



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 34/24

Auszug aus dem **Verkehrswertgutachten**

des oben genannten Sachverständigen über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
für die **2-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Abstellnische, Diele und Loggia im 14. OG links sowie Speicherraum im 16. OG, gemäß Aufteilungsplan Nr. 202**

Gerhart-Hauptmann-Straße 11, 91058 Erlangen, Fl.-Nr. 403/1 und 381/5, Gemarkung Bruck

Wertermittlungstichtag: 24.10.2024

Qualitätstichtag: 24.10.2024

Verkehrswert: 162.000,00 € (miet-/lastenfreier Zustand)

Hinweis: Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden!

Grundbuchdaten:

AG Erlangen, Grundbuch von Bruck, Blatt 4263

60,31/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Fl.-Nr. 403/1, Gerhart-Hauptmann-Str. 11, Gebäude- und Freifläche zu 4.878 m² und Fl.-Nr. 381/5, Paul-Gossen-Straße, Straße zu 7 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Speicher im Aufteilungsplan mit Nr. 202 bezeichnet. Heizenergie-Versorgungsanspruch.

Lagebeschreibung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gerhart-Hauptmann-Straße. Die Gerhart-Hauptmann-Straße ist eine Anliegerstraße, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit einseitigen bzw. beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist teils am Straßenrand möglich.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohnblöcken mit bis zu 16 Geschossen.

Gebäudebeschreibung und Außenanlagen:

Bauweise: Massivbau;

Baujahr: ca. 1966;

Veränderungen Keine wesentlichen Veränderungen; diverse Instandhaltungsmaßnahmen;

Aufteilung in Wohnungseigentum: Gemäß Teilungserklärung vom 13.10.1980;

Beschreibung Gemeinschaftseigentum:

Fundamente/

Gründung: Das Gebäude ist unterkellert; Betonfundamente;



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.

Außenfassade:	Die Außenfassade ist mit gestrichenen Eternitplatten verkleidet; die vorhandenen Eternitplatten sind vermutlich asbesthaltig; an diversen Plattenverkleidungen der Balkone blättert die Farbe ab;
Außenwände:	Mauerwerk, Beton oder Vergleichbares;
Dachkonstruktion:	Flachdach, entsprechende Flachdachabdichtung und Wärmedämmung werden unterstellt;
Dachentwässerung:	Flachdacheinläufe und innenliegende Dachtschläuche;
Geschossdecken:	Massivdecken;
Treppen/-haus:	Das Treppenhaus verfügt über massive Treppenläufe und Podeste mit Kunststeinbelag, gestrichenes Metallgeländer; belichtet ist das Treppenhaus über Holzverbundfenster in der Außenfassade;
Fenster:	Soweit ersichtlich Kunststofffenster mit Isolierverglasung;
Keller:	Betonboden, Wände gestrichen; zweckmäßige Elektroausstattung; Metalltüren;
Hauseingang:	Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über die asphaltierte Fläche auf dem Grundstück bzw. über die asphaltierte Straße auf dem Grundstück sowie fünf Stufen bzw. eine Rampe zum Eingangspodest; es sind zwei Hauseingangselemente als pulverbeschichtete Metallelemente mit Tür und feststehendem Element sowie Oberlicht, jeweils mit Isolierverglasung, gegeben; die beiden Haustüren verfügen über Drückergarnituren mit Zylinderschloss sowie außen jeweils über einen Edelstahlgriff;
Aufzug:	Es sind drei Aufzüge vorhanden, Fabrikat Otis; ein Aufzug kann auch als Lastenaufzug genutzt werden;
Elektroinstallation:	Standardmäßiger Hausanschluss, Türsprechanlage, Klingelanlage, elektrischer Haustüröffner, Beleuchtung der Treppenflure sowie des Treppenhauses;
Heizung/Warmwasser:	Das Gebäude wird beheizt mittels Fernwärme über die Heizungsanlage auf Fl.-Nr. 405/1; hierzu besteht ein Wärmecontractingvertrag;
Gemeinschaftsräume:	<p>Im 16. Stockwerk ist ein Wasch-/Trockenraum mit vier Waschmaschinen und drei Trocknern gegeben, die Waschmaschinen werden über Zahlkarten betrieben;</p> <p>Es sind zwei Fahrradkeller vorhanden zum Abstellen der Fahrräder; der Zugang ist über eine Außentreppe möglich;</p>
Außenanlagen:	<p>Das Grundstück ist in Teilbereichen eingefriedet mittels eines Drahtgitterzaunes bzw. Holzfängerzaunes. Es sind Rasenflächen, Bäume und Sträucher gegeben. Weiter ist eine asphaltierte Straße vorhanden. Im Außenbereich ist ein Müllplatz gegeben, weiter ein Fahrradabstellplatz.</p> <p>Im Süden des Gebäudes ist zudem eine Grünanlage mit Bänken, Wegen mit Waschbetonplatten befestigt, Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern gegeben.</p>



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.

