

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	90408 Nürnberg, Kleinreuther Weg 50, 52, 54, 56, 56a
Bewertungsobjekt	2 Zimmer Wohnung im 5. Obergeschoss des Gebäudes Kleinreuther Weg 54, Wohnfläche ca. 51 m², samt Balkon und Kellerraum, je Nr. W52 des Aufteilungsplans
Anteil am Grundstück	8,77/1.000 Miteigentumsanteil
Verkehrswert	245.000 €
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	10.07.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Nürnberg
Aktenzeichen	6 K 50/25
Gutachten vom	21.10.2025

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

SACHVERSTÄNDIGER

Lukas Völkel, M.Sc. 09187 90 42 19
Unterer Markt 12 info@voelkel-lang.de
90518 Altdorf b. Nürnberg www.voelkel-lang.de

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



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 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

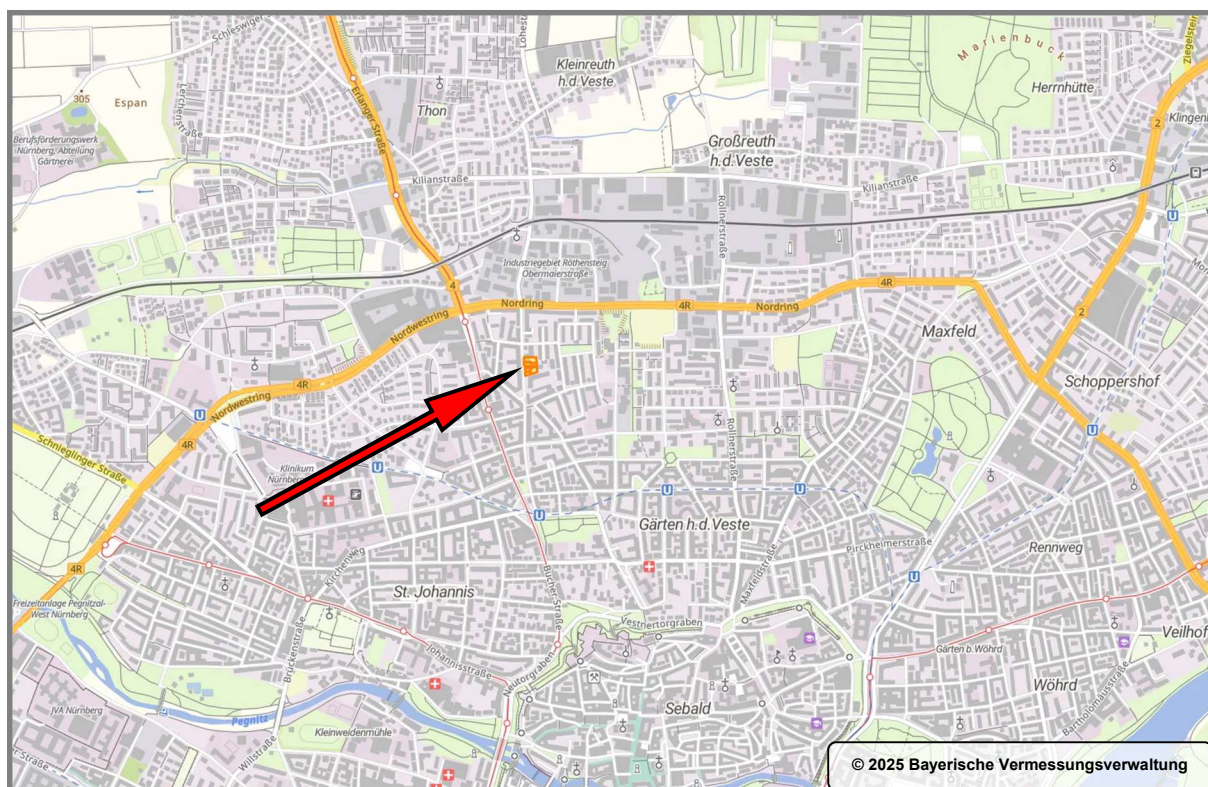
Das Grundstück befindet sich in der Nürnberger Nordstadt, im Weiteren Innenstadtgürtel West/Nord/Ost (statistischer Stadtteil 2), im statistischen Bezirk 25 „Uhlandstraße“, ca. 1,8 km nordwestlich der Innenstadt (Hauptmarkt).

Das Grundstück liegt am Kleinreuther Weg, einer Anliegerstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen, Längsparkstreifen, Querparkbuchten und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden, jedoch in geringer Anzahl.

Das Areal präsentiert sich überwiegend eben. Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern in Blockrandbebauung, teilweise mit Läden in den Erdgeschossen, dar.

