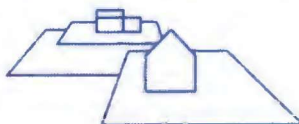


von der Industrie- und Handelskammer Nürnberg  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken.



Immobilienwirt (Dipl.-VWA Freiburg)

Fachwirt in der Grundstücks- und  
Wohnungswirtschaft (IHK)

## Auszug aus dem Gutachten

Geschäftszeichen 9 K 167/25

GA.-Nr. 104/2026

### zum Zwecke

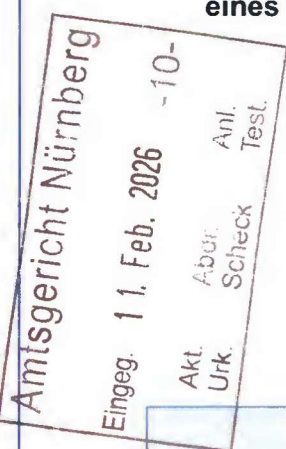
der Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch im Rahmen  
eines Zwangsversteigerungsverfahrens für das Amtsgericht Nürnberg

### Verkehrswert

### Objekt

Grundstück mit Reihenmittelhaus, Garage

90431 Nürnberg  
Siegsdorfer Str. 53 c



EURO 490.000.--

Bewertungstichtag: 03. Februar 2026

## Grundstücksbezeichnungen

### Lagebezeichnung

90431 Nürnberg  
Siegeldorfer Str. 53 c

### Katasterbezeichnung

Gemarkung Höfen  
Flurstück Nr. 801/2                      614 m<sup>2</sup> (27,36/100 Miteigentumsanteil)

## Grundstücksbeschreibung

### Lage

#### Makrolage

Nürnberg ist mit einem Einzugsbereich von 1,5 Millionen Einwohnern, der siebtgrößte deutsche Wirtschaftsraum und auch eine der wichtigsten Technologieregionen Deutschlands.

Die Halbmillionenstadt Nürnberg bietet eine leistungsfähige Infrastruktur, und durch die geozentrale Lage in Europa ist die traditionsreiche Handelsstadt Dreh- und Angelpunkt auch für die Expansionsmärkte in Osteuropa.

Nürnberg befindet sich im Schnittpunkt der wichtigsten europäischen Autobahnen und ist Knotenpunkt im kontinentalen Schienenverkehr.

Der Main-Donau-Kanal verbindet Nürnberg mit den Donau-Anrainer-Staaten.

Verkehrsflughafen Nürnberg mit sehr guten Flugverbindungen.

Zweitgrößte Stadt im Freistaat Bayern.

Kultur-, Sozial-, und Sporteinrichtungen einer Großstadt.

Stadtfläche ca. 18581 ha.

#### Mikrolage

Nürnberg – Siegeldorfer Straße liegt im statistischen Stadtteil 6

- Westliche Außenstadt - .

Das Grundstück liegt im statistischen Bezirk 62 Gaismannshof.

Das Grundstück liegt ca. 8 km südwestlich vom Zentrum Nürnberg.

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines mit Reihenhäusern und Wohnhäusern bebautem Gebiet.

Die Verkehrsanbindung mit dem Auto ist gut, bis zur Anschlussstelle Nürnberg – Fürth, Frankenschnellweg ca. 2 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in erreichbarer Nähe, in der Leyher Straße und Sigmundstraße.

|         |                                                        |
|---------|--------------------------------------------------------|
| Westen: | gegenüberliegende Wohnbebauung                         |
| Osten:  | Siegeldorfer Straße                                    |
| Süden:  | direkt angrenzendes Nachbargebäude mit einer Brandwand |
| Norden: | direkt angrenzendes Nachbargebäude mit einer Brandwand |

Gesamteindruck: mittlere Lagekategorie.



## Gebäudebeschreibung

### Art der Aufbauten, Baujahr

Das Reihemittelhaus wurde nach Auskunft von Herrn Nguyen 2004 bezugsfertig errichtet.

Das Reihemittelhaus wurde zweigeschossig errichtet, voll unterkellert, Kellererweiterung, Flachdach.

