

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	91166 Georgensgmünd, Hammerweg 4
Objektart	Gewerbegrundstück, Größe 2.511 m²
Bebauung	Werkstatt-, Lager-, Nebengebäude und Unterstände; vermietbare Nutzfläche ca. 846 m²
Verkehrswert	475.000 €

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	21.01.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Nürnberg
Aktenzeichen	3 K 170/24
Gutachten vom	31.03.2025

Amtsgericht Nürnberg

Eingeg. 07. April 2025

Akt. Urk.	Abdr. Scheck	Anl. Test.
--------------	-----------------	---------------

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient lediglich der Kurzinformation! Der Sachverständige ist nicht zur Objektauskunft berechtigt, das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.

SACHVERSTÄNDIGER

Lukas Völkel 09187 90 42 19
Unterer Markt 12 info@voelkel-lang.de
90518 Altdorf b. Nürnberg www.voelkel-lang.de

Von der Industrie- und Handelskammer
Nürnberg öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken



Grundstück

Makrolage

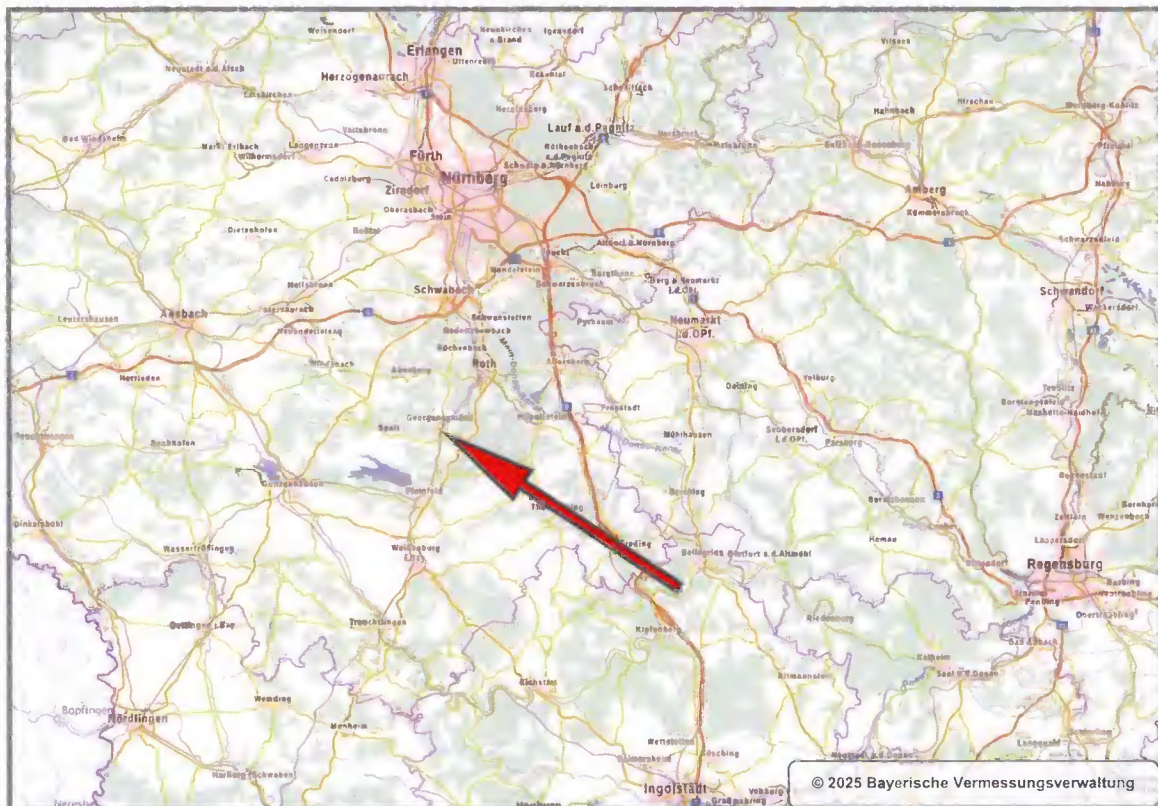
Die Gemeinde Georgensgmünd liegt im Landkreis Roth und hat mit ihren Ortsteilen derzeit ca. 6.900 Einwohner auf einer Gemeindefläche von ca. 47 km².

