



Zusammenfassung des VERKEHRS-/MARKTWERTGUTACHTENS nach § 194 BauGB



Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens stellt einen stark verkürzten Auszug aus dem Gutachten dar und dient lediglich der Kurzinformation. Der Sachverständige ist nicht berechtigt Auskünfte zum Verfahren und/oder dem Objekt zu erteilen. Das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden. Eine Haftung gegenüber Dritten auf Grundlage dieser Zusammenfassung wird ausgeschlossen.

90443 Nürnberg, Stadtteil Steinbühl, Landgrabenstraße 97, Wohnung Nr. 5	
Grundbuch / Gemarkung	Amtsgericht Nürnberg / Steinbühl
Blatt	5741
Flurstück Nr. / Größe des Grundstücks ca.	87/10 / 370 m ²
Miteigentumsanteil am Grundstück	114,67/1.000
Objektart	4-Zimmer-Eigentumswohnung
Lage im Objekt	2. Obergeschoss
ursprüngliches Baujahr	nicht bekannt
Wiederaufbau Wohn- und Geschäftshaus ca.	1946
Umbau und Sanierung des Mehrfamilienhauses ca.	1999
Wohnfläche ca.	99 m ²
Verkehrswert am 29.11.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	250.000,00 €



Lage und Beschreibung des Grundstücks

Das Grundstück liegt im Statistischen Stadtteil 1 „Weiterer Innenstadtgürtel Süd“, und dort im Statistischen Bezirk 16 „Steinbühl“, welcher südwestlich von der Nürnberger Innenstadt positioniert ist. Alle wesentlichen Nahversorger, Anschlüsse an öffentliche Verkehrsmittel, wie U-Bahn, Straßenbahn und Bus, sowie Schulen und Kindergärten sind überwiegend fußläufig bzw. auf kurzem Fahrtweg zu erreichen. Eine Grundschule befindet sich direkt angrenzend auf dem östlichen Nachbargrundstück. Die Nürnberger Innenstadt und der Hauptbahnhof sind jeweils ca. 1 km Luftlinie entfernt. Das Quartier ist verkehrstechnisch über die Landgrabenstraße, Wölkernstraße und den Frankenschnellweg sehr gut an das übrige Stadtgebiet und das regionale Verkehrsnetz angebunden. Über den Frankenschnellweg und die Bundesstraße 4R ist der Stadtteil an die Bundesautobahn 73 und die folgenden Bundesautobahnen 6 und 9 angebunden. Das Grundstück liegt in der Landgrabenstraße, einer stark frequentierten, teilweise vierspurigen Hauptstraße mit Bus- und Straßenbahnhaltestelle direkt vor dem Bewertungsgrundstück. Die Bebauung ist überwiegend dicht und stellt sich überwiegend als Blockrandbebauung mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, teilweise mit Ladenlokalen im Erdgeschoss, dar. Im Westen ist in ca. 300 m Luftlinie der Melanchthonplatz, ein kleiner Park mit Spielplatz, zu erreichen. Entlang der Landgrabenstraße befinden sich viele Laden- und Einzelhandelsgeschäfte, Schnellimbisse, Cafés sowie Bus- und Straßenbahnhaltestellen. In ca. 500 m Luftlinie Entfernung ist im Nordwesten nach dem Steinbühler Tunnel die S-Bahn-Haltestelle Nürnberg-Steinbühl mit den Linien S1 und S2 zu erreichen. Weiter befindet sich im Osten in ca. 500 m Luftlinie Entfernung die U-Bahn-Station Aufseßplatz der Linie 1.

