



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 79/25

Auszug aus dem **Verkehrswertgutachten**

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

**Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage,
Schlehenweg 12 in 92331 Parsberg, Fl.-Nr. 654/6, Gemarkung Parsberg**

Wertermittlungstichtag: 17.12.2025

Qualitätsstichtag: 17.12.2025

Verkehrswert: 502.000,00 € (lastenfreier Zustand)

Grundbuchdaten:

AG Neumarkt i.d. OPf., Grundbuch von Parsberg, Blatt 3784

Fl.-Nr. 654/6, Schlehenweg 12, Gebäude- und Freifläche zu 702 m²;

Lagebeschreibung:

Das Bewertungsobjekt ist im Schlehenweg gelegen. Der Schlehenweg ist eine Sackgasse, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit einseitigem Gehweg, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Einfamilienwohnhäuser mit einem bzw. zwei Vollgeschossen mit Satteldächern, Flachdächern bzw. flachgeneigten Pultdächern. Bei Gebäuden mit vorhandenen Satteldächern sind die Dachgeschosse ausgebaut.

Gebäudebeschreibung:

Grundrissgliederung: In Anlage wurden die vorliegenden Grundrisspläne beigelegt.

Im EG befinden sich das Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, WC, Windfang und Terrasse. Das Wohnzimmer ist von Süden und Westen, die Küche von Süden, das Schlafzimmer von Westen, das Bad und das WC von Norden sowie der Windfang von Osten belichtet. Die Terrasse ist nach Süden ausgerichtet.

Im OG befinden sich drei Kinderzimmer, Büro, Bad/WC, Abstellraum und Flur. Ein Kinderzimmer ist von Süden und Osten, ein Kinderzimmer ist von Süden und das weitere Kinderzimmer ist von Süden und Westen belichtet. Das Büro ist von Westen sowie das Bad/WC und der Abstellraum sind von Norden belichtet. Der Flur und das Treppenhaus verfügen über ein Fenster nach Osten.

Größe: Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 174 m².

Bauweise: Massivbau;

Baujahr: Ca. 2009-2011;

Veränderungen: Keine wesentlichen Veränderungen;



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.

Rohbau / Konstruktion:

Fundamente/

Gründung: Beton; das Gebäude ist unterkellert;

Fassade: Wärmedämmverbundsystem mit farbigem Reibputz; an den raumhohen Fensterelementen im OG sind Geländer angebracht;

Tragkonstruktion: Tragende Mauerwerkswände; Massivdecken;

Dach: Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Ziegeldachsteinen oder Vergleichbarem;

Flaschnerarbeiten: Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech;

Decken: Massivdecken;

Ausbau:

Innenwände: Massive Innenwände verputzt und gestrichen;

Fenster: Kunststofffenster mit Dreifachverglasung;

Rollläden: Mechanisch bedienbare Kunststoffrollos;

Türen: Folierte Türblätter mit Umfassungszargen und Edelstahldrückergarnituren; vom Flur zur Küche bzw. vom Flur zum Esszimmer sind Vollglastürblätter vorhanden;

Böden: Fliesenbelag, Parkettboden; Sanitärräume und Küche mit Fliesenbelag;

Decken: Glatt verputzt und gestrichen;

Treppen/-haus: Vom EG ins OG massiver Treppenlauf und Podest mit Natursteinbelag, Edelstahlgeländer;

Sanitärausstattung: Bad im OG mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer; Dusche mit Unterputzeinhebelmischer und Duschkabine mit Plexiglas; Boden gefliest; Wände türhoch gefliest; Fußbodenheizung über Raumthermostat gesteuert; die im Plan dargestellte Badewanne ist nach Angabe beim Ortstermin nicht vorhanden;

Gast-WC im EG mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten; der Unterputzspülkasten ist nicht verkleidet und in dem Sinne Rohinstallation; weiter ist das Waschbecken nicht vorhanden und weitere Ausstattung wie Fliesenbelag am Boden und Wänden nicht gegeben; es ist eine Fußbodenheizung mit Raumthermostat gegeben, zudem ein Fenster;

Bad im EG mit Hänge-WC und Unterspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, Acrylbadewanne mit Aufputzeinhebelmischer und Brause-schlauch; Waschmaschinenanschluss; die im Plan dargestellte Dusche ist nicht vorhanden; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest mit Bordüre; Fußbodenheizung mit Thermostat;

Elektroinstallation: Dem Baujahr entsprechend durchschnittliche Elektroausstattung; abgesichert über Schaltautomaten; FI-Schalter ist vorhanden;



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.

