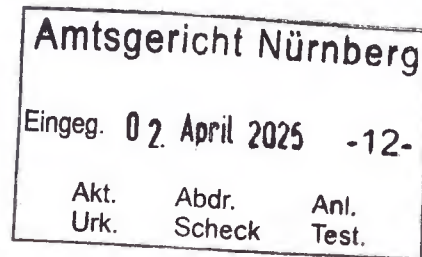




Sachverständigenbüro Bär - Leibnizweg 8 - 90513 Zirndorf

Amtsgericht Nürnberg
Flaschenhofstr. 35
90402 Nürnberg



Michael Bär

Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieurwesen
Dipl. Sachverständiger (DIA) für
die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten

Zertifizierter Sachverständiger für
Immobilienbewertung DIAZert (TGA)
nach DIN EN ISO/IEC 17024

Lehrbeauftragter der TH Nürnberg

Zirndorf,
01.04.2025

GZ: 10 K 92/24 des Amtsgerichtes Nürnberg
Zwangsversteigerungsverfahren [REDACTED]
Hier: Gutachterliche Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben des Amtsgerichtes Nürnberg vom 12.03.2025 wurde mir das
Schreiben vom 09.03.2025 von [REDACTED] und das Schreiben
vom 07.03.2025 von [REDACTED] übermittelt.

Nachfolgend darf ich zu den Schreiben der Verfahrensbeteiligten Stellung
nehmen.

- Zum Schreiben von [REDACTED] vom 07.03.2025

Im Schreiben vom 07.03.2025 führt [REDACTED] diverse
Beschaffenheiten zur Grundstücksentwässerung, Dach, Garage,
Einfahrtsbereich, Fenster, Außenanlagen, Heizung, Hauseingangs-
bereich sowie Fassade an. Der Sachverständige weist hierzu darauf
hin, dass das Bewertungsobjekt nicht von innen besichtigt werden
konnte, sondern lediglich von der öffentlichen Verkehrsfläche.
Demzufolge können die angeführten Beschaffenheiten und Mängel
nicht überprüft werden. Der Sachverständige unterstellt für das

Kirschgartenstraße 50
90419 Nürnberg

Tel 0911 377 65 56

Fax 0911 377 65 54

Leibnizweg 8

90513 Zirndorf

Tel 0911 96 01 407

Fax 0911 96 01 408

www.immobilienbewertung.cc

info@immobilienbewertung.cc

HypoVereinsbank Nürnberg

IBAN: DE 23760 20070 000 268 490 0

BIC: HYVE DEMM 460

Steuer-Nr 218 202 20703

Bewertungsobjekt auf Grund der Erkenntnisse der Außenbesichtigung ein mäßiges Erscheinungsbild, eine unterdurchschnittliche Ausstattung und einen entsprechenden Reparatur- und Instandhaltungsstau. Auf Grund der nicht vorhandenen Kenntnisse durch eine Innenbesichtigung wird kein weiterer Abschlag vorgenommen. Auf ein mögliches Risiko in Bezug auf einen vom Gutachten abweichenden Zustand für einen Erwerber wird ausdrücklich hingewiesen.

Auf Seite 2 des Schreibens von [REDACTED] vom 07.03.2025 führt dieser an, dass sich im Mutterboden von der Vorbebauung Bauschuttreste und Hochofenschlacken befänden. Hierzu weist der Sachverständige darauf hin, dass im Gutachten vom 16.01.2025 gemäß der Auskunft des Umweltamtes der Stadt Nürnberg keine Erkenntnisse über Schadstoffe im Untergrund sowie über altlastenrelevante Vornutzungen vorliegen. Dem Sachverständigen lagen ebenfalls keine entsprechenden Informationen vor. Letztendlich kann Aufschluss über eventuelle Altlasten somit nur durch ein Gutachten von Altlastensachverständigen erlangt werden. Ob dieses im vorliegenden Fall auf Grund der Behauptungen von [REDACTED] erforderlich ist, muss ggf. durch das Gericht beurteilt werden.

- Zum Schreiben von [REDACTED] vom 09.03.2025

Nach Angabe von [REDACTED] ist das Dachgeschoss des Objektes Valznerweiherstr. 36, 90480 Nürnberg ausgebaut. Diese Angabe kann auch einem Gutachten vom 03.07.1987 des Dipl. Ing (FH) Bauereiss entnommen werden. Diesem Gutachten ist ebenfalls zu entnehmen, dass im Dachgeschoss eine Wohnfläche von ca. 30 m² vorhanden sei.

Nach sachverständiger Beurteilung ist somit vermutlich eine Wohnfläche von ca. 146 m² gegeben.

Weiter kann auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung die Qualität, Beschaffenheit und der Zustand des Dachgeschossausbaus nicht abschließend beurteilt werden.

Der Sachverständige unterstellt eine Beschaffenheit vergleichbar mit dem Zustand, den das Objekt gemäß der Außenbesichtigung vermittelt.

Nach sachverständiger Beurteilung ist für den DG-Ausbau ein pauschaler Zuschlag von rd. 10.000,00 € angemessen.

Der Verkehrswert erhöht sich somit zum Wertermittlungstichtag 30.10.2024 auf rd. 494.000,00 €.

Die weiteren von [REDACTED] angegebenen Ausstattungsmerkmale sowie die im Jahr 1987 angegebenen Renovierungsmaßnahmen führen zu keiner Veränderung der Restnutzungsdauer und auch zu keiner Veränderung des Verkehrswertes. Hierzu wird ebenfalls nochmals darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt nicht von innen besichtigt werden konnte.

Weiter weist der Sachverständige darauf hin, dass das Bewertungsobjekt gemäß den Erkenntnissen des Ortstermins vom 30.10.2024 und dem hier festgestellten Zustand zu bewerten ist. Demzufolge ist die Beurteilung auf Seite 21 des Gutachtens vom 16.01.2025 bzw. auf Seite 20 des Gutachtens vom 16.01.2025 angemessen.

Weitere Zu-/Abschläge ergeben sich somit nicht.

Abschließend möchte ich das Gericht nochmals auf den veränderten Verkehrswert von rd. 494.000,00 € zum Wertermittlungstichtag 30.10.2024 auf Grund des glaubhaft dargelegten Dachgeschossausbaus hinweisen. Die Wohnfläche beträgt auf Grund des Dachgeschossausbaus vermutlich rd. 146 m².

Da der Sachverständige das Bewertungsobjekt nicht von innen besichtigen konnte, können die anderweitig geführten Angaben der Beteiligten zum Zustand

Seite 4 zum Schreiben vom 01.04.2025 an Amtsgericht Nürnberg

und der Beschaffenheit nicht überprüft werden. Weitere Zu-/Abschläge sind aus sachverständiger Sicht somit nicht erforderlich.

Der Sachverständige weist nochmals auf das Risiko für Käufer hin, da der Sachverständige das Bewertungsobjekt nicht von innen besichtigen konnte.

Für Rückfragen stehe ich dem Gericht gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Bär

