

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



Adresse	Bewertungsobjekt	Gutachten vom
Rothenburger Straße 55, 57, 57a, 90443 Nürnberg	3 Zimmer Eigentumswohnung Nr. 14 im 1. Obergeschoss, Sondernutzungsrecht an dem Duplex-Parker Nr. 62	13.10.2025
Bewertungsstichtag	Aktenzeichen	Auftraggeber
29.07.2025	10 K 84/25	Amtsgericht Nürnberg
Verkehrswert		170.000 €

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 in Gostenhof, 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 Gostenhof, im Distrikt Gostenhof (Volksbad), in der Altstadt bzw. in der engeren Innenstadt der Stadt Nürnberg, rd. 2 km südwestlich des Stadtzentrums. Die direkte Umgebungsbebauung stellt sich überwiegend mit Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern, welche im Bereich des Erdgeschosses eine oder mehrerer Gewerbeeinheiten aufweisen, dar. Das Grundstück liegt an der Rothenburger Straße, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, mit beiderseitigen Bürgersteigen und Parkstreifen sowie Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt direkt über den Bürgersteig der vielbefahrenen Rothenburger Straße. Da es sich bei der Rothenburger Straße um eine vielbefahrene Straße handelt, kommt es zu Lärm- und Geruchsmissionen.

Kurz- und langfristiger Konsum- und Versorgungsbedarf

Die Rothenburger Straße liegt in einem gut erschlossenen stadtnahen Gebiet mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung. Der langfristige Konsum- und Versorgungsbedarf kann in der Innenstadt von Nürnberg gedeckt werden.

Medizinische Versorgung

Arztpraxen und Facharztpraxen sind im Stadtteil vorhanden. Das nächstgelegene Krankenhaus (Diakoneo Klinik Hallerwiese) befindet sich ca. 2 km nördlich.

Kindergarten und Schuleinrichtungen

In fußläufiger Entfernung gibt es eine Vielzahl an Kinderbetreuungsreinrichtungen. Zudem sind im Stadtgebiet von Nürnberg alle Primär-, Sekundärschulen, des weiteren Hochschulen und Berufsschulen vorhanden.

Parkplätze

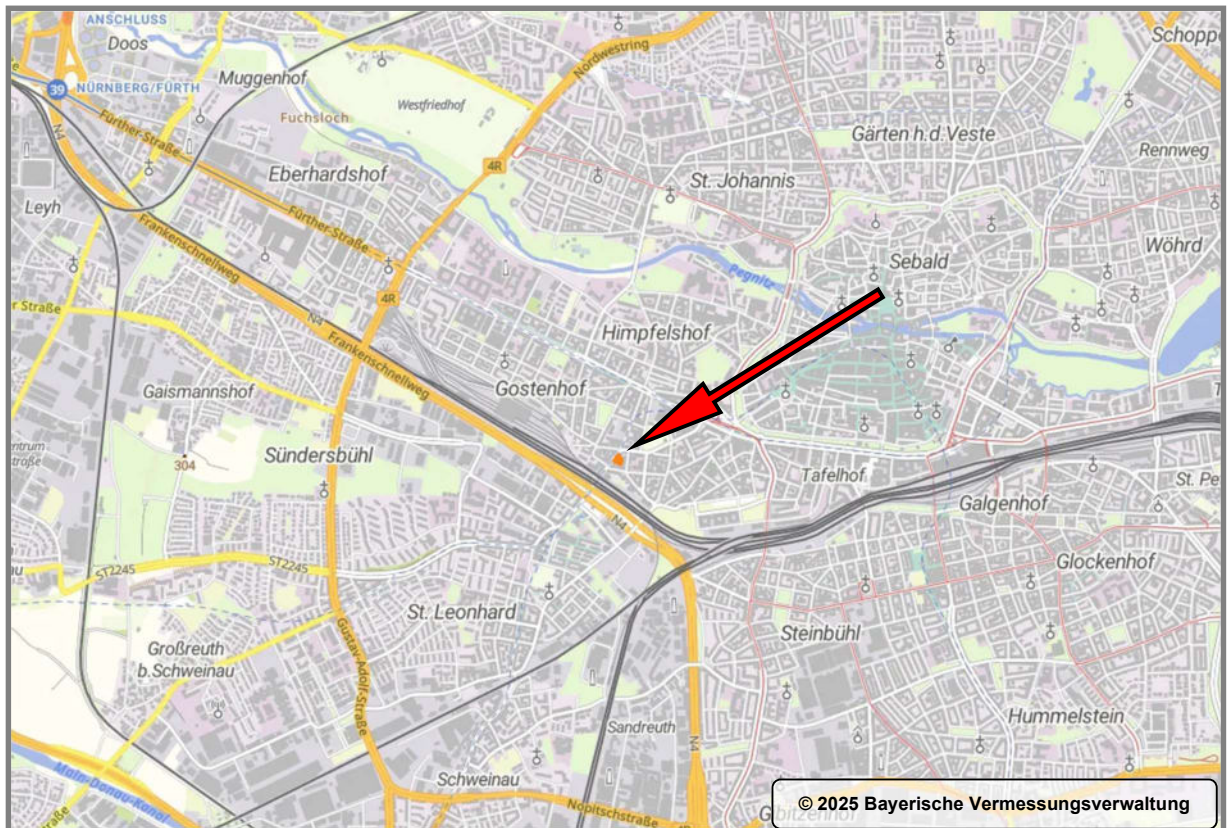
Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind Parkmöglichkeiten grundsätzlich vorhanden. Aufgrund der verdichteten Bebauung und der Anzahl an Anwohnern kommt es jedoch zu einer erhöhten Auslastung.

