



VON DER IHK ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

zuständige Aufsichtsbehörde
IHK Nürnberg für Mittelfranken

Architekt Dipl.-Ing. (FH)
Robert Bittl



SACHVERSTÄNDIGER FÜR
IMMOBILIENBEWERTUNGEN
ROBERT BITTL

AUSZUG

über den Verkehrswert

Amtsgericht **Nürnberg**

Aktenzeichen

10 K 13/25

Ortsteil – Ortsteil

Objektadresse

Objektart

Baujahr / An-/Umbau ca.

Wohn- / Nutzungsfläche ca.

Lage / Wohnung Nr.

Grundstücksgröße/n (gesamt)

Gemarkung

Flurnummern

90449 Nürnberg – Neuröthenbach

Hesselberggring 11

Eigentumswohnung

1966

85 m² WoFl

4. OG / SE-Nr. 154/155

8.153 m²

Großreuth bei Schweinau

660/2



Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag (WST)

Verkehrswert (Abt. II nicht berücksichtigt !)

16.07.2025

16.07.2025

270.000 € *

*** Achtung! Die Wohnung konnte innen nicht besichtigt werden.**

ÜBERSICHT / EXECUTIVE SUMMARY



BEWERTUNGSOBJEKT

Objektadresse	Hesselberggring	90449 Nürnberg
Ortsteil / Gemarkung	Neuröthenbach	
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	
Bewertungsgegenstand / Lage / MEA	Eigentumswohnung Nr. 154/155	MEA 66,53/10.000
Baujahr ca. / Umbau / Modernisierung	ca. 1966	

FLÄCHEN

	Hauptgebäude	Nebengebäude
Flurstück Nr. 1	Fl. Nr. 660/2	
Grundstücksfläche rd.	8.153 m ²	
Mietfläche / Ebene / Einheit	85 m ² / 4.OG / 1 Wohneinheit	

ERTRÄGE

	Wohnhaus	Nebengebäude
Vereinbarte Miete	Unbekannt / offensichtlich Eigennutzung	-
Tatsächlicher Rohertrag	-	

MARKTWERT

Marktübliche Miete rd.	11,00 €/m ² bezogen auf WoFL	exkl. Stellplätze o.ä.
Jahres-Rohertrag (theor.) rd.	11.200 € p.a. gesamt	
Bewirtschaftungskosten (theor.)	18,3 %	
Jahres-Reinertrag rd.	9.200 € p.a. gesamt	
Sonderwerte	-	
Instandsetzungen / CapEx	0.-1. Jahr: - €	2.-3. Jahr: - €; 3.-10. Jahr: - €
Restnutzungsdauer	30 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	1,7 %	
Roh-Ertragsvervielfältiger	22,3 %	BAR 4,5 %
Nettoanfangsrendite (NAR)	3,4 %	auf Basis Marktwert / -miete; BWK n. Ansatz
Bodenwertanteil rd.	58.000 €	21,5 %
Bodenwertanteil pro Miet-/Nutzfläche rd.	682 €/m ²	
Wert pro Miet-/Nutz- /Wohnfläche rd.	3.176 €/m ²	
Sachwert (SAW)	- €	- % des MAW
Ertragswert (ERW)	250.000 €	92,6 % des MAW
Vergleichswert (VGW)	270.000 €	100 % des MAW

VERKEHRS-/MARKTWERT

270.000 € Abt. II **nicht** berücksichtigt

Wertermittlungstichtag 16.07.2025

FAZIT

- Eigentumswohnung Stadtrandlage im südwestlichen Nürnberg
- Baukonstruktion: weitestgehend in baujahres-typischer Ausführung
- Modernisierungen: unbekannt
- Außenanlagen: objektart-üblich / durchschnittlich
- Zustand / Instandsetzungs- / Modernisierungsbedarf: unbekannt / nicht feststellbar
- Energieausweis liegt vor 99 kWh/m²a; Klasse: C/D energetischer Standard: leicht besser als Durchschnitt
- Garage/Carport/Stellplätze: keine bekannt
- Potentiale: keine baulichen erkennbar