Die Entfernung in das nördlich gelegene Nürnberg beträgt ca. 35 km, nach Schwabach ca. 17 km, und nach Roth ca. 9 km.

Georgensgmünd verfügt über Kindergärten sowie Grund- und Mittelschule. Gymnasien und Realschulen sind in den Städten Nürnberg, Roth und Schwabach vorhanden.

Am Ort befinden sich Postamt, Kino, Gemeindebücherei und zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte sowie mehrere Ärzte und Apotheken. Krankenhäuser sind in Nürnberg, Schwabach und Roth verfügbar.

Verkehrstechnisch ist Georgensgmünd über die BAB A 9, die Bundesstraße B 2 und die Staatsstraße 2224 erreichbar, ebenfalls mit der Bahn, Eilzugstation an der Bahnlinie Nürnberg – München, Regionalbahn nach Schwabach und Nürnberg. Zum Bahnhof bestehen regelmäßige Busverbindungen.



Mikrolage

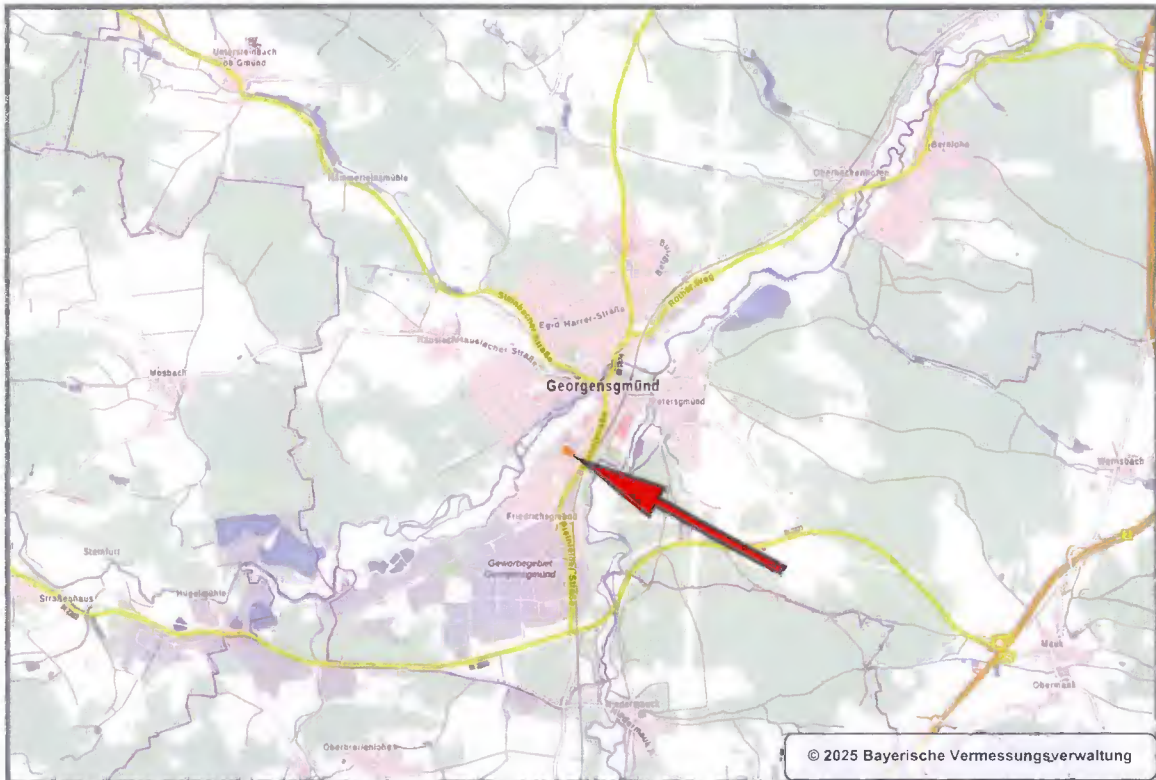
Das Grundstück liegt im ehemaligen Ortsteil Friedrichsgmünd (räumlich mit Georgensgmünd verschmolzen), südöstlich der Fränkischen Rezat und ca. 600 m südwestlich des Ortszentrums (Rathaus), in einem Gebiet mit überwiegend dörflicher Prägung.

