

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.

90443 Nürnberg, Stadtteil Steinbühl, Peter-Henlein-Straße 13, Wohnung Nr. 3	
Grundbuch / Gemarkung	Amtsgericht Nürnberg / Steinbühl
Blatt	6002
Flurstück Nr. / Größe des Grundstücks ca.	3/37 / 390 m²
Miteigentumsanteil am Grundstück	51/1.000
Objektart	1-Zimmer-Eigentumswohnung mit Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum
Lage im Objekt	1. Obergeschoss mitte
Errichtung Wohn- und Geschäftshaus	1962
Ausbau Dachgeschoss zu Wohnung Nr. 11	2000
Nutzungsänderung von Büro in Wohneinheit Nr. 1 (Erdgeschoss)	2017
Erneuerung Hauseingangstür und Fenster	nicht bekannt
Wohnfläche ca.	27 m²
Verkehrswert am 29.11.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	66.000,00 €



Lage und Beschreibung des Grundstücks

Das Grundstück liegt im Statistischen Stadtteil 1 „Weiterer Innenstadtgürtel Süd“, und dort im Statistischen Bezirk 16 „Steinbühl“, welcher südwestlich 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 km Luftlinie entfernt. Das Quartier ist verkehrstechnisch über die Landgrabenstraße, Gibitzenhofstraße und den Frankenschnellweg sehr gut an das übrige Stadtgebiet und das regionale Verkehrsnetz angebunden. Über den Frankenschnellweg und die Bundesstraße 4R ist der Stadtteil an die Bundesautobahn 73 und die folgenden Bundesautobahnen 6 und 9 angebunden. Das Grundstück liegt in der Peter-Henlein-Straße, einer mäßig befahrenen Nebenstraße. Die Bebauung ist dicht und stellt sich überwiegend als Blockrandbebauung mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern dar. Im Südwesten ist in ca. 150 m Luftlinie der Melanchthonplatz, ein kleiner Park mit Spielplatz, zu erreichen. Im Westen und Süden befinden sich in ca. 200 bis 250 m Luftlinie Entfernung entlang der Gibitzenhofstraße und der Landgrabenstraße viele Laden- und Einzelhandelsgeschäfte, Schnellimbisse, Cafés sowie Bus- und Straßenbahnhaltstellen. In ca. 300 bis 350 m Luftlinie Entfernung ist im Nordwesten nach dem Steinbühler Tunnel die S-Bahn-Haltestelle Nürnberg-Steinbühl mit den Linien S1 und S2 zu erreichen.

Das Grundstück wird im Süden direkt vom Gehweg der Peter-Henlein-Straße aus erschlossen. Im südwestlichen Grundstücksbereich befindet sich im Erdgeschoss eine Durchfahrt zum nördlichen Grundstücksbereich, in Schwarzdecke versiegelt, die vom Gehweg der Peter-Henlein-Straße aus über ein zweiflügeliges Metalltor begangen bzw. befahren wird. Im Bereich der Durchfahrt ist rechtsseitig die Wohnungstür zur Wohnung im Erdgeschoss vorhanden. Davon linksseitig sind an die Fassade Briefkästen angebracht. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist vollständig in Schwarzdecke versiegelt. In der nordöstlichen Grundstücksecke befindet sich rechtsseitig der drei Garagen eine Art Unterstand, in Holzkonstruktion ausgeführt. Hier ist hinter einer ca. 2 m hohen Mauer eine Art Fahrradabstellplatz vorhanden, welcher über eine Metalltür begangen wird. Rechtsseitig davon wird über eine weitere Metalltür ein Mülltonnenabstellbereich begangen. Dieser Bereich ist ebenfalls über eine ca. 2 m hohe Mauer abgegrenzt. Zwischen dem südlich positionierten Mehrfamilienhaus und dem Abstellbereich für Fahrräder und Mülltonnen befinden sich an der östlichen Grundstücksgrenze drei offene Kfz-Stellplätze (Sondernutzungsrechte). Die Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken erfolgt über die Grenzbebauung des Mehrfamilienhauses und der Garagenzeile sowie der Nachbargebäude. Im Nordwesten sind zu den Nachbargrundstücken keine Abgrenzungen vorhanden.

