

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:	Eigentumswohnung Nr. 29 in Seniorenwohnanlage Altdorfer Straße 7 90537 Feucht
Amtsgericht Nürnberg:	6 K 13/24
Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft	
Verkehrswert:	230.000 €
Exemplar Nummer:	2 / 2

1. Bewertungsobjekt und Lage

Auf dem Grundstück befindet sich das „Seniorenzentrum am Zeidlerschloss“ mit Wohnungen, Diakoniestation und Tiefgarage.

Die Bewertungseinheit Nr. WE 29 wird vom Miteigentümer selbst bewohnt.

Die Marktgemeinde Feucht ist mit 14.102 Einwohnern (Stand 31.12.2023) die drittgrößte Gemeinde im Landkreis Nürnberger Land mit insgesamt 172.941 Einwohnern in 27 Kommunen.

Die Altdorfer Straße führt vom Marktplatz auswärts Richtung Nordosten. Das Grundstück liegt etwa 90 m entfernt von der Kreuzung mit der Hauptstraße und erstreckt sich auf der Westseite bis zum Gauchsbach.

Die Altdorfer Straße hat als eine der Hauptzufahrtsstraßen sowohl inner- als auch überörtlichen Verkehr.

In der Umgebungslärmkartierung 2022 des Bayerischen Landesamts für Umwelt wird für den Bereich entlang der Altdorfer Straße eine hohe Lärmbelastung mit 70 bis 74 dB(A) ausgewiesen. Auf der Südseite mit der Bewertungswohnung liegt der Wert leicht erhöht bei 60 bis 64 dB(A). Auf dieser Seite erfolgt über den Mittleren Zeidlerweg auch die Zufahrt zur Tiefgarage.

2.1.1 Grundbuch

Amtsgericht Hersbruck Grundbuch von Feucht
(Wohnungsgrundbuch) [auszugsweise]

- Bestandsverzeichnis:
185/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Fl.Nr. 68; Altdorfer Straße 5, 7
Gebäude- und Freifläche
Größe: 2.670 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller und Balkon im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. WE 29; [...]
Veräußerungsbeschränkung [mit Ausnahmen]: Zustimmung durch Zentrale Diakoniestation im Dekanat Altdorf
- Zweite Abteilung:
Benutzungsbeschränkung bezüglich des Betriebs einer Anlage des Betreuten Wohnens auf die Dauer von 30 Jahren für den Markt Feucht; [...]
Wasserleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 74; [...]
Nießbrauch (bedingt) für [...]
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]
- Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
[vorhandene Eintragungen bleiben beim Verkehrswert ohne Ansatz]

2.1.2 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen

- Bebauungsplan: der Bebauungsplan ist ein verbindlicher Bauleitplan, der rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält.
Laut Internetportal der Gemeinde Feucht liegt das Grundstück im Geltungsbereich des am 23.01.2006 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 58

„Seniorenanlage am Schloß“ mit den Hauptfestsetzungen Sonderbaufläche Seniorenwohnanlage, II und III (II+D) Vollgeschoss, GRZ 0,6, GFZ 1,6 und abweichende Bauweise.

