



Zusammenfassung des VERKEHRS-/MARKTWERTGUTACHTENS nach § 194 BauGB



Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens stellt einen stark verkürzten Auszug aus dem Gutachten dar und dient lediglich der Kurzinformation. Der Sachverständige ist nicht berechtigt Auskünfte zum Verfahren und/oder dem Objekt zu erteilen. Das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden. Eine Haftung gegenüber Dritten auf Grundlage dieser Zusammenfassung wird ausgeschlossen.

90439 Nürnberg, Stadtteil Sündersbühl, Fuggerstraße 6	
Grundbuch / Gemarkung	Amtsgericht Nürnberg / Gostenhof
Blatt	8383 und 8384
Flurstück Nr. / Größe des Grundstücks ca.	230/40 zu 410 m ²
Objektarten	<u>Objekt 1</u> Dachboden (nicht ausgebaut) Sondernutzungsrecht an Kellerraum Nr. 3 und Kfz-Stellplatz Nr. 2 <u>Objekt 2</u> Dachboden (nicht ausgebaut) Sondernutzungsrecht an Kellerraum Nr. 10 und Kfz-Stellplatz Nr. 3
Miteigentumsanteile am Grundstück	70/1.000 und 55/1.000
ursprüngliches Baujahr ca.	1910
Nutzfläche ca.	70 m ² und 40 m ²
Verkehrswert Objekt 1 am 14.11.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	18.000,00 €
Verkehrswert Objekt 2 am 14.11.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	14.000,00 €



Lage und Beschreibung des Grundstücks

Das Grundstück liegt im Statistischen Stadtteil 2 „Weiterer Innenstadtgürtel West/Nord/Ost“, und dort im Statistischen Bezirk 21 „Sündersbühl“, welcher südwestlich von der Nürnberger Innenstadt positioniert ist. Alle wesentlichen Nahversorger, Anschlüsse an öffentliche Verkehrsmittel, wie U-Bahn, Straßenbahn und Bus, sowie Schulen und Kindergärten sind überwiegend fußläufig bzw. auf kurzem Fahrtweg zu erreichen. Die Nürnberger Innenstadt und der Hauptbahnhof sind jeweils ca. 2 km Luftlinie entfernt. Das Quartier ist verkehrstechnisch über die Rothenburger Straße und den nördlich gelegenen Frankenschnellweg sehr gut an das übrige Stadtgebiet angebunden. Südlich ist das Quartier an die Bundesstraße 4R und die Südwesttangente und im Folgenden an die Bundesautobahn 73 mit den Anschlussstellen „Kreuz Nürnberg Hafen und Kreuz Nürnberg Hafen Ost“ angebunden. Das Grundstück liegt an der Fuggerstraße annähernd im Kreuzungsbereich zur Rothenburger Straße. Die Bebauung ist dicht. Das Verkehrsaufkommen ist erhöht. Die Umgebungsbebauung stellt sich überwiegend als Blockrandbebauung mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern dar. Im weiteren Verlauf der Fuggerstraße sind großflächige Gewerbegrundstücke gegeben.

Auf dem Grundstück wurde im Südwesten, in Grenzbebauung zu den südöstlichen und nordwestlichen Nachbargrundstücken, ein fünfgeschossiges Mehrfamilienhaus errichtet. Im nordwestlichen Grundstückseckbereich befindet sich ein eingeschossiges Art Hinterhaus. Das Grundstück wird im Südwesten vom Gehweg der Fuggerstraße aus offen erschlossen. Der südwestliche Grundstücksbereich ist vollständig mit Betonsteinen versiegelt und wird als Kfz-Abstellfläche genutzt. Hier lagern Müll sowie mehrere abgemeldete Kfz. Weiterhin sind hier die Mülltonnen abgestellt. Die Abgrenzung zum nordwestlichen Nachbargrundstück erfolgt neben der Grenzbebauung der Wohnhäuser über eine ca. 1 m hohe Mauer mit darauf befindlichem Holzzaun. Der rückwärtige Hofbereich im Nordosten wird über eine Durchfahrt erschlossen. Die Außenflächen sind vollständig in Schwarzdecke und teilweise in Beton versiegelt. Im nordöstlichen Hofbereich sind ein abgemeldeter Pkw sowie diverse Fahrräder abgestellt. Hier befinden sich die im Sondernutzungsrecht zugeordneten Kfz-Stellplätze zwei und drei. Diese stellen sich als offene Stellplätze ausgeführt dar. Auf den Stellplätzen sind überwiegend alte Fahrräder abgestellt. Die Abgrenzung zum nordöstlichen Nachbargrundstück erfolgt über einen Metallzaun. Der Metallzaun befindet sich allerdings schon auf dem nordöstlichen Nachbargrundstück. Eine Abgrenzung zu dem Grundstück ist hier durch eine einfache Teilummauerung vorhanden. An der westlichen Grundstücksgrenze erfolgt eine Zugänglichkeit zum Kellergeschoss des Mehrfamilienhauses über eine Kelleraußentreppe, massiv ausgeführt, mit rechtsseitiger Stützmauer mit darauf befindlicher Absturzsicherung in Metall. Der Kellerabgang ist durch eine Dachkonstruktion überdacht, in do-it-yourself-Bauweise mit Sperrholzplatten ausgeführt. Vom unteren Treppenpodest aus wird über eine Kelleraußentür, Zarge in Holz, Blatt in Holz mit Glaseinlagen in der oberen Hälfte, das Kellergeschoss begangen.

