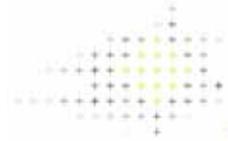




VON DER IHK ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

zuständige Aufsichtsbehörde
IHK Nürnberg für Mittelfranken

Architekt Dipl.-Ing. (FH)
Robert Bittl



SACHVERSTÄNDIGER FÜR
IMMOBILIENBEWERTUNGEN
ROBERT BITTL

AUSZUG

aus dem Gutachten über den Verkehrswert

Amtsgericht Fürth

Aktenzeichen

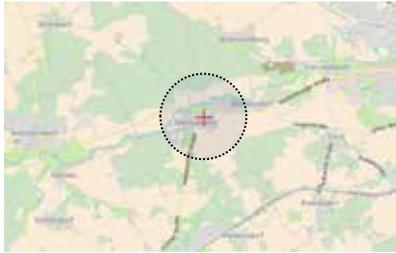
2 K 64/24

Ortsteil – Ortsteil	90513 Zirndorf - Weinzierlein
Objektadresse	Jägerstraße 14
Objektart	Zweifamilienhaus, freistehend
Baujahr / An-/Umbau ca.	1953 / 1972
Wohn- / Nutzungsfläche ca.	154 m ² WoFl (EG 89 m ² , DG 65 m ²)
Baukörper-Ebenen	KG, EG, DG
Grundstücksgröße/n	590 m ²
Gemarkung	Weinzierlein
Flurnummer	Fl. Nr. 13/10
Miteigentumsanteile	-



Qualitätsstichtag	05.02.2025
Wertermittlungsstichtag (WST)	05.02.2025
Verkehrswert	510.000 € *
* lastenfreie, Abt. II nicht berücksichtigt	

ÜBERSICHT / EXECUTIVE SUMMARY



BEWERTUNGSOBJEKT

Objektadresse	Jägerstraße 14	90513 Zirndorf
Ortsteil / Gemarkung	Weinzierlein / Weinzierlein	
Gebäudeart	Zweifamilienhaus	
Bewertungsgegenstand / Lage / MEA	Gesamtobjekt	Miteigentumsanteile -- / ---- MEA
Baujahr ca. / Umbau / Modernisierung	1953 / 1972	

FLÄCHEN

	Wohnhaus	Nebengebäude
Grundstücksfläche rd.	590 m ²	-
Mietfläche / Ebene / Einheit	Wohnfläche 154 m ² / EG 89 m ² , DG 65 m ²	
Flurstück Nr. 1	Fl. Nr. 13/10	

ERTRÄGE

	Wohnhaus	Nebengebäude
Vereinbarte Miete	keine	-
Tatsächlicher Rohertrag	-	

MARKTWERT

Marktübliche Miete rd.	9,64 €/m ²	exkl. Stellplätze
Jahres-Rohertrag (theor.) rd.	18.783 € p.a. gesamt	
Bewirtschaftungskosten (theor.)	19,2 %	
Jahres-Reinertrag rd.	15.174 € p.a. gesamt	
Sonderwerte	-	
Instandsetzungen / CapEx	0.-1. Jahr: 15.000 €	2.-3. Jahr: - €; 3.-10. Jahr: - €
Restnutzungsdauer	30 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	2,10 %	
Roh-Ertragsvervielfältiger	25,0	BAR 4,0 %
Nettoanfangsrendite (NAR)	3,0%	auf Basis Marktwert / -miete; BWK n. Ansatz
Bodenwertanteil rd.	277.000 €	54,4 % (SAW)
Bodenwertanteil pro Miet-/Nutzfläche rd.	1.801 €/m ²	
Wert pro Miet-/Nutz- /Wohnfläche rd.	3.310 €/m ²	
Sachwert (SAW), theor. Anteil per BGF	510.000 €	100 % des MAW
Ertragswert (ERW)	470.000 €	92,2 % des MAW
Vergleichswert (VGW)	---,--- €	--- % des MAW

VERKEHRS-/MARKTWERT

510.000 € Abt. II nicht berücksichtigt

Wertermittlungsstichtag 05.02.2025

FAZIT

- freistehendes Zweifamilienhaus BJ 1953 mit Anbau 1972
- Baukonstruktion: weitestgehend in baujahres-typischer Ausführung
- Modernisierungen: Fenster, Heizung, Ausbau
- Außenanlagen: Vorgarten, Garten nach Süden, teils rekultivierungsbedarf
- Zustand / Instandsetzungs- / Modernisierungsbedarf: gering
- Energieausweis liegt nicht vor --- kWh/m²a; Klasse: -/ energetischer Standard: gemäß Baukonstruktion unterhalb zeitgemäß
- Garage/Carport/Stellplätze: kleiner Garage, 2 Stellplätze auf Grundstück möglich
- Potentiale: baulich-räumlichen Potentiale gering, Verbesserung energetischer Eigenschaften
- Besonderheiten: Grenzabstandsrecht für jeweiligen Eigentümer Fl.Nr.13/9

SWOT

Stärken (strenghts)

ruhige Quartier-Lage, im Tagespendelbereich und guter Anbindung an Fürth, Nürnberg, Erlangen

Schwächen (weaknesses)

energetische Eigenschaften, im EG uneinheitliche Optik von Ausbaugewerken

Chancen (opportunities)

Angleichung energetischer Eigenschaften an den zeitgemäßen Standard

Risiken (threats)

normal, objektart-übliche Immobilienrisiken

Vermarktung/ Drittverwendung

Vermietbarkeit / Vermarktungsfähigkeit gut / mittel bis gut

Drittverwendungsfähigkeit: subjektive Drittverwendungsfähigkeit gegeben

Originale Ausfertigungen / Digitale Ausfertigungen / Gültigkeit / Verwendung

Als Gutachten / Immobilien-Bewertung ist nur das zusammenhängende vollständige Gutachten, in gebundener Papierform, mit Rundstempel, Unterschrift in originaler Ausfertigung oder digital mit Signatur gültig.

