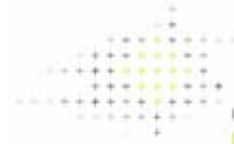




VON DER IHK ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

zuständige Aufsichtsbehörde
IHK Nürnberg für Mittelfranken

Architekt Dipl.-Ing. (FH)
Robert Bittl



SACHVERSTÄNDIGER FÜR
IMMOBILIENBEWERTUNGEN
ROBERT BITTL

AUSZUG

Amtsgericht Fürth

Aktenzeichen

aus dem Gutachten über den Verkehrswert

2 K 72/24

Ortsteil – Ortsteil	90766 Fürth - Hardhöhe
Objektadresse	Hardstraße 159
Objektart	Eigentumswohnung
Baujahr / An-/Umbau ca.	1991
Wohn- / Nutzungsfläche ca.	126 m ² WoFl
Baukörper-Ebenen	KG, EG, OG, DG,
Grundstücksgröße/n	1.548 m ²
Gemarkung	Fürth
Flurnummer	Fl. Nr. 1316/2
Miteigentumsanteile	132/1.000
Wohnung SE Nr.	Wohnung Nr. 10
Sondernutzungsrecht an	Garage Nr. 3



Qualitätsstichtag	12.03.2025
Wertermittlungsstichtag (WST)	12.03.2025
Verkehrswert (Abt. II nicht berücksichtigt)	400.000 €

*** Achtung! Das Gebäude konnte innen nicht besichtigt werden.**

ÜBERSICHT / EXECUTIVE SUMMARY



BEWERTUNGSOBJEKT

Objektadresse	Hardstraße 159 und 161	90766 Fürth
Ortsteil / Gemarkung	Hardhöhe / Fürth	
Gebäudeart	2 aneinandergebauten Mehrfamilienhäuser	
Bewertungsgegenstand / Lage / MEA	Eigentumswohnung - SE Nr. 10	Miteigentumsanteile 132 / 1.000 MEA
Baujahr ca. / Umbau / Modernisierung	1991 / -	

FLÄCHEN

	Wohnhaus	Nebengebäude
Grundstücksfläche rd.	1.548 m ²	-
Mietfläche / Ebene / Einheit	Wohnfläche 126 m ²	
Flurstück Nr. 1	Fl. Nr. 1316/2	

ERTRÄGE

	Wohnhaus	Nebengebäude
Vereinbarte Miete	keine	-
Tatsächlicher Rohertrag	-	

MARKTWERT

Marktübliche Miete rd.	10,00 €/m ² exkl. Stellplatz	
Jahres-Rohertrag (theor.) rd.	15.720 € p.a. gesamt	
Bewirtschaftungskosten (theor.)	16,5 %	
Jahres-Reinertrag rd.	13.130 € p.a. gesamt	
Sonderwerte	-	
Instandsetzungen / CapEx	0.-1. Jahr: - €	2.-3. Jahr: - €; 3.-10. Jahr: - €
Restnutzungsdauer	45 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	2,4 %	
Roh-Ertragsvervielfältiger	25,4	BAR 3,9 %
Nettoanfangsrendite (NAR)	3,1 %	auf Basis Marktwert / -miete; BWK n. Ansatz
Bodenwertanteil rd.	127.000 €	30,0 % (SAW)
Bodenwertanteil pro Miet-/Nutzfläche rd.	1.005 €/m ²	
Wert pro Miet-/Nutz- /Wohnfläche rd.	3.043 €/m ² exkl. Garage	3.175 €/m ² €/m ² inkl. Garage
Sachwert (SAW), <i>theor. Anteil per BGF</i>	--- €	- % des MAW
Ertragswert (ERW)	400.000 €	100 % des MAW
Vergleichswert (VGW)	400.000 €	100 % des MAW

VERKEHRS- / MARKTWERT

400.000 € Abt. II nicht berücksichtigt

Wertermittlungstichtag 12.03.2023

FAZIT

- Eigentumswohnung in gewachsener ruhiger Wohnlage im westlichen Fürth
- Baukonstruktion: weitestgehend in baujahres-typischer Ausführung
- Modernisierungen: -
- Außenanlagen: Garagenhof und kleinere Grünfläche
- Zustand / Instandsetzungs- / Modernisierungsbedarf: gering / bzw. nicht feststellbar
- Energieausweis liegt vor 130 kWh/m²a; Klasse: E / energetischer Standard: durchschnittlich
- Garage/Carport/Stellplätze: So-Recht an einer Garage
- Potentiale: baulich-räumlichen Potentiale gering, Verbesserung energetischer Eigenschaften

BESONDERE HINWEISE: Das Gebäude konnte innen nicht besichtigt werden! > siehe Pkt. 10.7

SWOT

Stärken (strengths)

ruhige ortszentrumsnahe Lage, mit guter Anbindung durch U-Bahn (Hardhöhe)

Schwächen (weaknesses)

mittlere energetische Eigenschaften

Chancen (opportunities)

Angleichung energetischer Eigenschaften

Risiken (threats)

normal, objektart-übliche Immobilienrisiken

Vermarktung/ Drittverwendung

Vermietbarkeit / Vermarktungsfähigkeit gut / mittel bis gut

Drittverwendungsfähigkeit: subjektive Drittverwendungsfähigkeit gegeben

Eingeschränkte Ortsbegehung / Eingeschränkte Feststellung von Befundtatsachen

Das Gebäude konnte innen nicht besichtigt werden!

