Bewertungsobjekte: **A) Gewerbeeinheit in einem Büro- und Garagengebäude**

(=280/1.000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück Flurstück 1233/3, Heckenweg 25, Wohnhaus, Garage, Bürogebäude (übergreifend auf die Garagen der Flurstücke 1233/5, 6 und /7), Hofraum, Garten; Flurstück 1066/19, Am Heckenweg, Hofraum, Hof- und Gebäudefläche, verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen des Bürogebäudes und der rechten Garage im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 3 bezeichnet)

im Aufteilungsplan (ATP) mit Nr. 3 bezeichnet

bestehend aus:

EG: vier Büroräumen und einer Dachterrasse
UG: einem Lager- / bzw. Garagenraum

Treppenverbindung UG / EG sowie Zugang Felsenkeller

Dem Bewertungsobjekt ist das Sondernutzungsrecht an einem Felsenkellernutzungsrecht zugeordnet.

Das gegenständliche Teileigentum erstreckt sich über das gesamte Erdgeschoss – übergreifend auf die Garagen der Flurstücke 1233/5, 6 und /7 – sowie über einen Teilbereich des Untergeschosses des nachträglich aufgestockten Garagengebäudes auf dem vereinigten Grundstück der Flurstücke Nr. 1233/3 und Nr. 1066/19.

Auf dem gegenständlichen vereinigten Grundstück zu A) befindet sich außer dem Büro- und Garagengebäude ein Zweifamilienhaus. Im unteririschen Bereich des vereinigten Grundstücks zu A) und über die jeweiligen Grundstücksgrenzen hinaus gehend, ist ein weitverzweigter Felsenkeller angelegt (s. a. Lageplan und Aufteilungspläne im Anlagenteil des Gutachtens).

Das Grundstück mit den seinerzeit errichteten Gebäuden, wurde mit der Teilungserklärung vom 30. April 1985 gem. § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in die mit Nummern 1 bis 2 bezeichneten Wohnungen im Zweifamilienhaus sowie in die mit der Nummer 3 bezeichneten Räume des Büro- und Gargengebäudes (gesamt drei Sondereigentumseinheiten nebst Sondernutzungsrechten) aufgeteilt. Mit dem Nachtrag vom 22. Dezember 2021 zur Teilungserklärung erfolgten diverse Änderungen / Ergänzungen der Vorurkunde.

B) Miteigentumsanteil an einer Verkehrsfläche

(= 280/4.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 1233/4, Am Heckenweg, Weg)

Das Grundstück – befestigter Geh- und Fahrtweg – dient im Rahmen der vorhandenen Bebauung als funktionsgebundene Erschließung, somit der Nutzung als Verkehrsfläche. Hierbei handelt es sich um eine Privatfläche, an der Bruchteilseigentum begründet ist (s. a. Lageplan im Anlagenteil am Ende des Gutachtens).

Lage: Heckenweg 25, Am Heckenweg | 91056 Erlangen

Grundstücksgrößen:

A)

Flst. Nr. 1233/3, Heckenweg 25 (= Büro- und Garagengrundstück)	ca. 393 m²
Flst. Nr. 1066/19, Am Heckenweg (= Büro- und Garagengrundstück)	ca. 250 m²
Grundbuchmäßig vereinigtes Grundstück gesamt:	**ca. 643 m²**

B)

Flst. Nr. 1233/4, Am Heckenweg (= Verkehrsfläche als Geh- und Fahrtweg)	**ca. 353 m²**

Detailangaben:

Baujahr:

- Ca. 1976, Bürogebäude
- Ca. 1992, Wohngebäude

- Aufteilung nach § 8 WEG am 30. April 1985 nebst Nachtrag vom 22. Dezember 2021

Wohnfläche/
Nutzfläche: **Zu A) Sondereigentum im EG samt Räumlichkeiten im UG lt. ATP Nr. 3**

Einheit lt. ATP Nr. 3 im EG: (einschl. 25 %- Ansatz der Terrassenfläche)	ca. rd. 93 m² Nfl.
Garage / Lager Nr. 3 im UG:	ca. rd. 15 m² Nfl.
Felsenkeller, Fläche SNR:	ca. rd. 400 m² Nfl.

