

Lukas Völkel, M.Sc.
Diplom-Sachverständiger (DIA)
Chartered Surveyor (MRICS)
Unterer Markt 12
90518 Altdorf

Telefon: 09187/904219
Telefax: 09187/904212
E-Mail: mail@voelkel.net
Internet: www.voelkel.net

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	90443 Nürnberg, Melanchthonplatz 19
Bewertungsobjekt	2 Zimmer Wohnung im Erdgeschoss, Wohnfläche ca. 45 m², Nr. 1 des Aufteilungsplans
Anteil am Grundstück	46,2/1.000 Miteigentumsanteil
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	03.08.2023
Verkehrswert	110.000 €

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient lediglich der Kurzinformation! Der Sachverständige ist nicht zur Objektauskunft berechtigt, das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.

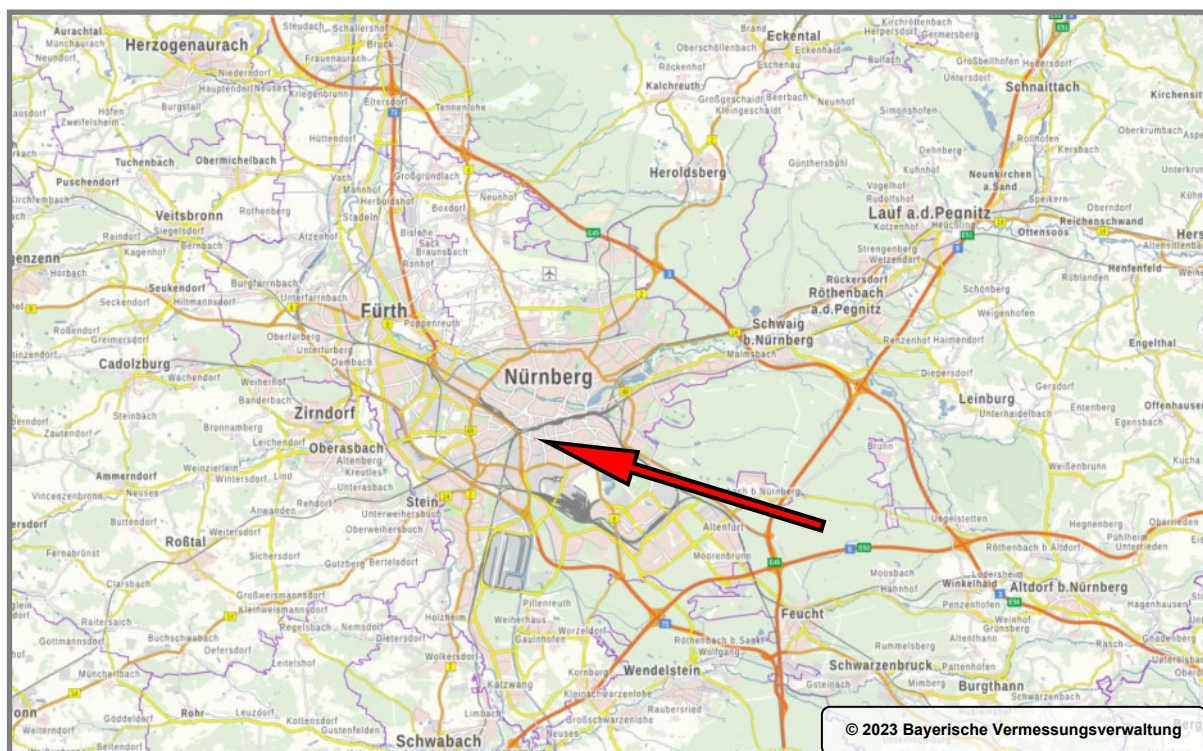
Grundstück

Makrolage

Die Stadt Nürnberg besteht aus einer Vielzahl von Ortsteilen in und um den Stadtkern und hat derzeit mit Eingemeindungen ca. 530.000 Einwohner. Nürnberg, als wirtschaftliches Zentrum Mittelfrankens, ist die zweitgrößte Stadt in Bayern. Im Vergleich deutscher Großstädte belegt sie, gemessen an der Einwohnerzahl, den 14., gemessen an ihrer Fläche den 27. Rang. Zusammen mit ihren Nachbarstädten Fürth, Erlangen und Schwabach sowie den unmittelbar angrenzenden Landkreisen bildet die Stadt die Industrieregion Mittelfranken mit ca. 1,3 Mio. Einwohnern.

