

Claus Offenhammer

Von der Industrie- und Handelskammer
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
zuständige Aufsichtsbehörde: IHK Nürnberg für Mittelfranken

Simonsohofer Str. 21
91207 Lauf a.d. Pegnitz
Tel. 09123 / 94080 Email: info@sv-offenhammer.de

Kurzfassung zum Verkehrswert-Gutachten



Grundstück:	Wohnung Nr. 10 samt Kellerraum Lauer Weg 91 90552 Röthenbach a.d. Pegnitz
Amtsgericht Nürnberg:	6 K 3/25
Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft	
Verkehrswert:	250.000 €
Exemplar Nummer:	1 / 2

1.1. Bewertungsobjekt und Lage

Auf dem Grundstück befinden sich die Wohnanlage Laufer Weg 91 und 93 sowie Außenstellplätze.

Die Bewertungswohnung Nr. 10 im Haus Nr. 91 im 1. Obergeschoss wird selbst bewohnt.

Der Laufer Weg verläuft ab dem östlichen Ortsanfang von Röthenbach quer durch den Stadtteil Seespitze. Das Grundstück liegt an der Einmündung der Andreas-Maußner-Straße. Der Hauszugang erfolgt auf der Hofseite, dort sind auch die Stellplätze angeordnet.

1.2. Bewertungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag wird der 14.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) festgelegt.

2.1.1 Grundbuch

Amtsgericht Hersbruck Grundbuch von Röthenbach a.d. Pegn.
Band 97 Blatt 3601 [*auszugsweise*]

- Bestandsverzeichnis:
46/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Fl.Nr. 493; Laufer Weg 91 und 93; Gebäude- und Freifläche
Größe: 1.765 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt einem Keller-
raum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 10 bezeichnet.
- Erste Abteilung: Eigentümer
lfd.Nr. 1 bis 6: [...]
in Erbengemeinschaft
- Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist
angeordnet [...]
- Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
[*Eintragungen vorhanden*]

2.1.2 Grundbuch-Eintragungen

Die im Grundbuch in Abteilung II und III eingetragenen Belastungen bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens außer Betracht.

Die Eintragung zur Zwangsversteigerung ist verfahrensüblich.

Hinweis: der Wohnung ist ein Außenstellplatz zugeteilt. Dieser ist weder als Teileigentum noch als Nutzungsrecht im Grundbuch eingetragen.

2.1.3 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen

- **Bebauungsplan:** der Bebauungsplan ist ein verbindlicher Bauleitplan, der rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält. Laut Internetportal „BayernAtlas“ befindet sich das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.
- **Baugenehmigung:** die Wohnanlage wurden 1989 vom Bauträger „Diener Steinhaus“ in München schlüsselfertig errichtet. Die Baugenehmigungsunterlagen liegen nicht vor. Eine Bauplan-Recherche im Staatsarchiv erfolgte nicht. Es wird unterstellt, dass die Gebäude auflagenentsprechend gebaut wurden und die zum Bewertungsstichtag vorhandene Bebauung und Nutzung in vollem Umfang genehmigt ist.
- **Aufteilung nach WEG:** laut Notarurkunde vom 10.02.1987 wurde auf dem Grundbesitz „eine Wohnanlage mit 24 in sich abgeschlossenen Wohnungen samt Kellerräumen sowie 20 oberirdische Kfz.-Stellplätze“ errichtet. Der Miteigentumsanteil von 46/1000stel ist beschrieben als: „3-Zimmer-Wohnung samt Loggia im Haus B, 1. OG links vom Eingang mit 1 Kellerraum, – 99,77 qm –“
- **Abgeschlossenheit:** mit Bescheinigung vom 24.11.1986 des Landratsamts Nürnberger Land gelten die im Aufteilungsplan „mit Nummer 1 bis 24 bezeichneten Wohnungen, mit Nummer 1 bis 24 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume (Keller) sowie die mit Nummer 1-20 bezeichneten Stellplätze in dem zu errichtenden Gebäude“ als in sich abgeschlossen.

