

Nordic Consulting UG (haftungsbeschränkt)  
Am Feldweg 4  
90522 Oberasbach

Tel. 0911 / 37 70 52 56  
Fax. 0911 / 37 75 30 32  
E-Mail [info@nordic-consulting.net](mailto:info@nordic-consulting.net)  
Web. [www.nordic-consulting.net](http://www.nordic-consulting.net)

## Geschäftszeichen 3 K 20/24

Auszug aus dem

**Verkehrswertgutachten** nach § 194 BauGB über den Verkehrswert des **Wohngrundstückes, 4-Zimmer-Eigentumswohnung** samt **Boden- und Kelleranteil** und des **Garagengrundstückes, Garage** und der **Verkehrsfläche** in **90459 Nürnberg, Galvanistraße 43, Bei der Galvanistraße**

- AG / Grundbuch: Nürnberg / Gibitzenhof
- Band / Blatt 518 / 15125
- Objekt: Flurstück Nr. 287/15 zu 244 m<sup>2</sup>
- Objektart: 3 Zimmer-ETW samt Boden- und Kelleranteil
- Lage im Gebäude: 4. Obergeschoss, links  
Aufteilungsplan Nr. 10  
98/1.000 Miteigentumsanteil
- Baujahr: ca. 1960
- Wohnfläche: ca. 63 m<sup>2</sup>
  
- AG / Grundbuch: Nürnberg / Gibitzenhof
- Band / Blatt 563 / 16725
- Objekt: Flurstück Nr. 287/10 zu 178 m<sup>2</sup>
- Objektart: Garage
- Lage im Gebäude: Aufteilungsplan Nr. 3  
90/1.000 Miteigentumsanteil
- Baujahr: ca. 1960
  
- AG / Grundbuch: Nürnberg / Gibitzenhof
- Band / Blatt 518 / 15125
- Objekt: Flurstück Nr. 287/7 zu 520 m<sup>2</sup>
- Objektart: Verkehrsfläche
- Anteil am Grundstück 20/1.000 Miteigentumsanteil

### Verkehrswert am 31.05.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)

Objekt 1	<b>195.000,00 €</b>
Objekt 2	<b>17.000,00 €</b>
Objekt 3	<b>3.500,00 €</b>

**Lage und Beschreibung der Grundstücke**

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Mittelfranken
Ort:	Nürnberg, Kreisfreie Stadt
Ortsteil:	Südstadt
Einwohner:	ca. 523.026 (31. Dez. 2022)
Entfernung Zentrum:	ca. 4,0 km – Hauptmarkt
Entfernung Bundesstraße:	ca. 0,6 km – B4R
Entfernung Autobahn:	ca. 3,3 km – A73 Anschlussstelle Kreuz Nürnberg-Hafen
Entfernung Bahnhof:	ca. 1,7 km – Bahnhof Nürnberg-Hbf.
Entfernung Flughafen:	ca. 9,8 km – Nürnberg Albrecht Dürer
öffentliche Verkehrsmittel:	ca. 0,6 km - Haltestelle Frankenstraße
Nahversorger:	in unmittelbarer Nähe
Apotheken:	in unmittelbarer Nähe
Ärzte:	in unmittelbarer Nähe
Krankenhaus:	ca. 7,2 km entfernt – Klinikum Nürnberg Süd
Kinderkrippe/-garten:	ca. 1,1 km entfernt
Schulen:	ca. 0,4 km entfernt – Sperberschule Grundschule, weiterführende Schulen im Stadtgebiet
Bebauung im Umfeld:	Mehrfamilienwohnhäuser

