VÖLKEL | LANG
SACHVERSTÄNDIGE

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	90449 Nürnberg, Zwernberger Weg 19, 21, 23
Bewertungsobjekt	2 Zimmer Wohnung im 3. Obergeschoss des Gebäudes Zwernberger Weg 23, Wohnfläche ca. 57 m², Nr. III/24 des Aufteilungsplans samt Kellerabteil
Anteil am Grundstück	34,88/1000 Miteigentumsanteil
Verkehrswert	**170.000 €**
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	21.04.2026
Auftraggeber	Amtsgericht Nürnberg
Aktenzeichen	6 K 241/25
Gutachten vom	22.06.2026

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
Arminiusstraße 2
90402 Nürnberg

0911 240 332 21
lang@voelkel-lang.de
www.voelkel-lang.de

Immobiliengutachter Real Estate Valuer HypZert F

RICS

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 südwestlichen Außenstadt, im Stadtteil Röthenbach West (statistischer Stadtteil 5, Bezirk 51, Distrikt 551), ca. 8 km westlich der Nürnberger Innenstadt (Hauptmarkt).

Straße und Parkplatzsituation

Das Grundstück liegt an der Straße Zwernberger Weg, einer Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, welche nach Osten in einem Wendehammer mündet. Die Straße ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, mit beidseitigen Bürgersteigen, Längsparkbuchten sowie einseitiger Straßenbeleuchtung ausgebaut. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden, aufgrund der verdichteten Bebauung und Anzahl an Anwohnern kann es jedoch zu einer erhöhten Auslastung kommen.

Areal und Umgebungsbebauung

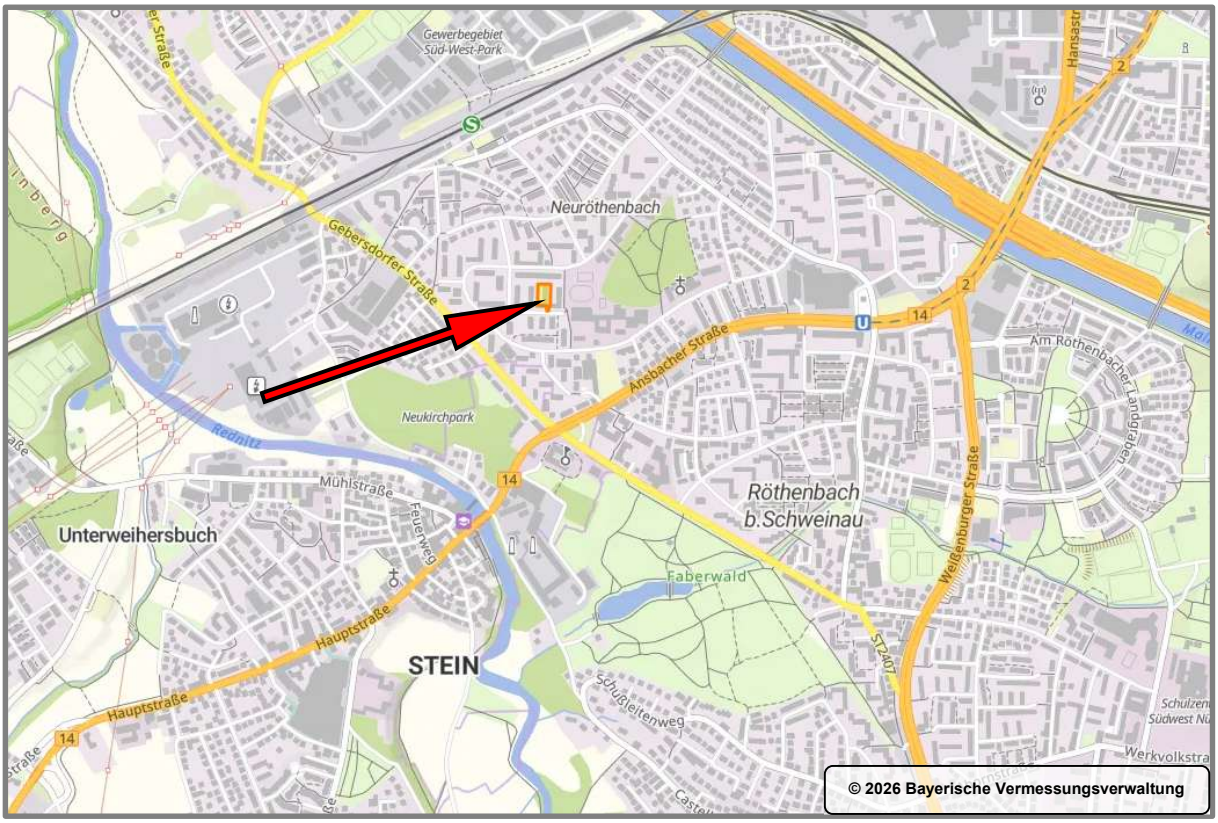
Das Areal präsentiert sich überwiegend eben. Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern, Wohn-/Geschäftshäusern und vereinzelten Geschäftshäusern dar. Östlich des Bewertungsgrundstücks, in ca. 300 m Entfernung, befindet sich die Grundschule Birkenwandschule mit dazugehörigen Sportanlagen.

