

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

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

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	90480 Nürnberg, Ginsterweg 21
Bewertungsobjekt	1 1/2 Zimmer Wohnung im DG (= 3. OG), Wohnfläche ca. 41 m ² , samt Kellerraum, je Nr. 15 des Aufteilungsplans
Anteil am Grundstück	312,063/10.000 Miteigentumsanteil
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	29.10.2024

Verkehrswert 145.000 €

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

Amtsgericht Nürnberg
Geschäftszeichen 9 K 73/24



Von der Industrie- und
Handelskammer Nürnberg
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

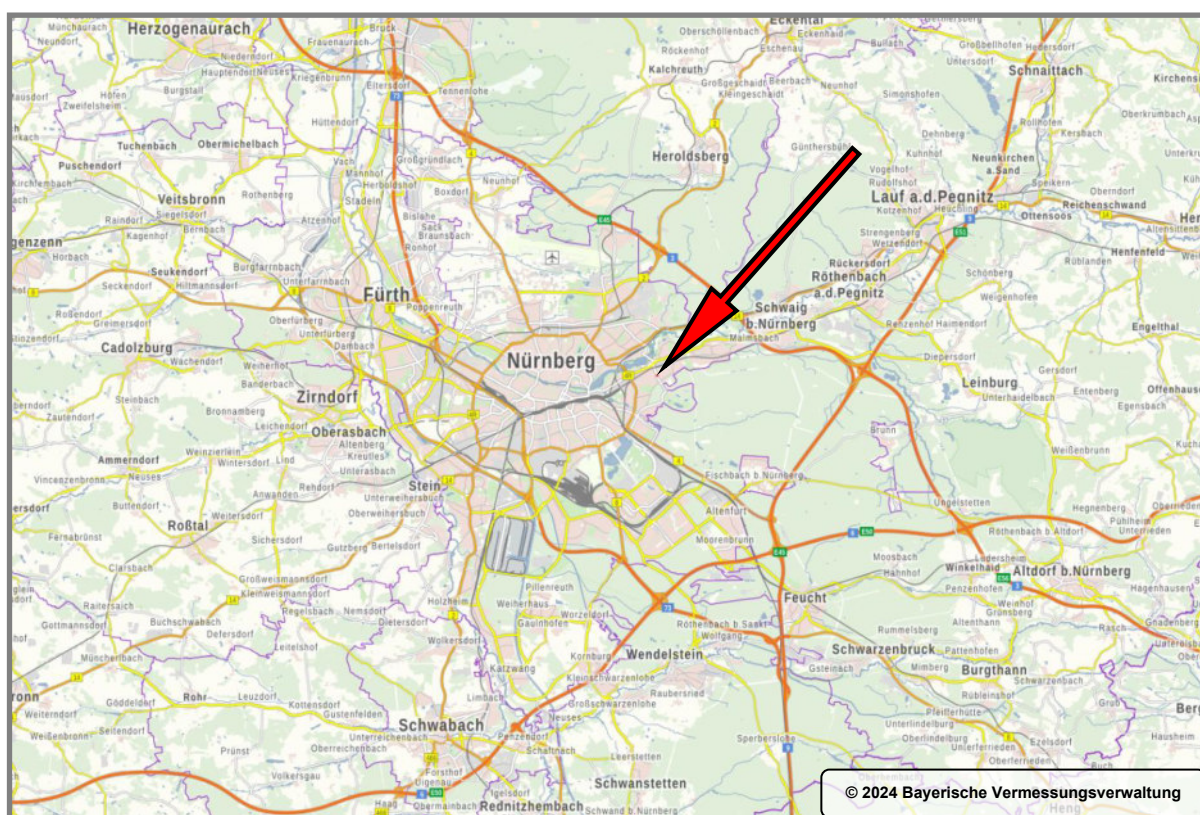
Grundstück

Makrolage

Die Stadt Nürnberg besteht aus einer Vielzahl von Ortsteilen in und um den Stadtkern und hat derzeit mit Eingemeindungen ca. 540.000 Einwohner. Nürnberg, als wirtschaftliches Zentrum Mittelfrankens, ist die zweitgrößte Stadt in Bayern. Im Vergleich deutscher Großstädte belegt sie, gemessen an der Einwohnerzahl, den 14., gemessen an ihrer Fläche den 27. Rang. Zusammen mit ihren Nachbarstädten Fürth, Erlangen und Schwabach sowie den unmittelbar angrenzenden Landkreisen bildet die Stadt die Industrieregion Mittelfranken mit ca. 1,3 Mio. Einwohnern.

