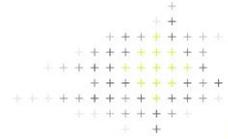




VON DER IHK ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

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 185/23

Ortsteil – Gemeindeteil
Objektadresse

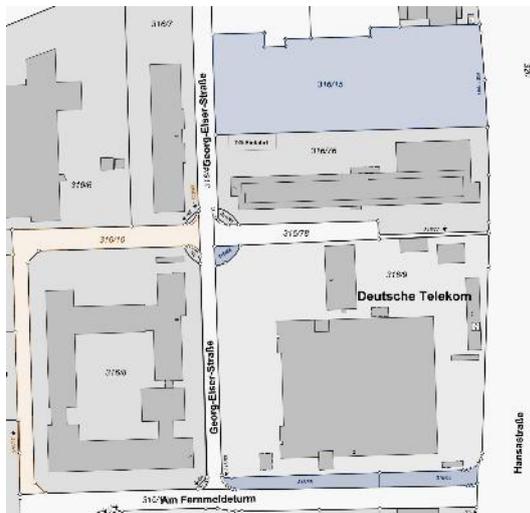
90441 Nürnberg – Hohe Marter/Schweinau
Hansastraße 35a u.a.

Objektart
Baujahr ca.
Nutzungsfläche ca.

unbebautes Gewerbegrundstück und Stellplatzflächen
-
-

Gemarkung
Grundstücke (wesentliche)

Schweinau		
Fl. Nr. 316/15	5.192 m ²	Baufläche
Fl. Nr. 316/68 + 316/68	698 m ²	KFZ-Stellplätze
Fl. Nr. 316/48	70 m ²	KFZ-Stellplatz



Qualitätsstichtag
Wertermittlungsstichtag

03.04.2024
03.04.2024

Verkehrswerte (ohne Berücksichtigung Rechte Abt. II)

I.	Blatt 5852 Anteil 0,06/100 an	lfd. Nr. 1	Fl.Nr. 316/10, 316/27, 316/43	100 €
II.	Blatt 5852 Anteil 0,64/100 an	lfd. Nr. 1	Fl.Nr. 316/10, 316/27, 316/43	900 €
III.	Blatt 5852 Anteil 4,40/100 an	lfd. Nr. 1	Fl.Nr. 316/10, 316/27, 316/43	6.000 €
IV.	Blatt 5859	lfd. Nr. 1	Fl.Nr. 316/15	3.600.000 €
V.	Blatt 5859	lfd. Nr. 9	Fl.Nr. 316/68, 316/69	250.000 €
VI.	Blatt 5859	lfd. Nr. 11	Fl.Nr. 316/48	19.000 €
Summe				3.876.000 €

ÜBERSICHT / EXECUTIVE SUMMARY



OBJEKT	
Objektort	90441 Nürnberg
Adresse	Hansastraße 35a u.a.
Ortsteil	Hohe Marter/Schweinau
Gebäudeart	Bürogebäude (mögliche Art der Bebauung gemäß Vorbescheid)
Bewertungsobjekt / Objektart	unbebautes Grundstück / Stellplatzflächen / Verkehrsflächen
Baujahr ca.	----
Modernisierung und/oder Umbau ca.	----
Ebenen des Bauwerks	6 Vollgeschosse (mögliche Bebauung gemäß Vorbescheid)
W/GFZ	3,0 (mögliches Maß der Bebauung gemäß Vorbescheid)
Denkmalschutz	-
Energieausweis	--- kWh/m ² a

GRUNDBUCH	Blatt 5852	Blatt 5859
Grundbuch Amtsgericht	Nürnberg	
Grundbuch von	Schweinau	
Gemarkung	Schweinau	
lfd. Nr.	Nr. 1	Nr. 2, 9, 11
Flurstück Nr.	316/10, 316/27, 316/43	316/15, 316/68+316/69, 316/48
Grundstücksgröße	1.525 m ² , 12 m ² , 0 m ²	5.192 m ² ; 404 m ² + 294 m ² ; 70 m ²

FLÄCHEN / GEBÄUDE	Bewertungsobjekt
Anzahl	-
Miet-/ Wohn- / Nutzungsfläche ca.	--- m ² NUF / WoFl
Lage der Wohn-Einheit	-
Geschosshöhen ca.	-
Anzahl der Nutzer/ Einheiten	-

