

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



Adresse

Westtorgraben 13,
90429 Nürnberg

Bewertungsobjekt

3 Zimmer Eigentumswohnung
Nr. C 7 im 1. Obergeschoss

Gutachten vom

12.01.2026

Bewertungsstichtag

16.12.2025

Aktenzeichen

10 K 121/25

Auftraggeber

Amtsgericht Nürnberg

Verkehrswert

300.000 €

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

Die Stadt Nürnberg besteht aus einer Vielzahl von Ortsteilen in und um den Stadtkern und hat derzeit mit Eingemeindungen ca. 540.000 Einwohner. Nürnberg, als wirtschaftliches Zentrum Mittelfrankens, ist die zweitgrößte Stadt in Bayern. Im Vergleich deutscher Großstädte belegt sie, gemessen an der Einwohnerzahl, den 14., gemessen an ihrer Fläche den 27. Rang.

Zusammen mit ihren Nachbarstädten Fürth, Erlangen und Schwabach sowie den unmittelbar angrenzenden Landkreisen bildet die Stadt die Industrieregion Mittelfranken mit ca. 1,3 Mio. Einwohnern.

Nürnberg ist über einen Verkehrsflughafen, die Bahn, Autobahnen und den Hafen Nürnberg des Main-Donau-Kanals an alle Verkehrssysteme angeschlossen und verfügt als Oberzentrum über alle relevanten Versorgungseinrichtungen, Schulen und Hochschulen sowie über ein modernes Messezentrum.

Nürnberg verfügt über vielfältige kommunale und private Freizeitangebote, z. B. Städtische Bühnen mit Oper, Tiergarten, Frei- und Hallenbäder, Sportstadien, Feste, Veranstaltungen und Sondermärkte (Christkindlesmarkt) sowie über leicht erreichbare Naherholungsgebiete wie den „Reichswald“, die „Fränkische Schweiz“ oder das „Neue Fränkische Seenland“.



Mikrolage

Lage und Umgebungsbebauung

Das Grundstück befindet sich im statistischen Stadtteil Himpfelshof, im Distrikt Himpfelshof (Kontumazgarten), im Altstadt- und engeren Innenstadtbereich, rd. 800 m westlich des Stadtzentrums (Hauptmarkt). Die direkte Umgebungsbebauung stellt sich überwiegend mit Wohn- und Geschäftshäusern dar. Unmittelbar westlich befindet sich die Dr. Erler Klinik. Das Grundstück liegt an der Straße Westtorgraben, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, vierspurig, mit Straßenbahngleisen beidseitigen Bürgersteigen, überspannter Straßenbeleuchtung und einseitigen senkrechten Parkbuchten ausgebaut ist. Das Gebäude mit der Hausnummer 13 ist über den Bürgersteig der Straße Westtorgraben und anschließend über die Zufahrt und den Innenhof zu erreichen.

Kurz- und langfristiger Konsum- und Versorgungsbedarf

Die Straße Westtorgraben liegt in einem gut erschlossenen Stadtgebiet mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. Der langfristige Konsum- und Versorgungsbedarf kann in der Stadt Nürnberg gedeckt werden.

Medizinische Versorgung

Arztpraxen und Facharztpraxen sind im Stadtteil vorhanden. Die Dr. Erler Kliniken und die Klinik Hallerwiese befinden sich jeweils westlich und in unmittelbarer Nähe, nämlich jeweils weniger als einen Kilometer entfernt.

Kindergarten und Schuleinrichtungen

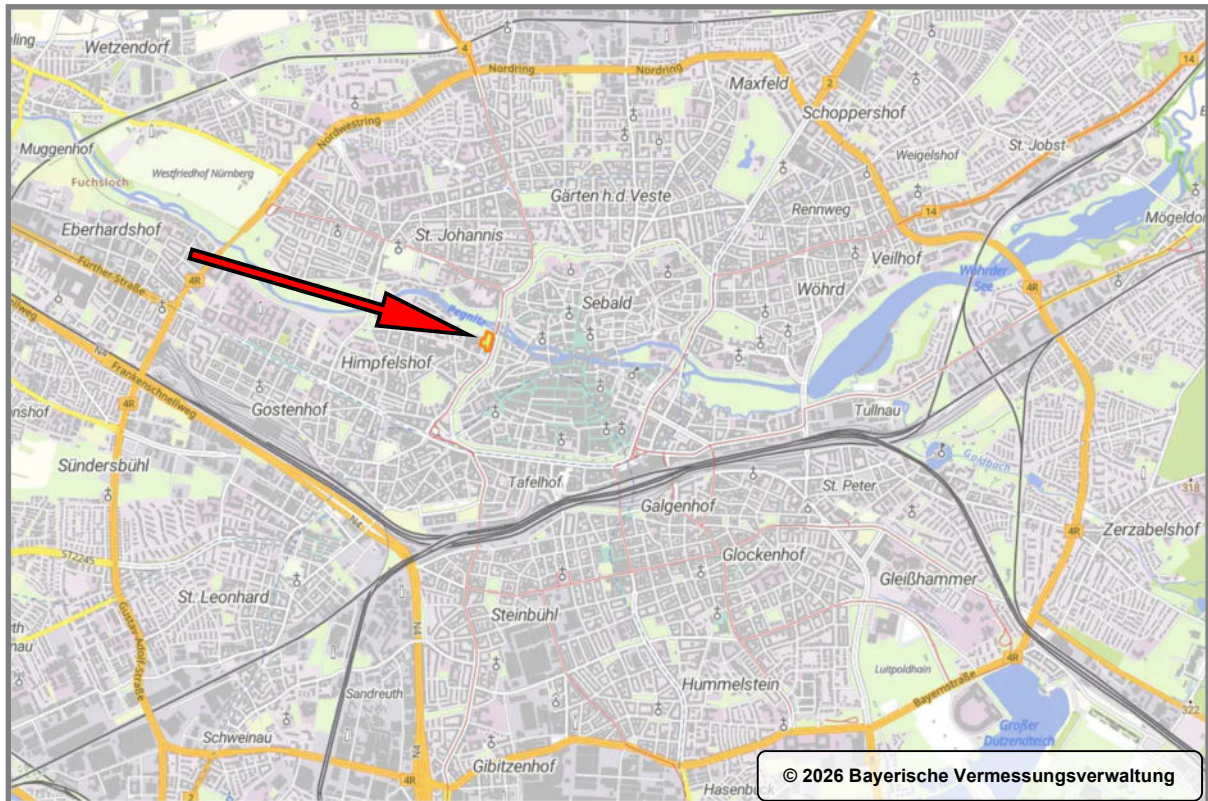
In der näheren Umgebung sind Kinderbetreuungsreinrichtungen vorhanden. Zudem sind im Stadtgebiet von Nürnberg alle Primär-, Sekundärschulen, sowie Hochschulen und Berufsschulen vorhanden.

