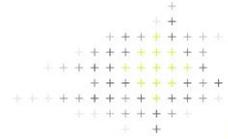




VON DER IHK ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

zuständige Aufsichtsbehörde
IHK Nürnberg für Mittelfranken

Architekt Dipl.-Ing. (FH)
Robert Bittl



SACHVERSTÄNDIGER FÜR
IMMOBILIENBEWERTUNGEN
ROBERT BITTL

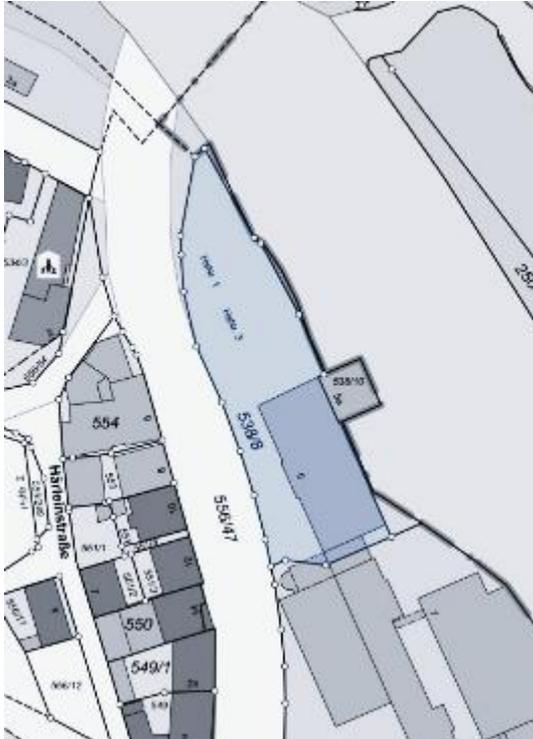
AUSZUG

Amtsgericht Nürnberg
Aktenzeichen

aus dem Gutachten über den Verkehrswert

10 K 78/23

Ort – Ortsteil	90453 Nürnberg – Mühlhof
Objektadresse	Mühlhofer Hauptstraße 5
Objektart / Unterart	Eigentumswohnung / Galeriewohnung
Baujahr, ursprünglich ca.	1833, Teil-/Wiederaufbau 1923, Ausbau Bewertungsobjekt ca. 1993
Wohn- / Nutzungsfläche ca.	189 m ² WoFl
Lage im Objekt	3. OG / DG
Grundstücksgröße	2.018 m ²
Gemarkung	Mühlhof
Flurnummer	Fl.Nr. 538/8
Sondereigentum; Miteigentumsanteil	Galerie-Wohnung SE-Nr. 13; MEA 7.235/100.000
Sondernutzungsrecht an	KFZ-Stellplatz Nr. 1



Qualitätsstichtag
Wertermittlungsstichtag

08.11.2023
08.11.2023

Verkehrswert

460.000 €

ÜBERSICHT / EXECUTIVE SUMMARY



OBJEKT	
Objektort	90453 Nürnberg
Adresse	Mühlhofer Hauptstraße 5
Ortsteil	Mühlhof
Gebäudeart	Gemischt genutztes Gebäude / ursprünglich
Bewertungsobjekt / Objektart	Wohnungseigentum Nr. 13 Sondernutzungsrecht an KFZ-Stellplatz Nr. 1
Baujahr ca.	EG 1833, Obergeschoss 1923. Ausbau Bewertungsobjekt im 3. OG und DG ca. 1993
Modernisierung und/oder Umbau ca.	Nutzungsänderung / Einbau von Vorsatzfenstern 2018
Ebenen des Bauwerks	4 zzgl. DG
Aufzüge / Sonstige Anlagen	-
Denkmalschutz	Einzeldenkmal
Energieausweis	liegt nicht vor, - kW/m ² a

GRUNDBUCH	
Grundbuch Amtsgericht	Nürnberg
Grundbuch von	Mühlhof
Gemarkung	Mühlhof
Blatt / lfd. Nr.	1517 lfd. Nr.1
Flurstück Nr.	538/8
Grundstücksgröße	2.018 m ²

FLÄCHEN / GEBÄUDE	Bewertungsobjekt
Anzahl	1 Wohneinheit
Miet-/ Wohn- / Nutzungsfläche ca.	189 m ² WoFl
Lage der Einheit	3. OG und DG
Geschosshöhen ca..	2,23 – 2,97 m lichte Raumhöhe im 3.OG
Anzahl der Nutzer/ Einheiten	1 Nutzer

