

Martin Hofmann

Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH)
Dipl. Betriebswirt (FH)



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

Reinhard Hofmann

Dipl. Sachverständiger (DIA)
Dipl. Immobilienwirt (VWA)

Ostring 7, 90530 Wendelstein
Tel.: 09129/90280, Fax: 09129/5866
Email: sv_hofmann@t-online.de
Gutachten 202313-1
30. April 2024

KURZEXPOSÉ ZUM GUTACHTEN im Teilungsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Nürnberg 9 K 172/23

Bewertungsobjekt
Mehrfamilienwohnhaus
Krellerstr. 7, 90489 Nürnberg
Flst. 109/11 der Gemarkung Gärten b. Wöhrd



Nord-Ost-Ansicht

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 1. Juli 2023

2.200.000 €

Grundstücksgröße	330 m ²		
Nutzung	Mehrfamilienwohnhaus mit 15 Wohnungen mit ca. 970 m ² Wfl.		
Wohnung 1	EG, links	vermietet	ca. 83 m ² Wfl.
Wohnung 2	EG, mitte	vermietet	ca. 28 m ² Wfl.
Wohnung 3	EG, rechts	vermietet	ca. 64 m ² Wfl.
Wohnung 4	1. OG, links	vermietet	ca. 75 m ² Wfl.
Wohnung 5	1. OG, mitte	vermietet	ca. 60 m ² Wfl.
Wohnung 6	1. OG, rechts	Leerstand	ca. 64 m ² Wfl.
Wohnung 7	2. OG, links	Leerstand	ca. 78 m ² Wfl.
Wohnung 8	2. OG, mitte	Leerstand	ca. 59 m ² Wfl.
Wohnung 9	2. OG, rechts	vermietet	ca. 67 m ² Wfl.
Wohnung 10	3. OG, links	vermietet	ca. 79 m ² Wfl.
Wohnung 11	3. OG, mitte	vermietet	ca. 63 m ² Wfl.
Wohnung 12	3. OG, rechts	vermietet	ca. 66 m ² Wfl.
Wohnung 13	DG, links	vermietet	ca. 72 m ² Wfl.
Wohnung 14	DG, mitte	vermietet	ca. 52 m ² Wfl.
Wohnung 15	DG, rechts	vermietet	ca. 60 m ² Wfl.
Gesamtfläche			ca. 970 m² Wfl.
Mieteinnahmen	marktübliche Sollmiete	9,52 €/m ²	9.238 €/mtl. 110.856 €/p.a.
Istmieten	Die Mieten liegen zwischen 4,32 €/m ² bis 10,71 €/m ² . Die durchschnittliche Miethöhe beträgt 6,79 €/m ² . Der Underrent beträgt zur Zeit 21.192 € p. a..		
Betriebskosten	Bei den Mietverträgen sind überwiegend Betriebskostenpauschalen vereinbart, und 1 x eine Betriebskostenvorauszahlung sowie 1 x eine Inclusivmiete (bei einem gekündigten Mietverhältnis).		
Erschließungszustand	voll erschlossen, abgerechnet und bezahlt		
Baujahr/Denkmalsschutz	Ursprüngliches Baujahr um 1901, Wiederaufbau nach Kriegsschäden um 1951. Das Gebäude weist Stilmerkmale des Historismus auf, steht jedoch nicht unter Denkmalsschutz.		
Konstruktionsart	zweiseitig angebauter Massivbau, voll unterkellert Das Dachgeschoss ist ausgebaut, der Spitzboden ist nicht ausgebaut und wird als Trockenboden genutzt, Bodenabteile sind nicht vorhanden. Geschosse: KG + EG + 1. OG + 2. OG + 3. OG + DG + Spitzboden		
Lage	Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Rennweg. Die Infrastruktur im Quartier ist sehr gut. Mehrere Gymnasien, die Fachhochschule und die Universität befinden sich in der Nähe. Die Innenstadt ist in noch fußläufiger Entfernung erreichbar, die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist hervorragend. So liegen die U-Bahnhaltestellen Rennweg und Rathenauplatz (U 2) sowie die Straßenbahnhaltestellen Stresemannplatz und Rathenauplatz (Linie 8) nur wenige Gehminuten entfernt. Die anliegenden Straßen sind Anliegerstraßen mit mäßigem Anwohnerverkehr und somit für innerstädtische Verhältnisse ruhig.		
Gebäudezustand	Das Gebäude befindet sich in einem baujahrsgemäß guten Instandhaltungszustand. Über den Ansatz der Restnutzungsdauer hinausgehende Bauschäden waren nur in geringem Umfang festzustellen. Die Wohnungen wurden im Zuge von Mieterwechseln hinsichtlich der Sanitär- und Innenausstattung modernisiert. Bei der Elektroinstallation sind, soweit feststellbar, verschiedene Brennstellen und Steckdosen noch zweiadrig, teilweise sind noch offene Sicherungstafeln mit Drehsicherungen verbaut. Bei der Dacheindeckung waren einige lose bzw. ausgebrochene Ziegel festzustellen, eine Nachschau- und eine punktuelle Nachbesserung ist erforderlich. Auch die Flaschnerarbeiten an der Fassade (Dachrinne, Fensterbretter) benötigen einen Unterhaltsanstrich bzw. eine Erneuerung.		

