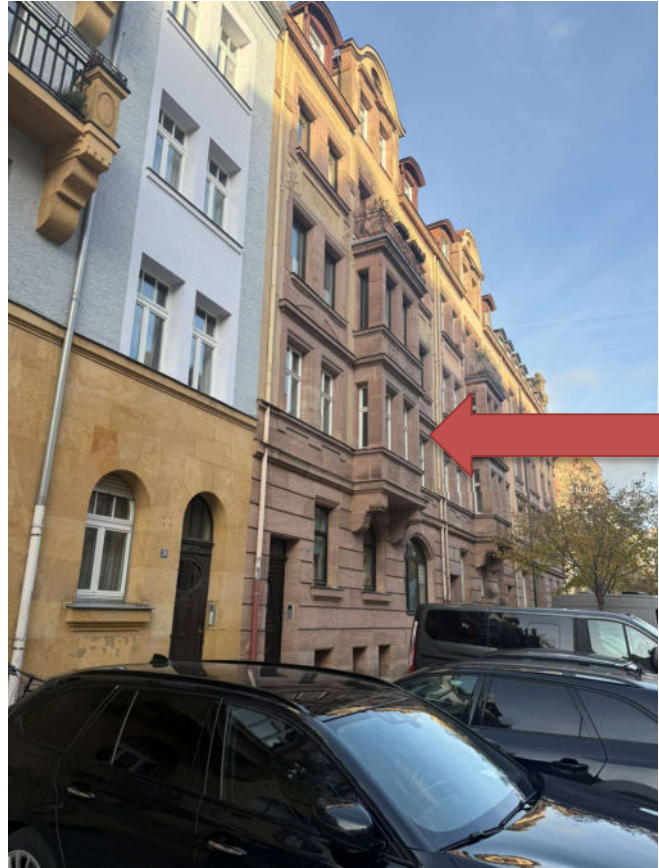


Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



| | | |
|---|---|----------------------|
| Adresse | Bewertungsobjekt | Gutachten vom |
| Schweppermannstraße 61, 90408 Nürnberg | 5 Zimmer Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss sowie Kellerraum | 15.12.2025 |
| Bewertungsstichtag | Aktenzeichen | Auftraggeber |
| 11.11.2025 | 3 K 159/25 | Amtsgericht Nürnberg |
| Verkehrswert | | 365.000 € |

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient lediglich der Kurzinformation! Der Sachverständige ist nicht zur Objektauskunft berechtigt, das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.

SACHVERSTÄNDIGER

Philip Lang 0911 240 332 21
Arminiusstraße 2 lang@voelkel-lang.de
90402 Nürnberg www.voelkel-lang.de

Lage

Makrolage

Die Stadt Nürnberg besteht aus einer Vielzahl von Ortsteilen in und um den Stadtkern und hat derzeit mit Eingemeindungen ca. 540.000 Einwohner. Nürnberg, als wirtschaftliches Zentrum Mittelfrankens, ist die zweitgrößte Stadt in Bayern. Im Vergleich deutscher Großstädte belegt sie, gemessen an der Einwohnerzahl, den 14., gemessen an ihrer Fläche den 27. Rang.

Zusammen mit ihren Nachbarstädten Fürth, Erlangen und Schwabach sowie den unmittelbar angrenzenden Landkreisen bildet die Stadt die Industrieregion Mittelfranken mit ca. 1,3 Mio. Einwohnern.

Nürnberg ist über einen Verkehrsflughafen, die Bahn, Autobahnen und den Hafen Nürnberg des Main-Donau-Kanals an alle Verkehrssysteme angeschlossen und verfügt als Oberzentrum über alle relevanten Versorgungseinrichtungen, Schulen und Hochschulen sowie über ein modernes Messezentrum.

Nürnberg verfügt über vielfältige kommunale und private Freizeitangebote, z. B. Städtische Bühnen mit Oper, Tiergarten, Frei- und Hallenbäder, Sportstadien, Feste, Veranstaltungen und Sondermärkte (Christkindlesmarkt) sowie über leicht erreichbare Naherholungsgebiete wie den „Reichswald“, die „Fränkische Schweiz“ oder das „Neue Fränkische Seenland“.



Mikrolage

Lage und Umgebungsbebauung

Das Grundstück befindet sich im statistischen Stadtteil Uhlandstraße, im Distrikt Uhlandstraße (Kobergerplatz), im weiteren Innenstadtgürtel West/Nord/Ost der Stadt Nürnberg, rd. 1,5 km nördlich des Stadtzentrums. Das Grundstück liegt an der Schweppermannstraße, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, mit beiderseitigen Bürgersteigen, mit senkrechten und waagerechten Parkbuchten und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Das Areal präsentiert sich überwiegend eben. Die Bebauung im Umfeld stellt sich als Blockrandbebauung mit mehrgeschossigen Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern, teilweise mit Läden in den Erdgeschossen, dar. In unmittelbarer Nähe zum Bewertungsgrundstück befindet sich nördlich der Kobergerplatz.