Gesamteinschätzung der Lage und des Grundstücks:

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Stadtgebietes in mäßiger bis mittlerer Wohnlage. Das Grundstück stellt sich überwiegend bebaut dar. Die nördliche, unbebaute Grundstücksfläche ist vollständig in Schwarzdecke versiegelt und macht einen einfachen, jedoch zweckmäßigen Gesamteindruck.



Beschreibung des Gebäudes

Das Mehrfamilienhaus wurde in Massivbauweise, voll unterkellert, mit Erdgeschoss, drei Obergeschossen und ausgebautem Dachgeschoss, mit Satteldach, Eindeckung in Pfannen, errichtet. Im Dachgeschoss befinden sich Richtung Norden und Süden jeweils zwei eingelebte Schleppgauben. Die Fassaden sind überwiegend verputzt und gestrichen. Die Südfassade ist im Erdgeschoss mit Steinzeug belegt. An der Südfassade sind sieben Satellitenschüsseln angebracht.

Das Mehrfamilienhaus wird im Norden vom rückwärtigen Hofbereich aus an der Nordfassade über eine Hauseingangstür, Zarge in Metall, kunststoffbeschichtet, mit feststehendem Isolierglasoberlicht in Metall, kunststoffbeschichtet, und eine Hauseingangstür, Blatt in Metall, kunststoffbeschichtet, mit Isolierglaseinlage und linksseitig feststehendem Metall-Isolierglaselement, begangen. Rechtsseitig an die Fassade angebracht ist eine Klingelanlage. Im nachfolgenden Treppenhaus erfolgt die vertikale Erschließung über einen Treppenlauf, in Beton ausgeführt. Die Tritt- und Setzstufen sind mit Betonwerksteinen belegt. Links- bzw. rechtsseitig befinden sich Geländer in Metall mit Handlauf, kunststoffummantelt. Die Fußböden sind mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decken und Treppenuntersichten sind verputzt und gestrichen. Im Bereich der Zwischenpodeste erfolgen die Belichtung und Belüftung über einflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster.

Im Kellergeschoss konnten der Treppenhausflur und der Kellerflur der Mieterkeller begangen werden. Der Heizungs-, Öltank und Elektraum wird jeweils vom Kellerflur (Mieterkeller) aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, begangen. Die Türen waren verschlossen. Im Kellergeschoss sind die Innentüren mit Zargen in Metall und Blättern in Holz und Metall ausgeführt. Die Fußböden mit Steinzeug belegt und in Estrich ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decken sind verputzt und gestrichen und in Schalbeton ausgeführt und gestrichen. Die Haustechnik und Elektrik sind auf Putz verlegt.

Gesamteindruck des Mehrfamilienhauses:

Das Mehrfamilienhaus stellt sich im Bereich des besichtigten Gemeinschaftseigentums in einem nutzungs- und baujahrtypischen sowie zweckmäßigen, jedoch überwiegend einfachen und teilweise ungepflegten Gesamtzustand dar.

Wohnung Nr. 3 (1. Obergeschoss mitte)

Die Wohnung besteht aus einem Flur, einem Bad/WC, einer Küche und einem Wohn-/Schlafzimmer. Der Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 3 eingeräumt. Von der Wohnung Nr. 3 wird gemäß Beschilderung aktuell der Kellerraum Nr. 7 genutzt.

Die Wohnung wird über eine Wohnungseingangstür, Zarge in Holz, Blatt in Holz mit Türspion, begangen. Die Innentüren sind mit Zargen in Holz, Blätter in Holz, zweimal mit Glaseinlage, ausgeführt. Die Fußböden sind mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Im Bad/WC sind die Wände bis auf eine Höhe von ca. 2 m mit Steinzeug belegt, darüber verputzt und gestrichen. Die Decken sind verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen in der Küche über ein einflügeliges Kunststoff-Isolierglasfenster. Im Bad/WC ist keine natürliche Belichtung und Belüftung vorhanden, Innenbelüftung. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren. Im Bad/WC sind an Sanitärgegenständen eine Dusche, ein Waschbecken und ein Stand-WC vorhanden.

