



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: 10 K 180/25

Auszug aus dem **Verkehrswertgutachten**

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

Ein-/Zweifamilienwohnhaus mit zwei Garagen

Am Hahnengraben 11, 90592 Schwarzenbruck, Fl.-Nr. 176/17, Gemarkung Schwarzenbruck

Wertermittlungsstichtag: 17.12.2025

Qualitätsstichtag: 17.12.2025

Verkehrswert: 486.000,00 € (miet-/lastenfreier Zustand)

Grundbuchdaten:

AG Hersbruck, Grundbuch von Schwarzenbruck, Blatt 2583

Fl.-Nr. 176/17, Am Hahnengraben 11; Wohnhaus, Nebengebäude, Garten, Hof- und Gebäudeflächen zu 1.009 m².

Lagebeschreibung:

Das Bewertungsobjekt ist in der Straße Am Hahnengraben gelegen. Die Straße Am Hahnengraben ist eine Anliegerstraße, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, asphaltiert, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Doppelhäusern mit zwei Vollgeschossen und überwiegend ausgebauten Dachgeschossen sowie Wohnhäusern mit einem Vollgeschoss und ausgebauten Dachgeschossen bzw. mit zwei Vollgeschossen und flachgeneigten Dächern.

Gebäudebeschreibung:

Grundrissgliederung: In Anlage wurden die vorliegenden Grundrisspläne beigelegt. Es liegen geringfügige Abweichungen zum tatsächlichen Grundriss vor.

Größe: ca. 136,4 m² Wohnfläche;

Bauweise: Massivbau;

Baujahr: Ursprüngliches Baujahr ca. 1963;
Ausbau DG und Neubau von Garagen mit Abstellraum ca. 1967;

Veränderungen: Wintergartenanbau ca. 2005;

Rohbau / Konstruktion:

Fundamente/

Gründung: Beton; das Gebäude ist unterkellert;

Fassade: Die Fassade ist mit farbigem Reibputz versehen; Sockel glatt verputzt und gestrichen; im Sockelbereich sind teils Farbabplatzungen gegeben, vermutlich auf Grund von Feuchtigkeit;

Tragkonstruktion: Tragende Mauerwerkswände; über KG und über EG ist eine massive Decke vorhanden;



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.

Dach:	Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Ziegeldachsteinen; Dacheindeckung sowie Dämmung nach Angabe ca. 2006 erneuert; nach Angabe beim Ortstermin nicht nach den 2006 gültigen Normen, da die vorhandenen Sparrenhöhen im bereits ausgebauten Bereich nicht erhöht wurden; es ist eine Dachgaube vorhanden;
Flaschnerarbeiten:	Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer;
Decken:	Massivdecken über KG und EG;
Heizung/Warmwasser:	Im Heizungskeller im KG ist ein Heizkessel Viessmann, Vitola 200 mit Warmwasserspeicher gegeben; Baujahr nach Auskunft Kaminkehrer ca. 2000, Brauchwasser wird über Zentralheizung erzeugt; hinter einer Abmauerung ist ein geschweißter Stahltank gegeben mit 5.200 Liter Fassungsvermögen aus dem Jahr ca. 1972; nach Angabe beim Ortstermin wurde die Heizungsanlage im Nachgang eingebaut, zuvor war eine Beheizung mit Einzelöfen gegeben;
Ausbau:	
<u>DG</u>	
Innenwände:	Massive Innenwände, tapeziert;
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung); gemäß Prägung in der Scheibe ca. aus dem Jahr 1995; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Metall;
Rollläden:	Keine Rollos;
Türen:	Holztüren mit gestrichenen Stahlzargen, einfache Drückergarnituren; Wohnungseingangstüre analog den Zimmertüren mit Drückergarnitur und Buntbartschloss und Einfachverglasung;
Böden:	Linoleumbelag, Teppichbelag bzw. Laminatböden, der Linoleumbelag und die vorhandenen Teppichböden sind alt;
Decken:	Decken und Dachschrägen tapeziert bzw. mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen; Raumhöhen gemessen im DG zwischen 2,10 m und 2,13 m;
Treppen/-haus:	Vom EG ins DG ist eine verhältnismäßig steile Holzterrasse mit Holzgeländer vorhanden, die Tritt- und Setzstufen sind mit Teppich belegt;
Sanitärausstattung:	Bad im DG mit Stand-WC und Aufputzspülkasten; das WC ist auf einem Podest errichtet; Waschbecken mit Einhebelmischer; emaillierte Stahlbadewanne (das Email ist stumpf) mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch; die Warmwasserzuleitung ist hier auf Putz geführt; Boden gefliest; Wände ca. 1,40 m hoch gefliest, darüber tapeziert; Dachflächenfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung); Kompaktheizkörper mit Thermostatventil; die Sanitärausstattung stammt vermutlich ca. aus dem Zeitpunkt des DG-Ausbaus;
Elektroinstallation:	Dem Baujahr entsprechend durchschnittliche Elektroausstattung; abgesichert über Schaltautomaten; FI-Schalter ist vorhanden; der Sicherungskasten ist im Bereich des Treppenhauses im DG unter Putz vorhanden;
Heizung/Warmwasser:	Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen; Warmwasser zentral;