Derzeitige Nutzung: Die gegenständlichen Räume des Teileigentums zu A) waren wegen erheblicher Schäden zum Bewertungsstichtag nicht nutzbar. Das Sondernutzungsrecht am Felsenkeller wurde zum Bewertungsstichtag (BWST) teils zu Lagerzwecken ausgeübt, darüber hinaus befand sich die Außen-Komponente der für das Sondereigentum installierten Luft-Wasser-Wärmepumpe in einem Arm der unterirdischen Anlage.

Etwaige Mietverhältnisse sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

Besonderheiten:

Baulicher Zustand sowie Abweichungen v. Genehmigungsunterlagen

Die bewertungsgegenständlichen Innenräumlichkeiten des Sondereigentums in dem Büro- und Gargengebäude zeigten sich insgesamt in einem erheblich schadhaften baulichen Zustand. Zur Erlangung einer Beschaffenheit für eine wirtschaftliche wie nachhaltige Nutzung der baulichen Anlage ist mit erheblichen Aufwendungen zu rechnen (s. a. Punkt 5.3, Zustand der baulichen Anlagen). Darüber hinaus waren die Innenräume des Untergeschosses zum Zeitpunkt des Ortstermins abweichend von den vorliegenden Aufteilungsplänen sowie abweichend von der Abgeschlossenheitsbescheinigung hergestellt. Die im ATP mit Nr. 3 als Lager bzw. handschriftlich mit Garage bezeichnete gegenständliche Fläche des betreffenden Sondereigentums, war tatsächlich als räumlich abgeteilter Gang mit jeweils in beidseitig raumbegrenzenden Wänden errichteten Türöffnungen (zur Erschließung weiterer Räume) hergestellt. Der betreffende Flächenbereich war insofern als Garage nicht funktionsfähig und nicht als solche nutzbar. Die Räumlichkeiten waren aufgrund fehlender Elektrizität (vermtl. Strom abgestellt) teils nur unzureichend einsehbar (insb. im UG).

Vorhandener Felsenkeller

Im unterirdischen Bereich des vereinigten Grundstücks zu A) und über die jeweiligen Grundstücksgrenzen hinausgehend, ist ein weitverzweigter Felsenkeller (seinerzeit u. a. als Luftschutzkeller genutzt) angelegt. Unter Ziffer II. Gebrauchsregelung des Nachtrags vom 22.12.2021 zur Teilungserklärung, ist näher bestimmt, dass die Ausübung des an den weiter nördlich gelegenen Nachbargrundstücken Flst 1233/1 und 1233/2 bestehende Felsenkellernutzungsrecht im Wege eines Sondernutzungsrechts ausschließlich dem Eigentümer des bewertungsgegenständlichen Teileigentums Nr. 3 zusteht.

Baubeschreibung:

Soweit am Tag der Ortsbesichtigung erkennbar, entsprach die vorhandene Grundstücksbebauung die bauliche Ausführung und die Aufteilung und Anordnung der Räumlichkeiten des Bewertungsgegenstands zu A) weitgehend den vorliegenden Aufteilungsplänen.

Zwischen den tatsächlich vorgefundenen Gegebenheiten und den vorliegenden Aufteilungsplänen des Büro- und Garagengebäudes aus dem Jahr 2021 waren im Rahmen der Ortsbesichtigung im Grundriss des Untergeschosses folgende Abweichungen ersichtlich:

- Fläche im UG, lt. ATP Nr. 3 (im ATP mit Garage / Lager bezeichnet) zum BWST tatsächliche Nutzung im Wesentlichen als Durchgang zum Treppenaufgang in das EG (Büro) bzw. als Flurfläche zwecks Zugangsmöglichkeit zu weiteren Räumen im UG sowie als Aufstellfläche für die Wärmepumpen-Komponenten im Innenraum
- Innenliegendes WC vorhanden (Raum neben Spindeltreppe)
- Abstellraum und Heizraum am Flur vorhanden