Gesamteindruck der Wohnung mit Kellerraum:

Die Wohnung mit Kellerraum weist eine überwiegend einfache bis mittlere Ausstattung auf und stellt sich in einem insgesamt ungepflegten Gesamtzustand dar.



Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nichtzugänglichkeit (teilweise)

Eine Zugänglichkeit zu dem Wohn-/Schlafzimmer der zu bewertenden Wohnung wurde von der Mieterin/Bewohnerin nicht gestattet. Auch der der Wohnung Nr. 3 im Sondernutzungsrecht zugeordnete Kellerraum Nr. 3 sowie der gemäß Beschilderung aktuell genutzte Kellerraum Nr. 7 im Kellergeschoss konnten nicht besichtigt werden. Vom Sachverständigen können daher teilweise keinerlei detaillierte Angaben über Zustand, Zweckmäßigkeit der Gestaltung sowie Mängel und Schäden gemacht werden. Die Überprüfung der in den Plänen dargestellten Grundrisse konnte zum Teil nicht erfolgen. Die Wertermittlung basiert demnach partiell auf der Aktenlage und der Sichtung von den zugänglichen Gemeinschaftsflächen aus. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass dabei mögliche wertbeeinflussende Umstände, die sich durch eine Besichtigung ergeben hätten, nicht zur Berücksichtigung gebracht werden können.

WEG-Verwaltung

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

- Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2024: 0,00 €.
- Es bestehen keine Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum.
- Das Hausgeld beträgt monatlich 227,00 €.
- Es bestehen eine Wohngebäudeversicherung bei der Nürnberger Allgemeine Versicherungs-AG und eine Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung bei der Haftpflichtkasse VVaG.
- Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung, Versorgung über Fernwärme (neu seit 2019).
- Die Wohnung ist bis 31.12.2024 vermietet.
- Es besteht ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG).
- Der Verwalter ist bestellt, jedoch ist noch kein Zeitraum festgelegt.

Vorstehende Informationen wurden von der WEG-Verwaltung mitgeteilt, jedoch vom Sachverständigen nicht überprüft. Sie dienen lediglich der Information.

Marktgängigkeit / Drittverwendungsfähigkeit

Marktgängigkeit

Eine Marktgängigkeit ist aufgrund der aktuell eher zurückhaltenden bzw. stagnierenden Nachfragesituation unter Berücksichtigung der Lage innerhalb der Stadt, dem Baujahr, dem Zustand, der Ausstattung und Beschaffenheit sowie der Größe der zu bewertenden Wohnung als mäßig bis normal anzusehen. Im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung besteht eine unterdurchschnittliche bis gewöhnliche Nachfrage.

Drittverwendungsfähigkeit

Die Wohnung dient vorwiegend dem Zweck des Wohnens. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist im Rahmen einer untergeordneten Büronutzung im Homeoffice ohne Kundenverkehr vorstellbar.



Nutzung Kellerraum (Sondernutzungsrecht)

Bei dem Ortstermin wurde im Kellergeschoss festgestellt, dass der der Wohnung Nr. 3 im Sondernutzungsrecht zugeordnete und im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnete Kellerraum gemäß Beschilderung von der Wohnung Nr. 7 im 2. Obergeschoss rechts genutzt wird. Der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnete Kellerraum wird gemäß Beschilderung von der zu bewertenden Wohnung Nr. 3 im 1. Obergeschoss mitte genutzt. Die genannten Kellerräume wurden gemäß Beschilderung getauscht. Die Zuordnung der im Sondernutzungsrecht vergebenen Kellerräume weicht von den Teilungsplänen ab. Laut dem vorliegenden Protokoll über die außerordentliche Versammlung der Eigentümergeinschaft am 12.03.2024, Tagesordnungspunkt 5 (Klärung der richtigen Kellerabteilzuweisungen zu den Wohnungen), hat die WEG-Verwaltung über die Zuteilung informiert. Gemäß Protokoll konnten die Kellerabteile richtig zugeteilt werden und jedes Abteil muss beschriftet werden. Aufgrund der vom Aufteilungsplan abweichenden Beschriftung der einzelnen Kellerräume ist keine mit den Teilungsplänen übereinstimmende Nutzung gegeben. Eine Klärung ist durch die Eigentümergeinschaft und die WEG-Verwaltung anzustreben.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

In Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Steinbühl des Amtsgerichts Nürnberg, Blatt 6002, sind Geh-, Fahrt- und Benutzungsrechte sowie ein Versorgungsleitungs- und Kabelrecht (Gas, Wasser, Strom und Fernseh- und Telekommunikation) eingetragen. Eine Einschränkung in der Nutzung bzw. Nutzbarkeit des bebauten Bewertungsgrundstückes und insbesondere der zu bewertenden Wohnung ist durch die eingetragenen Rechte nicht gegeben. Derartige Rechte sind im innerstädtischen Bereich mit einer Blockrandbebauung üblich.

