



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 19/23, Amtsgericht Fürth

Auszug aus dem **Verkehrswertgutachten**

des oben genannten Sachverständigen über den Verkehrswert nach § 194 BauGB für das **Baugrundstück mit zu liquidierendem Reiheneckhaus, Am Steineck 2, 90768 Fürth**, Fl.-Nr. 212/46, Gemarkung Dambach

1/4 Miteigentumsanteil an Fl.-Nr. 212/47, Gemarkung Dambach, verbunden mit **Sondereigentum an Garage gem. Aufteilungsplan Nr. IV**

1/36 Miteigentumsanteil an Fl.-Nr. 212/56, Gemarkung Dambach, **Grundstücksfläche**

1/5 Miteigentumsanteil an Fl.-Nr. 212/49, Gemarkung Dambach, **Wegefläche**

Wertermittlungstichtag: 09.07.2024

Qualitätstichtag: 09.07.2024

Verkehrswerte: 271.000,00 € - Fl.-Nr. 212/46 – Wohnhausgrundstück

15.000,00 € - 1/4 MEA an Fl.-Nr. 212/47 – Garage Nr. IV

4.100,00 € - 1/36 MEA an Fl.-Nr. 212/56 – Grundstücksfläche

6.700,00 € - 1/5 MEA an Fl.-Nr. 212/49 – Wegefläche

Grundbuchdaten:

AG Fürth, Grundbuch von Dambach, Blatt 3728

Fl.-Nr. 212/46, Am Steineck 2, Wohnhaus, Hofraum, Garten zu 456 m²;

1/5 MEA am Grundstück Fl.-Nr. 212/49, Am Steineck, Weg zu 91 m²;

AG Fürth, Grundbuch von Dambach, Blatt 3627

1/4 MEA am Grundstück Fl.-Nr. 212/47, Am Steineck, Garagen, Hofraum zu 137 m², verbunden mit Sondereigentum an der Garage Nr. IV;

AG Fürth, Grundbuch von Dambach, Blatt 1386A

Fl.-Nr. 212/56, Am Steineck, Landwirtschaftsfläche zu 985 m²;

Es besteht ein 1/36 Miteigentum.

Lagebeschreibung:

Die Bewertungsobjekte sind in bzw. an der Straße Am Steineck gelegen. Die Straße Am Steineck ist eine Sackgasse, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist am Straßenrand möglich.

Die umliegende Bebauung besteht in der Regel aus Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen. Direkt umliegend sind Reihenhäuser gegeben.

Gebäudebeschreibung – Fl.-Nr. 212/46:

Grundrissgliederung: In Anlage wurden die vorhandenen Grundrisspläne beigelegt.

Größe: ca. 113 m² Wohnfläche;

Bauweise: Massivbau;

Baujahr: ca. 1961;

Veränderungen: Keine wesentlichen Veränderungen;



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.

Rohbau/Konstruktion:

Fundamente/ Gründung:

Beton; das Gebäude ist unterkellert;

Fassade:

Die Fassade ist verputzt und gestrichen; es sind teils stärkere Putzschäden vorhanden;

Die Fassade ist in Teilbereichen mit Kletterpflanzen bewachsen, diese ragen ins Dach sowie die Fensterbereiche;

Tragkonstruktion:

Tragende Mauerwerkswände, Massivdecke;

Dach:

Satteldach, zimmermannmäßiger Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Ziegeldachsteinen oder Vergleichbarem; die vorhandenen Ziegeldachsteine befinden sich augenscheinlich in einem schlechten Zustand; im Bereich der Hauseingangstüre ist ein Schneefanggitter vorhanden; die vorhandene Dachantenne hat sich gelöst und hängt noch am Blitzableiter; in die Dachfläche ist der Bewuchs von der Fassade hineingewachsen;

Flaschnerarbeiten:

Regenrinnen und Fallrohre aus gestrichenem Zinkblech oder Vergleichbarem; hier blättert stark die Farbe ab;

Decken:

Vermutlich Massivdecken;

