

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über das Grundstück in	90765 Fürth, Wolfringstraße 1, 5, Friedenstraße 10, 12
Bewertungsobjekt	3 Zimmer Wohnung im 3. Obergeschoss des Gebäudes Wolfringstraße 1, Wohnfläche ca. 77 m ² , samt Kellerabteil, je Nr. 29 des Auf- teilungsplans
Anteil am Grundstück	8,78/1.000 Miteigentumsanteil
Verkehrswert	214.000 €
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	17.03.2026
Auftraggeber	Amtsgericht Fürth
Aktenzeichen	1 K 90/25
Gutachten vom	05.08.2026

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 in der Fürther Nordstadt, westlich des Stadtteils Poppenreuth und ca. 900 m nordöstlich der Fürther Innenstadt (Rathaus).

Straße und Parkplatzsituation

Das Grundstück liegt im Eckbereich Friedenstraße, Wolfringstraße und Praterweg. Die Friedenstraße stellt sich als Ortsstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen dar und ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen, Straßenbeleuchtung und einseitigen Längsparkbuchten ausgebaut. Die Wolfringstraße ist als eine Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr ausgeführt, asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut und endet östlich des Bewertungsgrundstücks in einem Wendehammer. Der Praterweg stellt sich als Fußweg dar und ist mit Zementplatten belegt. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden, jedoch in zu geringer Anzahl.

Areal und Umgebungsbebauung

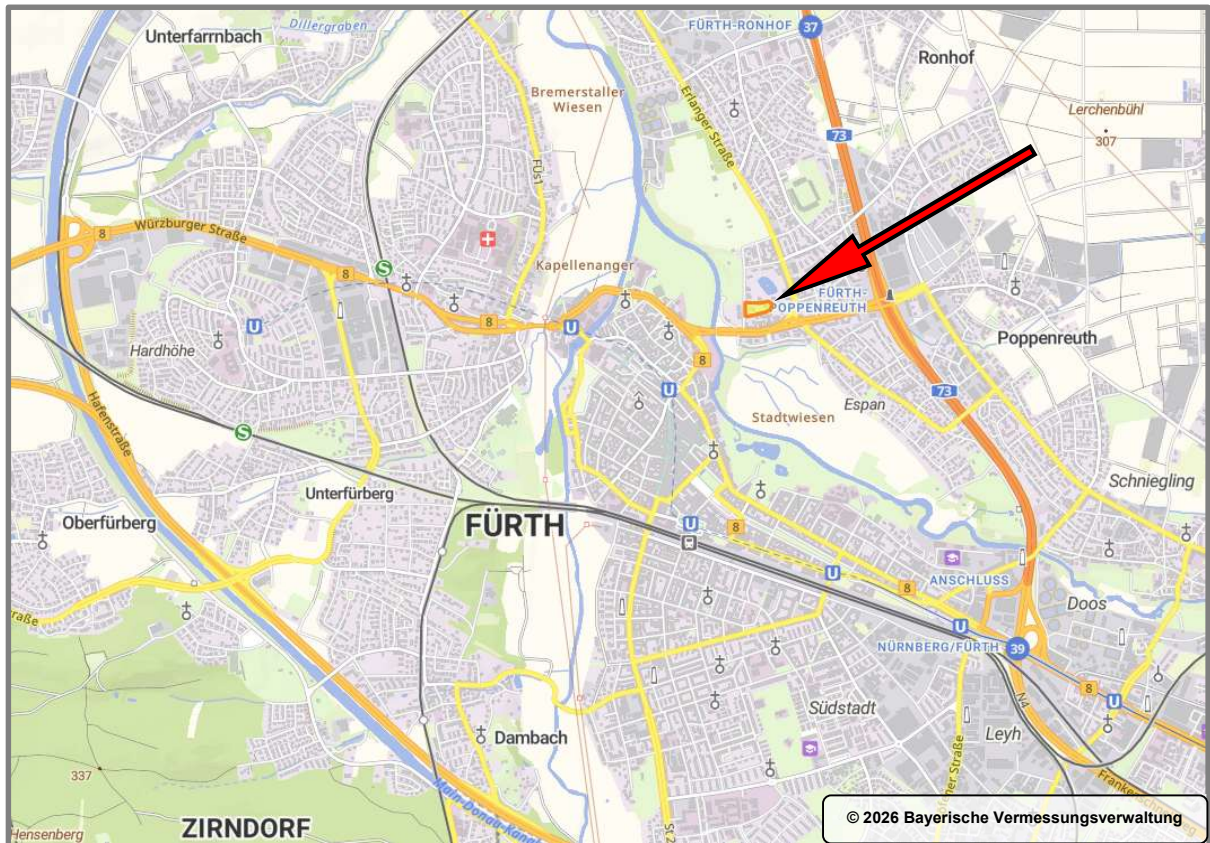
Das Areal präsentiert sich überwiegend eben. Die Bebauung im Umfeld stellt sich als Wohnbebauung, überwiegend mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern und Hochhäusern, dar.

