



## 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 72/24**

### Auszug aus dem **Verkehrswertgutachten**

des oben genannten Sachverständigen über den Verkehrswert nach § 194 BauGB für den **1/4-Anteil am 46,508/1.000 MEA an Fl.-Nr. 493/19, Gemarkung Wetzendorf, verbunden mit dem Tiefgaragen-Doppelstockstellplatz (Vierfachparker), gem. Aufteilungsplan Nr. 2 (Nutzung des Kfz-Stellplatzes rechts unten des Vierfachparkers)**

An der **Düsseldorfer Straße in 90425 Nürnberg**, Fl.-Nr. 493/19, Gemarkung Wetzendorf

**Wertermittlungstichtag: 17.03.2025**

**Qualitätstichtag: 17.03.2025**

**Verkehrswert: 7.000,00 €** (miet-/lastenfrei)

### **Grundbuchdaten:**

AG Nürnberg, Grundbuch von Wetzendorf, Blatt 5210

46,508/1.000 Miteigentumsanteil an Grundstück Fl.-Nr. 493/19, An der Düsseldorfer Straße; Tiefgarage (tlw. unter Flst. 493/11, 493/12, 493/13 u. 493/20), Hofraum, Hof- und Gebäudeflächen zu 2.517 m<sup>2</sup> verbunden mit Sondereigentum an dem Tiefgaragen-Doppelstockstellplatz (Vierfachparker); im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2.

### **Lagebeschreibung:**

Das Bewertungsobjekt ist in der Düsseldorfer Straße gelegen. Die Düsseldorfer Straße ist asphaltiert, in beide Fahrrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist am Straßenrand auf Längsparkstreifen möglich. Es ist Straßenbegleitgrün in Form von Bäumen gegeben.

Die umliegende Bebauung besteht aus Wohnblöcken mit ca. 8 Geschossen bzw. gegenüberliegend der Düsseldorfer Straße aus Reihenhäusern mit zwei Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen. Weiter ist in der näheren Umgebung auch gewerbliche Nutzung vorhanden.

### **Gebäudebeschreibung, Beschrieb TG-Doppelstockstellplatz (Vierfachparker):**

**Bauweise:** Massivbau;  
**Baujahr:** ca. 1983/84;  
**Veränderungen:** Keine wesentlichen Veränderungen;

**Aufteilung in Teileigentum:** Gemäß Teilungserklärung vom 01.03.1984;

Zu bewerten ist der TG-Doppelstockstellplatz (Vierfachparker), gem. Aufteilungsplan Nr. 2, zur Nutzung steht der untere rechte Stellplatz des Vierfachparkers. Es handelt sich um eine Vierfachebeebühne Fabrikat Klaus.

Die auf Fl.-Nr. 493/19, Gemarkung Wetzendorf, vorhandene, unterirdische Tiefgarage verfügt über einen Betonboden, Betonstützen, Betonträger und eine Betondecke. Die Zufahrt und Abfahrt erfolgt über zwei Rampen, welche sich im Gebäude auf Fl.-Nr. 493/11 bzw. 493/12 befinden. Bei den Rampen ist jeweils ein elektrisch betriebenes Rolltor vorhanden.



## 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.

Die Zufahrt zu den Tiefgaragenrampen erfolgt über die Fl.-Nr. 493/11, 493/12, 493/13, 493/20.

Es ist eine Außentreppe von der Tiefgarage zum Gartenbereich vorhanden, welche jedoch nur im Sinne einer Nottreppe dient. Hier sind Betonstufen und ein Metallhandlauf vorhanden.

### Außenanlagen:

Die Fl.-Nr. 493/19 ist weiter eingefriedet durch einen Maschendrahtzaun bzw. zum Nachbargrundstück durch einen Holzjägerzaun. Es sind im Bereich der Grundstücksgrenze ein doppelflügeliges Tor und ein Gartentürchen vorhanden, welches insbesondere als Feuerwehrezufahrt dient. Auf dem Grundstück selbst ist auch ein befahrbarer Bereich für die Feuerwehr gekennzeichnet.

### Befund:

Gemeinschaftseigentum:

- Das Gemeinschaftseigentum befindet sich, soweit ersichtlich, in einem durchschnittlichen Zustand.

