



VON DER IHK ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

zuständige Aufsichtsbehörde
IHK Nürnberg für Mittelfranken

Architekt Dipl.-Ing. (FH)
Robert Bittl



SACHVERSTÄNDIGER FÜR
IMMOBILIENBEWERTUNGEN
ROBERT BITTL

AUSZUG

aus dem Gutachten über den Verkehrswert

Amtsgericht Nürnberg

Aktenzeichen

9 K 131/23

Ort – Ortsteil
Objektadresse

90491 Nürnberg – Erlenstegen
Volbehrstraße 20 b, c

Objektart
Baujahr, ursprünglich ca.
Wohn- / Nutzungsfläche ca.
Lage im Objekt

Eigentumswohnung + Hoffläche
1987
60 m² WoFl
2. OG (DG)

Grundstücksgröße/n

1.244 m² + 42 m²

Gemarkung

Erlenstegen

Flurnummer/n

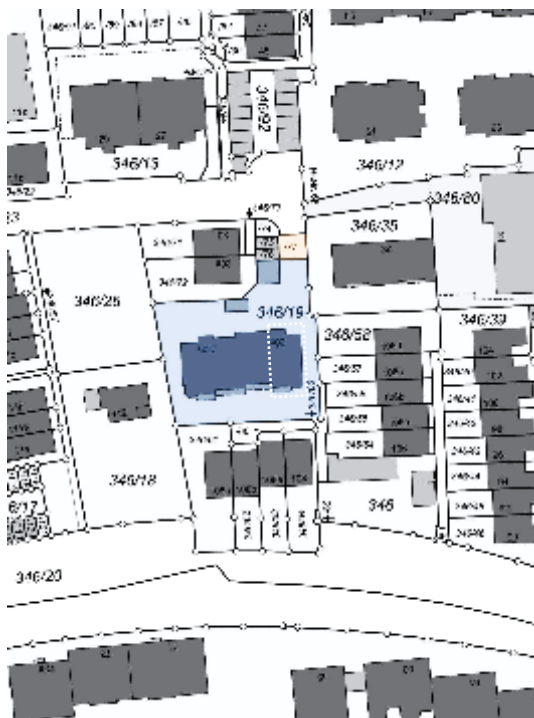
Fl.Nr. 346/19 + Fl.Nr. 346/77

Sondereigentum; Miteigentumsanteil

SE-Nr. 7a; MEA 550,5675/10.000 + 580,5675/20.000

Sondernutzungsrecht

-



Qualitätsstichtag
Wertermittlungsstichtag

21.12.2023
21.12.2023

Verkehrswert I; lfd. Nr. 1

210.000 €

Verkehrswert II; lfd. Nr. 2 zu 1

1.200 €

ÜBERSICHT / EXECUTIVE SUMMARY



OBJEKT	
Objektort	90419 Nürnberg
Adresse	Volbehrstraße 20b, c
Ortsteil	Erlenstegen
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Bewertungsobjekt / Objektart	Eigentumswohnung
Baujahr ca.	1987
Modernisierung und/oder Umbau ca.	-
Ebenen des Bauwerks	KG, EG, 1.OG, 2.OG (DG 1), 3. OG (DG 2)
Aufzüge / Sonstige Anlagen	Personenaufzug, 4 Personen
Denkmalschutz	-
Energieausweis - Verbrauchsausweis	148,8 kW/m²a inkl. Warmwasser

GRUNDBUCH	Wohnung Nr. 7a / Keller Nr. 5	Hofffläche
Grundbuch Amtsgericht	Nürnberg	Nürnberg
Grundbuch von	Erlenstegen	Erlenstegen
Gemarkung	Erlenstegen	Erlenstegen
Blatt / lfd. Nr.	6387 lfd. Nr.1	6387 lfd. Nr. 2 zu 1
Flurstück Nr.	346/19	346/77
Grundstücksgröße	1.244 m²	42 m²