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 Fürth-Poppenreuth der Autobahn A 73 beträgt ca. 1,5 km. Der Fürther Hauptbahnhof ist ca. 1,8 km südwestlich des Bewertungsobjekts positioniert. Von hier aus bestehen zahlreiche Verbindungen über S-Bahn, Regionalbahn und ICE. Die Bushaltestelle „Fürth - Poppenreuther Straße“ der Buslinien 33, 39, 173, 174, 175, 177, 178, 179, N17 und N20 befindet sich ca. 200 m südöstlich des Bewertungsgrundstücks.



Beurteilung:

Das Grundstück liegt in der Fürther Nordstadt.

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. 907

Grundstücksgröße gemäß Grundbuch:	8.748 m ²
Grundstückszuschnitt:	Das Grundstück hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan.
Breite an den Straßenfronten ca.:	rd. 72 m (zur Friedenstraße im Westen), rd. 178 m (zur Wolfringstraße im Süd/Südosten) und rd. 27 m (zum Praterweg im Nordosten)
Mittlere Breite ca.:	rd. 145 m (West-/Ostrichtung)
Mittlere Tiefe ca.:	rd. 60 m (Nord-/Südrichtung)
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 Südseite an die Wolfringstraße und mit seiner Westseite an die Friedenstraße. Die Erschließung erfolgt von beiden Straßen aus. Mit seiner Nordostseite grenzt das Grundstück an den Praterweg, mit seiner Nordseite an ein bebautes Nachbargrundstück.

Bebauung

Auf dem Grundstück sind zwei mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser (Hochhäuser) mit gemeinsamer Tiefgarage sowie ein eingeschossiges Gewerbegebäude errichtet.

Zufahrt/Zuwegung

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt an der südlichen Grundstücksgrenze, von der Wolfringstraße aus, über eine betonierte Rampe nach unten, Stützmauern betoniert, und zwei nachfolgende Metallschwingtore mit elektrischem Antrieb. Das Dach der Tiefgarage ist asphaltiert und als Parkplatzfläche mit offenen Kfz-Stellplätzen ausgeführt. Die Zufahrt zu den Parkplätzen auf dem Dach der Tiefgarage erfolgt von der Wolfringstraße aus und ist mit Zementverbundsteinen gepflastert.

