

Objektbeschreibung:

Sondereigentum an den Büro- oder Praxisräumen im EG samt Kellerraum lt. ATP Nr. 1

(=82/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 1049/10, Henkestraße 8 Wohnhaus, Hofraum verbunden mit dem Sondereigentum an den Büro- oder Praxisräumen im Erdgeschoss rechts samt Kellerraum)

im Aufteilungsplan (ATP) mit **Nr. 1** bezeichnet

bestehend aus:

lt. Aufteilungsplan aus Gang, Büro 1, Büro 2, Archiv, Sekretariat, Personalraum, Abstellraum sowie WC.

Nach den vorliegenden Aufteilungsplänen befinden sich die gegenständlichen Räumlichkeiten, von der Henkestraße kommend, in der linken Gebäudehälfte im Erdgeschoss des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes mit der Hausnummer 8, gelegen auf dem Grundstück mit der Flurstücknummer 1049/10. Das Sondereigentum wird sowohl über den an der Nordwestfassade gelegenen Eingangsbereich als auch über einen Zugang an der Südostfassade erschlossen (vgl. ATP im Anlagenteil).

Lt. Teilungserklärung ist dem Bewertungsobjekt der Kellerraum Nr. 1 im Tiefkeller zugeordnet. Ein Kfz-Stellplatz ist dem Bewertungsobjekt nicht zugeordnet.

Besonderheiten:

Fehlende Innenbesichtigung:

Die bewertungsgegenständlichen Räumlichkeiten konnten von innen nicht besichtigt werden.

Die Angaben zum Bewertungsobjekt in diesem Gutachten basieren lediglich auf Grundlage der Teilungserklärung nebst teilweise bemaßten Planunterlagen, den Auskünften seitens der Behörden, so-wie aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes am Besichtigungstag. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass die tatsächlich vorhandene Bauausführung den Planunterlagen insgesamt entspricht. Möglichen Kaufinteressen wird vor einer vermögensmäßigen Disposition dringend empfohlen, weiterführende Untersuchungen in Eigenregie anzustellen. Haftung für hieraus resultierende Risiken wird ausgeschlossen. Ein angemessener Sicherheitsabschlag wurde aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung am Ende des Gutachtens berücksichtigt.

Instandhaltungsrücklage:

Nach Auskunft der Hausverwaltung sind künftig umfangreiche Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum vorgesehen. Aufgrund der aktuell geringen Instandhaltungsrücklage ist im Zusammenhang mit der geplanten, bislang jedoch noch nicht beschlossenen Fenstersanierung nach Einschätzung der Hausverwaltung mit Sonderumlagen zu rechnen.

Denkmaleigenschaft:

Laut dem Bauaufsichtsamt ist das Gebäude Henkestraße 8 in der Denkmalliste mit folgendem Text als ein Baudenkmal nach Art. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) eingetragen: „Henkestraße 8. Mietshaus, viergeschossiger, verputzter Satteldachbau mit Erkern, Dreiecksgiebeln und Schweifgiebel, in Formen des barockisierenden Jugendstils, von Wolfgang Steidel und Heinrich Gehring, 1911.“ (s. a. Punkt 4.7 Denkmalschutz).

Lage: Henkestraße 8 | 91054 Erlangen

Detailangaben:

Baujahr:

- Lt. Bauaufsichtsamt ca. 1911, Baudenkmal; Kulturepoche Expressionismus
- Lt. Hausverwaltung wurde das Gebäude ca. 1982 saniert
- Lt. Teilungserklärung Aufteilung nach § 3 WEG am 15. April 1982

Nutzfläche:

Sondereigentum
im ATP Nr. 1 im EG: rd. 72,00 m² Nfl.

Kellerraum
im ATP Nr. 1 im KG: rd. 8,00 m² Nfl.

Nutzung:

Nicht bekannt, eine Innenbesichtigung der gegenständlichen Räumlichkeiten wurde nicht ermöglicht. Laut schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung lebt der Eigentümer selbst im Bewertungsobjekt, wobei dies lediglich geduldet wird.

Etwaige Mietverhältnisse sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

Baubeschreibung:

Gebäudetyp Gebäude mit Denkmaleigenschaft – soweit bekannt und von außen ersichtlich – massiver Bauart mit Satteldachbau mit Erkern. Das Gebäude, in dem sich das bewertungsgegenständliche Objekt befinden, besteht lt. den Aufteilungsplänen (ATP) aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, 3. Obergeschoss und Dachgeschoss.

