



Zusammenfassung des VERKEHRSWERTGUTACHTENS nach § 194 BauGB



ETW Nr. 3

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.

90482 Nürnberg, Stadtteil Wöhrd, Marthastrasse 28, Wohnung Nr. 3	
Grundbuch / Gemarkung	Amtsgericht Nürnberg / Mögeldorf
Blatt	14546
Flurstück Nr. / Größe des Grundstücks ca.	164/11 / 330 m ²
Miteigentumsanteil am Grundstück	119,0235/1.000
Objektart	3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum
Lage im Objekt	1. Obergeschoss links
Wiederaufbau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Doppelgarage ca.	1953
Nutzungsänderung der Wohnung im Erdgeschoss rechts zu einem Gewerbe ca.	1987
WEG-Aufteilung ca.	2004
Wohnfläche ca.	56 m ²
Verkehrswert am 08.12.2023 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	110.000,00 €



Lage und Beschreibung des Grundstücks

Das Grundstück liegt im Statistischen Stadtteil 2 „Weiterer Innenstadtgürtel West/Nord/Ost“, und dort im Statistischen Bezirk 28 „Tullnau“, Distrikt 283 „Tullnau (Dagmarstraße)“, welcher östlich 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. Die Nürnberger Innenstadt und der Hauptbahnhof sind jeweils ca. 2,5 km Luftlinie entfernt. Das Quartier ist verkehrstechnisch über die Ostendstraße und die Bundesstraße 4 R sehr gut an das übrige Stadtgebiet und das regionale Verkehrsnetz angebunden. Über die Bundesstraße 4R und die folgenden Bundesstraßen 4, 8 und 14 ist der Stadtteil an die nachfolgenden Bundesautobahnen 3, 6, 9 und 73 angebunden. Das Grundstück liegt an der Marthastraße, einer durchschnittlich befahrenen Anliegerstraße. Die Bebauung ist dicht und stellt sich gemischt, u.a. als Blockrandbebauung mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, teilweise mit Ladengeschäften und Lokalen im Erdgeschoss, sowie gewerblich genutzten Grundstücken mit unterschiedlicher Bebauungsart dar. Im Nordosten und Osten befinden sich u.a. die Nürnberger Versicherungen mit dem Business Tower sowie die Areale der Baumüller GmbH. Im südlichen Verlauf der Marthastraße befinden sich die Gleise der S-Bahn Linie 2 in ca. 80 m Luftlinie Entfernung. Südwestlich bzw. westlich gegenüberliegend des Grundstücks befinden sich u. a. das inklusive Kinderzentrum Mögeldorf Marthastraße und die Gebäude des Wohnprojekts Marthastraße. Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle Marthastraße der Linie 5 befindet nordwestlich an der Ostendstraße in ca. 2 Minuten Fußweg Entfernung. Der nächstgelegene Supermarkt liegt in ca. 400 m fußläufiger Entfernung im Westen an der Ostendstraße.

Das Grundstück wurde im westlichen Grundstücksbereich, in Grenzbebauung zum nordwestlichen Nachbargrundstück und zum südwestlich verlaufenden Gehweg der Marthastraße, mit einem mehrgeschossigen Mehrfamilienhaus mit einer erdgeschossigen Gewerbeeinheit (Laden) bebaut. In der nördlichen Grundstücksecke wurde ebenfalls in Grenzbebauung zum nordöstlichen und nordwestlichen Nachbargrundstück ein Garagengebäude errichtet. Das Grundstück wird im Südwesten direkt vom Gehweg der Marthastraße aus erschlossen. Der rückwärtige Grundstücksbereich im Südosten wird vom Gehweg der Marthastraße aus über ein zwei-flügeliges Metalltor erschlossen. Die nachfolgende Zuwegung ist mit Betonsteinen versiegelt. Entlang der Zuwegung und Zufahrt sind die Mülltonnen abgestellt. Der östliche Grundstücksbereich ist in Betonstein versiegelt. Im Fußboden befindet sich ein Wasserablauf bzw. ein Revisionsschacht. In der östlichen Grundstücksecke befindet sich ein einfacher Unterstand in Holzkonstruktion, mit Pultdach, Eindeckung in Faserzement-Wellplatten. Hier sind ebenfalls ein Teil der Mülltonnen abgestellt. An der Nordostfassade des Mehrfamilienhauses befindet sich eine Kelleraußentreppe, in Beton ausgeführt, mit rechtsseitiger Stützmauer und darauf befindlicher Absturzsicherung in Metall. Die Abgrenzung zum nordöstlichen Nachbargrundstück erfolgt vollständig über eine ca. 6-7 m hohe Mauer. An dieser Mauer sind Rankpflanzen und eine Sattelenschüssel angebracht. Die Abgrenzung zum südöstlichen Nachbargrundstück erfolgt über einen ca. 1 m hohen Metallzaun. Die Abgrenzung zum Gehweg der Marthastraße im Südwesten erfolgt überwiegend über die Grenzbebauung des Mehrfamilienhauses. Die Abgrenzung zum nordwestlichen Nachbargrundstück erfolgt über die Grenzbebauung des Mehrfamilienhauses und des Nachbargebäudes. An der Mauer zum nordwestlichen Nachbargrundstück sind zwei Sattelenschüsseln angebracht.

