



Sachverständigenbüro Bär

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

90419 Nürnberg – Kirschgartenstraße 50 – Tel.: 0911 / 377 65 56 – Fax: 0911 / 377 65 54

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 148/24

Auszug aus dem **Verkehrswertgutachten**

des oben genannten Sachverständigen über den Verkehrswert nach § 194 BauGB für die **3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, WC, Diele, Flur und Loggia im EG** sowie **Kellerabteil im KG**, gem. Aufteilungsplan Nr. 20 samt Nutzungsmöglichkeit eines TG-Stellplatzes

Borkumer Straße 19, 90425 Nürnberg, Fl.-Nr. 227/2, Gemarkung Thon

Wertermittlungsstichtag: 18.11.2025

Qualitätsstichtag: 18.11.2025

Verkehrswert: 276.000,00 € (miet-/lastenfrei)

Hinweis: Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden!

Grundbuchdaten:

AG Nürnberg, Grundbuch von Thon, Blatt 1749

14,48/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 227/2, Borkumer Str. 9, 11, 15, 17, 19, 21 u. 23, Wohngebäude, Hofraum, Garten zu 5.994 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Aufteilungsplan Nr. 20.

Lagebeschreibung:

Das Grundstück, auf welchem sich das Bewertungsobjekt befindet, grenzt an die Borkumer Straße, Cuxhavener Straße und Erlanger Straße an. Die Borkumer Straße ist eine Sackgasse, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist auf Längsparkstreifen möglich. Die Cuxhavener Straße ist asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, es sind beidseitig Gehwege, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung vorhanden. Weiter sind im Verlauf der Cuxhavener Straße Bäume als Straßenbegleitgrün gegeben. Bei der Cuxhavener Straße handelt es sich um eine das Wohngebiet erschließende Straße. Die Erlanger Straße ist eine Hauptverkehrsfläche, in beide Fahrtrichtungen mit zwei Fahrstreifen befahrbar, asphaltiert. Es sind beidseitige Gehwege, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung gegeben. Auf der Erlanger Straße ist reger Kfz-Verkehr mit entsprechenden Immissionen vorhanden. Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden mit einem bzw. zwei Vollgeschossen, im weiteren Umfeld sind auch mehrgeschossige Wohngebäude vorhanden. Gegenüber der Cuxhavener Straße ist ein Lebensmittelmarkt vorhanden.

Gebäudebeschreibung und Außenanlagen:

Hinweis:

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Angaben in diesem Gutachten und die Baubeschreibung beziehen sich ausschließlich auf eine Besichtigung des Bewertungsobjektes von außen.

Angaben zur Ausstattung beruhen auf Annahmen und werden unterstellt, konnten jedoch vom Sachverständigen nicht überprüft werden.

Bauweise: Massivbau;

Baujahr: ca. 1972/73;

Veränderungen: Vermutlich diverse Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, der genaue Zeitpunkt ist nicht bekannt;



Sachverständigenbüro Bär

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

90419 Nürnberg – Kirschgartenstraße 50 – Tel.: 0911 / 377 65 56 – Fax: 0911 / 377 65 54

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.

Aufteilung in

Wohnungseigentum: Gemäß Teilungserklärung vom 19.12.1972;

Beschreibung Gemeinschaftseigentum:

Fundamente/

Gründung: Beton; das Gebäude ist gemäß dem vorliegendem Aufteilungsplan unterkellert;

Außenfassade: Die Außenfassade verfügt über einen farbigen Reibputz, Sockel glatt verputzt und gestrichen; es sind Balkone vorhanden mit massiven Betonbrüstungen sowie mit Betonpflanztrögen;

Außenwände: Mauerwerk oder Vergleichbares;

Dachkonstruktion: Soweit ersichtlich Flachdach, entsprechende Flachdachabdichtung und Wärmedämmung werden unterstellt;

Dachentwässerung: Flachdacheinläufe und innenliegende Dachschläuche sowie eine Notentwässerung;

Geschossdecken: Massivdecken;

Treppen/-haus: Das Treppenhaus verfügt über massive Treppenläufe und Podeste mit Kunststeinbelag; Metallgeländer mit Glasfüllung und Holzhandlauf; Wände verputzt und gestrichen;

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung), Kunststoffrollopanzer;

Keller: Für den Keller wird grundsätzlich unterstellt, dass ein Betonboden oder Betonestrich vorhanden ist, massive Wände ggf. aus Beton oder verputztes Mauerwerk; herkömmliche Elektroausstattung, d.h. Lichtanschlüsse in den Kellerfluren; gestrichene Stahltüren;

Hauseingang Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über mit Betonsteinpflaster befestigte Wegeflächen auf dem Grundstück; vor der Hauseingangstüre sind sieben Treppenstufen vorhanden, weiter ist ein Eingangspodest gegeben; das Eingangselement ist ein Aluminiumelement mit feststehendem Element sowie Türe, jeweils mit Verglasung; die Hauseingangstüre verfügt über eine Drückergarnitur mit Zylinderschloss; es ist eine Briefkastenanlage, Klingelanlage, Türsprechanlage vorhanden;

