

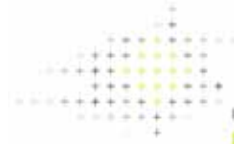


VON DER IHK ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

zuständige Aufsichtsbehörde
IHK Nürnberg für Mittelfranken

Architekt Dipl.-Ing. (FH)

Robert Bittl



SACHVERSTÄNDIGER FÜR
IMMOBILIENBEWERTUNGEN
ROBERT BITTL

AUSZUG

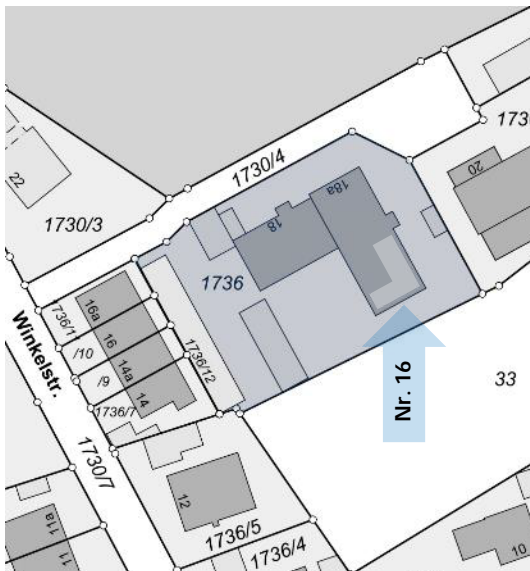
Amtsgericht **Nürnberg**

Aktenzeichen

aus dem Gutachten über den Verkehrswert

3 K 147/24

Ortsteil – Ortsteil	92348 Berg bei Neumarkt i.d.Opf. - Berg
Objektadresse	Winkelstraße 18a
Objektart	Eigentumswohnung
Baujahr / An-/Umbau ca.	1995
Wohn- / Nutzungsfläche ca.	62 m ² WoFl
Grundstücksgröße/n	2.033 m ²
Gemarkung	Berg
Flurnummer	Fl. Nr. 16
Miteigentumsanteile	383,102/10.000
Wohnung SE Nr.	Wohnung Nr. 16, Kellerraum und Dachboden
Lage der Wohnung	DG, links
Sondernutzungsrecht an	-



Qualitätsstichtag	13.05.2025
Wertermittlungsstichtag (WST)	13.05.2025
Verkehrswert (Abt. II nicht berücksichtigt)	160.000 € *

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

ÜBERSICHT / EXECUTIVE SUMMARY



BEWERTUNGSOBJEKT

Objektadresse	Winkelstraße 18a	92348 Berg bei Neumarkt i.d.Opf.
Ortsteil / Gemarkung	Berg / Berg bei Neumarkt i.d.Opf.	
Gebäudeart	2 aneinandergebauten Mehrfamilienhäuser Hsnr. 18 und 18a	
Bewertungsgegenstand / Lage / MEA	Eigentumswohnung Nr. 16, DG links	Miteigentumsanteile 383,102 / 10.000
Baujahr ca. / Umbau / Modernisierung	1995	

FLÄCHEN

	Wohnhaus	Nebengebäude
Grundstücksfläche rd.	2.033 m ²	-
Flurstück Nr. 1	Fl. Nr. 1736	
Mietfläche / Ebene / Einheit	62 m ² / DG	

ERTRÄGE

	Einheit	Nebengebäude
Vereinbarte Miete	keine	-
Tatsächlicher Rohertrag	-	

MARKTWERT

Marktübliche Miete rd.	8,75 €/m ² exkl. Stellplatz	
Jahres-Rohertrag (theor.) rd.	6.510 € p.a. gesamt	
Bewirtschaftungskosten (theor.)	21,8 %	
Jahres-Reinertrag rd.	5.093 € p.a. gesamt	
Sonderwerte	-	
Instandsetzungen / CapEx	0.-1. Jahr: - €	2.-3. Jahr: - €; 3.-10. Jahr: - €
Restnutzungsdauer	50 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	2,25 %	
Roh-Ertragsvervielfältiger	24,6	BAR 4,1%
Nettoanfangsrendite (NAR)	3,0 %	auf Basis Marktwert / -miete; BWK n. Ansatz
Bodenwertanteil rd.	30.000€	30,0 %
Bodenwertanteil pro Miet-/Nutzfläche rd.	448 €/m ²	
Wert pro Miet-/Nutz- /Wohnfläche rd.	2.581 €/m ² exkl. Garage	-€/m ² €/m ² inkl. Garage
Sachwert (SAW), <i>theor. Anteil per BGF</i>	-,--- €	- % des MAW
Ertragswert (ERW)	160.000 €	100 % des MAW
Vergleichswert (VGW)	160.000 €	100 % des MAW