Gesamteinschätzung der Lage und des Grundstücks:

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Stadtgebietes in einfacher Wohnlage. Das Grundstück stellt sich ca. hälftig bebaut dar. Die unbebauten Grundstücksflächen im Südwesten und Nordosten machen einen insgesamt zweckmäßigen und vernachlässigten Gesamteindruck. Es sind diverse abgemeldete Pkw, Fahrräder sowie Haus- und Unrat abgestellt.



Beschreibung des Gebäudes

Das Mehrfamilienhaus wurde in Massivbauweise mit Erdgeschoss, vier Obergeschossen und nicht ausgebautem Dachgeschoss mit Satteldach, Eindeckung in Biberschwanz errichtet. An der Südwestfassade befindet sich vom ersten Obergeschoss bis zum vierten Obergeschoss ein Zwerchhaus. Das Dachgeschoss ist im Südwesten mit einem Volutengiebel mit Eindeckung in Pfannen ausgeführt. Auf dem Dach befindet sich eine Antennenanlage. Die Südwestfassade ist im Erdgeschoss in Sandstein ausgeführt ansonsten verputzt und gestrichen. Hier sind insgesamt sechs Satellitenschüsseln angebracht. Die Nordostfassade ist in Sichtmauerwerk ausgeführt und gestrichen. An der Nordostfassade sind in Metallkonstruktion aufgeständerte Balkone angebracht. In der nordwestlichen Grundstücksecke befindet sich auf dem Grundstück ein Nebengebäude, eingeschossig, mit Walmdach, Eindeckung in Pfannen, massiv ausgeführt. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen.

Das Mehrfamilienhaus wird von dem südwestlichen Grundstücksbereich aus über einen Durchgang mit einem zweiflügeligen Metalltor mit Drahtglasoberlicht, Blätter in Metall mit Drahtglaseinlagen, begangen. Linksseitig in die Fassade integriert ist das Klingelbrett mit Gegensprechanlage. Im nachfolgenden Durchgang ist der Fußboden in Gussasphalt ausgeführt. Die Wände sind bis auf eine Höhe von ca. 1,50 m mit Steinzeug belegt, darüber verputzt und gestrichen. Die Decke stellt sich als Rundbogendecke, verputzt und gestrichen, ausgeführt dar. Im Wandbereich sind insgesamt elf Briefkästen montiert. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über die Hauseingangstür und eine rückwärtige Tür zum Innenhof. Die rückwärtige Tür zum Innenhof ist mit einer Zarge in Holz mit Glasoberlicht, als Rundbogen ausgeführt, Blätter in Holz ausgeführt. Vom Durchgang aus wird über eine aufgehende Treppe mit drei Stufen, in Betonwerkstein ausgeführt und nachfolgend über eine zweiflügelige Tür, Zarge in Holz und Glasoberlicht, Blatt in Holz mit Glaseinlagen, das Treppenhaus begangen. Vom Treppenhaus im Erdgeschoss aus wird über einen abgehenden Treppenlauf mit vier Stufen, massiv ausgeführt, der Bereich zur Tür zum Kellergeschoss begangen. Ebenfalls wird von hier aus über eine Außentür, Zarge in Holz, Blatt in Holz mit Glaseinlagen in dem oberen Drittel, der hintere Hofbereich begangen.

