

Harry Völkel  
Immobilienwirt (Dipl. DIA)  
Staatl. gepr. Betriebswirt  
Unterer Markt 12  
90518 Altdorf

Telefon: 09187/904219  
Telefax: 09187/904212  
E-Mail: mail@voelkel.net  
Internet: www.voelkel.net

## Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens

über Grundstücke in	90480 Nürnberg
Objekt I Bebauung	Schedelstraße 98, Wohngrundstück, Größe 271 m <sup>2</sup> Einfamilienhaus (Reiheneckhaus), Wohnfläche ca. 172 m <sup>2</sup>
Objekt II Bebauung	Siebenbürger Straße 22, Garagengrundstück, Größe 15 m <sup>2</sup> Garage
Objekte III - VI	Anteile an Garagenhof (Obj. III) und Wegen (Obj. IV - VI)
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	13.03.2023

**Verkehrswerte** siehe Verkehrswertgutachten

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

# Grundstück

## Makrolage

Die Stadt Nürnberg besteht aus einer Vielzahl von Ortsteilen in und um den Stadtkern und hat derzeit mit Eingemeindungen ca. 530.000 Einwohner. Nürnberg, als wirtschaftliches Zentrum Mittelfrankens, ist die zweitgrößte Stadt in Bayern. Im Vergleich deutscher Großstädte belegt sie, gemessen an der Einwohnerzahl, den 14., gemessen an ihrer Fläche den 27. Rang. Zusammen mit ihren Nachbarstädten Fürth, Erlangen und Schwabach sowie den unmittelbar angrenzenden Landkreisen bildet die Stadt die Industrieregion Mittelfranken mit ca. 1,3 Mio. Einwohnern.

Nürnberg ist über einen Verkehrsflughafen, die Bahn, Autobahnen und den Hafen Nürnberg des Main-Donau-Kanals an alle Verkehrssysteme angeschlossen und verfügt als Oberzentrum über alle relevanten Versorgungseinrichtungen, Schulen und Hochschulen sowie über ein modernes Messezentrum.

Nürnberg verfügt über vielfältige kommunale und private Freizeitangebote, z. B. Städtische Bühnen mit Oper, Tiergarten, Frei- und Hallenbäder, Sportstadien, Feste, Veranstaltungen und Sondermärkte (Christkindlesmarkt) sowie über leicht erreichbare Naherholungsgebiete wie den „Reichswald“, die „Fränkische Schweiz“ oder das „Neue Fränkische Seenland“.



## Mikrolage

Die Grundstücke liegen in der östlichen Außenstadt, im Stadtteil Zerzabelshof (statistischer Stadtteil 9, statistischer Bezirk 95), ca. 5 km südöstlich der Nürnberger Innenstadt (Hauptmarkt).

Das Wohngrundstück und ein Fußweg liegen an der Schedelstraße, das Garagengrundstück, der Garagenhof und zwei Fußwege liegen an der Siebenbürger Straße, welche sich als Anliegerstraßen mit geringem Verkehrsaufkommen, asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen, Längsparkstreifen und Straßenbeleuchtung darstellen.

Die Bebauung im direkten Umfeld stellt sich überwiegend mit Reihenhäusern dar, südöstlich liegen die Sportanlagen des 1. FCN mit Freibad und das Naherholungszentrum Valznerweiher. Alle wesentlichen Nahversorger, Einkaufsmärkte, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind im Stadtteil vorhanden.

Über die Regensburger Straße ist eine gute Verkehrsanbindung sowohl in die Innenstadt als auch an das überregionale Straßennetz gegeben. Haltestellen des ÖPNV sind fußläufig erreichbar.



## Beschreibung

### Flurstück Nr. 440/741, Wohngrundstück

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **271 m<sup>2</sup>**.

Es hat in etwa die Form eines Trapezes, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront, Ost-/Westrichtung, beträgt ca. 8 m, die mittlere Tiefe in Nord-/Südrichtung ca. 29 m.