Gesamteinschätzung der Lage und des Grundstücks:

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Stadtgebietes in mittlerer Wohnlage. Das Grundstück stellt sich in den unbebauten östlichen und südöstlichen Innenhof- bzw. Zuwegungsflächen in zweckdienlichem, ungepflegtem und vernachlässigtem Gesamtzustand dar. Im rückwertigen Grundstücksbereich sind Baumaterialien, Müll und Unrat gelagert.



Beschreibung der Gebäude

Mehrfamilienhaus mit Ladengeschäft im Erdgeschoss und Doppelgarage

Das Mehrfamilienhaus mit sieben Wohnungen und einer Ladeneinheit wurde mit Erdgeschoss, zwei Obergeschossen sowie ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden, voll unterkellert errichtet, mit Satteldach, Eindeckung in Biberschwanz. Es handelt sich um einen Zweispänner mit zwei Wohnungen bzw. Einheiten pro Etage. In der nördlichen Grundstücksecke befindet sich ein Garagengebäude, eingeschossig, mit Flachdach, mit zwei Garagen. Diese werden vom östlichen Grundstücksbereich aus über zwei Metalltore erschlossen. Richtung Nordosten befinden sich auf dem Satteldach des Mehrfamilienhauses sechs Walmdachgauben, eingelech, mit Eindeckung in Biberschwanz. Richtung Südwesten befinden sich fünf Walmdachgauben, eingelech, mit Eindeckung in Biberschwanz. Auf dem Satteldach befindet sich eine Antennenanlage. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. An der Nordostfassade ist ein Edelstahlrohr, Nutzung durch die Pizzeria im Erdgeschoss, angebracht. An der Südwestfassade ist linksseitig der Hauseingangstür ein Kaugummiautomat an der Fassade angebracht. Im Bereich der Ladeneinheit ist eine Markise angebracht. Linksseitig der Eingangstür zum Pizza-Geschäft ist an der Fassade ein Zigarettenautomat angebracht. Das Mehrfamilienhaus wird an der Südwestfassade über eine Hauseingangstür, Zarge in Metall, Blatt in Metall mit Glaseinlagen begangen. Linksseitig der Hauseingangstür befindet sich ein Klingelbrett mit acht Klingeln. Weiter linksseitig der Hauseingangstür wird die Ladeneinheit im Erdgeschoss begangen (Pizza/Imbiss). In dem nachfolgenden Treppenhaus ist der Fußboden mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Von hier aus wird unterhalb des Treppenlaufes vom Erdgeschoss zu den Obergeschossen über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, das Kellergeschoss begangen. Die vertikale Erschließung erfolgt weiter über ein Treppenhaus mit einem Treppenlauf in Holz, die Tritt- und Setzstufen sind mit Kunststoffbelag belegt. Rechtsseitig befindet sich ein Geländer in Holz mit Handlauf. Im Treppenaufgang sind die Wände verputzt und gestrichen. Die Treppenuntersichten und Decken sind gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen im Treppenhaus über einflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster.

Mehrfamilienhaus mit Ladengeschäft im Erdgeschoss und Doppelgarage:

Das Mehrfamilienhaus mit Ladengeschäft stellt sich im Bereich der besichtigten Gemeinschaftsflächen in einem überwiegend zweckdienlichen und veralteten sowie ungepflegten Gesamtzustand dar. Es ist ein umfangreicher Reparatur- und Instandhaltungsstau gegeben.

