



## Zusammenfassung des VERKEHRSWERTGUTACHTENS nach § 194 BauGB

**Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens stellt einen stark verkürzten Auszug aus dem Gutachten dar und dient lediglich der Kurzinformation. Der Sachverständige ist nicht berechtigt Auskünfte zum Verfahren und/oder dem Objekt zu erteilen. Das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden. Eine Haftung gegenüber Dritten auf Grundlage dieser Zusammenfassung wird ausgeschlossen.**

Objekt 1: 90547 Stein, Schillerstraße 41, 43, Im Stöckigt, Teileigentum Nr. 10.1 Objekt 2: 90547 Stein, Beim Goethering	
Grundbuch / Gemarkung	Amtsgericht Fürth / Stein
Band / Blatt	201 / 6237
Flurstücke Nr.	Objekt 1: 681 und 681/19 Objekt 2: 681/54
Größe der Grundstücke	Objekt 1: 1.848 m <sup>2</sup> Objekt 2: 4 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteile an den Grundstücken	je 189,72/1.000
Objektarten	<u>Objekt 1:</u> Beherbergungsbetrieb mit 16 Betten (Pension Schillerstraße) und Sondernutzungsrecht an den Kfz-Stellplätzen Nr. 1, 2, 3 und 24 <u>Objekt 2:</u> unbebautes Grundstück (Arrondierungsfläche)
Lage im Gebäude (Objekt 1)	Erdgeschoss, Teileigentum Nr. 10.1 (im nordöstlichen Gebäudeteil/Eckbereich)
Errichtung Wohn- und Geschäftshaus ca.	1973
Nutzungsänderung EG: Einbau einer Privat-Frauenklinik ca.	1982
Änderung Arztpraxis im EG: Einbau eines Doppelzimmers mit Bad ca.	1985
Nutzungsänderung: Einbau eines Altenpflegeheimes in die bisherige Klinik im EG ca.	1993
Nutzungsänderung einer Arztpraxis in einen Beherbergungsbetrieb mit 16 Betten ca.	2023
Nutzfläche Objekt 1 ca.	243 m <sup>2</sup>
Verkehrswert Objekt 1 am 23.02.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	530.000,00 €
Verkehrswert Objekt 2 am 23.02.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	570,00 €



## Lage und Beschreibung der Grundstücke

Die zu bewertenden Objekte liegen im südöstlichen Ortsbereich, ca. 1,5 km Luftlinie entfernt zum nordwestlich positionierten Rathaus der Stadt Stein, an der Schillerstraße und einer vom Goethering abzweigenden Sackgasse. Die Bushaltestellen „Stein - Schillerstraße“ und „Stein - Goethering“ befinden sich südlich und westlich in ca. 100 bis 150 m Luftlinie Entfernung. Hier verkehren die Buslinie 63 Richtung Röthenbach mit Anbindung an die U-Bahn-Linie U1, die Buslinie 154 Richtung Zirndorf Realschule bzw. Weiherhof (Zirndorf) sowie an den Wochenenden der Nightliner N7 zum Nürnberger Hauptbahnhof. Die Bebauung im unmittelbaren Umfeld stellt sich überwiegend mit mehrgeschossigen Mehrfamilien- und Hochhäusern, teilweise als Wohn- und Geschäftsgebäude mit Laden- bzw. Gewerbeeinheiten im Erd- bis 2. Obergeschoss, dar. In unmittelbarer Nähe befinden sich u. a. ein Lebensmitteldiscounter, eine Apotheke, eine Hausärzte-Gemeinschaftspraxis und ein Frisör.

Gesamteinschätzung der Lage:

Die Wohnlage ist als mittel bis gut zu bezeichnen. Die Geschäftslage ist durch die Nahversorgung der Bewohner des Wohngebietes geprägt. Für einen Beherbergungs- bzw. Pensionsbetrieb ist die Lage als einfach zu bezeichnen.

