



## **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: 2 K 15/24**

### Auszug aus dem **Verkehrswertgutachten**

des oben genannten Sachverständigen über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

für den **2/3 Miteigentumsanteil an Fl.-Nr. 540/36, Gemarkung Bronnamburg,**

**Baugrundstück mit zu liquidierender Gebäudesubstanz** und den **1/3 Miteigentumsanteil an Fl.-Nr. 540/36, Gemarkung Bronnamburg, Baugrundstück mit zu liquidierender Gebäudesubstanz**

**Wielandstraße 17, 17a, 17b, 17c, 17d, 90513 Zirndorf, Fl.-Nr. 540/36, Gemarkung Bronnamburg**

**Wertermittlungstichtag: 05.06.2024**

**Qualitätstichtag: 05.06.2024**

#### **Verkehrswerte:**

**460.000,00 € - 2/3 MEA an Fl.-Nr. 540/36, Gem. Bronnamburg** (miet-/lastenfreier Zustand)

**230.000,00 € - 1/3 MEA an Fl.-Nr. 540/36, Gem. Bronnamburg** (miet-/lastenfreier Zustand)

#### **Grundbuchdaten:**

AG Fürth, Grundbuch von Bronnamburg, Blatt 2220

2/3 Miteigentumsanteil an Grundstück Fl.-Nr. 540/36, Wielandstraße 17, 17a, 17b, 17c, 17d, Gebäude- und Freifläche zu 1.034 m<sup>2</sup>, verbunden mit Sondereigentum an Wohnung (mit Terrasse), Kellerraum und Spitzboden Aufteilungsplan Nr. 1.

AG Fürth, Grundbuch von Bronnamburg, Blatt 2221

1/3 Miteigentumsanteil an Grundstück Fl.-Nr. 540/36, Wielandstraße 17, 17a, 17b, 17c, 17d, Gebäude- und Freifläche zu 1.034 m<sup>2</sup>, verbunden mit Sondereigentum an Wohnung und Kellerraum Aufteilungsplan Nr. 2.

#### **Lagebeschreibung:**

Das Bewertungsobjekt ist in der Wielandstraße gelegen. Die Wielandstraße ist eine Einbahnstraße, asphaltiert, mit einseitigem Gehweg, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist einseitig am Straßenrand möglich.

Die umliegende Bebauung besteht aus Wohngebäuden mit ein bis zwei Vollgeschossen und teilweise ausgebauten Dachgeschossen.

#### **Gebäudebeschreibung und Außenanlagen:**

**Bauweise:** Massivbau;

**Baujahr:** ursprüngliches Baujahr nicht bekannt;  
ca. 1987 – Erweiterung bestehendes Wohnhaus;

**Veränderungen** Keine weiteren wesentlichen Veränderungen;

**Aufteilung in Wohnungseigentum:** Gemäß Teilungserklärung vom 12.04.1988;



## **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.

---

### **Beschreibung Gemeinschaftseigentum:**

#### **Fundamente/**

**Gründung:** Beton oder Vergleichbares;

**Außenfassade:** Die Außenfassade ist mit Reibputz versehen; die Fassade ist verschmutzt, teils stark verschmutzt; zudem sind diverse Risse an der Fassade vorhanden;

**Außenwände:** Mauerwerk oder Vergleichbares;

**Dachkonstruktion:** Der südliche Gebäudeteil verfügt über ein Satteldach mit einem zimmermannsmäßigen Holzdachstuhl; gedeckt mit alten Ziegeldachsteinen; der nördliche Gebäudeteil verfügt über ein Flachdach, es wird eine Flachdachabdichtung unterstellt, zudem eine Wärmedämmung aus dem Zeitpunkt der Bebauung;

**Dachentwässerung:** Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer bzw. vermutlich teils Flachdach-einläufe und innenliegende Dachtschläuche;

**Geschossdecken:** Massivdecken bzw. Holzbalkendecken;

**Fenster:** Kunststofffenster mit Isolierverglasung, alte Holzfenster mit Doppelverglasung, alte Holzverbundfenster, teils auch einfachverglaste Holzfenster;

