

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	90441 Nürnberg, Elisenstraße 18, 20, Schweinauer Hauptstraße 39, 39a, 39b
Bewertungsobjekt	Kfz-Stellplatz im 4-fach-Parker in der Tiefgarage, Nr. 169 des Aufteilungsplans
Anteil am Grundstück	1/4 Anteil am 4/1.000 Miteigentumsanteil
Verkehrswert	7.000 €
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	08.01.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Nürnberg
Aktenzeichen	6 K 131/24
Gutachten vom	17.03.2025

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

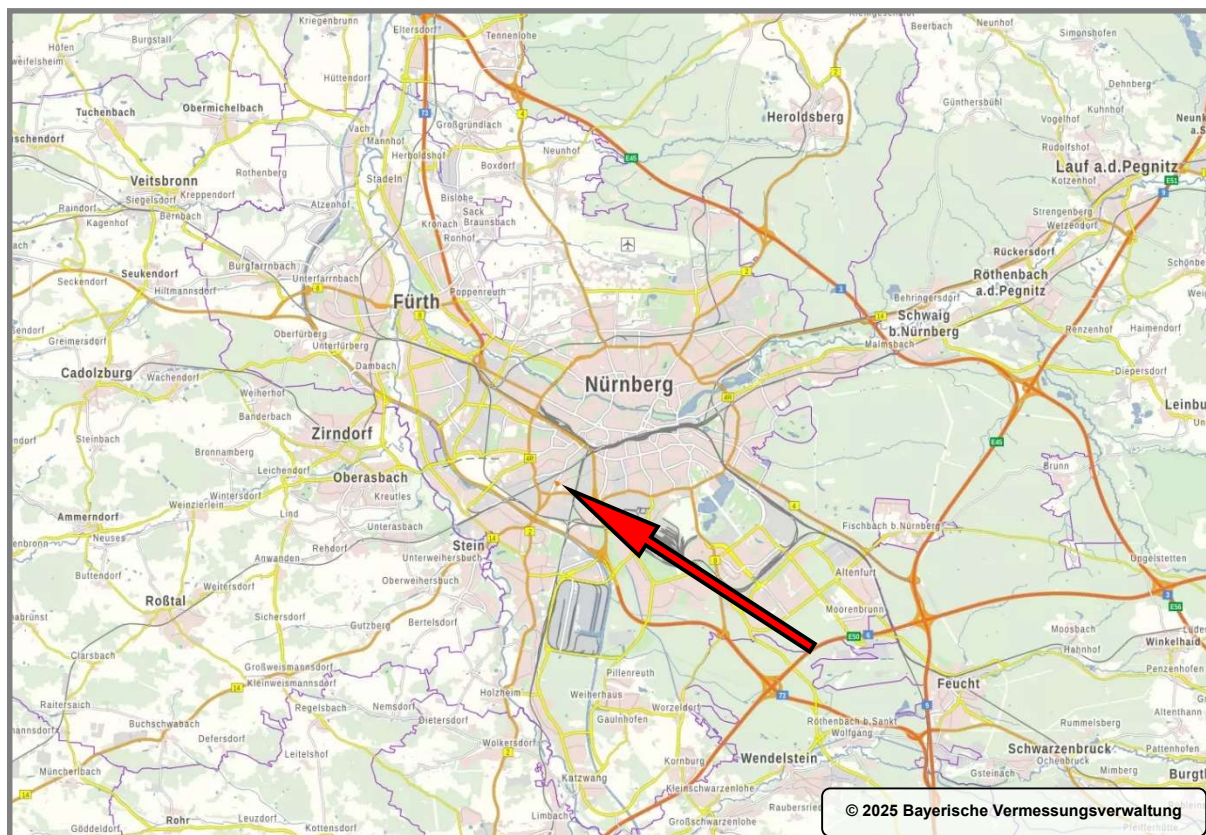
Makrolage

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 im weiteren Innentadtgürtel Süd (statistischer Stadtteil 1) der Stadt Nürnberg, im Stadtteil Schweinau (statistischer Bezirk 19), ca. 3,5 km südwestlich der Innenstadt (Hauptmarkt).