### Objekt 1 - Flurstücke Nr. 681 und 681/19 (Teileigentum Nr. 10.1)

#### Flurstück Nr. 681

Das Flurstück Nr. 681 wird im Westen über den Gehweg der Schillerstraße und im Osten über den Gehweg der vom Goethering abzweigenden Sackgasse aus jeweils offen erschlossen. Weiter erfolgt die Erschließung der zu bewertenden Teileigentumseinheit Nr. 10.1 im Nordwesten über das Nachbargrundstück, Flurstück Nr. 681/6. Die Abgrenzung entlang des Gehweges der vom Goethering abzweigenden Sackgasse erfolgt über Busch- und Pflanzwerk und den Müllplatz. Entlang des Gehweges der Schillerstraße im Westen ist keine Abgrenzung vorhanden. Der östliche Flurstückbereich ist mit einer Zuwegung, in Verbundsteinen versiegelt, ausgeführt. Weiter befindet sich hier ein in Metallkonstruktion errichteter Müllplatz. Weiter sind Fahrradabstellplätze mit Fahrradständern vorhanden. An der Ostfassade des Wohn- und Geschäftsgebäudes ist eine Kelleraußentreppe vorhanden. Die übrigen östlichen Flurstückflächen sind mit Rasen begrünt sowie mit Busch- und Pflanzwerk sowie Tannen bepflanzt. Im westlichen Außenbereich befindet sich an der nördlichen Flurstückgrenze eine in Beton ausgeführte Treppenanlage zum Nachbargrundstück. Die Flurstückflächen sind ansonsten großflächig in Betonsteinen versiegelt. Vereinzelt sind Pflanzbeete mit Busch- und Pflanzwerk vorhanden.

#### Flurstück Nr. 681/19

Das Flurstück Nr. 681/19 wird im Westen über den Gehweg der vom Goethering abzweigenden Sackgasse aus offen erschlossen. Die weitere Abgrenzung entlang des Gehweges erfolgt über Buschwerk. Der mittige Grundstücksbereich ist mit einer Fahrspur, in Schwarzdecke versiegelt, ausgeführt. Links- und rechtsseitig der Fahrspur befinden sich jeweils eine Wasser- und zwölf offene Pkw-Stellplätze, ebenfalls in Schwarzdecke versiegelt.

Gesamteindruck des Grundstücks:

Das vereinigte Grundstück ist auf dem Flurstück Nr. 681 überwiegend mit einem Wohn- und Geschäftsgebäude bebaut und stellt sich mit dem Flurstück Nr. 681/19 als unbebauter Pkw-Parkplatz in einem insgesamt ordentlichen und nutzungstypischen Zustand dar.



## **Objekt 2 - Flurstück Nr. 681/54 (unbebautes Grundstück)**

Das Grundstück wird im Norden und Osten offen erschlossen. Das Grundstück wird augenscheinlich zum Abstellen von Leichtkrafträdern genutzt.

Gesamteindruck des Grundstücks:

Das Grundstück ist Teil des angrenzenden Gehweges und stellt sich als Arrondierungsfläche (selbständig nicht bebaubare Teilfläche) dar. Das Grundstück wird zum Abstellen von Leichtkrafträdern genutzt.

## **Beschreibung des Gebäudes (Objekt 1)**

### **Wohn- und Geschäftsgebäude**

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde in Massivbauweise, im westlichen Gebäudebereich mit Erdgeschoss und vier bis fünf Obergeschossen, mit Flachdächern, errichtet. Im Erdgeschoss sind überwiegend gewerbliche Einheiten vorhanden. Im Nordosten wurde ein eingeschossiger Anbau mit Flachdach, in dem sich das zu bewertende Teileigentum Nr. 10.1 befindet, errichtet, der an das mehrgeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude angebaut ist. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen, Strukturputz und mit einem Vollwärmedämmverbundsystem verkleidet. Im Bereich des Flachdaches ist eine Art Attika in Betonkonstruktion vorhanden. Das mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshaus wird an der Ost- und Westfassade jeweils vom Gehweg aus über Hauseingangstüren begangen.

Gesamteindruck des Wohn- und Geschäftsgebäudes:

Das Wohn- und Geschäftsgebäude stellt sich - soweit von außen erkennbar - in einem zweckmäßigen Gesamtzustand dar und macht einen überwiegend ordentlichen Gesamteindruck. Weiter kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage gemacht werden.

