

# Auszug aus dem Gutachten

**Geschäftszeichen 9 K 169/24**

GA.-Nr. 107/2025

zum Zwecke  
der Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch im Rahmen  
eines Zwangsversteigerungsverfahrens für das Amtsgericht Nürnberg

## Verkehrswert

### Objekt

**3 - Zimmer – Eigentumswohnung Nr. 45  
Keller Nr. 45**

**90449 Nürnberg  
Kirchfarrnbacher Str. 2**



**EURO 230.000.--**

**Bewertungsstichtag: 11.03.2025**

## Grundstücksbezeichnungen

### Lagebezeichnung

90449 Nürnberg  
Kirchfarnbacher Str. 2

### Katasterbezeichnung

Gemarkung Großreuth bei Schweinau  
Flurstück Nr. 590/102                      1112 m<sup>2</sup>  
Flurstück Nr. 590/104                      977 m<sup>2</sup>  
Flurstück Nr. 590/111                      70 m<sup>2</sup>  
Flurstück Nr. 590/112                      120 m<sup>2</sup>  
Flurstück Nr. 590/113                      1456 m<sup>2</sup>  
Flurstück Nr. 590/28                      180 m<sup>2</sup>

## Grundstücksbeschreibung

### Lage

#### Makrolage

Nürnberg ist mit einem Einzugsbereich von 1,5 Millionen Einwohnern, der siebtgrößte deutsche Wirtschaftsraum und auch eine der wichtigsten Technologieregionen Deutschlands.

Die Halbmillionenstadt Nürnberg bietet eine leistungsfähige Infrastruktur, und durch die geozentrale Lage in Europa ist die traditionsreiche Handelsstadt Dreh- und Angelpunkt auch für die Expansionsmärkte in Osteuropa.

Nürnberg befindet sich im Schnittpunkt der wichtigsten europäischen Autobahnen und ist Knotenpunkt im kontinentalen Schienenverkehr.

Der Main-Donau-Kanal verbindet Nürnberg mit den Donau-Anrainer-Staaten.

Verkehrsflughafen Nürnberg mit sehr guten Flugverbindungen.

Zweitgrößte Stadt im Freistaat Bayern.

Kultur-, Sozial-, und Sporteinrichtungen einer Großstadt.

Stadtfläche ca. 18581 ha.

#### Mikrolage

Nürnberg – Kirchfarnbacher Straße liegt im statistischen Stadtteil 6  
- Westliche Außenstadt –.

Das Grundstück liegt im statistischen Bezirk 61 Gebersdorf.

Das Grundstück liegt ca. 7 km westlich vom Zentrum Nürnberg.

Die Grundstücke befinden sich innerhalb eines beschränkten Bereiches mit mehrgeschossigen Eigentumswohnungsanlagen, in den angrenzenden Gebieten Bebauung mit ein- zweigeschossigen Wohnbauten.

Die Kirchfarnbacher Straße ist eine Wohnstraße und mündet weiterführend in die Gebersdorfer Straße. Die Gebersdorfer Straße bildet eine der Hauptverkehrsachsen in Richtung Osten und Westen und mündet im Westen in die Rothenburger Straße mit Anbindung an die Südwesttangente.

Die Verkehrsanbindung mit dem Auto ist gut, bis zur Südwesttangente nur ca. 1,5 km und weiterführend somit Anschluss an das überregionale Straßennetz.

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in näherer Umgebung.

Süden:                      Neumühlweg

Westen:                      Kirchfarnbacher Straße mit gegenüberliegender  
                                    Bebauung

Norden:                      bebaute Grundstücke

Osten:                      Garagenhof und bebaute Grundstücke

Gesamteindruck:                      mäßige Lagekategorie

## Gebäudebeschreibung

### Art der Aufbauten, Baujahr

Auf den beiden Grundstücken stehen zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 25 Wohnungen und Kellerräumen.

Diese Gebäude wurden mit Teilungserklärung vom 09.04.1974/13.08.1974 in Eigentumswohnungen aufgeteilt.

Die weitere Beschreibung bezieht sich nur auf das Gebäude Kirchfarrnbacher Str. 2 in dem die Wohnung liegt.

Das Gebäude wurde voll unterkellert, 6-geschossig, mit Penthaus und Flachdach errichtet, Baujahr lt. Energieausweis 1975.

Die Wohnung Nr. 45 liegt im 4. Obergeschoss rechts mit Belichtungen zur Nordost- und Südostseite.

