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 19/25

Auszug aus dem **Verkehrswertgutachten**

des oben genannten Sachverständigen über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
für den **Laden im EG mit Lager-, Abstell- und Sanitärräume im 1. UG**, ca. 157,67 m² Nutzfläche (EG/UG), gem. Aufteilungsplan Nr. 3.101
Lange Str. 37 in 90762 Fürth, Fl.-Nr. 969, Gemarkung Fürth

Wertermittlungsstichtag: **07.10.2025**
Qualitätsstichtag: **07.10.2025**

Verkehrswert: **217.000,00 €**

Hinweis: Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden!

Grundbuchdaten:

AG Fürth, Grundbuch von Fürth, Blatt 25238
151,49/10.000 Miteigentumsanteil an Grundstück: Fl.-Nr. 969, Dr.-Mack-Straße 34, 36, Lange Straße 35, 37, Gebäude- und Freifläche zu 5.776 m², verbunden mit Sondereigentum: Gewerbliche Räume im Erdgeschoss, Lager-, Abstell- und Sanitärräume im 1. Untergeschoss Aufteilungsplan Nr. 3.101.

Lagebeschreibung:

Das Bewertungsobjekt ist in der Dr.-Mack-Straße gelegen. Die Dr.-Mack-Straße ist asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist am Straßenrand bzw. auf Senkrechtparkern möglich. Es handelt sich um eine Zone 30.
Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden mit zwei bis vier Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen. Weiter sind in der nahen Umgebung ein Schulgebäude bzw. gegenüber der Dr.-Mack-Straße eine Sporthalle gelegen.

Gebäudebeschreibung und Außenanlagen:

Bauweise:	Massivbau;
Baujahr:	ca. 1993/94;
Veränderungen:	Keine wesentlichen Veränderungen;
Aufteilung in Teileigentum:	Gemäß Teilungserklärung vom 22.10.1992;

Beschreibung Gemeinschaftseigentum:

Fundamente/ Gründung:	Beton; das Gebäude ist unterkellert;
Außenfassade:	Wärmedämmverbundsystem mit Reibeputz;
Außenwände:	Mauerwerk oder Vergleichbares;

Dachkonstruktion:	Das Gebäude verfügt über ein Satteldach, Dacheindeckung soweit ersichtlich mit Biberschwanzziegel;
Dachentwässerung:	Regenrinnen sowie Fallrohre aus Titanzinkblech;
Geschossdecken:	Massivdecken;
Treppen/-häuser:	Massive Treppenläufe und Podeste mit Kunststeinbelag; Aufzug; die Treppenhauswände sind verputzt und gespritzt;
Fenster:	Soweit ersichtlich Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus dem Baujahr; mechanisch bedienbare Kunststoffrollos;
Hauseingang:	Der Zugang zum Treppenhaus erfolgt über Eingangselemente aus pulverbeschichtetem Metall; das Türblatt verfügt über Edelstahl-drückergarnitur mit Zylinderschloss; links der Haustüre sind die Klingel-tasteranlagen mit Gegensprechanlagen vorhanden; Weiter ist der Zugang zur Ladenfläche EG direkt vom Gehweg möglich;
Elektroinstallation:	Standardmäßiger Hausanschluss, Klingelanlage, Türsprechanlage, elektrischer Haustüröffner; Treppenhausbeleuchtung, Außenbeleuch-tung;
Heizung/Warmwasser:	Zentral beheizt und zentrale Warmwasserversorgung; Gaskessel aus dem Jahr 1995;
Außenanlagen:	Das Grundstück ist eingefriedet durch einen Maschendrahtzaun. Weiter sind zum Außenbereich bzw. Innenhof Zugangstore aus verzinktem Stahl gegeben. Im Außenbereich sind Einhausungen als Holzkonstruk-tion mit flachgeneigten Pultdächern zum Abstellen der Mülltonnen gegeben, weiter sind Fahrradständer vorhanden. Es sind Rasenflächen, Bäume und Sträucher gegeben sowie mit Betonsteinpflaster befestigte Gartenwege und Zuwegungen zu den Häusern.
Energieausweis/ energetischer Zustand:	Ein Energieausweis (gültig bis 25.09.2028) liegt vor. Dieser wurde auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von 88,4 kWh/(m²a) sowie ein Primärenergieverbrauch von 97,2 kWh/(m²a) zu entnehmen. Der Energieverbrauch für Warmwasser ist darin ent-halten. Energieträger ist Erdgas. Der energetische Zustand entspricht der Baujahresklasse.
Befund:	- Das Gemeinschaftseigentum befindet sich, soweit ersichtlich, in einem durchschnittlichen Zustand.

