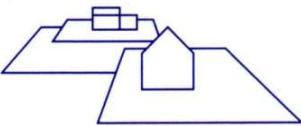


Norbert Bauernschmidt

von der Industrie- und Handelskammer Nürnberg
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken.



Immobilienwirt (Dipl.-VWA Freiburg)
Fachwirt in der Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft (IHK)

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
Kirchfarrnbacher Str. 2

Katasterbezeichnung

Gemarkung Großeuth bei Schweinau

Flurstück Nr. 590/102	1112 m ²
Flurstück Nr. 590/104	977 m ²
Flurstück Nr. 590/111	70 m ²
Flurstück Nr. 590/112	120 m ²
Flurstück Nr. 590/113	1456 m ²
Flurstück Nr. 590/28	180 m ²

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 – Kirchfarrnbacher 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 Kirchfarrnbacher 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: Kirchfarrnbacher 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)

Flachdachsanierung 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 Aluminiumtür mit Drahtspiegelglas,
Klingel-/Sprechanlage, einfaches Vordach,
Briefkastenanlage im Außenbereich

Fenster:

isolierverglaste Kunststofffenster*, Rollläden*

Keller:

?

Heizung:

Strom, (Nachtstrom), Strom-Mix lt. Energieausweis*

Treppenhaus:

Belichtung über Milchglas Elemente,

Wände mit Reibeputz, Boden Kunststeinbelag,
Betontreppe mit Kunststeintrittstufen

Aluminiumgeländer mit Holzhandlaufgeländer

Aufzugsanlage

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 durchgeföhrten 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 m².

Wohnfläche lt. übergebener Berechnung in der Teilungserklärung

Wohnfläche lt. Berechnung	
Wohnung Nr. 45	4. Obergeschoss
	Angaben in m
	m ²
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
Wohnfläche	88,33

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

Für die weiteren Berechnungen wird eine Wohnfläche von 82,85 m², inkl. einem 50 % Anteil des Balkons, unterstellt.

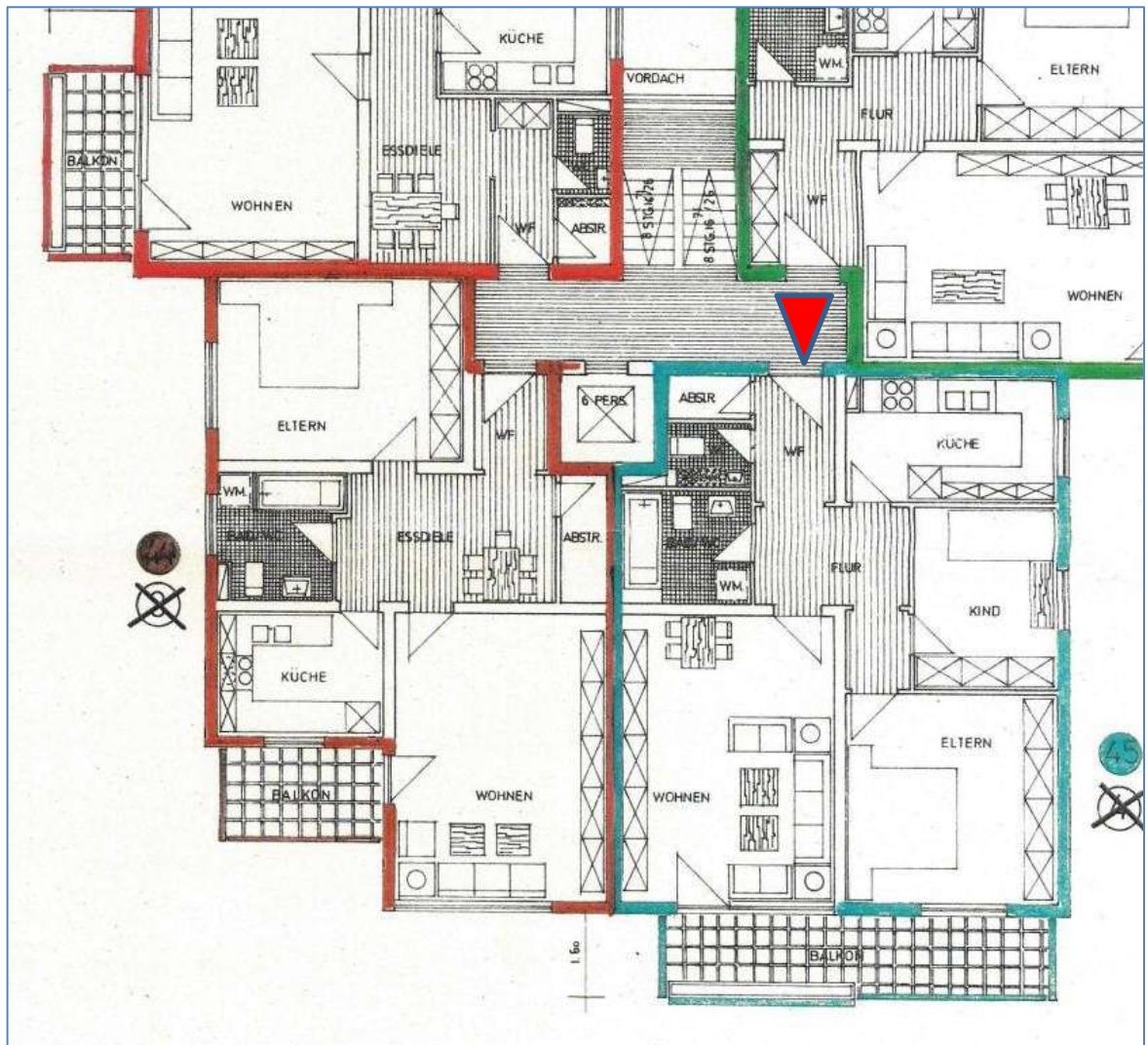
Grundriss

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)



Kellergeschosgrundriss

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

(zur Maßentnahme nicht geeignet)