Das Grundstück befindet sich im Eckbereich Hammerweg/Alte Brauerei. Beide Straßen stellen sich als Anliegerstraßen mit geringem Verkehrsaufkommen dar, sind asphaltiert und mit einseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgeführt. Der in Südost-/Nordwestrichtung verlaufende Hammerweg/Alte Brauerei stellt sich schmal, teilweise einspurig dar. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum nahezu nicht vorhanden.

Das Areal präsentiert sich überwiegend eben. Die Bebauung im Umfeld stellt sich gemischt mit Wohn- und Gewerbebebauung dar. Nördlich des Grundstücks ist ein Gewerbegebäude vorhanden, nordöstlich befinden sich zwei Mehrfamilienhäuser, nordwestlich mehrere freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser. Südlich und südöstlich befinden sich Wohn- und Geschäftshäuser sowie Gewerbegebäude.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, ebenso Ärzte, Zahnärzte, Kindergärten und Schule.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Allersberg der Autobahn A 9 beträgt ca. 24 km, zur Autobahnanschlussstelle Schwabach-Süd der Autobahn A 6 ca. 29 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über die Bahnlinien RB 16, RB60 und RE16 sowie über die Buslinien 623, 625 und 628 erreicht werden. Der Bahnhof „Georgensgmünd“ befindet sich ca. 300 m nordöstlich des Bewertungsgrundstücks.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 343**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **2.511 m²**. Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die maximale Breite in Nordost-/Südwestrichtung beträgt ca. 38 m, die maximale Tiefe in Südost-/Nordwestrichtung ca. 93 m.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Nordostseite an die Straße Hammerweg/Alte Brauerei und mit seiner Südostseite an die Straße Hammerweg. Die Erschließung erfolgt von beiden Straßen aus. Mit seiner Westseite grenzt das Grundstück an ein unbebautes Wohngrundstück und einen Wald, mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke. Innerhalb des Grundstücks befindet sich ein vollständig umschlossenes Grundstück („Inselgrundstück“, Flurstück Nr. 343/11, welches sich nicht als Teil des Bewertungsgrundstücks darstellt.

Das Grundstück ist überwiegend eben und auf dem Höhenniveau der angrenzenden Straße. Auf dem Grundstück sind ein freistehendes Lagergebäude sowie ein Unterstand – der Unterstand stellt sich mit dem Unterstand auf dem Inselgrundstück, Flurstück Nr. 343/11, als ein Gebäude dar –, in nordöstlicher Grenzbebauung ein Werkstattgebäude und ein Unterstand sowie in südwestlicher Grenzbebauung ein Nebengebäude und ein Unterstand errichtet.

Das Grundstück wird an seiner Südostseite über ein zweiflügeliges Holztor zwischen Betonpfosten begangen bzw. befahren. Ein weiterer Zugang erfolgt von Nordosten aus offen über eine Zufahrt, mit Zementsteinen gepflastert.

Die Freiflächen sind überwiegend asphaltiert, im nordöstlichen Grundstücksbereich teilweise mit Zementsteinen gepflastert, im westlichen Grundstücksbereich teilweise als Wiese ausgeführt.

