

## Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



<b>Adresse</b>	<b>Bewertungsobjekt</b>	<b>Gutachten vom</b>
90459 Nürnberg, Breitschneidstraße 55	Eigentumswohnung im 3. Obergeschoss des Vorder- gebäudes samt Balkon und französischem Balkon laut Aufteilungsplan Nr. 9, sowie das Sondernutzungsrecht am Kellerraum Nr. 9	17.11.2025
<b>Bewertungsstichtag</b>	<b>Aktenzeichen</b>	<b>Auftraggeber</b>
30.09.2025	6 K 112/25	Amtsgericht Nürnberg
<b>Verkehrswert</b>		<b>190.000 €</b>

***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 in Galgenhof, einem Stadtteil 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 Galgenhof im Osten der nördlichen Südstadt von Nürnberg, rd. 4 km südöstlich des Stadtzentrums (Hauptmarkt). Es liegt in einem gewachsenen Wohngebiet, welches hauptsächlich von geschlossener Wohnbebauung geprägt ist, bestehend aus Mehrfamilienhäusern teilweise mit gewerblicher Nutzung. Das Grundstück liegt an der Breitscheidstraße, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, mit beiderseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung, über der Straße zwischen den Wohnhäusern gespannt, ausgebaut ist. Die Erschließung des Wohnhauses erfolgt über den Bürgersteig.

#### Kurz- und langfristiger Konsum- und Versorgungsbedarf

Güter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs sind im Stadtteil vorhanden und gut erreichbar. Der langfristige Konsum- und Versorgungsbedarf kann ebenfalls überwiegend in Stadtteil gedeckt werden, weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Innenstadtstadt von Nürnberg.

## Medizinische Versorgung

Arztpraxen und Facharztpraxen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die nächstgelegenen Krankenhäuser sind das Klinikum Campus Nord und das Krankenhaus Martha-Maria St. Theresien, beide ca. 5 km entfernt.

## Kindergarten und Schuleinrichtungen

In fußläufiger Umgebung sowie im Stadtteil Galgenhof sind ausreichend Kindergärten und Horte sowie Primär- und Sekundärschulen vorhanden.

## Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind Parkmöglichkeiten vorhanden. Aufgrund der Wohnbebauung und der Anzahl an Anwohnern kann es zu bestimmten Tageszeiten jedoch zu einer erhöhten Auslastung kommen.

## Verkehrsanbindung

Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle Nürnberg Nord der A3, liegt ca. 8,4 km nordöstlich des Objekts. Die A6 (Kreuz Nürnberg-Ost) befindet sich ca. 10 km südlich. Der Frankenschnellweg verläuft ca. 2 km westlich.

Der nächstgelegene Fernverkehrsbahnhof befindet sich rd. 900 m entfernt (Hauptbahnhof Nürnberg). Die Straßenbahnlinien 7 und 8 bietet eine direkte Anbindung von Galgenhof bis zum Hauptbahnhof Nürnberg. Die Straßenbahnhaltestelle „Schweiggerstraße“ liegt ca. 290 m entfernt.

Der nächstgelegene Flughafen befindet sich in Nürnberg ca. 8 km nördlich.



### **Beurteilung**

**Gemäß der Wohnlagenkarte, ausgewiesen vom Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Nürnberg, ist die Wohnlage als mittlere Wohnlage kategorisiert.**

**Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie die medizinische und schulische Infrastruktur sind gut. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls gut, sowohl für den Individualverkehr als auch für den ÖPNV. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Raum ist angespannt.**

