

Reinhard Hofmann

Dipl. Sachverständiger (DIA)



90530 Wendelstein

Ostring 7

Tel. 09129-90280

FAX 09129-5866

e-mail: sv_hofmann@t-online.de

Sachverständiger für Grundstücks-
und Gebäudebewertung

Gutachten 202418

29. November 2024

KURZEXPOSÉ ZUM GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Nürnberg 9 K 82/24

Bewertungsobjekt

1/4 Miteigentumsanteil an 4 Kfz.-Stellplätzen auf der Doppelpalette in der Tiefgarage SE
Nr. 67, 68, 69, 70 (zugeordnet ist der Stellplatz 69, rechts oben)

Charkovstraße 22, 24, 26; Prager Straße 4, 6, 8; Am Röthenbacher
Landgraben 22, 24, 26, 28; 90451 Nürnberg
Fl. Nr. 151/225 der Gemarkung Röthenbach bei Schweinau



Verkehrswert des 1/4-Anteils am Vierfachparkerstellplatz

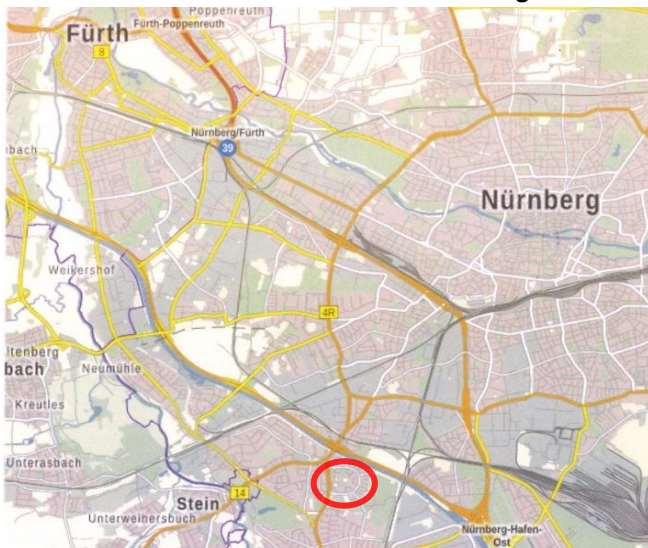
10.000 €

zum Wertermittlungstichtag

1. Oktober 2024

Objektdaten	1/4-Anteil am Mehrfachparkerstellplatz 67, 68, 69, 70 zugeordnet ist der Stellplatz Nr. 69, rechts oben 90451 Nürnberg, Zufahrt ist im Haus Röthenbacher Landgraben 26
Wohnanlage	In der Wohnanlage befinden sich 106 Wohnungen und in der Tiefgarage 104 Stellplätze in 26 Vierfachparkern und 4 Stellplätze in 2 Doppelparkern.
Marktlage	Im dicht bebauten Quartier Röthenbach-Ost ist von einer nachhaltigen Vermietung/Nutzung der Stellplätze auszugehen.
Baubeschreibung	Großgarage, Wände und Decken in Stahlbeton, Boden Beton, beschichtet; natürliche und elektromechanische Be- und Entlüftung; Langfeldleuchten; Tor mit Fern- und Schlüsselsteuerung; Rampe, überdacht.
Baujahr	1996
Maße	Ein- und Ausfahrt ca. 5,55 m breit + Gehsteig 1,32 m; Rampengefälle ca. 15°; Fahrbahnbreite 6,46 m. Der Stellplatz Nr. 69 befindet sich rechts, oben. Die Gesamtbreite des oberen Parkdecks liegt bei 4,91 m (pro Stellplatz ~ 2,46 m), die Länge bei 5,73 m. Die Traglast beträgt für den Einstellplatz 2000 kg, die max. Fahrzeuglänge ist mit 5,00 m, die max. Fahrzeughöhe mit 1,50 m festgesetzt.
Anfahrbarkeit	sehr gut
Gebäudezustand	Gehobener Bauträgerstandard der 1990-er-Jahre. Das Objekt befindet sich - bis auf Korrosionsspuren an der Plattform - im Sonder- und im Gemeinschaftseigentum in einem guten Instandhaltungszustand und macht einen gepflegten Eindruck. Der bauliche Zustand ist entsprechend dem Baujahr gut. Bei der Hausverwaltung liegen keine Kenntnisse über Bauschäden vor. Betonschäden waren visuell nicht zu erkennen.
Nutzung	Vermietungsstatus nicht bekannt
Verwalter	Evangelisches Siedlungswerk, 90403 Nürnberg, Hans-Sachs-Platz 10 Hausgeld pro Stellplatz € 24/mtl., anteilige Instandhaltungsrücklage € 752
Elektromobilität	Ein Beschluss über die Einrichtung von E-Ladesäulen in der TG wurde von der Eigentümerversammlung zurückgestellt.

Großraumkarte mit Standorteinzeichnung



Topographische Übersichtskarte 1:500.000 :
© 2015 Bayerische Vermessungsverwaltung

Stadtplan mit Lageeinzeichnung



ATKIS : © 2015 Bayerische Vermessungsverwaltung

Hand-drawn site plan of a parking garage complex, showing three main blocks and their associated parking spaces.

Block 1 (Top Right): 20 ST. IN 10 DOPPELPARKSYSTEMEN (Von insgesamt 38 St.)

Block 2 (Bottom): 44 ST. IN 22 DOPPELPARKSYSTEMEN

Block 3 (Top Left): 48 ST. IN 24 DOPPELPARKSYSTEMEN (Von insgesamt 63 St.)

Additional Features:

- Staircases:** RAMPE 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779,

Fotoserie



Einfahrt, überdachte Rampe



TG-Fahrbahn



Vierfachparker mit Stellplatz 69