



## **Sachverständigenbüro Bär**

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

90419 Nürnberg – Kirschgartenstraße 50 – Tel.: 0911 / 377 65 56 – Fax: 0911 / 377 65 54

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 54/24**

Auszug aus dem **Verkehrswertgutachten**

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

**Reihenmittelhaus mit freiem Kfz-Stellplatz**

**Steuerwald-Landmann-Straße 34, 90491 Nürnberg**, Fl.-Nr. 199/21, Gemarkung Erlenstegen

**Wertermittlungsstichtag: 30.09.2024**

**Qualitätsstichtag: 30.09.2024**

**Verkehrswert: 802.000,00 €** (miet-/lastenfreier Zustand)

### **Grundbuchdaten:**

AG Nürnberg, Grundbuch von Erlenstegen, Blatt 3885

Fl.-Nr. 199/21, Steuerwald-Landmann-Str. 34, Gebäude- und Freifläche zu 283 m².

### **Lagebeschreibung:**

Das Bewertungsobjekt ist in der Steuerwald-Landmann-Straße gelegen. Die Steuerwald-Landmann-Straße ist eine Anliegerstraße, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist am Straßenrand möglich.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Reihenhäusern mit zwei Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen.

### **Gebäudebeschreibung:**

**Grundrissgliederung:** In Anlage wurden die vorliegenden Grundrisspläne beigelegt.

**Größe:** ca. 170 m² Wohnfläche;

**Bauweise:** Massivbau;

**Baujahr:** ca. 1936 – ursprüngliches Baujahr;  
ca. 1970 – Umbau KG und EG;  
ca. 2016 – umfassende Renovierung;

**Veränderungen:** Keine weiteren wesentlichen Veränderungen;

### **Rohbau / Konstruktion:**

**Fundamente/**

**Gründung:** Beton oder Vergleichbares;

**Fassade:** Die Fassade verfügt über einen weißen Reibputz;

**Tragkonstruktion:** Decke über KG als Massivdecke; OG-Decken als Holzbalkendecken;

**Dach:** Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Biberschwanzziegeln; es sind Gauben vorhanden, diese sind mit Titanzinkblech verkleidet, gedeckt mit Biberschwanzziegeln; Schneerutschesicherung mittels verzinktem Gitter; nach Angabe beim Ortstermin wurden



## **Sachverständigenbüro Bär**

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

90419 Nürnberg – Kirschgartenstraße 50 – Tel.: 0911 / 377 65 56 – Fax: 0911 / 377 65 54

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.

