



VON DER IHK ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

zuständige Aufsichtsbehörde
IHK Nürnberg für Mittelfranken

Architekt Dipl.-Ing. (FH)

Robert Bittl



SACHVERSTÄNDIGER FÜR
IMMOBILIENBEWERTUNGEN
ROBERT BITTL

AUSZUG

Amtsgericht **Nürnberg**

Aktenzeichen

aus dem Gutachten über den Verkehrswert

9 K 91/24

Ortsteil – Ortsteil
Objektadresse

90469 Nürnberg – Rangierbahnhof Bezirk 41
Rangierbahnhof-Ausfahrbahnhof 1a

Objektart

Eigentumswohnung

Baujahr / An-/Umbau
Wohn- / Nutzungsfläche ca.
Baukörper-Ebenen
Lage im Objekt

ca. 2005 gemäß BOB oder früher
151 m² WoFl
KG teilweise, EG, DG
EG

Sondereigentum – Miteigentumsanteile
Gemarkung
Flurnummer
Grundstücksgröße/n

SE Nr. 1 – 460,7/1.000 MEA an
Gibitzenhof
Fl. Nr. 466/104
350 m²



Qualitätsstichtag
Wertermittlungsstichtag

26.11.2024
26.11.2024

Verkehrswert
(Abt. II nicht berücksichtigt)

200.000 € *

*** Achtung! Das Gebäude konnte innen nicht besichtigt werden.**

ÜBERSICHT / EXECUTIVE SUMMARY



BEWERTUNGSOBJEKT

Objektadresse	Rangierbahnhof-Ausfahrbahnhof 1a	90469 Nürnberg
Gemarkung - Flurnummer	Gibitzenhof - Fl. Nr. 466/104	
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	
Bewertungsgegenstand / Lage / MEA	Teileigentum Nr. SE 1 im EG	Miteigentumsanteile 460,7 / 1.000
Baujahr ca. / Umbau / Modernisierung	ca. 2005 (gemäß BOB) oder früher	

FLÄCHEN

	Hauptgebäude	Nebengebäude
Grundstücksfläche rd.	350 m ²	-
Mietfläche / Ebene / Einheit	Wohnfläche 151 m ² (nur SE Nr. 1)	
Flurstück Nr.	Fl. Nr. 466/104	

ERTRÄGE

	Hauptgebäude	Nebengebäude
Vereinbarte Miete	unbekannt	-
Tatsächlicher Rohertrag	unbekannt	

MARKTWERT

	SE Nr.1	
Marktübliche Miete rd.	7,25 €/m ²	exkl. Stellplätze
Jahres-Rohertrag (theor.) rd.	13.140 € p.a. gesamt	
Bewirtschaftungskosten (theor.)	25 %	
Jahres-Reinertrag rd.	9.900 € p.a. gesamt	
Sonderwerte	-	
Instandsetzungen / CapEx	0.-1. Jahr: -; --- €	2.-3. Jahr: - €; 3.-10. Jahr: - €
Restnutzungsdauer	40 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	4,25 %	
Roh-Ertragsvervielfältiger	15,2	
Nettoanfangsrendite (NAR)	4,6%	BAR 6,6 %
Bodenwertanteil rd.	65.000 €	auf Basis Marktwert / -miete; BWK n. Ansatz
Bodenwertanteil pro Miet-/Nutzfläche rd.	427 €/m ²	32,1 % (ERW)
Wert pro Miet-/Nutz- /Wohnfläche rd.	1.320 €/m ² inkl. Garage, Nebenflächen	
Sachwert (SAW), theor. Anteil per BGF	- € (Mittel)	- % des MAW
Ertragswert (ERW)	200.000 €	100 % des MAW
Vergleichswert (VGW)	---,--- €	--- % des MAW

