

## Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	91058 Erlangen, Elise-Spaeth-Straße 8
Bewertungsobjekt	3 Zimmer Wohnung im 7. Obergeschoss, Wohnfläche ca. 70,00 m <sup>2</sup> , Nr. 703 des Aufteilungsplans (ATP) samt Kellerraum Nr. 66 des ATP und Sondernutzungsrecht am Kfz-Außenstellplatz Nr. 19 des ATP
Anteil am Grundstück	17,30/1.000 Miteigentumsanteil
<b>Verkehrswert</b>	<b>205.000 €</b>
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	17.02.2026
Auftraggeber	Amtsgericht Fürth
Aktenzeichen	2 K 44/25
Gutachten vom	15.04.2026

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

### SACHVERSTÄNDIGER

Philip Lang                      0911 240 332 21  
Arminiusstraße 2              lang@voelkel-lang.de  
90402 Nürnberg                www.voelkel-lang.de

## Lage

### 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**

### **Kleinräumige Lage**

Das Grundstück befindet sich in Bruck in der Stadt Erlangen, im amtlichen Stadtteil Süd, im statistischen Bezirk 42 „Schönfeld“, ca. 2,5 km südwestlich des Erlanger Rathauses.

### **Straße und Parkplatzsituation**

Das Grundstück liegt an der Elise-Spaeth-Straße, einer Anliegerstraße mit überwiegend mittlerem Verkehrsaufkommen, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, mit beidseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind Parkmöglichkeiten grundsätzlich vorhanden. Aufgrund der Bebauung in der Umgebung und der Anzahl an Anwohnern kommt es jedoch zu einer erhöhten Auslastung.

### **Areal und Umgebungsbebauung**

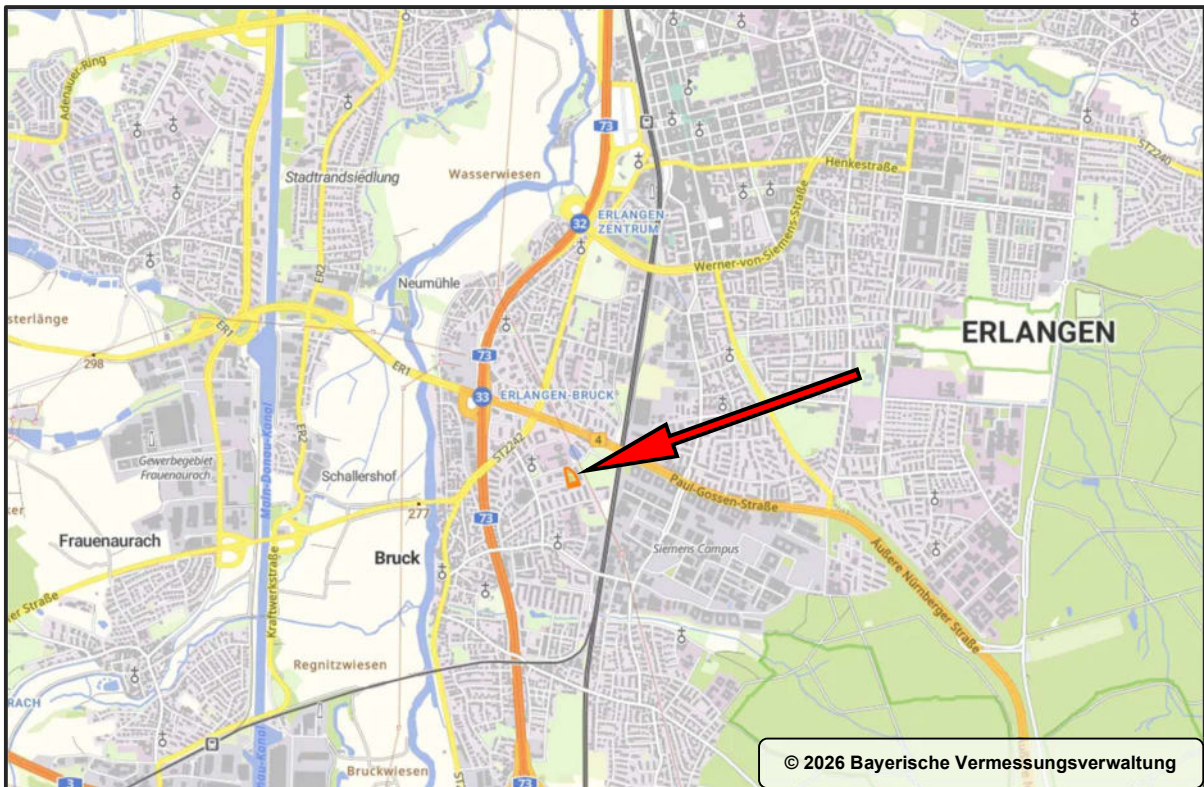
Das Areal präsentiert sich überwiegend eben. Die Umgebungsbebauung stellt sich überwiegend mit Mehrfamilienhäusern/Hochhäusern dar.

