



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 176/23

Ortsteil – Gemeindeteil	90449 Nürnberg - Neuröthenbach
Objektadresse	Wörnitzstraße 28
Objektart	Reihenmittelhaus mit Garage
Baujahr ca.	1975
Wohn- / Nutzungsfläche ca.	139 m ² WoFl
Grundstücksgröße/n	199 m ² (Fl. Nr. 650/64/ Wohnhaus)
Gemarkung	Großreuth bei Schweinau



Qualitätsstichtag	18.04.2024
Wertermittlungsstichtag	18.04.2024

Verkehrswerte

I. lfd. Nr. 2	Fl. 650/64	Wohnhaus	410.000 €
II. lfd. Nr. 4 zu 2	Fl. 650/36	Weg	9.000 €
III. lfd. Nr. 5 zu 2	Fl. 650/102	Weg	6.000 €
IV. lfd. Nr. 7	Fl. 650/38	Garage	15.000 €
V. lfd. Nr. 8 zu 2	Fl. 650/73	Hoffläche	12.000 €
Summe			452.000 €

ÜBERSICHT / EXECUTIVE SUMMARY



OBJEKT	
Objektort	90449 Nürnberg
Adresse	Wörnitzstraße 28
Ortsteil	Neuröthenbach
Gebäudeart	Reihenmittelhaus
Bewertungsobjekt / Objektart	Gesamtobjekt
Baujahr ca.	1975
Modernisierung und/oder Umbau ca.	-
Ebenen des Bauwerks	KG, EG, OG, DG
Aufzüge / Sonstige Anlagen	-
Denkmalschutz	-
Energieausweis	--- kWh/m ² a

GRUNDBUCH	
Grundbuch Amtsgericht	Nürnberg
Grundbuch von	Großreuth bei Schweinau
Gemarkung	Großreuth bei Schweinau
Blatt / lfd. Nr.	3719 lfd. Nr. 2, Nr. 4 zu 2, Nr. 5 zu 2, Nr. 7, Nr. 8 zu 2
Flurstück Nr.	650/64, 650/36, 650/102, 650/38, 650/73
Grundstücksgröße	248 m ² gesamt inkl. theoretischer Anteile

FLÄCHEN / GEBÄUDE	Bewertungsobjekt
Anzahl	1 Wohneinheit
Miet-/ Wohn- / Nutzungsfläche ca.	139 m ² WoFl
Lage der Wohn-Einheit	Gesamtobjekt
Geschosshöhen ca.	2,45 m lichte im EG
Anzahl der Nutzer/ Einheiten	1 Nutzer

ERTRÄGE und KENNWERTE	Bewertungsobjekt	
Mietverhältnisse / Miete	keines, ehemals Eigennutzung	
Vereinbarte Miete	- € p.a. inkl. NK	
Marktübliche Miete rd.	11,30 €/m ² (Gesamtobjekt)	
Jahres-Rohertrag (theor.) rd.	15.772 € p.a. gesamt	
Bewirtschaftungskosten (theor.)	16,4 %	
Jahres-Reinertrag rd.	13.179 € p.a. gesamt	
Sonderwerte: PV-Anlage	-,-,-,- €	
Instandsetzungen / CapEx	0.-1. Jahr: 10.000 €	2.-3. Jahr: - €; 3.-10. Jahr: - €
Restnutzungsdauer	35 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	1,9 %	
Roh-Ertragsvervielfältiger exkl. BoG	28,0	
Nettoanfangsrendite (NAR) / exkl. BoG	2,9 %	auf Basis Marktwert/ -miete; BWK n. Ansatz
Bodenwertanteil rd.	207.000 €	46 %
Bodenwertanteil pro Miet-/ Nutzungsfläche	1.486 €/m ² WoFl	
Sachwert (inkl. Teilflächen)	452.000 €	100 % des MAW
Ertragswert	430.000 €	95,1 % des MAW
Vergleichswert	-	-- % des MAW
Wert pro Miet-/ Wohn- / Nutzungsfläche rd.	3.250 €/m ² MF	

GESAMTSUMME		
MARKT- / VERKEHRSWERTE	452.000 € (Ifd. Nr. 2-8)	Wertermittlungsstichtag 18.04.2024

FAZIT

- Einfamilienhaus BJ ca. 1975 mit üblicher Wohnfläche in mittlerer Lage Nürnbergs
- Baukonstruktion: massiv, Mauerwerk
- Modernisierungen: -
- Außenanlagen: im frühlingshaftem Vegetationszyklus, teils kleinerer Baumbestand, ansprechender Bewuchs
- Umfahrung des Gebäudes: nein
- Energieausweis liegt nicht vor / --- kWh/m²a; Klasse: -
- Garage/Carport/Stellplätze: Fertigteilgarage in Garagenhof
- Besonderheiten: -

SWOT

Stärken (strengths)

Lage in gewachsenem Wohngebiet, gute Anbindung an ÖPNV, Ausrichtung nach Südwesten

Schwächen (weaknesses)

Energetischer Standard, geringer Instandsetzungsbedarf, Geschäfte des täglichen Bedarfs am Quartierend

Chancen (opportunities)

Verbesserung der energetischen Eigenschaften und Modernisierungen

Risiken (threats)

Geringe / wohnwirtschaftliche Immobilienrisiken.

Drittverwendungsfähigkeit

Vermietbarkeit	grundsätzlich gut
Vermarktungsfähigkeit	gut bis sehr gut
Drittverwendungsfähigkeit	subjektive Drittverwendungsfähigkeit

BESONDERE HINWEISE ZUM GUTACHTEN

Darstellung bei Zwangsversteigerungen:

Rechte in Abt. II des Grundbuches

Bei Zwangsversteigerungen wird im Falle vorhandener dinglich gesicherter Lasten und Beschränkungen der Verkehrswert ohne Berücksichtigung dieser Eintragungen dargestellt.

Grundstücke im Sinne des Grundbuches

Jedes Grundstück im Sinne des Grundbuchs (jede lfd. Nr.) ist separat auszuweisen.

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.

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

Lage

Das Bewertungsobjekt liegt im südwestlichen Teil Nürnbergs im Ortsteil Neuröthenbach und ist gut an das Zentrum und den überregionalen Verkehr angebunden. Die Bebauungen in Neuröthenbach ist überwiegend geprägt durch Bebauungen der 1960er und 70er Jahre. Vereinzelt bestehen neuere Gebäude und Neubauten. Das Bewertungsobjekt befindet sich am nördlichen Quartierend. Das direkte Umfeld ist dominiert durch Reihenhäuser der 70er-Jahre, zu welchem auch das Bewertungsobjekt zählt. Insgesamt zählt der Stadtteil zu den mittleren Lagen Nürnbergs (gemäß Wohnlagenkarte des GAA Nürnberg).

Beurteilung der Lage

Verkehrsanbindung – gut

Nachbarschaft – weitgehend ausgeglichen. Die Bebauung im näheren Umfeld ist weitgehend homogen.

