

Immobilien mit Sachverstand bewerten

Mitglied des Gutachterausschusses der Stadt Schwabach

Gutachtenüber den **Verkehrswert/Marktwert** (§ 194 Baugesetzbuch) des Sondereigentums im Objekt**90451 Nürnberg, Charkovstr. 22, 24, 26; Prager Str. 4, 6, 8;
Am Röthenbacher Landgraben 22, 24, 26, 28****8,96/1.000 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Flur Nr. 151/225 der Gemarkung
Röthenbach b. Schw. verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Keller
im Aufteilungsplan (AP) bezeichnet mit Nr. 12 (Gebäude Prager Str. 8)**

AZ des Sachverständigen:

2024/008

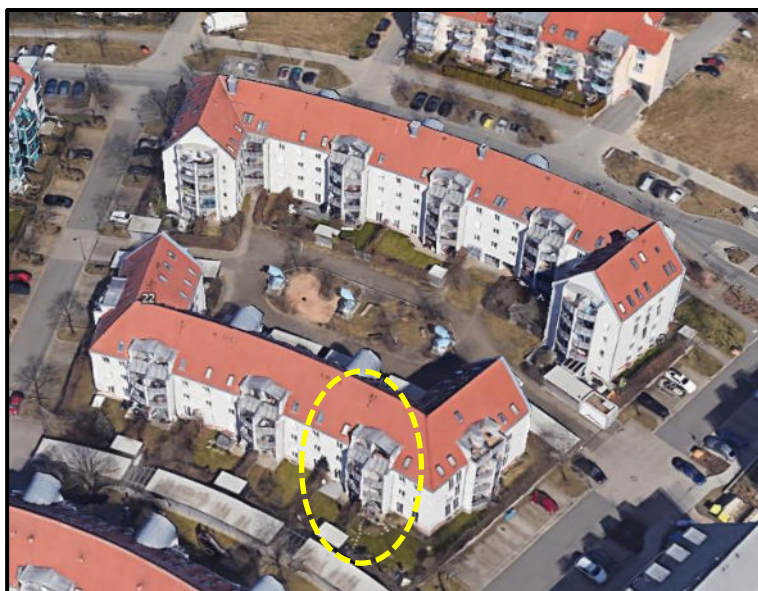
Fertigstellungsdatum des Gutachtens:

23.08.2024

Ausfertigungen:

2-fach, Auftraggeber

1-fach, Handakte des Sachverständigen



Ansicht der Wohnanlage Charkovstr. 22, 24, 26; Prager Str. 4, 6, 8;
Am Röthenbacher Landgraben 22, 24, 26, 28 mit ungefährender Lage des Gebäudes
Prager Str. 8 (Datengrundlage: Google Earth)

Auftraggeber:**Amtsgericht Nürnberg
-Abteilung für Immobilienvollstreckung-
Flaschenhofstraße 35, 90402 Nürnberg****Grund der Wertermittlung:****Ermittlung des Verkehrswerts/Marktwerts im
Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung
der Gemeinschaft, Az.: 9 K 37/24****Antragsteller:****DUROVIC Kemal, Schillerstraße 50, 69257 Wiesenbach
Verfahrensbevollmächtigte: RAe Bös & Kollegen,
Schloßstraße 14, 69168 Wiesloch, Gz.: 00151/24/CD/FAM****Antragsgegnerin:****KLIJESTORAC Jasmina, Albrecht-Thaer-Straße 14,
90419 Nürnberg****Wertermittlungstichtag:****06.08.2024 (Abschluss der Objektrecherchen)****Verkehrswert/Marktwert:****€ 232.000,00 €****Besonderheiten:****Wertermittlung ohne Innenbesichtigung!**

Zusammenfassung der wesentlichen Objektdaten und Wertermittlungsergebnisse

Lage der Wohnung SOE Nr. 12:	Erdgeschoss links im Gebäude Prager Straße 8
Zuschnitt der Wohnung SOE Nr. 12:	Wohnen/Essen/Diele, Schlafen, Kochen, Bad/WC, Abstellraum, Grundrissplan siehe Ziffer 2.3
Sondernutzungsrechte:	Sondernutzungsrechte an 2 Terrassen/Loggien und Gartenflächen östlich bzw. westlich der Wohnung SOE Nr. 12
Wohnfläche lt. Bauakte:	69,16 m ² (einschließlich Terrassen/Loggien)
Lage- und Infrastrukturmerkmale:	Insgesamt gute Wohnlage im Nürnberger Stadtteil Röthenbach-Ost in einem ab den 1990er Jahren entwickelten Neubaugebiet, im Bereich des Bewertungsobjekts mehrheitlich Geschosswohnungsbau, sonst auch Einfamilienhäuser, gute Verkehrsinfrastruktur und Nahversorgungsmöglichkeiten
Baujahr:	1995
Zustand des Gemeinschaftseigentums:	Baualtersgemäßer und ordentlicher Objektzustand
<u>Zustand des Sondereigentums:</u>	<u>Mangels Innenbesichtigung keine Aussage möglich!</u>
Nutzungs- bzw. Mietverhältnisse:	Vermietet, die Mietbedingungen wurden nicht offengelegt (Ziffer 6.3.1)
Hausverwaltung:	Evangelisches Siedlungswerk in Bayern GmbH, Hans-Sachs-Platz 10, 90403 Nürnberg
Hausgeld in 2022/2023:	191,00 €/Monat (Ziffer 4.5)
Instandhaltungsrücklage:	707.405,89 € (per 31.12.2022)
Gebäudeenergieausweis:	Endenergiebedarf 66,9 kWh/(m ² a), vergl. Ziffer 5.9 bzw. Anlage 9.2
Berücksichtigtes Zubehör:	Keine Erkenntnisse
Belastungen in Abt. II des Grundbuchs:	Ziffer 4.1.2
Ertragswert Wohnung SOE Nr. 12:	232.000,00 €
Ertragswert pro m ² Wohnfläche:	3.355,00 €
Verkehrswert/Marktwert Wohnung SOE Nr. 12:	232.000,00 €

Hinweise zur effizienten Lektüre des Gutachtens:

Unter **Ziffer 2.3** (Konzeptionelle und wirtschaftliche Struktur des Wertermittlungsobjekts) erfolgt eine **allgemeine Beschreibung** des Bewertungsobjekts. Die dort enthaltenen Informationen ermöglichen einen **Überblick über die wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale und Umstände**. Die für das Bewertungsobjekt zutreffenden **Marktverhältnisse** werden unter **Ziffer 2.4** beschrieben.

Die für die Bewertung relevanten rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lagemerkmale werden in Ziffer 3 bis 7 des Gutachtens detailliert beschrieben. Auf das Inhaltsverzeichnis (siehe Folgeseiten) wird verwiesen.

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen dieser Wertermittlung	5
1.1	Auftrag, Zweck, Stichtag	5
1.2	Wertbegriff in diesem Gutachten	5
1.3	Methodik dieser Wertermittlung	5
1.4	Vorgehensweise bei dieser Wertermittlung	7
1.5	Voraussetzungen und Besonderheiten dieser Wertermittlung	8
1.6	Wesentliche Rechtsgrundlagen	9
1.7	Allgemeine Unterlagen und Fachliteratur	9
1.8	Objektbezogene Unterlagen	10
1.9	Ortsbesichtigung/Objektbesichtigung	10
2	Beschreibung der wirtschaftlichen Gegebenheiten zum Bewertungsstichtag	11
2.1	Gesamtwirtschaftliche Situation im III. Quartal 2024	11
2.2	Allgemeine Situation des Grundstücksmarkts	11
2.3	Teilmarkt für Wohnimmobilien	12
2.4	Konzeptionelle und wirtschaftliche Struktur des Wertermittlungsobjekts	14
2.5	Marktsituation bezogen auf den Gegenstand der Wertermittlung	17
3	Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen	18
3.1	Überörtliche Lage und Regionalprofil	18
3.2	Örtliche Situation	19
3.2.1	Übersicht	19
3.2.2	Nürnberg (Teil des südlichen Stadtgebiets)	19
3.2.3	Nürnberg-Röthenbach	20
3.2.4	Luftbild	20
3.2.5	Ausschnitt aus dem amtlichen Lageplan	21
3.3	Gebietsstruktur/Grundstücksmerkmale/Lagequalität	22
3.3.1	Topographie des Wertermittlungsgrundstücks	23
3.3.2	Bodenverhältnisse und Grundwasser	23
4	Beschreibung der rechtlichen Gegebenheiten	24
4.1	Grundbuch Wohnung SOE Nr. 12	24
4.1.1	Bestandsverzeichnis	24
4.1.2	Lasten und Beschränkungen	25
4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	26
4.2.1	Denkmalschutz	26
4.2.2	Altlasten	26
4.3	Baurecht	26
4.4	Erschließungsrecht	26
4.5	Feststellungen zu den privatrechtlichen Gegebenheiten	26
5	Beschreibung der baulichen Anlagen	27
5.1	Allgemeine Erläuterung	27
5.2	Allgemeines	27
5.3	Objektdaten	28
5.4	Baubeschreibung	28
5.5	Qualifizierung der mutmaßlichen Ausstattungsmerkmale der Wohnung SOE Nr. 12	29
5.6	Objektzustand und Besonderheiten Gemeinschaftseigentum	30
5.7	Objektzustand und Besonderheiten Wohnung SOE Nr. 12	30
5.8	Wohnfläche Wohnung SOE Nr. 12	30
5.9	Qualifizierung des energietechnischen Standards	31
5.10	Außenanlagen	31
6	Ermittlung des Ertragswerts	32
6.1	Vorbemerkungen	32
6.2	Ermittlung des Bodenwertanteils	32
6.2.1	Bodenrichtwert mit Anpassungen	32
6.2.2	Bodenwertanteil der Wohnung SOE Nr. 12	33

6.3	Ermittlung des Ertragswerts für Wohnung SOE Nr. 12	33
6.3.1	Bestehende Mietverhältnisse	33
6.3.2	Ableitung der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete	33
6.3.3	Ableitung der objektspezifischen Bewirtschaftungskosten (BWK).....	34
6.3.4	Ableitung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes	34
6.3.5	Berechnung des vorläufigen Ertragswerts	35
6.3.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	35
6.3.7	Berechnung des Ertragswerts	36
7	Vergleichswerte	36
7.1	Allgemeines	36
7.2	Vergleichswerte	37
7.2.1	Vergleichsfaktoren aus dem Nürnberger Grundstücksmarktbericht 2023	37
7.2.2	Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses	38
7.2.3	Vergleichspreise nach Veröffentlichungen von Maklerorganisationen.....	38
8	Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts.....	39
8.1	Schlussbemerkungen	39
9	Verzeichnis der Anlagen	40
9.1	Bilderserie	40
9.2	Gebäudeenergieausweis	40

1 Grundlagen dieser Wertermittlung

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

Auftraggeber:	Amtsgericht Nürnberg -Abteilung für Immobilienvollstreckung- Flaschenhofstraße 35, 90402 Nürnberg
Grund der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswerts/Marktwerts im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft Az.: 9 K 37/24
Wertermittlungstichtag:	06.08.2024 (Abschluss der Objektrecherchen)
Qualitätsstichtag:	06.08.2024

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden.

1.2 Wertbegriff in diesem Gutachten

Definition des Verkehrswerts (Marktwert) gem. § 194 BauGB:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

1.3 Methodik dieser Wertermittlung

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- **das Vergleichswertverfahren**
- **das Ertragswertverfahren**
- **das Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1, ImmoWertV 2021).

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4, ImmoWertV 2021).

Zu den möglichen Verfahren:

Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021)

Hier findet ein Vergleich mit Objekten, welche in ihren wesentlichen Merkmalen mit dem Wertermittlungsobjekt soweit wie möglich übereinstimmen, statt. Dieses Verfahren findet in erster Linie bei der Bewertung von unbebauten Grundstücken bzw. Wohnungseigentum Anwendung. Sofern Vergleichswerte in ausreichender Anzahl vorliegen, wird daraus, evtl. unter Vornahme notwendiger Anpassungen, der Wert des Bewertungsobjekts abgeleitet (direktes Vergleichswertverfahren).

