



Zusammenfassung des VERKEHRSWERTGUTACHTENS 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.

Objekt 1: 90443 Nürnberg, Stadtteil Steinbühl, Wiesenstraße 45/45a	
Objekt 2: 90443 Nürnberg, Stadtteil Steinbühl, Bei der Wiesenstraße	
Grundbuch / Gemarkung	Amtsgericht Nürnberg / Steinbühl
Band / Blatt	129 / 3620
Flurstück Nr. / Größe des Grundstücks	Obj. 1: 10 zu 614 m ² / Obj. 2: 10/17 zu 266 m ²
vorhandene Bebauung	Obj. 1: Mehrfamilienhaus mit fünfzehn Wohnungen und einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss Obj. 2: Garagenhof mit Garagengebäude mit neun Garagen
Baujahre ca.	Obj. 1: 1957 / Obj. 2: 1956
Wohn-/Nutzflächen Objekt 1 ca.	Hsnr. 45
	Nr. 1 EG 69 m ² Wfl.
	Nr. 2,5,9 1.,2., 3. OG links 56 m ² Wfl.
	Nr. 3,6,10 1.,2., 3. OG rechts 52 m ² Wfl.
	Nr. 13 DG 43 m ² Wfl.
	Hsnr. 45a
	Nr. 16 EG 125 m ² Nfl.
	Nr. 4 1. OG 108 m ² Wfl.
	Nr. 7, 11 2.,3. OG links 52 m ² Wfl.
Nr. 8, 12 2.,3. OG rechts 56 m ² Wfl.	
Nr. 14 DG links 37 m ² Wfl.	
Nr. 15 DG rechts 44 m ² Wfl.	
Verkehrswert Objekt 1 am 18.08.2023 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	2.000.000,00 €
Verkehrswert Objekt 2 am 18.08.2023 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	340.000,00 €



Lage und Beschreibung der Grundstücke

Die Bewertungsgrundstücke liegen an der Wiesenstraße, einer mäßig befahrenen Nebenstraße. Die Bebauung ist dicht und stellt sich überwiegend als Blockrandbebauung mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern dar. Südwestlich befindet sich in ca. 200 m Luftlinie der Melancthonplatz, ein kleiner Park mit Spielplatz. Im Süden befinden sich in ca. 280 m Luftlinie Entfernung entlang der Humboldtstraße die weitläufigen Areale der Siemens AG. Entlang der östlich positionierten Gugelstraße und der südlich verlaufenden Landgrabenstraße befinden sich viele Laden- und Einzelhandelsgeschäfte, Schnellimbisse, Cafés sowie Bus- und Straßenbahnhaltestellen. In ca. 450 m Luftlinie Entfernung ist im Nordwesten nach dem Steinbühler Tunnel die S-Bahn-Haltestelle Nürnberg-Steinbühl mit den Linien S1 und S2 zu erreichen. In ca. 560 m Luftlinie Entfernung erfolgt im Osten an der Wölckernstraße die Zugänglichkeit zur U-Bahn-Haltestelle Aufseßplatz mit der Linie U1.

Objekt 1 - Mehrfamilienhaus

Auf dem Grundstück wurde in Grenzbebauung zur südlichen Wiesenstraße sowie zum östlichen Nachbargebäude ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit zwei Hauseingängen und insgesamt fünfzehn Wohnungen und einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss errichtet. An das Mehrfamilienhaus Hsnr. 45a wurde im Nordosten ein eingeschossiger Anbau (Lager der Gewerbeeinheit) errichtet. Das Grundstück bzw. die Gebäude werden im Süden von dem Gehweg der Wiesenstraße aus erschlossen. Im Südwesten wird das Grundstück weiter über ein Zufahrtstor in Metall erschlossen. Die nachfolgende Hofzufahrt (Geh- und Fahrtrechtsfläche) ist in Schwarzdecke versiegelt. Im Fußbodenbereich befindet sich ein Revisionsschacht. Der weitere nördliche Hofbereich ist ebenfalls in Schwarzdecke versiegelt. Im Fußbodenbereich befinden sich Wasserrinnen und Revisionsschächte. Im Bereich der Nordfassade des Mehrfamilienhauses befindet sich eine Kelleraußentreppe mit Absturzsicherung in Metallkonstruktion. Im nordwestlichen Grundstückseckbereich sind die Mülltonnen abgestellt. Die Abgrenzung zu dem nördlichen Nachbargrundstück (Objekt 2) erfolgt offen sowie über die Grenzbebauung des Garagenbaukörpers. Die Abgrenzung zum östlichen Nachbargrundstück erfolgt über die Grenzbebauung der Baukörper Hsnr. 54a und 47. Die Abgrenzung zum westlichen Nachbargrundstück erfolgt ein über eine ca. 1,60 m hohe Mauer, überwiegend verputzt und gestrichen.

Objekt 2 - Garagenhof

Auf dem Grundstück wurde in Grenzbebauung zu den nördlichen, östlichen, teilweise südlichen und westlichen Nachbargrundstücken ein eingeschossiges Garagengebäude mit neun Garagen in quasi L-Form errichtet. Das Grundstück bzw. die Garagen verfügen über keine eigene Erschließung zur Straße und werden im Süden von den Hofflächen des Bewertungsobjektes 2 (FINr. 10) aus offen erschlossen. Die Garagenhofflächen sind in Schwarzdecke versiegelt. Im Fußbodenbereich befinden sich Wasserrinnen und Revisionsschächte. Die Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken erfolgt überwiegend über die Grenzbebauung des Garagenbaukörpers. Zu dem südlichen Nachbargrundstück, Objekt 1, ist keine Abgrenzung vorhanden.

Gesamteinschätzung der Lage und der Grundstücke:

Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Stadtgebietes in mäßiger bis mittlerer Wohnlage. Das Grundstück, Objekt 1, ist überwiegend mit dem Mehrfamilienhaus mit einer Gewerbeeinheit bebaut. Die übrigen Freiflächen stellen sich als einfache Hoffläche ausgeführt und in ungepflegtem Gesamtzustand dar.

Das Grundstück, Objekt 2, ist überwiegend mit dem Garagengebäude bebaut. Die übrigen Freiflächen stellen sich als einfache Hoffläche ausgeführt und in ungepflegtem Gesamtzustand dar.



Beschreibung der Gebäude

Objekt 1 - Mehrfamilienhaus

Das Mehrfamilienhaus mit fünfzehn Wohnungen und einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss wurde in Massivbauweise, mit Erdgeschoss, drei Obergeschossen und ausgebautem Dachgeschoss, mit einseitigem Walmdach, ansonsten Satteldach, errichtet. Das Satteldach ist mit Biberschwanzziegeln eingedeckt. Im Norden sind im Dachgeschossbereich insgesamt sieben Schleppegauben vorhanden. Im Süden befinden sich im Dachgeschossbereich insgesamt fünf Gauben. An einer Gaube befindet sich eine Satellitenschüssel. Die Nordfassade ist verputzt und gestrichen. Die Südfassade ist im Erdgeschossbereich mit einem Kratzputz versehen, in den Obergeschossen verputzt und gestrichen, Strukturputz. An der Südfassade befinden sich insgesamt fünf Satellitenschüsseln. Der Westgiebel der Hausnummer 45 ist im Erdgeschossbereich mit einem Kratzputz versehen, darüber verputzt und gestrichen, Strukturputz. Der im Nordosten an das Mehrfamilienhaus angebaute eingeschossige Anbau wurde in Massivbauweise errichtet, eingeschossig, mit Pultdach ausgeführt. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen.

Kellergeschoss

Unterhalb des Treppenlaufes vom Erdgeschoss zu den Obergeschossen wird über einen Treppenlauf in Beton, die Tritt- und Setzstufen sind mit Betonwerksteinen belegt, das Kellergeschoss begangen. Im Treppenabgang sind die Wände verputzt und gestrichen, teilweise Strukturputz. Vom unteren Treppenpodest aus wird über eine Tür, Zarge in Metall, Blatt in Holz, das Kellergeschoss begangen. Eine Zugänglichkeit war nicht möglich.

