



Sachverständigenbüro Bär

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

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

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 168/23

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 Balkon im 3. OG sowie Kellerabteil im KG**, gem. Aufteilungsplan Nr. 65 und **1/4 Anteil an Vierfachparker**, gem. Aufteilungsplan Nr. 161 (Nutzung TG-Stellplatz oben rechts)

Am Röthenbacher Landgraben 20, 90451 Nürnberg,
Fl.-Nr. 151/223, Gemarkung Röthenbach b. Schweinau

Wertermittlungstichtag: 03.02.2025

Qualitätstichtag: 03.02.2025

Verkehrswert:

267.000,00 € - Wohnung und Kellerabteil je Nr. 65 (miet-/lastenfrei)

6.000,00 € - 1/4 Anteil am Vierfachparker Nr. 161 (miet-/lastenfrei)

Grundbuchdaten:

AG Nürnberg, Grundbuch von Röthenbach b. Schweinau, Blatt 9447 (Wohnungsgrundbuch)

116/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 151/223, Am Röthenbacher Landgraben 12, 14, 16, 18, 18a, 20, Charkovstr. 5, 7, 9, 11, 13, Gebäude- und Freifläche zu 5.303 m², verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung samt Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 65.

AG Nürnberg, Grundbuch von Röthenbach b. Schweinau, Blatt 9543 (Teileigentumsgrundbuch)

4/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 151/223, Am Röthenbacher Landgraben 12, 14, 16, 18, 18a, 20, Charkovstr. 5, 7, 9, 11, 13, Gebäude- und Freifläche zu 5.303 m², verbunden mit Sondereigentum an dem Vierfachparker, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 161.

Lagebeschreibung:

Die Bewertungsobjekte sind in der Straße Am Röthenbacher Landgraben gelegen. Die Straße Am Röthenbacher Landgraben ist asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist beidseitig auf Senkrechtparkern möglich. Weiter ist Straßenbegleitgrün in Form von Bäumen gegeben. Weiter grenzt das Bewertungsgrundstück an die Charkovstraße an, hierbei handelt es sich um eine Spielstraße. Die umliegende Bebauung besteht aus Wohngebäuden mit drei bzw. vier Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen.

Gebäudebeschreibung und Außenanlagen:

Bauweise: Massivbau;

Baujahr: ca. 1994;

Veränderungen: Soweit ersichtlich keine wesentlichen Veränderungen;

Aufteilung in

Wohnungseigentum: Gemäß Teilungserklärung vom 24.09.1993;

Beschreibung Gemeinschaftseigentum:

Fundamente/

Gründung: Beton; das Gebäude ist unterkellert;



Sachverständigenbüro Bär

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

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

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.