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.

Spitzboden:	Der Spitzboden ist zugänglich über eine Holzeinschubtreppe vom Flur im DG; der Spitzboden verfügt am Boden über Spanplatte oder Vergleichbares; die Dachschrägen sind gedämmt, es ist eine Dampfsperre vorhanden; der Spitzboden kann auf Grund der eingeschränkten Höhe nur bedingt als Abstellfläche genutzt werden;
Balkon:	Vom Wohnzimmer aus ist ein Balkon begehbar; der Balkon verfügt am Boden über einen Holzbelag; das Geländer ist ein Metallrahmen mit Glasfüllung; der Balkon ist durch das Dach überdacht;
EG	
Innenwände:	Massive Innenwände, tapeziert;
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung); das Alter dieser Fenster ist nicht bekannt; die Fenster im EG sind außen verwittert;
Rollläden:	Mechanisch bedienbare Kunststoffrollos;
Türen:	Gestrichene Holztüren und gestrichene Stahlzargen, einfache Drückergarnituren; Wohnungszugangstüre als Holztüre mit Drückergarnitur mit Buntbartschloss und Einfachverglasung;
Böden:	Fliesenbelag in Diele, Windfang und Bad; im Esszimmer, Wohnzimmer und Schlafzimmer Parkettboden; PVC-Belag in der Küche;
Decken:	Überwiegend Holzdecken aus Nut- und Federbrettern, im Bad und Schlafzimmer aus Holzpaneele;
Sanitärausstattung:	Bad im EG mit Stand-WC und Drückspüler, Waschbecken mit Einhebelmischer, emaillierte Stahlbadewanne (das Email ist stumpf) mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch; Flachheizkörper mit Thermostatventil; Boden gefliest; Wände ca. 1,50 m hoch gefliest, darüber tapeziert; Fenster; in einer Ecke verlaufen Heizungsrohre auf Putz;
Elektroinstallation:	Dem Baujahr entsprechend durchschnittliche Elektroausstattung; Im Windfang im EG ist ein Unterputzstromzählerschrank vorhanden; hier sind zwei Stromzähler gegeben für EG und DG separat; zudem ist hier die Absicherung für das EG und KG als Schraubsicherungen vorhanden; FI-Schalter ist vorhanden;
Heizung/Warmwasser:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen; Warmwasser zentral;
Eingangsbereich:	Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über einen mit Betonplatten befestigten Weg; vor der Hauseingangstüre sind fünf Stufen mit Eingangspodest vorhanden, mit Natursteinbelag; das Hauseingangelement ist ein Holzelement mit Eingangstüre und feststehendem Element jeweils mit Isolierverglasung (Doppelverglasung); die Hauseingangstüre hat eine Drückergarnitur mit Zylinderschloss (Mehrfachverriegelung); der Eingangsbereich ist außen mittels eines Vordaches (Holzkonstruktion), gedeckt mit Ziegeldachsteinen, überdacht; hier ist als Windschutz ein seitliches Holzelement mit Isolierverglasung gegeben;
Keller:	Der Keller verfügt am Boden über Fliesenbelag; massive Wände, verputzt und gestrichen; Türen als Holztüren mit gestrichenen Stahlzargen, einfache Drückergarnituren; zum Heizungskeller ist eine gestrichene Stahl-türe vorhanden; zum Waschraum ist eine Holzbrettertüre vorhanden; der Waschraum verfügt über Anschlussmöglichkeit für die Waschmaschine,



