



Sachverständigenbüro Bär

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

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

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: 9 K 25/24

Auszug aus dem **Verkehrswertgutachten**

des oben genannten Sachverständigen über den Verkehrswert nach § 194 BauGB für die **2-Zimmerwohnung mit in den Wohnraum integrierter Küche, Bad, Abstellraum und Flur im 1. OG** gem. Aufteilungsplan Nr. C-1_9 **samt Sondernutzungsrecht an Kellerabteil im UG** gem. Aufteilungsplan Nr. 02

Fuchsstraße 26, 90429 Nürnberg, Fl.-Nrn. 905/5, 905/10, 905/13, Gemarkung Höfen

Stellplatz in der Parkhalle, gem. Aufteilungsplan Nr. 43, Fl.-Nrn. 905, 905/14, Gemarkung Höfen

Wertermittlungstichtag: 25.09.2024

Qualitätstichtag: 25.09.2024

Verkehrswerte:

231.000,00 € -Wohnung Nr. C-1_9 (miet-/lastenfrei)

20.000,00 € -Stellplatz Nr. 43 in der Parkhalle Nr. 43 (miet-/lastenfrei)

Grundbuchdaten:

AG Nürnberg, Grundbuch von Höfen, Blatt 9404

8,75/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 905/5, Fuchsstraße 20, 22, 22a, 22b, 22c, 22d, 22e, 22f, 22g, 22h, 24, 24a, 24b, 26, 26a, 26b, 26c, 26d, 26e, 26f, 26g, 26h, 28, 28a, Gebäude- und Freifläche zu 5.345 m², Fl.-Nr. 905/10, Nähe Fuchsstraße, Verkehrsfläche zu 56 m², Fl.-Nr. 905/13, Nähe Fuchsstraße, Gebäude- und Freifläche zu 49 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. C-1_9 laut Aufteilungsplan. Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Nutzungsrecht (Dachkonstruktion) an dem vereinigten Grundstück Flst. 905 und 905/14, Gemarkung Höfen.

AG Nürnberg, Grundbuch von Höfen, Blatt 8923

7,55/1.000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück Fl.-Nr. 905, Muggenhofer Straße 180, Gebäude- und Freifläche zu 5.270 m², Fl.-Nr. 905/14, Nähe Muggenhofer Straße, Gebäude- und Freifläche zu 46 m², verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz in der Parkhalle im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 43.

Überbaurecht an dem Grundstück Flst. 905/5, Gemarkung Höfen.

Nutzungsrecht (Dachkonstruktion) an dem vereinigten Grundstück Flst. 905/5, 905/10 und 905/13, Gemarkung Höfen.

Lagebeschreibung:

Der Zugang bzw. die Zufahrt zu den Bewertungsobjekten erfolgen über die Muggenhofer Straße. Die Muggenhofer Straße ist asphaltiert, in beide Richtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Längsparkstreifen, teilweise Senkrechtparker. Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung sind gegeben. Weiter grenzt das Grundstück Fl.-Nr. 905/5 an die Fuchsstraße an. Die Fuchsstraße ist eine Anliegerstraße, asphaltiert, mit beidseitigen Gehwegen. Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung sind gegeben. Das Parken ist in den umliegenden Straßen möglich.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Gebäuden (Wohngebäude und gewerblich genutzte Gebäude) mit bis zu ca. 4 Vollgeschossen bzw. 6 Vollgeschossen und teils ausgebauten Dachgeschossen.



Sachverständigenbüro Bär

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

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

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.

