

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



Adresse	Bewertungsobjekt	Gutachten vom
90455 Nürnberg, Worzeldorfer Kirchsteig 20	Zweifamilienhaus mit Doppel- garage	20.02.2026
Bewertungsstichtag	Aktenzeichen	Auftraggeber
21.10.2025	6 K 95/25	Amtsgericht Nürnberg
Verkehrswert		670.000 €

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

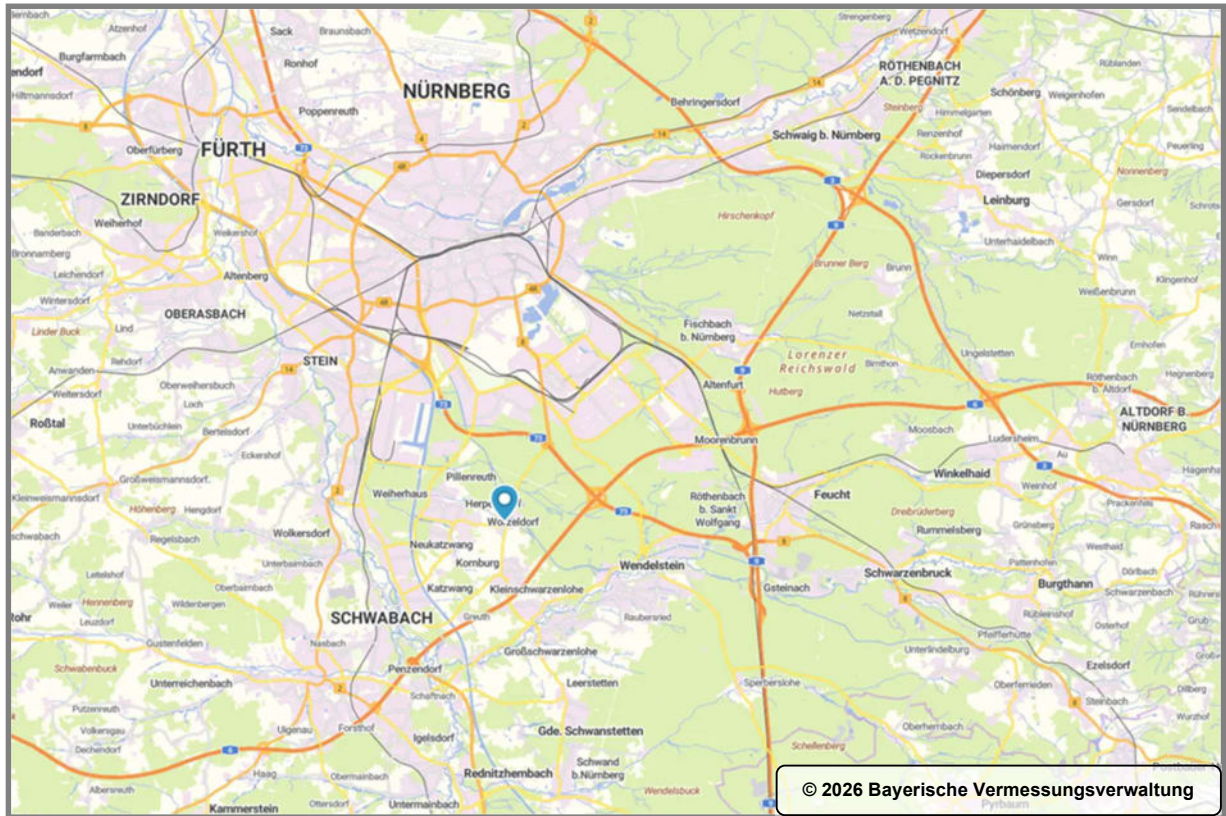
SACHVERSTÄNDIGER

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 Worzeldorf 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 Worzeldorf, dieser ist Teil des statistischen Bezirk 49 (Kornburg, Worzeldorf), in der südlichen Außenstadt von Nürnberg. Das Stadtzentrum (Rathaus) liegt rd. 12 km nördlich. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus freistehenden Wohngebäuden, vornehmlich Ein- und Zweifamilienhäuser, kleinere Mehrfamilienhäuser oder Doppelhäuser. Das Grundstück liegt an der Anliegerstraße „Worzeldorfer Kirchsteig“, welche sich im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit einseitiger Straßenbeleuchtung darstellt.