Hausnummer 45

Erdgeschoss

Das Mehrfamilienhaus wird vom Gehweg der Wiesenstraße aus über einen in den Baukörper zurück versetzten Hauseingangsbereich und eine Tür, Zarge in Metall mit Drahtglasoberlicht sowie links- und rechtsseitig feststehenden Drahtglaselementen, Blatt in Metall mit Drahtglaseinlage, begangen. Linksseitig in die Fassade integriert befindet sich die Klingelanlage. Vor der Hauseingangstür befindet sich ein Fußrost. Zu dem Hauseingang führen zwei Stufen und ein Treppenpodest. Das Treppenhaus wird nach der Hauseingangstür begangen. Der Fußboden ist mit Betonwerksteinen belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen, Strukturputz. Die Decke ist filigran gespachtelt und gestrichen. Linksseitig in die Wand integriert befinden sich neun Briefkästen. Rechtsseitig in die Wand integriert befindet sich ein alter Sicherungskasten. Die vertikale Erschließung erfolgt über einen Treppenlauf in Beton. Die Tritt- und Setzstufen sind mit Betonwerksteinen belegt. Im Treppenaufgang sind die Wände verputzt und gestrichen, teilweise als Strukturputz. Die Treppenuntersichten sind verputzt und gestrichen. Rechtsseitig befindet sich ein Geländer in Metall mit Handlauf, kunststoffummantelt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt im Bereich der einzelnen Treppenpodeste über einflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster. Von hier aus wird über eine Außentür, Zarge in Holz, Blatt in Holz mit Glaseinlage im oberen Drittel, der rückwärtige Hofbereich begangen.

Wohnung EG links (lt. Plan Nr. 1)

Die 3-Zimmer-Wohnung (laut Planunterlagen) wird linksseitig vom Treppenhaus aus vor dem Treppenlauf zu den Obergeschossen über eine Eingangstür, Zarge in Metall, Blatt in Holz mit Türspion, begangen. Trotz klopfen hat niemand geöffnet. Eine Zugänglichkeit war nicht möglich.



Wohnung 1. OG links (lt. Plan Nr. 2)

Die 2-Zimmer-Wohnung mit Flur, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Bad + WC sowie zwei Balkonen wird vom Treppenhausflur aus über eine Wohnungseingangstür, Zarge in Metall, Blatt in Holz mit Türspion, begangen.

Wohnung 1. OG rechts (lt. Plan Nr. 3)

Die 2-Zimmer-Wohnung mit Flur, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Bad + WC sowie ein Balkon wird vom Treppenhausflur aus über eine Wohnungseingangstür, Zarge in Metall, Blatt in Holz mit Türspion, begangen.

Wohnung 2. OG links (lt. Plan Nr. 5)

Die 2-Zimmer-Wohnung mit Flur, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Bad + WC sowie zwei Balkonen wird vom Treppenhausflur aus über eine Wohnungseingangstür, Zarge in Metall, Blatt in Holz mit Türspion, begangen.

Wohnung 2. OG rechts (lt. Plan Nr. 6)

Die 2-Zimmer-Wohnung mit Flur, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Bad + WC sowie ein Balkon wird vom Treppenhausflur aus über eine Wohnungseingangstür, Zarge in Metall, Blatt in Holz mit Türspion, begangen.

Wohnung 3. OG links (lt. Plan Nr. 9)

Die 2-Zimmer-Wohnung (laut Planunterlagen) mit Flur, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Bad + WC sowie zwei Balkonen wird vom Treppenhausflur aus über eine Wohnungseingangstür, Zarge in Metall, Blatt in Holz mit Türspion, begangen. Trotz Klingeln hat niemand geöffnet. Eine Zugänglichkeit war nicht möglich.

Wohnung 3. OG rechts (lt. Plan Nr. 10)

Die 2-Zimmer-Wohnung mit Flur, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Bad + WC sowie ein Balkon wird vom Treppenhausflur aus über eine Wohnungseingangstür, Zarge in Metall, Blatt in Holz mit Türspion, begangen.

Wohnung DG (lt. Plan Nr. 13)

Die 2-Zimmer-Wohnung mit Flur, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Bad + WC wird vom Treppenhausflur aus über eine Wohnungseingangstür, Zarge in Metall, Blatt in Holz mit Türspion, begangen. Weiterhin wird ein Abstellraum, welcher gemäß Aussage der Wohnung zugeordnet ist, vom Treppenhausflur aus über eine Tür, Zarge in Metall, Blatt in Holz, begangen.

Dachgeschoss

Vom Treppenhausflur aus wird über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, ein Trockenboden begangen. Der Fußboden ist in Beton ausgeführt. Die Wände sind teilweise verputzt. Die Schrägen stellen sich als Dachkonstruktion, in Holz ausgeführt, mit von unten erkennbarer Lattung und Eindeckung dar. Die Decke ist als Holzbalkendecke ausgeführt, zum darüber liegenden Spitzboden. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über Holzfenster, einfach verglast, in Gauben und über zwei Dachflächenfenster, Metalldrahtglas. Die Elektrik ist auf Putz verlegt. Hier sind einzelne Abteile, in Metallkonstruktion, mit Maschendraht abgetrennt.



Spitzboden

Wird von dem Kaltboden im Dachgeschoss aus offen über einen einfachen Treppenlauf in Holz, die Tritt- und Setzstufen sind in Holz ausgeführt, rechtsseitig befindet sich ein Handlauf in Holz, begangen. Der Fußboden ist in Beton ausgeführt. Die Wände sind teilweise verputzt. Die Schrägen stellen sich als Dachkonstruktion, in Holz ausgeführt, mit von unten erkennbarer Lattung und Eindeckung dar. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über Holzfenster, einfach verglast, in Gauben und über zwei Dachflächenfenster, Metalldrahtglas. Die Elektrik ist auf Putz verlegt. Hier sind einzelne Abteile, in Metallkonstruktion, mit Maschendraht abgetrennt.

Hausnummer 45a

Erdgeschoss

Das Mehrfamilienhaus wird vom Gehweg der Wiesenstraße aus über einen in den Baukörper zurück versetzten Hauseingangsbereich und eine Tür, Zarge in Metall mit Drahtglasoberlicht sowie links- und rechtsseitig feststehenden Drahtglaselementen, Blatt in Metall mit Drahtglaseinlage, begangen. Linksseitig in die Fassade integriert befindet sich die Klingelanlage. Vor der Hauseingangstür befindet sich ein Fußrost. Zu dem Hauseingang führen zwei Stufen und ein Treppenpodest. Nach der Hauseingangstür wird das Treppenhaus begangen. Der Fußboden ist mit Betonwerksteinen belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen, Strukturputz. Die Decke ist filigran gespachtelt und gestrichen. Linksseitig in die Wand integriert befinden sich neun Briefkästen. Rechtsseitig in die Wand integriert befindet sich ein alter Sicherungskasten. Die vertikale Erschließung erfolgt über einen Treppenlauf in Beton. Die Tritt- und Setzstufen sind mit Betonwerksteinen belegt. Im Treppenaufgang sind die Wände verputzt und gestrichen, teilweise als Strukturputz. Die Treppenuntersichten sind verputzt und gestrichen. Rechtsseitig befindet sich ein Geländer in Metall mit Handlauf, kunststoffummantelt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt im Bereich der einzelnen Treppenpodeste über einflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster. Von hier aus wird über eine Außentür, Zarge in Holz, Blatt in Holz mit Glaseinlage im oberen Drittel, der rückwärtige Hofbereich begangen.

Gewerbeinheit EG links und rechts (lt. Plan Nr. 16)

Die Gewerbeinheit wird im Bereich des zurückversetzten Hauseingangsbereichs links- und rechtsseitig über Türen, Zargen und Blätter in Holz, begangen. Im linksseitigen Bürobereich befinden sich lt. Planunterlagen drei Büroräume. Im rechtsseitigen Lagerbereich ist lt. Planunterlagen ein offener Lagerraum vorhanden.

Wohnung 1. OG (lt. Plan Nr. 4)

Bei der Wohnung handelt es sich um zwei zusammen gelegte Wohnungen, bestehend aus zwei Fluren, einer Küche, vier Wohn-/Schlafzimmern, zwei Bäder sowie zwei Balkonen. Die Wohnung wird vom Treppenhausflur aus über eine Wohnungseingangstür, Zarge in Metall, Blatt in Holz mit Türspion, begangen.

Wohnung 2. OG links (lt. Plan Nr. 7)

Die 2-Zimmer-Wohnung mit Flur, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Bad + WC sowie einem Balkon wird vom Treppenhausflur aus über eine Wohnungseingangstür, Zarge in Metall, Blatt in Holz mit Türspion, begangen.

Wohnung 2. OG rechts (lt. Plan Nr. 8)

Die 2-Zimmer-Wohnung mit Flur, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Bad + WC sowie zwei Balkonen wird vom Treppenhausflur aus über eine Wohnungseingangstür, Zarge in Metall, Blatt in Holz mit Türspion, begangen.



Wohnung 3. OG links (lt. Plan Nr. 11)

Die 2-Zimmer-Wohnung (laut Planunterlagen) mit Flur, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Bad + WC sowie einem Balkon wird vom Treppenhausflur aus über eine Wohnungseingangstür, Zarge in Metall, Blatt in Holz mit Türspion, begangen. Eine Zugänglichkeit war nicht möglich.

Wohnung 3. OG rechts (lt. Plan Nr. 12)

Die 2-Zimmer-Wohnung (laut Planunterlagen) mit Flur, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Bad + WC sowie zwei Balkonen wird vom Treppenhausflur aus über eine Wohnungseingangstür, Zarge in Metall, Blatt in Holz mit Türspion, begangen. Eine Zugänglichkeit war nicht möglich.

