



Sachverständigenbüro Bär

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

90419 Nürnberg – Kirschgartenstraße 50 – Tel.: 0911 / 377 65 56 – Fax: 0911 / 377 65 54

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: 6 K 173/25

Auszug aus dem **Verkehrswertgutachten**

des oben genannten Sachverständigen über den Verkehrswert nach § 194 BauGB für die **3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Abstellfläche, Diele, Flur und Balkon im 1. OG**, gem. Aufteilungsplan Nr. 17 samt **Sondernutzungsrechten an dem Kellerabteil im KG**, gem. Aufteilungsplan Nr. K 33 sowie **oberirdischem Kfz-Stellplatz**, gem. Aufteilungsplan E/SN

Haderastraße 49, 90451 Nürnberg, Fl.-Nr. 151/552, Gemarkung Röthenbach b. Schweinau

Wertermittlungstichtag: 10.03.2026

Qualitätstichtag: 10.03.2026

Verkehrswert: 297.000,00 € (miet-/lastenfrei)

Hinweis: Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden!

Grundbuchdaten:

AG Nürnberg, Grundbuch von Röthenbach b. Schweinau, Blatt 11814

26,69/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 151/552, Haderastraße 45, 47, 49, Gebäude- und Freifläche zu 2.899 m² verbunden mit Sondereigentum an der im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 17. Sondernutzungsrecht an dem Keller K 33 und dem Kfz-Stellplatz Nr. E/SN sind zugeordnet.

Lagebeschreibung:

Das Bewertungsobjekt ist in der Haderastraße gelegen. Die Haderastraße ist im Bereich des Bewertungsobjektes gepflastert und asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist am Straßenrand auf Senkrechtparkern möglich. Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohnhäusern mit zwei bis drei Vollgeschossen, teils ausgebauten Dachgeschossen.

Gebäudebeschreibung und Außenanlagen:

Bauweise: Massivbau;

Baujahr: ca. 2010;

Veränderungen: Vermutlich keine weiteren wesentlichen Veränderungen;

Aufteilung in Wohnungseigentum: Gemäß Teilungserklärung vom 28.08.2009;

Beschreibung Gemeinschaftseigentum:

Fundamente/

Gründung: Beton; das Gebäude ist unterkellert;

Außenfassade: Wärmedämmverbundsystem mit Reibputz; Teile der Fassade farblich abgesetzt; massive Balkone mit Geländern aus verzinktem Stahl, mit Plattenverkleidung;



Sachverständigenbüro Bär

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

90419 Nürnberg – Kirschgartenstraße 50 – Tel.: 0911 / 377 65 56 – Fax: 0911 / 377 65 54

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.

Außenwände:	Mauerwerk oder Vergleichbares;
Dachkonstruktion:	Satteldach; zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl; Dacheindeckung mit Betondachsteinen; Schneefanggitter; Gauben mit Titanzinkblech verkleidet; Dachflächenfenster;
Dachentwässerung:	Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech;
Geschossdecken:	Massivdecken;
Treppen/-haus:	Treppenhaus mit massiven Treppenläufen und Podesten, Natursteinbelag; Treppengeländer als gestrichenes Stahlgeländer mit Edelstahlhandlauf; Treppenhauswände tapeziert und gestrichen;
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; mechanisch bedienbare Kunststoffrollen;
Keller:	Verputzte und gestrichene Wände, gestrichener Betonboden/Betonestrich; herkömmliche Elektroausstattung; Kellerfenster zu Lichtschacht;
Hauseingang	Zugang zum Gebäude Hausnummer 49 über angrenzenden Fußweg im Bereich der öffentlichen Flächen; vor dem Hauseingang mit Betonsteinpflaster befestigte Fläche; Hauseingangselement als Aluminiumelement (pulverbeschichtet) mit Hauseingangstüre und feststehenden Elementen; Hauseingangstüre mit Drückergarnitur mit Zylinderschloss und außen Edelstahlhängriff; im feststehenden Element zwölf Briefkasten, zwölf Klingeltaster und eine Gegensprechanlage; Vordach bestehend aus massiver Platte und Dachaußenhaut mit Titanzinkblech;
Aufzug:	Aufzug Fabrikat Schmitt & Söhne für acht Personen, Baujahr 2010; Aufzug führt vom KG bis ins 3. OG;
Elektroinstallation:	Dem Baujahr entsprechend durchschnittliche Elektroausstattung; Hausanschluss, Türsprechanlage, Klingelanlage, elektrischer Haustüröffner;
Heizung/Warmwasser:	Fernwärmeanschluss, zentral beheizt mit zentraler Warmwasserversorgung;
Außenanlagen:	Rasenflächen und Pflanzbereiche. Das Grundstück ist in Teilbereichen mit Maschendrahtzaun eingefriedet. Hecken im Bereich der Grundstücksgrenzen. Zuwegung zu den Hauseingängen mit Betonsteinpflaster befestigt. Im Hauseingangsbereich sind Fahrradständer aufgestellt. Es sind Sondernutzungsrechte für die EG-Wohnungen gegeben.
Energieausweis/ energetischer Zustand:	Ein Energieausweis vom 02.10.2021 liegt vor. Der vorliegende Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von 59,2 kWh/(m²a) sowie ein Primärenergieverbrauch von 5,9 kWh/(m²a) zu entnehmen. Der Energieverbrauch für Warmwasser ist darin enthalten. Energieträger ist Heizwerk reg. (Fernwärmeanschluss).