VERKEHRS-/MARKTWERT

160.000 € Abt. II nicht berücksichtigt

Wertermittlungsstichtag 13.05.2025

FAZIT

- Eigentumswohnung in ruhiger Wohnlage im nordwestlichen Teil von Berg bei Neumarkt in der Oberpfalz
- Baukonstruktion: weitestgehend in baujahres-typischer Ausführung
- Modernisierungen: unbekannt
- Außenanlagen: objektart-üblich / durchschnittlich
- Zustand / Instandsetzungs- / Modernisierungsbedarf: gering / bzw. nicht feststellbar
- Energieausweis liegt vor 93,7 kWh/m²a; Klasse: - / energetischer Standard: etwa durchschnittlich
- Garage/Carport/Stellplätze: nicht Teil des Bewertungsgegenstandes
- Potentiale: unbekannt / energetische Eigenschaften: leicht besser als Durchschnitt

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

SWOT

Stärken (strengths)

ruhige Lage Quartierlage, Balkon nach Süden, Nähe zu Neumarkt, Tagespendelbereich Großraum Nürnberg

Schwächen (weaknesses)

Dachwohnung ohne Gaupen

Chancen (opportunities)

übliche Teilnahme am Marktgeschehen

Risiken (threats)

normal, objektart-übliche Immobilienrisiken

Vermarktung/ Drittverwendung

Vermietbarkeit / Vermarktungsfähigkeit	mittel bis gut / mittel bis gut
Drittverwendungsfähigkeit:	subjektive Drittverwendungsfähigkeit gegeben

Eingeschränkte 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. Ausdrücke 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 nordwestlichen Teil von Berg. Der Ort ist gut an Neumarkt und den überregionalen Verkehr angebunden. Das Bewertungsobjekt liegt zentral im Quartier. Die Bebauung im Quartier ist durch individuelle Wohnbebauung geprägt. In Nähe befindet sich eine Sportzentrum mit Sportplatz und eine Pflegeeinrichtung. Insgesamt ist die Lage zu den mittleren Lagen innerhalb des Landkreises zu zählen. Innerhalb des Quartiers variiert die Lagequalität sehr gering.

Immissionen

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung waren keine besonderen Lärmbeeinträchtigungen feststellbar. Geruchsbelästigungen waren zum Zeitpunkt der Ortsbegehung nicht feststellbar.

Beurteilung der Lage

Verkehrsanbindung – mittlere an Anbindung den ÖPNV, gute Anbindung an überregionalen Individual-Verkehr.

Nachbarschaft – weitgehend ausgeglichen, weitgehend homogene Bebauung

Wohnlage – mittel innerhalb des LKR NM

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 – **mittel** – beurteilt.

Grundstück/e

Flurstück

Nr. 1736

Nutzung / Funktion

Wohnbaufläche

Erschließung

von Norden

Form

unregelmäßig

Breite / Tiefen

Tiefe (ca. Nord-Süd-Achse) ca. 38 max.

(nach Flurkarte bzw. Bayern Atlas)

Breite (ca. Ost-West-Achse) ca. 57 m max.

Fläche gemäß Grundbuch

2.033 m²

Geländeoberkante

ca. auf Straßenniveau

Gefälle / Topographie

augenscheinlich unwesentlich

Boden- / Baugrundverhältnisse

es liegen keine Informationen vor, lokal / übliche Verhältnisse werden angenommen

Hochwasser / ZÜRS GK 1 – 4

keine Hochwassergefahrenfläche / GK 1

Überschwemmungsgebiet

nicht im Einflussbereich eines amtl. festgesetzten Überschwemmungsgebietes

Einfriedung

Doppelstabmattenzaun

Freiflächen

Verbundsteinpflaster, Rasenflächen, Hecken, mittelalter Baumbestand

Bauwerk/e

Hinweis:

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

Auf dem Grundstück befindet/en sich:	Nr. 1736 zwei Mehrfamilienhäuser Hsnr. 18, 18a das Bewertungsobjekt befindet sich in Nr. 18 a
Entstehung / Historie / BJ ca.	1995
Pläne / Bescheide / sonstige	Pläne 1995
Genehmigungsbescheid	-
Baubeginnsanzeige	-
Bauabnahme	-
An- / Umbauten (Wesentliches)	-
Modernisierung/en	-

Lage im Grundstück	Hsnr. 18a nordöstlicher Grundstücksteil
Grenzbebauung	-

<u>Zugang Bewertungsobjekt</u>	von Osten über Treppenhaus
---------------------------------------	----------------------------

Gebäudetypologie -Wohnhaus

Gebäude-Art/en	Mehrfamilienhaus
Baukörper-Typ	KG, EG, 1.-2. OG, DG
städtebaulich ca.	E+2+D
Grundriss-Typ	soweit erkennbar 3-Spanner
Dachform	Satteldach
Dachaufbauten	-
Terrasse/n, Balkon/e	Balkone nach Süden / Westen
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	Stahlbeton
Tragfähigkeit	unbekannt / objektart- und baujahresüblich
Dacheindeckung / -abdichtung	soweit erkennbar / Pfannen augenscheinlich Betondachsteine
Dachaufbau	-
Ver-/Bekleidungen /	-
Verblechungen / ggf. Gaupen	augenscheinlich verzinkt bzw. TiZn
Dachrinnen / Falleitung	augenscheinlich verzinkt
Fassade	Putz, gestrichen
Fenster	Kunststoff, 2-fach Isolierverglasung
Verdunklung/Blendschutz	Rollos, Kunststoff
Innenwände	gemäß Plandarstellung überwiegend Mauerwerk
Hauseingangstüre	Kunststoff, 2-fach Isolierverglasung, Seitenlicht mit Briefkastenanlage
Vordach	Metall-Glaskonstruktion
Außentreppe zum Hauseingang	eine Stufe Werksteinpflaster
Treppen-/ haus/- raum	Terrazzo, Geländer Metall, Handlauf Metall
	Wände und Decken Putz, gestrichen, Boden Terrazzo
Sonstiges	-

