

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. 43 im 2. Obergeschoss Seeleinsbühlstraße 19 90431 Nürnberg
Amtsgericht Nürnberg:	6 K 149/24
Zwangsversteigerungsverfahren:	WEG Seeleinsbühlstraße 15-19, 90431 Nürnberg gegen Polat Hanife, 90766 Fürth
Verkehrswert (unbelastet):	115.000 € (Wohnung)
Exemplar Nummer:	1 / 2

1.1. Bewertungsobjekt und Lage

Auf dem Grundstück befindet sich das Mehrfamilienwohnhaus Seeleinsbühlstraße 15-19.

Die Bewertungswohnung Nr. 43 im Haus Nr. 19 liegt im 2. Obergeschoss Mitte rechts auf der Straßenseite. Auf Grund der Bauweise mit Kellerräumen im Erdgeschoss entspricht die Lage der Wohnung dem 3. Stock. Laut Angabe steht die Wohneinheit seit dem 20.04.2023 leer. Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden.

Das Grundstück liegt im Quartier zwischen Fürther Straße und Maximilianstraße. Die Seeleinsbühlstraße zweigt als Einbahnstraße von der Fürther Straße ab. Die Wohnanlage bildet die Eckbebauung an der Kreuzung mit der Adam-Klein-Straße. Der Hauszugang erfolgt auf der Westseite von der Seeleinsbühlstraße, der Garagenhof wird von der Adam-Klein-Straße angefahren.

1.2. Bewertungsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag wird der 29.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) festgelegt.

2.1.1 Grundbuch

Amtsgericht Nürnberg Grundbuch von Sündersbühl Band 99 Blatt 2663 (Wohnungsgrundbuch) [auszugsweise]

- Bestandsverzeichnis:
lfd.Nr. 1: 15,8 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:
Fl.Nr. 194/18; Seeleinsbühlstraße 15, 17; 19;
Wohngebäude, Hofraum, Garten
Größe: 1.484 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
Aufteilungsplan Nr. 43. [...]
- Erste Abteilung: Eigentümer
lfd.Nr. 6: Hanife Polat, geb. am [...]
- Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen
lfd.Nr. 1: Transformatorenstationsrecht am ganzen Grundstück für die
Firma EWAG Energie- und Wasserversorgung AG, Sitz Nürnberg. [...]
lfd.Nr. 8: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]

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 Geoportal der Stadt Nürnberg liegt das Grundstück im Geltungsbereich des übergeleiteten Baulinienplans Katasterblatt Nr. 120 mit roten Baulinien.

- Baugenehmigung: Es liegen die Aufteilungspläne von 1973 in der Grundakte vor.
Eine Bauplan-Recherche im Staatsarchiv erfolgte nicht. Es wird unterstellt, dass das Gebäude auflagenentsprechend gebaut wurde und die zum Bewertungsstichtag vorhandene Bebauung und Nutzung in vollem Umfang genehmigt ist.
- Aufteilung nach WEG: laut Notarurkunde vom 22.06.1973 und Nachtrag vom 28.05.1975 hat der damalige Eigentümer Leasing-Bau Nürnberg GmbH auf dem Grundstück drei Gebäude mit 54 Wohnungen, 13 Garagen sowie 18 Kraftfahrzeugabstellplätzen im Hofraum errichtet. Das Grundstück wurde in 67 Miteigentumsanteile aufgeteilt.
Der Bewertungsanteil im Haus 3 im II. Obergeschoss, mi / re ist beschrieben als: „1 Zimmer, Küche, Dusche mit WC, Flur, 2 Abstellräume, Balkon und Kellerabteil“.

2.2.1 Hausverwaltung / Hausgeld

Mit der Verwaltung der Wohnanlage ist die Hausverwaltung Fritzner, Brahmsstr. 17 in 91052 Erlangen beauftragt.

In der Jahresabrechnung 2023 für die Wohneinheit belaufen sich die Bewirtschaftungskosten auf 2.513,07 € (Hinweis: Wohnung war zeitweise unbewohnt) einschließlich Reparaturrücklage von 790,00 €.

Ab 10.2024 betragen die neuen Vorauszahlungen 629,00 € pro Quartal.

Die Reparaturrücklage hat per 31.12.2023 für die Wohnung einen anteiligen Stand von 5.665,59 €.

