

Lukas Völkel, M.Sc.
Diplom-Sachverständiger (DIA)
Chartered Surveyor (MRICS)
Unterer Markt 12
90518 Altdorf

Telefon: 09187/904219
Telefax: 09187/904212
E-Mail: mail@voelkel.net
Internet: www.voelkel.net

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	90489 Nürnberg, Hadergäßchen 1, 3, Schranke 10, 12, 14
Bewertungsobjekt	Ladenlokal im Erdgeschoss, Nutzfläche ca. 77 m ² , Nr. 14 des ATP; Keller Nr. 16 des ATP; je gelegen im Gebäude Hadergäßchen Nr. 3
Anteil am Grundstück	28,467/1.000 Miteigentumsanteil
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	12.10.2022
Verkehrswert	175.000 €

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

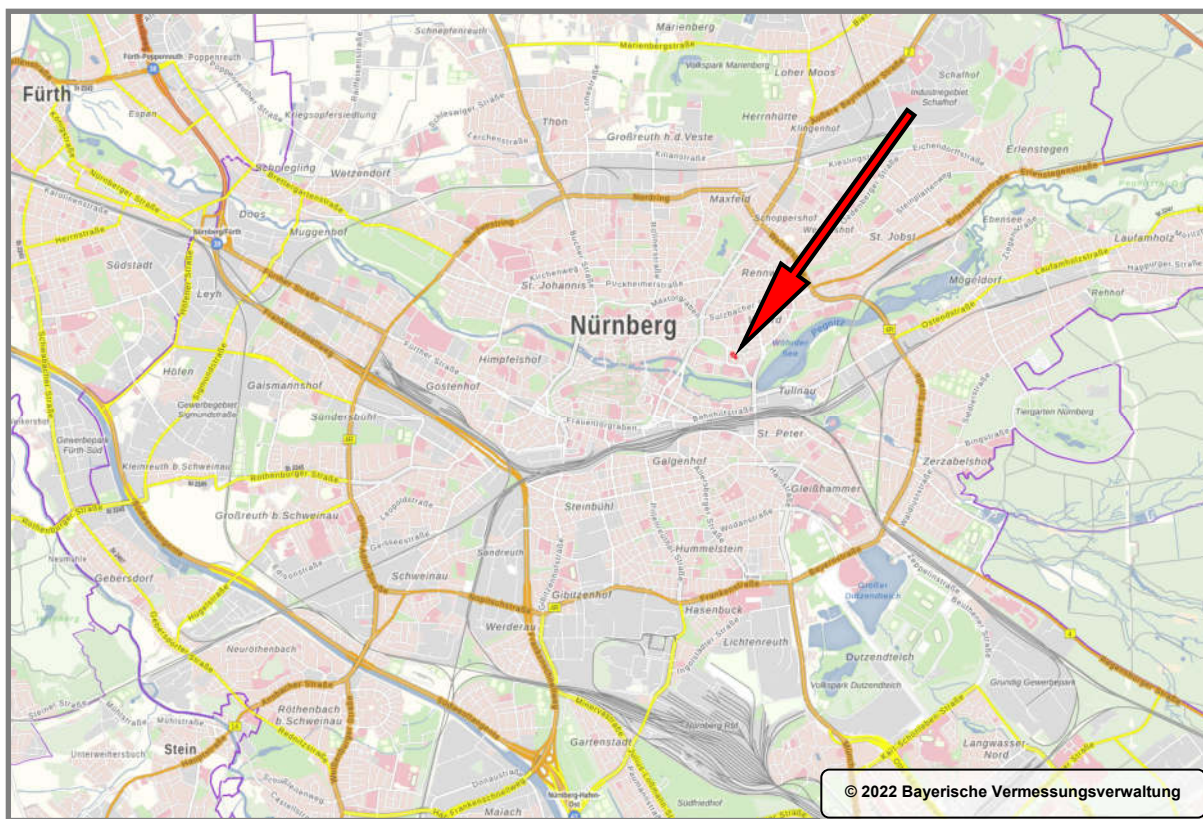
Grundstück

Makrolage

Die Stadt Nürnberg besteht aus einer Vielzahl von Ortsteilen in und um den Stadtkern und hat derzeit mit Eingemeindungen ca. 530.000 Einwohner. Nürnberg, als wirtschaftliches Zentrum Mittelfrankens, ist die zweitgrößte Stadt in Bayern. Im Vergleich deutscher Großstädte belegt sie, gemessen an der Einwohnerzahl, den 14., gemessen an ihrer Fläche den 27. Rang. Zusammen mit ihren Nachbarstädten Fürth, Erlangen und Schwabach sowie den unmittelbar angrenzenden Landkreisen bildet die Stadt die Industrieregion Mittelfranken mit ca. 1,3 Mio. Einwohnern.