Bei den einzelnen Gebietskörperschaften werden Kaufpreissammlungen geführt, aus denen in Gutachterausschüssen die Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB) entwickelt werden. Die Bodenrichtwerte können, sofern keine geeigneten Vergleichskaufpreise für unbebaute Grundstücke vorhanden sind, zur Ableitung des Bodenwerts herangezogen werden (indirektes Vergleichswertverfahren).

Ertragswertverfahren (§§ 28 bis 34 ImmoWertV 2021)

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dabei wird der Überschuss der Erträge aus der Immobilie über die Bewirtschaftungskosten ermittelt. Der Barwert dieser Überschüsse ergibt unter Berücksichtigung des Bodenwerts den Ertragswert.

Dieses Verfahren findet in der Wertermittlungspraxis in erster Linie Anwendung bei Gewerbeimmobilien, Mietwohnhäusern und anderen Renditeobjekten.

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021)

Das Sachwertverfahren wird vorrangig angewandt, wenn die vorhandene Bausubstanz im Vordergrund steht. Dies ist regelmäßig dann der Fall, wenn üblicherweise nicht die Erzielung von Erträgen, sondern vielmehr eine renditeunabhängige Eigennutzung vorherrschend ist. Dies ist insbesondere bei Wohnimmobilien (Einfamilienhaus) der Fall.

Anwendung der Verfahren

Keines der vorgenannten normierten Verfahren führt unmittelbar zum Verkehrswert. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis eines oder mehrerer der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, abzuleiten.

Dabei sind regelmäßig zu berücksichtigen (§§ 7, 8, ImmoWertV 2021):

- Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)
- Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Objekts

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden im Sachwertverfahren mittels des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktor) erfasst. Im Ertragswertverfahren werden die Marktverhältnisse primär bei der Ableitung der marktüblichen Mieten und des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

1.4 Vorgehensweise bei dieser Wertermittlung

Immobilien in der Rechtsform des Sondereigentums (Eigentumswohnungen) werden von Marktteilnehmern gleichermaßen zum Zwecke der Vermietung als auch zur Eigennutzung erworben.

Nach meinen Datensammlungen bildet sich das Preisgefüge für vergleichbare Objekte primär unter Ertragswertgesichtspunkten. Insofern ist im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der **Ertragswert vorrangig preisbestimmend**.

Das Ertragswertverfahren (§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021) wird im vorliegenden Fall für die Ableitung des Verkehrswerts als primär geeignet angesehen, da es die Interessenlage beider möglicher Käuferschichten berücksichtigt. Der Kapitalanleger orientiert sich an den marktüblich erzielbaren Mieteinnahmen, der Eigennutzer beurteilt vergleichbare Objekte unter dem Aspekt der „ersparten Eigenmiete“.

Zur Überprüfung des Ergebnisses des Ertragswertverfahrens erfolgt ein Abgleich mit Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Nürnberg, den im Nürnberger Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Vergleichsfaktoren und mit eigenen Datensammlungen.

1.5 Voraussetzungen und Besonderheiten dieser Wertermittlung

Eine Innenbesichtigung der Wohnung SOE Nr. 12 wurde nicht ermöglicht. Das zugehörige Kellerabteil Nr. 12 konnte vom Kellergang aus in Augenschein genommen werden.

Alle Angaben in diesem Gutachten basieren damit ausschließlich auf den von außen augenscheinlich möglichen Erkenntnissen und den unter Ziffer 1.9 aufgeführten Objektinformationen.

Demzufolge können im Rahmen dieser Wertermittlung in Bezug auf Ausbaustandard und Unterhaltungszustand des zu bewertenden Sondereigentums keine belastbaren Aussagen gemacht werden.

Bei der Ableitung des Ertragswerts werden übliche und baujahrtypisch zu erwartende Ausbau- und Ausstattungsmerkmale sowie ein baualtersgemäßer Unterhaltungszustand des zu bewertenden Sondereigentums angenommen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizungs-, Elektro-, Wasserinstallationen etc.) konnte nicht geprüft werden.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht. Es wird unterstellt, dass die Gebäudeanlagen und technischen Einrichtungen mit Genehmigung der zuständigen Behörden errichtet wurden sowie betrieben und überwacht werden.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

Eine Aussage zu evtl. vorhandenem Zubehör ist nicht möglich.

1.6 Wesentliche Rechtsgrundlagen

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 20.10.2015 I 1722

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993

ImmoWertV 2021

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (BGBl. 1728 Bundesgesetzblatt Jahrgang 2020 Teil I Nr. 37)

1.7 Allgemeine Unterlagen und Fachliteratur

Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar, Bundesanzeiger Verlag Köln, Reguvis Fachmedien GmbH, 9. Neu bearbeitete Auflage 2022 und Kleiber-digital © Reguvis Fachmedien GmbH

Sommer, Kröll, Piehler, Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Haufe Verlag, Freiburg, 2007, Loseblattsammlung incl. Ergänzungslieferung 12.2023

NHK 2000 (Normalherstellungskosten) Runderlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 1.12.2001

Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung inkl. 147. Ergänzungslieferung, Stand November 2023, Sprengnetter GmbH, Sinzig

Veröffentlichungen von Maklerorganisationen und Wirtschaftsverbänden

Veröffentlichungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung, München und des Statistischen Bundesamts, Wiesbaden

Grundstücksmarktberichte der in der Region angesiedelten Gutachterausschüsse

1.8 Objektbezogene Unterlagen

Grundbuchauszug vom 06.05.2024

Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 11.07.2024

Schriftliche Auskünfte der Hausverwaltung

Teilungserklärung mit Nachträgen aus den Unterlagen der Hausverwaltung

Baubeschreibung aus den Unterlagen der Hausverwaltung

Protokolle der Eigentümerversammlungen der Jahre 2021 bis 2023

Jahresabrechnungen der Hausverwaltung der Jahre 2020 bis 2022

Einsichtnahme in die Bauakten bei der Stadt Nürnberg und dabei angefertigte Kopien aus dem Teilungsplan und den Bauantragsunterlagen

Gebäudeenergieausweis vom 14.01.2019

Fotodokumentation mit insgesamt 11 Aufnahmen

Eigene Recherchen und Erkenntnisse

1.9 Ortsbesichtigung/Objektbesichtigung

Datum der Ortsbesichtigung: 11.07.2024

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit meinen Schreiben vom 13.06.2024 zum Ortstermin eingeladen.

Der Antragsteller war beim Ortstermin anwesend, die Antragsgegnerin hatte im Vorfeld eine Teilnahme am Ortstermin abgesagt.

Ein Zutritt zur Wohnung SOE Nr. 12 war nicht möglich. Die Mieterin hatte über die Antragsgegnerin mitteilen lassen, dass sie einer Innenbesichtigung nicht zustimmt.

Beim Ortstermin konnten deshalb nur die zugänglichen Bereiche des Gemeinschaftseigentums im Keller und der Eingangsbereich des Treppenhauses besichtigt werden.

2 Beschreibung der wirtschaftlichen Gegebenheiten zum Bewertungsstichtag

2.1 Gesamtwirtschaftliche Situation im III. Quartal 2024

Insgesamt wird die Wirtschaftsleistung im zweiten Quartal 2024 mit 0,3 % nur wenig schneller zulegen als im Vorquartal. Konjunkturstützend ist dabei die Industrie mit ihrem Exportgeschäft, während die Bauwirtschaft ihren Abwärtstrend fortsetzen dürfte. Der private Konsum dürfte den vorliegenden Konjunkturindikatoren zufolge zunächst noch stagnieren. Daran wird auch die hierzulande ausgetragene Fußballeuropameisterschaft nichts ändern; sie wird der deutschen Konjunktur kein Sommermärchen bescheren.

Im weiteren Verlauf des Jahres dürfte die Kaufkraft der privaten Haushalte weiter an Stärke und die gesamtwirtschaftliche Erholung im Zuge der Normalisierung der Konsumkonjunktur an Tempo gewinnen. Alles in allem wird das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt in diesem Jahr um 0,4 % und im kommenden Jahr um 1,5 % zunehmen. Im Vergleich zur ifo Konjunkturprognose vom Frühjahr 2024 wurde damit die Wachstumsrate für das laufende Jahr um 0,2 Prozentpunkte angehoben. An der Wachstumsrate für das kommende Jahr wurde festgehalten.

Die Inflationsrate wird von 5,9 % im Jahr 2023 spürbar auf 2,2 % in Jahr 2024 und auf 1,7 % im Jahr 2025 zurückgehen.

(Quelle: ifo Konjunkturprognose Sommer 2024, ifo Institut, 81679 München).

2.2 Allgemeine Situation des Grundstücksmarkts

2023 lagen die Immobilienumsätze in Bayern bei insgesamt 44,6 Mrd. €. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr fiel mit rund -32 % sehr deutlich aus. (Berechnungen des IVD-Instituts auf Grundlage der Grunderwerbsteuerstatistik).

Im abgelaufenen Jahr 2023 wurden bayernweit rd. 49.200 neue Wohneinheiten genehmigt; gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem spürbaren Rückgang von -24,7 % (Quelle: Bay. Landesamt für Statistik).

Nachdem die Inflationsrate zu Jahresbeginn 2023 noch bei 8,7 % lag, ging sie bis Ende des Jahres sukzessive zurück (Jahresdurchschnitt 2023 bei 5,9 %). Im Mai 2024 betrug die Inflationsrate (vorläufig) nur noch 2,4 % (Quelle: Statistisches Bundesamt).

Ende März 2024 lagen die Zinsen für an private Haushalte vergebene Wohnungsbaukredite mit einer anfänglichen Zinsbindung von über 5 bis 10 Jahren bei durchschnittlich etwa 3,55 Prozent. Der Zinssatz bei einer anfänglichen Zinsbindung von über 10 Jahren betrug im Schnitt 3,61 Prozent. Seit dem vergangenen Jahr sind die Zinsen nahezu stetig angestiegen. Zuletzt trat jedoch eine Seitwärtsbewegung ein (Quelle: Statista GmbH, 20355 Hamburg).

Obwohl es am Immobilienmarkt Anzeichen einer leichten Belebung gibt, bleibt die Gesamtnachfrage im Frühjahr 2024 deutlich unter dem Nach-Corona-Niveau. Potenzielle Käufer sind nach wie vor zurückhaltend und prüfen ihre Entscheidungen sorgfältig, nicht zuletzt aufgrund der gestiegenen allgemeinen Lebenshaltungskosten sowie unsicheren wirtschaftlichen Aussichten.

Trotz eines umfangreicheren Angebots bleibt die Dynamik auf dem Immobilienmarkt insgesamt gedämpft; es herrscht eine gewisse Unsicherheit sowohl bei potenziellen Käufern als auch bei Verkäufern.

Die Vermarktungsdauer der am Markt angebotenen Objekte hat im Jahr 2023 deutlich zugenommen. Aufgrund der längeren Verweildauer von Angeboten entsteht der Eindruck eines massiven Angebotsanstiegs. Dabei liegt es teilweise an Objekten mit einem schlechten Zustand bzw. mit einem erheblichen Modernisierungsbedarf. Für Kaufinteressenten wird die Energieeffizienz einer Immobilie immer wichtiger. Da die Verkäuferseite nicht immer bereit ist, die Preise für unsanierte Objekte in erforderlichem Maße zu reduzieren, bleiben solche Objekte lange am Markt und können schließlich nur mit massiven Preisabschlägen veräußert werden.

Die aktuelle Nachfrage konzentriert sich auf Objekte, die sich durch gute Kriterien hinsichtlich der Energieeffizienz, Ausstattung und Lage definieren. Immobilien mit energetischem Sanierungsbedarf bedeuten für den Kaufinteressenten mehr Kostenunsicherheit.

Die Interessenten, die aktuell auf der Suche nach passenden Objekten sind, sind in der Regel bonitätsstarke Käufer mit hoher Eigenkapitalquote. Oft spielt der finanzielle Hintergrund der Familie eine entscheidende Rolle. Klassische Käufer mit einem hohen Finanzierungsbedarf sind dagegen deutlich weniger am Markt anzutreffen.

Die Kaufpreise sanken aufgrund der beschriebenen Faktoren bereits spürbar, dennoch konnten diese Nachlässe die erheblichen Zinsanstiege – insbesondere bei einem hohen Fremdkapitalbedarf – bei Weitem nicht kompensieren.