Wohnung DG links (lt. Plan Nr. 14)

Die 2-Zimmer-Wohnung (laut Planunterlagen) mit Diele, Küche, zwei Schlaf-/Wohnzimmern und einem Bad + WC wird vom Treppenhausflur aus über eine Wohnungseingangstür, Zarge in Metall, Blatt in Holz mit Türspion, begangen. Eine Zugänglichkeit war nicht möglich.

Wohnung DG rechts (lt. Plan Nr. 15)

Die 2-Zimmer-Wohnung besteht laut Plan aus einer Diele, einer Küche, zwei Schlaf-/Wohnzimmern und einem Bad + WC und wird vom Treppenhausflur aus über eine Wohnungseingangstür, Zarge in Metall, Blatt in Holz mit Türspion, begangen. Eine Zugänglichkeit war nicht möglich.

Spitzboden

Wird von dem oberen Treppenpodest im Dachgeschoss über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, begangen. Die Tür war verschlossen. Die Zugänglichkeit war nicht möglich.

Gesamteindruck des Mehrfamilienhauses mit Gewerbeeinheit:

Hausnummer 45

Das Mehrfamilienhaus macht einen insgesamt vernachlässigten, ungepflegten und veralteten Gesamteindruck. Es sind umfangreiche Mängel und Schäden vorhanden. Der gesamte Spitzboden ist mit Mobiliar und Hausrat vollgestellt. Das Treppenhaus macht einen dem Baujahr entsprechenden und ebenfalls vernachlässigten und ungepflegten Gesamteindruck. Auch hier sind Mängel und Schäden gegeben. Es wirkt sich zudem negativ aus, dass der Zugang zum Gebäude nicht barrierefrei ist und kein Fahrstuhl vorhanden ist. Die Wohnungen stellen sich überwiegend mit einem eher einfachen Ausstattungsstandard dar. Die gegebenen Grundrissituationen der Wohnungen sind überwiegend als günstig zu beurteilen. Die Gewerke stammen größtenteils ca. aus der Zeit der Gestehung. Bei dem Ortstermin konnte lediglich festgestellt werden, dass die Fenster in den Wohnungen in der Vergangenheit modernisiert wurden. Wann diese eingebracht oder ob eventuell weitere Maßnahmen durchgeführt wurden, war nicht ersichtlich. Weiterhin wirkt sich negativ aus, dass die Wohnungen über keine zentrale Wärme- und Warmwasserversorgung verfügen. Die Wohnung Nr. 2 im 1. Obergeschoss macht einen insgesamt ordentlichen Gesamteindruck, stellt sich jedoch insbesondere im Bereich der sanitären Anlagen, der Haustechnik sowie der Elektrik in einem veralteten Zustand dar. Die Wohnung Nr. 3 im 1. Obergeschoss macht einen sehr ungepflegten Gesamteindruck. Die sanitären Anlagen, die Haustechnik sowie die Elektrik stellen sich in einem veralteten Zustand dar. Die Wohnung Nr. 5 im 2. Obergeschoss macht einen vernachlässigten Gesamteindruck. Die sanitären Anlagen, die Haustechnik sowie die Elektrik stellen sich in einem veralteten Zustand dar. Im Deckenbereich der Küche sind Feuchtigkeitschäden und -stellen vorhanden. Die Wohnung Nr. 6 im 2. Obergeschoss macht einen insgesamt ordentlichen und



gepflegten Gesamteindruck. Das Badezimmer wurde augenscheinlich modernisiert bzw. teilmodernisiert. Die Haustechnik sowie die Elektrik stellen sich in einem veralteten Zustand dar. Die Wohnung Nr. 10 im 3. Obergeschoss macht einen insgesamt ordentlichen Gesamteindruck. Die sanitären Anlagen, die Haustechnik sowie die Elektrik stellen sich in einem veralteten Zustand dar. Die Wohnung Nr. 13 im Dachgeschoss macht einen teilweise vernachlässigten Gesamteindruck. Die sanitären Anlagen, die Haustechnik sowie die Elektrik stellen sich in einem veralteten Zustand dar. In der Küche sind im Wand-/Deckenbereich und im Bereich der Schräge Abnutzungserscheinungen, Schimmelspuren und Feuchtigkeitsstellen vorhanden. Der den Mietern laut Auskunft überlassene Abstellraum außerhalb der Wohnung (Kammer) stellt sich stark vernachlässigt dar. Im Bereich Drepel, Schräge und Decke sind massive Schäden, Feuchtigkeitsschäden, Schimmelbildung und Graffiti vorhanden. Zu dem Zustand der Wohnungen 1 und 9 sowie den Räumlichkeiten im Kellergeschoss kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage gemacht werden.

Hausnummer 45a

Das Mehrfamilienhaus mit Gewerbeinheit macht einen stark vernachlässigten und verschmutzten sowie analog zur Hausnummer 45 einen veralteten Gesamteindruck. Es sind zum Teil massive Mängel und Schäden vorhanden. Das Treppenhaus macht einen dem Baujahr entsprechenden und ebenfalls stark vernachlässigten und ungepflegten Gesamteindruck. Analog zur Hausnummer 45 ist der Zugang zum Gebäude nicht barrierefrei möglich. Ein Fahrstuhl ist ebenfalls nicht vorhanden. Abweichend zum Treppenhaus der Hausnummer 45 sind hier wesentlich massivere Verunreinigungen, Mängel und Schäden gegeben. Insbesondere im Bereich des 3. Obergeschosses bis hin zum Dachgeschoss ist der gesamte Treppenlauf sowie die Treppenpodeste mit Taubenkot übersät. Im Dachgeschoss ist die Scheibe des Fensters zersprungen, so dass hier die Tauben Zugang zum Treppenhaus finden. Die zugänglichen Wohnungen stellen sich überwiegend mit einem einfachen Ausstattungsstandard dar. Die gegebenen Grundrissituationen der Wohnungen stellen sich überwiegend analog zu den Wohnungen zur Hausnummer 45 dar. Die Gewerke stammen ebenfalls größtenteils ca. aus der Zeit der Gesteherung. Die Fenster in den Wohnungen wurden in der Vergangenheit modernisiert, jedoch ist auch hier nicht bekannt, wann diese eingebracht oder ob eventuell weitere Maßnahmen durchgeführt wurden. Eine zentrale Wärme- und Warmwasserversorgung ist ebenso nicht vorhanden. Bei der Wohnung Nr. 4 im 1. Obergeschoss handelt es sich um zwei zusammengelegte Wohnungen. Die Wohnung macht einen insgesamt stark verschmutzten und renovierungsbedürftigen Gesamteindruck. Es sind Mängel und Schäden vorhanden. Die sanitären Anlagen, die Haustechnik sowie die Elektrik stellen sich in einem veralteten Zustand dar. Die Wohnung Nr. 7 im 2. Obergeschoss macht einen vernachlässigten und ungepflegten Gesamteindruck und stellt sich leerstehend dar. Die sanitären Anlagen, die Haustechnik sowie die Elektrik stellen sich in einem veralteten Zustand dar. In der Küche sind massive Schäden vorhanden. Die Wohnung Nr. 8 im 2. Obergeschoss macht einen insgesamt ordentlichen Gesamteindruck. Teilweise sind Gebrauchs- und Abnutzungserscheinungen vorhanden. Die sanitären Anlagen, die Haustechnik sowie die Elektrik stellen sich in einem veralteten Zustand dar. Zu dem Zustand der Wohnungen 11 und 12 im 3. Obergeschoss, den Wohnungen 14 und 15 im Dachgeschoss sowie den Räumlichkeiten im Kellergeschoss und Spitzboden kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage gemacht werden. Zu dem Zustand der Gewerbeinheit Nr. 16 im Erdgeschoss kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit ebenfalls keine Aussage gemacht werden. Jedoch stellt sich der im Nordosten an das Mehrfamilienhaus Nr. 45a errichtete erdgeschossige Anbau der Gewerbeinheit in einem insgesamt maroden und sanierungsbedürftigen Gesamtzustand dar. An den Fassaden sind massive Putzschäden und starke Rissbildungen vorhanden. Soweit von außen erkennbar weisen sämtliche Gewerke wie Fenster, Türen und Dach erhebliche Mängel auf. Zur Fortführung einer Nutzung des Anbaus wären umfangreiche und kostenaufwendige Umbau-, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen notwendig.



Objekt 2 - Garagengebäude

Der Garagenbaukörper wurde in Massivbauweise, eingeschossig, mit Pultdach, Eindeckung in Welleternit, errichtet. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. Die einzelnen Garagen werden Südosten und Südwesten vom Außenbereich aus über zweiflügelige Holztore erschlossen.