Wohnung Nr. 3 (1. Obergeschoss links)

Sondernutzungsrecht

Der dem Sondernutzungsrecht zugeordnete Keller Nr. 3 wird vom Kellerflur aus über eine Holzlattentür begangen. Diese ist im Kellerflurbereich montiert und nicht im Bereich des Durchganges, wo laut Planunterlagen die Tür eingezeichnet ist. Eine Zugänglichkeit war nicht möglich.

Wohnung

Die Wohnung besteht aus einem Flur, drei Wohn-/Schlafräumen, einer Küche und einem Bad mit WC. Die Wohnfläche beträgt ca. 56 m². Der Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an dem Keller Nr. 3 zugeordnet. Die Innentüren sind überwiegend mit Zargen und Blättern in Holz, teilweise mit Blättern in Holz mit Glaseinlage, ausgeführt. Die Fußböden sind mit Kunststoffbelag und Textilbelag belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. In der Küche sind im Bereich der Küchenzeile die Wände bis auf eine Höhe von ca. 1,20 m mit Steinzeug belegt. Im Bad/WC sind die Wände bis auf eine Höhe von 1,20 m mit Steinzeug belegt. Die Decken sind überwiegend verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über



einflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster. Die Beheizung im Wohnraum erfolgt über einen Nachtspeicherofen. Im Bad/WC sind an Sanitärgegenständen ein Stand-WC, ein Einzelwaschbecken und eine Badewanne vorhanden. Weiter befindet sich hier ein Waschmaschinenanschluss.

Gesamteindruck der Wohnung mit Kellerraum:

Die Wohnung weist eine einfache Ausstattung auf und stellt sich in einem insgesamt massiv veralteten und vernachlässigten Gesamtzustand dar. An sämtlichen Gewerken sind starke Abnutzungserscheinungen, Gebrauchs- und Alterungsspuren vorhanden. Somit ist ein umfangreicher Reparatur- und Instandhaltungsschau gegeben. Zu dem Kellerraum kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale

WEG-Verwaltung

Der WEG-Verwaltung wurde ein Fragebogen zu Erhaltungsrücklagen, Beschlüssen über Sonderumlagen etc. übermittelt, welcher mit E-Mail vom 19.12.2023 wie folgt beantwortet wurde:

- Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2022: 95.522,56 €.
- Es bestehen wertrelevante Eigentümerbeschlüsse.
Anmerkung: „*aber wegen nicht ausreichender Liquidität auf Eis gelegt*“
- Es bestehen keine Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum.
- Es bestehen Rückstände des Eigentümers: [REDACTED]
- Das Hausgeld beträgt: 259,00 €/Monat
- Es besteht eine Wohngebäudeversicherung.
- Das Baujahr wurde mit ca. 1952 angegeben. Das Baujahr der Anlagentechnik wurde mit ca. 1975-2008 angegeben.
- Die Lage der Wohnung im Gebäude wurde mit 1. OG links angegeben.
- Die Frage zur Wohnfläche kann nicht beantwortet werden.
- Es ist angegeben, dass eine Zentralheizung vorhanden ist, Versorgung über Gas-Kombitherme.
- Die Frage, ob das Objekt vermietet ist, kann nicht beantwortet werden.
- Es können keine Vergleichsmieten im Objekt genannt werden.
- Es bestehen keine Kontaminationen am Grundstück.
- Die Erschließung ist abgeschlossen.
- Es besteht ein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (siehe Punkt 4.6).
- Der Verwalter ist bis zum 31.12.2024 bestellt.

Anmerkung: „*aktuell Klageverfahren gegen WEG*“

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

Der WEG-Verwalter hat folgende Unterlagen übermittelt:

- Protokolle der Eigentümerversammlungen am 05.05.2022, 07.02.2023 und 24.07.2023
- Energieausweis für Wohngebäude gemäß Gebäudeenergiegesetz vom 06.12.2022 (siehe Punkt 5.6).
- Versicherungsschein Firmen-Wohngebäudeversicherung bei der Allianz Versicherungs-Aktiengesellschaft (Feuer, Leitungswasser, Sturm/Hagel)



Gemäß dem vorliegenden Protokoll der Eigentümerversammlung vom 07.02.2023 wurde aufgrund einer Finanzierungslücke in Höhe von 80.000,00 € beschlossen, dass die ursprünglich geplante Komplettanierung des Mehrfamilienhauses (Dachsanierung, Fassaden- und Fenstersanierung) nicht umgesetzt werden soll.

