

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in 90478 Nürnberg, Regensburger Straße 63-67

Bewertungsobjekt I 3 Zimmer Wohnung im 6.Obergeschoss des Gebäudes Regensburger Straße 63, Wohnfläche ca. 75 m², Nr. 98 des Aufteilungsplans

Anteil am Grundstück 14,04/1.000 Miteigentumsanteil

Verkehrswert 195.000 €

Bewertungsobjekt II Tiefgaragenstellplatz Nr. 8 des Aufteilungsplans

Anteil am Grundstück 0,73/1.000 Miteigentumsanteil

Verkehrswert 15.000 €

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 08.09.2025

Auftraggeber Amtsgericht Nürnberg

Aktenzeichen 6 K 88/25

Gutachten vom 28.11.2025

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. 09181 / 461 490 19

Klostergasse 22 info@voelkel-lang.de

92318 Neumarkt i.d.OPf. www.voelkel-lang.de

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (Aufsichtsbehörde: IHK Nürnberg für Mittelfranken)



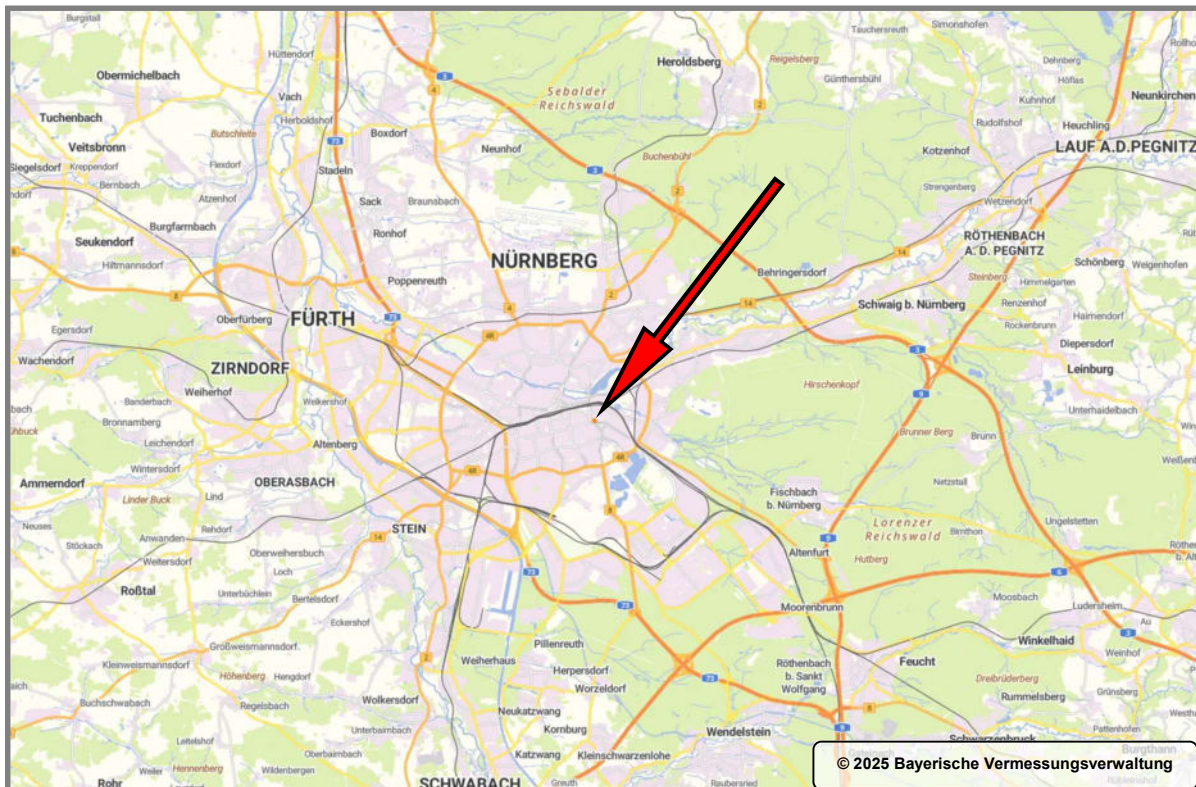
Grundstück

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

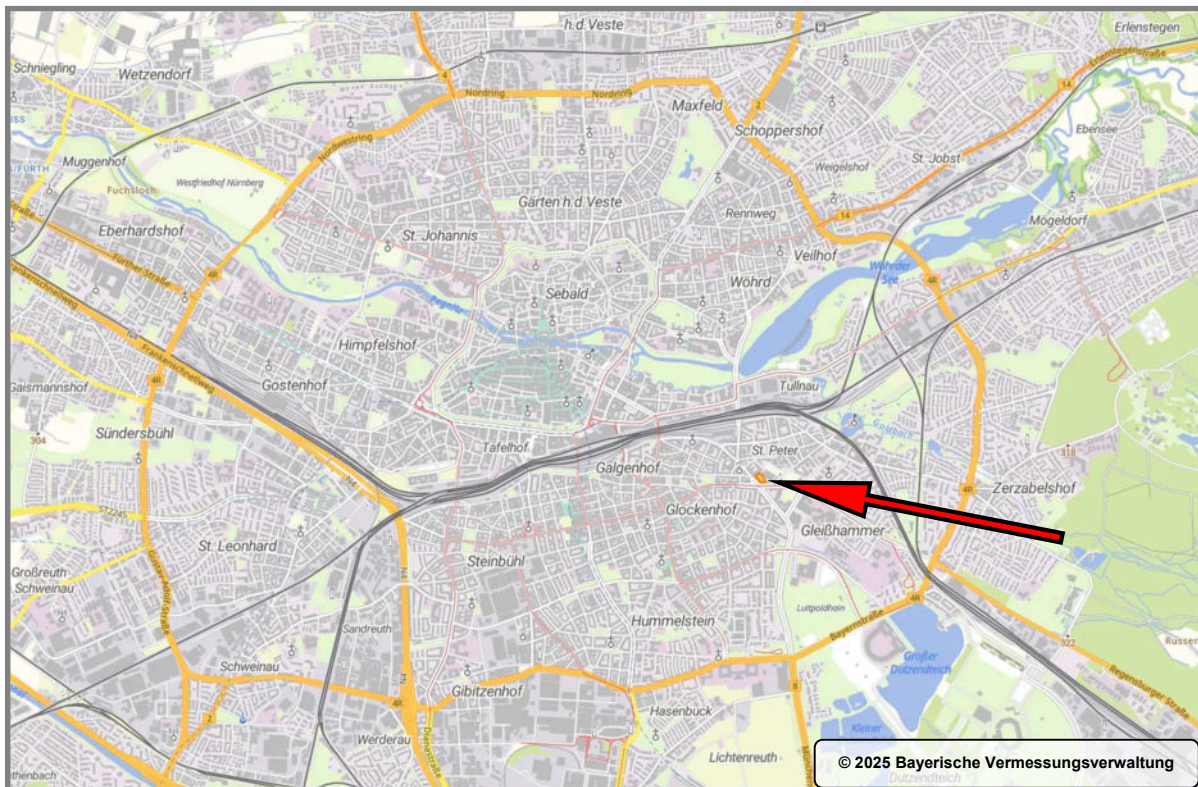
Das Grundstück befindet sich in der Nürnberger Südstadt, im Weiteren Innenstadtgürtel Süd (Stadtteil St. Peter, Statistischer Bezirk 10 Ludwigsfeld, Distrikt 100 St. Peter), ca. 2,3 km südöstlich der Innenstadt (Hauptmarkt).

Das Grundstück liegt an der Regensburger Straße, einer stark befahrenen, mehrspurigen Verbindungsstraße, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, mit beidseitigen Bürgersteigen, Straßenbeleuchtung und (in West-/Ostrichtung) teilweise mit mittleren Straßenbahnschienen sowie einseitigem Längsparkstreifen ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum nahezu nicht vorhanden.