Das Grundstück wird im Süden direkt vom Gehweg der Landgrabenstraße aus erschlossen. Der rückwärtige Hof im nordwestlichen Grundstücksbereich wird vom Treppenhausflur im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses über eine Außentür, Zarge und Blatt in Metall, begangen. Der nordwestliche Grundstücksbereich ist vollständig in Verbundsteinen versiegelt. Im Fußbodenbereich befinden sich ein Revisionsschacht und eine Metallklappe. Weiterhin sind hier Mülltonnen und Fahrräder abgestellt. Vom rückwärtigen Grundstücksbereich aus wird eine Wohnung begangen. An der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich an der Nordfassade des Wohn- und Geschäftshauses eine massiv ausgeführte Kelleraußentreppe mit rechtsseitiger Stützmauer und darauf befindlicher Absturzsicherung in Metall. Vom unteren Treppenpodest aus wird über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, der Heizungs- und Gasraum begangen. Die Tür war verschlossen, eine Zugänglichkeit war nicht möglich. Im Bereich des Treppenlaufes ist ein Edelstahl-Außenkamin installiert. Die Abgrenzung zu dem nördlichen und westlichen Nachbargrundstück erfolgt über eine ca. 2 m hohe Mauer. Vor der Mauer ist im Hofbereich ein kleiner Baum vorhanden. Die übrigen Abgrenzungen zu den Nachbargrundstücken erfolgen über die Grenzbebauung des Wohn- und Geschäftshauses und der Nachbargebäude.

Gesamteinschätzung der Lage und des Grundstücks:

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Stadtgebietes in überwiegend mittlerer Wohnlage. Die Lage an der Hauptverkehrsstraße führt zu dauerhaft erhöhten Emissionen (Lärm, Schmutz, Erschütterungen). Dies wirkt sich negativ auf die Wohnlagenqualität aus. Das Grundstück stellt sich überwiegend bebaut dar. Die nordwestliche, unbebaute Grundstücksfläche ist vollständig in Verbundsteinen versiegelt und macht einen einfachen, jedoch zweckmäßigen Gesamteindruck.



Beschreibung des Gebäudes

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde in Massivbauweise, überwiegend unterkellert, mit Erdgeschoss, drei Obergeschossen und ausgebautem Dachgeschoss mit Mansarddach, Eindeckung in Pfannen, errichtet. An der Ostfassade ist ein zweigeschossiger Anbau mit Flach- bzw. flach geneigtem Pultdach angebaut. Der nordöstliche Gebäudebereich stellt sich mit Flachdach, gemäß Teilungsplänen im Dachgeschoss mit Dachterrasse, dar. Im Bereich des Mansarddaches sind Richtung Süden fünf Dachflächenfenster und eine größere Lichtkuppel in quadratischer Form vorhanden. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. An der Nordfassade befindet sich im Bereich des Treppenhauses, ca. auf Höhe Zwischenpodest 1. bis Zwischenpodest 2. Obergeschoss, ein Erker. Weiter sind an der rückwärtigen Nordfassade des Wohn- und Geschäftshauses im Erdgeschoss zwei Klimageräte montiert. An der Südfassade und dem Ostgiebel ist jeweils eine Satellitenschüssel angebracht. Weiter sind an der Südfassade die Stromzuleitungen der Straßenbahn und der elektrischen Beleuchtung montiert. Weiter befindet sich an der Südfassade im Erdgeschoss, neben dem Schaufenster des linksseitigen Ladengeschäftes, ein Zigarettenautomat. Es ist eine Videoüberwachung vorhanden. Gemäß Aushang ist das Objekt videoüberwacht. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Gewerbeeinheiten, eine Spielhalle und ein ehemaliger Handyladen, welche vom Gehweg der Landgrabenstraße aus jeweils separat über zwei Stufen und einen Eingang begangen werden. Die Eingangsbereiche sind teilweise überdacht.

