Nordic Consulting UG (haftungsbeschränkt)
Am Feldweg 4
90522 Oberasbach

Tel. 0911 / 37 70 52 56
Fax. 0911 / 37 75 30 32
E-Mail info@nordic-consulting.net
Web. www.nordic-consulting.net

Geschäftszeichen 9 K 140/25

Auszug aus dem
Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB über den Verkehrswert des **Wohngrundstückes, 2-Zimmer-Eigentumswohnung** und **Garagen-Stellplatz** in **90471 Nürnberg, Neuselsbrunn**

- AG / Grundbuch:	Nürnberg / Langwasser	
- Band / Blatt	- / 12170	
- Objekt:	Flurstück Nr. 110/310 u.a.	zu 62.079 m²
- Objektart:	2 Zimmer-ETW samt Keller	
- Lage im Gebäude:	Neuselsbrunn 54, 11. Obergeschoss, Südost	
	Aufteilungsplan Nr. 540	
	107/1.00000 Miteigentumsanteil	
- Baujahr:	ca. 1967	
- Wohnfläche:	ca. 57 m²	
- AG / Grundbuch:	Nürnberg / Langwasser	
- Band / Blatt	- / 12513	
- Objekt:	Flurstück Nr. 110/310 u.a.	zu 62.079 m²
- Objektart:	Garagen-Stellplatz	
- Lage im Gebäude:	Garagenhaus B	
	Aufteilungsplan Nr. E 137	
	1/1.000 Miteigentumsanteil	
- Baujahr:	ca. 1986	

Verkehrswert am 25.09.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

Objekt 1	**175.000,00 €**
Objekt 2	**16.500,00 €**

Lage und Beschreibung der Grundstücke

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Mittelfranken
Ort:	Nürnberg, Kreisfreie Stadt
Ortsteil:	Langwasser
Einwohner:	ca. 546.918 (31. Juli. 2025)
Entfernung Zentrum:	ca. 8,3 km – Hauptmarkt
Entfernung Bundesstraße:	ca. 0,6 km – B8
Entfernung Autobahn:	ca. 2,9 km – A73 Anschlussstelle Nbg. Münchener Straße
Entfernung Bahnhof:	ca. 6,7 km – Bahnhof Nürnberg-Hbf.
Entfernung Flughafen:	ca. 13 km – Nürnberg Albrecht Dürer
öffentliche Verkehrsmittel:	ca. 0,1 km - Haltestelle (U-Bahn) Messe
Nahversorger:	in unmittelbarer Nähe
Apotheken:	in unmittelbarer Nähe
Ärzte:	in unmittelbarer Nähe
Krankenhaus:	ca. 3,5 km entfernt – Klinikum Nürnberg Süd
Kinderkrippe/-garten:	ca. 0,8 km entfernt
Schulen:	ca. 0,9 km entfernt – Grundschule - Zugspitzstraße, weiterführende Schulen im Stadtgebiet
Bebauung im Umfeld:	Ensemble Neuselsbrunn
Vereinigtes Grundstück:	Flurstück Nr. 110/310, 110/389, 110/313, 110/316, 110/387, 110/392, 110/391, 110/393, 110/386, 110/399, 110/398, 110/400, 110/401, 110/531, 110/660
Grundstücksgröße:	62.079,00 m²
Grundstücksform:	polygon
Straßenfront:	ca. 400 m Karl-Schönleben-Straße ca. 500 m Otto-Bärnreuther-Straße ca. 300 m Münchener Straße
Mittlere Tiefe:	ca. 200 m Nord-/Südachse
Mittlere Breite:	ca. 300 m Ost-/Westachse
Topographie:	eben
Grenzverhältnisse:	Norden öffentlicher Raum Osten öffentlicher Raum Süden öffentlicher Raum Westen öffentlicher Raum
Einfriedung:	Norden offen Osten offen Süden offen Westen offen
Erschließung:	von der Karl-Schönleben-Straße
Bebauung:	Mehrfamilienwohnhäuser, Ladengeschäfte, Garagenhäuser
Freiflächen:	Schwarzdecke, Betonstein, Grünfläche, Busch-/Pflanzwerk, Solitärbäume

Das Grundstück wurde im Jahr 2000 einer Teilung nach WEG unterzogen, so dass sich das

- Bewertungsobjekt 1 mit einem Miteigentumsanteil von 107/100.000 an dem vereinigten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus Neuselsbrunn 54 gelegenen Wohnung im 11. O Südost, Nr. 540 des Aufteilungsplanes.

