



## Sachverständigenbüro Bär

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

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

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 101/25**

### Auszug aus dem **Verkehrswertgutachten**

des oben genannten Sachverständigen über den Verkehrswert nach § 194 BauGB für die **3-Zimmerwohnung mit Esszimmer, Küche, Bad, WC, Flur und Balkon im 2. OG sowie Kellerabteil im KG**, gem. Aufteilungsplan Nr. 6, **Neptunweg 1, 90471 Nürnberg**, Fl.-Nrn. 466/531 und 460/124, Gemarkung Gibitzenhof

#### jeweils 1/775 Miteigentumsanteil an:

**Fl.-Nr. 460/84**, Gemarkung Gibitzenhof, Nähe Saturnweg, 90471 Nürnberg,

**Fl.-Nr. 460/97**, Gemarkung Gibitzenhof, Nähe Planetenring, 90471 Nürnberg,

**Fl.-Nr. 466/514**, Gemarkung Gibitzenhof, Nähe Planetenring, 90471 Nürnberg,

**Fl.-Nr. 466/515**, Gemarkung Gibitzenhof, Nähe Planetenring, 90471 Nürnberg,

**Wertermittlungstichtag: 14.10.2025**

**Qualitätstichtag: 14.10.2025**

**Verkehrswerte: 214.000,00 € - Wohnung und Kellerabteil Nr. 6 (miet-/lastenfrei)**

**570,00 € - (1/775 MEA an Fl.-Nr. 460/84) (miet-/lastenfrei)**

**40,00 € - (1/775 MEA an Fl.-Nr. 460/97) (miet-/lastenfrei)**

**520,00 € - (1/775 MEA an Fl.-Nr. 466/514) (miet-/lastenfrei)**

**480,00 € - (1/775 MEA an Fl.-Nr. 466/515) (miet-/lastenfrei)**

#### **Grundbuchdaten:**

AG Nürnberg, Grundbuch von Gibitzenhof, Blatt 23921 (Wohnungsgrundbuch)

19/1000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück Fl.-Nr. 466/531 Neptunweg 1, 1a, 3, 5, 7, 9, 11, Gebäude- und Freifläche zu 5.490 m<sup>2</sup> und Fl.-Nr. 460/124 Nähe Neptunweg, Gebäude- und Freifläche zu 464 m<sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Balkon und Kellerraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6.

1/775 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 460/84 Nähe Saturnweg, Erholungsfläche zu 6.531 m<sup>2</sup>.

1/775 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 460/97 Nähe Planetenring, Landwirtschaftsfläche zu 429 m<sup>2</sup>.

1/775 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 466/514 Nähe Planetenring, Erholungsfläche zu 5.887 m<sup>2</sup>.

1/775 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 466/515 Nähe Planetenring, Erholungsfläche zu 5.537 m<sup>2</sup>.

#### **Lagebeschreibung:**

Das Grundstück Fl.-Nr. 466/531 grenzt im Westen an die Sonnenstraße und den Planetenring an. Die Sonnenstraße ist eine das Gebiet erschließende Straße, asphaltiert, in beide Fahrrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist am Straßenrand möglich. Weiter grenzen die Grundstücke Fl.-Nrn. 466/531 und 460/124 im Süden an den Neptunweg an. Es handelt sich hier um eine Anliegerstraße, asphaltiert, in beide Fahrrichtungen befahrbar, mit teilweisem Gehweg. Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung sind vorhanden. Das Parken ist am Straßenrand möglich.

Die umliegende Bebauung besteht aus Wohngebäuden mit ca. 4 bzw. bis ca. 8 Vollgeschossen.



## Sachverständigenbüro Bär

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

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

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.

---

### Gebäudebeschreibung und Außenanlagen:

<b>Bauweise:</b>	Massivbau;
<b>Baujahr:</b>	ca. 1961/62;
<b>Veränderungen:</b>	Soweit ersichtlich keine wesentlichen Veränderungen; diverse Instandhaltungsmaßnahmen;

<b>Aufteilung in Wohnungseigentum:</b>	Gemäß Teilungserklärung vom 21.03.2006;
--	---