Gebäudetyp zu A)	Ehemaliges Garagengebäude mit später erfolgter Büroaufstockung; soweit bekannt, Massivbau UG, EG mit Flachdach Decke ü. EG und Dachterrasse Teilfläche Decke ü. UG

Konstruktion

Fundament	Nicht bekannt
Außenwände	Nicht genau bekannt, soweit anhand des ATP ersichtlich, Mauerwerk
Innenwände	Nicht genau bekannt, soweit anhand des ATP ersichtlich, UG, Mauerwerk; EG überwiegend raumteilende Einbauschränke
Böden/Decken	Nicht genau bekannt, soweit anhand des ATP ersichtlich, Stahlbetondecke
Dach	Flachdach, lt. ATP, Holzbalkendecke mit Gefälleschalung und innenliegender Flachdach-Entwässerung
Dachentwässerung	Lt. ATP, innenliegende Flachdach-Entwässerung
Fenster	Vermtl. Aluminiumfenster, Glasbausteine
Haupteingang Hauseingangsbereich Fassade N, EG-Ebene	Zugang über Außentreppenpodest Bereich Grundstücksgrenze O; Metall-Gartentor in massiver Grundstückseinfriedung; überdachte Aluminium-Hauseingangstür mit feststehendem Seitenteil und Drahtornamentglasfüllung
Treppen/-haus	Metall-Spindeltreppe als Verbindung der Ebenen UG und EG
Aufzug	Nicht vorhanden
Heizung	Lt. Auskunft Eigentümerin, Wärmepumpe, Einbaujahr 2017 (WW als DL-Erhitzer im WC)
Gemeinschaftsräume	-
Außenanlagen	Straßenseitiger Grünstreifen / Böschung mit Strauch- und Baumbestand; zwischen Grünstreifen und Gebäudebestand S, befestigte Hoffläche u. a. als Zufahrtsfläche zu den jeweiligen Garagen; bereichsweise Grundstücks-Einfriedung durch Mauer bzw. Maschendrahtzaun; zwischen jeweiligen Gebäuden WH und Bürogebäude auf EG- Ebene: angelegte Wiesen- und Gartenflächen, tlw. von befestigten Zuwegungen eingefasst
Zustandsmerkmale	Der Gebäudebestand des Büro- und Garagengebäudes machte von außen betrachtet einen der Baujahres- bzw. Entstehungszeit entsprechend überwiegend durchschnittlichen, teils unterdurchschnittlichen Eindruck, Instandhaltungs- und instandsetzungsbedarf war an den Außenfassaden ersichtlich

Zu A) Sondereigentum im EG samt Räumlichkeiten im UG lt. ATP Nr. 3

Lage und Gliederung der Einheit lt. ATP	Die Büro-Einheit erstreckt sich über die gesamte EG-Ebene des Büro- und Gargagengebäudes. Laut ATP umfasst die Einheit im EG vier hintereinandergeschaltete Büroräume jeweils als Durchgangszimmer sowie einen Lager- bzw. Garagenraum im UG; zugeordnetes Sondernutzungsrecht an Felsenkellernutzungsrecht.

Nutzung der Einheit Die Räume waren zum Bewertungsstichtag nicht nutzbar

Ausstattung / Innenbereiche:

Dem jeweiligen Ursprungsbaujahr und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich; Abweichungen im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Zum Bewertungsstichtag zeigten sich die Innenbereiche des Bewertungsgegenstands lt. ATP Nr. 3 in einem erheblich schadhaften und dringend sanierungsbedürftigen Zustand (insbesondere aufgrund von erheblicher Feuchte und Nässe, siehe auch Ziffer 5.3). Eine weitere detaillierte Beschreibung der Ausstattung der Innenbereiche ist insofern als obsolet zu betrachten. Dies würde den Auftragstenor wie weitem übersteigen. Einen Eindruck gewährt die im Anlagenteil am Ende des Gutachtens befindliche Fotodokumentation.

Auffälligkeiten, Bauschäden und Mängel:

Hinweis: Die Räumlichkeiten waren aufgrund fehlender Elektrizität (vermtl. Strom abgestellt) teils nur unzureichend einsehbar (insb. im UG).

