



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Das Amtsgericht Nürnberg weist darauf hin, dass die Sachverständigen zur Objektauskunft nicht befugt sind!

Geschäftszeichen: 10 K 93/24

Auszug aus dem **Verkehrswertgutachten**

des oben genannten Sachverständigen über den Verkehrswert nach § 194 BauGB für die **3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Flur und Balkon im 4. OG**, gem. Aufteilungsplan Nr. 9 samt **Sondernutzungsrecht an Kellerraum**, gem. Aufteilungsplan Nr. 2

Fuggerstraße 6, 90439 Nürnberg, Fl.-Nr. 230/40, Gemarkung Gostenhof

Wertermittlungstichtag: 30.10.2024

Qualitätstichtag: 30.10.2024

Verkehrswert: 147.000,00 € (miet-/lastenfrei)

Hinweis: Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden!

Grundbuchdaten:

AG Nürnberg, Grundbuch von Gostenhof, Blatt 8382

93/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 230/40, Fuggerstraße 6, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten zu 410 m² verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 4. Obergeschoss samt Balkon im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 9. Das Nutzungsrecht gemäß § 15 WEG an dem Kellerraum Nr. 2 laut Aufteilungsplan ist eingeräumt.

Lagebeschreibung:

Das Bewertungsobjekt ist in der Fuggerstraße gelegen. Die Fuggerstraße ist eine Durchgangsstraße, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist im Bereich des Bewertungsobjektes auf beidseitigen Längsparkstreifen möglich.

Die umliegende Bebauung besteht aus Wohngebäuden mit 5 Geschossen. In den Erdgeschossflächen ist teils Gastronomie bzw. eine Spielhalle vorhanden. In der weiteren Umgebung sind gewerblich genutzte Grundstücke vorhanden. Gegenüber der Rothenburger Straße ist eine Grünanlage in der Nähe gelegen.

Gebäudebeschreibung und Außenanlagen:

Bauweise: Massivbau;

Baujahr: ca. 1908/09;

Veränderungen: Keine wesentlichen Veränderungen bzw. diverse Instandhaltungsmaßnahmen im Laufe der Jahre;

Aufteilung in Wohnungseigentum: Gemäß Teilungserklärung vom 27.07.2000;

Beschreibung Gemeinschaftseigentum:

Fundamente/

Gründung: Vermutlich Steinfundamente oder Vergleichbares; das Gebäude ist unterkellert;



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Außenfassade:	Im EG straßenseitig Sandsteinfassade, darüber verputzt und gestrichen; Rückfassade verputzt und gestrichen; die Fassade verfügt über Risse und macht einen verschmutzten Eindruck; am Sockel sind Schäden vorhanden;
Außenwände:	Mauerwerk, Sandstein oder Vergleichbares;
Dachkonstruktion:	Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Biberschwanzziegeln; straßenseitig ist ein Schneefanggitter vorhanden;
Dachentwässerung:	Regenrinnen und Fallrohre aus gestrichenem Zinkblech; augenscheinlich blättert die Farbe ab, das Fallrohr ist teils rostig;
Geschossdecken:	Vermutlich Holzbalkendecken oder Vergleichbares;
Treppen/-haus:	Das Treppenhaus verfügt über Treppenläufe und Podeste aus Holz und ein Holzgeländer; die Holzstufen sind ausgetreten, das Holz macht einen abgenutzten Eindruck; die Treppenhauswände sind verputzt und gestrichen, hier sind Putzschäden vorhanden, weiter sind die Wände teils stark verschmutzt; teils sind auch ausgebesserte Stellen großflächig ersichtlich; Holzfenster mit Einfachverglasung;
Fenster:	Soweit ersichtlich Kunststofffenster mit Isolierverglasung;
Keller:	Der Keller verfügt über einen Betonboden und gemauerte Wände; vom EG zum Keller führt eine Treppe mit massiven Trittstufen ohne Geländer;
Hauseingang	Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt ebenerdig; hier ist ein doppelflügeliges Tor mit Oberlicht mit Drahtgitterglas gegeben; links der Eingangstüre ist ein Klingeltableau vorhanden; das Eingangelement befindet sich in einem unschönen Zustand; über das Eingangelement erreicht man die Durchfahrt zum Innenhof, hier ist rückwärtig ein weiteres doppelflügeliges Holztor vorhanden, dieses befindet sich in einem mäßigen Zustand; vor der Durchfahrt abzweigend erreicht man das Treppenhaus;
Elektroinstallation:	Standardmäßiger Hausanschluss, Klingelanlage, vermutlich elektrischer Haustüröffner, Treppenhausbeleuchtung;
Heizung/Warmwasser:	Wird vermutlich in den Wohnungen direkt erzeugt;
Energieausweis/ energetischer Zustand:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Der energetische Zustand ist einfach. Den energetischen Zustand verbessernde Maßnahmen sind nicht ersichtlich.
Befund:	<ul style="list-style-type: none">- Das Wohnhaus befindet sich augenscheinlich in einem mäßigen Zustand.- Das Treppenhaus verfügt über einen schlechten Zustand und ein schlechtes Erscheinungsbild.- An der Fassade sind diverse Sat-Schüsseln angebracht.- Die Fassade verfügt über Risse und Putzschäden.- Vor dem Haus sind auf Fl.-Nr. 230/40 diverse, alte, abgemeldete Autos abgestellt. Zudem ist hier Unrat gelagert.



