

Thomas Pöllinger,  
Kirchenweg 9, 91080 Uttenreuth  
Tel.: 09131 – 4055120, Telefax.: 09131 – 4055121  
Schloßbergstraße 7, 96365 Nordhalben  
Tel.: 09267 – 9148595, Telefax.: 09267 - 9148596

## Exposé

**Aktenzeichen: 10 K 61/24**

01.10.2024



## Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

von der Regierung von  
Mittelfranken öffentlich bestellter  
und beeidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von Grund-  
stücken mit aufstehenden land-  
wirtschaftlichen Bauten  
zuständige Aufsichtsbehörde:  
IHK Nürnberg für Mittelfranken

Mitglied d. Gutachterausschüsse der  
Landratsämter  
- Neustadt a. d. Aisch/Bad Windsheim  
- Kronach  
- Kitzingen  
- Wunsiedel  
Mitglied im HLBS

Sachverständiger für die Bewertung  
bebauter und unbebauter Grundstü-  
cke

Sachverständiger f. Schäden an Ge-  
bäuden sowie Energieeffizienz von  
Gebäuden



**Exposé** über den unbelasteten Verkehrswert  
(i.S. d. § 194 Baugesetzbuch)

**die 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 34 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2. OG Nr. 11  
und einem Kellerabteil  
Rückertstr. 4, 90419 Nürnberg – Flstk. 287  
Gemarkung St. Johannis**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 25.09.2024 ermittelt mit

**131.000,00 €**

**(in Worten: einhunderteinunddreißigtausend)**

**Das Gutachten musste nach äußerem Anschein erstellt werden da eine Innenbesichtigung  
nicht möglich war.**

Grundbuch: Amtsgericht Nürnberg, Grundbuch von Johannis  
Wohnungsgrundbuch Blatt 6055

Kataster: Gemarkung: St. Johannis

Flurstück: lfd. Nr. 1: 287

Größen: gem. Grundbuchauszug vom 26.08.2024:

Flstk. 287 zu 939 m<sup>2</sup>

Mieter: Zu Mietverhältnissen ist keine Angabe möglich

**Allgemeine Vorbewertung:**

**Bei der Wohnung konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden. Aus diesem Grund müssen baujahrestypische Standards unterstellt werden. Hierbei kann es jedoch zu Abweichungen kommen. Eine Überprüfung war noch nicht möglich.**

kreisfreie Stadt:

Nürnberg

Die kreisfreie Stadt Nürnberg ist die zweitgrößte Stadt in Bayern. Als Großstadt mit Hochschulen, Flughafen und sämtlichen Infrastruktureinrichtungen ist sie der Mittelpunkt der Metropolregion Nürnberg.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Das Bewertungsobjekt liegt in der Nordstadt im Ortsteil St. Johannis. In unmittelbarer Nähe zum Friedrich-Ebert-Platz. Hier befinden sich eine U-Bahn-Station sowie die Straßenbahnhaltestelle. Die Peter-Vischer-Realschule und das Gymnasium liegen ca. 300 m entfernt. Die Berufsfachschule befindet sich ebenfalls in der Nähe. Die Bucher Straße am Friedrich-Ebert-Platz führt in nördlicher Richtung zum Flughafen und nach Erlangen, in südlicher Richtung zur Burg und zur Altstadt (Entfernung ca. 1 km).

Straßenart:

Die Rückertstraße ist eine Anliegerstraße und ist bituminös befestigt. Auf der Straße befinden sich Anliegerparkplätze.

Höhenlage zur Straße:

Das EG des Bewertungsobjektes liegt eben zum Straßenniveau.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Strom, Wasser, Gas und Kanal der öffentlichen Versorgung. Die Funktionstüchtigkeit wird unterstellt. Gem. Energieausweis wird das Gebäude über Nahwärme beheizt.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Es liegen Grenzbebauungen insbesondere im Norden, Weste und Osten

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren, Denkmalschutz:

Gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) handelt es sich nicht um ein Baudenkmal.



Darstellung im Flächennutzungsplan, Bebauungsplan:

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich eines übergeleiteten Bau-  
linienplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach  
§ 30 BauGB und ergänzend nach  
§ 34 BauGB.  
Im Flächennutzungsplan ist das Flurstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Energieausweis:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis aus dem Jahr 2013 vor.  
Demnach hat das Gebäude einen Endenergieverbrauch von 66,6 kWh/(m²a). Der Wärmeezeuger soll demnach aus dem Jahr 1995 stammen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Hierzu ist keine Angabe möglich, vermutlich ist die Wohnung vermietet.

### **Gebäudebeschreibung**

für das Mehrfamilienwohnhaus in 90419 Nürnberg, Rückerstraße 4

Nutzung des Gesamtgrundstücks:

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit gesamt 29 Wohneinheiten, 3 Gewerbeflächen im EG, sowie einer Tiefgarage mit 16 Doppelparkern bebaut.