Nürnberg ist über einen Verkehrsflughafen, die Bahn, Autobahnen und den Hafen Nürnberg des Main-Donau-Kanals an alle Verkehrssysteme angeschlossen und verfügt als Oberzentrum über alle relevanten Versorgungseinrichtungen, Schulen und Hochschulen sowie über ein modernes Messezentrum.

Nürnberg verfügt über vielfältige kommunale und private Freizeitangebote, z. B. Städtische Bühnen mit Oper, Tiergarten, Frei- und Hallenbäder, Sportstadien, Feste, Veranstaltungen und Sondermärkte (Christkindlesmarkt) sowie über leicht erreichbare Naherholungsgebiete wie den „Reichswald“, die „Fränkische Schweiz“ oder das „Neue Fränkische Seenland“.



Mikrolage

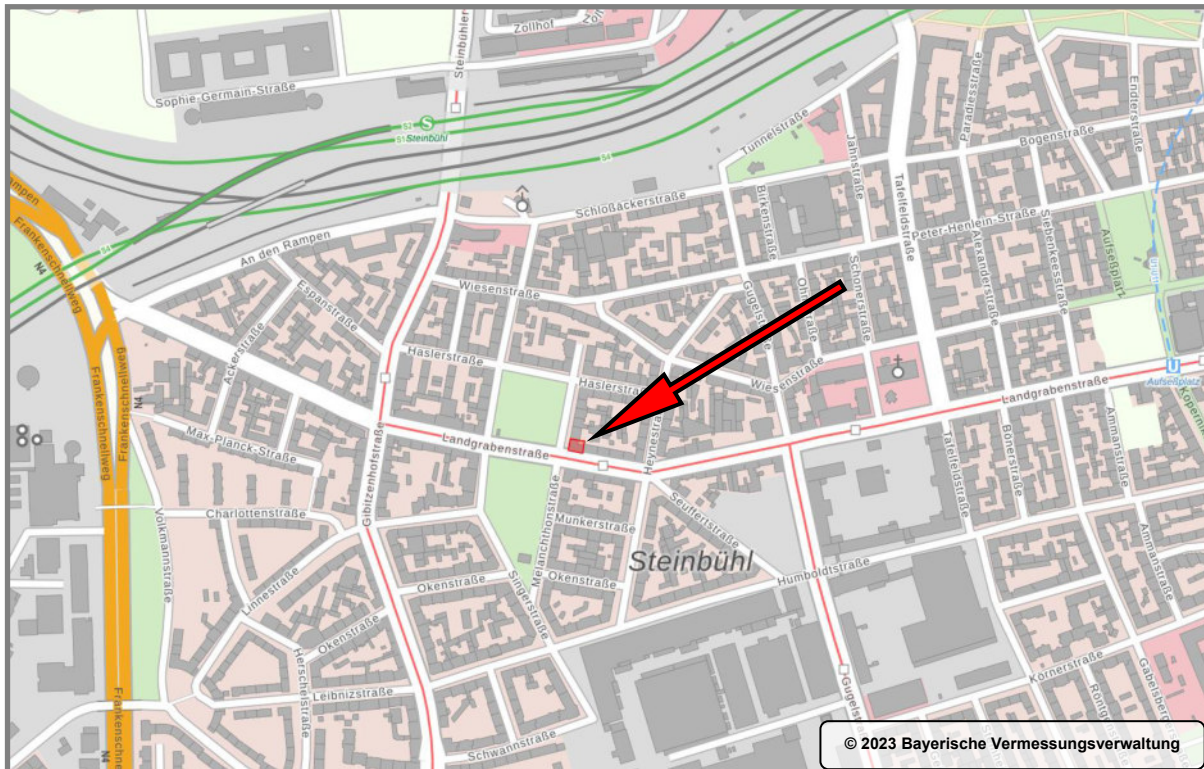
Das Grundstück liegt im weiteren Innenstadtgürtel Süd der Stadt Nürnberg, im Stadtteil Steinbühl (statistischer Bezirk 16), ca. 2,3 km südwestlich der Innenstadt (Rathaus).

