

## Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



|                                    |                                                                                                                      |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| über das Grundstück in             | 90762 Fürth, Hornschuchpromenade 43                                                                                  |
| Bewertungsobjekt                   | 1 Zimmer Wohnung im 3. OG, Wohnfläche ca. 29 m <sup>2</sup> , Nr. 67 des Aufteilungsplans, samt Abstellraum im 5. OG |
| Anteil am Grundstück               | 10,10/1000 Miteigentumsanteil                                                                                        |
| <b>Verkehrswert</b>                | <b>135.000</b>                                                                                                       |
| Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag | 19.03.2026                                                                                                           |
| Auftraggeber                       | Amtsgericht Fürth                                                                                                    |
| Aktenzeichen                       | 2 K 98/25                                                                                                            |
| Gutachten vom                      | 31.07.2026                                                                                                           |

***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 | info@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 befindet sich im Stadtbezirk Süd, im Stadtteil „am Stadtpark“, in einem durch Mehrfamilienhäuser, teilweise gründerzeitlich, geprägten Gebiet. Die Entfernung zur Innenstadt (Rathaus, Königsplatz) beträgt ca. 1,8 km.

#### Straße und Parkplatzsituation

Das Grundstück liegt mit seiner Südseite an der Hornschuchpromenade, welche sich im Bereich des Bewertungsobjekts zweispurig, asphaltiert, einseitig mit Gehweg, einseitig mit Längsparkbuchten und mit Straßenbeleuchtung darstellt. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum nicht in ausreichender Anzahl vorhanden.

## Areal und Umgebungsbebauung

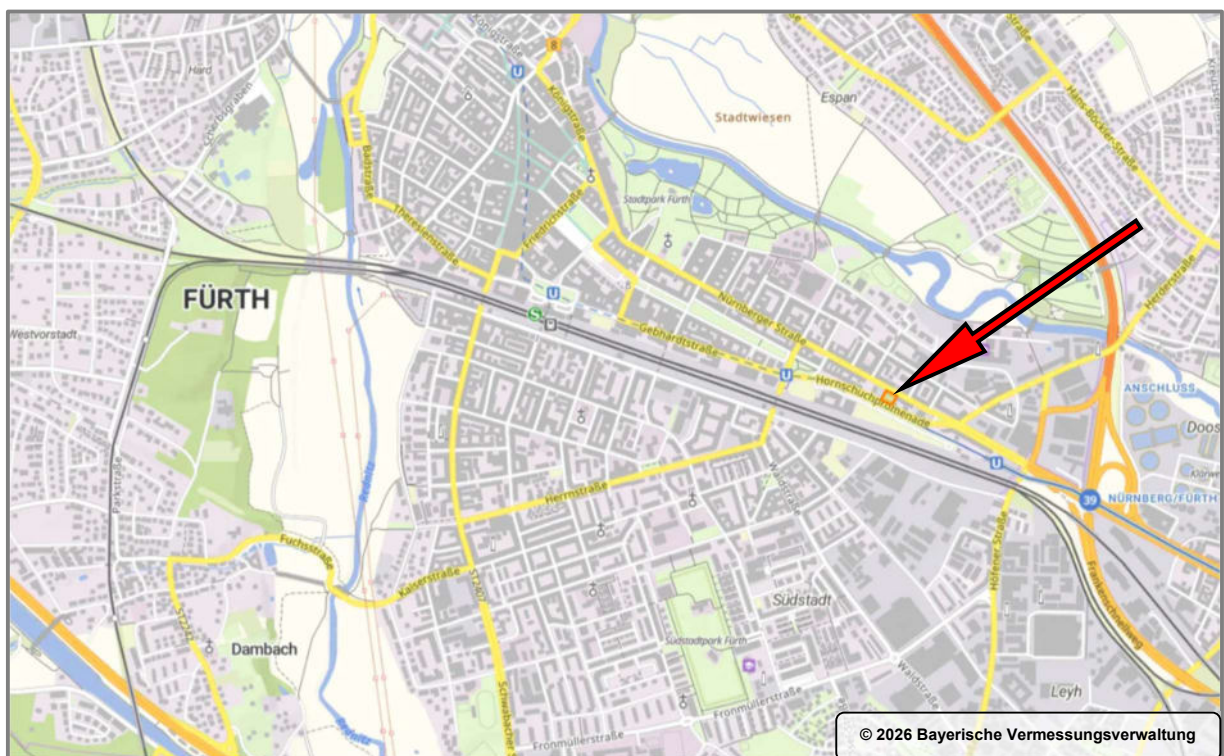
Das Areal präsentiert sich überwiegend eben. Die Bebauung im Umfeld stellt sich nördlich überwiegend mit Mehrfamilienhäusern, vereinzelt mit gewerblich genutzten Einheiten dar. Westlich befindet sich eine Tankstelle sowie südwestlich, auf der anderen Seite der Hornschuchpromenade, die Wohnanlage Hornschuch-Campus. Südlich der Hornschuchpromenade verlaufen Gleise der U-Bahn.