Beheizt werden die Wohnungen mit Elektroinfrarotheizungen (7x), mit Gasetagenheizungen (5x) und auch noch mit Gaseinzelöfen (3x). Die Infrarotheizungen gelten vom Stromverbrauch her als unwirtschaftlich, die Gaseinzelöfen sind überaltert und am Ende ihrer Nutzungsdauern. Um den energetischen Zustand und die Wirtschaftlichkeit zu verbessern, ist mittel- bis langfristig der Einbau einer zentralen Heizungsanlage erforderlich.

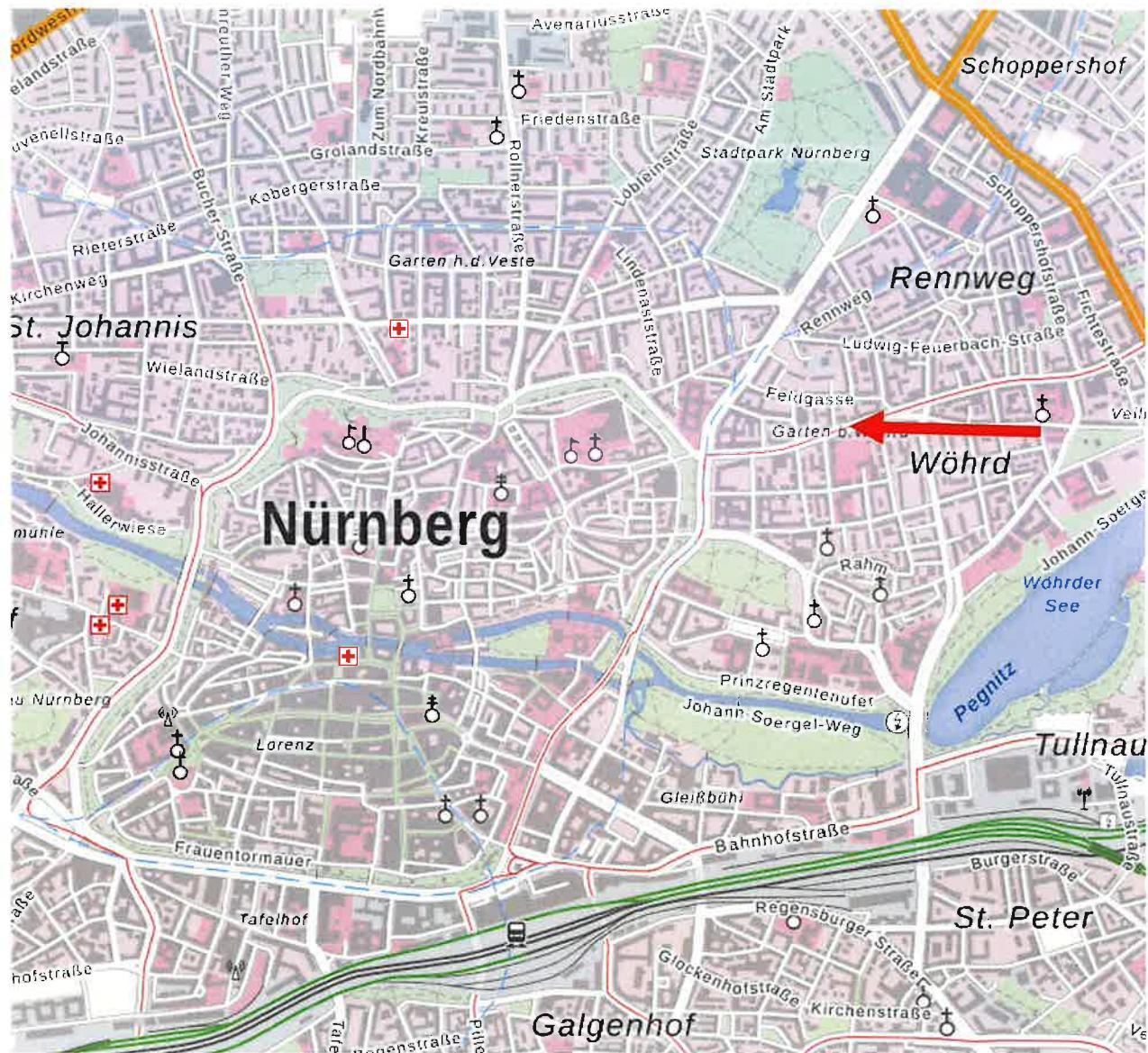
Grundrissqualifizierung

Die Wohnungen links und rechts weisen jeweils gefangene Zimmer auf. Nachteilig sind die fehlenden Balkone im EG und DG. Bei den linken und rechten Wohnungen bestehen natürliche Belüftungsmöglichkeiten aller Wohnräume, eine Querlüftung ist möglich, bei den mittleren Wohnungen bestehen nur ausreichende Belüftungsmöglichkeiten. Die Belichtung und Besonnung ist gut bei den Wohnungen links und rechts, bei den mittleren Wohnungen aufgrund der Nordost- bzw. Nordwestorientierung nur ausreichend.

