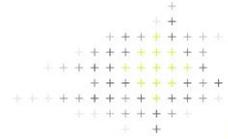




VON DER IHK ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

zuständige Aufsichtsbehörde  
IHK Nürnberg für Mittelfranken

Architekt Dipl.-Ing. (FH)  
**Robert Bittl**



SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
IMMOBILIENBEWERTUNGEN  
**ROBERT BITTL**

# AUSZUG

Amtsgericht **Nürnberg**  
Aktenzeichen

aus dem Gutachten über den Verkehrswert

**3 K 64/24**

Ortsteil – Ortsteil	90408 Nürnberg – Kleinreuth h. d. Veste
Objektadresse	Nordring 26
Objektart / Nr. gemäß Teilung	Tiefgaragenstellplatz / Nr. 42
Baujahr / An-/Umbau ca.	1985
Wohn- / Nutzungsfläche ca. /- Einheit	- m <sup>2</sup> WoFl / 1 Stellplatz
Baukörper-Ebenen	Tiefgarage
Gemarkung	Kleinreuth h. d. Veste
Flurnummer	Fl. Nr. 294/6; Fl. Nr. 298/5
Grundstücksgröße/n	1.332 m <sup>2</sup> + 29 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteile	15/10.000



Qualitätsstichtag	05.02.2025
Wertermittlungsstichtag (WST)	05.02.2025

**Verkehrswert** **9.000 €**  
(Abt. II nicht berücksichtigt)

### **Originale Ausfertigungen / Digitale Ausfertigungen / Gültigkeit / Verwendung**

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

**Der Ausdruck digitaler Ausfertigungen ist untersagt.** Ausdrucke digitaler Ausfertigungen haben keine Gültigkeit.

### **Verwendung des Gutachtens / Auszug aus dem Gutachten**

Das Gutachten und der Auszug aus dem Gutachten ist Teil der Gerichtsakte und dient ausschließlich dem Zweck der Zwangsversteigerung.

Die Verwendung für andere Zwecke ist ausgeschlossen.

Die Gültigkeit der Signatur kann durch Klick auf die Signatur geprüft werden. Signatur-Herausgeber ist das Bundesdruckerei-Unternehmen: D-Trust GmbH, Kommandantenstraße 15, 10969 Berlin.

### **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. Karten und Luftbilder sind urheberrechtlich geschützt, Copyrights:

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

### **KI**

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

### **Hinweis zum Auszug aus dem Gutachten**

Dieser Auszug stellt nur eine Vorabinformation dar und ist nicht mit einem Gutachten gleichzustellen.

Im Falle abweichender Informationen hat die gebundene, originale Ausfertigung des Gutachtens Vorrang.

**Aussagekraft haben Beurteilungen ausschließlich im Gesamtzusammenhang des vollständigen Gutachtens.**

## Lage

### **Ortsteil / Quartier**

Das Bewertungsobjekt liegt nördlichen Teil von Nürnberg und ist gut an den Großraum und den überregionalen Verkehr angebunden.

### Immissionen

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung waren Lärmbeeinträchtigungen feststellbar.  
Für die gegebene Objektart nicht relevant.

### Lärmkartierung

nicht dargestellt / für die gegebene Objektart nicht relevant.

### **Beurteilung der Lage**

Verkehrsanbindung – gute an Anbindung den ÖPNV / sehr gut an überregionalen Individual-Verkehr.

Nachbarschaft – ausgeglichen, homogene Bebauung

Wohnlage – einfach bis mittel, innerhalb des Ortes

Geschäftslage – keine

Umwelteinflüsse – zum Zeitpunkt der Ortsbegehung waren Lärmemissionen feststellbar.

Demographische Entwicklung – Bevölkerungszuwachs, höhere Altersstruktur zunehmend.

Die Lage wird insgesamt als – **einfach bis mittel** – beurteilt.