Zur Wohnung gehört der Kellerraum mit Nr. 45 bezeichnet.

Das Gebäude verfügt über eine Aufzugsanlage.

Das Gebäude befindet sich in einem mittleren Zustand.

Größere Ersatzinvestitionen wurden lt. Inaugenscheinnahme von außen wie folgt durchgeführt:

Erneuerung der Fenster

Fassadensanierung, Vollwärmeschutz

Aufzugsrenovierung (2009 Erneuerung der Steuerungsanlage)

Flachdachsanieung lt. Auskunft der Hausverwaltung 2023

Es existiert leider keine Aufstellung über durchgeführte Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum.

### Baubeschreibung

**An dieser Stelle der Hinweis, dass eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen nicht möglich war, sondern nur eine Außenbesichtigung.**

**Über den Gebäudezustand im Innenbereich können keine Angaben gemacht werden.**

### **Gebäude allgemein**

|                             |                                                                                                                             |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudenutzung:             | Wohnzwecke                                                                                                                  |
| Baujahr:                    | 1975 (lt. Energieausweis*)                                                                                                  |
| Konstruktionssystem:        | Mauerwerkbau*                                                                                                               |
| Außenwände:                 | massiv, Vollwärmeschutz*                                                                                                    |
| Kellerwände:                | massiv nach statischen Erfordernissen*                                                                                      |
| Decken:                     | Massivdecken*                                                                                                               |
| Dach:                       | Flachdach*                                                                                                                  |
| Hauseingang:                | Hauseingang Aluminiumtüre mit Drahtspiegelglas, Klingel-/Sprechanlage, einfaches Vordach, Briefkastenanlage im Außenbereich |
| Fenster:                    | isolierverglaste Kunststofffenster*, Rollläden*                                                                             |
| Keller:                     | ?                                                                                                                           |
| Heizung:                    | Strom, (Nachstrom), Strom-Mix lt. Energieausweis*                                                                           |
| Treppenhaus:                | Belichtung über Milchglas Elemente, Wände mit Reibputz, Boden Kunststeinbelag, Betontreppe mit Kunststeintrittstufen        |
| Aufzugsanlage               | Aluminiumgeländer mit Holzhandlaufgeländer Bj. 1976, 2009 Steuerung erneuert, 5 Personen, 375 kg Traglast                   |
| Gemeinschaftseinrichtungen: | ?                                                                                                                           |

**Baulicher Zustand****Gemeinschaftseigentum**

Der allgemeine Gebäudezustand ist als normal aufgrund des Gebäudealters zu bezeichnen, Reparaturstau ist nicht gegeben.

**Sondereigentum**

Kann nicht beurteilt werden.

**Bezüglich des tatsächlichen Innenzustandes der Gebäude werden keine weiteren Abzüge vorgenommen, da dieses Risiko vom Sachverständigen nicht abgeschätzt werden kann, aufgrund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung. Dieses Risiko muss vom Erwerber individuell eingeschätzt werden.**

**Bauzahlen****Wohnfläche**

Die Berechnung der Wohnfläche wurde aus der übergebenen Wohnflächenberechnung lt. Teilungserklärung übernommen.  
Die Wohnfläche beträgt 88,33 m<sup>2</sup>.

**Wohnfläche lt. übergebener Berechnung in der Teilungserklärung**

| <b>Wohnfläche lt. Berechnung</b> |                        |                |
|----------------------------------|------------------------|----------------|
| <b>Wohnung Nr. 45</b>            | <b>4. Obergeschoss</b> |                |
| Angaben in m                     |                        | m <sup>2</sup> |
| Windfang und Flur                |                        | 10,74          |
| Küche                            |                        | 9,65           |
| Kind                             |                        | 9,47           |
| Eltern                           |                        | 16,2           |
| Wohnen                           |                        | 22,80          |
| Bad/WC                           |                        | 5,34           |
| WC                               |                        | 1,89           |
| Abstellraum                      |                        | 1,28           |
| Balkon                           | Gesamtfläche           | 10,96          |
| <b>Wohnfläche</b>                |                        | <b>88,33</b>   |

Im Rahmen von Wohnflächenermittlungen werden i.d.R. die Balkonflächen maximal mit 50 % berücksichtigt

**Für die weiteren Berechnungen wird eine Wohnfläche von 82,85 m<sup>2</sup>, inkl. einem 50 % Anteil des Balkons, unterstellt.**

