

Knöche

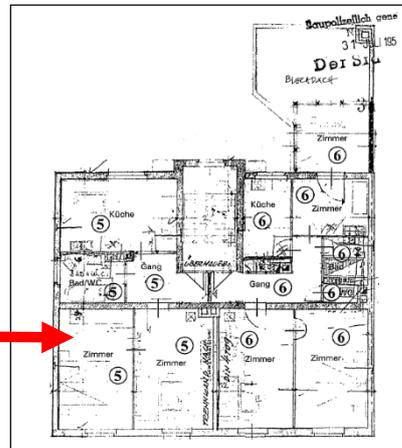
Sachverständigenbüro

Wertgutachten von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Thomas Knöchel
Am Schönblick 20
90556 Cadolzburg
Tel.: 09103/2159

KURZBESCHREIBUNG ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das Objekt
Geißlerstr. 15 in Nürnberg
Sondereigentum Nr. 5



Art	Wohnhaus mit zehn Wohneinheiten im Sondereigentum
Ort	Geißlerstraße 15 in 90443 Nürnberg
Gemarkung	Gostenhof
Flurstücknummer	202/5
Grundstücksgröße	277 m ²
Baujahr	1954 - 1960
Miteigentumsanteil	93/1.000
Wohnfläche	ca. 56 m ²

VERKEHRSWERT zum Stichtag 25.02.2025

138.500,00 €

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient lediglich der Kurzinformation. Das Originalgutachten kann beim Amtsgericht Nürnberg unter dem Geschäftszeichen 9 K 154/24 eingesehen werden.

Lage

Nürnberg ist das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum Frankens. Die kreisfreie Stadt bildet mit den Städten Fürth, Erlangen und Schwabach ein Städteviereck, welches das Kernland des mittelfränkischen „Großraums“ (Ballungszentrum) bildet und eines der 23 Oberzentren des Freistaates Bayern darstellt. Im April 2005 wurden Nürnberg und Umgebung als Metropolregion Nürnberg in die Liste der deutschen Metropolregionen aufgenommen.

Die Geißlerstraße ist eine innerörtliche Erschließungsstraße als Anliegerstraße in einer 30er Zone und liegt östlich vom Frankenschnellweg.

Sie beginnt im Norden an der Landgrabenstraße und endet im Süden in der Max-Planck-Straße.

Es sind nur eingeschränkt Parkmöglichkeiten vorhanden. Es sind ausreichende Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in mittelbarer Nähe gegeben.

Die nächst gelegenen Haltestellen für den öffentlichen Nahverkehr sind die Haltestellen:

- Nürnberg Landgrabenstraße mit den Trambahnen 4, 6, 10 und D sowie den Bussen N6 und N8, ca. 190 Meter in östlicher Richtung zu Fuß entfernt
- Nürnberg-Steinbühl mit den S-Bahn-Linien S1 und S2 und dem Bus N6, ca. 1 Kilometer in nördlicher Richtung zu Fuß entfernt

Der Individualverkehr ist an das überregionale Verkehrsnetz über den Frankenschnellweg und die Südwesttangente hervorragend angebunden.

Die nächst gelegene Grundschule „Wiesenschule“ befindet sich in der Wiesenstraße 68.

Zuschnitt / Form / Maße / Bebauung

Das Grundstück Geißlerstr. 15 ist mit einer Eigentumswohnanlage (E + IV + D) mit insgesamt zehn Wohneinheiten bebaut.

Die Bebauung ist eine Grenzbebauung zur Geißlerstr. 17 und Landgrabenstraße 32.

Der Gebäudezugang (Hauseingang) befindet sich im Osten der baulichen Anlage.

Das Bewertungsgrundstück ist annähernd quadratisch geschnitten.

Die Grundstücksgrenze ist im Norden ca. 16 Meter, im Osten ca. 15 Meter, im Süden ca. 16 Meter und im Westen ca. 15 Meter lang.

Das Grundstück ist plan und hat laut Grundbuchauszug eine Fläche von 277 m².

Beschreibung der Außenanlagen

Das Grundstück ist überwiegend mit Mauern (Grenzbebauung zum Anwesen Geißlerstr. 17 im Süden sowie Grenzbebauung des Querbaus im Südosten zur Landgrabenstraße 32) umfriedet.

Der Hauseingangsbereich liegt an der Rückfassade des Bewertungsobjektes. Der Zugangsweg im Norden ist mit Betonpflaster belegt und der Bereich des Fahrradstellplatzes ist teilweise betoniert. Beim Betonpflaster sind Setzungen der Pflastersteine vorhanden. Im Bereich des Fahrradstellplatzes ist ein Revisionszugang vorhanden, bei dem es sich vermutlich um einen Kanalzugang handelt.

