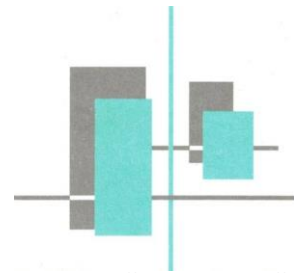


Thomas Pöllinger,
Kirchenweg 9, 91080 Uttenreuth
Tel.: 09131 – 4055120, Telefax.: 09131 – 4055121
Schloßbergstraße 7, 96365 Nordhalben
Tel.: 09267 – 9148595, Telefax.: 09267 – 9148596



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIPL. ING. (FH) THOMAS PÖLLINGER

Exposé

Aktenzeichen: 3 K 24/25

29.11.2025



Exposé über den unbelasteten Verkehrswert
(i.S. d. § 194 Baugesetzbuch)

- a) die 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 91 m² Wohnfläche EG Nr. A1-0.02
Silberstr. 7a 90427 Nürnberg – Flstke. 31/4, 33, 33/2, 34, 34/3
Gemarkung Schniegling**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 30.06.2025 ermittelt mit

391.000,00 €

(in Worten: dreihunderteinundneunzigtausend)

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Die Bewertung musst nach äußerem Anschein erfolgen.

- b) den Tiefgaragenstellplatz ST 15
Silberstraße, 90427 Nürnberg – Flstk. 31/4, 33, 33/2, 34, 34/3
Gemarkung Schniegling**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 30.06.2025 ermittelt mit

30.000,00 €

(in Worten: dreißigtausend)

Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke

Sachverständiger für
Schäden an Gebäu-
den und Energieeffizienz

von der Regierung von Mittelfranken öffentlich bestellter
und beeidigter Sachverständiger für die Bewertung von
Grundstücken mit aufstehenden landwirtschaftlichen Bau-
ten
zuständige Aufsichtsbehörde: IHK Nürnberg für Mittelfranken



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 1

Gerichts-AZ: 3 K 24/25

Allgemeine Vorbemerkung:

Die Bewertung musste nach äußerem Anschein erfolgen. Eine Besichtigung der Wohnung war nicht möglich.

Es können daher Abweichungen zwischen der Beschreibung und der Realität vorliegen die nicht geprüft werden konnten.

kreisfreie Stadt:

Nürnberg

Die kreisfreie Stadt Nürnberg ist die zweitgrößte Stadt in Bayern. Als Großstadt mit Hochschulen, Flughafen und sämtlichen Infrastruktureinrichtungen ist sie der Mittelpunkt der Metropolregion Nürnberg.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Schniegling direkt nördlich der Pegnitz. Der Ortsteil grenzt im Westen an den Frankenschnellweg und liegt ca. 3,5 km westlich des Stadtzentrums von Nürnberg. In unmittelbarer Nähe vom Bewertungsobjekt befindet sich das „AWO Haus für Kinder Schniegling“, sowie die Sportanlage des SC Germania. Die Wahler Grundschule liegt ca. 400 m entfernt. Im Bereich der Grundschule befindet sich auch die Bushaltestelle der Linie 38. Von dieser aus ist das Stadtzentrum in ca. 35 min. zu erreichen. Ebenso lange dauert es in etwa bis zum Hauptbahnhof in Nürnberg.

Art der Bebauung und Nutzungen:

Im Umgriff des Bewertungsobjektes befindet sich überwiegend Wohnnutzung in teilweise geschlossener und teilweise offener Bebauung. Überwiegend 2- bis 3-geschossige Bebauung. Südlich grenzt der Verlauf der Pegnitz an, relativ nahe liegt ein Sportverein.

Immissionen:

Die naheliegende Adolf-Braun-Straße und Wahlerstraße ist eine Sammelstraße die etwas über dem durchschnittlich Durchschnitt bezüglich der Immissionen ist.

