

Nordic Consulting UG (haftungsbeschränkt)  
Am Feldweg 4  
90522 Oberasbach

Tel. 0911 / 37 70 52 56  
Fax. 0911 / 37 75 30 32  
E-Mail [info@nordic-consulting.net](mailto:info@nordic-consulting.net)  
Web. [www.nordic-consulting.net](http://www.nordic-consulting.net)

## Geschäftszeichen 3 K 147/23



Auszug aus dem

**Verkehrswertgutachten** nach § 194 BauGB über den Verkehrswert des **Wohngrundstückes, 4-Räume Praxis /Büro** samt **Benützung Kfz-Stellplatz** in **90419 Nürnberg, Fleischmannstraße 16, 18, 20, 22**

- AG / Grundbuch: Nürnberg / Wetzendorf
- Band / Blatt 80 / 2161
- Objekt: Flurstück Nr. 335 zu 3.232 m<sup>2</sup>
- Objektart: 4 Räume Praxis / Büro samt Benützung Kfz-Stellplatz
- Lage im Gebäude: Fleischmannstraße 16, Erdgeschoss links  
Aufteilungsplan Nr. 1  
14,87/1.000 Miteigentumsanteil
- Baujahr: ca. 1970
- Nutzfläche: ca. 80 m<sup>2</sup>

**Verkehrswert am 12.01.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)**

**210.000,00 €**

**Lage und Beschreibung des Grundstücks**

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Mittelfranken
Ort:	Nürnberg, Kreisfreie Stadt
Ortsteil:	St. Johannis
Einwohner:	ca. 523.026 (31. Dez. 2022)
Entfernung Zentrum:	ca. 2,3 km – Hauptmarkt
Entfernung Bundesstraße:	ca. 0,3 km – B4R
Entfernung Autobahn:	ca. 2,2 km – A73 Anschlussstelle Nürnberg-Jansenbrücke
Entfernung Bahnhof:	ca. 4,1 km – Bahnhof Nürnberg Hbf
Entfernung Flughafen:	ca. 6,1 km – Nürnberg Albrecht Dürer
öffentliche Verkehrsmittel:	ca. 0,4 km - Haltestelle Westfriedhof Kreuzung
Nahversorger:	in unmittelbarer Nähe
Apotheken:	in unmittelbarer Nähe
Ärzte:	in unmittelbarer Nähe
Krankenhaus:	ca. 0,5 km entfernt – Klinikum Nürnberg Nord
Kinderkrippe/-garten:	ca. 0,6 km entfernt
Schulen:	ca. 0,3 km entfernt – Dr.-Theo-Schöller-Grundschule, weiterführende Schulen im Stadtgebiet
Bebauung im Umfeld:	Mehrfamilienwohnhäuser
Flurstück Nr.:	355
Grundstücksgröße:	3.232 m <sup>2</sup>
Grundstücksform:	rechteckig
Straßenfront:	ca. 74 m Fleischmannstraße ca. 41 m Fleischmannstraße ca. 41 m Kirschgartenstraße
Mittlere Tiefe:	ca. 41 m Nord-/Südachse
Mittlere Breite:	ca. 74 m Ost-/Westachse
Topographie:	eben
Grenzverhältnisse:	Norden bebaute Nachbargrundstücke Osten öffentlicher Raum, Kirschgartenstraße Süd öffentlicher Raum, Fleischmannstraße Westen öffentlicher Raum, Fleischmannstraße
Einfriedung:	Norden Sockelmauer, Metallzaun Osten offen, Metallzaun Süden Metallzaun Westen offen, Metallzaun
Erschließung:	von der Fleischmannstraße / Kirschgartenstraße über Zugang zum Wohnhaus
Bebauung:	Mehrfamilienwohnhaus
Freiflächen:	Betonstein, Busch,- Pflanzwerk, Grünflächen

Das Grundstück wurde im Jahr 1970 einer Teilung nach § 8 WEG unterzogen, so dass sich das

- Bewertungsobjekt mit einem Miteigentumsanteil von 14,87/10.000 an dem Grundstück Flurstück Nummer 355, verbunden mit dem Teileigentum an den gewerblichen Räumen im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.

darstellt.