Kellergeschoss

Das Kellergeschoss wird unterhalb des Treppenlaufes vom Erdgeschoss zu den Obergeschossen über eine Tür, Zarge in Metall, Blatt in Holz, begangen. Der nachfolgende Treppenlauf ist massiv ausgeführt. Im Treppenabgang sind die Wände verputzt und gestrichen. Der Flur wird vom Treppenlauf aus offen begangen. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt. Die Wände sind grob verputzt und gestrichen, teilweise in Mauerwerk ausgeführt und gestrichen. Die Decke ist in Magerbeton ausgeführt und gestrichen. Die Haustechnik und Elektrik sind auf Putz verlegt. Der Keller Nr. 10 (Objekt 2 - Sondernutzungsrecht) wird vom Kellerflur aus über eine Holzlattentür begangen. Eine Zugänglichkeit war nicht möglich. Der Keller Nr. 3 (Objekt 1 - Sondernutzungsrecht) wird vom Kellerflur aus über eine Holzlattentür begangen. Der Keller Nr. 3 stellt sich mit dem laut Plan bezeichneten Keller Nr. 2 zusammen als ein Raum dar. Eine Abtrennung ist nicht vorhanden. Die Kellertür war unverschlossen und offen. Der Fußboden in Estrich ausgeführt. Die Wände sind in Mauerwerk ausgeführt und verputzt. Die Decke ist in Magerbeton bzw. in Schalbeton ausgeführt und gestrichen. Die Elektrik ist auf Putz verlegt. Der Waschkeller wird vom nordöstlichen Außenbereich aus über eine Kelleraußentür, Zarge in Holz, Blatt in Holz mit Glaseinlagen in der oberen Hälfte, begangen. Eine Zugänglichkeit war von außen nicht möglich. Es war ein Vorhängeschloss vorhanden. Der Keller Nr. 12 wird vom Kellerflur aus über eine Holzlattentür begangen. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt. Die Wände sind in Mauerwerk ausgeführt. Die Decke ist überwiegend in Schalbeton ausgeführt. Die Haustechnik und Elektrik sind auf Putz verlegt. Hier befinden sich Stromzähler, Sicherungen und die Panzersicherung. Weiter befindet sich hier der Hauptwasseranschluss mit Wasseruhr.



1. - 4. Obergeschoss

Die Belichtung und Belüftung der Wohnungen erfolgen - soweit erkennbar - über Kunststoff-Isolierglasfenster mit Außenjalousien. Die Treppenpodeste und Zwischenpodeste sind mit Holz belegt. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über einflügelige Holzfenster, einfach verglast, mit links- und rechtsseitig feststehenden Holzelementen, einfach verglast.

Dachgeschoss

Im Zwischenpodest zum Dachgeschoss erfolgen die Belichtung und Belüftung über ein zwei-flügeliges Holzfenster, einfach verglast.

Gesamteindruck des Mehrfamilienhauses:

Das Mehrfamilienhaus stellt sich im Bereich des besichtigten Gemeinschaftseigentums in einem stark vernachlässigten und ungepflegten sowie veralteten Gesamtzustand dar. Es ist ein massiver Reparatur- und Instandhaltungsstau gegeben.

Objekt 1 - Dachboden Nr. 10 (Dachgeschoss rechts)

Das Teileigentum besteht gemäß Planunterlagen aus einem nicht ausgebautem Dachboden. Die Nutzfläche beträgt ca. 70 m². Der Teileigentumseinheit sind das Nutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 3 und dem Stellplatz Nr. 2 zugeordnet.

Stellplatz Nr. 2

Der dem Sondernutzungsrecht zugeordnete Kfz-Stellplatz Nr. 2 befindet sich gemäß Teilungserklärung im nordöstlichen Hofbereich und stellt sich als offener Kfz-Stellplatz ausgeführt dar. Es sind überwiegend alte Fahrräder abgestellt.

