



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 24/22, Amtsgericht Fürth

Auszug aus dem **Verkehrswertgutachten**

des oben genannten Sachverständigen über den Verkehrswert nach § 194 BauGB für das **Baugrundstück mit zu liquidierender Doppelhaushälfte mit Garage**, Ammerndorfer Straße 8, 90513 Zirndorf, Fl.-Nr. 682/33, Gemarkung Zirndorf

Wertermittlungstichtag: 07.09.2023

Qualitätstichtag: 21.03.2023

Verkehrswert: 226.000,00 €

Grundbuchdaten:

AG Fürth, Grundbuch von Zirndorf, Blatt 2705

Fl.-Nr. 682/33, Ammerndorfer Straße 8; Wohnhaus, Hofraum, Garten zu 375 m²;

Lagebeschreibung:

Das Bewertungsobjekt ist in der Ammerndorfer Straße gelegen. Die Ammerndorfer Straße ist eine Anliegerstraße, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist am Straßenrand auf einem Längsparkstreifen möglich.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden mit einem bzw. zwei Vollgeschossen. Die angrenzende Doppelhaushälfte verfügt ebenfalls über ein Vollgeschoss und ein ausgebauten Dachgeschoss.

Gebäudebeschreibung:

Grundrissgliederung: In Anlage sind die vorliegenden Grundrisspläne beigelegt.

Größe: ca. 88 m² Wohnfläche;

Bauweise: Massivbau;

Baujahr: ca. 1955 - Wohnhaus;
ca. 1966 - Garage;

Veränderungen: Keine weiteren wesentlichen Veränderungen;

Rohbau/Konstruktion:

Fundamente/

Gründung: Beton oder Vergleichbares;

Fassade: Die Fassade ist verputzt und gestrichen; im Giebelbereich ist die Fassade mit Eternitplatten verkleidet (Achtung: Eternit kann asbesthaltig sein!);

Tragkonstruktion: Tragende Mauerwerkswände; Decke über KG als massive Decke, Decke über EG als Holzbalkendecke oder Vergleichbares;

Dach: Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Biberschwanzziegeln; die vorhandenen Dachgauben sind seitlich mit Kupfer verkleidet und mit Biberschwanzziegeln gedeckt;



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.

Flaschnerarbeiten:	Regenrinnen und Fallrohre aus gestrichenem Zinkblech;
Decken:	Decke über KG als massive Decke, Decke über EG als Holzbalkendecke;
Ausbau:	
Innenwände:	Massive Innenwände überwiegend mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen;
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung; gemäß der Prägung in den Scheiben sind die Fenster aus dem Jahr ca. 2001;
Rollläden:	Teils mechanisch bedienbare Kunststoffrollos;
Türen:	Gestrichene Holztüren und gestrichene Stahlzargen, einfache Drückergarnituren; es handelt sich um die Türen aus dem Baujahr;
Böden:	In den Wohnräumen sind Teppichböden vorhanden bzw. in der Küche im EG ein PVC-Belag; die Teppichböden sind als verschlissen zu beurteilen; unter den Böden ist ein Holzdielenbelag gegeben; im Flur und Windfang im EG ist ein Belag aus Kunststeinplatten vorhanden;
Decken:	Die Decken sind mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen;
Treppen/-haus:	Vom EG ins DG ist eine Holzterrasse mit Holzgeländer und zudem einem wandseitigen Holzhandlauf gegeben; auf den Treppenstufen sind Teppichtritte aufgebracht bzw. auf den unteren beiden Stufen ein PVC-Belag mit Kunststofftrittkante;
Sanitärausstattung:	<p>Bad im DG mit Waschbecken mit Zweigriffarmatur, emaillierte Stahlbadewanne mit Einhebelmischer; Boden gefliest; Wände ca. 1,50 m hoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen; Holzfenster mit Isolierverglasung; zur Warmwassererzeugung ist unter dem Waschbecken ein Untertischspeicher vorhanden; weiter ist zur Warmwassererzeugung an der Wand ein 80 Liter Elektroboiler montiert; von dem Boiler verlaufen die Warm- und Kaltwasserrohre zur Armatur der Badewanne auf Putz; zudem verläuft hier ein Entwässerungsrohr für den Boiler auf Putz zur Badewanne; die Sanitärausstattung stammt vermutlich aus dem Baujahr;</p> <p>Im Bereich der Treppe zwischen EG und DG (Zwischenpodest nach zwei Stufen vom EG) ist das WC vorhanden; das WC verfügt über ein Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Handwaschbecken mit Kaltwasserhahn; Boden gefliest, Wände ca. 1,50 m hoch gefliest, darüber tapeziert und gestrichen; Fenster; wandseitig angebrachter Heizstrahler;</p>
Elektroinstallation:	Einfache Elektroausstattung; der Sicherungskasten ist auf Putz im Keller vorhanden, hier sind Schaltautomaten zur Absicherung gegeben, FI-Schalter ist nicht vorhanden;
Heizung/ Warmwasser:	Die beiden Wohnräume im DG sind nicht beheizt; im Bad im DG ist wandseitig ein Elektroheizstrahler vorhanden; Im EG sind drei Nachtspeicheröfen gegeben; die Warmwassererzeugung erfolgt über Elektroboiler;
Eingangsbereich:	Der Zugang zum Wohnhaus von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt über das Gartentürchen und weiter über eine Wegefläche und Trittstufen aus Betonsteingartenplatten bzw. Betonstufen; auf Grund der Höhendifferenz von