Verkehrsanbindung

Über die Rothenburger Straße besteht eine unmittelbare Zufahrt zur A 73 (Anschlussstelle Nürnberg – Gostenhof).

Der nächstgelegene Fernverkehrsbahnhof befindet sich rd. 2 km entfernt (Hauptbahnhof Nürnberg). Über die S-Bahn-Haltestelle „Rothenburger Straße“ der Linie S1, ca. 200 Meter südlich entfernt ist eine direkte Anbindung von Bamberg bis zum Hauptbahnhof Nürnberg und nachfolgend bis nach Neumarkt in der Oberpfalz möglich. Die U-Bahn-Haltestelle „Plärrer“ der Linien U1 und U2 befindet sich ca. 700 Meter nordöstlich.

Der nächstgelegene Flughafen (Albrecht Dürer Airport Nürnberg) befindet sich ca. 7 km nördlich.



Beurteilung

Insgesamt liegt das Bewertungsobjekt an der Rothenburger Straße, laut Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses der Stadt Nürnberg, in einer mittleren Wohnlage. 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 angespannt. Aufgrund der direkten Lage an der Rothenburger Straße kann es vermehrt zu Lärm- und Geruchsimmissionen kommen.

Die Lage des Grundstücks wird abschließend mit durchschnittlich beurteilt.

