

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 168/24

Auszug aus dem

Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB über den Verkehrswert des **Wohngrundstückes, 3-Zimmer-Eigentumswohnung** und **Kfz-Stellplatz** in **90431 Nürnberg, Lenaustraße 8-14**

- AG / Grundbuch: Nürnberg / Sündersbühl
- Band / Blatt 106 / 2891
- Objekt: Flurstück Nr. 190/3 zu 2.860 m²
- Objektart: 3 Zimmer-ETW samt Keller
- Lage im Gebäude: Lenaustraße 10, 4. Obergeschoss, rechts
Aufteilungsplan Nr. 36
15,5/1.000 Miteigentumsanteil
- Baujahr: ca. 1978
- Wohnfläche: ca. 76 m²

- AG / Grundbuch: Nürnberg / Sündersbühl
- Band / Blatt 107 / 2948
- Objekt: Flurstück Nr. 190/3 zu 2.860 m²
- Objektart: Kfz-Stellplatz
- Lage im Gebäude: Tiefgarage
Aufteilungsplan Nr. 95
4,7/1.000 Miteigentumsanteil
- Baujahr: ca. 1978

Verkehrswert am 13.01.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)

Objekt 1	<u>250.000,00 €</u>
Objekt 2	<u>14.000,00 €</u>

Lage und Beschreibung der Grundstücke

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Mittelfranken
Ort:	Nürnberg, Kreisfreie Stadt
Ortsteil:	Eberhardshof
Einwohner:	ca. 526.091 (31. Dez. 2023)
Entfernung Zentrum:	ca. 3,7 km – Hauptmarkt
Entfernung Bundesstraße:	ca. 0,1 km – B8
Entfernung Autobahn:	ca. 0,6 km – A73 Anschlussstelle Jansenbrücke
Entfernung Bahnhof:	ca. 3,5 km – Bahnhof Nürnberg-Hbf.
Entfernung Flughafen:	ca. 7,5 km – Nürnberg Albrecht Dürer
öffentliche Verkehrsmittel:	ca. 0,1 km - Haltestelle (U-Bahn) Maximilianstraße
Nahversorger:	in unmittelbarer Nähe
Apotheken:	in unmittelbarer Nähe
Ärzte:	in unmittelbarer Nähe
Krankenhaus:	ca. 2,7 km entfernt – Klinikum Nürnberg Nord
Kinderkrippe/-garten:	ca. 1,4 km entfernt
Schulen:	ca. 1,4 km entfernt – Friedrich-Wanderer-Grundschule, weiterführende Schulen im Stadtgebiet
Bebauung im Umfeld:	Geschoßwohnungsbau
Flurstück Nr.:	190/3
Grundstücksgröße:	2.860 m ²
Grundstücksform:	annähernd rechteckig
Straßenfront:	ca. 86 m Lenaustraße
Mittlere Tiefe:	ca. 86 m Nordost-/Südwestachse
Mittlere Breite:	ca. 30 m Nordwest-/Südostachse
Topographie:	eben
Grenzverhältnisse:	Nordosten bebaute Nachbargrundstücke Südosten öffentlicher Raum, Lenaustraße Südwesten bebautes Nachbargrundstück Nordwesten bebaute Nachbargrundstücke
Einfriedung:	Nordosten Mauerwerkscheibe, Grenzbebauung Südosten offen, Grenzbebauung Südwesten Betonscheiben, Grenzbebauung Nordwesten Betonscheiben
Erschließung:	von der Lenaustraße
Bebauung:	Mehrfamilienwohnhäuser
Freiflächen:	Betonstein, Busch-/Pflanzwerk, Solitäräume

Das Grundstück wurde im Jahr 1979 einer Teilung nach § 8 WEG unterzogen, so dass sich das

- sich das Bewertungsobjekt 1 mit einem Miteigentumsanteil von 15,5/1.000 an Fl.Nr. 190/3 der Gemarkung Sündersbühl, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 36 gekennzeichneten Wohnung
- sich das Bewertungsobjekt 2 mit einem Miteigentumsanteil von 4,7/1.000 an Fl.Nr. 190/3 der Gemarkung Sündersbühl, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 95 gekennzeichneten Tiefgarage

darstellt.

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

Beschreibung des Gebäudes

Baujahr:	ca. 1978
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	verputzt/gestrichen
Dachform:	Flachdach
Aufbau:	Kellergeschoss Erdgeschoss 5 Obergeschosse
Beheizung:	Gas
Erschließung:	von der Lenastraße
Sonstiges:	Tiefgarage, Kelleraußentreppe

Das Gebäude stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Treppenhaus

Treppenhaus

Tür:	Zarge/Blatt Kunststoff, Glaseinlage
Fußboden:	Steinzeug
Wände:	verputzt/gestrichen
Decke	verputzt/gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Holzisolierglasfenster

Kellergeschoss

Flur

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

Kellerabteil

Das Kellerabteil konnte nicht besichtigt werden.

Wohnung SE Nr. 36

4. Obergeschoss, rechts

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden.

Gemäß Planunterlagen besteht die Wohnung SE Nr. 36 aus folgenden Räumlichkeiten:

Eingang
Bad/WC 1
Küche
Wohnen
Flur
Eltern
Bad/WC 2
Kind
Loggia

Tiefgarage SE Nr. 95

Tiefgarage

Zufahrt:	Metallrolltor
Fußboden:	Estrich
Wände:	Beton, gestrichen
Decke:	Beton, gestrichen
Belichtung/Belüftung:	Lüftung
Sonstiges:	Kennzeichnung Kfz-Stellplätze

Wohn-/Nutzfläche

Wohnung Nr. 36	
Eingang	3,15 m ²
Bad/WC 1	3,90 m ²
Küche	9,88 m ²
Wohnen	24,36 m ²
Flur	3,68 m ²
Eltern	16,06 m ²
Bad/WC 2	5,02 m ²
Kind	11,50 m ²
	<hr/>
	77,55 m ²
abzgl. Putz	-2,33 m ²
Loggia	1,26 m ²
Wohnfläche	<hr/>
	76,48 m ²
Wohnfläche gerundet	76,00 m²

Besondere Sachverhalte

Begehbarkeit

Das Bewertungsobjekt konnte nicht vollumfänglich besichtigt werden. Zum Ortstermin war weder der Gläubiger noch der Schuldner anwesend.

Der Zugang zu Wohnung wurde nicht gestattet.

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

Pläne / Flächen

Planunterlagen konnten nicht vollumfänglich recherchiert werden.

Vom Grundbuchamt wurden Pläne zur den Grundrissen Tiefgarage und Wohnung übermittelt. Die Planunterlagen stellen sich möglicherweise nicht im Maßstab dar.

Teilungserklärung

Gemäß Teilungserklärung vom 09.01.1979 wurden das Grundstück, Flurstück Nummer 190/3 zu 2.860 m² einer Teilung nach § 8 Wohnungseigentumsgesetz unterzogen. Das Miteigentum regelt sich auszugsweise wie folgt:

Die genaue Bezeichnung des gebildeten Wohnungs- und Teileigentum lautet jeweils, wobei die nachstehend angegebenen Miteigentumsanteile und Wohnungs- und Tiefgaragennummer jeweils einzusetzen sind:

- .../1000stel Miteigentumsanteil an Fl.Nr. 190/3 der Gemarkung Sündersbühl, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. ... gekennzeichneten Wohnung
- .../1000stel Miteigentumsanteil an Fl.Nr. 190/3 der Gemarkung Sündersbühl, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. ... gekennzeichneten Tiefgarage
- Miteigentumsanteil von 15,5/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr.°36
- Miteigentumsanteil von 4,7/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgarage Nr.°95

WEG

Dem Antragsteller / Antragsgegnerin wurde ein Fragebogen zu Instandhaltungsrücklagen, Beschlüssen über Sonderumlagen etc. übermittelt, welcher am 19.02.2024 wie folgt beantwortet wurde:

Objekt 1

- | | |
|--|----------------------|
| 1. Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft | keine weiteren Infos |
| 2. Es bestehen wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse | keine weiteren Infos |
| 3. Es wurden Sonderumlagen beschlossen, vor 3 Jahren | keine weiteren Infos |
| 4. Es bestehen keine Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum | |
| 5. Es bestehen Rückstände des Eigentümers bei der Gemeinschaft | keine weiteren Infos |
| 6. Zum monatlichen Hausgeld für die Wohnung | keine weiteren Infos |
| 7. Es bestehen ein Energieausweis nach EnEV / GEG | keine weiteren Infos |

