

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



| | | |
|------------------------------------|---|----------------------|
| Adresse | Bewertungsobjekt | Gutachten vom |
| 90408 Nürnberg, Pilotystraße 61 | Mehrfamilienhaus (9 Wohnungen, eine Ladeneinheit im EG) | 06.08.2025 |
| Bewertungsstichtag | Aktenzeichen | Auftraggeber |
| 01.07.2025 | 9 K 189/24 | Amtsgericht Nürnberg |
| Verkehrswert | | 1.870.000 € |

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient lediglich der Kurzinformation! Der Sachverständige ist nicht zur Objektauskunft berechtigt, das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.

SACHVERSTÄNDIGER

Philip Lang 0911 240 332 21
Arminiusstraße 2 lang@voelkel-lang.de
90402 Nürnberg www.voelkel-lang.de

Lage

Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im statistischen Bezirk 25 – Umlandstraße, im Stadtteil Gärten hinter der Veste, in der kreisfreien Stadt Nürnberg, im Bundesland Bayern. Die Stadt Nürnberg hat ca. 527.000 Einwohner (Stand 31. Dez. 2023).



Mikrolage

Lage und Umgebungsbebauung

Das Grundstück befindet sich im Stadtteil Gärten hinter der Veste, im Distrikt Umlandstraße (Kobergerplatz), im weiteren Innenstadtgürtel von Nürnberg, rd. 2 km nördlich des Stadtzentrums. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Wohngebäuden, vornehmlich in Form von Mehrfamilienhäusern. Das Grundstück liegt an der Pilotystraße, welche sich im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, mit beiderseitigen Bürgersteigen, senkrechten Parkbuchten und überspannter Straßenbeleuchtung darstellt.

Kurz- und langfristiger Konsum- und Versorgungsbedarf

Güter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs sind im Stadtteil Gärten hinter der Veste vorhanden und fußläufig erreichbar. Der langfristige Konsum- und Versorgungsbedarf kann in der Stadt Nürnberg gedeckt werden.

Medizinische Versorgung

Arztpraxen und Facharztpraxen sind im Stadtteil in ausreichender Anzahl vorhanden. Das nächstgelegene Krankenhaus (Klinikum Nürnberg) befindet sich ca. 1 km entfernt und stellt die umfassende medizinische Versorgung sicher.

Kindergarten und Schuleinrichtungen

In Nürnberg gibt es eine ausreichende Anzahl an Kindergärten. Zudem sind im Umfeld alle Primär- und Sekundärschulen, sowie Hochschulen vorhanden.

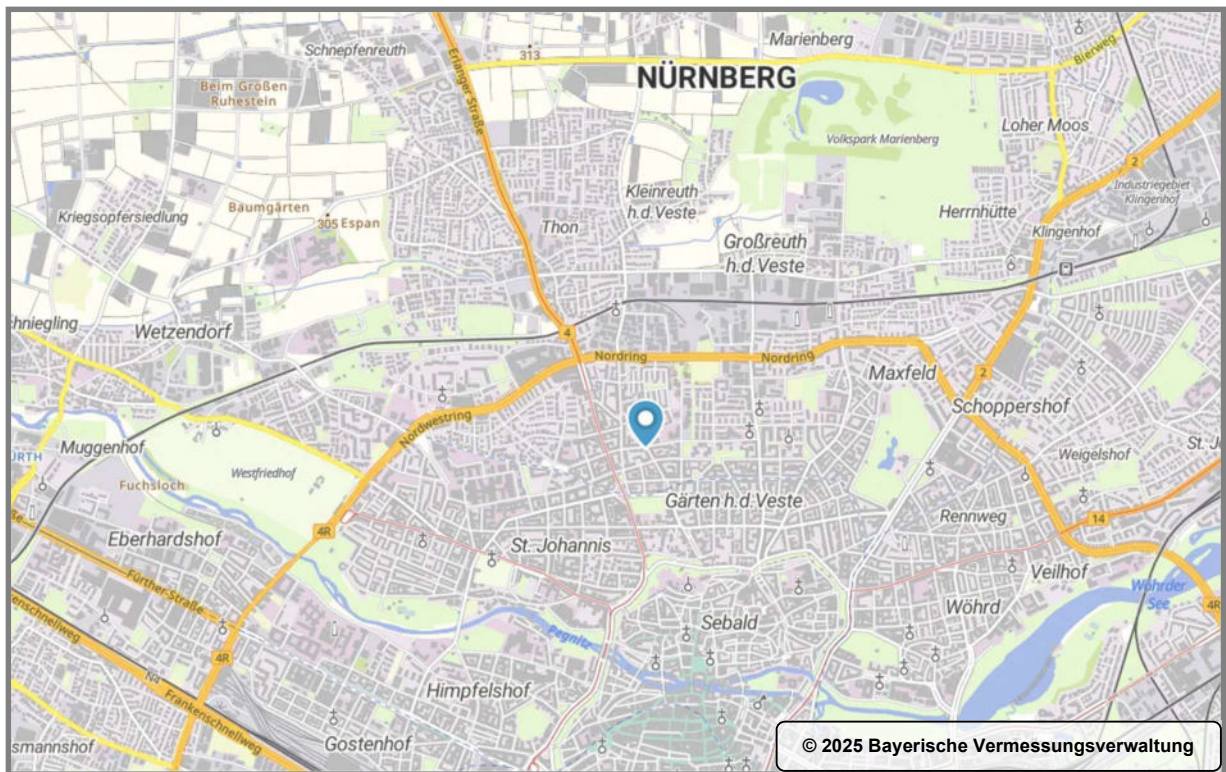
Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind grundsätzlich Parkmöglichkeiten vorhanden. Aufgrund der verdichteten Wohnbebauung und der Anzahl an Anwohnern kann es zu bestimmten Tageszeiten jedoch zu einer erhöhten Auslastung kommen.