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

Geschäftslage – Wohnobjekt / Stadtteillage

Umwelteinflüsse – möglich durch Bahnlinie

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung waren keine besonderen Lärmemissionen feststellbar.

Demographische Entwicklung - großstädtisch, Bevölkerungszuwachs, höhere Altersstruktur zunehmend.

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

Grundstück/e

Flurstück	Nr. 650/64
Nutzung / Funktion	Wohnbaufläche
Erschließung	von Nordwesten
Form	rechteckig
Breite / Tiefen	Tiefe (Nordost-Südwest-Achse) im Mittel ca. 28 m
(nach Flurkarte bzw. Bayern Atlas)	Breite (Südwest-Nordost-Achse) im Mittel ca. 7 m
Fläche gemäß Grundbuch	199 m ²
Geländeoberkante	EG ca. 0,5 m über Geländeoberkante
Gefälle / Topographie	der südliche Teil des Gartens ist liegt ca. 0,5 - 0,8 m höher als die an das Gebäude angrenzende Terrasse
Boden- / Baugrundverhältnisse	es liegen keine Informationen vor, übliche Verhältnisse werden angenommen
Hochwasser / ZÜRS GK 1 - 4	keine Fläche des HQ häufig / HQ 100 / HQ extrem / GK 1
Überschwemmungsgebiet	nicht im Einflussbereich eines amtl. festgesetzten Überschwemmungsgebietes
Angrenzende Grundstücke	Wohnbauflächen / Reihenhäuser, Anliegerwege
Einfriedung	nach Norden offen, im Garten Glasbausteine, soweit erkennbar
Freiflächen	teils Zäune, teils Busch- Pflanzwerk
Sonstiges	Terrasse Fliesenbelag bzw. Klinker, Treppe Waschbetonstufen zum höhergelegenen südlichen Gartenteil, Rasen, Sträucher/Buschwerk, kleinerer Baumbestand, Pflanzbeete
	im Garten befindet sich ein mobiler Gartenpool
Flurstück	Nr. 650/36
MEA	1 / 14
Nutzung / Funktion	Anliegerweg zur fußläufigen Erschließung des Gebäudes
Beschaffenheit	befestigt / Asphalt
Flurstück	Nr. 650/102
MEA	1 / 4
Nutzung / Funktion	Anliegerweg als fußläufiger Zugang zum Garten
Beschaffenheit	befestigt / teils mit Bewuchs, zur Straße hin Gartentor/Zaun
Flurstück	Nr. 650/38
Nutzung / Funktion	Garagengrundstück
Beschaffenheit	bebaut mit einer Fertigteilgarage
Sonstiges	die Garage befindet sich zu einem geringen Teil auf Fl. Nr. 650/73 (Überbau)
Flurstück	Nr. 650/73
MEA	1 / 15
Nutzung / Funktion	Garagenhof zur Erschließung der Garagen
Beschaffenheit	Verbundsteinpflaster
Sonstiges	der Garagenhof ist teilweise von mehreren Garagen mit geringer Fläche überbaut

Bauwerk/e

Auf dem Grundstück
befindet/en sich:

Entstehung / Historie / BJ ca.
Baubeginnsanzeige/ -abnahme
Pläne / Bescheide / sonstige
An- / Umbauten (Wesentliches)
Modernisierung/en
Lage im Grundstück
Grenzbebauung

Nr. 650/64

ein Reihenhaus
gemäß Plänen ca.1975
Schlußabnahmeschein der BOB Nürnberg vom 14.05.1976
BOB-Einsichtnahme am 22.03.2024
keine erkennbar / unbekannt
keine erkennbar / bekannt
in nördlicher Grundstückshälfte
Reihenmittelhaus

Zugang Bewertungsobjekt

über Zuweg / Vorgarten

Gebäudetypologie -Wohnhaus

Gebäude-Art/en
Baukörper-Typ
städtebaulich ca.
Grundriss-Typ
Dachform
Dachaufbauten
Terrasse/n, Balkon/e
Nutzungen
Vertikale Erschließung
Interne Erschließung
Personenaufzug/Hilfen

Einfamilienhaus / Reihenmittelhaus
KG, EG, OG, DG
E+1+D
Reihenhaus-typisch
Satteldach
-
Terrassen nach Südwesten
Wohnen
Treppe
zentraler Flur
-

Baukonstruktion

(soweit gegeben: gemäß Plandarstellung bzw. Baubeschreibung oder Auskunft)

Wohnhaus

Bauweise	Massivbauweise, Mauerwerk bzw. Stahlbeton
Geschossdecke über KG	Stahlbeton
Geschossdecke/n über EG /OG	Stahlbeton
Tragfähigkeit	unbekannt / objektart- und baujahresüblich
Dacheindeckung / -abdichtung	Pfannen, augenscheinlich Ziegel
Dachaufbau	nach Planangabe Wärmedämmung nach DIN 4108
Verblechungen / ggf. Gaupen	-
Dachrinnen / Falleitung	augenscheinlich verzinkt
Fassade	Putz, gestrichen
Fenster	Holzverbundfenster
Verdunklung/Blendschutz	Kunststoffrollläden
Innenwände	massiv, Mauerwerk bzw. Stahlbeton
Hauseingangstüre	Aluminium mit Strukturglas
Gegensprechanlage/Kamera	Gegensprechanlage
Vordach	-
Treppen-/ haus/- raum	Innentreppe, Trittstufen Hol

Technische Gebäudeausrüstung (TGA)

Wasserversorgung	öffentlich
Stromversorgung	öffentlich
Elektroverteiler/-Installation	augenscheinlich Original / Schraubsicherungen
Heizung	Zentralheizung
Heizungsbrenner/ -kessel	-
Brennstoff / Energieträger	Fernwärme
Wärmeverteilung	überwiegend Rippenradiatoren, vereinzelt Kompaktheizkörper
Warmwasserversorgung	zentral, soweit bekannt
Lüftungs-/Klimaanlage	-
Anlagen regenerativer Energien	-
Informationstechnik	-
Internetanbindung / DSL	verfügbar, gemäß www 250 Mbit/s VDSL
Bus-System / „smarthome“ o.ä.	-
Rauchmelder	-
Sprinkler- /Brandmeldeanlage	-
Aufzüge / Hebe- / Krananlagen	-
Sonstiges	-

Beurteilung Gebäude

Das Gebäude wurde weitestgehend in baujahres- und objektart-typischer Bauweise der 1970er Jahre erstellt. Das Gebäude befindet sich überwiegend in baultersgemäßem Zustand, lokal ist geringer Instandsetzungsbedarf gegeben.

Die Pläne der Genehmigungsplanung datieren vom 11.02.1974. Die Schlussabnahmebescheinigung datiert aus 1976. Es wird als Baujahr 1975 angenommen.