Reparatur- und Instandhaltungsstau

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

- An den Fassaden des Mehrfamilienhauses sind Alterungs- und Witterungsspuren vorhanden.
- An der Nordfassade des Mehrfamilienhauses sind im Bereich der Fenster und Balkontüren Putzschäden vorhanden.
- Im Treppenhaus des Mehrfamilienhauses sind im Wandbereich Abnutzungserscheinungen und Gebrauchsspuren vorhanden.
- Im Treppenhaus des Mehrfamilienhauses sind im Bereich der Decken- und Treppenuntersichten Putzabplatzungen, Putzschäden, leichte Rissbildungen, Abnutzungserscheinungen und Gebrauchsspuren vorhanden.
- Kellergeschoss - Treppenhausflur:
Im Bereich der Decke und Treppenuntersicht sind Putz- und Feuchtigkeitsschäden vorhanden.
- Kellerflur (Mieterkeller):
Im Wandbereich sind Putzschäden, Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen vorhanden.

Für den Reparatur- und Instandhaltungsstau im Bereich des Gemeinschaftseigentums wurde aufgrund der nicht vorhandenen Erhaltungsrücklage für das Bewertungsobjekt ein Reparatur- und Instandhaltungsstau von ca. 1.530,00 € (aufgeteilt nach Miteigentumsanteilen; insgesamt: 30.000 €) in Ansatz gebracht.

Die WEG-Verwaltung hat mit Beantwortung des Fragebogens zu Erhaltungsrücklagen, Beschlüssen über Sonderumlagen etc. (siehe Punkt 9.3) mitgeteilt, dass zum 31.12.2024 keine Erhaltungsrücklage vorhanden ist und auch keine Sonderumlagen beschlossen wurden.



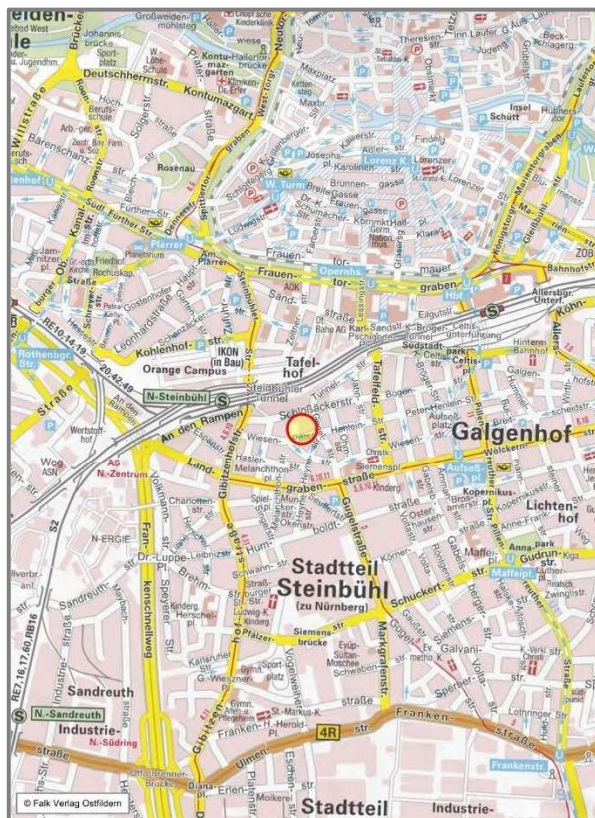
Es ist somit nicht möglich den vorhandenen und in naher Zukunft liegenden Reparatur- und Instandhaltungsstau aus der Erhaltungsrücklage zu bezahlen. Die anstehenden Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten im Bereich des Gemeinschaftseigentums sind daher soweit möglich aus den laufenden Hausgeldzahlungen der Eigentümer zu zahlen bzw. es sind bei größeren Maßnahmen Sonderumlagen zu beschließen. Die nicht vorhandene Erhaltungsrücklage und die somit stark eingeschränkte Liquidität der Eigentümergemeinschaft ist mit Unsicherheiten in Bezug auf mögliche Risiken bzw. Unvorhersehbarkeiten verbunden und grundsätzlich im Rahmen der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen. Die Marktteilnehmer kalkulieren sowohl für vorhandene als auch zukünftige mögliche finanzielle und rechtliche Risiken. Insbesondere die Unsicherheiten und Unwägbarkeiten aufgrund der Nichtkenntnis über möglicherweise zu erwartende Kosten werden von den Marktteilnehmern negativ beurteilt. Bei der Betrachtung wurde die Einflussnahme der potenziellen Risiken und Unwägbarkeiten auf die Marktteilnehmer über den Ansatz des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Zubehör

