

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



Auftraggeber:

Amtsgericht Fürth
Abt. für Zwangsversteigerungssachen
Bäumenstraße 28 ~ 90762 Fürth

Aktenzeichen:

1 K 92/19

**Bewertungsstichtag:
/Qualitätsstichtag**

23.12.2020

Bewertungsobjekt:

AG Erlangen, Grundbuch von Erlangen, Blatt 18832
19,400/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Verkehrswert/Marktwert:

68.000 EUR

Gemarkung Erlangen; Flurstück 252
Gebäude- und Freifläche zu 6.332 m²
Südl. Stadtmauerstr. 15, 15a-15c, 17, 19a-19c,
Henkestraße 5 und 7

Gemarkung Erlangen; Flurstück 252/4
Gebäude- und Freifläche zu 18 m²
An der südl. Stadtmauerstraße

Verbunden mit dem Sondereigentum an Studentenappartement
Aufteilungsplan Nr. S 102

Zusatz: reale GastwirtschaftsgerechtmäÙe zum Prater

Die Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient der Kurzinformation.
Das vollständige Gutachten kann beim Amtsgericht Fürth eingesehen werden.

**Im Zuge der örtl. Einsichtnahme konnte das Studentenappartement nicht von innen begangen werden.
Nur Außenansicht in Teilbereichen möglich, kein Einblick in die Innenräume möglich.**

Bewertungsobjekt: Wohnanlagenkomplex bestehend aus mehreren Gebäuderiegeln mit 70 Wohnungen, einer Gewerbeeinheit (Ladeneinheit), einer Park-/Tiefgarage u. einem Studentenwohnheim mit 122 Appartements, Baujahr 1983. Lage zwischen Henkestraße im Süden und Südl. Stadtmauerstraße im Norden.

Keine Innenbegehung möglich, nur Außenansicht

lfd.Nr. 1 Das Studentenappartement im Aufteilungsplan mit Nr. S 102 bezeichnet liegt im 1. Obergeschoss (am Westgiebel, Ausrichtung zur Rückseite/Nordseite) des Studentenwohnheims Henkestraße 5 in Erlangen. Es handelt sich um ein Ein-Zimmer-Studentenappartement (Schlaf-/Wohnbereich mit Kochnische) mit Bad/WC. Die Wohnfläche kann mit ca. 18,5 m² angegeben werden. Das Appartement ist vermietet.

Festgestellter Verkehrswert zum Stichtag 23.12.2020 **Verkehrswert** **68.000 €**

Objektbezeichnung und Anschrift

Wohnung Nr. S 102
im I Obergeschoss (Richtung Westgiebel/ Mittelflur rechts / Rückseite)
Henkestraße 5
91052 Erlangen

Lagemarkmale

Makro

Erlangen ist eine kreisfreie Stadt im bayerischen Regierungsbezirk Mittelfranken. Die Stadt ist Sitz des Landkreises Erlangen-Höchstadt und mit rd. 112.000 Einwohnern die achtgrößte Stadt des Freistaates Bayern. Erlangen bildet zusammen mit den Städten Nürnberg und Fürth einen Städteverbund, der das Kernland der Metropolregion Nürnberg darstellt und eines der 30 Oberzentren des Freistaates ist.

Die Wirtschaft in Erlangen wird wesentlich geprägt durch die Aktivitäten der Siemens AG und ihrer verbundenen Unternehmen sowie der Friedrich-Alexander-Universität (FAU). Mit seinen 22 Universitätskliniken, dem Klinikum am Europakanal sowie dem Waldkrankenhaus St. Marien besitzt Erlangen weltweit die höchste Dichte an Krankenhäusern.

Mikro

Die Kreisfreie Stadt Erlangen besteht amtlich aus neun Stadtteilen und 40 statistischen Bezirken. Das Bewertungsobjekt liegt im Zentrum/Innenstadt im Statistischen Bezirk 02 Markgrafenstadt der Stadt Erlangen.

Das Bewertungsgrundstück liegt somit im Zentrum der Stadt Erlangen nur ca. 350 m nördlich des Rathausplatzes und ca. 500 m südlich des Marktplatzes. Das Bewertungsgrundstück liegt unmittelbar (nur ca. 50-80 m) an der Haupt-Einkaufsstraße (Hauptstraße/Nürnberger Straße) der Stadt Erlangen. Die Haupt-Einkaufsstraße verläuft als Nord-Süd-Achse durch die Innenstadt. Im nördlichen Bereich, zwischen Wasserturmstraße über Schloß- und Marktplatz und Hugenottenplatz bis zur Kreuzung mit der Henkestraße ist sie unter dem Namen Hauptstraße eine echte Fußgängerzone. Im südlichen Bereich zwischen Henkestraße und Rathausplatz verläuft sie unter dem Namen Nürnberger Straße. Dort ist sie nicht als Fußgängerzone ausgewiesen, jedoch autofrei und tagsüber nur von Radfahrern zu befahren. Die überdachte Einkaufspassage Erlangen Arcaden mit rund 100 Einzelhandelsgeschäften liegt in unmittelbarer Nähe in ca. 150 m Entfernung.

