

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	90765 Fürth, Wolfringstraße 1, 5, Friedenstraße 10, 12
Objektart	1 Zimmer Wohnung im Erdgeschoss des Gebäudes Wolfringstraße 5, Wohnfläche ca. 27 m ² , samt Kellerabteil, je Nr. 107 des Aufteilungsplans; Nutzungsrecht am Kfz-Stellplatz Nr. 265
Anteil am Grundstück	3,06/1.000 Miteigentumsanteil
Verkehrswert	70.000 €
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	18.02.2025
Auftraggeber Aktenzeichen Gutachten vom	Amtsgericht Fürth 2 K 99/24 16.06.2025

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

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.

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

Das Quartier ist infrastrukturell gut erschlossen. Sämtliche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, ebenso Kindergärten, Schulen, Ärzte und Zahnärzte.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Fürth-Poppenreuth der Autobahn A 73 beträgt ca. 900 m. 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.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 907**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **8.748 m²**. Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die mittlere Breite in West-/Ostrichtung beträgt ca. 145 m, die mittlere Tiefe in Nord-/Südrichtung ca. 60 m.

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Gemäß Auskunft des Amts für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz der Stadt Fürth, ist das Grundstück zu 90 % als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster geführt. Es handelt sich um eine Altablagerung (Verfüllung zwischen 1938 bis 1946 vermutlich mit Bauschutt, Siedlungsabfällen aller Art sowie gewerblichen Produktionsrückständen unbekannter Herkunft). Von Auffüllungsmächtigkeiten bis ca. 4 m Tiefe wird ausgegangen. Nähere Erkenntnisse (z.B. Ergebnisse von Bohrungen oder Bodenproben) liegen dem Amt für dieses Grundstück nicht vor. Entsorgungsrelevante Schadstoffgehalte des Untergrunds sind jedoch zu vermuten.

Beschreibung

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.

Das Grundstück ist überwiegend eben und auf dem Höhenniveau der angrenzenden Straße. Auf dem Grundstück sind zwei mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser (Hochhäuser) mit gemeinsamer Tiefgarage sowie ein eingeschossiges Gewerbegebäude errichtet.

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.

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 weitere Parkplatzfläche mit offenen Kfz-Stellplätzen ausgeführt. Die Zufahrt zu diesen Parkplätzen erfolgt von der Wolfringstraße aus und ist mit Zementverbundsteinen gepflastert. Der Zugang zum Gebäude Wolfringstraße 5 erfolgt von der Wolfringstraße aus offen über einen asphaltierten Fußweg. Ein weiterer Zugang ist vom Praterweg aus über einen Fußweg, mit Waschbetonplatten belegt, möglich.

An der Südseite des Gebäudes Wolfringstraße 5 ist eine betonierte Kelleraußentreppe mit integrierter Fahrradrampe vorhanden, Stützmauern betoniert, Geländer in Metall. Von hier aus kann über zwei Stahltüren das Kellergeschoss des Gebäudes erreicht werden.

Das Grundstück wurde am 03.10.1988 (Nachtrag vom 16.01.1989) nach WEG aufgeteilt und Sondereigentum an 168 Wohnungen samt Kellerabteilen, zwei Gewerbeeinheiten, 70 Tiefgaragenstellplätzen und drei Hobbyräumen begründet. An 50 oberirdischen Kfz-Stellplätzen wurden Sondernutzungsrechte vereinbart.