**Die Lage des Grundstücks wird abschließend mit überwiegend gut beurteilt.**

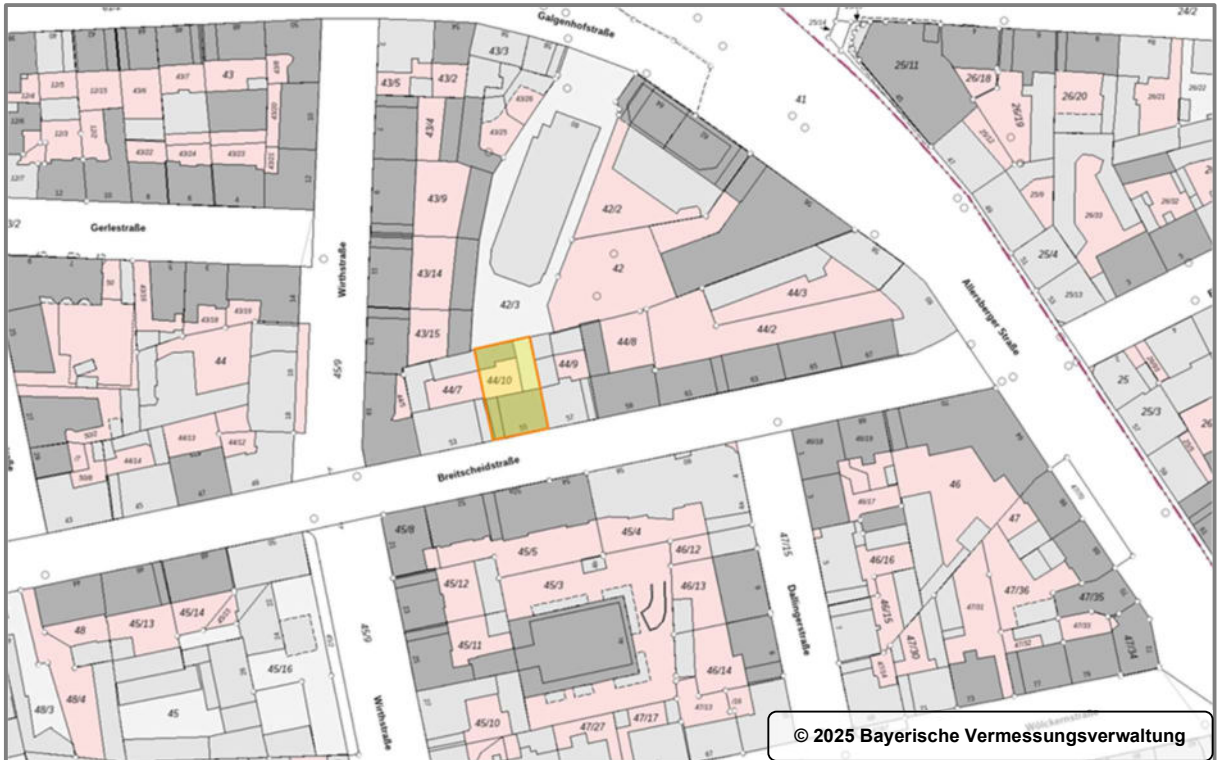
## **Grundstück**

### **Grundstücksgestaltung**

Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	360 m <sup>2</sup>
Grundstücksform	rechteckig
Straßenfront	Angrenzung an die Breitscheidstraße im Süden, rd. 24 m
mittlere Grundstücksbreite	rd. 15 m (West-/ Ostrichtung)
mittlere Grundstückstiefe	rd. 24 m (Nord-/Südrichtung)
Topografie	überwiegend ebenerdig

#### **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            nicht im Bereich einer Lärmkartierung

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 nicht im Bereich einer Lärmkartierung des BayernAtlas-Plus.

## Beschreibung der Außenanlagen

### Angrenzungen/Erschließung

Das Grundstück grenzt mit seiner Südseite an die Breitscheidstraße, über welche es auch erschlossen wird. Mit seiner Nordseite grenzt das Gebäude an ein Nachbargrundstück, auf dem sich das Landbierparadies GmbH Joachim Glawe befindet. An der Ost- und Westseite grenzt es mit seinen Außenmauern direkt an Nachbargebäude an und stellt sich als Blockrandbebauung dar.

### Einfriedung

Die Einfriedung erfolgt überwiegend durch die angrenzende Nachbarbebauung. Im Westen ist das Grundstück durch die Nachbarbebauung sowie durch eine Mauer vom Nachbargrundstück getrennt.

### Zufahrt/Zuwegung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von Süden über die Breitscheidstraße durch eine gepflasterte Durchfahrt in den Hinterhof. Diese stellt sich mit einem zweiflügligen Holztor samt Oberlicht – für das Baujahr typisch – dar und führt unter dem Gebäude hindurch in den Hinterhof.

### Freiflächengestaltung

Die Freiflächen im Hinterhof sind überwiegend gepflastert, teilweise mit Waschbetonplatten belegt, ausgeführt. Im Hinterhof befindet sich ein Baum sowie kleinere angelegte Grünstreifen/Beete. Insgesamt sind die Außenanlagen zweckmäßig gestaltet und in einem ordentlichen Zustand.

## Beurteilung

***Das Grundstück ist hinsichtlich seiner Zuwegung und Befahrbarkeit gut erreichbar. Die Zufahrt erfolgt über die Breitscheidstraße und führt durch eine Durchfahrt im Vorderhaus in den Hinterhof des Mehrfamilienhauses.***

***Alle notwendigen Versorgungsanschlüsse sind vorhanden. Naturgefahren und Lärmimmissionen bestehen nicht.***

***Das Grundstück sowie die Außenanlagen zeigen sich insgesamt in einem überwiegend einfachen jedoch ordentlichen Zustand. Der Zustand wird als durchschnittlich bewertet.***

## Rechtliche Gegebenheiten

### Bauplanungsrecht

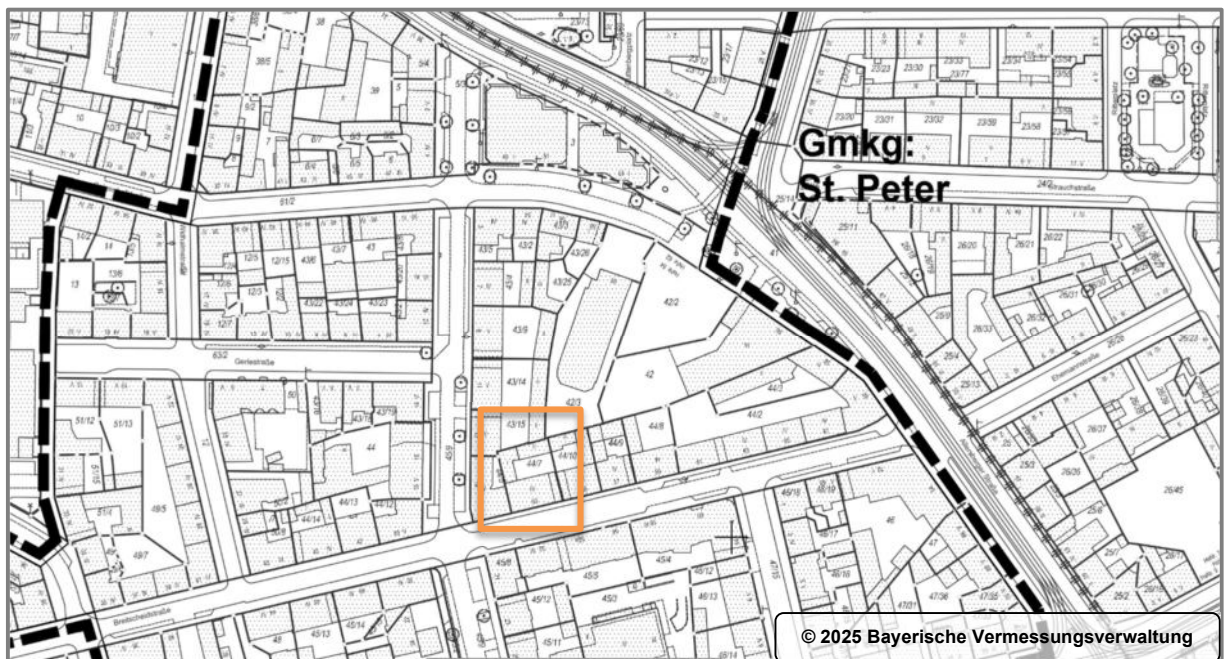
Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Nürnberg liegt das Grundstück im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans, gem. § 30 Abs. 3 BauGB, mit der Nr. 4660 Südstadt-Ost, rechtsverbindlich seit 10.11.2021. Es besteht ein Übergeleiteter Bebauungsplan mit der Nr. 195 (Katasterblatt).

Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB.

*Das Grundstück liegt somit im „unbeplanten Innenbereich“. Wesentliche Vorgabe ist das „Einfügen“ eines Bauvorhabens in den baulichen Bestand, also die Anpassung an die Eigenart der näheren Umgebung hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, welche bebaut werden soll.*

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg, rechtswirksam seit 08.03.2006, ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Galgenhof/Steinbühl“ gemäß § 142 BauGB. Die Sanierung erfolgt im vereinfachten Verfahren.



## **Beitragsrechtlicher Zustand**

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Nürnberg (Servicebetrieb Öffentlicher Raum Nürnberg) sind die Straßenerschließungsbeiträge und die Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung abgerechnet und bezahlt.

Gemäß Auskunft der Stadt Nürnberg (Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg) gilt der Kanalherstellungsbeitrag für die Grundstücksfläche und die Geschossfläche im derzeitigen Bestand - außer Dachgeschoss - als abgegolten. Die Kanalüberprüfung hat im Jahr 2013 stattgefunden und ist nach heutiger Rechtslage im Jahr 2038 wieder fällig.

## **Gebäudeversicherung**

Ob eine Gebäudeversicherung besteht, ist nicht bekannt.

### **Anmerkung:**

Bei nicht brandversicherten Gebäuden bzw. rückständigen Brandversicherungsbeiträgen besteht ein hohes Risiko bei plötzlichem Brand des Gebäudes, darauf wird ein Ersteher in der Zwangsversteigerung besonders hingewiesen.

## **Denkmalschutz**

Kein Eintrag in der Denkmalliste.

## **Verträge (Miet- und Pachtverträge)**

Ob Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen, ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

## **WEG-Verwaltung**

Informationen zur WEG-Verwaltung sind nicht bekannt und konnten vom Sachverständigen nicht in Erfahrung gebracht werden.

## Gebäude

Trotz schriftlicher Terminfestsetzung war der Eigentümer beim Ortstermin nicht anwesend bzw. gewährte keinen Zutritt, so dass die Wohnung im Inneren nicht besichtigt werden konnte!

Die nachstehenden Darstellungen und Ausführungen basieren auf den übergebenen/eingeholten Unterlagen sowie der persönlichen Inaugenscheinnahme des Sachverständigen. Sie stellen die überwiegenden Ausstattungsmerkmale und Eigenschaften des Objektes dar und haben somit nicht den Status der Vollständigkeit bzw. des Abschließenden.

### Vorderhaus (Wohn- und Geschäftshaus)

Im Süden des Grundstücks ist ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet. Das Baujahr ist nicht genau bekannt; gemäß Luftbildrecherchestation stand das Gebäude bereits vor dem 2. Weltkrieg und wurde vermutlich nach dem Krieg teilweise wieder aufgebaut. Der vorliegende Aufteilungsplan stammt aus dem Jahr 2022. Für die weitere Ermittlung wird das Baujahr 1947 herangezogen.

Gemäß Aufteilungsplan befinden sich im Erdgeschoss des Vorderhauses eine Eigentumswohnung sowie eine Ladeneinheit mit Durchgang in das östliche Rückgebäude, welches als Werkstatt genutzt wird. Die Ladeneinheit ist über einen separaten Eingang von Süden begehbar. Die Wohnungen werden über den Innenhof im Norden, über eine Haustür in Holz mit Glasausschnitt, älteren Baujahrs, begangen. Hier befindet sich auch die Mülltonnenanlagen.

Vom 1. Obergeschoss bis zum Dachgeschoss befinden sich pro Etage jeweils zwei Wohneinheiten. Somit verfügt das Vorderhaus insgesamt über neun Eigentumswohnungen und eine gewerbliche genutzte Einheit.

Alle Einheiten – mit Ausnahme einer Wohnung im 1. Obergeschoss, die über eine Terrasse auf dem östlich angrenzenden Gebäude verfügt, sowie der Dachgeschosseinheiten – besitzen alle Wohnungen einen eigenen Balkon nach Norden zum Innenhof sowie einen französischen Balkon nach Süden.

<b>Baujahr</b>	ca. 1947
<b>Modernisierungen/Renovierungen</b>	Augenscheinlich wurde die Südfassade renoviert und die Fenster ausgetauscht; weitere Maßnahmen erfolgten augenscheinlich im Rahmen der Instandhaltung.
<b>Geschosse</b>	Teilunterkellerung, Erdgeschoss, 1.–3. Obergeschoss, Dachgeschoss
<b>Bauweise</b>	Massivbauweise
<b>Fassade</b>	Verputzt und gestrichen, an der nördlichen Außenfassade verwittert, teilweise Farb- und Putzabplatzungen.
<b>Dach</b>	Satteldach, Firstrichtung (West/Ost), Entwässerung traufseitig vorhanden.

<b>Fenster/Außentüren</b>	Augenscheinlich Kunststoffisoliertglasfenster-, Balkontüren mit Rollos, Fenster teilweise mit Unterlicht. Französische Balkone nach Süden, Balkone nach Norden.
<b>Eingangsbereich</b>	Nicht überdacht. Hauseingangstür aus Holz mit Glasausschnitt, älteren Baujahres. Briefkastenanlage in der Durchfahrt vorhanden.
<b>Geschossdecken</b>	Gem. vorliegender Planunterlagen Massivdecken.
<b>Elektroinstallationen</b>	Im Gemeinschaftseigentum augenscheinlich überwiegend unter Putz verlegt.
<b>Treppen</b>	Halbgewendelte Massivtreppe mit Zwischenpodest, mit Kunststeinzeugbelag und innenliegenden Geländer aus Metall, Handlauf mit Kunststoffüberzug.
<b>Beheizung</b>	Nicht bekannt.

### **Rückgebäude im Osten**

Das Rückgebäude im Osten ist mit dem Vorderhaus an dessen Nordfassade verbunden.

Das Ostgebäude besteht aus einem eingeschossigen, teilweise unterkellerten, gewerblich genutzten Baukörper mit Flachdach bzw. Dachterrasse, der als Werkstatt genutzt wird. Es ist direkt mit dem Vorderhaus verbunden und wird über den Hinterhof an seiner Westfassade betreten. Der Zugang für Kunden befindet sich im Süden über das Vorderhaus, in welchem sich auch die Ladeneinheit befindet.

Die Fassade ist verputzt und gestrichen. Der Eingangsbereich ist nicht überdacht und nicht barrierefrei begehbar. Die Tatsächliche Nutzung sowie Miet- oder Pachtverträge sind nicht bekannt.

### **Rückgebäude im Norden**

Das nördliche Rückgebäude verfügt über ein Erd- und ein Obergeschoss sowie ein Flach- bzw. Pultdach und grenzt an das Rückgebäude im Osten an. Gemäß vorliegender Aufteilungsplanung wird es ebenfalls gewerblich als Werkstatt mit Büro genutzt und ist über den Hinterhof an seiner Südfassade erschlossen.

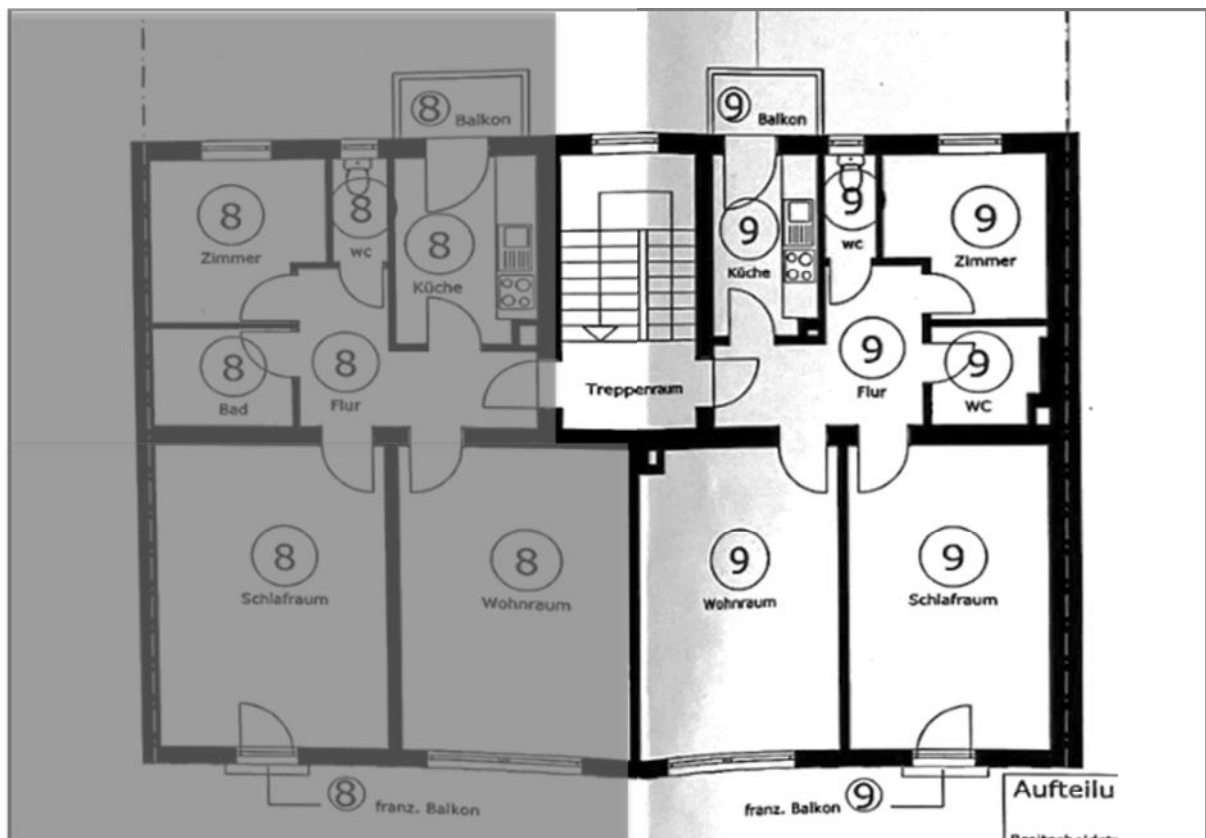
Die Fassade ist verputzt und gestrichen; teilweise sind Verfärbungen erkennbar, zudem ist die Fassade stellenweise stark mit Efeu bewachsen. Die Fenster stellen sich augenscheinlich als Holzisoliertglasfenster dar. Der Eingangsbereich ist überdacht, jedoch aufgrund einer Stufe nicht barrierefrei zugänglich. Die Tatsächliche Nutzung sowie Miet- oder Pachtverträge sind nicht bekannt.

