

Immobilien mit Sachverstand bewerten

Mitglied des Gutachterausschusses der Stadt Schwabach

Auszug aus dem Gutachten

über den **Verkehrswert/Marktwert** (§ 194 Baugesetzbuch) des Objekts

91161 Hilpoltstein, Boschring 13

Gewerbehalle mit Lager- bzw. Produktionsflächen, Büro- und Sozialräumen (Gewerbetrakt) sowie Wohntrakt (Betriebsleiterwohnung und Gästebereich), Garage, Zufahrts-, Wege-, Park- und Freiflächen

Flur Nr. 159/8 der Gemarkung Hofstetten, Fläche 3.120 m²

AZ des Sachverständigen:

2022/056

Fertigstellungsdatum des Gutachtens:

26.02.2023

Ausfertigungen:

1-fach, Auftraggeber
1-fach, Handakte des Sachverständigen



Ansicht Straßenseite (Ostfassade)

Auftraggeber:

**Amtsgericht Nürnberg
-Abteilung für Immobilienvollstreckung-
Flaschenhofstraße 35, 90402 Nürnberg
Geschäftszeichen: 10 K 106/22**

Gläubigerseite:

**Sparkasse Nürnberg, Lorenzer Platz 12, 90402 Nürnberg,
Gz.: KC/sv/1411339058**

Schuldnerseite:

**N. N. und N. N.,
Bosch-Ring 13, 91161 Hilpoltstein,
Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwälte
SKP Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Ungererstraße 25,
80802 München Gz.: -22/00409-JR/dm49478**

Verkehrswert (unbelastet):

€ 1.385.000,00

Zusammenfassung der wesentlichen Objektdaten und Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungstichtag:	08.02.2023
Altlasten:	Keine Erkenntnisse
Baujahr der baulichen Anlagen:	2000
Zustand:	Bestandsobjekt in insgesamt baualtersgemäßem Unterhaltungszustand mit partiellem Anpassungsbedarf
Mietflächen Gewerbetrakt:	
Büro- und Sozialräume:	176,70 m²
Lager- und Produktionsräume:	1.088,04 m²
Mietflächen Wohntrakt:	260,53 m²
Nutzungsverhältnisse Gewerbetrakt:	Mieter: Arte Living GmbH, 91161 Hilpoltstein
Nutzungsverhältnisse Wohntrakt:	Eigennutzung durch die Eigentümerseite
Bodenwert:	234.000,00 €
Marktüblich erzielbare Mieteinnahmen p.a.:	108.400,00 €
Ertragswert (unbelastet):	1.385.000,00 €
Rohertragsfaktor:	12,78
Nettoanfangsrendite:	7,82 %
Gebäudeenergieausweis gem. EnEV/GEG:	Wurde laut Eigentümerangabe bisher nicht erstellt
Wertbeeinflussungen Abt. II, lfd. Nr. 1-5	Siehe Ziffer 8.6 bis 8.9

Wichtiger Hinweis für evtl. Bietinteressenten:

Der vorliegende Auszug aus dem Gutachten kann nur einen unvollständigen Überblick über die Wert beeinflussenden Umstände und Zustandsmerkmale geben.

Das vollständige Gutachten kann beim Vollstreckungsgericht eingesehen werden. Auskünfte zum Verfahren und zu Einzelheiten des Gutachtens können vom Sachverständigen nicht erteilt werden.

Konzeptionelle und wirtschaftliche Struktur des Wertermittlungsobjekts

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine im Jahr 2000 bezugsfertig erstellte Gewerbeimmobilie mit der postalischen Anschrift 91161 Hilpoltstein, Boschring 13.

Das Grundstück Flur Nr. 159/8 der Gemarkung Hofstetten hat eine Fläche von 3.120 m² und liegt südwestlich des Hauptorts am Rande des Gewerbegebiets Kränzleinsberg.

Die straßentechnische Erschließung erfolgt von Osten über den „Boschring“. Der öffentliche Straßengrund ist ausgebaut. Gehwege, Parkbuchten und Straßenbeleuchtung sind ebenso wie Ver- und Versorgungsleitungen (Erdgas, Wasser, Abwasser und Telekommunikation) vorhanden.

