

## Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	90763 Fürth, Simonstraße 8, 8a, 8b, 10, 12
Bewertungsobjekt I	2 Zimmer Wohnung im Dachgeschoss des Gebäudes Simonstraße 10, Wohnfläche ca. 57 m <sup>2</sup> , Nr. 76 des Aufteilungsplans, samt Kellerraum
Anteil am Grundstück	8,03/1.000 Miteigentumsanteil
<b>Verkehrswert</b>	<b>166.000 €</b>
Bewertungsobjekt II	Kfz-Stellplatz im Doppelstockparkplatz, Nr. 106 des Aufteilungsplans
Anteil am Grundstück	1/2 Anteil am 2/1.000 Miteigentumsanteil
<b>Verkehrswert</b>	<b>11.000 €</b>
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	29.01.2026
Auftraggeber	Amtsgericht Fürth
Aktenzeichen	1 K 37/25
Gutachten vom	04.05.2026

***Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient lediglich der Kurzinformation! Der Sachverständige ist nicht zur Objektauskunft berechtigt, das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.***

### SACHVERSTÄNDIGER

Philip Lang                      0911 240 332 21  
Arminiusstraße 2              lang@voelkel-lang.de  
90402 Nürnberg                www.voelkel-lang.de

## Lage

### Makrolage

Die Stadt Fürth besteht aus einer Vielzahl von Ortsteilen in und um den Stadtkern und hat derzeit mit Eingemeindungen ca. 132.000 Einwohner. Im Wirtschaftsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach, leben aktuell ca. 1,4 Mio. Menschen.

Fürth liegt im Mittelfränkischen Becken, am Zusammenfluss von Rednitz und Pegnitz. Beide Flüsse vereinen sich in der Nähe des Stadtzentrums zur Regnitz.

Die Stadt verfügt über alle relevanten Versorgungseinrichtungen und Schulen, über ein ausgebautes Bundesstraßen- und Autobahnnetz, sowie Anschlüsse an die Bundesbahn sowie S-Bahn.

Fürth verfügt im und um den Stadtkern über ca. 2.000 erhaltene Baudenkmäler und historische Bürgerhäuser.



## **Mikrolage**

### **Kleinräumige Lage**

Das Grundstück befindet sich in der Südstadt von Fürth (Stadtbezirk Süd, statistischer Bezirk 03 „Nördliche Südstadt“), ca. 1,5 km südlich der Fürther Innenstadt (Rathaus), in einem Mischgebiet.

### **Straße und Parkplatzsituation**

Das Grundstück liegt an der Simonstraße, einer Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, mit beidseitigen Bürgersteigen, Längs- und Querparkbuchten sowie überspannter Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum zwar vorhanden, jedoch aufgrund der verdichteten Bebauung und Anzahl an Anwohnern in zu geringer Anzahl.