- Baugenehmigung: die Immobilie „Seniorenzentrum am Zeidlerschloss“ wurde von der Fa. Max Bögl Projektentwicklung schlüsselfertig errichtet. Die Baugenehmigung wurde am 23.04.2007 erteilt. Laut Kaufvertrag ist der Vertragsgegenstand seit dem 01.10.2008 bezugsfertig hergestellt. 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.
- Wohnungseigentum: in der Notarurkunde vom 23.01.2007 heißt es unter § 2 Bauplanung [*auszugsweise*]: „Die Grundstückseigentümerin beabsichtigt auf diesem Grundbesitz einen Gebäudekomplex bestehend aus einem Kellergeschoss mit Tiefgarage, einem Erdgeschoss, einem 1. Obergeschoss und einem Dachgeschoss als Wohnanlage mit 50 Wohnungen zum Zweck des Betreuten Wohnens, mit einer Teileigentumseinheit als Diakoniestation, einer Teileigentumseinheit als Cafeteria samt dazugehörigen Nebenflächen, einer Teileigentumseinheit als Verwaltungseinheit, einer Teileigentumseinheit als Andachtsraum, einer Teileigentumseinheit als Gästezimmer und einer Tiefgarage mit 26 Stellplätzen zu errichten und dazu den Grundbesitz gemäß § 1 in Wohnungs- und Teileigentum aufzuteilen.“
Die Bewertungseinheit ist beschrieben als: „185/10.000 Miteigentumsanteil an der Wohnung im 1. Obergeschoss samt Balkon und Kellerraum, im vorläufigen Aufteilungsplan bezeichnet mit WE 29“
In der Nachtragsurkunde vom 29.06.2007 ergeben sich keine Änderungen bei der Bewertungseinheit WE 29.
- Besondere Regelungen in der Teilungsurkunde: um den Betrieb der Anlage als Servicewohnen zu gewährleisten, wurden im Namen der künftigen Eigentümergemeinschaft ein Betreibervertrag samt Servicevertrag und Nutzungsvereinbarung sowie ein Verwaltervertrag abgeschlossen. Jeder Erwerber hat in seinem Erwerbsvertrag diesem abgeschlossenen Vertrag beizutreten bzw. „sich zu verpflichten, mit dem jeweiligen Vertragspartner (Betreiber bzw. Verwalter) einen entsprechenden Vertrag (Servicevertrag samt Nutzungsvereinbarung bzw. Verwaltervertrag) abzuschließen.“
Für die Durchführung der Wohnanlage als „Betreutes Wohnen“ ist die Teilnahme sämtlicher Wohnungseigentümer erforderlich. Der Sondereigentümer ist auch dann zur Bezahlung des Betreuungsentgeltes verpflichtet, wenn der Dritte, dem die Wohnung zur Nutzung überlassen wurde, keine entsprechende Nutzungsvereinbarung mit dem Betreiber abschließt.
Die Nutzung der Wohnung ist nur für Wohnzwecke im Bereich „Betreutes Wohnen“ gestattet.
Unter § 3 heißt es: „Die Veräußerung und Gebrauchsüberlassung an Dritte wie bspw. die Vermietung bedarf der Zustimmung des Betreibers [...]“. Für die zustimmungsfreie Veräußerung oder Überlassung sind verschiedene Fälle wie Übertrag an einen Ehegatten oder Zwangsvollstreckung aufgeführt. „Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn sich die Nutzung im Rahmen dieser Gemeinschaftsordnung und der Hausordnung hält und der Erwerber bzw. Mieter das 55. Lebensjahr vollendet hat oder in Folge einer körperlichen oder

geistigen Behinderung aufgrund eines Schwerbehindertenausweises einen Behinderungsgrad von 100 % aufweisen kann und einer persönlichen Betreuung bedarf.“

- Abgeschlossenheitsbescheinigung: laut Bescheinigung des Landratsamts Nürnberger Land vom 07./24.05.2007 gelten die „mit Nummer 1 bis 50 bezeichneten Wohnungen und folgende nicht dem Wohnen dienenden Räume: mit Nummer 1 bis 50 Kellerabteile, TE 51 Diakoniestation, TE 52 Verwaltungseinheit samt Hauswirtschaftsraum und Lagerräumen, TE 53 Cafeteria samt WC Herren, WC Damen, WC Behinderten, Umkleide samt Waschen und WC im Untergeschoss, TE 54 Gästezimmer, TE 55 Andachtsraum, TG 01 bis TG 26 Tiefgaragenstellplätze in dem bestehenden / zu errichtenden Gebäude auf dem Grundstück 90537 Feucht, Altdorfer Straße 5 und 7 und Mittlerer Zeidlerweg 2“ als in sich abgeschlossen.

2.1.3 Entwicklungszustand

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

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

2.1.4 Hausverwaltung / Hausgeld

Mit der Verwaltung der Anlage ist die Heinloth Immobilienverwaltung GmbH, Edisonstr. 15 in 90413 Nürnberg beauftragt.

In der Jahresabrechnung 2022 für die Wohneinheit belaufen sich die Bewirtschaftungskosten auf 4.782,21 € und die Zuführung zur Rücklage auf 391,33 €. Die Hausgeld-Vorauszahlung für Bewirtschaftungskosten und Rücklage betrug monatlich 435,50 €. Die anteilige Erhaltungsrücklage hat per 31.12.2022 einen Stand von 2.427,10 €.