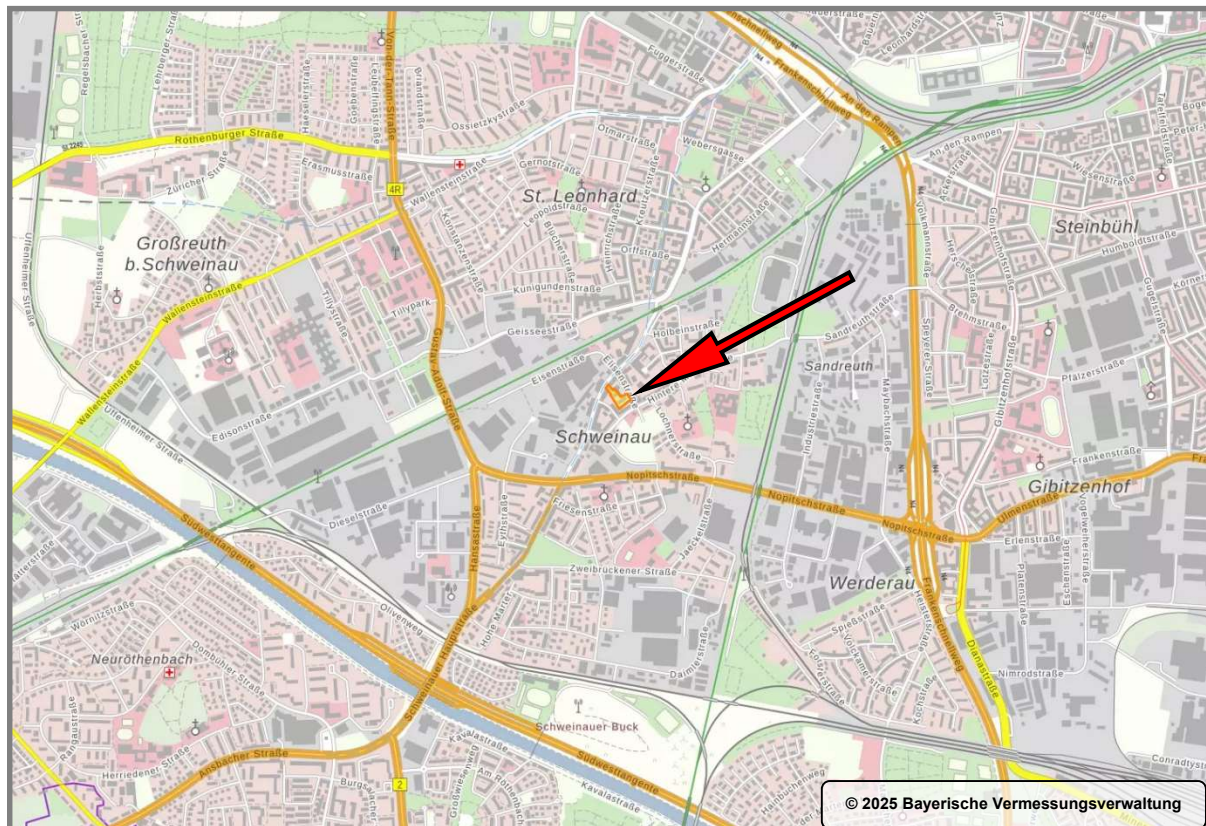
Das Grundstück liegt zwischen der Schweinauer Hauptstraße und der Eisenstraße.

Die Schweinauer Hauptstraße stellt sich als Durchfahrtsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen dar und ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen, beidseitigen Längsparkbuchten und Straßenbeleuchtung ausgebaut. Die Eisenstraße zweigt von der Schweinauer Hauptstraße nach Südosten hin ab und stellt sich als Anliegerstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen dar. Die Eisenstraße ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen, einseitigem Längsparkstreifen, einseitigen Querparkbuchten und Straßenbeleuchtung ausgebaut. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden, jedoch in nicht ausreichender Anzahl.

Das Areal präsentiert sich überwiegend eben. Die Bebauung im Umfeld stellt sich als Blockrandbebauung mit Mehrfamilienhäusern, teilweise mit Ladengeschossen in den Erdgeschossen, dar.

Das Quartier ist infrastrukturell sehr gut erschlossen. Sämtliche Versorger und Dienstleister sind fußläufig erreichbar, ebenso Schulen und Kindergärten.