2.1.4 Hausverwaltung / Hausgeld

Mit der Verwaltung der Wohnanlage ist die CC-Bau-Consulting GmbH in 90491 Nürnberg, Erlenstegenstr. 54 beauftragt.

In der Jahresabrechnung 2023 für die Wohneinheit belaufen sich die Bewirtschaftungskosten auf 4.281 € einschließlich Instandhaltungsrücklage 467,07 €. Die monatliche Vorauszahlung betrug 418 €. Die Erhaltungsrücklage hat per 31.12.2023 für die Wohnung einen anteiligen Stand von 13.077,44 €.

In der Eigentümerversammlung vom 25.09.2024 wurde beschlossen, die Kosten für die 2023 erfolgte Erneuerung der Heizungsanlage der Rücklage der Häuser zu entnehmen. Für das Objekt stehen größere Sanierungen (Terrassen, Flachdach, Aufzug) an. In der Versammlung wurde auch beschlossen, die Kostenschätzung für die Terrassen- und Flachdach-Sanierung aktualisieren zu lassen und die Sanierung der beiden Aufzüge durchzuführen. In einer weiteren Versammlung soll der Auftrag für die Aufzüge erteilt und über die Finanzierung entschieden werden.

2.1.5 Kaminkehrer

Der zuständige Kaminkehrer ist Herr Jörg Langer, Am Schießhaus 2 in 91238 Engelthal.

2.1.6 Energieausweis

Der bis 22.03.2034 gültige Energieausweis geht vom einem Baujahr 1989 des Gebäudes und 2023 der Anlagentechnik aus. Als wesentlicher Energieträger für Heizung und Warmwasser ist „Erdgas“ angegeben. Ausgewertet wurde der Energieverbrauch der Jahre 2021 bis 2023.

Der Endenergieverbrauch des Gebäudes beträgt 90,3 kWh/(m²·a) und entspricht der Energieeffizienzklasse C.

2.2.1 Verkehrslage und Lärmsituation

Der Laufer Weg ist die Haupteinfahrstraße durch das Quartier und hat eine entsprechende Verkehrsfrequenz.

2.3.1 Zuschnitt und Topographie

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt.

Die Fläche ist in sich weitgehend ebenerdig. Der Eingang zum Haus Nr. 91 liegt etwa 0,7 m tiefer als der Hofbereich.

2.3.2 Entwicklungszustand

Laut Auskunft und augenscheinlich befindet sich das Grundstück im bebauten Innenbereich ohne Bebauungsplan.

Der Entwicklungszustand ist entsprechend § 3 (4) ImmoWertV Baureifes Land.

2.4.1 Baubeschreibung

- Wohnhaus Nr. 91 allgemein
 - Bauart:
 - Mehrfamilienwohnhaus mit 12 Wohneinheiten
 - Haus 91 und 93 bilden ein Gesamtgebäude in „L-Form“
 - Baujahr: 1989
 - Bauweise:
 - Mauerwerksbau mit Putzfassade
 - Betondecken
 - Geschosse: Keller, Erdgeschoss als Hochparterre, 4 Obergeschosse (teilweise zurückgesetzt)
 - Flachdach und Dachterrassen
 - Haustechnik:
 - Heizung: Gas-Zentralheizung (Baujahr 2023) mit zentraler Warmwasserversorgung; Flach-Heizkörper
 - 4-Personen-Aufzug, Baujahr 1989
 - Ausbau:
 - Holztüren
 - Holzfenster mit Isolierverglasung
 - Treppenhaus:
 - Betontreppenläufe mit Natursteinbelag
 - Alu-Hauseingangstür, Seitenteil mit Klingel- und Briefkasten-Anlage

