



## 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: 1 K 26/24, Amtsgericht Fürth**

Auszug aus dem **Verkehrswertgutachten**

des oben genannten Sachverständigen über den Verkehrswert nach § 194 BauGB für das **Sanierungsbedürftiges Einfamilienwohnhaus mit Garage, Krokusweg 3, 90768 Fürth, Fl.-Nr. 104/2, Gemarkung Vach**

**Wertermittlungstichtag: 08.07.2024**

**Qualitätstichtag: 08.07.2024**

**Verkehrswert: 364.000,00 €** (miet-/lastenfreier Zustand)

### **Grundbuchdaten:**

AG Fürth, Grundbuch von Vach, Blatt 879

Fl.-Nr. 104/2, Krokusweg 3, Wohnhaus, Nebengebäude, Garten zu 433 m<sup>2</sup>;

### **Lagebeschreibung:**

Das Bewertungsobjekt ist im Krokusweg gelegen. Der Krokusweg ist eine Anliegerstraße, asphaltiert, mit Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Auf Grund der Durchfahrtsbeschränkung ist in dem Sinne eine Sackgasse gegeben.

Die umliegende Bebauung besteht in der Regel aus Wohngebäuden mit ein bis zwei Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen. In der näheren Umgebung sind zudem gewerbliche genutzte Grundstücke sowie die Freiwillige Feuerwehr gelegen.

### **Gebäudebeschreibung:**

**Grundrissgliederung:** In Anlage wurden die vorhandenen Grundrisspläne beigelegt.

**Größe:** ca. 258 m<sup>2</sup> Wohnfläche;

**Bauweise:** Massivbau;

**Baujahr:** ca. 1929;

**Veränderungen:** Keine wesentlichen Veränderungen; durch die Eigentümer wurden diverse Renovierungs- bzw. Reparaturmaßnahmen ausgeführt;

### **Rohbau/Konstruktion:**

**Fundamente/**

**Gründung:** Beton oder Vergleichbares; das Wohnhaus ist teilunterkellert;

**Fassade:** Die Fassade verfügt über einen gestrichenen Rauputz; am straßenseitigen Erker ist am Putz ein Feuchtigkeitsschaden im Bereich des Erdgeschosses gegeben;

**Tragkonstruktion:** Tragende Mauerwerkswände, Decke über KG als massive Decke; Decke über EG vermutlich als Holzbalkendecke;



## 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.

---

<b>Dach:</b>	Walmdach; zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl; Dacheindeckung mit Biberschwanzziegeln;
<b>Flaschnerarbeiten:</b>	Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech bzw. gestrichenem Zinkblech;
<b>Decken:</b>	Decke über KG als massive Decke; Decke über EG und Decke über OG vermutlich als Holzbalkendecken;
<b>Ausbau:</b>	
<b>Innenwände:</b>	Überwiegend massive Innenwände verputzt und gestrichen, teils mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen;
<b>Fenster:</b>	Holzfenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster; Fensterbänke teils aus Kunststein bzw. Naturstein bzw. gefliest;
<b>Rollläden:</b>	Überwiegend keine Rollos; vereinzelt Holzfensterläden bzw. Vorsatzrollos;
<b>Türen:</b>	Überwiegend gestrichene Holzzargen; Türblätter aus Holz, gestrichen bzw. foliert, teils auch kunststoffbeschichtete Türblätter; einfache Drückergarnituren, teils fehlen Drückergarnituren; vereinzelt wurden Türen erneuert;
<b>Böden:</b>	Laminatboden, Vinylboden, Fliesenbelag; teils wurden die vorhandenen Holzdielen geschliffen; zusammenfassend sind die Bodenbeläge im Wesentlichen renovierungsbedürftig;
<b>Decken:</b>	Verputzt und gestrichen; an mehreren Stellen sind die Decken durch abgetrocknete Wasserschäden bzw. durch Installationsmaßnahmen beschädigt;
<b>Treppen/-haus:</b>	Treppe vom EG ins DG als Holzterasse mit Holzhandlauf; teils ist PVC-Belag auf den Stufen verlegt; die Wände sind mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen bzw. teils mit Natursteinriemen verkleidet;  Vom EG ins KG ist eine Treppe mit Betonstufen vorhanden;
<b>Sanitärausstattung:</b>	Duschbad im DG; hier hat sich ein Wasserschaden ereignet, sodass Waschbecken, WC, usw. und die Verkleidung der Vorwandmontage entfernt wurden; auch die Bodenfliesen wurden entfernt, hier sind Spanplatten gegeben; die Wände sind tapeziert bzw. gefliest, im Bereich der Dusche teils raumhoch gefliest; Duschwanne mit Unterputzeinhebelmischer und Brauseschlauch sowie einer Duschtüre als Schiebetüre mit Plexiglas; Flachheizkörper mit Thermostatventil; Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung); nach Angabe ereignete sich der Wasserschaden bei der Verrohrung im Bereich der Vorwandmontage; der Schaden wurde nach Angabe durch eine Sanitärfirma repariert; das Bad ist noch nicht wieder hergestellt und kann im derzeitigen Zustand nicht genutzt werden;  WC im OG mit Stand-WC und Aufputzpülkasten; Wasserleitungen und Abflussrohre auf Putz; Boden gefliest; Wände ca. 1,70 m hoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen; Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung), das Fenster ist mit Farbe verschmutzt;  Bad im 1. OG mit Hänge-WC und Unterputzpülkasten (beim Unterspülkasten ist die Abdeckung der Drückerplatte demontiert), Doppelwaschbecken mit zwei Einhebelmischern und Unterschrank, Eckbadewanne (Whirlpoolfunktion) mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch; Dusche mit Wandpaneel mit Kopfbrause und Brauseschlauch sowie Echtglasduschkabine; Boden gefliest;



