VÖLKEL | LANG
SACHVERSTÄNDIGE

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens

über das Grundstück in	904542 Eckental, OT Eckenhaid, Vogelherd 18
Objektart	Wohngrundstück, Größe 638 m²
Bebauung	Einfamilienhaus (Fertighaus), Wohnfläche ca. 123 m²; Garage
Verkehrswert	**375.000 €**
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	07.11.2024
Auftraggeber	Amtsgericht Fürth
Aktenzeichen	1 K 69/24
Gutachten vom	17.02.2025

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient lediglich der Kurzinformation! Der Sachverständige ist nicht zur Objektauskunft berechtigt, das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.

SACHVERSTÄNDIGER

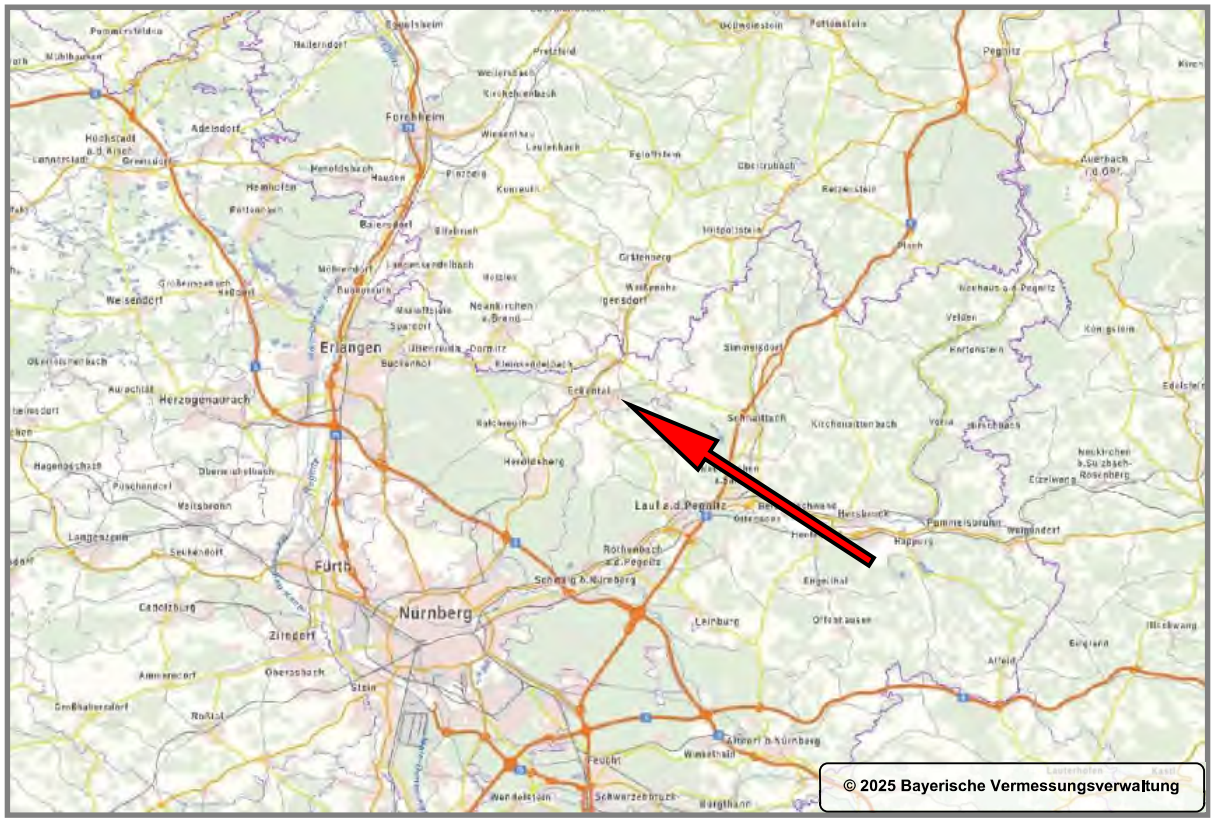
Lukas Völkel
Unterer Markt 12
90518 Altdorf b. Nürnberg

