

# Auszug aus dem Verkehrswertgutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff) für einen Miteigentumsanteil von **70/1.000 an dem Grundstück mit der FlNr. 1145/6** verbunden mit dem Sondereigentum an der **Eigentumswohnung mit Balkon nebst Kellerraum Nr. 6, Nr. 1 und Nr. 11** im Anwesen Ludwigstraße 45 in 90763 Fürth



**Verkehrswert**

**100.000 €**

**WERTERMITTLUNGSSTICHTAG**

22.05.2024

**AUFTRAGGEBER**

Amtsgericht Fürth  
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

**AUFTRAGSNUMMER**

354

**AKTENZEICHEN AUFTRAGGEBER**

1 K 10/24

**AUSFERTIGUNG**

1 von 1

**DATUM**

06.09.2024

**SACHVERSTÄNDIGER**

Herr +49 911 39 4006 45  
Philip Lang +49 171 99 033 93  
Arminiusstraße 2 lang@prokonzept-immobilien.de  
90402 Nürnberg www.prokonzept-immobilien.de



## Lagebeschreibung

### Makrolage – Regionale Umgebung

Fürth ist eine große kreisfreie Stadt im bayerischen Regierungsbezirk Mittelfranken. Sie bildet zusammen mit Nürnberg und Erlangen den Kern der Metropolregion Nürnberg. Mit rund 130.000 Einwohnern ist die Großstadt nach Nürnberg die zweitgrößte Stadt Frankens und die sechstgrößte Stadt Bayerns. Die Stadt Fürth grenzt im Uhrzeigersinn und im Norden beginnend an folgende Städte und Gemeinden: die kreisfreien Städte Erlangen und Nürnberg, Oberasbach, Zirndorf, Cadolzburg, Seukendorf, Veitsbronn und Obermichelbach, die alle zum Landkreis Fürth gehören. Die Zahl der Erwerbstätigen lag 2019 bei rund 48.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Die Arbeitslosenquote lag laut STATISTA im Jahr 2022 bei 4,9 % und damit über dem bayerischen Durchschnitt von 3,0 % (Stand 2022). Die Spielwarenindustrie ist in Fürth ein bedeutender Wirtschaftsfaktor; vom kleinen Handwerksbetrieb bis zum großen Industrieunternehmen ist in dieser Branche alles vertreten, so sind beispielsweise die Spielwarenhersteller Simba-Dickie-Group und Bruder in Fürth ansässig. In der Stadt Fürth gibt es derzeit insgesamt 22 Grund- und Hauptschulen sowie drei Gymnasien. 2004 wurde die Stadt zur Universitätsstadt. Die medizinische Infrastruktur ist mit dem Klinikum Fürth sowie einer guten Mischung aus Allgemeinmedizinerinnen, Physio- und Ergotherapeuten, Pflegediensten und Fachärzten gut.

### Mikrolage – Nachbarschaft und öffentliche Einrichtungen

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Ludwigstraße in der Fürther Südstadt. Die Straße zweigt auf Höhe des Hauptbahnhofs von der Karolinenstraße ab und verläuft in südlicher Richtung bis zur Kalbsiedlung. Der Stadtteil Südstadt wird im Norden durch den Hauptbahnhof Fürth, im Westen durch das Rednitzufer, im Osten durch die Stadtgrenze zu Nürnberg und im Süden durch die Südwesttangente begrenzt. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in einem Radius von 700 m des Bewertungsobjektes. Der Stadtpark Fürth befindet sich rund 800 m nördlich. Die umliegende Bebauung zeichnet sich überwiegend durch Mehrfamilienhäuser in Blockrandbebauung sowie gewerblich genutzte Immobilien aus. Die Parkplatzsituation für den motorisierten Individualverkehr ist entsprechend der städtischen Lage angespannt.

### Verkehrsanbindung

Der Hauptbahnhof befindet sich ca. 500 m nördlich des Bewertungsobjektes, von dort verkehren in regelmäßigen Abständen U-Bahnen zum internationalen Verkehrsknotenpunkt Nürnberger Hauptbahnhof. Weniger als 2 km südlich befindet sich die Auffahrt zur Südwesttangente, die auf die Ost-West-Autobahn A 6 führt. Die Auffahrt zum Frankenschnellweg befindet sich ca. 2,5 km östlich. Der internationale Verkehrsflughafen Nürnberg ist mit dem Auto in ca. 20 Minuten zu erreichen.

### Demografische Entwicklung

Der Stadtteil Südstadt ist mit rund 26.000 Einwohnern der bevölkerungsreichste Stadtteil Fürths. Nach Angaben des Informationsportals Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung lebten im Jahr 2021 129.122 Einwohner in der Gesamtstadt Fürth. Der Anteil der unter 18-Jährigen lag in diesem Jahr bei 16,5%. Der Anteil der 65- bis 79-Jährigen lag bei 13,1% und der Anteil der über 80-Jährigen bei 5,7%. Zwischen 2011 und 2021 wuchs die Bevölkerung in Fürth um 10,7%. Im Jahr 2021 gab es einen positiven Wanderungssaldo von 4,8 je 1.000 Einwohner. Das Durchschnittsalter lag 2021 bei 43,1 Jahren und damit unter dem Landesdurchschnitt von 44,7 Jahren (Stand 2021). Von 2014 bis 2021 ist das durchschnittliche Alter um 0,3 Jahre gestiegen. Insgesamt verzeichnet die Stadt Fürth ein moderates Bevölkerungswachstum.

### Beurteilung Lage

Die Lage zeichnet sich durch ihre Zentrumsnähe mit entsprechender Verkehrsanbindung und Versorgungsstruktur aus. Insgesamt handelt es sich um eine mittlere Wohnlage.