ERTRÄGE und KENNWERTE	Bewertungsobjekt	
Mietverhältnisse / Miete	keines, Eigennutzung	
Vereinbarte Miete	- € p.a. inkl. NK	
Marktübliche Miete rd.	11,70 €/m ²	
Jahres-Rohertrag (theor.) rd.	26.562 € p.a. gesamt	
Bewirtschaftungskosten (theor.)	12,4 %	
Jahres-Reinertrag rd.	23.271 € p.a. gesamt	
Sonderwerte	-	
Instandsetzungen / CapEx	0.-1. Jahr: 10.000 €	2.-3. Jahr: - €; 3.-10. Jahr: - €
Restnutzungsdauer	40 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	3,25 %	
Roh-Ertragsvervielfältiger exkl. BoG	19,6	
Nettoanfangsrendite (NAR) / exkl. BoG	4,7 %	auf Basis Marktwert/ -miete; BWK n. Ansatz
Bodenwertanteil rd.	26.017 €	5 %
Bodenwertanteil pro Miet-/ Nutzungsfläche	138 €/m ²	
Sachwert	-	--- % des MAW
Ertragswert	460.000 €	100 % des MAW
Vergleichswert	420.000 €	91 % des MAW
Wert pro Miet-/ Wohn- / Nutzungsfläche rd.	2.430 €/m ² WoFl / MF	

MARKT- / VERKEHRSWERT	460.000€	Wertermittlungstichtag 08.11.2023
------------------------------	-----------------	--

FAZIT

- Historisches Gewerbegebäude mit partiellen Nutzungsänderungen, teils wohnwirtschaftlicher Nutzung
- Bewertungsobjekt: Galeriewohnung mit 4 Zimmern, Küchenbereich, WC, Abstellraum/Sauna, Bad/WC
- Baukonstruktion: massiv, Mauerwerk bzw. Stahlbeton
- Modernisierungen: Bewertungsobjekt im Zuge des Ausbaus
- Außenanlagen: geschotterte Parkplatzfläche und kleinere Grünfläche im nördlichen Grundstücksteil
- Umfahrung des Gebäudes: nein
- Energieausweis liegt: nicht vor / - kWh/m²a
- Energetischer Standard ist einzuschätzen als: nicht dem aktuell zeitgemäßen Standard entsprechend
- Garage/Carport/Stellplätze: 1 KFZ-Stellplatz per Sondernutzungsrecht
- Besonderheiten:
 - das Grundstück grenzt an die Rednitz und eine Hochwassergefahrenfläche
 - es besteht Denkmalschutz
 - Eintrag ins Altlastenverdachtsflächenkataster besteht, Sachverhalt möglicher Belastungen des Bodens unklar
 - mögliche stoffliche Belastungen innerhalb des Gebäudes aufgrund der Vornutzung unklar
 - Lärmimmissionen durch angrenzende Wasserkraftanlage
 - keine Rücklagen der WEG-Gemeinschaft vorhanden
 - aktuell keine WEG-Verwaltung vorhanden
 - uneinheitliche Angaben in den Bauakten als Wohnung bzw. Betriebsleiterwohnung
 - zweiter Stellplatz für Stellplatznachweis fehlt bzw. Stellplatzablöse ist nicht bekannt

SWOT

Stärken (strengths)

Lage an einem Flusslauf, gute Anbindung, individuelle großzügige Grundrissgestaltung und teils größere Raumhöhen.

Schwächen (weaknesses)

Lage an der Bundesstraße B2, energetische Eigenschaften, Lärmimmissionen durch Wasserkraftanlage, kein Balkon oder Loggia. Im Falle zukünftiger Maßnahmen Auflagen des Denkmalschutzes.

Chancen (opportunities)

Langfristiger Erhalt des Gebäudes. Partielle Verbesserung energetischer Eigenschaften. Teilnahme am Marktgeschehen im Umfeld stark gestiegener Miet- und Baupreise.

Im Falle zukünftiger Maßnahme ggf. fiskalische Effekte durch Einordnung als denkmalgeschütztes Gebäude.

Risiken (threats)

Sachverhalte zum bestehenden Eintrag im Altlastenverdachtsflächenkataster sind ggf. abzuklären.

Mögliche stoffliche Belastungen.

Einschränkung des Marktteilnehmerkreises aufgrund Lärmimmissionen und individueller Objektmerkmale.

Das Objekt befindet sich im Einflussbereich einer mit HQ-häufig bzw. HQ-100 sowie als amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet gekennzeichneten Fläche.

Urheberrecht

Gutachten / Immobilien-Bewertungen, Anlagen und Fotos unterliegen dem Urheberrecht.

Vervielfältigungen / Veröffentlichungen (insbesondere im **Internet** / Auszüge / Exposés 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
- Darstellungen des SV

Hinweise zum Auszug aus dem Gutachten

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

Aussagekraft haben Beurteilungen ausschließlich im Gesamtzusammenhang des vollständigen Gutachtens.

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

Lage

Das Bewertungsobjekt liegt im südwestlichen Teil Nürnbergs und ist überwiegend gut an das Zentrum und den überregionalen Verkehr angebunden. Die Bebauungen in Mühlhof bestehen seit mehreren Jahrhunderten. Diese jedoch überwiegend geprägt durch Bebauungen seit Anfang des 20. Jh. bis Mitte etwa der 1960/70er Jahre. Die Baukörper des nahen Umfeldes bestehen meist in Form von kleinen Mehrfamilienhäusern teils mit Ladenlokalen oder Einfamilienhäusern sowie dem Areal der ehemaligen Leonischen Drahtwerke- auf welchem sich auch das Bewertungsobjekt befindet.

