

Immobilien mit Sachverstand bewerten

Mitglied des Gutachterausschusses der Stadt Schwabach

Auszug aus dem 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****5,81/1.000 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. 13 (Gebäude Prager Str. 8)**

AZ des Sachverständigen:

2024/007

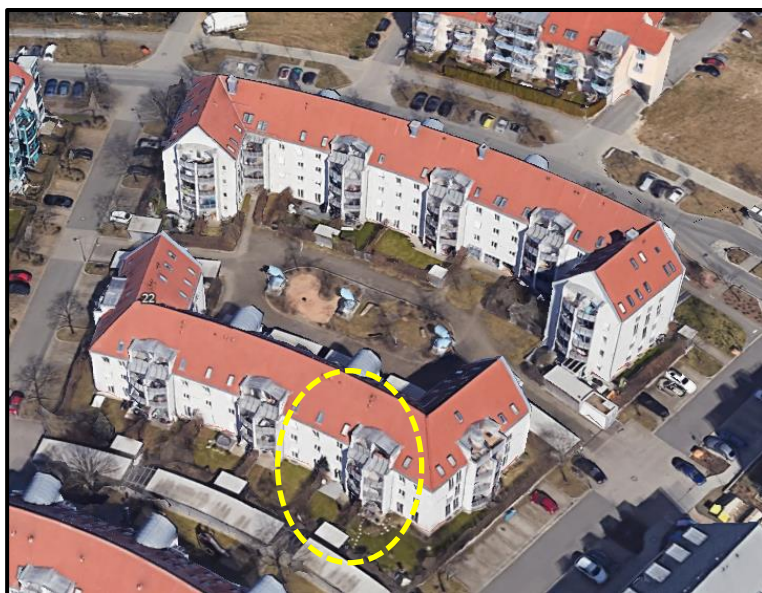
Fertigstellungsdatum des Gutachtens:

23.08.2024

Ausfertigungen:

1-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 38/24****Antragsteller:****N. N.
Verfahrensbevollmächtigte: RAe Bös & Kollegen,
Schloßstraße 14, 69168 Wiesloch, Gz.: 00421/23/CD/FAM****Antragsgegnerin:****N. N.****Wertermittlungstichtag:****06.08.2024 (Abschluss der Objektrecherchen)****Verkehrswert/Marktwert:****€ 145.000,00 €****Besonderheiten:****Wertermittlung ohne Innenbesichtigung!**

Zusammenfassung der wesentlichen Objektdaten und Wertermittlungsergebnisse

Lage der Wohnung SOE Nr. 13:	Erdgeschoss Mitte im Gebäude Prager Straße 8
Zuschnitt der Wohnung SOE Nr. 13:	Wohnen/Schlafen/Kochen, Diele, Bad/WC Grundrissplan siehe Ziffer 2.3
Sondernutzungsrechte:	Sondernutzungsrechte an Terrasse/Loggia und Gartenfläche westlich der Wohnung SOE Nr. 13
Wohnfläche lt. Bauakte:	44,86 m ² (einschließlich Terrasse/Loggia)
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
Hausverwaltung:	Evangelisches Siedlungswerk in Bayern GmbH, Hans-Sachs-Platz 10, 90403 Nürnberg
Hausgeld in 2022/2023:	134,00 €/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. 13:	145.000,00 €
Ertragswert pro m ² Wohnfläche:	3.230,00 €
Verkehrswert/Marktwert Wohnung SOE Nr. 13:	145.000,00 €

Wichtiger Hinweis für evtl. Bietinteressenten:

Der vorliegende Auszug aus dem Gutachten kann nur einen unvollständigen Überblick über die Wert beeinflussenden Umstände und Zustandsmerkmale geben.

Das vollständige Gutachten kann beim Vollstreckungsgericht eingesehen werden. Auskünfte zum Verfahren und zu Einzelheiten des Gutachtens können vom Sachverständigen nicht erteilt werden.