# Grundstück

## Grundstückbeschreibung

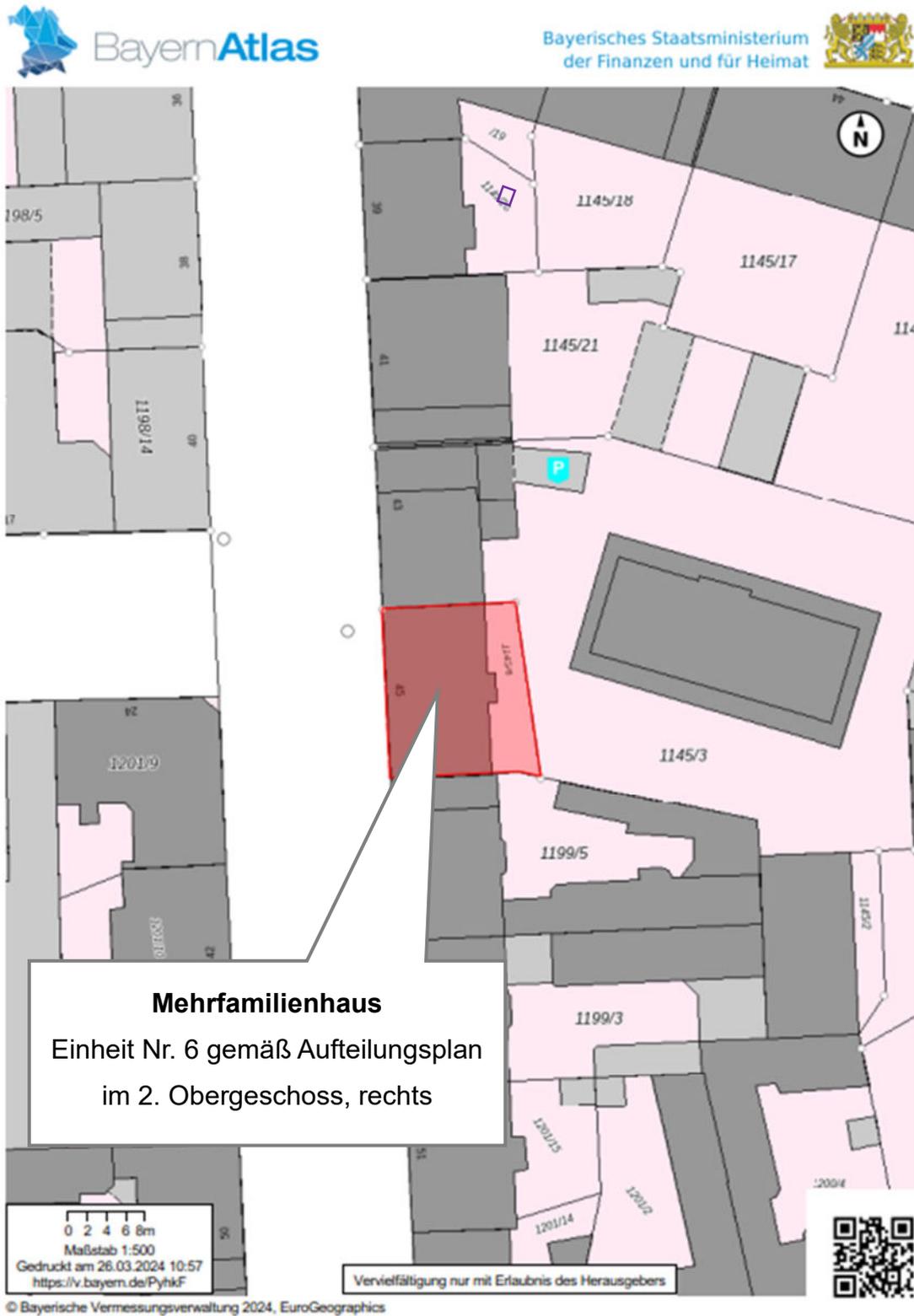


Abbildung 1 Lageplan – Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

### Erschließungszustand

Gemäß Auskunft der Stadt Fürth ist das Grundstück mit der FlNr. 1145/6 der Gem. Fürth bzw. des Anwesens Ludwigstraße 45 beitragsrechtlich vollständig erschlossen und bereits insgesamt erstmals hergestellt. Es fallen zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungsbeitrag nach Art. 5a des Kommunalabgabengesetzes (KAG) i.V.m. den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Erschließungsbeitragssatzung in der jeweils gültigen Fassung und dem derzeitigen Stand der Rechtsprechung an.

Die Stadtentwässerung Fürth teilt mit, dass der Kanalbeitrag für das Grundstück zum aktuellen Zeitpunkt für die existente Bebauung bereits abgerechnet ist. Bei einer Veränderung oder Erweiterung der Geschossflächen durch Bebauung entstehen jedoch zusätzliche Kanalbeiträge. Der Geschossflächenbeitrag ist mit 5,95 €/m<sup>2</sup> in Bezug auf das Außenmaß des Gebäudes pro Geschoss festgesetzt.

Versorgungsanschlüsse	Strom, Wasser, Telekommunikation, Gas
Entsorgungsanschlüsse	Kanal
Beitrags- und Abgabepflicht	keine offenen Beiträge und Abgaben bekannt

**Anmerkung:** Für die Verbesserung oder Erneuerung von Ortstraßen, beschränkt-öffentlichen Wegen, der in der Baulast der Gemeinde stehenden Teile von Ortsdurchfahrten und der Straßenbeleuchtung (Straßenausbaubeitragsmaßnahmen) werden gemäß Art. 5 Abs. 1 Satz 3 KAG keine Beiträge erhoben.

### Topografie/Bodenbeschaffenheit

Bodenniveau Grundstück	überwiegend ebenerdig
Bodenniveau zur Straße	gleiche Höhe

**Anmerkung:**

**Gemäß Auskunft des Umweltamtes der Stadt Fürth ist das Grundstück mit der FlNr. 1145/6 nicht in der Altlastendatenbank der Stadt Fürth geführt.** Weitere Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund und Bodens sind nicht Teil dieser Wertermittlung. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung jedoch nicht beauftragt Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen.

Es wurden auch keine Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbeseitigungen durchgeführt. Bei der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keine Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.

#### Grundstücksgestaltung

Grundstücksform	überwiegend rechteckig geschnitten
Straßenfront	rd. 18 m
Mittlere Grundstücksbreite	rd. 18 m
Mittlere Grundstückstiefe	rd. 15 m

**Anmerkung:** Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft.

#### Denkmalschutz

Gemäß Internetauskunft des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege besteht kein Denkmal- oder Ensembleschutz für die Bewertungseinheit.

#### Naturgefahren/Sonstige Umwelteinflüsse

Hochwasserrisiko	Kein Risiko bekannt
Erdbebenrisiko	Kein Risiko bekannt
Erdrutschrisiko	Kein Risiko bekannt

**Anmerkung:** Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft. Weitere Informationen sind nicht bekannt und wurden nicht gesondert erhoben. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht beauftragt, weitere Untersuchungen dieser Art durchzuführen.

#### Immissionen

Der Objektstandort ist laut Auskunft des Bayerischen Landesamt für Umwelt weder durch Lärm- noch durch Geruchsimmissionen beeinträchtigt. Dies bestätigt ebenfalls der gutachterliche Eindruck vor Ort.

**Hinweis:** Eigene Geräuschmessungen, etwa aus Flug-, Bahn-, oder Kfz-Verkehr, wurden nicht durchgeführt.

Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
Rechtskräftig seit:	29.03.2006

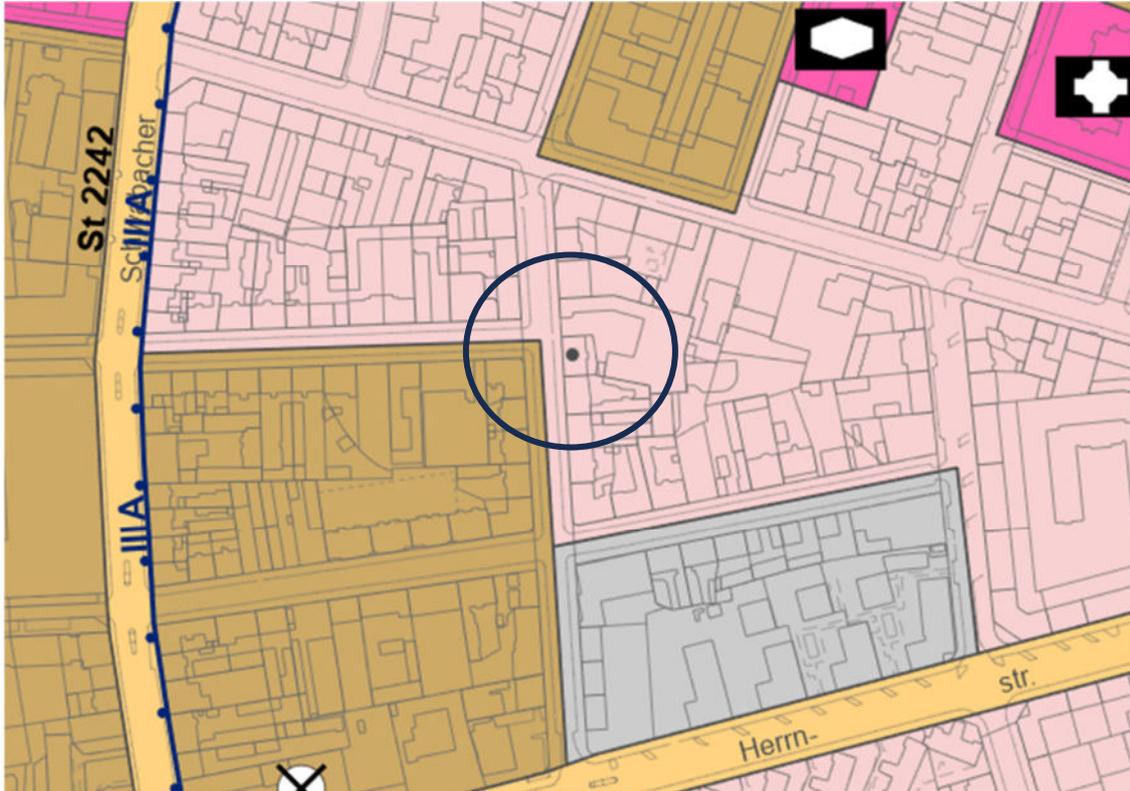


Abbildung 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Laut Auskunft der Stadt Fürth, liegt das Grundstück mit der Fl.Nr. 1145/6 nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Das Baurecht, sowie Art und Maß der baulichen Nutzung ist demzufolge nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