Im Rahmen der Wertermittlung sind Annahmen zu treffen.

Für die nicht einsehbaren Gebäudebereiche und die Wohneinheit wird ein

- durchschnittlicher Zustand und ein
- objektart-üblicher Standard

angenommen. > siehe **Pkt. 10.7**

Originale Ausfertigungen / Digitale Ausfertigungen / Verwendung

Als Gutachten / Immobilien-Bewertung ist nur das zusammenhängende Gesamtwerk, in gebundener Papierform, mit Rundstempel, Unterschrift in originaler Ausfertigung oder digital mit Signatur gültig. Im Falle der zusätzlichen Übermittlung des Gutachtens als digitale Ausfertigung trägt dieses eine digitale Signatur auf dem Deckblatt (Seite 1). Die digitale Ausfertigung hat nur in dieser digitalen Form Gültigkeit. Die digitale Ausfertigung trägt unter Pkt. 11 keinen Rundstempel und keine handschriftliche Signatur. Der Ausdruck der digitalen Ausfertigung ist untersagt. Der Ausdruck der digitalen Ausfertigung hat keine Gültigkeit. Die Gültigkeit der Signatur und weitere Informationen zum Zertifikat können durch Klick auf die Signatur eingesehen werden. Herausgeber der Signatur ist das Bundesdruckerei-Unternehmen: D-Trust GmbH, Kommandantenstraße 15, 10969 Berlin.

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

Verwendung des Gutachtens

Das Gutachten ist Teil der Gerichtsakte und dient ausschließlich dem Zweck der Zwangsversteigerung. Die Verwendung für andere Zwecke ist ausgeschlossen.

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 im westlichen Teil Fürths und ist gut an das Zentrum und den überregionalen Verkehr angebunden. Das Bewertungsobjekt liegt zentral im Quartier. Die Bebauung im Quartier ist durch Wohnbebauung, im direkten Umfeld auch durch Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt. Insgesamt zählt die Lage zu den einfachen bis mittleren Lagen innerhalb Fürths. Innerhalb des Quartiers Hardhöhe variiert die Lagequalität von unterhalb mittel bis mittel.

Immissionen

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung waren keine besonderen Lärmbeeinträchtigungen feststellbar.

Beurteilung der Lage

Verkehrsanbindung – gute an Anbindung den ÖPNV / gut an 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

Nutzung / Funktion

Erschließung

Form

Breite / Tiefen

(nach Flurkarte bzw. Bayern Atlas)

Nr. 1316/2

Wohnbaufläche

von Norden von der Hardstraße bzw. entlang Anliegerweg

unregelmäßig

Tiefe (Nordost-Südwest-Achse) ca. 47 m im Mittel

Breite (Nordwest-Südost-Achse) ca. 32 m im Mittel

Fläche gemäß Grundbuch

1.548 m²

Geländeoberkante

ca. auf Straßenniveau

Gefälle / Topographie

augenscheinlich Gefälle von Nordosten nach Südwesten um ca. 1,5 m

Boden- / Baugrundverhältnisse

es liegen keine Informationen vor, lokal / übliche Verhältnisse werden angenommen

Hochwasser / ZÜRS GK 1 – 4

keine Hochwassergefahrenfläche / GK 1

Überschwemmungsgebiet

nicht im Einflussbereich eines amtl. festgesetzten Überschwemmungsgebietes

Einfriedung

teils ohne, teils Hecken, Maschendrahtzaun, Doppelstabmattenzaun

Freiflächen

Garagenhof, Rasen, Pflanzbeete, Zierpflanzen, Hecken

Sonstiges

-

Bauwerk/e

Die nachfolgenden Beschreibungen beziehen sich im Wesentlichen auf die beim Ortstermin begehbaren Bereiche.

Auf dem Grundstück befindet/en sich:	Nr. 1316/2
Entstehung / Historie / BJ ca.	zwei Mehrfamilienhäuser
Pläne / Bescheide / sonstige Genehmigungsbescheid	1991 (gemäß Auskunft Eigentümerin)
Baubeginnsanzeige	Pläne 1990
Baubeginnsanzeige	-
Bauabnahme	-
An- / Umbauten (Wesentliches)	-
Modernisierung/en	- unbekannt

Lage im Grundstück	mittig
Grenzbebauung	-

Zugang Bewertungsobjekt von Westen über Zuweg

Gebäudetypologie -Wohnhaus

Gebäude-Art/en	Mehrfamilienhaus
Baukörper-Typ	KG, EG, ,OG, DG
städtebaulich ca.	E+1+D
Grundriss-Typ	soweit erkennbar 2.Spänner
Dachform	Satteldächer bzw. Querhaus/Zwerchhaus
Dachaufbauten	-
Terrasse/n, Balkon/e	Balkon nach Osten und Terrasse nach Westen
Freisitz / Wintergarten	-
Vertikale Erschließung	Treppenhaus
Interne Erschließung	Flur
Personenaufzug/Hilfen	-

