

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	91056 Erlangen, Am Europakanal 36
Bewertungsobjekt	2 Zimmer Wohnung im 15. Obergeschoss, Wohnfläche ca. 61 m ² , samt Kellerraum, je Nr. 139 des Aufteilungsplans; Nutzungsrecht am Stellplatz Nr. 87 in der Tiefgarage
Anteil am Grundstück	57/10.000 Miteigentumsanteil
Verkehrswert	180.000 €
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	26.11.2024
Auftraggeber	Amtsgericht Fürth
Aktenzeichen	1 K 75/24
Gutachten vom	24.04.2025

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

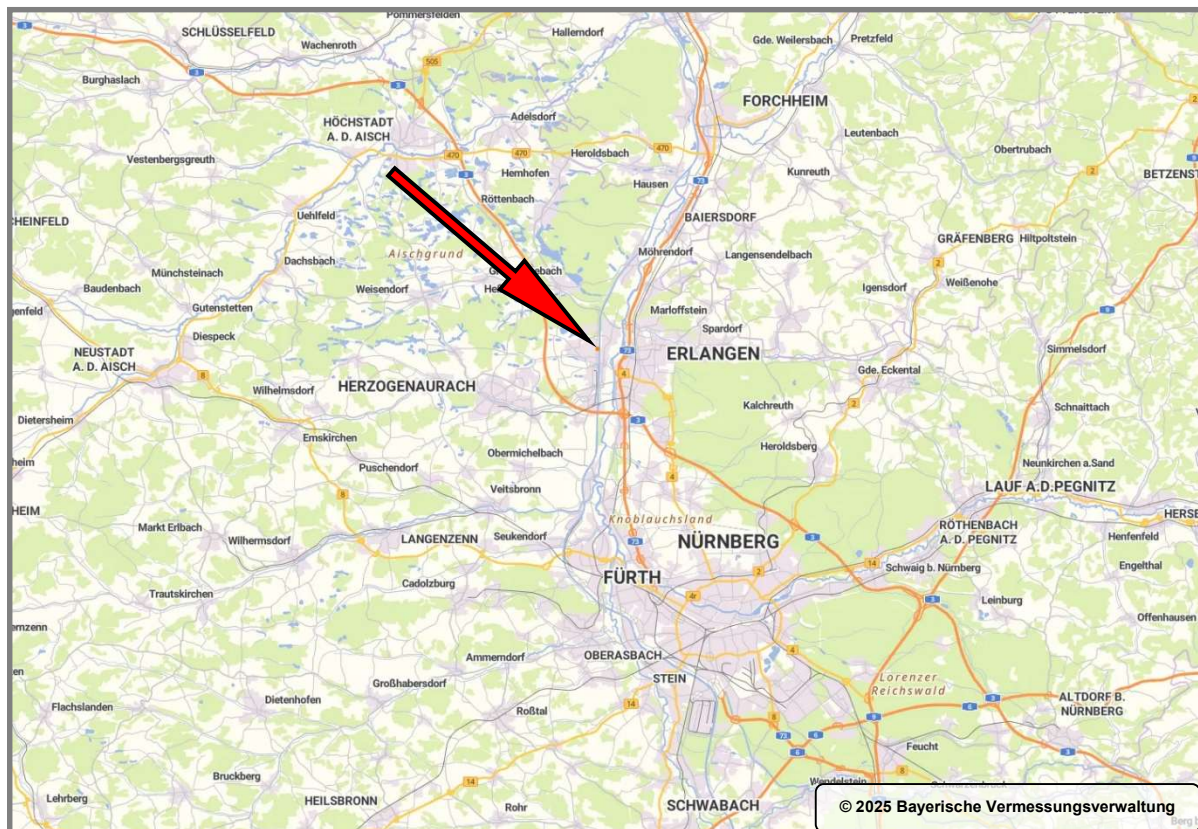
Makrolage

Die Stadt Erlangen liegt im Regierungsbezirk Mittelfranken und ist mit ihren ca. 120.000 Einwohnern die achtgrößte Stadt Bayerns. Die kreisfreie Stadt ist Sitz des Landkreises Erlangen-Höchststadt und versteht sich als High-Tech-Zentrum Nordbayerns. Mit der Siemens AG, der Universität, zahlreichen Softwarefirmen, privaten und öffentlichen Forschungseinrichtungen findet sich hier eine Konzentration an technischem Know-how.