**Anmerkung zu § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben:**

Ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, kann innerhalb bebauter Ortsteile ein Vorhaben zulässig sein, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

#### Besondere baurechtliche Rahmenbedingungen

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens sind dem Gutachter keine besonderen baurechtlichen Rahmenbedingungen wie Sanierungssatzungen, Erhaltungssatzungen, städtebauliche Verträge, Bodenordnungsverfahren o.ä. bekannt.

#### Baulasten/Nachbarrechte/nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens sind dem Sachverständigen keine über etwaige Grundbucheintragungen hinausgehenden Belastungen oder besonderen Nachbarrechte/nicht eingetragene Rechte/Belastungen bekannt. In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt, weshalb dem Gutachter hierzu keine Informationen vorliegen.

#### Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger

Name	Peter Hill
Anschrift	Gerhart-Hauptmann-Straße 66
Telefon	0911 7102968

**Anmerkung:** Im vorliegenden Feuerstättenbescheid aus dem Jahr 2022 wurden hinsichtlich der Feuerungsanlagen für das Bewertungsobjekt keine Mängel verzeichnet.

#### Örtliche Verwaltung

Name	Stadt Fürth
Ort	90762 Fürth
Telefon	0911 974-0
Internet	<a href="http://www.fuerth.de">www.fuerth.de</a>

## Gebäudebeschreibung - Gemeinschaftseigentum

Objektart	
<b>Gebäudeart</b>	<b>Mehrfamilienhaus mit 11 Einheiten</b>
<p>Das Gebäude auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1145/6 bildet mit der umliegenden Bebauung eine typische Blockrandbebauung, wie sie im innerstädtischen Bereich häufig anzutreffen ist. Bei dieser Bauweise werden die Gebäude entlang der Grundstücksgrenzen errichtet, sodass ein zusammenhängender Gebäudeblock entsteht. Häufig entsteht dadurch ein Innenhof im Inneren des Blocks. Die Gebäude sind in der Regel mehrstöckig und grenzen mit ihrer Vorderseite, wie beim Bewertungsobjekt, direkt an die Straße.</p>	
Bauweise	massiv, verputzt und gestrichen
Geschosse	Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. – 4. Obergeschoss, Dachgeschoss
Dachform	Walmdach mit Gauben, Biberschwanzeindeckung
Dachentwässerung	Entwässerungskanäle vorhanden
Baujahr gem. Bauunterlagen	ca.1936
Durchgeführte Modernisierungen/ Instandhaltungsmaßnahmen	
2000	Umgestaltung der Dachgeschoseinheit mit einhergehenden Modernisierungen des Daches
2020	Instandsetzungsarbeiten des Daches (Biberschwanzziegel getauscht, Lattung teilweise erneuert, Blecheinfassung an den Kaminen abgedichtet)  Sanierung des Treppenhauses im Erdgeschoss (Böden und Wandbeläge erneuert)
2021	Schleifen und Streichen der Hauseingangstüre, der Kellertür und der Tür zum Hinterhof  Teilerneuerung und Instandsetzung der Grund- und Abwasserleitungen

2022	Renovierung des Westfassade  Renovierung der Wände im Fahrradkeller
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

**Anmerkung:** Das Gemeinschaftseigentum des Wertermittlungsobjektes war zum Wertermittlungsstichtag nur bedingt zugänglich. Der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sind dem Unterzeichner daher eingeschränkt bekannt. Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

#### WEG - Hausverwaltung

Hausverwaltung	A. Berlet GmbH Ludwigstraße 41 90763 Fürth
----------------	--

#### Ausstattungsmerkmale Gemeinschaftseigentum

**Da eine Innenbesichtigung des Gemeinschaftseigentums nur bedingt stattgefunden hat, stützt sich die Gebäudebeschreibung überwiegend auf den äußeren Eindruck, sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.**

Die nachstehende Beschreibung wurde auf Grundlage der oben genannten Ortsbesichtigung und der Außenfotodokumentation erstellt. Es wird die dominierende Ausstattung beschrieben. Da keine zerstörerischen Untersuchungen durchgeführt wurden, beruhen die Ausführungen vor allem der nicht sichtbaren Teile und Flächen auf Angaben und begründeten Vermutungen. Es wird unterstellt, dass grundsätzlich die gültigen Regeln der Technik bei der Erbauung eingehalten wurden. Bezüglich der Gebäudetechnik wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt. Der Sachverständige geht im Rahmen der Wertermittlung von einer uneingeschränkten Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen Anlagen und Einrichtungen aus. In Teilbereichen können zu Ausstattungsmerkmalen Abweichungen vorhanden sein, wobei diese keinen wesentlichen Einfluss auf die Wertermittlung haben. Planungsrechtliche Gegebenheiten, wie z.B. Brandschutznachweise wurden nicht geprüft.

Gebäudebereich	Allgemein
Eingang	Eingangstüre aus Massivholz mit baujahrtypischen Verzierungen, Klingelanlage außenliegend, Oberlicht aus Glasbausteinen, Briefkastenanlage innenliegend
Fenster	überw. Kunststoffrahmenfenster mit Faschen, Rollläden vorhanden, bodentiefe Fenster mit Absturzsicherung aus Metall
Heizung/Warmwasser	Erdgas/Gastherme, Gasetagenheizungen aus den Baujahren 1979 - 2016
Treppenhaus	innenliegend, verputzt und gestrichen, auf halber Höhe gefliest, Rampen zur barrierefreien Überwindung der Treppenanlage in das Erdgeschoss vorhanden
Treppe	Massivholztreppe mit Belag, halb gewandelt mit Zwischenpodest und innenliegendem Geländer

### Außenanlagen

Der Zugang zum Mehrfamilienhaus befindet sich im Westen und ist direkt über die Ludwigstraße erreichbar. Das Wohnhaus ist nördlich sowie südlich durch angrenzende Mehrfamilienhäuser bebaut. Im Osten befindet sich ein Innenhof.

### Innenhof

Der Zugang zum Innenhof erfolgt über das Treppenhaus. Architektonisch typisch führt ein Durchgang von der Eingangstür des Mehrfamilienhauses direkt in den Innenhof. Der Innenhof ist betoniert und von Sträuchern und Büschen eingefasst. Insgesamt vermittelt der Innenhof einen gepflegten Zustand.

## Energetische Gebäudeeigenschaften

Zum Wertermittlungsstichtag liegt dem Sachverständigen ein Energieausweis vom 02.09.2019 vor. Aus diesem geht ein Endenergieverbrauch von 177,9 kWh/(m<sup>2</sup>a) vor. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse F.

