

## Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



<b>Adresse</b>	<b>Bewertungsobjekte</b>	<b>Gutachten vom</b>
90547 Stein, Feuerweg 4, 6, 8	Kfz-Stellplätze Nr. 29, Nr. 30, Nr. 45, Nr. 46 und Nr. 47 des Aufteilungsplanes	16.03.2026
<b>Bewertungsstichtag</b>	<b>Aktenzeichen</b>	<b>Auftraggeber</b>
11.11.2025	2 K 53/25	Amtsgericht Fürth
<b>Verkehrswert Stellplatz Nr. 29</b>	<b>14.000 €</b>	
<b>Verkehrswert Stellplatz Nr. 30</b>	<b>14.000 €</b>	
<b>Verkehrswert Stellplatz Nr. 45</b>	<b>14.000 €</b>	
<b>Verkehrswert Stellplatz Nr. 46</b>	<b>14.000 €</b>	
<b>Verkehrswert Stellplatz Nr. 47</b>	<b>14.000 €</b>	

***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

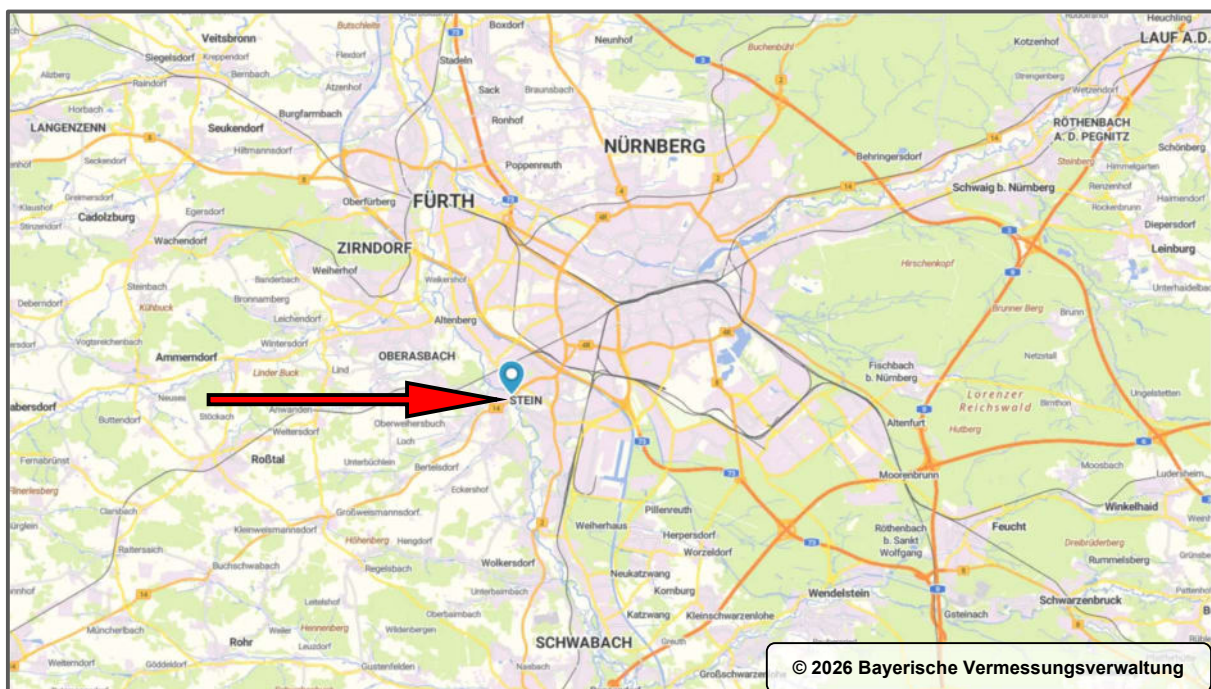
## Lage

### Makrolage

Die Stadt Stein liegt im Regierungsbezirk Mittelfranken, im Landkreis Fürth, und hat mit ihren Ortsteilen aktuell ca. 15.600 Einwohner.

Stein grenzt westlich an Nürnberg und wird von der Bundesstraße 14 „Nürnberg-Ansbach“ durchquert. Die Entfernung in das südwestlich gelegene Schwabach beträgt ca. 8 km und in das nordwestlich gelegene Fürth ca. 11 km.

Die Stadt verfügt über diverse Kultur- und Freizeitangebote, wie z. B. das Erlebnisbad „Palm Beach“.



