

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	90765 Fürth, Im Stöckig 65, 67, 69, Alte Reutstraße 134, 136
Bewertungsobjekt	4 Zimmer Wohnung im 4. Obergeschoss des Gebäudes Im Stöckig 67, Wohnfläche ca. 104 m ² , samt Nutzungsrecht am Kellerabteil, je Nr. IV/10 des Aufteilungsplans; Nutzungsrecht an den Kfz Stellplätzen Nrn. 47 und 48
Anteil am Grundstück	19,627/1.000 Miteigentumsanteil
Verkehrswert	340.000 €
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	04.03.2026
Auftraggeber	Amtsgericht Fürth
Aktenzeichen	1 K 84/25
Gutachten vom	12.08.2026

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 ausgebauten 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 liegt im Bereich der Stadtteile Ronhof/Poppenreuth, ca. 2,3 km nordöstlich der Fürther Innenstadt (Rathaus), in einem Wohngebiet.

Straße und Parkplatzsituation

Das Grundstück liegt im Eckbereich Alte Reutstraße und Im Stöckig.

Die Alte Reutstraße stellt sich als Ortsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen dar und ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, mit beidseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut. Die Straße Im Stöckig stellt sich ebenfalls als Ortsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen dar und ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, mit beidseitigen Bürgersteigen, Straßenbeleuchtung, einseitigen Querparkbuchten und einseitigen Längsparkbuchten ausgebaut. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden, jedoch in zu geringer Anzahl.

Areal und Umgebungsbebauung

Das Areal präsentiert sich überwiegend eben. Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern sowie Ein-/Zweifamilienhäusern, freistehend oder als Reihenhäuser ausgeführt, dar.

Nahversorgung, Bildungseinrichtungen und medizinische Versorgung

Sämtliche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung, ebenso Kindergärten, Schulen, Ärzte und Zahnärzte. Ca. 850 m südlich des Grundstücks befindet sich das IKEA Einrichtungshaus Nürnberg/Fürth.

Verkehrsanbindung

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Fürth-Poppenreuth der Autobahn A 73 beträgt ca. 1,0 km. Der Fürther Hauptbahnhof ist ca. 3,5 km südwestlich des Bewertungsobjekts positioniert. Von hier aus bestehen zahlreiche Verbindungen über S-Bahn, Regionalbahn und ICE. Die Bushaltestelle „Im Stöckig“ der Buslinie 178 ist unmittelbar östlich des Bewertungsgrundstücks in einer Entfernung von ca. 20 m positioniert.



Beurteilung:

Das Grundstück liegt im Nordosten der Stadt Fürth, im Bereich der Stadtteile Ronhof/Poppenreuth.

Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum 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 einzustufen.

Grundstück

Grundstücksbeschreibung, Wohngrundstück, Flurstück. Nr. 181/9

Grundstücksgröße gemäß Grundbuch:	5.784 m ²
Grundstückszuschnitt:	Das Grundstück hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan.
Breite an den Straßenfronten ca.:	rd. 99 m (zur Straße Im Stöckig im Osten/Nordosten) und rd. 86 m (zur Alten Reutstraße im Norden/Nordwesten)
Mittlere Breite ca.:	rd. 96 m (Nordwest-/Südostrichtung)
Mittlere Tiefe ca.:	rd. 70 m (Nordost-/Südwestrichtung)
Grundstückstopographie:	Das Grundstück ist überwiegend eben.
Höhenlage zur Straße:	Das Grundstück liegt auf dem Höhenniveau der angrenzenden Straßen.

Angrenzungen/Erschließung

Das Grundstück grenzt mit seiner Ostseite an die Straße Im Stöckig und mit seiner Nordseite an die Alte Reutstraße. Die Erschließung erfolgt von beiden Straßen aus. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

Bebauung

Auf dem Grundstück ist eine Wohnanlage, bestehend aus drei Mehrfamilienhäusern an der Straße Im Stöckig (Im Stöckig 65, 67 und 69), zwei Mehrfamilienhäusern an der Alten Reutstraße (Alte Reutstraße 134 und 136) und einer gemeinsamen Tiefgarage, errichtet.

Zufahrt/Zuwegung

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt an der Nordwestseite des Grundstücks von der Alten Reutstraße aus, über eine mit Zementverbundsteinen gepflasterte Rampe nach unten, seitlichen Stützmauern betonierte, gestrichen und mit verzinkten Metallaufgaben versehen und ein Einfahrtstor mit elektrischem Antrieb.

