



Zusammenfassung des VERKEHRS-/MARKTWERTGUTACHTENS 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.

90768 Fürth, Stadtteil Vach, Vacher Straße 434	
Grundbuch / Gemarkung	Fürth / Vach
Band / Blatt	26 / 1003
Flurstück Nr. / Größe des Grundstücks	780/5 / 497 m ²
vorhandene Bebauung	Einfamilienhaus mit zwei Garagen
Baujahr Einfamilienhaus ca.	1958
Errichtung eines Nebengebäudes mit Garage (Nordosten) ca.	1968
Bauliche Änderungen im Wohnhaus ca.	1973
Errichtung einer Garage und einer Einfriedungsmauer ca.	1981
Modernisierung und Sanierung Einfamilienhaus mit Erneuerung der Außenanlagen ca.	2022
Wohn-/Nutzfläche Einfamilienhaus ca.	164 m ²
Verkehrswert am 13.09.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	430.000,00 €



Lage und Beschreibung des Grundstücks

Das Grundstück liegt im Stadtteil Vach, ca. fünf Kilometer nordwestlich des Fürther Stadtkerns. Vach liegt im Schnittpunkt der Straßen von Fürth, Herzogenaurach und Erlangen. Westlich wird der Stadtteil vom Main-Donau-Kanal begrenzt. Im näheren Umfeld erfolgt der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel über die Buslinien 171 (Vach Nord), 174 (Fürth, Jakobinenstraße und Vach Bahnhof), 175 (Fürth, Stadtgrenze) und 121 (Langenzenn Bahnhof und Vach Bahnhof), die werktags im 20-Minutentakt verkehren. In Vach Bahnhof (Ortsteil Stadeln) erfolgt der Anschluss an die S-Bahn-Linie 1 (Bamberg - Erlangen - Fürth - Nürnberg - Neumarkt i.d. OPf). Die wesentlichen Nahversorger befinden sich nach kurzer Fahrzeit, in ca. 2,5 km Entfernung, im Bereich des östlichen Stadtteils Stadeln. Zwei Kindergärten und eine Grundschule befinden sich im unmittelbaren Umfeld nördlich und südöstlich des Grundstückes in fußläufiger Entfernung. Die weiterführenden Schulen sind ca. 2,5 bis 4 km im Ortsteil Stadeln bzw. in der Fürther Nordstadt vorhanden. Das Quartier ist verkehrstechnisch über die Vacher Straße und die in südliche Richtung nachfolgende Bundesstraße 8 sowohl an das Stadtzentrum Fürth als auch an das überregionale Verkehrsnetz gut angebunden. Im Norden erfolgt die Anbindung an die Herzogenauracher Straße nach Herzogenaurach und im Nordosten über die Stadelner Hauptstraße an die Autobahn 73 (Anschlussstelle Erlangen-Eltersdorf). Das Grundstück befindet sich an der Vacher Straße, einer überwiegend viel befahrenen Ortsteilverbindungsstraße. Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren und größeren Mehrfamilienhäusern dar. Im Westen befindet sich angrenzend eine großflächige Landwirtschaftsfläche.