Die Grundstücke befinden sich im Ortsteil St. Johannis in guter Wohnlage und stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

## Kfz-Stellplatz

Kfz-Stellplatz:                   offen  
Boden:                               Beton

## **Beschreibung des Gebäudes**

---

### Wohnhaus

Baujahr:                           ca. 1970  
Bauweise:                        Massivbauweise  
Fassade:                         verputzt/gestrichen  
Dachform:                        Flachdach  
Eindeckung:                     -  
Aufbau:                         Kellergeschoss  
                                      Erdgeschoss  
                                      1 -7 Obergeschosse  
Beheizung:                      Gas Zentralheizung  
Erschließung:                  von der Fleischmannstraße / Kirschgartenstraße über Zuweg  
                                      zum Wohnhaus

Das Gebäude stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

### Treppenhaus

#### Treppenhaus

Tür:                                Zarge/Blatt Metall, Glaseinlage  
Fußboden:                        Steinzeug  
Wände:                            verputzt/gestrichen  
Decke                              verputzt/gestrichen  
Belichtung/Belüftung:        Kunststoffisolierglasfenster  
Beheizung:                      -  
Sonstiges:                        Aufzug

## Kellergeschoss

### Flur

Tür:	Zarge/Blatt Metall
Fußboden:	Estrich
Wände:	Beton, gestrichen
Decke	Beton, gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Fenster Metalleinfachverglast, Mäusegitter
Sonstiges:	Kellerabteils als Holzlatten

### Kellerabteil

Tür:	Zarge/Blatt Holzlatten
Fußboden:	Estrich
Wände:	Holzlatten
Decke	Beton, gestrichen

## Teileigentum **Nr. 1**

### Diele

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke	verputzt/gestrichen

### Flur

Zugang:	von Diele
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke	verputzt/gestrichen

### Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt -
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster, Rollo
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	Balkontür

## Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt -
Fußboden:	Estrich
Wände:	Mauerwerk, verputzt/gestrichen
Decke	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster, Rollo
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	Balkontür

## WC

Tür:	Zarge/Blatt -
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Mauerwerk, verputzt/gestrichen
Decke	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster
Beheizung:	Radiator
Sonstiges:	WC, Waschbecken

## Bad

Tür:	Zarge/Blatt -
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Mauerwerk, Steinzeug
Decke	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster, Rollo
Beheizung:	Radiator

## Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt -
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster, Rollo
Beheizung:	Radiator

## Küche

Tür:	Zarge/Blatt -
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Mauerwerk, verputzt/gestrichen
Decke	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster, Rollo
Beheizung:	Radiator

## Balkon

Zugang: vom Zimmer  
Fußboden: Steinzeug  
Brüstung/Geländer: Beton

Die Praxis / Büro stellt sich in nicht nutzbaren Status dar.

## **Wohn-/Nutzfläche**

<b>Teileigentum Nr. 1</b>	
Diele	6,39 m <sup>2</sup>
Abstell	1,51 m <sup>2</sup>
Flur	4,15 m <sup>2</sup>
Sprechzimmer	22,80 m <sup>2</sup>
Büro	11,78 m <sup>2</sup>
WC	2,24 m <sup>2</sup>
Bad	5,24 m <sup>2</sup>
Warteraum	14,32 m <sup>2</sup>
Labor	8,64 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	77,07 m <sup>2</sup>
Balkon	2,59 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	<hr/>
	79,66 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche gerundet</b>	<b>80,00 m<sup>2</sup></b>

## **Besondere Sachverhalte**

### Benützungsregelung

Gemäß Bewilligung / Benützungsregelung vom 09.07.1974 wurde zur Benützung der Tiefgarage und der oberirdischen Abstellplätze folgende Regelung getroffen:

II Die sämtlichen Eigentümer des vorgenannten Grundstücks – vertreten durch die NÜWOBAU - vereinbaren hiermit bezüglich der in der Tiefgarage befindlichen Kfz-Stellplätze sowie der auf dem Grundstück befindlichen oberirdischen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge folgende Benützungsregelung:

- a) Zur alleinigen und ausschließlichen Benützung in der Tiefgarage stehen zu:
- b) Zur alleinigen und ausschließlichen Benützung der oberirdischen Abstellplätze stehen zu:

32) der Stellplatz Nr. 54

Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 1

## Pläne / Flächen

Planunterlagen konnten nicht vollumfänglich recherchiert werden.

