

## Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	90469 Nürnberg, Pirmasenser Straße 118
Objektart	Wohngrundstück, Größe 615 m <sup>2</sup>
Bebauung	Einfamilienhaus, Wohnfläche ca. 121 m <sup>2</sup> ; Garage mit Geräteraum
<b>Verkehrswert</b>	<b>400.000 €</b>
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	30.07.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Nürnberg
Aktenzeichen	6 K 68/25
Gutachten vom	28.10.2025

***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 voelkel@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



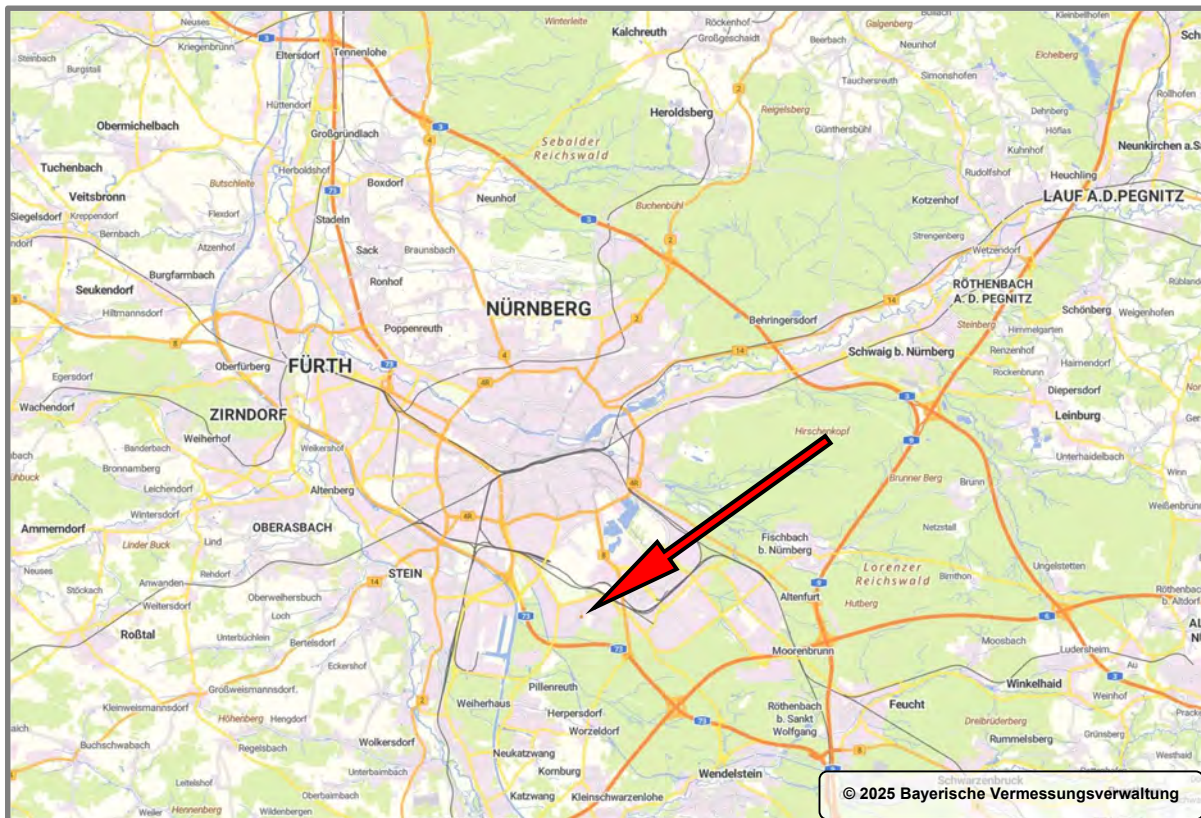
## Grundstück

### 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

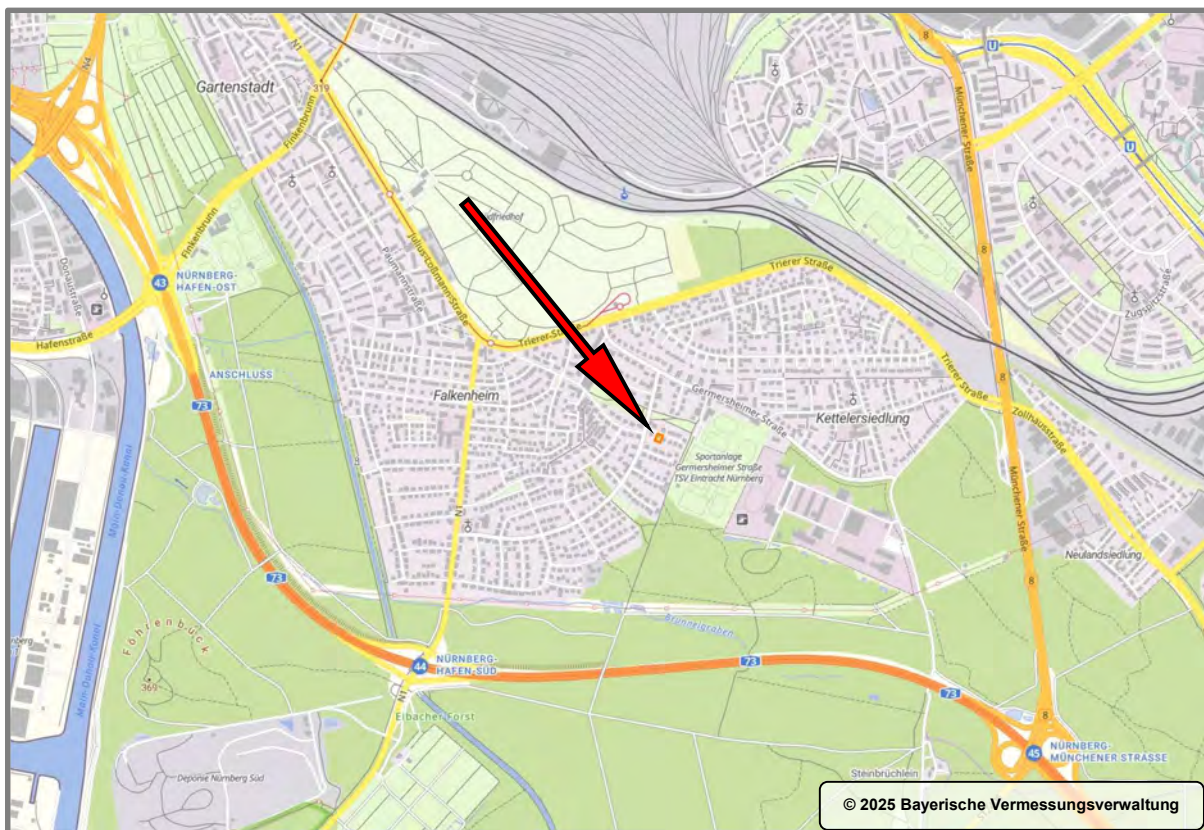
Das Grundstück befindet sich in der südlichen Außenstadt (statistischer Stadtteil 4), im Stadtteil Falkenheim (statistischen Bezirk 44 Trierer Straße, statistischer Bezirk 442 Falkenheim) ca. 6,8 km südöstlich der Innenstadt (Hauptmarkt), in einem Wohngebiet.

Das Grundstück liegt an einer Stichstraße der Pirmasenser Straße, welche sich als Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr darstellt und asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Die Stichstraße endet östlich des Bewertungsgrundstücks in einem Wendehammer. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

Das Areal präsentiert sich überwiegend eben. Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern und Doppelhäusern dar.

Das Quartier ist infrastrukturell gut erschlossen. Sämtliche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig im Stadtteil oder in den angrenzenden Stadtteilen erreichbar, ebenso Kindergärten, Schulen, Ärzte und Zahnärzte.