Der Gebäudekomplex, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, liegt zwischen der Henkestraße im Süden und der Südlichen Stadtmauerstraße im Norden. Durch den Gebäudekomplex führt eine Durchfahrt von der Henkestraße zur Südlichen Stadtmauerstraße hindurch (Anfahrt Park-/Tiefgarage, Durchfahrt/Durchgang). Das zu bewertende Studentenappartement befindet sich im Studentenwohnheim an der Henkestraße 5.

Die Henkestraße ist eine der Hauptstraßen der Stadt Erlangen, sie stellt eine wichtige Ost-/West Verbindung dar. Die Henkestraße ist zweispurig ausgebaut und asphaltiert, sie ist mit beidseitigen Gehwegen und Fahrradspuren ausgebaut. Die Südliche Stadtmauerstraße ist eine Einbahnstraße/Nebenverkehrsstraße, sie ist demnach einspurig mit beidseitigen Gehwegen ausgebaut. Die Südliche Stadtmauerstraße ist mit Betonsteinen auf Unterbau befestigt.

Über die Henkestraße und deren Verlängerung die Güterhallenstraße kann die Anschlussstelle Erlangen Zentrum der Autobahn A 73 mühelos angefahren werden (Entfernung ca. 1,5 km). Die Bundesstraße B 4 (Paul-Gossen-Straße) ist ca. 2,5 km südlich gelegen. Die Verkehrsbelastung der Henkestraße ist als überdurchschnittlich einzustufen. Die Südliche Stadtmauerstraße ist eine Nebenverkehrsstraße, sie ist mit mäßigem Verkehr belastet.

Aufgrund der zentralen Lage in der Innenstadt von Erlangen kann die Infrastruktur in der Umgebung des zu bewertenden Objektes als sehr gut eingestuft werden, öffentliche Einrichtungen, Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeiteinrichtungen, Ärzte und Apotheken befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg (zweit größte Universität Bayerns) kann fußläufig, mit dem Fahrrad oder mit dem Bus erreicht werden. Die Verwaltung oder das Kollegienhaus der FAU Erlangen-Nürnberg sind nur ca. 500-600 m entfernt gelegen.

Der ÖPNV ist in der Umgebung des Bewertungsobjektes gut bis sehr gut ausgebildet. Die nächstgelegene Bushaltestelle Erlanger Arcaden befindet sich in der Güterhallenstraße in ca. 150 m Entfernung. Der Hauptbahnhof Erlangen (DB Netz, S-Bahn Netz) ist ca. 500 m entfernt und kann fußläufig in ca. 5 Minuten erreicht werden.

Aufgrund der innerstädtischen Zentrums Lage kann die Parkplatzsituation in der Umgebung des zu bewertenden Grundstücks als sehr angespannt bezeichnet werden. Parkplatzmöglichkeiten sind im Bereich der Südlichen Stadtmauerstraße und in der öffentlichen Parkgarage/Tiefgarage auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden.

Die umgebende Bebauung entlang der Henkestraße besteht überwiegend aus drei- bis fünfgeschossigen Wohn-/Geschäftshäusern in geschlossener Bauweise. Zur Südlichen Stadtmauerstraße ist die Bebauung durch zwei- bis dreigeschossige Wohn-/Geschäftshäuser geprägt. Die unmittelbare Umgebung ist stark durch die Fußgängerzone und die Haupteinkaufsstraßen und das nahegelegene Einkaufszentrum Erlanger Arcaden geprägt.

Wohnlage

Das zu bewertende Grundstück hat eine zentrale Lage in der Innenstadt von Erlangen. Die Innenstadt ist ein beliebtes Wohnquartier für Studenten und Einpersonenhaushalte. Die Wohnlage innerhalb des Zentrums kann jedoch aufgrund der unmittelbaren Lage an der stark befahrenen Henkestraße als unterdurchschnittlich eingestuft werden. Hier sollte jedoch nicht unerwähnt bleiben, dass das zur Bewertung anstehende Appartement Nr. S 102 zu der ruhigen Gebäuderückseite/Nordseite ausgerichtet ist (Ausrichtung zur begrünten Decke über SB-Markt)

Aufgrund der vorangestellten Beschreibungen kann insgesamt die Wohnlage innerhalb der Stadt Erlangen als gut bis sehr gut bezeichnet werden (Gebietstyp rot im Erlanger Mietspiegel 2019 bedeutet einen Zuschlag von +13%).

Immissionen, Emissionen

Im Zuge der örtlichen Einsichtnahme konnten starke Emissionen aus dem Straßenverkehr wahrgenommen werden. Das zu bewertende Appartement ist zur Rückseite/Nordseite des Gebäudes ausgerichtet, hier konnten keine störenden Emissionen im Zuge der örtlichen Einsichtnahme wahrgenommen werden.

