

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

198,53/1.000 Miteigentumsanteil (MEA) an Flur Nr. 72/4 der Gemarkung Katzwang, verbunden mit dem Sondereigentum an der Werkstatt samt Nebenräumen im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2

**Tatsächliche Nutzung des SOE Nr. 2 zu Wohnzwecken (Loft),
mehrheitliche Lage im Souterrain des Gebäudes, Teilbereiche im Erdgeschoss**

AZ des Sachverständigen:

2022/062

Fertigstellungsdatum des Gutachtens:

01.03.2023

Ausfertigungen:

1-fach, Auftraggeber

1-fach, Handakte des Sachverständigen



Teilansicht Hofseite (Westfassade) mit Lage des SOE Nr. 2 (Souterrain)

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 186/22**

Wertermittlungsstichtag:

06.02.2023

Verkehrswert:

€ 218.000,00

Zusammenfassung der wesentlichen Objektdaten und Wertermittlungsergebnisse

Zustand des Gemeinschaftseigentums:	Fiktives Baujahr 1980, Bestandsobjekt in insgesamt noch baualtersgemäßem Unterhaltungszustand, vergl. Ziffer 5.8.1
Zustand des Sondereigentums:	Fiktives Baujahr 1980, insgesamt baualtersgemäßer Zustand, vergl. Ziffer 5.8.2
Fläche des SOE Nr. 2:	Ca. 186,68 m², davon zu Wohnzwecken nutzbar ca. 135,81 m²
Nutzungs- bzw. Mietverhältnisse:	Vermietet
Mieter:	N. N.
Vereinbarte Nettokaltmiete:	580,00 €/Monat
Wohngeld gem. Wirtschaftsplan:	265,00 €/Monat
Hausverwaltung:	Blumenstock Immobilienmanagement GmbH, Venatoriusstraße 21, 90455 Nürnberg
Berücksichtigtes Zubehör:	Entfällt
Gebäudeenergieausweis gem. EnEV/GEG:	Wurde nicht vorgelegt
Ertragswert:	218.000,00 €
Besonderheiten:	Bestehender Regelungsbedarf bzgl. Gemeinschaftsflächen im KG und DG Sondernutzungsrecht an Freiflächen für den Eigentümer des SOE Nr. 7 Ungeklärte Zugangs- bzw. Zufahrtssituation über den Privatweg Flur Nr. 72 im Fremdeigentum
Instandhaltungsrücklage per 31.05.2022:	Insgesamt 39.642,83 €, auf das SOE Nr. 2 entfallend 7.878,37 €

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 Teileigentum befindet sich im Souterrain 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 Werkstatthanbau 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 (das zu bewertende SOE Nr. 2), einem Dachboden und 3 Garagen begründet sowie diverse Sondernutzungsrechte bestellt.

Der Zugang zu der zu bewertenden Sondereigentumseinheit Nr. 2 erfolgt ebenerdig an der Hofseite. Die Einheit befindet sich mehrheitlich im Souterrain- bzw. Kellergeschoss des Gebäudes Am Hammer 1. Der ehemalige Sozialraum der Gewerbeeinheit, jetzt Sanitärbereich mit Dusche/WC, liegt im Erdgeschoss (Straßenseite) und ist über eine im Inneren des SOE Nr. 2 liegende Treppe erreichbar.

Die ursprüngliche Werkstatt wird seit Jahren zu Wohnzwecken genutzt und ist ähnlich einem Loft in weiten Teilen offen gestaltet.

Eine baurechtlich genehmigte Nutzungsänderung von Gewerbe auf Wohnen liegt offensichtlich nicht vor.

Anlässlich der Bewertung einer weiteren Sondereigentumseinheit im Objekt habe ich in 2021 eine Akteneinsicht im Bauarchiv bei der Stadt Nürnberg vorgenommen. Dabei konnte kein entsprechender Antrag bzw. keine Genehmigung festgestellt werden.

Aufgrund der Lage im Souterrain des Gebäudes verfügt das SOE Nr. 2 nur zur Hofseite (Westen) über natürliche Belichtungsmöglichkeiten. Damit sind nicht alle Bereiche als Aufenthaltsräume im Sinne des Art. 45 des BayBO anzusehen.