Kellerraum Nr. 3

Wird vom Kellerflur aus über eine Holzlattentür begangen. Der Keller Nr. 3 stellt sich mit dem laut Plan bezeichneten Keller Nr. 2 zusammen als ein Raum dar. Eine Abtrennung ist nicht vorhanden. Die Kellertür war unverschlossen und offen. Der Fußboden in Estrich ausgeführt. Die Wände sind in Mauerwerk ausgeführt und verputzt. Die Decke ist in Magerbeton bzw. in Schalbeton ausgeführt und gestrichen. Die Elektrik ist auf Putz verlegt.

Dachboden

Der Dachboden wird vom obersten Treppenpodest aus über einen Treppenlauf und eine Tür, Zarge in Holz, Blatt in Holz, begangen. Eine Zugänglichkeit war nicht möglich bzw. ist ein Vorhängeschloss vorhanden. Die Tür konnte einen Spalt geöffnet werden. Soweit von außen erkennbar, ist der Dachboden weder aufgeteilt noch ausgebaut. Eine Dämmung ist - soweit erkennbar - nicht vorhanden. Es ist die Eindeckung in Pfannen erkennbar. Es handelt sich somit um einen Kaltboden.

Gesamteindruck des Dachbodens mit Kellerraum:

Soweit erkennbar, stellt sich der Dachboden nicht ausgebaut dar. Der Keller Nr. 3 stellt sich mit dem laut Plan bezeichneten Keller Nr. 2 zusammen als ein Raum dar und ist mit Haus- und Unrat vollgestellt. Weiter kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage gemacht werden.



Objekt 2 - Dachboden Nr. 11 (Dachgeschoss links)

Das Teileigentum besteht gemäß Planunterlagen aus einem nicht ausgebautem Dachboden. Die Nutzfläche beträgt ca. 40 m². Der Teileigentumseinheit sind das Nutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 10 und dem Stellplatz Nr. 3 zugeordnet.

Stellplatz Nr. 3

Der dem Sondernutzungsrecht zugeordnete Kfz-Stellplatz Nr. 3 befindet sich gemäß Teilungserklärung im nordöstlichen Hofbereich und stellt sich als offener Kfz-Stellplatz ausgeführt dar. Es sind überwiegend alte Fahrräder abgestellt.

Kellerraum Nr. 10

Wird vom Kellerflur aus über eine Holzlattentür begangen. Eine Zugänglichkeit war nicht möglich.

Dachboden

Der Dachboden wird vom obersten Treppenpodest aus über einen Treppenlauf und eine Tür, Zarge in Holz, Blatt in Holz, begangen. Eine Zugänglichkeit war nicht möglich bzw. ist ein Vorhängeschloss vorhanden. Die Tür konnte einen Spalt geöffnet werden. Soweit von außen erkennbar, ist der Dachboden weder aufgeteilt noch ausgebaut. Eine Dämmung ist - soweit erkennbar - nicht vorhanden. Es ist die Eindeckung in Pfannen erkennbar. Es handelt sich somit um einen Kaltboden.

Gesamteindruck des Dachbodens mit Kellerraum:

Soweit erkennbar, stellt sich der Dachboden nicht ausgebaut dar. Weiter kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage gemacht werden.

Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nichtzugänglichkeit

Die zu bewertenden Dachböden sowie der Kellerraum Nr. 10 (Objekt 2) konnten nicht betreten werden. Vom Sachverständigen können daher keinerlei detaillierte Angaben über Ausstattung, Zustand, Qualität der Bauausführung, Zweckmäßigkeit der Gestaltung sowie Mängel und Schäden gemacht werden. Die Wertermittlung basiert demnach überwiegend auf Basis der Aktenlage sowie den von den Gemeinschaftsflächen aus einsehbaren Grundstücks- und Gebäudeteilen. Aufgrund der nicht zugelassenen Innenbesichtigung der zu bewertenden Einheiten wurde das Gutachten somit vorwiegend nach dem äußeren Eindruck erstellt. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass dabei mögliche wertbeeinflussende Umstände, die sich durch eine Innenbesichtigung ergeben hätten, nicht zur Berücksichtigung gebracht werden können.