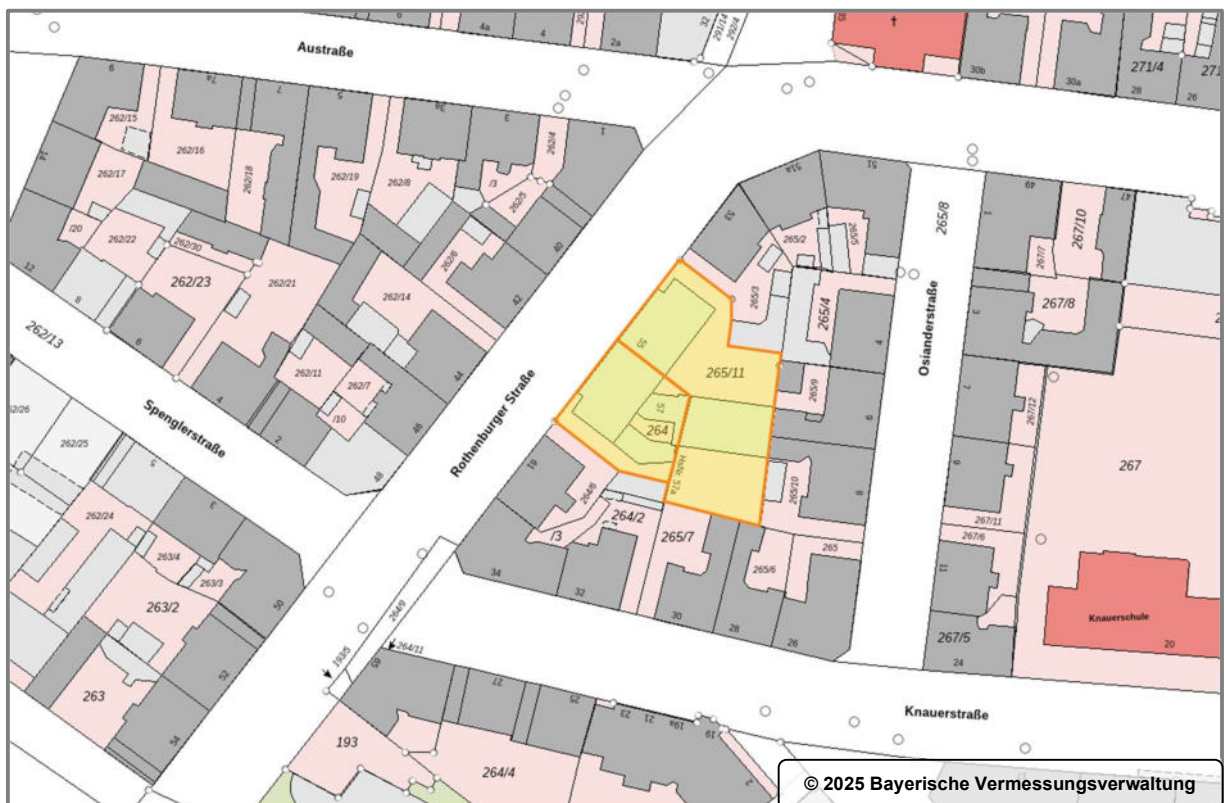
Grundstück

Grundstücksgestaltung

	Flurstück Nr. 265/11: 910 m ²
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	<u>Flurstück Nr. 264:</u> 440 m ²
	Gesamt 1.350 m ²
Grundstücksform	unregelmäßig
Straßenfront	rd. 40,5 m (Nordwesten)
mittlere Grundstücksbreite	rd. 39,0 m (Nord-/Südrichtung)
mittlere Grundstückstiefe	rd. 36,5 m (Nordwest-/ Südostrichtung)
Topografie	überwiegend eben

Anmerkung:

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





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.

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

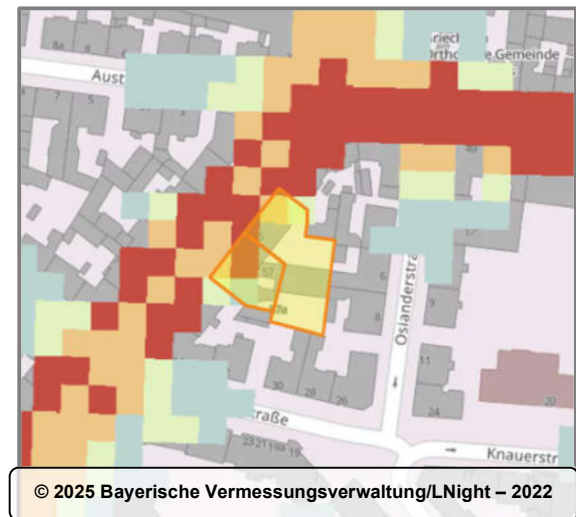
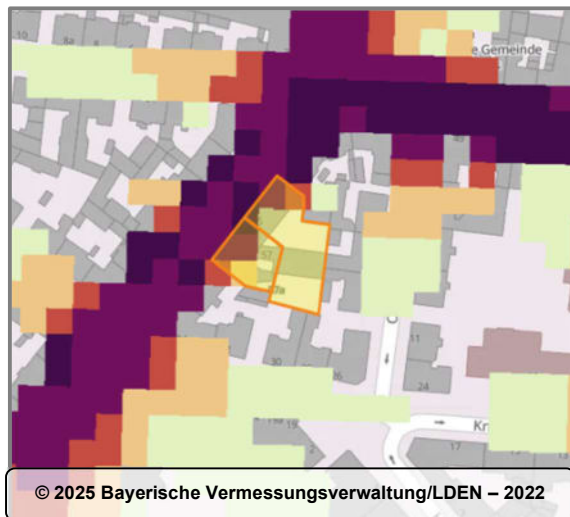
Fluglärm nicht im Bereich einer Lärmkartierung

Lärm im Individualverkehr Lärm in Ballungsräumen – Straßenverkehr – Pegelraster
LDEN – Kartierung 2022, Pegel in dB(A): 74,3
Lärm in Ballungsräumen – Straßenverkehr – Pegelraster
LNight – Kartierung 2022, Pegel in dB(A): 64,7

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.



