



## 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 105/24**

### Auszug aus dem **Verkehrswertgutachten**

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

**Sanierungsbedürftiges Mehrfamilienwohnhaus und Nebengebäude,  
Pinzenberg 14, 91126 Schwabach, Fl.-Nr. 467, Gemarkung Schwabach**

**Grundstücksfläche, Fl.-Nr. 467/2, Gemarkung Schwabach**

**Grundstücksfläche, Fl.-Nr. 464/2, Gemarkung Schwabach**

**Wertermittlungstichtag: 26.11.2024**  
**Qualitätstichtag: 26.11.2024**

### Verkehrswerte:

**251.000,00 € - Fl.-Nr. 467, Wohnhausgrundstück** (miet-/lastenfreier Zustand)

**4.000,00 € - Fl.-Nr. 467/2, Grundstücksfläche** (miet-/lastenfreier Zustand)

**17.000,00 € - Fl.-Nr. 464/2, Grundstücksfläche** (miet-/lastenfreier Zustand)

### **Grundbuchdaten:**

AG Schwabach, Grundbuch von Schwabach, Blatt 9404

Fl.-Nr. 467, Pinzenberg 14; Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, darunter Felsenkeller (tlw. unter Flst. 470) zu 203 m<sup>2</sup>;

Fl.-Nr. 467/2, Am Pinzenberg; Gartenland zu 10 m<sup>2</sup>;

Fl.-Nr. 464/2, Nähe Pinzenberg; Gebäude- und Freifläche zu 40 m<sup>2</sup>;

### **Lagebeschreibung:**

Die Bewertungsobjekte befinden sich in bzw. nahe der Straße Pinzenberg. Die angrenzende Straße ist mit Kopfsteinpflaster bzw. Granitpflaster befestigt. Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung sind gegeben. Gehwege sind teilweise vorhanden, wobei es sich hier um einen verkehrsberuhigten Bereich handelt. Das Parken ist mit Anwohnerausweis bzw. teils Parkscheiben möglich.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden bzw. Wohn-/Geschäftsgebäuden mit zwei bzw. drei Vollgeschossen und überwiegend ausgebauten Dachgeschossen. Weiter ist an der Front des Gebäudes ein ca. 1,70 m hohes doppelflügeliges Holztor gegeben. Dieses ist der Zugang zu den im Gebiet hier vorhandenen Bierkellern. Der betreffende Bierkeller verläuft somit teilweise unter den Bewertungsgrundstücken.

### **Gebäudebeschreibung:**

**Grundrissgliederung:** In Anlage sind die vorhandenen Grundrisspläne beigelegt. Vom Kellergeschoss (Teilunterkellerung) liegen keine Pläne vor.

**Größe:** ca. 228 m<sup>2</sup> Wohnfläche (EG, 1. OG, DG) – Vordergebäude;

**Bauweise:** Massivbau (Mauerwerkswände) bzw. teilweise Holzfachwerk;

**Baujahr:** ca. um 1890;  
ca. 1920 – Errichtung einer Waschküche;

**Veränderungen:** Ca. 2018 wurde mit der Renovierung begonnen und diese ist bisher noch nicht abgeschlossen;



## 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 - Vordergebäude:

#### Fundamente/ Gründung:

Steinfundamente oder Vergleichbares; es ist eine kleine Teilunterkellerung gegeben;

#### Außenfassade:

Glatt verputzt und gestrichen; die Außenfassade wurde nach Angabe ca. 2019 renoviert;

#### Außenwände:

Mauerwerk; nach Angabe beim Ortstermin ist die Konstruktion der Außenwände bis knapp über den Fußboden EG aus Sandstein gegeben, darüber Mauerwerk;

#### Dachkonstruktion:

Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Spitzenbiberschwanzziegeln; das Dach wurde nach Angabe ca. 2018/19 neu gedeckt;

#### Dachentwässerung:

Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer;

#### Geschossdecken:

Holzbalkendecken;