Der Ausdruck digitaler Ausfertigungen ist untersagt. Ausdrucke digitaler Ausfertigungen haben keine Gültigkeit.

Verwendung des Gutachtens / Auszug aus dem Gutachten

Das Gutachten und der Auszug aus dem Gutachten ist Teil der Gerichtsakte und dient ausschließlich dem Zweck der Zwangsversteigerung.

Die Verwendung für andere Zwecke ist ausgeschlossen.

Die Gültigkeit der Signatur kann durch Klick auf die Signatur geprüft werden. Signatur-Herausgeber ist das Bundesdruckerei-Unternehmen: D-Trust GmbH, Kommandantenstraße 15, 10969 Berlin.

Urheberrecht

Gutachten / Immobilien-Bewertungen, Anlagen und Fotos unterliegen dem Urheberrecht.

Vervielfältigungen / Veröffentlichungen (insbesondere im **Internet** / Auszüge / Exposees etc.) sind nur mit Zustimmung des Verfassers gestattet. Karten und Luftbilder sind urheberrechtlich geschützt, Copyrights:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- MAIRDUMONT GmbH und Co.KG / Falk Verlag
- GeoContent GmbH
- Gutachterausschuss / Verfasser des Grundstücksmarktberichtes
- Marktdaten des IVD
- Darstellungen des SV

KI

Das Gutachten wurde ohne die Verwendung „künstlicher Intelligenz“ (KI) erstellt.

Hinweis zum Auszug aus dem Gutachten

Dieser Auszug stellt nur eine Vorabinformation dar und ist nicht mit einem Gutachten gleichzustellen.

Im Falle abweichender Informationen hat die gebundene, originale Ausfertigung des Gutachtens Vorrang.

Aussagekraft haben Beurteilungen ausschließlich im Gesamtzusammenhang des vollständigen Gutachtens.

Lage

Ortsteil / Quartier

Das Bewertungsobjekt liegt westlich vom Hauptort Zirndorf und ist gut an den Großraum und den überregionalen Verkehr angebunden. Das Bewertungsobjekt liegt gut eingebunden im Quartier bzw. im Bodenrichtwertgebiet. Die Bebauung im Quartier ist durch Wohnbebauung, im direkten Umfeld durch ähnliche Baukörper meist in Form von freistehenden Ein- /Zweifamilienhäusern oder Doppelhäusern vereinzelt auch Reihenhäusern geprägt. Insgesamt ist die Lage als mittlere Lage innerhalb Zirndorfs einzuschätzen. Innerhalb des Quartiers variiert die Lagequalität nur gering.

Immissionen

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung waren keine besonderen Lärmbeeinträchtigungen feststellbar.

Beurteilung der Lage

Verkehrsanbindung – mittel bis gute an Anbindung den ÖPNV den überregionalen Individual-Verkehr.

Nachbarschaft – ausgeglichen, homogene Bebauung

Wohnlage – mittel, innerhalb des Ortes

Geschäftslage – Wohnobjekt / keine Geschäftslage

Umwelteinflüsse – zum Zeitpunkt der Ortsbegehung waren keine besonderen Lärmemissionen feststellbar

Demographische Entwicklung – Bevölkerungszuwachs, höhere Altersstruktur zunehmend.

Die Lage wird insgesamt als – **mittel** – beurteilt.

Grundstück/e

Flurstück	Nr. 13/10
Nutzung / Funktion	Wohnbaufläche
Erschließung	von Norden
Form	näherungsweise rechteckig
Breite / Tiefen	Tiefe (Nord-Süd-Achse) ca. 35 m im Mittel
(nach Flurkarte bzw. Bayern Atlas)	Breite (Ost-West-Achse) ca. 17 m im Mittel
Fläche gemäß Grundbuch	590 m ²
Geländeoberkante	ca. auf Straßenniveau
Gefälle / Topographie	augenscheinlich keines
Boden- / Baugrundverhältnisse	es liegen keine Informationen vor, lokal / übliche Verhältnisse werden angenommen
Hochwasser / ZÜRS GK 1 – 4	keine Hochwassergefahrenfläche / GK 1
Überschwemmungsgebiet	<u>nicht</u> im Einflussbereich eines amtl. festgesetzten Überschwemmungsgebietes
Angrenzende Grundstücke	Wohnhäuser
Einfriedung	zur Straße Sockelmauer aus Waschbeton Holzbretter, Maschendrahtzaun, Holzpaneelwand
Freiflächen	Rasen, Pflanzbeete, vereinzelt Zierpflanzen, Obstbaum
Sonstiges	Freisitz aus Holz, Garage als Massivbau, vom Gebäude abgerückte Terrassenfläche

Bauwerk/e

Auf dem Grundstück befindet/en sich:	Nr. 13/10
Entstehung / Historie / BJ ca.	Wohngebäude mit Anbau und eine Garage 1953/1972
Pläne / sonstiges	Genehmigungspläne
Genehmigungsbescheid	Baugenehmigungsbescheid 31.07.1953 / 30.10.1972
Baubeginnsanzeige	-
Bauabnahme	-
An- / Umbauten (Wesentliches)	1972
Modernisierung/en	- Austausch mehrerer Fenster