### **Bauwerk/e**

Auf dem Grundstück befindet/en sich:	<b>Nr. 294/6 und 298/5</b>
Entstehung / Historie / BJ ca.	Wohn- und Geschäftshaus teils mit Ladenlokalen im EG und eine Tiefgarage 1985 (gemäß Auskunft WEG-Verwaltung)
Pläne / Bescheide / sonstige Genehmigungsbescheid	Pläne (2018) aus Änderung Teilungserklärung (2019)
Baubeginnsanzeige	-
Baubabnahme	-
An- / Umbauten (Wesentliches)	unbekannt
Modernisierung/en	unbekannt

Lage im Grundstück im wesentlicher Grundstückshälfte  
Grenzbebauung nach Süden und Osten

Zugang Bewertungsobjekt die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über das südlichen Nachbargrundstück und die hier befindliche Rampe

### Gebäudetypologie - Tiefgarage

Gebäude-Art/en	Tiefgarage mit einer UG-Ebene, und Parkdeck auf Straßenebene (TG-Decke) mit Außenstellplätzen
Vertikale Erschließung	im Wohn- Geschäftshaus, Notausgänge zum Parkdeck
Interne Erschließung	Flure, über Fahrwege
Personenaufzug/Hilfen	im Wohn- Geschäftshaus

### **Baukonstruktion**

#### Tiefgarage

Bauweise	Massivbauweise, Stahlbeton
Geschossdecke über UG	Stahlbeton, Flachdach/ Parkdeck

### **Technische Gebäudeausrüstung (TGA)**

Wasserversorgung	öffentlich
Stromversorgung	öffentlich
Elektroverteiler/-Installation	nicht dargestellt / für Objektart nicht relevant
Heizung	nicht dargestellt / für Objektart nicht relevant
Aufzüge / Hebe- / Krananlagen	Personenaufzug im Gebäude

### **Beurteilung Bauwerk**

Das Gebäude wurde weitestgehend in objektart-typischer und baujahres-typischer Bauweise der erstellt.  
Die Tiefgaragenbauwerk ist zweckmäßig.  
Das Gebäude befindet sich teilweise in unterdurchschnittlichem Zustand.  
Partiell ist Instandsetzungsbedarf gegeben.

### **Auskünfte Haus-/ WEG-Verwaltung / Gebäudemanagement**

1.	Wirtschaftsplan	-
2.	Rücklage der Eigentümergemeinschaft zum: ----	7.040 €
3.	Protokolle Eigentümersammlungen	diverse der Jahre 2022 – 2023 u.a. außerordentliche Versammlungen
	Wertrelevante Eigentümerbeschlüsse (Auszug):	div. TOP, Zustand der Haustechnik, Reinigung der Fassade
4.	Sonderumlagen beschlossen: gemäß Protokoll vom 13.08.2024 zum Zweck Tilgung bestehender Verbindlichkeiten Finanzierung von Reparaturen	40.000 €
5.	Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum:	nein
6.	Rückstände des Eigentümers (bei Verkehrswert unberücksichtigt)	7.689,63 €
7.	Bestehen neue Mängel außerhalb der Protokolle?	nein
8.	Höhe des Hausgeldes:	keine Angaben
9.	Gebäudeversicherung:	besteht
10.	Baujahr	1985
11.	Lage im Gebäude	-
12.	Anzahl der Zimmer / Wohnfläche	-
13.	Energieausweis	-
14.	Beheizung	-
16.	Objekt ist vermietet	keine Angaben
17.	Vergleichsmieten im Objekt	-
18.	Kontaminationen/gesundheitsgefährd. Materialien:	keine bekannt
19.	Adresse des Schornsteinfegermeisters:	nicht abgefragt

### **Auskunft des Schornsteinfegermeisters vom: -**

- aufgrund Objektart nicht recherchiert

### **Weitere Informationen**

Die Hausverwaltung wurde erst vor kurzer Zeit von der vorherigen Hausverwaltung HVS GmbH übernommen. Nach telefonischer Auskunft der HVS GmbH standen dieser bereits nicht alle normal üblichen Unterlagen einer regelmäßigen Hausverwaltung, durch die wiederum hier vorangegangene Hausverwaltung zur Verfügung.  
Es ist somit von unvollständigen Grundlagen der Hausverwaltung auszugehen.

### **Hinweise**

Die Angaben wurden nicht überprüft.

