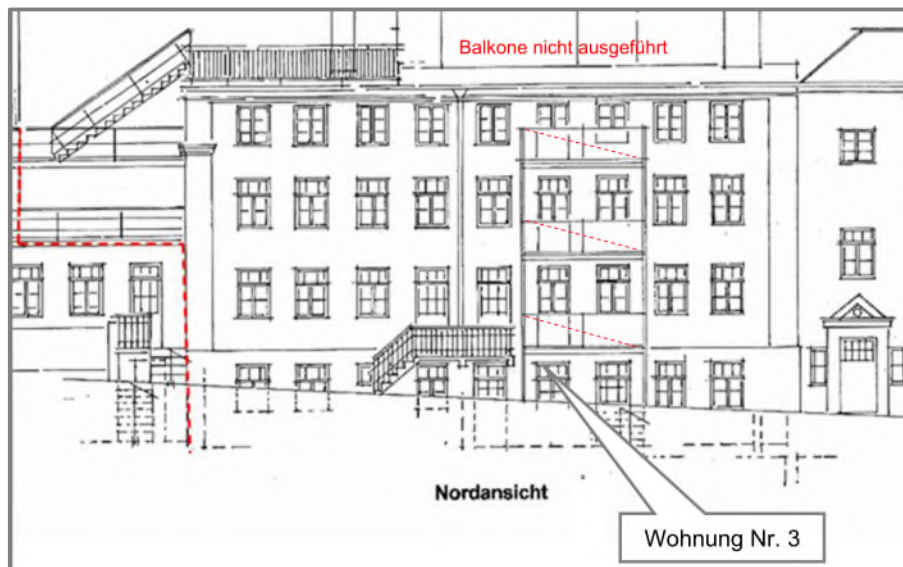




Zusammenfassung des VERKEHRS-/MARKTWERTGUTACHTENS nach § 194 BauGB



Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens stellt einen stark verkürzten Auszug aus dem Gutachten dar und dient lediglich der Kurzinformation. Der Sachverständige ist nicht berechtigt Auskünfte zum Verfahren und/oder dem Objekt zu erteilen. Das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden. Eine Haftung gegenüber Dritten auf Grundlage dieser Zusammenfassung wird ausgeschlossen.

90762 Fürth, Nähe Theaterstraße (hinter Theaterstraße 49), Wohnung Nr. 3	
Grundbuch / Gemarkung	Amtsgericht Fürth / Fürth
Blatt	28480
Flurstück Nr. / Größe des Grundstücks ca.	1177/4 / 549 m ²
Miteigentumsanteil am Grundstück	312/1.000
Objekt	Loftwohnung bestehend aus den Räumen im Kellergeschoss, Souterrain, Erd- und Obergeschoss samt Terrasse sowie Dachgeschoss samt Steg und Dachterrasse, mit Sondernutzungsrecht an Terrasse im Hofbereich
Lage im Objekt	Gebäude 3 (KG, UG, EG, OG, DG)
Neubau Rückgebäude (Gebäude 3) ca.	1926
Nutzungsänderung zu Loftwohnungen (Gebäude 1, 2 und 3) ca.	1998
Neubau einer Dachterrasse (Gebäude 3) ca.	1999
Erneuerung Heizungsanlage (Gebäude 1, 2 und 3) ca.	2006
Wohn-/Nutzfläche ca.	268 m ²
Verkehrswert am 11.04.2025 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	600.000,00 €



Lage und Beschreibung des Grundstücks

Das Grundstück liegt im historischen Stadtkern von Fürth, ca. 660 m Luftlinie südwestlich des Rathauses und ca. 600 m Luftlinie nordwestlich des Hauptbahnhofes. Im näheren Umfeld befinden sich die wesentlichen Nahversorger. Der nächstgelegene Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel ist mit dem Bus in ca. 75 m fußläufig in der Theresienstraße auf Höhe Mondstraße gegeben. Die nächstgelegene U-Bahn-Station mit der Linie U1 (Fürth Hardhöhe - Nürnberg Langwasser Süd) ist ca. 600 m (ca. 8 Gehminuten) entfernt. Mehrere Schulen und Kindergärten befinden sich im mittelbaren Umfeld und sind fußläufig bzw. in kurzen Fahrminuten erreichbar. Das Quartier ist verkehrstechnisch über die Theresienstraße, die Hirschenstraße, die Badstraße, die Weiherstraße, die Schwabacher Str., die Bundesstraße 8, die Südwesttangente sowie den Frankenschnellweg (A 73) sowohl an das Stadtzentrum als auch an das regionale Verkehrsnetz gut angebunden. Das Grundstück liegt am südlichen Ende der Theaterstraße, annähernd im Kreuzungsbereich der Theresienstraße, als Einbahnstraße mit mäßiger Frequentierung ausgeführt. Die direkte Umgebungsbebauung stellt sich überwiegend als Blockrandbebauung mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern und teilweise mit Gewerbeeinheiten - z. B. Laden - im Erdgeschoss dar. An der Theresienstraße befindet sich im Südosten in ca. 20 m Luftlinie die Kulturbrücke AWO Fürth. Die Ludwig-Erhard-Schule befindet sich ebenfalls im Südosten an der Theresienstraße in ca. 115 m Luftlinie Entfernung. Die Uferpromenade entlang der Rednitz mit angeschlossenem Calisthenics-Park Fürth verläuft im Westen in ca. 170 m Luftlinie Entfernung.

Auf dem Grundstück wurde annähernd in U-Form in Grenzbebauung zu den nördlichen, östlichen und südlichen Nachbargrundstücken, ein Mehrfamilienhaus - bestehend aus drei Gebäudeteilen mit jeweils unterschiedlicher Geschossigkeit - errichtet. Das Grundstück wird im Nordwesten vom westlichen Nachbargrundstück aus über einen Durchgang und zunächst über eine zweiflügelige Holztür mit Drahtglaseinlage in der oberen Hälfte erschlossen. Das westliche Nachbargrundstück selbst wird direkt vom Gehweg der Theaterstraße aus über eine zweiflügelige Hauseingangstür, Zarge in Holz, Blatt in Holz mit Drahtglaseinlagen, begangen. Rechtsseitig dieser Hauseingangstür befindet sich die Klingelanlage mit Gegensprechanlage, auch für die Rückgebäude. Der Innenhofbereich ist großflächig in Grobkies geschottert. Hier befindet sich im Fußbodenbereich die Klappe zum Heizöltank. Richtung Osten befindet sich eine dem Sondernutzungsrecht zugeordnete Terrasse, in Holzdielen ausgeführt. An der Nordfassade des südlichen Gebäudes Nr. 3 (ETW Nr. 3) befindet sich im Bereich des ersten Untergeschosses eine Außentreppe, in Beton ausgeführt, mit nachfolgender Zugänglichkeit zu zwei Räumen im Souterrain. Im Bereich vor den Zugängen ist der Fußboden überwiegend in Grobkies geschottert, teilweise als Betonplatte ausgeführt. Vor der einen Eingangstür befindet sich ein Wasserablauf. Weiterhin befindet sich hier eine terrassierte Fläche, in Holzdielen ausgeführt (Sondernutzungsrecht ETW Nr. 3). Westlich des nördlichen Gebäudes Nr. 1 sind auf dem Grundstück die Mülltonnen platziert. Hier befindet sich der in Abteilung II Nr. 1 im Grundbuch eingetragene Kfz-Stellplatz (Stellplatzbenutzungsrecht). Die Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken erfolgt überwiegend über die Grenzbebauung der Baukörper und ca. 2 m hohe Mauern.

Gesamteinschätzung der Lage und des Grundstücks:

Das Grundstück befindet sich in guter Wohnlage von Fürth. Das Grundstück stellt sich als sogenanntes Hinterliegergrundstück und überwiegend bebaut dar. Die unbebauten Grundstücksflächen sind überwiegend in Grobkies geschottert und machen einen zweckmäßigen und ordentlichen Gesamteindruck.



Beschreibung der Gebäude

Auf dem Grundstück wurden im Norden, Osten und Süden in U-Form, jeweils in Grenzbebauung, drei Gebäude mit insgesamt vier Einheiten; eine Einheit im nördlichen Gebäude, zwei im östlichen und einer Einheit im südlichen Gebäude errichtet. Das nördliche Gebäude 1 stellt sich mit Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und Dachgeschoss und im Westen errichtetem eingeschossigen Anbau ausgeführt dar. Das östliche Gebäude 2 stellt sich mit Kellergeschoss, Erdgeschoss (Hochparterre), zwei Obergeschossen und Dachgeschoss ausgeführt dar. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. Das Gebäude 3, in dem sich die zu bewertende Wohnung Nr. 3 befindet, wurde in Massivbauweise mit Souterrain, Hochparterre, Obergeschoss und Dachgeschoss, mit Pultdach, Eindeckung in Bitumen, und Dachterrasse errichtet. Das Gebäude ist teilweise auf zwei Ebenen unterkellert. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. An der Nordfassade befindet sich im Bereich des Untergeschosses ein Außenwasserhahn. Im Bereich des Hochparterres und des Souterrains/Untergeschosses sind an den Fassaden zum Teil massive Schäden vorhanden. Das Gebäude wird an der Nordfassade im südwestlichen Gebäudebereich über eine Eingangstür, Zarge in Metall, Blatt in Metall mit Drahtglaseinlage begangen.

Gesamteindruck des Wohnhaus-Ensembles:

Das Wohnhaus-Ensemble stellt sich insgesamt in einem der individuellen Nutzung angepassten ordentlichen Gesamtzustand dar. Das Gebäude 3 weist zum Teil einen Reparatur- und Instandhaltungsstau auf.

Loftwohnung Nr. 3 (Gebäude 3)

Kellergeschoss

Wird von dem Treppenhaus im Souterrain/Untergeschoss aus begangen. Hier befinden sich auf zwei Kellerebenen ein Heizungs- und ein Abstellraum nebst zwei Flurbereichen. Der Zugang erfolgt über eine Tür, Zarge in Metall, kein Blatt und Blatt in Metall. Die Fußböden sind in Beton ausgeführt. Die Wände sind in Mauerwerk ausgeführt und teilweise verputzt. Die Decken sind in Schalbeton ausgeführt und gestrichen. Die Elektrik und Haustechnik sind auf Putz verlegt. Die Belichtung und Belüftung erfolgen im Heizungsraum über einen offenen Kellerlichtschacht. Hier befinden sich der Hauptwasseranschluss mit Filter, die Heizungsanlage mit Brenner, Versorgung über Öl, und ein Pufferspeicher mit einem Fassungsvermögen von 300 l. Weiter befinden sich hier ein Gartenwasserzähler und -anschluss. Des Weiteren ist ein elektronisches Messgerät zur Füllstandsmessung des Öltanks vorhanden. Im Abstellraum befinden sich ein Sicherungskasten mit Sicherungen und ein Stromzählerkasten mit Stromzähler.

Untergeschoss/Souterrain

Die Wohnung besteht hier aus einer ehemals gewerblich genutzten Einheit, bestehend aus vier Zimmern und einem WC. Die Etage wird vom Treppenhaus aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, begangen. Wird weiterhin vom Außenbereich aus an der Nordfassade über zwei Außentüren, Zargen in Holz, Blätter in Holz mit Isolierglaseinlagen im oberen Drittel, begangen. Die Fußböden sind teilweise in Anhydritestrich ausgeführt und mit Kunststoffbelag belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decken sind in Schalbeton ausgeführt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen überwiegend über zweiflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster, jeweils mit Oberlicht, Kunststoff-Isolierglas, als Fenster ausgeführt und über die Außentüren. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren. Die Haustechnik und Elektrik sind teilweise auf Putz verlegt. Hier befinden sich eine Kaltwasseruhr mit Anschluss und eine Revisionsklappe mit dahinterliegender Hebeanlage für das WC. An Sanitärgegenständen sind ein wandhängendes WC mit Unterputzpülkasten und ein Handwaschbecken vorhanden.



Erdgeschoss/Hochparterre

Die Wohnung besteht hier aus drei Zimmern, einem Duschbad mit WC sowie einem Eingangsbereich/Garderobe im Hochparterre. Die Etage wird vom Treppenhaus aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, sowie über zwei Eingangstüren, jeweils Zarge in Holz, Blatt in Holz mit Isolierglaseinlagen im oberen Drittel, begangen. Wird weiter von der Wohnküche im Obergeschoss aus über eine Rundtreppe in Metallkonstruktion mit Trittstufen in Metall, keine Setzstufen, links- bzw. rechtsseitig befindet sich ein Geländer mit Handlauf in Metall, begangen. Die Zimmertüren sind mit Zargen in Metall und Blätter in Holz ausgeführt. Die Fußböden sind mit Laminat, Kunststoff und Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen, teilweise in Leichtbaukonstruktion abgeteilt, verputzt und gestrichen und teilweise bis auf eine Höhe von ca. 2 m mit Steinzeug belegt, darüber verputzt und gestrichen. Die Decken sind überwiegend in Schalbeton ausgeführt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über zweiflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster, jeweils mit Oberlicht, Kunststoff-Isolierglas, als Fenster ausgeführt. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren, einmal als Handtuchheizkörper ausgeführt. Hier befinden sich ein Kalt- und ein Warmwasserzähler mit Absperrvorrichtung. An Sanitärgegenständen sind ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, ein Waschbecken und eine Dusche vorhanden. Hier befinden sich zwei Waschmaschinenanschlüsse.

Obergeschoss

Die Wohnung besteht hier aus einer Wohnküche, einem Zimmer und einem Flur nebst Dachterrasse im Obergeschoss. Die Etage wird vom Treppenhaus aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, begangen. Von hier aus wird über eine Rundtreppe in Metallkonstruktion ausgeführt, mit Trittstufen in Metall, keine Setzstufen, links- bzw. rechtsseitig befindet sich ein Geländer mit Handlauf in Metall, der Bereich Eingang/Garderobe im Erdgeschoss/Hochparterre begangen. Die Fußböden sind in Estrich ausgeführt und mit Laminat und Holz belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen, teilweise grob verputzt und gestrichen. Im Bereich der Küchenzeile befindet sich ein Fliesenspiegel, in Drahtglas ausgeführt. Die Decken sind überwiegend in Schalbeton ausgeführt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen zweiflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster, jeweils mit Oberlicht, Kunststoff-Isolierglas, als Fenster ausgeführt und eine Art Terrassen- bzw. Balkontür, Holz-Isolierglas. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren. Im Wandbereich befinden sich eine Gegensprechanlage und ein Kalt- und Warmwasserzähler mit Absperrvorrichtung. Die Dachterrasse wird vom Flur aus über eine Art Terrassen- bzw. Balkontür, Holz-Isolierglas, begangen. Der Fußboden ist mit Holzbalken belegt, ansonsten in Kies geschüttet. Als Absturzsicherung sind links- und rechtsseitig zum einen ein Metallgeländer, auf der anderen Seite eine ca. 1 m hohe Mauer mit Attika in Blech vorhanden. Die Dachterrasse stellt sich durch den darüberliegenden Steg in Metallkonstruktion teilweise überdacht dar.

Dachgeschoss

Die Wohnung besteht hier aus zwei Zimmern, einem Bad mit WC, einem Flur nebst Steg mit Aufgang zur Dachterrasse Oberhalb des Zimmers 2. Die Etage wird vom Treppenhaus aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, begangen. Die Zimmer werden über Türen, Zargen in Metall, Blätter in Holz und Metall, begangen. Die Fußböden sind in Estrich ausgeführt und mit Laminat und Steinzeug belegt. Die Wände sind in Leichtbauweise ausgeführt und gestrichen, in Mauerwerk ausgeführt und verputzt und gestrichen, teilweise grob verputzt. Im Bereich der Badewanne sind die Wände bis auf eine Höhe von ca. 1 m mit Steinzeug belegt. Im Bereich der Dusche sind die Wände bis auf eine Höhe von ca. 2 m mit Steinzeug belegt. Die Decken sind überwiegend in Schalbeton ausgeführt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen überwiegend über zweiflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster und eine Terrassen- bzw. Außentür, Zarge in Holz, Blatt in Holz mit Isolierglaseinlagen. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren. Im Wandbereich befinden sich ein Kalt- und Warmwasserzähler mit Absperrvorrichtung. An Sanitärgegenständen sind ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten,



eine einseitig gemauerte Dusche und eine Badewanne vorhanden, sowie auf der anderen Seite zwei Einzelwaschbecken mit Waschtisch. Der Steg ist in Metallkonstruktion ausgeführt. Hier befindet sich im Außenwandbereich ein Außenwasserhahn. Von hier aus wird über eine Treppe, in Metallkonstruktion ausgeführt, die Trittstufen sind in Metall ausgeführt, keine Setzstufen, links- und rechtsseitig befinden sich Geländer in Metall, die Dachterrasse oberhalb eines Teils des Dachgeschosses begangen. Der Fußboden ist mit Holzbrettern belegt. Die umlaufende Brüstung ist in Metallkonstruktion ausgeführt. Hier ist oberhalb des Kaminschachtes die entsprechende elektrische Vorrichtung der Lüftung erkennbar.

Gesamteindruck der Loftwohnung Nr. 3:

Die Wohnung stellt sich als Art Loftwohnung mit einem insgesamt mittleren Ausstattungsstandard auf und macht einen stark renovierungsbedürftigen Gesamteindruck. An sämtlichen Gewerken sind Abnutzungserscheinungen und Gebrauchsspuren vorhanden. Es sind Mängel und Schäden gegeben. Es liegt somit ein umfangreicher Reparatur- und Instandhaltungsstau vor.

Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale

Flächenberechnung Untergeschoss (Souterrain)

Die Räume im Untergeschoss wurden - soweit bekannt - gewerblich als sogenannte Aufenthaltsräume genutzt. Nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) gehören die Grundflächen von Kellerräumen, Abstellräumen und Kellerersatzräumen außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen sowie Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, nicht zur Wohnfläche. Flächen im Kellergeschoss gelten nur als Aufenthaltsräume, wenn die Anforderungen der Bayerischen Bauordnung erfüllt sind. Gemäß BayBO (Bayerische Bauordnung) müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

1. Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m, im Dachgeschoss über der Hälfte ihrer Nutzfläche 2,20 m haben, wobei Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m außer Betracht bleiben. Das gilt nicht für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2.
2. Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Netto-Grundfläche des Raums einschließlich der Netto-Grundfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben.
3. Aufenthaltsräume, deren Nutzung eine Belichtung mit Tageslicht verbietet, sowie Verkaufsräume, Schank- und Speisegaststätten, ärztliche Behandlungs-, Sport-, Spiel-, Werk- und ähnliche Räume sind ohne Fenster zulässig.

Gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) wären die Räume im Untergeschoss des Bewertungsobjektes grundsätzlich überwiegend als Aufenthaltsräume anzusehen. Durch das von Nordosten nach Südwesten abfallende Geländeniveau sind insbesondere die Räume „Wellness 1 und 2“ jedoch aufgrund ihrer Abweichung von der Begrifflichkeit eines Geschosses nicht der Wohnfläche zuzuordnen. Grundlage bildet hierzu Art. 2 (7) BayBO:

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. (...)“

Aufgrund des Vorgenannten sowie unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Räumlichkeiten im Untergeschoss insgesamt eine eher untergeordnete Funktion innehaben, werden die Flächen als Nutzflächen in Ansatz gebracht.



WEG-Verwaltung

Der WEG-Verwaltung wurde ein Fragebogen zu Erhaltungsrücklagen, Beschlüssen über Sonderumlagen etc. übermittelt, welcher schriftlich wie folgt beantwortet wurde:

- Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 31.12.2024: [REDACTED]. Die Erhaltungsrücklage für Haus 3 (Bewertungsobjekt) beträgt zum 31.12.2024: [REDACTED]
- Die Frage, ob wertrelevante Eigentümerbeschlüsse bestehen, wurde mit ja beantwortet: „Gehwegerneuerung“.
- Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen.
- Es bestehen keine Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum.
- Es bestehen Rückstände der Eigentümer/Schuldner bei der Eigentümergemeinschaft in Höhe von [REDACTED]
- Das Hausgeld beträgt monatlich 512,66 €.
- Es bestehen bei der Gothaer Allgemeine Versicherung AG eine Wohngebäudeversicherung.
- Das Baujahr wurde mit ca. 1900 angegeben.
- Die Lage der Wohnung wurde mit „Haus 3 Rückgebäude rechts“ angegeben.
- Die Wohnfläche ist nicht bekannt.
- Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung. Eine Art der Beheizung (Öl, Gas, Fernwärme) wurde nicht angegeben.
- Die Wohnung ist nicht vermietet.
- Es können keine Angaben zu Vergleichsmieten im Objekt gemacht werden.
- Es bestehen Kontaminationen am Grundstück. Hierzu wird auf die Teilungserklärung verwiesen. Anmerkung: Siehe hierzu Sachverhalte gemäß Punkt 4.3 Kontaminationen in diesem Gutachten
- Die Erschließung ist abgeschlossen.
- Es besteht kein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG).
- Die Verwaltung ist für den Zeitraum 01.11.2024 bis 31.10.2025 bestellt. Als Beleg für die Bestellung wurde auf das Protokoll der Eigentümerversammlung 2024 verwiesen.

Vorstehende Informationen wurden von der WEG-Verwaltung mitgeteilt, jedoch vom Sachverständigen nicht überprüft. Sie dienen lediglich der Information. Die WEG-Verwaltung hat folgende Unterlagen beigelegt:

- Versammlungsniederschrift über die ordentliche Jahresvereinbarung der Wohnungseigentümergemeinschaft Theaterstraße 49 in 90762 Fürth vom 11.11.2024
- Versammlungsniederschrift über die ordentliche Jahresvereinbarung der Wohnungseigentümergemeinschaft Theaterstraße 49 in 90762 Fürth vom 15.12.2022
- Nachtrag zur Wohngebäudeversicherung bei der Gothaer Allgemeine Versicherung AG vom 17.02.2016 mit Beitragsrechnung vom 10.12.2024
- Teilungserklärung vom 30.03.1999 (Seite 1 - 22), Nachtrag zur Teilungserklärung vom 30.04.1999 (Seite 1 - 4), zweiter Nachtrag zur Teilungserklärung vom 28.07.1999 (Seite 1 - 4)
- Baubeschreibung „Lofts forty nine“ Stand: 10-1998

Besprechung und Beschlussfassung über Gestaltung des Hofbereichs

Gemäß dem vorliegenden Protokoll der Eigentümerversammlung vom 11.11.2024 wurde hierzu erklärt, dass der Weg zu den Häusern 1, 2 und 3 sowie der Mülltonnenplatz gepflastert werden soll. Hierzu liegt ein Angebot über 13.708,00 € vor. Weiterhin wird vorgeschlagen einen Unterstand für Fahrräder im Bereich des Mülltonnenplatzes zu errichten. Ein Beschluss wurde nicht gefasst. Nach Erhalt weiterer Kostenangebote werden diese an die Eigentümer zur Einsicht versandt und um deren Stellungnahme gebeten. Entsprechend der vorgenannten Niederschrift sind weder der Ausführungszeitraum noch die Höhe der Kosten für die



Hofumgestaltung zum Wertermittlungsstichtag bekannt. Weiterhin ist nicht bekannt, ob und inwiefern zur Deckung der Kosten auf die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft zurückgegriffen bzw. ob eine Sonderumlage beschlossen wird. Bei der weiteren Betrachtung werden somit keine Kosten hinsichtlich der Hofgestaltung in Ansatz gebracht. Die Informationen dienen lediglich der Kenntnisnahme.

Marktgängigkeit / Drittverwendungsfähigkeit

Marktgängigkeit

Eine Marktgängigkeit ist aufgrund der aktuell eher zurückhaltenden bzw. stagnierenden Nachfragesituation unter Berücksichtigung der Lage innerhalb der Stadt, dem Baujahr, der Lage, des Zustandes und Gesamteindrucks, der besonderen Objektart sowie der Größe der zu bewertenden Loftwohnung als unterdurchschnittlich anzusehen. Im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung besteht eine eher unterdurchschnittliche Nachfrage. Es wird lediglich ein spezieller Interessentenkreis angesprochen.

Drittverwendungsfähigkeit

Gemäß § 4 Nr. 2) der Teilungserklärung ist die Ausübung einer beruflichen oder gewerblichen Tätigkeit in der Wohnung/Einheit zulässig. Weiterhin ist gemäß § 4 Nr. 4) die Vermietung, Verpachtung oder sonstige Überlassung zulässig. Gemäß § 6 Nr. 1. Absatz 2 können die Sondereigentümer im Hinblick auf eine gewerbliche und berufliche Nutzung an der Außenfassade, die ihrem Sondereigentum unmittelbar vorgelagert sind, Werbeschriften und sonstige Werbeanlagen anbringen, die sich jedoch in das Gesamtbild der Anlage einfügen müssen. Die Zustimmung des Verwalters ist erforderlich. Somit ist eine Drittverwendungsmöglichkeit im Rahmen z. B. einer Büronutzung durch Berufe z. B. im Bereich Marketing, Kommunikation, IT oder Design bzw. durch finanz- und steuerberatende Berufe, jedoch ohne erheblichen Kundenverkehr, vorstellbar. Dies auch vor dem Hintergrund, dass lediglich Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum vorhanden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Aufgrund der Regularien im Zwangsversteigerungsverfahren werden die Eintragungen bei der Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich nicht berücksichtigt.

Geh- und Fahrrecht / Ver- und Entsorgungsleitungsrecht

Das Grundstück, Flurstück Nr. 1177/4, auf welchem sich das Bewertungsobjekt befindet, stellt sich als Hinterliegergrundstück ausgeführt dar und verfügt über keine eigene Erschließung zur Theaterstraße. Eine entsprechende Eintragung in Abteilung II im Grundbuch ist nicht vorhanden. Gemäß Teilungserklärung vom 30.03.1999 Nr. IV ist an dem im Grundbuch des Amtsgerichts Fürth von Fürth Blatt 26602 vorgetragenen Grundstück Fl. Nr. 1177/8 Gemarkung Fürth zugunsten des Grundstücks Fl. Nr. 1177/4 (Bewertungsgrundstück) ein Geh- und Fahrrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht eingetragen. Im Kaufvertrag vom 30.04.1998, URNr. 1065 B/98, sind die vorgenannten Rechte dargestellt. Eine entsprechende Kostenregelung ist vereinbart. Somit ist die Erschließung des Bewertungsgrundstücks grundsätzlich gewährleistet und gesichert.



Reparatur- und Instandhaltungsstau

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass im Bereich des Gemeinschaftseigentums ein Reparatur- und Instandhaltungsstau vorliegt:

- Im Bereich des Hochparterres und des Souterrains/Untergeschosses sind an den Fassaden zum Teil massive Schäden vorhanden.

Gemäß § 9 Nr. 1) der Gemeinschaftsordnung obliegt die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes und des Grundstücks dem jeweiligen Eigentümer des entsprechenden Gebäudeteiles, soweit die Kosten nur den entsprechenden Gebäudeteil betreffen und soweit sie ausscheidbar sind.

Der gegebene Reparatur- und Instandhaltungsstau im Bereich des Gemeinschaftseigentums ist somit dem Bewertungsobjekt zuzuordnen.

Im Bereich des Sondereigentums liegt ein umfangreicher Reparatur- und Instandhaltungsstau vor. Die Wohnung macht einen stark renovierungsbedürftigen Gesamteindruck. An sämtlichen Gewerken sind Abnutzungserscheinungen und Gebrauchsspuren vorhanden. Im Folgenden sind nicht sämtliche, jedoch die offensichtlichen Mängel und Schäden aufgeführt.

Treppenhaus

- Im gesamten Treppenhaus sind im Fußboden- und Wandbereich Putzschäden und Abnutzungserscheinungen vorhanden.

Kellergeschoss

- Flur (Treppenpodest 1):
Im Wandbereich sind Putzschäden vorhanden.
- Flur (Treppenpodest 2):
Im Wandbereich sind Schäden vorhanden. Im Deckenbereich sind Schäden vorhanden.
- Heizung:
Eine Fensterscheibe bzw. ein Oberlicht ist nicht vorhanden. Die Fensterzarge ist vorhanden.

Untergeschoss/Souterrain

- WC (lt. Plan Teil von Hobbyraum):
Die sanitären Anlagen sind auszutauschen.
- Wellness 2:
Im Wandbereich sind massive Putz- und Feuchtigkeitsschäden vorhanden.

Obergeschoss

- WC:
Das Handwaschbecken ist auszutauschen.
- Zimmer (Teil von Arbeiten):
Im Wand-/Fußbodenbereich sind zum Teil massive Abnutzungs- und Gebrauchsspuren vorhanden. Im Außenwandbereich sind zum Teil Schimmel- und Feuchtigkeitsstellen vorhanden.

Dachgeschoss

- Flur (Teil von Schlafen/Vorraum):
Im Wand-/Deckenbereich sind teilweise Rissbildungen vorhanden.
- Bad (Teil von Schlafen/Vorraum):
Im Wandbereich sind Putzschäden vorhanden.
- Dachterrasse:
Im Fußbodenbereich sind massive Schäden im Bereich der Holzbalken vorhanden.

Bei der weiteren Betrachtung wird für das Bewertungsobjekt aufgrund der Umfänglichkeit ein Reparatur- und Instandhaltungsstau von geschätzt ca. 150,00 €/m² Wohn-/Nutzfläche, somit Kosten in Höhe von gerundet ca. 40.000,00 € (268 m² x 150,00 €/m²) in Ansatz gebracht.



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

Zubehör

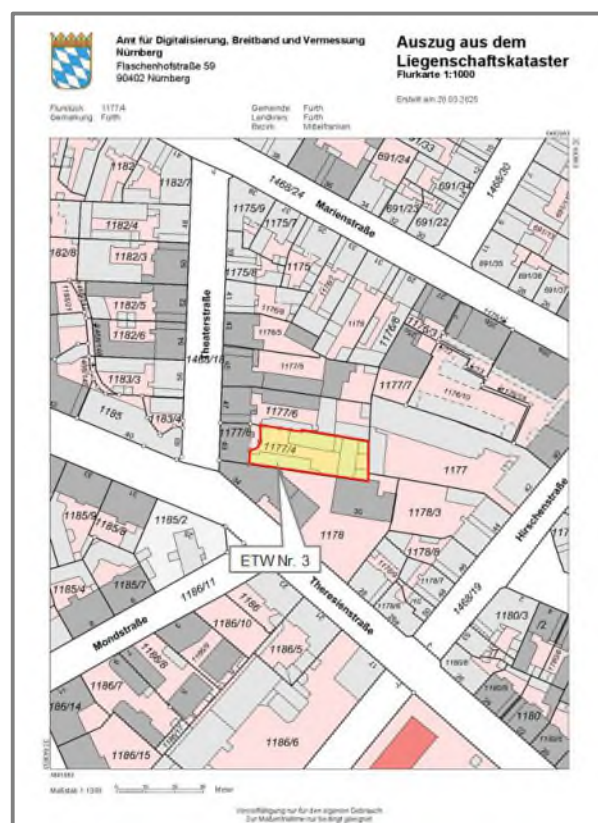
Die Eigentumsverhältnisse des vermeintlichen Zubehörs, die in der Wohnküche der zu bewertenden Wohnung vorhandene Einbauküche, sind nicht bekannt. Weiterhin ist nicht bekannt, wann und zu welchen Anschaffungskosten die Küche erworben wurde. Der Restwert der Küche bleibt bei weiteren Betrachtung somit unberücksichtigt.

Nutzung

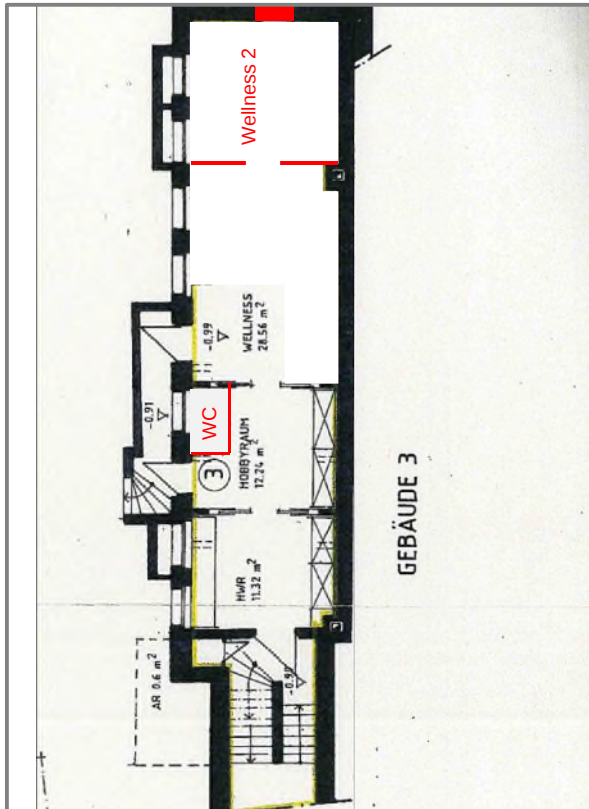
Das Objekt stellt sich leerstehend dar. Es liegen somit weder Informationen zu einem Mietverhältnis noch ein Mietvertrag vor.



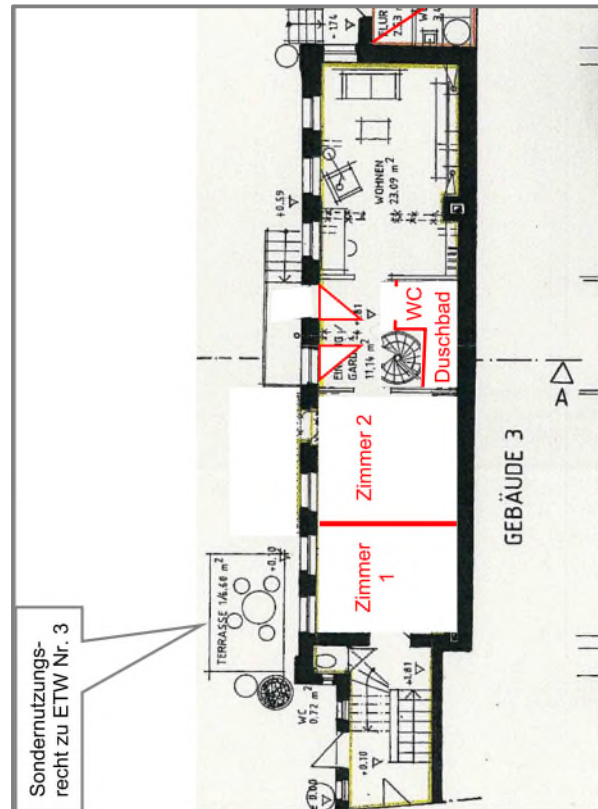
Mikrolage (Stadtplankopie)



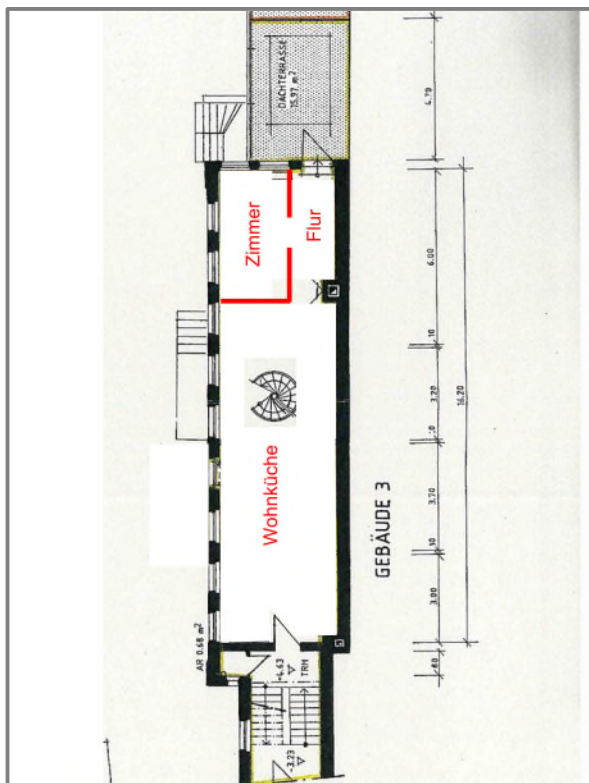
Flurkarte



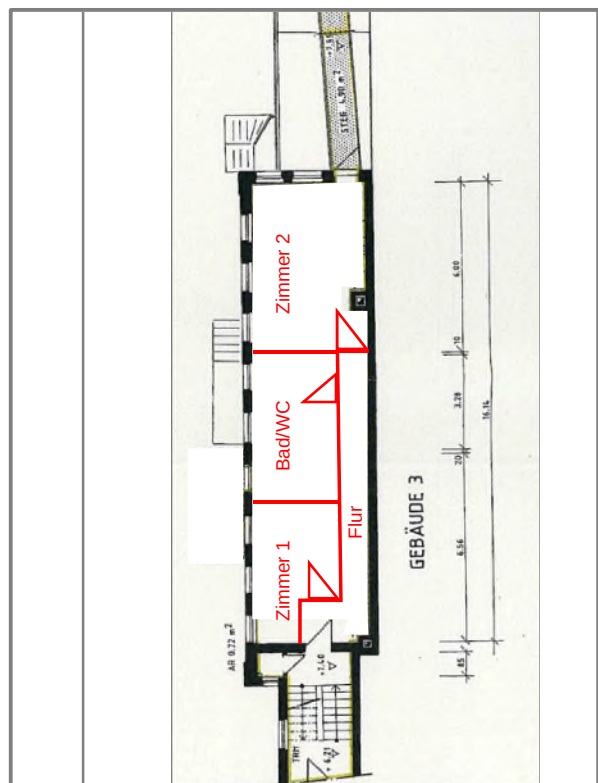
Grundrisssskizze Untergeschoss/Souterrain
Ist-Situation (Wohnung Nr. 3)



Grundrisssskizze Erdgeschoss/Hochparterre
Ist-Situation (Wohnung Nr. 3)



Grundrisssskizze Obergeschoss
Ist-Situation (Wohnung Nr. 3)



Grundrisssskizze Dachgeschoss
Ist-Situation (Wohnung Nr. 3)



Zugang zum Bewertungsobjekt
über das Gebäude Theaterstr. 49
Ansicht von Westen

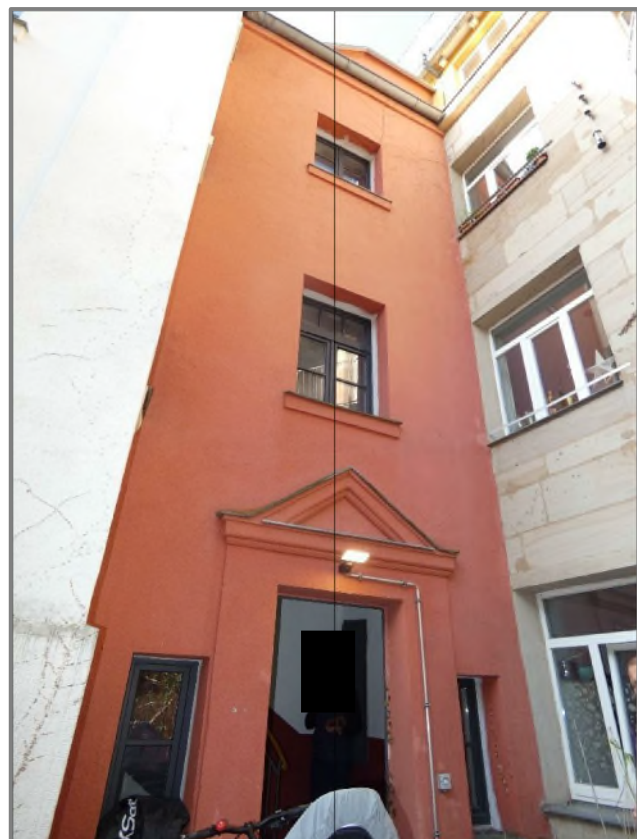


Zugang zum Bewertungsobjekt über
das Gebäude Theaterstr. 49 - Sicht
auf die Hofdurchfahrt zum Flst. 1177/4



südwestlicher Grundstücksbereich
Blick Richtung Osten zu den
Gebäuden 1 und 2

Wohnung Nr. 3



Gebäude 3 - Ansicht von Norden
Treppenhaus



Gebäude 3 - Ansicht von Nordwesten



Gebäude 3 - Ansicht von Nordosten

Prüfvermerk vom 01.09.2025, 11:29:21

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente hat folgendes Ergebnis erbracht:

Angaben zur Nachricht:

Sicherer Übermittlungsweg aus einem besonderen Bürger- und Organisationenpostfach.

Eingangszeitpunkt: 01.09.2025, 11:29:06
Absender: Daniel Meyer-Rohrbach
Nutzer-ID des Absenders: DE.Justiz.f7e6b2cf-c027-455d-93ed-fe858f0513da.670b
Aktenzeichen des Absenders: Fürth, Nähe Theaterstr. (49), ETW Nr. 3

Empfänger: Amtsgericht Fürth
Aktenzeichen des Empfängers: 2 K 103/24

Betreff der Nachricht:
Text der Nachricht:
Nachrichtenkennzeichen: by_jus_17567189458961bf49c11-c2bf-45d0-ac9f-31a3e160dc5c

Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
Fürth_Nähe_Theaterstr_ETW_3_ZF.pdf	pdf	nein				
Fürth_Nähe_Theaterstraße_ETW_Nr_3_GA_komplett.pdf	pdf	nein				
anschreiben.pdf	pdf	nein				
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				