Etwa mittig ist auf dem Grundstück eine ehemalige Tankstelle mit subterranean Dieseltank, Fassungsvermögen laut Auskunft ca. 7.000 Liter, und Ölabscheider, Größe laut Auskunft ca. 3 m³, vorhanden.

Das Grundstück ist nach Süden, zu den Flurstücken Nrn. 343/9 und 343/10, sowie nach Nordwesten, zum Flurstück Nr. 343/8, überwiegend offen ausgeführt. Nach Südwesten erfolgt die Einfriedung über Busch- und Pflanzwerk sowie Gebäude in Grenzbebauung, nach Nordosten überwiegend über Gebäude in Grenzbebauung und eine Mauer.

Beurteilung:

Das Grundstück liegt in der Gemeinde Georgensgmünd, im ehemaligen Ortsteil Friedrichsgmünd, in einem von gemischter Bebauung geprägten Dorfgebiet.

Die Geschäftslage ist mit überwiegend mittel einzustufen.

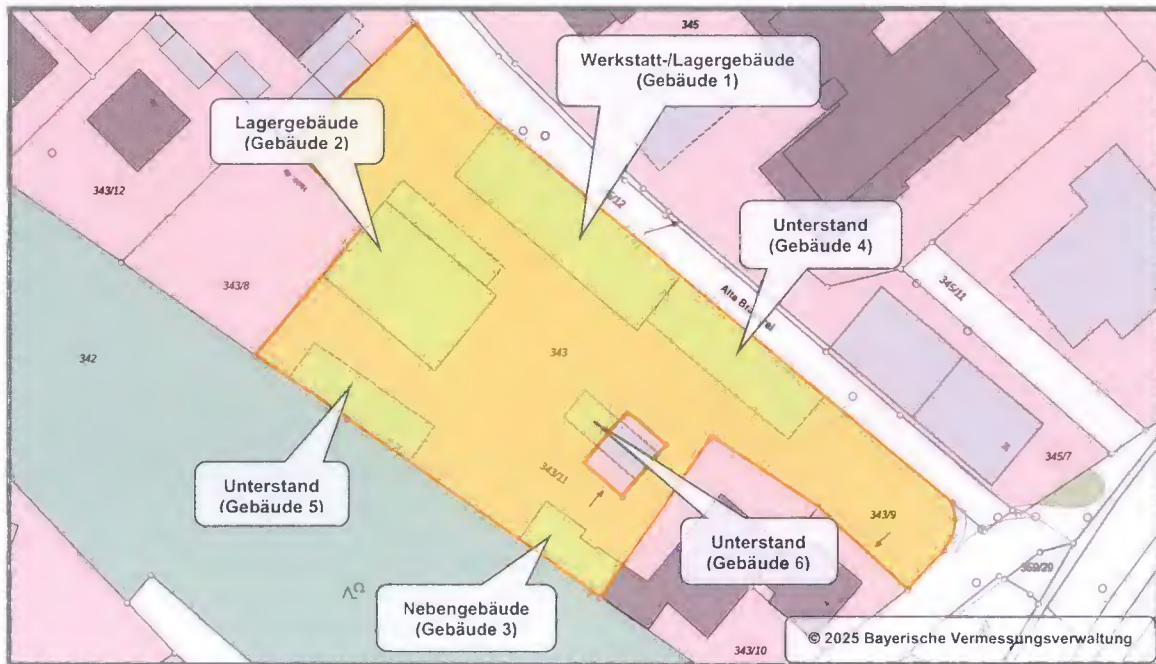
Die Freiflächen sind überwiegend einfach und funktional angelegt. Sie stellen sich in einem überwiegend ordentlichen, teilweise pflegebedürftigen Zustand dar.

Durch den südwestlich angrenzenden Wald ist teilweise eine schlechte Belichtung des Grundstücks gegeben.



