

# Rainer Maria Löckener

Dipl.-Betriebswirt (FH)



Von der Industrie- und Handelskammer in Nürnberg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

PLZ und Ort: 90402 Nürnberg  
Straße: Arminiusstraße 2  
Telefon: 0911 8188080  
Telefax: 0911 8188082  
E-Mail: mail@loeckener.com  
Internet: www.loeckener.com

**Aktenzeichen: 2 K 87/22**  
**Gutachtennummer: 22-20149-L**  
**Gutachtendatum: 20.04.2023**

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S. des § 194 Baugesetzbuch für die  
2 - Zimmer Eigentumswohnung samt Keller und einem Kfz-Stellplatz (Doppelparker) in der TG  
in der Karolinenstraße 118/120 in 90763 Fürth

Auftraggeber:

Amtsgericht Fürth

Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

Wertermittlungstichtag:

26.01.2023

Amtsgericht/Grundbuch:

Fürth/Fürth

Blattstelle:

18288

18291

Bewertungsobjekt:

Wohnung Nr. 5.7

Kfz-Stellplatz Nr. 3

**Verkehrswert (Marktwert):**

**193.000 €**

**8.400 €**



Die vermietete Wohnung liegt im Dachgeschoss des Wohnhauses.

**Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden!**

# Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
1.	Bewertungsrelevante Angaben .....	3
2.	Beschreibung des Grundstücks .....	8
3.	Gebäudebeschreibung .....	12
4.	Baubeschreibung des Wertermittlungsobjektes .....	17
5.	Grundlagen der Wertermittlung .....	19
6.	Ermittlung des Bodenwertes.....	23
7.	Ertragswertverfahren .....	25
8.	Marktbeobachtungen im Vergleichswertverfahren .....	31
9.	Verkehrswert (Marktwert) .....	32
10.	Anlagen.....	35

# 1. Bewertungsrelevante Angaben

## 1.1 Bewertungsobjekt

Objektart I: 2 – Zimmer Eigentumswohnung samt Keller  
Objektart II: Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage (Doppelparker)  
Straße: Karolinenstraße 118, 120  
PLZ und Ort: 90763 Fürth

## 1.2 Auftraggeber und Verwendungszweck

Name: Amtsgericht Fürth  
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen  
Straße: Bäumenstraße 28  
PLZ und Ort: 90762 Fürth  
Telefon: 0911/7438-0  
Geschäftszeichen: 2 K 87/22  
Verwendungszweck: Zwangsversteigerungsverfahren  
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft  
Beschluss vom: 04.11.2022

## 1.3 Bewertungsrelevante Termine

Wertermittlungsstichtag: 26.01.2023  
Qualitätsstichtag: 26.01.2023  
Ortsbesichtigung: 26.01.2023  
Teilnehmer: Rainer Maria Löckener

### *Anmerkung:*

*Der Ortstermin wurde mit der Mieterin telefonisch abgestimmt und beiden Parteien fristgerecht mitgeteilt. Die Mieterin hat am Tag des Ortstermins dem Sachverständigen den Zugang zu den Bewertungsobjekten dennoch nicht eingeräumt, die beiden Parteien sind zum Ortstermin nicht erschienen. Die Wertermittlung muss aus diesen Grund aufgrund des äußeren Augenscheins erfolgen.*

*Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.*

## 1.4 Arbeitsunterlagen/Erhebungen/Literatur

### 1.4.1 Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Amtliche Flurkarte
- Grundbuchauszüge
- Teilungserklärung mit Nachtrag
- Ablichtung der ersten Seite des Mietvertrages
- Unterlagen des örtlichen Kaminkehrers
- Unterlagen der Hausverwaltung
- Diktat vom Tag des Ortstermins

### 1.4.2 Erhebungen/Recherchen:

- Auskünfte der Antragstellerin
- Auskünfte der Stadt Fürth
- Auskunft des Gutachterausschusses
- Marktberichte des IVD
- Marktbeobachtungen des regionalen Immobilienmarktes

### 1.4.3 Allgemeine Grundlagen:

Bewertung nach den gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen Fachliteratur.

## 1.5 Grundbuch

### 1.5.1 Wohnungsgrundbuch

Einsicht am: 13.10.2022

Amtsgericht: Fürth

Grundbuch: Fürth

Blatt: 18288

Bestandsverzeichnis: Flurstück    Wirtschaftsart und Lage    Größe  
29,60/1.000 Miteigentumsanteil an Grundstück:

Lfd. Nr. 1: 1043/2    Karolinenstraße 118, 120    839 m<sup>2</sup>  
Gebäude- und Freifläche

verbunden mit Sondereigentum:

Wohnung, Keller

Aufteilungsplan Nr. 5.7

Gebrauchsregelung: Durch Zuweisung aufschiebend bedingte Sondernutzungsrechte an oberirdischen Kfz Stellplätzen, im Lageplan gelb umrandet, mit Nummer 39-49 bezeichnet. Zuweisungsberechtigt ist der teilende Eigentümer; das Recht endet mit Veräußerung der letzten Sondereigentumseinheit durch den teilenden Eigentümer.

Beschränkungen: Veräußerungsbeschränkung:  
Zustimmung durch Verwalter, Ausnahmen:  
Veräußerung an Ehegatten, an Verwandte gerader Linie,  
durch Konkursverwalter, durch Zwangsvollstreckung,  
durch Grundpfandrechtsgläubiger

Abteilung I: zwei Eigentümer zu jeweils  $\frac{1}{2}$   
Abteilung II: keine Darstellung in diesem Gutachten

#### 1.5.2 Teileigentumsgrundbuch

Einsicht am: 07.12.2022

Amtsgericht: Fürth

Grundbuch: Fürth

Blatt: 18291

Bestandsverzeichnis: Flurstück    Wirtschaftsart und Lage    Größe  
6,55/1.000 Miteigentumsanteil an Grundstück:

Lfd. Nr. 1: 1043/2    Karolinenstraße 118, 120    839 m<sup>2</sup>  
Gebäude- und Freifläche

verbunden mit Sondereigentum:  
Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage (Doppelparker)  
Aufteilungsplan Nr. 3

Gebrauchsregelung: Durch Zuweisung aufschiebend bedingte Sondernutzungsrechte an oberirdischen Kfz Stellplätzen, im Lageplan gelb umrandet, mit Nummer 39-49 bezeichnet. Zuweisungsberechtigt ist der teilende Eigentümer; das Recht endet mit Veräußerung der letzten Sondereigentumseinheit durch den teilenden Eigentümer.

Beschränkungen: Veräußerungsbeschränkung:  
Zustimmung durch Verwalter, Ausnahmen:  
Veräußerung an Ehegatten, an Verwandte gerader Linie,  
durch Konkursverwalter, durch Zwangsvollstreckung,  
durch Grundpfandrechtsgläubiger

Abteilung I: zwei Bruchteileigentümer zu jeweils  $\frac{1}{4}$

Abteilung II: keine Darstellung in diesem Gutachten

*Anmerkung:*

*Zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte der Beteiligten und aus Gründen des Datenschutzes werden in diesem Gutachten keine Angaben über die Eigentümer bzw. Schuldner gemacht.*

*Bei der Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens bleiben zudem die im Grundbuch eingetragenen Belastungen im Gutachten unberücksichtigt. Dies ist dadurch begründet, dass zum Zeitpunkt der Wertermittlung noch nicht absehbar ist, welche Rechte im Rahmen der Zwangsversteigerung bestehen bleiben oder gelöscht werden. Aus diesem Grund handelt es sich in diesem Gutachten um einen fiktiv unbelasteten Verkehrswert.*

## **1.6 Sondereigentum**

Wohnung:	Nr. 5.7
Kellerabteil:	Nr. 5.7
Kfz-Stellplatz:	Nr. 3 (Doppelparker, obere Parkplatte)
Hausverwalter:	EUreal Grundstücksgesellschaft mbH Dompfaffweg 3a 90455 Nürnberg Telefon: 0911 9886683
Verwaltervertrag:	keine Information von der HV erhalten
Hausgeld:	270 € zum 31.12.2021
Instandhaltungsrücklage:	4.359,77 € für das Wohnungseigentum (31.12.2021)
Einheiten in der EG:	43 Wohneinheiten, 19 Doppelparker
Besondere Beschlüsse:	Anpassung der Hausverwaltergebühren auf 20,37 € pro Wohnung und 3,19 € pro Kfz-Stellplatz  Austausch der Dachflächenfenster

## **1.7 Mietverhältnisse**

Kaltmiete:	440 € für die Wohnung 36 € für den Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage
Mietnebenkosten:	124 € als Vorauszahlung für die Betriebskosten
Mietbeginn:	nicht bekannt
Mietdauer:	nicht bekannt
Wohnfläche:	ca. 68 m <sup>2</sup> nach den Angaben im Mietvertrag
Mietkaution:	keine bekannt

### *Anmerkung:*

*Dem Sachverständigen wurde von der Antragstellerin nur das Deckblatt des Mietvertrages zur Verfügung gestellt, aus dem nicht alle Angaben zum Mietverhältnis hervorgehen. Die Mieterin hat keine Unterlagen zur Verfügung gestellt und die Besichtigung der Mieträume durch den Sachverständigen, trotz Zusage, nicht eingeräumt.*

Hinweis:

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum.

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (z. B. PKW - Stellplätze, gewerbliche Räume) in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum.

Gemeinschaftseigentum ist alles, was nicht Sondereigentum ist oder im Eigentum Dritter steht.