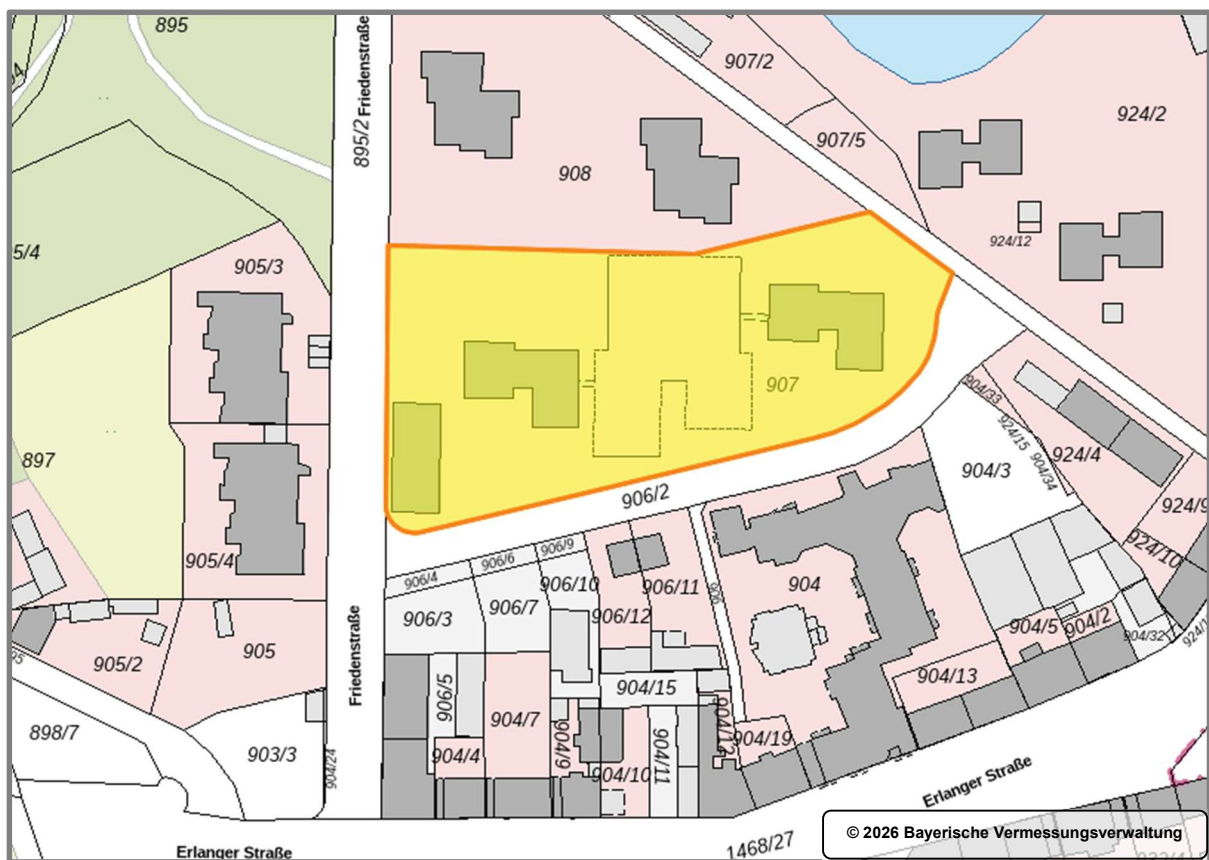
Der Zugang zum Gebäude Wolfringstraße 1 erfolgt von der Wolfringstraße aus offen über einen asphaltierten Fußweg. Ein weiterer Zugang ist offen von der Friedenstraße aus über eine asphaltierte Parkplatzfläche und nachfolgend über einen weiteren asphaltierten Fußweg, möglich.

