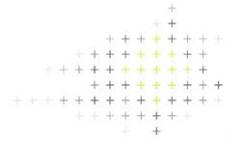




VON DER IHK ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

zuständige Aufsichtsbehörde  
IHK Nürnberg für Mittelfranken

Architekt Dipl.-Ing. (FH)  
**Robert Bittl**



SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
IMMOBILIENBEWERTUNGEN  
**ROBERT BITTL**

# AUSZUG

Amtsgericht **Fürth**  
Aktenzeichen

aus dem Gutachten über den Verkehrswert

**1 K 14/24**

Ortsteil – Ortsteil	90765 Fürth - Espan
Objektadresse	Kriegerheimstraße 11
Objektart	Einfamilienhaus / Reihenmittelhaus mit Garage
Baujahr / An-/Umbau	1979
Wohn- / Nutzungsfläche	133 m <sup>2</sup> WoFl
Ebenen / Lage im Objekt	KG, EG, DG als Split-Level
Grundstücksgröße/n	212 m <sup>2</sup> (Fl. Nr. 612/9 Wohnhaus)
Gemarkung	Poppenreuth



Qualitätsstichtag	17.09.2024
Wertermittlungsstichtag	17.09.2024

## Verkehrswerte

<b>I.</b>	lfd. Nr. 1		Fl. 612/9	Wohnhaus	<b>520.000 €</b>
<b>II.</b>	lfd. Nr. 2		Fl. 612/23	Garage	<b>12.000 €</b>
<b>III.</b>	lfd. Nr. 3 zu 1	1/17 MEA an	Fl. 612/7	Weg	<b>7.000 €</b>
<b>IV.</b>	lfd. Nr. 4 zu 1	1/17 MEA an	Fl. 612/15	Weg	<b>15.000 €</b>
<b>V.</b>	lfd. Nr. 5 zu 2	1/18 MEA an	Fl. 612/27	Hoffläche (Garagen)	<b>11.000 €</b>
<b>Summe</b> (Abt. II nicht berücksichtigt)					<b>565.000 €</b>

## ÜBERSICHT / EXECUTIVE SUMMARY



### BEWERTUNGSOBJEKT

Objektadresse	Kriegerheimstraße 11	90765 Fürth
Gebäudeart	Einfamilienhaus / Reihennittelhaus	
Baujahr ca.	1979	
Bewertungsobjekt / Nutzung / Fl. Nr.	Gesamtobjekt / Wohnen	Fl. Nr. 612/9

### FLÄCHEN

Mietfläche / Ebene / gesamt	Wohnhaus	Nebengebäude
Flurstück Nr.	Wohnfläche 133 m <sup>2</sup> inkl. „Hobbyraum“ !	-
Grundstücksfläche rd.	612/9, 612/23; MEA an 612/7, 612/15, 612,57/73	
	269 m <sup>2</sup> gesamt inkl. theoretischer Anteile	

### ERTRÄGE

Vereinbarte Miete	Wohnhaus	Nebengebäude
Tatsächlicher Rohertrag	keine, Eigennutzung / nicht bewohnt	-
	-	

### MARKTWERT

Marktübliche Miete rd.	10,75 €/m <sup>2</sup>	exkl. Stellplätze
Jahres-Rohertrag (theor.) rd.	18.060 € p.a. gesamt	
Bewirtschaftungskosten (theor.)	14,8 %	
Jahres-Reinertrag rd.	15.400 € p.a. gesamt	
Sonderwerte	-	
Instandsetzungen / CapEx	0.-1. Jahr: 5.000 €	2.-3. Jahr: - €; 3.-10. Jahr: - €
Restnutzungsdauer	45 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	2,0 %	
Roh-Ertragsvervielfältiger	29,4	BAR 3,4 %
Nettoanfangsrendite (NAR)	2,7 %	auf Basis Marktwert / -miete; BWK n. Ansatz
Bodenwertanteil rd.	207.000 €	36,7 % (SAW)
Bodenwertanteil pro Miet-/Nutzfläche rd.	1.557 €/m <sup>2</sup>	
Wert pro Miet-/Nutz- /Wohnfläche rd.	4.250 €/m <sup>2</sup> inkl. Garage, Nebenflächen	
<b>Sachwert (SAW)</b>	<b>565.000 €</b>	106,6 % des MAW
Ertragswert (ERW)	530.000 €	93,8 % des MAW

Summe der		Wertermittlungsstichtag 17.09.2024
<b>VERKEHRS-/MARKTWERTE</b>	<b>565.000 € *</b>	* Abt. II <u>nicht</u> berücksichtigt