Hinweis zum Umwandlungsverbot

Am 1.6.2023 wurde in Bayern für 50 Städte und Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes die Umwandlung von Miet- zu Eigentumswohnungen unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt. Diese Verordnung stellt ein Umwandlungsverbot dar und gilt für Mietshäuser mit mehr als zehn Wohnungen. Sie ist befristet bis zum 31.12.2025. Zum Bewertungsstichtag waren deswegen noch keine Auswirkungen am Markt erkennbar.

Stadtplanausschnitt mit Lageeinzeichnung



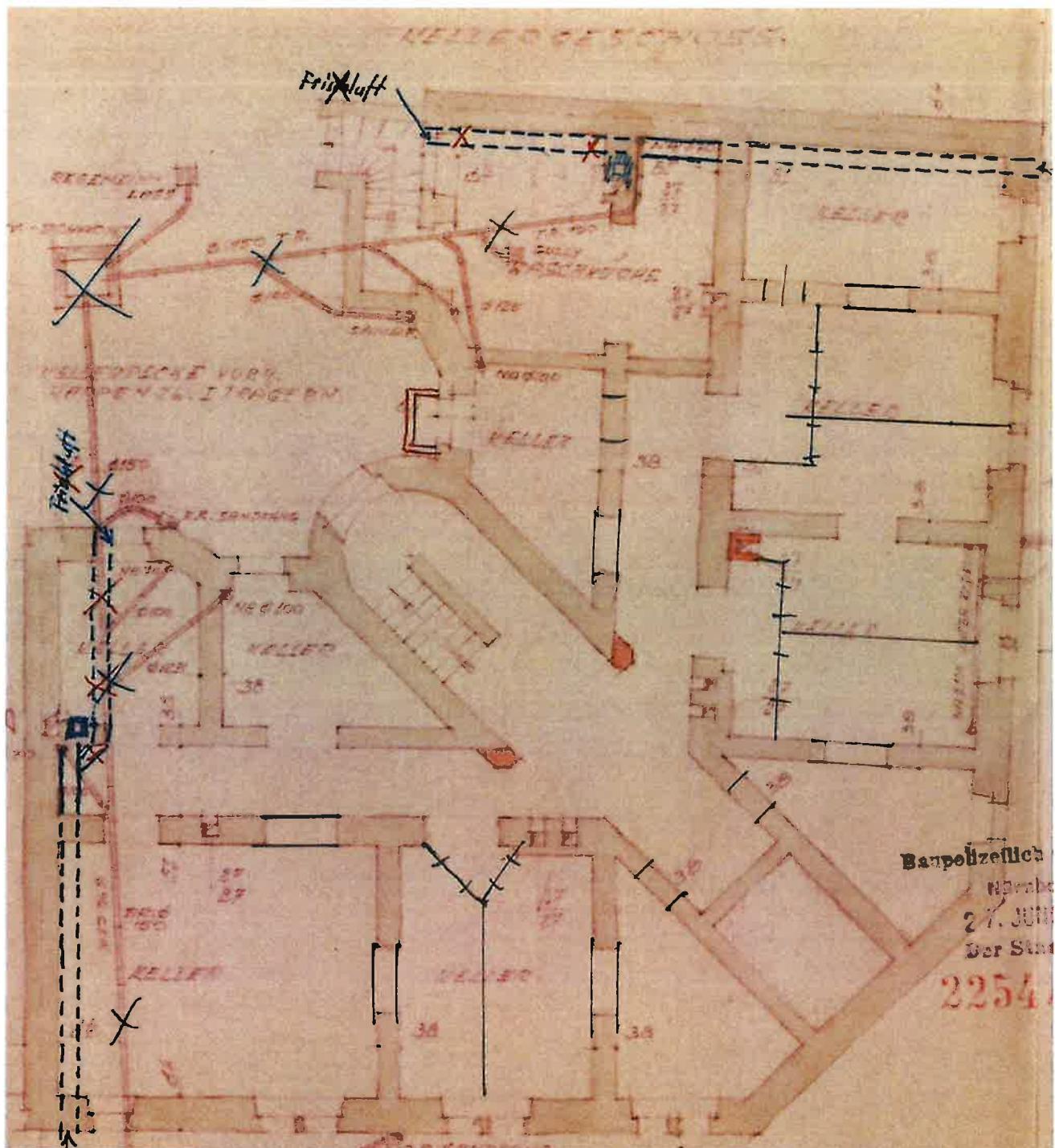
© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Auszug aus dem Katasterkartenwerk ca. M 1 : 1000 mit Objekteinzeichnung