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 angrenzenden 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).

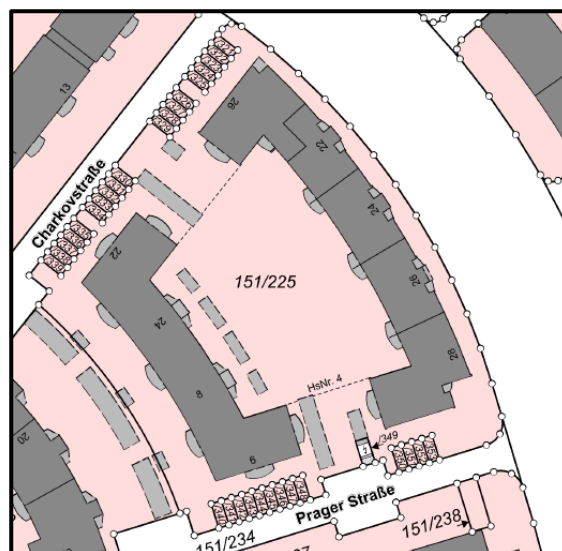
Innerhalb des Quartiers und in den unmittelbar angrenzenden Gebieten ist eine Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs gewährleistet (Lidl-Verbrauchermarkt mit Bäckerei und Metzger, Röthenbacher Einkaufszentrum u.a.m.). Eine Grundschule und Kinderbetreuungseinrichtungen sind in 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. 13 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. 13 ist der Verwaltungseinheit Prager Str. 4-8, Charkovstr. 24-26 zugeordnet.

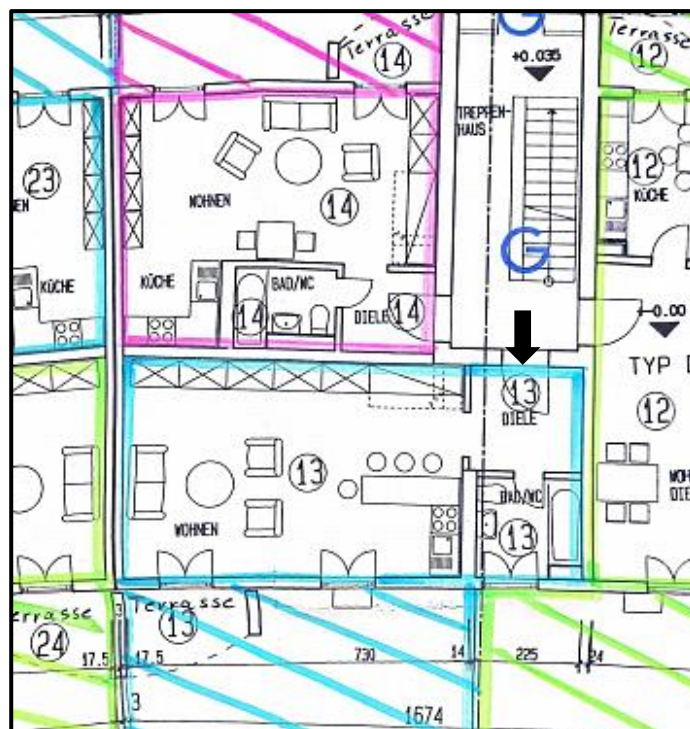
Die einzelnen Baukörper der Verwaltungseinheit bestehen jeweils aus Keller-, Erd- und zwei Obergeschossen sowie ausgebautem Dachgeschoss. Sie sind in baujahrtypischer Massivbauweise errichtet. Die Fassaden sind durch vorstehende Treppenhäuser und Balkone gegliedert. Die architektonische Gestaltung, der 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. 13 befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudes Prager Straße 8 mit insgesamt 9 Wohnungen.

Sie gliedert sich nach den Objektunterlagen in die Bereiche Diele, Allraum (Wohnen/Kochen/Schlafen) und Bad/WC.