- Wohnung Nr. 10
 - Lage: 1. Obergeschoss links
 - Modernisierungen: 2020 wurden Bad, WC und der Bodenbelag erneuert
 - überwiegende Ausstattung:
 - Fliesen-Boden in Marmor-Optik
 - Wände gestrichen
 - Decken tapeziert
 - Diele mit Garderoben-Nische: Holz-Wohnungstür; Unterputz-Sicherungskasten; Sprechanlage
 - WC: Wände raumhoch gefliest; Decke mit Isoliertapete; Elektro-Ablüfter; Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschbecken
 - Wohnzimmer: Decke mit Isoliertapete; Holz-Schiebetür mit Starr-Element zur Loggia
 - Loggia: erneuerter Fliesenbelag auf Betonboden und -brüstung
 - Küche: Zugang vom Wohnzimmer; Wände 1,51 m hoch gefliest; Tür mit Ornamentverglasung; Fenster
 - Stichflur: offen vom Wohnzimmer
 - Schlafzimmer: 2 Fenster
 - Bad: Wände raumhoch gefliest; Fenster; Eck-Dusche, Waschtisch, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschmaschinen-Anschluss; Handtuch-Heizkörper
 - Kinderzimmer: Fenster
- Kellergeschoss
 - überwiegende Ausstattung:
 - beschichteter Betonboden
 - Betondecke
 - Bewertungskeller:
 - Lage im linken Keller, 2. Abteil rechts
 - Betonwand und Holz-Trennwand; Holzlatten-Tür
- Außenanlagen
 - Hof: Betonpflaster-Belag
 - Zuweg zu den Hauseingängen über flach geneigte Rampe mit Betonplatten-Belag; Betonstützwand zum Hofbereich
 - gesonderter Mülltonnen-Unterstellplatz
 - aufgemalte Stellplatz-Markierungen
 - Stellplatz Nr. 11 (laut Plan): 2. Stellplatz rechts neben Mülltonnen-Unterstand

2.4.2 Wohnfläche

Beim Ortstermin wurden die Räumlichkeiten überschlägig gemessen, die Messung stellt jedoch kein technisches Aufmaß dar. Die Flächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung gilt nur im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung.

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von rund 93 m², davon entfallen auf:
Diele: 6,7 m², WC: 1,2 m², Wohnzimmer: 37,4 m², Loggia: 3 m² (Ansatz 50 %),
Stichflur: 2,9 m², Schlafzimmer: 17,4 m², Bad: 4,6 m², Kinderzimmer: 10,7 m²

2.4.3 Bauliche Einschätzung

Es erfolgte keine Untersuchung auf Baumängel oder Bauschäden.

Die Wohnanlage macht einen laufend instandgehaltenen Eindruck. Für die Finanzierung der anstehenden Sanierungsarbeiten könnte eventuell eine Sonderumlage beschlossen werden.

Im Jahr 2020 wurde die Wohnung überwiegend renoviert. Es fehlen noch einige Steckdosen-Abdeckungen und einzelnen Holztüren sind angeschlagen.

In der Wohnung gab es wohl ein größeres Schimmelproblem. Laut Angabe des Miteigentümers in der Eigentümer-Versammlung 2023 ist dieses behoben.

3. Verkehrswert

Der aus konkreten Kauffällen der Vorjahre ermittelte Vergleichswert liegt bei 256.000 €. Mit den Mietansätzen im Grundstücksmarktbericht beläuft sich der vorläufige Ertragswert auf 242.000 €. Der Unterschied beträgt nur rund 5 %.

Die Vergleichs-Kaufpreise wurden mit dem allgemeinen Zeitindex laut Grundstücksmarktbericht preisangepasst. Der Vergleichswert ist aus der Regressionsanalyse abgeleitet. Beim Ertragswert kann davon ausgegangen werden, dass bei einer Neuvermietung der Wohnung eine höhere Miete erzielbar ist als die zugrunde gelegte Miete nach dem Grundstücksmarktbericht.