Einheit/en / Wohneinheit/en / Ausbaugewerke

KG

Zugang	Kellertreppe und Außentreppe
Beschaffenheit	gemäß Ortsbegehung bzw. Unterlagen
Begehung	alle Räume

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

- keine feststellbar

Hinweis

In den Räumen lagern z.T. umfangreich Gegenstände. Wände und Böden waren größtenteils nicht einsehbar.

<u>Aufteilung</u>	<u>nach Nutzung, am Ortstermin</u>	<u>Bezeichnung nach Plan</u>
	- Kellerflur	<i>identisch</i>
	- Anschlussraum	"
	- Hobbyraum	"
	- Kellerraum	"
	- Waschküche	"

Räume und Raumbereiche

Flur

Decke	Beton, gestrichen
Wände	Putz, gestrichen
Bodenbelag	Estrich

Anschlussraum

Zugang	vom Kellerflur
Decke	Beton, gestrichen
Wände	Putz, gestrichen
Bodenbelag	Estrich
Fenster	Metall, Kleintierschutzgitter
Sonstiges	Fernwärmeübergabestation

Hobbyraum/Kellerraum

Zugang	vom Kellerflur
Türe/n	Holz
Decke	Beton gestrichen
Wände	Putz, gestrichen
Bodenbelag	Estrich
Fenster	Metall, Kleintierschutzgitter bzw. Kunststoff

Waschküche

Zugang	vom Kellerflur
Türe/n	Holz
Decke	Beton, gestrichen
Wände	Putz, gestrichen
Bodenbelag	Estrich
Fenster	Metall, Kleintierschutzgitter
Heizung	Rippenradiator
Sonstiges	Waschmaschinenanschluss, gemauerte Dusche mit Keramik-Fliesenbelag, Ausgusswaschbecken Ausgang zur Kelleraußentreppe

EG

Zugang vom Vorgarten offen über Außentreppe
Beschaffenheit gemäß Ortsbegehung bzw. Unterlagen
Begehung alle Räume

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

- keine wesentlichen Abweichungen feststellbar

<u>Aufteilung</u>	<u>nach Nutzung, am Ortstermin</u>	<u>Bezeichnung nach Plan</u>
	- Windfang / Flur	<i>identisch</i>
	- Garderobe	<i>"</i>
	- WC	<i>"</i>
	- Arbeitszimmer	<i>Esszimmer</i>
	- Wohnzimmer / Terrasse	<i>identisch</i>
	- Küche	<i>"</i>

Windfang/Flur

Zugang Haustüre
Türe/n Holz
Decke Putz gestrichen bzw. Tapete
Wände Keramikfliesen bis ca. 2,0 m, Putz, gestrichen
Bodenbelag Keramik-Fliesen bzw. Teppichboden
Fenster -
Heizung -

WC

Türe/n Holz
Decke Putz, gestrichen
Wände Keramikfliesen bis ca. 2,0 m, darüber Putz, gestrichen
Bodenbelag Kunststoff-Fliesen
Fenster Metall, Kleintierschutzgitter
Heizung Kompaktheizkörper
Sonstiges Stand-WC, Handwaschbecken

Ess- / Wohnzimmer

Zugang vom Flur
Türe/n Holz bzw. beschichtet, Wohnzimmer/Esszimmer Holz-Schiebetüre
Decke Putz, gestrichen
Wände Putz, gestrichen bzw. Tapete, gestrichen bzw. Holzverkleidung
Bodenbelag Teppichboden
Fenster Holzverbundfenster
Beheizung Rippenradiatoren

Terrasse

Zugang von Wohnzimmer
Boden Keramik-Fliesen bzw. Klinker
Sonstiges Markise mit Handkurbel

Küche

Zugang vom Flur
Türe/n Holz bzw. beschichtet, Wohnzimmer/Esszimmer Holz-Schiebetüre
Decke Putz, gestrichen
Wände Putz, gestrichen bzw. Tapete, gestrichen, im Bereich der Küchenzeile Keramik-Fliesen
Bodenbelag Keramikfliesen
Fenster Holzverbundfenster
Beheizung Rippenradiatoren
Sonstiges Anschlüsse für Küche

OG

Zugang über Treppe
Beschaffenheit gemäß Ortsbegehung bzw. Unterlagen
Begehung alle Räume

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

- keine wesentlichen Abweichungen feststellbar

<u>Aufteilung</u>	<u>nach Nutzung, am Ortstermin</u>	<u>Bezeichnung nach Plan</u>
	- Flur	<i>identisch</i>
	- Bad / WC	<i>"</i>
	- Arbeitszimmer	<i>Kind II</i>
	- Schlafzimmer	<i>identisch</i>
	- Balkon	<i>identisch</i>
	- Zimmer	<i>Kind I</i>

Flur

Zugang über Treppe
Decke Putz gestrichen
Wände Tapete
Bodenbelag Teppichboden

Bad/WC

Zugang vom Flur
Türe/n Holz
Decke Putz gestrichen
Wände Keramik-Fliesen bis ca. 2,0 m, darüber Putz, gestrichen
Bodenbelag Keramik-Fliesen
Fenster Holzverbundfenster
Heizung Kompaktheizkörper
Sonstiges Stand-WC, Handwaschbecken, Badewanne, Dusche

Arbeitszimmer / Schlafzimmer / Zimmer

Zugang vom Flur
Türe/n Holz bzw. beschichtet
Decke Putz, gestrichen
Wände Putz, gestrichen bzw. Tapete, gestrichen bzw. Einbauschränk
Bodenbelag Teppichboden
Fenster Holzverbundfenster
Beheizung Rippenradiatoren / Zimmer Kompaktheizkörper

Balkon

Zugang von Schlafzimmer
Boden Keramik-Fliesen o.ä.
Brüstung massiv, gestrichen; seitlich Geländer Metall
Sonstiges Satellitenschüssel

DG

Zugang über Treppe
Beschaffenheit gemäß Ortsbegehung bzw. Unterlagen
Begehung alle Räume

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

- die Räume Bad/WC und Bodenkammer sind getauscht

<u>Aufteilung</u>	<u>nach Nutzung, am Ortstermin</u>	<u>Bezeichnung nach Plan</u>
	- Flur	<i>identisch</i>
	- Bodenkammer	<i>Bad / WC</i>
	- Schlafzimmer	<i>Zimmer II</i>
	- Zimmer	<i>Zimmer I</i>
	- Bad / WC	<i>Bodenkammer</i>

Flur

Zugang über Treppe
Decke Putz gestrichen
Wände Tapete
Bodenbelag Teppichboden

Schlafzimmer/ Zimmer / Kammer

Zugang vom Flur
Türe/n Holz bzw. beschichtet, Wohnzimmer/Esszimmer Holz-Schiebetüre
Decke Strukturtapete bzw. Styrodur-Tapete
Dachflächen Tapete
Wände Tapete
Bodenbelag Teppichboden
Fenster Dachflächenfenster
Beheizung Rippenradiatoren, Kammer ohne

