



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 Fürth weist darauf hin, dass die Sachverständigen zur Objektauskunft nicht befugt sind!

Geschäftszeichen: 2 K 29/25, Amtsgericht Fürth

Auszug aus dem **Verkehrswertgutachten**

des oben genannten Sachverständigen über den Verkehrswert nach § 194 BauGB für das **Zweifamilienwohnhaus mit Garage, Breslauer Str. 14a, 91074 Herzogenaurach**, Fl.-Nr. 666/140, Gemarkung Herzogenaurach
1/2 Miteigentumsanteil an Fl.-Nr. 666/141, Gemarkung Herzogenaurach, **Wegefläche**

Wertermittlungstichtag: 08.01.2026

Qualitätstichtag: 08.01.2026

**Verkehrswert: 512.000,00 € - Fl.-Nr. 666/140 – Wohnhausgrundstück
11.200,00 € 1/2 MEA an Fl.-Nr. 666/141, Wegefläche**

Grundbuchdaten:

AG Erlangen, Grundbuch von Herzogenaurach, Blatt 7009

Fl.-Nr. 666/140, Breslauer Str. 14a, Gebäude- und Freifläche zu 385 m²;

1/2 Miteigentumsanteil am Grundstück Fl.-Nr. 666/141, An der Breslauer Straße, Verkehrsfläche zu 64 m²;

Lagebeschreibung:

Die Fl.-Nr. 666/140 ist ein Hinterliegergrundstück der Breslauer Straße. Die Breslauer Straße ist asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar und verfügt beidseitig über Gehwege und Straßenbeleuchtung sowie Straßenentwässerung. Das Parken ist am Straßenrand möglich. Es handelt sich um eine Zone 30.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden mit einem bzw. zwei Vollgeschossen und teils ausgebauten Dachgeschossen.

Gebäudebeschreibung:

Grundrissgliederung: In Anlage sind die vorhandenen Grundrisspläne beigelegt.

Größe: ca. 220 m² Wohnfläche;

Bauweise: Massivbau;

Baujahr: ca. 1986/1987;

Veränderungen: Keine wesentlichen Veränderungen;

Rohbau/Konstruktion:

Fundamente/

Gründung: Beton; das Gebäude ist unterkellert;

Fassade: Rauputz, Sockel glatt verputzt und gestrichen; am Sockel sind teilweise Farbablätzungen gegeben;

Tragkonstruktion: Tragende Mauerwerkswände; Massivdecken;



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 Betondachsteinen; Dachflächenfenster;
Flaschnerarbeiten:	Regenrinnen und Fallrohr aus Kupfer oder Vergleichbarem;
Decken:	Massivdecken oder Vergleichbares;
Ausbau:	
Innenwände:	Massive Innenwände verputzt und gestrichen; der Anstrich der Wände ist stark verschmutzt; auf Grund eines früheren Wasserschadens sind teils Stockflecken vorhanden;
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung) aus dem Baujahr; Fensterbänke innen aus Naturstein, außen aus Metall;
Rollläden:	Mechanisch bedienbare Kunststoffrollos;
Türen:	Holz furnierte Türblätter mit Umfassungszargen und einfachen bis durchschnittlichen Drückergarnituren;
Böden:	Im EG und OG Fliesenbelag; ein Zimmer im EG und Wintergarten im EG und Wintergarten im OG mit Laminatboden; im DG Laminatboden; Sanitärräume gefliest;
Decken:	Verputzt und gestrichen;
Treppen/-haus:	Es ist ein Treppenhaus vorhanden mit einer Treppe als Metallkonstruktion mit Kunststeintrittstufen; die Stufen sind teilweise mit Klebeband versehen; gemäß der Information beim Ortstermin haben sich zwei Stufen gelockert bzw. sind schadhaft;
Sanitärausstattung:	<p>Bad im EG mit Waschbecken mit Einhebelmischer, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Badewanne mit Einhebelmischer sowie Duschstange und Brauseschlauch; Boden gefliest; Wände teilweise gefliest;</p> <p>Bad im OG mit Waschbecken mit Einhebelmischer, Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Badewanne mit Einhebelmischer und Brauseschlauch; Boden gefliest; Wände teilweise gefliest;</p> <p>Bad im DG mit Waschbecken mit Einhebelmischer, Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Dusche mit Einhebelmischer; Boden gefliest; Wände teilweise gefliest;</p> <p>Im KG ist ein Raum mit Waschbecken mit Zweigriffarmatur, Waschmaschinenanschluss, Hänge-WC und Unterputzspülkasten gegeben; Boden gefliest; Wände teilweise gefliest;</p>
Elektroinstallation:	Im Stromzählerschrank ist ein Stromzähler vorhanden; der Sachverständige geht davon aus, dass das Wohnhaus über diesen einen Stromzähler betrieben wird; es wären jedoch auch noch zwei Stromzählerplätze vorhanden, hiervon ist einer mit OG beschrieben; zur Absicherung sind Schaltautomaten vorhanden; im EG ist der Sicherungskasten nicht ordnungsgemäß verkleidet;
Heizung/ Warmwasser:	Im Heizungskeller im KG ist ein Gasheizkessel Fabrikat Viessmann vorhanden; weiter ist ein Warmwasserspeicher gegeben; nach Angabe ist die Gasheizung funktionsfähig;



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.

