

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	90443 Nürnberg, Tafelfeldstraße 33, Alexanderstraße 20, 20a, 20b
Bewertungsobjekt	3 Zimmer Wohnung im Erdgeschoss des Gebäudes Tafelfeldstraße 33, Wohnfläche ca. 72 m ² , Nr. 1 des Aufteilungsplans; Nutzungsrecht am Kellerabteil Nr. 13 sowie an der Terrassen- und Gartenfläche
Anteil am Grundstück	31,603/1.000 Miteigentumsanteil
Verkehrswert	295.000 €
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	16.10.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Nürnberg
Aktenzeichen	6 K 150/25
Gutachten vom	24.02.2026

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. 09181 / 461 490 19
Klostergasse 22 info@voelkel-lang.de
92318 Neumarkt i.d.OPf. www.voelkel-lang.de

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich
bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
(Aufsichtsbehörde: IHK Nürnberg für Mittelfranken)



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

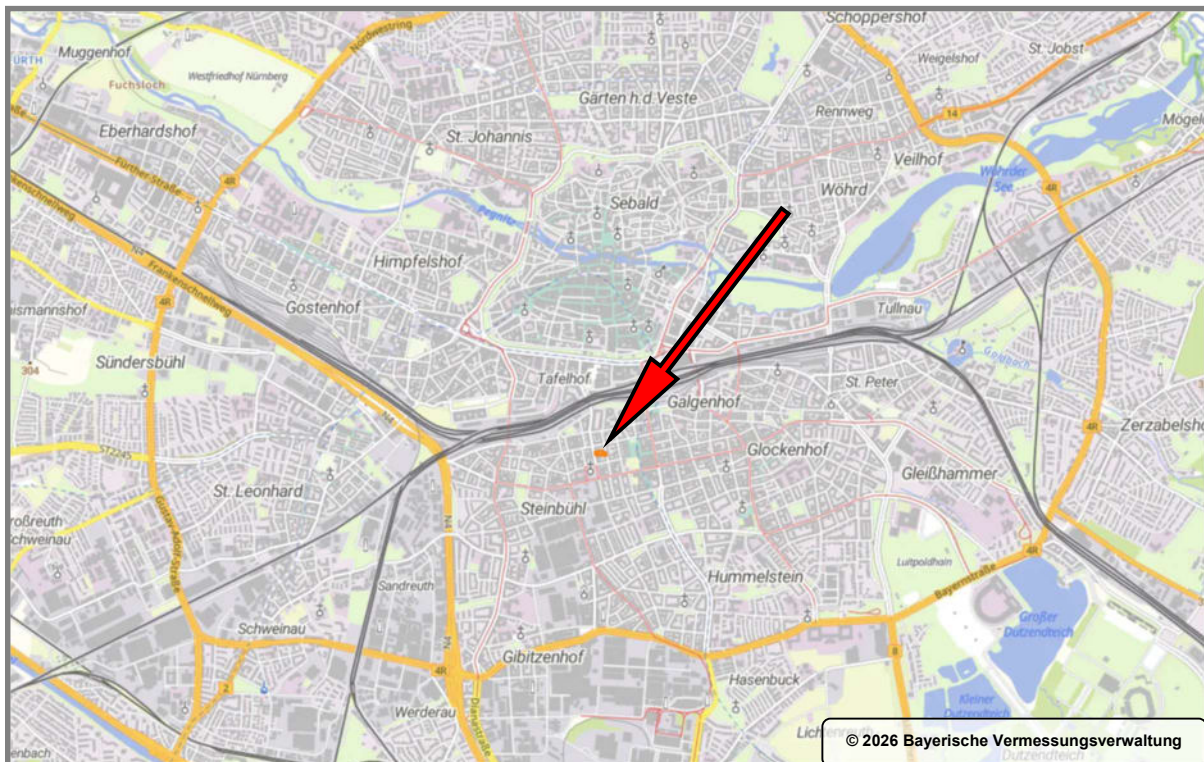
Das Grundstück befindet sich in der Nürnberger Südstadt, im Weiteren Innenstadtgürtel Süd (statistischer Bezirk 13 „Galgenhof“, Distrikt 131), ca. 1,6 km südlich der Innenstadt (Hauptmarkt).

Das Grundstück liegt zwischen der Tafelfeldstraße im Westen und der Alexanderstraße im Osten. Die Tafelfeldstraße stellt sich als Durchgangsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen dar und ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen, einseitigen Längsparkstreifen, einseitigen Querparkbuchten und Straßenbeleuchtung ausgebaut. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden, jedoch nicht in ausreichender Anzahl. Die Alexanderstraße ist eine Anliegerstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen und ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, mit beidseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden, jedoch nicht in ausreichender Anzahl. Es gilt eine Anwohnerregelung.