### Beschreibung Gemeinschaftseigentum:

<b>Fundamente/ Gründung:</b>	Beton; das Gebäude ist unterkellert;
<b>Außenfassade:</b>	Die Außenfassade verfügt über einen farbigen Reibputz; weitere Teile der Fassade sind mit Fassadenplatten verkleidet; Fassadenplatten, welche bei der Errichtung angebracht wurden, enthalten vermutlich auf Grund des Baujahres Eternit;
<b>Außenwände:</b>	Mauerwerk;
<b>Dachkonstruktion:</b>	Flachdach, entsprechende Flachdachabdichtung und Wärmedämmung werden unterstellt; nach Angabe beim Ortstermin fand vor ca. 5-10 Jahren eine Dachsanierung statt;
<b>Dachentwässerung:</b>	Vermutlich Flachdacheinläufe und innenliegende Dachschläuche;
<b>Geschossdecken:</b>	Massivdecken;
<b>Treppen/-haus:</b>	Das Treppenhaus verfügt über Treppenläufe mit Betonträgern und Kunststeintreppenstufen sowie Podeste, welche mit Kunststein belegt sind; gestrichenes Metallgeländer; die Treppenhauswände sind verputzt und gestrichen; belichtet ist das Treppenhaus über Kunststofffenster mit Isolierverglasung in der Außenfassade;
<b>Fenster:</b>	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; mechanisch bedienbare Rollos;
<b>Keller:</b>	Grundsätzlich verfügt der Keller über einen Betonboden ohne Oberbelag, Kellerwände aus Beton bzw. verputztes Mauerwerk oder Verkleidbares; die Kellerdecken sind unterseitig mit Heraklith gedämmt; an den Decken verlaufen Heizungs-, Wasser- und Abwasserrohre; es sind einfachverglaste Kellerfenster mit Mäusefanggitter gegeben;
<b>Hauseingang</b>	Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über die mit Betonsteinpflaster befestigte Wegefläche; vor der Haustüre ist ein niedriges Podest vorhanden, der Hauseingangsbereich ist mittels eines Vordaches (Metallkonstruktion mit Doppelstegplatte) überdacht; das Hauseingangselement ist ein Kunststoffelement mit feststehendem Element mit acht Briefkästen sowie acht Klingeltastern und Gegensprechanlage, die Haustüre verfügt über eine Isolierverglasung sowie eine durchschnittliche Drückergarnitur mit Zylinderschloss; bei der Haustüre ist eine Außenlampe angebracht;



## Sachverständigenbüro Bär

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

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

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.

- 
- Elektroinstallation:** Standardmäßiger Hausanschluss, Klingelanlage, elektrischer Haustüröffner, Treppenhausbeleuchtung, Außenbeleuchtung; keine Türsprechanlage vorhanden;
- Heizung/Warmwasser:** Fernwärmeanschluss für die Beheizung; Warmwassererzeugung in der Wohnanlage erfolgt teils zentral bzw. teils über Gasdurchlauferhitzer bzw. Elektroboiler/Elektrodurchlauferhitzer in den Wohnungen direkt;
- Gemeinschaftsräume:** Im KG ist ein Fahrradraum vorhanden, zudem ein Abstellplatz für die Mülltonnen; auch im Bereich der Außenanlagen ist ein eingefriedeter Müllabstellplatz für Mülltonnen gegeben;
- Außenanlagen:** Die Grundstücke **Fl.-Nrn. 466/531 und 460/124** sind nicht eingefriedet. Es sind Rasenflächen, Bäume und Sträucher vorhanden. Weiter Abstellmöglichkeiten für Mülltonnen. Die vorhandenen Wege sind mit Betonsteinpflaster befestigt.
- Fl.-Nr. 460/124:**  
Bei der Fl.-Nr. 460/124 handelt es sich um eine Wegefläche auf dem Grundstück, welche mit Betonsteinpflaster befestigt ist und insbesondere die Zuwegung zu den Gebäuden Hs.-Nr. 7, 9, 11 darstellt.
- Fl.-Nr. 460/84:**  
Bei der Fl.-Nr. 460/84 handelt es sich um eine Freifläche, insbesondere einen Kinderspielplatz. Es ist eine Rasenfläche vorhanden, diese wird teils als Bolzplatz genutzt. Weiter ist eine asphaltierte Fläche vorhanden, hier sind auch Bänke sowie zwei Tischtennisplatten aufgestellt. Zudem sind Kinderspielgeräte und ein Sandkasten vorhanden. Das Grundstück ist in Teilbereichen zu den Nachbargrundstücken eingefriedet bzw. abgegrenzt durch Grenzbauten auf dem Nachbargrundstück. Zudem sind Bäume und Sträucher vorhanden.
- Fl.-Nr. 460/97:**  
Bei der Fl.-Nr. 460/97 handelt es sich um einen Grünstreifen, welcher über eine Wiese sowie diverse Sträucher und einen kleinen Baum verfügt.
- Fl.-Nr. 466/514:**  
Bei der Fl.-Nr. 466/514 handelt es sich um eine Grünanlage mit einer Wiese, Hecken und Sträuchern sowie Bäumen. Weiter ist eine Fläche mit alten Betonsteingartenplatten befestigt, diese sind schadhaft, aufgefroren bzw. sind gerissen und liegen uneben. Im Bereich der befestigten Fläche ist auch ein Brunnen vorhanden. Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung war der Brunnen leer. Auf dem Grundstück sind diverse Bänke aufgestellt. Es handelt sich um eine Grünfläche. Es ist ein asphaltierter Weg vorhanden.
- Fl.-Nr. 466/515:**  
Die Fl.-Nr. 466/515 ist eine Grünfläche mit einer Rasenfläche (Wiese) sowie größeren und kleineren Bäumen, Sträuchern. Es sind Skulpturen vorhanden. Zudem war auf dem Grundstück ehemals eine Teichanlage vorhanden, nach vorliegender Information ist diese jedoch nicht mehr mit Wasser gefüllt.