2.1.5 Servicevertrag

Laut Angabe beträgt die Grundservicepauschale derzeit 210 € (1-Personen-Haushalt) monatlich. Die Inanspruchnahme von Einzelleistungen wird gesondert abgerechnet.

2.1.6 Zuschnitt und Topographie

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen, etwa rechteckigen Zuschnitt mit maximalen Seitenlängen von etwa 55 und 45 m.

Die Fläche ist in sich und um zum Gehsteig ebenerdig.

2.1.7 Barrierefreiheit

Der Der Zugang zur Seniorenwohnanlage erfolgt von der Altdorfer Straße über eine kleine PKW-Vorfahrt ebenerdig in den Eingangsbereich.

Innerhalb des Gebäudes sind alle Geschosse über zwei Aufzüge erreichbar.

Die Bewertungswohnung ist rollstuhlgerecht mit entsprechenden Türenmaßen ausgebaut.

3. **Bewertungsstichtag**

Als Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag wird der 06.5.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) festgelegt.

4.1.1 **Baubeschreibung**

- allgemein
 - Baujahr: 2008
 - Bauart: Seniorenwohnanlage
 - Geschosse:
 - Kellergeschoss mit Tiefgarage
 - Wohneinheiten (1- bis 2-Zimmer-Wohnungen) im Erd-, Ober- und Dachgeschoss
 - Diakonie- und Pflegeeinrichtungen, Gemeinschaftsbereiche auf den Stockwerken; Verhinderungspflege-Appartement im Erdgeschoss
 - Bauweise:
 - Tiefgarage KG: weiße Wanne in Ortbeton
 - Außenwände in Mauerwerk oder Stahlbeton
 - Stahlbetondecken
 - Satteldachstuhl-Konstruktionen mit Betonsteindeckungen
 - Fassade mit Wärmedämmverbundsystem
 - Türen:
 - Holz-Innentüren
 - Haupteingangstüren im Erdgeschoss als Automatikschiebetüranlage
 - Kunststoffenster mit Isolierverglasung
 - Treppenhäuser: Betontreppe mit Fliesenbelag
 - Haustechnik:
 - Heizung: Gas-Zentralheizung mit Warmwasserversorgung; Kompakt-Heizkörper in den Einheiten
 - Aufzug: ein Betten- und ein Personenaufzug mit behindertengerechter Ausstattung
- Bewertungswohnung WE 29
 - Lage: Obergeschoss Südseite
 - überwiegende Ausstattung:
 - PVC-Boden
 - Wände: gestrichen
 - Decken: tapeziert
 - Türen: rollstuhlgerechte Breiten, ohne Schwellen
 - Notruftaster in den Räumen
 - Eingang: Holz-Wohnungseingangstür (1,07 m breit); Sprech- und Klingelanlage; Unterputz-Sicherungskasten
 - Dusche: Fliesen-Boden; Wände raumhoch gefliest; Elektro-Innenlüfter; Duschmulde, Waschbecken, je mit Einhebelmischer, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschmaschinen-Anschluss; Handtuch-Heizkörper
 - Wohnraum: 2 Kunststoff-Balkontüren; Röhren-Heizkörper; Küchennische
 - Balkon: Betonplatten-Belag; Metall-Geländer
 - Schlafzimmer: 2 Fenster

- Keller
 - allgemein: beschichteter Betonboden
 - Kellerraum zur Wohnung: seitliche Metall-Trennwände; Stromanschluss über Wohnungszähler

4.1.2 Wohnfläche

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

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von rund 56 m², davon entfallen auf:
Eingang: 6,7 m², Dusche: 4 m², Wohnraum: 27,5 m², Balkon: 1,1 m² (Ansatz zu 25 %), Schlafzimmer: 16,6 m²

4.1.3 Bauliche Einschätzung

Die Seniorenwohnanlage und die Bewertungswohnung befinden sich im Zustand des Errichtungsbaujahres 2008. Wesentliche Modernisierungen sind bisher nicht erfolgt. Es steht die Erneuerung der Sprech- und Klingelanlage an, vorgesehen sind auch Malerarbeiten an der Fassade.

Die Bewertungswohnung befindet sich in einem üblichen Gebrauchszustand ohne wesentliche Mängel oder Schäden.

