

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in

90459 Nürnberg, Sperlingstraße 23

Flst. 70/46

Anteil am Grundstück

Bebauung

lt. Grundbuch mit einer Größe von 330 m²

80/1.000 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Kellerraum Nr. 16

Wohnfläche

ca. 69 m²

Verkehrswert

170.000 €

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

11.02.2025

Auftraggeber

Amtsgericht Nürnberg

Aktenzeichen

10 K 52/24

Gutachten vom

26.02.2025

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

Lagebeschreibung

Makrolage – Regionale Umgebung

Mit rund 530.000 Einwohnern ist Nürnberg die zweitgrößte Stadt in Bayern und das kulturelle und wirtschaftliche Zentrum Nordbayerns. Zusammen mit den Nachbarstädten Erlangen, Fürth und Schwabach sowie dem Umland bildet sie die wirtschaftliche und kulturelle Metropolregion Nürnberg. Das Stadtgebiet umfasst ca. 186,4 km². Ein ausgewogener Branchen- und Unternehmensmix verleiht Nürnbergs Wirtschaft Stabilität. Sowohl das verarbeitende Gewerbe als auch die unternehmensbezogenen Dienstleister mit den Unternehmen der Finanz-, Versicherungs- und Immobilienwirtschaft und die weiteren Dienstleistungen sind wichtige Säulen der lokalen Wertschöpfung. Im bundesweiten Vergleich der größten Städte nimmt Nürnberg eine sehr gute Position ein, es hat nach München und Stuttgart die drittniedrigste Arbeitslosenquote und erzeugt ein überproportional hohes BIP. Nürnberg beherbergt eine Universität, zwei Kunsthochschulen, zwei Fachhochschulen, sowie zwei Studienzentren von Fernhochschulen. Daneben ist Nürnberg ein bedeutender Museumsstandort in Deutschland. Mit dem Staatstheater, einer großen Anzahl an Kinos, Konzert-, und Veranstaltungssälen und dem weltbekannten Christkindles-Markt ist Nürnberg ein gut besuchter Touristenort.

Mikrolage – Nachbarschaft und öffentliche Einrichtungen

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Sperlingstraße im Stadtteil (und Gemarkung) Gibitzenhof. Die umliegende Bebauung im Norden und Osten zeichnet sich überwiegend durch Blockrandwohnbebauung aus. Im Süden grenzt der Frankenschnellweg an. Im Westen sowie im Süden (jenseits des Frankenschnellweges) befinden sich überwiegend Gewerbeeinheiten (u.a. Siemens). Ein Lebensmitteleinzelhandel befindet sich in fußläufiger Entfernung. Eine Grundschule ist unter einem Kilometer östlich gelegen. Einige Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum sind in der Sperlingstraße vorhanden.

Verkehrsanbindung

Die Auffahrt auf den Frankenschnellweg (A73) liegt etwa 500 Meter östlich. Diese Bundesautobahn 73 (zwischen Bamberg und Nürnberg Frankenschnellweg genannt), erstreckt sich über eine Länge von 167 Kilometern und verbindet Suhl über Coburg, Bamberg und Nürnberg mit Feucht und führt auf die Nord-Süd-Trasse A9 sowie auf die West-Ost-Trasse A6.

Die U-Bahnstation Frankenstraße, rund 650 Meter östlich gelegen, bietet über die U1 eine direkte Verbindung zum Nürnberger Hauptbahnhof, der in etwa 4 Minuten und nach 3 Zwischenstopps erreichbar ist. Der Flughafen Nürnberg ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto in ungefähr 30 Minuten erreichbar.

Demografische Entwicklung

Gemäß dem Bezirksdatenblatt Nürnberg 2021 - Statistischer Bezirk: 17 Gibitzenhof - betrug die Bevölkerung des Bezirks im Jahr 2021 5.442 Einwohner, davon waren 50,3 % männlich und 49,7 % weiblich. Der Anteil der 0-5 Jährigen betrug 6,4 %, der Anteil der 6-14 Jährigen 10,3 %. Der Anteil der 15- bis 64-Jährigen lag bei 66,2 % und der Anteil der 65-Jährigen und Älteren bei 17,1 %. Die Veränderung von 2016 auf 2021 beträgt +0,6, von 2020 auf 2021 -1,4 %. Insgesamt weist der Bezirk im betrachteten Zeitraum eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung auf, die jedoch von 2020 auf 2021 deutlich zurückging.

Beurteilung Lage

Die Verkehrsanbindung ist günstig, ebenso die Versorgungsstruktur. Allerdings ist die Wohnlage durch Lärm- und Geruchsimmissionen u.a. durch die direkt anliegende Frankenstraße und die Gewerbe-/Industrieeinheiten beeinträchtigt. Insgesamt lässt sich die Wohnqualität als mittlere Wohnlage einstufen.

Grundstück

Grundstückbeschreibung



Abbildung 1 Lageplan - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

Grundstücksgestaltung

Grundstücksform	unregelmäßig geschnitten
Straßenfront	rd. 33 m
Mittlere Grundstücksbreite	rd. 18 m
Mittlere Grundstückstiefe	rd. 21 m

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

Grundstück

Flurstücknummer	70/46
Grundstückgröße lt. Grundbuch	330 m²

Erschließungszustand

Gemäß Auskunft der Stadt Nürnberg ist das Grundstück mit der Fl.-Nr. 70/46 der Gemarkung Gibitzenhof bzw. des Anwesens Sperlingstraße 23 beitragsrechtlich vollständig erschlossen und bereits insgesamt erstmals hergestellt. Es fallen zum Wertermittlungstichtag keine Erschließungsbeitrag nach Art. 5a des Kommunalabgabengesetzes (KAG) i.V.m. den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Erschließungsbeitragssatzung in der jeweils gültigen Fassung und dem derzeitigen Stand der Rechtsprechung an.

Die Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg teilt mit, dass der Kanalbeitrag für das Grundstück zum aktuellen Zeitpunkt für die existente Bebauung bereits abgerechnet ist.

Versorgungsanschlüsse	Strom, Wasser, Telekommunikation, Fernwärme
Entsorgungsanschlüsse	Kanal
Beitrags- und Abgabepflicht	keine offenen Beiträge und Abgaben bekannt

Anmerkung: Für die Verbesserung oder Erneuerung von Ortstraßen, beschränkt-öffentlichen Wegen, der in der Baulast der Gemeinde stehenden Teile von Ortsdurchfahrten und der Straßenbeleuchtung (Straßenausbaubeitragsmaßnahmen) werden gemäß Art. 5 Abs. 1 Satz 3 KAG keine Beiträge erhoben.

Topografie/Bodenbeschaffenheit

Bodenniveau Grundstück	überwiegend ebenerdig
Bodenniveau zur Straße	gleiche Höhe

Anmerkung: Weitere Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund und Bodens sind nicht Teil dieser Wertermittlung. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung jedoch nicht beauftragt Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Es wurden auch keine Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbeseitigungen durchgeführt. Bei der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keine Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Denkmalschutz

Gemäß Internetauskunft des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege besteht kein Denkmal- oder Ensembleschutz für die Bewertungseinheit.

Naturgefahren/Sonstige Umwelteinflüsse

Hochwasserrisiko	kein Risiko bekannt
Erdbebenrisiko	kein Risiko bekannt
Erdrutschrisiko	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

Der Objektstandort ist nach Angaben des Bayerischen Landesamts für Umwelt von geringfügigen Lärmimmissionen der Hauptverkehrsstraße "Frankenschnellweg" betroffen (66 dB (A)). Auch zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren in der Bewertungseinheit Lärmbeeinträchtigungen durch den Frankenschnellweg und die anliegenden Gewerbe-/Industrieeinheiten feststellbar. Eine wertmäßige Beeinträchtigung kann sich, abhängig von der Marktsituation und der Nachfrage, in der Mietentwicklung widerspiegeln.

