

## Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



<b>Adresse</b>	<b>Bewertungsobjekt</b>	<b>Gutachten vom</b>
Kanzlerstraße 3, 90459 Nürnberg	2 Zimmer Eigentumswohnung Nr. 7 im 3. Obergeschoss	12.01.2026
<b>Bewertungsstichtag</b>	<b>Aktenzeichen</b>	<b>Auftraggeber</b>
16.12.2025	6 K 185/25	Amtsgericht Nürnberg
<b>Verkehrswert</b>		<b>130.000 €</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

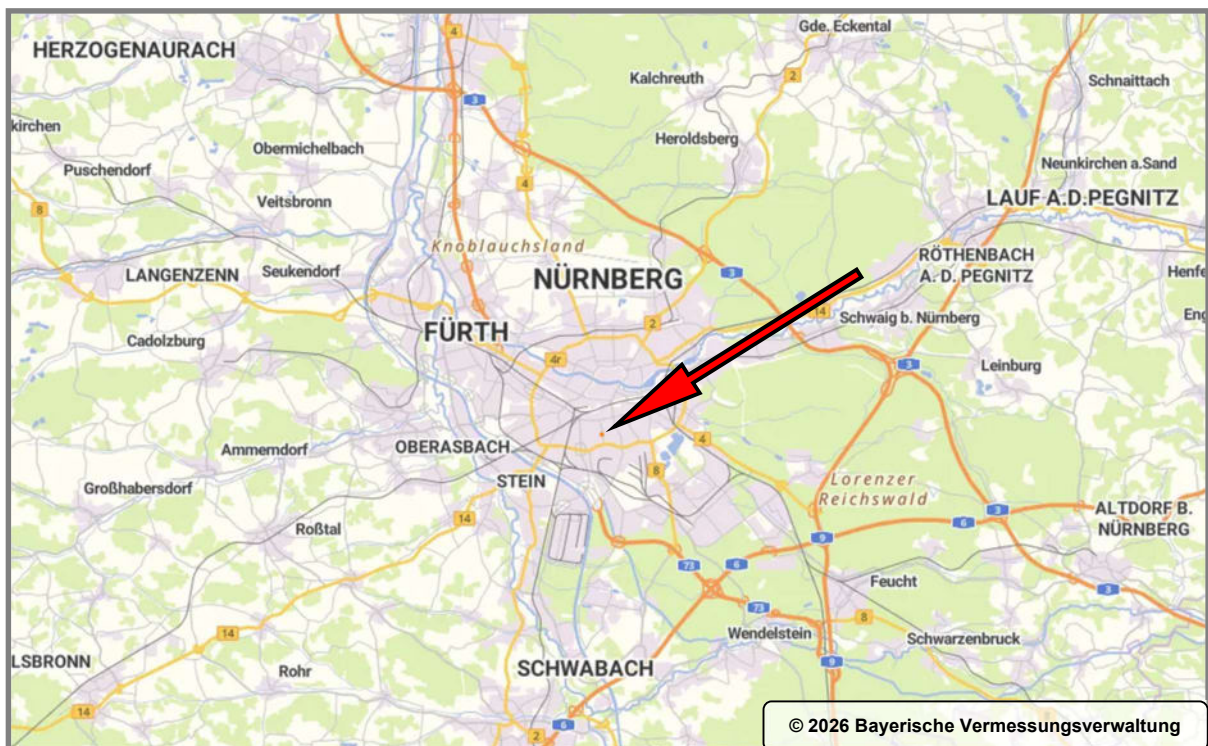
### Makrolage

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**

### **Lage und Umgebungsbebauung**

Das Grundstück befindet sich im Bezirk 15 Gugelstraße, im Distrikt 151 Gugelstraße (Schwabenstr.) im statistischen Stadtteil 1, weiterer Innenstadtgürtel Süd, rd. 2,8 km südlich des Stadtzentrums (Hauptmarkt). Die direkte Umgebungsbebauung stellt sich überwiegend mit Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern, welche im Bereich des Erdgeschosses eine oder mehrerer Gewerbeeinheiten aufweisen, dar. Nördlich und östlich befindet sich ein Gewerbegebiet. Unmittelbar südlich befindet sich die Eyüp Sultan Zentralmoschee. Das Grundstück liegt an der Kanzlerstraße, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, mit beidseitigen Bürgersteigen, überspannter Straßenbeleuchtung und senkrechten Parkbuchten ausgebaut ist. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt direkt über den Bürgersteig der Kanzlerstraße.