Objekt 1

Flurstück Nr.:	287/15
Grundstücksgröße:	244 m <sup>2</sup>
Grundstücksform:	quadratisch
Straßenfront:	ca. 15 m Galvanistraße
Mittlere Tiefe:	ca. 15 m Nord-/Südachse
Mittlere Breite:	ca. 15 m Ost-/Westachse
Topographie:	eben
Grenzverhältnisse:	Norden unbebautes Nachbargrundstück Osten bebautes Nachbargrundstück Süden öffentlicher Raum, Galvanistraße Westen bebautes Nachbargrundstück
Einfriedung:	Norden offen Osten offen, Grenzbebauung Süden Grenzbebauung Westen Grenzbebauung, Metallzaun
Erschließung:	von der Galvanistraße
Bebauung:	Mehrfamilienwohnhäuser
Freiflächen:	Betonstein, Grünflächen

Das Grundstück wurde im Jahr 1951 einer Teilung nach § 8 WEG unterzogen, so dass sich das

- sich das Bewertungsobjekt mit einem Miteigentumsanteil von 98/1.000 der Plan-Nr. 287/15 verbunden mit dem Sondereigentum an der Galvanistraße 43 im 4. Stock links, bezeichnet als Wohnung Nr. 10, bestehend aus Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Flur, Balkon, Balkon, Kelleranteil Nr. 10, Bodenanteil 10 bezeichnet.

darstellt.

## Objekt 2

Flurstück Nr.:	287/10
Grundstücksgröße:	178 m <sup>2</sup>
Grundstücksform:	rechteckig
Mittlere Tiefe:	ca. 28 m Nordost-/Südwestachse
Mittlere Breite:	ca. 6 m Südost-/Nordwestachse
Topographie:	eben
Grenzverhältnisse:	Nordosten bebautes Nachbargrundstück Südosten unbebautes Nachbargrundstück Südwesten bebautes Nachbargrundstück Nordwesten bebautes Nachbargrundstück
Einfriedung:	Nordosten Grenzbebauung Südosten Grenzbebauung Südwesten Grenzbebauung Nordwesten Grenzbebauung
Erschließung:	von Flst. Nr. 287/7
Bebauung:	Garagenzeile

Das Grundstück wurde im Jahr 1963 einer Teilung nach § 8 WEG unterzogen, so dass sich das

- sich das Bewertungsobjekt mit einem Miteigentumsanteil von 90/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 3 bezeichnet.

darstellt.

## Objekt 3

Flurstück Nr.:	287/7
Grundstücksgröße:	520 m <sup>2</sup>
Grundstücksform:	quadratisch
Mittlere Tiefe:	ca. 20 m Nord-/Südachse
Mittlere Breite:	ca. 25 m Ost-/Westachse
Topographie:	eben
Grenzverhältnisse:	Nordwesten bebautes Nachbargrundstück Osten bebautes Nachbargrundstück Süden bebautes Nachbargrundstück Westen bebautes Nachbargrundstück
Einfriedung:	Nordwesten Grenzbebauung Osten offen Süden offen

Erschließung: Westen Metallzaun  
von der Pillenreuther Straße  
Freiflächen: Betonstein, Schwarzdecke, Grünflächen, Busch,- Pflanzwerk, Solitärbaum

- Das Bewertungsobjekt hat einen Miteigentumsanteil von 20/1.000.

Die Grundstücke befinden sich im Ortsteil Südstadt in mittlerer Wohnlage und stellen sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

## **Beschreibung des Gebäudes**

### **Wohnhaus**

Baujahr: ca. 1960  
Bauweise: Massivbauweise  
Fassade: verputzt/gestrichen  
Dachform: Satteldach  
Eindeckung: Pfannen  
Aufbau: Kellergeschoss  
Erdgeschoss  
4 Obergeschosse  
Dachgeschoss  
Beheizung: Gas  
Erschließung: von der Galvanistraße  
Sonstiges: Kelleraußentreppe

Das Gebäude stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

### **Treppenhaus**

Tür: Zarge/Blatt Metall, Glaseinlage  
Fußboden: Steinzeug  
Wände: verputzt/gestrichen  
Decke: verputzt/gestrichen  
Belichtung/Belüftung: Kunststoffisolierglasfenster

### **Kellergeschoss**

#### **Flur**

Tür: Zarge/Blatt Metall  
Fußboden: Estrich  
Wände: Mauerwerk, gestrichen  
Decke: Beton, gestrichen  
Belichtung/Belüftung: Fenster Metalleinfachverglast, Mäusegitter

**Kellerabteil Nr. 10**

Das Kellerabteil konnte nicht besichtigt werden.

