

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in 91054 Erlangen, Sieglitzhofer Straße 18a

Objektart Wohngrundstück, Größe 375 m²

Bebauung Einfamilienhaus, Wohnfläche ca. 72 m²;
Garage

Verkehrswert 545.000 €

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 04.12.2025

Auftraggeber Amtsgericht Fürth
Aktenzeichen 2 K 48/25
Gutachten vom 13.06.2026

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. 09181 / 461 490 19
Klostergasse 22 info@voelkel-lang.de
92318 Neumarkt i.d.OPf. www.voelkel-lang.de

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich
bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
(Aufsichtsbehörde: IHK Nürnberg für Mittelfranken)



Lage

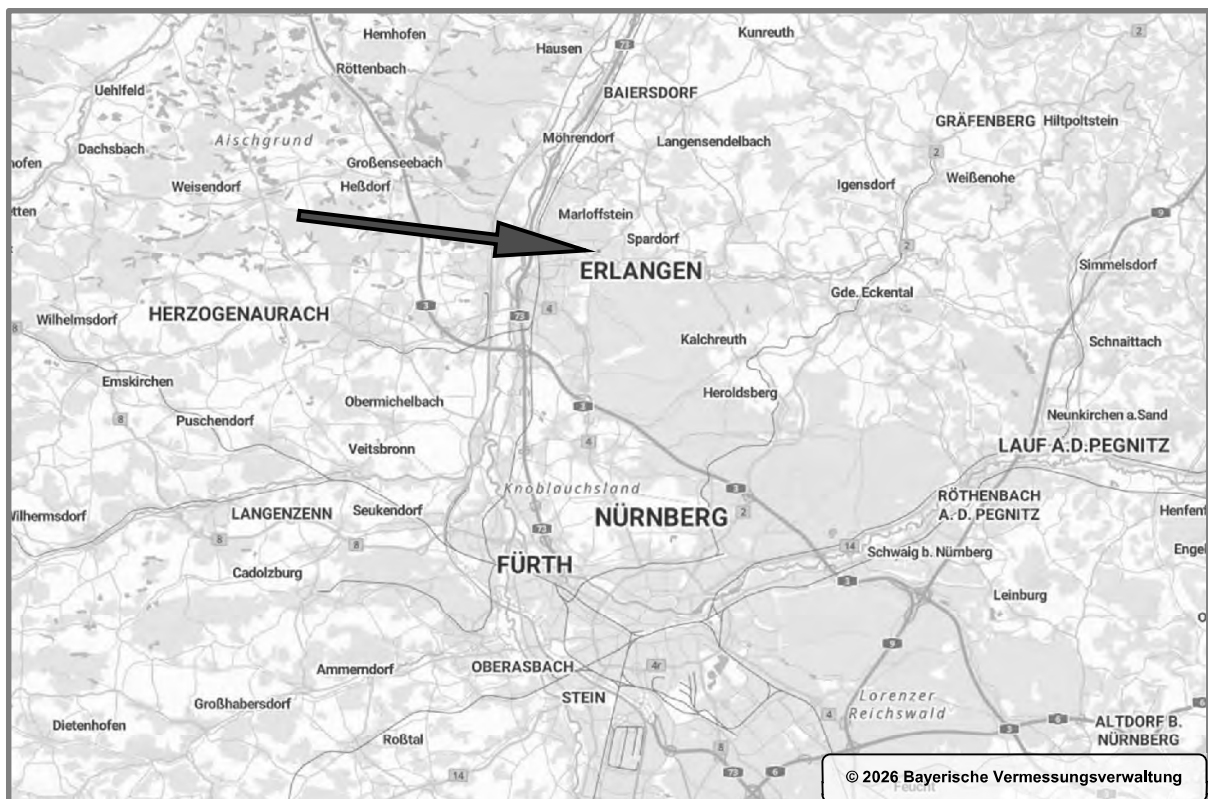
Makrolage

Die Stadt Erlangen liegt im Regierungsbezirk Mittelfranken und ist mit ihren ca. 116.000 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

Kleinträumige Lage

Das Grundstück befindet sich im Stadtteil Sieglitzhof der Stadt Erlangen (statistischer Stadtteil 2 „Nord“, statistischer Bezirk 22 „Sieglitzhof“), ca. 3,6 km nordöstlich der Erlanger Innenstadt (Rathaus), in einem Mischgebiet.