In der Würdigung werden die Ergebnisse des Vergleichswert- und des Ertragswertverfahrens je mit 50 % gewichtet. Das rechnerische Mittel von 249.000 € wird für den Verkehrswert auf 250.000 € aufgerundet.

Im Ergebnis dieser Wertermittlung schätze ich den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren für die Eigentumswohnung Nr. 10 samt Kellerraum in 90552 Röthenbach a.d. Pegnitz, Laufer Weg 91, zum Wertermittlungsstichtag auf rund:

250.000 €

(zweihundertfünfzigtausend Euro)

4.1. Lageplan



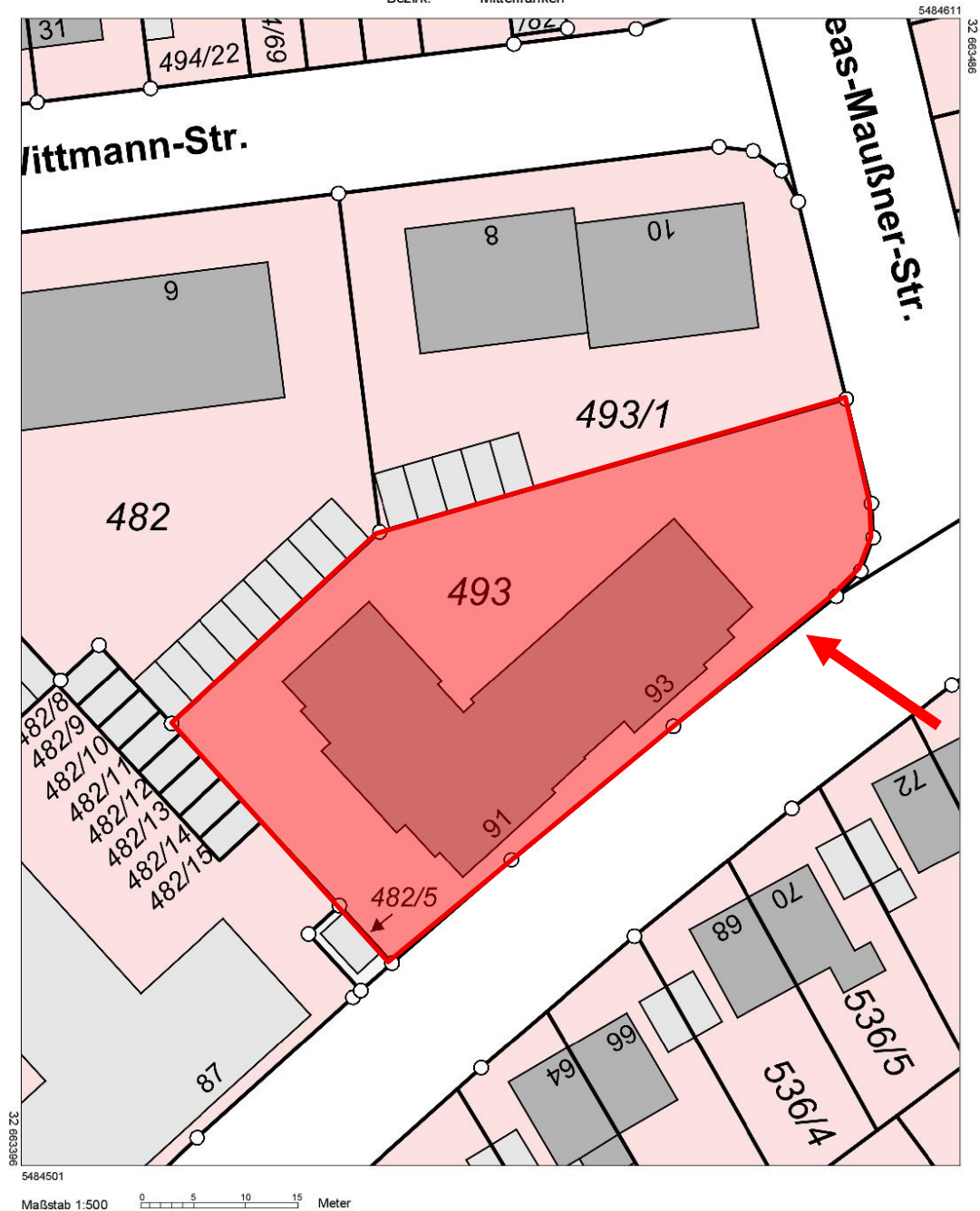
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Nürnberg - Außenstelle Hersbruck -
Nikolaus-Selnecker-Platz 8
91217 Hersbruck

