VON DER IHK ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

zuständige Aufsichtsbehörde
IHK Nürnberg für Mittelfranken

Architekt Dipl.-Ing. (FH)
Robert Bittl

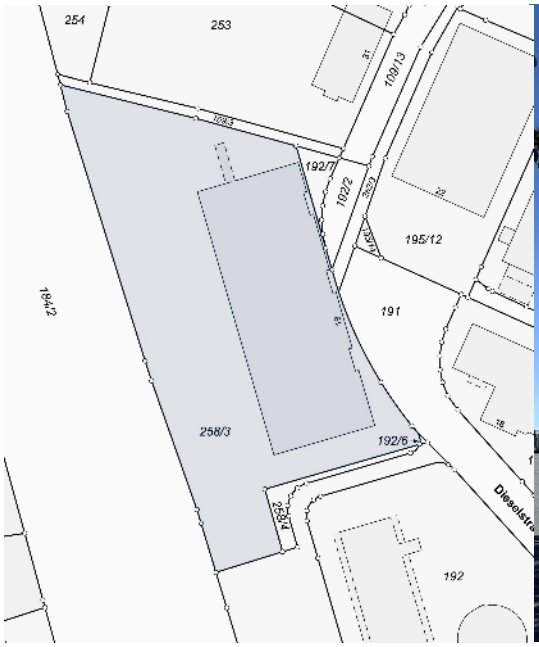
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
IMMOBILIENBEWERTUNGEN
ROBERT BITTL

AUSZUG

Amtsgericht **Fürth**
Aktenzeichen

aus dem Gutachten über den Verkehrswert **2 K 86/24**

Ortsteil – Ortsteil	90765 Fürth - Rohnhof
Objektadresse	Dieselstraße 19
Segment	Logistikimmobilie
Objektart	Selfstorage-Immobilie / ehem. Distributionshalle
Baujahr / An-/Umbau ca.	1994 / Nutzung als Selfstorage-Immobilie ca. 2017
Miet- / Nutzungsfläche ca.	7.137 m² MFL
Ebenen	UG, EG, OG
Grundstücksgröße/n	7.849 m²
Gemarkung	Rohnhof
Flurnummer	Fl. Nr. 258/3
Sondernutzungsrecht an	-



Qualitätsstichtag	12.05.2025
Wertermittlungsstichtag (WST)	12.05.2025
Verkehrswert (Abt. II nicht berücksichtigt)	**4.000.000 €**

ÜBERSICHT / EXECUTIVE SUMMARY

BEWERTUNGSOBJEKT		
Objektadresse	Dieselstraße 19	90765 Fürth
Ortsteil / Gemarkung	Rohnhof / Rohnhof	
Gebäudeart	Lagerhalle / Selfstorage	
Bewertungsgegenstand / Lage / MEA	Gesamtobjekt	-
Baujahr ca. / Umbau / Modernisierung	1994	
FLÄCHEN	Hauptgebäude	Nebengebäude
Grundstücksfläche rd.	7.849 m²	-
Flurstück Nr. 1	Fl. Nr. 258/3	
Mietfläche / Ebene / Einheit	6.970 m² Lager / 167 m² Büro- / Sozialflächen / Gesamt 7.137 m²	
ERTRÄGE	Hauptgebäude	Nebengebäude
Vereinbarte Miete (Hochrechnung !)	4,47 €/m² über alle Flächen –Informationen zur tatsächlich gezahlte Miete liegen **nicht** vor !	
Tatsächlicher Rohertrag	383.000 € p.a.	
MARKTWERT		
Marktübliche Miete rd.	4,47 €/m²	
Jahres-Rohertrag (theor.) rd.	383.000 € p.a. gesamt	
Bewirtschaftungskosten (theor.)	14,4 %	
Jahres-Reinertrag rd.	328.000 € p.a. € p.a. gesamt	
Sonderwerte	-	
Instandsetzungen / CapEx	0.-1. Jahr: 400.000 €	2.-3. Jahr: - €; 3.-10. Jahr: - €
Restnutzungsdauer	20 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	5,75 %	
Roh-Ertragsvervielfältiger	10,4	BAR 9,6 %
Nettoanfangsrendite (NAR) o. BoG	6,9 %	auf Basis Marktwert / -miete; BWK n. Ansatz
Bodenwertanteil rd.	2.354.700 €	53,1 % o. BoG
Bodenwertanteil pro Miet-/Nutzfläche rd.	330 €/m²	
Wert pro Miet-/Nutz- /Wohnfläche rd.	560 €/m² inkl. BoG	- €/m² €/m²
Sachwert (SAW), *theor. Anteil per BGF*	-.--- €	- % des MAW
Ertragswert (ERW)	400.000 €	100 % des MAW
Vergleichswert (VGW)	-.--- €	--,- % des MAW
VERKEHRS-/MARKTWERT	**4.000.000 €** Abt. II nicht berücksichtigt	Wertermittlungsstichtag 20.03.2025

FAZIT

- Logistikimmobilie genutzt als Selfstroage-Immobilie in guter Lage im Großraum Nürnberg-Fürth-Erlangen
- Baukonstruktion: weitestgehend in baujahres- und objekt-typischer Ausführung
- Modernisierungen: keine bekannt
- Außenanlagen: objekt-typische Ausführung, angemessene Rangier- und Parkflächen
- Zustand / Instandsetzungs- / Modernisierungsbedarf: teils/partiell vorhanden
- Energieausweis liegt vor nicht vor mit ---.-kWh/m²a; Klasse: - / energetischer Standard: baujahres- und objekt-typisch
- Andienung: 20 Verladetore für größere LKWs / Sattelschlepper
- Potentiale: baulich-räumlichen Potentiale gering / energetischer Eigenschaften: unbekannt

BESONDERE HINWEISE: Es liegt keine Information über aktuelle tatsächlich gezahlte vor.