Ausbau:

Innenwände:

Massive Innenwände verputzt und gestrichen bzw. teilweise tapeziert;

Fenster:

Alte Holzverbundfenster; Fensterbänke innen aus Naturstein, außen aus Metall;

Rollläden:

Mechanisch bedienbare Holzrollos;

Türen:

Gestrichene Holztüren und Stahlzargen mit einfachen Drückergarnituren;

Böden:

Verschlossene Teppichbeläge; Bad mit alten Fliesen;

Decken:

Mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen; teilweise hängen die Tapeten herunter; in Teilbereichen ist Schimmel gegeben;

Treppen/-haus:

Vom EG ins DG ist eine Holzterrasse mit Nadelfilzbelag gegeben; Metallgeländer;

Sanitärausstattung:

Bad im OG mit Stand-WC und Aufputzspülkasten; Waschbecken mit Einhebelmischer; emaillierte Stahlbadewanne mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch; Boden gefliest; Wände ca. türhoch gefliest; Heizplatte, das Thermostatventil fehlt; Holzverbundfenster; die Badausstattung ist sanierungsbedürftig;

Im Keller ist ein WC vorhanden mit Stand-WC mit Druckspüler und Handwaschbecken mit Kaltwasserhahn; der Zustand ist renovierungsbedürftig;

Elektroinstallation:

Dem Baujahr entsprechend einfache Elektroausstattung; abgesichert über vier Schraubsicherungen; FI-Schalter ist, soweit ersichtlich, nicht vorhanden;

Heizung/ Warmwasser:

Im Keller ist ein schadhafter Gasheizkessel vorhanden, zudem ein Festbrennstoffkessel; der Festbrennstoffkessel darf nach Angabe beim Ortstermin nicht mehr betrieben werden; Rippenheizkörper, teils fehlen die Thermostatköpfe;



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.

-
- Eingangsbereich:** Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über die Wegefläche Fl.-Nr. 212/49; weiter sind auf dem Grundstück ein kurzer Weg, zwei Stufen und ein Eingangspodest gegeben; die Hauseingangstüre ist eine gestrichene Holztüre mit Drahtgitterglas, Drückergarnitur und Zylinder-schloss; rechts der Eingangstüre ist ein Klingeltaster gegeben;
- Keller:** Massive Kellerwände verputzt und gestrichen, teilweise mit Tapeten; am Boden teilweise PVC-Belag bzw. Fliesen; Rohre und Elektroleitungen auf Putz; einfachverglaste Kellerfenster;
- Balkon:** Balkon im OG mit massiver Balkonplatte und massiver Brüstung bzw. Metallgeländer; der Balkon ist derart mit Laub und Tannennadeln belegt, sodass kein Bodenbelag sichtbar ist;

Energieausweis / energetischer Zustand:

Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor.

Der energetische Zustand ist einfach. Verbessernde Maßnahmen sind nicht vorhanden.

Außenanlagen:

Der Garten ist stark verwildert. Es sind Wildwuchs, Sträucher und Bäume vorhanden. Vor dem Wohnzimmer ist eine Terrasse vorhanden, vermutlich hier ein Belag mit alten Betonsteingartenplatten. Es ist eine Überdachung vorhanden im Sinne einer Pergola als Metallkonstruktion mit Wellkunststoff.

Das Grundstück ist mit einem Holzfängerzaun eingefriedet.

Die Außenanlagen sind als schlecht zu beurteilen.

Befund:

- Das Wohnhaus ist vollständig sanierungsbedürftig bzw. abbruchwürdig.
- Das Wohnhaus ist mit Unrat verstellt.
- Das Wohnhaus verfügt über keine brauchbare Ausstattung.
- Das Wasser wurde nach Angabe beim Ortstermin abgeklemmt. Im Keller ist ein Gasanschluss vorhanden, dieser ist jedoch nicht angeschlossen.
- An der Untersicht des Balkons ist ein Schaden am Beton gegeben.
- Die vorhandene Heizungsanlage ist defekt. Das Haus wurde seit mehreren Jahren nicht mehr beheizt. In mehreren Räumen ist Schimmel gegeben.