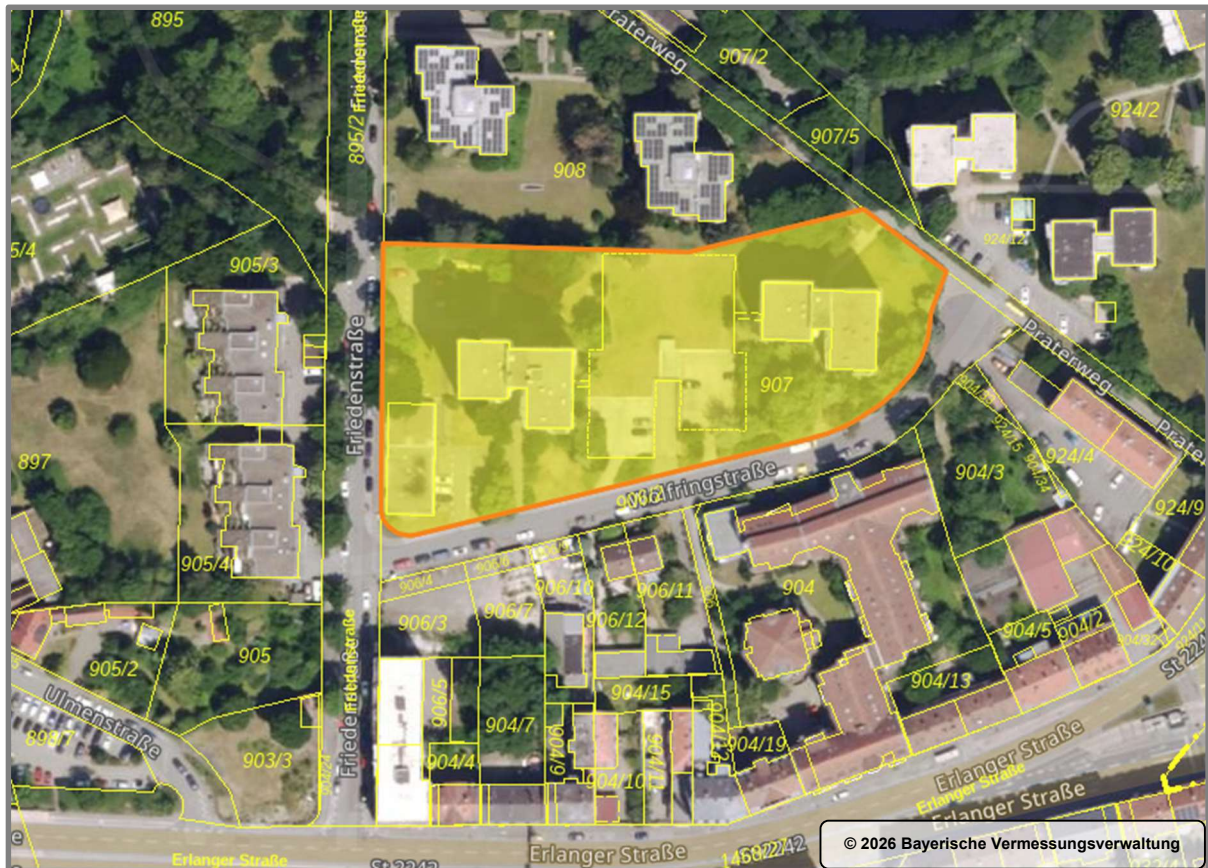
Einfriedung

Die Einfriedung erfolgt teilweise über Busch- und Pflanzwerk und teilweise über Metallstabgitterzäunen in geringer Höhe. Überwiegend ist das Grundstück jedoch offen, ohne erkennbare Einfriedung, ausgeführt.

Freiächengestaltung

Die Freiflächen sind überwiegend mit Rasen begrünt und an den Rändern mit Busch- und Pflanzwerk sowie einzelnen Bäumen ausgeführt. Im nordwestlichen Grundstücksbereich befinden sich eine asphaltierte Parkplatzfläche sowie ein Mülltonnenabstellplatz, mit Metalldoppelstabgitterzäunen abgegrenzt. Östlich des Gewerbegebäudes ist eine weitere asphaltierte Parkplatzfläche angelegt.





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 Wolfringstraße und der Friedenstraße aus gut erreichbar

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

Altlasten sind laut vorliegender Auskunft der Stadt Fürth vorhanden.

Auf dem Grundstück sind keine außergewöhnlichen Umwelteinflüsse oder Naturgefahren erkennbar. Durch die nahegelegene Erlanger Straße sind geringe Lärmimmissionen gegeben.

Gebäude

Im Gebäude konnte das Gemeinschaftseigentum nur in Teilbereichen besichtigt werden!

Die Wohnanlage wurde ca. im Jahre 1974 mit zwei freistehenden Mehrfamilienhäusern (Wolfringstraße 1 und 5), einer gemeinsamen Tiefgarage und einem Gewerbegebäude (Friedenstraße 10, 12) errichtet. Das Gebäude Wolfringstraße 1 stellt sich mit Keller-, Erd-, 13 Ober- und einem Dachgeschoss dar, das Gebäude Wolfringstraße 5 mit Keller-, Erd- und acht Obergeschossen. Das Gebäude Friedenstraße 10, 12 ist als eingeschossiges Gewerbegebäude ausgeführt.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 29 liegt im Gebäude Wolfringstraße 1, auf welches sich die nachfolgende Beschreibung bezieht. Im Gebäude befinden sich im ersten Kellergeschoss (in der Teilungserklärung mit Souterrain bezeichnet) zwei Wohnungen, vom Erd- bis zum 13. Obergeschoss jeweils sieben Wohnungen pro Etage und im Dachgeschoss fünf Wohnungen, gesamt somit 105 Wohnungen.

