

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

12/14 Miteigentumsanteil (MEA) an 76,35/1.000 MEA an Flur Nr. 72/4 der Gemarkung Katzwang, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Dachboden im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 8

Nicht ausgebauter Dachboden mit Benützungsregelungen im Gebäude Am Hammer 1

AZ des Sachverständigen:

2022/063

Fertigstellungsdatum des Gutachtens:

02.03.2023

Ausfertigungen:

1-fach, Auftraggeber

1-fach, Handakte des Sachverständigen



Teilansicht Straßenseite (Ostfassade) mit Lage des SOE Nr. 8

Auftraggeber:

**Amtsgericht Nürnberg
-Abteilung für Immobilienvollstreckung-
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 188/22**

Wertermittlungsstichtag:

06.02.2023

Verkehrswert:

€ 84.000,00

Zusammenfassung der wesentlichen Objektdaten und Wertermittlungsergebnisse

Zustand des Gemeinschaftseigentums:	Fiktives Baujahr 1980, Bestandsobjekt in insgesamt noch baualtersgemäßem Unterhaltungszustand, vergl. Ziffer 5.7.1
Zustand des Sondereigentums:	Nicht ausgebauter Dachboden, aufgrund getroffener Benützungsregelungen teilweise zu Wohnzwecken ausbaubar
Grundfläche des SOE Nr. 8 insgesamt:	Ca. 164,00 m²
Ausbaubare Grundfläche des SOE Nr. 8:	Ca. 87,00 m² (Betrifft 12/14 MEA an SOE Nr. 8 auf Grundlage der getroffenen Benützungsregelungen)
Mögliche Wohnfläche des ausbaubaren Bereichs des SOE Nr. 8:	Ca. 50,00 bis 55,00 m² (Betrifft 12/14 MEA an SOE Nr. 8 auf Grundlage der getroffenen Benützungsregelungen)
Aktuelle Nutzung des SOE Nr. 8:	Mehrheitlicher Leerstand, partielle Nutzung als Abstellfläche aufgrund Benützungsregelungen bzw. auch ohne vertragliche Grundlage
Hausverwaltung:	Blumenstock Immobilienmanagement GmbH, Venatoriusstraße 21, 90455 Nürnberg
Hausgeld gem. Wirtschaftsplan:	60,00 €/Monat (Für 12/14 MEA an SOE Nr. 8)
Berücksichtigtes Zubehör:	Entfällt
Gebäudeenergieausweis gem. EnEV/GEG:	Wurde nicht vorgelegt
Vergleichswert:	84.000,00 €
Besonderheiten:	Bestehender Regelungsbedarf bzgl. Gemeinschaftsflächen im KG und DG Sondernutzungsrecht an Freiflächen für den Eigentümer des SOE Nr. 7 Ungeklärte Zugangs- bzw. Zufahrtssituation zu den Hof- und Freiflächen (Gemeinschaftseigentum) über den Privatweg Flur Nr. 72 im Fremdeigentum
Instandhaltungsrücklage per 31.05.2022:	Insgesamt 39.642,83 €, davon auf 12/14 MEA an SOE Nr. 8 entfallend 3.039,51 € (jeweils per 31.05.2022)

Wichtiger Hinweis für evtl. Bietinteressenten:

Der vorliegende Auszug aus dem Gutachten kann nur einen unvollständigen Überblick über die Wert beeinflussenden Umstände und Zustandsmerkmale geben.

Das vollständige Gutachten kann beim Vollstreckungsgericht eingesehen werden. Auskünfte zum Verfahren und zu Einzelheiten des Gutachtens können vom Sachverständigen nicht erteilt werden.

Konzeptionelle und wirtschaftliche Struktur des Wertermittlungsobjekts

Das zu bewertende Sondereigentum befindet sich im Dachgeschoss eines durch mehrfache Erweiterungen und Umbauten entstandenen Gebäudekomplexes mit der postalischen Bezeichnung 90455 Nürnberg, Am Hammer 1 und 3. Das Objekt liegt am südlichen Rand des Stadtgebiets von Nürnberg im Stadtteil Altkatzwang.

Das Grundstück Flur Nr. 72/4 der Gemarkung Katzwang hat eine Fläche von 1.603 m², ist polygonal geschnitten und fällt vom Niveau der Straße „Am Hammer“ zunächst steil nach Westen zum Talgrund der Rednitz hin ab.

