

Knöche

Sachverständigenbüro

Wertgutachten von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Thomas Knöchel
Am Schönblick 20
90556 Cadolzburg
Tel.: 09103/2159

KURZBESCHREIBUNG ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das Objekt

Wilhelm-Löhe-Straße 7a in 90443 Nürnberg

Sondereigentum Nr. 73



Art	Eigentümergeinschaft bestehend aus mehreren baulichen Anlagen, die eine wirtschaftliche Einheit bilden. Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um die Hausnummer 7a, Flurstück 31
Ort	Wilhelm-Löhe-Straße 7a in 90443 Nürnberg
Gemarkung	Gibitzenhof
Flurnummer	31 und 31/13
Grundstücksgröße	2.971 m ² (FINr. 31 mit 1.625 m ² , FINr. 31/13 mit 1.346 m ²)
Baujahr	1954 - 1959
Miteigentumsanteil	17,23/1.000
Wohnfläche	ca. 45 m ²

VERKEHRSWERT zum Stichtag 30.11.2023

95.500,00 €

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient lediglich der Kurzinformation. Das Originalgutachten kann beim Amtsgericht Nürnberg unter dem Geschäftszeichen 9 K257/22 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 Wilhelm-Löhe-Straße ist eine innerörtliche Erschließungsstraße und liegt ca. 175 m Luftlinie vom Dianaplatz und dem Frankenschnellweg entfernt. Am Dianaplatz befindet sich der Verkehrsknotenpunkt im Süden Nürnbergs.

Die Wilhelm-Löhe-Straße beginnt im Norden an der Frankenstraße und endet im Süden an der Ulmenstraße.

Parkmöglichkeiten sind direkt an der Straße noch ausreichend vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe gegeben.

Die nächst gelegene Haltestelle für den öffentlichen Nahverkehr ist die Haltestelle Dianaplatz, die in 3 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Von hier sind die Straßenbahnlinien 4 und 11 sowie die Stadtbuslinien 58, 65 und 68 nutzbar. Der Hauptbahnhof Nürnberg mit seinen überregionalen öffentlichen Verkehrsanbindungen ist in 15 Minuten mit der Straßenbahn erreichbar, die Altstadt Nürnberg in 20 Minuten.

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

Eine Grundschule und zwei Gymnasien befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Zuschnitt / Form / Maße

Die Grundstücke Wilhelm-Löhe-Straße 5a und 7a mit der FINr. 31 und Wilhelm-Löhe-Straße 5 und 7 mit der FINr. 31/13 sind zu einer Eigentümergemeinschaft wirtschaftlich zusammengefasst. Beide sind mit jeweils zwei Eigentumswohnanlagen (E + III + D) bebaut.

Die Bebauung mit der Hausnummer 7 ist eine Grenzbebauung zur Hausnummer 9, FINr. 29/11. Beide Anlagen sind jeweils eine Grenzbebauung zueinander. Der Gebäudezugang des Bewertungsobjektes befindet sich jeweils im Westen der baulichen Anlage. Die Gebäude 5a und 7a liegen in einem Innenhof und sind über einen Zugang der FINr. 31/13 erreichbar.

Das Bewertungsgrundstück ist annähernd rechteckig geschnitten.

Die Grundstücksgrenze für FINr. 31 und FINr. 31/13 ist im Norden ca. 63 Meter, im Osten ca. 54 Meter, im Süden ca. 61 Meter und im Westen ca. 48 Meter lang.

Beschreibung der Außenanlagen

Das Grundstück mit der FINr. 31 ist teilweise mit einer Mauer im Süden und mit Hecken im Norden umfriedet. Das Grundstückseinfahrtstor auf FINr. 31/13 ist schmiedeeisern.

Die Verkehrsfläche des Innenhofes besteht aus Asphalt, Rasensteinen und Grünflächen. Die Mülltonnen befinden sich im Innenhof und sind eingehaust.

Der Hauseingangsbereich, der im Innenhof liegt, ist mit Verbundsteinpflaster belegt.

Bei der Außentreppe in das Kellergeschoss ist ein Metallgeländer als Sturzsicherung angebracht.