**Dachgeschoss**

Dachraum

Tür:	Zarge/Blatt Metall
Fußboden:	Estrich
Wände:	Mauerwerk, gestrichen
Schrägen	Zwischensparrendämmung
Belichtung/Belüftung:	Dachflächenfenster Metalldrahtglas
Sonstiges:	Bodenabteile als Holzlatten

**Bodenabteil Nr. 10**

Das Bodenabteil konnte nicht besichtigt werden.

**Wohnung SE Nr. 10**

4. Obergeschoss, links

Flur

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Textil
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke	verputzt/gestrichen

Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Textil
Wände:	tapeziert
Decke	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster
Beheizung:	Gas-Einzelofen

Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt Holz, Glaseinlage
Fußboden:	Textil
Wände:	tapeziert
Decke	verputzt
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster
Beheizung:	Gas-Einzelofen
Sonstiges:	Balkontür

## Zimmer

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Kunststoff
Wände:	tapeziert
Decke	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster

## Küche

Tür:	Zarge/Blatt Holz, Glaseinlage
Fußboden:	Textil
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Balkontür Kunststoffisolierglas
Sonstiges:	Gasherd, Küchenzeile

## Bad/WC

Tür:	Zarge/Blatt Holz
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Steinzeug
Decke	Holz
Belichtung/Belüftung:	Kunststoffisolierglasfenster
Sonstiges:	WC, Waschbecken, Badewanne, Waschmaschinenanschluss

## Balkon

Zugang:	vom Zimmer
Fußboden:	Steinzeug
Brüstung/Geländer	Metall, Zementfaserplatten
Sonstiges:	Markise

## Balkon

Zugang:	Von der Küche
Fußboden:	Steinzeug
Brüstung/Geländer	Metall, Zementfaserplatten
Sonstiges:	-

Die Wohnung stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

**Objekt 2**

**Garagenzeile**

Baujahr:	Ca. 1960
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	verputzt/gestrichen
Dachform:	Flachdach
Eindeckung:	Schweißbahnen
Aufbau:	Erdgeschoss
Erschließung:	von Flst. Nr. 287/7

**Garage**

Die Garage konnte nicht begangen werden.

Das Gebäude stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

<b>Wohn-/Nutzfläche</b>
-------------------------

<b>Wohnung Nr. 10</b>	
Flur	6,92 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	11,40 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	17,90 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	15,17 m <sup>2</sup>
Küche	7,74 m <sup>2</sup>
Bad/WC	4,08 m <sup>2</sup>
	63,21 m <sup>2</sup>
abzgl. Putz	-1,90 m <sup>2</sup>
Balkon	1,57 m <sup>2</sup>
Balkon	0,50 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	63,38 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gerundet</b>	<b>63,00 m<sup>2</sup></b>

## **Besondere Sachverhalte**

### **Gestehung / bauliche Veränderungen**

ca. 1960	Gestehung	
ca. 1985	umlaufend	Kunststoffisolierglasfenster
ca. 1995	Bad/WC	Erneuerung
ca. 2020	umlaufend	Gaseinzelöfen
ca. 2022	Küche	Bodenbelag

### **Pläne / Flächen**

Planunterlagen konnten nicht vollumfänglich recherchiert werden.

Vom Grundbuchamt wurden Pläne zur Ansicht Garage und den Grundrissen Keller, Wohnung und Garage übermittelt. Die Planunterlagen stellen sich nicht im Maßstab dar.

### **WEG-Verwaltung**

Von der WEG-Verwaltung wurden keine Informationen übermittelt.

