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: 6 K 12/24

Auszug aus dem **Verkehrswertgutachten**

des oben genannten Sachverständigen über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
für die **3-Zimmerwohnung mit Küche, Dusche/WC, Abstellraum, Diele und Loggia im 1. DG sowie Spielgalerie und Bad im 2. DG** gem. Aufteilungsplan Nr. 13, **Kellerabteil im KG**, gem. Aufteilungsplan Nr. 3, **Sondernutzungsrecht an Carportstellplatz Nr. 3**, im Lageplan braun umrandet

Freilandstraße 30, 90482 Nürnberg, Fl.-Nr. 620/39, Gemarkung Laufamholz

Wertermittlungsstichtag: 30.09.2024
Qualitätsstichtag: 30.09.2024

Verkehrswert: 432.000,00 € (miet-/lastenfrei)

Hinweis: Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden!

Grundbuchdaten:

AG Nürnberg, Grundbuch von Laufamholz, Blatt 4855
157,547/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 620/39, Freilandstraße 30, Wohnhaus, Hofraum, Garten zu 1.060 m² verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 13 samt Kellerraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3. Nutzungsrecht nach § 15 WEG an dem im Lageplan mit Nr. 3 bezeichneten Pkw-Abstellplatz ist eingeräumt.

Lagebeschreibung:

Das Bewertungsobjekt ist in der Freilandstraße gelegen. Die Freilandstraße ist eine Anliegerstraße, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist am Straßenrand möglich.
Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden mit einem bzw. zwei Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen. Weiter ist angrenzend ein Wohnhaus mit drei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss 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. 1969;
Veränderungen:	Ca. 1991 – DG Ausbau;
Aufteilung in Wohnungseigentum:	Gemäß Teilungserklärung vom 06.07.1982;

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.

Beschreibung Gemeinschaftseigentum:

Fundamente/ Gründung:	Beton;
Außenfassade:	Soweit feststellbar Wärmedämmverbundsystem mit Reibeputz; es sind Balkone vorhanden, welche über Geländer mit Metallverkleidungen verfügen;
Außenwände:	Mauerwerk;
Dachkonstruktion:	Satteldach mit einseitigem Walm, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Betondachsteinen; Schneefanggitter; Dachgauben, welche mit Kupfer verkleidet sind und ebenfalls mit Betondachsteinen gedeckt;
Dachentwässerung:	Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer;
Geschossdecken:	Massivdecken;
Treppen/-haus:	Das Treppenhaus verfügt über massive Treppenläufe und Podeste mit Kunststeinbelag, gestrichenes Metallgeländer mit kunststoffüberzogenem Handlauf; die Treppenhauswände sind glatt verputzt und gespritzt; vom Treppenhaus gehen Holztüren zu den Laubengängen; im DG führt ein Flur mit Fliesenbelag und verputzten und gestrichenen Wänden zu der betreffenden Wohnungseingangstüre;
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung;
Keller:	Der Keller war nicht zugänglich; grundsätzlich wird für den Keller unterstellt, dass er über massive und verputzte Wände verfügt, herkömmliche Elektroausstattung, verglaste Kellerfenster mit Mäusefanggittern;
Hauseingang	Der Zugang zum Wohnhaus von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt über Wegeflächen mit Betonsteinverbundpflaster bzw. Rasengittersteinen; Hauseingangstüre als pulverbeschichtetes Metallelement mit Isolierglaseinsatz; im Hauseingangselement ist das Klingeltableau mit 14 Klingeltastern integriert; links der Hauseingangstüre ist eine Briefkastenanlage aufgestellt;
Elektroinstallation:	Standardmäßiger Hausanschluss, Klingelanlage, Türsprechanlage, Treppenhausbeleuchtung, Außenbeleuchtung;
Heizung/Warmwasser:	Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung;
Außenanlagen:	Das Grundstück ist straßenseitig nicht eingefriedet. Es sind Gartenwege bzw. Kfz-Stellplätze und Wegeflächen mit Betonsteinverbundpflaster bzw. Rasengittersteinen befestigt gegeben. Rückwärtig sind Gartenflächen eingefriedet, dies als Sondernutzungsrechte zu den Erdgeschosswohnungen. Weiter sind Rasenflächen, Pflanzbeete und Sträucher vorhanden. Es ist ein Müllabstellplatz gegeben, hier ist eine Einhausung mit Umfassungswänden als Holzkonstruktion vorhanden. Das Anwesen und die Außenanlagen machen einen ordentlichen Eindruck.