WEG-Verwaltung

Der WEG-Verwaltung wurde ein Fragebogen zu Erhaltungsrücklagen, Beschlüssen über Sonderumlagen etc. übermittelt, welcher nicht beantwortet wurde. Die WEG-Verwaltung hat mit E-Mail vom 25.11.2025 lediglich mitgeteilt, dass für die Dachböden kein Wohngeld anfällt (Wohngeldbefreiung in der Teilungserklärung). Überwiegend wurde mit vorgenannter E-Mail auf die Thematik des Dachgeschossausbaus bezuggenommen. In Anlage wurde diesbezüglich ein Schreiben der WEG-Verwaltung an die Schuldnerin vom 04.06.2020 beigelegt. Der Sachverhalt des Dachgeschossausbaus wird bei der weiteren Betrachtung über die Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zur Berücksichtigung gebracht. Weiterführende allgemeine das Bewertungsgrundstück sowie das Mehrfamilienhaus betreffende Informationen wurden von der WEG-Verwaltung nicht zur Verfügung gestellt.



Sondernutzungsrecht am Kellerraum Nr. 2 (Objekt 1)

Es wird nochmals explizit darauf hingewiesen, dass der Kellerraum Nr. 2 (laut Teilungsplan) nicht vorhanden bzw. nicht räumlich abgetrennt ist. Die Kellerräume Nr. 2 und 3 stellen sich als ein Kellerraum ausgeführt dar und werden vom Kellerflur aus begangen. Die notwendigen Kosten zur Schaffung der grundbuchrechtlichen Soll-Situation entsprechend der Teilungserklärung werden bei der weiteren Betrachtung über den Ansatz des Vergleichswertes zur Berücksichtigung gebracht.

Marktgängigkeit / Drittverwendungsfähigkeit

Marktgängigkeit

Eine Marktgängigkeit der Objekt ist aufgrund der aktuell eher zurückhaltenden bzw. stagnierenden Nachfragesituation unter Berücksichtigung der Lage innerhalb der Stadt, dem Baujahr des Gebäudes, der Größen, des baulichen Zustandes der Dachböden sowie insbesondere der Unsicherheiten in Bezug auf einen möglichen Ausbau des Dachgeschosses (siehe hierzu Punkt 10.4) als unterdurchschnittlich anzusehen. Im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung besteht eine unterdurchschnittliche Nachfrage.

Drittverwendungsfähigkeit

Gemäß § IX Nr. 2 der Teilungserklärung ist zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in einer Eigentumswohnung eine schriftliche Einwilligung des Verwalters nötig. Der Verwalter kann die Einwilligung jedoch nur aus einem wichtigen Grund verweigern oder von der Erfüllung von Auflagen abhängig machen. Als wichtiger Grund gilt dabei z. B. eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnungseigentümer und/oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Somit wäre eine Drittverwendungsfähigkeit im Rahmen einer Büronutzung bzw. im Home-Office durch Berufe z. B. im Bereich Marketing, Kommunikation, IT oder Architektur und Design bzw. durch finanz- und steuerberatende Berufe, ohne erheblichen Kundenverkehr, grundsätzlich vorstellbar. Voraussetzung hierfür ist die baurechtliche Genehmigung der wohnwirtschaftlichen Nutzung der Dachböden.

Im derzeitigen Zustand dienen die Dachböden ausschließlich dem Zweck der Lagerung. Für Dachböden ist eine Drittverwendungsfähigkeit ausgeschlossen, da eine andere Nutzung als für das Unterstellen von Hausrat bzw. Lagern von Gegenständen nicht gegeben bzw. erlaubt ist.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

In Abteilung II des Teileigentumsgrundbuchs von Gostenhof des Amtsgerichts Nürnberg, Blätter 8383 und 8384, sind für die Objekte jeweils ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Aufgrund der Regularien im Zwangsversteigerungsverfahren werden die Eintragungen bei der Ermittlung der Verkehrswerte grundsätzlich nicht berücksichtigt.

Reparatur- und Instandhaltungsstau

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass im Bereich des Gemeinschaftseigentums ein umfangreicher Reparatur- und Instandhaltungsstau gegeben ist. Die deutlich sichtbaren Mängel und Schäden stellen sich dabei wie folgt dar:



Grundstück

- Im Fußbodenbereich sind Aufbrüche vorhanden.
- In dem Kellerabgang sind massive Feuchtigkeits- und Putzschäden vorhanden.
- Es sind abgemeldete Pkw sowie Haus- und Unrat angestellt.