Parkplätze

Aufgrund der direkten Lage an der vierspurigen Straße Westtorgraben sind im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung Parkmöglichkeiten deutlich eingeschränkt.

Verkehrsanbindung

Die nächste Auffahrt zum Frankenschnellweg (A 73) liegt ca. 1,6 km südwestlich an der Rotenburger Straße. Der nächstgelegene Fernverkehrsbahnhof befindet sich rd. 2,1 km entfernt (Hauptbahnhof Nürnberg). Über die Straßenbahnhaltestelle „Hallertor“, ca. 250 Meter nördlich entfernt, besteht eine Anbindung an die Straßenbahnlinien 4, 6 und 10. Die U-Bahn-Haltestelle „Weißer Turm“ der Linie U 1 befindet sich ca. 550 m südlich. Der nächstgelegene Flughafen (Albrecht Dürer Airport Nürnberg) befindet sich ca. 7,5 km nördlich.



Beurteilung

Insgesamt liegt das Bewertungsgrundstück an der Straße Westtorgraben, laut Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses der Stadt Nürnberg, in einer mittleren Wohnlage. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und schulische Infrastruktur sind gut. Die medizinische Versorgung ist aufgrund der unmittelbaren Lage zu den Dr. Erler Kliniken und zur Klinik Hallerwiese sehr gut. Die Verkehrsanbindung für den Individualverkehr ist durchschnittlich und für den ÖPNV sehr gut. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Raum ist deutlich angespannt. Aufgrund der direkten Lage an der vielbefahrenen, vierspurigen Straße Westtorgraben sowie am Straßenbahnschienennetz kann es vermehrt zu Lärm- und Geruchsimmissionen kommen.

Die Lage des Grundstücks wird abschließend mit überwiegend gut beurteilt.