Das Areal präsentiert sich überwiegend eben. Die Bebauung im Umfeld stellt sich als Blockrandbebauung mit mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern sowie Mehrfamilienhäusern, überwiegend mit Läden in den Erdgeschossen, dar. Auf dem nordwestlichen Nachbargrundstück befindet sich ein Seniorenzentrum, auf dem nordöstlichen Nachbargrundstück ist das historische Straßenbahndepot St. Peter vorhanden. Südöstlich des Bewertungsgrundstücks befindet sich das türkische Generalkonsulat.

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-Fischbach“ der Autobahn A9 beträgt ca. 8 km, zum Frankenschneppweg (Autobahn A73) ca. 2,9 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier mit der U-Bahn, der Straßenbahn und dem Bus erreicht werden. Die S-Bahn-Haltestelle „Dürrenhof“ der Linie S1, S2 und S3 befindet sich ca. 600 m nördlich des Bewertungsgrundstücks, die Haltestelle „Peterskirche“ der Straßenbahnlinien 6 und 10 befindet sich unmittelbar am Bewertungsgrundstück.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 171**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **2.681 m²**. Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die mittlere Breite in Nord-/Südrichtung beträgt ca. 62 m, die mittlere Tiefe in Ost-/Westrichtung ca. 51 m.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Süd- und seiner Südwestseite an öffentliche Freiflächen/ Parkplatzflächen/Bürgersteige (Flurstücke Nrn. 169, 169/2, 170/1 und 171/3) sowie nachfolgend an die Regensburger Straße, über welche es auch erschlossen wird. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

Auf dem Grundstück ist eine Wohnanlage, bestehend aus drei aneinandergebauten Mehrfamilienhäusern – Regensburger Straße 63, 65 und 67 –, mit Ladenlokalen/Gastronomie in den Erdgeschossen und gemeinsamer Tiefgarage, errichtet.

Das Grundstück ist nach Norden über eine Betonmauer eingefriedet. Nach Osten erfolgt die Einfriedung über einen Metaldoppelstabmattenzaun auf einer Betonmauer. Nach Westen und Süden stellt sich das Grundstück überwiegend offen dar.

Der westliche Grundstücksbereich ist überwiegend mit Zementplatten belegt und wird als Außensitzbereich für die Gastronomie in den Erdgeschossen genutzt. Der östliche Grundstücksbereich ist überwiegend mit Zementverbundsteinen gepflastert und mit offenen Kfz-Stellplätze ausgeführt.

Die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt an der nordwestlichen Grundstücksgrenze über eine elektrische Zufahrtsschranke, eine Rampe, Fußboden mit Zementverbundsteinen gepflastert, Stützmauern betonierte, sowie über nachfolgende Metallrolltore mit elektrischem Antrieb. Angrenzend an die Zufahrt zur Tiefgarage ist ein Mülltonnenabstellplatz angelegt und durch einen Holzzaun abgetrennt.

Das Grundstück wurde am 29.12.1971 nach WEG aufgeteilt und Sondereigentum an 114 Wohnungen, drei Gewerbeeinheiten in den Erdgeschossen und 51 Tiefgaragenstellplätzen begründet.