Die baulichen Anlagen präsentieren sich als Gewerbehalle mit gegenläufig versetztem Pultdach. Im südöstlichen Teil ist zur Straßenseite ein schräg angeordneter eingeschossiger Riegelvorbau, im südwestlichen Teil ein zweigeschossiger Wohntrakt integriert.

Die Halle ist in Stahl-Skelettkonstruktion errichtet. Umfassungswände und Dacheindeckung sind als Stahlblech-Sandwich-Platten ausgeführt. Die Umfassungswände des Büro- bzw. Wohntrakts sind in Mauerwerk (Kalksandstein o.ä.) mit Wärmedämmverbundsystem hergestellt.

Die Halle ist in 3 Brandabschnitte aufgeteilt. Die Abtrennungen bestehen aus Mauerwerk (Kalksandstein o.ä.) bzw. Betonfertigteilen. Brandschutztore sind eingebaut.

Der Hallenboden ist mehrheitlich als armierter Betonboden mit Industrieestrich aufgebaut, in Teilbereichen sind keramische Beläge verbaut. Die Hallenbereiche werden über gasbefeuerte Dunkelstrahler beheizt. An der Ost- und Nordfassade sind Sektionaltore vorhanden. Die Belichtung der Halle erfolgt über Lichtbänder an der Westfassade, die Sektionaltore und einige Fenster. Die vorhandenen elektrischen Beleuchtungseinrichtungen werden über Bewegungsmelder gesteuert.

Der Bereich der Büro- und Sozialräume ist zweckmäßig und weitgehend zeitgemäß ausgebaut. Wände und Decken sind verputzt und gestrichen. Die Böden der Verkehrsflächen und der Sozialräume haben keramische Beläge, sonst sind mehrheitlich Teppichböden verlegt. Es sind Leichtmetallfenster mit Zweifach-Isolierverglasung eingebaut.

Die Nutzfläche der Halle (Produktion/Lager) ergibt sich aus den Objektunterlagen mit ca. 1.088,04 m², die Büro- und Sozialräume haben eine Nutzfläche von ca. 176,70 m², für den gewerblichen Teil der Halle ergibt sich damit eine Nutzfläche von insgesamt ca. 1.264,74 m².

Die lichte Höhe der Halle bewegt sich zwischen ca. 4,50 m und ca. 7,27 m.

Die Halle ist von einem Handelsunternehmen als Lager mit Büro- und Sozialräumen angemietet. Die aktuell vereinbarte Miete beträgt angabegemäß 7.000,00 € pro Monat zzgl. Umsatzsteuer. Davon entfallen lt. Mietvertrag 5.500,00 € auf die Hallenflächen und 1.500,00 € auf die sonstigen Bereiche. Die Betriebskosten sind mit Ausnahme der Grundsteuer von der Mieterseite zu tragen.

Alle vorhandenen Betriebseinrichtungen (Hochregale u.a.m.) und die Warenvorräte stehen angabegemäß im Mietereigentum.

Der Unterhaltungszustand kann als weitgehend ordentlich beschrieben werden. Im Bereich der Büro- und Sozialräume sind teilweise Trocknungsrisse an den Wänden bzw. Deckenanschlüssen vorhanden. Ein Sektionaltor und eine Durchfahrt in der Halle weisen Anfahrschäden auf.

Der Wohntrakt ist als zweigeschossiger Anbau an der südwestlichen Ecke der Gewerbehalle errichtet, Teilbereiche sind aber auch in die Halle integriert. Der Zugang erfolgt über einen nicht befahrbaren Weg an der südlichen Grundstücksgrenze.

Im EG des Anbaus sind folgende Nutzungsbereiche hergestellt:

- Windfang, WC, Diele/Treppe, Kochen, Essen und Wohnen

Innerhalb des Hallengebäudes befinden sich im EG die folgenden zum Wohntrakt gehörende Bereiche:

- Flur, Hauswirtschaft, Abstellraum und WC/Dusche

Im OG Anbau befinden sich:

- Gang/Treppe, Kinderbad, Kind I und II, Elternschlafzimmer mit begehbarem Schrank und Elternbad

Das OG des Hallenbereichs hat folgende Nutzungsbereiche:

- Gang Gästebereich, Gast I und II, Dusche/WC und Abstellraum

Die Raumaufteilung des Wohntrakts weicht von der Darstellung in den vorgelegten Bauzeichnungen ab. Die mittels Aufmaß ermittelte Wohnfläche des Wohntrakts ergibt sich mit ca. 260,53 m².