5. Verkehrswert

Auf Grundlage von Vergleichskauffällen von Wohnungen in Seniorenwohnanlagen wurde für die Bewertungswohnung der vorläufige Vergleichswert mit 231.896 € ermittelt. Besondere objektspezifische Besonderheiten sind nicht zu berücksichtigen. Der Wert kann daher in voller Höhe übernommen werden und wird auf 230.000 € für den Verkehrswert in üblicher Größenordnung gerundet.

6.1. Lageplan



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Nürnberg

Flaschenhofstraße 59
90402 Nürnberg

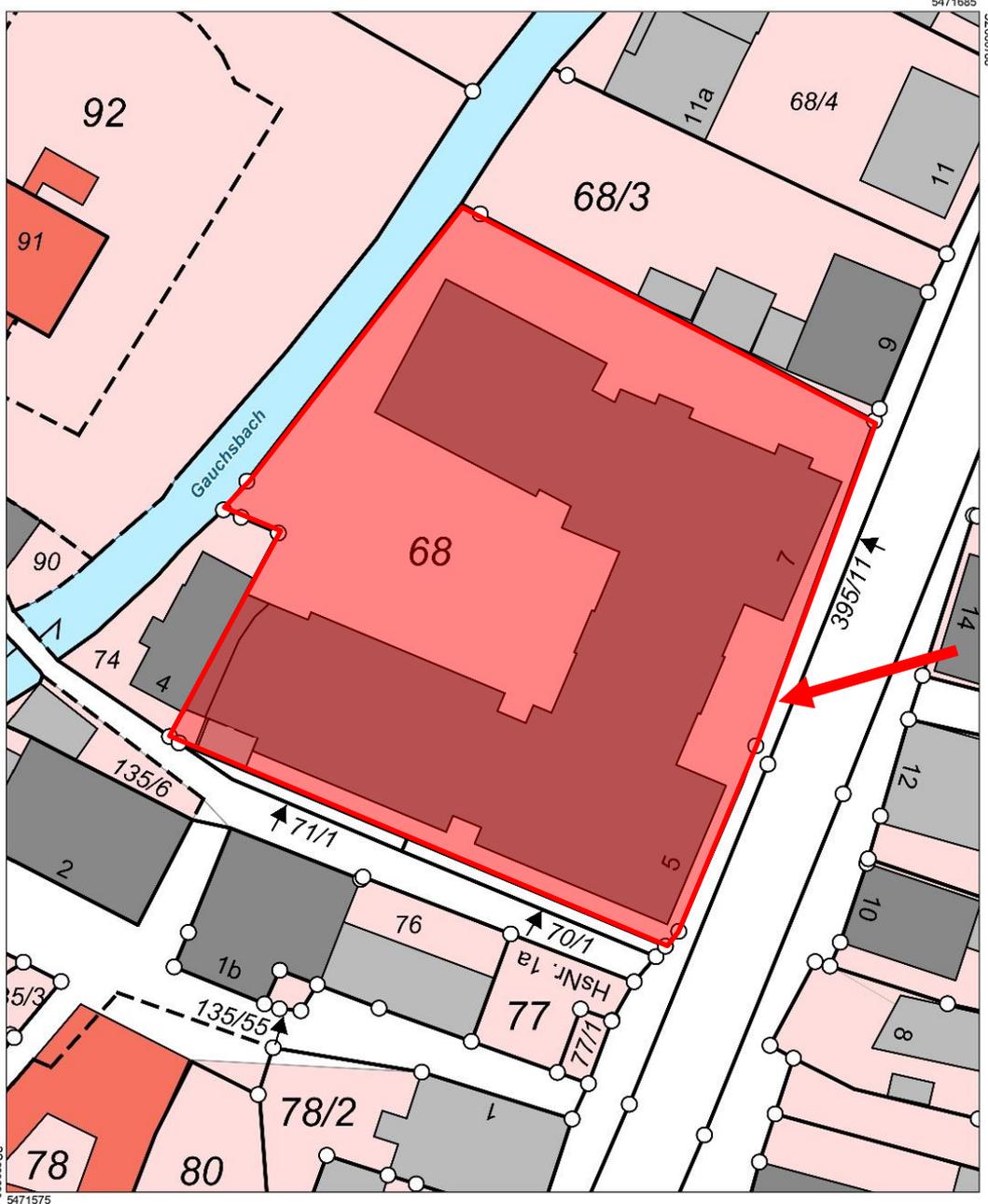
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 500