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

Die Kanzlerstraße liegt in einem gut erschlossenen Gebiet mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung. Der langfristige Konsum- und Versorgungsbedarf kann in der Stadt Nürnberg gedeckt werden.

### **Medizinische Versorgung**

Arztpraxen und Facharztpraxen sind im Stadtteil vorhanden. Die Dr. Erler Kliniken und die Klinik Hallerwiese befinden sich in ca. 3,0 km Entfernung nördlich.

### **Kindergarten und Schuleinrichtungen**

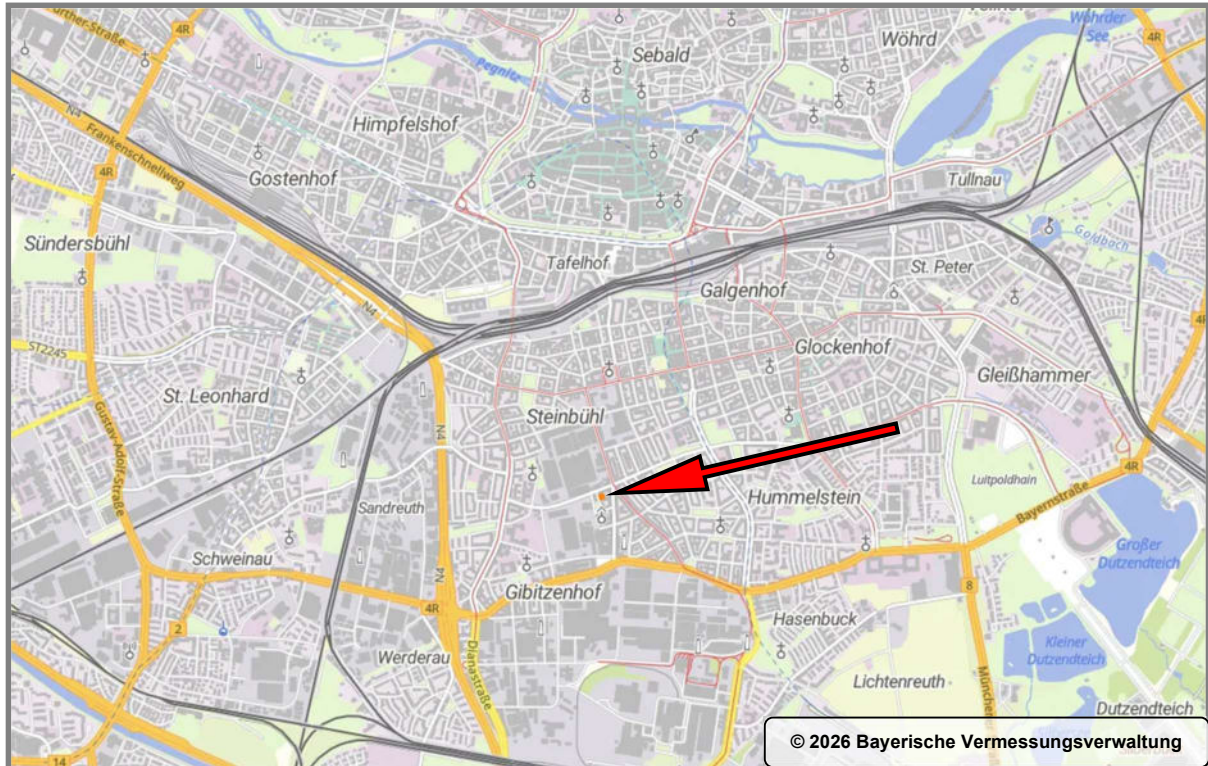
In fußläufiger Entfernung gibt es Kinderbetreuungsreinrichtungen. Zudem sind im Stadtgebiet von Nürnberg alle Primär-, Sekundärschulen, sowie Hochschulen und Berufsschulen vorhanden.

