

Claus Offenhammer

Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Simonsohofer Str. 21
91207 Lauf a.d. Pegnitz
Tel. 09123 / 94080 Email: info@sv-offenhammer.de

Kurzfassung zum Verkehrswert-Gutachten



Grundstück:	Gewerbeanwesen der ehemaligen Firma „Edgar Roscher Textilfärberei-Buntgarne“ Hohenstädter Straße 53 91230 Happurg
Amtsgericht Nürnberg:	10 K 144/25
Zwangsversteigerungsverfahren:	Sparkasse Nürnberg, 91207 Lauf gegen Fábián Daniel, als Insolvenzverwalter der Edgar Roscher GmbH & Co. KG
Verkehrswert:	400.000 €
Exemplar Nummer:	1 / 2

1.1. Lage und Bewertungsobjekt

Die Gemeinde Happurg ist mit 3.515 Einwohnern (Stand: 30.09.2025) eine der kleineren Kommunen im Landkreis Nürnberger Land mit 168.585 Bewohnern in 27 Gemeinden.

Das Grundstück liegt am nördlichen Ortsende von Happurg im Grünbereich zwischen der Hohenstädter Straße und dem Happurger Bach.

Auf dem Grundstück befinden sich das Gewerbeanwesen der Firma Roscher Färberei-Bleicherei mit Hallen- und Bürobereichen sowie eine Lagerhalle.

Das Gebäude wurde nach der Insolvenz teilweise geräumt. Zum Besichtigungszeitpunkt sind Büro- und Betriebseinrichtungen sowie gelagerte Materialien vorhanden. Hierfür können zusätzliche Rückbau- und Entsorgungskosten (u.a. für Chemikalien) anfallen.

1.2. Ortsbesichtigung und Bewertungsstichtag

Auf Grund des Firmenzwecks als Textilfärberei muss mit Boden- und Gebäude-Schadstoffen gerechnet werden. In Absprache mit dem Insolvenzverwalter und dem Amtsgericht wurden gesonderte Boden- und Gebäude-Schadstoffuntersuchungen beauftragt.

Die Untersuchungen des Bodens und der Gebäude erfolgten ab 27.01.2026 von der Fa. R & H GmbH. Am Dienstag, 27.01.2026 wurde das Anwesen zwischen 9 und 11 Uhr ebenfalls vom Sachverständigen besichtigt. Ergänzend wurden am 18.03.2026 weitere Foto-Aufnahmen vom Objekt gemacht.

Als Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag wird der 27.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung und der Probeentnahmen) festgelegt.

2.1.1 Grundbuch

Amtsgericht Hersbruck Grundbuch von Happurg Band 40 Blatt 1520
[auszugsweise]

- Bestandsverzeichnis:
Fl.Nr. 1457/3; Hohenstädter Str. 53
Gebäude- und Freifläche
Größe: 3.882 qm
- Erste Abteilung: Eigentümer
„Edgar Roscher GmbH & Co. KG Textilfärberei-Buntgarne“
- Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen
 - lfd.Nr. 1: Starkstromleitungsdienstbarkeit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurst. 948 Gem. Weißenburg [...]
 - lfd.Nr. 2: Starkstromleitungsrecht für die Fa. Fränkisches Überlandwerk AG, [...]
 - lfd.Nr. 3: Starkstromleitungsrecht für die Firma Fränkisches Überlandwerk Aktiengesellschaft, [...]
 - lfd.Nr. 5: Starkstromkabelrecht für die Fa. Fränkisches Überlandwerk AG. [...]
 - lfd.Nr. 7: Das Insolvenzverfahren ist eröffnet [...]
 - lfd.Nr. 8: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]

- Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
[*Eintragungen vorhanden*]

2.1.2 Grundbuch-Eintragungen

Die im Grundbuch in Abteilung II und III eingetragenen Belastungen bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens außer Betracht.

Auftragsgemäß werden die unter lfd.Nr. 1-3, 5 eingetragenen Rechte gesondert unter 3.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bewertet.