Eine bedeutende Rolle bei Forschung, Bildung und Technologietransfer spielt die Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg. Mit gesamt ca. 40.000 Studierenden zählt sie zu den 15 größten Universitäten Deutschlands.

Zusammen mit ihren Nachbarstädten Fürth, Nürnberg und Schwabach sowie den unmittelbar angrenzenden Landkreisen ist die Stadt Teil der Industrieregion Mittelfranken mit über 1,3 Mio. Einwohnern.

Erlangen ist mit allen versorgungsrelevanten Einrichtungen ausgestattet und über ein gutes Straßen- und Schienennetz überregional und an die Stadt Nürnberg angebunden.



Mikrolage

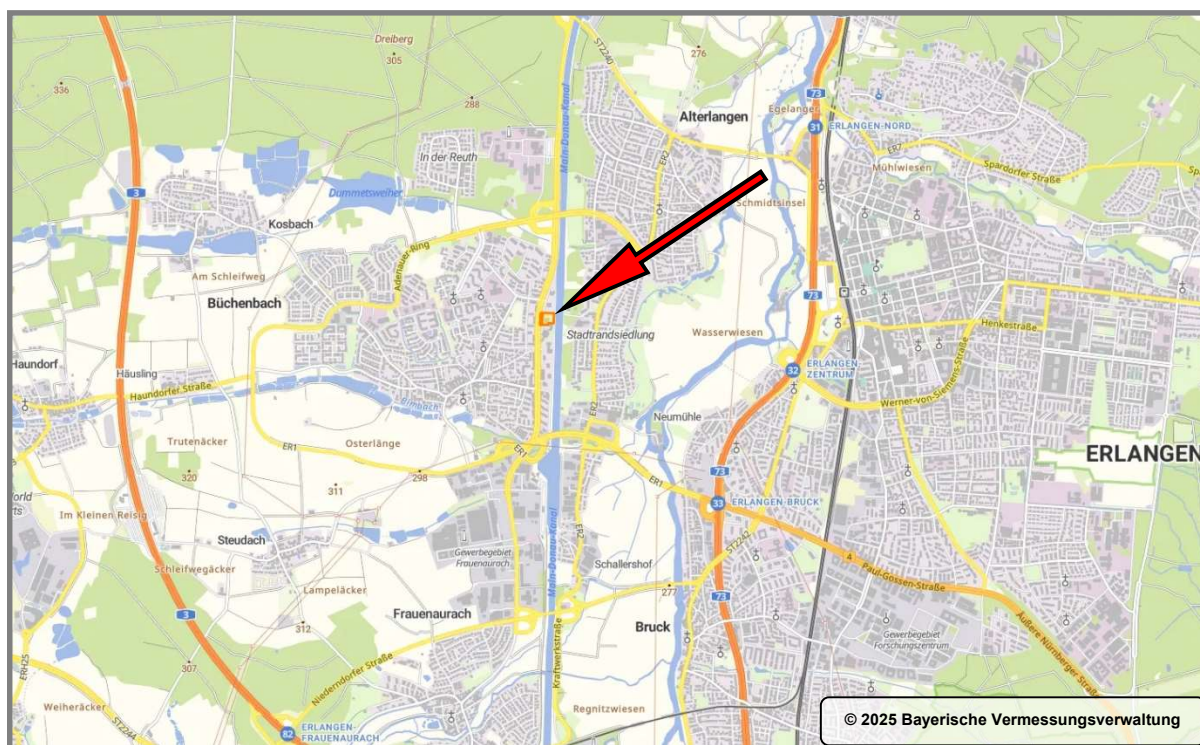
Das Grundstück liegt im Ortsteil Büchenbach der Stadt Erlangen, in unmittelbarer Nähe zum Main-Donau-Kanal und ca. 2,7 km (Luftlinie) westlich des Erlanger Rathauses.

Das Grundstück liegt an der Straße Am Europakanal, einer stark befahrenen Durchfahrtsstraße, welche sich im Bereich des Bewertungsgrundstücks vierspurig, mit dazwischenliegendem Grünstreifen, darstellt und asphaltiert, mit beidseitigen Bürgersteigen mit Fahrradweg und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist.

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

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

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle „Erlangen-Bruck“ der Autobahn A 73 beträgt ca. 3 km, zur Autobahnanschlussstelle „Erlangen-Frauenaurach“ der Autobahn A 3 ca. 4,8 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier durch ICE, S-Bahn, Regionalbahn und Bus erreicht werden. Der Bahnhof Erlangen befindet sich ca. 3,1 km östlich des Bewertungsgrundstücks, die Bushaltestelle „Büchenbach/ER Frankenwaldallee“ der Buslinien 286, 289, 296 und N28 ist ca. 180 m südlich positioniert.