Es wurden diesbezüglich folgende Sachverhalte beschlossen:

1. Kosten für Instandhaltung, Wartung, Reparatur und Austausch/Erneuerung der Fenster werden auf die Eigentümer des Sondereigentums- bzw. Teileigentumseinheiten umgelegt.
2. Fassadensanierung nach Einholung entsprechender Angebote:
Beauftragung im Umlaufbeschluss nach dem Mehrheitsprinzip. Finanzierung über die Rücklagen nach MEA
3. Erneuerung Haustüre nach Einholung entsprechender Angebote:
Beauftragung im Umlaufbeschluss nach dem Mehrheitsprinzip. Finanzierung über die Rücklagen nach MEA
4. Reduzierung der Rücklagen ab dem Jahr 2024 auf 3.000,00 €.

Entsprechend der mehrheitlich angenommenen Anträge werden die Kosten für die Fassadensanierung und Erneuerung der Haustür gemäß Beschlüssen aus der Erhaltungsrücklage finanziert. Die Höhe der Kosten ist zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.

Weiterhin sind weitere Teilsanierungsmaßnahmen notwendig und vorgesehen (z. B. Dachsanierung). Die zu erwartenden Kosten sind ebenfalls noch nicht bekannt. Es ist jedoch anzunehmen, dass die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft möglicherweise einen nicht ausreichenden Kapitalstock aufweist, sodass in näherer Zukunft weitere Sonderumlagen einzukalkulieren sind.

Die vorgenannten Unvorhersehbarkeiten und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Liquidität und somit Handlungsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft, sind im Rahmen der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen.

Die Marktteilnehmer kalkulieren sowohl für die bereits vorhandenen als auch die zukünftigen möglichen finanziellen und rechtlichen Risiken. Insbesondere die Unsicherheiten und Unwägbarkeiten aufgrund der Nichtkenntnis über die Höhe der zu erwartenden Kosten werden von den Marktteilnehmern negativ beurteilt.

Bei der weiteren Betrachtung wird die Einflussnahme der potenziellen Risiken und Unwägbarkeiten auf die Marktteilnehmer über den Ansatz des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit

Die Marktgängigkeit der Wohnung ist unter Berücksichtigung der immobilienwirtschaftlichen Nachfragesituation, der Lage, der Objektart und Größe sowie insbesondere des Zustandes und Gesamteindrucks als mäßig anzusehen. Im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung besteht eine eher unterdurchschnittliche Nachfrage.

Die Wohnung dient vorwiegend dem Zweck des Wohnens. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist im Rahmen einer untergeordneten Büronutzung durch Berufe im Bereich Marketing, Kommunikation, IT oder Design, ohne Kundenverkehr vorstellbar (Verwalterzustimmung vorausgesetzt).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

In Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Mögeldorf des Amtsgerichts Nürnberg, Blatt 14546, ist neben dem Zwangsversteigerungsvermerk unter der laufenden Nr. 1 eine Verpflichtung, keine Wirtschaft einzurichten oder betreiben zu lassen dargestellt. Aufgrund der Regularien im Zwangsversteigerungsverfahren werden die Eintragungen bei der Ermittlung der Verkehrswerte grundsätzlich nicht berücksichtigt.



Mit Auftrag vom 30.10.2023 wurde neben der Verkehrswertermittlung für das Objekt auch um eine gesonderte Bewertung des im Grundbuch in Abteilung II Nr. 1 eingetragenen Rechtes gebeten. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert die Rechte für den Berechtigten haben, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch die Rechte gemindert wird.

Von dem Grundbuchamt des Amtsgerichts Nürnberg wurde mit Schreiben vom 08.11.2023 mitgeteilt, dass die Bewilligungen zu der Eintragung unter der laufenden Nr. 1 zu alt und somit nicht mehr auffindbar sind. Somit ist eine Aussage zu Inhalt und Auswirkung der Eintragung nicht möglich.

Reparatur- und Instandhaltungstau

Gemeinschaftseigentum

Bei der Ortsbesichtigung wurden im Bereich des Gemeinschaftseigentums, u. a. folgende Mängel und Schäden festgestellt:

- Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Baumaterialien, Müll, Unrat und viele Pflanzkübel positioniert bzw. abgestellt.
- An den Fassaden sind insbesondere im Südosten und Süden zum Teil massive Putzschäden und Abplatzungen sowie Rissbildungen vorhanden.
- Die untere Glaseinlage der Hauseingangstür ist gesprungen und notdürftig mit einem Pappkarton verschlossen.

