



## 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 55/23**

### Auszug aus dem **Verkehrswertgutachten**

des oben genannten Sachverständigen über den Verkehrswert nach § 194 BauGB für

**3-Zimmerwohnung mit Küche, Essplatz, Bad, WC, Flur und Balkon im 4. OG sowie Kellerabteil im KG, gem. Aufteilungsplan Nr. 22,**

**1/17 Anteil am 43,65/1.000 MEA an „Tiefgarage“ (Nutzung TG-Stellplatz Nr. 3)**

Ludwigstraße 58, 90763 Fürth, Fl.-Nr. 1201/4, Gemarkung Fürth

**Wertermittlungsstichtag: 08.02.2024**

**Qualitätsstichtag: 08.02.2024**

#### Verkehrswerte:

**Wohnung u. Kellerabteil Nr. 22: 220.000,00 €** (miet-/lastenfreier Zustand)

**1/17 Anteil an „Tiefgarage“: 15.000,00 €** (miet-/lastenfreier Zustand)

#### **Grundbuchdaten:**

AG Fürth, Grundbuch von Fürth, Blatt 10449

Lfd. Nr. 1: 41,01/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 1201/4, Ludwigstraße 56, 58, Gebäude- und Freifläche zu 720 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichneten Wohnung.

Lfd. Nr. 4: 1/17 (ein Siebzehntel) Anteil an 43,65/1000 Miteigentumsanteil an der im Aufteilungsplan bezeichneten Tiefgarage.

#### **Lagebeschreibung:**

Das Bewertungsobjekt ist in der Ludwigstraße gelegen. Die Ludwigstraße ist im Bereich des Bewertungsobjektes eine Einbahnstraße, asphaltiert, mit beidseitigen, Gehwegen, Radwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist am Straßenrand möglich.

Die umliegende Bebauung besteht aus Wohnhäusern bzw. Wohn-/Geschäftshäusern mit ca. 4-6 Vollgeschossen und teils ausgebauten Dachgeschossen.

#### **Gebäudebeschreibung und Außenanlagen:**

**Bauweise:** Massivbau;

**Baujahr:** ca. 1974/75;

**Veränderungen:** Diverse Instandhaltungsmaßnahmen;

**Aufteilung in Wohnungseigentum:** Gemäß Teilungserklärung vom 30.07.1973;

#### Beschreibung Gemeinschaftseigentum:

**Fundamente/**

**Gründung:** Beton; das Gebäude ist unterkellert;



## 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>Außenfassade:</b>	Farbiger Reibputz, gestrichen; die Laubengänge verfügen über Brüstungen aus Waschbeton; die Fassade zeigt vereinzelt Risse auf, diese wurden bereits teilweise schon provisorisch bearbeitet;
<b>Außenwände:</b>	Mauerwerk oder Vergleichbares;
<b>Dachkonstruktion:</b>	Soweit ersichtlich Flachdach oder Vergleichbares; entsprechende Flachdachabdichtung und Wärmedämmung werden unterstellt;
<b>Dachentwässerung:</b>	Vermutlich Flachdacheinläufe und innenliegende Dachschläuche;
<b>Geschossdecken:</b>	Massivdecken;
<b>Treppen/-haus:</b>	Das Treppenhaus verfügt über massive Treppenläufe und Podeste mit Kunststeinbelag, gestrichenes Metallgeländer mit kunststoffüberzogenem Handlauf; Treppenhauswände verputzt und gestrichen; das Treppenhaus befindet sich in einem ordentlichen Zustand;
<b>Fenster:</b>	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teils sind Rollos mit Kunststoffpanzern vorhanden;
<b>Keller:</b>	Der Keller verfügt grundsätzlich über einen Betonestrich/Betonboden, Betonwände, schalungsraue Betondecke, einfachverglaste Kellerfenster mit Mäusefanggitter; Lichtanschlüsse in den Kellerfluren; Kellerabteile durch Holzlattenrost geteilt;
<b>Hauseingang:</b>	Der Zugang zum Wohnhaus von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt ebenerdig über eine Haustüre als Metalltüre mit Drahtgittereinsatz, Drückergarnitur und Zylinderschloss; rechts der Hauseingangstüre ist die Briefkastenanlage mit 26 Briefkästen gegeben; weiter sind 26 Klingeltaster und eine Gegensprechanlage sowie ein Videoauge gegeben;
<b>Aufzug:</b>	Es ist ein Aufzug für 4 Personen, Nennlast 300 kg gegeben; Fabrikat Gall & Heckelmann, Baujahr 1974;
<b>Elektroinstallation:</b>	Standardmäßiger Hausanschluss, Klingelanlage, Türsprechanlage, Videoauge, elektrischer Haustüröffner, Treppenhausbeleuchtung, Außenbeleuchtung; elektrisch betriebenes Tor bei der Zufahrt zu Tiefgarage;
<b>Heizung/Warmwasser:</b>	Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung;
<b>Außenanlagen:</b>	Der hintere Hof verfügt über eine Einfriedung mittels Maschendrahtzaun. Weiter sind Flächen mit Betonsteingartenplatten befestigt. Es sind Pflanzbeete, eine Rasenfläche sowie diverse Sträucher vorhanden. Der Zugang zum Innenhof erfolgt über die rückwärtige Tür vom Treppenhaus. Vom Innenhof ist auch ein Zugang über eine Treppe mit Betonstufen zur Tiefgarage möglich.
<b>Energieausweis/ energetischer Zustand:</b>	Ein Energieausweis liegt vor. Dieser wurde auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von 141,4 kWh/(m <sup>2</sup> a) sowie ein Primärenergieverbrauch von 155,5 kWh/(m <sup>2</sup> a) zu entnehmen. Der Energieverbrauch für Warmwasser ist darin enthalten. Energieträger ist



