

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



Adresse	Bewertungsobjekt	Gutachten vom
Gibitzenhofstraße 89, 90443 Nürnberg	2,5 Zimmer Eigentumswohnung Nr. 8 im 2. Obergeschoss	27.10.2025
Bewertungsstichtag	Aktenzeichen	Auftraggeber
04.09.2025	3 K 41/25	Amtsgericht Nürnberg
Verkehrswert		150.000 €

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient lediglich der Kurzinformation! Der Sachverständige ist nicht zur Objektauskunft berechtigt, das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.

SACHVERSTÄNDIGER

Philip Lang 0911 240 332 21
Arminiusstraße 2 lang@voelkel-lang.de
90402 Nürnberg www.voelkel-lang.de

Lage

Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Steinbühl, in der kreisfreien Stadt Nürnberg, im Bundesland Bayern. Die Stadt Nürnberg hat ca. 527.000 Einwohner (Stand 31. Dez. 2023).



Mikrolage

Lage und Umgebungsbebauung

Das Grundstück befindet sich im Stadtteil Steinbühl, im Distrikt Steinbühl Südost (Schwannstr.), im weiteren Innenstadtgürtel Süd, rd. 2,5 km südlich des Stadtzentrums. Die direkte Umgebungsbebauung stellt sich überwiegend mit Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern, welche im Bereich des Erdgeschosses eine oder mehrerer Gewerbeeinheiten aufweisen, dar. Das Grundstück liegt an der Gibitzenhofstraße, im Bereich der Abzweigung zur Schwannstraße, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, mit beidseitigen Bürgersteigen, Straßenbeleuchtung und Parkbuchten ausgebaut ist. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt direkt über den Bürgersteig der vielbefahrenen Gibitzenhofstraße. Da es sich bei der Gibitzenhofstraße um eine stark frequentierte Straße handelt, kommt es zu Lärm- und Geruchsimmissionen.

Kurz- und langfristiger Konsum- und Versorgungsbedarf

Die Gibitzenhofstraße liegt in einem gut erschlossenen Gebiet mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung. Der langfristige Konsum- und Versorgungsbedarf kann in der Stadt Nürnberg gedeckt werden.

Medizinische Versorgung

Arztpraxen und Facharztpraxen sind im Stadtteil vorhanden. Das nächstgelegene Krankenhaus (Dr. Erler Kliniken) befindet sich ca. 2,5 km nördlich.

