

**Immobilien mit Sachverstand bewerten**

Mitglied des Gutachterausschusses der Stadt Schwabach

**Auszug aus dem Gutachten**

über den **Verkehrswert/Marktwert** (§ 194 Baugesetzbuch) des Teileigentums im Objekt

**90455 Nürnberg, Am Hammer 1-3**

**5/1.000 Miteigentumsanteil (MEA) an Flur Nr. 72/4 der Gemarkung Katzwang, verbunden mit Sondereigentum an der Garage im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 11**

AZ des Sachverständigen:

**2022/066**

Fertigstellungsdatum des Gutachtens:

**07.03.2023**

Ausfertigungen:

9-fach, Auftraggeber  
1-fach, Handakte des Sachverständigen



**Ansicht Hofseite mit Lage der Garage SOE Nr. 11**

**Auftraggeber:**

**Amtsgericht Nürnberg  
-Abteilung für Immobiliervollstreckung-  
Flaschenhofstraße 35, 90402 Nürnberg**

**Zweck der Wertermittlung:**

**Verkehrswert/Marktwert im Sinne des § 194 BauGB im  
Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung  
der Gemeinschaft, Geschäftszeichen: 3 K 191/22**

**Wertermittlungsstichtag:**

**06.02.2023**

**Verkehrswert:**

**€ 18.000,00**

## **Konzeptionelle und wirtschaftliche Struktur des Wertermittlungsobjekts**

Die zu bewertende Garage SOE Nr. 11 befindet sich auf dem Grundstück Flur Nr. 72/4 der Gemarkung Katzwang. Dieses hat eine Fläche von 1.603 m<sup>2</sup>, ist polygonal geschnitten und fällt vom Niveau der Straße „Am Hammer“ zunächst steil nach Westen zum Talgrund der Rednitz hin ab.

Auf dem Grundstück befindet sich ein durch mehrfache Erweiterungen und Umbauten entstandener Gebäudekomplex mit der postalischen Bezeichnung 90455 Nürnberg, Am Hammer 1 und 3, insgesamt drei Garagen in Betonfertigteil-Bauweise und daran angebaute Nebenräume.

Im Jahr 2000 erfolgte eine Aufteilung in Sondereigentum (SOE). Im Hauptgebäude wurde SOE an sechs Wohnungen, einer Werkstatt und einem Dachboden begründet sowie diverse Sondernutzungsrechte bestellt.

Die Garagen wurden in insgesamt drei Sondereigentumseinheiten aufgeteilt. Die zu bewertende Garage SOE Nr. 11 stellt die, von der Hofseite aus gesehen, rechte Garage dar.

Die beidseitig an die Garagen angebauten Nebenräume sind Gemeinschaftseigentum ohne explizite Benützungsregelungen. Ein an der südlichen Grundstücksgrenze vorhandenes und an den rechten Nebenraum der Garagen angebautes Nebengebäude unterliegt dem nachstehend beschriebenen Sondernutzungsrecht.

Es ist ein ausschließliches Sondernutzungsrecht zu Gunsten des Eigentümers des im Hauptgebäude befindlichen Sondereigentums Nr. 7 bestellt. Dieses Sondernutzungsrecht umfasst eine Fläche von ca. 676 m<sup>2</sup> und beinhaltet auch das Recht, auf der betroffenen Fläche weitere bauliche Anlagen zu errichten. Die mit dem Sondernutzungsrecht belastete Teilfläche ist damit den anderen Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft wirtschaftlich entzogen.

Die Garagen wurden um ca. 1987 in Beton-Fertigteilbauweise errichtet. Mutmaßlich um ca. 1995 wurden die Nebenräume angebaut und das damit entstandene Ensemble mit Trapezblech neu überdacht.

Der Unterhaltungszustand der Garage SOE Nr. 11 kann als baualtersgemäß ohne gesondert zu erfassenden Rückstau an Schönheits- und Instandhaltungsreparaturen beschrieben werden. Die Breite der einzelnen Garagen ergibt sich aus den Objektunterlagen mit ca. 2,61 m, die Tiefe mit ca. 5,92 m. Die Garagen werden über eine mit Betonsteinen befestigte Hoffläche westlich des Hauptgebäudes befahren.

