



Sachverständigenbüro Bär

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 32/24

Auszug aus dem **Verkehrswertgutachten**

des oben genannten Sachverständigen über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
für **Mehrfamilienwohnhaus mit 9 Wohneinheiten, 1 Büroeinheit, 3 Garagenstellplätzen und
1 Kfz-Stellplatz, Schmausenbuckstraße 34, 90480 Nürnberg, Fl.-Nr. 314/11, Gemarkung Mögeldorf**

Wertermittlungsstichtag: 08.07.2024

Qualitätsstichtag: 08.07.2024

Verkehrswert: 1.652.000,00 € (lastenfreier Zustand)

Grundbuchdaten:

AG Nürnberg, Grundbuch von Mögeldorf, Blatt 9439

Fl.-Nr. 314/11, Schmausenbuckstraße 34; Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten zu 1.241 m².

Lagebeschreibung:

Das Bewertungsobjekt ist in der Schmausenbuckstraße gelegen. Die Schmausenbuckstraße ist eine teils stärker befahrene Straße, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen sowie Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist beidseitig möglich. Es ist Straßenbegleitgrün in Form von Bäumen gegeben.

Die umliegende Bebauung besteht soweit ersichtlich überwiegend aus Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen und teils ausgebauten Dachgeschossen.

Gebäudebeschreibung:

Grundrissgliederung: In Anlage sind die vorhandenen Grundrisspläne beigelegt.
Es sind geringe Abweichungen zum tatsächlichen Grundriss gegeben.
So sind die Wohnungen im 1. OG West und Nord zusammengelegt.

Größe: ca. 624 m² Wohnfläche (EG, OG, DG);
ca. 39 m² Nutzfläche (KG);

Bauweise: Massivbau;

Baujahr: Ursprüngliches Baujahr nicht bekannt;
ca. 1955/56 – Wiederaufbau Wohnhaus;

Veränderungen: Keine wesentlichen Veränderungen;
Diverse Instandhaltungsmaßnahmen im Laufe der Jahre;

Rohbau/Konstruktion:

Fundamente/

Gründung: Beton; das Gebäude ist unterkellert;

Außenfassade: Reibputz, gestrichen;

Außenwände: Mauerwerk oder Vergleichbares;

Dachkonstruktion: Satteldach mit seitlichen Walmen, Dacheindeckung mit Biberschwanzziegeln; es sind Dachgauben vorhanden, diese sind soweit ersichtlich mit Metall verkleidet; die Farbe blättert hier teils ab;



Sachverständigenbüro Bär

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.

