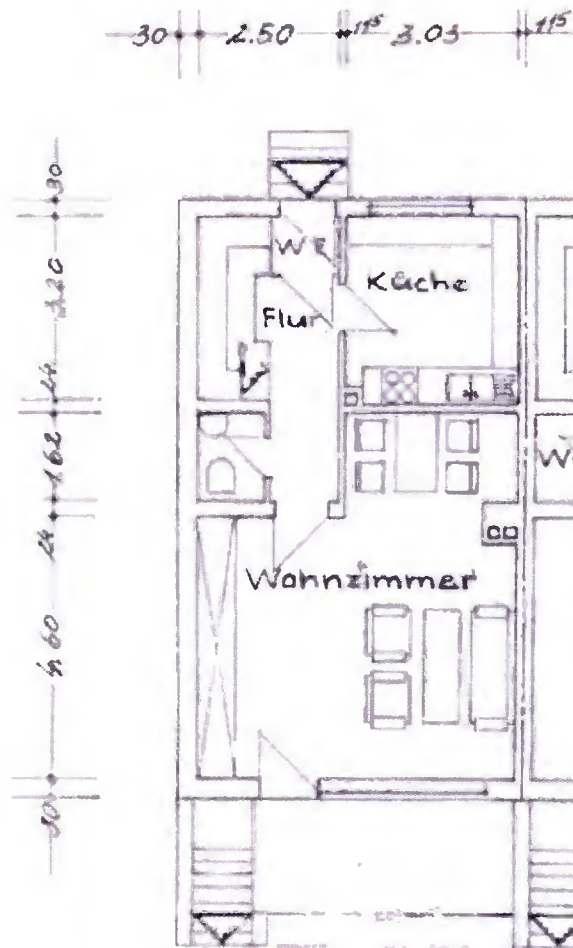
Gemeinde: Nürnberg
Landkreis: Nürnberg
Bezirk: Mittelfranken



4.2. Luftbild-Aufnahme

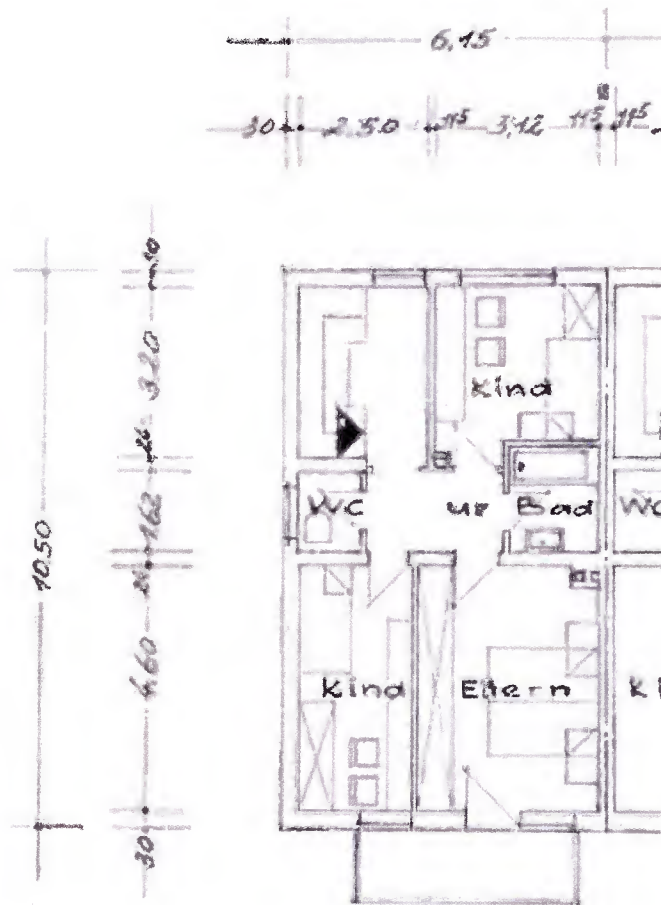


4.3.1 Grundriss Erdgeschoss (aus Bauplan)



Ausführung geändert: seitlich angebauter Abstellraum

4.3.2 Grundriss Obergeschoss (aus Bauplan)



Ausführung geändert: Kind neben Eltern ist jetzt Ankleide

4.4. Foto-Aufnahmen



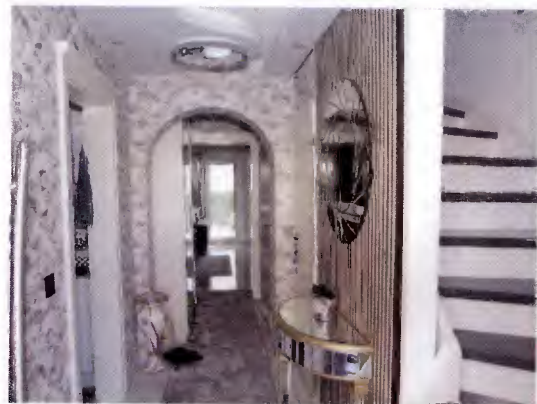
Ansicht von Nordosten



Ansicht von Norden



Ansicht von Südwesten



EG: Eingang



OG: Vorplatz



DG: Vorplatz



Garagenhof Fl.Nr. 801



Garage Fl.Nr. 801/36