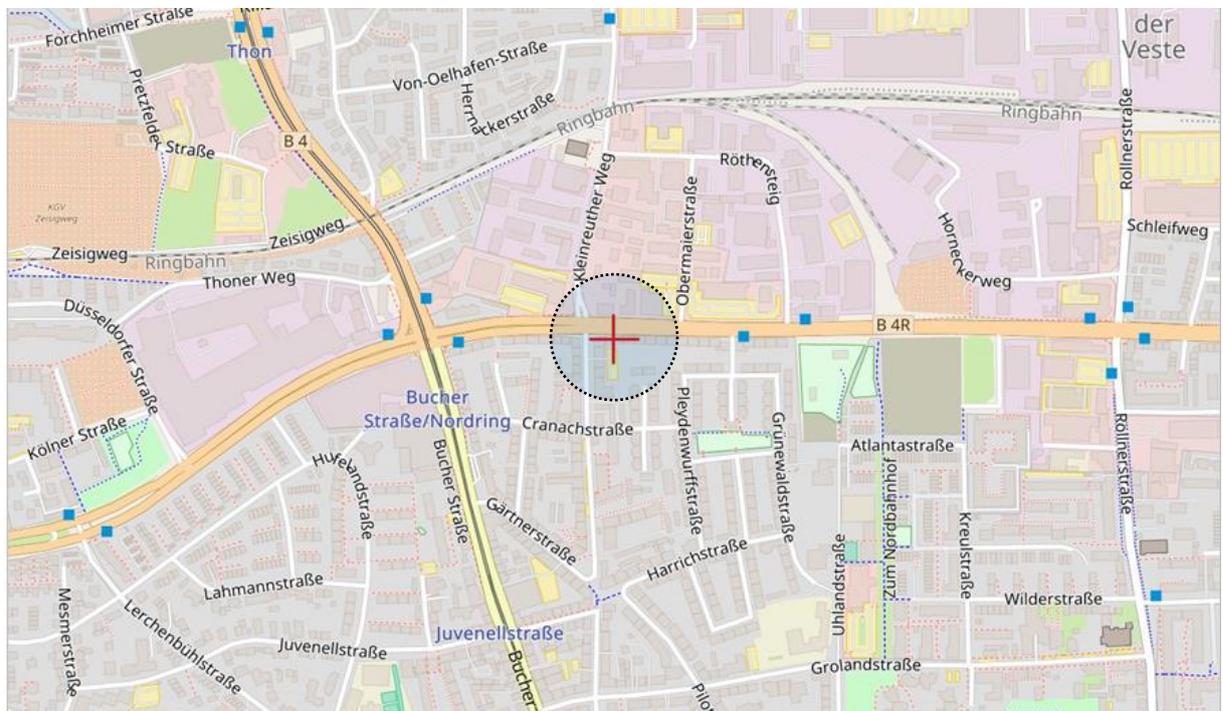
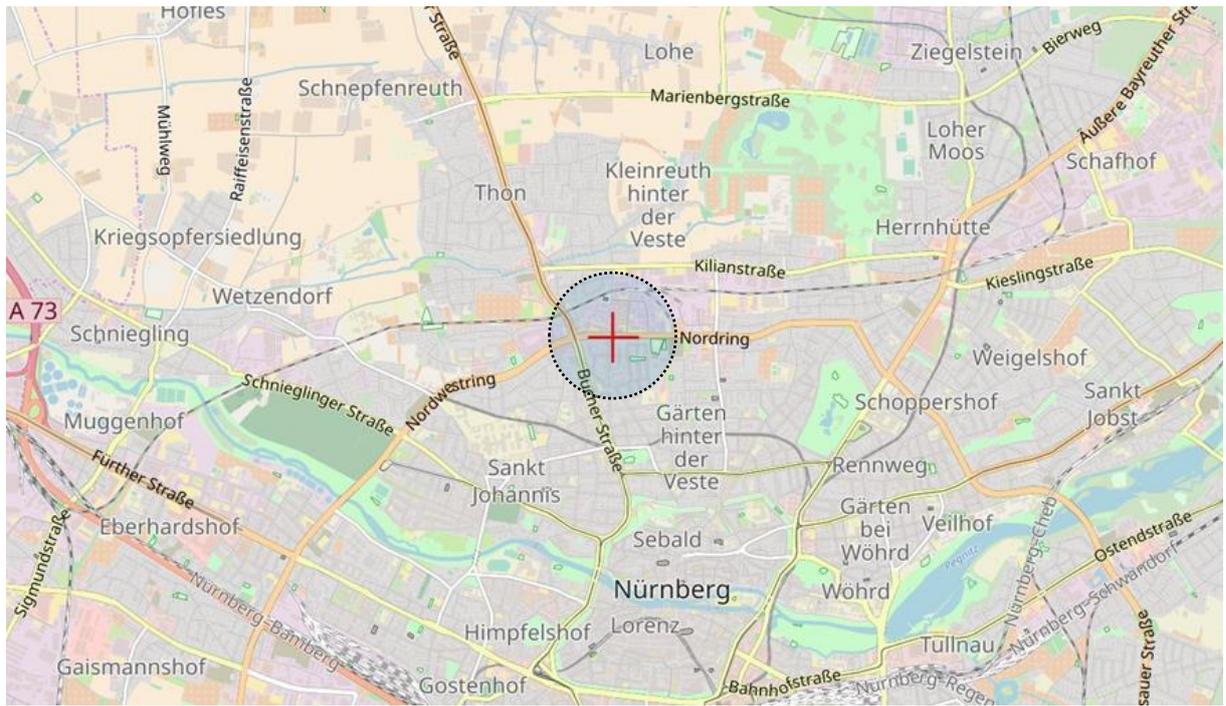
### **Energieausweis / Energieeffizienz**

