



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Das Amtsgericht Fürth weist darauf hin, dass die Sachverständigen zur Objektauskunft nicht befugt sind!

Geschäftszeichen: 1 K 21/20, Amtsgericht Fürth

Auszug aus dem **Verkehrswertgutachten**

des oben genannten Sachverständigen über den Verkehrswert nach § 194 BauGB für **Erbbaurecht an Grundstück Fl.-Nr. 700/3, Gemarkung Büchenbach, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus, Häuslinger Straße 50, 91056 Erlangen,**

Wertermittlungstichtag: 15.09.2022

Qualitätstichtag: 15.09.2022

Verkehrswert: 660.000,00 € (miet-/lastenfreier Zustand)

Hinweise:

- Auf Grund der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Somit bleibt die Belastung hinsichtlich des Erbbauzinses unberücksichtigt.
- Der Wert des Zubehörs ist nicht im ermittelten Verkehrswert enthalten.

Grundbuchdaten:

AG Erlangen, Grundbuch von Büchenbach, Blatt 8978

Erbbaurecht am Grundstück Fl.-Nr. 700/3, Häuslinger Straße 50, Gebäude- und Freifläche zu 468 m²;

Erbbaurecht:

Hinsichtlich des Erbbaurechtes wird auf die Ausführungen im Gutachten vom 15.09.2022 bzw. auf die Bewilligung vom 18.02.2011 verwiesen.

Die Laufzeit des Erbbaurechtes beträgt ab dem 20.04.2011, 99 Jahre. Somit endet das Erbbaurecht zum 19.04.2110.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens in diesem Gutachten der Wert des miet- und lastenfreien Erbbaurechtes ermittelt wird.

Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der Bewertung des Erbbaurechtes im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens auch die Belastung durch den zu leistenden Erbbauzins unberücksichtigt bleibt.

Hinsichtlich der detaillierten Bestimmungen aus dem Erbbaurecht wird nochmals auf die o.a. Bewilligung und das Gutachten vom 15.09.2022 verwiesen.

Lagebeschreibung:

Das Bewertungsobjekt ist in der Häuslinger Straße gelegen. Die Häuslinger Straße ist eine Anliegerstraße, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Auf Seiten des Bewertungsobjektes ist Straßenbegleitgrün in Form von Bäumen gegeben. Weiter ist ein Längsparkstreifen gegeben.

Die umliegende Bebauung besteht aus Wohngebäuden mit einem Vollgeschoss und teils ausgebauten Dachgeschossen sowie Gebäuden mit zwei Vollgeschossen.

Gebäudebeschreibung:

Grundrissgliederung: In Anlage wurden die Grundrisspläne beigelegt.

Größe: ca. 161 m² Wohnfläche im EG und DG;
ca. 24 m² Nutzfläche im Spitzboden;



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Bauweise:	Massivbau;
Baujahr:	Ca. 2011;
Veränderungen:	Keine wesentlichen Veränderungen;
Rohbau: Fundamente/ Gründung:	Beton; nicht unterkellert;
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem mit weißem Reibputz, Sockel glatt verputzt und gestrichen;
Tragkonstruktion:	Tragende Mauerwerkswände, Massivdecken;
Dach:	Satteldach, zimmermannmäßiger Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Betondachsteinen; auf dem Dach sind vier Solarpaneele gegeben;
Flaschnerarbeiten:	Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech;
Decken:	Massivdecken;
Ausbau: Innenwände:	Massive Wände verputzt und gestrichen bzw. Gipskartonständerwände, gespachtelt und gestrichen; der Anstrich ist verschmutzt; teils ist beim Anschluss der Gipskartonständerwände an die massive Außenwand ein Riss gegeben;
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Dreifachverglasung); Fensterbänke innen aus kunststoffüberzogener Spanplatte, außen aus Metall; im DG sind zudem Dachflächenfenster vorhanden (Doppelverglasung); die Dachflächenfenster verfügen teils über Innenjalousetten;
Rollläden:	Mechanisch bedienbare Kunststoffrollos;
Türen:	Folierte Türblätter mit Umfassungszargen und durchschnittlichen Drückergarnituren; es ist festzustellen, dass die Türen teils klemmen;
Böden:	Parkettböden, Laminatböden, Fliesenbelag oder Vergleichbares; Sanitärräume gefliest; Der Parkettboden zeigt starke Gebrauchsspuren;
Decken:	Decken im EG verputzt und gestrichen; Decken und Dachschräge im DG mit Gipskartonplatten verkleidet, gespachtelt und gestrichen; am Übergang Wand zur Decke bzw. Übergang Dachschräge zur Decke sind die Fugen gerissen;
Treppen/-haus:	Vom EG ins DG ist eine Treppe mit Vollholztrittstufen und einem Geländer aus Metallstäben und einem Holzhandlauf gegeben (Buche);
Sanitärausstattung:	Bad im DG mit Hänge-WC und Unterputzpülkasten, zwei Waschbecken mit Einhebelmischer und Unterschrank; freistehende, ovale Acrylwanne mit freistehendem Einhebelmischer mit Brauseschlauch und Wanneneinlass; Dusche mit niedriger Duschwanne aus Acryl mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch sowie Duschkabine in Echtglas; Boden gefliest; Wände im Bereich des WCs und des Waschbeckens auf eine Höhe von ca. 1,40 m hoch gefliest; ansonsten sind die Wände verputzt und gestrichen bzw. die Gipskarton-