Zu A) Gewerbeeinheit in Büro- und Garagengebäude

Zum Bewertungsstichtag zeigten sich die Innenbereiche des Bewertungsgegenstands lt. ATP Nr. 3 in einem erheblich schadhaften und dringend sanierungsbedürftigen Zustand. Die wesentlichen, zum Zeitpunkt des Ortstermins ersichtlichen, baulichen Auffälligkeiten – z. B. Sanierungsbedarf Flachdach; Bauteildurchfeuchtungen, großflächiger Schwarzschimmelbefall, ersichtlicher Abschnitt einer korrodierten Abwasserleitung, Rissbildungen an Wandflächen, Farb- und Putzabblätterungen, Pfützenbildung Bodenbelag EG, schadhafte Holzdecken mit Pilzbewuchs – sind hier beispielhaft aufgeführt (Aufzählung nicht abschließend).

Lt. mündlicher Auskunft der Eigentümerin, stehen die bewertungsgegenständlichen Räumlichkeiten seit etwa 5 bis 6 Jahren leer und sind mindestens seit Bewertungsstichtag nicht mehr ihrem Zweck entsprechend nutzbar. Auf Grund des am Ortstermin angetroffenen Zustands des Sondereigentums, wird auf eine detaillierte Einzelaufzählung baulicher Auffälligkeiten verzichtet. Die genaue Überprüfung und Feststellung des bautechnischen Zustands, auch im Hinblick auf die Auswirkungen, die über die Baulichkeiten des betreffenden Sondereigentums hinausgehen, liegt in der Kompetenz eines Fachgutachters.

Gemeinschaftseigentum:

Gewöhnliche alters- und witterungsbedingte Abnutzungen am Gemeinschaftseigentum werden in der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, den Bewirtschaftungskosten und dem Liegenschaftszinssatz in angemessener Weise gewürdigt. Das Vorhandensein sowie der Umfang eventuell bestehender Rücklagen waren dem Sachverständigen im Zeitraum der Gutachtenserstellung nicht bekannt. Es wird im bewertungsgegenständlichen Falle davon ausgegangen, dass Rücklagen für erforderliche Pflege und Reparaturen an den Baulichkeiten vermutlich nicht existieren. Die Würdigung des allgemeinen baulichen Zustands am Gemeinschaftseigentum und des damit verbundenen Risikos etwaiger zusätzlicher zukünftiger Aufwendungen, wird im gegenständlichen Fall über die Anpassung des Liegenschaftszinssatzes Rechnung getragen (s. a. Punkt 8, Zusammenfassung und Ermittlung des Verkehrswertes).

Sondereigentum:

Für die am Sondereigentum bestehenden baulichen Auffälligkeiten in Form des – soweit im Ortstermin ersichtlich und bekannt – augenscheinlich erheblich schadhaften und dringend sanierungsbedürftigen Zustands, wird in diesem Falle bei dem nachfolgenden pauschalen Wertabschlag lediglich von einer unmittelbar **notwendigen Instandsetzung** am Sondereigentum ausgegangen. Der pauschale

Abschlag erfasst somit in einer überschlägigen Betrachtung nur dringend notwendige Sanierungsarbeiten. Für die zum Bewertungsstichtag gegebenen baulichen Auffälligkeiten hält der Sachverständige **zur wirtschaftlichen Erhaltung der Bausubstanz** in freier Schätzung Kostenaufwendungen von überschlägig und pauschal in Höhe von etwa

rund 50.000 €
(Kostenkennwert ca. 463 €/m² bei etwa 108 m² Nfl. exkl. SNR)

Zu B) Miteigentumsanteil an einer Verkehrsfläche:

Für die an dem privaten Geh- und Fahrtweg bestehenden baulichen Auffälligkeiten in Form von Instandsetzungserfordernissen an der Asphaltdecke insbesondere im südlichen Grundstücksbereich, wird ein pauschaler Wertabschlag – anteilig für den gegenständlichen Miteigentumsanteil von etwa

rund 500 €

für gerechtfertigt erachtet und entsprechend in Ansatz gebracht.

