





## **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:** Wärmedämmverbundsystem mit Reibputz; die Wärmedämmung ist circa bis auf die Unterkante der Decke über KG geführt;

**Tragkonstruktion:** Tragende Mauerwerkswände, Massivdecken;

**Dach:** Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Biberschwanzziegeln; nach Angabe beim Ortstermin wurde das Dach ca. 2013 neu gedeckt; auf der eingangsseitigen Dachfläche sind Trittstufen für den Kaminkehrer vorhanden;

**Flaschnerarbeiten:** Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer;

**Decken:** Massivdecken;

#### **Ausbau:**

**Innenwände:** Massive Innenwände mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen;

**Fenster:** Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung) aus dem Baujahr; Fensterbänke innen aus Naturstein, außen aus Metall; im Zuge der Renovierung des Bades im OG wurde hier ein Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut;

**Rollläden:** Mechanisch bedienbare Kunststoffrollos;  
Im EG sind zudem elektrische Gurtwickler vorhanden;

**Türen:** Holzfurnierte Türblätter mit Umfassungszargen und durchschnittliche Drückergarnituren; die Türen stammen aus dem Baujahr;

**Böden:** Überwiegend Laminatboden, teils Fliesenbelag;

**Decken:** Die Decken sind mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen;

**Treppen/-haus:** Vom KG bis ins DG ist eine Treppe mit massiven Treppenläufen mit Fliesenbelag vorhanden;

Im DG wurden



## **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.

Gast-WC im EG mit Stand-WC und Aufputzspülkasten, Handwaschbecken mit Einhebelmischer; Boden gefliest; Wände ca. 1,20 m hoch gefliest, darüber mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen; Flachheizkörper mit Thermostatventil; Fenster; die Sanitärgegenstände, d.h. Waschbecken und Einhebelmischer sowie Stand-WC und Aufputzspülkasten wurden nach Angabe im Jahr 2022 erneuert;

**Elektroinstallation:** Dem Baujahr entsprechend durchschnittliche Elektroausstattung; abgesichert über Schaltautomaten; FI-Schalter ist vorhanden; die Sicherungen befinden sich im Windfang, hier ist ein Unterputzzählerschrank vorhanden, in welchem sich auch die Sicherungen befinden;

**Heizung/  
Warmwasser:** Zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung; Rippenheizkörper mit Thermostatventilen; im Bad OG ist ein Handtuchheizkörper mit Thermostatventil gegeben;

Im Heizungskeller ist ein Ölheizkessel Fabrikat Buderus vorhanden; das Baujahr des Kessels ist vermutlich ca. 1998; weiter ist ein Warmwasserspeicher vorhanden, Fabrikat Hydrotherm, dieser ist nach Angabe vermutlich aus dem Baujahr; in einem Öllageraum sind drei Kunststofftanks vorhanden;

Im Wohnzimmer im EG ist ein Kachelofen vorhanden; nach Angabe ist der Kachelofen funktionsbereit und der Einsatz wurde nach Angabe ca. 2017/18 erneuert;

**Eingangsbereich:** Der Zugang zum Wohnhaus von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt über die Wegefläche Fl.-Nr. 656/15, welche mit Betonsteinverbundpflaster befestigt ist; vor der Hauseingangstüre sind sechs Stufen und ein Eingangspodest vorhanden, welches durch das vorgezogene Dach überdacht ist; die Hauseingangstüre ist eine Holztüre mit Drückergarnitur und Zylinderschloss (Mehrfachverriegelung); vor der Hauseingangstüre ist ein Klingeltaster gegeben, weiter ist hier ein Aufputzbriefkasten vorhanden;

**Keller:** In einem Kellerraum sind die Hausanschlüsse vorhanden, hier ist auch ein Waschmaschinenanschluss gegeben; der beim Wasseranschluss befindliche Filter wurde nach Angabe im Jahr ca. 2017/18 erneuert; Der Keller verfügt über verputzte und gestrichene Wände; Boden mit Fliesenbelag; Kellerfenster als einfachverglaste Fenster mit Metallrahmen und Mäusefanggitter zu Lichtschächten; im Bereich der Kellerdecken verlaufen teils Rohrleitungen; im Keller verlaufen Heizungsleitungen auf Putz; Türen analog wie in den Obergeschossen; Elektroausstattung soweit ersichtlich weitestgehend unter Putz;

## **Energieausweis / energetischer Zustand:**



## **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.

---

### **Befund:**

- Das Bewertungsobjekt verfügt, soweit augenscheinlich festgestellt, über keine relevanten Schäden. Es ist ein durchschnittlicher Reparatur-/Instandhaltungsstau gegeben.
- Die Außenanlagen, d.h. der Garten befindet sich in einem unschönen Zustand. Eine Grünfläche ist in diesem Sinne nicht vorhanden.

### **Mieter:**

Das Bewertungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag leerstehend.

### **Beschrieb Fl.-Nr. 656/20, Gemarkung Bronnamburg:**

Gemäß Angabe im Grundbuch handelt es sich hier um eine Parkplatzfläche. Tatsächlich wird das Grundstück jedoch als Gartenfläche durch das Wohnhaus genutzt. Die Fläche ist mit Splitt versehen. Die Fläche ist mit dem Gartengrundstück des Wohnhauses zusammen eingefriedet mittels eines Sichtschutz bestehend aus einer Konstruktion mit WPC-Füllelementen. Die Einfriedung wurde nach Angabe im Jahr 2014 erstellt.