VERKEHRS- / MARKTWERT

200.000 € Abt. II nicht berücksichtigt

Wertermittlungstichtag 26.11.2024

FAZIT

- Eigentumswohnung in einfacher Lage
- Baukonstruktion: unbekannt
- Modernisierungen: augenscheinlich Dach, Gaupen, Fenster, Fassade / Zeitpunkt unbekannt
- Außenanlagen: keine auf dem Grundstück, Nutzung einer westlichen gelegenen Freifläche
- Zustand / Instandsetzungs- / Modernisierungsbedarf: partiell
- Energieausweis liegt nicht vor/--- kWh/m²a; Klasse: -
- Garage/Carport/Stellplätze: keine
- Potentiale: keine wesentlichen baulich-räumlichen Potentiale erkennbar
- Besonderheiten: Immissionen

BESONDERE HINWEISE: Das Gebäude konnte innen nicht besichtigt werden!

Originale Ausfertigungen / Digitale Ausfertigungen / Gültigkeit / Verwendung

Als Gutachten / Immobilien-Bewertung ist nur das zusammenhängende vollständige Gutachten, in gebundener Papierform, mit Rundstempel, Unterschrift in originaler Ausfertigung oder digital mit Signatur gültig.

Der Ausdruck digitaler Ausfertigungen ist untersagt. Ausdrücke digitaler Ausfertigungen haben keine Gültigkeit.

Verwendung des Gutachtens / Auszug aus dem Gutachten

Das Gutachten / der Auszug aus dem Gutachten ist Teil der Gerichtsakte und dient ausschließlich dem Zweck der Zwangsversteigerung.

Die Verwendung für andere Zwecke ist ausgeschlossen.

Die Gültigkeit der Signatur kann durch Klick auf die Signatur geprüft werden. Signatur-Herausgeber ist das Bundesdruckerei-Unternehmen: D-Trust GmbH, Kommandantenstraße 15, 10969 Berlin.

Urheberrecht

Gutachten / Immobilien-Bewertungen, Anlagen und Fotos unterliegen dem Urheberrecht.

Vervielfältigungen / Veröffentlichungen (insbesondere im **Internet** / Auszüge / Exposees etc.) sind nur mit Zustimmung des Verfassers gestattet. Karten und Luftbilder sind urheberrechtlich geschützt, Copyrights:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- MAIRDUMONT GmbH und Co.KG / Falk Verlag
- GeoContent GmbH
- Gutachterausschuss / Verfasser des Grundstücksmarktberichtes
- Marktdaten des IVD
- Darstellungen des SV

KI

Das Gutachten wurde ohne die Verwendung „künstlicher Intelligenz“ (KI) erstellt.

Hinweis zum Auszug aus dem Gutachten

Dieser Auszug stellt nur eine Vorabinformation dar und ist nicht mit einem Gutachten gleichzustellen.

Im Falle abweichender Informationen hat die gebundene, originale Ausfertigung des Gutachtens Vorrang.

Aussagekraft haben Beurteilungen ausschließlich im Gesamtzusammenhang des vollständigen Gutachtens.

Lage

Ortsteil / Quartier

Das Bewertungsobjekt liegt im südlichen Teil von Nürnberg und ist gut an das Orts-Zentrum und den überregionalen Verkehr angebunden. Das Bewertungsobjekt liegt in einer „Enklave“ umgeben von den Liegenschaften der Deutschen Bahn AG bzw. einer Tochtergesellschaft. Offenkundig handelt es sich bei dem Gebiet um ein früheres Gebiet und Gebäude der Deutschen Bundesbahn. Die Bebauung in diesem Gebiet ist durch 3 bis 4-geschossige Gebäude, augenscheinlich überwiegend mit wohnwirtschaftlicher Nutzung sowie im direkten Umfeld durch Baukörper mit Erd- und Dachgeschoss geprägt.

Aus Darstellung des Flächennutzungsplanes (allgemeine Art der baulichen Nutzung) als gewerbliche Baufläche ist nur behördenintern verbindlich. Das Planungsrecht nach § 34 BauGB konkretisieren Art und Maß der möglichen Bebauung nur allgemein.

