



Sachverständigenbüro Bär

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

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter u. unbebauter Grundstücke, Mieten für Grundstücke u. Gebäude
90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

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

Geschäftszeichen: 1 K22/22, Amtsgericht Fürth

Auszug aus dem **Verkehrswertgutachten**

des oben genannten Sachverständigen über den Verkehrswert nach § 194 BauGB für **Außenbereichsgrundstück bebaut mit reparaturbedürftigem Gartenhaus, Pirkacher Str. 1a, 90579 Langenzenn, Fl.-Nr. 153, Gemarkung Kirchfembach**

Wertermittlungstichtag: 23.05.2022

Qualitätsstichtag: 23.05.2022

Verkehrswert: 14.000,00 € (miet-/lastenfreier Zustand)

Hinweis: Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden!

Grundbuchdaten:

AG Fürth, Grundbuch von Kirchfembach, Blatt 447

Fl.-Nr. 153, Pirkacher Str. 1a, Gebäude- und Freifläche zu 253 m²;

Lagebeschreibung:

Das Bewertungsobjekt ist an einem Stichweg der Pirkacher Straße gelegen. Im Bereich der Fl.-Nr. 153 handelt es sich um eine steile Sackgasse, welche von der eigentlichen Pirkacher Straße abzweigt. Die Straße ist asphaltiert. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Eine Straßenentwässerung ist nicht ersichtlich. Gehwege sind nicht vorhanden.

Die umliegende Bebauung bzw. die Bebauung in der Pirkacher Straße besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden mit ca. 2 Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen. Weiter sind umliegend landwirtschaftliche Grundstücke gegeben.

Gebäudebeschreibung:

Grundrissgliederung: Gemäß den vorliegenden Plänen und gemäß den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung handelt es sich um ein Gartenhaus mit einem Raum.

Bauweise: Soweit ersichtlich Holzkonstruktion;

Baujahr: Ca. 1964;

Rohbau/Konstruktion/Ausbau:

Hinweis:

Das Grundstück wurde eingesehen.

Bei dem Grundstück Fl.-Nr. 153, Gemarkung Kirchfembach, handelt es sich um ein Gartengrundstück. Das Grundstück ist bebaut mit einem Gartenhaus, welches auf Grund des Zustandes derzeit nicht nutzbar ist. Das Gartenhaus hat eine Gründung, soweit ersichtlich auf Ziegelsteinen oder Vergleichbarem. Vermutlich ist hierauf eine dünne Beton-/Estrichschicht vorhanden. Am Boden sind zudem Holzfasertafeln verlegt. Die Außenwände des Gartenhauses bestehen soweit ersichtlich aus Holz, die Außenfassade ist mit Nut- und Federbrettern verkleidet. Es ist ein Satteldach vorhanden. Die Dachaußenhaut besteht aus Bitumenschweißbahnen bzw. Dachpappe bzw. teils auch Welleternit, diese sind schadhaft, sodass hier auf Grund von Undichtigkeiten Plänen provisorisch verlegt wurden, welche jedoch mittlerweile ebenfalls wieder schadhaft sind, sodass Wasserschäden nicht ausgeschlossen werden können. Das Gebäude verfügt über ein einfachverglastes Holzfenster, weiter wurde provisorisch ein Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut. Es wurde eine Zugangstüre (Kunststofftüre mit Isolierglaseinsatz) eingebaut. Eine Drückergarnitur bzw. ein Zylinderschloss sind nicht vorhanden. Das Holz der Außenfassade ist verwittert. Das Gebäude wurde vermutlich auf Grund eines Wasserschadens ausgeräumt, der Unrat liegt auf dem Grundstück. Gemäß den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung ist keine brauchbare Innenausstattung zu erwarten. Das Gebäude wurde vermutlich ehemals beheizt mittels eines Gasofens, dieser ist ausgebaut und steht im Freien auf dem Grundstück.



Sachverständigenbüro Bär

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

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter u. unbebauter Grundstücke, Mieten für Grundstücke u. Gebäude
90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Außenanlagen:

Das Grundstück verfügt über Wildwuchs, Sträucher und Bäume. Es ist diverser Unrat auf dem Grundstück gelagert. Die Außenanlagen befinden sich in einem ungepflegten, verwilderten Zustand. Vor der Giebelseite mit der Eingangsseite ist eine mit Waschbetongartenplatten befestigte Fläche vorhanden. Die Platten liegen uneben, die Platten sind verschmutzt, mit Moos bewachsen und aus den Fugen wächst Unkraut. Von der angrenzenden Wegefläche zum Eingang des Gebäudes ist eine Treppe mit Betonstufen vorhanden. Diese befindet sich ebenfalls in einem ungepflegten, unschönen Zustand.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Betonstützmauer vorhanden. Im Bereich des Zuganges zum Grundstück ist ein verzinktes Gartentor vorhanden, dieses öffnet nach außen.

Zur Straße hin und seitlich ist das Grundstück zudem eingefriedet mit einem Maschendrahtzaun.

Rückwärtig ist keine Einfriedung vorhanden.