BESONDERE HINWEISE: Das Bewertungsobjekt konnte innen nicht besichtigt werden! > siehe Pkt. 10.7

SWOT

Stärken (strengths)

stadtnahe Quartierlage fußläufig erreichbarer S- und U-Bahn Anschluss, Balkon nach Süden

Schwächen (weaknesses)

baujahres-typische Konstruktion

Chancen (opportunities)

übliche Teilnahme am Marktgeschehen

Risiken (threats)

normal, objektart-übliche Immobilienrisiken

Vermarktung/ Drittverwendung

Vermietbarkeit / Vermarktungsfähigkeit	mittel bis gut / mittel bis gut
Drittverwendungsfähigkeit:	subjektive Drittverwendungsfähigkeit gegeben

Originale Ausfertigungen / Digitale Ausfertigungen / Verwendung

Als Gutachten / Immobilien-Bewertung ist nur das zusammenhängende Gesamtwerk, in gebundener Papierform, mit Rundstempel, Unterschrift in originaler Ausfertigung oder digital mit Signatur gültig.

Im Falle der zusätzlichen Übermittlung des Gutachtens als digitale Ausfertigung trägt dieses eine digitale Signatur auf dem Deckblatt (Seite 1). Die digitale Ausfertigung hat nur in dieser digitalen Form Gültigkeit.

Die digitale Ausfertigung trägt unter Pkt. 11 keinen Rundstempel und keine handschriftliche Signatur.

Der Ausdruck der digitalen Ausfertigung ist untersagt. Der Ausdruck der digitalen Ausfertigung hat keine Gültigkeit.

Die Gültigkeit der Signatur und weitere Informationen zum Zertifikat können durch Klick auf die Signatur eingesehen werden. Herausgeber der Signatur ist das Bundesdruckerei-Unternehmen:

D-Trust GmbH, Kommandantenstraße 15, 10969 Berlin.

Der Ausdruck digitaler Ausfertigungen ist untersagt. Ausdrücke digitaler Ausfertigungen haben keine Gültigkeit.

Verwendung des Gutachtens

Das Gutachten ist Teil der Gerichtsakte und dient ausschließlich dem Zweck der Zwangsversteigerung. Die Verwendung für andere Zwecke ist ausgeschlossen.

Urheberrecht

Gutachten / Immobilien-Bewertungen, Anlagen und Fotos unterliegen dem Urheberrecht.

Vervielfältigungen / Veröffentlichungen (insbesondere im **Internet** / Auszüge / Exposees etc.) sind nur mit Zustimmung des Verfassers gestattet.

Texte, Daten, Karten und Luftbilder u. ä. sind urheberrechtlich geschützt, Copyrights:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- MAIRDUMONT GmbH und Co.KG / Falk Verlag
- GeoContent GmbH / bulwiengesa
- Gutachterausschuss / Verfasser des Grundstücksmarktberichtes
- Marktdaten des IVD
- Texte und Darstellungen des Sachverständigen

KI

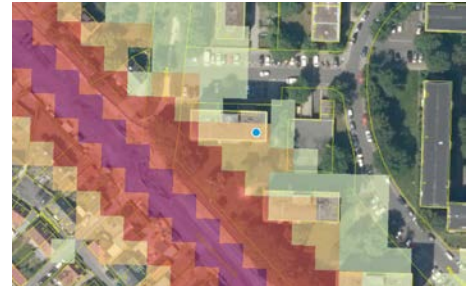
Das Gutachten wurde ohne die Verwendung „künstlicher Intelligenz“ (KI) erstellt.

Ortsteil / Quartier

Das Bewertungsobjekt liegt im südwestlichen Teil Nürnbergs im Ortsteil Neuröthenbach und ist gut an das Zentrum und den überregionalen Verkehr angebunden. Die Bebauungen in Neuröthenbach ist überwiegend geprägt durch Bebauungen der 1960er und 70er Jahre. Vereinzelt bestehen neuere Gebäude und Neubauten. Das Bewertungsobjekt befindet sich am südwestlichen Quartierrend. Das direkte Umfeld ist dominiert durch Wohn-„Hochhäuser“ und größere Wohnanlagen meist der 60er-Jahre, zu welchem auch das Bewertungsobjekt zählt. Insgesamt zählt der Stadtteil zu den mittleren Lagen Nürnbergs (gemäß Wohnlagenkarte des GAA Nürnberg). Durch die Exposition zur Bahnhof- /Gebersdorfer Straße ist die Lage als unterhalb mittel einzuordnen - gemäß Wohnlagenkarte des GAA Nürnberg „mäßig“.