Bauwerksbeschreibungen

Allgemein

Der Gebäudekomplex besteht aus mehreren Gebäuderiegeln mit Wohnnutzung, dem Studentenwohnheim, einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss (SB-Markt/Ladeneinheit) sowie einer öffentlichen Parkgarage (mit 8 Parkebenen – A/B oberirdisch, C erdgeschossig, D-H unterirdisch).

Der Komplex liegt zwischen der Henkestraße im Süden und der Südlichen Stadtmauerstraße im Norden. Durch den Gebäudekomplex führt eine Durchfahrt/Durchgangspassage von der Henkestraße zur Südlichen Stadtmauerstraße hindurch.

Die Durchgangspassage dient gleichzeitig als Zugang zum SB-Markt an der westlichen Seite und als Zufahrt zu der Park-/Tiefgarage an der östlichen Seite. Die Durchgangs- bzw. Durchfahrtsfläche ist eine Gemeinschaftsfläche, die dem öffentlichen Verkehr zur Verfügung steht und als Eigentümerweg gewidmet ist.

Der Wohnanlagenkomplex besteht aus dem Nordriegel zur Südlichen Stadtmauerstraße, einem Westriegel und einem Ostriegel (III Vollgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss), gemäß Teilungserklärung sind hier 70 Wohneinheiten vorhanden.

Im Anschluss an die nördliche Giebelseite des Westriegels, in Front zur Henkestraße befindet sich das dazugehörige Studentenwohnheim mit V Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss, gemäß Teilungserklärung sind hier 122 Studentenappartements vorhanden. Im Erdgeschoss des Studentenwohnheims zur Henkestraße befinden sich gewerbliche Einheiten.

Fast das gesamte Grundstück ist mit einer Park-/Tiefgarage mit mehreren Ebenen unterkellert. Aus der Teilungserklärung (URNr. 1596/1983) wie auch aus den Angaben des Verwalters nach WEG konnte die Anzahl der Kfz.-Stellplätze in der Park-/Tiefgarage nicht entnommen werden. Der Betreiber der öffentlichen Tiefgarage Henkestraße APCOA PARKING gibt die Anzahl der Kfz.-Stellplätze mit insgesamt 438 (219 je Ebene, Öffnungszeiten Mo.-So. 24 h) an. Es bestehen ebenfalls Durchfahrten in den Tiefgaragenebenen der benachbarten Tiefgaragen.

Die Garagendecke (Ostseite) oder die Decke über den SB-Markt (Westseite) sind begrünt, die Decken dienen als Grünflächen zwischen den Wohngebäuderiegeln im 1. Obergeschoss.

Gemäß Angaben aus der Teilungserklärung URNr. 1596/1983 vom 05.08.1983 besteht die Eigentümergemeinschaft aus 70 Wohnungen in den Wohnriegeln, 122 Studentenappartements im Studentenwohnheim, einer Gewerbeeinheit SB-Markt im Erdgeschoss und einer Tiefgarage – insgesamt sind 194 Sondereigentumsanteile gemäß Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt.

Zum Bewertungsstichtag befindet sich im Erdgeschoss des Studentenwohnheims in der Henkestraße eine Merkur Spielhalle (Eintritt ab 21 Jahren, Öffnungszeiten Mo. bis Sa. 9:00 bis 3:00 und So. 11:00 bis 3:00) und eine weitere gewerbliche Einheit als Leerstandsfläche. Die überwiegende Fläche des ehemaligen SB-Marktes (vormals Attracta Supermarkt/KIK Bekleidungsmarkt) steht anscheinend leer.

Das zur Bewertung anstehende Studentenappartement im Aufteilungsplan mit Nr. S 102 bezeichnet befindet im 1. Obergeschoss des Studentenwohnheims. Das Studentenwohnheim liegt mit der Südseite zur Henkestraße und wird von dieser auch begangen.

Gebäudekomplex/Wohnanlagenkomplex

Die "Wohnanlage mit Parkhaus Henkestraße Erlangen" wurde im Jahr 1982/1983 (BV A529/81 und Nachtrag BV A815/83) in massiver, konventioneller Bauweise (Stahlbeton oder Stahlbetonfertigteile, Ziegelausfachung) errichtet. Für die Wertermittlung wird das Baujahr 1983 unterstellt. Die Decken- und Treppenkonstruktionen sind in Stahlbeton ausgeführt, die Außenansichten sind verputzt und angelegt.

Der Wohnanlagenkomplex besteht aus dem Nordriegel zur Südlichen Stadtmauerstraße (Südliche Stadtmauerstr. 15/17/19, einem Westriegel (Südliche Stadtmauerstr. 15a/15b/15c) und einem Ostriegel (Südliche Stadtmauerstr. 19a/19b/19c und Henkestr. 7) sowie aus dem Studentenwohnheim zur Südseite (Henkestr. 5).