Das Areal präsentiert sich überwiegend eben. Die Bebauung im Umfeld stellt sich als Blockrandbebauung, überwiegend mit mehrgeschossigen Wohn-/Geschäftshäusern bzw. Mehrfamilienhäusern 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 Autobahn A 73 (Frankenschnellweg) beträgt ca. 1,2 km. Die Straßenbahnhaltestelle Christuskirche der Linie 5 befindet sich ca. 250 m südwestlich, die U-Bahnhaltestelle Aufseßplatz der Linie U 1 ca. 500 m südöstlich, die S-Bahn-Haltestelle Nürnberg-Steinbühl der Linie S 2 ca. 850 m nordwestlich des Bewertungsgrundstücks.



Zuschnitt

Das vereinigte Grundstück der Gemarkung Steinbühl hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von

Flurstück Nr. 83/9,	370 m ²
Flurstück Nr. 84/2,	710 m ²
Flurstück Nr. 84/14,	240 m ²
Flurstück Nr. 84/15,	166 m ²
Gesamt	1.486 m²

Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zur Tafelfeldstraße (Nordwest-/Südostrichtung) beträgt ca. 20 m, die Breite an der Straßenfront zur Alexanderstraße (Nordwest-/Südostrichtung) beträgt ca. 20 m. Die mittlere Tiefe, gemessen zwischen der Tafelfeldstraße und der Alexanderstraße, beträgt in Nordost-/Südwestrichtung ca. 69 m.

Beschreibung

Das vereinigte Grundstück grenzt mit seiner Westseite an die Tafelfeldstraße und mit seiner Ostseite an die Alexanderstraße. Die Erschließung erfolgt von beiden Straßen aus. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

Das Grundstück ist überwiegend eben und auf dem Höhenniveau der angrenzenden Straßen. Auf dem Grundstück ist eine Wohnanlage in Blockrandbebauung, bestehend aus einem Mehrfamilienhaus an der Tafelfeldstraße (Tafelfeldstraße 33), einem Mehrfamilienhaus an der Alexanderstraße (Alexanderstraße 20), einem mittig auf dem Grundstück befindlichen Mehrfamilienhaus (Alexanderstraße 20a und 20b) und einer gemeinsamen Tiefgarage, errichtet.

Der Zugang zum Grundstück und zu den Gebäuden erfolgt direkt von den Bürgersteigen der Tafelfeldstraße und der Alexanderstraße aus. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Alexanderstraße aus über eine Rampe nach unten und ein nachfolgendes Metallrolltor.

Die Freiflächen sind überwiegend mit Wegen in Zementsteinen ausgeführt. Zudem befindet sich im Bereich der Freiflächen ein kleiner Spielplatzbereich sowie ein Mülltonnenabstellbereich. Die übrigen Flächen liegen im Bereich der Erdgeschosswohnungen und stellen sich als Gartenflächen mit Rasen, Busch- und Pflanzenwerk dar.

Das Grundstück ist nach Westen und Osten über die Gebäude in Grenzbebauung eingefriedet. Nach Norden erfolgt die Einfriedung über einen Maschendrahtzaun auf einem Betonsockel, nach Süden teilweise über Gebäude in Grenzbebauung, teilweise über Zäune und Hecken.

Das Grundstück wurde am 26.11.2012 nach WEG aufgeteilt und Sondereigentum an 25 Wohnungen, 17 Tiefgaragenstellplätzen und acht Stellplätzen in zwei Vierfachparkern begründet.

Im Nachtrag vom 11.07.2013 wurde klargestellt, dass für die Wohnungen Nrn. 3, 4, 6 und 7 die Aufteilungspläne und die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 04.07.2013 maßgeblich sind und dass die Kellerräume nicht Sondereigentum werden, sondern den Einheiten als Sondernutzungsrechte zugewiesen werden sollen.

Im Nachtrag vom 12.02.2024 wurde die Lage und die Nummerierung der Kellerabteile geändert.

Im Nachtrag/Bauträgervertrag vom 22.07.2014 wurde neben der Sondereigentumseinheit Nr. 1 auch das Sondernutzungsrecht am Keller, mit Nr. 13 bezeichnet, und das Sondernutzungsrecht an der Terrassen- und Gartenfläche, im Lageplan rot eingezeichnet, mitverkauft.