09187 90 42 19
voelkel@voelkel-lang.de
www.voelkel-lang.de

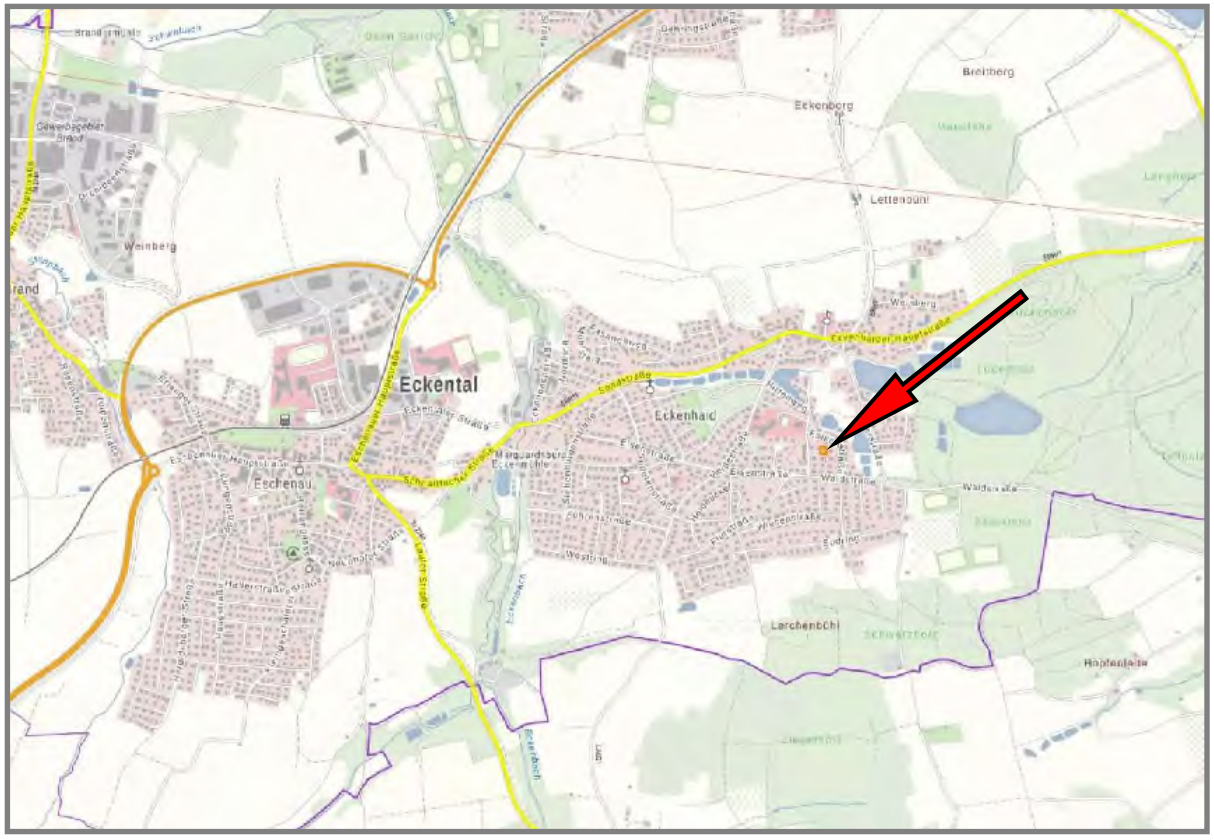
Von der Industrie- und Handelskammer Nürnberg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Grundstück