2.3 Teilmarkt für Wohnimmobilien

Die Immobilienpreise sind gefallen. Dies zeigt der Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes, welcher ausgehend vom Jahr 2015 (Index = 100) im Jahr 2023 bei etwa 149,2 Punkten lag. Im Vorjahr lag der Index noch bei 162,9 Punkten. Eine nachhaltige Trendwende ist aktuell nicht zu erkennen. Es gibt allerdings Anzeichen für eine Konsolidierung.

Im Frühjahr 2024 sind allgemein Abschläge beim Kaufpreisniveau festzustellen. Im Segment Baugrund hat sich der Preiserückgang sogar deutlich verstärkt. Während die Preise für Geschossbaugrund im Herbst 2023 mit -0,5 % eine relativ geringe Preiskorrektur erfuhren, gingen die in einer Untersuchung des IVD-Instituts, München, ermittelten Abschlusspreise in diesem Segment im Frühjahr 2024 landesweit um beachtliche -6,5 % zurück. Eine ähnliche Tendenz wiesen die Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser mit -5,3 % (-3,6 % im Herbst 2023) auf.

Auf dem Häusermarkt wurden dagegen leicht abgeschwächte Preisnachlässe registriert. Gingen die Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser im Herbst 2023 um -4,7 % zurück, verzeichnete dieses Marktsegment im Frühjahr 2024 eine Preisanpassung von -2,5 %. Der Preisrückgang betrug bei Doppelhaushälften im Bestand -3,6 % (Neubau: -3,1 %) und bei Reihenmittelhäusern im Bestand -1,4 % (Neubau: -2,8 %).

Im Marktsegment der Eigentumswohnungen fielen die Rückgänge im Frühjahr 2024 etwas verhaltener aus als in der vorherigen Erhebung des IvD. Die Kaufpreise für Bestandsobjekte gingen um -1,9 % (Herbst 2023: -4,0 %) und für Neubauobjekte um -0,3 % (-1,0 %) zurück.

Die dargestellten Entwicklungen bilden bayernweite Entwicklungen ab. In Abhängigkeit von der Qualität der Lage und Infrastruktur, der demografischen Entwicklung und dem örtlich erreichten Preisniveau, sind regional, teilweise auch erhebliche, Abweichungen zu beobachten.

(Datenquelle: Statistisches Bundesamt DESTATIS, Wiesbaden und eigene Datensammlungen).

2.4 Konzeptionelle und wirtschaftliche Struktur des Wertermittlungsobjekts

Die zu bewertende Wohnung Sondereigentum (SOE) Nr. 12 befindet sich in einer um ca. 1995/1996 bezugsfertig errichteten Wohnanlage in der südwestlichen Außenstadt Nürnbergs.

Das Quartier im Stadtteil Röthenbach bei Schweinau wird im Norden vom Main-Donau-Kanal und im Westen von der Weißenburger Straße (Bundesstraße 2) begrenzt. Östlich schließen Kleingärten an, südlich geht die gewachsene Bestandsbebauung Röthenbachs in den angrenzende Stadtteil Eibach über.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch für den ÖPNV als günstig zu werten (Südwesttangente zu den überregionalen Fernstraßen, Bundesstraßen 2 und 14, Bushaltestellen und U-Bahnhof Röthenbach).

Innerhalb des Quartiers und in den unmittelbar angrenzenden Gebieten ist eine Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs gewährleistet (Lidl-Verbrauchermarkt mit Bäckerei und Metzger, Röthenbacher Einkaufszentrum u.a.m.). Eine Grundschule und Kinderbetreuungseinrichtungen sind in Laufnähe vorhanden.

Die Wohnlage innerhalb des Stadtgebiets ist als mittel mit erkennbarer Tendenz zu gut zu beschreiben.

Die Wohnanlage mit der postalischen Anschrift 90451 Nürnberg, Charkovstr. 22, 24, 26; Prager Str. 4, 6, 8; Am Röthenbacher Landgraben 22, 24, 26, 28 befindet sich auf dem Grundstück Flur Nr. 151/225 der Gemarkung Röthenbach bei Schweinau. Das Grundstück hat eine Fläche von 6.063 m², ist polygonal geschnitten und weitgehend eben.

Auf dem Grundstück sind insgesamt neun Baukörper und eine Tiefgarage errichtet.

Die örtliche Situation ist der nachfolgenden Grafik zu entnehmen:



Innerhalb der Wohnanlage befinden sich insgesamt 106 Wohnungen. Die zu bewertende Wohnung SOE Nr. 12 befindet sich im Gebäude Prager Straße 8.

Aus den von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellten Unterlagen ergibt sich, dass innerhalb der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zwei getrennte Verwaltungseinheiten gebildet sind. Die zu bewertende Wohnung SOE Nr. 12 ist der Verwaltungseinheit Prager Str. 4-8, Charkovstr. 24-26 zugeordnet.

Die einzelnen Baukörper der Verwaltungseinheit bestehen jeweils aus Keller-, Erd- und zwei Obergeschossen sowie ausgebautem Dachgeschoss. Sie sind in baujahrtypischer Massivbauweise errichtet. Die Fassaden sind durch vorstehende Treppenhäuser und Balkone gegliedert. Die architektonische Gestaltung, der begrünte Innenhof oberhalb der Tiefgarage und die gärtnerisch angelegte Freiflächen verleihen der Wohnanlage einen aufgelockerten und ansprechenden Gesamteindruck.

Die beschriebene Verwaltungseinheit verfügt zum Stichtag 31.12.2022 über eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von insgesamt 707.405,89 €, was im Hinblick auf das Gebäudealter, den augenscheinlich erkennbaren Unterhaltungszustand und die Größe der Verwaltungseinheit als angemessen zu bewerten ist.

Die zu bewertende Wohnung SOE Nr. 12 befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudes Prager Straße 8 mit insgesamt 9 Wohnungen.

Sie gliedert sich nach den Objektunterlagen in die Bereiche Wohnen/Essen/Diele, Schlafen, Kochen, Bad/WC und Abstellraum.

Der nachstehende Grundriss der Wohnung SOE Nr. 12 wurde den Bauakten im Bauarchiv der Stadt Nürnberg entnommen. Mangels Innenbesichtigung kann keine Gewähr für die Übereinstimmung mit dem Bestand übernommen werden.

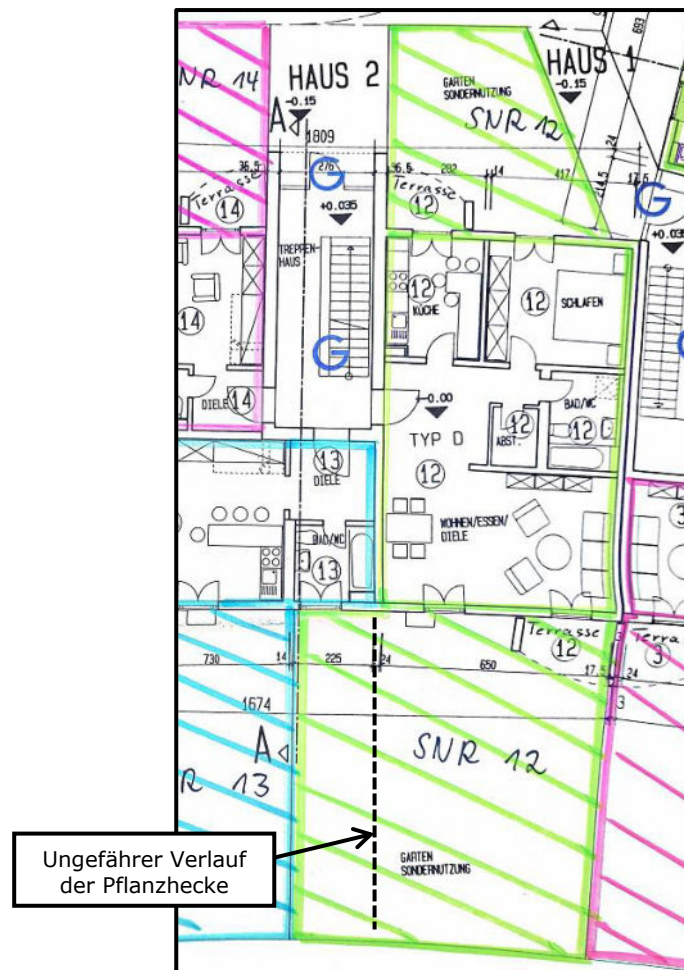


Aus den Bauakten ergibt sich für die Wohnung SOE Nr. 12 eine Wohnfläche von 69,16 m². Eine Überprüfung dieser Angabe konnte mangels Innenbesichtigung jedoch nicht erfolgen.

Für den Innenausbau der Wohnung SOE Nr. 12 wird von einem in der Mitte der 1990er Jahre üblichen Bauträgerstandard ausgegangen. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Aussagefähiges Bildmaterial wurde von den Verfahrensbeteiligten nicht zur Verfügung gestellt. Nach Angabe der Antragstellerseite wurden die Bodenbeläge in den Wohnräumen bereits erneuert. Auf die weiteren Beschreibungen unter Ziffer 5 dieses Gutachtens wird verwiesen.

Der Wohnung SOE Nr. 12 sind Sondernutzungsrechte an den östlich bzw. westlich vorgelagerten Gartenflächen zugeordnet. Der Umfang der Sondernutzungsrechte ergibt sich aus der unten stehenden Grafik.

Das Sondernutzungsrecht an der westlichen Gartenfläche erstreckt sich demnach nördlich bis vor das Fenster des Badezimmers der nördlich angrenzenden Wohnung SOE Nr. 13. Tatsächlich bildet eine vorhandene Pflanzhecke jedoch eine optische Abtrennung auf der Höhe der Trennwand zwischen den Wohnungen SOE Nr. 12 und 13.

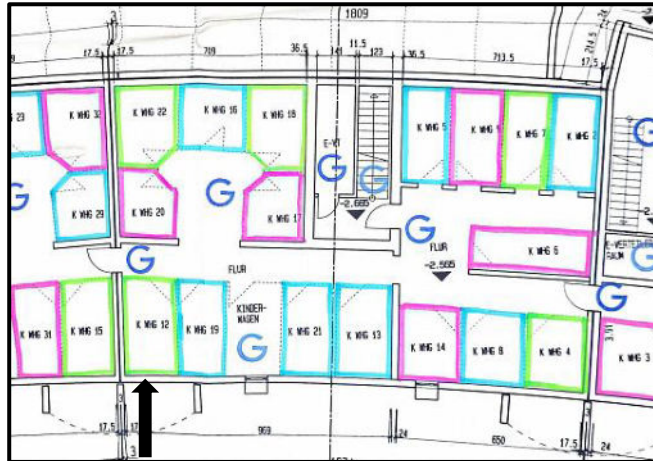


Eine Legalisierung dieser Situation würde einen entsprechenden Beschluss der Eigentümergemeinschaft und nachfolgend eine Änderung der Teilungserklärung erforderlich machen. Alternativ kommt eine Entfernung der Pflanzhecke und Neuanpflanzung in Frage. Beide Möglichkeiten verursachen erhebliche Kosten. Dieser Umstand ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wertmindernd zu berücksichtigen.

Auf der dargestellten Freifläche westlich der Wohnung SOE Nr. 12 ist eine überdachte und dreiseitig umschlossene Abstellmöglichkeit in Stahlkonstruktion errichtet.

Die beiden mit Sondernutzungsrecht belegten Freiflächen sind gärtnerisch einfach angelegt und durch Zäune bzw. Pflanzhecken auch von den angrenzenden Verkehrsflächen abgetrennt.

Zur Wohnung SOE Nr. 12 gehört das ebenfalls mit Nr. 12 bezeichnete Kellerabteil:



(Plan aus den Bauakten bei der Stadt Nürnberg)

Im Kellergeschoss sind Gemeinschaftsräume (Waschmaschinenraum und Trockenraum) vorhanden. Im Bereich der Zugänge zum und im Innenhof befinden sich überdachte Einstellplätze für Fahrräder sowie Einhausungen für Mülltonnen (jeweils in Stahlkonstruktion). Die Zugangswege sind mit Betonsteinen befestigt hergestellt. Die nicht mit Sondernutzungsrechten belegten Freiflächen sind begrünt und bepflanzt.