Der Treppenhausflur des Wohn- und Geschäftshauses wird zwischen den Gewerbeeinheiten vom Gehweg der Landgrabenstraße aus über eine Hauseingangstür, Zarge in Kunststoff, Blatt in Kunststoff mit Isolierglaseinlage in der oberen Hälfte, begangen. Vor der Hauseingangstür befinden sich zwei massiv ausgeführte Stufen. Der Hauseingangsbereich ist teilweise durch eine Metall-/Kunststoffkonstruktion überdacht. Linksseitig der Hauseingangstür befindet sich in die Fassade integriert das Klingelbrett mit Gegensprechfunktion. Im Treppenhausflur ist der Fußboden mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Im Wandbereich sind zehn Briefkästen angebracht. Vor der Außentür zum rückwärtigen Hofbereich und Richtung Tür zum Kellergeschoss ist eine abgehende Treppe mit einer Stufe vorhanden. Vom Treppenhausflur aus wird offen der Treppenlauf zu den Obergeschossen begangen. Die vertikale Erschließung erfolgt über einen Treppenlauf in Holz ausgeführt. Die Trittstufen sind mit Kunststoffbelag belegt. Es ist ein Geländer in Holz mit Handlauf vorhanden. Im Treppenaufgang sind die Wände verputzt und gestrichen. Die Decke und Treppenuntersichten sind verputzt und gestrichen. Im Treppenhaus ist der Fußboden mit Kunststoffbelag belegt. Die Belichtung und Belüftung im Bereich der Zwischenpodeste erfolgen über einflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster. Das Kellergeschoss wird unterhalb des Treppenlaufes vom Erd- zu den Obergeschossen über eine niedrige Tür, Zarge und Blatt in Metall, begangen. Die Tür war verschlossen. Eine Zugänglichkeit war nicht möglich.

Gesamteindruck des Wohn- und Geschäftshauses:

Das Wohn- und Geschäftshaus stellt sich im Bereich des besichtigten Gemeinschaftseigentums in einem nutzungs- und baujahrtypischen sowie zweckmäßigen, jedoch überwiegend einfachen, veralteten und mäßig gepflegten Gesamtzustand dar. Teilweise ist im Bereich des Gemeinschaftseigentums ein Reparatur- und Instandhaltungstau vorhanden. Weiter kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage gemacht werden.



Wohnung Nr. 5 (2. Obergeschoss)

Die Wohnung besteht laut Teilungsplan aus vier Fluren, zwei Wohnzimmern, einem Wohn-/Esszimmer, einem Schlafzimmer, einer Küche und einem Bad.

Die Wohnung wird vom Treppenhaus aus über eine Wohnungseingangstür, Zarge in Kunststoff, Blatt in Kunststoff mit Türspion, begangen. Rechtsseitig befindet sich die Klingel. Die Belichtung und Belüftung erfolgen, soweit von außen erkennbar, über Kunststoff-Isolierglasfenster mit Außenjalousien.

Gesamteindruck der Wohnung:

Hierzu kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage gemacht werden.

Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nichtzugänglichkeit

Die zu bewertende Wohnung konnte nicht betreten werden. Vom Sachverständigen können daher keinerlei detaillierte Angaben über Ausstattung, Zustand, Qualität der Bauausführung, Zweckmäßigkeit der Gestaltung sowie Mängel und Schäden gemacht werden. Die Wertermittlung basiert demnach überwiegend auf Basis der Aktenlage sowie den von den Gemeinschaftsflächen aus einsehbaren Grundstücks- und Gebäudeteilen. Aufgrund der nicht zugelassenen Innenbesichtigung der zu bewertenden Wohnung wurde das Gutachten somit vorwiegend nach dem äußeren Eindruck erstellt. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass dabei mögliche wertbeeinflussende Umstände, die sich durch eine Innenbesichtigung der Wohnung ergeben hätten, nicht zur Berücksichtigung gebracht werden können.