Energieeffizienzklassen von Wohngebäuden (nach GEG)		
A+	0 – 30 kWh/(m <sup>2</sup> a)	entspricht etwa Passivhausstandard oder KfW 40+
A	30 – unter 50 kWh/(m <sup>2</sup> a)	entspricht mind. Anforderungen der EnEV 2016, z.B. KfW 55 oder KfW 70
B	50 – unter 75 kWh/(m <sup>2</sup> a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2014
C	75 – unter 100 kWh/(m <sup>2</sup> a)	entspricht etwa energetisch gut modernisiertem EFH
D	100 – unter 130 kWh/(m <sup>2</sup> a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2007 oder hochwertig modernisierte Altbauten
E	130 – unter 160 kWh/(m <sup>2</sup> a)	entspricht etwa durchschnittlichem Wohngebäudestand
F	160 – unter 200 kWh/(m <sup>2</sup> a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem MFH
G	200 – unter 250 kWh/(m <sup>2</sup> a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem EFH
H	über 250 kWh/(m <sup>2</sup> a)	entspricht etwa unsaniertem, energetisch schlechtem Altbau

**Hinweis:** Seit dem 1. November 2020 gilt das Gebäudeenergiegesetz. Eine weitere Änderung ist zum 1. Januar 2023 in Kraft getreten (Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent). Mit dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) werden das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparungsverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammengeführt. Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Die frühere EnEV, EnEG und das EEWärmeG wurden mit dem GEG zusammengeführt. Berechnungen des Energieausweises müssen eingesehen und Angaben der Eigentümer sorgfältig geprüft werden. Neben Verkäufern und Vermietern sind nun auch Makler verpflichtet, einen Energieausweis vorzulegen. Zusätzlich müssen nun auch die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes im Energieausweis angegeben werden. **Anmerkung Bestandsgebäude:** Es bestehen einige Austausch- und Nachrüstpflichten, die grundsätzlich zu einem bestimmten Termin erfüllt werden müssen. Daneben gibt es sogenannte „bedingte Anforderungen“, die nur bei Modernisierungsmaßnahmen beachtet werden müssen. U. a. müssen dabei Öl- und Gas-Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind und eine übliche Größe von 4 kW bei 400 kW Heizleistung aufweisen ausgetauscht werden. Die Austauschpflicht gilt jedoch nicht für Brennwert- und Niedertemperatur-Kessel. Um welchen Kesseltyp es sich handelt, teilt i. d. R. der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger mit. Dieser muss regelmäßig eine so genannte „Feuerstättenschau“ vor Ort durchführen. Weiter müssen neue Heizungs- und Warmwasserrohre in unbeheizten Räumen gedämmt werden. Oberste Geschossdecken zu unbeheizten Dachräumen mussten bereits bis Ende 2015 nachträglich gedämmt werden, wenn sie keinen so genannten „Mindestwärmeschutz“ aufweisen. Bei Modernisierungen, Austausch oder Veränderung von Bauteilen gibt das GEG-Mindeststandards vor, welche bei den baulichen Eingriffen erreicht werden müssen. Beispielsweise trifft das bereits bei einer Erneuerung des Putzes an der Fassade oder einem Austausch der Fenster zu.

Für das Mehrfamilienhaus liegt dem Sachverständigen ein Sanierungsfahrplan inklusive Umsetzungshilfen für entsprechende Maßnahmen vom 05.01.2024 vor. Gemäß Auskunft der zuständigen Hausverwaltung wird mit der Planung der genannten Maßnahmen voraussichtlich Ende des Jahres 2024 begonnen.

Die Beschlussfassung der einzelnen Maßnahmen wird frühestens im Jahr 2025 erfolgen.

Aus dem Sanierungsfahrplan gehen folgende empfohlene Maßnahmen hervor:

- Dämmen der Boden/Kellerdecke
- Dämmung der Außenwände
- Einbau einer 3-fach-Wärmeschutzverglasung
- Einbau einer gedämmten Außentüre
- Installation einer Photovoltaikanlage mit Speicher
- Warmwasserbereitung über eine zentrale Heizungsanlage

Ein Sanierungsfahrplan dient als Leitfaden zur energetischen Modernisierung eines Gebäudes. Er gibt eine Übersicht über empfohlene Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz, geordnet nach Dringlichkeit und Wirtschaftlichkeit. Der Fahrplan ist jedoch unverbindlich und stellt lediglich Empfehlungen dar; es besteht keine Verpflichtung, die vorgeschlagenen Maßnahmen umzusetzen. Der Sanierungsfahrplan dient ebenfalls als Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln, die für energetische Sanierungen zur Verfügung stehen.

Maß der baulichen Nutzung

Grundstücksfläche	264 m <sup>2</sup>
Wertrelevante Geschossfläche (WGF)	1.095 m <sup>2</sup>
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	4,14

**Anmerkung:** Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (GF) je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) beschreibt das Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und wertrelevanter Geschossfläche, die wertrelevante Geschossfläche wird im § 16 Abs. 4 der ImmoWertV definiert.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl des Bodenrichtwertgrundstücks ist grundsätzlich in § 16 Abs. 4 ImmoWertV beschrieben. Der Gutachterausschuss der Stadt Fürth verweist bei der Ermittlung der wertrelevanten Dachgeschossflächen auf den § 16 Abs. 4 ImmoWertV. So sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen. Ausgebauete oder ausbaufähige Dachgeschosse mit 75% ihrer Fläche zu berücksichtigen.

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau

Baumängel und Bauschäden
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Farb- und Putzabplatzungen an der Außenfassade insbesondere im Bereich des Gebäudesockels</li> </ul>
Instandhaltungsstau
<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht bekannt/ersichtlich</li> </ul>
unzeitgemäße Bauausführung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamtenergiebilanz</li> </ul>

**Hinweis:** Unter einem **Baumangel** kann ein Fehler angesehen werden, der bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe (z. B. Einbau ungenügender Wärmedämmung auf einer Stahlbetondachdecke) den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen Gebrauch einer baulichen Anlage aufhebt oder mindert. Hierzu gehören insbesondere Mängel der Dämmung gegen Schall, Wärme und Feuchtigkeit, Mängel der Belichtung, Belüftung und der Statik (Belastbarkeit) sowie eine mangelhafte Bauausführung. Als **Bauschaden** werden dagegen Beeinträchtigungen eines Bauwerks als Folge eines Baumangels oder äußerer Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Regen oder Feuer) angesehen. **Instandhaltungsstau** wird mit unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung definiert. Dies liegt vor, wenn z. B. Erneuerungs-, Ersatz- und Wartungsaufgaben bewusst oder unbewusst auf Grund einer vermeintlich niedrigeren Dringlichkeit verschoben werden und damit den Marktwert entsprechend mindern. Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei dem Gutachten um eine Verkehrswertermittlung gemäß Baugesetzbuch und kein Sanierungsgutachten bezüglich Mängel und Renovierungsbedarf handelt. Funktionsüberprüfungen von technischen Einrichtungen und Anlagen wurden nicht durchgeführt. Die Beschaffenheit von Baumaterialien wurden nicht überprüft.

#### Beurteilung Gemeinschaftseigentum

Aufgrund dessen, dass eine vollständige Besichtigung des Grundstücks und dessen baulichen Anlagen nicht möglich war, stützt sich die Wertermittlung hauptsächlich auf den äußeren Eindruck sowie auf die übermittelten Unterlagen.

Das Gebäude präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, sowohl der Hausflur als auch das Treppenhaus vermitteln einen augenscheinlich ordentlichen Eindruck. Die Außenanlagen sind pflegeleicht gestaltet und zeigen sich in einem sauberen Zustand.