### **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-Bruck“ der Autobahn A 73 beträgt ca. 1 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier durch ICE, S-Bahn, Regionalbahn und Bus erreicht werden. Der Bahnhof Erlangen befindet sich ca. 2,7 km nördlich des Bewertungsgrundstücks, die S-Bahnhaltestelle (S1) „Erlangen, Paul-Gossen-Straße“ ist ca. 450 m nordöstlich positioniert. Über die Haltestelle „Erlangen, Paul-Gossen-Straße“ ist ebenfalls ein Anschluss an die Buslinien 199, 209, 254, 280, 281 und 289 gegeben. Der nächstgelegene Flughafen (Albrecht Dürer Airport Nürnberg) befindet sich ca. 16,1 km südöstlich.



**Beurteilung:**

**Das Grundstück liegt im statistischen Bezirk 42 „Schönfeld“, in Bruck, in der Stadt Erlangen, in einem Wohngebiet.**

**Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum grundsätzlich vorhanden. Aufgrund der Umgebungsbebauung kommt es jedoch zu einer erhöhten Auslastung.**

**Die Wohnlage ist insgesamt mit überwiegend mittel einzustufen.**

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

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

## Grundstück

Grundstücksbeschreibung, Wohngrundstück, FSt. Nr. 442 und 442/2

<b>Grundstückszuschnitt:</b>	unregelmäßige Form
<b>Grundstücksgröße gemäß Grundbuch:</b>	Flurstück Nr. 442, 4.183 m <sup>2</sup> <u>Flurstück Nr. 442/2, 680 m<sup>2</sup></u> <b>Gesamt, 4.863 m<sup>2</sup></b>
<b>Breite an der Straßenfront:</b>	rd. 133,0 m (zur Elise-Spaeth-Straße)
<b>Maximale Breite ca.:</b>	rd. 64,5 m (an der südlichen Grundstücksgrenze)
<b>Mittlere Breite ca.:</b>	rd. 50,0 m (Nordost-/Südwestrichtung)
<b>Maximale Tiefe ca.:</b>	rd. 111,5 m (an der westlichen Grundstücksgrenze)
<b>Mittlere Tiefe ca.:</b>	rd. 103,0 m (Nordwest-/Südostrichtung)
<b>Grundstückstopographie:</b>	überwiegend eben
<b>Höhenlage zur Straße:</b>	auf dem Höhenniveau der Straße
<b>Grundstücksausrichtung:</b>	nach Westen/Südwesten

## Angrenzungen/Erschließung

Das Grundstück grenzt mit seiner Nord- und Ostseite an die Elise-Spaeth-Straße, über welche es auch erschlossen wird. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es überwiegend an bebaute Nachbargrundstücke. Zwischen der Südseite des Flurstücks Nr. 442 und der Nordseite des Flurstücks Nr. 442/2 ist ein augenscheinlich asphaltierter Fuß-, und Radweg, Flurstück Nr. 442/1, vorhanden. Südlich des Fuß- und Radweges und angrenzend an das Flurstück Nr. 442/2 im Nordosten ist das Flurstück Nr. 441/6 vorhanden, welches augenscheinlich mit einer Trafostation bebaut ist.