Technische Gebäudeausrüstung (TGA)

Wasserversorgung	öffentlich
Stromversorgung	öffentlich
Elektroverteiler/-Installation	unbekannt
Heizung	zentral, gemäß WEG
Heizungsbrenner/ -kessel	unbekannt
Brennstoff / Energieträger	Heizöl, gemäß Angabe
Tank	gemäß Teilungsplan 20.000 L für HsNr. 18, 18a
Warmwasserspeicher	unbekannt
Wärmeverteilung	unbekannt
Warmwasserversorgung	unbekannt
Lüftungs-/Klimaanlage	-
Anlagen regenerativer Energien	-
Informationstechnik	-
Internetanbindung / DSL	unbekannt
Rauchmelder	unbekannt
Sprinkler- /Brandmeldeanlage	-
Aufzüge / Hebe- / Krananlagen	-
Sonstiges	-

Beurteilung Gebäude

Das Gebäude wurde weitestgehend in objektart-typischer Bauweise der 1990er Jahre erstellt und befindet sich, soweit erkennbar in baualtersgemäß gutem Zustand.

Die Energetischen Eigenschaften sind gemäß Energieausweis als -besser als der Durchschnitt- einzuordnen.

Beurteilung der Wohn- /Einheit

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

Der Zustand wird als baualtersgemäß durchschnittlich angenommen.

Energieausweis / Energieeffizienz

Typ / Gültigkeit	Verbrauchsausweis / bis 16.07.2028
End-Energiebedarf des Gebäudes	93,7 kWh/m² a
Klasse	C

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:

ID+ Immobiliendienste GmbH
Am Evangelienstein 13
92318 Neumarkt

Tel.: 09181 /4846-0
E-Mail: service@i-dienste.com

Es wurden übermittelt:

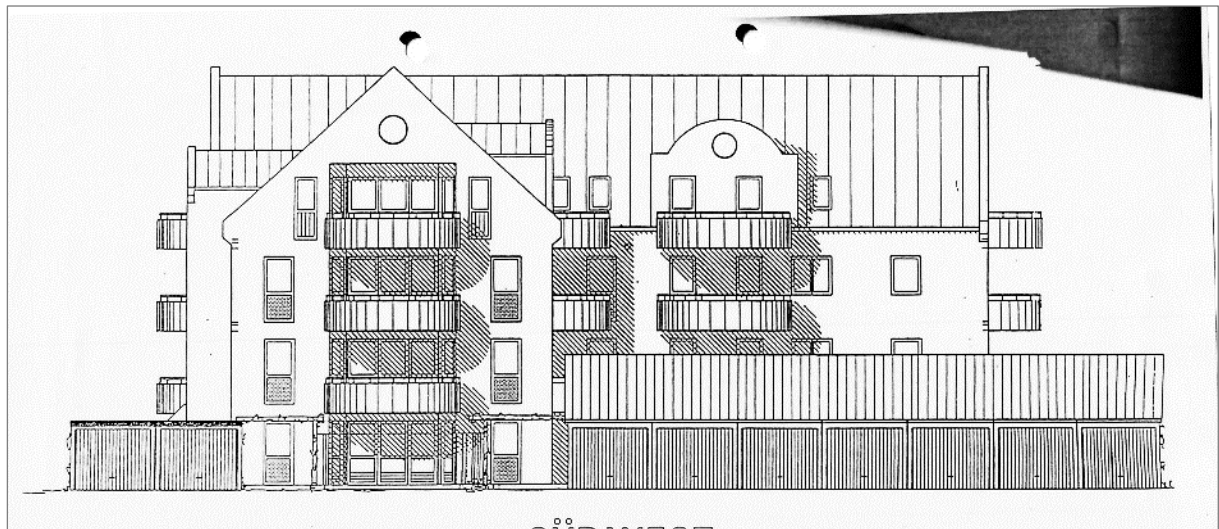
- | | |
|--|--|
| - Protokolle Eigentümerversammlungen vom | 17.04.2024
04.06.2024
19.08.2024
05.05.2025 |
| - Wirtschaftspläne / Abrechnungen | 18.07.2023
WP 2024 Eigentümer
vom 17.07.2018 |
| - Energieausweis | beantwortet |
| - Fragebogen des Sachverständigen | |
| - sonstiges | Pläne |

Hieraus waren folgende wesentliche Informationen zu entnehmen:

- | | |
|--|--|
| 1. Wirtschaftspläne: | - |
| 2. Rücklage der Eigentümergemeinschaft zum | 31.12.2024: 86.204,57 € |
| 3. Protokolle Eigentümerversammlungen | |
| Wertrelevante Eigentümerbeschlüsse (Auszug): | nein |
| 4. Sonderumlagen beschlossen: | nein |
| weitere bekannte Schäden | - |
| bzw. außerhalb Protokolls: | - |
| 5. Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum: | 460,00 € |
| 6. Rückstände des Eigentümers | 7.200,50 € (Titel) |
| 7. Bestehen neue Mängel außerhalb der Protokolle? | nein |
| 8. Höhe des Hausgeldes: | 368 €/ Monat (inkl. Heizkosten) |
| 9. Gebäudeversicherung: | besteht |
| 10. Baujahr | 1995 |
| 11. Lage der Einheit im Gebäude | Hsnr. 18a, DG, links |
| 12. Anzahl der Zimmer / Wohnfläche | - / 62,19 m² |
| 13. Energieausweis: | 93,7 kWh/m²a
Verbrauchsausweis, gültig bis 16.07.2018 |
| 14. Beheizung / Nennleistung | zentral / Heizöl / 93,7 kW Nennleistung |
| 16. Objekt ist vermietet ja/nein | - |
| 17. Vergleichsmieten im Objekt | - |
| 18. Kontaminationen, Schädlinge
gesundheitsgefährdende Materialien: | keine bekannt |
| 19. Adresse des Schornsteinfegermeisters: | Andreas Lang
Weingartenalle 9
92348 Berg
Tel.:0171 / 3293236
E-Mail langandreas-bkm@gmx.de |

Hinweise: Die Angaben wurden nicht überprüft.

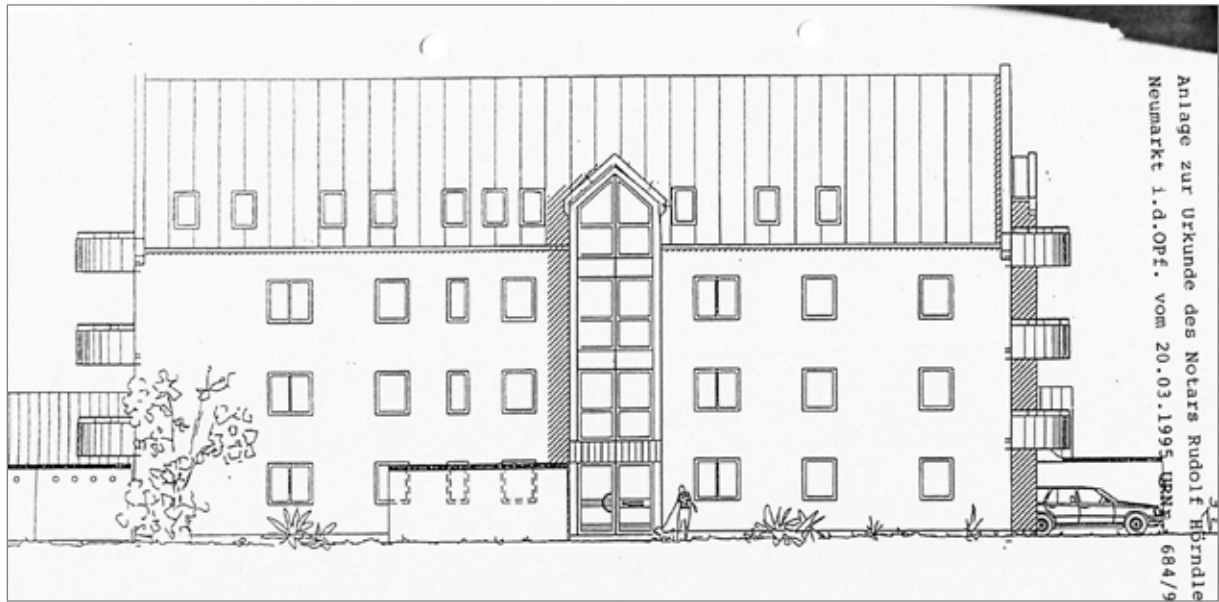
PLÄNE BOB Teilungserklärung – Verzerrungen / kein Originalmaßstab !



