

Harry Völkel  
Immobilienwirt (Dipl. DIA)  
Staatl. gepr. Betriebswirt  
Unterer Markt 12  
90518 Altdorf

Telefon: 09187/904219  
Telefax: 09187/904212  
E-Mail: mail@voelkel.net  
Internet: www.voelkel.net

## Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über Grundstücke in

**90475 Nürnberg, Ortsteil Altenfurt**

<b>Objekt I</b>	<b>Altenfurter Straße 60, Wohngrundstück, Größe 1.084 m<sup>2</sup></b>
<b>Bebauung</b>	<b>Wohnhaus mit Ladenlokal, Remise, Lagergebäude m. Garage</b>
<b>Verkehrswert</b>	<b>705.000 €</b>
<b>Objekt II</b>	<b>Altenfurter Straße, Verkehrsfläche, Größe 86 m<sup>2</sup></b>
<b>Bebauung</b>	<b>keine</b>
<b>Verkehrswert</b>	<b>1 €</b>

Wertermittlungs-/  
Qualitätsstichtag

**29.10.2024**

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

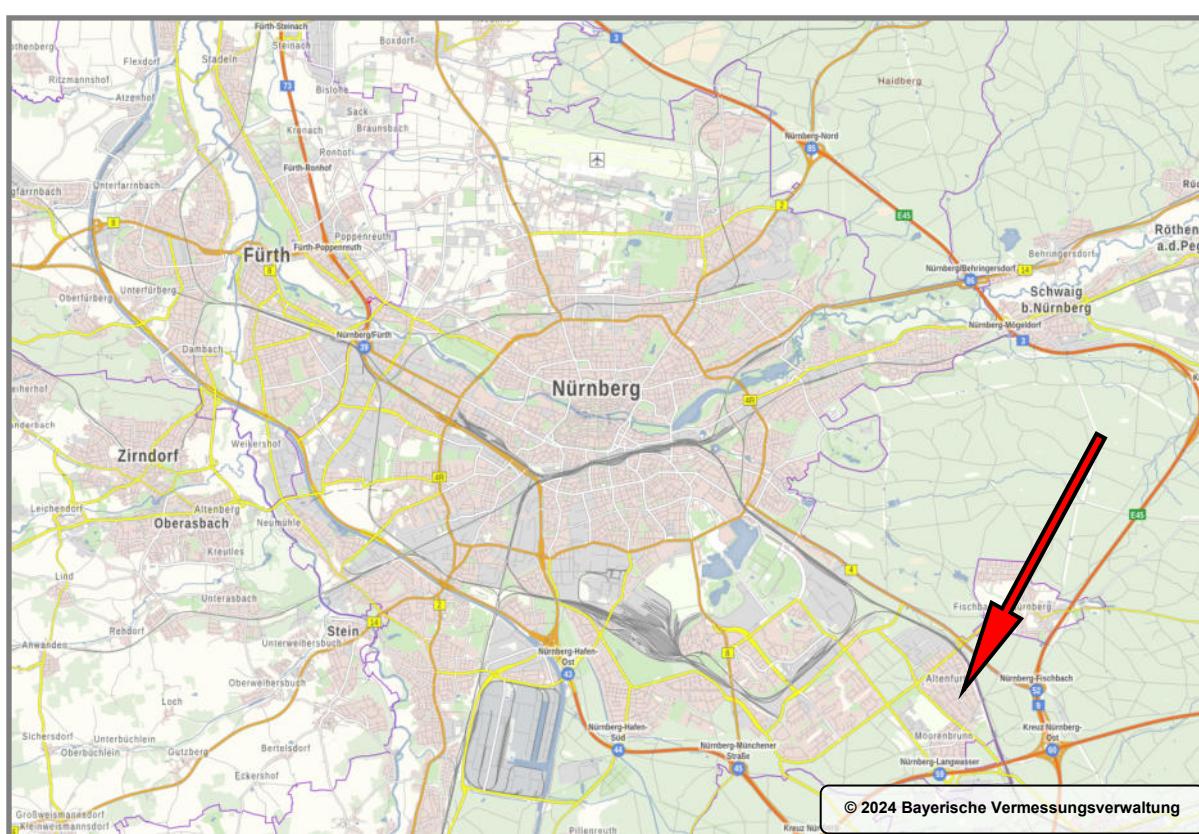
# Grundstück

## 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 Messegelände.

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

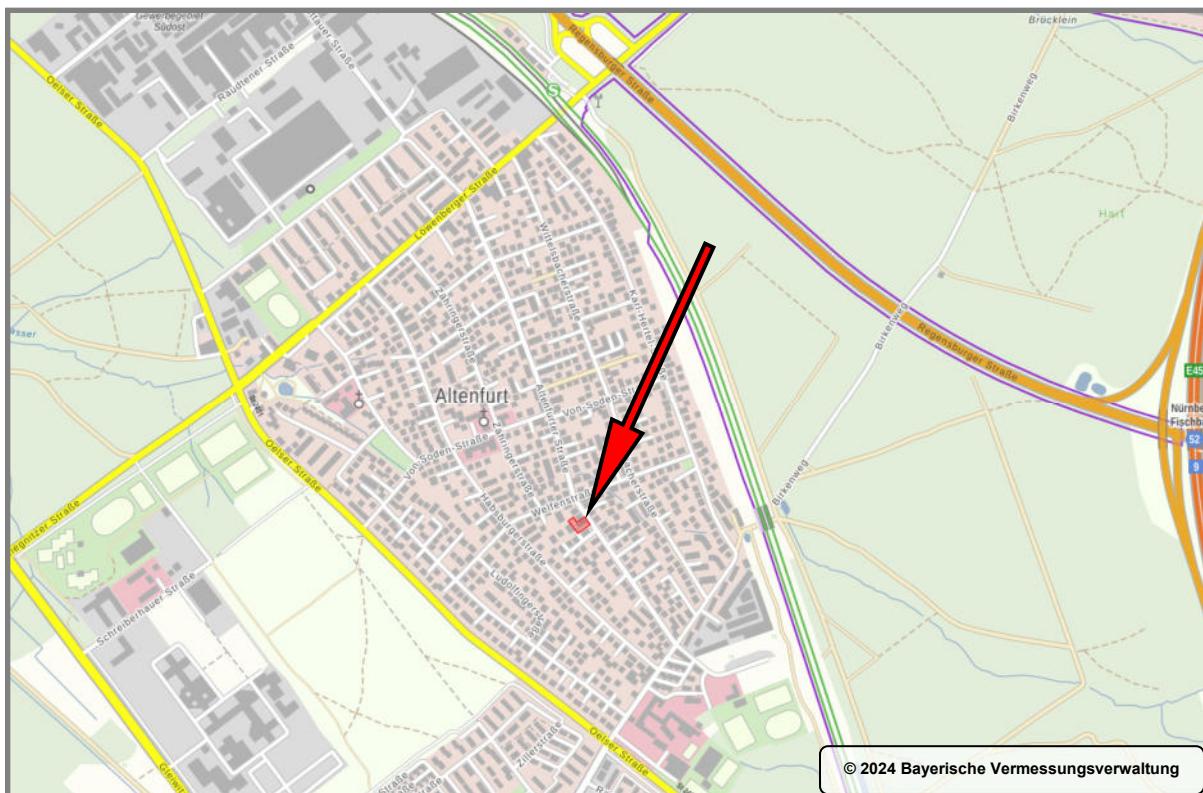
Die Grundstücke liegen im Stadtteil Altenfurt, welcher der südöstlichen Außenstadt zuzuordnen ist, ca. 9,5 km südöstlich der Nürnberger Innenstadt (Hauptmarkt).

Das Grundstück liegt an der Altenfurter Straße, einer Durchgangsstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen, welche asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden, jedoch in zu geringer Anzahl.

Das Quartier ist infrastrukturell gut erschlossen. Sämtliche Versorger und Dienstleister sind fußläufig erreichbar, ebenso Schulen und Kindergärten.

Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern dar.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Nürnberg-Fischbach der Autobahn A 9 beträgt ca. 3 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier mit der S-Bahn, Bahnhof Fischbach in ca. 1,2 km Entfernung, und über die Buslinien 57 und 96 erreicht werden. Die Bushaltestelle „Welfenstraße“ ist ca. 20 m entfernt.



## Beschreibung

### Wohngrundstück, Flurstück Nr. 430

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **1.084 m<sup>2</sup>**.

Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront (Nordwest-/Südostrichtung) beträgt ca. 23 m, die mittlere Tiefe in Nordost-/Südwestrichtung ca. 37 m und die Breite an der Südwestgrenze ca. 38 m.

Das Grundstück grenzt mit seiner Nordostseite an die Verkehrsfläche Flurstück Nr. 430/18 und nachfolgend an die Altenfurter Straße, über welche es auch erschlossen wird. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

Das Grundstück ist überwiegend eben und liegt auf dem Höhenniveau der angrenzenden Straße.

Auf dem Grundstück ist ein freistehendes Wohnhaus – ehemaliges Siedlungshaus mit einem Anbau nach Südwesten und einem Laden im Nordosten – errichtet, nahe der Südostgrenze eine Remise und in südöstlicher Grenzbebauung ein Nebengebäude mit Garage.

Zur Straße hin ist das Grundstück teilweise mit einem Holzjägerzaun zwischen Betonpfosten eingefriedet, älteren Datums und stark schadhaft. Die nachfolgende Zufahrt und der Bereich entlang der Südostseite des Gebäudes sind mit Zementverbundsteinen gepflastert. Zum Ladenlokal an der nordöstlichen Giebelseite des Wohnhauses ist ein mit Zementsteinen gepflasterter Weg vorhanden, älteren Datums und mit starken Absenkungen.

Die nordwestliche und die westliche Freifläche stellen sich als Rasenflächen mit einem Ahornbaum dar und sind nach Westen hin offen und nach Nordwesten hin mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet.

An der Südostseite des Wohnhauses ist eine Kelleraußentreppe vorhanden, mittels einer einfachen Metallkonstruktion mit Wellkunststoffauflage überdacht.

### Verkehrsfläche, Flurstück Nr. 430/18

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **86 m<sup>2</sup>** und stellt sich als asphaltierter Bürgersteig vor den Grundstücken Flurstück Nrn. 430, 430/20 und 430/22 dar. Die Länge beträgt ca. 57 m, die Breite ca. 1,50 m.