#### Treppen/-haus:

Das Treppenhaus verfügt im EG am Boden über Kunststeinplatten; auch die Wände sind unrenoviert, d.h. ausgebesserte Putzstellen bzw. auch Putzschäden usw. sind gegeben; Elektroleitungen, Heizungsrohre und Wasserrohre sind teils unverkleidet bzw. lose gegeben; vom EG ins DG ist eine Holzterasse mit Holzgeländer vorhanden, hier fehlen teilweise Sprossen am Geländer; die Holzterasse ist teils mit altem Linoleumbelag und Trittkanten belegt; der Bereich des Treppenhauses ist unrenoviert;

#### Fenster:

Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung) aus dem Jahr ca. 2019; vereinzelt sind noch wenige alte Fenster vorhanden;

#### Keller:

Es ist eine kleine Teilunterkellerung als Gewölbekeller gegeben; in dem Keller ist die Heizungsanlage aufgestellt, d.h. eine Gastherme Fabrikat Vaillant und ein Warmwasserspeicher Fabrikat Vaillant; Nach Angabe wurde hier vor einigen Jahren der Hauswasseranschluss, von der Straße her, erneuert;

Zum Keller führt vom Treppenhaus eine verhältnismäßig steile Treppe aus Sandsteinstufen, welche mit einer Art Betonschlacke überzogen wurden;

#### Hauseingang:

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über acht Stufen und die Hauseingangstüre; die Hauseingangstüre ist eine Holztüre mit Drückergarnitur und Zylinderschloss, Mehrfachverriegelung; links der Hauseingangstüre ist ein Klingeltableau mit vier Klingeltastern und Gegensprechanlage gegeben; rechts des Zugangsbereiches ist eine Briefkastenanlage mit vier Briefkästen gegeben;

#### Heizung/ Warmwasser:

Gastherme Fabrikat Vaillant und Warmwasserspeicher Fabrikat Vaillant; über die Gastherme kann das EG, OG und DG beheizt werden; die Gastherme und der Warmwasserspeicher wurden ca. 2018 eingebaut; Warmwasser geht über die Gastherme und den hier vorhandenen Boiler;



## 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.

---

### Ausbau - Vordergebäude:

#### Wohnung 1. OG:

- Fenster:** Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung), ca. aus dem Jahr 2018; Fensterbänke innen aus Naturstein, außen aus Metall; keine Rollos; Es sind Restarbeiten vom Fenstereinbau erforderlich, teilweise fehlen auch Fensterbänke;
- Türen:** Foliierte Türblätter mit Umfassungszargen, durchschnittliche Drückergarnituren; hier fehlen überwiegend die Blendrahmen bei den Zargen;
- Böden:** Vinylboden; Sanitärräume gefliest;
- Wände:** Massive Innenwände verputzt und gestrichen bzw. Ständerwände gespachtelt und gestrichen;
- Decken:** Mit Gipskartonplatten verkleidet, gespachtelt und gestrichen;
- Sanitär:** Duschbad mit Waschbecken mit Einhebelmischer und Unterschrank, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten; Dusche mit Bodenablauf sowie Duschpaneele mit Düsen, Einhebelmischer, Kopfbrause und Brauseschlauch; Duschschiebetüre als Spritzschutz in Echtglas; im Bereich der Dusche ist ein Kunststofffenster mit Isolierverglasung gegeben; elektrisch betriebener Handtuchheizkörper; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest; Decke mit integrierten Strahlern, vermutlich aus Gipskarton;
- Bad mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Sechseckbadewanne aus Acryl mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch, Waschbecken mit Unterschrank und Einhebelmischer; Handtuchheizkörper mit Thermostatventil; Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest; zudem ist ein Waschmaschinenanschluss mit Wasseranschluss und Abfluss vorhanden;
- Elektro:** Dem Zeitpunkt der Renovierung entsprechende durchschnittliche Elektroausstattung; abgesichert über Schaltautomaten mit FI-Schalter; Sicherungskasten unter Putz im Flur; weiter ist eine LAN-Verkabelung gegeben;
- Heizung/  
Warmwasser:** Flachheizkörper mit Thermostatventilen; die Heizungsrohre verlaufen im Sockel in Sockelkanälen; der Heizkörper im Wohnzimmer ist nicht montiert;
- Sonstiges:** Teilweise ist bei Durchgängen die Holzkonstruktion des Fachwerks zu sehen;