**Gemäß Auskunft der zuständigen Hausverwaltung wird mit der Planung der im Sanierungsfahrplan empfohlenen Maßnahmen voraussichtlich Ende des Jahres 2024 begonnen. Über die Einzelmaßnahmen wird frühestens im Jahr 2025 entschieden.**

## Wertermittlungsobjekt - Sondereigentum

### Wertermittlungsobjekt – Sondereigentum Nr. 6

Wohnungseigentum (Sondereigentum)	Wohnung nebst Balkon mit der Nr. 6 im 2. Obergeschoss rechts sowie den Kellerabteilen Nr. 6, Nr. 1 und Nr. 11 (gem. Aufteilungsplan)
monatliches Hausgeld	Gemäß dem Wirtschaftsplan 2024 für den Abrechnungszeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024 beträgt das monatlich zu zahlende Hausgeld 192,00 €. Ab dem 01.06.2024 kommt ein Hausgeld in Höhe von 194,00 € zu tragen.
Instandhaltungsrücklage	Laut Jahresabrechnung aus dem Jahr 2023 (01.01.2023 - 31.12.2023) beträgt die Instandhaltungsrücklage für das gesamte Wohnhaus 46.633,28 €, der Anteil der Wohnung Nr. 6 beträgt 3.054,32 €.

**Wohnungseigentum** ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum.

**Teileigentum** ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (z. B. PKW - Stellplätze, gewerbliche Räume) in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum.

**Gemeinschaftseigentum** ist alles, was nicht Sondereigentum ist oder im Eigentum Dritter steht.

**Sondernutzungsrechte** räumen einem Sondereigentümer die Befugnis zur alleinigen Nutzung einer Fläche oder eines Gebäudeteils ein und schließt die anderen Wohnungseigentümer von jeglicher Nutzung aus. Sondernutzungsrechte werden stets mit einem dazugehörenden Wohnungs- bzw. Teileigentum verbunden. Die einem Sondernutzungsrecht unterworfenen Flächen bzw. Gebäudeteile verbleiben jedoch im Gemeinschaftseigentum.

### Aktuelle Nutzung

Aufgrund der fehlenden Begehung ist die Nutzungssituation zum Wertermittlungstichtag nicht bekannt. Ebenso liegen dem Sachverständigen keine Informationen zu Mietverträgen oder sonstigen mietrechtlichen Bindungen vor.

### Belüftung/Belichtung

Der Grundriss lässt auf eine ausreichende natürliche Belichtung sowie Belüftung schließen. Eine Querlüftung wäre demnach auch gegeben (ob die Belichtung den gesetzlichen Anforderungen mit 1/8 der Nettogrundfläche des jeweiligen Aufenthaltsraumes entspricht, wurde nicht explizit geprüft (s. auch Art. 45 Abs 2 BayBO, i. d. g. Fassung)). Ob die tatsächliche Grundrissaufteilung den vorliegenden Plänen entspricht, konnte nicht verifiziert werden.





### Ausstattungsmerkmale

**Da eine Innenbesichtigung nicht stattgefunden hat, kann eine Beurteilung der Ausstattung der Einheit nicht vorgenommen werden. Aus den vorliegenden Grundrissunterlagen lässt sich lediglich die Raumgestaltung ableiten.**

**Es wird daher von einer baujahrtypischen Bausubstanz mit kleineren Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung ausgegangen.**

Es wird unterstellt, dass grundsätzlich die gültigen Regeln der Technik bei der Erbauung eingehalten wurden. Bezüglich der Gebäudetechnik wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt. Der Sachverständige geht im Rahmen der Wertermittlung von einer uneingeschränkten Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen Anlagen und Einrichtungen aus. In Teilbereichen können zu Ausstattungsmerkmalen Abweichungen vorhanden sein, wobei diese keinen wesentlichen Einfluss auf die Wertermittlung haben.

### Wohnfläche

Aus den vorliegenden Grundrissunterlagen lässt sich eine Wohnfläche der Einheit von rd. 57 m<sup>2</sup> ableiten.

**Anmerkung:** Die Flächenangaben wurden den vorliegenden Bauunterlagen entnommen. Eine Überprüfung war zum Ortstermin auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung nicht möglich. Bei der folgenden Wertermittlung wird diese Angabe unterstellt.

Abweichungen der Bausubstanz vom Sollzustand bei Sondereigentum

Baumängel und Bauschäden
<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht bekannt/ersichtlich</li> </ul>
Instandhaltungsstau
<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht bekannt/ersichtlich</li> </ul>
unzeitgemäße Bauausführung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamtenergiebilanz</li> </ul>

**Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung konnten keine Mängel, Schäden oder ein Instandhaltungsstau der Bewertungseinheit festgestellt werden.**

Beurteilung Wohnungs- und Teileigentum Nr. 6

Da eine Besichtigung der Bewertungseinheit nicht möglich war, basiert die Wertermittlung überwiegend auf dem äußeren Eindruck sowie den vorhandenen Unterlagen.

Eine fundierte Einschätzung der Ausstattung sowie des Zustandes der Bewertungseinheit kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht getroffen werden.

Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist kein barrierefreier Zugang zur Bewertungseinheit vorhanden. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, das eine natürliche Belüftung des Raumes ermöglicht. Die Grundrissgestaltung zeigt sich funktional. Die natürliche Belichtung durch die vorhandenen Fenster wird, soweit dies aus den Unterlagen hervorgeht, als ausreichend bewertet.