ANSICHT West



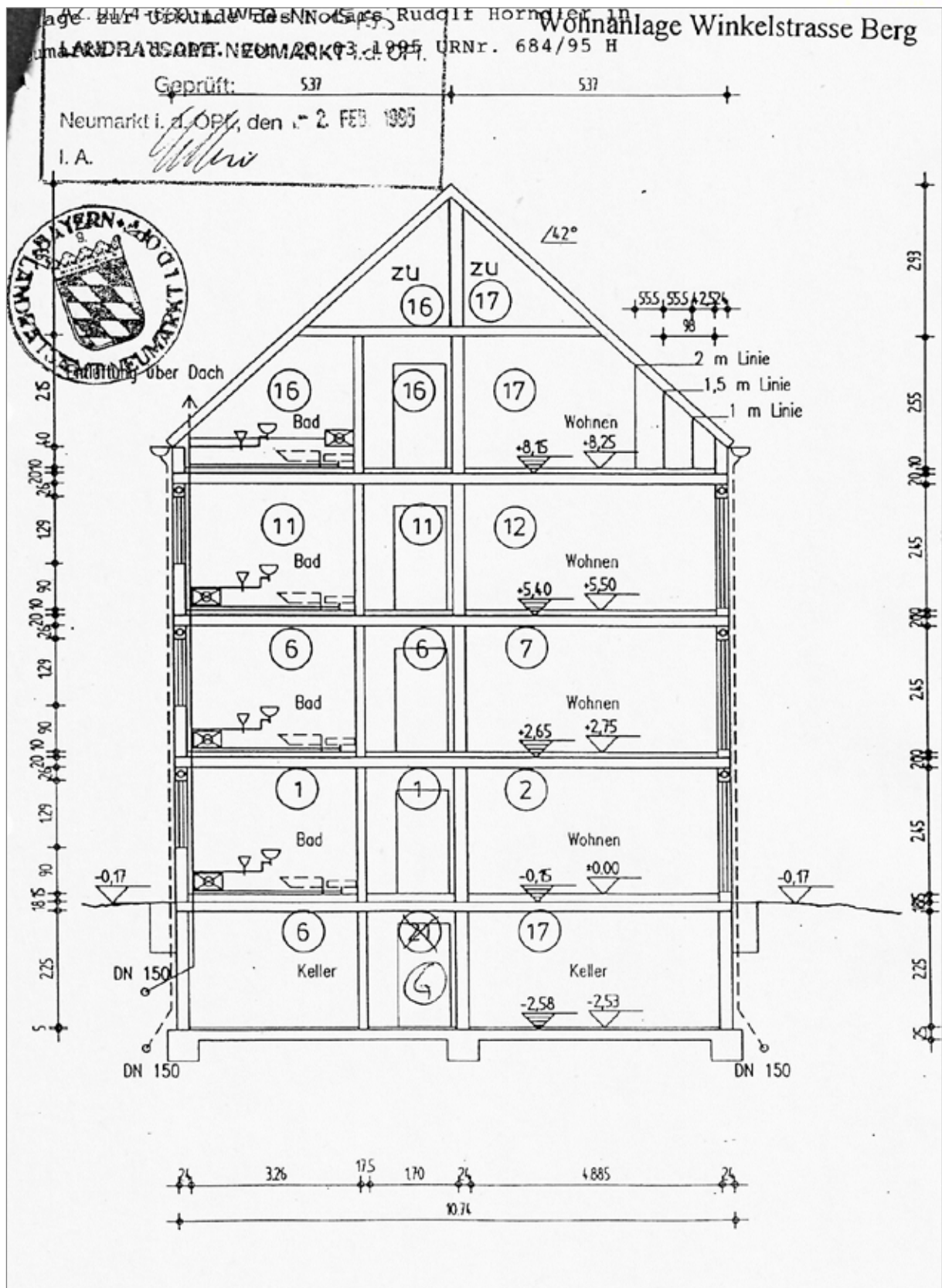
ANSICHT Nord



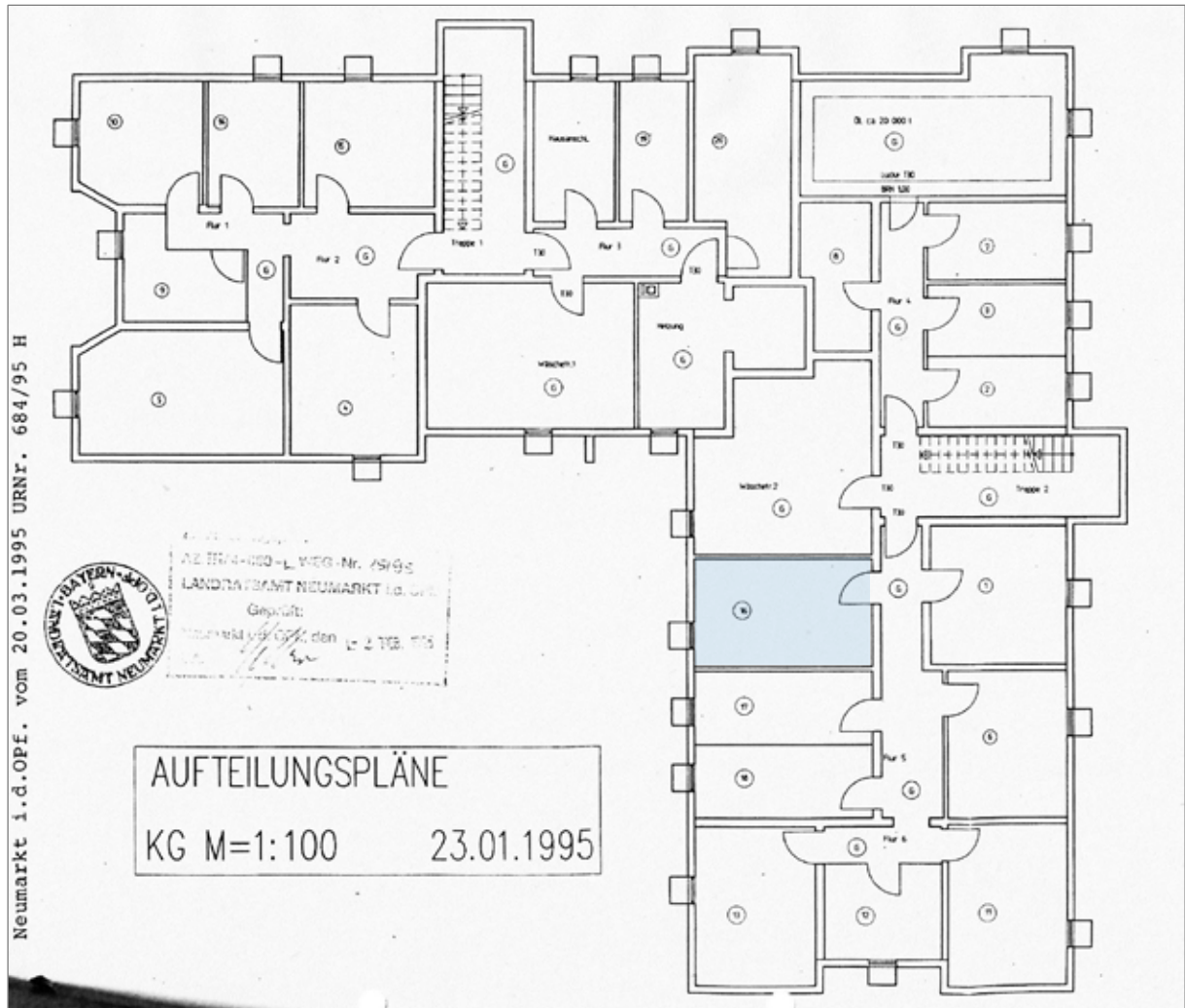
ANSICHT Ost



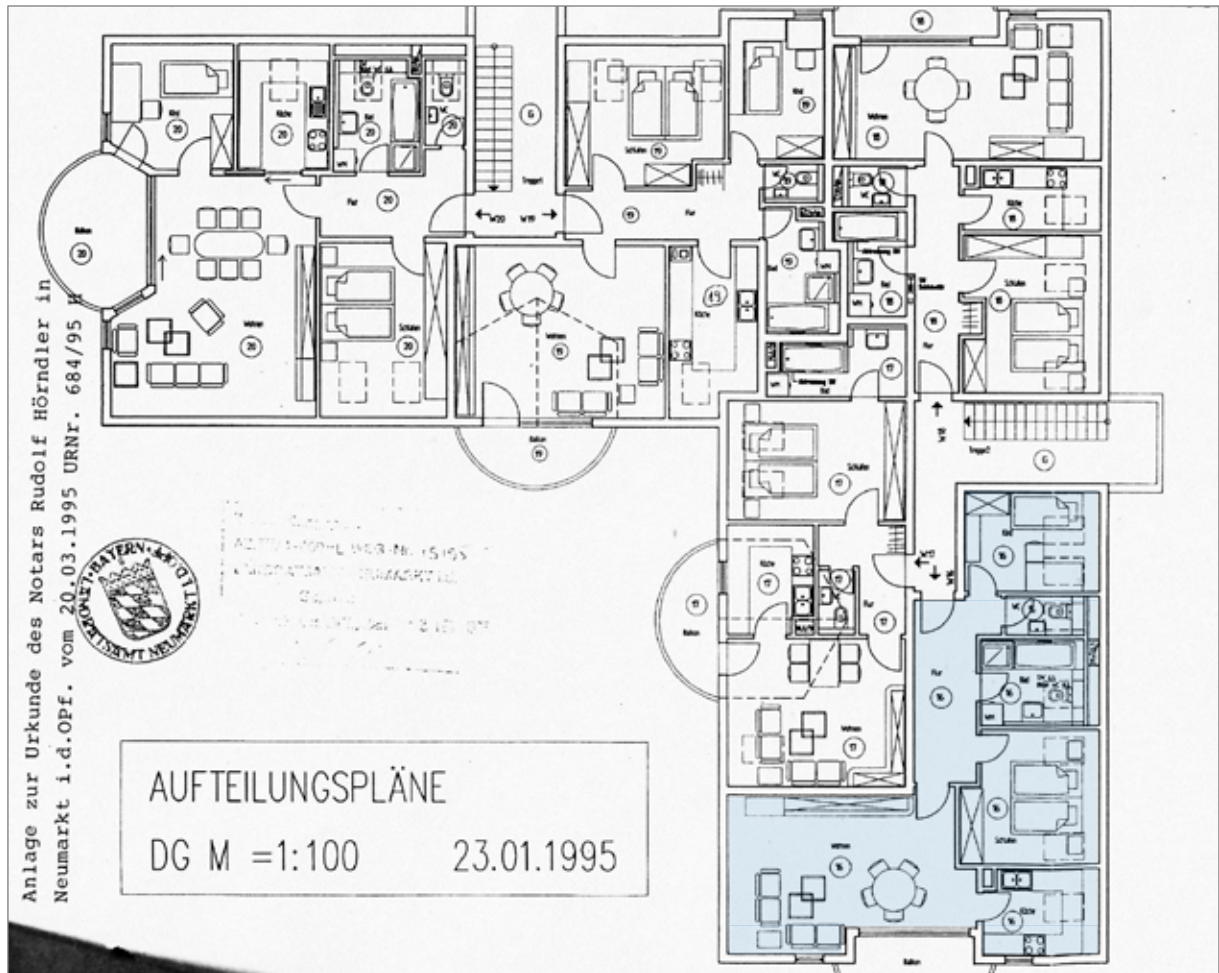