Die Wohnung SOE Nr. 12 ist vermietet. Ein Mietvertrag wurde von keinem der Verfahrensbeteiligten vorgelegt. Auch wurden keine Angaben zur aktuell vereinbarten Miethöhe gemacht. Die Mieterseite hat angabegemäß einer Innenbesichtigung widersprochen.

2.5 Marktsituation bezogen auf den Gegenstand der Wertermittlung

Die zu bewertende Wohnung SOE Nr. 12 entspricht hinsichtlich Größe und Zuschnitt, sowie der Lage- und Infrastrukturmerkmale den Anforderungen des örtlichen Grundstücksmarkts.

Als Käufer für die Wohnung SOE Nr. 12 kommen sowohl Kapitalanleger als auch Eigennutzer in Frage.

Die der Wohnung SOE Nr. 12 zugewiesenen Sondernutzungsrechte an zwei Freiflächen bieten einen erhöhten Wohnwert.

In der aktuellen Situation des Immobilienmarkts gehe ich von einer gegebenen Nachfrageerwartung auf zwar reduziertem, aber sich stabilisierendem Preisniveau aus.

3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen

3.1 Überörtliche Lage und Regionalprofil

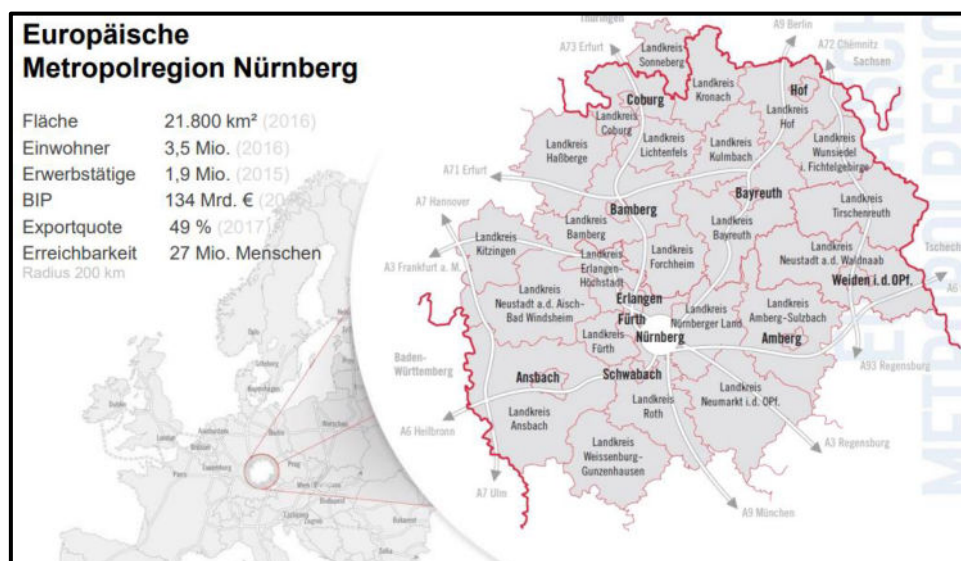
Die Bezeichnung **„Europäische Metropolregion Nürnberg“** steht für den **wichtigsten Wirtschaftsraum Nordbayerns**.

Die Funktionen sind in der Metropolregion Nürnberg nicht auf eine Kern-Metropole konzentriert, sondern verteilen sich über einen Verdichtungsraum und mehrere bedeutende Stadtzentren sowie ländliche Räume, die vielfältig miteinander verflochten sind.

So stellt der Agglomerationsraum Nürnberg – Erlangen – Fürth – Schwabach zwar das wirtschaftliche und verkehrliche Zentrum der Region dar. Auch die Metropolfunktionen sind hier besonders konzentriert. Aber ebenso prägend sind die starken Knoten der wirtschaftlichen, wissenschaftlichen und kulturellen Leistungskraft in den übrigen Städten und Landkreisen. Diese Polyzentralität ist das Markenzeichen und die Stärke der Metropolregion Nürnberg.

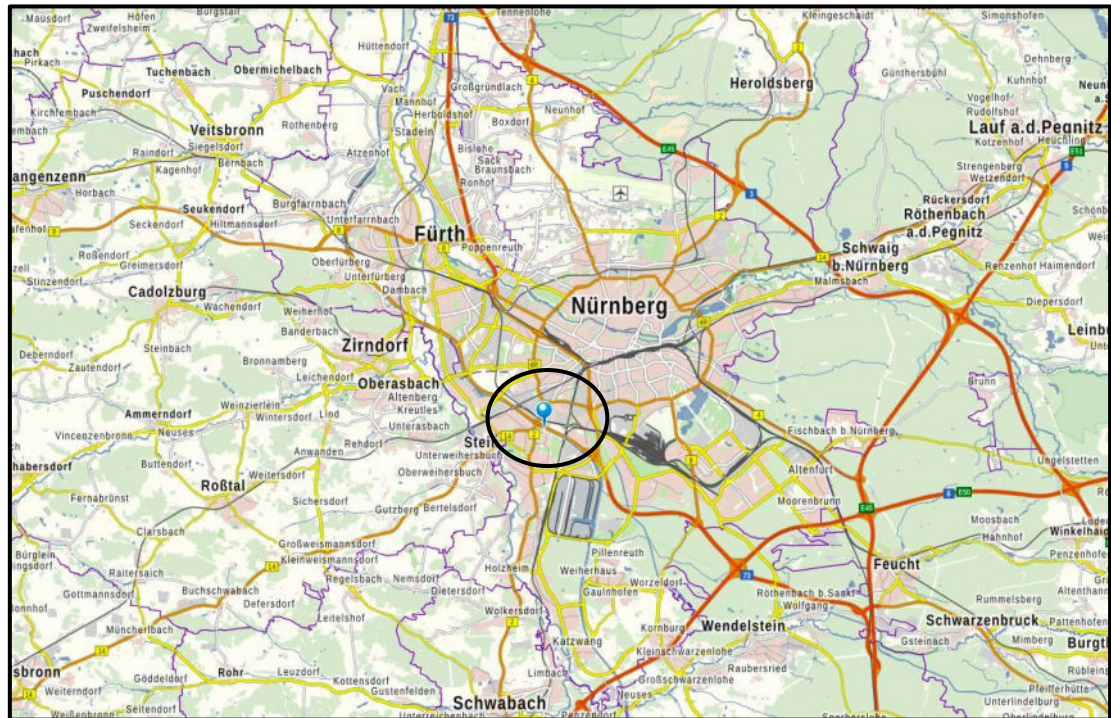
Trotz der insgesamt guten Rahmenbedingungen, die durch verschiedene in jüngster Zeit veröffentlichte Untersuchungen bestätigt wurden, gilt Mittelfranken **international** noch als **"B-Standort"**. Im süddeutschen Raum konkurriert die Region mit München und Stuttgart.

Die **Verkehrsinfrastruktur** der Europäischen Metropolregion Nürnberg (EMN) ist gekennzeichnet durch eine **gute Anbindung an die überregionalen deutschen Verkehrsnetze** und ermöglicht zugleich eine schnelle Erreichbarkeit der europäischen Wirtschaftsräume. Mit der Erweiterung der Europäischen Union nach Osten ist Nürnberg in eine noch zentralere Lage im gesamteuropäischen Wirtschaftsraum gerückt. Drei der wichtigsten und verkehrsreichsten Fernverkehrsverbindungen Deutschlands führen durch die Metropolregion Nürnberg: Die Fernstraßen BAB 9 Berlin–Leipzig–Nürnberg–München, die BAB 3 Amsterdam–Köln–Frankfurt–Nürnberg–Wien sowie die BAB 6 Paris–Nürnberg–Prag.