# Anlagen

## Lagepläne



Abbildung 5 Lageplan - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat

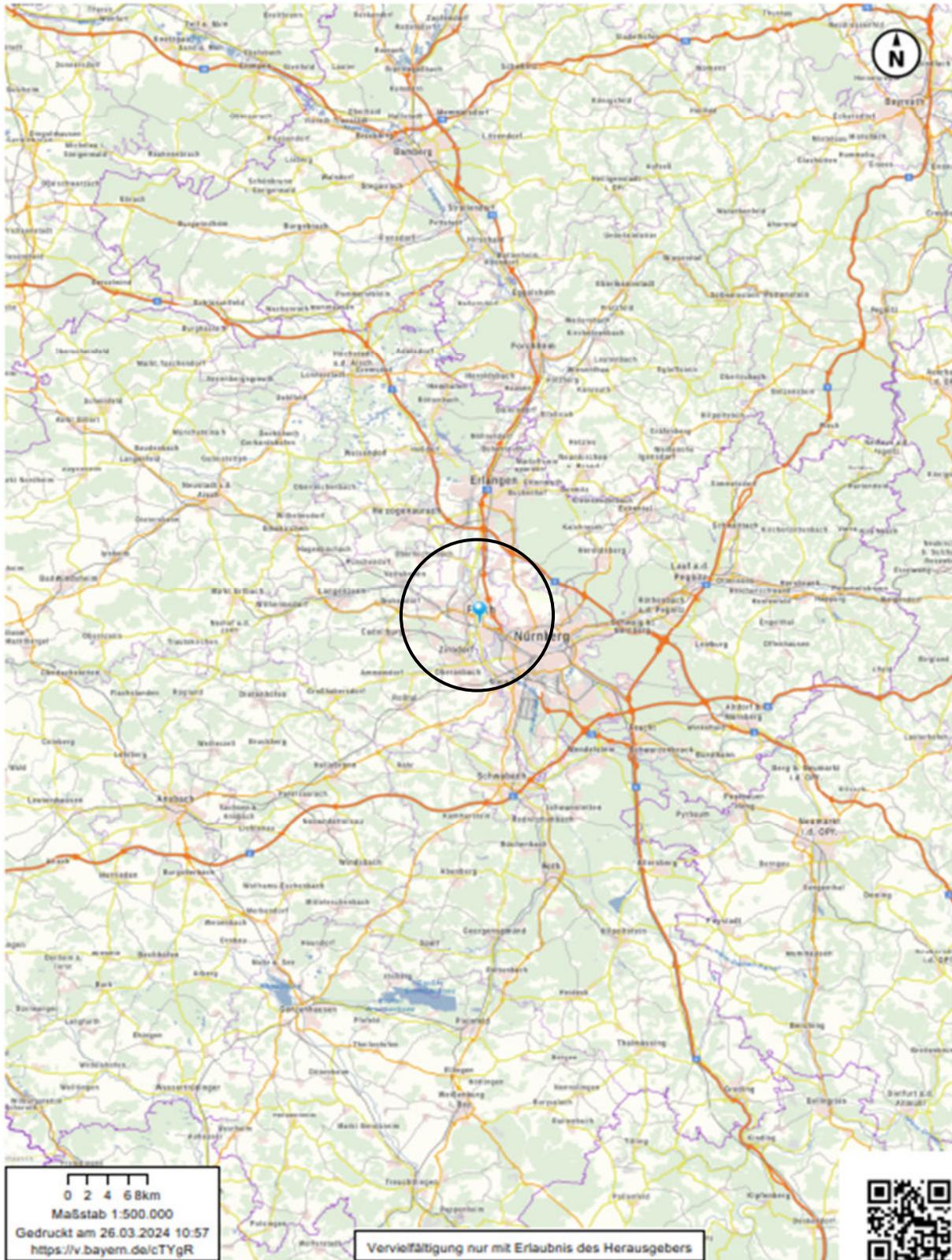


Abbildung 6 Makrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat

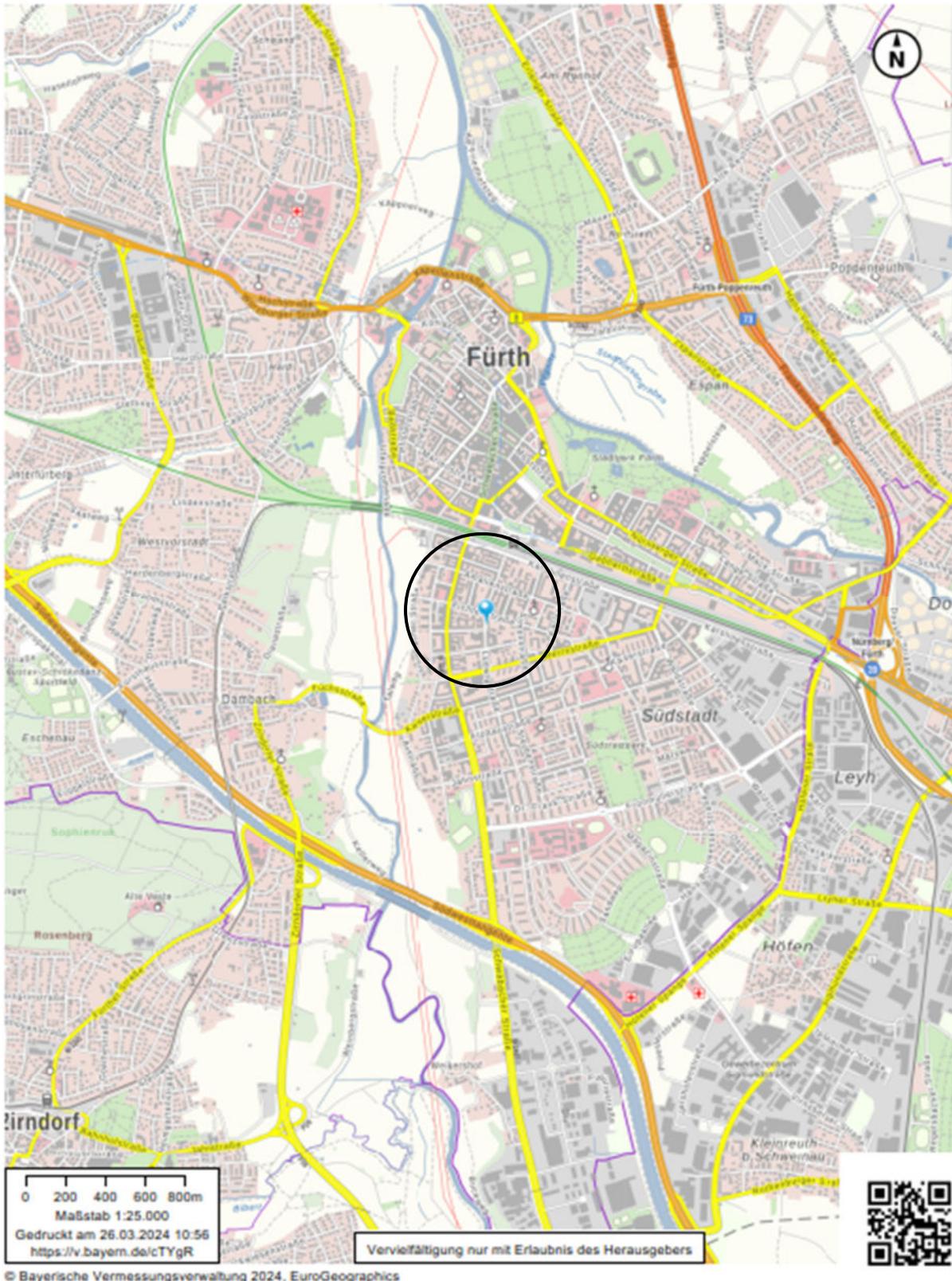
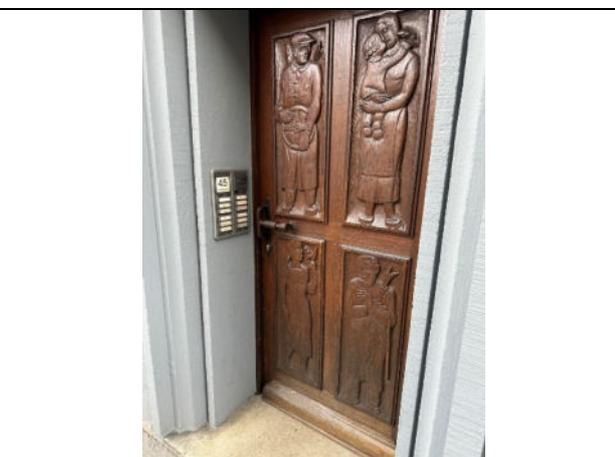


Abbildung 7 Mikrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

Bilder



Grundrisse/Ansichten/Schnitte

**Hinweis:** Die Grundrisse, Schnitte und Ansichten können ggf. der tatsächlichen Nutzung abweichen und sind nicht zur Maßentnahme geeignet.