#### Wohnung EG links:

- Fenster:** Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung); in der Diele ist ein altes Holzverbundfenster vorhanden;
- Türen:** Türe zum Bad als holzfurnierte Tür mit Umfassungszarge; ansonsten Durchgänge ohne Türen und Zugangstüre vom Treppenhausflur ebenfalls als furniertes Türblatt mit gestrichener Holzzarge und einfacher Drückergarnitur mit Zylinderschloss;
- Böden:** Laminatboden;
- Wände:** Verputzt und gestrichen;
- Decken:** Verputzt und gestrichen;



## 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.

- 
- Sanitär:** Bad mit Waschbecken mit Einhebelmischer, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Acrylbadewanne mit Aufputzeinhebelmischer und Brauschlauch; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest; Holzfenster mit Isolierverglasung; Flachheizkörper mit Thermostatventil;
- Elektro:** Die Elektrik wurde nach Angabe beim Ortstermin erneuert; durchschnittliche Elektroausstattung, abgesichert über Schaltautomaten mit FI-Schalter; Türsprechanlage und elektrischer Haustüröffner; Küchenanschlüsse im Bereich der Diele;
- Heizung/  
Warmwasser:** Zentral beheizt; zentrale Warmwassererzeugung; Flachheizkörper mit Thermostatventil;

### Wohnung EG rechts:

Die Wohnung EG rechts ist unrenoviert. Die Ausstattung ist mit altem Laminat- bzw. Holzdielenboden bzw. PVC-Belag. Wände mit alter Raufasertapete bzw. Nut- und Federbrettern verkleidet. Die Wände sind stark verschmutzt, insbesondere auch durch Nikotin. Decke mit Nut- und Federbrettern verkleidet. Es sind Küchenanschlüsse gegeben, hier verlaufen Leitungen (Wasserleitungen, Elektroleitungen) auf Putz. Holzfenster mit Isolierverglasung. Flachheizkörper mit Thermostatventilen. Einfache Elektroausstattung, abgesichert über vier Schaltautomaten, kein FI-Schalter, Türsprechanlage, elektrischer Haustüröffner. Das Gegensprechelement ist hier auch durch Nikotin verfärbt wie die gesamte Wohnung. Türen holzverleimt mit gestrichenen Holzargen und einfachen Drückergarnituren. Dusche/WC mit alter, renovierungsbedürftiger Sanitärausstattung. Die Wohnung ist renovierungsbedürftig.

### Wohnung DG:

Rohbauzustand. Keine brauchbare Ausstattung in Bezug auf eine künftige Wohnnutzung.

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

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Der energetische Zustand ist bezogen auf die Baujahresklasse noch durchschnittlich.

### **Rückgebäude:**

Es ist ein Rückgebäude vorhanden. Das Gebäude ist ein Mauerwerksbau mit einem Satteldach, gedeckt mit Betondachsteinen. Es sind einfache Holzfenster mit Doppelverglasung bzw. ein Holzverbundfenster vorhanden. Am Boden ist ein Estrich vorhanden, teilweise Fliesenbelag. Es sind alte Türrahmen aus Holz vorhanden. Strom- und Lichtanschluss sind gegeben. Weiter ist ein altes Bad mit Waschbecken, Badewanne und WC vorhanden. Die Zugangstüre ist eine Kunststofftüre mit Drückergarnituren und Zylinderschloss sowie einem Einsatz aus Isolierglas. Das Gebäude verfügt im Inneren über Putzschäden. Die Außenfassade ist verputzt und gestrichen, auch hier sind größere Putzschäden vorhanden. Die Nutzung des Gebäudes erfolgt als einfache Lagerfläche. Der Zugang zum Rückgebäude erfolgt über das Vorderhaus und die rückwärtigen Freiflächen.

Auf Grund der Beschaffenheit, des Zustandes und der Nutzungsmöglichkeit ist das Rückgebäude wertmäßig vernachlässigbar.