Das Grundstück liegt im Eckbereich Melanchthonplatz/Landgrabenstraße. Die Landgrabenstraße stellt sich als Durchgangsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen dar, ist asphaltiert, mit Straßenbahnschienen, beidseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut. Auf dem Bürgersteig ist teilweise Gehwegparken in Fahrtrichtung mit der Hälfte des Fahrzeugs erlaubt. Die Straße Melanchthonplatz zweigt von der Landgrabenstraße nach Norden hin ab, stellt sich mit erhöhtem Verkehrsaufkommen dar und ist asphaltiert, mit beidseitigen Bürgersteigen, Straßenbeleuchtung und Parkbuchten ausgebaut. Auf dem Bürgersteig ist teilweise Gehwegparken quer zur Fahrtrichtung mit der Hälfte des Fahrzeugs erlaubt, teilweise gilt eine Bewohner-Parkregelung. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum wohl vorhanden, jedoch in zu geringer Anzahl.

Das Areal präsentiert sich überwiegend eben, die Bebauung im Umfeld stellt sich mit mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäuden, überwiegend mit Läden in den Erdgeschossen, in Blockrandbebauung, dar. Der Melanchthonplatz ist eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz.

Das Quartier ist infrastrukturell gut erschlossen. Sämtliche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, ebenso Kindergärten, Schulen, Ärzte und Zahnärzte.

Die Straßenbahnhaltestelle Heynestraße befindet sich ca. 50 m südöstlich, die U-Bahnhaltestelle Aufseßplatz ca. 800 m nordöstlich, die S-Bahn-Haltestelle Nürnberg-Steinbühl ca. 550 m nordwestlich des Bewertungsgrundstücks. Die Entfernung zur Autobahn A 73 (Frankenschnellweg) beträgt ca. 600 m.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 112/9**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **252 m²**. Es hat in etwa die Form eines Rechtecks, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zum Melanchthonplatz (Nordost-/Südwestrichtung) beträgt ca. 14 m, die mittlere Tiefe in Nordwest-/Südostrichtung ca. 18 m.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Südseite an die Landgrabenstraße und mit seiner Westseite an den Melanchthonplatz. Die Erschließung erfolgt von beiden Straßen aus. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargebäude.

Auf dem Grundstück ist ein Mehrfamilienhaus mit einem Laden im EG, als Eckhaus, angebaut an die Gebäude auf dem nördlichen und östlichen Nachbargrundstück, errichtet.

Von der Landgrabenstraße aus kann über ein großes Rolltor, eine Hausdurchfahrt sowie ein nachfolgendes, großes, zweiflügeliges Holztor mit Lichtausschnitten der Hinterhof in der nordöstlichen Grundstücksecke befahren werden. Die Tore waren beim Ortstermin versperrt, so dass die Hausdurchfahrt vom Sachverständigen nicht besichtigt werden konnte.

Der Hinterhof ist mit Betonsteinen gepflastert und mit einem Bodenablauf ausgeführt. Zu den Nachbargrundstücken sind hohe Mauern vorhanden, schadhaft.

Am Gebäude ist eine Kelleraußentreppe vorhanden, Stufen in Beton, Geländer in Metall mit Fassadenplatten. Darüberliegend befinden sich aufgeständert die Balkone der nördlich im Gebäude vorhandenen Wohnungen.

Das Grundstück wurde am 20.12.1988 (Nachtrag vom 27.02.1989) nach WEG aufgeteilt und Sondereigentum an 15 Wohnungen und einem Laden begründet. An den Keller- und Dachbodenräumen wurden Sondernutzungsrechte vereinbart.

