

AUSZUG AUS DEM GUTACHTEN

Gem. § 74a Abs. 5 ZVG i.S.d. §§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB), i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr.257) geändert worden ist.

Über den Verkehrswert bzw. Marktwert

des mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebauten
Grundstücks

Breslauer Straße 3, 90513 Zirndorf



Verkehrswert:
475.000 Euro
zum

Wertermittlungsstichtag: 30.01.2026
Qualitätsstichtag: 30.01.2026

Auftraggeber/in: Amtsgericht Fürth, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Aktenzeichen Auftraggeber/in: 1 K 18/25
Gutachten Nr. 2026-05

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag und Auftragsabwicklung

1.1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Fürth -Abteilung für Zwangsversteigerungssachen-

1.1.2 Datum der Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 30.01.2026

1.1.3 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag

30.01.2026

1.2 Wertermittlungsobjekt

1.2.1 Art des Bewertungsobjektes

Freistehendes Einfamilienhaus, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, voll unterkellert. Einzelgarage.

1.2.2 Objektadresse

Breslauer Straße 3, 90513 Zirndorf

1.2.3 Grundbuchstand

Bestandsverzeichnis

Grundbuch von: Zirndorf

Blatt: 2625

Gemarkung: Zirndorf

Flurnummer: 757/26

Wirtschaftsart und Lage: Wohnhaus, Hofraum, Garten, Nebengebäude

Grundstücksgröße: 635m²

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Makrolage (großräumige Lage)

2.1.1 Stadt Zirndorf

Die Stadt Zirndorf bildet die Kreisstadt des Landkreises Fürth in Mittelfranken (Bayern). Gleichzeitig ist sie, gezählt nach Einwohnern, die größte Stadt des Landkreises Fürth. Sie befindet sich am östlichen Rand des Landkreisgebiets und grenzt an die Stadtgebiete von Nürnberg und Fürth an.

Bevölkerung:

Aktuelle Einwohnerzahl (Stand 31.12.2024, *Immobilienmarktbericht 2024, Landkreis Fürth*): 26.243

Das Medianalter in Zirndorf liegt gemäß „Wegweiser Kommune“ mit Stand 2023 bei 47,1 Jahren. Die Bevölkerungsentwicklung seit 2011 ist insgesamt positiv mit +4,3% verlaufen, was auf ein positives Wanderungssaldo zurückzuführen ist.

Gemäß „Wegweiser Kommune“ wird die Stadt Zirndorf als „Demografietyt 5“ eingeordnet, welcher einer moderat wachsenden Stadt oder Gemeinde mit regionaler Bedeutung entspricht.

Der Wirtschaftsstandort Zirndorf ist geprägt von Unternehmen verschiedener Ausrichtungen und Schwerpunkte. Im Stadtgebiet befinden sich sowohl mittelständische Betriebe als auch Sitze einzelner Großarbeitgeber. Die räumliche Nähe zum wirtschaftlichen Zentrum der Metropolregion Nürnberg ist hier bestimmend, die Infrastruktur ist dementsprechend gut ausgebaut.

Der Kaufkraftindex 2025 liegt im Landkreis Fürth bei 111,6. Dieser liegt somit oberhalb des Durchschnitts in Mittelfranken (104,9), sowie oberhalb des bayerischen Durchschnitts (109,3).

Im Stadtgebiet von Zirndorf bestehen alle Einrichtungen der primären und sekundären Bildung (Gymnasium im benachbarten Oberasbach). In den nahegelegenen Städten Nürnberg und Erlangen finden sich Hochschulen und Universitäten.

Der Immobilienmarkt in Zirndorf ist aufgrund der zentralen Lage in der Metropolregion Nürnberg in unmittelbarer Nachbarschaft zum Ballungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen von einem Mix verschiedener Immobilienarten geprägt. Gemäß aktuellem Grundstücksmarktbericht 2024 für den Landkreis Fürth bildet der Raum Zirndorf/Oberasbach/Stein (=Bereich 1 im Grundstücksmarktbericht) innerhalb des Landkreises die Lage mit den höchsten durchschnittlichen Grundstückspreisen ab.

2.1.2 Infrastruktur

Nachbarstädte:

Im Osten: Nürnberg (zum Stadtzentrum ca.5km)

Im Süden: Oberasbach (direkt angrenzend)

Im Westen: Ansbach (ca. 35km)

Im Norden: Fürth (ca.5km)

Südlich, bzw. südöstlich des Stadtgebiets von Nürnberg verläuft ein Verkehrsknotenpunkt, welcher die Autobahnen A6, A3 und A9 miteinander verbindet. Durch das Stadtgebiet von Nürnberg verläuft die A73 in Nord-Süd Richtung, hier befindet sich die nächstgelegene Autobahnauffahrt aus dem Stadtgebiet von Zirndorf (ca. 5km). Die Anbindung von Zirndorf an das Autobahnnetz ist dementsprechend als gut zu bezeichnen. Zirndorf ist über den ÖPNV eng an die Stadtgebiete von Nürnberg / Fürth, sowie die ländlichen Bereiche im Umfeld angebunden. In Zirndorf befindet sich ein regionaler Bahnhof, über welchen der Hauptbahnhof Nürnberg (mit Umstiegen), sowie der Hauptbahnhof Fürth erreichbar ist. Von Nürnberg aus verkehren überregionale Verbindungen nach ganz Deutschland und ins Ausland. Es besteht weiterhin ein gut ausgebautes regionales Busnetz. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist vom Wertermittlungsobjekt ca. 250m Fußweg entfernt. Der Flughafen Nürnberg befindet sich in einer Entfernung von ca. 15 km zum Wertermittlungsobjekt. Von hier aus werden hauptsächlich Ferienzele innerhalb Europas, sowie Inlandsflüge angeboten.

2.2 Mikrolage (kleinräumige Lage)

Das zu bewertende Anwesen befindet sich im Norden des Ortsgebiets von Zirndorf in einem Wohngebiet in bevorzugter Wohnlage gelegen. Das historische Zentrum von Zirndorf ist in ca. 15 Minuten Fußweg erreichbar. In Richtung Zentrum befinden sich weiterhin Einkaufsmöglichkeiten sowie sonstige Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Arztpraxen, Bahnhof, etc. Die Wohnlage ist insgesamt als sehr gut zu bezeichnen.

In direkter Nachbarschaft zum Wertermittlungsobjekt befinden sich zum überwiegenden Teil Wohngebäude des individuellen Wohnungsbaus mit 1-2 Vollgeschossen, im weiter gefassten Umgriff auch größere Wohnanlagen. Es handelt sich um eine gewachsene, ruhig gelegene Wohnbebauung. Östlich angrenzend an das Wertermittlungsobjekt verläuft die Breslauer Straße, welche als Wohnstraße zu klassifizieren ist. Nächstgelegene Verkehrsader ist die weiter im Osten liegende „Burgfarnbacher Straße“, welche das Gebiet mit dem Ortszentrum verbindet.

Das Anwesen liegt westlich an der Breslauer Straße an und wird von hier aus sowohl für den PKW als auch für den Fußgängerverkehr erschlossen.