Gebäude

Die Gebäude konnten nur von außen besichtigt werden!



Nordöstliches Werkstatt-/Lagergebäude (Gebäude 1)

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Es dürfte gemäß historischer Luftbilder ca. in den 1950er/1960er Jahren errichtet worden sein. Laut Auskunft der Eigentümer stellte sich das Gebäude in der Vergangenheit als Lagerhalle dar, der nordwestliche Gebäudeteil wurde zwischen den Jahren 2000 und 2005 als Filmstudio genutzt. Nach bauaufsichtlicher Genehmigung des Landratsamts Roth, vom 04.04.2006, wurde das Gebäude zu einem Werkstatt- und Lagergebäude mit Büro-, Sozial- und Sanitärräumen umgebaut. Laut Auskunft der Eigentümer werden die Büro-, Sozial- und Sanitärräume seit dem Jahre 2005 als Wohnung genutzt. Am Wertermittlungstichtag stellt sich das Gebäude eingeschossig, ohne Unterkellerung, dar.

Das Gebäude wird an seiner Südwestseite über ein Betonpodest mit zwei Stufen nach oben sowie über ein nachfolgendes Eingangelement in Leichtmetall mit Glaseinlagen, linksseitig Festelement, rechts Haustür, begangen. Rechts neben dem Eingang ist eine Klingel eingebaut. Der Hauseingang wird durch eine Edelstahlkonstruktion mit Glasauflage und seitlich eingebautem Briefkasten überdacht.

Die nordwestlichen Werkstatt Räume können an der Nordwestseite des Gebäudes über eine asphaltierte Erhöhung und ein nachfolgendes, mechanisch zu öffnendes Sektionaltor mit integrierter Eingangstür und Glaseinlagen begangen bzw. befahren werden.

Konstruktiver Aufbau

- Bauweise:** Massivbauweise (Wände laut Auskunft mit Schalungssteinen, Fabrikat Euromac, Gesamtwandstärke 25 cm, davon 16 cm Betonfüllung, ausgeführt).
- Fassade:** Laut Auskunft nach Nordwesten, Südwesten und Südosten mit einer 9 cm Außendämmung versehen, verputzt und gestrichen. Nach Nordosten ohne Außendämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen. Hier sind teilweise starke Farb- und Putzabplatzungen aufgrund von Feuchtigkeits-eindringungen erkennbar, Risse wurden in der Vergangenheit unfachmännisch verschlossen.
- Fenster:** Kunststoffisolierglasfenster ohne Außenrollos, laut Auskunft ca. im Jahre 2000 eingebaut, nach Nordosten mit Gittern versehen.
- Dach:** Flach geneigtes Satteldach, Firstrichtung Nordost-/Südwest, Eindeckung in Welleternit. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in verzinktem Stahlblech ausgeführt.
- Geschossdecken:** Die Decke über dem Erdgeschoss ist laut Auskunft mit Holzspanplatten verkleidet und im Bürobereich mit einer 14 cm Dämmung bzw. im Werkstattbereich mit einer 4 cm Dämmung versehen.
- Sonstiges:** Das Dach wies in der Vergangenheit an einigen Stellen Undichtigkeiten auf, die jedoch zwischenzeitlich repariert wurden. Laut Auskunft soll hier ein Marderproblem bestehen.
- Das Gebäude verfügt laut Auskunft über keine eigene Heizungsanlage und ist an die Hackschnitzelheizung, Baujahr ca. 2009, auf dem Nachbargrundstück, Flurstück Nr. 343/10, angeschlossen.

Das Gebäude stellt sich gemäß den vorliegenden Planunterlagen mit Empfang, drei Büroräumen, Anschlussraum, Sozialraum, zwei WC-Räumen, Flur und zwei Werkstatträumen dar.