### **WEG**

Dem Antragsteller / Antragsgegnerin wurde ein Fragebogen zu Instandhaltungsrücklagen, Beschlüssen über Sonderumlagen etc. übermittelt, welcher am 13.08.2024 wie folgt beantwortet wurde:

#### **Objekt 1**

1. Die Rücklage der Eigentümergeinschaft zum 31.12.2023 beträgt 104.894,78 €.
2. Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse.
3. Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen.
4. Es bestehen keine Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum.
5. Es bestehen keine Rückstände des Eigentümers bei der Gemeinschaft.
6. Das monatliche Hausgeld für die Wohnung beträgt 180,00 €.

#### **Objekt 2**

1. Die Rücklage der Eigentümergeinschaft zum 31.12.2023 beträgt 506,37 €.
2. Es bestehen keine wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse.
3. Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen.
4. Es bestehen keine Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum.
5. Es bestehen keine Rückstände des Eigentümers bei der Gemeinschaft.
6. Das monatliche Hausgeld für die Wohnung beträgt 12,00 €.

*Vorstehende Informationen wurden vom Antragsteller / Antragsgegnerin mitgeteilt, jedoch vom Sachverständigen nicht überprüft. Sie dienen lediglich der Information.*

**Mängel/Schäden**

Dachgeschoss

Dachraum                      Kaminzug                                      Risse

Wohnung                      SE Nr. 10

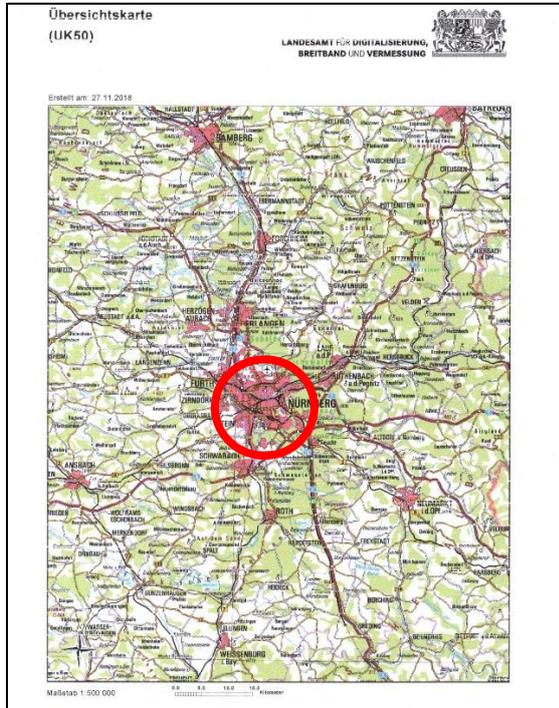
Zimmer	Decke	Putzschäden
	Wände	Tapetenablösungen
	Tür	Glasschaden
Küche	Wände	Farbablösungen

**Zubehör**

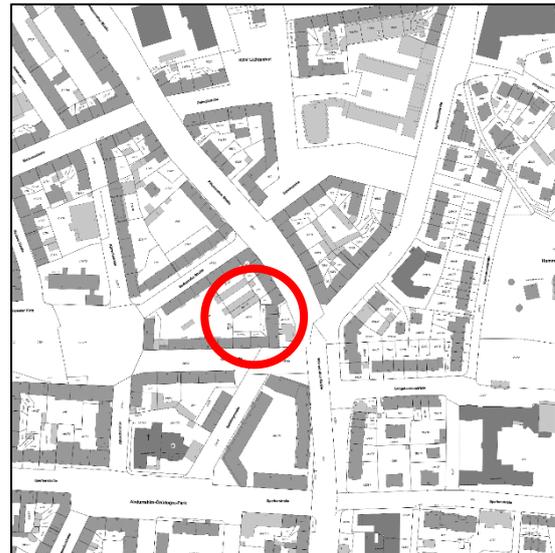
Objekt 1

In der Küche befindet sich eine Küchenzeile.

