



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 Fürth weist darauf hin, dass die Sachverständigen zur Objektauskunft nicht befugt sind!

Geschäftszeichen: 1 K 68/22

Auszug aus dem **Verkehrswertgutachten**

des oben genannten Sachverständigen über den Verkehrswert nach § 194 BauGB für **Wohn-/Geschäftshaus mit 1 Gewerbe-, 1 Büro- und 2 Wohneinheiten, Ansbacher Straße 1, 91413 Neustadt a.d. Aisch, Fl.-Nr. 462, Gemarkung Neustadt a.d. Aisch**

Wertermittlungsstichtag: 19.12.2022

Qualitätsstichtag: 19.12.2022

Verkehrswert: 741.000,00 € (miet-/lastenfreier Zustand)

Grundbuchdaten:

AG Neustadt a.d. Aisch, Grundbuch von Neustadt a.d. Aisch, Blatt 10212

Lfd. Nr. 2: Fl.-Nr. 462, Ansbacher Str. 1, Gebäude- und Freifläche zu 519 m²;

Lagebeschreibung:

Das Bewertungsobjekt ist in der Ansbacher Straße gelegen. Die Ansbacher Straße ist eine örtliche Durchgangsstraße, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. In der Ansbacher Straße ist im Bereich des Bewertungsobjektes das Parken nicht möglich, im weiteren Verlauf der Ansbacher Straße kann teilweise am Straßenrand geparkt werden. Weiter grenzt das Bewertungsobjekt an die Parkstraße an, diese ist ebenfalls asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. In der Parkstraße ist das Parken am Straßenrand beidseitig möglich.

Die umliegende Bebauung besteht aus Wohngebäuden bzw. aus Wohn-/Geschäftsgebäuden mit überwiegend zwei Vollgeschossen und teils ausgebauten Dachgeschossen. Weiter sind in unmittelbarer Nähe die St.-Johannes-Kirche, ein Kindergarten sowie die Feuerwehr gelegen.

Baurecht:

Das Grundstück Fl.-Nr. 462, Gemarkung Neustadt a.d. Aisch, ist mit einem Wohn-/Geschäftshaus bebaut. Es wird auf Grund der vorliegenden Informationen davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Gemäß Auskunft der Stadt Neustadt a.d. Aisch liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Das Grundstück ist im Innenbereich gelegen. Nach Auskunft der Stadt Neustadt a.d. Aisch handelt es sich um Mischgebiet. Baurechtlich ist somit § 34 BauGB maßgebend.

Gebäudebeschreibung:

Grundrissgliederung: In Anlage sind die vorhandenen Grundrisspläne beigelegt.

Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und Kellergeschoss verfügt im Erdgeschoss über vier Räume, zwei WC-Räume, Lagerraum und Flur. Über eine in der Einheit gelegene Treppe ist vom Erdgeschoss das Kellergeschoss erreichbar. Hier sind, wie im Plan dargestellt, weitere Nutzflächen gegeben.

Im 1. Obergeschoss ist eine Büroeinheit vorhanden mit drei Büro-/Schulungsräumen, Küche/Aufenthaltsraum, Serverraum, Flure, Damen-/Herren-WC.

Im 2. Obergeschoss sind zwei Wohneinheiten vorhanden. Die Wohneinheit 2. OG links ist eine 3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Gast-WC, Diele, Flur und Loggia. Die Wohnung 2. OG rechts ist eine 3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Diele, Flur und zwei Loggien.



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.

Im Kellergeschoss sind zudem Abstellräume für die zwei Wohnungen und die Büroeinheit gegeben. Weiter sind im Kellergeschoss ein Heizungsraum und der Öllagerraum vorhanden.