WEG-Verwaltung

Der WEG-Verwaltung wurde ein Fragebogen zu Erhaltungsrücklagen, Beschlüssen über Sonderumlagen etc. übermittelt, welcher schriftlich wie folgt (auszugsweise) beantwortet wurde:

- Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 14.10.2024: 0,00 €.
- Es bestehen wertrelevante Eigentümerbeschlüsse.
- Es wurden Sonderumlagen beschlossen.
- Es bestehen Rückstände der Eigentümer bei der Eigentümergemeinschaft.
- Das Hausgeld beträgt monatlich 425,87 €.
- Es besteht eine Wohngebäudeversicherung bei der Versicherungskammer Bayern.
- Das Baujahr wurde mit 1951 angegeben. Die Heizung wurde 1998 eingebracht und das Dach 1998 ausgebaut.
- Die Lage der Wohnung wurde mit 2. OG mitte angegeben.
- Die Wohnfläche wurde mit ca. 99 m² angegeben.
- Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung, Versorgung über Gas.
- Es besteht kein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG).
- Der Verwalter ist für den Zeitraum vom 01.07.2022 bis 31.12.2026 bestellt.

Vorstehende Informationen wurden von der WEG-Verwaltung mitgeteilt, jedoch vom Sachverständigen nicht überprüft. Sie dienen lediglich der Information.



Marktgängigkeit / Drittverwendungsfähigkeit

Marktgängigkeit

Eine Marktgängigkeit ist aufgrund der aktuell eher zurückhaltenden bzw. stagnierenden Nachfragesituation unter Berücksichtigung der Lage innerhalb der Stadt, dem Baujahr sowie der Größe der zu bewertenden Wohnung als mäßig anzusehen. Der Zustand, die Ausstattung und die Beschaffenheit der Wohnung sind nicht bekannt. Im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung besteht eine unterdurchschnittliche Nachfrage.

Drittverwendungsfähigkeit

Die Wohnung dient vorwiegend dem Zweck des Wohnens. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist im Rahmen einer untergeordneten Büronutzung im Homeoffice ohne Kundenverkehr vorstellbar.

Gemäß § 9 der Miteigentümerordnung bedeutet die Bezeichnung der Einheiten als Wohnung keine Zweckbindung, sondern ist nur ein Hinweis auf die derzeitige Nutzung. Zur Nutzungsänderung ist jedoch die Zustimmung des Verwalters erforderlich. Die Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum und umgekehrt durch den jeweiligen Sondereigentümer ist jederzeit zulässig, diese bedarf nur der Zustimmung des Verwalters.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Reparatur- und Instandhaltungsstau

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass im Bereich des Gemeinschaftseigentums teilweise ein Reparatur- und Instandhaltungsstau vorliegt:

- Im Bereich der Kelleraußentreppe, der Stützmauer sowie der Eingangstür zum Heizungs- und Gasraum, sind zum Teil massive Schäden vorhanden.
- An den Fassaden sind mehrere Rissbildungen, Unebenheiten, zum Teil Putzschäden, massive Verschmutzungen und Verunreinigungen sowie Witterungsschäden und Alterungsspuren vorhanden.
- Im Wandbereich des Treppenhausflures im Erdgeschoss sind Gebrauchsspuren und Abnutzungerscheinungen vorhanden.
- Im Wandbereich des Treppenhauses sind zum Teil Putzschäden und leichte Gebrauchsspuren vorhanden. Im Bereich der Decken und Treppenuntersichten sind teilweise Rissbildungen und Putzschäden vorhanden.

Für den Reparatur- und Instandhaltungsstau im Bereich des Gemeinschaftseigentums wurde aufgrund der nicht vorhandenen Erhaltungsrücklage für das Bewertungsobjekt ein Reparatur- und Instandhaltungsstau von ca. 5.733,50 € (aufgeteilt nach Miteigentumsanteilen; insgesamt: 50.000 €) in Ansatz gebracht.