Der nachstehende Grundriss der Wohnung SOE Nr. 13 wurde den Bauakten im Bauarchiv der Stadt Nürnberg entnommen. Mangels Innenbesichtigung kann keine Gewähr für die Übereinstimmung mit dem Bestand übernommen werden.

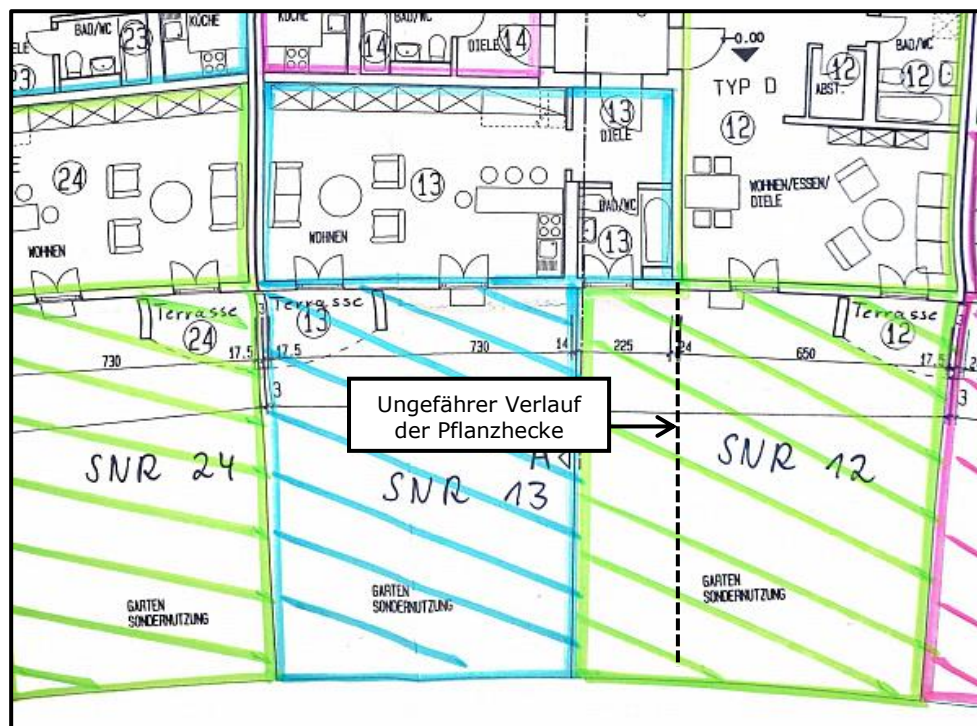


Aus den Bauakten ergibt sich für die Wohnung SOE Nr. 13 eine Wohnfläche von 44,86 m². Eine Überprüfung dieser Angabe konnte mangels Innenbesichtigung jedoch nicht erfolgen.

Für den Innenausbau der Wohnung SOE Nr. 13 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. 13 ist ein Sondernutzungsrecht an der westlich vorgelagerten Gartenfläche zugeordnet. Das Sondernutzungsrecht erstreckt sich nach der unten abgebildeten Grafik von der Wohnungstrennwand zur links (nördlich) gelegenen Wohnung SOE Nr. 24 bis zur linken Wand von Bad/WC der Wohnung SOE Nr. 13

Tatsächlich bildet eine vorhandene Pflanzhecke jedoch eine optische Abtrennung auf der Höhe der Trennwand zwischen den Wohnungen SOE Nr. 13 und 12.