Makrolage
Die Marktgemeinde Eckental hat mit ihren Ortsteilen aktuell ca. 15.600 Einwohner, auf einer Fläche von ca. 30 km².
Die Gemeinde liegt ca. 18 km nördlich der Nürnberger Innenstadt, im Zentrum des Städtedreiecks Nürnberg – Erlangen – Lauf a.d. Pegnitz. Die Entfernung nach Erlangen beträgt ca. 15 km, nach Lauf ca. 10 km.
Eckental ist die zweitgrößte Gemeinde im Landkreis Erlangen-Höchstadt. Zur Gemeinde gehören seit dem Jahre 1972 Eckenhaid, Eschenau, Forth, Frohnhof, Unter- und Oberschöllenbach, Herpersdorf, Illhof, Ebach, Benzendorf, Oedhof und Mausgesees, im Jahre 1978 trat Brand der Gemeinde bei.
Die Gemeinde liegt in unmittelbarer Nähe zu den Naherholungsgebieten Fränkische Schweiz, Hersbrucker Schweiz und Sebalder Reichswald.
Das Gemeindegebiet befindet sich im Verkehrsverbund des Nürnberger Großraumes. Es verkehren Buslinien, nach Nürnberg besteht eine Bahn-Verbindung: Gräfenbergbahn von Nürnberg Nord nach Gräfenberg, Werktags im ca. 30 Minutentakt.
Am Ort befinden sich Kindergärten, vier Grundschulen, eine Mittelschule und ein Gymnasium, sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sowie mehrere Allgemein- und Fachärzte, Zahnärzte, Tierärzte und Apotheken.



Mikrolage
Das Grundstück liegt im Ortsteil Eckenhaid, einem Pfarrdorf mit ca. 3.500 Einwohnern, ca. 2 km östlich des Gemeindezentrums (Rathausplatz), in einem Wohngebiet.
Das Grundstück liegt an einer Stichstraße der Straße Vogelherd, einer Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit einseitigem Bürgersteig und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.
Das Areal präsentiert sich leicht hanglagig und steigt von Norden nach Süden hin an. Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern dar. Nordwestlich des Bewertungsgrundstücks befinden sich ein Kindergarten und eine Grundschule.
Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind überwiegend in den umliegenden Ortsteilen vorhanden. Ärzte, Zahnärzte, Kindergärten und Schulen sind fußläufig erreichbar.
Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Schnaittach der Autobahn A 9 beträgt ca. 9 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über die Regionalbahn RB21 erreicht werden. Der Bahnhof „Eschenau“ befindet sich ca. 2,7 km westlich des Bewertungsgrundstücks, die Bushaltestelle „Eckenhaid Heidestraße“ der Buslinien 213 und 344 ist ca. 450 m nordwestlich positioniert.



4. Zuschnitt
Das Grundstück, **Flurstück Nr. 493/8**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **638 m²**. Es hat in etwa die Form eines Rechtecks, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zur Stichstraße der Straße Vogelherd (West-/Ostrichtung) beträgt ca. 23 m, die mittlere Tiefe in Nord-/Südrichtung ca. 28 m.

Beschreibung
Das Grundstück grenzt mit seiner Südseite an die Stichstraße der Straße Vogelherd, über welche es auch erschlossen wird. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.
Das Grundstück ist überwiegend eben und auf dem Höhenniveau der angrenzenden Straße.
Auf dem Grundstück sind ein freistehendes Einfamilienhaus (Fertighaus) und, in westlicher Grenzbebauung und westlich angebaut an das Wohnhaus, eine Garage errichtet.
Das Grundstück wird an seiner Südwestecke offen über eine Zufahrt zur Garage, mit Zementverbundsteinen gepflastert, uneben und bemoost, befahren.
Der Zugang erfolgt an der Südostseite des Grundstücks über eine Gartentür in Holz. Der nachfolgende Weg zum Hauseingang an der Nordseite des Wohnhauses ist mit Waschbetonplatten belegt und stark mit Pflanzen überwachsen.
Der südliche Grundstücksbereich stellt sich als Vorgarten dar und ist überwiegend mit Rasen, Busch- und Pflanzwerk sowie einzelnen Bäumen begrünt. Hier ist am Wohnhaus eine erhöhte Terrasse angelegt, Fußboden mit Natursteinplatten belegt, jüngeren Datums, Geländer in Holz, welche vom Vorgarten aus über eine Stufe nach oben begangen und durch die darüberliegende Dachtraufe des Wohnhauses teilweise überdeckt wird. Zur Beschattung ist am Gebäude eine mechanische Markise montiert.
Der nördliche Grundstücksbereich stellt sich als Garten mit Rasen, Busch- und Pflanzwerk, im freien Bewuchs, dar.
Die Einfriedung erfolgt nach Süden über einen Holzrangerzaun, schadhaft. Nach Westen und Osten sind überwiegend Maschendrahtzäune und Gebäude in Grenzbebauung vorhanden. Nach Norden erfolgt die Einfriedung über einen Maschendrahtzaun und Holzsichtschutzwände auf dem nördlichen Nachbargrundstück.