Lage im Grundstück	mittig in der nördlichen Grundstückshälfte
Grenzbebauung	-

Zugang Bewertungsobjekt von Norden über Zuweg nachfolgend eingehauste Außentreppe

Gebäudetypologie -Wohnhaus

Gebäude-Art/en	Zweifamilienhaus
Baukörper-Typ	KG, EG, DG, SP
städtebaulich ca.	E+D
Grundriss-Typ	individuell
Dachform	Satteldach
Dachaufbauten	Dachgaupe
Terrasse/n, Balkon/e	Terrassenfläche im Garten
Freisitz / Wintergarten	Holzkonstruktion
Vertikale Erschließung	separater Treppenraum
Interne Erschließung	Flure
Personenaufzug/Hilfen	-

Baukonstruktion

(soweit gegeben: gemäß Plandarstellung bzw. Baubeschreibung oder Auskunft)

Hauptbaukörper

Bauweise	Massivbauweise, Mauerwerk
Geschossdecke über KG.	größtenteils Kappendecke
Geschossdecke/n über EG/DG/SP	Beton-/Balkendecke
Tragfähigkeit	unbekannt / objektart- und baujahresüblich
Dacheindeckung / -abdichtung	Biberschwanz, Ziegel
Dachaufbau	unbekannt / im Spitzboden Lattung, Hartfaserplatte
Ver-/Bekleidungen /	-
Verblechungen / ggf. Gaupen	augenscheinlich Kupfer
Dachrinnen / Falleitung	augenscheinlich Kupfer
Fassade	Putz, gestrichen
Fenster	Kunststoff, 2-fach Isolierverglasung, Baujahre uneinheitlich, teils jüngeren Datums, gemäß Angabe ca. BJ 1980 - 2009
Verdunklung/Blendschutz	mehrfach Rollos, Kunststoff
Innenwände	gemäß Plandarstellung Mauerwerk, ggf. bei Planabweichung Leichtbauwände
Hauseingangstüre	Holz, mit Struktur-Glasfeld
Vordach	eingehauste außenliegende, zweiseitige Treppe, Ausbildung eines Windwandfang unbeheizt
Außentreppe EG/Freianlagen	Waschbeton mit Geländer Holz
Außentreppe KG/Freianlagen	Waschbeton
Treppen-/ haus/- raum	Holztreppe ins DG, Ausziehtreppe zum Spitzboden
Sonstiges	-

Technische Gebäudeausrüstung (TGA)

Wasserversorgung	öffentlich
Stromversorgung	öffentlich
Elektroverteiler/-Installation	baualtersgemäß, partiell erneuert
Heizung	Zentralheizung
Heizungsbrenner/ -kessel	gemäß Angabe BJ ca. 1990
Brennstoff / Energieträger	Erdgas
Tank	-
Warmwasserspeicher	vorhanden
Wärmeverteilung	überwiegend Rippenradiatoren, teils erneuert, vereinzelt Kompaktheizkörper
Warmwasserversorgung	zentral
Lüftungs-/Klimaanlage	-
Anlagen regenerativer Energien	-
Informationstechnik	-
Internetanbindung / DSL	Telekom: 175 Mbit/s VDSL im Download / max.40 Mbit/s Upload (04/2025)
Bus-System / „smarthome“ o.ä.	-
Rauchmelder	-
Sprinkler- /Brandmeldeanlage	-
Aufzüge / Hebe- / Krananlagen	-
Sonstiges	-

Beurteilung Gebäude

Das Gebäude wurde weitestgehend in objektart-typischer Bauweise der 1950er bzw. 1970er Jahre erstellt. Die Erweiterung durch den Anbau und die zwischenzeitlichen Modernisierungen haben positiven Einfluss auf die weitere Nutzbarkeit und Marktgängigkeit des Objektes. Die Energetischen Eigenschaften sind gemäß erkennbarer Baukonstruktion durch den erfolgten Austausch von Fenstern als verbessert jedoch unterhalb des zeitgemäßen Standards einzuschätzen. Das Gebäude befindet sich in baualtersgemäß überwiegend gutem Zustand. Partiiell ist kleinerer Instandsetzungsbedarf gegeben.

Beurteilung der Wohn- /Einheit

Die beiden Einheiten sind durch das abgeschlossene Treppenhaus unabhängig nutzbar. Die Wohneinheiten entsprechen in Struktur und Ausstattung großteils den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen eines Zweifamilienhauses. Die Raumgrößen liegen meist in der heute üblichen Größenordnung. Art, Anzahl und Zuordnung der Räume sind angemessen und funktional. Der Zustand des Innenausbau ist uneinheitlich. Es ist anzumerken, dass offenkundig Modernisierungen und „Schönheitsreparaturen“ in ansprechender Art und Weise ausgeführt wurden jedoch nicht vollumfänglich abgeschlossen wurden. Insofern ergibt sich ein uneinheitliches Erscheinungsbild. Hieraus ergibt sich ein positiver Gesamteindruck der durch die Uneinheitlichkeit nachteilig beeinflusst wird. Partiiell ist geringer Instandsetzungsbedarf gegeben.