## Bebauung

Auf dem Bewertungsgrundstück ist ein Mehrfamilienhaus und im nördlichen Grundstücksbereich ein Garagengebäude errichtet.

## Zufahrt/Zuwegung

Das Grundstück wird hin zum nördlichen Grundstücksbereich jeweils an seiner Ostseite über zwei offene Zufahrten befahren. Der südliche Grundstücksbereich, im Bereich des Flurstücks Nr. 442/2, wird ebenfalls an seiner Ostseite über eine offene Zufahrt befahren. Die Stellplatzflächen sind jeweils augenscheinlich mit Zementverbundsteinen gepflastert.

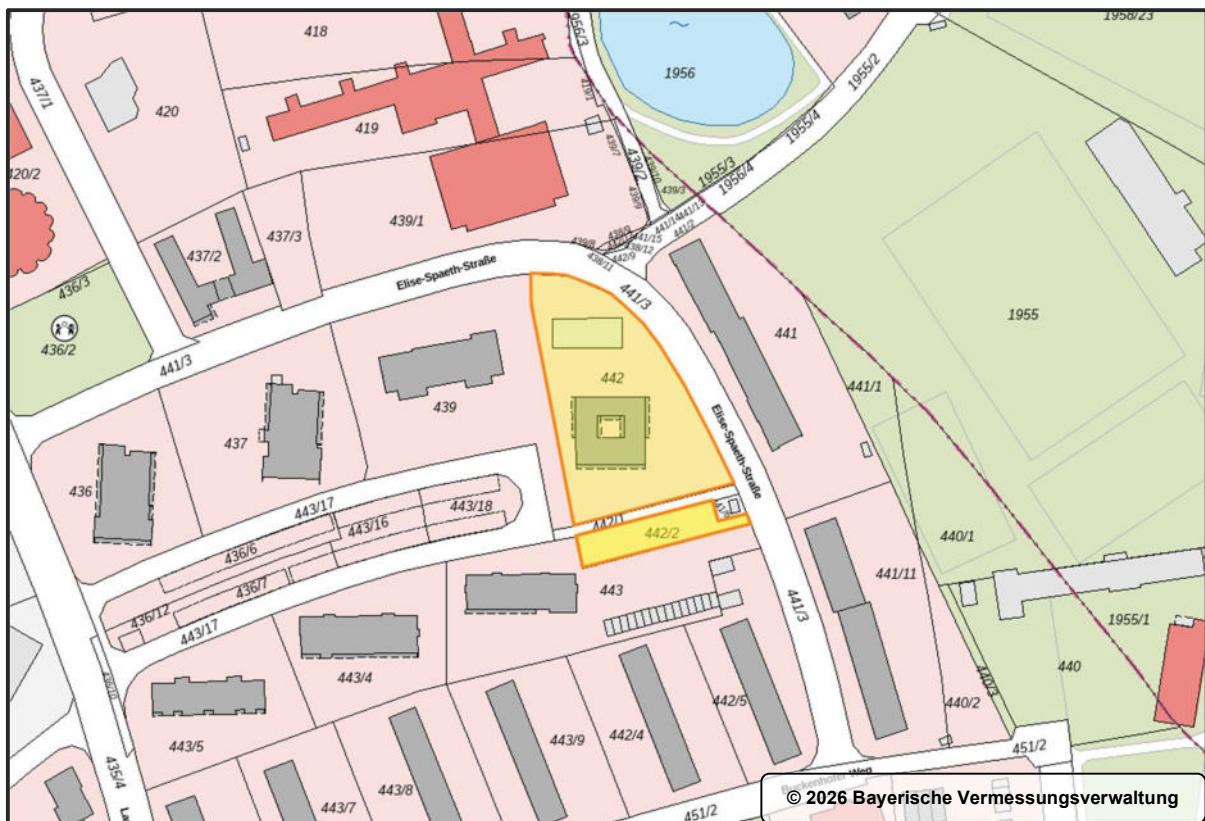
Der Zugang zum Grundstück erfolgt von der Elise-Spaeth-Straße aus beginnend über einen offenen Zugangsweg, welcher zunächst mit Zementverbundsteinen, anschließend mit Waschbetonplatten gepflastert ist. Nachfolgend des Weges, zum Hauseingang hin, sind zwei in Waschbeton ausgeführte Treppen vorhanden.

