

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	90491 Nürnberg, Oedenberger Straße 132
Bewertungsobjekt	1 Zimmer Wohnung im 5. Obergeschoss, Wohnfläche ca. 37 m ² , Nr. 22 des Aufteilungsplans, samt Kelleranteil
Anteil am Grundstück	20,89/1.000 Miteigentumsanteil
Verkehrswert	110.000 €
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	21.04.2026
Auftraggeber	Amtsgericht Nürnberg
Aktenzeichen	6 K 224/25
Gutachten vom	23.06.2026

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. 548.000 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

Kleinräumige Lage

Das Grundstück befindet sich in der Stadt Nürnberg, in der östlichen Außenstadt (statistischer Bezirk 90 „St. Jobst“, Distrikt 901), ca. 4 km nordöstlich der Innenstadt (Hauptmarkt).

Straße und Parkplatzsituation

Das Grundstück liegt zwischen der Oedenberger Straße im Nordwesten und der Klopstockstraße im Südosten. Die Oedenberger Straße stellt sich als Durchgangsstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen dar und ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, mit beidseitigen Bürgersteigen, einseitigen Längsparkstreifen, einseitigen Querparkbuchten und Straßenbeleuchtung ausgebaut. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden, jedoch in geringer Anzahl. Die Klopstockstraße ist eine Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen und ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, mit beidseitigen Bürgersteigen, einseitigen Längsparkstreifen und Straßenbeleuchtung ausgebaut. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden, jedoch in geringer Anzahl.

Areal und Umgebungsbebauung

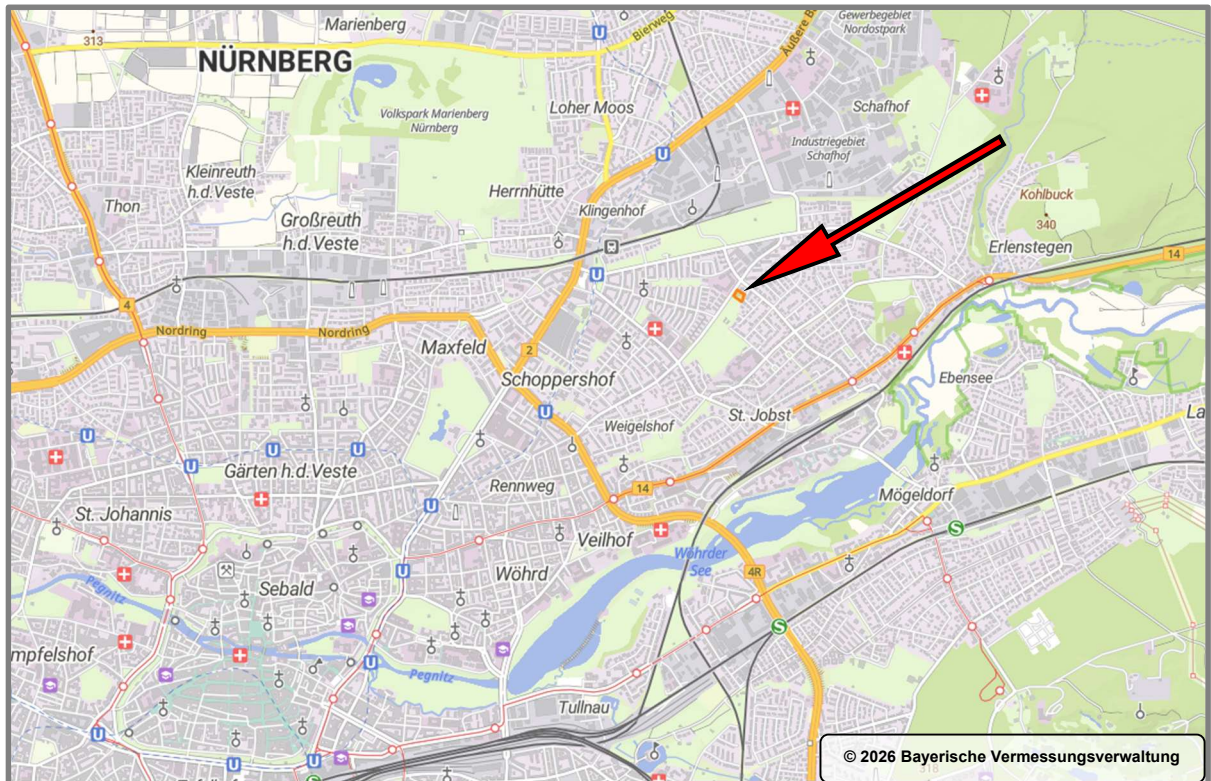
Das Areal präsentiert sich überwiegend eben. Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern dar. Direkt nordwestlich des Bewertungsgrundstücks, auf der anderen Straßenseite, befindet sich die Konrad-Groß-Schule. Unmittelbar südwestlich befindet sich eine Kleingartenanlage.