Die Lage ist damit insgesamt nicht in die marktüblichen Kategorien einzuordnen und als Sonderfall einzuschätzen. Bestätigt wird dieser Umstand auch durch das Fehlen eines Bodenrichtwertes. Die Lagequalität derartiger konversionsähnlicher Flächen können im Zuge der Etablierung neuer Nutzungen weitreichend von einfachsten Brachflächen bis hin zu stadtteil-prägenden Spitzenlagen variieren. Für das Bewertungsobjekt ist eine Aufwertung des Quartiers nicht erkennbar und durch die weiterhin bestehende Lage an einem Rangierbahnhof absehbar ausgeschlossen. Die Einordnung der Lage erfolgt in Anlehnung an die umliegenden Wohngebiete und unter Berücksichtigung der spezifischen Merkmale des Bewertungsgrundstücks.

Immissionen

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung waren keine besonderen akuten Lärmereignisse feststellbar. Zu einer objektiveren Beurteilung wären mehrere Ortsbesichtigungen zu unterschiedlichen Tages- und Nachtzeiten erforderlich.

Beurteilung der Lage

Verkehrsanbindung – gute Anbindung den ÖPNV / gut an überregionalen Individual-Verkehr.

Nachbarschaft – weitgehend ausgeglichen

Die Bebauung im nahen Umfeld (nach Süden) ist homogen, im restlichen Umfeld heterogen.

Wohnlage – einfach

In der Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses ist das Gebiet nicht dargestellt.

Geschäftslage – keine Geschäftslage

Umwelteinflüsse – zum Zeitpunkt der Ortsbegehung waren keine akuten besonderen Lärmemissionen feststellbar, es ist jedoch von signifikanten Lärmbelastungen auszugehen > siehe Lärmkartierungen

Demographische Entwicklung – Bevölkerungszuwachs, höhere Altersstruktur zunehmend.

Die Lage wird insgesamt als – **einfach** – beurteilt.

Grundstück/e

Flurstück

Nutzung / Funktion

Erschließung

Form

Breite / Tiefen

(nach Flurkarte bzw. Bayern Atlas)

Fläche gemäß Grundbuch

Geländeoberkante

Gefälle / Topographie

Boden- / Baugrundverhältnisse

Hochwasser / ZÜRS GK 1 – 4

Überschwemmungsgebiet

Angrenzende Grundstücke

Einfriedung

Freiflächen

Sonstiges

Nr. 466/104

Wohnbaufläche

Eingang zur Einheit von Süden, direkt vom Gehweg über das Grundstück Nr. 466/134

rechteckig

Tiefe (Nord-Süd-Achse) ca. 12 m

Breite (Ost-West-Achse) ca. 29 m

350 m²

Eingang ca. auf Straßenniveau

keines / augenscheinlich nicht feststellbar

es liegen keine Informationen vor, übliche Verhältnisse werden angenommen keine Hochwassergefahrenfläche / GK 1

nicht im Einflussbereich eines amtl. festgesetzten Überschwemmungsgebietes

mehrgeschossige Bebauung, Bahngelände, Parkplatzflächen

keine, das Gebäude ist an allen Seiten entlang der Grundstücksgrenze bebaut

keine

der an der östlichen Gebäudeseite befindliche Außenbereich ist nicht Teil des Grundstücks. die Nutzbarkeit ist durch dingliche Sicherung gegeben

Bauwerk/e

Hinweis:

Die nachfolgenden Beschreibungen beziehen sich im Wesentlichen auf die beim Ortstermin begehbaren Bereiche.

Das Bewertungsobjektes und wurde innen nicht begangen.