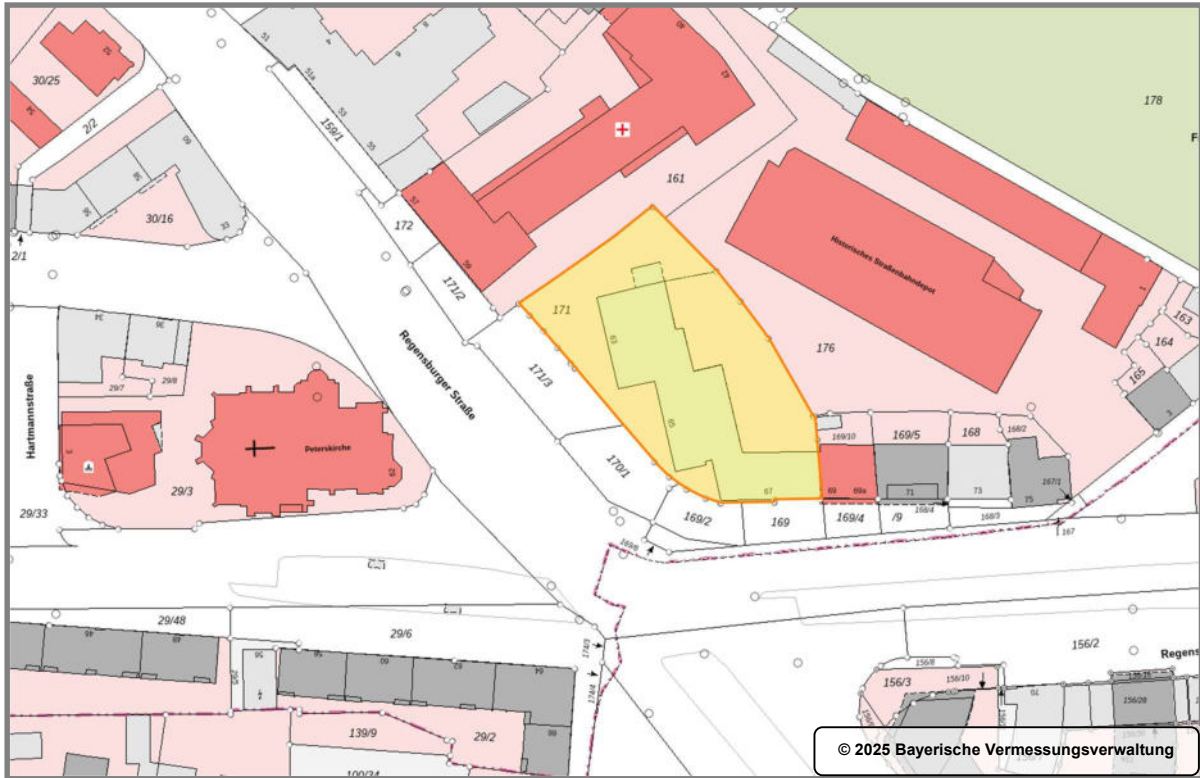
Beurteilung:

Das Grundstück liegt in der Stadt Nürnberg, im Stadtteil St. Peter, an der Regensburger Straße.

Die Freiflächen sind zweckmäßig angelegt und stellen sich in einem überwiegend ordentlichen und gepflegten Gesamtzustand dar.

Die Wohnlage ist mit mäßig bis mittel einzustufen.

Durch die Regensburger Straße sind Lärmimmissionen gegeben.



Gebäude

Das Gebäude konnte nur teilweise von außen besichtigt werden!

Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf Feststellungen, die beim Ortstermin am 23.04.2024 im Verfahren vor dem Amtsgericht Nürnberg, 6 K 3/24, getroffen wurden, wobei dem Sachverständigen nicht bekannt ist, ob zwischen den Ortsterminen Änderungen vorgenommen wurden!

Die Wohnanlage wurde ca. im Jahre 1973 errichtet und stellt sich mit drei aneinanderggebauten Mehrfamilienhäusern, jeweils mit Kellergeschoss (mit Tiefgarage), Erdgeschoss, sechs Obergeschossen und Flachdach dar.

Die zu bewertende Wohnung liegt im Gebäude Regensburger Straße 63, auf welches sich die nachfolgende Beschreibung bezieht.

Im Gebäude befinden sich im Erdgeschoss eine Gewerbeeinheit, im 1. und 2. Obergeschoss jeweils 8 Wohnungen sowie vom 3. bis zum 6. Obergeschoss jeweils 6 Wohnungen, gesamt somit 40 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit.