2.2.2 Energieausweis

Der bis 20.05.2025 gültige Energieausweis geht vom einem Baujahr 1973 des Gebäudes und 2004 der Übergabestation aus. Die Anzahl der Wohnungen ist mit 53, der Energieträger mit „Heizwerk, fossil“ angegeben.

Der Endenergieverbrauch des Gebäudes beträgt 116,6 kWh/(m²·a) und entspricht der Energieeffizienzklasse D.

2.3.1 Entwicklungszustand

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

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

2.3.2 Zuschnitt und Topographie

Das Grundstück hat einen rechteckigen Zuschnitt mit Seitenlängen von 28 m und 53 m.

Die Fläche ist in sich und zu den Gehsteigen ebenerdig.

2.3.3 Verkehrslage und Lärmsituation

Die Adam-Klein-Straße ist eine der Erschließungsstraßen im Quartier. Durch die gemischte Nutzung mit Läden, Gewerbe und Gaststätten in den Erdgeschossen und Wohnungen in den Obergeschossen ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen vorhanden.

In der Umgebungslärmkartierung 2017 des Bayerischen Landesamts für Umwelt wird für den südöstlichen Bereich des Grundstücks eine leicht erhöhte Lärmbelastung von 55 bis 60 dB(A) ausgewiesen.

2.4.1 Baubeschreibung

- Wohnanlage Haus Nr. 19 allgemein
 - Bauart: Mehrfamilienhaus mit 18 Wohneinheiten je Haus
 - Baujahr: 1973 (laut Energieausweis)
 - Bauweise:
 - Mauerwerksbau mit Wärmedämm-Verbundfassade (teilweise mit Verkleidung)
 - Betondecken
 - Einbaugaragen auf der Hofseite
 - Geschosse: Keller, Erd- und 4 Obergeschosse
 - Dach: Flachdach
 - Haustechnik:
 - Fernwärme mit zentraler Warmwasserversorgung; Übergabestation im Haus Nr. 17
 - 5-Personen-Aufzug (Baujahr 1974) vom KG bis 4. OG
 - Trafostation im Keller
 - Ausbau:
 - Kunststoffenster mit Isolierverglasung (Baujahr 2001)
 - Beton-Treppenhaus mit Kunststein-Belag; die Erneuerung der Fenster ist laut Aushang für März 2025 vorgesehen
 - erneuerte Haustür und Briefkasten-Anlage
 - Modernisierungen:
 - 2001: neue Fenster, Sanierung Balkone, Wärmedämmung Fassade Hofseite
 - 2011: Wärmedämmung Fassade Straßenseite
- Wohnung Nr. 43

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden, es liegen keine Angaben zum Ausbau und Zustand vor.

 - Lage: 2. OG Mitte rechts
 - Holz-Wohnungstür
- Keller
 - allgemein: abweichend vom Bauplan befinden sich im südöstlichen Bereich weitere Kellerräume und die Trafostation
 - Rohbeton-Boden; Wände verputzt
 - Bewertungskeller: übliche Holzlatten-Abtrennungen; Größe ca. 5 m²

- Außenanlagen
 - o Zugangsseite: Betonplatten-Belag; markierte Parkplätze im Gehsteig-Bereich
 - o Hofseite: Betonpflaster-Belag; Metall-Schiebetor; markierte Außenstellplätze

2.4.2 Wohnfläche

Die tatsächliche Aufteilung der Wohnung ist nicht bekannt. Die Wohnfläche wird daher nach den Bauplänen und entsprechend Wohnflächenverordnung errechnet.

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von rund 38 m², davon entfallen auf:
Wohnen: 21,7 m², Flur: 4,13 m², Abstellraum: 1,08 m², WC/Dusche: 3,79 m²,
Kochen: 5,26 m², Balkon mit Abstellraum: 2,1 m² (Ansatz zu 25 %)

2.4.3 Bauliche Einschätzung

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem laufend instandgehaltenem Zustand. Wesentliche Mängel oder Schäden sind nicht bekannt. Laut Auskunft der Hausverwaltung stehen keine größeren Reparaturen des Gemeinschaftseigentums an, die nicht durch Rücklagen gedeckt sind.

3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren baulichen Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

3.1. Zustand der Wohnung

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Es wird davon ausgegangen, dass keine wesentlichen Mängel oder Schäden vorhanden sind und sich die Wohnung in einem üblichen Gebrauchszustand befindet.