Immissionen

Lärmimmissionen sind durch die südwestlich verlaufende Straße nicht auszuschließen. Der Abstand der bestehenden Bebauungen wirkt sich positiv auf die Verminderung von Lärmereignissen aus. Entsprechend der Pegelrasterkarte LDEN des BayernAtlas liegt das Bewertungsobjekt mit seiner südlichen Gebäudeseite am Rand der Zone mit dem dargestellten Pegel 60-64 dB(A). Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung war nur schwacher Kfz-Verkehr gegeben und damit keine besonderen Lärmbeeinträchtigungen feststellbar.



Beurteilung der Lage

Verkehrsanbindung – gut

Nachbarschaft – weitgehend ausgeglichen. Die Bebauung im näheren Umfeld ist weitgehend homogen.

Wohnlage – mittel, im weiteren Umfeld variiert die Lagequalität von einfach bis mittel.

Geschäftslage – Wohnobjekt / Stadtteillage

Umwelteinflüsse – überwiegend schwacher Lärmeintrag möglich durch Bahnhof- /Gebersdorfer Straße

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung waren keine besonderen Lärmemissionen feststellbar.

Demographische Entwicklung - großstädtisch, Bevölkerungszuwachs, höhere Altersstruktur zunehmend.

Die Lage wird insgesamt als – **unterhalb mittel** – beurteilt.

Grundstück/e

<u>Flurstück</u>	<u>lfd. Nr. 1 – Fl. Nr. 660/2</u>	
Nutzung / Funktion	Wohnbaufläche	
Erschließung	von Norden und Nordosten vom Hesselbergring	
Form	unregelmäßig	
Fläche gemäß Grundbuch	8.153 m ²	
Breite / Tiefen	Tiefe (Nordwest-Südost-Achse)	ca. 160 m im Mittel
(nach Flurkarte bzw. Bayern Atlas)	Breite (Nordost-Südwest-Achse)	ca. 45-65 m
Geländeoberkante	auf Straßenniveau	
Gefälle / Topographie	soweit erkennbar kein wesentliches Gefälle	
Boden- / Baugrundverhältnisse	es liegen keine Informationen vor, lokal / übliche Verhältnisse werden angenommen	
Hochwasser / ZÜRS GK 1 – 4	keine Hochwassergefahrenfläche / GK 1	
Überschwemmungsgebiet	<u>nicht</u> im Einflussbereich eines amtl. festgesetzten Überschwemmungsgebietes	
Angrenzende Grundstücke	Wohnhäuser	
Einfriedung	keine	
Freiflächen	Rasenflächen, teils alter Baumbestand, Buschwerk, Sträucher	
Sonstiges	auf dem Grundstück befindet sich ein Parkdeck Rasen, Pflanzbeete, Zierpflanzen, im nördlichen Gartenbereich zusätzlich vereinzelt kleinere Bäume/Sträucher sowie Gemüsebeete, Komposthaufen sowie Weg aus Verbundsteinpflaster	
Sonstiges	Gewächshaus, eine U-förmige Mauer	

Bauwerk/e

Hinweis:

Die nachfolgenden Beschreibungen beziehen sich im Wesentlichen auf die beim Ortstermin begehbaren Bereiche.