Das Gebäude wird an seiner Südwestseite über eine Hauseingangstür, Leichtmetall mit Drahtglaseinlage, begangen. Rechtsseitig ist eine Klingel-/Wechselsprechanlage eingebaut. Im nachfolgenden Flur ist der Fußboden in Naturstein ausgeführt. Die Wände sind mit Spritzputz belegt. Die Decke ist teilweise mit Holz, Nut und Feder verkleidet und teilweise in Beton, gestrichen, ausgeführt. Hier befindet sich eine Briefkastenanlage mit 56 Briefkästen.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus, Treppenläufe in Beton ausgeführt, Tritt- und Setzstufen mit Naturstein belegt, Geländer in Metall, Handläufe in Holz, sowie über einen Aufzug, Fabrikat Metropol Aufzüge, 1.000 kg oder 13 Personen, Baujahr 2022. Die Belichtung und Belüftung erfolgt im Treppenhaus über Kunststoffisoliertglasfenster, Baujahr ca. 2011. Von den Treppenpodesten werden über Metalltüren mit Glaseinlagen die Flure zu den Wohnungen erreicht. Hier sind die Fußböden mit Textil belegt.

Das Kellergeschoss wird vom Flur im Erdgeschoss aus über die Treppe und den Aufzug erreicht. Die Mieterkeller befinden sich im Gebäude Regensburger Straße 67 und werden vom Treppenpodest aus über eine Metalltür begangen. Die Kellerabteile sind im Aufteilungsplan als Gemeinschaftseigentum dargestellt. Sondernutzungsrechte sind nicht vereinbart. Von den Eigentümern der zu bewertenden Wohnung wird das Kellerabteil Nr. 67 genutzt.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Überwiegend in Betonfertigteilen mit Strukturschalung, gestrichen und ohne äußere Wärmedämmung, ausgeführt, in den Obergeschossen nach Westen und Osten mit Erkern versehen.
Dach:	Flachdach, Dachhaut von unten nicht erkennbar. Die Entwässerungsleitungen sind gemäß den vorliegenden Bauunterlagen innenliegend ausgeführt.
Geschossdecken:	Stahlbeton

Beurteilung

Das Wohnhaus wurde ursprünglich ca. im Jahre 1973 als Teil einer Wohnanlage errichtet.

Augenscheinlich wurden im Bereich des Gemeinschaftseigentums teilweise Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der regelmäßigen Instandhaltung durchgeführt. Dabei wurden die Fenster ca. im Jahre 2011 erneuert und der Aufzug ca. im Jahre 2022 ausgetauscht. Weitere Modernisierungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Der energetische Zustand des Gebäudes ist baujahresbedingt unterdurchschnittlich. Durch den vorhandenen Aufzug ist ein nahezu barrierefreier Zugang zum Kellergeschoss und zu den Wohnungen gegeben.

6. Obergeschoss, Wohnung Nr. 98

Die Wohnung konnte im Inneren nicht besichtigt werden!

Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf Feststellungen, die beim Ortstermin am 23.04.2024 im Verfahren vor dem Amtsgericht Nürnberg, 6 K 3/24, getroffen wurden, wobei dem Sachverständigen nicht bekannt ist, ob zwischen den Ortsterminen Änderungen vorgenommen wurden!

Wird vom Flur zu den Wohnungen aus über eine Wohnungstür, Zarge in Metall, Blatt in Holz, begangen und stellt sich mit Flur, Abstellraum, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Bad/WC, Wohn-/Esszimmer und Küche dar.

Die tatsächliche Raumaufteilung weicht teilweise von den vorliegenden Planunterlagen ab. Die in den Plänen dargestellten Räume Bad und WC stellen sich tatsächlich als ein gemeinsamer Raum dar. Die Küche wird, anders als in den Plänen dargestellt, ausschließlich über das Wohn-/Esszimmer begangen.

Die Raumhöhe, gemessen in der Küche, beträgt ca. 2,49 m.