Für das Gebäude liegt kein Energieausweis vor  
Es handelt sich um einen: -  
Energiebedarf des Gebäudes: - kWh/m<sup>2</sup>a  
Klasse -

### **Mietverhältnisse**

keine bekannt

**LAGE**



**FLURKARTE** kein Originalmaßstab !



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Nürnberg**  
Flaschenhofstraße 59  
90402 Nürnberg

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
Flurkarte 1:1000**

Erstellt am 09.01.2025

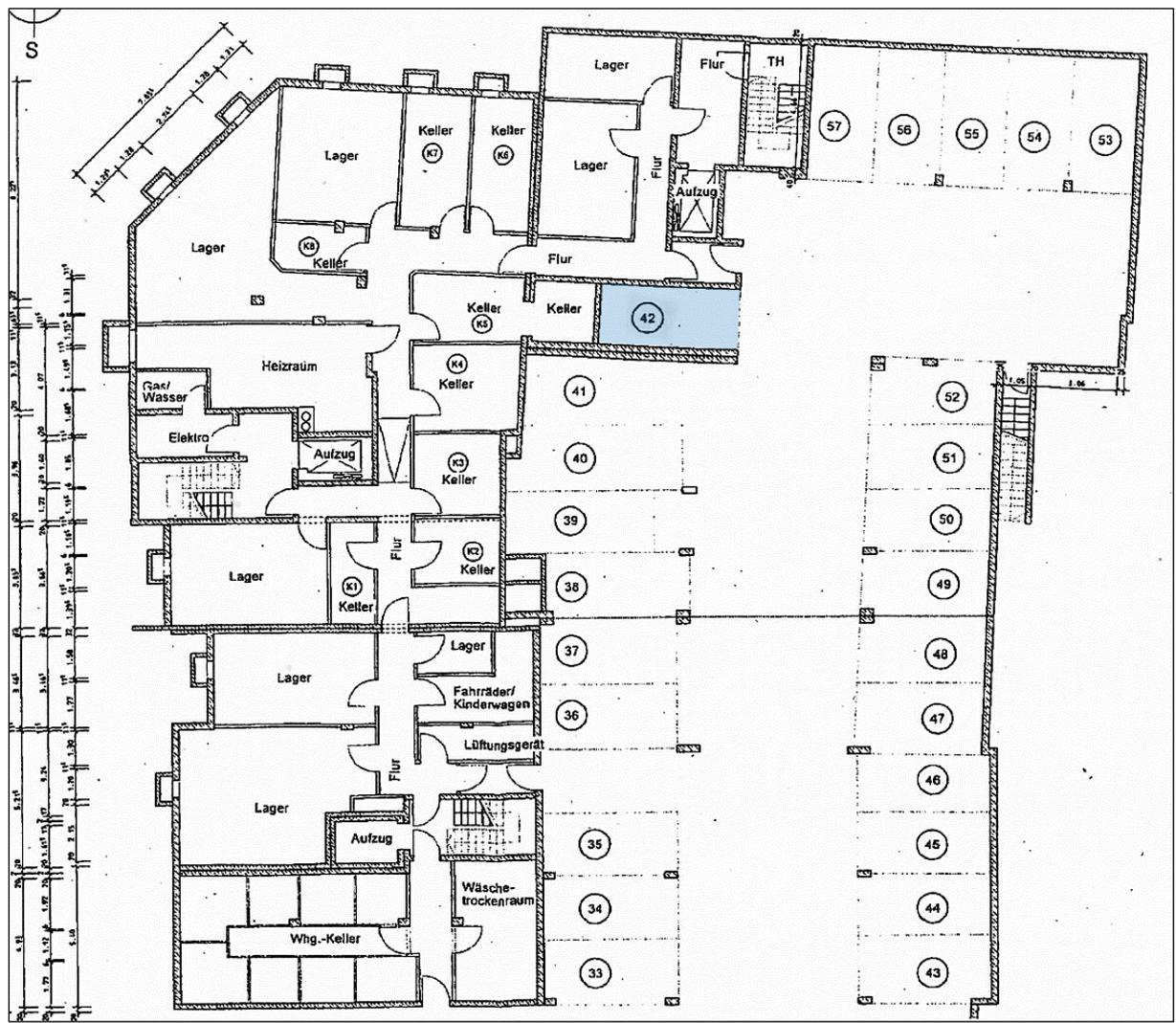
Flurstück: 294/6  
Gemarkung: Kleinreuth h.d.Veste