## Nahversorgung, Bildungseinrichtungen und medizinische Versorgung

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, ebenso Ärzte, Zahnärzte, Kindergärten und Schulen. Das nächstgelegene Krankenhaus, das Klinikum Fürth, befindet sich in ca. 4,5 km Entfernung innerhalb der Stadt.

## Verkehrsanbindung

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle „Fürth-Ronhof“ der A 73 beträgt ca. 3,5 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Quartier über die sich in unmittelbarer Nähe befindende U-Bahn-Haltestelle „Jakobinenstraße“ der Linie U1 sowie die Buslinien 67, 177 und 179 erreichbar; am Fürther Hauptbahnhof bestehen zusätzlich Anschlüsse an die S-Bahn-Linien S1 und S6 sowie die Regionalbahnen RB11 und RB12. Der Bahnhof Fürth befindet sich ca. 1 km westlich des Bewertungsgrundstücks.



**Beurteilung:**

**Das Grundstück liegt im Stadtgebiet von Fürth, im Stadtbezirk Süd, im Stadtteil „am Stadtpark“ an der Hornschuchpromenade und der Nürnberger Straße.**

**Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum zwar 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. 1036/19**

**Grundstücksgröße gemäß**

**Grundbuch:** 1.412 m<sup>2</sup>

**Grundstückszuschnitt:**

Das Grundstück hat die Form eines Rechtecks, siehe Lageplan.

**Breite an der Straßenfront ca.:**

Zur Hornschuchpromenade und zur Nürnberger Straße jeweils 40 m.

**Mittlere Breite ca.:**

40 m (Nordwest-/Südostrichtung)

**Mittlere Tiefe ca.:**

35 m (Nordost-/Südwestrichtung)

**Grundstückstopographie:**

überwiegend eben.

**Höhenlage zur Straße:**

Auf dem Höhenniveau der Hornschuchpromenade und der Nürnberger Straße.

**Grundstücksausrichtung:**

Nach Nordosten.

### **Angrenzungen/Erschließung**

Das Grundstück grenzt mit seiner Südwestseite an die Hornschuchpromenade, über welche das Gebäude Hornschuchpromenade 43 auch erschlossen wird. Mit seiner Nordwest- und seiner Südostseite grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke. Mit seiner Nordostseite grenzt es an die Nürnberger Straße an, über welche das Gebäude Nürnberger Straße 130 erschlossen wird.

### **Bebauung**

Das Grundstück ist mit zwei Mehrfamilienhäusern, welche im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss über ein gemeinsames Parkdeck verbunden sind, bebaut.