ANSICHT Süd



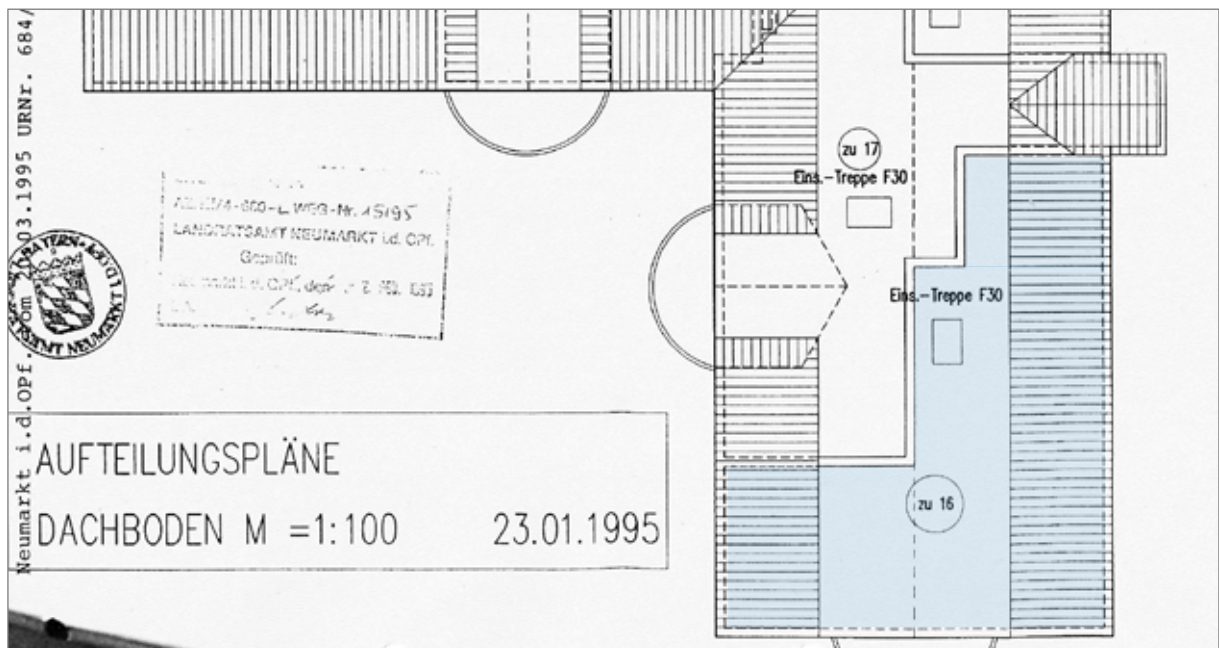
SCHNITT



Kellergeschoss



Dachgeschoss



Dachraum

FOTODOKUMENTATION