### Mikrolage

#### Lage und Umgebungsbebauung

Das Grundstück liegt ca. 500 m östlich der Stadtmitte (Rathaus) im östlichen Randgebiet des Hauptortes der Stadt Stein. Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend durch Wohngebäude sowie vereinzelt durch gewerblich genutzte Objekte dar. In fußläufiger Entfernung befindet sich ein Seniorendomizil. Das Grundstück befindet sich im Eckbereich der Straßen Lotharstraße und Feuerweg. Die Straße Feuerweg stellt sich asphaltiert, mit beidseitigen Bürgersteigen und einseitiger Straßenbeleuchtung dar. Die Lotharstraße stellt sich gepflastert, mit beidseitigen Bürgersteigen und beidseitiger Straßenbeleuchtung dar.

### **Kurz- und langfristiger Konsum- und Versorgungsbedarf**

Geschäfte mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs sind in der Stadt Stein in fußläufiger Entfernung vorhanden. Der kurz-, mittelfristige und langfristige Konsum- und Versorgungsbedarf kann ebenso überwiegend im Stadtzentrum von Stein gedeckt werden.

### **Medizinische Versorgung**

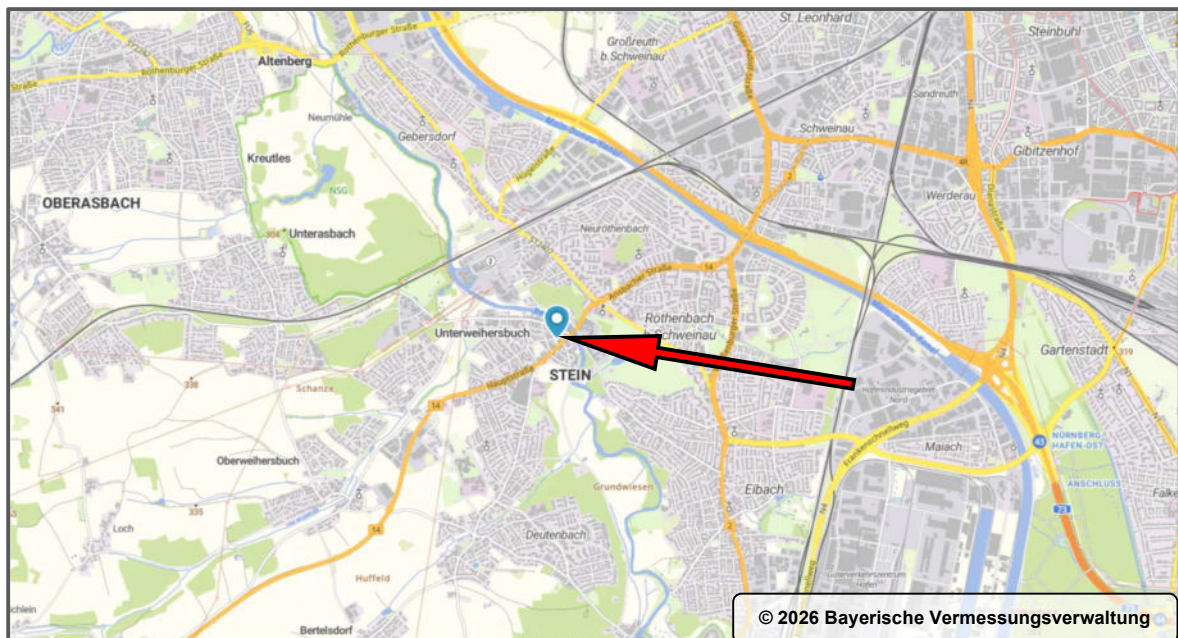
Arztpraxen und Facharztpraxen sind in ausreichender Anzahl in Stein und im nahegelegenen Nürnberg vorhanden. Das nächstgelegene Krankenhaus befinden sich ca. 1,5 km entfernt in Nürnberg (Klinik am Birkenwald).

### **Kindergarten und Schuleinrichtungen**

In der Stadt Stein gibt es mehrere Kindergärten. Darüber hinaus verfügt die Stadt Stein über eine Grundschule, eine Mittelschule und ein Gymnasium.