### **Teileigentum Nr. 10.1 (Erdgeschoss)**

Die Teileigentumseinheit wird im Norden vom Nachbargrundstück aus, welches sich mit Arkaden überdacht ausgeführt darstellt, über eine Eingangstür, Zarge in Metall mit Metall- Glasoberlicht und linksseitig feststehendem Metall-Glaselement mit integrierten Briefkästen und Klingelanlage, begangen.

In der Teileigentumseinheit befinden sich ein Empfang, ein Aufenthalts-/Gemeinschaftsraum, drei Flure, zwei WCs, eine Küche/Hauswirtschaftsraum, ein Lagerraum, sechs Zimmer mit Dusche/WC, ein Zimmer mit separater Dusche/WC und ein Zimmer ohne Dusche/WC.

Die Innentüren sind überwiegend mit Zargen und Blättern in Metall und Holz ausgeführt. Die Fußböden sind überwiegend mit Steinzeug, teilweise mit Laminat und Kunststoffbelag belegt. Die Wände sind tapeziert und gestrichen bzw. verputzt und gestrichen. In den WCs und Duschen/WCs sind die Wände überwiegend raumhoch mit Steinzeug belegt, ansonsten tapeziert und gestrichen. In der Küche sind die Wände im Bereich der Küchenzeile teilweise mit Kunststoffplatten belegt. Die Decken sind tapeziert und gestrichen bzw. verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen überwiegend über Holz-Isolierglasfenster mit mechanischen Außenjalousien. Teilweise ist eine natürliche Belichtung und Belüftung nicht vorhanden, Innenbelüftung. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren.



An Sanitärgegenständen sind in den WCs jeweils wandhängende WCs mit Unterputzspülkästen und Handwaschbecken vorhanden. An Sanitärgegenständen ist in der Küche eine einseitig gemauerte Dusche vorhanden, die derzeit außer Funktion ist. Auf einem Sockel befindet sich dort ein Waschmaschinenanschluss mit zwei Münzautomaten. An Sanitärgegenständen sind in den Duschen/WC der einzelnen Zimmer jeweils ein Stand-WC, ein Waschbecken und eine Dusche vorhanden.

Gesamteindruck der Teileigentumseinheit:

Die Gewerbeeinheit, als Beherbergungsbetrieb mit 16 Betten (Pension Schillerstraße) für Übernachtungen von auswärtigen Handwerkern genutzt, weist - soweit begehbar - einen insgesamt einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard auf und stellt sich der Betriebsbeschreibung entsprechend überwiegend zweckmäßig, jedoch in einem teilweise ungepflegten Gesamtzustand dar. Einige Räumlichkeiten werden augenscheinlich langfristig und nicht nur für kurzfristige Übernachtungen genutzt. Es ist teilweise ein Reparatur- und Instandhaltungstau vorhanden. Weiter kann aufgrund der teilweisen Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

## **Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale**

### **Nichtzugänglichkeit, teilweise (Objekt 1)**

Bei dem Ortstermin konnten Teile des zu bewertenden Teileigentums Nr. 10.1 nicht besichtigt werden. Es konnten gerundet ca. 60 % der Nutzfläche begangen werden. Vom Sachverständigen können daher keinerlei detaillierte Angaben über Ausstattung, Zustand, Qualität der Bauausführung, Zweckmäßigkeit der Gestaltung sowie Mängel und Schäden der nicht zugänglichen Räume gemacht werden. Die Wertermittlung basiert demnach teilweise auf der Aktenlage. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass dabei mögliche wertbeeinflussende Umstände, die sich durch eine Innenbesichtigung ergeben hätten, nicht zur Berücksichtigung gebracht werden können.