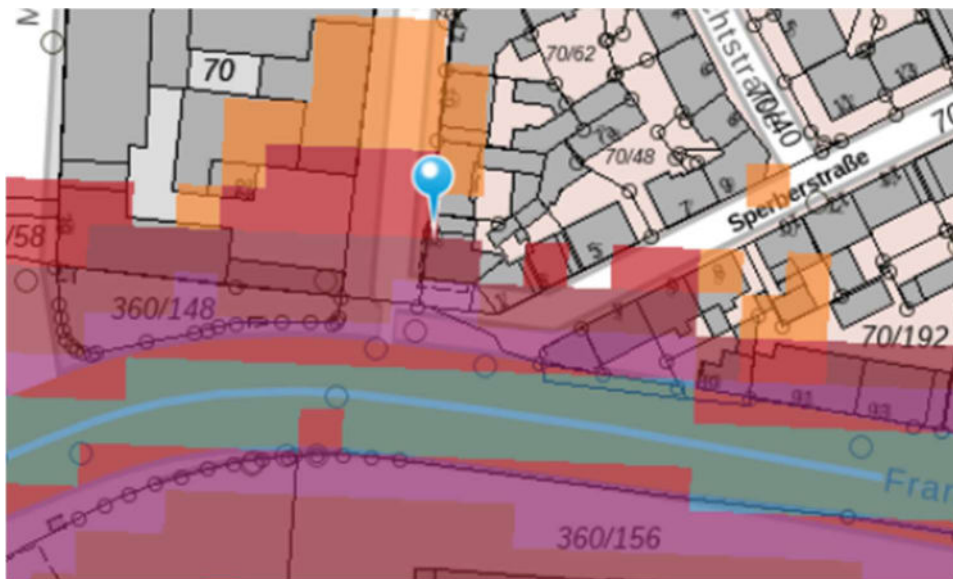


Abbildung 2 Auszug auf dem BayernAtlas - Immissionen

Hinweis: Eigene Geräuschmessungen, etwa aus Flug-, Bahn-, oder Kfz-Verkehr, wurden nicht durchgeführt.

Baulasten/Nachbarrechte/nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens sind dem Gutachter keine über die im Grundbuch eingetragenen Belastungen hinausgehenden besonderen Nachbarrechte/nicht eingetragene Rechte/Belastungen bekannt. In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt, so dass dem Gutachter hierzu keine Informationen vorliegen.

Besondere baurechtliche Rahmenbedingungen

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens sind dem Gutachter keine besonderen baurechtlichen Rahmenbedingungen wie Sanierungssatzungen, Erhaltungssatzungen, städtebauliche Verträge, Bodenordnungsverfahren o.ä. bekannt.

Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
rechtswirksam seit:	08.03.2006
übergeleiteter Baulinienplan:	Katasterblatt Nr. 259
Aussage	max. sieben Vollgeschosse zulässig

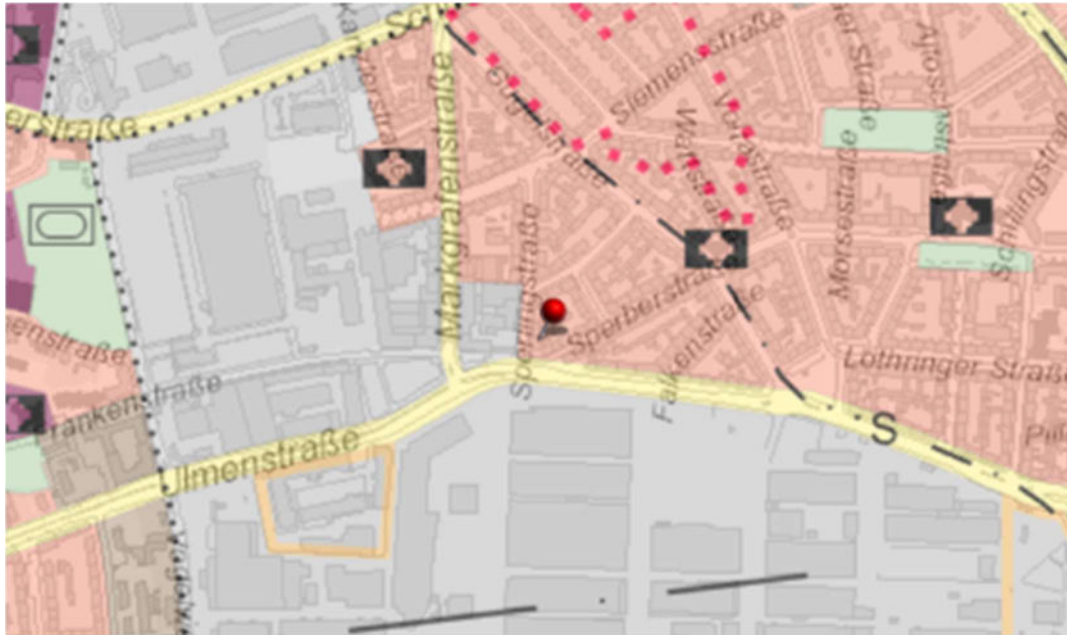


Abbildung 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger

Name	Peter Göbel
Anschrift	Hangstraße 7 91154 Roth
Telefon	09171 8254893

Örtliche Verwaltung

Name	Stadt Nürnberg
Ort	90403 Nürnberg
Telefon	0911 231-0
Internet	www.nuernberg.de

Gebäudebeschreibung - Gemeinschaftseigentum

Objektart	
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus mit 17 Einheiten (laut Aufteilungsplan)
Das Gebäude auf dem Grundstück mit der Flurnummer 70/46 fügt sich harmonisch in die umliegende Bebauung ein, die eine typische städtische Blockrandbebauung darstellt. Bei dieser Bauweise werden die Gebäude direkt entlang der Grundstücksgrenzen errichtet, sodass ein durchgehender Gebäudeblock entsteht – wie es beim Bewertungsobjekt der Fall ist. Oftmals resultiert daraus ein Innenhof im Blockinneren. Das mehrstöckige Gebäude grenzt unmittelbar an die öffentlichen Straßenflächen, wobei es im Süden an die Sperberstraße und im Westen an die Sperlingstraße angrenzt. Im Osten ist an das siebengeschossige Mehrfamilienhaus ein viergeschossiges Gebäude mit Kellergeschoss und Satteldach angebaut, während die Bebauung entlang der Sperberstraße ebenso unmittelbar fortgeführt wird.	
Bauweise	massiv, verputzt und gestrichen Fassade des Erdgeschosses gefliest
Geschosse	Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. – 6. Obergeschoss
Dachform	Flachdach mit viergeschossigem Satteldachanbau
Durchgeführte Modernisierungen/ Instandhaltungsmaßnahmen	1966 Umbau (Grundrissverbesserungen, Balkonerweiterung etc.) 1966 Anbau eines Satteldachgebäudes 1993 Einbau einer Ölheizung
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV)	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Anmerkung: Das Gemeinschaftseigentum des Wertermittlungsobjektes war zum Wertermittlungstichtag zugänglich.

WEG - Hausverwaltung

Hausverwaltung

ESW raum für perspektive

Evangelisches Siedlungswerk in Bayern GmbH

Hans Sachs Platz 10

90403 Nürnberg

Energetische Gebäudeeigenschaften

Zum Wertermittlungstichtag liegt dem Sachverständigen ein Energieausweis vom 10.04.2018 vor. Aus diesem geht ein Endenergieverbrauch von 92,7 kWh/(m²a) vor. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse C.