Nahversorgung, Bildungseinrichtungen und medizinische Versorgung

Das Quartier ist infrastrukturell gut erschlossen. Sämtliche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, ebenso Kindergärten, Schulen, Ärzte und Zahnärzte.

Verkehrsanbindung

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Nürnberg/Behringsdorf der Autobahn A 3 beträgt ca. 5 km. Die Straßenbahnhaltestelle Thumenberger Weg der Linie 8 befindet sich ca. 1,0 km südöstlich, die U-Bahnhaltestelle Nordostbahnhof der Linie U 2 ca. 950 m südöstlich. Die Bushaltestelle „Nürnberg, Dresdener Str.“ der Buslinien 45 und 46 ist unmittelbar auf der gegenüberliegenden Straßenseite in ca. 50 m nordwestlich positioniert.



Beurteilung:

Das Grundstück liegt in der östlichen Außenstadt der Stadt Nürnberg, zwischen der Oedenberger Straße und der Klopstockstraße.

Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum zwar vorhanden, jedoch in geringer Anzahl.

Die Nahversorgung ist insgesamt als gut zu bewerten.

Die Verkehrsanbindung für den Individualverkehr und den öffentlichen Personennahverkehr ist gut.

Die Wohnlage ist mit überwiegend gut einzustufen.

Grundstück

Grundstücksbeschreibung, Wohngrundstück, Flurstück. Nr. 312

Grundstücksgröße gemäß Grundbuch:	2.269 m²
Grundstückszuschnitt:	Das Grundstück hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan.
Breite an den Straßenfronten ca.:	rd. 36 m (zur Oedenberger Straße), rd. 26 m (zur Klopstockstraße)
Mittlere Breite ca.:	rd. 42 m (Nordost-/Südwestrichtung)
Mittlere Tiefe ca.:	rd. 53 m (Nordwest-/Südostrichtung)
Maximale Tiefe ca.:	rd. 59 m (Nordwest-/Südostrichtung), entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze
Grundstückstopographie:	überwiegend eben
Höhenlage zur Straße:	Leicht über dem Höhenniveau der Oedenberger Straße, leicht unter dem Höhenniveau der Klopstockstraße.

Angrenzungen/Erschließung

Das Grundstück grenzt mit seiner Nordwestseite an die Oedenberger Straße, über welche es auch erschlossen wird. Mit seiner Südwestseite grenzt es an einen Flurweg. An seiner Südostseite grenzt es an einen schmalen Flurweg und an die Klopstockstraße. Die Nordostseite grenzt an ein bebautes Nachbargrundstück.

Bebauung

Auf dem Grundstück ist ein Mehrfamilienhaus und eine Tiefgarage errichtet.

Zufahrt/Zuwegung

Das Grundstück wird an seiner Nordwestseite in der Südwestecke hin zur Tiefgarage befahren. Der Zufahrtsbereich zur Tiefgarage stellt sich augenscheinlich asphaltiert dar. An der Nordostseite des Grundstücks, von der Klopstockstraße aus, ist die Feuerwehrezufahrt vorhanden.