Kurz- und langfristiger Konsum- und Versorgungsbedarf

Geschäfte zur Deckung des kurzfristigen Konsum- und Versorgungsbedarf befinden sich in fußläufiger Entfernung. Der langfristige Konsum- und Versorgungsbedarf kann überwiegend in der Innenstadt von Nürnberg gedeckt werden.

Medizinische Versorgung

Eine Vielzahl an Allgemein- und Facharztpraxen befindet sich im Stadtteil und der näheren Umgebung. Das Klinikum Nürnberg, Campus Nord, die Klinik Hallerwiese als auch die Diakoneo Cnopfsche Kinderklinik befinden sich allesamt in unter 2 km Entfernung westlich bzw. südwestlich.

Kindergarten und Schuleinrichtungen

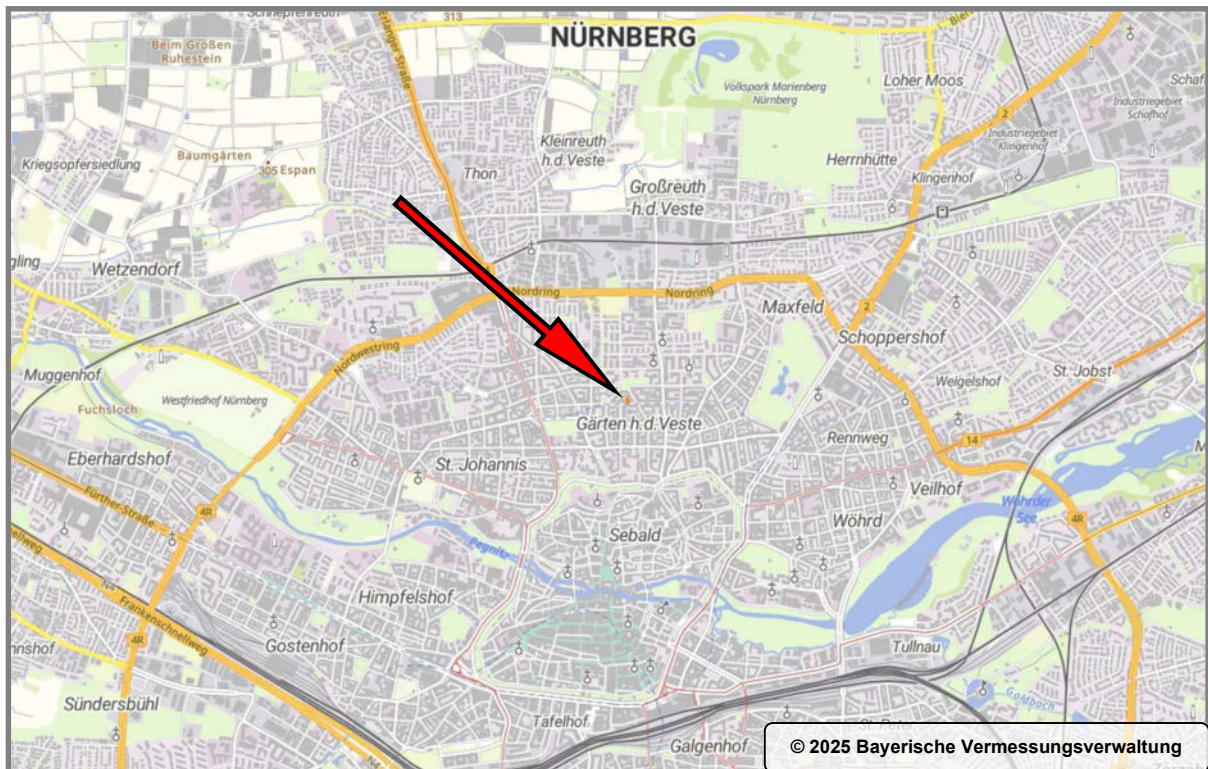
In der näheren Umgebung gibt es eine Vielzahl an Kinderbetreuungsreinrichtungen. Zudem sind im Stadtgebiet von Nürnberg alle Primär-, Sekundärschulen, sowie Hochschulen und Berufsschulen vorhanden.

Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind Parkmöglichkeiten grundsätzlich vorhanden. Aufgrund der verdichteten Bebauung in der Umgebung und der Anzahl an Anwohnern kommt es jedoch zu einer erhöhten Auslastung.

Verkehrsanbindung

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle „Nürnberg Nord“ der Autobahn A 3 beträgt ca. 6 km. Der nächstgelegene Fernverkehrsbahnhof befindet sich rd. 3 km entfernt (Hauptbahnhof Nürnberg). Die U-Bahn-Haltestelle „Kaulbachplatz“ der Linie U3 befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsgrundstück, ca. 60 m entfernt, und stellt eine direkte Verbindung zum Hauptbahnhof Nürnberg her (ca. 6 Minuten Fahrtzeit). Der nächstgelegene Flughafen (Albrecht Dürer Airport Nürnberg) befindet sich in ca. 5 km Entfernung.