Die Entfernung zur Anschlussstelle Nürnberg-Hafen-Süd der Autobahn A73 beträgt ca. 1,5 km. Die Bus- und S-Bahnhaltestelle „Nürnberg Worzeldorfer Straße“ der Buslinien 68 und 98 sowie der Straßenbahnlinien 5 liegt ca. 600 m nordwestlich des Bewertungsgrundstücks.



## Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 1462/610**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **615 m<sup>2</sup>**.

Es hat die Form eines Rechtecks, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zur Stichstraße der Pirmasenser Straße (Nordwest-/Südostrichtung) beträgt ca. 22 m, die mittlere Tiefe in Nordost-/Südwestrichtung ca. 28 m.

## **Beschreibung**

Das Grundstück grenzt mit seiner Nordseite an die Stichstraße der Pirmasenser Straße, über welche es auch erschlossen wird. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

Das Grundstück ist überwiegend eben und liegt auf dem Höhengniveau der Straße.

Auf dem Grundstück sind ein freistehendes Einfamilienhaus und, in westlicher Grenzbebauung und angebaut an die Garage auf dem westlichen Nachbargrundstück, eine Garage mit Geräteraum errichtet.

Das Grundstück wird an seiner Nordwestecke offen über eine Zufahrt, mit Zementplatten belegt, begangen und befahren.

Der östliche/nordöstliche Grundstücksbereich stellt sich als Vorgarten dar und ist überwiegend mit Wiese in freiem Bewuchs, Busch- und Pflanzwerk sowie hohen Nadelbäumen begrünt.

Der südliche Grundstücksbereich stellt sich als Zier-/Nutzgarten dar und ist überwiegend mit Wiese in freiem Bewuchs, Busch- und Pflanzwerk sowie einzelnen Laub-/Obstbäumen begrünt. Hier befindet sich ein Gartenteich, stark überwachsen. Der Zugang zum Garten erfolgt von der Zufahrt im Nordwesten aus über eine Rundbogentür in Metall mit Faserplatteneinlage, schadhaft, in einer Mauerscheibe zwischen Garage und Wohnhaus sowie über einen nachfolgenden Weg, mit Zementplatten belegt und durch eine Holzpergolakonstruktion mit Wellkunststoffauflage, laut Auskunft ca. in den 1990er Jahren aufgestellt, überdeckt.

An der südlichen Giebelseite des Wohnhauses ist oberhalb des Kelleranbaus eine erhöhte Terrasse angelegt, mit Waschbetonplatten belegt. Nach Osten ist eine Holzkonstruktion als Sichtschutz montiert. Die Terrasse wird von Süden aus über drei Stufen nach oben, mit Waschbetonstufen ausgeführt, begangen. Oberhalb der Terrasse sind zwei mechanische Markisen montiert, älteren Datums und teilweise stark schadhaft.

An der westlichen Traufseite des Wohnhauses ist eine Kelleraußentreppe vorhanden, Tritt- und Setzstufen mit Steinzeug belegt, Geländer in Holz, Absturzsicherung in Metall. Die Treppe wurde im Rahmen des Anbaus an das Wohnhaus versetzt und stellt sich abweichend zu den vorliegenden Planunterlagen dar. Von hier aus kann über eine Kellertür in Leichtmetall mit Isolierglaseinlagen das Kellergeschoss des Wohnhauses begangen werden.

Die Einfriedung des Grundstücks erfolgt nach Norden über einen Holzjägerzaun, nach Osten und Süden über einen Maschendrahtzaun und nach Westen über einen Metaldoppelstabmattenzaun, einen Maschendrahtzaun und Gebäude in Grenzbebauung.