Energieausweis / Energieeffizienz

Für das Gebäude liegt	kein Energieausweis vor
Es handelt sich um einen:	-
Energiebedarf des Gebäudes:	- kWh/m ² a
Klasse	-

Instandsetzungskosten

Für die oben genannten Baumängel bzw. -Schäden im Sinne der besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmale (BoG), gemäß ImmoWertV (§ 21) § 8 (3), wird bei der Wertermittlung ein marktrelevanter Ansatz berücksichtigt in Höhe von: **15.000 €**

Mietverhältnisse

keine bekannt

Grundbuch Abt. II

In Abteilung II des/der Grundbuchs/Grundbücher sind folgende relevante Eintragungen vorgetragen:

<u>lfd. Nr.</u>	<u>betr. Grdst.</u>	<u>Bezeichnung</u>
Nr. 1	1	Grenzabstandsrecht für jeweiligen Eigentümer Flst. 13/9
Nr. 2	1	Grenzabstandsrecht für Stadt Zirndorf

Beschluss des AG Fürth

Im Beschluss ist keine Bewertung der Rechte gefordert. Es erfolgte somit keine Recherche der zugehörigen Urkunden.

Feststellungen / Analyse: -

Bei dem herrschenden Grundstück handelt es sich um das östliche Grundstück Fl. Nr. 13/9. Gemäß grober Vermessung per BayernAtlas hat der bestehende Baukörper auf dem Grundstück Fl. Nr. 13/9 zu seiner östlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von ca. 3 m.

Weitere Analysen sind ohne Bewilligungsurkunde nicht möglich.

Beurteilung / Werteeinfluss:

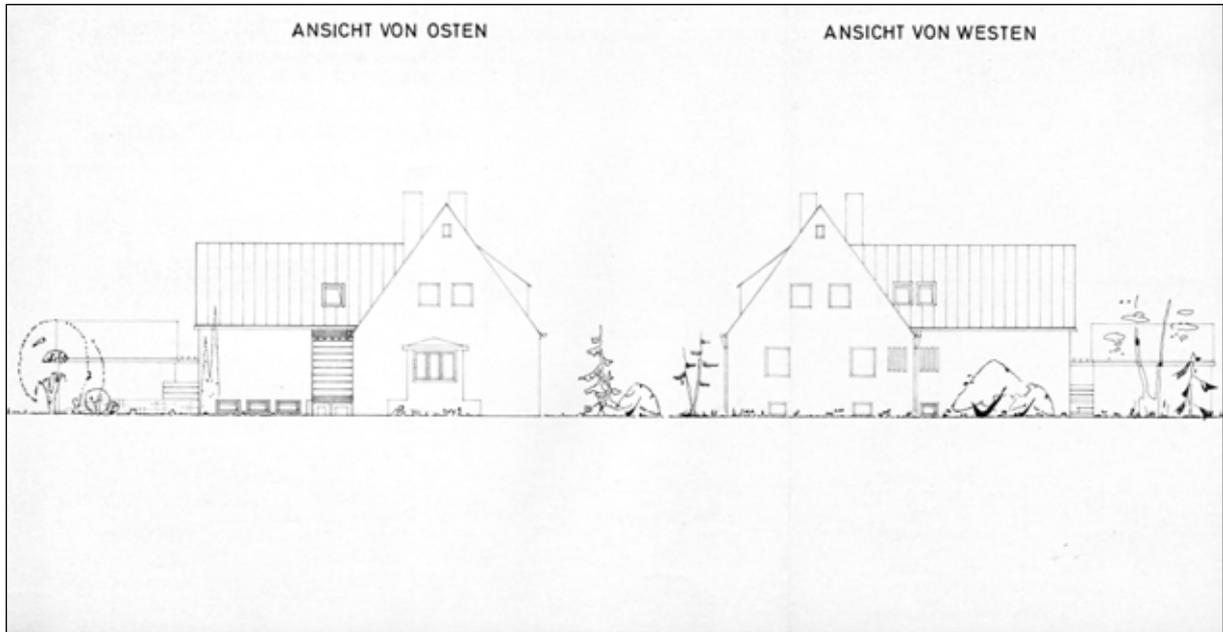
Auftragsgemäß wurden die Rechte nicht beurteilt und bewertet.

Die Eintragungen bleiben unberücksichtigt.

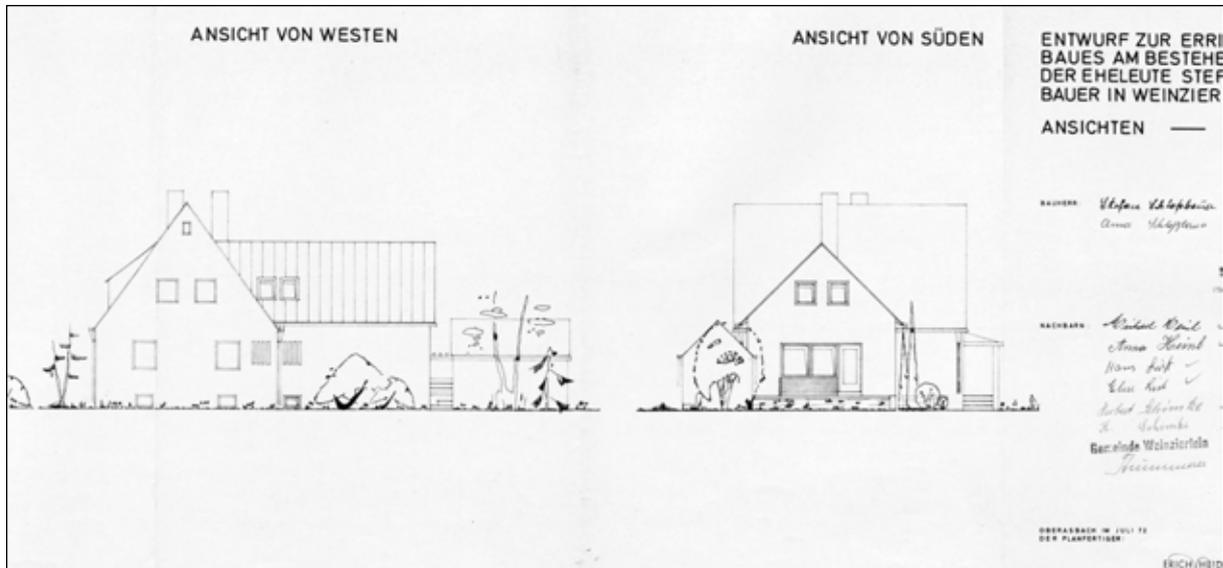
Verkehrswert- Hinweis für Zwangsversteigerungen – Grundbuch Abt. II