Das Grundstück wird im Westen von einem teilgeschotterten Bereich der Straße und eine nachfolgende Garagenzufahrt, in Betonstein ausgeführt, offen erschlossen. Hier befindet sich eine Wasserrinne. Die Abgrenzung zum südlichen Grundstück erfolgt hier über eine Mauer mit Alublech. Das Grundstück wird weiterhin im Nordwesten vom geschotterten Bereich der Straße aus über ein zweiflügeliges Metalltor erschlossen. Die Abgrenzung entlang der Straße erfolgt über eine ca. 1,30 m hohe Mauer, in Sichtmauerwerk, mit Attikablech. Rechtsseitig des zweiflügeligen Metalltores befindet sich in der Mauer ein integrierter Briefkasten mit Klingel und Gegensprechanlage. Der weiterführende nördliche Grundstücksbereich zwischen dem Wohnhaus und dem nordöstlichen Garagengebäude ist vollständig in Betonsteinen versiegelt, als Zufahrt und Zuwegung ausgeführt. Der östliche Außenbereich südlich des Garagengebäudes ist großflächig mit Betonsteinen versiegelt. Südlich des nordöstlichen Garagengebäudes befindet sich ein kleiner überdachter Bereich. An der Ostfassade des Wohnhauses befindet sich eine Kelleraußentreppe, in Beton ausgeführt, mit linksseitiger Stützmauer. Umlaufend um die Kelleraußentreppe ist notdürftig eine Metallkonstruktion als Absturzsicherung vorhanden. Umlaufend um das Wohnhaus befindet sich entlang der Ostfassade eine Zuwegung, in Betonsteinen versiegelt. Die gesamte Kelleraußentreppe ist sanierungsbedürftig und stellt sich in einem maroden Gesamtzustand dar. In der südöstlichen Grundstücksecke befindet sich eine große Rasenfläche. Umlaufend um die Rasenfläche sind Pflanzbeete vorhanden. Gemäß Auskunft ist im Bereich der Rasenfläche ein Bewässerungssystem installiert. An der Südfassade des Wohnhauses ist ein aufgeständerter Terrassenbereich angebracht. Der Terrassenbereich wird im Osten über eine einfache Metalltreppe begangen. Umlaufend um den Terrassenbereich ist ein Sichtschutz vorhanden, in Kunststoffkonstruktion ausgeführt. Der Fußboden der Terrasse ist in Kunststoffkonstruktion ausgeführt. Zwischen dem südlichen Garagengebäude und dem Außenbereich des Grundstücks befindet sich als Abgrenzung einer Mauer, ca. 1 m hoch, mit Alublech. Hier befindet sich eine Gartentür in Metallkonstruktion ausgeführt. Der westliche Grundstücksbereich ist teilweise gekiest und überwiegend in Betonstein versiegelt. Die Abgrenzung zum nördlichen Nachbargrundstück erfolgt über einen ca. 2,50 m hohen Metall-Kunststoffzaun. Die Abgrenzung zum östlichen Nachbargrundstück erfolgt über einen ca. 2 m hohen Metallzaun mit Sichtschutz in Kunststoffkonstruktion. Die Abgrenzung zum südlichen Nachbargrundstück erfolgt über die Grenzbebauung der südlichen Garage und einen ca. 2 m hohen Metallzaun mit Sichtschutz in Kunststoffkonstruktion.



Gesamteinschätzung der Lage und des Grundstücks:

Das Grundstück befindet sich in guter Wohnlage von Fürth. Die individuelle Wohnlagenqualität ist als mittel anzusehen. Die Lage an der häufig befahrenen Ortsverbindungsstraße kann zu erhöhten Emissionen (Lärm, Erschütterung, Schmutz) führen. Das Grundstück stellt sich überwiegend in einem zweckmäßigen und teilweise vernachlässigten Zustand dar. Auf dem gesamten Grundstück lagern Baumaterialien, Hausrat und Schutt. Weiterhin sind umfangreiche Restgewerke bzw. Fertigstellungsarbeiten auszuführen. Weiterhin sind Mängel und Schäden gegeben.

Beschreibung der Gebäude

Einfamilienhaus

Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise, voll unterkellert, mit Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden, mit Satteldach, Eindeckung in Biberschwanz, errichtet. Im Osten und Westen befinden sich auf dem Satteldach jeweils eine eingelebte Schleppgaube mit Eindeckung in Biberschwanz. Weiter befindet sich auf dem Satteldach eine Antennenanlage mit Satellitenschüssel. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. Das Wohnhaus wird an der Ostfassade über eine zweiläufige Außentreppe, in Beton ausgeführt, mit Absturzsicherung in Metallkonstruktion, und eine nachfolgende Hauseingangstür, Zarge in Metall, Blatt in Metall mit Isolierglaseinlage, jeweils beschichtet, begangen. Rechtsseitig der Hauseingangstür befindet sich die Klingel. Der Hauseingangsbereich ist durch eine Vordachkonstruktion in Holz mit Pultdach, Eindeckung in Biberschwanz, überdacht.