## **Beurteilung:**

***Das Grundstück liegt in der Stadt Nürnberg, im Stadtteil Falkenheim, an einer Stichstraße der Pirmasenser Straße.***

***Die Wohnlage ist mit überwiegend mittel einzustufen.***

***Die Freiflächen stellen sich in einem stark vernachlässigten, teilweise schadhaften Zustand dar.***



## Gebäude

### Wohnhaus

Das Gebäude wurde ursprünglich ca. im Jahre 1962 als Einfamilienhaus (Siedlungshaus) errichtet. Ca. im Jahre 1985 wurde es um einen Anbau im Kellergeschoss nach Süden erweitert. Am Wertermittlungsstichtag stellt es sich mit Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss dar.

Das Wohnhaus wird an seiner nördlichen Giebelseite über eine zweiseitige Eingangstreppe in Kunststein, Geländer in Metall, Handlauf mit Kunststoffüberzug, sowie eine nachfolgende Haustür in Kunststoff mit Isolierglaseinlage, jüngeren Datums, begangen. Linksseitig ist neben dem Hauseingang eine Klingel montiert. Der Hauseingang ist mittels eines Vordachs, Flachdach, seitlich eingeleuchtet, von unten mit Holz, Nut und Feder, verkleidet, überdeckt.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt zwischen Keller- und Erdgeschoss über eine Massivtreppe, Tritt- und Setzstufen mit PVC belegt, Handlauf in Metall mit Kunststoffüberzug, zwischen Erd- und Dachgeschoss über eine Holztreppe, Wand- und Lichtwange, Tritt- und Setzstufen und Geländer in Holz, sowie zwischen Dachgeschoss und Spitzboden über eine Zweiholmtreppe in Holz, Trittstufen in Holz, keine Setzstufen, Handlauf in Metall mit Kunststoffüberzug, Absturzsicherung mit Metallstäben ausgeführt. Auf der Treppe zum Spitzboden ist teilweise keine Stehhöhe gegeben.

### Konstruktiver Aufbau

<b>Bauweise:</b>	Massivbauweise.
<b>Fassade:</b>	Ohne Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen, teilweise aufgrund von Rissbildung schadhaft.
<b>Dach:</b>	Satteldach, Firstrichtung Nordost/Südwest, Dacheindeckung in Biberschwanzziegeln, Ortgänge nachträglich eingeleuchtet. Über Dach ist eine Satellitenschüssel montiert. Weiterhin sind zwei gemauerte Kaminköpfe, teilweise mit Napoleanshut, teilweise mit Edelstahl-einsatz, erkennbar. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Stahlblech ausgeführt.
<b>Geschossdecken:</b>	Massivdecken über dem Keller- und Erdgeschoss, Holz-/Kehlbalkendecke über Dachgeschoss.

### Kellergeschoss

Wird von der Diele im Erdgeschoss aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, und die nachfolgende Kellertreppe begangen und stellt sich mit Flur, WC, Waschküche und drei Kellerräumen (ein Kellerraum im Plan als Bügel- und Trockenraum bezeichnet) im Ursprungsgebäude sowie zwei Kellerräumen im Anbau dar.

Die Raumaufteilung stellt sich teilweise abweichend zu den vorliegenden Planunterlagen dar. Der Flur und das WC wurden im Rahmen der Errichtung des Anbaus von der Waschküche abgeteilt

Die Raumhöhe, gemessen im Flur und im Kellerraum nach Südwesten, beträgt ca. 1,98 m.