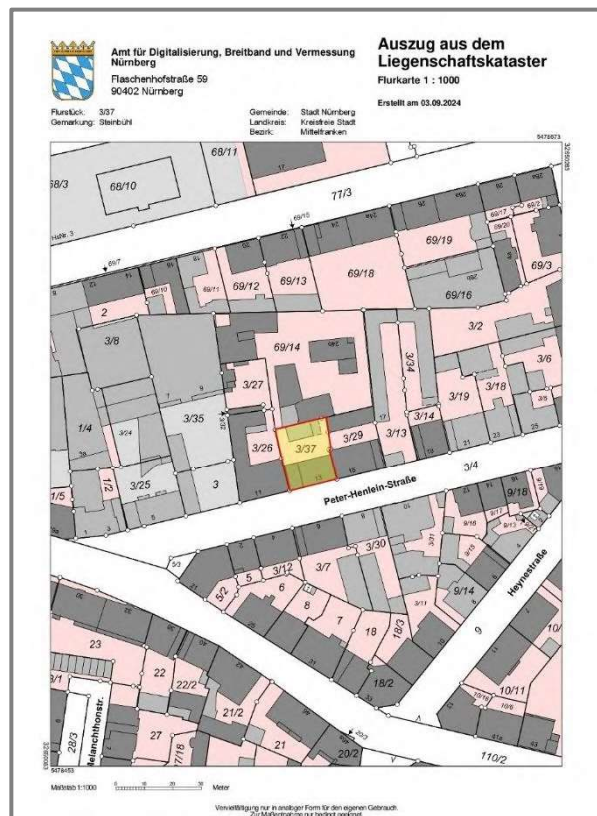
Das vermeintliche Zubehör, die Küchenmöbel und der Herd mit Backofen in der Küche, weisen keinen Zeitwert auf. Die Eigentumsverhältnisse sind nicht bekannt.

