



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 67/22

Auszug aus dem **Verkehrswertgutachten**

des oben genannten Sachverständigen über den Verkehrswert nach § 194 BauGB für

**Gebäudekomplex mit 3 Wohnungen, 1 Garage/Lager sowie 1 Büroraum,
Schmiedegasse 5/Nürnberger Str. 12, 91413 Neustadt a.d. Aisch,
Fl.-Nr. 29, Gemarkung Neustadt a.d. Aisch**

**Wohnhaus mit Garagengebäude, Schmiedegasse 6, 91413 Neustadt a.d. Aisch,
Fl.-Nr. 30/2, Gemarkung Neustadt a.d. Aisch**

**Garagengrundstück mit 12 Garagen, An der Schmiedegasse, 91413 Neustadt a.d. Aisch,
Fl.-Nr. 20, Gemarkung Neustadt a.d. Aisch**

**Garagengebäude, Nähe Schmiedegasse, 91413 Neustadt a.d. Aisch,
Fl.-Nr. 24, Gemarkung Neustadt a.d. Aisch**

Wertermittlungstichtag: 19.12.2022

Qualitätstichtag: 19.12.2022

Verkehrswert Fl.-Nr. 29: 305.000,00 € (miet-/lastenfreier Zustand)

Verkehrswert Fl.-Nr. 30/2: 138.000,00 € (miet-/lastenfreier Zustand)

Verkehrswert Fl.-Nr. 20: 89.000,00 € (miet-/lastenfreier Zustand)

Verkehrswert Fl.-Nr. 24: 29.000,00 € (miet-/lastenfreier Zustand)

Grundbuchdaten:

AG Neustadt a.d. Aisch, Grundbuch von Neustadt a.d. Aisch, Blatt 6526

Lfd. Nr. 1: Fl.-Nr. 20, An der Schmiedegasse; Nebengebäude (tlw. auf Flst. 19), Hofraum zu 446 m²;

Lfd. Nr. 4: Fl.-Nr. 30/2, Schmiedegasse 6; Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum zu 150 m²;

Lfd. Nr. 10: Fl.-Nr. 24, Nähe Schmiedegasse; Gebäude- und Freifläche zu 104 m²;

Lfd. Nr. 11: Fl.-Nr. 29, Schmiedegasse 5, Nürnberger Straße 12, Gebäude- und Freifläche zu 370 m²;

Gemeinderecht

- a) zu einem ganzen oder 1/219 Anteil an den noch unverteilten Gemeinde- und Waldgründen bei Hs. Nr. 47 Lit. H und I sowie am Kommunbräuhaus Lit C
- b) zu einem ganzen oder 1/218 Anteil an der Schäferei Hs.Nr. 74.

Lagebeschreibung:

Die Bewertungsobjekte sind in bzw. an der Schmiedegasse und Nürnberger Straße gelegen. Die Schmiedegasse ist eine Anliegerstraße, asphaltiert bzw. mit Granitkopfsteinpflaster befestigt. Gehwege sind nicht vorhanden. Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung sind gegeben.

Die Nürnberger Straße ist mit Granitpflaster befestigt, verfügt über beidseitige Gehwege, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist in Teilbereichen am Straßenrand möglich. Im weiteren Verlauf gestaltet sich die Nürnberger Straße als Fußgängerzone.

Die umliegende Bebauung besteht aus Wohngebäuden bzw. aus Wohn-/Geschäftsgebäuden mit überwiegend zwei Vollgeschossen und teils ausgebauten Dachgeschossen.

Baurecht:

Das Grundstück Fl.-Nr. 29, Gemarkung Neustadt a.d. Aisch, ist mit einem Gebäudekomplex mit drei Wohnungen, einer Garage/Lager sowie einem Büroraum bebaut. Der Gebäudekomplex ist als Grenz- bau zur Fl.-Nr. 28/2 errichtet und grenzt an sich dort befindliche Baukörper an. Es wird auf Grund der



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.

vorliegenden Informationen davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Das Grundstück Fl.-Nr. 30/2, Gemarkung Neustadt a.d. Aisch, ist mit einem Wohnhaus und Garagengebäude bebaut. Das Wohnhaus ist als Grenzbau zur Fl.-Nr. 31 errichtet und grenzt an einen sich dort befindlichen Baukörper an. Die Garage ist als Grenzbau zu den Fl.-Nrn. 31 und 32 errichtet und grenzt an sich dort befindliche Baukörper an. Es wird auf Grund der vorliegenden Informationen davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Das Grundstück Fl.-Nr. 20, Gemarkung Neustadt a.d. Aisch, ist mit 12 Garagen bebaut. Die Garagen sind als Grenzbau zu den Fl.-Nrn. 19, 21, 22/2, 23 und 24 errichtet und grenzen an sich dort befindliche Baukörper an. Es wird auf Grund der vorliegenden Informationen davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Das Grundstück Fl.-Nr. 24, Gemarkung Neustadt a.d. Aisch, ist mit einer Garage bebaut. Die Garage ist als Grenzbau zu den Fl.-Nrn. 20 und 23 errichtet und grenzt an sich dort befindliche Baukörper an. Es wird auf Grund der vorliegenden Informationen davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Die Bewertungsgrundstücke liegen gemäß Auskunft der Stadt Neustadt a.d. Aisch nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Grundstücke sind im Innenbereich gelegen. Baurechtlich ist somit § 34 BauGB maßgebend.

