



## 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: 2 K 46/25**

### Auszug aus dem **Verkehrswertgutachten**

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

**2-Zimmerwohnung mit in den Wohnraum integrierten Küchenanschlüssen, Bad und Flur im 3. OG sowie Kellerabteil im 1. OG, gem. Aufteilungsplan Nr. 5.13, Lehmusstraße 4, 90766 Fürth, Fl.-Nrn. 1386/4, 1386/14, 1387/2, Gemarkung Fürth**

**Tiefgaragenstellplatz, gem. Aufteilungsplan Nr. 74, Lehmusstraße 2, 4, 6, 6a, 8, 8a, Würzburger Straße 25, 25a, 27, 29, 90766 Fürth, Fl.-Nrn. 1386/4, 1386/14, 1387/2, Gemarkung Fürth**

**Wertermittlungstichtag: 04.03.2026**

**Qualitätstichtag: 04.03.2026**

#### Verkehrswerte:

**Wohnung und Kellerabteil Nr. 5.13:**

**217.000,00 €** (miet-/lastenfreier Zustand)

**Tiefgaragenstellplatz Nr. 74:**

**17.000,00 €** (miet-/lastenfreier Zustand)

#### **Grundbuchdaten:**

AG Fürth, Grundbuch von Fürth, Blatt 40697

6,94/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 1386/4, Lehmusstraße 2, 4, 8, 8a, Gebäude- und Freifläche zu 1.246 m<sup>2</sup>, Fl.-Nr. 1386/14, Lehmusstraße 2, Würzburger Straße 25, 25a, 27, 29, Gebäude- und Freifläche zu 1.365 m<sup>2</sup> und Fl.-Nr. 1387/2, Lehmusstraße 6, 6a, 8, 8a, Würzburger Straße 27, 29, Gebäude- und Freifläche zu 1.688 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung im 3. Obergeschoss samt Keller im 1. Obergeschoss im Aufteilungsplan – bestätigt am 12.10.2018 - bezeichnet mit Nr. 5.13.

AG Fürth, Grundbuch von Fürth, Blatt 40789

3/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 1386/4, Lehmusstraße 2, 4, 8, 8a, Gebäude- und Freifläche zu 1.246 m<sup>2</sup>, Fl.-Nr. 1386/14, Lehmusstraße 2, Würzburger Straße 25, 25a, 27, 29, Gebäude- und Freifläche zu 1.365 m<sup>2</sup> und Fl.-Nr. 1387/2, Lehmusstraße 6, 6a, 8, 8a, Würzburger Straße 27, 29, Gebäude- und Freifläche zu 1.688 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kfz-Tiefgaragen-einzelstellplatz im Aufteilungsplan – bestätigt am 12.10.2018 - bezeichnet mit Nr. Stpl. 74.

#### **Lagebeschreibung:**

Die Bewertungsobjekte grenzen an die Lehmusstraße und Würzburger Straße an. Die Lehmusstraße ist eine Einbahnstraße, asphaltiert, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist einseitig am Straßenrand möglich. Die Würzburger Straße ist asphaltiert, mit zwei Fahrspuren, beidseitige Gehwege, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist am Straßenrand bzw. auf Längsparkstreifen möglich.

Die umliegende Bebauung besteht aus Wohngebäuden mit drei bzw. vier Vollgeschossen und teils ausgebauten Dachgeschossen. Gegenüber der Lehmusstraße und im Bereich der Würzburger Straße sind auch gewerbliche Nutzungen vorhanden.



## 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.

---

### Gebäudebeschreibung und Außenanlagen:

<b>Bauweise:</b>	Massivbau;
<b>Baujahr:</b>	ca. 2019 (Erstbezug);
<b>Veränderungen:</b>	Keine wesentlichen Veränderungen;
<b>Aufteilung in Wohnungseigentum:</b>	Gemäß Teilungserklärung vom 11.01.2018;