Energieeffizienzklassen von Wohngebäuden (nach GEG)		
A+	0 – 30 kWh/(m²a)	entspricht etwa Passivhausstandard oder KfW 40+
A	30 – unter 50 kWh/(m²a)	entspricht mind. Anforderungen der EnEV 2016, z.B. KfW 55 oder KfW 70
B	50 – unter 75 kWh/(m²a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2014
C	75 – unter 100 kWh/(m²a)	entspricht etwa energetisch gut modernisiertem EFH
D	100 – unter 130 kWh/(m²a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2007 oder hochwertig modernisierte Altbauten
E	130 – unter 160 kWh/(m²a)	entspricht etwa durchschnittlichem Wohngebäudestand
F	160 – unter 200 kWh/(m²a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem MFH
G	200 – unter 250 kWh/(m²a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem EFH
H	über 250 kWh/(m²a)	entspricht etwa unsaniertem, energetisch schlechtem Altbau

Hinweis: Seit dem 1. November 2020 gilt das Gebäudeenergiegesetz. Eine weitere Änderung ist zum 1. Januar 2023 in Kraft getreten (Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent). Mit dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) werden das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparungsverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammengeführt. Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Die frühere EnEV, EnEG und das EEWärmeG wurden mit dem GEG zusammengeführt. Berechnungen des Energieausweises müssen eingesehen und Angaben der Eigentümer sorgfältig geprüft werden. Neben Verkäufern und Vermietern sind nun auch Makler verpflichtet, einen Energieausweis vorzulegen. Zusätzlich müssen nun auch die CO₂-Emissionen des Gebäudes im Energieausweis angegeben werden. **Anmerkung Bestandsgebäude:** Es bestehen einige Austausch- und Nachrüstpflichten, die grundsätzlich

zu einem bestimmten Termin erfüllt werden müssen. Daneben gibt es sogenannte „bedingte Anforderungen“, die nur bei Modernisierungsmaßnahmen beachtet werden müssen.

U. a. müssen dabei Öl- und Gas-Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind und eine übliche Größe von 4 kW bei 400 kW Heizleistung aufweisen ausgetauscht werden. Die Austauschpflicht gilt jedoch nicht für Brennwert- und Niedertemperatur-Kessel. Um welchen Kesseltyp es sich handelt, teilt i. d. R. der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger mit. Dieser muss regelmäßig eine so genannte „Feuerstättenschau“ vor Ort durchführen. Weiter müssen neue Heizungs- und Warmwasserrohre in unbeheizten Räumen gedämmt werden. Oberste Geschossdecken zu unbeheizten Dachräumen mussten bereits bis Ende 2015 nachträglich gedämmt werden, wenn sie keinen so genannten „Mindestwärmeschutz“ aufweisen. Bei Modernisierungen, Austausch oder Veränderung von Bauteilen gibt das GEG-Mindeststandards vor, welche bei den baulichen Eingriffen erreicht werden müssen. Beispielsweise trifft das bereits bei einer Erneuerung des Putzes an der Fassade oder einem Austausch der Fenster zu.

Ausstattungsmerkmale Gemeinschaftseigentum

Die nachstehende Beschreibung wurde auf Grundlage der oben genannten Ortsbesichtigung und der Fotodokumentation erstellt. Es wird die dominierende Ausstattung beschrieben. Da keine zerstörerischen Untersuchungen durchgeführt wurden, beruhen die Ausführungen vor allem der nicht sichtbaren Teile und Flächen auf Angaben und begründeten Vermutungen. Es wird unterstellt, dass grundsätzlich die gültigen Regeln der Technik bei der Erbauung eingehalten wurden. Bezüglich der Gebäudetechnik wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt. Der Sachverständige geht im Rahmen der Wertermittlung von einer uneingeschränkten Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen Anlagen und Einrichtungen aus. In Teilbereichen können zu Ausstattungsmerkmalen Abweichungen vorhanden sein, wobei diese keinen wesentlichen Einfluss auf die Wertermittlung haben. Planungsrechtliche Gegebenheiten, wie z.B. Brandschutznachweise wurden nicht geprüft.

Gebäudebereich	Allgemein
Zugang Innenhof	Eingangselement mit Glasausschnitten im Westen (ermöglich Durchfahrt in den Innenhof)
Zugang Mehrfamilienhaus	in der Hofdurchfahrt, barrierefreier Zugang möglich, Glastür
Decken	verputzt und gestrichen
Wände	verputzt und gestrichen
Boden	Steinzeugfliesen
Fenster	überw. Kunststoffrahmenfenster mit Rollläden

Treppenhaus/Aufzug	innenliegend, Massivtreppe mit Setzstufen und Steinzeugbelag, innenliegendes Treppengeländer mit Handlauf vorhanden; Aufzug vorhanden (4 Personen oder 320 kg Tragkraft)
Heizung/Warmwasser	Zentralheizung (Fernwärme)

Innenhof

Der Innenhof befindet sich nordöstlich des Mehrfamilienhauses und ist über eine Zufahrt zugänglich, die durch ein Eingangselement mit Glaseinsätzen von der Straße abgegrenzt wird. Er ist gepflastert und umfasst eine abgesperrte, überdachte Fläche für Fahrräder und Mülltonnen. Zusätzlich befindet sich im Osten ein weiterer überdachter Unterstand für Mülltonnen und Fahrräder. Im Norden grenzt das Grundstück an den Innenhof des Flurstücks 70/59. Das Bewertungsgrundstück (Fl.-Nr. 70/46) und das angrenzende Grundstück (Fl.-Nr. 70/59) teilen sich sowohl die Zufahrt als auch den Innenhof.

Außenanlagen

Das Mehrfamilienhaus ist westlich zur Sperlingstraße ausgerichtet und grenzt unmittelbar an diese. Im Norden und Osten schließen direkt Nachbargebäude an das Objekt an, während sich im Nordosten der Innenhof befindet. Auf der Südseite erstreckt sich ein angelegter Grünstreifen, der mit Sträuchern, kleineren Bäumen und Büschen bewachsen ist und zusätzlich durch einen Zaun abgegrenzt wird. Insgesamt präsentieren sich die Außenanlagen in einem pflegeleichten Zustand.

Maß der baulichen Nutzung

Grundstücksfläche	330 m ²
Wertrelevante Geschossfläche (WGF)	1.213 m ²
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	3,8

Anmerkung: Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (GF) je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) beschreibt das Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und wertrelevanter Geschossfläche, die wertrelevante Geschossfläche wird im § 16 Abs. 4 der ImmoWertV definiert.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl des Bodenrichtwertgrundstücks ist grundsätzlich in § 16 Abs. 4 ImmoWertV beschrieben. So sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse mit 75% ihrer Fläche zu berücksichtigen.

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau

Baumängel und Bauschäden
• Risse über den Fenstern der Westfassade (siehe Abbildung 13)
Instandhaltungsstau
• Farb- und Putzabplatzungen an der Außenfassade insbesondere im Bereich des Gebäudesockels im Innenhof (siehe Abbildung 18) • Verfärbungen an der Außenfassade
unzeitgemäße Bauausführung
• Gesamtenergiebilanz

Hinweis:

Unter einem **Baumangel** kann ein Fehler angesehen werden, der bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe (z. B. Einbau ungenügender Wärmedämmung auf einer Stahlbetondachdecke) den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen Gebrauch einer baulichen Anlage aufhebt oder mindert. Hierzu gehören insbesondere Mängel der Dämmung gegen Schall, Wärme und Feuchtigkeit, Mängel der Belichtung, Belüftung und der Statik (Belastbarkeit) sowie eine mangelhafte Bauausführung.