Der Ausbau- und Ausstattungsstandard des Wohntrakts entspricht baujahrtypischen Merkmalen und kann als mittel bis mehrheitlich gehoben qualifiziert werden. Wände und Decken sind verputzt und gestrichen, teilweise auch tapeziert (Raufaser) und gestrichen. Die Böden sind als Fertigparkett und/oder Laminat bzw. keramische Beläge ausgeführt.

Es sind Holzfenster mit Zweifach-Isolierverglasung (teilweise bodentief/raumhoch) eingebaut. Zur Beschattung sind Außenrollos mit elektromechanischem Antrieb vorhanden.

Die Beheizung erfolgt im Anbau mittels gasbefeuerter Fußbodenheizung, in den sonstigen Bereichen über Stahl-Flachheizkörper. Im Bereich Wohnen EG ist ein Heizkamin eingebaut.

Auch im Wohntrakt sind partielle Trocknungsrisse auffällig. Das Fertigparkett im EG weist partiell deutliche Gebrauchsspuren bzw. Feuchtigkeitsschäden auf. Insgesamt kann der Unterhaltungszustand aber als ordentlich und noch baualtersgemäß beschrieben werden.

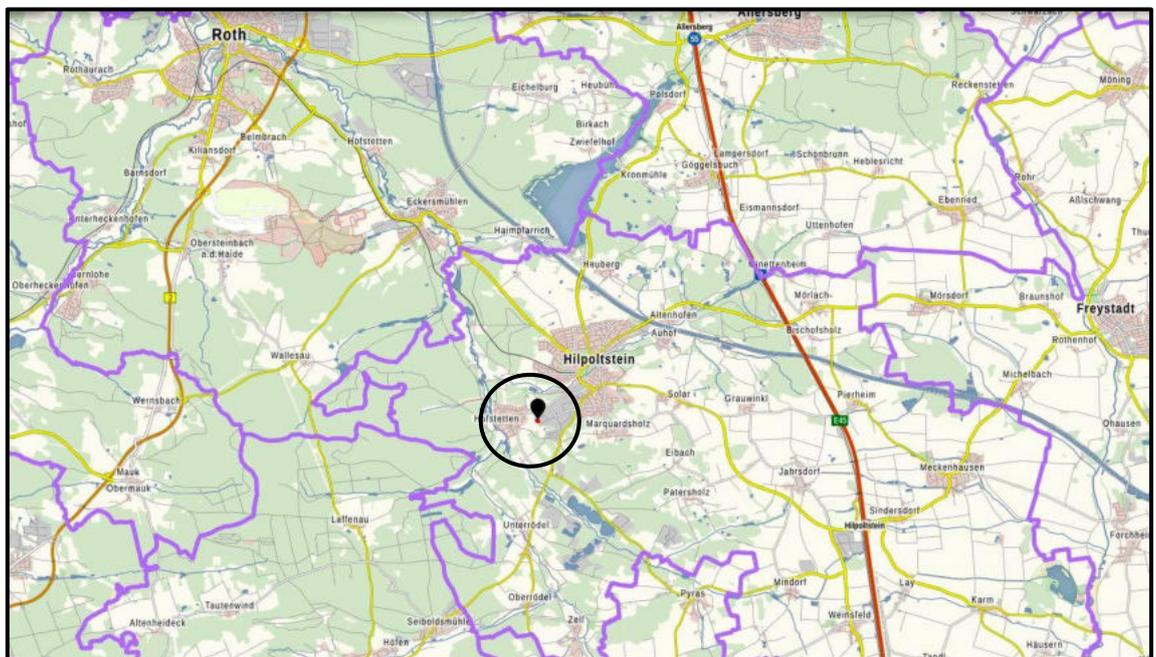
Die Garage wurde zeitgleich mit den sonstigen baulichen Anlagen in Massivbauweise und Flachdach errichtet. Sie bietet 2 Einstellplätze.

Die Zufahrts-, Wege- und Abstellflächen auf dem Grundstück sind befestigt (Betonsteine o.ä.) hergestellt. An der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Laderampe.

Der Bereich südlich und westlich des Wohntrakts ist gärtnerisch gefällig angelegt und teilweise als Terrasse befestigt hergestellt. Dort befindet sich auch ein angabegemäß nicht beheizbarer Pool. Die Umfassungswände des Beckens sind über der Geländeoberkante mit durch Frost stark geschädigten keramischen Belägen versehen.