ERTRÄGE und KENNWERTE	Bewertungsobjekt (Gebäude)	
Mietverhältnisse / Miete	-	
Vereinbarte Miete	- € p.a. inkl. NK	
Marktübliche Miete rd.	- m ² (Gesamtobjekt)	
Jahres-Rohertrag (theor.) rd.	- € p.a. gesamt	
Bewirtschaftungskosten (theor.)	- %	
Jahres-Reinertrag rd.	- --- € p.a. gesamt	
Sonderwerte: PV-Anlage	- --- €	
Instandsetzungen / CapEx	0.-1. Jahr: - --- €	2.-3. Jahr: - --- €; 3.-10. Jahr: - --- €
Restnutzungsdauer	-- Jahre	
Liegenschaftszinssatz	- %	
Roh-Ertragsvervielfältiger exkl. BoG	-	
Nettoanfangsrendite (NAR) / exkl. BoG	- %	auf Basis Marktwert/ -miete; BWK n. Ansatz
Bodenwerte/-anteile rd.	siehe Deckblatt	- %
Bodenwertanteil pro Miet-/ Nutzungsfläche	- €/m ² WoFl	(auf Basis Vorentwurf)
Sachwert	- --- €	- % des MAW
Ertragswert	- --- €	- % des MAW
Vergleichswert	- --- €	-- % des MAW
Wert pro Miet-/ Wohn- / Nutzungsfläche rd.	- €/m ² MF	

GESAMTSUMME	Bewertungsobjekte I - VI	
MARKT- / VERKEHRSWERTE	3.876.000 €	Wertermittlungsstichtag 03.04.2024

FAZIT

- unbebautes Grundstück für höherwertige gewerbliche Nutzungen / Bürogebäude in Stadtrandlage an 4 – spuriger Ausfallstraße mit Anbindung an die Südwesttangente, fußläufig an U-Bahn
- Baufläche Bestandteil einer Konversionsfläche auf dem ehemaligen Areal der Deutschen Telekom bzw. Post
- genehmigter Antrag auf Vorbescheid mit möglichem Maß der Bebauung von W/GFZ 3,0 liegt vor
- orientierende Untersuchungen Altlasten zum Gesamtareal liegen vor, gemäß aktueller Auskunft des Umweltamtes werden die Grundstücke derzeit nicht als Altlastenverdachtsfläche geführt
- diverse Rechte in Abt. II in zahlreichen Urkunden, Relevanz für Bewertungsobjekte aufgrund schrittweiser Aufteilung des Ursprungsgrundstücks und Übertragung von Rechten, teils unklar
- Kfz-Stellplatz- und Arrondierungsflächen als separate Bewertungsobjekte im Sinne des Grundbuches / ZVG

SWOT

Stärken (strengths)

Lage in Gebiet fortschreitender Gebietsentwicklung mit sehr guter Anbindung an übergeordnete Verkehrswege sowie guter Anbindung an ÖPNV. Umfeld mit zeitgemäßen Bürogebäuden. Teilweise Sichtlage.

Schwächen (weaknesses)

Diverse Rechte in Abt. II. damit komplexe Grundbuchverhältnisse.

Chancen (opportunities)

Teilhabe an sich mittelfristig konsolidierender oder zukünftig möglicher positiver Marktentwicklung bei abstraktem Bedarf an Büroflächen.

Risiken (threats)

Aktuell unstete Marktentwicklung, übliche Baugrundrisiken von Konversionsflächen.

Drittverwendungsfähigkeit

Vermietbarkeit	für mögliche Bebauung mittel-/ langfristig gut
Vermarktungsfähigkeit	aktuell sub-mittel / mittel- bis langfristig gut bis sehr gut
Drittverwendungsfähigkeit	überwiegend subjektive Drittverwendungsfähigkeit, sowie alternative höherwertige gewerbliche Nutzung

Besondere Hinweise zum Objekt

- keine weiteren

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
- Darstellungen des SV

Hinweise zum Auszug aus dem Gutachten

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

Aussagekraft haben Beurteilungen ausschließlich im Gesamtzusammenhang des vollständigen Gutachtens.

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

Bewertungsgegenstände

Die Bewertungsgegenstände bestehen aus mehreren Flurstücken. Diese sind in zwei Grundbüchern vorgetragen. Die Flurstücke befinden sich südlich der Dieselstraße und westlich der Hansastraße (B14) sowie nördlich der Straße „Am Fernmeldeturm“. Die Bewertungs-Flurstücke liegen teilweise voneinander räumlich separiert. Das Areal zwischen Dieselstraße und der südlichen (hier Ost-West- verlaufenden) Hansastraße bzw. nördlich der Bahnlinie war, gemäß vorliegender Sachverhalte, ursprünglich eine Liegenschaft der Deutschen Bundespost („graue Post“) bzw. der späteren Deutsche Telekom AG. Im Zuge der Privatisierung wurde das Gebiet sukzessive, offenkundig über Jahrzehnte hinweg, aufgeteilt und in den vergangenen Jahren teils als „Hansapark“ entwickelt.

