

Reinhard Hofmann

Dipl. Sachverständiger (DIA)



Qualifizierter Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

90530 Wendelstein
Ostring 7

Tel. 09129-90280
FAX 09129-5866
Gutachten 202316
13. Dezember 2023

KURZEXPOSÉ ZUM GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Nürnberg 9 K 196/22

Bewertungsobjekt

Teileigentum Nr. 4 Gewerbeeinheit (Büros mit Nebenräumen und Keller)
Landgrabenstraße 52 in 90443 Nürnberg
Flst. 118/8, 118/7 und 118/6 der Gemarkung Steinbühl



Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 1. November 2023

des Teileigentums Nr. 4

510.000 €

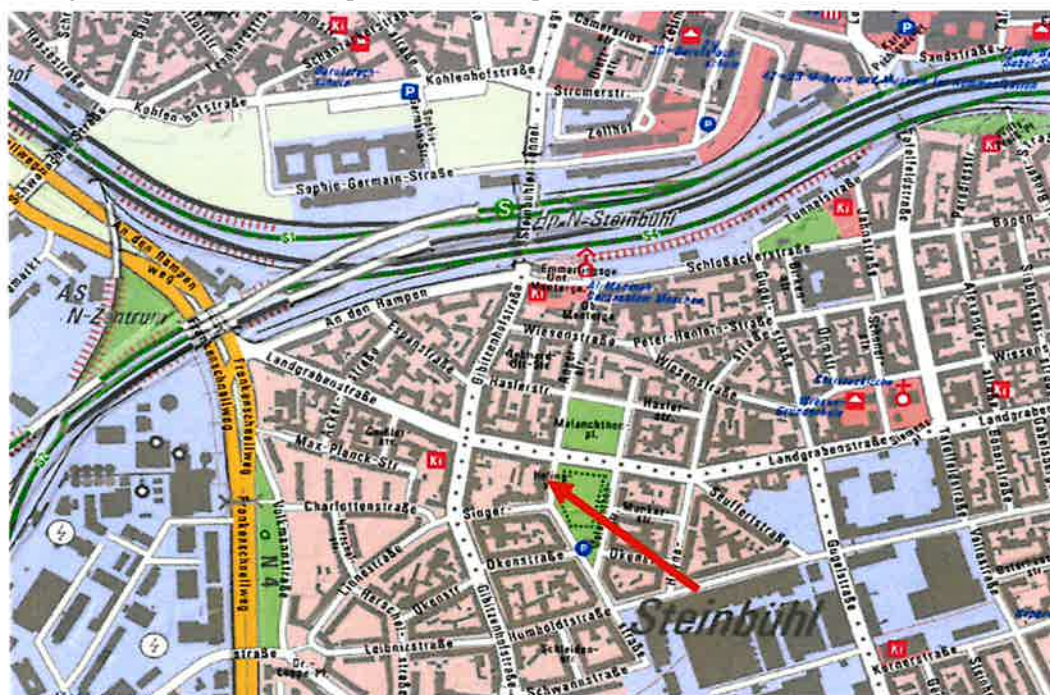
Objektdaten	Gewerbeeinheit Nr. 4 (Büros mit Nebenräumen) mit ca. 390 m ² Nutzfläche und Kellerraum Nr. 4 Landgrabenstraße 52 in 90443 Nürnberg	
Gebäude- und Konstruktionsart	Wohn- und Geschäftshaus mit 39 Wohn- und Teileigentumseinheiten sowie TG-Stellplätzen Geschosse KG/TG + EG + 4 OG + DG (ausgebaut) mehreseitig angebauter Massivbau	
Grundstücke	Flst. 118/8	Helingstr. 6, Landgrabenstr. 52 721 m ²
	Flst. 118/7	Helingstr. 6 407 m ²
	Flst. 118/6	Landgrabenstr. 52 311 m ²
Baujahr/Erstbezug um	1984	
Nutzungsverhältnisse	nicht eindeutig feststellbare Nutzer	
Erschließungszustand	BauGB	abgerechnet und bezahlt
	KAG	abgerechnet und bezahlt
Lage	Das Bewertungsobjekt liegt in der Nürnberg Südstadt. Die Infrastruktur im Quartier ist gut. Die Innenstadt ist gut mit dem PKW als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Das Angebot an öffentlichen Stellplätzen ist sehr gering, zum Bewertungsobjekt gehören keine Stellplätze. Es handelt sich sowohl als Bürostandort als auch für eine Wohnnutzung um eine einfache Lage.	
Gebäudezustand	Das Gebäude präsentiert sich in einem baujahrgemäßen und gepflegten Zustand. Es waren im Gemeinschaftseigentum Feuchtigkeitsschäden im KG festzustellen. Das Sondereigentum konnte nicht besichtigt werden, im Gutachten wird von einem baujahrgemäßen und schadensfreiem Zustand ausgegangen. Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts TE 4 fand nicht statt.	
Umnutzung	In der Teilungserklärung ist unter § 4 (2) folgende Gebrauchsregelung getroffen: "Sowie eine Einheit laut ihrer Bezeichnung in der Teilungserklärung einer anderen Nutzungsart als zum Wohnen dient, sind von ihr ausgehende Beeinträchtigungen zu dulden; Nutzungsänderungen sind zulässig, wenn die neue Nutzung keine größeren Beeinträchtigungen bringt als die angegebene." Dieser Sachverhalt ist hier gegeben.	
Grundrissqualifizierung	Die Teileigentumseinheit Nr. 4 bietet eine Gesamtnutzfläche im 1. OG von ca. 390 m ² . Der Zugang erfolgt nur vom Treppenhaus an der Nordseite (Landgrabenstraße) her. Ein mittig liegender Flur erschließt die einzelnen Büro- und Nebenräume. Eine Umnutzung der Büroeinheit in mehrere Wohneinheiten würde zu einem hohen technischen Aufwand sowie zu einem deutlichen Flächenverlust führen, die Umnutzung zu einer Wohneinheit stellt eine Übergröße dar. Im Gutachten wird deshalb von einer Fortführung der gewerblichen Nutzung ausgegangen. Die Teileigentumseinheit Nr. 4 bietet nach Plan neun Büros sowie Besprechungs- und Sanitärräume, einen Empfangsbereich und einen Sozialraum. Ungewöhnlich für die Büronutzung sind die insgesamt 6 Balkone der Teileigentumseinheit. Die Belichtung und Besonnung ist gut, die Büroräume orientieren sich überwiegend nach Osten und Westen. Alle Aufenthalts- und Sanitärräume verfügen über natürliche Belüftungsmöglichkeiten.	