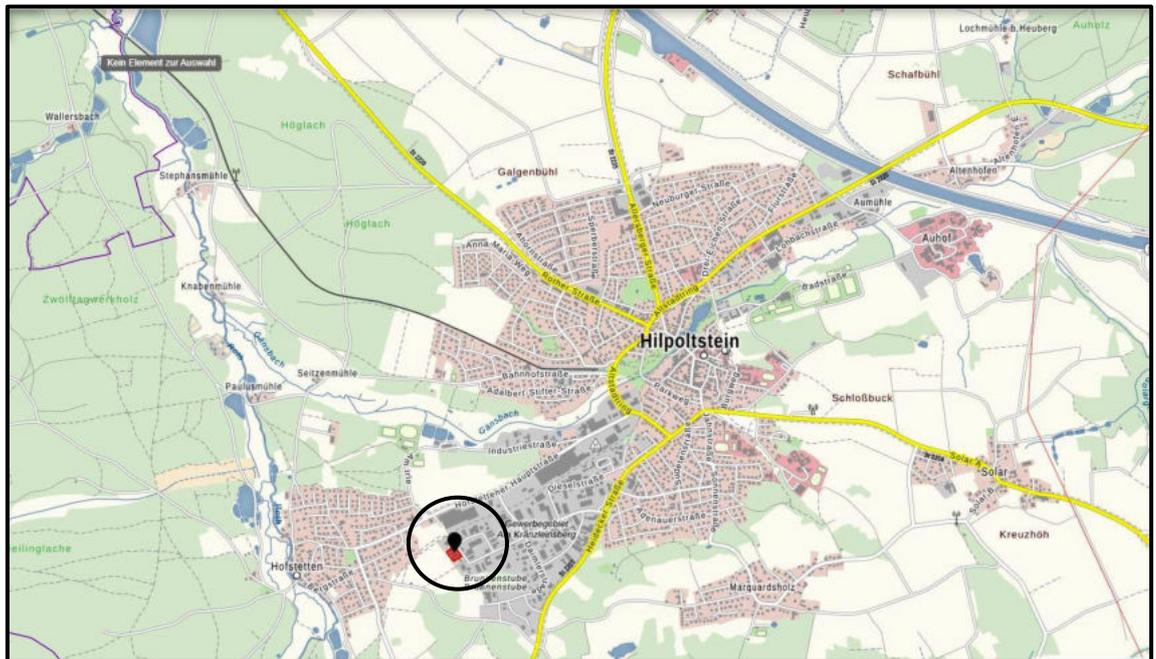
Der Wohntrakt und die zugehörigen Außenbereiche werden von der Eigentümerfamilie genutzt.

Region



Datenquelle jeweils Bayern Atlas Plus, zur Maßentnahme nicht geeignet)