Straße und Parkplatzsituation

Das Grundstück liegt an der Sieglitzhofer Straße, einer Durchgangsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, mit beidseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Areal und Umgebungsbebauung

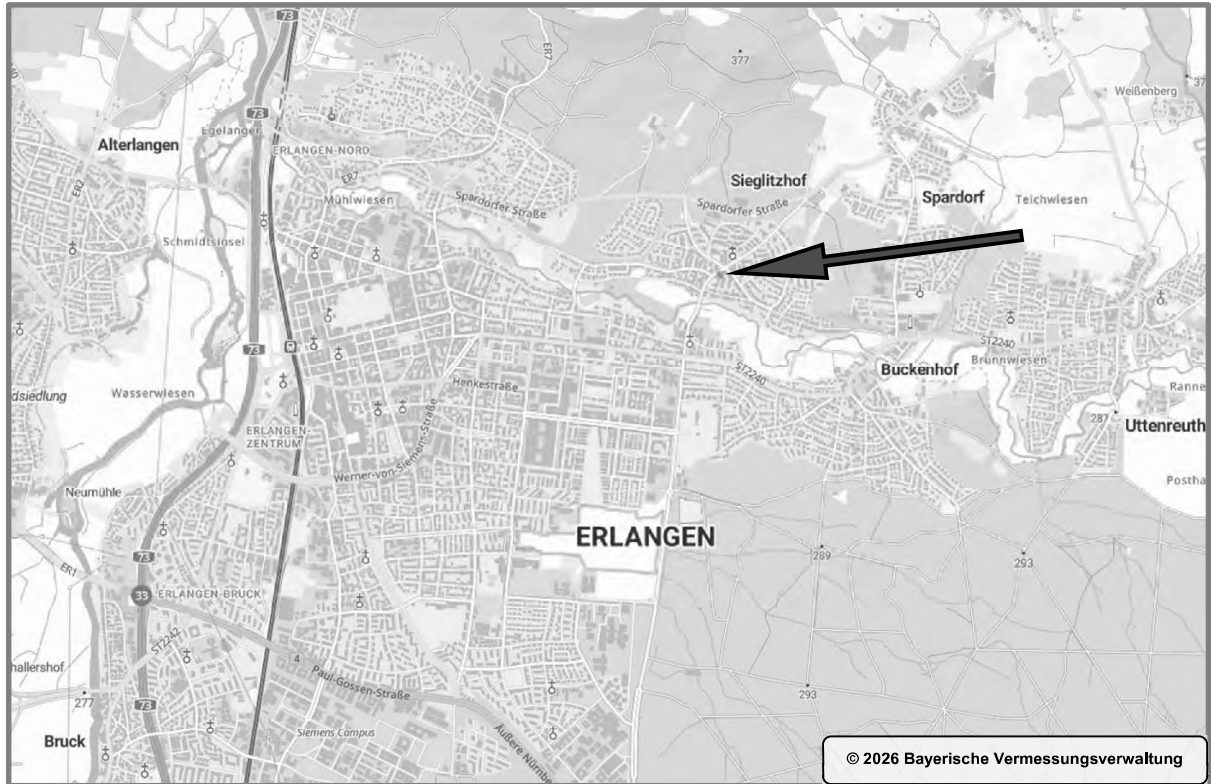
Das Areal präsentiert sich leicht hanglagig und fällt von Nordosten nach Südwesten hin ab. Die Bebauung im unmittelbaren Umfeld stellt sich gemischt, mit Gewerbegebäuden mit Einzelhandels-, Laden- und Praxisflächen sowie Mehrfamilienhäusern, dar.

Nahversorgung, Bildungseinrichtungen und medizinische Versorgung

Das Quartier ist infrastrukturell gut erschlossen. Sämtliche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, ebenso Kindergärten, Schulen, Ärzte und Zahnärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus („Universitätsklinikum Erlangen“) ist ca. 2,2 km entfernt.

