

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



| | |
|------------------------|--|
| über das Grundstück in | 91052 Erlangen, Gebbertstraße 122, 124, 126 |
| Bewertungsobjekt | 2 Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoss des Gebäudeteils Gebbertstraße 124, Wohnfläche ca. 38 m ² , samt Kellerraum, je Nr. 10 des Aufteilungsplans; Nutzungsrecht am Stellplatz Nr. 10 in der Tiefgarage |
| Anteil am Grundstück | 40/1.000 Miteigentumsanteil |
| Verkehrswert | 150.000 € |

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 30.04.2025

Auftraggeber Amtsgericht Fürth
Aktenzeichen 2 K 3/25
Gutachten vom 14.10.2025

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

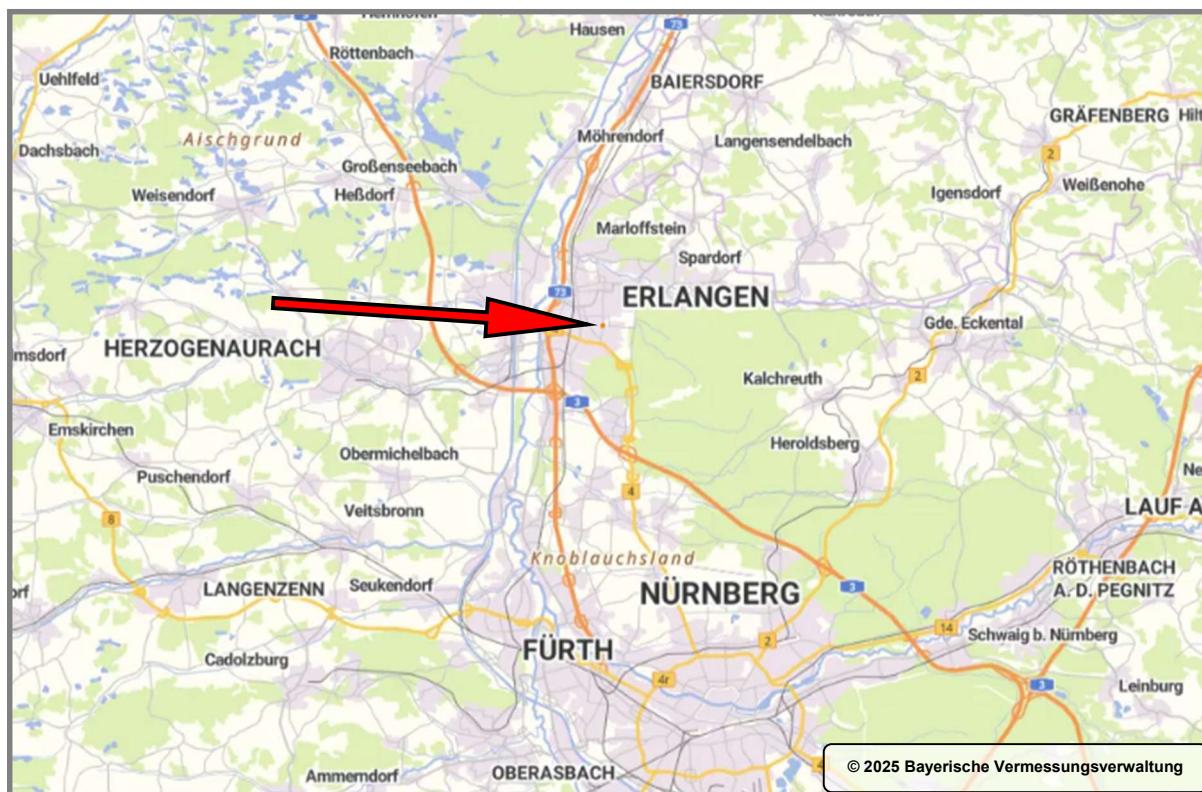
Makrolage

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-Höchstadt 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 südöstlichen Bereich der Stadt Erlangen, gegenüber des Röthelheimsbads und ca. 1,8 km südöstlich des Erlanger Rathauses, am Rande eines Wohngebiets.

