



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 17/23

Auszug aus dem **Verkehrswertgutachten**

des oben genannten Sachverständigen über den Verkehrswert nach § 194 BauGB für **Grundstück mit renovierungsbedürftigem, denkmalgeschütztem Wohnhaus (ehemaliges Schulgebäude) und Nebengebäude, Albrecht-Dürer-Straße 43, 91315 Höchstadt a.d. Aisch, Fl.-Nr. 8, Gemarkung Etzelskirchen**

Wertermittlungstichtag: 30.01.2024

Qualitätstichtag: 30.01.2024

Verkehrswert: 60.000,00 € (miet-/lastenfreier Zustand)

Hinweis: Die Gebäude konnten nicht von innen besichtigt werden!

Grundbuchdaten:

AG Erlangen, Grundbuch von Etzelskirchen, Blatt 1750

Fl.-Nr. 8, Albrecht-Dürer-Straße 43, Gebäude- und Freifläche zu 323 m²;

Lagebeschreibung:

Das Bewertungsobjekt ist in der Albrecht-Dürer-Straße gelegen. Die angrenzende Straße ist asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, direkt vor dem Wohngebäude ist kein Gehweg vorhanden, im weiteren Verlauf der Albrecht-Dürer-Straße ist ein einseitiger Gehweg gegeben. Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung sind vorhanden.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden mit einem bzw. zwei Vollgeschossen und teils ausgebauten Dachgeschossen. Weiter grenzt im Südwesten ein unbebautes Grundstück an. In unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt befindet sich die Freiwillige Feuerwehr Etzelskirchen.

Gebäudebeschreibung:

Grundrissgliederung: In Anlage wurden die vorliegenden Pläne beigelegt, welche vom Staatsarchiv Bamberg übermittelt wurden. Da das Bewertungsobjekt nicht von innen besichtigt werden konnte, können Abweichungen zu den tatsächlichen Grundrissen nicht ausgeschlossen werden.

Größe: Wohnfläche: ca. 190 m², überschlägig;

Bauweise: Massivbau;

Baujahr: ca. 1860 - ehemals als Schulhaus errichtet;
ca. 1952 - Einbau Kamin;

Rohbau/Konstruktion:

Fundamente/

Gründung: Vermutlich teilunterkellert; Fundamente aus Sandstein oder Vergleichbarem;

Fassade: Die Fassade ist mit einem alten Rauputz versehen, dieser ist schadhaft; der Putz ist in größeren Teilen abgefallen und die Fassade zeigt Risse; am Sockel sind erhebliche Putzschäden und Schäden an dem hier ersichtlichen Sandstein gegeben;



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.

- Tragkonstruktion:** Tragende Mauerwerkswände; Holzbalkendecken;
- Dach:** Zimmermannmäßiger Holzdachstuhl; Walmdach; Dacheindeckung mit Ziegeldachsteinen; die Dacheindeckung ist vermoost und zeigt Flechten; weiter ist ersichtlich, dass an einigen Stellen einzelne Dachziegel fehlen;
- Flaschnerarbeiten:** Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer; die Fallrohre sind teils stark verbeult;
- Decken:** Vermutlich Holzbalkendecken oder Vergleichbares;

Ausbau:

Die im Folgenden beschriebene Ausstattung beruht auf Annahmen, welche jedoch nicht überprüft werden konnten, da das Bewertungsobjekt nicht von innen besichtigt werden konnte. Die tatsächliche Ausstattung kann somit von der Baubeschreibung abweichen.

Gemäß den Erkenntnissen der Außenbesichtigung sind einfache, alte Holzkastenfenster bzw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung ersichtlich. Weiter sind Außenrollos gegeben. Im Hinblick auf den Zustand, welches das Gebäude gemäß der Außenbesichtigung vermittelt, wird für die Ausstattung Sanitär, Heizung, Wand- und Bodenbeläge, Elektrik keine wertmäßig relevante Ausstattung unterstellt. Es ist nach der Beurteilung des Sachverständigen davon auszugehen, dass das Bewertungsobjekt im Hinblick auf eine weitere Nutzung einer umfassenden Sanierung bzw. Kernsanierung zu unterziehen wäre.

Energieausweis / energetischer Zustand:

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Der energetische Zustand ist schlecht. Verbessernde energetische Maßnahmen sind nicht ersichtlich.

