

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	90408 Nürnberg, Uhlandstraße 7
Objektart	2 Zimmer Wohnung im 2.Obergeschoss, Wohnfläche ca. 59 m ² , samt Keller- und Bodenabteil, je Nr. 7 des Aufteilungsplans; Nutzungsrecht an dem vor der Wohnung gelegenen Laubengang
Anteil am Grundstück	60/1.000 Miteigentumsanteil
Verkehrswert	190.000 €
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	09.01.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Nürnberg
Aktenzeichen	6 K 55/23
Gutachten vom	24.03.2025

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

SACHVERSTÄNDIGER

Lukas Völkel, M.Sc. 09187 90 42 19
Unterer Markt 12 info@voelkel-lang.de
90518 Altdorf b. Nürnberg www.voelkel-lang.de

Von der Industrie- und Handelskammer
Nürnberg öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken



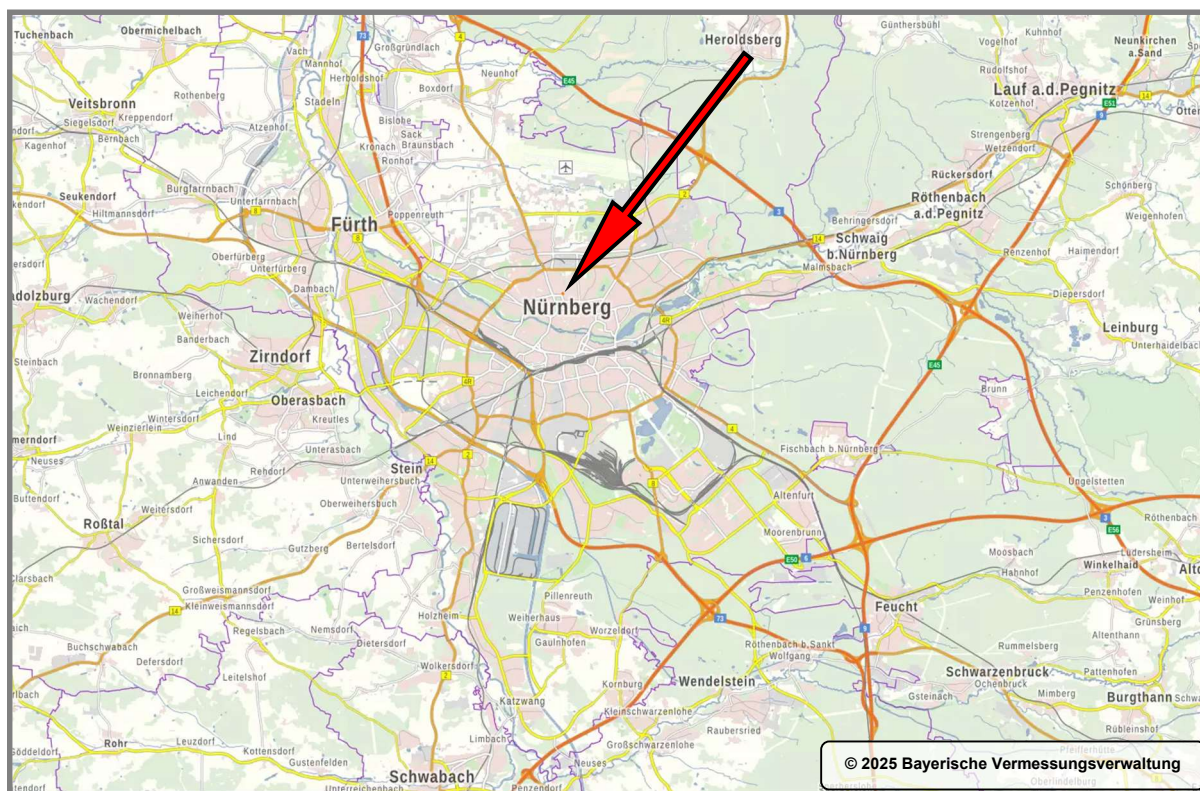
Grundstück

Makrolage

Die Stadt Nürnberg besteht aus einer Vielzahl von Ortsteilen in und um den Stadtkern und hat derzeit mit Eingemeindungen ca. 540.000 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