Beschreibung Sondereigentum:

Grundriss:	In Anlage sind die Aufteilungspläne beigefügt. Gemäß den vorliegenden Plänen handelt es sich um eine Ladenfläche im Erdgeschoss, welche zur Lange Straße ausgerichtet ist. Zugehörig sind zudem Lager-, Abstell- und Sanitärräume, welche im 1. Untergeschoss gelegen sind und über eine in der Ladenfläche gelegene Treppe sowie über das Treppenhaus erreichbar sind.

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.

Größe:	Da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, war die Erstellung eines Aufmaßes nicht möglich. Aus den vom Gläubiger übergebenen Unterlagen ist eine Nutzfläche im EG und 1. UG von 157,67 m² zu entnehmen. Hiervon wird eine Nutzfläche im EG anhand der vorliegenden Aufteilungspläne mit ca. 76 m² angesetzt.

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

Fenster:	Schaufenster bestehend aus Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung); weiter ist ein Eingangselement vorhanden, ebenfalls mit Isolierglasscheiben;
Türen:	Türen als kunststofffolierte Türblätter mit Umfassungszargen, durchschnittliche Drückergarnituren;
Böden:	PVC-Belag bzw. Fliesenbelag oder Vergleichbares; Sanitärräume gefliest; Lager- und Abstellräume mit PVC-Belag bzw. Fliesenbelag oder Vergleichbares;
Wände:	Massive Wände, verputzt und gestrichen;
Decken:	Verputzt und gestrichen;
Sanitär:	Damen-WC mit Stand-WC und Aufputzspülkasten, Waschbecken mit Zweigriffarmatur; Boden gefliest; Wände verputzt und gestrichen bzw. gefliest; Herren-WC mit Stand-WC und Aufputzspülkasten, Urinal, Waschbecken mit Zweigriffarmatur und Porzellanablage; Boden gefliest; Wände verputzt und gestrichen bzw. gefliest;
Elektro:	Für die Ladeneinheit zweckmäßige Elektroausstattung; abgesichert über Schaltautomaten; FI-Schalter;
Heizung/Warmwasser:	Zentral beheizt; Warmwasser zentral; Flachheizkörper mit Thermostatventilen oder Vergleichbares;
Befund:	- Die zu bewertende Ladeneinheit befindet sich gemäß den Erkenntnissen vom Ortstermin am 07.10.2025 in einem durchschnittlichen Zustand. Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden.

Mieter:

Gemäß dem Briefkasten und einem Zettel an der Glastür wird das Bewertungsobjekt durch den Eigentümer eigengenutzt. Informationen zu Mietverhältnissen liegen dem Sachverständigen nicht vor.

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.

Beurteilung:

- Es handelt sich um eine durchschnittliche Lage für Wohnnutzung im Stadtgebiet von Fürth. Für Ladenflächen ist die Lage als Nebenlage zu beurteilen.
- Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild ist durchschnittlich.
- Das Wohn-/Geschäftshaus macht einen durchschnittlichen Eindruck.
- Das Bewertungsobjekt konnte am 07.10.2025 nicht von innen besichtigt werden. Die vorhandene Ausstattung der Ladeneinheit wird zusammenfassend als zweckmäßig und durchschnittlich unterstellt.
- Die Grundrisslösung wird gemäß den vorliegenden Plänen als durchschnittlich beurteilt.
- Der Gesamtzustand wird als durchschnittlich beurteilt.
- Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit für das Bewertungsobjekt werden zusammenfassend als unterdurchschnittlich bzw. erschwert beurteilt.
- Die Möglichkeiten für den Verkauf sind als unterdurchschnittlich bzw. erschwert zu beurteilen.



