



Zusammenfassung des VERKEHRS-/MARKTWERTGUTACHTENS nach § 194 BauGB



Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens stellt einen stark verkürzten Auszug aus dem Gutachten dar und dient lediglich der Kurzinformation. Der Sachverständige ist nicht berechtigt Auskünfte zum Verfahren und/oder dem Objekt zu erteilen. Das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden. Eine Haftung gegenüber Dritten auf Grundlage dieser Zusammenfassung wird ausgeschlossen.

90408 Nürnberg, Stadtteil Gärten h. d. Veste, Grolandstraße 30, Wohnung Nr. 7	
Grundbuch / Gemarkung	Amtsgericht Nürnberg / Gärten h. d. Veste
Band / Blatt	253 / 7636
Flurstück Nr. / Größe des Grundstücks ca.	60/5 / 1.072 m ²
Miteigentumsanteil am Grundstück	45,97/1.000
Objektart	3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon und Kellerraum
Lage im Objekt	1. Obergeschoss rechts
Errichtung Mehrfamilienhaus mit 24 Wohnungen ca.	1991
Wohnfläche ca.	76 m ²
Verkehrswert am 07.03.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	280.000,00 €



Lage und Beschreibung des Grundstücks

Das Grundstück liegt im Statistischen Stadtteil 2 „Weiterer Innenstadtgürtel West/Nord/Ost“, und dort im Statistischen Bezirk 25 „Uhlandstraße“, welcher nördlich von der Nürnberger Innenstadt positioniert ist. Alle wesentlichen Nahversorger, Anschlüsse an öffentliche Verkehrsmittel, wie U-Bahn, Straßenbahn und Bus, sowie Schulen und Kindergärten sind überwiegend fußläufig bzw. auf kurzem Fahrtweg zu erreichen. Die Nürnberger Innenstadt und der Hauptbahnhof sind jeweils ca. 1,5 km bis 2 km Luftlinie entfernt. Das Quartier ist verkehrstechnisch über die Grolandstraße, die Bucher Straße und die Bundesstraße 4R sehr gut an das übrige Stadtgebiet und das regionale Verkehrsnetz angebunden. Über Bundesstraße 4R erfolgt die Anbindung an die übrigen Bundesstraßen und die daran anschließenden Bundesautobahnen 3, 6, 9 und 73. Das Grundstück liegt in der Grolandstraße, einer mäßig befahrenen Nebenstraße. Die Bebauung ist dicht und stellt sich überwiegend als Blockrandbebauung mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern dar. Gegenüber des Bewertungsgrundstücks liegt im Nordosten in ca. 50 m Entfernung Ludwig-Uhland-Mittelschule. Im Osten ist in ca. 100 m Luftlinie Entfernung der Margarete-Tanner-Park, in ca. 320 m Luftlinie Entfernung der Carret'scher Park mit Spielplatz und im Süden in ca. 300 m Luftlinie Entfernung der Archivpark zu erreichen. Im Nordosten und Südosten befinden sich in ca. 150 bis 180 m Luftlinie Entfernung größere Supermärkte. Der Anschluss an das öffentliche Tram- und U-Bahnnetz erfolgt im Umkreis von ca. 300-400 m Luftlinie Entfernung. In ca. 750 m Luftlinie Entfernung ist im Westen das Gelände des Klinikum Nord zu erreichen.

Das Grundstück wird im Norden vom Gehweg der Grolandstraße aus offen erschlossen. Eine weitere Erschließung erfolgt im Nordwesten offen über den Gehweg und eine nachfolgende Tiefgaragenzufahrt, in Verbundstein versiegelt. Der kurze Zuweg zum Hauseingang erfolgt von dem Gehweg der Grolandstraße aus offen über einen kurzen Zuweg, in Verbundstein versiegelt. Der nordöstliche Grundstücksbereich ist hinter eine Hecke teilweise mit Busch- und Pflanzwerk begrünt. Der südliche Grundstücksbereich wird im Nordwesten offen über den Gehweg der Grolandstraße und eine nachfolgende Zufahrt entlang der westlichen Grundstücksgrenze, in Verbundstein versiegelt, erschlossen. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist teilweise mit einer Zufahrtsfläche in Verbundstein versiegelt ansonsten als Rasenfläche ausgeführt. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze sind zwei größere Bäume vorhanden. In der südwestlichen Grundstücksecke ist Busch- und Pflanzwerk vorhanden. Im südöstlichen Grundstücksbereich befindet sich eine Feuerwehrezufahrt. Entlang des Gehweges der Grolandstraße im Norden ist das Grundstück teilweise durch das Mehrfamilienhaus abgegrenzt ansonsten sind keine Abgrenzungen vorhanden bzw. über erfolgt die Abgrenzung über die Hecken. Die Abgrenzung zu dem östlichen Nachtgrundstück erfolgt über die Grenzbebauung der Mehrfamilienhäuser. Ansonsten ist im Südosten keine Abgrenzung vorhanden. Die Abgrenzungen zu den südlichen und westlichen Nachbargrundstücken erfolgen über eine ca. 1,70 m hohe Mauer, verputzt und überwiegend gestrichen.

