

## Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	90765 Fürth, Im Stöckig 63
Objektart	1 Zimmer Wohnung im 1./2. Obergeschoss, Wohnfläche ca. 29 m <sup>2</sup> , samt Kellerabteil, je Nr. 7 des Aufteilungsplans
Anteil am Grundstück	244,90/10.000 Miteigentumsanteil
<b>Verkehrswert</b>	<b>85.000 €</b>
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	03.07.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Fürth
Aktenzeichen	2 K 3/24
Gutachten vom	01.09.2025

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

### SACHVERSTÄNDIGER

Lukas Völkel, M.Sc. 09187 90 42 19  
Unterer Markt 12 info@voelkel-lang.de  
90518 Altdorf b. Nürnberg www.voelkel-lang.de

Von der Industrie- und Handelskammer  
Nürnberg öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken



## Grundstück

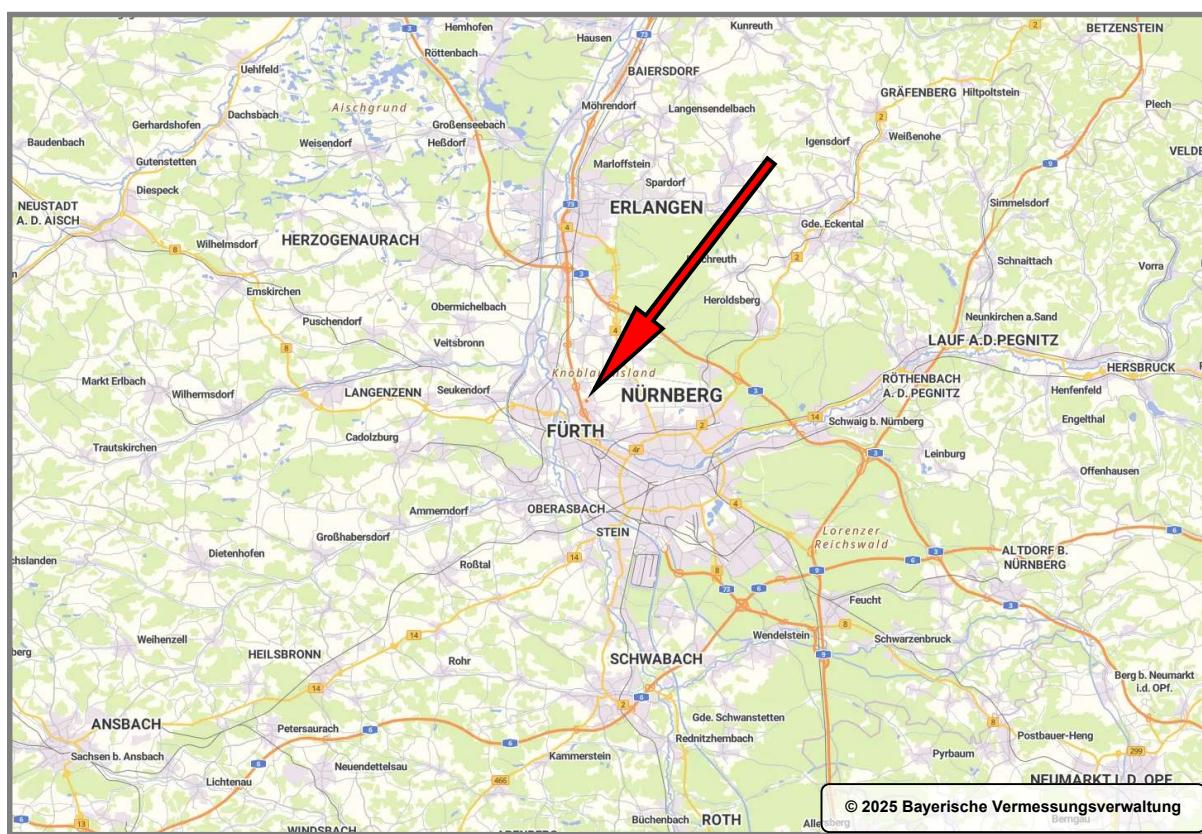
### Makrolage

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

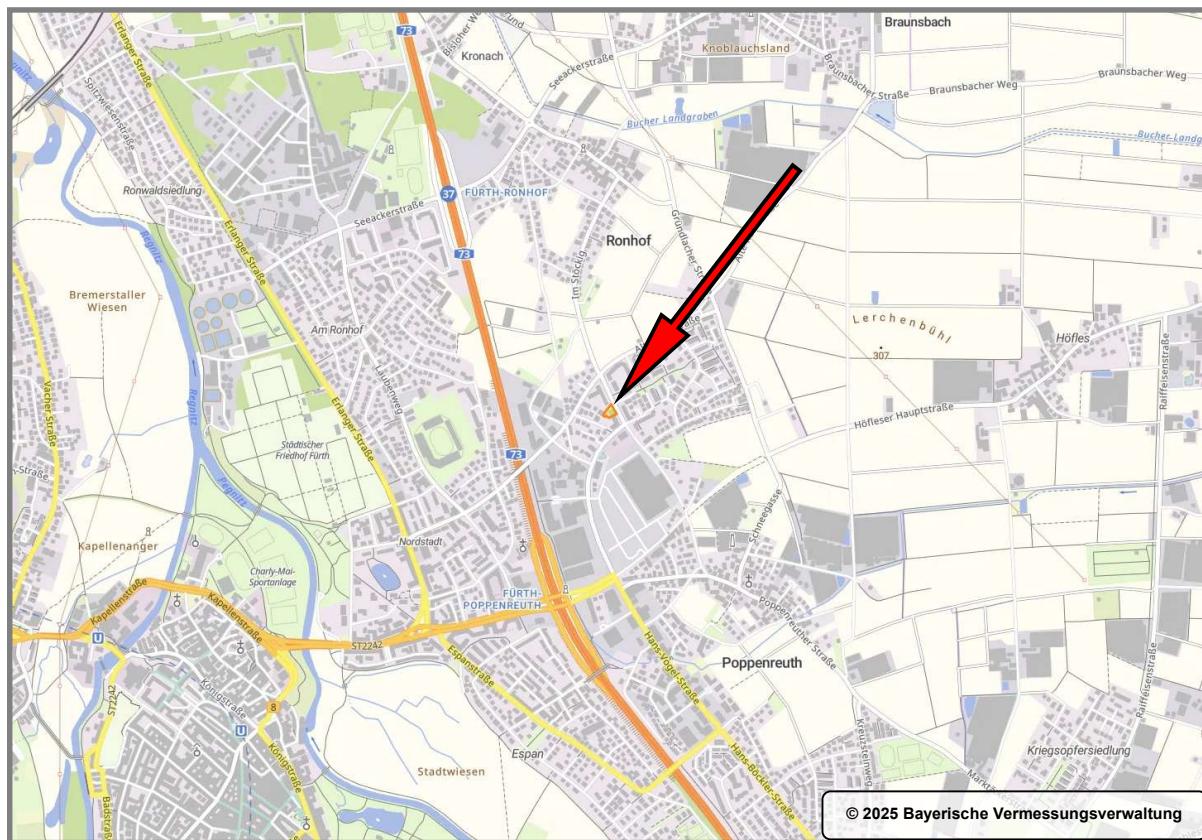
Das Grundstück befindet sich im Bereich der Stadtteile Ronhof/Poppenreuth, ca. 2,3 km nordwestlich der Fürther Innenstadt (Rathaus), in einem Wohngebiet.

Das Grundstück liegt an der Straße Im Stöckig, einer Ortsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen, Straßenbeleuchtung, einseitigen Querparkbuchten und einseitigen Längsparkbuchten ausgeführt ist.

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.

Sämtliche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung, ebenso Kindergärten, Schulen, Ärzte und Zahnärzte. Ca. 200 m südlich des Grundstücks befindet sich das IKEA Einrichtungshaus Nürnberg/Fürth.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Fürth-Poppenreuth der Autobahn A 73 beträgt ca. 900 m. Der Fürther Hauptbahnhof ist ca. 3,3 km südwestlich des Bewertungsobjekts positioniert. Von hier aus bestehen zahlreiche überörtliche Verbindungen mittels S-Bahn, Regionalbahn und ICE. Die Bushaltestelle „Im Stöckig“ der Buslinie 178 befindet sich ca. 90 m nördlich des Bewertungsgrundstücks.



## Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 260/127**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **1.269 m<sup>2</sup>**.

Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zur Straße Im Stöckig (Nordwest-/Südostrichtung) beträgt ca. 41 m, die maximale Tiefe in Nordost-/Südwestrichtung ca. 47 m.

## Beschreibung

### **Das Grundstück konnte nicht bzw. nur teilweise von außen besichtigt werden!**

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

Das Grundstück ist überwiegend eben und liegt leicht unterhalb des Höhenniveaus der angrenzenden Straße.