Abbildung 1 **Zufahrt** zum Objekt



Abbildung 2 **Ansicht von Nordosten**



Abbildung 3 **Ansicht von Osten**

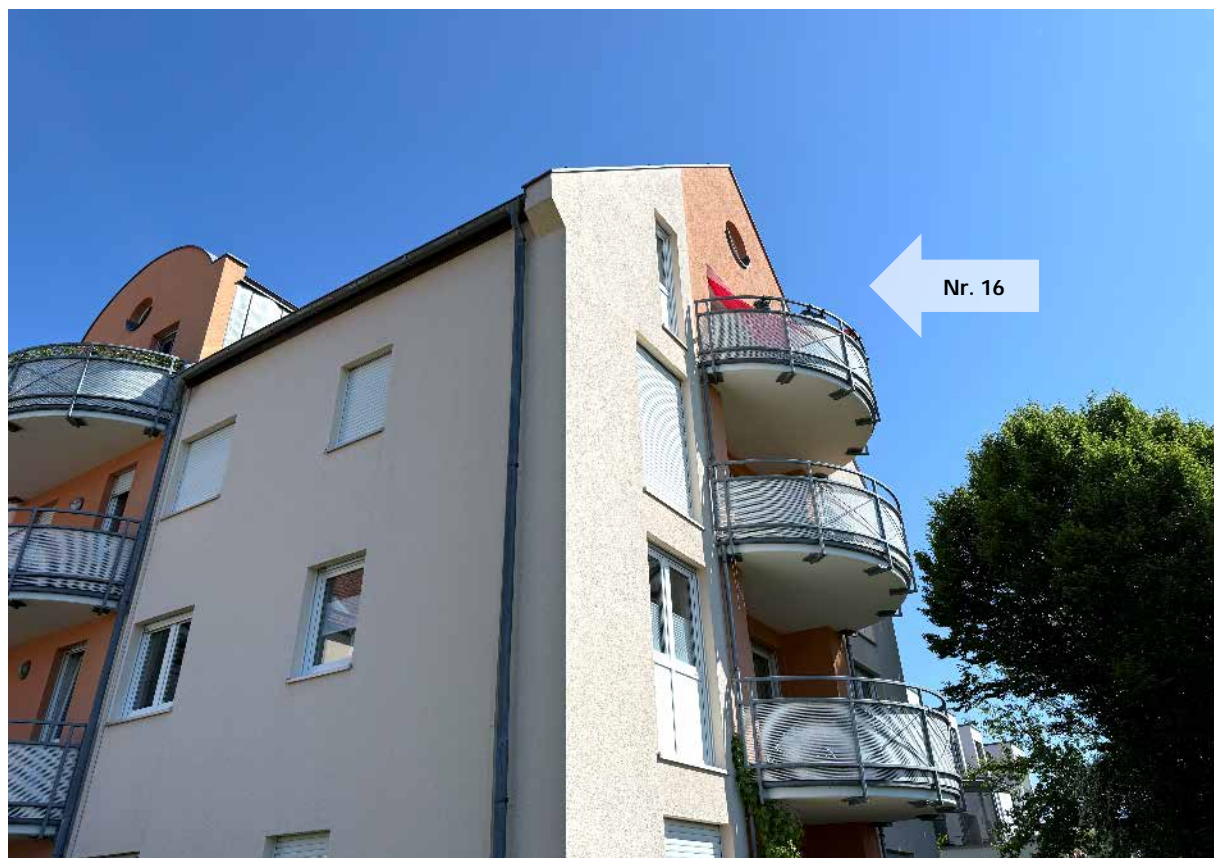