### **WEG-Verwaltung**

Die WEG-Verwaltung ist nicht bekannt. Die Gläubigerin hat mit Schreiben vom 17.01.2024 mitgeteilt, dass der WEG-Verwalter nicht bekannt ist. Von den Schuldnern wurden trotz schriftlicher Nachfrage keinerlei Angaben gemacht. Der an die Parteien übermittelte Fragebogen wurde von den Schuldnern nicht beantwortet. Es konnte somit kein Fragebogen zu Erhaltungsrücklagen, Beschlüssen über Sonderumlagen etc. an den zuständigen WEG-Verwalter übermittelt werden.

### **Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit**

#### **Objekt 1 - Flurstücke Nr. 681 und 681/19 (Teileigentum Nr. 10.1)**

Eine Marktgängigkeit des Objektes 1 ist unter Berücksichtigung der Lage, des Gesamtzustandes und insbesondere der Objektart als mäßig anzusehen. Im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung besteht eine geringe bzw. unterdurchschnittliche Nachfrage. Das Bewertungsobjekt 1 dient derzeit dem Zweck der gewerblichen Nutzung als Beherbergungsbetrieb mit 16 Betten für Übernachtungen von auswärtigen Handwerkern. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist im Rahmen einer Büronutzung durch Berufe z. B. im Bereich Marketing, Kommunikation oder IT bzw. durch finanz- und steuerberatende Berufe oder als Arzt- bzw. Physiotherapiepraxis (baurechtliche Genehmigung vorausgesetzt) vorstellbar. Die im Sondernutzungsrecht zugeordneten Kfz-Stellplätze dienen dem Zweck des Abstellens von Kraftfahrzeugen. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist aufgrund der Art und Beschaffenheit ausgeschlossen.



### Objekt 2 - Flurstück Nr. 681/54 (unbebautes Grundstück)

Das Objekt 2 stellt sich als Arrondierungsfläche dar und ist selbstständig nicht bebaubar. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist die Grundstücksfläche aufgrund der Lage dem Objekt 1 zuzuordnen. Eine Drittverwendungsmöglichkeit ist aufgrund der Objektart, bei der eine andere Nutzung nicht zu erwarten ist, und der Tatsache, dass nur ein Miteigentumsanteil zu bewerten ist, ausgeschlossen.

## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

### **Reparatur- und Instandhaltungsstau (Objekt 1)**

Die Gewerbeeinheit, als Beherbergungsbetrieb mit 16 Betten (Pension Schillerstraße) für Übernachtungen von auswärtigen Handwerkern genutzt, stellt sich der Betriebsbeschreibung entsprechend überwiegend zweckmäßig, jedoch in einem teilweise ungepflegten Gesamtzustand dar. Es ist teilweise ein Reparatur- und Instandhaltungsstau vorhanden. Bei der Ortsbesichtigung wurden u. a. folgende Mängel und Schäden festgestellt:

- Die Eingangstür ist verzogen und defekt.
- Küche/Hauswirtschaft (lt. Plan Küche):  
Im Bereich der Innenbelüftung fehlt eine Abdeckung.

Aufgrund der Geringfügigkeit sind die Mängel und Schäden bei der weiteren Betrachtung außer Acht zu lassen. Diese bewegen sich im Bereich von Rundungsdifferenzen und haben keinen wesentlichen Werteeinfluss. Der Gesamtzustand, der insgesamt einfache bis mittlere Ausstattungsstandard und die Beschaffenheit werden im Rahmen der Ertragswertermittlung über den Ansatz der Wertparameter berücksichtigt.

### **Werterhöhung aufgrund temporärer zeitversetzter Mehrerträge (Objekt 1)**

Gemäß Mietvertrag vom 01.03.2018 wurde eine Staffelmiete und eine feste Laufzeit bis zum 28.02.2028 vereinbart. Die anfängliche Nettomiete beträgt 2.100,00 € monatlich und erhöht sich

- ab dem 01.03.2021 um 200,00 € monatlich
- ab dem 01.03.2022 um 100,00 € monatlich
- ab dem 01.03.2023 um 100,00 € monatlich
- ab dem 01.03.2024 um 100,00 € monatlich
- ab dem 01.03.2025 um 100,00 € monatlich
- ab dem 01.03.2026 um 100,00 € monatlich
- ab dem 01.03.2027 um 100,00 € monatlich