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

Die Entfernung zur Anschlussstelle Nürnberg-Nord der Autobahn A3 beträgt ca. 6,8 km. Die Bushaltestelle „Röthensteig“ der Buslinie 35 liegt ca. 400 m nordöstlich des Bewertungsgrundstücks. Die Straßenbahnhaltestellen „Bucherstr./Nordring“ und „Juvenellstr.“ der Straßenbahnlinien 4 und 10 liegen jeweils ca. 400 m entfernt. Die U-Bahnhaltestelle „Friedrich-Ebert-Platz“ der Linie U3 liegt ca. 600 m südlich des Bewertungsgrundstücks.



Zuschnitt

Das vereinigte Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von

Flurstück Nr. 305	262 m ²
Flurstück Nr. 305/2	565 m ²
Flurstück Nr. 305/4	940 m ²
Flurstück Nr. 305/8	320 m ²
Flurstück Nr. 305/11	672 m ²
Flurstück Nr. 305/12	143 m ²
<u>Flurstück Nr. 309/22</u>	<u>25 m²</u>
Gesamt	2.927 m²

Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zum Kleinreuther Weg (Nord-/Südrichtung) beträgt ca. 70 m, die mittlere Tiefe in West-/Ostrichtung ca. 48 m.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Westseite an den Kleinreuther Weg, über welchen 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 eine Wohnanlage mit vier aneinandergebauten Mehrfamilienhäusern, angebaut an das Gebäude auf dem nördlichen Nachbargrundstück, und gemeinsamer Tiefgarage errichtet.

Das Grundstück wird vom Kleinreuther Weg aus über einen Durchgang zwischen den Gebäudeteilen Kleinreuther Weg 50 und 54 begangen. Der östliche Grundstücksbereich ist überwiegend mit Rasen, Busch- und Pflanzwerk sowie einzelnen Bäumen begrünt. Vorhandene Wege sind mit Zementsteinen gepflastert. Hier befinden sich ein Spielplatz, ein Fahrradabstellbereich, ein Mülltonnenabstellplatz, verzinkte Stahlkonstruktion mit Wellblechauflage, und ein Zugang zur Tiefgarage.

Der südliche Grundstücksbereich wird vom Kleinreuther Weg aus offen befahren und stellt sich überwiegend als Feuerwehrezufahrt, mit Zementsteinen gepflastert, dar. Hier sind Mülltonnenabstellbereiche, Zugänge zur Tiefgarage und Gärten der Erdgeschosswohnungen vorhanden.

Der westliche Grundstücksbereich stellt sich überwiegend mit Gärten der Erdgeschosswohnungen dar und ist nach Westen, zum Kleinreuther Weg hin, mit einem Metallzaun auf einem Betonsteinsockel eingefriedet. Weiterhin wird von hier aus über eine breite Rampe, mit Zementsteinen gepflastert, links- und rechtsseitig Geländer, teilweise Brüstung in Beton, sowie über ein nachfolgendes Rolltor die Tiefgarage befahren.