Wohnhaus

- An der Südwestfassade ist oberhalb des Erdgeschosses eine massive vertikale Rissbildung vorhanden. Auch an der Nordostfassade sind mehrere diagonal verlaufende Rissbildungen erkennbar. Weiterhin sind an der Nordostfassade im Erdgeschossbereich weitere massive Mauerwerk- und Putzschäden vorhanden.
- Durchfahrt:
An den Wänden der Durchfahrt sind zum Teil massive Abnutzungserscheinungen vorhanden. An der rückwärtigen Hoftür sind massive Alterungsspuren vorhanden.
- Erdgeschoss - Treppenhaus:
Die untere Glasscheibe der Tür zum Zugang zum Treppenhaus ist gesprungen. Im Wandbereich sind massive Putzschäden vorhanden. Die Glasscheiben der Außentür sind gesprungen.
- Kellergeschoss - Treppenabgang:
Im Wandbereich sind Beschädigungen vorhanden.
- Kellergeschoss - Flur:
Es sind diverse Möbel, Haus- und Unrat abgestellt.
- Kellergeschoss - Keller Nr. 12:
Der gesamte Raum macht einen stark veralteten Gesamteindruck.
- 1. - 4. Obergeschoss - Treppenhaus:
Es sind massive Beschädigungen an den Fenstern erkennbar.

Gemäß Gemeinschaftsordnung zur Teilungserklärung sind ausschließlich die Wohnungseigentümer zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum verpflichtet (Ziffer X. Instandhaltung). Der gegebene Reparatur- und Instandhaltungsstau im Bereich des Gemeinschaftseigentums wird bei der weiteren Betrachtung keiner gesonderten Berücksichtigung unterworfen, da die Objekte bis zur Umnutzung zu Wohnflächen nicht an den Kosten beteiligt sind.

Dachgeschossausbau

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass sich das Dachgeschoss - soweit erkennbar - als nicht ausgebauter Dachboden bzw. Speicher darstellt.

Teilungserklärung

Zu den Objekten sind in § XXIV. Ausbau des Dachgeschosses der Teilungserklärung vom 27.07.2000 folgende Vereinbarungen getroffen:

„Die im Aufteilungsplan mit Nrn. 10 und 11 bezeichneten Teileigentumseinheiten soll ausgebaut und in Wohnungseigentum umgewandelt werden, wobei auch eine Eigentumswohnung entstehen kann. Zum späteren Ausbau und zur Umwandlung in Wohnungseigentum ist keine Zustimmung der Miteigentümer und der dinglich Berechtigten erforderlich, sofern nicht in Gemeinschaftseigentum eingegriffen wird. Bis zur Fertigstellung des Ausbaues bzw. bis zu einem früher erfolgenden Bezug ist der jeweilige Eigentümer einer Dachbodeneinheit nicht beitragspflichtig zu den in Ziffer XII. 1. a) bis d) genannten laufenden Kosten.“

Gemäß Nachtrag zur Teilungserklärung vom 16.08.2000 (Kaufvertrag Urk. R. Nr. A/456/2000) § XI. Dachausbau, Umwandlung ist nachfolgendes beschrieben:

„Sobald die baurechtlichen Voraussetzungen hierfür gegeben sind, sollen die Dachbodeneinheiten Nr. 10 und 11 ausgebaut und in Wohnungseigentum umgewandelt werden, wobei auch eine Eigentumswohnung entstehen kann. Hierbei können auch Dachfenster, Dacherker und



Dachloggien eingebaut werden. Die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen für Wasser und Heizung sowie für Elektrizität und Funk- und Fernsehanschlüsse müssen von den darunter liegenden Einheiten zum Dachgeschoss gelegt werden. Der jeweilige Eigentümer der Dachbodeneinheit ist berechtigt, die Leitungen anzuschließen. Schäden, die durch den Umbau entstehen, hat der Eigentümer der Dachbodeneinheit zu tragen. Die Miteigentümer dulden die durch den jeweiligen Umbau entstehenden Einwirkungen. Der Ausbau der Dachbodeneinheiten ist Sache des Erwerbers.“

Kaufverträge

Objekt 1 - Dachboden Nr. 10

Gemäß Kaufvertrag zwischen dem Voreigentümer und der jetzigen Eigentümerin vom 24.06.2019, URNr. W 1465/2019, § 16 Rücktrittsrecht des Erwerbers ist nachfolgendes beschrieben:

„1.