Beurteilung

Insgesamt liegt das Bewertungsgrundstück an der Schweppermannstraße, laut Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses der Stadt Nürnberg, in einer sehr guten Wohnlage. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie die medizinische und schulische Infrastruktur ist gut bis sehr gut. Die Verkehrsanbindung ist für den Individualverkehr gut, für den ÖPNV sehr gut. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Raum ist aufgrund der verdichteten Bebauung teilweise angespannt. Das Bewertungsgrundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Kobergplatz sowie zur U-Bahn-Haltestelle „Kaulbachplatz“ der Linie U3.

Die Lage des Grundstücks wird abschließend mit überwiegend sehr gut beurteilt.



Naturgefahren/Umwelteinflüsse

| | |
|------------------|---------------------|
| Hochwasserrisiko | kein Risiko bekannt |
| Georisiken | kein Risiko bekannt |

Anmerkung:

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft. Weitere Informationen sind nicht bekannt und wurden nicht gesondert erhoben. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht beauftragt, weitere Untersuchungen dieser Art durchzuführen.

Immissionen

| | |
|---------------------------|---------------------------------------|
| Fluglärm | nicht im Bereich einer Lärmkartierung |
| Lärm im Individualverkehr | nicht im Bereich einer Lärmkartierung |
| Lärm Schienenwege | nicht im Bereich einer Lärmkartierung |

Anmerkung:

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft. Eigene Geräuschmessungen, etwa aus Flug-, Bahn-, oder Kfz-Verkehr, wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück liegt nicht im Bereich einer Lärmkartierung des BayernAtlas-Plus. Dies bestätigt ebenfalls der gutachterliche Eindruck vor Ort.

Beschreibung der Außenanlagen

Angrenzungen/Erschließung:

Das Grundstück grenzt mit seiner Südseite an die Schweppermannstraße an. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

Einfriedung:

Die Einfriedung nach Süden erfolgt durch Grenzbebauung mit dem auf dem Bewertungsgrundstück befindlichen Mehrfamilienhaus. Die Einfriedung nach Osten erfolgt teilweise durch Grenzbebauung durch das Mehrfamilienhaus und an der Nordostecke durch Grenzbebauung des auf dem Flurstück Nr. 66 gelegenen Nebengebäude sowie durch eine davorliegende Mauer. Die Einfriedung nach Norden erfolgt durch eine Mauer und an der Nordwestecke durch Grenzbebauung des auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen Rückgebäudes. Die Einfriedung nach Westen erfolgt teilweise durch Grenzbebauung durch das Mehrfamilienhaus und durch eine Mauer.

Zufahrt/Zuwegung:

Das Grundstück kann aufgrund der Grenzbebauung in Richtung Süden nicht befahren werden.

Der Zugang zum Bewertungsgrundstück erfolgt vom Bürgersteig der Schweppermannstraße aus im Süden und anschließend über die linksseitige Hauseingangstür.

Freiflächengestaltung:

Die Freiflächen befinden sich im nördlichen, rückwärtigen Grundstücksbereich und sind überwiegend gepflastert. An der Nordwestecke befindet sich ein Rückgebäude, welches gemäß dem vorliegenden Kaufvertrag vom 15.06.1982 (URNr. La 1384/1982) durch den Eigentümer der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss als Sondernutzungsrecht genutzt werden darf. Im rückwärtigen Bereich sind ansonsten einige Pflanzkübel, ein mobiler Fahrradständer sowie die Mülltonnen des Anwesens abgestellt.

Beurteilung

Das Grundstück kann nicht befahren werden. Es ist hinsichtlich seiner Zuwegung von der Schweppermannstraße aus gut erreichbar. Ein barrierefreier Zugang ist nicht gegeben. Naturgefahren sowie Immissionen bestehen laut der Kartierungen des BayernAtlas Plus nicht. Die Außenanlagen und die Freiflächen sind überwiegend gepflastert und somit einfach gestaltet. Sie zeigen sich in einem überwiegend ordentlichen Zustand. Dem Eigentümer der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss ist das auf dem Bewertungsgrundstück vorhandene Rückgebäude laut vorliegendem Kaufvertrag vom 15.06.1982 (URNr. La 1384/1982) als Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Die Außenanlagen und Freiflächen sind einfach gestaltet und präsentieren sich insgesamt in einem überwiegend ordentlichen Zustand. Die Merkmale des Grundstücks können abschließend als gut bewertet werden.

Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Laut schriftlicher Auskunft des Stadtplanungsamts der Stadt Nürnberg, vom 08.10.2025, liegt das Grundstück im Geltungsbereich des übergeleiteten Baulinienplans Nr. 104.

Im Übrigen richtet sich die baurechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

Das Grundstück liegt somit im „unbeplanten Innenbereich“. Wesentliche Vorgabe ist das „Einfügen“ eines Bauvorhabens in den baulichen Bestand, also die Anpassung an die Eigenart der näheren Umgebung hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, welche bebaut werden soll.

Im Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg, Stand 03.07.2024, ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Beitragsrechtlicher Zustand

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Nürnberg – Servicebetrieb Öffentlicher Raum Nürnberg vom 12.11.2025 sind die Straßenerschließungsbeiträge abgegolten.

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Nürnberg – Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg vom 08.10.2025 sind die Kanalherstellungsbeiträge abgegolten.