Objekt 2

- | | |
|--|----------------------|
| 1. Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft | keine weiteren Infos |
| 2. Es bestehen wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse | keine weiteren Infos |
| 3. Es wurden Sonderumlagen beschlossen, vor 3 Jahren | keine weiteren Infos |
| 4. Es bestehen keine Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum | |
| 5. Es bestehen Rückstände des Eigentümers bei der Gemeinschaft | keine weiteren Infos |
| 6. Zum monatlichen Hausgeld | keine weiteren Infos |
| 7. Es bestehen ein Energieausweis nach EnEV / GEG | keine weiteren Infos |

Vorstehende Informationen wurden vom Antragsteller / Antragsgegnerin mitgeteilt, jedoch vom Sachverständigen nicht überprüft. Sie dienen lediglich der Information.

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

- Fragebogen vom 19.02.2025

Mängel/Schäden

Kellergeschoss

Treppenhaus Podest Putz-/Farbabplatzungen

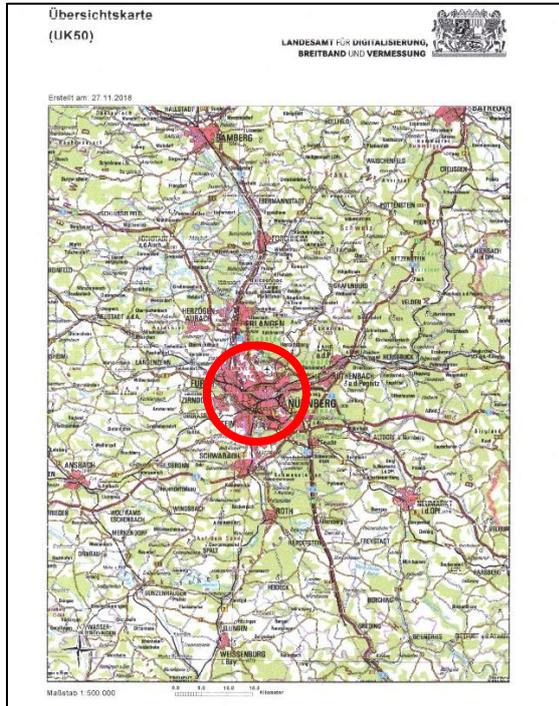
Tiefgarage

Tiefgarage Estrich Materialabplatzungen

Zubehör

Zu möglichen Zubehör kann keine Aussage getroffen werden.