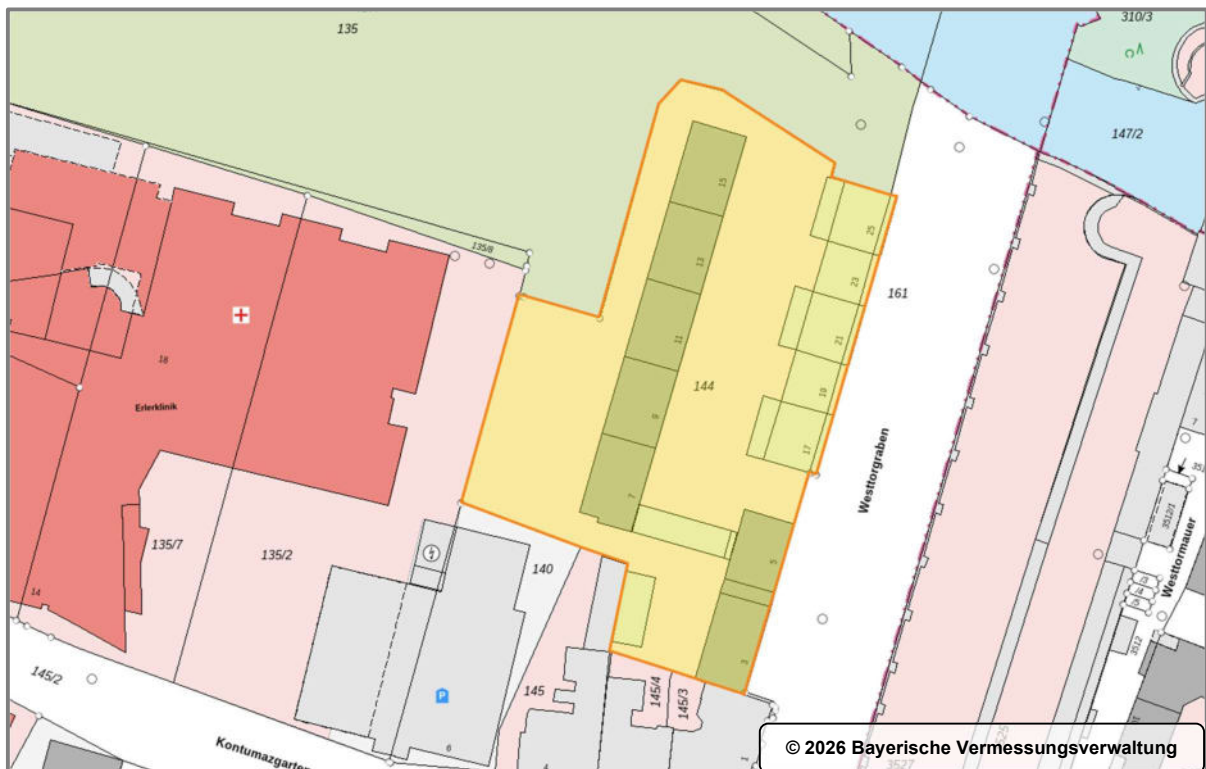
Grundstück

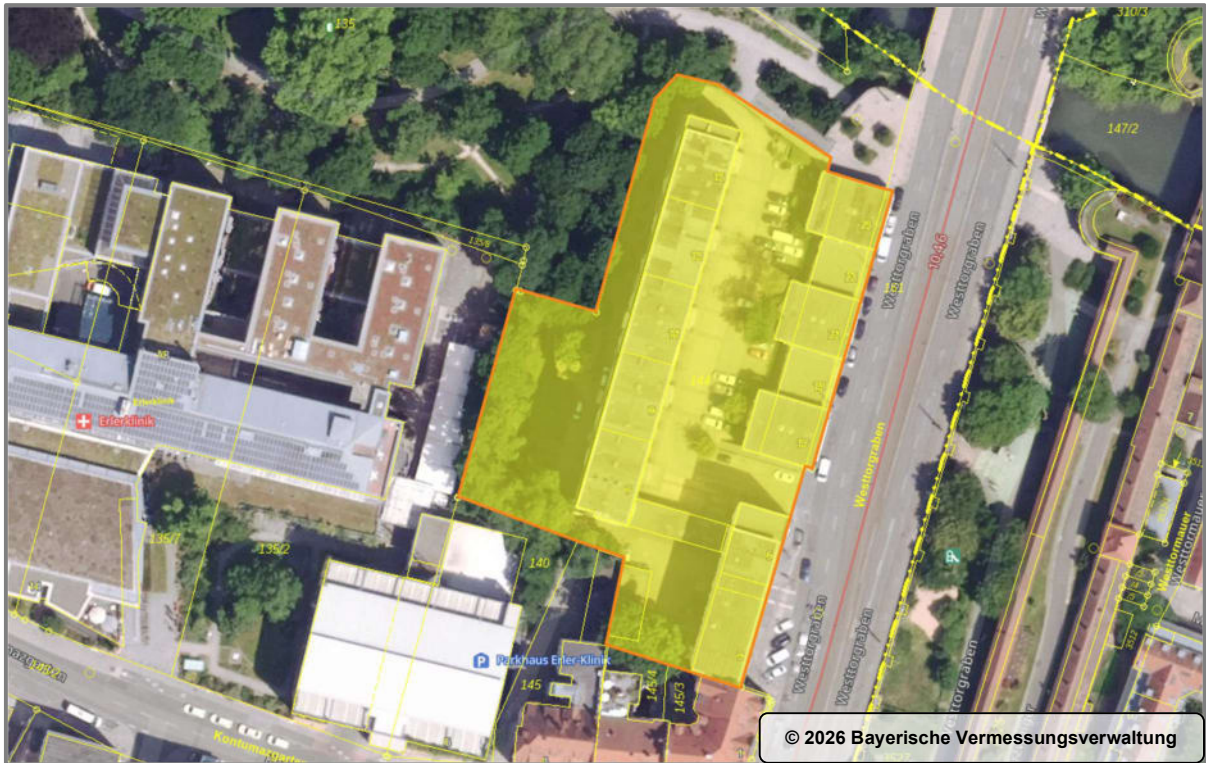
Grundstücksgestaltung

Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	6.228 m ²
Grundstücksform	unregelmäßig geschnitten
Straßenfront	zur Straße Westtorgraben, rd. 109,0 m
mittlere Grundstücksbreite	rd. 115,0 m (Nordost-/Südwestrichtung)
mittlere Grundstückstiefe	rd. 69,5 m (Nordwest-/Südostrichtung)
Topografie	fällt im Bereich der Zufahrt von Osten nach Westen ca. 4,5 m ab

Anmerkung:

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





Naturgefahren/Umwelteinflüsse

Hochwasserrisiko

Der westliche Grundstücksbereich liegt teilweise im Bereich der für den nördlich verlaufenden Fluss Pegnitz (Gewässer II. Ordnung) ermittelten Hochwassergefahrenflächen HQextrem.

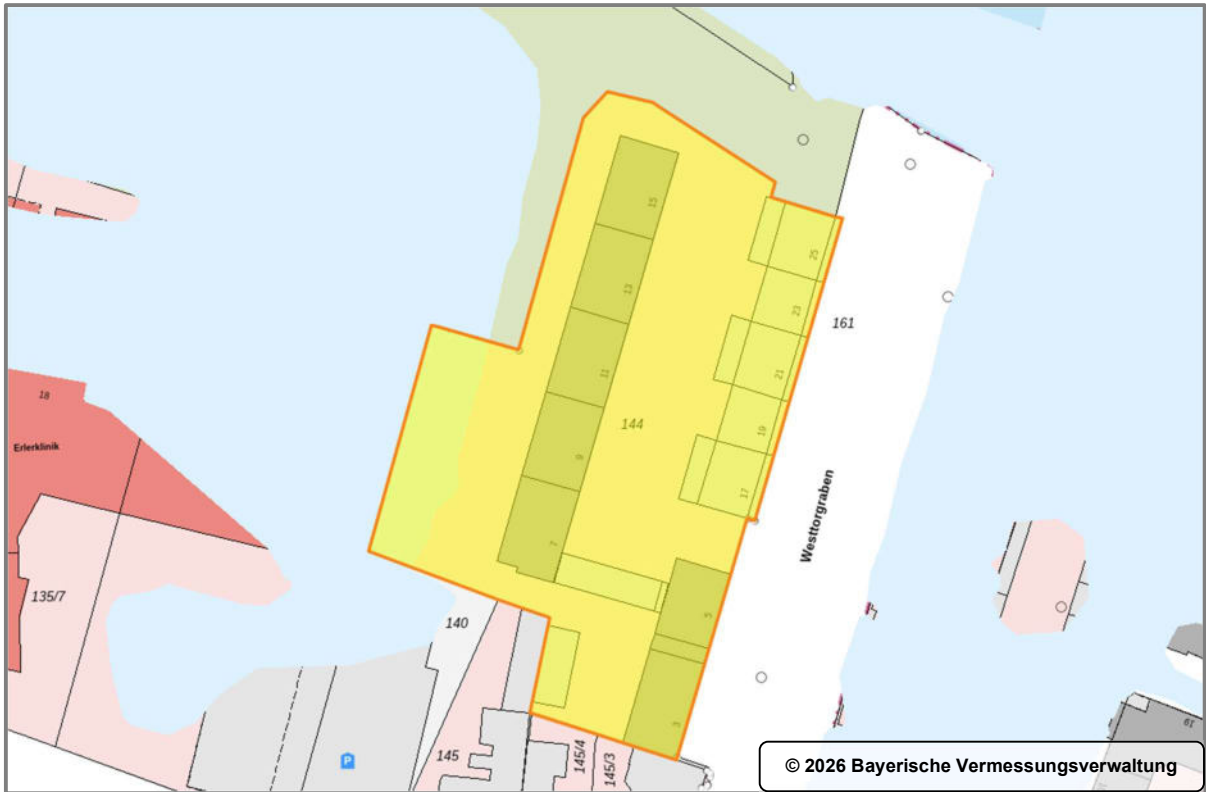
Georisiken

Kein Risiko bekannt.