Im Hauseingangsbereich gibt es zwei Außenzugänge zu den Kellerräumen, die über eine elfstufige Betontreppe erreichbar sind. Bei der Außentreppe in das Kellergeschoss ist ein Metallgeländer als Sturzsicherung angebracht.

Die Mülltonnenstellplätze befinden sich entlang der Einfahrt.

Die Fassade am Treppenhaus ist eingerüstet.

Gebäudebeschreibung

Es handelt sich um eine Eigentumswohnanlage (E + IV + D) mit insgesamt zehn Sondereigentumseinheiten. Pro Etage gibt es jeweils zwei Wohneinheiten. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Ein Querbau, als bauliche Anlage im Südosten, ist mit E + I + II angebaut.

Die bauliche Anlage ist voll unterkellert. Zum Keller bestehen zwei Außenzugänge über eine Außentreppe aus Beton mit elf Stufen in den Hauseingangsbereich an der Rückfassade des Bewertungsobjektes.

Der Eingang zum Keller befindet sich gegenüber dem Hauseingang. Die Kellertüre ist eine Holztüre mit Glasausschnitt und bei der Kellertreppe handelt es sich um eine neunstufige Granittreppe. Die Kellerabteile sind mit Holzlattenelementen voneinander abgetrennt. Die Raumhöhe der Kellerräume liegt bei teilweise 1,9 Meter im Mittel.

Der Hauseingang befindet sich im Osten an der Rückfassade des Gebäudes. Das Erdgeschoss und Treppenhaus sind drei Stufen erhöht. Der Boden ist mit Naturstein oder Kunststein gepflastert. Die Wände sind verputzt und gestrichen, der untere Bereich der Wände ist mit einem Ölanstrich farblich abgesetzt. Im ganzen Treppenhaus ist abplatzender Putz durch eindringende Feuchtigkeit vorhanden.

Die Briefkastenanlage befindet sich im Treppenhaus im Hauseingangsbereich und die Klingelanlage ist im Bereich der Haustüre montiert.

Bei der Treppe handelt es sich um eine Podesttreppe mit Natur- oder Kunststeinbelag und einem Metallgeländer. Im Treppenhaus sind Fenster vorhanden.

Am Querbau im ersten Obergeschoss Rückfassade gibt es einen Balkon.

Baujahr	1954 bis 1960	
Außenwände	massives Mauerwerk	
Decken	vermutlich Stahlbeton	
Fassade	verputzt und gestrichen Wärmeverbundsystem (WDS) Fassadensockel farblich abgesetzt	
Dach	nicht einsehbar	
Dachentwässerung	verzinkt, im Erdgeschoss übergehend auf Guss	
Haustüre	einflügelige Holztüre mit Oberlicht und mittigen Glaselementen	
Treppenhaus	Wände	verputzt und gestrichen, im unteren Bereich mit farbigem Ölanstrich versehen
	Treppe	Betonpodesttreppe

	Kunst-/bzw. Natursteinbelag auf den Trittstufen und an den Podesten Metallgeländer
Elektroinstallation	vermutlich ausreichend, kann abschließend nicht beurteilt werden
Heizung	individuelles Heizsystem
WW-Versorgung	Individuelles System, (Boiler bzw. Durchlauferhitzer)
Fernsehempfang	terrestrische Antenne mit individuellem Satellitenfernsehempfang

Wohnungsausstattung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im 2. Obergeschoss, im Treppenhaus rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet.

Es handelt sich um eine Zweizimmerwohnung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer mit WC, Flur und Kellerraum.

Die Wohnung hat eine Elektroheizung mit individuellen Heizgeräten.

Die Badezimmerausstattung entspricht weitgehendst der des ursprünglichen Baujahres und ist technisch wie auch zustandsbedingt nicht mehr zeitgemäß.

Wohnzimmer	Wände Strukturtapete Decke Styroporkassette Fußboden Schlingenteppich Aussicht zur Straße Innenjalousien
Schlafzimmer	Wände Mustertapete Decke Styroporkassette Fußboden Veloursteppich Aussicht zur Straße
Küche	Wände Raufasertapete gestrichen Decke Raufasertapete gestrichen Fußboden Laminat in Fliesenoptik Aussicht zum Innenhof
Küchenausstattung	Gasherd mit vier Flammen und Backofen Edelstahlspülbecken mit Abtropffläche und Einhebelmischarmatur Kühl-/Gefrierkombination Unter-, Ober- und Hochschränke Essecke mit Stühlen Die Küchenausstattung fließt nicht in die Bewertung ein. Laut Angabe ist die Küche Eigentum der Mieterin.
Flur	Wände Mustertapete Decke Styroporkassette Fußboden Schlingenteppich Gegensprechanlage vorhanden
Badezimmer	Wände Fliese halbhoch Decke Styroporkassette Fußboden PVC-Belag
Badezimmerausstattung	Badewanne mit Einhebelmischarmatur und Duschkopf Einzelwaschbecken mit Einhebelmischarmatur Stand-WC mit Druckspülung