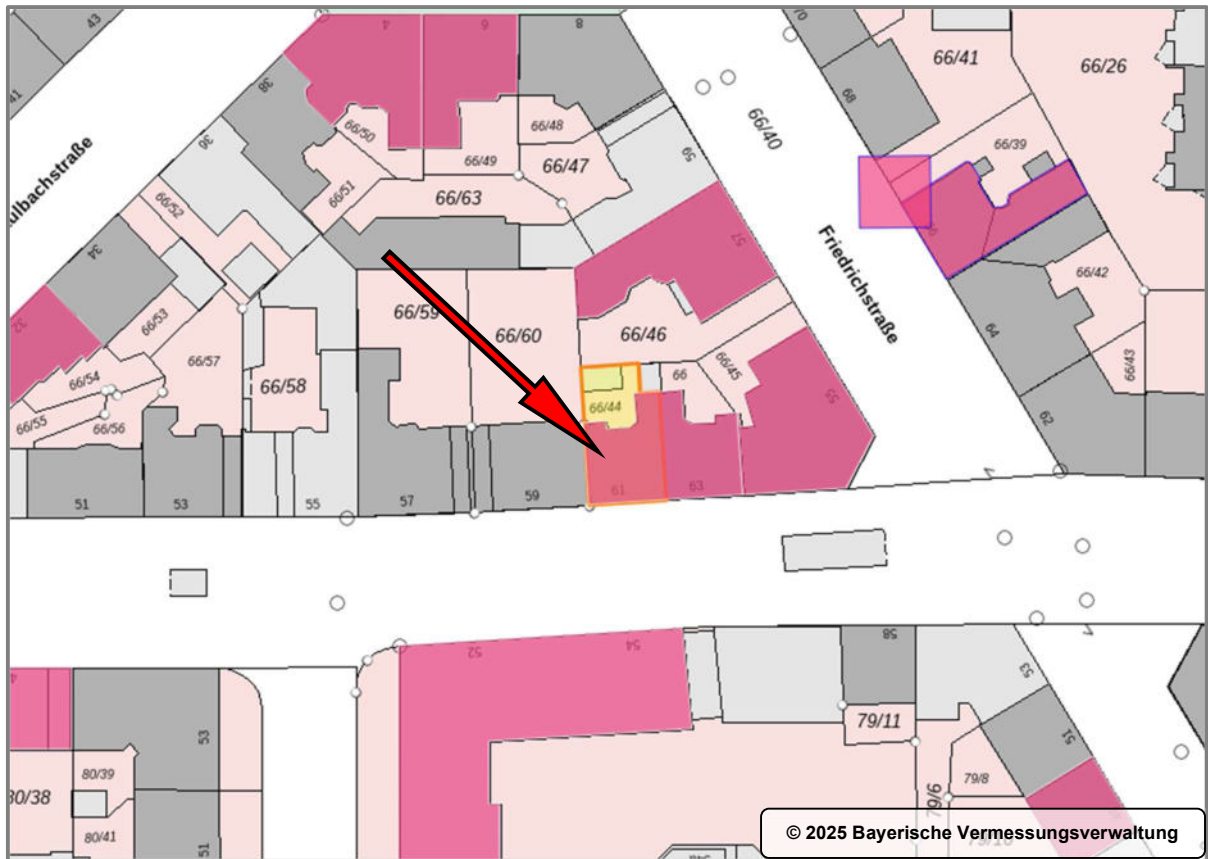
Das Grundstück ist voll erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung ebenfalls abgegolten sind.

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Nürnberg – Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg vom 02.10.2025 ist die regelmäßig geforderte Untersuchung der Grundstücksentwässerungsanlage am 14.12.2005 vorgenommen worden.

Denkmalschutz/Ensembleschutz

Das Mehrfamilienhaus auf dem Bewertungsgrundstück ist in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege als Baudenkmal (D-5-64-000-1861, Mietshaus, syn. Miethaus, syn. Zinshaus, Wohnhaus, syn. Wohngebäude, Wohnhaus, syn. Wohngebäude) eingetragen.

Kurzbeschreibung Denkmal: Mietshausgruppe, zwei viergeschossige Traufseitbauten mit Mansarddächern, Zwerchgiebeln und hölzernen Giebeldachgauben, in Teilen verputzte Sandsteinquaderbauten mit je einem zweigeschossigen Sandstein-Erker mit Balkonbrüstung, zum Jugendstil abgewandelter Neubarockdekor, um 1906.