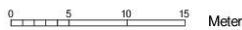
Erstellt am 21.03.2024

Flurstück: 68
Gemarkung: Feucht

Gemeinde: Markt Feucht
Landkreis: Nürnberger Land
Bezirk: Mittelfranken



Maßstab 1:500



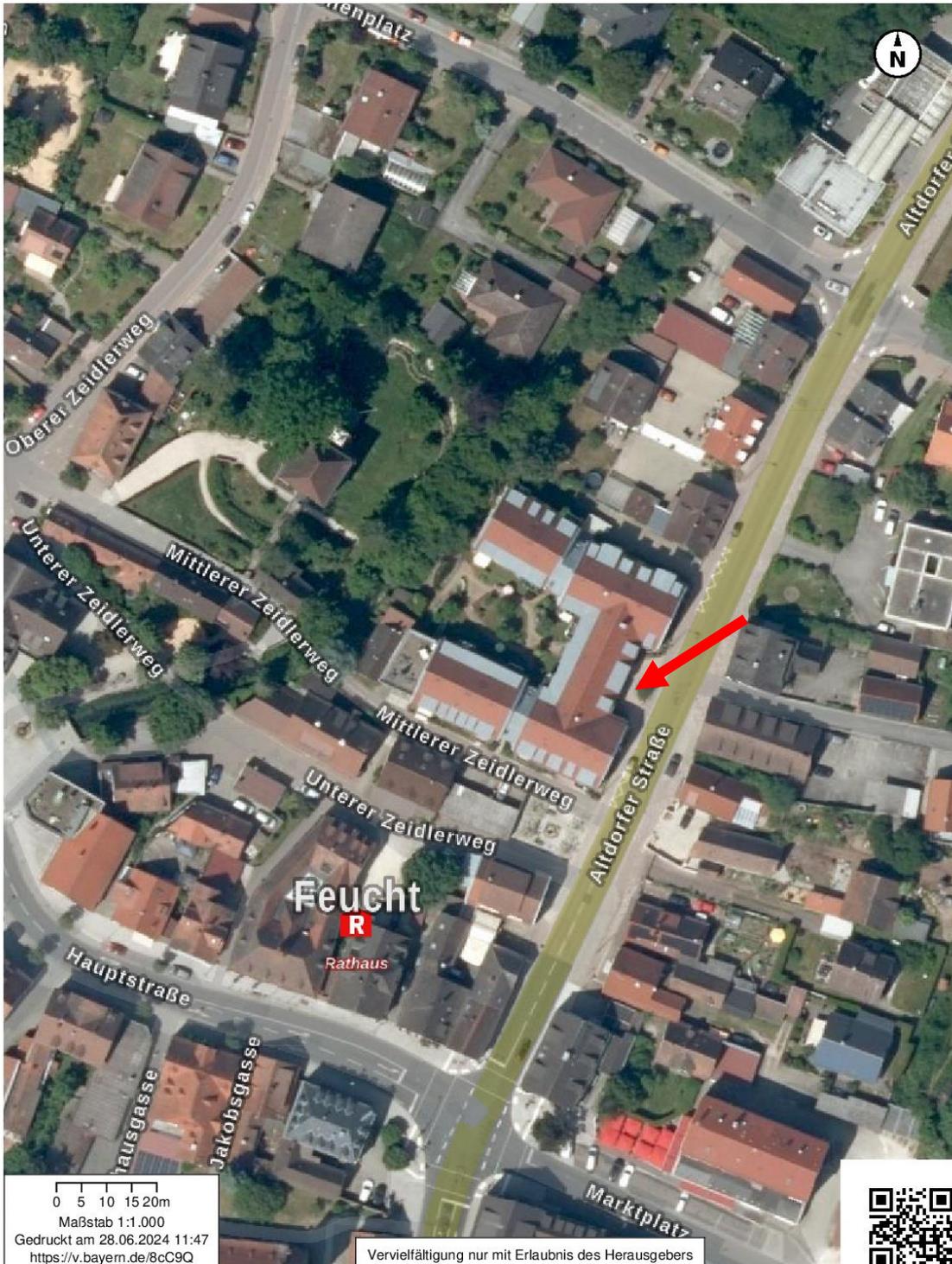
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