Makrolage



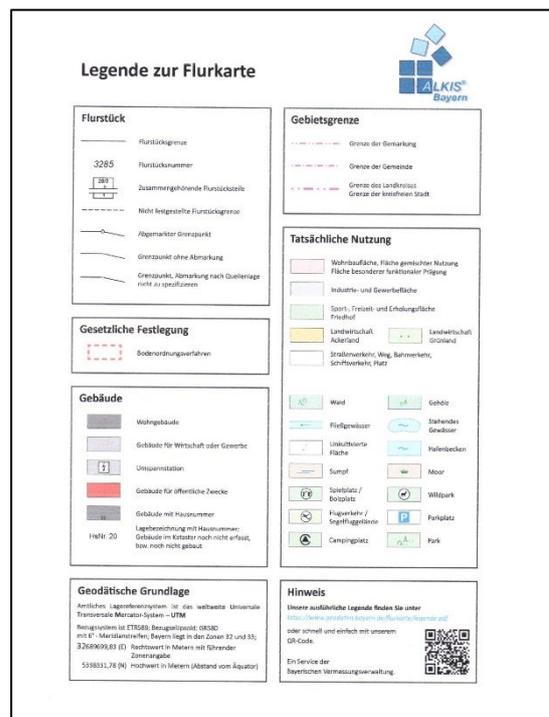
Mikrolage



Lageplan

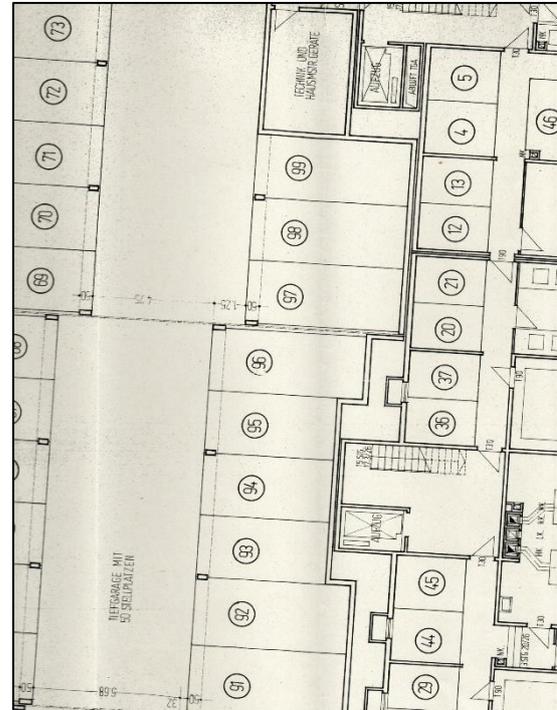
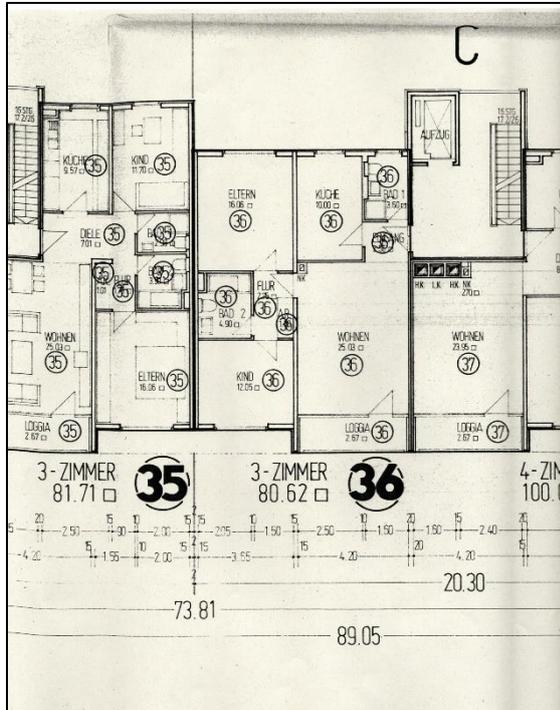


Legende



Objekt 1 – Wohnung - Grundriss – SE Nr. 36

Objekt 2 – Kfz-Stellplatz – SE Nr. 95





Lenaustraße



Ansicht Nordwest



Ansicht – Südost



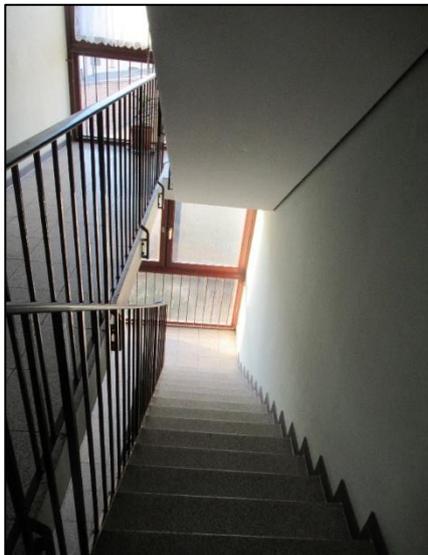
Ansicht - Nordwest



Nordwestlicher Grundstücksbereich



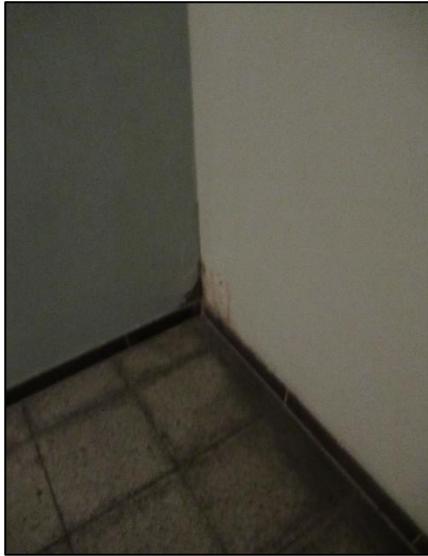
Hauseingang



Treppenhaus



Aufzug



Kellergeschoss – Putz- / Farbabplatzungen



Flur



Zugang – Wohnung – SE Nr. 36



Zufahrt - Tiefgarage



Tiefgarage



Materialabplatzungen



Kfz-Stellplatz – Sondereigentum Nr. 95