Größe:	ca. 317,26 m ² Nutzfläche EG/KG ca. 180,32 m ² Nutzfläche 1. OG ca. 150,27 m ² Wohnfläche 2. OG
Bauweise:	Massivbau;
Baujahr:	ca. 1970;
Veränderungen:	Keine wesentlichen Veränderungen;

Rohbau/Konstruktion:

Fundamente/ Gründung:

Beton; das Gebäude ist unterkellert;

Außenfassade:

Die Außenfassade verfügt über eine Verkleidung mit Natursteinplatten bzw. über Reibputz;

Außenwände:

Mauerwerk oder Vergleichbares;

Dachkonstruktion:

Das ehemalige Flachdach wurde mit einem flachgeneigten Walmdach versehen; Dacheindeckung soweit ersichtlich mit Ziegeldachsteinen; Weiter ist über dem erdgeschossigen Gebäudevorsprung ein Flachdach vorhanden, abgedichtet mit Bitumenschweißbahn oder Vergleichbarem;

Dachentwässerung:

Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech;

Geschossdecken:

Massivdecken;

Treppen/-haus:

Das Treppenhaus verfügt über massive Treppenläufe und Podeste mit Natursteinbelag; Metallgeländer mit kunststoffüberzogenem Handlauf; das Treppenhaus ist belichtet durch eine Glasfront mit Industrieverglasung, zudem sind Holzfenster mit Doppelverglasung gegeben;

Fenster:

Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung); teilweise sind die Fenster im EG und 1. OG außen mit Aluminium verkleidet;

Keller:

Der Keller verfügt über einen Betonboden/Betonestrich, Kellerwände als schalungsraue Betonwände bzw. verputzte Mauerwerkswände; gestrichene Stahltüren bzw. furnierte Türblätter mit gestrichenen Stahlzargen; Kellerfenster; zweckmäßige Elektroausstattung;

Hauseingang:

Der Zugang zum Treppenhaus erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über ein kleines Eingangspodest, welches überdacht ist; es ist eine Metalltüre mit Isolierglaseinsatz sowie Edelstahlrückergarnitur mit Zylinderschloss gegeben; links der Eingangstüre sind fünf Aufputzbriefkästen sowie Klingelanlage und Türsprechanlage gegeben; Zur Gewerbeeinheit im EG ist ein direkter Zugang vorhanden; hier sind von der öffentlichen Verkehrsfläche über einen kurzen befestigten Weg auf dem Grundstück vier Stufen und ein überdachtes Eingangspodest gegeben; die Hauseingangstüre ist ein Holzelement mit zwei feststehenden Elementen sowie Kunststoffrückergarnitur mit Zylinderschloss und einem weiteren Zylinderschloss als Sicherheitsschloss; bei der Türe ist im unteren Bereich