	Waschmaschine (fließt nicht in die Bewertung ein) Es ist ein Fenster vorhanden. Durchlauferhitzer für Warmwasser
Fenster	Fenster mit Doppelisolierverglasung und Einhebel-Dreh-Kipp-System
Zimmertüren	Holz furnierte Türen mit einfachen Drückergarnituren Metallzargen Wohnzimmer, Kunststoffschiebetüre mit transparentem Plastik
Wohnungseingangstüre	Holztüre in massiver Qualität und Mehrfachverschluss sowie Spion

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die nachfolgende Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern erfasst nur die optisch sichtbaren, bzw. benannten Mängel und Schäden.

Die Wertansätze sind eine grobe Kostenschätzung und müssen durch qualifizierte Kostenvorschläge im Rahmen noch zu ermittelnder, detaillierter Planung (Architektenleistung) bestätigt werden.

Die Höhe der Pauschalen müssen nicht zwingend den tatsächlichen Mängelbeseitigungskosten entsprechen, da im Rahmen der Wertermittlung Kosten zur Mängelbeseitigung im Wesentlichen in der Höhe angesetzt werden, wie sie zur Wiederherstellung des bau-/altersgemäßen Zustandes bzw. des zeitlichen Status bezogen auf die Restnutzungsdauer erforderlich sind.

Der bautechnische Zustand entspricht weitgehendst dem des Baujahres (1954 - 1960). Es sind nachhaltige Renovierungen und Modernisierungen notwendig. Diese setzen sich schwerpunktmäßig wie folgt zusammen:

Das Gemeinschaftseigentum betreffend:

Laut Protokoll der ETV vom 06.06.24 wurde folgender Beschluss bei TOP 4 „Renovierung Treppenhaus und Finanzierung“ gefasst.

Beschlusstext aus dem Protokoll

„Die Wohnungseigentümer beauftragen und bevollmächtigen die Verwaltung die Firma Damus mit der Sanierung des Treppenhauses im Namen und auf Rechnung der Eigentümergemeinschaft zu beauftragen. Die Kosten hierfür werden aus den Rücklagen entnommen. Vor Ausführung der Malerarbeiten sind durch eine Elektrofirma die Licht, Klingelschalter und die Deckenleuchten (LEDs) zu erneuern. Außerdem muss noch den Feuchtigkeitsschaden welchem vom Dach ausgeht behoben werden.

Anmerkungen

Für die Malerarbeiten wurden Angebote eingeholt. Fa. Seitz = 11.241,19 € - Fa. Damus = 10.932,91€ - Fa. Schöwitz = 15.466,14 € (alle incl. MwSt.).

Vor der Treppenhausrenovierung muss ein Schaden an der Dachentwässerung in Ordnung gebracht werden. Hierzu haben wir Termin mit einer Dachdeckerfirma in der KW23 abgesprochen.

Zusätzlich sind Elektroarbeiten notwendig. Neue Treppenlichtschalter und neue Deckenbeleuchtungen kosten laut Auskunft unseres Hauselektriker ca. 1.800,00 € brutto. In den Rücklagen sind zum 31.12.2023 ca. 31.000,00 € vorhanden.“

Sanierung des Treppenhauses	ca. 10.932,91 €
Schaden Dachentwässerung	nicht bekannt
Elektroarbeiten	ca. 1.800,00 €
Erneuerung Heizungssystem und Anpassung an die Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG	nicht bekannt

Die vorhandene Erhaltungsrücklage (früher Instandhaltungsrücklage) ist für die Beseitigung der anstehenden Renovierungen im Gemeinschaftseigentum ausreichend.

Es ist jedoch anschließend eine Aufstockung der Erhaltungsrücklage erforderlich.

Diese wird nach sachverständigem Ermessen mit mindestens 20.000,00 € anteilig der SE-Nr. 5 angesetzt.

20.0000 € x 93/1000 MEA = 1.860,00 € ~2.000,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Gesamt ~ 2.000,00 €

Gesamteindruck

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Steinbühl, südlich der Nürnberger Innenstadt. In mittelbarer Nähe sind u. a. Gewerbebetriebe angesiedelt.

Es handelt sich um ein Wohnhaus im Sondereigentum auf einem Grundstück mit ausreichender Umgriffsfläche.