Verkehrsanbindung

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle „Nürnberg Nord“ der Autobahn A 3 beträgt ca. 7,5 km. Der Nürnberger Ring (4 R) verläuft ca. 650 m nördlich des Bewertungsobjektes. Der nächstgelegene Fernverkehrsbahnhof befindet sich ca. 3,5 km entfernt (Hauptbahnhof Nürnberg). Die Straßenbahnlinien 4 und 10 bietet eine direkte Anbindung von Gärten hinter der Veste bis in die Nürnberger Innenstadt. Die Straßenbahnhaltestellen „Juvenellstr.“ und „Friedrich-Ebert-Platz“ liegt ca. 500 m entfernt. Über den Friedrich-Ebert-Platz und den Kaulbachplatz ist ebenfalls ein U-Bahnanschluss an die Linien U3 gegeben.

Der nächstgelegene Flughafen (Albrecht Dürer Airport Nürnberg) befindet sich in ca. 5 km Entfernung.



Beurteilung

Insgesamt liegt das Bewertungsobjekt in der Pilotystraße in einer guten Wohnlage mit einer belebten und attraktiven Umgebung. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie die medizinische und schulische Infrastruktur sind gut. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls gut, sowohl für den Individualverkehr als auch für den ÖPNV. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Raum ist teilweise angespannt.

Die Lage des Grundstücks wird abschließend mit gut beurteilt.

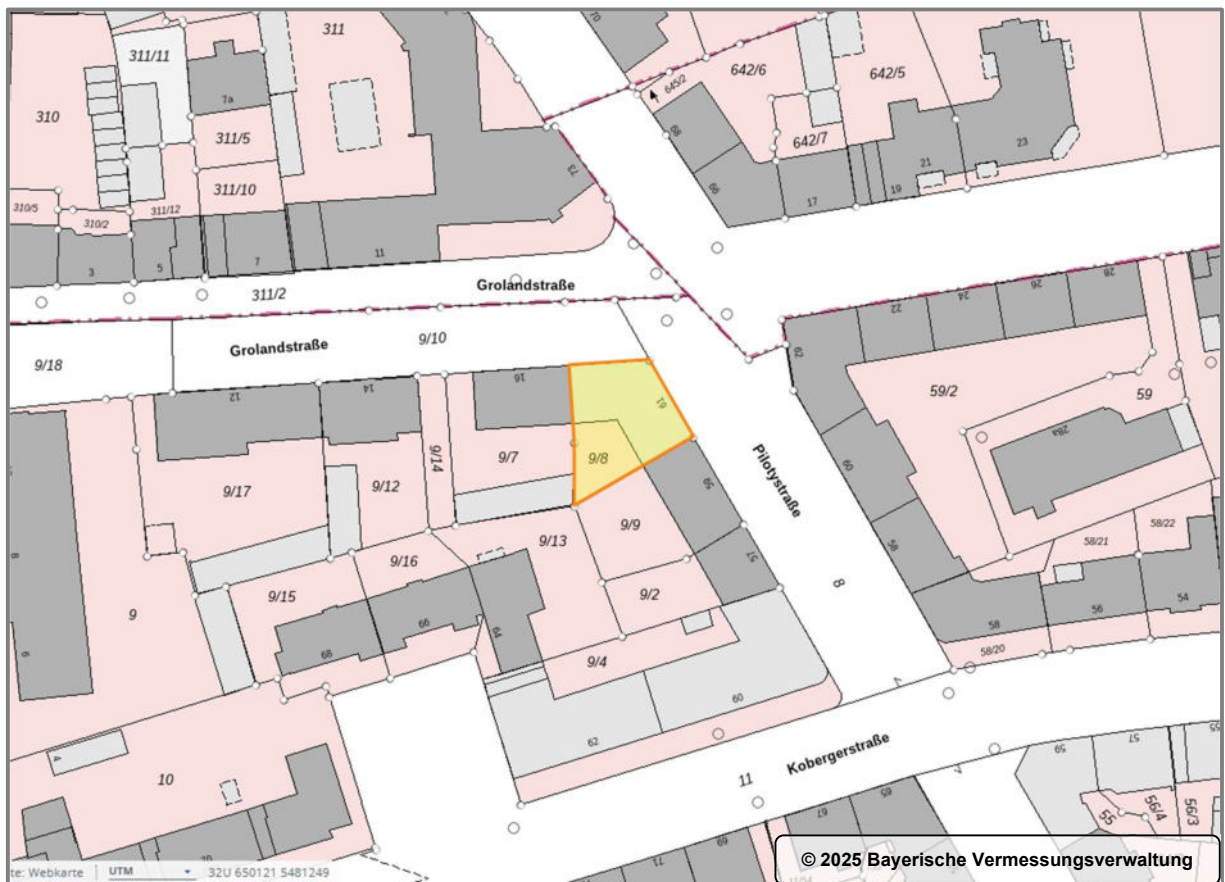
Grundstück

Grundstücksgestaltung

| | |
|----------------------------------|--|
| Grundstücksgröße (lt. Grundbuch) | 381 m ² |
| Grundstücksform | annähernd drachenförmiges Viereck |
| Straßenfront | Angrenzung an die Grolandstraße im Norden, rd. 14,5 m |
| | Angrenzung an die Pilotystraße im Osten, rd. 16 m |
| mittlere Grundstücksbreite | rd. 20 m (Nordwest-/Südostrichtung) |
| mittlere Grundstückstiefe | rd. 19,5 m (Nordost-/ Südwestrichtung) |
| Topografie | überwiegend eben |

Anmerkung:

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft.





Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen

| | |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Versorgungsanschlüsse | Strom, Wasser, Telekommunikation, Gas |
| Entsorgungsanschlüsse | Kanal |

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. Laut Auskunft der Stadt Nürnberg, Abteilung Umweltamt vom 07.02.2025 ist das Bewertungsgrundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche eingestuft.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorliegenden Unterlagen sowie beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren jedoch nicht erkennbar, so dass eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt wird.

Naturgefahren/Umwelteinflüsse

Hochwasserrisiko kein Risiko bekannt

Georisiken kein Risiko bekannt

Anmerkung:

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft. Weitere Informationen sind nicht bekannt und wurden nicht gesondert erhoben. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht beauftragt, weitere Untersuchungen dieser Art durchzuführen.

