

Reinhard Hofmann

Dipl. Sachverständiger (DIA)



90530 Wendelstein

Ostring 7

Tel. 09129-90280

FAX 09129-5866

e-mail: sv_hofmann@t-online.de

Sachverständiger für Grundstücks-
und Gebäudebewertung

Gutachten 202417

28. November 2024

KURZEXPOSÉ ZUM GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Nürnberg 9 K 81/24

Bewertungsobjekt

1/4 Miteigentumsanteil an 4 Kfz.-Stellplätzen auf der Doppelpalette in der Tiefgarage SE
Nr. 79, 80, 81, 82 (zugeordnet ist der Stellplatz 79 links oben)

Charkovstraße 22, 24, 26; Prager Straße 4, 6, 8; Am Röthenbacher
Landgraben 22, 24, 26, 28; 90451 Nürnberg

Fl. Nr. 151/225 der Gemarkung Röthenbach bei Schweinau



Verkehrswert des 1/4-Anteils am Vierfachparkerstellplatz

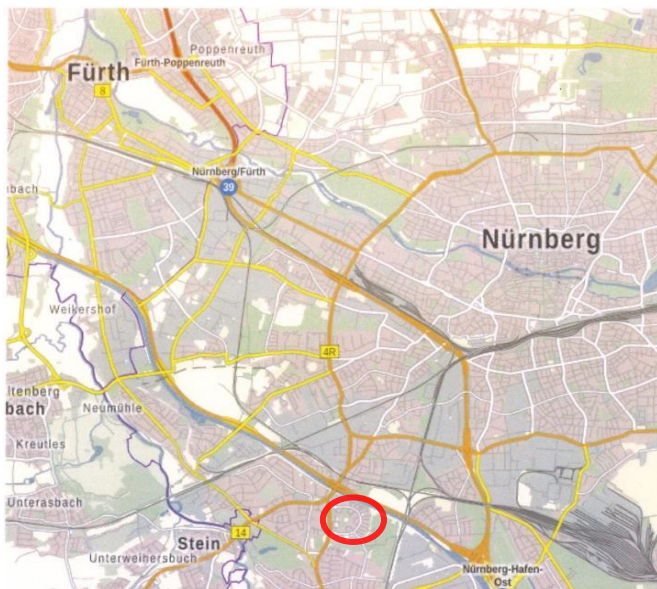
10.000 €

zum Wertermittlungstichtag

1. Oktober 2024

Objektdaten	1/4-Anteil am Mehrfachparkerstellplatz 79, 80, 81, 82 zugeordnet ist der Stellplatz Nr. 79, links oben 90451 Nürnberg, Zufahrt ist im Haus Röthenbacher Landgraben 26
Wohnanlage	In der Wohnanlage befinden sich 106 Wohnungen und in der Tiefgarage 104 Stellplätze in 26 Vierfachparkern und 4 Stellplätze in 2 Doppelparkern.
Marktlage	Im dicht bebauten Quartier Röthenbach-Ost ist von einer nachhaltigen Vermietung/Nutzung der Stellplätze auszugehen.
Baubeschreibung	Großgarage, Wände und Decken in Stahlbeton, Boden Beton, beschichtet; natürliche und elektromechanische Be- und Entlüftung; Langfeldleuchten; Tor mit Fern- und Schlüsselsteuerung; Rampe, überdacht.
Baujahr	1996
Maße	Ein- und Ausfahrt ca. 5,55 m breit + Gehsteig 1,32 m; Rampengefälle ca. 15°; Fahrbahnbreite 6,46 m. Der Stellplatz Nr. 79 befindet sich links, oben. Die Gesamtbreite des oberen Parkdecks liegt bei 4,91 m (pro Stellplatz ~ 2,46 m), die Länge bei 5,73 m. Die Traglast beträgt für den Einstellplatz 2000 kg, die max. Fahrzeuglänge ist mit 5,00 m, die max. Fahrzeughöhe mit 1,50 m festgesetzt.
Anfahrbarkeit	sehr gut
Gebäudezustand	Gehobener Bauträgerstandard der 1990-er-Jahre. Das Objekt befindet sich im Sonder- und im Gemeinschaftseigentum in einem guten Instandhaltungszustand und macht einen gepflegten Eindruck. Der bauliche Zustand ist entsprechend dem Baujahr gut. Bei der Hausverwaltung liegen keine Kenntnisse über Bauschäden vor. Betonschäden waren visuell nicht zu erkennen.
Nutzung	nach Angabe vermietet, Miethöhe und -laufzeit sind nicht bekannt
Verwalter	Evangelisches Siedlungswerk, 90403 Nürnberg, Hans-Sachs-Platz 10 Hausgeld pro Stellplatz € 24/mtl., anteilige Instandhaltungsrücklage € 752
Elektromobilität	Ein Beschluss über die Einrichtung von E.-Ladesäulen in der TG wurde von der Eigentümerversammlung zurückgestellt.