SWOT

Stärken (strenghts)
sehr gute Anbindung an regionalen und überregionalen Individualverkehr, gute Sichtbarkeit von der BAB A 73
Schwächen (weaknesses)
energetische Eigenschaften
Chancen (opportunities)
ggf. Angleichung energetischer Eigenschaften / Drittverwendung /
Risiken (threats)
im Wesentlichen normal, objektart-übliche Immobilienrisiken
Vermarktung/ Drittverwendung
Vermietbarkeit / Vermarktungsfähigkeit gut bis sehr gut
Drittverwendungsfähigkeit: gut / Lager / Distributionshalle

Originale Ausfertigungen / Digitale Ausfertigungen / Verwendung

Als Gutachten / Immobilien-Bewertung ist nur das zusammenhängende Gesamtwerk, in gebundener Papierform, mit Rundstempel, Unterschrift in originaler Ausfertigung oder digital mit Signatur gültig. Im Falle der zusätzlichen Übermittlung des Gutachtens als digitale Ausfertigung trägt dieses eine digitale Signatur auf dem Deckblatt (Seite 1). Die digitale Ausfertigung hat nur in dieser digitalen Form Gültigkeit. Die digitale Ausfertigung trägt unter Pkt. 11 keinen Rundstempel und keine handschriftliche Signatur. Der Ausdruck der digitalen Ausfertigung ist untersagt. Der Ausdruck der digitalen Ausfertigung hat keine Gültigkeit. Die Gültigkeit der Signatur und weitere Informationen zum Zertifikat können durch Klick auf die Signatur eingesehen werden. Herausgeber der Signatur ist das Bundesdruckerei-Unternehmen: D-Trust GmbH, Kommandantenstraße 15, 10969 Berlin.
Der Ausdruck digitaler Ausfertigungen ist untersagt. Ausdrucke digitaler Ausfertigungen haben keine Gültigkeit.

Verwendung des Gutachtens

Das Gutachten ist Teil der Gerichtsakte und dient ausschließlich dem Zweck der Zwangsversteigerung. Die Verwendung für andere Zwecke ist ausgeschlossen.

Urheberrecht

Gutachten / Immobilien-Bewertungen, Anlagen und Fotos unterliegen dem Urheberrecht.
Vervielfältigungen / Veröffentlichungen (insbesondere im **Internet** / Auszüge / Exposees etc.) sind nur mit Zustimmung des Verfassers gestattet.

Karten und Luftbilder sind urheberrechtlich geschützt, Copyrights:
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- MAIRDUMONT GmbH und Co.KG / Falk Verlag
- GeoContent GmbH
- Gutachterausschuss / Verfasser des Grundstücksmarktberichtes
- Marktdaten des IVD
- Darstellungen des SV

KI

Das Gutachten wurde ohne die Verwendung „künstlicher Intelligenz" (KI) erstellt.

Hinweis zum Auszug aus dem Gutachten

Dieser Auszug stellt nur eine Vorabinformation dar und ist nicht mit einem Gutachten gleichzustellen.
Im Falle abweichender Informationen hat die gebundene, originale Ausfertigung des Gutachtens Vorrang.
Aussagekraft haben Beurteilungen ausschließlich im Gesamtzusammenhang des vollständigen Gutachtens.

Lage

Ortsteil / Quartier
Das Bewertungsobjekt liegt im nordöstlichen Teil Fürths und ist sehr gut an das Zentrum und den überregionalen Verkehr angebunden. Das Bewertungsobjekt liegt zentral im Gewerbe-Quartier. Die Bebauung im Quartier ist durch typische kleinere bis mittelgroße Gewerbegebäude geprägt. Insgesamt zählt die Lage zu den guten bis sehr guten gewerblichen Flächen innerhalb Fürths bzw. des Randbereichs Nürnbergs. Innerhalb des Quartiers variiert die Lagequalität gering.

Immissionen
Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung waren Lärm-beeinträchtigungen durch BAB A73 feststellbar.

Beurteilung der Lage
Verkehrsanbindung –gute an Anbindung den ÖPNV / sehr gute Anbindung an den überregionalen Individual-/Transport-Verkehr.
Nachbarschaft –ausgeglichen, weitgehend homogene gewerbliche Bebauung
Wohnlage – keine / Gewerbegebiet
Geschäftslage – sehr gut für Logistiknutzungen im Raum Nürnberg
Umwelteinflüsse – zum Zeitpunkt der Ortsbegehung waren Lärmemissionen feststellbar. Für die gegeben Nutzung ohne wesentlichen Einfluss.
Demographische Entwicklung – Bevölkerungszuwachs, höhere Altersstruktur zunehmend.

Die Lage wird für die Nutzung insgesamt als **– gut bis sehr gut –** beurteilt.

Grundstück/e

Flurstück	**Nr. 258/3**
Nutzung / Funktion	Gewerbliche Baufläche
Erschließung	von Osten
Form	unregelmäßig, näherungsweise trapezförmig
Breite / Tiefen	Tiefe (Nord-Süd-Achse) ca. 65 m im Mittel
(nach Flurkarte bzw. Bayern Atlas)	Breite (Ost-West-Achse) ca. 120 m im Mittel
Fläche gemäß Grundbuch	7.849 m²
Geländeoberkante	ca. auf Straßenniveau
Gefälle / Topographie	geringes Gefälle von Ost nach West um ca. 1 m auf einer Länge von ca. 40 m
Boden- / Baugrundverhältnisse	es liegen keine differenzierten Informationen vor, lokal / übliche Verhältnisse werden angenommen gemäß Baubeschreibung erfolgte ein Bodengutachten der LGA
Hochwasser / ZÜRS GK 1 – 4	keine Hochwassergefahrenfläche / GK 1
Überschwemmungsgebiet	nicht im Einflussbereich eines amtl. festgesetzten Überschwemmungsgebietes
Einfriedung	nach Nordosten keine Einfriedung, an den restlichen Grundstücksgrenze Maschendrahtzaun, Einfahrtstor elektrisch (außer Betrieb) entlang der südlichen Gebäudeseite Verbundsteinpflaster
Freiflächen	Asphalt
Umfahrbarkeit	-
Versiegelungsflächen	hoher Anteil inkl. Gebäude ca.

Versiegelungsfläche

		Grundstück	Anteil
Rangier- /Stellplatzflächen ca.	4.200 m²	7.849 m²	54%
überbaute Fläche ca.	2.600 m²	7.849 m²	33%
versiegelte Fläche gesamt	6.800 m²	7.849 m²	**87%**

Abt. II	es besteht ein dinglich gesichertes Geh- und Fahrrecht im südöstlichen Grundstücksbereich augenscheinlich wird diese seit längerer Zeit nicht genutzt > siehe auch **Pkt. 10.6**

Bauwerk/e

Auf dem Grundstück befindet/en sich:	Nr. 258/3 eine Halle
Entstehung / Historie / BJ ca.	1994 /
Pläne / Bescheide / sonstige	05/1994
Genehmigungsbescheid	09.06.1994
Baubeginnsanzeige	14.06.1994
Bauabnahme	-
An- / Umbauten (Wesentliches)	gemäß vorliegendem Mietvertrag Nutzung als Selfstorage-Immobilie seit ca. 2017
Modernisierung/en	unbekannt
Lage im Grundstück	in östlicher Grundstückshälfte
Grenzbebauung	-
Zuweg / Zufahrt	von Osten, von der Dieselstraße, nachfolgend über Zufahrt Gebäudezugang von Süden, Verladetore an westlicher Gebäudeseite

