

## Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



Adresse	Bewertungsobjekt	Gutachten vom
90491 Nürnberg, Oedenberger Straße 144	1 Zimmer Eigentumswohnung Nr. 6 im Erdgeschoss nebst Kellerabteil.	14.07.2025
Bewertungsstichtag	Aktenzeichen	Auftraggeber
29.04.2025	6 K 151/24	Amtsgericht Nürnberg
<b>Verkehrswert</b>		<b>81.000 €</b>

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

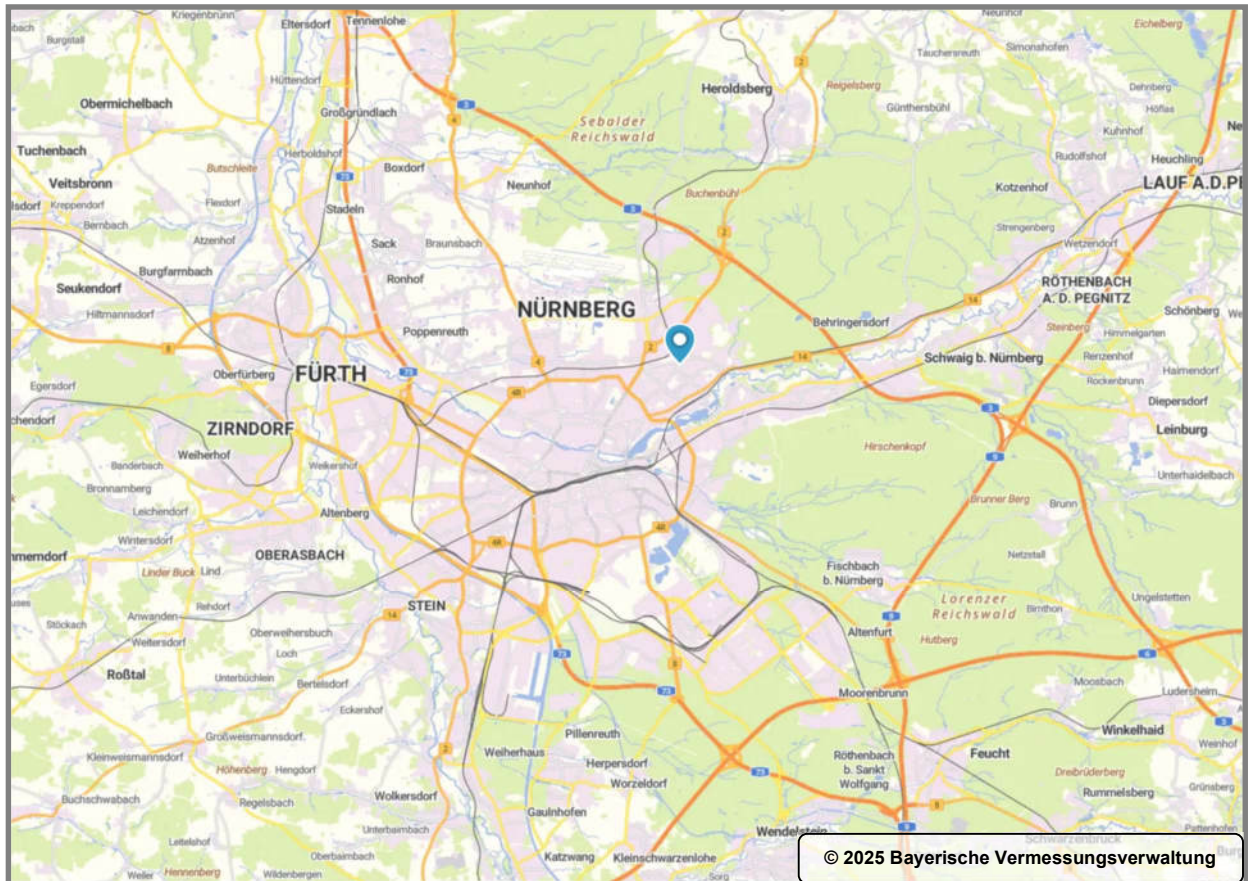
### SACHVERSTÄNDIGER

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 Steinplatte im Stadtteil Erlenstegen, in 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 Erlenstegen, im Distrikt Steinplatte, im Osten der Außenstadt von Nürnberg, rd. 4 km nordöstlich des Stadtzentrums. Es liegt in einem gewachsenen Wohngebiet, welches hauptsächlich von geschlossener Wohnbebauung geprägt ist, bestehend aus Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern. Das Grundstück liegt an der Oedenberger Straße, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, mit beiderseitigen Bürgersteigen und Parkstreifen und einseitiger Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Die Erschließung des Wohnhauses erfolgt über einen gepflasterten Fußweg (Anliegerweg), der von der Oedenberger Straße abzweigt.

### **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 Erlenstegen gedeckt werden, nächstgelegene weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Stadt Nürnberg.

### **Medizinische Versorgung**

Arztpraxen und Facharztpraxen sind in Erlenstegen vorhanden. Das nächstgelegene Krankenhaus (Martha-Maria St. Theresien) befindet sich ca. 950 m entfernt.

### **Kindergarten und Schuleinrichtungen**

In den Schoppershof und Erlenstegen gibt es mehrere Kindergärten. Zudem sind im Umfeld 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. In der Wohnanlage sind eine Tiefgarage sowie Kfz-Stellplätze vorhanden.