Immissionen

Fluglärm nicht im Bereich einer Lärmkartierung

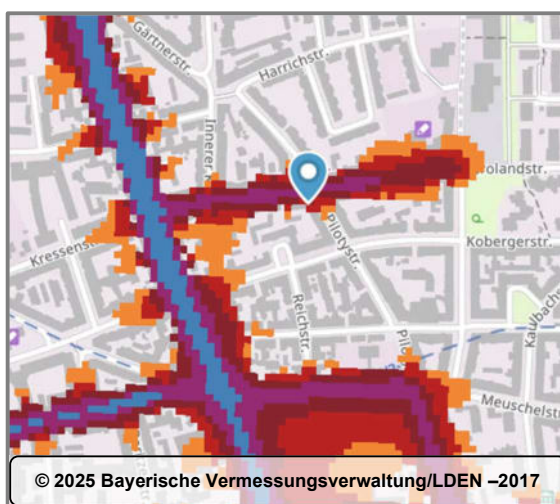
Lärm im Individualverkehr Lärm in Ballungsräumen – Straßenverkehr – Pegelraster
LDEN – Kartierung 2017 (Tag: ca. 65,3 dB(A))

Lärm in Ballungsräumen – Straßenverkehr – Pegelraster
LNight – Kartierung 2017 (Nacht: ca. 54,6 dB(A))

Lärm Schienenwege nicht im Bereich einer Lärmkartierung

Anmerkung:

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft. Eigene Geräuschmessungen, etwa aus Flug-, Bahn-, oder Kfz-Verkehr, wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück liegt im Bereich zweier Lärmkartierung des BayernAtlas-Plus. Es kann auf dem Grundstück zu leichten Lärmimmissionen durch die Grolandstraße kommen. Der Werteinfluss der vorhandenen Lärmimmissionen ist bereits ausreichend im veröffentlichten Bodenrichtwert berücksichtigt.



Beschreibung der Außenanlagen

Angrenzungen/Erschließung

Das Grundstück grenzt mit seiner Ostseite an die Pilotystraße und mit seiner Nordseite an die Grolandstraße. Mit seiner West- und Südseite grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

Einfriedung

Die Einfriedung des Grundstücks erfolgt im Norden und Osten durch eine Grenzbebauung. Im Süden und Westen grenzen im straßenseitigen Bereich Gebäude in Blockrandbebauung an. Der südwestlich gelegene Innenhof ist durch einen Maschendrahtzaun sowie durch die Grenzbebauung des auf dem Flurstück 9/7 errichteten Garagengebäudes eingefasst.

Zufahrt/Zuwegung

Der Zugang zum Grundstück erfolgt von Osten über die Pilotystraße. Von dort gelangt man durch die Hauseingangstür des Mehrfamilienhauses und anschließend über das Treppenhaus zur Bewertungseinheit.

Freiflächengestaltung

Die Freiflächen im rückwärtigen Innenhof sind einfach und ordentlich gehalten. Sie stellen sich teilweise mit Pflastersteinen belegt, teilweise mit Pflanzflächen dar. Im Innenhof befindet sich ebenfalls ein Mülltonnenabstellplatz sowie eine Fahrradabstellfläche.

Beurteilung

Das Grundstück ist hinsichtlich seines Zugangs direkt von der Pilotystraße gut erreichbar. Der direkte Zugang ins Mehrfamilienhaus erfolgt über ein niedriges Treppenpodest. Alle notwendigen Versorgungsanschlüsse sind vorhanden. Naturgefahren bestehen nicht, jedoch kann es gemäß der genannten Lärmkartierungen zu Lärmimmissionen kommen.

Das Grundstück sowie die Außenanlagen zeigen sich insgesamt in einem überwiegend gepflegten Zustand. Der Zustand der Außenanlagen und die Merkmale des Grundstücks können als gut bis befriedigend bewertet werden.

Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Laut schriftlicher Auskunft des Stadtplanungsamts der Stadt Nürnberg, vom 12.02.2025, liegt das Grundstück im Geltungsbereich des übergeleiteten Baulinienplans Nr. 81.

Im Übrigen richtet sich die baurechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

Das Grundstück liegt somit im „unbeplanten Innenbereich“. Wesentliche Vorgabe ist das „Einfügen“ eines Bauvorhabens in den baulichen Bestand, also die Anpassung an die Eigenart der näheren Umgebung hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, welche bebaut werden soll.

Im Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg, Stand 03.07.2024, ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Beitragsrechtlicher Zustand

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Nürnberg - Servicebetrieb Öffentlicher Raum Nürnberg - vom 20.02.2025 sind die Straßenerschließungsbeiträge abgerechnet und bezahlt. Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Nürnberg – Stadtentwässerung und Umweltanalytik - sind die Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung und den Kanal abgerechnet und bezahlt.

Gebäudeversicherung

Laut Auskunft des Verwalters (Meier & Partner Immobilienverwaltung) dürfte eine Gebäudeversicherung bestehen. Für das Jahr 2023 konnte jedoch keine Abrechnung erstellt werden, da die hierfür erforderlichen Unterlagen fehlen und dem Verwalter bislang keine Versicherungspolice vorgelegt wurde. Eine verbindliche Aussage zum Bestehen der Versicherung ist daher nicht möglich. Ebenso liegen derzeit keine Informationen darüber vor, bei welcher Versicherungsgesellschaft ein Vertrag besteht oder welche Laufzeit dieser gegebenenfalls hat.

Anmerkung:

Bei nicht brandversicherten Gebäuden bzw. rückständigen Brandversicherungsbeiträgen besteht ein hohes Risiko bei plötzlichem Brand des Gebäudes, darauf wird ein Ersterer in der Zwangsversteigerung besonders hingewiesen.

Denkmalschutz

Kein Eintrag in der Denkmalliste.

