



## Zusammenfassung des VERKEHRSWERTGUTACHTENS nach § 194 BauGB



**Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens stellt einen stark verkürzten Auszug aus dem Gutachten dar und dient lediglich der Kurzinformation. Der Sachverständige ist nicht berechtigt Auskünfte zum Verfahren und/oder dem Objekt zu erteilen. Das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden. Eine Haftung gegenüber Dritten auf Grundlage dieser Zusammenfassung wird ausgeschlossen.**

90513 Zirndorf, Vogelherdstraße 15c	
Grundbuch / Gemarkung	Fürth / Zirndorf
Band / Blatt	99 / 3487
Flurstück Nr.	520/5
Größe des Grundstücks	270 m <sup>2</sup>
vorhandene Bebauung	Reihenendhaus mit Garage
Baujahr ca.	1965
Wohnfläche Reihenendhaus ca.	107 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Reihenendhaus ca.	80 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Garage ca.	15 m <sup>2</sup>
Verkehrswert am 12.07.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	390.000,00 €



## Lage und Beschreibung des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück liegt ca. 350 m Luftlinie südwestlich des Markplatzes und ca. 550 m Luftlinie südwestlich des Bahnhofs von Zirndorf, in der Vogelherdstraße, einer unterdurchschnittlich befahrenen Ortsstraße. Die Bebauung im näheren Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung, teilweise mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie hauptsächlich mit zwei- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern dar. Die nächstgelegenen Bushaltestellen der Linie 70 und 72 befinden sich im Südwesten in ca. 150 m Luftlinie Entfernung an der Schwabacher Straße und „Im Pinderpark“. Der nächstgelegene Supermarkt befindet sich in ca. 450 m Luftlinie Entfernung nördlich des Bewertungsgrundstückes.

Das Grundstück wird im Westen über den Gehweg der Vogelherdstraße - im Eckbereich zum Saturnweg - über ein Gartentor in Holz, als Jägerzaun ausgeführt, mit links- und rechtsseitig massiv ausgeführten Pfosten begangen. Im rechtsseitigen Pfosten sind ein Briefkasten und eine Klingel integriert. Davon rechtsseitig ist freistehend auf dem Grundstück ein Briefkasten mit Zeitungsrolle vorhanden. Die weitere Abgrenzung entlang des Gehweges erfolgt überwiegend über eine ca. 20 bis 50 cm hohe Sockelmauer mit darauf befindlichem Jägerzaun in Holz sowie teilweise über Busch- und Pflanzwerk. Nach dem Gartentor befindet sich zum Hauseingangsbereich an der Westfassade des Reihenendhauses eine kurze Zuwegung, in Verbundsteinen ausgeführt. Nach der Zuwegung ist vor der Hauseingangstür eine aufgehende Außentreppe mit vier Stufen und Podest, in Betonwerksteinen ausgeführt, vorhanden. Rechtsseitig an der Außentreppe ist ein Metallgeländer angebracht. Rechtsseitig der Außentreppe zur Hauseingangstür sind die Mülltonnen abgestellt. Die weiteren Außenflächen links- und rechtsseitig der Zuwegung zum Hauseingang sind rechtsseitig vollständig mit Verbundsteinen versiegelt und linksseitig in Kies geschottert, mit einzelnen Betonplatten versiegelt sowie mit Busch- und Pflanzwerk begrünt. Der Grundstücksbereich an dem Südgiebel des Reihenendhauses ist als Gartenfläche mit kleineren Bäumen, teilweise Obstbäume, überwiegend natürlich gewachsen, ausgeführt. Hier befindet sich umlaufend um das Wohnhaus eine Zuwegung, in Betonsteinen versiegelt, mit zwei aufgehenden Stufen. Der südwestliche Grundstücksbereich stellt sich als kurze Zufahrt zur Garage, in Verbundsteinen versiegelt, dar und wird über den Gehweg des Saturnwegs offen erschlossen. Zwischen der Garagenzufahrt und dem Gartenbereich an dem Südgiebel des Reihenendhauses befindet sich als Abgrenzung auf dem Grundstück eine niedrige Sockelmauer mit darauf befindlichem Jägerzaun in Holz.