Die Erschließungsstraße ist mit einem Teerbelag ausgebaut und ist in beide Richtungen befahrbar. Es besteht zu beiden Seiten der Straße ein Gehweg.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt.

2.3 Grundstücksbeschreibung

2.3.1 Grenzverlauf und Abmessungen des Grundstückes

Das Grundstück ist annähernd rechteckig in seiner Grundform.

Folgende, ungefähre Grundstücksabmessungen liegen vor:

Grenzlänge Nord: ca.31m

Grenzlänge West: ca.20m

Grenzlänge Süd: ca. 31m

Grenzlänge Ost: ca. 20m

Das Grundstück stellt sich insgesamt als annähernd eben dar. Die Ebene Erdgeschoss des Wohnhauses ist ca. 80cm über das natürliche Gelände angehoben, wodurch auch die auf dieser Ebene liegende Terrasse ca. 80cm über dem Niveau des restlichen Grundstücks liegt.

Beim Ortstermin wurden keine auffälligen Senkungen oder sonstige bedenkliche sichtbare Veränderungen der Bodenoberfläche festgestellt.

Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine weiteren Hinweise, auf eine nicht-standortübliche Bodenbeschaffenheit, weitergehende Untersuchungen wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Im Gutachten wird von einer üblichen Bodenbeschaffenheit ausgegangen.

2.4 Öffentlich-rechtliche Belange

2.4.1 Bauplanungsrecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Zirndorf ist der Bereich des Anwesens als „Wohnbaufläche“ eingetragen. Das Anwesen befindet sich nicht im Geltungsbereich eines geltenden Bebauungsplans.

Baumaßnahmen auf dem Grundstück werden somit seitens der Bauaufsichtsbehörde gemäß den entsprechenden Bestimmungen des BauGB beurteilt.

2.4.2 Baulasten, Denkmalschutz, Satzungen

2.4.2.1 Baulasten

In Bayern wird generell kein gesondertes Baulastenverzeichnis geführt. Im Rahmen der Recherche des Sachverständigen konnten keine Hinweise auf Baulasten festgestellt werden. Es wird im Gutachten von einem belastungsfreien Zustand zum Wertermittlungstichtag ausgegangen.

2.4.2.2 Ökologische Altlasten

Nach Anfrage des Sachverständigen beim Landratsamt Fürth bestehen für das Wertermittlungsobjekt keine Eintragungen im Altlastenkataster.

Weitere Hinweise auf eine eventuelle Belastung des Grundstücks bestehen nicht. Im Gutachten wird somit von einem altlastenfreien Grundstück ausgegangen.

2.4.2.3 Denkmalschutz

Das Anwesen steht nach Recherche des Sachverständigen nicht unter Denkmalschutz.

2.4.2.4 Natur-, Gewässer-, Landschaftsschutz

Keine Hinweise vorhanden.

2.4.2.5 Ortssatzungen

Keine Hinweise auf Ortssatzungen, welche im betreffenden Bereich gültig wären.

2.4.2.6 Überschwemmungsgebiet

Keine Hinweise auf eine Lage im Überschwemmungsgebiet.

2.4.3 Bauordnungsrecht

Baugenehmigungen:

Dem Sachverständigen liegen im Rahmen der Bewertung die bauaufsichtlich genehmigten Planunterlagen für den Bau des Wohnhauses vom 20.10.1958, sowie die bauaufsichtlich genehmigten Unterlagen für den Bau der Garage vom 25.08.1962 vor.

Im Rahmen der Ortsbegehung wurden keine wesentlichen Abweichungen des tatsächlich gebauten Zustands von den Darstellungen in den Genehmigungsplänen festgestellt.

Seitens des Sachverständigen wird somit für das Gutachten unterstellt, dass die baulichen Anlagen auf dem Grundstück bauaufsichtlich genehmigt sind.

Bauauflagen / baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen:

Keine Hinweise.

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Bauliche Anlagen

Die baulichen Anlagen des Wertermittlungsobjekts bestehen aus dem Hauptgebäude, sowie einer Einzelgarage. Das Wohngebäude besitzt UG, EG und ausgebauten DG. Die Oberkante Fertigfußboden des EG liegt ca. 80cm über dem natürlichen Gelände auf dem Grundstück, von welchem aus der Zugang über eine Außentreppe in das Gebäude erfolgt. Die Garage liegt in der nordöstlichen Grundstücksecke und bildet nach Norden eine Grenzbebauung zum Nachbargrundstück.

Lichte Geschosshöhen im Wohnhaus nach Maßentnahme des Sachverständigen vor Ort:

UG: ca. 2,03m

EG: ca. 2,54m

DG: ca. 2,21m

Im östlichen Bereich zur Breslauer Straße ist die Hoffläche zwischen Garage und öffentlicher Fläche gepflastert. Die Garage ist vom Straßenraum aus frei einsehbar und zufahrbar. Der Zugang zum Wohnhaus ist mit einer ca. 1,80m hohen Mauer entlang des Gehwegs an der Breslauer Straße und einem Metalltor vom öffentlichen Raum abgegrenzt und von hier aus nur begrenzt einsehbar. Der Bereich zwischen Wohnhaus und Mauer ist zum Teil gepflastert. An der Südseite des Gebäudes besteht eine ca. 20m² große, mit Plattenbelag versehene Terrasse. Das Grundstück ist nach Norden, Westen und Süden mit Maschendrahtzaun eingefriedet. Um das Wohnhaus herum bestehen Rasenflächen sowie Strauchpflanzungen und einzelne Baumpflanzungen.

3.2 Außenansicht

In der Außenansicht besteht das Wohnhaus weitestgehend unverändert im originalen Zustand. Insgesamt ist das Wohngebäude als klassisches Wohnhaus der 50er/60er-Jahre zu bezeichnen, Dachneigung, Dachüberstände und Fensterflächenanteil entsprechen weitestgehend einem „fränkischen“ Baustil. Das Gesamtensemble aus Wohnhaus und Garage fügt sich zurückhaltend in das Erscheinungsbild der umgebenden Bebauung ein.

3.3 Erweiterungsmöglichkeiten

Inwiefern Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Grundstück aus baurechtlicher Sicht gegeben sind, kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht abschließend beurteilt werden. Benachbarte Grundstücke sind zum Großteil sowohl in der Fläche als auch in der Geschossigkeit mit bis zu 2 Vollgeschossen und zusätzlichem Dachgeschoss stärker ausgenutzt als das zu bewertende Grundstück. Ausgehend von den Bestimmungen aus §34 BauGB wird somit für das Gutachten davon ausgegangen, dass eine deutlich höhere Ausnutzung des Grundstücks grundsätzlich möglich ist. Vor diesem Hintergrund ist von einer momentanen Unterausnutzung des Grundstücks auszugehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Einschätzung lediglich für das Gutachten hilfsweise getroffen wird. Die tatsächliche Erweiterbarkeit der Wohnflächen auf dem Grundstück ist mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde abzuklären.

3.4 Nutzungseinheiten / Raumaufteilung

Das Wohngebäude besteht aus einer zusammenhängenden Nutzungseinheit.