Nahversorgung, Bildungseinrichtungen und medizinische Versorgung

Das Quartier ist infrastrukturell gut erschlossen. Sämtliche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, ebenso Kindergärten, Schulen (Grundschule und Mittelschule), ein Medic-Center und die Klinik am Birkenwald GmbH.

Verkehrsanbindung

Die Auffahrt auf die Südwesttangente befindet sich rund 1,8 km östlich. Die Frankenschnellweg-Brücke befindet sich rd. 4,2 km südöstlich. Das Kreuz Nürnberg-Süd, an dem A 73 und A 6 aufeinandertreffen, befindet sich rd. 11 km südöstlich.
Die Bushaltestelle ‚Nürnberg Rangaustr.' mit den Linien 69 und 67 befindet sich rd. 250 m südwestlich. Die U-Bahnhaltestelle ‚Röthenbach' befindet sich rd. 1 km östlich, von hier besteht eine direkte Verbindung über die U2 (Fahrtzeit 11 Minuten, 7 Haltestellen) zum Hauptbahnhof Nürnberg.
Der Flughafen Nürnberg ist mit dem Pkw in rd. 30 Minuten und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in rd. 40 Minuten erreichbar.



Beurteilung:

Das Grundstück liegt in der südwestlichen Außenstadt von Nürnberg, in einem Wohngebiet.
Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum zwar vorhanden, jedoch kann es zu einer erhöhten Auslastung kommen.
Die Nahversorgung ist insgesamt als gut zu bewerten.
Die Verkehrsanbindung für den Individualverkehr ist als gut und für den öffentlichen Personennahverkehr als mittel bis gut zu beurteilen.
Die Wohnlage ist mit überwiegend mittel einzustufen.

Grundstück

Grundstücksbeschreibung, Wohngrundstück, Flurstück. Nr. 663/7

Grundstücksgröße gemäß Grundbuch:	2.049 m²
Grundstückszuschnitt:	Das Grundstück hat überwiegend die Form eines Rechtsecks mit einem rechteckigen Ausläufer im südlichen Grundstücksbereich, siehe Lageplan.
Breite an der Straßenfront:	rd. 6 m (zum Zwernberger Weg)
Mittlere Breite ca.:	rd. 34 m (West-/Ostrichtung)
Mittlere Tiefe ca.:	rd. 57 m (Nord-/Südrichtung)
Grundstückstopographie:	überwiegend eben
Höhenlage zur Straße:	auf dem Höhenniveau der Straße
Grundstücksausrichtung:	nach Norden

Angrenzungen/Erschließung

Das Grundstück grenzt mit seiner Südseite überwiegend an das Grundstück mit der Flurstück-Nr. 663/10, welches mit einem Garagenhof bebaut ist, an. Im südöstlichen Bereich grenzt es im Bereich des Grundstücksausläufers an die Straße Zwernberger Weg und in der Südostecke zu einem kleinen Bereich an das Grundstück mit der Flurstück-Nr. 663/9 an. Mit seiner Nord-, Ost- und Westseite grenzt es an mit Wohnanlagen bebaute Grundstücke an.

