





### Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Gebäudes                      Bewertungsgegenstand sind 8 Sondereigentumseinheiten in einem Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage. Dazu gehören die Sondereigentumseinheit Nr. 47 im 2. OG und die Sondereigentumseinheit Nr. 48 im 3. OG (beides gewerbliches Teileigentum) sowie die Stellplätze SE-Nr. 58, 63, 73, 80, 94 und 99 in der Tiefgarage.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Es besteht aus insgesamt drei zusammenhängenden Gebäudeteilen (Stätzlingerstraße 37, 37a und 39), die alle unterschiedliche Geschosshöhen aufweisen. Der südliche Gebäudeteil (Stätzlingerstraße 39) verfügt über 5 oberirdische Geschosse, der mittlere Gebäudeteil (Stätzlingerstraße 37a) über 4 oberirdische Geschosse und der nördliche Gebäudeteil (Stätzlingerstraße 37) über 3 oberirdische Geschosse. Gemäß vorliegender Teilungserklärung sind auf dem Bewertungsgrundstück insgesamt 44 Wohnungen, 4 Gewerbeeinheiten sowie 55 TG-Stellplätze vorhanden. Die zu bewertenden Gewerbeeinheiten befinden sich im Gebäudeteil mit der Hausnummer 39. Gemäß den vorliegenden Grundrissen sind die beiden Gewerbeeinheiten baugleich. Sie bestehen jeweils aus einem Empfangsbereich, drei Büroräumen, einem Besprechungsraum, einer Teeküche sowie zwei WCs. Die Gewerbeflächen sind modern und zweckgemäß ausgestattet. Beiden Einheiten steht das Sondernutzungsrecht an dem im Gebäude vorhandenen Behinderten-WC zu. Die vertikale Erschließung erfolgt über mehrere Treppenhäuser und Aufzüge. Die TG-Stellplätze befinden sich im Untergeschoss. Es besteht die Möglichkeit eine E-Mobile-Wall-Box zum Aufladen von Kraftfahrzeugen an der Rückwand eines jeden Stellplatzes anzubringen sowie eine entsprechende Stromleitung anzuschließen.

Ursprungsbaupjahr                      2021

Nutzfläche                                  Gewerbeeinheit SE-Nr. 47:            115,29 m<sup>2</sup>

Gewerbeeinheit SE-Nr. 48:            115,29 m<sup>2</sup>

Nutzung                                    Die Gewerbeeinheit **SE-Nr. 47** im 2. OG wird zum Wertermittlungsstichtag von einem Pflegedienst als Büro genutzt. Neben der gewerblichen Fläche mietet die Mieterin zudem den TG-Stellplatz **SE-Nr. 58** an.  
Die Gewerbeeinheit **SE-Nr. 48** im 3. OG wird zum Wertermittlungsstichtag als Kosmetikstudio genutzt. Neben der gewerblichen Fläche mietet der Mieter zudem die TG-Stellplätze **SE-Nr. 63, 80 und 94** an.  
Der Mietvertrag für den TG-Stellplatz **SE-Nr. 73** wurde laut Auskunft des Zwangsverwalters vom 23.07.2024 seitens des Mieters zum 31.07.2024 gekündigt. Zu dem TG-Stellplatz **SE-Nr. 99** liegen keine Informationen über eine Vermietung vor.



Tragkonstruktion	Massivbau
Fassade	Überwiegend verputzt und gestrichen, im Bereich des EG teilweise Natursteinfliesen, Laubengänge zur „Kurt-Schumacher-Straße“ verglast
Dachform	Flachdach
Heizung	Zentrale Wärmeverteilung mit Umweltwärme Wärmepumpe

Grundrissaufteilung	zweckgemäß
Ausstattungsstandard	mittel
Belichtung und Belüftung	angemessen
Eindruck Gebäudes von außen	gut gepflegt
Eindruck Innenräume	gut gepflegt
Nutzwert	gut
Drittverwendungsfähigkeit	Im Rahmen der Nutzungskonzeption gegeben