Nürnberg ist über einen Verkehrsflughafen, die Bahn, Autobahnen und den Hafen Nürnberg des Main-Donau-Kanals an alle Verkehrssysteme angeschlossen und verfügt als Oberzentrum über alle relevanten Versorgungseinrichtungen, Schulen und Hochschulen sowie über ein modernes Messezentrum.

Nürnberg verfügt über vielfältige kommunale und private Freizeitangebote, z. B. Städtische Bühnen mit Oper, Tiergarten, Frei- und Hallenbäder, Sportstadien, Feste, Veranstaltungen und Sondermärkte (Christkindlesmarkt) sowie über leicht erreichbare Naherholungsgebiete wie den „Reichswald“, die „Fränkische Schweiz“ oder das „Neue Fränkische Seenland“.



Mikrolage

Das Grundstück liegt im Stadtteil Wöhrd (statistischer Bezirk 9), ca. 1,5 km östlich des Zentrums (Hauptmarkt, Rathaus).

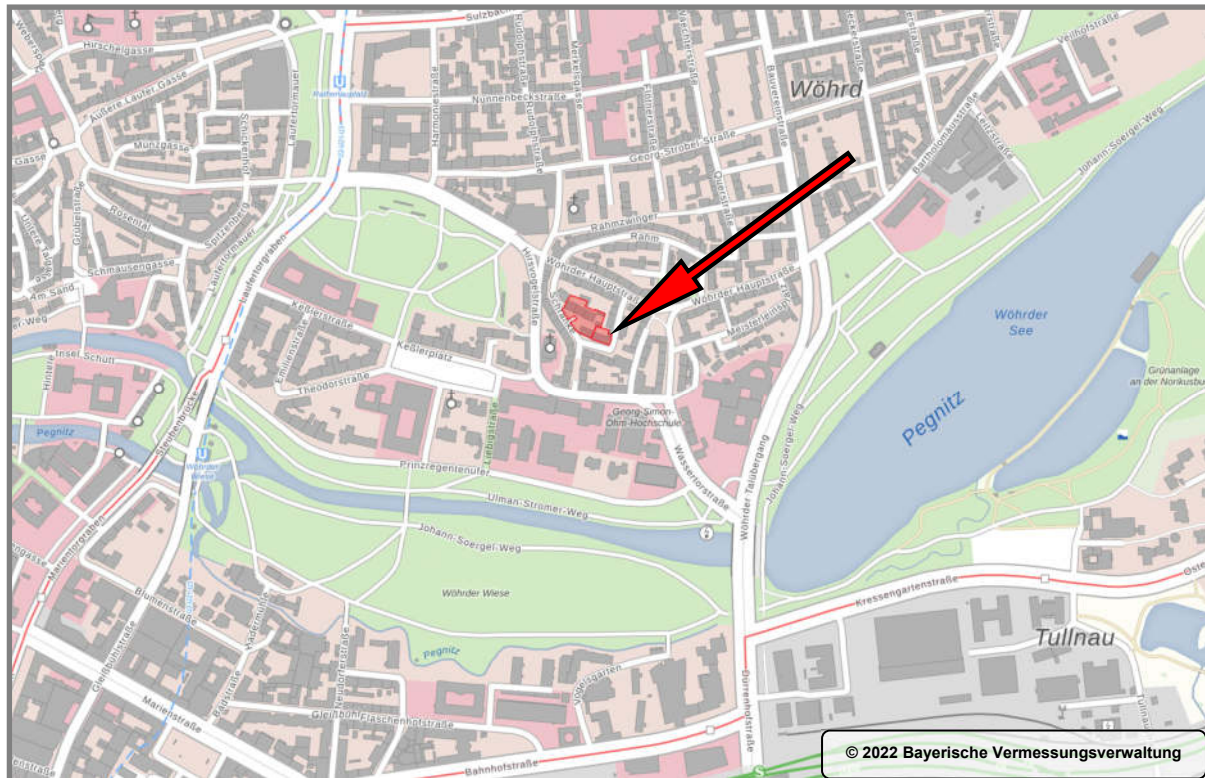
Das Grundstück liegt an der Straße Schranke und im Eckbereich der Straßen Hadergäßchen und Wöhrder Wollengasse, welche sich als Anliegerstraßen mit geringem Verkehrsaufkommen darstellen und im Bereich des Bewertungsgrundstücks mit Kopfsteinpflaster belegt und mit beidseitigen Bürgersteigen, Straßenbeleuchtung und Parkplätzen ausgebaut sind.