## Einfriedung

Abgesehen von vereinzelt Heckens im Bereich des Hauseingangs verfügt das Grundstück an seiner Nord- und Ostseite, hin zur Elise-Spaeth-Straße über keine nennenswerte Einfriedung. An seiner Südseite ist das Grundstück offen, ohne Einfriedung ausgeführt. Nach Westen hin zum Nachbargrundstück, Flurstück Nr. 439, erfolgt die Einfriedung augenscheinlich über eine Hecke.

## Freiflächengestaltung

Die nördlichen Freiflächen sind überwiegend als Stellplatzflächen ausgeführt und augenscheinlich mit Zementverbundsteinen gepflastert. In diesem Bereich befindet sich zudem ein Garagengebäude. Östlich und südlich des Mehrfamilienhauses sind die Freiflächen überwiegend mit Rasen begrünt und teilweise mit Busch- und Pflanzwerk, Hecken sowie einzelnen Bäumen ausgeführt. In diesem Bereich befinden sich zudem überwiegend mit Zementverbundsteinen oder Waschbetonplatten gepflasterte Fußwege und ein mit einem Metallzaun eingefriedeter Mülltonnenabstellplatz. Die südlichen Freiflächen im Bereich des Flurstücks Nr. 442/2 sind ebenfalls überwiegend als Stellplatzflächen ausgeführt und augenscheinlich mit Zementverbundsteinen gepflastert.





**Beurteilung:**

**Das Grundstück ist überwiegend eben und hat eine unregelmäßige Form. Es liegt auf dem Höhenniveau der Elise-Spaeth-Straße.**

**Das Grundstück ist hinsichtlich seiner Zufahrt und Zuwegung von der Elise-Spaeth-Straße aus gut erreichbar.**

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

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

**Umwelteinflüsse und Naturgefahren bestehen laut der Kartierungen des BayernAtlas Plus nicht. Laut den Kartierungen des BayernAtlas Plus sind für das Bewertungsgrundstück Lärmimmissionen durch den Individualverkehr vorhanden.**

## **Gebäude**

Das Gebäude wurde laut vorliegendem Energieausweis ca. im Jahre 1967 errichtet und stellt sich mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und acht Obergeschossen dar.

Im Gebäude befinden sich vom Erdgeschoss bis ins 8. Obergeschoss pro Etage jeweils neun Wohnungen. Insgesamt befinden sich im Gebäude somit 81 Wohnungen.