**Hauseingang:** Separater Zugang zur Einheit Nr. 2 im UG; dieser ist erreichbar über eine Wegefläche bzw. Treppe mit Waschbetontrittstufen bzw. -gartenplatten; die Hauseingangstüre ist eine Kunststofftüre mit Drückergarnitur mit Zylinderschloss und Isolierverglasung;

Der eigenständige Zugang zur Einheit Nr. 1 erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über einen kurzen mit Betonsteinplatten befestigten Weg auf dem Grundstück und weiter über eine Treppe, welche mit Naturstein befestigt ist (die Stufen sind stark verschmutzt); hier ist eine Hauseingangstüre als Holztüre mit Drückergarnitur und Zylinderschloss sowie Einfachverglasung gegeben; der Zugang ist aktuell durch dichten Bewuchs nicht nutzbar;

**Elektroinstallation:** Einfache, teils durchschnittliche Elektroinstallation;

**Heizung/Warmwasser:** Heizkessel Fabrikat Viessmann Vitola 200; der Heizkessel wird seit ca. vier Jahren nach Angabe nicht mehr betrieben, ob eine Funktionsfähigkeit besteht, ist nicht bekannt; nach Angabe ist zur Öllagerung ein Erdtank vorhanden, hierzu ist im Keller ein Leckanzeigergerät gegeben; der Tank ist nach Angabe bisher nicht stillgelegt;

**Außenanlagen:** Der Garten ist verwildert. Es sind teilweise Flächen bzw. um das Haus verlaufende Wegeflächen mit Waschbetongartenplatten befestigt. Hier sind auch Waschbetontrittstufen gegeben. Hier wächst Unkraut aus den Fugen, die Platten sind vermoost.  
Das Grundstück ist eingefriedet mit einem Maschendrahtzaun bzw. straßenseitig mit einem alten Holzzaun. Hier sind ein Gartentürchen sowie ein doppelflügeliges Gartentor bei der Zufahrt zur Garage vorhanden. Weiter ist auf dem Grundstück ein alter Geräteschuppen vorhanden.



## **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 liegt dem Sachverständigen nicht vor.  
Der energetische Zustand ist einfach. Teils wurden Fenster erneuert.  
Weitere relevante verbessernde Maßnahmen sind nicht ersichtlich.

### **Garage:**

Die vorhandene Garage war nicht zugänglich. Die Garage ist ein Mauerwerksbau oder Vergleichbares mit Betondecke, es wird ein Betonboden unterstellt. Es ist ein mechanisch bedienbares Metallschwingtor vorhanden. Auf dem Garagendach ist die Terrasse für die Einheit Nr. 1 gegeben.

### **Befund:**

- Das Gemeinschaftseigentum befindet sich augenscheinlich in einem schlechten Zustand.

### **Beschreibung Wohnungseigentum gem. Aufteilungsplan Nr. 1:**

#### **Grundriss:**

Die Wohnung verfügt im Erdgeschoss über 4 Zimmer, Küche, WC, 2 Dielen, Windfang und Terrasse, weiter im Dachgeschoss über 2 Zimmer, Bad und Diele sowie einen Spitzboden. Im Erdgeschoss ist ein Zimmer nach Süden ausgerichtet, das zweite Zimmer ist nach Süden und Westen gelegen. Das dritte Zimmer und die Küche sind nach Westen ausgerichtet. Das vierte Zimmer ist nach Osten, Norden und Westen gelegen. Die Terrasse ist nach Norden, Osten und Süden ausgerichtet und ist von der Diele zu betreten. Das WC ist innenliegend. Im Dachgeschoss ist ein Zimmer nach Osten ausgerichtet. Das zweite Zimmer und das Bad sind nach Westen gelegen.

In Anlage sind die vorhandenen Aufteilungspläne beigelegt.

#### **Größe:**

Die Wohnfläche wurde in den beigelegten Anlagen gemäß den vorliegenden Plänen überschlägig mit ca. 175 m<sup>2</sup> ermittelt.