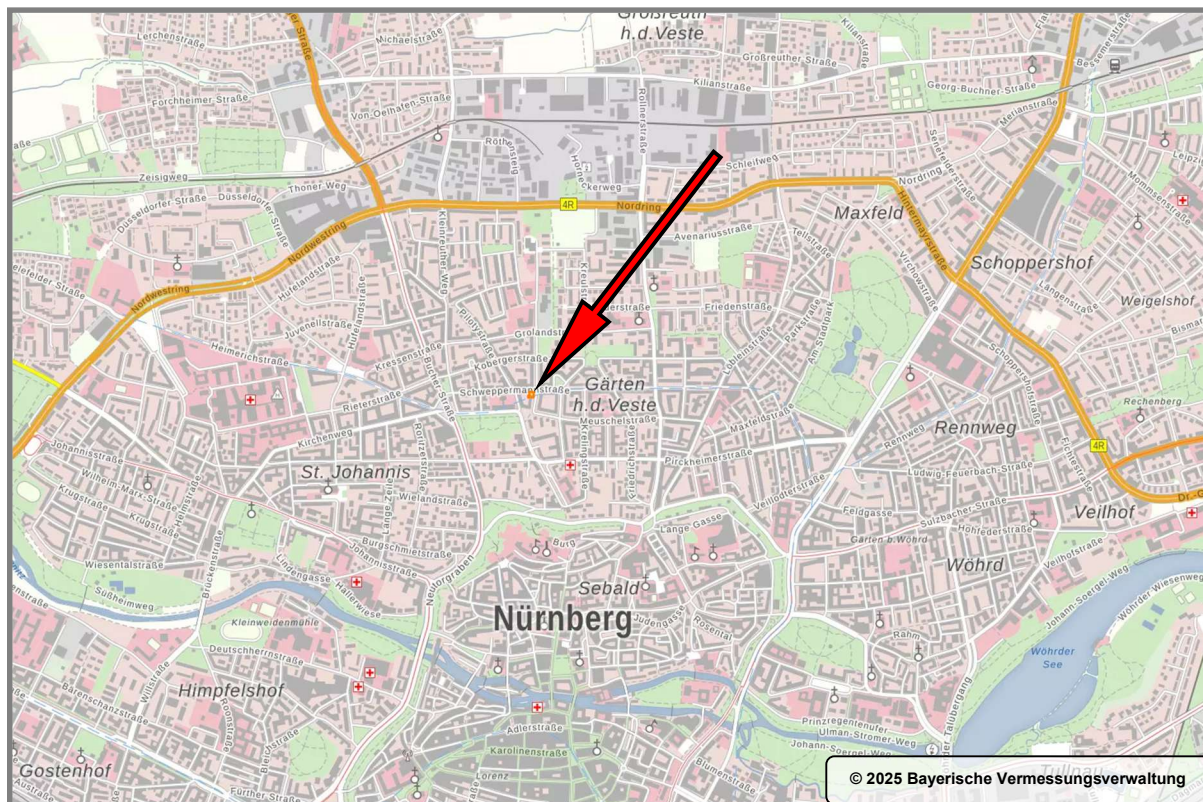
Das Grundstück befindet sich in der Nürnberger Nordstadt, im Weiteren Innenstadtgürtel West/Nord/Ost (Stadtteil Gärten hinter der Veste, statistischer Bezirk 25, Distrikt 250), ca. 1,5 km nördlich der Innenstadt (Hauptmarkt) und unweit des Archivparks.

Das Grundstück liegt im Eckbereich Uhlandstraße/Schweppermannstraße. Beide Straßen stellen sich als Durchgangsstraßen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen dar und sind asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen, Straßenbeleuchtung sowie Längs- und Querparkplätzen ausgebaut. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden, jedoch nur in geringer Anzahl.

Das Areal präsentiert sich überwiegend eben. Die Bebauung im Umfeld stellt sich als Blockrandbebauung mit mehrgeschossigen Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern, teilweise mit Läden in den Erdgeschossen, dar.

Das Quartier ist infrastrukturell sehr gut erschlossen. Sämtliche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, ebenso Kindergärten, Schulen, Ärzte und Zahnärzte.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle „Nürnberg-Nord“ der Autobahn A3 beträgt ca. 6,6 km, zum Frankenschnellweg (Autobahn A73) ca. 3,7 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier mit der U-Bahn, der Straßenbahn und dem Bus erreicht werden. Die U-Bahn-Haltestelle „Kaulbachplatz“ der Linie U3 befindet sich ca. 140 m östlich des Bewertungsgrundstücks, die Haltestelle „Friedrich-Ebert-Platz“ der U-Bahn-Linie U3, der Straßenbahnlinien 4 und 10 sowie der Buslinien 34 und N10 befindet sich ca. 400 m südwestlich.



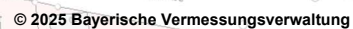
Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 51**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **320 m²**. Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zur Uhlandstraße (Nord-/Südrichtung) beträgt ca. 20,5 m, die mittlere Tiefe in Ost-/Westrichtung ca. 15 m.