### **Konstruktiver Aufbau**

- Baujahr ca.:** 1967, laut vorliegendem Energieausweis.
- Geschosse:** Kellergeschoss, Erdgeschoss, acht Obergeschosse.
- Zugang:** Das Gebäude wird an seiner Ostseite über eine Treppe mit Waschbetonplatten belegt, linksseitig Rampe ebenfalls mit Waschbetonplatten belegt, Geländer jeweils in Metall ausgeführt und nachfolgend über ein Eingangselement in Leichtmetall, Überdachung durch eingebledetes Vordach, rechtsseitig Festelement mit Glaseinlagen und Klingel- und Wechselsprechanlage, linksseitig Automatik-Haustür mit Glaseinlage, begangen.
- Eingangsbereich:** Im nachfolgenden Eingangsbereich ist der Fußboden mit Steinzeug belegt, die Wände sind verputzt gestrichen und die Decke augenscheinlich gestrichen ausgeführt. Rechtsseitig an der Wand ist die Briefkastenanlage des Gebäudes vorhanden.
- Vertikale Erschließung:** Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein innenliegendes Treppenhaus und einen Aufzug. Der Treppenlauf ist massiv ausgeführt, die Trittstufen sind mit Steinzeug belegt, Setzstufen sind nicht vorhanden. Die Handläufe sind augenscheinlich in Metall ausgeführt, die Geländerfüllung ist augenscheinlich in Holz ausgeführt. Die Wände im Treppenhaus sind verputzt und gestrichen, die Decken sind augenscheinlich gestrichen ausgeführt.
- Unterkellerung:** Im Waschraum ist der Fußboden mit Steinzeug belegt, die Wände sind verputzt und gestrichen und die Decke ist in Beton gestrichen ausgeführt. Es ist ein Bodenablauf und ein Arbeitshandwaschbecken vorhanden.
- Im besichtigten Trockenraum ist der Fußboden in Zementanstrich ausgeführt, die Wände und die Decke sind jeweils in Beton gestrichen ausgeführt.
- Im Elektroraum ist der Fußboden in Zementanstrich ausgeführt, die Wände und die Decke sind jeweils in Beton gestrichen ausgeführt. Wandseitig sind hier zahlreiche Stromzähler vorhanden.

Im Fahrradabstellraum ist der Fußboden in Zementanstrich ausgeführt, die Wände und die Decke sind jeweils in Beton gestrichen ausgeführt.

Die Kellerflure hin zu den Kellerabteilen sind in Zementanstrich ausgeführt, die Wände und die Decke sind jeweils in Beton gestrichen ausgeführt. Die Abtrennung der Kellerabteile erfolgt über Holzlattenwände.

- Bauweise:** Massivbauweise.
- Fassade:** Verputzt und gestrichen, augenscheinlich ohne oder mit geringer Wärmedämmung ausgeführt. Nach Norden hin sind Balkone vorhanden, welche augenscheinlich als Betonplatte mit Brüstungen teilweise in Beton, teilweise mit Fassadenplatte, Geländer in Metall ausgeführt sind. Nach Osten, Süden und Westen hin sind jeweils Loggien in überwiegend identischer Ausführung zu den Balkonen vorhanden. Im Gebäude ist ein Lichthof vorhanden. Im Bereich des Lichthofs befinden sich Laubengänge. Die Fußböden der Laubengänge sind mit Steinzeug belegt, die Brüstungen sind in Beton mit Metallhandlauf ausgeführt. Die Wohnungen werden teilweise über das Treppenhaus und teilweise über die Laubengänge erreicht.
- Dach:** Flachdach, Dachhaut von unten nicht erkennbar.
- Fenster:** Augenscheinlich überwiegend Kunststoffisoliertglasfenster mit Außenrollos. Im Kellergeschoss überwiegend Metallkellerfenster mit Mäusegitter.
- Geschossdecken:** Betondecken, laut Planunterlagen.
- Leitungsführungen:** In den oberirdischen Geschossen überwiegend unter Putz verlegt. Im Kellergeschoss überwiegend auf Putz verlegt.
- Heizungsanlage:** Laut vorliegendem Energieausweis, wesentlicher Energieträger für Heizung und Warmwasser: Heizwerk, fossil, Baujahr Wärmeerzeuger: 1989.

## **7. Obergeschoss, Wohnung Nr. 703**

Die Wohnung wird über das Treppenhaus, nachfolgend über den Treppenhausflur im 7. Obergeschoss und abschließend über eine Wohnungstür, Zarge in Kunststoff ausgeführt, Blatt mit Holzpanellen belegt, mit Spion, Oberlicht und linksseitiger Klingel, begangen und stellt sich mit Windfang, Flur, Abstellraum, Wohnraum, Wohn-/Essbereich mit offener Küche, Schlafzimmer, Bad/WC und Loggia dar.

