

## Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	91056 Erlangen, Falkenstraße 8, 10
Bewertungsobjekt	3 Zimmer Wohnung im 3. Obergeschoss des Gebäudeteils Falkenstraße 10, Wohnfläche ca. 71 m <sup>2</sup> , Nr. 4 des Aufteilungsplans (ATP), samt Kelleranteil Nr. 15 des ATP
Anteil am Grundstück	33,40/1.000 Miteigentumsanteil
<b>Verkehrswert</b>	<b>170.000 €</b>
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	27.11.2025
Auftraggeber Aktenzeichen Gutachten vom	Amtsgericht Fürth 2 K 59/25 07.04.2026

***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. 121.000 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**

### **Kleinräumige Lage**

Das Grundstück befindet sich im Stadtteil Alterlangen der Stadt Erlangen (statistischer Stadtteil 2 „Regnitz“, statistischer Bezirk 10 „Heiligenloh“), ca. 3 km nordwestlich der Erlanger Innenstadt (Rathaus), in einem Wohngebiet.

### **Straße und Parkplatzsituation**

Das Grundstück liegt zwischen der Straße Amselfeld im Norden und der Sperlingstraße im Süden. Die Falkenstraße liegt ca. 50 m östlich des Bewertungsgrundstücks. Die Straßen stellen sich jeweils als Anliegerstraßen mit geringem Verkehrsaufkommen dar und sind im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, mit beidseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum zwar vorhanden, jedoch in geringer Anzahl.

### **Areal und Umgebungsbebauung**

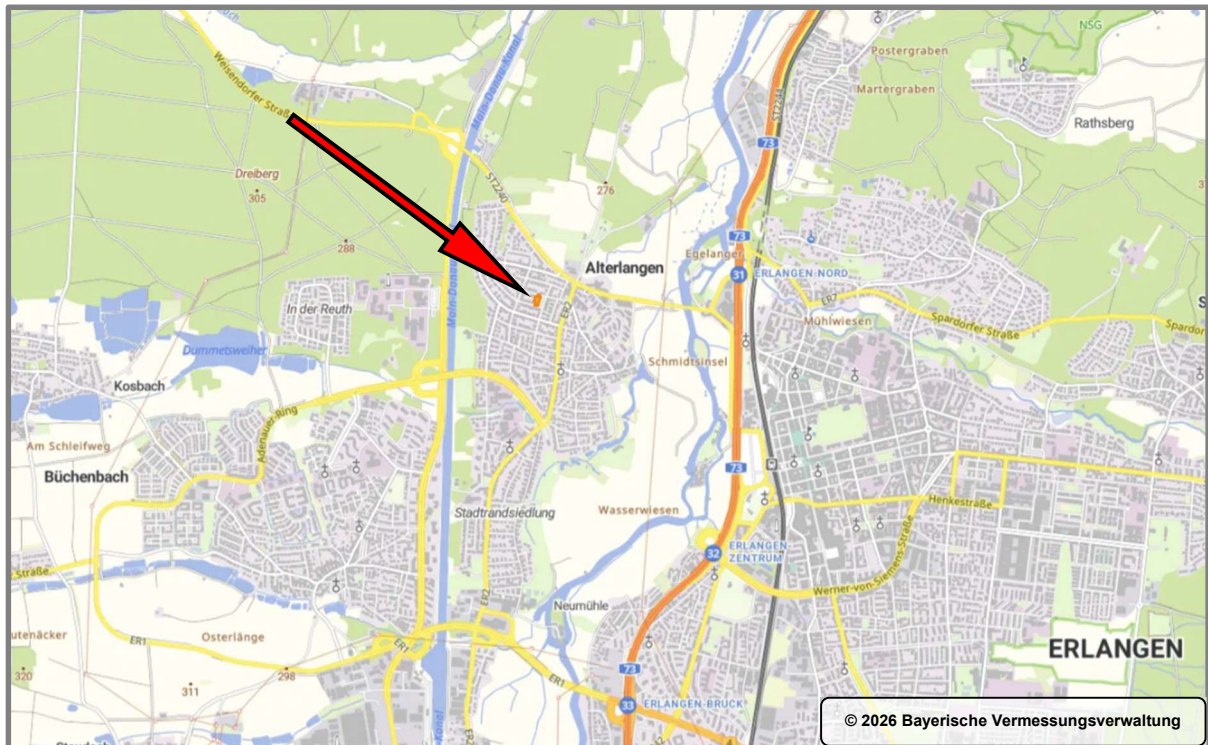
Das Areal präsentiert sich überwiegend eben. Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung mit Ein-/Zweifamilienhäusern, freistehend, als Doppelhäuser oder als Reihenhäuser ausgeführt, und mit Mehrfamilienhäusern dar.