Beurteilung:

Das Grundstück liegt in der Stadt Nürnberg, im Stadtteil Steinbühl, am Melanchthonplatz.

Der kleine Hinterhof stellt sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand dar. Teilweise waren hier Kadaver von Ratten vorhanden.

Die Infrastruktur ist mit gut, die Wohnlage ist mit überwiegend einfach bis mäßig einzustufen.

Aufgrund der unmittelbaren Positionierung an der stark befahrenen Landgrabenstraße, ist mit Immissionen zu rechnen.



Beurteilung:

Das Grundstück liegt in der Stadt Nürnberg, im Stadtteil Steinbühl, am Melanchthonplatz.

Der kleine Hinterhof stellt sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand dar. Teilweise waren hier Kadaver von Ratten vorhanden.

Die Infrastruktur ist mit gut, die Wohnlage ist mit überwiegend einfach bis mäßig einzustufen.

Aufgrund der unmittelbaren Positionierung an der stark befahrenen Landgrabenstraße, ist mit Immissionen zu rechnen.

Gebäude

Das Gebäude wurde ca. im Jahre 1950 als Eckhaus errichtet und stellt sich mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, fünf Obergeschossen und nicht ausgebautem Dachgeschoss dar.

Im Gebäude befinden sich im Erdgeschoss eine Wohnung und ein Laden, im 1. Obergeschoss zwei Wohnungen sowie vom 2. bis zum 5. Obergeschoss jeweils drei Wohnungen, gesamt somit 15 Wohnungen und ein Laden.

Das Gebäude wird an seiner Westseite über eine Haustür in Leichtmetall mit Sicherheitsglaseinlage, teilweise schadhaft, begangen. Linksseitig ist in der Laibung eine Klingel-/Wechsel-sprechanlage eingebaut.

Im nachfolgenden Hausflur ist der Fußboden mit Steinzeug belegt und mit zwei Stufen nach oben ausgeführt. Die Wände sind bis auf eine Höhe von ca. 1,50 m mit Steinzeug belegt, darüber mit Glasfaser tapeziert und gestrichen. Wandseitig ist eine Briefkastenanlage eingebaut.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über eine Treppe, aus der Gestehungszeit des Gebäudes, Wand- und Lichtwange in Holz, Tritt- und Setzstufen in Holz, Geländer in Holz, welche vom Erd- bis zum Dachgeschoss reicht. Im Treppenhaus sind die Wände mit Glasfaser tapeziert und gestrichen. Die Treppenpodeste sind mit Parkett belegt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt im Treppenhaus über Kunststoffisoliertglasfenster, jüngeren Datums. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Vom Flur aus wird über drei Stufen nach unten und eine nachfolgende Tür, Zarge und Blatt in Holz, Blatt mit Lichtausschnitt, der Hinterhof begangen.

Das Kellergeschoss wird vom Flur aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, Blatt mit Lichtausschnitt, und eine nachfolgende Kellertreppe in Beton erreicht. Hier ist der Fußboden in Betonestrich ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen, schadhaft. Die Decke ist als Betonträgerdecke ausgeführt. Der Keller stellt sich mit geringer Raumhöhe dar.

Im Kellerflur sind wandseitig der Stromhauptanschluss und die Stromzähler montiert. Weiterhin sind hier einzelne Kellerabteile mittels Holzlattenrosten voneinander abgetrennt, welche vom Flur aus über Holzlattentüren begangen werden. Vom Mieter der Wohnung wird das mit dem Namen der Wohnungseigentümerin gekennzeichnete Kellerabteil genutzt.

Das Dachgeschoss wird vom Treppenpodest aus über eine Tür mit geringer Durchgangshöhe begangen. Der Fußboden ist mit Spanplatten o.ä. belegt. Die Dachschrägen sind unverkleidet, das Dachgeschoss ist als Kaltdach ausgeführt. Hier sind einzelne Dachbodenabteile mittels Holzlattenrosten voneinander abgetrennt, welche von einem Flur aus über Holzlattentüren begangen werden. Vom Mieter der Wohnung wird das mit dem Namen der Wohnungseigentümerin gekennzeichnete Dachbodenabteil genutzt.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise: Massivbauweise

Fassade: Ohne Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen, an der Südfassade und im Sockelbereich teilweise schadhaft.

