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 Nürnberg weist darauf hin, dass die Sachverständigen zur Objektauskunft nicht befugt sind!

Geschäftszeichen: 3 K 32/25

Auszug aus dem **Verkehrswertgutachten**

des oben genannten Sachverständigen über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
für

Reiheneckhaus,
Hoffmannstraße 1, 90441 Nürnberg, Fl.-Nr. 484/24, Gemarkung Gibitzenhof

1/33 Miteigentumsanteil an Fl.-Nr. 484/23, Gemarkung Gibitzenhof, **Wegefläche**

1/33 Miteigentumsanteil an Fl.-Nr. 484/47, Gemarkung Gibitzenhof, **Wegefläche**

1/33 Miteigentumsanteil an Fl.-Nr. 484/48, Gemarkung Gibitzenhof, **Wegefläche**

1/33 Miteigentumsanteil an Fl.-Nr. 484/39, Gemarkung Gibitzenhof, **Freifläche**

Wertermittlungsstichtag: **15.07.2025**
Qualitätsstichtag: **15.07.2025**

Verkehrswert:

Fl.-Nr. 484/24, Wohnhaus:	**248.000,00 €** (miet-/lastenfreier Zustand)
1/33 MEA an Fl.-Nr. 484/23, Wegefläche:	**400,00 €** (miet-/lastenfreier Zustand)
1/33 MEA an Fl.-Nr. 484/47, Wegefläche:	**800,00 €** (miet-/lastenfreier Zustand)
1/33 MEA an Fl.-Nr. 484/48, Wegefläche:	**760,00 €** (miet-/lastenfreier Zustand)
1/33 MEA an Fl.-Nr. 484/39, Freifläche:	**160,00 €** (miet-/lastenfreier Zustand)

Hinweis: Das Wohnhaus konnte nicht von innen besichtigt werden!

Grundbuchdaten:

AG Nürnberg, Grundbuch von Gibitzenhof, Blatt 19404
Fl.-Nr. 484/24, Hoffmannstr. 1; Wohnhaus, Hofraum, Garten zu 192 m²;
1/33 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 484/23, An der Hoffmannstraße, Weg zu 41 m²;
1/33 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 484/47, An der Forsterstraße, Weg zu 80 m²;
1/33 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 484/48, An der Volckamerstraße, Weg zu 180 m²;
1/33 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 484/39, Bei der Forsterstraße, Hofraum zu 37 m²;

Lagebeschreibung:

Die Bewertungsobjekte sind in bzw. in der Nähe der Hoffmannstraße gelegen. Die Hoffmannstraße ist asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist beidseitig am Straßenrand möglich. Es handelt sich um eine Zone 30.
Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Reihenhäusern mit einem bzw. zwei Vollgeschossen und teils ausgebauten Dachgeschossen.

Gebäudebeschreibung:

Grundrissgliederung: In Anlage wurden die vorliegenden Grundrisspläne beigefügt.
Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt nicht von innen besichtigt werden konnte, Abweichungen zum tatsächlichen Grundriss können daher nicht ausgeschlossen werden.

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.

Größe:	Die Wohnfläche wurde überschlägig mit ca. 84 m² ermittelt.
Bauweise:	Massivbau;
Baujahr:	ca. 1911/12 - ursprüngliches Baujahr;
Veränderungen:	Keine wesentlichen Veränderungen, diverse Instandhaltungsmaßnahmen;

Rohbau / Konstruktion:

Fundamente/ Gründung:	Vermutlich Steinfundamente oder Vergleichbares;
Fassade:	Rauputz, gestrichen; um die Fenster sind gestrichene Facetten vorhanden;
Tragkonstruktion:	Tragende Mauerwerkswände; über Keller massive Steindecke; OG-Decken vermutlich als Holzbalkendecken;
Dach:	Walmdach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl; Dacheindeckung mit Biberschwanzziegeln; augenscheinlich ist das Dach an mehreren Stellen ausgebessert; auch im Bereich des Firstes ist eine Ausbesserung vorhanden; ansonsten macht die Dacheindeckung einen alten Eindruck; es sind Dachgauben vorhanden;
Flaschnerarbeiten:	Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech;
Decken:	Decke über KG als Steindecke; OG-Decken als Holzbalkendecken;

Ausbau:

Die im Folgenden beschriebene Ausstattung beruht auf Annahmen bzw. beim Ortstermin erhaltenen Informationen, da das Wohnhaus nicht besichtigt werden konnte. Die tatsächliche Ausstattung kann somit von der Baubeschreibung abweichen.

Innenwände:	Vermutlich massive Innenwände verputzt und gestrichen bzw. verputzt und tapeziert;
Fenster:	Soweit ersichtlich Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung), zudem soweit ersichtlich ältere Dachflächenfenster;
Rollläden:	Es sind keine Rollos vorhanden; an den erdgeschossigen Fenstern bzw. den giebelseitigen Fenstern im DG sind Holzfensterläden gegeben;
Türen:	Vermutlich gestrichene Holztüren und Holzzargen und einfache Drückergarnituren;
Böden:	Laminatboden, Teppichbelag oder Vergleichbares; Sanitärräume vermutlich gefliest;
Decken:	Verputzt und gestrichen;
Treppen/-haus:	Vermutlich ist vom EG ins DG bzw. evtl. auch in den Spitzboden eine Holztreppe mit Holzgeländer gegeben; zum KG Treppe mit massiven Stufen;
Sanitärausstattung:	Es wird, wie in den Plänen dargestellt, unterstellt, dass im EG eine Toilette vorhanden ist und das Bad sich im KG befindet; es wird eine alte Sanitärausstattung unterstellt;

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.