Gesamteinschätzung der Lage und des Grundstücks:

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Stadtgebietes in überwiegend guter Wohnlage. Das Grundstück stellt sich ca. hälftig bebaut dar. Die südliche unbebaute Grundstücksfläche ist in Verbundstein versiegelt und mit Rasen begrünt und macht einen zweckmäßigen und ordentlich Gesamteindruck.



Beschreibung des Gebäudes

Das Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage wurde in Massivbauweise, voll unterkellert, mit Erdgeschoss, vier bzw. fünf Obergeschossen und ausgebautem Dachgeschoss, mit Walmdach, Eideckung in Pfannen, errichtet. Im Dachgeschoss befinden sich Richtung Norden und Süden eingebaute Schleppgauben. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. Richtung Süden sind dem Mehrfamilienhaus Balkone vorgelagert. Das Mehrfamilienhaus wird an der Nordfassade über eine Hauseingangstür, Zarge in Metall mit rechtsseitig feststehendem Paneel und Drahtglaseinlage in der oberen Hälfte, Blatt in Metall mit Drahtglaseinlage, begangen. Im rechtsseitigen feststehenden Paneel sind Briefkästen sowie das Klingelbrett und die Gegensprechanlage integriert. Der gesamte Hauseingangsbereich stellt sich durch eine Metall-Drahtglas-Konstruktion überdacht dar. Vor der Hauseingangstür befindet sich ein Fußrost. Im nachfolgenden Treppenhaus ist der Fußboden mit Naturstein belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen, Strukturputz. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über die Hauseingangstür. Die vertikale Erschließung des Mehrfamilienhauses erfolgt über das Treppenhaus mit einem Treppenlauf, in Beton ausgeführt, die Tritt- und Setzstufen sind mit Naturstein belegt, links- und rechtsseitig sind Geländer in Metall mit Handlauf, kunststoffummantelt, vorhanden. Die weitere vertikale Erschließung erfolgt über einen Aufzug (acht Personen, 630 kg, Firma Otis, Baujahr 1990).

Kellergeschoss

Im Kellergeschoss befinden sich neben dem Treppenhausflur drei Flure mit Kellerabteilen, ein Lüftungsraum der Tiefgarage, ein Anschlussraum, ein Heizungsraum und die Tiefgarage mit entsprechender Schleuse. Die Türen sind mit Zargen und Blätter in Metall ausgeführt. Die Tiefgarage wird weiterhin über eine in Verbundstein versiegelte Tiefgaragenabfahrt und ein elektrisches Garagentor in Metallkonstruktion erschlossen. Die Böden sind in Estrich ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decken sind verputzt und gestrichen. Die Wände der Kellerabteile der Mieter bzw. Nutzer sind in Holzlattenkonstruktion ausgeführt. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über einflügelige Kelleroberlichter in Metall, einfach verglast, mit Mausegitter bzw. über eine Drahtglaseinlage und ein offenes Gitter sowie über eine Außentür, Zarge und Blatt in Metall. Die Haustechnik und Elektrik sind auf Putz verlegt. Im Lüftungsraum befinden sich die Apparaturen der Lüftungsanlage der Tiefgarage. Im Anschlussraum befinden sich der Hauptwasseranschluss mit Wasseruhr und Filter. Im Flur (Kellerabteile 2) befindet sich ein Sicherungskasten mit Stromzählern. Im Heizungsraum befinden sich ein Ausgussbecken und die Heizungsanlage, Versorgung über Gas. Weiter befindet sich hier ein Pufferspeicher mit einem Fassungsvermögen von geschätzt ca. 800 l.