---

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            | ca. 2016 Dach und Gauben neu gedeckt und hierbei wurde die Dämmung erneuert;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Flaschnerarbeiten:</b>  | Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Decken:</b>             | Massivdecke, Holzbalkendecke;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Ausbau:</b>             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Innenwände:</b>         | Die Innenwände sind nach Angabe beim Ortstermin mit einem Kalkputz verputzt und mit einer speziellen Farbe gestrichen, sodass ein optimaler Feuchteausgleich stattfindet;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Fenster:</b>            | Holz-/Aluminiumfenster mit Dreifachverglasung, ca. 2016 eingebaut; die Fenster verfügen über verdeckt liegende Beschläge; Fensterbänke innen aus Holz;<br>In einem gartenseitigen Wohnraum ist ein raumhohesisterelement vorhanden, jedoch keine Absturzsicherung;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Rollläden:</b>          | Im OG sind mechanisch bedienbare Aluminiumrollos zum Garten hin gegeben; im DG sind elektrische betriebene Aluminiumrollos vorhanden; Im EG sind keine Rollos vorhanden;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Türen:</b>              | Lackierte Türblätter mit Umfassungszargen; es sind verdeckt liegende Beschläge vorhanden; Edelstahldrückergarnituren; zwei Türen zu den Wohnräumen im EG verfügen über eine größere Höhe; die Türen sind flächenbündig ausgestaltet;<br><br>Hauseingangstüre ist die ursprüngliche Holztüre mit einer kleinen Einfachverglasung, Druckergarnitur mit Zylinderschloss (Einfachverriegelung); die Türe wurde mit einer Dichtung und einer absenkbaeren Bodendichtung ausgestattet;<br><br>Die rückwärtige Kellertüre zum Garten hin ist eine Stahltüre, nach Angabe mit erhöhter Dämmeigenschaft und einer Bodendichtung; |
| <b>Böden:</b>              | Der Boden verfügt über gehobelte Holzdielen, diese sind geölt und gewachst; Sanitärräume mit Fliesenbelag; im EG ist weiter ein Travertinboden in der Diele vorhanden, hier ist auch eine massive Stufe gegeben;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Decken:</b>             | Verputzt und gestrichen;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Treppen/-haus:</b>      | Vom EG bis ins DG ist eine Holztreppe (Naturholz geölt und gewachst) gegeben; die Setzstufen der Treppe sind gestrichen; Geländer als gestrichenes Holzgeländer; die Treppenhauswände sind in dem Bereich verputzt und gestrichen; im Bereich der Treppe sind Fenster in der Außenfassade;<br>Treppe vom EG ins KG als Treppe mit massiven Stufen mit Fliesenbelag;                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Sanitärausstattung:</b> | Duschbad im DG mit Hänge-WC und Unterputzpülkasten, Waschbecken als Holzkonstruktion aufgestellt mit Edelstahleinhebelmischer und Wassertauslass; begehbare Dusche mit Zweigriffarmatur sowie Brause-schlauch sowie Kopfbrause; die Dusche ist ebenerdig und verfügt über einen Bodenabfluss, weiter ist in dem Bereich eine Sitzbank integriert; die Wände verfügen über eine Designmosaikfliese ebenso die Wand bzw. Schräge im Bereich der Dusche; weiter sind Wände verputzt und gestrichen; Boden gefliest; es ist ein Dachflächenfenster als Kunststofffenster                                                    |



## **Sachverständigenbüro Bär**

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

90419 Nürnberg – Kirschgartenstraße 50 – Tel.: 0911 / 377 65 56 – Fax: 0911 / 377 65 54

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.

---

mit Dreifachverglasung gegeben sowie ein Holz-/Aluminiumfenster mit Dreifachverglasung; Heizplatte mit Thermostatventil, zudem elektrische Fußbodenheizung;

Bad im OG mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten; Waschbecken mit Einhebelmischer und Wasserauslass; emaillierte Stahlbadewanne mit Einhebelmischerarmatur und Wasserauslass sowie Brauseschlauch; Handtuchheizkörper mit Thermostatventil; Dusche mit niedriger Duschtasse sowie Einhebelmischer und Brauseschlauch und Kopfbrause; es ist eine Duschkabine in Echtglas vorhanden; die Wände verfügen über eine Verkleidung aus großformatigem Feinsteinzeug, in der Dusche raumhoch, im Bereich des Waschbeckens, des WCs bzw. der Badewanne bis ca. 1,40 m hoch; Boden mit Holzboden, welcher für Bäder geeignet ist;

Duschbad im EG mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, rundes Waschbecken auf Holzkonstruktion aufgestellt mit Einhebelmischer und Wasserauslass; niedrige Duschtasse mit Einhebelmischer sowie Brauseschlauch und Kopfbrause, Echtglasduschkabine; im Bereich des Waschbeckens, der Dusche sowie des WCs sind die Wände gefliest; Boden mit großformatigen Fliesen; Heizplatte mit Thermostatventil; Fenster; elektrische Fußbodenheizung;

Bei der Ausstattung der Sanitärräume und den Fliesen wurde eine gehobene Markenqualität eingebaut;

Bei der Renovierung im Jahr 2016 wurden die gesamten Wasserleitungen in Edelstahl erneuert;

Im Keller ist eine Wasserenthärtung Fabrikat Biocat vorhanden, weiter nachgeschaltet eine Wasserenergetisierungsanlage, welche ebenfalls der Entkalkung des Wassers dient;