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.

weiter ist hier eine Zweigriffwandarmatur vorhanden sowie ein Ausgussbecken mit Kaltwasserhahn; zudem ist eine Dusche gegeben, mit Duschkabine und einer Thermostataratur; an der Decke und an den Wänden verlaufen im Waschraum Heizungs-/Wasserrohre, usw.; Kellerfenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung) und Mäusefanggittern;

Es ist eine Kelleraußentreppe vorhanden mit Betonstufen; zur Kelleraußentreppe führt vom Keller eine Holzterasse mit Drückergarnitur mit Zylinderschloss; der Bereich der Kelleraußentreppe ist überdacht, hier sind die Dachsparren verlängert und ein Dach aus Kunststoffdoppelstegplatten hergestellt;

Sonstiges:

Im EG ist ein Wintergarten vorhanden; der Wintergarten wurde auf der ehemaligen Terrasse errichtet; am Boden sind Natursteinplatten vorhanden (ehemaliger Terrassenbelag), hierauf wurde dann der Wintergarten errichtet; die Einhausung des Wintergartens sind pulverbeschichtete Aluminiumelemente mit Isolierverglasung (Doppelverglasung); der Wintergarten verfügt über eine Türe sowie ein doppelflügeliges Schiebelelement; im Dachbereich ist eine elektrisch betriebene Außenbeschattung gegeben; im Wintergarten ist ein Flachheizkörper mit Thermostatventil vorhanden, weiter Lichtauslässe sowie Steckdosen; vom Wintergarten ist der Zugang zum Garten über fünf Stufen, welche mit Naturstein befestigt sind, möglich;

Energieausweis / energetischer Zustand:

Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor.

Der energetische Zustand entspricht der Baujahresklasse. Verbessert wurde die Dachdämmung im Jahr ca. 2006 erneuert. Weiter sind Holzfenster mit Doppelverglasung vorhanden. Weitere energetisch verbessernde Maßnahmen sind nicht vorhanden.

Außenanlagen:

Das Grundstück ist eingefriedet mittels eines Maschendrahtzauns sowie Hecken. Es ist eine Rasenfläche (Wiese) vorhanden, weiter sind Pflanzbereiche, Sträucher und Bäume gegeben. Gartenwege mit Betonsteinpflaster bzw. Betonsteinverbundpflaster befestigt.

Zur Straße hin bzw. zum Zufahrtsbereich zu den Garagen ist ein Metallzaun vorhanden, in dem Bereich sind zwei Gartentürchen gegeben. Beim Gartentürchen zum Bürgersteig hin ist ein Briefkasten mit Klingeltaster und Lichttaster sowie Gegensprechanlage vorhanden.

Im Garten ist ein Pavillon mit Zeltdach vorhanden, gedeckt mit Alubleche. Die Alubleche wurden nach Angabe ca. 2022 erneuert. An einer Seite ist der Pavillon offen, an einer weiteren offenen Seite des Pavillons sind zwei Rolloelemente vorhanden. Am Boden sind Gartenplatten gegeben.

Garagen/Kfz-Stellplätze:

Garagen mit zwei Kfz-Stellplätzen als Mauerwerksbau. Die Garagenstellplätze verfügen über eine Trennwand. Es sind Sektionaltore vorhanden. Die Garagen verfügen über einen Betonboden, dieser ist in Bereichen ausgebrochen bzw. abgesandet. Die Wände innen sind verputzt, ohne Anstrich. Von der linken Garage ist eine Türe zum Garten gegeben. In Verlängerung der Garagen ist zum einen ein Holzschuppen mit Holztüre und Schließriegel vorhanden, weiter bei der anderen Garage ein gemauerter Abstellraum mit Zugangstüre. Strom- und Lichtanschluss ist in den Garagen vorhanden. Der Bereich vor den Garagen ist mit Betonsteinpflaster befestigt. Die Zufahrt ist als gut zu beurteilen. Das Dach der Garage verfügt über ein Trapezblech, nach Angabe beim Ortstermin ca. 2006 erneuert. In der Front der Garage ist neben dem Tor vom Dach bis auf eine Höhe von ca. 1,70 m ein senkrechter Riss vorhanden.