Auf dem Grundstück sind ein Mehrfamilienhaus, in südlicher Grenzbebauung und angebaut an das Gebäude auf dem südlichen Nachbargrundstück, sowie zwei Fertiggaragen errichtet. Der östliche Grundstücksbereich ist als Vorgarten gärtnerisch angelegt und überwiegend mit Rasen, Busch- und Pflanzwerk sowie einzelnen Bäumen begrünt. Eine Einfriedung ist nach Osten nicht vorhanden. Der Fußweg zum Hauseingang des Wohnhauses, welcher sich an der Ostseite des Gebäudes befindet, ist mit Backstein gepflastert und mit vier Backsteinstufen nach unten, Geländer in Metall, Handlauf in Holz, ausgeführt. Die Zufahrten zu den Garagen im Erdgeschoss des Gebäudes sind mit Zementverbundsteinen gepflastert.

Das Grundstück wurde am 28.02.1985 nach WEG aufgeteilt und Sondereigentum an 15 Wohnungen samt Kelleranteilen sowie 5 Garagen begründet.

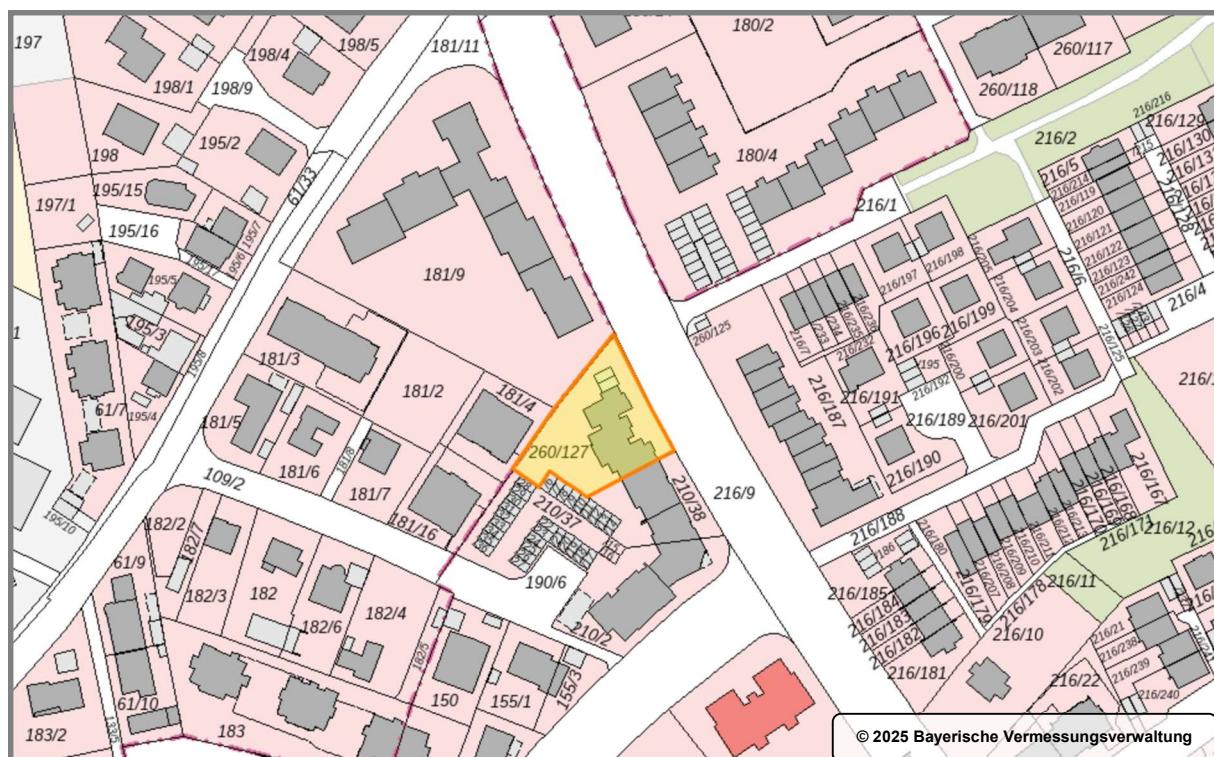
### **Beurteilung:**

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

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

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

***Da das Grundstück nicht bzw. nur teilweise von außen besichtigt werden konnte, ist die Darstellung der übrigen Grundstücksbereiche dem Sachverständigen nicht bekannt.***





## Gebäude

### **Das Gebäude konnte nicht bzw. nur teilweise von außen besichtigt werden!**

Das Gebäude wurde gemäß den vorliegenden Unterlagen ca. im Jahre 1985 errichtet und stellt sich mit Teilunterkellerung, Erdgeschoss, drei (von Westen aus gesehen) bzw. vier (von Osten aus gesehen) Obergeschossen und einem Penthouse-/ Staffelgeschoss dar. Aufgrund von Zwischengeschossen sind im Gebäude insgesamt 11 Ebenen (Ebenen 0 bis 10) vorhanden.