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

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



Mikrolage

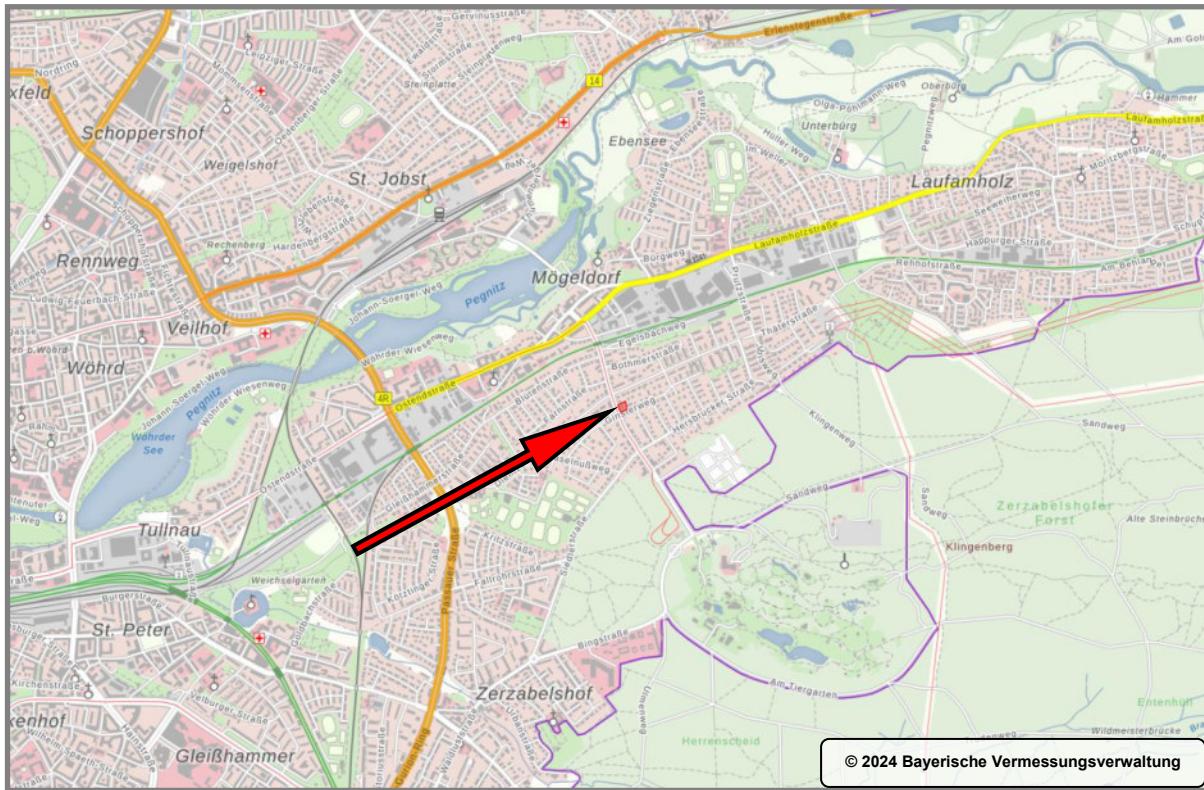
Das Grundstück befindet sich in der östlichen Außenstadt (statistischer Stadtteil 9) der Stadt Nürnberg, im Stadtteil Mögeldorf, im statistischen Bezirk 93 „Schmausenbuckstraße“, ca. 700 m nordwestlich des Tiergartens und ca. 5 km östlich der Innenstadt (Hauptmarkt).

Das Grundstück liegt im Eckbereich Schmausenbuckstraße/Ginsterweg. Die Schmausenbuckstraße stellt sich als Durchgangsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen dar und ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen, Straßenbeleuchtung und Straßenbahnschienen ausgebaut. Parken ist auf den Bürgersteigen in beidseitiger Richtung erlaubt. Der Ginsterweg stellt sich als mäßig befahrene Anliegerstraße dar und ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

Das Areal präsentiert sich überwiegend eben. Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung mit Ein-/Zweifamilienhäusern, überwiegend freistehend, teilweise als Doppelhäuser ausgeführt, sowie mit Mehrfamilienhäusern dar.