Kellergeschoss

Im Kellergeschoss befinden sich ein Flur, ein Heizungsraum, ein Hobbyraum und drei Kellerräume.

Es sind überwiegend keine Innentüren vorhanden. Lediglich der Heizungsraum wird über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, begangen. Die Fußböden sind überwiegend mit Steinzeug belegt bzw. in Estrich ausgeführt. Die Wände sind überwiegend verputzt und gestrichen und ringförmig mit Steinzeug belegt. Die Decken sind verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über einflügelige Kelleroberlichter in Metall, einfach verglast, und über Kunststoff-Isolierglasfenster, dreifach verglast. Die Beheizung erfolgt teilweise über Radiatoren. Die Elektrik und Haustechnik sind überwiegend auf Putz verlegt. An Sanitärgegenständen ist ein Abgussbecken vorhanden. Gemäß Angabe wurde in einzelnen Kellerräumen eine LAN-Verkabelung installiert. Im Kellerraum 1 befinden sich die Panzersicherung, die Anschlüsse für Telekommunikation und ein Stromsicherungskasten mit einem Stromzähler und Sicherungen. Im Kellerraum 2 befinden sich der Hauptwasseranschluss mit Wasseruhr und Filter. Im Heizungsraum befinden sich die Heizungsanlage mit Brenner, Versorgung über Öl, und hinter einer Brüstungsmauer der Heizöltank, eingeschweißt in Metall, mit einem Fassungsvermögen von 5.000 l. Im Hobbyraum befindet sich im Wandbereich eine weitere Wasseruhr, vermutlich für die Außenbewässerung des Gartens.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich ein Flur, ein WC, ein Hauswirtschaftsraum, ein Wohn-/Esszimmer mit integrierter Küche und ein Kinderzimmer.

Die Innentüren sind mit überwiegend Zargen in Metall und Blättern in Holz sowie Blättern in Holz als Schiebeelement ausgeführt. Die Fußböden sind mit Steinzeug bzw. Vinylbelag belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Im WC sind die Wände bis auf eine Höhe von ca. 1,20 m mit Steinzeug belegt, darüber verputzt und gestrichen. Im Bereich der Küchenzeile befindet sich Fliesenspiegel in Holz. Die Decken sind verputzt und gestrichen. Die Belichtung



und Belüftung erfolgen über ein- und zweiflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster, dreifach verglast, und zwei einflügelige Terrassentüren, Kunststoff-Isolierglas, dreifach verglast, einmal mit rechtsseitig feststehendem Kunststoff-Isolierglaselement, jeweils mit elektrischen Außenjalousien und Insektenschutz. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung. An Sanitärgegenständen sind im WC ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und ein Handwaschbecken vorhanden.

Dachgeschoss

Im Dachgeschoss befinden sich ein Flur, ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, ein Zimmer und ein Bad/WC.

Die Innentüren sind mit Zargen und Blättern in Holz ausgeführt. Die Fußböden sind mit Vinylbelag belegt und im Bad/WC mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen und im Bad/WC bis auf eine Höhe von 1,20 m und im Bereich der Dusche raumhoch mit Steinzeug belegt. Die Decken, die Drepel und die Schrägen sind verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen überwiegend über einflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster, dreifach verglast, teilweise feststehend, mit teilweise elektrischen Außenjalousien und Insektenschutz. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren. An Sanitärgegenständen sind im Bad/WC ein Waschtisch mit Waschbecken, ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und eine Dusche vorhanden, annähernd bodengleich, hinter einer Glaswand bzw. Glastür.

Spitzboden

Wird vom Flur im Dachgeschoss aus über eine Holzklappe im Deckenbereich und eine nachfolgende Holzeinschubleiter begangen. Der Fußboden ist mit Pressspanplatten belegt. Die Giebelwände sind einseitig in Mauerwerk ausgeführt und auf der anderen Seite verputzt und teilweise gestrichen. Die Schrägen stellen sich überwiegend in Holzkonstruktion ausgeführt, in Alu kaschiert und mit Dämmwolle gedämmt dar. Teilweise ist die Untersicht mit Lattung und Eindeckung erkennbar.