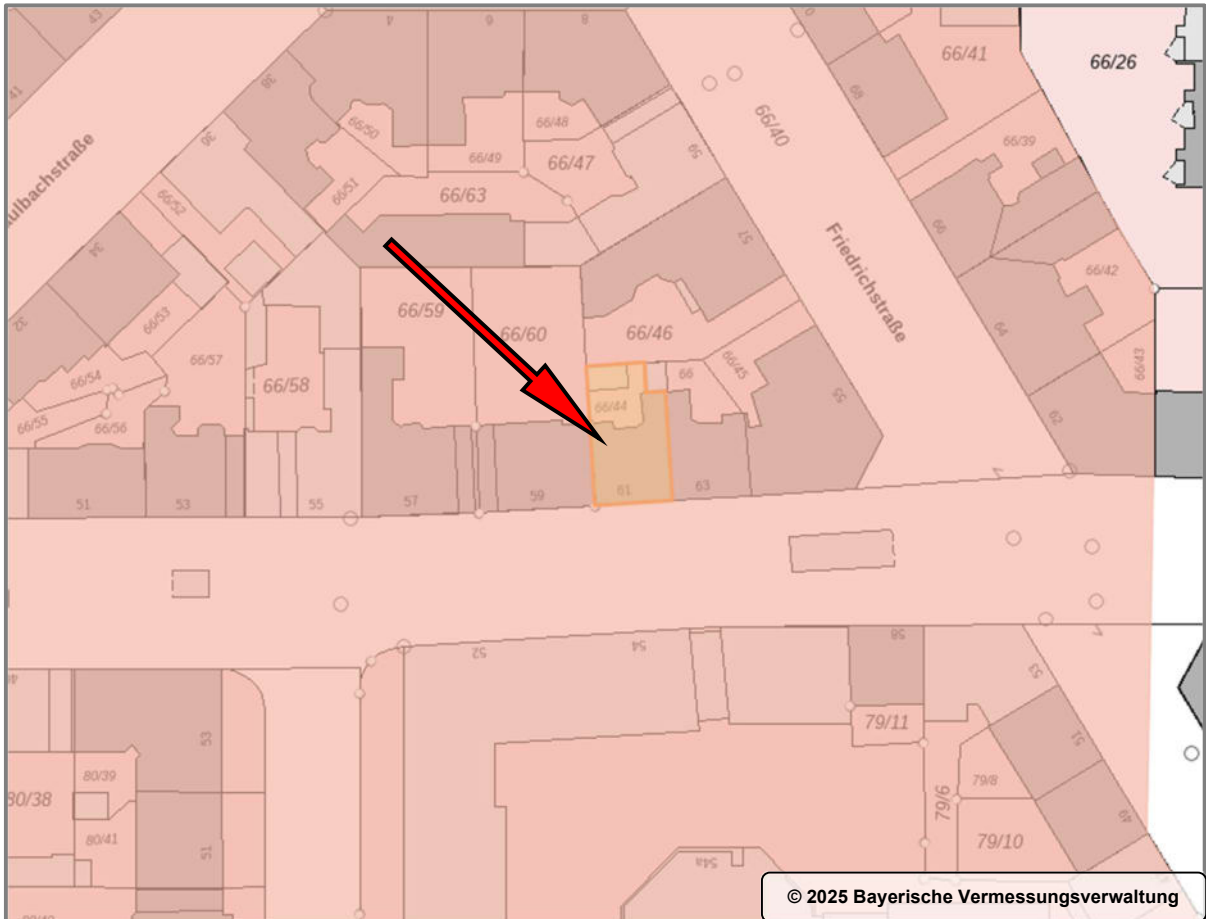


Anmerkung:

Ein Baudenkmal ist ein historisches Gebäude, eine Anlage oder eine Struktur, das aufgrund seines kulturellen, historischen oder architektonischen Wertes unter Denkmalschutz steht und für zukünftige Generationen erhalten werden soll. Es dient der Bewahrung des kulturellen Erbes.

Laut Internetauskunft des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege befindet sich das Bewertungsgrundstück in einem Gebiet, das unter Ensembleschutz steht.

(E-5-64-000-12, Bezeichnung des Ensembles: Gärten hinter der Veste).



Anmerkung:

Unter dem Begriff Ensembleschutz versteht man den Schutz von historischen Gebäudeensembles und Stadtbildern, bei dem nicht nur die einzelnen Gebäude, sondern auch deren Umgebung als Einheit geschützt und erhalten werden soll. Ensembleschutz bedeutet daher, dass bei Sanierungs- und Baumaßnahmen nicht nur auf die Einhaltung von Vorschriften für das einzelne Gebäude geachtet wird, sondern auch auf die Einhaltung von Vorschriften für die Umgebung und das gesamte Ensemble.

Verträge (Miet- und Pachtverträge)

Die Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet.

Vom beim Ortstermin anwesenden Mieter wurde dem Sachverständigen ein nicht unterzeichneter Mietvertrag mit folgendem Inhalt übermittelt:

Die Wohnung ist am Wertermittlungsstichtag an drei Personen vermietet. Das Mietverhältnis begann am 01.10.2024 und wurde auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Die monatliche Grundmiete wurde mit 1.480 €, zzgl. 110 € Vorauszahlung für Betriebskosten, gesamt somit 1.590 €, vereinbart. Von den Mietern wurde eine Kautionshöhe von 4.440 € bezahlt.