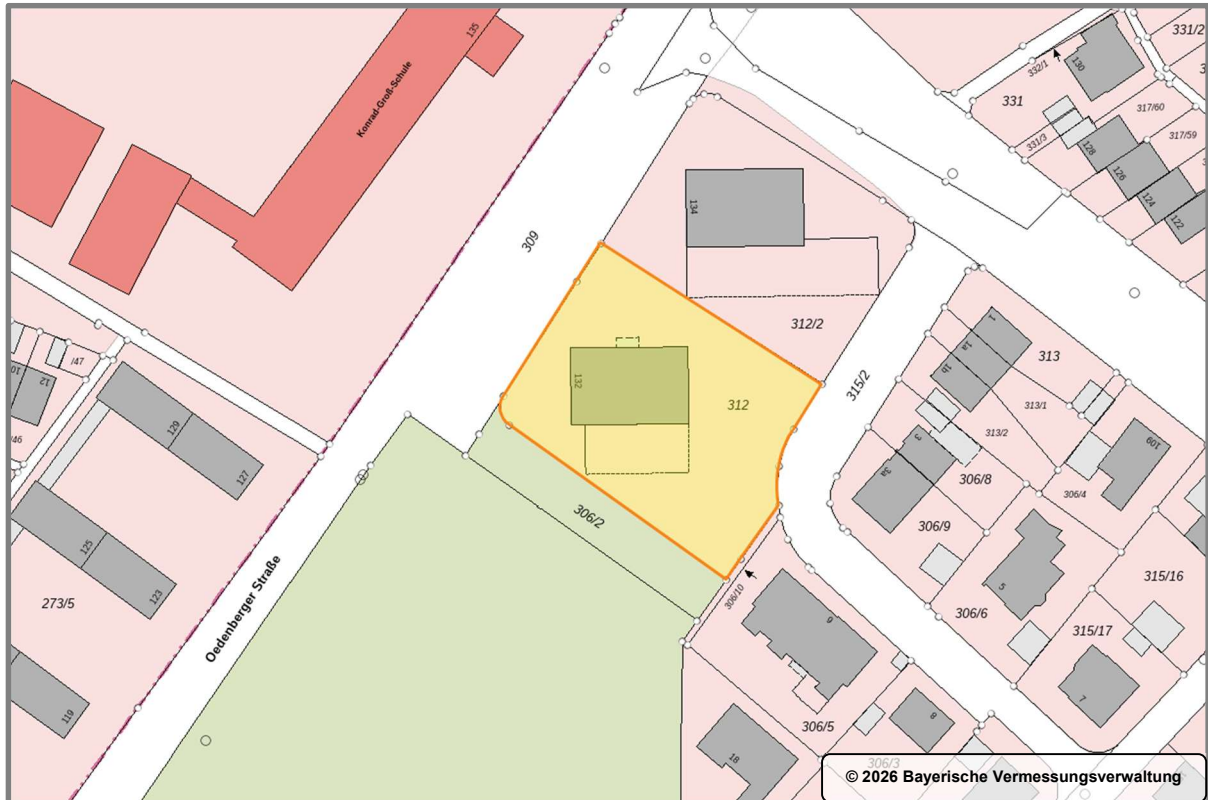
Die Zuwegung zum Grundstück erfolgt von der Oedenberger Straße aus an der Nordwestseite offen über einen mit Pflastersteinen belegten Bereich und nachfolgend über eine Außentreppe mit Zwischenpodesten und linksseitigem Edelstahlhandlauf.

Einfriedung

Die Einfriedung nach Nordwesten erfolgt über eine Stützmauer, nach Nordosten über einen Maschendrahtzaun, nach Südosten teilweise über Busch- und Pflanzwerk, teilweise ist das Grundstück hier offen ohne Einfriedung ausgeführt und nach Südwesten augenscheinlich überwiegend über Busch- und Pflanzwerk.

Freiflächengestaltung

Die Freiflächen sind überwiegend mit Rasen begrünt, mit Busch- und Pflanzwerk sowie Bäumen ausgeführt. An der nordwestlichen Grundstücksgrenze, im Zuwegungsbereich, ist ein Mülltonnenabstellplatz vorhanden, welcher über eine Hohlblocksteinmauer und eine Metallzugangstür eingefriedet ist. Der Zuwegungsbereich sowie die um das Gebäude umlaufenden Fußwege, welche an der nördlichen und östlichen Gebäudefassade entlangführen, sind jeweils mit Pflastersteinen belegt. Für die Erdgeschosswohnungen an der südlichen Gebäudefassade ist jeweils eine Terrasse vorhanden.





Beurteilung:

Das Grundstück ist überwiegend eben und hat eine unregelmäßige Form. Es liegt leicht über dem Höhenniveau der Oedenberger Straße und leicht unter dem Höhenniveau der Klopstockstraße.

Das Grundstück ist hinsichtlich seiner Zufahrt und Zuwegung von der Oedenberger Straße aus gut erreichbar.

Die Freiflächen sind gärtnerisch angelegt, zweckmäßig gestaltet und stellen sich in einem überwiegend ordentlichen Gesamtzustand dar.