Die Zufahrt zu den Freiflächen auf dem Grundstück Flur Nr. 72/4 der Gemarkung Katzwang erfolgt zunächst über den öffentlichen Straßengrund des Nasbacher Wegs vom Lindenplatz aus und weiter über die nicht öffentlich gewidmete Wegefläche Flur Nr. 72.

Die örtliche Situation ist der Grafik auf der Folgeseite zu entnehmen:

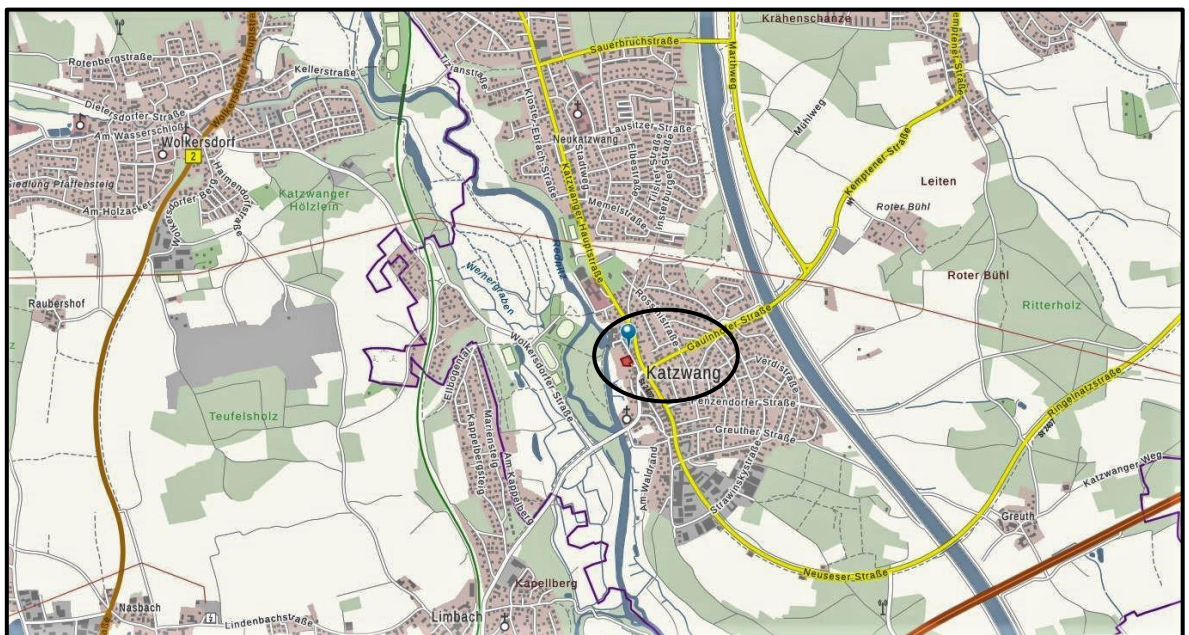


Flur Nr. 72/4 (rot unterlegt) und Privatweg Flur Nr. 72 (gelb unterlegt)

Die Garage SOE Nr. 11 und die Hofflächen (Gemeinschaftseigentum) können nur über den Privatweg Flur Nr. 72 befahren bzw. begangen werden.