Insgesamt zählt die Lage des Objektes zu den einfacheren Wohnlagen Nürnbergs (gemäß Wohnlagenkarte des GAA Nürnberg).

Beurteilung der Lage

Verkehrsanbindung – mittel, stadtrand-typisch

Nachbarschaft – weitgehend ausgeglichen. Die Bebauung im näheren Umfeld ist jedoch heterogen.

Wohnlage – einfach, im weiteren Umfeld variiert die Lagequalität von einfach bis mittel.

Geschäftslage – Wohnobjekt / Stadtteillage

Umwelteinflüsse – vorhanden, übergeordneter Verkehr der B2

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung waren Lärmemissionen feststellbar

Demographische Entwicklung - großstädtisch, Bevölkerungszuwachs, höhere Altersstruktur zunehmend.

Die Lage wird hinsichtlich der gegebenen Nutzung als überwiegend – **einfach** – beurteilt.

Grundstück/e

Flurstück	Nr. 538/8
Nutzung	gemischt / Wohnen, Büro, Produktion, Lager
Erschließung	von Westen
Form	unregelmäßig
Breite / Tiefen	Tiefe max. (ca. Ost-West-Achse) ca. 23 m
(nach Flurkarte bzw. Bayern Atlas)	Breite max. (ca. Nord-Süd-Achse) ca. 95 m
Fläche gemäß Grundbuch	2.018 m ²
Geländeoberkante	EG / Treppenhaus auf Geländeoberkante
Gefälle / Topographie	kein wesentliches Gefälle feststellbar
Boden- / Baugrundverhältnisse	es liegen keine Informationen vor, übliche Verhältnisse werden angenommen
Hochwasser	im Einflussbereich von Fläche des HQ häufig / HQ 100 / HQ extrem
Überschwemmungsgebiet	im Einflussbereich eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes > siehe Pkt. 3.5
Angrenzende Grundstücke	südlich Gewerbeobjekte westlich Straße /Wohnbau
Einfriedung	Metallgitterzaun auf Sockelmauer, nach Osten zur Rednitz Metallzaun
Freiflächen	Pflasterbelag, uneinheitliche Asphaltdecke, Schotter, Rasen
Gartenbaukonstruktionen	-
Sonstiges	Auf dem nördlichen Grundstücksbereich befanden sich vormals die Gebäude Hsnr. 1 und 3 Das Gebäude grenzt im Osten an ein Einlaufbauwerk und das Generatorgebäude an.

Bauwerk/e

Entstehung / Historie / BJ ca.	gemäß Archiv der BOB EG: 1919, 1.OG – 3. OG und DG: 1923, Ausbau des Bewertungsobjektes ca. 1993 Zwischenzeitlich diverse Nutzungsänderungen innerhalb des Baukörpers Die Gebäude Hsnr. 1 und 3 sind mittlerweile nicht mehr existent. In Hsnr. 1 befand sich ursprünglich die Vergolderei.
Baubeginnsanzeige Pläne / Bescheide	- Nutzungsänderung 1999/2000 und Plan aus 2016
An- / Umbauten (Wesentliches) Modernisierung/en	diverse, seit Errichtung des Gebäudes augenscheinlich nur im 2. OG: Einbau weiterer Fensterebene, hinter Originalfenstern
Lage im Grundstück Grenzbebauung	im südöstlichen Grundstücksbereich an südliches Gewerbeareal
<u>Zugang Bewertungsobjekt</u>	von der Mühlhofer Hauptstraße nachfolgend Zufahrt, über nördliches Treppenhaus
<u>Gebäudetypologie</u>	
Gebäude-Art/en	ehemaliges Produktions- und Lagergebäude teils umgenutzt zu Büro- und Wohnflächen
Baukörper-Typ städtebaulich ca.	EG, 2 Obergeschosse, 3. Obergeschoss als Mezzaningeschoss, Dachgeschoss E+3+D
Grundriss-Typ	individuell
Dachform	Satteldach
Dachaufbauten	Schweifgiebel
Terrasse/n, Balkon/e	-
Nutzungen	Büro, Produktion, Wohnen
Vertikale Erschließung	zwei Treppenhäuser an nördlicher und südlicher Gebäudeseite
Interne Erschließung	individuell
Personenaufzug/Hilfen	Im Gebäude besteht gemäß Plan ein Lastenaufzug. Der Aufzug befindet sich an der südlichen Gebäudeseite. Die Wohnung Nr. 13 ist von hier jedoch nicht erreichbar.
<u>Baukonstruktion</u> (soweit gegeben: teilw. gemäß Plandarstellung bzw. Baubeschreibung oder Auskunft)	
Bauweise	Massivbauweise, Mauerwerk. Stahlbeton mit Stützenreihe in Gebäudemitte
Geschossdecke über KG	-
Geschossdecke/n über EG /OG	Stahlbetonbalkendecke
Tragfähigkeit	gemäß Originalplan von 1922; 600 kg – 700 kg
Dacheindeckung / -abdichtung	soweit einsehbar Ziegel, Pfannen
Dachaufbau	unbekannt
Verblechungen / ggf. Gaupen	augenscheinlich überwiegend Metall, verzinkt
Dachrinnen / Falleitung	augenscheinlich überwiegend Metall, verzinkt
Fassade	EG teils Sandstein, Putz, gestrichen, an Nordseite EG und 1. OG nicht gestrichen
Fenster	außenseitig Metallfenster mit 1-fach- Verglasung
Verdunklung/Blendschutz	teilweise an Dachflächenfenstern
Innenwände	innerhalb des Bewertungsobjekt augenscheinlich überwiegend Leichtbauwände
Hauseingangstüre	Holz
Gegensprechanlage/Kamera	Klingel mit Gegensprechanlage
Vordach	-
<u>Treppen-/ haus/- raum</u>	Treppenlauf Stahlbeton, Geländer Metall, Handlauf Holz Wände Strukturputz gestrichen, Metall 1-fach Verglasung