Das Areal ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks hanglagig und fällt von Nordwesten nach Südosten hin leicht ab.

Die Bebauung im unmittelbaren Umfeld stellt sich als Wohnbebauung mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern dar. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden, jedoch nicht in ausreichender Anzahl.

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

Die Entfernung zur Autobahn A 3, Anschlussstelle Nürnberg-Nord, beträgt ca. 6,2 km, zum Frankenschnellweg ca. 4,2 km. Der Bahnhof „Nürnberg-Dürrenhof“ der S-Bahnlinien S1, S2 und S3 ist ca. 750 m südlich des Bewertungsobjekts positioniert, die Bushaltestelle „Nürnberg Wöhrd“ der Buslinien 36 und 94 ca. 150 m nordöstlich. Die U-Bahnhaltestellen „Wöhrder Wiese“ und „Rathenauplatz“ der U-Bahnlinien U2, U3 und U8 befinden sich jeweils in ca. 650 m Entfernung.



Zuschnitt

Das vereinigte Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von

Flur Nr. 176/1 506 m²

Flur Nr. 176 1.995 m²

Gesamt 2.501 m²

Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan Die Breite an der Straßenfront Schranke und Hadergäßchen (Nordwest-/Südostrichtung) beträgt ca. 85 m, die mittlere Tiefe in Nordost-/Südwestrichtung ca. 30 m.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Südwestseite an die Straßen Schranke und Hadergäßchen, im Osten teilweise an die Wöhrder Wollengasse und teilweise an bebaute Nachbargrundstücke. Mit seiner West- und seiner Nordseite grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke. Die Erschließung erfolgt von den Straßen Schranke, Hadergäßchen und Wöhrder Wollengasse aus.

Auf dem Grundstück sind fünf mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser in zwei Blöcken (Hadergäßchen 1 und 3, Schranke 10, 12 und 14) errichtet.

Die Freiflächen des Grundstücks sind mit Rasen, Busch- und Pflanzwerk begrünt. Die Wege sind mit Zementverbundsteinen gepflastert.

Das Grundstück wurde am 02.12.1996 nach WEG aufgeteilt (Nachträge zur Teilungserklärung vom 30.01.1997, 12.08.1998, 07.04.1999, 16.06.1999, 17.11.2003 und 02.09.2021) und Sondereigentum an

- 9 Wohnungen und 4 Dachbodenräumen im Anwesen Hadergäßchen 1,
- 2 Gewerbeeinheiten, 11 Wohnungen u. 1 Dachbodenraum im Anwesen Hadergäßchen 3,
- je 6 Wohnungen und 3 Dachbodenräumen in den Anwesen Schranke 10, 12 und 14,
- 8 Garagen,

begründet.