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.

Energieausweis/ energetischer Zustand:

Ein Energieausweis vom 12.06.2018 liegt vor. Der Energieausweis ist bis 12.06.2028 gültig.
Der vorliegende Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von 101 kWh/(m²a) sowie ein Primärenergieverbrauch von 112 kWh/(m²a) zu entnehmen. Der Energieverbrauch für Warmwasser ist darin enthalten. Energieträger ist H-Gas/Schweres Erdgas.
Der energetische Zustand entspricht der Baujahresklasse, wobei als verbessernde Maßnahmen das vorhandene Wärmedämmverbundsystem und die vorhandenen Kunststofffenster mit Isolierverglasung anzuführen sind.

Befund:

- Das Gemeinschaftseigentum befindet sich, soweit einsehbar, in einem durchschnittlichen Zustand.

<u>Beschreibung Sondereigentum:</u>

Grundriss:

Gemäß Aufteilungsplan verfügt die Wohnung über 3 Zimmer, Küche, Dusche/WC, Abstellraum, Diele und Loggia im 1. Dachgeschoss sowie über eine Spielgalerie und ein Bad im 2. Dachgeschoss. Im 1. Dachgeschoss sind das Wohnzimmer und die Küche nach Osten ausgerichtet. Das Schlafzimmer, das Kinderzimmer und die Loggia sind nach Westen gelegen. Die Loggia ist vom Wohnzimmer zu betreten. Die Dusche/WC und der Abstellraum sind innenliegend. Im 2. Dachgeschoss sind die Spielgalerie und das Bad jeweils mittels Dachflächenfenster nach Osten und Westen belichtet.

Größe:

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

Die Wohnfläche wurde der Flächenberechnung aus der Bauakte bei der Stadt Nürnberg entnommen, da die Wohnung nicht besichtigt werden konnte, konnten die Flächen nicht überprüft werden.

ca. 98,8 m² Wohnfläche im 1. DG/2. DG,
zudem ca. 24,4 m² Nutzungsfläche im 2. DG
(siehe Anlage Nr. 7 des Gutachtens)

<u>Hinweis:</u>

- Der Spielraum im 2. DG erfüllt nach sachverständiger Beurteilung nicht die Anforderungen an Aufenthaltsräume gem. BayBO. Somit ist er nicht als Wohnfläche anrechenbar.
- Das Bad/WC im 2. DG ist im Sinne von § 2, Abs. 2, Nr. 1 bzw. § 4, Nr. 3, WoFlV zu 50 % auf die Wohnfläche anrechenbar.

Ausstattung:

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

Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung, mechanisch bedienbare Kunststoffrollos an den Gauben; Dachflächenfenster;

Türen:	Lackierte Türblätter und Umfassungszargen mit durchschnittlichen Drückergarnituren; Wohnungseingangstüre als beschichtetes Türblatt mit Drückergarnitur und Zylinderschloss;
Böden:	Laminatboden oder Vergleichbares; Sanitärräume gefliest;
Wände:	Massive Innenwände, verputzt und gestrichen bzw. Leichtbauwände aus Gipskarton oder Vergleichbarem, gespachtelt und gestrichen;
Decken:	Decken und Dachschrägen mit Gipskarton verkleidet, gespachtelt und gestrichen;
Sanitär:	Es wird die Sanitärausstattung wie im Plan dargestellt, in durchschnittlicher Qualität unterstellt; d.h. Dusche/WC im 1. DG mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten sowie Handwaschbecken mit Einhebelmischer; Boden gefliest; Wände in Teilbereichen gefliest, ansonsten verputzt und gestrichen; innenliegend mit Abluft; Bad im 2. DG mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Badewanne mit Einhebelmischer und Brauseschlauch, Waschbecken mit Einhebelmischer; Boden gefliest; Wände in Teilbereichen gefliest bzw. verputzt und gestrichen;
Elektro:	Durchschnittliche Elektroausstattung, abgesichert über Schaltautomaten, FI-Schalter;
Heizung/Warmwasser:	Zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung; Flachheizkörper mit Thermostatventilen;
Loggia:	Es ist eine Dachloggia in der 1. Dachgeschossebene vorhanden; vermutlich am Boden mit Betonsteingartenplatten auf Splittbett oder Vergleichbarem; soweit ersichtlich sind Verkleidungen aus Kupfer oder Vergleichbarem an Wand und Brüstung gegeben;
Kellerabteil:	Es ist das Kellerabteil gemäß Aufteilungsplan Nr. 3 zugehörig; abgeteilt durch massive Wände bzw. mittels Holzlattenrost, Türe als Holzlattenrost oder Vergleichbarem; Boden mit Betonestrich oder Vergleichbarem;
Treppe:	In der Wohnung ist eine Treppe vom 1. DG zum 2. DG vorhanden; vermutlich Metallkonstruktion mit Holztrittstufen und Metallgeländer;
SNR Carport:	Es besteht das Sondernutzungsrecht an dem Carportstellplatz Nr. 3, im Lageplan braun umrandet. Es handelt sich um den zweiten Carport von links von vier vorhandenen Carportstellplätzen. Der Carport ist eine Holzkonstruktion, gedeckt mit Wellkunststoffplatten. Der Carport ist am Boden mit Betonsteinverbundpflaster befestigt.
Befund:	- Die zu bewertende Wohnung war nicht zugänglich. Es wird ein durchschnittlicher Zustand unterstellt.

