

Auszug aus dem Gutachten

Geschäftszeichen 9 K 16/24

GA.-Nr. 118/2024

zum Zwecke

der Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch im Rahmen
eines Zwangsversteigerungsverfahrens für das Amtsgericht Nürnberg

Verkehrswert

Objekt

Halle mit Büroflächen

91239 Henfenfeld

Ottensooser Str. 50 c



Verkehrswert € 610.000.--

Bewertungsstichtag: 13. August 2024

Grundstücksbezeichnungen

Lagebezeichnung

91239 Henfenfeld
Ottensooser Str. 50 c

Katasterbezeichnung

Gemarkung Henfenfeld
Flurstück Nr. 965

1.171 m²

Grundstücksbeschreibung

Lage

Makrolage

Im Landkreis Nürnberger Land gelegen, ca. 24 km östlich von Nürnberg.
Gemeinde Henfenfeld, Landkreis Nürnberger Land,
Regierungsbezirk Mittelfranken, Land Bayern.
Henfenfeld ist eine eigene Gemeinde mit ca. 1900 Einwohnern.
Verwaltungsgemeinschaft Henfenfeld, Kirchenstr. 10, 91239 Henfenfeld.

Die Bevölkerung orientiert sich vom Arbeitsplatzangebot in den Wirtschaftsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen, aber auch im Landkreis ist eine Vielzahl auch international tätiger großer Firmen ansässig.

Folgende Verkehrsverbindungen bestehen

Autobahn Nürnberg - Berlin, Auffahrt Lauf-Nord (ca. 10 km)
Autobahn Nürnberg - Amberg, Auffahrt Altdorf/Leinburg (ca. 12 km)
Autobahn Nürnberg - Regensburg, Auffahrt Altdorf/Burgthann (ca. 16 km)
Straßen: Bundesstr. 14, Staatsstr. 2404, Kreisstr. LAU 5

Entfernung zu den nächsten Kreisstädten und Großstadt
Lauf ca. 10 km, Hersbruck ca. 3 km, Nürnberg ca. 24 km

Bundesbahnanbindung über Nürnberg-Irrenlohe, Bahnhof Henfenfeld,
S-Bahn-Anschluss.

Sonstige Infrastruktur

In der Gemeinde sind Grund- und Hauptschule vorhanden, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Henfenfeld gegeben, Metzger, Bäcker etc. sehr gute Einkaufsmöglichkeiten bestehen im nahe gelegenen Hersbruck.

Mikrolage

Das Gewerbegebiet ist über die B 14 zu erreichen.
Das Grundstück ist sehr gut über die Ottensooser Straße anzufahren.
Das Grundstück liegt im westlichen Bereich von Henfenfeld an der Hauptzufahrt ins Gewerbegebiet direkt an der Ottensooser Straße.
Die Straße verläuft im Süden des Anwesens, auf der West- und Ostseite grenzen bebaute Grundstücke an. Im Norden liegt direkt angrenzend die Bahnlinie l.d.Pegn.
Das Grundstück ist von Norden nach Süden ansteigend, dadurch ergibt sich eine Souterrainsituation und das Kellergeschoss liegt im Norden auf Geländeneiveau mit Zufahrt und Befensterung.

Gesamteindruck: Gute Gewerbestandortlage

Gebäudebeschreibung

Art der Aufbauten, Baujahr

Das Gebäude wurde nach Aussage des Mieters ca. 1994 bezugsfertig errichtet.

Das Gebäude wurde voll unterkellert in Massivbauweise errichtet, das Erdgeschoss wurde in Holztafelbauweise errichtet, flaches Satteldach, Haas-Dachbinder 16°

Dachneigung.

Im östlichen Bereich Büro- und Sozialräume, im westlichen Bereich Produktions- und Lagerflächen.

Das gesamte Erdgeschoss wird von einer Firma zu Büro-/Fertigungszwecken genutzt.

Es besteht eine außergerichtliche Vereinbarung über die Nutzung der Erdgeschossräume bis 31.12.2024 zu einer monatlichen Miete von € 3.500.-- zzgl. MwSt. und Nebenkosten.

Bis zu diesem Zeitpunkt wird die Räumung der Erdgeschossräume erfolgen.

Die Räume im Kellergeschoss wurden vom Schuldner zu eigenen Zwecken genutzt.

Das Gebäude befindet sich in einem baujahrstypischen Zustand.