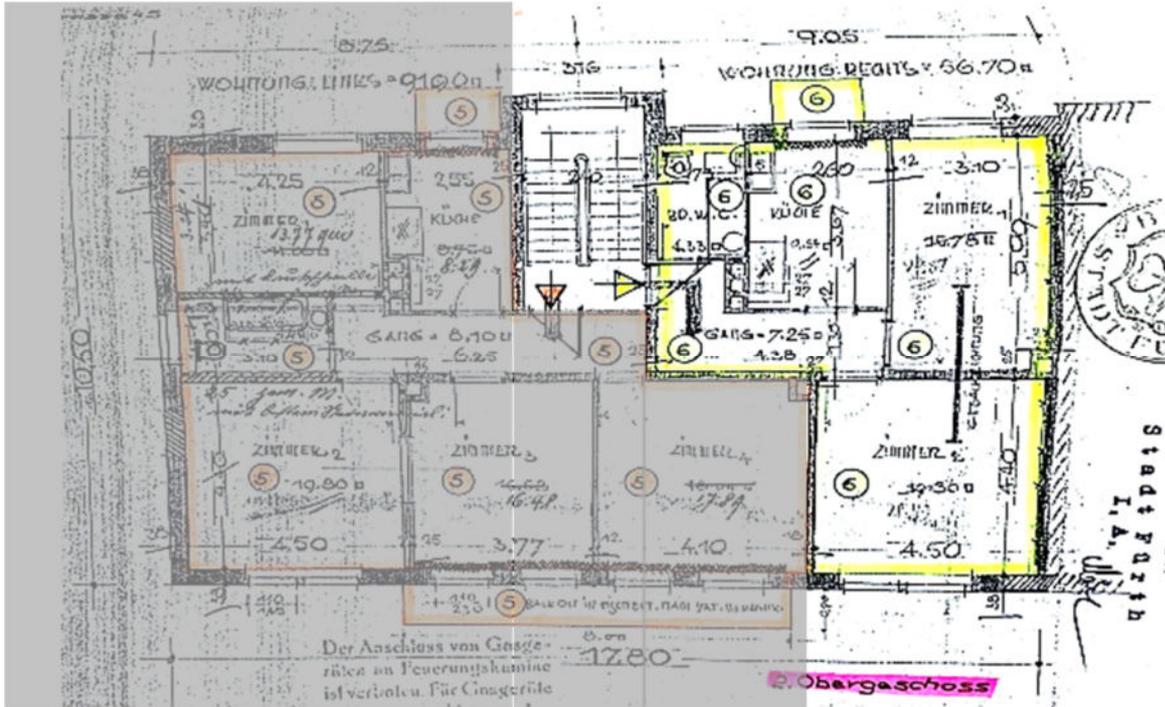


Abbildung 8 Grundriss der Wohnung Nr. 6

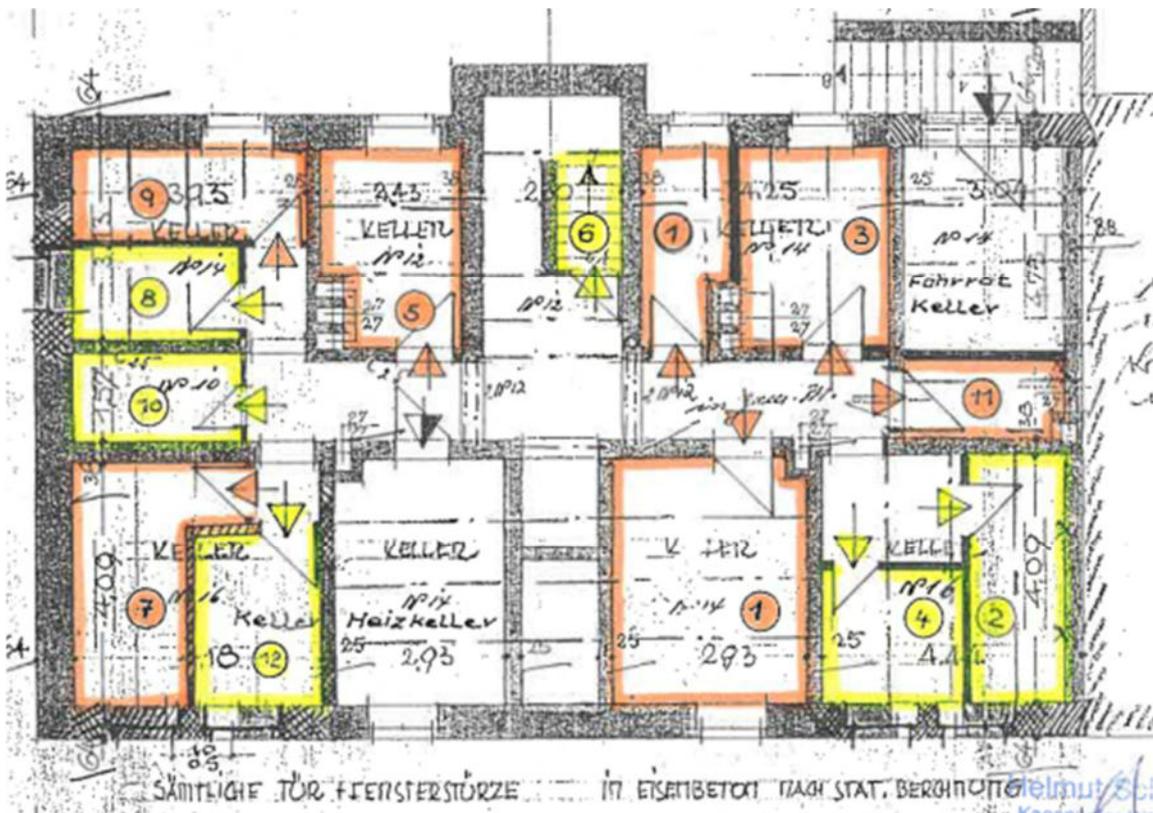


Abbildung 9 Grundriss Kellergeschoss (Abteil Nr. 6, Nr. 1 und Nr. 11)