Dachentwässerung:	Regenrinnen und Fallrohre aus gestrichenem Zinkblech, hier blättert ebenfalls die Farbe ab;
Geschossdecken:	Vermutlich Massivdecken;
Treppen/-haus:	Massive Treppenläufe und Podeste mit Natursteinbelag, Metallgeländer mit kunststoffüberzogenem Handlauf; die Treppenhauswände sind verputzt und gestrichen; im Bereich der Treppenhauswände sind Gaszähler-schränke gegeben;
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung bzw. gestrichene Holzverbund-fenster; Rollos überwiegend aus Holz;
Elektroinstallation:	Standardmäßiger Hausanschluss, Klingelanlage, elektrischer Haustür-öffner, Treppenhausbeleuchtung, Außenbeleuchtung;
Heizung/Warmwasser:	Zur Öllagerung ist ein geschweißter Stahltank vorhanden, welcher in drei Kammern unterteilt ist; zudem sind zwei weitere Öltanks vorhanden; In einem Kellerraum ist ein Ölheizkessel Fabrikat Viessmann vorhanden; Nach den Informationen vom Ortstermin sind ca. fünf Ölheizkessel vor-handen; Weiter werden Wohnungen über Gasetagenheizungen und eine Wohnung über Nachtspeicheröfen beheizt; Warmwassererzeugung erfolgt in den Wohnungen direkt über Gasdurchlauferhitzer;
Keller:	Der Keller verfügt über einen Betonboden, die Wände mit altem Putz; an den Decken verlaufen Rohrleitungen, Kellerfenster; einfache Elektroaus-stattung;
Hauseingang:	Der Zugang von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt über einen mit Betonsteinplatten befestigten Weg; hier sind Platten gebrochen und liegen teils uneben; vor der Hauseingangstüre sind drei Stufen und ein Eingangs-podest vorhanden; das Eingangspodest ist mittels eines Vordaches über-dacht; das Hauseingangelement ist ein Metallelement mit feststehendem Element sowie Tür mit Drahtgitterglas; die Tür verfügt über eine Drücker-garnitur mit Zylinderschloss; rechts der Hauseingangstüre ist ein Klingel-tableau mit neun Klingeltastern gegeben;
Dachboden:	Der Dachboden bzw. Spitzboden ist erreichbar über eine steilere Holz-treppe vom DG aus; Boden mit Holzbretterbelag, Dachschrägen nicht gedämmt, keine Unterspannbahn, es sind die Untersichten der Biber-schwanzziegel ersichtlich; belichtet über teilweise Glasdachziegel bzw. einfachverglaste Dachluken; Beim Aufgang zum Dachboden ist zudem auf der Ebene DG ein Dach-bodenabteil vorhanden, abgeteilt mittels Holzlatenrost, Tür mit Holz-lattenrost und Vorhängeschloss abschließbar;
Ausbau:	
<u>Wohnung DG-West:</u>	
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Fensterbänke innen aus kunst-stoffüberzogener Spanplatte oder Vergleichbarem; diverse Fenster wurden nach Angabe in 2023 renoviert; zudem sind Kunststofffenster mit Isolier-verglasung älteren Datums gegeben;
Türen:	Ursprüngliche gestrichene Holztüren und Holzzargen mit einfachen Drückergarnituren; vom Flur zum Wohnzimmer ist keine Tür vorhanden; vom Flur zur Küche ist eine Falttüre gegeben; die fehlenden Türblätter seien nach Angabe im Keller;
Böden:	Parkettboden, Teppichbelag bzw. Laminatboden; Bad mit Korkboden;



Sachverständigenbüro Bär

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.

Wände:	Massive Innenwände, verputzt und gestrichen;
Decken:	Glatt verputzt und gestrichen; Dachschrägen ebenfalls glatt verputzt und gestrichen oder Vergleichbares;
Sanitär:	Bad mit emaillierter Stahlbadewanne mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch; Stand-WC mit Druckspüler; Waschbecken mit Einhebelmischer (das Waschbecken ist in eine Glasplatte integriert); Boden mit Korkbelag; Wände ca. 1,50 m hoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen; Flachheizkörper mit Thermostatventil; Kunststofffenster mit Isolierverglasung in einer Dachgaube;
Elektro:	Dem Baujahr entsprechende Elektroausstattung, abgesichert über Schaltautomaten, FI-Schalter ist vorhanden; elektrischer Haustüröffner; Türsprechanlage ist nicht gegeben;
Heizung/Warmwasser:	Im Bad ist wandseitig eine Gasetagenheizung Fabrikat Vaillant montiert für Beheizung und Warmwassererzeugung; Flachheizkörper mit Thermostatventilen;
Balkon:	Kein Balkon;

Wohnung DG-Ost:

Fenster:	Gestrichene Holzverbundfenster, zweiflügelig, jeweils einfachverglast; Fensterbänke innen aus gestrichenem Holz; die Fenster befinden sich überwiegend in Dachgauben;
Türen:	Gestrichene Holztüren und gestrichene Holzzargen mit einfachen Drückergarnituren; Wohnungseingangstüre analog;
Böden:	Laminatboden; Bad mit PVC-Belag; Küche mit PVC-Belag;
Wände:	Massive Innenwände mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen;
Decken:	Glatt verputzt und gestrichen;
Sanitär:	Bad mit Stand-WC mit Druckspüler, Waschbecken mit Einhebelmischer, Acrylbadewanne (System Wanne-in-Wanne) mit Aufputzeinhebelmischer; Rohrleitungen teils auf Putz; wandseitig ist eine Gasetagenheizung Fabrikat Junkers montiert; Flachheizkörper mit Thermostatventil; Boden mit PVC-Belag; Wände in Teilbereichen gefliest, die Fliesen wurden überstrichen; ansonsten sind die Wände verputzt und gestrichen; Holzverbundfenster in Dachgaube;
Elektro:	Dem Baujahr entsprechende Elektroausstattung; abgesichert über sechs Schraubsicherungen; elektrischer Haustüröffner;
Heizung/Warmwasser:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen; im Bad ist wandseitig eine Gasetagenheizung Fabrikat Junkers montiert;
Balkon:	Kein Balkon;

Wohnung DG-Nord:

Die Wohnung war nicht zugänglich. Die Wohnung verfügt, soweit dem Sachverständigen bekannt, über ein Bad mit Dusche, WC, Waschbecken. Warmwasser mittels Durchlauferhitzer (Elektro). Weiter ist ein Nachspeicherofen im Wohnzimmer vorhanden.

Wohnung 1. OG-Ost:



Sachverständigenbüro Bär

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.

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, vermutlich aus dem Jahr ca. 2018; mechanisch bedienbare Holzrollos; Fensterbänke innen aus Kunststein;
Türen:	Gestrichene Stahlzargen, gestrichene Holztüren mit einfachen Drückergarnituren;
Böden:	Laminatböden;
Wände:	Massive Innenwände verputzt und gestrichen;
Decken:	Glatt verputzt und gestrichen;
Sanitär:	Bad mit emaillierter Stahlbadewanne mit Aufputzeinhebelmischer, zwei Waschbecken jeweils mit Einhebelmischer; Waschmaschinenanschluss über Eckventil und Ablauf des Waschbeckens; wandseitig montierter Gasdurchlauferhitzer für Warmwassererzeugung; Boden gefliest; Wände ca. 1,60 m hoch gefliest, darüber tapeziert und gestrichen; Fenster;
Elektro:	WC mit Stand-WC und Druckspüler; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest; Holzverbundfenster; Handwaschbecken mit Kaltwasserhahn; Dem Baujahr entsprechende Elektroausstattung; es ist ein Aufputzsicherungskasten mit Schaltautomaten und FI-Schalter vorhanden;
Heizung/Warmwasser:	Zentral beheizt; Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen oder Vergleichbarem;
Balkon:	Kein Balkon;
<u>Wohnung 1. OG-West:</u>	
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung bzw. Holzverbundfenster bzw. Aluminiumfenster mit Einfachverglasung;
Türen:	Gestrichene Holztüren und Holzzargen mit einfachen Drückergarnituren;
Böden:	Parkettboden mit starken Gebrauchsspuren bzw. Linoleumböden;
Wände:	Massive Innenwände, teils holzvertäfelt, teils tapeziert;
Decken:	Verputzt und gestrichen;
Sanitär:	WC mit Stand-WC und Druckspüler, Handwaschbecken mit Kaltwasserhahn; Boden mit Linoleumbelag; Wände verputzt und gestrichen; Holzverbundfenster; Beheizung über ein dickes Heizungsrohr mit Thermostatventil gesteuert in der Ecke; Bad mit zwei Waschbecken jeweils mit Zweigriffarmatur, Waschmaschinenanschluss über Eckventil und Abfluss des Waschbeckens; emaillierte Stahlbadewanne (das Email ist stumpf) mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch; wandseitig montierter Gasdurchlauferhitzer; Holzverbundfenster; Boden mit Korkbelag; Wände raumhoch gefliest;
Elektro:	Dem Baujahr entsprechende Elektroausstattung; abgesichert über drei Schraubsicherungen;
Heizung/Warmwasser:	Zentral beheizt über Ölheizkessel im KG; Warmwassererzeugung über Durchlauferhitzer; Kompaktheizkörper bzw. Rohre mit Heizlamellen, Thermostatventile;
Balkon:	Balkon mit Fliesenbelag und Holzgeländer; vom Balkon führt eine gewendelte Treppe in den Garten;



Sachverständigenbüro Bär

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.