Die tatsächliche Miete weicht ab der fünften Erhöhung (ab 01.03.2025) von der marktüblich erzielbaren Miete ab und liegt oberhalb der Marktmiete. Die Werterhöhung aufgrund von Abweichungen der tatsächlich erzielten Erträge von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung am Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbaren Erträgen bemisst sich nach dem kapitalisierten (auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen) Mehrertrag. Das Objekt ist am Wertermittlungsstichtag zur marktüblich erzielbaren Miete vermietet. Aufgrund des Mietvertrags kann in ca. 1 Jahr (ab 01.03.2025), ca. 2 Jahren (ab 01.03.2026) und ca. 3 Jahren (ab 01.03.2027) mit einer überhöhten Miete gerechnet werden. Die temporären Mehrerträge treten damit - vom Wertermittlungsstichtag aus betrachtet - zeitlich versetzt ein.

Die sich durch den vorliegenden Mietvertrag und die getroffene Staffelmietvereinbarung ergebende Werterhöhung aufgrund temporärer zeitversetzter Mehrerträge stellt zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag einen Wert von 6.630,00 € dar und ist entsprechend bei der Ertragswertberechnung zu berücksichtigen.



## **Zubehör (Objekt 1)**

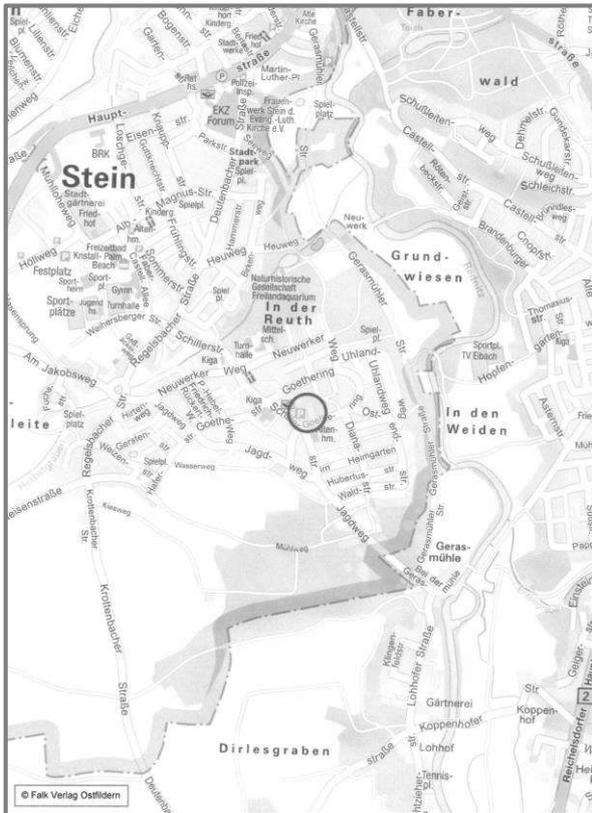
Das vermeintliche Zubehör, die in dem Beherbergungsbetrieb vorhandenen Einrichtungsgegenstände, wie z.B. Betten, Stühle, Tische, Sofas, Schränke, Spielautomaten, Küchenzeilen, Oberschränke, Waschmaschinen, etc., ist gemäß vorliegendem Mietvertrag vom 01.03.2018 Eigentum der Mieter (Inventar, außer die Küche). Die Küche in dem Raum „Küche/Hauswirtschaft (lt. Plan Küche)“ hat keinen Restwert. Weiter kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