Kellergeschoss:

Kellerabgang vom Erdgeschoss sowie mehrere Kellerräume. Separater Zugang über eine offene Außentreppe zum Gartenbereich von einem der Kellerräume aus. Heizungsraum und Öltankraum, sowie Wäscherraum sind hier verortet.

Erdgeschoss:

Zentrale Diele mit geschlossenem Treppenraum, von hier aus vertikale Erschließung zu UG und DG. Über die Diele gelangt man in einen zentralen Flur, um welchen sich Wohnzimmer, Küchenraum mit Speise und ein Esszimmer, sowie ein Badezimmer gruppieren.

Dachgeschoss:

Zwei Kinderzimmer sowie ein Elternschlafzimmer, nach Norden ein Badezimmer sowie ein Abstellraum. Die Räume sind analog zum Erdgeschoss alle um einen zentralen Flur organisiert. Nach Osten ist vom Treppenraum aus ein Balkon zugänglich. Vom Treppenraum aus ist der Spitzboden über eine Einzugstreppe begehbar, der Spitzboden ist nicht ausgebaut.

3.5 Baujahr

Ursprungsbaujahr Wohnhaus:

Da die Baugenehmigung für das Wohnhaus auf den 20.10.1958 datiert, wird seitens des Sachverständigen von einer Fertigstellung im Jahr **1959** ausgegangen. Eine Fertigstellungsanzeige oder ähnliche Dokumente sind nicht vorhanden.

Ursprungsbaujahr Garage:

Da die Baugenehmigung für das Wohnhaus auf den 25.08.1962 datiert, wird seitens des Sachverständigen von einer Fertigstellung im Jahr **1962** ausgegangen. Eine Fertigstellungsanzeige oder ähnliche Dokumente sind nicht vorhanden.

3.6 Schadstoffe / Hausschwamm

Das Vorhandensein von Schadstoffen in der Gebäudekonstruktion sowie im Ausbau von Wohnhaus und Garage wurde im Rahmen des Gutachtens nicht überprüft. Für das Gutachten wird von einem baujahrestypischen Zustand ausgegangen. Im Rahmen der Objektbesichtigung fanden sich weiterhin keinerlei offen sichtbare Hinweise, welche auf einen Befall mit Hausschwamm hindeuten würden.

3.7 Gebäudekonstruktion

3.7.1 Vorbemerkung

Alle hier gemachten Angaben beruhen ausschließlich aus den Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und den vorliegenden Unterlagen aus Plänen.

3.7.2 Konstruktionsart

Wohnhaus und Garage

Massivbau in gemauerter Konstruktion.

3.7.3 Fundamente / Bodenplatten

Wohnhaus

Fundamente nach Planunterlagen betoniert, Bodenplatte im UG als Betonschwarte, nach Plänen ca. 8cm stark.

Garage

Gemäß Planunterlagen Fundamente und Bodenplatte betoniert.

3.7.4 Außenwände

Wohnhaus

Außenwände in Mauerwerk, d=30cm

Garage

Gemauerte Außenwände, d=24cm

3.7.5 Innenwände

Wohnhaus

Überwiegend massive Innenwände (Mauerwerk) in verschiedenen Stärken

3.7.6 Geschossdecken

Wohnhaus

Decken über UG und EG in Massivbauweise, über DG Kehlbalckenlage in Holzbauweise.

3.7.7 Treppen

Wohnhaus

Treppe UG-EG in Massivbauweise, Betonstufen.

Treppe EG-DG als Holztreppe.

3.7.8 Dach

Wohnhaus

Zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl als Satteldach.

Garage

Massivdecke

3.8 Ausbau

3.8.1 Bodenbeläge

Wohnhaus

Die Bodenaufbauten in den Geschossen sind unbekannt. Es wird für das Gutachten von einer baujahrestypischen Konstruktion ohne schwimmende Estrichverlegungen ausgegangen.

UG: Estrichbelag auf Bodenplatte, Treppe zum EG mit Kunststoffbelag.

EG: Wohnräume mit Parkettbelag, Küche, Speise und Flurbereich mit Teppichboden, Bad gefliest. Im Windfang/Treppenraum Fliesenbelag. Treppe zum DG ohne Belag, Tritt- und Setzstufen mit Holzoberfläche, schmiedeeiserner Handlauf mit Kunststoffbelag.

DG: Parkettböden in den Schlafräumen, sowie im Treppenraum, Bad und Flur mit Teppichboden. Balkon gefliest.

Garage

Kein Bodenbelag auf Betonboden

3.8.2 Wandverkleidungen

Wohnhaus

Innenwände zum größten Teil tapeziert und gestrichen. Im UG verputzt und gestrichen. Bad EG bis auf halbe Raumhöhe gefliest, im DG lediglich in Bereichen mit Spritzwasser gefliest.

Garage

Wände verputzt und gestrichen

3.8.3 Deckenbekleidungen

Wohnhaus

Decke über UG: Verputzt und gestrichen.

Decke über EG: Verputzt und gestrichen.

Decke über DG: abgehängte Trockenbaukonstruktion unter Balkenlage, tapeziert und gestrichen.

3.8.4 Dachbekleidungen

Wohnhaus

Ziegeleindeckung mit Biberschwanzziegeln, Spenglerarbeiten in gestrichenem Blech. Eine Dachdämmung ist zumindest im Bereich des Spitzbodens nicht vorhanden, hier sind die Ziegel von innen sichtbar. Ob im Bereich des beheizten Volumens im Dachgeschoss eine Dachdämmung vorhanden ist, konnte bei der Objektbesichtigung nicht überprüft werden. Es wird für das Gutachten davon ausgegangen, dass baujahrestypisch eine nach heutigen Maßstäben nicht mehr zeitgemäße Dachdämmung vorhanden ist.

Garage

Flachdachkonstruktion mit bituminöser Abdichtung.

3.8.5 Fenster

Wohnhaus

Holzverbundfenster aus dem Baujahr, weiß gestrichen. Rollläden manuell betrieben und mit Holzbehang. Fensterbänke teils in Naturstein.

3.8.6 Außentüren

Wohnhaus

Haustür in Holzbauweise mit mittig liegendem Glaseinsatz, oben kreisförmig abgerundeter Türrahmen.

Garage

Garagentore in Stahlblech, manuell betrieben, sowohl zur Vorder- als auch zur Rückseite.

3.8.7 Innentüren

Wohnhaus:

Zimmertüren aus dem Baujahr in Holzbauweise mit Umfassungszargen in Holz, Türblätter und Zargen weiß gestrichen, einfache Drückergarnituren, teils Glaseinsätze zu Wohnräumen. Stahlmehrzwecktür zum Heizraum im Untergeschoss

3.8.8 Grundrissgestaltung

Im Haus befinden sich insgesamt 3 Schlafräume und 2 Bäder, der Wohnbereich mit Küche und Esszimmer befindet sich in separaten Räumen im Erdgeschoss. Die Grundrissgestaltung des Wohnhauses ist insgesamt nach wie vor wirtschaftlich organisiert und prinzipiell gut nutzbar, jedoch für die begehrte Wohnlage in Zirndorf eher nicht als den zeitgenössischen Wohnbedürfnissen eines marktüblichen Erwerbers angemessen zu bewerten. Dies drückt sich in der klein bemessenen Wohnfläche von rund 113m², sowie in der kleinräumigen Aufteilung des Hauses aus.