Auf dem Grundstück befindet/en sich:	Nr. 466/104
Entstehung / Historie / BJ ca.	Mehrfamilienhaus
Pläne / Bescheide / sonstige Genehmigungsbescheid	unbekannt / nicht recherchierbar / keine Angaben der Eigentümer/in
Baubeginnsanzeige	Plane und Informationen der BOB, Archiv, Teilungsplan aus dem Jahr 2005
Bauabnahme	Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 22.12.2005
An- / Umbauten (Wesentliches)	-
Modernisierung/en	-
Lage im Grundstück	unbekannt
Grenzbebauung	unbekannt
	das Gebäude ist vollständig in das Grundstück einbeschrieben
	allseitig

Zugang Bewertungsobjekt direkt vom Gehweg

Gebäudetypologie -Wohnhaus

Gebäude-Art/en	Mehrfamilienhaus
Baukörper-Typ	Teil-KG, EG, DG
städtebaulich ca.	E+D
Grundriss-Typ	individuell
Dachform	Walmdach
Dachaufbauten	Gaupen
Terrasse/n, Balkon/e	-
Freisitz / Wintergarten	-
Vertikale Erschließung	zentrale Treppe
Interne Erschließung	Flur / Treppe
Personenaufzug/Hilfen	-

Baukonstruktion

(soweit gegeben: gemäß Plandarstellung bzw. Baubeschreibung oder Auskunft)

Hauptgebäude

Bauweise	Massivbauweise, Mauerwerk
Geschossdecke über KG/Bodenpl.	unbekannt
Geschossdecke/n über EG/DG	unbekannt
Tragfähigkeit	unbekannt / objektart- und baujahresüblich
Dacheindeckung / -abdichtung	Pfannen, augenscheinlich Ziegel bzw. Betondachsteine
Dachaufbau	unbekannt
Ver-/Bekleidungen / Verblechungen / ggf. Gaupen	soweit erkennbar augenscheinlich Titanzink
Dachrinnen / Fallleitung	augenscheinlich verzinkt/gestrichen
Fassade	Putz, gestrichen, Wärmedämmung
Fenster	Kunststoff, 2-fach Isolierverglasung
Verdunklung/Blendschutz	größtenteils Rollos
Innenwände	unbekannt
Hauseingangstüre	Kunststoff, 2-fach Isolierverglasung
Gegensprechanlage/Kamera	-
Vordach	-
Außentreppe zum Eingang	unbekannt
Treppen-/ haus/- raum	unbekannt

Nebengebäude

keine vorhanden

Technische Gebäudeausrüstung (TGA)

Wasserversorgung	unbekannt / öffentlicher Anschluss ist anzunehmen
Stromversorgung	unbekannt / öffentlicher Anschluss ist anzunehmen
Elektroverteiler/-Installation	unbekannt
Heizung	unbekannt
Heizungsbrenner/ -kessel	unbekannt
Brennstoff / Energieträger	unbekannt
Warmwasserspeicher	unbekannt
Wärmeverteilung	unbekannt
Warmwasserversorgung	unbekannt
Lüftungs-/Klimaanlage	-
Anlagen regenerativer Energien	-
Informationstechnik	-
Internetanbindung / DSL	unbekannt
Bus-System / „smarthome“ o.ä.	-
Rauchmelder	-
Sprinkler- /Brandmeldeanlage	-
Aufzüge / Hebe- / Krananlagen	-
Sonstiges	-

Beurteilung Gebäude

Dach, Gaupen, Fassade und Fenster entsprechend augenscheinlich grobenteils Merkmalen von Gebäuden der Baujahresklasse um 2000 – 2005 und korrespondieren diesbezüglich mit der Teilungserklärung.

Aufgrund der Lage und der offenkundigen Vornutzung ist ein ursprüngliches Baujahr deutlich vor 2005 anzunehmen. Hierfür spricht auch die noch erkennbare Sockelmauer als Schichtenmauerwerk. Dieses war eher für Gebäude der 50er / 60 er Jahre typisch, schließt jedoch auch deutlich frühere oder spätere Baujahre nicht aus. Unter dieser Sichtweise ist anzunehmen, dass es sich bei Dach, Gaupen, Fassade und Fenster somit um Modernisierungen handelt.

Das Gebäude befindet sich grobenteils, soweit erkennbar in baualtersgemäß Zustand.
Lokal ist kleinerer Instandsetzungsbedarf gegeben.