Vom Vormieter wurde von den Mietern eine Einbauküche in weiß, eine Arbeitsplatte in schwarz, inklusive Einbaugeräte, Geschirrspüler, Fabrikat: Bosch, 45 cm, Backofen, Fabrikat: Siemens, 60 cm, Induktionskochfeld, Fabrikat AEG, 80 cm, Dunstabzug, Fabrikat: Klarstein Mirage Glas, 90 cm, Spülbecken, Waschtrockner, Kühl-Gefrierschrank übernommen. Die genannten Gegenstände befinden sich somit im Mietereigentum.

WEG-Verwaltung

Auch nach Nachforschungsarbeiten und einer Nachfrage beim anwesenden Mieter während der Ortsbegehung ist die **WEG-Verwaltung** weiterhin unbekannt.

Der WEG-Verwaltung konnte somit kein Fragebogen übermittelt werden.

Dem Sachverständigen sind daher die Informationen zur Höhe der Rücklage der Eigentümergemeinschaft, wertrelevanten Eigentümerbeschlüssen, Sonderumlagen, Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum, Hausgeldrückständen, Brandversicherung, Modernisierungen in der Vergangenheit und Energieausweis nicht bekannt.

Zubehör

Nicht vorhanden.

Gebäude

Die nachstehenden Darstellungen und Ausführungen basieren auf den übergebenen/eingeholten Unterlagen, der persönlichen Inaugenscheinnahme des Sachverständigen sowie den Auskünften der Teilnehmer am Ortstermin. Sie stellen die überwiegenden Ausstattungsmerkmale und Eigenschaften des Objektes dar und haben somit nicht den Status der Vollständigkeit bzw. des Abschließenden.

Mehrfamilienhaus

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Laut Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege ist das Gebäude ca. um das Jahr 1906 errichtet worden. Das Mehrfamilienhaus stellt sich mit Kellergeschoss, laut vorliegenden Aufteilungsplänen ausgeführt mit Wasch-/Trockenraum und Mieterkellern, Erdgeschoss, drei Obergeschossen und ausgebautem Dachgeschoss dar. Im Mehrfamilienhaus befinden sich insgesamt fünf Wohnungen. Vor Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss befindet sich pro Etage eine Wohnung.

Das Mehrfamilienhaus wird an seiner Südseite von der Schweppermannstraße aus über den linksseitigen Hauseingang, über eine Eingangstür, augenscheinlich historische Holztür mit Glasausschnitt und Oberlicht, nicht überdacht, kleiner Höhenversatz mit zwei Stufen zum Bürgersteig, begangen.

Nach Betreten des Mehrfamilienhauses gelangt man über eine fünfstufige Massivtreppe, rechtsseitig Edelstahlhandlauf, weiter in den Eingangsbereich, welcher durch eine Tür mit Glaseinsätzen separiert werden kann. Im Eingangsbereich befindet sich linksseitig die Briefkastenanlage. Der Fußboden des Eingangsbereichs ist mit kleinformatigen, Fliesen, älteren Datums belegt. Die Wände sind bis zu einer Höhe von ca. 1,50 m mit Steinzeug belegt, darüber augenscheinlich verputzt und gestrichen. Die Decken und Schrägen sind augenscheinlich verputzt und gestrichen.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Die Trittstufen sowie die Podeste sind in Holz, die Setzstufen in Holz, lackiert, ausgeführt. Die Geländer und die Handläufe stellen sich augenscheinlich in Holz, lackiert dar. Die Wände sind überwiegend verputzt und gestrichen. Die Decken sind überwiegend verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt augenscheinlich durch Kunststoffrundbogenfenster.

Baujahr: Nicht bekannt.
gemäß Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege um das Jahr 1906.

Modernisierungen/Renovierungen: Augenscheinlich wurden verschiedene Modernisierungen/Renovierungen am Gemeinschaftseigentum vorgenommen, die Ausführungsjahre sind jedoch nicht bekannt.

Geschosse: Keller-, Erdgeschoss, drei Obergeschosse, Dachgeschoss.

| | |
|------------------------|--|
| Bauweise: | Massivbauweise. |
| Fassade: | Überwiegend in Sandsteinquadern ausgeführt. |
| Dach: | Mansarddach, Zwerchgiebel und hölzernen Giebel-dachgauben. Dachentwässerung traufseitig über Dachrinnen und Fallrohre, augenscheinlich in Stahlblech, gestrichen ausgeführt. |
| Fenster: | Augenscheinlich teilweise Kunststoffisoliertglasfenster, teilweise Holzrahmenfenster, überwiegend ohne Außenrollos ausgeführt. |
| Heizungsanlage: | Gas-Etagenheizung. |

Wohnung Nr. 2

Die zu bewertende Wohnung Nr. 2 befindet sich im 1. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses. Über das Treppenhaus wird die Wohnung über eine Wohnungstür, in Holz ausgeführt und mit Glasausschnitten, begangen. Sie stellt sich als 5 Zimmer Wohnung mit Flur, WC, Wohnzimmer, Schlafzimmer nach Südwesten, Schlafzimmer nach Südosten, Bad, Küche, Durchgangszimmer, Schlafzimmer nach Nordosten und Wintergarten dar.