Zuschnitt

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von

Flurstück Nr. 1862	7.099 m ²
Flurstück Nr. 1862/1	657 m ²
Gesamt	7.756 m²

Die Flurstücke sind räumlich voneinander getrennt. Das Flurstück Nr. 1862 hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die Breite (Nord-/Südrichtung) beträgt ca. 88 m, die mittlere Tiefe in West-/Ostrichtung ca. 87 m. Das Flurstück Nr. 1862/1 hat in etwa die Form eines Rechtecks. Die Breite (Nord-/Südrichtung) beträgt ca. 88 m, die mittlere Tiefe in West-/Ostrichtung ca. 7 m.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Westseite an die Straße Am Europakanal und wird von einer Verkehrsfläche in Nord-/Südrichtung durchkreuzt. Mit seiner Ostseite grenzt das Grundstück an den Main-Donau-Kanal. 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 Hochhaus und, in nördlicher Grenzbebauung, eine Tiefgarage errichtet.

Der westliche Grundstücksbereich (Flurstück Nr. 1862/1) ist als Parkplatzfläche mit Querparkplätzen ausgeführt und mit Zementverbundsteinen gepflastert. Zur Straße Am Europakanal hin ist ein Grünstreifen vorhanden, überwiegend mit Rasen begrünt und mit einzelnen Bäumen ausgeführt.

Der östliche Grundstücksbereich (Flurstück Nr. 1862) ist überwiegend mit Rasen begrünt und teilweise mit Busch- und Pflanzwerk sowie einzelnen Bäumen ausgeführt. An der östlichen Grundstücksgrenze ist ein Spielplatz angelegt. Die vorhandenen Fußwege sind mit Zementverbundsteinen gepflastert.

Das Grundstück stellt sich zu den Nachbargrundstücken hin überwiegend offen dar.

Der Fußweg zum Hauseingang des Hochhauses ist mit Zementverbundsteinen gepflastert und am Gebäude mit einer Rampe und vier großformatigen Stufen nach oben, Handlauf in Metall, versehen.

Der Zugang sowie die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgen über eine Rampe nach unten, teilweise betoniert, teilweise mit Zementverbundsteinen gepflastert, zwei nachfolgende Metallschwingtore und eine Metaltür. Das Flachdach der Tiefgarage ist mit Rasen begrünt und verfügt über gepflasterte Wege.

Das Grundstück wurde am 22.01.1974 nach WEG aufgeteilt und Sondereigentum an 200 Wohnungen samt Kellerräumen und einer Teileigentumseinheit (Heizzentrale im Kellergeschoss) begründet. Den Wohnungen ist im Wege des Sondernutzungsrechts jeweils ein Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage oder ein oberirdischer Stellplatz zugeordnet.