## 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.

Erdgas.

Der energetische Zustand entspricht der Baujahresklasse.

- Befund:**
- Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand. Relevante Schäden wurden augenscheinlich nicht festgestellt.

### Beschreibung Sondereigentum:

**Grundriss:** Die 3-Zimmerwohnung mit Küche, Essplatz, Bad, WC, Flur und Balkon ist im 4. Obergeschoss gelegen. Das Wohnzimmer, das Schlafzimmer und der Balkon sind nach Westen, zum Innenhof ausgerichtet. Der Balkon ist vom Wohnzimmer zu betreten. Das Kinderzimmer, die Küche und der Flur sind nach Osten, zur Ludwigstraße gelegen. Der Essplatz, das Bad und das WC sind innenliegend.

In Anlage sind die vorhandenen Grundrisspläne beigelegt.

**Größe:** Die Wohnfläche wurde gemäß Aufmaß wie folgt ermittelt:

Wohnen	ca.	19,60	m <sup>2</sup>
Schlafen	ca.	14,50	m <sup>2</sup>
Kind	ca.	9,00	m <sup>2</sup>
Kochen	ca.	6,70	m <sup>2</sup>
Essplatz/Diele	ca.	13,70	m <sup>2</sup>
Bad	ca.	3,70	m <sup>2</sup>
WC	ca.	1,50	m <sup>2</sup>
Flur	ca.	3,30	m <sup>2</sup>
Balkon ant. zu 1/4	ca.	1,40	m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca.</b>	<b>73,4</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**Fenster:** Kunststofffenster Isolierverglasung; gemäß der Prägung in der Scheibe sind die Fenster aus dem Jahr ca. 2004; Fensterbänke innen aus Naturstein, außen aus Metall; mechanisch bedienbare Kunststoffrollen;

**Türen:** Foliierte Türblätter und gestrichene Stahlzargen, durchschnittliche Drückergarnituren; Wohnungseingangstüre als foliertes Türblatt mit Drückergarnitur und Zylinderschloss und gestrichener Stahlzarge; beim Türblatt ist außen das Furnier ausgeblieben; weiter ist bei der Zarge der Lack ausgeblieben bzw. verkratzt;

**Böden:** Die Wohnung verfügt über einen Fliesenbelag; Sanitärräume und Küche ebenfalls gefliest;

**Wände:** Massive Innenwände verputzt und gestrichen;

**Decken:** Glatt verputzt und gestrichen;

**Sanitär:** WC mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer (Kaltwasseranschluss); Boden gefliest; Wände ca. 1,40 m hoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen; das WC ist innenliegend und verfügt über einen elektrischen Ablüfter;



## 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.

---

Duschbad mit Dusche mit Bodenablauf und Thermostatarmatur sowie Brauseschlauch und einer Kopfbrause; Waschbecken mit Einhebelmischer; Waschmaschinenanschluss über Zu- und Ablauf unter dem Waschbecken; Handtuchheizkörper mit Thermostatventil; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest; das Duschbad ist innenliegend, es ist eine elektrische Abluft vorhanden;