Baukonstruktion

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

Wohnhaus

Bauweise	Massivbauweise, Stahlbeton / Mauerwerk
Geschossdecke über KG.	Stahlbeton
Geschossdecke/n über EG/DG/SP	Stahlbeton
Tragfähigkeit	unbekannt / objektart- und baujahresüblich
Dacheindeckung / -abdichtung	Pfanne, augenscheinlich Betondachsteine
Dachaufbau	-
Ver-/Bekleidungen / Verblechungen / ggf. Gaupen	-
Dachrinnen / Falleitung	augenscheinlich Kupfer
	augenscheinlich Kupfer
Fassade	Putz, gestrichen, Wärmedämmung
Fenster	2-fach Isolierverglasung
Verdunklung/Blendschutz	Rollos, Kunststoff
Innenwände	gemäß Plandarstellung Mauerwerk
Hauseingangstüre	Holz, mit Dekorglas
Vordach	Holz, augenscheinlich Betondachsteine
Freianlagen	Werksteinverbundpflaster
Außentreppe zum Hauseingang	Podest Waschbeton
Treppen-/ haus/- raum	unbekannt
Sonstiges	-

Technische Gebäudeausrüstung (TGA)

Wasserversorgung	öffentlich
Stromversorgung	öffentlich
Elektroverteiler/-Installation	unbekannt
Heizung	Zentralheizung
Heizungsbrenner/ -kessel	gemäß Angabe erneuert ca. 2024
Brennstoff / Energieträger	Erdgas
Tank	-
Warmwasserspeicher	unbekannt
Wärmeverteilung	unbekannt
Warmwasserversorgung	unbekannt
Lüftungs-/Klimaanlage	-
Anlagen regenerativer Energien	-
Informationstechnik	-
Internetanbindung / DSL	unbekannt
Rauchmelder	unbekannt
Sprinkler- /Brandmeldeanlage	-
Aufzüge / Hebe- / Krananlagen	-
Sonstiges	-

Beurteilung Gebäude

Das Gebäude wurde weitestgehend in objektart-typischer Bauweise der 1990er Jahre erstellt.
Das Gebäude befindet sich überwiegend in baultersgemäß gutem Zustand.
Die Energetischen Eigenschaften sind gemäß Energieausweis als durchschnittlich einzuordnen.

Beurteilung der Wohn- /Einheit

Zu Beschaffenheit und Zustand kann mangels Besichtigung vom SV keine Aussage getroffen.
Der Zustand wird als baultersgemäß angenommen.

Energieausweis / Energieeffizienz

Typs	Verbrauchsausweis
End-Energiebedarf des Gebäudes	130 kWh/m² a
Klasse	E

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:

aufgrund nicht möglicher Innenbegehung nicht ermittelter

Mietverhältnisse

gemäß Angabe Leerstand

WEG-Verwaltung

Nachfolgende Auskünfte wurde erteilt durch:

Hofmann Immobilien GmbH
Fichtestraße 15
91054 Erlangen
Tel.: 09131 / 21081
Fax: 09131 / 28902
Email: hofmann-immobilien@t-online.de

Es wurden übermittelt:

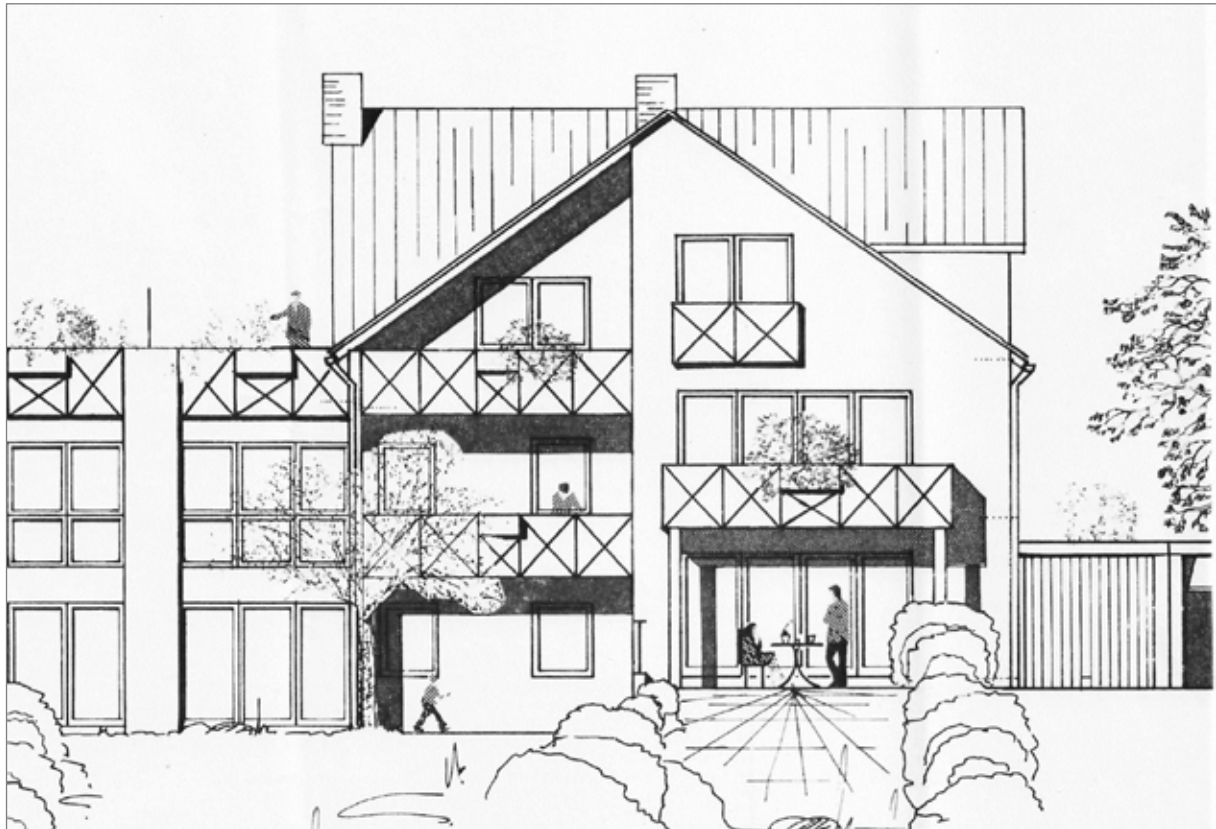
- | | |
|--------------------------------------|------------------|
| - Protokolle Eigentümerversammlungen | 2022, 2023, 2024 |
| - Wirtschaftspläne / Abrechnungen | 2021, 2022, 2023 |
| - Energieausweis | |
| - Fragebogen des Sachverständigen | |