Verkehrsanbindung

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle „Erlangen-Nord“ der Autobahn A73 beträgt ca. 3,7 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über Buslinien erreicht werden. Die Bushaltestelle „Sieglitzhof, Schronfeld“ der Buslinien 284, 294 und N28 ist ca. 75 m südwestlich positioniert. Der Bahnhof Erlangen befindet sich ca. 3,3 km westlich des Bewertungsgrundstücks und bietet Anschlüsse an S-Bahnen, Regionalbahnen und ICEs.



Beurteilung:

Das Grundstück liegt im Stadtteil Sieglitzhof der Stadt Erlangen, in einem Mischgebiet. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Die Nahversorgung ist insgesamt als gut zu bewerten.

Die Verkehrsanbindung für den Individualverkehr und den öffentlichen Personennahverkehr ist gut.

Die Wohnlage ist mit überwiegend einfach einzustufen.

Grundstück

Grundstücksbeschreibung, Wohngrundstück, Flurstück Nr. 2698/1

Das Grundstück konnte nicht bzw. nur teilweise von außen besichtigt werden!

Grundstücksgröße gemäß Grundbuch:	375 m ²
Grundstückszuschnitt:	Das Grundstück hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan.
Breite an der Straßenfront:	rd. 2,0 m (zur Sieglitzhofer Straße)
Mittlere Breite ca.:	rd. 16,0 m (Nordost-/Südwestrichtung), gemessen ca. mittig des Wohnhauses
Mittlere Tiefe ca.:	rd. 21,0 m (Nordwest-/Südostrichtung), gemessen ca. mittig des Wohnhauses
Grundstückstopographie:	überwiegend eben
Höhenlage zur Straße:	auf dem Höhenniveau der angrenzenden Straße
Grundstücksausrichtung:	Von der Sieglitzhofer Straße aus nach Südosten ausgerichtet.

Angrenzungen/Erschließung

Das Grundstück grenzt mit seiner Nordwestseite, mit einem schmalen Streifen, an die Sieglitzhofer Straße, über welche es auch erschlossen wird. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

Bebauung

Auf dem Grundstück sind ein Einfamilienhaus und eine Betonfertiggarage errichtet.

Zufahrt/Zuwegung

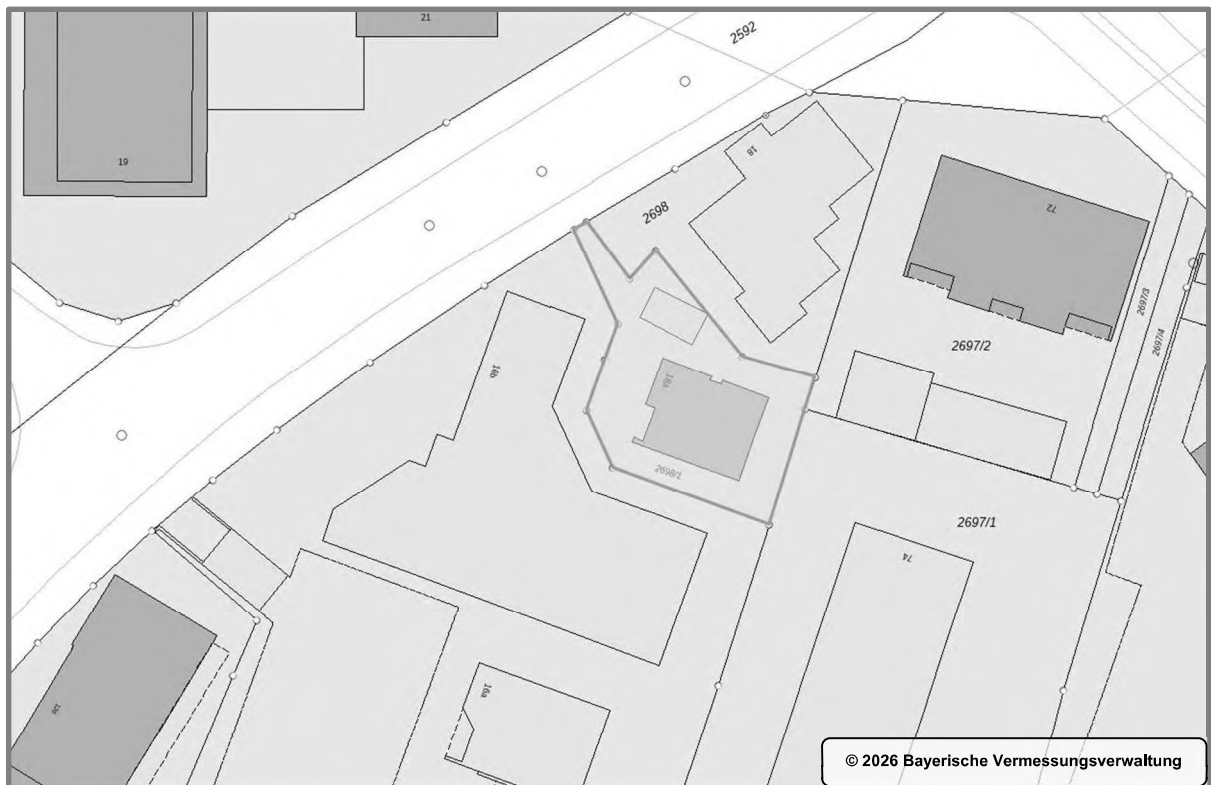
Das Grundstück wird von der Sieglitzhofer Straße aus an seiner Nordwestseite über eine offene Zufahrt/Zuwegung, mit Zementsteinen gepflastert, erreicht. Das südwestliche Nachbargrundstück, Flurstück Nr. 2699, ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks belastet, so dass eine Befahrung des nordwestlichen Grundstücksteils möglich ist. Von hier aus erfolgt der Zugang zum südöstlichen Grundstücksbereich über eine hohe Gartentür in Edelstahl.