### **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.

### **Verkehrsanbindung**

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle „Erlangen-Nord“ der Autobahn A 73 beträgt ca. 1,5 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier durch ICE, S-Bahn, Regionalbahn und Bus erreicht werden. Der Bahnhof Erlangen befindet sich ca. 2,5 km südöstlich des Bewertungsgrundstücks. Die Bushaltestelle „Alterlangen, Möhrendorfer Str.“ der Buslinien 283, 286, 287, 293 und N28 ist ca. 230 m nordöstlich positioniert.



**Beurteilung:**

**Das Grundstück liegt im Stadtteil Alterlangen der Stadt Erlangen, in einem Wohngebiet. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum zwar vorhanden, jedoch in geringer Anzahl.**

**Die Nahversorgung ist insgesamt als gut zu bewerten.**

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

**Die Wohnlage ist mit überwiegend mittel bis gut einzustufen.**

## Grundstück

### Grundstücksbeschreibung, Wohngrundstück, Flurstück Nr. 3305

<b>Grundstücksgröße gemäß Grundbuch:</b>	1.673 m <sup>2</sup>
<b>Grundstückszuschnitt:</b>	Das Grundstück hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan.
<b>Breite an der Straßenfront:</b>	rd. 13 m (zur Straße Amselfeld) rd. 16 m (zur Sperlingstraße)
<b>Mittlere Breite ca.:</b>	rd. 68 m (Nordost-/Südwestrichtung)
<b>Maximale Tiefe ca.:</b>	rd. 30 m (Südost-/Nordwestrichtung)
<b>Grundstückstopographie:</b>	überwiegend eben
<b>Höhenlage zur Straße:</b>	jeweils auf dem Höhenniveau der angrenzenden Straßen
<b>Grundstücksausrichtung:</b>	Der Garten und die Loggien des Gebäudes sind nach Westen hin ausgerichtet.

### Angrenzungen/Erschließung

Das Grundstück grenzt mit seiner Nordseite an die Straße Amselfeld und mit seiner Südseite an die Sperlingstraße. Die Erschließung erfolgt von beiden Straßen aus. Mit seiner Ostseite grenzt es an einen asphaltierten, öffentlichen Fußweg, nachfolgend an einen Kinderspielplatz und nachfolgend an die Falkenstraße. Mit seiner Westseite grenzt das Grundstück überwiegend an bebaute Nachbargrundstücke, teilweise an Stellplatzgrundstücke und einen Garagenhof.

### Bebauung

Auf dem Bewertungsgrundstück ist ein freistehendes Mehrfamilienhaus mit zwei Hauseingängen errichtet.