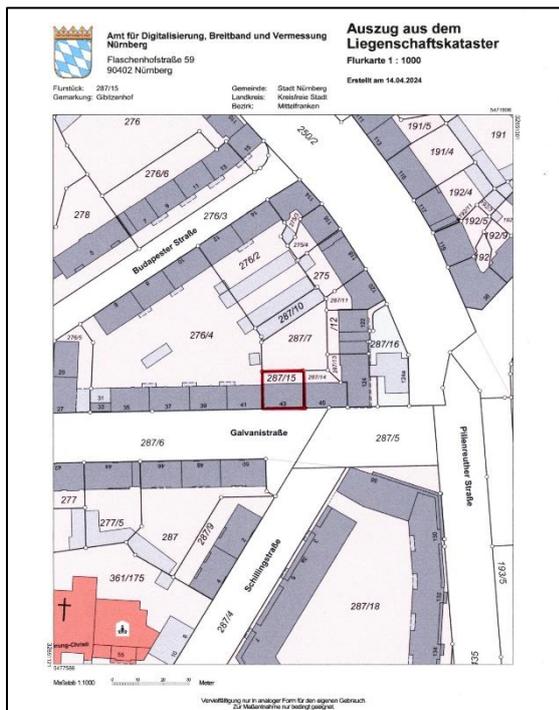
Makrolage



Mikrolage



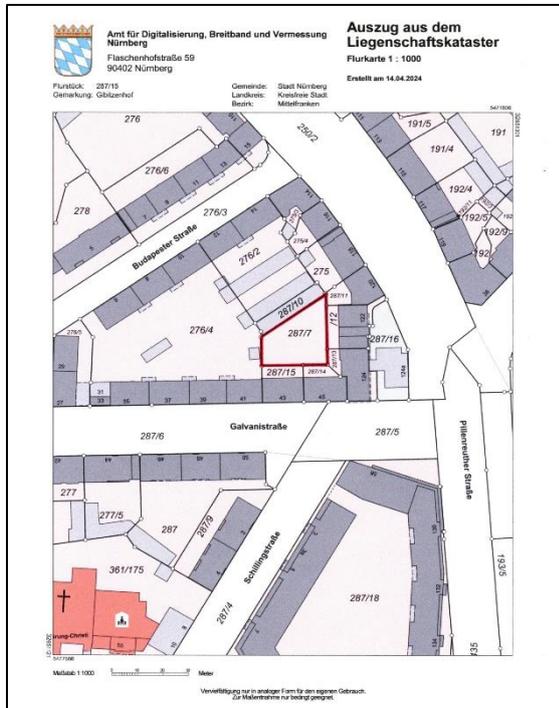
Objekt 1 – Lageplan



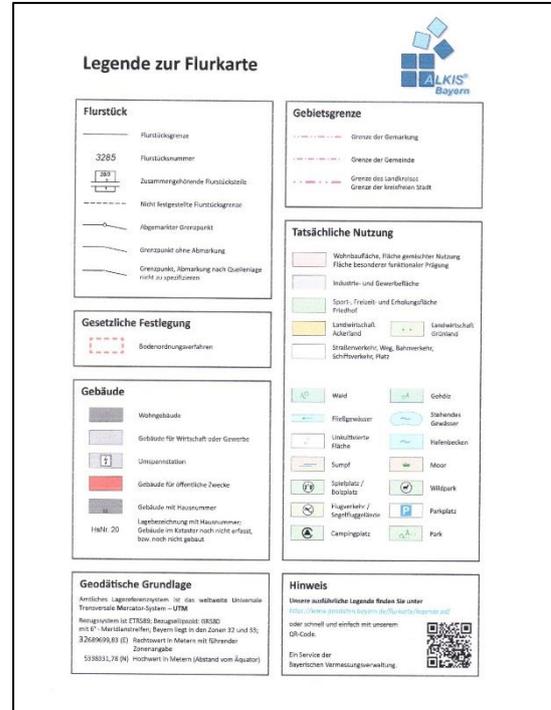
Objekt 2 - Lageplan



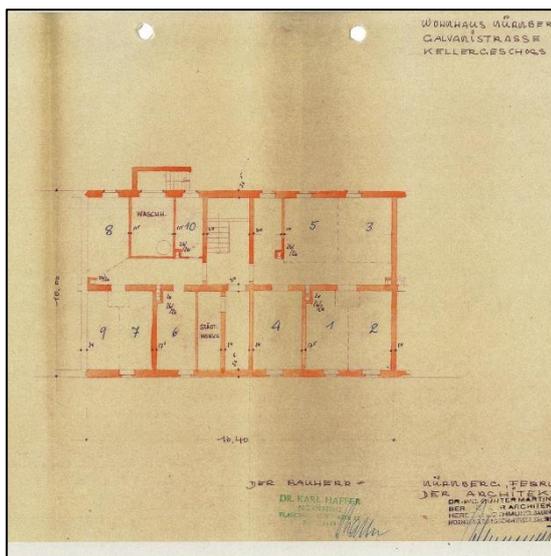
Objekt 3 – Lageplan



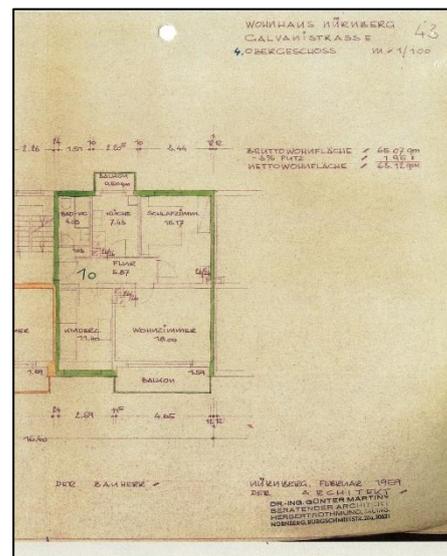
Legende



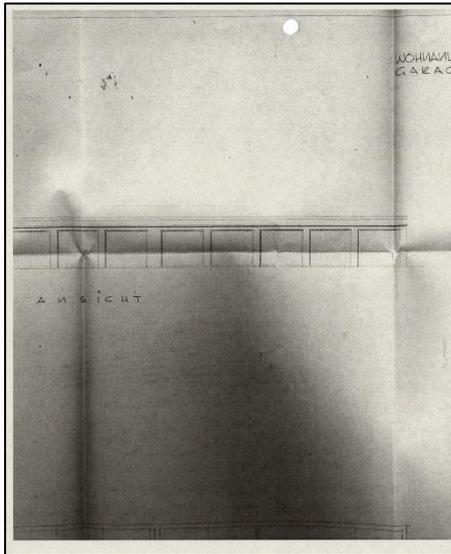
Objekt 1 – Grundriss – Kellergeschoss