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 Holz verwittert;
Elektroinstallation:	Standardmäßiger Hausanschluss; Klingelanlage; Türsprechanlage; Außenbeleuchtung;
Heizung/ Warmwasser:	Heizung im KG, hier ist eine Gastherme Fabrikat Viessmann wandseitig installiert; für das Warmwasser ist zudem ein Warmwasserspeicher aufgestellt;
Ausbau:	
<u>Wohnung 2. OG rechts:</u>	
Fenster:	Holzfenster mit Doppelverglasung; mechanisch bedienbare Kunststoffrollen;
Türen:	Holz furnierte Türblätter mit einfachen Drückergarnituren, gestrichene Stahlzargen; Wohnungseingangstüre ebenfalls als furniertes Türblatt mit Drückergarnitur mit Zylinderschloss und gestrichener Stahlzarge;
Böden:	Laminatboden; Bad gefliest;
Wände:	Massive Innenwände mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen;
Decken:	Mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen;
Sanitär:	Innenliegendes Bad mit Waschbecken mit Einhebelmischer, Hänge-WC mit Unterputzpülkasten, emaillierte Stahlbadewanne mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch; Boden gefliest; Wände ca. türhoch gefliest; elektrischer Ablüfter; im Deckenbereich ist ein Lichtschacht vorhanden; Rippenheizkörper mit Thermostatventil;
Elektro:	Dem Baujahr entsprechend durchschnittliche Elektroausstattung; abgesichert über fünf Schaltautomaten und drei Schraubsicherungen; Sicherungskasten unter Putz im Flur; Rauchmelder;
Heizung/ Warmwasser:	Zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung; Rippenheizkörper mit Thermostatventilen;
Loggia:	Es ist eine Loggia vom Wohnzimmer begehbar, diese ist am Boden mit Waschbetongartenplatten belegt; massive Brüstung; die Loggia ist durch das vorgezogene Dach überdacht; Es ist eine weitere Loggia mit vergleichbarer Ausstattung vom Schlafzimmer zu begehen;
<u>Wohnung 2. OG links:</u>	
Fenster:	Teils neue Kunststofffenster mit Doppelverglasung bzw. Kunststofffenster mit Doppelverglasung aus dem Jahr 2008; die Fenster haben innen Fensterbänke aus Naturstein, außen aus Metall; mechanisch bedienbare Kunststoffrollen;
Türen:	Holz furnierte Türblätter mit gestrichenen Stahlzargen und Edelstahl-drückergarnituren; Wohnungseingangstüre analog als holz furniertes Türblatt mit Drückergarnitur und Zylinderschloss; die Türblätter wurden aktuell erneuert;
Böden:	Alter Linoleumbelag bzw. teilweise PVC-Belag; im Bereich des Wohn-



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.

	zimmers, des Flurs und eines weiteren Zimmers soll in Kürze Laminatboden verlegt werden;
Wände:	Massive Innenwände tapeziert und gestrichen;
Decken:	Mit Nut- und Federbretter verkleidet bzw. tapeziert und gestrichen bzw. ein Raum mit Styroporplatten beklebt und gestrichen;
Sanitär:	Bad mit Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, emaillierte Stahlbadewanne mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch; Boden gefliest; Wände ca. türhoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen; elektrischer Ablüfter; Rippenheizkörper mit Thermostatventil; WC mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten; Heizplatte mit Thermostatventil; Boden gefliest; Wände ca. 1,70 m hoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen; Kunststofffenster mit Isolierverglasung;
Elektro:	Einfache bis durchschnittliche Elektroausstattung; abgesichert über fünf Schaltautomaten und drei Schraubsicherungen; Sicherungskasten unter Putz im Flur; Türsprechanlage; Rauchmelder;
Heizung/ Warmwasser:	Zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung; Rippenheizkörper mit Thermostatventilen;
Loggia:	Vom Wohnzimmer ist eine überdachte Loggia begehbar, diese verfügt am Boden über Waschbetongartenplatten, diese sind teils uneben verlegt; massive Brüstung als Geländer;
<u>Büroeinheit 1. OG:</u>	
Fenster:	Holzfenster mit Doppelverglasung; Fensterbänke innen aus Naturstein;
Türen:	Holzverblende Türblätter mit einfachen Drückergarnituren und Umfassungszargen; Eingangstüre als furniertes Holzelement mit Drückergarnitur und Zylinderschloss;
Böden:	PVC-Belag oder Vergleichbares; im Flur sind am Boden Natursteinbeläge vorhanden;
Wände:	Massive Innenwände bzw. Leichtbauwände, tapeziert und gestrichen;
Decken:	Es ist eine abgehängte Decke vorhanden;
Sanitär:	Herren-WC mit zwei Hänge-WCs mit Unterputzspülkästen, abgeteilt mittels Leichtbauwandsystem; im Vorraum Waschbecken mit Einhebelmischer; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest darüber verputzt und gestrichen; Fenster; Heizplatte mit Thermostatventil; Damen-WC vergleichbar ausgestattet;
Elektro:	Einfache bis durchschnittliche Elektroausstattung; im Flur sind Elektroleitungen in Aufputzkanälen verlegt; an der Decke sind Rauchmelder vorhanden; Absicherung vermutlich über Schaltautomaten bzw. Vergleichbarem;
Heizung/ Warmwasser:	Zentral beheizt; soweit bekannt zentrale Warmwasserversorgung; Heizplatten mit Thermostatventilen;
Balkon:	Kein Balkon;



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.