Gebäudebeschreibung und Außenanlagen:

Bauweise:	Massivbau;
Baujahr:	Ursprüngliches Baujahr ca. 1911-1914; Umnutzung und Sanierung ca. 2016-2018;
Veränderungen:	Keine weiteren wesentlichen Veränderungen;
Aufteilung in Wohnungseigentum:	Gemäß Teilungserklärung vom 25.03.2015;

Beschreibung Gemeinschaftseigentum:

Fundamente/ Gründung:	Beton oder Vergleichbares;
Außenfassade:	Rauputz; Sockel glatt und gestrichen;
Außenwände:	Mauerwerk oder Vergleichbares;
Dachkonstruktion:	Überwiegend Mansarddächer bzw. Satteldächer, teils mit Walm; zimmermannsmäßige Holzdachstühle, Dacheindeckung mit Biberschwanzziegeln; es sind Schneesicherungen vorhanden;
Dachentwässerung:	Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech oder Vergleichbarem;
Geschossdecken:	Vermutlich Massivdecken;
Treppen/-haus:	Das Treppenhaus verfügt über verputzte und gestrichene Wände, massiver Treppenlauf mit beschichteten Treppenstufen und Trittkanten, Metallgeländer mit Holzhandlauf; belichtet über Holzfenster mit Isolierverglasung; die Treppenpodeste verfügen über einen Kunststeinplattenbelag, die Treppenhausflure sind gefliest;
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, die Fenster stammen aus dem Zeitpunkt der Sanierung;
Keller:	Der Keller verfügt über grob verputzte Wände; Betonboden/Betonestrich; hohe Raumhöhe; an der Decke ist eine Odenwaldecke oder Vergleichbares angebracht; in den Gängen sind Lampen vorhanden, diese sind über Bewegungsmelder gesteuert;
Hauseingang	Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über die befestigte Freifläche bzw. befestigte Wegefläche auf dem Grundstück; die Flächen sind mit Kopfsteinpflaster bzw. Betonsteinpflaster befestigt; beim Hauseingang ist eine Briefkastenanlage mit Klingelanlage gegeben, hier ist auch eine Türsprechanlage vorhanden; das Hauseingangselement ist ein beschichtetes Metallelement mit Tür und zwei feststehenden Elementen jeweils mit Isolierverglasung; die Tür verfügt über eine Drückergarnitur mit Zylinderschloss;
Aufzug:	Personenaufzug für 15 Personen bzw. 1.125 kg Tragkraft; Baujahr 2016; Fabrikat Schindler;
Elektroinstallation:	Standardmäßiger Hausanschluss; Türsprechanlage, Klingelanlage, elektrischer Haustüröffner, Treppenhausbeleuchtung, Außenbeleuchtung;



Sachverständigenbüro Bär

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

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

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.

Heizung/Warmwasser: Zentral beheizt und zentrale Warmwasserversorgung mittels Fernwärme;

Außenanlagen: Die Außenflächen verfügen über Betonsteinpflaster bzw. Kopfsteinpflaster, zudem sind Grünflächen und Pflanzbereiche vorhanden. Es sind Bäume, Sträucher und Hecken sowie Rasenflächen gegeben. Zum Abstellen der Fahrräder sind ein Unterstand sowie Fahrradständer vorhanden.
Eingefriedet ist das Grundstück mittels eines Holzzaunes bzw. einer Mauer und im weiteren Verlauf auch eines Metallzaunes. Bei den Zufahrts- bzw. Zugangsbereichen sind keine Tore vorhanden.

**Energieausweis/
energetischer Zustand:** Ein Energieausweis liegt vor.
Der vorliegende Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Dem Energieausweis ist ein Endenergiebedarf von 101 kWh/(m²a) sowie ein Primärenergiebedarf von 6 kWh/(m²a) zu entnehmen. Energieträger ist Nah-/Fernwärme KWK, erneuerbarer Brennstoff, Strom-Mix.
Der energetische Zustand entspricht, soweit ersichtlich, in weiten Bereichen dem Zeitpunkt der Sanierung. Eine Außendämmung der Fassade ist nicht vorhanden. Im Rahmen der Sanierung wurden vermutlich die Dachflächen zeitgemäß gedämmt, zudem sind Holzfenster mit Isolierverglasung vorhanden, weiter ein Fernwärmeanschluss.

Befund:

- Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem durchschnittlichen bis guten Zustand.
- Es ist ein Gerichtsverfahren bezüglich Gewährleistungsmängeln anhängig. Die hierzu von der Hausverwaltung übergebenen Gutachten wurden dem Gericht in Kopie übergeben.