Bebauung

Auf dem Grundstück ist eine Wohnanlage mit drei Mehrfamilienhäusern (Zwernberger Weg 19, 21 und 23) errichtet.

Zufahrt/Zuwegung

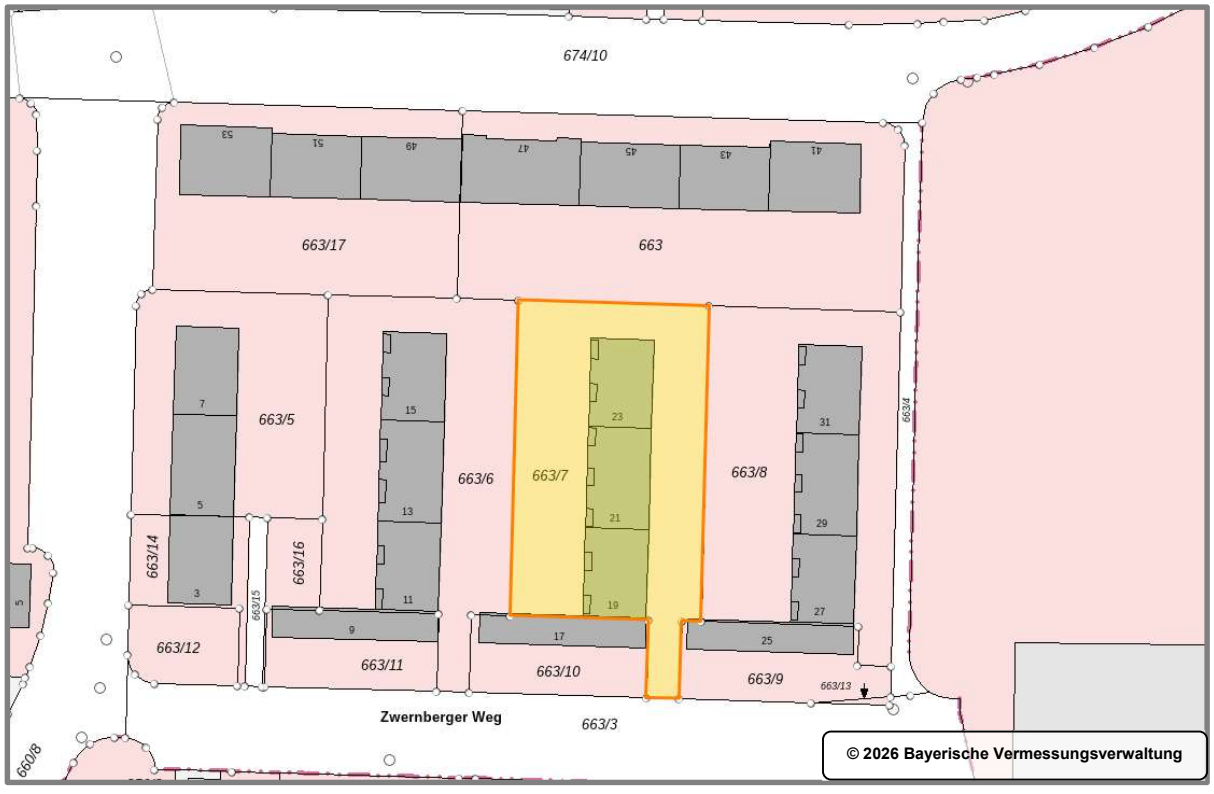
Das Grundstück wird an seiner Südseite im südöstlichen Bereich über einen gepflasterten Zuweg vom Gehweg des Zwernberger Wegs aus erschlossen. Die Zuwegung ist im Bereich des Grundstücksausläufers linksseitig durch eine Müllcontainer-Einhausung und rechtsseitig durch Buschbewuchs eingegrenzt.