#### **Sonstige vom Amtsgericht geforderte Angaben**

Bauauflagen	nicht bekannt
Baubehördliche Beschränkung und Beanstandungen	nicht bekannt
Verdacht auf Hausschwamm	nicht bekannt
Höhe des Wohngeldes (gemäß Inbesitznahmebericht)	34,00 € p.m. pro TG-Stellplatz ( <b>SE-Nr. 58, 63, 73, 80, 94, 99</b> ), 412,00 € p. m. für <b>SE-Nr. 47</b> ; 369,00 € p.m. für <b>SE-Nr. 48</b>
Mieter und Pächter	<b>SE-Nr. 47 und 58 sowie SE-Nr. 48, 63, 80 und 94</b> jeweils vermietet an gewerbliche Nutzer; zum Vermietungsstand der <b>SE-Nr. 73 und 99</b> liegen keine Informationen vor
Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG	besteht nicht
Gewerbebetrieb	Vorhanden in <b>SE-Nr. 47</b> (Pflegedienst/Büro) und in <b>SE-Nr. 48</b> (Kosmetikstudio)
Maschinen und Betriebseinrichtungen	nicht bekannt
Energieausweis	liegt vor

#### **Verkehrswerte zum Stichtag 12.08.2024:**

**SE-Nr. 47: 490.000 €**

**SE-Nr. 48: 490.000 €**

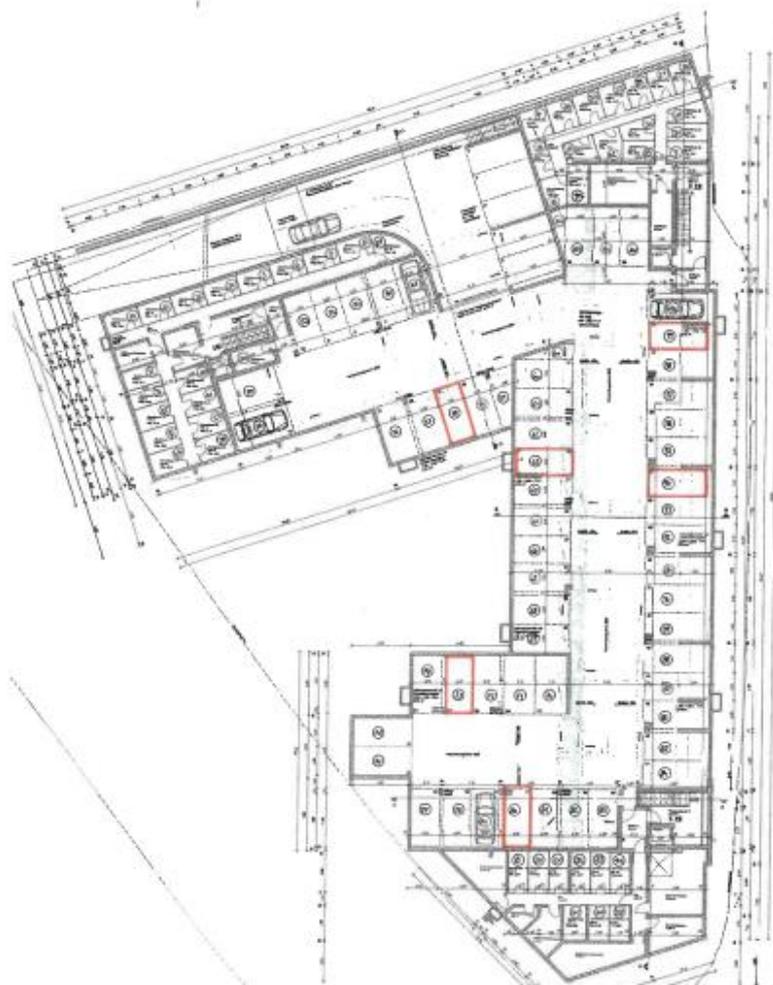
**SE-Nr. 58, 63, 73, 80, 94 und 99: jeweils 21.000 €; insgesamt 126.000 €**

Bei den ausgewiesenen Verkehrswerten sind die noch offenen Forderungen der WEG und der Gemeinde (Grundsteuer) nicht berücksichtigt.

