

## Dipl.-Ing. Ralf Walther MRICS

Öffentlich bestellt und vereidigt von der Industrie- und Handelskammer Ostthüringen zu Gera für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zuständig: Industrie- und Handelskammer Erfurt

Immobilien Gutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke (Markt- und Beleihungswertermittlung) HypZert F

-RICS registered Valuer-

Georg-Andreas-Sorge-Weg 10 in 07356 Bad Lobenstein

# Gutachten

## über den Marktwert nach §194 BauGB



Erstellt für:	Bewertungsobjekt:
Timea Schwarz, Matthias Pick	<b>MFH (3 WE) und Tiefgarage, Denkmalschutz</b>
Bahnhofstraße 20	<b>Bahnhofstraße 20</b>
90513 Zirndorf	<b>90513 Zirndorf</b>
Wertermittlungsstichtag:	08.03.2025
Qualitätsstichtag:	08.03.2025
Erstellt am:	22. April 2025
<b>Marktwert: 610.000 €</b>	

# Dipl.-Ing. Ralf Walther MRICS

Georg-Andreas-Sorge-Weg 10 • 07356 Bad Lobenstein

## Objektdaten

Ort:	Zirndorf
Gemarkung:	Zirndorf
Lagebezeichnung:	Bahnhofstraße 20, Gebäude- und Freifläche
Flur:	---
Flurstück:	214
Größe:	924 m <sup>2</sup>
Grundbuch:	Zirndorf, Blatt 12183
Eigentümer:	Mathias Pick -zu 6/10- Timea Schwarz -zu 4/10-
<b>Ergebniszusammenfassung</b>	
Bodenwert ungerundet:	757.680,00 €
Sachwert ungerundet:	927.874,00 €
Ertragswert ungerundet:	618.972,00 €
<b>Kennzahlen</b>	
Preis pro m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzungsfläche:	2.391,00 €/m <sup>2</sup>
Rohertragsvervielfältiger:	19,0

## INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE ANGABEN	4	3.1.1 Definition des Verkehrswertes	15
1.1 Auftragsdaten	4	3.1.2 Kaufpreissammlung	15
1.2 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	4	3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	15
1.3 Wertermittlungsstichtag	4	3.1.4 Literatur	16
1.4 Qualitätsstichtag	4	3.2 Wertermittlungsverfahren	16
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5	3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	16
1.6 Unterlagen	5	3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	17
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	6	3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
2.1 Lagemerkmale	6	3.3 Bodenwert	18
2.1.1 Makrolage	6	3.3.1 Vergleichswerte	18
2.1.2 Mikrolage	6	3.3.2 Bodenrichtwerte	18
2.1.3 Umwelteinflüsse	7	3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert	18
2.1.4 Einschätzung der Nutzungsseignung	7	3.3.4 Gesamtbodenwert	18
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	7	3.4 Sachwertverfahren	19
2.2.1 Bauleitplanung	7	3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	19
2.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	7	3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen	21
2.2.3 Abgabenrechtlicher Zustand	7	3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	22
2.2.4 Rechte und Belastungen	8	3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	22
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	9	3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt	9	3.4.6 Sachwert des Grundstücks	24
2.3.2 Nutzung	9	3.5 Allgemeines Ertragswertverfahren	24
2.3.3 Erschließungszustand	9	3.5.1 Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	24
2.3.4 Bodenbeschaffenheit	9	3.5.2 Vorläufiger Ertragswert	26
2.3.5 Baubeschreibung Mehrfamilienhaus mit Anbau	9	3.5.3 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	27
2.3.6 Tiefgarage	12	3.5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
2.3.7 Außenanlagen	13	3.5.5 Ertragswert	27
2.3.8 Ertragsverhältnisse	13	3.6 Verkehrswert	28
2.4 Künftige Entwicklungen	14	3.7 Schlussbemerkung	29
2.4.1 Regionaler Immobilienmarkt	14	Fotodokumentation	32
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen	14	Fotodokumentation	33
2.5 Entwicklungszustand	14		
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	15		
3.1 Grundlagen	15		

- Anlagen:
- Auszug aus der Landkarte / dem Stadtplan
  - Auszug aus der Liegenschaftskarte
  - Fotodokumentation

## **1. Allgemeine Angaben**

### **1.1 Auftragsdaten**

Auftraggeber:	Timea Schwarz, Mathias Pick Bahnhofstraße 20 90513 Zirndorf
Datum des Auftrages:	28.02.2025
Verwendungszweck:	Ermittlung des Marktwertes als Grundlage für eine Vermögensregelung
Besonderheiten:	Denkmalschutz für das Wohnhaus
Datum der Ortsbesichtigung:	08.03.2025
Teilnehmer/-innen:	Dipl.Ing. Ralf Walther MRICS, Sachverständiger Die Auftraggeber

### **1.2 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt**

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Unterzeichners gestattet.