## **Ausstattung**

- Fußböden:** Überwiegend mit Steinzeug belegt, in der Waschküche mit Bodenablauf versehen, in den Kellerräumen im Ursprungsgebäude in Zementestrich ausgeführt.
- Wände:** Überwiegend verputzt und gestrichen, im Raum WC raumhoch mit Steinzeug belegt, im Flur teilweise raumhoch mit Steinzeug belegt, in der Waschküche teilweise bis auf eine Höhe von ca. 1,40 m mit Steinzeug belegt.
- Decken:** Überwiegend in Beton, gestrichen, ausgeführt, in den Kellerräumen im Anbau verputzt und gestrichen.
- Türen:** Offener Durchgang und Stufe nach unten zwischen Flur und Kellerraum im Anbau nach Südwesten; Zarge in Holz, ohne Blatt, zwischen den Kellerräumen im Anbau; außenlaufende Holzschiebetür zwischen Flur und Raum WC; Zarge und Blatt in Holz zwischen Flur und Waschküche sowie zwischen Waschküche und Kellerraum im Ursprungsgebäude nach Nordwesten; Stahltür zum Kellerraum im Ursprungsgebäude nach Osten; offener Durchgang zum Kellerraum im Ursprungsgebäude nach Nordosten.  
In der Waschküche ist noch die ehemalige Stahltür zur Kelleraußentreppe vorhanden, nicht mehr nutzbar.
- Fenster:** Überwiegend Metallkellerfenster mit Mäusegittern über dem Geländeniveau; Leichtmetallisoliertglasfenster mit Kunststoffaußenrollos in Lichtschächten in den Kellerräumen im Anbau.
- Beheizung:** Überwiegend ohne Beheizung; Flachheizkörper in den Kellerräumen im Anbau.
- Heizungsanlage:** Gastherme, Fabrikat Vaillant, Typ VC 196 E, Baujahr 1999, mit nebenstehendem Brauchwasserspeicher, Fabrikat Vaillant, im Kellerraum nach Nordosten. Am Brauchwasserspeicher sind Rückstände von Feuchtigkeitsträgern erkennbar.
- Sanitärgegenstände:** Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Dusche ohne Abtrennung, schadhaft, im Raum WC, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie im Flur.
- Sonstiges:** In den Kellerräumen sind wandseitig teilweise Rückstände aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen erkennbar. Weiterhin sind wand- und deckenseitig Leitungen auf Putz montiert.  
Der Raum WC ist innenliegend. Die Abluft erfolgt über einen Lüfter im Luftschacht.

**Sonstiges (Fortsetzung):**

In der Waschküche sind wandseitig Waschmaschinenanschlüsse vorhanden.

Im Kellerraum im Ursprungsgebäude nach Nordwesten sind wandseitig ein Gaszähler, der Wasserhauptanschluss, der Stromhauptanschluss sowie ein Stromzähler auf Putz montiert.

Im Kellerraum im Ursprungsgebäude nach Osten waren laut Auskunft in der Vergangenheit Heizöltanks vorhanden. Am Wertermittlungstichtag stellt sich der Raum als gewöhnlicher Kellerraum dar.

**Erdgeschoss**

Wird über die Haustür begangen und stellt sich mit Windfang, Diele, WC, Bad, Küche, Wohnzimmer und Esszimmer dar.

Die Raumhöhe beträgt, gemessen im Windfang, ca. 2,47 m.

**Ausstattung**

**Fußböden:**

Im Windfang, in der Diele und in der Küche mit PVC, im Bad mit Steinzeug, im WC mit Kunststeinfliesen, im Wohnzimmer und im Esszimmer mit Parkett belegt.

**Wände:**

Überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert und gestrichen, schadhaft, im Raum WC bis auf eine Höhe von ca. 1,40 m mit Steinzeug belegt.

**Decken:**

Überwiegend verputzt und gestrichen, im Bad und im WC mit Gipskarton abgehängt und mit Vorkehrungen für Einbaustrahler ausgeführt, in der Küche mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Im Wohnzimmer und im Esszimmer sind deckenseitig Farb- und Putzabplatzungen erkennbar.

**Türen:**

Überwiegend Zargen in Metall, Blätter in Holz, zwischen Diele und Bad ohne Türblatt; offene Durchgänge zwischen Bad und Raum WC sowie zwischen Wohnzimmer und Esszimmer.

Die in den vorliegenden Planunterlagen dargestellte Tür zwischen Diele und Raum WC wurde in der Vergangenheit verschlossen.

**Fenster:**

Leichtmetallisiererglasfenster und -terrassentür mit Kunststoffmaßenrollos, Rollogurt im Wohnzimmer defekt.