Gemäß Auskunft der Stadt Neustadt a.d. Aisch sind die Bewertungsgrundstücke „Mischgebiet“.

Gebäudebeschreibung:

Grundrissgliederung: In Anlage sind die vorhandenen Grundrisspläne beigelegt.

Fl.-Nr. 29, Gemarkung Neustadt a.d. Aisch:

Im Gebäude Schmiedegasse 5 ist im Erdgeschoss eine 3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Abstellraum und Flur gegeben.

Weiter ist im Gebäude Nürnberger Str. 12 im Erdgeschoss eine 2-Zimmerwohnung mit Küche, Esszimmer; Flur, Bad, Abstellraum gegeben.

Im Obergeschoss des Gebäudes Nürnberger Str. 12 ist eine 5-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Flur und Balkon gelegen. Zu dieser Wohnung ist ein weiterer Raum über das Treppenhaus zugehörig und zudem ein weiterer Raum, welcher über den Balkon begehbar ist. Zudem ist über eine Treppe vom Balkon aus eine Dachterrasse nutzbar.

Im Erdgeschoss des Gebäudes Schmiedegasse 5/Nürnberger Str. 12 ist zudem ein Büroraum gegeben. Dieser konnte jedoch nicht besichtigt werden.

Fl.-Nr. 30/2, Gemarkung Neustadt a.d. Aisch:

Das Wohnhaus verfügt im Erdgeschoss über ein Wohnzimmer, eine Küche, einen Flur und ein WC. Im Obergeschoss sind ein Flur, zwei Wohnräume, ein Bad und ein Balkon gelegen. Weiter sind im Dachgeschoss zwei Wohnräume und ein Flur vorhanden. Im Dachgeschoss ist weiter in einem Abstellraum die Gastherme wandseitig angebracht.

Größe: ca. 258 m² Wohnfläche - Fl.-Nr. 29;
ca. 10 m² Nutzfläche - Fl.-Nr. 29;
ca. 90 m² Wohnfläche - Fl.-Nr. 30/2;

Bauweise: Massivbau – Schmiedegasse 5/Nürnberger Straße 12;
Massivbau – Schmiedegasse 6;
Massivbau – Garagen Fl.-Nr. 20;
Massivbau – Garagen Fl.-Nr. 24;



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.

Baujahr: Fl.-Nr. 29:
Ursprüngliches Baujahr nicht bekannt;
ca. 2004/05 Nutzungs- und Fassadenänderung sowie Einbau einer Wohnung am bestehenden Gebäude;
Fl.-Nr. 30/2:
Ursprüngliches Baujahr nicht bekannt;
ca. 2002 Errichtung eines Balkons;
Fl.-Nr. 20:
Baujahr nicht bekannt;
Fl.-Nr. 24:
ca. 1959;

Rohbau/Konstruktion – Fl.-Nr. 29; Schmiedegasse 5/Nürnberger Straße 12:

Fundamente/

Gründung: Vermutlich überwiegend Steinfundamente oder Vergleichbares;

Außenfassade: Verputzt und gestrichen;

Außenwände: Mauerwerk;

Tragkonstruktion: Tragende Mauerwerkswände; Holzbalken, Massivdecken oder Vergleichbares;

Dachkonstruktion: Das Anwesen verfügt über Satteldächer, zimmermannsmäßige Holzdachstühle, Dacheindeckung im Wesentlichen mit Ziegeldachsteinen, teils ist eine Dacheindeckung mit Eternit vorhanden (Achtung: Eternit kann asbesthaltig sein);

Dachentwässerung: Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer bzw. gestrichenem Zinkblech;

Geschossdecken: Holzbalkendecken, Massivdecken oder Vergleichbares;

Treppen/-haus: Vom EG ins OG ist eine Holzterasse mit PVC-Belag und Kunststofftrittkanten gegeben; wandseitig ist ein kunststoffüberzogener Metallhandlauf vorhanden; weiter ist in dem rückwärtigen Lagerbereich eine Holzstiege vom EG ins OG gegeben; hier ist zum Keller eine Treppe aus Sandsteintrittstufen vorhanden;