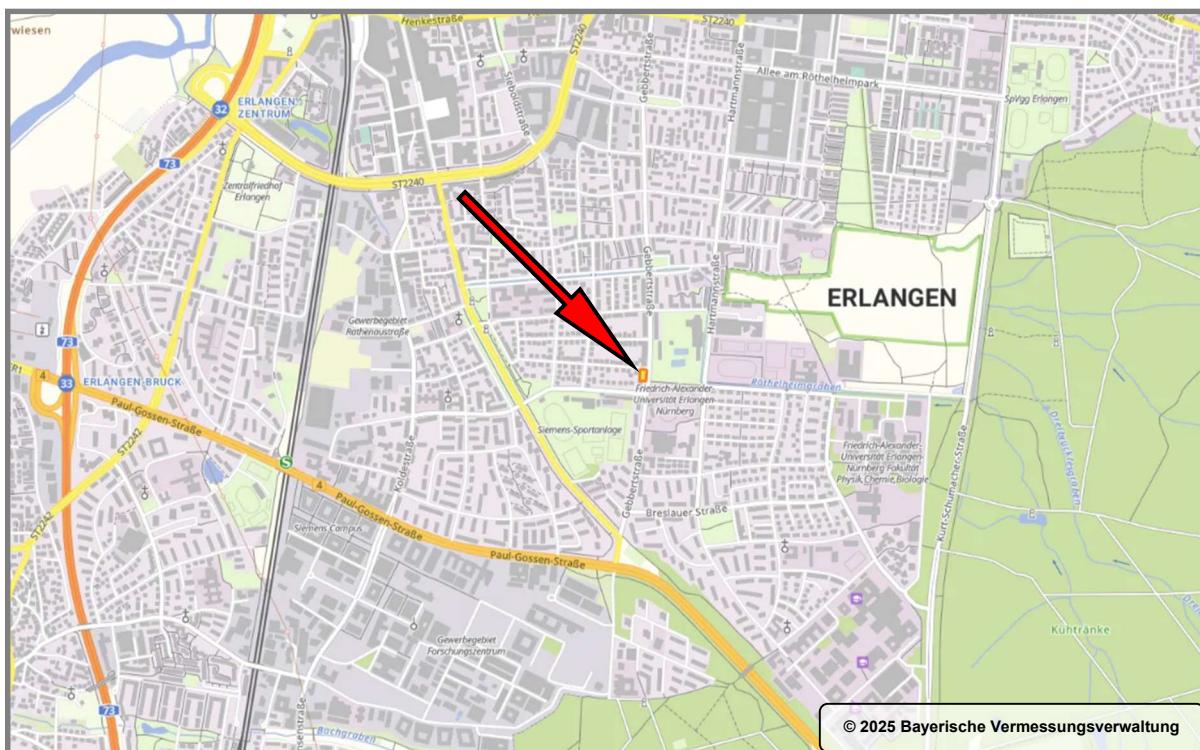
Das Grundstück liegt im Eckbereich Gebbertstraße/Reichswaldstraße. Die Gebbertstraße stellt sich als Hauptverkehrsstraße mit hohem Verkehrsaufkommen dar und ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, mit beidseitigen Bürgersteigen und Fahrradspuren, beidseitigen Längsparkstreifen und Straßenbeleuchtung ausgebaut.

Die Reichswaldstraße präsentiert sich als Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen und ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

Das Areal ist überwiegend eben. Die Bebauung im unmittelbaren Umfeld stellt sich als Wohnbebauung, nördlich und südlich mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, westlich überwiegend mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern, dar. Im weiteren Umfeld befinden sich mehrere Sportanlagen.

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. 2,8 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier durch S-Bahn, Regionalbahn und Bus erreicht werden. Der Bahnhof Erlangen befindet sich ca. 4 km nördlich des Bewertungsgrundstücks, die Bushaltestelle „Erlangen Röthelheimbad“ der Buslinien 253, 281, 286 und 287 befindet sich unmittelbar am Bewertungsobjekt.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 1768/19**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **963 m²**.

Es hat in etwa die Form eines Rechtecks, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zur Gebbertstraße (Nord-/Südrichtung) beträgt ca. 42 m, die mittlere Tiefe in Ost-/Westrichtung ca. 23 m.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Ostseite an die Gebbertstraße, über welche es auch erschlossen wird. Mit seiner Nordseite grenzt es an die Reichswaldstraße, mit seinen übrigen Seiten an bebaute Nachbargrundstücke.

Das Grundstück ist überwiegend eben und auf dem Höhenniveau der angrenzenden Straßen. Auf dem Grundstück sind ein freistehendes Mehrfamilienhaus und eine Tiefgarage errichtet. Die Freiflächen nach Norden, Osten und Westen sind überwiegend mit Rasen, Busch- und Pflanzwerk begrünt. Die Fußwege zu den Hauseingängen sind mit Zementverbundsteinen gepflastert.