Bad/WC

Zugang vom Flur
Türe/n Holz bzw. beschichtet
Decke Putz gestrichen
Dachflächen Putz gestrichen
Wände Keramik-Fliesen Drempe bzw. an Wänden bis ca. 1,40 m, darüber Putz, gestrichen
Bodenbelag Keramik-Fliese, Mosaik
Fenster Dachflächenfenster
Heizung Rippenradiatoren
Sonstiges Stand-WC, Handwaschbecken, Dusche

Spitzboden

Zugang über Auszahltreppe
Beschaffenheit gemäß Ortsbegehung bzw. Unterlagen
Begehung nur Einsicht
Beschaffenheit es handelt sich um einen konstruktiven Dachraum, mit offener Konstruktion ohne Wärmedämmung der Dachfläche

Beurteilung Gebäude

Das Gebäude wurde weitestgehend in baujahres- und objektart-typischer Bauweise der 1970er Jahre erstellt. Das Gebäude befindet sich überwiegend in baualtersgemäßem Zustand, lokal ist geringer Instandsetzungsbedarf gegeben.

Die Pläne der Genehmigungsplanung datieren vom 11.02.1974. Die Schlussabnahmebescheinigung datiert aus 1976. Es wird als Baujahr 1975 angenommen.

Auskünfte Haus-/ WEG-Verwaltung / Gebäudemanagement

- keine vorhanden / Eigennutzung

Auskunft des Schornsteinfegermeisters

- keine Angaben vorhanden

Energieausweis / Energieeffizienz

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

Instandsetzungskosten

Für die genannten Baumängel bzw. -Schäden im Sinne der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (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. -- €/m²

Eigentumswohnungen / Objekte mit 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.

Mietverhältnisse

Das Objekt wird von Eigentümerin bewohnt. Es liegen keine Mietverträge vor.

Grundbuch Abt. II

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

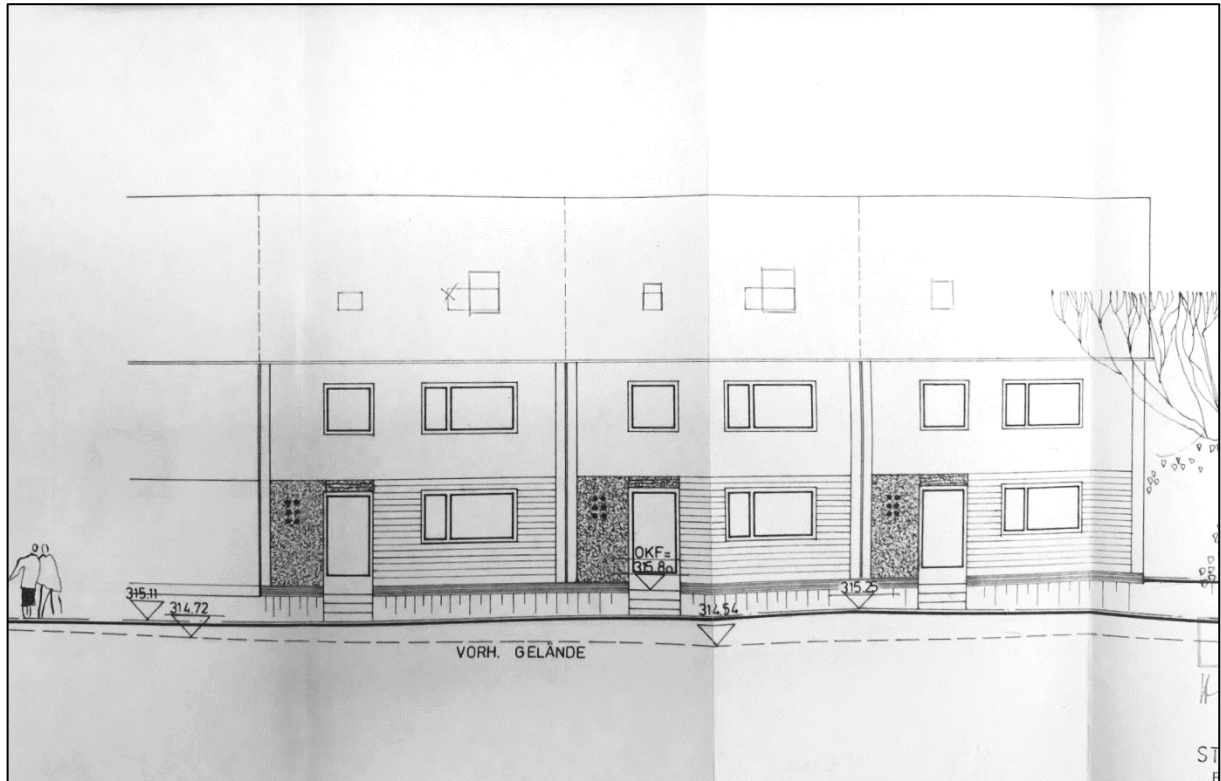
<u>lfd. Nr.</u>	<u>betr. Grdst.</u>	<u>Bezeichnung (Text verkürzt)</u>
Nr. 1	5, 7	Kraftfahrzeugeinstellplatzrecht für die Stadt Nürnberg
Nr. 2	2, 5	Heizwärme- und Brauchwassererzeugungsverbot / Durchleitungsrecht
Nr. 3	7	Kraftfahrzeugeinstellplatzrecht für die Stadt Nürnberg
Nr. 5	4, 7	Heizwärme- und Brauchwassererzeugungsverbot / Durchleitungsrecht