Einfriedung

Die Einfriedung nach Süden erfolgt überwiegend über das auf dem Nachbargrundstück errichtetete Garagengebäude. Nach Westen ist das Grundstück überwiegend nicht eingefriedet. Nach Osten erfolgt die Einfriedung in der Südostecke beginnend über Buschbewuchs, anschließend das Garagengebäude auf dem Nachbargrundstück und nachfolgend offen. Nach Norden erfolgt die Einfriedung überwiegend über Buschbewuchs, teilweise ist es ohne Einfriedung ausgeführt.

Freiflächengestaltung

Die Freiflächen im Westen des Grundstücks sind überwiegend als Rasenfläche mit vereinzelten Bäumen und Büschen ausgeführt, unmittelbar westlich angrenzend an das Gebäude ist ein Beet mit Pflanzen- und Buschbewuchs angelegt. In der Nordwestecke befindet sich ein Sandkasten, allseitig durch Umlaufwege eingegrenzt, sowie zwei festinstallierte Bänke. Nördlich des Gebäudes verläuft ein mit Waschbetonplatten befestigter Weg und weiter nördlich Rasenfläche mit Baum- und Buschbewuchs. Östlich des Wohngebäudes befindet sich ein mit Pflastersteinen befestigter Gehweg, welcher jeweils zu den drei Hauseingängen der Einheiten Zwernberger Weg 19, 21 und 23 führt. Unmittelbar östlich der Gebäude befinden sich – unterbrochen durch die Erschließungswege – mit Rasenkantensteinen eingefasste Beete mit Busch- und Pflanzenbestand.





Beurteilung:

Das Grundstück hat überwiegend die Form eines Rechtsecks mit einem rechteckigen Ausläufer im südlichen Grundstücksbereich. Es liegt auf dem Höhenniveau der Straße Zwernberger Weg.
Das Grundstück ist hinsichtlich seiner Zuwegung von der Straße Zwernberger Weg aus gut erreichbar. Eine Erschließung für den Individualverkehr ist nicht gegeben.
Die Freiflächen sind zweckmäßig gestaltet und stellen sich in einem überwiegend ordentlichen Gesamtzustand dar.
Auf dem Grundstück sind gemäß Lärmkartierung des Bayern Atlas keine außergewöhnlichen Umwelteinflüsse, Naturgefahren und Immissionen erkennbar. Aufgrund der Nähe zur Grundschule Birkenwaldschule sowie den zugehörigen Sportanlagen können insbesondere zu Stoßzeiten Lärmimmissionen auftreten.

Gebäude

Die Wohnanlage wurde ca. im Jahre 1967 errichtet und stellt sich mit drei Mehrfamilienhäusern dar.
Die Gebäude sind jeweils mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und 1.- 3. Obergeschoss ausgeführt.
Die zu bewertende Wohnung liegt im Gebäude Zwernberger Weg 23, auf welches sich die nachfolgende Beschreibung bezieht.
Im Gebäude befinden sich im Erdgeschoss, sowie im 1. bis 3. Obergeschoss jeweils 2 Wohnungen, gesamt somit 8 Wohneinheiten.
Das Gebäude wird nachfolgend der Zuwegung an seiner Ostseite über ein kleines Treppenpodest und anschließend ein Eingangselement in Leichtmetall mit Isolierverglasung, linksseitig Festelement mit Klingel-/Wechselsprechanlage sowie Briefkästen, mittig Haustür, rechtsseitig Briefkästen, überdeckt durch ein Kunststoff-Glaskonstruktion, begangen.
Im nachfolgenden Treppenhausflur ist der Fußboden mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen.
Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus. Es handelt sich um eine Massivtreppe, die Tritt- und Setzstufen sind mit Kunststein belegt. Das Geländer ist augenscheinlich in Metall und die Handläufe in Kunststoff ausgeführt.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Augenscheinlich ohne oder mit geringer äußerer Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen. Im Sockelbereich mit Klinkersteinen belegt. Nach Westen hin sind in das Gebäude eingelassene Balkone vorhanden. Eine Dachrandverblechung ist vorhanden. Die Fassade weist Verfärbungen auf.
Dach:	Flachdach, Eindeckung von unten nicht einsehbar.
Fenster:	Augenscheinlich überwiegend Kunststoffisolierglasfenster, mit Kunststoffaußenrollos versehen.
Geschossdecken:	Gemäß Bauunterlagen: Stahlbetonplatte.
Heizungsanlage:	Die Beheizung erfolgt über Fernwärme.
Sonstiges:	Nördlich des Gebäudes ist eine Kelleraußentreppe, Tritt- und Setzstufen mit Steinzeug belegt, linksseitig Geländer in Metall, vorhanden. Eine Außenbeleuchtung ist vorhanden.