Das SOE Nr. 2 gliedert sich im Bereich Souterrain in die folgenden Bereiche:

- Windfang, Loft (Wohnen), Loft (Kochen), Loft (Gast), Gang/Treppe, Schlafen, 2 Anschluss- bzw. Abstellräume und Vorratsraum

Die Grundfläche dieser Bereiche wurde durch Aufmaß beim Ortstermin mit insgesamt ca. 166,38 m² ermittelt. Davon entfällt auf den Bereich Loft (Gast) eine Fläche von ca. 28,44 m²; für diesen Bereich ist keine ausreichende natürliche Belichtung gegeben.

Auf die Bereiche Anschluss-, Abstell- und Vorratsraum entfallen ca. 13,59 m². Diese Bereiche sind als Kellerräume ohne Fenster einzustufen.

Der über die innenliegende Treppe erreichbare Sanitärbereich im Erdgeschoss des Gebäudes hat eine Fläche von ca. 20,30 m² und Fenster zur Straßenseite.

Der Innenausbau der Bereiche Windfang, Loft (Wohnen), Loft (Kochen), Loft (Gast) und Schlafen ist als gebrauchsfähig mit insgesamt mittleren Qualitätsmerkmalen zu beschreiben.

Der Charakter der ehemaligen Werkstatt ist weitgehend erhalten. Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Elektroinstallationen verlaufen mehrheitlich sichtbar auf Putz.

Das Loft ist durch zwei Reihen Stützpfeiler gegliedert. Zwischen den Stützen der vom Windfang aus gesehenen zweiten Reihe ist eine halbhohe Trennmauer erstellt, ein Durchgang vom Bereich Wohnen zum Bereich Kochen ist vorhanden. Der dort vorhandene Niveauunterschied wird mit einer schrägen Rampe überbrückt.

Zwischen den Bereichen Kochen und Gast ist eine raumhohe Trennwand mit Türe eingezogen.

Die Böden in Windfang und Loft sind mit Laminat belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. In den abgehängten Decken sind Leuchtmittel integriert.

Es sind sowohl Stahl-Rippen- als auch Flachheizkörper mit Thermostatventilen verbaut, die nach Mieterangabe allerdings teilweise ohne Funktion sind. Die Wärmeerzeugung erfolgt im Gebäude zentral über einen Gasheizkessel. Das SOE Nr. 2 verfügt zusätzlich über einen Stahl-Kaminofen.

Vom Loft aus erschließt eine zweiflügelige Stahltür einen Gang. Einige Stufen führen von dort in das höher gelegene ehemalige Büro der Werkstatt; dieses ist zur Hofseite hin orientiert und wird aktuell als Schlafzimmer genutzt. Der Zugang zu diesem Raum wird durch das quer verlaufende Abgasrohr des Kaminofens im Loft erschwert. Ein Durchgang ist an dieser Stelle nur in gebückter Haltung möglich.

Vom Gang (Laminatboden) aus sind Abstell- und Anschlussräume erreichbar. Dort befinden sich u.a. auch die Wasserzähler anderer Einheiten im Objekt. Ver- und Entsorgungsleitungen sind sichtbar verlegt. Die Trennwände der einzelnen Bereiche sind teilweise als Leichtbauwände/Ständerwände (Rohbauzustand) hergestellt.

Aufgrund der Hanglage ist im Souterrain/Kellergeschoss zur Straßenseite hin eine angeschrägte Stützmauer in Sichtbeton erstellt. Diese ist im Bereich des Abstell- bzw. Anschlussraums sichtbar, im Loftbereich jedoch mit einer Vorsatzschale verkleidet.

Über eine innenliegende Betontreppe wird vom Gang im Souterrain der auf Erdgeschossniveau liegende Sanitärbereich erschlossen.

Dabei handelt es sich um den ehemaligen Sozialraum der früheren Werkstatt und die dort ursprünglich vorhandenen zwei Toiletten.