### **Außenanlagen:**

Die rückwärtigen Außenanlagen der Fl.-Nrn. 467, 467/2 und 464/2 sind über eine Holztüre mit Drückergarnitur und Zylinderschloss vom Treppenhausflur im EG des Vorderhauses erreichbar. Der rückwärtige Garten verfügt über eine Wiese, diese ist ungepflegt. Eingefriedet ist der rückwärtige Bereich durch eine massive Wand bzw. durch ein Stück Doppelstegzaun. Vor der Haustüre zum Rückgebäude ist ein betonierter Weg mit einigen Stufen vorhanden.

### **Garage / Kfz-Stellplatz:**

Zum Bewertungsobjekt ist keine Garage bzw. kein Kfz-Stellplatz zugehörig.



## 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:

- Das Wohnhaus ist renovierungs- bzw. sanierungsbedürftig. Diverse Arbeiten wurden bereits erledigt. Zum Beispiel wurde das Dach neu gedeckt; die Fassade renoviert; die Fenster erneuert; die Elektrik im EG links und OG renoviert; weiter Renovierungsarbeiten in der Wohnung 1. OG durchgeführt. Renovierungen in der Wohnung EG links ausgeführt. Zu den renovierten Wohnungen EG links und 1. OG ist anzumerken, dass hier Schönheitsreparaturen bzw. teilweise auch Reparaturen bzw. Restarbeiten wie z.B. an Fensterlaibungen im 1. OG erforderlich sind.
- Die vorhandenen Fliesenarbeiten in den Bädern wurden vermutlich weitestgehend in Eigenleistung durchgeführt, hier zeigt sich teils ein unfachmännisches Erscheinungsbild.
- Die Wohnung im DG befindet sich in einem Rohbauzustand.
- Die Wohnung im EG rechts ist renovierungsbedürftig.
- Das Treppenhaus ist renovierungsbedürftig.
- Das Rückgebäude verfügt über eine einfache Ausstattung. Die Nutzung erfolgt als einfache Lagerfläche. Es sind Putzschäden vorhanden. Das Rückgebäude ist wertmäßig vernachlässigbar.

### Mieter:

Die Wohnungen stehen derzeit leer, nach Angabe bestehen keine Mietverhältnisse.

### Beurteilung:

- Es handelt sich um eine durchschnittliche zentrale Lage in Schwabach.
- Massive Bauweise. Das äußere Erscheinungsbild ist durchschnittlich. Der Zustand ist zusammenfassend überwiegend renovierungsbedürftig.
- Das Bewertungsobjekt verfügt im DG über keine relevante bzw. brauchbare Ausstattung, die Wohnung befindet sich im Rohbauzustand. Die Ausstattung im 1. OG und EG links wird zusammenfassend als durchschnittlich bzw. noch durchschnittlich beurteilt. Die Ausstattung im EG rechts ist renovierungsbedürftig.
- Die Grundrisslösung wird bezogen auf den Gebäudetyp und die Baujahresklasse als durchschnittlich beurteilt.
- Die Möglichkeiten der Vermietung sind im derzeitigen Zustand nicht gegeben. Das Objekt ist für eine weitere Nutzung einer umfassenden Sanierung/Renovierung zu unterziehen.
- Die Möglichkeiten für den Verkauf werden als unterdurchschnittlich bis schwierig beurteilt. Erschwerend ist hierbei zudem die Problematik hinsichtlich der unter dem Grundstück befindlichen „Kelleranlage Nr. 19, Stadt Schwabach“. Auf die Ausführungen im Gutachten wird hingewiesen.