Beurteilung:
Das Grundstück liegt im Ortsteil Eckenhaid der Marktgemeinde Eckental, in einem Wohngebiet.
Die Wohnlage ist mit überwiegend mittel bis gut einzustufen.
Die Freiflächen sind gärtnerisch angelegt, stellen sich jedoch in einem überwiegend verwilderten und instandsetzungsbedürftigen Zustand dar.

Falkenstraße
Vogelherd
© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

Gebäude

Wohnhaus

Das Gebäude wurde ca. im Jahre 1973 als freistehendes Einfamilienhaus errichtet und stellt sich mit Keller-, Erd- und nicht ausgebautem Dachgeschoss dar. Das Erdgeschoss liegt nach Norden oberhalb des Geländeniveaus (Hochparterre).
Das Gebäude wird an seiner Nordseite über eine Zweiholmtreppe in Stahlbeton nach oben, Trittstufen in Waschbeton ausgeführt, keine Setzstufen, Geländer in Holz, ein Podest und ein nachfolgendes Eingangselement in Leichtmetall mit Sicherheitsglaseinlagen, rechtsseitig Festelement, linksseitig Haustür, begangen. Rechtsseitig ist neben dem Hauseingang eine einfache Klingel montiert. Der Hauseingang wird durch die darüberliegende Dachtraufe vollständig überdacht.
Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt zwischen Keller- und Erdgeschoss über eine Massivtreppe, Tritt- und Setzstufen mit Steinzeug belegt, Handlauf in Holz.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Holzrahmenbauweise (Fabrikat franken-fertighaus)
Fassade:	Verputzt und gestrichen.
Dach:	Walmdach, Firstrichtung West/Ost, Eindeckung in Betondachsteinen, Dachüberstand von unten mit Holz verkleidet. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Stahlblech, gestrichen, ausgeführt.
Geschossdecken:	Stahlbetondecke über dem Kellergeschoss, Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss.

Kellergeschoss
Wird vom Erdgeschoss aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, und die nachfolgende Kellertreppe begangen und stellt sich mit Vorraum, Heizungsraum, Öltankraum, Flur, Kellerraum, Waschküche, Flur mit WC-Raum und zwei wohnlich ausgebauten Kellerräumen dar.
Die Raumaufteilung weicht teilweise von den vorliegenden Planunterlagen ab. Der Kellerraum nach Südwesten stellt sich tatsächlich als zwei Räume – Waschküche und wohnlich ausgebauter Kellerraum – dar. Der Kellerraum nach Nordwesten ist tatsächlich als Flur mit WC Raum und wohnlich ausgebautem Kellerraum ausgeführt.
Die Raumhöhe, gemessen im Kellerraum nach Südosten, beträgt ca. 2,53 m.