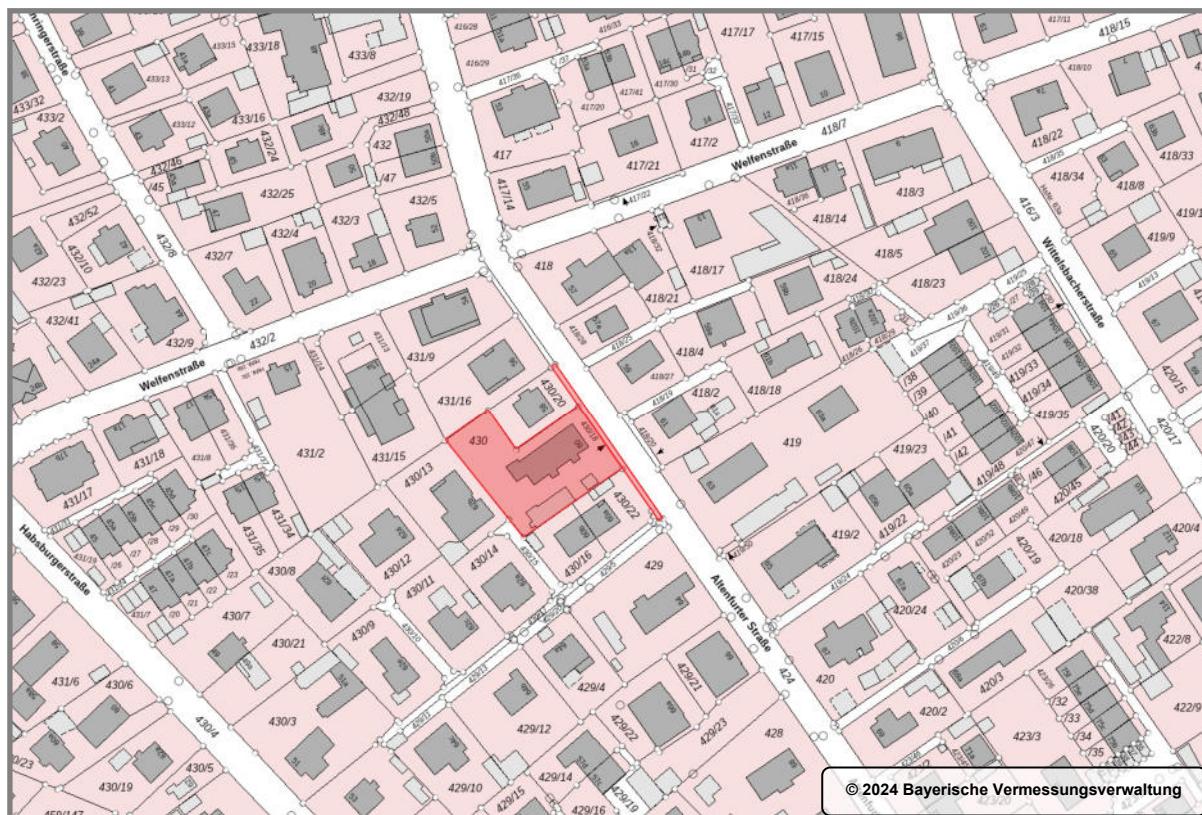
**Beurteilung:**

**Das Wohngrundstück liegt in der Stadt Nürnberg, im Stadtteil Altenfurt, an der Altenfurter Straße.**

**Die Freiflächen sind einfach angelegt, die gepflasterten Bereiche sind umfänglich instandsetzungsbedürftig.**

**Die Wohnlage ist mit überwiegend mittel bis gut einzustufen, der Zuschnitt des Grundstücks ist unterdurchschnittlich.**

**Die Verkehrsfläche stellt sich als Teil des Bürgersteigs der Altenfurter Straße dar.**



# Gebäude

## Wohnhaus

Gemäß den historischen Karten der Bayerischen Vermessungsverwaltung, wurde das Wohnhaus ca. Mitte der 1930er Jahre als Siedlungshaus errichtet. Ca. im Jahre 1949 wurde an der nordöstlichen Giebelseite ein Schaufenster zur Schaffung eines Ladens eingebaut, ca. im Jahre 1966 wurden die Dachgauben zu Zwerchhäusern umgebaut und an der südwestlichen Giebelseite ein eingeschossiger Anbau errichtet.

Heute stellt sich das Gebäude mit Erd- und Dachgeschoss dar und ist im nordöstlichen Bereich teilunterkellert.

Das Gebäude wird an seiner südöstlichen Traufseite über zwei eingeschossige Eingangsvorbauten mit je einer Haustür, Holz mit Glaseinlage, begangen. Das Ladenlokal verfügt über einen eigenen Zugang über eine Tür, Leichtmetall mit Glaseinlage, an der nordöstlichen Traufseite.

Die vertikale Erschließung des Wohnhauses erfolgt über je ein Treppenhaus im nordöstlichen und im südwestlichen Gebäudeteil.

## Konstruktiver Aufbau

<b>Bauweise:</b>	Massivbauweise
<b>Fassade:</b>	Verputzt und gestrichen, ohne Wärmedämmung ausgeführt.
<b>Fenster:</b>	Holzfenster, teilweise einfach verglast, teilweise mit Isolierverglasung, jeweils älteren Datums und schadhaft.
<b>Dach:</b>	Satteldach, Firstrichtung Nordost-/Südwest, Eindeckung in Biberschwanzziegeln. In beiden Dachflächen sind Zwerchhäuser vorhanden. Flachdach mit Welleternitaufage am Anbau. Dachrinnen und Fallrohre in Kupfer.
<b>Geschossdecken:</b>	Massivdecke über dem Kellergeschoss, Holzbalkendecke über dem Erd- und Dachgeschoss.

