



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: 3 K 32/23

Auszug aus dem **Verkehrswertgutachten**

des oben genannten Sachverständigen über den Verkehrswert nach § 194 BauGB für die **3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Abstellraum und Flur im EG links sowie Kellerabteil im KG**, gem. Aufteilungsplan Nr. 1 samt **Sondernutzungsrecht an Terrassen- und Gartenfläche**, gem. Aufteilungsplan rot umrandet

Breitscheidstraße 27, 90459 Nürnberg, Fl.-Nr. 54/10, Gemarkung Galgenhof

Wertermittlungstichtag: 08.11.2023

Qualitätstichtag: 08.11.2023

Verkehrswert: 165.000,00 € (miet-/lastenfrei)

Hinweis: Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden!

Grundbuchdaten:

AG Nürnberg, Grundbuch von Galgenhof, Blatt 2274

72,62/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 54/10, Breitscheidstr. 27, Gebäude- und Freifläche zu 580 m² verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung samt Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1. Nutzungsrecht nach § 15 WEG an der im Lageplan rot umrandeten Terrassen- und Gartenfläche ist eingeräumt.

Lagebeschreibung:

Das Bewertungsobjekt ist in der Breitscheidstraße gelegen. Die Breitscheidstraße ist eine Zone 30, Einbahnstraße, asphaltiert, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist beidseitig am Straßenrand möglich.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden bzw. Wohn-/Geschäftsgebäuden mit ca. vier Vollgeschossen, teils auch fünf Vollgeschossen und teils ausgebauten Dachgeschossen.

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. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf das Vorderhaus.

Bauweise: Massivbau;

Baujahr: ca. 1888;

Veränderungen: Soweit bekannt Renovierung ca. 1994;

Aufteilung in Wohnungseigentum: Gemäß Teilungserklärung vom 13.10.1993;



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:

Vermutlich Sandsteinfundamente oder Vergleichbares; das Vorderhaus ist gemäß den vorliegenden Plänen unterkellert;

Außenfassade:

Im EG des Vorderhauses Sandsteinfassade, 1. und 2. OG Ziegelmauerwerk (Sichtmauerwerk), weiter sind Verzierungen im Bereich der Fensterbrüstungen und der Fenstergesimse aus Sandstein vorhanden; im 3. OG ist die Fassade straßenseitig verputzt und gestrichen; die Giebelfassade ist im EG ebenfalls eine Sandsteinfassade, in den Obergeschossen verputzt und gestrichen; die Rückfassade des Vorderhauses ist glatt verputzt und gestrichen; im Bereich der Rückfassade sind Balkone mit holzverkleideten Geländern vorhanden;

Außenwände:

Mauerwerk bzw. Sandstein oder Vergleichbares;

Dachkonstruktion:

Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dacheindeckung soweit ersichtlich mit Betondachsteinen; Schneefanggitter;

Dachentwässerung:

Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech;

Geschossdecken:

Vermutlich Holzbalkendecken oder Vergleichbares;

Treppen/-haus:

Die vorhandenen Treppenläufe verfügen über PVC-Belag mit Kunststofftrittkanten; Holzgeländer mit Holzhandlauf; die Treppenhauswände verfügen über einen Reibeputz; das Treppenhaus macht soweit einsehbar einen ordentlichen Eindruck; im EG ist das Treppenhaus am Boden mit einem Fliesenbelag versehen; weiter sind im EG 14 Aufputzbriefkästen gegeben;

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, einfachverglaste Kellerfenster mit Mäusefanggittern; vom Keller ist der Zugang zum Innenhof möglich;

Hauseingang

Der Zugang zum Wohnhaus von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt vom Gehweg aus über drei Stufen und die Hauseingangstüre als pulverbeschichtetes Metallelement mit Isolierglaseinsatz, Drückergarnitur und Zylinderschloss, es ist ein Oberlicht vorhanden; links der Hauseingangstüre ist ein Klingeltableau mit 14 Klingeltaster für das Vorderhaus und Rückgebäude gegeben;

Elektroinstallation:

Standardmäßiger Hausanschluss, Klingelanlage, Türsprechanlage, Treppenhausbeleuchtung, Außenbeleuchtung;

Heizung/Warmwasser:

Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung;

Außenanlagen:

Das Grundstück verfügt über ein Vorderhaus und ein Rückgebäude. Weiter ist ein Garagengebäude vorhanden, welches über Doppelparker verfügt. Auf dem Dach des Garagengebäudes ist eine Gartenfläche bzw. Terrassenfläche für das Rückgebäude gegeben. Die Doppelparkerstellplätze befinden sich auf Niveau des Kellergeschosses des Vorder-



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.

hauses. Die Zufahrt erfolgt von der Breitscheidstraße über eine Wegefläche und einen Innenhof, welcher mit Betonsteinverbundpflaster befestigt ist. Auf Erdgeschossniveau ist zudem eine Gartenfläche vorhanden, welcher der Wohnung Nr. 1 als SNR zugeordnet ist. Weiter ist hier eine Wegefläche vorhanden, welche über das Vorderhaus den Zugang zum Rückgebäude darstellt. Im Innenhof sind die Mülltonnen sowie Fahrräder abgestellt.