Kurz- und langfristiger Konsum- und Versorgungsbedarf

Güter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs sind im Stadtteil Worzeldorf vorhanden. Der nächstgelegene Supermarkt (Norma Filiale) befindet sich ca. 450 m entfernt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im westlich gelegenen Stadtteil Herpersdorf. Der langfristige Konsum- und Versorgungsbedarf kann in der Stadt Nürnberg gedeckt werden.

Medizinische Versorgung

Arztpraxen und Facharztpraxen sind im Stadtteil Worzeldorf nicht vorhanden, die nächstgelegene Arztpraxis befindet sich im benachbarten Stadtteil Herpersdorf, ca. 1,3 km westlich. Das nächstgelegene Krankenhaus (Klinikum Nürnberg Süd) befindet sich ca. 7 km nordöstlich.

Kindergarten und Schuleinrichtungen

In Worzeldorf befinden sich die evangelische Kindertagesstätte Worzeldorf sowie die Großta-gespflge Worzelzwerge. Im benachbarten Stadtteil Herpersdorf liegt die Max-Beckmann-Grundschule, während sich im südlich angrenzenden Kornburg die Grundschule Martin-Lu-ther-King-Schule befindet. Zudem sind im Umfeld weitere Kindergärten sowie alle Primär- und Sekundärschulen, sowie Hochschulen vorhanden.

Parkplätze

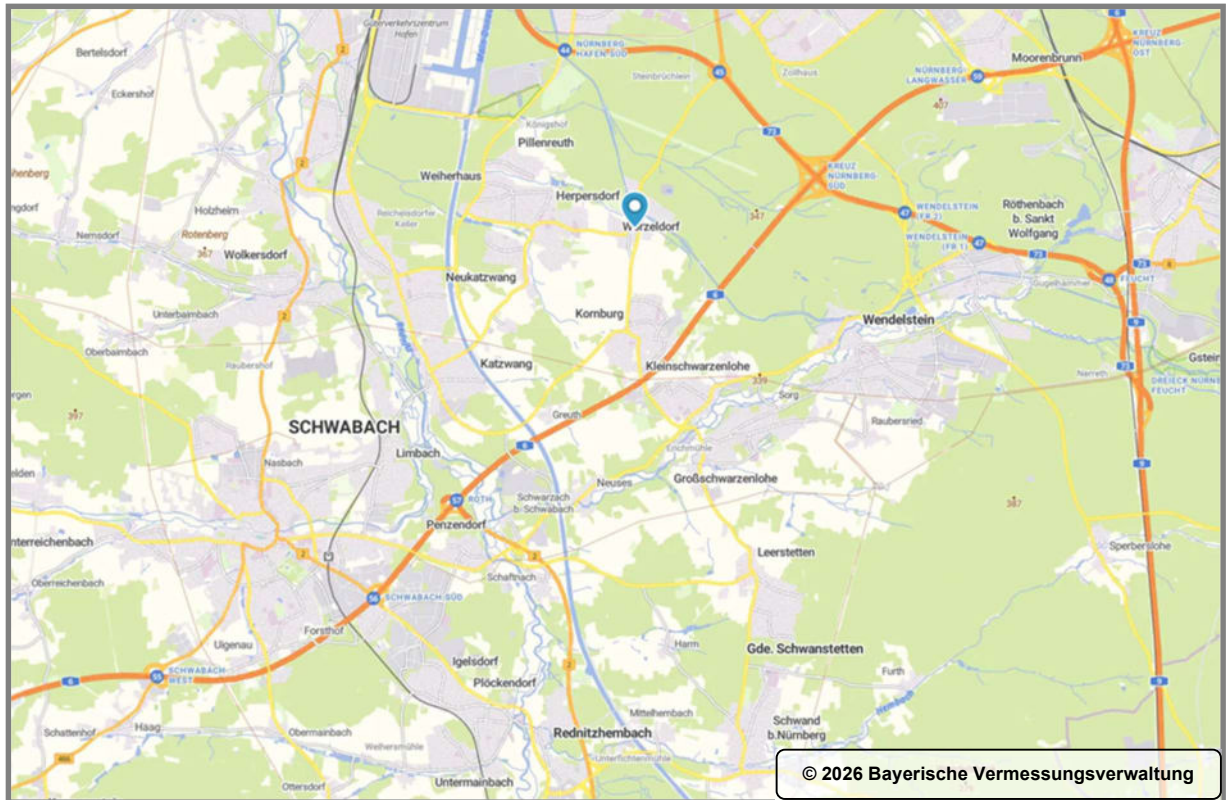
Das Parken entlang der Anliegerstraße ist grundsätzlich möglich. Aufgrund der verdichteten Wohnbebauung und der hohen Anzahl an Anwohnern kann es zu bestimmten Tageszeiten jedoch zu einer erhöhten Auslastung der Stellflächen kommen. Auf dem zu bewertendem Grundstück ist eine Doppelgarage vorhanden.