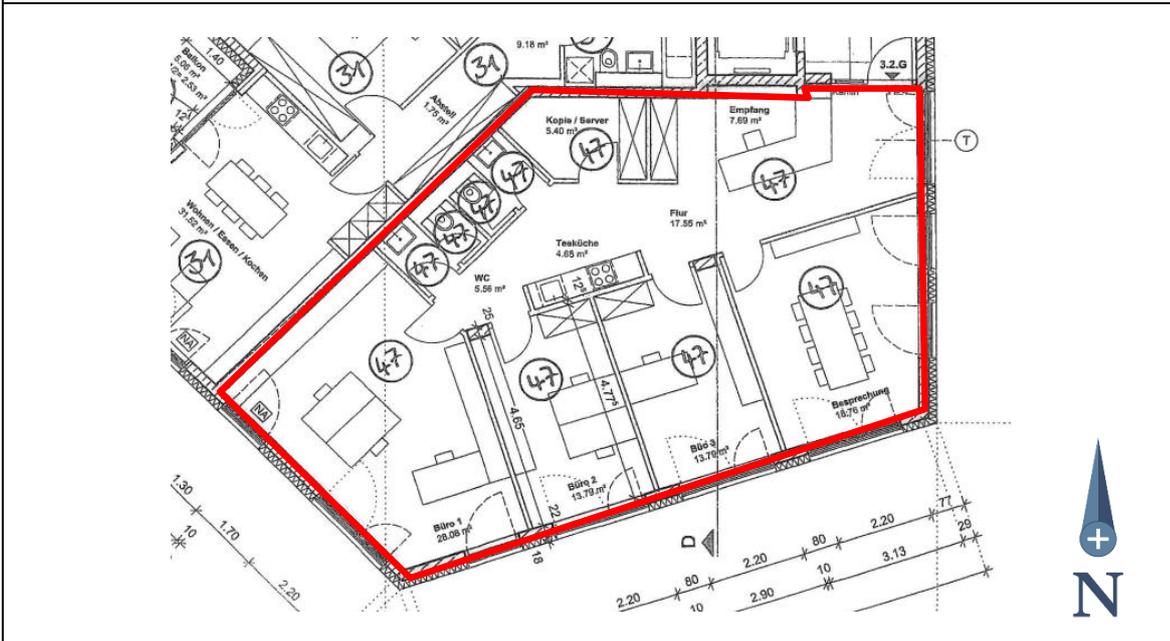


**Anlage 1: Grundriss**

**Grundriss Untergeschoss**



**Grundriss 2. Obergeschoss (Gewerbeinheit SE-Nr. 47)**



**Grundriss 3. Obergeschoss (Gewerbeinheit SE-Nr. 48)**



## Anlage 2: Objektfotos



Bewertungsobjekt, Teilansicht von Südwesten



Tiefgaragenzu-/ausfahrt



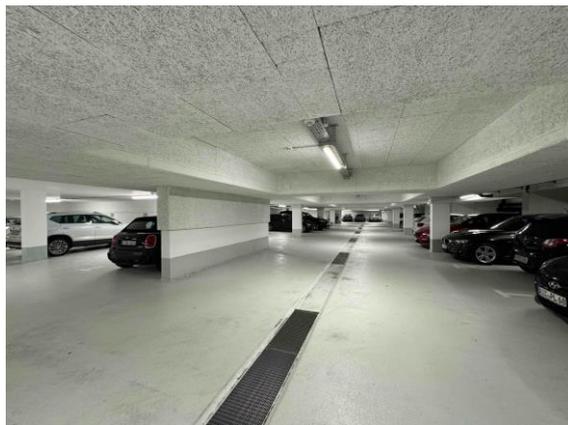
Büroeingangstür (SE-Nr. 48 - 3. OG)



Büroeingangstür (SE-Nr. 47 - 2. OG)



Besprechungsraum (SE-Nr. 47 - 2. OG)



Tiefgarage