Verträge (Miet- und Pachtverträge)

Das Mehrfamilienhaus umfasst aktuell zehn Einheiten (eine Ladeneinheit/Arztpraxis im Erdgeschoss und neun Wohnungen). Davon sind aktuell neun Einheiten vermietet. Die Wohnung Nr. 5 im 2. OG links steht aktuell leer. Dem Sachverständigen wurden vom Verwalter fünf digitale Mietverträge für die folgenden Einheiten vorgelegt:

| Einheit | Art des Vertrages | Mietbeginn | Mietzeit |
|-------------------------------|------------------------|------------|------------------------------------|
| Wohnung Nr. 1, EG links | Wohnraummietvertrag | 15.09.2019 | unbestimmte Dauer |
| Ladeneinheit Nr. 2, EG rechts | Gewerberaummietvertrag | 01.07.2018 | Dauer von 5 Jahren bis 30.06.2023* |
| Wohnung Nr. 6, 2. OG rechts | Wohnraummietvertrag | 01.06.2016 | unbestimmte Dauer |
| Wohnung Nr. 8, 3. OG rechts | Wohnraummietvertrag | 15.05.2020 | unbestimmte Dauer |
| Wohnung Nr. 10, 4. OG rechts | Wohnraummietvertrag | 01.11.2022 | unbestimmte Dauer |

* Wird der Vertrag nicht 3 Monate vor Vertragsende gekündigt, verlängert er sich um weitere 5 Jahre bis zum 30.06.2028. Erfolgt 3 Monate vor diesem Termin erneut keine Kündigung, verlängert er sich dann immer jeweils um ein weiteres Jahr bei gleichbleibenden Kündigungsfristen.

Zusätzlich wurde durch den Verwalter eine Mieteinnahmen-Übersicht zur Verfügung gestellt aus welcher die aktuellen Nettokaltmieten aller Einheiten für die weitere Wertermittlung (siehe Punkt 9.3 - Ermittlung der tatsächlichen Erträge) entnommen werden konnten.

Die **Verwaltung** wird zum Wertermittlungsstichtag von

Meier & Partner Immobilienverwaltung
Tucherstr. 22, 90403 Nürnberg
Tel.: 0911 / 3783621

durchgeführt.

Das Objekt ist gemäß Auskunft nicht in Wohnungseigentum aufgeteilt; eine Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) besteht daher nicht. Die Hausverwaltung ist nicht mit einer Kontovollmacht ausgestattet und hat weder Zugriff auf Buchungsunterlagen noch die Möglichkeit, Zahlungen über das Hauskonto vorzunehmen. Das Konto wird von den Eigentümern selbst geführt.

Das Gebäude wurde nach Auskunft des Verwalters vermutlich in den Jahren 1938 bis 1939 errichtet. In der Vergangenheit wurden einzelne Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter Ausbesserungen am Dachgiebel, regelmäßige Wartungen und Reparaturen an den Gasgeräten sowie gelegentliche Erneuerungen von Gasdurchlauferhitzern. In den letzten Jahren sind keine umfassenden Modernisierungen erfolgt.

Die Wohnfläche beträgt laut Verwalterangabe insgesamt ca. 973,80 m². Die im Dachgeschoss befindliche Wohnung ist seit mehreren Jahren außer Nutzung und wurde bei der Flächenangabe nicht berücksichtigt.

Bis auf die nicht genutzte Dachgeschosswohnung sowie die Wohnung Nr. 5 (2. Obergeschoss links) sind alle Wohneinheiten vermietet.

Der Verwaltervertrag ist unbefristet mit einer jährlichen Laufzeit und einer dreimonatigen Kündigungsfrist abgeschlossen.

Gebäude

Die nachstehenden Darstellungen und Ausführungen basieren auf den übergebenen/eingeholten Unterlagen, der persönlichen Inaugenscheinnahme des Sachverständigen sowie den Auskünften der Teilnehmer am Ortstermin. Sie stellen die überwiegenden Ausstattungsmerkmale und Eigenschaften des Objektes dar und haben somit nicht den Status der Vollständigkeit bzw. des Abschließenden.

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist laut vorliegenden Bauakten ca. 1939. Das Mehrfamilienhaus stellt sich mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, vier Obergeschossen und Dachgeschoss dar. Im Mehrfamilienhaus befinden sich insgesamt zehn nutzbare Einheiten, darunter eine Ladeneinheit und eine Wohneinheit im Erdgeschoss. Die Ladeneinheit im Erdgeschoss wird derzeit als Arztpraxis für Allgemeinmedizin genutzt. Im ersten bis vierten Obergeschoss befinden sich jeweils zwei Wohneinheiten pro Etage. Im Dachgeschoss ist zusätzlich auf der linken (nordwestlichen) Seite eine ehemalige Hausmeister- bzw. Dienstwohnung vorhanden. Die Voraussetzungen für eine dauerhafte wohnwirtschaftliche Nutzung dieser Einheit sind derzeit nicht gegeben.

Das Gebäude wird an seiner Ostseite, unmittelbar vom Bürgersteig der Pilotystraße aus, über ein Eingangelement, Aluminiumrahmen mit zwei Glasausschnitte, nicht überdacht, jedoch leicht in die Fassade eingelassen, linksseitig Klingelanlage, über einen kleinen Podest begangen.

Nach Betreten des Mehrfamilienhauses befindet sich linksseitig die Briefkastenanlage, rechtsseitig ein Kunststoffhandlauf. Über eine sechsstufige Treppe gelangt man weiter ins Treppenhaus und in den Innenhof. Der Fußboden des Eingangsbereichs ist mit kleinformatigen Fliesen belegt. Die Treppe im Eingangsbereich stellt sich als gerade Beton-/Massivtreppe dar. Die Wände sind bis ca. 1,70 m mit kleinformatigen Fliesen belegt. Darüber sind sie augenscheinlich verputzt und gestrichen. Die Decken sind augenscheinlich verputzt und gestrichen.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus, welches laut Auskunft teilweise renoviert wurde. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Die Trittstufen und Podeste sind mit PVC belegt. Die Geländer und die Handläufe stellen sich in Holz dar. Die Wände sind teilweise halbhoch gefliest, teilweise augenscheinlich verputzt und gestrichen. Die Decken sind augenscheinlich verputzt und gestrichen. Im Wand- und Deckenbereich des Treppenhauses sind deutlich wahrnehmbare Rissbildungen vorhanden, welche teilweise überstrichen wurden. Im Treppenhaus erfolgt die Belichtung und Belüftung über augenscheinlich einfach verglaste Holzfenster, älteren Datums.