Hieraus waren folgende wesentliche Informationen zu entnehmen:

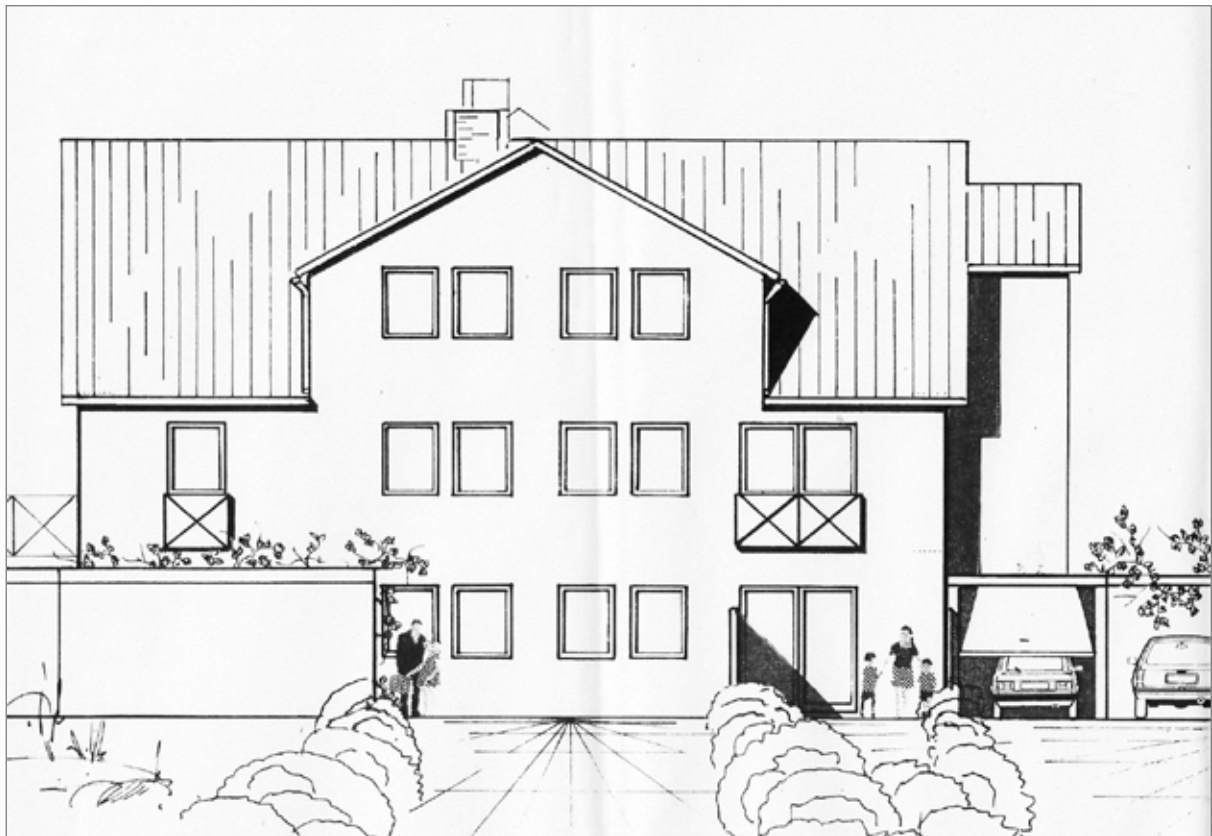
- | | |
|--|---|
| 1. Wirtschaftspläne: | 2 |
| 2. Rücklage der Eigentümergemeinschaft zum | 31.12.2023: 45.535,50 € |
| 3. Protokolle Eigentümerversammlungen | 3 |
| Wertrelevante Eigentümerbeschlüsse (Auszug): | nein |
| 4. Sonderumlagen beschlossen: | nein |
| weitere bekannte Schäden | - |
| bzw. außerhalb Protokolls: | - |
| 5. Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum: | - |
| 6. Rückstände des Eigentümers | nein |
| 7. Bestehen neue Mängel außerhalb der Protokolle? | nein |
| 8. Höhe des Hausgeldes: | 566,00 €/ Monat (inkl. Heizkosten) |
| 9. Gebäudeversicherung: | besteht |
| 10. Baujahr | 1991 |
| 11. Lage der Einheit im Gebäude | - |
| 12. Anzahl der Zimmer / Wohnfläche | - |
| 13. Energieausweis: | 130 kWh/m²a
Verbrauchsausweis, gültig bis 03.07.2028 |
| 14. Beheizung | Erdgas |
| 16. Objekt ist vermietet ja/nein | - |
| 17. Vergleichsmieten im Objekt | - |
| 18. Kontaminationen/gesundheitsgefährd. Materialien: | - |
| 19. Adresse des Schornsteinfegermeisters: | - |

