



VON DER IHK ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

zuständige Aufsichtsbehörde
IHK Nürnberg für Mittelfranken

Architekt Dipl.-Ing. (FH)

Robert Bittl



SACHVERSTÄNDIGER FÜR
IMMOBILIENBEWERTUNGEN
ROBERT BITTL

AUSZUG

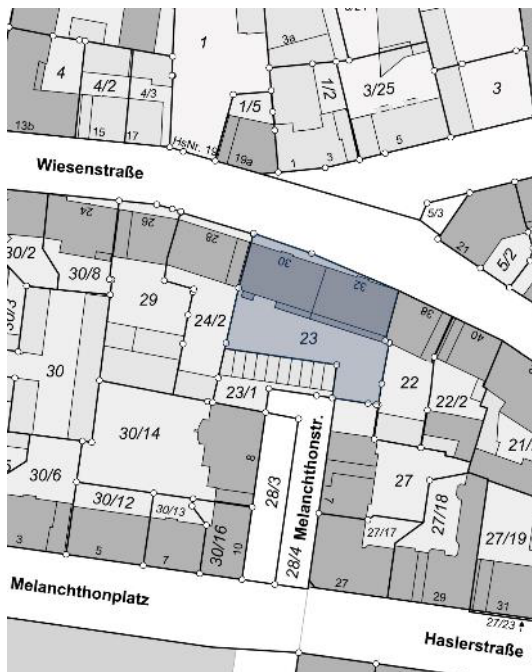
Amtsgericht **Nürnberg**

Aktenzeichen

aus dem Gutachten über den Verkehrswert

3 K 117/24

Ortsteil – Ortsteil	90443 Nürnberg - Steinbühl
Objektadresse	Wiesenstraße 30
Objektart	Eigentumswohnung
Baujahr / An-/Umbau ca.	1965
Wohn- / Nutzungsfläche ca.	95 m ² WoFl
Grundstücksgröße/n	890 m ²
Gemarkung	Steinbühl
Flurnummer	Fl. Nr. 23
Miteigentumsanteile	66/1.000
Wohnung SE Nr.	Wohnung Nr. 8, Keller- / Bodenabteil Nr.8
Lage der Wohnung	2.OG, links
Sondernutzungsrecht an	-

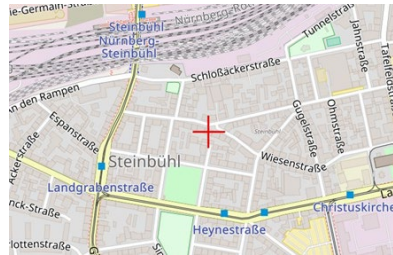


Qualitätsstichtag	20.03.2025
Wertermittlungsstichtag (WST)	20.03.2025

Verkehrswert (Abt. II nicht berücksichtigt) **300.000 €**

*** Achtung! Das Objekt konnte innen nicht besichtigt werden.**

ÜBERSICHT / EXECUTIVE SUMMARY



BEWERTUNGSOBJEKT

Objektadresse	Wiesenstraße 30	90443 Nürnberg
Ortsteil / Gemarkung	Steinbühl / Steinbühl	
Gebäudeart	2 aneinandergebauten Mehrfamilienhäuser	
Bewertungsgegenstand / Lage / MEA	Eigentumswohnung Nr. 8, 2. OG, links	Miteigentumsanteile 66 / 1.000 MEA
Baujahr ca. / Umbau / Modernisierung	1965	

FLÄCHEN

	Wohnhaus	Nebengebäude
Grundstücksfläche rd.	890 m ²	-
Mietfläche / Ebene / Einheit	Wohnfläche 95 m ²	
Flurstück Nr. 1	Fl. Nr. 23	