Beurteilung:

Das Grundstück liegt in der Nürnberger Südstadt, zwischen der Tafelfeldstraße und der Alexanderstraße.

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

Die Infrastruktur ist mit gut, die Wohnlage ist mit mäßig bis mittel einzustufen.

Durch die Tafelfeldstraße sind Lärmimmissionen gegeben.

Gebäude

Die Wohnanlage wurde ca. in den Jahren 2013/2014 (Fertigstellung ca. 2014) errichtet und stellt sich mit drei Mehrfamilienhäusern und einer gemeinsamen Tiefgarage dar.

Die Gebäude sind jeweils mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, zwei (Alexanderstraße 20) bzw. vier (Tafelfeldstraße 33) Obergeschossen und Dachgeschoss bzw. Flachdach (Alexanderstraße 20a, 20b) ausgeführt. Im Gebäude Alexanderstraße 20a, 20b befindet sich die Zufahrt zur Tiefgarage.

Die zu bewertende Wohnung liegt im Gebäude Tafelfeldstraße 33, auf welches sich die nachfolgende Beschreibung bezieht.

Im Gebäude befinden sich im Erdgeschoss zwei Wohnungen, im 1. und 2. Obergeschoss jeweils drei Wohnungen, im 3. und 4. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss jeweils zwei Wohnungen, gesamt somit 14 Wohnungen.

Das Gebäude wird an seiner Westseite direkt vom Bürgersteig der Tafelfeldstraße aus über ein Eingangselement in Leichtmetall mit Isolierverglasung und Oberlicht, linksseitig Festelement mit Klingel-/Wechselsprechanlage, rechtsseitig Haustür, begangen. Linksseitig ist neben dem Hauseingang eine Briefkastenanlage montiert. Rechtsseitig kann über eine zweiflügelige Stahltür ein Müllraum begangen werden. Der Hauseingang ist in das Gebäude zurückversetzt und wird durch das darüberliegende erste Obergeschoss vollständig überdeckt. Im nachfolgenden Treppenhausflur ist der Fußboden mit Natursteinfliesen belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist mit Raufaser tapeziert und gestrichen, ausgeführt. Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus, welches über zwei Stufen nach oben erreicht wird, und über einen Aufzug. Der Treppenlauf stellt sich massiv dar, Tritt- und Setzstufen mit Naturstein belegt, Geländer in Metall, Handlauf in Edelstahl. Die Treppenuntersichten sind in Beton, gestrichen, ausgeführt. Der Aufzug ist Fabrikat Schindler, Baujahr 2013, Tragkraft 1.125 kg oder 15 Personen.

Am Treppenpodest im Kellergeschoss ist der Fußboden mit Natursteinfliesen belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Raufaser tapeziert und gestrichen. Von hier aus wird über eine Stahltür der Mieterkellerbereich begangen. In diesem Bereich ist der Fußboden in Betonestrich ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Beton, gestrichen, ausgeführt. Die Mieterkeller sind mittels Leichtmetall-/Alublechrosten voneinander abgetrennt. Die Raumhöhe, gemessen im Kellerflur, beträgt ca. 2,46 m.

Das Kellerabteil Nr. 13 ist so wie in den vorliegenden Aufteilungsplänen dargestellt positioniert und beschriftet.

Über eine Schleuse, drei Stufen nach unten und ein Podest, wird die Tiefgarage begangen. Die Befahrung der Tiefgarage erfolgt von der Alexanderstraße aus über eine mit Zementsteinen gepflasterte Rampe und ein mit Fernbedienung und Schlüsselanlage zu bedienendes Metallrolltor. In der Tiefgarage ist zusätzlich ein Fahrradabstellplatz vorhanden. Ein Tiefgaragenstellplatz ist nicht im Bewertungsumfang enthalten.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Mit einer Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen. Nach Westen ist zwischen dem ersten Obergeschoss und dem Dachgeschoss ein Erker vorhanden.
Fenster/Balkontüren:	Kunststofffenster und -balkontüren mit Dreifach-Isolierverglasung und Kunststoffaußenrollos.
Balkone:	Die Wohnungen in den Obergeschossen sind mit Balkonen ausgeführt, welche sich als Betonplatten, Geländer in verzinktem Metall ausgeführt, darstellen.
Dach:	Satteldach, Firstrichtung Nord/Süd, Dacheindeckung gemäß Baubeschreibung in Betondachsteinen. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in verzinktem Stahlblech ausgeführt.
Geschossdecken:	Gemäß Baubeschreibung bewehrte Stahlbetonfertigteilelementdecken über dem Keller-, dem Erd- und den Obergeschossen.
Heizungsanlage:	Gemäß Baubeschreibung erfolgt die Beheizung der gesamten Wohnanlage über eine zentrale Pelletsheizung, welche sich laut Auskunft im Gebäude Alexanderstraße 20 befindet. Der Heizungsraum war beim Ortstermin nicht zugänglich und konnte vom Sachverständigen nicht besichtigt werden.