Beschreibung Sondereigentum:

Grundriss: Die 2-Zimmerwohnung liegt im 1. Obergeschoss. Das Wohn-/Esszimmer mit integrierter Küche und das Schlafzimmer sind nach Nordwesten gelegen. Das Bad und der Abstellraum sind innenliegend.

In Anlage sind die vorhandenen Aufteilungspläne beigelegt.

Größe: Die Wohnfläche wurde gemäß Aufmaß wie folgt ermittelt:

Wohnen/Essen/Küche	ca. 21,46 m ²
Zimmer	ca. 14,56 m ²
Bad	ca. 8,62 m ²
Abstellraum	ca. 3,06 m ²
Flur	ca. 6,11 m ²
Wohnfläche	ca. 53,8 m²

Ausstattung:

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung) vermutlich aus dem Jahr 2016; Fensterbank außen aus Metall, innen aus Holz; die Fenster verfügen jeweils über zwei Flügel und ein Oberlicht;

Türen: Beschichtete Türblätter und Zargen, Edelstahlrückergarnituren; Wohnungseingangstüre als lackiertes Türblatt mit Umfassungszarge, Edelstahlrückergarnitur mit Zylinderschloss, Spion, Türschließer, Mehrfachverriegelung;



Sachverständigenbüro Bär

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

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

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.

Böden:	Wohnräume und Flur mit Parkettboden; Abstellraum mit Fliesenbelag; Bad gefliest;
Wände:	Massive Wände bzw. Gipskartonständerwände verputzt und gestrichen bzw. gespachtelt und gestrichen;
Decken:	Verputzt und gestrichen;
Sanitär:	Bad mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer; begehbare Dusche mit Bodenablauf sowie Einhebelmischer und Brauseschlauch und einer Echtglasduschkabine; Waschmaschinenanschluss; Boden gefliest; Wände ca. 1,40 m hoch gefliest, darüber sind die Wände verputzt und gestrichen bzw. Ständerwände gespachtelt und gestrichen; im Bereich der Dusche ist die Wand ca. 2,50 m hoch gefliest; Handtuchheizkörper mit Thermostatventil;
Elektro:	Dem Zeitpunkt der Renovierung entsprechend durchschnittliche Elektroausstattung; abgesichert über Schaltautomaten mit FI-Schalter; TV über Satellitenanlage; elektrischer Haustüröffner, Türsprechanlage;
Heizung/Warmwasser:	Zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung; Flachheizkörper mit Thermostatventilen;
Balkon:	Kein Balkon;
Kellerabteil:	Das Kellerabteil ist bezeichnet mit C.1.9 an der Zugangstüre; das Kellerabteil ist zu den Nachbarabteilen sowie zum Flur mittels Metallattenrost abgeteilt; Tür als Metallattenrost mit Drückergarnitur und Zylinderschloss; der Boden ist ein Estrich bzw. geschliffener Estrich; das Kellerabteil verfügt über einen Lichtanschluss sowie eine Steckdose;
Garage / Kfz-Stellplatz:	<p>Der Kfz-Stellplatz ist in einer Parkhalle gelegen. Die Parkhalle besteht aus einer Konstruktion aus Betonstützen, Betonträgern sowie Ausmauerungen zwischen den Stützen. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Das Dach besteht aus flachgeneigten Satteldächern, hier sind Lichtkuppeln bestehend aus einer Metallkonstruktion und Verglasung gegeben. Die Zufahrt zu der Parkhalle erfolgt über zwei elektrisch betriebene Gitterrolltore. Die weiter vorhandenen großen Stahl-tore werden vermutlich nicht genutzt.</p> <p>Der Stellplatz gemäß Aufteilungsplan Nr. 43 ist ein ebenerdiger Kfz-Stellplatz. Der Stellplatz ist asphaltiert. Die Zufahrt zum Stellplatz erfolgt über eine asphaltierte Fläche. Die Zufahrt ist als gut zu beurteilen. In der Halle ist die Krananlage auf Grund der früheren Nutzung vorhanden, diese bleibt vermutlich aus Denkmalschutzgründen erhalten.</p>
Befund:	<ul style="list-style-type: none">- Die Wohnung Nr. C-1_9 befindet sich in einem guten und ordentlichen Zustand.- Der Kfz-Stellplatz Nr. 43 ist durchschnittlich gut anfahrbar.