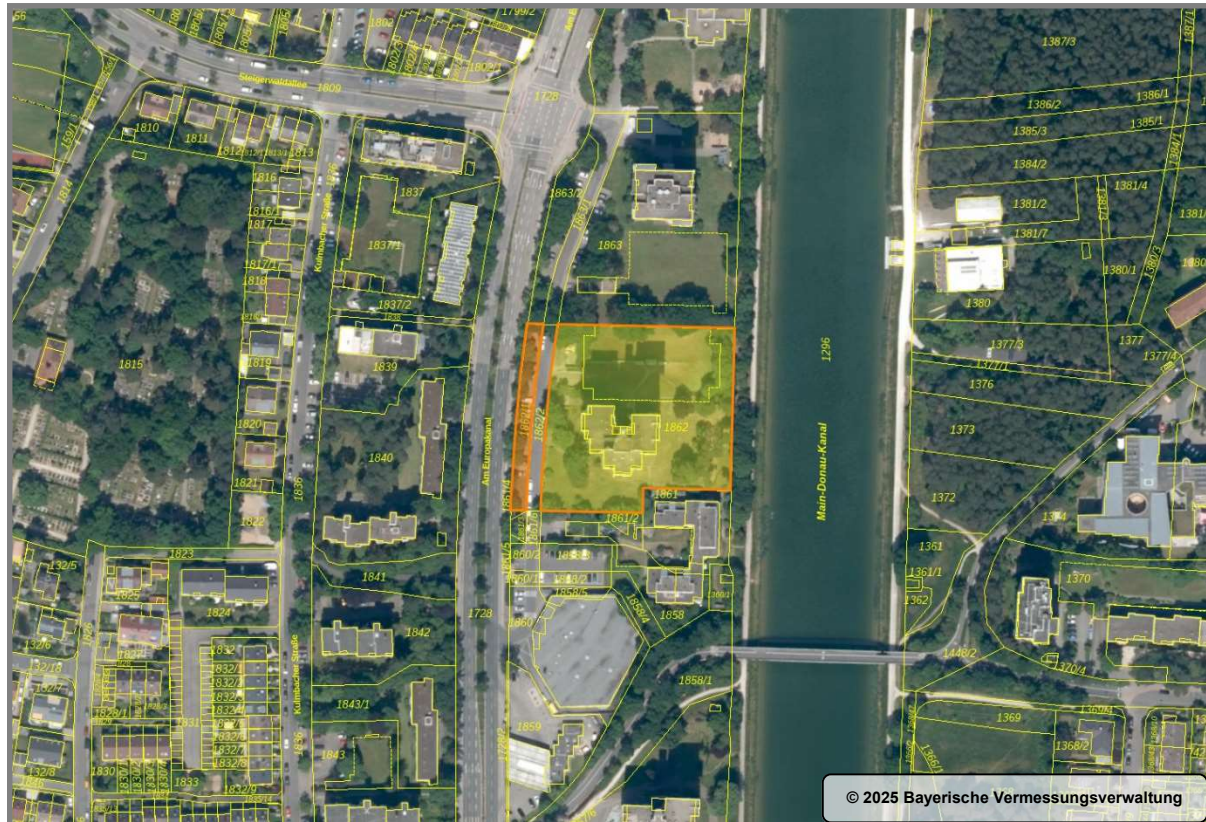
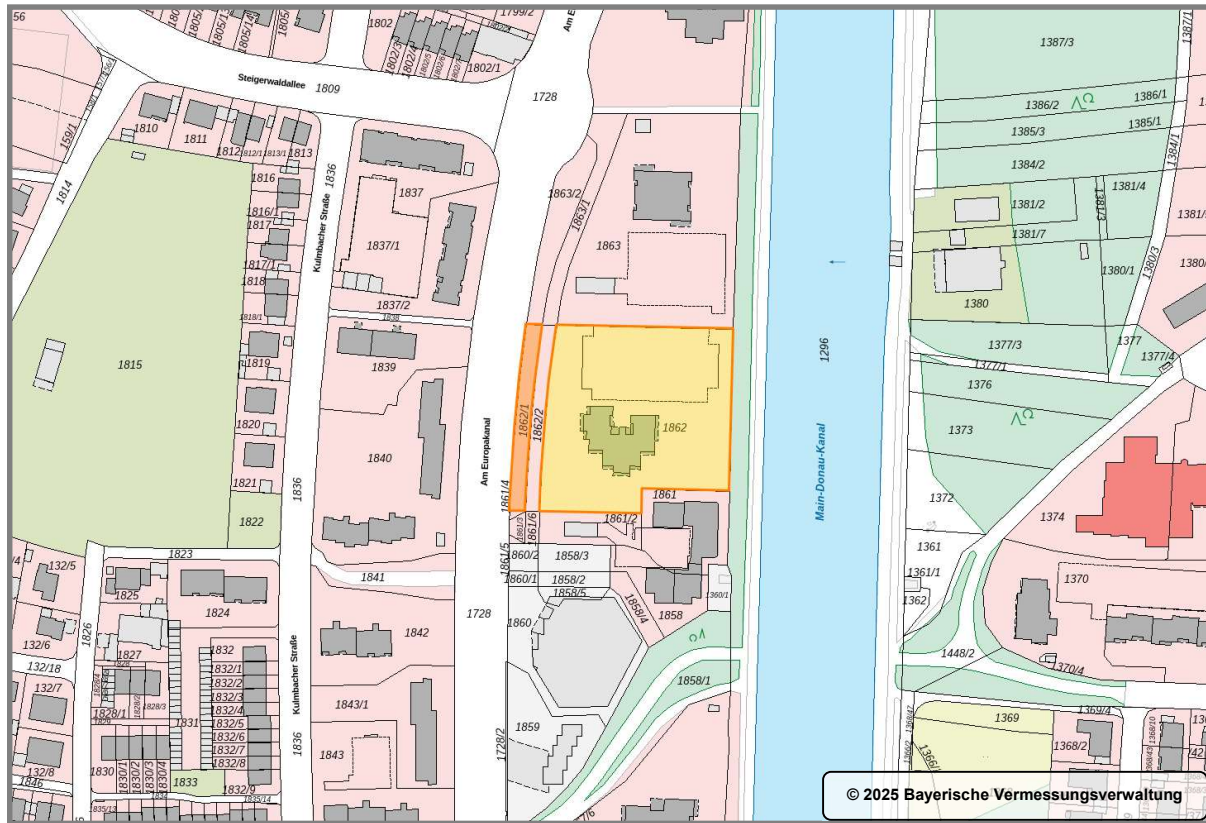
Beurteilung:

Das Grundstück liegt im Ortsteil Büchenbach der Stadt Erlangen, unmittelbar am Main-Donau-Kanal.

Die Wohnlage ist mit überwiegend mittel einzustufen.

Durch die westlich verlaufende Ortsstraße Am Europakanal sind Lärmimmissionen gegeben.

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



Gebäude

Im Gebäude konnte nur das Gemeinschaftseigentum in Teilbereichen besichtigt werden!

Das Gebäude wurde ca. im Jahre 1974 (Baubeginn ca. 1972, Fertigstellung ca. 1974) als Hochhaus errichtet und stellt sich mit Kellergeschoss, Wirtschaftsgeschoss, Erdgeschoss und 22 Obergeschossen dar.

Im Gebäude befinden sich vom Erdgeschoss bis zum 16. Obergeschoss jeweils 10 Wohnungen, vom 17. bis zum 19. Obergeschoss jeweils 6 Wohnungen, vom 20. bis zum 22. Obergeschoss jeweils 4 Wohnungen sowie im Kellergeschoss eine Teileigentumseinheit (Heizzentrale), gesamt somit 200 Wohnungen und eine Teileigentumseinheit.

Das Gebäude wird an seiner Nordseite über einen Innenhof, Fußboden mit Steinzeug belegt, und über zwei nachfolgende Eingangselemente in Metall mit Sicherheitsglaseinlagen, jeweils mit Haustür und Festelement mit Klingel-/Wechselsprechanlage ausgeführt, begangen.

Im nachfolgenden Hausflur ist der Fußboden mit Naturstein belegt. Die Wände sind überwiegend verputzt und gestrichen. Die Decke ist mit Metallpaneelen verkleidet. Hier befinden sich wandseitig zwei Briefkastenanlagen.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über zwei Aufzüge, Fabrikat Metropol Aufzüge, Baujahr 1973, Umbaujahr 2021, Traglast von 875 kg oder 11 Personen sowie über ein separates Treppenhaus, Treppenläufe und -podeste in Beton ausgeführt, Geländer in Metall. Im Treppenhaus sind die Wände verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Beton, gestrichen, ausgeführt. Von den Treppenpodesten bzw. von den Geschossfluren aus werden einzelne Wohnungen über Laubengänge, in Beton ausgeführt, erreicht.

Im Wirtschaftsgeschoss (1. Untergeschoss) sind gemäß den vorliegenden Planunterlagen Mieterkeller, ein Hausmeisterraum, ein Elektroraum, ein Notstromraum, ein Raum mit Wasseranschluss und Druckerhöhung, zwei Trockenräume, ein Waschmaschinenraum und zwei Fahrradkeller vorhanden. Die Fußböden sind überwiegend in Zementestrich ausgeführt, in den Waschmaschinenräumen mit Steinzeug belegt. Die Wände sind überwiegend verputzt und gestrichen, in den Waschmaschinenräumen mit Steinzeug belegt. Die Decke ist in Beton, gestrichen, ausgeführt. Die Türen stellen sich überwiegend als Stahltüren dar. Die Kellerabteile sind mittels Holzlattung voneinander abgetrennt und werden von den Kellerfluren aus über Holzlattentüren begangen. Der Kellerraum Nr. 139 ist wie in den vorliegenden Aufteilungsplänen dargestellt positioniert und stellt sich als gewöhnliches Kellerabteil dar.