Beschreibung der Außenanlagen

- Angrenzungen/Erschließung** Die Flurstücke grenzen mit ihrer Westseite an die Rothenburger Straße an. Mit ihren übrigen Seiten (Nord- / West- und Südseite) grenzen sie an bebaute Nachbargrundstücke.
- Einfriedung** Im Westen grenzt das Gebäude, wie es für innerstädtische Blockrandbebauung üblich ist, direkt an die Straße an. An der Nordwestecke ist es durch eine Metalltür zum Mülltonnenabstellplatz abgegrenzt. An der Südwestecke stellt sich das Grundstück offen dar. Die Einfriedung der übrigen Seiten (Nord-/ West- und Südseite) erfolgt durch Mauern, im Süden zusätzlich durch einen Doppelstabmattenzaun.
- Zufahrt/Zuwegung** Der Zugang zum Grundstück erfolgt von Westen. Das Gebäude ist direkt vom Bürgersteig der Rothenburger Straße und anschließend über die Hauseingangstüren ebenerdig begehbar. Die Zuwegung zum rückwärtigen Innenhofbereich erfolgt offen an der Südwestecke des Grundstücks über einen erst mit Pflastersteinen und anschließend mit Rasengittersteinen belegten Weg. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt erst offen von der Rothenburger Straße aus und anschließend über das Tiefgaragenrollgittertor ebenfalls an der Südwestecke des Grundstücks.
- Freiflächengestaltung** Die Freiflächen sind überwiegend einfach gestaltet. Der rückwärtige Innenhof ist teilweise mit Rasengittersteinen belegt und teilweise aus Erdboden bestehend. Außerdem ist er teilweise mit Pflanzen, Sträuchern und Bäumen bewachsen.

Beurteilung

Das Grundstück ist hinsichtlich seiner Zuwegung gut erreichbar. Ein weitgehendst barrierefreier Zugang zum Gebäude ist aufgrund des treppenstufenfreien Hauseingangs gegeben. Naturgefahren bestehen laut der Kartierungen des BayernAtlas Plus nicht. Laut den Kartierungen des BayernAtlas Plus sind für das Grundstück nennenswerte Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der Rothenburger Straße vorhanden.

Die Außenanlagen und Freiflächen sind einfach gestaltet und präsentieren sich insgesamt in einem überwiegend gepflegten Zustand. Die Bepflanzung ist nicht verwildert, jedoch leicht vernachlässigt. Der Zustand der Außenanlagen und die Merkmale des Grundstücks können abschließend als durchschnittlich bewertet werden.

Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Laut schriftlicher Auskunft des Stadtplanungsamts der Stadt Nürnberg, vom 23.06.2025, liegt das Grundstück im Geltungsbereich des übergeleiteten Baulinienplans Nr. 168.

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 gemischte Bauflächen dargestellt.

Beitragsrechtlicher Zustand

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Nürnberg – Servicebetrieb Öffentlicher Raum Nürnberg vom 17.06.2025 sind die Straßenerschließungsbeiträge abgegolten.

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Nürnberg, Stadtentwässerung und Umweltanalytik, vom 17.06.2025 sind die Kanalherstellungsbeiträge abgegolten.

Es wird des Weiteren mitgeteilt, dass mit Bescheid vom 15.03.2024 die Baugenehmigung für das Bauvorhaben „Nutzungsänderung von Vereinsräumen zu drei Apartments für Kurzzeitvermietung (Ferienwohnungen)“, BV-Nr. B2-2023-771 auf dem o. g. Grundstück erteilt wurde. Eine Baufertigstellungsmeldung und Nutzungsaufnahme liegt nicht vor. Soweit bei Ausführung des Bauvorhabens die beitragspflichtige Geschossfläche im vorgenannten Sinn vergrößert wird, entsteht ein Beitrag nach der Geschossfläche. Beitragspflichtig ist gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 5 BGS-EWS/FES, wer bei Abschluss der Baumaßnahme Eigentümer des Grundstücks oder Erbbauberechtigter ist.

Das Grundstück ist voll erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung ebenfalls abgegolten sind.

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Nürnberg – Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg ist die regelmäßig geforderte Untersuchung der Grundstücksentwässerungsanlage am 25.05.1993 vorgenommen worden. Die nächste Untersuchung ist für das Jahr 2028 vorgemerkt.