Ansicht von Süden



Ansicht Südfassade



Rückfassade,  
Ansicht von Norden



## 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.



Rückfassade,  
Ansicht von Norden



Rückgebäude,  
Ansicht von Südost



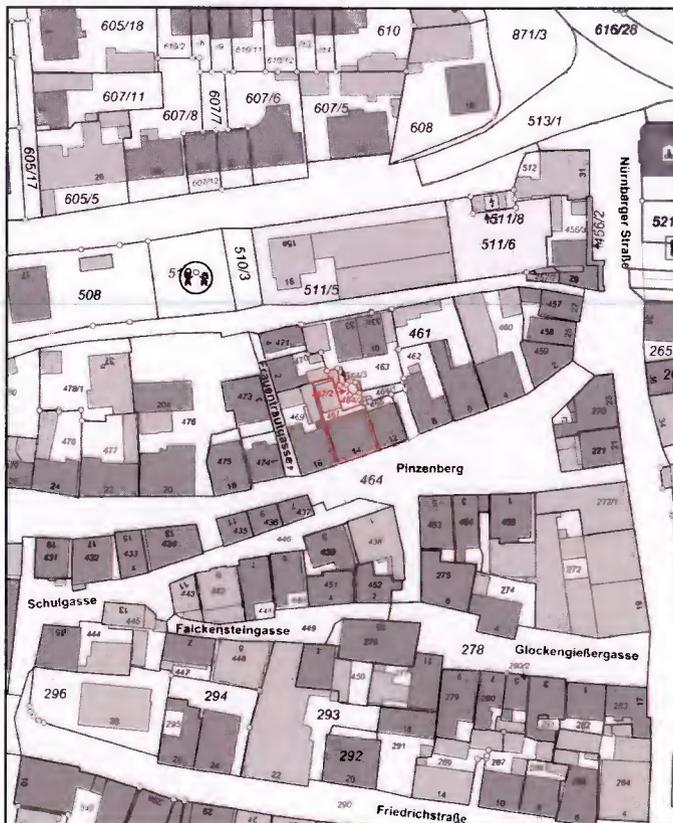
Rückgebäude, Westfassade



Fl.-Nr. 467/2 und 464/2



Fl.-Nr. 467 und 464/2



Lageplan



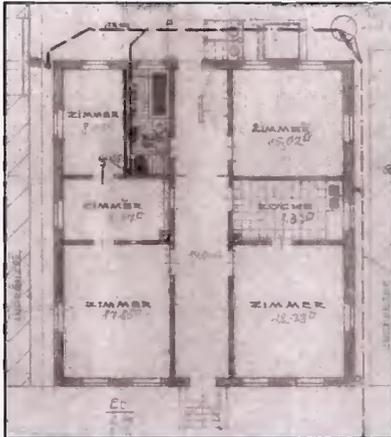
## Sachverständigenbüro Bär

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

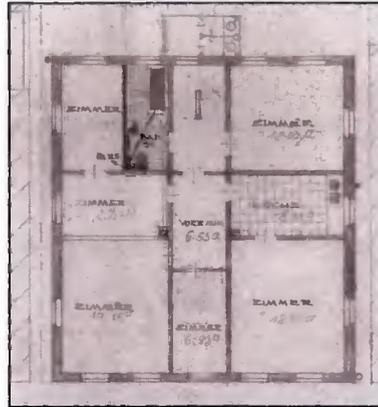
90419 Nürnberg – Kirschgartenstraße 50 – Tel.: 0911 / 377 65 56 – Fax: 0911 / 377 65 54

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

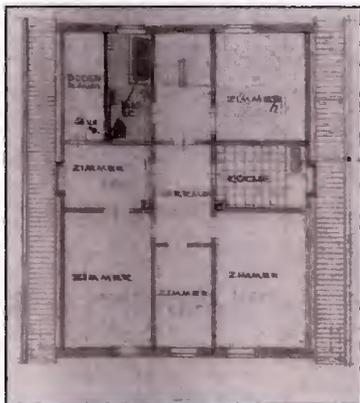
Zuständig: IHK Nürnberg.



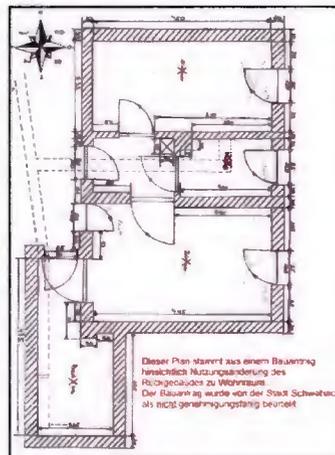
Erdgeschoss – Vorderhaus  
- Abweichungen zum Bestand  
sind gegeben! -



Obergeschoss – Vorderhaus  
- Abweichungen zum Bestand  
sind gegeben! -



Dachgeschoss – Vorderhaus  
- Abweichungen zum Bestand  
sind gegeben! -



Skizze Grundriss Rückgebäude

### 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.