Als **Bauschaden** werden dagegen Beeinträchtigungen eines Bauwerks als Folge eines Baumangels oder äußerer Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Regen oder Feuer) angesehen. **Instandhaltungsstau** wird mit unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung definiert. Dies liegt vor, wenn z. B. Erneuerungs-, Ersatz- und Wartungsaufgaben bewusst oder unbewusst auf Grund einer vermeintlich niedrigeren Dringlichkeit verschoben werden und damit den Marktwert entsprechend mindern. Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei dem Gutachten um eine Verkehrswertermittlung gemäß Baugesetzbuch und kein Sanierungsgutachten bezüglich Mängel und Renovierungsbedarf handelt. Funktionsüberprüfungen von technischen Einrichtungen und Anlagen wurden nicht durchgeführt. Die Beschaffenheit von Baumaterialien wurden nicht überprüft.

Beurteilung Gemeinschaftseigentum

Das Gebäude zeigt sich in einem überwiegend baujahrtypischen mit teilweise erhöhten Instandhaltungsstau, es besteht zudem zum Teil noch deutlicher Modernisierungsbedarf. Die Außenanlagen sind pflegeleicht gestaltet und zeigen sich in einem überwiegend ordentlichen Zustand. Es handelt sich um ein solide gebautes und zweckmäßig geschnittenes Wohngebäude in mittlerer Lage.

Wertermittlungsobjekt - Sondereigentum

Wertermittlungsobjekt – Sondereigentum Nr. 16

Wohnungseigentum (Sondereigentum)	Wohnung im 6. Obergeschoss links samt Kellerabteil, im Aufteilungsplan mit der Nr. 16 bezeichnet
monatliches Hausgeld	Gemäß dem Wirtschaftsplan 2024 für den Abrechnungszeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024 beträgt das monatlich zu zahlende Hausgeld 417,00 €.

Instandhaltungsrücklage	Konto/ Bezeichnung	IST-Rücklage	
		Gesamt	Ihr Anteil
	32100000: Rücklagen		
	Anfangsbestand	17.900,07	1.078,90
	Zuführungen		
	Zahlung/Zuführung gemäß WP	6.204,00	132,00
	Rücklagenzuführung Nettozins	4,99	0,40
	Rücklagenumbuchungen	0,00	0,00
	Nachzahlung Vorjahre	270,05	132,00
	Entnahmen		
	Rücklagenentnahmen	0,00	0,00
	Rücklagenumbuchungen	0,00	0,00
	Endbestand	24.379,11	1.343,30

Abbildung 4 Ausschnitt v. Abrechnung per 31.12.2023

Darüber hinaus sind für die Zukunft sowohl Sonderumlagen als auch eine Erhöhung der Rücklage vorgesehen. Die genaue Höhe dieser Maßnahmen wurde jedoch bisher noch nicht festgelegt. Gründe für Sonderumlagen können notwendige Instandhaltungen, Reparaturen, Sanierungen oder rechtliche Verpflichtungen sein. Sie dienen dazu, kurzfristig finanzielle Mittel für geplante oder unerwartete Maßnahmen bereitzustellen.

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum. **Teileigentum** ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (z. B. PKW - Stellplätze, gewerbliche Räume) in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum. **Gemeinschaftseigentum** ist alles, was nicht Sondereigentum ist oder im Eigentum Dritter steht. **Sondernutzungsrechte** räumen einem Sondereigentümer die Befugnis zur alleinigen Nutzung einer Fläche oder eines Gebäudeteils ein und schließt die anderen Wohnungseigentümer von jeglicher Nutzung aus. Sondernutzungsrechte werden stets mit einem dazugehörenden Wohnungs- bzw. Teileigentum verbunden. Die einem Sondernutzungsrecht unterworfenen Flächen bzw. Gebäudeteile verbleiben jedoch im Gemeinschaftseigentum.

Aktuelle Nutzung

Dem Sachverständigen liegt ein Mietvertrag mit Beginn zum 15.03.2020 auf unbestimmte Dauer vor. Der Mietvertrag legt eine Grundmiete von 800 €/mtl. und eine Nebenkostenvorauszahlung von 200 €/mtl. fest. Der Mietvertrag sieht eine Vereinbarung einer Indexmiete vor. Als sonstige Vereinbarung ist folgendes vereinbart: „Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Dies ist dem Mieter bekannt. Die werden es selber renovieren. Als Gegenleistung bleibt die Miete unverändert bis 01.01.2025.“

Weiter mietrechtliche Vereinbarungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

Belüftung/Belichtung

Es besteht grundsätzlich eine ausreichende Belichtung und Belüftung. Das innenliegende Badezimmer, sowie das WC können aufgrund ihrer Lage weder natürlich belichtet noch belüftet werden. Ob die Belichtung den gesetzlichen Anforderungen mit 1/8 der Nettogrundfläche des jeweiligen Aufenthaltsraumes entspricht, wurde nicht explizit geprüft (s. auch Art. 45 Abs 2 BayBO, i. d. g. Fassung)).

Grundrissgestaltung

Die Wohnung Nr. 16 befindet sich im sechsten Obergeschoss des linken Gebäudeteils des Mehrfamilienhauses und ist über das innenliegende Treppenhaus zugänglich. Die Wohneinheit umfasst einen Flur, ein Badezimmer, ein separates WC, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein Wohnzimmer. Das Schlafzimmer, das Kinderzimmer und das Wohnzimmer sind nach Süden ausgerichtet und bieten jeweils Zugang zu einem durchgehenden Balkon, der sich über die gesamte Südseite des Objekts erstreckt. Die Küche ist nach Westen ausgerichtet. Alle Räume sind über den Flur erreichbar und die Raumaufteilung erweist sich insgesamt als funktional.



Abbildung 5 Grundriss (Wohnung Nr. 16)

Der Bewertungseinheit ist der Kellerabteil Nr. 16 zugeordnet.

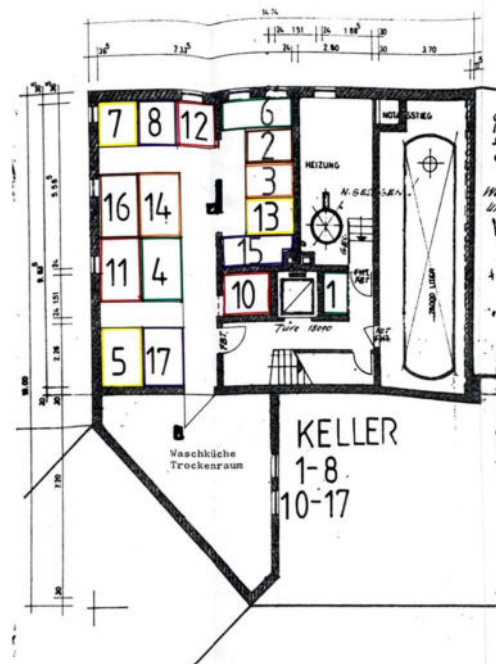


Abbildung 6 Auszug aus der Teilungserklärung (Kellerabteil Nr. 16)

Ausstattungsmerkmale

Es wird unterstellt, dass grundsätzlich die gültigen Regeln der Technik bei der Erbauung eingehalten wurden. Bezüglich der Gebäudetechnik wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt. Der Sachverständige geht im Rahmen der Wertermittlung von einer uneingeschränkten Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen Anlagen und Einrichtungen aus. In Teilbereichen können zu Ausstattungsmerkmalen Abweichungen vorhanden sein, wobei diese keinen wesentlichen Einfluss auf die Wertermittlung haben.