Dem Erwerber sind die rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für den Ausbau der Teileigentumseinheit Nr. 10 laut Aufteilungsplan zu Wohnzwecken bekannt, insbesondere im Hinblick auf die Bestimmungen in Ziffer XXIV. der Teilungserklärung zu Urkunde des Notars Michael Lottner in Nürnberg vom 27.07.2000, URNr. A 1347/00 und Top 7 der 1. außerordentlichen Jahreshauptversammlung vom 23.03.2015.(...)

2.

(1) Der Erwerber wird die zum Zwecke des Ausbaus der Teileigentumseinheit Nr. 10 lt. Aufteilungsplan zu Wohnzwecken (unter Eingriff in das Gemeinschaftseigentum) erforderlichen Unterlagen, nämlich einen rechtskräftigen Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft, selbst einholen.(...)“

Objekt 2 - Dachboden Nr. 11

Gemäß Kaufvertrag zwischen dem Voreigentümer und der jetzigen Eigentümerin vom 16.04.2020, URNr. C 0684/2020, § V. Kaufpreis ist nachfolgendes beschrieben:

„Bei dem Vertragsobjekt handelt es sich um derzeit nicht ausgebaute Dachbodenfläche, die als Teileigentum im Grundbuch eingetragen ist. Eine derzeit gültige Baugenehmigung für den Ausbau zu Wohnraum gibt es noch nicht. Demzufolge gibt es auch noch keine Abgeschlossenheitsbescheinigung, mit der durch weiteren Nachtrag zur Teilungserklärung das Teileigentum in Wohnungseigentum umgewandelt werden könnte. Dem Erwerber sind die rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für den Ausbau der vertragsgegenständlichen Teileigentumseinheit Nr. 11 laut Aufteilungsplan zu Wohnzwecken bekannt, insbesondere im Hinblick auf die Bestimmungen in Ziffer XXIV. der Teilungserklärung zu Urkunde des Notars Michael Lottner in Nürnberg vom 27.07.2000, URNr. A 1347/00, den Tagesordnungspunkt 7 der ersten außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 23.03.2015 sowie den weiteren Beschluss der Eigentümerversammlung aus dem Februar 2020 über die Zulässigkeit des Ausbaus der Dachgeschossebene zu Wohnzwecken unter Eingriff in das Gemeinschaftseigentum. Der Erwerber übernimmt die vertragsgegenständliche Teileigentumseinheit Nr. 11 im derzeitigen Zustand, ohne dass der Veräußerer diesbezüglich noch bauliche Veränderungen vornimmt. Der Erwerber übernimmt den Ausbau der gesamten Ein-, An- und Aufbauten selbst auf seine Kosten und auf eigene Gefahr. Der Ausbau zum Wohnraum geschieht ausschließlich auf Risiko und Kosten des Erwerbers durch ihn selbst, d.h. insbesondere auch, dass der Erwerber sämtliche Genehmigungen, wie Baugenehmigung, Statik, Brandschutz etc. selbst auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko zu beschaffen hat. Auch eventuelle Ablösen, z.B. im Hinblick auf Stellplätze etc., sind vom Erwerber alleine zu tragen. Sämtliche eventuellen anderen Auflagen sind ebenfalls ausschließlich vom Erwerber auf dessen Verantwortung und Kosten zu erfüllen. Der Notar hat darüber belehrt, dass der Erwerber hierzu selbst die Nutzungsänderung/Baugenehmigung bei der Baubehörde auf seine Kosten und sein Risiko beschaffen muss.



Der Notar hat weiter darüber belehrt, dass zur Umwidmung von Teil- in Wohnungseigentum im Grundbuch eine Änderung zur Abgeschlossenheitsbescheinigung erforderlich ist. Diese ist ebenfalls vom Erwerber selbst auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko zu beschaffen und zur Beurkundung und Eintragung im Grundbuch zu bringen. Der Notar hat den Erwerber ausführlich darüber belehrt, dass hierzu ein Nachtrag zur Teilungserklärung unter Mitwirkung aller Eigentümer beurkundet werden muss sowie alle dinglich Berechtigten in notarieller Form zustimmen müssen. Der Veräußerer übernimmt keinerlei Haftung im Hinblick auf den Erfolg der Änderung von Teileigentum in Wohnungseigentum im Grundbuch.(...) Es ist geplant, dass die Sanierung des Dachs im Bereich des Gemeinschaftseigentums durch den Erwerber auf seine Kosten vorgenommen wird, die Sanierung bzw. Erneuerung des Treppenhauses und des Hauseinganges hingegen durch die Eigentümergemeinschaft auf Kosten der Wohnungseigentümergemeinschaft.“