1. Obergeschoss

Das erste Obergeschoss wird vom Erdgeschoss aus über den Treppenlauf bzw. den Aufzug begangen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein zweiflügeliges Holz-Isolierglasfenster mit feststehendem Unterlicht, Holz-Isolierglas.

Gesamteindruck des Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage:

Das Mehrfamilienhaus stellt sich im Bereich des besichtigten Gemeinschaftseigentums in einem nutzungs- und baujahrtypischen sowie zweckmäßigen und gepflegten Gesamtzustand dar.



Wohnung Nr. 7 (1. Obergeschoss rechts)

Kellerraum Nr. 7 (

Der Kellerraum wird von dem Kellerflur zur Tiefgarage (Kellerabteile 2) aus über eine Holzlattentür begangen. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Die Elektrik ist auf Putz verlegt.

Wohnung

Die Wohnung besteht gemäß Planunterlagen aus einem Flur, einem Bad/WC, einem separaten WC, einer Küche, einem Wohnzimmer mit Balkon und zwei Schlafzimmer. Die Wohnung wird vom Treppenhausflur aus über eine Wohnungseingangstür, Zarge in Metall, Blatt in Holz, begangen. Trotz mehrmaligem Klingeln hat die Eigentümerin/Schuldnerin nicht geöffnet. Soweit von außen erkennbar, erfolgen die Belichtung und Belüftung über Holz-Isolierglasfenster mit Außenjalousien. Die Brüstung des an der Südfassade erkennbaren Balkons ist in Mauerwerk und geringfügig in Metallkonstruktion ausgeführt. Der Balkon stellt sich durch den darüberliegenden Balkon vollständig überdacht dar.

Gesamteindruck der Wohnung mit Kellerraum:

Hierzu kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage gemacht werden.

Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nichtzugänglichkeit

Die zu bewertende Wohnung konnte nicht betreten werden. Vom Sachverständigen können daher keinerlei detaillierte Angaben über Ausstattung, Zustand, Qualität der Bauausführung, Zweckmäßigkeit der Gestaltung sowie Mängel und Schäden gemacht werden. Die Wertermittlung basiert demnach überwiegend auf Basis der Aktenlage sowie den von den Gemeinschaftsflächen aus einsehbaren Grundstücks- und Gebäudeteilen. Aufgrund der nicht zugelassenen Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung wurde das Gutachten somit vorwiegend nach dem äußeren Eindruck erstellt. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass dabei mögliche wertbeeinflussende Umstände, die sich durch eine Innenbesichtigung der Wohnung ergeben hätten, nicht zur Berücksichtigung gebracht werden können.

WEG-Verwaltung

Der WEG-Verwaltung wurde ein Fragebogen zu Erhaltungsrücklagen, Beschlüssen über Sonderumlagen etc. übermittelt, welcher schriftlich wie folgt beantwortet wurde:

- Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 30.06.2024: 143.332,32 €.
- Die Frage, ob wertrelevante Eigentümerbeschlüsse bestehen, wurde verneint.
- Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen.
- Es bestehen keine Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum.
- Es bestehen Rückstände der Eigentümerin/Schuldnerin bei der Eigentümergemeinschaft.
- Das Hausgeld beträgt monatlich 326,00 € (Wirtschaftsjahr 2024/2025).
- Es bestehen bei der ERGO Versicherung AG eine Wohngebäudeversicherung und eine Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung.
- Das Baujahr wurde mit 1991 angegeben.
- Die Lage der Wohnung wurde mit 1. OG rechts angegeben.
- Die Wohnfläche wurde mit 75 m² angegeben.
- Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung, Versorgung über Erdgas.



- Es bestehen keine Kontaminationen am Grundstück.
- Die Erschließung ist abgeschlossen.
- Es besteht ein Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung (EnEV).
- Der Verwalter ist für den Zeitraum 01.07.2024 bis 30.06.2029 bestellt.