- Fußböden:** Überwiegend mit Parkett belegt. Im WC, Bad, Küche und Wintergarten mit Steinzeug belegt.
- Wände:** Überwiegend tapeziert und gestrichen. Im WC bis auf eine Höhe von ca. 1,50 m mit Steinzeug belegt, ansonsten tapeziert und gestrichen. Im Bad bis auf eine Höhe von ca. 1,70 mit Steinzeug belegt, im Nassbereich des Bades raumhoch mit Steinzeug belegt, ansonsten tapeziert und gestrichen. In der Küche im Bereich der Küchenmöbel mit Steinzeug belegt, ansonsten tapeziert und gestrichen.
- Decken:** Überwiegend tapeziert und gestrichen. Im Bad abgehängte Decke. Im Schlafzimmer nach Südwesten um im Schlafzimmer nach Südosten ist jeweils eine Stuckleiste vorhanden.
- Türen:** Überwiegend Türen Zargen und Blätter in Holz. Zur Küche und zum Durchgangszimmer mit Glasausschnitt ausgeführt. Vom Durchgangszimmer zum Wintergarten mit Glasausschnitt und Oberlicht ausgeführt. Vom Flur zum Wohnzimmer und von der Küche zum Wintergarten ist jeweils kein Türblatt vorhanden.
- Fenster:** Überwiegend Kunststoffisoliertglasfenster mit Kippoberlicht. Im WC kleines Holzrahmenfenster. Im Flur, Bad, Küche und Durchgangszimmer sind keine Fenster vorhanden. Im Schlafzimmer nach Nordosten Kunststoffisoliertglasfenster ohne Oberlicht. Im Wintergarten, Holzrahmenfenster.
- Beheizung:** Überwiegend Flachheizkörper. Im WC Flachheizkörper. Im Bad Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper.
- Sanitärgegenstände:** Im WC wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und kleines Waschbecken mit Einhandmischbatterie.
- Im Bad Regendusche mit Brause und Einhandmischbatterie und Waschbecken mit Einhandmischbatterie. Handtuchheizkörper vorhanden.

Sonstiges:

In der Küche befindet sich eine Gasterme, Fabrikat: Buderus, aus dem Jahr 2017.

Gemäß Auskunft des bei der Ortsbegehung anwesenden Mieters ist im Bad der Stromkreislauf so gesteuert, dass die Fußbodenheizung nur heizt, wenn der Lichtschalter im Badezimmer angeschaltet ist.

Gemäß Auskunft des bei der Ortsbegehung anwesenden Mieters ist die Duschwanne nicht mit einem Gefälle zum Abfluss ausgerichtet. Sie ist so ausgerichtet, dass sich im Wandbereich Wasser staut.

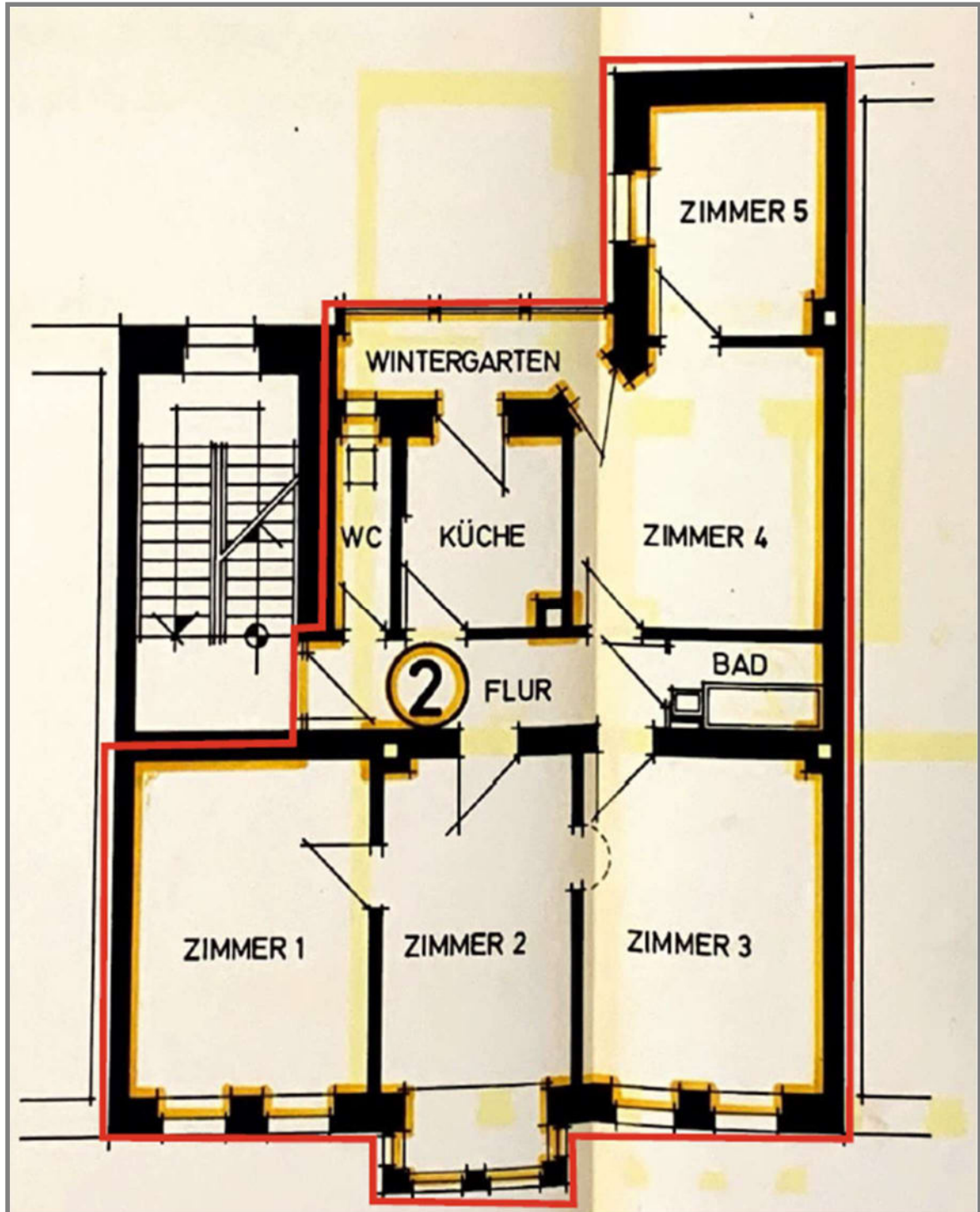
Gemäß Auskunft des bei der Ortsbegehung anwesenden Mieters wird das Wasser in den vorhandenen Heizkörpern zweimal jährlich aufgefüllt. Dies könnte auf ein Leck im Heizkreislauf hindeuten.