An diesem Grundstück ist ein ausschließliches Sondernutzungsrecht zu Gunsten des Eigentümers des im gleichen Gebäudekomplex befindlichen Sondereigentums Nr. 7 bestellt. Dieses Sondernutzungsrecht umfasst eine Fläche von ca. 676 m² 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 ersten baulichen Anlagen auf dem Grundstück Flur Nr. 72/4 wurden vermutlich bereits in den 1920er Jahren als Wohnhaus errichtet. An dieses Wohnhaus anschließend erfolgten um ca. 1960/1962 ein Werkstattanbau sowie um ca. 1971 eine Erweiterung dieser Werkstatt.

Ab ca. 1973 wurden über der Werkstatt eine Aufstockung und in der Folgezeit weitere Umbauten, Anpassungen und Nutzungsänderungen vorgenommen.

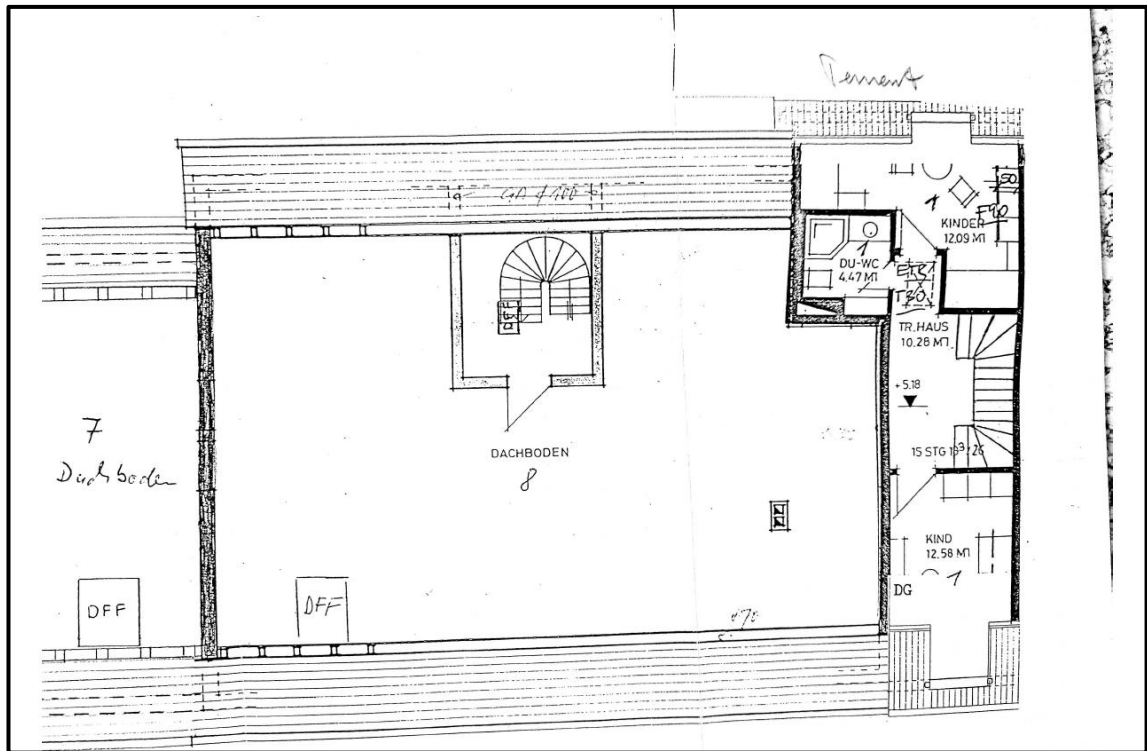
Das heutige Gebäudeensemble präsentiert sich an der Straßenseite (Osten) als gegliederter zweigeschossiger Baukörper mit Satteldach. An der Straßenseite befinden sich insgesamt 3 Zugangstüren.

Aufgrund der Geländesituation ist das Kellergeschoss an der Garten- bzw. Hofseite (Westen) als Vollgeschoss sichtbar. An der Hofseite sind Balkone bzw. Loggien und Wintergärten sowie Außentreppen ausgebildet. Ebenerdig befinden sich die Eingänge zu den im Souterrain des Gebäudes befindlichen Bereichen.