Hinweis:

Die nachfolgenden Beschreibungen beziehen sich im Wesentlichen auf die beim Ortstermin begehbaren Bereiche.

Das Bewertungsobjektes konnte innen nicht begangen werden.

Augenscheinliche Abweichungen vom Grundriss der vorliegenden Planunterlagen gegenüber der am Tag der Ortsbegehung festgestellten Raumaufteilung:

- Feststellungen nicht möglich

Auskünfte Haus-/ WEG-Verwaltung / Gebäudemanagement

- der WEG-Verwalter ist unbekannt
- gemäß Auskunft der Stadt Nürnberg, Kassen- und Steueramt vom 28.11.2024 ist die Antragsgegnern/in bzw. Schuldner/in als Ansprechpartner/in für öffentliche Abgaben genannt
- es liegen keine weiteren Angaben zur WEG-Gemeinschaft, insbesondere Wirtschaftspläne, Beschlüsse, Rücklagen, Rückständen oder Sonderumlagen vor

Energieausweis / Energieeffizienz

Für das Gebäude liegt kein Energieausweis vor
Es handelt sich um einen: -
Energiebedarf des Gebäudes: - kWh/m²a
Klasse -

Instandsetzungskosten

Für die oben genannten Baumängel bzw. -Schäden im Sinne der besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmale (BoG), gemäß ImmoWertV (§ 21) § 8 (3), wird bei der Wertermittlung ein marktrelevanter Ansatz berücksichtigt in Höhe von: **nicht ermittelbar**

Mietverhältnisse

unbekannt

Grundbuch Abt. II

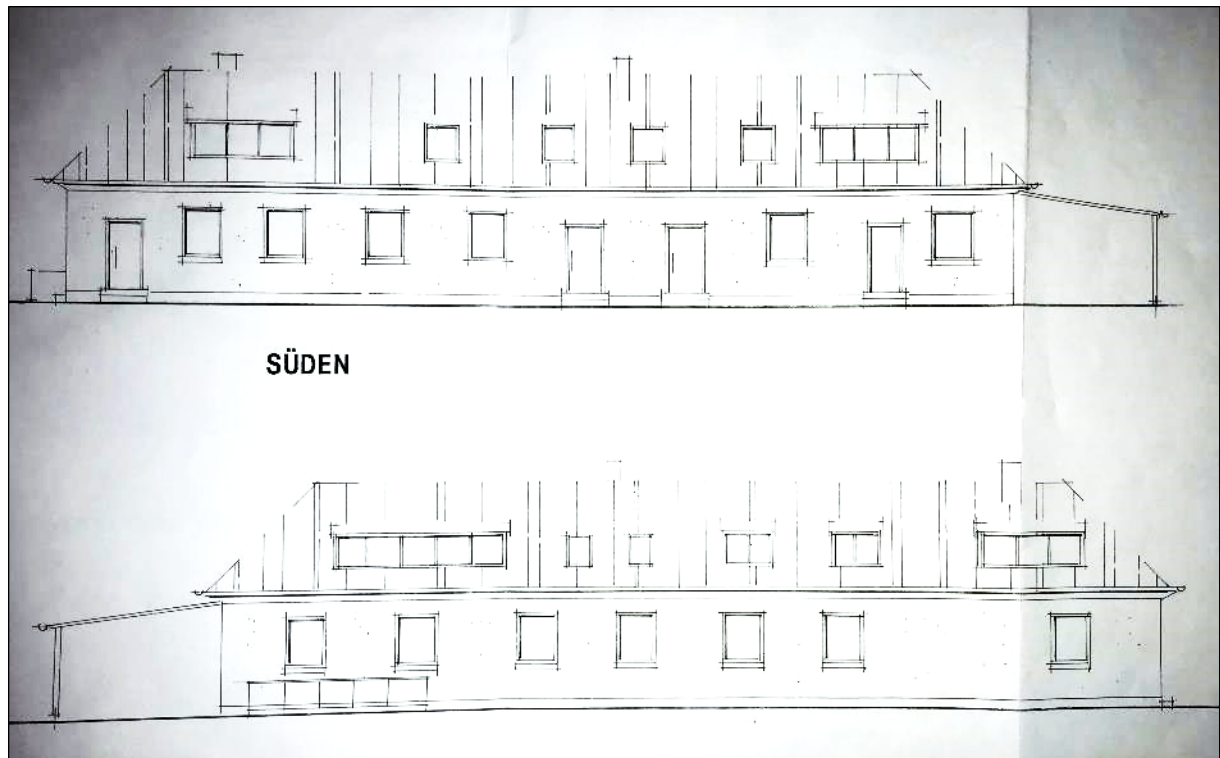
Im Grundbuch Abt. II sind folgende Rechte eingetragen:

<u>lfd. Nr.</u>	<u>betr. Grdst.</u>	<u>Bezeichnung (Text verkürzt)</u>
Nr. 1	1	Duldung aller Einwirkungen von Bahnanlagen und Bahnbetrieb
Nr. 2	1	Duldung aller Einwirkungen von dem Schießstand und dem Betrieb der Schießanlage

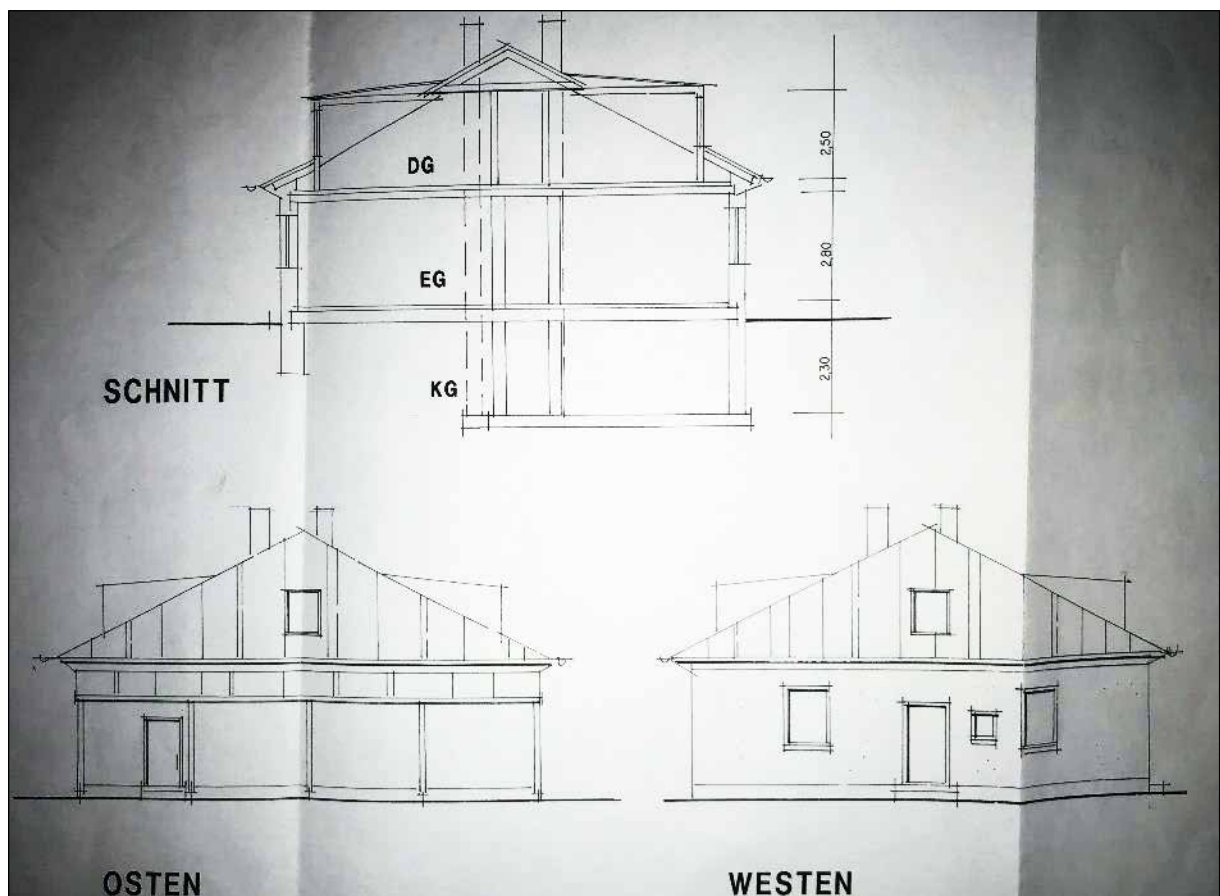
Die Rechte werden unter Pkt. 10.6 beurteilt.