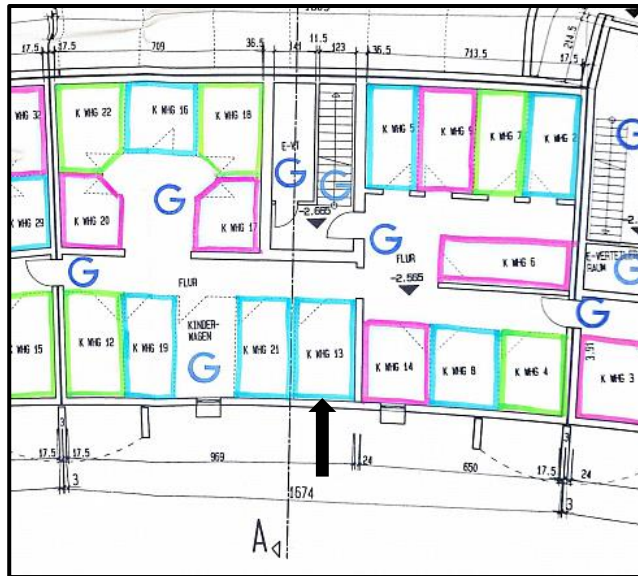
Eine Legalisierung dieser Situation würde einen entsprechenden Beschluss der Eigentümergemeinschaft und nachfolgend eine Änderung der Teilungserklärung erforderlich machen. Alternativ kommt eine Entfernung der Pflanzhecke und Neuanpflanzung in Frage. Beide Möglichkeiten verursachen erhebliche Kosten. Nach meiner Beurteilung wäre der jeweilige Eigentümer der Wohnung SOE Nr. 12 für die Herstellung eines vertragsgemäßen Zustands verantwortlich.

Bei einer Versetzung der Pflanzhecke würde sich das Sondernutzungsrecht des jeweiligen Eigentümers der Wohnung SOE Nr. 12 dann allerdings auch auf einen Bereich unmittelbar vor dem Badezimmerfenster der Wohnung SOE Nr. 13 erstrecken. Dadurch kann sich eine Beeinträchtigung der Privatsphäre für den Eigentümer/Nutzer der Wohnung SOE Nr. 13 ergeben.

Auf der dargestellten Freifläche westlich der Wohnung SOE Nr. 13 ist eine überdachte und dreiseitig umschlossene Abstellmöglichkeit in Stahlkonstruktion errichtet.

Die mit dem Sondernutzungsrecht belegte Freifläche ist gärtnerisch einfach angelegt und durch Zäune bzw. Pflanzhecken auch von den angrenzenden Verkehrsflächen abgetrennt.

Zur Wohnung SOE Nr. 13 gehört das ebenfalls mit Nr. 13 bezeichnete Kellerabteil:



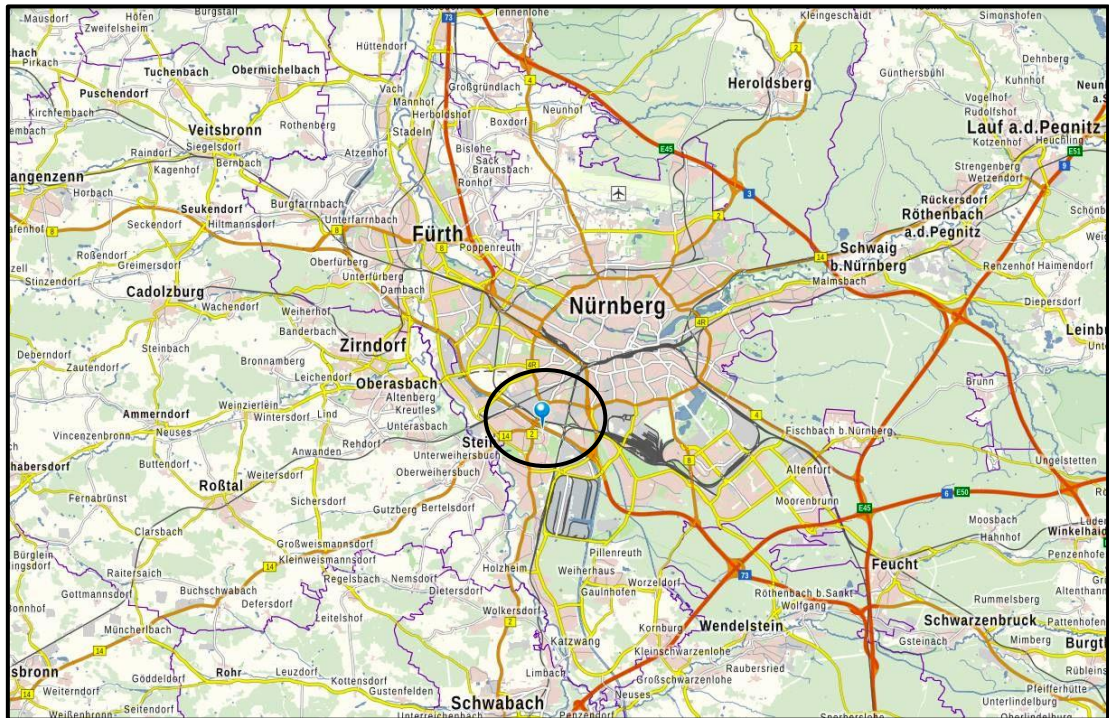
(Kellerplan aus den Bauakten bei der Stadt Nürnberg)