Außenfassade:	Wärmedämmverbundsystem mit Reibputz; Sockel farblich abgesetzt;
Außenwände:	Mauerwerk oder Vergleichbares;
Dachkonstruktion:	Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl bzw. eine Betonkonstruktion werden unterstellt; gedeckt ist das Dach mit Biberschwanzziegeln; es sind Dacherker bzw. Dachgauben vorhanden, welche mit Titanzinkblech verkleidet sind;
Dachentwässerung:	Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech;
Geschossdecken:	Massivdecken;
Treppen/-haus:	Das Treppenhaus verfügt über massive Treppenläufe und Podeste mit Natursteinbelag, gestrichenes Metallgeländer mit Holzhandlauf; Treppenhauswände mit Reibputz; belichtet ist das Treppenhaus über Fenster in der Außenfassade (Kunststofffenster mit Isolierverglasung);
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; mechanisch bedienbare Kunststoffrollen;
Keller:	Grundsätzlich verfügt der Keller über einen Betonestrich oder Vergleichbares, gestrichene Betonwände bzw. geschlämmte Mauerwerkswände; Lampenanschlüsse in den Fluren; im Bereich der Decke verlaufen Rohrleitungen und Elektroleitungen;
Hauseingang	Der Zugang zum Wohnhaus Hs.-Nr. 20 erfolgt über eine von der Fassade zurückversetzte Hauseingangstüre; die Hauseingangstüre ist ein pulverbeschichtetes Metallelement mit Isolierglaseinsatz, Drückergarnitur und Zylinderschloss; seitlich der Hauseingangstüre sind eine Klingelanlage mit Gegensprechanlage sowie Briefkastenanlage aufgestellt;
Aufzug:	Es ist ein Aufzug für sechs Personen vorhanden, Tragfähigkeit 450 kg, Baujahr 1994, Fabrikat Schmitt+Sohn Aufzüge;
Elektroinstallation:	Standardmäßiger Hausanschluss, Klingelanlage, Türsprechanlage, elektrischer Haustüröffner, Treppenhausbeleuchtung, Außenbeleuchtung;
Heizung/Warmwasser:	Zentral beheizt und zentrale Warmwasserversorgung mittels Fernwärmeanschluss;
Gemeinschaftsräume:	Es ist ein Trockenraum vorhanden, hier ist ein Wäschetrockner aufgestellt, dieser wird über Münzen bedient; Fahrradkeller, der Zugang und Ausgang vom Fahrradkeller erfolgt nach Angabe über die Tiefgarage; Im Bereich eines erdgeschossigen Durchgangs durch die Gebäude zum Innenhof sind die Papiertonnen, Mülltonnen, usw. aufgestellt; der Müllabstellbereich ist teilweise abschließbar;
Außenanlagen:	Das Grundstück ist nicht eingefriedet. Es sind Hecken, Sträucher, Bäume und Rasenflächen gegeben. Im inneren Bereich verfügen die Freiflächen über einen Spielplatz mit Sandkasten und einer Schaukel, hier sind auch Sitzbänke aufgestellt. Wegeflächen sind mit Betonsteinpflaster befestigt.



Sachverständigenbüro Bär

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

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

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.

Energieausweis/

energetischer Zustand:

Ein Energieausweis vom 23.11.2018 (gültig bis 22.11.2028) liegt vor. Dieser wurde auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von 80,8 kWh/(m²a) sowie ein Primärenergieverbrauch von 0,0 kWh/(m²a) zu entnehmen. Der Energieverbrauch für Warmwasser ist darin enthalten. Energieträger ist Fernwärme.

Der energetische Zustand entspricht, soweit feststellbar, der Baujahresklasse, weitere verbessernde Maßnahmen sind nicht gegeben.

Befund:

- Das Gemeinschaftseigentum befindet sich zusammenfassend in einem durchschnittlichen Zustand.
- Gemäß vorliegenden Auskünften der Hausverwaltung steht eine Sanierungsmaßnahme in der Tiefgarage an.

Beschreibung Sondereigentum:

Grundriss:

Die 3-Zimmerwohnung mit Küche, innenliegendem Bad, innenliegendem WC, Diele, Flur und Balkon ist im 3. Obergeschoss gelegen. Zwei Zimmer sind nach Norden, zur Straße Am Röthenbacher Landgraben gelegen. Das Wohnzimmer mit Küche und der Balkon sind nach Süden, zum Innenhof ausgerichtet. Der Balkon ist vom Wohnzimmer zu betreten. Das Bad und das WC sind innenliegend.

In Anlage sind die vorhandenen Aufteilungspläne beigelegt. Abweichend zum vorhandenen Aufteilungsplan ist die eingezeichnete Küche an dieser Stelle nicht gegeben, die eingezeichneten Wände sind nicht vorhanden. Die Küche wurde in Richtung Fenster geschoben und hier eine Wand zum Wohnzimmer eingebaut.

Größe:

Die Wohnfläche wurde gemäß Aufmaß wie folgt ermittelt:

Wohnraum mit Küche	ca.	31,65	m²
Zimmer	ca.	13,44	m²
Zimmer	ca.	9,46	m²
Bad	ca.	4,76	m²
WC	ca.	1,93	m²
Flur	ca.	3,21	m²
Diele	ca.	8,40	m²
Balkon zu 1/4	ca.	1,04	m²
Wohnfläche	ca.	73,9	m²

Ausstattung:

Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung, aus dem Baujahr; Fensterbänke innen aus Naturstein, außen aus Metall; mechanisch bedienbare Kunststoffrollos;

Türen:

Kunststoffbeschichtete Türblätter mit Umfassungszargen und durchschnittlichen Drückergarnituren; Wohnungseingangstüre als holzfurniertes Türblatt mit gestrichener Stahlzarge, Drückergarnitur mit Zylinderschloss (Einfachverriegelung) und Spion;

Böden:

Laminatboden; Bad und WC gefliest; Küche ebenfalls mit Laminatboden;



Sachverständigenbüro Bär

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

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

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.