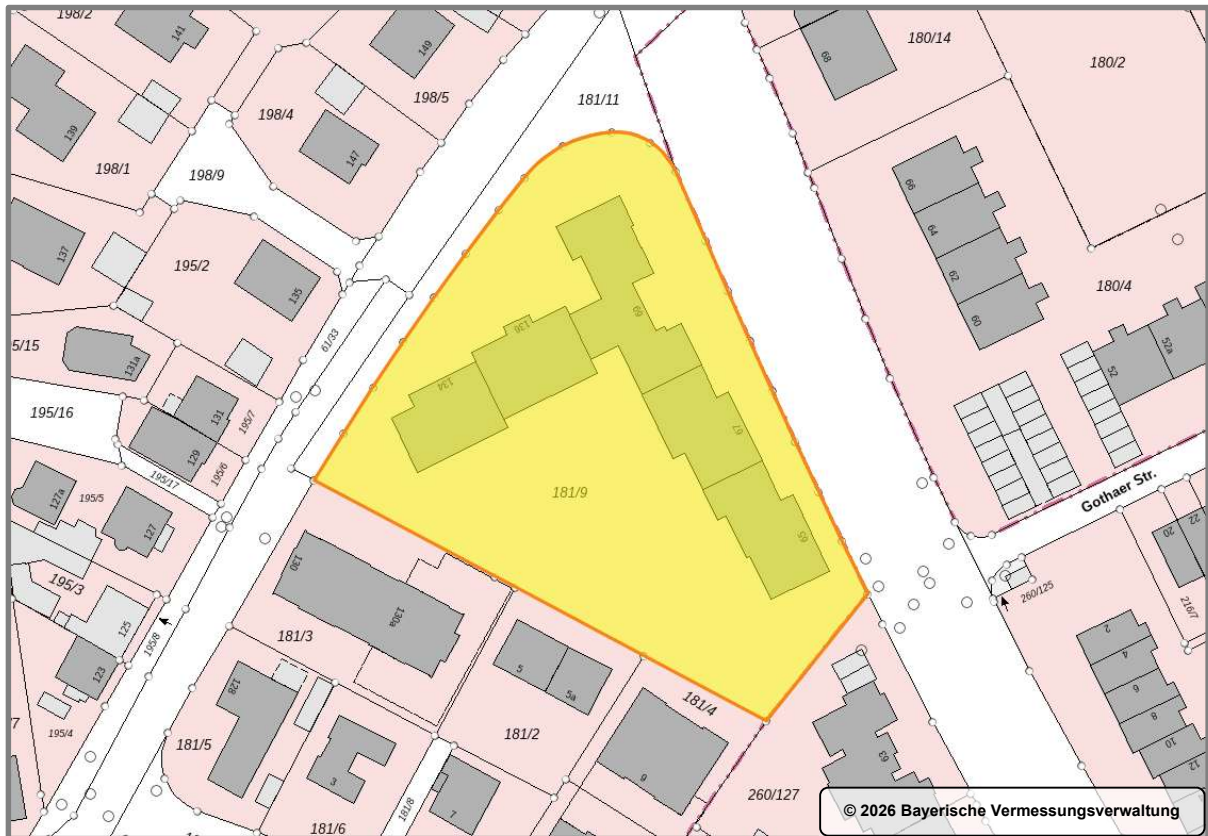
Der Zugang zum Gebäude Im Stöckig 67 erfolgt von der Straße Im Stöckig aus offen über einen mit Waschbetonplatten gepflasterten Fußweg.

Einfriedung

Die Einfriedung erfolgt nach Norden zur Alten Reutstraße hin und nach Osten zur Straße Im Stöckig hin jeweils überwiegend über Busch- und Pflanzwerk.

Freiflächengestaltung

Die Freiflächen sind überwiegend mit Rasen begrünt, teilweise mit Busch- und Pflanzwerk sowie einzelnen Bäumen ausgeführt. An der nördlichen Grundstücksgrenze, im Eckbereich der Straßen Alte Reutstraße und Im Stöckig befindet sich ein Trafostation sowie ein Mülltonnenabstellplatz.





Beurteilung:

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

Das Grundstück ist hinsichtlich seiner Zufahrt und Zuwegung von der Alten Reutstraße und der Straße Im Stöckig aus gut erreichbar.

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

Auf dem Grundstück sind keine außergewöhnlichen Umwelteinflüsse oder Naturgefahren erkennbar. Durch die Ortstraßen Alte Reutstraße und Im Stöckig sind Lärmimmissionen gegeben.

Gebäude

Die Wohnanlage wurde ca. im Jahre 1975 errichtet und stellt sich mit fünf aneinander gebauten Mehrfamilienhäusern und einer gemeinsamen Tiefgarage dar.

Die Gebäude sind jeweils mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, vier (Alte Reutstraße 134, Im Stöckig 65), fünf (Alte Reutstraße 136, Im Stöckig 67) bzw. sechs (Im Stöckig 69) Obergeschossen ausgeführt.