Gebäudebereich	Sondereigentum Wohnung Nr. 16
Räume	Flur, Badezimmer, WC, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer
Bodenbelag	überw. Laminat; Badezimmer, WC und Küche gefliest
Wände	überw. verputzt und gestrichen; raumhoher Fliesenspiegel im Badezimmer und im WC; Spritzschutz in der Küche
Deckenbeläge	verputzt und gestrichen; abgehängte Decke im Badezimmer sowie im WC; Deckenplatten aus Polystyrol im Wohnzimmer und im Flur
Türen	Holz furnierte Türen mit Kunststoffrahmen
Fenster	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
Sanitärausstattung	Badezimmer: Badewanne mit Einhandmischarmatur, Handwaschbecken mit Einhandmischarmatur WC: Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken mit Einhandmischarmatur
Elektroausstattung	elektr. Türöffner, Klingel- und Sprechanlage vorhanden
Heizung/Warmwasser	Zentralheizung (Fernwärme)
Balkon	Stahlbetonbalkon mit Teppichbelag, teilw. Markise vorhanden
Keller	Der Wohnung ist das Kellerabteil Nr. 16 zugeordnet, welches durch Holzlattenwände abgegrenzt ist.

Wohnfläche

Raum	Fläche (m²)
Kinderzimmer	16.34
Schlafzimmer	11.50
Wohnzimmer	20.67
Küche	7.42
Flur	5.61
WC	1.06
Badezimmer	3.25
Balkon (25%)	3.31
Wohnfläche gesamt	69.16
Wohnfläche gerundet	69 m²

Anmerkung:

Die Wohnflächen wurden mit einer Kamera ermittelt, die über ein eingebautes LiDAR-System verfügt. Die Abmessungen sind annähernd und bieten Grundlage für die Berechnung der Wohnfläche. Die Flächenermittlung erfolgte gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV).

Dabei werden vollständig und dauerhaft bewohnbare Räume, wie Wohn- und Schlafzimmer, Küche, Flur sowie Badezimmer und WC, zu 100 % in die Wohnfläche einbezogen. Räume mit einer lichten Höhe zwischen 1,00 m und 2,00 m werden nur zu 50 % angerechnet. Balkone, Terrassen und Loggien werden gemäß der Verordnung in der Regel mit 25 % ihrer Fläche berücksichtigt, es sei denn, sie sind außergewöhnlich hochwertig gestaltet, wodurch eine Anrechnung von bis zu 50 % möglich wäre. Die Wohnfläche dieser Einheit wurde entsprechend der WoFIV auf 69,16 m² berechnet, wobei der Balkon mit 25 % seiner Grundfläche einbezogen wurde.

Abweichungen der Bausubstanz vom Sollzustand bei Sondereigentum

Baumängel und Bauschäden
nicht bekannt
Instandhaltungsstau
- wirtschaftlich überalterte Wand- und Bodenbeläge - teilweise verschobenes Laminat, vermtl. auf Teppich verlegt - fehlende Fußbodenleisten - Beeinträchtigung der Lüfterfunktion in den innenliegenden Sanitärräumen durch starke Verschmutzung - Farbabplatzungen an den Türrahmen - gemäß Angaben der Mieter ist die Internetverbindung über den „normalen“ Internetanschluss nicht möglich, vermtl. defekte Telefondose - Verfärbungen an Deckenkonstruktion in Badezimmer zu erkennen - teilw. beschädigte Zimmertüren
unzeitgemäße Bauausführung
- Gesamtenergiebilanz - unzeitgemäße Sanitär- und Elektroausstattung

Beurteilung Wohnungs- und Teileigentum Nr. 16

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung präsentierte sich die zu bewertende Eigentumswohnung in einem insgesamt unterdurchschnittlichen Zustand, der durch erkennbaren Modernisierungsbedarf und diverse sichtbare Schäden gekennzeichnet war. Die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen wurden überwiegend nicht durchgeführt, so dass sich an mehreren Bauteilen deutlich altersbedingte Abnutzungserscheinungen und Verschleiß zeigten. Dies betrifft insbesondere die in der Wohnung vorhandene Gebäudetechnik – wie die veraltete Elektrik und Sanitärausstattung – sowie die Wand- und Bodenbeläge. Zudem entspricht der energetische Standard nicht den aktuellen Anforderungen.