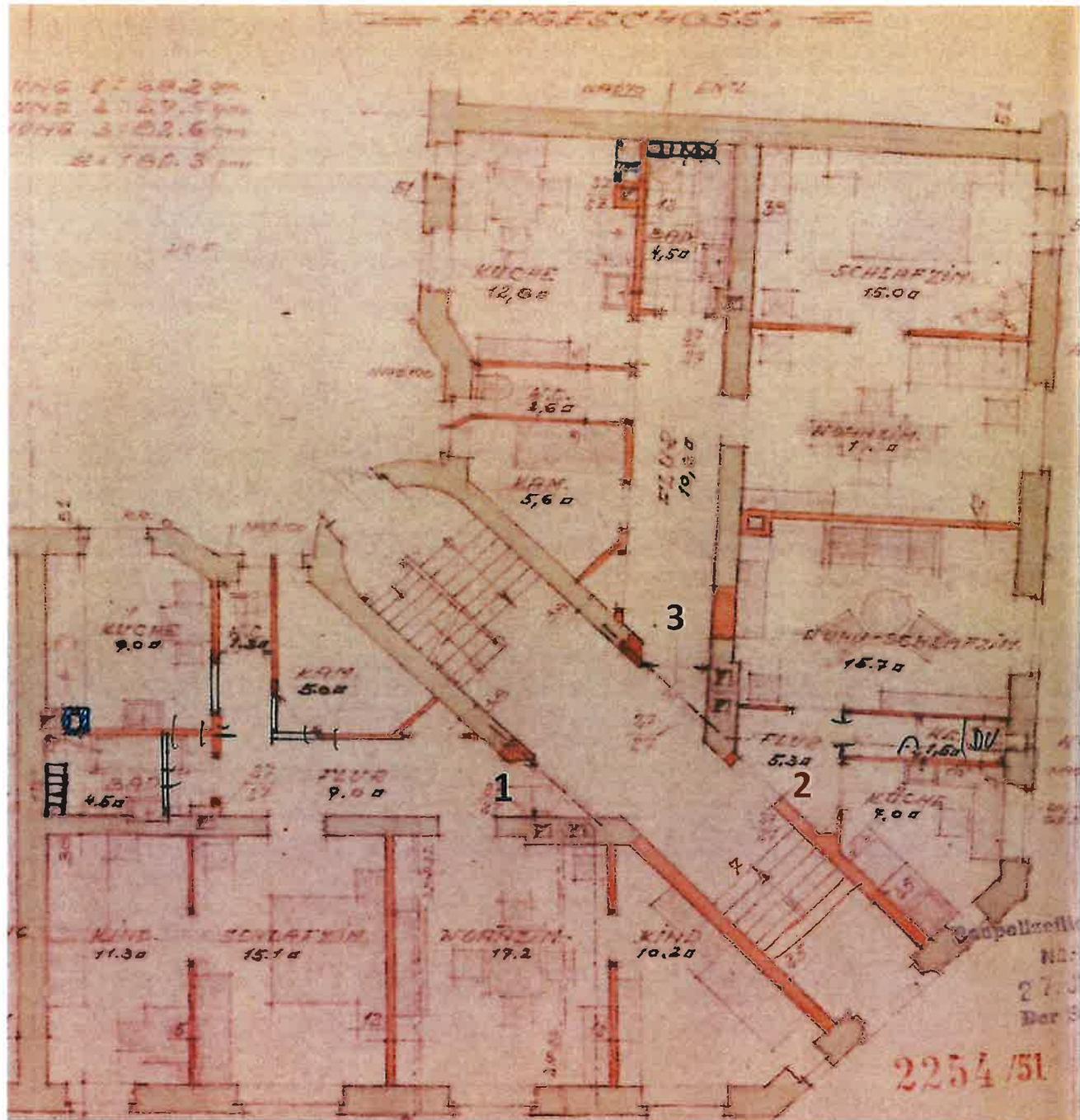


Baupläne
mit Skizzierung der baulichen Änderungen, unmaßstäblich aus M 1 : 100

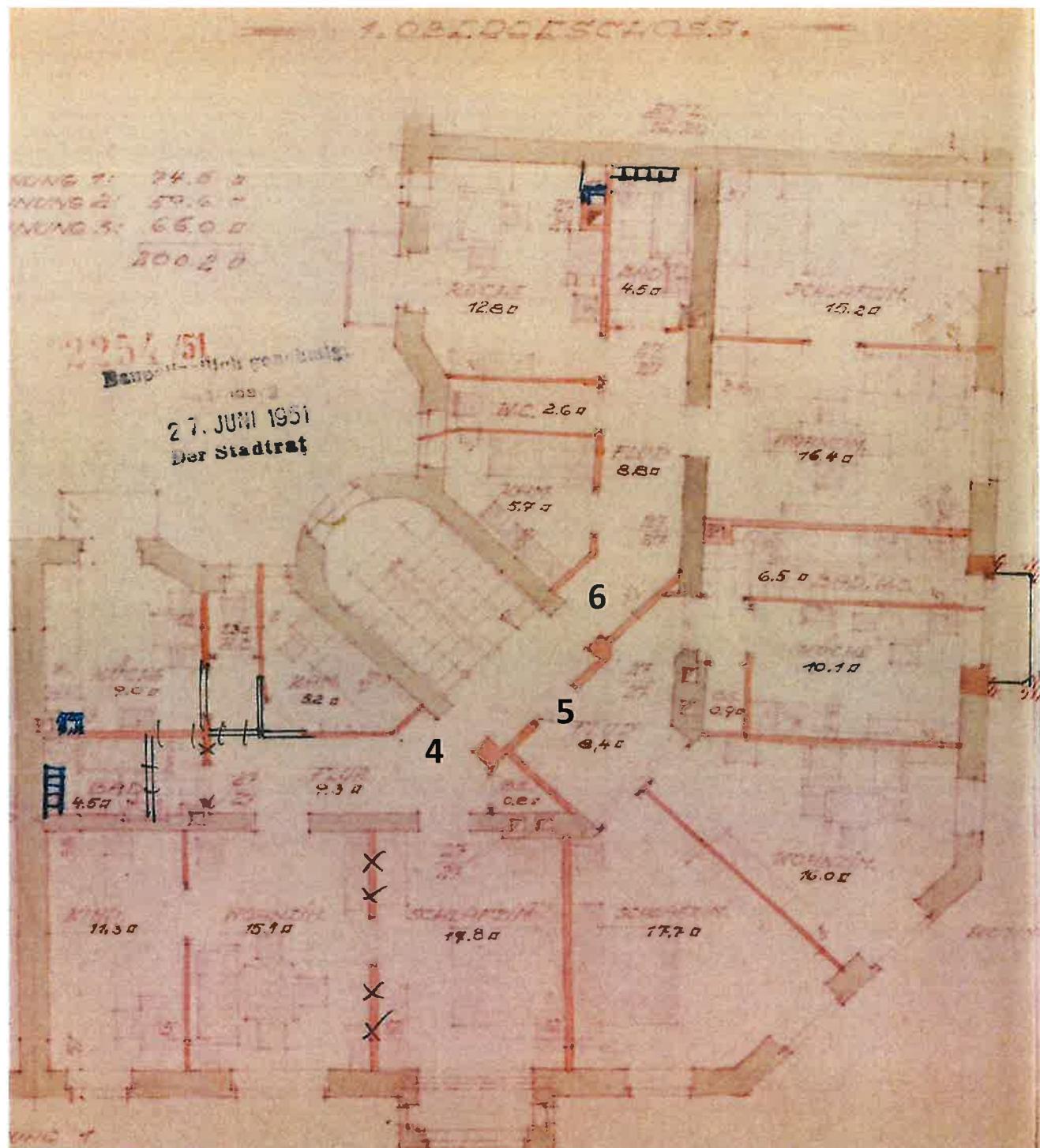
Grundriss KG



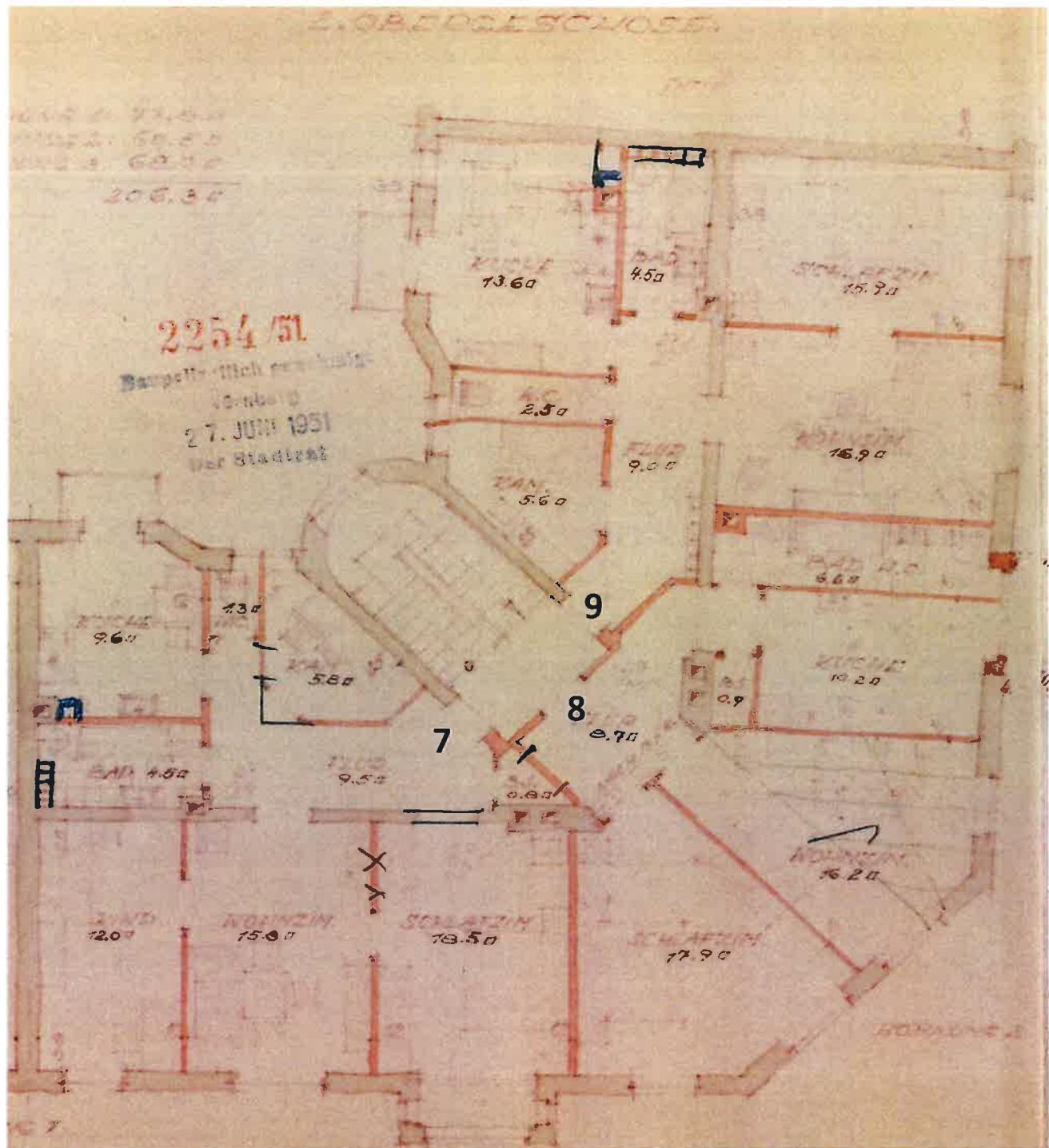
Grundriss EG



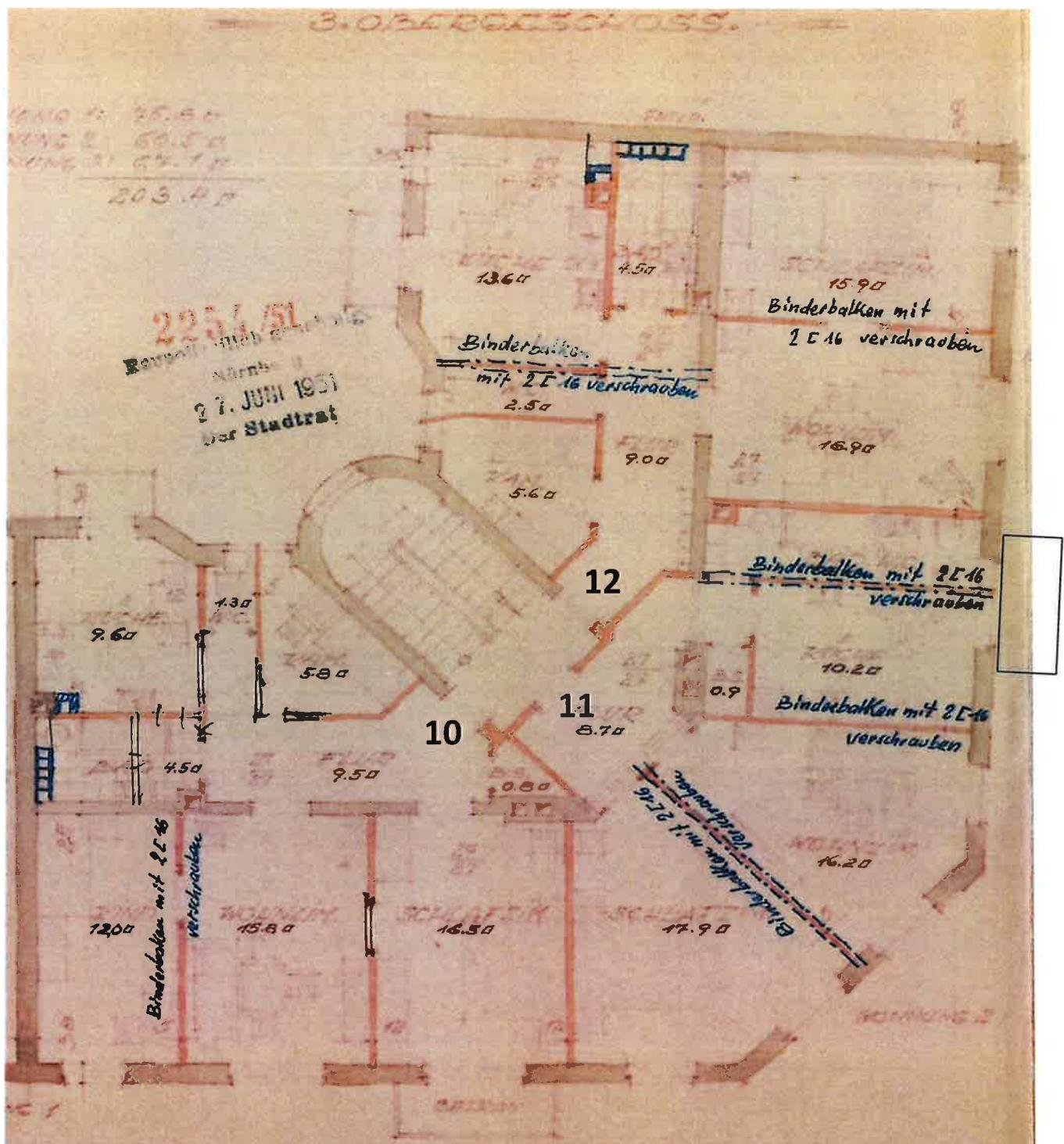
Grundriss 1. OG



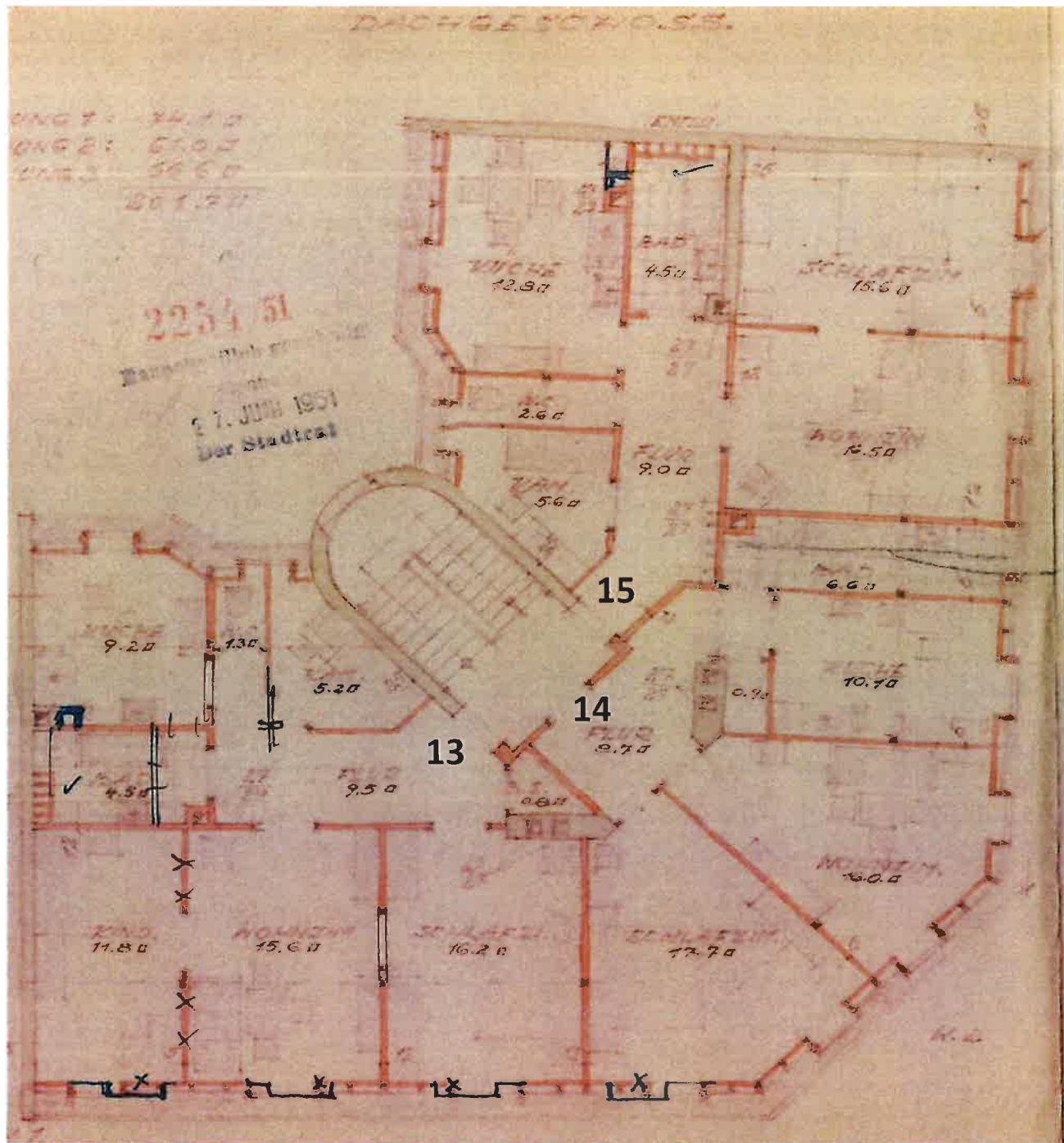