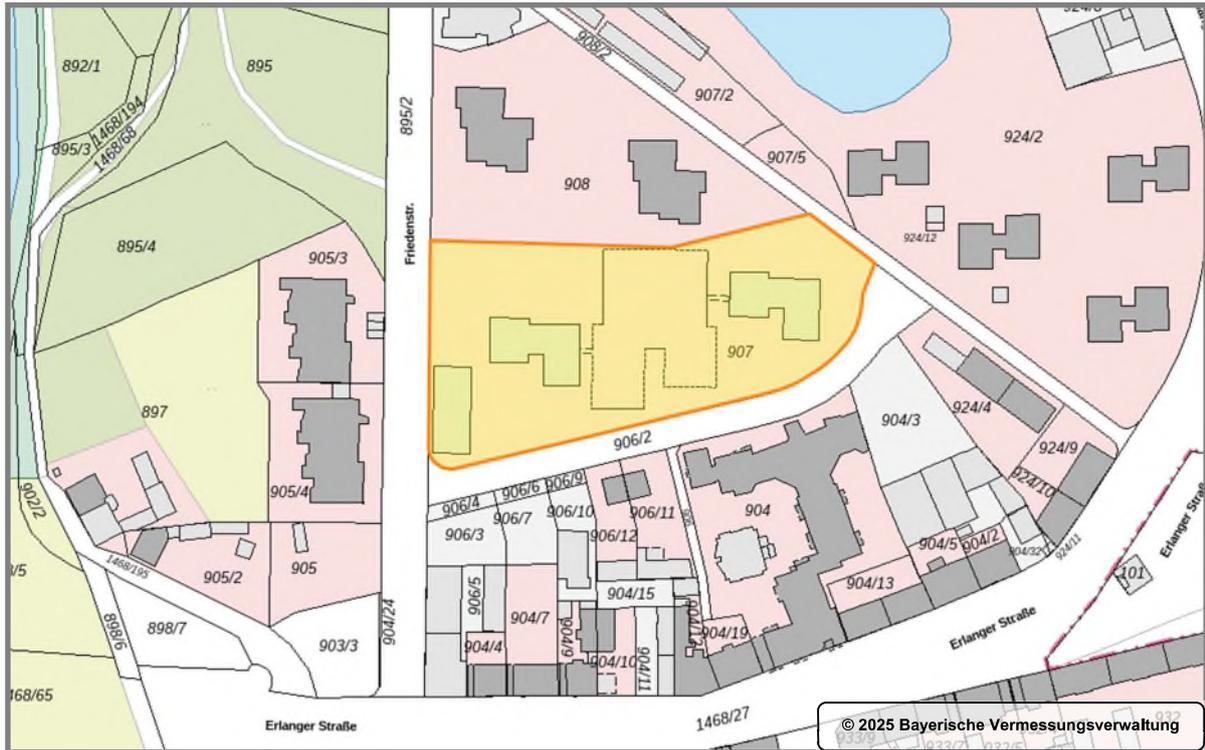
Der zu bewertenden Wohnung ist das Sondernutzungsrecht am oberirdischen Kfz-Stellplatz Nr. 265 zugeordnet. Dem Sachverständigen liegt kein Aufteilungsplan der Stellplätze vor, die Lage des Stellplatzes ist daher nicht abschließend bekannt. Gemäß Auskunft des Eigentümers befindet sich der Stellplatz auf dem Dach der Tiefgarage und stellt sich als gewöhnlicher Kfz-Stellplatz dar.

Beurteilung:

Das Grundstück liegt in der Fürther Nordstadt.

Die Wohnlage ist mit überwiegend mittel einzustufen.

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



Gebäude

Das Gemeinschaftseigentum im Gebäude konnte 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. Hier befinden sich augenscheinlich eine Tierarztpraxis und Räume eines Personal-Trainers.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 107 liegt im Gebäude Wolfringstraße 5, auf welches sich die nachfolgende Beschreibung bezieht. Im Gebäude befinden sich vom Erd- bis zum 8. Obergeschoss jeweils sieben Wohnungen pro Etage, gesamt somit 63 Wohnungen.

Das Gebäude wird an seiner Südseite über eine Treppe nach oben und ein Podest, mit Naturstein belegt, sowie über ein nachfolgendes Eingangselement in Kunststoff mit Oberlicht, linksseitig Festelement mit Briefkasten-/Klingel-/Wechselsprechanlage, rechtsseitig Haustür mit Glaseinlage, begangen. Linksseitig ist an der Treppe ein Metallgeländer vorhanden. Der Hauseingang wird über ein Vordach, seitlich und nach vorne eingeleuchtet, überdeckt.