Von den insgesamt zehn Einheiten des Objekts konnten vier nicht besichtigt werden. Dabei handelt es sich um die Einheit Nr. 1 im Erdgeschoss links, die Einheit Nr. 2 im Erdgeschoss rechts, die Einheit Nr. 7 im 3. Obergeschoss links sowie die Einheit Nr. 9 im 4. Obergeschoss links. Die Einheit Nr. 4 im 1. Obergeschoss rechts konnte besichtigt werden; die Anfertigung von Innenaufnahmen war jedoch nicht gestattet.

| | |
|---------------------------------------|--|
| Baujahr | ca. 1939 |
| Modernisierungen/Renovierungen | Austausch der Fenster ca. 1997. Augenscheinlich teilweise Modernisierung/ Renovierung einzelner Wohnungen. Weitere Maßnahmen sind nicht bekannt. |
| Geschosse | Keller-, Erdgeschoss, vier Obergeschosse und Dachgeschoss |
| Bauweise | Massivbauweise |
| Fassade | verputzt und gestrichen, im Sockelbereich Klinkersteine. |
| Dach | Walmdach mit Aufschiebling |
| Fenster/Außentüren | überwiegend Kunststoffisoliertglasfenster, teilweise einfache Holzfenster, älteren Datums. |
| Elektroinstallationen | Im Kellergeschoss überwiegend auf Putz verlegt, im Erd- bis Dachgeschoss überwiegend unter Putz verlegt. In den Einheiten je nach individuellem Modernisierungsgrad der Einheit. |
| Treppen | Treppenhaus: gegenläufige U-Treppe mit Halbpodest, PVC-Belag, Treppengeländer und innenliegende Handläufe in Holz, kein Aufzug vorhanden. Kellerinnen- und -außentreppe, sowie Treppe im Eingangsbereich: jeweils Massivtreppe |
| Beheizung | Gasetagenheizung |

Kellergeschoss

Das Kellergeschoss wird über die Kellerinnentreppe und nachfolgend über eine Schiebetür begangen. Der Boden stellt sich in Beton ohne Bodenbelag dar. Die Wände und die Decken sind überwiegend in Beton, gestrichen ausgeführt. Die Elektroinstallationen sowie die Verrohrungen sind überwiegend über Putz verlegt. Die einzelnen Kellerabteile sind teilweise durch Holzlattenkellertüren mit Türgriff und teilweise durch Holzverschläge mit Vorhängeschloss abgetrennt. Die Kellerfenster stellen sich überwiegend als einfache Metallfenster, älteren Datums dar. Ein Kellerfenster wurde laut Auskunft ca. vor zehn Jahren durch ein Auto beschädigt und stellt sich seitdem defekt dar. Über die Kelleraußentreppe, welche im Innenhof liegt, wird ein abgetrennter Kellerraum, welcher sich als Fahrradabstellraum darstellt, begangen. Das Kellergeschoss stellt sich überwiegend in einem baujahrstypischen Zustand dar.

Erdgeschoss

Wird vom Treppenpodest im Eingangsbereich über die sechsstufige Massivtreppe begangen. Im nordwestlichen Bereich befindet die Einheit Nr. 2, Ladeneinheit (Allgemeinarztpraxis). Südöstlich befindet sich die Wohnung Nr. 1. Die Eingangstüren beider Einheiten stellt sich als Holzfurniertür, Rahmen und Blatt, jüngeren Datums dar. Laut vorliegendem Mietvertrag besteht die Ladeneinheit (aktuell Arztpraxis) aus Flur, Arztpraxisräumen, Büro, Abstellraum und Toilette. Die 3-Zimmer-Wohnung (Wohnung Nr. 1) besteht laut Mietvertrag aus Diele mit Einbauschränk, Badezimmer mit Badewanne, WC-Raum, Kinderzimmer, Esszimmer, Wohnzimmer, Küche und Schlafzimmer. Beim Ortstermin konnten beide Einheiten nicht besichtigt werden, sodass die genauen Ausstattungsmerkmale, sowie die genaue Raumaufteilung nicht bekannt ist.

1. Obergeschoss

1. Obergeschoss, Wohnung Nr. 3, links (nordwestlich)

Die Wohnung Nr. 3 befindet sich im 1. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses. Über den Hausflur wird die Wohneinheit über eine Wohnungstür, Holzfurniertür, Zarge und Blatt, mit Spion, begangen. Sie stellt sich als 4 1/2 Zimmer Wohnung mit Badezimmer, WC, Waschraum, Küche, Diele, drei Schlafzimmern, einem zusammenliegenden Ess- und Wohnzimmer und Balkon in Richtung Innenhof dar.

| | |
|----------------------------|--|
| Fußböden: | Dielenholzboden in der Diele, überwiegend Laminat in den Wohnräumen und der Küche, Fliesenboden in Badezimmer und WC, PVC im Waschraum. |
| Wände: | Überwiegend tapeziert und gestrichen. Im Badezimmer wandhoher Fliesenbelag. |
| Decken: | Überwiegend tapeziert und gestrichen, abgehängte Decke im Badezimmer und im WC. |
| Türen: | Holzfurniertüren, Zargen und Blätter. |
| Fenster: | Überwiegend Kunststoffisoliertglasfenster aus 1997. |
| Beheizung: | Gasetagenheizung, Rippenheizkörper, älteren Datums. |
| Sanitärgegenstände: | Im Badezimmer: Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Badewanne mit Brause und Einhebelmischbatterie sowie Handtuchheizkörper. Im WC: Stand-WC mit Drückspüleitung. |
| Sonstiges: | Die vorhandenen Küchenmöbel sind Eigentum des Mieters. Die Wohnung verfügt über eine Gegensprechanlage. Im Badezimmer befindet sich ein Durchlaufwassererhitzer der Firma Vaillant, Jahr 2017. In der Küche befindet sich ein Umlaufwassererhitzer der Firma Vaillant, Jahr 2022. Es ist ein Balkon mit Zugang vom Wohn-Essbereich und Ausrichtung zum Innenhof vorhanden. |