Im Rahmen von Zwangsversteigungsverfahren sind gegebene Werteeinflüsse im dargestellten Verkehrswert
nicht berücksichtigt.

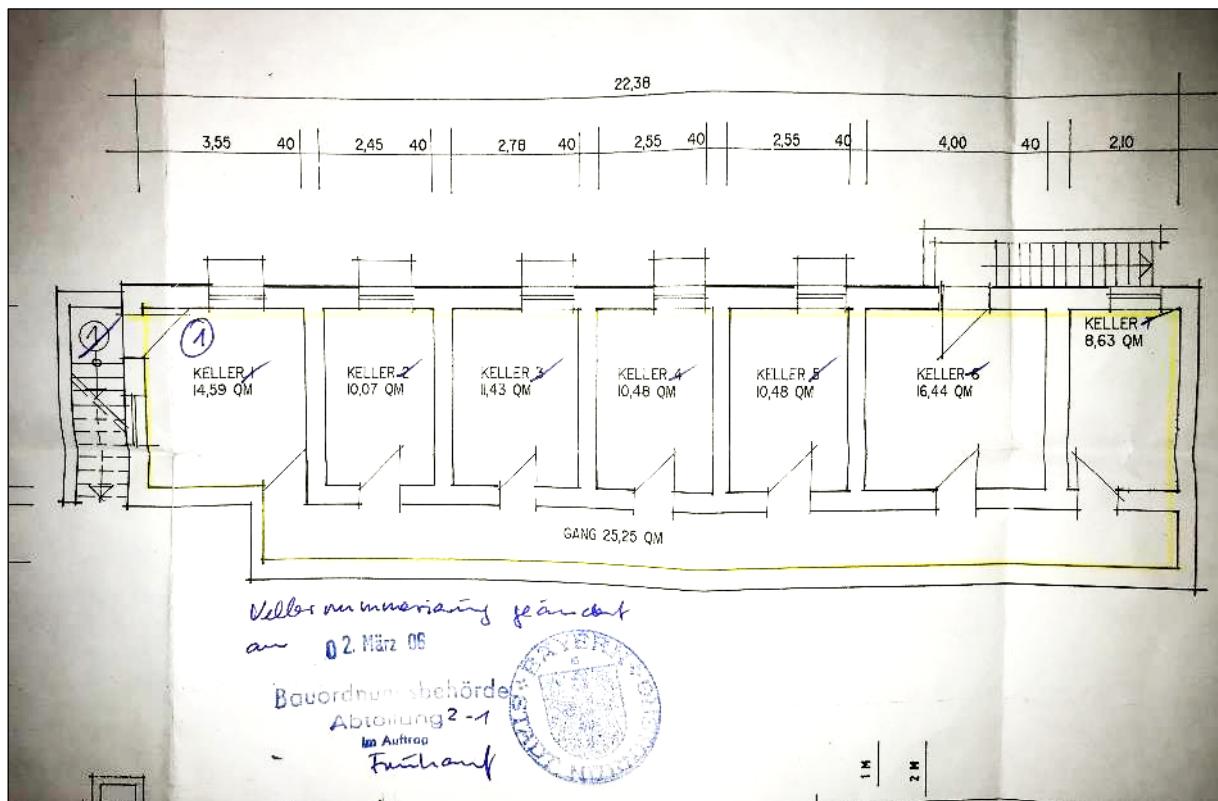
PLÄNE Fotos Teilungspläne 2005/2006 / Verzerrungen / kein Originalmaßstab!