## Zufahrt/Zuwegung

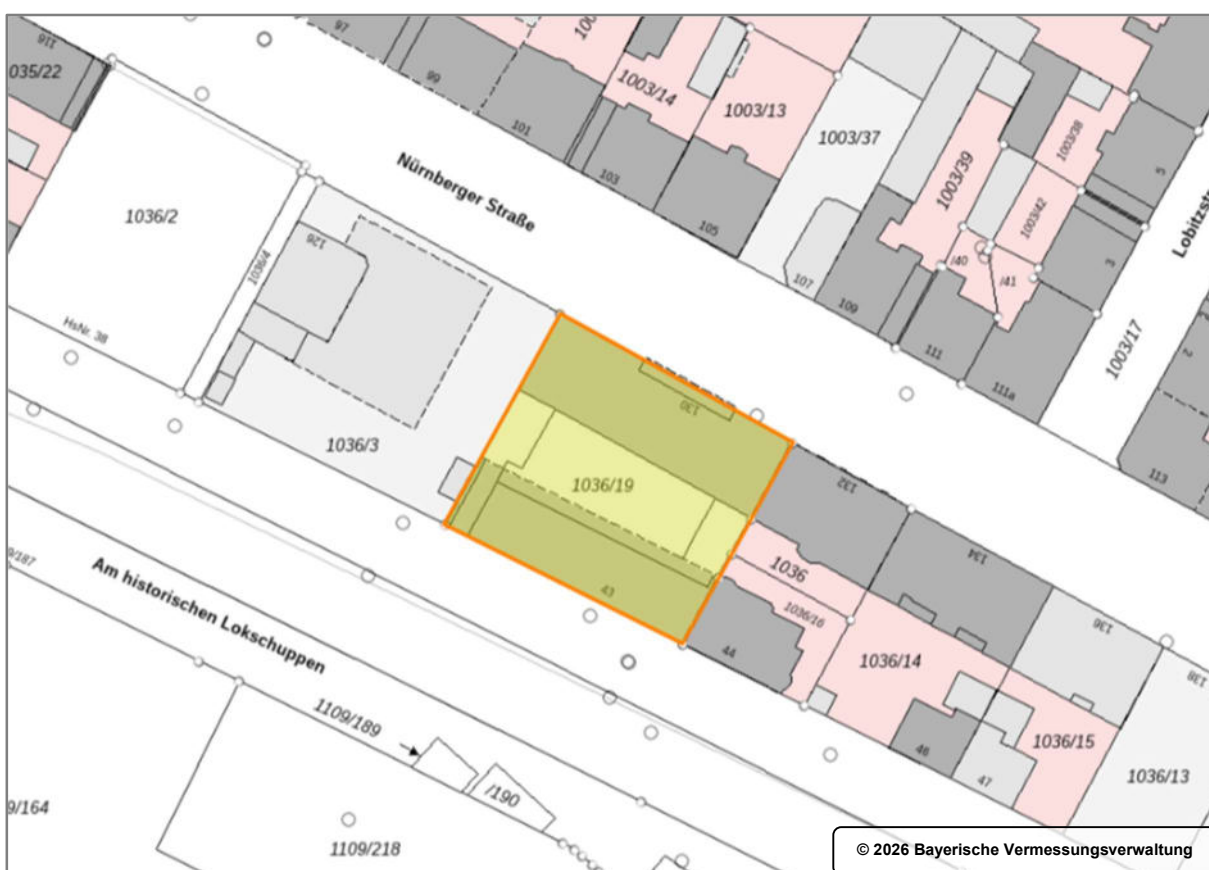
Im Bereich des Gebäudes Hornschuchpromenade 43 wird das Gebäude direkt vom Bürgersteig der Hornschuchpromenade aus nach Nordosten begangen. Die Pkw-Zufahrt zum Parkdeck befindet sich in der Südwestecke des Gebäudes, die Ausfahrt grenzt unmittelbar südöstlich an die Einfahrt an.

## Einfriedung

Die Einfriedung nach Nordosten und nach Südwesten erfolgt über die Grenzbebauung der Häuser Nürnberger Straße 130 und Hornschuchpromenade 43. Nach Nordosten und Südosten ist das Grundstück über die Gebäude Nürnberger Straße 130 und Hornschuchpromenade 43 und die dazwischenliegende Gebäudeebene des Erdgeschosses und 1. Obergeschosses (Parkdeck) eingefriedet.

## Freiflächen-gestaltung

Die Freiflächengestaltung konnte nicht eingesehen werden. Gemäß vorliegenden Erkenntnissen ist das Grundstück vollständig überbaut.





**Beurteilung:**

**Das Grundstück ist überwiegend eben und hat eine rechteckige Form. Es liegt auf dem Höhenniveau der Hornschuchpromenade und der Nürnberger Straße.**

**Das Grundstück ist hinsichtlich seiner Zufahrt und Zuwegung von der Hornschuchpromenade aus gut erreichbar.**

**Die Freiflächen konnten nicht eingesehen werden. Gemäß vorliegenden Informationen ist das Grundstück vollständig überbaut.**

**Lärmimmissionen sind durch den unmittelbar angrenzenden Straßenverkehr der Hornschuchpromenade sowie durch die südlich verlaufenden U-Bahn-Gleise gegeben.**

## Gebäude

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

Die Wohnanlage wurde im Jahr 2020 errichtet und stellt sich mit zwei Mehrfamilienhäusern, Hornschuchpromenade 43 und Nürnberger Straße 130 sowie gemeinsamen Parkdeck im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss dar.

Die zu bewertende Wohnung liegt im Gebäude Hornschuchpromenade 43, auf welches sich die nachfolgende Beschreibung bezieht.