Bezugnehmend auf die Ausführungen unter Punkt 9.2 WEG-Verwaltung werden bei der weiteren Betrachtung keine gesonderten Kosten für den vorhandenen Reparatur- und Instandhaltungstau im Bereich des Gemeinschaftseigentums in Ansatz gebracht. Nachrichtlich sei erwähnt, dass diese sich geschätzt im mindestens fünfstelligen Bereich darstellen. Aufgrund der vorliegenden Niederschriften zu den letzten Eigentümerversammlungen, ist davon auszugehen, dass die Kosten zur Beseitigung der vorhandenen Mängel und Schäden u. a. im Zuge der Fassadensanierung über die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft bezahlt werden.

Wohnung Nr. 3 (Sondereigentum)

Bei der Ortsbesichtigung wurden im Bereich des Sondereigentums, u. a. folgende Mängel und Schäden festgestellt:

- Die gesamte Wohnung macht einen stark vernachlässigten und ungepflegten Gesamteindruck. An sämtlichen Gewerken sind starke Abnutzungserscheinungen, Gebrauchs- und Alterungsspuren vorhanden. Weiterhin ist in der gesamten Wohnung keine Beheizungsanlage vorhanden.
- Küche: Die Scheiben sind gesprungen.
- Wohnen: Gemäß Aussage des Eigentümers ist der Nachtspeicherofen außer Funktion.

Es werden für das Bewertungsobjekt Reparatur- und Instandhaltungskosten im Bereich des Sondereigentums (Wohnung Nr. 3) von geschätzt ca. 10.000,00 € (entspricht ca. 200,00 €/m² Wohnfläche) bei der weiteren Betrachtung in Ansatz gebracht.

Die Höhe des Ansatzes muss nicht zwingend den tatsächlichen Kosten entsprechen, da im Rahmen der Wertermittlung Kosten zur Mängelbeseitigung im Wesentlichen in der Höhe angesetzt werden, wie sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Zustandes bzw. des zeitlichen Status, bezogen auf die Restnutzungsdauer, erforderlich sind. Zudem ist zu berücksichtigen, in welcher Höhe diesen Mängeln aufgrund der Marktsituation im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ein Wert beigemessen wird.

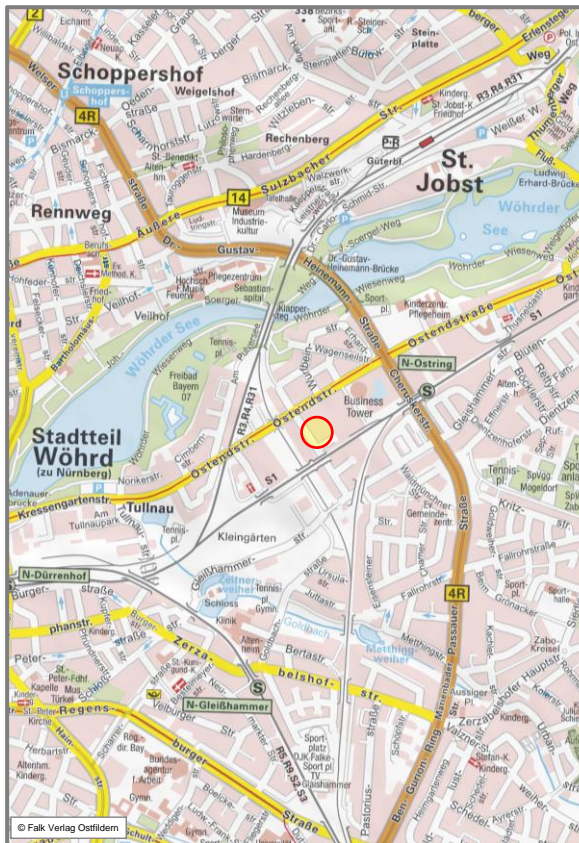


Zubehör

Das vermeintliche Zubehör, die vorhandene Küchenzeile, weist keinen Restwert auf.