Im Kellergeschoss (2. Untergeschoss) sind gemäß den vorliegenden Planunterlagen Mieterkeller sowie die Heizzentrale vorhanden. Die Heizzentrale wird von außen, vom östlichen Grundstücksbereich aus, über eine Rampe nach unten, mit Rasengittersteinen belegt, sowie über eine nachfolgende Stahltür begangen und reicht vom Boden des Kellergeschosses bis zur Decke des Wirtschaftsgeschosses. Hier befindet sich die Heizungsanlage mit einer Gaszentralheizung, Fabrikat Fröling, Baujahr ca. 1999, mit Brenner, Fabrikat Weishaupt, laut Auskunft ca. im Jahre 2023 erneuert, sowie einer Ölzentralheizung, Fabrikat Viessmann, Typ Paromat triplex Z, Baujahr ca. 2001. Weiterhin ist hier ein Warmwasserspeicher für die Wohnungen vom Erdgeschoss bis zum 6. Obergeschoss vorhanden. Der Warmwasserspeicher für die Wohnungen vom 7. bis zum 22. Obergeschoss befindet sich laut Auskunft in einem anderen Raum des Gebäudes.

Im Geschossflur im 15. Obergeschoss ist der Fußboden mit Linoleum belegt. Die Wände und die Decke sind verputzt und gestrichen.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	In Beton ausgeführt und überwiegend mit Fassadenplatten verkleidet.
Fenster:	Augenscheinlich teilweise als Holzisoliertglasfenster, teilweise als Kunststoffisoliertglasfenster ausgeführt.
Dach:	Flachdach, Dachhaut von unten nicht erkennbar, gemäß den vorliegenden Planunterlagen mit Dachterrassen ausgeführt.
Geschossdecken:	Stahlbeton

Beurteilung:

Das Gebäude wurde ca. im Jahre 1974 in baujahrestypischer Hochhausarchitektur errichtet.

In der Vergangenheit wurden augenscheinlich die Fenster einiger Wohnungen durch Kunststoffisoliertglasfenster ausgetauscht und die Fassaden saniert. Die Zentralheizungen wurden ca. in den Jahren 1999 und 2001 eingebaut, der Brenner der Gasheizung wurde ca. im Jahre 2023 erneuert. Die Aufzüge wurden ca. im Jahre 2021 erneuert. Ansonsten stellt sich das Gebäude weit überwiegend im Status seiner Gestehtungszeit dar.

Das Gemeinschaftseigentum stellt – bis auf altersbedingte Abnutzungen und kleinere Schäden – in einem überwiegend ordentlichen Gesamtzustand dar.

Der energetische Zustand ist, bezogen auf das Baujahr, mit durchschnittlich einzustufen. Der Zugang zum Gebäude ist weitgehend barrierefrei möglich.

15. Obergeschoss, Wohnung Nr. 139

Die Wohnung konnte im Inneren nicht besichtigt werden!

Die Wohnung wird vom Geschossflur im 15. Obergeschoss aus über eine Wohnungstür in Holz mit Oberblende begangen und stellt sich gemäß den vorliegenden Aufteilungsplänen mit Flur, Küche, Bad/WC, Abstellraum, Schlafzimmer, Wohnzimmer und Balkon dar. Die Wohnfläche beträgt ca. 60,50 m².

Gemäß Auskunft des Hausmeisters beim Ortstermin sind die Fußböden in den Zimmern vermutlich mit Textil oder Laminat belegt. Die Beheizung erfolgt über Flachheizkörper, älteren Datums. An Sanitärgegenständen dürften im Bad/WC eine Badewanne, ein Waschbecken mit Einhebelmischbatterie und ein Stand-WC mit Aufputzspülkasten vorhanden sein. Diese Informationen konnten vom Sachverständigen nicht überprüft werden.

Beurteilung:

Die Wohnung liegt im 15. Obergeschoss und verfügt über einen Balkon nach Süden.

Ein Kellerabteil ist zugeordnet. Ein Aufzug ist 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 überwiegend mittel eingestuft.

Tiefgaragenstellplatz Nr. 87

Die Tiefgarage befindet sich nördlich des Hochhauses, wird an ihrer Westseite über die bereits beschriebene Rampe mit Metallschwingtoren befahren und stellt sich mit vier Parkdecks dar. In der Tiefgarage sind die Fußböden, die Wände, die Stützen und die Decken in Beton ausgeführt.

Der Stellplatz Nr. 87, welcher der Wohnung Nr. 139 im Wege des Sondernutzungsrechts zugeordnet ist, befindet sich auf dem Parkdeck 1, unmittelbar nach der Rampe.

Beurteilung:

Der Stellplatz stellt sich als gewöhnlicher Tiefgaragenstellplatz dar.

Flächenangaben

Wohnflächenberechnung	
Wohnfläche Wohnung Nr. 139	60,54 m ²
Wohnfläche Wohnung Nr. 139, gerundet	61,00 m²