Aufzug: Aufzug vom KG in die Obergeschosse für 13 Personen oder 1.000 kg; Fabrikat Schmitt+Sohn Elevators;

Elektroinstallation: Standardmäßiger Hausanschluss; Klingelanlage, Türsprechanlage, elektrischer Haustüröffner, Treppenhausbeleuchtung, Außenbeleuchtung;

Heizung/Warmwasser: Zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung; nach Auskunft des Kaminkehrers erfolgt die Wärmeerzeugung der Wohnanlage über zwei Öl-Niedertemperaturkessel, beide Baujahr 1999; die Warmwasserbereitung erfolgt nach Auskunft des Kaminkehrers vermutlich ebenfalls über die Heizungsanlage;



Sachverständigenbüro Bär

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

90419 Nürnberg – Kirschgartenstraße 50 – Tel.: 0911 / 377 65 56 – Fax: 0911 / 377 65 54

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:

Das Grundstück ist im Wesentlichen nicht eingefriedet. Es sind Rasenflächen, Bäume und Sträucher vorhanden. Weiter ist ein Kinderspielplatz gegeben. Die vorhandenen befestigten Wegeflächen verfügen über Betonsteinverbundpflaster, Stufen bei Wegeflächen bestehen aus Waschbeton.

Es ist ein eingezäunter Müllplatz gegeben.

Energieausweis/ energetischer Zustand:

Ein Energieausweis vom 04.08.2019 (gültig bis 04.08.2029) liegt vor. Der vorliegende Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von 135,4 kWh/(m²a) sowie ein Primärenergieverbrauch von 148,9 kWh/(m²a) zu entnehmen. Der Energieverbrauch für Warmwasser ist darin enthalten. Energieträger ist Öl.

Der energetische Zustand entspricht im Wesentlichen der Baujahresklasse. Weitere verbessernde Maßnahmen wurden augenscheinlich nicht festgestellt.

Befund:

- Das Gemeinschaftseigentum befindet sich augenscheinlich in einem durchschnittlichen Zustand.

Beschreibung Sondereigentum:

Grundriss:

Die 3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, WC, Diele, Flur und Loggia ist im Erdgeschoss gelegen. Das Wohnzimmer, die Küche und die Loggia sind nach Westen, zur Erlanger Straße gelegen. Die Loggia ist vom Wohnzimmer zu betreten. Das Schlafzimmer und das Kinderzimmer sind nach Osten, zum Innenhof ausgerichtet. Das Bad und das WC sind innenliegend.

In Anlage sind die vorhandenen Grundrisspläne beigelegt.

Größe:

Der Sachverständige weist darauf hin, dass die Wohnung nicht zugänglich gemacht wurde und somit nicht von innen besichtigt werden konnte.

Die Wohnfläche wurde anhand der vorliegenden Aufteilungspläne überschlägig ermittelt.

Wohnen	ca.	19,82	m²
Schlafen	ca.	13,85	m²
Kind	ca.	11,86	m²
Kochen	ca.	12,02	m²
Bad	ca.	4,13	m²
WC	ca.	2,22	m²
Diele	ca.	4,60	m²
Flur/Abstellraum	ca.	4,75	m²
Loggia	ca.	2,04	m²
Wohnfläche	ca.	75,29	m²

Ausstattung:

Die im Folgenden beschriebene Ausstattung beruht auf Annahmen, da die Wohnung nicht besichtigt werden konnte. Die tatsächliche Ausstattung kann somit von der Baubeschreibung abweichen.



Sachverständigenbüro Bär

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

90419 Nürnberg – Kirschgartenstraße 50 – Tel.: 0911 / 377 65 56 – Fax: 0911 / 377 65 54

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.

Fenster:	Beim Ortstermin waren an den meisten Fenstern die Rollos heruntergelassen; soweit ersichtlich sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung) gegeben; es sind Kunststoffrollpanzer ersichtlich, diese werden vermutlich mechanisch bedient;
Türen:	Furnierte Türblätter mit Umfassungszargen;
Böden:	Laminatboden, Sanitärräume gefliest;
Wände:	Massive Innenwände verputzt und gestrichen;
Decken:	Verputzt und gestrichen;
Sanitär:	Es wird eine Sanitärausstattung, wie im Plan dargestellt, unterstellt, d.h. Bad mit Badewanne, mit einem oder zwei Waschbecken mit Einhebelmischer; Boden gefliest; Wände gefliest; innenliegend mit Abluft; WC mit Stand-WC und Aufputzpülkasten, Handwaschbecken mit Einhebelmischer; Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, innenliegend mit Abluft;
Elektro:	Dem Baujahr entsprechend durchschnittliche Elektroausstattung; abgesichert über Schaltautomaten oder Vergleichbares;
Heizung/Warmwasser:	Zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung; Rippenheizkörper mit Thermostatventilen;
Loggia:	Loggia mit massiver Balkonplatte sowie massiver Brüstung mit Betonpflanztrog; der Zugang zur Loggia ist vom Wohnzimmer gegeben;
Kellerabteil:	Es wird unterstellt, dass das Kellerabteil, wie im Plan dargestellt, vorhanden ist; für das Kellerabteil wird unterstellt, dass es mit Holzlattenrost oder Vergleichbarem abgeteilt ist, Tür als Holzlattenrost oder Vergleichbares;
Befund:	- Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Es wird ein durchschnittlicher Zustand unterstellt.