Zubehör:

Die Wohnung Nr. C-1_9 ist möbliert vermietet. Daher geht der Sachverständige davon aus, dass es sich um Zubehör handelt.

Dem Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters liegt eine Liste mit den Möblierungsgegenständen bei, diese Liste ist in Anlage 8 des Gutachtens beigefügt.



Sachverständigenbüro Bär

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

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

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.

Bei der Ortbegehung am 25.09.2024 wurde festgestellt, dass die Möblierung teilweise im Kellerabteil eingelagert ist. Vom Sachverständigen wird unterstellt, dass die Gegenstände, wie in der Liste des Zwangsverwalters aufgeführt, in der Wohnung oder im Kellerabteil vorhanden sind. Der Zustand ist, soweit feststellbar, als durchschnittlich zu beurteilen.

Gem. Nachtrag zum Kaufvertrag vom 12.09.2016 entfiel auf die Möblierung ein Kaufpreis von 13.918,00 €.

In der Literatur gibt es verschiedene Ansätze für die Ermittlung des Wertes einer Möblierung bzw. eines Möblierungszuschlages (Sternel; Barthelmess). Hierbei erreicht die Möblierung einen Restwert von ca. 30 % nach 7 bzw. 10 Jahren.

Die Möblierung ist zum Bewertungsstichtag ca. 8 Jahre alt.

Für die Möblierung wird somit zum Bewertungsstichtag 25.09.2024 ein Zeitwert von ca. 5.000,00 € als angemessen beurteilt.

Mieter:

Die Bewertungsobjekte sind vermietet. Der Mietvertrag wurde eingesehen.

Die Mieter werden im Gutachten nicht namentlich genannt. Die Mieter werden dem Gericht mitgeteilt. Vermietet werden gemäß Mietvertrag im Anwesen Fuchsstr. 26, 90429 Nürnberg, eine 2-Zimmerwohnung möbliert mit integrierter Küche, Bad mit WC, Flur, Kellerabteil Nr. C 1.9. Wohnungsbezeichnung WE C 1.9. Das Mietverhältnis beginnt am 01.04.2021 und läuft auf unbestimmte Dauer. Gemäß Mietvertrag betrug die ursprüngliche Miete 785 € monatlich, diese wurden zwischenzeitlich um 35 € erhöht auf 820 € monatlich, zzgl. gemäß Mietvertrag 70 € für den Kfz-Stellplatz zzgl. Betriebskostenvorauszahlung. Die Gesamtmiete beträgt derzeit 1.035 € monatlich.

Im Mietvertrag ist eine Kautions von 2.565 € vereinbart. Nach Angabe des Mieters wurde diese bei Mietbeginn an den Vermieter bezahlt.

Beurteilung:

- Es handelt sich gemäß Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses der Stadt Nürnberg um eine einfache Wohnlage in Nürnberg.
- Massive Bauweise.
- Das Erscheinungsbild des Gemeinschaftseigentums ist zusammenfassend als durchschnittlich bis gut zu beurteilen.
Es ist ein Gerichtsverfahren bzgl. Gewährleistungsmängeln anhängig.
- Die Ausstattung der Wohnung wird als durchschnittlich bis gut beurteilt.
- Die Grundrisslösung ist durchschnittlich. Ein Balkon ist nicht vorhanden.
- Der Gesamtzustand wird als durchschnittlich beurteilt.
- Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit für das Bewertungsobjekt sind gut.
- Die Möglichkeiten für den Verkauf werden zusammenfassend als durchschnittlich beurteilt.



Ansicht auf Südwestfassade



Ansicht von Nordost



Ansicht auf Nordostfassade



Sachverständigenbüro Bär

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

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

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.