Auf dem Grundstück befindet/en sich:	lfd. Nr. 1 – Fl. Nr. 660/2 - 4 Mehrfamilienhäuser - 1 Parkdeck
Entstehung / Historie / BJ ca.	1966, gemäß Auskunft WEG-Verwalter
Pläne / sonstiges	Teilungspläne
Genehmigungsbescheid	-
Baubeginnsanzeige	-
Rohbauabnahme	-
Fertigstellung	-
Bauabnahme/ Schlussbesichtigung	-
An- / Umbauten (Wesentliches)	-
Modernisierung/en und Instandhaltung/en	soweit erkennbar teils Fenster -
Lage im Grundstück	Gebäude Hsnr. 11 im nördlichen Grundstücksbereich
Grenzbebauung	-

Zugang Bewertungsobjekt von Norden über Zuweg zum Hauseingang

Gebäudetypologie -Wohnhaus

Gebäude-Art/en	Wohn-„Hochhaus“
Baukörper-Typ	KG, EG, 8 Obergeschosse
städtebaulich ca.	E+8
Grundriss-Typ	8-Spanner, teils mit Laubengangerschließung
Dachform	Flachdach
Dachaufbauten	-
Terrasse/n, Balkon/e	teils Balkone nach Süden / 4 pro Geschoss
Freisitz / Wintergarten	-
Vertikale Erschließung	Treppenhaus, einläufige Treppe / Aufzug
Interne Erschließung der Einheit	Flure

Baukonstruktion

(soweit gegeben: gemäß Plandarstellung bzw. Baubeschreibung oder Auskunft)

Hauptbaukörper

Bauweise	Massivbauweise, Stahlbeton ggf. Mauerwerk
Geschossdecke über KG.	Stahlbeton
Geschossdecke/n über EG/OGs	Stahlbeton
Tragfähigkeit	unbekannt / objektart- und baujahresüblich
Dacheindeckung / -abdichtung	unbekannt / Flachdach
Dachaufbau	unbekannt / Flachdach
Ver-/Bekleidungen /	-
Verblechungen / ggf. Gaupen	-
Dachrinnen / Fallleitung	-
Fassade	Putz, gestrichen bzw. Fassadenbekleidung (Westen)
Fenster	soweit erkennbar, Kunststoff- Isolierglas
Verdunklung/Blendschutz	teils Rolläden
Innenwände	gemäß Plandarstellung Stahlbeton, Mauerwerk ggf. Leichtbau

Hauseingangstüre	Türelement mit Glasfeldern
Vordach	-
Außentreppe EG/Freianlagen	2 Stufen, Terrazzo
Treppen-/ haus/- raum	Terrazzo bzw. Treppe Beton, Geländer Metall, Handlauf Kunststoffummantelung
Sonstiges	-

Technische Gebäudeausrüstung (TGA)

Wasserversorgung	öffentlich,
Stromversorgung	öffentlich
Elektroverteiler/-Installation	in Einheit als baualtersgemäß angenommen
Heizung	Fernwärme
Heizungsbrenner/ -kessel	-
Brennstoff / Energieträger	-
Tank	-
Warmwasserspeicher	-
Wärmeverteilung	unbekannt
Warmwasserversorgung	de-zentral
Lüftungs-/Klimaanlage	-
Anlagen regenerativer Energien	-
Informationstechnik	-
Internetanbindung / DSL	verfügbar
Bus-System / „smarthome“ o.ä.	-
Rauchmelder	-
Sprinkler- /Brandmeldeanlage	-
Aufzüge / Hebe- / Krananlagen	8 Personen, 600 kg, BJ 1966
Sonstiges	-

Beurteilung Gebäude

Das Gebäude wurde in objektart- und zeittypischer Bauweise der 60er Jahre erstellt.
Als Modernisierung wurden augenscheinlich teilweise Fenster in unterschiedlicher Ausprägung erneuert.
Die energetischen Eigenschaften sind insgesamt, gemäß des vorliegenden Energieausweises sind gering besser als der Durchschnitt einzuordnen.