### **1.3 Wertermittlungstichtag**

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der Tag der Ortsbesichtigung.

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

### **1.4 Qualitätsstichtag**

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag.

## **1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen**

Feststellungen hinsichtlich der Gebäude und des Grundstücks wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemischen Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Auswertung der vorliegenden Unterlagen und eigener Recherchen, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Bei der örtlichen Besichtigung werden u. a.:

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht im Detail geprüft,
- Wärmedämmungen an Dach, Decken und an Wänden sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten nicht geprüft,
- Schadensfeststellungen bei Verdacht auf Hausschwamm und Hausbock bezüglich Umfang und Sanierungskosten nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- Feststellungen an eingebauten, die Umwelt belastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o. Ä.) nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Schallschutzprüfungen durchgeführt (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude nicht geprüft (hierzu muss im Zweifelsfall die zuständige Baugenehmigungsbehörde beteiligt werden).

## **1.6 Unterlagen**

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Sachverständigen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Bauzeichnungen der Gebäude
- Baugenehmigungsunterlagen
- Bescheid der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Fürth
- Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000
- Auszug aus dem Grundbuch des Amtsgerichtes Fürth, Ausdruck vom 24.09.2024
- Unterlagen über die örtliche Bauleitplanung
- Angaben zur erschließungsrechtlichen Situation des Bewertungsobjektes
- Auszug aus dem Denkmalschutzverzeichnis des Freistaates Bayern (online-Auskunft)
- Kaufpreissammlung, Bodenrichtwertkarte, Grundstücksmarktbericht
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

## 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

### 2.1 Lagemerkmale

#### 2.1.1 Makrolage

Zirndorf ist die Kreisstadt des Landkreises Fürth im bayerischen Regierungsbezirk Mittelfranken und Teil der Metropolregion Nürnberg.

Die nächstliegenden Städte und Wirtschaftszentren sind im Nordosten Fürth (rd. 7 km entfernt) und Erlangen (rd. 23 km entfernt), im Osten Nürnberg (rd. 12 km entfernt), im Südosten Schwabach (rd. 19 km entfernt) sowie im Südwesten Ansbach (rd. 35 km entfernt).

An das überregionale Straßennetz ist Zirndorf durch die das nordwestliche Stadtgebiet tangierende Bundesstraße B8, die Südwesttangente, die Staatsstraßen 2245 und 2242 sowie die Kreisstraße FÜ 19 gut angebunden. Innerhalb Zirndorfs befinden sich drei Haltepunkte der RB 11 Fürth-Zirndorf-Cadolzburg, im Stadtteil Anwandten liegt ein Haltepunkt der Strecke Nürnberg-Crailsheim.

Der ÖPNV in Zirndorf wird durch den Verkehrsverbund Großraum Nürnberg über diverse Buslinien in engmaschiger Taktung abgesichert, der nächstgelegene Flughafen mit internationaler Anbindung befindet sich in Nürnberg.

Die Wirtschaft der Stadt ist bekannt durch die Spielzeugindustrie, die Markte Playmobil hat ihren Sitz in Zirndorf. Darüber hinaus hat die Firma Metz als Hersteller von Fernsehgeräten und Blitzgeräten für Fotoapparate ebenfalls ihren Sitz in der Stadt.

Zwei Grundschulen, eine Mittelschule, eine staatliche Realschule, eine Volksschule und eine Volkshochschule sichern das Bildungsangebot im Stadtgebiet ab, die medizinische Versorgung ist durch Kliniken im Stadtgebiet von Fürth sowie durch niedergelassene Ärzte und Apotheken abgesichert.

