



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 155/23

Auszug aus dem **Verkehrswertgutachten**

des oben genannten Sachverständigen über den Verkehrswert nach § 194 BauGB für die **2-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Flur und Balkon im 4. OG links sowie Kellerabteil im KG**, gem. Aufteilungsplan Nr. XIV

Bulmannstraße 47, 90459 Nürnberg, Fl.-Nr. 246/7, Gemarkung Gibitzenhof

Wertermittlungsstichtag: 20.02.2024

Qualitätsstichtag: 20.02.2024

Verkehrswert: 174.000,00 € (miet-/lastenfrei)

Hinweis: Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden!

Grundbuchdaten:

AG Nürnberg, Grundbuch von Gibitzenhof, Blatt 12410

48/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 246/7, Bulmannstraße 47, Wohnhaus, Hofraum zu 364 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 4. Stock links.

Lagebeschreibung:

Das Bewertungsobjekt ist an der Ecke Bulmannstraße/Kopernikusstraße gelegen. Die Bulmannstraße sowie die Kopernikusstraße sind asphaltiert bzw. teils mit Betonsteinpflaster versehen. Es sind Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung gegeben. Das Parken ist auf Längsparkstreifen bzw. Senkrechtparkstreifen möglich. Zudem ist Straßenbegleitgrün in Form von Bäumen gegeben. Es handelt sich jeweils um eine Zone 30.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohnhäusern bzw. Wohn-/Geschäftshäusern mit ca. 5-6 Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen.

Gebäudebeschreibung und Außenanlagen:

Hinweis:

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Angaben in diesem Gutachten und die Baubeschreibung beziehen sich ausschließlich auf eine Besichtigung des Bewertungsobjektes von außen.

Angaben zur Ausstattung beruhen auf Annahmen und werden unterstellt, konnten jedoch vom Sachverständigen nicht überprüft werden.

Bauweise: Massivbau;

Baujahr: ca. 1957;

Veränderungen: Vermutlich keine relevanten Veränderungen;

Aufteilung in

Wohnungseigentum: Gemäß Teilungserklärung vom 07.12.1956;

Beschreibung Gemeinschaftseigentum:

Fundamente/

Gründung: Beton; das Gebäude ist, gemäß dem vorliegenden Plan, 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:	Reibputz; es sind Balkone mit massiven Balkonplatten und Metallgeländern mit Kunststoffverkleidung gegeben; die rückwärtige Fassade ist verputzt und gestrichen; bei der rückwärtigen Fassade sind ebenfalls Balkone mit massiven Balkonplatten und Geländer mit Drahtglasfüllung gegeben;
Außenwände:	Mauerwerk oder Vergleichbares;
Dachkonstruktion:	Zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl; Dacheindeckung mit Ziegeldachsteinen oder Vergleichbarem; auf dem Dach sind diverse Sat-Schüsseln montiert; Schneefanggitter;
Dachentwässerung:	Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer;
Geschossdecken:	Vermutlich Massivdecken oder Vergleichbares;
Treppen/-haus:	Das Treppenhaus verfügt über massive Treppenläufe und Podeste mit Kunststeinbelag, gestrichenes Metallgeländer; Treppenhauswände verputzt und gespritzt; belichtet ist das Treppenhaus über einfachverglaste Holzfenster in der Außenfassade bzw. die Verglasung im Hauseingangselement; Im erdgeschossigen Eingangsbereich sind die Wände auf eine Höhe von ca. 1,30 m gefliest, darüber verputzt und gespritzt; weiter ist im erdgeschossigen Bereich eine Unterputzbriefkastenanlage mit 17 Briefkästen gegeben;
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; mechanisch bedienbare Kunststoffrollos;
Keller:	Der Keller war nicht zugänglich; für den Keller wird unterstellt, dass er über massive und verputzte Wände verfügt, Betonboden, herkömmliche Elektroausstattung, einfachverglaste Kellerfenster mit Mäusefanggittern;
Hauseingang	Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über eine mit Betonsteinpflaster befestigte Fläche auf dem Grundstück; vor der Hauseingangstüre ist eine Betonstufe gegeben; die Hauseingangstüre ist ein Aluminiumelement mit Isolierverglasung und Edelstahl-drückergarnitur sowie einem Oberlicht; links der Hauseingangstüre ist das Klingeltableau mit 18 Klingeltastern und Gegensprechanlage gegeben;
Aufzug:	Es ist ein Aufzug vorhanden, Fabrikat Burger für 4 Personen bzw. 00 kg; der Aufzug reicht vom EG bis ins 5. OG; gemäß Eigentümerversamm-lungsprotokoll soll der Aufzug erneuert werden;
Elektroinstallation:	Standardmäßiger Hausanschluss, Klingelanlage, Türsprechanlage, elektrischer Haustüröffner, Treppenhausbeleuchtung;
Heizung/Warmwasser:	Nach Auskunft der Hausverwaltung sind Gasetagenheizungen in den Wohnungen gegeben;
Außenanlagen:	Der Vorgarten verfügt über Sträucher bzw. eine Hecke. Hier sind Flächen mit Betonsteinpflaster befestigt, welche zum Abstellen der Müll-tonnen bzw. Papiertonnen dienen. Pflanzbeete sind teils mit Beton-



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.

rabatten bzw. Rabatten aus Metall abgegrenzt.