## Kellergeschoss nordöstlicher Gebäudeteil

Der nordöstliche Teil des Gebäudes, unterhalb des Ladens, ist unterkellert und wird vom Erdgeschossflur aus über eine einfache Holzstiege und von der Zufahrt aus über eine Außentreppe begangen.

Der Fußboden ist betoniert, schadhaft. Die Wände sind geschlämmt, stark schadhaft mit Ausblühungen und Abplatzungen aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen. Die Massivdecke ist gestrichen.

Ein Flur und ein Kellerraum, Breite ca. 3,45 m, Länge ca. 6,95 m, Höhe ca. 1,70 m, sind vorhanden.

## Erdgeschoss nordöstlicher Gebäudeteil

Der Laden wird über ein kleines Podest und eine verglaste Leichtmetalltür begangen. Daneben befindet sich ein Schaufenster in Leichtmetall, älteren Datums und schadhaft.

Der Laden besteht aus Ladenlokal, Abstellraum, WC und Büroraum.

Die Fußböden sind in Beton bzw. Estrich ausgeführt und mit Textil, stark abgewohnt, belegt. Die Wände sind tapeziert. Die Decke ist mit Holz, Nut und Feder, verkleidet. Die Belichtung und Belüftung erfolgt Holzfenster älteren Datums. Im Ladenlokal befindet sich ein Gaseinzelofen. Im Abstellraum ist eine kleine Küchenzeile mit einem Elektroboiler vorhanden. Im WC sind ein Stand-WC mit Druckspülung und ein Waschbecken, nur Kaltwasser, vorhanden, umfänglich sanierungsbedürftig. Vom Büroraum aus kann über eine Zimmertür das Treppenhaus begangen werden.

Das Gebäude wird über den Eingangsvorbaus begangen. Vom nachfolgenden Windfang aus wird über eine Tür, Türblatt nicht eingebaut, der Treppenflur erreicht. Hier ist der Fußboden mit Textil belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Die Raumhöhe beträgt ca. 2,39 m.

Über je eine Brettertür kann die Treppe zum Keller und eine kleine Abstellkammer begangen werden.

#### Dachgeschoss nordöstlicher Gebäudeteil

Wird vom Erdgeschoss aus offen über eine Holztreppe, aus der Gestehungszeit des Gebäudes, begangen.

Im nachfolgenden Flur ist der Fußboden mit PVC belegt, die Wände sind verputzt und gestrichen, die Decke ist mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Kunststoffisolierglasfenster zur Zufahrt hin. Die Raumhöhe beträgt ca. 2,30 m. Über eine Holztür, Röhrenspan, Buche furniert, wird das Wohnzimmer an der nordöstlichen Giebelseite, oberhalb des Ladenlokals und des Bürraums, begangen. Der Fußboden ist mit Laminat belegt. Drempel, Wände, Schrägen und Decke sind mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Kunststoffisolierglasfenster. Die Beheizung erfolgt über einen Flachheizkörper.

Stirnseitig wird vom Flur über eine Tür die Küche begangen. Fußboden, Wände und Decke wie vor, im Deckenbereich löst sich die Tapete aufgrund von Feuchtigkeitseinwirkungen. Fenster und Heizung wie vor. Hier ist eine Einbauküche älteren Datums vorhanden, welche wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr hat.

Von der Küche aus wird über eine Tür das Schlafzimmer begangen. Fußboden, Wände und Decke wie Räume vor. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Kunststoffisolierglasfenster. Die Beheizung erfolgt über einen Flachheizkörper.

Vom Schlafzimmer aus wird über eine Tür ein Flur begangen, welcher sich im südwestlichen Gebäudeteil befindet und von welchem aus ein WC, ein Bad und ein Abstellraum, ebenfalls im südwestlichen Gebäudeteil befindlich, begangen werden.

Im WC ist der Fußboden mit Steinzeug belegt. Wände und Decke sind mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Kunststoffisolierglasfenster. Die Beheizung erfolgt über einen kleinen Flachheizkörper. An Sanitärgegenständen sind ein Stand-WC mit Druckspülung und ein Waschbecken, nur Kaltwasser, vorhanden.