Verkehrsanbindung

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle „Nürnberg Süd“ der Autobahn A6 beträgt ca. 5 km. Die Autobahn A6 führt von Heilbronn über Nürnberg in Richtung Tschechien/Pilsen. Die A6 bietet einen direkten Anschluss an die Autobahn A3, welche in Richtung Nürnberg/Regens-burg im Osten und Würzburg/Frankfurt am Main im Westen, führt.

Worzeldorf ist über Buslinien an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die nächstgele-gene Bushaltestelle „Worzeldorfer Feuerwehrhaus“ befindet sich ca. 280 m nördlich. Hier ver-kehrt unter anderem die Buslinie 52, welche Langwasser Mitte, Worzeldorf, Herpersdorf und Katzwang miteinander verbindet. Der Hauptbahnhof Nürnberg befindet sich ca. 11 km nördlich und ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 30 Minuten erreichbar.

Der nächstgelegene Flughafen (Albrecht Dürer Airport Nürnberg) befindet sich in ca. 23 km Entfernung.



Beurteilung

Insgesamt liegt das Bewertungsobjekt am Würzeldorfer Kirchsteig in einer eher dörflich strukturierten Wohnlage, profitiert jedoch von der Nähe zur Stadt Nürnberg.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie die medizinische und schulische Infrastruktur sind umliegend ausreichend vorhanden.

Die Verkehrsanbindung für den Individualverkehr ist gut, der öffentliche Personennahverkehr ist als befriedigend zu bewerten.

Das Parken in der Anliegerstraße ist nur eingeschränkt möglich, zu dem Bewertungsobjekt gehört jedoch eine Doppelgarage.

Die Lage des Grundstücks wird abschließend als mittel bis gut beurteilt.

Grundstück

Grundstücksgestaltung

Flurstück Nr. 19/2

Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)