Eine der Toiletten ist renoviert und in Gebrauch. In die andere wurde eine Dusche eingebaut. Dabei wurden lediglich die Wände mit keramischen Belägen versehen. Der Türstock (Stahlkonstruktion) ist erhalten; die Türöffnung kann mit einem Duschvorhang verschlossen werden.

Die Warmwasserversorgung im Sanitärbereich erfolgt über einen im Treppenaufgang sichtbar installierten Elektro-Durchlauferhitzer.

Der ehemalige Sozialraum selbst ist mit einem Raumteiler, an dem Waschbecken installiert sind, abgeteilt. Ein dreiflügeliges Fenster zur Straßenseite hin sowie ein kleines Fenster im WC gewährleisten eine gute natürliche Belichtung und Belüftung des Sanitärbereichs.

Das SOE Nr. 2 ist zu Wohnzwecken vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete ist seit Mietbeginn am 01.02.2015 unverändert mit 580,00 € vereinbart. Das Mietverhältnis ist ungekündigt. Der an die Hausverwaltung zu entrichtende monatliche Hausgeldvorschuss beträgt lt. Wirtschaftsplan 265,00 €.

Eine Stellmöglichkeit für Kraftfahrzeuge ist dem SOE Nr. 2 nicht zugeordnet.

Der Zugang zum SOE Nr. 2 erfolgt über die Hoffläche westlich des Gebäudes. Diese ist 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) erreichbar.

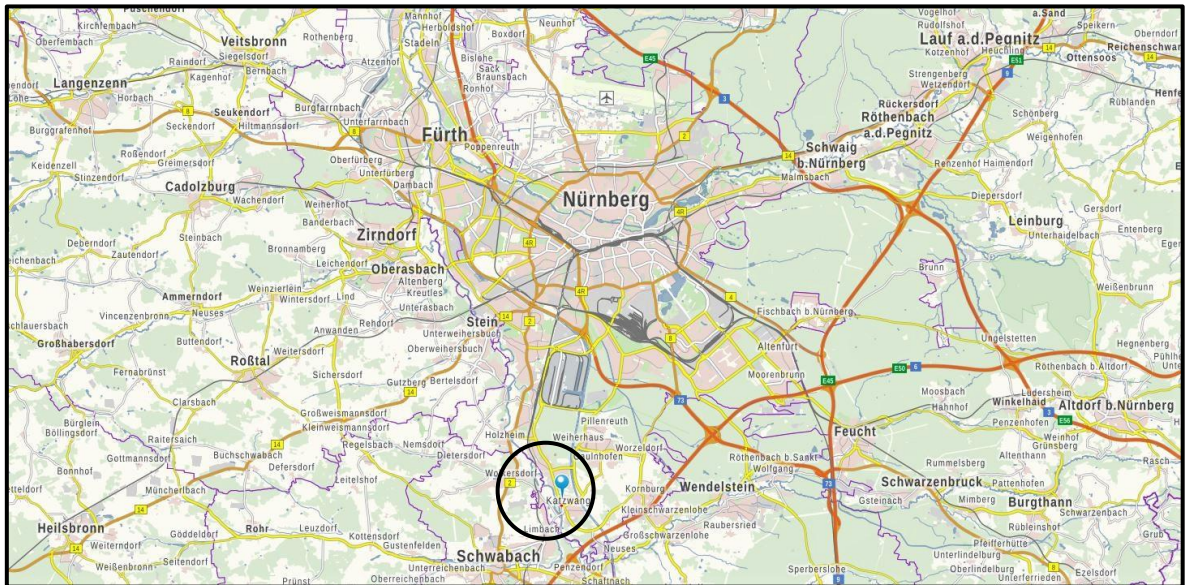
Nach einem Eigentümerwechsel des hier zu bewertenden SOE Nr. 2 besteht kein gesicherter Zugang zum Bewertungsobjekt mehr. Hierfür wäre die Bestellung eines Geh- und Fahrrechts für den jeweiligen Eigentümer des SOE Nr. 2 an der Wegefläche Flur Nr. 72 erforderlich.