Sachverständigenbüro Bär

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

90419 Nürnberg – Kirschgartenstraße 50 – Tel.: 0911 / 377 65 56 – Fax: 0911 / 377 65 54

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.

Der energetische Zustand entspricht, soweit ersichtlich, im Wesentlichen der Baujahresklasse.

Befund: - Das Gemeinschaftseigentum befindet sich augenscheinlich in einem durchschnittlichen Zustand.

Beschreibung Sondereigentum:

Grundriss: Die 3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Abstellfläche, Diele, Flur und Balkon ist im 1. Obergeschoss gelegen. Das Wohnzimmer, das Schlafzimmer, das Kinderzimmer, die Küche und der Balkon sind nach Westen gelegen. Der Balkon ist vom Wohnzimmer zu betreten. Das Bad und die Abstellfläche sind innenliegend.

In Anlage sind die vorhandenen Grundrisspläne 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 den Aufteilungsplänen und der vorliegenden Flächenberechnung entnommen.

Wohnen/Essen	ca.	21,50	m ²
Kinderzimmer	ca.	10,01	m ²
Schlafen	ca.	17,33	m ²
Küche	ca.	6,38	m ²
Bad	ca.	5,05	m ²
Abstellfläche	ca.	1,11	m ²
Flur	ca.	2,47	m ²
Diele	ca.	4,71	m ²
Zwischensumme	ca.	68,56	m ²
zzgl. Balkon zu 1/4	ca.	1,89	m ²
Wohnfläche	ca.	70,5	m²

Ausstattung:

Die im Folgenden beschriebene Ausstattung beruht auf Annahmen bzw. Angaben in der Gebäudebeschreibung, da die Wohnung nicht besichtigt werden konnte. Die tatsächliche Ausstattung kann somit von der Baubeschreibung abweichen.

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Dreifachverglasung); Fensterbänke innen aus Naturstein, außen aus Metall;

Rollläden: Mechanisch bedienbare Kunststoffrollos;

Türen: Furnierte Türblätter und Umfassungszargen mit durchschnittlichen Drückergarnituren oder Vergleichbares;

Böden: Laminatboden oder Vergleichbares;

Wände: Massive Innenwände verputzt und gestrichen;

Decken: Deckenuntersichten gespachtelt und gestrichen;



Sachverständigenbüro Bär

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

90419 Nürnberg – Kirschgartenstraße 50 – Tel.: 0911 / 377 65 56 – Fax: 0911 / 377 65 54

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.

Sanitär:	Innenliegendes Bad mit elektrischem Lüfter; Waschbecken mit Einhebelmischer; Hänge-WC mit Unterputzspülkasten; emaillierte Duschwanne mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch; Badewanne mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch; Boden gefliest, Wände gefliest;
Elektro:	Durchschnittliche Elektroausstattung; abgesichert über Schaltautomaten mit FI-Schalter;
Heizung/Warmwasser:	Zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung; Flachheizkörper mit Thermostatventilen;
Balkon:	Balkon mit massiver Balkonplatte, verzinktes Metallgeländer mit Plattenfüllung;
Kellerabteil:	Kellerabteil gemäß Aufteilungsplan Nr. 33, wie im Aufteilungsplan dargestellt; zum Nachbarabteil und zum Flur mittels Metallattenrost abgeteilt; Tür als Metallattenrost mit Vorhängeschloss abschließbar;
Befund:	- Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Es wird ein durchschnittlicher Zustand unterstellt.

Kfz-Stellplatz:

Freier Kfz-Stellplatz gemäß Aufteilungsplan E/SN. Es handelt sich um einen ebenerdigen Stellplatz im Freien, welcher mit Betonsteinverbundpflaster befestigt ist. Die Zufahrt zum Stellplatz ist als gut zu beurteilen. Die Zufahrt erfolgt über die Haderastraße.

Mieter:

Das Bewertungsobjekt wird, soweit dem Sachverständigen bekannt, durch den Eigentümer eigengenutzt.