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Beschreibung Sondereigentum:

Grundriss: Die 3-Zimmerwohnung liegt im 4. Obergeschoss rechts. Das Wohnzimmer und das Schlafzimmer sind nach Südwesten, zur Fuggerstraße ausgerichtet. Das Kinderzimmer, die Küche, das Bad und der Balkon sind nach Nordosten, zum Innenhof gelegen. Der Balkon ist von der Küche zu betreten.

In Anlage sind die vorhandenen Aufteilungspläne beigelegt.

Größe: Der Sachverständige weist darauf hin, dass die Wohnung nicht zugänglich gemacht wurde und somit nicht von innen besichtigt werden konnte und kein Aufmaß erstellt werden konnte.

Die Wohnfläche wurde anhand des vorliegenden Aufteilungsplans überschlägig ermittelt:

Schlafen	ca.	17,38	m ²
Wohnen	ca.	18,83	m ²
Bad	ca.	4,81	m ²
Küche	ca.	5,95	m ²
Kind	ca.	12,95	m ²
Flur	ca.	4,28	m ²
Balkon	ca.	0,34	m ²
Wohnfläche	ca.	64,5	m²

Ausstattung:

Die im Folgenden beschriebene Ausstattung beruht auf Annahmen und wird für die Bewertung unterstellt, da die Wohnung nicht besichtigt werden konnte. Die tatsächliche Ausstattung kann somit von der Baubeschreibung abweichen.

Fenster: Vermutlich Kunststofffenster mit Isolierverglasung, mechanisch bedienbare Rollos;

Türen: Gestrichene Holztüren und Holzzargen mit einfachen Drückergarnituren;

Böden: Laminatboden oder Vergleichbares;

Wände: Verputzt und gestrichen bzw. tapeziert und gestrichen;

Decken: Verputzt und gestrichen;

Sanitär: Es wird eine, wie im Plan dargestellte, Sanitärausstattung mit Stand-WC und Aufputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, Dusche mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch unterstellt; Boden evtl. gefliest, Wände in Teilbereichen gefliest;

Elektro: Einfache Elektroausstattung, abgesichert über Schaltautomaten;

Heizung: Nach Auskunft des Schornsteinfegers befindet sich ein Gaskombiwasserheizer (Baujahr 1995) in der Wohnung; es sind vermutlich Flachheizkörper mit Thermostatventilen gegeben;



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Balkon: Balkon als Metallkonstruktion, überdacht mit einer Konstruktion mit Wellkunststoff; gemäß den Erkenntnissen der Außenbesichtigung ist auf dem Balkon diverser Unrat gelagert; weiter war ersichtlich, dass hier Taubenflug vorhanden ist, sodass vermutlich auch entsprechende Verschmutzungen gegeben sind;

Kellerraum: Der Kellerraum war nicht zugänglich; im Kellerflur bei dem betreffenden Kellerraum ist diverser Unrat gelagert; für den Kellerraum wird unterstellt, dass er mittels massiver Umfassungswände bzw. mittels Holzlattenrost abgeteilt ist und eine Tür aus einem Holzlattenrost gegeben ist; der Kellerraum konnte auf Grund des vorhandenen Unrats nicht vom Flur aus eingesehen werden;

Befund:

- Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden.
- Gemäß den Erkenntnissen der Außenbesichtigung sowie den Verschmutzungen vor der Wohnungseingangstüre und dem vom Innenhof gesehenen Erscheinungsbild des Balkons wird für die Wohnung ein unterdurchschnittlicher bis mäßiger Zustand unterstellt.
- Der Kellerraum konnte nicht eingesehen werden, da im Flur vor dem Kellerraum Unrat gelagert ist, sodass eine Einsicht nicht möglich war.

Mieter:

Gemäß der Anschrift des Schuldners wird das Objekt vermutlich eigengenutzt.

Dem Sachverständigen keine Erkenntnisse über eventuell bestehende Mietverhältnisse vor.