Kfz-Stellplatz/Garage:

Gemäß Teilungserklärung steht die Tiefgarage im gemeinschaftlichen Eigentum. Die jeweilige Nutzung des Abstellplatzes in der Tiefgarage wird durch zugeteilte Nummerierung geregelt. Nach Auskunft der Hausverwaltung kann nicht garantiert werden, ob in der Realität die Nummerierung laut TG-Plan so eingehalten wird. Es besteht jedoch nach der vorliegenden Auskunft für jede Wohnung ein TG-Stellplatz zur Nutzung.

Es handelt sich, soweit bekannt, um ebene TG-Stellplätze. Der TG-Stellplatz konnte nicht eingesehen werden. Es wird unterstellt, dass die Tiefgarage über einen Betonboden, Betondecke, Betonstützen und Betonträger verfügt. Die Zufahrt erfolgt von der Borkumer Straße, hier ist eine Rampe vorhanden, welche mit Beton befestigt ist. Weiter ist ein elektrisch betriebenes Garagentor gegeben. Gemäß dem vorliegenden Plan handelt es sich um einen durchschnittlich gut anfahrbaren TG-Stellplatz.

Mieter:

Das Bewertungsobjekt wird, soweit dem Sachverständigen bekannt, durch die Miteigentümerin eigengenutzt.



Sachverständigenbüro Bär

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

90419 Nürnberg – Kirschgartenstraße 50 – Tel.: 0911 / 377 65 56 – Fax: 0911 / 377 65 54

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 mittlere Wohnlage in Nürnberg gemäß der Kartierung im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses Stadt Nürnberg.
- Nachteilig sind die vorhandenen Lärmimmissionen, dies ist bereits in der Kartierung des Gutachterausschusses Stadt Nürnberg berücksichtigt.
- Massive Bauweise.
- Das Erscheinungsbild des Gemeinschaftseigentums ist zusammenfassend durchschnittlich.
- Die Ausstattung der Wohnung wird als baujahrestypisch unterstellt. Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden.
- Die Grundrisslösung ist gut. Eine Loggia ist vorhanden.
- Der Gesamtzustand wird als durchschnittlich unterstellt.
- Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit für das Bewertungsobjekt sind gut.
- Die Möglichkeiten für den Verkauf werden zusammenfassend als durchschnittlich beurteilt.



Ansicht von Norden auf
Borkumer Str. 19



Ansicht von Osten



Ansicht von Westen auf
Borkumer Str. 19



Ansicht von Südost



Hauseingang Borkumer Str. 19



Treppenhaus



Wohnungseingangstüre



Tiefgarage Ein-/Ausfahrt



Außenanlagen



Sachverständigenbüro Bär

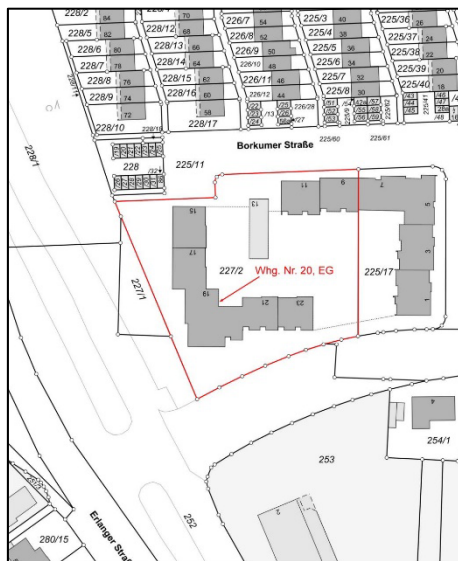
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90419 Nürnberg – Kirschgartenstraße 50 – Tel.: 0911 / 377 65 56 – Fax: 0911 / 377 65 54

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



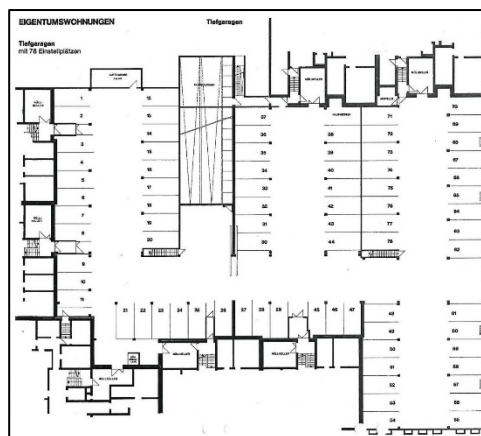
Lageplan



Grundriss Wohnung Nr. 20, EG



Grundriss Kellerabteil Nr. 20, KG



Plan Tiefgarage

Hinweis:

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

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