## 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.

Wände türhoch bzw. teils höher gefliest; Heizkörper ist nicht montiert; Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung); Fensterladen;

WC im EG mit Stand-WC und Aufputzspülkasten; Boden gefliest; Wände gefliest; Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung);

Bad im EG mit teilweise ausgeführter Rohinstallation; zur Herstellung des Bades sind weitere umfassende Arbeiten erforderlich;

**Elektroinstallation:** Elektroinstallation soweit ersichtlich weitestgehend unter Putz; abgesichert über Schaltautomaten und FI-Schalter; nach Angabe beim Ortstermin wurden diverse Arbeiten an der Elektroinstallation ausgeführt;

**Heizung/  
Warmwasser:** Ölheizkessel Fabrikat Viessmann, Baujahr nicht bekannt; zur Öllagerung ist ein Erdtank vorhanden; nach Angabe beim Ortstermin ist die Ölheizung funktionsfähig; Rippenheizkörper mit Thermostatventilen; Heizungsrohre in weiten Teilen auf Putz; Warmwassererzeugung vermutlich über den Ölheizkessel;

**Eingangsbereich:** Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über das Gartentürchen und weiter über eine mit Waschbetongartenplatten befestigte Grundstücksfläche; vor der Eingangstüre sind ca. zwei Stufen gegeben, diese sind gefliest; die Hauseingangstüre ist ein Aluminiumelement mit Drahtgitterglas in Türblatt und Oberlicht; die Haustüre verfügt über eine Drückergarnitur mit Zylinderschloss; das Drahtgitterglas des Türblattes ist beschädigt;

**Dachgeschoss:** Das DG verfügt über zwei Wohnräume, einen Vorraum mit Küchenanschlüssen und ein Duschbad; das Duschbad ist nicht hergestellt; Elektrik unter Putz, abgesichert über einen Sicherungskasten im Flur (unter Putz) mit Schaltautomaten und FI-Schalter; Holzfenster mit Doppelverglasung bzw. in einem Wohnraum sind drei Dachflächenfenster mit Doppelverglasung (Isolierverglasung) gegeben; Laminatboden, Flur mit Fliesenbelag; der Laminatboden und der Fliesenbelag sind unfachmännisch verlegt; in der Diele ist an der Decke bzw. Wand ein Feuchtigkeitsschaden mit Schimmel ersichtlich (nach Angabe wurde der Schaden am Dach behoben); Türen mit gestrichenen Holzzargen, lackierte Türblätter bzw. folierte Türblätter, teils sind Drückergarnituren schadhafte;

**Keller:** Der Zugang zum Keller erfolgt vom EG über eine Treppe mit Betonstufen; die Kellerwände sind teilweise verputzt; die Kellerwände bzw. der Oberputz der Kellerwände zeigt Feuchtigkeitsschäden; bei der Begehung hat der Keller einen feuchten Eindruck vermittelt; der Keller verfügt soweit feststellbar über einen Betonboden; die Deckenuntersicht im Keller ist gestrichen; zweckmäßige Elektroausstattung;

**Balkon:** Auf dem erdgeschossigen Erker ist im OG ein Balkon vorhanden mit Fliesenbelag und einem Metallgeländer;

### Energieausweis / energetischer Zustand:

Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor.