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

Die Bus- und Straßenbahnhaltestelle „Balthasar-Neumann-Straße“ der Buslinie 45 sowie der Straßenbahnlinien 5 und 11 liegt ca. 120 m nordwestlich, der Bahnhof „Nürnberg-Mögeldorf“ der S-Bahnlinie S2 liegt ca. 500 m nördlich des Bewertungsgrundstücks. Die Entfernung zur Anschlussstelle Behringersdorf der Autobahn A 3 beträgt ca. 8,2 km.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 267**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **1.372 m²**. Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zur Schmausenbuckstraße (Nordwest-/Südostrichtung) beträgt ca. 36 m, die mittlere Tiefe in Südwest-/Nordostrichtung ca. 34,5 m.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Südseite an den Ginsterweg, über welchen es auch erschlossen wird. Mit seiner Westseite grenzt es an die Schmausenbuckstraße, mit seinen übrigen Seiten an bebaute Nachbargrundstücke.

Auf dem Grundstück ist ein freistehendes Mehrfamilienhaus mit Praxisräumen und Tiefgarage errichtet.

Das Grundstück wird an seiner Südseite über einen Fußweg zum Hauseingang des Gebäudes, überwiegend mit Zementsteinen gepflastert, teilweise mit Rasensteinen belegt, begangen und über eine betonierte Rampe, Stützmauern in Beton, befahren. Vor dem Hauseingang des Gebäudes sind zwei Mülltonnenbehälter aufgestellt.

Die Freiflächen im Norden, Süden und Westen sind überwiegend als Garten ausgeführt und überwiegend mit Rasen, Busch- und Pflanzwerk sowie einzelnen Bäumen begrünt.

Die Einfriedung erfolgt nach Norden, Nordosten und Süden jeweils über einen Holzzaun zwischen Betonpfosten. Nach Westen ist das Grundstück mit einem Metallzaun zwischen Betonpfosten, nach Südosten über die Stützmauer der Tiefgaragenabfahrt eingefriedet.

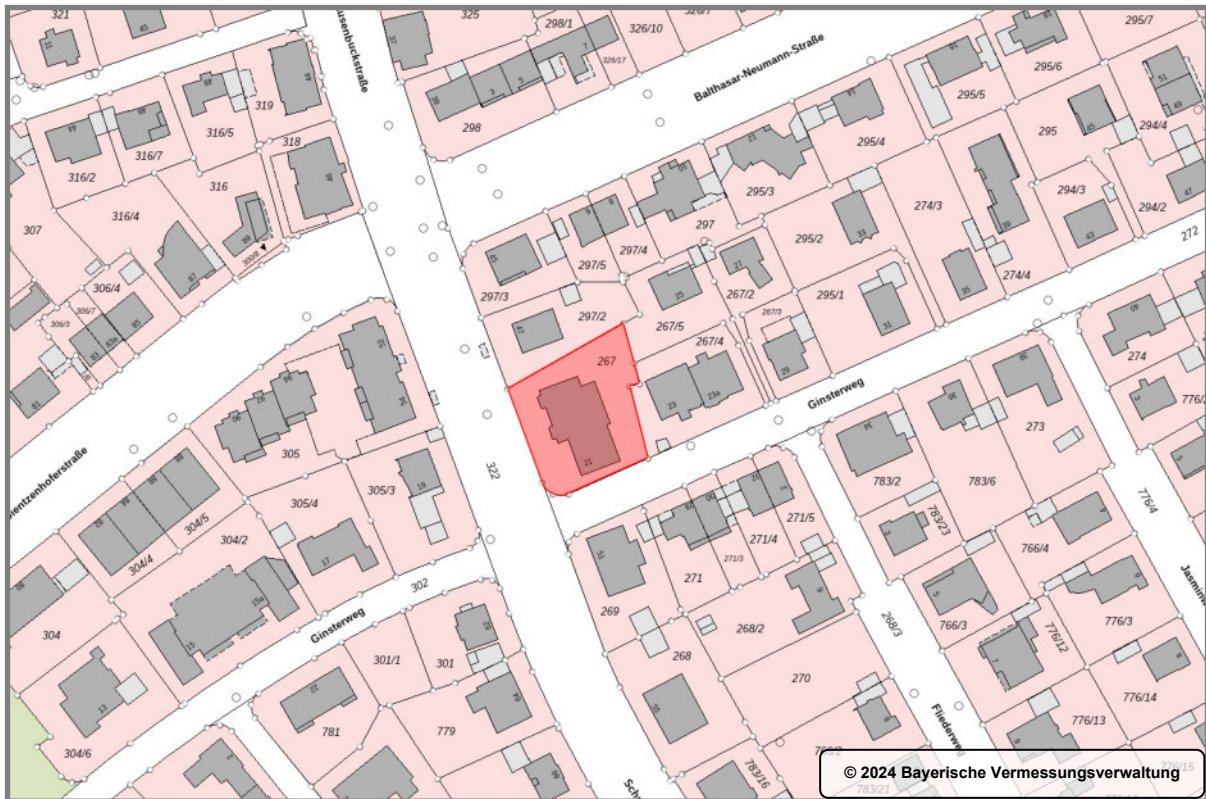
Das Grundstück wurde am 03.10.1983 nach WEG aufgeteilt und Sondereigentum an 18 Wohnungen begründet.