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:500

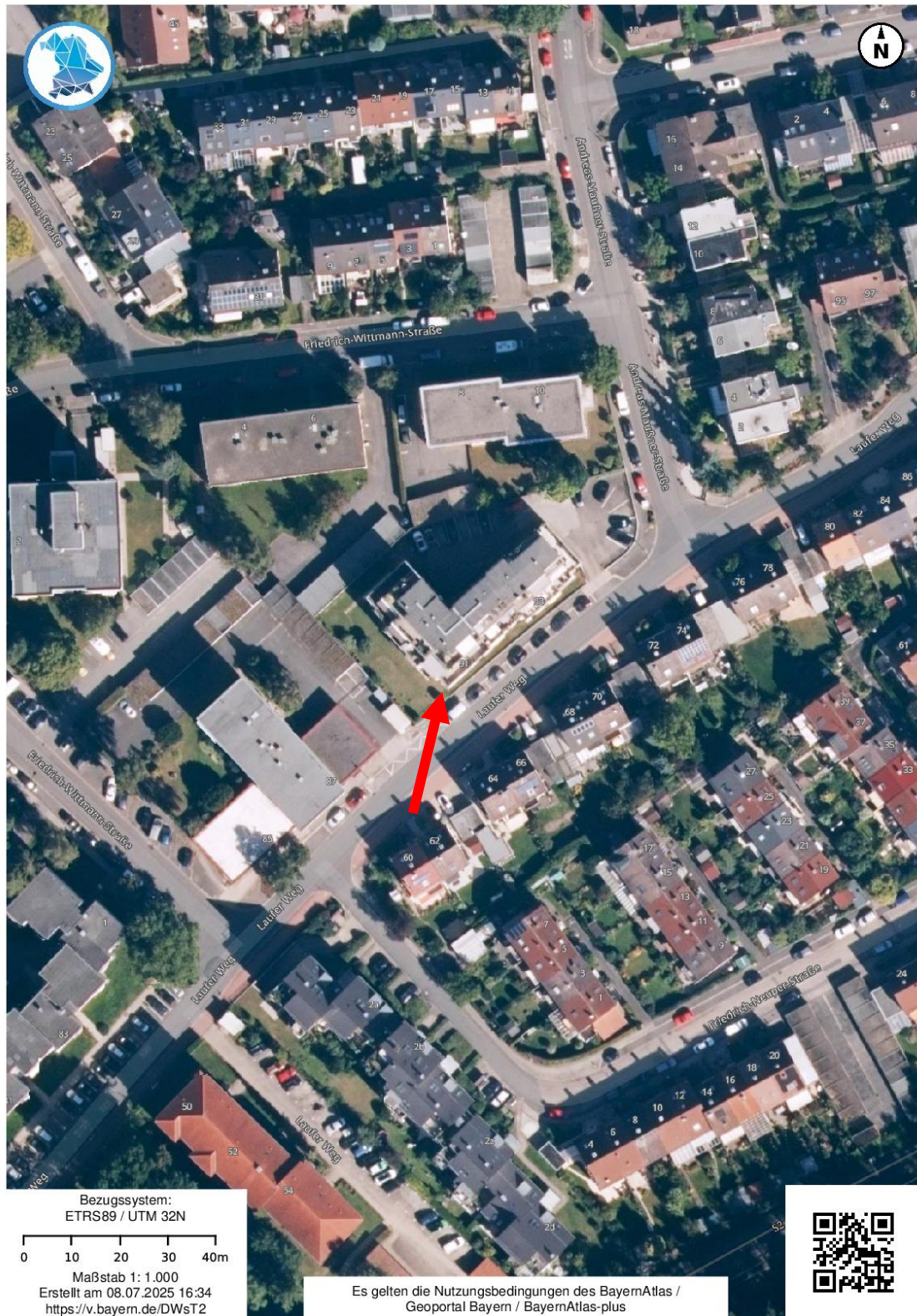
Flurstück: 493
Gemarkung: Röthenbach a.d.Pegnitz