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.

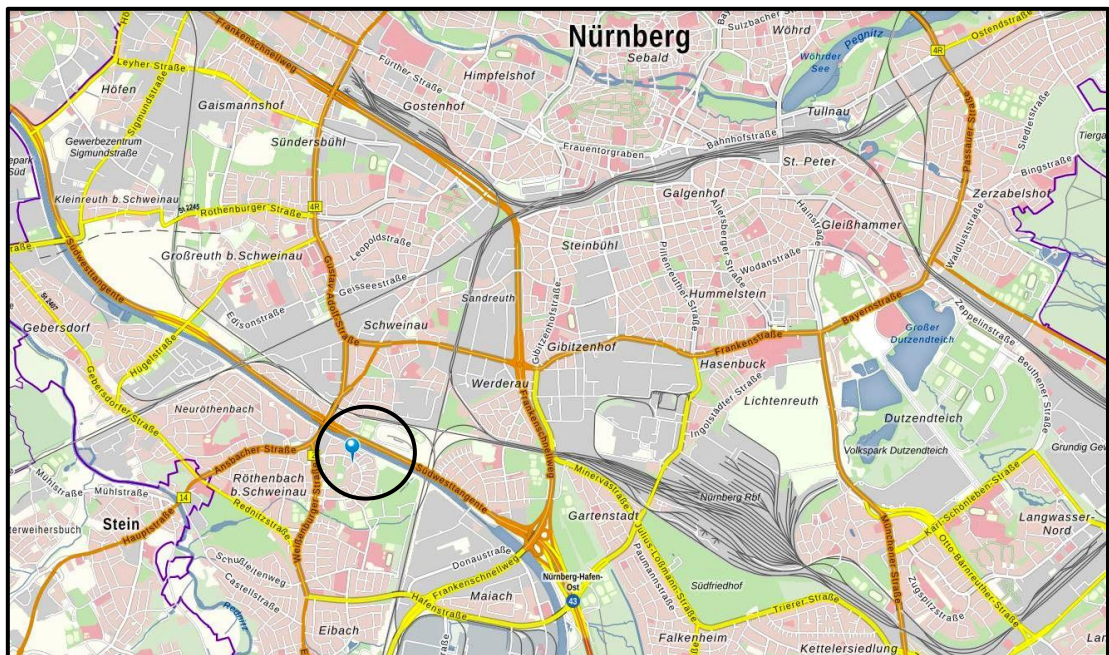
Die Wohnung SOE Nr. 13 ist vermietet. Ein Mietvertrag wurde von keinem der Verfahrensbeteiligten vorgelegt. Auch wurden keine Angaben zur aktuell vereinbarten Miethöhe gemacht. Die Mieterseite hat angabegemäß einer Innenbesichtigung widersprochen.