Fenster: Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung);

Keller: Über eine Treppe aus Sandstein ist ein Gewölbekeller (Teilunterkellerung) zugänglich; hier ist ein Kellerabteil mit Holzlatenrost abgeteilt; die sonstigen Flächen verfügen am Boden über einen Steinboden; Wände und Gewölbe aus Sandstein; es sind noch drei Kunststofftanks der ehemaligen Ölheizung aufgestellt, diese sind jedoch nach Angabe nicht mehr in Betrieb; im Bereich der Öltanks ist soweit ersichtlich ein Betonboden vorhanden; im Keller sind an der Decke Rohrleitungen für das darüber liegende Wohnhaus ersichtlich; es handelt sich um eine Teilunterkellerung;

Hauseingang: Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der Nürnberger Straße für die Wohnung im EG, hier ist eine Haustüre aus Holz mit Glaseinsatz vorhanden; zum Innenhof ist von der Schmiedegasse ein Eingangselement aus Holz mit Türe, Drückergarnitur und Zylinderschloss und Isolierverglasung gegeben; weiter sind im feststehenden Element die Briefkästen integriert; Vom Innenhof zum Treppenhaus Gebäude Nürnberger Straße 12 ist als Haustüre eine Holzterasse mit Drückergarnitur mit Zylinderschloss und Einfachverglasung gegeben; weiter eine gestrichene Holzterasse;

Spitzboden: Über eine Holzstiege ist vom Dachboden (Hs.-Nr. 12) ein Spitzboden zugänglich; dieser verfügt über einen Bretterboden, Dachschrägen nicht gedämmt; im



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.

Giebelbereich sind einfachverglaste Holzfenster bzw. zwei kleinere Kunststofffenster mit Isolierverglasung gegeben;

Elektroinstallation: Standardmäßiger Hausanschluss; Klingelanlage, Türsprechanlage;

**Heizung/
Warmwasser:** Zentral beheizt und zentrale Warmwasserversorgung;
In einem erdgeschossigen Heizungsraum ist eine Gasheizung Fabrikat Buderus mit Warmwasserspeicher Fabrikat Buderus vorhanden; nach Angabe wurde die Heizung im Jahr 2022 eingebaut; in dem Heizungsraum im EG sind zudem ein Stand-WC mit Druckspüler sowie ein Waschmaschinenanschluss und ein Ausgussbecken mit Zweigriffarmatur vorhanden;

Ausbau – Fl.-Nr. 29; Schmiedegasse 5/Nürnberger Straße 12:

Fl.-Nr. 29, Nürnberger Str. 12, Wohnung EG:

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung); Fensterbänke aus kunststoffüberzogener Spanplatte;

Türen: Gestrichene Holztüren und Holzzargen mit einfachen Drückergarnituren; vom rückwärtigen Treppenhaus zur Wohneinheit im EG ist eine Holztüre mit Einfachverglasung, Drückergarnitur und Zylinderschloss gegeben;

Böden: Laminatboden; Bad gefliest; PVC-Belag in der Küche;

Wände: Massive Innenwände verputzt und gestrichen;

Decken: Glatt verputzt und gestrichen;

Sanitär: Bad mit Stand-WC und Aufputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, Acrylbadewanne mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch; Waschmaschinenanschluss, Flachheizkörper mit Thermostatventil; Fenster; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest;

Elektro: Durchschnittliche Elektroausstattung; abgesichert über Schaltautomaten, FI-Schalter ist vorhanden; die Sicherungen sind in einem Stromzählerschrank unter Putz im Treppenhaus gegeben;

**Heizung/
Warmwasser:** Flachheizkörper mit Thermostatventilen; zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung;

Fl.-Nr. 29, Nürnberger Str. 12, Wohnung OG:

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Fensterbänke innen aus Kunststein; teils mechanisch bedienbare Kunststoffrollos;

Türen: Gestrichene Holztüren und gestrichene Holzzargen, einfache Drückergarnituren; Wohnungseingangstüre analog mit Drückergarnitur mit Zylinderschloss, die Wohnungseingangstür verfügt über eine Einfachverglasung;

Böden: Laminatboden; Bad gefliest;

Wände: Massive Innenwände tapeziert und gestrichen;

Decken: Verputzt und gestrichen bzw. eine Wohnraumdecke mit Styroporplatten beklebt und gestrichen;

Sanitär: Bad mit Stand-WC und Aufputzspülkasten, zwei Waschbecken mit Einhebelmischer, Acrylbadewanne mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch; Flachheizkörper mit Thermostatventil; Fenster; Boden gefliest; Wände raum-



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.