3.9 Technische Gebäudeausstattung

3.9.1.1 Wasser / Abwasser

Ein Wasseranschluss an die öffentliche Versorgung ist im Keller vorhanden. Es wird angenommen, dass die hautechnischen Installationen im Wohnhaus größtenteils noch aus dem Baujahr stammen.

3.9.2 Elektro

Hausanschluss an das öffentliche Stromnetz ist vorhanden. Steckdosen und Lichtschalter sind in geringer bis normaler Anzahl vorhanden. Es besteht ein zeitgenössischer Sicherungskasten mit FI-Schaltern im Haus. Die Elektroinstallationen im Haus wurden nach Aussage bei der Objektbesichtigung ca. 2015 erneuert.

3.9.3 Heizung

Zentralheizung mit Brennstoff Öl, Niedertemperaturkessel Viessmann „Vitola 200“, Baujahr gemäß Typenschild ca. 2004, jedoch nicht genau bestimmbar. Im Keller sind Öltanks zur Lagerung vorhanden. Heizkörper in allen Räumen.

Die Heizung ist laut Aussage im Rahmen der Objektbesichtigung funktionstüchtig. Jedoch wurde zur Verhinderung von Frostschäden das Wasser aus dem Heizsystem abgelassen. Das Haus ist somit mindestens seit Winter 2025/2026 unbeheizt.

Zusätzlich zur Zentralheizung befindet sich im Erdgeschoss ein stückholzbefuerter Kachelofen, mit welchem sich die Wohnräume im EG zusätzlich beheizen lassen.

3.9.4 Warmwasser

Die Warmwasserversorgung im Haus erfolgt über die Zentralheizung. Diese ist aufgrund des bereits beschriebenen Ablassen des Wassers aus dem Heizsystem somit zum Wertermittlungsstichtag ebenfalls nicht nutzbar, jedoch nach Aussage bei der Objektbesichtigung grundlegend noch funktionstüchtig.

3.9.5 Blitzschutz

Keine Blitzschutzanlage vorhanden.

3.10 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Vorhandene besondere Bauteile:

- Schleppdachgaube nach Süden, Ansichtsfläche ca. 3,5m²
- Schleppdachgaube nach Norden, Ansichtsfläche ca. 2,5m²
- Kellerabgang mit Außentreppe
- Balkon mit auskragender Betonplatte, Fläche ca. 5m²
- Hauseingangstreppe, Betonstein, 4 Stufen

Besondere Einrichtungen:

Im Rahmen der Objektbesichtigung wurden keine besonderen Einrichtungen am Wertermittlungsobjekt vorgefunden.

3.11 Belichtungs-, und Belüftungsverhältnisse

Die Belichtungsverhältnisse können insgesamt als durchschnittlich bezeichnet werden. Das Wertermittlungsobjekt verfügt über eine ausreichende Anzahl an Fenster- und Türöffnungen zur Belichtung.

Die Belüftungsverhältnisse sind ebenso als durchschnittlich zu bezeichnen. Das Gebäude besitzt keine Lüftungsanlage und wird nur über Fenster und Türen natürlich belüftet.

3.12 Instandhaltungszustand

Wohnhaus und Garage

Das Wohnhaus befindet sich insgesamt in einem -am Alter gemessen- durchschnittlichen Instandhaltungszustand. Diverse Bauteile sind jedoch wirtschaftlich überaltert. Hierzu zählen Rollläden, Fenster und Außentüren, Sanitärräume mit Boden- und Wandbelägen sowie Badausstattung, teils auch die Bodenbeläge in Wohn- und Schlafräumen. Es ist davon auszugehen, dass abgesehen von der erneuerten Elektroinstallation auch die haustechnischen Installationen nicht mehr den zeitgenössischen Anforderungen an das Wohnen in einem Einfamilienhaus genügen.

Insbesondere an der Westseite des Gebäudes bestehen Verschmutzungen und Schlierenbildungen an der Fassade, welche einen optischen Störfaktor bilden. Weiterhin bestehen einzelne kleinere Schäden am Außenputz.

Hierbei bleibt zu bemerken, dass die genannten wirtschaftlich überalterten Bauteile größtenteils nicht sichtbar schadhaft sind, jedoch augenscheinlich aufgrund ihres Alters ihre Nutzungsdauer bereits überschritten haben und dementsprechend zu erneuern sind.

Die auf dem Grundstück befindliche Einzelgarage ist insgesamt noch funktionstüchtig. Wand-Boden- und Deckenbeläge im Inneren der Garage sind überaltert.

Bauliche Außenanlagen

Die vorhandenen baulichen Außenanlagen sind insgesamt augenscheinlich gealtert und bedürfen mittelfristig einer Auffrischung. Die Bodenbeläge im Außenbereich waren im Rahmen der Objektbesichtigung aufgrund einer geschlossenen Schneedecke nur begrenzt sichtbar. Soweit ersichtlich sind Terrassenbeläge, Hofflächen und Wegflächen auf dem Grundstück zwar funktionstüchtig, jedoch optisch gealtert und teils mit Grünbewuchs überwuchert.

Der das Anwesen umgebende Maschendrahtzaun wirkt ebenfalls gealtert und optisch unansehnlich, jedoch ebenfalls noch funktionstüchtig.

3.13 Modernisierungszustand

Folgende Modernisierungen an der Gebäudehülle wurden im Laufe der letzten Jahre vorgenommen:

- ca. 2004: Austausch des Heizgeräts.
- ca. 2015: Erneuerung der Elektroinstallationen im Wohnhaus

3.14 Energetische Eigenschaften

Für das Anwesen liegt kein Energieausweis vor.

Da kein Energieausweis für das Gebäude vorliegt, kann der energetische Zustand im Rahmen dieses Gutachtens nicht abschließend beurteilt werden. Aufgrund der vorhandenen Bausubstanz sowie der bekannten Modernisierungen ist davon auszugehen, dass der energetische Zustand des Wohnhauses entsprechend dem Baujahr als veraltet und modernisierungsbedürftig anzusehen ist.

Das Anwesen weist folgende energetische Merkmale auf:

- Oberste Geschossdecke über Dachgeschoss: Annahme einer nicht zeitgemäßen Dämmung.
- Dach: Annahme einer nicht zeitgemäßen Dämmung.
- Wärmeführende Leitungen: soweit ersichtlich, gedämmt.
- Alter der Heizungsanlage: 22 Jahre zum Wertermittlungsstichtag.
- Außenwände: ungedämmt, Material siehe Baubeschreibung
- Bodenplatte: Baujahrestypisch wird nicht von einer Dämmung der Bodenplatte ausgegangen.
- Fenster: Verbundglasfenster Holz, weiß lackiert; kein zeitgemäßer Wärmeschutz.

3.15 Baumängel / Bauschäden

3.15.1 Baumängel

An vorliegendem Wertermittlungsobjekt konnten im Rahmen der Wertermittlung keine wesentlichen Baumängel festgestellt werden.