Ausstattung

Fußböden:	Teilweise in Betonestrich ausgeführt, teilweise mit Steinzeug belegt, in den wohnlich ausgebauten Kellerräumen mit Textil belegt, in der Waschküche mit Bodenablauf ausgeführt.
Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen bzw. in Mauerwerk, geschlämmt und gestrichen, in der Waschküche teilweise bis auf eine Höhe von ca. 2 m mit Steinzeug belegt, in den wohnlich ausgebauten Kellerräumen und im WC-Raum tapeziert bzw. mit Raufaser tapeziert und gestrichen.
Decken:	Überwiegend in Beton, gestrichen, ausgeführt; in den wohnlich ausgebauten Kellerräumen verputzt und gestrichen; im Flur mit WC-Raum teilweise abgehängt.
Türen:	Überwiegend Zargen und Blätter in Holz; Stahltür zum Heizungsraum; Stahlklappe zum Tankraum; Holzfalttür zum WC-Raum; Leichtmetalltür mit Sicherheitsglaseinlage zur Kelleraußentreppe.
Fenster:	Überwiegend Holzverbundfenster; teilweise einfach verglaste Holz- bzw. Kunststoffkellerfenster; kleines Holzisolierglasfenster im WC-Raum.
Heizungsanlage:	Ölzentralheizung, Fabrikat Buderus, Typ Junomat S 315, mit Steuerung, Fabrikat Buderus, Typ Ecomatic, und liegendem Brauchwasserspeicher, Baujahr ca. 1991, im Heizungsraum. Kellergeschweißter Heizöltank, Fassungsvermögen ca. 7.300 Liter, Baujahr 1973, im Öltankraum.
Beheizung:	Überwiegend Rippenheizkörper in den Kellerräumen; im Vorraum und im WC-Raum ohne Beheizung.

Sanitärgegenstände: Dusche mit Abtrennung, ca. aus der Gestehungszeit des Gebäudes, und Arbeitswaschbecken, nur Kaltwasser, in der Waschküche; Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschbecken mit Einhebelmischbatterie im WC-Raum.

Sonstiges: Im Kellergeschoss sind wandseitig teilweise Risse, Farb- und Putzabplatzungen vorhanden.

Im Kellerraum nach Südosten ist wandseitig der Stromhauptanschluss vorhanden.

In der Waschküche befinden sich der Wasserhauptanschluss mit Wasseruhr, Druckminderer und Wasserfilter, ein Waschmaschinenanschluss sowie ein Telefonanschluss. Weiterhin ist hier im Fußbodenbereich unter einer Stahlklappe ein Kontrollschacht vorhanden.

Erdgeschoss

Wird über die Haustür begangen und stellt sich mit Flur samt Garderobe und Zwischenflur, WC, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Arbeitszimmer, zwei Kinderzimmern, Schlafzimmer, Bad/WC und Abstellraum dar.
Die Raumaufteilung stellt sich abweichend zu den vorliegenden Planunterlagen dar. Die in den Plänen dargestellten Räume Arbeitszimmer und Schlafzimmer (lt. Plan Elternzimmer) stellen sich tatsächlich als drei Zimmer (Schlafzimmer, Kinderzimmer und Arbeitszimmer) dar.
Die Raumhöhe, gemessen im Flur, beträgt ca. 2,51 m.

Ausstattung

Fußböden: Im Flur mit Naturstein, im WC und im Bad/WC mit Steinzeug, in der Küche und im Abstellraum mit PVC, im Esszimmer, im Wohnzimmer, im Zwischenflur und im Schlafzimmer mit Laminat, im Arbeitszimmer und in den Kinderzimmern mit Textil belegt.

Wände: Überwiegend tapeziert bzw. mit Raufaser tapeziert und gestrichen; im WC bis auf eine Höhe von ca. 1,50 m, im Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt.

Decken: Überwiegend verputzt und gestrichen bzw. mit Raufaser tapeziert und gestrichen, im Esszimmer mit Holzzierbalken ausgeführt.

Türen: Überwiegend Zargen und Blätter in Holz, teilweise mit Lichtausschnitt; offene Rundbogendurchgänge zwischen Ess- und Wohnzimmer sowie zwischen Flur und Zwischenflur.