Wohneinheit

Zugang vom Hauseingang, Treppenhaus bzw. Aufzug über Laubengang nach Osten

Aufteilung	Bezeichnung gemäß Plan	gemäß Nutzung, am Ortstermin
	Diele	unbekannt
	Flur	"
	Zimmer	"
	Bad	"
	AR	"
	Schlafen	"
	Wohnen / Balkon	"
	Küche	"
	WC	"

Räume und Raumbereiche

Aufgrund der nicht möglichen Begehung der Einheit wird die Beschaffenheit der Einheit als durchschnittlich angenommen. > siehe auch **Pkt. 10.7**

Baubeschreibung des Kaufvertrages

Aufgrund der nicht möglichen Begehung und der Zusammenlegung der Wohnungen Nr. 154 und Nr. 155 zu Wohnung Nr. 154/155 wird auf die Baubeschreibung des Kaufvertrages vom 01.08.2008 verwiesen.

> **siehe Anlage**

Tatsächliche Ausführung

Vom SV konnte die tatsächliche Ausführung nicht festgestellt werden.

Raum

Decke	-
Wände	-
Bodenbelag	-
Fenster	-
Beheizung	-
Ausstattung	-
Sonstiges	-

Hinweis

Zur Wohnung gehören die Kellerabteile Nr. 154 und Nr. 155.

Beurteilung der Wohn- /Einheit/en

Zu Beschaffenheit und Zustand kann mangels Besichtigung vom SV keine Aussage getroffen.
Der Zustand wird als baualtersgemäß durchschnittlich angenommen.

Energieausweis / Energieeffizienz

Typ / Gültigkeit	Verbrauchsausweis / bis 18.03.2029
End-Energiebedarf des Gebäudes	99 kWh/m² a
Klasse	-

Einordnung

Entsprechend Baujahr und der erkennbaren energetischen Eigenschaften/Baukonstruktion ist der End-/Energiebedarf und ggf. nach den Angaben des Energieausweises (soweit vorhanden) sowie der energetischen Gebäudeklasse, einzuschätzen als:

- gering besser als durchschnittlich

CO₂ – Abgabe

Gemäß Rechentool des bmwk.de ergibt sich eine Aufteilung der **CO₂ – Abgabe von**

unter <u>Annahme</u>	-- CO₂/m²/a: unbekannt
Mieter	-- % / nicht ermittelbar
Vermieter	-- % / nicht ermittelbar

Instandsetzungskosten / Revitalisierung

Für die oben genannten Baumängel bzw. -Schäden im Sinne der besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmale (BoG), gemäß ImmoWertV (§ 21) § 8 (3), wird bei der Wertermittlung ein marktrelevanter

Ansatz berücksichtigt in Höhe von: **nicht ermittelbar aufgrund nicht möglicher Innenbesichtigung**