3.15.2 Bauschäden

Am Gebäude wurden im Rahmen der Objektbegehung folgende Bauschäden festgestellt:

- Im Bereich des Wohnzimmers wölbt sich der Parkettbelag nach oben.
- Im Bereich der südlichen Dachgaube schadhafte Verkleidung des Rollladenkastens.

3.15.3 Wirtschaftliche Wertminderungen

Die Grundrissgestaltung des Wohnhauses ist zwar insgesamt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten auch heute noch nutzbar, jedoch ist vor dem Hintergrund des regionalen Grundstücksmarktes zu erwarten, dass die Wohnfläche insgesamt, sowie auch die einzelnen Räume zu klein bemessen sind, um den Anforderungen der hier vorhandenen, marktüblichen Klientel gerecht zu werden. Das Grundstück ist im Vergleich zu der durchschnittlichen Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft unterausgenutzt.

Große Bestandteile der baulichen Anlagen und baulichen Außenanlagen sind als wirtschaftlich überaltert zu bezeichnen.

3.16 Allgemeine Beurteilung

Aufgrund des Alters und des energetischen Zustands der baulichen Anlagen wird seitens des Sachverständigen davon ausgegangen, dass eine umfassende energetische Modernisierung des Wohnhauses absehbar notwendig ist. Die Wohnflächen sind insgesamt gemessen an der Grundstücksgröße als eher zu klein anzusehen.

Da sich das Objekt in einer beliebten und hochpreisigen Wohnlage innerhalb Zirndorfs befindet wird angenommen, dass die genannten Gesichtspunkte betreffend die baulichen Anlagen dazu führen, dass seitens eines Erwerbers marktüblich entweder eine Kernsanierung mit deutlicher Erweiterung der Wohnfläche oder eine Liquidation des Objekts mit anschließendem Neubau vorgenommen werden wird.

Dies führt zu dem Schluss, dass die baulichen Anlagen und baulichen Außenanlagen bei der Wertbildung des Anwesens eine untergeordnete Rolle spielen. Maßgeblich für die Bestimmung des Verkehrswerts ist in diesem Fall somit der Bodenwert des Anwesens.

4 Flächenermittlungen

4.1 Wohnfläche (Berechnung siehe Anlage 12.6)

| <u>Wohnhaus</u> | | |
|-------------------------------------|-----|-----------------------------|
| EG | | |
| | ca. | 62,00 m ² |
| DG | | |
| | ca. | 51,00 m ² |
| Wertrelevante Geschossfläche | | 113,00 m² |

4.2 Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277

| <u>Wohnhaus</u> | | | | | |
|-----------------|-----|------|---|------|-----------------------------|
| UG | | | | | |
| | ca. | 8,22 | x | 9,55 | 78,50 m ² |
| EG | | | | | |
| | ca. | 8,27 | x | 9,60 | 79,39 m ² |
| DG | | | | | |
| | ca. | 8,27 | x | 9,60 | 79,39 m ² |
| BGF | | | | | 237,29 m² |

| <u>Garage</u> | | | | | |
|---------------|-----|------|---|------|----------------------------|
| EG | | | | | |
| | ca. | 6,47 | x | 3,10 | 20,06 m ² |
| BGF | | | | | 20,06 m² |

4.3 Bruttorauminhalt (BRI) nach DIN 277

| | | | | | | | |
|----------------------------------|-----|-------|---|------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| <u>Wohnhaus</u> | | | | | | | |
| UG | | | | | | | |
| | ca. | 78,50 | x | 2,33 | | 182,91 m ³ | |
| EG | | | | | | | |
| | ca. | 79,39 | x | 2,78 | | 220,71 m ³ | |
| DG | | | | | | | |
| | ca. | 79,39 | x | 5,40 | x | 0,50 | 214,36 m ³ |
| zzgl. Gauben | | | | | ca. | 3,00 m ³ | |
| Summe | | | | | | 620,98 m³ | |
| Bruttorauminhalt gerundet | | | | ca. | 620 m³ | | |

| | | | | | | |
|----------------------------------|-----|-------|---|------|--|----------------------------|
| <u>Garage</u> | | | | | | |
| EG | | | | | | |
| | ca. | 20,06 | x | 2,75 | | 55,16 m ³ |
| Bruttorauminhalt gerundet | | | | | | 55,00 m³ |

4.4 Grundfläche und Geschossfläche nach BauNVO

GRZ (Grundflächenzahl)

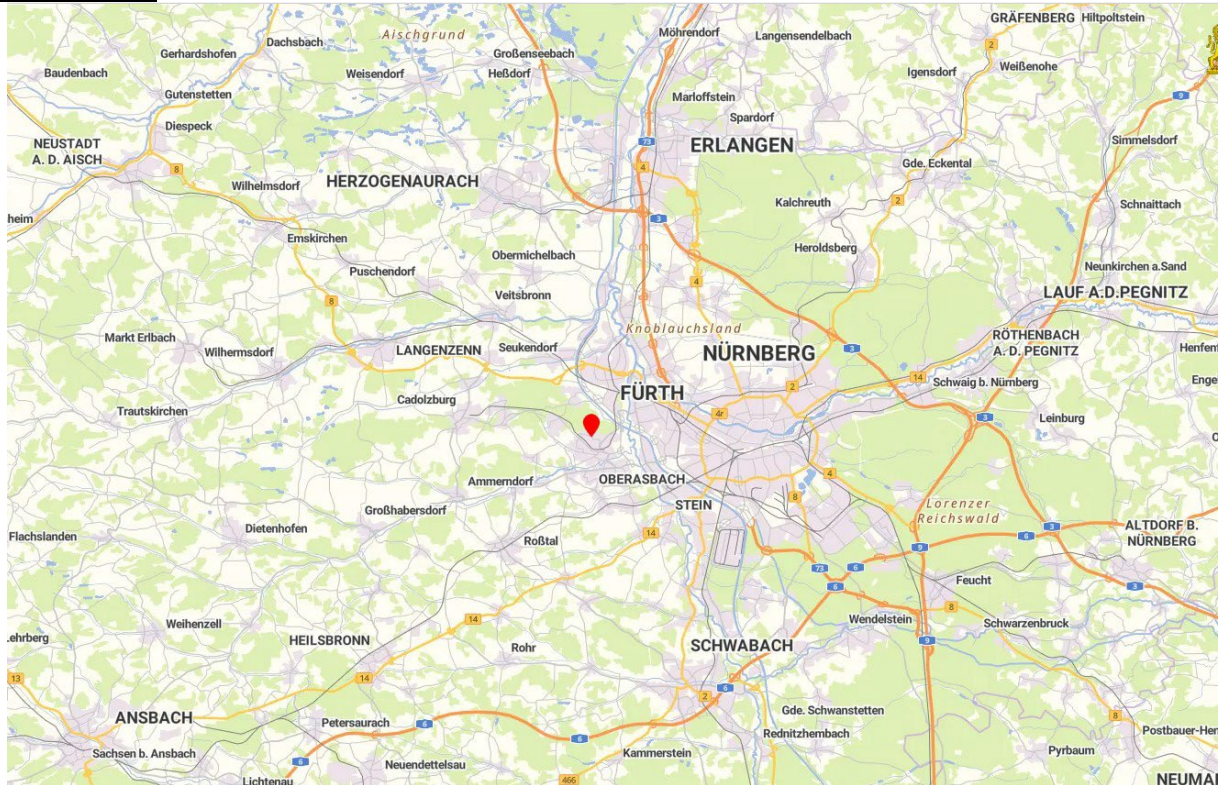
| | | | |
|------------------------|-----|--|--------------------------|
| <u>GRZ</u> | | | |
| Grundfläche Haus | ca. | | 79 m ² |
| Grundfläche Garage | ca. | | 20 m ² |
| überbaute Außenanlagen | ca. | | 90 m ² |
| Summe | | | 189 m² |
| Grundstücksfläche | / | | 635,00 m ² |
| GRZ | = | | 0,30 |