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

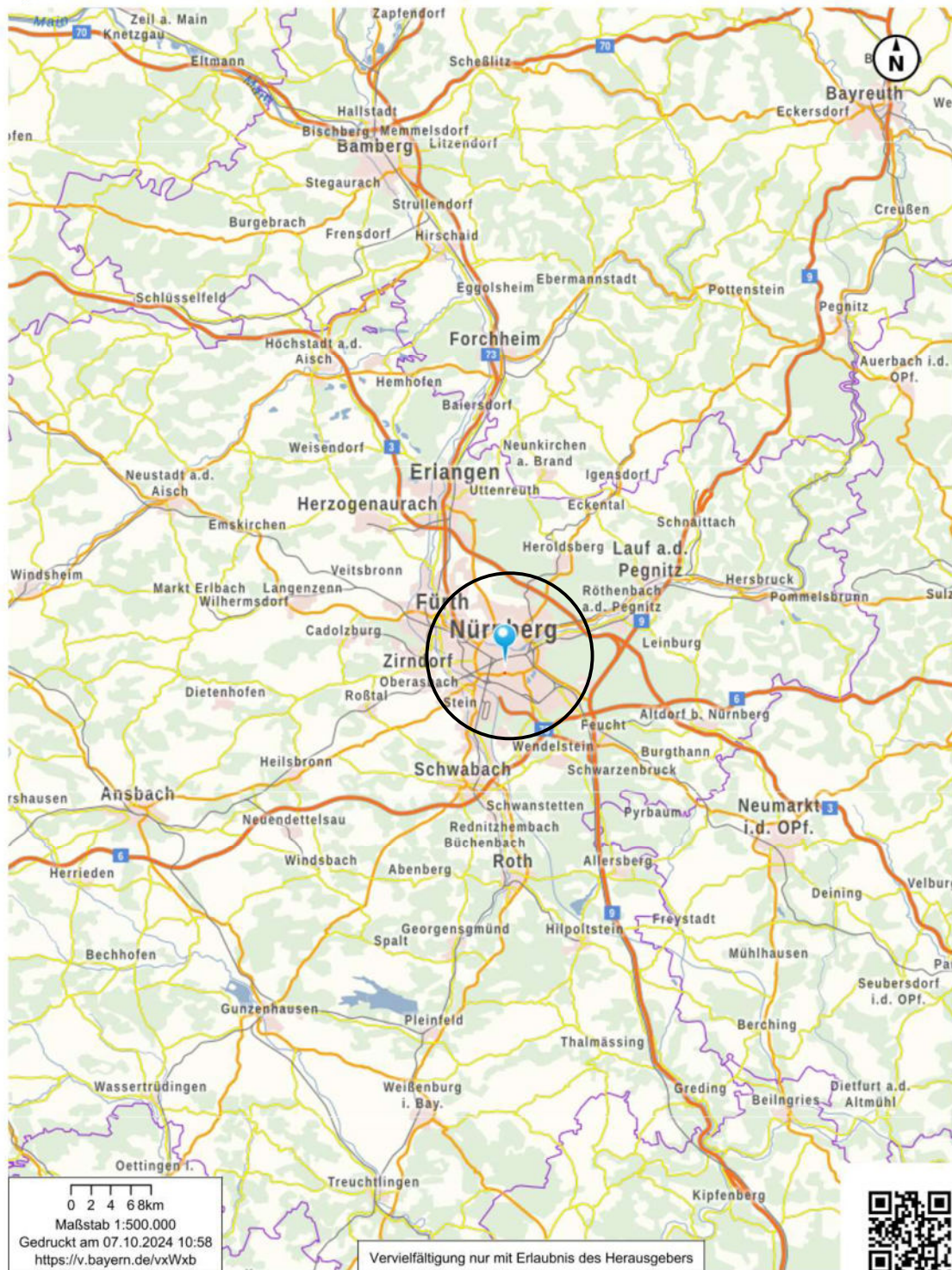


Abbildung 8 Makrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

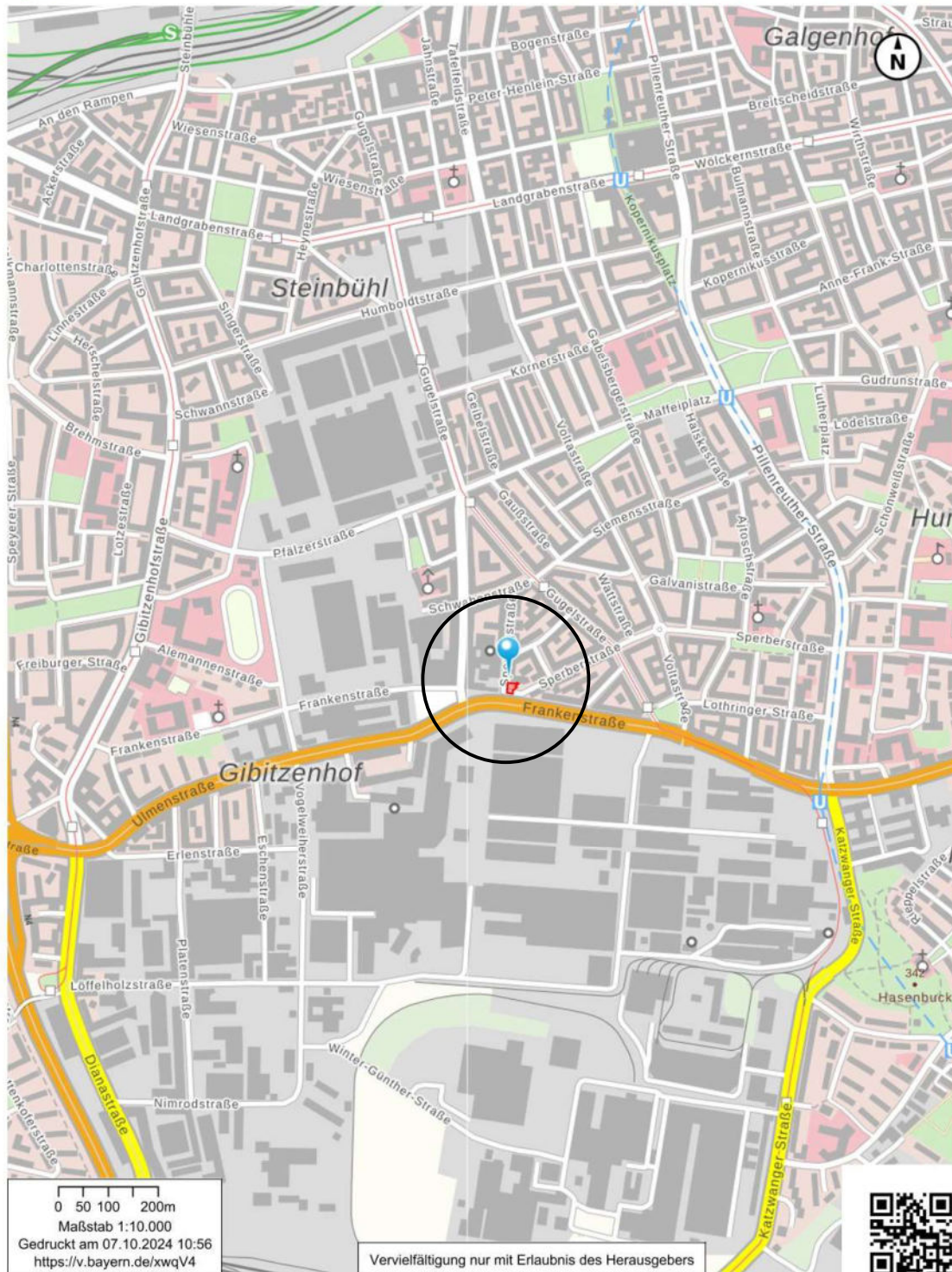


Abbildung 9 Mikrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

Bilder





Hinweis:

Die Grundrisse, Schnitte und Ansichten können ggf. der tatsächlichen Nutzung abweichen- und sind nicht zur Maßentnahme geeignet.

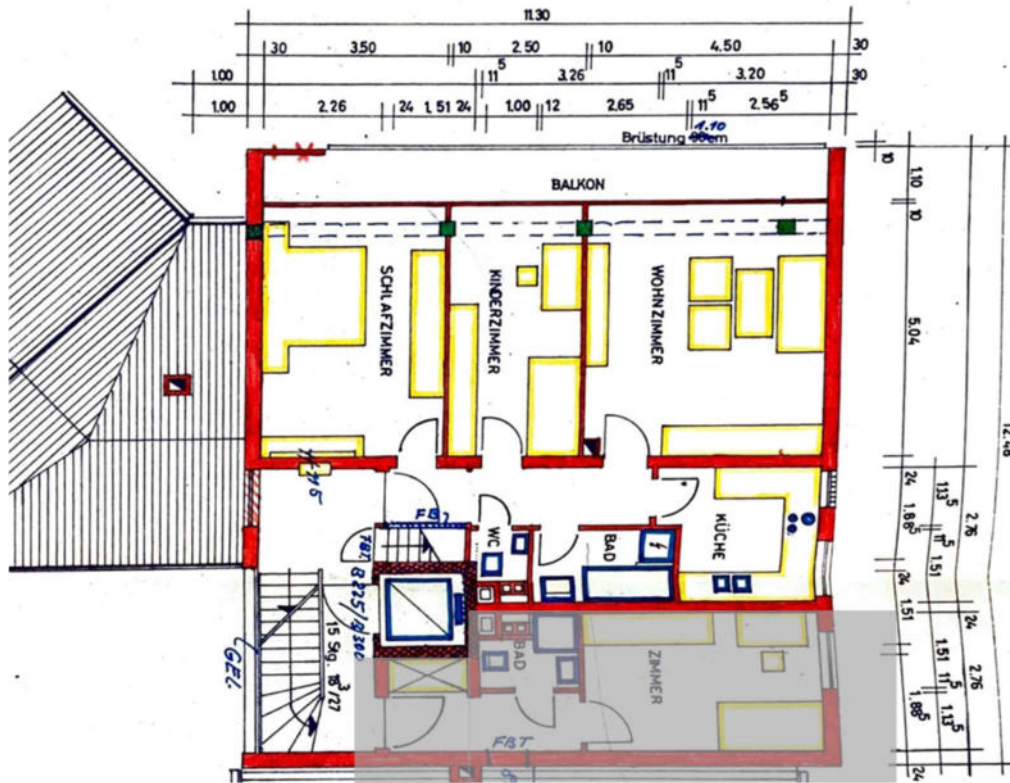


Abbildung 10 Grundriss der Wohnung Nr. 16

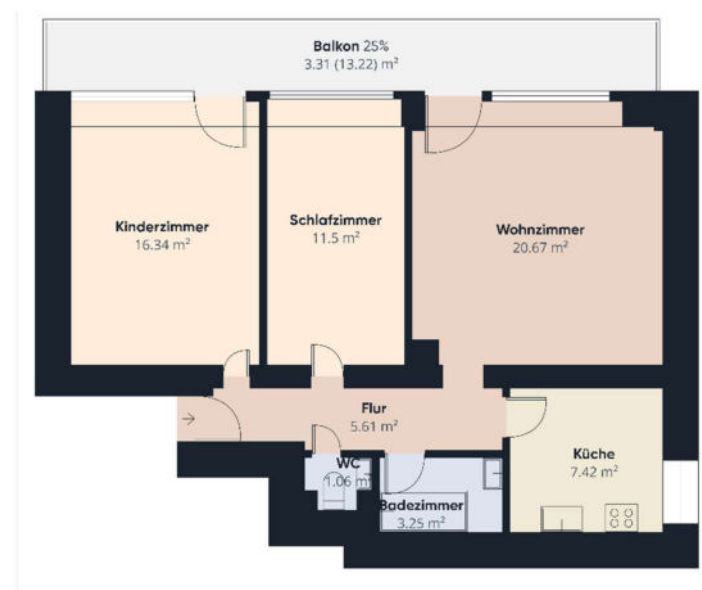


Abbildung 11 Grundriss (gemäß Laserdistanzmessung am Ortstermin)