Örtliche Situation

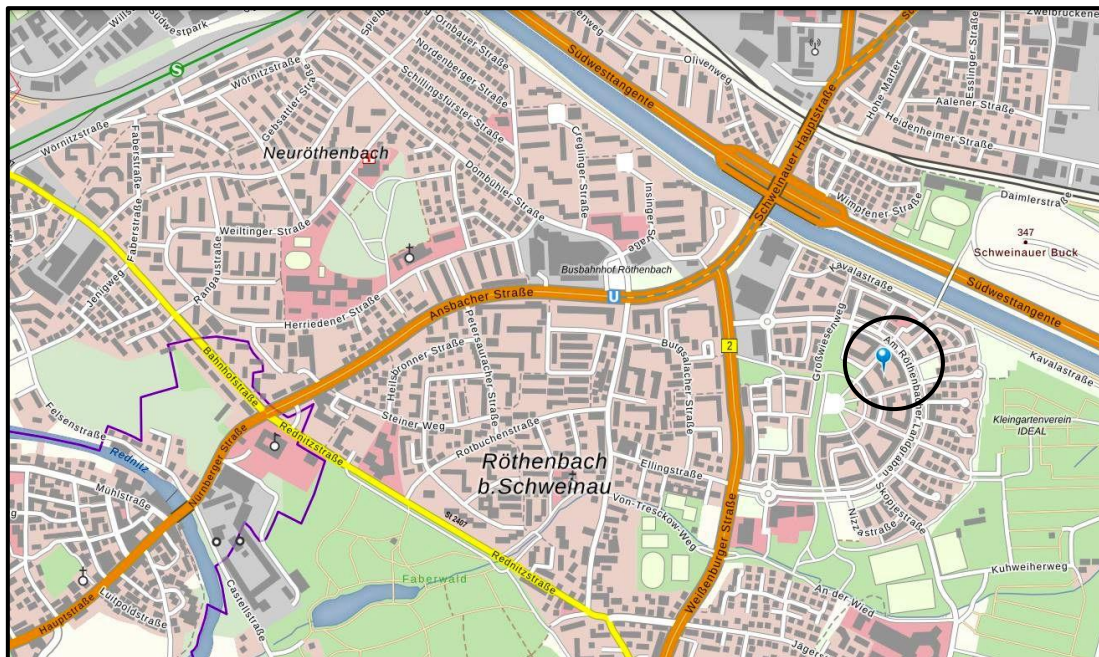
Übersicht



Nürnberg (Teil des südlichen Stadtgebiets)