Gesamteindruck des Einfamilienhauses:

Das Einfamilienhaus weist eine mittlere Ausstattung auf. Bei dem Objekt wurden zwar umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten vorgenommen, jedoch sind noch diverse Restgewerke auszuführen. Es liegt somit ein Reparatur- und Instandhaltungs- bzw. Fertigstellungsstau vor.

Garage (nordöstlich)

Das Garagengebäude wurde in Massivbauweise mit Pultdach, Eindeckung in Welleternit, errichtet. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. Die Garage wird vom Außenbereich aus über ein mechanisches Garagentor in Metallkonstruktion erschlossen bzw. begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Der Abstellraum wird an der Westfassade vom Außenbereich aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, begangen. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt bzw. in Magerbeton. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein Glasbausteinfeld. Die Elektrik ist auf Putz verlegt. Im Wandbereich befindet sich die Steuerung der Gartenbewässerungsanlage.

Gesamteindruck des Garagengebäudes:

Das Garagengebäude stellt sich in einem nutzungstypischen und zweckmäßigen Gesamtzustand dar.



Garage (südlich)

Das Garagengebäude wurde in Massivbauweise mit Flachdach, in Kies geschottet und mit Attika in Blech ausgeführt, errichtet. Die Garage wird an der Westfassade über ein mechanisches Garagentor in Metall-Holzkonstruktion ausgeführt erschlossen. Weiter wird die Garage an der Ostfassade über eine Außentür, Zarge in Metall, Blatt in Metall-Holzkonstruktion, begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Wände sind in Sichtmauerwerk ausgeführt. Die Decke ist überwiegend verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein einflügeliges Metall-Isolierglasfenster.

Gesamteindruck des Garagengebäudes:

Das Garagengebäude stellt sich in einem nutzungstypischen und zweckmäßigen Gesamtzustand dar.

Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale

Marktgängigkeit

Eine Marktgängigkeit ist insbesondere unter Berücksichtigung der Lage innerhalb der Stadt, der aktuell eher zurückhaltenden immobilienwirtschaftlichen Nachfragesituation, dem Baujahr, der Objektart und -größe sowie insbesondere des Gesamtzustandes als durchschnittlich anzusehen. Hinsichtlich der energetischen Ausstattung (z. B. Wärmedämmung, Heizung) sowie der notwendigen Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen besteht im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung eine allenfalls durchschnittliche Nachfrage.

Drittverwendungsmöglichkeit

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

In Abteilung II des Grundbuchs von Vach des Amtsgerichts Fürth, Band 26, Blatt 1003, sind ein Kanalmitbenützungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Fl. Nr. 780/2 sowie ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Aufgrund der Regularien im Zwangsversteigerungsverfahren werden die Eintragungen bei der Ermittlung der Verkehrswerte auftragsgemäß nicht berücksichtigt.



Reparatur- und Instandhaltungsstau

Bei der Ortsbesichtigung wurden u. a. folgende Mängel, Schäden und fertigzustellende Gewerke festgestellt:

Grundstück

- Die gesamte Kelleraußentreppe ist sanierungsbedürftig und stellt sich in einem maroden Gesamtzustand dar.
- Auf dem gesamten Grundstück lagern umfangreiche Baumaterialien, Hausrat und Schutt.
- Im Bereich der an der Südfassade vorhandenen Terrassenkonstruktion sind umfangreiche Fertigstellungsarbeiten auszuführen. Derzeit ist lediglich eine in Betonbauweise errichtete Unterkonstruktion vorhanden. Es ist nicht gesichert festzustellen, ob diese Terrassenkonstruktion fachmännisch hergestellt wurde. Soweit ersichtlich, wurden zur Sicherstellung der Standsicherheit mit Beton gefüllte Leerrohre unter der Terrassenkonstruktion angebracht.