Das Gebäude wird an seiner Südseite über eine Betontreppe nach oben, linksseitig Geländer in Metall und ein Podest, im Bereich des Podests am Geländer ist ein Mülleimer montiert, sowie ein nachfolgendes Eingangelement in Leichtmetall, linksseitig Festelement mit eingebauter Klingel-/Wechselsprechanlage, rechtsseitig Haustür mit Glaseinlagen begangen. Der Hauseingang ist durch ein Vordach, augenscheinlich als Metallkonstruktion ausgeführt, vollständig überdeckt. Zudem wird das Gebäude an seiner Nordseite über eine weitere Treppe, Geländer beidseitig in Metall, Hauseingang durch Vordach überdeckt begangen.

Im nachfolgenden Hausflur ist der Fußboden mit Kunststein belegt. Die Wände sind bis auf eine Höhe von ca. 2,0 m mit Steinzeug belegt, darüber verputzt und gestrichen. Die Decken stellen sich augenscheinlich ebenfalls verputzt und gestrichen, dar. Wandseitig ist hier die Briefkastenanlage des Gebäudes vorhanden.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus und über zwei Aufzüge.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Augenscheinlich mit äußerer Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen.
Dach:	Flachdach, Dachhaut von unten nicht erkennbar.
Fenster:	Augenscheinlich überwiegend Kunststoffisolierglasfenster, überwiegend ohne Außenrollos, teilweise mit außen aufgesetzten Kunststoffaußenrollos versehen.
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Heizungsanlage:	Als wesentlicher Energieträger für Heizung ist im vorliegenden Energieausweis „Erdgas E“ angegeben. Das Baujahr des Wärmeerzeugers ist mit 2022 angegeben. Der Heizungsraum konnte <u>nicht</u> begangen werden, sodass die genaue Darstellung der Heizungsanlage nicht bekannt ist.

Beurteilung:

Das Gebäude wurde ca. im Jahre 1974 in baujahrestypischer Hochhausarchitektur errichtet.

In der Vergangenheit wurden augenscheinlich und gemäß den vorliegenden Unterlagen Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, z.B. Erneuerung der Aufzüge sowie Erneuerung der Heizungsanlage jeweils ca. im Jahre 2022. Ansonsten stellt sich das Gebäude weit überwiegend 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.

3. Obergeschoss, Wohnung Nr. 29

Trotz schriftlicher Terminfestsetzung war die Eigentümerin beim Ortstermin nicht anwesend, so dass die Wohnung im Inneren nicht besichtigt werden konnte!

Die Wohnung wird vom Geschossflur im 3. Obergeschoss, Fußböden hier augenscheinlich mit Linoleum belegt, Wände verputzt und gestrichen, Decken augenscheinlich ebenfalls verputzt und gestrichen, aus über eine Wohnungstür, Zarge und Blatt in Holz mit Spion und linksseitig angebrachter Klingel begangen und stellt sich gemäß den vorliegenden Aufteilungsplänen mit Diele, WC, Bad, Schlafzimmer, Küche, Wohnzimmer, Zwischenflur, Abstellraum, Kinderzimmer und Loggia dar. Die Wohnfläche beträgt laut Angaben der Hausverwaltung und gemäß Teilungserklärung ca. 77,42 m² (Ein örtliches Aufmaß konnte nicht durchgeführt werden, da die Wohnung nicht begangen werden konnte. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben kann der Sachverständige nicht übernehmen)

Beurteilung:

Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses, stellt sich als 3 Zimmer Wohnung dar und verfügt über eine Loggia nach Westen. Ein Kellerabteil ist zugeordnet. Zwei Aufzüge sind vorhanden.

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

Der Wohnwert wird mit einfach bis mittel eingestuft.