### FAZIT

- Reihennittelhaus in gewachsenem Wohngebiet, östlich des Stadtzentrums von Fürth, als Split-Level-Typ, hierdurch wohnraum-ähnlich nutzbarer Kellerraum, resultierend durchschnittlich große Wohnfläche
- Baukonstruktion: in baujahres-typischer Ausführung
- Modernisierungen: Fenster und div. Innenausbau ca. 2017
- Außenanlagen: angemessener Außenbereich, mit eingewachsener Begrünung
- Zustand / Instandsetzungs- / Modernisierungsbedarf: gut / gering
- Energieausweis liegt nicht vor / --- kWh/m<sup>2</sup>a; Klasse: - / Energetischer Standard: gegenüber Originalbaujahr verbessert
- Garage/Carport/Stellplätze: Fertigteil-Garage in Garagenhof
- Potentiale: keine wesentlichen baulich-räumlichen Potentiale, Verbesserung energetischer Eigenschaften
- Besonderheiten: Split-Level, ausgebauter Spitzboden

### • SWOT

#### Stärken (strengths)

Zentrumsnahe, ruhige und beliebte Lage, Zustand, Marktgängigkeit

#### Schwächen (weaknesses)

langfristig energetische Eigenschaften nicht mehr auf zeitgemäßem Niveau

#### Chancen (opportunities)

weitere Angleichung energetischer Eigenschaften, Teilnahme an mittel- / langfristiger wieder positiver Preisdynamik

#### Risiken (threats)

normale, objektart-übliche Immobilienrisiken

### Vermarktung/ Drittverwendung

Vermietbarkeit / Vermarktungsfähigkeit	gut / gut bis sehr gut
Drittverwendungsfähigkeit:	subjektive Drittverwendungsfähigkeit gegeben

### **Urheberrecht**

Gutachten / Immobilien-Bewertungen, Anlagen und Fotos unterliegen dem Urheberrecht. Vervielfältigungen / Veröffentlichungen (insbesondere im **Internet** / Auszüge / Exposees etc.) sind nur mit Zustimmung des Verfassers gestattet.

Karten und Luftbilder sind urheberrechtlich geschützt, Copyrights:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- MAIRDUMONT GmbH und Co.KG / Falk Verlag
- GeoContent GmbH
- Darstellungen des SV

### **Hinweis zum Auszug aus dem Gutachten**

Dieser Auszug stellt nur eine Vorabinformation dar und ist nicht mit einem Gutachten gleichzustellen.

**Aussagekraft haben Beurteilungen ausschließlich im Gesamtzusammenhang des vollständigen Gutachtens.**

Im Falle abweichender Informationen hat die gebundene, originale Ausfertigung des Gutachtens Vorrang.

## Lage

Das Bewertungsobjekt liegt im östlichen Teil Fürths und ist gut an das Zentrum und den überregionalen Verkehr angebunden. Das Bewertungsobjekt liegt zentral im Quartier und im westlichen Teil des Bodenrichtwertgebietes. Die Bebauung im Quartier ist durch Wohnbebauung, im direkten Umfeld durch Reihen- und Einfamilienhäuser geprägt. Insgesamt zählt die Lage zu den guten Lagen innerhalb Fürths. Innerhalb des Quartiers Espan variiert die Lagequalität stark, von einfach/mittel – entlang der A73 bis hin zu sehr gut – in der „1. Reihe“ zum Wiesengrund der Pegnitz, entlang der Kutzerstraße.

## **Beurteilung der Lage**

Verkehrsanbindung – gute bis sehr gute Anbindung ÖPNV und überregionalen Verkehr

Nachbarschaft – ausgeglichen

Die Bebauung im näheren Umfeld ist weitgehend homogen.

Wohnlage – gut

Geschäftslage – Wohnobjekt / keine Geschäftslage

Umwelteinflüsse – keine besonderen, zum Zeitpunkt der Ortsbegehung waren keine besonderen Lärmemissionen feststellbar.

Demographische Entwicklung – großstädtisch, Bevölkerungszuwachs, höhere Altersstruktur zunehmend.

Die Lage wird insgesamt als – **gut** – beurteilt.

## **Grundstück/e**

### **I. Flurstück**

Nutzung / Funktion

Erschließung

Form

Breite / Tiefen

(nach Flurkarte bzw. Bayern Atlas)

Fläche gemäß Grundbuch

Geländeoberkante

Gefälle / Topographie

Boden- / Baugrundverhältnisse

Hochwasser / ZÜRS GK 1 - 4

Überschwemmungsgebiet

Angrenzende Grundstücke

Einfriedung

Freiflächen

Sonstiges

### **Nr. 612/9 - Wohnhaus**

Wohnbaufläche

zum Hauseingang von Norden über Anliegerweg

zum Garten von Norden über Anliegerweg

rechteckig

Tiefe (Nordost-Südwest-Achse) ca. 30 m

Breite (Nordwest-Südost-Achse) ca. 7 m

212 m<sup>2</sup>

Eingang ca. auf Straßenniveau

augenscheinlich plan/eben

es liegen keine Informationen vor, übliche Verhältnisse werden angenommen

keine Hochwassergefahrenfläche / GK 1

nicht im Einflussbereich eines amtl. festgesetzten Überschwemmungsgebietes

Ein- / Zweifamilienhäuser

im Norden offen, nach Süden Doppelstabmattenzaun, seitlich Maschendrahtzaun

Rasen, Zierpflanzen, Busch- und Strauchwerk, jüngerer Baumbestand

im Vorgarten; Mülltonnen-Einhausung, Unterstand für Fahrräder o.ä.