### **Parkplätze**

Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind grundsätzlich Parkmöglichkeiten vorhanden. Aufgrund der verdichteten Bebauung in der Umgebung und der Anzahl an Anwohnern kommt es jedoch zu einer erhöhten Auslastung.

### **Verkehrsanbindung**

Der Frankenschnellweg (A 73) ist in ca. 1,7 km erreichbar. Der nächstgelegene Fernverkehrsbahnhof befindet sich rd. 2,0 km entfernt (Hauptbahnhof Nürnberg). Über die Straßenbahnhaltestelle „Schuckertstr.“, ca. 290 Meter östlich entfernt, besteht eine Anbindung an die Straßenbahnlinie 5. Die U-Bahn-Haltestelle „Maffeiplatz“ der Linie U 1 befindet sich ca. 750 m östlich. Der nächstgelegene Flughafen (Albrecht Dürer Airport Nürnberg) befindet sich ca. 9,8 km nördlich.



### **Beurteilung**

**Insgesamt liegt das Bewertungsgrundstück an der Kanzlerstraße, laut Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses der Stadt Nürnberg, in einer mäßigen Wohnlage. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie die medizinische und schulische Infrastruktur sind gut. Die Verkehrsanbindung ist gut, sowohl für den Individualverkehr als auch für den ÖPNV. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Raum ist aufgrund der verdichteten Bebauung teilweise angespannt. Aufgrund der Lage nahe der viel befahrenen Pfälzerstraße kann es zu Lärm- und Geruchsimmissionen kommen.**

**Die Lage des Grundstücks wird abschließend mit mittel bis einfach beurteilt.**

## Grundstück

### Grundstücksgestaltung

Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	285 m <sup>2</sup>
Grundstücksform	überwiegend Form eines Rechtecks
Straßenfront	zur Kanzlerstraße, rd. 17,5 m
mittlere Grundstücksbreite	rd. 17,5 m (Nord-/Südrichtung)
mittlere Grundstückstiefe	rd. 17,5 m (West-/Ostrichtung)
Topografie	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:**

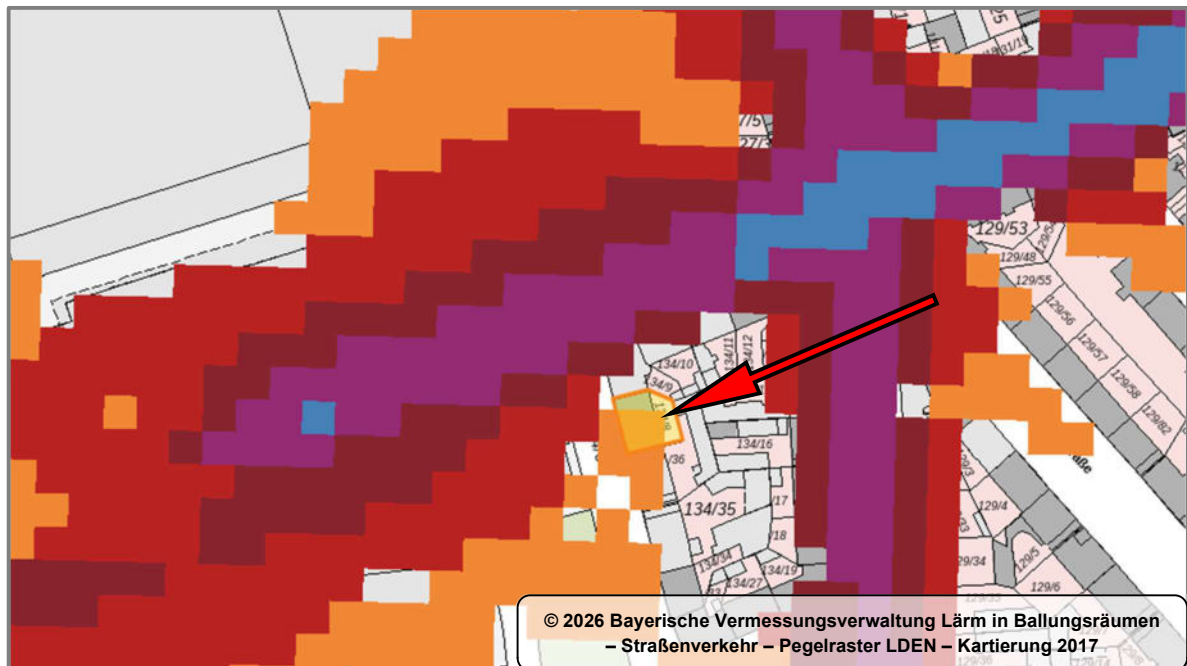
Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft. Weitere Informationen sind nicht bekannt und wurden nicht gesondert erhoben. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht beauftragt, weitere Untersuchungen dieser Art durchzuführen.