Grundriss 2. OG



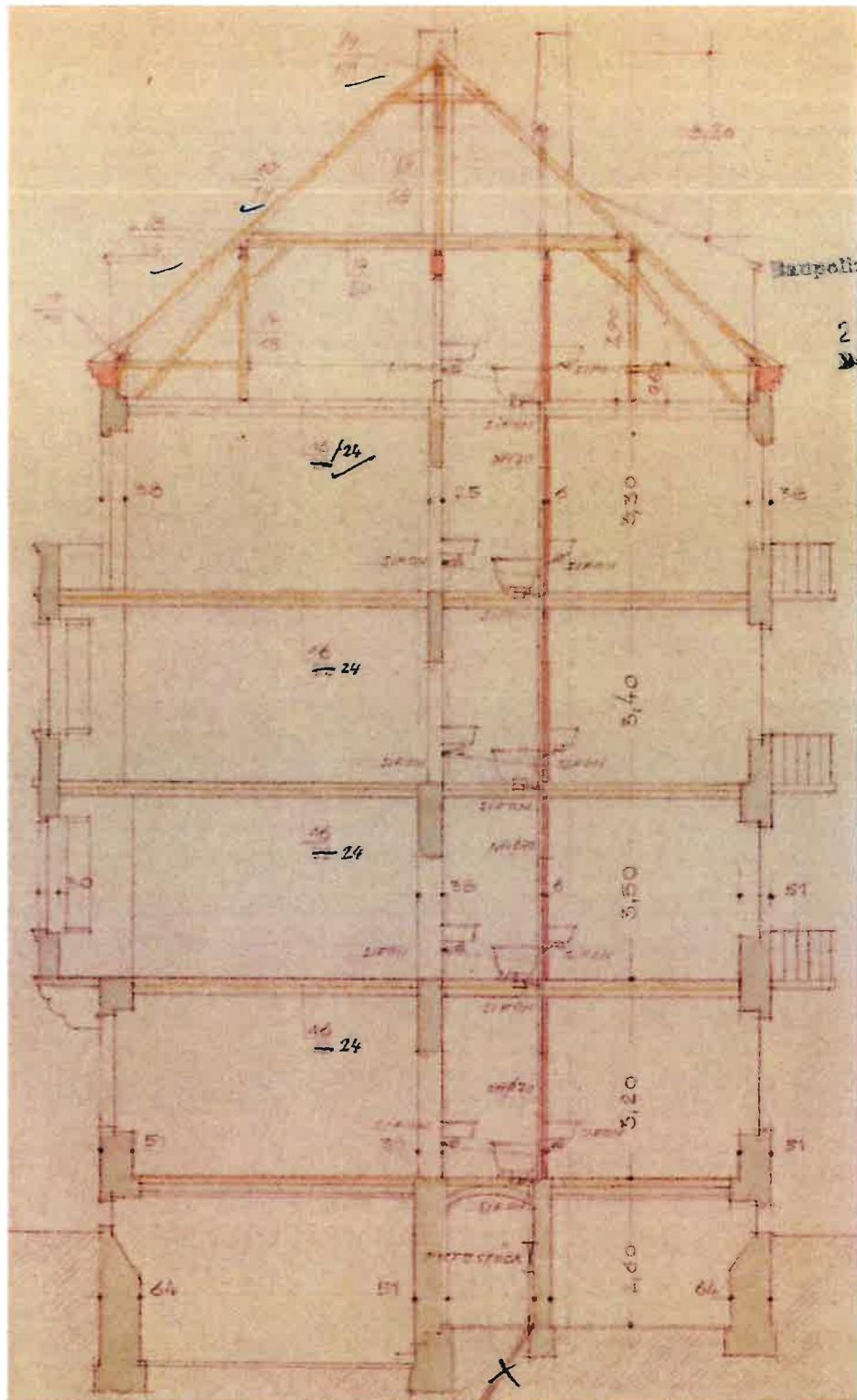
Grundriss 3. OG



Grundriss DG



Schnitt



Fotoserie

Außenaufnahmen

Ostansicht



Nordansicht



Südwestansicht (hofseitig)



Hof



Hauseingang (hofseitig)



Hauseingang (straßenseitig)



Innenaufnahmen Treppenhaus

Eingangsbereich



Treppe EG > KG