Hilpoltstein und Umgebung

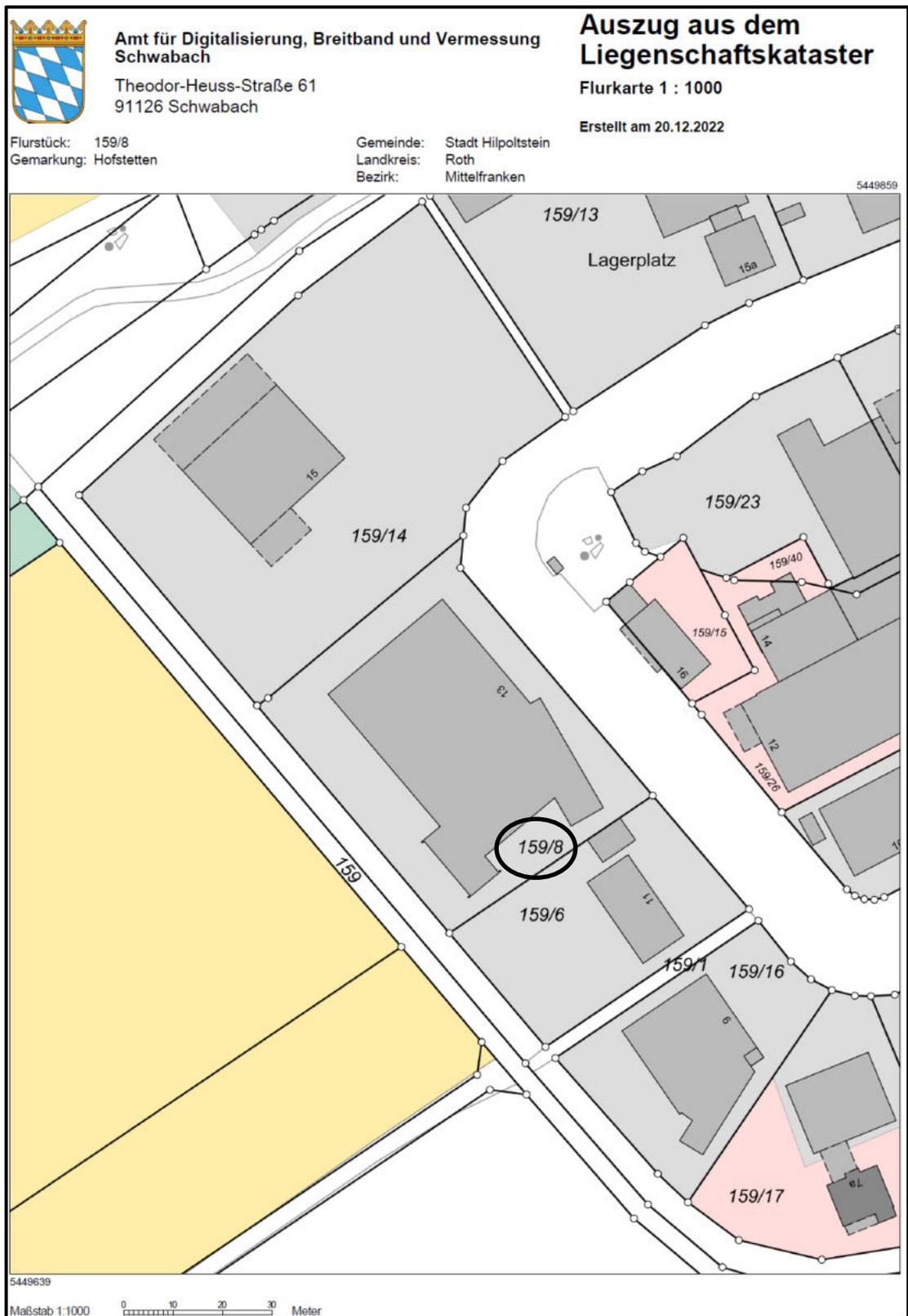


Luftbild mit Geodaten



(Datenquelle jeweils Bayern Atlas Plus, zur Maßentnahme nicht geeignet)

Ausschnitt aus dem amtlichen Lageplan



(Zur Maßentnahme nicht geeignet)

Infrastruktur- und Lagemerkmale

Allgemeine Daten

Gemeindetyp:	Kreisangehörige Stadt, Landkreis Roth, Regierungsbezirk Mittelfranken, Metropolregion Nürnberg
Lagemerkmale:	Im südlichen Landkreis Roth
Entfernungen:	Nürnberg ca. 35 km, Ingolstadt ca. 65 km, München ca. 135 km
Einwohner:	Ca. 13.800, tendenziell steigend
Gemeindestruktur:	Flächengemeinde mit Hauptort und 32 Ortsteilen, Mittelzentrum mit gewachsenen Wohn- und Gewerbestrukturen, nachgefragter Standort für Wohnen und Gewerbe
Verkehrsanbindung:	BAB 9 Nürnberg-München, B 2, Main-Donau-Kanal Schiffsanlegestelle Heuberg (ca. 2 km) bzw. Gewerbelände Roth (ca. 10 km)
Anbindung ÖPNV:	Bahnanschluss DB-Endstation der Nebenbahnlinie von Roth und Omnibuslinienverkehr (VGN), Regionalbahnhof Allersberg (ca. 7 km)
Schulen und Kindergärten:	Kindergärten und alle Schularten im Hauptort
Versorgungseinrichtungen:	Versorgungseinrichtungen für alle Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs im Stadtgebiet
Freizeiteinrichtungen:	Fränkisches Seenland (Rothsee) u.a.m.
Gebietsstruktur im Bereich des Bewertungsobjekts:	Gewerbegebiet Kränzleinsberg südwestlich des Hauptorts mit produzierendem Gewerbe, Handwerk, Handel, Logistik, Dienstleistung u.a.m.
Immissionslage:	Orts- und lagetypische Immissionslage, vergleichsweise geringe Verkehrsbelastung, Anliegerverkehr, westlich anschließend landwirtschaftliche Nutzungen
Besonnung und Belichtung:	Günstig
Geschäftslage/Sichtlage:	Für die gegebenen bzw. baurechtlich zulässigen Nutzungen geeignet
Wohnlage:	Einfach