	hoch gefliest;
Elektro:	Durchschnittliche Elektroausstattung, abgesichert über Schaltautomaten;
Heizung/ Warmwasser:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen; zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung; in einem Raum (ehemaliges Kosmetikstudio) ist ein Rippenheizkörper mit Thermostatventil gegeben;
Balkon:	Vom Esszimmer ist ein Balkon begehbar; dieser verfügt am Boden über einen Fliesenbelag, weiter über eine massive, gemauerte Brüstung; der Balkon ist überdacht mit einer Metallkonstruktion mit Drahtgitterverglasung;
Sonstiges:	Über den Balkon ist ein weiterer Raum (außerhalb der Wohnung) zugänglich; dieser verfügt über einen Waschmaschinenanschluss, Stand-WC mit Druckspüler und ein Handwaschbecken mit Kaltwasserhahn; der Raum wird im Wesentlichen als Waschküche und Wirtschaftsraum genutzt; Boden mit Linoleumbelag, Wände verputzt und gestrichen, Fenster, Flachheizkörper mit Thermostatventil; Über den Balkon und eine Treppe ist eine Dachterrasse zugänglich; diese befindet sich im Dachbereich des Gebäudes entlang der Schmiedegasse; Durch die Wohnung OG wird auch der Dachboden des Gebäudes genutzt; dieser ist nach Angabe unbeheizt; eine Dämmung im Bereich des Daches ist nicht vorhanden; durch die Mieterin wurde am Boden Laminat oder Vergleichbares verlegt und diverse Tische und Stühle aufgestellt;
<u>Fl.-Nr. 29, Schmiedegasse 5, Wohnung EG:</u>	
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung); Fensterbänke innen aus kunststoffüberzogener Spanplatte oder Vergleichbarem; mechanisch bedienbare Rollos;
Türen:	Holz furnierte Türblätter mit Umfassungszargen und durchschnittlichen Drückergarnituren;
Böden:	Laminatboden oder Vergleichbares; Bad gefliest;
Wände:	Massive Innenwände verputzt und gestrichen;
Decken:	Glatt verputzt und gestrichen;
Sanitär:	Bad mit Waschbecken mit Einhebelmischer, Stand-WC mit Aufputzspülkasten; Dusche mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch sowie Duschkabine aus Plexiglas, emaillierte Stahlbadewanne mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest; Fenster; Heizkörper;
Elektro:	Durchschnittliche Elektroausstattung, abgesichert über Schaltautomaten, FI-Schalter ist vorhanden;
Heizung/ Warmwasser:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen; zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung;
Rohbau / Konstruktion – Fl.-Nr. 30/2; Schmiedegasse 6	
Fundamente/ Gründung:	Vermutlich Steinfundamente oder Vergleichbares; das Gebäude ist nicht unterkellert;
Außenfassade:	Die Fassade ist verputzt und gestrichen; im Wandfußbereich sind bis auf eine



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.

	Höhe von ca. 1,20 m, teils auch darüber, Putzschäden vorhanden; vermutlich ist hier aufsteigende Feuchtigkeit im Mauerwerk gegeben;
Außenwände:	Mauerwerk oder Vergleichbares;
Tragkonstruktion:	Tragende Mauerwerkswände; Holzbalkendecken;
Dachkonstruktion:	Das Wohnhaus verfügt über ein Satteldach; zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl; Dacheindeckung, soweit ersichtlich, mit Betondachsteinen;
Flaschnerarbeiten:	Regenrinne und Fallrohr aus gestrichenem Zinkblech;
Geschossdecken:	Vermutlich Holzbalkendecke oder Vergleichbares;
Ausbau – Fl.-Nr. 30/2; Schmiedegasse 6	
Innenwände:	Massive Innenwände verputzt und gestrichen;
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung) aus dem Jahr ca. 2002;
Rollläden:	Keine Rollos;
Türen:	Kunststofffolierte Türblätter mit Umfassungszargen, einfache Drückergarnituren; im EG zur Küche ist eine Schiebetür vorhanden, ebenfalls holzfoliertes Türblatt mit Einfachverglasung;
Böden:	Laminatböden oder Vergleichbares, teils fehlen Sockelleisten; im EG auch Fliesenbelag;
Decken:	Holzdecken aus Nut- und Federbrettern bzw. verputzt und gestrichen;
Treppen/-haus:	Vom EG bis ins DG ist eine Holzterasse vorhanden, die Stufen sind mit PVC belegt, Kunststofftrittkanten sind gegeben; gestrichenes Holzgeländer;
Sanitärausstattung:	Bad im OG mit Acrylbadewanne mit Aufputzeinhebelmischer und Brause-schlauch, Waschbecken mit Einhebelmischer, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschmaschinenanschluss; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest; kleines Kunststofffenster mit Isolierverglasung; wandseitig ist ein Elektroboiler angebracht; die Fugen der Fliesen sind teils schwarz verfärbt (Schimmel); im Bereich der Fensterlaibung und an der Decke ist Schimmel vorhanden; WC im EG mit Stand-WC und Aufputzspülkasten, Handwaschbecken mit Kaltwasser; Boden gefliest; Wände gefliest; kleines Holzfenster mit Einfachverglasung; nicht beheizt;
Elektroinstallation:	Einfache bis durchschnittliche Elektroausstattung, abgesichert über Schaltautomaten, FI-Schalter ist vorhanden; Stromzählerkasten auf Putz im Flur EG, hier sind auch die Sicherungen vorhanden;
Heizung/ Warmwasser:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen; im DG ist in einem Abstellraum die Gastherme Fabrikat Junkers montiert; Warmwassererzeugung mittels Elektroboiler, dieser ist im Bad im OG gegeben; in der Küche im EG ist zudem ein Untertischboiler (elektrisch) gegeben;
Eingangsbereich:	Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über die im EG gelegene Hoffläche, welche am Boden mit Betonsteingartenplatten befestigt ist; der Zugang zu dieser Hoffläche von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt über eine Eingangstüre als Metall mit Drahtgitterglas und Zylinderschloss; von dem Hof ist das Wohnhaus über die Hauseingangstüre ebenerdig zu betreten; die Hauseingangstüre ist



