



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90419 Nürnberg – Kirschgartenstraße 50 – Tel.: 0911 / 377 65 56 – Fax: 0911 / 377 65 54

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Das Amtsgericht Nürnberg weist darauf hin, dass die Sachverständigen zur Objektauskunft nicht befugt sind!

Geschäftszeichen: 3 K 30/23

Auszug aus dem **Verkehrswertgutachten**

des oben genannten Sachverständigen über den Verkehrswert nach § 194 BauGB für die **2-Zimmerwohnung mit Küche, Bad und Flur im EG und vermutlich Kellerabteil im KG bzw. Bodenabteil im Dachboden**, gem. Aufteilungsplan Nr. II;

Praterstraße 19, 90429 Nürnberg, Fl.-Nr. 151/15, Gemarkung Kleinweidenmühle

Wertermittlungstichtag: 10.07.2023

Qualitätsstichtag: 10.07.2023

Verkehrswert: 154.000,00 € (miet-/lastenfrei)

Hinweis: Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden!

Grundbuchdaten:

AG Nürnberg, Grundbuch von Kleinweidenmühle, Blatt 1733

31/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 151/15, Praterstraße 19, 21, Gebäude- und Freifläche zu 1.007 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss im Haus 19, im Aufteilungsplan mit Nr. II bezeichnet.

Lagebeschreibung:

Das Bewertungsobjekt ist in der Praterstraße gelegen. Die Praterstraße ist eine Zone 30, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, asphaltiert, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist auf Längsparkstreifen bzw. Senkrechtparkstreifen möglich. Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden bzw. Wohn-/Geschäftsgebäuden bzw. einem Autohandelsbetrieb. Die angrenzenden Gebäude verfügen über vier Vollgeschosse und Dachgeschoss.

Gebäudebeschreibung und Außenanlagen:

Hinweis:

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Angaben in diesem Gutachten und die Baubeschreibung beziehen sich ausschließlich auf eine Besichtigung des Bewertungsobjektes von außen.

Angaben zur Ausstattung beruhen auf Annahmen und werden unterstellt, konnten jedoch vom Sachverständigen nicht überprüft werden.

Bauweise: Massivbau;

Baujahr: ca. 1954;

Veränderungen: Vermutlich diverse Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, der genaue Zeitpunkt ist nicht bekannt;

Aufteilung in Wohnungseigentum: Gemäß Teilungserklärung vom 10.06.1954;

Beschreibung Gemeinschaftseigentum:

Fundamente/

Gründung: Beton; das Gebäude ist unterkellert;



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90419 Nürnberg – Kirschgartenstraße 50 – Tel.: 0911 / 377 65 56 – Fax: 0911 / 377 65 54

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Außenfassade:	Farbiger Reibputz, Sockel glatt verputzt und gestrichen; es sind Balkone vorhanden mit massiven Balkonplatten, Geländer als verzinktes Stahlgeländer mit Plattenverkleidung bzw. Holzverkleidung;
Außenwände:	Mauerwerk;
Dachkonstruktion:	Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl; Dacheindeckung mit Ziegeldachsteinen oder Vergleichbarem;
Dachentwässerung:	Regenrinnen und Fallrohr aus gestrichenem Zinkblech;
Geschossdecken:	Vermutlich Massivdecken;
Treppen/-haus:	Das Treppenhaus verfügt über massive Treppenläufe und Podeste mit Kunststeinbelag, gestrichenes Metallgeländer; die Treppenhauswände sind verputzt und gestrichen; zur Belichtung sind einfachverglaste Holzfenster gegeben, im Eingangsbereich sind die Wände auf eine Höhe von ca. 1,40 m hoch gefliest;
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Treppenhausfenster als einfachverglaste Holzfenster;
Keller:	Der Keller verfügt über einen Steinboden, die Wände sind mit einer dünnen Putzschicht grob verputzt, hier sind teils Putzschäden vorhanden; Lichtanschluss auf Putz; einfachverglaste Kellerfenster mit Mäusefanggittern; im Bereich der Decken verlaufen Wasserrohre, Heizungsrohre sowie Elektrokabel;
Hauseingang	Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über eine Wegefläche, welche mit Betonsteinverbundpflaster befestigt ist; die Wegefläche verläuft von der Straße über die Fl.-Nr. 151/18, Gemarkung Kleinweidenmühle (Geh- und Fahrrecht); der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über eine kleine Stufe; die Hauseingangstüre ist ein pulverbeschichtetes Metallelement mit Türe und feststehendem Element, jeweils mit Isolierverglasung; die Haustüre verfügt über eine Drückergarnitur mit Zylinderschloss sowie einen außenseitigen Griff, jeweils aus Edelstahl; links der Hauseingangstüre ist ein Klingeltableau mit 12 Klingeltastern und Gegensprechanlage gegeben; rechts der Hauseingangstüre ist eine Briefkastenanlage mit 12 Briefkästen aufgestellt; der Eingangsbereich ist durch ein Vordach überdacht; weiter ist eine Außenlampe gegeben;
Elektroinstallation:	Standardmäßiger Hausanschluss; Klingelanlage; Türsprechanlage; elektrischer Haustüröffner; Treppenhausbeleuchtung; Außenbeleuchtung;
Heizung/Warmwasser:	Keine zentrale Beheizung und Warmwasserversorgung; Beheizung und Warmwassererzeugung vermutlich direkt in der Wohnung;
Außenanlagen:	Der rückwärtige Garten verfügt über eine Wiese, Pflanzbeete sowie Bäume und Sträucher. Es ist ein Platz mit Wäschestangen gegeben. Weiter ist in der Freifläche eine Betonmüllbox mit fünf Türen gegeben. Das Grundstück ist eingefriedet mittels eines Metallzauns bzw. Maschendrahtzauns. Weiter ist im Bereich der Grundstücksgrenze eine Mauer vorhanden. Weiter ist auf Fl.-Nr. 151/18 ein erdgeschossiger Durchgang gegeben, hier besteht ein Geh-/Fahrrecht. Zudem ist angrenzend an Fl.-Nr. 151/18 auf Fl.-Nr. 150 ein erdgeschossiger Fahrrad-/Mülltonnen-