Übersichtskarte mit Standorteinzeichnung



© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Stadtplanausschnitt mit Lageeinzeichnung



© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

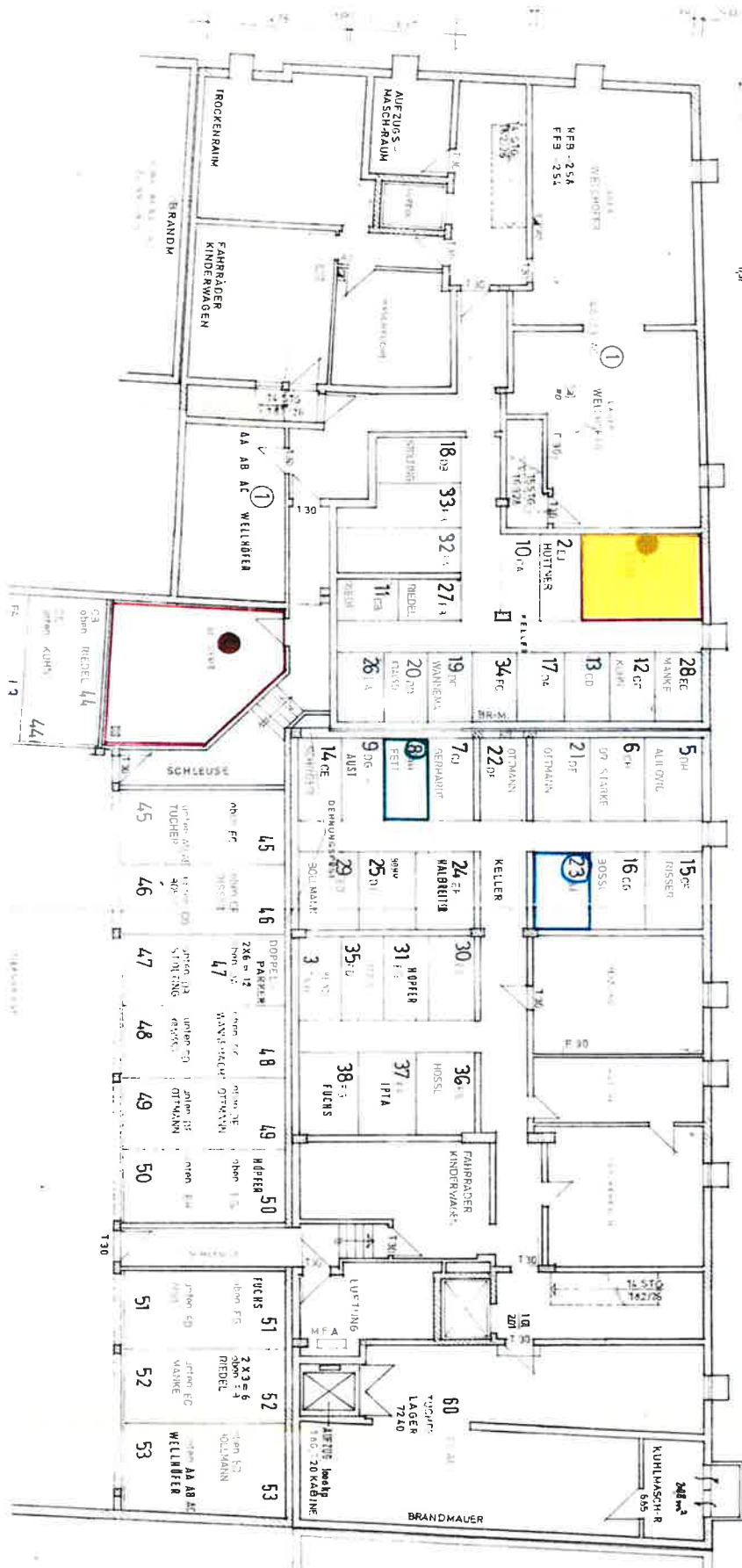
Auszug aus dem Katasterkartenwerk
ca. M 1 : 1000 mit Objekteinzeichnung



© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Pläne

Grundriss KG/TG, Aufteilungsplan aus M 1 : 100, zur Maßentnahme nicht geeignet



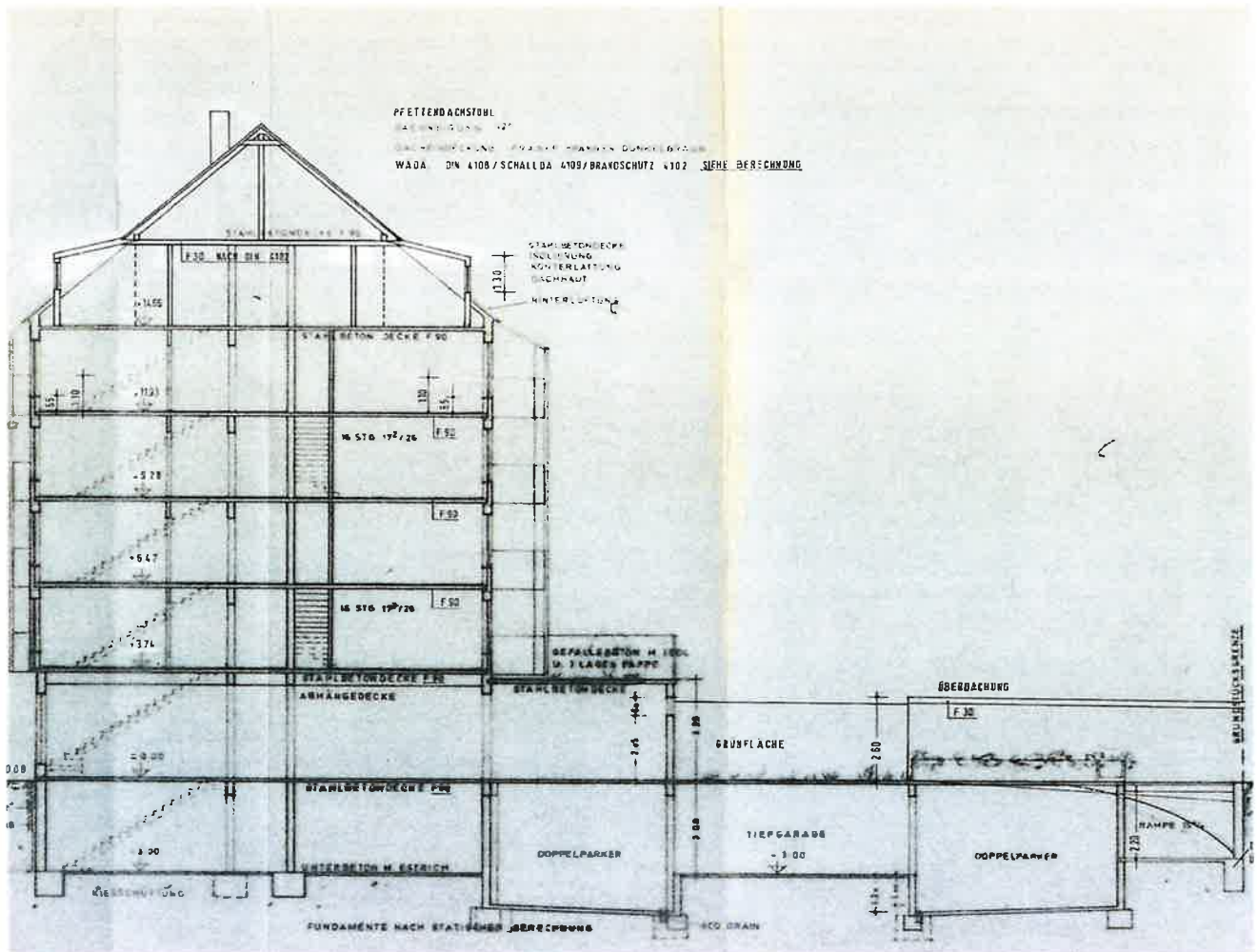
Der zum TE 4 gehörende Keller ist gelb unterlegt.

Aufteilungsplan 1. OG
unmaßstäblich aus M 1 : 100



Der Umgriff und die tragenden Wände
 des TE 4 sind rot angelegt.

Schnitt



Fotoserie

Außenaufnahmen

Südwestansicht



Nordansicht



Hauseingang



Treppenhaus 1. OG



Zugang zum TE Nr. 4



Vorraum/Windfang



Kellerflur



Hinweis auf Feuchtigkeitsschäden