Beurteilung:
Das Wohn-/Geschäftshaus Zwernberger Weg 23 wurde ca. im Jahre 1967 als Teil einer Wohnanlage errichtet.
Das Gebäude stellt sich in einem überwiegend ordentlichen, jedoch baujahrtypischen Gesamtzustand dar. Gemäß Auskunft der Hausverwaltung wurden in der Vergangenheit keine Modernisierungen am Gemeinschaftseigentum durchgeführt.
Der energetische Zustand des Gebäudes ist baujahresbedingt unterdurchschnittlich.

3. Obergeschoss rechts, Wohnung Nr. III/24

Die Wohnung wird vom Geschossflur im 3. Obergeschoss und anschließend ein Holzfurniertür mit Spion begangen.

Die Wohnung stellt sich als 2 Zimmer Wohnung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum, Flur, Zwischenflur und Balkon dar.

Fußböden:	Im Wohn- und Schlafzimmer mit Laminat belegt. In den übrigen Räumen gefliest.
Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen. Im WC ist ein kleiner Bereich mit Fliesenspiegel belegt. In der Küche nord- und südseitig mit Spritzschutz belegt.
Decken:	Im Wohnzimmer Holzdecke in Nut-Feder-System mit integrierten Deckenspots. Im Schlafzimmer abgehängte Rasterdecke. Im Badezimmer abgehängte Decke mit Deckenspots. In den weiteren Räumen verputzt und gestrichen, teilweise mit eingelassenen Deckenspots.
Türen:	Holzfurniertüren, gestrichen. Zum Wohnzimmer Glasschiebetüre. Zum Ortstermin waren zur Küche und zum Schlafzimmer noch keine Türblätter eingebaut. Zur Abstellkammer doppelflügelige Schranktüren, augenscheinlich in Holzfurnier gestrichen ausgeführt.
Fenster/Balkontür:	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Die Balkontür ist als Kunststoffkonstruktion mit Isolierverglasung und elektrischen Rollläden ausgeführt.
Beheizung:	Überwiegend Rippenheizkörper. Im WC ist ein Flachheizkörper vorhanden. In der Küche ist ein profilierter Flachheizkörper vorhanden. Im Flur und Zwischenflur sind keine Heizkörper vorhanden.
Sanitärgegenstände:	Bad: Badewanne mit Einhandmischarmatur und Brause sowie zusätzlichen Hahn. Handwaschbecken mit Einhandmischarmatur. Waschmaschinenanschluss vorhanden. WC: Innenliegend, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, kleines Handwaschbecken mit Einhandmischschraubarmatur. Durchlauferhitzer vorhanden.
Balkon:	Westausrichtung; mit Massivbrüstung und aufgesetztem Metallhandlauf sowie Fliesenbelag ausgeführt. Markisenkonstruktion und Außensteckdose vorhanden. Nach Norden ist in der Fassade, die den Balkon einrahmt, ein Fenster installiert.
Sonstiges:	Im Zwischenflur ist eine Türöffnungs- und Gegensprechanlage sowie der Sicherungskasten vorhanden. Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über Durchlauferhitzer.