Vom Grundbuchamt wurden die Teilungserklärung nebst Grundrissplan zum SE-Nr. 1 übermittelt.

Vom WEG-Verwalter wurden Pläne zur Nord- / Südansicht, Schnitt und Grundrisse Haus 16, 18, 20, 22 übermittelt. Die Planunterlagen stellen sich ohne Maßstab dar.

Weitere Planunterlagen liegen nicht vor

## WEG-Verwaltung

Dem WEG-Verwalter wurde ein Fragebogen zu Instandhaltungsrücklagen, Beschlüssen über Sonderumlagen etc. übermittelt, welcher am 24.01.2024 wie folgt beantwortet wurde:

1. Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft zum 31.12.2022 beträgt 211.065,74 €.
2. Es bestehen lt. Protokoll 13.03.2023 keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse.
3. Es wurden lt. Protokoll 13.03.2023 keine Sonderumlagen beschlossen.
4. Es bestehen Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum, Kellermiete 335,00 € p.a..
5. Es bestehen keine Rückstände des Eigentümers bei der Gemeinschaft.
6. Das monatliche Hausgeld für die Wohnung beträgt 471,000 €.

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

Folgende Unterlagen wurden von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellt:

- Fragebogen vom 24.01.2024
- Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 11.10.2018, 07.09.2021 und 13.03.2023
- Grundriss
- Ansicht, Schnitt
- Kopie Energieausweis
- Kopie Versicherungsschein
- Teilungserklärung

## Mängel/Schäden

Im Rahmen der Ortsbegehung konnten folgen Mängel/Schäden festgestellt werden.

Diele            Wände  
                  Decke  
                  Elektroinstallation

Flur            Wände  
                  Decke  
                  Elektroinstallation

Zimmer        Tür/Zarge  
                  Wände  
                  Decke  
                  Elektroinstallation

Zimmer        Tür/Zarge  
                  Bodenbelag  
                  Wände  
                  Decke  
                  Elektroinstallation

WC            Tür/Zarge  
                  Wände  
                  Decke  
                  Elektroinstallation

Bad            Tür/Zarge  
                  Wände  
                  Decke  
                  Elektroinstallation  
                  Sanitär

Zimmer        Tür/Zarge  
                  Wände  
                  Decke  
                  Elektroinstallation

Küche         Tür/Zarge  
                  Wände  
                  Decke  
                  Elektroinstallation

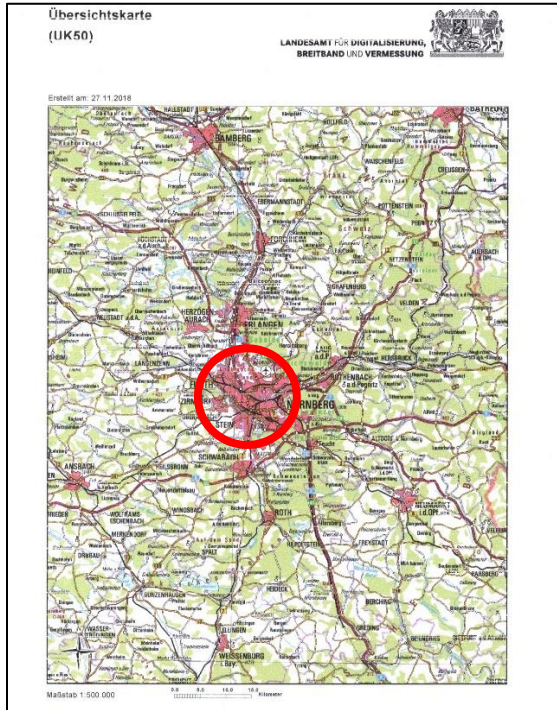
<b>Zubehör</b>
----------------

Zubehör war nicht vorhanden.