### **II. Flurstück**

Erschließung

Form

Fläche gemäß Grundbuch

### **Nr. 612/23 -Garage**

von Süden über Garagenhof

rechteckig

15 m<sup>2</sup>

### **III. Flurstück**

Erschließung

Form

Fläche gemäß Grundbuch

Oberfläche

### **Nr. 612/7 - Anliegerweg**

von Osten / Kriegerheimstraße

näherungsweise rechteckig

147 m<sup>2</sup>; MEA 1/17 entspricht ca. 8,6 m<sup>2</sup>

Verbundsteinpflaster bzw. Gehwegplatten

### **IV. Flurstück**

Erschließung

Form

Fläche gemäß Grundbuch

Oberfläche

### **Nr. 612/15 - Anliegerweg**

von Osten / Kriegerheimstraße

unregelmäßig

325 m<sup>2</sup>; MEA 1/17 entspricht ca. 19,1 m<sup>2</sup>

Verbundsteinpflaster bzw. Gehwegplatten

### **V. Flurstück**

Erschließung

Form

Fläche gemäß Grundbuch

Oberfläche

### **Nr. 612/27 - Garagenhof**

von Osten / Kriegerheimstraße

winkelförmig

258 m<sup>2</sup>; MEA 1/18 entspricht ca. 14,3 m<sup>2</sup>

Verbundsteinpflaster

## Bauwerk/e

Auf dem Grundstück befindet/en sich: **Nr. 612/9 - Wohnhaus**  
 Entstehung / Historie / BJ ca. Reihenmittelhaus  
 Pläne / Bescheide / sonstige 1979, gemäß Bauunterlagen  
 Baubeginnsanzeige Planeinsicht am Archiv der BOB, vom 06.09.2024  
 Bauabnahme -  
 An- / Umbauten (Wesentliches) -  
 Modernisierung/en Fenster, Wärmedämmung KG Fassade-Süd, Haustüre - nach Angabe 2017  
 Lage im Grundstück nördliche Grundstückshälfte  
 Grenzbebauung östliche, westlich / Reihenhaus

Zugang Bewertungsobjekt über Zuweg / Vorgarten

## Gebäudetypologie -Wohnhaus

Gebäude-Art/en Einfamilien- Reihenmittelhaus  
 Baukörper-Typ KG, EG, DG als Split-Level-Typ  
 städtebaulich ca. E+D  
 Grundriss-Typ individuell  
 Dachform Satteldach  
 Dachaufbauten Gaupen  
 Terrasse/n, Balkon/e Terrasse nach Südwesten  
 Wintergarten -  
 Nutzungen Wohnen  
 Vertikale Erschließung zentrale zweiläufige Treppe  
 Interne Erschließung Flur  
 Personenaufzug/Hilfen -

## Baukonstruktion

(soweit gegeben: gemäß Plandarstellung bzw. Baubeschreibung oder Auskunft)

### **Wohnhaus**

Bauweise Massivbauweise, Mauerwerk oder/und Stahlbeton  
 Geschossdecke über KG/Bodenpl. Stahlbeton  
 Geschossdecke/n über EG/DG Stahlbeton  
 Tragfähigkeit unbekannt / objektart- und baujahresüblich  
 Dacheindeckung / -abdichtung Pfannen, Betondachsteine  
 Dachaufbau gemäß Baubeschreibung des Wärmedämmung Stärke 8 cm  
 Ver-/Bekleidungen im Bereich der Traufe gemäß Angabe Eigentümer Plattenmaterial „Eternit“  
 (möglicherweise Asbest)  
 Verblechungen / ggf. Gaupen / Dachrinnen / Falleitung augenscheinlich teils Kupfer bzw. verzinkt  
 Fassade Putz, gestrichen, auf Wärmedämmung  
 gemäß Baubeschreibung des Kaufvertrages Stärke 4 cm  
 im KG an Südseite gemäß Angabe Eigentümer 2017  
 in Eigenregie Stärke ca. 4 – 6 cm, gemäß noch vorhandener Plattenreste 5 cm  
 Fenster KG teils Holz teils, teils Kunststoff, 2-fach Isolierverglasung,  
 im EG Nord vergittert  
 Verdunklung/Blendschutz großteils Kunststoffrollläden  
 Innenwände massiv, Mauerwerk  
 Hauseingangstüre Metall/Kunststoff mit Glasfeldern nach Angabe Eigentümer 2017  
 Gegensprechanlage/Kamera -  
 Vordach auskragend, Verkleidung mit Plattenmaterial  
 Treppen-/ haus/- raum Metall, Trittstufen Holz