Das Studentenwohnheim wird an der Südseite von der Henkestraße aus begangen. Die Zugänge/Treppenhäuser der Wohngebäude befinden in der Durchgangspassage an der westlichen oder östlichen Seite. In der Durchgangspassage sind ebenfalls die Fahrradstellplätze oder Mülltonnenstellplätze untergebracht.

Bauweise: Rohbauarbeiten Stahlbeton, Stahlbetonfertigteile, Ziegelmauerwerk, nichttragende Innenwände aus Ziegelmauerwerk, Stahlbetondecken und –treppen, Balkone als Stahlbetonfertigteile (Studentenwohnheim ohne Balkone), Satteldächer mit Ziegeleindeckung, Dachgauben, Fassade verputzt und angelegt (Außendämmung Stand aus Baujahr 1982/1983)

Ausführung und Ausstattung (Gemeinschaftseigentum, soweit eingesehen):

Fußböden: Keller: Betonestrich mit Anstrich, Obergeschosse: Hauseingang/Treppen/Treppenpodest mit Kunststeinbelag belegt, Mittelflure im Studentenwohnheim mit PVC-Auslegeware belegt

Innenwände: Massive Trennwände oder Ständerwände, Putz und Anstrich

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung (Stand 1982), Fenster-/Türelemente

Türen: Hauseingangstür als Leichtmetalltür mit Glaseinsatz (Stand 1982) mit integrierter Klingel-/Gegensprechanlage, Feuerschutztüren/Stahltüren je nach Anforderung, Stahlbetontreppen mit Stahlgeländer und Holzhandlauf

Elektro: Elektroinstallation entsprechend der Nutzung, Türöffner und Gegensprechanlage

Heizung: Fernwärmeanschluss für Heizung und Warmwasser – nach Angabe der Hausverwaltung im Jahr 2012 teilerneuert (Wärmetauscher/Pumpen etc.), Flächenheizkörper mit Thermostatsteuerung

Sonstiges: Personenaufzüge, Kellerräume, Wasch- und Trockenräume

Bes. Bauteile: Dachgauben, Fluchtbalkone

Parkgarage/Tiefgarage und SB-Markt/Ladeneinheit

Die Park-/Tiefgarage sowie die Ladeneinheit ist ebenfalls in massiver, konventioneller Bauweise (Stahlbeton - Stahlbetonstützen, Ortbetondecke) errichtet. Die Tiefgarage wird über die Ein-/Ausfahrtsrampe in der Durchfahrt/Durchgangspassage angefahren. Die öffentliche Parkgarage hat insgesamt acht Parkebenen (A/B oberirdisch, C erdgeschossig, D-H unterirdisch). Soweit nachvollziehbar sind im westlichen Grundstücksbereich zwei Parkebenen vorhanden, es besteht eine Überfahrt zur Tiefgarage des Nachbaranwesens (Nürnberger Straße 10.). Die Tiefgarage verfügt über eine Be-/Entlüftungsanlage und eine Sprinkleranlage. Die Ladeneinheit (SB-Markt) befindet sich im westlichen Bereich des Gebäudekomplexes im Erdgeschoss. Die SB-Markt/Ladeneinheit steht leer und konnte nicht begangen werden, hier wird die übliche Ausführung und Ausstattung unterstellt.

Ausführung und Ausstattung Tiefgarage (allgemein):

Fußboden: Betonfußboden, Estrich mit Beschichtung (Epoxidharzbeschichtung etc.)

Wände: Stahlbeton (Fertigteile/Ortbeton)

Decken: Stahlbeton (Fertigteile/Ortbeton)

Türen: einfache Stahltüren (feuerbeständig/feuerhemmend)

Elektro: Elektroinstallation entsprechend der Nutzung, Ein-/Ausfahrtschranken an der öffentlichen Parkgarage, Brandmeldeanlage

Lüftung: mechanische Be- und Entlüftungsanlage

Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung (EnEV):

Für das Studentenwohnheim Henkestraße 5 in 91054 Erlangen wurde ein Energieausweis für Wohngebäude vom 04.03.2015 gem. den §§ 16 ff. Energiesparverordnung auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs (Heizung und Warmwasser) erstellt (verbrauchsorientierter Energieausweis, Energieverbrauchsausweis).

Der Energieverbrauchskennwert wurde mit 137 kWh/(m²a) berechnet, dies entspricht einer Einstufung für den Endenergiebedarf als Mehrfamilienhaus der Skala am Übergang gelb zu rot (überdurchschnittlich).

Der Endenergieverbrauch für Strom wurde mit 94 kWh/(m²a) festgestellt und ist weit überdurchschnittlich, Skala am Ende von rot (Lüftung, eingebaute Beleuchtung, Kühlung).