Gebäudeversicherung

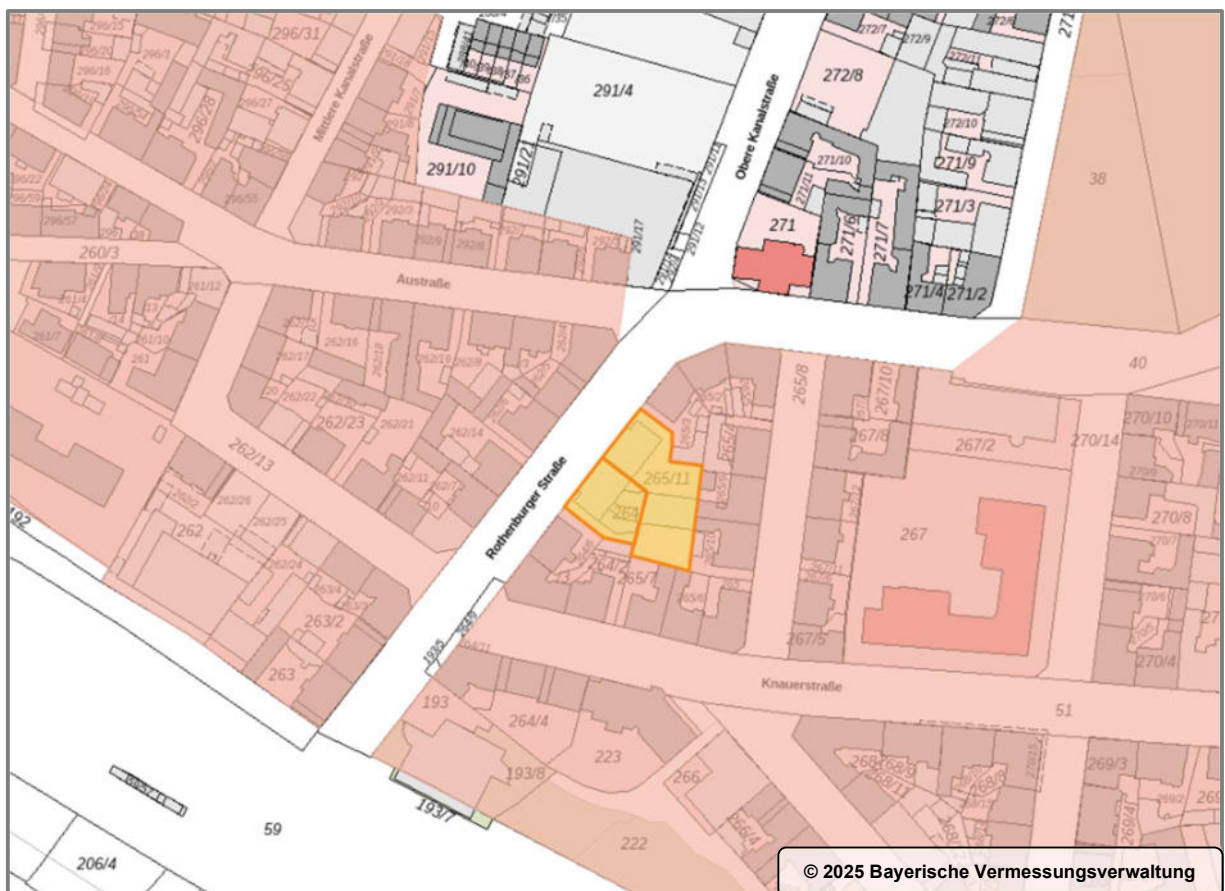
Nicht bekannt.

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.

Ensembleschutz

Das Grundstück liegt im Bereich des Ensembles „Ortskern Gostenhof“ (E-5-64-000-15), das in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege verzeichnet ist.



Anmerkung:

Unter dem Begriff Ensembleschutz versteht man den Schutz von historischen Gebäudeensembles und Stadtbildern, bei dem nicht nur einzelne Gebäude, sondern auch deren Umgebung als Einheit geschützt und erhalten werden soll. Ensembleschutz bedeutet daher, dass bei Sanierungs- und Baumaßnahmen nicht nur auf die Einhaltung von Vorschriften für das einzelne Gebäude geachtet wird, sondern auch auf die Einhaltung von Vorschriften für die Umgebung und das gesamte Ensemble.

Verträge (Miet- und Pachtverträge)

Die Wohnung wird am Tag des Ortstermins von Mietern bewohnt. Der Mietvertrag konnte durch den Sachverständigen beim Ortstermin eingesehen werden. Die Wohnung wurde vom Eigentümer, zum Mietbeginn 01.10.2021, auf unbestimmte Dauer, und mit Verzicht auf das Recht der ordentlichen Kündigung für einen Zeitraum von 3 Jahren und 9 Monaten ab Vertragsabschluss vermietet.

Die **WEG-Verwaltung** wurde zum Wertermittlungstichtag von

ISVG m.b.H.

Nordring 29, 90408 Nürnberg

Tel.: 0911 35 05 90 / Fax: 0911 35 05 912

durchgeführt. Die Laufzeit des Verwaltervertrages ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

Folgende Informationen konnten aus den von der WEG-Verwaltung übermittelten Unterlagen entnommen werden:

1. Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft für das Wohn- und Geschäftshaus beträgt zum 31.12.2023: 89.977,36 €. Anteil Wohnung Nr. 14: 2.527,46 €.

Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft für die Tiefgarage beträgt zum 31.12.2023: 30.161,47 €. Anteil Duplex-Parker Nr. 62: 628,36 €.