Die Eintragung zur Zwangsversteigerung ist verfahrensüblich.

2.1.3 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen

- Bebauungsplan: der Bebauungsplan ist ein verbindlicher Bauleitplan, der rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält. Laut Internetportal der Gemeinde Happurg liegt das Grundstück im Geltungsbereich des seit 23.11.1977 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 6E „Happurg-Gewerbegebiet“ mit den Hauptfestsetzungen GE (wobei einschränkend nur solche Betriebe zulässig sind, die keine Beeinträchtigung durch Luft- oder Wasserverunreinigung oder Lärm bilden), GRZ: 0,8, GFZ: 1,2, Flachdach, II Vollgeschosse möglich sowie blaue Baugrenzen. Im Bebauungsplan sind das Gebäude als Bestand und die Schutzzonen der Stromleitungen eingezeichnet. Der Bebauungsplan überplant den Freibereich zum Bebauungsplan Nr. 4 „Happurg-In der Ebene“.
- Baugenehmigung: es wurden folgende Unterlagen und Pläne übermittelt:
 - Bescheid vom 24.11.1971 „Errichtung eines Färbereineubaus“
 - Bescheid vom 24.11.1971 „Errichtung einer Feuerstelle“
 - Bescheid vom 08.12.1975 „Erweiterung der Färberei in Happurg“
 - Bescheid vom 31.07.1984 „Errichtung einer Lagerhalle“

Eine Bauplan-Recherche im Staatsarchiv erfolgte nicht. Es wird unterstellt, dass die Gebäude auflagenentsprechend gebaut wurden und die zum Bewertungsstichtag vorhandene Bebauung und Nutzung in vollem Umfang genehmigt ist.

- Grundwasserentnahme: vom Landratsamt Nürnberger Land wurde der Fa. E. Roscher GmbH & Co. KG eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis zur Grundwasserentnahme für den Benutzungszweck „ausschließlich als Brauchwasser zur Kühlung und Färbung in der Textilfärberei“ befristet bis 31.12.2029 erteilt. Es wurden maximale Ableitungsmengen für die Grundwasserentnahme bestimmt.
Gemäß Email des Landratsamts vom 17.02.2026 erhält die Erlaubnis eine auflösende Bedingung. „Es wurde gefordert, einen Pumpversuch an dem Brunnen durchzuführen. Die auflösende Bedingung lautet wie folgt: „Wird der Pumpversuch nicht nachgewiesen, erlischt das Wasserrecht zum 31.12.2020.“ Uns liegen keine Unterlagen dazu vor, ob der Pumpversuch durchgeführt wurde. Wurde der Pumpversuch nicht durchgeführt, wäre die Erlaubnis erloschen.“
Bei Änderung des genau festgelegten Umfangs oder Ausmaßes der Gewässerbenutzung sowie des Gewässerbenutzungszwecks ist eine dementsprechende Änderung der Erlaubnis erforderlich. Zudem ist auch eine Stilllegung

des Brunnens bei der Genehmigungsbehörde anzuzeigen. Ein entsprechender Rückbau des Brunnens kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht auferlegt werden.

Laut Auskunft der Fa. R & H GmbH ist der Brunnen nicht mehr in Betrieb.

- Überschwemmungsgefahren: laut Internetportal „UmweltAtlas Bayern / Naturgefahren“ liegt der größte Teil des Grundstücks im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Auf der Südseite ist eine unbebaute Teilfläche als „Hochwassergeschütztes Gebiet HQ100“, „Hochwassergefahrenfläche HQ100“ und als „Hochwassergefahrenfläche HQextrem“ markiert.

2.1.4 Erschließung

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen und die Erschließungskosten mit der vorhandenen Bebauung sind abgerechnet.

Der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag ist beitragsfrei.

2.1.5 Kaminkehrer / Energieausweis

Laut Schornsteinfeger-Innung Mittelfranken ist der zuständige Bezirksschornsteinfeger Herr Michael Söllner, Thalheimer Str. 3 in 91217 Hersbruck.