Gemeinde: Nürnberg  
Landkreis: Nürnberg  
Bezirk: Mittelfranken

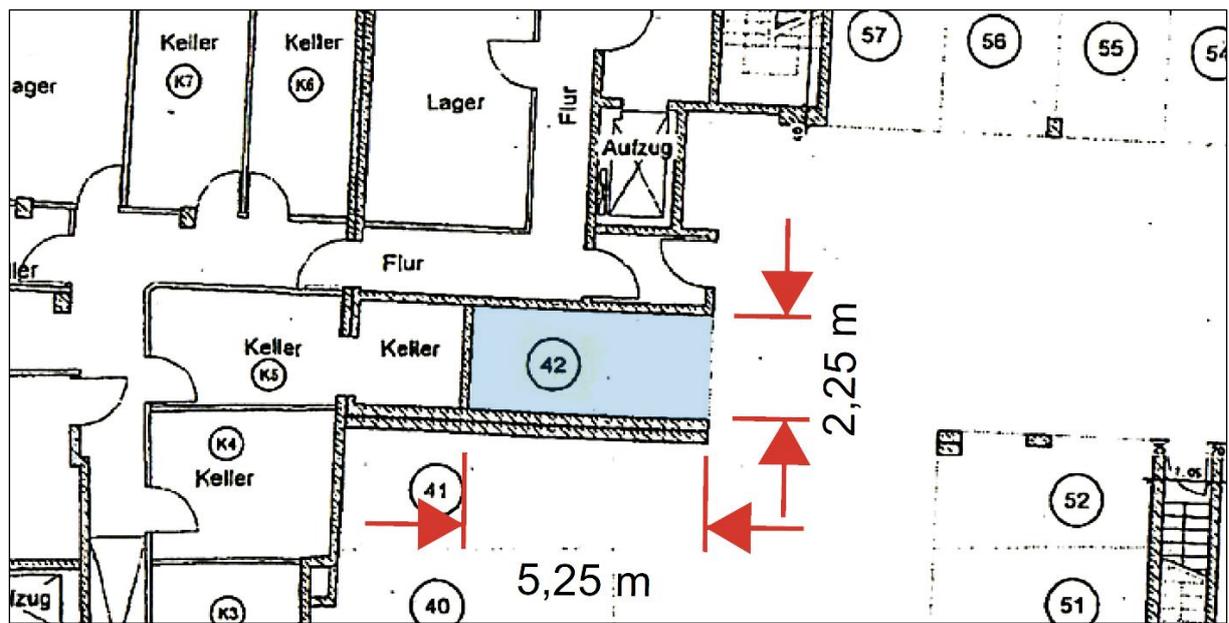


Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

**PLÄNE** Plan aus Nachtrag zur Teilungserklärung kein Originalmaßstab !



**Lage Stellplatz Nr. 42**



**Stellplatz Nr. 42 / Vermessung mittels pdf / Zirkumaße !