FLÄCHEN / GEBÄUDE	Bewertungsobjekt
Anzahl	1 Wohneinheit
Miet-/ Wohn- / Nutzungsfläche ca.	60 m² WoFl
Lage der Einheit	2. OG (DG 1)
Geschosshöhen ca..	2,40 - 2,45 m
Anzahl der Nutzer/ Einheiten	1 Nutzer

ERTRÄGE und KENNWERTE	Bewertungsobjekt	
Mietverhältnisse / Miete	keines, Eigennutzung	
Vereinbarte Miete	- € p.a. inkl. NK	
Marktübliche Miete rd.	10,60 €/m²	
Jahres-Rohertrag (theor.) rd.	7.632 € p.a. gesamt	
Bewirtschaftungskosten (theor.)	16,5 %	
Jahres-Reinertrag rd.	6.374 € p.a. gesamt	
Sonderwerte	-	
Instandsetzungen / CapEx	0.-1. Jahr: 00.000 €	2.-3. Jahr: - €; 3.-10. Jahr: - €
Restnutzungsdauer	44 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	2,0 %	
Roh-Ertragsvervielfältiger exkl. BoG	27,5	
Nettoanfangsrendite (NAR) / exkl. BoG	2,8 %	
Bodenwertanteil rd.	71.000 €	33 %
Bodenwertanteil pro Miet-/ Nutzungsfläche	1.180 €/m²	
Sachwert	-	--- % des MAW
Ertragswert	210.000 €	100 % des MAW
Vergleichswert	210.000 €	100 % des MAW
Wert pro Miet-/ Wohn- / Nutzungsfläche rd.	3.500 €/m² WoFl / MF	

MARKT- / VERKEHRSWERT I	210.000 € lfd. Nr. 1	Wertermittlungstichtag 21.12.2023
MARKT- / VERKEHRSWERT II	1.200 € lfd. Nr. 2 zu 1	

FAZIT

- Eigentumswohnung in kleinerem Mehrfamilienhaus BJ 1987
- Baukonstruktion: massiv, Mauerwerk
- Modernisierungen: keine wesentlichen, größtenteils im originalen Zustand
- Außenanlagen: in gärtnerisch gestaltet, im winterlichen Vegetationszyklus
- Umfahrung des Gebäudes: nein
- Energieausweis liegt: vor / 148,8 kWh/m²a
- Garage/Carport/Stellplätze: befinden sich auf dem Grundstück, jedoch nicht Bewertungsgegenstand dieses Gutachtens
- Besonderheiten: 2 Balkone bzw. Dachloggia

SWOT

Stärken (strengths)

Lage, gute Anbindung, übliche Grundrissgestaltung

Schwächen (weaknesses)

Energetische Eigenschaften, mittelfristig bis langfristig im Verdrängungswettbewerb

Chancen (opportunities)

Partielle Verbesserung energetischer Eigenschaften. Teilnahme am Marktgeschehen im Umfeld stark gestiegener Miet- und Baupreise.

Risiken (threats)

normale Immobilienrisiken

Drittverwendungsfähigkeit

Vermietbarkeit	gut
Vermarktungsfähigkeit	gut
Drittverwendungsfähigkeit	subjektive Drittverwendungsfähigkeit

Besondere Hinweise zum Objekt

- Hoffflächen Anteil wurde separat ermittelt, marktüblich ist die gemeinschaftliche Betrachtung und Veräußerung
- Der ist Wohnung formal ein Gargen-Stellplatz zugeordnet dieser ist nicht Bewertungsgegenstand dieses Gutachtens. Der Gargen-Stellplatz ist Gegenstand des Verfahrens 9 K 133/23.

Urheberrecht

Gutachten / Immobilien-Bewertungen, Anlagen und Fotos unterliegen dem Urheberrecht.

Vervielfältigungen / Veröffentlichungen (insbesondere im **Internet** / Auszüge / Exposees etc.) sind nur mit Zustimmung des Verfassers gestattet.

