

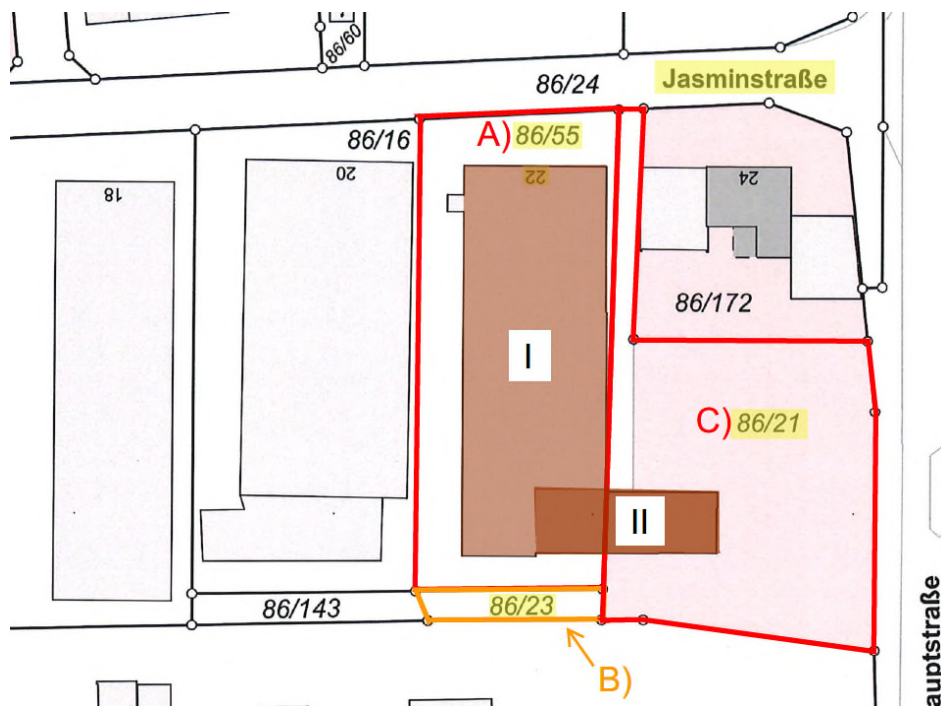
**Bewertungsobjekte
der wirtschaftlichen
Einheit:**

- A)** Gewerbegrundstück Flst. 86/55, bebaut mit einem Gebäudeteil (weiterer Gebäudeteil auf Grundstück zu C) Flst. 86/21) einer **abbruchwürdigen ehemaligen Fabrikationshalle**.
- B)** Zum Bewertungsstichtag als Lagerfläche und für Kfz-Stellplätze im Zusammenhang mit Bewertungsobjekten zu A) und B) genutztes, **unbebautes Grundstück** Flst. 86/23.
- C)** Gewerbegrundstück Flst. 86/21, bebaut mit einem Gebäudeteil (weiterer Gebäudeteil auf Grundstück zu A) Flst. 86/55) einer **abbruchwürdigen ehemaligen Fabrikationshalle**.

Auf den gegenständlichen Flurstücken zu A) und zu C) befindet sich eine zum Bewertungsstichtag stillgelegte, abrissswürdige ehemalige Fabrikationshalle (Messerfabrik), bestehend aus grundstücksgrenzübergreifend errichteten Gebäudeteilen unterschiedlicher Entstehungszeit.

Die jeweiligen Gebäudeteile werden im Gutachten bezeichnet wie folgt:

- I:** Gebäudeteil Fabrikationshalle auf Bewertungsobjekt zu A)
- II:** Gebäudeteil Fabrikationshalle auf Bewertungsobjekt zu C)



Lage: Jasminstraße 22 | 90542 Eckental

Grundstücksgrößen:
Zu A) 1.916 m²
Zu B) 112 m²
Zu C) 1.747 m²

Detailangaben:

Baujahre:

- Baujahr Ursprungsbau nicht genau bekannt, lt. Auskunft Baubehörde ca. 1960
- Ca. 1964 Erweiterungsbau, Anbau von zwei Lagerräumen
- Ca. 1967 Neubau einer Garage (auf seinerzeit noch ungeteiltem GS, zum Bewertungsstichtag nicht mehr existent)
- Ca. 1972 Errichtung einer Einfriedung
- Ca. 1975 Betriebserweiterung, Errichtung Fabrikationshalle
- Ca. 1975 Einbau Ölfeuerungsanlage mit oberirdischem Öllager (zum Bewertungsstichtag nicht mehr existent)

Bruttogrundfläche:

Summe BRI aufstehende Bebauung auf Grundstück zu A) und zu C)
gesamt: ca. 8.249 m²

Derzeitige Nutzung:

Zu A) und C)
Das aufstehende Gebäude der beiden Bewertungsgrundstücke A) Flst 86/55 und C) Flst 86/21 waren zum Bewertungsstichtag in Teilbereichen nur noch teilweise zu Abstellzwecken genutzt. Eine gewerbliche, dem ursprünglichen Gebäudekonzept entsprechende Nutzung wurde seit einiger Zeit – soweit ersichtlich und bekannt – bereits aufgegeben.