Wände:	Massive Innenwände verputzt und gestrichen;
Decken:	Verputzt und gestrichen;
Sanitär:	Bad mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, emaillierte Stahlbadewanne mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest; Waschmaschinenanschluss mit Zu- und Ablauf; manuell gesteuerte Fußbodenheizung; innenliegend mit elektrischem Lüfter; im Bereich der Badewanne sind an der Wand zwei Fliesen gerissen; Innenliegendes Gäste-WC mit elektrischer Abluft mit Handwaschbecken mit Einhebelmischer, Hänge-WC und Unterputzspülkasten; Boden gefliest; Wände türhoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen;
Elektro:	Dem Baujahr entsprechend durchschnittliche Elektroausstattung; abgesichert über Schaltautomaten, FI-Schalter ist vorhanden; der Sicherungskasten ist unter Putz im Bereich der Diele vorhanden; elektrischer Haustüröffner, Türsprechanlage; Rauchmelder;
Heizung/Warmwasser:	Zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung; manuell gesteuerte Fußbodenheizung; der Anschlusskasten mit den manuellen Ventilen der Fußbodenheizung ist unter Putz in der Diele;
Balkon:	Vom Wohnzimmer aus begehbar ist ein Balkon mit einer massiven Balkonplatte, ohne weiteren Oberbelag; es ist ein gestrichenes Metallgeländer mit teilweise Glasfüllungen gegeben; zum Nachbarbalkon ist eine Sichtschutzwand aus gestrichenem Stahl vorhanden;
Kellerabteil:	Das Kellerabteil Nr. 065 ist, wie im Aufteilungsplan dargestellt, vorhanden; die Kellerabteile sind zu den Nachbarabteilen und zum Flur mittels Metallzaun abgeteilt, Tür als Metallzaun mit Vorhängeschloss abschließbar; in dem Kellerabteil sind eine Steckdose sowie ein Lichtschalter mit Lichtauslass vorhanden; als Boden ist ein Betonestrich oder Vergleichbares vorhanden;
Befund:	- Das Sondereigentum befindet sich zusammenfassend in einem durchschnittlichen Zustand.

Tiefgarage / Tiefgaragenstellplatz:

Es besteht ein 1/4 Anteil am 4/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 151/223, Gemarkung Röthenbach b. Schweinau, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Vierfachparker, gem. Aufteilungsplan Nr. 161. Zur Nutzung steht der TG-Stellplatz oben rechts der Vierfachhebebühne. Der TG-Stellplatz ist durchschnittlich gut anfahrbar.

Die Tiefgarage selbst verfügt über einen Betonboden, Betonstützen, Betonträger und Betonwände. Von der Tiefgarage ist der direkte Zugang zu den Treppenhäusern möglich. Die Tiefgarage verfügt über eine Belüftungsanlage. Bei der Ein- und Ausfahrt sind zwei elektrisch betriebene Sektionaltore vorhanden.

Mieter:

Das Bewertungsobjekt wird zum Bewertungsstichtag durch die Miteigentümerin eigengenutzt.



Sachverständigenbüro Bär

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

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

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.
- Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild ist durchschnittlich.
- Das Erscheinungsbild des Gemeinschaftseigentums ist zusammenfassend durchschnittlich.
- Die Ausstattung der Wohnung wird, bezogen auf das Baujahr, als durchschnittlich beurteilt.
- Die Grundrisslösung der zu bewertenden Wohnung ist durchschnittlich bis gut. Ein Balkon ist vorhanden.
- Der Gesamtzustand wird als durchschnittlich beurteilt.
- Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit für das Bewertungsobjekt sind gut.
- Die Möglichkeiten für den Verkauf werden zusammenfassend als durchschnittlich beurteilt.