ERTRÄGE

	Wohnhaus	Nebengebäude
Vereinbarte Miete	keine	-
Tatsächlicher Rohertrag	-	

MARKTWERT

Marktübliche Miete rd.	10,00 €/m ² exkl. Stellplatz	
Jahres-Rohertrag (theor.) rd.	11.400 € p.a. gesamt	
Bewirtschaftungskosten (theor.)	17,3 %	
Jahres-Reinertrag rd.	9.427 € p.a. gesamt	
Sonderwerte	-	
Instandsetzungen / CapEx	0.-1. Jahr: - €	2.-3. Jahr: - €; 3.-10. Jahr: - €
Restnutzungsdauer	35 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	1,75 %	
Roh-Ertragsvervielfältiger	25,4	BAR 3,9 %
Nettoanfangsrendite (NAR)	3,0 %	auf Basis Marktwert / -miete; BWK n. Ansatz
Bodenwertanteil rd.	73.766 €	30,0 %)
Bodenwertanteil pro Miet-/Nutzfläche rd.	776 €/m ²	
Wert pro Miet-/Nutz- /Wohnfläche rd.	3.158 €/m ² exkl. Garage	-€/m ² €/m ² inkl. Garage
Sachwert (SAW), <i>theor. Anteil per BGF</i>	--- €	- % des MAW
Ertragswert (ERW)	290.000 €	100 % des MAW
Vergleichswert (VGW)	300.000 €	96,7 % des MAW

VERKEHRS-/MARKTWERT

300.000 € Abt. II nicht berücksichtigt

Wertermittlungsstichtag 20.03.2025

FAZIT

- Eigentumswohnung in typischer Wohnlage des südlichen Nürnbergs
- Baukonstruktion: weitestgehend in baujahres-typischer Ausführung
- Modernisierungen: Fenster
- Außenanlagen: unbekannt/nicht begangen
- Zustand / Instandsetzungs- / Modernisierungsbedarf: gering / bzw. nicht feststellbar
- Energieausweis liegt vor 121,1 kWh/m²a; Klasse: - / energetischer Standard: etwa durchschnittlich
- Garage/Carport/Stellplätze: -
- Potentiale: keine baulich-räumlichen Potentiale / energetischer Eigenschaften: unbekannt

BESONDERE HINWEISE: Das Gebäude konnte innen nicht besichtigt werden! > siehe Pkt. 10.7

SWOT

Stärken (strengths)

ortszentrumsnahe, rel. ruhige Lage, guter Anbindung an den ÖPNV, große Loggia

Schwächen (weaknesses)

mittlere energetische Eigenschaften

Chancen (opportunities)

ggf. Angleichung energetischer Eigenschaften

Risiken (threats)

normal, objektart-übliche Immobilienrisiken

Vermarktung/ Drittverwendung

Vermietbarkeit / Vermarktungsfähigkeit gut / mittel bis gut

Drittverwendungsfähigkeit: subjektive Drittverwendungsfähigkeit gegeben

ingeschränkte Ortsbegehung / Eingeschränkte Feststellung von Befundtatsachen

Das Gebäude konnte innen nicht besichtigt werden!

Im Rahmen der Wertermittlung sind Annahmen zu treffen.

Für die nicht einsehbaren Gebäudebereiche und die Wohneinheit wird ein

- durchschnittlicher Zustand und ein
- objektart-üblicher Standard

angenommen.

Originale Ausfertigungen / Digitale Ausfertigungen / Verwendung

Als Gutachten / Immobilien-Bewertung ist nur das zusammenhängende Gesamtwerk, in gebundener Papierform, mit Rundstempel, Unterschrift in originaler Ausfertigung oder digital mit Signatur gültig. Im Falle der zusätzlichen Übermittlung des Gutachtens als digitale Ausfertigung trägt dieses eine digitale Signatur auf dem Deckblatt (Seite 1). Die digitale Ausfertigung hat nur in dieser digitalen Form Gültigkeit. Die digitale Ausfertigung trägt unter Pkt. 11 keinen Rundstempel und keine handschriftliche Signatur. Der Ausdruck der digitalen Ausfertigung ist untersagt. Der Ausdruck der digitalen Ausfertigung hat keine Gültigkeit. Die Gültigkeit der Signatur und weitere Informationen zum Zertifikat können durch Klick auf die Signatur eingesehen werden. Herausgeber der Signatur ist das Bundesdruckerei-Unternehmen: D-Trust GmbH, Kommandantenstraße 15, 10969 Berlin.

Der Ausdruck digitaler Ausfertigungen ist untersagt. Ausdrucke digitaler Ausfertigungen haben keine Gültigkeit.