Garage Nr. 7

Wird vom Innenhof aus über ein zweiflügeliges Holztor erschlossen. Der Fußboden ist in Gussasphalt ausgeführt. Die Wände sind verputzt. Die Decke ist mit Trockenbauplatten verkleidet bzw. ausgeführt. Die Elektrik ist auf Putz verlegt.

Gesamteindruck des Garagengebäudes:

Zu dem Zustand der übrigen Garagen, welche nicht besichtigt werden konnten, kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine gesicherte Aussage gemacht werden. Jedoch ist anhand eines Analogieschlusses davon auszugehen, dass diese sich wie die besichtigte Garage Nr. 7 darstellen. Die Garage Nr. 7 stellt sich in einem insgesamt maroden und sanierungsbedürftigen Gesamtzustand dar. Es sind massive Mängel und Schäden gegeben. Der Garagenkomplex selbst macht ebenfalls einen insgesamt sehr einfachen, massiv vernachlässigten und überwiegend maroden und sanierungsbedürftigen Gesamtzustand dar. An den Fassaden sind massive Putzschäden und starke Rissbildungen vorhanden. Soweit von außen erkennbar weisen sämtliche Gewerke, u. a. die Garagentore und die Dacheindeckungen, erhebliche Mängel auf. Zur Fortführung einer Nutzung des Garagengebäudes wären umfangreiche und kostenintensive Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen notwendig.

Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nichtzugänglichkeit (teilweise)

Objekt 1 - Mehrfamilienhaus

Im Bereich der Hausnummer 45 konnten die Wohnungen 1 und 9 sowie das Kellergeschoss nicht besichtigt werden. Die Zugänglichkeit wurde nicht gewährt bzw. war zum Zeitpunkt der Ortsbegehung nicht möglich. Im Bereich der Hausnummer 45a konnten die Wohnungen 11, 12, 14 und 15, die Gewerbeeinheit Nr. 16 sowie das Kellergeschoss und der Spitzboden nicht besichtigt werden. Die Zugänglichkeit wurde nicht gewährt bzw. war zum Zeitpunkt der Ortsbegehung nicht möglich.

Objekt 2 - Garagenhof

In dem Garagenkomplex konnte lediglich die Garage Nr. 7 begangen werden. Die übrigen Garagen und die lt. Planunterlagen vorhandene Sammelboxe konnten nicht besichtigt werden. Die Zugänglichkeit wurde nicht gewährt bzw. war zum Zeitpunkt der Ortsbegehung nicht möglich.

Vom Sachverständigen können daher keinerlei detaillierte Angaben über Ausstattung, Zustand, Qualität der Bauausführung, Zweckmäßigkeit der Gestaltung sowie Mängel und Schäden der nicht zugänglichen Wohnungen bzw. Garagen gemacht werden.

Die Wertermittlung basiert demnach teilweise auf der Aktenlage. Es wird nochmals explizit darauf hingewiesen, dass dabei mögliche wertbeeinflussende Umstände, die sich durch eine Innenbesichtigung ergeben hätten, nicht zur Berücksichtigung gebracht werden können.



Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit

Objekt 1 - Mehrfamilienhaus

Eine Marktgängigkeit des Objektes ist unter Berücksichtigung der immobilienwirtschaftlichen insgesamt guten Nachfragesituation, der Lage sowie insbesondere der Größe, der Beschaffenheit und Ausstattung und der Objektart (Mehrfamilienhaus mit fünfzehn Wohnungen und einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss) als insgesamt mäßig anzusehen. Trotz der positiven immobilienwirtschaftlichen Gesamtsituation besteht im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung insbesondere aufgrund der Objektart eine unterdurchschnittliche Nachfrage. Der potenzielle Käuferkreis ist aufgrund der Objektart und der Höhe des Verkehrs-/Marktwertes als eingeschränkt anzusehen. Das Bewertungsobjekt dient vorwiegend dem Zweck des Wohnens. Eine Drittverwendungsfähigkeit der Wohnungen ist im Rahmen einer untergeordneten Büronutzung z. B. durch steuer- oder rechtsberatende Berufe sowie Berufe im Bereich Marketing, Kommunikation, IT oder Design, ohne Kundenverkehr vorstellbar. Eine Drittverwendungsfähigkeit der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss ist nach entsprechenden Umbauarbeiten und Sanierungsmaßnahmen durch einen Handwerksbetrieb oder ggf. weitere Wohnungen und/oder Büroflächen vorstellbar (baurechtliche Zulässigkeit vorausgesetzt).

Objekt 2 - Garagenhof

Eine Vermietbarkeit an Dritte sowie Marktgängigkeit des Bewertungsgrundstückes in seiner jetzigen Darstellung ist - ohne umfangreiche Umbau-, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie Rekultivierungsmaßnahmen - als äußerst eingeschränkt zu betrachten. Im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung besteht keine bzw. nur eine sehr geringe Nachfrage. Eine Drittverwendungsfähigkeit scheidet aufgrund der derzeitigen Bebauung und Nutzbarkeit als Garagenhof mit Garagengebäude größtenteils aus, da eine andere Nutzung als für das Unterstellen von Fahrzeugen und der Lagerung nicht gegeben bzw. erlaubt ist. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wäre eine Fortführung der wirtschaftlichen Nutzung des Grundstückes im derzeitigen Zustand sowohl mit als auch ohne umfangreiche und kostenaufwendige Umbau-, Modernisierungs-, Sanierungs- und Rekultivierungsmaßnahmen - gegenüber einem Neubau auf dem Grundstück - als wirtschaftlich unrentabel einzustufen. Unter Berücksichtigung des Alters und des von außen erkennbarem Zustand der baulichen Anlagen scheidet eine Modernisierung/Sanierung aus. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird das Grundstück im Rahmen einer indizierten Freilegung von dem Garagenkomplex geräumt, in seinen Grundzustand zurückgeführt und neu bebaut bzw. einer anderen Nutzung z. B. als überdachte Außenstellplätze zugeführt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Objekt 1 - Mehrfamilienhaus

zu lfd. Nr. 1 - Geh- und Fahrrecht:

In Abteilung II des Grundbuchs von Steinbühl des Amtsgerichts Nürnberg, Band 129, Blatt 3620, ist ein Geh- und Fahrrecht - für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FlSt. 10/17 eingetragen. Bei dem durch das Geh- und Fahrrecht begünstigte Grundstück, FlSt. 10/17, handelt es sich um das Bewertungsobjekt 2, welches sich mit einem Garagenbaukörper mit insgesamt neun Garagen bebaut darstellt. Die Zugänglichkeit des Garagenkomplexes und des Grundstücks FlSt. 10/17 von der Wiesenstraße aus erfolgt ausschließlich über die Grundstückszufahrt an der Westfassade des Mehrfamilienhauses sowie die nördlichen Außenflä-



chen des Bewertungsgrundstückes, Flst. 10, als dienendes Grundstück. Im Bestandsverzeichnis des herrschenden Grundstücks (Objekt 2 - Garagenhof), ist vertragsgemäß ein Herrschervermerk zu dem bestehenden Geh- und Fahrrecht eingetragen.

Durch das Geh- und Fahrrecht ist die Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstückes (Objekt 1) im Bereich seiner gesamten Außenflächen somit grundsätzlich eingeschränkt. Der Eigentümer bzw. die Mieter des Bewertungsgrundstückes können selbst jedoch den Grundstücksbereich ebenfalls jederzeit begehen und befahren. Die Nutzungsmöglichkeiten der Geh- und Fahrrechtsflächen stellen sich somit für das dienende als auch das herrschende Grundstück analog dar. Entsprechend des gegebenen Nutzungsverzichtes für das Bewertungsobjekt 1 (dienendes Grundstück) wird die Belastung bzw. die Minderung der betroffenen Grundstücksflächen - anlehnend an die Fachliteratur - mit einem Faktor von 0,5 zum Bodenwert in Ansatz gebracht. Anhand der vorliegenden amtlichen Flurkarte und des BayernAtlas-plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde die betroffene Fläche auf dem Grundstück mit ca. 230 m² überschlägig ermittelt. Die wertmäßige Belastung des Grundstücks durch das Geh- und Fahrrecht stellt sich demnach mit ca. 218.500,00 € (1.900,00 €/m² x 230 m² x 0,5) dar.

zu lfd. Nr. 2 - Anbaurecht:

In Abteilung II des Grundbuchs von Steinbühl des Amtsgerichts Nürnberg, Band 129, Blatt 3620, ist weiterhin ein Anbaurecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FlSt. 17 eingetragen. Das Anbaurecht bezieht sich laut vorliegender Urkunde auf die östliche Gebäuddegrenzmauer der Hausnummer 45a zum östlichen Nachbargrundstück, Flst. 17, Hausnummer 47. Gemäß Urkunde wurde das Gebäude Hausnummer 47 somit an das Mehrfamilienhaus in diesem Bereich entsprechend angebaut. Das Anbaurecht beschränkt sich gemäß dem der Urkunde beigefügten Lageplan auf eine Länge von ca. 11 m an der gemeinsamen Grundstücksgrenze. Durch das Anbaurecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. 17 wird die Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstückes - auch aufgrund der geteilten Kosten zur Unterhaltung der gemeinsam genutzten Mauer - nicht beeinträchtigt. Weiterhin sind in naher Zukunft keine Abrissarbeiten im Bereich des Mehrfamilienhauses im Bereich der Anbaurechtsfläche zu erwarten. Das Anbaurecht wirkt sich somit nicht wertbeeinflussend auf den Verkehrswert aus.

zu lfd. Nr. 4 - Reallast (Rentenrecht):

In Abteilung II des Grundbuchs von Steinbühl des Amtsgerichts Nürnberg, Band 129, Blatt 3620, ist eine sogenannte Reallast (Rentenrecht) eingetragen. Bei dem Rentenberechtigten handelt es sich um den Vater der Eigentümerin/Schuldnerin. Gemäß schriftlicher Auskunft der Gläubigerin vom 05.07.2023 ist der Berechtigte im Mai dieses Jahres verstorben. Das Rentenrecht bzw. die an das Leben des Berechtigten geknüpfte Reallast ist somit erloschen und kann deshalb außer Betracht bleiben.

