



## 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 116/22, Amtsgericht Fürth**

### Auszug aus dem **Verkehrswertgutachten**

des oben genannten Sachverständigen über den Verkehrswert nach § 194 BauGB  
für das **Reiheneckhaus, Herbststraße 25a, 90513 Zirndorf**, Fl.-Nr. 656/19, Gemarkung Bronnaberg  
**Grundstücksfläche (Gartenfläche/Kfz-Stellplatz)**, Fl.-Nr. 656/20, Gemarkung Bronnaberg  
**1/4 Miteigentumsanteil** an Fl.-Nr. 656/15, Gemarkung Bronnaberg, **Wegefläche**  
**1/3 Miteigentumsanteil** an Fl.-Nr. 656/18, Gemarkung Bronnaberg, **Wegefläche**  
**1/4 Miteigentumsanteil** an Fl.-Nr. 656/21, Gemarkung Bronnaberg, **Garagen-/Garagenhofgrundstück**

**Wertermittlungsstichtag: 17.04.2023**

**Qualitätsstichtag:** 17.04.2023

**Verkehrswert:** **464.000,00 € - Fl.-Nr. 656/19 – Wohnhausgrundstück**  
**7.000,00 € - Fl.-Nr. 656/20, Grundstücksfläche**  
**(Gartenfläche/Kfz-Stellplatz)**  
**5.900,00 € - 1/4 MEA an Fl.-Nr. 656/15, Wegefläche**  
**2.900,00 € - 1/3 MEA an Fl.-Nr. 656/18, Wegefläche**  
**15.000,00 € - 1/4 MEA an Fl.-Nr. 656/21, Garagen-/**  
**Garagenhofgrundstück**

### **Grundbuchdaten:**

AG Fürth, Grundbuch von Bronnaberg, Blatt 1961

Fl.-Nr. 656/19, Herbststr. 25a, Wohnhaus, Garten zu 134 m<sup>2</sup>;

1/4 MEA an dem Grundstück Fl.-Nr. 656/15, An der Herbststraße, Weg zu 60 m<sup>2</sup>;

1/3 MEA an dem Grundstück Fl.-Nr. 656/18, An der Herbststraße, Weg zu 22 m<sup>2</sup>;

1/4 MEA an dem Grundstück Fl.-Nr. 656/21, An der Herbststraße, Gebäude- und Freifläche zu 113 m<sup>2</sup>;  
Fl.-Nr. 656/20, An der Herbststraße; Parkplatz zu 18 m<sup>2</sup>;

### **Lagebeschreibung:**

Die Bewertungsobjekte sind in bzw. an der Herbststraße gelegen. Die Herbststraße ist im Bereich des Bewertungsobjektes asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit einseitigem Gehweg, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken erfolgt einseitig am Straßenrand. Die umliegende Bebauung besteht aus Wohngebäuden mit einem bzw. zwei Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen. Die Gebäudetypen umfassen Reihenhäuser, Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser.

### **Gebäudebeschreibung:**

**Grundrissgliederung:** In Anlage wurden die vorhandenen Grundrisspläne beigefügt.

**Größe:** ca. 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche;

**Bauweise:** Massivbau;

**Baujahr:** ca. 1981/82;

**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:

Wärmedämmverbundsystem mit Reibeputz; die Wärmedämmung ist circa bis auf die Unterkante der Decke über KG geführt;

#### Tragkonstruktion:

Tragende Mauerwerkswände, Massivdecken;

#### Dach:

Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Bibernschwanzziegeln; 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 zwei Wohnräume zusammengelegt, hier ist auf Grund des unterschiedlichen Niveaus eine Treppe als Metallkonstruktion mit Holztrittstufen und einem gestrichenen Metallgeländer vorhanden;

#### Sanitärausstattung:

Duschbad im DG mit Stand-WC und Aufputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, Duschwanne (das Email ist beschädigt) mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest; Dachflächenfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung); Flachheizkörper mit Thermostatventil; das Duschbad verfügt über eine Dachschräge;

Duschbad im OG, dieses wurde im Jahr 2021 renoviert, mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Unterschrank und Einhebelmischer, begehbarer Dusche mit Unterputzeinhebelmischer und Brauseschlauch sowie Bodenablauf und Kopfbrause; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest; Kunststofffenster mit Isolierverglasung; die Decke wurde abgehängt und mit integrierten Leuchten versehen; Handtuchheizkörper;



## 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 Öllagerraum 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 Holztür 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:

Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor.

Der energetische Zustand entspricht im Wesentlichen der Baujahresklasse.