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

platten gespachtelt und gestrichen; vom Bad ist ein Schmutzwäscheabwurf in den darunterliegenden Hauswirtschaftsraum gegeben; Handtuchheizkörper mit Thermostatventil; zudem Fußbodenheizung mit Raumthermostat; Fenster; die Sanitärgegenstände sind verschmutzt und teils verkalkt; In dem Hauswirtschafts-/Heizungsraum im EG ist ein Anschluss für die Waschmaschine gegeben;

Duschbad im EG mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Viertelkreisdusche mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch sowie Duschkabine in Echtglas, Handwaschbecken mit Einhebelmischer; Boden gefliest; Wände im Bereich der Dusche raumhoch gefliest, im Bereich des Waschbeckens ist die Wand auf eine Höhe von ca. 1,20 m hoch gefliest, ansonsten sind die Wände verputzt und gestrichen; Fußbodenheizung mit Raumthermostat; Fenster;

Elektroinstallation: Durchschnittliche bzw. gute Elektroausstattung; soweit ersichtlich sind in den Wohnräumen jeweils Antennenanschlüsse, EDV-Anschlüsse und Telefonanschluss gegeben;

**Heizung/
Warmwasser:** Beheizt mittels Fußbodenheizung mit Raumthermostaten; in den Wohnräumen sind jeweils Lüftungen mit Wärmerückgewinnung vorhanden; Heizkörper als Flachheizkörper im Spitzboden;

Im erdgeschossigen Hauswirtschafts-/Heizungsraum ist wandseitig eine Gastherme Fabrikat Vaillant angebracht, vermutlich aus dem Baujahr; zudem ist ein Schichtenspeicher vorhanden;

Auf dem Dach sind vier Solarelemente zur Unterstützung der Warmwasserversorgung gegeben;

Eingangsbereich: Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über eine mit Betonsteinpflaster befestigte Fläche; hier wächst aus den Fugen stark Moos und Unkraut; die Hauseingangstüre ist ein Kunststoffelement mit Türblatt und feststehendem Element jeweils mit Isolierverglasung; es ist eine Drückergarnitur mit Zylinderschloss vorhanden; es ist festzustellen, dass die Tür beim Öffnen am unteren Rahmen klemmt; weiter schwingt das Türblatt stark (geringe Steifigkeit des Türblattes); das Vordach ist schadhafte;

Sonstiges: Es ist ein ausgebauter Spitzboden vorhanden; der Spitzboden ist erreichbar über eine Raumpartreppel von einem Wohnraum im DG (vom Zimmer Gast); der Spitzboden verfügt am Boden über einen Laminatboden; die beiden Räume und der Flurbereich zur Treppe sind mittels Gipskartonständerplatten abgeteilt; es sind zwei Türen als folierte Holztüren mit Umfassungszarge sowie Drückergarnituren gegeben; weiter sind Dachflächenfenster vorhanden und ein Giebelfenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Elektroausstattung unter Putz; beheizt mittels Flachheizkörper mit Thermostatventil in den beiden Räumen; es wird darauf hingewiesen, dass die Absturzsicherheit im Flur zum Treppenausschnitt nicht hergestellt ist; Die Nutzfläche des Spitzbodens beträgt ca. 24 m²;

Außenanlagen:

Die Außenanlagen befinden sich in einem ungepflegten Zustand. Es sind Rasenflächen (Wiese), Bäume, Sträucher und Pflanzbereiche gegeben.

Aus den mit Betonsteinpflaster befestigten Flächen wächst in den Fugen Unkraut und Moos.

Der vorhandene Gartenzaun aus Holz befindet sich in einem mäßigen Zustand, d.h. teilweise sind die Hölzer morsch. Das vorhandene doppelflügelige Tor und das Gartentürchen hängen schief und klemmen.



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Rückwärtig ist ein Gartenhäuschen aus Holz ersichtlich, die Dachaußenhaut besteht hier vermutlich aus Bitumenschweißbahnen, welche teils schadhaft ist, da hier die Bitumenschweißbahn teilweise herunterhängt bzw. mit Betonsteinen gehalten wird.

Soweit ersichtlich ist eine Pergola aus Holz vorhanden, hier ist das Holz verwittert.

Rückwärtig ist ein Aufstellschwimmbecken aufgestellt, dieses ist auf Grund des Zustandes wertmäßig vernachlässigbar.

Energieausweis / energetischer Zustand:

Es liegt kein Energieausweis vor.