Objekt 2 - Garagenhof

Geh- und Fahrrecht:

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Steinbühl des Amtsgerichts Nürnberg, Band 129, Blatt 3620, ist für das Objekt ein „Geh- und Fahrrecht“ eingetragen. Für den vorgennannten Herrschervermerk ist eine korrespondierende Eintragung in Abteilung 2 lfd. Nummer 1 im selben Grundbuchblatt eingetragen. Hierzu wird entsprechend auf die Ausführungen gemäß Objekt 1 - Mehrfamilienhaus verwiesen.



zu lfd. Nr. 4 - Reallast (Rentenrecht):

In Abteilung II des Grundbuchs von Steinbühl des Amtsgerichts Nürnberg, Band 129, Blatt 3620, ist analog dem Objekt 1 - Mehrfamilienhaus eine Reallast (Rentenrecht) eingetragen. Hierzu wird entsprechend auf die Ausführungen gemäß Objekt 1 - Mehrfamilienhaus verwiesen.

Reparatur- und Instandhaltungsstau (Objekt 1)

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass das Mehrfamilienhaus mit Gewerbeinheit einen insgesamt stark vernachlässigten, ungepflegten und veralteten Gesamteindruck macht. An nahezu sämtlichen Gewerken sind starke Abnutzungserscheinungen und Gebrauchsspuren. Weiterhin sind überdurchschnittliche, teilweise massive Mängel und Schäden vorhanden. Darüber hinaus wurden folgende sichtbare erhebliche Mängel und Schäden festgestellt:

Grundstück

- An der westlichen Grundstücksgrenzmauer sind massive Mauerwerk- und Putzschäden vorhanden.

Mehrfamilienhaus

- Im Bereich des Daches sind Schäden erkennbar. Hier sind Biberschwanzziegel bzw. Ortgang-Pfannen abgerutscht, in das Schneefanggitter. Weiter ist an einer Gaube erkennbar, dass eine Glasscheibe gesprungen ist.
- Im Bereich des 3. Obergeschosses sind Putzschäden vorhanden. Zudem weisen einige Balkone bzw. Balkonplatten Schäden auf.
- An der Westfassade sind viele Putzschäden vorhanden.

Hausnummer 45

- Die Scheiben der Hauseingangstür sind gesprungen.
- Erdgeschoss - Treppenhaus:
Im Wandbereich sind umfangreiche Putzschäden vorhanden. Eine Glasscheibe der Außentür fehlt.
- Wohnung 2. OG links (lt. Plan Nr. 5):
 - Küche:
Im Deckenbereich sind Feuchtigkeitsschäden und -stellen vorhanden.
- Dachgeschoss - Treppenhaus:
Im Treppenhausflur sind massive Feuchtigkeits- und Schimmelbildungen im Bereich des Kaminzuges vorhanden.
- Wohnung DG rechts (lt. Plan Nr. 13):
 - Küche:
Im Wand-Deckenbereich, im Bereich der Schräge, sind Abnutzungserscheinungen, Schimmelspuren und Feuchtigkeitsstellen vorhanden.
 - Abstellraum (lt. Plan Kammer):
Im Bereich Drepel, Schräge und Decke sind massive Schäden, Feuchtigkeitsschäden, Schimmelbildung und Graffiti vorhanden.
- Spitzboden:
Im Bereich der Schrägen sind Schäden im Dachbereich erkennbar. Im Bereich der Kamin-schächte sind massive Versottungen vorhanden. Der gesamte Spitzboden ist mit Mobiliar und Hausrat vollgestellt.

Hausnummer 45a

- Die Scheiben der Hauseingangstür sind gesprungen. Das Glasoberlicht ist gesprungen.
- Erdgeschoss - Treppenhaus:
Im Wandbereich sind umfangreiche Putzschäden vorhanden.
- Wohnung 1. OG (lt. Plan Nr. 4):
 - Die gesamte Wohnung macht einen stark verschmutzten Gesamteindruck und ist renovierungsbedürftig.



- Küche:
Im Fußbodenbereich sind Schäden vorhanden. Im Wandbereich sind Schäden vorhanden. Gemäß Aussage des Mieters ist die Gastherme außer Funktion.
- Schlafzimmer:
Im Deckenbereich sind an der Verkleidung Wölbungen vorhanden.
- Wohnung 2. OG links (lt. Plan Nr. 7):
 - Die gesamte Wohnung macht einen vernachlässigten und ungepflegten Gesamteindruck.
 - Küche:
Im Wandbereich sind massive Schäden vorhanden.
 - Bad-WC:
Gemäß Auskunft ist der Wasserabfluss verstopft.
- Wohnung 2. OG rechts (lt. Plan Nr. 8):
 - Wohnzimmer:
Die Türklinke fehlt.
 - Schlafzimmer:
Der Gurtzug der Außenjalousie ist gerissen.
- 3. Obergeschoss - Treppenhaus:
Hier sind im Fußbodenbereich massive Schäden und Verunreinigungen durch Taubenkot vorhanden.
- Dachgeschoss - Treppenhaus:
Der gesamte Treppenlauf sowie die Treppenpodeste sind mit Taubenkot übersät. Im Bereich eines Gauben-Fensters ist die Scheibe des Fensters zersprungen. Hier fliegen somit die Tauben in das Treppenhaus.

Anbau (Hausnummer 45a, Gewerbeinheit Nr. 16)

- Der Anbau stellt sich in einem überwiegend maroden Gesamtzustand dar. Insbesondere im Bereich der Fassaden sind massive Putzschäden und starke Rissbildungen vorhanden. Der gegebene Reparatur- und Instandhaltungsschau sowie die Rekultivierungskosten für das Mehrfamilienhaus werden bei der weiteren Betrachtung mit einem pauschalen Ansatz von geschätzt ca. 100.000,00 € berücksichtigt. In dem vorgenannten Ansatz des Reparatur- und Instandhaltungsschau sind keine Kosten für den erdgeschossigen maroden Anbau im Nordosten des Mehrfamilienhauses berücksichtigt. Bei der weiteren Betrachtung wird dieser aufgrund der nicht gegebenen Wirtschaftlichkeit einem Abriss zugeführt. Die Kosten für die durch den Abriss bedingte notwendige Schließung der Außenwand im Bereich der Gewerbeinheit (Hsnr. 45a, Einheit Nr. 16, Erdgeschoss rechts) zum Anbau hin sind in dem Ansatz für den Reparatur- und Instandhaltungsschau bereits berücksichtigt. Die Höhe des Reparatur- und Instandhaltungsschau muss nicht zwingend den tatsächlichen Kosten entsprechen, da im Rahmen der Wertermittlung Kosten zur Instandhaltung und Fertigstellung im Wesentlichen in der Höhe angesetzt werden, wie sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Zustandes bzw. des zeitlichen Status, bezogen auf die Restnutzungsdauer, erforderlich sind. In diesem Zusammenhang wird nochmals explizit darauf hingewiesen, dass aufgrund der teilweisen Nichtzugänglichkeit für die abschließende Richtigkeit der in Ansatz gebrachten Kosten keine Gewähr übernommen werden kann. Etwaige Kosten für Mängel und Schäden oder Fertigstellungsarbeiten im Innenbereich der baulichen Anlagen können nicht berücksichtigt werden.