Das Grundstück grenzt mit seiner Nordseite an die Schedelstraße, über welche es auch erschlossen wird. Mit seiner West- und mit seiner Südseite grenzt es an einen Fußweg, mit seiner Ostseite an ein bebautes Nachbargrundstück.

Auf dem Grundstück ist ein Einfamilienhaus (Reiheneckhaus), angebaut an das Gebäude auf dem östlichen Nachbargrundstück, errichtet.

Der Vorgarten ist überwiegend mit Granitsteinen gepflastert, eine Teilfläche ist mit Busch- und Pflanzwerk begrünt. Zum östlichen Nachbargrundstück hin ist er mit Mülltonnenboxen, Metallkonstruktion mit einer Verkleidung in Fassadenplatten, abgegrenzt, zur Straße hin ist er offen ausgeführt.

Der hintere, südliche Grundstücksbereich ist zum westlichen Fußweg hin mit einem Metallzaun und nachfolgend einem Gabionenzaun eingefriedet, zum südlichen Fußweg mit einem Gabionenzaun. Am Gebäude sind zwei Holzterrassen vorhanden, eine vor dem Wintergarten, die andere vor dem Ursprungsgebäude. Im nachfolgenden Garten ist ein großer Laubbaum sowie Busch- und Pflanzwerk vorhanden, in einem instandsetzungsbedürftigen Gesamtzustand. Die in den Plänen dargestellte Kelleraußentreppe ist nicht sichtbar und wurde wahrscheinlich mit der Holzterrasse vor dem Ursprungsgebäude überdeckt.

### Flurstück Nr. 440/809, Garagengrundstück

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **15 m<sup>2</sup>** und ist mit einer Garage bebaut.

### Flurstück Nr. 440/810, Garagenhof

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **80 m<sup>2</sup>** und stellt sich als Garagenhof, asphaltiert, teilweise schadhaft, dar.

### Flurstück Nr. 440/825, Fußweg

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **44 m<sup>2</sup>** und stellt sich als mit Zementplatten gepflasterter Fußweg hinter dem Garagenhof dar.

### Flurstück Nr. 440/826, Fußweg

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **55 m<sup>2</sup>** und stellt sich als mit Zementplatten gepflasterter Fußweg westlich des Wohngrundstücks dar.

### Flurstück Nr. 440/742, Fußweg

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **90 m<sup>2</sup>** und stellt sich als mit Zementplatten gepflasterter Fußweg südlich des Wohngrundstücks dar.



### **Beurteilung:**

**Die Grundstücke liegen im Stadtteil Zabo, unweit des Trainingsgeländes des 1. FCN und des Valznerweiher, in einem von Reihenhausbebauung geprägten Wohngebiet.**

**Die Wohnlage ist mit gut einzustufen.**

**Die südlichen Freiflächen des Wohngrundstücks wurden wohl gärtnerisch angelegt, sind jedoch umfänglich instandsetzungsbedürftig. Der große Laubbaum ist zu entfernen. Die Sockelmauer zum Fußweg nach Westen ist schadhaft.**

**Die Befestigung des Garagenhofes und die Pflasterung der Fußwege sind älteren Datums und schadhaft.**

# Gebäude

## Wohnhaus

Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 1967 von der Fränkischen Wohnungsbaugesellschaft errichtet und stellt sich mit Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss dar. Im Jahre 2007 wurde eine Erweiterung des Wohnhauses nach Westen samt dem Anbau eines Wintergartens nach Süden von der Bauordnungsbehörde genehmigt, der Baubeginn erfolgte im Jahre 2008. Der Anbau wurde eingeschossig mit Flachdach auf dem Streifen zwischen der westlichen Giebelseite des Wohnhauses und der westlichen Grundstücksgrenze errichtet.

Das Gebäude wird an seiner nördlichen Traufseite über eine Haustür am Ursprungsgebäude und eine weitere Haustür am Anbau, jeweils in Leichtmetall mit Isolierglaseinlage, begangen, wahrscheinlich beide im Zuge der Errichtung des Anbaus eingebaut.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über eine Massivtreppe, Tritt- und Setzstufen mit Steinzeug belegt.