### **Technische Gebäudeausrüstung (TGA)**

Wasserversorgung	öffentlich
Stromversorgung	öffentlich
Elektroverteiler/-Installation	baualtersgemäß, Sicherungsautomaten
Heizung	Zentralheizung, nach Angabe Eigentümer BJ 2017
Heizungsbrenner/ -kessel	Gastherme, Pufferspeicher
Brennstoff / Energieträger	Erdgas
Wärmeverteilung	Kompaktheizkörper oder Rippenradiatoren
Warmwasserversorgung	zentral
Lüftungs-/Klimaanlage	-
Anlagen regenerativer Energien	-
Informationstechnik	-
Internetanbindung / DSL	Telekom: 250 MBit/s im Download / max.40 MBit/s Upload
Bus-System / „smarthome“ o.ä.	-
Rauchmelder	-
Sprinkler- /Brandmeldeanlage	-
Aufzüge / Hebe- / Krananlagen	-
Sonstiges	

### **Beurteilung Gebäude**

Das Gebäude wurde weitgehend in objektart-typischer Bauweise der späten 1970er Jahre erstellt. Lokal ist kleinerer Instandsetzungsbedarf gegeben.

Das Gebäude befindet sich größtenteils in baualtersgemäß gutem Zustand.

### **Beurteilung der Wohn- /Einheit**

Die Wohneinheit entspricht in Struktur und Ausstattung weitgehend den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen eines Einfamilien-Reihenhauses.

Split Level-Häuser können im Allgemeinen offene und spannungsreiche Raumbezüge bieten. Im vorliegenden Fall ist der Hauptnutzen durch die verbesserte Belichtung und Nutzung des „Hobbyraumes“ auf Level -1 (-1,83 m unter Geländeoberkante) und damit der wohnraumähnlichen Nutzbarkeit gegeben. Aus den Niveauunterschieden generieren zudem eine erhöhte Position der Terrasse (Level +1) und Teils eine größere Raumhöhe im „Schlafzimmer“ auf dem Level +2.

Die Gesamtwohnfläche liegt mit 108 m<sup>2</sup> (ohne „Hobbyraum“) bzw. 133 m<sup>2</sup> im unteren Bereich der heute marktgängigen Objekte für einen 4-Personenhaushalt. Der Kreis der Marktteilnehmer als 2- oder 3- Personenhaushalt ist hinreichend groß. Die Raumgrößen sind für heutige Verhältnisse durchschnittlich.

Die Belichtung der beiden Kinderzimmer bietet durch Dachflächenfenster gegenüber normalen Fenstern etwas weniger Komfort.

Die Modernisierung insbesondere der Fenster und Sanitärbereiche gleichen den Standard an einen zeitgemäßen Standard an.

Die Einheit wirkt gepflegt und instandgehalten. Der Zustand ist insgesamt gut.

### **Auskünfte Haus-/ WEG-Verwaltung / Gebäudemanagement**

keine vorhanden

### **Energieausweis / Energieeffizienz**

Für das Gebäude liegt	kein Energieausweis vor
Es handelt sich um einen:	-
Energiebedarf des Gebäudes:	- kWh/m <sup>2</sup> a
Klasse	-

### Instandsetzungskosten

Für die oben genannten Baumängel bzw. -Schäden im Sinne der besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmale (BoG), gemäß ImmoWertV (§ 21) § 8 (3), wird bei der Wertermittlung ein marktrelevanter Ansatz berücksichtigt in Höhe von: **5.000 €**

### Mietverhältnisse

Das Objekt war eigengenutzt und steht leer.

### Grundbuch Abt. II

In Abteilung II des/der Grundbuchs/Grundbücher sind folgende relevante Eintragungen vorgetragen:

<u>lfd. Nr.</u>	<u>betr. Grdst.</u>	<u>Bezeichnung (Text verkürzt)</u>
<b>Nr. 1</b>	<b>3, 4</b>	Versorgungsleitungsrechte für die Stadt Fürth (Stadtwerke)
<b>Nr. 2</b>	<b>3, 4, 5</b>	Ausschluss Aufhebung der Gemeinschaft
<b>Nr. 4</b>	<b>3</b>	Abwasserkanalrecht für die jeweiligen Eigentümer von Fl. Nr. 612/9,612/10,612/11,612/12,612/13,612/14
<b>Nr. 5</b>	<b>4</b>	Abwasserkanalrecht für die jeweiligen Eigentümer von Fl. Nr. 612/2,612/4,612/5,612/6,612/8,612/9,612/10,612/11, 612/12,612/13,612/14,612/16,612/36,612/37 612/38,612/39, 612/ 40