Mieter:

Das Bewertungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag unbewohnt.

Beschrieb Fl.-Nr. 212/47, Gemarkung Dambach:

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 212/47 sind vier Garagen errichtet. Das Garagengebäude ist ein Mauerwerksbau, vermutlich im Inneren mit Betonboden, Dach mit Bitumenschweißbahnen abgedichtet. Regenrinne aus Zinkblech, teils gestrichen, wobei hier die Farbe abblättert. Die Garagen verfügen über Metallschwingtore.

Die Garage Nr. IV war nicht zugänglich. Der Bereich vor der Garage ist mit Betonsteinplatten befestigt. Die Zufahrt ist als gut zu beurteilen, wobei hierfür seitliches Grün gekürzt werden muss. An dem Grundstück besteht ein 1/4 Miteigentumsanteil.

Beschrieb Fl.-Nr. 212/56, Gemarkung Dambach:

Bei dem Grundstück Fl.-Nr. 212/56 handelt es sich um ein mit Bäumen, Sträuchern und Wildwuchs bewachsenes Grundstück. Der Zugang war in dem Sinne nicht möglich, da ein Gartentürchen vorhanden ist, dieses jedoch abgeschlossen war. Es war zwar an der Grundstücksgrenze in der Naturhecke ein Ausschnitt und Durchgang möglich, jedoch konnte auf Grund von starkem Wildwuchs auch von hier keine weitere Begehung des Grundstücks erfolgen. An dem Grundstück besteht ein 1/36 Miteigentumsanteil.



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.

Beschrieb Fl.-Nr. 212/49, Gemarkung Dambach:

Die Fl.-Nr. 212/49 ist ein Anliegerfußweg. Der Weg ist mit Betonsteinplatten befestigt, diese liegen teils uneben. Es wächst Unkraut aus den Fugen. Die Wegefläche dient als Zugang zu den angrenzenden Reihenhausgrundstücken. An dem Grundstück besteht ein 1/5 Miteigentumsanteil.

Beurteilung:

- Es handelt sich zusammenfassend um eine gute Wohnlage in der Stadt Fürth.
- Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild des Wohnhauses auf Fl.-Nr. 212/46 ist schlecht.
- Die vorhandene Ausstattung des Wohnhauses befindet sich in einem schlechten bzw. schadhafte Zustand. Es ist keine brauchbare Ausstattung gegeben.
- Die vorhandene Grundrisslösung des Wohnhauses ist durchschnittlich.
- Die Möglichkeiten für die Vermietung werden auf Grund der Beschaffenheit und des Zustandes des Wohnhauses im derzeitigen Zustand als nicht möglich beurteilt.
- Die Möglichkeiten für den Verkauf werden im Hinblick auf eine Liquidation des bestehenden Baukörpers und der Möglichkeit einer Neubebauung als durchschnittlich beurteilt.

Zusammenfassend ist das vorhandene Wohnhaus auf Grund der Beschaffenheit und des Zustandes als wirtschaftlich verbraucht zu beurteilen. Zudem ist die bauliche Ausnutzung des Grundstückes nachteilig, da das Baufenster nicht ausgenutzt ist. Die bauliche Anlage ist als abbruchwürdig zu beurteilen.



Ostfassade, Hauseingang



Blick auf Haustüre



Südgiebel



Östliche Dachfläche



Westfassade



Westfassade



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.