Im Jahr 2000 erfolgte die Aufteilung in Sondereigentum (SOE). Es wurde SOE an sechs Wohnungen, einer Werkstatt, einem Dachboden (SOE Nr. 8) und 3 Garagen begründet sowie diverse Sondernutzungsrechte bestellt.

Der Dachboden SOE Nr. 8 befindet sich im Dachgeschoss des Gebäudes Am Hammer 1. Der Zugang erfolgt von der Straßenseite über ein Treppenhaus, das auch die im EG und OG des Gebäudes befindlichen Wohnungen erschließt.

Auf der Folgeseite wird der Grundriss des Dachbodens (SOE Nr. 8) aus der Teilungserklärung abgebildet:



(Zur Maßentnahme nicht geeignet)

Mit Kaufvertrag vom 27.10.2000 wurden 1/7 Miteigentumsanteil (MEA) am Dachboden SOE Nr. 8 an den damaligen Erwerber des SOE Nr. 4 im gleichen Objekt veräußert.

Dabei wurden u.a. folgende Regelungen vereinbart:

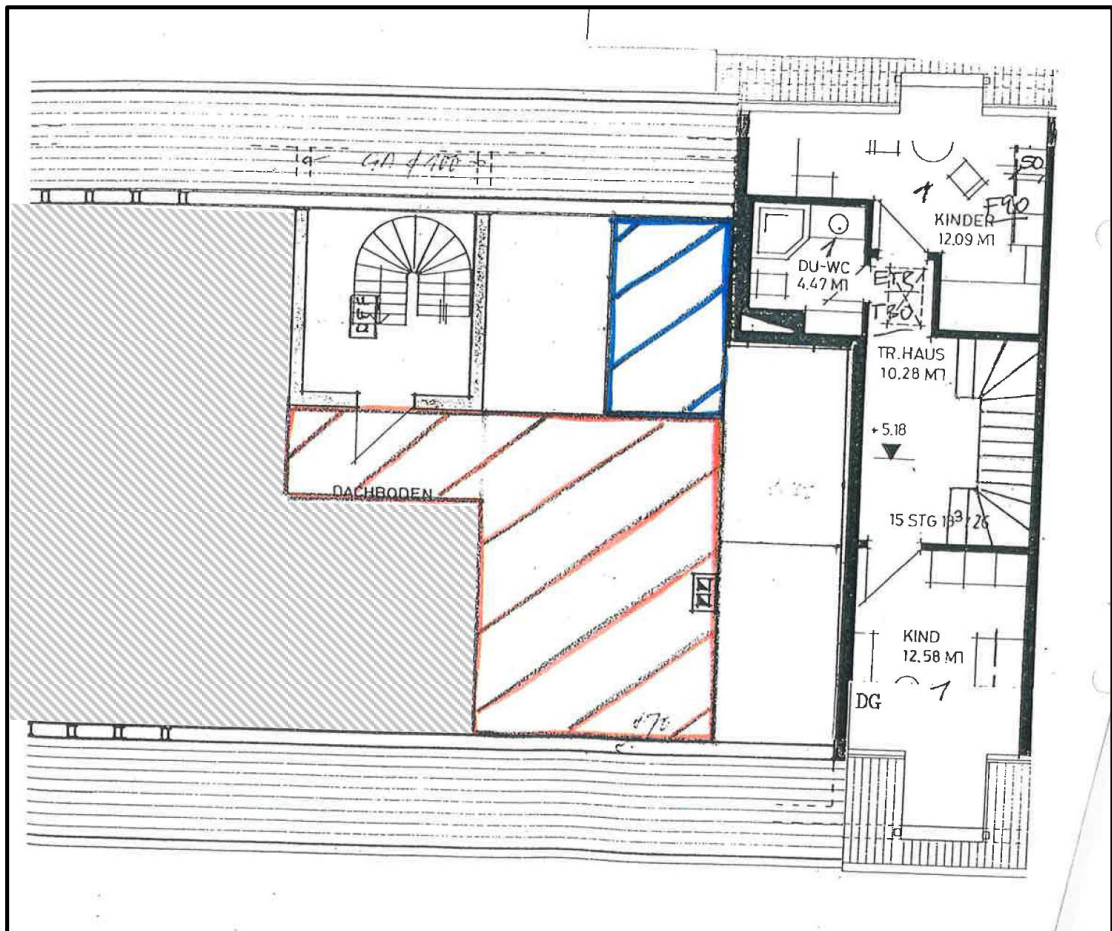
...„Dem jeweiligen Eigentümer des veräußerten 1/7 Miteigentumsanteils steht das Recht auf alleinige und ausschließliche Benutzung des in dem dieser Urkunde beigefügten Lageplan blau bezeichneten Dachbodenanteils zu (Grundfläche mit darüber befindlichem Luftraum).