Einfriedung

Die Einfriedung erfolgt nach Nordwesten über einen Edelstahlzaun sowie nach Westen über einen Maschendrahtzaun und eine Hecke. Die Einfriedung für die übrigen Himmelsrichtungen ist von der Straße aus nicht erkennbar.

Freiflächengestaltung

Auf dem Grundstück sind nur geringe Freiflächen vorhanden. Der Fußweg zum Wohnhaus und die von außen einsehbaren Fußwegen am Wohnhaus sind augenscheinlich mit Zementsteinen gepflastert. An der westlichen Grundstücksgrenze sind ein Beet, ein Baum und etwas Busch- und Pflanzwerk angelegt. In der nordöstlichen Grundstücksecke befindet sich eine Gartenhütte. An der Nordwestseite des Wohnhauses ist eine kleine Pergola als Holzkonstruktion mit Kunststoffdoppelstegplattenauflage errichtet. Der Fußboden ist im Bereich der Pergola augenscheinlich mit Zementsteinen gepflastert.





Beurteilung:

Das Grundstück ist überwiegend eben und hat eine unregelmäßige Form.

Die Zufahrt/Zuwegung zum Grundstück erfolgt von der Sieglitzhofer Straße aus über einen schmalen, rd. 2,0 m breiten Streifen. Der nordwestliche Grundstücksbereich ist als Zufahrt ausgeführt und stellt sich zu den Nachbargrundstücken hin offen dar.

Freiflächen sind auf dem Grundstück nur in geringem Maße vorhanden und augenscheinlich überwiegend mit Zementsteinen gepflastert.

Auf dem südöstlichen Nachbargrundstück ist augenscheinlich ein Mobilfunkmast errichtet.

Altlasten sind laut vorliegender Auskunft nicht vorhanden.

Auf dem Grundstück sind keine außergewöhnlichen Umwelteinflüsse oder Naturgefahren erkennbar. Durch die Sieglitzhofer Straße sind Lärmimmissionen gegeben.

Gebäude

Die Gebäude konnten nicht bzw. nur teilweise von außen besichtigt werden!

Wohnhaus

Das Gebäude wurde gemäß den vorliegenden Planunterlagen ca. im Jahre 2012 als Einfamilienhaus errichtet und stellt sich mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss dar.