An der südöstlichen Grundstücksecke befindet sich ein abgegrenzter Mülltonnenabstellplatz, Schiebetor in verzinktem Metall ausgeführt, Fußboden mit Zementplatten belegt. Weiterhin ist hier an das Gebäude auf dem südlichen Nachbargrundstück eine Hütte als Fahrradabstellplatz, Holzkonstruktion mit Pultdach, Dachhaut in verzinktem Stahlblech, angebaut.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt an der nordwestlichen Grundstücksecke über eine betonierte Rampe und ein nachfolgendes Metallgaragentor mit Zugangstür und elektrischem Antrieb. Die Brüstung ist betoniert und gestrichen, teilweise schadhaft, und mit einem Metallgeländer versehen.

Das Grundstück ist nach Norden und Osten überwiegend offen ausgeführt bzw. mit vereinzeltem Busch- und Pflanzwerk abgegrenzt. Nach Süden hin erfolgt die Einfriedung über einen Maschendrahtzaun und Gebäude in Grenzbebauung, nach Westen über eine Mauer und Gebäude in Grenzbebauung.

Das Grundstück wurde am 19.05.1992 (Nachtrag vom 01.07.1992) nach WEG aufgeteilt und Sondereigentum an 20 Wohnungen samt Kellerräumen begründet. Die Terrassen und Gartenteilflächen sowie die Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage sind Eigentümern der Wohnungen im Wege des Sondernutzungsrechts zugeordnet. Bei den Stellplätzen Nrn. 1 bis 8 sowie 9 bis 19 handelt es sich um Kfz-Stellplätze in zwei Combi-Lift-Stellplatzanlagen mit je acht bzw. elf Kfz-Abstellplätzen.

Beurteilung:

Das Grundstück liegt im südöstlichen Bereich der Stadt Erlangen, am Rande eines Wohngebiets.

Die Wohnlage ist mit mittel bis gut einzustufen

Durch die östlich verlaufende Gebbertstraße sind Lärmimmissionen gegeben.

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



Gebäude

Das Gebäude wurde ca. im Jahre 1992 als Mehrfamilienhaus errichtet und stellt sich mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und ausgebautem Dachgeschoss dar. Im Gebäude befinden sich vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss jeweils sechs Wohnungen, im Dachgeschoss zwei Wohnungen, gesamt somit 20 Wohnungen. In der Tiefgarage sind 20 Tiefgaragenstellplätze in zwei Combi-Lift-Stellplatzanlagen vorhanden. Das Gebäude verfügt über drei Hauseingänge, Gebbertstraße 122, 124 und 126. Über die Hauseingänge Gebbertstraße 122 und 126 werden lediglich jeweils zwei Wohnungen in den Erdgeschossen dieser Gebäudeteile erreicht. Die übrigen Wohnungen werden über den Hauseingang Gebbertstraße 124 und in den Obergeschossen über Laubengänge begangen. Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Gebäudeteil Gebbertstraße 124, auf welchen sich die nachfolgende Beschreibung bezieht.

Der Gebäudeteil wird an seiner Ostseite über ein Eingangselement, rechtsseitig Festelement mit Isolierglaseinlagen und Briefkasten-/Klingel-/Wechselsprechanlage, linksseitig Haustür mit Isolierglaseinlage begangen. Der Hauseingang wird durch einen darüberliegenden Treppenhausker vollständig überdeckt.

Im nachfolgenden Hausflur ist der Fußboden mit Naturstein belegt. Die Wände sind mit Raufaser tapiziert und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus. Die Treppenläufe sind massiv ausgeführt, Tritt- und Setzstufen mit Naturstein belegt, Geländer in Metall. Die Belichtung und Belüftung im Treppenhaus erfolgt über Holzisolierglasfenster mit Unterlichtern. Die Laubengänge an der Ostseite des Gebäudes werden vom Treppenhaus aus über Leichtmetalltüren mit Isolierglaseinlagen begangen.

Das Kellergeschoss wird vom Treppenhausflur im Erdgeschoss aus offen über die Treppe erreicht. Aufgrund eines Wasserschadens stellte sich das Treppenpodest beim Ortstermin in Beton, ohne Belag, dar. An den Wänden waren starke Rückstände aufgrund von Feuchtigkeitseintragungen, laut Auskunft aufgrund von Wassereintragungen durch die Bodenplatte sowie eines Rohrbruchs, vorhanden. Beim Ortstermin war die Durchführung entsprechender Trocknungsmaßnahmen erkennbar.