Konstruktion

Fundament	Nicht bekannt
Außenwände	Nicht bekannt
Innenwände	Lt. Baubeschreibung (BB) nichttragende Zwischenwände aus Ziegel- oder Leichtmauerwerk
Böden/Decken	Lt. BB Holzbalkendecken
Dach	Soweit bekannt und ersichtlich - Satteldachbau mit Erkern; Lt. BB Biberschwanz gedeckt und ausgebautes Dachgeschoss mit Wärmedämmung versehen
Dachentwässerung	Soweit ersichtlich vorhanden
Fenster	Lt. Mitarbeiterin der Hausverwaltung am Ortstermin Holzfenster, Lt. BB isolierverglasst bzw. Doppelverglasung
Haupteingang Hauseingangsbereich Fassade N	Soweit ersichtlich - Massiv ausgeführtes Sandsteinportal mit dekorativer Ornamentik und einflügeliger Holztür mit Verglasung; Lt. BB Klingel und elektrische Sprechanlage vorhanden; oberhalb der Tür verziertes Oberlicht mit barockisierenden Elementen. Hauseingangsbereich mit Tonnengewölbedecke und geomet-

	rischer Stuckgliederung, Wandverfliesung sowie zweistufigem Treppenpodest.
Treppen/-haus	Soweit bekannt und ersichtlich - Halbgewendelte Treppe mit Zwischenpodesten in allen Geschossen; Lt. BB Holztreppenkonstruktion mit Treppengeländer und Handlauf
Aufzug	Soweit bekannt und ersichtlich – nicht vorhanden
Heizung / Warmwasser	Lt. Hausverwaltung Fernwärme
Gemeinschaftsräume	Lt. BB Trockenraum im Keller, Gemeinschaftsabstellraum für Fahrräder und Kinderwagen vom Innenhof aus zugänglich, Müllabstellraum
Außenanlagen	Lt. BB Umseitige Einfriedung des Anwesens durch Wände bzw. Zäune; Innenhofgestaltung mit Pflanzbeeten, Bepflanzung mit Ziersträuchern; Zuwege und hofseitige Gehbeläge in Zementplatten
Zustandsmerkmale	Soweit von außen und vom Treppenhaus ersichtlich sowie lt. Auskunft der WEG-Verwaltung, dem Alter entsprechender, teils modernisierungs-, instandhaltungs- und instandsetzungsbedürftiger Zustand

Sondereigentum im EG samt Kellerraum im ATP Nr. 1

Lage und Gliederung der Einheit lt. ATP	Die Einheit erstreckt sich über die von der Straße aus linken Gebäudehälfte im Erdgeschoss des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes. Laut ATP umfasst sie Gang, Büro 1, Büro 2, Archiv, Sekretariat, Personalraum, Abstellraum sowie WC.
Nutzung der Einheit	Nicht genau bekannt; Lt. schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung ist die Einheit vermtl. bewohnt

Ausstattung der Einheit lt. ATP Nr. 1 im EG

Dem Baujahr und den baulichen Gegebenheiten unterstellt nutzungsspezifisch entsprechend üblich; Abweichungen ggf. im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Böden	Nicht bekannt
Wände	Nicht bekannt
Decken	Nicht bekannt
Fenster	Nicht bekannt
Türen	Nicht bekannt
Heizung / WW	Nicht bekannt
Elektro	Nicht bekannt
Sanitär	Nicht bekannt
Ausstattungsstandard	Nicht bekannt Annahme eines insgesamt mittleren Standards

Zustandsmerkmale	Nicht bekannt Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, schadensfreien Zustands
Abstellraum im Keller- geschoss lt. ATP Nr. 1	Nicht genau bekannt. Soweit ersichtlich - aus Holzlatten gefertigte, nicht vollflächig geschlossene Kellertür

Nebengebäude

Soweit bekannt und ersichtlich, befindet sich auf dem Bewertungsgrundstück kein weiteres Nebengebäude.

Zustand der baulichen Anlagen

Die Bewertungseinheit selbst konnte nicht am Tag des Ortstermins von innen besichtigt werden. Lediglich die Eingangsbereiche, das Treppenhaus, der Hinterhof sowie der dazugehörige Kellerraum lt. ATP Nr. 1 konnten von außen in Augenschein genommen werden. Der Sachverständige empfiehlt in diesem Zusammenhang, vor einer vermögensmäßigen Disposition weiterführende Recherchen über den tatsächlichen inneren Zustand der Bewertungseinheit vorzunehmen. Für die hiermit verbundenen Risiken übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Ein **angemessener Risikoabschlag** wurde am Ende des Gutachtens berücksichtigt.

Der denkmalgeschützte Gebäudebestand einschließlich der zugehörigen Außenanlagen präsentierte sich zum Zeitpunkt der Besichtigung altersgemäß in einem überwiegend gepflegten Zustand. Unter Berücksichtigung des Alters zeigten sich typische, übliche Abnutzungserscheinungen infolge von Gebrauch und Witterungseinflüssen. Teilweise besteht vermehrter Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsbedarf.