## Immissionen

Fluglärm:	nicht im Bereich einer Lärmkartierung
Lärm im Individualverkehr:	Lärm in Ballungsräumen – Straßenverkehr – Pegelraster LDEN – Kartierung 2017, Pegel in dB(A): 55,8
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.



## **Beschreibung der Außenanlagen**

- Angrenzungen/Erschließung:** Das Grundstück grenzt mit seiner Westseite an die Kanzlerstraße. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke im Rahmen einer Blockrandbebauung.
- Einfriedung:** Die Einfriedung im Westen erfolgt durch die Grenzbebauung mit dem auf dem Bewertungsgrundstück errichteten Mehrfamilienhaus. Die Einfriedung nach Norden erfolgt beginnend von der Nordwestecke aus durch Grenzbebauung mit dem auf dem Bewertungsgrundstück errichteten Mehrfamilienhaus und anschließend durch eine Ziegelsteinmauer. Die Einfriedung nach Osten erfolgt beginnend von der Nordostecke aus durch die Grenzbebauung des Gebäudes auf dem Nachbargrundstück und anschließend durch eine Ziegelsteinmauer. Die Einfriedung nach Süden erfolgt beginnend von der Südostecke aus durch eine Ziegelsteinmauer und anschließend durch das auf dem Bewertungsgrundstück errichtete Mehrfamilienhaus als Grenzbebauung.
- Zufahrt/Zuwegung:** Eine Zufahrt zum Grundstück ist nicht vorhanden. Der Zugang zum Grundstück erfolgt von Westen aus über den Bürgersteig der Kanzlerstraße und anschließend über die Hauseingangstür.
- Freiflächengestaltung:** Das Grundstück ist überwiegend bebaut, sodass nur ein kleiner rückwärtiger Innenhof nach Osten vorhanden ist. Der Innenhof ist mit Gehsteigplatten gepflastert. Die Einfriedung erfolgt durch Ziegelsteinmauern und durch Grenzbebauung. In der Mitte des Innenhofes ist ein Regenwasserablauf vorhanden. An der östlichen Ziegelsteinmauer sind die Mülltonnen der Wohnungen ohne bauliche Einfassung abgestellt. Des Weiteren wird zum Zeitpunkt der Ortsbegehung der Innenhof zum Abstellen von Fahrrädern genutzt.

## **Beurteilung**

***Das Grundstück ist hinsichtlich seiner Zuwegung von der Kanzlerstraße gut erreichbar. Ein barrierefreier Zugang ist nicht gegeben. Naturgefahren bestehen laut der Kartierungen des BayernAtlas Plus nicht. Laut Kartierung des BayernAtlas Plus sind für das Bewertungsgrundstück geringe Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr vorhanden. Das Grundstück ist überwiegend bebaut, der östliche Innenhof ist einfach ausgeführt. Die Merkmale des Grundstücks sind als durchschnittlich zu bewerten.***

## Rechtliche Gegebenheiten

### Bauplanungsrecht

Laut schriftlicher Auskunft des Stadtplanungsamts der Stadt Nürnberg, vom 22.10.2025, liegt das Grundstück im Geltungsbereich des übergeleiteten Baulinienplans Nr. 237.

Im Übrigen richtet sich die baurechtliche Zulässigkeit 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 (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg, Stand 03.07.2024, ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Gibitzenhof/Steinbühl-West/Rabus“. Die Sanierung erfolgt im vereinfachten Verfahren.

### Beitragsrechtlicher Zustand

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Nürnberg – Servicebetrieb Öffentlicher Raum Nürnberg vom 20.11.2025 sind die Straßenerschließungsbeiträge abgegolten.