Das Gebäude Hornschuchpromenade 43 stellt sich mit Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, 3. Obergeschoss, 4. Obergeschoss und Spitzboden dar.

Im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss befindet sich das gemeinschaftliche Parkdeck der Wohnanlage. Im 2. Obergeschoss befinden sich acht Wohnungen (Nr. 53–60), im 3. Obergeschoss weitere acht Wohnungen (Nr. 61–68) und im 4. Obergeschoss sieben Wohnungen (Nr. 69–75). Im 5. Obergeschoss befinden sich 23 Bodenabteile (Nr. 53-75).

Das Gebäude wird an seiner Südwestseite über ein Eingangselement, linksseitig Hauseingangstür, verglast, rechtsseitig Festglaselement mit vorgelagerter Briefkasten- und Klingelanlage, begangen. Linksseitig des Haupteingangselementes befinden sich eine weitere Tür.

Das Parkdeck wird über die Durchfahrt in der Südwestecke des Gebäudes direkt von der Hornschuchpromenade über ein Gittertor und anschließend eine Rampe befahren. Die Ausfahrt befindet sich rechtsseitig von der Einfahrt.

Die vertikale Erschließung erfolgt zwischen Erdgeschoss und 4. Obergeschoss gemäß vorliegenden Plänen über eine halbgewendelte, gegenläufige U-Treppe sowie über einen Personenaufzug.

Zwischen 4. Obergeschoss und Spitzboden erfolgt die vertikale Erschließung über eine separate halbgewendelte, gegenläufige U-Treppe. Ein Aufzug besteht zwischen diesen Ebenen nicht.

Der Bodenraum Nr. 67 befindet sich gemäß vorliegenden Plänen im 5. Obergeschoss in der südöstlichen Gebäudehälfte.

#### **Konstruktiver Aufbau:**

Massivbauweise

#### **Fassade:**

Augenscheinlich mit äußerer Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen.

#### **Dach:**

Satteldach, Firstrichtung Nordwest/Südost, Dacheindeckung von unten nicht einsehbar. Die Dachrinnen und Fallrohre sind augenscheinlich in verzinktem Stahlblech ausgeführt. An der Südwestseite sind im Bereich des 4. Obergeschosses Dachgauben vorhanden.

#### **Fenster:**

Im einsehbaren Bereich an der Südwestseite: Augenscheinlich Kunststoffisoliertglasfenster, mit Kunststoffaußenrollos versehen, teilweise als französischer Balkon ausgeführt.

#### **Beheizung:**

Gemäß dem vorliegenden Energieausweis erfolgt die Beheizung sowie die Warmwasserbereitung im Wesentlichen mittels Erdgas. Unter dem Punkt „Erneuerbare Energien“ ist Solarthermie zur Unterstützung der Brauchwasserbereitung und der Heizung ausgewiesen.

### 3. Obergeschoss, Wohnung Nr. 67

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

Die Wohnung wird gemäß vorliegenden Planunterlagen von dem Laubengang im 3. Obergeschoss aus über eine Wohnungstür begangen.

Gemäß den vorliegenden Aufteilungsplänen stellt sich die Wohnung mit Wohn-, Koch- und Essbereich sowie Badezimmer dar. Die Wohnfläche beträgt ca. 29 m<sup>2</sup>.

#### **Beurteilung:**

**Das Gebäude Hornschuchpromenade 43 wurde ca. im Jahre 2020 in Massivbauweise errichtet.**

**Das Gebäude stellt sich überwiegend im Status seiner Gestehungszeit dar. Modernisierungen am Gemeinschaftseigentum wurden gemäß Auskunft der Hausverwaltung nicht durchgeführt.**

**Der energetische Zustand des Wohnhauses ist als sehr gut einzustufen. Eine Barrierefreiheit ist bis zum 4. Obergeschoss gemäß den vorliegenden Plänen gegeben.**

**Die baulichen Anlagen stellen sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden, gepflegten Zustand dar.**

**Wie bereits erläutert, konnte weder die Einheit noch der zugehörige Bodenraum im 5. Obergeschoss begangen werden, so dass weder die tatsächliche Raumaufteilung, die Ausstattung noch die genaue Beschaffenheit im Inneren bekannt ist! Es wird davon ausgegangen, dass die Einheit einen für das Baujahr durchschnittlichen Ausstattungsstandard aufweist.**

| Wohnflächenberechnung              |                      |
|------------------------------------|----------------------|
| Wohnfläche Nr. 67 gesamt, gerundet | 29,00 m <sup>2</sup> |