Dem jeweiligen Eigentümer des verbleibenden 6/7 Miteigentumsanteils steht das Recht auf alleinige und ausschließliche Benutzung der in dem dieser Urkunde beigefügten Lageplan nicht gekennzeichneten Bereiche des Dachbodens (Grundfläche mit darüber befindlichem Luftraum), d.h. weder rot noch blau markiert, zu.

Aufgrund der vorstehenden Benutzungsregelung wird der im beigefügten Lageplan rot gekennzeichnete Bereich des Dachbodens von den Miteigentümern gemeinschaftlich genutzt.

Der jeweilige Eigentümer des 6/7 Anteils an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Sondereigentums soll berechtigt sein, die ihm zur alleinigen Nutzung zugeordnete Fläche zu einer Wohnung auszubauen. Beide Vertragsteile verpflichten sich, in diesem Fall die Teilungserklärung dergestalt zu ändern, dass für die dann neu erstellte Wohnung ein eigenes Wohnungseigentumsrecht gebildet wird.“...

Der in der Urkunde enthaltene Lageplan mit den dargestellten Regelungen wird auf der Folgeseite abgebildet. Dabei sind die tatsächlich für einen möglichen Ausbau zu Wohnzwecken geeigneten und ursprünglich nicht markierten Bereiche nachträglich schraffiert dargestellt.



(zur Maßentnahme nicht geeignet)

Die Grundfläche des Dachbodens ergibt sich aus einem beim Ortstermin angefertigten Aufmaß mit ca. 164,00 m².

Auf den für einen möglichen Ausbau nutzbaren Bereich entfallen ca. 87,00 m². Unter Berücksichtigung der Dachschrägen wäre die Schaffung einer überschlägig berechneten Wohnfläche von ca. 50,00 bis 55,00 m² möglich. Hier bestehen Abhängigkeiten von den Grundrisslösungen und evtl. zu schaffenden Dachgauben.

Versorgungsleitungen für Wasser, Warmwasser und Heizung sind bisher nicht bis in den Dachboden geführt. Anschlussmöglichkeiten an die Abwasserleitungen wären über die vorhandenen Abwasserentlüftungen bereits vorhanden. Die Elektroleitung für die im Dachboden vorhandenen Leuchten ist an den Stromzähler für den Hausstrom angeschlossen.

Ein Ausbau des hierfür vorgesehenen Bereichs zu einer weiteren Wohnung erscheint technisch möglich und unter Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben (Brandschutz, Rettungswege), auch genehmigungsfähig. Eine Ergänzung/Änderung der Teilungserklärung ist erforderlich.

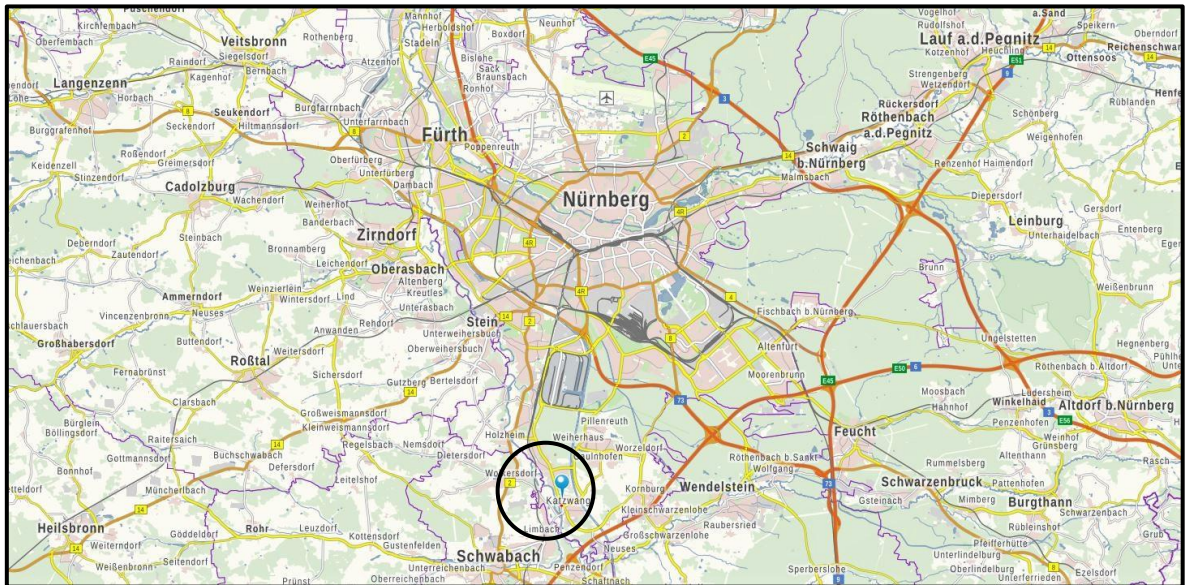
Die aus der obigen Grafik zu entnehmenden weiteren nicht markierten Flächen können nur als Dachboden-Abstellflächen genutzt werden. Dort sind drei Abteile hergestellt, von denen zumindest eines von einem Bewohner des Objekts ohne vertragliche Regelung genutzt wird.