Hinweis: die Heizungsanlage ist zum Besichtigungszeitpunkt stillgelegt.

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

2.2.1 Verkehrslage und Lärmsituation

Die Hohenstädter Straße ist eine Ortsverbindungsstraße und einseitig mit einem Gehsteig ausgebaut. Die Straße dient als Zufahrt zum östlich gelegenen Wohngebiet und führt ortsauswärts Richtung Wasserwerk, dem beschränkten S-Bahn-Übergang und der Brücke über die Bundesstraße B 14.

Die Zu- und Abfahrt zum Grundstück erfolgt entweder von der Bundesstraße B 14 und der Staatsstraße über den Ortskern mit engen Straßenverhältnissen (und LKW-Beschränkung) oder über das Gewerbegebiet Hohenstadt (mit eingeschränkter Brücken-Durchfahrtshöhe) mit der dortigen Auffahrt in die Bundesstraße.

Aus verkehrstechnischer Sicht handelt es sich nur um eine einfache Anbindung der Gewerbefläche an das überörtliche Verkehrsnetz.

Die Bahnlinie und die Bundesstraße B 14 verlaufen in etwa 175 m bzw. 340 m Entfernung. Eine besondere Lärmsituation für die gewerbliche Nutzung besteht nicht.

2.2.2 Strom-Freileitungen

Das Grundstück ist auf drei Seiten von Strom-Freileitungen umgeben.

Auf dem Fl.Nr. 1457/4, das aus der Gesamtfläche herausgemessen ist, befindet sich eine Trafostation. Laut Auskunft der N-ERGIE Netz AG verläuft von hier ein Erdkabel zum Hausanschlussraum sowie eine Stichleitung zur Freileitungstrasse, die südlich am Grundstück vorbeiläuft. Weiter nördlich überspannt eine 110 kV-Freileitung die Grünflächen.

Zur Sicherung der Stromleitungen sind Grunddienstbarkeiten eingetragen, die Schutzzonen vorsehen, die nicht überbaut werden dürfen. Da in der Grundakte

den Urkunden keine Lagepläne beiliegen, kann die genaue Lage nicht festgestellt werden. Im aktuellen Netzplan der N-ERGIE AG ist nur eine kleine Fläche neben der Trafostation von einer Freileitung überspannt.

Im Bebauungsplan sind auf der Nordost- und Südost-Seite Schutzzonen für die Freileitungen eingezeichnet. Die das Grundstück betreffenden Bereiche entsprechen den Baugrenzen an diesen Stellen. Nach den Bauplänen sind die Baugrenzen beachtet und von Bebauung freigehalten.

Der neue Nutzungszweck des Firmenanwesens ist nicht bekannt. Für Sonderbetriebe der Elektronikbranche können sich eventuell Einschränkungen aus der relativen Nähe zu den Freileitungen ergeben.

2.3.1 Zuschnitt und Topographie

Das Grundstück hat einen etwa länglich-rechteckigen Zuschnitt mit maximalen Seitenlängen von etwa 55 m und 85 m.

Von der Straßenseite bis zur westlichen Grundstücksgrenze besteht ein Höhenunterschied von etwa 1,5 m. Der Zugang zum Gebäudeeingang ist weitgehend ebenerdig zur Straße.

Entlang der nördlichen und südlichen Längsseiten befinden sich Böschungen zum Höhenausgleich zu den anschließenden Landwirtschaftsflächen.

2.3.2 Entwicklungszustand

Das Grundstück ist auf drei Seiten von landwirtschaftlichen Grünflächen umgeben. Auf der Westseite der Hohenstädter Straße besteht ein Abstand von rund 280 m zwischen der Ortskern-Bebauung und dem Grundstück, der im Bebauungsplan als Gewerbegebiet überplant ist.

Laut Auskunft und augenscheinlich befindet sich das Grundstück im bebauten Innenbereich mit Bebauungsplan.