Eine Kontaminierung ist nicht bekannt.

Auf dem Grundstück sind keine außergewöhnlichen Umwelteinflüsse oder Naturgefahren erkennbar. Durch den Thumenberger Weg sind leichte Verkehrsimmissionen vorhanden.

Gebäude

Das Gebäude wurde ca. im Jahre 1967 als Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage errichtet und stellt sich mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und sechs Obergeschossen dar.

Gemäß vorliegenden Teilungserklärung befinden sich im Gebäude vom Erdgeschoss bis ins 6. Obergeschoß pro Etage jeweils vier Wohnungen, insgesamt somit 28 Wohnungen. In der Tiefgarage sind 20 Tiefgaragenstellplätze vorhanden.

Das Gebäude wird an seiner Nordseite über ein Eingangselement in Leichtmetall, linksseitig Haustür mit Glaseinlagen, mittig Festelement mit eingebauter Klingel-/Wechselsprechanlage und rechtsseitig Festelement mit Glaseinlagen und eingebauter Briefkastenanlage, begangen. Der Hauseingang ist durch ein Vordach vollständig überdeckt.

Im nachfolgenden Treppenhausflur ist der Fußboden mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decken stellen sich augenscheinlich ebenfalls verputzt und gestrichen, dar.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus und über einen Aufzug. Der Treppenlauf stellt sich massiv, die Tritt- und Setzstufen mit Steinzeug belegt, dar. Die Handläufe sind mit Kunststoffüberzug ausgeführt. Der Aufzug stellt sich als Fabrikat Kone, Einbaujahr laut Auskunft der WEG-Verwaltung 2024, Tragkraft 450 kg oder 6 Personen. Der Aufzug erschließt nur die geraden Geschosse (EG, 2.OG, 4. OG und 6.OG).

Am Treppenpodest im Kellergeschoss ist der Fußboden mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Von hier aus wird über zwei Stahltüren der Mieterkellerbereich begangen. In den Kellerfluren ist der Fußboden in Zementanstrich ausgeführt. Die Wände und Decken sind in Beton gestrichen ausgeführt. Im Kellergeschoss befinden sich die Mieterkeller, ein Trockenraum, eine Waschküche, ein Fahrradabstellraum und ein Heizungsraum. Die Fußböden, Wände und Decken im Trockenraum, in der Waschküche, im Fahrradabstellraum und in den Mieterkellern stellen sich analog zu den Kellerfluren dar. Der Heizungsraum konnten nicht begangen werden.

Die Mieterkeller sind durch Holzlatten sowohl zum Kellerflur als auch untereinander abgetrennt. Der Kelleranteil Nr. 22 stellt sich als einfaches Kellerabteil dar.

Die Tiefgarage konnte nicht begangen werden. Ein Tiefgaragenstellplatz ist nicht im Bewertungsumfang enthalten.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Augenscheinlich mit äußerer Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen. Die nördliche Gebäudefassade ist im Bereich des Treppenhauses als Glasfassade ausgeführt. An der südlichen Gebäudefassade befinden sich vom 1. bis zum 6. Obergeschoss Loggien.
Dach:	Flachdach, Dachhaut von unten nicht erkennbar.
Fenster:	Augenscheinlich überwiegend Kunststoffisolierglasfenster, mit Kunststoffaußenrollos.
Geschossdecken:	Nicht bekannt.

Heizungsanlage:

Als wesentlicher Energieträger ist im vorliegenden Energieausweis Heizöl angegeben. Das Baujahr des Wärmegeräts ist mit 1996 angegeben. Der Heizungsraum konnte nicht begangen werden, sodass die genaue Darstellung der Heizungsanlage nicht bekannt ist.

Sonstiges:

An der östlichen Gebäudefassade ist eine Betonkelleraußentreppe mit Metallgeländer vorhanden, über welche nachfolgend einer einfachen Holzkellertür die Waschküche begangen werden kann.

Beurteilung:

Das Gebäude wurde ca. im Jahre 1967 in Massivbauweise mit Tiefgarage errichtet. In der Vergangenheit wurden augenscheinlich vereinzelt Renovierungen/Modernisierungen durchgeführt. Laut Auskunft der WEG-Verwaltung wurden ca. im Jahr 2015 die Loggien und ein Teil der Fassaden renoviert. Ca. im Jahre 2024 wurde der Aufzug vollständig erneuert. Ansonsten stellt sich das Gebäude überwiegend im Status seiner Entstehungszeit dar.