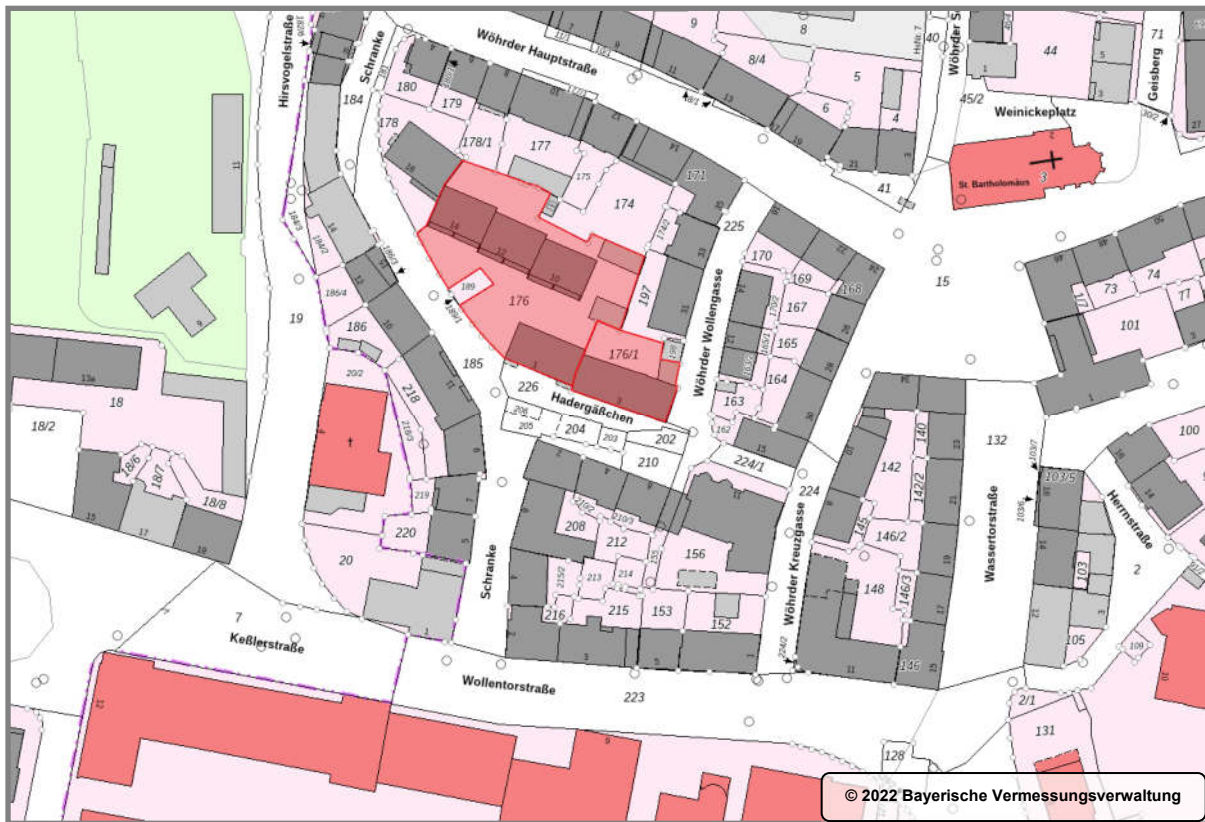
Weiterhin wurden Sondernutzungsrechte an den über den Dachböden befindlichen Spitzböden in den Anwesen Schranke 10, 12 und 14 vereinbart. Mit 6. Nachtrag zur Teilungserklärung vom 02.09.2021 wurden diese teilweise aufgehoben, da die Dachbodeneinheiten Nr. 52 und 54, wie auch die Dachbodeneinheit Nr. 53 zwischenzeitlich als Dachgeschosswohnungen im Dachgeschoss und Spitzboden ausgebaut wurden und diese Flächen nun zum Sondereigentum der Dachgeschosswohnungen gehören.

Beurteilung:

Das Grundstück liegt im Stadtteil Wöhrd, nahe dem Nürnberger Stadtzentrum, dem Wöhrder See und der Technischen Hochschule Georg Simon Ohm.

Die Freiflächen stellen sich in einem überwiegend ordentlichen Gesamtzustand dar.

Die Infrastruktur ist mit sehr gut einzustufen, ebenso die zentrumsnahe, aber dennoch ruhige Wohnlage. Die Geschäftslage ist, aufgrund der Lage ohne Fußgängerverkehr, mit einfach bis mittel einzuordnen.



Gebäude

Die zu bewertende Gewerbeeinheit liegt im Gebäude Hadergäßchen 3, auf welches sich die nachfolgende Beschreibung bezieht.

Das Gebäude wurde ca. im Jahre 1959 errichtet und stellt sich mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und Dachgeschoss dar. Das Gebäude ist im Westen an das Gebäude Hadergäßchen 1 angebaut.

Aufgrund der Hanglage des Areals, steht das Kellergeschoss im Westen teilweise und im Osten vollständig frei.

Im Gebäude befinden sich im Kellergeschoss zwei Gewerbeeinheiten, vom Erd- bis zum 2. Obergeschoss je drei Wohnungen und im Dachgeschoss zwei Wohnungen, gesamt somit zwei Gewerbeeinheiten und elf Wohnungen.

Das Gebäude wird an seiner südlichen Traufseite direkt vom Bürgersteig der Straße Hadergäßchen aus über ein Eingangselement in Kunststoff mit Isolierverglasung, linksseitig Festelement mit Briefkastenanlage, mittig Haustür, rechtsseitig Festelement mit Briefkasten-/Klingel-/Wechselsprechanlage, begangen.

Im nachfolgenden Hausflur ist der Fußboden mit Kunststein belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Von diesem Flur aus kann über eine Tür die Gewerbeeinheit Nr. 14 und über eine weitere Tür der Flur zu den Kellerabteilen begangen werden.

Im Kellerflur ist der Fußboden in Zementestrich ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke stellt sich in Beton, verputzt und gestrichen, dar. Die Kellerabteile sind mittels Holzlattentüren voneinander abgetrennt und werden über Holzlattentüren begangen.

