



## 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 70/23**

### Auszug aus dem **Verkehrswertgutachten**

des oben genannten Sachverständigen über den Verkehrswert nach § 194 BauGB für die **2-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Flur, Abstellräume und Balkon im 2. OG links sowie Kellerabteil im KG, gemäß Aufteilungsplan Nr. 59**

**Goethering 4, 90547 Stein**, Fl.-Nr. 680/3, Gemarkung Stein

**Wertermittlungstichtag: 28.02.2024**

**Qualitätstichtag: 28.02.2024**

**Verkehrswert: 165.000,00 €** (miet-/lastenfreier Zustand)

#### **Grundbuchdaten:**

AG Fürth, Grundbuch von Stein, Blatt 6484

74,2/10.000 Miteigentumsanteil an Grundstück Fl.-Nr. 680/3, Goethering 2, 4, 6, 8, 10, 12, Gebäude- und Freifläche zu 6.051 m<sup>2</sup>, verbunden mit Sondereigentum: Wohnung samt Keller, Aufteilungsplan Nr. 59.

#### **Lagebeschreibung:**

Das Bewertungsobjekt ist im Goethering gelegen. Der Goethering ist im Bereich des Bewertungsobjektes eine Zone 30, asphaltiert, in beide Fahrrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist am Straßenrand bzw. auf Senkrechtparkstreifen möglich.

Die umliegende Bebauung besteht aus Wohngebäuden mit zwei, vier, acht bzw. zehn Vollgeschossen. Im Süden ist gegenüber des Bewertungsobjektes ein kleiner Ladecenter mit Supermarkt, Friseur, Apotheke usw. gegeben.

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

**Bauweise:** Massivbau;

**Baujahr:** ca. 1971;

**Veränderungen** Keine wesentlichen Veränderungen; diverse Instandhaltungsmaßnahmen;

**Aufteilung in Wohnungseigentum:** Gemäß Teilungserklärung vom 21.12.1992;

#### **Beschreibung Gemeinschaftseigentum:**

**Fundamente/**

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

**Außenfassade:** Farbiger Reibputz, Sockel glatt verputzt und gestrichen; Teile der Fassade sind mit Eternitplatten verkleidet (Achtung: Eternitplatten der Baujahresklasse können asbesthaltig sein); der Reibputz bzw. die Fassadenplatten sind teils verschmutzt;



## 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>Außenwände:</b>	Mauerwerk;
<b>Dachkonstruktion:</b>	Soweit ersichtlich Flachdach, 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; Geländer als Metallgeländer mit kunststoffüberzogenem Handlauf; die Treppenhauswände sind verputzt und gespritzt; belichtet ist das Treppenhaus über Holzfenster mit Einfachverglasung in der Außenfassade; im erdgeschossigen Treppenhausbereich sind 18 Aufputzbriefkästen vorhanden;
<b>Fenster:</b>	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teils sind Vorsatzrollos vorhanden;
<b>Keller:</b>	Boden mit gestrichenem Estrich; Kellerwände verputzt und gestrichen; einfachverglaste Kellerfenster mit Mäusefanggitter; Kellerabteile abgeteilt mittels Holzlatenrost;
<b>Hauseingang:</b>	Der Zugang zum Wohnhaus von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt über eine Wegefläche aus Betonsteinverbundpflaster, bei der Wegefläche sind auch zwei Stufen vorhanden; vor der Hauseingangstüre ist ein Podest vorhanden aus Beton; der Eingangsbereich ist mittels eines Vordaches überdacht; die Hauseingangstüre ist eine pulverbeschichtete Metalltüre mit Isolierglaseinsatz, Drückergarnitur und Zylinderschloss; links der Hauseingangstüre ist ein Klingeltableau mit 18 Klingeltastern und Gegensprechanlage gegeben;
<b>Aufzug:</b>	Vom KG bis ins 5. OG ist ein Aufzug vorhanden; der Aufzug ist Fabrikat Schindler, Baujahr 1971, für 8 Personen bzw. 600 kg;
<b>Elektroinstallation:</b>	Standardmäßiger Hausanschluss; Treppenhausbeleuchtung, Außenbeleuchtung, elektrische Türöffner, Gegensprechanlage;
<b>Heizung/Warmwasser:</b>	Zentral beheizt und zentrale Warmwasserversorgung mittels Fernwärmeanschluss;
<b>Außenanlagen:</b>	Das Grundstück ist nicht eingefriedet. Es sind Rasenflächen, Bäume und Sträucher gegeben. Gartenwege bzw. Hauszugänge sind im Wesentlichen mit Betonsteinverbundpflaster bzw. Gartenplatten befestigt. Der Mülltonnenabstellplatz ist mit einem Drahtgitterzaun eingefriedet. Weiter sind Müllabstellplätze mit Holzpalisaden bzw. Betonwänden eingehaust. Es ist ein Kinderspielplatz (Sandkasten) vorhanden.
<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 92,4 kWh/(m <sup>2</sup> a) sowie ein Primärenergieverbrauch von 120,1 kWh/(m <sup>2</sup> a) zu entnehmen. Der Energieverbrauch für Warmwasser ist darin enthalten. Energieträger ist Fernwärme.