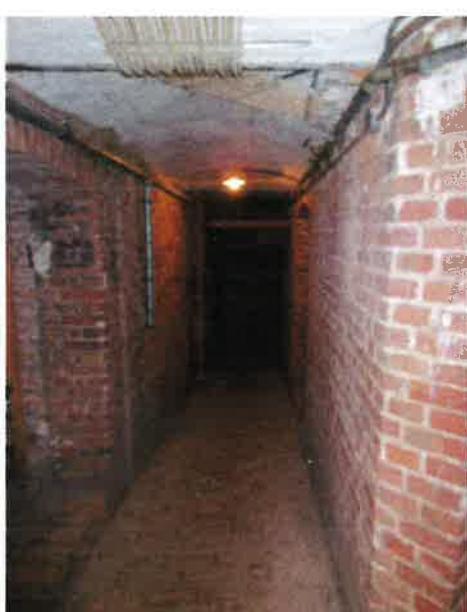
Geschosstreppe



Treppe DG > Dachboden



Innenaufnahmen KG
Kellerflur



früherer Waschraum



Innenaufnahmen EG, z. B. Whg. 1, links

Bad



Küche



Innenaufnahmen EG, z. B. Whg. 2, mitte

Flur



Bad



Innenaufnahmen EG, z. B. Whg. 3, rechts

Wohnzimmer



Toilette



Innenaufnahmen 1. OG, z. B. Whg. 4, links

Flur



Bad



Innenaufnahmen 1. OG, z. B. Whg. 5, mitte

Flur



Bad



Innenaufnahmen 1. OG, z. B. Whg. 6, rechts

Küche



Toilette



Innenaufnahmen 2. OG, z. B. Whg. 7, links

Wohnzimmer



z. B. Whg. 8, mitte

Bad



Innenaufnahmen 2. OG, z. B. Whg. 9, rechts

Wohnzimmer



Toilette



Innenaufnahmen 3. OG, z. B. Wohnung 10, links

Küche



Bad



Innenaufnahmen 3. OG, z. B. Wohnung 11, mitte

Wohnzimmer



Bad



Innenaufnahmen DG, z. B. Wohnung 13, links

Wohnzimmer



Bad



Innenaufnahmen DG, z. B. Wohnung 14, mitte

Wohnzimmer



Bad



Innenaufnahmen DG, z. B Wohnung 15, rechts

Küche



Bad



Dachboden