Zu B)

Das unbebaute Grundstück Flst 86/23 war im Rahmen des seinerzeitigen Betriebs der Fabrikationshalle vermutlich als Kfz-Stellplatz- und Abstellfläche genutzt.

Dem Sachverständigen wurde im Ortstermin ein Gewerbe-Mietvertrag vorgelegt. Wie vorbeschrieben, fand eine gewerbliche Nutzung zum Zeitpunkt der Bewertung allerdings nicht mehr statt. Angaben zu Mietzahlungen wurden auf Anfrage des SV beim Mieter nicht gemacht.

Baubeschreibung, angetroffener Zustand:

Zu A) Flst 86/55, Gebäudeteil I, ehemalige Fabrikationshalle

Gebäudetyp:

Ehemalige Fabrikationshalle (Messerfabrik) soweit ersichtlich und bekannt, Tragwerk: Stahlkonstruktion mit massiver Mauerwerksausfachung, bestehend aus einem Erdgeschoss, klein Teilfläche auf DG-Ebene im nördlichen Grundrissbereich über innenliegend nachträglich eingebaute Treppe erschließbar

Baubeschreibung (BB)

auf Grundlage der Genehmigungsunterlagen der Bauakte und soweit ersichtlich

Fundament:

Pfeiler- und Streifenfundamente

Außenwände:

Stahlkonstruktion, Brüstungsmauerwerk in KS d = 24 cm

Trennwände:

Unterschiedlich, tlw. Raumteilung Metall-Glas-Konstruktion, tlw. massiv, tlw. Trockenbau

Böden / Decken:

Boden: nicht genau bekannt, Betonboden mit Industriebelag oder Mineralbeton mit Sandschüttung und Gussasphalt

Dach:

Flachgeneigtes Satteldach, tlw. Stahlkonstruktion, tlw. Holzsparrenkonstruktion; Dachhaut: Eternitplatten mit Einblechung, tlw. provisorische Abdichtung (Einblechung) der zahlreichen Dachundichtigkeiten

Eingangsbereich

Nicht barrierefreier Zugang, einstufiges massives Eingangspodest, vorangestellte

an N-Fassade, straßenseitig:	Eingangs-Überdachung
Treppe:	Im nördlichen Grundrissbereich zur Teilfläche auf DG-Ebene führend
Heizung/Warmwasser:	Ehemalige vollautomatische Warmluftanlage mit oberirdischem Öltank nicht mehr existent
Kelleraußentreppe:	-
Zustandsmerkmale:	Soweit ersichtlich, besteht ein in wirtschaftlicher wie technischer Hinsicht überalterter abrisswürdiger baulicher Grundzustand.

**Ausstattung /
Innenbereiche:**

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

Zum Bewertungsstichtag zeigte sich der Gebäudeteil in einem überwiegend schadhafte, vermehrt verbrauchten baulichen Zustand, auf eine weitere detaillierte Beschreibung der Ausstattung der Innenbereiche wird verzichtet. Dies würde den Auftraggeber wie weit übersteigen. Der allgemeine Gebäudezustand ist im Anlagenteil am Ende des Gutachtens anhand exemplarisch ausgewählter Fotos aus dem Ortstermin dokumentiert.

Zu C) Flst 86/21, Gebäudeteil II, ehemalige Fabrikationshalle

Gebäudetyp: Erweiterungsbau an ehemaliger Fabrikationshalle (Messerfabrik) soweit ersichtlich und bekannt in Massivbauweise, bestehend aus einem Erdgeschoss

Baubeschreibung (BB)

auf Grundlage der Genehmigungsunterlagen der Bauakte und soweit ersichtlich

Fundament:	Pfeiler- und Streifenfundamente
Außenwände:	Mauerwerk, KS, d = 24 cm
Trennwände:	-
Böden / Decken:	Beton mit Glattstrich
Dach:	Flachgeneigtes Satteldach in Holzkonstruktion
Treppe:	-
Heizung/Warmwasser:	Vmtl. seinerzeit über Gebäudeteil I
Kelleraußentreppe:	-
Zustandsmerkmale:	Soweit von außen ersichtlich, besteht ein in wirtschaftlicher wie technischer Hinsicht überalterter abrisswürdiger baulicher Grundzustand.