Art des Gebäudes:

Mehrfamilienhaus in geschlossener Bauweise, 5 Geschossen, vollunterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss

Baujahr:

Gem. Energieausweis:  
ursprüngliches Baujahr ca.1994

Modernisierung:

Hierzu sind keine Angaben möglich.

Erweiterung:

Erweiterungen sind nicht bekannt.

### Ausführung und Ausstattung:

**Da eine Innenbesichtigung der Wohnung der Gemeinschaftsräume und der Tiefgarage nicht möglich war sind nur eingeschränkt eigene Angaben möglich. Diese beschränken sich auf das Treppenhaus sowie die Straßenfassade. Weitergehende Angaben müssten den Bauplänen entnommen werden. Es können daher Abweichungen vorliegen die nicht kontrolliert werden konnten.**

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Streifenfundamente gem. Bauplan

Kellerwände:

vermutlich Stahlbeton

Umfassungswände:

massiv

Innenwände:

massiv

Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Stahlbeton Belag aus Juramarmor
Fenster:	braune Kunststofffenster (2-fach verglast) ohne Kunststoffrollläden
Holz-Türen: Hauseingangstüre:	Aluminiumelement, verglast
Außenansicht:	Wärmedämmverbundsystem mit Putzoberfläche
Dachkonstruktion:	Holzdachstuhl
Kamin:	keine Angabe möglich
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Flachziegel
Besondere Bauteile an dem Gesamtgebäude:	- Balkone - Aufzug - Gauben

### **Beschreibung der Außenanlagen**

Auf der Nordseite befinden sich der Hauzeugang aus Betonsteinplatten sowie die Einfahrt zur Tiefgarage. Diese Einfahrt ist aus Betonverbundpflaster hergestellt. Die Abfahrt in die Tiefgarage ist aus Beton und endet an der Einfahrt mit einem Rolltor. Die Zufahrt ist überdacht mit gekrümmten Doppelstegplatten. Zum südlichen Grundstücksbereich sind nur eingeschränkt Angaben möglich soweit dieser Bereich vom Treppenhaus eingesehen werden konnte. Demnach befindet sich auf der Tiefgarage eine Rasenfläche mit Büschen sowie Sandkasten. Zur Absturzsicherung entlang der Tiefgaragenabfahrt ist ein verzinktes Metallgeländer angebracht. Weiter Angaben sind nicht möglich.

### **Nebengebäude**

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks befindet sich ein pavillonartiges Gebäude auf der Tiefgaragendecke. Dieses Gebäude beinhaltet eine Wohnung die gem. Teilungserklärung mit der Nummer 7 beschrieben ist. Die bauliche Anlage ist Bestandteil der Wohnungen der Gesamtanlage.

## Beschreibung des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte

### Beschreibung der Wohnung

Lage der Wohnung im Haus:	Die Wohnung liegt im 2. OG auf der Westseite des Gebäudes.	
Wohnungsart gem. Aufteilungsplan:	1-Zimmer-Wohnung	
Raumaufteilung:	Es lag keine Wohnflächenberechnung vor. Die Raumgrößen sind der Abgeschlossenheitsbescheinigung entnommen.	
Erdgeschoss WE Nr. 11:		orientiert:
Flur	4,70 m <sup>2</sup>	innenliegend
Bad	3,20 m <sup>2</sup>	innenliegend
Wohnen/Schlafen	22,04 m <sup>2</sup>	südlich
Küche	2,05 m <sup>2</sup>	innenliegend
Balkon	<u>1,64 m<sup>2</sup></u>	südlich
	33,63 m <sup>2</sup>	

### Innenansichten und Bodenbeläge:

hierzu sind keine Angaben möglich

Innentüren:	vermutlich Holztüren mit Holzumfassungszarge
Elektroinstallation:	vermutlich mittlerer Standard
Heizung / Warmwasser:	Die Räume werden vermutlich über Heizkörper beheizt. Über die Art der Heizkörper ist keine Angabe möglich, wahrscheinlich handelt es sich um Kompaktheizkörper.  Die Heizungsanlage konnte nicht besichtigt werden, weshalb hierzu keine Angabe möglich ist. Die Warmwasserversorgung erfolgt vermutlich zentral.