## **Nutzung (Objekt 1)**

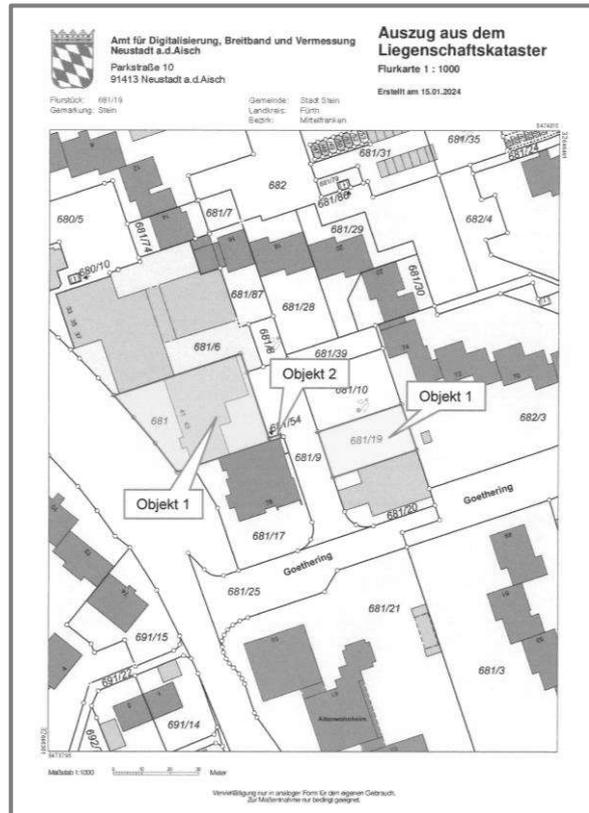
Die Vermietung erfolgt gemäß Mietvertrag (Mietzweck) ausschließlich zur gewerblichen Nutzung als Pension und Arbeiterwohnheim. Die vier im Sondernutzungsrecht zugeordneten Stellplätze sind mitvermietet.

Das Mietverhältnis begann am 01.03.2018 und endet am 28.02.2028. Das Mietverhältnis verlängert sich um ein Jahr, falls es nicht mindestens sechs Monate vor Ablauf gekündigt wird. Es kann mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ende eines Kalendervierteljahres gekündigt werden.

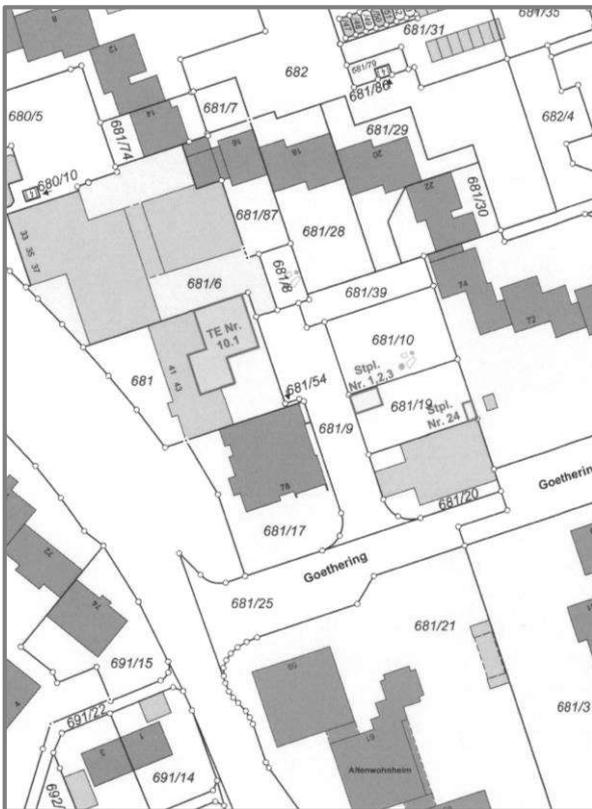
Die monatliche Grundmiete beträgt 2.100,00 € und hat sich ab 01.03.2021 um 200,00 € auf 2.300,00 € erhöht. Für jedes weitere Jahr (ab 2022) erhöht sich die Grundmiete um 100,00 €. Zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag beträgt die monatliche Grundmiete somit 2.600,00 €. Die Nebenkostenvorauszahlung beträgt 450,00 € monatlich. Die Gesamtmiete beträgt somit derzeit 3.050,00 € monatlich.