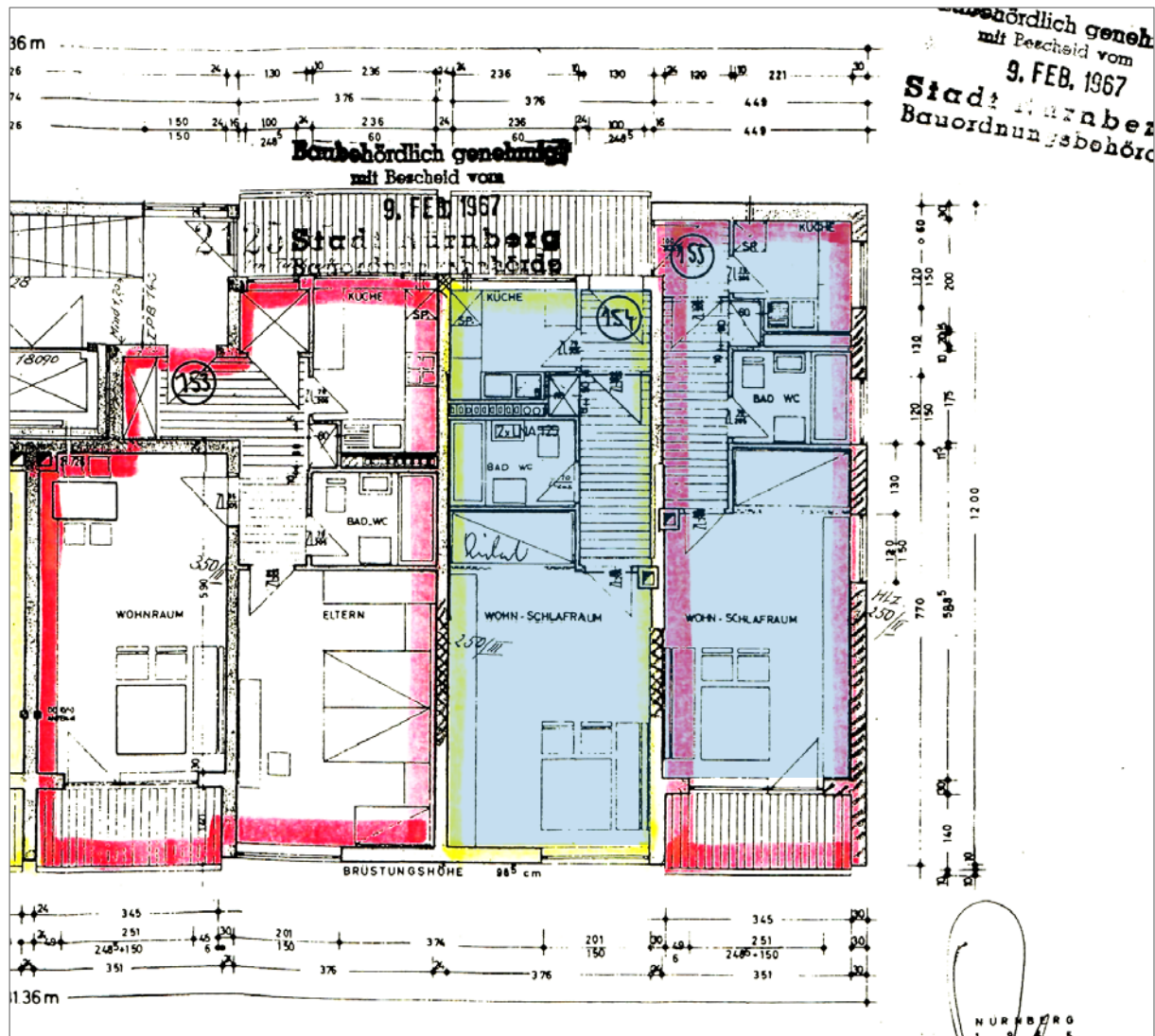
Mietverhältnisse

unbekannt / offensichtlich Eigennutzung

Gebäude -/ WEG-Verwaltung

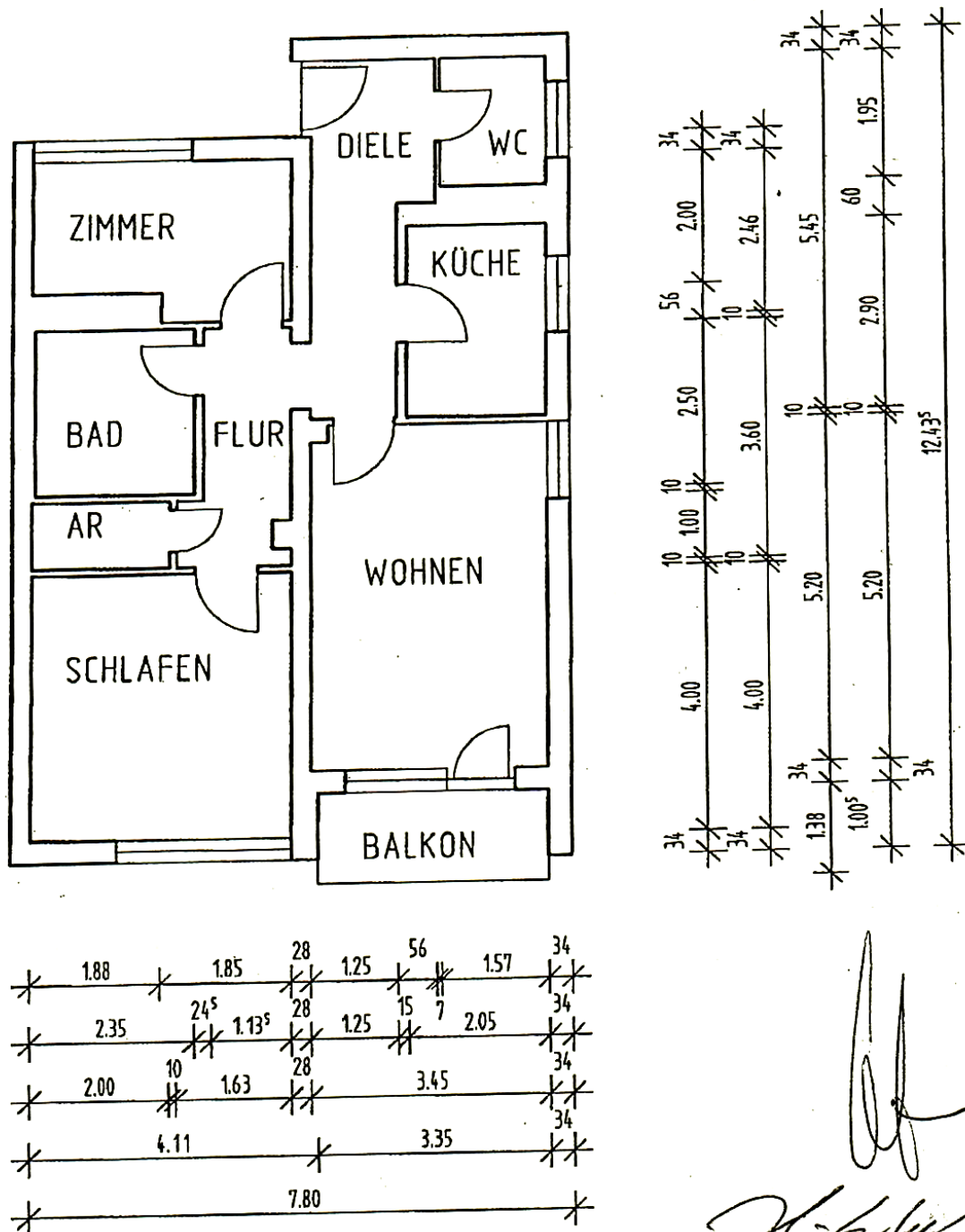
- | | |
|---|--|
| 1. Wirtschaftspläne: | vorhanden |
| 2. Rücklage der Eigentümergemeinschaft zum | Objekt Hesselberggring 1-11
gemäß Abrechnung 2024
1.112.345,17 € zum 31.12.2024 |
| 3. Protokolle Eigentümerversammlungen
Wertrelevante Eigentümerbeschlüsse (Auszug): | bestehen, aus NS 2023-25 u.a.:
Aufstockung und Wärmedämmung der
Giebelseiten wird diskutiert
Beschlussammlung
(mehrfach abgefragt, Datei nicht lesbar) |
| 4. Sonderumlagen beschlossen: | - |
| weitere bekannte Schäden / sonstiges | - |
| 5. Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum: | - |
| 6. Rückstände des Eigentümers | 2.052,01 € |
| 7. Bestehen neue Mängel außerhalb der Protokolle? | Aufbau findet gerade statt |
| 8. Höhe des Hausgeldes: | 149 €/ Monat (154)
155 €/ Monat (155) |
| Heizkosten inkl. / exkl. | - |
| 9. Gebäudeversicherung: | besteht |
| 10. Baujahr | 1966 |
| 11. Lage der Einheit im Gebäude | Haus 11, 4.OG |
| 12. Anzahl der Zimmer / Wohnfläche | keine Angaben |
| 13. Energieausweis: | - kWh/m²a
Verbrauchsausweis, gültig bis 18.03.2029 |
| 14. Beheizung / Nennleistung | Fernwärme |
| 16. Objekt ist vermietet ja/nein | - |
| 17. Vergleichsmieten im Objekt | - |
| 18. Kontaminationen, Schädlinge
gesundheitsgefährdende Materialien: | - |
| 19. Adresse des Schornsteinfegermeisters: | - |

PLAN - Teilungserklärung 11.12.1992 Kein Originalmaßstab !