Das Gebäude ist mit Brandwänden an die angrenzenden Nachbargebäude angebaut.

### Renovierungen

2016 Überdachung der Terrasse mit einer Pergola

2017 Erneuerung der Bedachung des Pultdaches mit Blech und Fassadenanstrich

Das Objekt wird von der Eigentümerin zu eigenen Wohnzwecken genutzt.

Ansonsten befindet sich das Gebäude in einem Baujahrs- und bauträgertypischen Zustand.

### Baubeschreibung

|                      |                                                                                                                             |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudenutzung:      | Wohnzwecke                                                                                                                  |
| Baujahr:             | ca. 2004*                                                                                                                   |
| Konstruktionssystem: | Mauerwerkbau, Bodenplatte aus Stahlbeton*                                                                                   |
| Außenwände:          | Kalksandstein 17,5 cm*, 12 cm Thermohaut*                                                                                   |
| Kellerwände:         | Beton bzw. Kalksandstein*                                                                                                   |
| Decken: KG und EG:   | Stahlbetonmassivdecken bzw.<br>Fertigteilplattendecken nach stat. Berechnung*                                               |
|                      | OG: Pultdach in Holzkonstruktion*                                                                                           |
|                      | Estrich in allen Wohngeschossen*                                                                                            |
|                      | Verbundestrich im Kellergeschoss*                                                                                           |
| Innenwände:          | verputzt, gestrichen                                                                                                        |
| Dach:                | Pultdach mit Blechbedachung                                                                                                 |
| Türen:               | Kunststoffhauseingangstüre, Mehrfachverriegelung,<br>Eingangspodest<br>KG-OG: Holztüren mit Holzzargen, Oberflächen<br>weiß |
| Fenster:             | isolierverglaste Kunststofffensterfenster<br>mit Rollläden, Aluminium-Fensterbänke außen,<br>Marmorinnenfensterbänke        |
| Treppenhaus:         | KG-OG: Stahlkonstruktion, Holztrittstufen Buche,<br>Metallgeländer mit Holzhandlauf                                         |
| Hausanschlüsse:      | Gas, Wasser, Strom, Kanal, Telefon,<br>teilweise mit Zwischenzählern                                                        |
| Heizung:             | Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung,<br>Heizkessel Bj. 2004*, Flachheizkörper                                      |
| Bodenbeläge:         | Fliesen, Nadelfilz, Laminatböden                                                                                            |
| Verblechungen:       | Rinnen und Fallrohre in Blech                                                                                               |

### Mängel

Es ist kein direkter Reparaturstau gegeben.

Keine größeren sichtbaren Mängelbilder als die natürlichen durch den Gebrauch entstehenden Abnutzungserscheinungen.

**Ostansicht****Westansicht****Baulicher Zustand**

Seit dem Herstellungszeitpunkt des Gebäudes wurden verschiedene Ersatzinvestitionen getätigt.

Das Gebäude präsentiert sich in einem mittleren Gebäudezustand.

Im Bereich der Innenausstattung des Gebäudes wurden qualitativ mittlere Ausstattungselemente eingebaut.

Das Gebäude ist insgesamt in einem baujahrstypischen Zustand.

Die Belüftungs- und Belichtungssituation ist als normal einzustufen.

Die Raumaufteilung entspricht einem baujahrstypischen Reihenmittelhauses aus dieser Zeit.

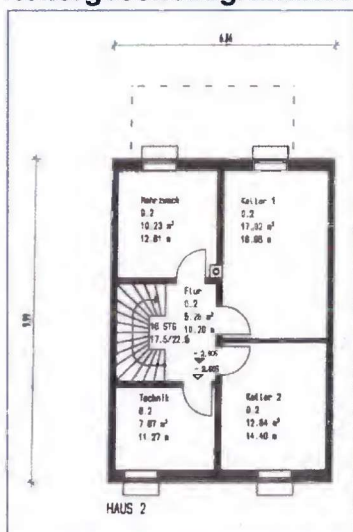
## Bauzahlen

### Wohn- und Nutzflächenberechnung

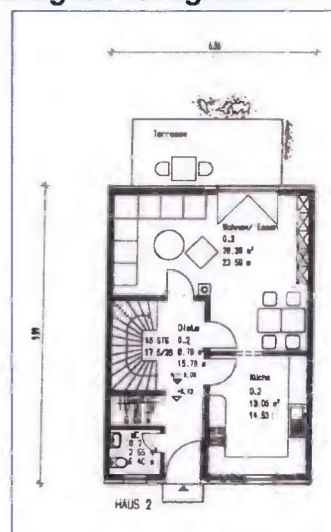
Nutzfläche **74,67 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche **118,26 m<sup>2</sup>**