Nutzung

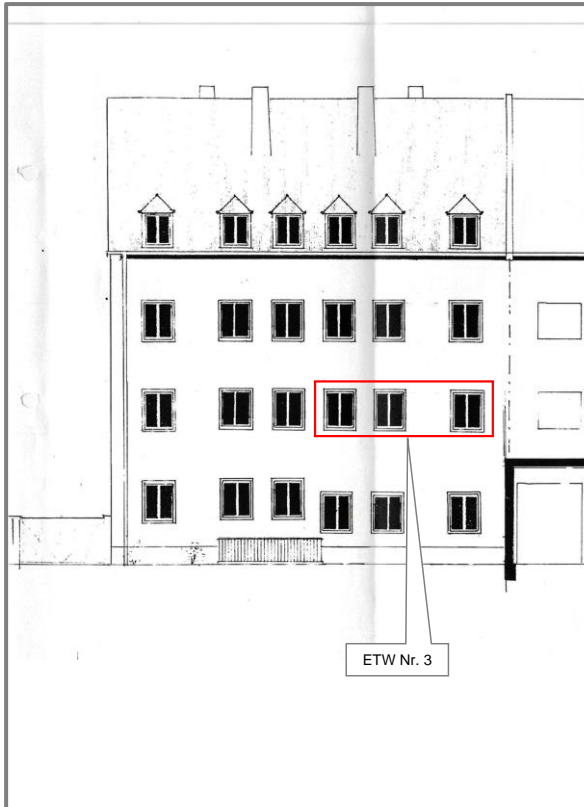
Die Wohnung wird - soweit bekannt - von dem Schuldner/Eigentümer genutzt. Es liegen somit keine Informationen und Unterlagen zu einem Mietverhältnis vor.