WGFZ (Wertrelevante Geschossflächenzahl)

| | | | | | | | |
|-------------------------------------|-----|------|---|------|-------------|-----------------------------|----------------------|
| <u>Wohnhaus</u> | | | | | | | |
| EG | | | | | | | |
| | ca. | 8,27 | x | 9,60 | | 79,39 m ² | |
| DG | | | | | | | |
| | ca. | 8,27 | x | 9,60 | x | 0,75 | 59,54 m ² |
| Wertrelevante Geschossfläche | | | | | | 138,94 m² | |
| Grundstücksfläche | | | | | / | 635 m ² | |
| WGFZ | | | | = | 0,22 | | |

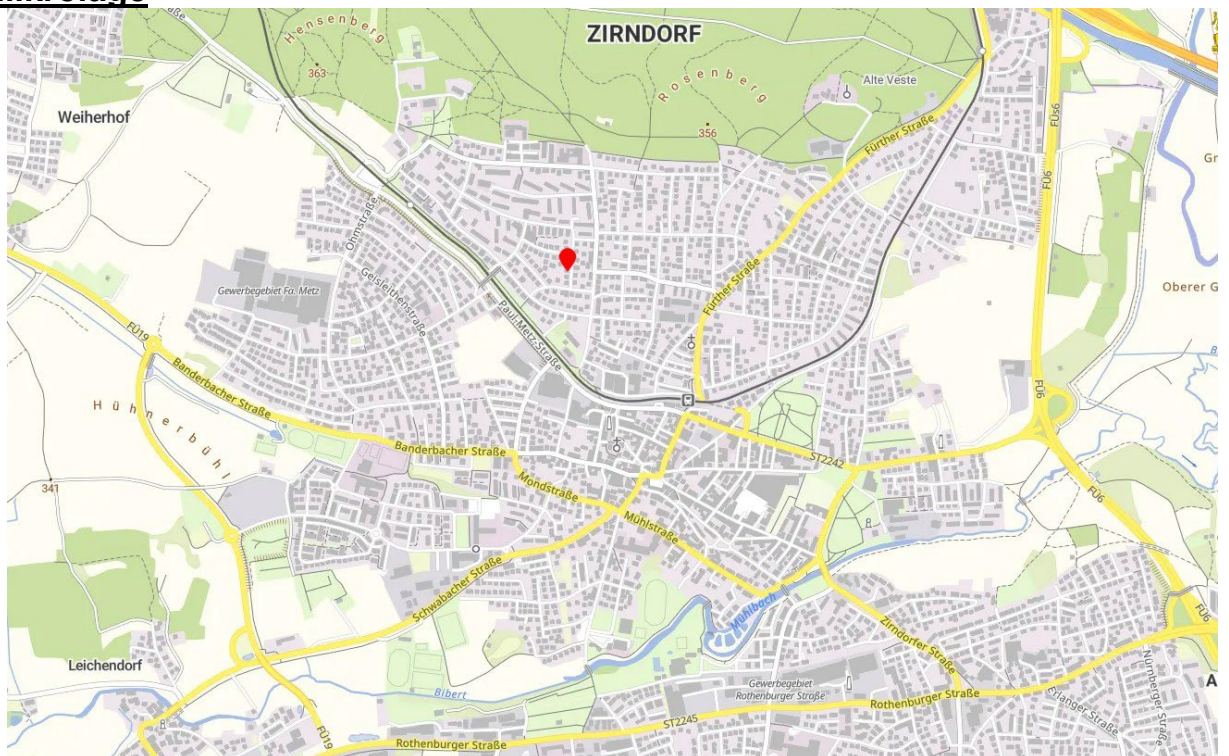
5 Anlagen

5.1 Makrolage



https://atlas.bayern.de/?c=632979,5478817&z=11&r=0&l=atkis,f_2cdc8fa0-1582-11f1-956e-cbf9d20a58b5_3490a415-884f-4dad-8ea7-a698383debe0&mid=2

5.2 Mikrolage



https://atlas.bayern.de/?c=641122,5478549&z=15&r=0&l=atkis,f_2cdc8fa0-1582-11f1-956e-cbf9d20a58b5_3490a415-884f-4dad-8ea7-a698383debe0&mid=2

5.3 Liegenschaftskarte



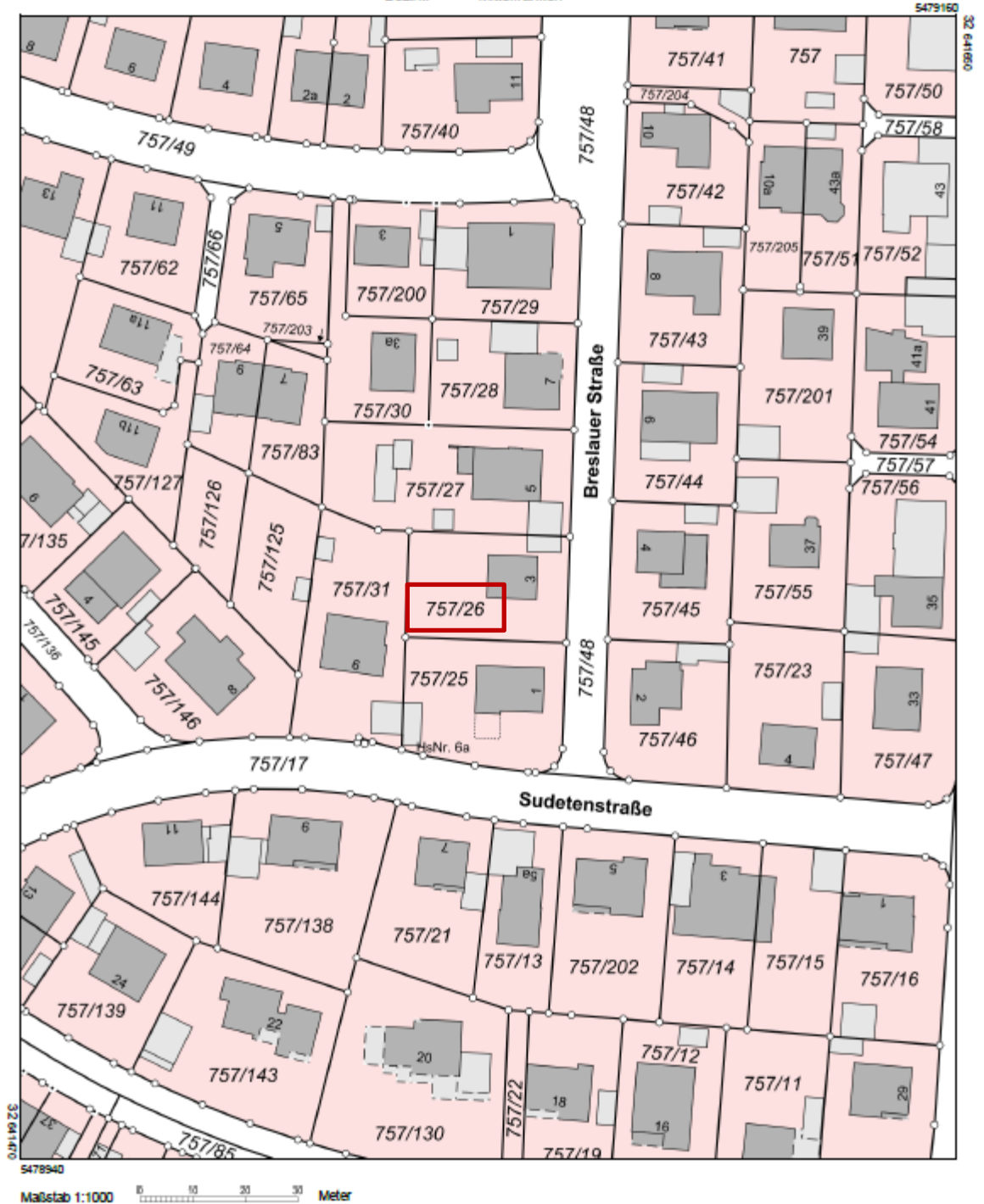
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Neustadt a.d.Aisch
Parkstraße 10
91413 Neustadt a.d.Aisch