Gewerberäume EG:

- Fenster:** Holzfenster mit Doppelverglasung; Fensterbänke innen aus Naturstein;
- Türen:** Holzfurnierte Türblätter mit einfachen Drückergarnituren und Umfassungszargen;
Zugangstüre zum Treppenhaus analog mit Drückergarnitur und Zylinderschloss und Stahlzarge; weiter ist ein Zugang direkt vom Freien zu der Einheit vorhanden; hier sind ein Holzelement mit Drückergarnitur mit Zylinderschloss sowie ein Oberlicht mit Einfachverglasung gegeben;
- Böden:** Linoleumbelag bzw. PVC-Belag oder Vergleichbares;
- Wände:** Leichtbauwände bzw. massive Innenwände; die Wände sind gespachtelt und gestrichen bzw. mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen bzw. ist an einer Wand eine Holzverkleidung vorhanden;
- Decken:** Deckenverkleidung teils mit integrierten Lampen;
- Sanitär:** Damen-WC mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, zum Vorraum abgeteilt mittels Leichtbauwandsystem mit Tür; im Vorraum Waschbecken mit Einhebelmischer; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen; Fenster;
Herren-WC analog ausgestattet wie Damen-WC;
- Elektro:** Einfache bis durchschnittliche Elektroausstattung; abgesichert über Schaltautomaten bzw. Schraubsicherungen;
- Sonstiges:** Durch eine massive Treppe mit Natursteinbelag sind von den Räumen im EG die zugehörigen KG-Räume zugänglich; die Ausstattung der Räume im KG besteht aus Teppichbelag am Boden, Wände mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen, Beheizung mittels Rippenheizkörper mit Thermostatventilen und Heizungsrohren auf Putz; Fenster als Kellerraster aus Holz mit Doppelverglasung; die Kellerräume sind mittels Rippenheizkörper beheizt; im Keller ist eine Stahltüre zu dem ursprünglich durch die ehemals vorhandene Bankfiliale genutzten Tresorraum; der Tresorraum konnte nicht besichtigt werden;

Energieausweis / energetischer Zustand:

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Der energetische Zustand entspricht im Wesentlichen dem Baujahr.

Außenanlagen:

Die vorhandene Freifläche ist überwiegend mit Betonsteinverbundpflaster befestigt. Weiter ist ein Grünstreifen zur Fl.-Nr. 462/1 gegeben.

Befund:

- Das Wohn-/Geschäftshaus verfügt über einen baujahrestypischen Zustand. Relevante Schäden wurden nicht festgestellt.

Mieter:

Die Wohnung im 2. OG links ist leerstehend. Die weiteren Einheiten sind vermietet.

Dem Sachverständigen liegen trotz Nachfrage bei den Verfahrensbeteiligten keine Informationen hinsichtlich Mieter, Mietverträgen, Miethöhen, etc. vor.



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.

Beurteilung:

- Es handelt sich um eine zentrale Lage im Stadtgebiet von Neustadt a.d. Aisch. Für die vorhandene gewerbliche Nutzung ist die zentrale Lage als gut zu beurteilen. Für die vorhandene Wohnnutzung wird die Lage als noch durchschnittlich beurteilt.
- Massive Bauweise. Das Anwesen macht zusammenfassend einen durchschnittlichen Eindruck.
- Die Ausstattung und der Zustand der Wohnflächen sind einfach bis durchschnittlich. Die Ausstattung und der Zustand der gewerblichen Nutzflächen sind einfach bis durchschnittlich.
- Die Grundrisslösung der gewerblichen Flächen wird als durchschnittlich beurteilt. Die Grundrisslösung der vorhandenen Wohnflächen wird als durchschnittlich beurteilt.
- Die Vermietbarkeit wird zusammenfassend als durchschnittlich beurteilt.
- Die Möglichkeiten für den Verkauf werden als durchschnittlich beurteilt.