Laut Auskunft sind die Fußböden im Empfang und im Flur mit Steinzeug belegt, in den Büroräumen mit Textil ausgeführt und darauf nachträglich mit Laminat belegt sowie in den Werkstatträumen in Beton, eventuell mit Versiegelung, ausgeführt. Die Decke ist im Bürobereich mit Kunststoffpaneelen verkleidet. Die Türen sind mit Zargen in Metall und Blättern in Vollglas ausgeführt. Die WC-Räume stellen sich als ein Bad/WC dar, an Sanitärgegenständen sind ein Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, eine Kunststofffertigdusche und ein wandhängendes WC mit Einbauspülkasten vorhanden.

Nordwestliches Lagergebäude (Gebäude 2)

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Es dürfte gemäß historischer Luftbilder ca. in den 1950er/1960er Jahren errichtet worden sein. Am Wertermittlungstichtag stellt sich das Gebäude mit Keller- und Erdgeschoss dar.

Das Gebäude wird an seiner Südostseite über ein einfaches Holzbrettertor befahren und über zwei Holztüren mit Oberlichtern begangen. Nach Nordwesten ist ein weiteres, einfaches Holzbrettertor vorhanden, nach Nordosten und Südwesten weitere Holztüren, teilweise mit Oberlichtern.

Der nordöstliche Gebäudeteil ist als überdachtes Freilager ausgeführt. Hier befindet sich eine Kelleraußentreppe in Beton, Stützmauern in Mauerwerk mit Waschbetonauflage, jeweils älteren Datums.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Ohne Wärmedämmung ausgeführt, teilweise verputzt und gestrichen, schadhaft, teilweise in Mauerwerk, unverputzt, ausgeführt. Im unteren Außenwandbereich sind Spuren von Feuchtigkeitseindringungen erkennbar.
Fenster:	Teilweise einfach verglaste Industriefenster, teilweise Holzverbundfenster, jeweils älteren Datums und teilweise schadhaft.
Dach:	Satteldach, Eindeckung in Welleternit, älteren Datums. Über Dach ist ein gemauerter Kaminkopf sichtbar, älteren Datums und schadhaft. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in verzinktem Stahlblech ausgeführt, älteren Datums und schadhaft.
Geschossdecken:	Nicht bekannt
Sonstiges:	<p>Das Kellergeschoss stellt sich laut Auskunft umfänglich durchfeuchtet dar. Der überdachte Freilagerbereich ist laut Auskunft nicht unterkellert.</p> <p>Das Erdgeschoss ist laut Auskunft bis zum First hin offen ausgeführt. Die Beheizung des Erdgeschosses erfolgt laut Auskunft über eine Gebläseheizung, älteren Datums.</p> <p>Die Raumaufteilung des Gebäudes ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Baupläne konnten weder von den Parteien noch vom Bauamt der Gemeinde Georgensgmünd zur Verfügung gestellt werden.</p>

Südliches Nebengebäude (Gebäude 3)

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Es dürfte gemäß historischer Luftbilder ca. in den 1950er/1960er Jahren errichtet worden sein. Am Wertermittlungsstichtag stellt sich das Gebäude nicht unterkellert, mit Erd- und Obergeschoss dar und ist an das Gebäude auf dem südöstlichen Nachbargrundstück angebaut. Laut Auskunft der Eigentümer wurde das Obergeschoss des Gebäudes ca. in den Jahren 1997/1998 wohnlich ausgebaut. Ein ehemals nach Nordwesten angebaute Gebäudeteil wurde gemäß Luftbild ca. zwischen den Jahren 2002 und 2009 entfernt.