Wohnung 1. OG-Nord:

- Fenster:** Fenster als gestrichene Holzverbundfenster; Fensterbänke innen aus Kunststein;
- Türen:** Gestrichene Holztüren und Holzzargen mit einfachen Drückergarnituren;
- Böden:** Verschlossener Teppichbelag bzw. alter PVC-Belag; Bad mit Korkboden;
- Wände:** Massive Innenwände verputzt und tapeziert;
- Decken:** Verputzt und gestrichen;
- Sanitär:** Renovierungsbedürftiges Bad mit Waschbecken mit Zweigriffarmatur; emaillierte Stahlbadewanne (das Email ist stumpf) mit Wasserauslass direkt vom Durchlauferhitzer; Stand-WC und Druckspüler; wandseitig montierter Gasofen; Holzverbundfenster; Wände ca. 1,60 m hoch gefliest im Nassbereich, ansonsten verputzt und gestrichen; verschlossener Korkboden;
- Elektro:** Dem Baujahr entsprechende Elektroausstattung, abgesichert über Schraubsicherungen;
- Heizung/Warmwasser:** Die Wohnung ist angeschlossen an denselben Ölheizkessel wie die Wohnung 1. OG-West; beheizt über Heizungsrohre mit Heizlamellen;
- Balkon:** Kein Balkon;

Wohnung EG-Ost:

- Fenster:** Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Fensterbänke innen aus Kunststein, außen Fensterbank aus Betonstein; mechanisch bedienbare Holzrollos, vereinzelt sind auch Kunststoffrollenpanzer vorhanden;
- Türen:** Gestrichene Holztüren und gestrichene Stahlzargen mit einfachen Drückergarnituren;
- Böden:** Parkettboden, Laminatboden; Küche und Bad gefliest;
- Wände:** Massive Innenwände mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen;
- Decken:** Glatt verputzt und gestrichen;
- Sanitär:** WC mit Stand-WC und Druckspüler, Waschbecken mit Kaltwasserhahn; Boden gefliest; Wände im Bereich des WCs auf Höhe von ca. 1,10 m hoch gefliest, ansonsten sind die Wände mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen; Holzverbundfenster; in einer Wandecke ist ein dickeres Heizungsrohr mit Thermostatventil zur Beheizung gegeben;
- Bad mit emaillierter Stahlbadewanne mit Zweigriffarmatur und Brause-schlauch; zwei Waschbecken mit Einhebelmischer; Boden gefliest; Wände ca. 1,70 m hoch gefliest, darüber mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen; Kunststofffenster mit Isolierverglasung; wandseitig ist ein Gasdurchlauferhitzer montiert;
- Elektro:** Dem Baujahr entsprechend durchschnittliche Elektroausstattung, abgesichert über Schraubsicherungen; FI-Schalter ist vorhanden;



Sachverständigenbüro Bär

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.