Der Entwicklungszustand ist entsprechend § 3 (4) ImmoWertV Baureifes Land.

2.4. Altlasten und Kontaminationen

Mit der Untersuchung auf Altlasten und Kontaminationen wurde das Ingenieurbüro R & H Umwelt GmbH, Schnorrstr. 5a in 90471 Nürnberg beauftragt. Die Ergebnisse sind von wesentlicher Bedeutung für den Wert der Immobilie. Die beiden Gutachten werden daher ausdrücklich als Ergänzung zu diesem Verkehrswert-Gutachten herangezogen. Für einen Eindruck zum Zustand ist die Einsichtnahme in diese Gutachten unerlässlich.

Nachstehend werden nur zusammenfassende Auszüge aus den jeweiligen Gutachten dargestellt.

2.4.1 Gutachten Boden-Schadstoffe

Die orientierende Altlastenuntersuchung umfasste die Durchführung von Rammkernsondierungen inklusive Probeentnahme von Boden sowie Boden-Luft.

In der zusammenfassenden Beurteilung und Bewertung wird unter 7.2 Wirkungspfad Boden – Grundwasser festgestellt: „Der Verdacht einer Altlast bzw. schädlichen Bodenverunreinigung ist auf Grundlage der Ergebnisse der in Anlage 6 beigefügten Laborprüfberichte somit vollständig ausgeräumt. Aus fachgutachterlicher Sicht sind zum aktuellen Zeitpunkt aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine weiteren Maßnahmen nötig.“

2.4.2 Gutachten Gebäude-Schadstoffe

Im Gutachten heißt es [*auszugsweise*] unter 1. Anlass und Auftrag: „Aufgrund des Baualters sowie den durchgeführten Um- bzw. Anbauten besteht ein begründeter Verdacht auf das Vorhandensein von Gebäudeschadstoffen, welche sowohl hinsichtlich des erforderlichen Arbeitsschutzes im Zuge von Rückbau-/ Sanierungsarbeiten als auch hinsichtlich der fachgerechten Entsorgung der anfallenden Abfälle berücksichtigt werden müssen.

Für 6. Handlungsempfehlungen gilt: „In dem Gebäude wurden auffällige Quecksilber- und PCB-Belastungen von Oberflächen nachgewiesen, die sowohl für die Entsorgung als auch für den Nutzerschutz von Relevanz sind. Für die abschließende Bewertung des Nutzerschutzes empfehlen wir Raumluftmessungen auf die Parameter Quecksilber und PCB, da mit den vorliegenden Erkenntnissen eine Gefährdung nicht ausgeschlossen werden kann.

Für den Fall, dass Rückbau, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten geplant sind, empfehlen wir weiterführende Untersuchungen, die auf eine Eingrenzung bzw. Quellensuche der (nutzungsbedingten) Belastung abzielen (vgl. Kapitel 5.3 und 5.4).

Die asbesthaltigen Leichtbauplatten vor den Holzstützen im Anbau sind beschädigt und aus Gutachtersicht vor der erneuten Nutzung des Gebäudes fachgerecht zu entfernen, da ein erhebliches Faserfreisetzungspotential gegeben ist. Aufgrund des Materials, schwach gebundener Asbest, wird hier eine Abschottung, Unterdruckhaltung, Schleusen, Freimessung etc. im Sinne der TRGS 519 notwendig sein.“

2.5. Bauliche Anlagen und Grundstücksflächen

Die Baubeschreibung beschränkt sich auf die augenscheinlichen Feststellungen und die Unterlagen.

2.5.1 Baubeschreibung und baulicher Zustand

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein dreiteiliges Hallengebäude mit einer höheren Mittelhalle.