## Sachverständigenbüro Bär

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

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

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.

### Energieausweis/

**energetischer Zustand:** Ein Energieausweis liegt nicht vor. Auf Grund des Ensembleschutzes ist kein Energieausweis nötig.  
Der energetische Zustand entspricht der Baujahresklasse. Verbesserend können die Fenster aus dem Jahr ca. 1997 angeführt werden sowie vermutlich eine verbessernde Dämmung im Dachbereich auf Grund der Sanierung.

**Befund:** - Das Wohnhaus befindet sich zusammenfassend in einem baujahrestypischen Zustand.

### Beschreibung Sondereigentum:

**Grundriss:** Die 3-Zimmerwohnung mit Esszimmer, Küche, Bad, WC, Flur und Balkon ist im 2. Obergeschoss gelegen. Das Wohnzimmer, das Esszimmer, die Küche und der Balkon sind nach Westen, zum Planetenring gelegen. Der Balkon ist vom Wohnzimmer zu betreten. Das Schlafzimmer und das weitere Zimmer sind nach Osten ausgerichtet. Das Bad und das WC sind innenliegend.

In Anlage sind die vorhandenen Aufteilungspläne beigelegt.

**Größe:** Die Wohnfläche wurde gemäß Aufmaß wie folgt ermittelt:

Wohnzimmer	ca.	21,54	m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca.	14,51	m <sup>2</sup>
Zimmer	ca.	11,71	m <sup>2</sup>
Esszimmer	ca.	4,09	m <sup>2</sup>
Küche	ca.	11,83	m <sup>2</sup>
Bad	ca.	3,53	m <sup>2</sup>
WC	ca.	1,21	m <sup>2</sup>
Flur	ca.	5,85	m <sup>2</sup>
Balkon ant. zu 1/4	ca.	1,03	m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca.</b>	<b>75,3</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

### **Ausstattung:**

**Fenster:** Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung), gemäß der Prägung in der Scheibe aus dem Jahr ca. 1997; mechanisch bedienbare Kunststoffrollen;

**Türen:** Furnierte Türblätter mit einfachen Drückergarnituren und gestrichenen Holzzargen, einfachverglaste Oberlichter;

**Böden:** Laminatboden;

**Wände:** Massive Innenwände mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen;

**Decken:** Mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen;

**Sanitär:** Bad mit emaillierter Stahlbadewanne (das Email ist stumpf) und Waschbecken, Badewanne und Waschbecken werden über eine Zweigriffarmatur bedient, weiter ist hier ein Brauseschlauch vorhanden; kleiner Handtuchheizkörper; innenliegend mit mechanischer Abluft; Boden mit Lami-



## Sachverständigenbüro Bär

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

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

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.

natboden; Wände gefliest bzw. tapeziert; die Tapeten lösen sich hier großflächig ab;

WC mit Stand-WC und Aufputzpülkasten, Handwaschbecken mit Kaltwasserhahn; das WC ist innenliegend und verfügt über eine mechanische Abluft; die Wände sind gefliest bzw. verputzt und gestrichen; unbeheizt;

**Elektro:** Dem Baujahr entsprechende Elektroausstattung; abgesichert über Schaltautomaten; FI-Schalter ist nicht vorhanden;

**Heizung/Warmwasser:** Zentral beheizt; es besteht ein Fernwärmeanschluss; Flachheizkörper mit Thermostatventilen; Warmwassererzeugung über Gasdurchlauferhitzer; der Gasdurchlauferhitzer ist wandseitig in der Küche angebracht und gibt Warmwasser für die Küche und das Bad;

**Balkon:** Vom Wohnzimmer ist ein Balkon begehbar, dieser verfügt über eine massive Balkonplatte mit altem Anstrich, jedoch ohne weiteren Oberbelag; als Geländer ist eine Betonbrüstung vorhanden, hier blättert am oberen Rand der Brüstung die Farbe ab; am Balkon ist eine Lampe gegeben;