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.

ebenfalls eine Metalltüre mit Glaseinsatz, Drückergarnitur mit Zylinderschloss; neben den Türen sind jeweils Klingeltaster angebracht; weiter ist hier ein Aufputzbriefkasten vorhanden;

Spitzboden:

Der Spitzboden ist zugänglich über eine Holzstiege vom Flur im DG; der Spitzboden verfügt über einen Holzbretterboden; die Dachschrägen sind gedämmt, hier ist auch eine Dampfsperre aus einer Kunststoffplane vorhanden, diese ist jedoch teils aufgerissen und an den Stößen nicht vollständig verklebt; der Spitzboden ist belichtet über Fenster in den Giebeln und ein Dachflächenfenster;

Balkon:

Vom Flur im 1. OG ist eine kleine Dachterrasse zu betreten; am Boden ist ein WPC-Belag oder Vergleichbares verlegt, die Bretter biegen sich durch; weiter sind die Bretter mit Moos verschmutzt; es ist eine massive verputzte Brüstung vorhanden, der Anstrich ist hier verschmutzt bzw. veralgt;

Energieausweis / energetischer Zustand:

Ein Energieausweis für die Grundstücke Fl.-Nr. 29 und Fl.-Nr. 30/2 liegt nicht vor.

Fl.-Nr. 29:

Der energetische Zustand des Gebäudes Fl.-Nr. 29 ist zusammenfassend als überwiegend einfach bzw. baujahrestypisch zu beurteilen. Die Fenster verfügen über Isolierverglasung.

Fl.-Nr. 30/2:

Der energetische Zustand ist zusammenfassend überwiegend einfach bis durchschnittlich. Es ist eine Dämmung im Dachbereich gegeben. Weiter sind Fenster mit Isolierverglasung aus dem Jahr ca. 2002 vorhanden. Weitere verbessernde Maßnahmen sind nicht ersichtlich.

Außenanlagen:

Fl.-Nr. 29:

Der Innenhof ist mit Betonsteinpflaster befestigt. Ein kleiner Bereich ist für die Erdgeschosswohnung im Gebäude Hs.-Nr. 5 mittels Sichtschutzwänden abgeteilt.

Fl.-Nr. 30/2:

Das Grundstück ist weitestgehend überbaut. Es ist ein kleiner Hof vorhanden. Dieser ist am Boden mit Betonsteingartenplatten befestigt und eingefriedet mittels Grenzbauten bzw. einer Mauer.

Garagen / Kfz-Stellplätze:

Fl.-Nr. 29:

Von der Schmiedegasse aus ist im rückwärtigen Bereich eine Garage bzw. ein Lagerraum zugänglich. Hier ist die Zufahrt über ein doppelflügeliges Holztor gegeben. Weiter sind ein Betonboden sowie verputzte und gestrichene Wände vorhanden. Strom- und Lichtanschluss ist gegeben.

Fl.-Nr. 30/2:

Es ist ein Garagengebäude mit einem Dachboden vorhanden. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Es ist ein Betonboden gegeben, dieser zeigt Risse. Der Kfz- Stellplatzbereich ist zur Straße hin offen, es ist eine Mittelwand/Trennwand zum Nachbargrundstück aus Sichtmauerwerk gegeben. Das Gebäude verfügt über einen Dachboden, dieser ist nach Angabe nur über eine Leiter und eine Luke in der Decke über EG zugänglich und konnte beim Ortstermin nicht besichtigt werden. Für den Dachboden wird keine weitere Ausstattung unterstellt. Das Satteldach ist soweit ersichtlich mit Eternit gedeckt (Achtung: Eternit kann asbesthaltig sein).