Mieter:

Nach Auskunft der Betreuerin des Eigentümers wird die Wohnung durch den Eigentümer eigengenutzt und es bestehen keine Mietverhältnisse. Weitere Erkenntnisse liegen dem Sachverständigen nicht vor.

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 zusammenfassend um eine durchschnittliche Wohnlage in Nürnberg.
- Massive Bauweise.
- Das Erscheinungsbild des Gemeinschaftseigentums ist zusammenfassend durchschnittlich.
- Die Ausstattung der Wohnung wird als durchschnittlich unterstellt. Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden.
- Die Grundrisslösung ist durchschnittlich. 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 Westen

Ansicht von Süden

Ansicht von Osten

Hauseingang

Treppenhaus

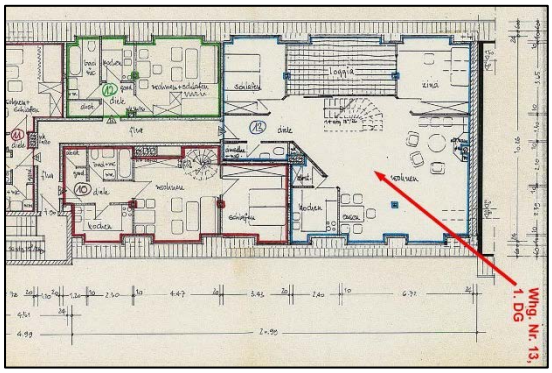
Wohnungseingangstüre

Sondernutzungsrecht Carport

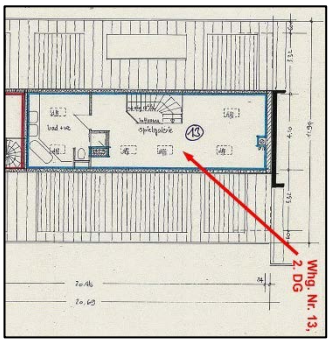
Müllplatz

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.

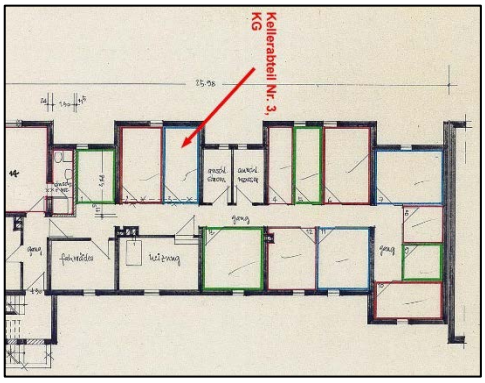
Lageplan



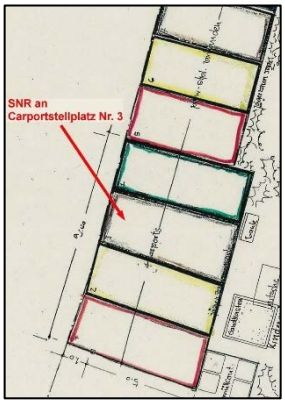
Grundriss Wohnung Nr. 13, 1. DG



Grundriss Wohnung Nr. 13, 2. DG



Grundriss Kellerabteil Nr. 3, KG



SNR an Carportstellplatz Nr. 3

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.