Technische Gebäudeausrüstung (TGA)

Wasserversorgung	öffentlich
Stromversorgung	öffentlich
Elektroverteiler/-Installation	Verteiler im Treppenhaus, EG
Heizung	Zentralheizung im 3. OG
Heizungsbrenner/ -kessel	nach Auskunft des Kaminkehrers: BJ 1993
Brennstoff / Energieträger	Erdgas
Wärmeverteilung	überwiegend Kompaktheizkörper
Warmwasserversorgung	über Zentralheizung
Lüftungs-/Klimaanlage	-
Anlagen regenerativer Energien	-
Informationstechnik	-
Internetanbindung / DSL	verfügbar
Bus-System / „smarthome“ o.ä.	-
Rauchmelder	-
Sprinkleranlage	-
Brandmeldeanlage	-
Aufzüge / Hebe- / Krananlagen	-

Beurteilung Gebäude

Das Gebäude wurde in baujahres- und objektart-typischer Bauweise Anfang des 20. JH erstellt. Das Gebäude befindet sich überwiegend in baualtersgemäß durchschnittlichem Zustand.

Einheit/en / Wohneinheit/en / Ausbaugewerke

3. OG und Dachgeschoss

Zugang	an der nördlichen Giebelseite über Treppenhaus
Beschaffenheit	gemäß Ortsbegehung bzw. Unterlagen
Begehung	alle Räume innerhalb des Bewertungsobjektes/Wohnung

Augenscheinliche Abweichungen vom Grundriss der vorliegenden Planunterlagen gegenüber der am Tag der Ortsbegehung festgestellten Raumaufteilung:

- keine wesentlichen Abweichungen der innenräumlichen Aufteilung feststellbar

<u>Aufteilung</u>	<u>nach Nutzung, am Ortstermin</u>	<u>Bezeichnung nach Plan</u>
-------------------	------------------------------------	------------------------------

3.OG	- Wohnen, Essen, Küche	<i>identisch</i>
	- Arbeitszimmer	"
	- WC	"
DG	- Bad/WC	"
	- Ankleide / Sauna	"
	- 2 Schlafzimmer	"
	- Luftraum zum 3.OG	"

3. Obergeschoss

Wohnen, Essen

Zugang	vom Vorbereich aus
Türe/n	Holz, gestrichen bzw. beschichtet, Holzumfassungszarge
Decke	augenscheinlich Gipskartondecken, gestrichen
Wände	augenscheinlich Gipskartondecken, gestrichen
Bodenbelag	teils augenscheinlich Holzparkett, teils Natursteinfliesen
Fenster	Metall, 1-fach Verglasung
Beheizung	Kompaktheizkörper im Brüstungsbereich
Sonstiges	im Bereich der internen Treppe besteht ein Luftraum zum Dachgeschoss

Balkon/Loggia keine/r vorhanden

Küche

Zugang	offen vom Wohnraum aus
Türe/n	-
Decke	augenscheinlich Gipskartondecken, gestrichen, mit Einbaudownlights
Wände	augenscheinlich Gipskartondecken, gestrichen
Bodenbelag	Natursteinfliesen
Fenster	Metall, 1-fach Verglasung
Beheizung	-

Arbeitszimmer

Zugang	vom Wohnzimmer aus
Türe/n	beschichtet, Umfassungszarge
Decke	augenscheinlich Gipskartondecken, gestrichen
Wände	augenscheinlich Gipskartondecken, gestrichen mit Festverglasungen zum Wohnzimmer
Bodenbelag	Holzparkett
Fenster	Metall, 1-fach Verglasung
Beheizung	Kompaktheizkörper im Brüstungsbereich

WC

Zugang	vom Wohnzimmer aus
Türe/n	zum Vorraum Ganzglastüre, zum WC beschichtet, Holzumfassungszarge
Decke	augenscheinlich Gipskartondecken, gestrichen

Wände	augenscheinlich Gipskartondecken, gestrichen
Bodenbelag	Natursteinfliesen
Fenster	-
Beheizung	im WC Kompaktheizkörper
Sanitärobjekte	Hänge-WC, Handwaschbecken

Dachgeschoss

Zugang über interne Treppe als Stahlkonstruktion, Trittstufen Holz, Geländer Edelstahl, Handlauf Holz
Als individuelle Sonderkonstruktion ist das Zwischenpodest verschieblich ausgebildet.
Zweck ist die Reinigung der Dachflächenfenster in diesem Bereich zu ermöglichen.
In „Endposition“ ist teilweise keine Absturzsicherung durch eine Umwehrung gegeben.