Im nachfolgenden Hausflur ist der Fußboden mit Kunststein belegt. Die Wände sind bis auf eine Höhe von ca. 2 m mit Steinzeug belegt, darüber verputzt und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Hier ist wandseitig eine Briefkastenanlage, jüngeren Datums, montiert. Von hier aus werden über Flure die Erdgeschosswohnungen erreicht. In den Fluren ist der Fußboden mit PVC belegt. Die Wände und die Decken sind verputzt und gestrichen.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus und einen Aufzug. Die Treppenläufe sind massiv ausgeführt, Trittstufen mit Kunststein belegt, Setzstufen beschichtet, Geländer in Metall, Handläufe mit Kunststoffüberzug. Der Aufzug ist Fabrikat Metropol Aufzüge, Traglast 1000 kg oder 13 Personen, Baujahr 2022, und reicht vom Keller- bis zum 8. Obergeschoss.

Im Flur des Kellergeschosses ist der Fußboden in Betonestrich ausgeführt. Die Wände und die Decke stellen sich in Beton, gestrichen, dar. Die Türen zu den Kellerräumen waren beim Ortstermin verschlossen, so dass das Kellergeschoss vom Sachverständigen nur in Teilbereichen besichtigt werden konnte. Laut Auskunft des Eigentümers stellt sich das Kellerabteil Nr. 107 als gewöhnliches Kellerabteil dar.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Mit einer Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen.
Fenster:	Augenscheinlich überwiegend Kunststoffisolierglasfenster, überwiegend ohne Außenrollos, teilweise mit außen aufgesetzten Kunststoffaußenrollos versehen.
Dach:	Flachdach, Dachhaut von unten nicht erkennbar.
Geschossdecken:	Stahlbetondecken

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 des Aufzugs ca. im Jahre 2022. Ansonsten stellt sich das Gebäude weit überwiegend im Status seiner Gestehtungszeit dar.

Das Gemeinschaftseigentum stellt sich – bis auf altersbedingte Abnutzungen – 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.

Das Gebäude ist gemäß den vorliegenden Unterlagen und den Auskünften des Eigentümers mit einer Gasheizung ausgestattet, welche ca. im Jahre 2022 eingebaut wurde. Diesbezüglich besteht ein Contracting-Vertrag, mit einer Laufzeit von 15 Jahren, mit der Infra-Fürth.

Erdgeschoss, Wohnung Nr. 107

Die Wohnung konnte im Inneren nicht besichtigt werden!

Die Wohnung wird vom Flur im Erdgeschoss aus über eine Wohnungstür, Zarge in Kunststoff, Blatt in Holz, begangen und stellt sich gemäß den vorliegenden Aufteilungsplänen mit Flur, Bad/WC, Küche und einem Wohnraum dar. Die Wohnfläche beträgt ca. 27 m².

Gemäß Auskunft des Eigentümers beim Ortstermin, sind die Fußböden in den Zimmern mit Vinyl auf einem Laminatboden belegt. Die Zimmertüren stellen sich mit Zargen in Kunststoff und Blättern in Holz dar. Zur Küche ist ein Rundbogendurchgang vorhanden. Die Fenster sind als Kunststoffisoliertglasfenster ausgeführt und wurden vor ca. 30 Jahren erneuert. Das Bad/WC wurde nach Auskunft vor ca. 10 bis 12 Jahren renoviert und ist mit einer Sitzdusche ausgeführt. Die Warmwasserbereitung erfolgt über Elektrodurchlauferhitzer. Die Elektroinstallationen wurden ca. Ende der 1980er Jahre erneuert. Die Küchenmöbel sind älteren Datums und haben wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr. Diese Informationen konnten vom Sachverständigen nicht überprüft werden.

Beurteilung:

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss und stellt sich als 1 Zimmer Wohnung dar.

Ein Kellerabteil und ein offener Kfz-Stellplatz sind zugeordnet. Es ist weder ein Balkon noch eine Terrasse 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.

Wohnflächenberechnung	
Erdgeschoss, Wohnung Nr. 107	
Wohnfläche Wohnung Nr. 107	26,75 m ²
Wohnfläche Wohnung Nr. 107 gerundet	27,00 m²