Elektroinstallation:	Standardmäßiger Hausanschluss; einfache Elektroausstattung, abgesichert über Schraubsicherungen;
Heizung/ Warmwasser:	Nach Auskunft des Kaminkehrermeisters ist in dem Gebäude keine angemeldete Feuerstätte vorhanden; Beheizung vermutlich über Nachtspeicheröfen oder Vergleichbares; Warmwassererzeugung vermutlich über Elektroboiler oder Vergleichbares;
Eingangsbereich:	Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über das Gartentürchen aus Holz, weiter über einen Weg mit Betonsteingartenplatten befestigt sowie über vier Stufen und die Hauseingangstüre; die Hauseingangstüre ist eine Holztüre mit Verglasung, Drückergarnitur mit Zylinderschloss; im Bereich der Eingangstreppe ist ein Vordach vorhanden; die Mauerbacken und der Sturz links und rechts der Eingangstüre sind mit Sandstein versehen;
Spitzboden:	Vermutlich Abstellfläche;
Keller:	Das Gebäude ist gemäß den vorliegenden Plänen unterkellert; vermutlich gemauerte Wände;

Außenanlagen:
Das Grundstück ist eingefriedet mittels eines Holzzauns bzw. Holzsichtschutzzaunelementen. Beim Zugang zum Grundstück ist ein Gartentürchen aus Holz mit Drückergarnitur mit Zylinderschloss gegeben. Auf dem Grundstück sind Sträucher, Bäume und Hecken vorhanden. Gartenwege sind mit Betonsteingartenplatten befestigt. Beim Hauszugang ist eine Außentreppe mit vier Stufen vorhanden, diese ist mit Naturstein verkleidet.
Der rückwärtige Garten ist mittels eines Holzzauns und einer Hecke eingefriedet, soweit erkennbar ist im Garten eine Terrasseneinhausung (Pergola) oder Vergleichbares vorhanden.

Energieausweis / energetischer Zustand:
Es liegt dem Sachverständigen kein Energieausweis vor.
Es sind keine verbessernden Maßnahmen ersichtlich, außer der Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Der Zeitpunkt des Einbaus der Fenster ist nicht bekannt.

Beschrieb Fl.-Nr. 484/23:
Bei der Fl.-Nr. 484/23, Gemarkung Gibitzenhof, handelt es sich um eine Wegefläche. Diese liegt im Norden der Fl.-Nr. 484/24. Die Wegefläche dient als Zuwegung zu dem östlichen Grundstücksteil der Fl.-Nr. 484/24 von der Hoffmannstraße. Die Fläche ist nicht befestigt.

Beschrieb Fl.-Nr. 484/47:
Bei der Fl.-Nr. 484/47, Gemarkung Gibitzenhof, handelt es sich um eine Wegefläche. Die Wegefläche dient als Zuwegung für angrenzende Reihenhausgrundstücke. Die Fläche ist nicht befestigt.

Beschrieb Fl.-Nr. 484/48:
Bei der Fl.-Nr. 484/48, Gemarkung Gibitzenhof, handelt es sich um eine Wegefläche. Über die Fl.-Nr. 484/48 kann der östliche Grundstücksteil der Fl.-Nr. 484/24 von der Forsterstraße und der Volckamerstraße aus erreicht werden. Die Fläche ist nicht befestigt.

Beschrieb Fl.-Nr. 484/39:
Bei der Fl.-Nr. 484/39, Gemarkung Gibitzenhof, handelt es sich um eine unbebaute Freifläche. Die Fläche ist mit Wildwuchs bewachsen. Eine relevante Nutzung ist nicht erkennbar.

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:

- Vom Gläubiger wurde die Auskunft erteilt, dass eine schadhafte Abwasserleitung vom Wohnhaus zum weiterführenden Abwasserrohr auf dem Nachbargrundstück vorhanden ist. Nach Angabe des Gläubigers liegt hier bereits eine Aufforderung der Stadt zur Sanierung der Abwasserleitung vor.
  Gemäß Auskunft der Stadt Nürnberg wurde die Eigentümerin bereits mehrmals zum Nachweis des baulichen Zustandes der (restlichen) privaten Entwässerungsanlage (EWA) Hoffmannstraße 1 und anteilig an der gemeinschaftlichen EWA/Hausanschlusskanal im Anwesen Hoffmannstraße 3 aufgefordert (zuletzt am 12.05.2025).

Mieter:

Das Objekt wird von der Eigentümerin eigengenutzt.