Für die mit dem ausschließlichen Sondernutzungsrecht zu Gunsten des Eigentümers des im gleichen Gebäudekomplex befindlichen Sondereigentums Nr. 7 belastete Teilfläche des Grundstücks liegt eine positiv beschiedene Bauvoranfrage für die Errichtung zweier Wohneinheiten in Form eines zweigeschossigen Gebäudes vor.

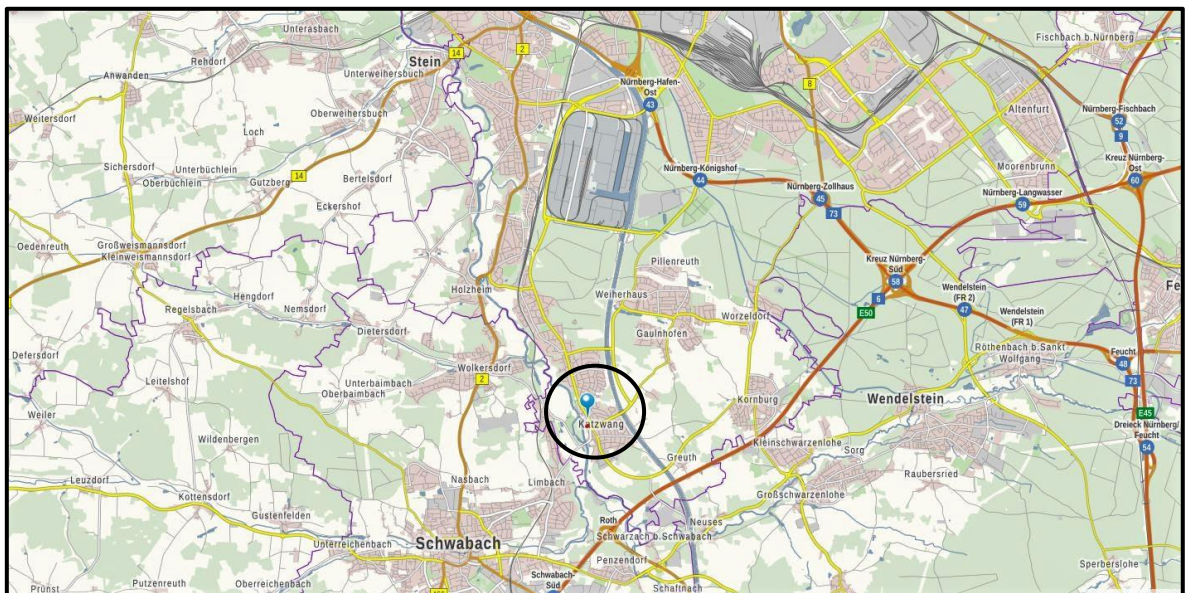
Bei einer Realisierung dieser Maßnahme sollen nahe an der Westfassade des Bestandsgebäudes unter Einhaltung eines Mindestabstands von 3,00 m zusätzliche Kellerersatzräume erstellt werden. Möglicherweise ergeben sich damit für das SOE Nr. 2 Beeinträchtigungen der Belichtungssituation.