3.2. Traforecht

Das am ganzen Grundstück eingetragene Recht sichert die Trafoanlage im Keller von Haus 3. Für die Nutzung der Bewertungswohnung und des dazu gehörenden Kellerraums ergibt sich durch die Anlage keine Einschränkung.

Falls das Recht im Rahmen der Zwangsversteigerung bestehen bleibt und übernommen werden muss, wäre ein „Erinnerungswert“ von **1 €** bei der Wohnung anzusetzen.

4. Verkehrswert

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Im Ertragsverfahren wurde auf Grundlage von erzielbaren Mieterträgen nach dem Grundstücksmarktbericht der marktangepasste vorläufige Ertragswert für die Wohnung mit 122.000 € ermittelt. Der Vergleichswert von 93.000 € auf Basis von zeitangepassten Kaufpreisen aus den Vorjahren weicht hiervon um rund 24 % ab.

Die Mietansätze des Grundstücksmarktberichts entsprechen der Marktentwicklung mit steigenden Mieten. Der Vergleichswert zeigt die gegenläufige

Entwicklung der Preise für Bestandsimmobilien. Es wird davon ausgegangen, dass die leerstehende Wohnung zum angesetzten Mietpreis neu vermietet werden kann. Für den Verkehrswert wird daher der Ertragswert mit 75 % gewichtet. Der Ansatz von 25 % für den Vergleichswert verdeutlicht, dass sich die Preise weitgehend auf diesem Niveau gefestigt haben. Das Rechenergebnis von 114.750 € wird marktüblich auf 115.000 € für den Verkehrswert gerundet.

5.1. Lageplan



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Nürnberg

Flaschenhofstraße 59
90402 Nürnberg

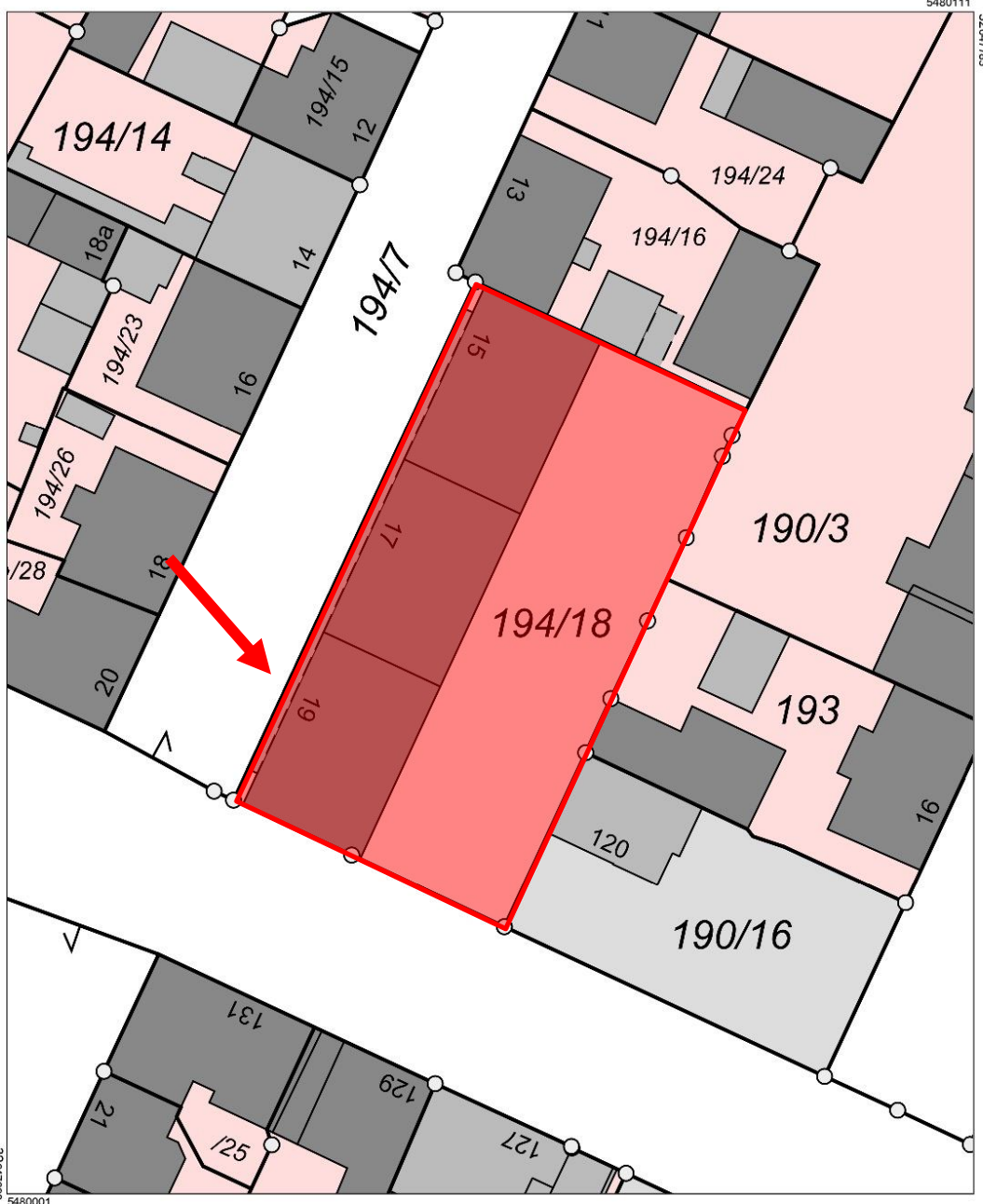
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 500