Anmerkung:

Die Hochwassergefahrenflächen zeigen, welche Flächen bei Hochwasserereignissen unterschiedlicher Eintrittswahrscheinlichkeit betroffen sind. Es werden die drei Hochwasserszenarien Extremhochwasser (HQextrem), 100-jährliches Hochwasser (HQ100) und häufiges Hochwasser (HQhäufig) unterschieden. Ein HQ100 entspricht dem Hochwasserabfluss einer Größenordnung, der statistisch gesehen einmal in hundert Jahren erreicht oder überschritten wird. Das Extremhochwasser tritt deutlich seltener auf. Das HQhäufig entspricht einem Abfluss, der alle 5 bis 20 Jahre erreicht oder überschritten wird.

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.

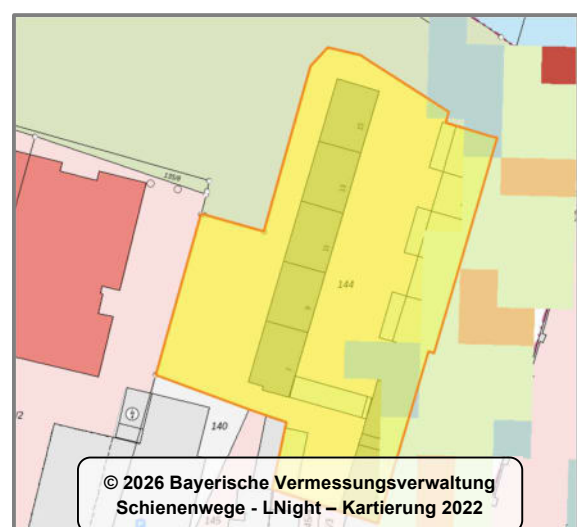
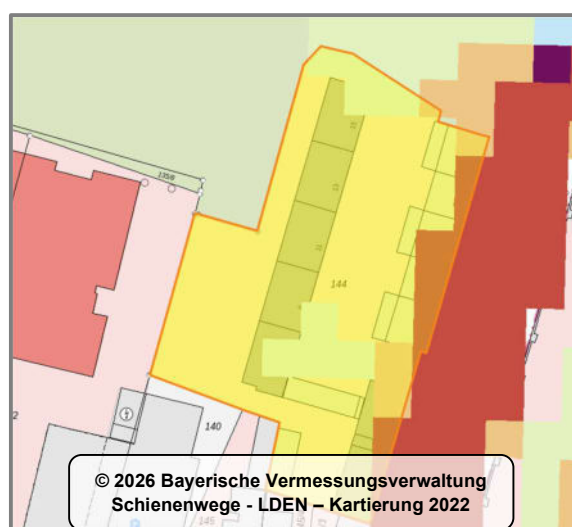
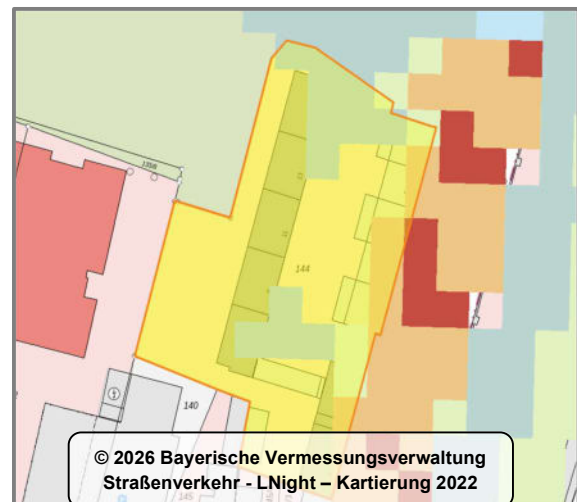
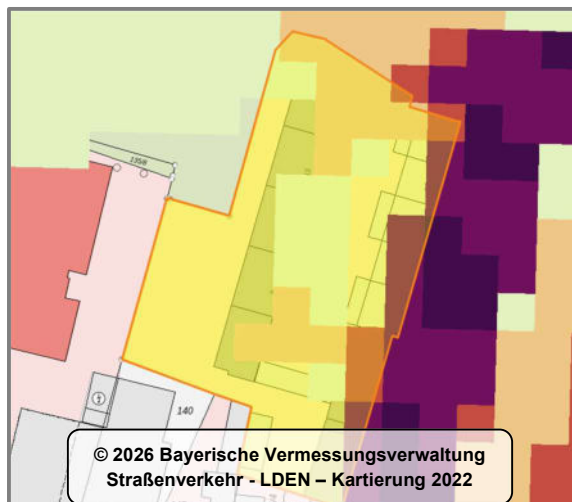


Immissionen

Fluglärm	nicht im Bereich einer Lärmkartierung
Lärm im Individualverkehr	Lärm in Ballungsräumen – Straßenverkehr – Pegelraster LDEN – Kartierung 2022, Pegel in dB(A): 59,8 Lärm in Ballungsräumen – Straßenverkehr – Pegelraster LNight – Kartierung 2022, Pegel in dB(A): 49,9
Lärm Schienenwege	Lärm in Ballungsräumen – Schienenwege – Pegelraster LDEN – Kartierung 2022 Lärm in Ballungsräumen – Schienenwege – Pegelraster LNight – Kartierung 2022