Das Gemeinschaftseigentum stellt – bis auf altersbedingte Abnutzungen und kleinere Schäden – in einem überwiegend ordentlichen Gesamtzustand dar.

Der energetische Zustand ist, bezogen auf das Baujahr, mit durchschnittlich einzustufen. Der Zugang zum Gebäude ist teilweise, jedoch nicht vollumfänglich barrierefrei möglich.

5. Obergeschoss, Wohnung Nr. 22

Wird vom Geschossflur im 5. Obergeschoss, Fußböden mit Steinzeug belegt, Wände verputzt und gestrichen, Decken augenscheinlich ebenfalls verputzt und gestrichen, aus über eine Wohnungstür mit Spion und linksseitig angebrachter Klingel begangen und stellt sich mit Flur, Abstellnis, Bad/WC, Wohn-, Schlaf-/Kochbereich und Loggia dar.

Ausstattung

Fußböden:

Im Flur und Bad/WC mit Steinzeug belegt, im Wohn-, Schlaf-/Kochbereich mit Stäbchenparkett belegt. Die Bodenbeläge sind teilweise deutlich abgewohnt.

Wände:

Im Flur mit Raufaser tapeziert und gestrichen, im Wohn-, Schlaf-/Kochbereich mit Raufaser tapeziert und gestrichen, im Bereich der Küchenmöbel mit Steinzeug belegt, im Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt. Die Wandbeläge sind teilweise deutlich abgewohnt.

Decken:

Mit Raufaser tapeziert und gestrichen.

Türen:

Zum Bad/WC Tür, Zarge und Blatt in Holzfurnier, zum Wohn-, Schlaf-/Kochbereich Tür, Zarge in Holzfurnier, Blatt in Glas.

- Fenster und Loggiatür:** Kunststoffisolierglasfenster und Kunststoffisolierglasloggiatür mit Kunststoffaußenrollo, nach Süden. Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung war die Kunststoffisolierglasloggiatür nicht ordnungsgemäß funktionstüchtig. Das Türelement ließ sich aus der Führung herausheben.
- Beheizung:** Im Bad/WC Handtuchwärmer, im Wohn-, Schlaf-/Kochbereich Rippenheizkörper, ansonsten ohne Beheizung.
- Sanitärgegenstände:** Stand-WC mit Aufputzpülkasten, Waschbecken mit Einhandmischbatterie und Unterschrank sowie Einbaubadewanne mit Einhandmischarmatur und Brause.
- Sonstiges:** Die Loggia ist nach Süden ausgerichtet. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Decke ist augenscheinlich in Beton gestrichen ausgeführt. Die Brüstung ist in Beton gestrichen und der darauf angebrachte Handlauf in Metall ausgeführt. Zudem ist eine Markise mit manuell bedienbarer Kurbelstange vorhanden.
Das Bad/WC präsentiert sich innenliegend. Die Entlüftung erfolgt über eine elektrische Abluftanlage.
- Sonstiges (Fortsetzung):** In der Abstellnische ist ein Einbauschränk vorhanden, älteren Datums und ohne Wertrelevanz.
Im Flur befindet sich der Hörer der Türöffner-/Wechselsprechanlage.
Im Wohn-, Schlaf-/Kochbereich ist eine Einbauküche vorhanden, älteren Datums und ohne Wertrelevanz.

Beurteilung:

Die Wohnung liegt im 5. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses und verfügt über eine Loggia nach Süden. Ein Kelleranteil ist vorhanden, ebenso ein Aufzug. Ein Tiefgaragenstellplatz ist nicht im Bewertungsumfang enthalten.

Die Ausstattung der Wohnung stammt überwiegend aus der Gestehungszeit des Gebäudes und befindet sich in einem überwiegend vernachlässigten, abgewohnten Zustand. Der Wohnwert ist hauptsächlich aufgrund der Lage noch mit mittel einzustufen. Ein erheblicher Instandhaltungs- und Reparaturrückstau ist vorhanden.

Wohnflächenberechnung

5. Obergeschoss, Wohnung Nr. 22

Wohnfläche Wohnung Nr. 22

37,18 m²

Wohnfläche Wohnung Nr. 22, gerundet

37,00 m²