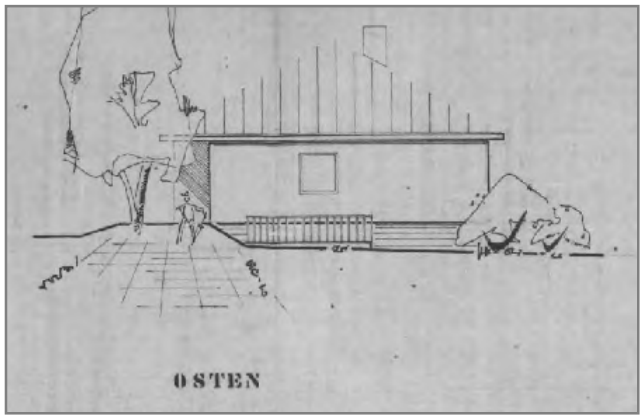
Fenster:	Überwiegend Holzisolierglasfenster mit Kunststoffaußenrollos, teilweise älteren Datums, teilweise gemäß Stempel ca. in den Jahren 2004 und 2007 eingebaut; Holzisolierglasfestelement und -terrassentür mit Kunststoffaußenrollo im Wohnzimmer.
Beheizung:	Überwiegend Rippenheizkörper; Flachheizkörper in der Küche und im Bad/WC.
Sanitärgegenstände:	Stand-WC mit Druckspülung und Waschbecken mit Einhebelmischbatterie im Raum WC, Stand-WC mit Aufputzspülkasten und eine bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung im Bad/WC. Die Dusche wurde laut Auskunft vor ca. 10 Jahren erneuert.
Sonstiges:	In der Garderobe befindet sich ein Zähler- und Sicherungskasten mit einem Stromzähler, Kippsicherungen und FI-Schalter. Die in der Küche vorhandenen Küchenmöbel (Unter-, Ober- und Hochschränke, Arbeitsplatte über Eck, Edelstahlspüle mit Einhebelmischbatterie, Cerankochfeld, Elektrogeräte) wurden laut Auskunft vor ca. 15 Jahren eingebaut und haben wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr.

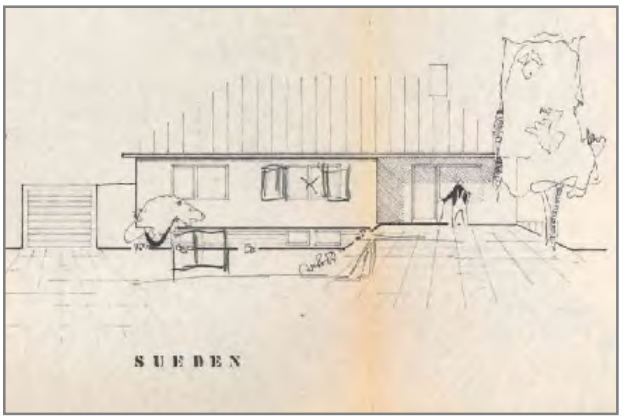
Dachgeschoss
Wird vom Zwischenflur aus über eine Deckenklappe mit Holzeinschubleiter begangen und stellt sich als nicht ausgebauter Dachraum (Kaltdach) dar. Der Dachstuhl ist in Holz mit Pfosten ausgeführt. Die Dachschrägen stellen sich ohne Dämmung bzw. Verkleidung dar, Dachaufbau: Sparren, Latten, Betondachsteine. Der Fußboden ist mit Spanplatten belegt.

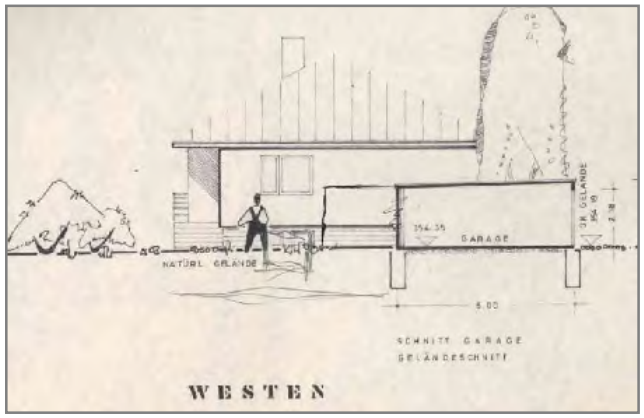
Garage
Das Gebäude wurde gemeinsam mit dem Wohnhaus ca. im Jahre 1973 als eingeschossige Garage in Massivbauweise errichtet und stellt sich mit Flachdach, Dachhaut von unten nicht erkennbar, Attika mit Holz verkleidet, dar. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen.
Das Gebäude wird an seiner Südseite über ein Metallschwingtor mit Holzverbretterung befahren und an seiner Nordseite über drei Betonstufen nach oben, Geländer in Holz, älteren Datums, und eine nachfolgende Holztür begangen. Im Inneren ist der Fußboden mit Zementverbundsteinen gepflastert, überwiegend uneben und schadhaft. Die Wände sind verputzt und gestrichen, schadhaft. Die Decke ist mit Gipskartonplatten o.ä. verkleidet. Hier sind ca. mittig starke Rückstände von Feuchtigkeitseindringungen und Schimmelbefall vorhanden. Die Belichtung und Belüftung erfolgt nach Norden über ein Holzfenster mit Sicherheitsglaseinlage.