Beurteilung:

Das Wohnhaus Tafelfeldstraße 33 wurde ca. im Jahre 2014 als Teil einer Wohnanlage mit gemeinsamer 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.

Erdgeschoss, Wohnung Nr. 1

Wird vom Treppenhausflur im Erdgeschoss aus über eine Wohnungstür begangen und stellt sich mit Flur, Bad/WC, Abstellraum, Schlafzimmer nach Südwesten, Büro nach Nordwesten, Wohn-/Essbereich mit offener Küche sowie Terrassen- und Gartenfläche dar.
Die Raumhöhe, gemessen im Flur, beträgt ca. 2,47 m.

Ausstattung

Fußböden:	Überwiegend mit Laminat; im Bad/WC mit Steinzeug belegt.
Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen, im Bad/WC bis auf eine Höhe von ca. 2 m mit Steinzeug belegt.
Decken:	Mit Raufaser tapeziert und gestrichen.
Türen:	Zargen und Blätter in Holz.
Fenster/Terrassentüren:	Kunststoffisolierglasfenster, -festelemente und -terras-sentüren mit Dreifachisolierverglasung und Kunststoff-außenrollos. Der Rollo der Terrassentür ist beim Ortstermin defekt. Das Fenster und der Rollo im Schlafzimmer nach Südwesten stellt sich aufgrund eines Lochs, laut Auskunft durch eine Stahlkugel verursacht, schadhaft dar.
Beheizung:	Flachheizkörper
Sanitärgegenstände:	Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Wasch-becken mit Einhebelmischbatterie und Dusche mit flacher Duschtasse und Glasabtrennung im Bad/WC.
Sonstiges:	Im Flur befinden sich wandseitig eine Heizungsverteiler-/Übergabestation mit Warm- und Kaltwasserzähler, der Hörer der Türöffner-/Wechselsprechanlage sowie ein Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter. Im Bereich der Wohnungstür sind wandseitig Kratzspuren aufgrund von Tiereinwirkungen vorhanden. Das Bad/WC ist innenliegend, die Abluft erfolgt über einen Lüfter im Luftschacht. Wandseitig ist ein Wasch-maschinenanschluss vorhanden. Zwischen dem Schlafzimmer nach Südwesten und dem Büro nach Nordwesten ist eine Leichtbauwand eingebaut.

Sonstiges (Fortsetzung):

Im Bereich der Küche ist ein Lüfter im Luftschacht vorhanden. Die Küche ist mit Hochschränken, einem Oberschrank, Unterschränken, Spüle in Edelstahl, Cerankochfeld, Ofen, Spülmaschine, Schüben, Kühlschrank, Gefrierschrank, jeweils Fabrikat Zanker, ausgeführt. Die Küche wurde lt. Rechnung am 02.08.2014 angeschafft und hatte einen Anschaffungspreis von 6.060 € inkl. MwSt. Am Wertermittlungstichtag hat die Küche wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr.

Die Terrasse ist mit Zementplatten belegt. Die Gartenfläche ist mit Rasen, Busch- und Pflanzwerk begrünt, teilweise pflegebedürftig.

Beurteilung:

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses und verfügt über eine Terrasse- und Gartenfläche nach Osten. Ein Kellerabteil ist vorhanden, ebenso ein Aufzug. Ein Tiefgaragenstellplatz ist nicht zugeordnet.

Die Ausstattung der Wohnung stellt sich jüngeren Datums, in überwiegend mittlerer Ausführung dar. Der Wohnwert ist mit überwiegend mittel bis gut einzustufen.

Durch die erdgeschossige Lage, unmittelbar an der Tafelfeldstraße, sind Einschränkungen gegeben.

Ein geringer Instandhaltungs- und Reparaturrückstau ist vorhanden.

Wohnflächenberechnung	
Erdgeschoss, Wohnung Nr. 1	
Wohnfläche Wohnung Nr. 1	72,10 m²
Wohnfläche Wohnung Nr. 1, gerundet	72,00 m²