Der Energieausweis gibt als Weiteres Modernisierungsempfehlungen für den Austausch der Holzfenster, die Dämmung der Decken und der Außenwände an.

Studentenwohnheim

Das Studentenwohnheim ist der südliche Teil des Gebäudekomplexes zwischen der Henkestraße und der Südliche Stadtmauerstraße. Das Studentenwohnheim liegt mit der Südseite zur Henkestraße und wird von hier aus begangen. Das Studentenwohnheim hat ein Erdgeschoss mit gewerblicher Nutzung, ein 1. bis 4. Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss (Studentenappartements).

Zur Nordseite befindet sich im Erdgeschoss bis zum 3. OG ein Zwischenbau zum Westriegel-Wohngebäude. Der Zwischenbau wird im 1. bis zum 3. OG als eine Drei-Zimmer-WG ausgewiesen. Gemäß Teilungserklärung sind insgesamt 122 Appartements im Studentenwohnheim vorhanden (119x Ein-Zimmer-Appartement und 3x Drei-Zimmer-WG's).

Im Erdgeschoss des Studentenwohnheims an der Henkestraße befinden sich gewerbliche Einheiten. Zum Bewertungsstichtag befindet sich im Erdgeschoss eine Merkur Spielhalle (Eintritt ab 21 Jahren, Öffnungszeiten Montag bis Samstag 9:00 bis 3:00 und Sonntag 11:00 bis 3:00) und eine weitere gewerbliche Einheit als Leerstandsfläche (vormals SB-Markt/KIK Bekleidungsmarkt etc.).

Die Studentenappartements sind entweder zur der stark befahrenen Henkestraße (Südseite) oder zu der ruhigeren Rückseite (Nordseite – begrünte Decke SB-Markt) ausgerichtet. Die Appartements werden über eine Mittelflurschließung angelaufen. Das Studentenwohnheim verfügt über einen Personenaufzug über 8 Stationen (Bj. 1982; 9 Pers. oder 675 kg; 1-5 OG/EG/1-2 UG) über alle Geschosse.

Die dazugehörige Tief-/Parkgarage kann direkt vom Studentenwohnheim im 1. oder 2. UG angelaufen werden. In den Untergeschossen sind ebenfalls Gemeinschaftsflächen wie Waschküche/Partyräume/Gemeinschaftsräume etc. vorhanden.

Sondereigentum Studentenappartement Nr. S 102

Das zur Bewertung anstehende Appartement im Aufteilungsplan mit der Nr. S 102 bezeichnet, liegt im 1. Obergeschoss des Studentenwohnheims Henkestraße 5 in Erlangen/Innenstadt.

Das Appartement mit der Nr. S 102 ist das zweite von der westlichen Giebelseite (vom Treppenhaus links, Mittelflur rechts) des Studentenwohnheims. Das Appartement ist zur Rückseite/Nordseite ausgerichtet. Im 1. Obergeschoss des Studentenwohnheims sind insgesamt 24 Studentenappartements (23x Ein-Zi.-Appartement, 1x Drei-Zi.-Studenten-WG) und ein Gemeinschaftsraum vorhanden.

Das zu bewertende Studentenappartement ist ein Ein-Zimmer-Appartement mit Wohn-/Schlafbereich samt Kochnische und einem Bad/WC mit Dusche. Das Badezimmer ist innenliegend und wird zwangs-entlüftet. Das Fenster im Wohn-/Schlafbereich ist zur Nordseite mit Blick auf das begrünte Flachdach des "ehemaligen" SB-Marktes ausgerichtet.

Der Grundriss des Studentenappartements kann als zweckmäßig und funktionell bezeichnet werden. Das Badezimmer mit Stand-WC, Handwaschbecken und Dusche kann als beengt bezeichnet werden.

Insgesamt kann die Ausführung und Ausstattung der Wohnung als einfach bis durchschnittlich und baujahrentsprechend bezeichnet werden. Die Raumhöhe ist durchschnittlich und beträgt ca. 2,5 m.

Wie bereits beschrieben, konnte das zu Bewertung anstehende Studentenappartement Nr. S 102 im Zuge der örtlichen Einsichtnahme nicht von innen begangen werden. Die Beschreibungen der Ausführung und Ausstattung des Studentenappartements Nr. S 102 beruhen auf den Angaben des Schuldners und der Innenbegehung des benachbarten baugleichen Studentenappartements.