Einfamilienhaus

- Im Bereich der Fenster sind durch den Austausch der Fenster Restgewerke auszuführen.
- An der Westfassade des Wohnhauses, im Bereich der Balkontür, sind Restgewerke im Bereich der Fassade und des Fensters bzw. der Balkontür auszuführen.
- Im Bereich der Hauseingangstür sind Restarbeiten auszuführen.
- Laut Aussage des Schuldners sind die elektrischen Außenjalousien im Erdgeschoss außer Funktion.
- Kellergeschoss - Treppenlauf:
Linksseitig des Treppenlaufes ist eine provisorische Absturzsicherung in Holz montiert. Hier fehlt die entsprechende Absicherung. Teilweise sind Restarbeiten im Bereich der Elektrik auszuführen.
- Kellergeschoss - Hobbyraum (laut Plan Waschküche):
Die Griffolive des Fensters fehlt. Eine Glasscheibe der Außentür ist gesprungen bzw. nicht mehr vorhanden.
- Erdgeschoss - Flur/Treppenlauf:
Im Wand- und Deckenbereich sind Restgewerke fertigzustellen. Im Bereich des Treppenlaufes zum Dachgeschoss fehlt ein Handlauf als Absturzsicherung.
- Erdgeschoss - WC (laut Plan Teil von Kinderzimmer)
An der Tür sind Abplatzungen vorhanden. Es sind Fertigstellungsarbeiten im Bereich der Elektrik durchzuführen.
- Dachgeschoss - Bad (lt. Plan Küche)
Im Wandeckbereich der Schräge sind geringfügig Putzabplatzungen vorhanden.
- Spitzboden:
Es sind Restarbeiten bzw. Reparaturarbeiten auszuführen.

Für den vorhandenen Reparatur- und Instandhaltungsstau sowie die notwendigen Fertigstellungsarbeiten wird bei der weiteren Betrachtung ein pauschaler Kostenansatz in Höhe von geschätzt ca. 25.000,00 € berücksichtigt.

Die Höhe des Ansatzes muss nicht zwingend den tatsächlichen Kosten entsprechen, da im Rahmen der Wertermittlung Kosten zur Fertigstellung und Mängelbeseitigung im Wesentlichen in der Höhe angesetzt werden, wie sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Zustandes bzw. des zeitlichen Status, bezogen auf die Restnutzungsdauer, erforderlich sind. Zudem ist zu berücksichtigen, in welcher Höhe diesen Mängeln aufgrund der Marktsituation im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ein Wert beigemessen wird.

Wintergarten/Terrasse

Für die Fertigstellung bzw. einen möglichen Abriss der an der Südfassade des Einfamilienhauses befindlichen Terrassenkonstruktion wird kein separater Kostenansatz berücksichtigt.



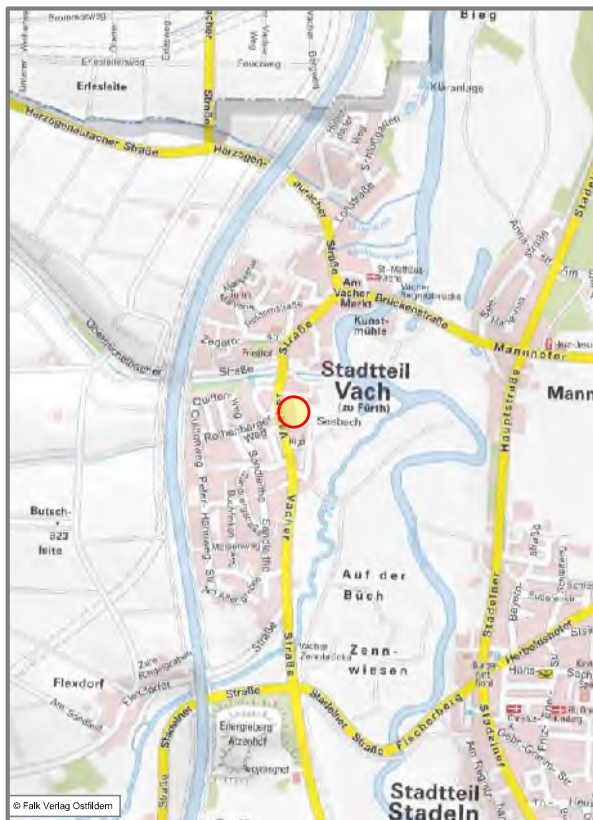
Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kann - nach Durchführung einer fachmännischen Prüfung durch einen Sachverständigen für Standsicherheit bzw. eine Fachfirma - sowohl die Fertigstellung der Terrasse bzw. der Ausbau zu einem Wintergarten als auch ein Abriss der vorhandenen Konstruktion infrage kommen. Der Marktteilnehmer kalkuliert hierbei, dass sich die Kosten für die vorgenannten Ausführungsvarianten in einem ähnlich wirtschaftlichen Rahmen bewegen. Dies auch aufgrund des Umstandes, dass die derzeit auf dem Grundstück entsprechend gelagerten Materialien (u. a. Fensterelemente) möglicherweise nicht mehr angeschafft werden müssen.