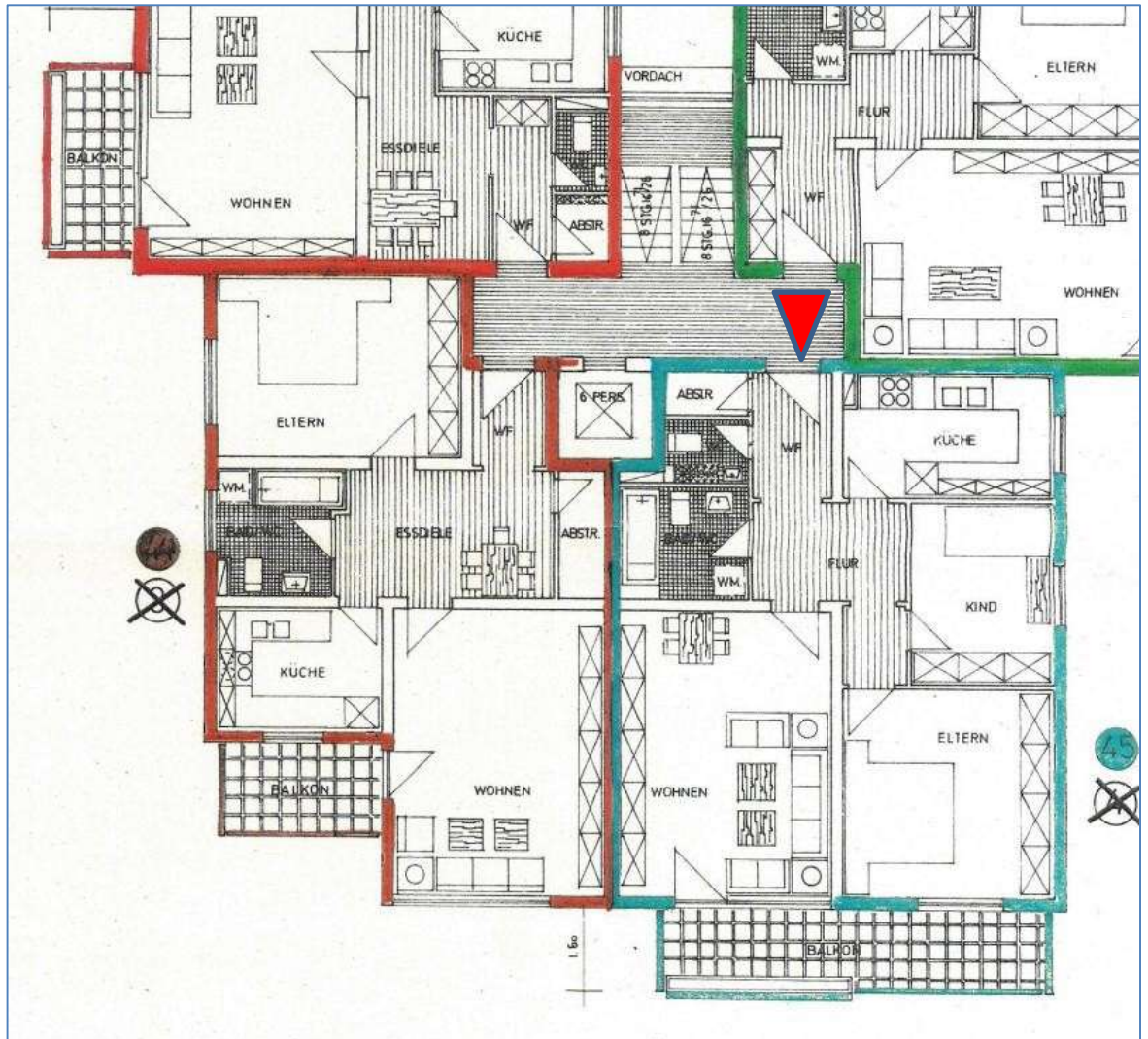
## Grundriss

### 3 - Zimmer-Wohnung Nr. 45 mit Balkon (lt. Aufteilungsplan)

Windfang, Flur, Küche, Kind, Eltern, Wohnen, Bad/WC, WC extra, Abstellraum, Balkon

Lt. vom Grundbuchamt übergebenen Aufteilungsplänen,  
Wohnung Nr. 45 blau umrandet angelegt

(zur Maßentnahme nicht geeignet)



## Kellergeschossgrundriss

Lt. vom Grundbuchamt übergebenen Aufteilungsplänen,  
Keller Nr. 45, blau umrandet angelegt

(zur Maßentnahme nicht geeignet)