2. Es bestehen laut den vorliegenden Unterlagen (Protokolle Eigentümerversammlung 2022 – 2024) keine größeren wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse.
3. Laut vorliegenden Unterlagen wurden keine Sonderumlagen beschlossen.
4. Laut vorliegenden Unterlagen bestehen keine Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum.
5. Aufgrund des laufenden Zwangsversteigerungsverfahrens der Eigentümergemeinschaft gegen den aktuellen Eigentümer der Wohnung Nr. 14 ist davon auszugehen, dass Rückstände des Eigentümers bei der Gemeinschaft bestehen. In welcher Höhe Rückstände vorhanden sind, ist dem Sachverständigen nicht bekannt.
6. Die Höhe des Hausgeldes beträgt für die Wohnung Nr. 14 seit Januar 2025 insgesamt 538,25 €/Monat, hierin ist eine monatliche Rücklagenzuführung von 19,90 € für das Wohn- und Geschäftshaus und 4,51 € für die Tiefgarage enthalten.

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.

Wohn- und Geschäftshaus

Das Wohn- und Geschäftshaus stellt sich mit zwei aneinandergebauten Gebäudeteilen in T-Form dar. In westlicher Grenzbebauung und von der Rothenburger Straße direkt begehbar liegt ein Gebäudeteil. An diesen, in Richtung Osten angebaut, befindet sich der zweite Gebäudeteil. Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist laut vorliegenden Unterlagen ca. 1991.

Das Wohn- und Geschäftshaus stellt sich mit Kellergeschoss, ausgeführt mit Gemeinschaftsräumen, Mieterkellern und Tiefgarage, Erdgeschoss, drei Obergeschossen und im westlichen Gebäudeteil, zur Rothenburger Straße ausgerichtet, mit 4. Obergeschossen und Dachgeschoss dar. Im Wohn- und Geschäftshaus befinden sich insgesamt 49 Einheiten. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Ladeneinheiten und sieben Wohneinheiten, im 1. Obergeschoss bis zum 3. Obergeschoss befinden sich je Etage elf Wohneinheiten. Im 4. Obergeschoss des westlichen Gebäudeteils befinden sich sechs Wohneinheiten und im Dachgeschoss eine Wohneinheit.

Das Wohn- und Geschäftshaus wird an seiner Westseite von der Rothenburger Straße über ein Eingangselement mit drei Türen, jeweils eine Tür zur jeweiligen Ladeneinheit im Erdgeschoss und eine Tür zu den Wohneinheiten, in Kunststoff mit Glaseinsätzen, Eingangsbereich überdacht durch Einlassung in die Fassade, beidseitig für die Ladeneinheiten ein Briefkasten und beidseitig der mittleren Tür Klingelanlage, ebenerdig begangen. Nach Betreten des Hinterhauses befindet sich rechtsseitig die Briefkastenanlage. Der Fußboden des Eingangsbereichs ist in Naturstein belegt. Die Wände und Decken sind augenscheinlich mit Raufaser tapeziert und gestrichen ausgeführt.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus und einen Aufzug. Die Trittstufen, Setzstufen und Podeste sind mit Naturstein belegt. Die Geländer und die Handläufe stellen sich in Metall, lackiert dar. Die Wände und Decke sind augenscheinlich verputzt und gestrichen. Der Aufzug ist laut Aufschrift aus dem Jahre 1991, Fabrikat Kone, und hat eine Tragfähigkeit von 630 kg oder acht Personen.

Im Kellergeschoss sind gemäß den vorliegenden Planunterlagen Mieterkeller, ein Fahrradabstellraum, ein Wasch- und Trockenraum, der Heizungsraum und die dazugehörigen Hausanschlussräume sowie die Tiefgarage vorhanden. Im Heizungsraum befindet sich die Heizungsanlage des Wohn- und Geschäftshauses mit einer Gaszentralheizung, Fabrikat Viessmann, Baujahr ca. 2016. Die Fußböden sind überwiegend in Zementestrich ausgeführt. Die Wände sind teilweise verputzt und gestrichen, teilweise in Beton gestrichen ausgeführt. Die Decke ist in Beton, gestrichen, ausgeführt. Die Türen stellen sich überwiegend als Stahltüren dar. Die Kellerabteile sind mittels Aluminiumverschlag voneinander abgetrennt. Der Kellerraum Nr. 14 stellt sich als gewöhnliches Kellerabteil dar.

