



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Das Amtsgericht Nürnberg weist darauf hin, dass die Sachverständigen zur Objektauskunft nicht befugt sind!

Geschäftszeichen: 9 K 188/24

Auszug aus dem **Verkehrswertgutachten**

des oben genannten Sachverständigen über den Verkehrswert nach § 194 BauGB für die **2-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, WC und Flur im DG sowie Kellerabteil im KG**, gem. Aufteilungsplan Nr. 10

Peter-Henlein-Straße 19, 90443 Nürnberg, Fl.-Nr. 3/14, Gemarkung Steinbühl

Wertermittlungsstichtag: 27.06.2025

Qualitätsstichtag: 27.06.2025

Verkehrswert: 129.000,00 € (miet-/lastenfrei)

Grundbuchdaten:

AG Nürnberg, Grundbuch von Steinbühl, Blatt 4983 (Wohnungsgrundbuch)

9,5/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 3/14, Peter-Henlein-Str. 19, Gebäude- und Freifläche zu 200 m², verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung samt Kellerraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 10.

Lagebeschreibung:

Das Bewertungsobjekt ist in der Peter-Henlein-Straße gelegen. Die Peter-Henlein-Straße ist in beide Fahrtrichtungen befahrbar, asphaltiert, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist am Straßenrand bzw. auf Längsparkstreifen möglich.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden mit vier Vollgeschossen und teils ausgebauten Dachgeschossen. In der näheren Umgebung sind in den Erdgeschossflächen auch Ladenflächen vorhanden. Direkt im Osten grenzt an das Bewertungsobjekt ein Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und Satteldach an. Weiter ist im Westen des Bewertungsobjektes eine Baulücke vorhanden.

Gebäudebeschreibung und Außenanlagen:

Bauweise: Massivbau;

Baujahr: Ursprüngliches Baujahr nicht bekannt;
ca. 1957/58 - Wiederaufbau;

Veränderungen: Soweit ersichtlich keine wesentlichen Veränderungen;

Aufteilung in Wohnungseigentum: Gemäß Teilungserklärung vom 01.02.1993;

Beschreibung Gemeinschaftseigentum:

Fundamente/

Gründung: Beton oder Vergleichbares;

Außenfassade: Verputzt und gestrichen; Sockel teils mit Fliesenbelag; im Sockelbereich sind Putzschäden vorhanden; die erdgeschossige straßenseitige Fassade ist mit Fliesen verkleidet; straßenseitig sind im 1., 2. und 3. OG Balkone vorhanden, die Balkonbrüstungen sind, soweit ersichtlich, mit gestrichenen Platten verkleidet;



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Außenwände:	Mauerwerk oder Vergleichbares;
Dachkonstruktion:	Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl; Dacheindeckung mit Betondachsteinen oder Vergleichbarem; straßenseitig sind Gauben vorhanden, welche mit Kupfer verkleidet sind;
Dachentwässerung:	Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer;
Geschossdecken:	Vermutlich Massivdecken;
Treppen/-haus:	Das Treppenhaus verfügt über massive Treppenläufe mit Kunststeinbelag; gestrichenes Metallgeländer; Wände verputzt und gestrichen; Kunststofffenster mit Isolierverglasung in der Außenwand;
Fenster:	Soweit ersichtlich Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Fensterbänke außen aus Metall; an einigen Fenstern im EG sind Außenjalousetten angebracht;
Keller:	Grundsätzlich verfügt der Keller über einen Betonboden oder Vergleichbares; verputzte Wände mit altem Anstrich, der Putz ist hier abgestoßen, teils ist der Putz auch schadhaft; im Flur im Keller sind die Stromzähler aufgehängt; an Decken und Wänden verlaufen teils Leitungen und Wasserrohre und Abwasserrohre; der Zugang zum Keller erfolgt vom Treppenhaus über eine Treppe mit Betonstufen;
Hauseingang	<p>Der Zugang zum Treppenhaus des Wohnhauses erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über ein niedriges Eingangspodest und die Hauseingangstüre als Aluminiumelement mit Drückergarnitur und Zylinderschloss sowie einer Isolierverglasung; links der Hauseingangstüre ist das Klingeltableau mit 12 Klingeltastern gegeben; weiter ist links und rechts der Hauseingangstüre in die Wand eine Briefkastenanlage mit jeweils fünf Briefkästen eingelassen;</p> <p>Ein weiterer Zugang zum Treppenhaus ist von der erdgeschossigen Durchfahrt möglich, hier ist eine Aluminiumtüre mit Drückergarnitur und Zylinderschloss sowie Türschließer gegeben; bei der Durchfahrt zum Innenhof ist straßenseitig ein doppelflügeliges Holztor gegeben, weiter ist rückwärtig ein doppelflügeliges Tor mit Metallrahmen mit vermutlich Füllelementen aus beschichteten Spanplatten vorhanden, hier ist eine Drückergarnitur mit Buntbartschloss gegeben; beide Tore verfügen jeweils über ein Oberlicht;</p>
Elektroinstallation:	Standardmäßiger Hausanschluss, Klingelanlage, Türsprechanlage;
Heizung/Warmwasser:	Wird in den Wohnungen direkt erzeugt;
Außenanlagen:	Rückwärtig ist ein kleiner Innenhof vorhanden, dieser ist erreichbar durch ein doppelflügeliges Tor straßenseitig und ein weiteres doppelflügeliges Tor rückwärtig zum Innenhof. Der Innenhof verfügt über eine mit alten Betonsteingartenplatten befestigte Fläche, die Gartenplatten liegen uneben, es wächst Gras aus den Fugen. Weiter ist eine kleine Grünfläche mit einer Wiese sowie diversem Bewuchs im Grenzbereich vorhanden. Wandseitig sind an der Außenfassade des Wohnhauses



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Fahrradständer angebracht. Weiter sind Mülltonnen im Bereich des Innenhofs aufgestellt.
Zum benachbarten Grundstück Fl.-Nr. 3/34 bzw. Fl.-Nr. 3/13 ist keine Einfriedung vorhanden, zum Grundstück Fl.-Nr. 3/19 ist eine Wand vorhanden, diese ist begrünt.

Energieausweis/

energetischer Zustand:

Ein Energieausweis vom 18.02.2019 (gültig bis 17.02.2029) liegt vor. Dieser wurde auf Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergiebedarf von 191,0 kWh/(m²a) sowie ein Primärenergiebedarf von 228,5 kWh/(m²a) zu entnehmen. Energieträger ist Erdgas E, Strom-Mix.

Der energetische Zustand entspricht der Baujahresklasse. Außer den Kunststoffenstern mit Isolierverglasung wurden keine weiteren verbessernden Maßnahmen augenscheinlich festgestellt.

Befund:

- Das Wohnhaus befindet sich zusammenfassend in einem baujahrestypischen Zustand. An der Fassade sind giebelseitig und rückwärtig im Sockelbereich diverse Putzschäden vorhanden.
- Straßenseitig sind oberhalb der Briefkästen kleinere Schmiereisen an der Fassade vorhanden.

Beschreibung Sondereigentum:

Grundriss:

Die 2-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, WC und Flur ist im Dachgeschoss gelegen. Das Wohnzimmer ist nach Süden, zur Peter-Henlein-Straße gelegen. Das Schlafzimmer und die Küche sind nach Norden, zum Innenhof ausgerichtet. Das Bad und das WC sind innenliegend.

In Anlage sind die vorhandenen Aufteilungspläne beigelegt.

Abweichend zum vorhandenen Aufteilungsplan handelt es sich nicht um eine 3-Zimmerwohnung mit in den Wohnraum integrierter Küche, Bad, WC und Flur, sondern um eine 2-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, WC und Flur.

Größe:

Die Wohnfläche wurde gemäß Aufmaß wie folgt ermittelt:

Wohnzimmer	ca.	15,36	m ²
Schlafzimmer	ca.	13,89	m ²
Küche	ca.	10,18	m ²
Bad	ca.	2,25	m ²
WC	ca.	0,45	m ²
Flur	ca.	5,03	m ²
Wohnfläche	rd.	47,2	m²

Ausstattung:

Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Fensterbänke aus überzogener Spanplatte; gemäß Prägung in der Scheibe stammen die Fenster vermutlich aus dem Jahr ca. 1997;



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Türen:	Gestrichene Holztürlblätter, gestrichene Stahlzargen, durchschnittliche Drückergarnituren; Wohnungseingangstüre als Metalltürelement mit Drückergarnitur und Zylinderschloss (Mehrfachverriegelung);
Böden:	Wohnzimmer und Schlafzimmer mit Laminatboden, ansonsten sind die Böden gefliest;
Wände:	Massive Innenwände mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen; im Wohnzimmer ist die Außenwand mit Holzpaneele verkleidet, ebenso mit gleicher Paneele die Decke und Dachschräge;
Decken:	Mit Deckenpaneelen verkleidet; im Bad mit Gipskarton oder Vergleichbarem verkleidet, gespachtelt und gestrichen;
Sanitär:	Duschbad mit emaillierter Duschbadewanne (das Email ist an einer Stelle abgestoßen) mit Einhebelmischer und Brauseschlauch, Waschbecken mit Einhebelmischer; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest; mechanische Abluft; nicht beheizt; WC mit Stand-WC und Aufputzspülkasten; Boden gefliest; Wände ca. 1,20 m hoch gefliest, darüber Wände und Dachschräge mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen; wandseitig ist hier ein Aufputzstromsicherungskasten vorhanden; mechanische Abluft; Raumhöhe maximal ca. 1,93 m;
Elektro:	Soweit ersichtlich durchschnittliche Elektroausstattung, abgesichert über Schaltautomaten, FI-Schalter ist vorhanden; Sicherungskasten auf Putz im WC; elektrischer Haustüröffner, Türsprechanlage; Rauchmelder sind vorhanden, der Rauchmelder im Schlafzimmer wurde jedoch abgebaut;
Heizung/Warmwasser:	Im Wohnzimmer ist ein Ofen Fabrikat Oranier vorhanden, dieser wird mit Gas betrieben; weiter ist in der Küche ein Gasofen vorhanden; nach Angabe ist der Gasofen in der Küche nicht funktionsfähig; Warmwassererzeugung über Elektrodurchlauferhitzer im Bad, weiterer Elektrodurchlauferhitzer unter der Spüle in der Küche;
Balkon:	Nicht vorhanden;
Kellerabteil:	Das Kellerabteil gem. Aufteilungsplan Nr. 10 ist, wie im Aufteilungsplan dargestellt, vorhanden; das Kellerabteil ist zum Flur und zum Nachbarabteil mittels Holzlattenrost abgeteilt, weiter sind gemauerte Außenwände vorhanden, hier ist der Putz schadhafte; Tür des Kellerabteils als Holzlattenrost mit Vorhängeschloss abschließbar;
Befund:	<ul style="list-style-type: none">- Die Wohnung befindet sich zusammenfassend in einem durchschnittlichen Zustand.- Von der Vertreterin des Mieters wird angegeben, dass das Warmwasser in der Küche nicht ordnungsgemäß warm wird. Weiter, dass der Gasofen in der Küche nicht funktionsfähig ist.- Der Rauchmelder im Schlafzimmer ist abgebaut.



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Mieter:

Das Bewertungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag vermietet. Der Mieter wird im Gutachten nicht namentlich genannt, der Mieter wird dem Gericht mitgeteilt.

Dem Sachverständigen wurde ein Nutzungsvertrag für möbliertes Wohnen zum vorübergehenden Gebrauch nach § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB übergeben.

Der Nutzungsvertrag wurde am 23.06.2022 geschlossen.

Gemäß vorliegendem Nutzungsvertrag ist Mietobjekt die Wohnung, möbliert, 2 Zimmer, für max. 2 Personen, in der Peter-Henlein-Straße 19, 4. OG rechts, in 90443 Nürnberg. Die monatliche Miete beträgt 850,00 € inkl. Nebenkostenpauschale, zzgl. Strom und Gas. Gemäß Nutzungsvertrag wurde eine Kautions in Höhe von 1.900,00 €, einmalig bei Einzug, vereinbart, ob die Kautions geleistet wurde, ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Das Mietverhältnis wird auf unbestimmte Zeit vereinbart, wurde jedoch zunächst befristet für den Zeitraum 23.06.2022 bis 31.08.2022.

Beurteilung:

- Es handelt sich um eine mäßige Wohnlage in Nürnberg gemäß der Kartierung im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses Stadt Nürnberg.
- Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild ist durchschnittlich.
- Das Erscheinungsbild des Gemeinschaftseigentums ist zusammenfassend durchschnittlich.
- Die Ausstattung der Wohnung wird, bezogen auf das Baujahr, als durchschnittlich beurteilt.
- Die Grundrisslösung der zu bewertenden Wohnung ist noch durchschnittlich. Ein Balkon ist nicht vorhanden.
- Der Gesamtzustand wird als durchschnittlich beurteilt.
- Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit für das Bewertungsobjekt sind gut.
- Die Möglichkeiten für den Verkauf werden zusammenfassend als noch durchschnittlich beurteilt.



Ansicht von Süden



Ansicht von Norden



Hauseingang



Treppenhaus



Durchfahrt



Innenhof

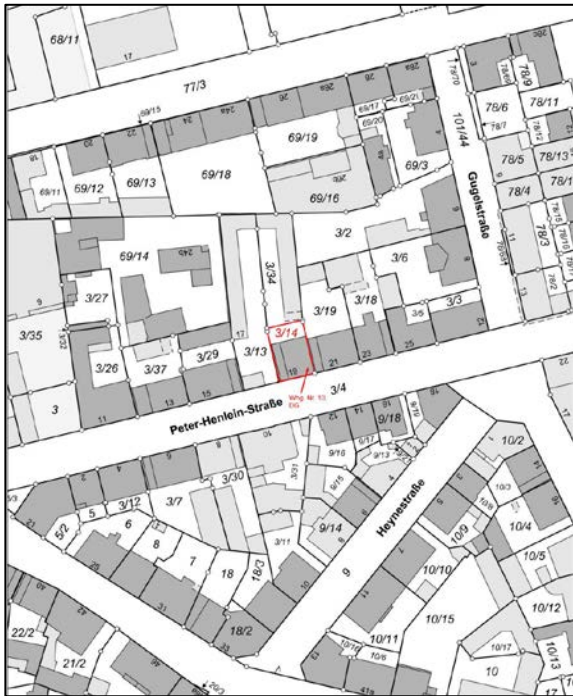


Sachverständigenbüro Bär

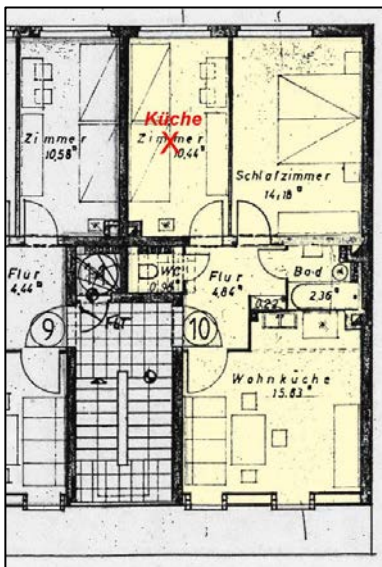
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

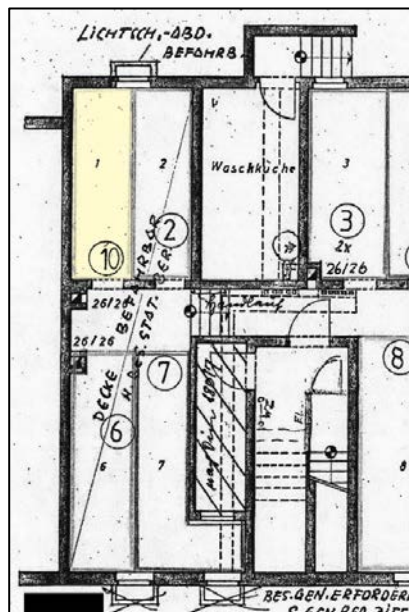
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



Lageplan



Grundriss Wohnung Nr. 10, DG



Grundriss Kellerabteil Nr. 10, KG

Hinweis:

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Nürnberg. Für Auskunft an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig.

Für die Informationen des Exposés wird keine Gewähr übernommen. Detaillierte Informationen zum Bewertungsobjekt sind dem Gutachten, welches beim Vollstreckungsgericht zur Einsicht vorliegt, zu entnehmen.