Heizung/Warmwasser:	Die Wohnung wird über einen eigenen Ölheizkessel im Keller beheizt; es sind Kompaktheizkörper, d.h. Heizungsrohre mit Lamellen über Thermostatreger gesteuert vorhanden;
Balkon:	Nicht vorhanden;
<u>Wohnung EG-Nord:</u>	
Fenster:	Holzverbundfenster, Fensterbänke innen aus Kunststein, außen aus Betonstein; mechanisch bedienbare Holzrollos;
Türen:	Gestrichene Holztürblätter und gestrichene Stahlzargen, einfache Drückergarnituren;
Böden:	Laminatboden bzw. Vinylboden oder Vergleichbares;
Wände:	Massive Innenwände mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen bzw. glatt verputzt und gestrichen;
Decken:	Mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen bzw. glatt verputzt und gestrichen;
Sanitär:	Bad mit Stand-WC und Druckspüler, emaillierte Stahlbadewanne mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch; Waschbecken mit Kalt- und Warmwasserhahn; Rohre teils auf Putz; Boden gefliest; Wände im Nassbereich ca. 1,70 m hoch gefliest, ansonsten verputzt und gestrichen; über der Wanne hängt eine Gasetagenheizung Fabrikat Junkers;
Elektro:	Dem Baujahr entsprechende Elektroausstattung; abgesichert über drei Schraubsicherungen;
Heizung/Warmwasser:	Im Bad ist eine Gasetagenheizung Fabrikat Junkers montiert; Flachheizkörper mit Thermostatventilen; die Heizungsrohre verlaufen in Sockelleisten;
Balkon:	Kein Balkon;
<u>Wohnung EG-West:</u>	
Fenster:	Holzverbundfenster, gestrichen; Fensterbänke innen aus Kunststein, außen aus Betonstein; mechanisch bedienbare Holzrollos; im Wohnzimmer ist als Balkontüre ein Kunststoffelement mit Isolierverglasung gegeben;
Türen:	Gestrichene Holztüren und gestrichene Stahlzargen mit einfachen Drückergarnituren;
Böden:	PVC-Belag;
Wände:	Verputzt und gestrichen;
Decken:	Verputzt und gestrichen;
Sanitär:	Bad mit zwei Waschbecken mit zwei Zweigriffarmaturen; emaillierte Stahlbadewanne mit Aufputzzweigriffarmatur und Brauseschlauch; Boden mit PVC-Belag oder Vergleichbarem; Wände ca. 1,70 m hoch gefliest, darüber mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen; Waschmaschinenanschluss; wandseitig montierter Gasdurchlauferhitzer; Holzverbundfenster;



Sachverständigenbüro Bär

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.

WC mit Stand-WC und Druckspüler, Handwaschbecken mit Kaltwasserhahn; Holzverbundfenster; Boden gefliest; Wände mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen;

Elektro: Durchschnittliche Elektroausstattung; der Sicherungskasten mit Schaltautomaten sowie FI-Schalter;

Heizung/Warmwasser: Beheizt über Ölheizkessel im KG; Rohrleitungen mit Heizlamellen, Thermostatventile;

Balkon: Kein Balkon;

Büro KG:

Im KG sind Räume vorhanden, welche ehemals als Büro genutzt wurden bzw. zuletzt als Studio eines Musiklehrers. Boden mit altem Laminatboden. Holzkastenfenster. Mechanisch bedienbare Holzrollos. Wände mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen. Holztüren und Stahlzargen mit einfachen Drückergarnituren. Rippenheizkörper mit Thermostatventilen. Beheizt über Ölheizkessel Fabrikat Viessmann. Außerhalb des Studios ist ein WC im Bereich der Kellerräume vorhanden (renovierungsbedürftig). Einfache Elektroausstattung, abgesichert über zwei Schraubsicherungen. Der Zugang zum Büro erfolgt über eine Außentreppe, hier sind mit Naturstein belegte Stufen vorhanden, der Bereich ist auf Grund dessen, dass er nicht mehr genutzt wird, ungepflegt und stark mit Laub belegt. Die Räume werden seit längerer Zeit nicht genutzt und sind für eine weitere Nutzung einer umfassenden Renovierung zu unterziehen.

Außenanlagen:

Das Grundstück ist weitestgehend eingefriedet mittels eines Maschendrahtzauns oder Vergleichbarem. Straßenseitig ist das Grundstück mittels einer Betonmauer eingefriedet, zum Garten hin ist ein verzinktes Stahlbüchsen gegeben. Es sind Bäume, Sträucher und weiter eine Wiese im Garten vorhanden. Es ist eine Kelleraußentreppe mit Betonstufen gegeben, hier ist eine Holztüre mit Buntbartschloss vorhanden.

Energieausweis / energetischer Zustand:

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Der energetische Zustand ist einfach, relevante Verbesserungen sind nicht gegeben.