Das Grundstück grenzt mit seiner Ostseite an die Uhlandstraße, über welche es auch erschlossen wird. Mit seiner Nordseite grenzt es an die Schweppermannstraße. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

Der südwestliche Grundstücksbereich ist als Hinterhof ausgeführt. Hier ist der Fußboden überwiegend mit Betonsteinen gepflastert und überwiegend schadhaft. An der Südwestseite des Wohnhauses ist eine Kelleraußentreppe mit Metallgeländer vorhanden. Weiterhin befinden sich hier ein Fahrradunterstellplatz, einfache Holzkonstruktion, und ein Mülltonnenabstellplatz.

Das Grundstück liegt in der Nürnberger Nordstadt, im Stadtteil Gärten hinter der Veste. Das Grundstück ist nahezu vollständig bebaut, die Freiflächen im Südwesten stellen sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand dar.





Gebäude

Das Gebäude wurde ursprünglich ca. im Jahre 1911 errichtet und nach Kriegszerstörung ca. im Jahre 1964 wiederaufgebaut bzw. erweitert. Am Wertermittlungstichtag stellt es sich mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, vier Obergeschossen im Altbau bzw. fünf Obergeschossen im Neubau sowie nicht ausgebautem Dachgeschoss dar. Im Alt- und Neubaubereich sind unterschiedliche Geschosshöhen gegeben.

Im Altbau des Gebäudes befinden sich vom Erdgeschoss bis zum 4. Obergeschoss jeweils zwei Wohnungen, im Neubau vom Erdgeschoss bis zum 5. Obergeschoss jeweils eine Wohnung, gesamt somit 16 Wohnungen.

Das Gebäude wird an seiner Ostseite, direkt vom Bürgersteig aus, über eine Hauseingangstür in Holz mit Glaseinlage und Oberlicht begangen. In der rechtsseitigen Laibung ist eine Klingel-/Wechselsprechanlage eingebaut.

Im nachfolgenden Hausflur ist der Fußboden mit Steinzeug belegt. Die Wände sind halbhoch mit Steinzeug belegt, darüber mit Glasfaser tapeziert und gestrichen. Der Hausflur ist mit einer Treppe nach oben, Tritt- und Setzstufen in Kunststein, ausgeführt.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt im Altbau zwischen Keller- und Erdgeschoss über eine Betontreppe, Handlauf in Metall, sowie zwischen Erd- und Dachgeschoss über eine Holztreppe, Tritt- und Setzstufen mit PVC belegt, Geländer in Holz. Im Treppenhaus sind die Wände halbhoch mit Steinzeug belegt, darüber mit Glasfaser tapeziert und gestrichen. An den Treppenpodesten befinden sich wandseitig Zählerkästen mit Stromzählern.

Das Kellergeschoss wird vom Hausflur im Erdgeschoss aus über Stufen nach unten zu einem Treppenpodest – hier sind wandseitig die Briefkästen eingebaut –, eine einfache Holztür, die Kellertreppe und eine nachfolgende Stahltür begangen. Im Kellergeschoss ist der Fußboden in Betonestrich ausgeführt, schadhaft. Die Wände sind geschlämmt und gestrichen bzw. in Backstein, ungestrichen, ausgeführt, schadhaft. Die Decke stellt sich als preußische Kappendecke dar. Die Raumhöhe, gemessen im Kellerflur, beträgt ca. 2,22 m.

Im Kellerflur befinden sich der Stromhauptanschluss, ein Gaszähler sowie der Wasserhauptanschluss mit Wasseruhr und Verteilung.

Die Mieterkeller werden vom Kellerflur aus über Holzlattentüren begangen und sind zu den benachbarten Kellern mit Holzlatten abgetrennt. Das Kellerabteil Nr. 7 ist wie in den vorliegenden Aufteilungsplänen dargestellt positioniert. Hier verlaufen wand- und deckenseitig diverse Leitungen. Ob das Kellerabteil durch den Eigentümer der Wohnung Nr. 7 genutzt wird, ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

Der Heizungsraum wird vom Kellerflur aus über eine Stahltür begangen. Hier befindet sich eine Heizungsanlage, Fabrikat Viessmann, Typ Vitocrossal 300, Baujahr vermutlich ca. 2020. Wandseitig sind ein Gaszähler sowie ein Arbeitswaschbecken, nur Kaltwasser, montiert.

Der Laubengang zur Wohnung Nr. 7 wird vom Treppenhaus aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, Blatt mit Lichtausschnitt, und drei Stufen nach oben begangen und befindet sich im 2. Obergeschoss des Neubaus. Im Laubengang ist der Fußboden mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke stellt sich in Beton, gestrichen, dar. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein einfach verglastes Industrieglasfenster in Metall.