Westlich des Gebäudes befinden sich Hof- und Freiflächen, die Gemeinschaftseigentum darstellen. Benützungsregelungen sind nicht getroffen. Zugang bzw. Zufahrt sind über den öffentlichen Straßengrund des Nasbacher Wegs vom Lindenplatz aus und weiter über die nicht öffentlich gewidmete Wegefläche (Flur Nr. 72, vergl. Ziffer 3.3.4 und 3.3.5) möglich.

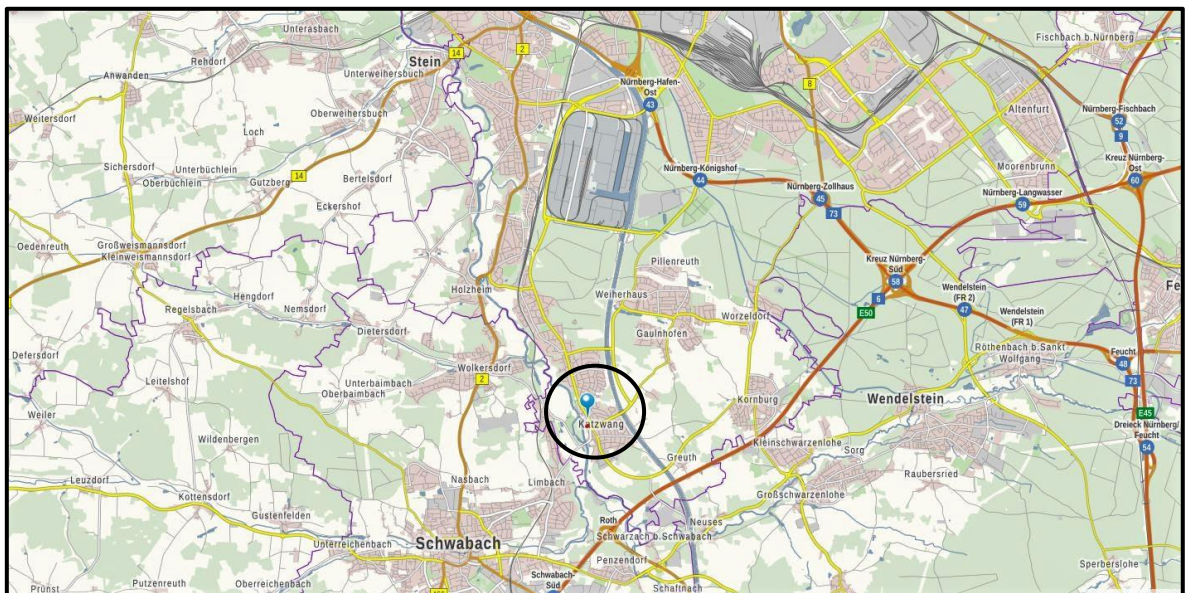
Nach einem Eigentümerwechsel der hier zu bewertenden 12/14 MEA an SOE Nr. 8 besteht kein gesicherter Zugang zu den Hof- bzw. Freiflächen (Gemeinschaftseigentum) auf dem Grundstück Flur Nr. 72/4 mehr. Hierfür wäre die Bestellung eines Geh- und Fahrrechts für den/die jeweiligen (Mit-) Eigentümer des SOE Nr. 8 an der Wegefläche Flur Nr. 72 erforderlich.