- allgemein
 - Baujahre:
 - Neubau 1972 Halle mit Bürobereich
 - Erweiterung 1976
 - Bauweise (laut Baubeschreibung 1971):
 - Umfassungswände: Stahlbetonstützen und Ytongmauerwerk (teilweise schadhaft)
 - Innenwände: Ziegelmauerwerk, verputzt
 - Massivdecke über Flachbau (südlicher Hallenbereich)
 - Dachkonstruktion: Betonfertigteilbinder mit Ytongplatten
 - Dachdeckung: 3 Lagen Dachpappe
 - Bauweise Erweiterung auf der Nordseite (laut Baugenehmigung 1975): Stahlbetonkonstruktion mit Außenmauern aus Gasbeton und Kiespreßdach auf Nagelbinder mit untergehängten Gipskarton-Platten-Decken
 - Haustechnik:
 - Gas-Heizung: Anlage teilweise rückgebaut; Gas-Anschluss in gesonderter Metall-Einhausung neben der Anlieferung
 - stillgelegter Außen-Öltank (25.000 l), laut Feststellung der Fa. R & H GmbH nicht mehr vorhanden
 - Grundwasser-Entnahmestelle (außer Betrieb)
- südlicher Hallenbereich mit Büro-, Sozial- und Nebenräumen
Zugang vom Flur
 - überwiegende Ausstattung:
 - PVC-Boden
 - Mineral-Deckenplatten gelocht
 - Holztüren
 - Rippen-Heizkörper
 - Eingang und Flur: Naturstein-Boden; Kunststoff-Element mit Haustür und Starrverglasung (Baujahr 1996)
 - Buchhaltung: Holz-Trennwand zum Flur; 2 Kunststofffenster mit Unterlicht
 - Besprechung: 2 Kunststofffenster mit Unterlicht
 - Muster: offen zur Besprechung; Kunststofffenster mit Unterlicht
 - Garderobe: Zugang vom Ende des Flurs
 - Besprechung (laut Plan: Wohnen): Zugang von der Garderobe; Holzkassetten-Decke; Alu-Schiebefenster
 - Kochnische: offener Zugang von der Besprechung; Lichtkuppel; Nässe-schaden Decke
 - Ablage (laut Plan: Schlafen): Zugang von der Besprechung; Alu-Schiebefenster

- Bad: Zugang von der Ablage; Fliesen-Boden; Wände 1,83 m hoch gefliest; Lichtkuppel; Badewanne, Waschbecken, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten

Zugang von der Färberei

- Labor: Fliesen-Boden; Wände verputzt; Beton-Deckenplatten; T-30-Tür von der Färberei; Kunststofffenster; Rippen-Heizkörper; gemauerte Werkbank mit Ausguss
- Lager Labor: Zugang vom Labor; Fliesen-Boden; Wände verputzt; Beton-Deckenplatten; Kunststoff-Ausgangstür; Kunststofffenster; Rippen-Heizkörper; außen: Metalltreppe

Zugang vom Lager Mittelhalle

- überwiegende Ausstattung:
 - Fliesen-Boden
 - Umkleide Herren: PVC-Boden; Metalltür; Alufenster
 - Waschraum: Zugang von der Umkleide; Wände 1,75 m hoch gefliest; Alufenster; Eck-Dusche, Waschtrog-Becken
 - WC-Herren: Wände 1,59 m hoch gefliest; Metalltür; Trennwand zum Waschraum oben offen; 2 Urinale, Kabine mit Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Waschbecken; Platten-Heizkörper
 - WC-Damen: Wände 1,59 m hoch gefliest; Metalltür; Trennwand zum Waschraum oben offen; 2 Kabinen mit Stand-WCs mit Aufputz-Spülkasten, Waschbecken; Platten-Heizkörper
 - Umkleide Damen: PVC-Boden; Metalltür; Alufenster
 - Waschraum: Zugang von der Umkleide; Wände 1,75 m hoch gefliest; Alufenster; Eck-Dusche, Waschtrog-Becken
 - Sozialraum: Metalltür; Alu-Schiebefenster
 - Seitenflur: Metalltür, Kunststoff-Element mit Haustür und Starrverglasung; außen Beton-Treppenanlage
 - Heizraum: Boden ca. 1 m tiefer; Metalltür vom Flur, zweiflüglige Metall-Außentür; innen Metalltreppe mit 6 Trittstufen; Alu-Oberlichter; Heizungsanlage teilweise rückgebaut
- Mittelhalle
 - Färberei-Halle
 - Betonboden gefliest; Tauchbecken, abgedeckte Leitungsgräben, Maschinenfundamentsockel
 - Profilitverglasung; T-30-Tür zum Flur; Kranbahn, restliche Betriebseinrichtungen
 - Lager-Halle
 - offen zur Färberei-Halle
 - Betonboden beschichtet
 - Profilitverglasung
 - Anlieferung: Boden ca. 1 m tiefer, Vorbau ebenerdig zur Anfahrt; Sektionaltor
 - abgemauerter Hausanschluss- und Zählerraum; T-30-Tür
 - Anbau-Halle
 - überwiegende Ausstattung:
 - Beton-Boden beschichtet
 - abgehängte Decke