Zubehör

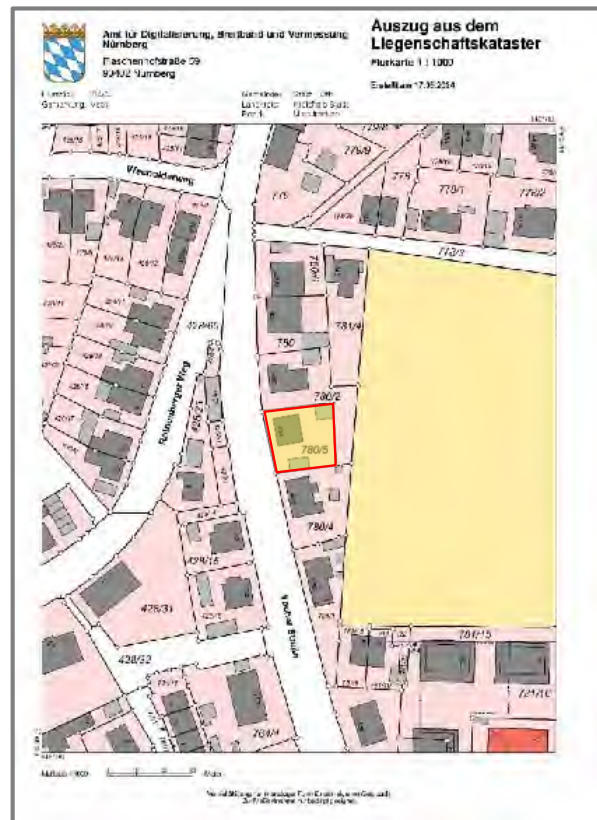
Das vermeintliche Zubehör, die in dem Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss vorhandene Küchenzeile, hat keinen Restwert. Die in dem Wohnbereich im Erdgeschoss integrierte Küche wurde laut Angaben der Schuldner von der Firma Nolte vor ca. vier Jahren für Gesamtkosten von ca. 7.000,00 € angeschafft. Die Küche wird mit einem Zeitwert von ca. 4.000,00 € geschätzt. Bei der Verkehrswertfindung wird der Wert außer Acht gelassen.

Nutzung

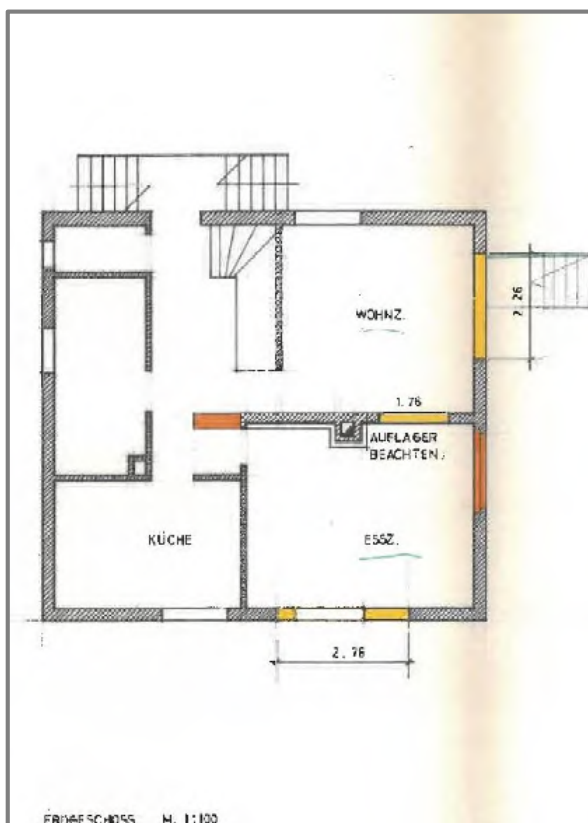
Das Einfamilienhaus mit zwei Garagen wird von den Schuldnern/Eigentümern selbst bewohnt bzw. genutzt.