Qualifizierung der Lagemerkmale insgesamt: Günstige Lagequalität



Teilansicht Straßenseite (Ostfassade Gewerbehalle)



Teilansicht Straßenseite (Ostfassade Gewerbehalle)



Teilansicht Ost- und Nordfassade (Gewerbehalle)



Teilansicht Nordfassade (Gewerbehalle)



Teilansicht Westfassade (Gewerbehalle)



Teilansicht Westfassade (Wohntrakt)



Teilansicht Westfassade (Wohntrakt)



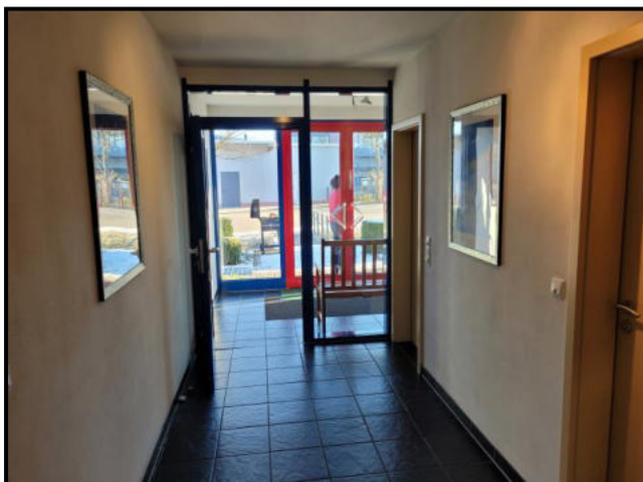
Teilansicht Ostfassade (Wohntrakt) bzw.
Südfassade (Gewerbehalle)



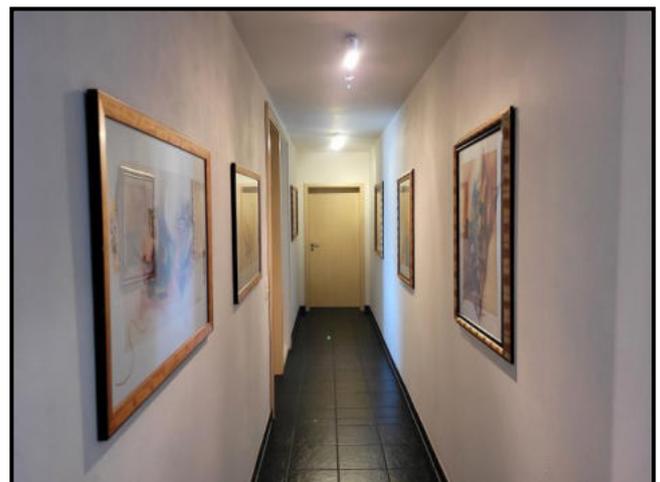
Teilansicht Südfassade (Gewerbehalle) mit Garage



Teilansicht Ostfassade (Garage bzw. Besprechung Büro)



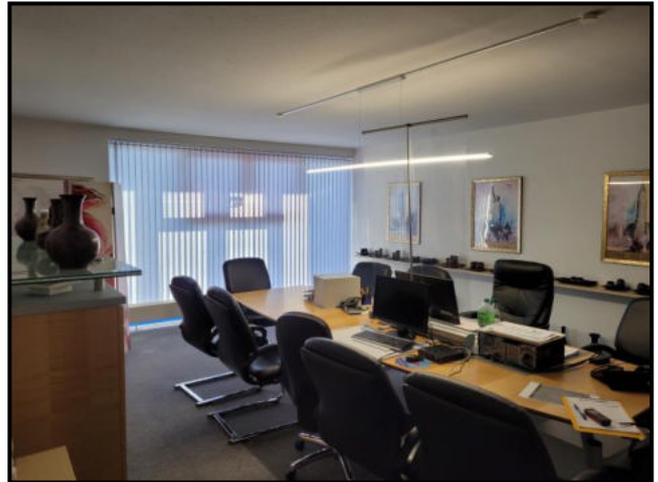
Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Bürotrakt