Die WEG-Verwaltung hat mit Beantwortung des Fragebogens zu Erhaltungsrücklagen, Beschlüssen über Sonderumlagen etc. mitgeteilt, dass zum 14.10.2024 keine Erhaltungsrücklage vorhanden ist. Im Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 27.02.2024 wurde unter TOP 8.3 eine Sonderumlage in Höhe von 5.000,00 € beschlossen. Anhand des Protokolls ist nicht ersichtlich, ob die Sonderumlage je Wohnung bzw. Eigentümer oder anhand der Miteigentumsanteile zu zahlen ist. Auch ist nicht bekannt, ob und in welcher Höhe die Sonderumlage bereits von den Eigentümern bezahlt wurde und die Eigentümergemeinschaft somit die Möglichkeit hat, dringend notwendige Reparaturen ausführen zu lassen und zu bezahlen. Es ist unter Berücksichtigung der Unsicherheiten hinsichtlich der beschlossenen Sonderumlage davon auszugehen, dass vorhandene und in naher Zukunft liegende Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen nicht aus der Erhaltungsrücklage zu bezahlen sind. Die anstehenden Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten im Bereich des Gemeinschaftseigentums sind daher soweit möglich aus den laufenden Hausgeldzahlungen der Eigentümer zu zahlen bzw. es sind bei größeren Maßnahmen weitere Sonderumlagen zu beschließen.



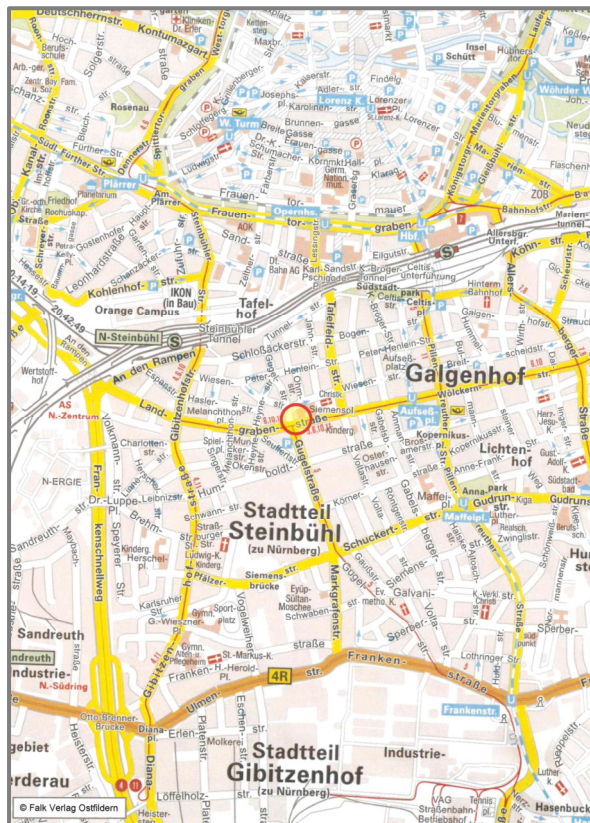
Die nicht vorhandene Erhaltungsrücklage und die somit stark eingeschränkte Liquidität der Eigentümergemeinschaft ist mit Unsicherheiten in Bezug auf mögliche Risiken bzw. Unvorhersehbarkeiten verbunden und grundsätzlich im Rahmen der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen. Die Marktteilnehmer kalkulieren sowohl für vorhandene als auch zukünftige mögliche finanzielle und rechtliche Risiken. Insbesondere die Unsicherheiten und Unwägbarkeiten aufgrund der Nichtkenntnis über möglicherweise zu erwartende Kosten werden von den Marktteilnehmern negativ beurteilt.

Zubehör

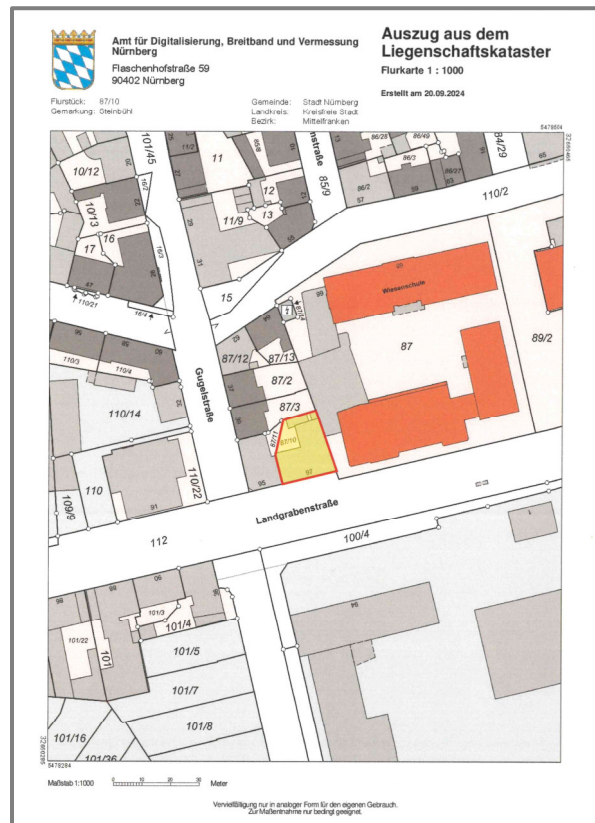
Hierzu kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

Nutzung

Die Gläubigerin hat mit Beantwortung des Fragebogens mitgeteilt, dass ein Mietvertrag besteht und die Wohnung somit vermietet ist. Es wurde eine Kopie des achtseitigen Wohnungsmietvertrages übermittelt. Danach begann das Mietverhältnis im August 2021 und läuft auf unbestimmte Zeit. Gemäß Mietvertrag streben die Vertragspartner ein längerfristiges Mietverhältnis an. Das Recht zur ordentlichen Kündigung des Vermieters (z. B. wegen Eigenbedarf) wurde ausgeschlossen. Die monatliche Miete beträgt 1.580,00 € und die monatliche Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser ist mit 380,00 € angegeben.



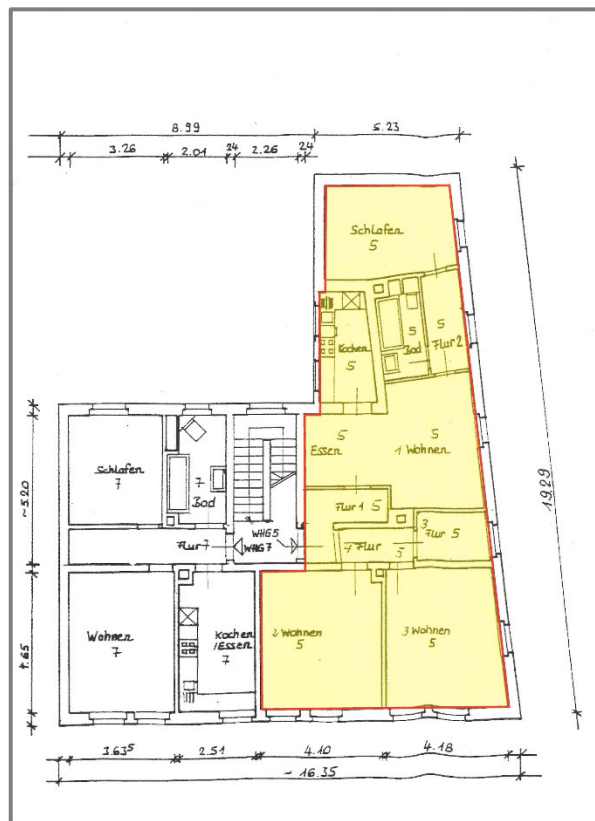
Mikrolage



Flurkarte



Wohn- und Geschäftshaus - Ansicht von Süden



Grundriss 2. Obergeschoss (Wohnung Nr. 5)



Wohn- und Geschäftshaus -
Ansicht von Norden



nordöstlicher Grundstücksbereich -
Kelleraußentreppe zum Heizungsraum



Treppenhaus (Erdgeschoss) -
Blick zur Außentür zum
rückwärtigen Hofbereich



Wohnung Nr. 5
(2. Obergeschoss) -
Wohnungseingangstür