Örtliche Situation

Nürnberg und Umgebung

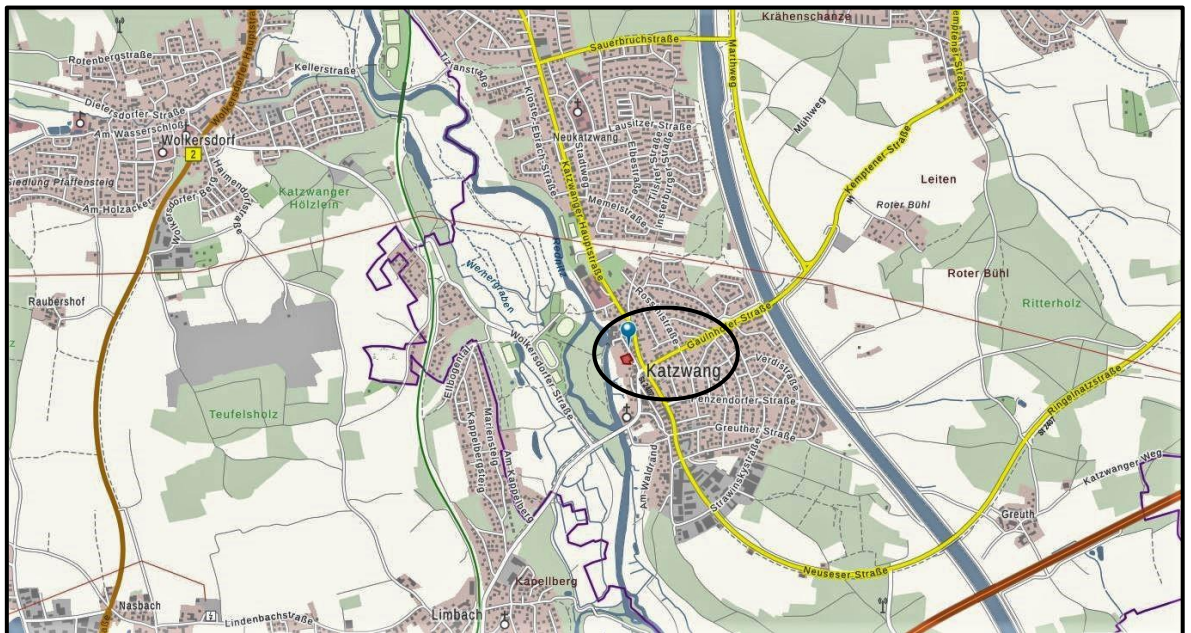


Nürnberg-Süd und Umgebung



(Datenquelle jeweils Bayern Atlas Plus, zur Maßentnahme nicht geeignet)