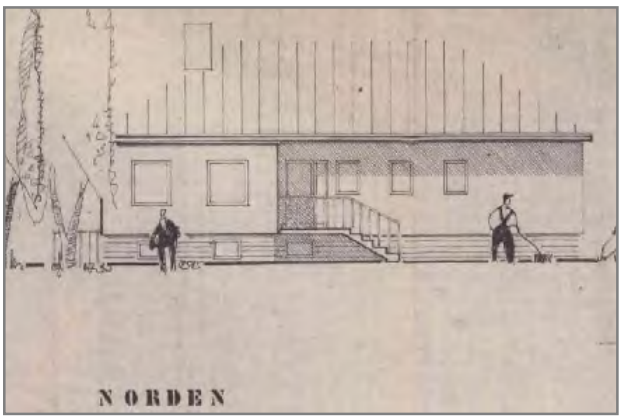
Beurteilung:
Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 1973 als Einfamilienhaus errichtet und stellt sich mit Kellergeschoss in Mauerwerk, Erdgeschoss in Holzrahmenbauweise und nicht ausgebautem Dachgeschoss dar.
Ca. im Jahre 1991 wurde die Heizungsanlage erneuert, ca. in den Jahren 2004 und 2007 (teilweise auch früher) wurden die Fenster im Erdgeschoss durch Holzisolierglasfenster ersetzt, ca. im Jahre 2014 wurde im Bad/WC im Erdgeschoss eine Dusche eingebaut. Weiterhin wurden in der Vergangenheit Fußbodenbeläge ausgetauscht. Ansonsten stellt sich das Gebäude weit überwiegend im Status seiner Gestehungszeit dar.
Der energetische Zustand ist baujahresbedingt unterdurchschnittlich, eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.
Grundsätzlich ist bei Holzfertighäusern der 60er, 70er und 80er Jahre die Möglichkeit einer Belastung mit Schadstoffen (Asbest, künstliche Mineralfasern, chemischen Holzschutz, Bindemittel etc.) gegeben. Diesbezügliche Untersuchungen können vom Sachverständigen selbst nicht durchgeführt werden.
Laut Auskunft beim Ortstermin lagen die Messergebnisse von in der Vergangenheit durchgeführten Raumluftmessungen an der oberen Grenze, jedoch innerhalb des Normbereichs.
Die Garage wurde gemeinsam mit dem Wohnhaus ca. im Jahre 1973 errichtet und stellt sich in einem umfänglich sanierungsbedürftigen Zustand dar.
Insgesamt ist ein erheblicher Instandhaltungs- und Reparaturrückstau an den baulichen Anlagen gegeben.