Gebäudetypologie
(soweit gegeben: gemäß Plandarstellung bzw. Baubeschreibung oder Auskunft)

Hauptgebäude - Halle

Segment	Logistikimmobilie
Gebäude-Art/en	Selfstorage-Immobilie / ehemals Distributionshalle
Baukörper / Dachform	kubisch /Flachdach
Dachaufbauten	soweit bekannt keine / nur RWA
Ebenen	3 Ebenen UG, EG, OG
Grundriss-Typ	offen, 3 Stützenreihen innerhalb der Lagerfläche
Hallenhöhe UG	ca. 2,515 m bis UK-Hauptträger ca. 2,915 m bis UK-Nebenträger
Hallenhöhe EG	ca. 3,345m bis UK-Hauptträger ca. 3,745 m bis UK-Nebenträger
Hallenhöhe OG	ca. 3,185 m bis UK-Hauptträger ca. 3,735 m min. bis UK-Decke
Stützenraster	8,20 m x 7,75 m
Brandabschnitte	gemäß Plan 2 Brandabschnitte, automatische Schiebetoranlage
Hauptzugang	1 Zugang an Gebäudeseite/n - Westen
Andienung Logistik	20 Tore an Gebäudeseite/n – Westen sowie ca. 10 Türen; die Tore sind per code durch Kunden bedienbar
Entsorgung	1 Zugang/Tor Gebäudeseite/n - Norden

Baukonstruktion (soweit gegeben: gemäß Plandarstellung bzw. Baubeschreibung oder Auskunft)

Hauptgebäude – Halle

Bauweise	Stahlbetonskelettbauweise
Geschossdecke über KG.	Stahlbeton
Geschossdecke/n über EG / OG	Stahlbeton / Trapezblech
Tragfähigkeit	unbekannt / objektart- und baujahresüblich, gemäß Vornutzung und Dimensionierung der Aufzüge ist von ausreichender Tragfähigkeit auszugehen, gemäß vorliegendem Mietvertrag sind **1.000 kg/m²** nicht zu überschreiten
Dacheindeckung / -abdichtung	unbekannt, gemäß Farbgebung BayernAtlas Foliendach
Dachaufbau	gemäß Plan/Schnitt Trapezblech, Wärmedämmung, Foliendach
Ver-/Bekleidungen /	-
Verblechungen / ggf. Gaupen	augenscheinlich verzinkt oder Aluminium
Dachrinnen / Fallleitung	-
Fassade	Porenbeton-Fertigteile, teil farblich abgesetzt in CD- Farbe
Fenster	Büro- / Sozialteil / Treppenhaus: augenscheinlich Kunststoff, 2-fach Isolierverglasung gemäß Angabe Baubeschreibung Aluminium
Verdunklung/Blendschutz	-
Gebäudeeingangstüre	Kunststoff, 2-fach Isolierverglasung
Vordach	Fertigteil mit transluzenter Bedachung
Außentreppe zum Hauseingang	Beton
Andienung / Einrichtungen	Laderampe, als freistehend Stahlkonstruktion mit Gitterrosten Zugang über 4 geneigte Rampen bzw. 8 Außentreppen im nordöstlichen Grundstücksbereich: Überdachung und Rampe zur Entsorgung / Containerstellplätze
Tore	20 Verladetore als Sektionaltore mit 3-seitiger Planen-Abdichtung
Terrasse/n, Balkon/e / Freisitz	-

Nutzungsflächen

Interne Erschließung	offen / durch Lagerboxen vorgegeben Flure
Vertikale Erschließung	Treppenhaus
Treppen-/ haus/- raum	Decken / Wände Beton, gestrichen Treppenläufe Beton-Fertigteile
Innenwände	gemäß Plandarstellung Leichtbau / GK, Treppenhäuser und Technikräume Stahlbeton, bzw. vereinzelt Mauerwerk Metallbauständerwände mit Trapezblech (Storageboxen)
Böden	Halle: Beton, beschichtet

Technische Gebäudeausrüstung (TGA)

Wasserversorgung	öffentlich
Stromversorgung	öffentlich
Elektroverteiler/-Installation	objektart-üblich / im EG kleinere USV-Station o.ä.
Heizungsbrenner/ -kessel	BJ 1994, 335 KW, Energieeffizienzklasse D (2016)
Brennstoff / Energieträger / Tank	Erdgas / - -
Wärmeverteilung	Halle: aufgrund der flächendeckenden Lagerboxen nicht erkennbar gemäß Mieter mittels Wärmluftgeräten an Hallendecken Medium zentral erwärmtes Warmwasser Büro- Sozialflächen: Kompaktheizkörper
Warmwasserversorgung	dezentral per Untertischboiler bzw. Wand-Elektroboiler
Lüftungs-/Klimaanlage	in WC-Abluftanlage
Anlagen regenerativer Energien	-
Informationstechnik	-
Internetanbindung / DSL	verfügbar
Rauchmelder	-
Sprinkleranlage	-
Brandmeldeanlage	keine / Bedienfelder RWA in Treppenhäusern, gemäß Mieter geprüft 2025
Brandschutzeinrichtung	Schiebetoranlage für Bandabschnitte ca. Gebäudemitte
Alarmanlage/Überwachung Gebäudehülle	-
Aufzüge / Hebe- / Krananlagen	2 Transportaufzüge UG bis OG, 3.000 kg / 40 Pers.

Beurteilung Gebäude
Das Gebäude wurde weitestgehend in zeit- und objektart-typischer Bauweise der 1990 Jahre erstellt.

Die Halle wurde als Distributionshalle errichtet und genutzt. Die Nutzung als „Selfstorage" Fläche besteht gemäß Mietvertrag seit dem Jahr 2017. Die Lagerabteile sind als eine freistehende Metallbaukonstruktion ausgeführt und damit rückbaubar.

Hinsichtlich des Risikoprofil bzw. Drittverwendbarkeit ist der Hallentyp weiterhin, im Falle des Rückbaus der Lagerboxen als Distributions- bzw. Umschlaghalle funktionsfähig. Insbesondere bieten hier die große Anzahl an Verladetoren eine günstige Voraussetzung einer vorbereitenden Kommissionierung. Bei Ergänzung von ausreichend Sozialflächen ist auch die Etablierung eines Fulfillment-Centers denkbar. Die zentrale Lage erfüllt zudem Aspekte für stark gefragte und meist nicht hinreichend vorhandene Immobilien der Warenverteilung im Bereich der „last mile". Funktionale Einschränkung ist die relativ geringe lichte Raumhöhe von rd. 3,70 m im EG und OG. bzw. im UG unter 3,0 m.