Verkehrswert zu A) (=**280/1.000 Miteigentumsanteil** an dem vereinigten Grundstück Flurstück 1233/3, Heckenweg 25, Wohnhaus, Garage, Bürogebäude (übergreifend auf die Garagen der Flurstücke 1233/5, 6 und /7), Hofraum, Garten; Flurstück 1066/19, Am Heckenweg, Hofraum, Hof- und Gebäudefläche, verbunden mit dem **Sondereigentum an allen Räumen des Bürogebäudes und der rechten Garage im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 3** bezeichnet)	**rd. 1 2 2. 0 0 0 €** (i. W.: einhundertzweiundzwanzigtausend Euro)
Verkehrswert zu B) (= **280/4.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück Flurstück 1233/4, Am Heckenweg, Weg)	**rd. 4. 5 0 0 €** (i. W.: viertausendfünfhundert Euro)

(Wertminderung aufgrund baulicher Auffälligkeiten ist im ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigt)

Objektfotos:



Heckenweg, Blick Richtung NW, Abzweig auf Flst 1066/19



Büro- und Garagengebäude auf dem vereinigten Grundstück sowie Überbau auf drei Garagen Flst 1233 / 5, /6, und /7



Verkehrsfläche zu B) Flst 1233/4



Zugang zu Grundstück zu A); instandsetzungsbedürftige Oberfläche Grundstück zu B)



Grundstücksgrenze O des vereinigten Grundstücks zu A), Bebauung, Hintergrund ZFH



Büro- und Garagengebäude Fassade NO, Einfriedung und Grundstückszugang



Haupteingang Ebene EG Sondereigetnum zu A) lt. ATP NR. 3



Grundstücksstreifen zwischen Büro- und Garagengebäude (links) und ZFH (rechts)