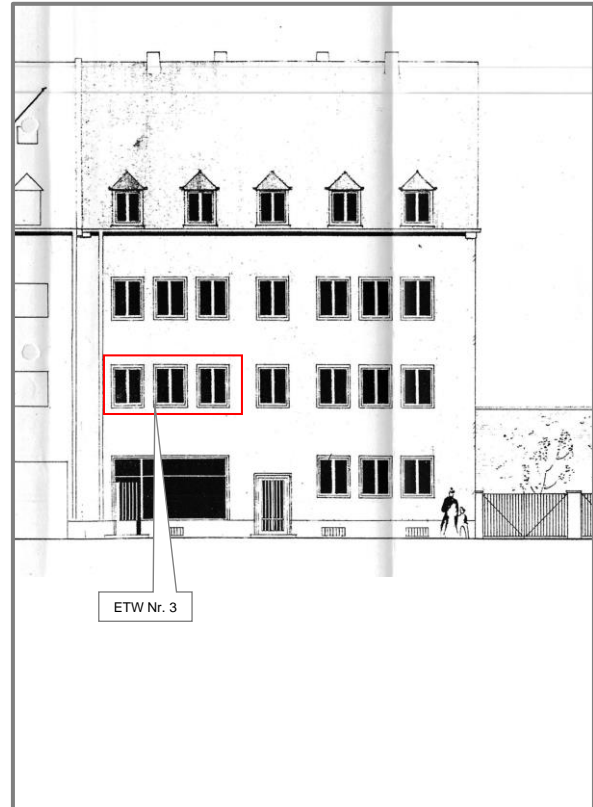
Mikrolage



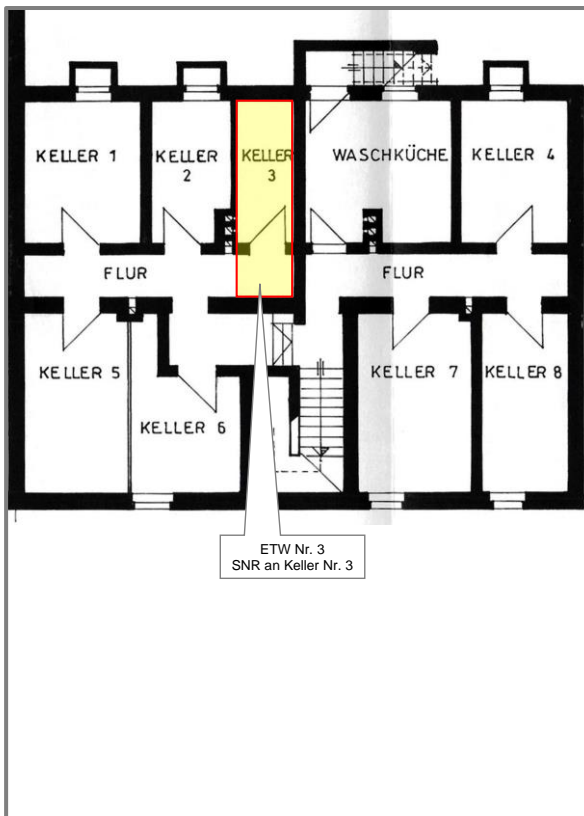
Flurkarte



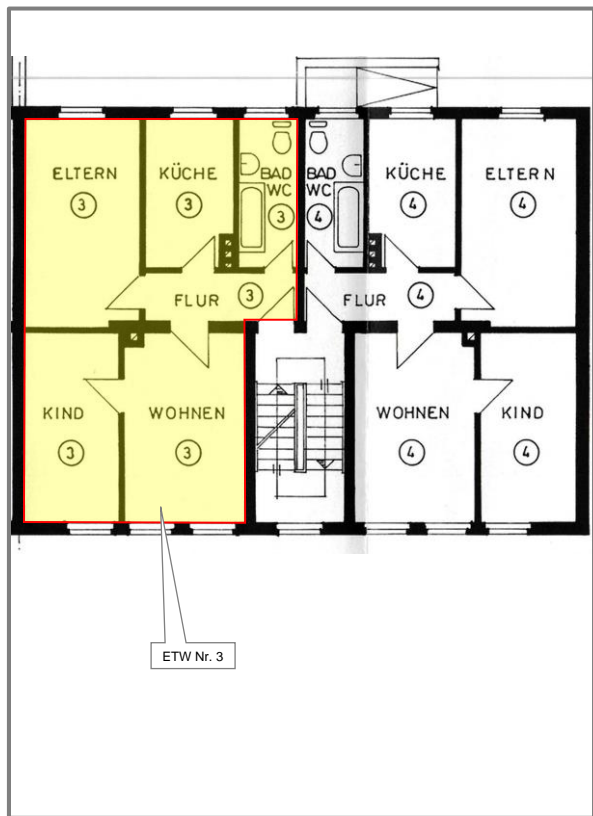
Teilungspläne (2004) - Ansicht von Nordosten



Teilungspläne (2004) - Ansicht von Südwesten



Teilungspläne (2004) - Grundriss Kellergeschoss



Teilungspläne (2004) - Grundriss 1. Obergeschoss



nordöstlicher Grundstücksbereich - Blick Richtung Norden



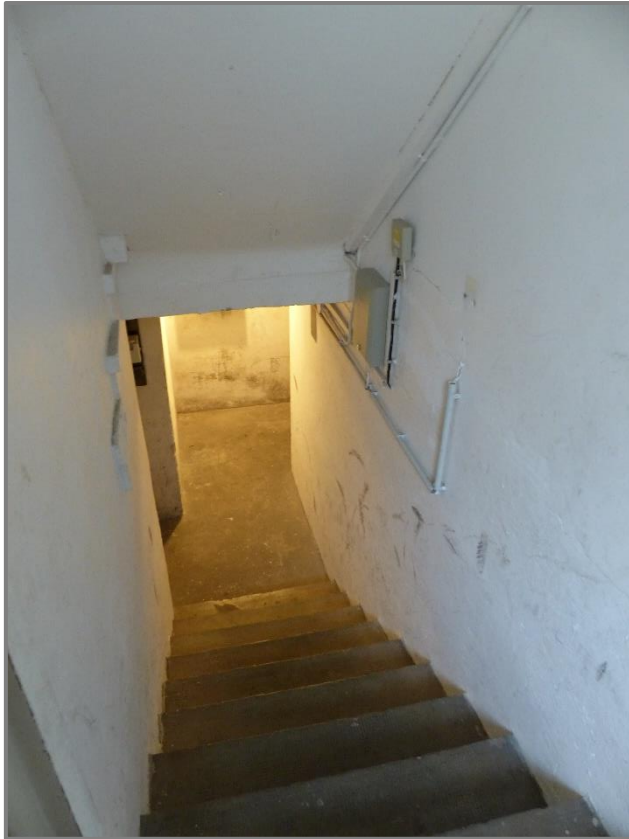
östlicher Grundstückseckbereich - Blick Richtung Südosten



östlicher Grundstücksbereich - Blick Richtung Südwesten



Ansicht von Nordosten



Kellerabgangstreppe



Kellergeschoss - südöstlicher Flur



Kellergeschoss - Keller Nr. 3 (SNR)



Erdgeschoss - Hauseingangsbereich