Es liegen keine quantitativen Angaben bzw. technischen Nachweise zum energetischen Standard vor. Die Energetischen Eigenschaften sind entsprechend der erkennbaren Konstruktion als baujahres-typisch anzunehmen. Die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung 1994 geltende Anforderungen an den Wärmeschutz war die WSchVO Stand 1982/84. Die damals für die gegebene Nutzung als „Möbellager mit Büro und Sozialtrakt" vorgegebene Raumsolltemperatur der Halle ist nicht bekannt. Gemäß vorliegendem Schriftverkehr war für die heute vorhandene Nutzung keine Nutzungsänderung / Genehmigung erforderlich.
Informationen zu Anforderungen gemäß Arbeitsstättenrichtlinie hinsichtlich der Raumtemperatur liegen nicht vor.

Es ist somit anzunehmen, dass die Halle entsprechenden der Anforderungen zum Zeitpunkt der Baugenehmigung temperiert wurde. Gemäß Auskunft der Mieterin wurde die Halle bislang auf 12 °Celsius beheizt. Derzeit wird die Halle, entsprechend der Kundenvereinbarungen zu Einlagerung nur noch frostfrei betrieben.
Der energetische Standard ist insofern für die aktuelle Nutzung von geringerem Belang.

Das Bauwerk befinden sich großteils in baualtersgemäß gutem Bau- und Unterhaltungszustand.

Beurteilung Halle
Die Hallenhöhen und Stützenraster sind als für die gegebene Nutzung und möglichen Stapelhöhen als gut geeignet zu beurteilen und bieten eine hinreichende Flexibilität.
Die mietvertraglich vorgegebene maximal zulässige Bodentraglast von 1.000 kg/m² ist für die gegebene Nutzung offenkundig hinreichend. Informationen zu tatsächlich maximal zulässigen Deckentraglasten gemäß Standsicherheitsnachweis liegen nicht vor. Aufgrund der Vornutzung ist von einer ausreichend zulässigen und üblichen Flächen- und Punktlasten auszugehen.

Die weitgehend nicht vorhandene natürliche Belichtung und Belüftung sind für die aktuelle Nutzung nahezu unerheblich, da nur kurze Aufenthalte von Personen während des Lagerzugangs anzunehmen sind.

Die Hallenerschließung mit vorgestellten Ladenrampen ist für den Großteil der angelieferten Gegenstände gut geeignet. Die Andienung von schwereren Lasten kann mit Klein-LKWs mit Ladeklappe (7,5 t) an mehreren den Toren direkt erfolgen. Hierbei ist Dimensionierung der Andienungszonen bzw. Rangier- und Freiflächen, entsprechend der Vornutzung auch für Sattelschlepper ausreichend.

Insgesamt entspricht die Halle ohne Mietereinbauten noch weitestgehend den zeitgemäßen Ansprüchen Hallen der Distributions- / bzw. Umschlaglogistik. Die Halle entspricht dem sehr gut dem Anforderungsprofil an „Selfstorage"-Immobilien.

Der Zustand der Halle ist weitgehend objektartüblich. Es sind entsprechende Gebrauchsmerkmale vorhanden. Der Bodenbelag weist noch die Markierungen der früheren Kommissionierungsflächen auf.

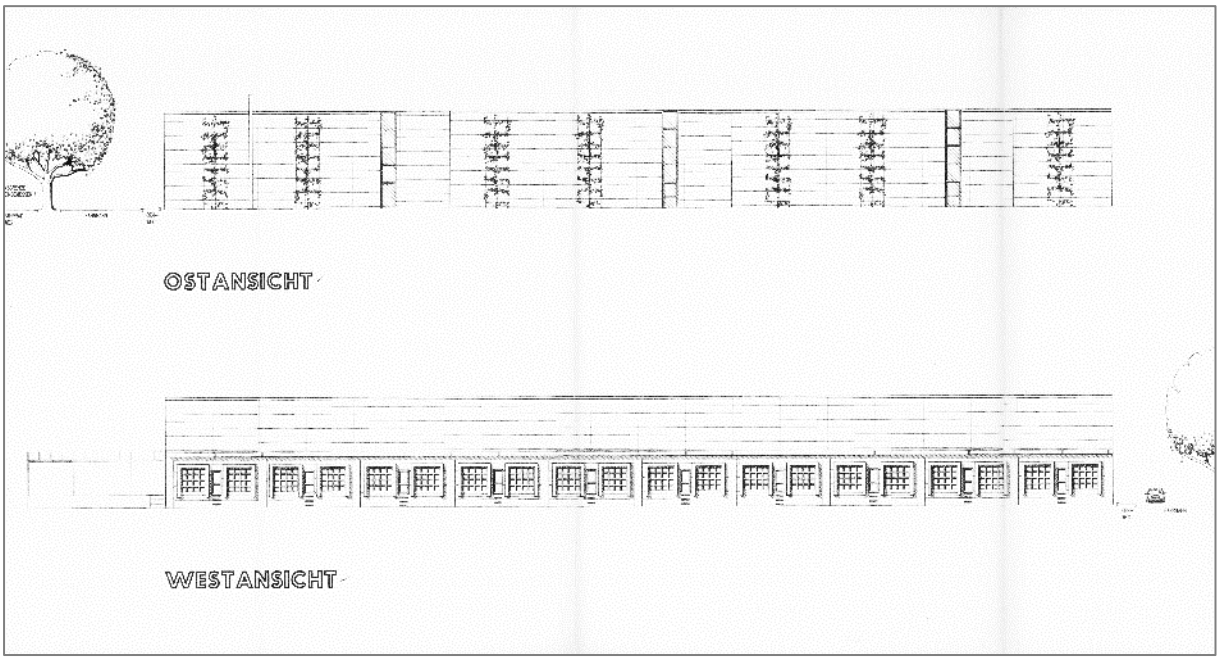
Energieausweis / Energieeffizienz

Typs	**nicht vorhanden**		
End-Energiebedarf des Gebäudes	**--- kWh/m² a**	Klasse	**-**