Wohn-/Schlafzimmer mit Kochnische:

Fußboden mit PVC-Auslegeware (Linoleum), Wände- und Deckenansichten Raufaser mit Anstrich (weiß), Flächenheizkörper mit Thermostatsteuerung, Holzfenster (Stand '83) mit Isolierverglasung, Natursteinfensterbrett, kein Außenrollo, Wohnungstür Holztürblatt mit Holztürzarge (Echtholz furnier Mahagoni), Brand-/Rauchmelder, Elektroinstallation Stand '80, Kippsicherungen, Türöffner mit Gegensprechanlage, DSL-Anschluss, Pantryküche mit Elektroherd und Waschbecken, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich, Tür zum Badezimmer

Bad/WC (innenliegend): Fußboden mit Fliesen belegt (Kleinmosaikfliesen weiß), Wände bis zu einer Höhe von ca. 1,25 m gefliest – im Bereich der Dusche deckenhoch gefliest (Wandfliesen weiß), Stand-WC mit Spülkasten (weiß), Handwaschbecken, kleiner Spiegel/Ablage oberhalb Handwaschbecken, Duschwanne (weiß) mit Duschvorhang, Mischarmaturen, Zwangsbe-/entlüftung im Bereich der Dusche, Flächenheizkörper mit Thermostatventil, Holztürblatt mit Holztürzarge (Echtholz furnier Mahagoni)

Hinweis Zubehör:

Das Studentenappartement wird möbliert vermietet. Nach Angaben des Schuldners gehört hierzu die Pantryküche, der zweitürige Kleiderschrank (200x120x60), das Bettgestell mit Bettkasten (Matratze wird vom Mieter gestellt), ein Tisch mit Stuhl und ein Wandregal mit drei Ebenen (6 Fächern).

Die Pantryküche besteht aus einem Unterschrank, einem untergebauten Kühlschrank mit Gefrierfach, einem Edelstahlspülbecken mit Ablage und zweiflammigen Elektroherd und einen Oberschrank.

Wohn-/Nutzfläche

In der Baugenehmigung wie in der Aufteilungsplanung ist keine Wohnflächenberechnung enthalten. Für die Wertermittlung wurde eine Wohnfläche von rund 18,5 m² in Ansatz gebracht (Wohn-/Schlafbereich mit Kochnische ca. 16,6 m² und Bad/WC ca. 1,9 m²).

Baulicher Zustand

Aufgrund der visuellen Feststellungen der örtlichen Einsichtnahme kann der bauliche Zustand des Gebäudekomplexes als gerade noch durchschnittlich und im Bereich des Studentenwohnheims als ungepflegt bzw. stark gebraucht bezeichnet werden.

Die laufende Instandhaltung ist auf den notwendigen Umfang beschränkt worden, größere Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten wurden augenscheinlich nicht durchgeführt. Die Außenansichten wie auch der Innenanstrich weisen teilweise deutliche Verschmutzungen und Putzabplatzungen auf. Nach Angabe der Hausverwaltung wurde im Jahr 2012 die Heizzentrale mit Fernwärmeübergabe teilerneuert (Austausch Wärmetauscher, Pumpen etc.).

Nach Angaben der Hausverwaltung ist die Parkgarage mit Baumängeln/Bauschäden am Oberflächenschutzsystem (Abdichtung, Fugenausbildung etc.) behaftet. Die Garage wird daher turnusmäßig durch Bausachverständige inspiziert und die Mängel und Schäden werden überwacht. Da eine vollständige Behebung der Ausführungsmängel nicht möglich ist, wird etwa alle 6 bis 8 Jahre eine Betonsanierung/-instandsetzung und/oder Bodenversiegelung sowie Instandsetzung der Fugen (Oberflächen-Schutzsystem) notwendig. Die Kosten der Instandsetzungsarbeiten werden aus der Gemeinschaftsrücklage getragen und führten in der Vergangenheit zu wiederkehrenden Sonderumlagen. Die letztmalige Instandsetzung erfolgte im Jahr 2012, so dass eine erneute Instandsetzung bereits angedacht jedoch noch nicht von der Eigentümergemeinschaft beschlossen ist.

In Anbetracht des Alters und der Nutzung wird es also auch zukünftig zu erhöhten Instandhaltungskosten am gesamten Gebäudekomplex kommen.

Der bauliche Zustand des zu bewertenden Studentenappartements kann als durchschnittlich eingestuft werden. Im Bereich des Studentenwohnheims ist mit einem überdurchschnittlichen Gebrauch und somit erhöhten Instandhaltungskosten zu rechnen. In der Vergangenheit kam es nach Auskunft der Hausverwaltung immer wieder zu Schädlingsbekämpfung.

Vermietung/Nutzung:

Zum Bewertungsstichtag ist das Studentenappartement Nr. S 102 vermietet. Der Mietvertrag vom 25.03/30.03.2020 wurde zwischen dem bestellten Zwangsverwalter und dem Mieter abgeschlossen. Das Mietverhältnis begann am 01.04.2020 und hat eine unbestimmte Laufzeit.

Eine Kündigung des Vertrages bedarf der schriftlichen Form. Eine ordentliche Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate. Die Rechte beider Vertragsparteien zur außerordentlichen fristlosen Kündigung und außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist nach den gesetzlichen Bestimmungen blieben hiervon unberührt.