Hinweise: Die Angaben wurden nicht überprüft.

PLÄNE Plan BOB 1990 - kein Originalmaßstab !

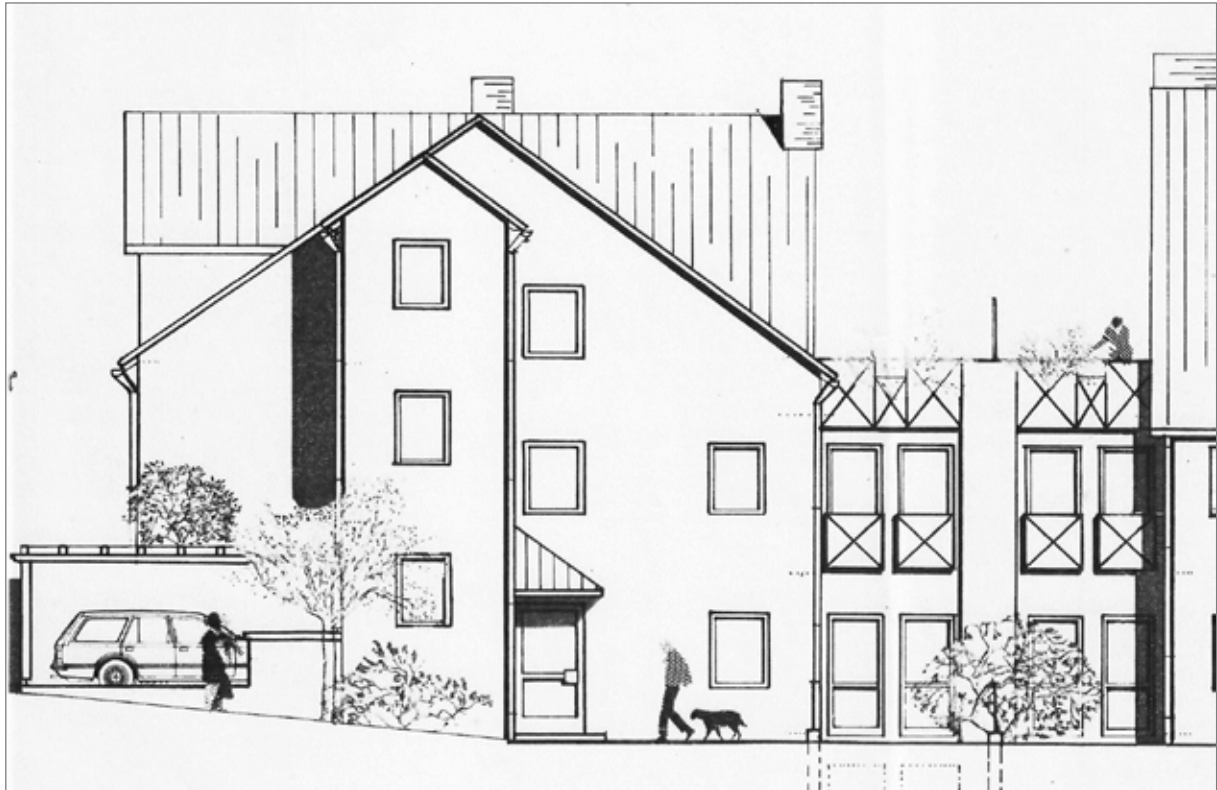