Der energetische Zustand wird im Wesentlichen als einfach beurteilt. Relevante dem Wärmedämmstandard verbessernde Maßnahmen sind nicht ersichtlich. Die vorhandenen Holzfenster mit Doppelverglasung sind älteren Datums.



## **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.

---

### **Außenanlagen:**

Das Grundstück ist straßenseitig mittels eines Holzzaunes eingefriedet. Der Zaun befindet sich in einem schlechten Zustand und ist teils beschädigt. Weiter ist das Grundstück rückwärtig mit Maschendrahtzaun bzw. einer Hecke eingefriedet. Der Garten ist verwildert. Gartenwege bzw. der Zugang zur Haustüre ist mit Waschbetongartenplatten befestigt. Im Garten ist auch diverser Unrat bzw. Bauschutt gelagert.

Nach Angabe beim Ortstermin ist ein Erdtank zur Öllagerung vorhanden.

Rückwärtig hinter der Betonfertiggarage ist ein gemauerter Schuppen vorhanden. Aufgrund der Beschaffenheit und des Zustandes wird dieser als abbruchwürdig beurteilt.

### **Garage / Kfz-Stellplätze:**

Es ist eine Betonfertiggarage mit Metallschwingtor gegeben. Die Garage war beim Ortstermin nicht zugänglich. Die Zufahrt zur Garage erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über die mit Betonsteinverbundpflaster befestigte Grundstücksfläche.

### **Befund:**

- Das Wohnhaus befindet sich in einem mäßigen Zustand. Durch die Eigentümer wurden diverse Renovierungsmaßnahmen ausgeführt. Weiter wurden im Bereich der Bäder Renovierungen durchgeführt. Zusammenfassend ist nach sachverständiger Beurteilung jedoch im Hinblick auf eine weitere Nutzung eine umfassende bzw. nahezu vollständige Renovierungs-/ Sanierungsmaßnahme erforderlich. Ob durchgeführte Renovierungen bzw. Reparaturen fachmännisch ausgeführt wurden bzw. ob diese gebrauchsfähig sind, ist dem Sachverständigen nicht bekannt.
- An den Decken zeichnen sich an mehreren Stellen Feuchtigkeitsschäden ab. Nach Angabe beim Ortstermin wurde die Ursache behoben und die Feuchtigkeitsstellen seien abgetrocknet.
- Im Bad im DG hatte sich ein Wasserschaden ereignet. Dementsprechend ist das Bad im DG weitestgehend demontiert. Bei der Behebung des Wasserschadens wurden Wasserleitungen sowie Abwasserleitungen vom DG bis ins KG neu verlegt. Die Rohrleitungen sind im Bereich des Obergeschosses und Erdgeschosses offen liegend und nicht verkleidet.
- An der Fassade sind beim Erker im EG Putzschäden vorhanden. Nach Angabe war der Balkon im OG oberhalb des Erkers schadhaft und wurde repariert.
- Im KG sind an den Wänden starke Feuchtigkeitsschäden gegeben. Der Keller vermittelte beim Ortstermin auch einen feuchten Eindruck.

### **Mieter:**

Soweit feststellbar wird das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag nicht bewohnt, nach Angabe beim Ortstermin bestehen keine Mietverhältnisse.

### **Beurteilung:**

- Es handelt sich zusammenfassend um eine durchschnittliche Wohnlage in der Stadt Fürth.
- Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild des Wohnhausgrundstückes ist mäßig bis schlecht.
- Die vorhandene Ausstattung befindet sich in einem schlechten bzw. schadhaften Zustand.
- Die vorhandene Grundrisslösung des Wohnhauses ist durchschnittlich.
- Die Möglichkeiten für die Vermietung werden auf Grund der Beschaffenheit und des Zustandes des Wohnhauses im derzeitigen Zustand als schwierig bzw. nicht möglich beurteilt.
- Die Veräußerbarkeit wird als erschwert beurteilt.