Die Grundrissgestaltung und die Wohnungsgröße des zu bewertenden Objektes sind für Paare bzw. Einzelpersonen geeignet.

Der Ausstattungsstandard ist einfache Qualität.

Angaben der Hausverwaltung

Die Hausverwaltung nach WEMoG (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz) wird von der Firma Hager Immobilienservice GmbH, Georg-Strobel-Str. 3A in 90489 Nürnberg Tel.: 0911/4009575 durchgeführt.

monatliches Wohngeld, laut Wirtschaftsplan 2024	153,00 € ohne Heizung
Gesamtversicherungssumme, lt. Angabe 14er Wert	63.600,00 Mark
Erhaltungsrücklage, zum 31.12.2023, Anteil SE-Nr. 5	31.100,05 € 1.516,15 €

Angaben zum Mietverhältnis

Das Bewertungsobjekt wird zum Bewertungszeitpunkt bewohnt.

Beginn des Mietverhältnisses laut Angabe Mieterin vor ca. 37 Jahren

Dauer des Mietverhältnisses unbefristet

Grundnettomiete	376,77 €/Monat
Betriebs- und Nebenkosten	102,00 €/Monat
Kaution, laut Angabe Mieterin	0,00 €

Wesentliche Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft

Laut Protokoll der ETV vom 06.06.24 wurde folgender Beschluss bei TOP 4 „Renovierung Treppenhaus und Finanzierung“ gefasst.

Beschlusstext

„Die Wohnungseigentümer beauftragen und bevollmächtigen die Verwaltung die Firma Damus mit der Sanierung des Treppenhauses im Namen und auf Rechnung der Eigentümergemeinschaft zu beauftragen. Die Kosten hierfür werden aus den Rücklagen entnommen. Vor Ausführung der Malerarbeiten sind durch eine Elektrofirma die Licht, Klingelschalter und die Deckenleuchten (LEDs) zu erneuern. Außerdem muss noch den Feuchtigkeitsschaden welchem vom Dach ausgeht behoben werden.

Anmerkungen

Für die Malerarbeiten wurden Angebote eingeholt. Fa. Seitz = 11.241,19 € - Fa. Damus = 10.932,91€ - Fa. Schöwitz = 15.466,14 € (alle incl. MwSt.).

Vor der Treppenhausrenovierung muss ein Schaden an der Dachentwässerung in Ordnung gebracht werden. Hierzu haben wir Termin mit einer Dachdeckerfirma in der KW23 abgesprochen.

Zusätzlich sind Elektroarbeiten notwendig. Neue Treppenlichtschalter und neue Deckenbeleuchtungen kosten laut Auskunft unseres Hauselektriker ca. 1.800,00 € brutto. In den Rücklagen sind zum 31.12.2023 ca. 31.000,00 € vorhanden.

Stimmeteiligung: 499 von 1000 Stimmen (Stimmgewichtsmodus: Miteigentumsanteile)

Abstimmergebnis: 499 Ja / 0 Nein / 0 Enthaltung

Verkündung: Der Beschluss ist zustande gekommen.“

Daraus ergeben sich nachfolgende feststehenden Kosten:

Sanierung des Treppenhauses	10.932,91 €
Schaden Dachentwässerung	noch unbekannt
Elektroarbeiten	1.800,00 € (evtl. ohne Arbeitszeit?)



Straßenansicht nach Süden



Straßenansicht nach Norden



Frontansicht



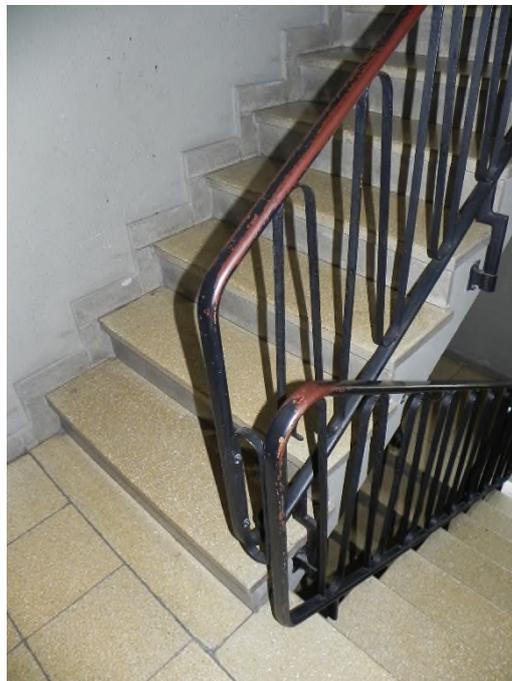
Zugangsweg Hauseingang



Hauseingangsbereich



Haustüre



Treppenhaus



Badezimmer



Küche



Keller