ANSICHT Ost

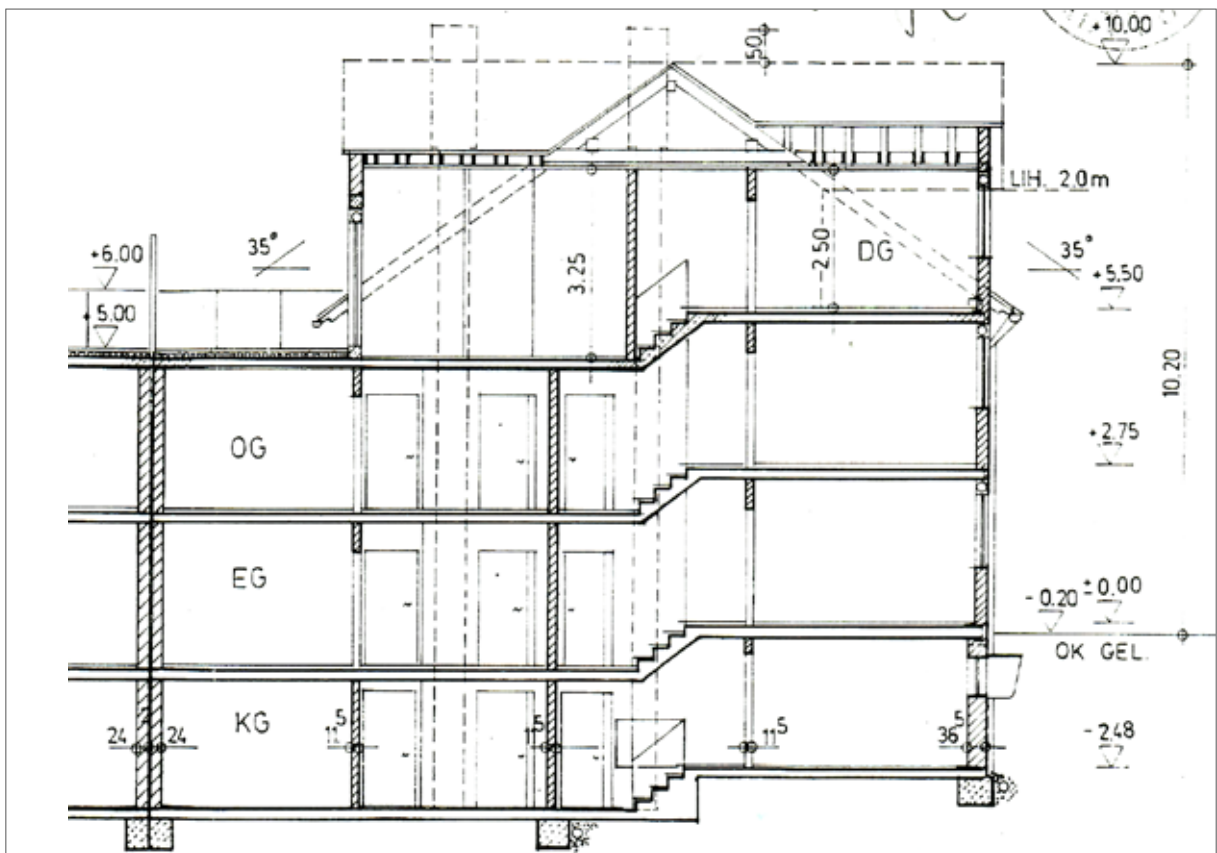


ANSICHT Nord

PLÄNE Plan **BOB 1990** - kein Originalmaßstab !