Das Gebäude wird laut Planunterlagen an seiner Nordostseite über einen Eingangsbereich und eine nachfolgende Haustür, von außen nicht einsehbar, begangen. Zudem wird das Gebäude im Bereich des Kellergeschosses über eine Kelleraußentreppe, Stufen augenscheinlich in Beton ausgeführt, erreicht, welche durch den vorgezogenen Ortgang vollständig überdeckt ist.

Die vertikale Erschließung im Gebäude erfolgt gemäß den vorliegenden Bauunterlagen zwischen Keller- und Erdgeschoss über eine Stahlbetonmassivtreppe mit Natursteinbelag und Geländer. Der Dachboden kann gemäß den vorliegenden Grundrissen über eine Deckenklappe zwischen Treppe und der Speis erreicht werden.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise, laut Bauunterlagen in Hochlochziegeln
Fassade:	Augenscheinlich mit Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen.
Dach:	Satteldach als Pfettendachstuhl, Firstrichtung Nordwest/Südost, Eindeckung in Betondachsteinen; über Dach ist ein Kaminkopf, erkennbar, seitlich in verzinktem Stahlblech eingelechzt. Auf der südlichen Dachfläche ist eine Satellitenschüssel montiert. Gemäß Luftbild dürften sich hier außerdem drei Kollektoren einer Solarthermieanlage befinden, von außen jedoch nicht einsehbar. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in verzinktem Stahlblech ausgeführt.
Fenster:	Augenscheinlich überwiegend Kunststoffisoliertglasfenster mit Kunststoffaußenrollos.
Geschossdecken:	Gemäß Bauunterlagen Stahlbetonmassivdecke über dem Keller- und dem Erdgeschoss mit Wärmedämmung mit Zementestrich auf der obersten Geschossdecke.
Heizungsanlage:	Gemäß Messbescheinigung des Schornsteinfegers, übermittelt am 28.10.2025, Arbeitsausführung am 19.07.2023, befindet sich im Wohnzimmer im Erdgeschoss eine Kaminofen, Fabrikat Spartherm, Typ Varia, Errichtung 10.12.2012, Nennwärmeleistung 11 kW. Laut schriftlicher Auskunft des Schornsteinfegers, vom 28.10.2025, sind im Gebäude weder eine Ölzentralheizung noch eine Gaszentralheizung vorhanden. Auch aus den vorliegenden Bauunterlagen geht keine weitere Heizungsanlage hervor. Ob das Gebäude über Fernwärme o.ä. beheizt wird, ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

Gemäß den vorliegenden Unterlagen stellt sich die Raumaufteilung des Gebäudes wie folgt dar:

KG: Flur, Zimmer 1, Zimmer 2, Nähen, Hobbyraum, Abstellraum, Technikraum und Bad.

EG: Windfang, Garderobe, Schlafzimmer, WC, Bad, Hauswirtschaftsraum, Speis, Wohnen/Flur und Kochen/Essen.

DG: Dachbodenraum (nicht ausgebaut).

Garage

Das Gebäude wurde gemäß den vorliegenden Planunterlagen ca. im Jahre 2012, gemeinsam mit dem Wohnhaus, errichtet und stellt sich als eingeschossige Betonfertiggarage mit Flachdach dar.

Die Garage wird an ihrer Nordwestseite über ein Sektionaltor befahren. Ein weiterer Zugang ist gemäß den vorliegenden Planunterlagen nicht vorhanden. Die Ausstattung im Inneren ist nicht bekannt.

Beurteilung:

Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 2012 als Einfamilienhaus in Massivbauweise errichtet.

Von außen betrachtet stellt sich das Gebäude überwiegend im Status seiner Gestehungszeit dar. Der energetische Zustand wird baujahresbedingt durchschnittlich geschätzt. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Die Garage stellt sich als Betonfertiggarage mit Sektionaltor dar.

Wie bereits erläutert, konnten die Gebäude nicht begangen werden, so dass weder die tatsächliche Raumaufteilung, die Ausstattung noch die Beschaffenheit zum Stichtag bekannt sind.

Ein Instandhaltungs- und Reparaturrückstau ist nicht erkennbar.

Wohnflächenberechnung	
Erdgeschoss	
Wohnfläche Erdgeschoss	72,21 m²
Wohnfläche gesamt	72,21 m²
Wohnfläche gesamt, gerundet	72,00 m²