Bad/WC

Zugang	von der Galerie / Treppenpodest
Türe/n	beschichtet, Umfassungszarge
Decke	augenscheinlich Gipskartondecken, gestrichen
Wände	augenscheinlich Gipskartondecken, gestrichen Keramikfliesen bis ca. 1,50 m, teils 2,00 m
Bodenbelag	Keramikfliesen
Fenster	Dachflächenfenster, Kunststoff 2-fach Isolierverglasung
Beheizung	als Handtuchwärmer
Sanitärobjekte	Badewanne, Dusche, Hänge-WC, 2 Handwaschbecken

Ankleide/Sauna

Zugang	von der Galerie / Treppenpodest
Türe/n	beschichtet, Umfassungszarge
Decke	augenscheinlich Gipskartondecken, gestrichen
Wände	augenscheinlich Gipskartondecken, gestrichen
Bodenbelag	Holz
Fenster	Dachflächenfenster, Holz 2-fach Isolierverglasung
Beheizung	Kompaktheizkörper
Sonstiges	Sauna

Schlafzimmer 1 und 2

Zugang	von der Galerie / Treppenpodest
Türe/n	beschichtet, Umfassungszarge
Decke	augenscheinlich Gipskartondecken, gestrichen
Wände	augenscheinlich Gipskartondecken, gestrichen
Bodenbelag	Holz
Fenster	Dachflächenfenster, Holz 2-fach Isolierverglasung
Beheizung	Kompaktheizkörper
Sonstiges	zur Drepel hin ist der Fußboden um eine Stufe niedriger ausgeführt.

Beurteilung der Wohn- /Einheit

Die Wohnung entspricht in Struktur und Ausstattung großenteils den Anforderungen des zeitgemäßen Wohnens einer großzügigen Wohneinheit mit 4 – 5 Zimmern. Aufgrund der Situierung in einem ehemaligen Gewerbeobjekt ist die Einheit hinsichtlich der Struktur, Größe und der Flächenqualität jedoch nicht zu einem üblichen Wohnungsbaubjekt voll äquivalent. Hierzu zählen beispielsweise, dass deutliche Vorteile durch räumliche Qualitäten kaum gegeben sind, die energetischen Eigenschaften (wie die Einfachverglasung, welche aktuell und zukünftig vermehrt Beachtung finden) - als unterdurchschnittlich einzuschätzen sind, wie auch der Sachverhalt, dass für die relativ große Wohnfläche kein Balkon o.ä. vorhanden ist.

Die lichte Raumhöhe in der Mitte des Wohnraumes mit ca. 3 m ist überdurchschnittlich und verringert sich zu den Fenstern hin, bis auf ca. 2,2 m. Die Galerie im Dachgeschoss liefert über Dachflächenfenster eine zusätzliche Belichtung für den Wohnraum auf Ebene des 3. Obergeschosses.

Die wahrnehmbaren schwachen Geräuschmissionen der Wasserkraftnutzung verringern den Kreis der möglichen Marktteilnehmer. Ein wertbeeinflussender **Effekt** ist gegeben und im ausgewiesenen Verkehrswert **berücksichtigt**.

Es sind übliche, geringe Gebrauchsmerkmale vorhanden.

Insgesamt ist der Zustand überwiegend als baualtersgemäß gut einzuordnen.

Auskünfte Haus-/ WEG-Verwaltung / Gebäudemanagement

WEG-Verwaltung

Nach Auskunft der Angeli Vermögensverwaltung GmbH existiert seit 01.01.2020 keine dezidiert beauftragte WEG-Verwaltung. Nachfolgende Auskünfte wurde erteilt durch:

Angeli Vermögensverwaltung GmbH
Mühlhofer Hauptstraße 9
90453 Nürnberg

Telefon 0911/587900
Telefax 0911/551332
E-Mail: info@gc-angeli.de

Es wurden übermittelt:

- 2 Protokolle der Eigentümerversammlungen
- Fragebogen des Sachverständigen: beantwortet
- Energieausweis: -

Hieraus waren folgende wesentliche Informationen zu entnehmen:

- | | |
|--|---|
| 1. Wirtschaftsplan: | nicht übermittelt |
| 2. Rücklage der Eigentümergemeinschaft zum | aktuell: 0,00 € |
| 3. Protokolle Eigentümerversammlungen | 2018, 2019 |
| Wertrelevante Eigentümerbeschlüsse (Auszug): | - |
| 4. Sonderumlagen beschlossen: | - |
| bekannte Schäden: | Dachsanierung in den nächsten Jahren |
| 5. Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum: | nein |
| 6. Rückstände des Eigentümers | 700,00 € |
| 7. Bestehen neue Mängel außerhalb der Protokolle? | - |
| 8. Höhe des Hausgeldes: | 300,00 €/ Monat (inkl. Heizkosten) |
| 9. Gebäudeversicherung: | besteht |
| 10. Baujahr | - |
| 11. Lage im Gebäude | - |
| 12. Anzahl der Zimmer / Wohnfläche | - |
| 13. Energieausweis: | nicht vorhanden / - kWh/m ² a |
| 14. Beheizung | zentral, Erdgas |
| 16. Objekt ist vermietet | nein |
| 17. Vergleichsmieten im Objekt | - |
| 18. Kontaminationen/gesundheitsgefährd. Materialien: | nein |
| 15. Adresse des Schornsteinfegermeisters: | Walter Winkler
Finstermühlweg 15
91154 Roth |

Telefon: -
Fax: -
Mobil: 0160 / 934 483 52
E-Mail: schlotfeger-winkler@gmx.de

Auskunft des Schornsteinfegermeisters vom 13.12.2023

- Baujahr Heizkessel: 1993
- Art des Heizkessels: Niedertemperaturkessel
- Austauschpflicht gemäß GEG: keine
*bis Bekanntgabe der Wärmeleitplanung der Stadt Nürnberg (Frist 30.06.2026)
können bei Defekt die Anlagen 1:1 getauscht werden. Reparatur immer möglich.*

Energieausweis / Energieeffizienz

Für das Gebäude liegt ein kein Energieausweis vor
Es handelt sich um einen: -
Energiebedarf des Gebäudes: unbekannt / - kWh/m²a

Instandsetzungskosten

Für die genannten Baumängel bzw. -Schäden im Sinne der
besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmale (BoG), gemäß ImmoWertV (§ 21) § 8 (3),
wird bei der Wertermittlung ein marktrelevanter Ansatz berücksichtigt in Höhe von:

10.000 €

Dies entspricht einem

Kennwert (€/m² Wohn-/ Miet- bzw. Nutzungsfläche)

rd. 53 €/m²

Bei Aufteilung nach WoEigG

Im Falle von Gemeinschaften nach dem WoEigG werden auch der Zustand des Gemeinschaftseigentums und
Sachverhalte der Hauseigentümergeinschaft wie z.B. Beschlüsse oder Rücklagen mittelbar berücksichtigt.

Bewertungsobjekt

Nach vorliegenden Auskünften belaufen sich Rücklagen der Hausgemeinschaft auf: **0,00 €**

Mietverhältnisse

Das Objekt wird vom Antragsgegner bewohnt. Es liegen keine Mietverträge vor.

Grundbuch Abt. II

In Abteilung II des/der Grundbuchs/Grundbücher sind folgende relevante Eintragungen vorgetragen:

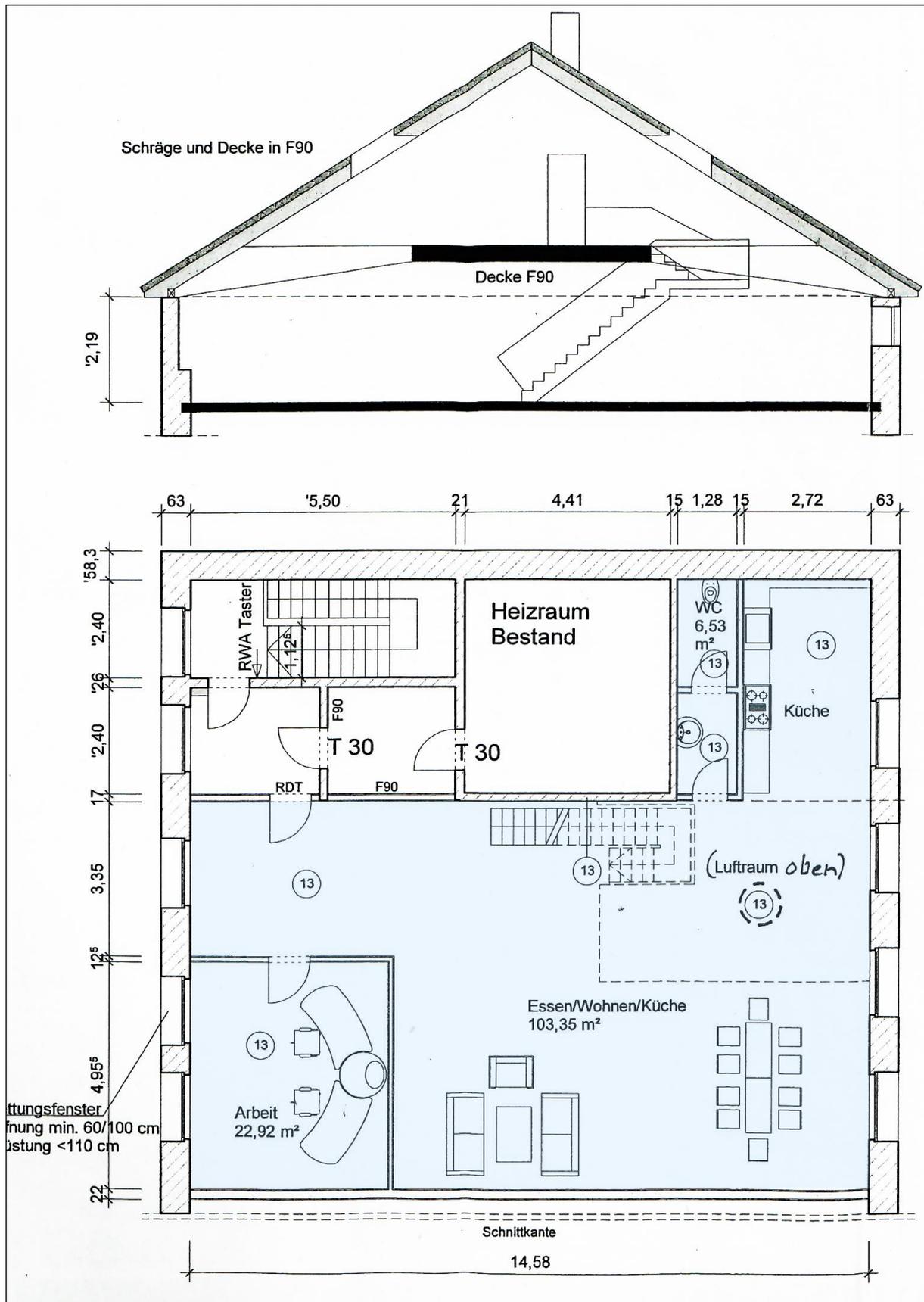
lfd. Nr. betr. Grdst. Bezeichnung (Text verkürzt)