### **Areal und Umgebungsbebauung**

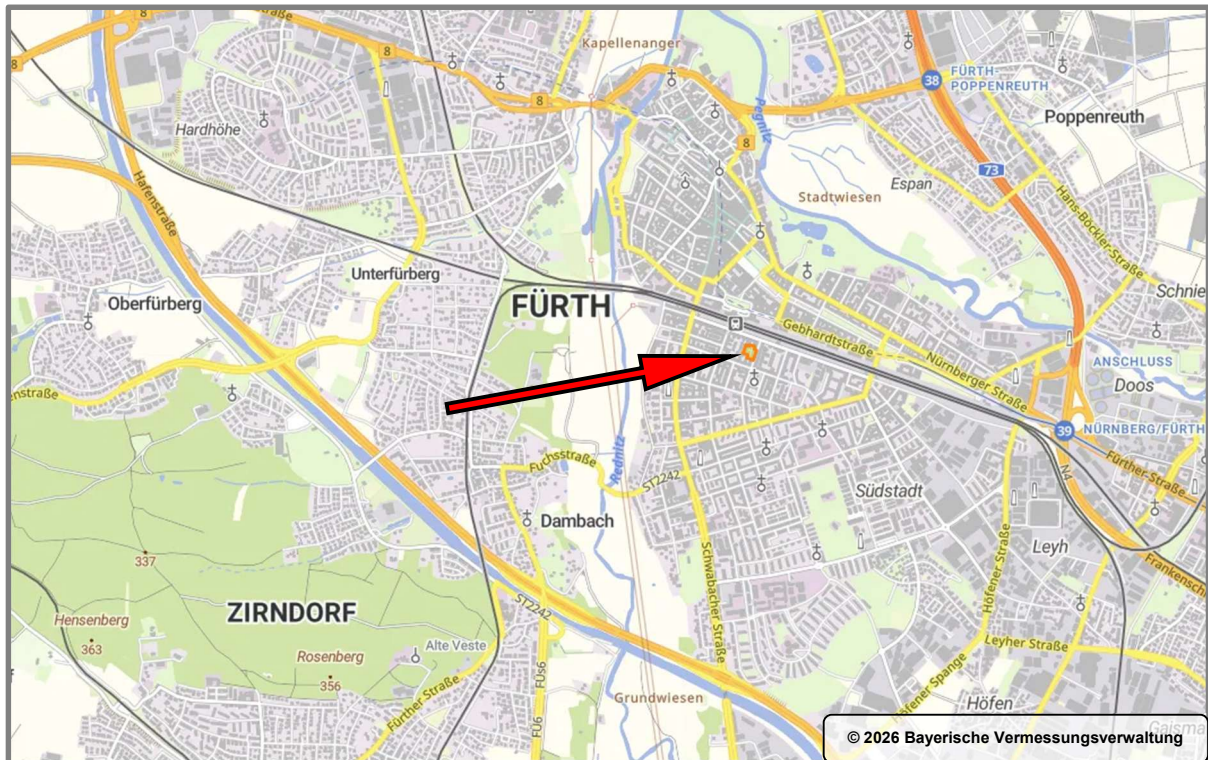
Das Areal präsentiert sich überwiegend eben. Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern und Wohn-/Geschäftshäusern in Blockrandbebauung dar. Direkt südlich des Bewertungsgrundstücks, in ca. 100 m Entfernung, befindet sich die Kirche Sankt Paul.

### **Nahversorgung, Bildungseinrichtungen und medizinische Versorgung**

Das Quartier ist infrastrukturell gut erschlossen. Sämtliche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, ebenso Kindergärten, Schulen, Ärzte und Zahnärzte.

### **Verkehrsanbindung**

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle 39 – Nürnberg/Fürth der Autobahn A 73 beträgt ca. 2,1 km. Der Fürther Hauptbahnhof ist ca. 400 m nordwestlich des Bewertungsobjekts positioniert. Von hier aus bestehen zahlreiche Verbindungen über S-Bahn, Regionalbahn und ICE. Über den Fürther Hauptbahnhof besteht zudem eine Anbindung an die U-Bahnlinie U1 sowie an die Buslinien 33, 37, 39, 67, 112, 126, 172, 173, 174, 177, 178, 179, 189, N9, N18 und N21.



**Beurteilung:**

**Das Grundstück liegt in der Südstadt von Fürth, in einem Mischgebiet.**

**Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum zwar vorhanden, jedoch in zu geringer Anzahl.**

**Die Nahversorgung ist insgesamt als gut zu bewerten.**

**Die Verkehrsanbindung für den Individualverkehr und den öffentlichen Personennahverkehr ist gut.**

**Die Wohnlage ist mit überwiegend mittel bis gut einzustufen.**

## Grundstück

### Grundstücksbeschreibung, Wohngrundstück, Flurstück. Nr. 1140/3

<b>Grundstücksgröße gemäß Grundbuch:</b>	3.818 m <sup>2</sup>
<b>Grundstückszuschnitt:</b>	Das Grundstück hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan.
<b>Breite an der Straßenfront:</b>	rd. 56 m (zur Simonstraße)
<b>Mittlere Breite ca.:</b>	rd. 73 m (Nordost-/Südwestrichtung)
<b>Mittlere Tiefe ca.:</b>	rd. 64 m (Südost-/Nordwestrichtung)
<b>Grundstückstopographie:</b>	überwiegend eben
<b>Höhenlage zur Straße:</b>	auf dem Höhenniveau der Straße
<b>Grundstücksausrichtung:</b>	nach Nordwesten