Das Erdgeschoss des Gebäudes wird an seiner Nordostseite über zwei Holztüren mit Glaseinlagen, älteren Datums und teilweise schadhaft, sowie über ein Metalltor mit Glaseinlagen begangen.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt zwischen Erd- und Obergeschoss über eine Betonaußentreppe, Geländer in verzinktem Stahl.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Überwiegend ohne Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen bzw. geschlämmt, im Obergeschoss teilweise mit Dämmplatten beklebt, älteren Datums, unverputzt und teilweise schadhaft.
Fenster:	Überwiegend Kunststoffisoliertglasfenster ohne Außenrollos, laut Auskunft ca. in den Jahren 1997/1998 eingebaut, unfachmännisch ausgeführt; teilweise einfach verglaste Industriefenster. Am Obergeschoss ist nach Nordwesten eine Kunststoffbalkontür mit Kunststoffaußenrollo und französischem Balkon, unfachmännische Holzkonstruktion, laut Auskunft ca. im Jahre 2009 eingebaut, vorhanden.
Dach:	Flach geneigtes Satteldach, Eindeckung in Welleternit, teilweise stark bemoost.
Geschossdecken:	Nicht bekannt.
Sonstiges:	Das Gebäude verfügt laut Auskunft über keine eigene Heizungsanlage und ist an die Hackschnitzelheizung, Baujahr ca. 2009, auf dem Nachbargrundstück, Flurstück Nr. 343/10, angeschlossen.

Die Raumaufteilung des Gebäudes ist dem Sachverständigen nicht abschließend bekannt. Baupläne konnten weder von den Parteien noch vom Bauamt der Gemeinde Georgensgmünd zur Verfügung gestellt werden.

Das Gebäude stellt sich laut Auskunft der Eigentümer im Erdgeschoss mit Werkstatt, Aufenthaltsraum und Sanitärräumen mit Dusche und WC sowie im Obergeschoss mit Schlafzimmer, Küche und Bad/WC dar.

Die Innenausstattung des Erdgeschosses stellt sich laut Auskunft der Eigentümer überwiegend im Status der Gestehungszeit des Gebäudes dar. Die Raumhöhe soll teilweise lediglich 2,16 m betragen. Deckenseitig verlaufen teilweise auf Putz die Wasser-, Abwasser- und Heizungsrohre der darüberliegenden Wohnung.

Im Obergeschoss sind die Fußböden laut Auskunft im Schlafzimmer mit Laminat, im Bad/WC mit Steinzeug und in der Küche mit PVC belegt und sollen ca. im Jahre 2009 erneuert worden sein. Die Decken sind laut Auskunft mit Gipskarton verkleidet.
Im Gebäude sind laut Auskunft sowohl Flach-, als auch Rippenheizkörper montiert.

Nordöstlicher Unterstand (Gebäude 4)

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Es dürfte sich gemäß historischer Luftbilder als Rest eines ca. in den 1950er Jahren errichteten Gebäudes darstellen. Am Wertermittlungsstichtag stellt es sich als eingeschossiger, halbseitig offener Unterstand dar und ist an das nordwestlich angrenzende Werkstatt-/Lagergebäude angebaut.

Die Stützen sind in Beton ausgeführt. Die Wände nach Nordosten stellen sich in Mauerwerk, verputzt und gestrichen, schadhaft, dar. Das Dach ist als Pultdach ausgeführt, Holzkonstruktion mit Welleternitauflage, stark schadhaft. Der Fußboden im Bereich des Unterstands ist in Beton ausgeführt. Nach Südosten ist ein kleiner Abstellraum abgetrennt, welcher von Südwesten aus über eine Stahltür begangen werden kann. Im Inneren des Abstellraums ist laut Auskunft der Eigentümer ein Stromanschluss vorhanden. Die Elektroinstallation ist laut Auskunft ca. aus dem Jahre 2000.

Nordwestlicher Unterstand (Gebäude 5)

Das Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Am Wertermittlungsstichtag stellt es sich als eingeschossiger, offener Unterstand für Schüttgut dar.

Der Fußboden ist als Betonplatte ausgeführt und mit halbhohen Zwischenwänden in Beton versehen. Das Dach ist als Flachdach bzw. flach geneigtes Pultdach ausgeführt, Holzbinderkonstruktion mit Trapezblechauflage. Die Dachhaut wurde laut Auskunft der Eigentümer ca. im Jahre 2009 erneuert.