Die Beheizung mittels mehrerer Ölheizkessel, Etagenheizung und Nachtspeicherofen wird als nachteilig beurteilt.

Garagen / Kfz-Stellplätze:

Es sind eine Einzelgarage, eine Doppelgarage sowie ein Stellplatz vorhanden.

Die Einzelgarage ist ein Mauerwerksbau, Dach vermutlich mit Bitumenschweißbahnen oder Vergleichbarem abgedichtet. Betonboden. Mechanisch bedienbares Metallschwingtor. Die Garage konnte nicht von innen besichtigt werden.

Die Doppelgarage mit zwei separaten Kfz-Stellplätzen ist nach Angabe beim Ortstermin ein Baukörper aus Beton. Betonboden. Dach vermutlich mit Betondecke und Bitumenschweißbahnen abgedeckt. Es sind zwei doppelflügelige Holztore vorhanden.

Weiter ist ein freier Kfz-Stellplatz gegeben und vermietet. Der Kfz-Stellplatz und der Bereich vor den Garagen bzw. dem Kfz-Stellplatz ist mit Granitpflaster befestigt, dieses hat sich teils gesenkt und ist uneben.

Befund:

- Es ist ein Reparatur-/Instandhaltungsstau gegeben. Die überwiegende Ausstattung ist alt. Teilweise wurden in Bädern Renovierungen durchgeführt, teils wurden auch Fenster durch Kunststofffenster mit Isolierverglasung ersetzt. Relevante Modernisierungen sind nicht gegeben.
- Im KG ist an einem Absperrventil eine Undichtigkeit gegeben.
- Die Beheizung mittels mehreren Ölheizkesseln sowie diversen Gasetagenheizungen und Nachtspeicherofen ist energetisch und kostenmäßig als nachteilig zu beurteilen.
- An der Untersicht des Balkons im OG sind Feuchtigkeitsschäden ersichtlich.
- Im Sockelbereich sind an der Fassade teils Putzschäden vorhanden.



Sachverständigenbüro Bär

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.

Mieter:

Die Wohnung im EG-Ost ist leerstehend. Die weiteren Einheiten sind vermietet bzw. die zwei Wohnungen im 1. OG, welche zusammengelegt wurden, werden eigengenutzt. Zu den zwei vorhandenen Garagenstellplätzen liegen keine Informationen zum Vermietungsstand vor.

Eigentümerseitig wurde eine Aufstellung zum Vermietungsstand zum Bewertungsstichtag übergeben.

Die Wohnungen zur Straße nach Osten wurden mit Ost bezeichnet, die Wohnungen zum Garten mit West und die dazwischen liegende Wohnung mit Nord.

In den Mietverträgen wurden Mietkautionen vereinbart, ob diese von den Mietern bezahlt wurden, ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

Den vorliegenden Mietverträgen sind keine weiteren wertmäßig relevanten Vereinbarungen zu entnehmen.

Beurteilung:

- Es handelt sich um eine gute Wohnlage in Nürnberg.
- Massive Bauweise. Das Anwesen macht zusammenfassend einen unterdurchschnittlichen Eindruck. Ein Reparatur-/Instandhaltungstau ist gegeben.
- Die Ausstattung und der Zustand der Wohnflächen sind einfach bis durchschnittlich. Große Teile der Ausstattung sind als alt zu beurteilen.
- Die vorhandenen Grundrisslösungen werden als noch durchschnittlich beurteilt. Nur eine Wohnung verfügt über einen Balkon.
- Die Vermietbarkeit wird zusammenfassend als durchschnittlich beurteilt.
- Die Möglichkeiten für den Verkauf werden als durchschnittlich beurteilt.