Gemeinde: Röthenbach a.d.Pegnitz
Landkreis: Nürnberger Land
Bezirk: Mittelfranken

Erstellt am 03.04.2025



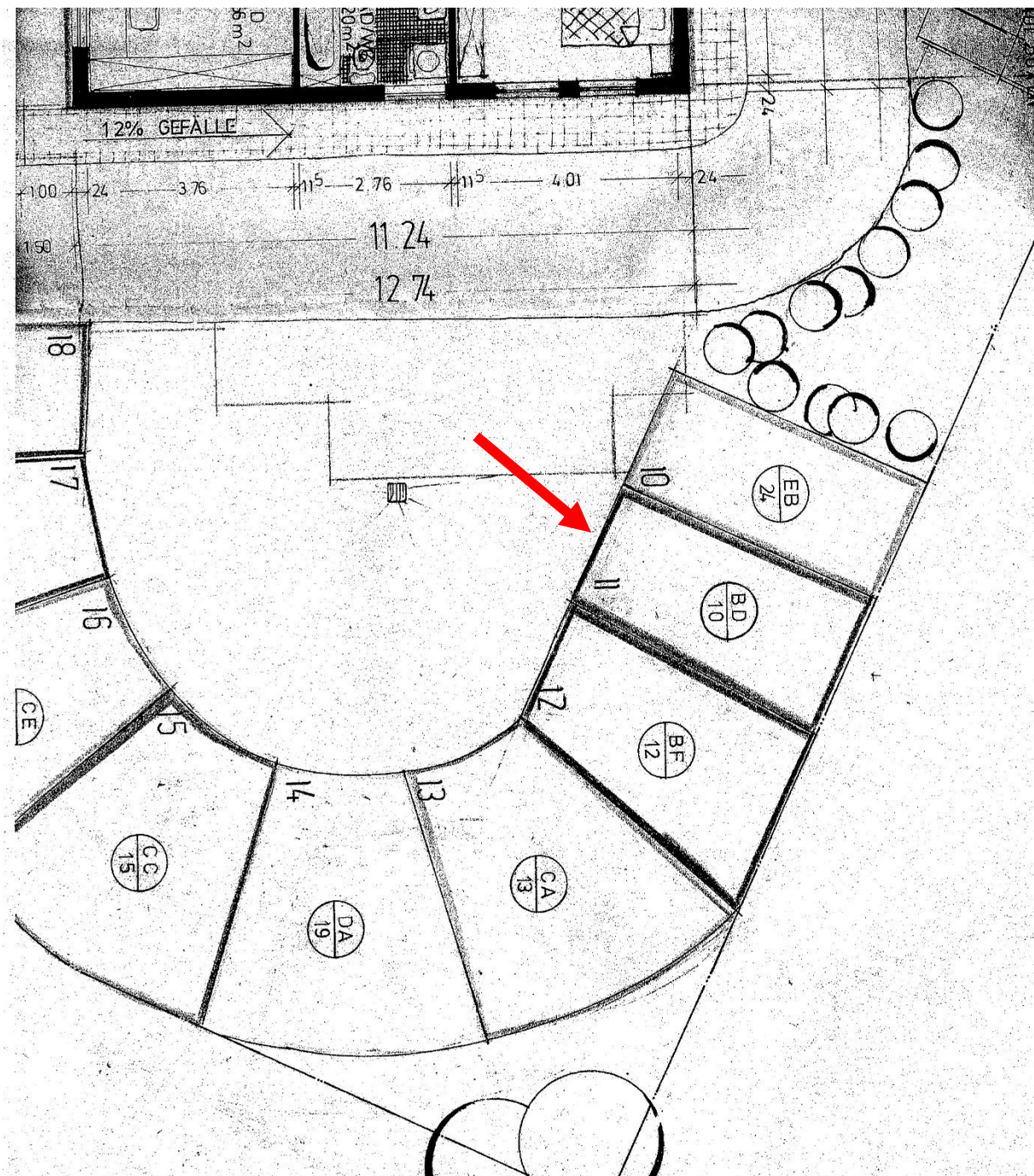
4.2. Luftbild-Aufnahme



The floor plan illustrates a multi-unit residential building. Key features include:

- Units and Rooms:**
 - Top Unit:** KIND (11.32 m²), BAD/WC (5.67 m²), FLUR (3.04 m²), SCHLAFEN (15.08 m²), WOHNEN (24.56 m²), ESSEN (11.32 m²), LOGGIA (3.01 m²).
 - Middle Unit:** SCHLAFEN (14.12 m²), KOCHEN (6.40 m²), BAD/WC (4.20 m²), FLUR (2.21 m²), DIELE (3.13 m²), GARD (2.22 m²), NOTKAMIN, DURCHREICHE, KOCHEN (7.93 m²).
 - Bottom Unit (Red Shaded):** KOCHEN (6.40 m²), LOGGIA (3.01 m²), ESSEN (9.56 m²), WOHNEN (16.14 m²), BAD/WC (5.44 m²), DIELE (5.44 m²), ABST (0.96 m²), WC (1.77 m²), AUFZUG, GARD (1.90 m²), KOCHEN (10.20 m²), ABST (1.00 