



## 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: 1 K 47/25 2**

### Auszug aus dem **Verkehrswertgutachten**

des oben genannten Sachverständigen über den Verkehrswert nach § 194 BauGB für den **1/4-Anteil am 4/10.000 MEA an Fl.-Nr. 969, Gemarkung Fürth, verbunden mit dem Doppelparker/Doppelbühne (Vierfachparker) in der Tiefgarage**, gem. Aufteilungsplan Nr. 44 (Nutzung des Kfz-Stellplatzes rechts oben eines Vierfachparkers)

**Dr.-Mack-Str. 34,36/Lange Str. 35,37 in 90762 Fürth, Fl.-Nr. 969, Gemarkung Fürth**

**Wertermittlungstichtag: 07.10.2025**

**Qualitätstichtag: 07.10.2025**

**Verkehrswert: 13.000,00 €** (miet-/lastenfreier Zustand)

### **Grundbuchdaten:**

AG Fürth, Grundbuch von Fürth, Blatt 25355

4/10.000 Miteigentumsanteil an Grundstück: Fl.-Nr. 969, Dr.-Mack-Straße 34, 36, Lange Straße 35, 37, Gebäude- und Freifläche zu 5.776 m<sup>2</sup>, verbunden mit Sondereigentum: Doppelparker/Doppelbühne (Vierfach-Parker) in der Tiefgarage Aufteilungsplan Nr. 44.

### **Lagebeschreibung:**

Das Bewertungsobjekt ist in der Dr.-Mack-Straße gelegen. Die Dr.-Mack-Straße ist asphaltiert, in beide Fahrrichtungen 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:**

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

### **Beschreibung Gemeinschaftseigentum:**

<b>Fundamente/ Gründung:</b>	Beton; die Gebäude sind unterkellert;
<b>Außenfassade:</b>	Wärmedämmverbundsystem mit Reibputz;
<b>Außenwände:</b>	Mauerwerk oder Vergleichbares;
<b>Dachkonstruktion:</b>	Die Gebäude verfügen über Tonnendächer, Dachaußenhaut aus Titanzinkblech bzw. Mansarddächer mit Betondachsteinen gedeckt;



## 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.

- 
- Dachentwässerung:** Regenrinnen sowie Fallrohre aus Titanzinkblech;
- Geschossdecken:** Massivdecken;
- Treppen/-häuser:** Massive Treppenläufe und Podeste mit Kunststeinbelag; Aufzüge; die Treppenhauswände sind verputzt und gespritzt;
- Fenster:** Soweit ersichtlich Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus dem Baujahr; mechanisch bedienbare Kunststoffrollos;
- Hauseingang:** Der Zugang zu den Wohnhäusern erfolgt über Eingangselemente aus pulverbeschichtetem Metall; es sind die Haustüren sowie feststehende Elemente gegeben, jeweils mit Isolierverglasung; die Türblätter verfügen über Edelstahldrückergarnituren mit Zylinderschloss; im Bereich der Haustüren sind die Klingeltasteranlagen mit Gegensprechanlagen sowie die Briefkästen vorhanden;
- Elektroinstallation:** Standardmäßiger Hausanschluss, Klingelanlage, Türsprechanlage, elektrischer Haustüröffner; Treppenhausbeleuchtung, Außenbeleuchtung;
- Heizung/Warmwasser:** Die Gebäude sind zentral beheizt und es ist eine zentrale Warmwasserversorgung vorhanden; für den hier zu bewertenden TG-Stellplatz ist dies jedoch unerheblich;
- Außenanlagen:** Das Grundstück ist eingefriedet durch einen Maschendrahtzaun. Weiter sind zum Außenbereich bzw. Innenhof Zugangstore aus verzinktem Stahl gegeben. Im Außenbereich sind Einhausungen als Holzkonstruktion 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.
- Befund:** - Das Gemeinschaftseigentum befindet sich, soweit ersichtlich, in einem durchschnittlichen Zustand.

### **Beschreibung Sondereigentum: Tiefgaragenstellplatz gemäß Aufteilungsplan Nr. 44**

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine Rampe innerhalb des Gebäudes von der Dr.-Mack-Straße. Die Rampe ist asphaltiert. Die Tiefgarage verfügt über einen Betonboden, Betonstützen, Betonwände, Betonträger und eine Betondecke. Die Tiefgarage macht augenscheinlich einen ordentlichen Eindruck. Die Tiefgarage verfügt, soweit augenscheinlich feststellbar, über eine Entlüftung und eine Brandmeldeanlage.

Bei der Vierfachhebebühne handelt es sich um ein Fabrikat Wöhr.

Gemäß Kaufvertrag handelt es sich um den oberen rechten Kfz-Stellplatz des Vierfachparkers.

Der TG-Stellplatz ist durchschnittlich gut anfahrbar.

### **Mieter:**

Dem Sachverständigen liegen keine Informationen hinsichtlich Mietverhältnissen des Bewertungsobjektes vor.

### **Beurteilung:**

- Es handelt sich um eine durchschnittliche Lage im Stadtgebiet von Fürth.
- Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 969, Gemarkung Fürth, befinden sich vier Mehrfamilienwohnhäuser sowie eine Tiefgarage. Das Erscheinungsbild wird zusammenfassend als durchschnittlich beurteilt.



## 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.

- Rechter oberer Duplexparkerstellplatz eines Vierfachparkers in der Tiefgarage. Der TG-Stellplatz ist durchschnittlich gut anfahrbar.
- Die Möglichkeiten für die Vermietung des TG-Stellplatzes werden als durchschnittlich beurteilt.
- Die Möglichkeiten für den Verkauf des TG-Stellplatzes werden als durchschnittlich beurteilt.



Ansicht Nordfassade  
Dr.-Mack-Straße 34,  
Tiefgarage Ein-/Ausfahrt



Rampe Tiefgarage Ein-/Ausfahrt



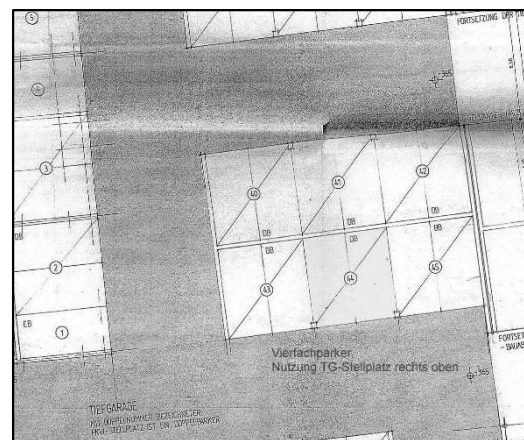
Tiefgarage



Vierfachhebebühne, Nutzung  
TG-Stellplatz rechts oben



Lageplan



Grundriss Tiefgarage

### **Hinweis:**

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Fürth. Für Auskunft an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig.

Für die Informationen des Exposé wird keine Gewähr übernommen. Detaillierte Informationen zum Bewertungsobjekt sind dem Gutachten, welches beim Vollstreckungsgericht zur Einsicht vorliegt, zu entnehmen.