Die zu bewertende Wohnung liegt im Gebäude Im Stöckig 67, auf welches sich die nachfolgende Beschreibung bezieht.

Im Gebäude befinden sich im Erdgeschoss bis ins 4. Obergeschoss jeweils zwei Wohnungen, im 5. Obergeschoss befindet sich eine Wohnung, gesamt somit 11 Wohnungen.

Das Gebäude wird an seiner Ostseite über ein Podest, augenscheinlich mit Naturstein belegt, in geringer Höhe nach oben, rechtsseitig an der Fassade Geländer in Metall montiert sowie ein nachfolgendes Eingangelement in Leichtmetall, linksseitig Festelement mit eingebauter Klingel-/Wechselsprech-/Briefkastenanlage, rechtsseitig Haustür mit Glaseinlagen, begangen. Der Hauseingang ist durch ein Vordach, augenscheinlich Massiv in Beton ausgeführt, Dachauflage in verzinktem Stahlblech, vollständig überdeckt. Im Fassadenbereich des Hauseingangs ist zudem eine Wandklappe mit der Aufschrift „Löschwassereinspeisung“ vorhanden.

Im nachfolgenden Treppenhausflur ist der Fußboden mit Naturstein belegt. Die Wände sind augenscheinlich verputzt und gestrichen oder in Raufaser tapeziert gestrichen ausgeführt. Die Decken stellen sich augenscheinlich verputzt und gestrichen, dar.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus und über einen Aufzug. Der Treppenlauf stellt sich massiv dar, Tritt- und Setzstufen mit Naturstein belegt, Geländer in Metall. Der Aufzug ist Fabrikat Bauer, Fabrik Nr. 6346, Baujahr 1973, Umbaujahr 2010 Tragkraft 450 kg oder 6 Personen.

Im Bereich der Kellerflure sind die Fußböden sowie die Wände überwiegend in Beton, gestrichen, ausgeführt. Im Wandbereich nahe des Bodens sind teilweise Farb-/Putzabplatzungen vorhanden. Die Decken sind augenscheinlich in Beton, ungestrichen ausgeführt. Die Kellerabteile sind mittels Holzlatten voneinander abgetrennt.

Die Tiefgarage ist über eine Schleuse erreichbar. Da der Zugang über Treppenstufen erfolgt, ist er nicht barrierefrei. In der Tiefgarage sind der Fußboden, die Wände, die Stützen und die Decke in Beton ausgeführt. Die Stellplätze sind als gewöhnliche Tiefgaragenstellplätze ausgeführt.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Augenscheinlich mit äußerer Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen.
Dach:	Flachdach, Dachhaut von unten nicht erkennbar.
Fenster:	Augenscheinlich überwiegend Holzisolierglasfenster, überwiegend mit Außenrollos.
Geschossdecken:	Nicht bekannt.

Heizungsanlage:

Als wesentlicher Energieträger für Heizung und Warmwasser ist im vorliegenden Energieausweis „Erdgas H“ angegeben. Das Baujahr des Wärmeerzeugers ist mit 2002 angegeben. Der Heizungs-/Technikraum konnte nicht begangen werden, sodass die genaue Darstellung der Heizungsanlage nicht bekannt ist.

Laut Auskunft bei Ortstermin erfolgt die Beheizung der Gebäude Im Stöckig 63, 65 und 67 über eine gemeinsame Gaszentralheizung. Die Warmwasserbereitung erfolgt überwiegend dezentral in den einzelnen Einheiten. Das Gebäude Im Stöckig 65 verfügt über eine eigene zentrale Warmwasserbereitung.

Beurteilung:

Das Wohnhaus Im Stöckig 67 wurde ca. im Jahre 1975 als Teil einer Wohnanlage mit gemeinsamer Tiefgarage errichtet.

In der Vergangenheit wurden augenscheinlich und gemäß den vorliegenden Unterlagen Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, z.B. Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems im Bereich der Dachterrassen der Wohneinheiten ca. Anfang der 2000er Jahre, Erneuerung der Heizungsanlage ca. im Jahre 2002, Modernisierung des Aufzugs ca. im Jahre 2010, Fassadeninstandsetzung samt Betoninstandsetzung und Fassadenanstrich in Richtung Straßenseite ca. im Jahre 2017, Austausch der Treppenhäusenfenster zur Straßenseite ca. im Jahre 2001, zur Gartenseite ca. im Jahre 2018. Ansonsten stellt sich das Gebäude im Status seiner Gestehungszeit dar.

Das Gemeinschaftseigentum stellt – bis auf altersbedingte Abnutzungen und kleinere Schäden – in einem überwiegend ordentlichen Gesamtzustand dar.