**

## FOTODOKUMENTATION



Abbildung 1 **gemeinsamer Innenhof / Parkdeck über Tiefgarage**



Abbildung 2 **Zufahrt vom Kleinreuther Weg über Nachbargrundstück**



Abbildung 3 Lage TG-Stellplatz Nr. 42

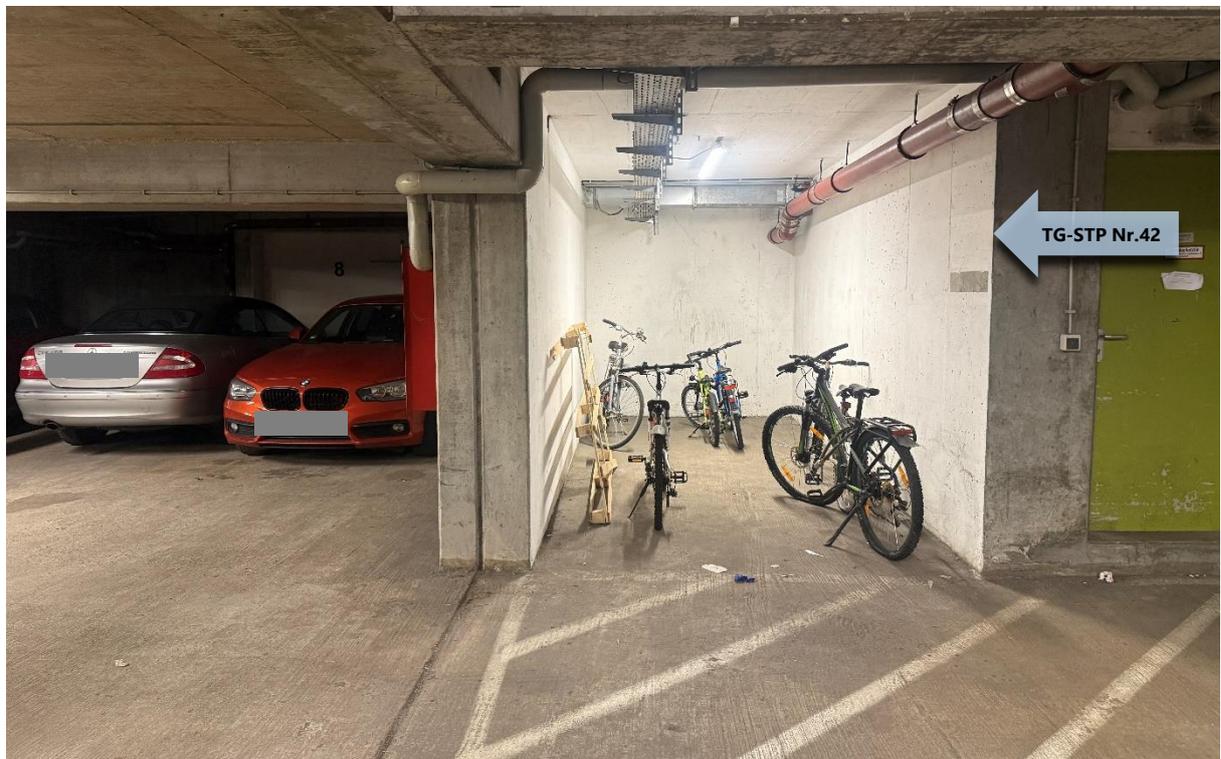


Abbildung 4 TG-Stellplatz Nr. 42