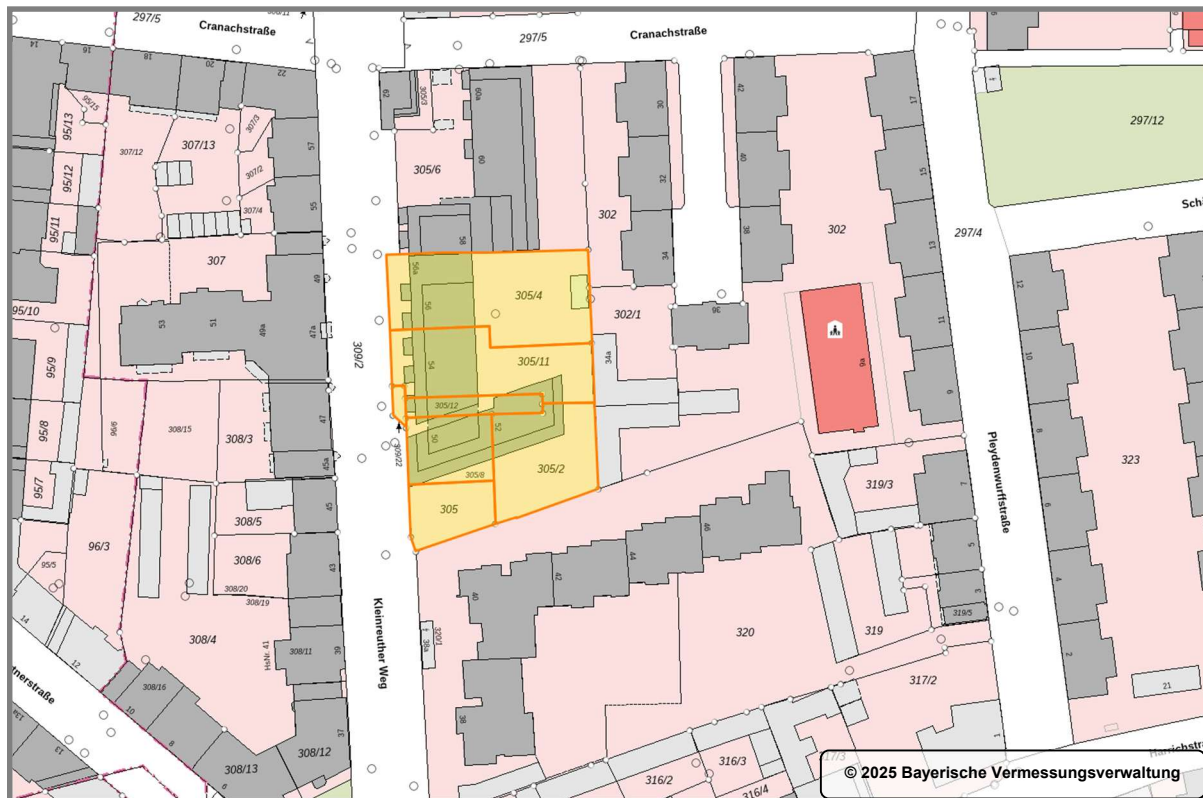
Das Grundstück wurde am 10.07.2013 (Nachträge vom 21.11.2013, 08.01.2014, 23.04.2014, 18.12.2014 und 26.02.2015) nach WEG aufgeteilt und Sondereigentum an 59 Wohnungen (samt Kellerräumen, Balkonen, Dachterrassen bzw. Wintergärten) und 54 Tiefgaragenstellplätzen begründet. An Terrassen- und Gartenflächen sind Sondernutzungsrechte vereinbart.

Beurteilung:

Das Grundstück liegt in der Stadt Nürnberg, südlich des Nordrings, am Kleinreuther Weg.

Die Freiflächen sind zweckmäßig angelegt und stellen sich in einem ordentlichen und gepflegten Gesamtzustand dar.

Die Wohnlage ist mit überwiegend gut einzustufen.



Gebäude

Die Wohnanlage wurde ca. im Jahre 2014 errichtet und stellt sich mit vier aneinandergebauten und in L-Form errichteten Mehrfamilienhäusern, mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, überwiegend fünf Obergeschossen und Staffelgeschoss/Penthouse, im südlichen Gebäudeteil (Kleinreuther Weg 52) mit vier Obergeschossen und Staffelgeschoss/Penthouse, dar.

Die zu bewertende Wohnung liegt im Gebäude Kleinreuther Weg 54, auf welches sich die nachfolgende Beschreibung bezieht.

Das Gebäude wird an seiner Ostseite über ein Eingangselement mit Isolierverglasung, linksseitig Festelement, rechtsseitig Haustür, begangen. Rechtsseitig ist eine Briefkasten-/Klingel-/Wechselsprechanlage aufgestellt. Der Hauseingang wird durch eine Metallkonstruktion mit Glasauflage vollständig überdeckt.

Im nachfolgenden Treppenhausflur ist der Fußboden mit Naturstein belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Beton, gestrichen, ausgeführt.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus und einen Aufzug. Die Treppenläufe sind massiv ausgeführt, Tritt- und Setzstufen mit Naturstein belegt, Geländer in Metall, Handlauf in Edelstahl. Der Aufzug ist Fabrikat Schindler, Baujahr 2014, 1.125 kg oder 15 Personen, und fährt vom Kellergeschoss bis zum 6. Obergeschoss. Die Belichtung und Belüftung im Treppenhaus erfolgt über Kunststoffisolierglasfenster mit Unterlichtern.

Das Kellergeschoss wird vom Treppenhausflur im Erdgeschoss aus offen über die Treppe begangen. Am Treppenpodest ist der Fußboden mit Naturstein belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Beton, gestrichen, ausgeführt. Die Beheizung erfolgt über einen Flachheizkörper. Von hier aus werden über Stahltüren die Kellerflure begangen. Hier ist der Fußboden mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist mit Dämmplatten o.ä. verkleidet, verputzt und gestrichen.

Die Kellerabteile sind zu den Kellerfluren und zu den benachbarten Abteilen mittels Metallrosten abgetrennt. Das Kellerabteil Nr. 52 ist mit Licht elektrisch erschlossen und stellt sich als gewöhnliches Kellerabteil dar. Innenmaße: Raumhöhe ca. 2,38 m, Breite ca. 1,41 m, Tiefe ca. 4,43 m.