Straßenfront:

Die Silberstraße ist eine Sackstraße die von der Weihergartenstraße als Anliegerstraße erreichbar ist. Das Grundstück umfasst Flst. 34. Dieses Flurstück ist die Stichstraße Silberstraße die die interne Erschließung des Gesamtgrundstücks darstellt. Die Silberstraße mündet im Norden mit ca. 9,5 m Breite in die Weihergartenstraße. Im Osten grenzt das Gesamtgrundstück mit



Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

dem Flskt. 31/4 an die Wahlerstraße an. Jedoch besteht von dieser keine Zufahrt zu dem Grundstück.

Strom, Wasser und Kanal der öffentlichen Versorgung. Die Funktionstüchtigkeit wird unterstellt. Gem. Energieausweis wird das Gebäude über Erdgas beheizt.

Im Energieausweis ist auch ein Hinweis auf eine Holzpellettheizung vorhanden. Inwiefern diese Brennstoffe kombiniert sind ist nicht bekannt.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Grenzbebauungen liegen nicht vor.

Baugrund, Grundwasser:
(soweit augenscheinlich ersichtlich)

Hierzu sind keine Angaben möglich. Der Gebäudebereich in dem die zu bewertende Wohnung liegt ist nicht unterkellert.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

**In der 2. Abteilung des Wohnungs- und Teilgrundbuchs Blätter 3963 und 4031 bestehen Eintragungen.
Die Wertminderung ist im Verkehrswert nicht berücksichtigt.**

Beitrags- und Erschließungszustand:

Es wird unterstellt, dass sämtliche Herstellungsbeiträge beglichen sind.

Altlasten:

Da kein Altlastenverdacht erkennbar war, wurde keine Einsicht in das Altlastenkataster vorgenommen.

Energieausweis:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Demnach hat das Gebäude einen Endenergiebedarf von 74,3 kWh / (m² · a) und einen Primärenergiebedarf von 26,3 kWh / (m² · a).

Die Energieversorgung erfolgt demnach über Erdgas E und Holzpellets. Der Ausweis wurde am 16.12.2023 erstellt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Die Wohnung ist zum Stichtag vermutlich nicht vermietet, sondern eigengenutzt.

Gebäudebeschreibung

für das Mehrfamilienwohnhaus in Silberstr. 7a, 90427 Nürnberg

Wie bereits ausgeführt war eine Besichtigung der Wohnung nicht möglich auch war nur eingeschränkt Zugang zum Gemeinschaftseigentum im Innenbereich möglich.

Nutzung des Gesamtgrundstücks:

Der Gebäudekomplex umfasst 55 Wohnung und 33 Stellplätze wobei auf mehreren Stellplätzen auf zusätzlich Doppelparker eingerichtet sind.



Art des Gebäudes:	Es handelt sich um 2-4 geschossige Gebäude mit ausgebauten Dachgeschoßen und teilweiser Unterkellerung.
Baujahr:	Es handelt sich teilweise um sanierte Baukörper aus dem Jahr 1970 und Neubaubereiche aus dem Jahr 2014.
Modernisierung:	Hierzu sind keine detaillierten Angaben möglich für die Gebäudebereiche aus dem ursprünglichen Baujahr 1970. Nach äußerem Anschein wurde jedoch ein sehr ein dem Neubau vergleichbarer Standard erreicht weshalb zwischen den Bestandsgebäudebereichen und dem Neubaubereich nicht unterschieden werden konnte. Es wird deshalb der weiteren Bewertung das einheitliche Baujahr zugrunde gelegt da eine offenkundige sehr umfassende Sanierung erfolgte.
Erweiterung:	Erweiterungen sind nicht bekannt.