Außenanlagen:

Das Grundstück ist in einem ungepflegten, verwilderten Zustand. Eingefriedet ist das Grundstück teils mittels eines Metallzaunes mit Holzlatten bzw. zum Nachbargrundstück ist ein schadhafter, teils eingefallener Metallzaun vorhanden. Im Zugangsbereich ist ein altes Metallschiebetor vorhanden.

Nebengebäude:

Es ist ein Nebengebäude vorhanden, welches im EG, soweit ersichtlich, als Garage bzw. Abstellfläche genutzt wurde und im OG als einfache Abstellfläche. Bei dem Gebäude handelt es sich um einen Mauerwerksbau aus Sandstein bzw. Betonsteinen, weiter sind im OG ein Holzfachwerk und eine Ziegelausmauerung ersichtlich. Das Satteldach verfügt über einen Holzdachstuhl und ist mit Biberschwanzziegeln gedeckt. Weiter ist eine Regenrinne aus Zinkblech ersichtlich. Bei der Zufahrt zur Garage ist ein Holzverkleidetes Schwingtor gegeben.

Im Bereich der Grenzbebauung sind Lichtausschnitte mit Glasbausteinen gegeben (ein Glasbaustein ist schadhaft). Eine rückwärtige Zugangstür wird unterstellt. Das Gebäude verfügt über massive Schäden am Außenputz bzw. teils ist kein Putz vorhanden. Das Holz des Fachwerks im OG ist augenscheinlich teils morsch. Zudem sind Schäden im Bereich der Ausmauerung des Fachwerks gegeben, so dass hier eine Sicherung mittels eines Holzbrettes vorgenommen wurde, damit keine weiteren Steinbrocken ausbrechen. Zusammenfassend ist das Nebengebäude als abbruchwürdig zu beurteilen.

Befund:

- Das Bewertungsobjekt vermittelt zusammenfassend ein schlechtes Erscheinungsbild.
- Auf Grund des schlechten äußeren Erscheinungsbildes wird für die vorhandenen Wohnräume unterstellt, dass im Wesentlichen keine brauchbare Ausstattung vorhanden ist. Im Hinblick auf eine weitere Nutzung ist eine umfassende Renovierungs-/Sanierungsmaßnahme erforderlich. Grundsätzlich wäre auf Grund der Beschaffenheit der Abbruch die wirtschaftlich sinnvollste Lösung, dies ist jedoch auf Grund des Denkmalschutzes nicht möglich.
- Das Nebengebäude wird im Hinblick auf eine weitere Nutzung als abbruchwürdig beurteilt.



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.

Mieter:

Gemäß den Erkenntnissen der Außenbesichtigung ist das Bewertungsobjekt nicht bewohnt. Es wird unterstellt, dass keine Mietverhältnisse bestehen, genaue Informationen liegen dem Sachverständigen hierzu nicht vor.

Beurteilung:

- Es handelt sich um eine unterdurchschnittliche Lagequalität. Das Gebäude ist direkt an der Grundstücksgrenze zur Straße gerichtet. Lärmimmissionen und Beeinträchtigungen durch vorbeifahrenden Kfz-Verkehr sind gegeben.
- Die Gebäude sind als Massivbau errichtet. Im Obergeschoss/Dachgeschoss des Nebengebäudes ist auch ausgemauertes Fachwerk gegeben. Das Erscheinungsbild ist schlecht.
- Die Ausstattung des Wohnhauses wird als einfach bzw. alt unterstellt. Es wird vermutet, dass keine brauchbare Ausstattung im Hinblick auf eine weitere Nutzung gegeben ist.
- Die Grundrisslösung für das Wohnhaus wird, gemäß dem vorliegenden Plan, bezogen auf zeitgemäße Einfamilienwohnhäuser als schlecht beurteilt.
- Eine Vermietbarkeit des Wohnhauses und des Nebengebäudes ist auf Grund des festgestellten Zustandes erst nach einer umfassenden Sanierung möglich.
- Die Möglichkeiten für den Verkauf des Bewertungsgrundstückes werden grundsätzlich als schwierig beurteilt.



Nordfassade



Ansicht von Osten



Ostfassade



Ansicht von Nordwest



Westfassade



Südfassade



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.