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90419 Nürnberg – Kirschgartenstraße 50 – Tel.: 0911 / 377 65 56 – Fax: 0911 / 377 65 54

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

abstellraum gegeben, hierfür besteht ebenfalls eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Bewertungsgrundstückes.

Energieausweis/

energetischer Zustand:

Ein Energieausweis liegt vor.

Der vorliegende Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von 117,9 kWh/(m²a) sowie ein Primärenergieverbrauch von 129,7 kWh/(m²a) zu entnehmen. Der Energieverbrauch für Warmwasser ist darin enthalten. Energieträger ist Erdgas.

Der energetische Zustand entspricht der Baujahresklasse. Relevante verbessernde Maßnahmen außer den vorhandenen Kunststofffenstern mit Isolierverglasung sind nicht ersichtlich.

Befund:

- Das Gemeinschaftseigentum befindet sich, soweit einsehbar, in einem durchschnittlichen Zustand.

Beschreibung Sondereigentum:

Grundriss:

Die 2-Zimmerwohnung liegt im Erdgeschoss. Die zwei Wohnräume, die Küche und das Bad sind nach Westen, zur Praterstraße gelegen.

In Anlage sind die vorhandenen Grundrisspläne beigelegt.

Größe:

Der Sachverständige weist darauf hin, dass die Wohnung nicht zugänglich gemacht wurde und somit nicht von innen besichtigt werden konnte.

Die Wohnfläche wurde den vorliegenden Plänen wie folgt entnommen.

Wohnzimmer	ca.	18,35	m²
Schlafzimmer	ca.	14,47	m²
Küche	ca.	7,17	m²
Bad	ca.	4,28	m²
Flur	ca.	5,39	m²
Zwischensumme	ca.	49,66	m²
abzgl. 3% Putz	ca.	-1,49	m²
Wohnfläche	ca.	48,2	m²

Ausstattung:

Die im Folgenden beschriebene Ausstattung beruht auf Annahmen, da die Wohnung nicht besichtigt werden konnte. Die tatsächliche Ausstattung kann somit von der Baubeschreibung abweichen.

Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Fensterbänke außen aus Metall, Fensterbänke innen aus Kunststein oder Vergleichbarem; mechanisch bedienbare Rollos;

Türen:

Gestrichene Holztüren und Holzzargen mit einfachen Drückergarnituren;

Böden:

Laminatboden, Teppichbelag oder Vergleichbares; Bad gefliest;

Wände:

Massive Innenwände verputzt und gestrichen bzw. tapeziert;

Decken:

Verputzt und gestrichen;

Sanitär:

Es wird eine Sanitärausstattung gemäß dem vorliegenden Plan mit



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90419 Nürnberg – Kirschgartenstraße 50 – Tel.: 0911 / 377 65 56 – Fax: 0911 / 377 65 54

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Wanne, WC, Waschbecken unterstellt; Boden gefliest, Wände ebenfalls gefliest bzw. zumindest teilweise gefliest;