m²), GLASELEMENT, NOTKAMIN, WOHNEN (23.60 m²), ESSEN (14.40 m²), LOGGIA (3.01 m²), FLUR (3.04 m²), KIND (11.32 m²), BAD/WC (5.67 m²), SCHLAFEN (18.08 m²).
 - Right Unit:** SCHLAFEN (13.66 m²), WOHNEN (22.86 m²), ESSEN (9.13 m²), LOGGIA (2.83 m²).
- Common Areas:** A central staircase (AUFZUG) with floors 11, 12, and 13 indicated. A fire escape (NOTKAMIN) is also shown.
- Dimensions:** Overall dimensions of the building are 11.24 m by 10.24 m. Individual room dimensions are provided for each unit.

4.3.2 Außenbereich Stellplätze (aus Aufteilungsplan)



Hinweis: Stellplatz ist nicht im Grundbuch eingetragen

4.4. Foto-Aufnahmen



Ansicht von Osten



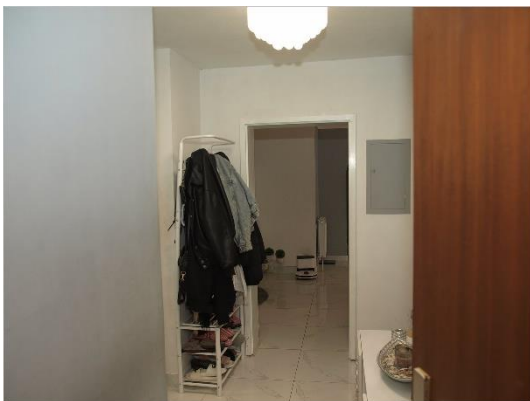
Ansicht von Nordosten



Ansicht von Süden



Ansicht von Südwesten



Diele



Wohnzimmer



Loggia



Hof mit Stellplatz