Der energetische Zustand entspricht der Baujahresklasse.

Kfz-Stellplatz:

Das Bewertungsobjekt verfügt auf dem Grundstück über eine mit Betonsteinpflaster befestigte Fläche, hier ist ein doppelflügeliges Zufahrtstor von der öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden, diese Fläche kann als Kfz-Stellplatz genutzt werden.

Befund:

- Das Anwesen verfügt über ein mäßiges bzw. ungepflegtes Erscheinungsbild.
- Bei der Innenbesichtigung wurde festgestellt, dass das Objekt auf Grund des längeren Leerstandes verschmutzt ist. Die Bad- und Sanitärgegenstände sind verschmutzt bzw. verkalkt. Die Innenräume benötigen Schönheitsreparaturen.
- Die Außenanlagen sind in einem stark ungepflegten Zustand. Bei den vorhandenen Pflasterbelägen wächst stark Unkraut und Moos aus den Fugen.
- Auf die Gebäudebeschreibung wird zudem verwiesen.

Mieter:

Gemäß den vorliegenden Informationen ist das Bewertungsobjekt seit längerer Zeit nicht mehr bewohnt.

Der Sachverständige geht davon aus, dass keine Mietverhältnisse bestehen. Nähere Erkenntnisse liegen hierzu jedoch nicht vor.

Beurteilung:

- Es handelt sich um eine durchschnittliche bis gute Wohnlage in Erlangen.
- Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild ist mäßig bzw. ungepflegt.
- Zusammenfassend verfügt das Bewertungsobjekt über eine durchschnittliche Ausstattung. Die Innenräume sind verschmutzt. Umfassende Schönheitsreparaturen sind erforderlich.
- Die Grundrisslösung wird gemäß den vorliegenden Plänen als durchschnittlich beurteilt. Das Wohnhaus ist nicht unterkellert.
- Die Vermietbarkeit wird als durchschnittlich bis gut beurteilt.
- Die Möglichkeiten für den Verkauf werden als durchschnittlich beurteilt.

Zubehör:

Beim Ortstermin am 20.04.2023 wurde festgestellt, dass das Bewertungsobjekt über eine Einbauküche verfügt.

Die Einbauküche verfügt über mehrere Unterschränke sowie raumhohe Elemente und Hängeschränke. Cerankochfeld Fabrikat Bauknecht. Herd Fabrikat Siemens. Geschirrspüler Fabrikat Siemens. Kühlschrank Fabrikat Siemens. Dunstabzug freihängend. Spüle Fabrikat Franke mit Einhebelmischer. Vermutlich stammt die Küche aus dem Zeitpunkt des Erstbezuges des Wohnhauses ca. 2011. Die Küche ist stark verschmutzt. Der Kühlschrank ist im Inneren verschimmelt. Relevante Beschädigungen werden augenscheinlich jedoch nicht festgestellt. Inwieweit die Elektrogeräte und technischen Einrichtungen der Küche funktionsfähig sind, wurde nicht geprüft.

Der Zeitwert der Küche wird mit rd. 4.500,00 € geschätzt.



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



Ansicht von Süden



Ansicht von Südost



Ostgiebel



Nordfassade



Westgiebel



Westgiebel



Terrasse und Pergola bei Westgiebel

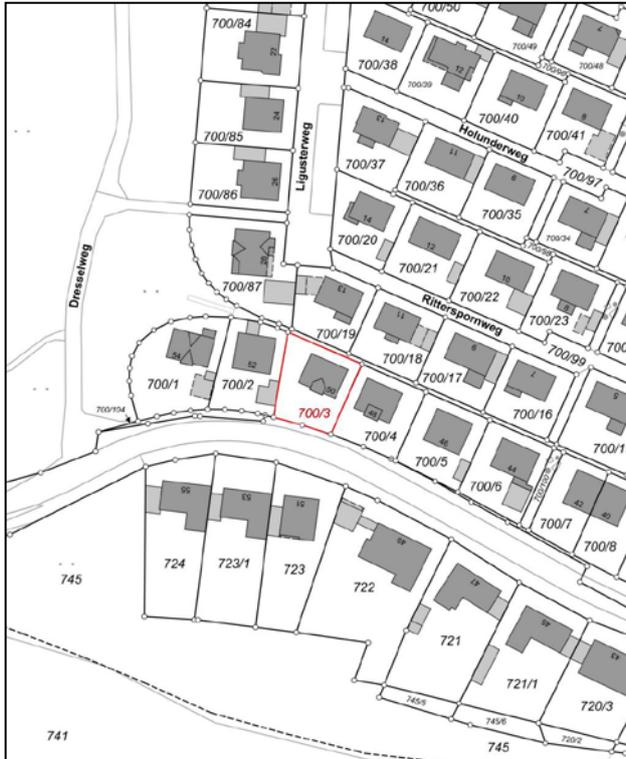


Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

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



Lageplan



EG



DG

Hinweis:

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

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