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** Das Grundstück grenzt mit seiner Ostseite an die Straße Westtorgraben. Mit seiner Südseite und teilweise seiner Westseite grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke. Teilweise mit seiner Westseite und seiner Nordseite grenzt das Grundstück an die Grünanlage Kontumazgarten.
- Einfriedung** Nach Norden erfolgt die Einfriedung überwiegend durch einen Metallzaun. Die Einfriedung nach Osten erfolgt durch die Grenzbebauung der auf dem Grundstück errichteten Gebäude mit den Hausnummern 3, 5, 17, 19, 21, 23 und 25. Die Einfriedung nach Süden und Osten ist nicht bekannt.
- Zufahrt/Zuwegung** Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt von Osten aus über die Straße Westtorgraben.
Das Grundstück wird an seiner Ostseite über eine gepflasterte Zufahrt befahren. Rechts neben der Einfahrt befindet sich ein ebenerdiger Zuweg, der durch ein Metallgeländer zur Fahrfläche hin abgegrenzt ist und entlang des Gebäudes Nr. 17 verläuft; dieser geht in eine Treppenanlage über. Links der Einfahrt ist ein weiterer abschüssiger Seitenweg angeordnet, der ebenfalls in eine kleine Treppe übergeht und im Bereich der Parkplätze durch ein Geländer abgetrennt ist.
- Freiflächengestaltung** Das Grundstück ist überwiegend gepflastert und im Bereich des Innenhofs mit Kfz-Stellplätzen ausgestattet. Im Innenhof sind Beete mit Busch- und Pflanzenwerk und einzelnen Bäumen vorhanden. Der westliche Grundstücksbereich ist mit Rasen ausgeführt sowie mit Busch- und Pflanzenwerk und Bäumen begrünt.

Beurteilung

Das Grundstück ist hinsichtlich seiner Zufahrt/Zuwegung von der Straße Westtorgraben gut erreichbar. Der westliche Grundstücksbereich liegt teilweise im Bereich der Kartierung des Bayern Atlas Plus: Hochwassergefahrenflächen HQextrem. Laut den Kartierungen des BayernAtlas Plus sind für das Bewertungsgrundstück teilweise Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr und durch die Schienenwege vorhanden. Die Außenanlagen sind überwiegend einfach gestaltet und befinden sich in einem ordentlichen Zustand. Die Merkmale des Grundstücks sind als durchschnittlich zu bewerten.

Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Laut schriftlicher Auskunft des Stadtplanungsamts der Stadt Nürnberg, vom 27.10.2025, liegt das Grundstück weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans noch eines einfachen Bebauungsplans und ebenfalls nicht im Bereich eines übergeleiteten Baulinienplans.

Somit 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 Baufläche dargestellt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Weststadt“ gemäß § 142 BauGB. Die Sanierung erfolgt im vereinfachten Verfahren.

Beitragsrechtlicher Zustand

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Nürnberg – Servicebetrieb Öffentlicher Raum Nürnberg vom 13.11.2025 sind die Straßenerschließungsbeiträge abgegolten.

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Nürnberg, Stadtentwässerung und Umweltanalytik, vom 23.10.2025 sind die Kanalherstellungsbeiträge abgegolten.

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 vom 21.10.2025 ist die regelmäßig geforderte Untersuchung der Grundstücksentwässerungsanlage am 03.12.2002 (Sanierung) vorgenommen worden.

Gebäudeversicherung

Laut Auskunft der WEG-Verwaltung besteht eine Wohngebäudeversicherung bei der ERGO Versicherung AG.

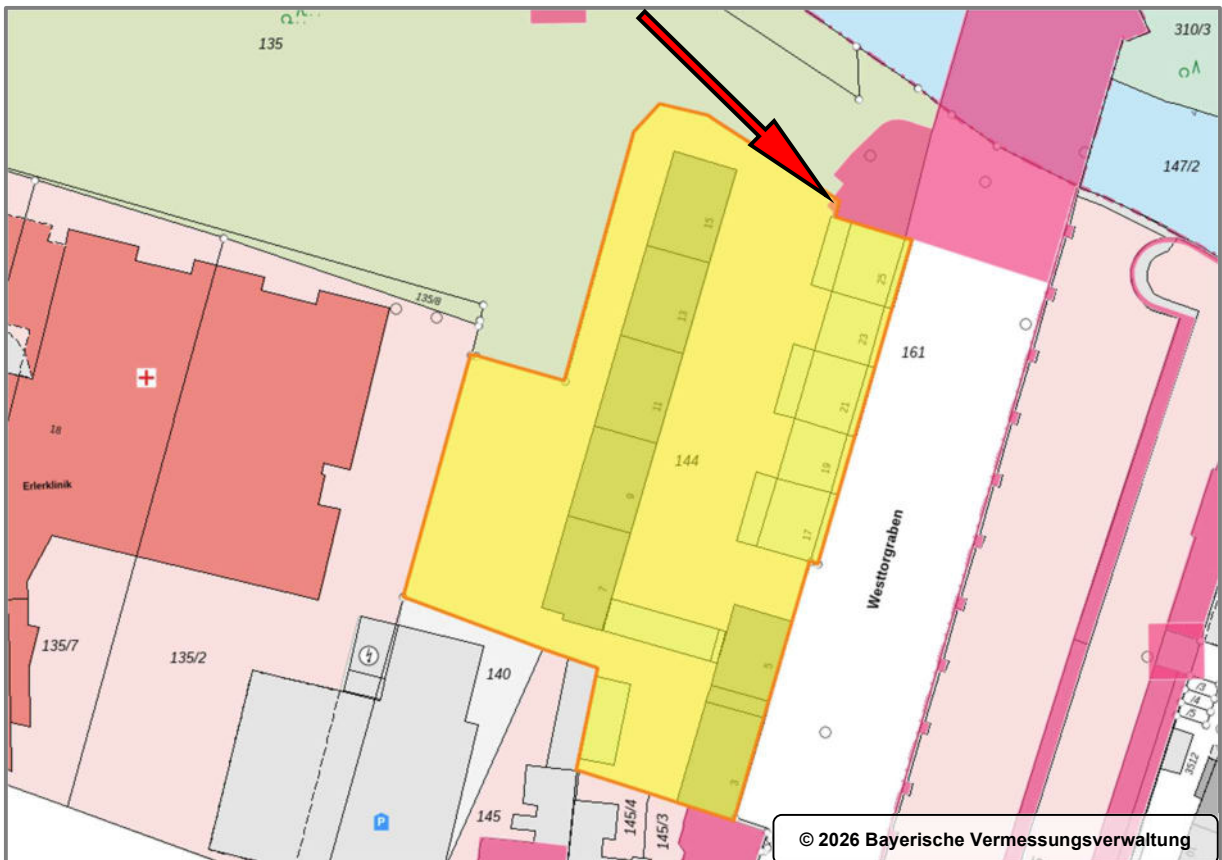
Anmerkung:

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.

Denkmalschutz

Gemäß Internetauskunft des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege befindet sich auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 144, Gemarkung Kleinweidenmühle an der nördlichen Grundstücksgrenze ein Teilabschnitt des Baudenkmals „Hallertorbrücke“. Gemäß Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist das Baudenkmal wie folgt beschrieben:

D-5-64-000-2855, Westtorgraben 25, Hallertorbrücke, Bogenbrücke, Straßenbrücke, Betonbrücke, Steinbrücke, Brücke, sog. Hallertorbrücke, zweibogige Sandsteinquaderbrücke mit beidseitig mittigen Kanzeln und Brückenwiderlagern, errichtet 1697, beidseitige Erweiterung 1936, Erweiterung nach Westen 1963; über die Pegnitz.



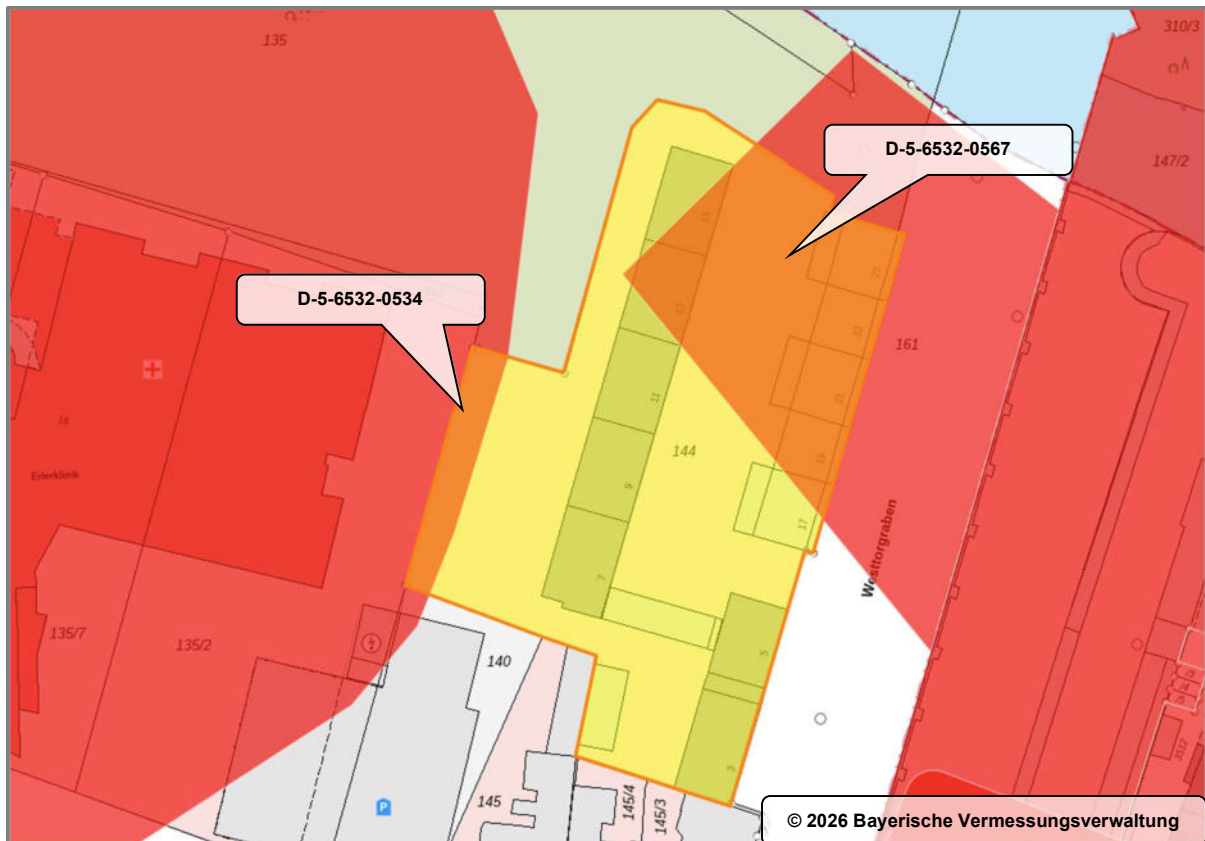
Anmerkung:

Ein Baudenkmal ist ein historisches Gebäude, eine Anlage oder eine Struktur, das aufgrund seines kulturellen, historischen oder architektonischen Wertes unter Denkmalschutz steht und für zukünftige Generationen erhalten werden soll. Es dient der Bewahrung des kulturellen Erbes.

Zudem befindet sich gemäß Internetauskunft des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege das Grundstück, Flurstück Nr. 144, der Gemarkung Kleinweidenmühle zum Teil im Bereich zweier Bodendenkmale. Gemäß Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind die Bodendenkmäler wie folgt beschrieben:

D-5-6532-0534, Archäologische Befunde im Bereich des abgegangenen frühneuzeitlicher Herrnsitzes „Vargetschloß“.

D-5-6532-0567, Archäologische Befunde im Bereich der Bastionen der frühen Neuzeit.



Anmerkung:

Ein Bodendenkmal, auch archäologisches Denkmal, ist ein im Boden verborgenes Zeugnis der Kulturgeschichte (Denkmal). Dazu zählen Überreste früherer Befestigungsanlagen, Siedlungen, Kultur- und Bestattungsplätze, Produktionsstätten, Wirtschaftsbetriebe, Verkehrswege, Grenzziehungen und allgemeine archäologische Fundstellen. Ein Bodendenkmal kann bezüglich seines Denkmalwerts eingeschätzt und unter Denkmalschutz gestellt werden.

Verträge (Miet- und Pachtverträge)

Zum Wertermittlungsstichtag ist die Wohnung laut den vorliegenden Informationen und den Erkenntnissen aus der Ortsbegehung (Klingelschild) vermietet. Im vorliegenden Kaufvertrag vom 08.11.2017 ist der Abschluss eines Wohnraummietvertrages erwähnt (Namen auf dem Klingelschild gleichlautend mit dem Namen aus dem Mietvertrag). Der monatliche Mietzins beläuft sich hiernach auf 747,00 € (Kaltmiete) zuzüglich Nebenkosten. Als monatliche Nebenkostenvorauszahlung wurden 238,00 € vereinbart. Das Mietverhältnis begann zum 01.01.2018 und wurde auf unbefristete Zeit abgeschlossen. Die Käufer verzichteten für die Dauer von zwanzig Jahren ab Vertragsabschluss auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses. Ob und inwieweit eine Mieterhöhung durchgeführt wurde, ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

WEG-Verwaltung

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

HVS GmbH

Ernst-Sachs-Straße 6, 90441 Nürnberg

Tel.: 0911/3506447-0, Fax: 0911/3506447-9

durchgeführt. Der Verwaltervertrag läuft bis zum 31.12.2027.

Der WEG-Verwaltung wurde ein Fragebogen übermittelt, der – ergänzt um die von der Verwaltung beigefügten Unterlagen – wie folgt beantwortet wurde:

1. Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft des Blocks C beträgt zum 31.12.2024: 288.255,73 €. Anteil Wohnung Nr. C 7: 4.322,57 €.
2. Es bestehen laut Auskunft wertrelevante Eigentümerbeschlüsse.

Wasser- und Abwasserleitungen:

Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung vom 22.10.2025 ist für das Objekt eine **Komplettsanierung der Wasser- und Abwasserleitungen** geplant. Der Wert der Maßnahme wird auf ca. **800.000 €** geschätzt. Die Finanzierung soll über eine **Sonderumlage** erfolgen.

3. Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen.
4. Es bestehen keine Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum.
5. Es bestehen Rückstände des Eigentümers bei der Gemeinschaft in Höhe von 716,08 €.
6. Die Höhe des Hausgeldes ab 01.01.2026 beträgt für die Wohnung Nr. C 7 gesamt 645,00 €/Monat. Davon entfallen 582,52 €/Monat auf die Bewirtschaftung und 62,48€/Monat auf die Erhaltungsrücklage.

Zubehör

Nicht bekannt.

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.

Die Wohn- und Geschäftsanlage wurde ca. im Jahre 1960 errichtet und stellt sich mit drei Blöcken dar. Im Block A, Hausnummern 3 und 5 befinden sich laut Teilungserklärung vier Ladeneinheiten, fünf Praxen und 16 Wohnungen. Im Block B, Hausnummern 17, 19, 21, 23 und 25 befinden sich laut Teilungserklärung fünf Ladeneinheiten, eine Büroeinheit und zwei Praxen. Im Block C, Hausnummern 7, 9, 11, 13 und 15 befinden sich laut Teilungserklärung 79 Wohnungen. Ebenfalls befinden sich laut vorliegender Teilungserklärung 41 Garagen auf dem Bewertungsgrundstück.

Die zu bewertende Wohnung liegt im Block C, Hausnummer 13, auf welches sich die nachfolgende Beschreibung bezieht.

Mehrfamilienhaus, Block C, Hausnummer 13

Das Gebäude konnte nur von außen und in Teilbereichen des Gemeinschaftseigentums besichtigt werden!

Das Gebäude wurde laut vorliegendem Energieausweis ca. im Jahre 1960 errichtet. Das Mehrfamilienhaus stellt sich mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, sieben Obergeschossen und Dachgeschoss, ausgeführt als Staffelgeschoss, dar. Im Mehrfamilienhaus befinden sich laut vorliegenden Informationen insgesamt 16 Wohnungen.

Das Mehrfamilienhaus wird an seiner Ostseite vom Innenhof der Wohn- und Geschäftsanlage über ein Eingangelement, Haustür, augenscheinlich in Kunststoff mit Glaseinsätzen, überdacht, ebenerdig, integrierte Briefkastenanlage, begangen.

Nach dem Betreten über die Hauseingangstür gelangt man in den Eingangsbereich des Mehrfamilienhauses. Der Fußboden des Eingangsbereichs ist mit Steinzeug belegt. Die Wände sind teilweise bis auf eine Höhe von ca. 1,70 mit Steinzeug belegt, darüber verputzt und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus und über einen Aufzug. Der Treppenlauf ist massiv, Tritt- und Setzstufen sind mit Steinzeug belegt, Geländer in Metall, Handlauf augenscheinlich in Kunststoff.

Die Wände im Treppenhaus sind augenscheinlich tapeziert. Der Aufzug ist ein Fabrikat der Firma Vestner, Baujahr 1958, mit einem Umbau aus dem Jahr 2008 und einer Tragfähigkeit von 400 kg bzw. 5 Personen.