Die wesentlichen wirtschaftlich nutzbaren Grundstücke sind die Flurstücke:

Nr. 316/15	Baufläche für höherwertiges Gewerbe / Bürogebäude
Nr. 316/68 + 316769	KFZ-Stellplatzfläche
Nr. 316/48	KFZ-Einzelstellplatz

Bauleitplanung / Baurecht / Baulasten

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan, wirksam seit 08.03.2006, zuletzt geändert 17.01.2024, befindet sich das Grundstück innerhalb einer Fläche mit der Darstellung der Art der baulichen Nutzung als:

-gewerbliche Baufläche mit Schwerpunkt Dienstleistung

Auskunft der Stadt Nürnberg - Stadtplanungsamt vom 11.04.2024:

Grundlage des Baurechts

Flurstücke Nr. 316/15, 316/68, 316/69

§ 30 (3) BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines (einfachen) Bebauungsplanes in Verbindung mit § 34 BauGB

Bebauungsplan	Fl. Nr. 316/15: Nr. 253 – Übergeleiteter Baulinienplan
	Fl. Nr. 316/69: Nr. 274 – Übergeleiteter Baulinienplan

Rechtsverbindlich seit:	- keine Angabe vorhanden
auf Basis BauNVO von	- keine Angabe vorhanden

mit wesentlichen Festsetzungen:

Baulinie	vorhanden
----------	-----------

In Aufstellung befindlicher Bebauungsplan	Nr. 4604, Beschluss vom 30.06.2011
---	------------------------------------

Hinweis der Behörde:

Die Auskunft ersetzt nicht ein eventuell nötiges bauordnungs-, sanierungs-, denkmal- oder wasserrechtliches Verfahren.

Hinweise des Sachverständigen:

Im Zuge des üblichen Bearbeitungsumfangs von Verkehrswertgutachten wird die gegebene Auskunft als planungs- / baurechtliche Rahmenbedingung angenommen.

Zu den Flurstücken Nr. 316/10, 316/27, 316/43, Fl. 316/48 wurde in der Auskunft kein expliziter Bezug genommen.

Baurecht

Positiver Bescheid vom 24.09.2019 zum -Antrag auf Vorbescheid AZ: V2-2023-13- liegt vor.
Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheides vom 08.02.2024 liegt vor.

Baulasten

Ein Baulastenverzeichnis wird in Bayern nicht geführt.

Beitragsrechtlicher Zustand

Die Grundstücke werden im Rahmen des Gutachtens als **-erschließungsbeitrags-frei-** angenommen.

Altlasten und Schadstoffe

Altlastendatenbank

Auskunft der Stadt Nürnberg - Umweltamt vom 21.03.2024:

Die Überprüfung der genannten Grundstücke (Flur Nr. 316/15; 316/10; 316/27, 316/43, 316/48, 316/68, 316/69) hat ergeben, dass der Standort nicht in der Altlastendatenbank der Stadt Nürnberg geführt wird.

Informationen zu ehemaligen oder bestehenden Tankanlagen, Erkenntnisse über Schadstoffe im Untergrund sowie über altlastenrelevante Vornutzungen liegen beim Umweltamt der Stadt Nürnberg nicht vor.

Die Grundstücke werden nicht als Altlastenverdachtsfläche eingestuft.

Das Objekt wird im Rahmen des Gutachtens als – **altlasten-frei** – angenommen.

Angaben Parteien

Es liegen vor:

- „Orientierende Altlastenerkundung vom 11.05.2011
- Erschließung - Baugrundgutachten“ vom 25.10.2011
- Orientierende Altlastenuntersuchung Hansa-Park, Nürnberg vom 20.11.2012

> Auszug im Gutachten

Hochwasser / Überschwemmungsgebiet / Wassersensible Bereiche

Gemäß on-geo-GmbH Abruf, ZÜRS-Hochwassergefährdung (GK 1 - GK 4): **GK 1** – sehr geringe Gefährdung

Lage

Ortsteil / Quartier

Das Bewertungsobjekt liegt im südwestlichen Teil Nürnbergs im Ortsteil Hohe Marter/Schweinau und ist sehr gut an das Zentrum und den überregionalen Verkehr angebunden. Das Gebiet westlich der B14 ist geprägt durch die gewerblichen Bebauungen der letzten Jahrzehnte. Östlich befindet sich ein Wohngebiet mit Mehrfamilienhäusern der 1950/60 er Jahre. Im südlichen Bereich des Quartiers befindet sich der Nürnberger Fernmeldeturm welcher von 1977-1980 errichtet wurde. Das Bewertungsobjekt Fl.Nr. 316/15 (Baufläche) befindet sich im östlichen Bereich des Areals Diesel-straße/Hansastraße (Hansapark) und reicht von der Hansastraße bis zur Georg-Elser-Straße. Nördlich hiervon bestehen ein gewerbliches Gebäude mit Büro und teils mit Einzelhandel im EG sowie zwei unbebaute Grundstücke. Diese sind für eine Bebauung mit einem Parkhaus avisiert. Südlich und befindet sich ein Bürogebäude der Deutschen Telekom bzw. einer Tochtergesellschaft, ebenso wie auf dem westlich der Georg-Elser-Straße gelegen Grundstück Fl.Nr. 316/7. Das Flurstück Nr. 316/15 ist derzeit als Parkplatz zwischengenutzt.