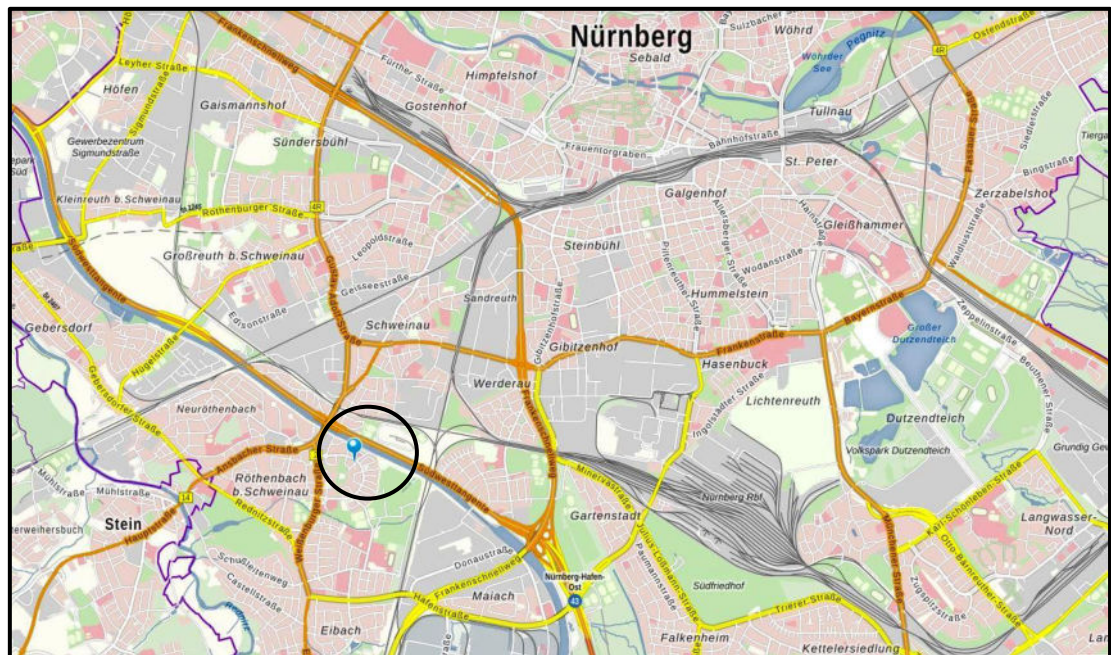


3.2 Örtliche Situation

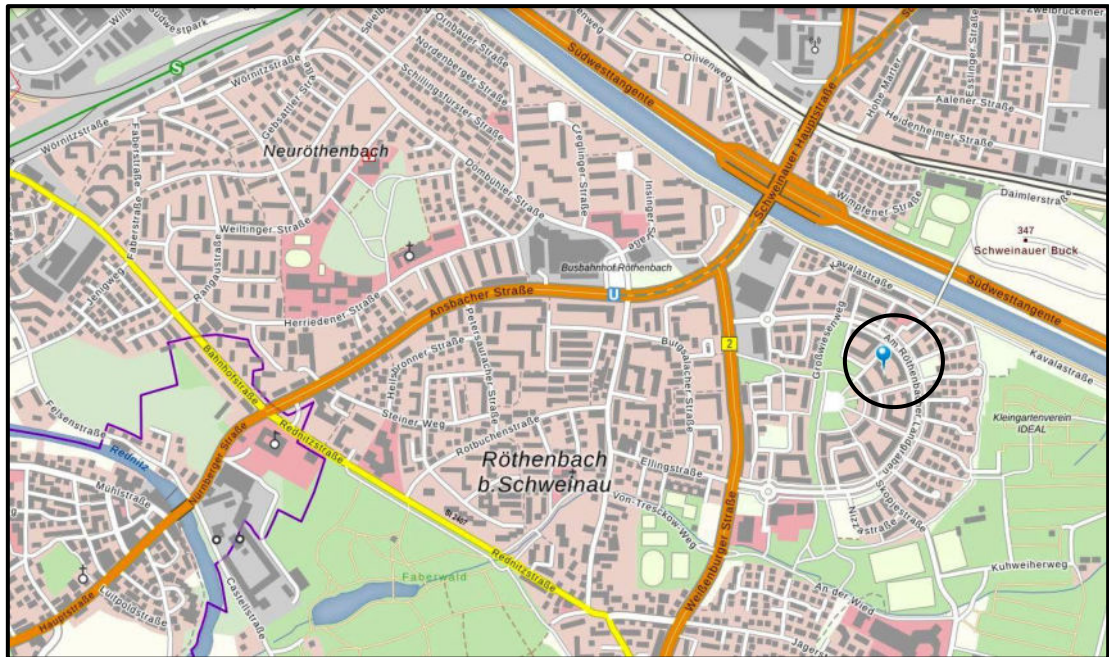
3.2.1 Übersicht



3.2.2 Nürnberg (Teil des südlichen Stadtgebiets)



3.2.3 Nürnberg-Röthenbach

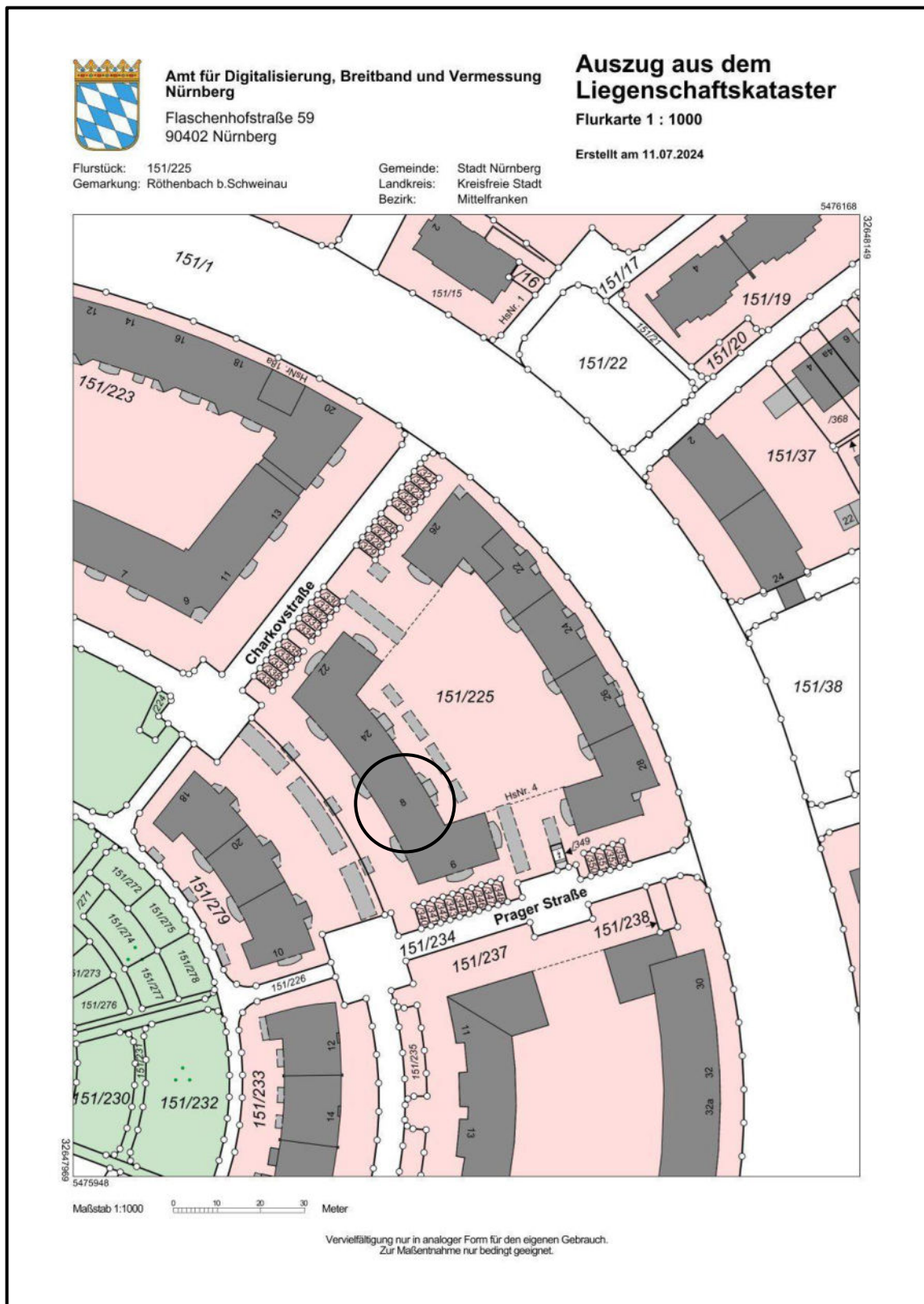


3.2.4 Luftbild



(Datenquelle jeweils Bayern Atlas, zur Maßentnahme nicht geeignet)

3.2.5 Ausschnitt aus dem amtlichen Lageplan



(Zur Maßentnahme nicht geeignet)

3.3 Gebietsstruktur/Grundstücksmerkmale/Lagequalität

Gemeindetyp:	Kreisfreie Stadt, Oberzentrum
Einwohner:	Ca. 541.000
Lage des Bewertungsobjekts:	Stadtteil „Röthenbach bei Schweinau“ im Süden des Stadtgebiets
Infrastruktureinrichtungen im Stadtteil:	Ausreichende Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen zur Deckung des täglichen Grundbedarfs an Gütern und Dienstleistungen
Einbindung ÖPNV:	U-Bahnhof Röthenbach mit Taktverkehr ins Zentrum Bushaltestelle (Linien 60 und 66) unmittelbar beim Objekt Busbahnhof Röthenbach mit Verbindungen in alle Richtungen und div. Nachbargemeinden in Laufnähe (ca. 1 km)
Verkehrsanbindung:	Bundesstraßen 2 und 14, Südwesttangente mit Anbindung an das überregionale Autobahnnetz
Wohnlage:	Mittel (nach Definition des Gutachterausschusses der Stadt Nürnberg auf Basis Bodenrichtwertniveau)
Immissionslage:	Geringe Verkehrsbelastung, Anliegerverkehr
Zufahrts- und Parksituation:	Das Quartier wird über den „Röthenbacher Landgraben“ mit zwei Zufahrtsmöglichkeiten von der westlich gelegenen Weißenburger Straße (B 2) aus erschlossen Die einzelnen Wohnobjekte innerhalb des Quartiers verfügen über eine nach der Stellplatzverordnung der Stadt Nürnberg bemessene Anzahl von Stellplätzen Weitere Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßengrund
Naherholungs- und Freizeiteinrichtungen:	Grünflächen innerhalb des Quartiers, Spielplätze u.a.m.
Quartierstruktur:	Bestandsbebauung mit mehrheitlich wohnwirtschaftlichen bzw. nicht störenden gemischten Nutzungen Aufgelockerter Geschosswohnungsbau, in den Randbereichen Reihen- und Doppelhäuser Kindertagesstätte und Grundschule in Laufnähe, weitere Schultypen im Stadtgebiet Mehrheitlich homogene Bevölkerungsstrukturen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs im Quartier bzw. den unmittelbar angrenzenden Gebieten

Qualifizierung der Lagemerkmale insgesamt:

Ruhige städtische Wohnlage mit günstigen Infrastrukturmerkmalen

Mittlere, tendenziell gute und nachgefragte Lagequalität

3.3.1 Topographie des Wertermittlungsgrundstücks

Das Grundstück Flur Nr. 151/225 der Wohnanlage/Eigentümergeinschaft ist weitgehend eben.

3.3.2 Bodenverhältnisse und Grundwasser

Das Grundstück ist im Bereich der vorhandenen Bebauung offensichtlich hinreichend tragfähig. Bodenuntersuchungen sind nicht bekannt. Es wird ohne weitere Überprüfung von hinreichend tragfähigen Bodenverhältnissen ausgegangen.

Erkenntnisse über einen erhöhten Grundwasserstand bzw. drückendes Wasser liegen nicht vor.

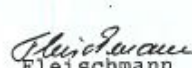
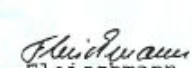
4 Beschreibung der rechtlichen Gegebenheiten

4.1 Grundbuch Wohnung SOE Nr. 12

4.1.1 Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Nürnberg Grundbuch von Röth.b.Schw.		316	Blatt 10273	Bestandsverzeichnis		Einschreiben	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd.Nr.d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchblatt angegeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²	
1	2	a/b	c	4			
1	-	8,96/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: 151/225 Charkovstr. 22, 24, 26; Prager Str. 4, 6, 8; Am Röthenbacher Landgraben 22, 24, 26, 28; verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung samt Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 12. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bände 315-319 Blätter 10262 mit 10397). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Ver- walter. Ausnahme: Veräußerung im Wege der Zwangsvollstrek- kung, durch den Konkursverwalter, durch Gläubiger dinglich gesicherter Darlehen, wenn sie ein von ihnen erworbenes Wohnungseigentum weiterveräußern, sowie bei Veräußerung bei Erstverkauf durch das Evangelische Siedlungswerk in Bayern, Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Nürnberg, an den Wohnungseigentümer. Die Zustimmung des Verwalters kann durch Beschluß der Eigentümerversammlung ersetzt werden. Nutzungsrecht nach § 15 WEG an den im Aufteilungs- plan grün schraffiert eingezeichneten und mit SNR. 12 bezeichneten Terrassen- und Gartenfläche ist eingräumt. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Be- zugnahme auf Bewilligung vom 6.4.1995/23.1.1996/12. 3.1996 (Notar Schallock, Nbg., URNr. A 930/95, URNr. A 206/96 und URNr. A 705/96). Übertragen aus Bd. 298 Bl. 9654. Eingetragen am 24.04.1996.			60	63	

4.1.2 Lasten und Beschränkungen

Amtsgericht Nürnberg Grundbuch von Röth, b. Schw.		316 Band	Blatt 10273	Zweite Abteilung	Eintragbogen
Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
1	1	Am ganzen Grundstück: Kraftfahrzeugstellplatzrecht für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 151/279; gemäß Bewilligung vom 6.4.1995 (Notar Schallock, Nbg., URNr. A 931/95) im Gleichrang mit Abt. II/2 eingetragen am 29.5.1995;			
2	1	Am ganzen Grundstück: Beschränkung auf Kraftfahrzeugeinstellung für Stadt Nürnberg; gemäß Bewilligung vom 6.4.1995/3.5.1995 (Notar Schallock, Nbg., URNr. A 931/95 und A 1201/95) im Gleichrang mit Abt. II/1 eingetragen am 29.5.1995; Zu lfd. Nr. 1 und 2: Hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Blätter (Bände 315-319 Blätter 10262-10397) übertragen am 24.04.1996.  Kunkel  Fleischmann			
3	1	Am ganzen Grundstück: Beschränkung auf Kraftfahrzeugabstellung für die Stadt Nürnberg; gemäß Bewilligung vom 23.1.1996/12.3.1996 (Notar Schallock, Nbg., URNr. A 206/96 und URNr. A 705/96) eingetragen am 24.04.1996.  Kunkel  Fleischmann			

Bewertung der eingetragenen Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 1 und 2: Das Stellplatzrecht (lfd. Nr. 1) bezieht sich auf insgesamt 34 Stellplätze in der Tiefgarage der Wohnanlage. Diese Stellplätze sind diversen Miteigentümern der baulichen Anlagen auf dem herrschenden Grundstück Flur Nr. 151/279 zur ausschließlichen Nutzung vorbehalten. Entsprechende Regelungen sind im Kraftfahrzeugstellplatzplan getroffen.

Die Eintragung lfd. Nr. 2 stellt eine inhaltsgleiche öffentlich-rechtliche Dienstbarkeit dar.

Für die Wohnung SOE Nr. 12 ist durch beide Eintragungen keine im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erfassende Wertbeeinflussung zu erkennen.

Lfd. Nr. 3: Die Eintragung bezieht sich auf einen im Gemeinschaftseigentum stehenden Kraftfahrzeugstellplatz. Dieser ist der ebenfalls im Gemeinschaftseigentum stehenden Hausmeisterwohnung der Wohnanlage zugeordnet.

Für die Wohnung SOE Nr. 12 ist keine im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erfassende Wertbeeinflussung zu erkennen.

4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

4.2.1 Denkmalschutz

Entfällt.

4.2.2 Altlasten

Aufgrund der gegebenen Nutzung sind Altlasten im Grundstück üblicherweise nicht zu erwarten. Auf eine Anfrage zur Altlastensituation bei der zuständigen Behörde wurde verzichtet.

4.3 Baurecht

Baurecht nach Bebauungsplan 4153. In dieser Wertermittlung wird ohne Überprüfung von einer materiellen und formellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen ausgegangen. Gegenteilige Erkenntnisse ergaben sich nicht.