Der Keller Nr. 16 ist wie im Aufteilungsplan dargestellt positioniert, und stellt sich als einfaches Kellerabteil dar. Es wird über eine Holzlattentür begangen und ist zum Nachbarkeller hin mit Holzlattenrosten abgetrennt. Die Größe beträgt ca. 4 m². Das Kellerabteil war beim Ortstermin versperrt und konnte vom Sachverständigen nicht besichtigt werden.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Verputzt und gestrichen, im Kellergeschoss (bzw. Erdgeschoss nach Osten) ohne Wärmedämmung, ab dem Erdgeschoss augenscheinlich mit einer Wärmedämmung versehen.
Dach:	Satteldach, Firstrichtung Ost/West, Eindeckung, soweit von unten erkennbar, in Biberschwanzziegeln. In der südlichen Dachfläche sind drei, in der nördlichen sind vier Gauben vorhanden, mit verzinktem Stahlblech verkleidet. Die Dachrinnen und Fallrohre sind überwiegend in Kupfer ausgeführt.
Geschossdecken:	Massivdecken
Sonstiges:	Am Kellergeschoss sind an der Fassade im Übergangsbereich Boden zur Wand Feuchtigkeitsstellen erkennbar.

Beurteilung:

Das Wohnhaus Hadergäßchen 3 wurde ca. im Jahre 1959 errichtet. Durch die leichte Hanglage des Grundstücks steht das Kellergeschoss im Osten vollständig frei.

In der Vergangenheit wurde das Hauseingangselement samt Briefkasten-/ und Klingel-/Wechselsprechanlage erneuert, auch die Wärmedämmung der Fassade ab dem Erdgeschoss dürfte in der Vergangenheit erneuert worden sein.

Soweit erkennbar, ist der Zustand des Gemeinschaftseigentums überwiegend ordentlich.

Der energetische Zustand des Gebäudes ist baujahresbedingt leicht unterdurchschnittlich, im Kellergeschoss unterdurchschnittlich.

Gewerbeeinheit Nr. 14

Die Einheit stellt sich als Ladenlokal mit Nebenräumen dar und wird vom Bürgersteig der Wöhrder Wollengasse aus direkt begangen. Gemäß den Bauplänen liegt sie im Kellergeschoss des Gebäudes, welches jedoch im Osten vollständig freisteht und sich hier quasi als „Erdgeschoss“ darstellt.

Die Eingangstür, Leichtmetall mit Glaseinlage und Oberlicht, älteren Datums und schadhaft, ist zurückversetzt. Zur Wöhrder Wollengasse sind drei Schaufenster vorhanden, zum Hadergäßchen hin ein Schaufenster, Leichtmetall mit Einfachverglasung, älteren Datums, schadhaft und von innen beklebt.

Im Inneren stellt sich die Raumaufteilung teilweise anders als im Grundrissplan eingezeichnet dar. Die zum Hadergäßchen hin eingezeichnete Gassenschänke/Verkaufsstelle wurde verschlossen, die im Plan dargestellten Fenster wurden zugemauert, so dass dieser Bereich weder begehbar noch nutzbar ist.

Im Laden ist der Fußboden in Estrich ausgeführt und mit PVC- oder Linoleumplatten, älteren Datums und schadhaft, belegt. Die Wände und die Decke sind verputzt und gestrichen, älteren Datums und schadhaft. Im Bereich unterhalb der Schaufenster sind Röhren-/Lamellenheizkörper, älteren Datums und schadhaft, vorhanden, von welchen einer aufgrund von Undichtigkeit bereits abgebaut wurde. Die Raumhöhe beträgt ca. 3 m. Wandseitig ist ein Sicherungskasten mit Schraubsicherungen vorhanden, älteren Datums, wahrscheinlich aus der Gestehtungszeit des Gebäudes. Deckenseitig ist ein Lüftungsschacht mit elektrischer Steuerung vorhanden. Über eine Tür kann der Hausflur begangen werden.

Der in den vorliegenden Planunterlagen mit Lager bezeichnete Bereich stellt sich mit dem Laden tatsächlich als ein großer Raum dar. Von einer ehemals vorhandenen Abtrennung ist lediglich die südliche Mauerscheibe mit eingebauter Holztür vorhanden.

Der im Plan mit Schankraum bezeichnete Bereich stellt sich zu Gunsten des Lagers/Ladens tatsächlich kleiner dar und wird über zwei Holztüren begangen. Hier ist der Fußboden mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen, teilweise bis auf eine Höhe von ca. 1,60 m mit Steinzeug belegt. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein kleines Fenster/Oberlicht nach Norden. Die Beheizung erfolgt über einen Rippenheizkörper. Die Raumhöhe beträgt ca. 2,74 m.

