



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 68/23

Auszug aus dem **Verkehrswertgutachten**

des oben genannten Sachverständigen über den Verkehrswert nach § 194 BauGB für die **Vereinigten Wohnungen gemäß Aufteilungsplan Nrn. 1 und 2 im UG und EG**

Lerchensteige 4, 91448 Emskirchen, Fl.-Nr. 1253/22, Gemarkung Emskirchen

Wertermittlungstichtag: 11.12.2023

Qualitätstichtag: 11.12.2023

Verkehrswert: 451.000,00 € (miet-/lastenfreier Zustand)

Hinweis: Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden!

Grundbuchdaten:

AG Neustadt a.d. Aisch, Grundbuch von Emskirchen, Blatt 1850

55/100 Miteigentumsanteil an Grundstück Fl.-Nr. 1253/22, Lerchensteige 4, Gebäude- und Freifläche zu 920 m², verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Aufteilungsplan Nr. 1 und 2.

Lagebeschreibung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Straße Lerchensteige. Die Straße Lerchensteige ist asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit teilweise Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist in Teilbereichen am Straßenrand möglich. Im südlichen Bereich der Straße Lerchensteige sind ein einseitiger Gehweg, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung gegeben. Im nördlichen Bereich sind keine Gehwege und keine Straßenbeleuchtung vorhanden.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden mit einem bzw. zwei Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen.

Gebäudebeschreibung und Außenanlagen:

Bauweise:	Massivbau;
Baujahr:	ca. 1984 – ursprüngliches Baujahr; ca. 1989/90 – Dach- und Spitzbodenausbau;
Veränderungen	Keine wesentlichen Veränderungen;
Aufteilung in Wohnungseigentum:	Gemäß Teilungserklärung vom 01.06.1989;

Beschreibung Gemeinschaftseigentum:

Fundamente/ Gründung:	Beton; das Gebäude ist unterkellert;
Außenfassade:	Die Außenfassade verfügt über einen Reibputz; soweit feststellbar ist ein Wärmedämmverbundsystem vorhanden; Sockel glatt verputzt und



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.

gestrichen; am Außenputz sind kleinere Putzschäden vorhanden; Teile der Fassade sind mit Holz verkleidet; das Holz ist verwittert;

Außenwände:	Mauerwerk oder Vergleichbares;
Dachkonstruktion:	Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Betondachsteinen; die Dachflächen sind teils stark vermoost; Dachflächenfenster; Tritte für den Kaminkehrer;
Dachentwässerung:	Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer;
Geschossdecken:	Vermutlich Massivdecken;
Treppen/-haus:	Es werden massive Treppenläufe und Podeste mit Natursteinbelag unterstellt, Metallgeländer; Treppenhauswände verputzt und gestrichen;
Fenster:	Soweit ersichtlich Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung); die Fenster stammen vermutlich aus dem Baujahr; mechanisch bedienbare Kunststoffrollen;
Hauseingang:	Der Zugang zum Wohnhaus von der öffentlichen Verkehrsfläche führt über die Fl.-Nr. 1252/3; die Zuwegung erfolgt von Norden; der Zugang zur Hauseingangstüre erfolgt über eine mit Betonsteinverbundpflaster befestigte Fläche bzw. einen mit Betonsteinpflaster bzw. Naturstein befestigten Weg, hier sind auch Stufen vorhanden; die Hauseingangstüre ist eine Holztüre mit Drückergarnitur und Zylinderschloss; rechts der Hauseingangstüre ist ein Klingeltableau mit drei Klingeltastern und Gegensprechanlage gegeben; beim Zugangsbereich zum Grundstück ist ein Briefkasten vorhanden; Zudem ist ein separater Eingang für die untere Wohneinheit gegeben, hier Holztüre mit Drahtgitterglas, Drückergarnitur mit Zylinderschloss;
Elektroinstallation:	Standardmäßiger Hausanschluss, Klingelanlage, vermutlich Türsprechanlage, Außenbeleuchtung, Treppenbeleuchtung;
Heizung/Warmwasser:	Zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung; Beheizung soweit bekannt über eine Ölzentralheizung;
Außenanlagen:	Es handelt sich um ein Hanggrundstück. Wegeflächen sind mit Betonsteinpflaster bzw. Betonsteinverbundpflaster bzw. Naturstein befestigt. Es sind Pflanzbereiche, Sträucher und Bäume gegeben, zudem ist eine kleine Rasenfläche gegeben. Es ist ein Gartenhaus vorhanden, bestehend aus einer Holzkonstruktion mit Holzwänden sowie Satteldach mit Ziegeldachsteinen oder Vergleichbarem gedeckt. Das Holz des Gartenhauses ist stark verwittert und die Dachflächen sind stark mit Moos verschmutzt. Das Grundstück ist in Teilbereichen mittels eines Maschendrahtzauns eingefriedet. Zur südlichen Grundstücksgrenze ist eine Stützmauer vorhanden, die Stützmauer befindet sich in einem unschönen Zustand, es ist ein rustikaler Putz vorhanden, hier ist die Farbe abgeblättert. Die Stützmauer verfügt über eine Abdeckung bestehend aus Waschbetongartenplatten. Soweit ersichtlich ist teils auch eine Stützwand aus Betonsteinen gegeben. Im Bereich der Außenanlagen ist diverser Unrat abgestellt.