Energieausweis/

energetischer Zustand:

Ein Energieausweis vom 26.03.2018 liegt vor. Dieser wurde auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von 75,2 kWh/(m²a) sowie ein Primärenergieverbrauch von 97,8 kWh/(m²a) zu entnehmen. Der Energieverbrauch für Warmwasser ist darin enthalten. Energieträger ist Heizwerk, fossil.

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung wird das Gebäude beheizt mittels Fernwärme über die Heizungsanlage auf Fl.-Nr. 405/1 hierzu besteht ein Wärmecontractingvertrag.

Der energetische Zustand entspricht im Wesentlichen der Baujahresklasse.

Befund:

- Das Gebäude macht bezogen auf das Baujahr und den Gebäudetyp einen durchschnittlichen Gesamteindruck.
- In den letzten Jahren wurden gemäß der Aufstellung der Hausverwaltung diverse Instandhaltungs- bzw. Renovierungsmaßnahmen durchgeführt.
- Nach Auskunft beim Ortstermin wurden im Jahr 2024 die Treppenflure mit einem neuen Linoleumbelag am Boden versehen, weiter wurden hier die Wände gestrichen. Die Bereiche befinden sich in einem ordentlichen Zustand (soweit einsehbar).
- Die Fassade ist mit Eternitplatten verkleidet, welche voraussichtlich Asbest enthalten.

Beschreibung Sondereigentum:

Grundriss:

Die 2-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Abstellnische, Diele und Loggia ist im 14. Obergeschoss gelegen. Das Wohnzimmer und die Loggia sind nach Süden gelegen. Die Loggia ist vom Wohnzimmer zu betreten. Das Schlafzimmer und die Küche sind nach Westen ausgerichtet. Das Bad ist innenliegend.

In Anlage sind die vorhandenen Aufteilungspläne beigelegt.

Größe:

Der Sachverständige weist darauf hin, dass die Wohnung nicht zugänglich gemacht wurde und somit nicht von innen besichtigt werden konnte.

Die „Wohnnutzfläche“ ist in der Teilungserklärung mit 57,76 m² angegeben.

Die im Folgenden beschriebene Ausstattung beruht auf Annahmen, da die Wohnung nicht besichtigt werden konnte. Die tatsächliche Ausstattung kann somit von der Beschreibung abweichen.

Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung); in Richtung Autobahn sind nach Angabe beim Ortstermin vermutlich Schallschutzfenster vorhanden; keine Rollos;

Türen:

Gestrichene Holztüren und Zargen mit durchschnittlichen Drückergarnituren; Wohnungseingangstüre als holzfurniertes Türblatt mit gestrichener Stahlzarge, Drückergarnitur mit Zylinderschloss;

Böden:

Laminatboden, Teppichbelag, PVC-Belag oder Vergleichbares; Bad vermutlich gefliest;



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.

Wände:	Teils massive Wände bzw. Leichtbauwände; die Wände sind soweit bekannt mit Gipskartonplatten oder Vergleichbarem verkleidet, gespachtelt und gestrichen bzw. tapeziert;
Decken:	Verputzt und gestrichen;
Sanitär:	Es wird eine Sanitärausstattung vermutlich aus dem Baujahr unterstellt; Ausstattung mit Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, Badewanne mit Aufputzeinhebelmischer und Brause-schlauch; Boden gefliest; Wände zumindest in Teilbereichen gefliest; beheizt mittels Elektroheizstrahler;
Elektro:	Dem Baujahr entsprechend durchschnittliche Elektroausstattung; die Absicherung erfolgt vermutlich über Schraubsicherungen, FI-Schalter ist nicht vorhanden; Türsprechanlage, elektrischer Haustüröffner;
Heizung/Warmwasser:	Zentral beheizt; Rippenheizkörper mit Thermostatventilen; Warmwasser-erzeugung über Elektrodurchlauferhitzer, bzw. Elektroboiler;
Loggia:	Loggia mit massiver, gestrichener Balkonplatte; Metallgeländer mit Plattenverkleidung;
Speicherraum:	<p>Der Speicherraum gem. Aufteilungsplan Nr. 202 ist vorhanden; der Speicherraum ist zu den Nachbarabteilen sowie zum Flur mittels Holz-lattenrost abgeteilt; Tür als Holzlattenrost mit Vorhängeschloss ab-schließbar; rückwärtig ist eine massive verputzte Wand vorhanden; im Bereich der Flure ist Lichtanschluss gegeben; der Boden im Speicher-raum ist ein Betonboden, gestrichen; weiter sind in dem Stockwerk Kunststofffenster mit Isolierverglasung vorhanden; gemäß der Beschrif-tung an der Türe wird der Speicherraum durch eine andere Wohneinheit genutzt; hierzu wurde beim Ortstermin hingewiesen, dass die Speicher-räume teilweise nicht gemäß Aufteilungsplan genutzt werden; weiter wurde beim Ortstermin festgestellt, dass ein anderer Speicherraum mit der Nr. 202 beschriftet ist und vermutlich durch die Wohnung Nr. 202 genutzt wird;</p> <p>Zusammenfassend geht der Sachverständige davon aus, dass für die Wohnung Nr. 202 ein Speicherraum nutzbar ist;</p> <p>Der Zugang zum Speicherraum erfolgt über den Aufzug bis zum 15. Stockwerk und dann über die Treppe in das 16. Stockwerk;</p>
Befund:	<ul style="list-style-type: none">- Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Es wird im Wesentlichen eine Ausstattung aus dem Baujahr unterstellt. Es ist vermutlich ein Instandhaltungsstau gegeben.- Es wurde ein Speicherraum mit der Beschriftung der Wohnung Nr. 202 im Dachgeschoss vorgefunden. Weiter wurde der Speicherraum gemäß Aufteilungsplan Nr. 202 vorgefunden. Dieser Speicherraum wird vermutlich von einer anderen Wohnung im Haus genutzt. Der Sachverständige geht jedoch davon aus, dass ein Speicherraum entsprechend zur Nutzung zur Verfügung steht.
Mieter:	Die Wohnung ist vermutlich leerstehend. Nähere Kenntnisse liegen dem Sachverständigen über Mietverhältnisse nicht vor.