Karten und Luftbilder sind urheberrechtlich geschützt, Copyrights:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- MAIRDUMONT GmbH und Co.KG / Falk Verlag
- GeoContent GmbH
- Darstellungen des SV

Hinweise zum Auszug aus dem Gutachten

Dieser Auszug stellt nur eine Vorabinformation dar und ist nicht mit einem Gutachten gleichzustellen.

Aussagekraft haben Beurteilungen ausschließlich im Gesamtzusammenhang des vollständigen Gutachtens.

Im Falle abweichender Informationen hat die gebundene, originale Ausfertigung des Gutachtens Vorrang.

Lage

Das Bewertungsobjekt liegt im nordöstlichen Teil Nürnbergs und ist gut an das Zentrum und den überregionalen Verkehr angebunden. Die Bebauungen im Ortsteil Erlenstegen sind überwiegend geprägt durch Bebauungen seit Anfang des 20. JH bis hin zu 1970/80er Jahre. Vereinzelt bestehen Neubauten. Das Bewertungsobjekt befindet sich am nördlichen Rand von Erlenstegen, nördlich der Eichendorffstraße. Die Baukörper des nahen Umfeldes bestehen meist in Form von meist kleineren Mehrfamilienhäusern sowie Reihenhäusern.

Insgesamt zählt der Stadtteil des Objektes zu den besten Wohnlagen Nürnbergs. Der Bereich des Bewertungsobjektes ist als gut einzuordnen (gemäß Wohnlagenkarte des GAA Nürnberg).

Beurteilung der Lage

Verkehrsanbindung – gut

Nachbarschaft – ausgeglichen. Die Bebauung im näheren Umfeld ist homogen.

Wohnlage – gut, im weiteren Umfeld variiert die Lagequalität von mittel bis sehr gut.

Geschäftslage – Wohnobjekt / Stadtteillage

Umwelteinflüsse – keine besonderen

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung waren keine besonderen Lärmemissionen feststellbar.

Demographische Entwicklung - großstädtisch, Bevölkerungszuwachs, höhere Altersstruktur zunehmend.

Die Lage wird insgesamt als – **gut** – beurteilt.

Grundstück/e

Flurstück	Nr. 346/19 und Nr. 346/77 (Hofffläche)	
Nutzung	Wohnbaufläche	
Erschließung	von Norden	
Form	unregelmäßig	
Breite / Tiefen	Tiefe max. (ca. Nord-Süd-Achse)	ca. 35 m
(nach Flurkarte bzw. Bayern Atlas)	Breite im Mittel (ca. Ost-West-Achse)	ca. 37 m
Fläche gemäß Grundbuch	1.244 m ² + 42 m ²	
Geländeoberkante	Zugangsebene ca. um halbes Geschoss tiefer	
Gefälle / Topographie	Gefälle von Süd nach Nord um ca. 3 -4 m	
Boden- / Baugrundverhältnisse	es liegen keine Informationen vor, übliche Verhältnisse werden angenommen	
Hochwasser	keine Fläche des HQ häufig / HQ 100 / HQ extrem	
Überschwemmungsgebiet	nicht Einflussbereich eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes > siehe Pkt. 3.5	
Angrenzende Grundstücke	Wohnbauflächen	
Einfriedung	Maschendrahtzaun, von Norden offen	
Freiflächen	Verbundstein-Pflasterbelag, Rasengittersteine, Rasen, Pflanzenbeete, Sträucher, vereinzelt alter Baumbestand	
Gartenbaukonstruktionen	-	
Sonstiges	auf dem Grundstück befinden sich Fertigteilgaragen	

Bauwerk/e

Entstehung / Historie / BJ ca.	gemäß Plänen ca.1987
Baubeginnsanzeige/ -abnahme	-
Pläne / Bescheide / sonstige	Pläne Archiv der BOB, Bau- und Leistungsbeschreibung
An- / Umbauten (Wesentliches)	-
Modernisierung/en	-
Lage im Grundstück	zentral
Grenzbebauung	-