Indizierte Freilegung

Objekt 1 - Mehrfamilienhaus (Anbau)

Der an das Mehrfamilienhaus im Nordosten im Erdgeschoss errichtete Anbau an die Gewerbeeinheit im Gebäudeteil Hsnr. 45a stellt sich - so weit von den Grundstücksaußenflächen aus ersichtlich bzw. einsehbar - in einem einfachen, stark veralteten und insgesamt maroden Gesamtzustand dar. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Grundstücksbereich, auf dem der Gewerbeanbau positioniert ist, im Rahmen einer indizierten Freilegung geräumt, in seinen Grundzustand zurückgeführt und anderweitig genutzt und/oder - sofern genehmigungsfähig - neu bebaut. Der Gewerbeanbau war - soweit bekannt - bereits zum Zeitpunkt des Wiederaufbaus des Mehrfamilienhauses (ca. 1957) vorhanden und wurde im Zuge der Neuerrichtung baulich verändert. Der Anbau ist demnach mindestens ca. 66 Jahre alt. Die überwiegenden Gewerke stammen - soweit ersichtlich - aus der Zeit der Gestehung. An den von außen erkennbaren Gewerken sind teilweise erhebliche Mängel und Schäden vorhanden. Unter Berücksichtigung des äußeren Gesamteindrucks, des bekannten Baujahres und der von außen erkennbaren Mängel und Schäden ergibt sich keine wesentliche wertrelevante Restnutzungsdauer. Die baulichen Anlagen haben das Ende ihrer Gesamtnutzungsdauer erreicht bzw. bereits überschritten. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wäre eine Fortführung der Nutzung des Anbaus im derzeitigen Zustand als wirtschaftlich unrentabel einzustufen. Die Freilegung bzw. Teilfreilegung eines Grundstücks ist nach § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV indiziert, wenn die bauliche Anlage wirtschaftlich nicht genutzt werden kann. Die Abriss- und Entsorgungskosten sowie Rekultivierungskosten für den Grundstücksbereich werden in Höhe von geschätzt ca. 12.087,20 € in Ansatz gebracht.

Objekt 2 - Garagenhof

Das Garagengebäude stellt sich, soweit von außen erkennbar und analog zu der besichtigten Garage, in einem einfachen, stark veralteten und vernachlässigten sowie insgesamt maroden und sanierungsbedürftigen Gesamtzustand dar. Das Garagengebäude wurde ca. 1956 errichtet und ist somit annähernd 67 Jahre alt. Die von außen erkennbaren sowie die besichtigten Gewerke stammen überwiegend aus der Zeit der Gestehung. An den von außen erkennbaren Gewerken sind erhebliche Alterungs-, Witterungs- und Gebrauchsspuren sowie Abnutzungserscheinungen vorhanden. An den Fassaden sind starke Mauerwerkschäden, Putzabplatzungen und Rissbildungen vorhanden. Unter Berücksichtigung des äußeren Gesamteindrucks, des bekannten Baujahres und der überwiegend von außen erkennbaren Mängel und Schäden ergibt sich keine wesentliche wertrelevante Restnutzungsdauer. Die baulichen Anlagen haben das Ende ihrer Gesamtnutzungsdauer erreicht bzw. bereits überschritten. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wäre eine Fortführung der Nutzung im derzeitigen Zustand als wirtschaftlich unrentabel einzustufen. Die Freilegung eines Grundstücks ist nach § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV indiziert, wenn die bauliche Anlage wirtschaftlich nicht genutzt werden kann. Das Grundstück wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Rahmen einer indizierten Freilegung geräumt, in seinen Grundzustand zurückgeführt und anderweitig genutzt und/oder - sofern genehmigungsfähig - neu bebaut. Die Abriss- und Entsorgungskosten sowie Rekultivierungskosten für das Grundstück werden in Höhe von geschätzt ca. 14.115,80 € in Ansatz gebracht.

Zubehör (Objekt 1)

Das vermeintliche Zubehör, die im Objekt befindlichen Küchenzeilen in den zugänglichen Wohnungen, haben keinen Restwert. Weiterhin sind die Eigentumsverhältnisse nicht bekannt. Zu eventuellem Zubehör im Bereich der nicht zugänglichen Wohnungen und Gebäudeteile, kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.



Nutzung

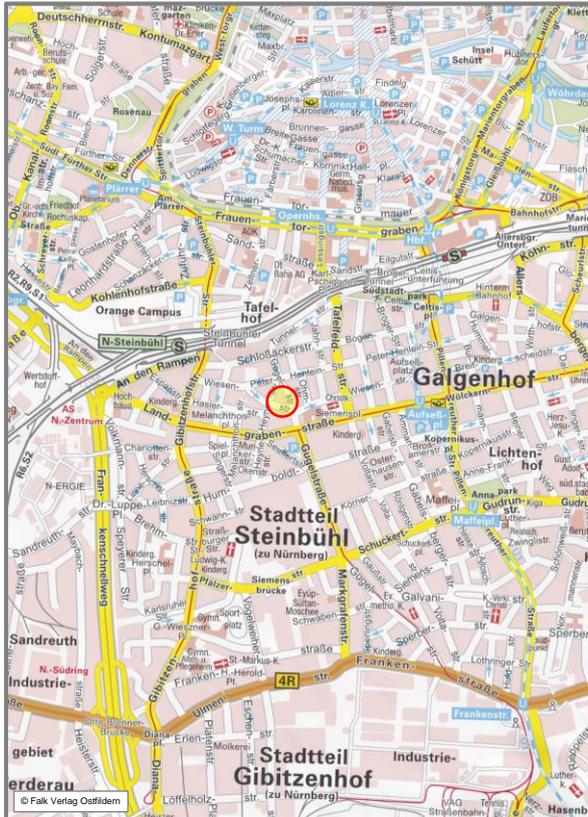
Objekt 1 - Mehrfamilienhaus:

Von der Eigentümerin/Schuldnerin wurden weder Unterlagen noch Informationen zu bestehenden Miet- bzw. Nutzungsverträgen übersandt. Von der Gläubigerin wurden mit Schreiben zur Beantwortung des Fragebogens vom 05.07.2023 vorliegende Mietverträge und Mietaufstellungen - soweit vorhanden - übermittelt. Gemäß Auskunft ist nicht bekannt, ob diese noch aktuell sind. Bei den übermittelten Mietverträgen handelt es sich um Auszüge aus den Wohnraum-Mietverträgen, ohne Unterschriften und Daten oder andere Vereinbarungen. Gesicherte Angaben zu Miethöhen, Mietdauern und/oder ähnlichen vertragsrechtlichen Grundlagen können demnach nicht gemacht werden. Laut der bei dem Ortstermin gewonnenen Erkenntnisse, stellen sich die Wohnungen im Gebäudeteil Hausnummer 45 überwiegend vermietet dar. Lediglich über die Wohnung im Erdgeschoss sind keine Informationen vorhanden. Eine Klingel- und/oder Türbeschilderung ist nicht angebracht. Laut der bei dem Ortstermin gewonnenen Erkenntnisse, stellen sich die Wohnungen im Gebäudeteil Hausnummer 45a überwiegend nicht vermietet dar. Lediglich die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss waren zugänglich. Die Wohnung Nr. 7 im zweiten Obergeschoss stellt sich leerstehend dar. Gemäß Aussage der bei dem Ortstermin anwesenden ehemaligen Mieterin der Wohnung Nr. 7, sind die Wohnungen im 3. Obergeschoss ebenfalls leerstehend und nicht vermietet. Zu den übrigen Wohnungen im Dachgeschoss sowie der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss sind keine Informationen vorhanden. Eine Klingel- und/oder Türbeschilderung ist nicht angebracht.

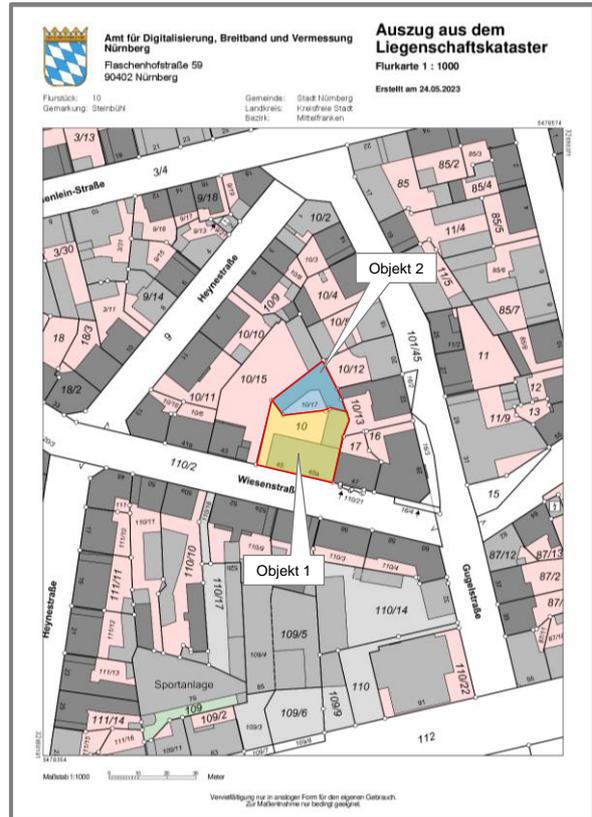
Objekt 2 - Garagenhof:

Von der Eigentümerin/Schuldnerin wurden weder Unterlagen noch Informationen zu bestehenden Miet- bzw. Nutzungsverträgen übersandt. Von der Gläubigerin wurden mit Schreiben zur Beantwortung des Fragebogens vom 05.07.2023 vorliegende Garagen-Stellplatz-Mietverträge und Mietaufstellungen - soweit vorhanden - übermittelt. Gemäß Auskunft ist nicht bekannt, ob diese noch aktuell sind.

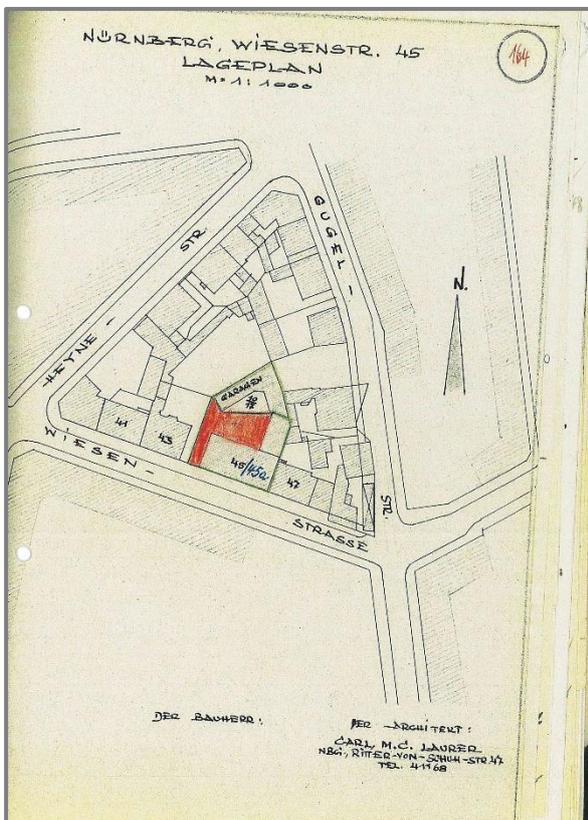
Bei dem Ortstermin konnte die von dem Mieter der Wohnung Nr. 3 (Hsnr. 45, 1. OG rechts) genutzte Garage begangen werden. Zu den übrigen in den vorliegenden Unterlagen genannten Mietern liegen keinerlei Kenntnisse vor. Lediglich der Mieter der Garage Nr. 1 hat nach schriftlicher Anfrage des Sachverständigen telefonisch mitgeteilt, dass das Mietverhältnis seit ca. 5 Jahren nicht mehr besteht.



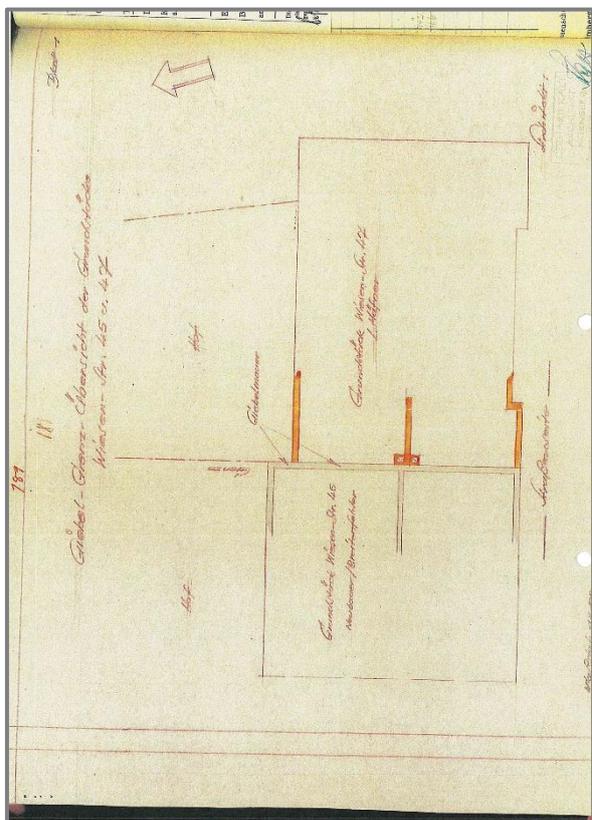
Stadtplankopie



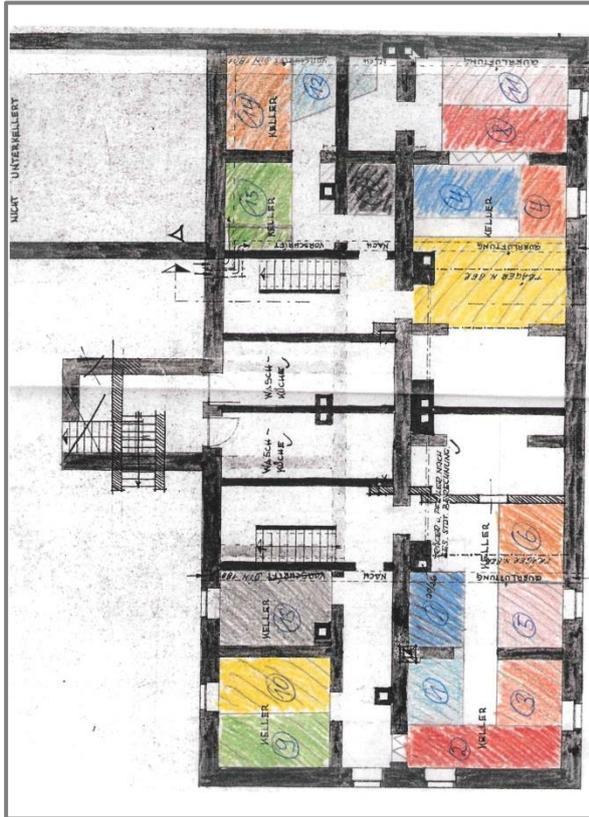
Flurkarte



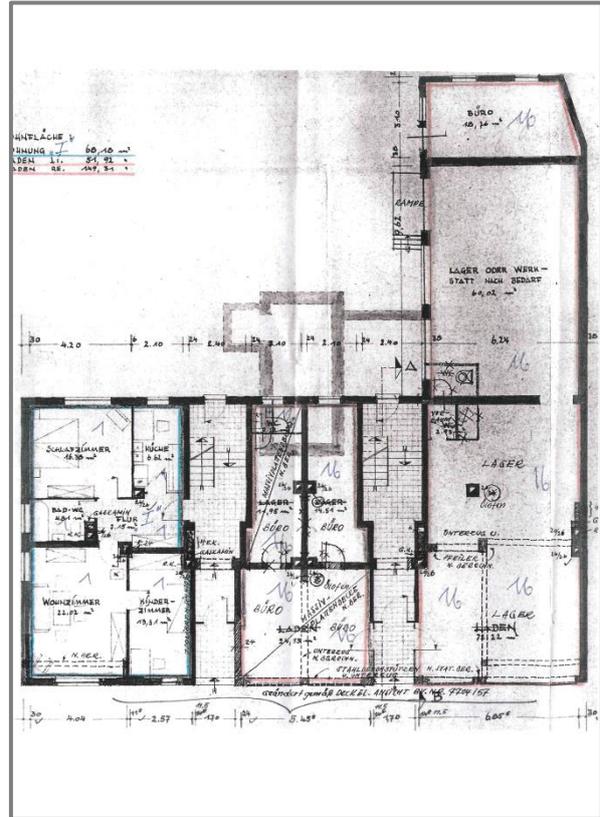
Lageplan Geh- und Fahrtrecht (Objekt 1)



Planskizze Anbaurecht (Objekt 1)



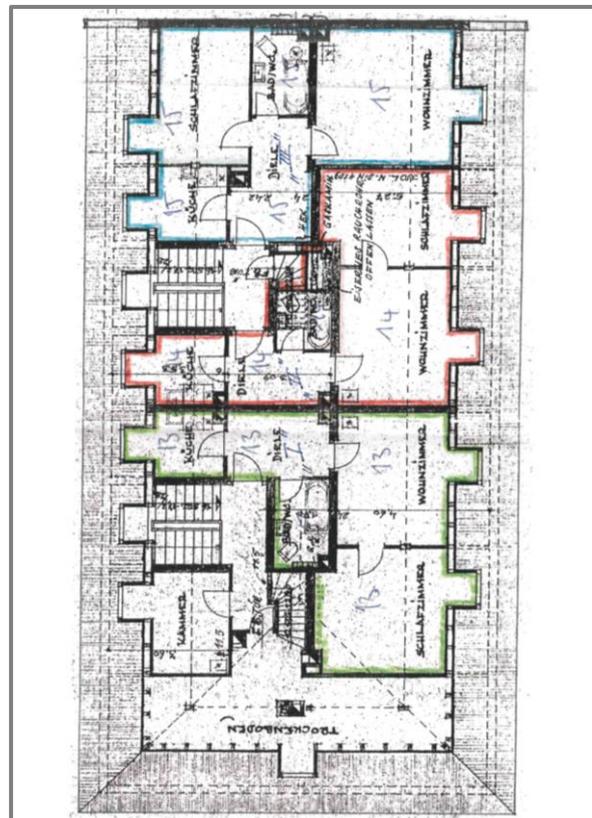
Grundriss Kellergeschoss (Objekt 1)



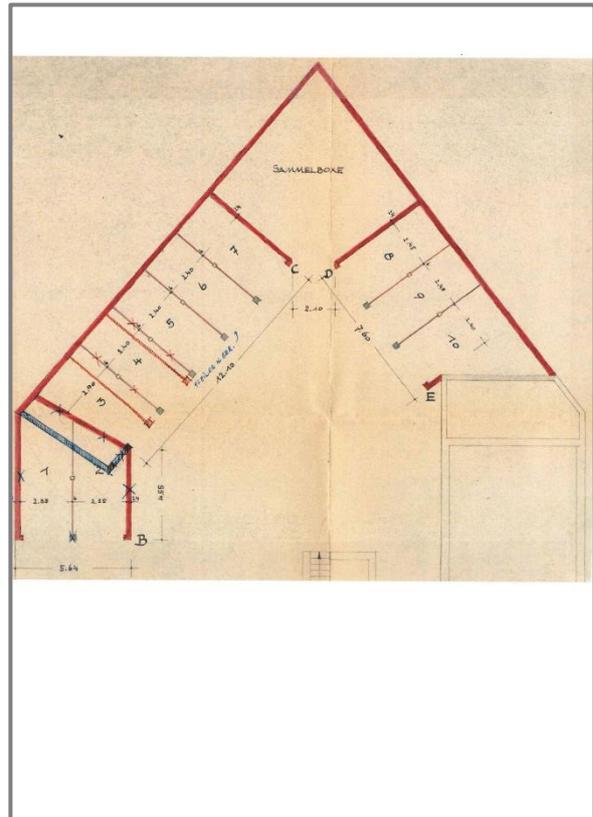
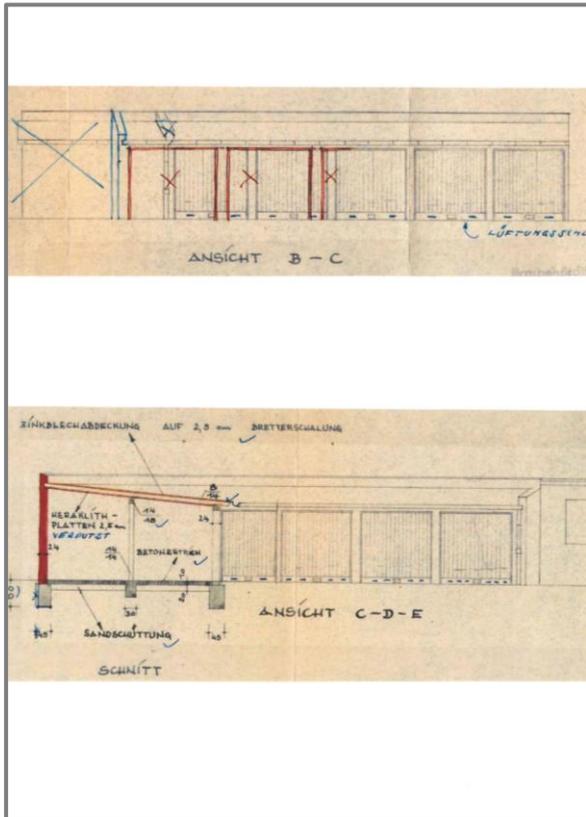
Grundriss Erdgeschoss (Objekt 1)



Grundriss 1. Obergeschoss (Objekt 1)



Grundriss Dachgeschoss (Objekt 1)



Südostansicht, Südwestansicht, Schnitt (Objekt 2)

Grundriss (Objekt 2)

Objekt 1 - Mehrfamilienhaus



nördlicher Grundstücksbereich - Blick Richtung Westen



südwestlicher Grundstücksbereich (Zufahrt) - Blick Richtung Südwesten



Nordansicht



Westansicht des nördlichen eingeschossigen Gewerbeanbaus
(Hsnr. 45a - Erdgeschoss - Einheit Nr. 16)



Hsnr. 45 - Hauseingangsbereich



Hsnr. 45 - Erdgeschoss
Treppenhaus

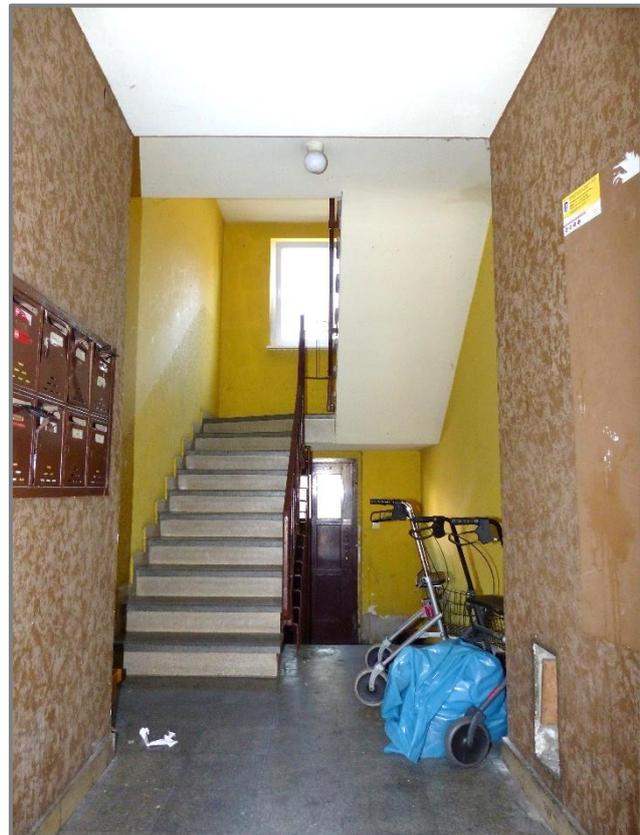
Hsnr. 45 - DG
Trockenboden





HsNr. 45a - Hauseingangsbereich

HsNr. 45a - Erdgeschoss
Treppenhaus





Hsnr. 45a - Kellerabgangstreppe



Hsnr. 45a - 2. OG links (Whg. Nr. 7)
Küche



Hsnr. 45a - 2. OG links (Whg. Nr. 7)
Wohnzimmer



Hsnr. 45a - 2. OG links (Whg. Nr. 7)
Bad + WC



Hsnr. 45a - 3. Obergeschoss - Treppenhaus
Blick auf die starke Verunreinigung durch Vogelexkrememente

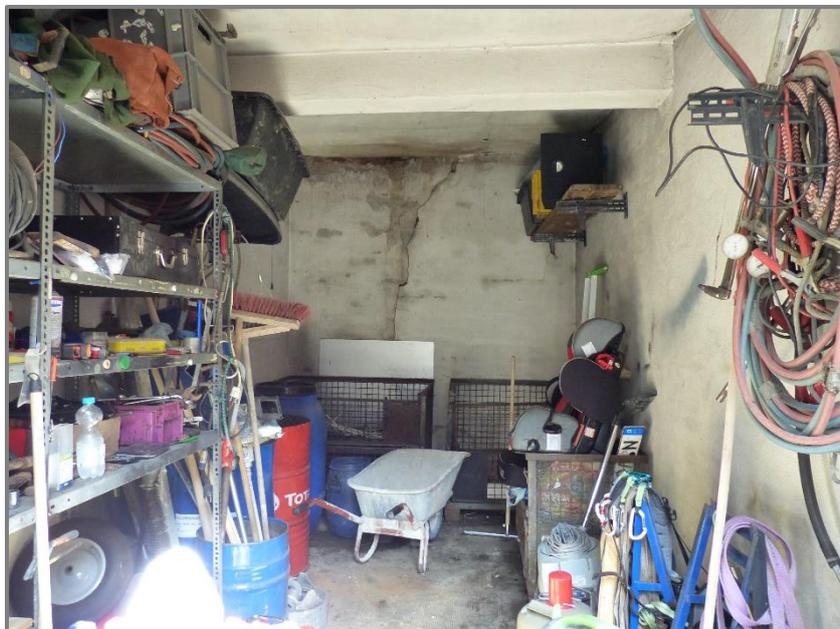


Hsnr. 45a - Dachgeschoss - Treppenhaus
Blick auf das defekte Gauben-Fenster

Objekt 2 - Garagengebäude



Südansicht



Garage Nr. 7