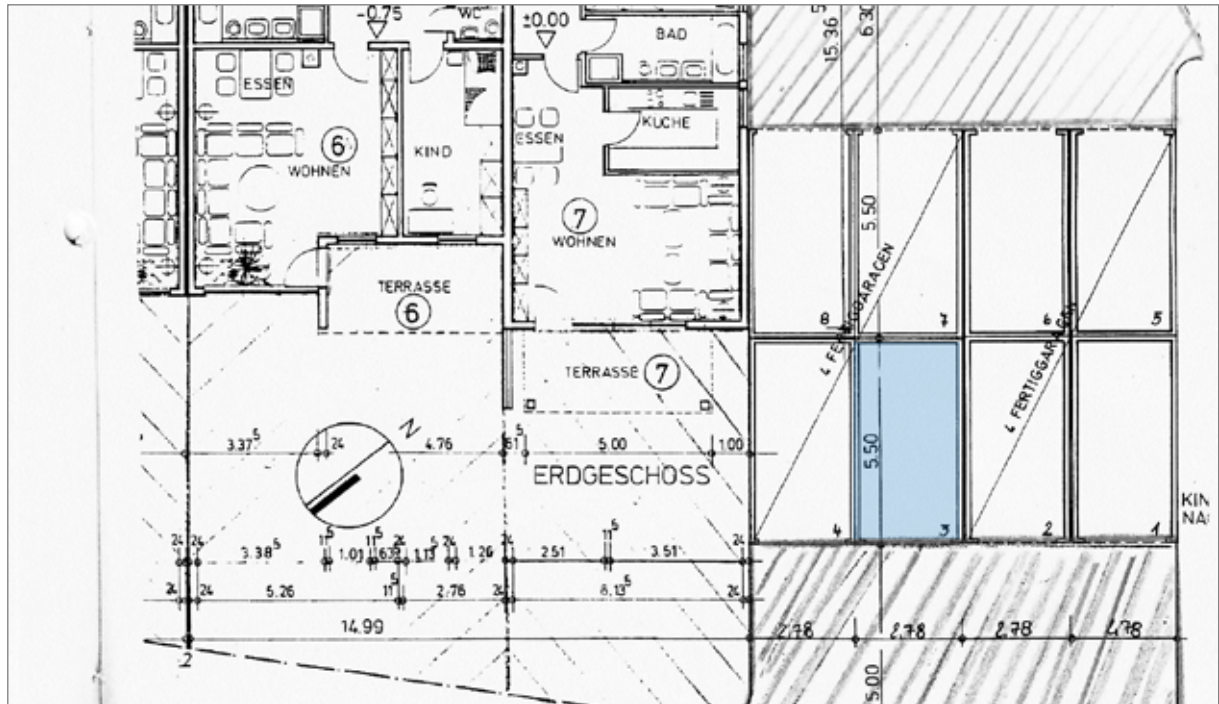


ANSICHT West

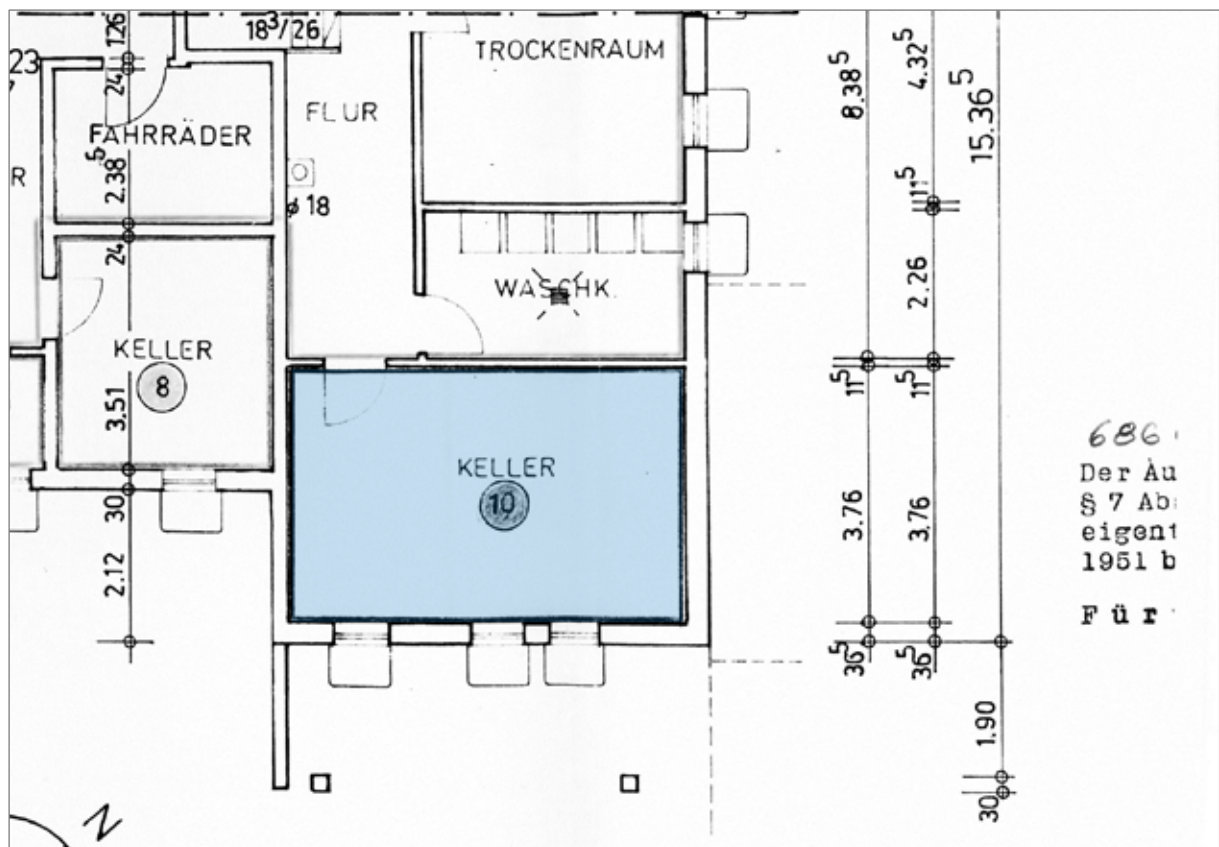


SCHNITT

PLÄNE Plan **Teilungserklärung** - kein Originalmaßstab !