Zugang Bewertungsobjekt von Norden, nachfolgend über Treppenhaus

Gebäudetypologie

Gebäude-Art/en	Mehrfamilienhaus
Baukörper-Typ	EG, 1 Obergeschoss, 2 Dachgeschosse
städtebaulich ca.	E+1+D
Grundriss-Typ	2-Spänner
Dachform	Satteldach
Dachaufbauten	Gaupen im DG 1
Terrasse/n, Balkon/e	Terrassen, Balkone, Dachloggien
Nutzungen	Wohnen
Vertikale Erschließung	Treppenhäuser und Personenaufzug, ins DG 2 geschwungener Treppenlauf
Interne Erschließung	zentrale Diele bzw. individuell
Personenaufzug/Hilfen	4-Personenaufzug KG bis DG 2

Baukonstruktion (soweit gegeben: teilw. gemäß Plandarstellung bzw. Baubeschreibung oder Auskunft)

Bauweise	Massivbauweise, Mauerwerk bzw. Stahlbeton
Geschossdecke über KG	Stahlbeton
Geschossdecke/n über EG /OG	Stahlbeton
Tragfähigkeit	unbekannt / objektart-üblich
Dacheindeckung / -abdichtung	Pfannen, augenscheinlich Betondachsteine
Dachaufbau	unbekannt
Verblechungen / ggf. Gaupen	augenscheinlich überwiegend Kupfer, teils Belche verzinkt einzelne Bauteile wie Fensterbleche, Geländer o.ä. nach Angabe Aluminium, eloxiert
Dachrinnen / Falleitung	augenscheinlich überwiegend Kupfer
Fassade	Putz, gestrichen nach Angabe 8 cm Wärmedämmung teilweise Verkleidung aus Plattenmaterial,
Fenster	Holz, 2-fach- Verglasung, nach Angabe Sipo-Mahagoni
Verdunklung/Blendschutz	größtenteils Rolläden, Kunststoff
Innenwände	massiv, Mauerwerk, teils Stahlbeton
Hauseingangstüre	Metall-Glaselement, nach Angabe Aluminium, eloxiert
Gegensprechanlage/Kamera	Gegensprechanlage
Vordach	auskragend
<u>Treppen-/ haus/- raum</u>	Treppenhaus Holz, 2-fach- Verglasung, nach Angabe Sipo-Mahagoni Treppenlauf Stahlbeton, Geländer Metall, Handlauf Holz Wände Putz gestrichen, Boden nach Angabe Kalkstein-Platten „Juramarmor“

Technische Gebäudeausrüstung (TGA)

Wasserversorgung	öffentlich
Stromversorgung	öffentlich
Elektroverteiler/-Installation	KG
Heizung	Zentralheizung
Heizungsbrenner/ -kessel	nach Auskunft des Kaminkehrers: -
Brennstoff / Energieträger	Erdgas
Wärmeverteilung	überwiegend Kompaktheizkörper
Warmwasserversorgung	zentral
Lüftungs-/Klimaanlage	-
Anlagen regenerativer Energien	-
Informationstechnik	-
Internetanbindung / DSL	verfügbar
Bus-System / „smarthome“ o.ä.	-
Rauchmelder	keine (Wohnung)
Sprinkleranlage	-
Brandmeldeanlage	-
Aufzüge / Hebe- / Krananlagen	Personenaufzug

Beurteilung Gebäude

Das Gebäude wurde in baujahres- und objektart-typischer Bauweise der 1980er Jahre erstellt. Das Gebäude befindet sich überwiegend in baualtersgemäßem Zustand.