Verwendung des Gutachtens

Das Gutachten ist Teil der Gerichtsakte und dient ausschließlich dem Zweck der Zwangsversteigerung. Die Verwendung für andere Zwecke ist ausgeschlossen.

Urheberrecht

Gutachten / Immobilien-Bewertungen, Anlagen und Fotos unterliegen dem Urheberrecht.

Vervielfältigungen / Veröffentlichungen (insbesondere im **Internet** / Auszüge / Exposees etc.) sind nur mit Zustimmung des Verfassers gestattet.

Karten und Luftbilder sind urheberrechtlich geschützt, Copyrights:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- MAIRDUMONT GmbH und Co.KG / Falk Verlag
- GeoContent GmbH
- Gutachterausschuss / Verfasser des Grundstücksmarktberichtes
- Marktdaten des IVD
- Darstellungen des SV

KI

Das Gutachten wurde ohne die Verwendung „künstlicher Intelligenz“ (KI) erstellt.

Hinweis zum Auszug aus dem Gutachten

Dieser Auszug stellt nur eine Vorabinformation dar und ist nicht mit einem Gutachten gleichzustellen.

Im Falle abweichender Informationen hat die gebundene, originale Ausfertigung des Gutachtens Vorrang.

Aussagekraft haben Beurteilungen ausschließlich im Gesamtzusammenhang des vollständigen Gutachtens.

Lage

Ortsteil / Quartier

Das Bewertungsobjekt liegt im südlichen Teil Nürnbergs und ist sehr gut an das Zentrum und den überregionalen Verkehr angebunden. Das Bewertungsobjekt liegt zentral im Quartier. Die Bebauung im Quartier ist durch Wohnbebauung, im direkten Umfeld auch durch südstadt-typische Mehrfamilienhäuser geprägt. Insgesamt zählt die Lage zu den einfachen bis mittleren Lagen innerhalb Nürnbergs. Innerhalb des Quartiers variiert die Lagequalität gering.

Immissionen

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung waren keine besonderen Lärmbeeinträchtigungen feststellbar.

Beurteilung der Lage

Verkehrsanbindung – sehr gute Anbindung den ÖPNV und an überregionalen Individual-Verkehr.

Nachbarschaft – weitgehend ausgeglichen, homogene Bebauung

Wohnlage – „mäßig“, innerhalb des Ortes, gemäß Wohnlagenkarte der Stadt Nürnberg

Geschäftslage – Wohnobjekt / keine Geschäftslage

Umwelteinflüsse – zum Zeitpunkt der Ortsbegehung waren keine besonderen Lärmemissionen feststellbar.

Demographische Entwicklung – Bevölkerungszuwachs, höhere Altersstruktur zunehmend.

Die Lage wird insgesamt als – **unterhalb mittel („mäßig“)** – beurteilt.

Grundstück/e

Flurstück	Nr. 23
Nutzung / Funktion	Wohnbaufläche
Erschließung	von Norden
Form	unregelmäßig
Breite / Tiefen	Tiefe (Nord-Süd-Achse) ca. 30 max.
(nach Flurkarte bzw. Bayern Atlas)	Breite (Ost-West-Achse) ca. 35 m max.
Fläche gemäß Grundbuch	890 m ²
Geländeoberkante	ca. auf Straßenniveau
Gefälle / Topographie	-
Boden- / Baugrundverhältnisse	es liegen keine Informationen vor, lokal / übliche Verhältnisse werden angenommen
Hochwasser / ZÜRS GK 1 – 4	keine Hochwassergefahrenfläche / GK 1
Überschwemmungsgebiet	<u>nicht</u> im Einflussbereich eines amtl. festgesetzten Überschwemmungsgebietes
Einfriedung	unbekannt / Hof nicht begangen
Freiflächen	unbekannt / Hof nicht begangen

Bauwerk/e

Hinweis:

Die nachfolgenden Beschreibungen beziehen sich im Wesentlichen auf die beim Ortstermin begehbaren Bereiche.