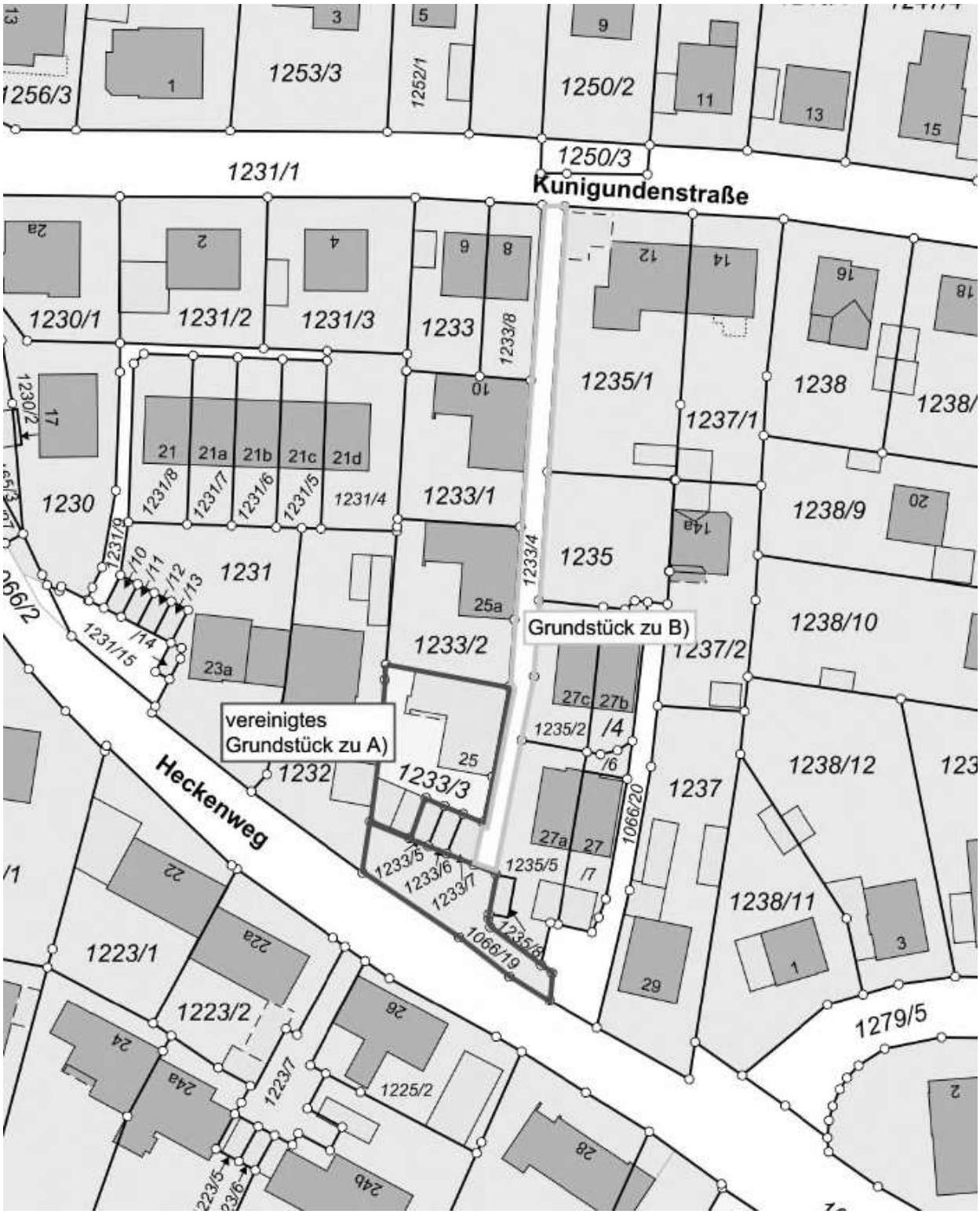
Dachterrasse SE zu A) lt. ATP Nr. 3



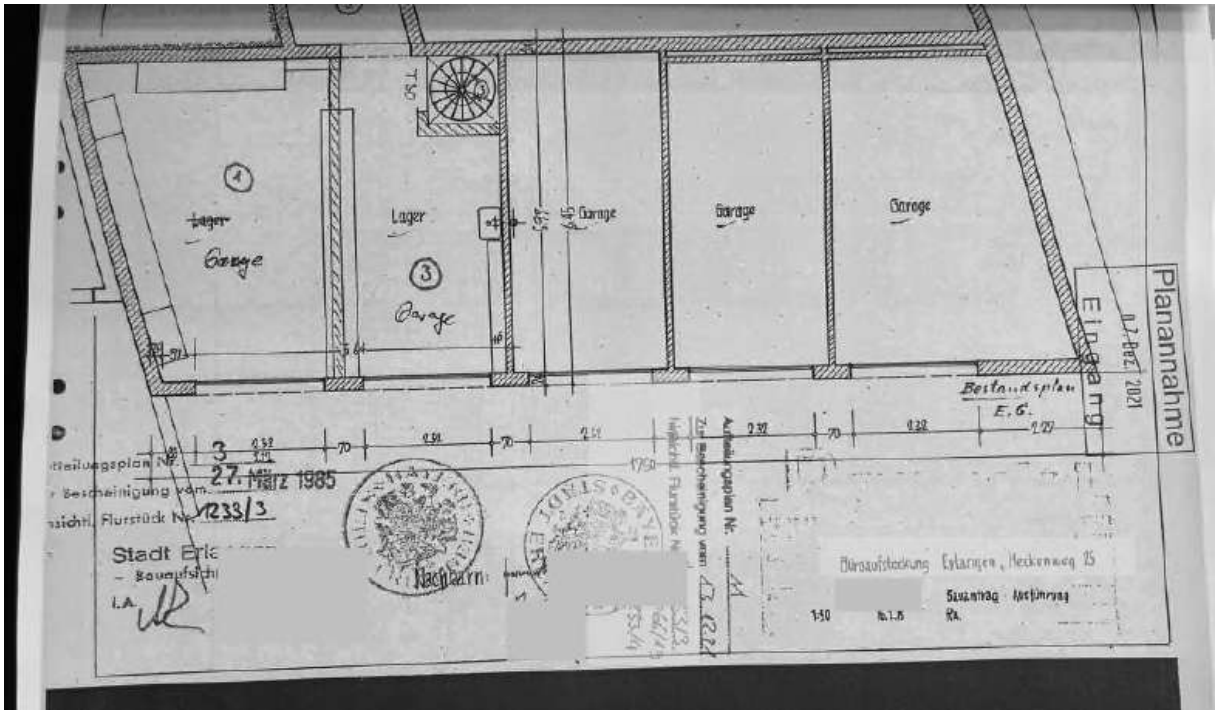
Eingang Ebene UG, Fassade SW, Sondereigentum zu A)