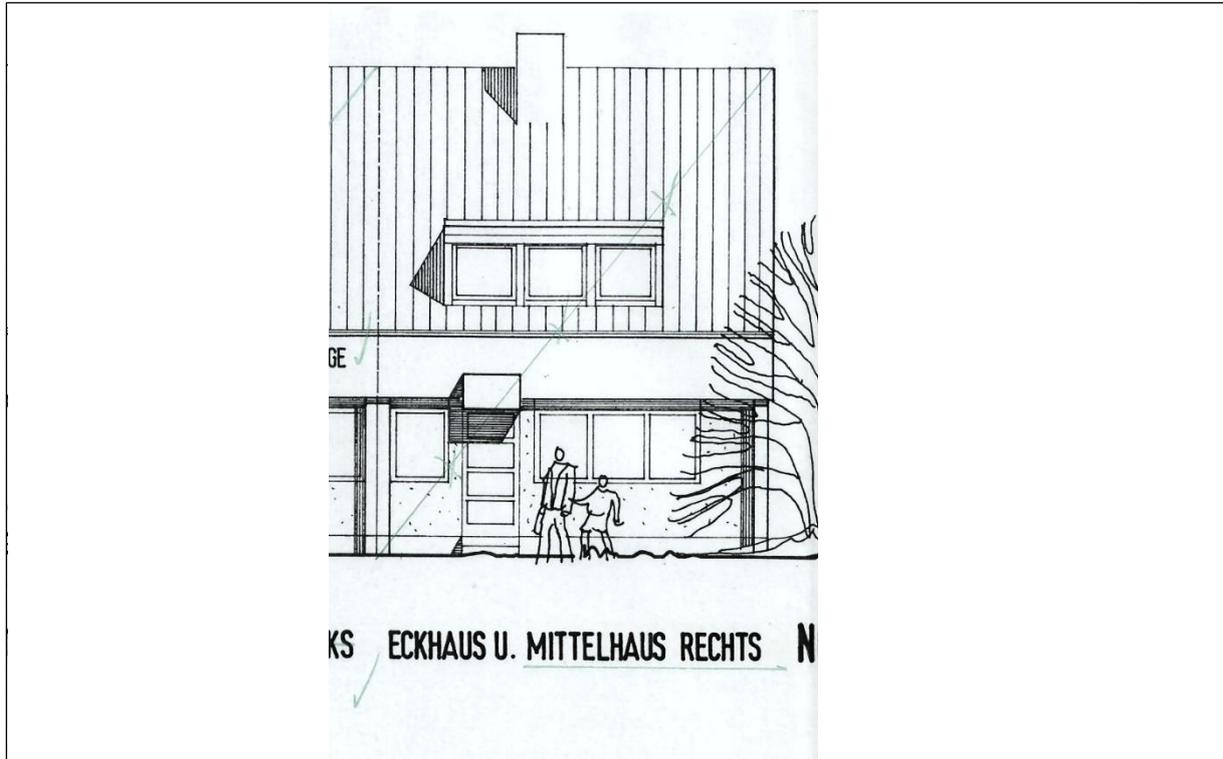
### Werteinfluss:

Der Einfluss der Eintragungen wird als **-wertneutral-** angenommen.