Örtliche Situation

Nürnberg und Umgebung

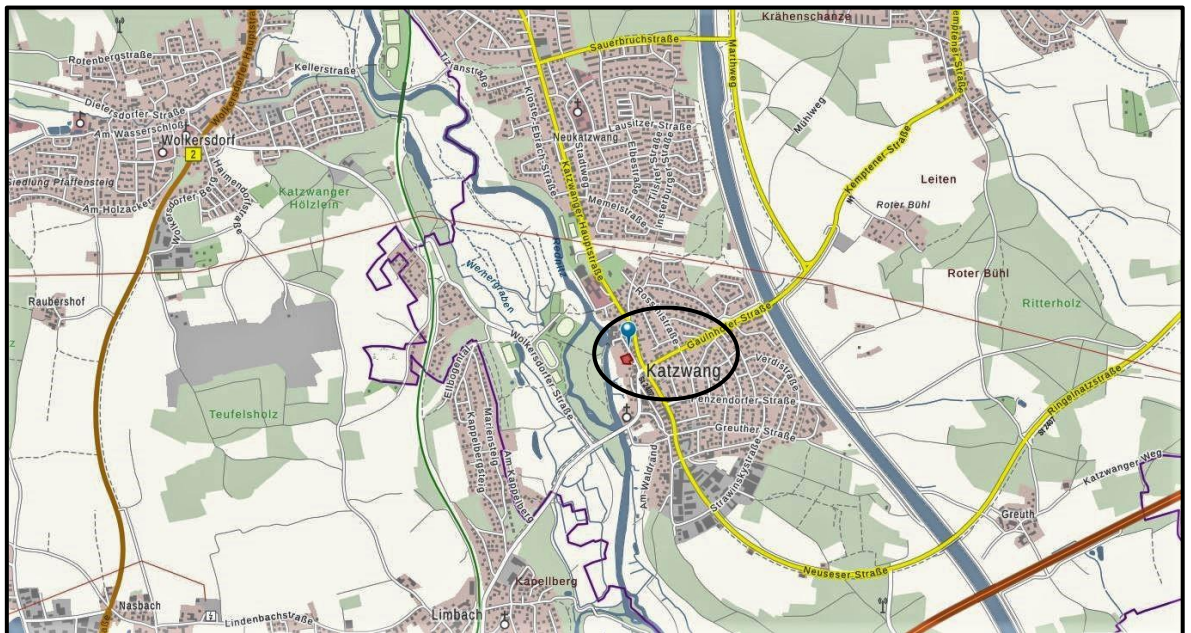


Nürnberg-Süd und Umgebung



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

Nürnberg Katzwang und Umgebung



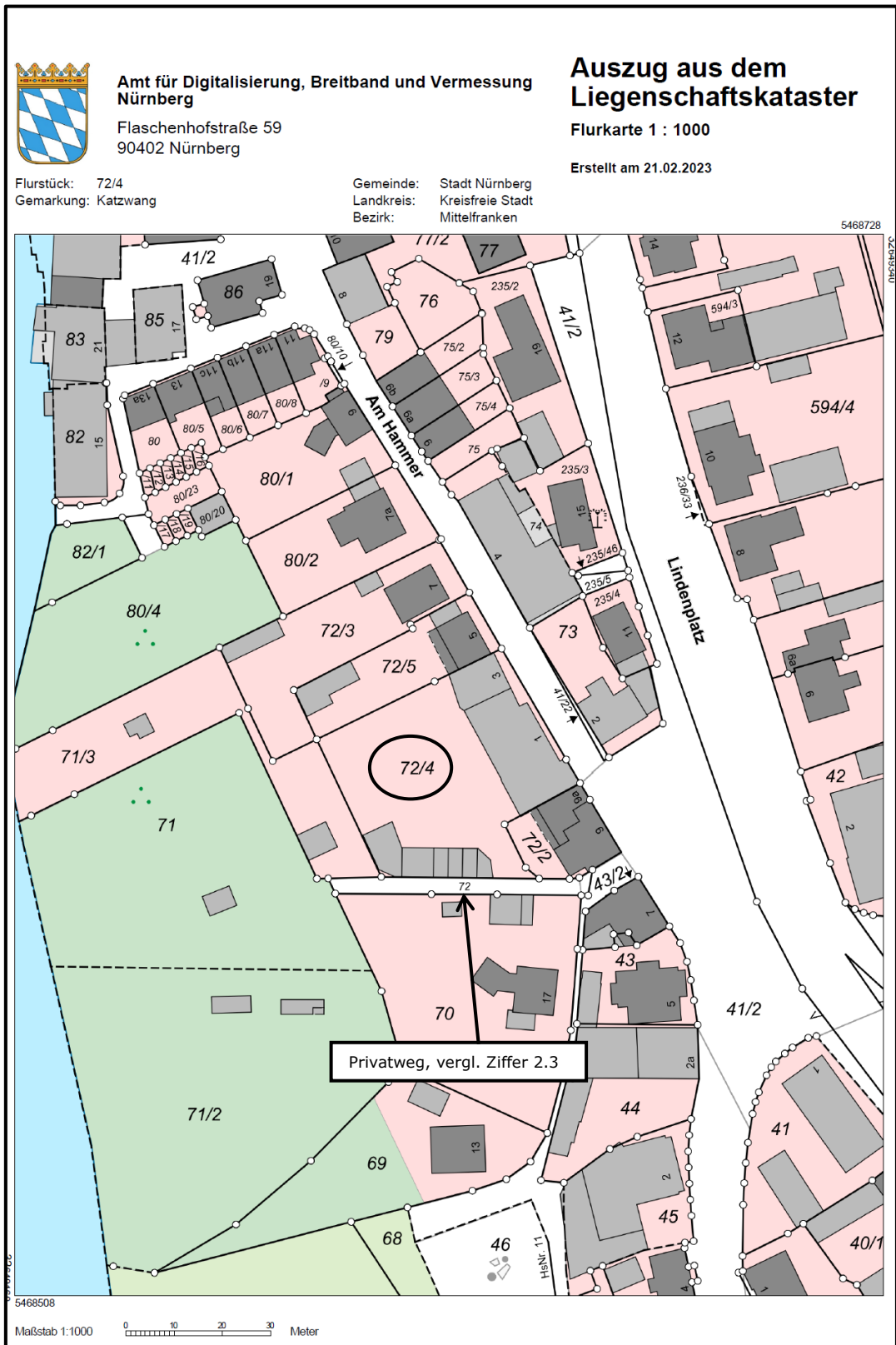
Luftbild mit Geodaten



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)



Teilansicht Gartenseite mit Lage des SOE Nr. 2 im
Souterrain



Teilansicht Gartenseite mit Lage des SOE Nr. 2 im
Souterrain



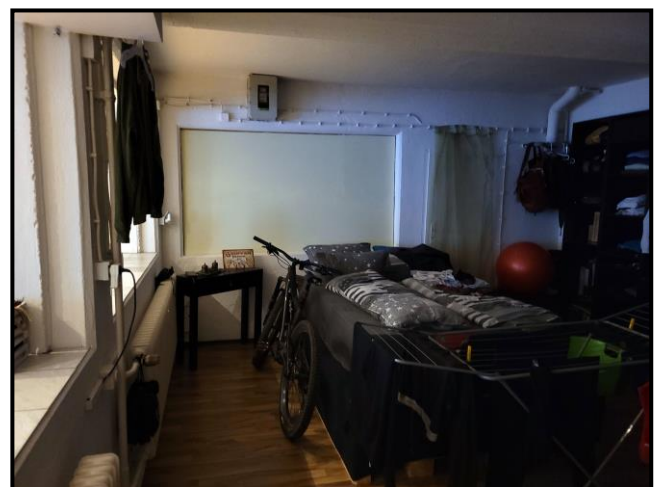
Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Windfang