Ansicht von Osten



Ansicht von Nordost



Ansicht von Süden



Ansicht von Westen



Ansicht Südost



Hauseingang



Sachverständigenbüro Bär

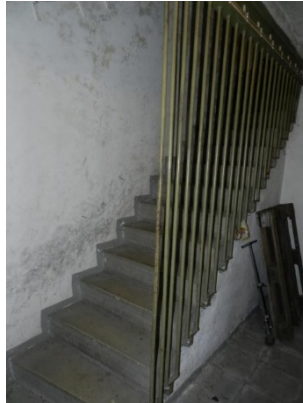
90419 Nürnberg – Kirschgartenstraße 50 – Tel.: 0911 / 377 65 56 – Fax: 0911 / 377 65 54

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.



Treppenhaus



Kellertreppe



Büro im KG



Garage (Nördliche Grundstücksgrenze)



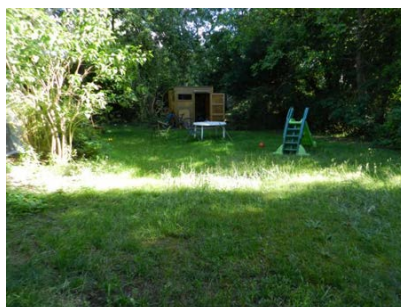
Hofffläche bei Hauseingang



Garagen und Kfz-Stellplatz



Garage



Garten



Sachverständigenbüro Bär

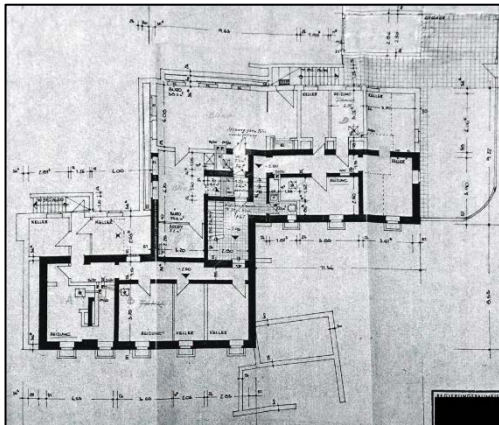
90419 Nürnberg – Kirschgartenstraße 50 – Tel.: 0911 / 377 65 56 – Fax: 0911 / 377 65 54

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

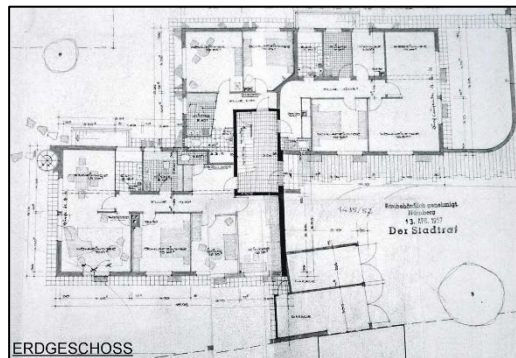
Zuständig: IHK Nürnberg.



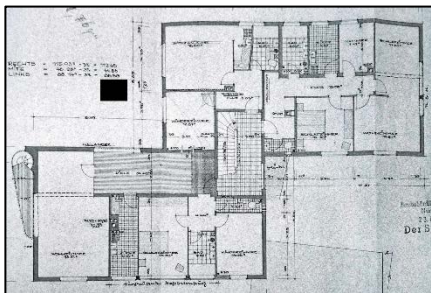
Lageplan



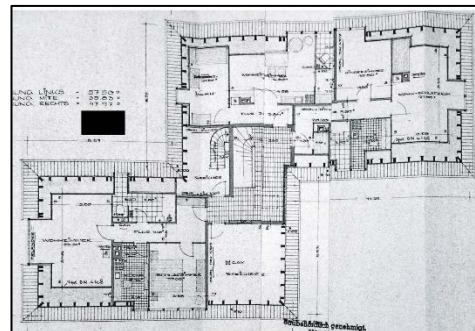
Kellergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Dachgeschoss

Hinweis:

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Nürnberg. Für Auskunft an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig.

Für die Informationen des Exposés wird keine Gewähr übernommen. Detaillierte Informationen zum Bewertungsobjekt sind dem Gutachten, welches beim Vollstreckungsgericht zur Einsicht vorliegt, zu entnehmen.