Die Gartenfläche im Bereich des Hauses ist mit Rasen, Büschen und Sträuchern gärtnerisch gestaltet.

Gebäudebeschreibung

Es handelt sich um eine Eigentumswohnanlage (E + III + D) mit insgesamt zwölf Sondereigentumseinheiten.

Die bauliche Anlage ist voll unterkellert. Vom Keller besteht ein Außenzugang über eine Außentreppe aus Beton mit sieben Stufen in den Hof. Als Gemeinschaftsräume sind im Keller eine Waschküche und ein Fahrradraum vorhanden. Die Waschküche ist mit einem Ablaufgully im Fußboden ausgestattet. Die Elektroverteileranlage befindet sich im Kellergang.

Das Dachgeschoss ist ausgebaut.

Der Hauseingang befindet sich im Westen des Gebäudes und ist eine Stufe erhöht.

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

Baujahr	1954 - 1959	
Außenwände	massives Mauerwerk	
Decken	vermutlich Stahlbeton	
Fassade	verputzt und gestrichen Fenster sind mit Faschen umrahmt	
Dach	Dachform Eindeckung	Satteldach Betonpfanne
Kamine	Klinkermauerwerk	
Dachentwässerung	Titanzink	
Haustüre	Einfügelig, Aluminiumrahmen mit vollflächiger Ornamentverglasung	
Treppenhaus	Wände Treppe	verputzt und gestrichen Podesttreppe mit Natur- bzw. Kunststeinbelag Metallgeländer mit kunststoffummanteltem Handlauf
Elektroinstallation	Elektroverteilung baujahrspezifisch	
Heizung	Art	Gasetagenheizung
WW-Versorgung	über Therme in Küche und Bad	
Fernsehempfang	Terrestrischer Fernsehempfang mit Schwerpunkt Satellitenempfang	

Wohnungsausstattung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Erdgeschoss, wird über 6 Stufen erreicht, ist im Treppenhaus rechts und wird im Aufteilungsplan mit Nr. 73 bezeichnet.

Die Grundrissgestaltung ist grundsätzlich als zeitgemäß zu beurteilen. Es handelt sich um eine Zweizimmerwohnung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer mit WC, Flur und Kellerraum. Das Schlafzimmer ist ein gefangener Raum, nur über das Wohnzimmer als Durchgangszimmer begehbar.

In der Küche befindet sich eine Gastherme für die Heizung und im Bad eine Gastherme für das Warmwasser im Bad. (laut Angaben)

Der Sicherungskasten befindet sich im Flur.

Wohnzimmer	Wände Decke Fußboden	verputzt und gestrichen verputzt und gestrichen Laminat
Schlafzimmer	Wände Decke Fußboden	verputzt und gestrichen verputzt und gestrichen Laminat
Küche	Wände Decke Fußboden	verputzt und gestrichen verputzt und gestrichen PVC
Küchenausstattung	Gasherd und Backofen Edelstahlspülbecken mit Abtropffläche und Mischarmatur Ober- und Unterschränke Einbauschränk Die Küchenausstattung fließt nicht in die Bewertung ein.	
Flur	Wände Decke Fußboden	verputzt und gestrichen verputzt und gestrichen PVC
Badezimmer	Wände Decke Fußboden	Fliese halbhoch, Rest verputzt und gestrichen verputzt und gestrichen Fliese
Badezimmerausstattung	Badewanne mit Einhebelmischarmatur und Duschkopf Einzelwaschbecken mit Einhebelmischarmatur Stand-WC mit Druckspülung	
Fenster	Kunststofffenster mit Doppelisolierverglasung und elektrischen Rollos	
Zimmertüren	Holztüren mit Standarddrückergarnituren Holzzargen Wohnzimmer- und Küchentüre haben einen Glasausschnitt	
Wohnungseingangstüre	Holzfurniertüre mit Spion Holzfurnierzarge	

Keller

Der Keller Nr. 141 ist dem Sondernutzungsrecht der Wohnung Nr. 73 zugeordnet. Das Kellerabteil ist über das Treppenhaus links, den Gang entlang, rechts beim Mauerdurchbruch auf der linken Seite zu finden.