Im Bad ist der Fußboden mit Steinzeug belegt. Die Wände sind bis auf eine Höhe von ca. 2 m mit Steinzeug belegt, darüber mit Raufaserfarbe gestrichen. Die Decke ist mit Raufaserfarbe gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Kunststoffisolierglasfenster. Die Beheizung erfolgt über einen Flachheizkörper. An Sanitärgegenständen sind ein Waschbecken mit Einhebelmischbatterie und eine Einbaubadewanne vorhanden. Die Warmwasserbereitung für das Wachbecken erfolgt über einen Elektrodurchlauferhitzer unterhalb des Waschbeckens.

Im Abstellraum ist der Fußboden mit Textil belegt. Wände und Decke sind mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Kunststoffisolierglasfenster. Eine Beheizung ist nicht vorhanden. Wandseitig ist eine Gastherme, Fabrikat Vaillant, montiert, welche der Beheizung der Wohnung und der Warmwasserbereitung der Badewanne dient.

#### Erdgeschoss südwestlicher Gebäudeteil

Das Gebäude wird über den Eingangsvorbaus begangen. Vom nachfolgenden Windfang aus wird über eine Tür der Treppenflur erreicht. Hier ist der Fußboden mit Textil belegt. Wände und Decke sind mit Holz, Nut und Feder, verkleidet. Die Raumhöhe beträgt ca. 2,35 m.

Vom Treppenflur aus wird vorne links über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, im Portas-System beklebt, das Badezimmer begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug, Kleinmosaik, belegt. Die Wände sind bis auf eine Höhe von ca. 1,60 m mit Steinzeug belegt, darüber mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Die Decke ist mit Holz, Nut und Feder, verkleidet. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Holzisolierglasfenster. Die Beheizung erfolgt über einen Flachheizkörper. An Sanitärgegenständen sind zwei Waschbecken, Kalt- und Warmwasser, eine Einbaubadewanne und eine Dusche mit Abtrennung vorhanden. Ein Waschmaschinenanschluss ist vorhanden. Wandseitig befindet sich eine Gastherme, Fabrikat Vaillant, zur Beheizung dieses Gebäudeteils. Das Badezimmer ist aus dem Jahre 1976.

Vom Badezimmer aus wird über eine Tür ein Abstellraum begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Wände sind tapeziert, durch Feuchtigkeitseinwirkungen sind Ablösungen von Putz und Tapete sichtbar. Die Decke ist mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Holzisolierglasfenster. Die Beheizung erfolgt über einen Rippenheizkörper.

Vom Treppenflur aus wird vorne rechts über eine Tür das Musikzimmer begangen. Der Fußboden ist mit Textil belegt. Die Wände sind tapeziert. Die Decke ist mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Holzisolierglasfenster. Die Beheizung erfolgt über einen Flachheizkörper.

Vom Treppenflur aus wird hinten rechts über eine Tür das Schlafzimmer begangen. Ausstattung wie Raum vor.

Vom Treppenflur aus wird hinten stirnseitig über eine Tür das WC begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Wände sind raumhoch mit Steinzeug belegt. Die Decke ist mit Holz, Nut und Feder, verkleidet. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein einfaches verglastes Holzfenster nach hinten. Eine Beheizung ist nicht vorhanden. An Sanitärgegenständen sind ein wandhängendes WC mit Einbauspülkasten und ein Waschbecken, nur Kaltwasser, vorhanden.

Vom Treppenflur aus wird hinten links über eine Tür die Küche begangen. Der Fußboden ist mit Holzdielen belegt. Die Wände sind mit Raufaser tapeziert und gestrichen, teilweise mit Holz, Nut und Feder, verkleidet. Die Decke ist mit Holz, Nut und Feder, verkleidet. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Kunststoffisolierglasfenster. Die Beheizung erfolgt über einen Rippenheizkörper. Hier ist eine Einbauküche älteren Datums vorhanden, welche wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr hat.

Von der Küche aus wird über eine Tür das Wohnzimmer begangen, welches zu ca. ein Halb im Anbau liegt. Der Fußboden ist mit Stäbchenparkett belegt. Die Wände sind tapeziert. Die Decke ist mit Paneelen verkleidet. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über Holzisolierglasfenster und eine Holzverbundglasbalkontür zur Terrasse. Die Beheizung erfolgt über zwei Rippenheizkörper.