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.

Doppelgarage:

Im Gemeinschaftseigentum ist eine Doppelgarage vorhanden. Die Doppelgarage war nicht zugänglich. Mauerwerksbau, vermutlich Betonboden oder Vergleichbares. Zwei Metallschwingtore. Soweit dem Sachverständigen bekannt, wird die linke Garage durch die Einheit gem. Aufteilungsplan Nr. 3 genutzt und die rechte Garage durch die Einheit 1 und 2, gem. Aufteilungsplan.

Energieausweis/ energetischer Zustand:

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Der energetische Zustand entspricht der Baujahresklasse. Weitere verbessernde Maßnahmen wurden nicht festgestellt.

Befund:

- Das Gemeinschaftseigentum und die Außenanlagen machen einen unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.
- Die Fassade des Wohnhauses verfügt über Putzschäden.
- Die Holzbauteile sind verwittert.

Beschreibung Sondereigentum:

Grundriss:

Die 6-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, WC, Abstellraum und Diele, gemäß Aufteilungsplan Nr. 1, ist im Untergeschoss gelegen. Zwei Zimmer sind nach Westen, drei Zimmer sind nach Süden, ein Zimmer und das WC sind nach Osten ausgerichtet. Die Küche ist nach Süden gelegen. Das Bad ist nach Norden gelegen. Der Abstellraum ist innenliegend.

Die 5-Zimmerwohnung mit Küche/Essen, Bad, WC, Abstellraum, Diele und Balkon, gemäß Aufteilungsplan Nr. 2, ist im Erdgeschoss gelegen. Das Wohnzimmer ist nach Osten ausgerichtet. Zwei Zimmer sind nach Westen gelegen. Ein Zimmer und das WC sind nach Osten gelegen. Ein Zimmer ist nach Osten und Süden ausgerichtet. Der Raum Küche/Essen ist nach Süden gelegen. Der Balkon ist nach Süden und Osten gelegen, der Balkon ist vom Raum Küchen/ Essen, Wohnzimmer und einem weiteren Zimmer zu betreten. Das Bad ist nach Norden ausgerichtet. Der Abstellraum ist innenliegend.

In Anlage sind die vorhandenen Grundrisspläne beigelegt.

Größe:

Der Sachverständige weist darauf hin, dass die Wohnungen nicht zugänglich gemacht wurden und somit nicht von innen besichtigt werden konnten.

Die Wohnfläche wurde gemäß den vorliegenden Plänen überschlägig wie folgt ermittelt:

Wohnung Nr. 1

Zimmer	ca.	9,10	m²
Zimmer	ca.	9,10	m²
Wohnzimmer	ca.	20,00	m²
Zimmer	ca.	10,10	m²
Schlafzimmer	ca.	13,30	m²
Esszimmer	ca.	11,00	m²
Küche	ca.	10,00	m²
Bad	ca.	6,90	m²



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.

WC	ca.	2,00	m ²
Abstellraum	ca.	3,30	m ²
Diele	ca.	28,20	m ²
Zwischensumme	ca.	123,00	m ²
abzgl. 3% Putz	ca.	-3,69	m ²
Wohnfläche	ca.	119,3	m²
Wohnung Nr. 2			
Zimmer	ca.	9,10	m ²
Zimmer	ca.	9,10	m ²
Wohnzimmer	ca.	28,10	m ²
Zimmer	ca.	10,00	m ²
Schlafzimmer	ca.	15,80	m ²
Küche/Essen	ca.	21,60	m ²
Bad	ca.	7,10	m ²
WC	ca.	2,40	m ²
Abstellraum	ca.	3,30	m ²
Diele	ca.	24,40	m ²
Zwischensumme	ca.	130,90	m ²
abzgl. 3% Putz	ca.	-3,93	m ²
zzgl. Balkon zu 1/4	ca.	4,83	m ²
Wohnfläche	ca.	131,8	m²

Die im Folgenden beschriebene Ausstattung beruht auf Annahmen, da die Wohnungen nicht besichtigt werden konnten. Die tatsächliche Ausstattung kann somit von der Baubeschreibung abweichen.

Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung), die Fenster stammen vermutlich aus dem Baujahr; soweit ersichtlich mechanisch bedienbare Kunststoffrollos;
Türen:	Holzfurnierte Türblätter mit Umfassungszargen und durchschnittlichen Drückergarnituren;
Böden:	Fliesenbelag, Teppichbelag, Laminatboden oder Vergleichbares; Sanitärräume gefliest;
Wände:	Massive Innenwände verputzt und gestrichen bzw. tapeziert;
Decken:	Glatt verputzt und gestrichen;
Sanitär:	Es wird unterstellt, dass eine Sanitärausstattung, wie in den Plänen dargestellt, aus dem Baujahr in durchschnittlicher Qualität vorhanden ist;
Elektro:	Dem Baujahr entsprechend durchschnittliche Elektroausstattung, abgesichert über Schaltautomaten oder Vergleichbares;
Heizung/Warmwasser:	Rippenheizkörper mit Thermostatventilen; zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung;



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.

Balkon:

Soweit ersichtlich verfügt die Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. 2 über einen Balkon, dieser verfügt über eine massive Balkonplatte mit Fliesenbelag; Holzgeländer;

Befund:

- Die Wohnungen konnten nicht von innen besichtigt werden. Der Sachverständige unterstellt zusammenfassend einen noch durchschnittlichen Zustand.

Mieter:

Soweit bekannt, wird das Bewertungsobjekt von den Eigentümern eigengenutzt.

Beurteilung:

- Es handelt sich um eine durchschnittliche Lage im Landkreis Neustadt a.d. Aisch – Bad Windsheim, Markt Emskirchen.
- Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild ist unterdurchschnittlich. Gemäß den Erkenntnissen der Außenbesichtigung wird ein Reparatur-/Instandhaltungsschau unterstellt.
- Das Gemeinschaftseigentum wird als noch durchschnittlich beurteilt.
- Die Ausstattung der Wohnungen wird als durchschnittlich unterstellt. Die Wohnungen konnten nicht von innen besichtigt werden.
- Die Grundrisslösung der Wohnung im EG ist gut. Ein Balkon ist gegeben.
- Die Grundrisslösung der Wohnung im UG ist als noch durchschnittlich zu beurteilen.
- Der Gesamtzustand wird als noch durchschnittlich unterstellt.
- Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit werden als durchschnittlich bis gut beurteilt.
- Die Möglichkeiten für den Verkauf sind als durchschnittlich zu beurteilen.