Der ggf. ermittelte Werteeinfluss der Eintragungen in Abt. II wird bei der Darstellung des Verkehrswertes im Rahmen von Zwangsversteigerungs-Gutachten üblicherweise **nicht** berücksichtigt.

PLÄNE Plan Staatsarchiv/ Eigentümer 1972 - kein Originalmaßstab !

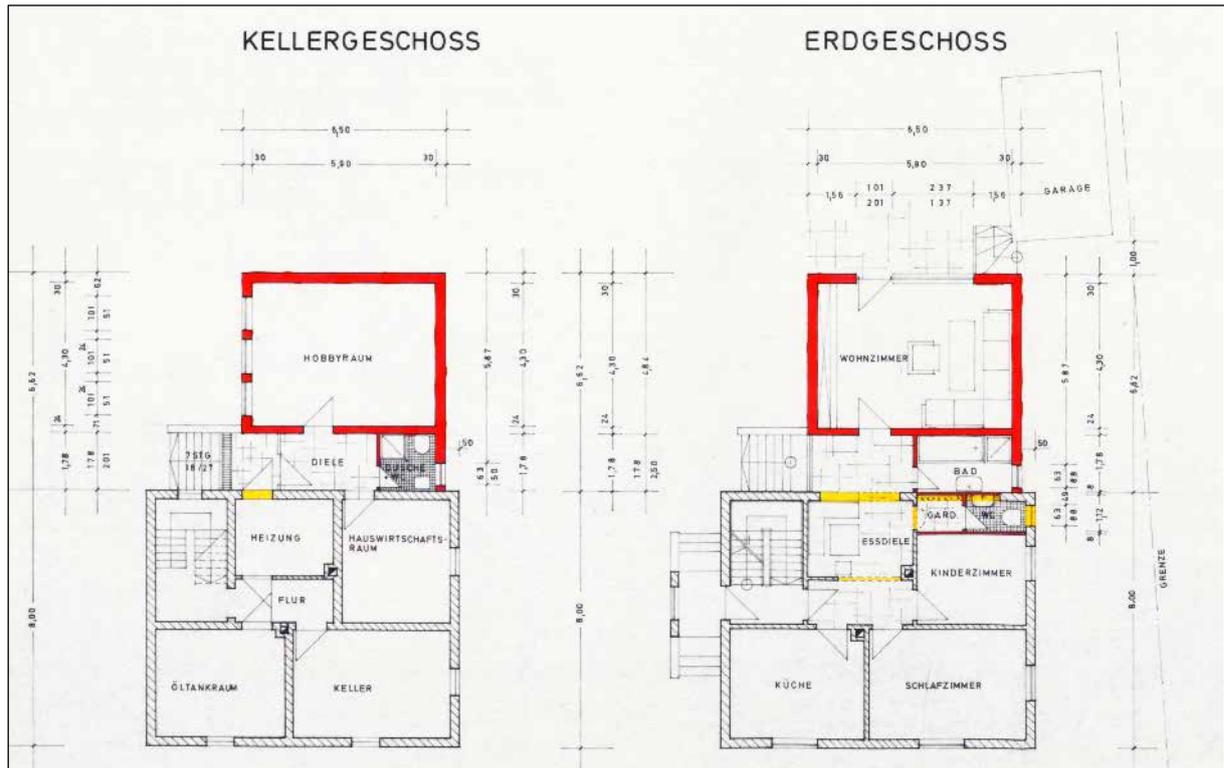


ANSICHTEN **Osten / Westen**

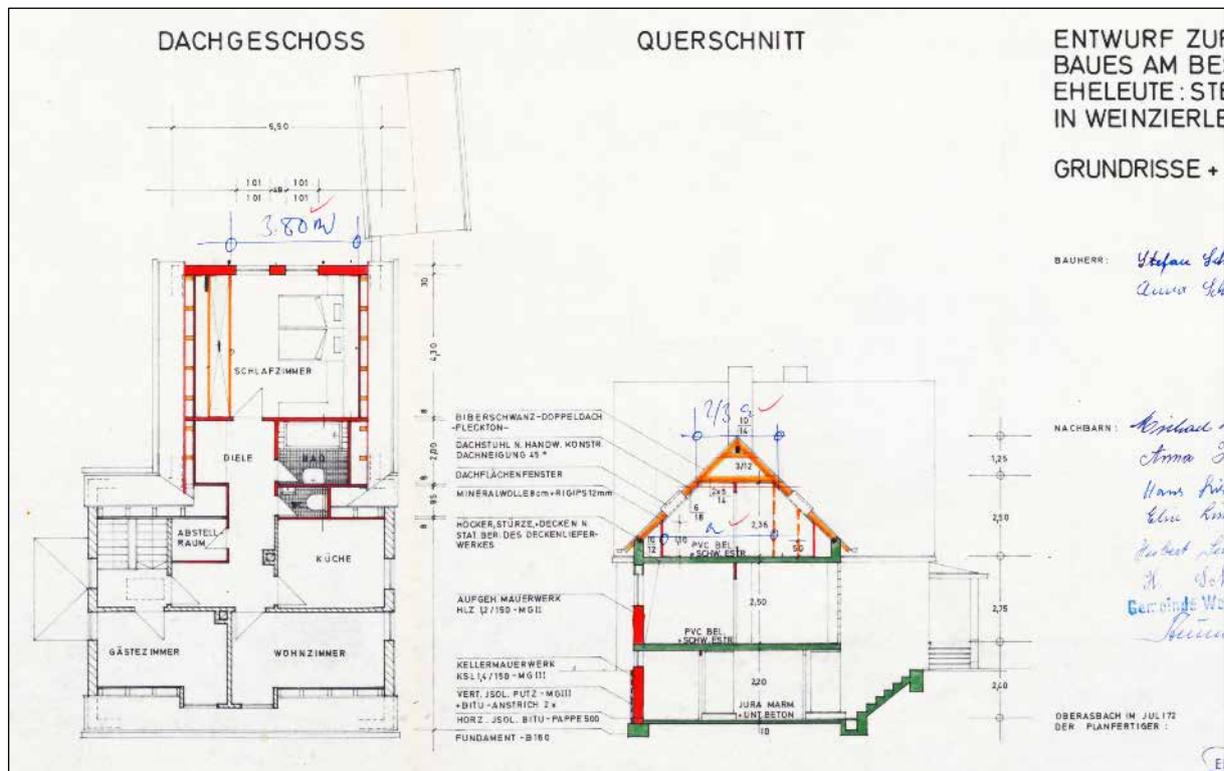


ANSICHTEN **Westen / Süden**

PLÄNE Plan Staatsarchiv/ Eigentümer 1972 - kein Originalmaßstab !