Ansicht von Süden,
von der Meckstraße


Ansicht von der Ecke Lange Straße/
Meckstraße



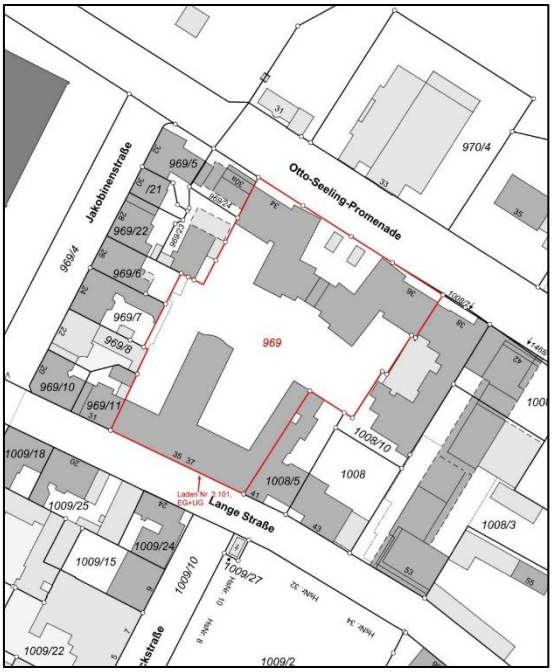
Ansicht von Nordost, vom Innenhof


Hauseingang zu Lange Straße 37

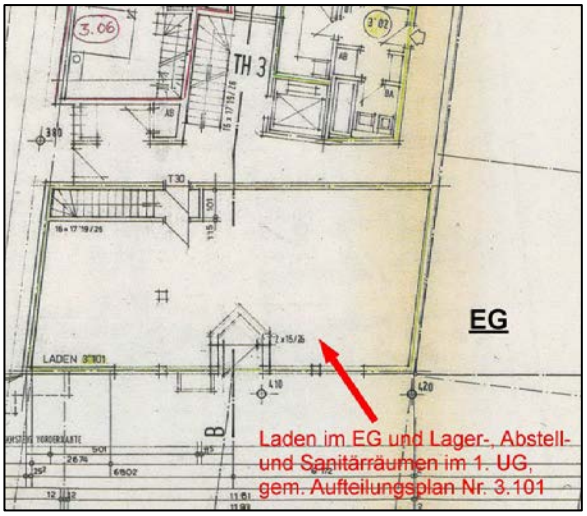

Außenanlagen


Außenanlagen

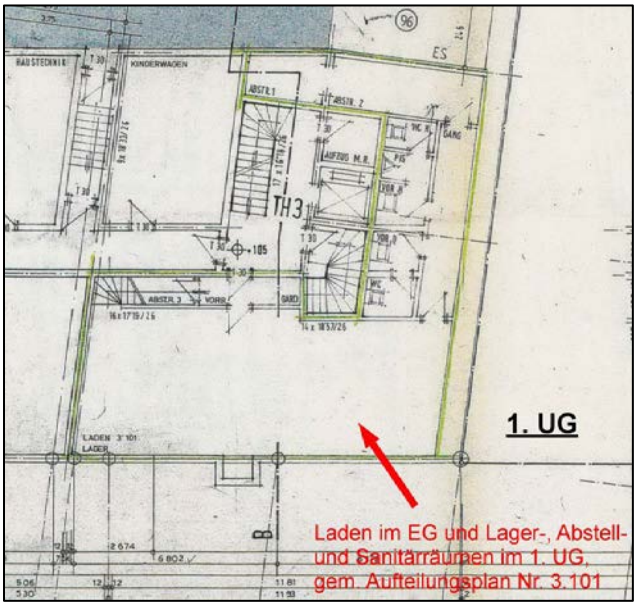
Sachverständigenbüro Bär
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)
90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.
Zuständig: IHK Nürnberg.



Lageplan



Aufteilungsplan, Grundriss EG



Aufteilungsplan, Grundriss 1. UG

Hinweis:
Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Fürth. Für Auskunft an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig.
Für die Informationen des Exposés wird keine Gewähr übernommen. Detaillierte Informationen zum Bewertungsobjekt sind dem Gutachten, welches beim Vollstreckungsgericht zur Einsicht vorliegt, zu entnehmen.