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Nürnberg, Stadtentwässerung und Umweltanalytik, vom 23.10.2025 sind die Kanalherstellungsbeiträge abgegolten.

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 21.10.2025 ist die regelmäßig geforderte Untersuchung der Grundstücksentwässerungsanlage am 19.11.2013 vorgenommen worden.

### Gebäudeversicherung

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)**

Die Wohnung wird zum Wertermittlungstichtag gemäß dem beim Ortstermin vorgefundenen Klingelschild vom Schuldner eigengenutzt.

## **WEG-Verwaltung**

Auch nach der Ortsbegehung, nach Nachforschungsarbeiten und einer Nachfrage bei der betreibenden Gläubigerin ist die **WEG-Verwaltung** weiterhin unbekannt.

**Der WEG-Verwaltung konnte somit kein Fragebogen übermittelt werden.**

**Dem Sachverständigen sind daher die folgenden Informationen nicht bekannt: die Höhe der Rücklage der Eigentümergemeinschaft, wertrelevante Eigentümerbeschlüsse, Sonderumlagen, Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum, Hausgeldrückstände, die Brandversicherung, Modernisierungen in der Vergangenheit und der Energieausweis.**

## **Zubehör**

Nicht bekannt.

## **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.

## **Mehrfamilienhaus**

### **Das Gebäude konnte nur von außen und in Teilbereichen des Gemeinschaftseigentums besichtigt werden!**

Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt. Da das Gebäude auf historischen Luftbildern aus dem Jahre 1945 zu sehen ist, wird von einem Baujahr vor 1945 ausgegangen. Das Mehrfamilienhaus stellt sich mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, vier Obergeschossen, Dachgeschoss und Spitzboden dar. Im Mehrfamilienhaus befinden sich laut vorliegenden Informationen insgesamt 11 Wohnungen. Vom Erdgeschoss bis zum 4. Obergeschoss jeweils mit zwei Wohnungen pro Etage. Im Dachgeschoss befindet sich eine Wohnung. Zur Dachgeschosswohnung gehört zusätzlich der Spitzboden.

Das Mehrfamilienhaus wird an seiner Westseite von der Kanzlerstraße aus über den leicht nach rechts versetzten Hauseingang, über eine Eingangstür, augenscheinlich in Kunststoff mit Glaseinsätzen und Oberlicht ausgeführt, nicht überdacht, kleiner Höhenversatz durch einen Treppenabsatz zum Bürgersteig der Kanzlerstraße, begangen. Die Klingel- und Gegensprechanlage ist linksseitig in der Eingangslaibung des Hauseingangs montiert.

Der nach der Hauseingangstür gelegene Hauseingangsflur ist mit Steinzeug überwiegend auf eine Höhe bis ca. 1,80 Meter belegt, darüber verputzt und gestrichen, die Decken sind ebenfalls verputzt und gestrichen. Der Eingangsbereich wird nachfolgend über eine Massivtreppe mit zwei Stufen begangen. Rechtsseitig befindet sich hier die Briefkastenanlage des Mehrfamilienhauses.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt laut vorliegenden Aufteilungsplänen über ein Treppenhaus. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Im Kellergeschoss sind gemäß den vorliegenden Aufteilungsplänen 11 Kellerabteile, ein Heizraum, ein Anschlussraum und ein Fahrradraum vorhanden.