### **Ausstattung**

- Fußböden:** Im Windfang, im Abstellraum und im Bad/WC mit Steinzeug älteren Datums belegt. Im Flur teilweise mit Steinzeug älteren Datums, teilweise ohne bzw. mit schadhaftem Bodenbelag (nur Estrich) ausgeführt. Im Wohn-/Essbereich mit offener Küche ist der Fußboden ohne Belag, in Estrich und in einem rohbauähnlichen Zustand ausgeführt. Im Wohnraum mit Textil belegt. Im Schlafzimmer mit Parkett belegt, teilweise jedoch nicht fertiggestellt. Im Schlafzimmer fehlen die Schrammleisten.
- Wände:** Überwiegend verputzt und gestrichen, teilweise nicht fertiggestellt. Im Abstellraum und im Wohn-/Essbereich mit offener Küche stellen sich die Wände in einem rohbauähnlichen Zustand dar. Im Bad/WC bis auf eine Höhe von ca. 2 Metern mit Steinzeug, augenscheinlich älteren Datums, teilweise schadhaft, belegt, darüber verputzt und gestrichen.
- Decken:** Überwiegend verputzt und gestrichen. Im Abstellraum und im Wohn-/Essbereich mit offener Küche in Beton, rohbauähnlicher Zustand ausgeführt.
- Türen:** Überwiegend Türen Zargen augenscheinlich in Metall, Blätter in Holz. Zum Wohn-/Essbereich mit offener Küche fehlt vom Flur aus die Tür. Der Flur wird vom Windfang aus offen begangen. Der Abstellraum wird vom Flur aus offen begangen, hier fehlt ebenfalls eine Tür.
- Fenster/Loggiatüren:** Kunststoffisolierglasfenster mit Kunststoffaußenrollos, laut Stempel aus dem Jahre 2011. Im Wohn-/Essbereich mit offener Küche ist zur Loggia hin eine Kunststoffisolierglasloggiatür mit Kunststoffaußenrollo vorhanden.
- Loggia:** Die Loggia ist nach Süden ausgerichtet. Der Fußboden ist augenscheinlich mit Kunststein belegt. In den Fugen ist Vegetationsaufwuchs vorhanden. Die Brüstung ist in Beton, der darauf angebrachte Handlauf in Metall ausgeführt.
- Beheizung:** Rippenheizkörper. Im Abstellraum ist keine Beheizung vorhanden.

**Sanitärgegenstände:** Im Bad/WC ist ein Stand-WC mit Aufputzspülkasten, ein Waschbecken mit Zweihandmischbatterie und eine Badewanne mit Einhandmischarmatur und Brause vorhanden.

**Sonstiges:** Entgegen den Aufteilungsplänen stellt sich die Küche und das Wohnzimmer als ein zusammengelegter Raum, (Wohn-/Essbereich mit offener Küche) dar. Neben der Wand zur Küche hin wurde auch ein Teil der Wand zum Flur hin entfernt.

Das Bad/WC stellt sich innenliegend, ohne Fenster dar.

Die Leitungsführung in der Wohnung präsentiert sich zum Zeitpunkt der Ortsbegehung in einem provisorischen, unfertigen Zustand. Überwiegend fehlen ebenfalls die Steckdosenabdeckungen.

Der Sicherungskasten im Windfang ist mit Schraubsicherungen, vermutlich aus der Gestehungszeit des Gebäudes (nicht zeitgemäß) ausgestattet.

### **Kellergeschoss, Kellerabteil Nr. 66**

Das Kellerabteil Nr. 66, welches Teil des Sondereigentums der Wohnung Nr. 703 ist, ist zu den anderen Kellerabteilen und zum Kellerflur über Holzlattenwänden abgetrennt.

Es handelt hinsichtlich Größe und Beschaffenheit um ein gewöhnliches Kellerabteil.