Fenster: Augenscheinlich überwiegend als Kunststoffisoliertglasfenster mit Kunststoffaußenrollos ausgeführt.

Dach:	Firstrichtungen Nord/Süd und West/Ost, Eindeckung in Betondachsteinen. Über Dach sind Kaminköpfe sichtbar, überwiegend gemauert, teilweise seitlich eingelecht, weiterhin Antennenanlagen und Satellitenschüsseln. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Stahlblech, verzinkt, ausgeführt.
Geschossdecken:	Massivdecken/Holzbalkendecken

Beurteilung:

Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 1950 errichtet und im Jahre 1988 nach WEG aufgeteilt.

Vom WEG-Verwalter wurden dem Sachverständigen Nutzungspläne für die Dachboden- und Kellerabteile zur Verfügung gestellt, aus denen die Zuordnung der Abteile hervorgeht. Die tatsächliche Nutzung stellt sich jedoch teilweise abweichend dar.

In der Vergangenheit wurden die Fenster augenscheinlich durch Kunststoffisolierglasfenster ersetzt. Ansonsten stellt sich das Gebäude augenscheinlich überwiegend im Status seiner Gestehungszeit dar.

Der energetische Zustand des Gebäudes ist baujahresbedingt unterdurchschnittlich. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Erdgeschoss, Wohnung Nr. 1

Die Wohnung wird vom Hausflur aus über eine Wohnungstür, Zarge und Blatt in Holz begangen und stellt sich mit Flur, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche und Bad/WC dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Flur, beträgt ca. 2,87 m, gemessen im Wohnzimmer ca. 3,10 m.

Ausstattung

Fußböden:	Im Flur und in der Küche mit PVC, im Schlafzimmer und im Wohnzimmer mit Textil, im Bad/WC mit Steinzeug belegt.
Wände:	Überwiegend mit Raufaser tapeziert und gestrichen, im Bad/WC bis auf eine Höhe von ca. 2,40 m mit Steinzeug belegt. In der Küche ist im Bereich der Küchenmöbel ein Fliesenspiegel vorhanden.
Decken:	Mit Raufaser tapeziert und gestrichen.
Türen:	Zargen und Blätter in Holz; Blätter mit Lichtausschnitten zur Küche und zum Schlafzimmer; teilweise mit geringer Breite; aus der Gestehungszeit des Gebäudes.
Fenster:	Kunststoffisolierglasfenster, im Schlafzimmer und im Wohnzimmer mit Kunststoffaußenrollos ausgeführt, ca. in den Jahren 2016/2017 eingebaut.
Heizungsanlage:	Gastherme, Fabrikat Wolf, in der Küche, laut Auskunft des Mieters ca. im Jahre 2019 eingebaut.
Beheizung:	Überwiegend Flachheizkörper; im Bad/WC ist lediglich ein wandhängender Elektrolüfter vorhanden.
Sanitärgegenstände:	Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Stand-WC mit Druckspülung und Dusche mit Abtrennung im Bad/WC.

Sonstiges:

Im Flur befindet sich wandseitig ein Sicherungskasten mit drei Schraubsicherungen, älteren Datums, sowie der Hörer der Türöffner-/Wechselsprechanlage.

Die in der Küche vorhandenen Küchenmöbel haben wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr.

Beurteilung:

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 15 Wohnungen und einem Ladenlokal.

Ein Balkon ist nicht vorhanden. Ein Keller- und ein Dachbodenabteil sind zugeordnet. Die Ausstattung und der Wohnwert sind mit überwiegend einfach einzustufen.

Wohnfläche	
Wohnfläche Wohnung Nr. 1 ca.	44,76 m ²
Wohnfläche Wohnung Nr. 1, gerundet ca.	<u>45,00 m²</u>