© LDBV Bayerische Vermessungsverwaltung

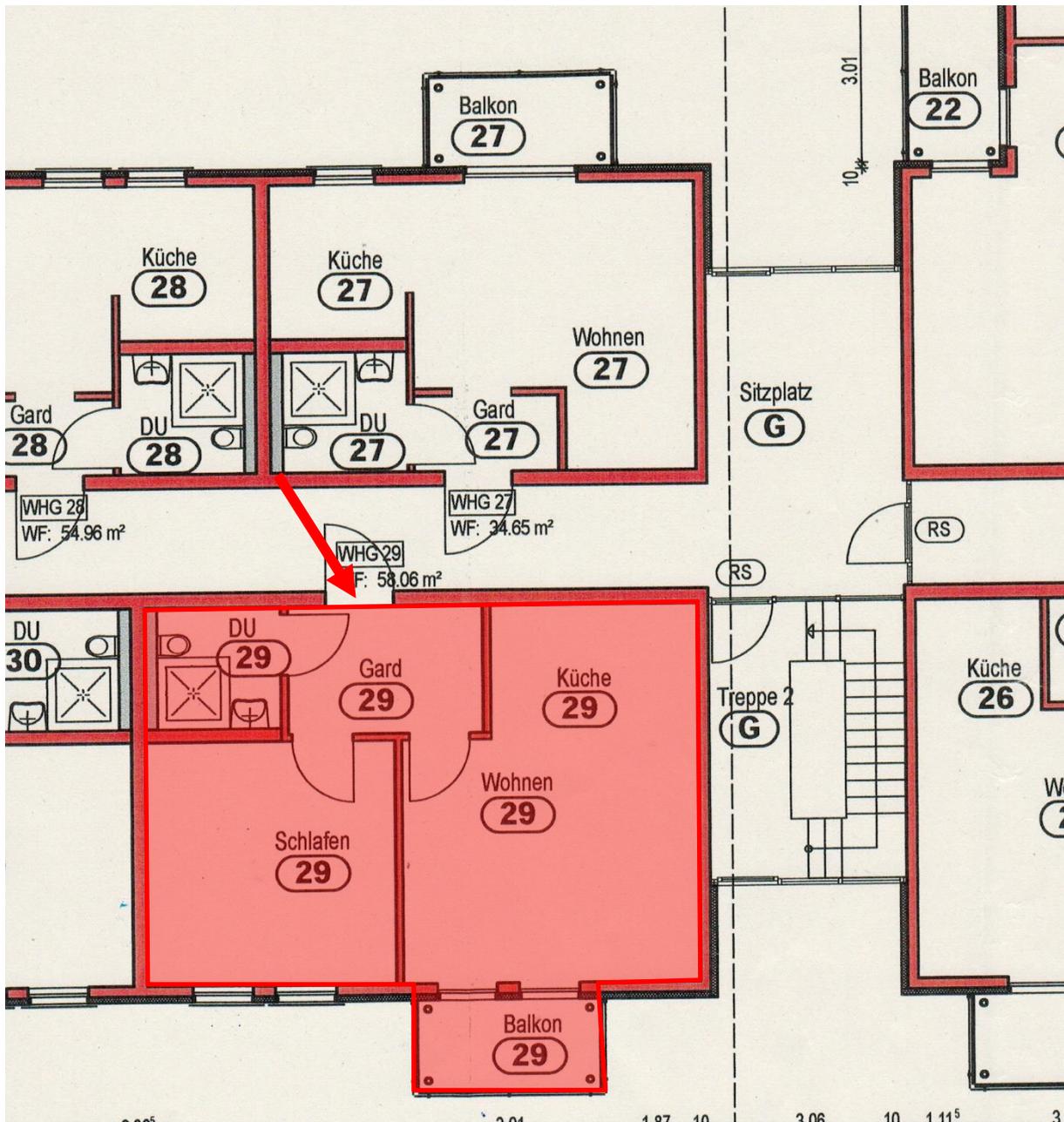
6.2. Luftbild-Aufnahme



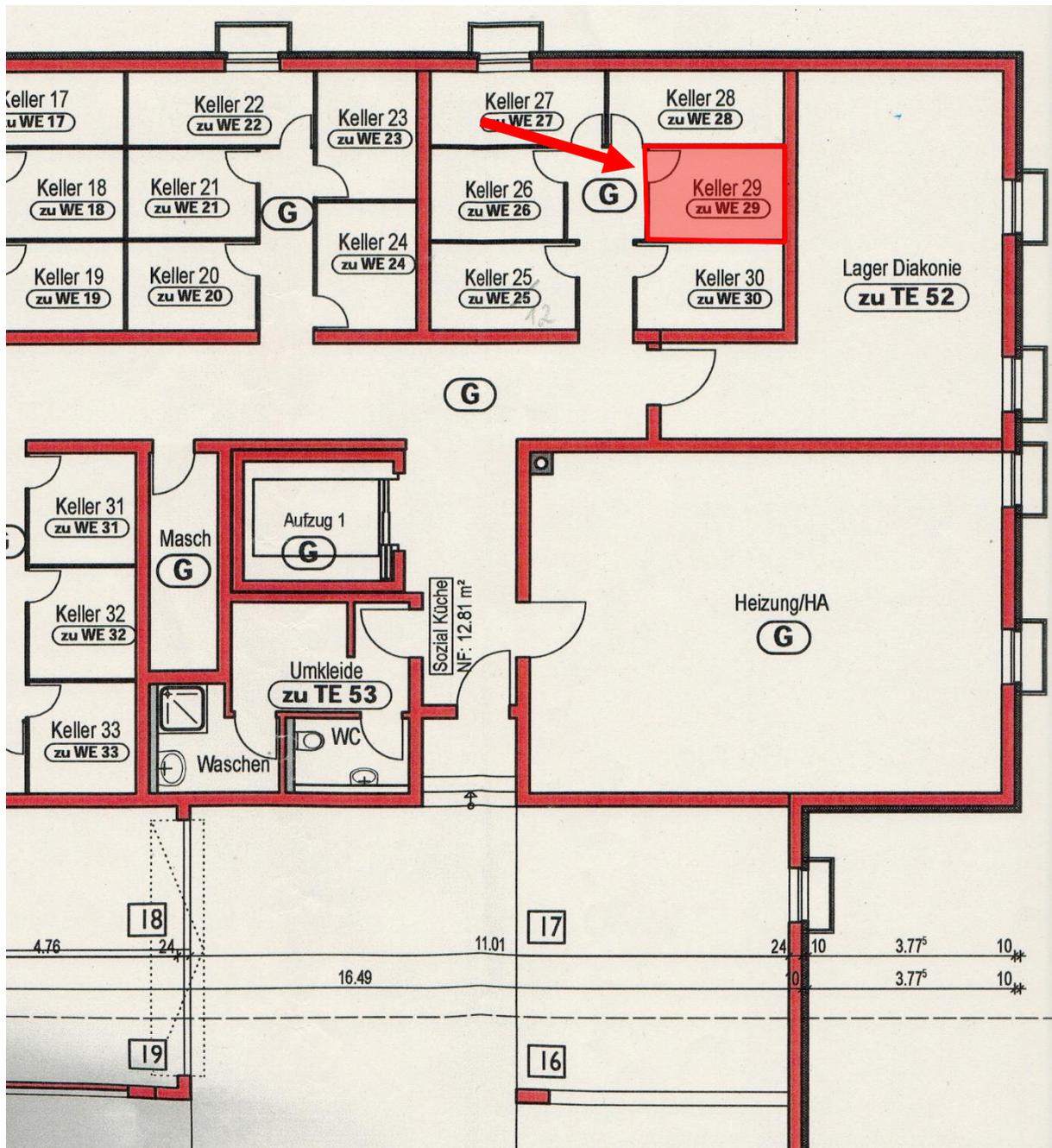
Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



6.3.1 Grundriss Wohnung WE 29 (aus Aufteilungsplan)



6.3.2 Grundriss Kellergeschoss (aus Aufteilungsplan)



6.4. Foto-Aufnahmen



Ansicht von Südosten



Ansicht von Süden



Ansicht von Westen



Gartenbereich



Wohnung: Eingang



Wohnung: Balkon



Obergeschoss: Flur



Kellergeschoss: Kellerabteile