Die Bertelsmann-Stiftung stuft die Stadt Zirndorf in den Demografietyt 5 „Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung“ ein. Diesem Demografietyt sind insgesamt 267 Kommunen zugeordnet. Er ist durch folgende Eigenschaften charakterisiert:

- Überwiegend kleinere Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung
- Stabile Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung
- Durchschnittliche Kaufkraft und geringe Armutslagen
- Bedeutung als Arbeitsort für das Umland

#### Kennzahlen

Einwohner (31.12.2023)	26.456
Bevölkerungsentwicklung (2016-2023)	3,7 %
Arbeitslosenquote (03/2025)	3,2 %
Kaufkraftindex (2024), Landkreis Fürth	110,9
Kaufkraft pro Kopf in EUR (2024), Landkreis Fürth	30.997

Quelle: [www.destatis.de](http://www.destatis.de), [www.statistik.arbeitsagentur.de](http://www.statistik.arbeitsagentur.de), [www.mb-research.de](http://www.mb-research.de); [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)

#### 2.1.2 Mikrolage

Das zu bewertende Grundstück liegt zentrumsnah in Zirndorf, unweit des Bahnhofes. Die Bahnhofstraße ist eine zweispurige Durchgangsstraße mit mittlerem bis leicht erhöhtem Verkehrsaufkommen. Die Straße ist mit Bitumenbelag ausgebaut, verfügt über Gehwege sowie Straßenbeleuchtung.

Die nähere Umgebung ist geprägt durch eine gemischte Bebauung bestehend aus kleineren Mehrfamilienhäusern, größeren Wohnkomplexen und Wohn- und Geschäftshäusern. Einkaufseinrichtungen mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs sind im Umkreis von rd. 500 m in



größerer Zahl vorhanden.

Auch Bildungs- sowie gastronomische Einrichtungen sind im Nahumfeld in größerer Zahl vorhanden.

Die nächstliegende Anbindung an den ÖPNV befindet sich in unmittelbarer Nähe am Bahnhof.

### **2.1.3 Umwelteinflüsse**

Aufgrund der Lage an der Durchgangsstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen ist mit leicht erhöhtem Verkehrslärm zu rechnen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

### **2.1.4 Einschätzung der Nutzungseignung**

Aufgrund der Lageeigenschaften wie Zentrumsnähe und gute Anbindungsmöglichkeiten an den ÖPNV eignet sich der Standort insgesamt durchschnittlich bis gut für die Wohnnutzung. Die baulichen Voraussetzungen für eine Nutzung als Mehrfamilienwohnhaus sind gegeben, die Wohnungen sind jeweils in sich abgeschlossen und verfügen über eine gute Nutzbarkeit und Ausstattung.

## **2.2 Rechtliche Gegebenheiten**

### **2.2.1 Bauleitplanung**

#### Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Sanierungsgebiet Altstadt vor, der am 28.11.2013 in Kraft trat. Der Bebauungsplan wurde zur Behebung baulicher Missstände in Kraft gesetzt, die weitere baurechtliche Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der Bestimmungen des § 34 BauGB.

#### Innenbereich § 34 BauGB

Nach § 34 BauGB ist hier ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

### **2.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom Maß der zulässigen Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen, ist die Nutzung maßgeblich, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird.

Im vorliegenden Fall bestimmen sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung nach der Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 BauGB).

Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

### **2.2.3 Abgabenrechtlicher Zustand**

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Nach den vorliegenden Unterlagen und den Aussagen des Grundstückseigentümers sind die Erschließungskosten nach BauGB vollständig abgerechnet. Bescheide über weitere Ausbaubeiträge bzw. Anschlussgebühren nach KAG liegen zum Wertermittlungstichtag nicht vor.

#### **2.2.4 Rechte und Belastungen**

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

##### Eintragungen im Grundbuch

In Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Eintragungen enthalten:

- lfd. Nr. 1: Grenzbebauungsrecht (an einer Teilfläche von 747 m<sup>2</sup>) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 209
- lfd. Nr. 2: Grenzabstandsverpflichtung (an einer Teilfläche von 747 m<sup>2</sup>) für den jeweiligen Eigentümer von Flstnr. 213
- lfd. Nr. 3: Grenzabstandsverpflichtung (an einer Teilfläche von 747 m<sup>2</sup>) für Freistaat Bayern
- lfd. Nr. 4: Geh- und Fahrrecht (an einer Teilfläche von 177 m<sup>2</sup>) für den jeweiligen Eigentümer von Flstnr. 210
- lfd. Nr. 5: Sanierung wird durchgeführt (Altstadt Zirndorf mit Erweiterungen)

Die Bewilligungsurkunden samt zugehörigen Liegenschaftskarten lagen nicht vor. Im Zuge der durchgeführten Ortsbesichtigung sind jedoch keine, auf die Eintragungen zurück zu führenden Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten festgestellt worden. Aus diesem Grund wird bewertend davon ausgegangen, dass die Eintragungen keinen Einfluss auf den Marktwert haben. Sollten im Nachgang zu dieser Bewertung wertrelevante Nutzungseinschränkungen festgestellt werden, ist das Gutachten ggf. anzupassen.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

##### Baulasten

Im Freistaat Bayern werden keine Baulastenverzeichnisse geführt. Die Eintragung sämtlicher Eintragungen, auch solcher öffentlich-rechtlicher Art, erfolgt jeweils in Abt. II des Grundbuchs.

##### Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt ist unter der Aktennummer D-5-73-134-71 in das Verzeichnis der Kulturdenkmale (Teil I – Baudenkmale) eingetragen. Die durchgeführten Modernisierungen sind mit Genehmigung der Denkmalbehörden umgesetzt worden. Üblicherweise sind bei Denkmalobjekten höhere Kosten für die Instandhaltung zu berücksichtigen, dies wird auch im vorliegenden Bewertungsfall berücksichtigt.

##### Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen liegen nicht vor.

##### Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden. Dieses bezieht sich auch auf die Zulässigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen.



## **2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit**

### **2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt**

Das 924 m<sup>2</sup> große Wertermittlungsobjekt ist annähernd gleichmäßig rechteckig geformt. Die Straßenfrontlänge an der Bahnhofstraße beträgt ca. 20 m und die Tiefe ca. 45 m. Die genaue Form des Wertermittlungsobjektes ist aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (s. Anlagen) zu ersehen.

### **2.3.2 Nutzung**

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit massivem Anbau und einer Tiefgarage bebaut. Die erforderliche innere Erschließung (Wege) und die Stellplätze sind zum Teil noch nicht fertiggestellt, hier ist eine Befestigung mit Betonpflaster vorgesehen. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Grundstücks ist als Rasenfläche und Ziergarten angelegt.

### **2.3.3 Erschließungszustand**

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Bahnhofstraße im Nordosten erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Durchgangsstraße mit beidseitigem Fußweg. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen. Die Fußwege sind gepflastert.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in örtlich vorhanden:

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Kanalisation
- Gasleitung

### **2.3.4 Bodenbeschaffenheit**

Das zu bewertende Grundstück steigt von der Bahnhofstraße aus in südwestlicher Richtung leicht an. Der Sachverständige geht von einer normalen Eignung als Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind. Auch liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) vor.

### **2.3.5 Baubeschreibung Mehrfamilienhaus mit Anbau**

Die Angaben der Gebäudeschreibung wurden der Bauakte entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachterausschusses nachhaltig wertrelevant sind.

Gebäudeart:

Gebäudetyp: Einfamilienhaus in konventioneller Bauweise

Geschosse: Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss

Unterkellerung: teilweise unterkellert

Dachgeschossausbau: voll ausgebaut

Baujahre:

MFH ca. 1895; Anbau um 1950, Sanierungen/Modernisierungen ab 2014, gemäß Bauakte und Angaben der Eigentümer

Größe:

Bruttogrundfläche: rd. 419 m<sup>2</sup> (Berechnungen anhand Zeichnungen)

Wohnfläche: rd. 259 m<sup>2</sup> (Berechnungen anhand Zeichnungen)

## Raumaufteilung:

im Keller: Heizung, Lagerräume, Flur  
im Erdgeschoss (EG): 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur, Terrasse  
Im Obergeschoss (OG): 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur, Balkon  
im Dachgeschoss (DG): 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur  
Einstufung / Besonderheiten: Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß.

## Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Hauptgebäude Klinkermauerwerk, DG Fachwerk mit Ziegelausfachung, Anbau Mauerwerk
Dach:	Krüppelwalmdach mit Zwerchgiebel und Dachgauben mit Spitzhelm, Anbau Satteldach, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außentüren:	Haupteingang: Holz mit Lichtausschnitt Nebeneingang: Holz mit Lichtausschnitt
Fenster:	Holz mit Dreifach Wärmeschutzverglasung; mit aufgesetzten Sprossen, denkmalgerecht erneuert mit straßenseitiger Schallschutzverglasung
Innenwände:	Mauerwerk bzw. Fachwerk mit Ziegelausfachung, Wandbekleidungen Farbanstriche, Tapeten, Bäder mit Wandfliesen. Küchen mit Fliesenspiegel
Innentüren:	Holztüren, zum Teil mit Glasausschnitten, an Umfassungszargen
Geschossdecken / Fußböden:	Kappendecke über dem Keller mit Estrich im Erdgeschoss, Decke sanierungsbedürftig, Holzbalkendecken über dem Erd- und Obergeschoss mit Estrich und Holzfußböden, Deckenverkleidung überwiegend mit Tapeten, Anstrichen, Stuckelementen
Geschosstreppe:	offene Weichholztreppe, zum Keller Betontreppe
Fußbodenbelag:	überwiegend Fliesen, Feinsteinzeug, zum Teil mit leichten Schäden, Rissbildungen
Sanitäreinrichtungen:	Je WE Bad mit Wanne/Dusche, Waschbecken, WC jeweils separat
Heizung:	Gaszentralheizung (Brennwertkessel) mit Warmwasserversorgung (Speicher), Baujahr ca. 2015, Flachheizkörper, zusätzlicher Kaminanschluss jeweils im Wohnzimmer
Technische Ausstattung:	übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, zeitgemäße Schalter und Sicherungen, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse
Einbaumöbel:	Einbauküche nicht mitbewertet