| Wohnflächenzusammenstellung |                |
|-----------------------------|----------------|
| Angaben in m                | m <sup>2</sup> |
| Erdgeschoss                 | 64,20          |
| Obergeschoss                | 54,06          |
| <b>Wohnfläche</b>           | <b>118,26</b>  |

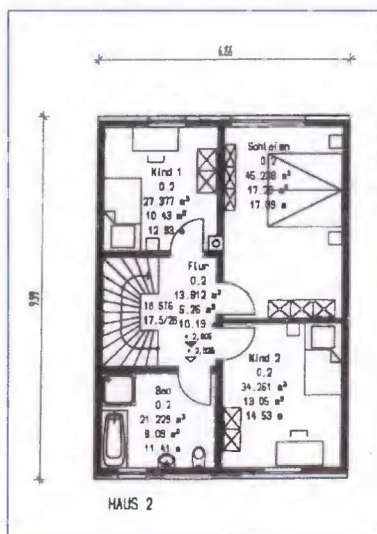
Kellergeschossgrundriss



Erdgeschossgrundriss



Obergeschossgrundriss



(Hinweis: Das Gebäude wurde spiegelverkehrt errichtet)  
Kellergeschoss (die Erweiterung des Kellers nach Westen fehlt in der Darstellung)

# Übertragungsnachweis

## Dokumentinformationen

|                           |                                       |
|---------------------------|---------------------------------------|
| Dokumentname              | dok001_nxxs02_260216090746_734_69.pdf |
| Seitenzahl                | 5                                     |
| Nummer im Dokumentenpaket | # 1 von 1                             |
| Stapelkennung             | NXXS02_260216090746_734               |
| Scanstelle                | Scanstelle Amtsgericht Nürnberg       |
| Erfasser                  | JUWIN\PavkovicAna                     |

## Qualitätssicherung

Durchgeführt zur Sicherstellung der bildlichen und inhaltlichen Übereinstimmung von Papierdokument und elektronischem Dokument

|                                                            |                                                   |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Prüfer                                                     | JUWIN\deinleinjessica                             |
| Ergebnis der QS-Prüfung                                    | Erfolgreich durchgeführt mit Stichprobenumfang 2% |
| Datum                                                      | 16. Februar 2026 09:13:20                         |
| Bemerkung (zu etwaigen Auffälligkeiten zum Papierdokument) | -                                                 |
| Eingescannt                                                | 16. Februar 2026 09:08:50                         |
| Indiziert (Metadatenerfassung)                             | 16. Februar 2026 09:09:59                         |

## Weitere Verarbeitungsdaten

|               |                          |
|---------------|--------------------------|
| Empfänger     | Amtsgericht Nürnberg     |
| XJustiz-ID    | D3310                    |
| Fachverfahren | forumSTAR                |
| Fachbereich   | Vollstreckung Immobilien |

## Verfahrensdokumentation

Der Scanvorgang erfolgte gemäß den Anforderungen der TR RESISCAN – Schutzbedarf „hoch“ und ist in der aktuell gültigen Verfahrensdokumentation am Ablageort in einem öffentlichen Ordner dokumentiert/ in einem öffentlichen Ordner abgelegt.

Der Unterzeichner bestätigt mit der qualifizierten elektronischen Signatur, dass die Wiedergabe des elektronischen Dokuments auf dem Bildschirm mit dem Ausgangsdokument inhaltlich und bildlich vollständig übereinstimmt

|         |                                   |
|---------|-----------------------------------|
| Prozess | 01_Eingangspost Version 2.5.3.278 |
|---------|-----------------------------------|