Kindergarten und Schuleinrichtungen

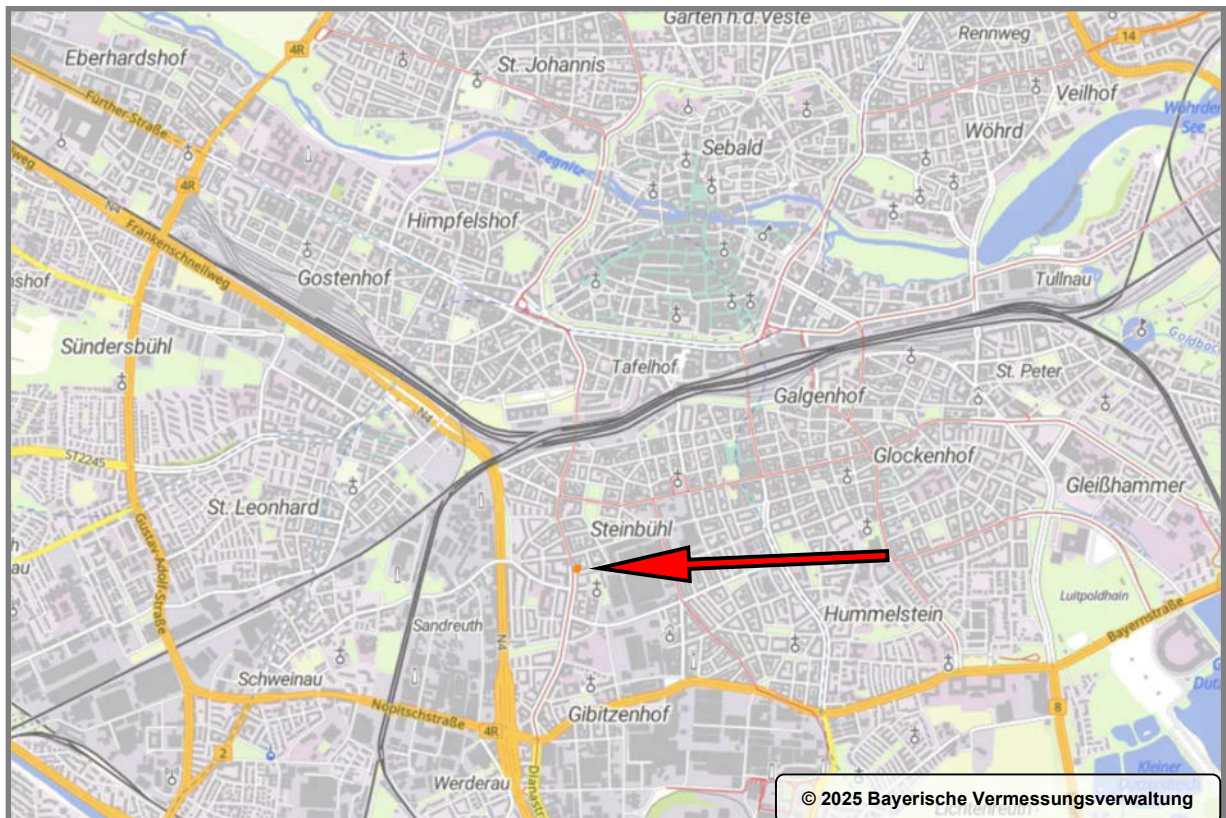
In fußläufiger Entfernung gibt es eine Vielzahl an Kinderbetreuungsreinrichtungen. Zudem sind im Stadtgebiet von Nürnberg alle Primär-, Sekundärschulen, sowie Hochschulen und Berufsschulen vorhanden.

Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind Parkmöglichkeiten grundsätzlich vorhanden. Aufgrund der verdichteten Bebauung in der Umgebung und der Anzahl an Anwohnern kommt es jedoch zu einer erhöhten Auslastung.

Verkehrsanbindung

Über den Frankenschnellweg besteht ein Anschluss zur A 73 in ca. 4 km Entfernung. Der nächstgelegene Fernverkehrsbahnhof befindet sich rd. 2,5 km entfernt (Hauptbahnhof Nürnberg). Über die Straßenbahnhaltestelle „Brehmstr.“ der Linie 4 und 11, ca. 100 Meter südlich entfernt, ist die Nutzung des Straßenbahnnetzes in Nürnberg möglich. Die S-Bahn-Haltestelle „Steinbühl“ der Linie S2 befindet sich ca. 1,2 km nördlich. Der nächstgelegene Flughafen (Albrecht Dürer Airport Nürnberg) befindet sich ca. 10 km nördlich.



Beurteilung

Insgesamt liegt das Bewertungsobjekt an der Gibitzenhofstraße, laut Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses der Stadt Nürnberg, in einer mäßigen Wohnlage. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie die medizinische und schulische Infrastruktur sind gut. Die Verkehrsanbindung ist durchschnittlich, sowohl für den Individualverkehr als auch für den ÖPNV. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Raum ist angespannt. Aufgrund der direkten Lage an der Gibitzenhofstraße kann es vermehrt zu Lärm- und Geruchsimmissionen kommen.

Die Lage des Grundstücks wird abschließend mit mittel bis einfach beurteilt.