Hinweis für Zwangsversteigerungen – Grundbuch Abt. II

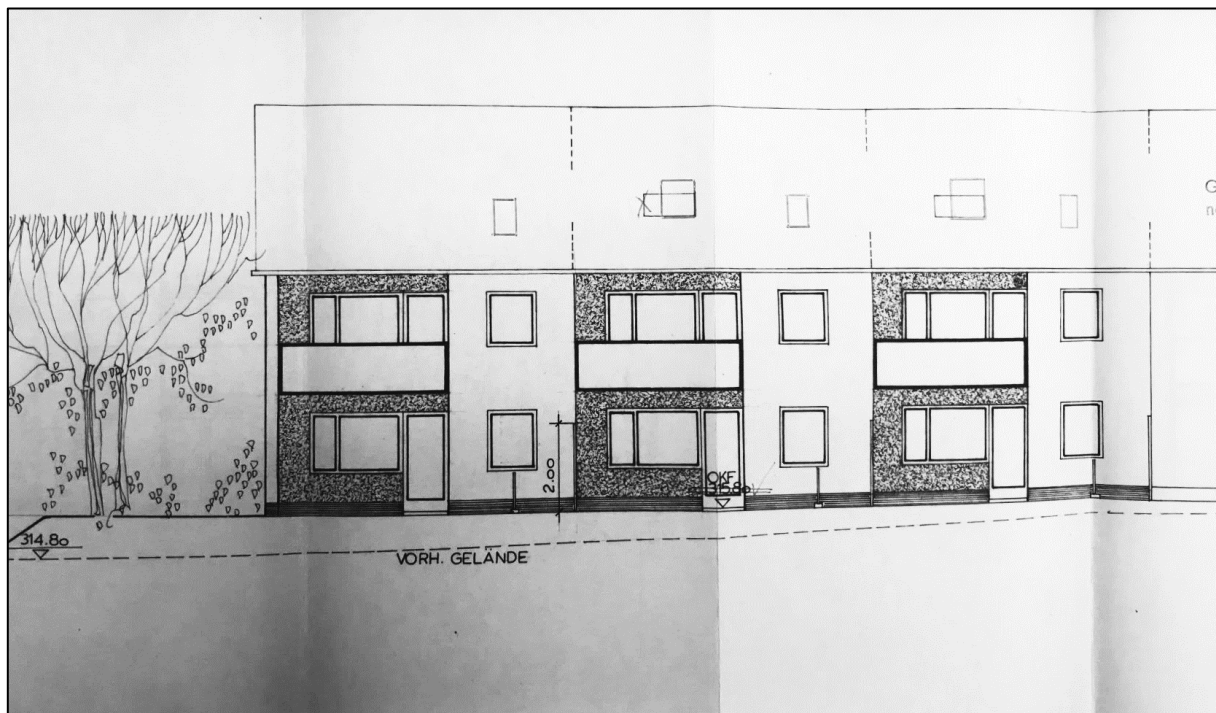
Der ermittelte Werteeinfluss der Eintragungen in Abt. II wird bei der Darstellung des Verkehrswertes im Rahmen von Zwangsversteigerungs-Gutachten üblicherweise **nicht** berücksichtigt.

Im Falle von Rechten der Abt. II. erfolgt die Darstellung des Werteeinflusses, nicht in diesem Auszug, sondern nur im Gutachten.

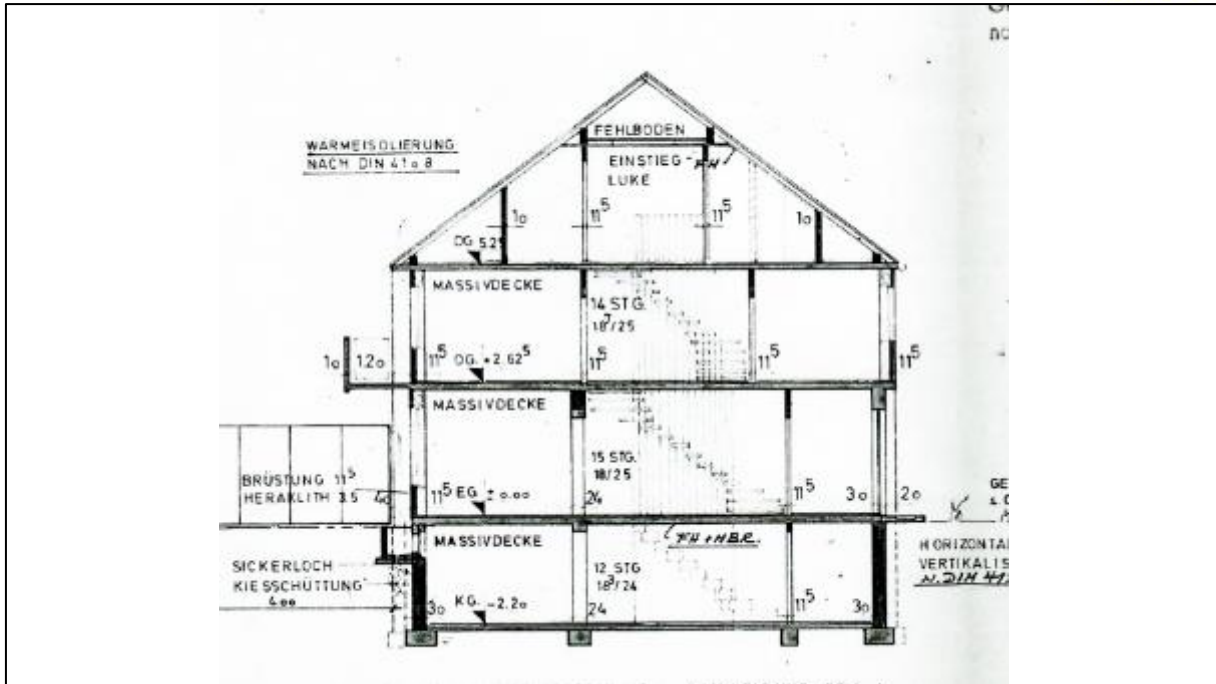
PLÄNE Baugenehmigung - kein Originalmaßstab !



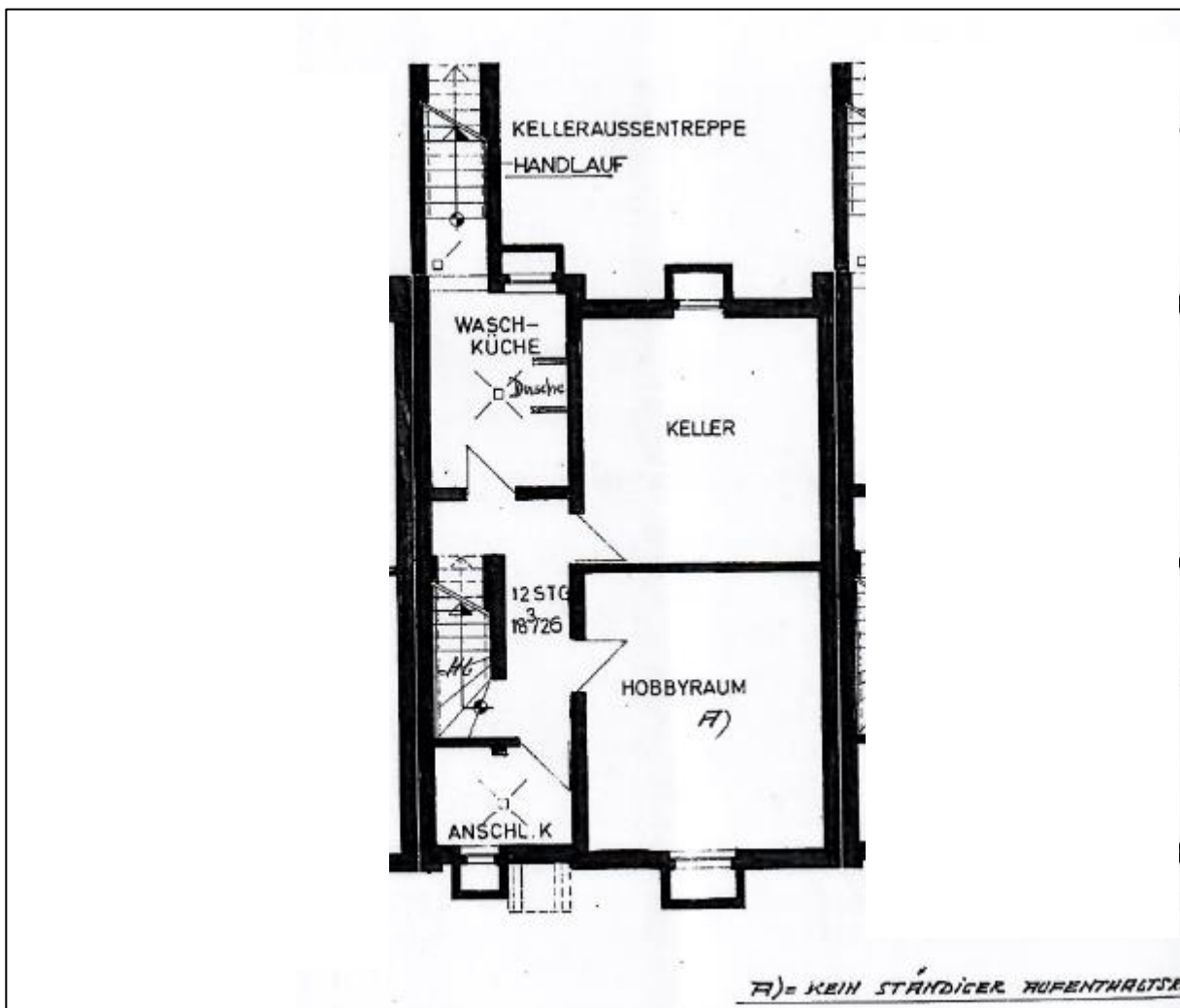
Ansicht Nordost (Planfoto)