Die vereinbarte monatliche Netto-Kalt-Miete/Grundmiete beträgt 210 €. Die Betriebskostenpauschale (gem. Ziff. 1-16 der BetrKV; Betriebskostenverordnung 25.11.2003) beträgt 180 €. Die monatliche Gesamtmiete beträgt demnach 390 €.

Für die Betriebs- und Verbrauchskosten erfolgt keine individuelle Abrechnung. Bei Streitigkeiten gilt die Betriebskostenverordnung (BetrKV) als Grundlage.

Sachverständiger

Thomas Matuschowitz MRICS

Dipl.-Ing. (FH) Bauing.

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

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert für die
Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten- DIN EN ISO/IEC 17024

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

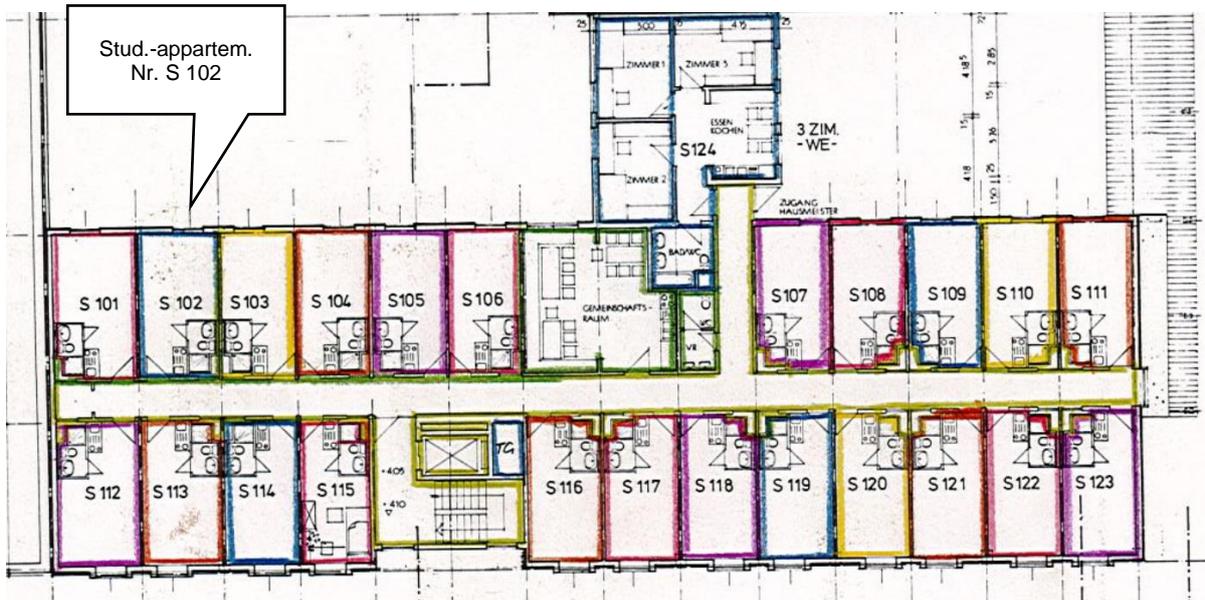


Gemarkung Erlangen, Flurstück 252 und 252/4

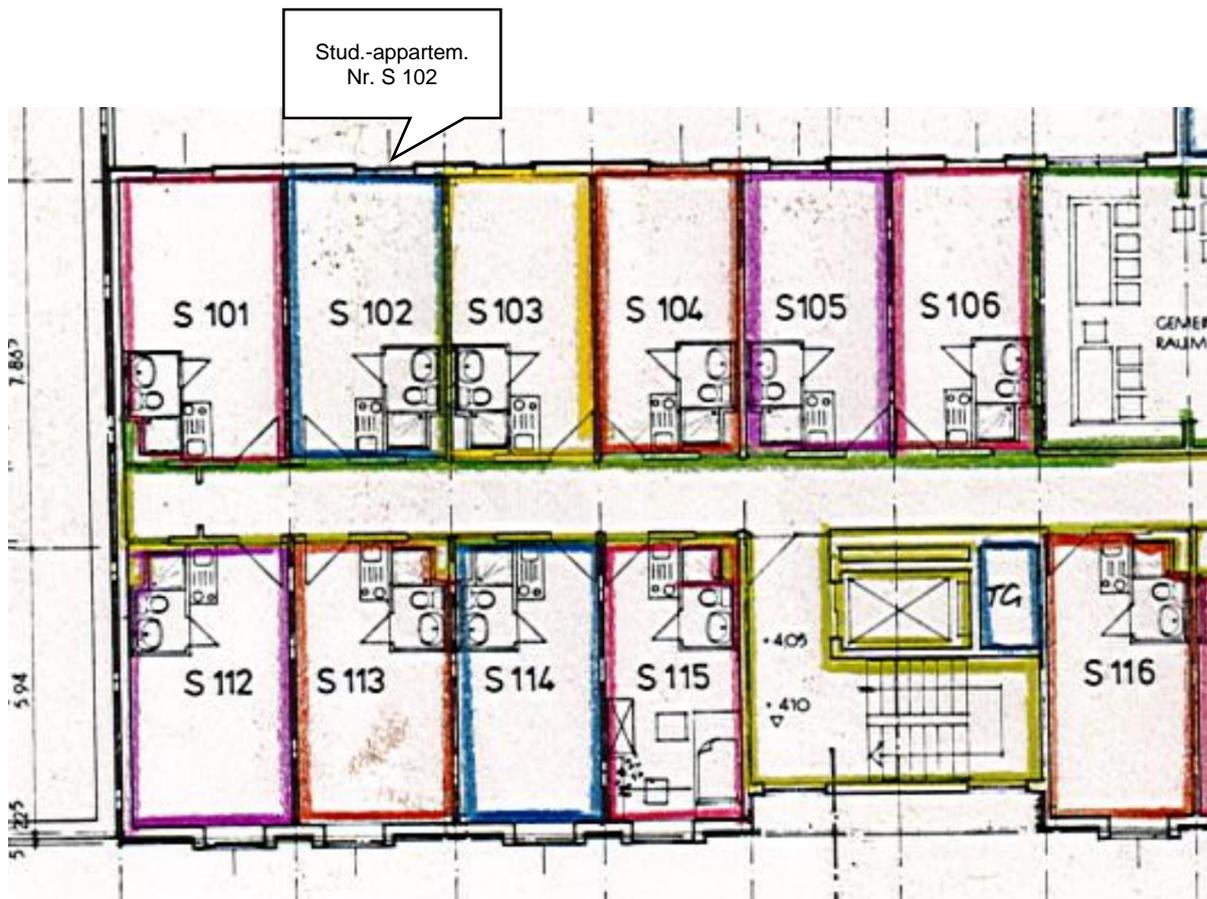
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erlangen
Auszug vom 29.01.2021

Plan ohne Maßstab

Grundriss – App. Nr. S 102 im 1.OG Studentenwohn.-Henkestr. 5 in Erlangen



1. Obergeschoss Studentenwohnheim Henkestraße 5 in Erlangen



Grundriss - Wohnung Nr. S 102 im 1.OG Studentenwohn.- Henkestr. 5 in Erlangen
 1 Zimmer-Apartment mit Wohn-/Schlafbereich und Küche, Bad/WC mit Dusche

Plan ohne Maßstab

Fotodokumentation

Bild 1	
<p>Studentenwohnheim Henkestr. 5 in 91052 Erlangen; Ansicht von Südwest</p>	
Bild 2	
<p>Studentenwohnheim Henkestr. 5 in 91052 Erlangen; Ansicht von Südwest</p>	