## Konstruktiver Aufbau

<b>Bauweise:</b>	Massivbauweise
<b>Fassade:</b>	Verputzt und gestrichen, die Nordseite soll mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgeführt sein, ansonsten keine äußere Wärmedämmung. Die Außenfensterbänke sind in beschichtetem Leichtmetall ausgeführt.
<b>Dach:</b>	Satteldach, Eindeckung in Biberschwanzziegeln. Die südliche Dachfläche ist nahezu umfänglich mit Photovoltaik (24 Elemente) bestückt, Unterlagen hierzu liegen nicht vor. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Kupfer ausgeführt.
<b>Geschossdecken:</b>	Stahlbeton
<b>Sonstiges:</b>	Auf der südlichen Dachfläche ist eine Satellitenschüssel montiert.

## Kellergeschoss

Wird vom Übergang Küche zum Wohnzimmer über eine Tür und die nachfolgende Kellertreppe begangen und stellt sich mit drei Kellerräumen, Heizungsraum und Öllagerraum dar.

Der Keller konnte beim Ortstermin nicht begangen werden.

Von der Antragsgegnerin wurde mitgeteilt, dass durch Wassereindringungen im April 2017 die Steuerung der Heizung zerstört wurde und seitdem weder Heizung noch Warmwasser verfügbar sind, dass bei Regen wegen eines verstopften Außenabflusses Wasser in den Keller dringt, starke Schimmelbildung gegeben ist und der Heizöltank verschlammte ist.

## Erdgeschoss

Wird über die beiden Haustüren begangen und stellt sich mit Diele, WC, Küche und Wohnzimmer im Ursprungsgebäude sowie Diele und Esszimmer mit angebautem Wintergarten im Anbau dar.

Entgegen den Plänen ist die Diele im Erdgeschoss des Ursprungsgebäudes mittels einer Leichtbauwand abgetrennt, so dass von hier aus das WC und die Treppe zum Obergeschoss begangen werden können und von der Diele des Anbaus das Esszimmer im Anbau, die Küche und das Wohnzimmer im Ursprungsgebäude sowie der Wintergarten am Anbau.

Die Fußböden sind mit Steinzeug belegt, im Wohnzimmer mit Laminat. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über Kunststoffisoliertglasfenster bzw. -balkontüren, ohne Außenrollos. Die Beheizung erfolgt über Flachheizkörper. Die Zimmertüren sind in Holz, gestrichen, ausgeführt und im Ursprungsgebäude älteren Datums. An Sanitärgegenständen sind im WC ein wandhängendes WC mit Einbauspülkasten und ein Waschbecken mit Einhebelmischbatterie vorhanden.

Der Wintergarten ist in Leichtmetall mit Isolierverglasung errichtet, das verglaste Dach als leicht geneigtes Pultdach mit äußerem Sonnenschutz.

### Obergeschoss

Wird von der Erdgeschossdiele im Ursprungsgebäude aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Flur, Bad/WC und einem Zimmer nach Norden sowie einem Zimmer nach Süden dar.

Die Fußböden sind mit Laminat belegt, im Bad/WC mit Steinzeug. Die Wände sind verputzt und gestrichen, im Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt. Die Decke ist mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über Kunststoffisoliertglasfenster, ohne Außenrollos. Die Beheizung erfolgt über Flachheizkörper. Die Zimmertüren sind in Holz, gestrichen, ausgeführt, älteren Datums. An Sanitärgegenständen sind im Bad/WC eine Einbaubadewanne, ein Waschbecken mit Einhebelmischbatterie und ein wandhängendes WC mit Einbauspülkasten vorhanden.

### Dachgeschoss

Wird vom Obergeschoss aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit einem Bad/WC und zwei Zimmern dar.

Die Fußböden sind mit Laminat belegt. Wände, Schräge und Decken sind mit Raufaser tapeziert und gestrichen, im Bad/WC sind die Wände im Bereich des Waschbeckens, WCs und der Badewanne mit Steinzeug belegt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über Kunststoffisoliertglasdachflächenfenster mit Außenrollos und ein Kunststoffisoliertglasfenster an der Giebelseite. Die Beheizung erfolgt über Flachheizkörper. Die Zimmertüren sind in Holz, gestrichen, ausgeführt. An Sanitärgegenständen sind im Bad/WC eine Einbaubadewanne, ein Waschbecken mit Einhebelmischbatterie und ein wandhängendes WC mit Einbauspülkasten vorhanden.