GRUNDRISS KG / EG



GRUNDRISS DG / SCHNITT Anbau

FOTODOKUMENTATION



Abbildung 1 ANSICHT **Nord-Osten**



Abbildung 2 ANSICHT **Süd-Osten**



Abbildung 3 ANSICHT **Süden**



Abbildung 4 ANSICHT **Nord-Westen**



Abbildung 5 Freiflächen / Süden



Abbildung 6 Hauseingang

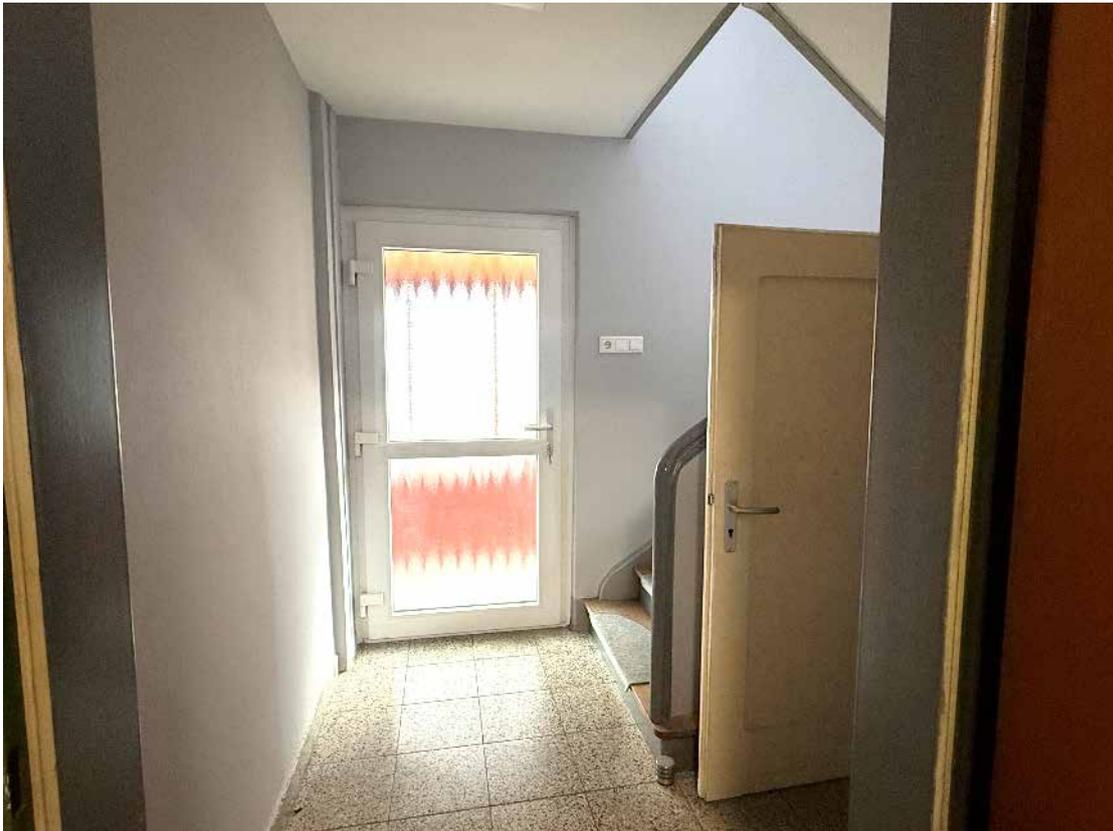


Abbildung 7 EG - Treppenraum



Abbildung 8 EG - Treppenraum