- Bewertungsobjekt 2 mit einem Miteigentumsanteil von 1/1.000 an dem vereinigten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Garagenhaus B gelegenen Garagenstellplatzes, Nr. E 137 des Aufteilungsplanes.

darstellt.

Die Grundstücke befinden sich im Ortsteil Langwasser in mäßiger Wohnlage und stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Beschreibung der Gebäude

Objekt 1

Wohnhaus Neuselsbrunn Nr. 54

Baujahr:	ca. 1967
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	verputzt/gestrichen
Wärmedämm-Verbundsystem	ja
Dachform:	Flachdach
Aufbau:	Kellergeschoss Erdgeschoss 19 Obergeschosse
Beheizung:	Fernwärme - Zentralheizung
Erschließung:	von der Karl-Schönleben-Straße

Das Gebäude stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Treppenhaus

Tür:	Zarge/Blatt Metall, Glaseinlage
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	Steinzeug, verputzt/gestrichen
Decke	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Fenster Metallisolierglas

Kellergeschoss

Flur

Tür:	Zarge/Blatt Metall
Fußboden:	Estrich
Wände:	Beton, gestrichen
Decke	Beton, gestrichen

Kellerabteil

Tür:	Zarge/Blatt Holzlatten
Fußboden:	Estrich
Wände:	Holzlatten
Decke	Beton, gestrichen

Wohnung SE Nr. 540

11. Obergeschoss, Südost

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden.

Gemäß Planunterlagen besteht die Wohnung SE Nr. 540 aus folgenden Räumlichkeiten:

Diele
Abstell
Schlafen
Bad/WC
Küche
Wohnen
Loggia

Zum Zustand der Wohnung kann keine Aussage getroffen werden.

Objekt 2

Garagenhaus B

Baujahr:	1986
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	verputzt/gestrichen
Dachform:	Flachdach
Aufbau:	Kellergeschoss Erdgeschoss
Erschließung:	von der Karl-Schönleben-Straße

Das Gebäude stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Garagen-Stellplatz SE Nr. E 137

Garagen-Stellplatz

Tor:	Metallgittertor
Fußboden:	Beton
Wände:	Beton, Metallgitter
Decke:	Beton

Der Garagen-Stellplatz stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Wohn-/Nutzfläche

Wohnung Nr. 540	
Diele	6,99 m²
Abstell	3,10 m²
Schlafen	14,59 m²
Bad/WC	4,78 m²
Küche	6,38 m²
Wohnen	21,43 m²
	57,27 m²
abzgl. Putz	-1,72 m²
Loggia	1,85 m²
Wohnfläche	57,40 m²
Wohnfläche gerundet	**57,00 m²**

Besondere Sachverhalte

Begehbarkeit

Das Bewertungsobjekt konnte nicht vollumfänglich besichtigt werden. Ein Zugang zu Wohnung war nicht möglich.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt somit nach dem äußeren Eindruck, Sichtung vom öffentlichen Raum, bzw. auf Basis Aktenlage.

Neuselsbrunn

Neuselsbrunn ist eine Siedlung der kreisfreien Stadt Nürnberg. Neuselsbrunn ist eine Straßenbezeichnung und Teil des Statistischen Bezirks 32 (Langwasser Nordwest).

Geographisch liegt Neuselsbrunn im Süden von der Stadt Nürnberg und wird umrahmt von der Otto-Bärnreuther-Straße, der Karl-Schönleben-Straße und der Münchener Straße. Die Wohnanlage hat rund 700 Wohnungen. Im Zentrum stehen drei 20-stöckige Hochhäuser. Auf einer Fläche von weniger als 14 Hektar lebten am 31. Dezember 1997 in 18 Mehrfamilienhäusern mit sieben und mehr Wohnungen 1.389 Personen.

Die Bezeichnung Neuselsbrunn geht auf einen kleinen Bach zurück. Die Gemeinnützige Deutsche Wohnungsbaugesellschaft mbH Düsseldorf erbaute ab dem Jahre 1963 im Norden von Langwasser eine Parkwohnanlage. Seit 1938 ist das Gebiet Teil des Stadtgebiets von Nürnberg.

Der U-Bahnhof Messe war in der Planung als „Neusellsbrunn“ bezeichnet worden.

Pläne / Flächen

Planunterlagen konnten nicht vollumfänglich recherchiert werden.

Vom Grundbuchamt wurden Pläne zur den Grundrissen Garagen-Stallplätze, Kellerabteils und Wohnung übermittelt. Die Planunterlagen sind nur zum Teil vermaßt und stellen sich nicht im Maßstab dar.