Elektro:

Einfache bis durchschnittliche Elektroausstattung; abgesichert über Schraubsicherungen oder Schaltautomaten oder Vergleichbarem;

Heizung/Warmwasser:

Gastherme zur Beheizung und Warmwassererzeugung; Rippenheizkörper mit Thermostatventilen;

Balkon:

Es ist kein Balkon vorhanden;

Kellerabteil/

Dachbodenabteil:

Es wird unterstellt, dass ein Kellerabteil bzw. Dachbodenabteil vorhanden ist; abgeteilt mittels Holzlattenrost oder Vergleichbarem, Tür als Holzlattenrost mit Vorhängeschloss abschließbar;

Befund:

- Die zu bewertende Wohnung war nicht zugänglich. Es wird ein durchschnittlicher Zustand unterstellt.

Mieter:

Gemäß dem Klingelschild wird das Objekt eigengenutzt bzw. durch einen Familienangehörigen genutzt. Mietverhältnisse sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

Beurteilung:

- Es handelt sich um eine gute Wohnlage in Nürnberg.
- Massive Bauweise.
- Das Erscheinungsbild des Gemeinschaftseigentums ist zusammenfassend durchschnittlich.
- Die Ausstattung der Wohnung wird als durchschnittlich unterstellt. Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden.
- Die Grundrisslösung ist noch durchschnittlich. Ein Balkon ist nicht vorhanden.
- Der Gesamtzustand wird als durchschnittlich unterstellt.
- Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit für das Bewertungsobjekt sind gut.
- Die Möglichkeiten für den Verkauf werden zusammenfassend als durchschnittlich beurteilt.



Ansicht von Westen



Ansicht von Osten



Hauseingang

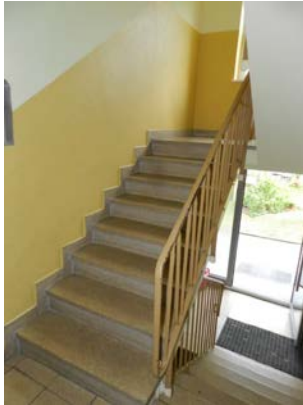


Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90419 Nürnberg – Kirschgartenstraße 50 – Tel.: 0911 / 377 65 56 – Fax: 0911 / 377 65 54

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



Treppenhaus



Treppenhaus



Wohnungseingangstüre



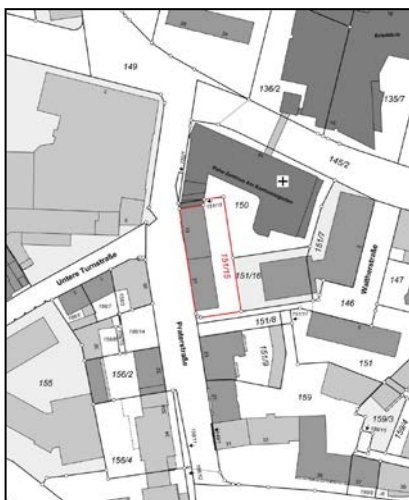
Keller



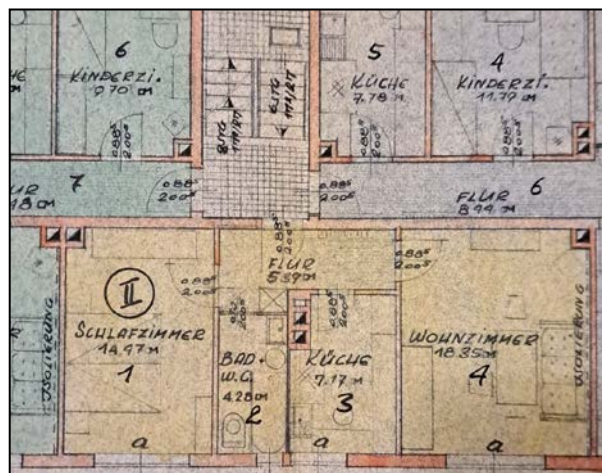
Durchgang und Mülltonnen-abstellplatz, Fl.-Nr. 151/18



Weiterer Zugang von der Praterstraße neben Hs.-Nr. 21



Lageplan



Grundriss Wohnung Nr. II, EG

-Vom KG und DG liegen keine Aufteilungspläne vor!-

Hinweis:

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Nürnberg. Für Auskunft an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig.

Für die Informationen des Exposé wird keine Gewähr übernommen. Detaillierte Informationen zum Bewertungsobjekt sind dem Gutachten, welches beim Vollstreckungsgericht zur Einsicht vorliegt, zu entnehmen.