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:

- Das Wohnhaus befindet sich zusammenfassend in einem durchschnittlichen Zustand.
- Die Raumhöhe im DG ist lediglich ca. 2,10 m bzw. 2,13 m.
- Die Sanitärausstattung ist, soweit ersichtlich, funktionsfähig, jedoch als alt zu beurteilen.
- Im Keller sind an den Wänden Feuchtigkeitsschäden vorhanden, vermutlich auf Grund von aufsteigender Feuchtigkeit.

Mieter:

Das Bewertungsobjekt wird derzeit nicht bewohnt. Nach Auskunft beim Ortstermin bestehen keine Mietverhältnisse.

Beurteilung:

- Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage im Landkreis Nürnberger Land.
- Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild wird als durchschnittlich beurteilt.
- Die Ausstattung wird dem Baujahr entsprechend als noch durchschnittlich beurteilt.
- Die Grundrisslösung wird noch als durchschnittlich beurteilt.
Nachteilig ist die Raumhöhe im DG.
- Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit werden als durchschnittlich beurteilt.
- Die Möglichkeiten für den Verkauf werden zusammenfassend als durchschnittlich beurteilt.



Ansicht von Norden



Ansicht von Süden



Westfassade



Ostfassade



Garten im Süden des Wohnhauses



Garten im Norden des Wohnhauses



Ansicht Garage von Südost



Ansicht Garage von Süden



Ansicht von Garage von Norden



Sachverständigenbüro Bär

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

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

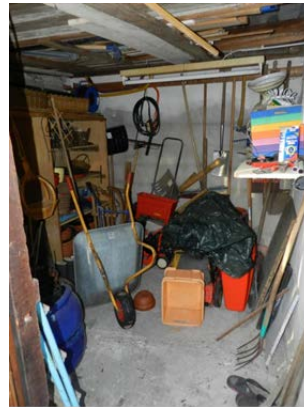
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



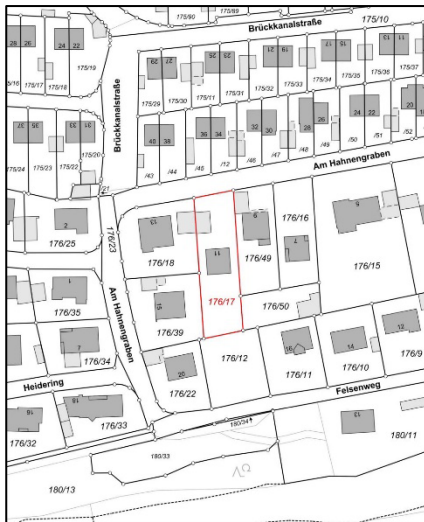
Garage



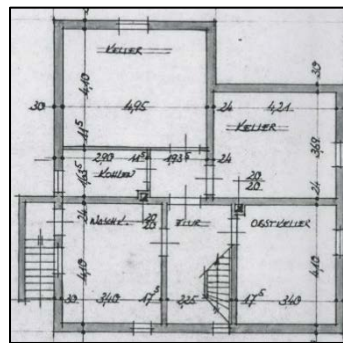
Garage



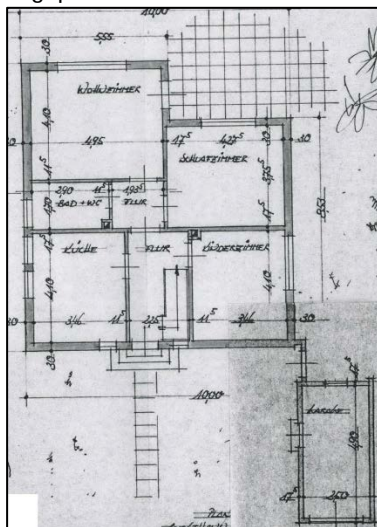
Abstellraum in Garagengebäude



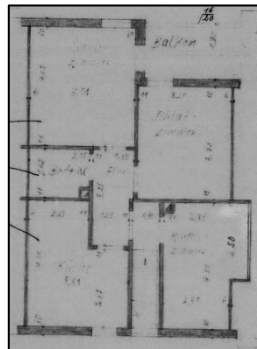
Lageplan



Grundriss KG



Grundriss EG



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.