Ansicht von Westen, von der Ansbacher Straße



Ansicht von Nordwest, von der Ansbacher Straße



Nordfassade, Ansicht von der Parkstraße



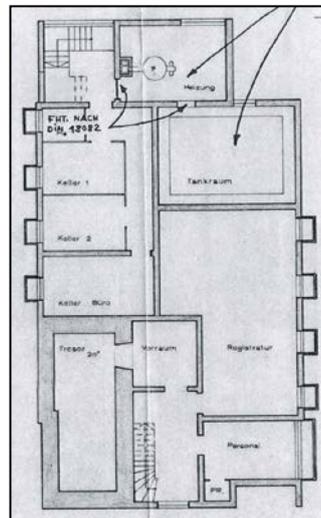
Ostfassade



Südfassade



Lageplan



Grundriss KG

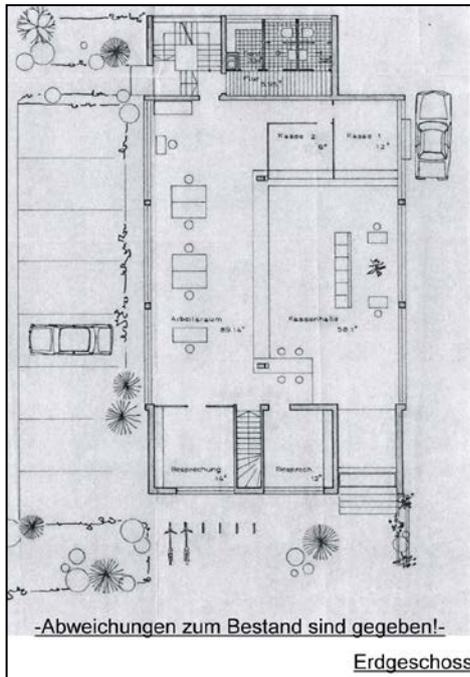


Sachverständigenbüro Bär

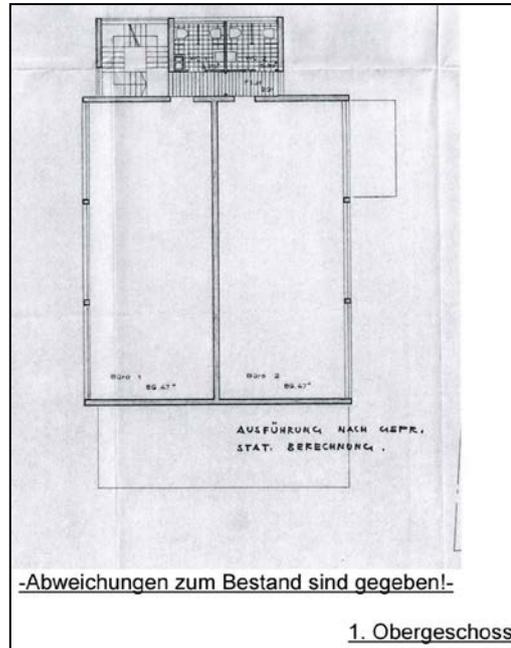
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

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

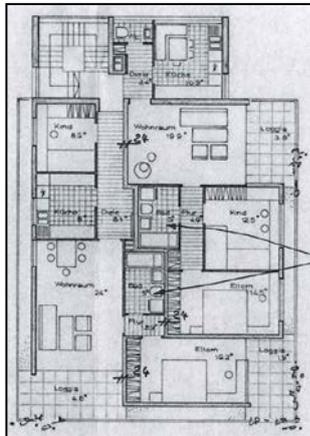
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



Grundriss EG



Grundriss 1. OG



Grundriss 2. OG

Hinweis:

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Fürth. 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.