Baubeschreibung

Vorgefundene Ausstattung zum Ortstermin

Gebäudenutzung:	Büro-/Sozial-/ Produktion-/Lagerzwecke
Fundamente:	Streifen-, Einzelfundamente *, Bodenplatte *
Konstruktionssystem:	UG Betonkeller*
	Ab EG: Holztafelbauweise F 30-B*
	Nagelbinderdachstuhl
Dach:	Pfannendeckung *, Unterspannbahn*, Konterlattung* Mineralfaserdecke F30-B*
	Rinnen in Kupfer
Fassade:	Wärmedämmung verputzt
Fenster:	Kunststoffisoliertglasfenster
Heizung:	Gaszentralheizungsanlage mit Warmwasser, nach Aussage des Mieters funktioniert die Heizung seit zwei Jahren nicht mehr und muss komplett erneuert werden
Elektro:	dem Betriebszweck entsprechend dimensioniert, Lichtbänder, integrierte Beleuchtungssystem, Hauptanschluss 200 Ampere*

Mängel

Es ist ein Reparaturstau von ca. € 25.000.-- für die Erneuerung der Heizungsanlage gegeben.

Nordwestansicht



Südwestansicht



Baulicher Zustand

Das gesamte Grundstück präsentiert sich in einem normalen bis schlechteren, funktionalen Gesamtzustand.

Das Gebäude ist in einem mittleren bis schlechteren baujahrstypischen Erhaltungszustand.

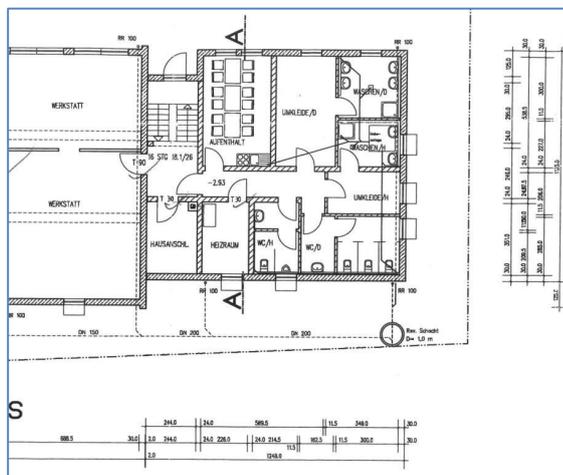
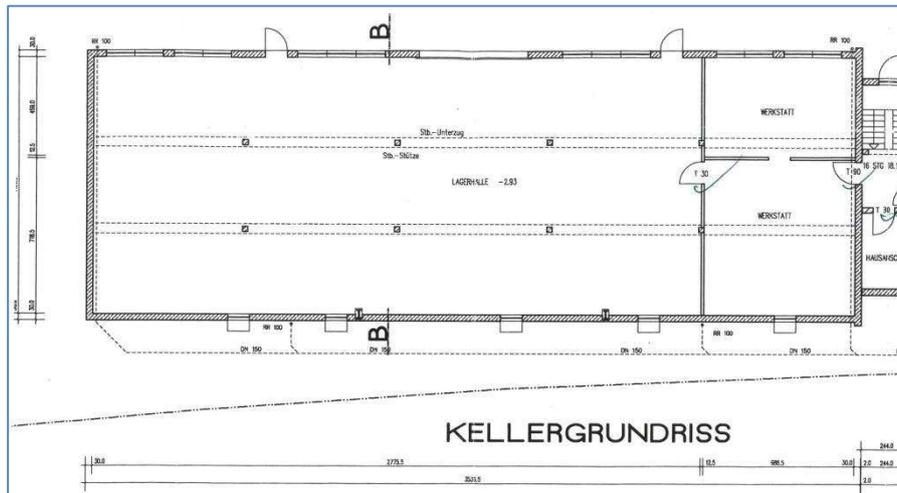
Bauzahlen

Nutzflächenberechnung

Nutzflächenzusammenstellung (Angaben in m ²)				
	HNF	NNF	VF	FF
Untergeschoss Lager	412,93			
Untergeschoss Sozialräume		73,86	11,09	
Erdgeschoss Produktion	408,18			
Erdgeschoss Büroräume	50,84	44,75	27,16	
Nutzflächen	871,95	118,61	38,25	0,00
Nutzfläche gesamt	1028,81			
Vermietungsflächen HNF, NNF, VF	1028,81			

Untergeschossgrundriss

Eine Innenbesichtigung dieser Flächen war nicht möglich.
Somit kann über die Aufteilung, den Zustand und die Ausstattung der Räume keine Aussage erteilt werden.



Erdgeschossgrundriss