1. Obergeschoss, Wohnung Nr. 4, rechts (südöstlich)

Die Wohnung Nr. 4 befindet sich im 1. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses. Über den Hausflur wird die Wohneinheit über eine Wohnungstür, Holzfurniertür, Zarge und Blatt, mit Spion, begangen. Sie stellt sich als 3 1/2 Zimmer Wohnung mit Badezimmer, WC, Küche, Diele, Kinderzimmer, Schlafzimmer, einem zusammenliegenden Ess- und Wohnzimmer und einem Balkon dar.

| | |
|----------------------------|--|
| Fußböden | Teilweise Laminat, teilweise Stäbchenparkett, teilweise Teppichboden |
| Decken: | Überwiegend tapeziert und gestrichen. |
| Türen: | Holzfurniertüren, Zargen und Blätter. |
| Fenster: | Überwiegend Kunststoffisoliertglasfenster aus 1997. |
| Beheizung: | Gasetagenheizung, Heizkörper in jedem Raum vorhanden. |
| Sanitärgegenstände: | Im Badezimmer: Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Badewanne mit Brause und Einhebelmischbatterie. Im WC: Stand-WC mit Drückspüleitung. |
| Sonstiges: | <p>Die Leitungen in der Wohnung sind teilweise auf Putz verlegt.</p> <p>Eine Gegensprechanlage ist vorhanden.</p> <p>In der Diele in Richtung des Bades ist ein Einbauschränk vorhanden.</p> <p>Der Boden des Balkons in Richtung Innenhof besteht augenscheinlich aus Beton. Der Geländerrahmen ist augenscheinlich aus Metall. Der Zugang erfolgt über eine Fenstertür, Holzrahmen und doppelverglast mit Glasausschnitt auf der rechten Seite.</p> <p>Im Badezimmer befindet sich ein Durchlaufwassererhitzer.</p> <p>Im Badezimmer befindet sich ein Durchlaufwassererhitzer der Firma Vaillant, Jahr 1997.</p> <p>In der Küche befindet sich ein Umlaufwassererhitzer der Firma Junkers, Jahr 2005.</p> |

2. Obergeschoss

2. Obergeschoss, Wohnung Nr. 5, links (nordwestlich)

Die Wohnung Nr. 5 befindet sich im 2. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses. Über den Hausflur wird die Wohneinheit über eine Wohnungstür, Holzfurniertür, Zarge und Blatt, mit Spion, begangen. Sie stellt sich als 4 1/2 Zimmer Wohnung mit Badezimmer, WC, Abstellraum, Küche, Diele, drei Wohnräumen, einem zusammenliegenden Ess- und Wohnzimmer und zwei Balkonen dar.

Fußböden: In einem Wohnraum Teppichboden. In der Diele Teppichboden wobei dieser nur provisorisch über den vorhandenen Dielenholzboden angebracht wurde. Im Badezimmer Fliesenboden. In der Küche und im WC PVC-Boden. In den anderen zwei Wohnräumen sowie im Ess- und Wohnzimmer Holzdielenboden.

Wände: Überwiegend tapeziert und gestrichen. Im Badezimmer ca. 1,90 m hoher Fliesenbelag. Im Bereich der Küchenzeile gefliest.

Decken: Überwiegend tapeziert und gestrichen.

Türen: Holzfurniertüren, Zargen und Blätter, teilweise mit Glasausschnitt. Teilweise fehlen auch einzelne Türen.

Fenster: Überwiegend Kunststoffisolierglasfenster aus 1997.

Beheizung: Gasetagenheizung, Rippenheizkörper, älteren Datums.

Sanitärgegenstände: Im Badezimmer Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Badewanne mit Brause und Einhebelmischbatterie sowie Handtuchheizkörper. Im WC Stand-WC mit Drückspülleitung. Im Flur zur WC-Tür hin ausgerichtet ein weiteres Waschbecken.

Sonstiges: Die Leitungen in der Wohnung sind teilweise auf Putz verlegt. Im Ess-/Wohnzimmer befindet sich ein alter Einzelkaminofen.

Der Boden des Balkons in Richtung Innenhof besteht augenscheinlich aus Beton und ist mit einem Teppichboden provisorisch überlegt. Der Geländerrahmen ist augenscheinlich aus Metall. Der Boden des Balkons in Richtung der Pilotystraße ist gefliest. Das Geländer ist aus Metall und keine 90 cm hoch.

Aufgrund der geringen Geländerhöhe besteht eine höhere Absturzgefahr. Teilweise lösen sich bereits die Fliesen aus dem Bodenbelag des Balkons ab.

2. Obergeschoss, Wohnung Nr. 6, rechts (südöstlich)

Die Wohnung Nr. 6 befindet sich im 2. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses. Über den Hausflur wird die Wohneinheit über eine Wohnungstür, Holzfurniertür, Zarge und Blatt, mit Spion, begangen. Sie stellt sich als 3 1/2 Zimmer Wohnung mit Badezimmer, WC, Küche, Diele, zwei Schlafzimmer, einem zusammenliegenden Ess- und Wohnzimmer und zwei Balkonen dar.