Sondernutzungsrechte räumen einem Sondereigentümer die Befugnis zur alleinigen Nutzung einer Fläche oder eines Gebäudeteils ein und schließt die anderen Wohnungseigentümer von jeglicher Nutzung aus. Sondernutzungsrechte werden stets mit einem dazugehörigen Wohnungs- bzw. Teileigentum verbunden. Die einem Sondernutzungsrecht unterworfenen Flächen bzw. Gebäudeteile verbleiben jedoch im Gemeinschaftseigentum.

## 2. Beschreibung des Grundstücks

### 2.1 Geopolitische Situation

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Mittelfranken
Stadt:	Fürth
Stadtteil:	Fürth

### 2.2 Orts- und Lagebeschreibung

#### 2.2.1 Ortsbeschreibung

Die Stadt Fürth ist mit 129.000 Einwohnern eine kreisfreie Großstadt im Regierungsbezirk Mittelfranken und bildet mit Nürnberg, Erlangen und Schwabach sowie den umliegenden Landkreisen die Planungsregion 7. Damit ist der Großraum mit etwa 1,8 Mio. Einwohnern die zweitgrößte Planungsregion in Bayern und gehört als „Metropolregion“ zu den 10 größten Wirtschaftsräumen in Deutschland.

Mit einem hervorragenden Netz an Bundesautobahnen, der Südwesttangente und dem Frankenschnellweg, dem nahen Flughafen in Nürnberg mit mehr als 3 Mio. Fluggästen pro Jahr sowie dem gut ausgebauten Netz an U- und S-Bahnen, hat Mittelfranken eine überdurchschnittlich gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Fürth entwickelt sich seit Jahren sehr positiv, das Bevölkerungswachstum hält an und im gewerblichen Bereich wurden interessante Investoren nach Fürth gelockt. Das im letzten Krieg nur wenig beschädigte Stadtbild wird durch die Sanierung zahlreicher denkmalgeschützter Gebäude immer attraktiver, die Zentralität ist durch die allgemeine Verbesserung der Infrastruktur deutlich gestiegen.

Fürth nimmt heute im Dienstleistungsbereich eine Spitzenstellung in Bayern ein; nach München und Freising ist in Fürth der prozentuale Anteil der Beschäftigten im tertiären Sektor am höchsten. Mit dem besonderen Einsatz für regenerative Energien gehört Fürth heute zu den namhaften Solarstandorten in Deutschland.

Das kulturelle Angebot ist durch zahlreiche Kleinkunstabühnen oder dem Fürther Theater sehr vielseitig. Mit Grund- und Hauptschulen, Realschulen, Gymnasien und der Wilhelm-Löhe-Hochschule für Gesundheits- und Sozialwirtschaft ist eine gute schulische Versorgung gegeben. Die medizinische Versorgung ist mit zahllosen Ärzten und Fachärzten sowie dem bekannten Klinikum Fürth sehr gut.

### 2.2.2 Lagebeschreibung und Infrastruktur

Das Wohnhaus liegt in der Fürther Südstadt, südlich der Nürnberger Straße und des Schienenkörpers der Deutschen Bahn. Die Karolinenstraße verläuft hier parallel zum Bahnkörper, unweit besteht eine Unterführung zur Gebhardtstraße und dem U-Bahnhof Jakobinenstraße. Die Versorgungslage im Quartier ist gut, neben den diskontierenden Filialunternehmen wie ALDI, NORMA und NETTO gibt es auch einen Vollsortimenter von EDEKA. Mit zwei Grundschulen, einer Mittelschule und dem Hardenberg-Gymnasium ist auch das schulische Angebot im Umfeld gut.

### 2.2.3 Demografische Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in Fürth ist nach den Prognosen des Landesamtes für Statistik in Bayern sehr positiv, wenngleich auch in Fürth die Zahl der älteren Mitbewohner überproportional steigen wird. Für den Freistaat Bayern und die Stadt Fürth wird bis zum Jahr 2041 für die verschiedenen Altersgruppen die folgende Entwicklung prognostiziert:

Altersgruppen in der Bevölkerung	Bayern	Fürth
Insgesamt	+ 5,4 %	+ 7,5 %
Bis 18 Jahre	+ 6,3 %	+ 5,7 %
Zwischen 18 bis 40 Jahre	- 1,2 %	- 1,3 %
Zwischen 40 bis unter 65 Jahre	- 2,9 %	+ 0,7 %
Über 65 Jahre und älter	+ 27,4 %	+ 35,8 %

### 2.3 Straßenbild

Straßenbild:	Wohn- und Geschäftsstraße
Ausbauzustand:	teilweise noch mit Naturstein befestigt
Gehsteige:	beidseitige Gehsteige
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Parkplatzsituation:	streckenweise einseitige Parkstreifen
Straßenbegleitgrün:	kein Straßenbegleitgrün

### 2.4 Grundstücksgestalt

Grundstücksform:	weitgehend rechteckig
Grundstücksbreite:	26 m - 35 m
Grundstückstiefe:	25 m
Straßenfront:	35 m

## 2.5 Topografischer Zustand

Bodenniveau:	weitgehend ebengleich
Belichtungsverhältnisse:	Nord-Süd-Ausrichtung des Gebäudes
Grenzverhältnisse:	keine unbekanntes Grenzverhältnisse

## 2.6 Beschaffenheit des bebauten Grundstücks

Standfestigkeit:	verminderte Standfestigkeit nicht bekannt
Grundwasser:	Grundwasserstand nicht bekannt
Oberflächenwasser:	eindringendes Oberflächenwasser unbekannt
Kanalrückstau:	Kanalrückstau nicht bekannt

## 2.7 Bodenverunreinigungen und Immissionen

Bodenverunreinigungen:	keine Eintrag im Altlastenkataster
Lärmimmissionen:	nördlicher Bahnkörper
Geruchsmissionen:	Immissionen durch den Bahnverkehr
Sonstige Immissionen:	Staub und Elektrizität (Oberleitungen)

### *Anmerkung:*

*Der Sachverständige wurde beauftragt, ein Markt- bzw. Verkehrswertgutachten zu erstatten. Die Untersuchung nach schädlichen Veränderungen des Bodens oder des Grundwassers auf natürliche und künstliche Schadstoffe, Kriegslasten oder sonstige Verunreinigungen war nicht Inhalt dieses Gutachtenauftrags. Nach dem Geoportal der Stadt Fürth sind die Böden im näheren Umfeld mit umweltgefährdeten Stoffen belastet, die Stadt Fürth bestätigt dagegen keinen Eintrag im Altlastenkataster. Für das Grundstück wird aus diesem Grund die Schadensfreiheit angesetzt.*

## 2.8 Erschließungszustand und Erschließungsbeiträge

Versorgungsanschlüsse:	Strom, Wasser, Erdgas, Telekommunikation
Entsorgungsanschlüsse:	Kanal
Beitrags- und Abgabepflichten:	keine offenen Abgaben und Beiträge bekannt
Kanaluntersuchung:	wird durch die Hausverwaltung veranlasst

### *Anmerkung:*

*Beiträge für die Verbesserung oder Erneuerung von Ortsstraßen, beschränkt-öffentlichen Wegen, in der Stadt bzw. Gemeinde befindliche Teile von Ortsdurchfahrten und der Straßenbeleuchtung (Straßenausbaubeitragsmaßnahmen) werden in Bayern aufgrund des Gesetzes zur Änderung des Kommunalabgabengesetzes vom 26.06.2018 rückwirkend zum 01.01.2018 nicht mehr erhoben.*

## 2.9 Bauplanungsrecht und aktuelle Überbauung

Flächennutzungsplan:	M - gemischte Baufläche
Bebauungsplan:	nicht vorhanden
Mögliche Bebauung:	nach § 34 BauGB möglich

*Anmerkung zu § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben:*

*Ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, kann innerhalb bebauter Ortsteile ein Vorhaben zulässig sein, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.*

Derzeitige Überbauung:	2.565 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	839 m <sup>2</sup>
Geschossflächenzahl (WGFZ):	3,0
Bebauungsmöglichkeiten:	ausgeschöpft

*Anmerkung:*

*Die Geschossfläche beinhaltet die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen, ermittelt nach den jeweiligen Außenmaßen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Das Verhältnis der Flächen zueinander ist die Geschossflächenzahl (WGFZ).*

## 2.10 Schornsteinfeger

Name:	Peter Hiltl
Straße:	Gerhart-Hauptmann-Straße 66
Ort:	90763 Fürth

## 2.11 Entfernungen

Nürnberg:	6,5 km
Entfernung zum Hauptbahnhof:	1,3 km
Entfernung zum U-Bahnhof:	180 m

## 2.12 Örtliche Verwaltung

Name:	Stadt Fürth
Straße:	Königstraße 88
Ort:	9072 Fürth
Internet:	<a href="http://www.fuerth.de">www.fuerth.de</a>

### 3. Gebäudebeschreibung

#### 3.1 Gebäudeart

Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage

*Anmerkung:*

*Eine detaillierte Beschreibung des Gebäudes kann in diesem Gutachten nicht erfolgen, nachdem dem Sachverständigen der Zugang zum Wohnhaus, der Tiefgarage und der zu bewertenden Wohnung nicht eingeräumt wurde.*

#### 3.2 Außenfassade

Gestaltung: aufgelockerte Fassade mit Vorbau, Laubengängen zur Karolinenstraße und Balkonen wie Loggien zum Hofraum