Vom Wohnzimmer aus wird die überdachte Terrasse begangen, der Fußboden ist mit Zementplatten belegt.

### Dachgeschoss südwestlicher Gebäudeteil

Wird vom Erdgeschoss aus offen über eine Holztreppe, aus der Gestehungszeit des Gebäudes, begangen. Am Treppenaufgang sind die Wände mit Holz, Nut und Feder, verkleidet.

Die Zimmertüren sind in Holz, lackiert, ausgeführt, ca. aus den 1960er/1970er Jahren.

Die Raumhöhe beträgt ca. 2,31 m.

Im Flur ist der Fußboden mit Textil belegt. Wände und Decke sind mit Holz, Nut und Feder, verkleidet. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Kunststoffisolierglasfenster.

Hier befinden sich drei Zimmer, in welchen die Fußböden mit Textil bzw. Linoleum belegt sind.

Die Wände sind tapeziert. Die Decken sind mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über Kunststoffisolierglasfenster. Die Beheizung erfolgt über Flachheizkörper.

### Remise (ehemaliges Waschhaus)

Das Gebäude wurde nahe der Südostgrenze, wahrscheinlich zusammen mit dem Wohnhaus ca. Mitte der 1930er Jahre, in Massivbauweise errichtet und stellt sich eingeschossig mit Satteldach, Eindeckung in Biberschwanzziegeln, dar. Es wird von der Zufahrt aus über eine Holztür begangen und stellt sich als Lagerraum dar. Der Fußboden ist in Beton ausgeführt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Holzfenster, älteren Datums und schadhaft.

### Lagergebäude mit Garage

Das Gebäude wurde in südöstlicher Grenzbebauung ca. im Jahre 1965 in Massivbauweise, eingeschossig mit Flachdach, Dachhaut in Welleternit, errichtet. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. Die Holzfenster sind einfach verglast und von außen vergittert.

Innen sind die Fußböden betoniert. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist als Holzbalkendecke ausgeführt.

Der vordere Gebäudeteil stellt sich mit vier Lagerräumen, welche über je eine Holztür begangen werden, dar, der hintere als Garage, welche über ein Metallschwinger mit mechanischem Antrieb befahren wird.

## **Beurteilung:**

**Bei einem Baujahr ca. 1935 ist das Wohnhaus am Bewertungsstichtag nahezu 90 Jahre alt. Es stellt sich überwiegend im Status der Gestehungszeit dar, teilweise wurden vor ca. 40 bis 50 Jahren Fenster, Zimmertüren, Heizungen und Bäder erneuert, welche zwischenzeitlich wieder erneuerungsbedürftig sind.**

**Das Gebäude ist nur geringfügig unterkellert, die Raumhöhe beträgt hier nur ca. 1,70 m. Der Keller stellt sich in einem desolaten Gesamtzustand dar: an den Innenseiten der Wände sind Ausblühungen und starke Putzabplatzungen aufgrund von Feuchtigkeits-eindringungen vorhanden.**