Einheit/en / Wohneinheit/en / Ausbaugewerke

2. OG / DG – Wohnung Nr. 7a

Zugang	Hausnummer 20 c, von Norden, über Außentreppe zum tiefer gelegen Hauseingang nachfolgend Treppenhaus
Beschaffenheit	gemäß Ortsbegehung bzw. Unterlagen
Begehung	alle Räume innerhalb der Wohnung

Augenscheinliche Abweichungen vom Grundriss der vorliegenden Planunterlagen gegenüber der am Tag der Ortsbegehung festgestellten Raumaufteilung:

- keine wesentlichen Abweichungen der innenräumlichen Aufteilung feststellbar

<u>Aufteilung</u>	<u>nach Nutzung, am Ortstermin</u>	<u>Bezeichnung nach Plan</u>
	- Diele	<i>identisch</i>
	- Abstellraum	„
	- Wohnen + Arbeitsbereich	Wohnen + Essen
	- Loggia	
	- Küche	<i>identisch</i>
	- Bad / WC	„
	- Schlafen	„
	- Balkon	„

Räume und Raumbereiche

Diele / Abstellraum

Zugang	vom Treppenhaus
Türe/n	Holz, Holzumfassungszarge
Decke	Holzpaneele
Wände	Tapete, gestrichen
Bodenbelag	Laminat

Wohnen, Essen

Zugang	von der Diele
Türe/n	Holz, Holzumfassungszarge
Decke und	
Dachschrägen	Tapete, gestrichen
Wände	Tapete, gestrichen
Bodenbelag	Laminat
Fenster	Holz, 2-fach Verglasung, Schiebtüre und Dachflächenfenster
Beheizung	Kompaktheizkörper
Sonstiges	Durchreiche zur Küche

Dachloggia

Zugang	vom Wohnraum aus
Wände	seitlich Putz, gestrichen
Brüstung	Holzpaneele, Kupfer bzw. Geländer Aluminium
Boden	Natursteinplatten, augenscheinlich Travertin

Küche

Zugang	von der Diele
Türe/n	Holz, Holzumfassungszarge
Decke	Tapete, gestrichen
Wände	Tapete, gestrichen in Küchenblech Keramikfliesen
Bodenbelag	Kunststoffbelag
Fenster	Holz, 2-fach Verglasung
Beheizung	Plattenheizkörper
Sonstiges	Durchreiche zum Essbereich

Bad/WC

Zugang	von der Diele
Türe/n	Holz, Holzumfassungszarge
Decke	Tapete, gestrichen
Wände	Keramikfliesen, raumhoch
Bodenbelag	Laminat
Fenster	Holz, 2-fach Verglasung als Oberlichter
Beheizung	Kompaktheizkörper
Sanitärobjekte	Stand-WC, Handwaschbecken, Badewanne

Schlafzimmer

Zugang	von der Diele
Türe/n	Holz, Holzumfassungszarge
Decke und	
Dachschrägen	Tapete, gestrichen
Wände	Tapete, gestrichen
Bodenbelag	Laminat
Fenster	Holz, 2-fach Verglasung
Beheizung	Kompaktheizkörper
Sonstiges	-

Balkon

Zugang	vom Schlafzimmer
Brüstung	Metall, Füllung Plattenmaterial
Boden	Keramikfliesen

Beurteilung der Wohn- /Einheit

Die Wohnung entspricht in Struktur und Ausstattung größtenteils den Anforderungen des zeitgemäßen Wohnens einer Wohneinheit mit 2 1/2 Zimmern. Es sind übliche, geringere Gebrauchsmerkmale vorhanden. Insgesamt ist der Zustand als baualtersgemäß einzuordnen.

Auskünfte Haus-/ WEG-Verwaltung / Gebäudemanagement

WEG-Verwaltung

Nach Auskunft der Angeli Vermögensverwaltung GmbH existiert seit 01.01.2020 keine dezidiert beauftragte WEG-Verwaltung. Nachfolgende Auskünfte wurde erteilt durch:

ISVG Immobilien- Service- u. Verwaltungs- GmbH
 Nordring 29
 90408 Nürnberg

 Telefon 0911/35 05 90
 Telefax 0911/35 05 912
 E-Mail: info@isvg.de

Es wurden übermittelt:

- 3 Protokolle der Eigentümerversammlungen 2021, 2022, 2023
- 3 Wirtschaftspläne/ Abrechnungen 2021, 2022, 2023; 2022 neu
- Energieausweis: Verbrauchsausweis aus 2014
- Fragebogen des Sachverständigen: beantwortet

Hieraus waren folgende wesentliche Informationen zu entnehmen:

- | | |
|--|--|
| 1. Wirtschaftsplan: | übermittelt |
| 2. Rücklage der Eigentümergemeinschaft zum | 31.12.2022: 83.374,55 € |
| 3. Protokolle Eigentümerversammlungen | aus ETV 2022 |
| Wertrelevante Eigentümerbeschlüsse (Auszug): | div. TOP, Zustand der Haustechnik,
Reinigung der Fassade |
| 4. Sonderumlagen beschlossen: | nein |
| weitere bekannte Schäden | - |
| bzw. außerhalb Protokolls: | - |
| 5. Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum: | nein |
| 6. Rückstände des Eigentümers | 2.524,28 € gesamt,
Wohnung Nr. 7a und Garage Nr. 13
(keine getrennten Angaben vorhanden) |
| 7. Bestehen neue Mängel außerhalb der Protokolle? | nein |
| 8. Höhe des Hausgeldes: | 441,34 €/ Monat (inkl. Heizkosten) |
| 9. Gebäudeversicherung: | besteht |
| 10. Baujahr | 1987 |
| 11. Lage im Gebäude | - |
| 12. Anzahl der Zimmer / Wohnfläche | - |
| 13. Energieausweis: | vorhanden |
| 14. Beheizung | zentral, Erdgas |
| 16. Objekt ist vermietet | - |
| 17. Vergleichsmieten im Objekt | - |
| 18. Kontaminationen/gesundheitsgefährd. Materialien: | nein |
| 19. Adresse des Schornsteinfegermeisters: | |

Uwe Polifke
 Hans-Pirner-Straße 30
 91242 Ottensoos
 Telefon: 09123 / 98 73-03
 Fax: 09123 / 98 73-04
 Mobil: -
 E-Mail: info@bsm-polifke.de

Auskunft des Schornsteinfegermeisters vom 15.01.2024

- Baujahr Heizkessel: 2004; Brenner: 2004
- Art des Heizkessels: Viessmann, CU 3
- Austauschpflicht gemäß GEG: nein

Hinweise

Die Angaben wurden nicht überprüft.

Energieausweis / Energieeffizienz

Für das Gebäude liegt ein: Energieausweis vor.
Es handelt sich um einen: Verbrauchsausweis.
Energiebedarf des Gebäudes: 148,8 kWh/m²a

Instandsetzungskosten

Für die genannten Baumängel bzw. -Schäden im Sinne der besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmale (BoG), gemäß ImmoWertV (§ 21) § 8 (3), wird bei der Wertermittlung ein marktrelevanter Ansatz berücksichtigt in Höhe von:

kein Ansatz

Dies entspricht einem

Kennwert (€/m² Wohn-/ Miet- bzw. Nutzungsfläche)

rd. -- €/m²

Eigentumswohnungen / Objekte mit Aufteilung nach WoEiG /

Im Falle von Gemeinschaften nach dem WoEiG werden auch der Zustand des Gemeinschaftseigentums und Sachverhalte der Hauseigentümergeinschaft wie z.B. Beschlüsse oder Rücklagen mittelbar berücksichtigt.

Bewertungsobjekt

Nach vorliegenden Auskünften belaufen sich Rücklagen der Hausgemeinschaft auf: **83.374,55 €**. Vorgesehene Maßnahmen sollen mittels der Rücklagen umgesetzt werden. Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen.

Mietverhältnisse

Das Objekt wird von Eigentümerin bewohnt. Es liegen keine Mietverträge vor.