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 30.01.2026

Flurstück: 757/26
Gemarkung: Zirndorf

Gemeinde: Zirndorf
Landkreis: Fürth
Bezirk: Mittelfranken



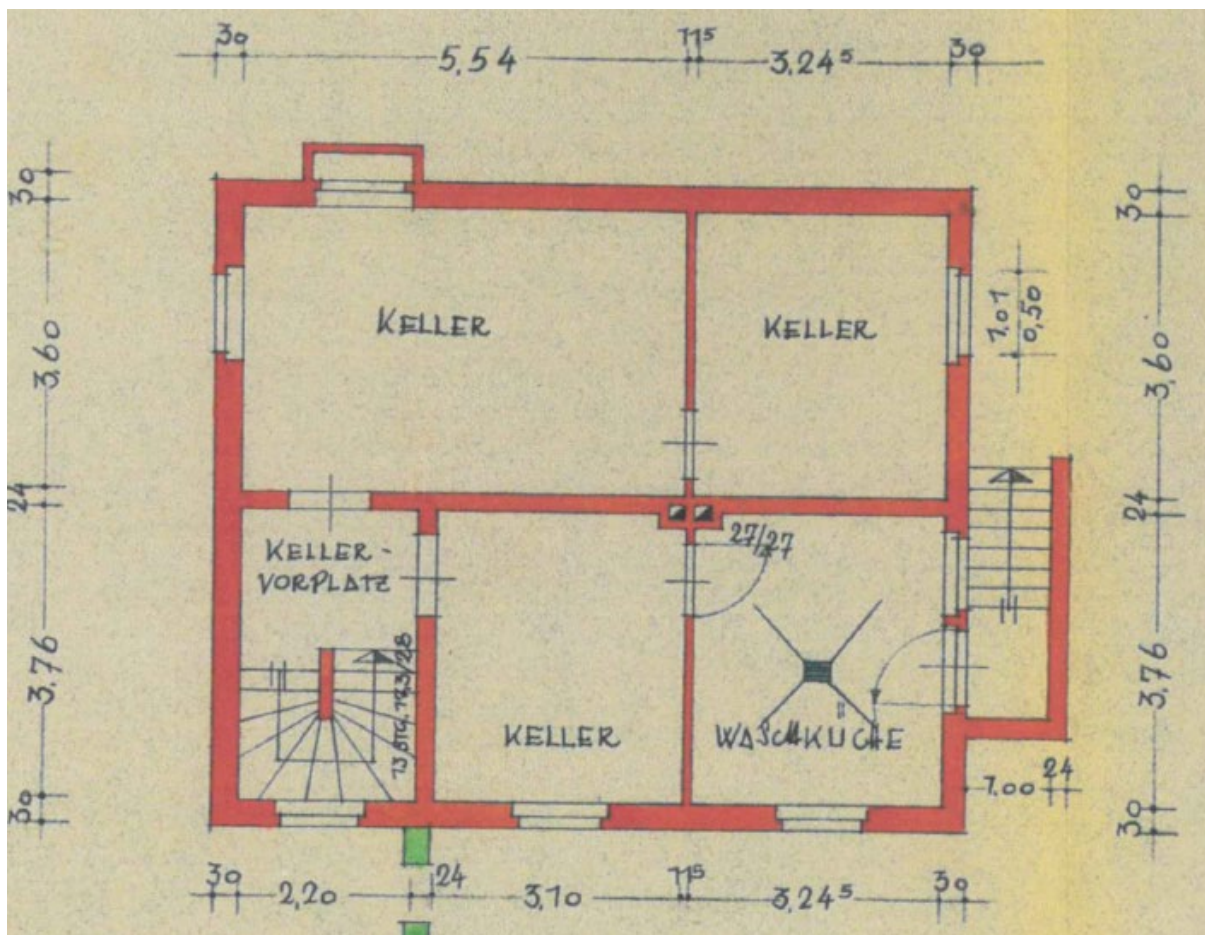
Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

5.4 Bodenrichtwert

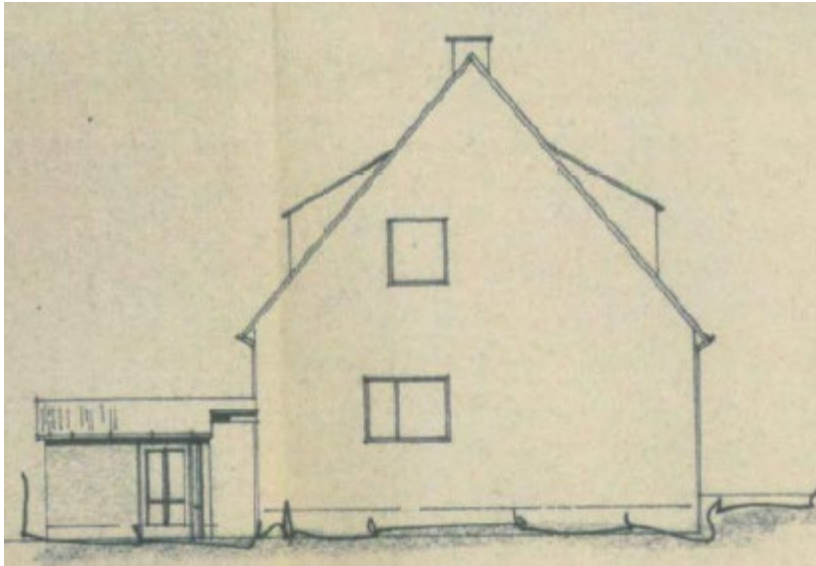
| Auskunft zu den Bodenrichtwerten | |
|--|--|
| Gemeinde | Zirndorf |
| Zuständiger Gutachterausschuss | Gutachterausschuss des Landkreises Fürth |
| Ortsteil | Zirndorf |
| Bodenrichtwertnummer | 14102 |
| Bodenrichtwertzonenname | Wohngebiet Nordstadt |
| Bodenrichtwert (Euro/m²) | 830 |
| Stichtag | 01.01.2024 |
| Entwicklungszustand | Baureifes Land |
| Nutzungsart | Wohnbaufläche |
| Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand | erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei |
| Bemerkungen | Sanierungssatzung Altstadt |