Auf dem Grundstück befindet/en sich:	Nr. 23
Entstehung / Historie / BJ ca.	zwei Mehrfamilienhäuser Hsnr. 30, 32
Pläne / Bescheide / sonstige	1965
Genehmigungsbescheid	Pläne 1965
Baubeginnsanzeige	-
Bauabnahme	-
An- / Umbauten (Wesentliches)	-
Modernisierung/en	augenscheinlich Fenster
Lage im Grundstück	Hsnr. 30 nordwestlicher Grundstücksteil
Grenzbebauung	nach Osten und Westen

Zugang Bewertungsobjekt von Norden über Treppenhaus

Gebäudetypologie -Wohnhaus

Gebäude-Art/en	Mehrfamilienhaus
Baukörper-Typ	KG, EG, 1.-4. OG, Dach
städtebaulich ca.	E+4+D
Grundriss-Typ	soweit erkennbar 2-Spanner
Dachform	Satteldach
Dachaufbauten	-
Terrasse/n, Balkon/e	Balkone nach Süden
Freisitz / Wintergarten	-
Vertikale Erschließung	Treppenhaus
Interne Erschließung	in der Wohnung Flur / Diele
Personenaufzug/Hilfen	-

Baukonstruktion

(soweit gegeben: gemäß Plandarstellung bzw. Baubeschreibung oder Auskunft)

Wohnhaus

Bauweise	Massivbauweise, Mauerwerk/Stahlbeton
Geschossdecke über KG.	Stahlbeton
Geschossdecke/n über EG/DG/SP	Stahlbeton
Tragfähigkeit	unbekannt / objektart- und baujahresüblich
Dacheindeckung / -abdichtung	soweit erkennbar / Pfannen
Dachaufbau	unbekannt
Ver-/Bekleidungen /	-
Verblechungen / ggf. Gaupen	-
Dachrinnen / Fallleitung	augenscheinlich verzinkt, gestrichen
Fassade	Putz, gestrichen
Fenster	Kunststoff, 2-fach Isolierverglasung
Verdunklung/Blendschutz	Rollos, Kunststoff
Innenwände	gemäß Plandarstellung Mauerwerk
Hauseingangstüre	Metall, mit Drahtglas, Seitenlichter und Briefkästen
Vordach	Stahlbeton, oberseitig Verblechung
Freianlagen	unbekannt / Hof nicht begangen
Außentreppe zum Hauseingang	eine Stufe Kunstwerkstein
Treppen-/ haus/- raum	Terrazzo, Geländer Metall, Handlauf Kunststoff
Sonstiges	Wände und Decken Putz, gestrichen
	-

Technische Gebäudeausrüstung (TGA)

Wasserversorgung	öffentlich
Stromversorgung	öffentlich
Elektroverteiler/-Installation	unbekannt
Heizung	Etagenheizungen, gemäß Angabe
Heizungsbrenner/ -kessel	unbekannt
Brennstoff / Energieträger	Erdgas, gemäß Angabe
Tank	-
Warmwasserspeicher	unbekannt
Wärmeverteilung	unbekannt
Warmwasserversorgung	unbekannt
Lüftungs-/Klimaanlage	-
Anlagen regenerativer Energien	-
Informationstechnik	-
Internetanbindung / DSL	unbekannt
Rauchmelder	unbekannt
Sprinkler- /Brandmeldeanlage	-
Aufzüge / Hebe- / Krananlagen	-

Beurteilung Gebäude

Das Gebäude wurde weitestgehend in objektart-typischer Bauweise der 1960er Jahre erstellt und befindet sich, soweit erkennbar in baualtersgemäßem Zustand.

Die Energetischen Eigenschaften sind gemäß Energieausweis als weitgehend durchschnittlich einzuordnen.

Beurteilung der Wohn- /Einheit

Zu Beschaffenheit und Zustand kann mangels Besichtigung vom SV keine Aussage getroffen.

Der Zustand wird als baualtersgemäß angenommen.