**Beheizung:**

Flachheizkörper in der Küche, im Wohnzimmer und im Esszimmer; ansonsten ohne Beheizung. Im Wohnzimmer ist ein zusätzlicher Kachelofen vorhanden, welcher von der Diele aus befeuert wird.

**Sanitärgegenstände:**

Keine

**Sonstiges:**

Die Lichtschalter und Steckdosenabdeckungen im Erdgeschoss sind augenscheinlich aus der Gestehtungszeit des Gebäudes.

In der Diele ist wandseitig ein Sicherungskasten mit Schraubsicherungen vorhanden.

Das Bad und der Raum WC werden am Wertermittlungstichtag renoviert, zwischen den Räumen wurde ein offener Durchgang geschaffen. Im Bad wurden bereits Abmauerungen für Waschbecken und Toilette mit Gipskartonplatten vorbereitet, jedoch nicht abschließend fertiggestellt. Die Räume stellen sich im erweiterten Rohbaustatus dar.

Die in der Küche vorhandenen Küchenmöbel sind älteren Datums und ohne Wertrelevanz.

**Dachgeschoss**

Wird von der Diele im Erdgeschoss aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Flur, Schlafzimmer, Balkon, drei Kinderzimmern und Bad/WC dar.

Die Raumaufteilung weicht teilweise von den vorliegenden Planunterlagen ab. Der Flur stellt sich zu Lasten des Kinderzimmers nach Nordwesten tatsächlich größer dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Bad/WC, beträgt ca. 2,39 m.

**Ausstattung**

**Fußböden:**

Im Flur und im Kinderzimmer nach Nordwesten mit Kork, im Schlafzimmer und im Kinderzimmer nach Südosten mit Parkett, im Bad/WC mit Steinzeug, Florentiner Fliesen, belegt.

Im Kinderzimmer nach Nordosten ist der Fußboden teilweise in Zementestrich ausgeführt und teilweise mit PVC und Kork belegt, schadhaft. Laut Auskunft wurde der Fußbodenbelag aufgrund eines Wasserschadens in der Vergangenheit teilweise entfernt, jedoch nicht abschließend fertiggestellt.

**Wände und Drepel:**

Überwiegend tapeziert bzw. tapeziert und gestrichen, schadhaft, im Bad/WC bis auf eine Höhe von ca. 2 m mit Steinzeug belegt, darüber verputzt und gestrichen.

**Schrägen und Decken:**

Überwiegend tapeziert bzw. tapeziert und gestrichen, schadhaft.

**Türen:**

Zargen in Metall, Blätter in Holz, zum Kinderzimmer nach Nordosten ohne Türblatt; innenlaufende Schiebetür zum Kinderzimmer nach Nordwesten.

**Fenster:**

Überwiegend Leichtmetallisolierglasfenster und -balkontür mit Kunststoffaußenrollos; Kunststoffisolierglasbalkontür, jüngeren Datums, im Kinderzimmer nach Südosten.

**Beheizung:**

Flachheizkörper

**Sanitärgegenstände:** Waschbecken mit Einhandmischbatterie, Einbaubadewanne und Stand-WC mit Druckspülung im Bad/WC.

**Sonstiges:** Der Balkon stellt sich als Betonplatte dar. Der Fußboden ist mit Holzfliesen auf Steinzeug belegt, schadhaft. Das Geländer ist in Metall mit Holzverbretterung ausgeführt, stark schadhaft.  
Das Kinderzimmer nach Nordosten wird als Küche genutzt. Die hier vorhandenen Küchenmöbel sind älteren Datums und ohne Wertrelevanz.

### **Spitzboden**

Wird – abweichend zu den vorliegenden Planunterlagen – vom Flur im Dachgeschoss aus offen über die Treppe begangen und stellt sich als wohnlich ausgebauter Dachbodenraum dar. Am Treppenpodest ist teilweise keine Stehhöhe gegeben. Der Bereich wurde laut Auskunft ca. in den 1970er Jahren umgebaut.