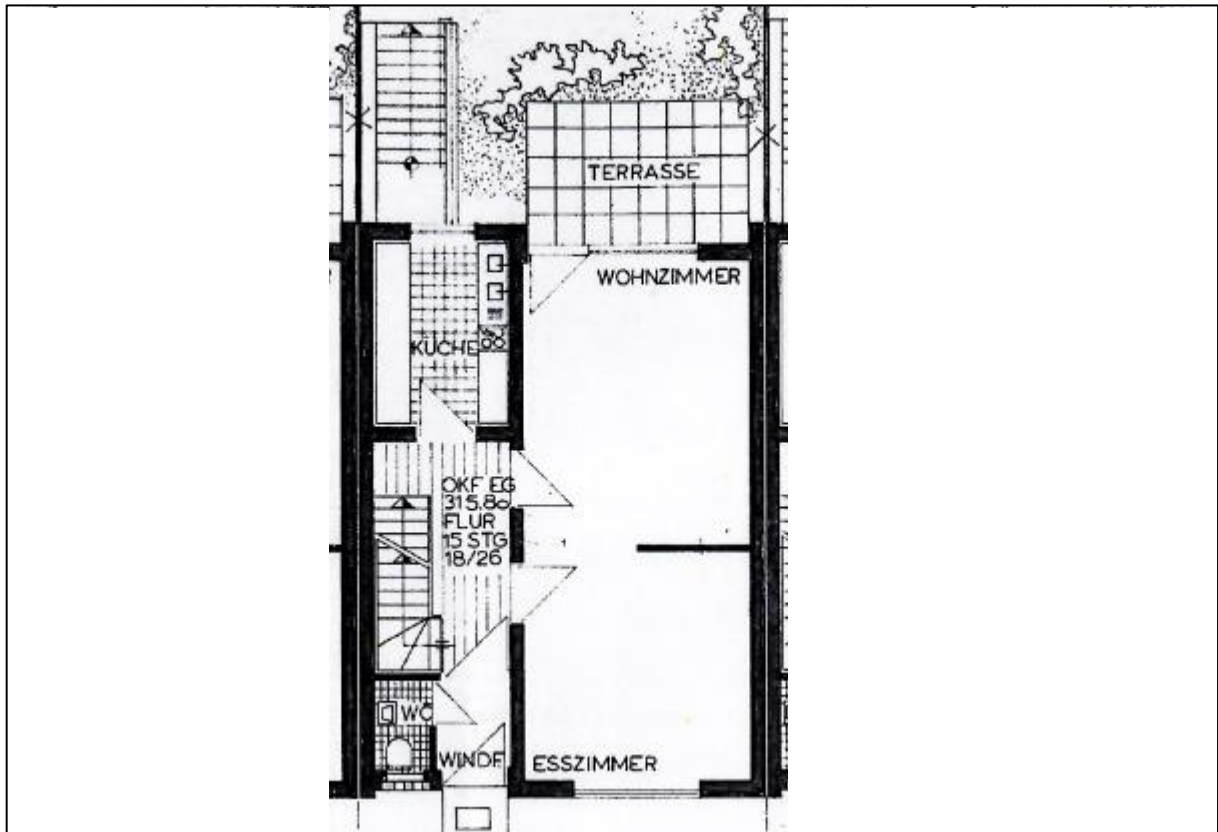
Ansicht Südwest (Planfoto)