## Außenanlagen:

Der Garten verfügt über eine mit Betonsteingartenplatten befestigte Terrasse. Die weiteren Gartenflächen sind mit Splitt versehen. Es sind Betonschalungssteine aufgestellt, wovon zwei angepflanzt sind. Beim Austritt auf die Terrasse vom Wohnzimmer ist eine Pergola vorhanden bestehend aus einer Holzkonstruktion und einem Dach mit Trapezkunststoff. Weiter ist im Gartenbereich, d.h. auf der Terrasse lose eine Metallpergola aufgestellt. Der Garten ist zusammen mit der Fl.-Nr. 656/20 mit einer Konstruktion mit WPC-Fülllementen eingefriedet.



## 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 Bewertungstichtag leerstehend.

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

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 Bronnaberg:

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 Bronnaberg:

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 Bronnaberg:

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 dem Jahr ca. 1981/82. Die Garage verfügt über ein mechanisch bedienbares Metallschwingerstor. In der Garage ist seitlich zum Garten des Wohnhausgrundstücks eine Metalltür gegeben.

Stromanschluss ist in der Garage vom Wohnhausgrundstück vorhanden, ein eigenständiger Anschluss an das öffentliche Netz besteht nicht.

### Beurteilung:

- Es handelt sich zusammenfassend um eine durchschnittliche bis gute Wohnlage in Zirndorf.
- Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild des Wohnhausgrundstückes ist durchschnittlich.
- Die Ausstattung des Wohnhauses wird, bezogen auf das Baujahr, als durchschnittlich beurteilt.
- Die vorhandene Grundrisslösung des Wohnhauses ist durchschnittlich. Es handelt sich um einen sogenannten „Split-Level-Typ“.
- Die Vermietbarkeit wird zusammenfassend als durchschnittlich bis gut beurteilt.
- Die Möglichkeiten für den Verkauf werden als durchschnittlich 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.



Ansicht von Nordwest



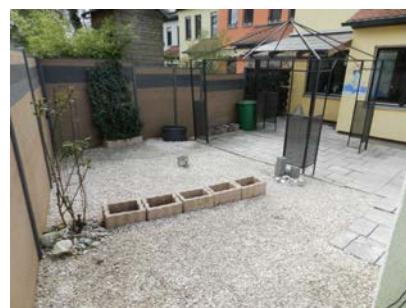
Nordgiebel; vorne Fl.-Nr. 656/21;  
Garagenhof



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



Garage zur  
Nutzung



Fl.-Nr. 656/18, gekiester  
Weg

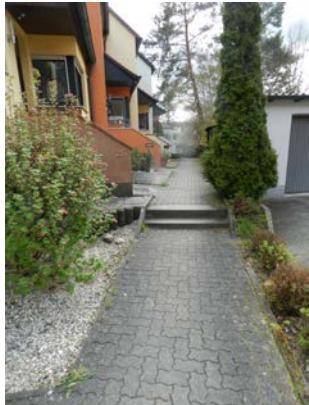


## Sachverständigenbüro Bär

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

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

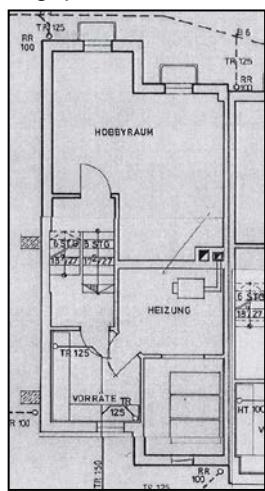
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.  
Zuständig: IHK Nürnberg.



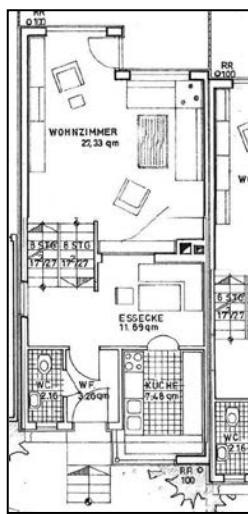
Fl.-Nr. 656/15, Weg; Zugang  
zu den Hauseingängen  
der Reihenhauszeile



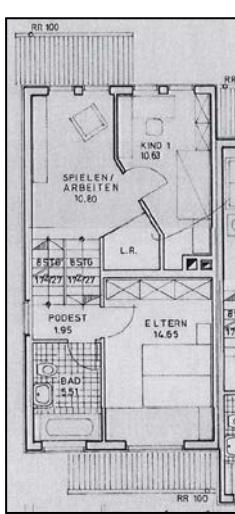
Lageplan



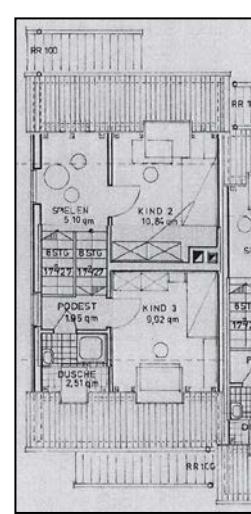
KG



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.