Kellerabteil Nr. III/24

Der Wohneinheit ist das Sondernutzungsrecht am Kellerabteil im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. III/24 zugeordnet, welches sich in der Südwestecke des Gebäudes Zwernberger Weg 23 befindet. Es ist durch Holzverschlag eingegrenzt und mit einer Lichtinstallation ausgeführt. Es zeigt sich als gewöhnlicher Kellerabteil.

Renovierungen

Die nachstehenden Darstellungen und Ausführungen zu durchgeführten Renovierungen und zum Instandhaltungs- und Reparaturrückstau basieren auf den übergebenen/eingeholten Unterlagen, der persönlichen Inaugenscheinnahme des Sachverständigen sowie den Auskünften der Teilnehmer am Ortstermin. Sie stellen den durch Unterlagen und Auskünfte bekannten oder sichtbaren Zustand dar und haben somit nicht den Status der Vollständigkeit bzw. des Abschließenden. Ein Ausschluss verdeckter Mängel sowie eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben kann nicht übernommen werden. Genauere Angaben zu baulich erforderlichen Maßnahmen aufgrund eines Instandhaltungs- und Reparaturrückstau bleiben einem entsprechenden Bauschadensgutachten bzw. Planungen und Ausschreibungen eines Architekten vorbehalten.

Gemäß Aussage der Schuldner am Ortstermin wurde die Wohnung im Jahr 2021 umfassend renoviert und dabei Folgendes durchgeführt:

- umfassende Erneuerung der Wand- und Bodenbeläge
- Installation einer Einbauküche
- optische Überarbeitung des Badezimmers, teilweise Erneuerung der Armaturen
- umfangreiche Erneuerung der Elektroinstallation
- Umrüstung der Rollläden auf elektrische Steuerung

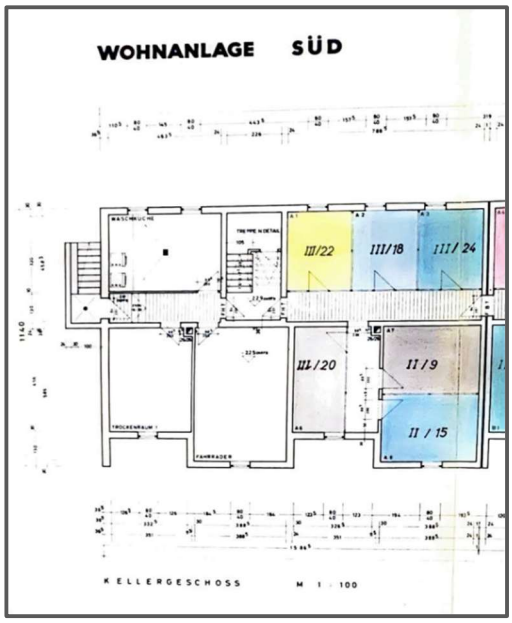
Instandhaltungs- und Fertigstellungsrückstau

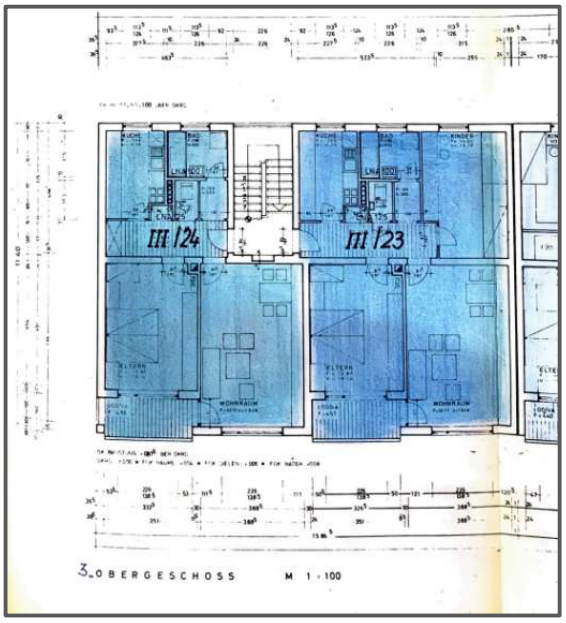
- die Fußleisten sind noch nicht vollständig eingebaut
- zur Küche und zum Schlafzimmer sind die Türblätter noch nicht eingebaut
- die vorhandenen Sanitärgegenstände stammen im Kern überwiegend aus dem Baujahr