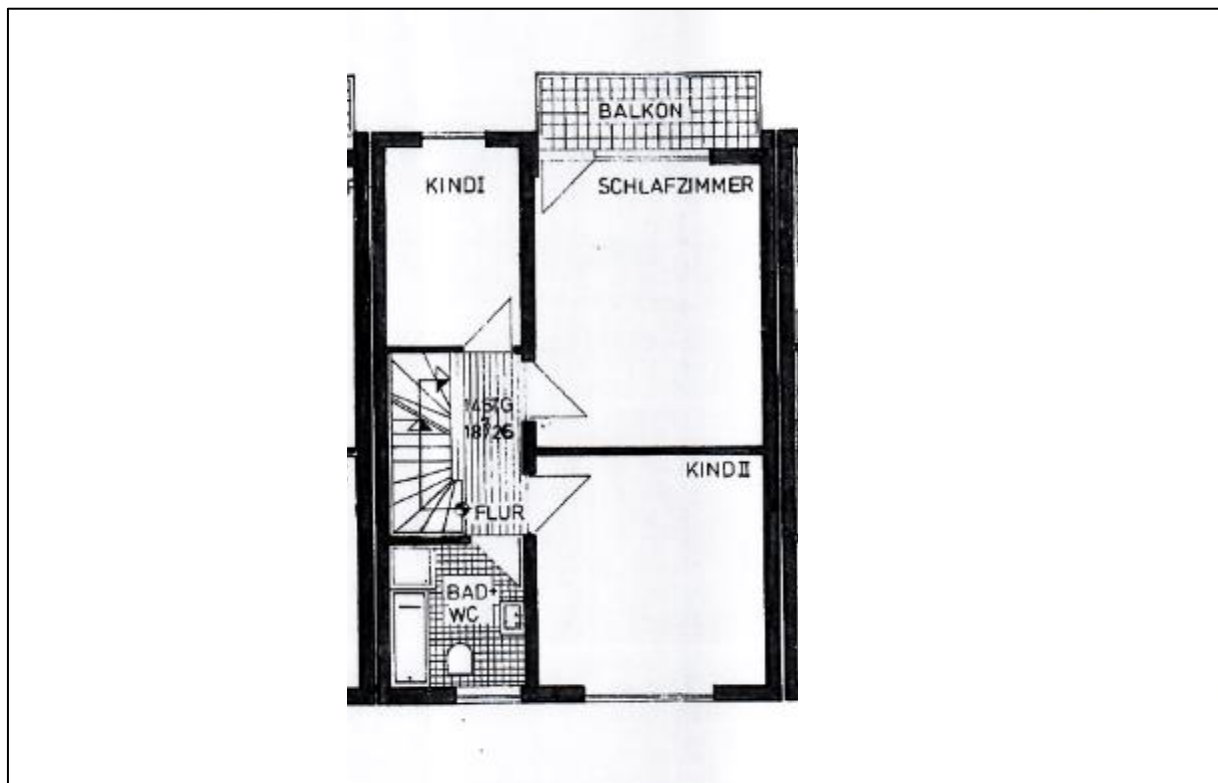
QUERSCHNITT



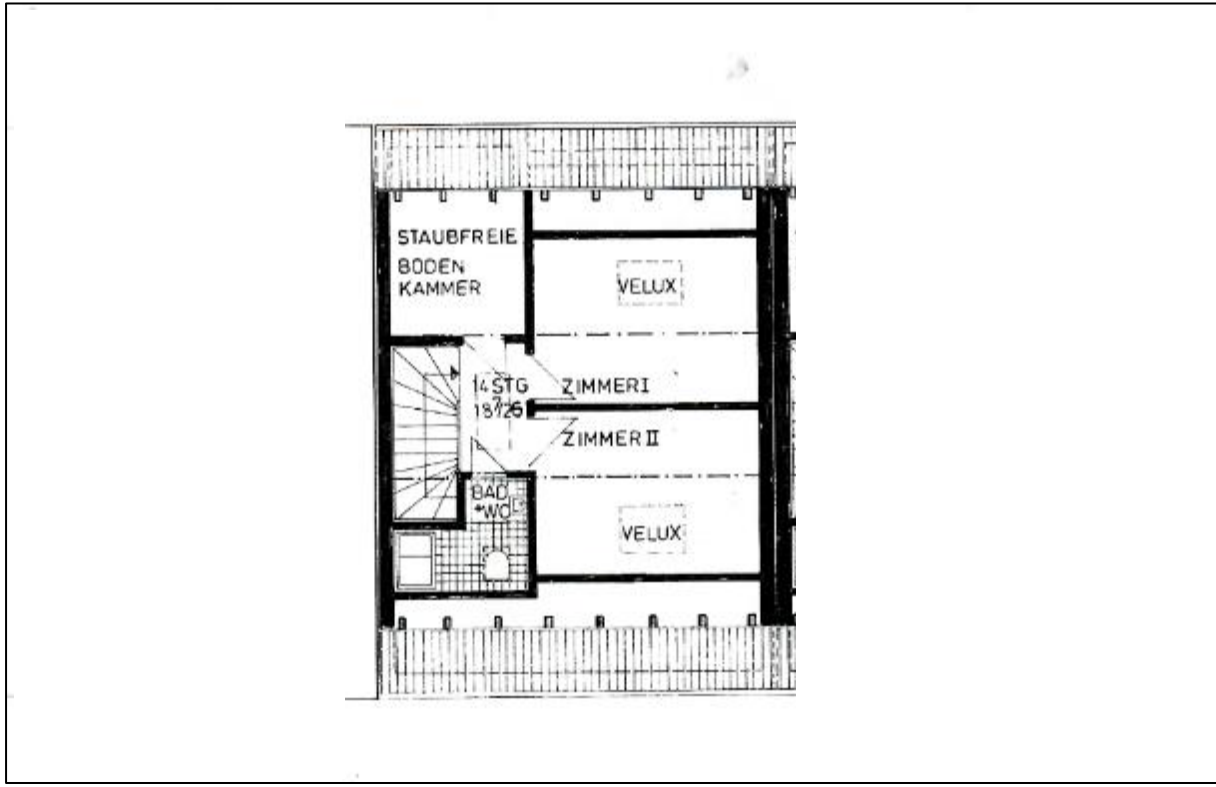
GRUNDRISS - KG



GRUNDRISS - EG



GRUNDRISS - OG



GRUNDRISS - DG

FOTODOKUMENTATION



Abbildung 1 **Ansicht von Nordosten**



Abbildung 2 **Ansicht Südwesten**



Abbildung 3 **Ansicht Südwesten - Terrasse**



Abbildung 4 **Gartenbereich**



Abbildung 5 **Hauseingang**



Abbildung 6 **EG - Windfang**



Abbildung 7 **KG - Heizung**



Abbildung 8 **KG - Hobbyraum/Kellerraum**



Abbildung 9 **KG – Waschküche / Ausgang Kelleraußentreppe**



Abbildung 10 **EG – Flur / Treppe**