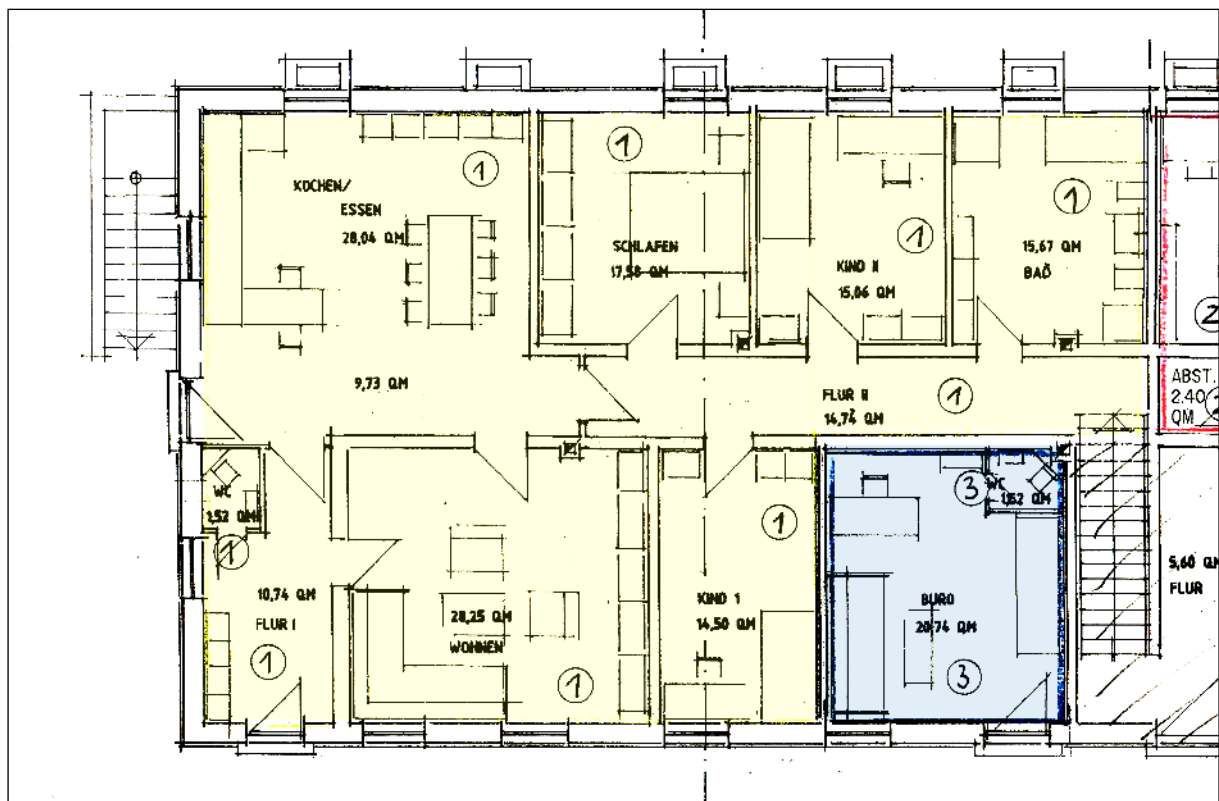
Ansicht SÜD / NORD



Schnitt / Ansicht OST / WEST



GRUNDRISS KG



GRUNDRISS EG SE Nr. 1 / SE Nr. 3



Abbildung 1 **Ansicht von Südosten / rechtseitig Anbau (auf Nachbargrundstück)**



Abbildung 2 **Ansicht von Südwesten**



Abbildung 3 Ansicht von Westen / genutzte Freifläche



Abbildung 4 Ansicht von Nordwesten / von der Brücke der Katzwanger Straße



Abbildung 5 Eingang SE Nr. 1



Abbildung 6 Eingang SE Nr. 3