### Zufahrt/Zuwegung

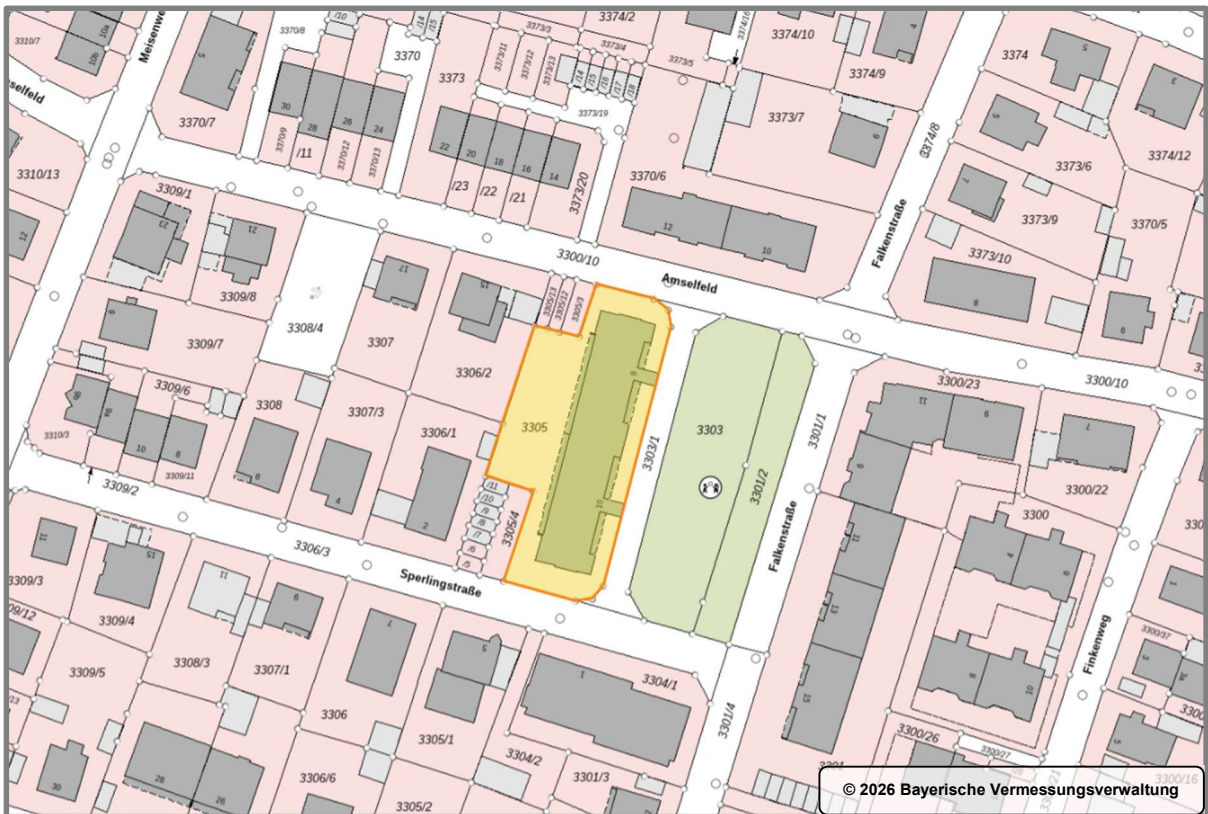
Das Grundstück wird vom öffentlichen Fußweg im Osten aus offen begangen. Eine Zufahrt mit Kraftfahrzeugen ist nicht gegeben.

### Einfriedung

Das Grundstück ist nach Osten hin überwiegend offen, teilweise mit tiefen Holzfängerzäunen ausgeführt. Nach Norden und nach Süden erfolgt die Einfriedung jeweils über einen Holzfängerzaun und eine Hecke. Nach Westen ist das Grundstück augenscheinlich über einen Maschendrahtzaun eingefriedet.

## Freiflächengestaltung

Die Freiflächen im Norden und Süden sind überwiegend mit Busch- und Pflanzwerk ausgeführt. Der Garten im Westen stellt sich überwiegend mit Rasen begrünt, teilweise mit Busch- und Pflanzwerk sowie einzelnen Bäumen ausgeführt, dar. An der Südostecke des Grundstücks ist ein mit Doppelstabmattenzäunen eingezäunter Mülltonnenabstellbereich errichtet, welcher über eine Metalltür begangen werden kann. An der Nordostecke des Grundstücks befindet sich ebenfalls ein Mülltonnenabstellbereich, welcher mit Platten belegt und zum Fußweg hin offen ausgeführt ist. Neben den Hauseingängen des Wohnhauses sind gepflasterte Fahrradabstellbereiche vorhanden.