Ansicht auf Nordwestfassade



Wegefläche zwischen Wohngebäude und Parkhalle zum Hauseingang



Hauseingang



Treppenhaus



Treppenhausflur



Kellerflur



Ansicht Parkhalle, Südwestfassade



KFZ-Stellplatz Nr.43

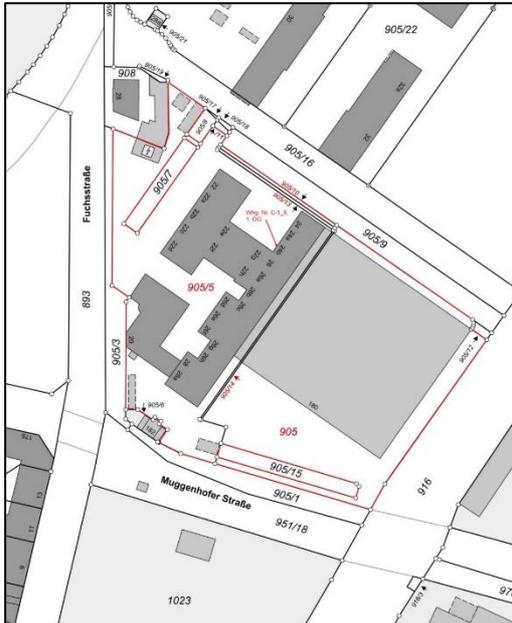


Sachverständigenbüro Bär

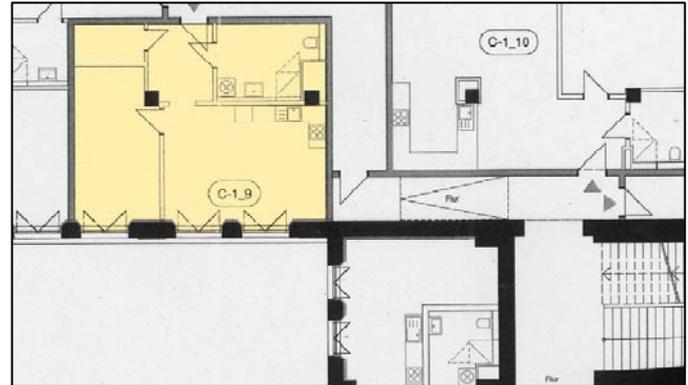
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

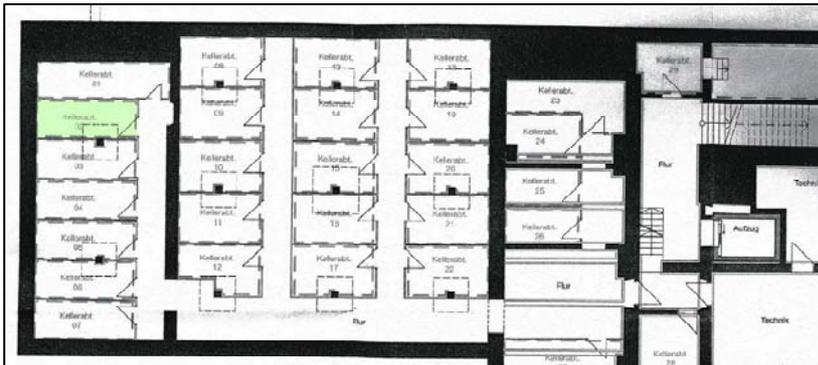
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



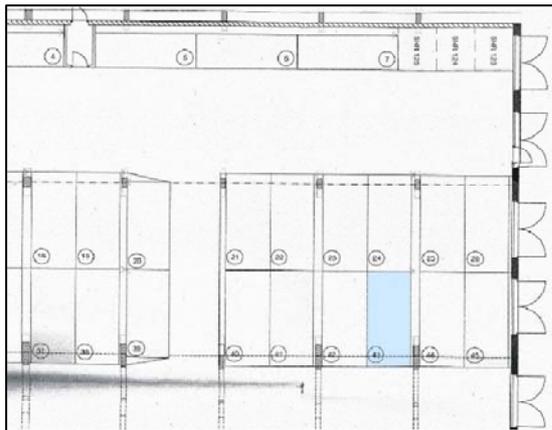
Lageplan



Grundriss Wohnung Nr. C-1_9, 1. OG



Grundriss SNR Kellerabteil Nr. 02, UG



Grundriss Stellplatz Nr. 43, Parkhalle

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.