## 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.

Der energetische Zustand entspricht der Baujahresklasse. Teils wurden Fenster erneuert. Weitere relevante verbessernde Maßnahmen sind nicht ersichtlich.

- Befund:**
- Das Gemeinschaftseigentum befindet sich augenscheinlich in einem durchschnittlichen Zustand. Beim Ortstermin wurden keine wertrelevanten Schäden festgestellt.

### Beschreibung Sondereigentum:

**Grundriss:** Die 2-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Flur, Abstellräume und Balkon ist im 2. Obergeschoss gelegen. Das Wohnzimmer und der Balkon sind nach Süden gelegen. Der Balkon ist vom Wohnzimmer zu betreten. Das Schlafzimmer, die Küche und das Bad sind nach Norden ausgerichtet.

In Anlage sind die vorhandenen Grundrisspläne beigelegt.

**Größe:** Die Wohnfläche wurde gemäß den vorliegenden Plänen überschlägig wie folgt ermittelt:

Wohnzimmer	ca.	24,75	m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca.	14,64	m <sup>2</sup>
Küche	ca.	7,40	m <sup>2</sup>
Bad	ca.	4,39	m <sup>2</sup>
AR	ca.	0,83	m <sup>2</sup>
Flur	ca.	6,82	m <sup>2</sup>
AR am Balkon	ca.	0,93	m <sup>2</sup>
Zwischensumme	ca.	59,76	m <sup>2</sup>
abzgl. 3% Putz	ca.	-1,79	m <sup>2</sup>
zzgl. Balkon zu 1/4	ca.	1,00	m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>rd.</b>	<b>59</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**Fenster:** Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus dem Jahr ca. 2006; Fensterbänke innen aus Naturstein, außen aus Metall; mechanisch bedienbare Kunststoffrollos; im Wohnzimmer ist ein raumhohes Fensterelement mit Türe und jeweils seitlich feststehendem Element gegeben, jeweils mit Isolierverglasung aus dem Jahr ca. 2020; das Fensterelement verfügt ebenfalls über mechanisch bedienbare Kunststoffrollos;

**Türen:** Gestrichene Holzzargen, weiter kunststoffbeschichtete Türblätter mit Edelstahldrückergarnituren; Wohnungseingangstüre als holzfurniertes Türblatt mit Drückergarnitur, Zylinderschloss und Spion, gestrichene Stahlzarge; neben dem Zylinderschloss sind zwei Sicherheitsriegel vorhanden;

**Böden:** Die beiden Wohnräume verfügen über einen Laminatboden oder Vergleichbares; die sonstigen Räume d.h. Flur, Küche, Bad sind gefliest; die Fliesenfugen brechen hier teils aus;

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

**Decken:** Die Decken sind verputzt und mit flüssiger Raufaserfarbe gestrichen; im Wohnzimmer ist ein Deckenelement aus Gipskarton mit integrierten Lampen vorhanden; im Flur ebenfalls, hier ist dieses jedoch noch nicht



## 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.

---

fertiggestellt; im Schlafzimmer ist die Decke abgehängt mit Gipskartonplatten, diese sind noch nicht gespachtelt und gestrichen; es sind Öffnungen für Leuchtmittel vorhanden;

**Sanitär:** Bad mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, Acrylduschwanne mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch sowie Duschtüre in Echtglas; Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Flachheizkörper mit Thermostatventil; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest mit Bordüre;

**Elektro:** Durchschnittliche Elektroausstattung, abgesichert über Schraub-sicherungen; der Sicherungskasten ist im Abstellraum (Abstellschrank) im Flur vorhanden; Türsprechanlage, elektrischer Haustüröffner; von der Elektroausstattung fehlen einige Abdeckungen von Schaltern und Steckdosen bzw. auch einige Schalter;

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

**Balkon:** Der Zugang zum Balkon ist vom Wohnzimmer aus gegeben; der Balkon verfügt über eine massive, gestrichene Balkonplatte; weiter ist eine massive Brüstung vorhanden; auf der Betonbrüstung ist ein einfachverglastes Glaselement mit fünf Glasfeldern gegeben, sodass der Balkon zu einer Art Wintergarten geschlossen werden kann; im Bereich des Balkons ist weiter ein Abstellraum (Abstellschrank) mit zwei Türen vorhanden;

**Kellerabteil:** Der Keller war nicht zugänglich; das Kellerabteil ist nach Angabe abgeteilt mittels Holzlattenrost, Tür als Holzlattenrost mit Vorhängeschloss abschließbar; Betonboden; Kellerwände gestrichene Betonwände;

Das Kellerabteil ist wie im Aufteilungsplan dargestellt vorhanden, allerdings ist dieser durch die Aufschrift Einheit 56 gekennzeichnet; der Keller Nr. 60 ist mit der Nr. 59 beschriftet; der Sachverständige geht somit davon aus, dass zumindest ein Kellerabteil genutzt werden kann; Kellerdecken schalungsraue, gestrichene Betondecken;

**Befund:** - Das Sondereigentum befindet sich in einem durchschnittlichen bis guten Zustand.

**Mieter:** Das Bewertungsobjekt wird grundsätzlich durch den Eigentümer eigengenutzt, derzeit ist das Bewertungsobjekt nach Angabe nicht bewohnt.