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Loft, Bereich Wohnen



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Loft, Bereich Wohnen



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Loft, Bereich Gast



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Loft, Bereich Kochen



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Loft, Bereich Kochen



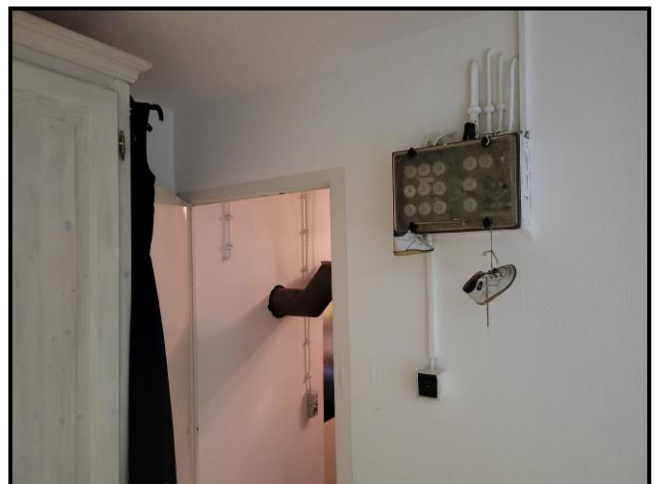
Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Stahltüre zum Gang, Blickrichtung Loft