Nach Auskunft der Hausverwaltung wurde nach der umfassenden Sanierung des Gebäudes im Jahr 1982 in den letzten Jahren folgende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt: Eine Kanalanierung im Jahr 2021, die Erneuerung des Sandsteinsockels im Jahr 2021 sowie die Dämmung der Geschossdecken im Jahr 2020. Das Treppenhaus wurde ebenfalls erneuert, wobei das genaue Ausführungsjahr nicht bekannt ist.

Laut Auskunft der Hausverwaltung ist im Rahmen der ordentlichen Eigentümerversammlung im Jahr 2025 die Beschlussfassung über eine umfassende Fenstersanierung vorgesehen. Im Zuge dieser Maßnahme sind, so die Hausverwaltung, Sonderumlagen zu erheben. Darüber hinaus stehen nach Mitteilung der Hausverwaltung zukünftig erhebliche Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum an, insbesondere eine Dacherneuerung sowie eine Fassadensanierung (vgl. Punkt 3.7). Angesichts der geringen Instandhaltungsrücklage erscheint es wahrscheinlich, dass für diese Maßnahmen Sonderumlagen erforderlich werden.

Gewöhnliche alters- und witterungsbedingte Abnutzungen am Gemeinschaftseigentum werden in der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, den Bewirtschaftungskosten und dem Liegenschaftszinssatz in angemessener Weise gewürdigt.

Unsicherheiten von zukünftig anfallenden Sonderumlagen aufgrund nicht gedeckter Rücklagen innerhalb der WEG werden ebenfalls im Ansatz eines angemessenen Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Hausverwaltung

Eine Hausverwaltung nach dem WEG-Gesetz besteht zum Bewertungsstichtag: Nähere Angaben zum Hausverwalter (Firma, Adresse etc.) gehen der Auftraggeberin mit gesondertem Schreiben zu.

Wirtschaftliche Eckdaten laut Auskunft der WEG-Verwaltung, Stand 31.12.2024:

Sollbestand Instandhaltungsrücklage SE Nr. 1:	3.218,31 €
Abzgl. Fehlbetrag:	-1.100,17 €
Gesamt:	=2.118,14 €

Hochgerechneter Sollbestand der Instandhaltungsrücklage der WEG der Henkestraße 8 gesamt: 39.247,68 €
(Hochgerechnet über MEA)

Höhe Hausgeld (mtl. einschl. Rücklage), SE Nr. 1: 431,00 €

Höhe Hausgeldrückstand (einschl. Rücklage): 8.215,08 €

Anstehende Reparaturmaßnahmen,
noch nicht abgerechnet bzw. noch nicht in
Instandhaltungsrücklage berücksichtigt:

Nach Mitteilung der Hausverwaltung ist im Rahmen der ordentlichen Eigentümerversammlung im Jahr 2025 die Beschlussfassung über eine umfassende Fenstersanierung vorgesehen; in diesem Zusammenhang – so ebenfalls die Hausverwaltung – könnten nach einem ersten Angebot Sonderumlage von rd. 18.000 € erforderlich werden. Genauere Angaben hierzu liegen dem SV nicht vor.

Reparaturstau
am Gemeinschaftseigentum:

Fenstersanierung, Dacherneuerung, Fassadensanierung

Modernisierungsmaßnahmen:

Kanalsanierung 2021, Sandsteinsockelsanierung 2021, Geschossdeckendämmung 2020

Energieausweis:

Nicht bekannt. Aufgrund der Denkmaleigenschaft des Gebäudes besteht keine Energieausweispflicht.

Verkehrswert

Verkehrswert = 82 / 1.000 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Flst. 1049/10, Henkestraße 8 Wohnhaus, Hofraum verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an den Büro- oder Praxisräumen Erdgeschoss rechts samt Kellerraum, im Aufteilungsplan (ATP) mit Nr. 1 bezeichnet.	rd. 190.000 € (i. W.: einhundertneunzigtausend Euro)
--	--

Objektfotos



Nordansicht Henkestraße 8, Bewertungsobjekt lt. ATP
Nr. 1 im EG (markiert)



Nördlich gelegener Hauseingangsbereich Richtung
Henkestraße



Ansicht Flur mit Zugang zum Bewertungsobjekt lt. ATP
Nr. 1 (Pfeil)



Rückwärtig von der Henkestraße gelegener Hofraum,
Bewertungsobjekt lt. ATP Nr. 1 (markiert)



Hofeingangstüre von der Hofmannstraße aus
zugänglich



Ansicht Kellergang, Kellerraum lt. ATP Nr. 1 hinten links
(Pfeil)