Energieausweis / Energieeffizienz

Typs	Verbrauchsausweis
End-Energiebedarf des Gebäudes	121,1 kWh/m² a
Klasse	-

Instandsetzungskosten

Für die oben genannten Baumängel bzw. -Schäden im Sinne der besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmale (BoG), gemäß ImmoWertV ('21) § 8 (3),

wird bei der Wertermittlung ein marktrelevanter

Ansatz berücksichtigt in Höhe von:

aufgrund nicht möglicher Innenbegehung nicht ermittelter

Mietverhältnisse

keine / Eigennutzung

WEG-Verwaltung

Nachfolgende Auskünfte wurde erteilt durch:

Plus Hausverwaltung GmbH
Roritzerstr. 27
90419 Nürnberg
Tel.: 0911 / 5868640

E-Mail: mail@plus-hausverwaltung.de

Es wurden übermittelt:

- | | |
|--------------------------------------|----------------------------|
| - Protokolle Eigentümerversammlungen | - |
| - Wirtschaftspläne / Abrechnungen | - |
| - Energieausweis | Angaben des Energieausweis |
| - Fragebogen des Sachverständigen | beantwortet |

Hieraus waren folgende wesentliche Informationen zu entnehmen:

- | | |
|--|--|
| 1. Wirtschaftspläne: | - |
| 2. Rücklage der Eigentümergemeinschaft zum 31.12.2024: | 74.900 € |
| 3. Protokolle Eigentümerversammlungen | - |
| Wertrelevante Eigentümerbeschlüsse (Auszug): | nein |
| 4. Sonderumlagen beschlossen: | nein |
| weitere bekannte Schäden | - |
| bzw. außerhalb Protokolls: | - |
| 5. Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum: | nein |
| 6. Rückstände des Eigentümers | ca. 2.000 € |
| 7. Bestehen neue Mängel außerhalb der Protokolle? | nein |
| 8. Höhe des Hausgeldes: | 295 €/ Monat (ohne Heizkosten) |
| 9. Gebäudeversicherung: | besteht |
| 10. Baujahr | - |
| 11. Lage der Einheit im Gebäude | 2. OG, links |
| 12. Anzahl der Zimmer / Wohnfläche | 4 / 96,74 m ² |
| 13. Energieausweis: | 121,1 kWh/m ² a |
| | Verbrauchsausweis, gültig bis 07.02.2029 |
| 14. Beheizung | Erdgas, Etagenheizung |
| 16. Objekt ist vermietet ja/nein | nein |
| 17. Vergleichsmieten im Objekt | - |
| 18. Kontaminationen/gesundheitsgefährd. Materialien: | keine bekannt |

19. Adresse des Schornsteinfegermeisters:

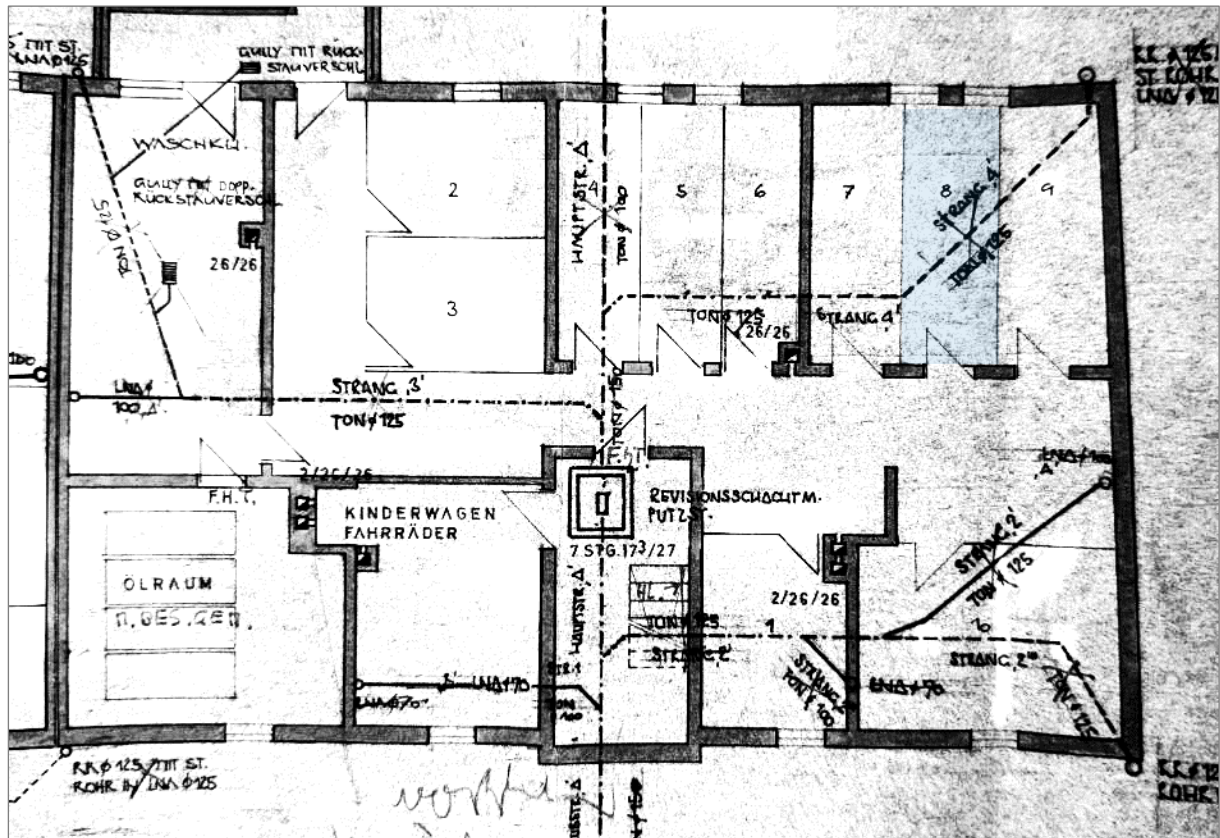
Kurt Keller
Eichenmühle 3
90616 Neuhof/Zenn