Abbildung 9 KG – Heizung



Abbildung 10 KG – Kellerraum

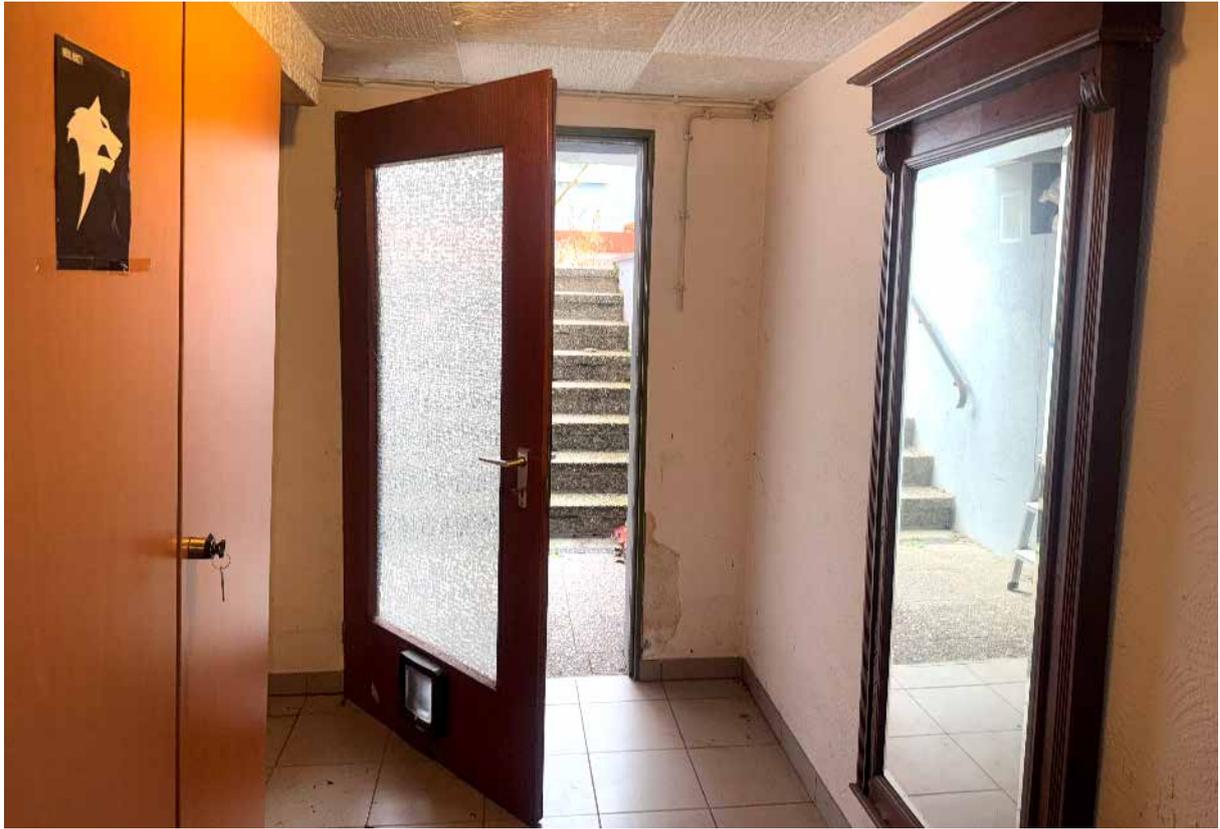


Abbildung 11 Anbau KG – Flur / Treppe zum Garten



Abbildung 12 Anbau KG – „Hobbyraum“



Abbildung 13 EG – Diele



Abbildung 14 EG – Küche



Abbildung 15 EG – Schlafzimmer / nach Plan „Schlafzimmer“

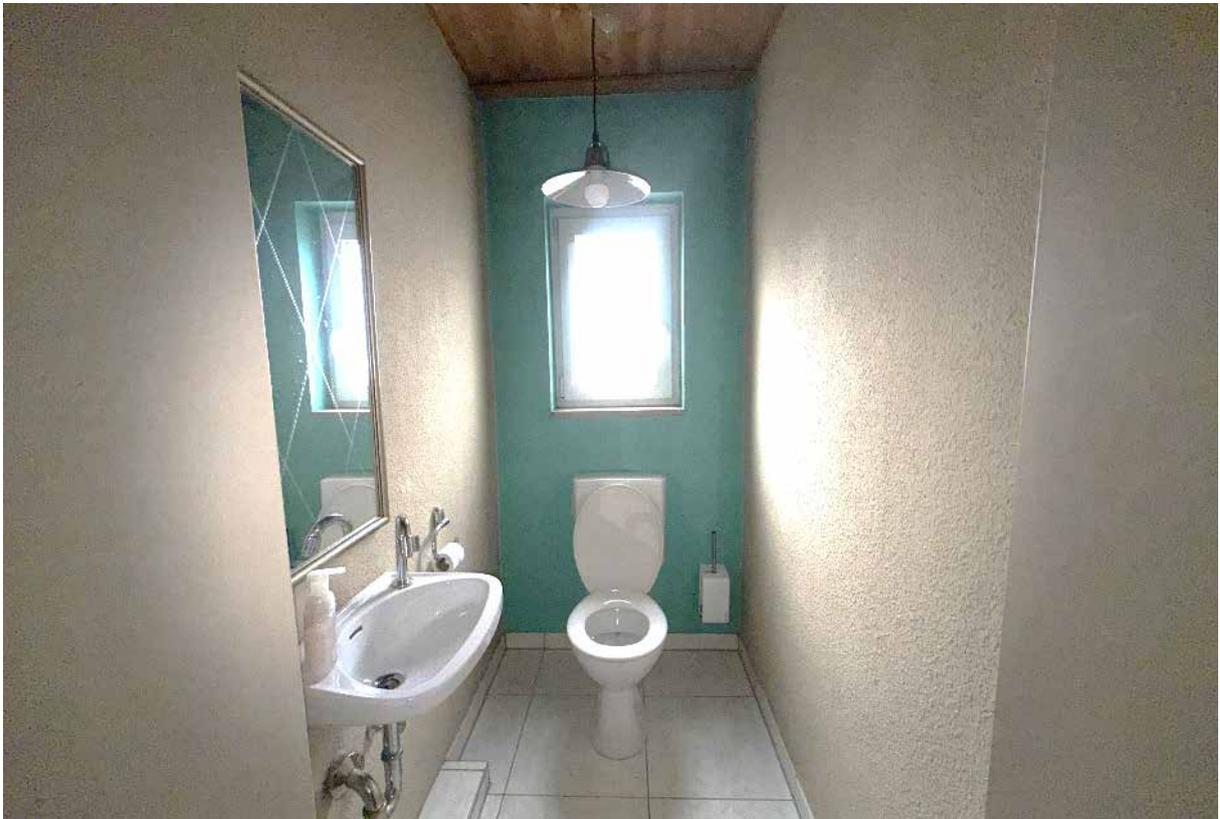


Abbildung 16 EG – WC



Abbildung 17 EG – Bad