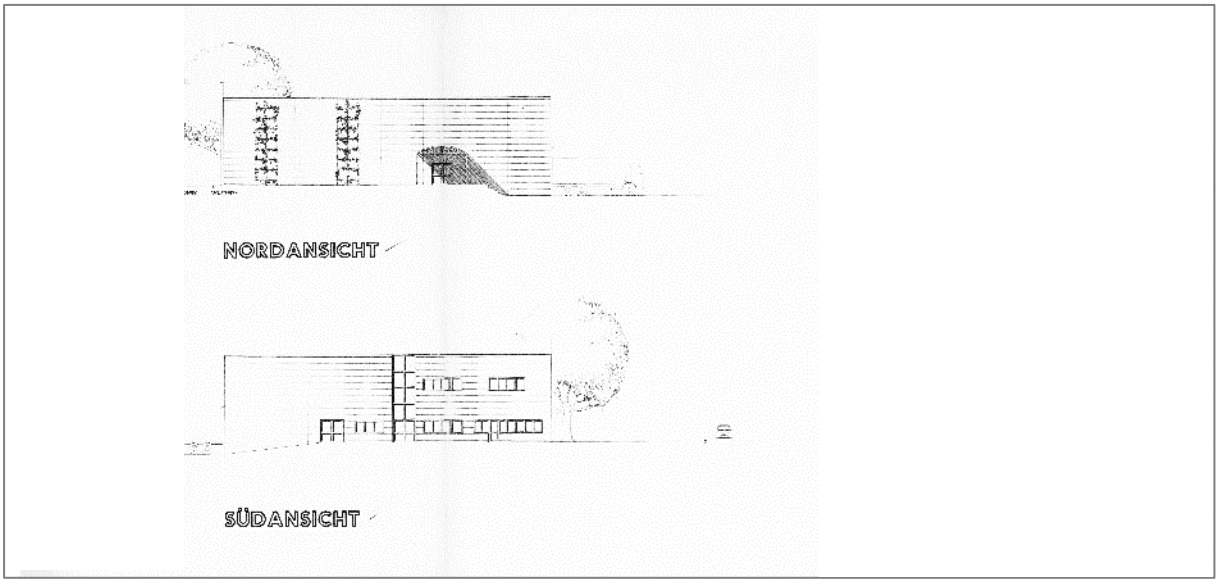
Instandsetzungskosten
Für den Instandhaltungsbedarf bzw. -Schäden im Sinne der
besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG), gemäß ImmoWertV (´21) § 8 (3),
wird bei der Wertermittlung ein marktrelevanter Ansatz berücksichtigt in Höhe von: **400.000 €**

Mietverhältnisse
Das Objekt ist vermietet zur Nutzung als Selfstorage-Immobilie. Der ursprüngliche Mietvertrag liegt vor. Die Aktuell tatsächliche gezahlte Miete unbekannt. Eine Wertsicherungsklausel auf Basis VPI ist vorhanden. Ein Auszug des Mietvertrages befindet sich im Gutachten als Anhang.

PLÄNE BOB Archiv –kein Originalmaßstab !