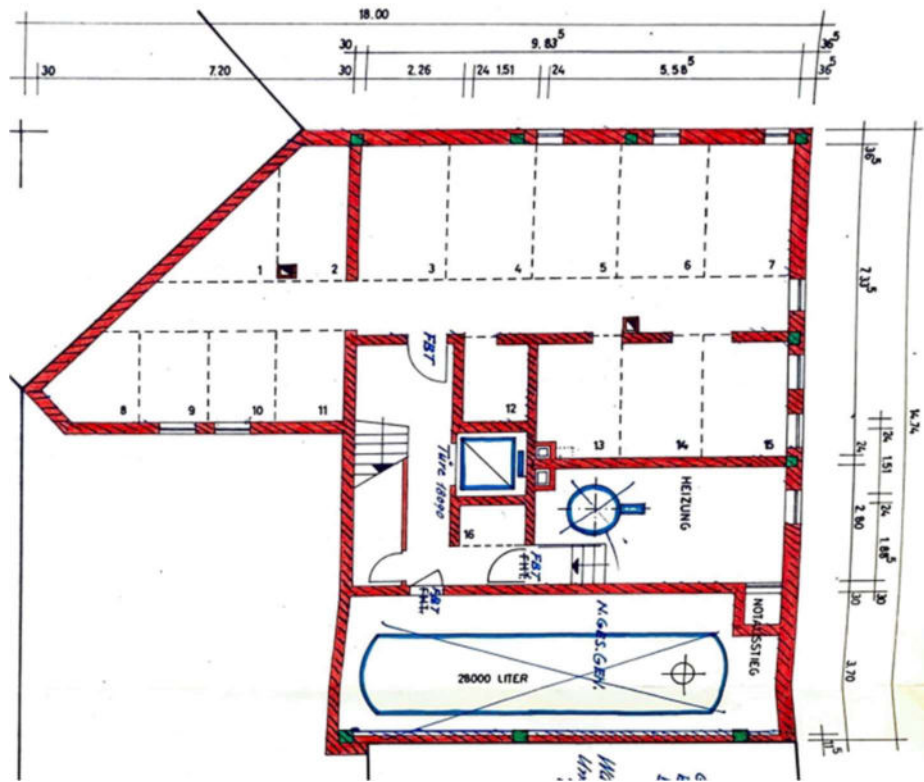


Abbildung 12 Kellergeschoss des Mehrfamilienhauses (Kellerabteile)

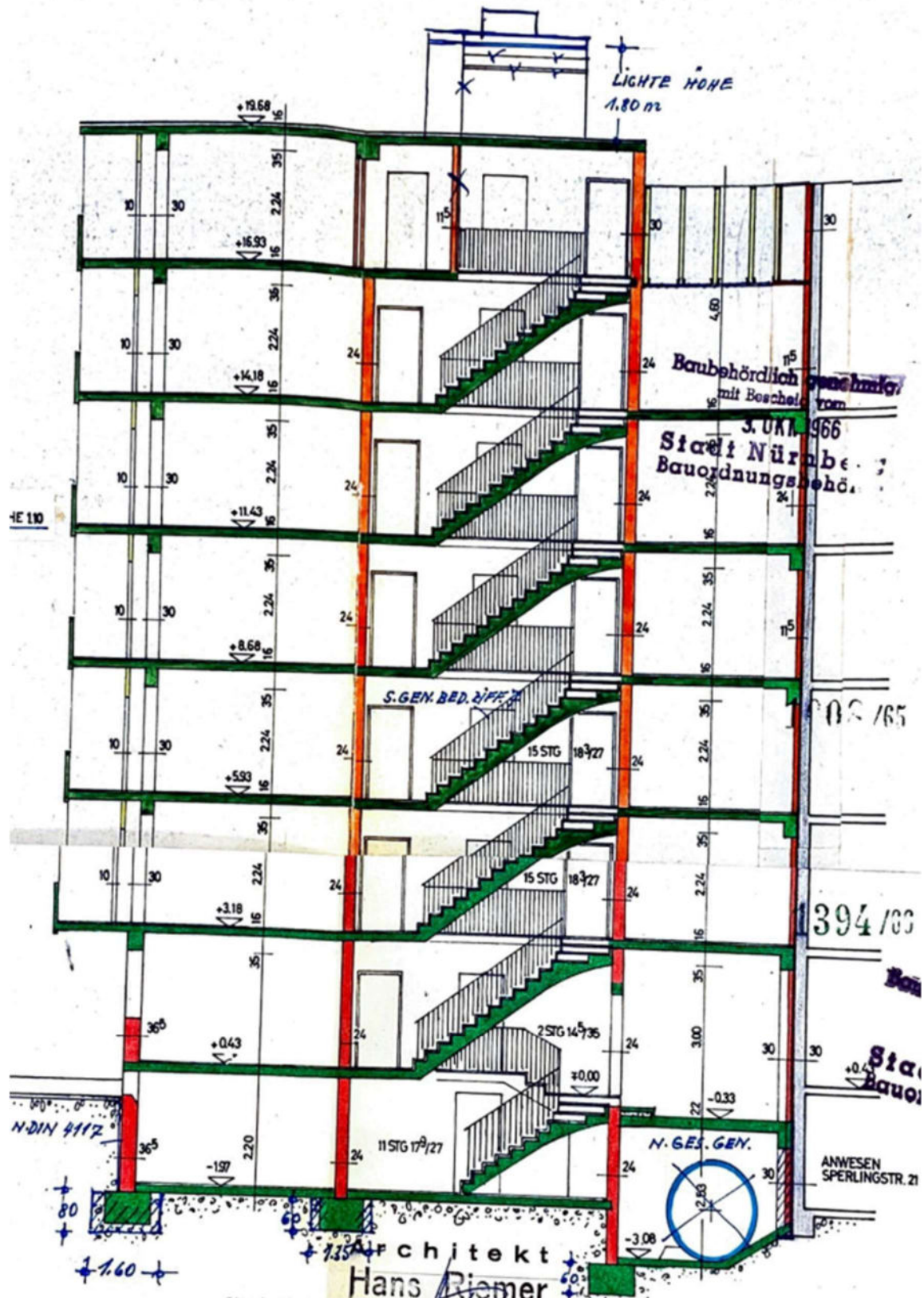


Abbildung 13 Schnitt durch das Mehrfamilienhaus

behördlich genehmigt
mit Bescheid vom
3. OKT. 1966
Amtsgericht Nürnberg
Baubehörde

7.