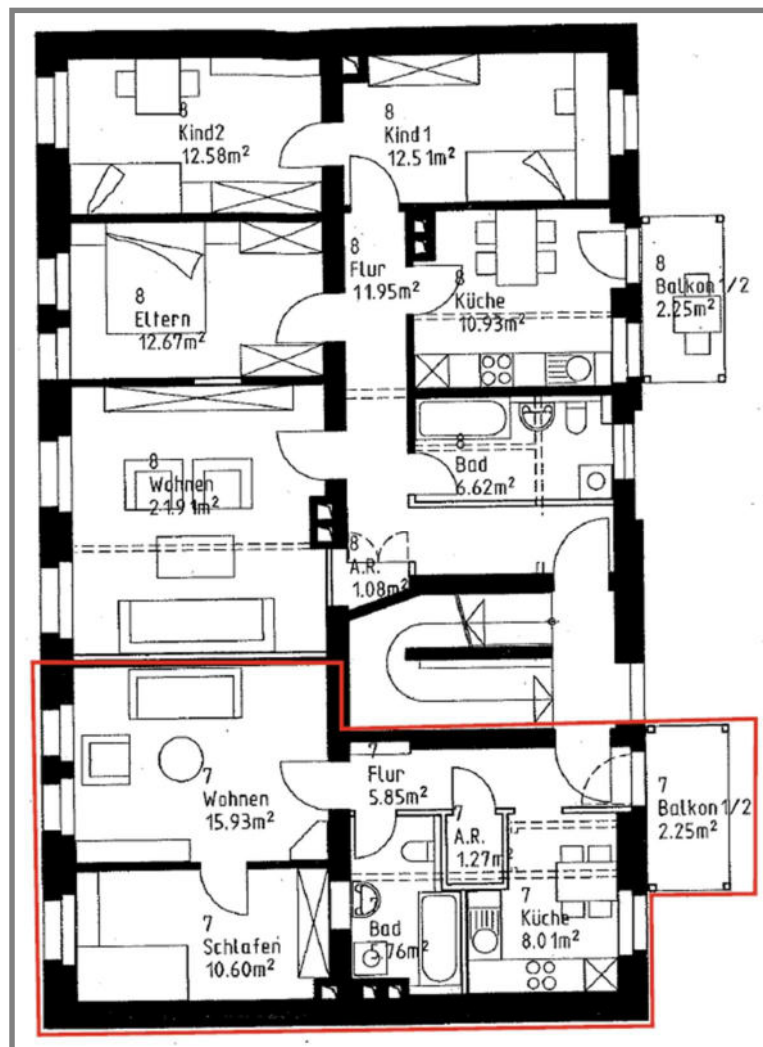
<b>Baujahr ca.:</b>	vor 1945
<b>Modernisierungen/Renovierungen:</b>	Nicht bekannt.
<b>Geschosse:</b>	Keller-, Erdgeschoss, vier Obergeschosse, Dachgeschoss und Spitzboden.
<b>Bauweise:</b>	Massivbauweise.
<b>Fassade:</b>	<p>Die westliche Gebäudefassade ist im Bereich des Erdgeschosses mit Sandsteinquadern ausgeführt, darüber verputzt und gestrichen und augenscheinlich ohne oder mit geringer Wärmedämmung ausgeführt. Die östliche Gebäudefassade ist als Ziegelsteinmauerwerk ausgeführt.</p> <p>An beiden Gebäudefassaden sind einige Satellitenschüsseln montiert. An der östlichen Gebäudefassade sind entgegen den vorliegenden Aufteilungsplänen keine Balkone vorhanden.</p>
<b>Dach:</b>	<p>Satteldach, Eindeckung augenscheinlich in Betondachsteinen. In der westlichen Dachfläche sind zwei Schleppdachgauben vorhanden. In der östlichen Dachfläche ist eine Dachterrasse vorhanden. Die Dachentwässerung erfolgt über Dachrinnen und Fallrohre, augenscheinlich in Stahlblech, verzinkt und gestrichen ausgeführt.</p>
<b>Fenster:</b>	Augenscheinlich überwiegend als Kunststoffisiererglasfenster, teilweise mit Kunststoffaußenrollos ausgeführt.
<b>Geschossdecken:</b>	Nicht bekannt.
<b>Heizungsanlage:</b>	Laut Bau- und Renovierungsbeschreibung der Teilungserklärung: Gaszentralheizung.

## Wohnung Nr. 7

**Die Wohnung konnte im Inneren nicht besichtigt werden! Die Beschreibungen begrenzen sich auf die vorliegenden Unterlagen und augenscheinlichen Erkenntnisse!**

Die zu bewertende Wohnung Nr. 7 befindet sich im 3. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses. Nachfolgend des Treppenhauses wird die Wohnung rechtsseitig begangen. Sie stellt sich laut Aufteilungsplänen als 2 Zimmer Wohnung mit Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, Abstellraum, Küche und Balkon dar.