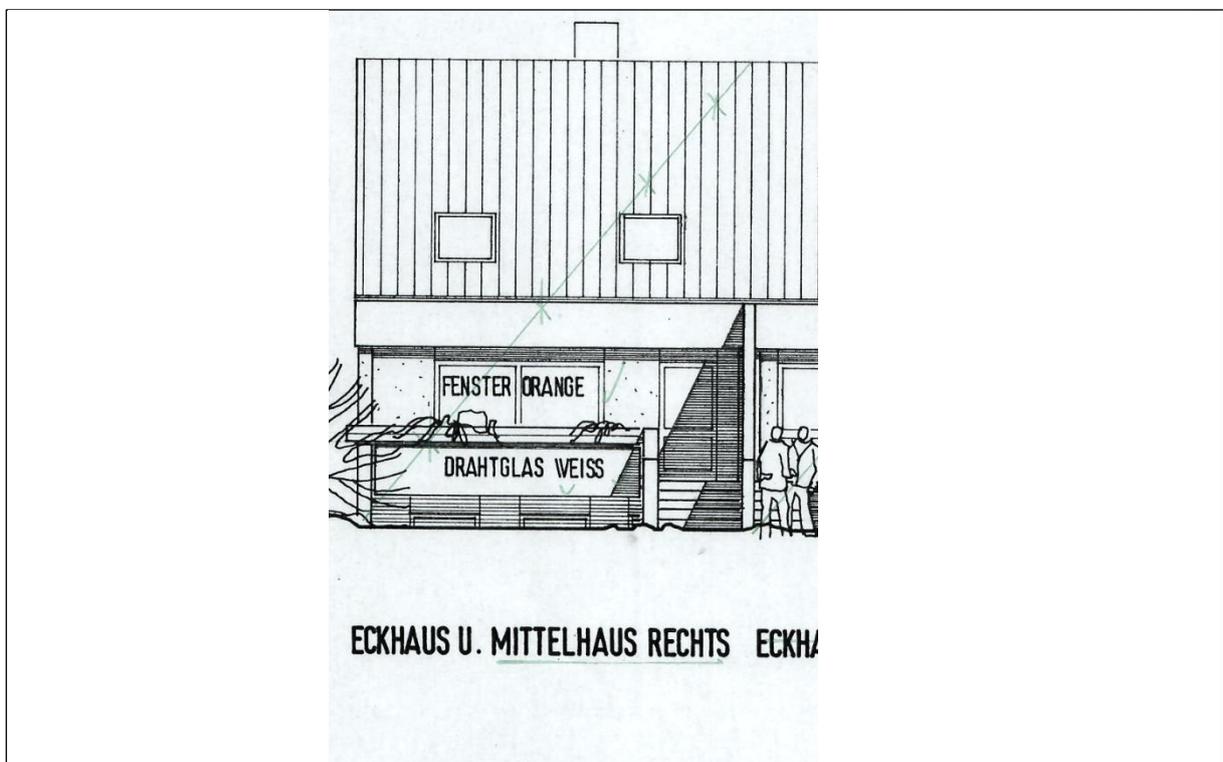
### Hinweis für Zwangsversteigerungen – Grundbuch Abt. II

Der ggf. ermittelte Werteinfluss der Eintragungen in Abt. II wird bei der Darstellung des Verkehrswertes im Rahmen von Zwangsversteigerungs-Gutachten üblicherweise **nicht** berücksichtigt.

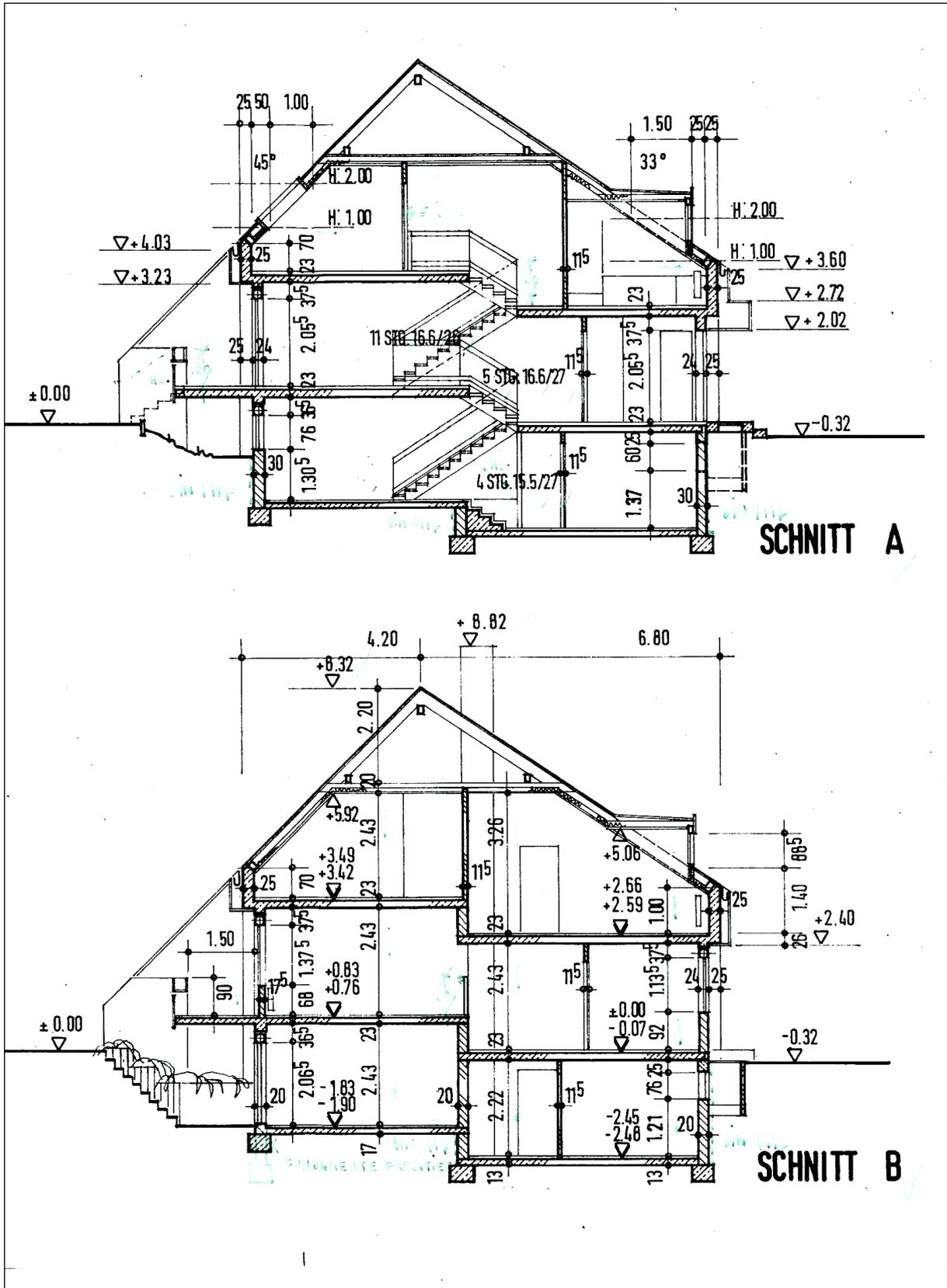
**PLÄNE** Baugenehmigung - kein Originalmaßstab !