**Beurteilung:**

**Das Grundstück ist überwiegend eben und hat eine unregelmäßige Form. Es liegt auf dem Höhenniveau der Straße Amselfeld und der Sperlingstraße.**

**Eine Zufahrtsmöglichkeit mit Kraftfahrzeugen besteht für das Grundstück von den öffentlichen Straßen aus nicht. Das Grundstück ist hinsichtlich seiner Zuwegung über den öffentlichen Fußweg zwischen der Straße Amselfeld und der Sperlingstraße aus gut erreichbar.**

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

**Altlasten sind laut vorliegender Auskunft nicht vorhanden.**

**Auf dem Grundstück sind keine außergewöhnlichen Umwelteinflüsse, Naturgefahren und Immissionen erkennbar.**

## Gebäude

### **Das Gebäude konnte nicht bzw. nur teilweise von außen besichtigt werden!**

Das Gebäude wurde gemäß den vorliegenden Planunterlagen ca. im Jahre 1963 als Mehrfamilienhaus mit zwei Hauseingängen errichtet und stellt sich mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, drei Obergeschossen und nicht ausgebautem Dachgeschoss dar.

Im Gebäude befinden sich vom Erdgeschoss bis zum 3. Obergeschoss jeweils acht Wohnungen, gesamt somit 32 Wohnungen.

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Gebäudeteil Falkenstraße 10, auf welchen sich die nachfolgende Beschreibung bezieht.

Das Gebäude wird an seiner Ostseite, unmittelbar vom öffentlichen Fußweg aus, über ein Eingangselement in Leichtmetall, linksseitig Haustür mit Drahtverglasung, rechtsseitig Festelement mit Drahtverglasung und Briefkasten/Klingel-/Wechselsprechanlage, begangen. Der Hauseingang wird durch ein kleines Vordach in Beton überdeckt.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über einen Treppenhausvorbau. Die Treppenläufe sind augenscheinlich massiv ausgeführt, Tritt- und Setzstufen mit Kunststein belegt, Wände im Treppenhaus verputzt und gestrichen, Treppenuntersichten in Beton, gestrichen, ausgeführt.

### **Konstruktiver Aufbau**

<b>Bauweise:</b>	Massivbauweise
<b>Fassade:</b>	Ohne äußere Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen. Am Gebäude sind nach Osten hin Laubengänge vorhanden, über welche die einzelnen Wohnungen erreicht werden. Nach Westen hin sind am Gebäude Loggien vorhanden. Die Laubengänge und Loggien sind als Betonplatten ausgeführt, Geländer in Metall mit Fassadenplatten, jüngeren Datums.
<b>Dach:</b>	Flach geneigtes Walmdach, Firstrichtung Nord/Süd, Eindeckung von unten nicht erkennbar. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in verzinktem Stahlblech, jüngeren Datums, ausgeführt.
<b>Fenster:</b>	Augenscheinlich überwiegend Kunststoffisoliertglasfenster, teilweise mit nachträglich angebrachten Kunststoffaußenrollos versehen. Die Fenster im Treppenhaus wurden augenscheinlich in jüngerer Vergangenheit erneuert.
<b>Geschossdecken:</b>	Massivdecken
<b>Elektroinstallationen:</b>	Nicht bekannt, da das Gemeinschaftseigentum nicht begangen werden konnte.
<b>Heizungsanlage:</b>	Gemäß dem vorliegenden Energieausweis erfolgt die Beheizung des Gebäudes über eine Ölzentralheizung. Das Baujahr des Wärmereizers ist mit 2015 angegeben.

**Beurteilung:**

**Das Gebäude wurde ca. im Jahre 1963 als Mehrfamilienhaus in Massivbauweise errichtet.**

**In der jüngeren Vergangenheit wurden die Fassaden augenscheinlich neu gestrichen sowie die Dachrinnen und Fallrohre, die Geländer der Loggien und Laubengänge, die Fenster der Treppenhausvorbauten und die Heizung erneuert. Die Zeiträume, in denen diese Renovierungen/Modernisierungen durchgeführt wurden, sind dem Sachverständigen überwiegend nicht bekannt. Ansonsten stellt sich das Gebäude überwiegend im Status seiner Gestehungszeit dar.**

**Der energetische Zustand des Gebäudes ist baujahresbedingt unterdurchschnittlich einzustufen. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.**