Vom Antragsteller wurden Pläne zu den Ansichten, Grundrissen Kellergeschoss und Erdgeschoss und zur übermittelt. Die Planunterlagen sind nur zum Teil vermaßt und stellen sich nicht im Maßstab dar.

Bodenwert / Geschossflächenzahl (WGFZ)

Grundsätzlich ist zu Bodenwertfindung die Geschossflächenzahl (WGFZ) zu ermitteln, insbesondere dann, wenn zum Bodenrichtwert eine WGFZ angegeben ist.

Entsprechend der Größe des vereinigten Grundstücks, der gegebenen Bebauung, des Miteigentumsanteils und des zu erwartenden ökonomischen Effektes zum möglichen Bodenwert bzw. Ertragswert, wird eine Berechnung zur wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) nicht durchgeführt und zur Bodenwertfindung der Bodenrichtwert analog in Ansatz gebracht.

Gestehung / bauliche Veränderung

Objekt 1

ca. 1967 Gestehung
ca. 1990 Wärmeerzeuger
ca. 2020 Fassadenrenovierung

Objekt 2

ca. 1986 Gestehung

Teilungserklärung

Gemäß Teilungserklärung vom 08.04.2000 wurden das vereinigte Grundstück, Flurstück Nummer 110/310 u.a. zu 62.079,00 m² einer Teilung nach § 8 Wohnungseigentumsgesetz unterzogen. Das Miteigentum regelt sich auszugsweise wie folgt:

540. Miteigentumsanteil von 107/100.000 stel.
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus Neuselsbrunn 54 gelegenen Wohnung im 11. O Südost, Nr. 540 des Aufteilungsplanes.

885. Miteigentumsanteil von 1/1.000 stel.
verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Garagenhaus B gelegenen Garagenstellplatzes, Nr. E 137 des Aufteilungsplanes.

WEG-Verwaltung

Der WEG-Verwaltung wurde ein Fragebogen zu Instandhaltungsrücklagen, Beschlüssen über Sonderumlagen etc. übermittelt, welcher am 14.10.2025 wie folgt beantwortet wurde:

1. Die Rücklage zu SE Nr. 540 und SE Nr. E 137 zum 31.12.2024 beträgt 3.747,56 €.

2. Es bestehen Sonderumlagen zu SE Nr. 540 und SE Nr. E 137 für 2025 zu Müsmann 2348,26 € und Schadensersatz 2124,62 €.

3. Es bestehen keine Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum.

4. Es bestehen Rückstände des Eigentümers bei der Gemeinschaft zu SE Nr. 540 in Höhe von 4.472,82 € und zu SE Nr. E 137 in Höhe von 51.46 €.

5. Das monatliche Hausgeld beträgt zu SE Nr. 540 275,00 € und zu SE Nr. E 137 14,00 €.

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

Folgende Unterlagen wurden von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellt:

- Fragebogen
- Auflistung Sonderumlage u. ET-Beschlüsse
- Beschlussprotokoll außerordentliche ETV 01.07.2019
- Beschlussprotokoll ordentliche ETV 23.09.2019
- Beschlussprotokoll außerordentliche ETV 10.12.2019
- Beschlussprotokoll 01.10.2020
- Beschlussprotokoll 11.10.2021
- Beschlussprotokoll 28.06.2022
- Beschlussprotokoll ETV 30.10.2023
- Protokoll ETV 09.12.2024
- Beschlussprotokoll 26.02.2025
- Beschlussprotokoll außerordentliche ETV 26.02.2019
- Protokollabschrift außerordentliche ETV 29.10.2018
- Beschlussprotokoll außerordentliche ETV 23.04.2019 Darlehenskonditionen
- Rücklagen
- WP62101662
- Energieausweis
- Immoblienbewertung_Wohnungen_zu_vermieten_Neuselsbrunn_90471_Nürnberg
- DX16224698
-

Informationen des Antragssteller

Antrag auf Zwangsversteigerung vom 28.07.2025

Grund ist hierbei die fortgesetzte Vernachlässigung des Sondereigentums, die sich zwischenzeitlich massiv nachteilig auf das Gemeinschafts- und benachbarte Sondereigentum auswirkt.

Es gibt einen Wasserschaden in der Wohnung, der nicht repariert werden kann, weil es sich um eine Messi-Wohnung handelt und ein Durchkommen zu der möglichen Leckage nicht möglich ist. Alle Versuche, die Schuldnerin dazu zu bewegen, die Wohnung zu räumen und somit die Reparatur zu ermöglichen, sind gescheitert. Die Schäden weiten sich derweil aber weiter aus.

Vom Antragsteller wurde ein Leckageortungsbericht der Firma Polygon Deutschland GmbH übermittelt.