- | | | |
|-------------------|----------|--|
| lfd. Nr. 1 | 1 | Am ganzen Grundstück: Recht au Erhaltung einer Brandmauer für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 538
Gemäß Bewilligung vom 17.02.1992 |
| lfd. Nr. 2 | 1 | Am ganzen Grundstück: Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 538
Gemäß Bewilligung vom 17.02.1992 |
| lfd. Nr. 3 | 1 | Am ganzen Grundstück: Recht auf Erhaltung einer Brandmauer für die Stadt Nürnberg
Gemäß Bewilligung vom 17.02.1992 |
| lfd. Nr. 4 | 1 | Am ganzen Grundstück: Geh- und Fahrrecht für die Stadt Nürnberg
Gemäß Bewilligung vom 17.02.1992 |
| lfd. Nr. 5 | 1 | Am ganzen Grundstück: Versorgungsleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 538/10
Gemäß Bewilligung vom 23.04.993 [sic] und 08.11.1994 |
| lfd. Nr. 6 | 1 | Am ganzen Grundstück: Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 538/10
Gemäß Bewilligung vom 23.04.993 [sic] und 08.11.1994 |
| lfd. Nr. 7 | 1 | Am ganzen Grundstück: Transportrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 538/10
Gemäß Bewilligung vom 23.04.993 [sic] und 08.11.1994 |
| lfd. Nr. 8 | 1 | Am ganzen Grundstück: Recht auf Duldung von Einwirkungen aus dem Betrieb einer Kraftwerkanlage im bisherigen Umfang sowie Verzicht auf Schadenersatz für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 538/10
Gemäß Bewilligung vom 23.04.993 [sic] und 08.11.1994 |