Abbildung 18 EG – Wohnzimmer



Abbildung 19 DG – Treppenraum

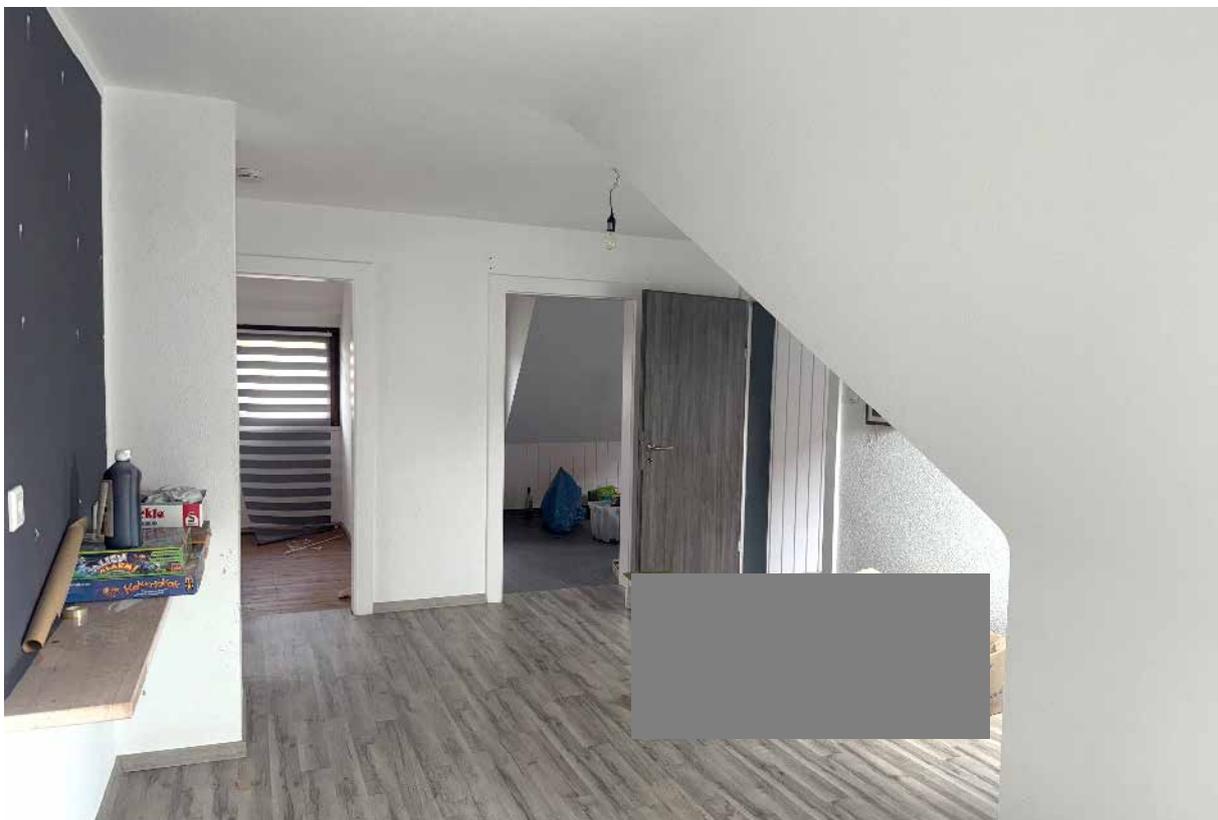


Abbildung 20 DG – Flur / Diele



Abbildung 21 DG – Küche / nach Plan Küche „Gästezimmer“



Abbildung 22 DG – Zimmer / nach Plan „Wohnzimmer“



Abbildung 23 DG – Zimmer nach Plan Küche



Abbildung 24 DG – Bad / WC



Abbildung 25 DG – nach Plan Schlafzimmer



Abbildung 26 Spitzboden / Dachraum