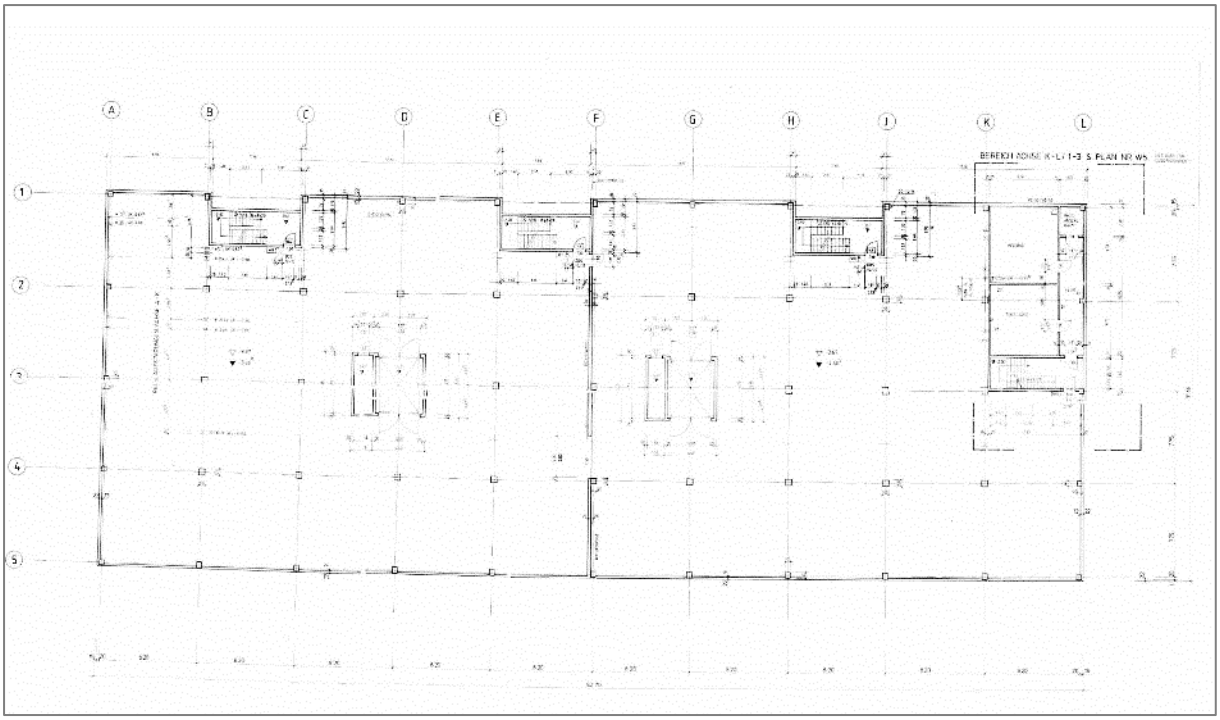


ANSICHT Ost / West



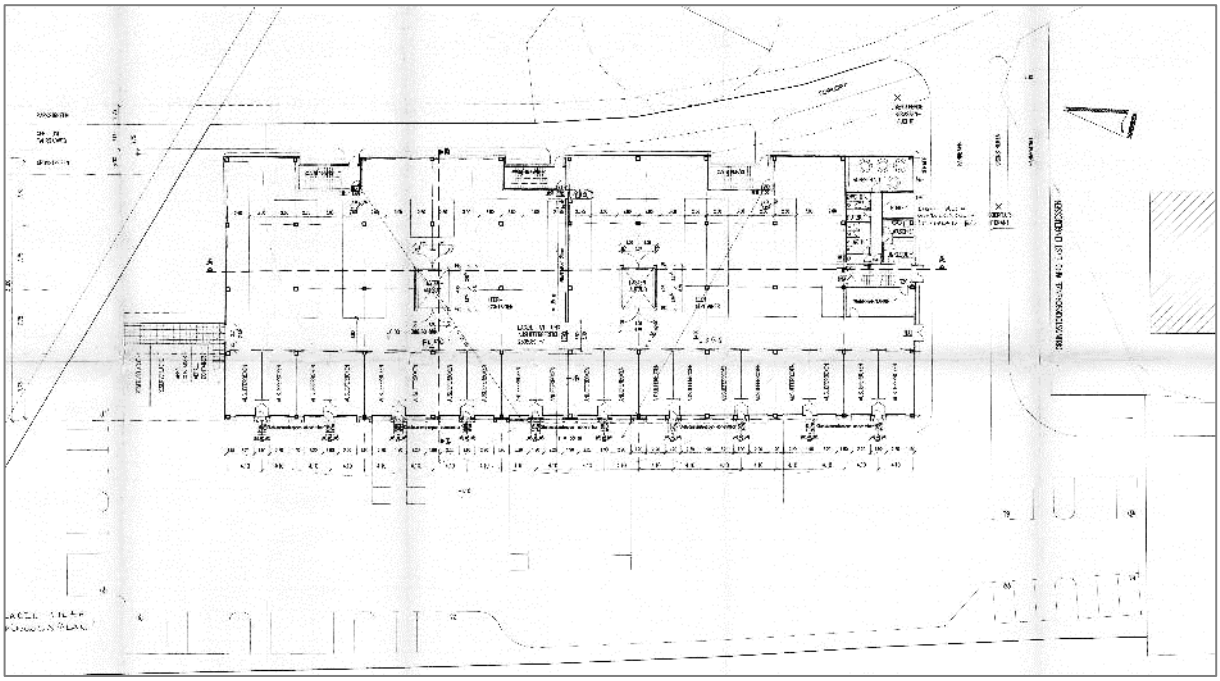
ANSICHT Nord / Süd

PLAN des Antragstellers / Gläubiger –Verzerrungen / kein Originalmaßstab !



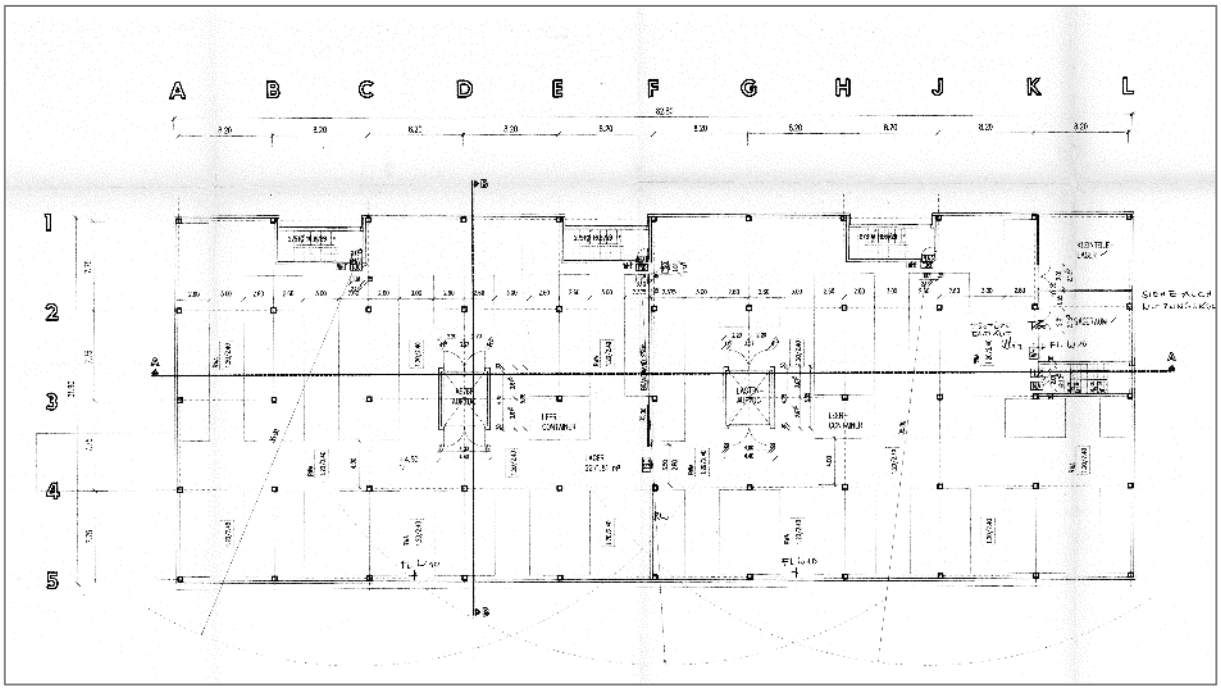
GRUNDRISS UG

PLÄNE BOB Archiv –kein Originalmaßstab !

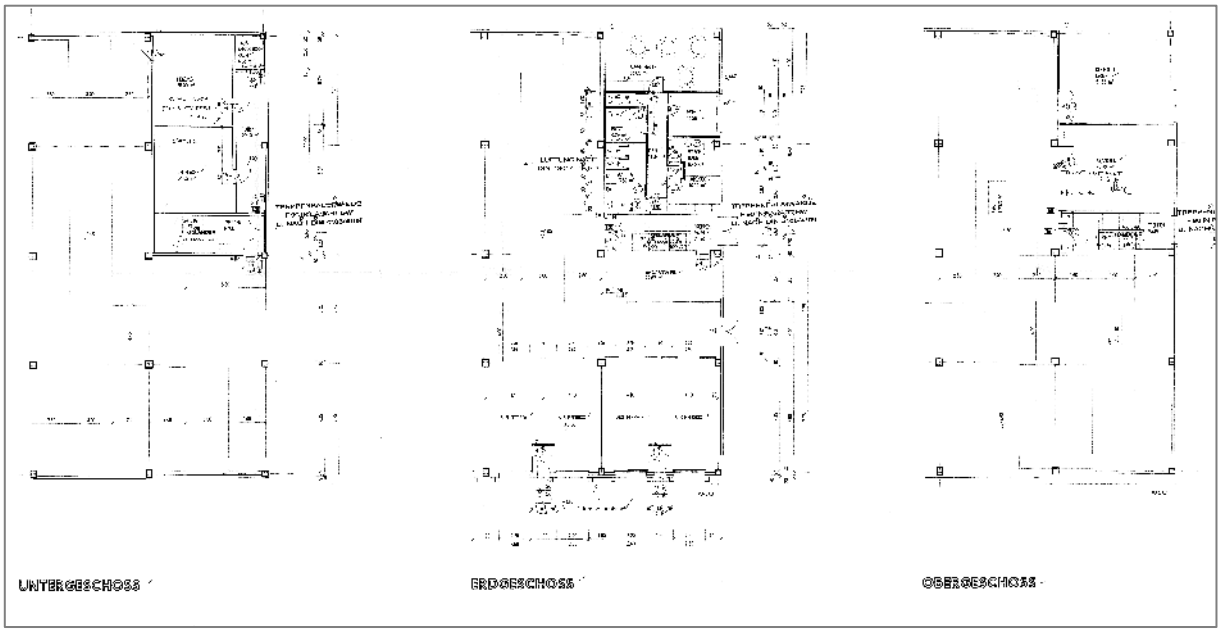


GRUNDRISS EG

PLÄNE BOB Archiv –kein Originalmaßstab !