Ausstattung

Fußböden:	Überwiegend mit Laminat, in der Küche mit Steinzeug, im Bad/WC mit Naturstein, im Abstellraum mit PVC belegt.
Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen, im Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt, im Wohn-/Esszimmer tapeziert. In der Küche ist im Bereich der Küchenmöbel ein Fliesenspiegel vorhanden.
Decken:	Verputzt und gestrichen, im Raum Bad/WC abgehängt.
Türen:	Überwiegend Zargen und Blätter in Holz; Blatt in Vollglas zwischen Flur und Wohn-/Esszimmer; außenlaufende Holzschiebetür zwischen Wohn-/Esszimmer und Küche.
Fenster:	Kunststoffisoliertglasfenster, überwiegend mit Kunststoffaußenrollos versehen; im Kinderzimmer, in der Küche und im Wohn-/Esszimmer teilweise mit Oberlichtern ausgeführt; im Schlafzimmer und im Wohn-/Esszimmer überwiegend mit Unterlichtern versehen.

- Beheizung:** Überwiegend Flachheizkörper; Rippenheizkörper im Schlafzimmer und im Wohn-/Esszimmer; Heizkörper in Form eines Handtuchwärmers im Bad/WC; in der Küche ohne Beheizung.
- Sanitärgegenstände:** Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie und Badewanne mit Duschbrauche, ohne Abtrennung, im Bad/WC.
- Sonstiges:** Im Abstellraum, im Kinderzimmer, im Schlafzimmer, im Wohn-/Esszimmer und in der Küche sind im Übergangsbereich Wand/Decke starke Schimmelpilzbildungen vorhanden. Im Deckenbereich des Bad/WCs sind kleinere Feuchtigkeitsrückstände erkennbar.
- Im Flur ist wandseitig ein Sicherungskasten mit Kipp Sicherungen, Eltako- und FI-Schalter eingebaut.
- Das Bad/WC ist innenliegend, die Abluft erfolgt über einen Lüfter im Luftschacht.
- Die in der Küche vorhandenen Küchenmöbel haben wohl noch einen Gebrauchs-, jedoch keinen Verkehrswert mehr.

Beurteilung:

Die Wohnung Nr. 98 liegt im 6. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses. Ein Balkon ist nicht vorhanden. Ein Aufzug ist vorhanden. Ein Kellerabteil wird durch die Eigentümer der Wohnung genutzt, wobei eine dingliche Sicherung der Nutzung nicht erkennbar ist. Die Fußboden- und Wandbeläge wurden augenscheinlich in der Vergangenheit renoviert. Nach dem Jahr 2020 fanden laut Auskunft keine Renovierungen/Modernisierungen am Sondereigentum statt.

Im Übergangsbereich Wand/Decke ist in nahezu allen Räumen starke Schimmelpilzbildung erkennbar. Ob diese auf ein entsprechendes Lüftungsverhalten, in Verbindung mit den ungedämmten Außenwänden und den vorhandenen Kunststoffisoliertglasfenstern zurückzuführen ist, oder aus vorhandenen Bauschäden-/mängeln resultiert, ist dem Sachverständigen nicht bekannt! Dies kann nur durch ein entsprechendes Gutachten eines Bauschadensgutachters ermittelt werden.

Der Wohnwert ist mit einfach bis mittel einzustufen.

Tiefgaragenstellplatz Nr. 8

Die Tiefgarage wird vom Kellergeschoss aus über eine Stahltür erreicht. In der Tiefgarage sind der Fußboden, die Wände und die Decke in Beton, gestrichen, ausgeführt. Die Raumhöhe beträgt ca. 2,22 m. Die Tiefgarage wurde, laut Auskunft beim Ortstermin, ca. in den Jahren 2023/2024 saniert.

Der zu bewertende Tiefgaragenstellplatz Nr. 8 ist wie in den vorliegenden Aufteilungsplänen dargestellt positioniert und ist durchschnittlich befahrbar.

Beurteilung:

Die Tiefgarage wurde in der jüngeren Vergangenheit saniert und ist in einem überwiegend ordentlichen Zustand.

Der Stellplatz Nr. 8 stellt sich als gewöhnlicher Tiefgaragenstellplatz dar.

Wohnflächenberechnung	
6. Obergeschoss, Wohnung Nr. 98	
Wohnfläche Wohnung Nr. 98	74,85 m ²
Wohnfläche Wohnung Nr. 98, gerundet	75,00 m²