#### **Fenster:**

Es sind unterschiedliche Fenster vorhanden, Holzfenster mit Einfachverglasung, Holzfenster mit Doppelverglasung (Isolierverglasung), Kunststofffenster mit Isolierverglasung im DG, zudem Holzverbundfenster; die Fenster sind teils alt und in einem mäßigen Zustand, teils sind Isolierglasscheiben blind;

#### **Türen:**

Holzfurnierte Türblätter mit Umfassungszargen, einfache Drückergarnituren, weiter gestrichene Holztüren mit Holzzargen und einfachen Drückergarnituren;

#### **Böden:**

Parkettboden, alter Linoleumbelag, alter Teppichbelag, Fliesenbelag;

#### **Wände:**

Massive Innenwände verputzt mit alten Tapeten; teils ist auch Reibputz vorhanden; an den Wänden sind Risse gegeben;

#### **Decken:**

Glatt verputzt und gestrichen; teils mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen;

#### **Sanitär:**

Bad im DG mit emaillierter Stahlbadewanne (das Email ist verbraucht) ohne Armatur; das Waschbecken wurde demontiert; Boden mit Kunststeinfliesen; Wände in Teilbereichen gefliest, ansonsten mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen; Fenster; Rippenheizkörper mit Thermostatventil;

WC im EG mit Stand-WC, der Druckspüler wurde demontiert; Boden gefliest; Wände gefliest; innenliegend ohne Abluft;



## **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.

- 
- Elektro:** Einfache bis durchschnittliche Elektroausstattung; abgesichert über Schraubsicherungen bzw. Schaltautomaten;  
Nach Angabe beim Ortstermin ist die Elektroinstallation für die Wohneinheiten Nr. 1 und Nr. 2 teils nicht getrennt;
- Heizung:** Rippenheizkörper mit Thermostatventilen;
- Terrasse:** Die Terrasse ist mit Betonsteingartenplatten befestigt, Unkraut wächst aus den Fugen; Metallgeländer (verrostet);
- Befund:** - Das Sondereigentum Nr. 1 befindet sich in einem schlechten Zustand.

### **Beschreibung Wohnungseigentum gem. Aufteilungsplan Nr. 2:**

- Grundriss:** Die Wohnung verfügt im Untergeschoss über 3 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Flur, Windfang und Terrasse (SNR). Das Wohnzimmer ist nach Osten, Norden und Westen ausgerichtet. Das Kinderzimmer und die Terrasse sind nach Norden und Westen gelegen, die Terrasse ist vom Wohnzimmer zu betreten. Das Schlafzimmer ist nach Osten ausgerichtet. Die Küche ist nach Westen gelegen, das Bad ist nach Norden ausgerichtet.
- In Anlage sind die vorhandenen Aufteilungspläne beigelegt.
- Größe:** Die Wohnfläche wurde in den beigelegten Anlagen gemäß den vorliegenden Plänen überschlägig mit ca. 114 m<sup>2</sup> ermittelt.
- Fenster:** Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung; teilweise mechanisch bedienbare Kunststoffrollen;
- Türen:** Furnierte Türblätter mit Umfassungszargen, einfache Drückergarnituren; teilweise gestrichene Türblätter mit Holzzargen und einfachen Drückergarnituren;
- Böden:** Fliesenbelag, Laminatboden, Teppichbelag; die Bodenbeläge sind als verschlissen zu beurteilen;
- Wände:** Massive Innenwände tapeziert und gestrichen;
- Decken:** Verputzt und gestrichen bzw. Holzdecken aus Nut- und Federbrettern;
- Sanitär:** Innenliegendes Duschbad mit soweit ersichtlich mechanischer Abluft, Stand-WC (Drückspüler wurde demontiert), emaillierte Duschwanne, das Email ist verbraucht; Armatur wurde demontiert; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest; Heizplatte mit Thermostatventil;
- Weiter ist im KG ein Bad vorhanden, hier sind sämtliche Sanitärgegenstände, mit Ausnahme des Stand-WCs mit Aufputzspülkasten, demontiert; der Aufputzspülkasten ist ebenfalls nicht mehr angeschlossen; Flachheizkörper mit Thermostatventil; Heizungsrohre auf Putz; Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung);
- Elektro:** Einfache bis durchschnittliche Elektroausstattung, abgesichert über Schaltautomaten; FI-Schalter ist für den Bereich des Anbaus vorhanden; es ist jedoch zu vermuten, dass die Elektroausstattung zwischen Einheit Nr. 1 und Nr. 2 im Anbau nicht getrennt ist;