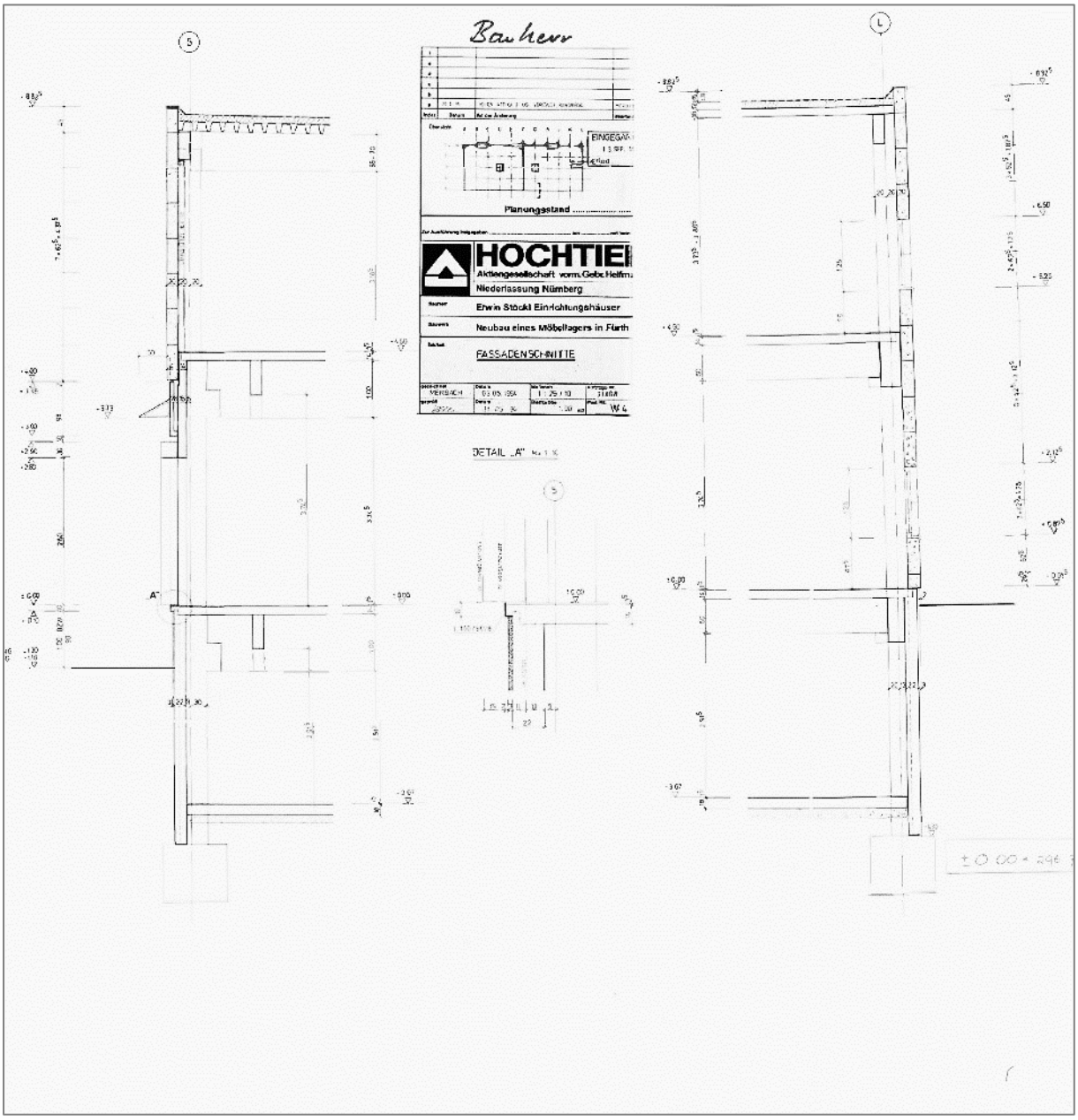


GRUNDRISS OG



GRUNDRISS Teilausschnitte UG / EG / OG

PLAN des Antragstellers / Gläubiger –Verzerrungen / kein Originalmaßstab !



SCHNITT Teilschnitte

PLAN Flucht- und Rettungspläne des Mieters / Aufteilung der Lagerabteile / Lagerboxen