Abbildung 11 **EG – Arbeitszimmer / Esszimmer**

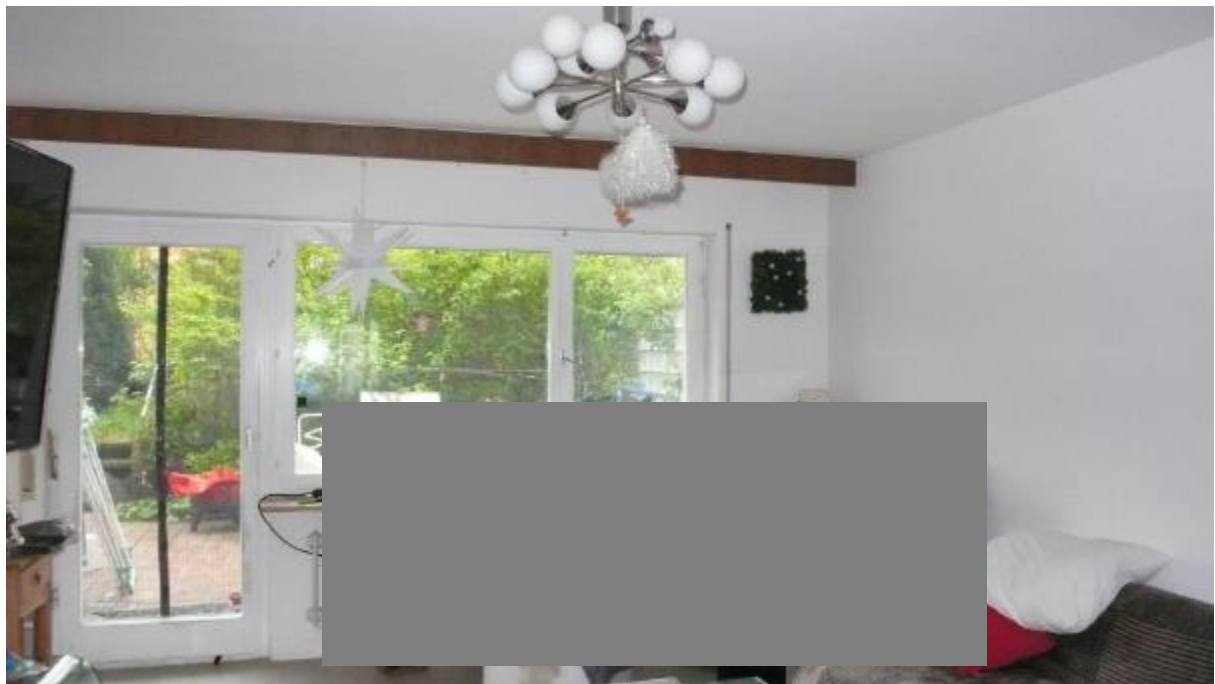


Abbildung 12 **EG – Wohnzimmer**

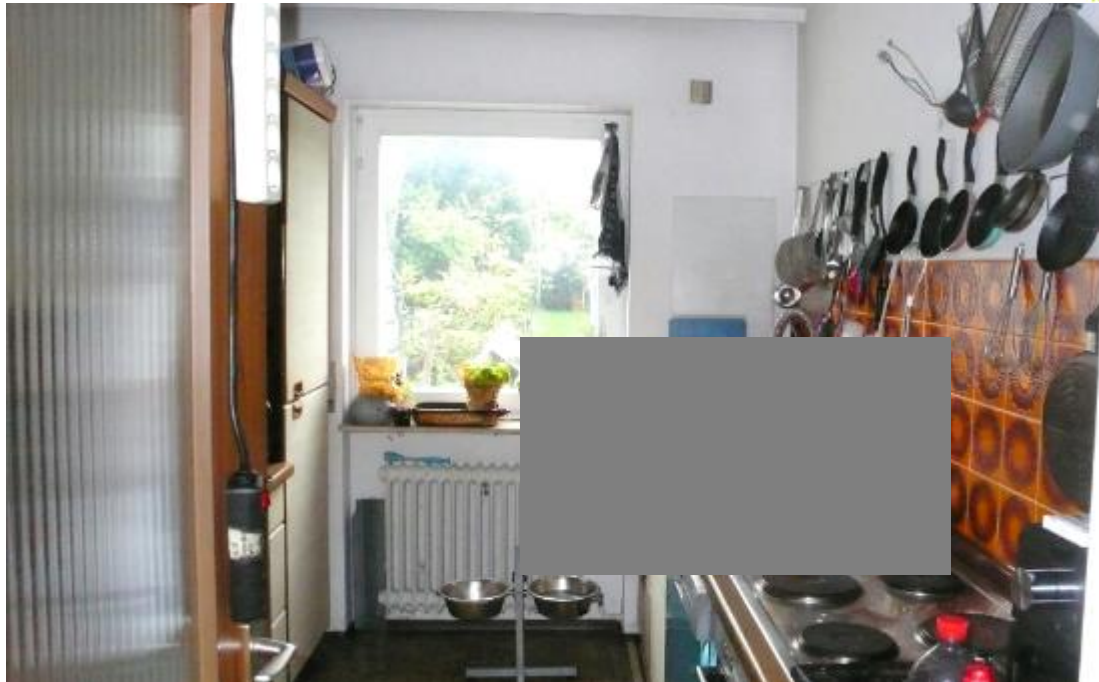


Abbildung 13 EG – Küche



Abbildung 14 EG – WC

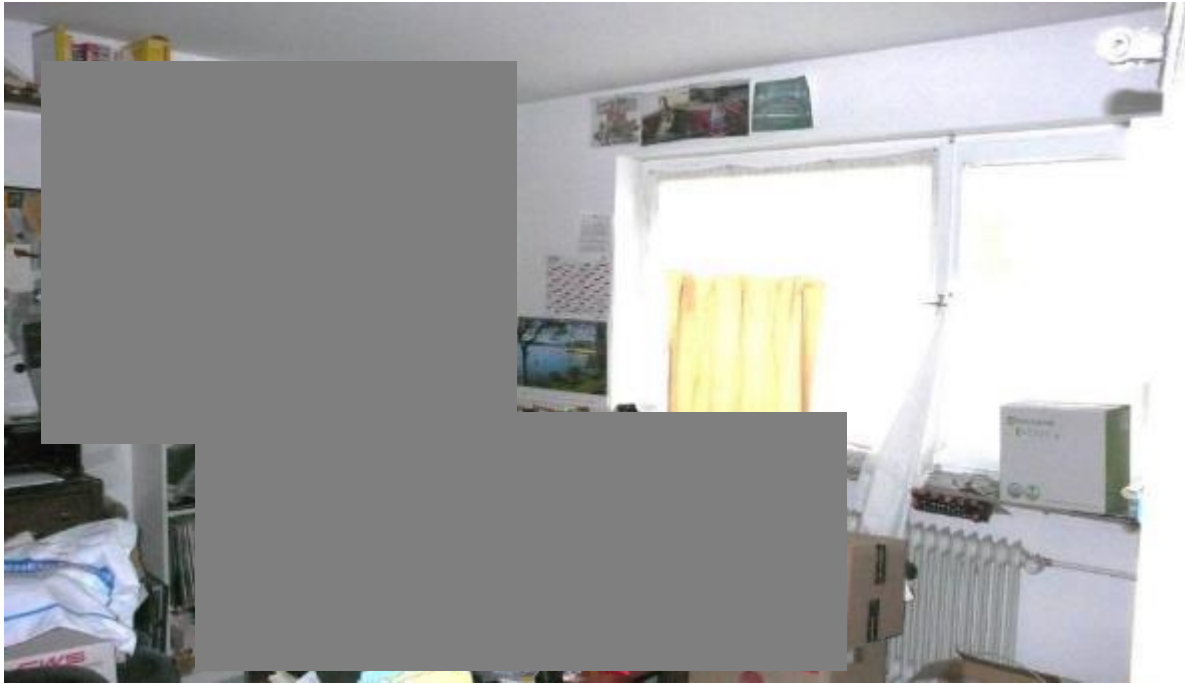


Abbildung 15 **OG – Arbeitszimmer**



Abbildung 16 **OG – Schlafzimmer**



Abbildung 17 **OG – Balkon**



Abbildung 18 **OG – Bad / WC**



Abbildung 19 **DG – Zimmer I**



Abbildung 20 **DG – Bad / WC**



Abbildung 20 **Lfd. Nr. 7 / Nr. 8 zu 2 – Garage / Hof**



Abbildung 20 **Lfd. Nr. 4 zu 2 - Weg**



Abbildung 21 **Lfd. Nr. 5 zu 2 - Weg**