## 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.

- Heizung:** Rippenheizkörper mit Thermostatventilen;
- Terrasse:** Die Terrasse ist mit Betonplatten befestigt; es ist ein Bodenablauf vorhanden; die Platten sind mit Moos bedeckt, es wächst hier stark Unkraut aus den Fugen; die Terrasse ist erreichbar vom rückwärtigen Garten über eine Außentreppe mit Betonstufen, weiter ist hier ein gestrichenes Stahlgeländer vorhanden;
- Kellerräume:** Über eine Kelleraußentreppe mit Betonstufen ist ein Kellerraum zugänglich, welcher zum Sondereigentum gem. Aufteilungsplan Nr. 2 gehört; der Kellerraum verfügt über eine Betonbodenplatte ohne Estrich, die Wände sind verputzt; in einer Ecke ist Feuchtigkeit vorhanden; der Kellerraum verfügt über Holzfenster mit Doppelverglasung und eine Zugangstüre als Stahltüre mit Drückergarnitur und Buntbartschloss;
- Befund:** - Das Sondereigentum Nr. 2 befindet sich in einem schlechten Zustand.

### Mieter:

Die Bewertungsobjekte sind zum Bewertungsstichtag leerstehend.

### Beurteilung:

- Es handelt sich zusammenfassend um eine durchschnittliche bis gute Wohnlage in Zirndorf.
- Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild ist schlecht.
- Das Gemeinschaftseigentum wird als schlecht beurteilt.
- Die Ausstattung ist einfach, alt bzw. schadhaft.
- Die Grundrisslösung ist schlecht.
- Der Grundstückszuschnitt wird in Bezug auf das Verhältnis Breite zu Tiefe als nachteilig beurteilt. Weiter wird als nachteilig beurteilt, dass hinsichtlich der Topographie das Grundstück von Nord nach Süd ansteigt.
- Der Gesamtzustand wird als schlecht beurteilt.
- Eine Vermietung ist im derzeitigen Zustand nicht möglich.
- Die Möglichkeiten für den Verkauf werden im Hinblick auf eine Liquidation der bestehenden Baukörper und der Möglichkeit einer Neubebauung als durchschnittlich beurteilt.

**Zusammenfassend sind der vorhandene Baukörper und die Garage auf Grund der Beschaffenheit und des Zustandes als verbraucht und abbruchwürdig zu beurteilen.**



Ansicht von Südost, von der Wielandstraße



Ansicht von Südwest, von der Wielandstraße



Ansicht auf Garage von Süden



## 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 Ostgiebel und Südfassade; Hauseingang zur Wohnung Nr. 1



Westfassade



Westfassade



Westfassade, SNR Terrasse zu Wohnung Nr. 2



Hauseingang in Westfassade zur Wohnung Nr. 2



Ansicht von Süden



Blick auf Ostfassade



Blick auf Ostfassade



Garten westlich des Wohnhauses



Garten im südlichen Grundstücksbereich



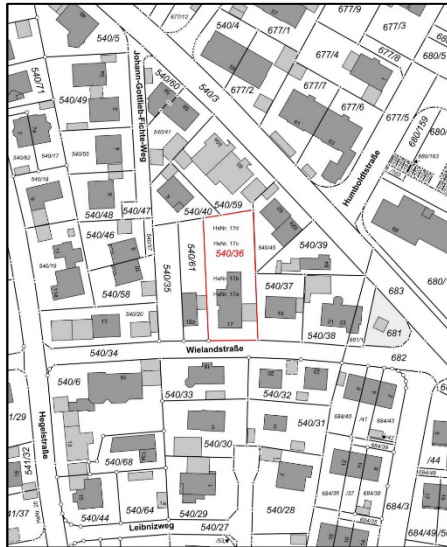
## Sachverständigenbüro Bär

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

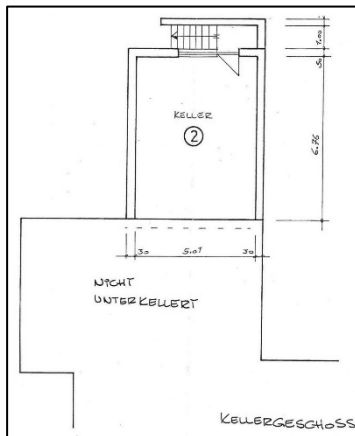
90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