Beurteilung:

- Es handelt sich um eine mäßige Lage im Stadtgebiet von Nürnberg gemäß Wohnlagenkartierung des Gutachterausschusses Stadt Nürnberg.
- Massivbau. Das Erscheinungsbild des Wohnhausgrundstückes wird als unterdurchschnittlich beurteilt.
- Die Ausstattung wird auf Grund des äußeren Erscheinungsbildes als einfach unterstellt. Das Wohnhaus konnte nicht von innen besichtigt werden.
- Die Grundrisslösung wird gemäß den vorliegenden Plänen als unterdurchschnittlich beurteilt. Zudem ist für den Gebäudetyp eine verhältnismäßig geringe Wohnfläche gegeben.
- Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit werden auf Grund der Ausstattung als unterdurchschnittlich beurteilt.
- Die Möglichkeiten für den Verkauf werden zusammenfassend als noch durchschnittlich beurteilt.

Ansicht von Westen

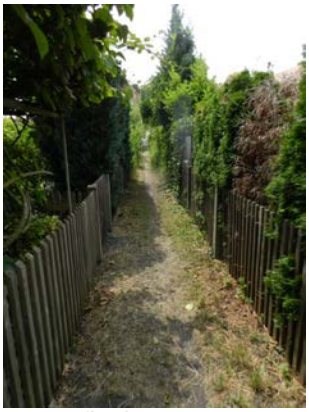
Nordfassade

Ansicht auf Ostfassade

Wegefläche
Fl.-Nr. 484/23

Wegefläche
Fl.-Nr. 484/23

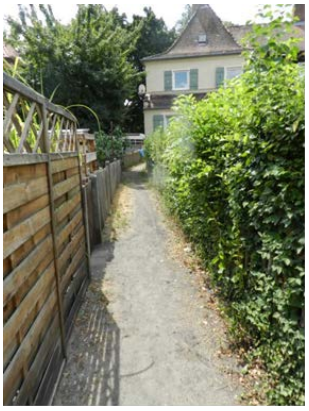
Wegefläche
Fl.-Nr. 484/48

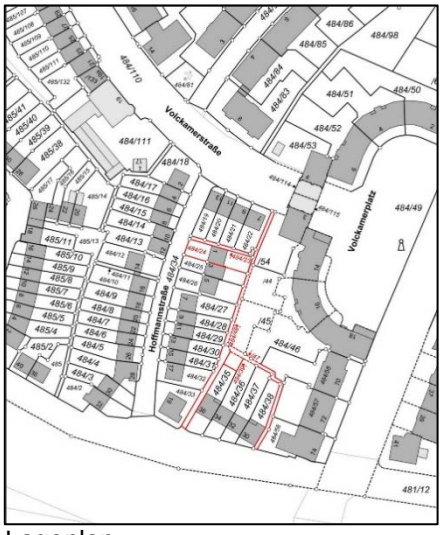

Wegefläche
Fl.-Nr. 484/48

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.

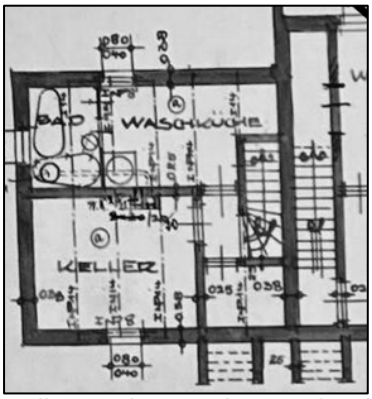
Freifläche, Fl.-Nr. 484/39

Wegefläche Fl.-Nr. 484/47

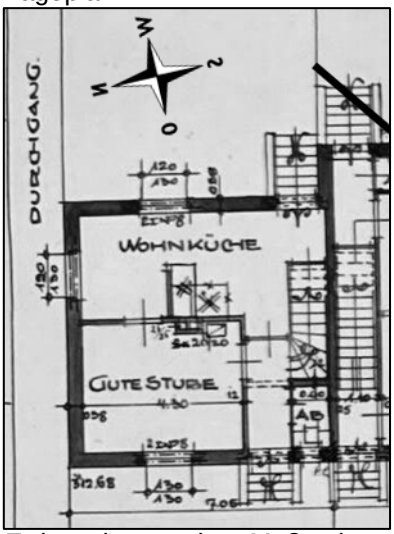

Wegefläche Fl.-Nr. 484/47



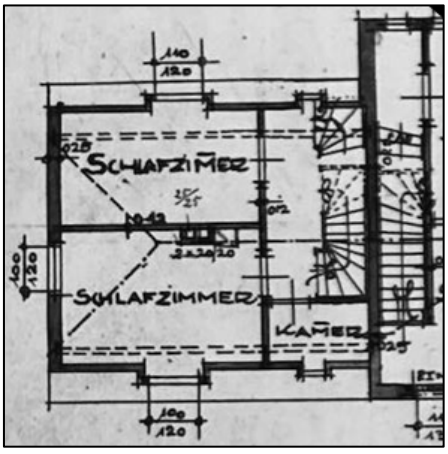
Lageplan



Kellergeschoss - ohne Maßstab -



Erdgeschoss - ohne Maßstab -



Obergeschoss - ohne Maßstab -

Hinweis:
Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Nürnberg. 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.