Nebengebäude,
Ansicht von Süden



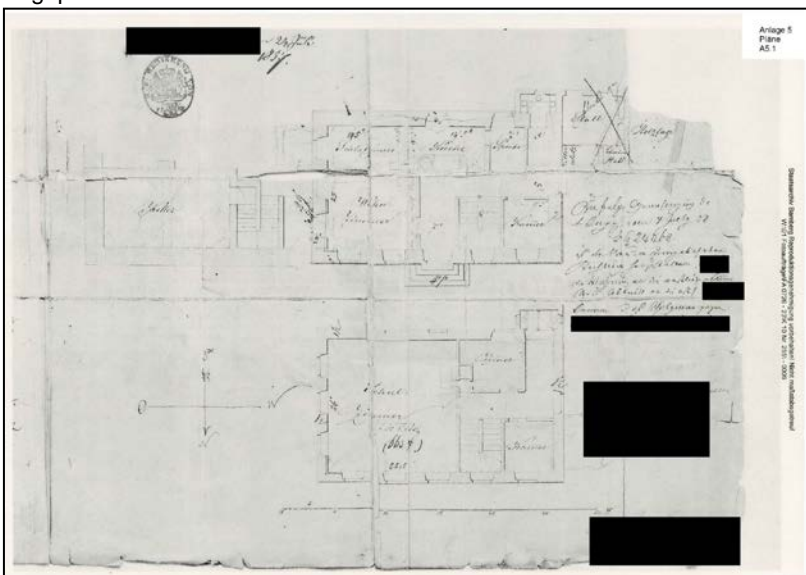
Schäden an Fassade



Garten



Lageplan



Plan von Staatsarchiv Bamberg

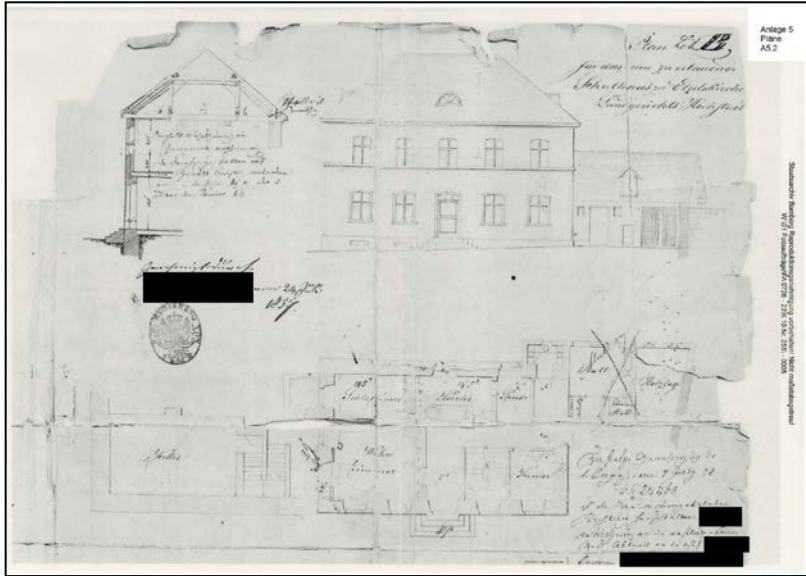


Sachverständigenbüro Bär

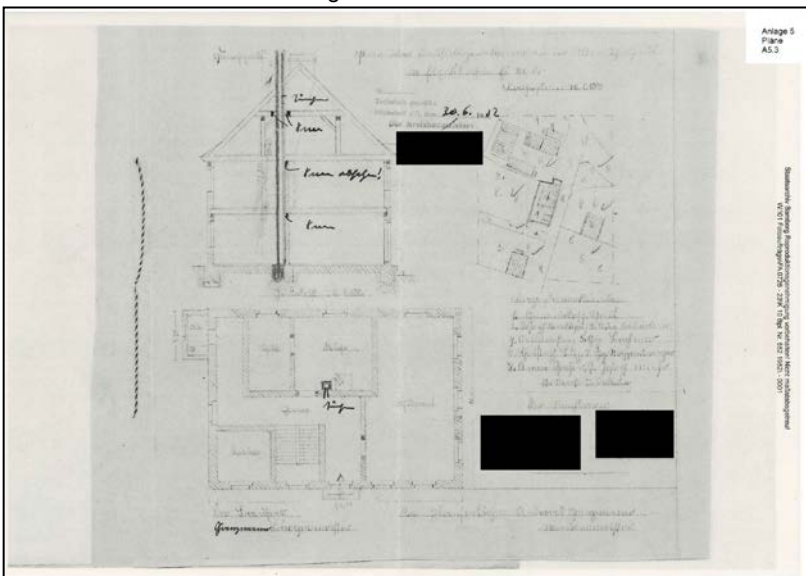
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

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.



Plan von Staatsarchiv Bamberg



Plan von Staatsarchiv Bamberg

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.