## **Modernisierungen**

*Die nachstehenden Darstellungen und Ausführungen zu durchgeführten Modernisierungen und zum Instandhaltungs- und Reparaturrückstau basieren auf den übergebenen/eingeholten Unterlagen, der persönlichen Inaugenscheinnahme des Sachverständigen sowie den Auskünften der Teilnehmer am Ortstermin. Sie stellen den durch Unterlagen und Auskünfte bekannten oder sichtbaren Zustand dar und haben somit nicht den Status der Vollständigkeit bzw. des Abschließenden. Ein Ausschluss verdeckter Mängel sowie eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben kann nicht übernommen werden. Genauere Angaben zu baulich erforderlichen Maßnahmen aufgrund eines Instandhaltungs- und Reparaturrückstau bleiben einem entsprechenden Bauschadensgutachten bzw. Planungen und Ausschreibungen eines Architekten vorbehalten.*

### Protokolle der Hausverwaltung:

Aus dem vorliegenden Protokoll der Eigentümerversammlung vom 05.09.2024 ist unter TOP 6 ersichtlich, dass im Jahre 2021 beschlossen wurde, dreizehn beschädigte Balkone zu sanieren. Ein Teil der Balkone, vermutlich vier Stück, wurden laut Protokoll bereits saniert.

Aus dem vorliegenden Protokoll der Eigentümerversammlung vom 05.09.2024 ist unter TOP 7 ersichtlich, dass die Eigentümergemeinschaft die Ausbesserung des Pflasterbelages im Garagenhof (Norden) beschlossen hat.

Aus dem vorliegenden Protokoll der Eigentümerversammlung vom 12.09.2025 ist unter TOP 5 ersichtlich, dass die Eigentümergemeinschaft die Erneuerung des Aufzugs beschlossen hat.

### Ortstermin:

Laut Stempel in den Fenstern der Wohnung Nr. 703 wurden diese ca. im Jahre 2011 eingebaut.

Der Bodenbelag im Schlafzimmer (Parkett) ist augenscheinlich neu verlegt worden.

## **Bauschäden, Instandhaltungs- und Reparaturrückstau**

Die Wand-, Decken- und Bodenbeläge in der Wohnung befinden sich in einem überwiegend unfertigen, rohbauähnlichen Zustand. Im Schlafzimmer fehlen die Schrammleisten.

Die Wand-, Decken- und Bodenbeläge im Bad/WC sind älteren Datums und stellen sich im Wandbereich teilweise schadhaft dar.

Die Leitungsführung in der Wohnung präsentiert sich zum Zeitpunkt der Ortsbegehung in einem provisorischen, unfertigen Zustand. Überwiegend fehlen ebenfalls die Steckdosenabdeckungen.

Der Sicherungskasten in der Wohnung ist augenscheinlich aus der Gestehungszeit des Gebäudes.

In den Fugen des Fußbodens der Loggia ist Vegetationsaufwuchs vorhanden.

**Beurteilung:**

**Das Gebäude wurde ca. im Jahre 1967 in Massivbauweise errichtet.**

**Das Gebäude stellt sich überwiegend im Status seiner Gestehtungszeit dar.**

**Der energetische Zustand des Gebäudes ist baujahresbedingt unterdurchschnittlich.  
Ein barrierefreier Zugang ist bedingt gegeben.**

**Die Wohnung Nr. 703 liegt im 7. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses und verfügt über eine Loggia nach Süden.**

**Ein Kellerabteil ist Teil des Sondereigentums. Der Raum stellt sich als gewöhnliches Kellerabteil dar.**

**Insgesamt weist die Wohnung einen deutlichen Instandhaltungs- und Reparaturrückstau auf und befindet sich überwiegend in einem unfertigen Zustand infolge einer begonnenen, jedoch nicht abgeschlossenen Sanierung. Der Wohnwert wird mit überwiegend einfach eingestuft.**

<b>Wohnflächenberechnung</b>	
<b>7. Obergeschoss, Wohnung Nr. 703</b>	
Wohnfläche Wohnung Nr. 703	70,21 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Wohnung Nr. 703</b>	<b>70,00 m<sup>2</sup></b>