### Angrenzungen/Erschließung

Das Grundstück grenzt mit seiner Ostseite an die Simonstraße, über welche es auch erschlossen wird. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

### Bebauung

Auf dem Grundstück ist eine Wohnanlage, mit drei Mehrfamilienhäusern (Simonstraße 8, 8a, 8b), zwei Wohn-/Geschäftshäusern (Simonstraße 10 und 12) sowie eine gemeinsame Tiefgarage errichtet.

### Zufahrt/Zuwegung

Das Grundstück wird an seiner Ostseite über eine asphaltierte Durchfahrt, ohne Tor, offen zwischen den Gebäuden Simonstraße 10 und 12 sowie nördlich des Hauses Simonstraße 10 über ein Metalltor und eine nachfolgende asphaltierte Zufahrt befahren. Der Zufahrtsbereich zur Tiefgarage sowie die Stellplätze stellen sich augenscheinlich überwiegend asphaltiert dar. Wobei aufgrund der Tatsache, dass zum Zeitpunkt der Ortsbegehung Schnee auf den Stellplätzen lag, nicht eindeutig klar ist, ob sich diese asphaltiert oder gepflastert darstellen.

Der Zugang zum Grundstück erfolgt von der Simonstraße aus an der Ostseite ebenfalls offen über den Durchgang zwischen den Gebäuden Simonstraße 10 und 12 sowie nördlich des Hauses Simonstraße 10 über das Metalltor.





**Beurteilung:**

**Das Grundstück ist überwiegend eben und hat eine unregelmäßige Form. Es liegt auf dem Höhenniveau der Simonstraße.**

**Das Grundstück ist hinsichtlich seiner Zufahrt und Zuwegung von der Simonstraße aus gut erreichbar.**

**Die Freiflächen sind zweckmäßig gestaltet und stellen sich in einem überwiegend ordentlichen Gesamtzustand dar.**

**Laut Auskunft ist das Grundstück im Verdachtsflächenkataster der Stadt Fürth als Altlastverdachtsfläche geführt.**

**Auf dem Grundstück sind keine außergewöhnlichen Umwelteinflüsse, Naturgefahren und Immissionen erkennbar.**

## Gebäude

### Im Gebäude konnte nur das Gemeinschaftseigentum in Teilbereichen besichtigt werden!

Die Wohnanlage wurde ca. im Jahre 1984 errichtet und stellt sich mit drei Mehrfamilienhäusern, zwei Wohn-/Geschäftshäusern und einer gemeinsamen Tiefgarage dar. Die Gebäude sind jeweils mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, zwei (Simonstraße 8b), drei (Simonstraße 8 und 8a) bzw. vier (Simonstraße 10 und 12) Obergeschossen und Dachgeschoss ausgeführt.

Die zu bewertende Wohnung liegt im Gebäude Simonstraße 10, auf welches sich die nachfolgende Beschreibung bezieht.

Im Gebäude befindet sich im Erdgeschoss eine Ladeneinheit. Im 1. bis ins 4. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss befinden sich jeweils fünf Wohnungen, gesamt somit 26 Einheiten, eine Ladeneinheit und 25 Wohnungen.

Das Gebäude wird nachfolgend der Durchfahrt zwischen den Häusern Simonstraße 10 und 12 an seiner Westseite über ein Eingangselement in Leichtmetall mit Isolierverglasung, rechtsseitig Festelement mit Klingel-/Wechselsprechanlage, linksseitig Haustür, überdeckt durch ein Glasdach, begangen. Vor dem Hauseingang links ist die freistehende Briefkastenanlage angebracht.

Im nachfolgenden Treppenhausflur ist der Fußboden mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus und über einen Aufzug. Der Treppenlauf stellt sich massiv dar. Die Tritt- und Setzstufen sind mit Naturstein belegt. Die Handläufe sind in Holz ausgeführt.