Vom Schankraum aus wird über drei Stufen ein Vorraum begangen, in welchem wandseitig ein Arbeitswaschbecken mit Kalt- und Warmwasser montiert ist. Deckenseitig sind offene Rohre verlegt.

Vom Zwischenflur aus wird der WC-Raum begangen. Der Fußboden ist mit PVC belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Hier ist ein Stand-WC mit Druckspülung vorhanden, älteren Datums und schadhaft. Der Raum liegt unterhalb der Schräge der Treppe vom Keller zum Erdgeschoss.

Beurteilung:

Die Gewerbeeinheit stellt sich als Ladenlokal mit Nebenräumen dar. Sie ist direkt vom Bürgersteig der Wollengasse aus begehbar.

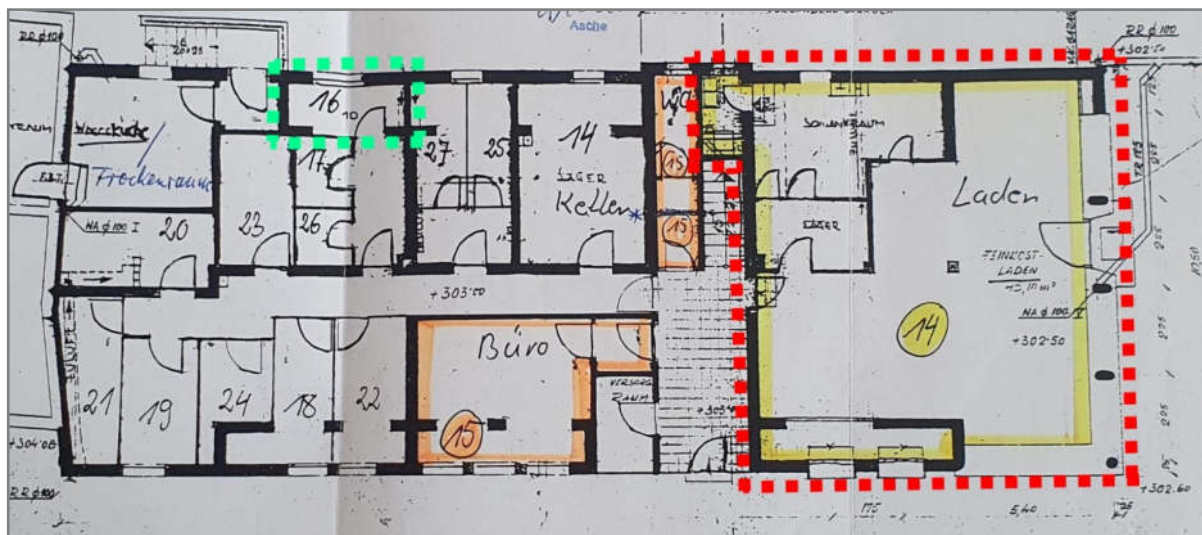
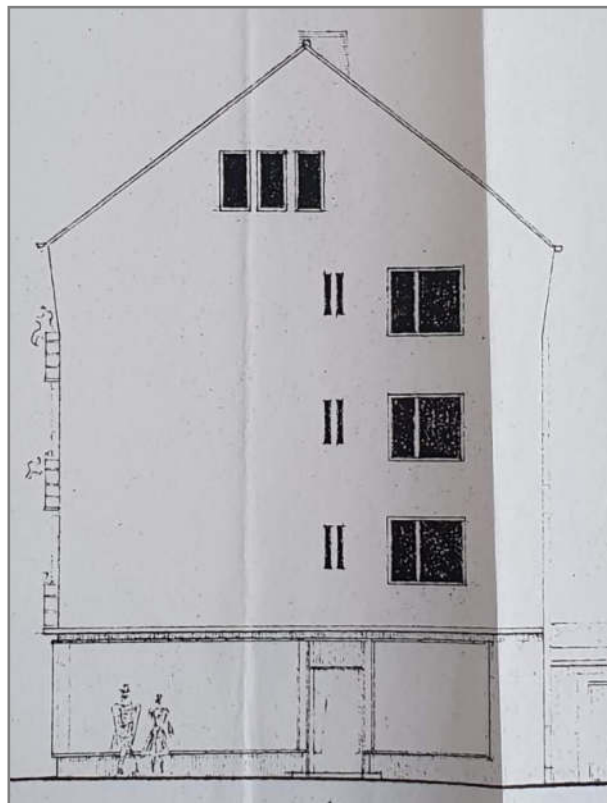
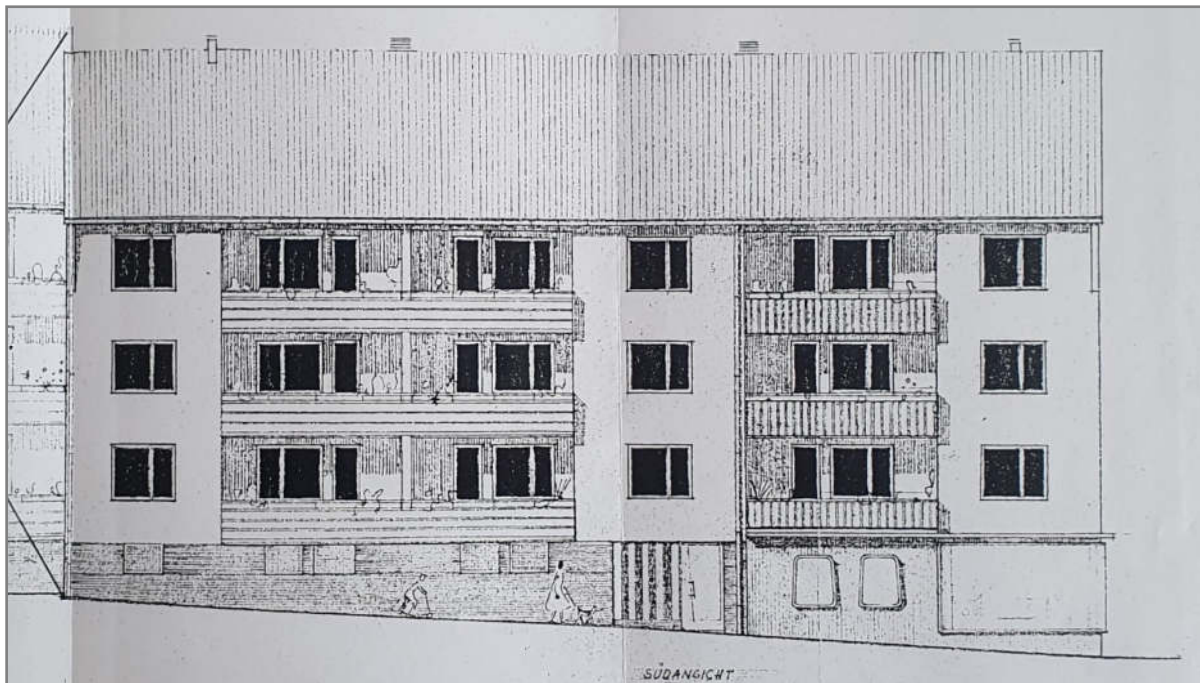
Die Ausstattung ist überwiegend einfach.