Fl.-Nr. 20 – Garagengrundstück:

Das Grundstück Fl.-Nr. 20 ist mit Garagen bebaut. Vom eigentlichen Garagenhof sind 10 Garagen befahrbar. Die Garagen sind soweit ersichtlich als Mauerwerksbau errichtet, es sind mechanisch bedienbare Metallschwingtore vorhanden. Dach soweit ersichtlich mit Betonbalken und Deckensteinen, abgedichtet mittels vermutlich Ortbetonschicht und darauf Bitumenschweißbahnen. Der Boden des Garagenhofes ist soweit ersichtlich betoniert. Der Garagenhof war beim Ortstermin im Wesentlichen mit Schnee bedeckt.

Weiter ist eine LKW-Garage vorhanden. Die LKW-Garage ist ebenfalls ein Mauerwerksbau mit Betonboden, Dach mit Betonträgern und Deckensteinen, vermutlich dünne Ortbetonschicht und abgedichtet



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.

mittels Bitumenschweißbahn. Diese Garage verfügt über kein Tor. Der Bereich vor der Garage ist mit Betonsteinpflaster befestigt.

Über die öffentliche Verkehrsfläche Fl.-Nr. 29/2 ist zudem eine weitere Garage anzufahren. Bei der Zufahrt zu dieser rückwärtigen Garage ist ein Holzschiebetor vorhanden. Die sonstige Beschaffenheit der rückwärtigen Garage ist vergleichbar. Die Garage wird derzeit zu Lagerzwecken genutzt.

An den Außenwänden sind teils Putzschäden vorhanden sowie Risse gegeben.

Fl.-Nr. 24 – Garagengebäude:

Die Fl.-Nr. 24 ist im Wesentlichen mit einem Garagengebäude überbaut. Das Garagengebäude ist ein Mauerwerksbau mit Betonboden. Bei der Zufahrt zur Garage ist ein dreiflügeliges Tor vorhanden, bestehend aus einem Metallrahmen mit Drahtgitterglaseinsatz, Drückergarnitur mit Zylinderschloss. Stromanschluss ist vorhanden, die Absicherung erfolgt über Schaltautomaten und FI-Schalter.

Im Boden ist eine Grube vorhanden. Die Decke ist soweit ersichtlich bestehend aus Betonträger mit Deckensteinen. Der Dachboden war nicht zugänglich. Das Dach ist ein Satteldach, Holzdachstuhl, Dacheindeckung soweit ersichtlich mit Biberschwanzziegeln. Die Zufahrt erfolgt über die Fl.-Nr. 29/2 (öffentliche Verkehrsfläche) diese ist mit Betonsteinverbundpflaster befestigt. Wasseranschluss bzw. Kanalanschluss ist soweit ersichtlich nicht gegeben.

Die Nutzung erfolgte früher als LKW-Abstellfläche bzw. LKW-Werkstatt, aktuell wird die Garage im Wesentlichen als Kfz-Abstellfläche genutzt.

Befund:

Fl.-Nr. 29:

- Das Anwesen verfügt über einen Reparatur-/Instandhaltungsstau.
- Das Gebäude Nürnberger Straße 12 verfügt im DG und Spitzboden über Fensterstürze aus Holz. Hier ist das Holz augenscheinlich morsch.
- An der Fassade sind Putzschäden vorhanden.
- Im EG wurde an der Fassade provisorisch ein Antennenkabel oder Vergleichbares auf Putz entlang geführt.

Fl.-Nr. 30/2:

- Das Anwesen verfügt über einen Reparatur-/Instandhaltungsstau. Der Zustand und die Beschaffenheit werden als überwiegend einfach bis durchschnittlich beurteilt.
- Die Fassade befindet sich in einem mäßigen Zustand.
- In den Wohnräumen wurde Schimmel festgestellt.

Fl.-Nr. 20:

- Es handelt sich um einfache Baukörper.

Fl.-Nr. 24:

- Es handelt sich um einen einfachen Baukörper.