### Beschreibung Gemeinschaftseigentum:

<b>Fundamente/ Gründung:</b>	Beton; unterkellert;
<b>Fassade:</b>	Wärmedämmverbundsystem mit Reibputz; Fassadenflächen farblich abgesetzt; Balkone mit Geländern aus verzinktem Stahl und Verkleidungen mit Tresaplatten oder Vergleichbarem;
<b>Außenwände:</b>	Mauerwerk oder Vergleichbares;
<b>Dachkonstruktion:</b>	Satteldächer; zimmermannsmäßige Holzdachstühle werden unterstellt; Dacheindeckung mit Betondachsteinen oder Vergleichbarem; Dächer teils mit Metall verkleidet; Schneefanggitter;
<b>Flaschnerarbeiten:</b>	Dachentwässerung; Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech;
<b>Geschossdecken:</b>	Massivdecken;
<b>Treppen/-haus:</b>	Massive Treppenläufe und Podeste mit Natursteinbelag; Geländer als gestrichenes Stahlgeländer mit Edelstahlhandlauf; Treppenhauswände mit Reibputz
<b>Fenster (allgemein):</b>	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Dreifachverglasung); mechanisch bedienbare Kunststoffrollos;
<b>Aufzug:</b>	Aufzug vorhanden; Fabrikat Schindler; Baujahr 2019; für neun Personen;
<b>Hauseingang:</b>	Zugang im Bereich des Durchgangs zwischen Hs.-Nr. 4 und Hs.-Nr. 8; Hauseingangstüre als pulverbeschichtetes Metallelement mit Dreifachisolierverglasung, Edelstahlrückergarnitur mit einem Edelstahlhängegriff außen; links der Hauseingangstüre Briefkastenanlage mit Klingeltaster und Gegensprechanlage; Gebäude Hs.-Nr. 4 mit ca. 15 Wohneinheiten;
<b>Heizung/Warmwasser:</b>	Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung; Unterstützung durch Solarthermie für Heizung und Warmwasser;
<b>Gemeinschaftsräume:</b>	Innenliegender Müllraum im EG; Fahrradabstellraum;
<b>Außenanlagen:</b>	Ein Innenhof mit Rasenflächen, Sträuchern, Pflanzbereichen und Kinderspielplatz ist vorhanden. Gartenwege sind mit Betonsteinpflaster befestigt. Straßenseitig sind teils Einfriedungen mit Drahtgitterzäunen vorhanden.



## 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.

### Energieausweis/

#### energetischer Zustand:

Ein Energieausweis liegt vor. Dieser wurde auf Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergiebedarf von 39 kWh/(m<sup>2</sup>a) sowie ein Primärenergiebedarf von 46 kWh/(m<sup>2</sup>a) zu entnehmen. Der Energieverbrauch für Warmwasser ist darin enthalten. Energieträger ist Erdgas.

Der energetische Zustand entspricht der Baujahresklasse ca. 2019.

#### Befund:

- Nach Angabe der Gläubigerin beim Ortstermin ist ein gerichtsanhängiger Gewährleistungsmangel im Beweissicherungsverfahren gegeben (Undichtigkeit in einem Flachdachbereich; Neuerstellung des Dachbereichs bzw. Schadenshöhe mit 40.000 Euro beziffert). Es handelt sich um ein laufendes Verfahren. Es ist die gesamte Eigentümergemeinschaft betroffen.

### Beschreibung Sondereigentum:

#### Grundriss:

Die 2-Zimmerwohnung mit in den Wohnraum integrierten Küchenanschlüssen, Bad und Flur ist im 3. Obergeschoss gelegen. Die zwei Zimmer und das Bad sind nach Südosten ausgerichtet. Das Wohnzimmer ist ein Durchgangszimmer zum zweiten Zimmer.

In Anlage sind die vorhandenen Aufteilungspläne beigelegt.

#### Größe:

Die Wohnfläche wurde den vorliegenden Aufteilungsplänen wie folgt entnommen:

Wohnen	ca.	25,87	m <sup>2</sup>
Zimmer 1	ca.	18,94	m <sup>2</sup>
Bad	ca.	3,66	m <sup>2</sup>
Flur	ca.	3,20	m <sup>2</sup>
<hr/>			
Zwischensumme	ca.	51,67	m <sup>2</sup>
abzgl. 3% Putz	ca.	-1,55	m <sup>2</sup>
<hr/>			
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca.</b>	<b>50,1</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

In der Teilungserklärung ist die Wohnfläche mit 50,4 m<sup>2</sup> angegeben.

#### Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Dreifachverglasung); Fensterbänke innen aus Naturstein; Lage der Fenster in Dachgauben;

#### Rollläden:

Mechanisch bedienbare Kunststoffrollos;

#### Türen:

Folierte Türblätter mit Umfassungszargen; Edelstahlrückergarnituren; Wohnungseingangstüre als foliertes Türblatt mit Umfassungszarge, Drückergarnitur mit Zylinderschloss sowie Türschließer;

#### Böden:

Wohnräume mit Parkettboden; Flur und Bad gefliest;

#### Wände:

Massive Innenwände verputzt und gestrichen;

#### Decken:

Dachschrägen und Decke mit Gipskartonplatten verkleidet, gespachtelt, mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen;



## 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.

- 
- Sanitär:** Bad mit Hänge-WC und Unterputzpülkasten; Waschbecken mit Einhebelmischer und Unterschrank; begehbare Dusche mit Bodenablauf sowie Aufputzeinhebelmischer, Brauseschlauch und Echtglasduschtüre; Boden gefliest; Wände ca. 1,20 m hoch gefliest, darüber glatt verputzt und gestrichen, im Bereich der Dusche raumhoch gefliest; Kunststofffenster mit Dreifachverglasung und Rollo;
- Elektroinstallation:** Dem Baujahr entsprechend durchschnittliche Elektroausstattung abgesichert über Schaltautomaten mit FI-Schalter; Sicherungskasten unter Putz im Wohnraum vorhanden;
- Heizung/Warmwasser:** Zentral beheizt; zentrale Warmwasserversorgung; Fußbodenheizung über Raumthermostate gesteuert; Warmwasser zentral; elektrisch betriebener Handtuchheizkörper;
- Balkon/Terrasse:** Nicht vorhanden;
- Abstellabteil:** Abstellabteil (Kellerersatz), abgeteilt zu Nachbarabteilen sowie zum Flur mittels Metallrost; Tür als Metallrost mit Zylinderschloss abschließbar; Boden mit gestrichenem Estrich oder Vergleichbarem; abgehängte Decke; Strom- und Lichtanschluss im Abteil; Flur vor dem Abteilraum mit Fliesenbelag;
- Befund:** - Die Wohnung und das Kellerabteil verfügen über einen durchschnittlichen Zustand.

### Tiefgaragenstellplatz, gem. Aufteilungsplan Nr. 74:

Zu bewerten ist der ebenerdige Tiefgaragenstellplatz gem. Aufteilungsplan Nr. 74. Der Tiefgaragenstellplatz ist gut anfahrbar.

Die Tiefgarage verfügt über einen beschichteten Betonboden, Betonstützen, Betonträger und eine Betondecke. Die Ein-/Ausfahrtsrampe ist innerhalb des Gebäudes gelegen, betoniert und beschichtet. Im Zufahrtbereich ist eine mit Betonsteinpflaster befestigte Fläche gegeben.

### Mieter:

Das Bewertungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag vermietet. Der Mieter wird im Gutachten nicht namentlich genannt. Der Mieter wird dem Gericht mitgeteilt.

Der Mietvertrag liegt vor, der Mietvertrag enthält folgende Informationen.

Mietobjekt ist die Eigentumswohnung Nummer 5.13 in der Lehmusstraße 4, 90766 Fürth, 3. OG, zwei Zimmer mit Küche, Flur sowie Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz. Mietbeginn ist am 01.10.2023 mit befristetem Kündigungsausschluss bis 30.09.2024. Der Mietvertrag wird bis März 2025 gemäß Vereinbarung vom 23.09.2024 verlängert. Die Grundmiete beträgt 895,00 € für die Wohnung und 95,00 € für den Tiefgaragenstellplatz, zzgl. Betriebskostenvorauszahlung 90,00 €.

Sonstige Vereinbarungen: Mitvermietung von fünf Plissees an den fünf Fenstern in weiß, Waschtischunterschrank in weiß, hochwertiger Einbau-Spiegelschrank, Echtglasduschabtrennung, Couchtisch aus Glas, Lowboard für TV, Garderobenschrank, Sofa in beige, Esstisch in weiß, Schreibtisch in weiß, zwei Nachtkästchen in weiß, Turmventilator in schwarz, Leo-Lampe im Schlafzimmer, Lampe im Bad, Lampe im Flur, zwei Lampen im Wohnzimmer, eine Tischleuchte im Schlafzimmer, ein Handtuchhalter, zwei Klopapierhalter, zwei Handtuchhaken im Badezimmer, Seifenspender in weiß, Kunstpflanze im Bad, Duschablage in der Dusche, Steckdosen aus Glas im Badezimmer. Nach Angabe der Mieterin sind die größeren Möbelstücke nicht mehr in der Wohnung vorhanden. Die vor Ort befindlichen Möbel sind nach Angabe beim Ortstermin Eigentum der Mieterin, bis auf vermietetseitig gestellte Lampen.