Beurteilung:

- Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage in Nürnberg gemäß der Kartierung im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses Stadt Nürnberg.
- Massivbau. Das Erscheinungsbild wird bezogen auf das Baujahr als durchschnittlich beurteilt.
- Das Erscheinungsbild des Gemeinschaftseigentums ist zusammenfassend durchschnittlich.
- Die Ausstattung der Wohnung wird als baujahrestypisch unterstellt. Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden.
- Die Grundrisslösung ist gut. Ein Balkon ist vorhanden.
- Der Gesamtzustand wird auf das Baujahr bezogen als durchschnittlich unterstellt.
- Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit für das Bewertungsobjekt sind gut.
- Die Möglichkeiten für den Verkauf werden zusammenfassend als durchschnittlich beurteilt.



Ansicht von Osten



Ansicht von Norden



Ansicht von Nordwest



Sachverständigenbüro Bär

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

90419 Nürnberg – Kirschgartenstraße 50 – Tel.: 0911 / 377 65 56 – Fax: 0911 / 377 65 54

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



Hauseingang



Treppenhaus



Aufzug



Wohnungseingangstüre



Kellerflur; Kellerabteil Nr. K 33



Stellplatz Nr. E/SN



Stellplatz Nr. E/SN

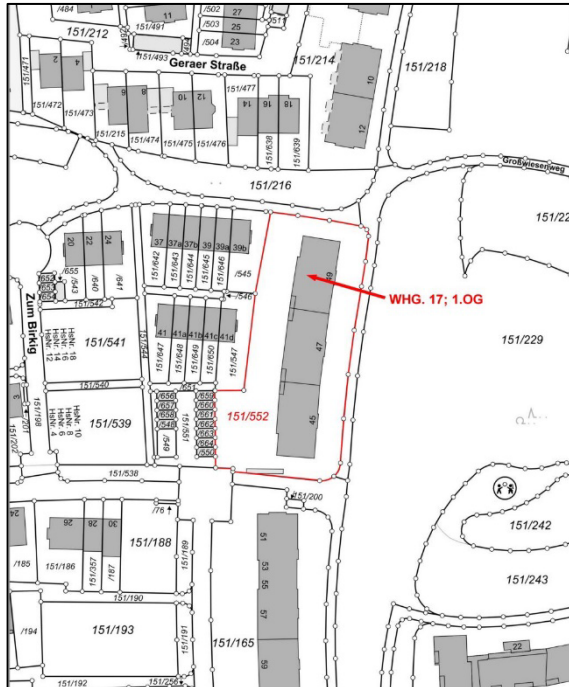


Sachverständigenbüro Bär

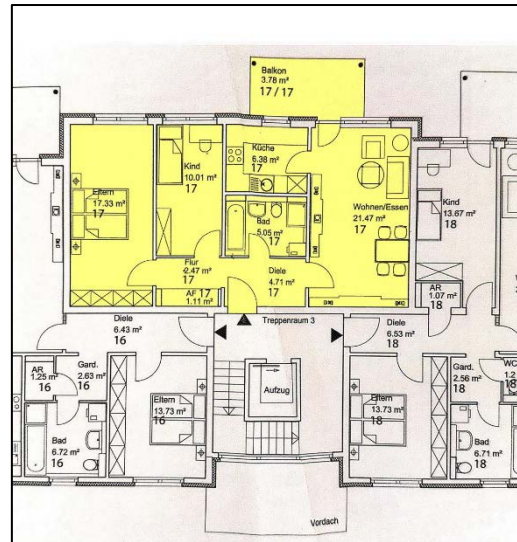
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90419 Nürnberg – Kirschgartenstraße 50 – Tel.: 0911 / 377 65 56 – Fax: 0911 / 377 65 54

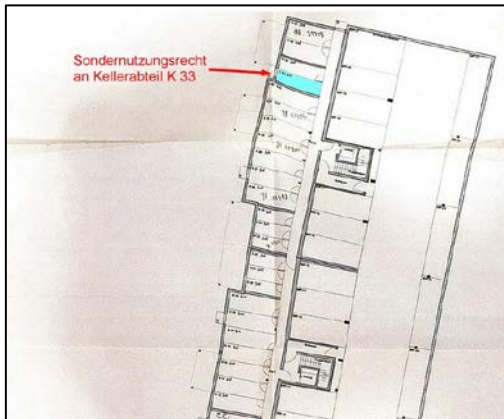
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



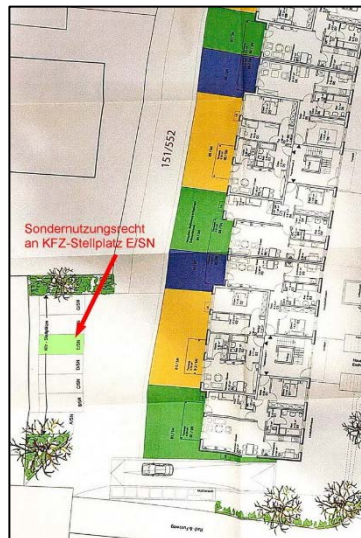
Lageplan



Grundriss Wohnung Nr. 17, 1. OG



SNR an Kellerabteil Nr. K 33, KG



SNR an Kfz-Stellplatz E/SN

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.