Gesamteinschätzung der Lage und des Grundstücks:

Das Grundstück befindet sich in mittlerer bis guter Wohnlage von Zirndorf. Das Grundstück stellt sich - soweit einsehbar - in einem einfachen, ungepflegten und vernachlässigten Gesamtzustand dar. Weiter kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

## Beschreibung der Gebäude

### Reihenendhaus

Das Reihenendhaus wurde in Massivbauweise, laut Planunterlagen voll unterkellert, mit Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss, mit Satteldach, Eindeckung in Pfannen, errichtet. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen an der Westfassade - soweit von außen erkennbar - über Kunststoff-Isolierglasfenster mit Außenjalousien. An dem Südgiebel erfolgen die Belichtung und Belüftung im Bereich des Spitzbodens über ein Holzfenster. An der Ostfassade des Reihenendhauses befindet sich im Obergeschoss eine Satellitenschüssel. Dem Reihenendhaus ist im Osten - soweit einsehbar - eine Terrasse vorgelagert.



Das Reihenendhaus wird im Westen vom Treppenpodest aus über eine Hauseingangstür, Zarge in Metall, Blatt in Metall mit Drahtglaseinlage, begangen. Rechtsseitig ist an die Fassade eine Klingel angebracht. Der Hauseingangsbereich ist durch eine Vordachkonstruktion, in Beton ausgeführt, überdacht.

Gesamteindruck des Reihenendhauses:

Das Reihenendhaus macht von außen einen teilweise veralteten und vernachlässigten Gesamteindruck. Es sind Mängel und Schäden und somit ein Reparatur- und Instandhaltungsstau vorhanden. Weiter kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

## **Garage**

Die Garage wurde in Massivbauweise mit Pultdach, Eindeckung in Welleternit, errichtet. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. Die Garage wird im Westen von der kurzen Zufahrt aus über ein Garagentor in Metallkonstruktion erschlossen.

Gesamteindruck der Garage:

Die Garage macht von außen einen einfachen, veralteten und teilweise vernachlässigten, jedoch nutzungstypischen Gesamteindruck. Es sind Mängel und Schäden und somit ein Reparatur- und Instandhaltungsstau vorhanden. Weiter kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

## **Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale**

### **Nichtzugänglichkeit**

Das Bewertungsobjekt konnte nicht betreten werden. Vom Sachverständigen können daher keinerlei detaillierte Angaben über Ausstattung, Zustand, Qualität der Bauausführung, Zweckmäßigkeit der Gestaltung sowie Mängel und Schäden zu den baulichen Anlagen gemacht werden. Die Wertermittlung basiert demnach auf der Aktenlage und der Sichtung von öffentlichem Grund. Aufgrund der nicht zugelassenen Innenbesichtigung wurde das Gutachten somit nach dem äußeren Eindruck erstellt. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass dabei mögliche wertbeeinflussende Umstände, die sich durch eine Innenbesichtigung ergeben hätten, nicht zur Berücksichtigung gebracht werden können.

### **Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit**

#### Marktgängigkeit

Die Marktgängigkeit der Immobilie ist aufgrund der aktuell eher zurückhaltenden immobilienwirtschaftlichen Nachfragesituation und der Lage innerhalb der Stadt Zirndorf sowie unter Berücksichtigung des Baujahres und des äußeren Gesamtzustandes und -eindrucks als mäßig anzusehen. Im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs besteht eine unterdurchschnittliche Nachfrage.

#### Drittverwendungsmöglichkeit

Das Reihenendhaus dient vorwiegend dem Zweck des Wohnens. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist im Rahmen einer untergeordneten Büronutzung durch Berufe z. B. im Bereich Marketing, Kommunikation, IT oder Design bzw. durch finanz- und steuerberatende Berufe, ohne erheblichen Kundenverkehr vorstellbar. Die Garage dient ausschließlich dem Zweck der Unterstellung von Kraftfahrzeugen. Für die Garage ist eine Drittverwendungsfähigkeit ausgeschlossen, da eine andere Nutzung als für das Unterstellen von Fahrzeugen nicht gegeben bzw. erlaubt ist.



## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

### **Reparatur- und Instandhaltungsstau**

Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende von öffentlichem Grund aus sichtbare Mängel und Schäden festgestellt:

- Im Bereich des rechtsseitigen Pfostens des Gartentores sind massive Putzschäden vorhanden.
- An der Sockelmauer entlang der Grundstücksgrenze sind massive Putzschäden vorhanden.
- Die Stufen der Außentreppe zur Hauseingangstür weisen Beschädigungen auf.
- Reihenendhaus:  
An den Fassaden sind Witterungsspuren, an dem Südgiebel Rissbildungen und an der Dachrinne und dem Fallrohr an der Westfassade Farbabplatzungen vorhanden.
- Reihenendhaus:  
An der Hauseingangstür ist eine Rissbildung der Glasscheibe erkennbar.
- Garage:  
An den Fassaden sind Witterungsschäden vorhanden.
- Garage:  
Das Garagentor weist Beschädigungen auf.

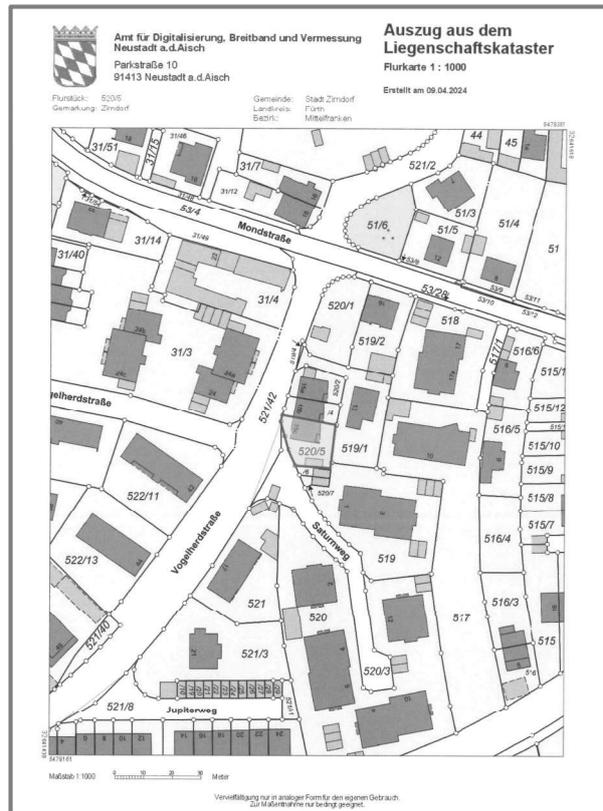
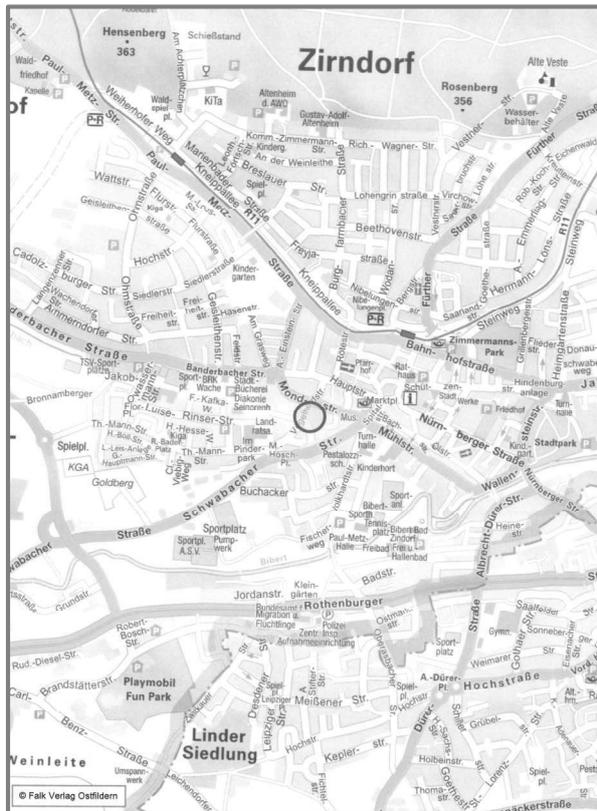
Der gegebene Reparatur- und Instandhaltungsstau wurde mit einem pauschalen Ansatz von geschätzt ca. 20.000,00 € berücksichtigt.