Nürnberg Katzwang und Umgebung



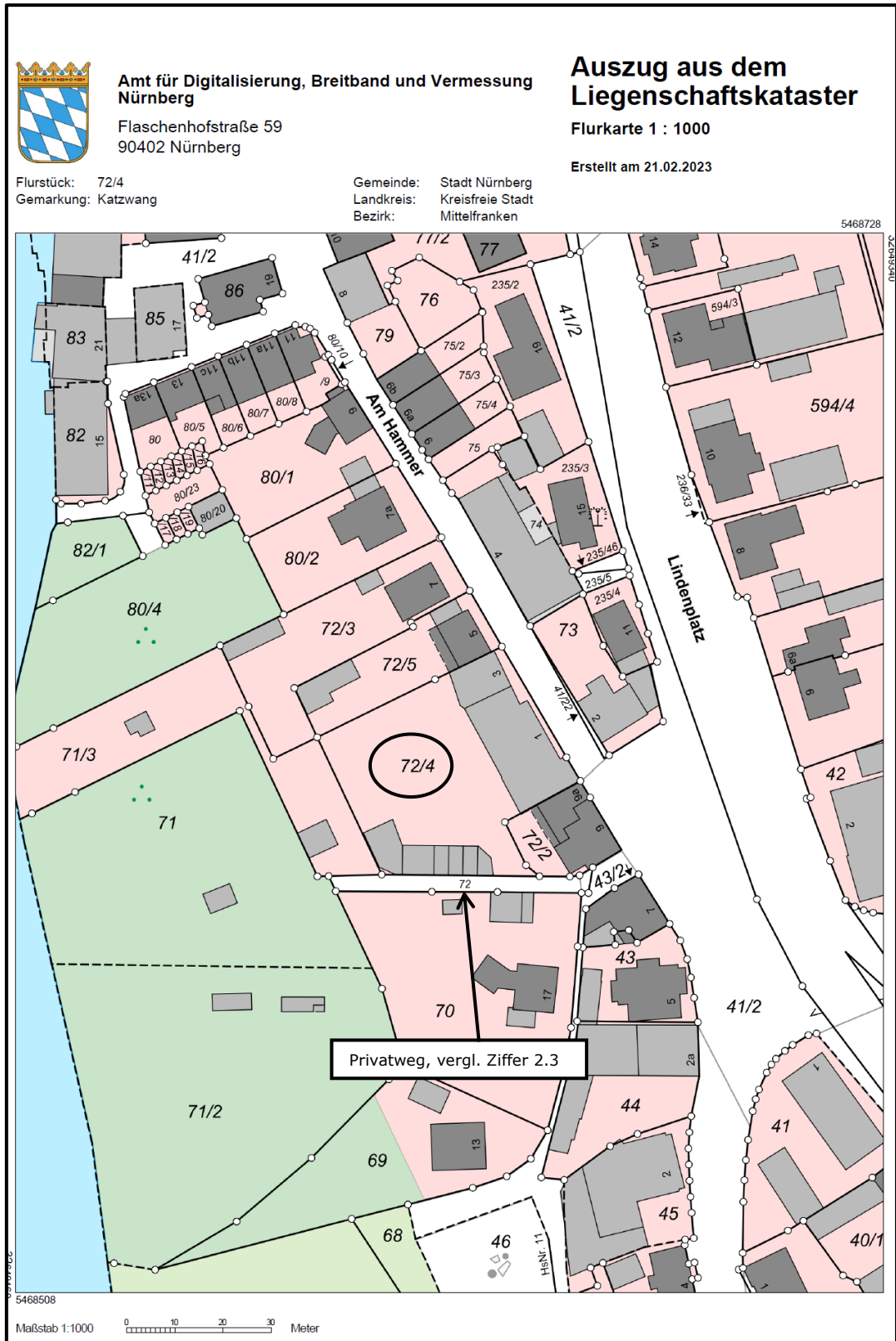
Luftbild mit Geodaten



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

(Datenquelle jeweils Bayern Atlas Plus, zur Maßentnahme nicht geeignet)

Ausschnitt aus dem Liegenschaftskataster



(Zur Maßentnahme nicht geeignet)



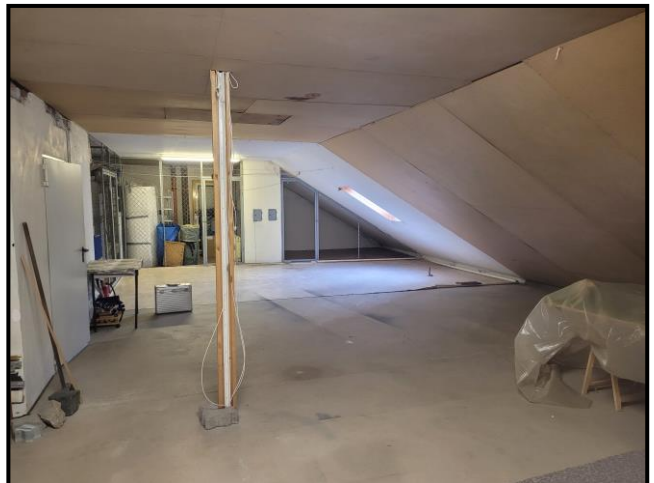
Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Treppenhaus im Bereich OG/DG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Zugang vom Treppenhaus zum Dachboden SOE Nr. 8



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Dachboden SOE Nr. 8, ausbaubarer Teilbereich



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Dachboden SOE Nr. 8, Blick vom ausbaubaren Bereich
zu den Gemeinschaftsflächen bzw. nicht ausbaubaren
Bereichen



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Dachboden SOE Nr. 8



Beispiel für Objektzustand:
Teilansicht westliche Dachhälfte