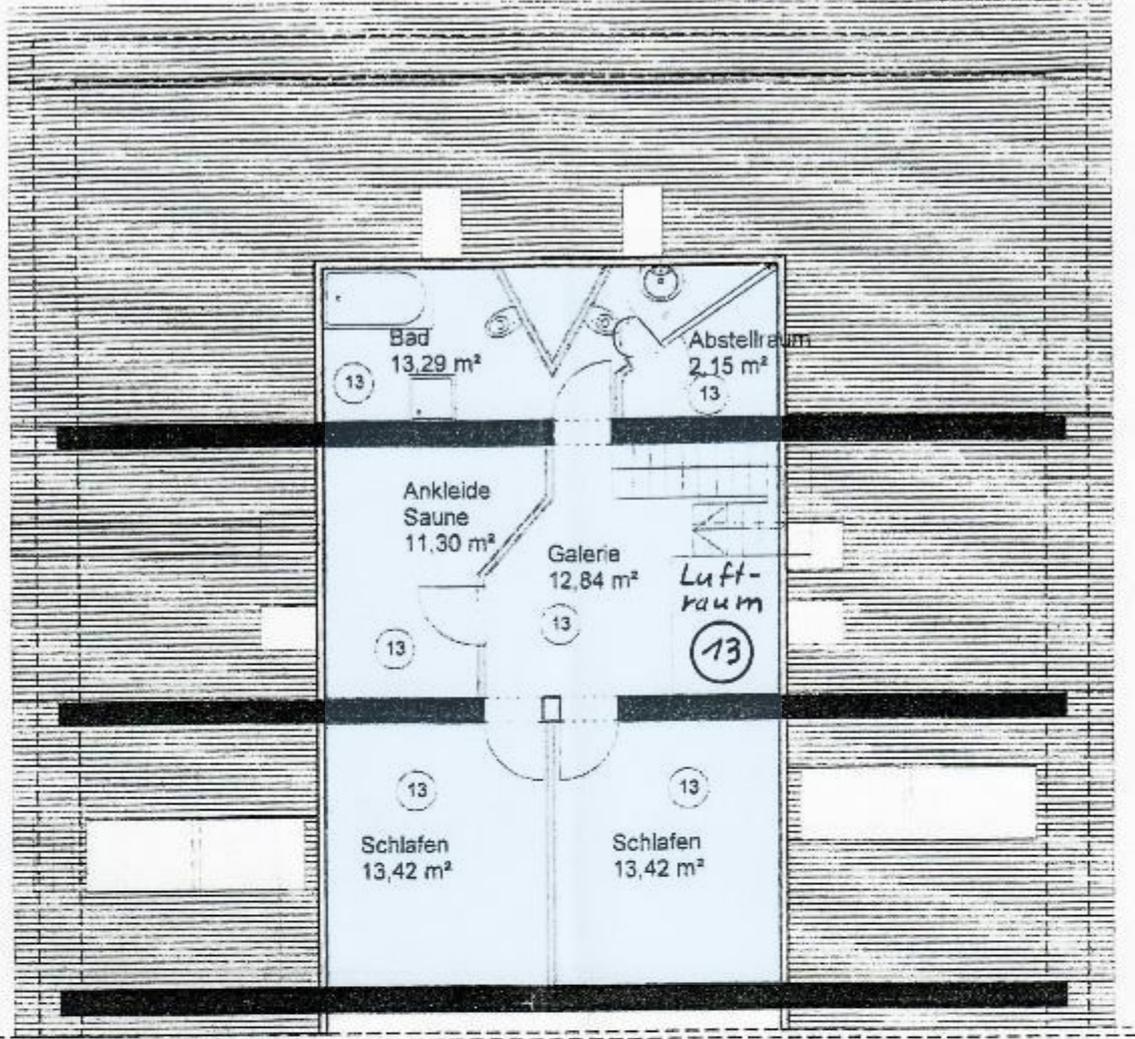
Hinweis für Zwangsversteigerungen – Grundbuch Abt. II

Der ermittelte Werteinfluss der Eintragungen in Abt. II wird bei der Darstellung des Verkehrswertes im Rahmen von Zwangsversteigerungs-Gutachten üblicherweise **nicht** berücksichtigt.

Aufgrund des Umfangs und Komplexität der Rechte erfolgt die Darstellung des Werteinflusses, nicht in diesem Auszug, sondern nur im Gutachten.



QUERSCHNITT / GRUNDRISS - 3.OG Wohnung Nr. 13



Rettungsfenster
Öffnung min. 60/100 cm
Brüstung <110 cm
mit Trittstufen

Projekt **Nutzungsänderung: Einbau einer Wohnung**

Mühlhofer Hauptstraße 5
90453

Bauherr **Roland Pudich**

Plan **Ergänzung zum Genehmigungsplan 3. OG/DG**

Planverfasser
Florian Bieswanger

Bergstraße 6
91126, Rednitzhembach
017632582670

f.bieswanger@googlemail.com

Datum 11/16/16
Gezeichnet FB
Geprüft FB

Maßstab **1 : 100**

Projektnummer
20161206

Plannummer
A108

GRUNDRISS - DG Wohnung Nr. 13

FOTODOKUMENTATION



Abbildung 1 **Ansicht von Westen**



Abbildung 2 **Ansicht von Nordwesten**



Abbildung 3 **Ansicht von Nordosten**



Abbildung 4 **Ansicht von Südosten**



Abbildung 5 **Hauseingang / Westen**



Abbildung 6 **Treppenhaus**



Abbildung 7 **Wohnungseingang / Vorbereich (Gemeinschaftseigentum)**



Abbildung 8 **Eingangsbereich**



Abbildung 9 **Wohn- / Esszimmer (Blickrichtung Eingang / West)**



Abbildung 10 **Wohn- / Esszimmer (Blickrichtung Süd)**



Abbildung 11 **Arbeitszimmer**



Abbildung 12 **offene Küche**



Abbildung 13 **WC**



Abbildung 14 **Galerie**



Abbildung 15 **Bad**



Abbildung 16 **Ankleide / Sauna**



Abbildung 17 **Schlafzimmer**



Abbildung 18 **Kfz-Stellplatz Nr.1**



Abbildung 19 **Abt. II - Brandwand (1.OG – 3.OG) / Geh- und Fahrtrecht**



Abbildung 20 **Abt. II - Installationskasten / Versorgungsleitungsrecht**