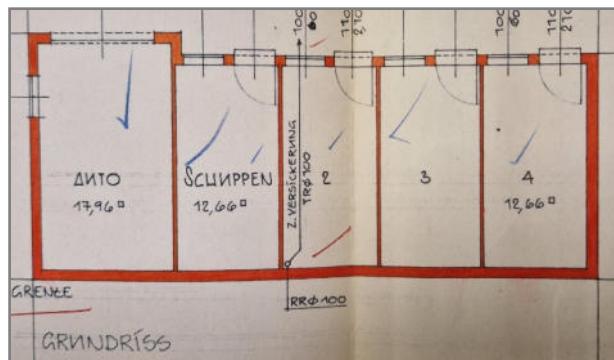
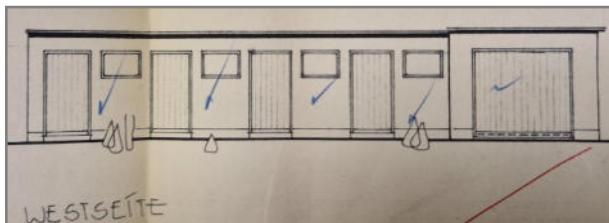
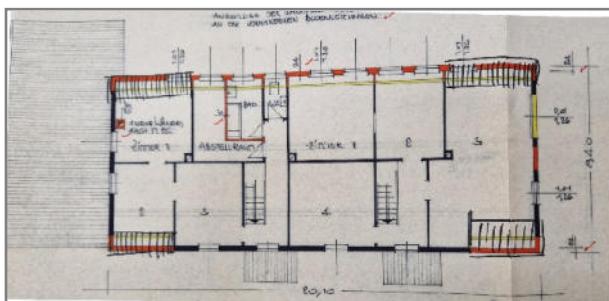
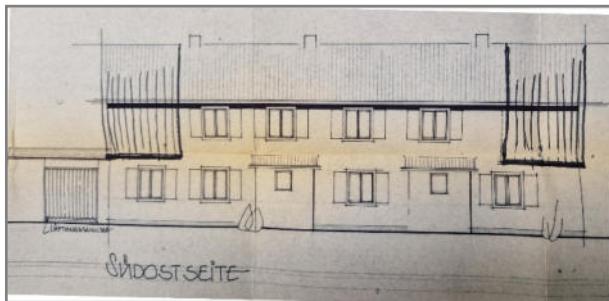
**Die Grundrisse im Erd- und im Dachgeschoss sind sehr ungünstig, kleine gefangene Räume und Durchgangszimmer sind vorhanden.**

Eine vollständige Entkernung und ein Neuausbau müssten durchgeführt werden. Hierfür wären die Kosten jedoch so erheblich, dass für das Wohnhaus kein Substanzrestwert angerechnet werden kann.

**Eine Sanierung des Wohnhauses ist aufgrund der vorliegenden baujahrstypischen Ausstattung, dem schlechten energetischen Zustand und der beschriebenen Gesamtsituation wirtschaftlich nicht sinnvoll.**

**Gleiches trifft auf die Remise und das Lagergebäude mit Garage zu.**

**Die baulichen Anlagen haben daher das Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer erreicht und sind – im Sinne einer Nutzung des Grundstücks als hochwertige Wohnbaufläche – abzubrechen.**





**Blick über die Altenfurter Straße nach Nordwesten,  
links das Bewertungsgrundstück**



**Blick von der Altenfurter Straße aus – entlang der  
Nordwestgrenze – nach Südwesten auf das Wohnhaus**



**Altenfurter Straße 60, Blick von der Zufahrt aus nach Westen,  
links das Lagergebäude mit Garage, rechts das Wohnhaus**



**Blick von der Südwestgrenze aus nach Nordosten, rechts das Lagergebäude mit Garage, links das Wohnhaus mit eingeschossigem Anbau und Terrasse**



**Wohnhaus nordöstlicher Teil, KG,  
Holzstiege vom EG zum KG, hinten Tür zur Kelleraußentreppe**



**Wohnhaus nordöstlicher Teil, KG,  
Kellerraum**



**Wohnhaus nordöstlicher Teil, EG,  
Ladenlokal**



**Wohnhaus nordöstlicher Teil, DG,  
Treppenhausflur**



**Wohnhaus nordöstlicher Teil, DG,  
Wohnzimmer am Nordostgiebel**



**Wohnhaus nordöstlicher Teil, DG,  
WC**



**Wohnhaus südwestlicher Teil, EG,  
Flur mit Treppe zum DG**



**Wohnhaus südwestlicher Teil, EG,  
Badezimmer**



**Wohnhaus südwestlicher Teil, EG,  
Wohnzimmer**



**Wohnhaus südwestlicher Teil, DG,  
Treppenhausflur**



**Wohnhaus südwestlicher Teil, DG, Blick auf das Flachdach  
mit Welleternitauflage des Anbaus und der Terrasse**



**Remise nahe der Südostgrenze**



**Lagergebäude mit Garage,  
Lagerraum**



**Lagergebäude mit Garage,  
Garagenraum**