Balkonuntersicht



Terrasse



Fl.-Nr. 212/49, Wegefläche



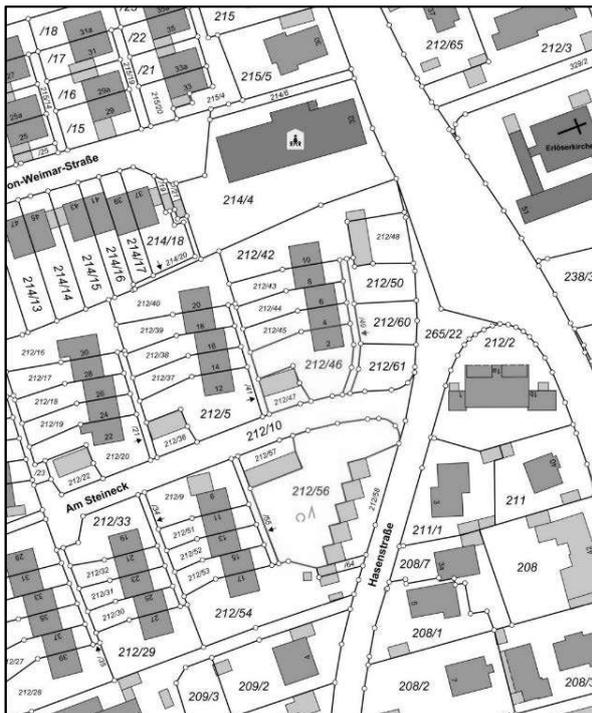
Grundstück Fl.-Nr. 212/56



Garage auf Fl.-Nr. 212/47



Garage auf Fl.-Nr. 212/47



Lageplan

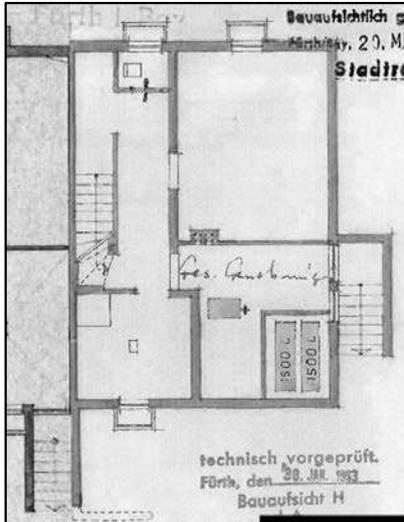


Sachverständigenbüro Bär

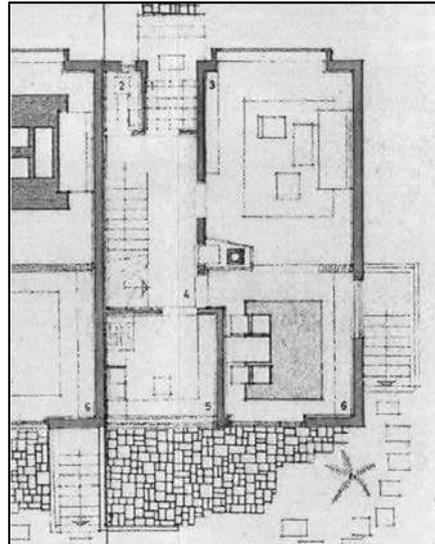
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

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

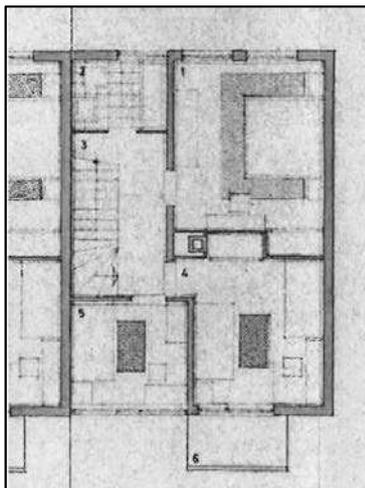
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



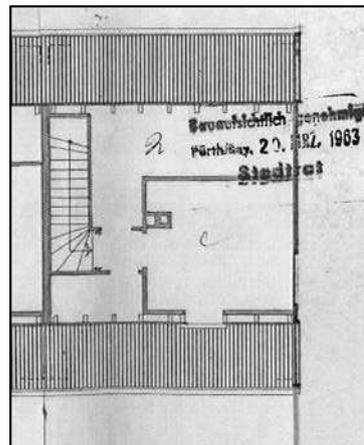
KG



EG



OG



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.