**Beurteilung:**

- Es handelt sich um eine durchschnittliche Lage im Stadtgebiet von Stein.
- Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild ist durchschnittlich.
- Das Gemeinschaftseigentum wird als durchschnittlich beurteilt.
- Die Ausstattung der Wohnung wird als durchschnittlich bis gut beurteilt.
- Die Grundrisslösung ist durchschnittlich bis gut. Ein Balkon ist gegeben.
- Der Gesamtzustand wird als durchschnittlich bis gut beurteilt.
- Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit werden als gut beurteilt.
- Die Möglichkeiten für den Verkauf sind als durchschnittlich zu beurteilen.



## 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 Nordwest



Ansicht von Südost



Hauseingang



Hauseingang



Aufzug



Treppenhaus



Wohnungseingangstüre



Keller



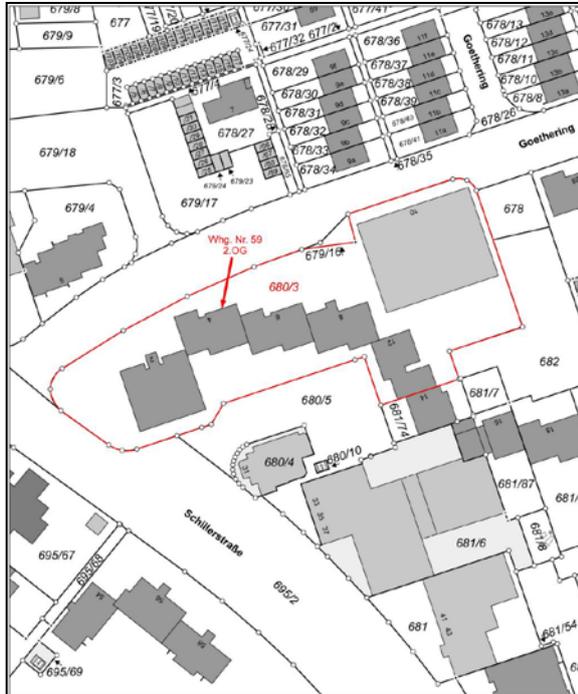
## Sachverständigenbüro Bär

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

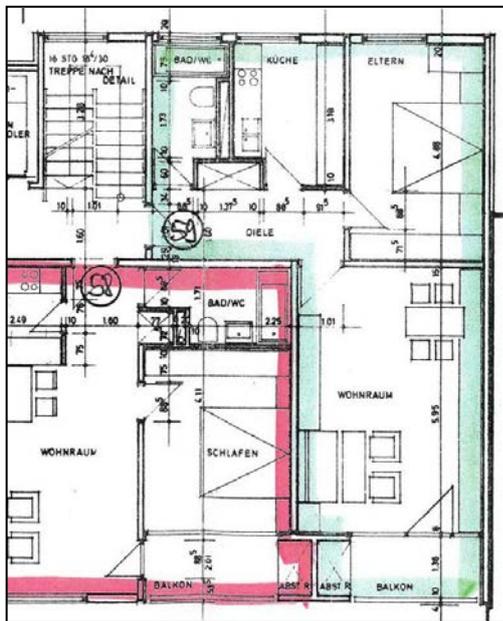
90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

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

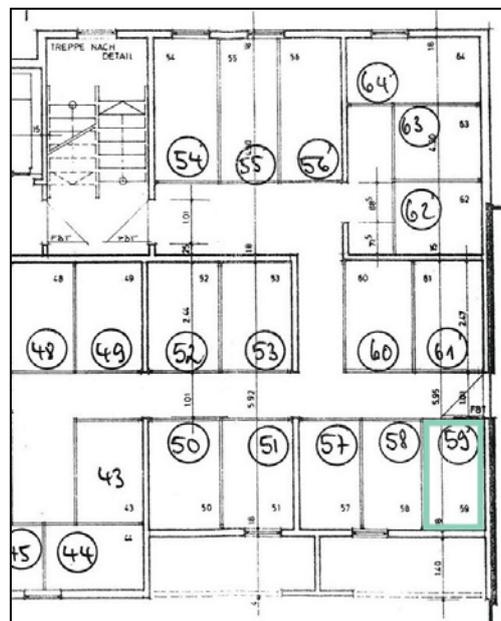
Zuständig: IHK Nürnberg.



Lageplan



Grundriss Wohnung 2. OG



Grundriss Kellerabteil 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.