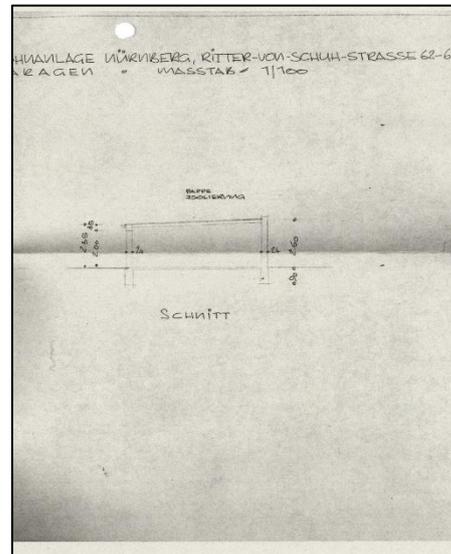
Grundriss - Wohnung



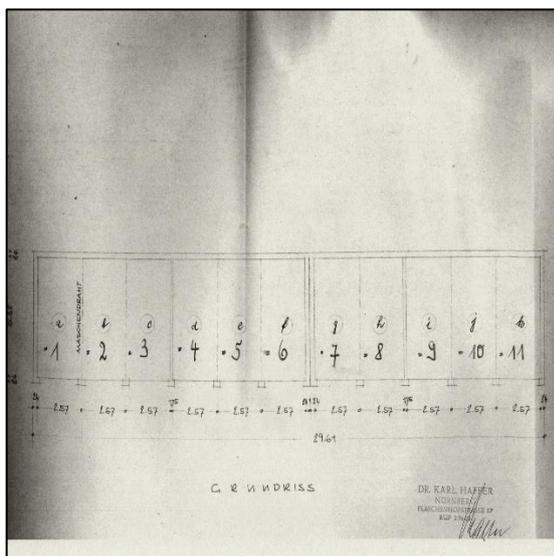
Objekt 3 – Ansicht



Schnitt



Grundriss





**Galvanistraße**



**Objekt 1 - Ansicht - Norden**



**Ansicht – Süden**



**Hauseingangstür**



**Treppenhaus**



**Kellergeschoss – Zugang**



**Flur**



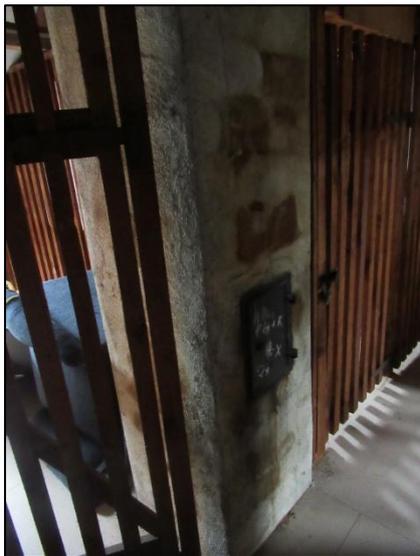