Beurteilung:

Das Grundstück liegt in der Stadt Nürnberg, im Stadtteil Mögeldorf, im Eckbereich Schmausenbuckstraße/Ginsterweg.

Die Freiflächen sind zweckmäßig angelegt und stellen sich in einem überwiegend ordentlichen und gepflegten Gesamtzustand dar.

Die Wohnlage ist mit überwiegend sehr gut einzustufen, jedoch sind durch die Schmausenbuckstraße teilweise Lärmimmissionen gegeben.



Gebäude

Das Gebäude wurde ca. im Jahre 1983 als Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage errichtet und stellt sich mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und Dachgeschoss dar. Der Spitzboden ist ausgebaut und teilweise den Dachgeschosswohnungen zugeordnet.

Gemäß den vorliegenden Aufteilungsplänen befinden sich im Gebäude im Erdgeschoss eine Zahnarztpraxis, ein gemischt genutzter Wohnteil und zwei Wohnungen, im 1. und 2. Obergeschoss jeweils fünf Wohnungen (teilweise als Kanzlei genutzt) und im Dachgeschoss vier Wohnungen, gesamt somit eine Zahnarztpraxis, ein gemischt genutzter Wohnteil und 16 Wohnungen.

Das Gebäude wird an seiner Ostseite über ein Eingangselement in Holz, links- und rechtsseitig Festelemente mit Glaseinlagen, mittig Haustür mit Glaseinlagen, begangen. Linksseitig ist eine Klingel-/Wechselsprechanlage eingebaut. Linksseitig des Hauseingangs befindet sich eine Briefkastenanlage. Der Hauseingang ist nicht überdacht.

Im nachfolgenden Treppenhausflur ist der Fußboden in Juramarmor ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke stellt sich in Beton, gestrichen, dar.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus, Treppenläufe in Beton, Tritt- und Setzstufen mit Naturstein belegt, Geländer in Metall, Handlauf in Holz, sowie über einen Aufzug, Fabrikat W. Siemantel, Tragfähigkeit 375 kg oder 5 Personen, Baujahr 1983, Umbaujahr 2022. Die Belichtung und Belüftung erfolgt im Treppenhaus über Holzisolierglasfenster.

Das Kellergeschoss wird vom Treppenhausflur im Erdgeschoss aus offen über die Treppe begangen. Am Treppenpodest ist der Fußboden mit Naturstein belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Beton, gestrichen, ausgeführt. Von hier aus können über Stahltüren die Tiefgarage und der linksseitige Kellerbereich begangen werden.