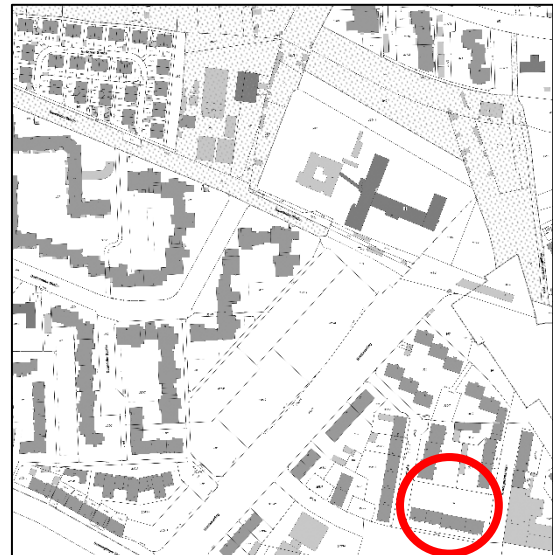
---



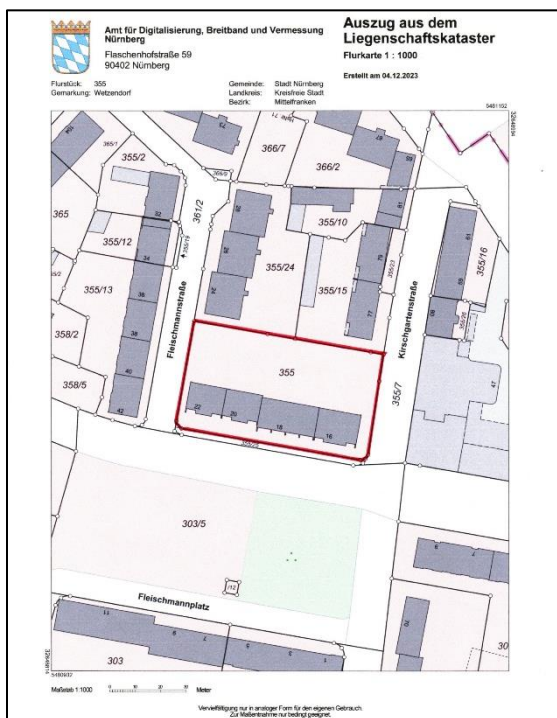
Makrolage



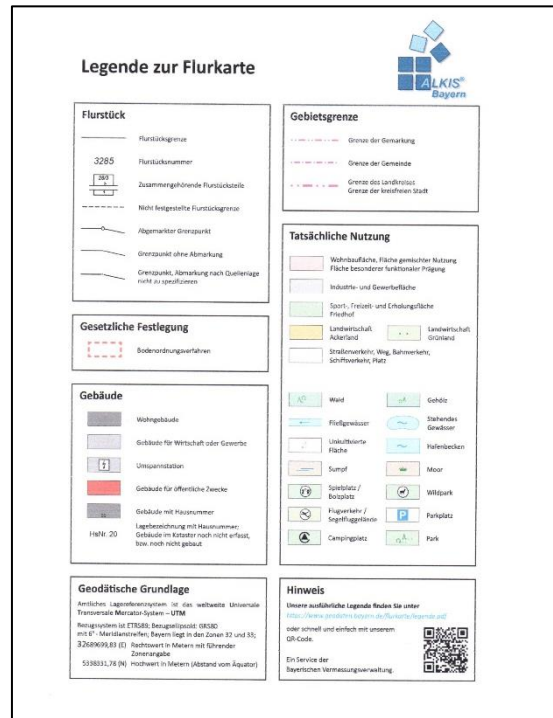
Mikrolage



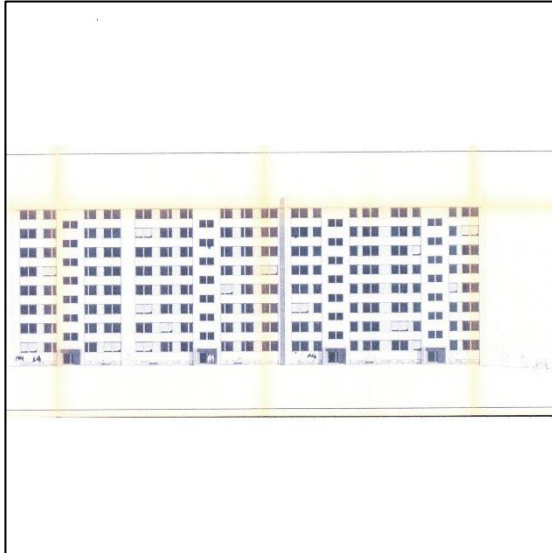
Lageplan



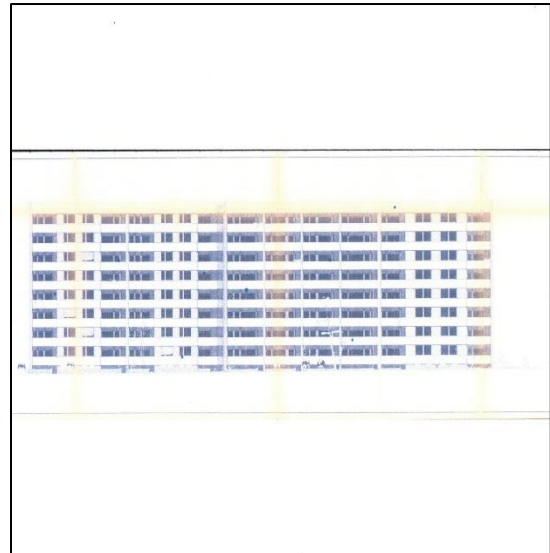
Legende



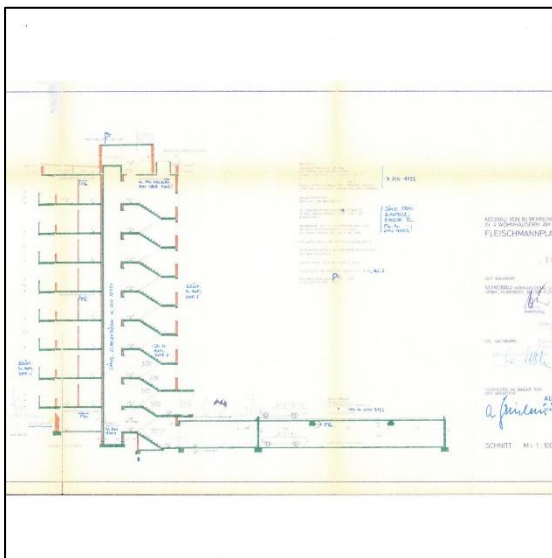
Ansicht – Norden



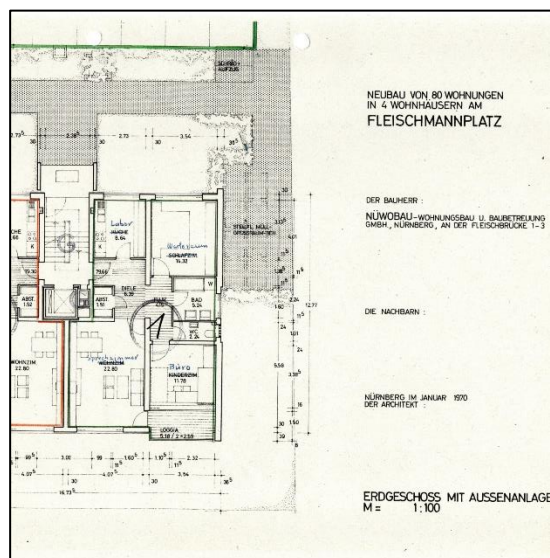
Ansicht - Süden



Schnitt



Grundriss





**Fleischmannstraße**



**Ansicht Norden**



**Ansicht Osten**



**Ansicht Süden**





**Ansicht Westen**



**östlicher GS-Bereich – Kfz-Stellplätze**



**westlicher Grundstücksbereich**



**Kfz-Stellplatz**



**Haus Nr. 16 – Eingang**



**Treppenhaus**



**Kellergeschoss**



**Flur**



**Fahrradkeller**



**Kellerabteil**



**Erdgeschoss – Zugang**



**Diele**





**Steigleitungen**



**Sprechzimmer**



**Sprechzimmer**



**Büro**



**Büro**



**Flur**



**WC**



**Bad**





**Bad**



**Wartezimmer**



**Wartezimmer**



**Labor**



**Labor**



**Balkon**