4.OG Wohnung Nr. 154, Wohnung Nr. 155 (einzelne Wohnungen / vor Zusammenlegung)

PLÄNE - Kaufvertrag 01.08.2008 Kein Originalmaßstab ! Plan ist ungleichmäßig verzerrt !



4.OG Wohnung Nr. 154/155 (nach Zusammenlegung)

FOTODOKUMENTATION (lfd. Nr. der Abbildungen gemäß Gutachten)



Abbildung 1 Ansicht von **Norden**



Abbildung 2 Ansicht von **Osten / Süden**



Abbildung 3 Ansicht von **Süden**



Abbildung 4 Ansicht von **Westen**



Abbildung 5 Hauseingang

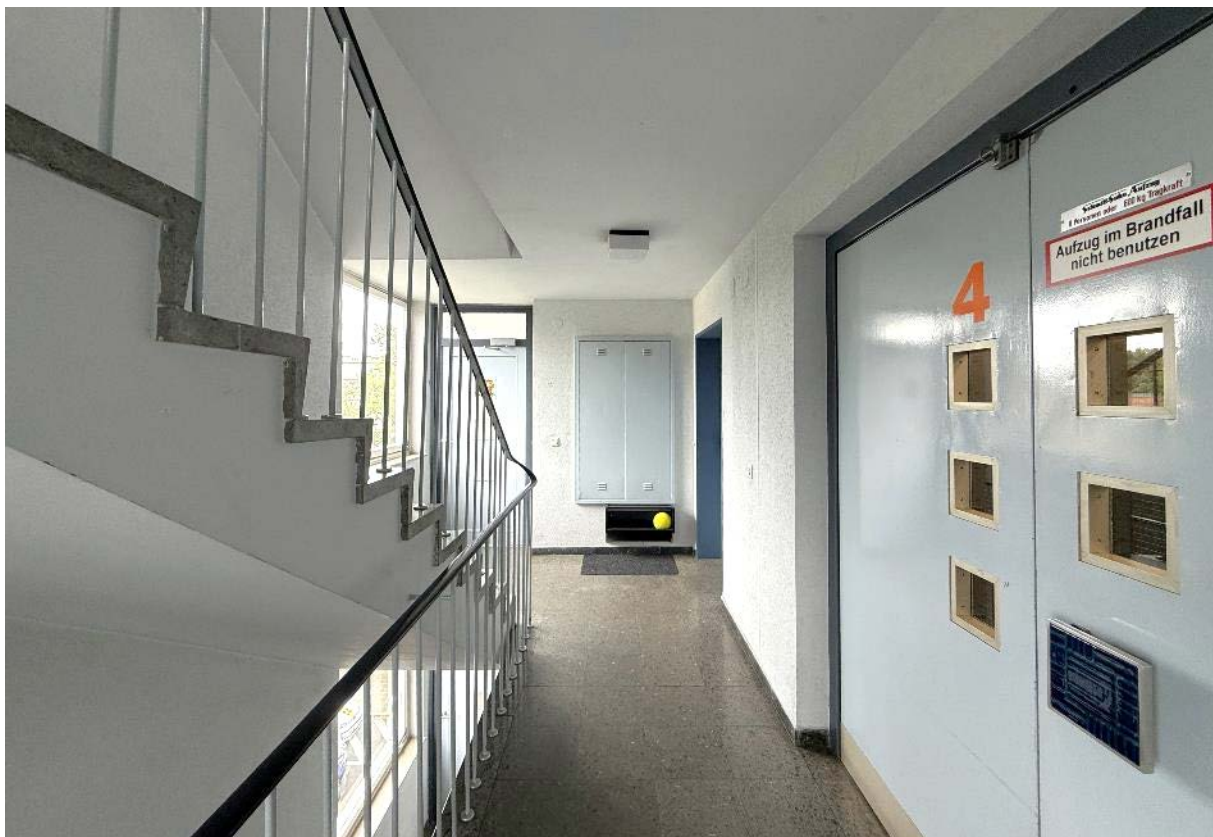


Abbildung 6 Treppenhaus / Aufzug



Abbildung 7 **Wohnungstüre Nr. 154/155**