Mieter:

Fl.-Nr. 30/2, Gemarkung Neustadt a. d. Aisch, Schmiedegasse 6:

Das Wohnhaus auf Fl.-Nr. 30/2 ist vermietet. Die Mieter werden im Gutachten nicht namentlich genannt. Die Mieter werden dem Gericht mitgeteilt. Der Mietvertrag konnte eingesehen werden. Gemäß Mietvertrag 5 Zimmer, Küche, Flur, Bad, Toilette, Abstellraum, Boden, mit ca. 110 m². Mietbeginn ist der 01.09.2012. Der Vertrag läuft auf unbestimmte Dauer. Die Grundmiete beträgt nach Angabe 460 €, zzgl. Betriebskostenvorauszahlung. Gemäß Mietvertrag wurde eine Kautionshöhe von 1.380 € vereinbart. Diese wurde nach Angabe der Mieter an den Vermieter bezahlt. Nach Auskunft eines Miteigentümers beträgt die Kaltmiete für das Wohnhaus 460,00 € zzgl. 290,00 € Nebenkosten.

Die Garagen sind vermietet. Die Mieter werden im Gutachten nicht namentlich genannt. Die Mieter werden dem Gericht mitgeteilt. Ein Garagenstellplatz ist für 65,00 € und der andere Garagenstellplatz für 60,00 € vermietet.

Fl.-Nr. 29, Gemarkung Neustadt a. d. Aisch, Schmiedegasse 5/Nürnberger Str. 12:

Die Wohnungen und die Garage sind vermietet. Die Mieter werden im Gutachten nicht namentlich genannt. Die Mieter werden dem Gericht mitgeteilt.



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.

Die Mietverträge wurden dem Sachverständigen nicht zur Verfügung gestellt, die Mietverträge konnten nicht eingesehen werden.

Von einem Miteigentümer wurde folgende Mietaufstellung übergeben.

Einheit	Kaltmiete	NK	Bruttomiete	m ²
Schmiedegasse 5 / EG	450,00 €	210,00 €	660,00 €	80
Nürnberger Str. 12 / EG	400,00 €	180,00 €	580,00 €	80
Nürnberger Str. 12 / OG	530,00 €	270,00 €	800,00 €	105
Nürnberger Str. 12 /Garage	135,00 €		135,00 €	

Fl.-Nr. 20, Gemarkung Neustadt a. d. Aisch:

Die Garagen sind vermietet. Die Mieter werden im Gutachten nicht namentlich genannt. Die Mieter werden dem Gericht, soweit bekannt, mitgeteilt.

Die Mietverträge wurden dem Sachverständigen nicht zur Verfügung gestellt, die Mietverträge konnten nicht eingesehen werden.

Von einem Miteigentümer wurde folgende Mietaufstellung übergeben.

Einheit	Kaltmiete
Garage	80,00 €
Garage	150,00 €
10 Einzelgaragen á 50 €	500,00 €

Fl.-Nr. 24, Gemarkung Neustadt a. d. Aisch:

Die Garage ist vermietet. Der Mieter wird im Gutachten nicht namentlich genannt. Der Mieter wird dem Gericht mitgeteilt.

Der Mietvertrag wurden dem Sachverständigen nicht zur Verfügung gestellt, der Mietvertrag konnten nicht eingesehen werden.

Nach Auskunft eines Miteigentümers ist die Garage für 240,00 € monatlich vermietet.

Beurteilung:

Lage:

Es handelt sich um eine durchschnittliche, zentrale Lage im Stadtgebiet von Neustadt a.d. Aisch.

Bauweise:

Fl.-Nr. 29:

Massive Bauweise. Das Anwesen macht zusammenfassend einen noch durchschnittlichen Eindruck.

Fl.-Nr. 30/2:

Massive Bauweise. Das Anwesen macht zusammenfassend einen einfachen bzw. unterdurchschnittlichen Eindruck.

Fl.-Nr. 20:

Massive Bauweise. Das Grundstück verfügt über eine einfache Nutzung und macht zusammenfassend einen einfachen Eindruck.

Fl.-Nr. 24:

Massive Bauweise. Das Grundstück verfügt über eine einfache Nutzung und macht zusammenfassend einen einfachen Eindruck.

Ausstattung:

Fl.-Nr. 29:

Die Ausstattung und der Zustand der Wohnflächen sind einfach bis durchschnittlich.

Fl.-Nr. 30/2:

Die Ausstattung und der Zustand der Wohnflächen sind überwiegend einfach bis durchschnittlich.

Grundrisslösung:

Fl.-Nr. 29:

Die vorhandenen Grundrisslösungen werden 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.

Fl.-Nr. 30/2:

Die vorhandenen Grundrisslösungen werden als durchschnittlich beurteilt.

Vermietbarkeit:

Fl.-Nr. 29:

Die Vermietbarkeit wird zusammenfassend als durchschnittlich beurteilt.

Fl.-Nr. 30/2:

Die Vermietbarkeit wird auf Grund der Beschaffenheit und des Zustandes zusammenfassend als unterdurchschnittlich beurteilt.