Der Innenhof ist mit Betonsteinpflaster befestigt, dieses liegt teils uneben. Zudem sind Flächen teils stark mit Moos belegt. Im Innenhof sind eine Wäschestange sowie Fahrradständer aufgestellt. Zudem ist hier eine Kelleraußentreppe gegeben. Eingefriedet ist der Innenhof mittels Mauern bzw. Grenzbauten.

Energieausweis/

energetischer Zustand:

Ein Energieausweis liegt vor.

Der vorliegende Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von 108,5 kWh/(m²a) sowie ein Primärenergieverbrauch von 119,4 kWh/(m²a) zu entnehmen. Der Energieverbrauch für Warmwasser ist darin enthalten. Energieträger ist Erdgas.

Der energetische Zustand entspricht, soweit ersichtlich, im Wesentlichen der Baujahresklasse. Es sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung vorhanden.

Befund:

- Das Gemeinschaftseigentum befindet sich zusammenfassend in einem durchschnittlichen Zustand.
- Das Treppenhaus gestaltet sich unschön, da die Treppenhauswände seit langer Zeit keinen neuen Anstrich erhalten haben.

Beschreibung Sondereigentum:

Grundriss:

Die 2-Zimmerwohnung ist im 4. Obergeschoss gelegen. Zwei Zimmer sind nach Süden, zur Kopernikusstraße gelegen. Die Küche, das Bad und der Balkon sind nach Norden, 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.

Die Wohnfläche wurde dem vorliegenden Aufteilungsplan wie folgt entnommen.

Zimmer	ca.	17,97	m ²
Zimmer	ca.	15,63	m ²
Küche	ca.	10,32	m ²
Bad	ca.	5,72	m ²
Flur	ca.	8,35	m ²
Zwischensumme	ca.	57,99	m ²
abzgl. 3% Putz	ca.	-1,74	m ²
zzgl. Balkon zu 1/4	ca.	0,71	m ²
Wohnfläche	ca.	57	m²

Ausstattung:

Die im Folgenden beschriebene Ausstattung beruht auf Annahmen, da die Wohnung nicht besichtigt werden konnte. Die tatsächliche Ausstattung kann somit von der Beschreibung abweichen.

Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung, mechanisch bedienbare Kunststoffrollos;



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.

-
- Türen:** Wohnungseingangstüre als gestrichene Holztüre mit gestrichener Holz-
zarge, Drückergarnitur mit Zylinderschloss; gestrichene Holztüren und
Holzzargen mit einfachen Drückergarnituren;
- Böden:** Laminatboden, Teppichbelag oder Vergleichbares; Bad gefliest;
- Wände:** Massive Innenwände mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen;
- Decken:** Mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen;
- Sanitär:** Es wird unterstellt, dass eine durchschnittliche Sanitärausstattung mit
WC, Waschbecken und Wanne vorhanden ist; Boden gefliest; Wände
gefließt; Fenster; Flachheizkörper mit Thermostatventil;
- Elektro:** Einfache Elektroausstattung abgesichert über Schraubsicherungen oder
Vergleichbares;
- Heizung:** Vermutlich Gasetagenheizung oder Vergleichbares; Flachheizkörper mit
Thermostatventilen;
- Balkon:** Es ist ein Balkon vorhanden mit einer massiven Balkonplatte, Geländer
als Metallrahmen mit Drahtgitterfüllung; der Zugang erfolgt von der
Küche;
- Kellerabteil:** Der Keller war nicht zugänglich; es wird unterstellt, dass das Kellerabteil,
wie im Plan dargestellt, vorhanden ist; abgeteilt mittels Holzlattenrost
oder Vergleichbarem, Tür als Holzlattenrost mit Vorhängeschloss
abschließbar;
- Befund:**
- Es werden in Bezug auf die vorhandene Wohnung ein durch-
schnittlicher Zustand und eine durchschnittliche Beschaffenheit
unterstellt. Hierzu weist der Sachverständige darauf hin, dass
keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde.