Die Einheit ist mit Gegenständen und Sperrmüll gefüllt und stellt sich in einem stark unterdurchschnittlichen Gesamtzustand dar.

Oberhalb des Schaufensters neben der Eingangstür sind im Wand- und Deckenbereich Schäden aufgrund von Wassereindringungen, nach Auskunft des Eigentümers wegen eines Wasserschadens in der darüber liegenden Wohnung, vorhanden.

Insgesamt ist ein erheblicher Instandhaltungs- und Reparaturrückstau gegeben, die Einheit ist umfänglich renovierungsbedürftig.

Nutzflächenberechnung	
Kellergeschoss, Gewerbeeinheit Nr. 14	
Raum	Fläche
Laden mit Lager	= 65,00 m ²
Schankraum	= 9,80 m ²
WC mit Vorraum	= 2,00 m ²
Nutzfläche	76,80 m ²
Nutzfläche Gewerbeeinheit Nr. 14, gerundet	77,00 m²





Blick über den Eckbereich Hadergäßchen (links) und Wöhrder Wollengasse (rechts) nach Nordwesten auf das Bewertungsobjekt



Blick über die Wöhrder Wollengasse nach Südwesten auf das Bewertungsobjekt



**Blick vom Bürgersteig der Wöhrder Wollengasse aus auf
die Schaufenster und den Eingang der Gewerbeeinheit Nr. 14**



**Blick von der Ecke Hadergäßchen / Wöhrder Wollengasse aus auf
die Schaufenster und den Eingang der Gewerbeeinheit Nr. 14**