**Ausstattung /
Innenbereiche:**

Zum Bewertungsstichtag zeigte sich der Gebäudeteil in einem überwiegend schadhafte, vermehrt verbrauchten baulichen Zustand, auf eine weitere detaillierte Beschreibung der Ausstattung der Innenbereiche wird verzichtet. Dies würde den Auftraggeber wie weit übersteigen. Der allgemeine Gebäudezustand ist im Anlagenteil am Ende des Gutachtens anhand exemplarisch ausgewählter Fotos aus dem Ortstermin dokumentiert.

Nebengebäude

Auf den Bewertungsgrundstücken zu A) bis C) waren keine weiteren Nebengebäude ersichtlich.

Auffälligkeiten, Bauschäden und Mängel:

Allgemein:

Wie bereits aufgeführt, zeigten sich die aufstehenden Gebäude in einem überwiegend verbrauchten und erheblich schadhafte baulichen Zustand. Die wirtschaftliche wie auch die technische Restnutzungsdauer ist augenscheinlich bereits seit längerer Zeit erreicht. Die Außenanlagen hinterließen einen ungepflegten, überwiegend sanierungswürdigen Gesamteindruck.

Es waren eine Vielzahl diverser Mängel, alters- und gebrauchsbewingter Abnutzungserscheinungen vorhanden. In den letzten Jahrzehnten wurden - soweit ersichtlich - Erhaltungsmaßnahmen im notwendigen Rahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt.

Aufgrund der bestehenden zahlreichen baulichen Auffälligkeiten wurde auf eine detaillierte Einzelaufzählung verzichtet. Dies würde den Auftragsumfang deutlich überschreiten. Diesbezügliche Untersuchungen können im Übrigen nur durch einen entsprechenden Fachgutachter bzw. Bausachverständigen durchgeführt werden. Es werden daher lediglich stichpunktartig dominierende bauliche Auffälligkeiten exemplarisch und pauschal aufgeführt. Die Aufzählung ist nicht abschließend (siehe auch Fotodokumentation als Anlage).

Außenanlagen:

- Insgesamt vernachlässigter, ungepflegter Zustand

Aufstehende Bebauung:

- Insgesamt - soweit beurteilbar - schadhafter, sanierungsbedürftiger allgemeiner baulicher Zustand
- Energetischer Zustand heutigen Anforderungen nicht genügend (Dämmung Gebäudehülle, Fenster, Heizung)
- Putzabplatzungen an den Außenfassaden, stark verfärbte Fassadenflächen
- Sanierungsbedürftige Dachflächen, Bauteile / Dachflächen tlw. vmtl. mit Faserzement-Wellplatten
- Verbrauchte außenliegende Bauteile der Entwässerung
- Innenbereiche: überwiegend verbrauchter baulicher Zustand an Haustechnik und Gebäudeoberflächen; tlw. Aufputz verlegte Leitungen, tlw. offene Leitungen
- Schadstoffe im Baubestand wie z. B. sowie Asbest, den jeweiligen Entstehungszeiten entsprechend nicht ausschließbar
- in der Haupthalle des ehemaligen Fabrikationsgebäudes mit Flüssigkeit gefüllte, offene Bodentanks mit vermuteter Undichtigkeit, in diesem Zusammenhang hoch einzustufendes Risiko von bereits seit geraumer Zeit erfolgten und sich zukünftig möglicherweise zunehmend ausweitenden Bodenverunreinigungen (Herkunft ggf. aus Oberflächenveredelung, Galvanik, im Rahmen der Metallbearbeitung der seinerzeitigen Messerfabrikation)

Besonderheiten:

Verbrauchter Gebäudezustand und Kontaminationsgrad

Das Anwesen wird bereits seit einiger Zeit nicht mehr zweckentsprechend genutzt.

Die Bebauung zeigte insgesamt einen in **wirtschaftlicher wie technischer Hinsicht verbrauchten Zustand**. Von einer zukünftigen Herbeiführung einer wirtschaftlichen wie nachhaltigen Nutzung der baulichen Anlage durch geeignete ökonomisch tragfähige Maßnahmen ist nicht auszugehen. Zwar wurden lt. Auskunft des Eigentümers im Ortstermin nördliche Teilbereiche (Büro-, Sozialtrakt) der Baulichkeiten etwa im Jahr 2020 renoviert, ein darauffolgend - im Jahr 2023 - aufgetretener Wasserschaden erfordert jedoch erneute erhebliche Sanierungsmaßnahmen.

Von der zuständigen Behörde wurde mitgeteilt, dass sich das Bewertungsgrundstück in einem **altlastenverdächtigen Gebiet** befindet.