Erstellt am 20.08.2020

Flurstück: 194/18
Gemarkung: Sünderstühl

Gemeinde: Stadt Nürnberg
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Mittelfranken



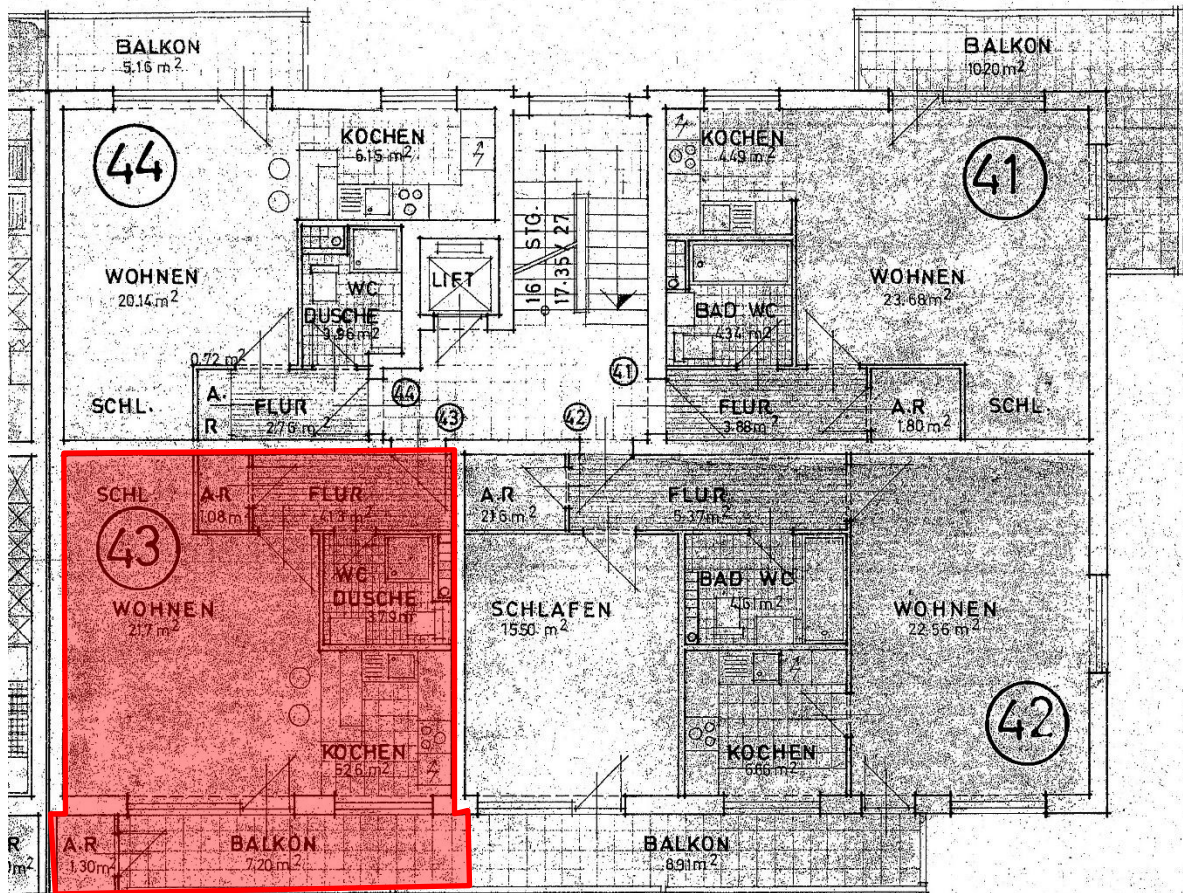
Maßstab 1:500 0 5 10 15 Meter

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

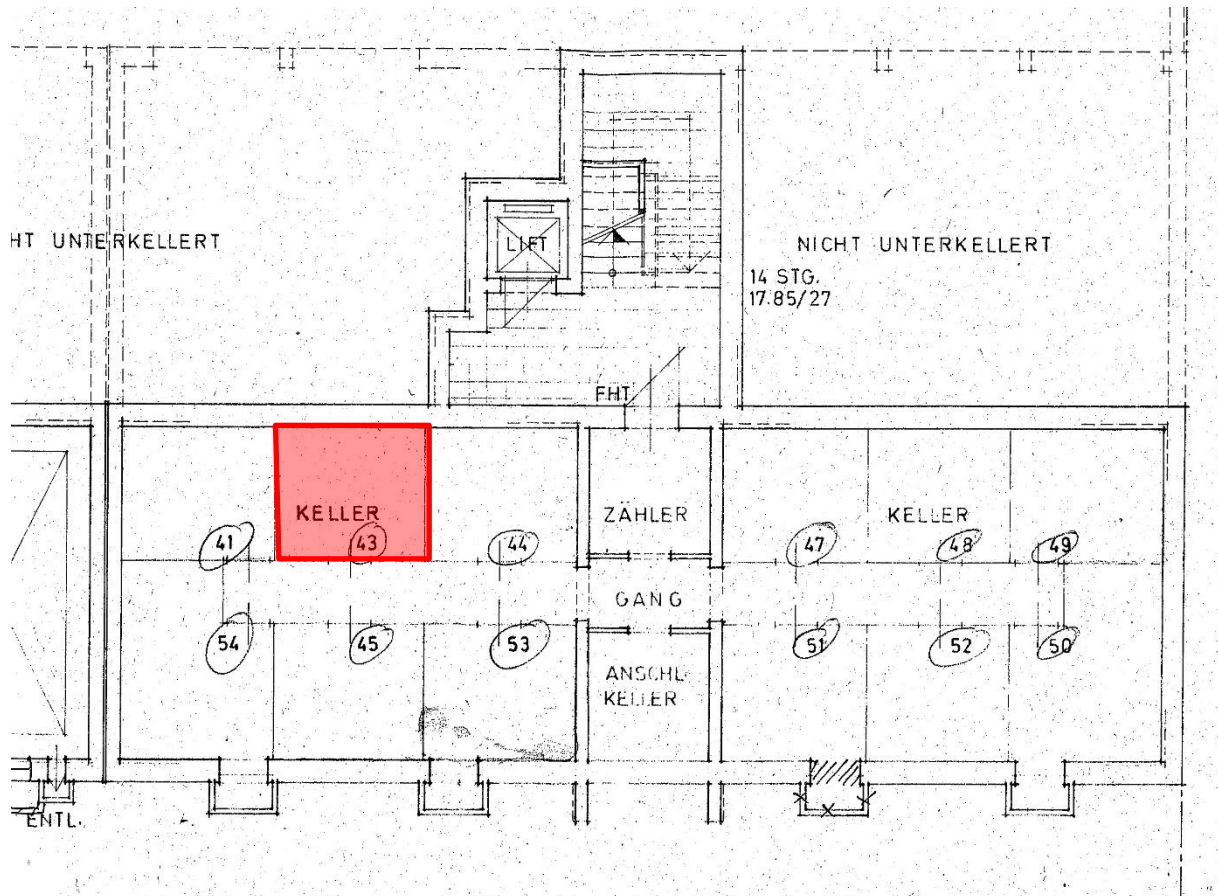
5.2. Luftbild-Aufnahme



5.3.1 Grundriss Erdgeschoss (aus Aufteilungsplan)



5.3.2 Grundriss Kellergeschoss (aus Aufteilungsplan)



Hinweis: weitere Kellerräume und Traforaum

5.4. Foto-Aufnahmen



Ansicht von Westen



Ansicht von Süden



Hofseite: Ansicht von Nordosten



Hauseingang



Vorplatz 2. OG



Kellerflur