**Hadergäßchen 3,
Hauseingang im Kellergeschoss**



**Hadergäßchen 3,
Hausflur im Kellergeschoss**



Kellergeschoss mit Kellerabteilen



**Hadergäßchen 3, direkter Zugang zur Gewerbe-
einheit Nr. 14 von der Wöhrder Wollengasse aus**



**Gewerbeeinheit Nr. 14,
Ladenlokal**



**Gewerbeeinheit Nr. 14,
Ladenlokal**



**Gewerbeeinheit Nr. 14,
Sicherungskasten**



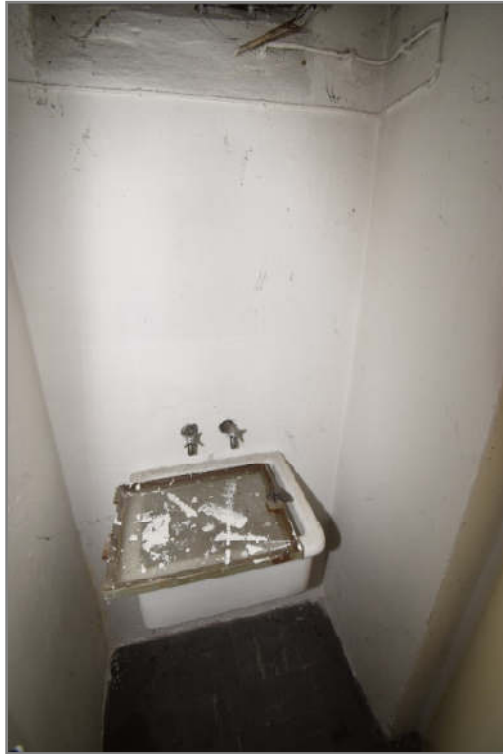
**Gewerbeeinheit Nr. 14,
Ladenlokal mit Tür zum Nebenraum (lt. Plan Schankraum)**



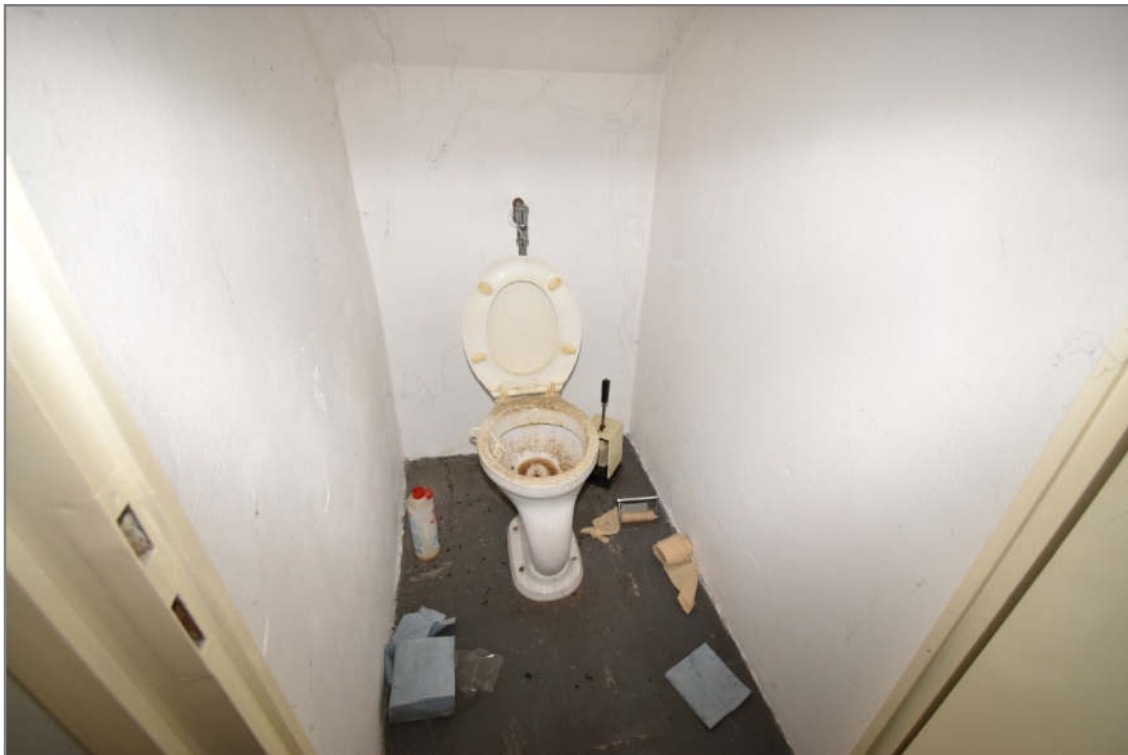
**Gewerbebeeinheit Nr. 14,
Nebenraum (lt. Plan Schankraum)**



**Gewerbebeeinheit Nr. 14,
Nebenraum (lt. Plan Schankraum)**



**Gewerbeeinheit Nr. 14, Vorraum
des WC mit Arbeitswaschbecken**



**Gewerbeeinheit Nr. 14,
WC**