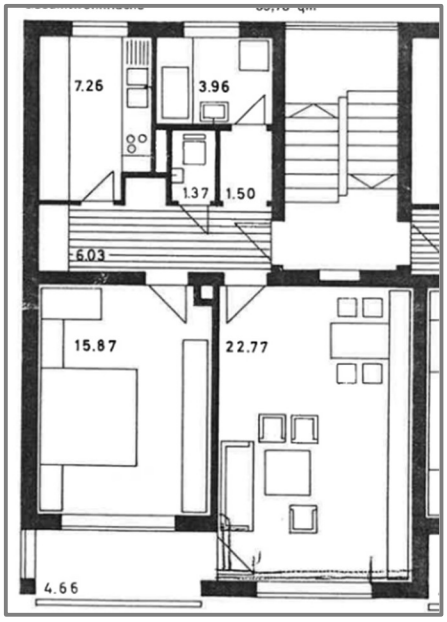
Beurteilung:

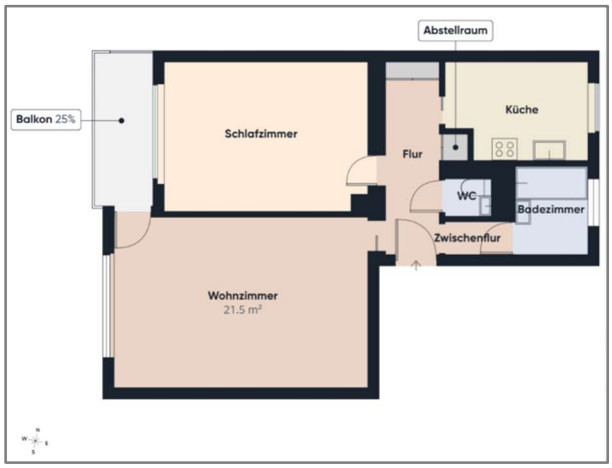
Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss. Ein Kellerabteil ist zugeordnet.
Im Jahr 2021 wurde die Wohnung umfassend renoviert, wobei noch einzelne Restarbeiten ausstehen. In den Sanitärräumen entsprechen die Maßnahmen optischen Renovierungen, die Sanitärgegenstände sind augenscheinlich im Originalzustand.
Insgesamt befindet sich die Wohnung in einem gepflegten und teilweise modernisierten Zustand. Der Wohnwert wird mit überwiegend gut eingestuft.

8


WOHNANLAGE SÜD
III/22
III/18
III/24
III/20
II/9
II/15
KELLERGESCHOSS M 1:100


III/24
III/23
3. OBERGESCHOSS M 1:100


7.26
3.96
1.37
1.50
6.03
15.87
22.77
4.66


Abstellraum
Balkon 25%
Schlafzimmer
Flur
Küche
WC
Badezimmer
Zwischenflur
Wohnzimmer
21.5 m²









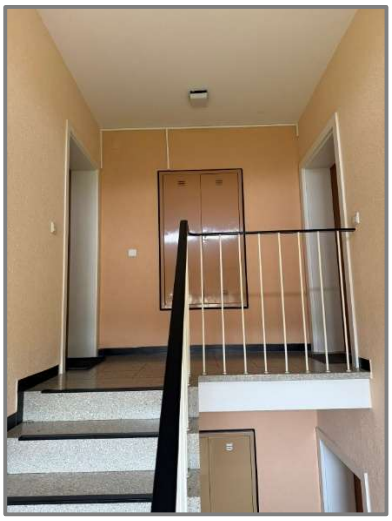

















25 km