### **Elektroinstallation:**

Es ist eine zentrale Staubsaugeranlage vorhanden; im EG ist hierzu eine Schlauchgarage im Bereich Küche/Esszimmer vorhanden; hier wird der Staubsaugerschlauch gelagert; es sind in jedem Zimmer entsprechende Saugdosen montiert;

Erneuerung der Elektroinstallation nach Angabe beim Ortstermin ca. 2016; gute Elektroausstattung;

Im Keller ist ein Stromzählerkasten, in welchem auch die Absicherung mit Schaltautomaten und FI-Schalter verbaut ist; weiter ist eine EDV-Verkabelung mit Anschlüssen in den jeweiligen Wohnräumen vorhanden;

### **Heizung/Warmwasser:**

Im Keller ist eine Ölheizung Fabrikat Buderus vorhanden, Heizkessel nach Angabe vermutlich um die 25-30 Jahre alt; in einem separaten Raum ist ein Stahltank zur Öllagerung aufgestellt; im Heizungsraum sind zudem zwei Pufferspeicher vorhanden; diese werden über die ca. 10 m<sup>2</sup> großen Solarkollektoren auf dem Dach (5x ca. 2 m<sup>2</sup>) bzw. über den Kamin mit Kesselfunktion im EG (Fabrikat Brunner) gespeist; nach Angabe erfolgt die wesentliche Beheizung über die Solarkollektoren und den Kamin im Wohnzimmer;

Im Keller ist ein Gasanschluss vorhanden, dieser wird jedoch nicht genutzt;

In den Wohnräumen Röhrenradiatoren mit Thermostatventilen, vereinzelt sind Heizplatten mit Thermostatventilen gegeben;



## **Sachverständigenbüro Bär**

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

90419 Nürnberg – Kirschgartenstraße 50 – Tel.: 0911 / 377 65 56 – Fax: 0911 / 377 65 54

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 einen mit Gartenplatten befestigten Weg; die Hauseingangstüre ist die ursprüngliche Holztüre mit einer kleinen Einfachverglasung, Drückergarnitur mit Zylinderschloss (Einfachverriegelung); die Türe wurde mit einer Dichtung und einer absenkbaaren Bodendichtung ausgestattet;

### **Spitzboden:**

Über eine Leiter ist ein Spitzboden zugänglich, dieser erstreckt sich über ca. 2/3 des Wohnhauses und wird zu Abstellzwecken genutzt; Holzdielenboden, Dachschrägen mit Gipskarton verkleidet, gespachtelt und gestrichen; es ist eine Zwischenwand als Gipskartonständerwand vorhanden; Strom- und Lichtanschluss sind vorhanden; weiter sind in dem Bereich zwei Dachflächenfenster als Kunststofffenster mit Dreifachverglasung gegeben;

### **Keller:**

Der Keller ist im Wesentlichen unrenoviert, d.h. am Boden sind unterschiedliche Fliesenbeläge vorhanden bzw. im Werkstattraum ein alter Linoleumbelag; die Wände sind grob verputzt, teils gefliest, die Fliesen wurden teils überstrichen; die Kellerfenster wurden erneuert, hier ebenfalls als Holz-/Aluminiumfenster bzw. kleine Fenster zu Lichtschächten als Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Elektroausstattung zweckmäßig auf Putz mit Schaltern, Steckdosen und Lichtauslässen; Kellerdecke als Kappendecke;

Es ist eine Waschküche vorhanden mit Anschlussmöglichkeit für die Waschmaschine; hier ist auch ein Waschbecken mit Aufputzweigriffarmatur vorhanden; die Wasserrohre und Leitungen verlaufen an Wand und Decke auf Putz;

### **Balkon/Terrasse:**

Der Balkon im OG verfügt am Boden über einen Plattenbelag sowie eine gemauerte Brüstung mit Blechabdeckung;

Die Terrasse im EG ist vom Wohnbereich begehbar, hier ist zur Abdichtung auf der Betonplatte eine Bitumenschweißbahn aufgebracht (kein Oberbelag); teilweise ist eine massive Brüstung gegeben; die Treppe von der Terrasse in den Garten ist nicht vorhanden (Absturzsicherheit nicht gegeben);

### **Energieausweis / energetischer Zustand:**

Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor.