**Elektro:** Dem Baujahr entsprechend durchschnittliche Elektroausstattung, abgesichert über Schaltautomaten, FI-Schalter ist vorhanden; der Sicherungskasten ist unter Putz im Flur; es sind eine Türsprechanlage und ein elektrischer Haustüröffner vorhanden; an der Decke sind Rauchmelder entsprechend montiert;

**Heizung/Warmwasser:** Zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung; Rippenheizkörper mit Thermostatventilen;

**Balkon:** Vom Wohnzimmer aus ist ein Balkon begehbar; dieser verfügt über eine massive Balkonplatte sowie eine massive Brüstung, welche gestrichen ist; die Brüstung verfügt über eine Abdeckung aus Titanzinkblech; am Boden wurde durch den Vermieter ein Rasenteppich verlegt; eine Steckdose ist am Balkon vorhanden;

**Kellerabteil:** Gemäß Aufteilungsplan ist das Kellerabteil gemäß Plan Nr. 1, welches mit „Whg. Nr. 22“ beschriftet ist, zugehörig; das Kellerabteil ist zum Flur sowie zum Nachbarabteil mit Holzlattenrost abgeteilt, Tür als Holzlattenrost mit Vorhängeschloss abschließbar; an zwei Seiten verfügt das Kellerabteil über eine massive Wand;

**Sonstiges:** Der Zugang zur Hauseingangstüre erfolgt über einen Laubengang, dieser verfügt über eine massive Bodenplatte mit Fliesenbelag und eine massive Brüstung;

**Befund:**

- Das Sondereigentum befindet sich augenscheinlich in einem durchschnittlichen Zustand.
- Die vorhandenen Fliesen am Boden bzw. in den Sanitarräumen an der Wand sind teils unfachmännisch verlegt.

### **Tiefgarage / Tiefgaragenstellplatz:**

Es besteht ein 1/17 Anteil am 43,65/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 1201/4, Gemarkung Fürth, verbunden mit dem Sondereigentum an der „Tiefgarage“. Zur Nutzung steht der TG-Stellplatz Nr. 3, welcher im Aufteilungsplan mit „Whg. Nr. 22“ beschriftet ist und der Wohnung Nr. 22 zugeordnet ist.

Der TG-Stellplatz ist, wie im Plan dargestellt, vorhanden. Nach Angabe der Mieter der Wohnung wurde der Stellplatz erst mitvermietet, dann jedoch wieder aus dem Mietobjekt entnommen, da dieser Bereich nach Angabe durch den Hausmeister genutzt wird.

Die Tiefgarage verfügt über einen Betonboden, Betondecke, Betonstützen und Betonträger. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Ludwigstraße über eine im Gebäudebereich verlaufende Rampe aus Beton. Bei der Zufahrt ist ein elektrisch betriebenes Metallschwinger mit integrierter Tür vorhanden.

### **Mieter:**

Die Wohnung ist vermietet. Die Mieter werden im Gutachten nicht namentlich genannt. Die Mieter werden dem Gericht mitgeteilt.

Der Mietvertrag wurde eingesehen. Gemäß Mietvertrag Mieträume im 4. OG mitte, Wohnungsnummer 22, Ludwigstr. 58, 90763 Fürth mit 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Dusche/1 WC sowie Kellerraum.

Gemäß Mietvertrag ist ein TG-Stellplatz für 50,00 € mitvermietet, nach Angabe wurde dieser jedoch



## 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.

tatsächlich nicht mitvermietet und wird auch nicht bezahlt. Das Mietverhältnis beginnt am 01.06.2022 und läuft auf unbestimmte Zeit. Nach Angabe der Mietpartei beträgt die aktuelle Miete 1.130,00 € hiervon sind 880,00 € Kaltmiete für die Wohnung. Im Mietvertrag ist eine Kautions in Höhe von 2.400,00 € vereinbart. Nach Angabe der Mieterin wurde diese an den Vermieter überwiesen. Weiter ist unter Punkt 19 des Mietvertrages vereinbart, dass die Grundmiete für drei Jahre fest ist, danach steigt die Miete zum 01.04.2025 um 40,00 €, danach steigt die Miete zum 01.04.2028 um 45,00 €, zum 01.04.2030 um 50,00 €, zum 01.04.2034 um 55,00 €, zum 01.04.2037 um 60,00 €, zum 01.04.2040 um 65,00 € und zum 01.04.2043 um 70,00 €, usw.