Energieausweis/ energetischer Zustand:

Ein Energieausweis liegt vor.

Der vorliegende Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von 170 kWh/(m²a) sowie ein Primärenergieverbrauch von 187 kWh/(m²a) zu entnehmen. Der Energieverbrauch für Warmwasser ist darin enthalten. Energieträger ist H-Gas/Schweres Erdgas. Der energetische Zustand entspricht soweit ersichtlich der Baujahresklasse. Als verbessernde Maßnahmen sind die vorhandenen Kunststoffenster mit Isolierverglasung anzuführen. Weitere verbessernde Maßnahmen wurden augenscheinlich nicht festgestellt.

Befund:

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

Beschreibung Sondereigentum:

Grundriss:

Die 3-Zimmerwohnung liegt im Erdgeschoss (Hochparterre). Zwei Zimmer sind nach Süden, zur Breitscheidstraße gelegen. Das dritte Zimmer, die Küche, das Bad und die Terrasse sind nach Norden, zum Innenhof gelegen. Die Terrasse ist von der Küche zu betreten. Der Abstellraum ist innenliegend.

In Anlage sind die vorhandenen Aufteilungspläne beigelegt.

Größe:

Der Sachverständige weist darauf hin, dass die Wohnung nicht zugänglich gemacht wurde und somit nicht von innen besichtigt werden konnte. Die Wohnfläche wurde einer vorliegenden Flächenaufstellung wie folgt entnommen.

Zimmer 1	ca.	12,63	m ²
Zimmer 2	ca.	13,68	m ²
Zimmer 3	ca.	8,11	m ²
Küche	ca.	6,79	m ²
Bad	ca.	7,87	m ²
Abstellraum	ca.	1,19	m ²
Flur	ca.	6,24	m ²
Zwischensumme	ca.	56,51	m ²
zzgl. Terrasse zu 1/4	ca.	1,39	m ²
Wohnfläche	ca.	57,9	m²

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:

Kunststoffenster mit Isolierverglasung; keine Rollos;

Türen:

Vermutlich gestrichene Holztüren und Zargen mit durchschnittlichen



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.

	Drückergarnituren;
Böden:	Laminatboden, PVC-Belag oder Vergleichbares;
Wände:	Massive Innenwände verputzt und gestrichen;
Decken:	Verputzt und gestrichen;
Sanitär:	Es wird unterstellt, dass eine Sanitärausstattung in durchschnittlicher Qualität, wie im Plan dargestellt, mit WC, Waschbecken, Badewanne, Waschmaschinenanschluss vorhanden ist; weiter, dass Boden und Wände gefliest sind, zudem vermutlich Heizkörper mit Thermostatventil; die Sanitärausstattung wird in durchschnittlicher Qualität unterstellt;
Elektro:	Durchschnittliche Elektroausstattung, vermutlich abgesichert über Schaltautomaten oder Vergleichbares ;
Heizung/Warmwasser:	Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung; Flachheizkörper mit Thermostatventilen;
Kellerabteil:	Dem Sondereigentum ist das Kellerabteil, gem. Aufteilungsplan Nr. 1 zugehörig; das Kellerabteil ist im KG gelegen; es wird unterstellt, dass das Kellerabteil über massive Wände bzw. teils über Holzlattenrost abgeteilt ist; Tür als Holzlattenrost mit Vorhängeschloss abschließbar;
SNR Terrassen- und Gartenfläche:	<p>Es ist das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche und der Terrassenfläche gemäß Aufteilungsplan rot umrandet zugehörig. Das Sondernutzungsrecht ist mit einem Drahtgitterzaun eingefriedet, hier ist eine Türe zum angrenzenden Weg zwischen Vorderhaus und Rückgebäude vorhanden. Bei der Terrasse ist zum Weg hin keine Einfriedung gegeben. Soweit ersichtlich ist eine Rasenfläche gegeben. Weiter ist eine Terrasse vorhanden, welche mit Natursteinplatten befestigt ist. Rückwärtig zu einer Terrasse des Rückgebäudes ist ein Bauzaun aufgestellt.</p> <p>Nach Angabe der Hausverwaltung besteht ein Beschluss der Eigentümergemeinschaft, dass die Terrasse „illegal“ errichtet wurde und rückgebaut werden soll. Im Protokoll der Eigentümerversammlung vom 27.10.2021 wurde besprochen, dass mit der Durchsetzung der Rückbauforderung erstmal abgewartet werden soll. Es gibt seitens einiger Eigentümer Bedenken, ob die Verbindung der Terrassenummauerung mit der Fassade ordnungsgemäß bzgl. Feuchtigkeitseindrang abgedichtet wurde. Hier soll der kommende Winter abgewartet werden. Aktuellere Informationen liegen dem Sachverständigen nicht vor.</p> <p>Ob eine Rückbauverpflichtung besteht, kann vom Sachverständigen nicht rechtlich geklärt werden. Aus diesem Grund wird kein Abschlag im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Auf die Problematik wird ausdrücklich hingewiesen.</p>
Befund:	- Die zu bewertende Wohnung war nicht zugänglich. Es wird ein durchschnittlicher Zustand der Innenräume unterstellt.
Mieter:	Gemäß dem Klingelschild und der Auskunft des Zwangsverwalters ist das Bewertungsobjekt vermietet. Nähere Angaben zum Mietverhältnis 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 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 Terrassen- und Gartenfläche 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 Süd