Vorstehende Informationen wurden von der WEG-Verwaltung mitgeteilt, jedoch vom Sachverständigen nicht überprüft. Sie dienen lediglich der Information. Die WEG-Verwaltung hat folgende Unterlagen beigefügt:

- Energieausweis (nach Verbrauch) für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 12.02.2018, gültig bis 11.02.2028
- Niederschrift der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 10.11.2021
- Niederschrift der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 02.03.2023
- Niederschrift der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 07.03.2024
- Verwaltervertrag vom 12.06.2024
- Versicherungsschein zur Wohngebäudeversicherung bei der ERGO Versicherung AG (Ablauf der Versicherung 30.06.2025)
- Versicherungsschein zur Gewerbe-Haftpflichtversicherung bei der ERGO Versicherung AG (Ablauf der Versicherung 01.07.2025)

Marktgängigkeit / Drittverwendungsfähigkeit

Marktgängigkeit

Eine Marktgängigkeit ist aufgrund der aktuell eher zurückhaltenden bzw. stagnierenden Nachfragesituation unter Berücksichtigung der Lage innerhalb der Stadt, dem Baujahr sowie der Größe der zu bewertenden Wohnung als durchschnittlich anzusehen. Der Zustand, die Ausstattung und die Beschaffenheit der Wohnung sind nicht bekannt. Im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung besteht eine durchschnittliche Nachfrage.

Drittverwendungsfähigkeit

Gemäß § 5 Nr. 3 der Teilungserklärung ist die Erlaubnis zur Ausübung eines freien Berufes (z. B. Arzt, Rechtsanwalt, Steuerbevollmächtigter), oder zum Betreiben von Büros (z. B. Handelsvertretung, Immobilien), sofern sich dies nicht erheblich lärmstörend oder geräuschbelästigend auswirkt, gilt für alle Wohnungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss als erteilt. Somit ist eine Drittverwendungsmöglichkeit im Rahmen einer Büronutzung durch Berufe z. B. im Bereich Marketing, Kommunikation, IT oder Design bzw. durch finanz- und steuerberatende Berufe, jedoch ohne erheblichen Kundenverkehr, vorstellbar.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Aufgrund der Regularien im Zwangsversteigerungsverfahren werden die Eintragungen bei der Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich nicht berücksichtigt. Gemäß Auftrag wurde neben der Verkehrswertermittlung für das Objekt auch um eine gesonderte Bewertung der im Grundbuch in Abteilung II Nr. 1 und 2 eingetragenen Rechte gebeten. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert die Rechte für den Berechtigten haben, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch die Rechte gemindert wird.

Lfd. Nr. 1 und 2 - Abstandsflächen mit Baubeschränkung

Eine Einschränkung in der Nutzung bzw. Nutzbarkeit des bebauten Bewertungsgrundstückes und insbesondere der zu bewertenden Wohnung ist nicht gegeben. Derartige Rechte sind im innerstädtischen Bereich mit einer Blockrandbebauung üblich. Durch die Übernahme der



Abstandsflächen verbunden mit der Baubeschränkung ist keine zusätzliche Bebauung des Grundstücksbereiches entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Bewertungsgrundstückes möglich. Dieser Grundstücksbereich stellt sich jedoch als Rasen- bzw. Innenhoffläche des Mehrfamilienhauses ausgeführt dar. Eine Bebauung in naher Zukunft ist nicht zu erwarten. Dies auch unter Berücksichtigung des Umstandes, dass das Mehrfamilienhaus über eine Tiefgarage verfügt, sodass eine Bebauung z. B. mit Garagen nicht zwingend notwendig ist. Aufgrund der gegebenen Bebauung auf dem Bewertungsgrundstück hat das Recht somit keine Wertrelevanz und wirkt sich nicht auf den Verkehrs-/ Marktwert der zu bewertenden Wohnung aus.

Reparatur- und Instandhaltungsstau

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass im Bereich des Gemeinschaftseigentums geringfügig ein Reparatur- und Instandhaltungsstau vorliegt:

- An der Mauer zum südlichen Nachbargrundstück sind Putzschäden vorhanden.

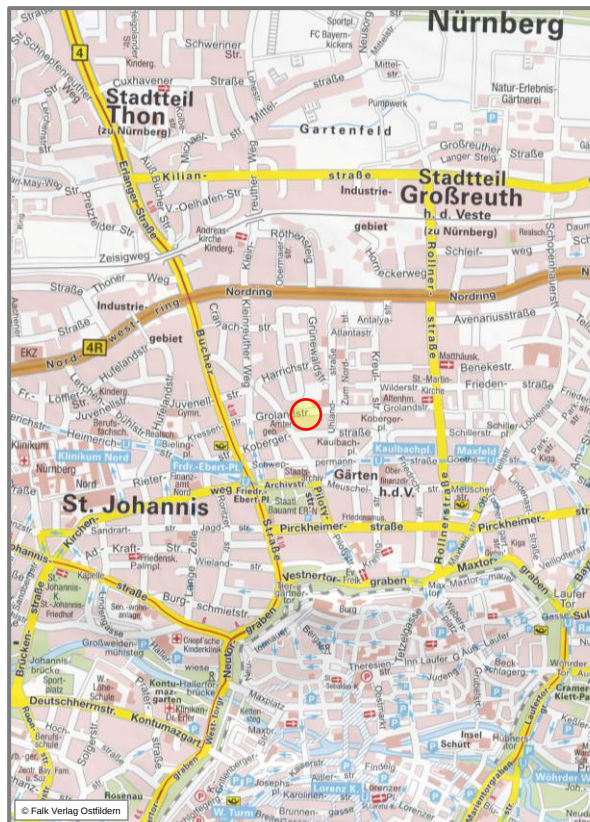
Bei dem gegebenen Reparatur- und Instandhaltungsstau im Bereich des Gemeinschaftseigentums wird davon ausgegangen, dass dieser über die Erhaltungsrücklage bezahlt wird.