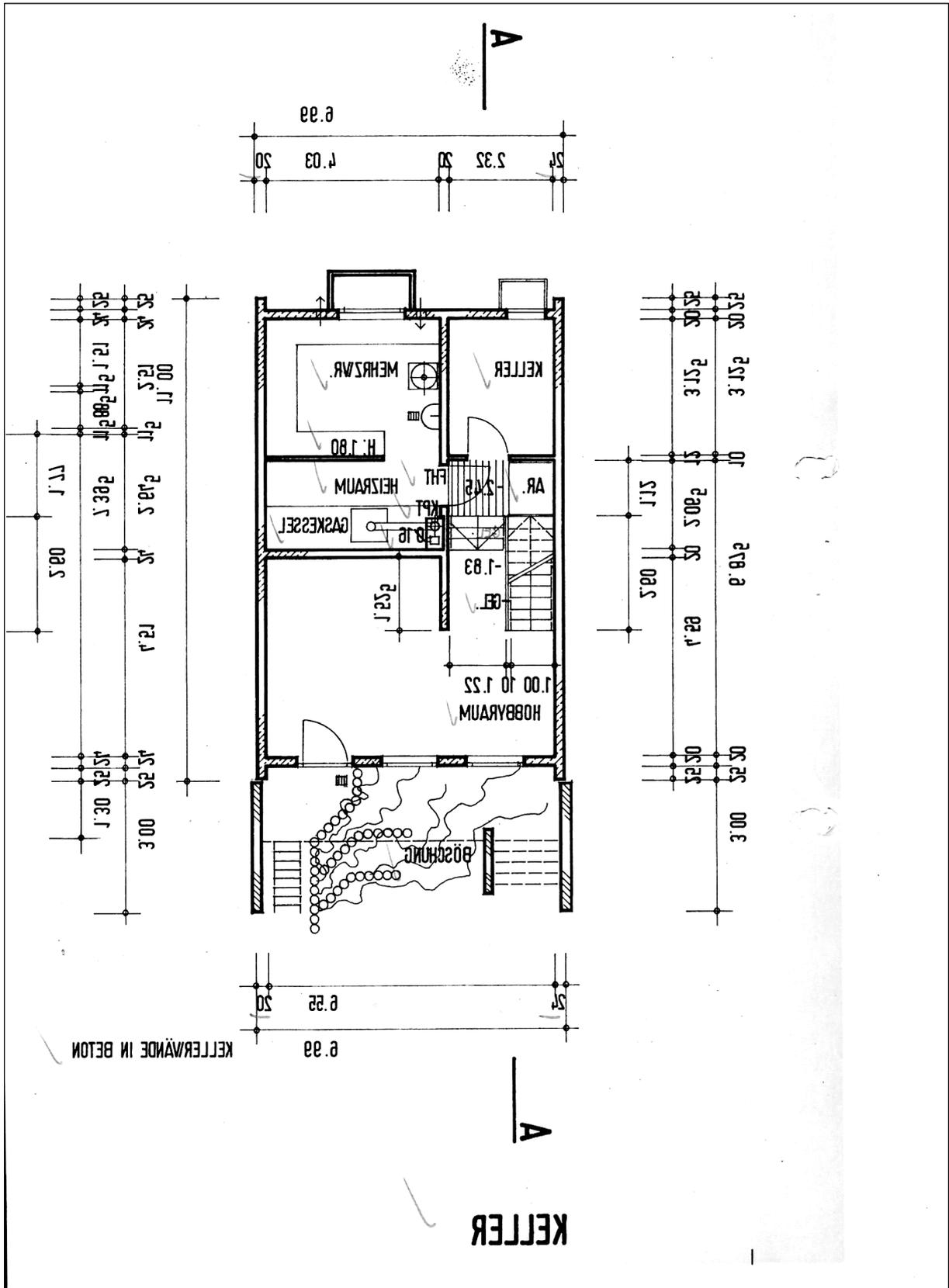
**Ansicht Nordost**



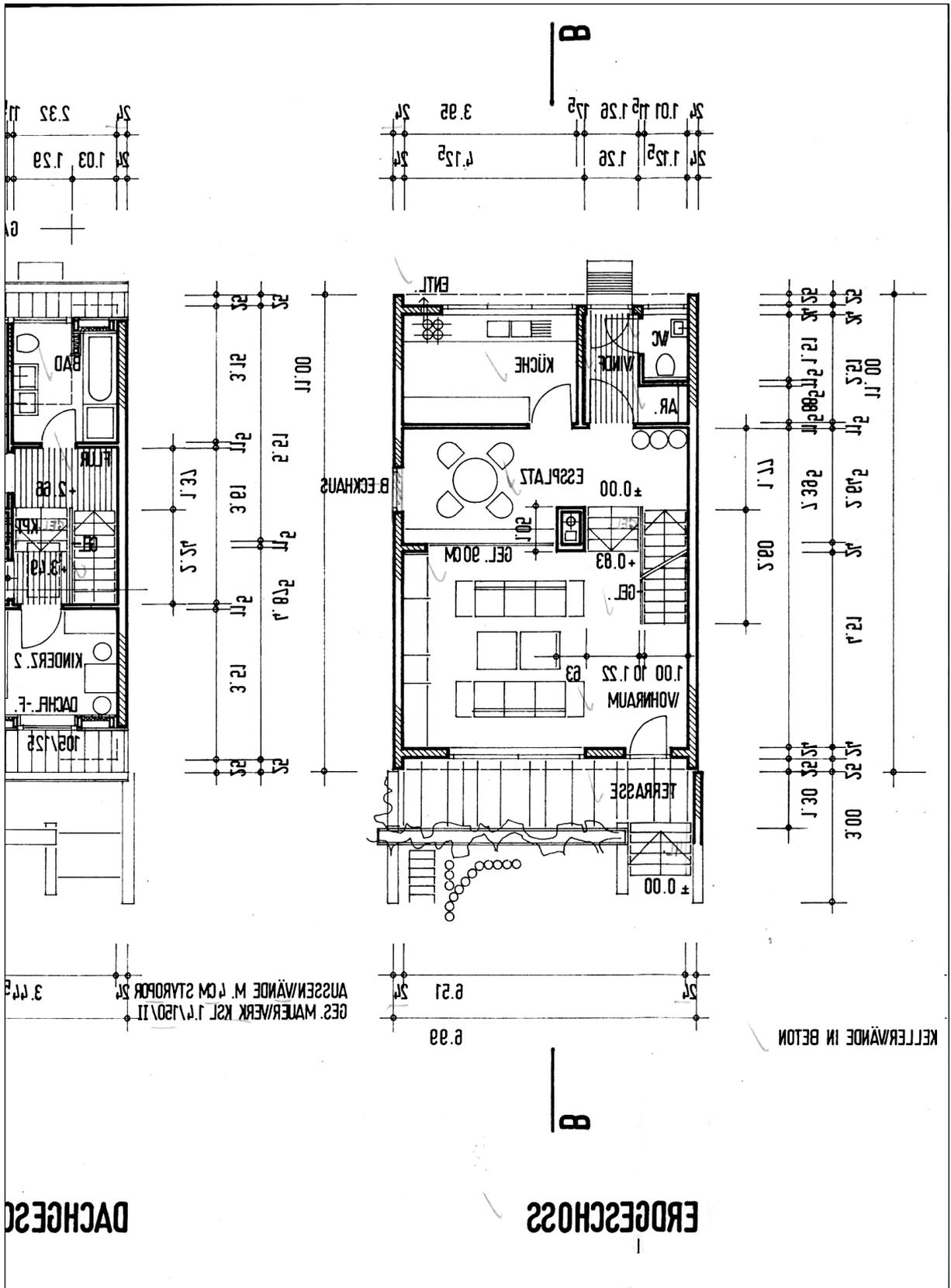
**Ansicht Südwest**



Schnitte



GRUNDRISS – KG – seitenrichtige Darstellung des Bewertungsobjektes (gespiegelt)



GRUNDRISS – EG – seitenrichtige Darstellung des Bewertungsobjektes (gespiegelt)



## FOTODOKUMENTATION

nach Vorgabe des AG Fürth nicht dargestellt.