### **Beschrieb Fl.-Nr. 656/15, Gemarkung Bronnamburg:**

Bei der Fl.-Nr. 656/15 handelt es sich um eine Wegefläche. Die Wegefläche Fl.-Nr. 656/15 dient den angrenzenden Reihenhäusern als Zuwegung. Die Wegefläche ist mit Betonsteinverbundpflaster befestigt. Weiter sind im Bereich zur öffentlichen Verkehrsfläche zwei Betonmüllboxen mit jeweils zwei Türen vorhanden, hiervon kann jedes Haus eine Box nutzen. An dem Grundstück besteht ein 1/4 Miteigentumsanteil.

### **Beschrieb Fl.-Nr. 656/18, Gemarkung Bronnamburg:**

Bei der Fl.-Nr. 656/18 handelt es sich um eine Wegefläche. Hierbei handelt es sich um einen sog. Mistweg, welcher sicherstellen soll, dass rückwärtig über die angrenzenden Reihenhäuser die Gartenabfälle entsorgt werden können. Die Wegefläche ist gekiest, es wächst auch Unkraut durch den Kies. An dem Grundstück besteht ein 1/3 Miteigentumsanteil.

### **Beschrieb Fl.-Nr. 656/21, Gemarkung Bronnamburg:**

Bei der Fl.-Nr. 656/21 handelt es sich um einen Garagenhof, auf welchem vier Betonfertiggaragen errichtet sind. Die Zufahrt zu den Garagen erfolgt über einen mit Betonsteinverbundpflaster befestigten Garagenhof. An dem Grundstück besteht ein 1/4 Miteigentumsanteil.

Eine Garage wird durch das Bewertungsobjekt genutzt. Es handelt sich um eine Betonfertiggarage aus





## 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 Nordwest



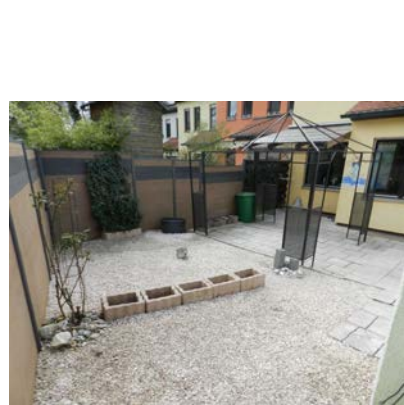
Nordgiebel; vorne Fl.-Nr. 656/21;  
Garagenhof



Ansicht von Nordost



Ostfassade, Terrasse



Terrasse, Garten



Fl.-Nr. 656/20; Blick von Süden



Ansicht Garage auf Fl.-Nr. 656/21, Fl.-Nr. 656/21; Garagenhof  
von Süden



Fl.-Nr. 656/18, gekiester  
Weg

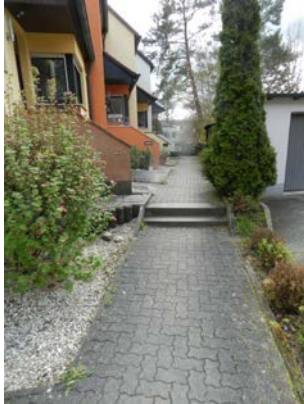


## Sachverständigenbüro Bär

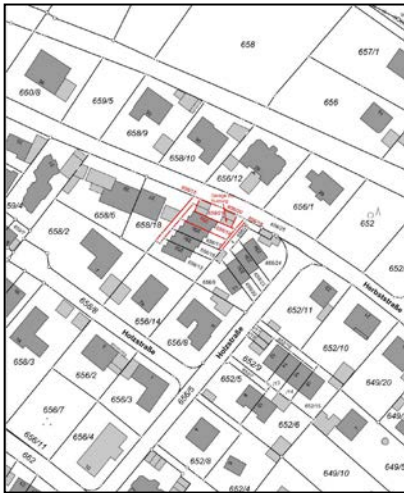
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

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

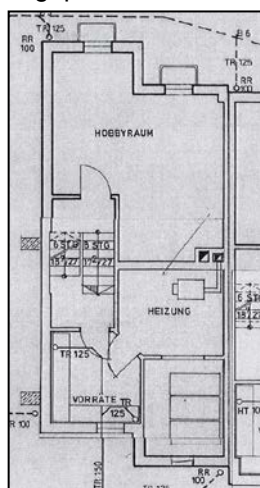
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



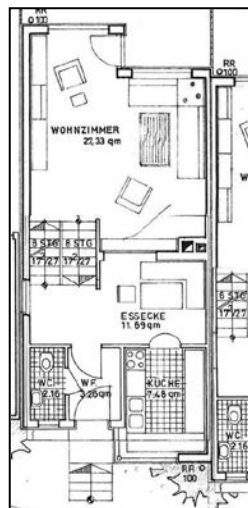
Fl.-Nr. 656/15, Weg; Zugang zu den Hauseingängen der Reihenhausezeile



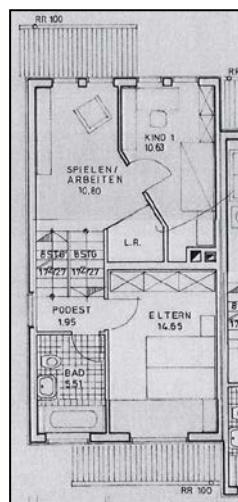
Lageplan



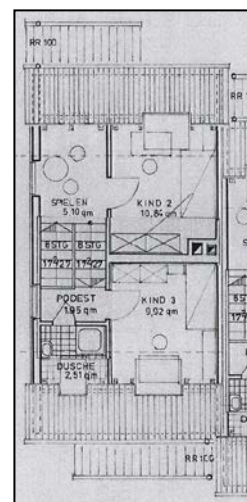
KG



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.