Im Gebäude befinden sich im 15 Wohnungen und 3 Garagen. Die Wohnungen erstrecken sich teilweise über mehrere Geschosse/Zwischengeschosse. Die Garagen befinden sich im Erdgeschoss (von Osten aus gesehen), welches leicht unterhalb des Höhenniveaus der Straße liegt.

Das Gebäude wird an seiner Ostseite über eine Stufe nach oben und ein nachfolgendes Eingangselement in Metall, rechtseitig Festelement, linksseitig Haustür in Vollglas, begangen. Rechtseitig ist neben der Haustür eine Briefkasten-/Klingel-/Wechselsprechanlage eingebaut. Der Hauseingang wird durch einen darüberliegenden Balkon vollständig überdacht.

Im nachfolgenden Treppenhausflur ist der Fußboden mit PVC belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Beton, gestrichen, ausgeführt.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus, Treppenläufe massiv ausgeführt, Tritt- und Setzstufen mit PVC belegt, Handlauf in Holz, sowie über einen Personenaufzug, Fabrikat Schmitt & Sohn Aufzüge, Nennlast 450 kg oder 6 Personen, jüngeren Datums.

Die Beheizung erfolgt gemäß Darstellung im vorliegenden Energieausweis über Heizöl.

## Konstruktiver Aufbau

<b>Bauweise:</b>	Massivbauweise
<b>Fassade:</b>	Im Erdgeschoss mit Sichtmauerwerk, ungestrichen, ausgeführt; ab dem 1. Obergeschoss mit einer Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen.
<b>Dach:</b>	Flachdach, Dachhaut von unten nicht erkennbar.
<b>Geschossdecken:</b>	Stahlbetondecken
<b>Fenster:</b>	Kunststoffisolierglasfenster, überwiegend mit Kunststoff- außenrollen ausgeführt.

### **Beurteilung:**

**Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 1985 errichtet.**

**Augenscheinlich wurde der Aufzug in der Vergangenheit erneuert.**

**Laut Auskunft der Hausverwaltung wurde das Treppenhaus im Jahre 2024 saniert (Streichen der Wände und Decken).**

**Gemäß den vorliegenden Protokollen der Eigentümerversammlungen 2023-2025 wurden in der Vergangenheit auch die Türen im Treppenhaus erneuert, eine Erneuerung einer Schmutzwasserpumpe, des Müllplatzes, der Fenster mit Rollläden, der Fassade, der Entwässerungsgrinnen und der Gegensprechanlage wurde von der Eigentümergemeinschaft zwar diskutiert, bis dato jedoch noch nicht beschlossen.**

**Gemäß dem äußeren Eindruck wurden in der Vergangenheit somit lediglich geringe Renovierungen/Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt. Das Gebäude stellt sich ansonsten überwiegend im Status seiner Gestehungszeit dar.**

**Der energetische Zustand des Gebäudes ist baujahresbedingt unterdurchschnittlich. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.**

## 1./2. Obergeschoss, Wohnung Nr. 7

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

Gemäß dem vorliegenden Aufteilungsplan befindet sich die Wohnung auf einem Split-Level zwischen dem 1. Obergeschoss (von Westen aus gesehen) und dem 2. Obergeschoss (von Osten aus gesehen), bezeichnet als Ebene 5.

Die Wohnung wird vom Treppenhausflur aus über eine Wohnungstür begangen und stellt sich mit Diele, Abstellraum, Bad/WC und Wohn-/Schlafzimmer mit integrierter Küche dar. Die Belichtung und Belüftung erfolgt im Bad/WC und im Wohn-/Schlafzimmer über Fenster nach Osten. Ein Balkon ist nicht vorhanden. Die Wohnfläche beträgt ca. 29 m<sup>2</sup>.

Der Wohnung ist gemäß Teilungserklärung das Kellerabteil Nr. 7 zugeordnet.

### **Beurteilung:**

**Die Wohnung Nr. 7 liegt im 1./2. Obergeschoss und ist nach Osten hin ausgerichtet. Sie verfügt nicht über einen Balkon. Ein Aufzug ist vorhanden. Ein Kellerabteil ist zugeordnet.**

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

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

## Wohnflächenberechnung nach WoFlIV u. II. BV

## 1./2. Obergeschoss, Wohnung Nr. 7

## Wohnfläche Wohnung Nr. 7

28,68 m<sup>2</sup>

## **Wohnfläche Wohnung Nr. 7 gerundet**

29,00 m<sup>2</sup>