Materialauswahl: Putzstruktur

Sockel: verputzt und gestrichen

Balkone/Loggien: zum Hofraum vorhanden

*Anmerkung:*

*Loggien oder Balkone sind Wohnraumerweiterungen. Während der Balkon außerhalb des Gebäudegrundrisses liegt, ist die Loggia meist dreiseitig umschlossen und damit fester Bestandteil des Baukörpers.*

#### 3.3 Baujahr

Ursprüngliches Baujahr: 1990

Modernisierungen: keine bekannt

Modifiziertes Baujahr: 1990

*Anmerkung:*

*Die jeweilige Baukunst zum Zeitpunkt der Entstehung eines Gebäudes ist für die Wohnqualität von besonderer Bedeutung. So verfügen Wohnhäuser älteren Baujahrs meist nicht über einen vergleichbaren Standard im Hinblick auf Sperrung gegen Erdfeuchte, Schallschutz und Wärmedämmung, wie sie modernere Konstruktionen besitzen. Diese konstruktiven Einschränkungen sind, neben dem optischen Eindruck der Immobilie, in das gewogene Baujahr eingegangen.*

#### 3.4 Baukörper

Bauweise: zweiseitig angebaut

Konstruktion: Massivbauweise

Keller: voll unterkellert, Tiefgarage

Geschosse: Erd- und fünf Obergeschosse

Dachform: Satteldach  
Dachgeschoss: am Tag des Ortstermins nicht zugänglich

### 3.5 Rohbau

Fundamente: Streifenfundamente aus Beton  
Kellerdecke: Beton  
Geschossdecken: Beton  
Kelleraußenwände: Beton  
Geschossaußenwände: massiv, vermutlich Kalksandstein  
Geschossinnenwände: massiv, vermutlich Kalksandstein  
Dachstuhl: zimmermannsmäßiges Holzdach  
Dacheindeckung: Betondachsteine  
Kamin: Fertigteilkamin, mehrzünftig  
Flaschnerarbeiten: Titanzink

### 3.6 Treppenhaus

Hausabschlusstür: Leichtmetalltür mit Isolierglaseinlagen  
Wohnungsabschlusstüren: kein Zugang zum Treppenraum  
Bodenbelag im Hausflur: Naturstein (Augenschein)  
Wandbelag im Hausflur: verputzt und gestrichen (Augenschein)  
Geschosstreppe: Betontreppe mit Natursteinauflage (Augenschein)  
Treppengeländer: einfaches Metallgeländer  
Treppe zum Dachraum: kein Zugang zum Treppenraum  
Fenster im Treppenhaus: Holzfenster mit Isolierverglasung  
Personenaufzug: vorhanden  
Briefkastenanlage: außen am Hauseingangsbereich

### 3.7 Keller

Kelleraußentreppe: nicht vorhanden  
Kellerinnentreppe: kein Zugang zum Treppenraum  
Kellertüren: kein Zugang zum Keller  
Kellerflur: kein Zugang zum Keller  
Kellerfenster: kein Zugang zum Keller  
Gemeinschaftskeller: keine Gemeinschaftsräume (nach Plan)

### 3.8 Gebäudetechnik

3.8.1 Rohinstallationen: kein Zugang zum Installationsraum

3.8.2 Heizung: Gas-Zentralheizung

Heizkessel und Baujahr: Unical SP 140, Bj. 1992

Brenner und Baujahr: Weishaupt, WG20N/1, Bj. 2007

Brennstoffversorgung: Erdgas

Warmwasserversorgung: zentral

Sonstige Energieversorgung: keine bekannt

#### 3.8.3 Elektroinstallation

Leitungen/Sicherungen: baujahrtypisch

Brennstellen/Schalter: normal

Rundfunk/Fernsehen: Gemeinschaftsantenne

Sprech- und Klingelanlage: vorhanden

Sonstige Elektroinstallationen: keine bekannt

### 3.9 Abweichungen der Bausubstanz vom Sollzustand beim Gemeinschaftseigentum

<b>Baumängel und Bauschäden</b>	
•	keine bekannt
<b>Instandhaltungstau</b>	
•	Malerarbeiten an den Balkonen/Loggien und der Fassade
<b>Unzeitgemäße Bauausführung</b>	
•	Gesamtenergiebilanz

#### Anmerkung:

*Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass er eine Wertermittlung und kein Bausubstanzgutachten erstellt hat. Bei dieser Wertermittlung wurden nur augenscheinliche Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und der technischen Ausstattung wurde nicht näher geprüft.*

### 3.10 Bauausführung und Energieverbrauch

Gesamtenergiebilanz: Bauausführung ohne Wärmedämmverbundsystem

Energieausweis: Energieausweis vom 17.10.2018 liegt vor  
Endenergieverbrauch 129 kWh (m<sup>2</sup>a)  
inkl. Warmwasserversorgung

Anmerkung:

Seit dem 1. November 2020 gilt das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG). Durch das GEG werden das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt. Mit dem GEG treten die bisherigen Gesetze und Verordnungen außer Kraft. Nun besteht ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäuden sowie dem Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden.

Für Bestandsgebäude gilt, es bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten, die grundsätzlich zu einem bestimmten Termin erfüllt werden müssen. Daneben gibt es "bedingte Anforderungen", die nur bei Modernisierungsmaßnahmen zu beachten sind. So müssen z.B. Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind, ausgetauscht werden, wenn es keine Brennwert- und Niedertemperaturkessel sind. Es wurde festgelegt, dass ab dem Jahr 2026 der Einbau neuer Ölheizungen oder anderer Heizungen mit fossilen Brennstoffen nur noch eingeschränkt möglich ist. Heizungs- und Warmwasserrohre müssen wirkungsvoll gedämmt sein, dies gilt für Geschossdecken zu unbeheizten Dachräumen aber bereits seit Ende 2015.

Bei Modernisierungen, Austausch oder Veränderung von Bauteilen gibt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) Mindeststandards vor, welche bei baulichen Maßnahmen erfüllt werden müssen. Beispielsweise trifft das bereits bei einer Erneuerung des Fassadenputzes oder beim Austausch der Fenster zu. Gemäß den Maßgaben im Klimaschutzprogramm 2030 wurde in den Fällen des Verkaufs und bei bestimmten größeren Sanierungen von Ein- und Zweifamilienhäusern eine obligatorische energetische Beratung des Käufers bzw. Eigentümers durch zertifizierte Energieberater verankert.

Die energetischen Kennwerte einer Immobilie werden in einem Energieausweis ausgewiesen, in dem nun neben dem Primärenergiebedarf bzw. -verbrauch auch die CO<sup>2</sup>-Emissionen des Gebäudes angegeben werden müssen. Für Verkäufer, Vermieter und Makler gilt, dass die Werte im Energieausweis bereits in der Immobilienanzeige genannt werden. Der Ausweis muss einem Kauf- oder Mietinteressenten spätestens bei der ersten Besichtigung vorgelegt werden.

### **3.11 Brandversicherungswert**

Die Versicherungsunterlagen wurden dem Sachverständigen nicht vorgelegt.

Anmerkung:

*Bei nicht brandversicherten Gebäuden bzw. rückständigen Brandversicherungsbeiträgen besteht ein hohes Risiko bei plötzlichem Untergang des Gebäudes, darauf wird ein Ersteher in der Zwangsversteigerung besonders hingewiesen.*

### **3.12 Außenanlagen**

Zugänge und Zufahrten:	Betongehwegplatten, Schwarzdecke
Einfriedung:	massives Mauerwerk, Nachbargebäude
Gartenanlage:	keine
Fahrzeugstellplätze:	zugewiesene Kfz-Stellplätze im Hofraum
Müllentsorgung:	Gemeinschaftstonnen im Hofraum

### **3.13 Zusammenfassung des Zustands des Gemeinschaftseigentums**

Ausstattungsqualifizierung:	normal
Unterhaltungszustand:	baujahrtypisch, kein augenscheinlich erkennbarer Instandhaltungsstau

## 4. Baubeschreibung des Wertermittlungsobjektes

### 4.1 Wohnungseigentum

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung des Hauses, des Kellers mit der Tiefgarage sowie der Wohnung, kann keine konkrete Raumbeschreibung erfolgen. Es wird ein baujahrtypischer Zustand ohne Instandhaltungstau angenommen.

### 4.2 Anmerkung zur Belichtung und Belüftung des Bewertungsobjektes

Die Wohnung im Dachgeschoss wird über Dachflächenfenster zur Karolinenstraße belichtet und belüftet. Zum Hofraum besteht im kombinierten Wohn- und Essraum ein kleiner Zwerchgiebel mit bodentiefen Fenstern. Nachdem durch die seitlich anliegende Bebauung keine weiteren Fenster konstruktiv möglich sind, ist die Belichtung und Belüftung eher eingeschränkt als zu beurteilen.

### 4.3 Anmerkung zur Grundrissgestaltung des Bewertungsobjektes

Die Wohnung hat mit Wohn- und Essraum sowie dem Schlafzimmer zwei Aufenthaltsräume. Darüber hinaus besteht ein innenliegendes Bad und eine Küche mit Dachflächenfenster. Die Wohnung hat nach Plan einen abgetrennten Abstellraum verfügt aber nicht über einen Balkon oder eine Loggia. Aufgrund der Lage im Dachgeschoss gibt es Einschränkungen bei der Möblierung durch die Dachschrägen und mögliche thermische Einflüsse.