- Profilitverglasung
- Lager und Verpackung: Metall-Schiebetor zur Färberei, Notausgangstür; Rippen-Heizkörper
- Werkstatt: Metalltür zu Lager und Verpackung; Rippen-Heizkörper
- Chemielageraum: Zugang von der Färberei; Fliesen-Boden
- Rohlager: zweiflügliges Metalltor zu Lager und Verpackung, Metall-Schiebetor zur Lager-Halle, Metall-Rolltor zur Verladerampe
- Verladerampe:
 - Maße: 2 m * 20 m, ca. 70 cm über Gelände
 - Ausführung als nach unten geschlossener Beton-Sockel
 - Überdachung: teilweise mit auskragendem Anbau-Dach und Metallkonstruktion mit Faserzementplatten-Belag
- Lagerhalle
 - Maße: überbaute Fläche ca. 52 m²
 - Bauweise: Holzkonstruktion; Betonboden; Wände mit Faserzementplatten-Verkleidung; Satteldach mit Holz-Dachbindern und Trapezblech-Deckung
 - Ausbau: 2 Metall-Kipptore
- Außenanlagen:
 - Einfriedung:
 - Straßenseite: Metallzaun mit Gartentor und zweiflügligem Tor
 - Maschendrahtzaun auf drei Grundstücksseiten; Baumbestand
 - Vorfläche Straßenseite und teilweise entlang der Büro-Halle: asphaltiert
 - seitliche Zufahrt und Anlieferung: geschottert

2.5.2 Nutzflächen / Innenhöhen

Beim Ortstermin wurden die Räume überschlägig zum Abgleich mit den Bauplänen gemessen. Die Messung stellt jedoch kein technisches Aufmaß dar. Folgende Nutzflächen sind vorhanden:

- südlicher Hallenbereich (gesamt ca. 312 m²):
 - Eingang und Flur: 21,7 m²
 - Buchhaltung: 24 m²
 - Besprechung: 23,1 m²
 - Muster: 11,1 m²
 - Garderobe: 4,4 m²
 - Besprechung: 18,7 m²
 - Kochnische: 5,8 m²
 - Ablage: 14,7 m²
 - Bad: 4,4 m²
 - Labor: 22,7 m²
 - Lager Labor: 19,6 m²
 - Umkleide Herren: 13,8 m²
 - Waschraum Herren: 7,9 m²
 - WC-Herren: 5,9 m²
 - WC-Damen: 5,8 m²
 - Umkleide Damen: 14,2 m²
 - Waschraum Damen: 7,9 m²
 - Sozialraum: 28,5 m²

- Seitenflur: 11,3 m²
- Heizraum: 46,1 m²
- Mittelhalle (gesamt ca. 900 m²):
 - Färberei: 450 m²
 - Lager: 450 m²
- Anbau-Halle (gesamt ca. 390 m²):
 - Lager und Verpackung: 226 m²
 - Werkstatt: 19,6 m²
 - Chemielageraum: 26,1 m²
 - Rohlager: 118 m²
- Lagerhalle: ca. 50 m²

Folgende lichte Innenhöhen wurden gemessen:

- südlicher Hallenbereich: 3,37 m (in Buchhaltung)
- Mittelhalle: 5,70 m (bis Untersicht Dach)
- Anbau-Halle: 3,05 m (bis Untersicht Decke)
- Lagerhalle: 2,93 m (bis Unterkante Holzbinder)

2.5.3 Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe sämtlicher Grundflächen nach den Außenmaßen des Gebäudes.