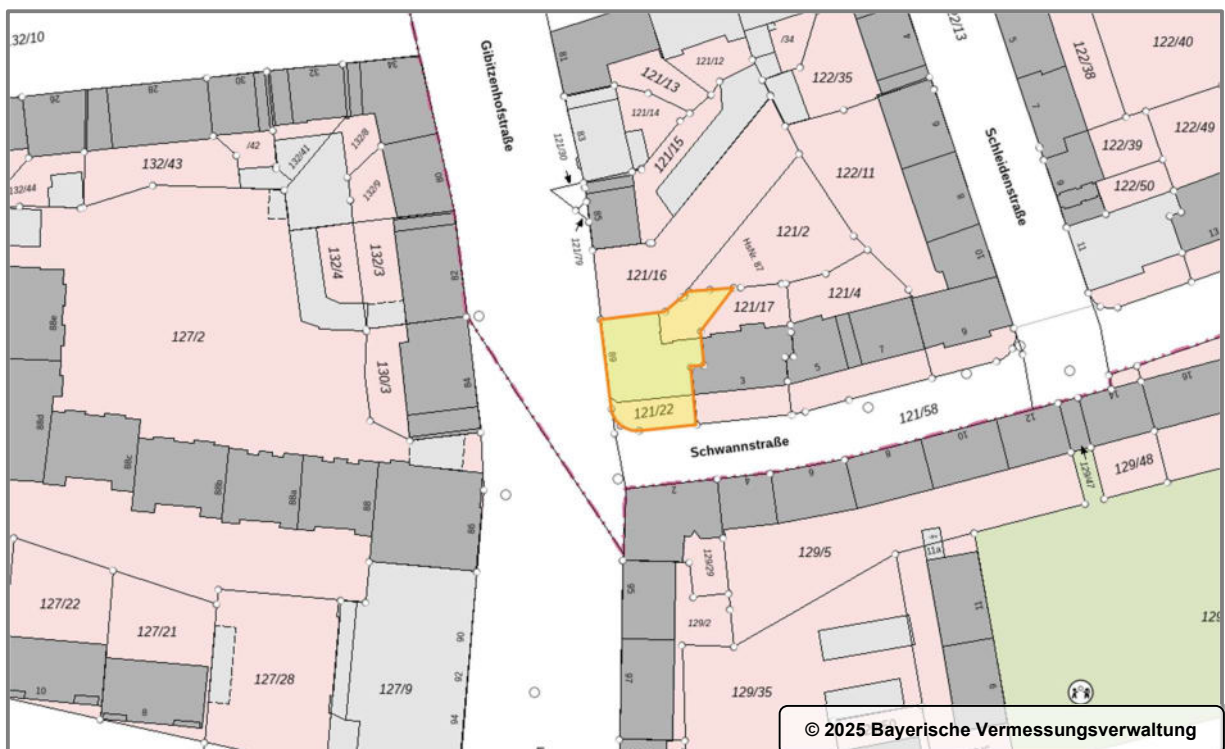
Grundstück

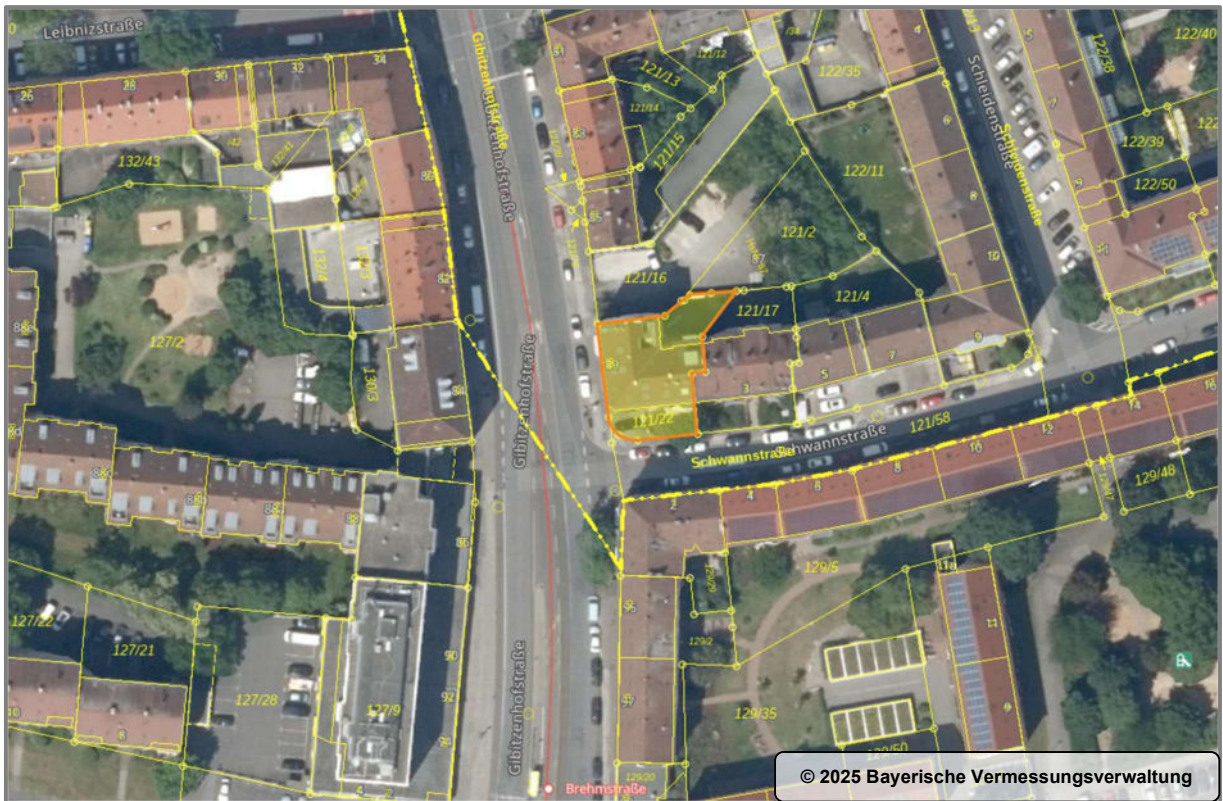
Grundstücksgestaltung

Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	440 m ²
Grundstücksform	unregelmäßig
Straßenfront	rd. 36,5 m (Westen und Süden)
mittlere Grundstücksbreite	rd. 22,5 m (Nord-/Südrichtung)
mittlere Grundstückstiefe	rd. 19,0 m (Ost-/ Westrichtung)
Topografie	überwiegend eben

Anmerkung:

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft.





Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorliegenden Unterlagen sowie beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren jedoch nicht erkennbar, so dass eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt wird.

Beschreibung der Außenanlagen

Angrenzungen/Erschließung

Das Grundstück grenzt mit seiner Westseite an die Gibitzenhofstraße, mit seiner Südseite an die Schwannstraße. Mit seiner Ostseite grenzt es an ein bebautes Grundstück, mit seiner Nordseite an ein unbebautes Grundstück, welches als Parkfläche für ein anderes Grundstück dient.

Einfriedung

Im Westen erfolgt die Einfriedung durch Grenzbebauung, ebenso teilweise im Norden und Osten. Im Süden ist das Grundstück teilweise offen ausgeführt, teilweise erfolgt die Einfriedung durch eine Sockelmauer mit aufgesetztem Metallzaun. Die Einfriedung des Hinterhofes nach Nordenosten ist aufgrund der Tatsache, dass das Grundstück nicht begangen werden konnte, nicht bekannt.

Zufahrt/Zuwegung

Der Zugang zum Grundstück erfolgt von Süden und von Westen jeweils über die Bürgersteige im Süden der Schwannstraße und im Westen der Gibitzenhofstraße. Das Gebäude ist direkt vom Bürgersteig der Gibitzenhofstraße und anschließend über die Hauseingangstüren über kleine Treppen/Höhenversatz begehbar. An der Südwestecke und Nordwestecke des Gebäudes wird jeweils die Ladeneinheit im Erdgeschoss begangen. Über den Hauseingang an der Westseite mittig erfolgt der Zugang zu den Wohnungen.