Zentraler Unterstand (Gebäude 6)

Das Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Am Wertermittlungsstichtag stellt es sich als eingeschossiger, halbseitig offener Unterstand auf dem Bewertungsgrundstück und dem umschlossenen Inselgrundstück, Flurstück Nr. 343/11, dar.

Der Unterstand stellt sich als Holzkonstruktion mit Satteldach, Eindeckung in Formziegeln, teilweise schadhaft, dar. Die Wände sind teilweise mit Holz verkleidet. Im Inneren ist der Fußboden in Beton ausgeführt.

Beurteilung:

Die Werkstatt-, Lager-, Nebengebäude und Unterstände wurden überwiegend ca. in den 1950er/1960er Jahren errichtet und stellen sich als einfache Gewerbegebäude dar.

Das nordöstliche Werkstatt-/Lagergebäude (Gebäude 1) wurde ca. Mitte der 2000er Jahre renoviert, das südliche Nebengebäude (Gebäude 3) ca. Ende der 1990er Jahre. Ansonsten stellen sich die Gebäude überwiegend im Status ihrer Gestehungszeit bzw. älteren Datums dar. Die Versorgung der Gebäude 1 und 3 mit Heizenergie und Warmwasser erfolgt über das Nachbargrundstück, Flurstück Nr. 343/10.

Wie bereits erläutert, konnten die Gebäude nicht begangen werden, so dass weder die tatsächliche Raumaufteilung, die Ausstattung noch die Beschaffenheit bekannt sind.

Von außen betrachtet, stellen sich die Gebäude in einem überwiegend abgenutzten und überalterten Zustand dar. Ein erheblicher Instandhaltungs- und Reparaturrückstau ist vorhanden. Die Ausstattung wird mit überwiegend einfach eingeschätzt. Der energetische Zustand der Gebäude ist baujahresbedingt unterdurchschnittlich. Eine Barrierefreiheit ist überwiegend nicht gegeben.

Ein Teilbereich des nordöstlichen Werkstatt-/Lagergebäudes sowie das Obergeschoss des südlichen Nebengebäudes werden laut Auskunft der Parteien wohnwirtschaftlich genutzt. Angesichts der Darstellung des Grundstücks als Gewerbegrundstück sowie der einfachen Bauausführung ist von einem niedrigen Wohnwert auszugehen. Ob eine derartige Nutzung darüber hinaus baurechtlich zulässig ist, stellt sich als Rechtsfrage dar, welche der Sachverständige weder beantworten kann noch darf.

Vermietbare Nutzflächen	
<u>Gebäude 1, Nordöstliches Werkstatt-/Lagergebäude</u>	
Nutzfläche Gebäude 1	226,17 m ²
Nutzfläche Gebäude 1 gerundet	226,00 m²
<u>Gebäude 2, Nordwestliches Lagergebäude</u>	
Nutzfläche Gebäude 2	246,18 m ²
Nutzfläche Gebäude 2 gerundet	246,00 m²
<u>Gebäude 3, Südliches Nebengebäude</u>	
Nutzfläche Gebäude 3	114,62 m ²
Nutzfläche Gebäude 3 gerundet	115,00 m²
<u>Gebäude 4, Nordöstlicher Unterstand</u>	
Nutzfläche Gebäude 4	150,77 m ²
Nutzfläche Gebäude 4 gerundet	151,00 m²
<u>Gebäude 5, Nordwestlicher Unterstand</u>	
Nutzfläche Gebäude 5	85,50 m ²
Nutzfläche Gebäude 5 gerundet	86,00 m²
<u>Gebäude 6, Zentraler Unterstand</u>	
Nutzfläche Gebäude 6	22,34 m ²
Nutzfläche Gebäude 6 gerundet	22,00 m²

