



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 78/25, Amtsgericht Fürth

Auszug aus dem **Verkehrswertgutachten**

des oben genannten Sachverständigen über den Verkehrswert nach § 194 BauGB für das **Unbebaute Baugrundstück, Nähe Am Steinbruch, 90513 Zirndorf**, Fl.-Nr. 538/14, Gemarkung Bronnamberg

Wertermittlungsstichtag: 09.06.2026

Qualitätsstichtag: 09.06.2026

Verkehrswert: 597.000,00 €

Grundbuchdaten:

AG Fürth, Grundbuch von Bronnamberg, Blatt 3580

Fl.-Nr. 538/14, Nähe Am Steinbruch, Wohnbaufläche zu 784 m²;

Lagebeschreibung:

Die angrenzende Straße Am Steinbruch ist asphaltiert, in beide Fahrrichtungen befahrbar, mit einseitigem Gehweg, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist am Straßenrand möglich.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden mit einem Vollgeschoss und ausgebauten Dachgeschossen. Auf dem benachbarten Grundstück Fl.-Nr. 538/6 ist, angrenzend an das Bewertungsgrundstück, eine unbebaute Gartenfläche gelegen. Im Verlauf der Straße Am Steinbruch ist ebenfalls Einfamilienwohnhausbebauung mit einem Vollgeschoss und ausgebauten Dachgeschossen gegeben.

Erschließung:

Die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück ist über die Straße Am Steinbruch gesichert.

Nach Auskunft der Stadt Zirndorf gilt das Anwesen nach derzeitigem Stand in Bezug auf Straße und Kanal als abgerechnet.

Das Anwesen verfügt über Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeit an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Zusätzlich sind Anschlüsse für Telekommunikation vorhanden.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag auf Grund der vorliegenden Informationen unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Das Grundstück wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

Baurecht:

Nach Auskunft der Stadt Zirndorf liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Steinbruch – 1. Änderung“, rechtskräftig seit dem 16.01.2015. Dem Bebauungsplan ist für das Bewertungsgrundstück eine Bebauung mit einem Vollgeschoss plus Dachgeschoss als Vollgeschoss und einer GFZ 0,5 zu entnehmen. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es gilt die offene Bauweise. Es handelt sich um Allgemeines Wohngebiet.

Beschrieb – Fl.-Nr. 538/14:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Baugrundstück.

Die Zufahrt erfolgt über einen unbefestigten Stichweg von der Straße Am Steinbruch. Der Stichweg ist Teil der Fl.-Nr. 538/14.



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 Grundstück ist derzeit mit niedrigem Wildwuchs bewachsen. Das Geländeniveau steigt von Nord nach Süd leicht an.

Einfriedungen von den Nachbargrundstücken sind in Form von Metallzäunen bzw. Maschendrahtzäunen vorhanden. Weiter sind als Grenzbau ein Gartenhaus, eine Fertigarage und ein Carport gegeben. Zur Fl.-Nr. 538/13 ist keine Einfriedung vorhanden.

Mieter:

Für das Gutachten wird unterstellt, dass keine Miet-/Pachtverhältnisse bestehen.

Weitere Informationen liegen dem Sachverständigen hierzu nicht vor.

Beurteilung:

- Es handelt sich um eine durchschnittliche Lage für den Ortsteil Weiherhof in der Stadt Zirndorf. Die Lagequalität im Ortsteil Weiherhof ist grundsätzlich als gut zu beurteilen.
- Das Grundstück Fl.-Nr. 538/14, Gemarkung Bronnamburg, ist ein Baugrundstück. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Steinbruch – 1. Änderung“, rechtskräftig seit dem 16.01.2015.

Hinsichtlich Erschließung wird auf Kapitel 3.2 des Gutachtens verwiesen.



Fl.-Nr. 538/14, Zufahrt von der Straße Am Steinbruch, Blick Richtung Osten



Fl.-Nr. 538/14, Bereich Zufahrt, Blick von Ost nach West



Fl.-Nr. 538/14, Blick von Nord nach Süd



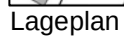
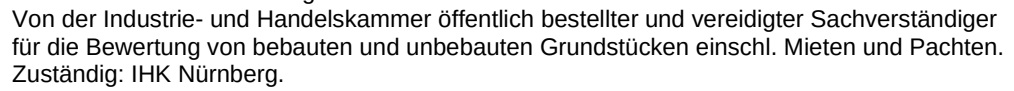
Fl.-Nr. 538/14, Blick von Nord nach Süd entlang der westlichen Grundstücksgrenze



Fl.-Nr. 538/14, Blick von West nach Ost entlang der nördlichen Grundstücksgrenze



Fl.-Nr. 538/14, Blick von Süd nach Nord



Für die Informationen des Exposé wird keine Gewähr übernommen. Detaillierte Informationen zum Bewertungsobjekt sind dem Gutachten, welches beim Vollstreckungsgericht zur Einsicht vorliegt, zu entnehmen.