### **Verkehrsanbindung**

Stein liegt an der Bundesstraße 14, die etwa 2 Kilometer nordöstlich unter anderem auf die Südwesttangente (Teil der A 73) führt. Das Autobahnkreuz Nürnberg-Süd, an dem sich die A 73 und die A 6 kreuzen, befindet sich rund 11 Kilometer südöstlich. Die nächstgelegene U-Bahnhaltestelle befindet sich in Röthenbach, ca. 1,5 km nordöstlich. Die Bushaltestelle „Stein Kirche“ befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Bewertungsgrundstück, ca. 160 m südwestlich. Der nächstgelegene Flughafen befindet sich in Nürnberg in ca. 13 km Entfernung.



## **Beurteilung**

**Das Grundstück befindet sich im Hauptort der Stadt Stein im östlichen Stadtgebiet im Eckbereich der Straßen Feuerweg und Lotharstraße.**

**Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie die medizinische und schulische Infrastruktur können überwiegend im Zentrum der Stadt Stein gedeckt werden. Die Verkehrsanbindung ist überwiegend zufriedenstellend, sowohl für den Individualverkehr als auch für den ÖPNV.**

**Die Lage des Grundstücks wird abschließend mit überwiegend mittel bis gut beurteilt.**

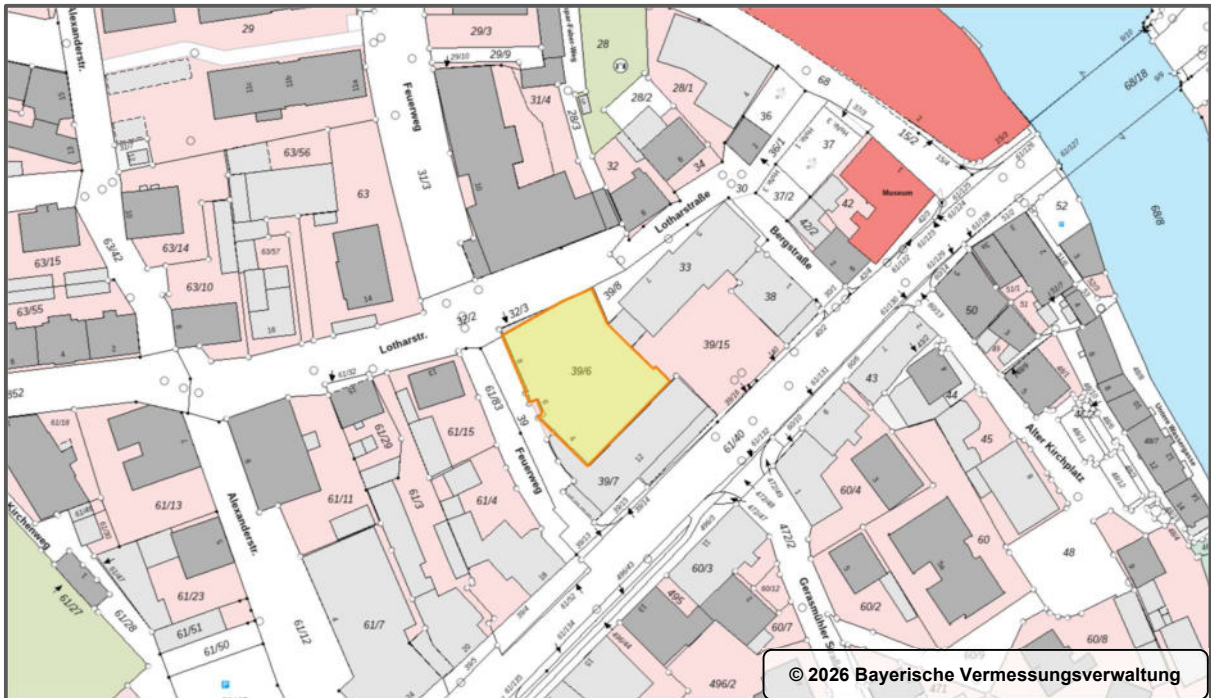
## **Grundstück**

### **Grundstücksgestaltung**

Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	920 m <sup>2</sup>
Grundstücksform	unregelmäßig
Straßenfront	Angrenzung an die Lotharstraße: rd. 25 m
	Angrenzung an den Feuerweg: rd. 17 m
mittlere Grundstücksbreite	rd. 34 m
mittlere Grundstückstiefe	rd. 27 m
Topografie	überwiegend eben

#### **Anmerkung:**

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft.