4.4 Erschließungsrecht

Das Grundstück ist vollständig mit Wasser, Abwasser, Fernwärme, Elektrizität und Telekommunikation erschlossen. Die angrenzenden Straßen sind mit Gehwegen, Parkplätzen und Straßenbeleuchtung befestigt hergestellt.

In dieser Wertermittlung wird ohne Überprüfung von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand des Grundstücks und damit des zu bewertenden Sondereigentums ausgegangen. Gegenteilige Erkenntnisse ergaben sich nicht.

4.5 Feststellungen zu den privatrechtlichen Gegebenheiten

Hausverwaltung:	Evangelisches Siedlungswerk in Bayern GmbH, Hans-Sachs-Platz 10, 90403 Nürnberg
Hausgeld:	191,00 €/Monat (aus Abrechnung 2022 der Hausverwaltung)
Instandhaltungsrücklage der Wohnungseigentümergeinschaft:	707.405,89 € (per 31.12.2022), anteilig für Wohnung SOE Nr. 12: 6.338,69 €
Sonstiges:	Von der Hausverwaltung wurde trotz mehrfacher Anforderung weder eine Beschlussammlung noch ein Wirtschaftsplan für 2023/2024 zur Verfügung gestellt.

5 Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Allgemeine Erläuterung

Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung SOE Nr. 12 wurde nicht ermöglicht.

Die nachfolgenden Beschreibungen ergeben sich aus den Objektunterlagen (Ziffer 1.8) und den ohne Innenbesichtigung augenscheinlich möglichen Erkenntnissen.

Eine Gewähr für die tatsächliche Ausführung kann nicht übernommen werden, da der überwiegende Teil baulichen Anlagen nicht zerstörungsfrei untersucht werden kann.

Aussagen zum Ausbau- und Unterhaltungszustand innerhalb der Wohnung SOE Nr. 12 sind nicht möglich. Es wird unterstellt, dass die ursprünglichen Ausbau- und Ausstattungsmerkmale noch im Wesentlichen unverändert sind bzw. nur im Rahmen laufender Instandhaltung abgepasst wurden.

5.2 Allgemeines

Bauart:	Massivgebäude
Gebäudeart:	Wohngebäude, Mehrfamilienwohnhaus
Vollgeschosse:	KG, EG, 1. bis 2. OG, ausgebautes DG mit 2 Ebenen
Dachform:	Satteldach
Architektonische Gestaltung:	Baujahrtypische architektonische Gestaltung, Fassaden durch vorstehende Treppenhäuser und Balkone gegliedert Gefälliges und aufgelockertes Erscheinungsbild
Gesamteindruck:	Gepflegtes Bestandsobjekt
Lichte Raumhöhen:	Keine Aussage möglich, mutmaßlich ca. 2,45 m
Funktionalität der Grundrisse:	Lt. Bauakte gegeben
Innere/äußere Erschließung:	Gegeben

5.3 Objektdaten

Baujahr:	Ca. 1995
Sanierungen/Renovierungen:	Keine über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Maßnahmen
Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND):	80 Jahre
Gebäudealter:	29 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	51 Jahre

5.4 Baubeschreibung

Rohbau

Gründung:	Beton-Streifenfundamente bzw. Stahlbeton-Bodenplatte
Umfassungswände:	Keller: Wasserundurchlässiger Stahlbeton, ca. 25 cm, sonst Kalksandstein, ca. 24 cm, im Bereich DG teilweise auch Gasbeton, ca. 25 cm
Innenwände:	Wohnungstrennwände in Kalksandstein, ca. 17,5 und 24 cm, sonst auch Leichtbauwände (Ständerwände)
Deckenkonstruktion:	Massivdecken, ca. 18 cm
Dachkonstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion, Eindeckung in Biberschwanz-Ziegeln
Geschosstreppenkonstruktion:	Massivtreppen

Ausbau Gemeinschaftseigentum

Fassade:	Armierter Kunststoff-Reibeputz auf Thermohaut, Hartschaumplatten, ca. 8 cm
Fenster:	Kunststoff mit Zweifach-Isolierverglasung, weiß, Fensterbänke außen in Leichtmetall
Treppenhaus:	Verputzt, geglättet, Glasfasertapete mit Anstrich und/oder durchgefärbter Reibeputz, Boden- und Treppenbeläge in Naturstein, Treppengeländer in Stahlkonstruktion
Hauseingangstüre:	Leichtmetall, beschichtet, Isolierverglasung
Wohnungseingangstüre:	Holz, glatte Türblätter, weiß beschichtet, Kunststoff-Garnituren, Türspion
Sonstiges:	Klingel- und Gegensprechanlage, Briefkastenanlage

Kellertüren, Kellerfenster:	Stahltüren, Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Kellergang und Gemeinschaftsräume im KG:	Sichtbeton und Kalksandstein-Mauerwerk, gestrichen, Böden als beschichteter Estrich, teilweise keramische Beläge
Heizungsanlage:	Entfällt, Fernwärme-Übergabestation
Warmwasserversorgung:	Fernwärme
Medienversorgung:	Telekommunikationsanschluss, Kabelanschluss
Aufzug:	Entfällt
Sonstiges:	Balkone in Stahlbeton-Fertigteilen, Brüstungen in Metall

Ausbau Sondereigentum (SOE Nr. 12)

Innenputz/Wandverkleidung:	Verputzt und/oder tapeziert (Raufaser), gestrichen, Bad/WC mit keramischen Belägen, Fliesenspiegel in der Küche
Fußböden:	Mutmaßlich Laminat o. ä. auf schwimmenden Estrich, im Bad/WC keramische Beläge
Deckenverkleidungen:	Tapeziert (Raufaser) und gestrichen
Sonnenschutz:	Kunststoff-Rollläden
Türen:	Holz, glatte Türblätter, weiß beschichtet, Kunststoff-Drücker-Garnituren
Sanitäreinrichtungsgegenstände:	Bad/WC mit Badewanne, Waschbecken, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, mutmaßlich Standard-Sanitäreinrichtungsgegenstände, weiß, Standard-Armaturen
Elektroinstallation:	Deckenauslässe und Steckdosen in baujahrtypischer Anzahl und Ausführung
Heizkörper:	Stahl-Kompakt-Heizkörper bzw. Röhrenradiatoren, Thermostatventile
Verbrauchsmesseinrichtungen:	Wärmemengenzähler, Strom-, Kalt- und Warmwasserzähler
Terrasse/Loggia:	Ost- bzw. Westausrichtung
Sonstiges:	Kellerabteil als Stahl-Gitterverschlag

5.5 Qualifizierung der mutmaßlichen Ausstattungsmerkmale der Wohnung SOE Nr. 12

Wohnräume:	Mittel
Sanitärräume:	Mittel
Haustechnik:	Leicht gehoben

5.6 Objektzustand und Besonderheiten Gemeinschaftseigentum

- Baualtersgemäß, ohne erkennbar wertrelevanten Rückstau an Schönheits- und Instandhaltungsarbeiten
- Energietechnisches Ertüchtigungspotential

5.7 Objektzustand und Besonderheiten Wohnung SOE Nr. 12

- Mangels Innenbesichtigung keine Aussage möglich

5.8 Wohnfläche Wohnung SOE Nr. 12

Formblatt Wohnflächenberechnung
nach §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung

Für jede unterschiedliche Wohnung ist ein gesondertes Formblatt auszufüllen.
Bitte Erläuterungen auf der Rückseite beachten!

Bauvorhaben (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Haus-Nr.):
NÜRNBERG, RÖTHENBACHER LANDGRABEN, BLOCK II. - 44 EWO.

Bauherr:
ESW - BAYERN NÜRNBERG

Bezeichnung der Wohnung ① (Gesch., Lage, Haus-Nr.)	Grundfläche ② nach § 43 Abs. 1, 2, 3 und 5 (Raumgrößen ohne Abzugsflächen)	Abzugsfläche ③ nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 1 und 2	Ermittelte Grundfläche	Wird von der Behörde ausgefüllt!
ERDGESCHOSS	Rohbaumaße nach Bauzeichnungen (§ 3 BauVorV) oder Fertigmaßliches Raummaß einsch. Fenster-, offene Wandflächen tiefer als 0,13 m, Erker und Wandchränke mit mindestens 0,5 m ² Raumteile unter Treppen soweit lichte Höhe mindestens 2 m beträgt (Türnischen sind nicht hinzuzurechnen)	Schornsteine, Mauervorlagen, Pfeiler und Säulen über 0,1 m ² ; Treppenabsätze und Treppen über drei Steigungen, Fläche der Raumteile unter 1 m lichte Höhe; 50 v. H. der Flächen von Raumteilen mit mind. 1 m bis 2 m lichte Höhe; 50 v. H. der Grundfläche für Wintergärten, Schwimmbäder u. ä.; 50 v. H. oder mehr der Grundfläche für Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze	Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche	Überbaute Fläche
HAUS 2+3 TYP D				
WOHNUNG 12 + 25				
Nr.	Raumbezeichnung	m x m = m ² ②	m ² ③	zu berechnende Fläche (m ²)
	WOHNEN/DIELE/ESSEN	6,50 x 6,73 x 0,5 x 3,90 = 25,80 3,02 x 2,97 x 0,5 x 2,79 = 8,40 1,42 x 1,01 = 1,43 2,46 x 0,17 = 0,43 36,08 →		36,08
	SCHLAFEN	4,17 x 4,07 x 0,5 x 3,50 =		14,42
	KÜCHE	2,82 x 2,66 x 0,5 x 3,47 =		9,53
	BAD/WC	2,10 x 2,03 x 0,5 x 2,79 = 5,76	- 2,07 x 0,11 = 0,24 (INSTAL-SCHACHT)	5,52
	ABSTELLRAUM	1,68 x 1,32 =		2,23
	TERRASSE/LOGGIA	1,91 x 1,10 x 0,5 x 2,63 = 3,96 x 0,5 =		1,98
	TERRASSE/LOGGIA	1,17 x 0,87 x 0,5 x 2,25 =		1,54
Im Gebäude sind insgesamt		☐ 1 Wohnung ☐ 2 Wohnungen ☒ mehr als 2 Wohnungen	Grundflächensumme (bei Fertigmaß) ②	2,44
Die Wohnung ist		☒ abgeschlossen ☐ nicht abgeschlossen ④	bei Rohbaumaß abzüglich 3 v. H. ②	71,30
Zur Wohnung gehört (gehören)		☒ Garage ☐ Garagen ☐ sonstiges	Grundflächensumme (bei Rohbaumaß) ②	
Ich wähle den Abzug von 10 vom Hundert ⑤		☐ ja ☒ nein	abzüglich bis 10 v. H. nach § 44 Abs. 3 i. V. V. ⑤	69,16
Ort, Datum:		NÜRNBERG 05.05.94 OBN.	Anrechenbare Wohnfläche ②	

Logo: Evangelisches Siedlungswerk in Bayern Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgesellschaft mbH, 90403 Nürnberg, Hans-Sachs-Platz 10, Telefon 09 11 / 20 08-0, Telefax 09 11 / 20 08-156

Datengrundlage: Bauarchiv der Stadt Nürnberg, ohne Gewähr für die Richtigkeit

5.9 Qualifizierung des energietechnischen Standards

Wärmedämmung Gebäudehülle: Energietechnisches Ertüchtigungspotential besteht

Gebäudeenergieausweis: Bedarfsorientierter Gebäudeenergieausweis vom 14.01.2019, vergl. Anlage 9.2

Hinweis auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Am 01. November 2020 ist das GEG in Kraft getreten. Damit werden die Regelungen des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG), der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammen geführt.

Für die Neubauten und Sanierungen gilt damit ein einheitliches Anforderungssystem, das Energieeffizienz und erneuerbare Energien gleichermaßen berücksichtigt. EnEG, EnEV und EEWärmeG treten zeitgleich außer Kraft.

Von einer Verschärfung der bisherigen energetischen Anforderungen wurde abgesehen. Änderungen gegenüber EnEV und EEWärmeG erfolgten eher im Detail.