Abbildung 4 **Ansicht von Südwesten**



Abbildung 5 **Hauseingang**

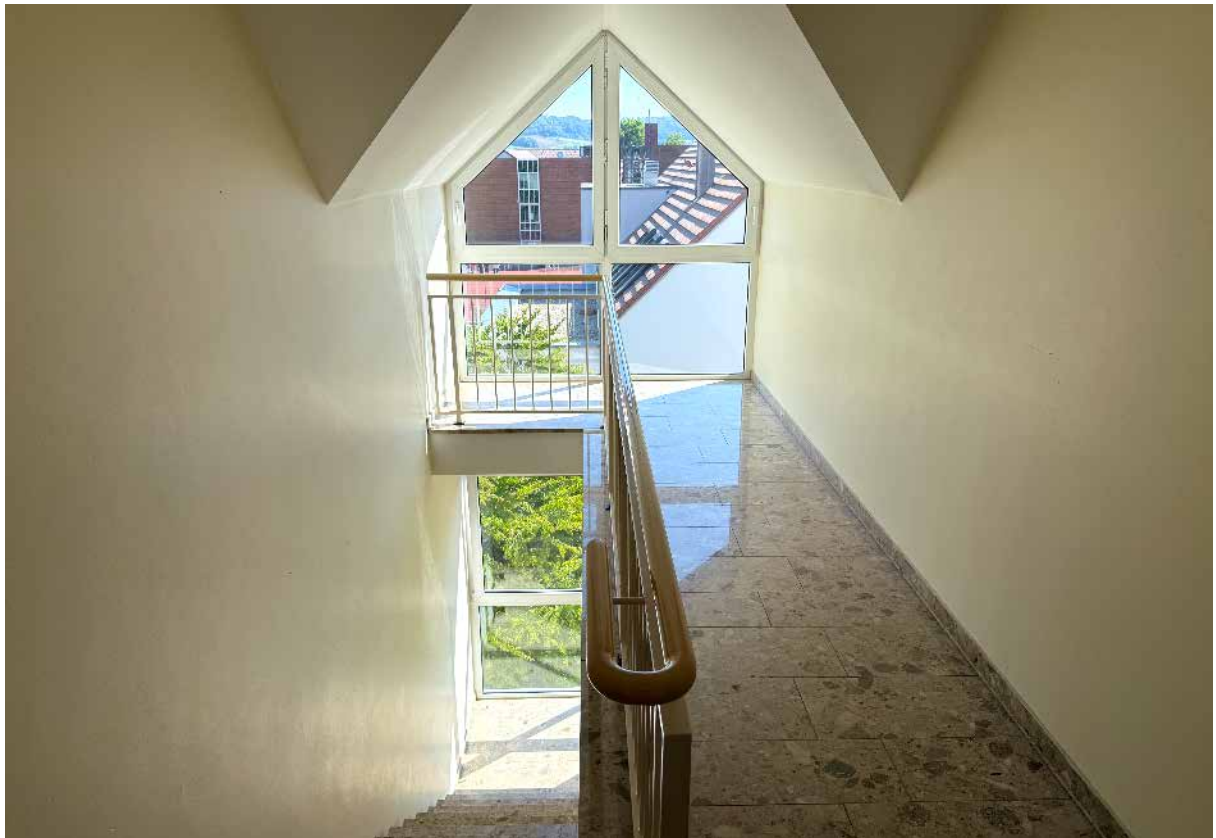


Abbildung 6 **Treppenhaus**



Abbildung 7 Eingang Wohnung Nr. 16