## **Beschreibung der Außenanlagen**

### **Angrenzungen**

Das Grundstück grenzt mit seiner Nordseite an das Grundstück mit der Flst.-Nr. 32/3 sowie an die öffentliche Straße Lotharstraße. Im Osten und Süden grenzen bebaute Nachbargrundstücke an. Im Westen verläuft die öffentliche Straße Feuerweg, über welche das Grundstück auch erschlossen ist.

### **Einfriedung**

Die Gebäudegrenzen verlaufen entlang der Flurstücksgrenzen. Im Osten und Westen schließen die baulichen Anlagen der Nachbargrundstücke unmittelbar an das Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück an.

### **Zufahrt/Zuwegung**

Die Zufahrt zum Garagengebäude erfolgt an seiner Westseite ebenerdig von der öffentlichen Straße Feuerweg über eine offene Einfahrt.

Die fußläufige Erschließung erfolgt über eine Metalltür, die vom Gehweg entlang der Straße Feuerweg zugänglich ist.

Der Laden im Erdgeschoss wird über eine Kunststoffrahmentür mit Glasausschnitt von der Straße Feuerweg aus betreten.

Eine weitere Personentür befindet sich an der Nordseite des Gebäudes und ist über den Gehweg entlang der Lotharstraße erschlossen.

Zusätzlich befindet sich im Nordostbereich des Gebäudes eine Metalltür.

### **Freiflächengestaltung**

Das Grundstück ist vollständig überbaut.

## **Beurteilung**

***Das Grundstück ist hinsichtlich seiner Zuwegung/Befahrbarkeit sowie der Topographie gut nutzbar. Naturgefahren sind nicht erkennbar. Es bestehen leichte Lärmimmissionen aufgrund der südlich verlaufenden Hauptstraße, eine Einschränkung für die Nutzung als Garagengebäude ist dadurch nicht gegeben.***

***Freiflächen im Sinne von unbebauter Grundstücksfläche bestehen nicht. Das Grundstück ist vollständig bebaut.***

***Die Merkmale des Grundstücks sind als zweckmäßig zu beurteilen.***

## **WEG-Verwaltung**

Die **WEG-Verwaltung** wurde zum Wertermittlungsstichtag von

HVS GmbH

Ernst-Sachs-Straße 6, 90441 Nürnberg

Tel.: 0911-350 64 47-0

durchgeführt.

**Der WEG-Verwaltung wurde ein Fragebogen zur Höhe der Rücklage der Eigentümergemeinschaft, wertrelevanten Eigentümerbeschlüssen, Sonderumlagen, Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum, Hausgeldrückständen, Brandversicherung, Modernisierungen in der Vergangenheit und Energieausweis übermittelt, welcher jedoch nicht beantwortet wurde.**

**Interessenten wird daher empfohlen, sich direkt mit der WEG-Verwaltung in Verbindung zu setzen und die erforderlichen Informationen einzuholen.**

## Gebäude

### Garagengebäude

Das Gebäude wurde gemäß Teilungserklärung und historischen Luftbildaufnahmen der Bayerischen Vermessungsverwaltung ca. im Jahr 1994 errichtet.

Das Gebäude wurde am 06.07.1993 nach WEG aufgeteilt. Es besteht gemäß vorliegender Teilungserklärung aus 158 Kfz-Stellplätzen, einer Ladeneinheit im Erdgeschoss und einem Mülllager.

Das Gebäude ist in Stahlbetonweise mit offener Fassadengestaltung in den oberen Geschossen ausgeführt. Die Decken sind als Stahlbetondecke, teilweise mit sichtbaren Unterzügen, ausgeführt. Unterhalb der Stahlbetondecke verläuft eine rot gekennzeichnete Löschwasserleitung der automatischen Sprinkleranlage. Teilweise ist ein Schutznetz an der Decke installiert. Die Beleuchtung erfolgt über deckenmontierte Feuchtraum-Wannenleuchten mit Leuchtstoffröhren. Lüftungsschächte sind vorhanden. Der Boden ist als Betonboden ausgeführt. Die Wände sind betoniert und teilweise gestrichen.

Die vertikale Erschließung erfolgt für Personen über ein Treppenhaus und einen Aufzug. Gemäß vorliegenden Aufteilungsplänen befindet sich das Treppenhaus zentral im Westen des Gebäudes. Der Aufzug befindet sich mittig im Gebäude. Die vertikale Erschließung für Pkws erfolgt über Rampen.

**Modernisierungen/  
Renovierungen:  
Bauweise:**

Nicht bekannt.

Massivbauweise

**Fassade:**

Verputzt und gestrichen.

**Dach:**

Das Dach dient als freies Parkdeck.

**Fenster/Außentüren:**

Im Bereich des Ladens und im Bereich des Rücksprungs and der Westfassade sind Kunststoffisierglasfenster und Festglaselemente verbaut. Die oberen Geschosse sind offen, ohne Fenster ausgeführt.

Im Erdgeschoss ist im Bereich des Ladens ein Kunststoffrahmentür mit Glasausschnitt vorhanden. Die übrigen Türen sind als Stahltüren ausgeführt.

**Sonstiges**

Im Bereich des Gebäuderücksprungs an der Westfassade befindet sich die Einspeisung der Sprinkleranlage.

### **Kfz- Stellplatz Nr. 29**

Der Stellplatz mit der Nr. 29 befindet sich im 4 Untergeschoss nördlich des Treppenhauses. Aus Zufahrtsrichtung gesehen rechts neben dem Stellplatz befinden sich Zugang und Tür zum Treppenhaus, links befindet sich der Stellplatz mit der Nr. 30. Der Stellplatz ist durch Bodenmarkierungen eingegrenzt.

Der Stellplatz Nr. 29 ist wie im Aufteilungsplan dargestellt positioniert, und stellt sich als gewöhnlicher Tiefgaragenstellplatz dar.

### **Kfz- Stellplatz Nr. 30**

Der Stellplatz mit der Nr. 30 befindet sich im 4 Untergeschoss nördlich des Treppenhauses. Aus Zufahrtsrichtung gesehen links befindet sich eine Massivwand, rechtsseitig der Stellplatz mit der Nr. 29. Der Stellplatz ist durch Bodenmarkierungen eingegrenzt.

Der Stellplatz Nr. 30 ist wie im Aufteilungsplan dargestellt positioniert, und stellt sich als gewöhnlicher Tiefgaragenstellplatz dar.

### **Kfz- Stellplatz Nr. 45**

Der Stellplatz Nr. 45 befindet sich im 2 Untergeschoss. Aus Zufahrtsrichtung gesehen rechtsseitig befindet sich eine Massivwand, linksseitig befindet sich der Stellplatz mit der Nr. 46 sowie anschließend 8 weitere Stellplätze. Der Stellplatz ist durch Bodenmarkierungen eingegrenzt.

Der Stellplatz Nr. 45 ist wie im Aufteilungsplan dargestellt positioniert, und stellt sich als gewöhnlicher Tiefgaragenstellplatz dar.

### **Kfz- Stellplatz Nr. 46**

Der Stellplatz Nr. 46 befindet sich im 2 Untergeschoss. Aus Zufahrtsrichtung gesehen rechtsseitig befindet sich der Stellplatz mit der Nr. 45 und linksseitig der Stellplatz mit der Nr. 47 sowie anschließend 7 weitere Stellplätze. Der Stellplatz ist durch Bodenmarkierungen eingegrenzt.

Der Stellplatz Nr. 46 ist wie im Aufteilungsplan dargestellt positioniert, und stellt sich als gewöhnlicher Tiefgaragenstellplatz dar.

### **Kfz- Stellplatz Nr. 47**

Der Stellplatz Nr. 47 befindet sich im 2 Untergeschoss. Aus Zufahrtsrichtung gesehen rechtsseitig befindet sich der Stellplatz mit der Nr. 46 sowie anschließend der Stellplatz mit der Nr. 45. Linksseitig befinden sich 7 weitere Stellplätze. Der Stellplatz ist durch Bodenmarkierungen eingegrenzt.

Der Stellplatz Nr. 47 ist wie im Aufteilungsplan dargestellt positioniert, und stellt sich als gewöhnlicher Tiefgaragenstellplatz dar.

## Gebäudebeurteilung

**Das Gebäude wurde gemäß vorliegenden Informationen ca. im Jahr 1994 errichtet und wird gemäß vorliegender Teilungserklärung als Garagengebäude mit Ladeneinheit im Erdgeschoss und Mülllager genutzt. Die Aufteilung der Parkplätze ist funktional.**

**Die Tiefgarage stellt sich in einem ordentlichen Gesamtzustand dar.**

**Der KFZ-Stellplätze Nr. 29, 30, 45, 46 und 47 stellen sich als gewöhnliche Tiefgaragenstellplätze dar.**