Das GEG enthält keine Verschärfung des Anforderungsniveaus für Bestandsgebäude. Die energetische Qualität bestehender Gebäude darf nicht verschlechtert werden (§ 46). Die oberste Geschossdecke muss gedämmt werden (§ 47). Wenn Außenbauteile verändert oder erneuert werden (z. B. Fenster oder der Putz einer Außenwand), müssen dabei die in Anlage 7 genannten jeweiligen Mindeststandards hinsichtlich des Wärmedurchgangskoeffizienten eingehalten werden (§ 48).

Nach dem GEG sollen ab dem 1. Januar 2026 in Bestandsgebäuden neue Heizungen, die mit Öl oder festem fossilem Brennstoff beschickt werden, nur dann noch eingebaut werden dürfen, wenn der Wärmebedarf anteilig auch durch erneuerbare Energien gedeckt wird (§ 72 Abs. 4). Allerdings sieht das GEG in § 72 Abs. 5 eine Ausnahme vor, wenn Erdgas und Fernwärme nicht zur Verfügung stehen und die Nutzung erneuerbarer Energien nicht möglich ist oder zu einer unbilligen Härte führt.

Um die Qualität der Energieausweise zu verbessern, legt das GEG strengere Sorgfaltspflichten für Aussteller von Energieausweisen fest. Die Vorlagepflicht bei Verkauf, Vermietung und Verpachtung besteht nicht nur für Verkäufer oder Vermieter, sondern auch für Immobilienmakler (§ 80 Abs. 3 bis 5). Beim Verkauf eines Ein- oder Zweifamilienhauses muss der Käufer nach § 80 Abs. 4 S. 6 ein informatorisches Beratungsgespräch zum Energieausweis mit einer nach § 88 ausstellungsberechtigten Person führen, soweit dies unentgeltlich angeboten wird. § 85 regelt die Angaben, die im Energieausweis enthalten sein müssen, sie entsprechen im Wesentlichen den bisherigen Pflichtangaben.

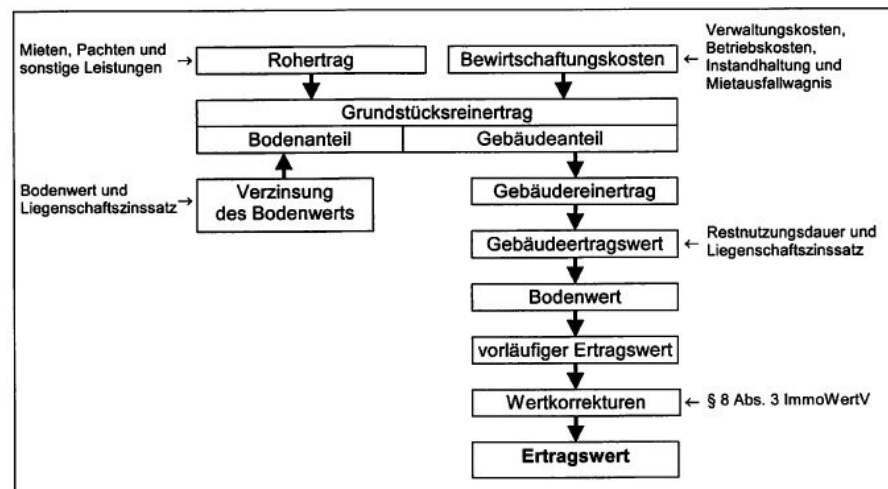
5.10 Außenanlagen

- Befestigte Zugangswege (Betonsteine)
- Befestigte oberirdische Kfz-Stellplätze (Sondernutzungsrechte für einzelne Sondereigentümer)
- Eingehauste und überdachte Mülltonnen- bzw. Fahrradabstellplätze
- Begrünung und Bepflanzung
- Kinderspielplatz

6 Ermittlung des Ertragswerts

6.1 Vorbemerkungen

Der Ertragswert eines bebauten Grundstücks (Allgemeines Ertragswertverfahren) wird nach den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (§§ 28 bis 34 ImmoWertV) wie folgt ermittelt:



Darstellung aus Sommer, Kröll, Piehler, Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis

Bei den einzelnen Berechnungsschritten werden die im Nürnberger Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Datengrundlagen herangezogen.

6.2 Ermittlung des Bodenwertanteils

6.2.1 Bodenrichtwert mit Anpassungen

Der Gutachterausschuss (GAA) bei der Stadt Nürnberg hat für Bauflächen mit den Lage- und Qualitätsmerkmalen des Bewertungsobjekts folgenden Bodenrichtwert veröffentlicht:

Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 920,00 €/m²

Der Bodenrichtwert ist hinreichend zeitnah ermittelt und für die Zwecke dieser Wertermittlung ohne Anpassung als geeigneter Vergleichswert anzusehen.

6.2.2 Bodenwertanteil der Wohnung SOE Nr. 12

Bodenrichtwert		920,00 €/m²
Fläche des Gesamtgrundstücks Flur Nr. 151/225	x	6.063 m²
Bodenwert	=	5.577.960,00 €
Dem SOE zugewiesene Miteigentumsanteile	x	8,96/1000
Bodenwertanteil	=	49.978,52 €
Bodenwertanteil gerundet		50.000,00 €

6.3 Ermittlung des Ertragswerts für Wohnung SOE Nr. 12

6.3.1 Bestehende Mietverhältnisse

Von den Verfahrensbeteiligten wurden keine Angaben zum offensichtlich bestehenden Mietverhältnis gemacht.

Mitgeteilt wurde lediglich der Mietername mit „Katja Manzella“. Die Namensschilder an der Klingelanlage und der Wohnungstür sind mit „Mansella“ bzw. „Naumann/Manzella“ beschriftet.

Aussagen zur tatsächlich vereinbarten Miethöhe, der Dauer des Mietverhältnisses und evtl. weiterer Abreden sind nicht möglich.

6.3.2 Ableitung der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete

Die Ableitung der Marktmiete erfolgt aus dem Mietspiegel der Stadt Nürnberg auf Preisbasis 01.08.2024.

Zuschlag Baujahr	3 %
Zuschlag Geschossanzahl	3 %
Zuschlag Terrasse	3 %
Zuschlag Wohnlage mit Vorteilen	3 %
Summe der Zuschläge	12 %
Berechnung des Zuschlags	1,13 €
Angepasste Marktmiete (Mittelwert)	10,58 €
Unterer Wert (-23 %)	8,15 €
Oberer Wert (+23 %)	13,01 €

Die weiterhin angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt erfordert und rechtfertigt nach meinen Datensammlungen den Ansatz einer Marktmiete im oberen Drittel der sich aus dem Mietspiegel ergebenden Preisspanne.

Damit ergibt sich folgende Situation:

Bezeichnung	Wohnfläche	NKM/m ² /Monat	NKM/Monat
Wohnung SOE Nr. 12	69,16 m ²	12,25 €	847,21 €
Jahresrohertrag			10.166,52 €
Jahresrohertrag gerundet			10.165,00 €

Evtl. Abweichungen von der tatsächlich vereinbarten Nettokaltmiete können mangels Angaben der Verfahrensbeteiligten nicht berücksichtigt werden.

6.3.3 Ableitung der objektspezifischen Bewirtschaftungskosten (BWK)

Mietfläche	69,16 m ²			
Jahresrohertrag	10.165,00 €			
Berechnungsgrundlage		% NKM p.a.	€/m ² Mietfläche	BWK p.a.
Übliche Verwaltungskosten		3,98 %		405,00 €
Übliche Instandhaltungskosten			13,20 €	912,91 €
Mietausfallwagnis		2,00 %		203,30 €
Summe der Bewirtschaftungskosten				1.622,86 €
In % des Jahresrohertrags				14,97 %
Objektspezifische Bewirtschaftungskosten gerundet				15,00 %

6.3.4 Ableitung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes

Aus dem Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses bei der Stadt Nürnberg ergibt sich für Eigentumswohnungen mit vergleichbarer Größe, Alter und Lage ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (LZ) von 2,70 %. Die Streubreite wird mit +/- 1,00 Prozentpunkten angegeben (Bandbreite 1,70 % bis 3,70 %).

Der Liegenschaftszinssatz bildet das Objektrisiko und die Lagequalität ab. Für Objekte mit langer Restnutzungsdauer und einfacher Lagequalität liegt der Liegenschaftszinssatz an der oberen Grenze der dargestellten Bandbreite.

Umgekehrt bewegt sich der Liegenschaftszinssatz für Objekte mit guten Lagemerkmale und kurzer Restnutzungsdauer in der unteren Hälfte der dargestellten Bandbreite.

Nach meinen Datensammlungen ist für Objekte mit vergleichbaren Größen-, Lage-, Zustands- und Nutzungsmerkmalen zum Wertermittlungstichtag ein Liegenschaftszinssatz im oberen Drittel der dargestellten Bandbreite anzuwenden.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale und der zum Wertermittlungstichtag gegebenen Marktsituation wird ein **Liegenschaftszins von 3,00 %** als **zutreffend** und zu einem marktkonformen Ergebnis führend gewählt.

6.3.5 Berechnung des vorläufigen Ertragswerts

Rohrertrag p.a.			10.165,00 €
Bewirtschaftungskosten	15,00 %	-	1.524,75 €
Reinertrag p.a.		=	8.640,25 €
Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils		-	1.500,00 €
bei Bodenwertanteil	50.000,00 €		
und Liegenschaftszinssatz (LZ)	3,00 %		
Gebäudereinertrag p.a.		=	7.140,25 €
Barwertfaktor bei LZ 3,00% und RND 51 Jahre (Ziffer 5.3)		x	25,95
Gebäudeertragswert		=	185.289,49 €
Bodenwertanteil		+	50.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert		=	235.289,49 €

6.3.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Auf die Ausführungen bzgl. des vom Teilungsplan abweichenden Verlaufs der Pflanzhecke zwischen den mit Sondernutzungsrechten belegten Freiflächen der Wohnungen SOE Nr. 12 und 13 unter Ziffer 2.4 wird verwiesen.

Eine Behebung des nicht vertragsgemäßen Zustands könnte sowohl durch eine Änderung der Teilungserklärung bzw. durch Versetzen der Pflanzhecke erreicht werden.

Die letztere Variante wird als eher realisierbar eingestuft. Grundstücksmarktüblich treten dabei Kostenüberlegungen in den Vordergrund.

Die sich daraus für das zu bewertende Sondereigentum ergebende Wertbeeinflussung/Wertminderung wird nach Erfahrungswerten mit pauschal 3.500,00 € angenommen.

6.3.7 Berechnung des Ertragswerts

Vorläufiger Ertragswert	Ziffer 6.3.5		235.289,49 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Ziffer 6.3.6	-	3.500,00 €
Ertragswert Wohnung SOE Nr. 12		=	231.789,49 €
Ertragswert Wohnung SOE Nr. 12 gerundet			232.000,00 €
Ertragswert pro m² Wohnfläche gerundet			3.355,00 €/m²

7 Vergleichswerte

7.1 Allgemeines

Der Immobilienmarkt beurteilt Eigentumswohnungen im Wesentlichen nach den Kriterien: Lage, Zuschnitt, Bauweise, Ausstattung, Baujahr, Umfeld, Größe und Zustand.

In einem funktionierenden Markt bildet sich daraus ein Preisgefüge, in welches sich jede einzelne Wohnung/Einheit analog einordnen lässt. Basis für einen Preisvergleich ist der Preis in Euro pro m² Fläche.

Mittels der nachstehenden Vergleichspreise erfolgt eine Plausibilisierung des vorrangig für die Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts anzuwendenden Ertragswerts.

7.2 Vergleichswerte

7.2.1 Vergleichsfaktoren aus dem Nürnberger Grundstücksmarktbericht 2023

Der Gutachterausschuss (GAA) bei der Stadt Nürnberg hat im zitierten Grundstücksmarktbericht Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen veröffentlicht.

Die zu bewertende Wohnung SOE Nr. 12 liegt im Bezirk 52 Röthenbach Ost.

Für Wohnungen der Baualtersklasse 1995 bis 2006 beträgt der Vergleichsfaktor 3.850,00 €/m². Er bezieht sich auf eine Wohnungsgröße von 75 m², ein Wohnungsalter von 22 Jahren und den Lagetyp m 92.

Der veröffentlichte Vergleichsfaktor ist mit den im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Indizes auf die vom Standardobjekt abweichende Merkmale anzupassen.