Heizung/ Warmwasser:

Im Keller ist ein Pelletheizkessel Fabrikat Halimax vorhanden; über den Heizkessel wird die Wärme erzeugt und zudem der Warmwasserspeicher beheizt; der Heizkessel wird manuell befüllt, nach Angabe muss er im Winter ca. früh und abends befüllt werden; weiter ist ein Pelletlagerraum vorhanden, hier werden die Pellets manuell entnommen; Nach Angabe beim Ortstermin ist es teils schwierig die Heizung zu starten, es wird dann hier ein Elektrostecker gezogen und bei Wiederinbetriebnahme startet die Heizung; hierzu ist anzuführen, dass im Heizungskeller diverse Elektroleitungen lose verlegt sind, an welche z.B. Stromzufuhr für den Heizkessel angeschlossen ist; weiter sind diverse Heizungsrohre nicht isoliert;

Eingangsbereich:

Der Zugang von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt über die befestigte Wegefläche bzw. Zufahrt zur Garage, welche mit Betonsteinpflaster befestigt ist; vor der Haustüre sind zwei Stufen mit Eingangspodest gegeben; die Hauseingangstüre ist ein Kunststoffelement mit Isolierverglasung, Drückergarnitur mit Zylinderschloss (Mehrfachverriegelung) und außenseitigem Edelstahlhängriff;

Keller:

Der Keller verfügt über massive, verputzte Wände und Kellerfenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Boden weitestgehend gefliest, ein Kellerraum ohne Fliesenbelag, hier ist ein Estrich gegeben; die Untersichten der Kellerdecken sind die gespachtelten Filigranelemente, ein Anstrich ist nicht vorhanden; im Bereich des Flurs sind Rohrleitungen an der Decke gegeben, welche nicht verkleidet sind; Elektroausstattung weitestgehend unter Putz; Fußbodenheizung über Raumthermostat gesteuert; Kellertüren als folierte Türblätter mit Umfassungszargen und Edelstahlrückengarnituren;

Sonstiges:

Im Flur im OG ist ein Deckendurchbruch zum Dachboden gegeben; bei dem Deckendurchbruch ist eine Art Festverglasung mit Dreifachisolierverglasung gegeben; eine Treppe ist hier nicht vorhanden; nach Angabe ist eine Dämmung im Bereich der Decke über OG gegeben; eine Nutzung des Dachbodens als Abstellfläche besteht nicht;

Außenanlagen:

Das Grundstück ist nicht eingefriedet. Es sind eine Rasenfläche, Sträucher und Bäume gegeben. Im Garten sind diverse Spielgeräte wie Trampolin, Klettergerüst und Schaukel aufgestellt. Gartenwege sind mit Betonsteinpflaster befestigt, weiter ist eine Terrasse mit Natursteinplatten befestigt gegeben. Im Garten ist zudem ein Holzgartenhaus vorhanden, zum Abstellen von Gartengeräten usw.

Energieausweis / energetischer Zustand:

Es liegt kein Energieausweis vor.

Der energetische Zustand entspricht der Baujahresklasse. Weitere verbessernde Maßnahmen sind nicht ersichtlich.

Doppelgarage:

Es ist eine Doppelgarage vorhanden mit größerer Raumhöhe. Die Garage verfügt über einen Betonboden, der endgültige Bodenbelag ist nicht hergestellt, so dass hier bei der Einfahrt eine geringe Kante nach unten vorhanden ist. Weiter verfügt die Garage außen über einen farbigen Reibputz. Die Innenwände sind verputzt, ohne weiteren Anstrich. Es ist eine Betondecke zum Dachboden vorhanden, die Fugen der Filigrandecken sind hier nicht gespachtelt. Weiter ist zum Dachboden der Garage eine Öffnung in der Betondecke vorhanden, eine Treppe oder dergleichen ist hier nicht gegeben. Rückwärtig sind zwei Kunststofffenster mit Isolierverglasung vorhanden, weiter ist seitlich eine Nebeneingangstüre als Kunststofftüre mit Drückergarnitur und Zylinderschloss gegeben. Im Zufahrtsbereich ist ein elektrisch betriebenes Sektionaltor vorhanden.



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.

Befund:

- Es sind diverse Hagelschäden an den Rollos vorhanden.
- Im EG im Wohn-/Esszimmer ist der vorhandene Kamin nicht verputzt, daneben ist vermutlich ein Leitungsschacht, dieser ist lediglich mit Gipskartonplatten verkleidet, jedoch nicht gespachtelt und gestrichen.
- Das Wohnhaus macht zusammenfassend einen durchschnittlichen Gesamteindruck. Ein größerer Teil der Arbeiten wurde nach Angabe beim Ortstermin in Eigenleistung hergestellt. Die Ausbauarbeiten machen augenscheinlich einen durchschnittlichen Eindruck. Im Hinblick auf die Installationsarbeiten für Wasserleitungen, Heizungsleitungen, die Heizungsinstallation, macht die getätigte Eigenleistung, insbesondere im Kellergeschoss, augenscheinlich nach sachverständiger Beurteilung einen unterdurchschnittlichen Eindruck, weiter sind Restarbeiten erforderlich.
- Die Beheizung mittels Pelletofen wird in Bezug auf das Heizungssystem grundsätzlich als gut beurteilt, allerdings wird die manuelle Bestückung des Pelletofens als nachteilig beurteilt.