Keller	Wände Decke Fußboden	verputzt und gestrichen Beton gestrichen Estrich Kellerabteile sind mit Holzlatten abgetrennt.
---------------	----------------------------	---

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 (1954/1959). Es sind nachhaltige Renovierungen und Modernisierungen notwendig. Diese setzen sich schwerpunktmäßig wie folgt zusammen:

1. Sanitär und Haustechnik
2. Überprüfung der Elektrotechnik
3. Schönheitsreparaturen in Form von Stuck- und Malerarbeiten
4. Fußbodenbeläge
5. Heizung

Das Sondereigentum betreffend:

Die Positionen 1-4 sind durch Abschläge beim Ausstattungsstandard berücksichtigt.

Die Position 5 - Heizung - wird mit 10.000,00 € angesetzt. ~10.000,00 €

Das Gemeinschaftseigentum betreffend:

Beschluss der ETV vom 04.05.2023 Sonderumlage für Dachsanierungen Anteil SE-Nr. 73 - 1.723,00 €. (Protokoll vorliegend)

Beschluss der ETV vom 27.11.2023 Sonderumlage Kanalsanierung 20.000,00 € Anteil SE-Nr. 73 - 344,60 €. Gesamthöhe der Sanierungskosten noch unbekannt. (Aussage Hausverwaltung)

Die vorhandene Instandhaltungsrücklage ist für die Beseitigung der anstehenden Renovierungen im Gemeinschaftseigentum nicht ausreichend. Es ist eine Aufstockung der Instandhaltungsrücklage erforderlich.

Diese wird nach sachverständigem Ermessen mit mindestens 5.000,00 € anteilig der SE-Nr. 73 angesetzt.

1.723,00 € + 344,60 € + 5.000,00 € = 7.067,60 € ~7.000,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – Gesamt ~ - 17.000,00 €

Gesamteindruck

Das Bewertungsobjekt liegt im Süden von Nürnberg. In mittelbarer Nähe sind Gewerbebetriebe angesiedelt.

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

Die Grundrissgestaltung und die Wohnungsgrößen sind für Einzelpersonen bzw. Paare ohne Kinder zeitgemäß.

Bis auf das Schlafzimmer sind alle Zimmer vom Flur aus erreichbar. Das Schlafzimmer ist ein gefangener Raum, nur über das Wohnzimmer als Durchgangszimmer begehbar. Der Ausstattungsstandard ist einfache Qualität.

Angaben der Hausverwaltung

Die Hausverwaltung nach WEMoG (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz) wird von der Firma Hager Immobilienservice GmbH, Ajtoschstr. 14 in 90459 Nürnberg Tel.: 0911/4009575 durchgeführt.

monatliches Wohngeld, laut Wirtschaftsplan 2023	133,00 € ohne Heizung
Gesamtversicherungssumme	liegt nicht vor
Instandhaltungsrücklage (Erhaltungsrücklage), zum 31.12.2022	88.014,80 €
Anteil SE-Nr. 73	1.516,15 €
Instandhaltungsrücklage (Erhaltungsrücklage), zum Abschluss der Recherchen	0,00 €

Angaben zum Mietverhältnis

Das Bewertungsobjekt ist zum Bewertungszeitpunkt nicht bewohnt.

Wesentliche Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft

Außerordentliche Eigentümerversammlung vom 04.05.23 – Beschluss Sonderumlage 100.000,00 € - Anteil SE-Nr. 73 - 1.723,00 € für Dach- und Fassadenarbeiten.

Eigentümerversammlung 27.11.2023 – Beschluss Sonderumlage 20.000,00 € - Anteil SE-Nr. 73 – 344,60 € für Kanalsanierung. (Dieser Betrag entspricht den Kosten für das Ingenieurbüro. Die Gesamthöhe der Kanalsanierung ist noch offen.)



Hausansicht Nr. 5a und 7a



Ostansicht



Garten



Haustüre



Bad



Therme Bad



Küche



Kellergang