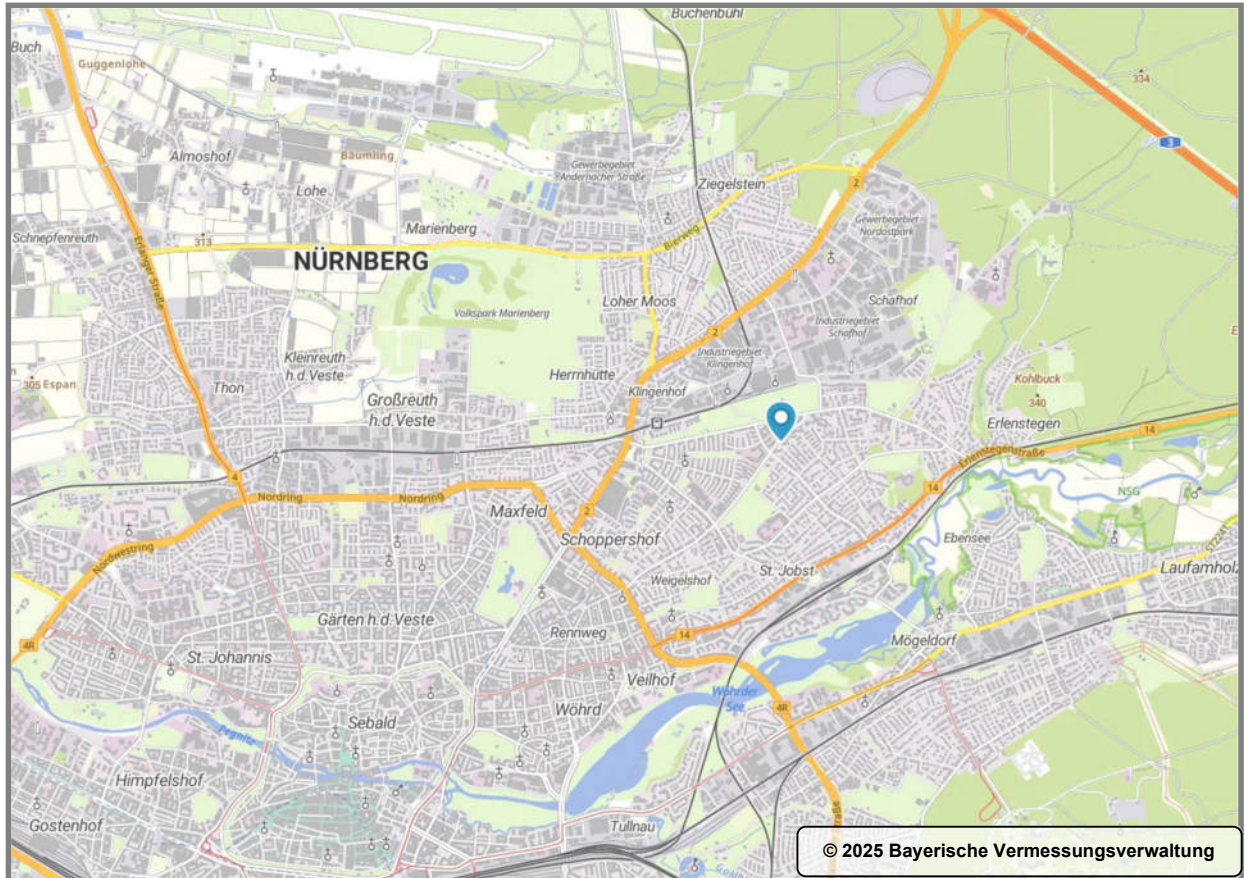
### **Verkehrsanbindung**

Über die nahegelegene äußere Bayreuther Straße (B2) und die Sulzbacher Straße (B 14) besteht eine schnelle Zufahrt zur A 3 (Anschlussstelle Nürnberg Nord und Anschlussstelle Nürnberg/Behringersdorf).

In Erlenstegen selbst gibt es keine direkte Bahnstation. Der nächstgelegene Fernverkehrsbahnhof befindet sich in der Stadt Nürnberg, rd. 7 km entfernt. Die Straßenbahnlinie 8 bietet eine direkte Anbindung von Erlenstegen bis zum Hauptbahnhof Nürnberg.

Der nächstgelegene Flughafen befindet sich in Nürnberg in ca. 5 km Entfernung.





### **Beurteilung**

**Insgesamt liegt das Bewertungsobjekt in der Oedenberger Straße in einer sehr guten Wohnlage mit einer ruhigen und attraktiven Umgebung. 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 Lage des Grundstücks wird abschließend mit sehr gut beurteilt.**