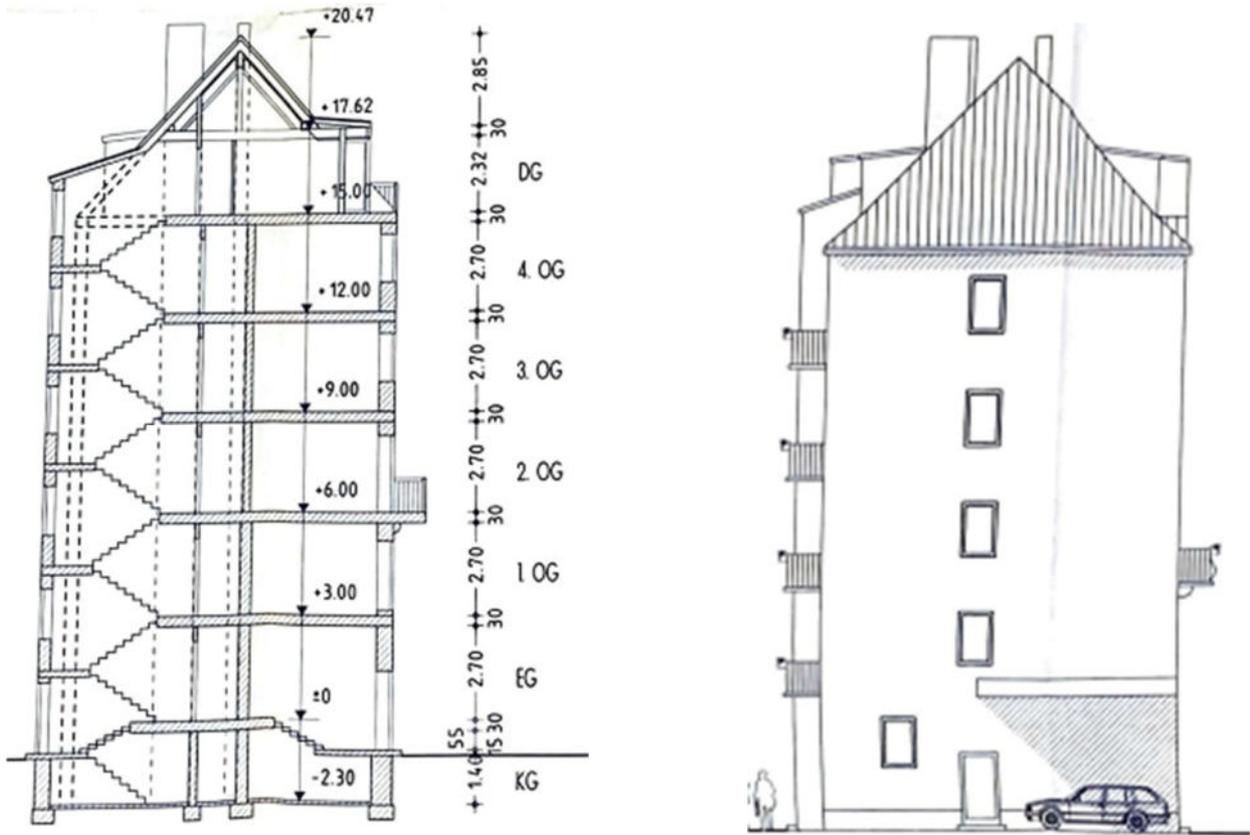


Abbildung 10 Gebäudeschnitt und Ansicht aus dem Baujahr 1999

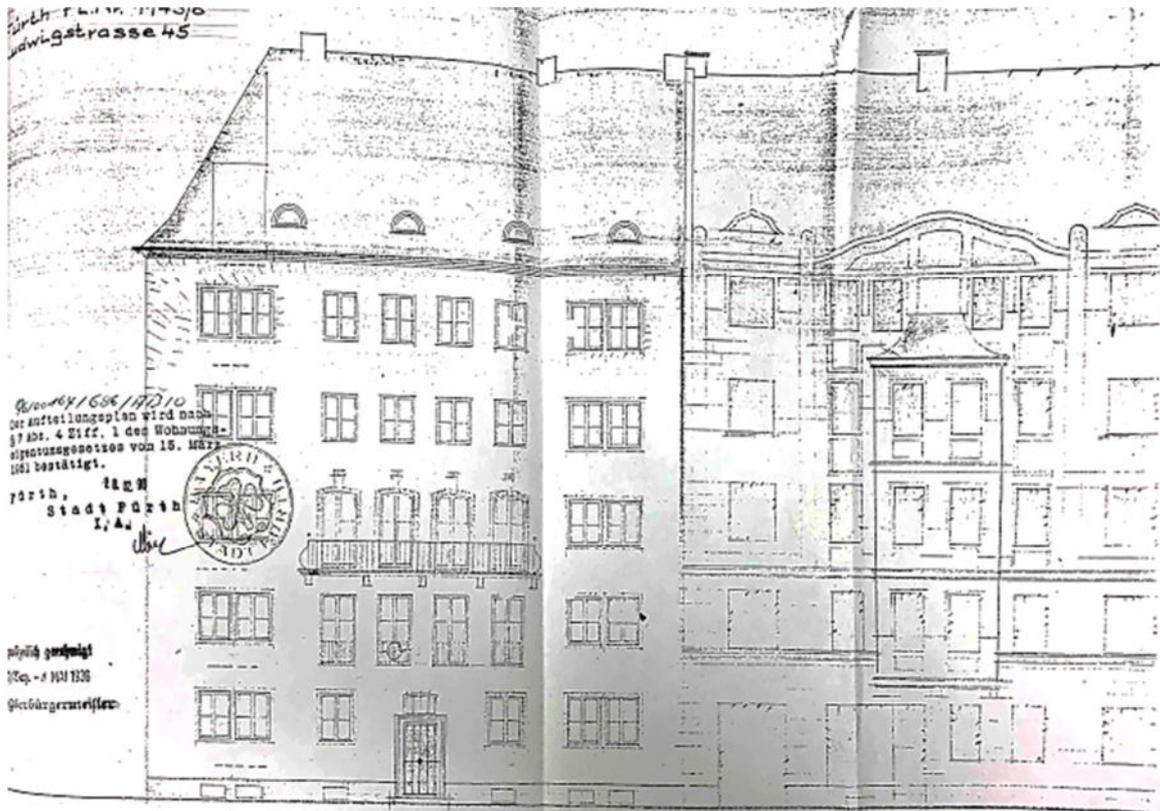


Abbildung 11 Ansicht von der Ludwigstraße



Abbildung 12 Ansicht von der Ludwigstraße aus dem Jahr 1999

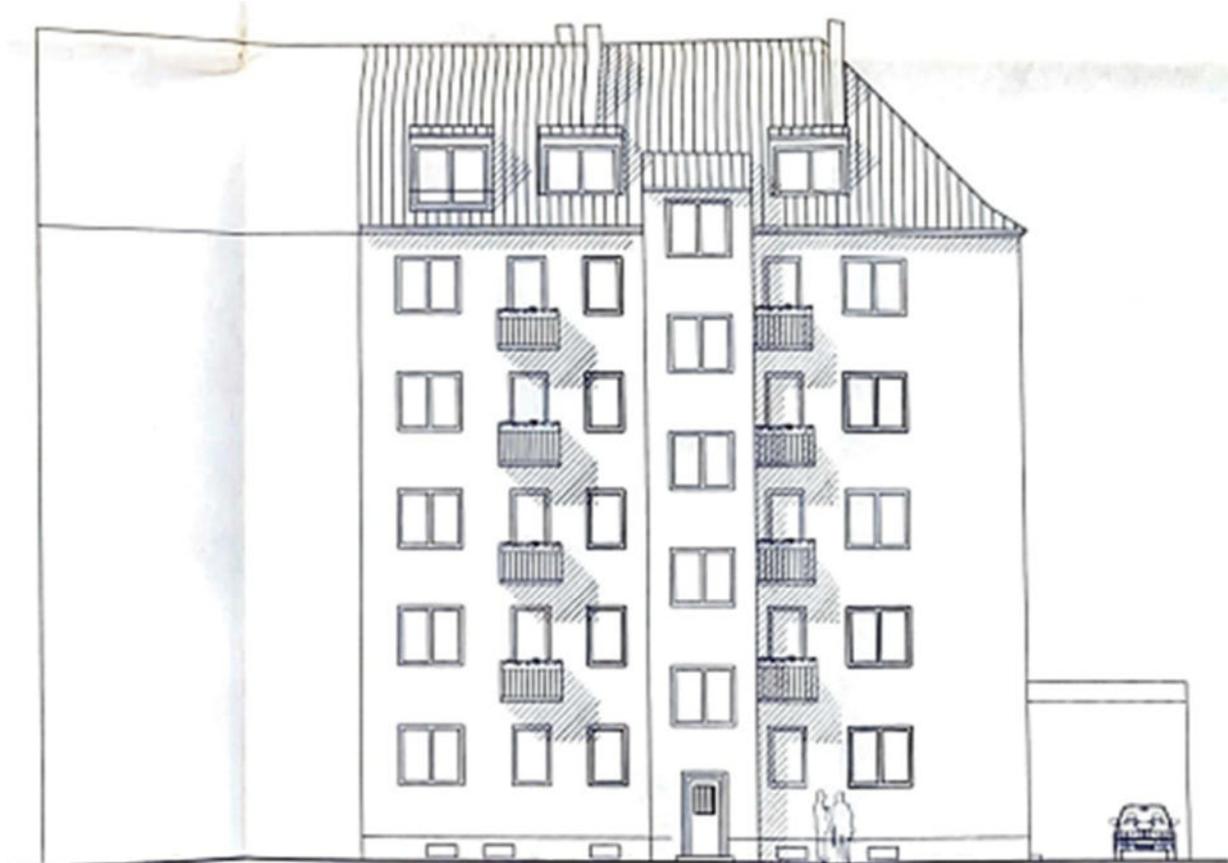


Abbildung 13 Hofansicht aus dem Baujahr 1999