- Fußböden:** Überwiegend Holzdielenboden. In einem Schlafzimmer und in der Küche Laminat. In der Küche PVC. Im Badezimmer und WC Fliesenboden.
- Wände:** Überwiegend tapeziert und gestrichen. Im Badezimmer ca. 1,90 m hoher Fliesenbelag. Im Bereich der Küchenzeile gefliest.
- Decken:** Überwiegend tapeziert und gestrichen.
- Türen:** Holzfurniertüren, Zargen und Blätter.
- Fenster:** Überwiegend Kunststoffisolierglasfenster aus 1997.
- Beheizung:** Gasetagenheizung, Flachheizkörper.
- Sanitärgegenstände:** Im Badezimmer: Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Badewanne mit Brause und Einhebelmischbatterie. Im WC: Stand-WC mit Drückspülleitung.
- Sonstiges:** Die Leitungen in der Wohnung sind teilweise auf Putz verlegt.
- In der Diele in Richtung des Bades ist ein Einbauschränk vorhanden.
- Der Boden des Balkons in Richtung Innenhof besteht augenscheinlich aus Beton und ist mit einem Teppichboden provisorisch überlegt. Der Geländerrahmen ist augenscheinlich aus Metall. Der Boden des Balkons in Richtung der Pilotystraße ist gefliest. Das Geländer ist aus Metall und keine 90 cm hoch. Aufgrund der geringen Geländerhöhe besteht eine höhere Absturzgefahr. Teilweise lösen sich bereits die Fliesen aus dem Bodenbelag des Balkons ab.
- Im Badezimmer befindet sich ein Durchlaufwassererhitzer der Firma Vaillant, Jahr 1999.
- In der Küche befindet sich ein Umlaufwassererhitzer der Firma Vaillant, Jahr 2021.

3. Obergeschoss

3. Obergeschoss, Wohnung Nr. 8, rechts (südöstlich)

Die Wohnung Nr. 8 befindet sich im 3. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses. Über den Hausflur wird die Wohneinheit über eine Wohnungstür, Holzfurniertür, Zarge und Blatt, mit Spion, begangen. Sie stellt sich als 3 1/2 Zimmer Wohnung mit Badezimmer, WC, Küche, Diele, Kinderzimmer, Schlafzimmer, einem zusammenliegenden Ess- und Wohnzimmer und zwei Balkonen dar.

| | |
|----------------------------|---|
| Fußböden: | Überwiegend Laminat. In der Küche PVC. Im Bad und WC Fliesenboden. |
| Wände: | Überwiegend tapeziert und gestrichen. Im Badezimmer teilweise wandhoher, teilweise halbhoher Fliesenbelag. Im Bereich der Küchenzeile gefliest. |
| Decken: | Überwiegend tapeziert und gestrichen. |
| Türen: | Holzfurniertüren, Zargen und Blätter. |
| Fenster: | Überwiegend Kunststoffisolierglasfenster aus 1997. |
| Beheizung: | Gasetagenheizung, Flachheizkörper. |
| Sanitärgegenstände: | Im Badezimmer Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Badewanne mit Brause und Einhebelmischbatterie sowie Handtuchheizkörper. Im WC: Stand-WC mit Drückspüleleitung. |
| Sonstiges: | <p>Die Leitungen in der Wohnung sind teilweise auf Putz verlegt.</p> <p>In der Diele in Richtung des Bades ist ein Einbauschränk vorhanden.</p> <p>Der Boden des Balkons in Richtung Innenhof besteht augenscheinlich aus Beton. Der Geländerrahmen ist augenscheinlich aus Metall. Der Boden des Balkons in Richtung der Pilotystraße ist gefliest. Das Geländer ist aus Metall und keine 90 cm hoch. Aufgrund der geringen Geländerhöhe besteht eine höhere Absturzgefahr. Teilweise lösen sich bereits die Fliesen aus dem Bodenbelag des Balkons ab.</p> <p>Im Badezimmer befindet sich ein Durchlaufwassererhitzer der Firma Vaillant, Jahr 2016.</p> <p>In der Küche befindet sich ein Umlaufwassererhitzer der Firma Junkers, Jahr 1999.</p> |

4. Obergeschoss

4. Obergeschoss, Wohnung Nr. 10, rechts (südöstlich)

Die zu bewertende Wohnung Nr. 10 befindet sich im 4. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses. Über den Hausflur wird die Wohneinheit über eine Wohnungstür, Holzfurniertür, Zarge und Blatt, mit Spion, begangen. Sie stellt sich als 3 1/2 Zimmer Wohnung mit Badezimmer, WC, Küche, Diele, Individualzimmer, Schlafzimmer, einem zusammenliegenden Ess- und Wohnzimmer und zwei Balkonen dar.

- Fußböden:** In der Diele, Esszimmer, Wohnzimmer und WC Holzdielenboden. Im Schlafzimmer und Individualzimmer Laminat. In der Küche PVC. Im Badezimmer Fliesenboden.
- Wände:** Überwiegend tapeziert und gestrichen. Im Badezimmer annähernd wandhoher, Fliesenbelag. Im Bereich der Küchenzeile gefliest.
- Decken:** Überwiegend tapeziert und gestrichen.
- Türen:** Holzfurniertüren, Zargen und Blätter.
- Fenster:** Überwiegend Kunststoffisoliertglasfenster aus 1997.
- Beheizung:** Gasetagenheizung, Flachheizkörper und Rippenheizkörper.
- Sanitärgegenstände:** Im Badezimmer: Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Badewanne mit Brause und Einhebelmischbatterie sowie Handtuchheizkörper. Im WC: Stand-WC mit Drückspülleitung.
- Sonstiges:** Die Leitungen in der Wohnung sind teilweise auf Putz verlegt. In der Diele in Richtung des Bades ist ein Einbauschränk vorhanden.
- Der Boden des Balkons in Richtung Innenhof ist mit Terrassenfliesen belegt. Die Balkontüre stellt sich als Kunststoffisoliertglastür, Einbau im Jahr 2012 dar. Der Geländerrahmen ist aus Metall. Der Boden des Balkons in Richtung der Pilotystraße ist gefliest. Das Geländer ist aus Metall und keine 90 cm hoch. Aufgrund der geringen Geländerhöhe besteht eine höhere Absturzgefahr. Teilweise lösen sich bereits die Fliesen aus dem Bodenbelag des Balkons ab.
- Im Badezimmer befindet sich ein Durchlaufwassererhitzer der Firma Vaillant, Jahr 2020. In der Küche befindet sich ein Umlaufwassererhitzer der Firma Junkers, Jahr 1994.