Der energetische Zustand ist, bezogen auf das Baujahr, mit durchschnittlich einzustufen. Ein barrierefreier Zugang zum Gebäude ist nicht möglich.

4. Obergeschoss, Wohnung Nr. IV/10

Wird vom Geschossflur im 4. Obergeschoss, Fußboden hier mit Naturstein belegt, Wände augenscheinlich verputzt und gestrichen oder in Raufaser tapeziert gestrichen, Decken augenscheinlich verputzt und gestrichen, aus über eine Wohnungstür, Zarge und Blatt in Holz mit Spion, stark schadhaft augenscheinlich durch mechanische Einwirkung, rechtsseitig neben der Tür Klingel angebracht, begangen und stellt mit Diele/Garderobe, WC, Küche, Esszimmer (im Aufteilungsplan mit "Kind I" bezeichnet), Wohnzimmer, Flur, Abstellraum, Bad/WC, Ankleidezimmer (im Aufteilungsplan mit "Kind II" bezeichnet), Schlafzimmer und Loggia dar.

Ausstattung

Fußböden:	Überwiegend mit Laminat belegt, im WC und in der Küche mit Mosaikfliesen belegt, im Bad/WC mit Natursteinfliesen belegt.
Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen, im WC verputzt und gestrichen, im Nassbereich mit Steinzeug belegt, in der Küche verputzt und gestrichen, im Bereich der Küchenmöbel mit Steinzeug belegt, im Bad/WC bis auf eine Höhe von ca. 1,30 m mit Natursteinfliesen belegt, darüber verputzt und gestrichen, im Ankleidezimmer verputzt und gestrichen, eine Wand ist mit Wandpaneele in Louis-Vuitton-Design ausgeführt.
Decken:	Überwiegend verputzt und gestrichen oder in Raufaser tapeziert gestrichen ausgeführt.
Türen:	Überwiegend Türen, Zargen und Blätter in Holz, zur Küche und zum Bad/WC Zarge in Holz Blatt in Glas.
Fenster und Loggiatüren:	Teilweise Kunststoffisolierglasfenster, teilweise Holzisolierglasfenster, Holzisolierglasfestelement und Holzisolierglasloggiatür im Wohnzimmer. Fensterstempel teilweise aus dem Jahre 1989.
Beheizung:	Überwiegend Rippenheizkörper, im Wohnzimmer und im Schlafzimmer Flachheizkörper, im Bad/WC Handtuchwärmer.
Sanitärgegenstände:	Im WC, Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, im Bad/WC wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, zwei Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, teilgemauerte begehbare Dusche mit Glastür und Regenbrause und Einbaubadewanne mit Whirlpool Funktion.
Sonstiges:	In der Diele/Garderobe ist wandseitig neben der Wohnungstür der Hörer der Gegensprechanlage vorhanden. Wandseitig gegenüberliegend der Tür zur Küche ist ein in die Wand eingelassener Sicherungskasten vorhanden. Im WC ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.

Sonstiges (Fortsetzung):

In der Küche ist eine Einbauküche mit Elektrogeräten sowie ein Kühlschrank, Fabrikat Beko, vorhanden. Ein Gebrauchswert ist vorhanden, jedoch kein Verkehrswert.

Das Bad/WC ist innenliegend und ohne Fenster ausgeführt.

Die Loggia ist nach Westen ausgerichtet. Der Fußboden ist mit Steinzeug, darüber lose mit Holz-Klickfliesen belegt. Die Decke ist augenscheinlich in Beton gestrichen ausgeführt. Die Brüstung ist massiv, verputzt ausgeführt. Zudem ist eine manuell bedienbare Markise vorhanden.

Beurteilung:

Die Wohnung liegt im 4. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses, stellt sich als 4 Zimmer Wohnung dar und verfügt über eine Loggia nach Westen. Ein Kellerabteil ist zugeordnet. Ein Aufzug ist vorhanden.

In der Wohnung wurden in der Vergangenheit augenscheinlich Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Instandhaltung, wie die überwiegende Erneuerung der Wand- und Bodenbeläge, durchgeführt. Das Bad/WC wurde augenscheinlich in jüngerer Vergangenheit modernisiert. Die Ausstattung des WCs stammt augenscheinlich überwiegend aus dem Baujahr des Gebäudes. Die Ausstattung befindet sich in einem teilweise abgewohnten Zustand.

Der Wohnwert wird mit mittel eingestuft.

Ein geringer Instandhaltungs- und Reparaturrückstau ist vorhanden.

Wohnflächenberechnung	
4. Obergeschoss, Wohnung Nr. IV/10	
Wohnfläche Wohnung Nr. IV/10	103,73 m ²
Wohnfläche Wohnung Nr. IV/10, gerundet	104,00 m²