Am Treppenpodest im Kellergeschoss ist der Fußboden mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen.

### Konstruktiver Aufbau

<b>Bauweise:</b>	Massivbauweise
<b>Fassade:</b>	Augenscheinlich mit äußerer Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen. Im Bereich der Ladeneinheit im Erdgeschoss hin zur Simonstraße, mit Fassadenplatten verkleidet sowie mit Schaufenstern ausgeführt. Nach Westen hin sind am Gebäude Balkone vorhanden. An der Ostfassade des Gebäudes sind im Bereich des 1. bis ins 4. Obergeschoss zwei Erker vorhanden. Auf den Erkern sind im Bereich des Dachgeschosses zwei Terrassen errichtet.
<b>Dach:</b>	Mansarddach, Firstrichtung Nord/Süd, Eindeckung von unten nicht erkennbar. Die Dachrinnen und Fallrohre sind augenscheinlich in verzinktem Stahlblech, ausgeführt.
<b>Fenster:</b>	Augenscheinlich überwiegend Kunststoffisoliertglasfenster, teilweise mit Kunststoffaußenrollos versehen.
<b>Geschossdecken:</b>	Massivdecken.

**Heizungsanlage:** Als wesentlicher Energieträger ist im vorliegenden Energieausweis Erdgas angegeben. Das Baujahr des Wärmereizuegers ist mit 2017 angegeben.

**Beurteilung:**

**Das Wohn-/Geschäftshaus Simonstraße 10 wurde ca. im Jahre 1984 als Teil einer Wohnanlage mit gemeinsamer Tiefgarage errichtet.**

**Das Gebäude stellt sich in einem überwiegend ordentlichen und gepflegten Gesamtzustand dar.**

**Der energetische Zustand des Gebäudes ist baujahresbedingt durchschnittlich. Durch den vorhandenen Aufzug ist ein barrierefreier Zugang zum Kellergeschoss und zu den Wohnungen gegeben.**

**Dachgeschoss, Wohnung Nr. 76**

**Die Wohnung konnte im Inneren nicht besichtigt werden!**

Die Wohnung wird vom Geschossflur im Dachgeschoss aus begangen und stellt sich gemäß den vorliegenden Aufteilungsplänen mit Diele, Abstellraum, Bad/WC, Küche, Wohn-/Schlafraum, Speicher und Terrasse dar. Die Wohnfläche beträgt ca. 56,57 m<sup>2</sup>.

**Beurteilung:**

**Die Wohnung liegt im Dachgeschoss. Ein Kellerraum ist zugeordnet. Ein Aufzug ist um Gebäude vorhanden.**

**Der Wohnwert wird mit überwiegend mittel eingestuft.**

**Wie bereits erläutert, konnte die Wohnung nicht begangen werden, so dass weder die tatsächliche Raumaufteilung, die Ausstattung noch die Beschaffenheit bekannt ist!**

**Kfz-Stellplatz im Doppelstockparkplatz, Nr. 106**

**Die Tiefgarage konnte im Inneren samt Doppelstockparkplatz nicht besichtigt werden!**

Die Tiefgarage befindet sich im Bereich des Kellergeschosses zwischen der Simonstraße 10 und 12 und der Simonstraße 8, 8a und 8b. Die Einfahrt zur Tiefgarage erfolgt nachfolgend der Durchfahrt zwischen den Gebäuden Simonstraße 10 und 12 stirnseitig über ein Zufahrtstor. Die Ausfahrt sowie die Ausfahrtsrampe der Tiefgarage ist in Beton ausgeführt und befindet sich im nordöstlichen Grundstücksbereich.

Der Doppelstockparkplatz, Nr. 106, ist in der Tiefgarage südwestlich positioniert und liegt an der südlichen wie westlichen Außenwand, in der Ecke.

<b>Wohnflächenberechnung</b>	
<b>Dachgeschoss, Wohnung Nr. 76</b>	
Wohnfläche Wohnung Nr. 76	56,57 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Wohnung Nr. 76, gerundet</b>	<b>57,00 m<sup>2</sup></b>