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Betonbodenplatte gem. Planunterlagen
Kellerwände:	massiv (soweit vorhanden)
Umfassungswände:	massiv
Innenwände:	massiv gem. Planunterlagen, tlw. Trockenbau
Geschossdecken:	Stahlbeton gem. Planunterlagen
Treppen:	Stahlbeton mit Fliesenbelag gem. Baubeschreibung
Fenster:	weiße Kunststofffenster isolierverglast Kunststoffrollläden gem. Beschreibung sind für die Südseite Raffstores vorgesehen
Türen:	
Hauseingangstüre:	Aluminiumelemente, Treppenhausverglasung isolierverglast
Außenansicht:	Wärmedämmverbundsystem mit Putzoberfläche
Dachkonstruktion:	Holzdachstuhl



Kamin:	keine Angabe möglich
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Blecharbeiten:	Titanzink
Besondere Bauteile an dem Gesamtgebäude:	- Balkone - Loggien - Aufzüge - Gauben

Beschreibung der Außenanlagen

Die Zufahrtsstraße (Silberstraße) ist bituminös befestigt. Die einzelnen Hauszugänge sind mit Betonsteinpflaster hergestellt.

Entlang der Zufahrtsstraße sind Carport errichtet als Holzkonstruktion mit einem flach geneigten Dach.

Vor den Hauszugängen befinden sich Pkw-Stellplätze (ebenfalls aus Betonsteinpflaster) die zu den Hauszugängen mit Heckenpflanzen abgetrennt sind.

Auf der Gebäudeseite befindet sich zwischen den Pegnitzufer unter dem Gebäude nur noch ein Grünstreifen mit Bäumen und Büschen zum Ufer hin.

Die Außenanlagen sind gepflegt.

Nebengebäude

Die Tiefgarage befindet sich unter dem Gebäudeteil C und D auf der Nordseite des Grundstücks.

Beschreibung des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte

Beschreibung der Wohnung

Lage der Wohnung im Haus:	Die Wohnung liegt im EG des Gebäudeteils A links vom Treppenhaus
Wohnungsart gem. Aufteilungsplan:	3-Zimmer-Wohnung
Raumaufteilung:	Es lag keine Wohnflächenberechnung vor. Lediglich die A1 – 0.02 Aufstellung der Gesamtwohnfläche wurde von der Hausverwaltung übermittelt.
Erdgeschoss Wohnung:	orientiert:
Kind	nördlich
Bad	innenliegend
Diele	innenliegend
Abstellraum	innenliegend
Garderobe	innenliegend
Schlafen	nördlich
Wohnen/Essen/Kochen	südlich



Innenansichten und Bodenbeläge:

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Aus diesem Grund kann nur auf die Baubeschreibung verwiesen werden. Eine Kontrolle des tatsächlichen Standards war nicht möglich.

Fliesenarbeiten:	Fliesenbeläge im Bereich der Sanitäreinrichtung bis zu 1,20 m Höhe, im Bereich der Dusche bis 2,20 m. Bodenbelag gefliest, jeweils mit Feinsteinzeugfliesen.
Innenwände / Decken:	Maschinenputz (Gips bzw. Zement) Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe.
Innentüren:	Futtertüren, Oberflächen weiß mit Edelstahlrücken.
Bodenbeläge:	Estrich als Heizestrich. Außer Bad Massivparkett aus Eiche Natur lackiert.
Elektroinstallation:	mittlerer Standard
Heizung / Warmwasser:	Die Räume werden über Fußbodenheizung beheizt. In den Bädern je nach Platzmöglichkeit zusätzlich lackierte Heizkörper. Die Heizungsanlage konnte nicht besichtigt werden, weshalb hierzu keine Angabe möglich ist. Gem. Beschreibung erfolgt die Beheizung vorrangig über die Pelletheizung.