Freiflächengestaltung

Die Freiflächen sind überwiegend einfach gestaltet. Der südliche Grundstücksbereich ist teilweise gepflastert und als Stellplatz ausgeführt, teilweise mit einem kleinen Vorgarten, welcher durch eine Mauer mit zwischenliegenden Metallelementen eingefasst ist, ausgeführt. Die Freiflächengestaltung des rückwärtigen Hinterhofes ist aufgrund der Tatsache, dass das Grundstück nicht begangen werden konnte, nicht bekannt.

Beurteilung

Das Grundstück ist hinsichtlich seiner Zuwegung gut erreichbar. Ein barrierefreier Zugang zum Gebäude ist aufgrund der Hauseingänge mit Treppenstufen/Höhenversatz nicht gegeben. Naturgefahren bestehen laut der Kartierungen des BayernAtlas Plus nicht. Laut den Kartierungen des BayernAtlas Plus sind für das Grundstück nennenswerte Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der Gibitzenhofstraße vorhanden.

Die zum Ortstermin einsehbaren Außenanlagen und Freiflächen sind einfach gestaltet und präsentieren sich insgesamt in einem überwiegend durchschnittlichen Zustand. Die Merkmale des Grundstücks können abschließend als durchschnittlich bewertet werden.

Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Laut schriftlicher Auskunft des Stadtplanungsamts der Stadt Nürnberg, vom 08.07.2025, liegt das Grundstück im Geltungsbereich des übergeleiteten Baulinienplans Nr. 236. Im Übrigen richtet sich die baurechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

Das Grundstück liegt somit im „unbeplanten Innenbereich“. Wesentliche Vorgabe ist das „Einfügen“ eines Bauvorhabens in den baulichen Bestand, also die Anpassung an die Eigenart der näheren Umgebung hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, welche bebaut werden soll.

Im Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg, Stand 03.07.2024, ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Gibitzenhof/Steinbühl-West/Rabus“ gemäß § 142 BauGB. Die Sanierung erfolgt im vereinfachten Verfahren.

Beitragsrechtlicher Zustand

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Nürnberg – Servicebetrieb Öffentlicher Raum Nürnberg vom 26.08.2025 sind die Straßenerschließungsbeiträge abgegolten.

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Nürnberg, Stadtentwässerung und Umweltanalytik, vom 07.07.2025 sind die Kanalherstellungsbeiträge abgegolten.

Das Grundstück ist voll erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung ebenfalls abgegolten sind.

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Nürnberg – Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg ist die regelmäßig geforderte Untersuchung der Grundstücksentwässerungsanlage am 24.01.2023, im Rahmen einer Sanierung, vorgenommen worden.

Verträge (Miet- und Pachtverträge)

Ein Mietvertrag wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt. Bestehende Mietvertragsdaten sind dem Sachverständigen daher nicht bekannt, so dass nicht abzuschätzen ist, ob bei der zu bewertenden Wohnung der besondere Kündigungsschutz nach § 577a BGB in Betracht kommt!

Die **WEG-Verwaltung** wurde zum Wertermittlungstichtag von

WEG Gibitzenhofstraße 89

Gibitzenhofstraße 89, 90443 Nürnberg

durchgeführt.

Der WEG-Verwaltung wurde ein Fragebogen zur Höhe der Rücklage der Eigentümergemeinschaft, wertrelevanten Eigentümerbeschlüssen, Sonderumlagen, Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum, Hausgeldrückständen, Brandversicherung, Modernisierungen in der Vergangenheit und Energieausweis übermittelt, welcher jedoch nicht beantwortet wurde.

Interessenten wird daher empfohlen, sich direkt mit der WEG-Verwaltung in Verbindung zu setzen und die erforderlichen Informationen einzuholen.

Gebäude

Wohn- und Geschäftshaus

Das Gebäude konnte nicht im Inneren besichtigt werden!

Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt. Da das Gebäude auf Luftbildern aus dem Jahre 1945 zu sehen ist, wird von einem Baujahr vor 1945 ausgegangen. Das Wohn- und Geschäftshaus stellt sich laut vorliegenden Aufteilungsplänen mit Kellergeschoss, ausgeführt mit Gemeinschaftsräumen und Mieterkellern, Erdgeschoss, vier Obergeschossen und ausgebautem Dachgeschoss dar. Im Wohn- und Geschäftshaus befinden sich insgesamt 15 Einheiten. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Ladeneinheiten, im 1. Obergeschoss bis zum 4. Obergeschoss befinden sich je Etage drei Wohneinheiten. Im Dachgeschoss befindet sich eine Wohneinheit.

Das Wohn- und Geschäftshaus wird an seiner Westseite von der Gibitzenhofstraße über drei Hauseingänge begangen. Die Eingänge für die Ladeneinheiten befinden sich jeweils an der Südwest-, und Nordwestecke des Gebäudes, Eingangstür augenscheinlich in Metall bzw. Kunststoff mit Glaseinsätzen, im Südwesten Eingangsbereich überdacht durch Rückversetzung in die Fassade, im Nordwesten Eingang nicht überdacht, Massivtreppe mit zwei Treppenstufen. Der Hauseingang zu den Wohneinheiten erfolgt von Westen aus mittig, über eine Eingangstür, augenscheinlich in Metall mit Glaseinsätzen, nicht überdacht, kleiner Höhenversatz, beidseitig neben der Eingangstür Briefkastenanlage, linksseitig der Eingangstür Klingel- und Wechselsprechanlage.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus. Ein Aufzug ist laut vorliegenden Unterlagen nicht vorhanden.

Im Kellergeschoss sind gemäß den vorliegenden Aufteilungsplänen Mieterkeller, zwei Kellerflure und ein Waschraum vorhanden.

Baujahr	vor 1945
Modernisierungen/Renovierungen	Nicht bekannt.
Geschosse	Keller-, Erdgeschoss, vier Obergeschosse, und ausgebautes Dachgeschoss.
Bauweise	Massivbauweise.
Fassade	Verputzt und gestrichen, augenscheinlich ohne Wärmedämmung ausgeführt.
Dach	Walmdach.
Fenster	Augenscheinlich Kunststoffisolierglasfenster, im Bereich der Wohnungen mit Kunststoffaußenrollos ausgeführt. Im Bereich der Ladeneinheiten Schaufenster mit Kunststoffrahmen.
Geschossdecken	Nicht bekannt.

Wohnung Nr. 8

Die Wohnung konnte nicht im Inneren werden!

Die zu bewertende Wohnung Nr. 8 befindet sich im 2. Obergeschoss des Wohn- und Geschäftshauses. Über den Treppenhausflur wird die Wohneinheit begangen. Sie stellt sich laut Planungsunterlagen als 2,5 Zimmer Wohnung mit Flur, WC, Abstellraum, Küche, Bad, Durchgangszimmer und zwei weiteren Zimmern dar.

Beurteilung

Gemeinschaftseigentum

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde vor dem Jahre 1945 errichtet. Es wird davon ausgegangen, dass zum Stichtag keine wesentlichen Modernisierungen vorgenommen wurden, welche über die regelmäßigen Instandhaltungsmaßnahmen hinausgehen. Der energetische Zustand des Gebäudes wird baujahresbedingt als unterdurchschnittlich eingeschätzt.

Sondereigentum (Wohnung Nr. 8)

Die Wohnung Nr. 8 liegt im 2. Obergeschoss des Wohn- und Geschäftshauses. Ein Kellerabteil ist nicht zugeordnet.

Wie bereits erläutert, konnte die Wohnung nicht begangen werden, so dass weder die tatsächliche Raumaufteilung, die Ausstattung noch die Beschaffenheit bekannt ist!

Der Wohnwert wird mit einfach bis mittel eingestuft.

Wohnflächenberechnung nach WoFIV u. II. BV	
2. Obergeschoss, Wohnung Nr. 8	
Wohnfläche Wohnung Nr. 8	61,60 m ²
Wohnfläche Wohnung Nr. 8, gerundet	62,00 m²