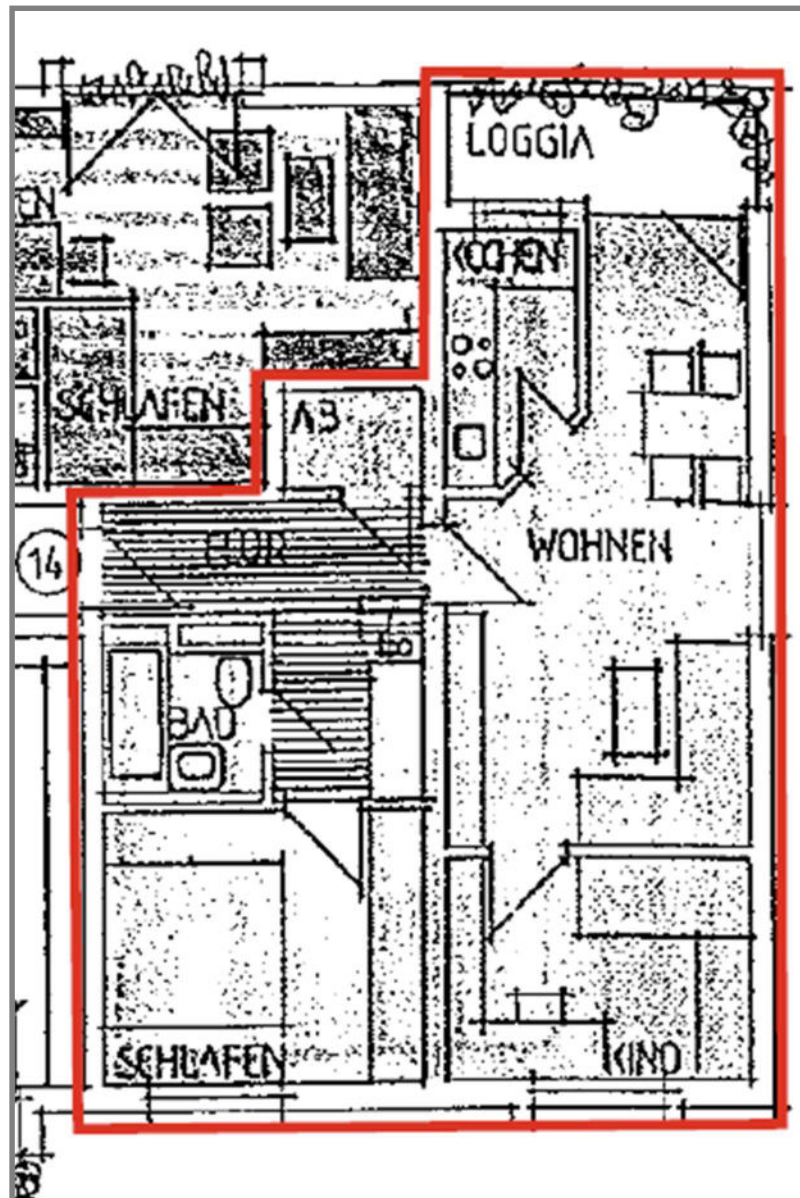
Die Tiefgarage befindet sich im Kellergeschoss östlich und wird an ihrer Westseite, über eine Rampe mit Rollgittertor, befahren und stellt sich mit einem Parkdeck dar. Laut Teilungserklärung vom 11.03.1991 befinden sich 48 Stellplätze in der Tiefgarage. Die Stellplätze sind jeweils als Duplex-Parker mit Hebebühne ausgeführt. In der Tiefgarage sind die Fußböden, die Wände, die Stützen und die Decken augenscheinlich in Beton ausgeführt.

Baujahr	ca. 1991
Modernisierungen/Renovierungen	Gemäß Eigentümerversammlungsprotokollen 2022 - 2024 wurden keine Maßnahmen beschlossen. Im vorliegenden Energieausweis ist das Baujahr des Wärmeerzeugers mit dem Jahr 2016 angegeben. Anderweitige Modernisierungs-/Renovierungsmaßnahmen sind nicht bekannt.
Geschosse	Keller-, Erdgeschoss, drei Obergeschosse, im westlichen Gebäudebereich viertes Obergeschoss und Dachgeschoss
Bauweise	Massivbauweise
Fassade	Im Erdgeschossbereich der westlichen Gebäudeseite mit Fassadenplatten belegt. Im restlichen Erdgeschossbereich verputzt und gestrichen und laut Planungsunterlagen mit sechs cm starkem Vollwärmeschutz ausgeführt. Im Bereich der Obergeschosse verputzt und gestrichen und laut Planungsunterlagen mit sechs cm starkem Vollwärmeschutz ausgeführt.
Dach	Flachdächer, laut Planungsunterlagen mit 12 cm Wärmedämmung, Dampfbremse, 2 mm Folie und 5 cm Kiesschüttung.
Fenster/Außentüren	Augenscheinlich Kunststoffisolierglasfenster und Kunststoffisolierglasbalkontüren /-terrassentüren, im Bereich der Wohnungen mit Kunststoffaußenrollos ausgeführt.
Geschossdecken	Laut Planungsunterlagen Stahlbetondecken, evtl. Elementdecken mit Außenbeton.