Sondereigentum:

- Der TG-Stellplatz befindet sich in einem dem Baujahr entsprechend durchschnittlichen Zustand. Die Zufahrt ist als durchschnittlich zu beurteilen.

### Mieter:

Dem Sachverständigen liegen keine Informationen hinsichtlich Mietverhältnissen des Bewertungsobjektes vor.

### Beurteilung:

- Es handelt sich um eine gute bis sehr gute Wohnlage in Nürnberg.
- Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 493/19, Gemarkung Wetzendorf, befindet sich eine Tiefgarage. Das Erscheinungsbild wird zusammenfassend als durchschnittlich beurteilt.
- Rechter unterer Doppelstockstellplatz eines Vierfachparkers in der Tiefgarage. Der TG-Stellplatz ist durchschnittlich gut anfahrbar.
- Die Möglichkeiten für die Vermietung des TG-Stellplatzes werden als durchschnittlich beurteilt.
- Die Möglichkeiten für den Verkauf des TG-Stellplatzes werden als durchschnittlich beurteilt.



Fl.-Nr. 493/19; Blick von Ost nach West



Treppe zur TG auf Fl.-Nr. 493/19



Zugang zu Fl.-Nr. 493/19 im Osten



## Sachverständigenbüro Bär

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

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 09111 / 960 14 07 – Fax: 09111 / 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.



Zufahrt über Fl.-Nr. 493/12, 493/13



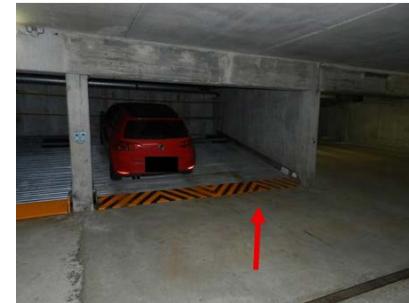
TG-Ein-/Ausfahrt auf Fl.-Nr. 493/11 und 493/12



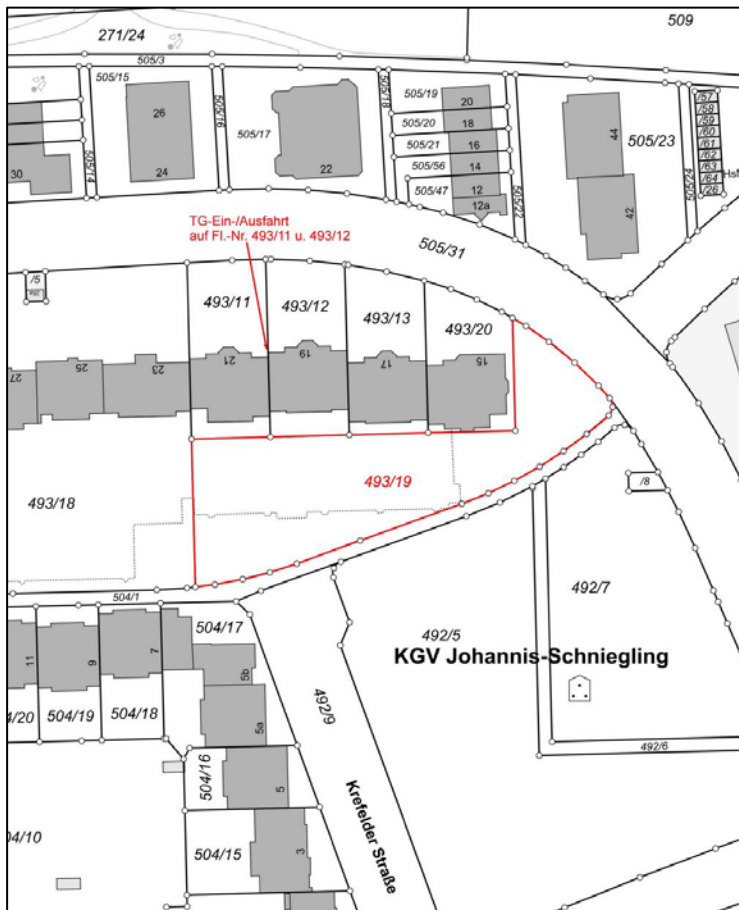
TG-Ein-/Ausfahrt



Tiefgarage



Vierfachparker Nr. 2; zur Nutzung steht der Stellplatz rechts unten



Lageplan



## 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.



Grundriss Tiefgarage

### **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.