Von hier aus werden über Stahltüren der südliche und nördliche Kellerbereich begangen. Im nördlichen Kellerbereich ist der Fußboden in Betonestrich ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Beton, gestrichen, ausgeführt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über einfach verglaste Metallkellerfenster, mit Mäusegittern, in Lichtschächten. In diesem Bereich befinden sich die Mieterkeller, welche mittels Holzverbretterungen voneinander und zum Flur hin abgetrennt sind.

Der Kellerraum/das Kellerabteil Nr. 10 ist wie in den vorliegenden Planunterlagen dargestellt positioniert. Maße: Raumhöhe ca. 2,56 m, Breite ca. 1,67 m, Tiefe ca. 2,60 m.

Der südliche Kellerbereich stellt sich bezüglich der Fußböden, Wände und Decke analog dem nördlichen Kellerbereich dar. Hier befinden sich ein Flur, der Hausanschlussraum, die Waschküche, ein Kellerraum und der Heizungsraum. Der Hausanschlussraum und der Kellerraum waren beim Ortstermin versperrt und konnten vom Sachverständigen nicht besichtigt werden.

Im Flur sind wandseitig starke Schäden aufgrund des Wasserschadens vorhanden.

Die Waschküche wird vom Flur aus über eine Tür, Zarge in Metall, Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist mit Bodenablauf ausgeführt. Wandseitig sind starke Schäden aufgrund des Wasserschadens vorhanden. Die Beheizung erfolgt über einen Flachheizkörper. Hier befinden sich drei Waschmaschinanschlüsse.

Im Heizungsraum befindet sich eine Gaszentralheizung, Fabrikat Viessmann, Typ Vitola Uniferral, Baujahr gemäß Aufkleber 1992, mit nebenliegendem Brauchwasserspeicher, Fabrikat Viessmann, Typ Verticell. Weiterhin ist hier eine Lüftungsanlage für die nebenliegende Tiefgarage vorhanden.

Am Treppenpodest im 1. Obergeschoss ist der Fußboden mit Naturstein belegt. Die Wände sind mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen.

Konstruktiver Aufbau

| | |
|------------------------|--|
| Bauweise: | Massivbauweise |
| Fassade: | Mit einer Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen. Nach Osten ist vom 1. Obergeschoss bis zum Dachgeschoss ein Erker vorhanden. Nach Westen befindet sich am Dachgeschoss ein Zwerchgiebel. An der südlichen Giebelseite des Gebäudes ist ein gemauerter Kaminzug angebaut. |
| Fenster: | Holzisolierglasfenster und -balkontüren mit Kunststoff- außenrolllos. |
| Dach: | Satteldach, Eindeckung in Betondachsteinen. Über Dach sind vier Kaminköpfe/Luftsäume erkennbar, seitlich mit verzinktem Stahlblech eingeblechzt. Die Dachrinnen und Fallrohre sind ebenfalls in verzinktem Stahlblech ausgeführt. |
| Geschossdecken: | Stahlbeton |

Beurteilung:

Das Gebäude wurde ca. im Jahre 1992 in bauahrestypischer Architektur errichtet und stellt sich überwiegend im Status seiner Gestehungszeit dar.

In der Vergangenheit wurden kleinere Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (z.B. Anstrich der Balkone, Rissverpressungen im Keller und in der Tiefgarage) durchgeführt.

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

Beim Ortstermin wurde im Kellergeschoss ein Wasserschaden aufgrund eines Rohrbruchs getrocknet. Es ist davon auszugehen, dass die Schadensbeseitigung durch die vorhandene Gebäudeversicherung getragen wird und eine mögliche Selbstbeteiligung durch die vorhandene Erhaltungsrücklage gedeckt ist. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Annahme kann der Sachverständige nicht übernehmen!

Der energetische Zustand des Gebäudes ist, bezogen auf das Baujahr, mit durchschnittlich einzustufen. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

1. Obergeschoss rechts, Wohnung Nr. 10

Die Wohnung wird vom Treppenpodest im 1. Obergeschoss aus nach rechts über eine Wohnungstür, Zarge und Blatt in Holz, begangen und stellt sich mit Flur, Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Balkon, Bad/WC und Schlafzimmer dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Schlafzimmer, beträgt ca. 2,43 m.