Beurteilung der Lage

Verkehrsanbindung – sehr gut, ÖPNV gut

Nachbarschaft – im näheren Umfeld ist weitgehend homogen

Wohnlage – mittel, im weiteren Umfeld (östlich) variiert die Lagequalität von einfach bis mäßig (GAA Nbg.)

Geschäftslage – für Büronutzungen gut, Teil der signifikanten Büroagglomerationen Nürnbergs

Umwelteinflüsse – vorhanden, Lärmimmissionen der Hansastraße B14

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung waren nur relativ geringe Lärmemissionen feststellbar

Demographische Entwicklung - großstädtisch, Bevölkerungszuwachs, höhere Altersstruktur zunehmend

Die Lage wird insgesamt als überwiegend – **gut** – beurteilt.

Grundstück/e

Bewertungsobjekt I, II, III - Verkehrsflächen

Flurstück	Nr. Fl. 316/10, 316/27, 316/43
Nutzung / Funktion	Verkehrsflächen Straßen- / Wegflächen als Eigentümerweg
Fläche gemäß Grundbuch	1.525 m ² , 12 m ² , 0 m ² (< 0,5 m ²)
Anteile	0,06/100; 0,64/100, 4,40/100
theoretische Anteile	0,92 m ² , 0,08 m ² , 0 m ² (< 0,5 m ²) / gesamt rd. 1,0 m ²
Gefälle / Topographie	unwesentlich
Boden- / Baugrundverhältnisse	Ein Baugrundgutachten vom 25.10.2011 liegt vor. Aufgrund der im Umfeld gegeben bzw. der geplanten Bebauung wird eine ortsübliche Nutz-/Bebaubarkeit angenommen.
Altlasten	siehe Pkt. 3.3
Angrenzende Grundstücke	gewerbliche Bauflächen
Einfriedung	keine
Besonderheiten	augenscheinlich befindet sich ein markierter Stellplatz innerhalb des Flurstücks Nr. 316/10 im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze etwa 25 m westlich der Georg-Elser-Straße.

Weitere Beschaffenheit und Merkmale

Es handelt sich um die interne verkehrliche Erschließung des Areals Hansapark. Das Flurstück verläuft winkelförmig von der „Georg-Elser-Straße“ zur Straße „Am Fernmeldeturm“. Die westlichen Anrainer adressieren unter „Am Fernmeldeturm“. Das Flurstück Nr. Fl. 316/10 ist großenteils asphaltiert und teilweise gepflastert. Flurstück 316/27 und 316/43 sind Arrondierungsflächen zu Fl. 316/10.

Beurteilung des/r Grundstücks/e

Die Bewertungsobjekte befinden sich in objektart-üblichem und zweckmäßigem Zustand.

Die Nr. Fl. 316/10, 316/27, 316/43 haben für die Nutzung der Grundstücke IV, V und VI keine tatsächliche/technische Funktion.

Aufgrund der geringen theoretischen Flächenanteile (insgesamt ca. 78 m²) ist kein signifikanter/relevanter Werteeinfluss, aus möglichen Instandhaltungsumlagen abzuleiten bzw. werden diese als vernachlässigbar eingeschätzt.

Langfristig ist eine Umwidmung zu einer öffentlichen Straße nicht auszuschließen.

Die Objekte werden im gewöhnlichen Marktgeschehen nicht als Einzelobjekt gehandelt und haben untergeordnete wirtschaftliche Bedeutung.