### Zustand der Wohnung:

Grundrissgestaltung:	gut strukturierter Grundriss mit innenliegender Verkehrsfläche
Belichtung und Besonnung:	Hauptwohnräume ausreichend belichtet
Bauschäden und Baumängel:	keine Angabe möglich
Wirtschaftliche Wertminderung:	keine Angabe möglich



## Gemeinschaftseigentum:

Innenansichten und Bodenbeläge:

<b>Raum:</b>	<b>Fußböden:</b>	<b>Wände:</b>	<b>Decken:</b>
<b>Treppenhaus</b>	vorrangig Jura- Marmor, tlw. Fliesen	verputzt, gestrichen	verputzt, gestrichen
<b>Keller</b>	keine Angabe möglich	keine Angabe möglich	keine Angabe möglich

## Tiefgarage

Zur Tiefgarage ist keine Angabe möglich da diese nicht besichtigt werden konnte.

## Sondernutzungsrechte und Sondereigentum Keller

Sondernutzungsrechte sind für die Wohnung Nr. 11 nicht vereinbart.

### Sondereigentum Keller:

Der Wohnung ist das Sondereigentum an dem Kellerabteil 11 zugeordnet.  
Der Keller konnte jedoch nicht besichtigt werden, weshalb keine Angaben hierzu möglich sind.

## Wohngeld, Hausgeld

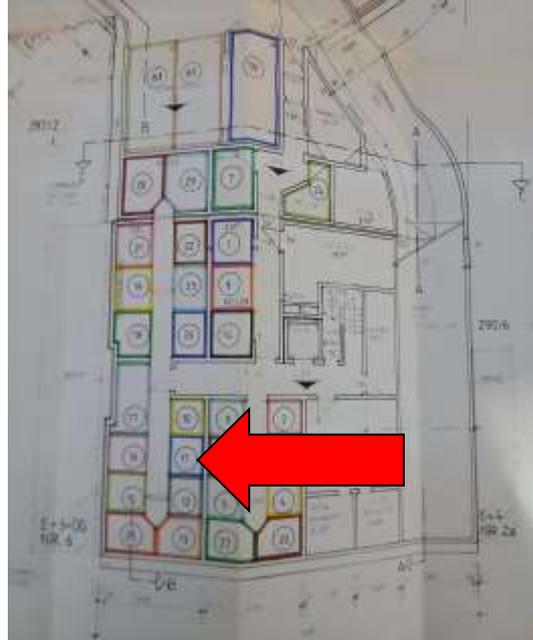
Die Hausverwaltung ist bis zum 31.12.2026 bestellt. Es sind gem. schriftlicher Auskunft vom 30.09.2024 keine größeren Maßnahmen an dem Gebäude geplant.  
Zum 26.09.2024 bestehen Hausgeldrückstände in Höhe von ca. 4.100,00 €. Das monatliche Hausgeld beträgt 194,16 € zuzüglich 31,84 € für die Instandhaltungsrücklage (jeweils monatlich).



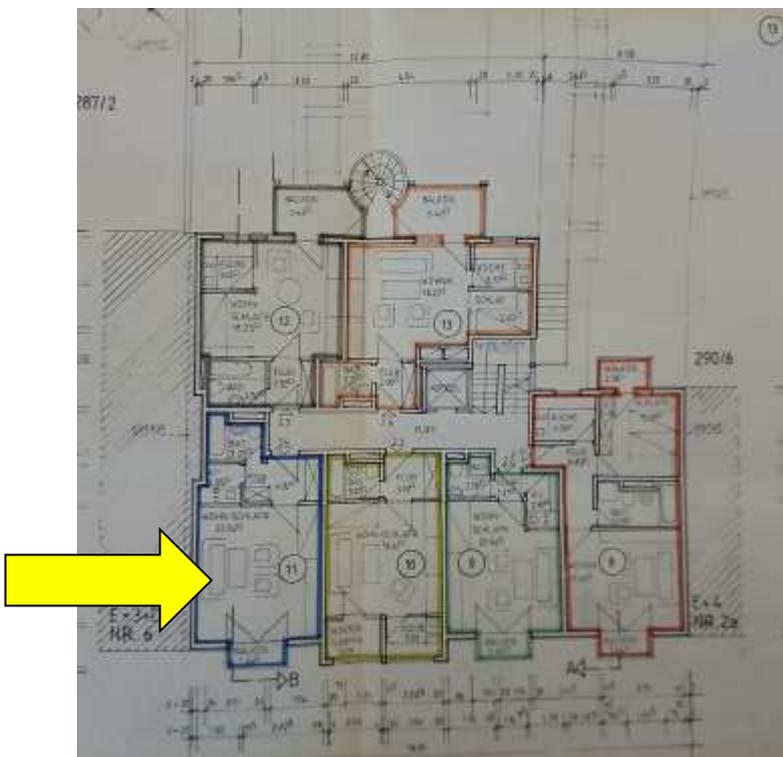
Luftbild:



Grundriss KG der Kellerabteile:



Grundriss 2.OG mit der Wohnung Nr. 11



Die Verwendung des Kartenmaterials der Bayerischen Vermessungsverwaltung ist ausschließlich für die Verwendung im ZVG-Portal zulässig.