Mieter:

Auskünfte zu Mietverhältnissen liegen dem Sachverständigen nicht vor. Am Briefkasten ist der Name
des Schuldners und einer weiteren Person angebracht.

Beurteilung:

- Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage in Nürnberg.
- Massive Bauweise..
- Das Erscheinungsbild des Gemeinschaftseigentums ist zusammenfassend noch durch-
schnittlich.
- Die Ausstattung der Wohnung wird als durchschnittlich unterstellt. Die Wohnung konnte nicht
von innen besichtigt werden.
- Die Grundrisslösung ist durchschnittlich. Ein Balkon ist vorhanden.
- Der Gesamtzustand wird als durchschnittlich unterstellt.
- Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit für das Bewertungsobjekt sind gut.
- Die Möglichkeiten für den Verkauf werden zusammenfassend als durchschnittlich beurteilt.



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.



Ansicht von Südwest



Südfassade



Westfassade



Ansicht von Nordost,
vom Innenhof



Hauseingang



Hauseingang



Treppenhaus



Aufzug



Wohnungeingangstüre



Innenhof



Innenhof

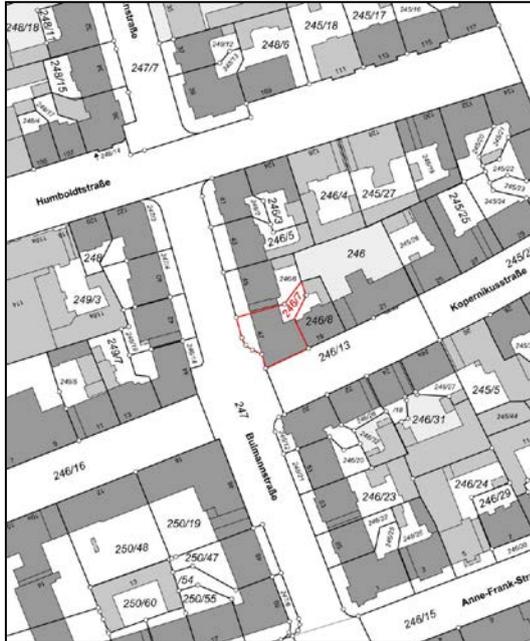


Sachverständigenbüro Bär

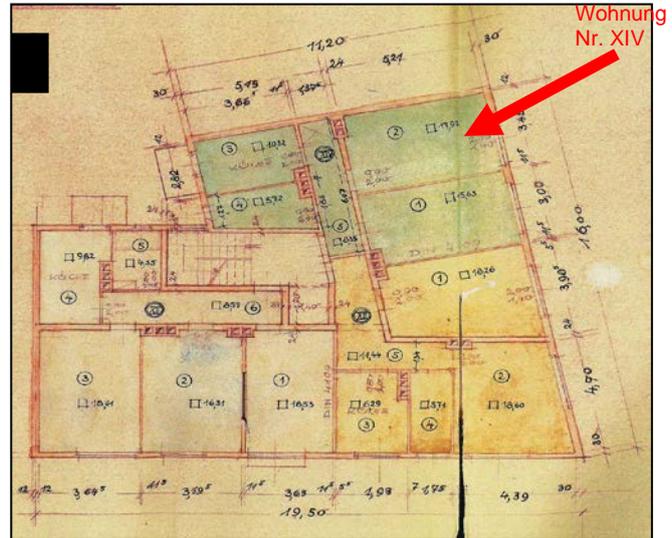
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

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

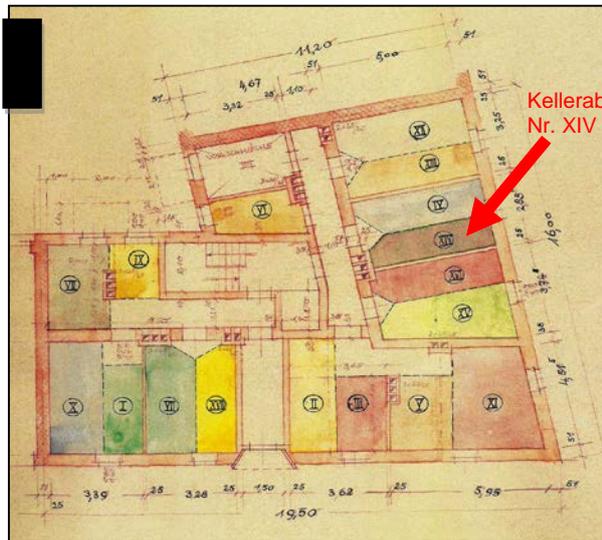
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



Lageplan



Grundriss Wohnung Nr. XIV, 4- OG – ohne Maßstab -



Grundriss Kellerabteil Nr. XIV, KG – ohne Maßstab -

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.