Ausstattung

- Fußböden:** Überwiegend mit Laminat, teilweise schadhaft, im Bad/WC und im Bereich der Küche mit Steinzeug belegt.
- Wände:** Überwiegend mit Raufaser tapeziert und gestrichen, im Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt, aufgrund von Sprüngen in den Fliesen teilweise schadhaft.
- Decken:** Mit Raufaser tapeziert und gestrichen.
- Türen:** Zargen und Blätter in Holz, zum Wohn-/Esszimmer mit Lichtausschnitt ausgeführt.
- Fenster/Balkontür:** Holzisolierglasfenster und -balkontür mit Kunststoffaußenrollen im Wohn-/Esszimmer; zweiflügeliges Holzisolierglasoberlicht mit Kunststoffaußenrollo im Schlafzimmer.
- Beheizung:** Flachheizkörper
- Sanitärgegenstände:** Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie und Dusche mit Abtrennung im Bad/WC.
- Sonstiges:** Laut Auskunft des Antragsstellers beim Ortstermin stellt sich die Wohnung ca. im Status des Jahres 2002 dar.
Im Flur ist wandseitig der Hörer der Klingel-/Wechsel-sprechanlage montiert. Weiterhin befindet sich hier ein Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter.
Die Küche ist zum Wohn-/Esszimmer hin offen ausgeführt. Hier befindet sich im oberen Wandbereich ein Abluftschacht. Die vorhandenen Küchenmöbel sind älteren Datums und haben wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr.
Der Balkon stellt sich als Betonplatte dar. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Das Geländer ist in Holz ausgeführt. Zum Balkonbereich der nebenliegenden Wohnung ist eine Holzsichtschutzwand vorhanden. Der Balkon wird vom darüberliegenden Balkon überdeckt.
Das Bad/WC ist innenliegend, die Abluft erfolgt über einen Lüfter im Luftschaft.
Im äußeren Wandbereich des Schlafzimmers sind Rückstände von Feuchtigkeitseinwirkungen sichtbar, welche laut Auskunft auf einen Wasserschaden (defekte Dichtung) am Heizkörper zurückzuführen sind.

Beurteilung:

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses und verfügt über einen Balkon nach Westen. Ein Kellerabteil ist zugeordnet. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Die Wohnung stellt sich teilweise im Status der Renovierung ca. im Jahre 2002, teilweise im Status der Gestehungszeit des Gebäudes dar. Ein Instandhaltungs- und Reparaturrückstau ist gegeben.

Die Ausrichtung des Schlafzimmers zur Gebbertstraße und die eingeschränkte Belichtung des Zimmers durch Oberlichter ist negativ zu beurteilen. Der Wohnwert wird mit überwiegend mittel eingestuft.

Tiefgaragenstellplatz Nr. 10

Die Tiefgarage wird vom Kellergeschoss des Wohnhauses aus über eine Stahltür, fünf Stufen nach unten, Geländer in Metall, eine Schleuse und eine weitere Stahltür begangen. Die Befahrung erfolgt von der nördlichen Grundstücksgrenze aus über die Rampe mit Garagentor. In der Tiefgarage sind die Fußböden, die Wände, die Stützen und die Decken in Beton ausgeführt. Hier befinden sich ein gewöhnlicher Tiefgaragenstellplatz sowie zwei Combi-Lift-Stellplatzanlagen, Fabrikat Wöhr, mit jeweils acht bzw. elf Stellplätzen, gesamt somit 20 Stellplätze.

Die Parkbühnen der Combi-Lift-Anlagen werden über ein Schaltsystem einzeln angewählt sowie elektrisch horizontal und vertikal verschoben. Zur übrigen Tiefgarage sind seitlich öffnende Metallgittertore vorhanden.

Der Stellplatz Nr. 10, welcher der Wohnung Nr. 10 im Wege des Sondernutzungsrechts zugeordnet ist, befindet sich in der östlichen Combi-Lift-Anlage.

Beurteilung:

Der Kfz-Stellplatz Nr. 10 stellt sich als Teil einer Combi-Lift-Anlage/eines Multiparkers dar.

Erkennbare Schäden an den Multiparkern sind nicht vorhanden.

Im Bereich des Fußbodens und der Wände in der Tiefgarage sind teilweise Rückstände aufgrund von Feuchtigkeitseinbrüchen sichtbar.

| Wohnflächenberechnung | | |
|--|--|----------------------------|
| 1. Obergeschoss, Wohnung Nr. 10 | | |
| Wohnfläche Wohnung Nr. 10 | | 38,04 m ² |
| Wohnfläche Wohnung Nr. 10, gerundet | | <u>38,00 m²</u> |