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.

der öffentlichen Verkehrsfläche zu der Hauseingangstüre sind ca. 10 Stufen gegeben; im Bereich der Treppe vor der Hauseingangstüre ist beidseitig ein Metallgeländer vorhanden; die Hauseingangstüre ist eine Holztüre mit Isolierverglasung, Drückergarnitur mit Zylinderschloss (Mehrfachverriegelung), außen ist das Holz verwittert und die Farbe blättert ab;

Spitzboden:

Der Spitzboden ist zugänglich über eine Holzeinschubtreppe vom Flur im DG; der Spitzboden verfügt am Boden über einen Holzbretterboden; die Dachschrägen sind mit Gipskartonplatten verkleidet; es ist ein einfachverglastes Dachflächenfenster vorhanden; weiter ist ein kleines Giebelfenster mit Isolierverglasung gegeben; Strom- bzw. Lichtanschluss ist im Spitzboden nicht gegeben; der Spitzboden kann zu Abstellzwecken genutzt werden;

Keller:

Der Keller verfügt über massive Wände, welche verputzt sind, der Putz ist teils uneben; die Kellerdecke ist ebenfalls verputzt und gestrichen, der Putz ist uneben; Boden mit unterschiedlichen Fliesenbelägen; im Bereich der unteren Wandflächen sind Feuchtigkeitsschäden gegeben; in einem Kellerraum sind die Außenwand und ein Teil einer Innenwand mit Nut- und Federbrettern verkleidet; in der Waschküche besteht Anschlussmöglichkeit für die Waschmaschine, wobei der Ablauf über den Bodenablauf genutzt wurde; in der Waschküche ist eine Kelleraußentüre als Holztüre mit Drückergarnitur und Zylinderschloss sowie Isolierglaseinsatz gegeben; die Fenster im Keller sind einfachverglaste Fenster mit Metallrahmen, teils sind Mäusefanggitter vorhanden;

Energieausweis / energetischer Zustand:

Für das Anwesen liegt kein Energieausweis vor.

Der energetische Zustand entspricht im Wesentlichen der Baujahresklasse. Mit Ausnahme einiger Fenster aus dem Jahr ca. 2001 sind keine weiteren verbessernden Maßnahmen ersichtlich.

Außenanlagen:

Das Grundstück verfügt über eine Rasenfläche (Wiese), Bäume und Sträucher. Rückwärtig ist ein Pflanzbeet gegeben, welches jedoch ungepflegt ist. Die Zuwegung zur Hauseingangstüre ist mit Betonsteingartenplatten und die Zufahrt zur Garage und ein rückwärtiger Bereich sind mit Betonsteinverbundpflaster befestigt. Hier wächst aus den Fugen Moos und Unkraut. Der Bereich des Garagendaches, welches als Terrasse genutzt werden kann, ist mit Betonsteingartenplatten befestigt, hier wächst ebenfalls Moos und Unkraut aus den Fugen. Bei der Terrasse ist teils ein Metallgeländer vorhanden. Eingefriedet ist das Grundstück zu den Nachbargrundstücken mittels eines Metallzauns bzw. eines Maschendrahtzauns. Zur Straße hin ist ein Holzjägerzaun gegeben. Im Bereich des Hauseinganges ist hier ein Gartentürchen vorhanden bzw. bei der Zufahrt zur Garage ist ein doppelflügeliges Tor gegeben.

Rückwärtig ist von der mit Betonsteinverbundpflaster befestigten Fläche zu den angrenzenden Pflanzbereichen eine Stützmauer aus Betonsteinen oder Vergleichbarem vorhanden, diese zeigt Feuchtigkeits- und Putzschäden.

Die Außenanlagen befinden sich zusammenfassend in einem unterdurchschnittlich gepflegten Zustand.

Nach Angabe wurden auf der Nordseite des Wohnhauses ca. im Jahr 2000 Arbeiten an einer Drainage vorgenommen.

Garage:

Es ist eine Garage vorhanden, diese ist auf der Ebene des Kellergeschosses errichtet. Die Zufahrt von der angrenzenden Verkehrsfläche verfügt über eine leichte Rampe, welche mit Betonsteinverbundpflaster befestigt ist. Die seitlichen Stützmauern bei der Zufahrt zur Garage verfügen auf Grund von Feuchtigkeit über Schäden. Die Garage selbst verfügt über einen Betonboden, dieser zeigt Risse. Die Wände sind gemauert und grob verputzt. Auch an den Wänden zeichnen sich Risse ab, teils auch Feuchtigkeitsschäden. Auf einer Seite ist an der Wand ein Fliesenbelag angebracht, dieser hat sich augenscheinlich großflächiger gelöst. Rückwärtig verfügt die Garage über ein einfachverglastes



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.