5.5 Pläne

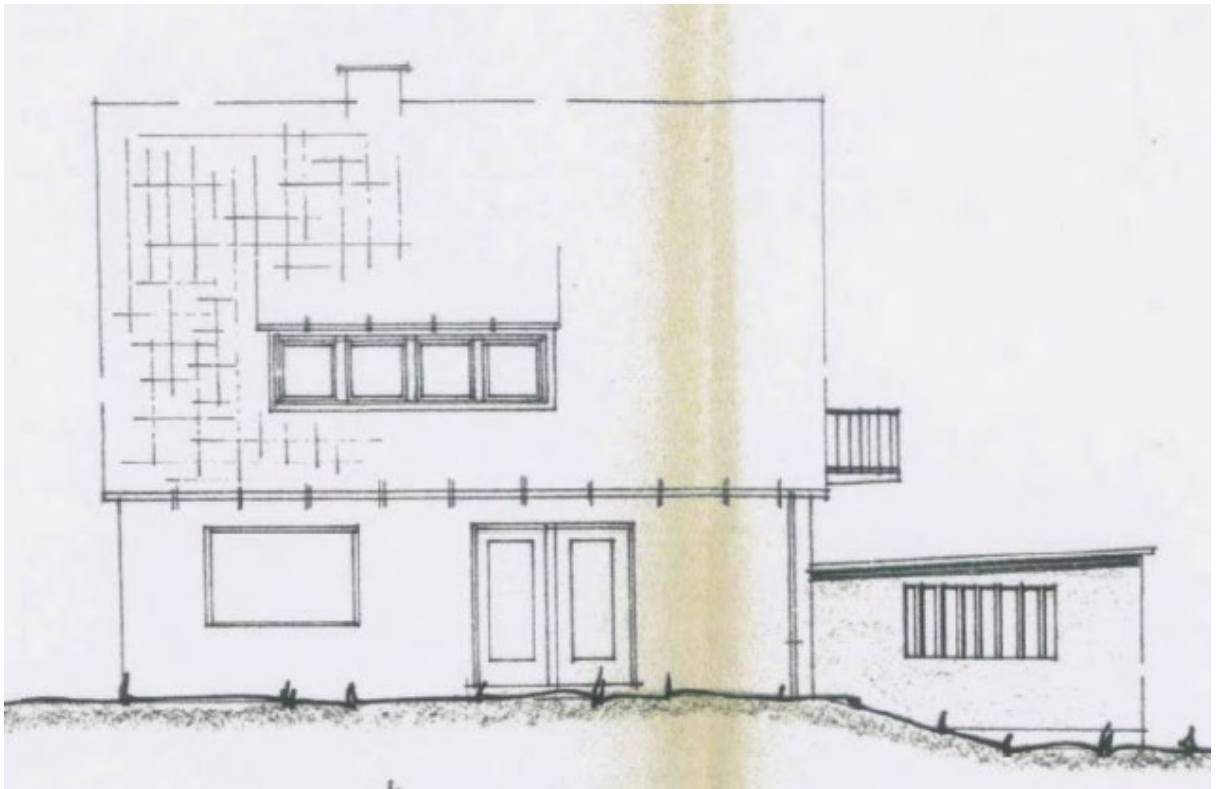
Grundriss Untergeschoss



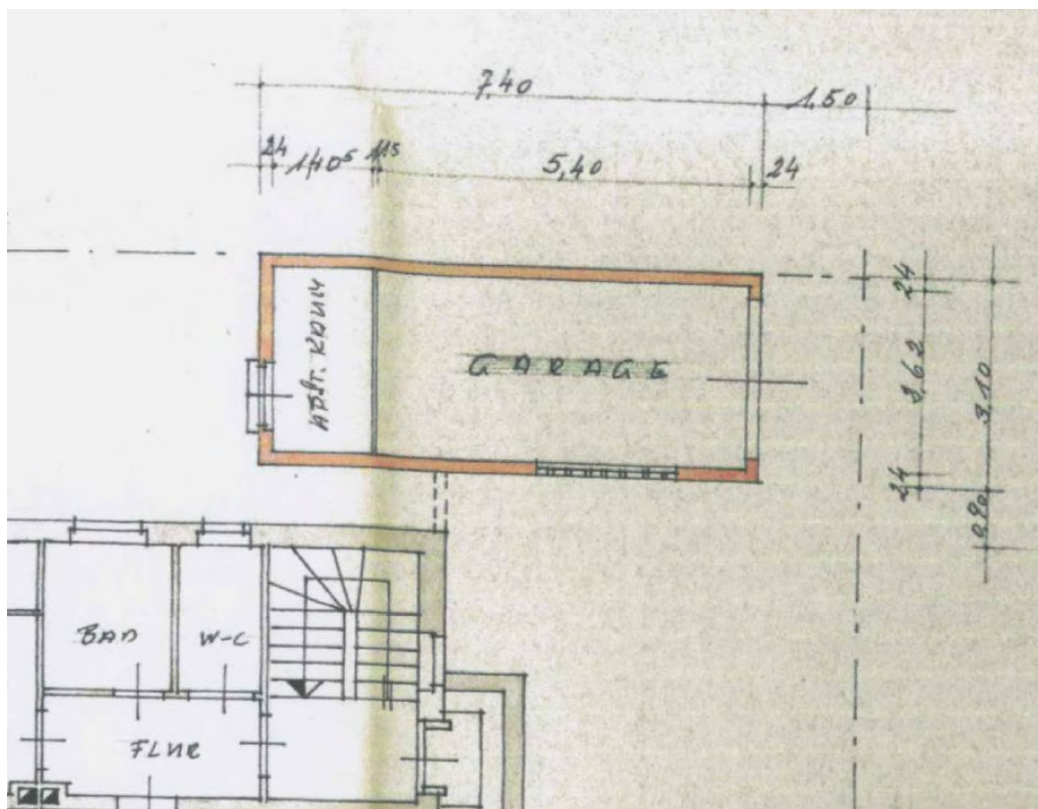
Ansicht West



Ansicht Süd



Grundriss Garage



5.6 Fotodokumentation

Ansicht Ost Wohnhaus und Garage



Ansicht West / Nord



Ansicht Süd / Ost



Ansicht Süd