Die Haltestelle „Schweinau“ der U-Bahn-Linie U2 liegt ca. 100 m nordöstlich, der Bahnhof „Nürnberg-Schweinau“ der Bahnlinie RE90 sowie der S-Bahnlinie S4 liegt ca. 220 m nordwestlich des Bewertungsgrundstücks. Über die Südwesttangente, Zufahrt in ca. 1,5 km Entfernung, ist eine gute Anbindung an das überregionale Straßen- und Autobahnnetz gegeben.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 43**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **3.173 m²**. Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zur Elisenstraße beträgt ca. 28 m, zur Schweinauer Hauptstraße ca. 17 m. Die maximale Breite (Nordost-/Südwestrichtung) beträgt ca. 57 m, die maximale Tiefe in Nordwest-/Südostrichtung ca. 98 m.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Nordwestseite an die Schweinauer Hauptstraße und mit seiner Nordostseite an die Elisenstraße. Die Erschließung erfolgt von beiden Straßen aus. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

Auf dem Grundstück ist eine Wohnanlage, bestehend aus vier Wohnhäusern mit Studentenwohnungen und Ladeneinheiten, sowie eine Tiefgarage errichtet.

Das Grundstück wird an seiner Nordwestseite, von der Schweinauer Hauptstraße aus, über eine Zufahrt, mit Zementverbundsteinen gepflastert, begangen bzw. befahren.

Ein weiterer Zugang ist an der Südostseite des Grundstücks, von der Elisenstraße aus, über das Gebäude Elisenstraße 18, 20 möglich.

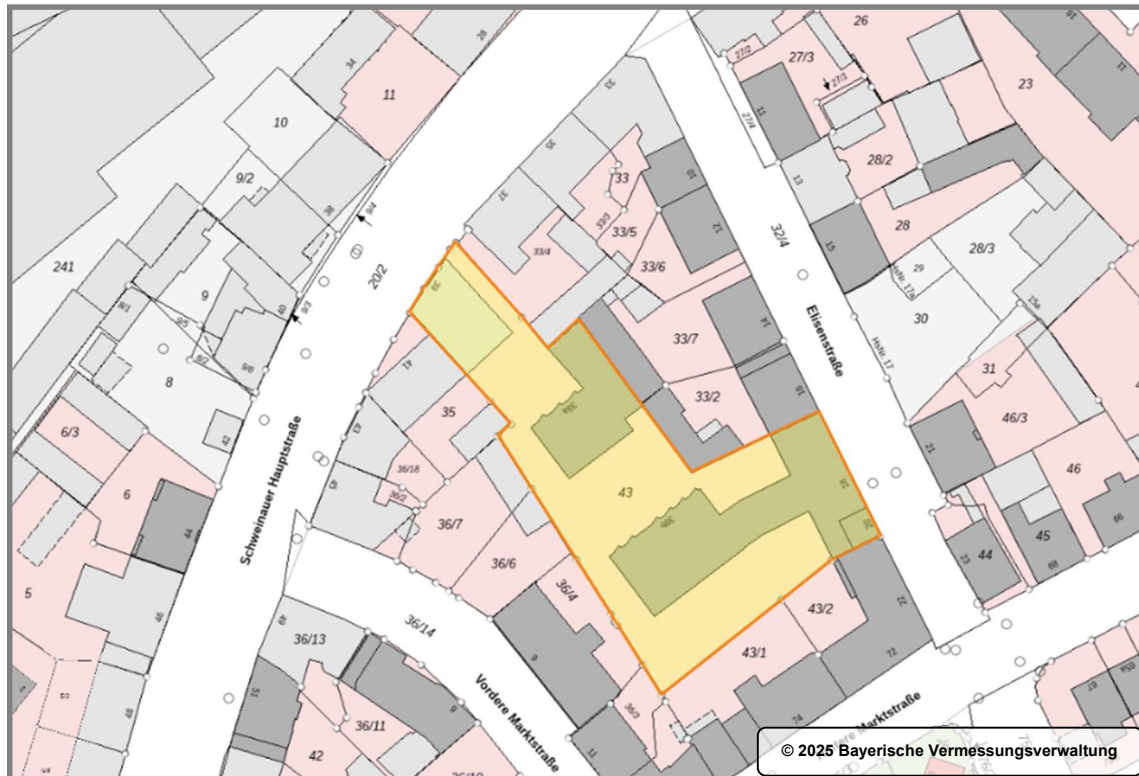
Die Einfriedung des Grundstücks erfolgt überwiegend über Gebäude in Grenzbebauung. Nach Südwesten ist eine hohe Mauer vorhanden, nach Südosten ein Maschendrahtzaun.