Besondere Bauteile: Dachgauben, Balkon Betonkonstruktion, schadhaft und sanierungsbedürftig

## Zustandseinstufung:

Baumängel / Bauschäden:

- Kellerdecke (Gewölbe) erneuerungsbedürftig
- Treppenhaus noch nicht fertig saniert
- Balkon am Anbau dringend sanierungsbedürftig

Einstufung des Zustandes:  
(dem Alter entsprechend) Insgesamt voll nutzbarer Zustand, in Teilen noch nicht fertiggestellt, zum Teil noch sanierungsbedürftig

## Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

Stufe 1:	nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre),
Stufe 2:	teilweise nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre),
Stufe 3:	zeitgemäße und mittlere Ausstattung (z. B. Standard der 2000er Jahre),
Stufe 4:	zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard),
Stufe 5:	zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung).

Der Unterzeichner hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude überwiegend eine zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als durchschnittlich für das Sanierungsjahr eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 3,0 zuzuordnen.

## Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor. Aussagen zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.

## Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	80 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	130 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	Annähernd vollständige Sanierung und Modernisierung ab 2014/2015
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	überwiegend modernisiert

ermittelte Restnutzungsdauer: 44 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (gem. Anl. 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

## 2.3.6 Tiefgarage

Der Erläuterungen zur Gebäudebeschreibung des Kapitels 2.3.5 treffen analog auch auf die nachfolgende Gebäudebeschreibung zu.

Gebäudeart: Gebäudetyp: Tiefgarage in Massivbauweise  
Baujahr: 2018 gemäß Bauakte  
Größe: Bruttogrundfläche: 79 m<sup>2</sup> (Berechnungen anhand Zeichnung)  
Nutzfläche: 4 Stellplätze

### Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Stahlbeton  
Außentore und -türen: Noch nicht vorhanden  
Fenster: Oberlichter (ein Oberlicht undicht, Neuabdichtung erforderlich)  
Innenwände: Ohne  
Innentüren: Ohne  
Fußboden: Estrich  
Fußbodenbelag: Geglätteter Estrich  
Sanitäreinrichtungen: keine  
Heizung: keine  
Technische Ausstattung: Nutzungsspezifische Elektroausstattung  
Besondere Bauteile: keine

### Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden: - Fehlendes Garagentor  
- Zufahrt nicht fertiggestellt (Pflasterung, Streckenentwässerung fehlen noch)  
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend) Nach Endfertigstellung gut und voll nutzbar  
Einstufung der Ausstattung: Übliche Ausstattung, Standardstufe 3

### Ermittlung der Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell): 60 Jahre  
bisheriges Alter (am Stichtag): 7 Jahre  
Modernisierungen: keine

(Zeit / Umfang)

ermittelte Restnutzungsdauer: 53 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (gem. Anl. 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

### **2.3.7 Außenanlagen**

Der Erläuterungen zur Gebäudebeschreibung des Kapitels 2.3.5 treffen analog auch auf die nachfolgende Beschreibung der Außenanlagen zu.

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Anschluss an die Kanalisation
<u>Befestigte Freiflächen:</u>	Zum Teil noch nicht fertiggestellt (fehlende Pflasterung im Bereich der TG-Zufahrt und der Anbindung an die Bahnhofstraße
<u>Terrasse:</u>	Im Bereich der EG-Wohnung einfache Betonplatten
<u>Einfriedung:</u>	Zum Teil schadhafte Einfriedung aus Jägerzaun an Betonsäulen, Hecken, Mauern
<u>Gartenanlage:</u>	Ziergarten und Rasenfläche, insgesamt einfache Gartengestaltung
<u>Sonstige Nebengebäude:</u>	Nicht vorhanden
<u>Sonstige Anlagen:</u>	Nicht vorhanden
<u>Einstufung der Außenanlage:</u>	einfach

### **2.3.8 Ertragsverhältnisse**

Aktuell wird das Gesamtobjekt von der Eigentümerfamilie selbst genutzt. Die Wohnungen im Mehrfamilienwohnhaus sind in sich abgeschlossen und getrennt vermietbar.