Es ist eine mechanisch steuerbare Fußbodenheizung im EG, OG und DG vorhanden;

Eingangsbereich: Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über die mit Betonsteinpflaster befestigte Wegefläche Fl.-Nr. 666/141; Auf dem Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 666/140 ist ebenfalls eine Wegefläche mit Betonsteinpflaster befestigt; der Eingangsbereich ist überdacht, es führt eine Außentreppe vom Geländeniveau auf Niveau EG; die Hauseingangstüre ist eine Holztüre mit Isolierglaseinsatz, Drückergarnitur und Zylinderschloss;

Wintergarten: Der Wintergarten ist im EG und OG eine Holzkonstruktion mit Holzfensterelementen, sowie festverglasten Elementen mit Isolierverglasung; Decke zwischen EG und OG nach Angabe als Holzkonstruktion;

Spitzboden: Der Spitzboden ist erreichbar vom DG über eine Holzeinschubtreppe beziehungsweise beim Ortstermin über eine Leiter; die Dachschrägen sind nicht verkleidet; es ist eine Dämmung aus Styropor ersichtlich; eine Dampfsperre ist nicht vorhanden; der Spitzboden wird als Abstellfläche genutzt;

Energieausweis / energetischer Zustand:

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

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

Außenanlagen:

In den Außenanlagen ist Unrat gelagert. Es ist eine Terrasse für die EG-Wohnung vorhanden, welche mit Betonsteinpflaster befestigt ist. Eingefriedet ist das Grundstück, soweit ersichtlich, mittels eines Maschendrahtzauns bzw. Doppelstegzauns. Der Zugang zum Wohnhaus bzw. die Zufahrt zur Garage ist mit Betonsteinpflaster befestigt. Zusammenfassend machen die Außenanlagen einen ungepflegten Eindruck.

Garage:

Es ist eine Betonfertiggarage mit Metallschwingtor gegeben. Die Garage war nicht zugänglich. Der Sachverständige unterstellt einen durchschnittlichen Zustand.

Befund:

- Das Wohnhaus befindet sich in einem desolaten Zustand. Im KG, EG, OG und DG des Wohnhauses befindet sich Unrat und ist stark verschmutzt.
- Im Bad im EG war ein Wasserschaden vorhanden. Hierzu sind noch abgetrocknete Feuchtestellen und Putzschäden im Bereich des Erdgeschosses bzw. Kellergeschosses und auch der angrenzenden Außenfassade ersichtlich.
- Die wesentliche Ausstattung stammt aus dem Baujahr. Auf Grund der Vermüllung des Wohnhauses konnte der Sachverständige nicht erkennen, inwieweit die Ausstattung noch funktionsfähig ist. Der Sachverständige geht jedoch davon aus, dass die Elektroausstattung sowie die Beheizung und Warmwassererzeugung funktionsfähig sind. Im Hinblick auf die Sanitärausstattung ist diese stark verschmutzt und in den Sanitärräumen ist Unrat gelagert, der Sachverständige geht jedoch davon aus, dass die Sanitärausstattung nach einer Grundreinigung zumindest teilweise brauchbar ist.

Mieter:

Das Bewertungsobjekt ist teilweise vermietet. Die Mieter werden im Gutachten nicht namentlich genannt. Die Mieter werden dem Gericht mitgeteilt.

Ein Mietvertrag vom 28.03.2010 und eine Änderung zum Mietvertrag vom 23.06.2023 liegt vor. Mieter ist der Sohn des Eigentümers. Ursprünglich war ein Zimmer mit 21 m² vermietet, Mietbeginn war der 01.04.2010. Gemäß der Änderung zum Mietvertrag vom 23.06.2023 wird ein Zimmer mit ca. 14 m² Wohnfläche im Obergeschoss vermietet, die Änderungen des Mietvertrages treten zum 01.09.2021 in



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.

Kraft. Weiter ist in der Änderung zum Mietvertrag vereinbart, dass neben dem vermieteten Wohnraum auch die Küche im OG, das Bad im OG, die Diele im OG, der Wintergarten im OG und die Verkehrsflächen in Abstimmung mit den weiteren Mietparteien mitbenutzt werden. Für ein Fahrrad besteht eine Abstellmöglichkeit in der Garage.

Nach Auskunft des Betreuers des Eigentümers wird vom Mieter eine Miete von 310,00 € inkl. Nebenkosten bezahlt.

Nach vorliegenden Informationen war ein weiteres Zimmer im OG vermietet, der Mieter scheint ausgezogen zu sein. Nach Auskunft des Betreuers des Eigentümers wurde ab Juli 2025 keine Miete bezahlt.

Das Mietverhältnis wurde jedoch nicht gekündigt. Ein Mietvertrag liegt nicht vor.

Nach Angabe beim Ortstermin wohnt die Tochter des Eigentümers zeitweise in der Wohnung im Erdgeschoss. Eine Miete wird nach Angabe der Tochter des Eigentümers nicht bezahlt.

Beschrieb Fl.-Nr. 666/141, Gemarkung Herzogenaurach:

Bei der Fl.-Nr. 666/141 handelt es sich um eine Wegefläche. Die Wegefläche Fl.-Nr. 666/141 dient als Zuwegung zu den angrenzenden Wohnhäusern. Die Wegefläche ist mit Betonsteinpflaster befestigt. An dem Grundstück besteht ein 1/2 Miteigentumsanteil.

Beurteilung:

- Es handelt sich um eine gute Lage im Landkreis Erlangen-Höchstadt.
- Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild des Bewertungsobjekts ist mäßig.
- Die Ausstattung wird grundsätzlich als durchschnittlich beurteilt. Jedoch ist die Ausstattung in einem stark verschmutzten und vernachlässigten Zustand.
- Die Grundrisslösung wird als durchschnittlich beurteilt.
- Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit werden als gut beurteilt. Hierzu sind Aufräum- und Renovierungsarbeiten nötig.
- Die Möglichkeiten der Veräußerbarkeit werden als erschwert beurteilt. Nachteilig ist das mäßige Erscheinungsbild des Anwesens.



Nordfassade



Nordfassade



Ostfassade



Ostfassade



Südfassade



Wintergarten bei Südfassade



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.



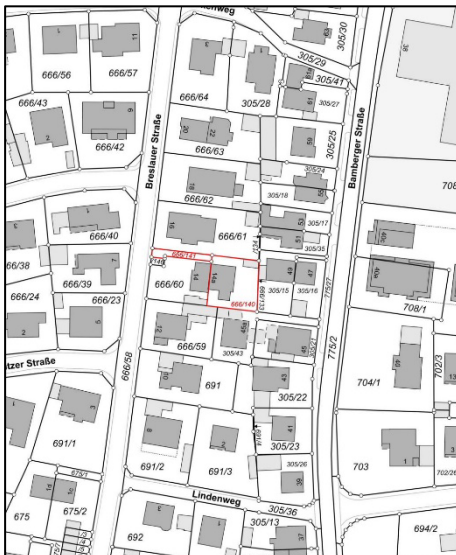
Hauseingang bei Nordfassade



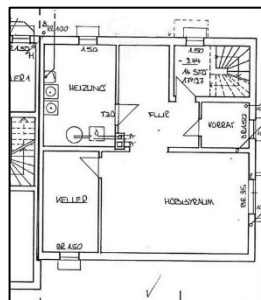
Hauseingang



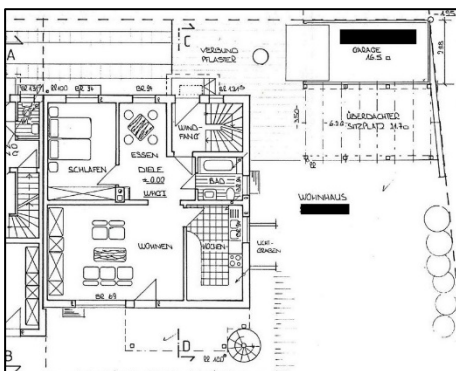
Fl.-Nr. 666/141, Wegefläche, Blick von Westen nach Osten



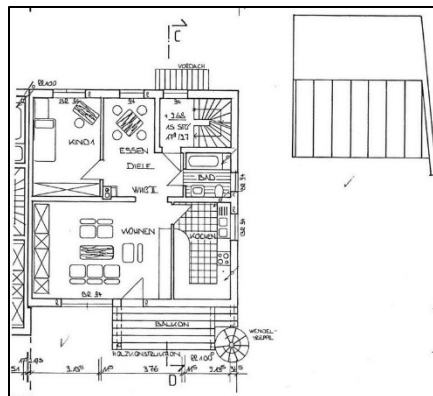
Lageplan



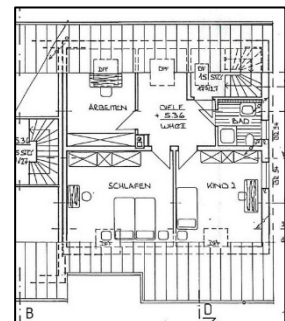
KG – ohne Maßstab



EG – ohne Maßstab



OG – ohne Maßstab



DG – ohne Maßstab

Hinweis:

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Fürth. 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.