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.

Beurteilung:

- Es handelt sich um eine unterdurchschnittliche Lage im Stadtgebiet von Erlangen. Nachteilig sind hierbei die Lärmimmissionen von der nahegelegenen A73. Die Wohnung ist in dem Gebäudetyp Hochhaus gelegen.
- Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild ist durchschnittlich.
- Das Gemeinschaftseigentum wird als durchschnittlich beurteilt.
- Die Ausstattung der Wohnung wird, bezogen auf das Baujahr als durchschnittlich unterstellt. Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden.
- Die Grundrisslösung ist durchschnittlich bis gut. Eine Loggia ist gegeben.
- Der Gesamtzustand wird als unterdurchschnittlich unterstellt.
- Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit werden als gut beurteilt.
- Die Möglichkeiten für den Verkauf sind als unterdurchschnittlich zu beurteilen.



Ansicht von Norden



Ansicht von Südwest



Ansicht von Südost



Ansicht von Süden



Hauseingang



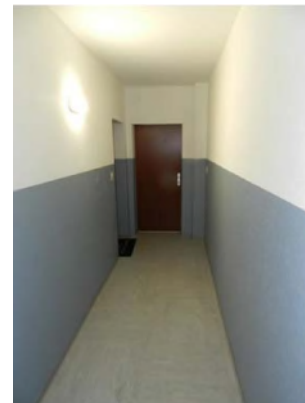
Hauseingang



Treppenhaus



Treppenhaus



Treppenhausflur



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.



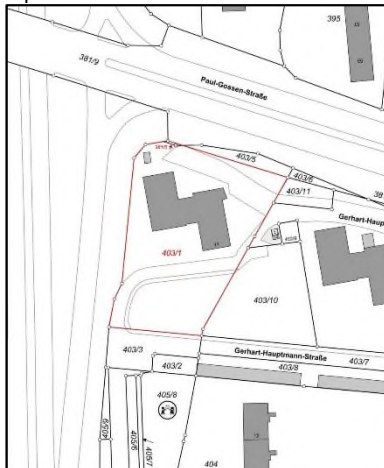
Speicher



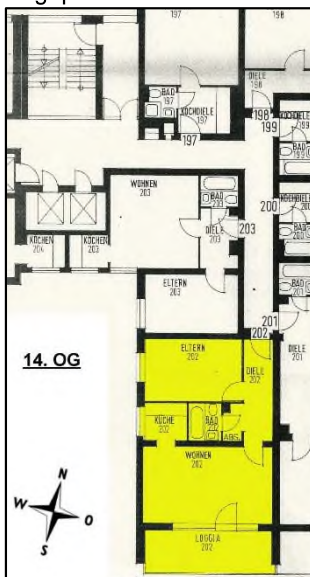
Müllabstellplatz



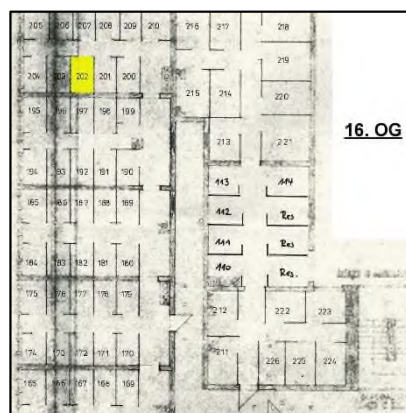
Außenanlagen



Lageplan



Grundriss Wohnung 14. OG



Grundriss Speicherraum 16. OG

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.