Grundbuch Abt. II

In Abteilung II des/der Grundbuchs/Grundbücher sind folgende relevante Eintragungen vorgetragen:
keine werterelevanten Eintragungen

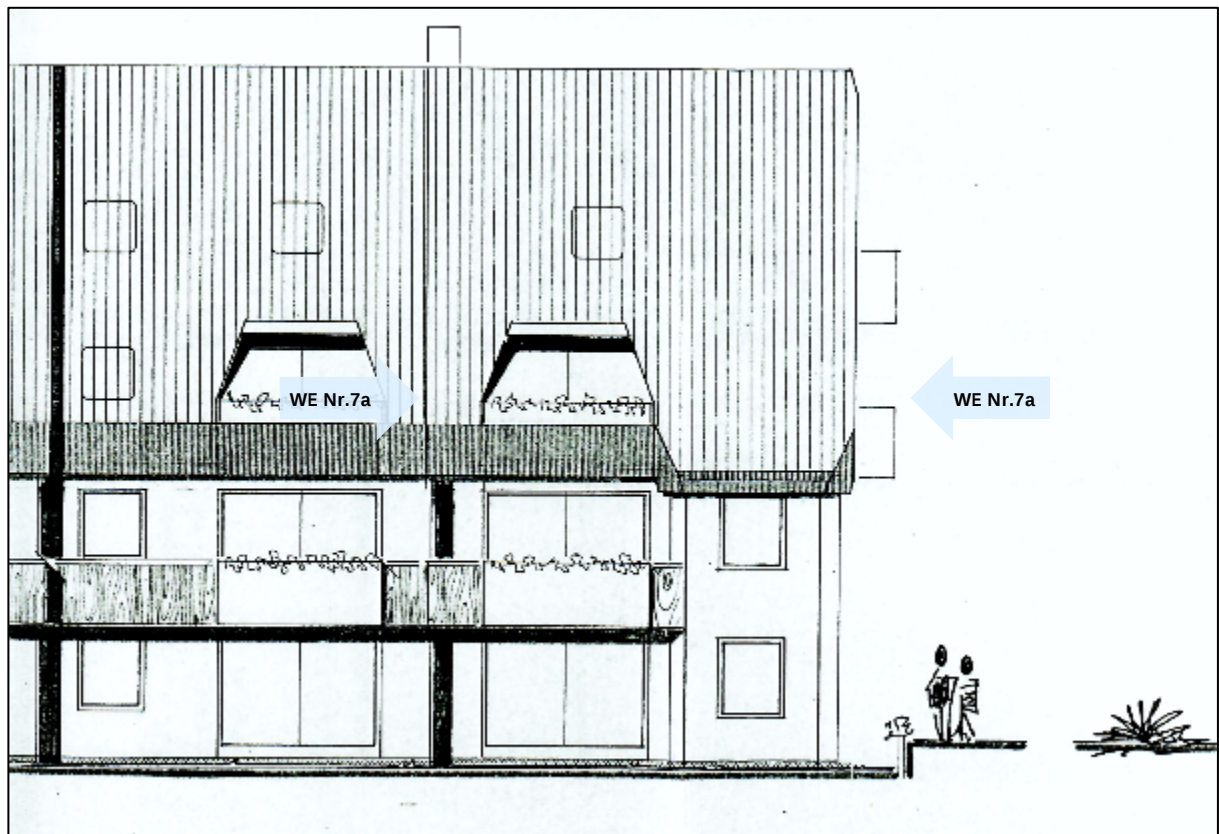
Hinweis für Zwangsversteigerungen – Grundbuch Abt. II

Der ermittelte Werteinfluss der Eintragungen in Abt. II wird bei der Darstellung des Verkehrswertes im Rahmen von Zwangsversteigerungs-Gutachten üblicherweise **nicht** berücksichtigt.