Zubehör

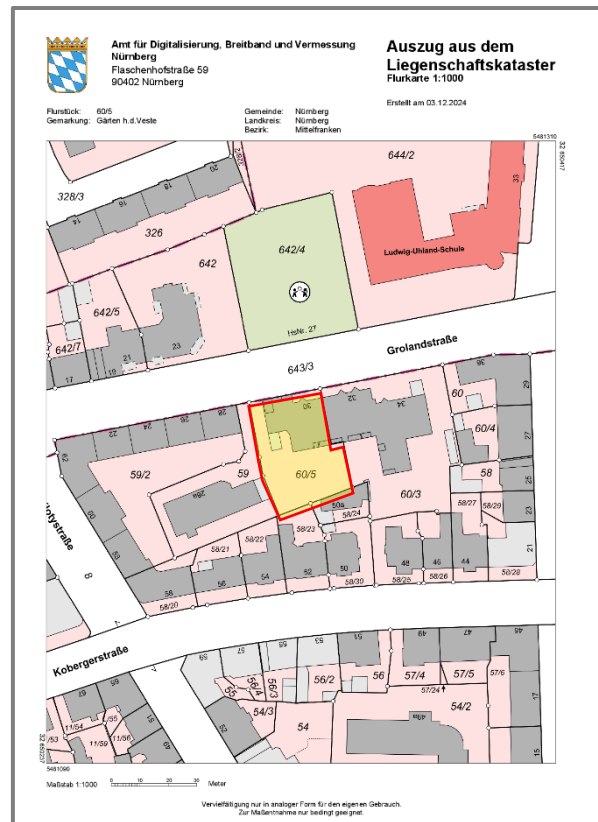
Hierzu kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

Nutzung

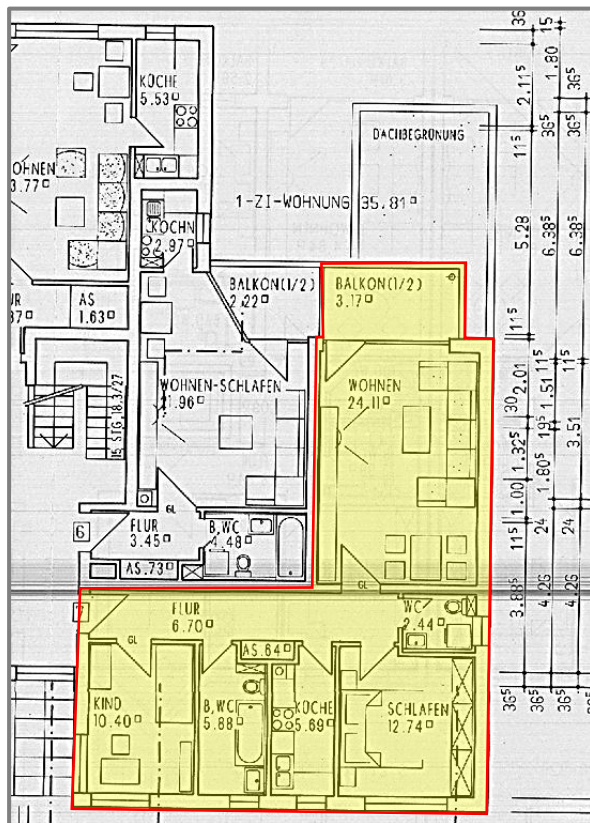
Mit Beantwortung des Fragebogens wurde von der WEG-Verwaltung mitgeteilt, dass die Wohnung nicht vermietet ist. Beim Ortstermin war anhand der Beschilderung an der Klingelanlage der Hauseingangstür, am Briefkasten sowie an der Wohnungstür der Name der Eigentümerin/Schuldnerin angebracht. Die Eigentümerin/Schuldnerin hat den Fragebogen nicht beantwortet und somit keine Informationen zu einem Mietverhältnis mitgeteilt.