Nachfolgend auszugsweise:

Leckageortungsbericht

Projektakte:	NÜ-LG-23069346
SA-Nr.:	1196597
Adresse Schadenort:	Neuselsbrunn 54, 90471 Nürnberg
Auftraggeber/VN:	WEG 0077 Neuselsbrunn 1-55, Nürnberg v.d. Pfeuffer Immobilien GmbH, Lina-Ammon-Straße 30, 90471 Nürnberg

Messtechniker:	
Einsatzdatum: 27.04.2023	von 10:30 Uhr bis 11:30 Uhr
Einsatzdatum: 14.05.2024	von 8:00 Uhr bis 9:00 Uhr

Schadenkurzbericht des Messtechnikers
Kein Zugang zur Wohnung
Neuer Termin nötig
Ortstermin 14.05.2024
Kein Zugang zur Wohnung 11OG
Ortstermin 20.08.2024 8:00 - 8:30 Uhr
Kein Zugang zur Wohnung 11OG

Einsatz Messgerät:	Feuchtemessgerät
Technik:	Diamantschneider
Dokumentation:	Fotodokumentation

Weitere Maßnahmen: Schimmelbehandlung

Mängel/Schäden

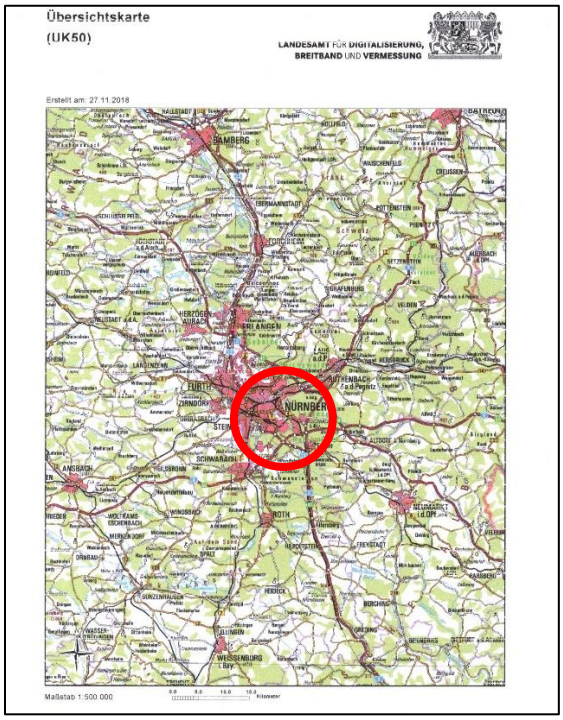
Zu möglichen Mängel/Schäden können keine Aussagen getroffen werden.

Der von der WEG-Verwaltung angezeigte Wasserschaden konnte nicht gesichtet, und somit vom Sachverständigen nicht verifiziert werden.

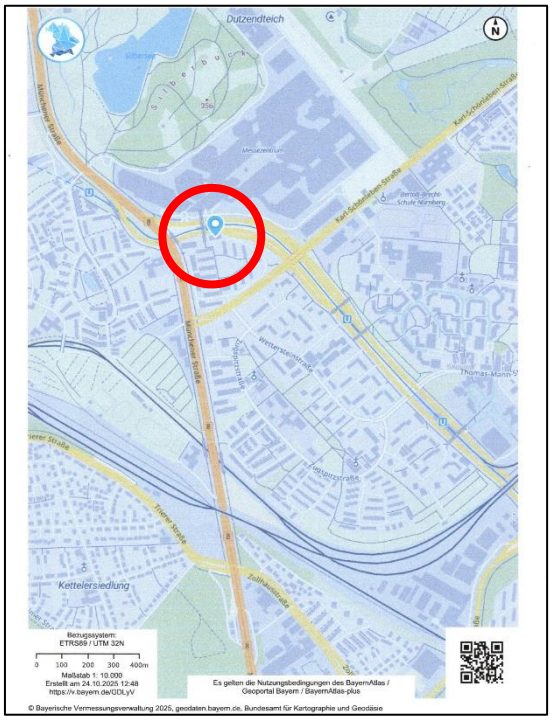
Zubehör

Zu möglichen Zubehör kann keine Aussage getroffen werden.

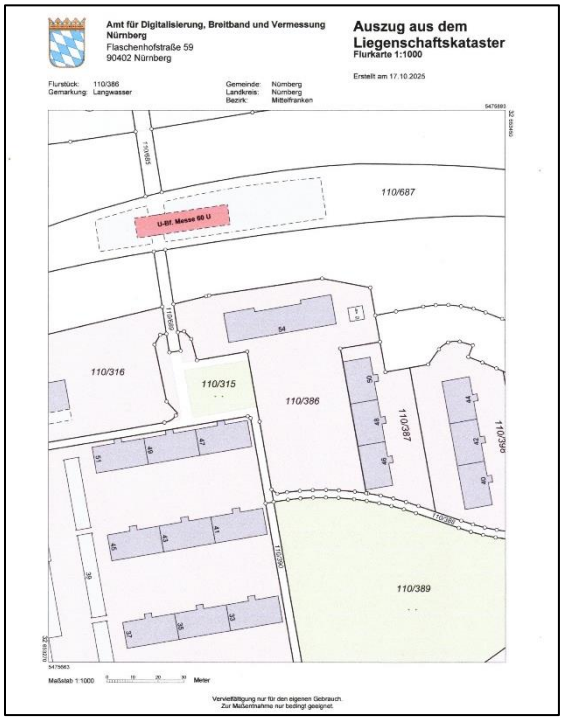
Makrolage



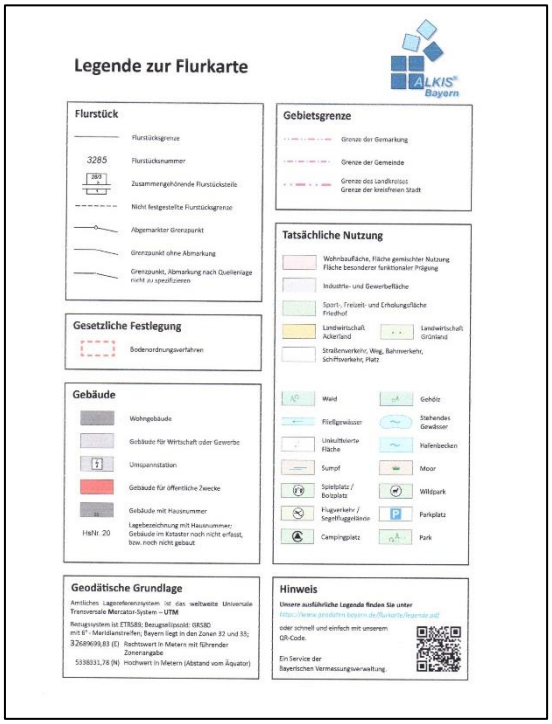
Mikrolage



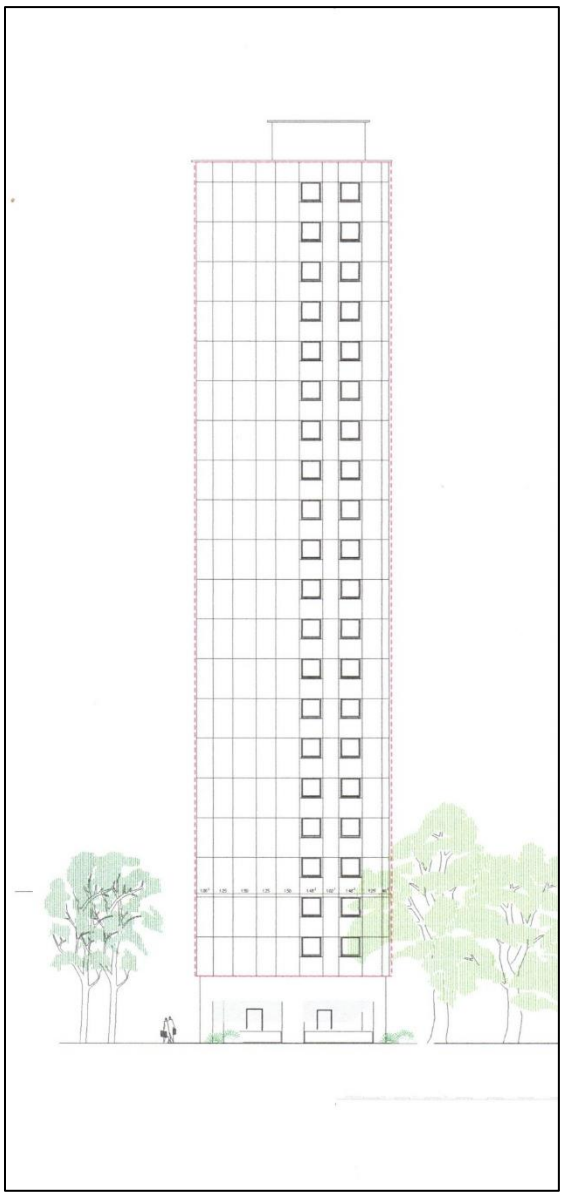
Lageplan



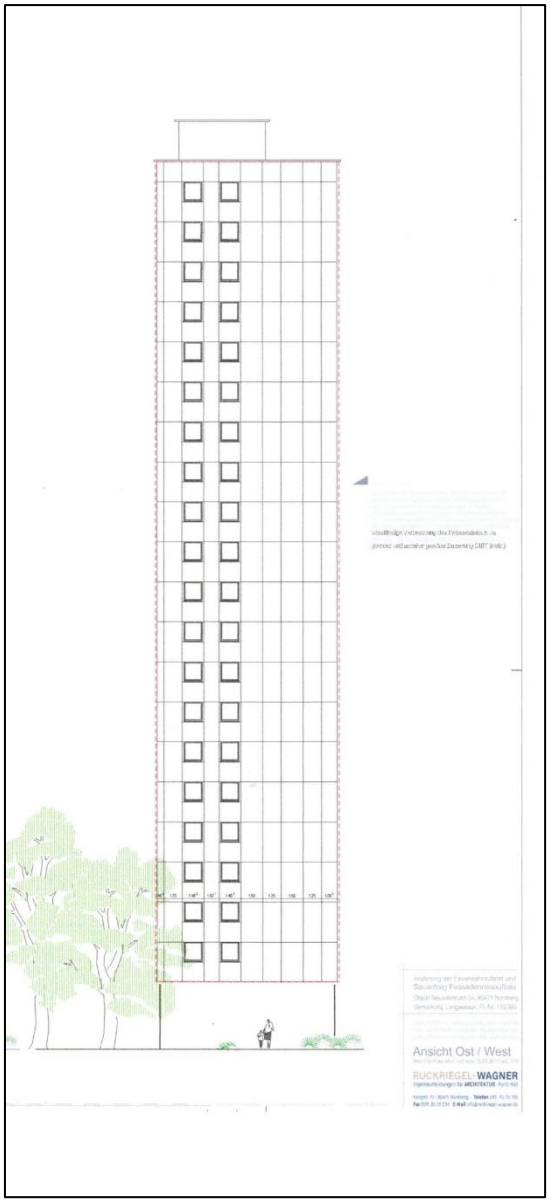
Legende



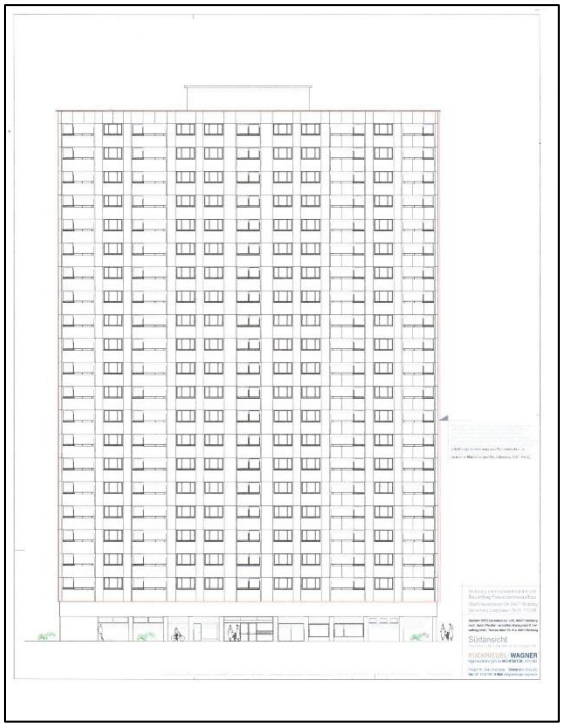
Ansicht – Osten



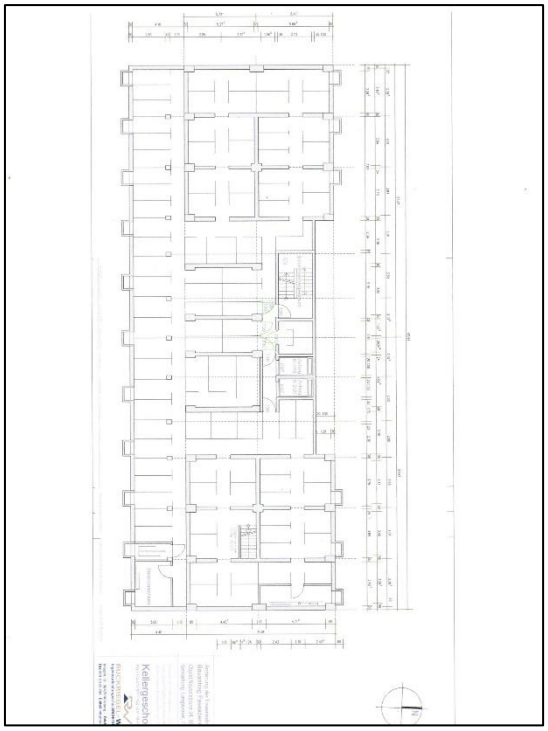
Ansicht - Westen



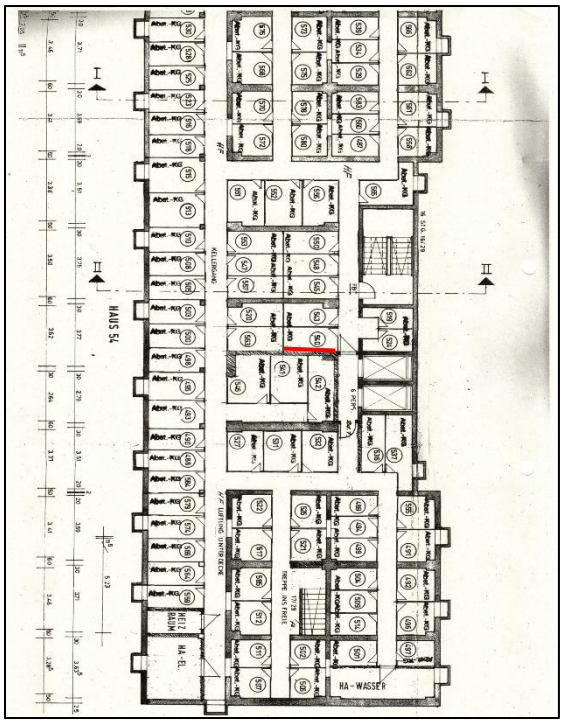
Ansicht – Süden



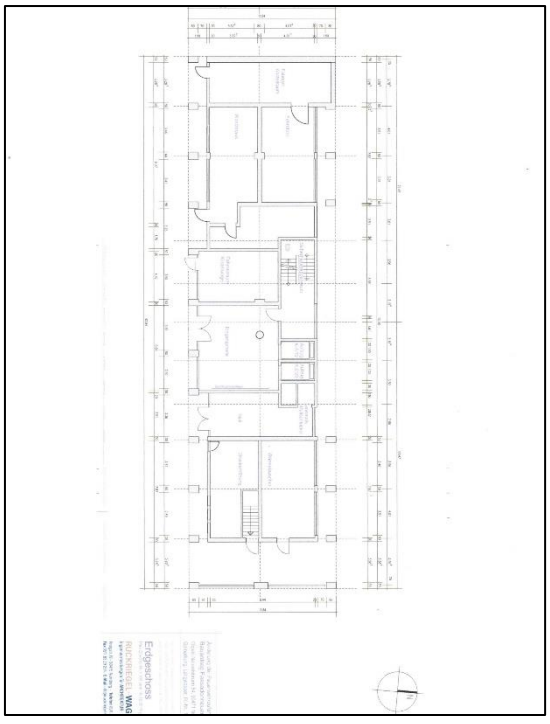
Kellergeschoss



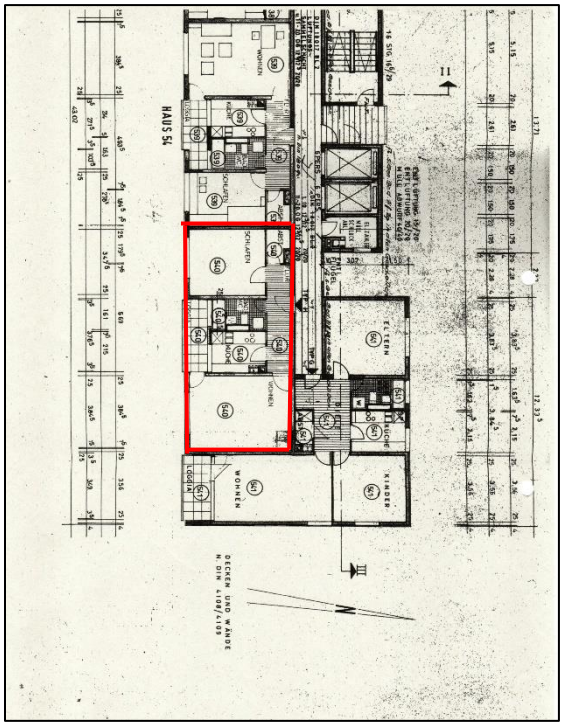
Obj. 1 - SE Nr. 540 – Kellerabteil



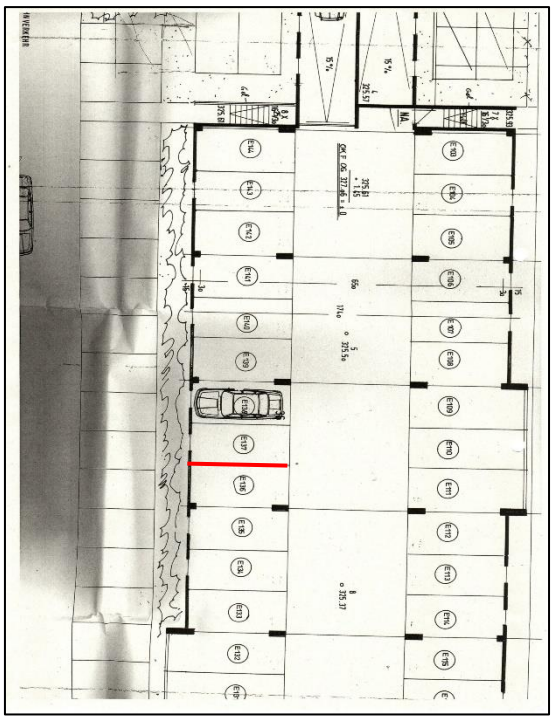
Erdgeschoss



Obj. 1 - SE Nr. 540 – Wohnung



Obj. 2 – SE Nr. E 137 – Garagen -Stpl.





Neuselsbrunn



Ansicht - Norden



Ansicht – Osten



Ansicht - Süden



Ansicht – Westen



Hauseingang



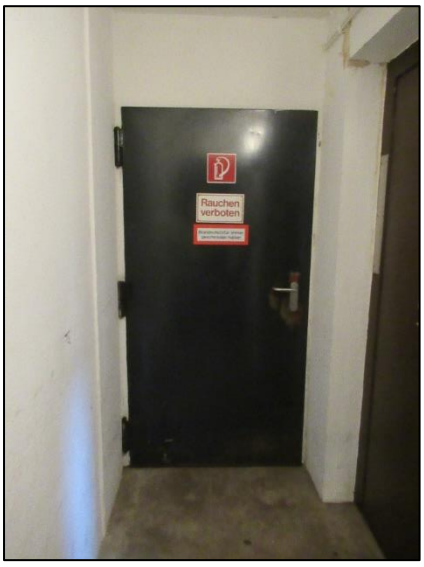
Eingangshalle – Briefkastenanlage



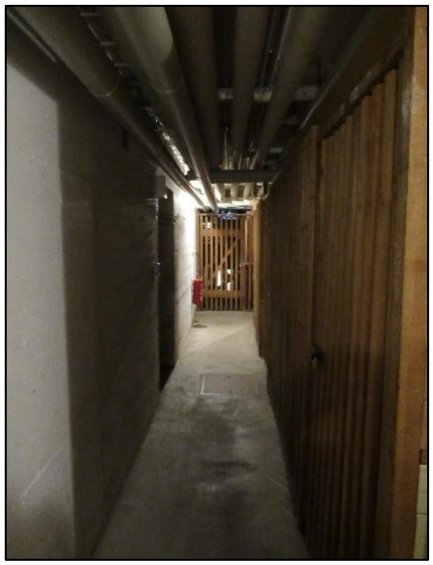
Aufzüge



Treppenlauf – KG / EG



Kellergeschoss - Zugang



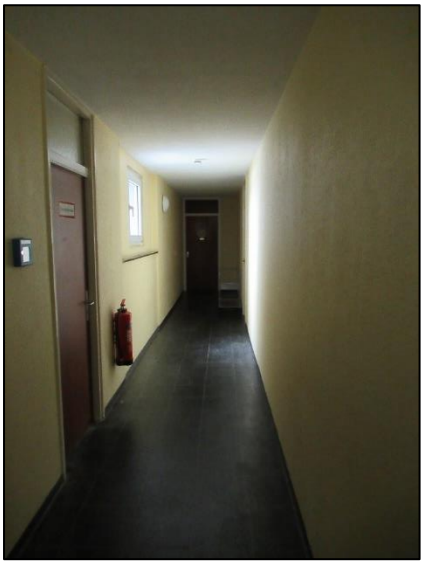
Flur



Kellerabteil



11. Obergeschoss



Flur



Zugang – Wohnung – SE Nr. 540



Garagenhaus



Zufahrt



Garage



Garagen-Stpl. – SE Nr. E 137