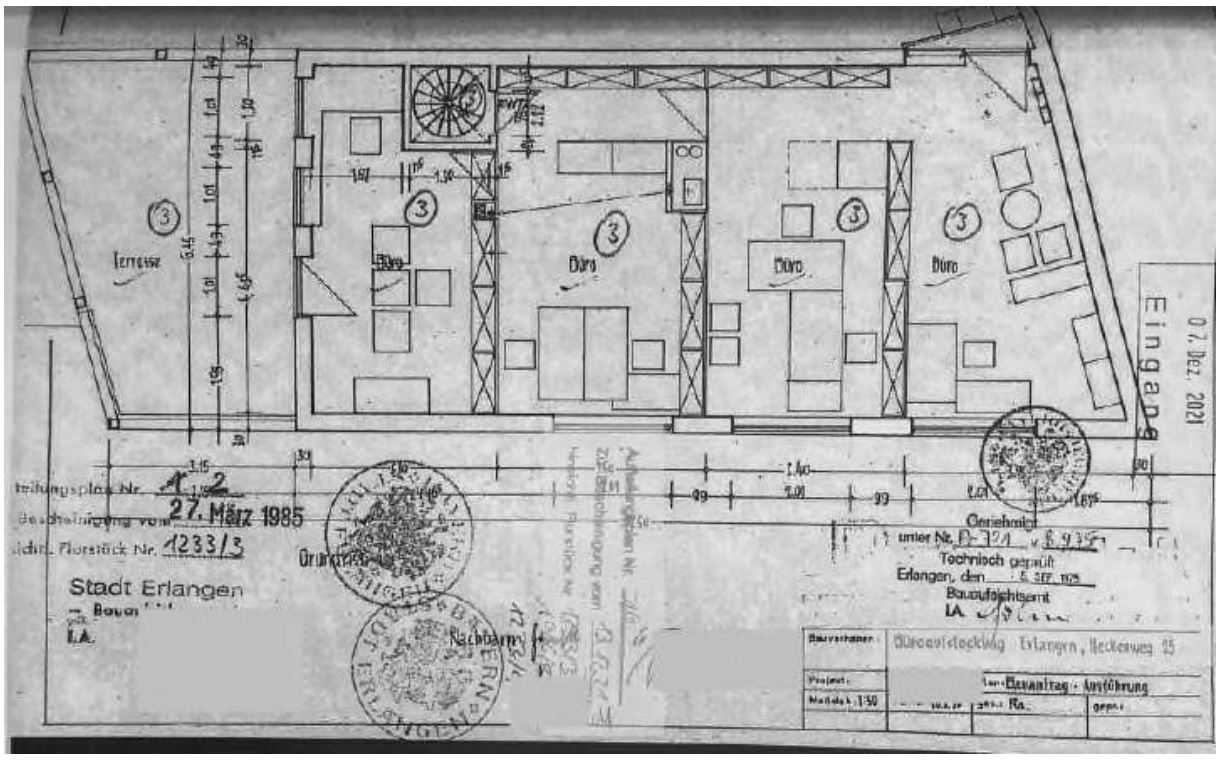
Lageplanausschnitt, zur Maßentnahme nicht geeignet