**Kellerabteil:** Das Kellerabteil gem. Aufteilungsplan Nr. 6 ist vorhanden; das Kellerabteil verfügt über einen Betonboden ohne weiteren Oberbelag; zum Nachbarabteil und zum Flur ist das Kellerabteil mittels Holzlattenrost abgeteilt, Tür als Holzlattenrost mit Vorhängeschloss abschließbar; die Rückwand und eine seitliche Wand sind massiv; das Kellerabteil verfügt über einen Lichtanschluss und eine Steckdose;

**Befund:**

- Die Wohnung befindet sich zusammenfassend für das Baujahr in einem noch durchschnittlichen Zustand.
- Die Sanitärausstattung ist als alt zu beurteilen.

### Mieter:

Das Bewertungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag vermietet. Der Mieter wird im Gutachten nicht namentlich genannt, der Mieter wird dem Gericht mitgeteilt.

Gemäß vorliegendem Mietvertrag wird der im 2. OG gelegene Wohnraum in dem Objekt mit der postalischen Anschrift Neptunweg 1, 90471 Nürnberg bestehend aus 3 Zimmern, 1 Badezimmer/WC, 1 Keller, 1 Balkon zu Wohnzwecken vermietet. Die Wohnfläche wird im Mietvertrag mit ca. 74 m<sup>2</sup> vereinbart. Das Mietverhältnis beginnt am 01.06.2022 und läuft auf unbestimmte Zeit. Gemäß Mietvertrag beträgt die Miete monatlich 1.008,00 € zzgl. monatlicher Vorauszahlungen auf die Betriebskosten 190,00 €, insgesamt monatlich 1.198,00 €. Gemäß Mietvertrag wurde eine Kautionshöhe von 2.000,00 € vereinbart. Gemäß Mietvertrag sind in den Nebenkosten 85,00 € für die Heizkosten vorgesehen.

Weiter wurde vom Mieter eine Vereinbarung vorgelegt.

Gemäß der Vereinbarung über Mietvorauszahlung und danach Mietminderung vom 28.04.2025 erklären sich die Mieter zu einer Vorauszahlung der Miete in Höhe von 6.000,00 € bereit. Der Vermieter kommt der Mietpartei für die Vorauszahlung dahingehend entgegen, so dass die Mietzahlung von 1.261,00 € auf 1.000,00 € herabgesetzt wird. Daraus ergibt sich eine Mietzahlung von 6 Monaten im Voraus (1.000,00 € herabgesetzte Miete \* 6 Monate = 6.000,00 €). Dies betrifft die Monate Mai, Juni, Juli, August, September, Oktober. Ab November 2025 erfolgt gemäß der Vereinbarung eine dauerhafte Mietminderung auf 840,00 € anstatt von 1.261,00 € derzeit. Eine Begründung der Mietminderung ist in der Vereinbarung nicht angegeben.



## Sachverständigenbüro Bär

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

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

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.

### Beurteilung:

- Es handelt sich um eine mäßige Wohnlage in Nürnberg gemäß der Kartierung im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses Stadt Nürnberg.
- Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild ist durchschnittlich.
- Das Erscheinungsbild des Gemeinschaftseigentums ist zusammenfassend durchschnittlich.
- Die Ausstattung der Wohnung wird, bezogen auf das Baujahr, als noch durchschnittlich beurteilt.
- Die Grundrisslösung der zu bewertenden Wohnung ist durchschnittlich. Ein Balkon ist vorhanden.
- Der Gesamtzustand wird als noch durchschnittlich beurteilt.
- Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit für das Bewertungsobjekt sind durchschnittlich.
- Die Möglichkeiten für den Verkauf werden zusammenfassend als durchschnittlich beurteilt.



Ostfassade



Hauseingang in Ostfassade



Westfassade, Ansicht vom Planetenring



Ansicht von Süden, vom Neptunweg



Treppenhaus



Kellerflur



## Sachverständigenbüro Bär

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

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

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.

---



Außenanlagen



Fl.-Nr. 460/124, Wegefläche,  
Blick von Nord nach Süd



Fl.-Nr. 460/84, Spielplatz,  
Grünfläche



Fl.-Nr. 460/84, Spielplatz, Grünfläche



Fl.-Nr. 460/97, Grünfläche



Fl.-Nr. 466/514, Grünfläche



Fl.-Nr. 466/514, Grünfläche



Fl.-Nr. 466/515, Grünfläche



Fl.-Nr. 466/515, Grünfläche



## Sachverständigenbüro Bär

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

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

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



Lageplan



Grundriss Wohnung Nr. 6, 2. OG



Grundriss Kellerabteil Nr. 6, KG

### **Hinweis:**

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

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