**Wie bereits erläutert, konnte das Gebäude im Inneren nicht besichtigt werden, so dass weder die tatsächliche Ausstattung noch die Beschaffenheit bekannt ist!**

### 3. Obergeschoss, Wohnung Nr. 4

**Die Wohnung konnte im Inneren nicht besichtigt werden!**

Die Wohnung wird vom Laubengang im 3. Obergeschoss aus augenscheinlich über eine Wohnungstür in Holz mit Sicherheitsglaseinlage begangen und stellt sich gemäß den vorliegenden Bau- und Aufteilungsplänen mit Windfang, Flur, Küche, Schlafzimmer, Bad/WC, Kinderzimmer, Wohnzimmer und Loggia dar. Die Wohnfläche beträgt ca. 71 m<sup>2</sup>.

Die Loggia der zu bewertenden Wohnung ist, im Gegensatz zu den benachbarten Wohnungen im Gebäude, ohne Markise ausgeführt.

Gemäß den vorliegenden Protokollen der Eigentümerversammlungen, kam es durch den Mieter der Wohnung in der Vergangenheit zu Störungen des Hausfriedens, Bedrohung von Mitbewohnern, Beschädigung von Gemeinschaftseigentum, Verursachen von Wasserschäden und zum Erschweren deren Beseitigung. In der Wohnung unterhalb der zu bewertenden Wohnung kam es in der Vergangenheit zu einem Wasserschaden an der Badezimmerdecke, wobei für die Eigentümergemeinschaft unklar ist, ob die Ursache für den Wasserschaden ausreichend behoben wurde.

Gemäß den vom Betreuer des Mieters sowie den vom Nachlasspfleger der verstorbenen Eigentümerin übermittelten Unterlagen und Fotos, stellt sich die Wohnung im Inneren in einem überwiegend desolaten Zustand dar. Vorhandene Innentüren sind teilweise stark schadhaft. Die Fußböden sind teilweise ohne Belag ausgeführt, teilweise sind die Bodenbeläge älteren Datums und schadhaft. Die Wand- und Deckenbeläge stellen sich teilweise stark abgewohnt bzw. schadhaft dar, teilweise wurden Wandbeläge unfachmännisch entfernt. Die Sanitärgegenstände und der Wasserboiler im Bad/WC sind älteren Datums und stark schadhaft. Die Beheizung erfolgt augenscheinlich überwiegend über Rippenheizkörper, älteren Datums und teilweise schadhaft. In der Wohnung ist augenscheinlich lediglich eine kleine Pantryküche eingebaut, älteren Datums und stark schadhaft. Eine vom Betreuer des Mieters im Februar 2025 eingeholte Kostenschätzung einer Sanitär-/ Heizungsfirma beziffert die Schadensbeseitigungskosten im Bad/WC auf rd. 8.700 € brutto (Anmerkung des Sachverständigen: Hierin sind neben Renovierungsaufwendungen auch Modernisierungsbestandteile enthalten). Bei einer Versteigerung ist mit erheblichem Widerstand des Mieters zu rechnen. Diese Informationen konnten vom Sachverständigen nicht überprüft werden. Der Zustand der Wohnung am Wertermittlungsstichtag ist dem Sachverständigen nicht umfänglich bekannt.

**Beurteilung:**

**Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss und verfügt über eine Loggia nach Westen. Ein Kelleranteil ist zugeordnet. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.**

**Der Wohnwert wird mit überwiegend einfach eingestuft.**

**Wie bereits erläutert, konnte die Wohnung nicht begangen werden, so dass weder die tatsächliche Raumaufteilung, die Ausstattung noch die Beschaffenheit bekannt ist!**

**Gemäß den vorliegenden Informationen ist jedoch davon auszugehen, dass im Bereich des Sondereigentums ein erheblicher Instandhaltungs- und Reparaturrückstau besteht.**

Wohnflächenberechnung	
<b>3. Obergeschoss, Wohnung Nr. 4</b>	
Wohnfläche Wohnung Nr. 4	71,22 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Wohnung Nr. 4, gerundet</b>	<b>71,00 m<sup>2</sup></b>