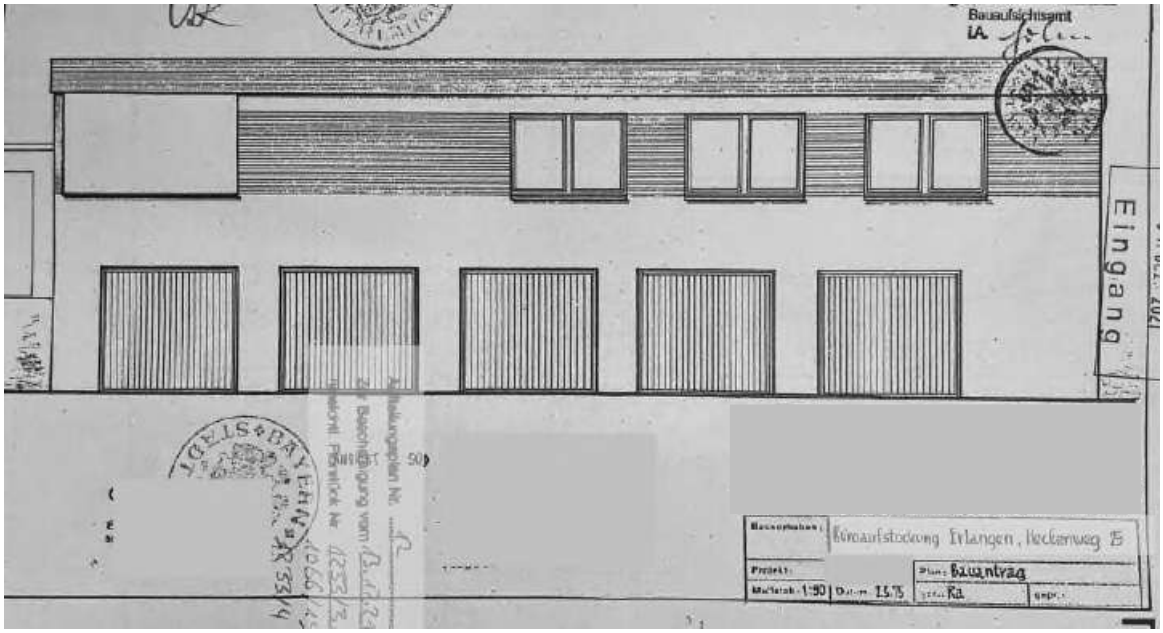
Auszug aus der Teilungserklärung, Aufteilungspläne zu A), zur Maßentnahme nicht geeignet



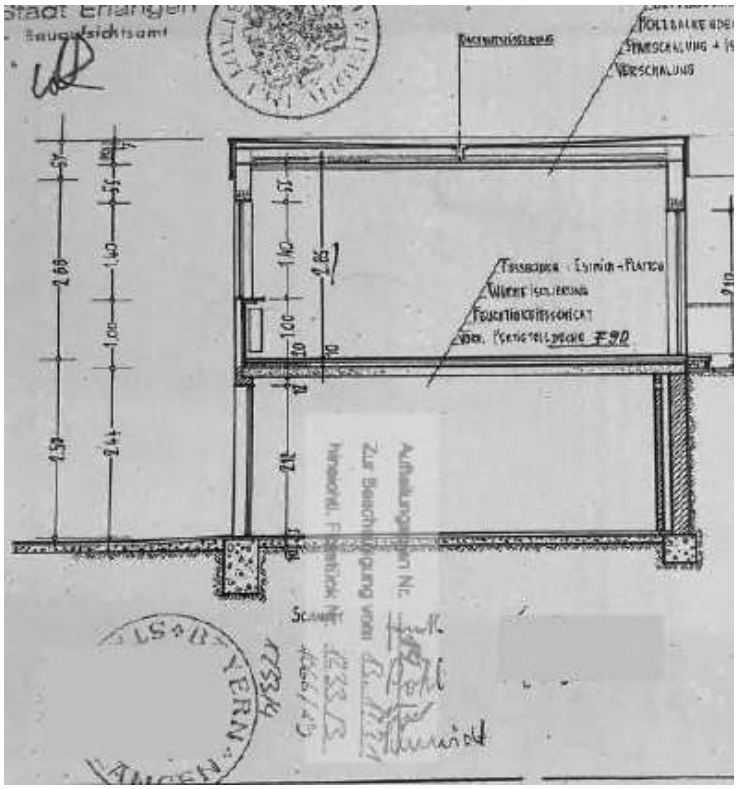
Grundriss UG



Grundriss EG



SW-Ansicht



Querschnitt