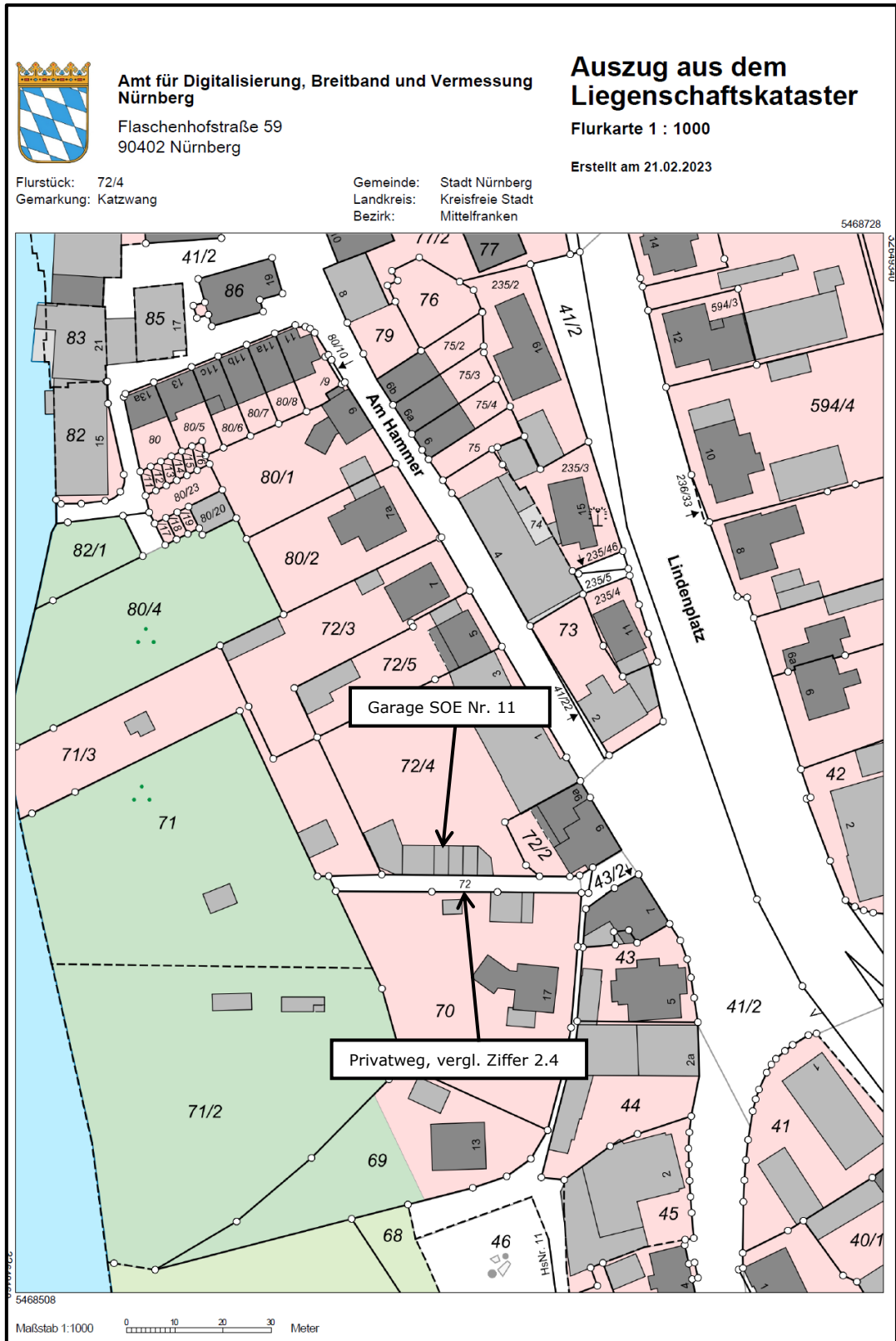
Aktuell sind die Verfahrensbeteiligten zu 1/20 Miteigentümer am Privatweg Flur Nr. 72 und haben damit einen gesicherten Zugang.

Bei einem im gegenständlichen Verfahren zu erwartenden Eigentümerwechsel der Garage SOE Nr. 11 wäre eine Befahrung bzw. Begehung des Privatwegs nur noch mittels Notwegerecht (§ 917, Abs. 1 BGB) möglich.





**Ausschnitt aus dem Liegenschaftskataster**



(Zur Maßentnahme nicht geeignet)



Beispiel für Objektzustand:  
Teilansicht vom Privatweg Flur Nr. 72



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:  
Garage SOE Nr. 11



Zufahrt/Zugang über den Nasbacher Weg



Teilansicht Privatweg Flur Nr. 72 (schraffiert)