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Bürotrakt



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Bürotrakt



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Bürotrakt



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Gewerbehalle



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Gewerbehalle



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Gewerbehalle



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Gewerbehalle



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Wohntrakt EG



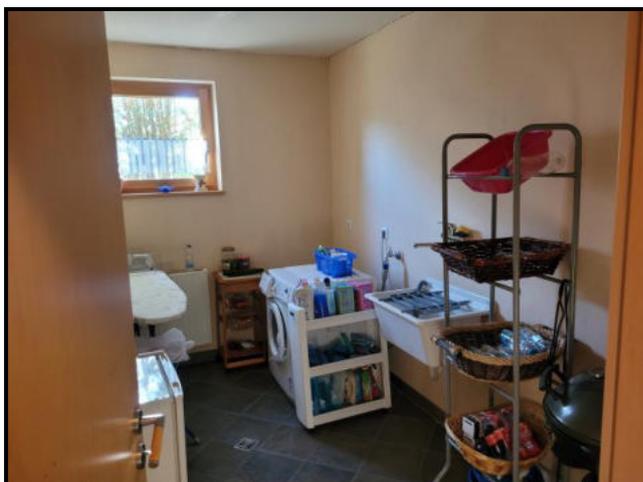
Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Wohntrakt EG



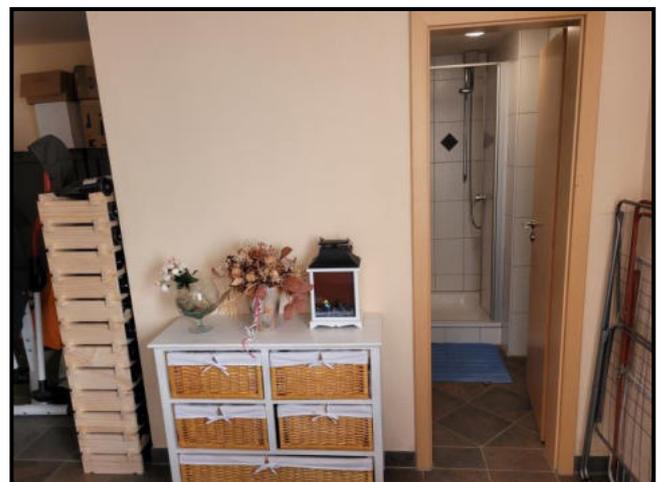
Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Wohntrakt EG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Wohntrakt EG



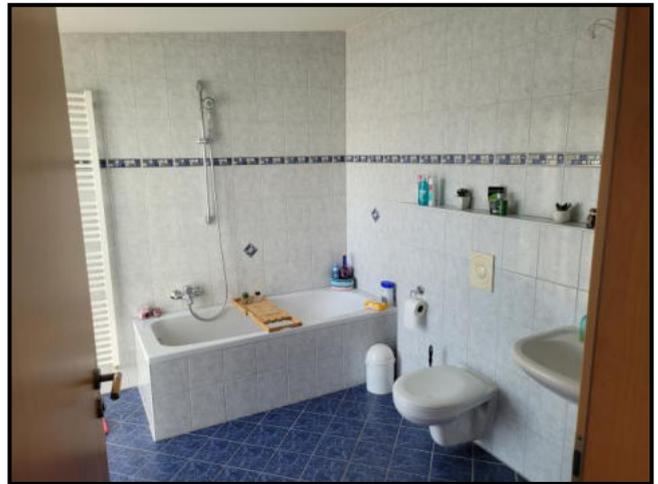
Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Wohntrakt EG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Wohntrakt EG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Wohntrakt OG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Wohntrakt OG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Wohntrakt OG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Wohntrakt OG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand:
Wohntrakt OG



Beispiel für Innenansicht und Objektzustand: Garage

Grundriss Wohntrakt OG und Schnitte aus den Unterlagen der Eigentümerseite
Der Bestand kann von der Darstellung in den Plänen abweichen. Zur Maßentnahme nicht geeignet, da fotomechanisch verkleinert/vergrößert
Ohne Gewähr für die Richtigkeit einzelner Angaben.