Ansicht von Nordost



Ansicht von Norden



Ansicht von Norden



Ansicht von Süden



Ansicht von Süden



Ansicht von Osten



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 Ostfassade



Ansicht Südfassade



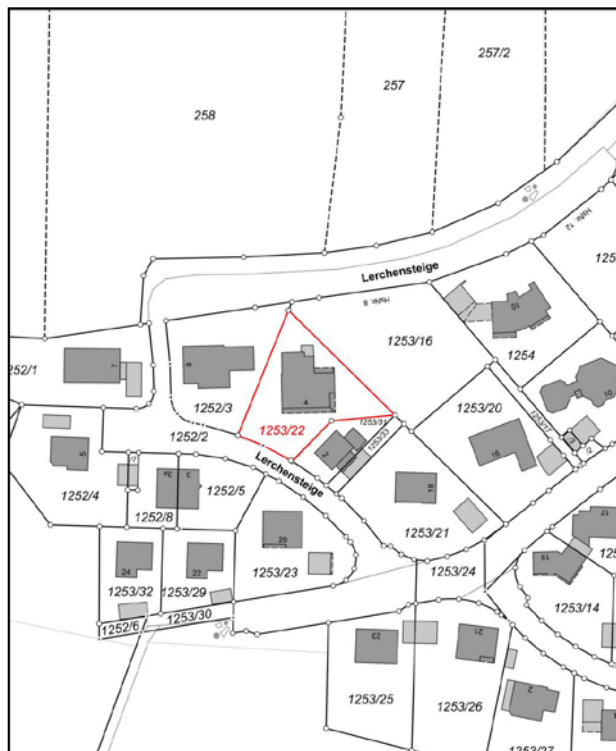
Ansicht Südfassade



Zugangstür im EG,
Ansicht von Osten



Zugangstüre im UG,
Ansicht von Süden



Lageplan



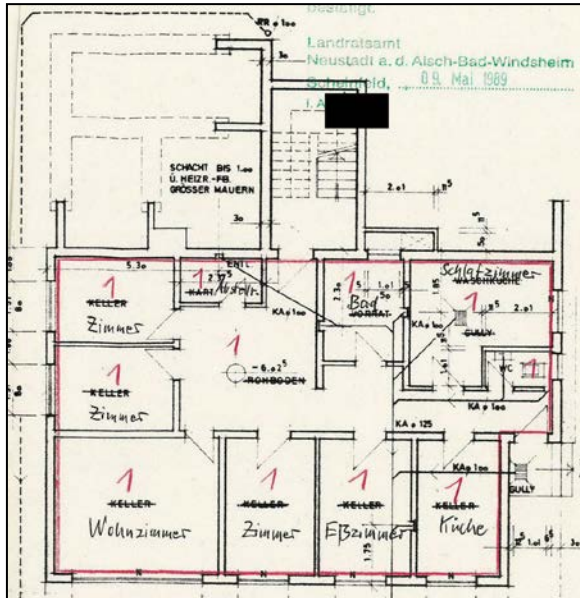
Sachverständigenbüro Bär

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

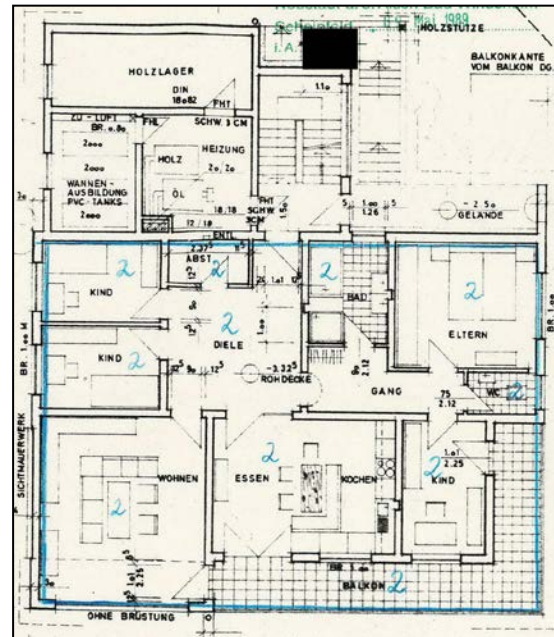
90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

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

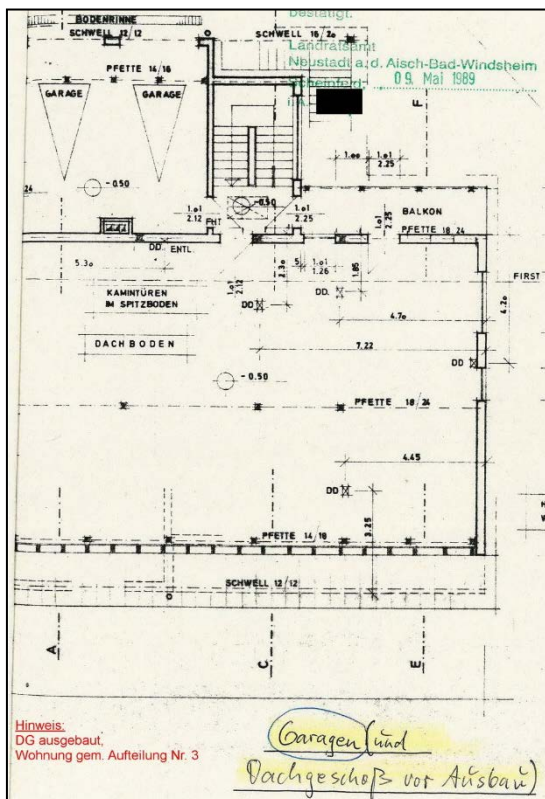
Zuständig: IHK Nürnberg.



Grundriss KG



Grundriss EG



Grundriss 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.