WEG-Verwaltung

Von der WEG-Verwaltung wurde mit E-Mail vom 25.11.2025 zur Thematik des Dachgeschossausbaues wie folgendes auszugsweise mitgeteilt:

„Insbesondere zur Wertfindung ist Ihnen mitzuteilen, dass die Dachböden ohne Zustimmung aller Eigentümer (Nutzungsänderung) kein Wohnraum begründet werden kann (siehe Teilungserklärung, GBO usw.). Ein rechtskräftiger, gültiger Beschluss für die Umwandlung (Nutzungsänderung) und den Ausbau des Dachbodens in Wohnraum liegt nicht vor. Eigentümerprotokolle geben Beschlüsse wieder, die nicht unbedingt Rechtskraft erlangen. Siehe beigefügte Beschlussverkündung vom 04.06.2020. (...) Im übrigen liegen die statischen Voraussetzungen für einen Dachausbau nicht vor. Die derzeitige Eigentümerin wurde mehrmals aufgefordert eine (Prüf-)Statik für den Dachausbau vorzulegen, was nicht passierte. Aus unserer Sicht müsste für den Ausbau erst einmal ein teurer Ringanker eingebaut werden.“

Die vorgenannte Beschlussverkündung vom 04.06.2020 wurde in Anlage beigefügt. Demnach wurde der Eigentümerin der Bewertungsobjekte folgendes auszugsweise mitgeteilt:

„(...) In der Eigentümerversammlung vom 12.12.2019 haben die Eigentümer bis auf Familie [REDACTED] und [REDACTED] einem Dachbodenausbau unter aufschiebenden Bedingungen zugestimmt, da es hierzu einer Allstimmigkeit bedurfte und die Familien [REDACTED] und [REDACTED] nicht vertreten waren. Deshalb konnte ein Beschluss von uns als Verwalter zum Dachgeschossausbau nicht verkündet werden, weil die Eigentümer bewusst noch auf die fehlende Zustimmung der Familien [REDACTED] und [REDACTED] warten wollten. Hätten sie das nicht getan, wäre der Beschluss als abgelehnt von uns verkündet worden, da keine Allstimmigkeit (alle Eigentümer stimmen zu) vorgelegen hätte.

In einer weiteren Eigentümerversammlung am 13.02.2020 ist von uns auch hierzu kein Beschluss zum DG-Ausbau und Aufzugsanbau verkündet worden. Zwar stimmte Familie [REDACTED] und Familie [REDACTED] nachträglich zum DG-Ausbau zu, jedoch mit der Auflage der Eheleute [REDACTED], dass ein Aufzug hinten ans Treppenhaus angebaut werden wird. Diesen stimmten die Eigentümer alle zu, jedoch mit dem Vorbehalt, von Herrn [REDACTED] das eine Lösung zu seiner Sondernutzungsfläche (oberirdischer Parkplatz) gefunden werden muss. Der Aufzugsanbau könnte ihn in der An- und Abfahrt seines Stellplatzes so stark behindern, dass er dann diesen Aufzug nicht haben möchte, um weiter seinen Stellplatz auch nutzen zu können. Somit war die Zustimmung zum Dachgeschossausbau von H. [REDACTED] an der planerischen Lösung des Aufzugs mit der ungehinderten Ein- und Ausfahrt zum Stellplatz von H. [REDACTED] gekoppelt. Es war allen Anwesenden in der Versammlung vom 13.02.2020 klar, dass die Zustimmung zum Dachgeschossausbau von der Zustimmung von H. [REDACTED] zum Aufzugsanbau abhängt. Erst die Zusicherung des „Bauingenieurs“ [REDACTED] in der Versammlung, dass der Aufzugsanbau ohne bautechnische und baurechtliche Problemen realisierbar ist, hat die Eigentümer bewogen einen Aufzugsanbau zuzustimmen. Herr [REDACTED] erzählte, dass es bereits ein Angebot und Pläne zum Aufzug gibt. Nun liegen folgende Ergebnisse vor: Am Samstag,