### **Zubehör**

Zu eventuell vorhandenem Zubehör kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage gemacht werden.

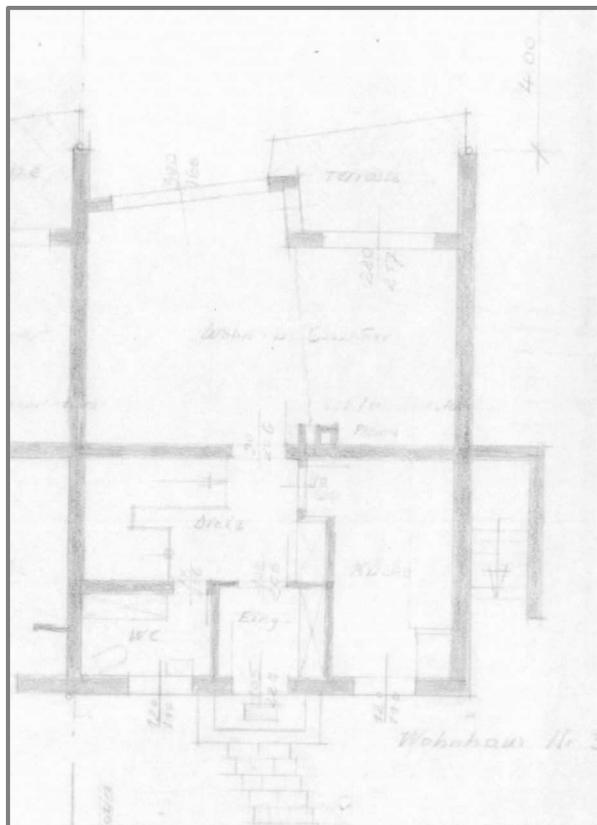
### **Nutzung**

Das Objekt wird - soweit bekannt - durch die Eigentümerin/Schuldnerin eigen genutzt.

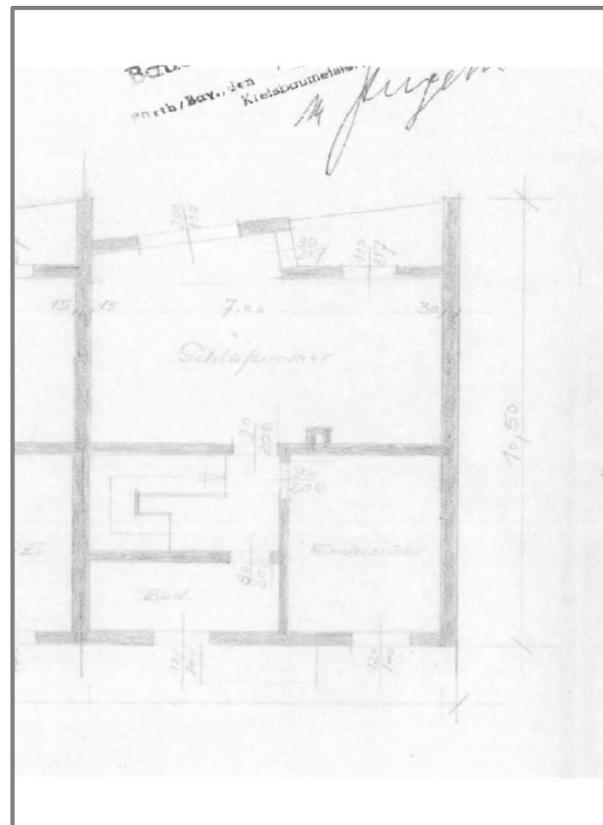


Stadtplankopie

Flurkarte



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Blick auf die Südwestfassade des Reihenendhauses mit Garage  
Ansicht von Südwesten



Ansicht von Westen



Hauseingangsbereich an der Westfassade



Garage – Ansicht von Westen