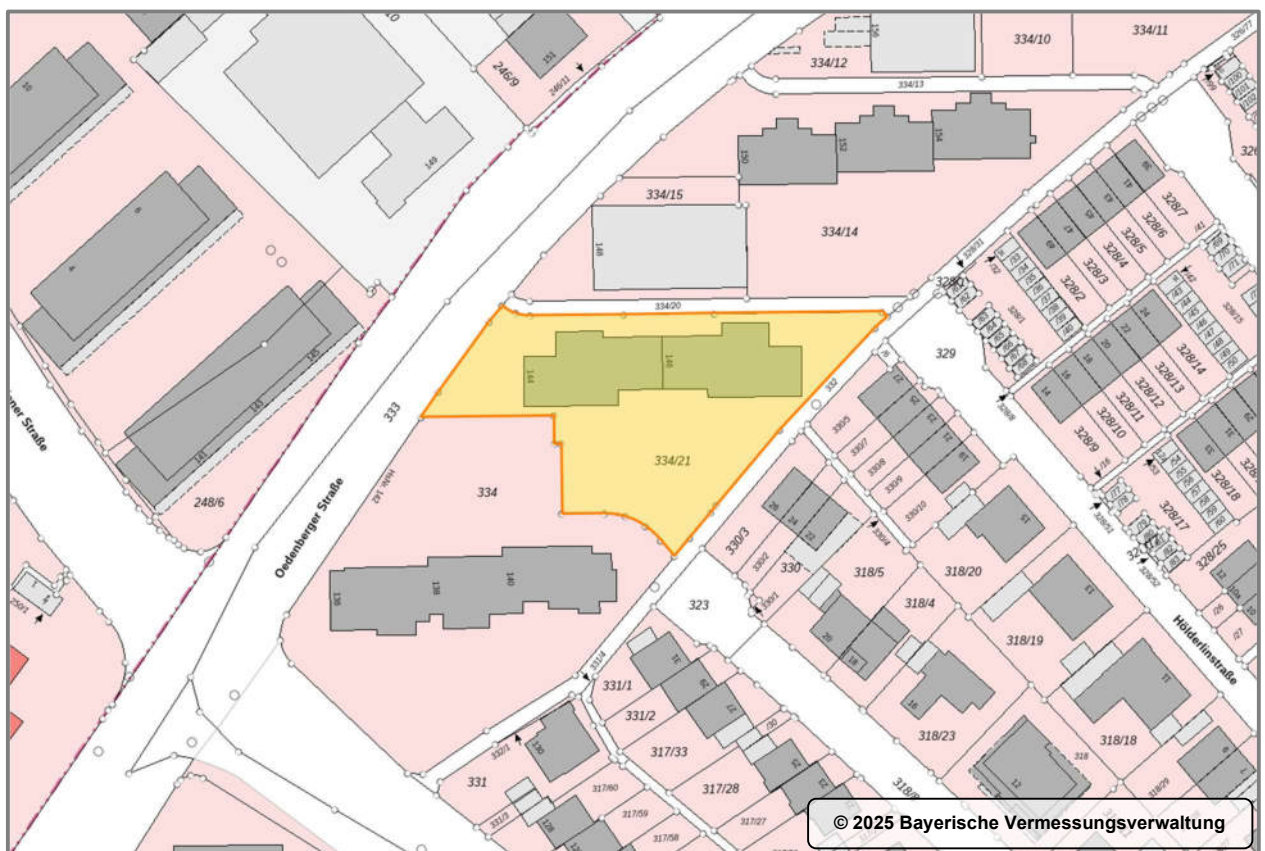
## Grundstück

### Grundstücksgestaltung

Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	2.718 m <sup>2</sup>
Grundstücksform	unregelmäßig geschnitten
Straßenfront	Angrenzung an die Oedenberger Straße im Westen, rd. 30 m
	Angrenzung an die Hölderlinstraße im Osten, rd. 69 m
mittlere Grundstücksbreite	rd. 48 m (Nord-/Südrichtung)
mittlere Grundstückstiefe	rd. 83 m (West-/ Ostrichtung)
Topografie	Von west nach Ost ca. 5,4 m und von Süd nach Nord ca. 2,6 m ansteigend.

#### Anmerkung:

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







## Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen

Versorgungsanschlüsse

Strom, Wasser, Telekommunikation

Entsorgungsanschlüsse

Kanal

## Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorliegenden Unterlagen sowie beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren jedoch nicht erkennbar, so dass eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt wird.



## **Beschreibung der Außenanlagen**

### **Angrenzungen/Erschließung**

Das Grundstück grenzt mit seiner Westseite an die Oedenberger Straße. Mit seiner Nordseite grenzt es an den Anliegerweg, über welches die Mehrfamilienhäuser erschlossen wird. Im Osten grenzt es an einen Zuweg, welche das gesamte Wohngebiet erschließt. Im Südwesten grenzt das Grundstück an ein benachbartes Wohnbaugrundstück, das ebenfalls mit Mehrfamilienhäusern bebaut ist.

### **Einfriedung**

Das Grundstück ist im Norden, Osten und Süden durch gepflasterte Anliegerwege von den Nachbargrundstücken abgegrenzt. Eine Einfriedung des Wegs erfolgt teilweise über Sträucher und Büsche. Das Grundstück ist westlich durch Bäume und Sträucher sowie eine ansteigenden Geländeniveau von der Oedenberger Straße getrennt.

### **Zufahrt/Zuwegung**

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von Westen aufgrund der leichten Hanglage zur Oedenberger Straße mittels einer breiten Treppe mit Sichtbetonstufen und integrierten Schieberinnen für Kinderwagen oder Fahrrädern. Von Osten ist sind die Mehrfamilienhäuser über den gepflasterten Anliegerweg ebenerdig erreichbar.

### **Freiflächengestaltung**

Die Freiflächen sind einfach gehalten und rundum als Rasenfläche mit Baum-, und Strauchbestand angelegt.

## **Beurteilung**

***Das Grundstück ist hinsichtlich seiner Zuwegung/Befahrbarkeit gut erreichbar. Alle notwendigen Versorgungsanschlüsse sind vorhanden. Naturgefahren bestehen nicht; jedoch kann es zu Hauptverkehrszeiten zu Lärmimmissionen kommen.***

***Das Grundstück sowie die Außenanlagen zeigen sich insgesamt in einem überwiegend gepflegten Zustand. Der Zustand der Außenanlagen und die Merkmale des Grundstücks können als befriedigend bis gut bewertet werden.***



## **Rechtliche Gegebenheiten**

### **Bauplanungsrecht**

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Nürnberg liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit der Nr. 3553, rechtsverbindlich seit 17.11.1966. Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet mit maximal fünf zulässigen Geschossen, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgelegt.

Die baurechtliche Zulässigkeit richtet sich zusätzlich nach § 30 BauGB.

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

### **Beitragsrechtlicher Zustand**

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

### **Gebäudeversicherung**

Es besteht eine Allgemeine Wohngebäudeversicherung, gültig seit 01.01.2024. Der Versicherungsschutz umfasst Feuer- einschl. Überspannungsschäden durch Blitz, Leitungswasser- und Sturm- einschl. Hagelschäden. Die Gesamtprämie gemäß Zahlungsweise beträgt 20.447,80 € (Stand Februar 25.03.2024). Der Versicherungsablauf ist mit dem 01.01.2025 datiert.

### **Anmerkung:**

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

### **Denkmalschutz**

Kein Eintrag in der Denkmalliste.

### **Feuerstättenbescheid/e**

Liegen nicht vor.

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

Die Wohnung Nr. 6 einschließlich zugehörigem Kellerraum ist vermietet. Ein schriftlicher Mietvertrag liegt dem Sachverständigen zum Zeitpunkt der Erstellung nicht vor. Nach schriftlicher Auskunft beträgt die monatliche Miete 325 €/m<sup>2</sup> zuzüglich einer Nebenkostenpauschale in Höhe von 60 €/mtl.

Die **WEG-Verwaltung** wird zum Wertermittlungstichtag von

Ludwig Baur Hausverwaltung  
Am Bahndamm 1, 90571 Schwaig  
Tel.: 0911 / 50 00 11, Fax: 0911 / 50 51 90

durchgeführt.

1. Die Wohnung Nr. 6 wird durch die Hausverwaltung abgerechnet (MEA insgesamt 92,2560/10.000). Die Höhe des Hausgeldes beträgt laut vorliegenden Informationen (Wirtschaftsplan) 192 €/Monat.
2. Die Erhaltungsrücklage zum 31.12.2023 beträgt gemäß Rücklagenaufteilung zur Abrechnung vom 01.01.2023 bis 31.12.2023, -3.178,73 €.

**Laut Mitteilung der Hausverwaltung kann erst mit der Abrechnung (voraussichtliche Erstellung Herbst 2025) für das Wirtschaftsjahr 2024 abschließende Klarheit über die finanzielle Situation geschaffen und entsprechende Beschlüsse gefasst werden.**

**Aus einem Teilabnahme-Protokoll, übermittelt von der Hausverwaltung, aus dem Jahr 2022 geht die Erneuerung des Heizsystems von Öl- zu einer Gas-Brennwertheizung mit thermischer Solaranlage hervor. Ein gültiger Energieausweis liegt nicht vor.**

Mit Festsetzungsbescheid vom 07.06.2022 wurde ein Zuschuss in Höhe von bis zu 170.000,00 € aus Mitteln des Energie- und Klimafonds (EKF) bewilligt. Die Förderung umfasst Maßnahmen zur Errichtung von Anlagen zur Wärmeerzeugung (Heizungstechnik) sowie Leistungen der Fachplanung und Baubegleitung.

Laut Auskunft der Hausverwaltung ging die Eigentümergemeinschaft zunächst davon aus, dass diese Fördermittel zur anteiligen Rückerstattung der zuvor geleisteten Sonderumlage verwendet werden könnten. Aus Sicht der Hausverwaltung erscheint dies jedoch nicht sinnvoll, da weitere Sanierungsmaßnahmen (u. a. Fenstertausch, Wasseruhren, Strangabsperungen) notwendig bzw. geplant sind. Auch im Bereich der Außenanlagen und Tiefgarage besteht Sanierungsbedarf. Beschlüsse sowie Kostenvoranschläge liegen derzeit noch nicht vor.

**Ein Beschlussvorschlag zur Zuführung der Fördermittel zur Erhaltungsrücklage ist laut der Hausverwaltung für die nächste Eigentümerversammlung vorgesehen.**

#### **Einordnung der rechtlichen Gegebenheiten**

***Das Grundstück ist vollständig an die öffentlichen Versorgungsnetze angeschlossen und die Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung und den Kanal ist abgerechnet und bezahlt.***

***Die baurechtliche Zulässigkeit richtet sich nach dem Bebauungsplan „Nr. 3553“. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.***

***Das Grundstück ist an die öffentliche Straße, die Oedenberger Straße, angebunden. Somit handelt es nach der Definition des § 3 (4) ImmoWertV um baureifes Land.***

## Gebäude

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

## Mehrfamilienhäuser

Die Mehrfamilienhäuser besteht aus zwei miteinander verbundenen Gebäudeteilen (Haus 1 und Haus 2). Sie wurden ca. im Jahr 1972 errichtet und umfassen ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss sowie vier Obergeschosse. Laut vorliegender Planung sind insgesamt 45 Eigentumswohnungen vorhanden. Im Jahr 1984 wurde für die Einheiten Nr. 1 und Nr. 2 eine Nutzungsänderung zur Umnutzung in Büroräume beantragt.

<b>Baujahr</b>	ca. 1972
<b>Modernisierungen/Renovierungen</b>	Keine bekannt.
<b>Geschosse</b>	Keller-, und Erdgeschoss, vier Obergeschosse
<b>Bauweise</b>	Massivbauweise
<b>Fassade</b>	verputzt und gestrichen, teilweise verwittert
<b>Dach</b>	Flachdach
<b>Fenster/Außentüren</b>	Kunststoffisolierglasfenster
<b>Eingangsbereich</b>	überdacht und barrierefrei. Hauseingangstür mit festverglastem Seitenteil aus ornamentiertem Glas und integrierter Briefkastenanlage, älteren Datums.
<b>Geschossdecken</b>	Massivdecken
<b>Elektroinstallationen</b>	unter Putz verlegt, Drehsicherungen vorhanden
<b>Treppen</b>	Halbgewendelte Massivtreppe mit Zwischenpodest, Kunststeinzeugbelag und innenliegenden Handlauf, Aufzug vorhanden
<b>Beheizung</b>	Gas-Brennwertkesselanlage mit Warmwasserbereitung und Heizkreispumpen mit thermischer Solaranlage



## Kellergeschoss

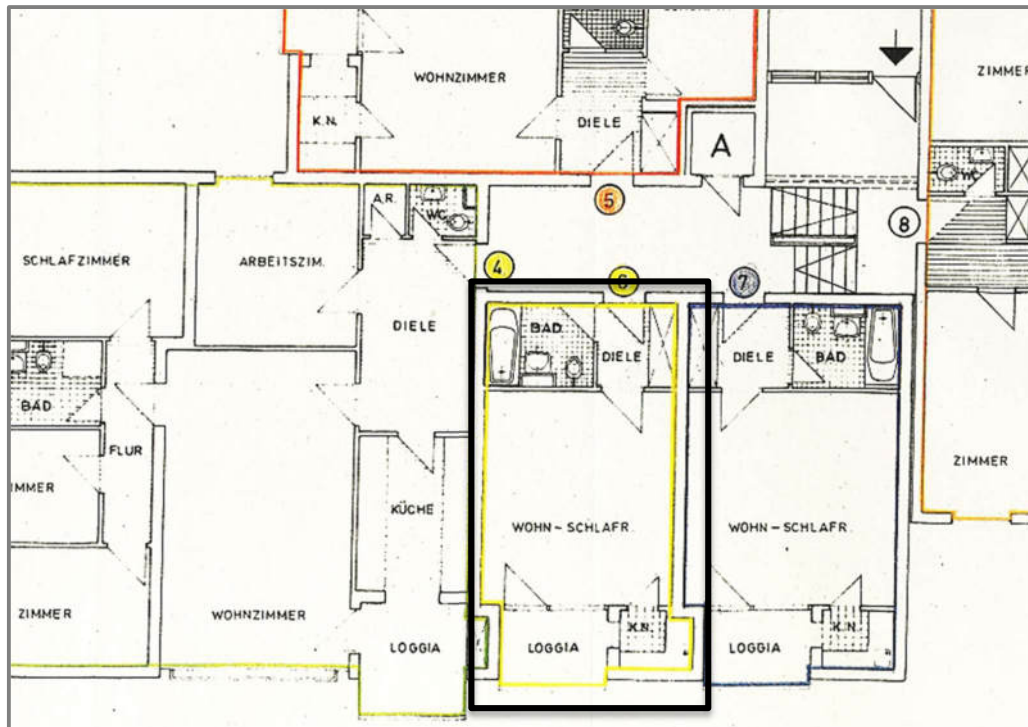
Im Kellergeschoss befinden sich neben den Abstellräumen der einzelnen Wohneinheiten auch verschiedene Gemeinschaftsräume, darunter ein Hausmeisterraum, mehrere Trockenräume und Waschküchen, ein Hausanschlussraum, ein Heizungsraum, ein Öllager, welches zum Stichtag jedoch nicht mehr verwendet wird, sowie ein Raum für Fahrräder und Kinderwagen.

Wände und Decken sind in Beton ausgeführt und gestrichen. Der Boden ist teilweise gefliest und teilweise als Estrichboden, beschichtet ausgeführt. Die einzelnen Abteile sind durch Holztrennwände voneinander abgegrenzt.

## Wohnung Nr. 6

Die zu bewertende Wohnung Nr. 6 befindet sich im Erdgeschoss des Hauses 1 (Hausnummer 144 - westlicher Gebäudeteil). Der Hauseingang befindet sich im Norden, über den Hausflur wird die Wohneinheit über eine Wohnungstür, Zarge und Blatt in Holz mit Spion, begangen. Sie stellt sich als 1 Zimmer Wohnung mit Badezimmer, Kochnische, Wohn-, Ess-, und Schlafbereich nebst Balkon dar.

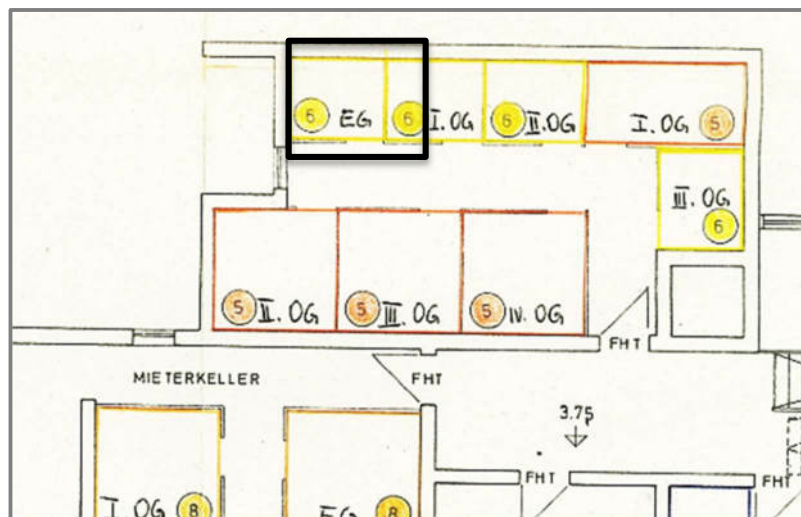
<b>Fußböden:</b>	Im Wohnraum Stäbchenparkett, PVC-Belag im Flur und im Bereich der Kochnische, Fliesenboden im Badezimmer.
<b>Wände:</b>	Im Wohnbereich und in der Kochnische tapeziert und gestrichen, Spritzschutz im Bereich der Küchennische, im Badezimmer verputzt und gestrichen, halbhoher Fliesenspiegel vorhanden. Die Wände sind teilweise abgenutzt und verfärbt.
<b>Decken:</b>	überwiegend tapeziert und gestrichen.
<b>Türen:</b>	Zargen und Blätter in Holz, überwiegend abgenutzt.
<b>Fenster:</b>	Überwiegend Holzfenster und Holzbalkontür mit Doppelverglasung, manuelle Außenrollos vorhanden.
<b>Beheizung:</b>	Rippenheizkörper.
<b>Sanitärgegenstände:</b>	Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Dusche ohne Abtrennung mit Einhandmischarmatur.
<b>Sonstiges:</b>	Die vorhandenen Küchenmöbel sind Eigentum des Mieters, diese haben zum Stichtag eines Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr. Der südliche Balkon stellt sich als Betonplatte dar. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Massive Absturzsicherungen vorhanden. Der Balkon wird durch den darüberliegenden Balkon vollständig überdeckt.



### Kellerabteil Nr. 6

Das zugehörige Kellerabteil Nr. 6 befindet sich im Kellergeschoss des Wohnhauses (Haus 1).

Das Kellergeschoss ist über das Treppenhaus zugänglich. Das Abteil Nr. 6 dient als kleine Abstellmöglichkeit und ist durch Holzlamellen abgegrenzt. Die Gemeinschaftsräume im Keller befinden sich im zentralen Bereich zwischen den beiden Wohnhäusern und sind in einem überwiegend gepflegten Zustand.



## Beurteilung

### Gemeinschaftseigentums

*Die Mehrfamilienhäuser wurden ca. im Jahr 1972 errichtet. Zum Stichtag sind keine wesentlichen Modernisierungen am Gemeinschaftseigentum bekannt, die über regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen hinausgehen. Energetische und technische Erneuerungen wurden bislang lediglich im Zuge des Austauschs der Heizungsanlage vorgenommen. Diese wurde durch eine Gas-Brennwertkesselanlage mit Warmwasserbereitung und Heizkreispumpen mit thermischer Solaranlage ersetzt. Insgesamt befindet sich das Gebäude im Wesentlichen in einem baujahrtypischen Zustand.*

*Der energetische Zustand des Gebäudes ist durch den Austausch der Heizungsanlage als mittel bis gut einzustufen. Ein barrierefreier Zugang zum Gebäude ist gegeben; ein Aufzug ist ebenfalls vorhanden.*

### Sondereigentums (Wohnung Nr. 6)

*Die Wohnung Nr. 6 liegt im Erdgeschoss des Gebäudes und verfügt über einen nach Süden ausgerichteten Balkon. Der Einheit ist ein separates Kellerabteil zugeordnet.*

*Die Innenausstattung befindet sich größtenteils im Zustand der Gestehungszeit. Wand- und Bodenbeläge sowie die sanitären Einrichtungen sind technisch und gestalterisch überaltert und weisen deutliche Gebrauchsspuren auf. Insgesamt besteht ein erheblicher Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf.*

*Die Ausstattung ist als unterdurchschnittlich zu bewerten. Eine barrierefreie Nutzung ist möglich.*

## Flächenangaben und Berechnungen

Wohnflächenberechnung	
<b>Wohnung Nr. 6</b>	
Wohnfläche gesamt	27,06 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt, gerundet</b>	<b>27,00 m<sup>2</sup></b>

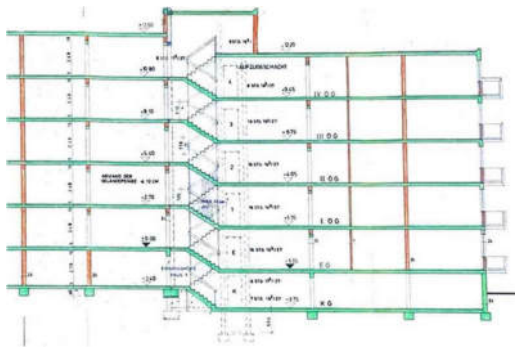




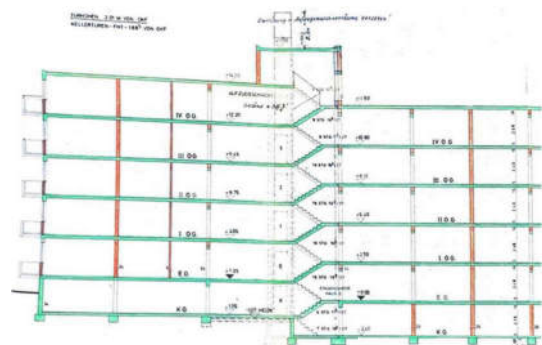
Haus 1



Haus 2



Haus 1



Haus 2