Ansicht von Nordost



Ansicht von Südwest



Hauseingang



Treppenhaus



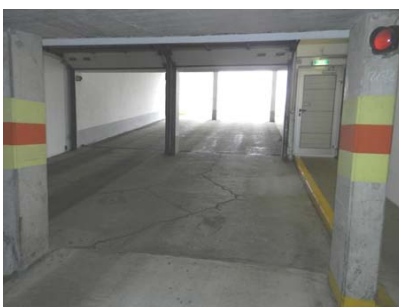
Aufzug



Wohnungseingangstüre



Tiefgaragen-Ein-/Ausfahrt



Tiefgaragen-Ein-/Ausfahrt



TG-Vierfachparker
(Nutzung oben rechts)

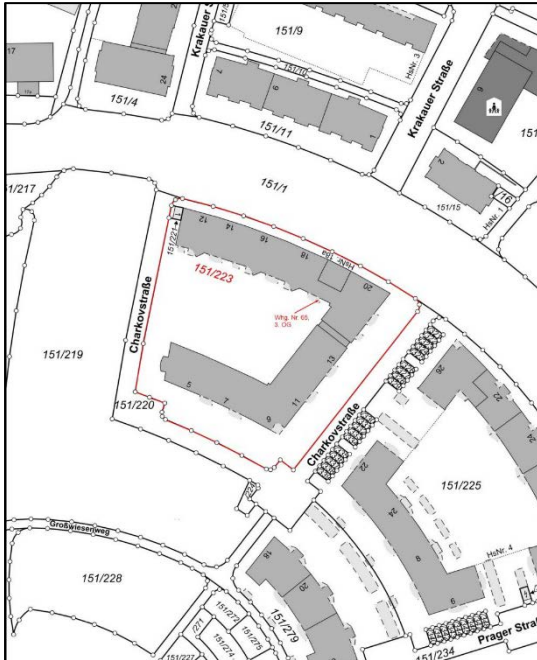


Sachverständigenbüro Bär

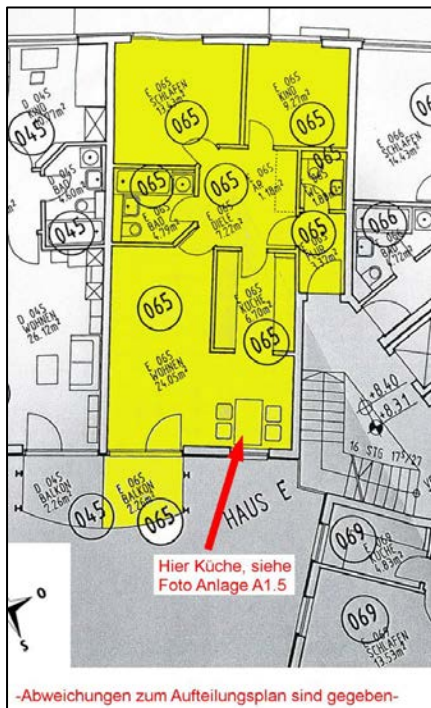
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

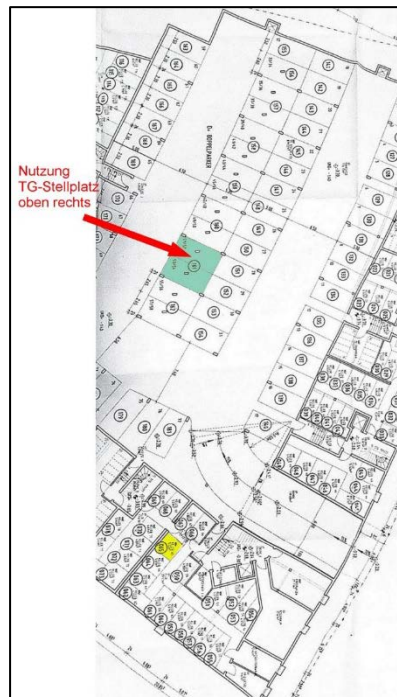
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



Lageplan



Grundriss Wohnung Nr. 65, 3. OG



Grundriss Kellerabteil Nr. 65, KG,
TG-Stellplatz Nr. 161 (Nutzung TG-
Stellplatz oben rechts)

Hinweis:

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

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