



KURZBESCHREIBUNG ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das Objekt
Sperlingstraße 9 in Nürnberg
Sondereigentum Nr. 6



Art	Wohnhaus mit zehn Wohneinheiten im Sondereigentum
Objekt	Wohnung samt Keller – Sondereigentum Nr. 6
Ort	Sperlingstraße 9 in 90459 Nürnberg
Gemarkung	Gibitzenhof
Flurnummer	70/176
Grundstücksgröße	660 m ²
Baujahr	1910
Miteigentumsanteil	88,2 / 1.000 laut Grundbuchauszug vom 08.05.2024 67,7 / 1.000 laut Nachtragsbeurkundung vom 14.03.2005
Wohnfläche	ca. 47 m ²

VERKEHRSWERT zum Stichtag 05.06.2024

100.000,00 €

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient lediglich der Kurzinformation. Das Originalgutachten kann beim Amtsgericht Nürnberg unter dem Geschäftszeichen 9 K 174/23 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 Sperlingstraße ist eine innerörtliche Erschließungsstraße und liegt ca. 1.000 m Luftlinie vom Dianaplatz und dem Frankenschnellweg entfernt. Am Dianaplatz befindet sich der Verkehrsknotenpunkt im Süden Nürnbergs.

Die Sperlingstraße beginnt im Norden an der Schwabenstraße und endet im Süden in der Sperberstraße/Frankenstraße.

Es sind nur eingeschränkt Parkmöglichkeiten vorhanden. Es sind keine ausreichenden Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe gegeben.

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

- Siemensstraße mit der Straßenbahn 5 D ca. 100 Meter nördliche Luftlinie entfernt,
- Nürnberg Markgrafenstraße mit den Buslinien 51, 58 und 65, ca. 190 Meter südliche Luftlinie entfernt,

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

Die nächst gelegene Grundschule befindet sich am Herschelplatz 1.

Zuschnitt / Form / Maße /

Das Grundstück Sperlingstraße 9 ist mit einer Eigentumswohnanlage (E + III + D) mit insgesamt zehn Wohnungseinheiten bebaut.

Die Bebauung des Wohnhauses ist eine Grenzbebauung zu den Anwesen Sperlingstraße 11. Die Bebauung der Garagen sind eine Grenzbebauung zu den FINr. 70/122, FINr. 70/51 und FINr. 70/29.

Der Gebäudezugang befindet sich im Westen der baulichen Anlage.

Das Bewertungsgrundstück ist im Westen quadratisch, im Osten in einem 45 Grad Winkel abgekröpft.

Die Grundstücksgrenze ist im Norden ca. 26 Meter, im Nordosten ca. 18 Meter, im Südosten ca. 42 Meter und im Westen ca. 20 Meter lang.

Das Grundstück ist plan und hat laut Grundbuchauszug eine Fläche von 660 m².

Beschreibung der Außenanlagen

Das Grundstück ist hauptsächlich mit Mauern (Grenzbebauung zum Anwesen Sperlingstr. 11 im Süden sowie Grenzbebauung der Garagen im Südosten zu den FINr. 70/122, 70/51 und 70/29) umfriedet. Das Grundstückseinfahrtstor ist ein 2-flügeliges Metalltor mit Innenfüllung in der Aufteilung 2/3 und 1/3.

Der Hauseingangsbereich liegt direkt am Gehweg der Sperlingstraße.

Der Innenhof ist mit Kleinkopfsteinpflaster belegt. Hier befindet sich ein Stellplatz für Fahrräder. Die Zufahrt zu den Garagen ist zum Teil mit Rasensteinen und Betonsteinen belegt. Auf Höhe der Garagen ist die Verkehrsfläche mit Split befestigt. Es gibt 5 Garagen mit 2-flügeligen Garagentoren aus Holz in unterschiedlicher Ausfertigung. Im Norden des Grundstücks sind 2 PKW-Stellplätze und ein Mülltonnenstellplatz vorhanden.

Die Außentreppe in das Kellergeschoss besteht aus zehn Betonstufen. Im Podest des Kellerzuges befindet sich ein Entwässerungsgully. Bei der Kellertür handelt es sich um eine Brandschutztür.

Die Außenanlagen sind zum Teil gärtnerisch gestaltet.

Gebäudebeschreibung

Es handelt sich um eine Eigentumswohnanlage (E + III + D) mit insgesamt zehn Sondereigentumseinheiten. Pro Etage jeweils 2 Wohneinheiten.

Die bauliche Anlage ist voll unterkellert. Vom Keller besteht ein Außenzugang über eine Außentreppe aus Beton mit zehn Stufen in den Hof. Der Kellerabgang war verschlossen und somit nicht zugänglich.

Das Dachgeschoss ist ausgebaut. Der Zugang zum Spitzboden ist mit Inventargegenständen verstellt. Der Spitzboden ist im Bereich der Sparren optisch gesehen wärmedämmend. Art und Güte der Dämmung ist unbekannt. Der Spitzboden steht weitestgehend leer.

Der Hauseingang befindet sich im Westen an der Frontseite des Gebäudes und ist zwei Stufen erhöht. Der Eingangsbereich ist mit 10-12 cm² Fliesen belegt. Die Wände sind in 2/3 Höhe grün gefliest mit leichten Jugendstilansätzen. Der Zugang zum Garten und Keller ist 3 Stufen tiefer.