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

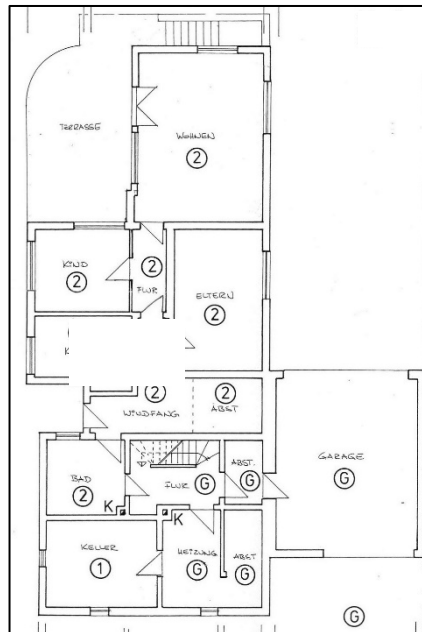
Zuständig: IHK Nürnberg.



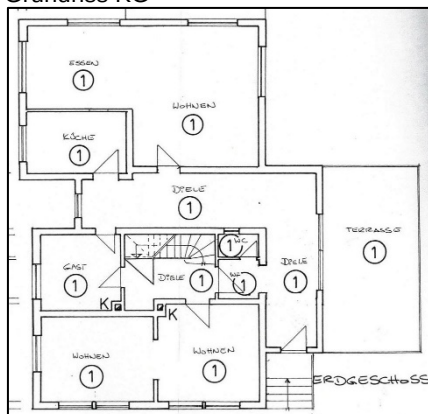
Lageplan



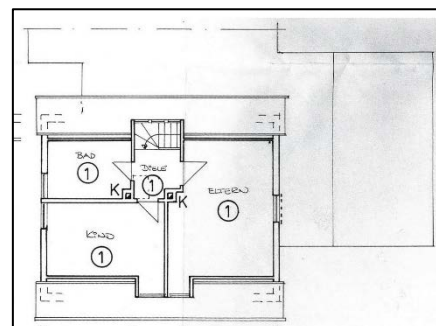
Grundriss KG



Grundriss UG



Grundriss EG



Grundriss DG



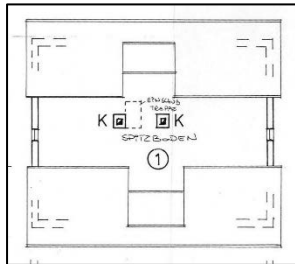
## Sachverständigenbüro Bär

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

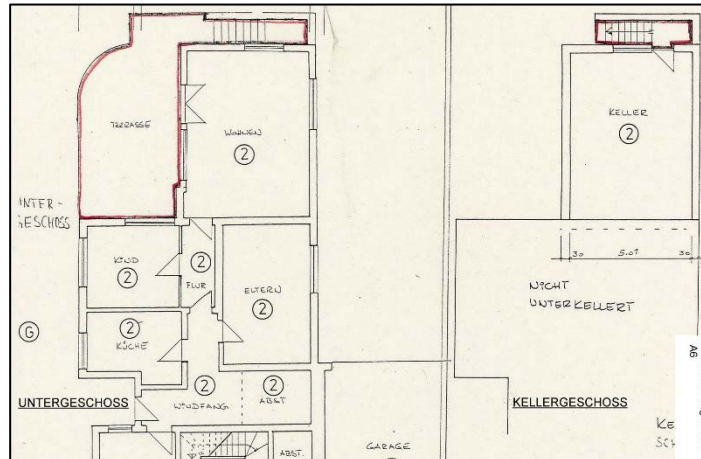
90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

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 Spitzboden



Sondernutzungsrechte

### 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.