Kellerfenster mit Mäusefanggittern. Bei der Zufahrt zur Garage ist ein Metallschwinger vorhanden. Von der Garage ist weiter der Zugang über eine Stahltüre direkt zum Keller des Wohnhauses möglich. Am Betonboden der Garage sind Salpetersäureausblühungen vorhanden.

Befund:

- Das Wohngebäude verfügt über einen großen Reparatur-/Instandhaltungsschaden. Mängel bzw. Schäden sind gegeben.
- Die vorhandene Ausstattung ist alt, überwiegend einfach und nicht zeitgemäß.
- Die Außenanlagen befinden sich in einem ungepflegten Zustand.

Mieter:

Das Bewertungsobjekt ist zum Zeitpunkt der Ortsbegehung nicht vermietet und nicht bewohnt.

Beurteilung:

- Es handelt sich um eine durchschnittliche bis gute Lage im Stadtgebiet von Zirndorf.
- Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild des vorhandenen Wohnhauses ist mäßig.
- Die Ausstattung ist alt und überwiegend einfach. Bezogen auf zeitgemäße Wohnansprüche von Ein-/Zweifamilienwohnhäusern sind die Ausstattung und der Zustand zusammenfassend als mäßig zu beurteilen.
- Die Grundrisslösung wird für den Gebäudetyp als unterdurchschnittlich beurteilt. Nachteilig ist die geringe Wohnfläche, welche zeitgemäßen Wohnansprüchen nicht entspricht.
- Auf Grund des Zustandes und der Beschaffenheit wären für eine Vermietung umfassende Renovierungen notwendig.
- Die Möglichkeiten für den Verkauf werden im Hinblick auf eine Liquidation der bestehenden Baukörper und der Möglichkeit einer Neubebauung als durchschnittlich beurteilt.

Zusammenfassend sind das vorhandene Wohnhaus und die Garage auf Grund der Beschaffenheit und des Zustandes als wirtschaftlich überaltert zu beurteilen. Zudem ist die bauliche Ausnutzung des Grundstückes nachteilig. Die bauliche Anlage ist als abbruchwürdig zu beurteilen.



Ansicht von Süden



Ansicht von Südwest



Ansicht von Westen



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 Norden



Kelleraußentreppe



Terrasse auf Garage



Garten im Norden



Lageplan

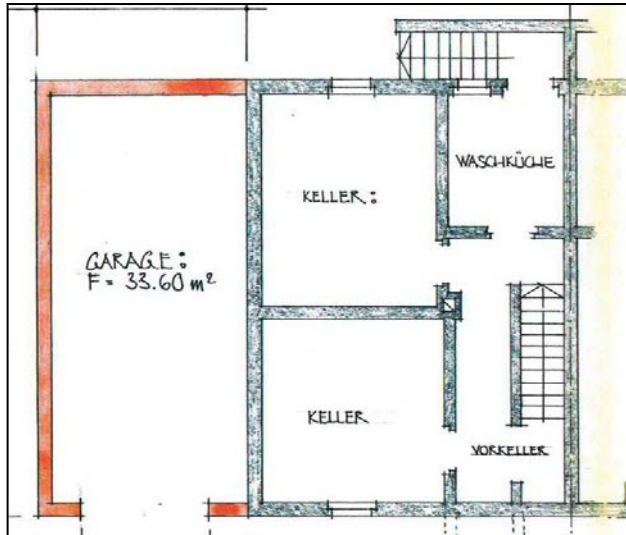


Sachverständigenbüro Bär

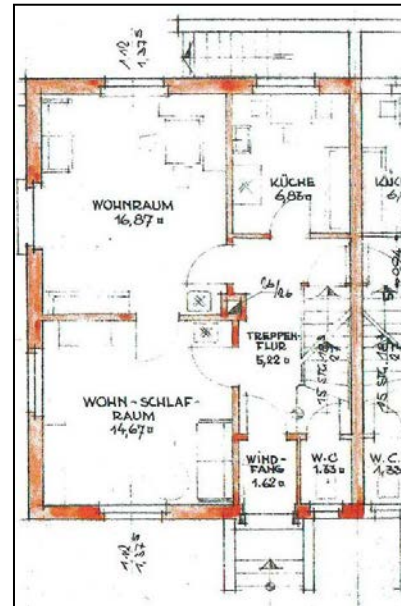
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

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

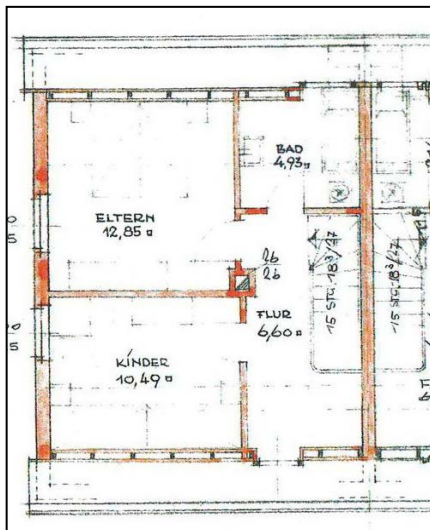
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



KG



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.