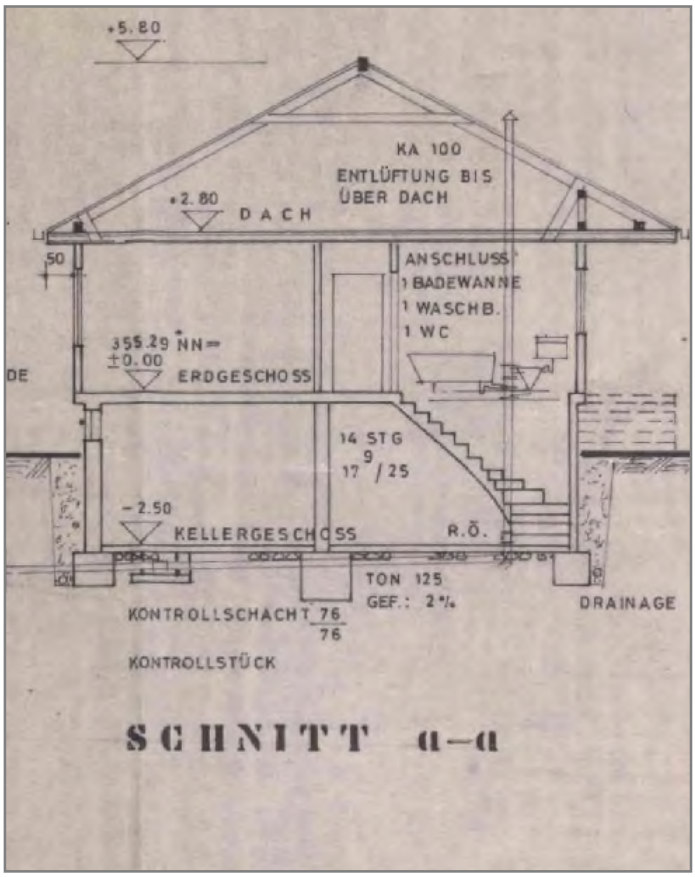
Wohnfläche	
Wohnfläche Erdgeschoss	123,49 m²
Wohnfläche gesamt, gerundet	**123,00 m²**

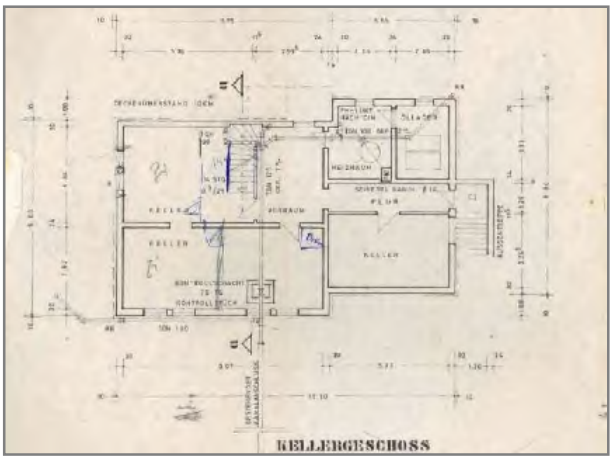

OSTEN

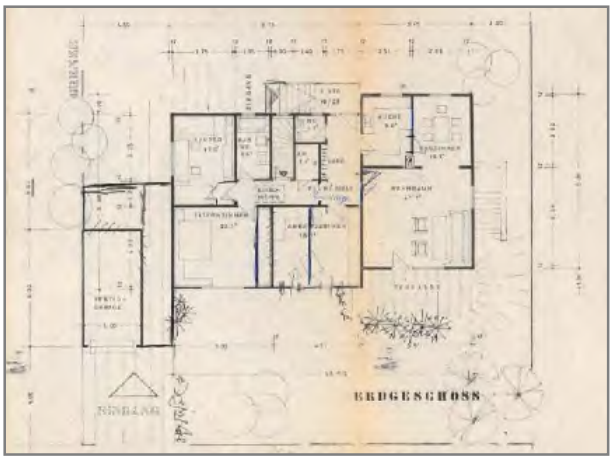

SUEDEN


GARAGE
NATÜRL. GELÄNDE
SCHNITT GARAGE
GELÄNDESCHNITT
WESTEN


NORDEN


+5.80
KA 100
ENTLÜFTUNG BIS
ÜBER DACH
+2.80
DACH
50
ANSCHLUSS
1 BADEWANNE
1 WASCHB.
1 WC
355.29 NN=
±0.00
ERDGESCHOSS
14 STG
9
17 / 25
-2.50
KELLERGESCHOSS
R.Ö.
TON 125
GEF.: 2%
DRAINAGE
KONTROLLSCHACHT 76/76
KONTROLLSTÜCK
SCHNITT a–a


KELLERGESCHOSS


ERDGESCHOSS