Gemäß Auskunft des bei der Ortsbegehung anwesenden Mieters entsteht durch die Tatsache, dass im Wintergarten nur baujahrestypische, einfach verglaste Holzrahmenfenster verbaut sind, eine starke Kondenswasserbildung im Scheibenbereich des Wintergartens. Zudem sind im Eckbereich nach Nordwesten des Wintergartens Feuchtigkeitseindringungen unter den Fenstern ersichtlich. Im Wintergarten befindet sich zudem eine Steckdose zum WC hin, welche nicht funktionstüchtig ist.

Das Badezimmer ist im Deckenbereich abgehängt, was zu einer sich darunter stauenden Feuchte und damit Schimmelbildung führen kann.

Laut Auskunft des bei der Ortsbegehung anwesenden Mieters kommt es im Wohnzimmer im Bereich des Erkers zu Kondenswasserbildung.

Laut Auskunft des bei der Ortsbegehung anwesenden Mieters wurde der Boden nur an der Stelle, an der sich während der Sanierung ein Schrank befand, zunächst nicht erneuert und erst anschließend nachverlegt, weshalb Unterschiede im Bodenbelag ersichtlich sind.



Kellerraum Nr. 2

Ebenfalls im Sondereigentum befindet sich der Kellerraum Nr. 2. Dieser befindet sich laut vorliegenden Unterlagen im Kellergeschoss im Südosten und ist über das innenliegende Treppenhaus zugänglich.

Der Kellerraum Nr. 2 konnte nicht besichtigt werden.

Beurteilung

Gemeinschaftseigentum

Das ursprüngliche Baujahr der Gebäude ist nicht bekannt. Laut Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege ist das Gebäude ca. um das Jahr 1906 errichtet worden. Somit dürfte das Gebäude älter als 80 Jahre sein. Zum Stichtag sind dem Sachverständigen keine genauen Modernisierungszeitpunkte/ und -maßnahmen bekannt. Augenscheinlich wurden am Gebäude verschiedene Modernisierungs-/Renovierungsmaßnahmen durchgeführt, sodass sich das Gebäude in einem überwiegend sanierten Zustand befindet. Der energetische Zustand des Gebäudes wird baujahresbedingt unterdurchschnittlich eingeschätzt. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Sondereigentum (Wohnung Nr. 2)

Die Wohnung Nr. 2 liegt im 1. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses und stellt sich als 5 Zimmer Wohnung dar.

Die Wohnung stellt sich in einem renovierten Zustand dar. Die Wohnung wurde vermutlich ca. zwischen den Jahren 2010 bis 2015 renoviert. Nach Einschätzung des Sachverständigen wurden die durchgeführten Renovierungsmaßnahmen teilweise unfachmännisch ausgeführt. Es ist ein gewisser Instandhaltungs- und Reparaturrückstau erkennbar.

Unter Berücksichtigung des renovierten Zustands – teilweise in unfachlicher Ausführung – und der Lage ist der Wohnwert als gut einzustufen.

Sondereigentum (Kellerraum Nr. 2)

Der Kellerraum Nr. 2 konnte nicht besichtigt werden. Gemäß den vorliegenden Aufteilungsplänen stellt sich der Kellerraum als ein überwiegend gewöhnliches Kellerabteil dar.

| Wohnflächenberechnung | |
|---|----------------------------|
| 1. Obergeschoss, Wohnung Nr. 2 | |
| Wohnfläche Wohnung Nr. 2 | 90,49 m ² |
| Wohnfläche Wohnung Nr. 2, gerundet | 90,00 m² |