Zustand der Wohnung:

Grundrissgestaltung:	gut strukturierter Grundriss mit innenliegender Verkehrsfläche
Belichtung und Besonnung:	Hauptwohnräume gut belichtet (Kinderzimmer durch die Lage nach Norden eingeschränkt belichtet).
Bauschäden und Baumängel:	keine erkennbar
Wirtschaftliche Wertminderung:	keine ersichtlich

Gemeinschaftseigentum:

Innenansichten und Bodenbeläge:

Raum:	Fußböden:	Wände:	Decken:
Treppenhaus	Fliesen	verputzt, gestrichen	verputzt, gestrichen
Keller	keine Angabe möglich		



Tiefgarage

Unter den Gebäudebereichen C und D befindet sich die Tiefgarage. Die Zufahrt erfolgt von der Silberstraße aus. Durch die Hängigkeit des Geländes kann die Tiefgarage von Süden aus ebenerdig aufgefahren werden.

Die Tiefgarage ist eine Stahlbetonkonstruktion mit Betonfußboden, Betonwänden und Fertigteildecken aus Beton. Der Fußboden ist beschichtet und markiert, die Wandflächen sind gestrichen.

Es handelt sich um eine Garage mit natürlicher Belüftung.

In Teilbereichen der Garage sind Doppelparker untergebracht.

Der zu bewertende Tiefgaragenstellplatz ist ein einständiger Stellplatz mit seitlichen Betonwänden.

Die Zufahrt zu der Garage ist mit einem Rollgittertor zu verschließen das einem natürlichen Luftaustausch ermöglicht.

Teilweise befinden sich Ladeeinrichtungen für Elektrofahrzeuge in der Tiefgarage, der zu bewertender Stellplatz hat keine derartige Einrichtung.

Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrechte sind weder der Wohnung noch dem Tiefgaragenstellplatz zugeordnet.

Wohngeld, Hausgeld

Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten sind nicht geplant.

Das Hausgeld beträgt monatlich:

Wohnung: 423,08 €

Tiefgaragenstellplatz: 37,00 €

Die Instandhaltungsrücklage beträgt:

31.12.2023 Wohnung: 1.652,22 €

31.12.2023 Tiefgaragenstellplatz: 480,60 €

Hausgeldrückstände:

Wohnung: 04.03.2025 424,97 €

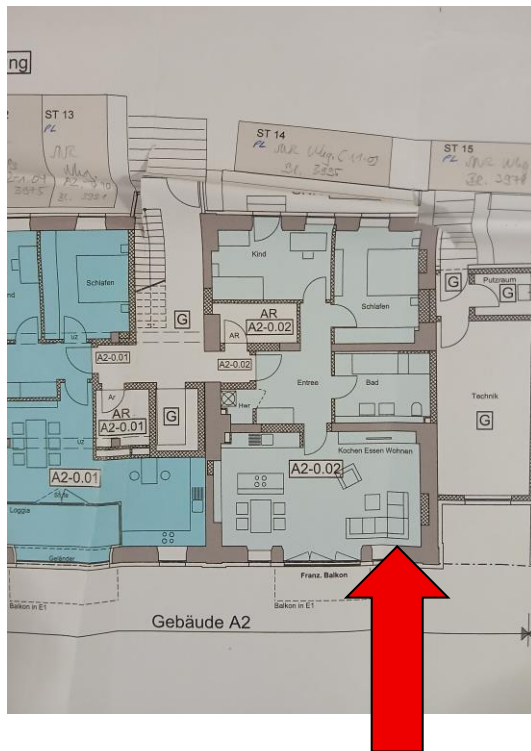
Tiefgaragenstellplatz: 04.03.2025 38,97 €

Einrichtungsgegenstände

Ob die Wohnung zum Stichtag möbliert ist, ist nicht bekannt. Etwaige Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand der Bewertung.



Grundriss Wohnung:



Grundriss TG mit Stellplatz Nr. 15:



Ausschnitt Katasterplan:



Ausschnitt Luftbild:



Übersicht Wohnanlage:



Die Verwendung des Kartenmaterials der Bay. Vermessungsverwaltung ist nur für die Veröffentlichung im ZVG – Portal zulässig. Für sämtliche weiteren Angaben in diesem Exposee besteht Urheberrecht. Es handelt sich bei den vorliegenden Angaben nur um einen Auszug aus dem Gutachten.