**Kellerabteil**



**Dachgeschoss – Zugang**



**Dachraum**



**Kaminzug – Risse**



**Bodenabteil**



**Zugang – Wohnung**



**Flur**



**Zimmer**



**Zimmer**



**Glasschaden**



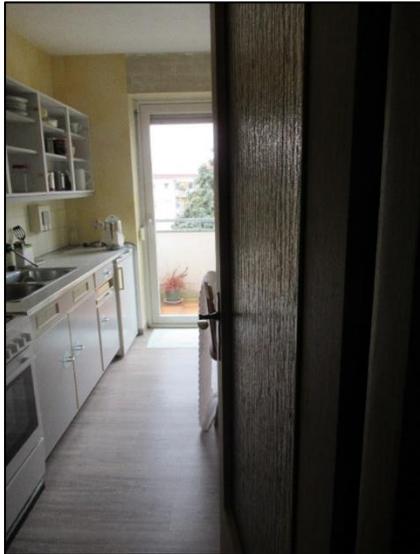
**Putzschaden**



**Balkon**



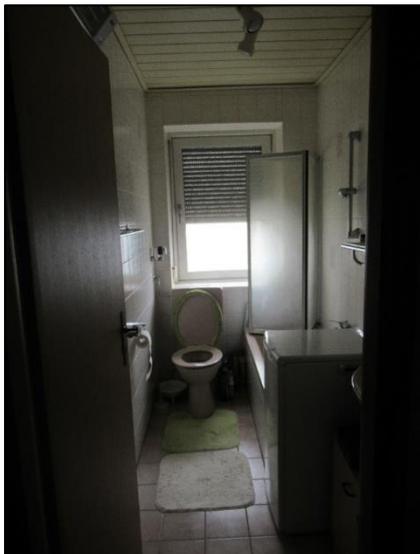
**Zimmer**



**Küche**



**Balkon**



**Bad/WC**



**Objekt 2 - Ansicht - Südosten**



**Garage**



**Objekt 3 – Grundstück Flst. Nr. 287/7**