Mieter:

Das Bewertungsobjekt wird von der Miteigentümerin eigengenutzt.

Beurteilung:

- Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage in Parsberg.
- Massivbau. Das Erscheinungsbild wird als durchschnittlich beurteilt. Nach Angabe beim Ortstermin wurde eine Vielzahl von Ausbauarbeiten in Eigenleistung hergestellt.
- Die Ausstattung wird als durchschnittlich beurteilt.
- Die Grundrisslösung wird gemäß den vorliegenden Plänen als durchschnittlich bis gut beurteilt.
- Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit werden als durchschnittlich beurteilt.
- Die Möglichkeiten für den Verkauf werden als durchschnittlich beurteilt.



Ansicht von Südost



Ansicht von Süden



Ansicht von Westen



Ansicht von Norden



Hauseingang



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.



Garten



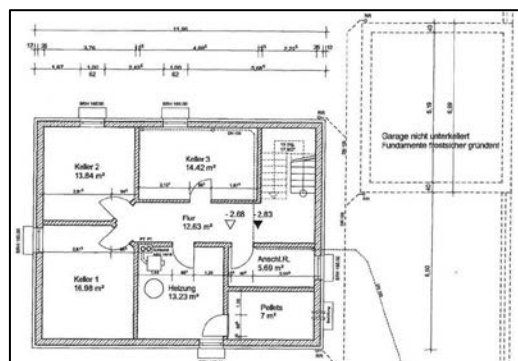
Garage



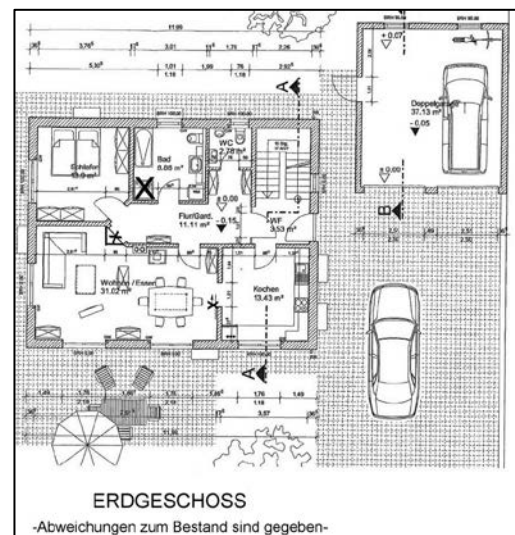
Garage



Lageplan



Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss

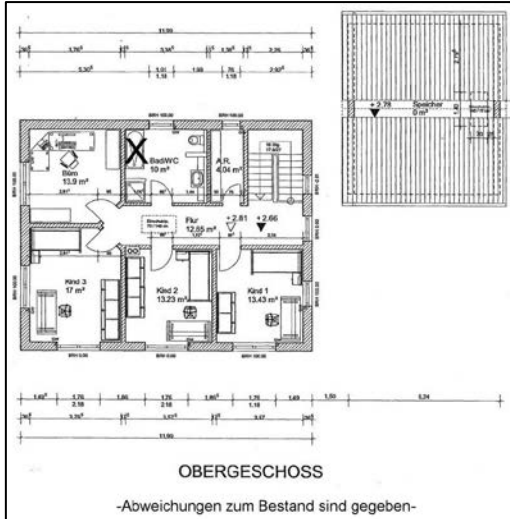


Sachverständigenbüro Bär

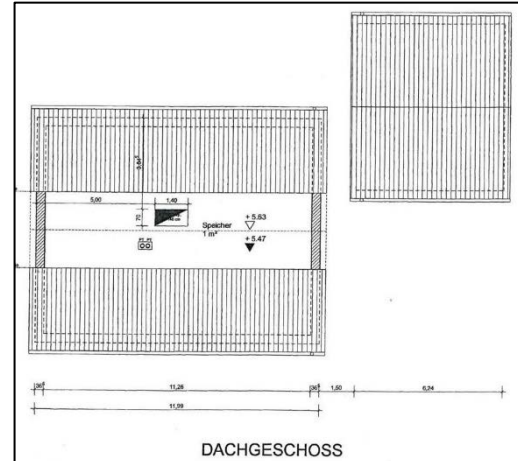
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

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.



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss

Hinweis:

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Nürnberg. Für Auskunft an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig.

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