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

Die Fensteröffnungen des Treppenhauses sind 2-flügelige Sprossenfenster aus Holz mit einem Kippfenster als Oberlicht. Das Holz ist stark verwittert und die Fenster haben einfaches Bauglas.

Die Balkone befinden sich an der Nordseite des Gebäudes, ein Balkon ist an der Westseite angebracht. Es handelt sich dabei um eine Stahlkonstruktion, feuerverzinkt und von der baulichen Anlage bautechnisch getrennt.

Baujahr	ca. 1910	
Außenwände	massives Mauerwerk	
Decken	vermutlich Stahlbeton (EG) und Fehlböden	
Fassade Frontseite	Sandstein im Bereich des Erdgeschosses mit einem Sandsteinsims Erker im ersten und zweiten Obergeschoss aus Sandstein Rest verputzt und gestrichen	
Fassade Rückseite	teilweise Wärmedämmverbundsystem (WDS) Sockel gestrichen und farblich abgesetzt Rest verputzt und gestrichen	
Dach	Dachform	Satteldach, teilweise Schneefanggitter vorhanden
	Eindeckung	Biberschwanzziegel
	Wärmedämmung	im Bereich der Sparren vorhanden, Art und Güte nicht bekannt

Kamine	überwiegend saniert, optischer Eindruck
Dachentwässerung	feuerverzinktes Blech gestrichen
Haustüre	einflügelig, Metalltür mit Glasausschnitt im Mittelteil
Treppenhaus	Wände verputzt und gestrichen, im unteren Bereich grüner Ölschutzanstrich, der erheblich abgestoßen ist Treppe Podesttreppe aus Holz mit Holzgeländer und Holzwanen, Holzstufen verschlissen
Aufzug	kein Aufzug vorhanden
Elektroinstallation	Überprüfung ist angeraten
Heizung	nicht bekannt
WW-Versorgung	nicht bekannt
Fernsehempfang	Breitbandkabelfernsehen, ergänzt durch Satellitenfernsehempfang

Wohnungsausstattung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im 2. Obergeschoss, im Treppenhaus links, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet.

Die Wohnung war beim Ortstermin nicht zugänglich.

Laut den vorliegenden Grundrissen handelt es sich um eine Zweizimmerwohnung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer, WC, Flur, Balkon und Kellerraum.

Ursprünglich war der Wohnung Nr. 6 ein weiteres Zimmer zugeordnet, das mit der Nachtragsbeurkundung zur Teilungserklärung vom 14.03.2005 der Wohnung Nr. 5 übertragen wurde.

Der Zugang zum Balkon erfolgt über die Küche.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Sondernutzungsrecht

Es besteht ein Sondernutzungsrecht an der Garage, im Lageplan bezeichnet mit Nr. 2.

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 (1910). Es sind nachhaltige Renovierungen und Modernisierungen notwendig. Diese setzen sich schwerpunktmäßig wie folgt zusammen:

Gemeinschaftseigentum:

- Schönheitsreparaturen Treppenhaus / Eingangsbereich
- Treppensanierung – Abnutzung
- Reparaturen und Anstrich Fassade - Abplatzungen beim Sandstein Sockel im Eingangsbereich rechts
- Erneuerung der Fenster im Treppenhaus (verwittert und nur Bauglas)
- Wohnungstüren
- Elektro- und Gasleitungen - Verlauf nicht nachvollziehbar
- Erneuerung Heizung (Alter unbekannt)

Die oben aufgeführten Maßnahmen sind, wie bereits dargelegt, eine grobe Kostenschätzung und werden daher pauschal angesetzt mit

150.000,00 €

Anteil nach MEA (Miteigentumsanteil):
150.000,00 € / 1.000 x 67,7 = 10.155,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach MEA ~ **10.000,00 €**

Gesamteindruck

Das Bewertungsobjekt liegt im südlichen Teil von Nürnberg in einem Wohngebiet.

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

Der Gesamteindruck ist einfach mit erkennbarem Modernisierungsbedarf.

Angaben der Hausverwaltung

Die Hausverwaltung nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz) wird von der Firma Dettling Deutsche Immobilien Treuhand GmbH & Co. KG durchgeführt. (Insolvenzverfahren am 04.12.2023 eröffnet.)

Es wird darauf hingewiesen, dass die Hausverwaltung dem Sachverständigen keine Unterlagen zur Wertermittlung zur Verfügung stellte. Die benötigten Unterlagen und Informationen wurden teilweise von einer Miteigentümerin der Wohnanlage zur Verfügung gestellt.

monatliches Wohngeld nicht bekannt

Gesamtversicherungssumme keine Information vorhanden

Instandhaltungsrücklage, zum 31.12.2020,
laut Jahresabrechnung 2020 einer Miteigentümerin 62.446,14 €

Angaben zum Mietverhältnis

Das Bewertungsobjekt ist zum Bewertungszeitpunkt bewohnt.

Wesentliche Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft

Keine bekannten, aktuellen Beschlüsse.



Hausansicht Frontseite



Hausansicht



Balkon Wohnung 6



Garagen



Einfahrt Hof



Treppenaufgang



Fenster im Treppenhaus



Haustüre Bewertungsobjekt



Spitzboden