Nutzung

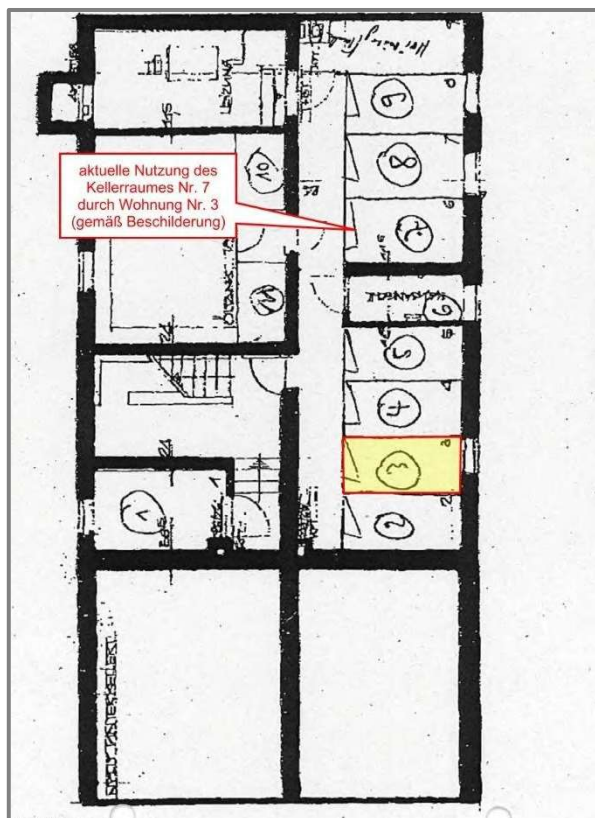
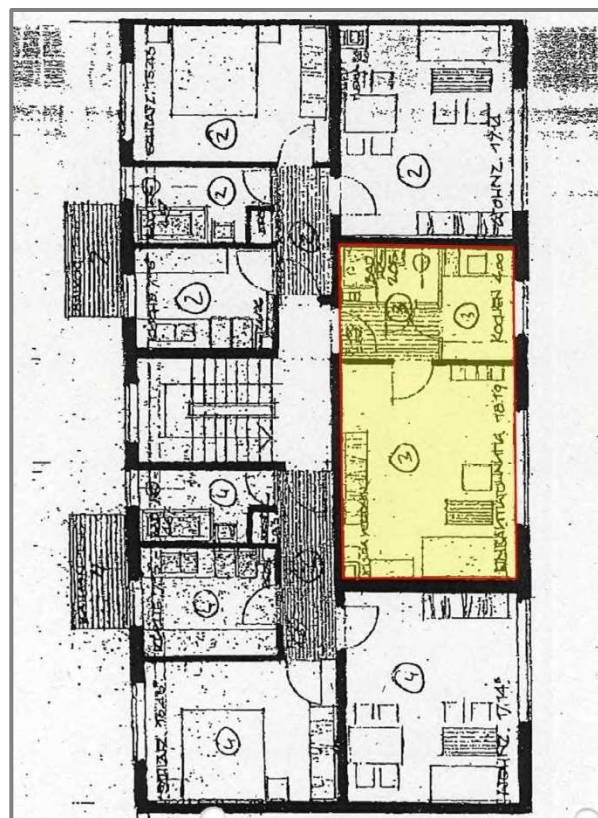
Mit Beantwortung des Fragebogens wurde von der WEG-Verwaltung mitgeteilt, dass die Wohnung bis zum 31.12.2024 vermietet ist. Die monatliche Miete wurde mit 300 € zzgl. 150 € Nebenkosten zzgl. Stromkosten angegeben. Die beim Ortstermin angetroffene Bewohnerin/Mieterin hat mitgeteilt, dass die monatliche Miete 600 € beträgt. Die Gläubigerin und der Schuldner/Eigentümer haben den Fragebogen nicht beantwortet. Weitere Informationen zum Mietverhältnis und ein Mietvertrag liegen nicht vor.



Mikrolage



Flurkarte

Grundriss Kellergeschoss
(Sondernutzungsrecht Kellerraum Nr. 3)

Grundriss 1. Obergeschoss (Wohnung Nr. 3)



Mehrfamilienhaus - Ansicht von Norden



nördlicher Grundstücksbereich -
Blick vom westlichen Nachbargrundstück nach Osten



Treppenhaus

Kellergeschoss - Kellerflur
(Mieterkeller)

Prüfvermerk vom 29.01.2025, 11:55:59

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente hat folgendes Ergebnis erbracht:

Angaben zur Nachricht:

Sicherer Übermittlungsweg aus einem besonderen Bürger- und Organisationenpostfach.

Eingangszeitpunkt:29.01.2025, 11:55:28

Absender:Daniel Meyer-Rohrbach

Nutzer-ID des Absenders:DE.Justiz.f7e6b2cf-c027-455d-93ed-fe858f0513da.670b

Aktenzeichen des Absenders:

Empfänger:Amtsgericht Nürnberg

Aktenzeichen des Empfängers:

Betreff der Nachricht:

Text der Nachricht:

Nachrichtenkennzeichen:by_jus_1738148127043127dcb4d-294b-413c-bd78-67efe45f8adb

Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
Nürnberg_Peter_Henlein_S traße_13_ETW_3_GA_komplett.pdf	pdf	nein				
Nürnberg_Peter_Henlein_S traße_3_ETW_3_ZF.pdf	pdf	nein				
anschreiben.pdf	pdf	nein				
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				