Befund:

- Zusammenfassend befindet sich das vorhandene Gartenhaus in einem schlechten Zustand. Eine relevante wertige Ausstattung ist nicht vorhanden.
- Das Holz des Gartenhauses ist im Wesentlichen verwittert.
- Das Dach ist schadhaft.
- Eine wertrelevante Innenausstattung ist vermutlich nicht gegeben.
- Die Außenanlagen des Grundstückes befinden sich in einem verwilderten Zustand. Es ist diverser Unrat auf dem Grundstück gelagert.

Mieter:

Dem Sachverständigen liegen keine Informationen über Pachtverhältnisse/Mietverhältnisse vor.

Beurteilung:

- Das Bewertungsgrundstück ist im Außenbereich gelegen. Die Lage wird zusammenfassend als durchschnittlich beurteilt.
- Holzkonstruktion. Nahezu keine wertrelevante Ausstattung.
- Das Gartenhaus verfügt gemäß den vorliegenden Plänen über einen Raum.
- Die Möglichkeiten für den Verkauf werden als unterdurchschnittlich und erschwert beurteilt.



Abzweigung von der Pirkacher Straße Richtung Fl.-Nr. 153



Fl.-Nr. 153, Ansicht von Südost



Blick entlang der südlichen Grundstücksgrenze, Richtung Osten



Zugang zur Fl.-Nr. 153 von Süden



Gartenhaus, Ansicht Südfassade, Westgiebel



Dachfläche, Ansicht von Süden



Sachverständigenbüro Bär

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

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
bebauter u. unbebauter Grundstücke, Mieten für Grundstücke u. Gebäude
90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08



Gartenhaus, Nordfassade



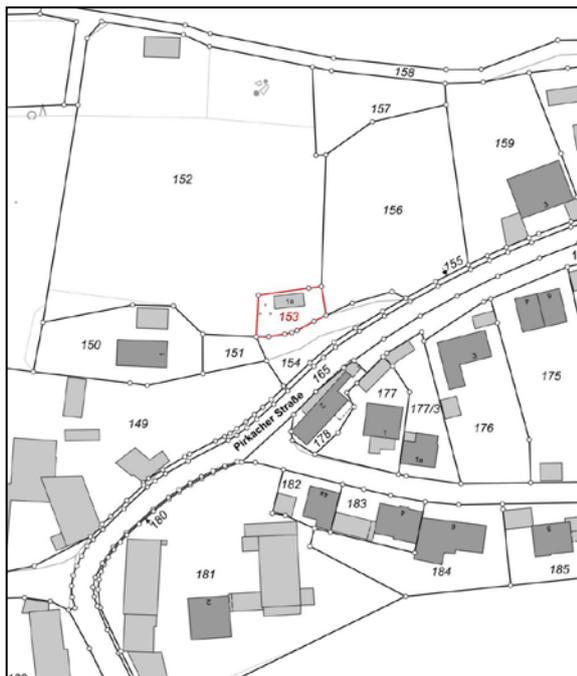
Diverser Unrat



Diverser Unrat



Diverser Unrat



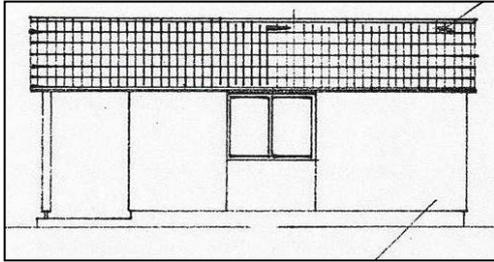
Lageplan



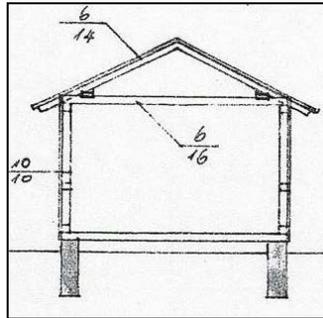
Sachverständigenbüro Bär

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

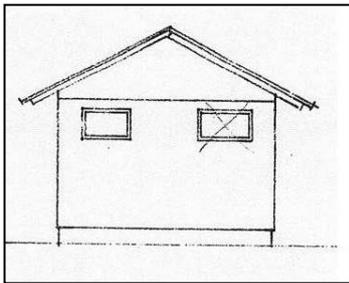
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
bebauter u. unbebauter Grundstücke, Mieten für Grundstücke u. Gebäude
90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08



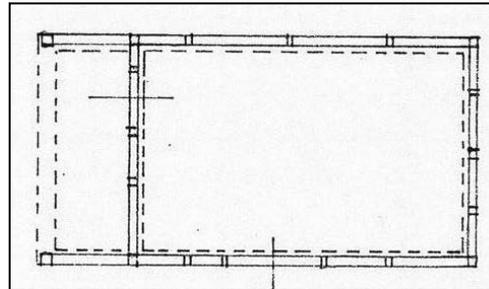
Süd-Ansicht



Querschnitt



Ost-Ansicht



Grundriss

Hinweis:

Tatsächlicher Bestand weicht vom Plan ab

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.