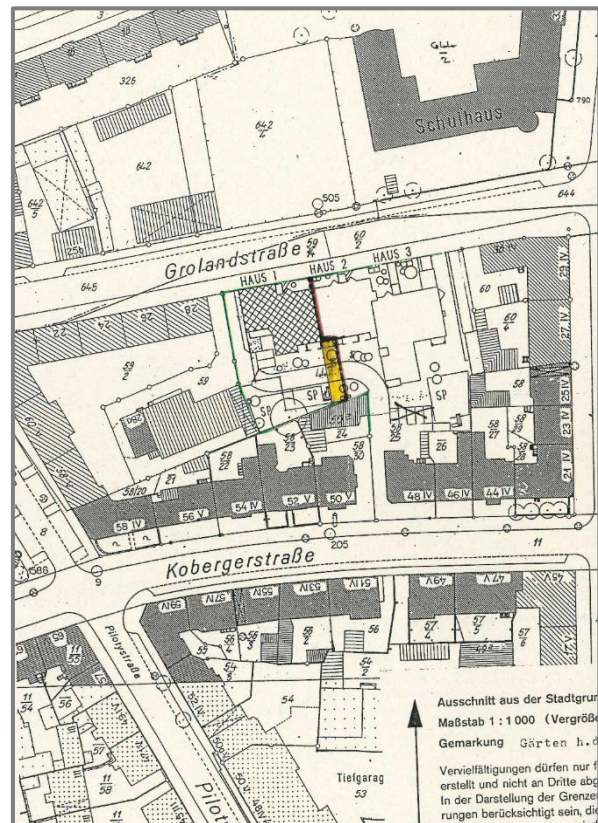
Mikrolage



Flurkarte



Grundriss 1. Obergeschoss (Wohnung Nr. 7)



Lageplan Abstandsflächendienstbarkeit mit Baubeschränkung (Abt. II lfd. Nr. 1 und 2)



Wohnung Nr. 7



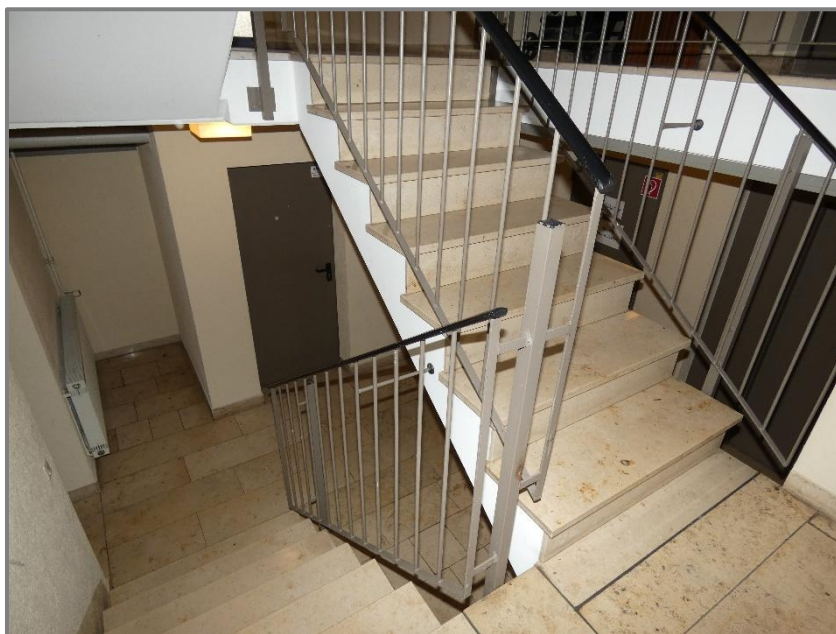
Mehrfamilienhaus - Ansicht von Südwesten



südlicher Grundstücksbereich - Blick Richtung Osten



Erdgeschoss - Treppenhaus nach dem Hauseingangsbereich



Kellergeschoss - Treppenhaus



Kellergeschoss -
Flur zu den Kellerabteilen 1



Tiefgarage