### 4.4 Abweichungen der Bausubstanz vom Sollzustand beim Wohnungseigentum

<b>Instandhaltungstau</b>	
•	keiner bekannt
<b>Unzeitgemäße Bauausführung</b>	
•	keine bekannt

*Anmerkung:*

*Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass er durch die fehlende Innenbesichtigung keine substantziellen Aussagen zur Wohnung machen kann. Bei dieser Wertermittlung wurden nur augenscheinliche Feststellungen von außen getroffen.*

### 4.5 Zusammenfassung des (angenommenen) Zustands des Wohnungseigentums

Ausstattungsqualifizierung: mittel

Unterhaltungszustand: normal

## 4.6 Technische Berechnungen

### 4.6.1 Wohnflächen

Flur I	2,60 m <sup>2</sup>
Abstellraum	0,80 m <sup>2</sup>
Kochen	5,70 m <sup>2</sup>
Wohnen, Essen	37,80 m <sup>2</sup>
Flur II	2,20 m <sup>2</sup>
Bad	3,90 m <sup>2</sup>
Schlafen	9,10 m <sup>2</sup>
Summe	62,10 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche, gerundet</b>	<b>62,00 m<sup>2</sup></b>

### 4.6.2 Lichte Raumhöhen:

Aufenthaltsräume	nicht bekannt
------------------	---------------

*Anmerkung:*

*Die Flächen wurden vom Sachverständigen aus den Berechnungen des Architekten aus der Bauakte beim städtischen Bauarchiv entnommen. Die Wohnfläche wurde analog der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt, die sich als allgemeingültiges Aufmaß bei der Immobilienwertermittlung durchgesetzt hat.*

*Nach der WoFIV umfasst die Wohnfläche die Grundflächen der Räume, die zu einer Wohnung gehören. So gehören Zubehörräume, wie Keller- oder Bodenräume, Heizungsräume oder Garagen nicht zur Grundfläche einer Wohnung. Dagegen sind Wintergärten regelmäßig mit der Hälfte und Balkone oder Terrassen mit einem Viertel ihrer Grundfläche zu berücksichtigen.*

## 5. Grundlagen der Wertermittlung

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie ihrer Bestandteile und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenwerte ist ab dem 01.01.2022 die neue Immobilienwertermittlungsverordnung anzuwenden. Die bisherigen Richtlinien für die Ermittlung des Bodenwertes, des Sachwertes, des Ertragswertes und des Vergleichswertes wurden in die ImmoWertV 2021 eingebunden.

Nach § 53 der ImmoWertV 2021 (Überleitungsregelungen) kann bei der Verkehrswertermittlung unabhängig vom Wertermittlungsstichtag von dieser Verordnung abgewichen werden, wenn die für die Wertermittlung notwendigen Daten nicht zur Verfügung stehen. Dies ist zum aktuellen Zeitpunkt der Fall, sodass diese Verkehrswertermittlung teilweise noch auf der bisher bekannten Erkenntnislage basiert.

Bei der Verkehrswertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Die Wertermittlungsverfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen und zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln. Nach Abschluss eines oder mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

### 5.1 Mögliche Bewertungsverfahren

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Markt- bzw. Verkehrswertes eines oder mehrere Verfahren heranzuziehen. Die nachfolgenden Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu wählen und im Gutachten zu begründen:

a) Das Sachwertverfahren führt auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten aller auf dem Grundstück vorhandenen Anlagen unter Berücksichtigung ihrer Alterswertminderung, Baumängel und Bauschäden, der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des Bodenwerts zum Verkehrswert.

Da die bloßen Kosten einer Sache nicht mit ihrem Wert identisch sind und vielfach sogar erheblich davon abweichen können, führt der Sachwert allein nicht zum Verkehrswert. Aus diesem Grunde ist die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt, die Marktanpassung, durch Sachwertfaktoren integraler Bestandteil der Sachwertermittlung.

Das substantielle Sachwertverfahren wird vorrangig bei Wohnimmobilien angewandt, die für die Nutzung durch die Eigentümer errichtet wurden, wie z. B. bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

b) Das Ertragswertverfahren wird angewandt, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen. Dabei orientiert sich ein Käufer bei seinen Preisvorstellungen primär an dem zu erwartenden Nutzen. Dem Käufer ist es wichtig, welche Rendite das investierte Kapital durch die Vermietung oder Verpachtung erwirtschaftet.

Das Ertragswertverfahren wird bei Wohn- und Geschäftshäusern, Gewerbegrundstücken, aber auch Reihenhäusern und Sondereigentum angewandt.

c) Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn ein direkter Vergleich mit anderen Objekten möglich ist oder rechnerisch gezogen werden kann. Obwohl die ImmoWertV 2021 das Vergleichswertverfahren gleichrangig mit den anderen Wertermittlungsverfahren aufführt, wird dem Verfahren bei Vorhandensein geeigneter Vergleichspreise besondere Überzeugungskraft beigemessen.

Das Vergleichswertverfahren wird bei Grundstücken, Eigentumswohnungen und Reiheneigenheimen angewandt.

## **5.2 Gesamteindruck und immobilienwirtschaftliche Beurteilung**

Seit dem Jahr 2010 ist bei den Kaufpreisen für Wohnimmobilien eine zunehmende Dynamik zu beobachten. Auslöser für die deutlich steigenden Miet- und Kaufpreise war eine weltweite Wirtschaftskrise, die durch die Insolvenz der US-amerikanischen Investmentbank Lehman Brothers im Herbst 2008 ausgelöst wurde. Mit den ungewöhnlich geringen Zinsen für die Kaufpreisfinanzierung führte dies bis zum vergangenen Jahr zu einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien.

Die seit März 2020 das öffentliche und wirtschaftliche Leben in Deutschland prägende CORONA-Pandemie führte nach aktuellen Marktbeobachtungen zu keiner Beeinträchtigung auf den örtlichen Immobilienmärkten. Doch der Krieg in der UKRAINE, die damit verbundenen Steigerungen bei den Energiekosten und die zunehmenden Zinsen für die Baufinanzierungen führen nach neuen Erkenntnissen zu einer deutlichen Kaufzurückhaltung auf dem Immobilienmarkt.

Das Wohnhaus hat eine urbane Lage, der nahe Schienenkörper ist optisch und aufgrund der damit verbundenen Emissionen eine Einschränkung. Mit der Lage ist aber auch eine gute Infrastruktur und Versorgungslage verbunden. Das Wohnhaus zeigt mit der Fassade eine moderne Architektur, es ist von einer zeitgemäßen Gebäudetechnik auszugehen. Ein Personenaufzug war im Hausflur äußerlich erkennbar.

Der Zustand der Wohnung bleibt aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ohne Einfluss auf diese Verkehrswertermittlung, es wird ein normaler und baujahrtypischer Zustand angenommen. Dies gilt auch für den Keller der Wohnung.

Für den Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage (Doppelparker) ist ein eigener Verkehrswert zu bilden. Aus der Teilungserklärung mit Nachträgen sowie der Einsicht in den Kaufvertrag handelt es sich bei dem Stellplatz Nr. 3 um die obere Parkplatte. Mit dem Nachtrag zur Teilungserklärung vom 20.11.1990 wurden die beiden Stellplätze 5/6 mit Nr. 3 neu bezeichnet.

### 5.3 Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Modifiziertes Baujahr:	1990
Jahr der Bewertung:	2023
Gebäudealter:	33 Jahre
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	47 Jahre

*Anmerkung:*

*Die Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer (GND) werden in der Anlage 1 der ImmoWertV2021 aufgeführt. Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern, bei Mehrfamilienwohnhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern beträgt die Gesamtnutzungsdauer einheitlich 80 Jahre, unabhängig von der Ausstattung oder Standardstufe der Gebäude.*

### 5.4 Bewegliche Sachen oder Zubehör

keine bekannt

*Anmerkung:*

*Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnisse stehen. Dieser im sachverständigen Ermessen festgelegte Marktwert ist im Verkehrswert (Marktwert) nicht enthalten.*

## **5.5 Sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von einer allgemein üblichen Grundstücksbeschreibung abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können ungewöhnliche Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, ein Instandhaltungsstau, Bodenverunreinigungen oder auch grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sein.

### **5.5.1 Unzureichende Instandhaltungsrücklage**

Eine unzureichende Instandhaltungsrücklage würde den Wert eines Wohnungseigentums mindern, weil jeder Erwerber kurzfristig zu Sonderumlagen aufgerufen werden könnte. Der Sachverständige hält die aktuelle Rücklage mit 4.359,77 € oder 70 €/m<sup>2</sup> für das Gebäudealter für ausreichend bemessen, es wird keine wertmindernde Rückstellung gebildet.

## 6. Ermittlung des Bodenwertes

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit oder der Grundstücksfläche weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert wird aus der Kaufpreissammlung der örtlichen Gutachterausschüsse der Städte oder Landkreise ermittelt und regelmäßig alle zwei Jahre veröffentlicht.

Nach den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§§ 40-45 ImmoWertV 2021). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte herangezogen werden.

In der Bodenwertermittlung sind Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen (z. B. Lage und Ausrichtung, Erschließungszustand, örtliche Bedingungen oder Verhältnisse, Art und Maß der baulichen Nutzung, der Grundstücksgröße, der Bodenbeschaffenheit oder Grundstücksgestalt) sachverständig zu berücksichtigen.

### 6.1 Bodenrichtwert nach § 196 BauGB des Gutachterausschusses

Kriterien	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	01.01.2022	26.01.2023
Bodenrichtwertzone	515	515
Bodenrichtwert	1.360 €/m <sup>2</sup>	
Baureifes Land	ja	ja
Erschließung	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei
Flächenart	M - gemischte Baufläche	M - gemischte Baufläche
Bauweise	WGH	WGH
Geschossfläche (WGFZ)	1,2	3,0

### 6.2 Abgabenrechtlicher Zustand

Die Abgaben und Beiträge für die Erschließung sind im Bodenrichtwert enthalten.