### Garage

Die Garage wurde ca. im Jahre 1967 in Massivbauweise errichtet und stellt sich als Teil einer Garagenzeile, bestehend aus vier Garagen mit Flachdach, dar. Die Befahrung erfolgt vom Garagenhof aus über ein Metallschwingtor, aus der Gestehungszeit des Gebäudes.

Innenmaße: Breite ca. 2,62 m, Tiefe ca. 5,25 m.

### ***Beurteilung:***

***Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 1967 als Reiheneckhaus errichtet.***

***Laut Auskunft der Antragsgegnerin wurden ab dem Jahre 2000 Renovierungen und Modernisierungen durchgeführt, ca. im Jahre 2008 wurde der Anbau am Erdgeschoss errichtet, welcher sich wegen Problemen bei der Bauausführung bis ca. 2017 im Rohbaustatus befunden haben soll. Zudem soll das Haus seit ca. dem Jahre 2000 nicht mehr dauerhaft bewohnt worden sein. Aktuell steht es leer.***

***Oberflächlich stellt sich das Gebäude von außen betrachtet als renoviertes/modernisiertes Reiheneckhaus dar. Ungewöhnlich ist der in Grenzbebauung zum Fußweg errichtete eingeschossige Flachdachanbau, welcher sich zur Schedelstraße hin sehr schmal darstellt und sich aufgrund der Trapezform des Grundstücks nach hinten leicht verbreitert und von einem Wintergartenanbau im Süden abgeschlossen wird. Eine sinnvolle Erweiterung des Gebäudes wurde hierdurch nicht geschaffen, der Anbau stellt sich als schmaler Schlauch mit eingeschränkter Nutzbarkeit dar.***

**Im Inneren stellt sich die Situation zusammengefasst wie folgt dar: Die Heizungsanlage im Kellergeschoss ist nicht funktionsfähig, das Gebäude wurde in der Vergangenheit über einen im Übergangsbereich Küche zum Wohnzimmer befindlichen Pelletofen beheizt, dieser ist jedoch zwischenzeitlich ebenfalls schadhaft. Das Kellergeschoss ist durch Wasserschäden im Gebäude und durch Regenwassereindringungen schadhaft, Schimmelpilzbildung ist gegeben. Im Erd- und Obergeschoss sind die Anfang/Mitte der 2000er Jahre eingebauten Kunststoffisoliertglasfenster und -balkontüren (nahezu über die gesamte Gebäudebreite eingebaute, ca. raumhohe Fensterelemente) schadhaft, was durch ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Fenster und Türen [...] bestätigt wird. Die Türen des Wintergartens lassen sich nicht korrekt öffnen bzw. schließen. Die Bodenbeläge sind überwiegend schadhaft, teilweise unfachmännisch verlegt bzw. nicht abschließend fertiggestellt. Der Anstrich der Wände und Decken ist zu erneuern. Laut Auskunft der Antragsgegnerin ist auch die Elektro- und Sanitärinstallation schadhaft und zu erneuern, die Heizungsrohre wurden im Bereich der raumhohen Fensterelemente wohl abgebaut, jedoch nicht wieder neu verlegt.**

**Somit sind nahezu sämtliche Ausbaugewerke schadhaft, unfachmännisch eingebaut bzw. teilweise nicht fertig- oder hergestellt. Ein erheblicher Reparatur- und Fertigstellungsrückstau ist gegeben.**

**Die Garage wurde ca. im Jahre 1967 in Massivbauweise errichtet und stellt sich im Status ihrer Gestehungszeit dar.**

<b>Wohnflächenberechnung</b>	
Wohnfläche Erdgeschoss	92,65 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Obergeschoss	48,90 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Dachgeschoss	30,91 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt	172,46 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt, gerundet</b>	<b>172,00 m<sup>2</sup></b>