Das Dachgeschoss wird vom Treppenhaus aus über eine Stahltür begangen. Die Tür war beim Ortstermin verschlossen, das Dachgeschoss konnte vom Sachverständigen nicht besichtigt werden.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise: Massivbauweise

Fassade: Im Erdgeschoss des Altbaus sowie im Bereich von Erkern nach Osten in Sandstein ausgeführt, ansonsten ohne Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen.

Dach: Satteldach, Firstrichtung Nord/Süd und West/Ost, Dacheindeckung in Biberschwanzziegeln. In der östlichen Dachfläche sind zwei Zwerchgiebel und zwei Schleppgauben erkennbar. Über Dach sind gemauerte Kamine und eine Satelliten-/Antennenanlage sichtbar. Die Dachrinnen, Fallrohre und Außenfensterbänke sind augenscheinlich in Kupfer ausgeführt.

Geschossdecken: Vermutlich Holzbalkendecken im Altbau und Stahlbetondecken im Neubau.

Beurteilung:

Das Wohnhaus wurde ursprünglich ca. im Jahre 1911 errichtet und ca. im Jahre 1963 nach (teilweiser) Kriegszerstörung wiederaufgebaut.

Augenscheinlich wurden – bis auf den Einbau einer Gaszentralheizung ca. im Jahre 2020 – keine Modernisierungen im Bereich des Gemeinschaftseigentums durchgeführt. Das Gebäude stellt sich somit überwiegend im Status der Gestehungszeit bzw. des Wiederaufbaus dar.

Der energetische Zustand des Gebäudes ist baujahresbedingt unterdurchschnittlich. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

2. Obergeschoss, Wohnung Nr. 7

Wird vom Laubengang im 2. Obergeschoss des Neubaus aus über eine Wohnungstür, Zarge und Blatt in Holz, Blatt mit Lichtausschnitten, begangen und stellt sich mit Flur, Bad/WC, Küche, Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer und Balkon dar.

Die Raumaufteilung stimmt nicht mit den vorliegenden Planunterlagen überein. Der als "Garderobe" bezeichnete Raum stellt sich tatsächlich als Teil des Wohn-/Esszimmers dar und wird beim Ortstermin als Bürobereich genutzt.

Die Raumhöhe, gemessen im Flur, beträgt ca. 2,44 m.

Ausstattung

Fußböden:	Überwiegend mit Laminat, in der Küche und im Bad/WC mit Steinzeug belegt.
Wände:	Im Flur tapeziert, im Wohn-/Esszimmer mit Raufaser tapeziert und gestrichen, in der Küche und im Schlafzimmer verputzt und gestrichen, im Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt.
Decken:	Im Flur und Bad/WC mit Holzpaneelen verkleidet, im Wohn-/Esszimmer und im Schlafzimmer verputzt und gestrichen, in Küche mit Styropor verkleidet und gestrichen.
Türen:	Überwiegend Zargen in Metall, Blätter in Holz; innenlaufende Holzschiebetür zwischen Flur und Wohn-/Esszimmer.
Fenster:	Überwiegend Holzverbundfenster und -balkontür ohne Außenrollos; mit Außenrollos zum Laubengang.
Beheizung:	Rippenheizkörper
Sanitärgegenstände:	Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Stand-WC mit Druckspülung und Dusche mit Abtrennung im Raum Bad/WC.
Sonstiges:	Die in der Küche vorhandenen Küchenmöbel sind älteren Datums, schadhaft und ohne Wertrelevanz. Der Balkon stellt sich als Betonplatte dar. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Das Geländer ist in Metall mit Wellblechverkleidung ausgeführt. Der Balkon wird durch den darüberliegenden Balkon vollständig überdeckt.

Beurteilung:

Die Wohnung Nr. 7 liegt im 2. Obergeschoss und verfügt über einen Balkon nach Norden. Ein Keller- und ein Bodenabteil ist zugeordnet.

Die Wohnung stellt sich weit überwiegend im Status der Gestehungszeit des Neubaus (Wiederaufbau nach Kriegszerstörung) dar. Augenscheinlich wurden ca. in den 1990er/2000er Jahren kleinere Renovierungsmaßnahmen durchgeführt.

Die Ausstattung ist mit überwiegend einfach bis mittel, der Wohnwert ist insgesamt – unter Berücksichtigung der Lage – mit überwiegend mittel einzustufen.

Wohnfläche	
2. Obergeschoss, Wohnung Nr. 7	59,15 m ²
Wohnfläche Wohnung Nr. 7, gerundet	59,00 m²