Der energetische Zustand ist gegenüber der Baujahresklasse verbessert. Hierbei sind im Zuge der Renovierung die im Jahr 2016 ausgetauschten Fenster mit Dreifachverglasung anzuführen, weiter das neu gedeckte Dach, welches in dem Zuge dieser Maßnahme neu gedämmt wurde. Weiter die Beheizung mittels fünf Solarkollektoren und der wasserführende Heizkamin.

### **Außenanlagen:**

Der rückwärtige Garten verfügt über eine Wiese, Pflanzbereiche, Bäume und Sträucher. Zu den Nachbargrundstücken ist er eingefriedet mittels eines Maschendrahtzaunes. Rückwärtig grenzt der Garten an eine Garage auf dem Nachbargrundstück an. Im Bereich des Wohnhauses sind kleinere Flächen mittels Waschbetongartenplatten befestigt. Rückwärtig ist ein einfacher Unterstand zur Holzlagerung gegeben.

Der Garten ist vom Keller aus zu begehen.

Straßenseitig ist ein Metallzaun vorhanden sowie ein Gartentürchen und ein Schiebtor beim Kfz-Stellplatz. Neben dem Gartentürchen sind in dem Pfosten drei Briefkästen vorhanden. In dem weiteren Pfosten ist eine Mülltonnenbox gegeben. Die Zuwegung von der öffentlichen Verkehrsfläche zur Hauseingangstüre ist mit Gartenplatten befestigt, diese liegen uneben. Im Vorgarten sind zudem eine Rasenfläche sowie Sträucher gegeben.



## Sachverständigenbüro Bär

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

90419 Nürnberg – Kirschgartenstraße 50 – Tel.: 0911 / 377 65 56 – Fax: 0911 / 377 65 54

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.

### Kfz-Stellplatz:

Auf dem Grundstück ist im Vorgartenbereich ein befestigter Kfz-Stellplatz vorhanden. Der Kfz-Stellplatz ist mit Betonsteinverbundpflaster befestigt.

### Befund:

- Nach Angabe beim Ortstermin wurden im Zuge der Renovierung im Jahr 2016 folgende Maßnahmen ausgeführt: Erneuerung der gesamten Fenster des Wohnhauses; Erneuerung der gesamten Sanitärausstattung samt der Warm- und Kaltwasserleitungen in Edelstahl; Erneuerung der gesamten Elektroinstallation samt der Absicherung; Einbau einer zentralen Staubsauganlage; Abschleifen sämtlicher Bodenbeläge bzw. Erneuerung in den Sanitärräumen; Einbau neuer Zimmertüren und Verbesserung der Wohnungseingangstüre; komplette Putzarbeiten der Innenwände und Malerarbeiten; auch an den Decken wurden Putzarbeiten und Malerarbeiten ausgeführt; der Keller wurde hierbei in weiten Bereichen belassen; weiter wurde das Dach neu gedeckt, die Solarpaneele aufgebracht und die Gaube neu eingebaut.
- Bei der Renovierungsmaßnahme wurden Materialien mit gehobenem Standard verwendet, z.B. bei Sanitärausstattung, Fenstern, Türen, usw.
- An den Wohnzimmerfenstern ist kein Geländer zur Absturzsicherheit gegeben. Ebenso bei der Terrasse EG.
- Im Wohnzimmer EG ist die Wand neben dem Kamin durch die Holzlagerung verschmutzt, teils ist der Oberputz hier beschädigt.

### Mieter:

Das Bewertungsobjekt wird zum Bewertungsstichtag eigengenutzt.

### Beurteilung:

- Es handelt sich um eine sehr gute Wohnlage in Nürnberg.
- Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild wird als gut beurteilt.
- Die Ausstattung des Reihenmittelhauses wird als gut bzw. gehoben beurteilt.
- Die vorhandene Grundrisslösung ist als gut zu beurteilen.
- Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit für das Bewertungsobjekt sind gut.
- Die Möglichkeiten für den Verkauf werden zusammenfassend als durchschnittlich bis gut beurteilt.