Im vorliegenden Fall sind folgende Anpassungen vorzunehmen:

Vergleichsfaktor	3.850,00 €/m²
Wohnflächenindex Objekt	100
Wohnflächenindex Vergleichsobjekt	100
Index Wohnungsalter Objekt	55
Index Wohnungsalter Vergleichsobjekt	60
Vermietungsindex Objekt	91
Vermietungsindex Vergleichsobjekt	100
Lageindex Objekt	97
Lageindex Vergleichsobjekt	97
Index aller Faktoren (100/100 x 55/60 x 91/100 x 97/97)	0,83
Vergleichsfaktor	3.850,00 €/m²
Index aller Faktoren	0,83
Indexierter Vergleichsfaktor	3.195,50 €/m²
Wohnfläche Wohnung SOE Nr. 12	69,16 m²
Vergleichswert Wohnung SOE Nr. 12	221.000,78 €
Vergleichswert Wohnung SOE Nr. 12 gerundet	221.000,00 €

Die Vergleichsfaktoren für Bestandsobjekte haben im Mittel eine Standardabweichung von +/- 15 Prozent. Damit ergeben sich folgende Bandbreiten:

Vergleichswert Wohnung SOE Nr. 12 gerundet	221.000,00 €	3.195,00 €/m ²
Standardabweichung +/- 15 %		
Unterer Wert Wohnung SOE Nr. 12 gerundet	187.850,00 €	2.715,00 €/m ²
Oberer Wert Wohnung SOE Nr. 12 gerundet	254.150,00 €	3.675,00 €/m ²
Ertragswert Wohnung SOE Nr. 12 gerundet	232.000,00 €	3.355,00 €/m ²
Abweichung Ertragswert Objekt/Vergleichswert unterer Wert		+ 640,00 €/m ²
Abweichung Ertragswert Objekt/Vergleichswert oberer Wert		- 320,00 €/m ²

Der unter Ziffer 6.3.7 ermittelte Ertragswert bewegt sich in der oberen Hälfte der errechneten Vergleichswerte und wird damit unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale als marktkonform bestätigt.

7.2.2 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Nürnberg wurden insgesamt vier Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung für Wohnungen mit vergleichbaren Merkmalen mitgeteilt.

Drei Verkaufsfälle erfolgten im Jahr 2023, einer im Jahr 2024. Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 69 m² (+/- 2 m²) und einem mittleren Baujahr 1996 ergibt sich eine Preisspanne zwischen 3.300,00 €/m² und 4.350,00 €/m².

Der für die Wohnung SOE Nr. 12 ermittelte Ertragswert (3.355,00 €/m²) liegt am unteren Rand dieser Preisspanne. Er ist, unter Hinweis auf die Ausführungen unter der nachfolgenden Ziffer 7.2.3, dennoch als marktkonform anzusehen.

7.2.3 Vergleichspreise nach Veröffentlichungen von Maklerorganisationen

Lt. CityReport Nürnberg (Frühjahr 2024) des IvD-Institut, München, lag das durchschnittliche Preisniveau für Eigentumswohnungen im Bestand in Nürnberg bei 3.270,00 €/m². Zum Vergleichszeitraum im Jahr 2023 ergab sich ein Rückgang um 8,7 %.

Die Preisrückgänge im Zweitmarkt werden von einer deutlichen Verlängerung der Vermarktungsdauer begleitet.

Der für die Ableitung des Verkehrswerts der Wohnung SOE Nr. 12 vorrangig geeignete Ertragswert liegt mit 3.355,00 €/m² um 85,00 €/m² (3 %) über dem vom IvD veröffentlichten Durchschnittspreis. Unter Berücksichtigung der beschriebenen Lage- und Zustandsmerkmale bzw. der Besonderheiten des Bewertungsobjekts wird die Marktkonformität des vorrangig anzuwendenden Ertragswerts ebenfalls bestätigt.

8 Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts

Wie in diesem Gutachten ausführlich und begründet dargestellt, wird der Verkehrswert/Marktwert im Sinne des § 194 BauGB für das Sondereigentum im Objekt

**90451 Nürnberg, Charkovstr. 22, 24, 26; Prager Str. 4, 6, 8;
Am Röthenbacher Landgraben 22, 24, 26, 28**

**8,96/1.000 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Flur Nr. 151/225
der Gemarkung Röthenbach b. Schw.
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Keller
im Aufteilungsplan (AP) bezeichnet mit Nr. 12 (Gebäude Prager Str. 8)
mit Sondernutzungsrechten an Freiflächen**

zum Wertermittlungsstichtag **06.08.2024** mit

232.000,00 €

(in Worten: Zweihundertzweiunddreißigtausend EURO)

ermittelt.

8.1 Schlussbemerkungen

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich beim ermittelten Verkehrswert (Marktwert) um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Er ist nach herrschender Meinung der Wert, der die größte Gewähr für die Richtigkeit der Wertermittlung bietet. Die Grundstücksbewertung ist allerdings – wie die Rechtsprechung betont hat – „notwendig mit Unschärfen behaftet und deshalb nicht fehlerhaft, solange sich das Bewertungsergebnis im Rahmen zulässiger Toleranzen bewegt“. Mögliche Abweichungen von +/- 10 Prozent liegen innerhalb einer jederzeit zulässigen Bandbreite.

Die **Wertermittlung** erfolgte **nach Aktenlage und dem äußeren Augenschein**, da eine **Innenbesichtigung** von den Verfahrensbeteiligten **nicht ermöglicht** wurde.

Einzelne Annahmen, insbesondere über den **Ausstattungsstandard** und den **Zustand** der baulichen Anlagen **können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen**.

Einem Bietinteressenten ist anzuraten, diese Situation und die sich daraus ergebenden **Risiken** bei der **Bemessung der Gebotshöhe** zu berücksichtigen.

Die im Gutachten gemachten Wertangaben wurden fachkundig und sorgfältig ermittelt. Sie basieren auf meinen Markterfahrungen bzw. auf in der allgemein anerkannten Fachliteratur genannten Werten.

Eine Haftung für die tatsächliche Erzielbarkeit des ermittelten Verkehrswerts wird ausgeschlossen.

Gegenüber Dritten wird eine Haftung aus diesem Gutachten nicht übernommen.

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Ich beanspruche Urheberschutz, alle Rechte bleiben vorbehalten. Das Nutzungsrecht an diesem Gutachten besteht nur für diesen Auftrag.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte bzw. eine Weitergabe außerhalb des gegenständlichen Verfahrens ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet.

Das Gutachten wird für das Gericht in zwei Ausfertigungen erstellt. Eine weitere Ausfertigung wird zu meinen Akten genommen. Zur Veröffentlichung im Internet (www.zvg-portal.de) wird für das Gericht zusätzlich eine Kurzfassung erstellt.

Schwabach, den 23.08.2024



9 Verzeichnis der Anlagen

9.1 Bilderserie

9.2 Gebäudeenergieausweis



Ostfassade des Gebäudes Prager Straße 8
vom Innenhof der Wohnanlage aus gesehen



Eingangsbereich des Gebäudes Prager Straße 8
(Ostfassade)



Teilansicht Ostfassade des Gebäudes Prager Straße 8
im Bereich des Sondernutzungsrechts Ost der
Wohnung SOE Nr. 12



Teilansicht Westfassade des Gebäudes Prager Straße 8
im Bereich des Sondernutzungsrechts West der
Wohnung SOE Nr. 12



Überdachte Einstellmöglichkeit im Bereich des
Sondernutzungsrechts der Wohnung SOE Nr. 12



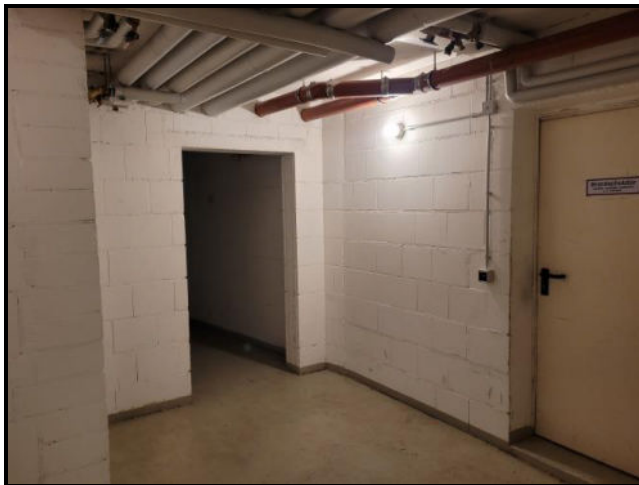
Fußweg westlich des Sondernutzungsrechts
der Wohnung SOE Nr. 12



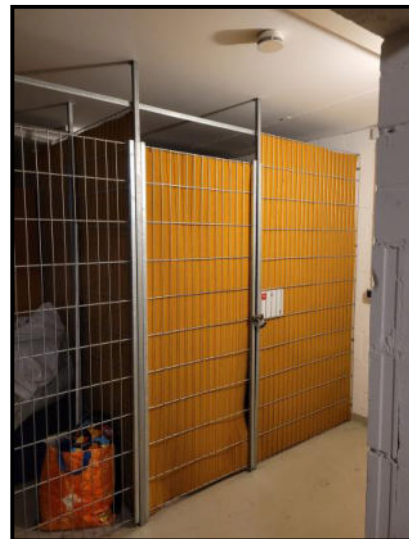
Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Treppenhaus im Bereich EG



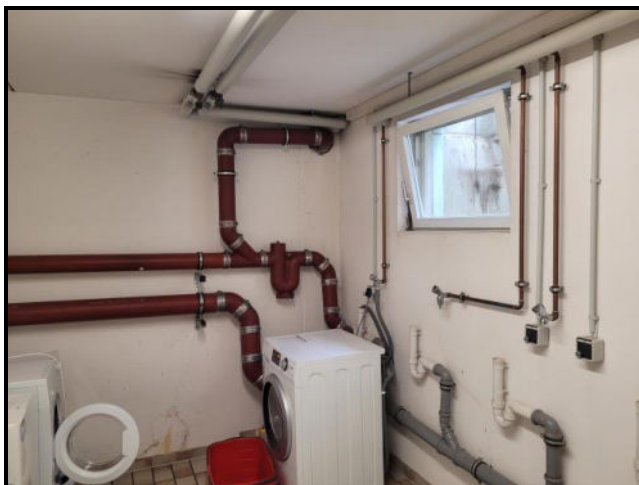
Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Eingangstüre zur Wohnung SOE Nr. 12



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Kellergang



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Kellerabteil der Wohnung SOE Nr. 12



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Waschmaschinenraum KG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Trockenraum KG

Gebäudeenergieausweis aus den Unterlagen der Hausverwaltung

Ohne Gewähr für die Richtigkeit einzelner Angaben.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 13.01.2029

Registriernummer ² BY-2019-002464445

(oder: *Registriernummer wurde beantragt am ...*)

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudedefoto (freiwillig)
Adresse	Prager Str. 6-8, Charkovstr. 22-24 , 90451 Nürnberg		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1995		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1995		
Anzahl Wohnungen	38		
Gebäudenutzfläche (A _n)	3533 m²	☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Nah- /Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☒ Sonstiges (freiwillig) ☐ Vermietung/Verkauf		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen - siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller
☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

SenerCon GmbH
Dipl. Ing. Kristina Werner
Hochkirchstr. 11
10829 Berlin

14.01.2019

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

Kristina Werner

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang
nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Gebäudeenergieausweis aus den Unterlagen der Hausverwaltung

Ohne Gewähr für die Richtigkeit einzelner Angaben.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2019-002464445
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch

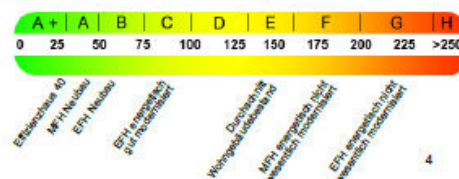
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

66,9 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2015	Nah-/Fernwärme aus HKK, Kessel-Ölheizkessel	0	226623	98318	128305	1,09
01.01.2016	31.12.2016	Nah-/Fernwärme aus HKK, Kessel-Ölheizkessel	0	220634	98318	122316	1,05
01.01.2017	31.12.2017	Nah-/Fernwärme aus HKK, Kessel-Ölheizkessel	0	237172	98318	138854	1,05

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,1}$) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ gegebenenfalls