Bewertungsobjekt IV – Baufläche

Flurstück	Nr. Fl. 316/15
Nutzung / Funktion	Baufläche für gewerbliche Nutzungen
Erschließung	von Westen / der Georg-Elser-Straße
Form	rechteckige Silhouette mit Versätzen der nördlichen Grundstücksgrenze
Breite / Tiefen	Tiefe (Ost-West-Achse) im Mittel ca. 119 m
(nach Flurkarte bzw. Bayern Atlas)	Breite (Nord-Süd-Achse) im Mittel ca. 43 m
Fläche gemäß Grundbuch	1.525 m ²
Geländeoberkante	ca. auf Ebene der Georg-Elser-Straße
Gefälle / Topographie	im östlichen Bereich hin zur Hansastrasse fällt das Gelände mit einer flachen Böschung auf einer Länge von ca. 10 m um ca. 0,75 m ab.
Boden- / Baugrundverhältnisse	Ein Baugrundgutachten vom 25.10.2011 liegt vor. Aufgrund der im Umfeld gegeben sowie der geplanten Bebauung wird eine ortsübliche Nutz-/Bebaubarkeit angenommen.
Altlasten	siehe Pkt. 3.3
Hochwasser / ZÜRS (GK 1 – 4)	keine Fläche des HQ häufig / HQ 100 / HQ extrem / GK 1
Überschwemmungsgebiet	nicht im Bereich eines amtl. festgesetzten Überschwemmungsgebietes
Angrenzende Grundstücke	Bürogebäude bzw. Geschäftshäuser sowie unbebaute Grundstücke
Einfriedung	das Grundstück ist teilweise durch Bauzäune eingegrenzt, zur südlichen Grundstücksgrenze besteht keine Einfriedung, an der östlichen Grundstücksgrenze besteht ein Stabmattenzaun mit einem offenen Durchgang zum Gehweg der Hansastrasse
Freiflächen/Oberfläche	Das Grundstück ist teils mit Schotter befestigt. Eine Teilfläche im nordwestlichen Bereich befindet sich im freien Bewuchs, augenscheinlich sind Reste von Abbruch oder möglicherweise Verfüllungen vorhanden. Ein Teilbereich ist asphaltiert und führt zu Fl. Nr. 316/80.
Besonderheiten / Sonstiges	Im Bereich des vorhandenen Baukörpers der Hansastrasse 33 besteht auf dem Grundstück 316/15 eine Abgrabung welche durch Gabionen/Schanzkörbe gesichert wurde. Ofenkundig dient die Abgrabung der Realisierung eines Fluchtweges für das Gebäude Hsnr. 33 - hierzu besteht ein dinglich gesichertes Recht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr.316/83.
Aktuelle Nutzung	Das Grundstück ist zu etwa der Hälfte als Parkplatz zwischengenutzt. Es ist ein Mietvertrag für 40 Stellplätze zur Vermietung an einen Dritte vorhanden.

Beurteilung des/r Grundstücks/e

Das Grundstück liegt am östlichen Rand des Quartiers bzw. des Areals Hansapark.

Die Größenordnung der Grundstücksfläche und das Verhältnis von Tiefe zu Breite des Grundstücks liegen in der objektart- und lage-üblichen Bandbreite.

Aufgrund des vorliegenden Genehmigungsbescheides über den -Antrag auf Vorbescheid- ist von einer entsprechenden, für das Grundstück angemessen, Bebaubarkeit auszugehen, welche für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr als lokale Verkehrsanschauung eingeordnet wird.

Bewertungsobjekt V - Stellplätze

Flurstück	Nr. Fl. 316/68; Nr. Fl. 316/69	
Nutzung / Funktion	Außenstellplätze	
Erschließung	von Süden / der Straße „Am Fernmeldeturm“	
Form	annäherungsweise rechteckig	
<u>Fl. Nr. 316/68</u>		
Breite / Tiefen	Tiefe (Ost-West-Achse)	im Mittel ca. 68 m
(nach Flurkarte bzw. Bayern Atlas)	Breite (Nord-Süd-Achse)	im Mittel ca. 6 m
Fläche gemäß Grundbuch	404 m ²	
<u>Fl. Nr. 316/69</u>		
Breite / Tiefen	Tiefe (Ost-West-Achse)	im Mittel ca. 43 m
(nach Flurkarte bzw. Bayern Atlas)	Breite (Nord-Süd-Achse)	im Mittel ca. 6,5 m
Fläche gemäß Grundbuch	294 m ²	
Geländeoberkante	ca. auf Ebene der Straße „Am Fernmeldeturm“	
Gefälle / Topographie	augenscheinlich kein wesentliches Gefälle	
Boden- / Baugrundverhältnisse	Ein Baugrundgutachten vom 25.10.2011 liegt vor. Aufgrund der im Umfeld gegeben sowie der geplanten Bebauung wird eine ortsübliche Nutz-/Bebaubarkeit angenommen.	
Altlasten	siehe Pkt. 3.3	
Hochwasser / ZÜRS (GK 1 – 4)	keine Fläche des HQ häufig / HQ 100 / HQ extrem / GK 1	
Überschwemmungsgebiet	nicht im Bereich eines amtl. festgesetzten Überschwemmungsgebietes	
Angrenzende Grundstücke	Bürogebäude bzw. Geschäftshäuser sowie Straßen	
Einfriedung	keine Einfriedungen	
Freiflächen/Oberfläche	Die Flächen sind größtenteils mit Verbundsteinpflaster befestigt und durch Bäume auf Rasenflächen unterbrochen. Die Stellplätze sind farblich abmarkiert bzw. durch Beschilderung einzelnen Mietern zugeordnet.	
Besonderheiten / Sonstiges	Die Stellplätze befinden sich in einer Entfernung von ca. 150 m vom Grundstück IV (Baufläche). Es bestehen dingliche gesicherte Stellplatzrechte.	
Aktuelle Nutzung	Es bestehen, gemäß Zählung, 29 Stellplätze. Es liegen mehrere Einzelmietverträge zur Vermietung an Dritte vor.	

Beurteilung des/r Grundstücks/e

Das Bewertungsobjekt befindet sich in objektart-üblichem und zweckmäßigem Zustand.

Bewertungsobjekt VI – Stellplatzfläche /Arrondierungsfläche

Flurstück	Nr. Fl. 316/48
Nutzung / Funktion	Wegfläche, Stellplatz
Fläche gemäß Grundbuch	70 m ²
Form	annäherungsweise Viertelkreis
Gefälle / Topographie	unwesentlich
Angrenzende Grundstücke	gewerbliche Bauflächen, Straße
Einfriedung	keine
Freiflächen/Oberfläche	Die Fläche ist größtenteils mit Gehwegplatten gepflastert. Eine Teilfläche ist unbefestigt und mit Rasen bepflanzt. Ein Teil der Fläche besteht als ein Kfz-Stellplatz mit Verbundsteinpflaster.
Aktuelle Nutzung	1 Stellplatz mit Beschilderung für einen Benutzer, Wegfläche, Rasenfläche

Weitere Beschaffenheit und Merkmale

Es handelt sich um eine Arrondierungsfläche, offenkundig resultierend aus der Gebietsentwicklung des „Hansaparks“. Entsprechend der Geometrie der weiteren Flurstücke in diesem Kreuzungsbereich ist davon auszugehen, dass an dieser Stelle ein Kreisverkehr geplant war oder ist, welcher jedoch aktuell/bisher nicht ausgeführt wurde.

Beurteilung des/r Grundstücks/e

Das Bewertungsobjekt befindet sich in objektart-üblichem und zweckmäßigem Zustand.

Grundbuch Abt. II

In Abteilung II des/der Grundbuchs/Grundbücher sind folgende relevante Eintragungen vorgetragen:

- diverse Rechte (insgesamt 86)

Aufgrund des Umfangs wird auf eine Darstellung in diesem Gutachtenauszug verzichtet.

Hinweis für Zwangsversteigerungen – Grundbuch Abt. II

Der ermittelte Werteeinfluss der Eintragungen in Abt. II wird bei der Darstellung des Verkehrswertes im Rahmen von Zwangsversteigerungs-Gutachten üblicherweise **nicht** berücksichtigt.

Bodenwert/e

Bewertungsobjekt I bis III - Verkehrsflächen

Flurstück Fl. Nr. 316/10, 316/27, 316/4

Bodenwert				Blatt 5852
Bewertungsobjekt	theor. Anteile			gerundet
I	0,92 m ² x	90,00 €/m ²	83 €	100 €
II	9,84 m ² x	90,00 €/m ²	886 €	900 €
III	67,63 m ² x	90,00 €/m ²	6.087 €	6.000 €

Bewertungsobjekt IV – Baufläche

Flurstück Nr. 316/15

Bodenwert				Blatt 5859
Bewertungsobjekt				gerundet
IV	5.129 m ² x	698 €/m ²	3.580.042 €	3.600.000 €

Bewertungsobjekt V – KFZ-Stellplätze

Flurstück Nr. 316/68, 316/69

Bodenwert				Blatt 5859
Bewertungsobjekt				gerundet
V	698 m ² x	360 €/m ²	251.280 €	250.000 €

Bewertungsobjekt VI – KFZ-Stellplatz

Flurstück Nr. 316/48

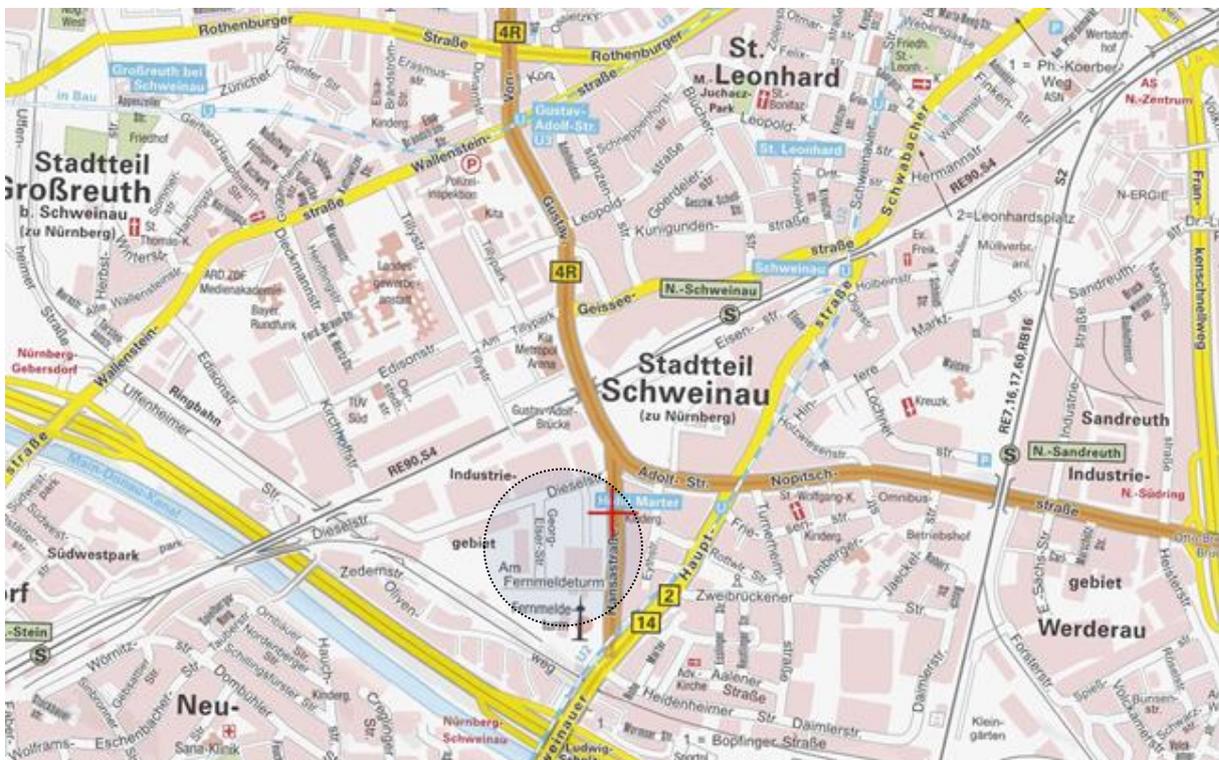
Bodenwert				Blatt 5859
Bewertungsobjekt				gerundet
VI	70 m ² x	270 €/m ²	18.900 €	19.000 €

Zusammenfassung

Bodenwert	
Bewertungsobjekt	
I	100 €
II	900 €
III	6.000 €
IV	3.600.000 €
V	250.000 €
VI	19.000 €
Summe	3.876.000 €

ANLAGEN

LAGE



FLURKARTE kein Originalmaßstab !



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Nürnberg**

Flaschenhofstraße 59
90402 Nürnberg

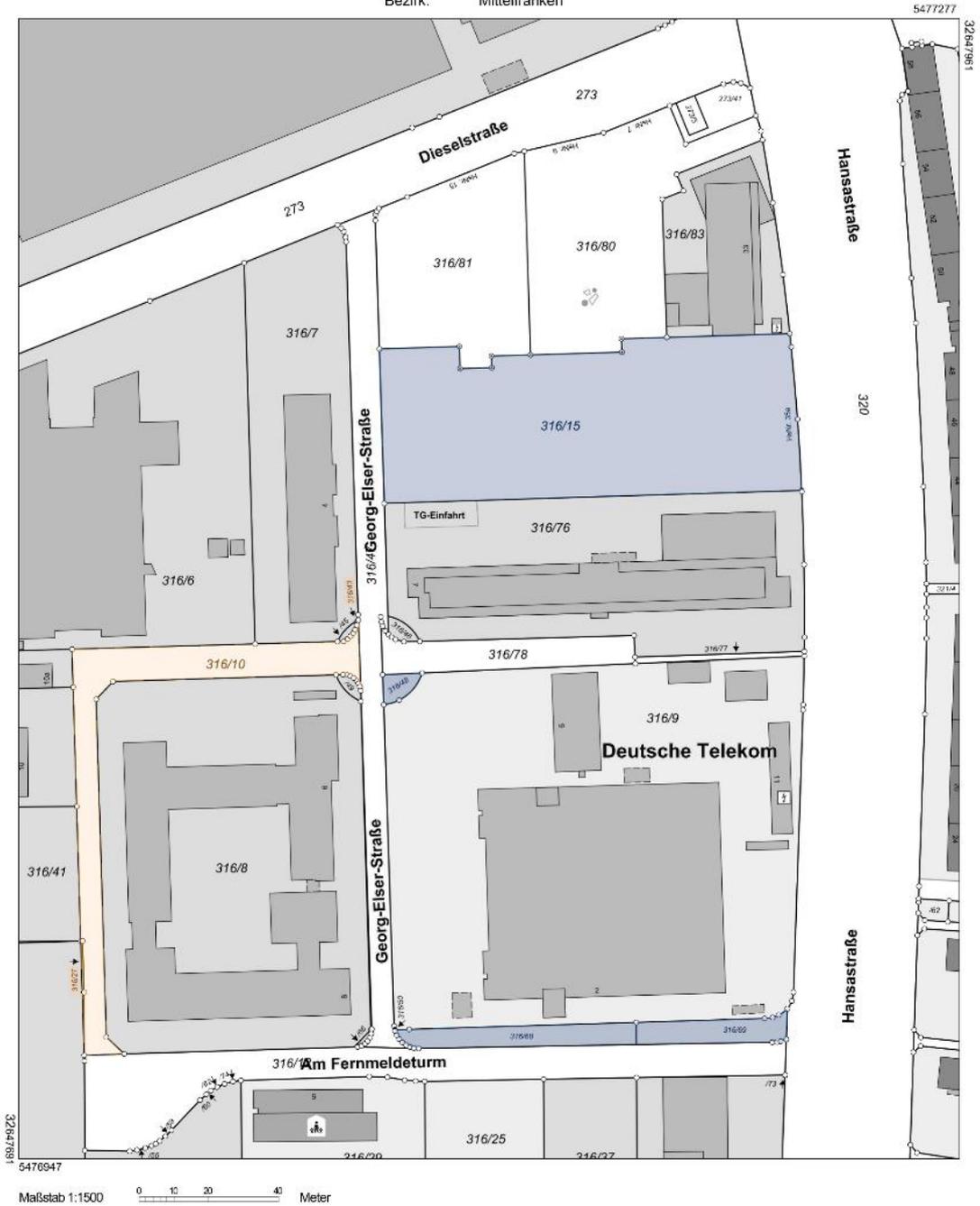
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1500

Erstellt am 23.02.2024

Flurstück: 316/15
Gemarkung: Schweinau

Gemeinde: Stadt Nürnberg
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Mittelfranken



Maßstab 1:1500 0 10 20 40 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

PLÄNE Antrag auf Vorbescheid - kein Originalmaßstab !



GRUNDRISS - EG Stand 07.01.2020

FOTODOKUMENTATION – Bewertungsgegenstand I, II, III



Abbildung 1 **Bewertungsgegenstand I – Anliegerstraße - Flurstück Nr. 316/10 nördlicher Teil**



Abbildung 2 **Bewertungsgegenstand I und II - Anliegerstraße - Flurstück Nr. 316/10 östlicher Teil
und Flurstück Nr. 316/27**



Abbildung 3 **Bewertungsgegenstand III - Arrondierungsfläche - Flurstück Nr. 316/43**

FOTODOKUMENTATION – Bewertungsgegenstand IV



Abbildung 4 **Bewertungsgegenstand IV - Baufläche - Flurstück Nr. 316/15 - - Ansicht von Westen**



Abbildung 5 **Bewertungsgegenstand IV- Baufläche - Flurstück Nr. 316/15 - Ansicht von Südwesten**



Abbildung 6 **Bewertungsgenstand IV - Baufäche - Flurstück Nr. 316/15 - Ansicht von Südosten**



Abbildung 7 **Bewertungsgenstand IV - Baufäche - Flurstück Nr. 316/15 - Ansicht von Osten/Hansastraße**



Abbildung 8 **Bewertungsgegenstand IV - Baufläche - Flurstück Nr. 316/15 - Ansicht von Osten**



Abbildung 9 **Bewertungsgegenstand IV - Baufläche - Flurstück Nr. 316/15 - Grundstücksgrenze Nord
Abgrabung zum Nachbargebäude Hsnr. 33 / dinglich gesichertes Fluchtwegerecht**



Abbildung 10 **Bewertungsgegenstand IV- Baufläche - Flurstück Nr. 316/15 – Ansicht von Nordosten**



Abbildung 11 **Bewertungsgegenstand IV - Baufläche - Flurstück Nr. 316/15 – westlicher Grundstücksbereich**

FOTODOKUMENTATION – Bewertungsgegenstand V



Abbildung 12 **Bewertungsgegenstand V- Stellplätze - Flurstück Nr. 316/68**



Abbildung 13 **Bewertungsgegenstand V – Stellplätze - Flurstück Nr. 316/69**

FOTODOKUMENTATION – Bewertungsgegenstand VI



Abbildung 14 **Bewertungsgegenstand V – Stellplatz und Arrondierungsfläche - Flurstück Nr. 316/48**



Abbildung 15 **Bewertungsgegenstand V – Stellplatz und Arrondierungsfläche - Flurstück Nr. 316/48**