### Beurteilung:

- Es handelt sich um eine durchschnittliche Lage im Stadtgebiet von Fürth. Lärmimmissionen durch umliegende gewerbliche Nutzung können nicht ausgeschlossen werden.
- Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild ist durchschnittlich.
- Das Gemeinschaftseigentum wird als durchschnittlich beurteilt.
- Die Ausstattung der Wohnung wird, bezogen auf das Baujahr, als durchschnittlich bis gut beurteilt.
- Die Grundrisslösung der zu bewertenden Wohnung ist durchschnittlich bis gut. Ein Balkon ist vorhanden.
- Der Gesamtzustand wird als durchschnittlich beurteilt.
- Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit sind durchschnittlich bis gut.
- Die Möglichkeiten für den Verkauf werden als durchschnittlich beurteilt.



Ostfassade



Westfassade



Hauseingang



Treppenhaus



Laubengang



Wohnungseingangstüre



## 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.



TG-Ein-/Ausfahrt



Tiefgarage



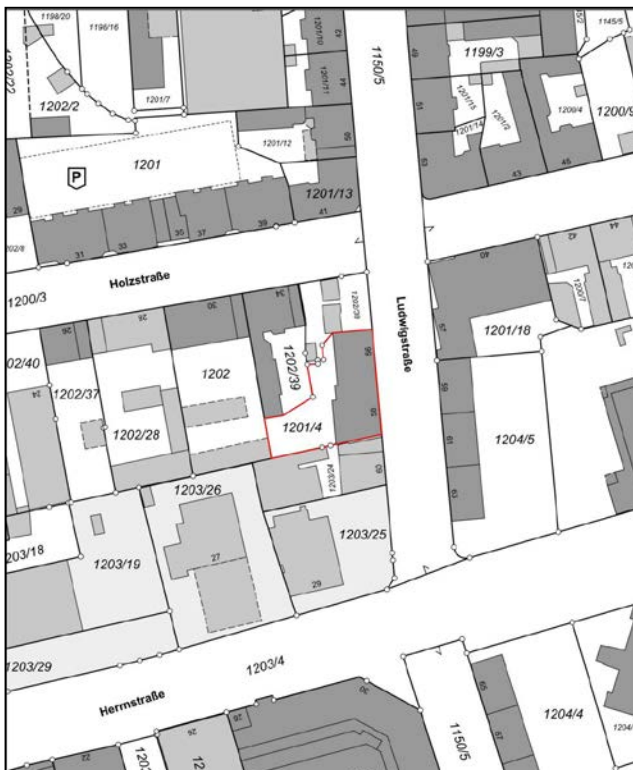
TG-Stellplatz Nr. 3



Außenanlage



Außenanlage



Lageplan



## Sachverständigenbüro Bär

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

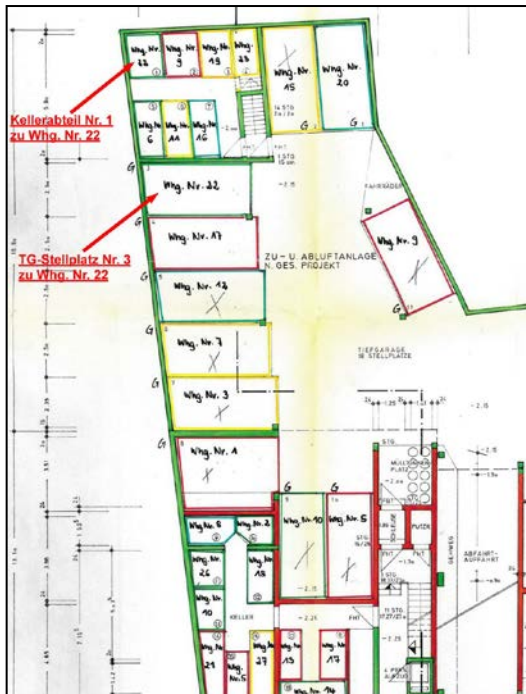
90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

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.



Grundriss Wohnung Nr. 22, 4. OG



Grundriss Kellerabteil und TG-Stellplatz, KG

### 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.