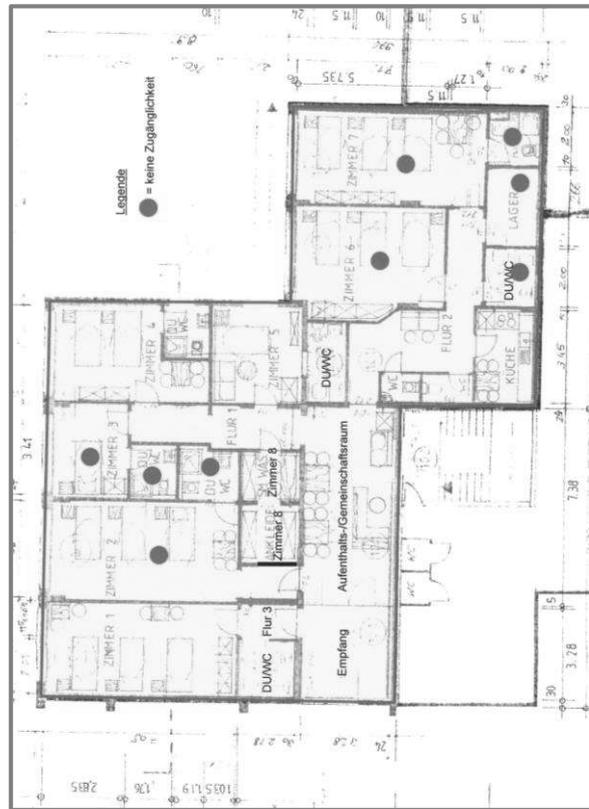
Stadtplankopie



Flurkarte



Übersicht / Lageplan  
Teileigentum Nr. 10.1 mit Sondernutzungsrecht  
an den Kfz-Stellplätzen Nr. 1, 2, 3 und 4



Grundriss-skizze Erdgeschoss (Ist-Situation) -  
Teileigentum Nr. 10.1



**Objekt 1 - Flurstücke Nr. 681 und 681/19 (Teileigentum Nr. 10.1)**



Teileigentum Nr. 10.1 (auf Flurstück Nr. 681) - Ansicht von Südosten

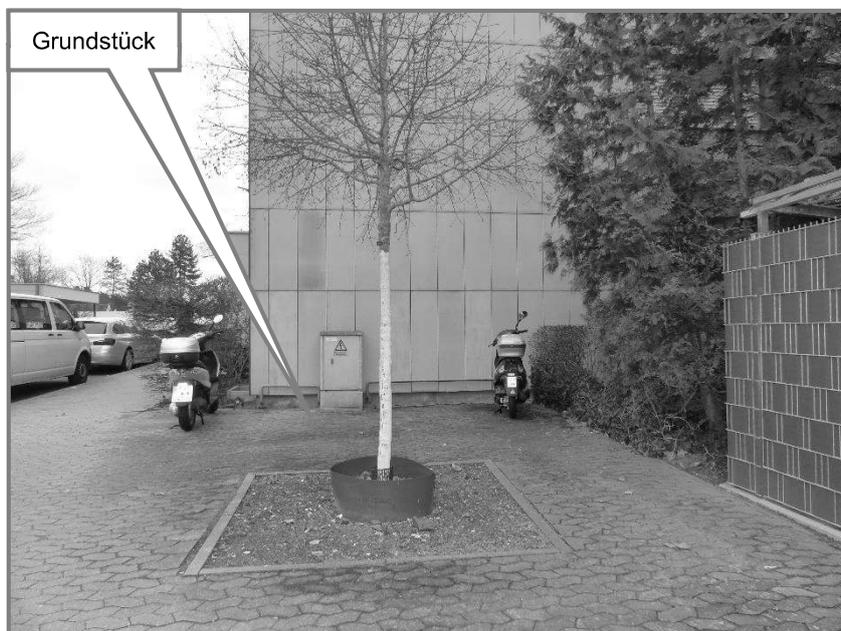


Sondernutzungsrecht an den Kfz-Stellplätzen Nr. 1, 2, 3 und 24 (auf Flurstück Nr. 681/19)



Teileigentum Nr. 10.1 (Erdgeschoss) - Eingangstür (vom Nachbargrundstück im Norden)

Objekt 2 - Flurstück Nr. 681/54 (unbebautes Grundstück)



Arrondierungsfläche - Ansicht von Norden