Im Kellerflur ist der Fußboden in Zementestrich ausgeführt. Die Wände sind gemauert und gestrichen. Die Decke ist in Beton, gestrichen, ausgeführt. Die Raumhöhe beträgt ca. 2,30 m. Der Kellerraum Nr. 15 ist wie in den vorliegenden Planunterlagen dargestellt positioniert und wird vom Kellerflur aus über eine Tür, Zarge in Metall, Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist in Zementestrich ausgeführt. Die Wände sind gemauert und gestrichen. Die Decke ist in Beton, gestrichen, ausgeführt. Deckenseitig verlaufen Leitungen, welche in der Vergangenheit verkleidet wurden. Der Raum wird als Werkstatt genutzt. Innenmaße: Breite ca. 1,26 m, Tiefe ca. 2,27 m.

Weiterhin sind im Kellerbereich ein Waschkeller, ein Fahrradkeller und der Heizungsraum vorhanden. Im Heizungsraum befindet sich eine Gaszentralheizung, Fabrikat Viessmann, Typ Vitocrossal 300, welche laut Auskunft ca. im Jahre 2013 erneuert wurde.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Gemäß Baubeschreibung mit einer 5 cm starken Wärmedämmung in Styroporplatten ausgeführt, verputzt und gestrichen.
Fenster:	Holzisolierglasfenster
Dach:	Walmdach, Firstrichtung Nord/Süd, Eindeckung in Biberschwanzziegeln. Über Dach sind gemauerte Kaminköpfe erkennbar. In den Dachflächen sind Gauben vorhanden, seitlich und nach vorne mit Kupfer eingelecht. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Kupfer ausgeführt.
Geschossdecken:	Stahlbetondecken

Beurteilung:

Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 1983 errichtet und stellt sich als Mehrfamilienhaus mit Praxisräumen und Tiefgarage dar.

Bis auf den Austausch der Heizungsanlage ca. im Jahre 2013 und der Sanierung des Aufzugs ca. im Jahre 2022 wurden in der Vergangenheit augenscheinlich und laut Auskunft des Eigentümers keine Renovierungen/Modernisierungen am Gemeinschaftseigentum durchgeführt. Das Gebäude stellt sich somit überwiegend im Status seiner Gestehungszeit dar.

Laut Auskunft des Eigentümers wird über die Heizungsanlage ausschließlich das Gebäude beheizt, die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral in den jeweiligen Einheiten.

Der energetische Zustand des Gebäudes ist durchschnittlich. Durch den vorhandenen Aufzug ist ein barrierefreier Zugang zum Kellergeschoss und zu den Einheiten im Erd-, Ober- und Dachgeschoss gegeben.

Dachgeschoss, Wohnung Nr. 15

Die Wohnung besteht gemäß den vorliegenden Aufteilungsplänen aus Wohn-/Esszimmer, Dachbalkon, Küche, Flur, Dusche/WC und Schlafzimmer.

Laut Auskunft des Eigentümers wurde die Wohnung ca. im Jahre 1986 mit der nebenliegenden Wohnung Nr. 16 zusammengelegt und stellt sich mit dieser beim Ortstermin als eine große Wohnung dar.

Die nachfolgende Beschreibung stellt die beim Ortstermin tatsächlich vorgefundene Situation dar.

Die Wohnung wird vom Treppenpodest im Dachgeschoss (= 3. OG) aus über ein Eingangselement in Holz, rechtsseitig Festelement mit Glaseinlage, linksseitig Wohnungstür, begangen.

Im nachfolgenden Zwischenflur, welcher sich im Bereich des Gemeinschaftseigentums befindet, ist der Fußboden mit Naturstein, Juramarmor, belegt. Die Wände und die Decke sind tapeziert. Von hier aus wird jeweils über eine Zimmertür, Zargen in Holz, Blätter in Vollglas, stirnseitig die im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnete Einheit sowie nach rechts die im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichnete Einheit (= Bewertungsobjekt) begangen.

Die Raumaufteilung der Einheit Nr. 15 weicht von den vorliegenden Planunterlagen ab. Die Zwischenwand zwischen Küche und Flur ist tatsächlich nicht vorhanden, die Räume stellen sich mit dem Wohn-/Esszimmer als ein offener Bereich dar. Küchenmöbel sind nicht vorhanden. Das Schlafzimmer wird tatsächlich als Hauswirtschaftsraum genutzt.