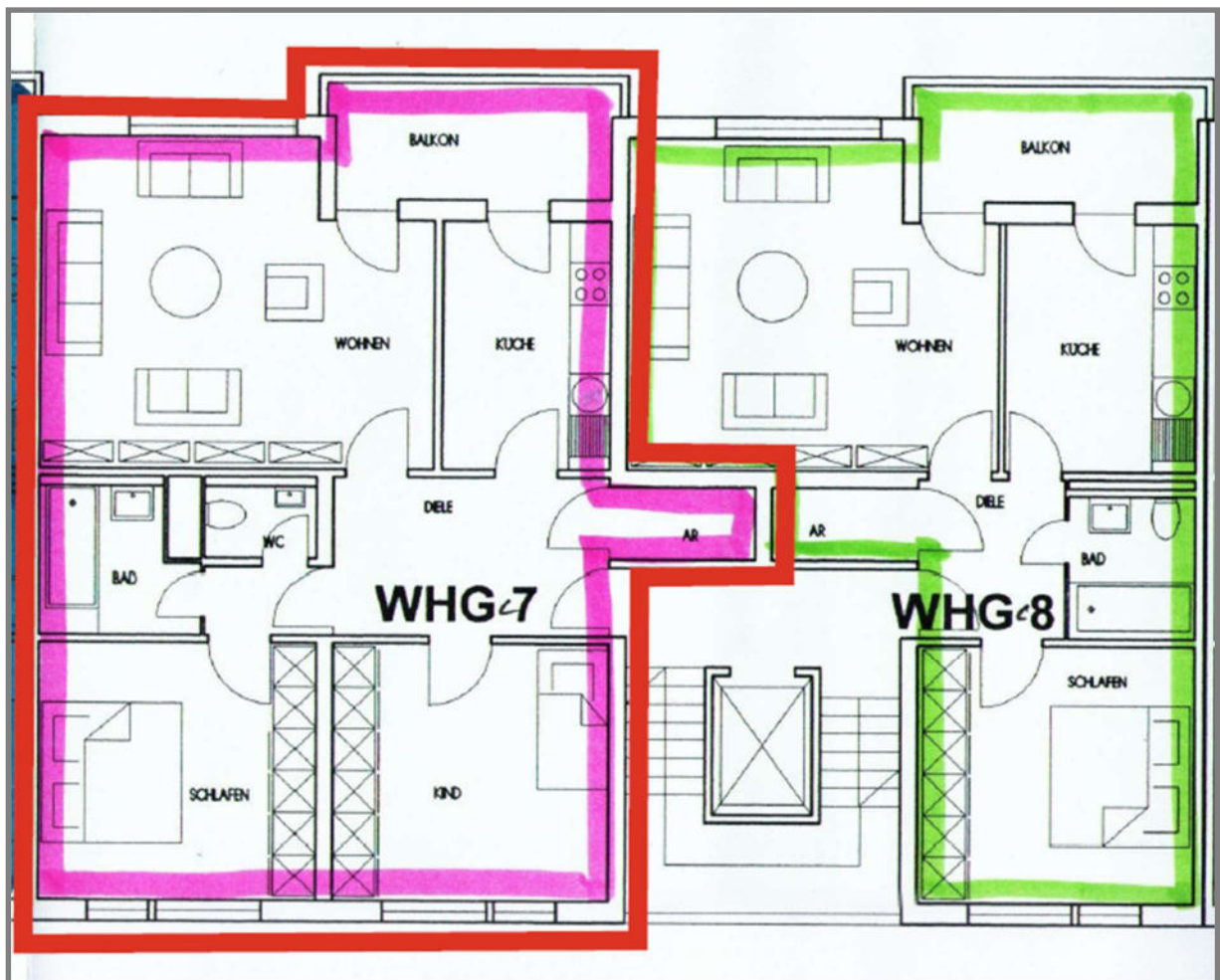
Im Kellergeschoss sind gemäß den vorliegenden Informationen 16 Kellerabteile vorhanden. Im Erdgeschoss sind gemäß den vorliegenden Unterlagen acht Garagen und ein Fahrradabstellraum vorhanden.

Baujahr ca.	Laut Energieausweis: 1960
Modernisierungen/Renovierungen	Nicht bekannt. In den vorliegenden Protokollen der letzten Eigentümerversammlungen sind keine größeren Modernisierungs-/Renovierungsmaßnahmen enthalten.
Geschosse	Kellergeschoss, Erdgeschoss, sieben Obergeschossen und Dachgeschoss.
Bauweise	Massivbauweise.
Fassade	Verputzt und gestrichen, augenscheinlich mit Wärmedämmung ausgeführt.
Dach	Flachdach, Dachhaut nicht erkennbar.
Fenster	Augenscheinlich überwiegend als Kunststoffisierglasfenster teilweise mit Kunststoffaußenrollos ausgeführt.
Geschossdecken	Nicht bekannt.
Beheizung:	Laut Energieausweis über Fernwärme.

Wohnung Nr. C 7

Die Wohnung konnte im Inneren nicht besichtigt werden konnte! Die Beschreibungen begrenzen sich auf die vorliegenden Unterlagen und augenscheinlichen Erkenntnisse!

Die zu bewertende Wohnung Nr. C 7 befindet sich im 1. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses, Hausnummer 13. Über den Treppenhausflur wird die Wohnung linksseitig begangen. Sie stellt sich laut vorliegenden Unterlagen als 3 Zimmer Wohnung mit Diele, Abstellraum, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, WC, Wohnzimmer, Küche und Balkon dar.



Grundriss Wohnung Nr. C 7 mit pinker und roter Umrandung

Energetische Gebäudeeigenschaften

Es liegt ein Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 26.03.2019 vor. Aus diesem geht ein Endenergiebedarf von 106,0 kWh/(m²a) hervor, dies entspricht etwa der Energieeffizienzklasse D.

Beurteilung

Gemeinschaftseigentum

Das Wohnhaus Westtorgraben 13 wurde ca. im Jahre 1960 als Teil einer Wohn- und Geschäftsanlage errichtet.

Das Gebäude stellt sich augenscheinlich in einem überwiegend ordentlichen und gepflegten Gesamtzustand dar.

Der energetische Zustand des Gebäudes ist durchschnittlich. Durch den vorhandenen Aufzug ist ein barrierefreier Zugang zum Kellergeschoss und zu den Wohnungen gegeben.

Sondereigentum (Wohnung Nr. C 7)

Die Wohnung Nr. C 7 liegt im 1. Obergeschoss des Wohnhauses Westtorgraben 13 und stellt sich laut vorliegenden Unterlagen als 3 Zimmer Wohnung dar.

Ein Kellerabteil ist zugeordnet. Eine Garage oder ein Kfz-Außenstellplatz ist nicht zugeordnet.

Wie bereits erläutert, konnte die Wohnung nicht begangen werden, so dass weder die tatsächliche Raumaufteilung, die Ausstattung noch die Beschaffenheit bekannt ist!

Der Wohnwert wird mit mittel angenommen.

Sondereigentum (Kellerabteil Nr. AR C 7)

Zum Sondereigentum der Wohnung gehört das Kellerabteil Nr. AR C 7. Der Kellerraum konnte nicht besichtigt werden. Es handelt sich vermutlich um ein einfaches, gewöhnliches Kellerabteil.

Flächenangaben und Berechnungen

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 144**, hat gemäß Grundbuch eine Größe von **6.228 m²** und ist mit einer Wohn- und Geschäftsanlage bestehend aus drei Blöcken abschließend bebaut.

Bemaßte Grundrisse oder Wohnflächenberechnungen für die Wohnung Nr. C 7 liegen nicht vor. Die Wohnfläche beträgt laut Auskunft der WEG-Verwaltung ca. 82,69 m², rd. **83 m²**. Ein örtliches Aufmaß konnte nicht durchgeführt werden, da die Wohnung nicht begangen werden konnte.