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Gang mit Rauchrohr des Kaminofens



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Schlafen



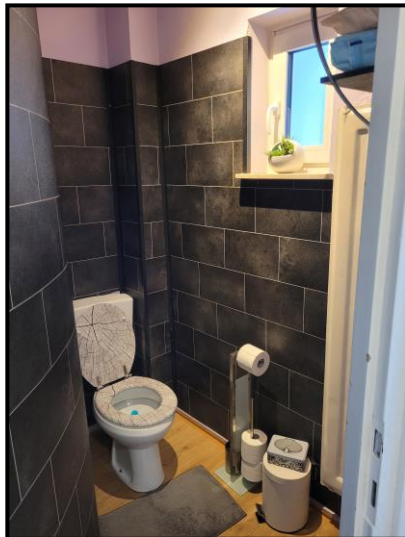
Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Schlafen



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Sanitärbereich im EG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Sanitärbereich im EG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Sanitärbereich im EG



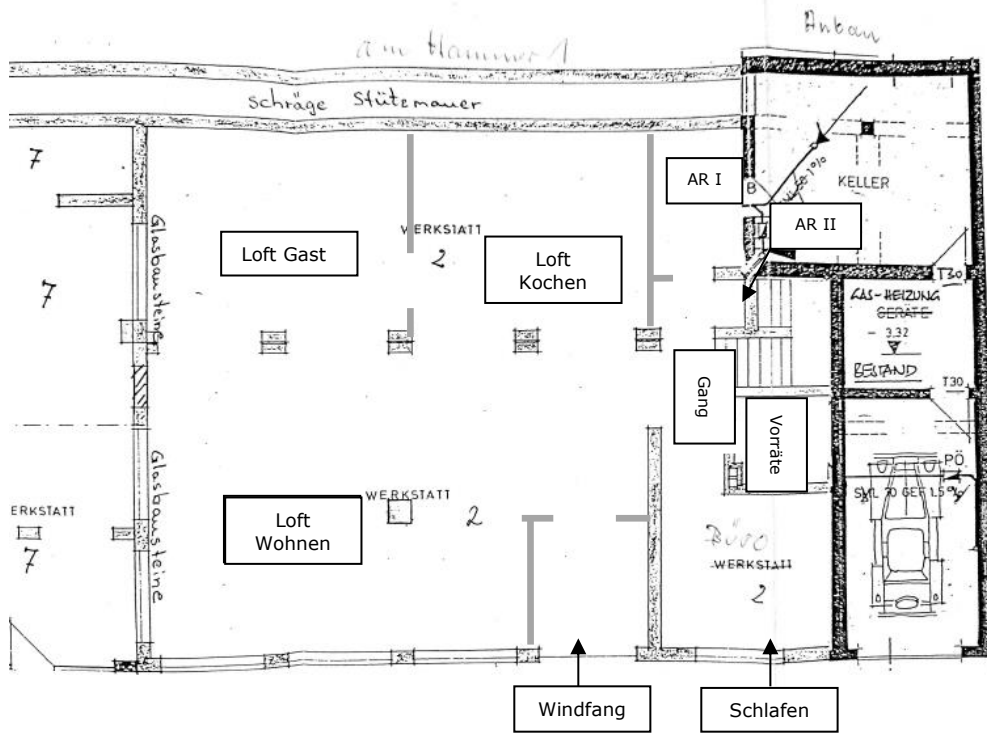
Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Sanitärbereich im EG



Gebäudeensemble Am Hammer 1 und 3, Ansicht Straßenseite (Ostfassade)

Modifizierte Grundrisse KG/Souterrain bzw. EG des SOE Nr. 2 aus der Teilungserklärung
Der Bestand kann von der Darstellung in den Plänen abweichen. Zur Maßentnahme nicht
geeignet, da fotomechanisch verkleinert/vergrößert.
Ohne Gewähr für die Richtigkeit einzelner Angaben.

KG/Souterrain



EG