Grundstücksform

Straßenfront

mittlere Grundstücksbreite

mittlere Grundstückstiefe

Topografie

Gebäude- und Freifläche

443 m²

Rechteckig

Angrenzung an den Worzeldorfer Kirchsteig
im Osten, rd. 21 m

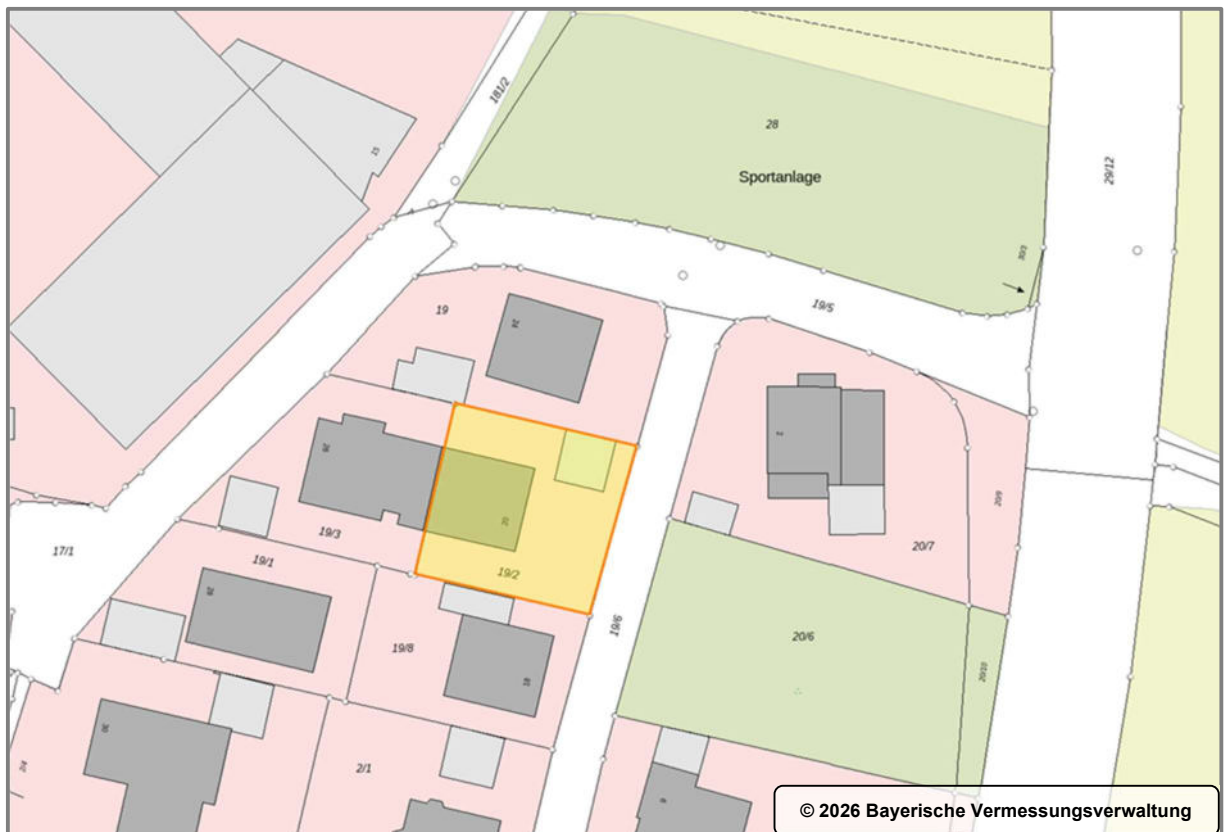
rd. 21 m (Nord-/Südrichtung)

rd. 22 m (Ost-/ Westrichtung)

Das Gelände ist überwiegend eben

Anmerkung:

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





Naturgefahren/Umwelteinflüsse

Hochwasserrisiko	kein Risiko bekannt
Georisiken	kein Risiko bekannt

Anmerkung:

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft. Weitere Informationen sind nicht bekannt und wurden nicht gesondert erhoben. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht beauftragt, weitere Untersuchungen dieser Art durchzuführen.

Immissionen

Fluglärm

nicht im Bereich einer Lärmkartierung

Lärm im Individualverkehr

Lärm in Ballungsräumen – Hauptverkehrsstraßen – Pegel-
raster LDEN – Kartierung 2022 (Tag: ca. 59,8 dB(A))

Lärm in Ballungsräumen – Hauptverkehrsstraßen – Pegel-
raster LNight – Kartierung 2022 (Nacht: ca. 50,8 dB(A))

Lärm Schienenwege

nicht im Bereich einer Lärmkartierung

Anmerkung:

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft. Eigene Geräuschmessungen, etwa aus Flug-, Bahn-, oder Kfz-Verkehr, wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück liegt im Bereich der Lärmkartierung des BayernAtlas-Plus. Es kann auf dem Grundstück zu leichten Lärmimmissionen durch die Spitzwegstraße kommen.



Beschreibung der Außenanlagen

Angrenzungen/Erschließung

Das Grundstück grenzt seiner Nord-, Süd- und Westseite an bebaute Nachbargrundstücke. Das Wohnhaus im Westen ist direkt an das Bewertungsobjekt angebaut. An seiner Ostseite grenzt es an den Worzeldorfer Kirchsteig, über welchen es auch erschlossen wird.

Einfriedung

Die Einfriedung des Grundstücks erfolgt im Osten durch einen Metall-Stabzaun auf einer Sockelmauer. Die Zufahrt zur Doppelgarage ist von Osten her offen ausgeführt. Im Süden ist das Grundstück durch einen Maschendrahtzaun auf einer Sockelmauer eingefriedet. Die Einfriedung zur benachbarten Freifläche nach Westen ist von der Straße aus nicht ersichtlich.

Zufahrt/Zuwegung

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von Osten über den Worzeldorfer Kirchsteig über ein Gartentor aus Metall. Der Eingang zum Wohnhaus liegt an der östlichen Giebelseite und ist über einen angelegten Weg und ein anschließendes Treppenpodest erreichbar. Die Zufahrt zur Garage erfolgt über eine gepflasterte Fläche von Osten.

Freiflächengestaltung

Die Freiflächen im Osten sind überwiegend begrünt und zeigen sich in einem einfach gehaltenen, teilweise augenscheinlich noch nicht fertiggestellten Zustand. Westlich angrenzend an die Garage befindet sich eine Wandscheibe mit Rundbogendurchgang, die in den nördlichen Grundstücksbereich führt. Im südlichen Grundstücksbereich befindet sich eine leicht erhöhte Terrasse.

Beurteilung

Das Grundstück ist hinsichtlich seines Zugangs direkt vom Worzeldorfer Kirchsteig gut erreichbar. Der direkte Zugang in das Zweifamilienhaus erfolgt über einen angelegten Weg, nachfolgend über eine Treppe mit Podest. Alle notwendigen Versorgungsanschlüsse sind vorhanden. Naturgefahren bestehen nicht, jedoch kann es gemäß der genannten Lärmkartierungen zu Lärmimmissionen kommen.

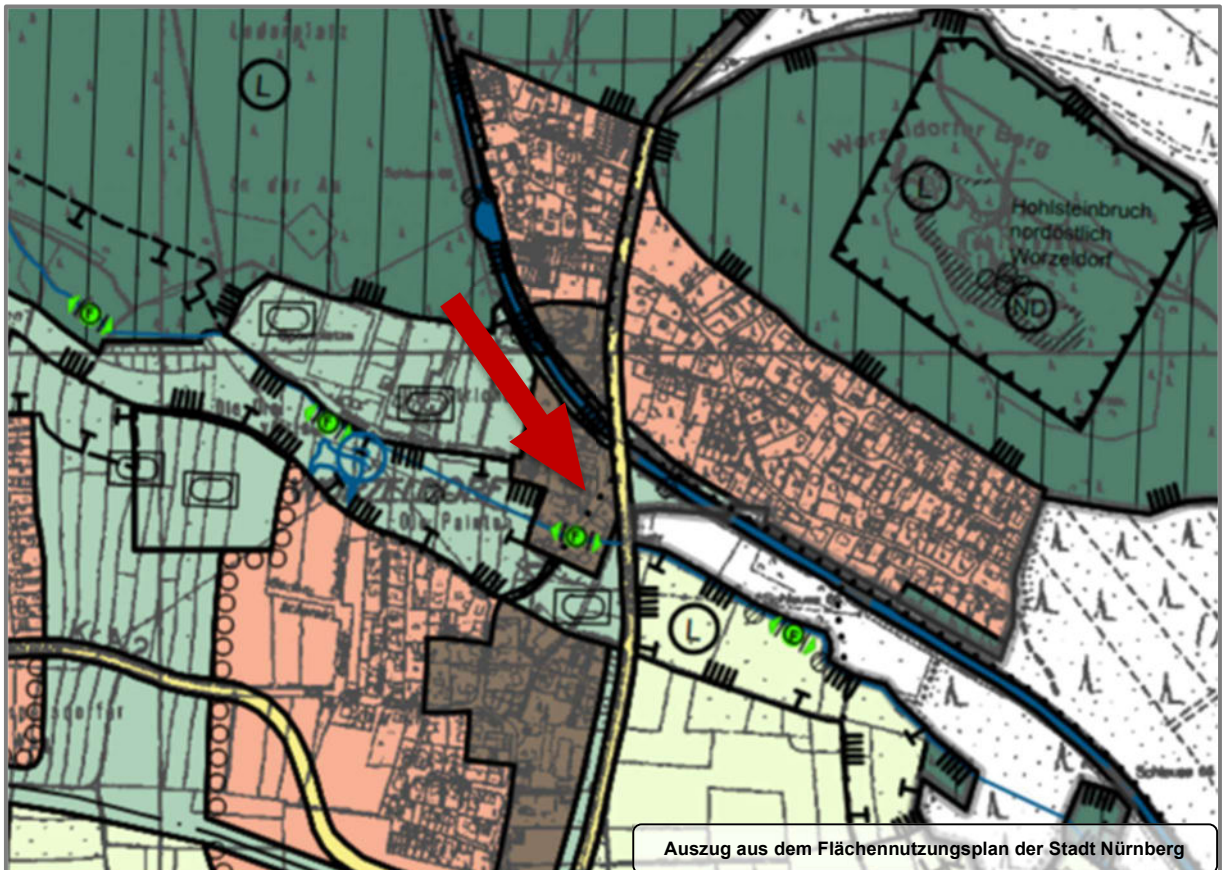
Die Merkmale des Grundstücks können als überwiegend gut bewertet werden.

Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Laut schriftlicher Auskunft des Stadtplanungsamts der Stadt Nürnberg, vom 25.09.2025, liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplans.

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



Beitragsrechtlicher Zustand

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Nürnberg - Servicebetrieb Öffentlicher Raum Nürnberg - vom 30.10.2025 sind die Straßenerschließungsbeiträge abgerechnet und bezahlt.

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Nürnberg – Stadtentwässerung und Umweltanalytik – vom 26.09.2025 sind die Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung und den Kanal abgerechnet und bezahlt. 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 vom 25.09.2025 ist die regelmäßig geforderte Untersuchung der Grundstücksentwässerungsanlage am 09.01.2004 vorgenommen worden.

Denkmalschutz

Kein Eintrag in der Denkmalliste.

Verträge (Miet- und Pachtverträge)

Dem Sachverständigen liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor.

Gebäude

Die Gebäude konnten nur teilweise, von der Straße aus, besichtigt werden!

Das Wohnhaus wurde gem. vorliegenden Bauunterlagen ca. im Jahre 1962 als Zweifamilienhaus nebst Doppelgarage errichtet. Im Jahr 1968 wurde die Genehmigung erteilt, das Dachgeschoss des Wohnhauses auszubauen.

Das Wohnhaus wird an der östlichen Giebelseite über ein Podest mit fünf Stufen, nachfolgend über eine Haustür betreten. Eine Eingangsüberdachung ist nicht vorhanden. Der Eingangsbereich wirkt augenscheinlich noch nicht vollständig fertiggestellt. Eine Absturzsicherung bzw. ein Treppengeländer fehlt und die Außenbeleuchtung ist noch nicht abschließend montiert.

Gemäß den Angaben der betreibenden Gläubigerin am Ortstermin wurde das Wohnhaus nebst Doppelgarage in den Jahren 2022 bis 2023 umfangreich saniert. Dieser Eindruck bestätigt sich im äußeren Erscheinungsbild. Ob der Innenbereich einen vergleichbaren Zustand aufweist, kann nicht abschließend beurteilt werden. Teilweise sind an den Außenanlagen noch fehlende Restarbeiten erkennbar.

Der Briefkasten sowie die Klingelanlage sind im Außenbereich, nebst dem Eingangstor, angebracht.

Gemäß den vorliegenden Bauunterlagen erfolgt die vertikale Erschließung des Gebäudes über ein Treppenhaus vom Keller- bis zum Dachgeschoss.

Konstruktiver Aufbau

Baujahr	Ca. 1962
Modernisierungen/Renovierungen	Ca. 1968: Genehmigung zum Dachgeschossausbau Ca. 2022-2023: gemäß Angaben umfangreich saniert
Geschosse	Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss
Bauweise	Massivbauweise
Geschossdecken	Gem. vorliegenden Bauunterlagen Massivdecken über Keller-, Erd-, und Obergeschoss
Fassade	Verputzt und gestrichen, augenscheinlich mit WDVS ausgeführt.
Dach	Satteldach, Firstrichtung West-/Ost, mit eingeblechten Gauben, Kaminkopf über Dach erkennbar. Einde- ckung augenscheinlich in Formziegeln. Dachrinnen und Fallrohre in Kupfer ausgeführt.
Fenster/Außentüren	Augenscheinlich überwiegend Kunststoffisolierglas- fenster mit Rollo, Farbe anthrazit, jüngeren Datums.
Beheizung	Nicht bekannt.

**Nach den vorliegenden Planunterlagen stellt sich die Raumaufteilung der Ge-
schosse wie folgt dar:**

Kellergeschoss

Das Kellergeschoss wird über das Treppenhaus begangen und stellt sich mit Flur, drei Keller-
räumen, Tank-, und Heizungsraum sowie Waschküche mit Außentreppe nach Norden, dar.

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss wird über das Treppenhaus begangen und stellt sich mit Diele, WC, Zimmer,
Badezimmer und Küche im Norden sowie Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Terrasse im Süden
dar.

Obergeschoss

Das Obergeschoss wird über das Treppenhaus begangen und stellt sich analog dem Erdge-
schoss mit Diele, WC, Zimmer, Badezimmer und Küche im Norden sowie Schlafzimmer,
Wohnzimmer mit Balkon im Süden dar.

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss wird über das Treppenhaus begangen und stellt sich mit Flur, Abstellraum, WC und Kinderzimmer im Norden, einem weiteren Zimmer und einen Näh-, und Bügelzimmer im Süden dar.

Ob der Dachgeschossausbau tatsächlich stattgefunden hat, ist dem Sachverständigen aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt.

Doppelgarage

Gemäß den vorliegenden Bauunterlagen wurde die Doppelgarage im selben Jahr wie das Wohnhaus errichtet. Zum Stichtag stellt sich die Garage verputzt und gestrichen, mit Flachdach und zwei manuell bedienbaren Schwingtoren dar.

Die Garage ist von der östlich gelegenen Anliegerstraße offen befahrbar. Die Zufahrt ist gepflastert.

Beurteilung

Insgesamt stellt sich das Gebäude nach äußerlichem Anschein in einem überwiegend sanierten und gepflegten Zustand mit teilweise aufstehenden Restarbeiten, insbesondere in Bezug auf die Außenanlagen, dar.

Gemäß vorliegenden Bauunterlagen stellt sich das Wohnhaus als Zweifamilienwohnhaus mit nachträglich ausgebauten Räumen in Dachgeschoss dar. Für die weitere Bewertung wird unterstellt, dass die Räumlichkeiten im Dachgeschoss hinsichtlich ihrer Nutzung dem Obergeschoss zuzuordnen sind.

Wie bereits erläutert, konnte das Wohnhaus nicht begangen werden, so dass weder die tatsächliche Raumaufteilung, die Ausstattung noch die Beschaffenheit bekannt sind.

Der energetische Zustand des Gebäudes wird trotz der baujahresbedingten älteren Bausubstanz infolge der Sanierung mit überwiegend gut eingeschätzt. Eine Barrierefreiheit ist augenscheinlich nicht gegeben.

Wohnflächenberechnung		
Erdgeschoss		
Wohnfläche Erdgeschoss	79,60 m ²	80,00 m²
Obergeschoss		
Wohnfläche Obergeschoss	74,86 m ²	75,00 m²
Dachgeschoss		
Wohn-, Nutzfläche Dachgeschoss	60,04 m ²	60,00 m²
Wohn-, Nutzfläche gesamt		214,50 m ²
Wohn-, Nutzfläche gesamt, gerundet		215,00 m²