T

Tel.: 09102 / 996717

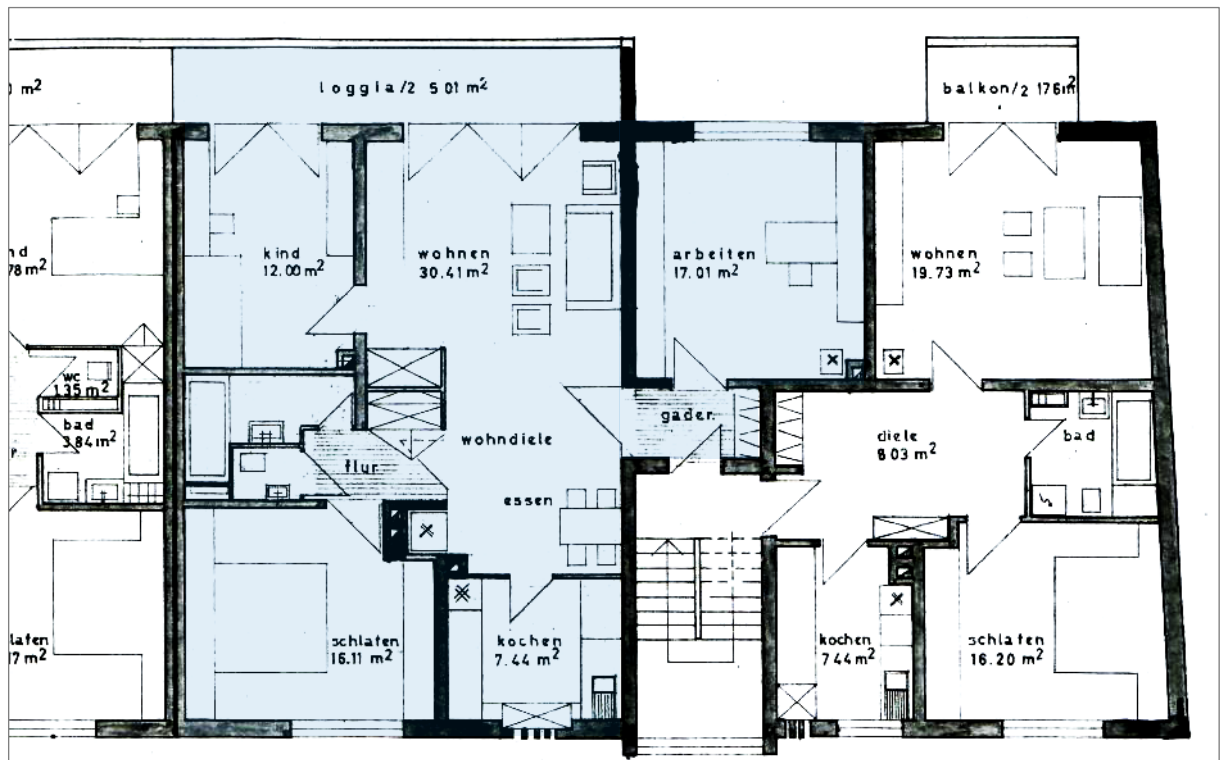
Hinweise: Die Angaben wurden nicht überprüft.