UG

EG

OG

FOTODOKUMENTATION

Abbildung 1 Ansicht von **Nordosten**

Abbildung 2 Ansicht von **Osten / Zufahrt**

Abbildung 3 Ansicht von **Südosten**

Abbildung 4 Ansicht von **Südwesten**

Abbildung 5 **Rampenanlage**

Abbildung 6 **Verladetore / Ladrampen**

Abbildung 7 **Rangierung- und Stellflächen**

Abbildung 8 **Stellplatzflächen / Bereich des Geh- und Fahrtrechts**

Abbildung 9 **Hauptzugang / Kundeneingang**

Abbildung 10 **EG - Kundenbereich**

Abbildung 11 **UG – Treppenhaus Süd**

Abbildung 12 **UG – Heizung**

Abbildung 13 **UG – Flur Lagerabteile**

Abbildung 14 **UG – Lagerabteil**

Abbildung 17 **EG - Teeküche**

Abbildung 18 **EG – WC Herren**

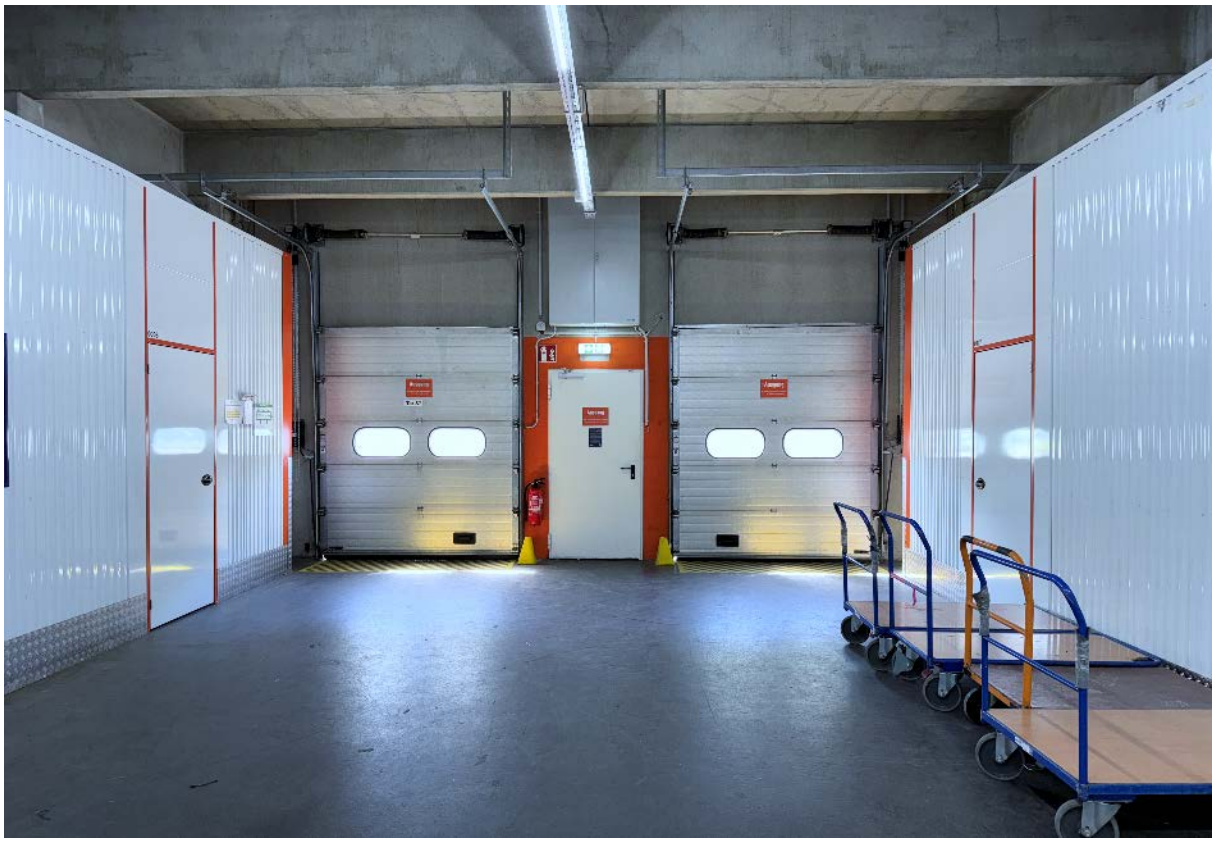


Abbildung 19 **EG – Andienungszone / Verladetore**

550

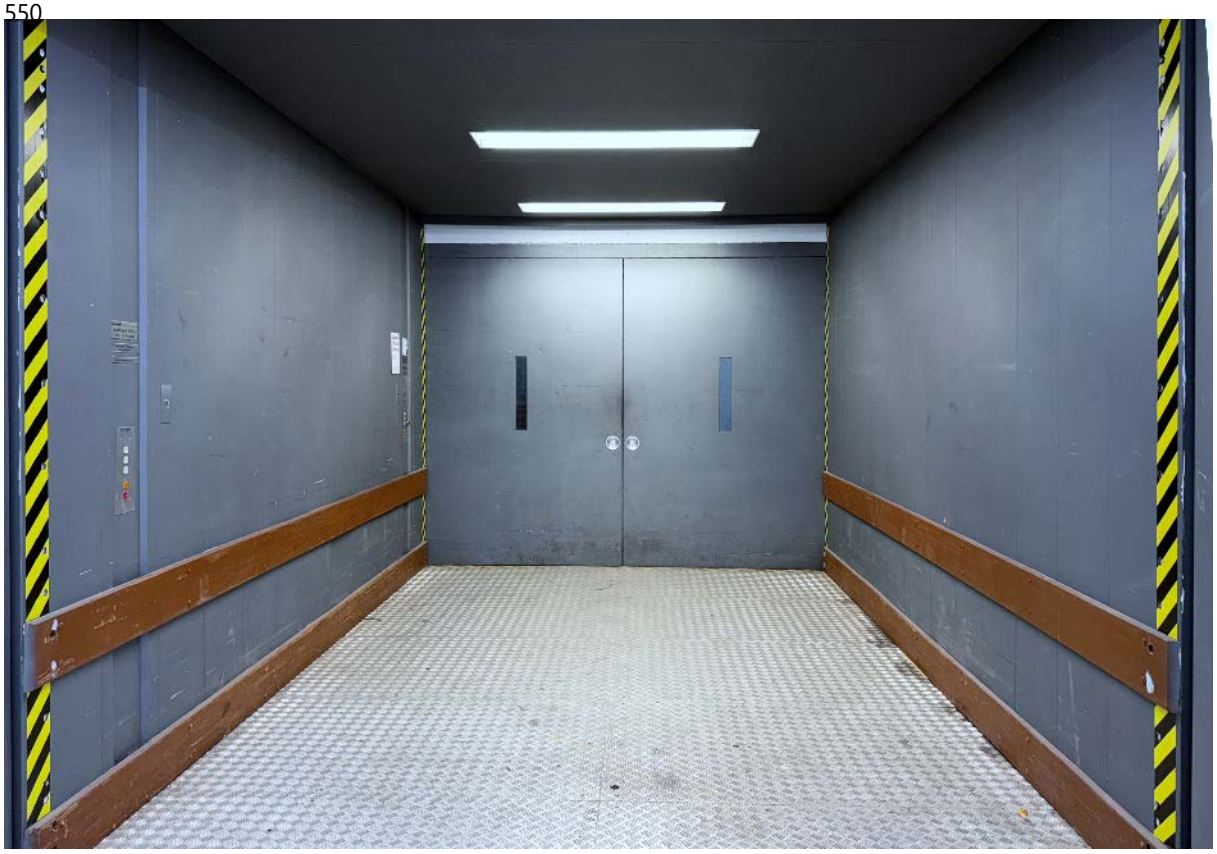


Abbildung 20 **Lastenaufzug**

Abbildung 21 **EG - Flur Lagerabteile**

Abbildung 22 **EG - Flur Lagerabteile**

Abbildung 23 **OG – Treppenhaus Süd**

Abbildung 24 **OG – Südostecke Rückbau ungenutzte Fläche**