Großraumkarte mit Standorteinzeichnung



Topographische Übersichtskarte 1:500.000 :
© 2015 Bayerische Vermessungsverwaltung

Stadtplan mit Lageeinzeichnung



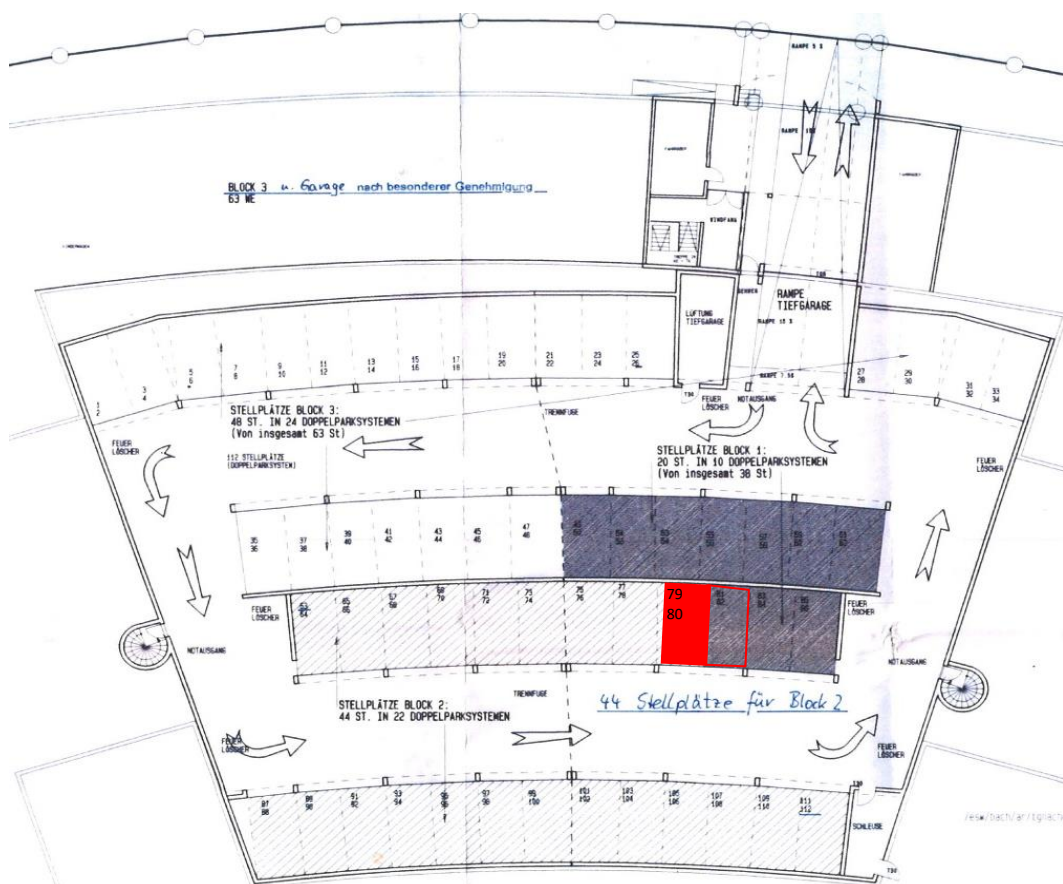
ATKIS : © 2015 Bayerische Vermessungsverwaltung

Auszug aus dem Katasterplan M 1 : 1000 (unmaßstäblich verkleinert)



© Digitale Orts- und Flurkarte, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, 3053/07

Plan, unmaßstäblich verkleinert aus M 1 : 100 Grundriss Tiefgarage mit Einzeichnung des Mehrfachparkers



Fotoserie

Fotoserie



Einfahrt, überdachte Rampe



TG-Fahrbahn



Vierfachparker mit Stellplatz 79