Beurteilung:

- Es handelt sich zusammenfassend um eine einfache Wohnlage in Nürnberg.
- Massive Bauweise.
- Das Erscheinungsbild des Gemeinschaftseigentums ist zusammenfassend als mäßig zu beurteilen.
- Die Ausstattung der Wohnung wird als unterdurchschnittlich unterstellt. Es sind vermutlich umfassende Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich. Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden.
- Die Grundrisslösung ist durchschnittlich. Ein Balkon ist vorhanden
- Der Gesamtzustand wird als unterdurchschnittlich bis mäßig unterstellt.
- Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit für das Bewertungsobjekt sind durchschnittlich.
- Die Möglichkeiten für den Verkauf werden zusammenfassend als unterdurchschnittlich beurteilt.



Ansicht von Südwest



Ansicht von Nordost



Hauseingang



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



Durchgang



Treppenhaus



Wohnungseingangstüre



Kellertreppe



Durchfahrt



Innenhof mit Unrat



Innenhof



Tor vom Innenhof zur Durchfahrt



Unrat auf Grundstück



Abgemeldete Kfz auf Grundstück

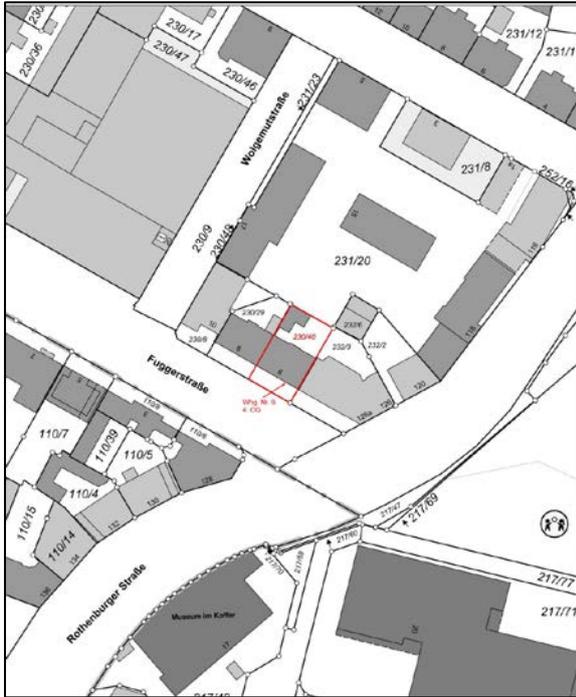


Sachverständigenbüro Bär

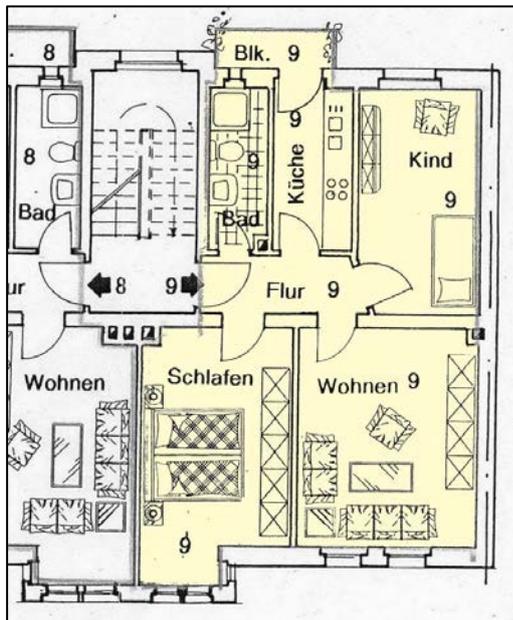
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

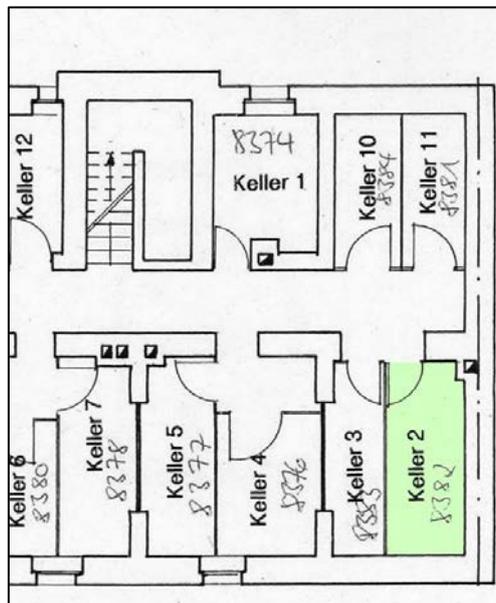
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



Lageplan



Grundriss Wohnung Nr. 9, 4. OG



SNR an Kellerraum Nr. 2, KG

Hinweis:

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Nürnberg. Für Auskunft an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig.

Für die Informationen des Exposé wird keine Gewähr übernommen. Detaillierte Informationen zum Bewertungsobjekt sind dem Gutachten, welches beim Vollstreckungsgericht zur Einsicht vorliegt, zu entnehmen.