Ansicht von Nordwest



Ansicht von Südost



Garten



Garten



## Sachverständigenbüro Bär

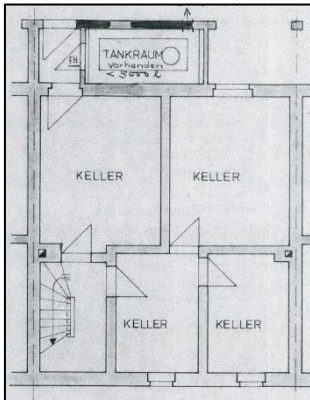
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90419 Nürnberg – Kirschgartenstraße 50 – Tel.: 0911 / 377 65 56 – Fax: 0911 / 377 65 54

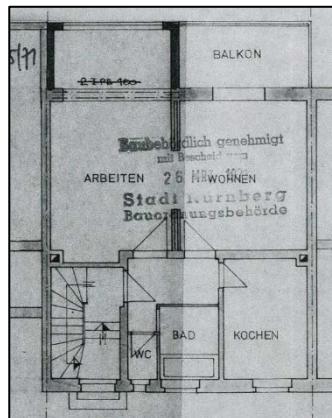
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



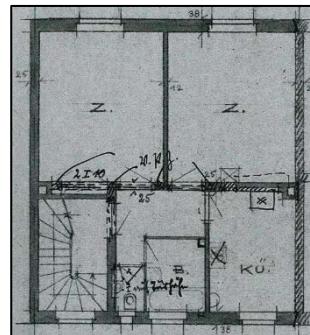
Lageplan



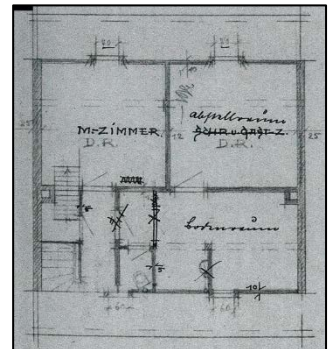
Plan KG



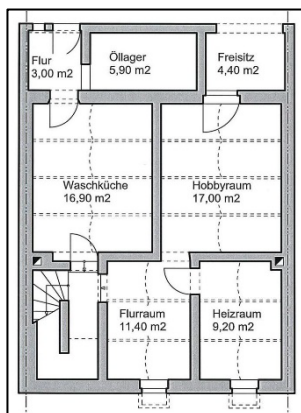
Plan EG



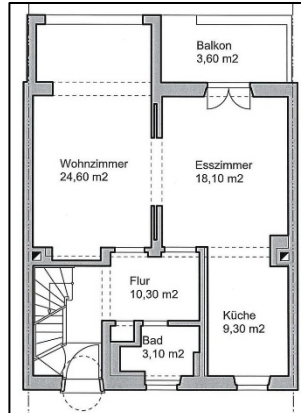
Plan OG



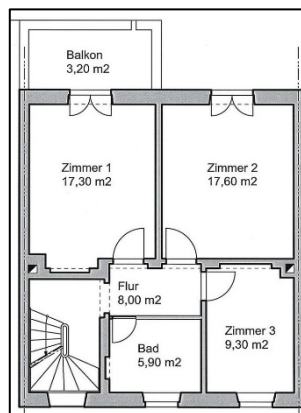
Plan DG



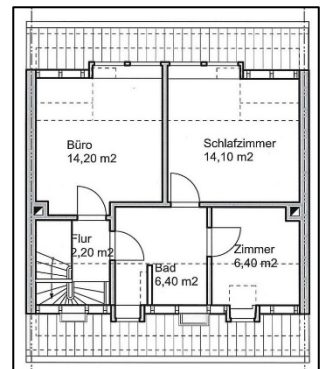
Tatsächlicher Grundriss KG



Tatsächlicher Grundriss EG



Tatsächlicher Grundriss OG



Tatsächlicher Grundriss DG

### 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.