PLAN BOB Archiv – Planfotos / Verzerrungen / kein Originalmaßstab !



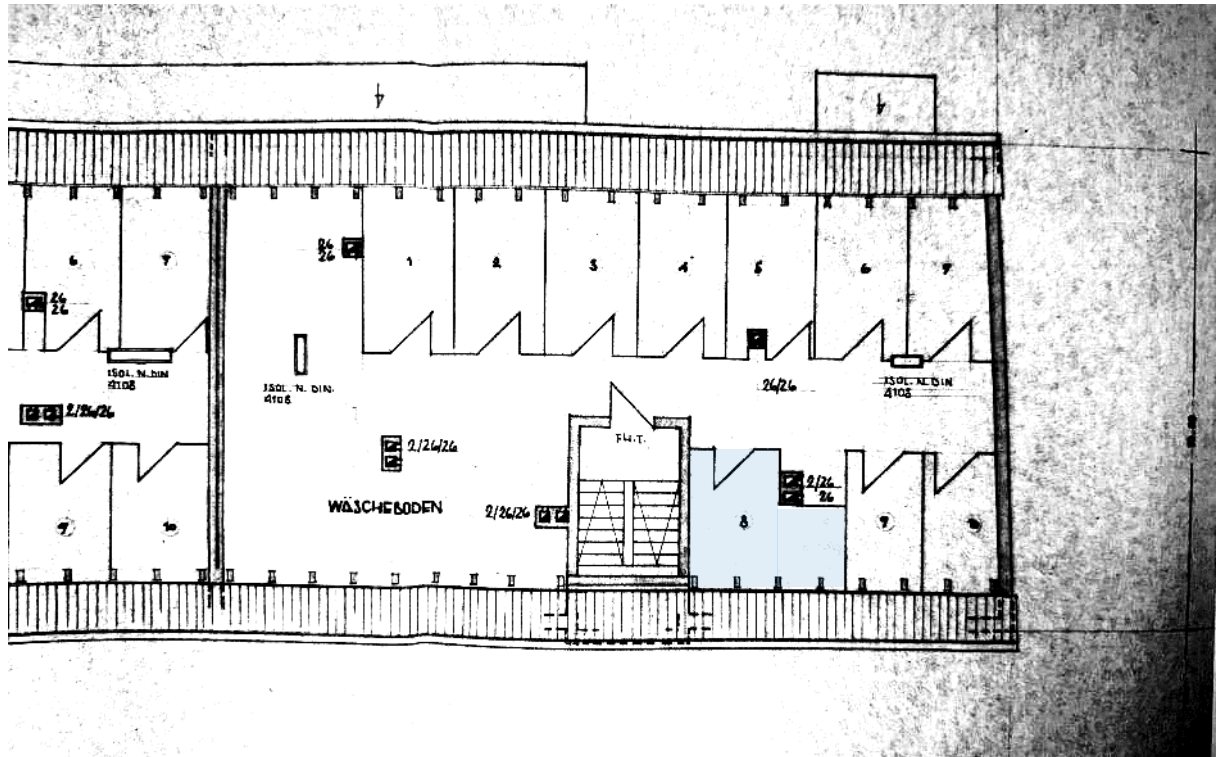
Kellergeschoss

PLAN Plan BOB 1990 - kein Originalmaßstab !



GRUNDRISS Wohnung Nr. 8

PLÄNE BOB Archiv – Planfotos / Verzerrungen / kein Originalmaßstab !



Dachgeschoss

FOTODOKUMENTATION



Abbildung 1 Ansicht von **Norden**



Abbildung 2 **Hauseingang**



Abbildung 3 **Treppenhaus**