Nach Auskunft der Mieterin beim Ortstermin ist das Mietverhältnis zum Ende März 2026 gekündigt.



## 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.

### Beurteilung:

- Es handelt sich um eine durchschnittliche Lage im Stadtgebiet von Fürth.
- Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild ist durchschnittlich.
- Das Gemeinschaftseigentum wird als durchschnittlich beurteilt.
- Die Ausstattung der Wohnung wird als durchschnittlich für die Baujahresklasse beurteilt.
- Die Grundrisslösung der zu bewertenden Wohnung ist unterdurchschnittlich. Ein Balkon ist nicht vorhanden. Eine Durchgangszimmersituation ist gegeben.
- Der Gesamtzustand wird als durchschnittlich bis gut beurteilt.
- Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit sind sowohl für die Wohnung als auch den TG-Stellplatz gut.
- Die Möglichkeiten für den Verkauf werden sowohl für die Wohnung als auch den TG-Stellplatz als durchschnittlich beurteilt.



Ansicht von Osten



Ansicht von Westen



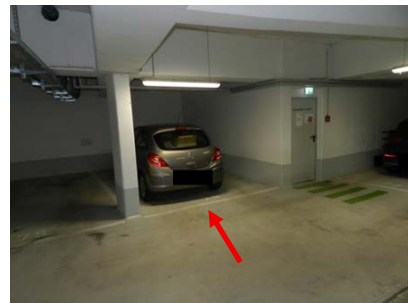
Hauseingang



Treppenhaus



Tiefgarage



TG-Stellplatz Nr. 74

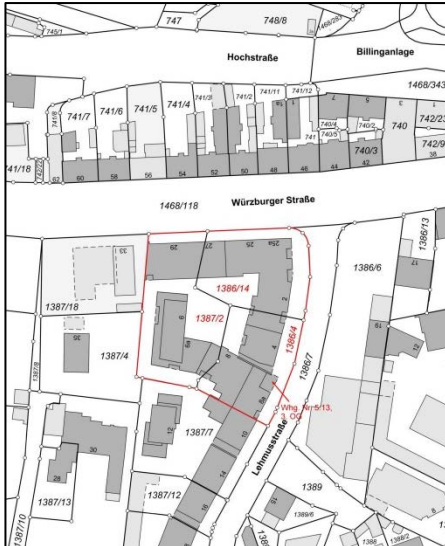


## Sachverständigenbüro Bär

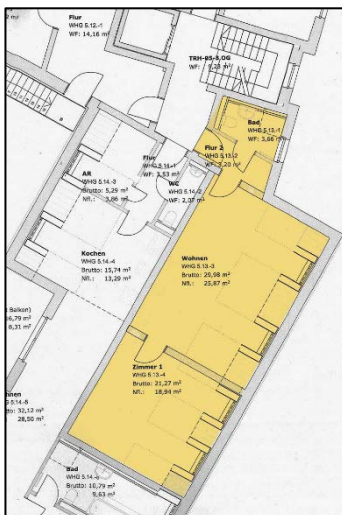
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

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

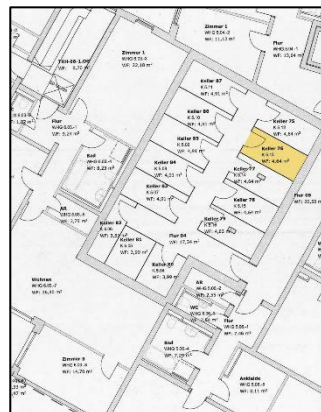
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.  
Zuständig: IHK Nürnberg.



Lageplan



Grundriss Wohnung Nr. 5.13, 3. OG



Grundriss Keller Nr. 5.13, 1. OG



TG-Stellplatz Nr. 74



Tiefgarage

### 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.