Das Grundstück wurde am 29.07.1993 (Nachträge vom 07.10.1993, 20.04.1994, 07.06.1994,) nach WEG aufgeteilt und Sondereigentum an 155 Studentenwohnungen und zwei gewerblichen Einheiten (Läden mit Nebenraum) in vier Häusern (A1, A2, B und C) sowie 70 Tiefgaragenstellplätzen (4 Doppel-Parker, 14 4-fach-Parker und ein 6-fach-Parker) in der Tiefgarage begründet.

Beurteilung:

Das Grundstück liegt südwestlich der Nürnberger Innenstadt, im Stadtteil Schweinau. Die Freiflächen sind zweckmäßig ausgeführt und stellen sich in einem durchschnittlichen Gesamtzustand dar.

Die Infrastruktur ist mit gut, die Wohnlage ist mit überwiegend einfach einzustufen.



Gebäude

Die Wohnanlage Elisenstr. 18, 20, Schweinauer Hauptstraße 39, 39a, 39b wurde ca. im Jahre 1995 errichtet und stellt sich mit vier vier- bis sechsgeschossigen Wohnhäusern samt gemeinsamer Tiefgarage dar.

Der zu bewertende Kfz-Stellplatz liegt in der Tiefgarage, auf welche sich die nachfolgende Beschreibung bezieht.

Die Befahrung der Tiefgarage erfolgt von der Elisenstraße aus über eine Rampe, die sich unterhalb des Gebäudeteils Elisenstraße 20 befindet. Die Rampe besteht aus Beton und führt zu zwei elektrisch betriebenen Metallschwingtoren. Die Durchfahrtshöhe zur Tiefgarage beträgt laut Aufschrift 1,90 m.

Tiefgarage

Die Tiefgarage wird von der Elisenstraße aus offen über eine betonierte Rampe im Gebäude Elisenstraße 18, 20 und zwei nachfolgende Metallschwingtore, mit elektrischem Antrieb, befahren. Die Durchfahrtshöhe der Tore ist mit 1,90 m angegeben. Die Raumhöhe, gemessen in der Abfahrt unmittelbar nach den Toren, beträgt ca. 2,11 m.

In der Tiefgarage sind gemäß Teilungserklärung insgesamt 70 Kfz-Stellplätze vorhanden, welche als Doppel-, 4-fach- und 6-fach-Parker ausgeführt und teilweise – vermutlich wegen eines Defekts – abgesperrt sind. Weiterhin sind hier offene Abstellräume vorhanden, welche beim Ortstermin teilweise mit Sperrmüll gefüllt waren. Der Fußboden, die Wände und die Decken in der Tiefgarage sind in Beton ausgeführt. Wandseitig sind teilweise starke Feuchtigkeitseindringungen erkennbar. Deckenseitig sind Rohre und Luftschächte auf Putz montiert.

Über Schleusen, Treppen und Aufzüge – letztere beim Ortstermin teilweise wegen Vandalismus gesperrt – ist ein direkter Zugang zu den Wohnhäusern gegeben.

Der Kfz-Stellplatz Nr. 169 ist wie im Aufteilungsplan dargestellt positioniert und stellt sich als 4-fach-Parker mit elektrischer Hebebühne, mit zwei Plattformen, dar. Die Hebebühne wird über ein seitlich angebrachtes Schlüsselsystem mit Knopf bedient. Die Plattformen weisen deutliche Gebrauchsspuren auf.

Die einzelnen Abstellplätze sind mit den Buchstaben A, B, C und D gekennzeichnet.

Beurteilung:

Die Tiefgarage stellt sich überwiegend im Status ihrer Gestehungszeit dar.

In den Wandbereichen sind teilweise starke Feuchtigkeitseindringungen erkennbar, vorhandene Hebebühnen sind augenscheinlich teilweise defekt, Abstellräume sind teilweise mit Sperrmüll gefüllt.

Insgesamt stellt sich die Tiefgarage in einem unterdurchschnittlichen Zustand dar, ein Instandhaltungs- und Reparaturrückstau ist vorhanden.

Der Kfz-Stellplatz Nr. 169 ist als 4-fach-Parker mit zwei Plattformen ausgeführt und weist deutliche Gebrauchsspuren auf. Eine Funktionsprüfung der Hebebühne war beim Ortstermin nicht möglich, so dass nicht bekannt ist, ob eine ordnungsgemäße Nutzung der Plattformen möglich ist.

Dem Sachverständigen ist nicht bekannt, welcher Kfz-Stellplatz dem hier zu bewertenden 1/4 Anteil am Tiefgaragenstellplatz Nr. 169 zugeordnet ist.