### 6.3 Bodenwertanpassung aufgrund der Marktlage

Aufgrund der aktuellen Lage auf den örtlichen Immobilienmärkten, verursacht durch den Krieg und den gestiegenen Bauzinsen wird der Sachverständige den Bodenrichtwert vom 01.01.2022 nicht weiter anheben und unverändert übernehmen.

### 6.4 Bodenwertanpassung aufgrund der baulichen Ausnutzung

Untersuchungen der Gutachterausschüsse und allgemeine Marktbeobachtungen führen zu der Erkenntnis, dass der Bodenwert mit dem Maß seiner baulichen Ausnutzung regelmäßig steigt bzw. fällt.

Für Mehrfamilienhausgrundstücke wurde vom Gutachterausschuss der Stadt Fürth bisher im Geschosswohnungsbau nur Umrechnungskoeffizienten bis zu einer WGFZ von 2,3 und einem Umrechnungskoeffizienten von 1,57 ermittelt, eine lineare Entwicklung darüber hinaus ist statistisch kaum gesichert. Der Sachverständige wird für die WGFZ von 1,2 den Koeffizienten von 1,09 und für die WGFZ von 3,0 einen Koeffizienten von 1,7 annehmen. Auf eine weitere Ableitung kann aufgrund der Bedeutung des Bodenwertes im Ertragswertverfahren verzichtet werden.

Bereinigter Richtwert:

$$\frac{\text{UK } 1,70 \times \text{Bodenwert } 1.360 \text{ €/m}^2}{\text{UK } 1,09} = 2.120 \text{ €/m}^2$$

### 6.5 Bodenwert

#### 6.5.1 Bodenwert des bebauten Grundstücks

Nutzung	Flurnummer	Fläche	Bodenpreis	Bodenwert
Grundstück	1043/2	839 m <sup>2</sup>	2.120 €/m <sup>2</sup>	1.778.680 €

#### 6.5.2 Bodenwert des Wohnungseigentums

Bodenwert	Miteigentumsanteil	Bodenwert
1.778.680 €	29,60/1.000	52.648 €
<b>Bodenwert des Wohnungseigentums, gerundet</b>		<b>52.700 €</b>

#### 6.5.3 Bodenwert des Teileigentums (Doppelparker mit ½ Miteigentumsanteil)

Bodenwert	Miteigentumsanteil	Bodenwert
1.778.680 €	6,55/1.000 x ½	5.825 €
<b>Bodenwert des MEA am Teileigentums, gerundet</b>		<b>5.800 €</b>

## 7. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, z. B. bei Mietwohngrundstücken, Wohnungseigentum und gewerblich genutzten Immobilien. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z. B. Marktmieten und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen. Das Ertragswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem vorläufigen Ertragswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale. Der Ertragswert entspricht in der Regel dem Markt- bzw. Verkehrswert, doch ist dieser ermittelte Wert, wie auch andere angewandte Wertermittlungsverfahren, in seiner Aussagefähigkeit zu würdigen.

### **Rohertrag**

Bei der Bemessung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Zu diesem Zweck sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten darzustellen und sachverständig zu würdigen. Ertragsbestandteile für Inventar, Zubehör u. ä. werden gegebenenfalls als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Für selbstgenutzte Flächen und bei vorübergehendem Leerstand sind die am Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen.

### **Bewirtschaftungskosten**

Die Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind:

- Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.
- Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Rohertrages der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

- Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch un- einbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand der Räume entstehen. Es umfasst auch das Risiko einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.
- Betriebskosten sind grundstücksbezogene Kosten, Abgaben und regelmäßige Auf- wendungen, die für den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks anfallen. Diese sind nur zu berücksichtigen, soweit sie nicht vom Eigentümer umgelegt wer- den können. Eine Aufstellung der umlagefähigen Betriebskosten für Wohnraum ent- hält § 2 der Betriebskostenverordnung.

### **Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der entsprechenden Rein- erträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude abzuleiten. Die Verwendung des angemesse- nen und objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes dient der Marktanpassung.

### **Restnutzungsdauer**

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt wer- den können. Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen, unterlassene In- standhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verän- dern. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Ver- besserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einspa- rungen von Energie oder Wasser bewirken.

Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei Gebäuden mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Ge- bäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer. Sie ist nach wirtschaftlichen Gesichts- punkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich ver- brauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

### **Barwertfaktoren**

Die Barwertfaktoren für die Kapitalisierung und Abzinsung von Erträgen sind unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und des angemessenen, objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes nach der vorge- gebenen mathematischen Formel für Barwertfaktoren zu berechnen.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der zunächst vorläufige Ertragswert ist nach Abschluss des Verfahrens um die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu korrigieren. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst (z. B. ungewöhnlich hohe bzw. geringe Mieten, ein Instandhaltungsstau oder unzureichende Instandhaltungsrücklagen beim Wohnungseigentum). Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach dem Ertragswertverfahren gesondert zu berücksichtigen.

### 7.1 Nutz- und Wohnflächenertrag

#### 7.1.1 Auswertung der Mietunterlagen

Mieträume	Miete	Wohnfläche	Miete/m <sup>2</sup>
Wohnung Nr. 5.7	440 €	68 m <sup>2</sup>	6,47 €/m <sup>2</sup>

### 7.2 Ermittlung des Jahresrohertrages

#### 7.2.1 Marktbeobachtungen und Mietspiegel 2020

Der Mietspiegel gibt Auskunft über die ortsübliche Vergleichsmiete, in der auch die Bestandsmieten der letzten vier bzw. sechs Jahre enthalten sind. Im Ertragswertverfahren ist die marktübliche erzielbare Miete zum Wertermittlungstichtag Grundlage für die Wertermittlung. Bei steigenden Mieten liegen die Marktmieten regelmäßig oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete der örtlichen Mietspiegel.

Der Mietspiegel 2020 weist bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von 68 m<sup>2</sup> eine ortsübliche Vergleichsmiete von 7,51 €/m<sup>2</sup> aus. Seit der Veröffentlichung des Mietspiegels sind weiter steigenden Mieten zu beobachten. Der Sachverständige wird die ortsübliche Vergleichsmiete von 7,51 €/m<sup>2</sup> um ca. 8 % auf die gerundete Marktmiete von 8,10 €/m<sup>2</sup> anheben. Für den oberen Stellplatz auf dem Doppelparker wird eine Miete von 35 € angesetzt.

#### 7.2.2 Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge

Mieträume	Miete/m <sup>2</sup>	Wohnfläche	Miete
Wohnung	8,10 €/m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	502,20 €
<b>Wohnungsmiete pro Monat, gerundet</b>			<b>500 €</b>

### 7.3 Auswahl des Liegenschaftszinssatzes

<b>Vorschlag für Liegenschaftszinssätze</b> (Gutachterausschuss Fürth, Marktbericht 2020)	
<b>Grundstücksart</b>	<b>Fürth</b>
Eigentumswohnungen	1,5 %

Die Empfehlungen der Fachliteratur sind auf die besonderen Bedingungen im jeweiligen Bewertungsfall sachverständig anzupassen. Das größere Risiko einer Liegenschaft hat eine Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes zur Folge, ein verringertes Risiko führt zu einer Minderung des Liegenschaftszinssatzes.

Der Gutachterausschuss empfiehlt für Eigentumswohnungen einen Liegenschaftszinssatz von 1,5 %. Bei einer Miete von 8,10 €/m<sup>2</sup> wird ein Abschlag von 0,6 % empfohlen. Für den vermieteten Zustand und dem fehlenden Balkon wird der Sachverständige wieder einen Aufschlag auf den Liegenschaftszinssatz von 0,2 % vornehmen. Aufgrund der schlechteren Marktverhältnisse im Jahr 2023, ausgelöst durch den Krieg in der Ukraine und den deutlich höheren Finanzierungskosten wird der Sachverständige einen weiteren Aufschlag von 0,2 % auf 1,5 % vornehmen.

<b>Liegenschaftszinssatz</b>	<b>Fürth</b>
Eigentumswohnungen	1,5 %
Abschlag Mietniveau	- 0,6 %
Aufschlag Mietvertrag	+ 0,2 %
Aufschlag Marktbedingungen	+ 0,2 %
<b>Liegenschaftszinssatz Karolinenstraße</b>	<b>1,3 %</b>

Für den Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage wird für das größere Investitionsrisiko beim Doppelparker ein Zinssatz von 3,5 % gewählt.

Bei der Kapitalisierung der Erträge sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes der ImmoWertV zu entnehmen. Aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer ergibt sich ein Barwertfaktor:

<b>Liegenschaftszins</b>	<b>Restnutzungsdauer</b>	<b>Barwertfaktor</b>
1,3 %	47 Jahre	35,0040
3,5 %	47 Jahre	22,8990

## 7.4 Allgemeines Ertragswertverfahren

### 7.4.1 Ertragswert für das Wohnungseigentum

Ertragswertverfahren			
Jahresrohertrag 500 € x 12			6.000 €
Bewirtschaftungskosten nach der II. BV.			
Instandhaltungskosten 12 €/m <sup>2</sup> x 62 m <sup>2</sup>	745 €		
Verwaltungskosten	370 €		
Mietausfallwagnis 2 % des Rohertrages	120 €		
Betriebskosten 1 % des Rohertrages	60 €		
Summe der Bewirtschaftungskosten 21,6 %			-1.295 €
Jahresreinertrag		=	4.705 €
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz			
52.700 € x 1,3 %			- 685 €
Gebäudeertragsanteil		=	4.020 €
Gebäudeertragsanteil x Barwertfaktor			
4.020 € x 35,0040			
Gebäudeertragswert		=	140.716 €
Bodenwert			52.700 €
<b>Ertragswert Wohnungseigentum</b>		<b>=</b>	<b>193.416 €</b>
Ertragswert/m <sup>2</sup>			3.120 €/m <sup>2</sup>
Rohertragsvervielfältiger			32,2 - fache

#### 7.4.2 Ertragswert für das Teileigentum

<b>Ertragswertverfahren</b>			
Jahresrohertrag 35 € x 12			420 €
Bewirtschaftungskosten 25 %		-	105 €
Jahresreinertrag		=	315 €
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz			
5.800 € x 3,5 %		-	203 €
Stellplatzertragsanteil		=	112 €
Gebäudeertragsanteil x Barwertfaktor			
112 € x 22,8990			
Gebäudeertragswert		=	2.565 €
Bodenwert			5.800 €
<b>Ertragswert Doppelparker</b>		=	<b>8.365 €</b>

#### 7.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

keine

## 8. Marktbeobachtungen im Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist im § 24 der ImmoWertV 2021 geregelt. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann, insbesondere bei bebauten Grundstücken, ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Der Zeitpunkt des Verkaufs des Vergleichsgrundstückes soll in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei Abweichung durch einen objektspezifischen Vergleichsfaktor an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

### 8.1 Vergleichskaufpreis Wohnungen des Gutachterausschusses der Stadt Fürth

Der Gutachterausschuss berichtet von einem aktuellen Verkauf im Wohnhaus mit einem Vergleichspreis von 3.110 €/m<sup>2</sup>, was den Ertragswert bestätigt:

<b>Vergleichswert Wohnungseigentum</b>	<b>192.800 €</b>
--	------------------

### 8.2 Vergleichskaufpreis TG-Stellplätze des Gutachterausschusses der Stadt Fürth

Der Gutachterausschuss weist in seinen Vergleichskaufpreisen den Wert eines Doppelparkers mit 8.000 € aus, was den Ertragswert tendenziell bestätigt.

<b>Vergleichswert Doppelparker</b>	<b>8.000 €</b>
------------------------------------	----------------

## 9. Verkehrswert (Marktwert)

### 9.1 Definition Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### 9.2 Auswahl des Bewertungsverfahrens bei der vorliegenden Bewertung

Bei vergleichbaren Wohnungen und Kfz-Stellplätzen führt das Ertragswertverfahren zum Verkehrswert (Marktwert). Die Marktbeobachtungen im Vergleichswertverfahren bestätigen die Ergebnisse. Objektspezifischen Grundstücksmerkmale waren aufgrund der eingeschränkten Erkenntnislage nicht zu berücksichtigen.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung besteht eine Unkenntnis über den tatsächlichen Zustand des Bewertungsobjektes. Diese Unkenntnis führt bei jeder Vermögensdisposition zu Unsicherheiten, insbesondere für den Erwerber einer Immobilie in der Zwangsversteigerung. Aus diesem Grund werden häufig hypothetische Abschläge aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung vorgenommen.

Der Sachverständige ist aber verpflichtet, sich bei der Gutachtenerstattung an die persönlichen Erkenntnisse und Tatsachen zu halten. Ein pauschaler Abschlag aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist durch den Sachverständigen somit nicht gerechtfertigt.

### 9.3 Verkehrswert (Marktwert)

Unter Berücksichtigung der besonderen Wertverhältnisse wie der Lage, der Art und Größe, der Ausstattung und Beschaffenheit sowie der jeweiligen Situation auf dem Immobilienmarkt, erachtet der Sachverständige die folgenden Verkehrswerte zum Wertermittlungsstichtag, dem 26.01.2023, für angemessen:

<b>Bewertungsobjekt</b>	<b>2 - Zimmer Eigentumswohnung samt Keller</b>
Amtsgericht	Fürth
Grundbuch	Fürth
Blattstelle	18288
<b>Verkehrswert</b>	<b>193.000 €</b>
in Worten:	einhundertdreißigtausend €

<b>Bewertungsobjekt</b>	<b>Kfz-Stellplatz auf einem Doppelparker (oben)</b>
Amtsgericht	Fürth
Grundbuch	Fürth
Blattstelle	18291
<b>Verkehrswert</b>	<b>8.400 €</b>
in Worten:	achttausendvierhundert €

#### **9.4 Allgemeine Hinweise zu diesem Gutachten**

- 9.4.1 Gegenüber Dritten wird die Haftung aus diesem Gutachten ausgeschlossen.
- 9.4.2 Der Sachverständige versichert, dass er dieses Gutachten unparteiisch, nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt hat.
- 9.4.3 Die Beschreibung von Grundstück und Gebäude in diesem Gutachten erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie wurde aufgrund der vorliegenden Unterlagen und Informationen sowie dem äußeren Augenschein des Sachverständigen erstellt.

Die Beschreibung dient der allgemeinen Darstellung des Bewertungsobjektes. Sie enthält Angaben und beschreibt Merkmale, die dem Sachverständigen mitgeteilt wurden und für die Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind. Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit und die Baualterkategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei dieser Beschreibung nicht jedes Detail im Gutachten dargestellt.

Ausdrücklich weist der Sachverständige darauf hin, dass er eine Wertermittlung und kein Bausubstanzgutachten erstellt hat. Bei dieser Wertermittlung wurden nur augenscheinliche Feststellungen getroffen, dem Sachverständigen sind Bauteilöffnungen untersagt. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und der technischen Ausstattung wurde nicht geprüft.

Das Bewertungsobjekt wurde - insbesondere aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung - nicht auf verborgene Mängel und Altlasten untersucht. Der Sachverständige hatte keine konkreten Hinweise, ob Mängel, Altlasten, Bodenverunreinigungen, schadstoffbelastete Bauteile oder pflanzliche und tierische Schädlinge in wertrelevantem Umfang vorhanden sind.

Die Einhaltung der zum Bauzeitpunkt gültigen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) sowie die formale Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen werden vorausgesetzt. Bei der Darstellung von Grafiken und Grundrissen ist eine maßstabsgetreue Wiedergabe nicht möglich, weil die unterschiedlichen Dateitypen in diesem Gutachten nicht immer kompatibel sind.

Es wird besonders darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Gutachten um eine unabhängige Einschätzung des Marktwertes handelt. Persönliche Interessen an einer Immobilie können bei individuellen Kaufvertragsverhandlungen immer zu abweichenden Ergebnissen führen, die in diesem Gutachten nicht beschrieben werden können.

9.5.4 Das Gutachten besteht aus 46 Seiten einschließlich der Anlagen. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, eine Haftung gegenüber Dritten aus diesem Gutachten wird nicht übernommen. Der Sachverständige beansprucht den Urheberschutz.

Das Gutachten darf nicht auseinandergenommen werden. Die Darstellung im Internet, eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte, auch auszugsweise, ist nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Sachverständigen gestattet. Der Auftraggeber erhält 4 Ausfertigungen, das Original verbleibt beim Sachverständigen.

Nürnberg, den 20.04.2023

Der Sachverständige:

**Rainer Maria Löckener**

Dipl.-Betriebswirt (FH)

Von der Industrie- und Handelskammer in Nürnberg  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger.



*Anmerkung zur weiteren beruflichen Qualifikation des Sachverständigen:*

*Die DIAZert - Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG - bescheinigt Herrn Rainer Maria Löckener den Nachweis der Kompetenz als Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die Überprüfung erfolgte auf den normativen Grundlagen der DIA Consulting AG und unter Einhaltung der Anforderungen der DIN EN ISO/IEC 17024.*

*Gültigkeitsdauer des Zertifikats: 03. April 2028, Zertifikats-Nr.: DIA-IB-472.*

## **10. Anlagen**

10.1 Literaturverzeichnis sowie Rechts- und Verwaltungsvorschriften

10.2 Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung

10.3 Luftbildausschnitt mit Ortseinzeichnung

10.4 Amtliche Flurkarte

10.5 Pläne A - B

10.6 Fotoserie A - E

## 10.1 Anlage zur Wertermittlung

Literaturverzeichnis sowie Rechts- und Verwaltungsvorschriften

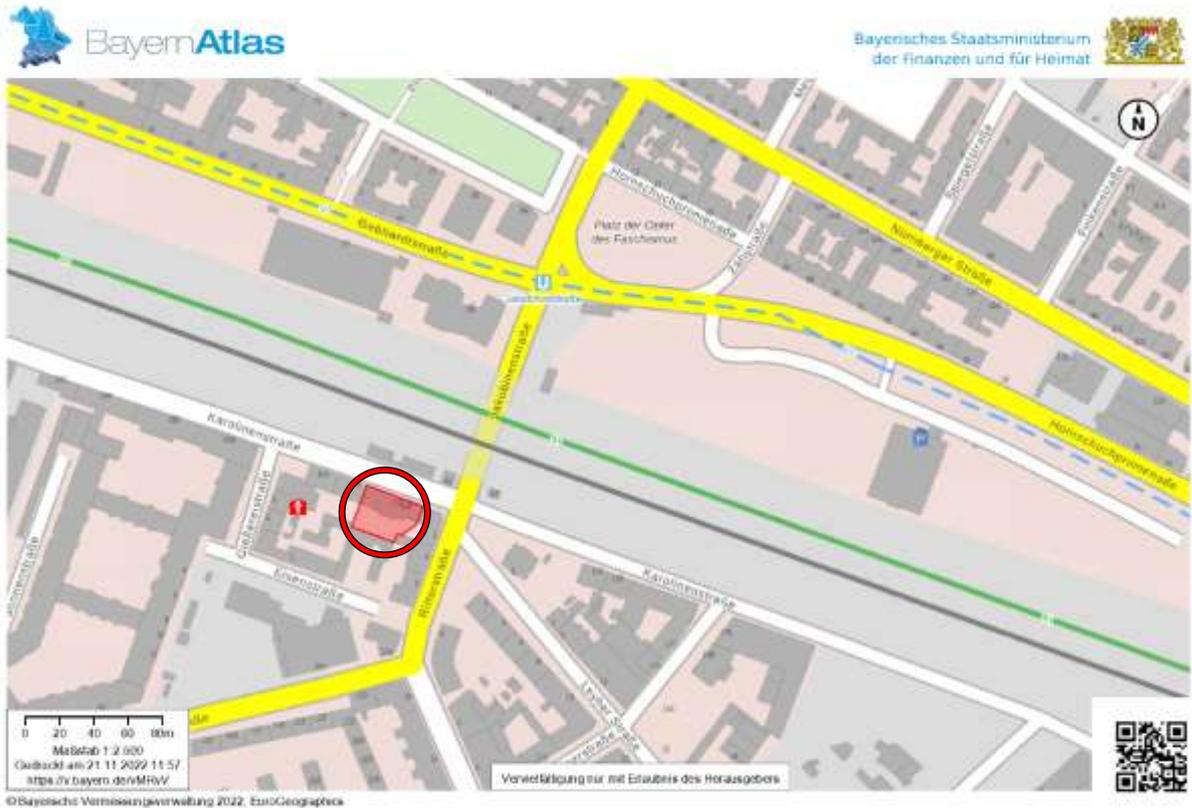
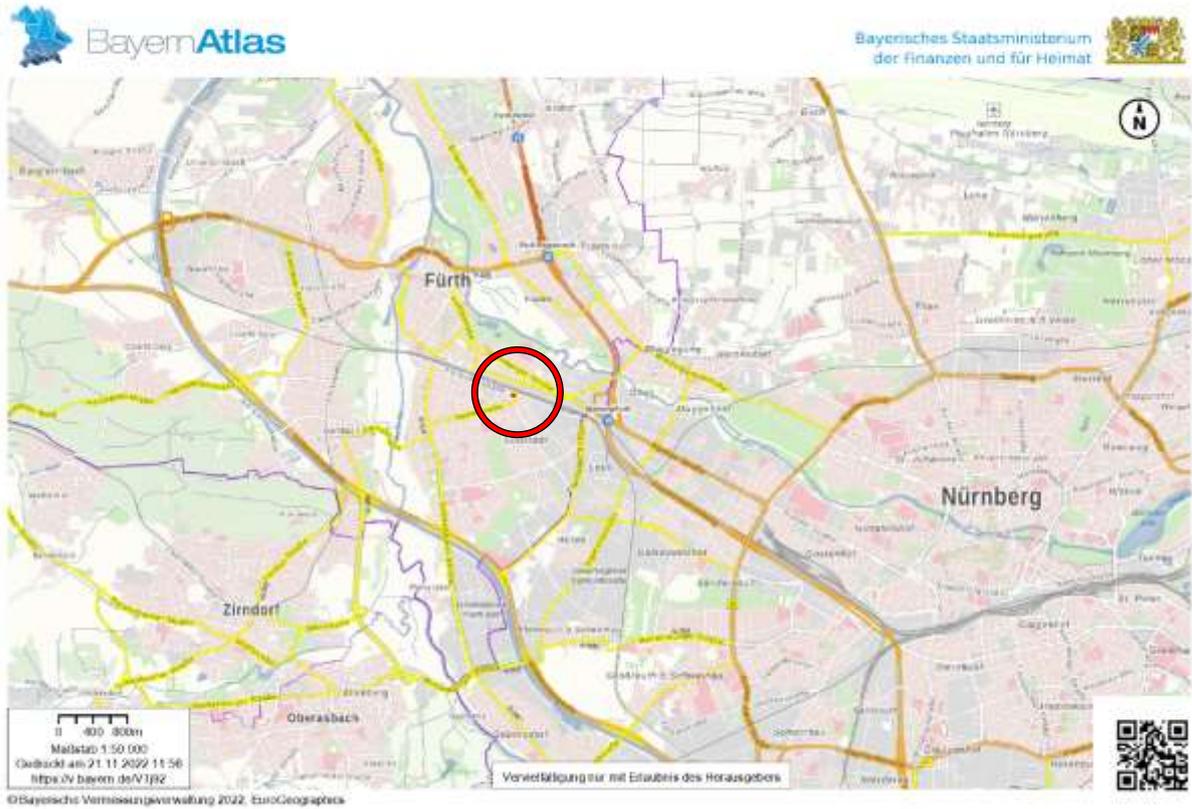
1. Baugesetzbuch (BauGB vom 20.10.2015)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 11.06.2013)
3. Bayerische Bauordnung (BayBO vom 14.08.2007)
4. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14.07.2021)

*(Nach § 53 der ImmoWertV 2021 (Überleitungsregelungen) kann bei der Verkehrswertermittlung dieser Verordnung abgewichen werden, wenn die für die Wertermittlung notwendigen Daten nicht zur Verfügung stehen.)*

5. Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006 vom 01.03.2006)
6. Wohnflächenverordnung (WoFlV vom 25.11.2003)
7. Kleiber - digital, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Online-Version, Bundesanzeiger Verlag
8. GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert  
Online-Version, Werner Verlag
9. Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung  
Klaus Bernhard Gablenz, 2. Auflage 2000, Werner Verlag
10. Handbuch der Mietpreisbewertung  
Ferdinand Dröge, 3. Auflage 2004, Luchterhand Verlag
11. Baukosten 2014/2015 - Instandsetzung und Sanierung  
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, 22. Auflage 2015, Wingen Verlag

# 10.2 Anlage zur Wertermittlung

## Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung

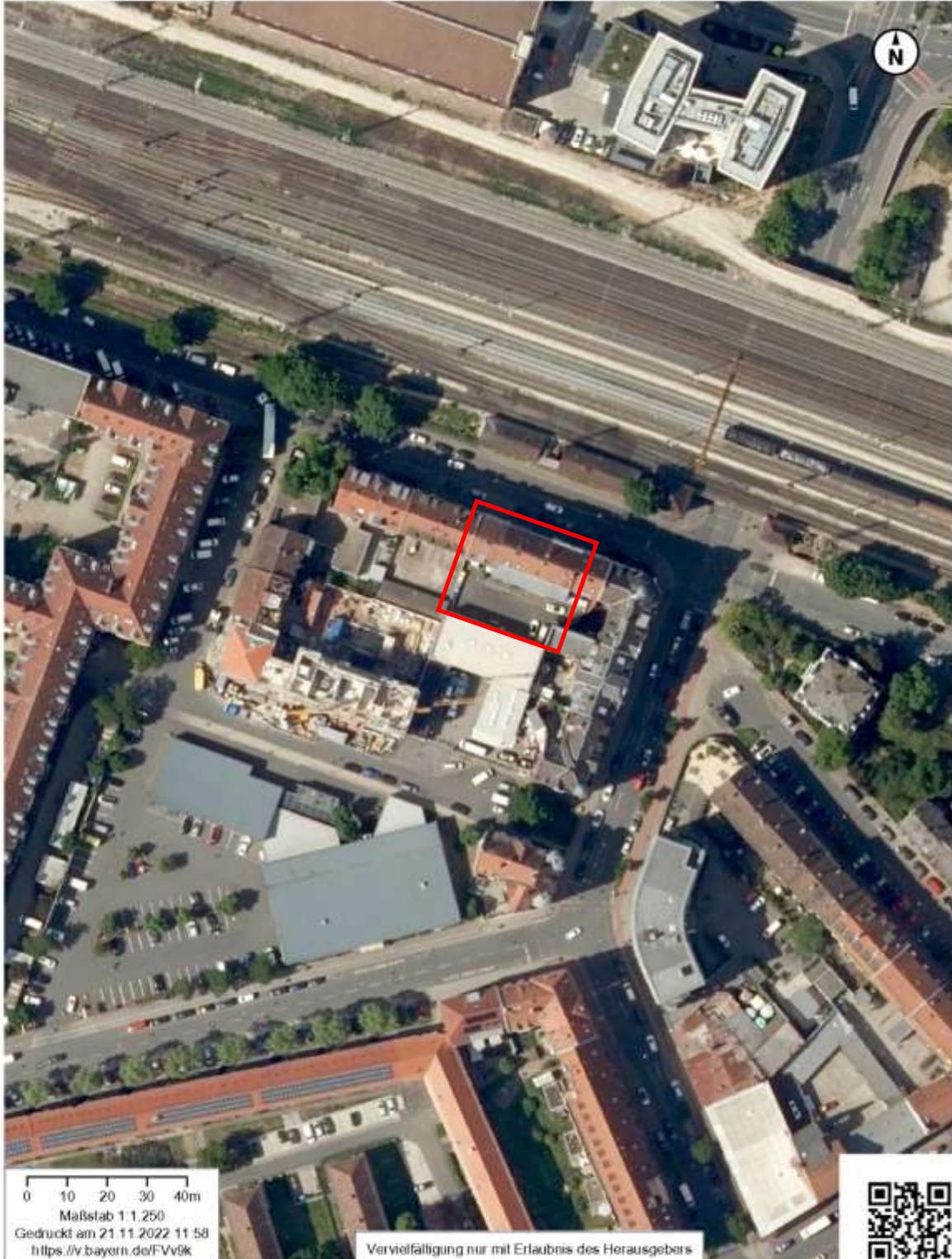


# 10.3 Anlage zur Wertermittlung

Luftbildausschnitt mit Ortseinzeichnung



Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



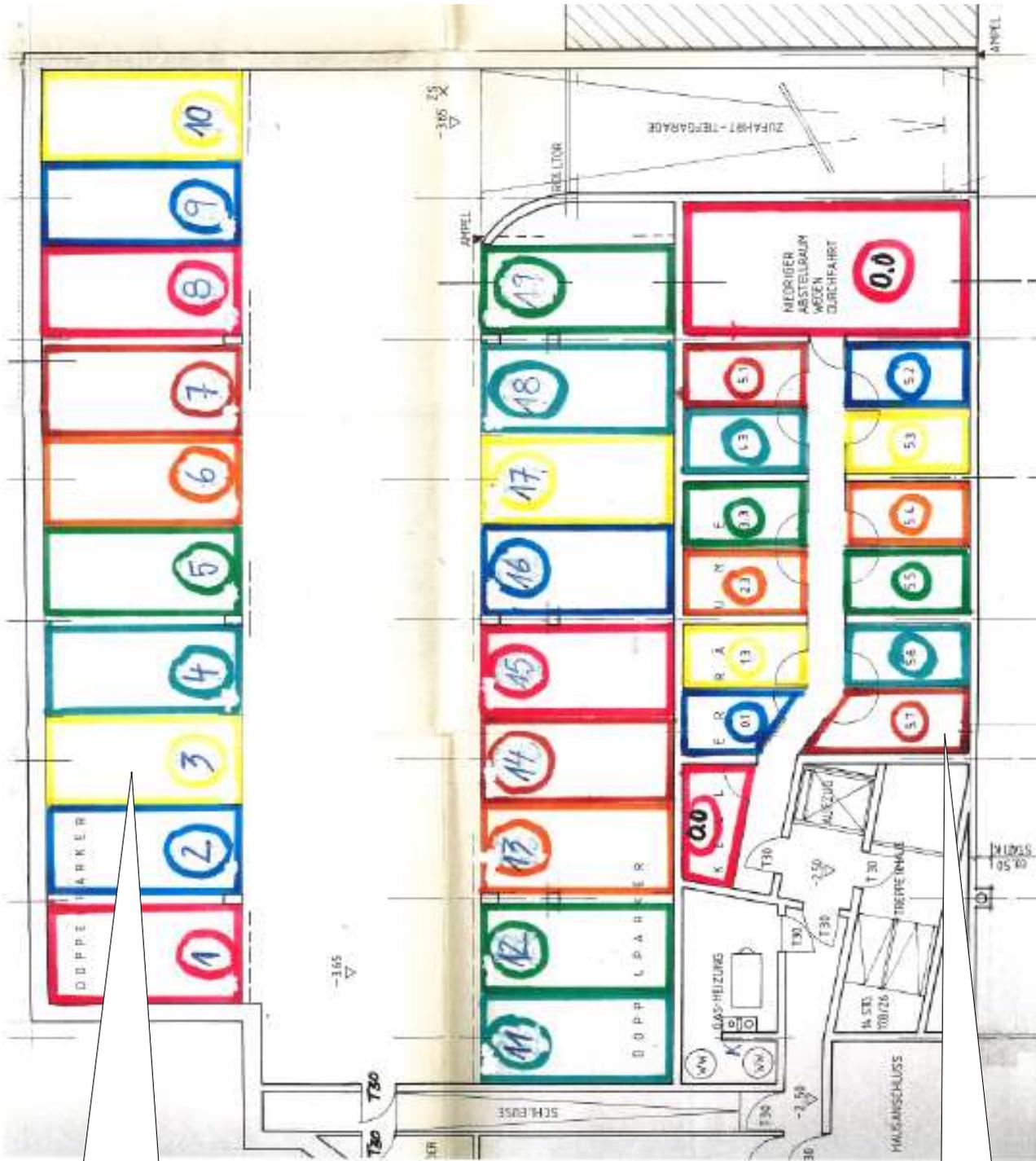
# 10.4 Anlage zur Wertermittlung

Amtliche Flurkarte (© Bayerische Vermessungsverwaltung)



# 10.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan A: Keller des Gebäudes mit Tiefgarage

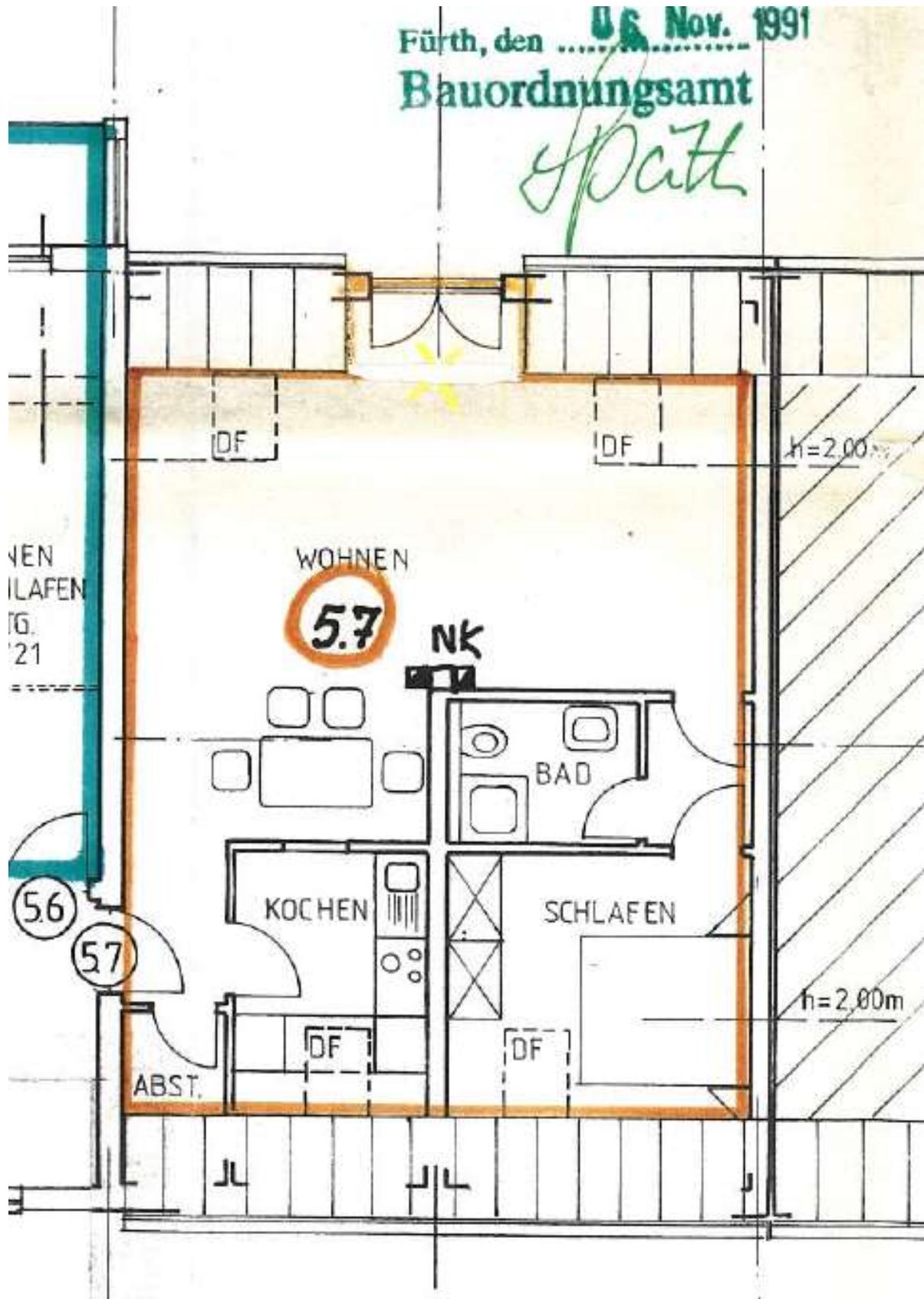


Doppelparker Nr. 3  
obere Parkplatte

Keller Nr. 5.7

# 10.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan B: Grundriss im DG mit Wohnung Nr. 5.7



## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie A:



Abbildung 1: Ansicht der Karolinenstraße in Richtung Westen, rechts der Bahnkörper



Abbildung 2: Ansicht der Karolinenstraße in Richtung Osten, links der Bahnkörper

## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie B:



Abbildung 3: Fassade zur Karolinenstraße



Abbildung 4: Fassade zur Karolinenstraße mit seitlicher Zufahrt zum Hofraum

## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie C:



Abbildung 5: Einspurige Zufahrt in die Tiefgarage ohne Zugang am Tag des Ortstermins



Abbildung 6: Hofraum mit einzelnen offenen Kfz-Stellplätzen

## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie D:



Abbildung 7: Rückfassade des Wohnhauses



Abbildung 8: Rückfassade des Wohnhauses mit Lage der Wohnung Nr. 5.7

## 10.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie E:



Abbildung 9: Briefkasten- und Klingelanlage vor dem Haus



Abbildung 10: Hausflur im EG, durch die Eingangsverglasung fotografiert