Bild 3	
<p>Hauseingang Studentenwohnheim</p>	
Bild 4	
<p>Zufahrt öffentliche Parkgarage, Durchgangspassage/Durchfahrt zwischen Henkestraße und Südliche Stadtmauerstraße</p>	

<p>Bild 5</p>			
<p>Durchgangspassage/Durchfahrt zwischen Henkestraße und Südliche Stadtmauerstraße; Zufahrt Parkgarage</p>			
<p>Bild 6</p>			
<p>Nordriegel des Gebäudekomplexes an der Südlichen Stadtmauerstr.; Ansicht von Nordost</p>			
<p>Bild 7</p>			
<p>Einfahrt Durchgangspassage/Durchfahrt zwischen Henkestraße und Südliche Stadtmauerstraße; Blick auf Flst. 252/4</p>			
<p>Bild 8</p>			
<p>Rückseitige Ansicht Gebäudekomplex; Westriegel und Studentenwohnheim im rückwärtigen Bereich; Ansicht von Südwest/Süd</p>			

<p>Bild 9</p>			
<p>Studentenwohnh./Henkestr. 5, rückseitige Ansicht von Nord</p>			
<p>Bild 9</p>			
<p>Studentenapartment Nr. S 102 im 1.OG; Fenster zur Rück-/Nordseite</p>			
<p>Bild 11</p>			
<p>Hauseingang von der Henkestraße - Studentenwohnheim Klingeltableau</p>			
<p>Bild 12</p>			
<p>Hauseingang Studentenwohnheim; innenliegende Briefkastenanlage/Personenaufzug</p>			

<p>Bild 13</p>			
<p>Zufahrt Parkgarage in der Durchgangspassage/Durchfahrt</p>			
<p>Bild 14</p>			
<p>Blick in die Parkgarage Bereich am Studentenwohnheim</p>			
<p>Bild 15</p>			
<p>1.OG Studentenwohnheim – Mittelflur (westlicher Teil)</p>			
<p>Bild 16</p>			
<p>Wohnungstür Appartement Nr. S 102</p>			