## **2.4 Künftige Entwicklungen**

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

### **2.4.1 Regionaler Immobilienmarkt**

#### Entwicklung der regionalen Kaufpreise

Bis zur Mitte des Jahres 2022 (Niedrigzinsphase) sind die Kaufpreise für Anlageobjekt wie Mehrfamilienwohnhäuser in der Region kontinuierlich angestiegen. Die Nachfrage auch in den peripheren Klein- und Mittelstädten in der Region Nürnberg/Fürth/Erlangen ist durch die starken Preisanstiege in den Großstädten kontinuierlich angestiegen.

Mit dem Ende der Niedrigzinsphase, durch die zunehmend schwieriger werdende wirtschaftliche Situation mit stark steigenden Baupreisen und gestörten Lieferketten ist ab Mitte des Jahres 2022 ein deutlicher Rückgang der Verkaufszahlen verbunden mit deutlichen Preisrückgängen und deutlich verlängerten Vermarktungszeiten festzustellen. Erst ab Mitte 2024 ist eine Konsolidierung des Immobilienmarktes feststellbar.

Nach Aussagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Landkreis Fürth wird für die peripheren kleineren Städte wie Zirndorf von einer stabilen Nachfrage auf niedrigerem Niveau ausgegangen, wobei energetisch gut sanierte Objekte einen größeren Interessentenkreis und damit verbunden bessere Vermarktungschancen haben.

#### Entwicklung der Mieten in der relevanten Nutzung

In der Stadt Zirndorf wird allgemein von einer guten Nachfrage nach Wohnraum ausgegangen. Dies ist durch die Nähe zu den Städten Nürnberg, Fürth und Erlangen sowie der allgemein stabilen wirtschaftlichen Situation in der Region zu begründen. Zudem ist die Neubautätigkeit im Bereich des Wohnungsbaus deutlich zurückgegangen, nach wie vor ist jedoch durch Zuzüge aus dem Umland und das allgemeine Bevölkerungswachstum eine gute Nachfrage insbesondere nach bezahlbaren Wohnungen zu verzeichnen. Das Objekt verfügt über insgesamt gute infrastrukturelle Anbindung, so dass eine zeitnahe Vermietung der Wohnungen im Objekt jederzeit möglich erscheint.

### **2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen**

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

## **2.5 Entwicklungszustand**

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann. Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen (Abschnitt 2.2.1) und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Grundstückszustand „erschließungsbeitragsfreies baureifes Land für Wohnen“.



### **3. Ermittlung des Verkehrswertes**

#### **3.1 Grundlagen**

##### **3.1.1 Definition des Verkehrswertes**

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

*„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.*

##### **3.1.2 Kaufpreissammlung**

Nach § 195 des Baugesetzbuches haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

##### **3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften**

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden vom Gutachter folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 20. September 2023
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

### **3.1.4 Literatur**

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktbericht Landkreis Fürth, Stadt Fürth, Stadt Nürnberg
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, reguvis-Verlag, 10. Auflage
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung, OLZOG Verlag, Loseblattsammlung
Fischer / Biederbeck	Bewertung im ländlichen Raum

## **3.2 Wertermittlungsverfahren**

### **3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren**

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

### **3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren**

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die geeigneten Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 39 ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 33 ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

### **3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Marktwert wird im vorliegenden Wertermittlungsfall aus dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens abgeleitet, da das Objekt vermietet bzw. vermietbar ist und derartige Objekte unter Berücksichtigung ihrer Renditemöglichkeiten beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Ertragswertes gehandelt, weil die marktüblich erzielbare Rendite für den Wert ausschlaggebend ist.

Zur Stützung des Ergebnisses und zur Plausibilisierung wird auch das Sachwertverfahren durchgeführt.

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit dem im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses veröffentlichten Sachwertmodell zur Verfügung.

Die für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren benötigten Daten stehen mit den marktüblichen Mieten (Mietspiegel / Mietübersicht) und den vom Gutachterausschuss ermittelten und im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung.