



Sachverständigenbüro Bär

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

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

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

Zuständig: IHK Nürnberg.

Das Amtsgericht Fürth weist darauf hin, dass die Sachverständigen zur Objektauskunft nicht befugt sind!

Geschäftszeichen: 2 K 32/25

Auszug aus dem **Verkehrswertgutachten**

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

1-Zimmerwohnung mit Schlafnische, Küche, Bad und Flur im 10. OG sowie Kellerabteil im KG, gem. Aufteilungsplan Nr. 87

Rudolf-Schiestl-Straße 15, 90765 Fürth, Fl.-Nr. 85/3, Gemarkung Ronhof

Wertermittlungsstichtag: 09.01.2026

Qualitätsstichtag: 09.01.2026

Verkehrswert: 104.000,00 € (miet-/lastenfreier Zustand)

Hinweis: Die Wohnung und das Kellerabteil konnten nicht von innen besichtigt werden!

Grundbuchdaten:

AG Fürth, Grundbuch von Ronhof, Blatt 2887

8,14/1000 Miteigentumsanteil an Grundstück Fl.-Nr. 85/3, Rudolf-Schiestl-Straße 15, Gebäude- und Freifläche zu 972 m², verbunden mit Sondereigentum an Wohnung und Kelleranteil Aufteilungsplan Nr. 87. Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück FINr. 98/2.

Lagebeschreibung:

Das Bewertungsobjekt ist in der Rudolf-Schiestl-Straße gelegen. Die Rudolf-Schiestl-Straße ist eine Anliegerstraße, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit einseitigem Gehweg, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist einseitig in Teilbereichen am Straßenrand möglich. Die umliegende Bebauung besteht ebenso aus Mehrfamilienwohnhäusern mit bis zu ca. 10 Geschossen und Flachdächern.

Gebäudebeschreibung und Außenanlagen:

Bauweise: Massivbau;

Baujahr: ca. 1973;

Veränderungen: Laufende Instandhaltungen, ansonsten keine wesentlichen Veränderungen;

Aufteilung in Wohnungseigentum: Gemäß Teilungserklärung vom 26.01.1988;

Beschreibung Gemeinschaftseigentum:

Fundamente/

Gründung: Beton; das Gebäude ist unterkellert;

Außenfassade: Wärmedämmverbundsystem mit farbigem Reibputz; im Bereich des Treppenhauses ist die Fassade mit Eternitplatten verkleidet (Achtung: Eternitplatten dieses Baujahres sind vermutlich asbesthaltig);



Sachverständigenbüro Bär

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

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

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

Zuständig: IHK Nürnberg.

Außenwände:	Mauerwerk oder Vergleichbares;
Dachkonstruktion:	Flachdach; entsprechende Wärmedämmung und Flachdachabdichtung werden unterstellt;
Dachentwässerung:	Flachdacheinläufe mit innenliegenden Fallrohren;
Geschossdecken:	Massivdecken;
Treppen/-haus:	Die Versorgung der Etagen erfolgt grundsätzlich über die zwei vorhandenen Aufzüge; weiter ist ein Nottreppenhaus vorhanden mit massiven Treppenläufen und Podesten sowie Metallgeländer;
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung;
Keller:	Der Keller verfügt grundsätzlich über einen Betonestrich/Betonboden, die Kellerwände sind soweit ersichtlich schalungsraue Betonwände; Strom- bzw. Lichtanschluss ist in den Kellerfluren gegeben; die Kellertüren sind gestrichene Stahltüren mit Buntbartschlössern oder Zylinderschlössern;
Hauseingang:	Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über fünf Stufen und das Eingangspodest; das Eingangspodest ist überdacht; es sind drei Hauseingangstüren als Aluminiumtüren mit Isolierglaseinsatz gegeben, die Türen verfügen über Drückergarnituren mit Zylinderschloss und außen Edelstahlgriffen;
Aufzug:	Personenaufzug vom KG in die Obergeschosse, Baujahr 2018, Fabrikat Metropol Aufzüge; nach Angabe wurde der Aufzug im Jahr 2018 modernisiert; es sind zwei Aufzüge vorhanden; Im Bereich des Müllplatzes im Außenbereich ist ein Rollstuhlaufzug vorhanden, dieser führt zum Laubengang im EG und ist somit auch ein Zugang zu den Aufzügen;
Elektroinstallation:	Standardmäßiger Hausanschluss; Treppenhausbeleuchtung, Außenbeleuchtung, Beleuchtung in den Laubengängen und Fluren; Klingelanlage mit Videoauge und Türsprechanlage;
Heizung/Warmwasser:	Nach Auskunft des Kaminkehrers ist für das Gebäude zur Beheizung eine Brennwertanlage Baujahr 2020 verbaut, es ist eine Redundanz mit einer Heizwertanlage Baujahr 2009 vorhanden; das Brauchwasser bereitet die zentrale Gasheizung nach Auskunft nicht;
Gemeinschaftsräume:	Wasch-/Trockenraum; Fahrradabstellraum; im Wasch- und Trockenraum sind eine Waschmaschine sowie ein Wäschetrockner über Münzbetrieb gegeben;
Außenanlagen:	Die Freiflächen auf Fl.-Nr. 85/3, Gemarkung Ronhof, verfügen über Rasenflächen, Sträucher und kleinere Bäume. Nach Auskunft der Hausverwaltung ist auf dem benachbarten Grundstück Fl.-Nr. 118, Gemarkung Ronhof, die vorhandene Spielplatzfläche nutzbar.
Energieausweis/ energetischer Zustand:	Ein Energieausweis (gültig bis 10.07.2027) liegt vor. Dieser wurde auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von



Sachverständigenbüro Bär

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

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

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

Zuständig: IHK Nürnberg.

84,8 kWh/(m²a) sowie ein Primärenergieverbrauch von 93,3 kWh/(m²a) zu entnehmen. Der Energieverbrauch für Warmwasser ist darin enthalten. Energieträger ist Erdgas.

Der energetische Zustand entspricht der Baujahresklasse. Als verbessernde Maßnahmen sind das vorhandene Wärmedämmverbundsystem anzuführen, zudem wurden die Kunststoffenster aus dem Jahr 1972 teilweise bereits durch einzelne Eigentümer erneuert. Die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 2009 und 2020.

- Befund:**
- Das Gemeinschaftseigentum befindet sich augenscheinlich in einem durchschnittlichen Zustand.
 - Modernisierungen:
Modernisierung der beiden Aufzüge im Jahr 2018;
Verbesserung der Wärmedämmung durch Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystem ca. im Jahr 2005;
Renovierung der Wasserleitungen ausschließlich im KG ca. 2018;
Erneuerung der elektrischen Steigleitungen ca. im Jahr 2018;
Erneuerung der Klingelanlage mit Video-/Gegensprechanlage ca. 2023;
 - Nach Auskunft der HV steht in den nächsten Jahren an, den Bereich der Fassade des Treppenhauses zu sanieren, insbesondere hier die vorhandenen Asbestplatten zu entsorgen.

Beschreibung Sondereigentum:

Grundriss: Die 1-Zimmerwohnung mit Schlafnische, Küche, Bad und Flur ist im 10. Obergeschoss gelegen. Das Wohnzimmer und die Küche sind nach Süden ausgerichtet. Die Schlafnische und das Bad sind innenliegend.

In Anlage sind die vorhandenen Grundrisspläne beigelegt.

Größe: Da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, war eine Erstellung eines Aufmaßes nicht möglich.

Gemäß Teilungserklärung beträgt die Wohnfläche 36,36 m².

Die im Folgenden beschriebene Ausstattung beruht auf Annahmen, da die Wohnung nicht besichtigt werden konnte. Die tatsächliche Ausstattung kann somit von der Baubeschreibung abweichen.

Fenster: Kunststoffenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung);

Türen: Die Wohnungseingangstüre ist ein kunststoffbeschichtetes Türblatt mit Drückergarnitur und Zylinderschloss, weiter sind ein Sicherheitsschloss und ein Spion vorhanden; Zargen als kunststoffbeschichtete Passzargen; Holztüren, gestrichen mit Umfassungszargen, durchschnittliche Drückergarnituren;

Böden: Laminatboden oder Vergleichbares; Bad gefliest;

Wände: Massive Innenwände verputzt und gestrichen;

Decken: Verputzt und gestrichen;

Sanitär: Bad mit WC, Waschbecken und Badewanne; Boden gefliest; Wände teils gefliest; Rippenheizkörper mit Thermostatventil; es wird eine für das Baujahr durchschnittliche Qualität unterstellt;



Sachverständigenbüro Bär

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

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

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

Zuständig: IHK Nürnberg.

- Elektro:** Dem Baujahr entsprechend durchschnittliche Elektroausstattung; abgesichert vermutlich über Schaltautomaten oder Vergleichbares;
- Heizung/Warmwasser:** Rippenheizkörper mit Thermostatventilen; Warmwassererzeugung über Durchlauferhitzer;
- Balkon:** Nicht vorhanden;
- Kellerabteil:** Das Kellerabteil ist zum Flur und den Nachbarabteilen mittels Holzlattenrost abgeteilt; Tür als Holzlattenrost mit Vorhängeschloss abschließbar; separater Strom- und Lichtanschluss ist nicht gegeben; Das Kellerabteil war nicht einsehbar;
- Befund:**
- Die Wohnung war nicht zugänglich. Es wird ein durchschnittlicher Zustand unterstellt.

Mieter:

Das Bewertungsobjekt wird, soweit bekannt, vom Eigentümer eigengenutzt.

Informationen zu Mietverhältnissen liegen dem Sachverständigen nicht vor.

Beurteilung:

- Es handelt sich um eine noch durchschnittliche Lage im Stadtgebiet von Fürth. Lärmimmissionen von der nahegelegenen A73 und der Seeackerstraße sind wahrnehmbar.
- Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild ist durchschnittlich.
- Das Gemeinschaftseigentum wird als durchschnittlich beurteilt.
- Die Ausstattung der Wohnung wird, bezogen auf das Baujahr, als durchschnittlich unterstellt. Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden.
- Die Grundrisslösung der zu bewertenden Wohnung ist gemäß den vorliegenden Plänen noch durchschnittlich. Ein Balkon ist nicht vorhanden.
- Der Gesamtzustand wird als durchschnittlich unterstellt.
- Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit sind durchschnittlich.
- Die Möglichkeiten für den Verkauf werden als noch durchschnittlich beurteilt.



Ansicht von Norden



Ansicht von Süden



Ansicht von Nordwest



Sachverständigenbüro Bär

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

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

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

Zuständig: IHK Nürnberg.



Hauseingang



Treppenhausflur



Wohnungseingangstüre



Laubengang



Kellerflur



Waschküche



Fahrradkeller



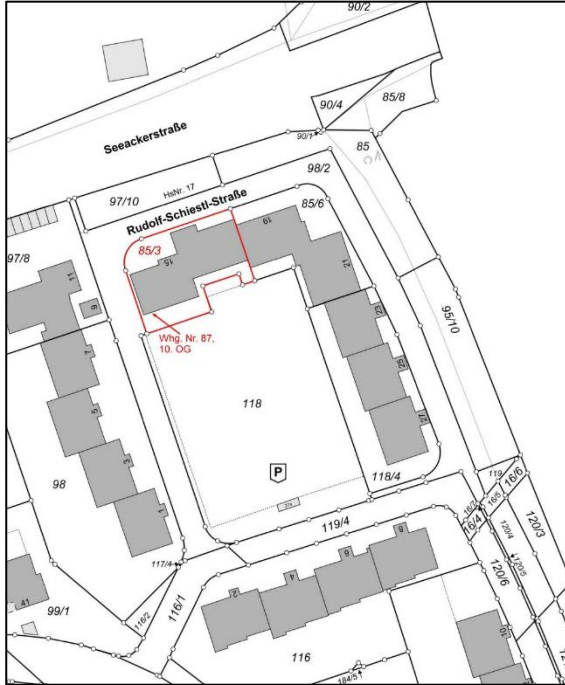
Sachverständigenbüro Bär

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

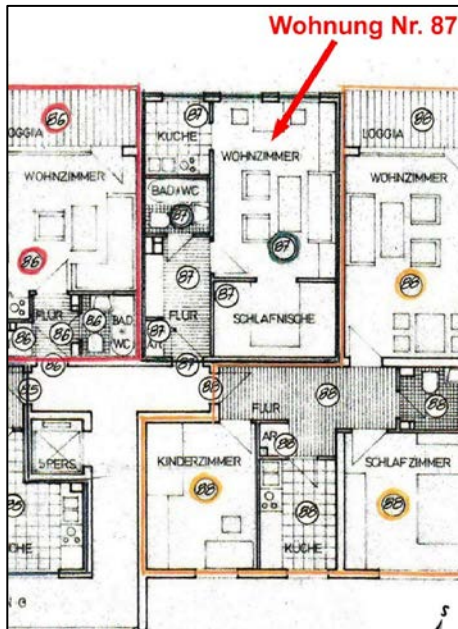
90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.

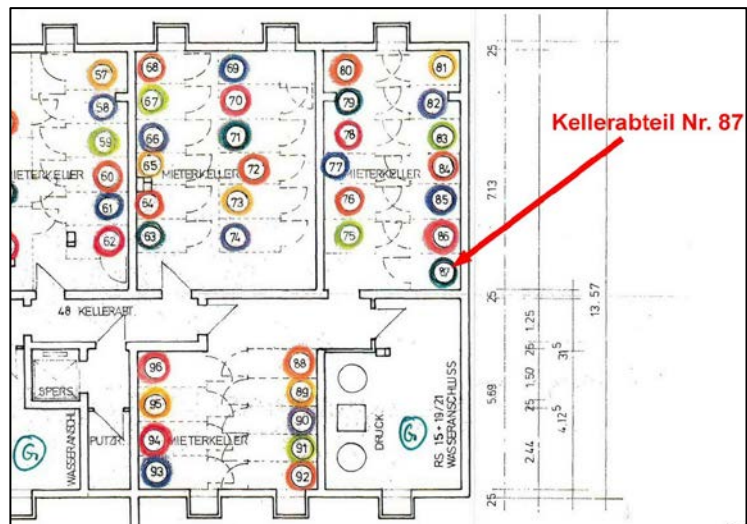
Zuständig: IHK Nürnberg.



Lageplan



Grundriss Wohnung Nr. 87, 10. OG



Grundriss Kellerabteil Nr. 87, KG

Hinweis:

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Fürth. Für Auskunft an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig.

Für die Informationen des Exposé wird keine Gewähr übernommen. Detaillierte Informationen zum Bewertungsobjekt sind dem Gutachten, welches beim Vollstreckungsgericht zur Einsicht vorliegt, zu entnehmen.