## 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.



Ansicht von Westen



Ansicht von Nordwest



Ansicht von Südwest



Ostfassade



Hauseingang bei Nordfassade



Schaden an Fassade



Hauseingang



Garten



Garten



Gemauerter Schuppen



Garage



Garage

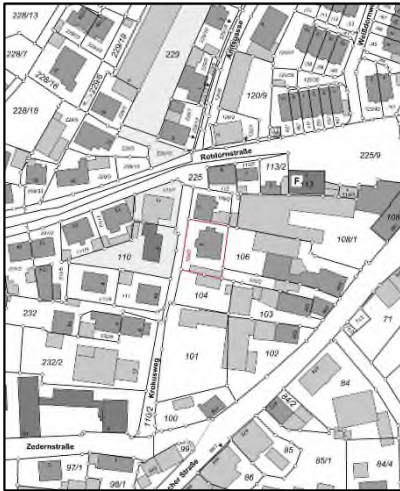


## Sachverständigenbüro Bär

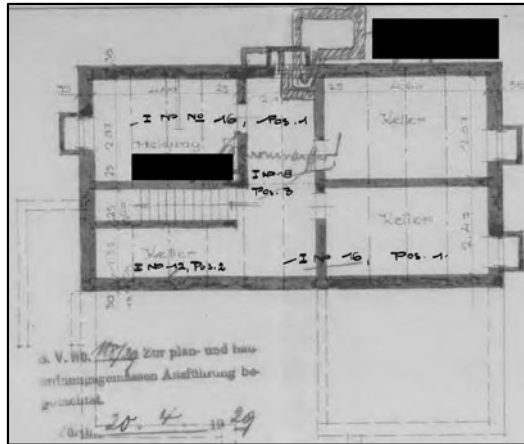
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

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

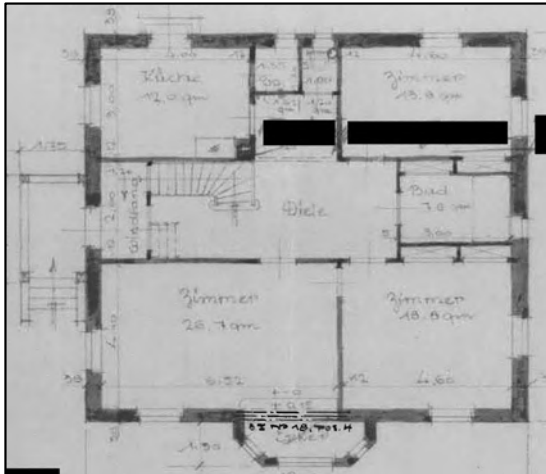
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



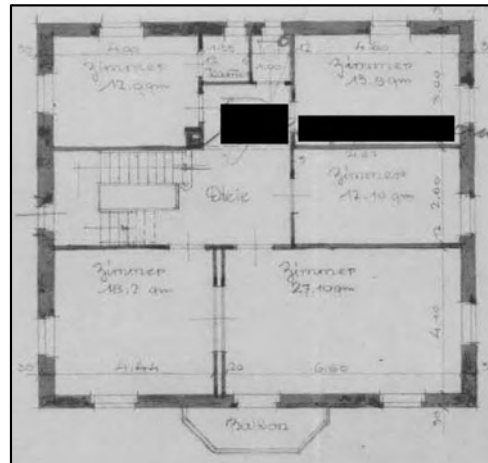
Lageplan



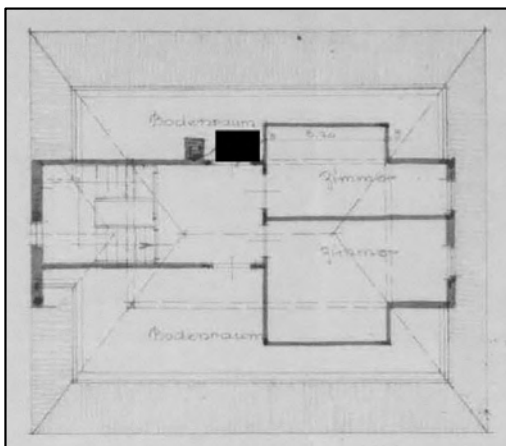
Kellergeschoss



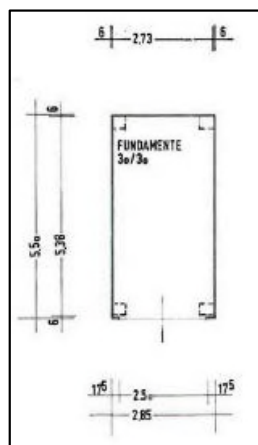
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Garage

### **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.