Ausstattung

Fußböden:	Überwiegend mit Naturstein, Carrara Marmor, laut Auskunft ca. im Jahre 1986 eingebaut, im Raum Dusche/WC und im Schlafzimmer mit Steinzeug belegt.
Wände und Drempel:	Überwiegend tapeziert, im Raum Dusche/WC raumhoch mit Steinzeug belegt.
Schrägen und Decken:	Überwiegend tapeziert, im Raum Dusche/WC mit Raufaser tapeziert und gestrichen.
Türen:	Raumhohe Zargen mit Oberblenden und Blättern in Holz.
Fenster:	Überwiegend Holzisoliertglasfenster mit Außenraffstores/-rollos, Holzisoliertglasbalkonschiebetür im Wohn-/Esszimmer.
Beheizung:	Fußbodenheizung
Sanitärgegenstände:	Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten und Sitzdusche mit Glasabtrennung im Raum Dusche/WC.

Sonstiges:

Im Wohn-/Esszimmer ist wandseitig der Hörer der Tür-
öffner-/Wechselsprechanlage montiert.

Der Dachbalkon stellt sich als Betonplatte dar. Der
Fußboden ist mit Natursteinplatten belegt. Die Brüstung
ist mit Pflanzkästen in Holz ausgeführt, stark abgewittert.
Der Dachbalkon ist links- und rechtsseitig mittels
verglasten Leichtmetallfestelementen eingehaust.

In dem im Aufteilungsplan mit Flur bezeichneten Bereich
befindet sich ein Einbauschränk, älteren Datums und
ohne Wertrelevanz. Weiterhin ist hier wandseitig ein
Sicherungskasten mit Kipp- und Schraubsicherungen
vorhanden.

Laut Auskunft des Eigentümers waren in dem im
Aufteilungsplan mit Küche bezeichneten Bereich zu
keinem Zeitpunkt Küchenmöbel eingebaut. Entsprech-
ende Anschlüsse sind hier auch nicht vorhanden.

Im Schlafzimmer (tatsächlich als Hauswirtschaftsraum
ausgeführt) sind wandseitig ein Kabelkanal mit
Steckdosen sowie ein Waschmaschinenanschluss
vorhanden. Von diesem Raum aus kann über eine Tür,
im Plan nicht eingezeichnet, die Einheit Nr. 16 begangen
werden.

Der Raum Dusche/WC ist innenliegend, die Abluft erfolgt
über einen Lüfter im Luftschacht. Die Warmwasser-
bereitung erfolgt über einen Elektrodurchlauferhitzer,
Fabrikat Siemens, älteren Datums. Wandseitig befindet
sich in einem Kasten vermutlich die Verteilung der
Fußbodenheizung.

Beurteilung:

Die Wohnung liegt im Dachgeschoss (= 3. Obergeschoss) eines Mehrfamilienhauses mit Praxisräumen und verfügt über einen Dachbalkon nach Osten. Ein Kellerraum ist zugeordnet. Ein Aufzug ist vorhanden.

Die Wohnung wurde ca. im Jahre 1986 mit der nebenliegenden Wohnung Nr. 16 zusammengelegt, so dass die zu bewertende Wohnung nicht mehr in sich abgeschlossen ist.

Die zu bewertende Wohnung verfügt über einen Sicherungskasten sowie über eine Verteilung für die Fußbodenheizung. Es ist jedoch nicht bekannt, ob Kaltwasser-, Strom- und Heizenergieverbräuche für die Wohnung getrennt abgelesen und abgerechnet werden können.

Um die Wohnung gemäß den Aufteilungsplänen wiederherzustellen, muss/müssen

- eine Wohnungstür zwischen dem Zwischenflur und dem Wohn-/Esszimmer eingebaut werden,
- der Wanddurchbruch samt Zimmertür zwischen dem Schlafzimmer und der Einheit Nr. 16 verschlossen werden,
- Wasser- und Abwasserleitungen in der Küche neu verlegt werden,
- Kaltwasser-, Strom- und Heizkreisläufe getrennt und mit eigenen Zählleinrichtungen versehen werden.

Anschließend ist von einer renovierten/modernisierten Bestandswohnung mit überwiegend gutem Wohnwert auszugehen.

Wohnfläche	
Wohnfläche Wohnung Nr. 15 ca.	41,38 m ²
Wohnfläche Wohnung Nr. 15 gesamt, gerundet	41,00 m²