Das Gebäude wird über Fernwärme mit Heizenergie versorgt. Im Heizungsraum befindet sich eine Übergabestation mit Pufferspeicher und Enthärtungsanlage, Fabrikat JUDO i-soft TGA. Wandseitig sind der Wasserhauptanschluss mit Wasserfiltern sowie ein Waschbecken montiert. Im Technikraum befinden sich die Stromzähler. Ein Glasfaseranschluss ist laut Auskunft derzeit nicht vorhanden, befindet sich jedoch in Vorbereitung.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Mit einer Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen. Die vorhandenen Loggien/Balkone stellen sich als Betonplatten dar und sind teilweise mit Fassadenplatten (HPL-Platten o.ä.) eingehaust, teilweise mit Geländern in Metall ausgeführt.
Fenster:	Kunststoffisolierglasfenster und -balkontüren mit Dreischeibenverglasung und Kunststoffaußenrollos, teilweise mit Metallgeländern als französische Balkone ausgeführt.
Dach:	Flachdach, Dachhaut von unten nicht erkennbar, im Bereich des Staffelgeschosses/Penthouse augenscheinlich als Dachterrasse ausgeführt. Die Fallrohre stellen sich in verzinktem Metall dar.
Geschossdecken:	Stahlbeton

Beurteilung:

Das Wohnhaus Kleinreuther Weg 54 wurde ca. im Jahre 2014 als Teil einer Wohnanlage mit Tiefgarage errichtet.

Das Gebäude stellt sich in einem überwiegend ordentlichen und gepflegten Gesamtzustand dar.

Der energetische Zustand des Gebäudes ist überdurchschnittlich. Durch den vorhandenen Aufzug ist ein barrierefreier Zugang zum Kellergeschoss und zu den Wohnungen gegeben.

5. Obergeschoss, Wohnung Nr. W52

Wird vom Treppenhausflur im 5. Obergeschoss aus über eine Wohnungstür, Zarge und Blatt in Holz, begangen und stellt sich mit Diele, Bad/WC, Küche/Wohn-/Essbereich, Balkon und Schlafzimmer dar.

Die Raumhöhe, gemessen in der Diele, beträgt ca. 2,44 m.

Ausstattung

Fußböden:	Überwiegend mit Parkett, teilweise schadhaft, im Bad/WC mit Steinzeug belegt.
Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen, im Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt.
Decken:	Mit Raufaser tapeziert und gestrichen.
Türen:	Zargen und Blätter in Holz.
Fenster und Balkontüren:	Kunststoffisolierglasfenster und -balkontüren mit Dreischeibenverglasung und Kunststoffaußenrollos, im Schlafzimmer mit Metallgeländern als französische Balkone ausgeführt. Eine Fensterscheibe im Wohn-/Essbereich ist schadhaft, der Rollo ist laut Auskunft defekt.
Beheizung:	Überwiegend Flachheizkörper; Heizkörper in Form eines Handtuchwärmers im Bad/WC.
Sanitärgegenstände:	Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Einbaubadewanne und bodengleiche Dusche mit Abtrennung im Bad/WC.
Sonstiges:	In der Diele ist eine Türöffner-/Wechselsprechanlage montiert. Das Bad/WC ist innenliegend, die Abluft erfolgt über einen Lüfter im Luftschacht. Zur nebenliegenden Küche ist ein Festelement/Oberlicht vorhanden. Hinter einer Abmauerung befindet sich ein Waschmaschineanschluss. Die in der Küche vorhandenen Küchenmöbel sind laut Auskunft im Eigentum der Mieterin. Der Balkon stellt sich als Betonplatte dar. Die Brüstung ist nach Norden und Westen mit HPL-Fassadenplatten verkleidet und nach Süden als verzinktes Metallgeländer ausgeführt. Der Fußboden ist mit WPC-Platten belegt. Der Balkon ist nicht überdacht.

Sonstiges (Fortsetzung):

Der Wohn-/Essbereich und das Schlafzimmer werden über dezentrale Lüftungsanlagen belüftet. Die Lufteinlässe befinden sich in den Fensterlaibungen.

Beurteilung:

Die Wohnung liegt im 5. Obergeschoss einer Eigentumswohnanlage und verfügt über einen Balkon nach Westen. Ein Kellerraum ist zugeordnet. Ein Aufzug ist vorhanden. Die Wohnung stellt sich im Status der Gestehungszeit, in einem überwiegend ordentlichen Gesamtzustand dar. Ein geringer Instandhaltungs- und Reparaturrückstau ist gegeben.

Der Wohnwert ist mit gut bis sehr gut einzustufen.

Wohnflächenberechnung	
5. Obergeschoss, Wohnung Nr. W52	51,41 m ²
Wohnfläche Wohnung Nr. W52 gerundet	51,00 m²