## Wohnung Nr. 9

Trotz schriftlicher Terminfestsetzung war der Eigentümer beim Ortstermin nicht anwesend bzw. gewährte keinen Zutritt, so dass die Wohnung im Inneren nicht besichtigt werden konnte.

Die nachstehenden Darstellungen und Ausführungen basieren auf den übergebenen/ eingeholten Unterlagen. Sie stellen die überwiegenden Ausstattungsmerkmale und Eigenschaften des Objektes dar und haben somit nicht den Status der Vollständigkeit bzw. des Abschließenden.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 9 befindet sich im 3. Obergeschoss des Vordergebäudes. Über das Treppenhaus wird die Wohneinheit über eine Wohnungstür begangen und stellt sich als 3 Zimmer Wohnung mit Flur, Küche, WC, Zimmer, Badezimmer, Schlafzimmer und Wohnraum, nebst Balkon nach Norden und französischem Balkon nach Süden dar.

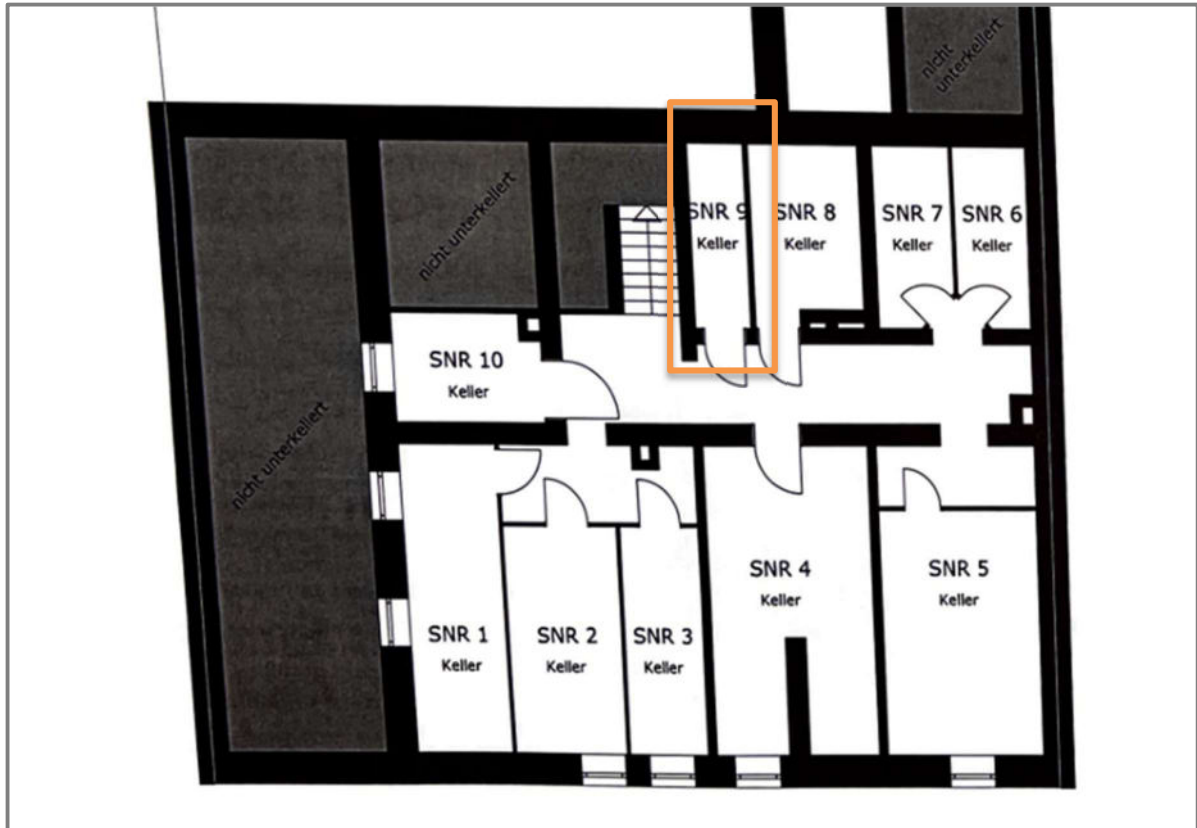


Auszug aus den Aufteilungsplänen (3. Obergeschoss)

## Kellerabteil Nr. 9

Das zugehörige Kellerabteil Nr. 9 befindet sich im Kellergeschoss des Vordergebäudes.

Das Kellergeschoss ist über das Treppenhaus zugänglich. Das Abteil Nr. 9 befindet sich östlich des Treppenhauses. Gemeinschaftlich genutzte Räumlichkeiten sind im Kellergeschoss gemäß Aufteilungsplan nicht vorhanden.



*Auszug aus den Aufteilungsplänen*

## Beurteilung

### Gemeinschaftseigentum

*Das Wohn- und Geschäftshaus wurden nach Kriegszerstörung ca. im Jahr 1947 teilweise wieder errichtet.*

*Modernisierungen am Gemeinschaftseigentum wurden augenscheinlich bislang überwiegend im Rahmen einzelner Maßnahmen durchgeführt. Die Südfassade wurde augenscheinlich neu gestrichen und die Fenster ausgetauscht, sie weist nur leichte Abnutzungserscheinungen auf. Die Nordfassade zeigt jedoch stärkere Verwitterung mit Farb- und Putzablösungen. Die gemeinschaftlich genutzten Bereiche sowie der Hinterhof befinden sich in einem zweckmäßigen und optisch einfachen Zustand.*