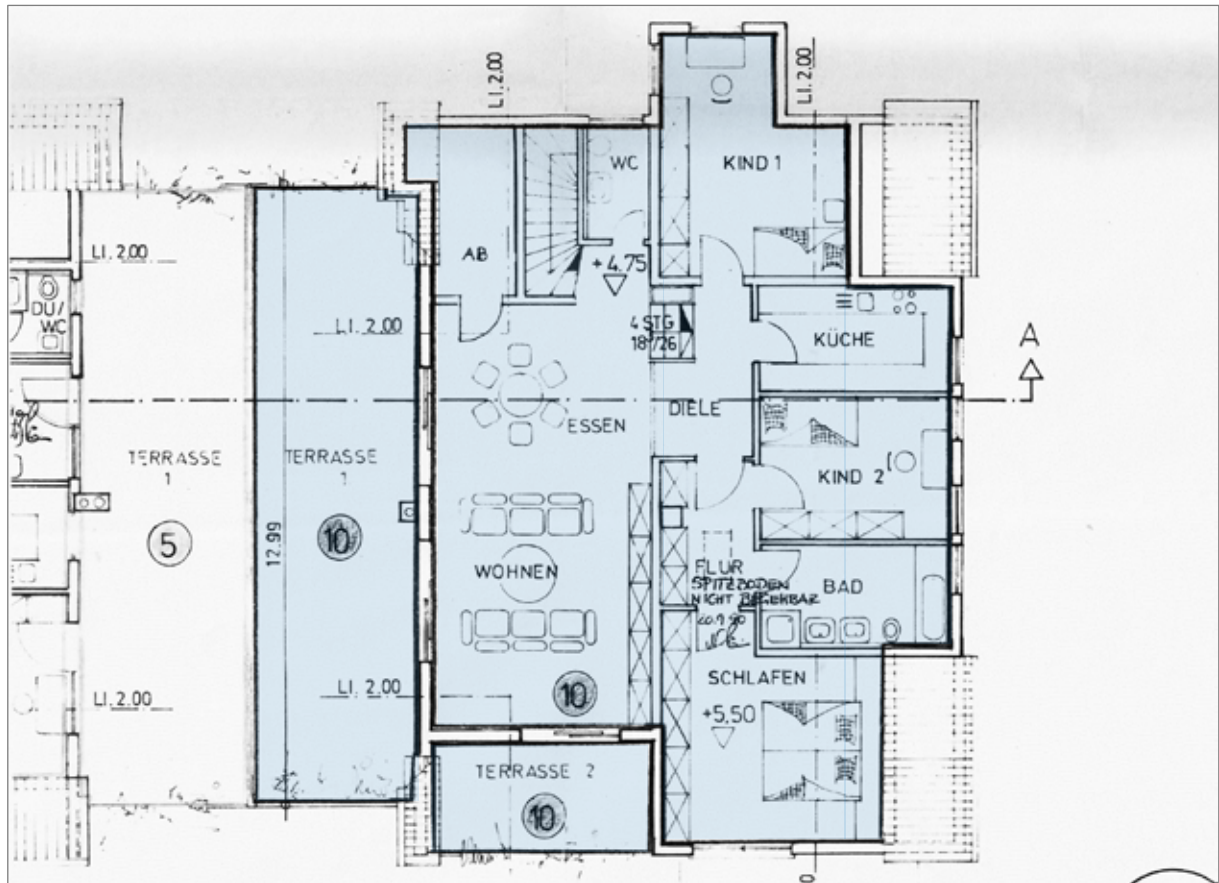


Lage Garage Nr. 3



Lage Keller Nr. 10

PLÄNE Plan **BOB 1990** - kein Originalmaßstab !



Wohnung Nr. 10

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013



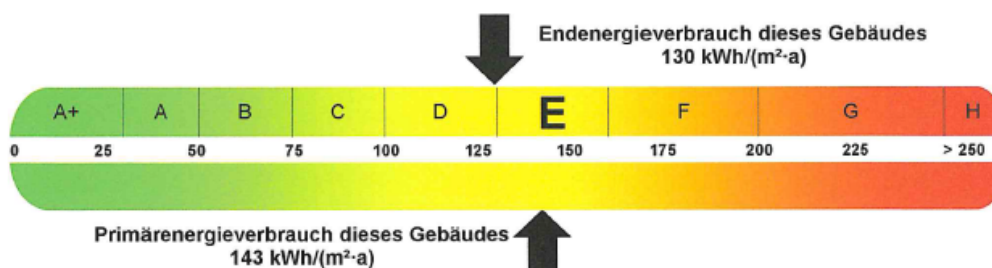
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BY-2018-002003601

Registriernummer ²⁾



Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

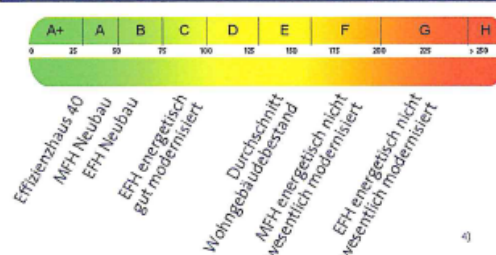
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

130 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.17	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	431.277	79.855	351.422	1,05

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{N}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1953502/IE.000157/P.00056007/001553

3

¹⁾ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

³⁾ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

²⁾ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴⁾ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

FOTODOKUMENTATION



Abbildung 1 Ansicht von **Südosten**



Abbildung 2 Ansicht von **Osten**



Abbildung 3 Ansicht von **Norden**



Abbildung 4 Ansicht von **Südwesten**



Abbildung 5 Hauseingang



Abbildung 6 Freiflächen / Norden