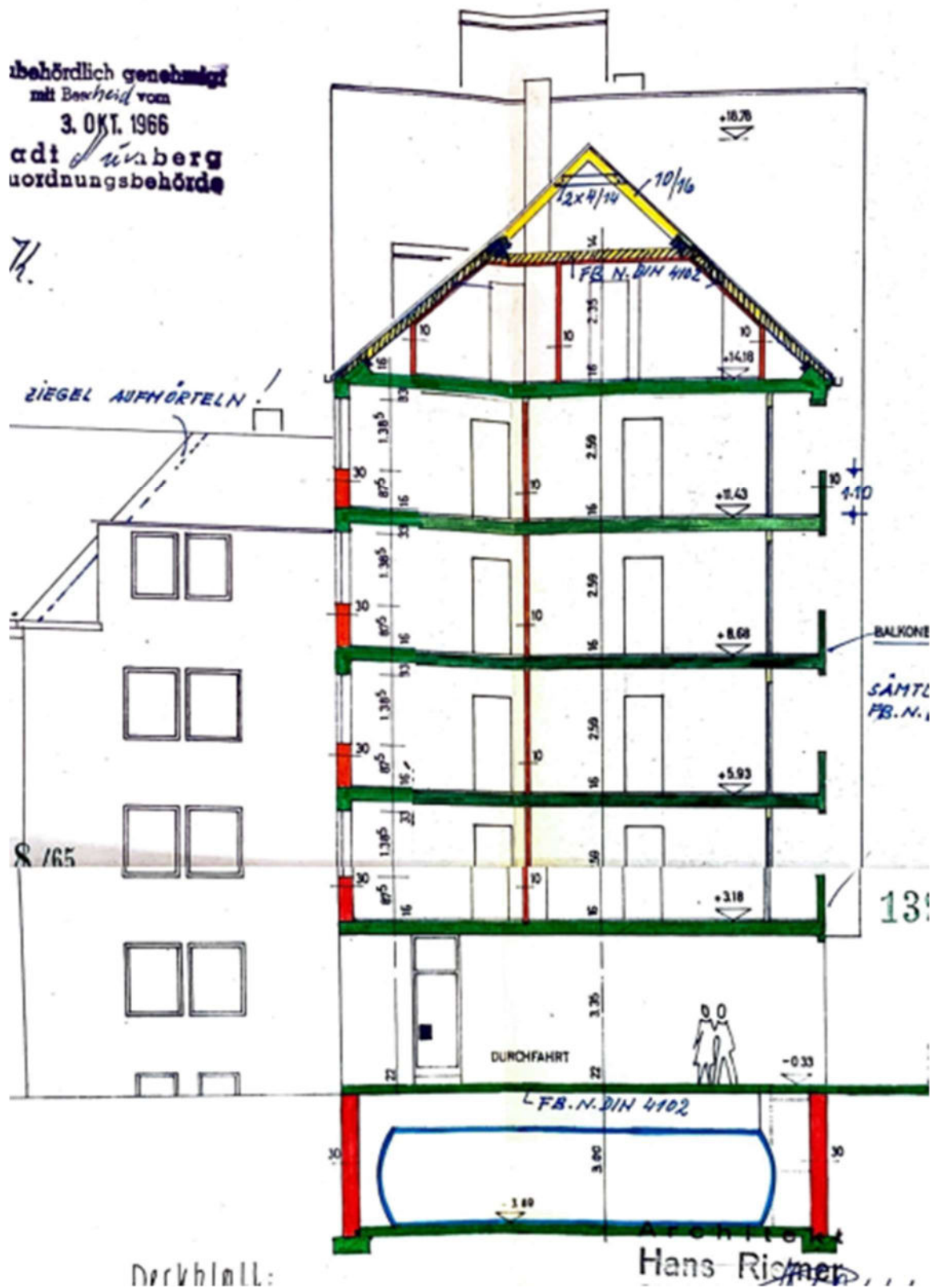


Abbildung 14 Schnitt des Anbaus



Abbildung 15 Südsicht des Mehrfamilienhauses

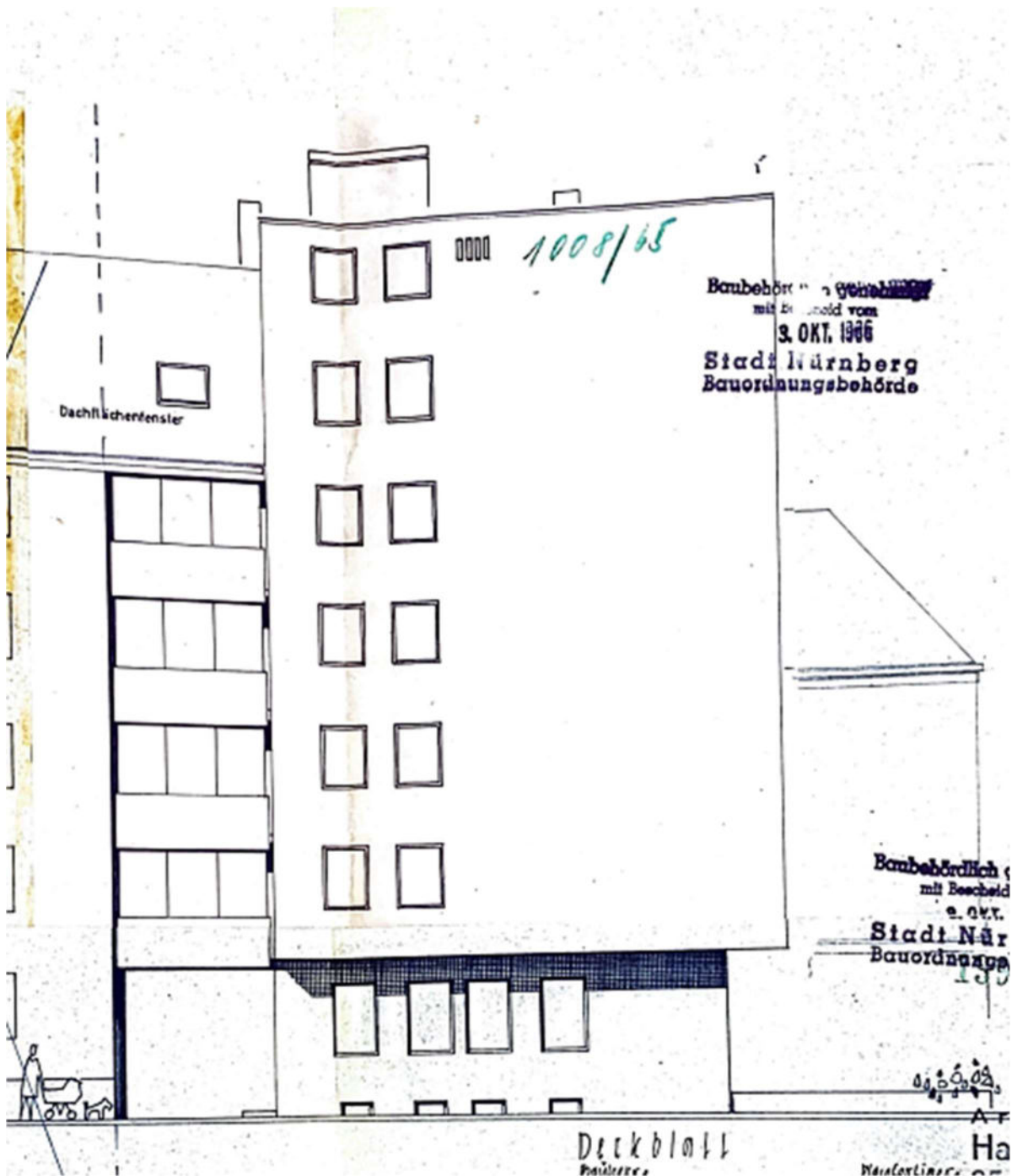


Abbildung 16 Westansicht des Mehrfamilienhauses