*Der energetische Zustand ist aufgrund des Baujahres vermutlich unterdurchschnittlich.*

*Im Vordergebäude befinden sich insgesamt 9 Wohneinheiten und eine gewerblich genutzte Einheit im östlichen Teil des Erdgeschosses. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Die Rückgebäude stellen sich als gewerblich genutzt dar.*

*Das Gebäude befindet sich im Wesentlichen in einem einfachen, teils vernachlässigten Zustand.*

### Sondereigentum (Wohnung Nr. 9 nebst Kellerabteil)

*Die Wohnung Nr. 9 liegt im 3. Obergeschoss des Vordergebäudes und verfügt über einen nach Norden ausgerichteten Balkon in den Hinterhof sowie einen französischen Balkon nach Süden. Der Einheit ist ein separates Kellerabteil zugeordnet (Sondernutzungsrecht).*

*Die Wohnung ist nicht barrierefrei zugänglich.*

*Wie bereits erläutert, konnte weder die Einheit noch das zugehörige Kellerabteil begangen werden, so dass weder die tatsächliche Raumaufteilung, die Ausstattung noch die genaue Beschaffenheit im Inneren bekannt ist! Es wird davon ausgegangen, dass die Einheit einen durchschnittlichen Ausstattungsstandard aufweist.*

## Flächenangaben

Die Wohnfläche der Wohnung Nr. 9 beträgt gemäß vorliegenden Unterlagen ca. **65 m<sup>2</sup>**.

**Die Wohnfläche wurde aus vorliegenden Unterlagen, übermittelt vom Grundbuchamt, entnommen. Ein örtliches Aufmaß konnte nicht durchgeführt werden, da die Wohnung nicht begangen werden konnte. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben kann der Sachverständige nicht übernehmen!**