Im Rahmen eines Antragsschreibens des seinerzeitigen Grundstückseigentümers und Firmeninhabers einer Messerfabrik an das Landratsamt Erlangen-Höchststadt aus dem Jahr 2020, wurde die Genehmigung nach Art. 41 c des Bayer. Wassergesetzes (BayWG) für das Einleiten wassergefährdender Stoffe in die Sammelkanalisation über das Vorhaben „Neubau einer Abwasseraufbereitung“ erbeten. Gemäß dem Inhalt des

Schreibens, handelte es sich um genehmigungspflichtige Stoffe / Stoffgruppen (zu erwartende Parameter) wie Kupfer, Nickel, Zink, Chrom und Eisen, deren Herkunft im Rahmen der Metallbearbeitung (Galvanik) rührte.

Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren in der Haupthalle des ehemaligen Fabrikationsgebäudes mit Flüssigkeit gefüllte, offene Bodentanks ersichtlich, die lt. Auskunft des Eigentümers mit hoher Wahrscheinlichkeit undicht zu sein scheinen. Der Pegelstand hat sich lt. Auskunft des Eigentümers nach diversen Auspumpvorgängen stets wieder auf das Niveau des Ausgangspegels eingestellt.

Auf Grund dieser Umstände muss davon ausgegangen werden, dass das betreffende Areal Ablagerungen / Verunreinigungen aufweist.

Die genauen Effekte auf die Wertminderung des gegenständlichen Objekts von ggf. zukünftig tatsächlich zum Vorschein tretenden Bodenschadstoffen unbekannten Ausmaßes, kann durch den Grundstücks-Sachverständigen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ermittelt werden. Für die Ermittlung eines realen marktgerechten Wertabschlages ist als Grundlage die Feststellung des Kontaminationsgrades durch eine spezielle Expertise einer entsprechenden Fachfirma unabdinglich. **In dem hier ausgewiesenen Verkehrswert ist der Werteinfluss der oben aufgeführten Grundstücksbelastung insofern (noch) nicht berücksichtigt.**

Insbesondere auf Grund des gegebenen überwiegend verbrauchten Gebäudezustands im Kontext zu dem vorhandenen, als hoch einzustufenden Risikos, von anzunehmenden bereits seit geraumer Zeit erfolgten und sich zukünftig möglicherweise zunehmend ausweitenden Bodenverunreinigungen, hält der Sachverständige im Rahmen der Wertermittlung die Anwendung des **Liquidationsverfahrens** zur Ermittlung des Verkehrswertes für angemessen und gerechtfertigt.

Einem interessierten Erwerber wird dringend empfohlen, diesen Sachverhalt in Eigenregie genauer untersuchen zu lassen. Haftung des unterzeichnenden SV wird ausgeschlossen.

Die Freiflächen machten darüber hinaus zum Bewertungsstichtag einen teils ungeordneten, überwiegend pflegebedürftigen Eindruck.

Verkehrswerte:

Auftragsgemäß ist bei mehreren Versteigerungsobjekten für jedes Objekt ein gesonderter Wert zu bestimmen, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt. Der Verkehrswert zu A) und zu C) bezieht sich auf den Grundstückswert / Restwert bei Annahme einer Abrissmaßnahme.

Verkehrswert zu A) für das unbelastete Grundstück Flst Nr. 86/55 zum Wertermittlungsstichtag 09. Januar 2025	54.000 € (i. W.: vierundfünfzigtausend Euro)
---	--

Verkehrswert zu B) für das unbelastete Grundstück Flst Nr. 86/23 zum Wertermittlungsstichtag 09. Januar 2025	10.000 € (i. W.: zehntausend Euro)
---	--

Verkehrswert zu C) für das unbelastete Grundstück Flst Nr. 86/21 zum Wertermittlungsstichtag 09. Januar 2025	216.000 € (i. W.: zweihundertsechzehntausend Euro)
---	--

Objektfotos:



Blick in die Jasminstraße Richtung West



Straßenseitige Gebäudefassade Nord auf Bewertungsobjekt zu A)
Grundstück Flst 86/55 ...



und Blick entlang der Gebäudefassade W in Richtung S ...



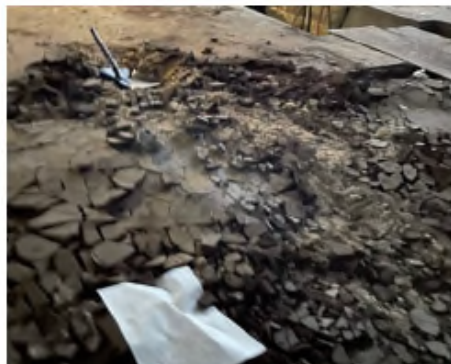
... sowie vom rückwärtigen Grundstücksbereich in Richtung N



... mit Beispiel der Auswirkungen des danach erfolgten
Wasserschadens



Eindrücke Zustand Baulichkeiten



Eindrücke Zustand Baulichkeiten