Fl.-Nr. 20:

Die Vermietbarkeit wird zusammenfassend als durchschnittlich beurteilt.

Fl.-Nr. 24:

Die Vermietbarkeit wird zusammenfassend als durchschnittlich beurteilt.

Veräußerbarkeit:

Fl.-Nr. 29:

Die Möglichkeiten für den Verkauf werden als noch durchschnittlich beurteilt.

Fl.-Nr. 30/2:

Die Möglichkeiten für den Verkauf werden als unterdurchschnittlich beurteilt.

Fl.-Nr. 20:

Die Möglichkeiten für den Verkauf werden als unterdurchschnittlich beurteilt.

Fl.-Nr. 24:

Die Möglichkeiten für den Verkauf werden als unterdurchschnittlich beurteilt.



Fl.-Nr. 30/2; Ansicht von Osten



Fl.-Nr. 30/2; Ostfassade



Fl.-Nr. 29; Nordfassade Hs.-Nr. 12



Fl.-Nr. 29; Ostgiebel
Hs.-Nr. 12



Fl.-Nr. 29; Westgiebel
Hs.-Nr. 12



Fl.-Nr. 29; Südfassade und
Westfassade Hs.-Nr. 5



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 bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



Fl.-Nr. 29; Hauseingang zur Hs.-Nr. 5, Wohnung EG vom Innenhof



Fl.-Nr. 29; Blick vom Innenhof auf Südfassade Hs.-Nr. 12



Fl.-Nr. 20; Blick von Westen auf Fl.-Nr. 20



Fl.-Nr. 20; Zufahrt zum Garagenhof



Fl.-Nr. 20; Garagenhof



Fl.-Nr. 20; Garagenhof



Fl.-Nr. 20; Blick auf Garagengebäude von Nordwest
Zufahrt zu weiterer Garage



Fl.-Nr. 20; Blick entlang der Nordfassade



Fl.-Nr. 24; Blick auf Fl.-Nr. 24 von Westen



Fl.-Nr. 24; Nordfassade



Sachverständigenbüro Bär

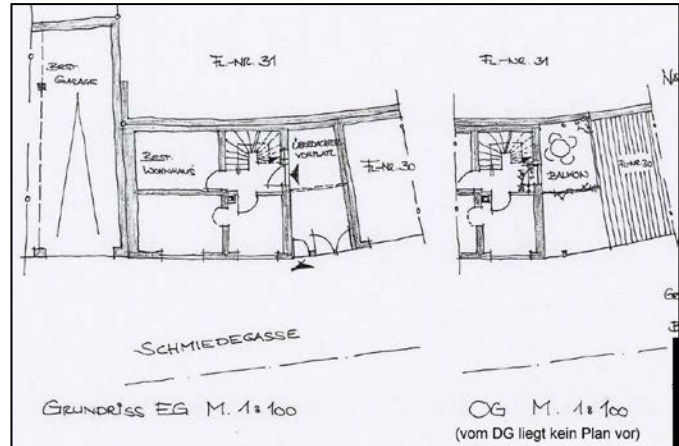
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

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.

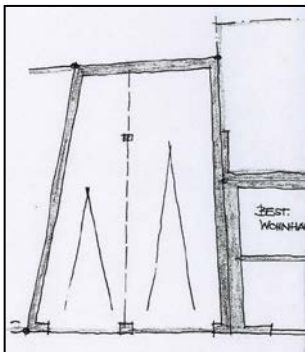


Lageplan

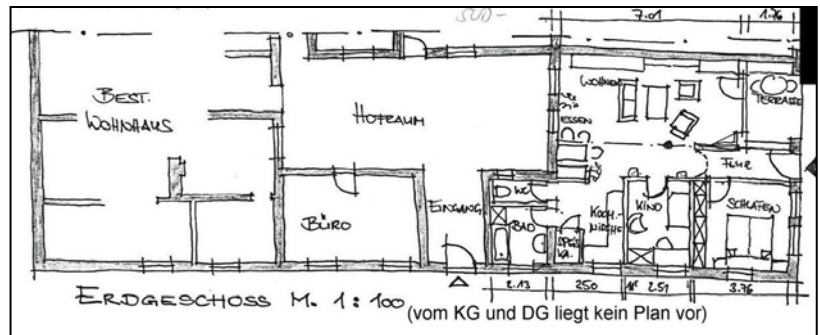


Plan Fl.-Nr. 30/2

- Abweichungen zum Bestand sind gegeben! -



Garagengebäude auf Fl.-Nr. 30/2
- Abweichungen zum Bestand sind gegeben! -



Plan Fl.-Nr. 29

- Abweichungen zum Bestand sind gegeben! -



Plan Fl.-Nr. 24

- Abweichungen zum Bestand sind gegeben! -

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.