Ansicht von Süd-Ost



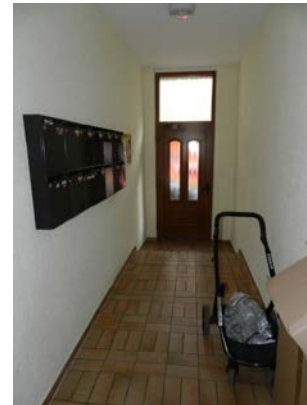
Ansicht von Norden



Ansicht von Norden; Whg. 1 und SNR



Hauseingang



Hauseingang



Treppenhaus



Innenhof

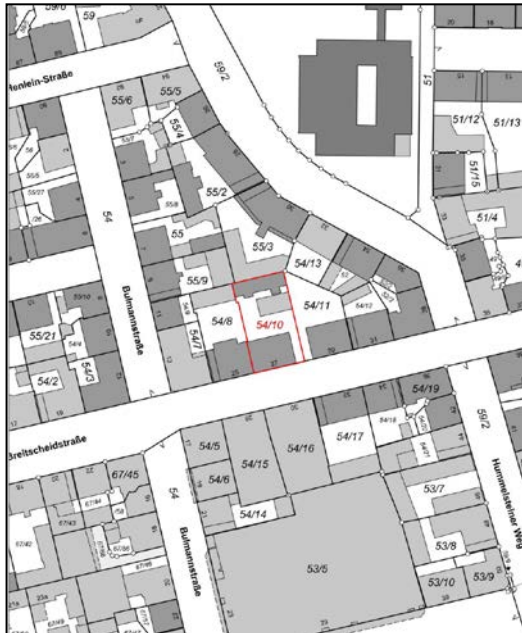


Sachverständigenbüro Bär

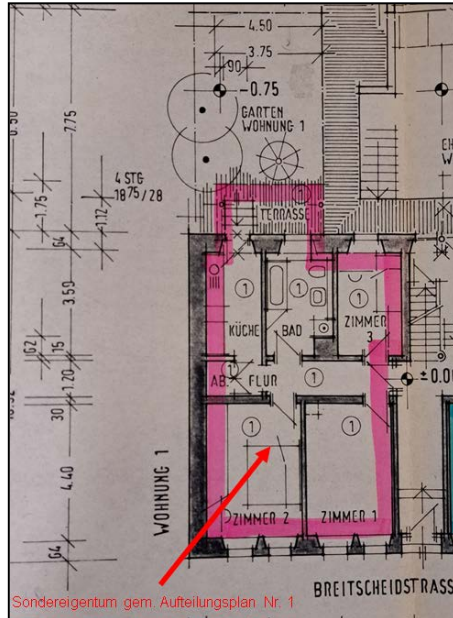
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90419 Nürnberg – Kirschgartenstraße 50 – Tel.: 0911 / 377 65 56 – Fax: 0911 / 377 65 54

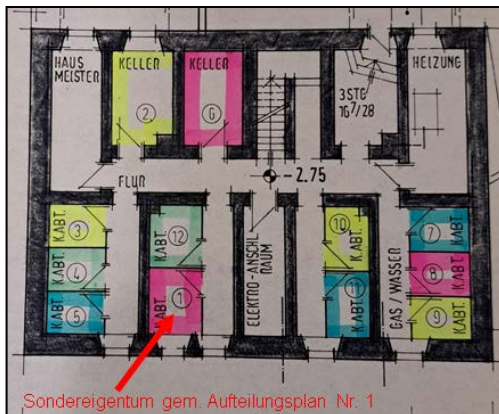
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



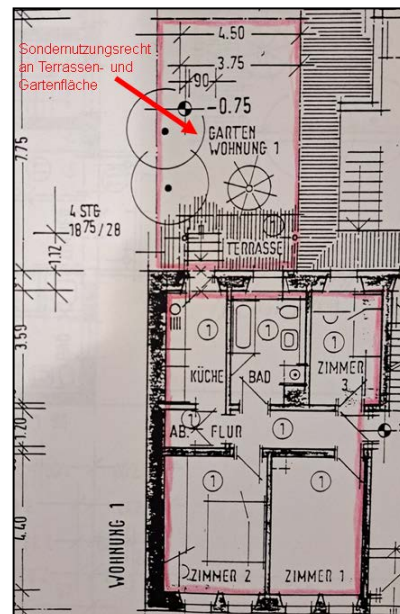
Lageplan



Grundriss Wohnung Nr. 1, EG



Grundriss Kellerabteil Nr. 1, KG



SNR Terrassen- und Gartenfläche, gem. AP rot umrandet

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.