Wohnung Nr. 14

Die zu bewertende Wohnung Nr. 14 befindet sich im 1. Obergeschoss, des westlichen Gebäudeteils. Über den Treppenhausflur wird die Wohneinheit stirnseitig über eine Wohnungstür mit Spion, linksseitig Klingel begangen. Sie stellt sich als 3 Zimmer Wohnung mit Flur, Badezimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Küche, Abstellraum und Loggia dar.

- Fußböden:** Überwiegend Fliesenboden. Im Schlafzimmer und Kinderzimmer mit Laminat (schadhaft) belegt. Im Wohnzimmer augenscheinlich mit Vinyl belegt.
- Wände:** Überwiegend in Raufaser tapeziert und gestrichen ausgeführt. Im Badezimmer raumhoher Fliesenbelag. In der Küche im Bereich der Küchenzeile Fliesenbelag. Im Wohnzimmer teilweise Designtapete.
- Decken:** Überwiegend in Raufaser tapeziert und gestrichen ausgeführt.
Im Deckenbereich des Badezimmers sind Verfärbungen, welche gegebenenfalls auf Feuchtigkeit zurückzuführen sind, erkennbar.
- Türen:** Türen Zarge und Blatt in Holzfurnier, schadhaft. Zwischen Flur und Wohnzimmer mit Glasausschnitt. Zwischen Wohnzimmer und Kinderzimmer Kunststofffalttür.
- Fenster/Außentüren:** Überwiegend Kunststoffisoliertglasfenster mit Kunststoffaußenrollos.
Zur Loggia Kunststoffisoliertglasbalkontür mit Kunststoffaußenrollo,
- Beheizung:** Flachheizkörper.
- Sanitärgegenstände:** Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken mit Einhandmischbatterie, Badewanne mit Brause und Einhandmischarmatur.
- Sonstiges:** Das Badezimmer stellt sich innenliegend, ohne Fenster dar und ist mit einer Lüftungsanlage ausgeführt. Im Deckenbereich des Badezimmers sind Verfärbungen erkennbar. Im Flur, nach der Wohnungseingangstüre, ist eine Gegensprechanlage vorhanden.
Einige Steckdosenabdeckungen in der Wohnung sind schadhaft bzw. fehlen.
Die Loggia ist nach Westen zur Rothenburger Straße ausgerichtet. Der Fußboden ist in Beton ausgeführt.
Die Einbauküche befindet sich laut Auskunft im Eigentum des Mieters.



Duplex-Parker Nr. 62

Der Stellplatz Nr. 62, welcher der Wohnung Nr. 14 im Wege des Sondernutzungsrechts zugeordnet ist, befindet sich in der Tiefgarage im Kellergeschoss und stellt sich als Duplex-Parker mit Hebebühne dar.

Beurteilung

Gemeinschaftseigentum

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde ca. im Jahre 1991 errichtet. Zum Stichtag sind keine wesentlichen Modernisierungen am Gemeinschaftseigentum bekannt, die über die regelmäßigen Instandhaltungsmaßnahmen hinausgehen. In den vorliegenden Protokollen 2022-2024 der Eigentümerversammlung sind keine Modernisierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen beschlossen worden. Der energetische Zustand der Gebäude wird baujahresbedingt unterdurchschnittlich bis durchschnittlich eingeschätzt.

Sondereigentum (Wohnung Nr. 14)

Die Wohnung Nr. 14 liegt im 1. Obergeschoss des Wohn- und Geschäftshauses. Der Wohnung ist ebenfalls das Kellerabteil Nr. 14 zugeordnet.

Die Innenausstattung befindet sich überwiegend im Zustand der Gestehungszeit.

Insgesamt besteht Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf. Im Deckenbereich des Badezimmers sind Verfärbungen, welche gegebenenfalls auf Feuchtigkeit zurückzuführen sind, erkennbar.

Der Wohnwert ist insgesamt als durchschnittlich bis einfach einzustufen.

Sondernutzungsrecht Duplex-Parker Nr. 62

Der Stellplatz stellt sich als gewöhnlicher Tiefgaragenstellplatz (Duplex-Parker) dar.

Wohnflächenberechnung nach WoFIV u. II. BV	
1. Obergeschoss, Wohnung Nr. 14	
Wohnfläche Wohnung Nr. 14	57,43 m ²
Wohnfläche Wohnung Nr. 14, gerundet	57,00 m²