Im Spitzboden ist der Fußboden mit Kork belegt. Die Wände, die Schrägen und die Decke sind mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Die Schrägen sind laut Auskunft mit alukaschierter Glaswolle gedämmt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über Leichtmetallisolierglasfenster mit Außenrollos an den Giebelseiten. Der Rollogurt am Fenster nach Norden ist am Wertermittlungstichtag defekt. Die Beheizung erfolgt über einen Flachheizkörper. Wandseitig verläuft auf Putz ein Entlüftungsrohr o.ä. Im Bereich des Kaminzugs sind Durchschottungsrückstände vorhanden. Die Raumhöhe beträgt zwischen ca. 2,11 m und 2,53 m.

### **Garage mit Geräteraum**

Das Gebäude wurde gemeinsam mit dem Wohnhaus ca. im Jahre 1962 als eingeschossige Garage mit Geräteraum in Massivbauweise mit Flachdach, Dachhaut in Welleternit, errichtet. Die Fassaden nach Norden und Süden sind verputzt und gestrichen, im Sockelbereich sind Farb- und Putzabplatzungen aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen erkennbar. Die Fassade nach Osten ist mit Holz, Nut und Feder, verkleidet. Die Dachrinne und das Fallrohr sind in Stahlblech, gestrichen, ausgeführt.

Die Garage wird an ihrer Nordseite über ein Metallschwingtor, Fabrikat Novoferm, mit elektrischem Antrieb, befahren, laut Auskunft ca. im Jahre 2005 erneuert. Im Inneren ist der Fußboden in Beton ausgeführt, die Wände sind verputzt, ohne Anstrich, die Decke ist abgehängt und gestrichen. Im Deckenbereich sind Rückstände von Feuchtigkeitseindringungen erkennbar. Die Belichtung erfolgt über ein Glasbausteinfeld.

Der Geräteraum (lt. Plan Kleintierstall) wird an der Südostseite des Gebäudes über eine Holztür begangen. Im Inneren ist der Fußboden in Beton ausgeführt, die Wände sind verputzt und gestrichen, die Decke ist abgehängt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein zweiflügeliges Holzfenster mit Einfachverglasung.

**Beurteilung:**

**Das Wohnhaus wurde ca. im Jahr 1962 als Einfamilienhaus (Siedlungshaus) errichtet und ca. im Jahre 1985 um einen Kellergeschossanbau nach Süden erweitert.**

**Bis auf die Erneuerung der Hauseingangstür wurden in der jüngeren Vergangenheit keine Renovierungen/Modernisierungen durchgeführt. Im Bad und im WC im Erdgeschoss wurden Umbaumaßnahmen begonnen, jedoch nicht abschließend fertiggestellt. Am Wertermittlungstichtag stellt sich das Gebäude weit überwiegend im Status seiner Gestehungszeit bzw. im Status der Gestehungszeit des Kellergeschossanbaus dar.**

**Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem stark abgewohnten und pflege-/renovierungsbedürftigen Zustand. Insgesamt ist ein erheblicher Instandhaltungs-, Reparatur- und Fertigstellungsrückstau vorhanden.**

**Der Spitzboden ist wohnlich ausgebaut, genehmigte Baupläne sind für den Ausbau im Bauarchiv der Stadt Nürnberg jedoch nicht vorhanden. Aufgrund der geringen Stehhöhe im Bereich der Treppe und des fehlenden 2. Fluchtweges ist dieser Bereich nicht zum dauernden Aufenthalt geeignet.**

**Der energetische Zustand ist baujahresbedingt unterdurchschnittlich. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.**

**Die Garage stellt sich als gewöhnliche Einzelgarage mit angrenzendem Geräteraum dar. Das Garagentor wurde in der Vergangenheit erneuert. Im Bereich der Wände und des Dachs ist ein Instandhaltungs- und Reparaturrückstau gegeben.**

<b>Wohnfläche</b>	
Erdgeschoss	71,48 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	49,37 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt	120,85 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt, gerundet</b>	<b>121,00 m<sup>2</sup></b>