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss stellt sich geteilt dar. Im linken bzw. nordwestlichen Bereich befindet sich eine ehemalige Dienstwohnung. Die Voraussetzungen für eine dauerhafte wohnwirtschaftliche Nutzung sind in dieser Einheit aktuell nicht gegeben. Die Wände und die Decken stellen sich überwiegend verputzt und gestrichen dar. Die Bodenbeläge stellen sich als Holzdielenboden, Fliesenboden und PVC-Boden dar, alles älteren Datums. Zur Beheizung sind Einzelöfen vorhanden.

Im rechten Bereich bzw. südöstlichen Bereich des Dachgeschosses befinden sich durch Holzlatten abgetrennte Dachbodenabteile, welche den Einheiten zugeordnet sind. Der Boden stellt sich als Dielenboden dar. Die Dachinnenseite ist nicht gedämmt.

Auskünfte des Bezirksschornsteinfegers

Gemäß Feuerstättenbescheid Nr. 4 vom 07.11.2024 wurden die Schornsteine des Gebäudes ordnungsgemäß überprüft. Die nächste Feuerstättenschau wurde auf das Jahr 2027 terminiert. Die Gas-Durchlaufwasserheizer und Gas-Umlaufwasserheizer wurden regelmäßig überprüft. Bis auf den Gas-Umlaufwasserheizer (Wohnung Nr. 2 links in der Küche) sind zum Wertermittlungsstichtag alle vorgeschriebenen Überprüfungszeiträume eingehalten. Ebenfalls wurden die Messergebnisse der am 11.10.2024 durchgeführten Überprüfung nach § 1 KÜO Ausführung von den Gas-Durchlaufwasserheizer und Gas-Umlaufwasserheizer vorgelegt. Es wurden 19 Geräte überprüft. Bei 18 Geräten wurden keine Mängel festgestellt. Beim Umlaufwasserheizer in der Küche der Wohnung Nr. 9, 4. Obergeschoss links wurde folgender Mangel festgestellt:

Der unverdünnte CO-Gehalt überschreitet den maximal zulässigen Grenzwert von 1000 ppm. Die Mängel sind aus Sicherheitsgründen bis zum 01.12.2024 zu beseitigen. Ein Nachweis zur Beseitigung der Mängel liegt dem Sachverständigen zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens nicht vor.

Beurteilung

Das Mehrfamilienhäuser wurden ca. im Jahre 1939 errichtet.

Zu beachten ist, dass – bis auf den Einbau der Kunststoffisoliertglasfenster ca. im Jahre 1997 und gegeben falls weiterer punktuellen Modernisierungen – die regelmäßige Instandhaltung in den vergangenen Jahrzehnten vernachlässigt wurde und dass Modernisierungen nicht, bzw. nur in geringem Umfang, durchgeführt wurden.

Im Gebäude sind derzeit von zehn nutzbaren Einheiten neun vermietet. Die Dachgeschosswohnung ist unter den derzeitigen Umständen nicht wohnwirtschaftlich nutzbar. Auch die Wohnung im 2. Obergeschoss, Wohnung Nr. 5, links (nordwestlich) bedarf einer Renovierung, um hier eine Vermietbarkeit herzustellen.

Die besichtigten Einheiten weisen – wie bei Mehrfamilienhäusern ähnlichen Baujahrs üblich – einen je nach Wohnung unterschiedlichen Ausstattungsstandard auf. So finden sich beispielsweise variierende Bodenbeläge, Sanitäreinrichtungen sowie Heizkörper unterschiedlichen Alters. Insgesamt ist unter Berücksichtigung des Baujahrs des Mehrfamilienhauses von einem überwiegend durchschnittlichen Wohnwert der Wohnungen auszugehen.

Der energetische Zustand des Gebäudes ist aufgrund des Gebäudealters vermutlich unterdurchschnittlich. Ein barrierefreier Zugang zum Gebäude ist nicht gegeben; ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Insgesamt ist ein merklicher Instandhaltungs- und Reparaturrückstau gegeben.

Flächenangaben und Berechnungen

| Wohn- und Nutzflächenberechnung | |
|--|-----------------------------|
| Erdgeschoss, Wohnung Nr. 1, links | |
| Wohnfläche Erdgeschoss, Wohnung Nr. 1, links | 76,59 m ² |
| Erdgeschoss, Ladeneinheit Nr. 2, rechts | |
| Nutzfläche Erdgeschoss, Ladeneinheit Nr. 2, rechts | 106,77 m ² |
| 1. OG, Wohnung Nr. 3, links | |
| Wohnfläche 1. OG, Wohnung Nr. 3, links | 107,77 m ² |
| 1. OG, Wohnung Nr. 4, rechts | |
| Wohnfläche 1. OG, Wohnung Nr. 4, rechts | 84,70 m ² |
| 2. OG, Wohnung Nr. 5, links | |
| Wohnfläche 2. OG, Wohnung Nr. 5, links | 108,77 m ² |
| 2. OG, Wohnung Nr. 6, rechts | |
| Wohnfläche 2. OG, Wohnung Nr. 6, rechts | 85,70 m ² |
| 3. OG, Wohnung Nr. 7, links | |
| Wohnfläche 3. OG, Wohnung Nr. 7, links | 108,77 m ² |
| 3. OG, Wohnung Nr. 8, rechts | |
| Wohnfläche 3. OG, Wohnung Nr. 8, rechts | 85,70 m ² |
| 4. OG, Wohnung Nr. 9, links | |
| Wohnfläche 4. OG, Wohnung Nr. 9, links | 108,77 m ² |
| 4. OG, Wohnung Nr. 10, rechts | |
| Wohnfläche 4. OG, Wohnung Nr. 10, rechts | 85,70 m ² |
| Wohn-/ Nutzfläche gesamt | 959,24 m ² |
| Wohn-/ Nutzfläche gesamt, gerundet | 959,00 m² |