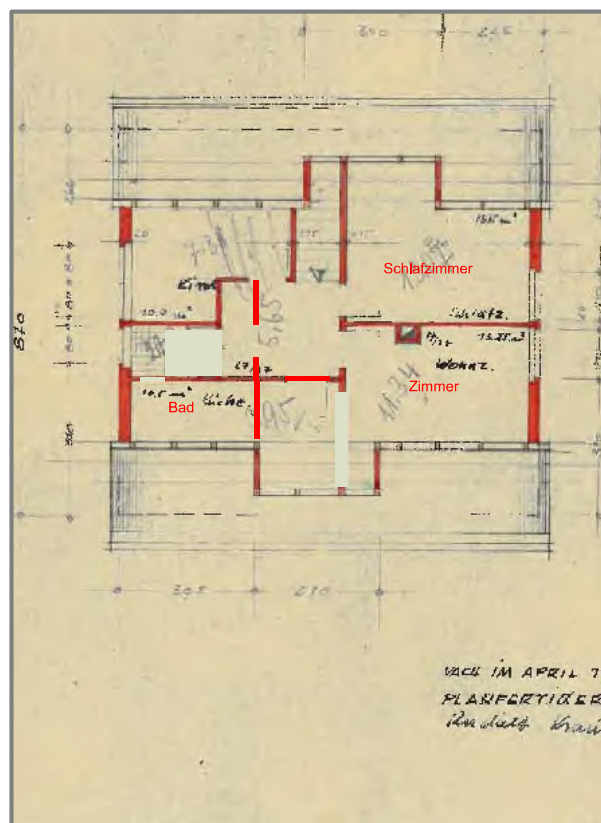
Stadtplankopie



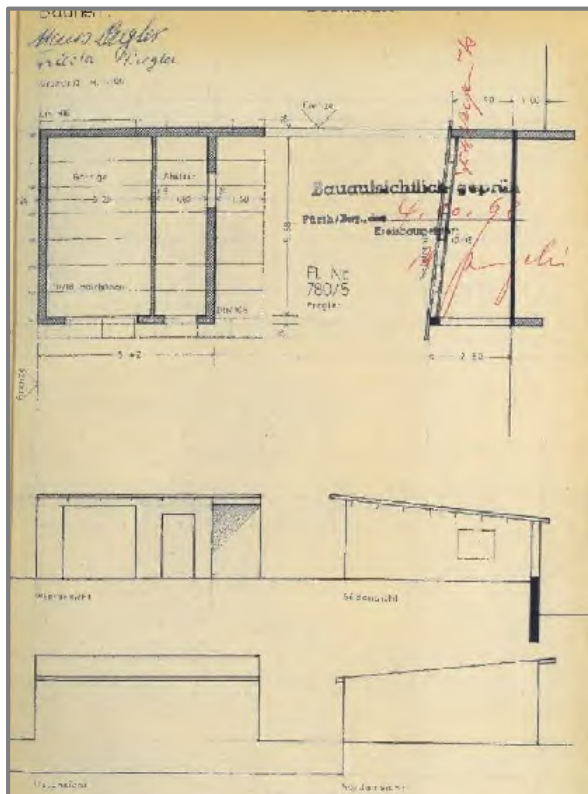
Flurkarte



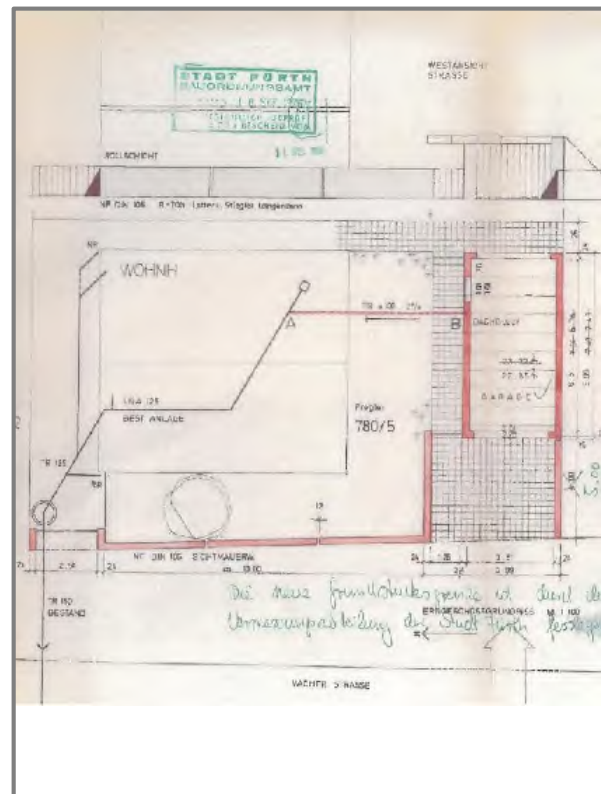
Einfamilienhaus (1973) - Grundriss Erdgeschoss



Einfamilienhaus (1957) - Grundrisssskizze Dachgeschoss



Garage nordöstlich (1968)



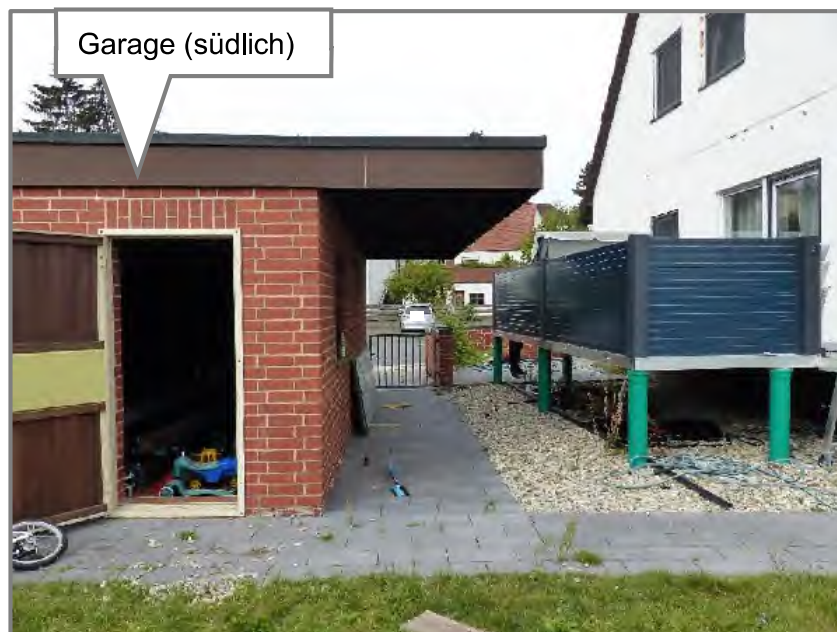
Garage südlich (1975)

nördlicher Grundstücksbereich -
Blick Richtung Osten auf die
nordöstliche Garage





östlicher Grundstücksbereich - Blick Richtung Südosten



südlicher Grundstücksbereich - Blick Richtung Westen



westlicher Grundstücksbereich -
Blick Richtung Norden



Einfamilienhaus - Ansicht von Osten



Einfamilienhaus - Ansicht von Westen



Garage (südlich) - Ansicht von Westen