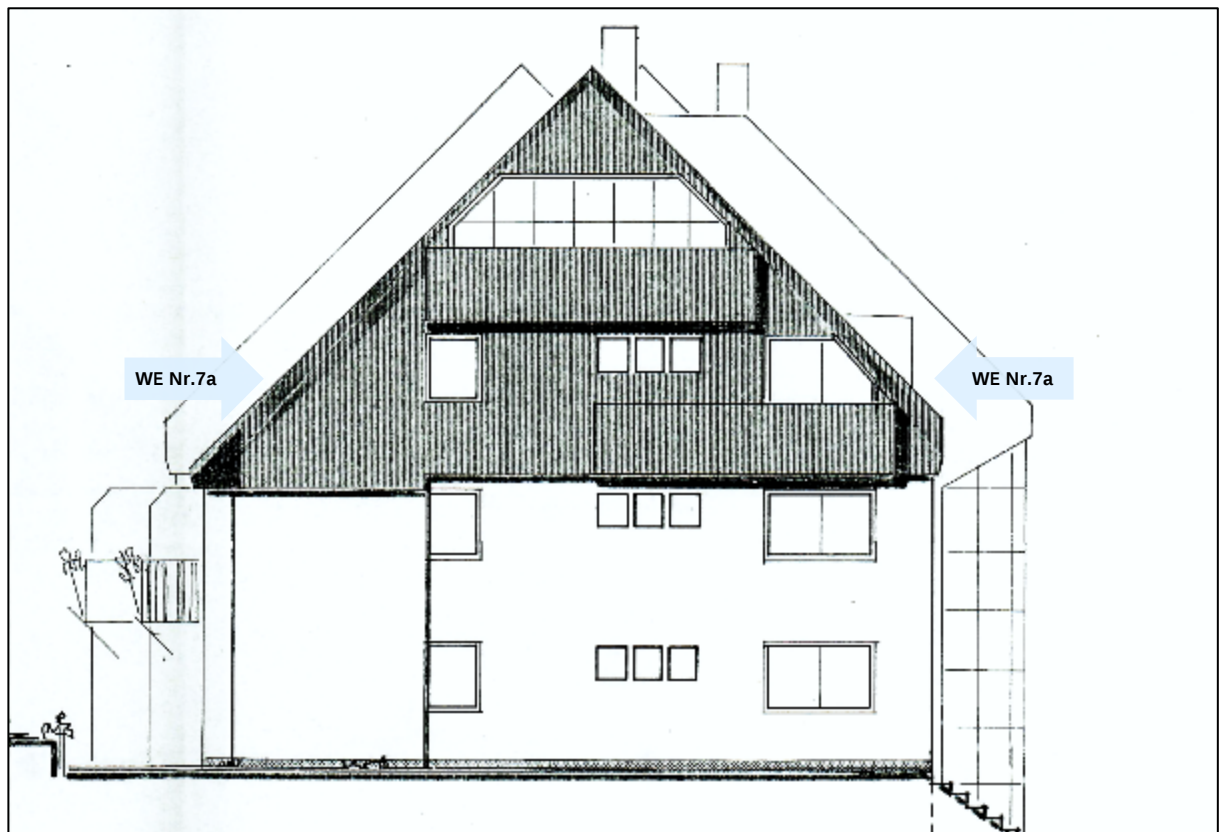
Im Falle von Rechten der Abt. II. erfolgt die Darstellung des Werteinflusses, nicht in diesem Auszug, sondern nur im Gutachten.

ANLAGEN

PLÄNE Bauordnungsbehörde - kein Originalmaßstab !



Ansicht Süd



Ansicht Ost

FOTODOKUMENTATION



Abbildung 1 Ansicht von Nordosten



Abbildung 2 Ansicht Südost



Abbildung 3 **Ansicht Südost**



Abbildung 4 **Freianlagen / Süden**



Abbildung 5 **Hauseingang / Norden**



Abbildung 6 **Treppenhaus**



Abbildung 7 **Wohnungseingang**



Abbildung 8 **Diele**



Abbildung 9 **Wohn- / Esszimmer**



Abbildung 10 **Wohn- / Esszimmer**



Abbildung 11 Dachloggia



Abbildung 12 Küche



Abbildung 13 **Bad / WC**



Abbildung 14 **Schlafzimmer**



Abbildung 15 **Balkon**



Abbildung 16 **KG - Kellerflur**