Nürnberg-Röthenbach

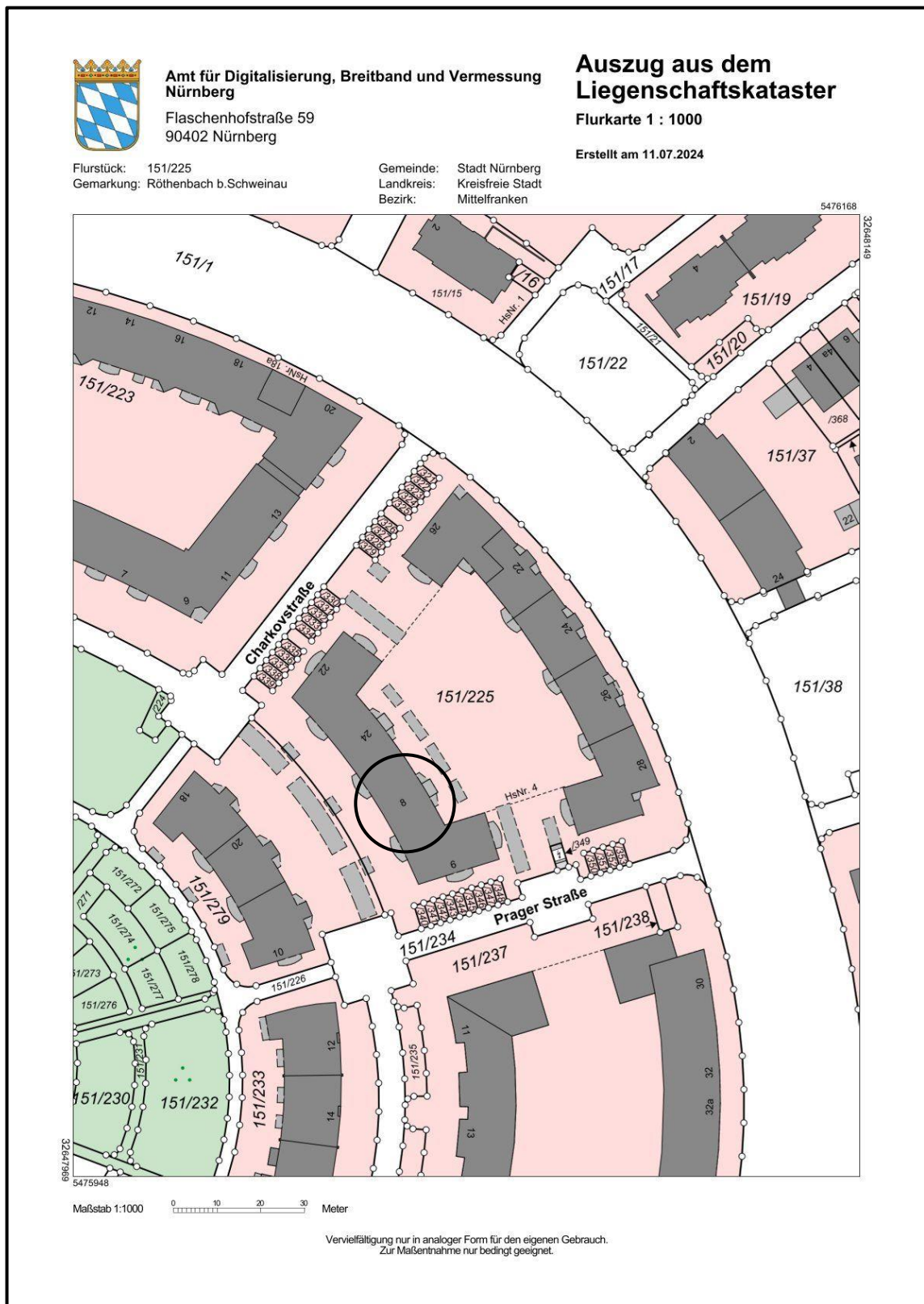


Luftbild



(Datenquelle jeweils Bayern Atlas, zur Maßentnahme nicht geeignet)

Ausschnitt aus dem amtlichen Lageplan



(Zur Maßentnahme nicht geeignet)

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

Wohnfläche Wohnung SOE Nr. 13

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 (Geschoss, Lage, Haus-Nr.): ERDGESCHOSS HAUS 2+3 TYPE WOHNUNG 13+24	Grundfläche ② nach § 43 Abs. 1, 2, 3 und 5 (Raumgrößen ohne Abzugsflächen) Rohbaumaße nach Bauzeichnungen (§ 3 BauVorV) oder Fertigmaß- liches Raummaß einschl. Fenster-, offene Wandnischen tiefer als 0,13 m. Erker und Wandschränke mit mindestens 0,5 m², Raum- teile unter Treppen sowie lichte Höhe mindestens 2 m beträgt (Türnischen sind nicht hinzuzurechnen)	Abzugsfläche ③ nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 1 und 2 Schnsteinen, Mauervorlagen, Pfeiler und Säulen über 0,1 m²; Treppenabsätze und Treppen über drei Steigungen, Fläche der Raumteile unter 1 m lichte Höhe; 50 v. H. der Flächen von Raum- teilen 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 Grund- fläche für Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze	Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche zu berechnende Fläche (m²)
Nr.	Raumbezeichnung	m x m = m² ④	m² ⑤
	WOHNEN	7,41 x 4,82 x 0,5 = 17,86 7,12 x 4,57 x 0,5 = + 16,27 34,13 →	34,13
	DIELE	2,43 x 2,26 =	5,49
	BAD/WC	2,25 x 2,17 = 4,88 - 0,72 x 0,31 = 0,23 (INSTAL-SCHL.)	4,65
	TERRASSE/LOGGIA	1,91 + 1,10 x 0,5 x 2,63 = 3,96 x 0,5 =	1,98
Im Gebäude sind insgesamt ☐ 1 Wohnung ☐ 2 Wohnungen ☒ mehr als 2 Wohnungen		Grundflächensumme (bei Fertigmaß) ②	
Die Wohnung ist ☒ abgeschlossen ⑦ ☐ nicht abgeschlossen ⑧		bei Rohbaumaß abzüglich 3 v. H. ②	
Zur Wohnung gehört (gehören) ☒ 1 Garag(e) ☐ Garag(e)n		Grundflächensumme (bei Rohbaumaß) ②	
Ich wähle den Abzug von 10 vom Hundert ⑨ ☐ ja ☒ nein		abzüglich bis 10 v. H. nach § 44 Abs. 3 II. BV ⑨	
Ort, Datum: NÜRNBERG 05.05.2021 UBN,		Anrechenbare Wohnfläche ⑩	
Unterschrift: 		1,39 46,25 44,86	

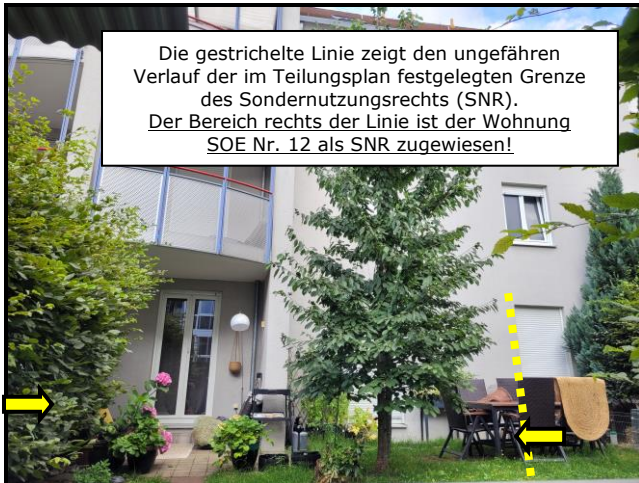
Datengrundlage: Bauarchiv der Stadt Nürnberg, ohne Gewähr für die Richtigkeit



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



Eingangsbereich des Gebäudes Prager Straße 8
(Ostfassade)



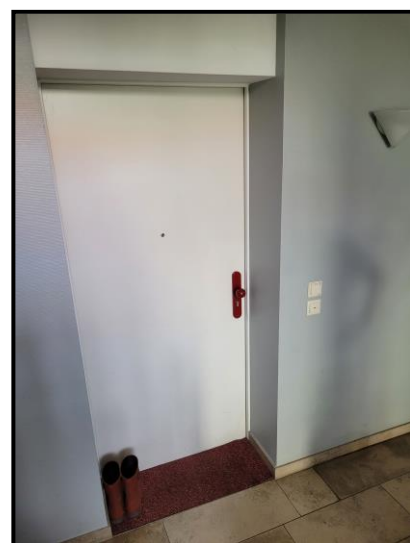
Teilansicht Westfassade des Gebäudes Prager Straße 8
im Bereich des Sondernutzungsrechts der Wohnung
SOE Nr. 13



Überdachte Einstellmöglichkeit im Bereich des
Sondernutzungsrechts der Wohnung SOE Nr. 13



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Treppenhaus im Bereich EG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Eingangstüre zur Wohnung SOE Nr. 13



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Kellergang



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Kellerabteil der Wohnung SOE Nr. 13



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Waschmaschinenraum KG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Trockenraum KG



Blick vom Röthenbacher Landgraben in die Prager Straße



Blick von der Prager Straße in den Innenhof der
Wohnanlage