Bei der Ortsbegehung konnte der Sachverständige den rückwärtigen, östlichen Innenhof betreten. Von dort aus konnte die östliche Gebädefassade des Mehrfamilienhauses betrachtet werden. **Da an dieser Fassade keine Balkone montiert sind, stellt sich Wohnung Nr. 7 entgegen den vorliegenden Aufteilungsplänen offensichtlich ohne Balkon dar.**



## Beurteilung

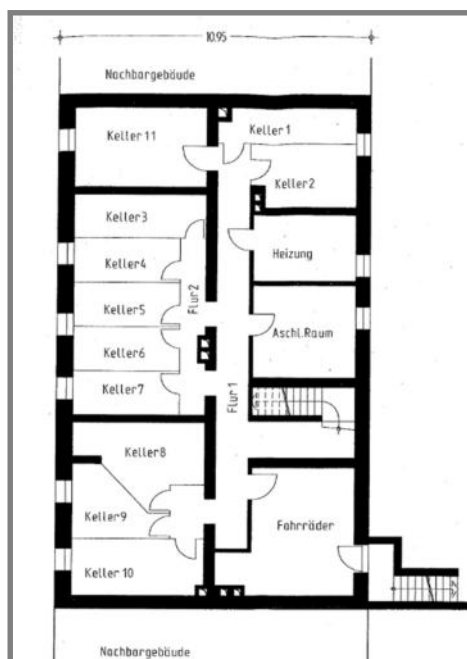
### Gemeinschaftseigentum

*Das Mehrfamilienhaus wurde vermutlich vor dem Jahre 1945 errichtet. Es wird aufgrund der Außenbesichtigung und der teilweise besichtigten Bereiche des Gemeinschaftseigentums davon ausgegangen, dass zum Stichtag keine wesentlichen Modernisierungen vorgenommen wurden, welche über die regelmäßigen Instandhaltungsmaßnahmen hinausgehen. Der energetische Zustand des Gebäudes wird baujahresbedingt als unterdurchschnittlich eingeschätzt. Insgesamt befindet sich das Gemeinschaftseigentums augenscheinlich in einem vernachlässigten Zustand.*

### Sondereigentum (Wohnung Nr. 7)

*Die Wohnung Nr. 7 liegt im 3. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses und stellt sich laut vorliegenden Aufteilungsplänen als 2 Zimmer Wohnung dar. Entgegen den vorliegenden Aufteilungsplänen ist kein Balkon vorhanden.*

*Ein Keller- oder Dachbodenabteil ist der Bewertungseinheit laut vorliegender Teilungserklärung und Nachtrag zur Teilungserklärung nicht zugeordnet. Sondernutzungsrechte für Keller- oder Dachbodenabteile sind in der Teilungserklärung vom 07.03.2001, URNr. R 0882/2001 nicht konkret festgelegt. Unter § 9 Sondernutzungsrechte, Nr. 2 heißt es hier: „Die Kellerräume wird der Veräußerer einzelnen Sondereigentümern zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung zuweisen.“ In den beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Nürnberg eingeholten Aufteilungsplänen liegt ein Grundriss des Kellergeschosses bei. Im Grundriss sind die Kellerräume benannt und die Mieterkeller sind von Nr. 1 bis Nr. 11 nummeriert.*



*Dem Sachverständigen ist nicht bekannt, ob der Wohnung ein Kellerraum im Rahmen eines Sondernutzungsrechts zugeordnet ist; sofern eine Zuordnung besteht, konnte nicht festgestellt werden, ob es sich hierbei um den im Grundriss mit der Nummer 7 bezeichneten Kellerraum oder um einen anderen Kellerraum handelt.*

*Wie bereits erläutert, konnte die Wohnung nicht begangen werden, so dass weder die tatsächliche Raumaufteilung, die Ausstattung noch die Beschaffenheit bekannt ist!*

*Der Wohnwert wird mit mittel bis einfach angenommen.*

Wohnflächenberechnung	
<b>3. Obergeschoss, Wohnung Nr. 7</b>	
Wohnfläche Wohnung Nr. 7	47,42 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Wohnung Nr. 7, gerundet</b>	<b>47,00 m<sup>2</sup></b>