Das Gebäude besteht aus den drei erdgeschossigen Hallenteilen und hat nach der Messung insgesamt eine Grundfläche von 1.694 m² (ohne Rampe).

2.5.4 Bauliche Besonderheiten

Die Innenflächen der Hallen sind nicht ebenerdig zum Zufahrtsbereich, sondern über einen Höhenversatz und eine Außenrampe anlieferbar. Das Gebäude ist im gegenwärtigen Zustand der Außenanlagen nicht vollständig umfahrbar.

Der Hallenbereich mit der Färberei ist im gegenwärtigen Zustand nicht nutzbar und Drittverwendungsfähig. Durch die Tauchbecken, Rohrgräben und Sockel ist keine ebene Bodenfläche vorhanden. Boden, Wände und insbesondere die Becken sind stark verunreinigt. Neben der Sanierung der baulichen Schadstoffe sind umfangreiche Maßnahmen erforderlich, um eine einheitliche gewerbliche Nutzfläche zu schaffen.

Durch den teilweisen Rückbau der Heizungsanlage kann das Objekt derzeit nicht beheizt werden. Bei den Herstellungskosten wird daher ein entsprechender Abschlag vorgenommen.

Grundsätzlich stehen in und an den Gebäuden umfangreiche Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an.

Auf Grund der Gebäude-Schadstoff-Untersuchungen sind vor einer Weiternutzung weitere Raumluftmessungen insbesondere auf Quecksilber und PCB erforderlich. Bei Baumaßnahmen sind die baujahrestypischen Asbestbelastungen zu beachten.

3.2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gewerbegrundstücke werden auf Grund der stark unterschiedlichen Nutzungen und Bebauungen am Immobilienmarkt sowohl unter Rendite-Gesichtspunkten nach dem Ertragswert als auch, gerade bei eigengenutzten Grundstücken, nach dem Sachwert beurteilt. In der Regel ist die Bebauung auf einen konkreten Firmenzweck ausgerichtet, das Vergleichswertverfahren scheidet daher üblicherweise aus.

Im Rahmen dieser Bewertung wird davon ausgegangen, dass die Bebauung in ihrer grundsätzlichen Struktur und nach dem äußeren Erscheinungsbild erhalten bleibt. Die notwendigen Umbauten zur Anpassung an eine neue Nutzung sind den anschaffungsnahen Baukosten zuzurechnen. Eine Ausnahme bildet die Färberei-Halle, die im gegenwärtigen Zustand so nicht weiterverwendet werden kann.

Die sich aus den Schadstoff-Untersuchungen ergebenden Belastungen werden unter den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ausgewiesen.

3.3. Bodenwert

In der Richtwertkarte liegt das Grundstück in einer Fläche für Land- und Forstwirtschaft (Zone „NL-Ost“) mit einem Bodenrichtwert von 2,05 € / m² bei landwirtschaftlicher Nutzung. Für das Gewerbegebiet am nordwestlichen Ortsanfang an der Staatsstraße wird der erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwert mit 75 € / m² für baureifes Gewerbeland ausgewiesen.

In der Abwägung wird der Bodenwert mit 50 € / m² angerechnet. Das 3.882 m² große Grundstück hat damit einen Bodenwert von (gerundet) **194.000 €**.

3.4. Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Mit den angesetzten Werten errechnet sich ein vorläufiger Sachwert von 721.000 €. Die Marktanpassung erfolgt mit dem Faktor 0,8, der marktangepasste vorläufige Sachwert beträgt damit **577.000 €**.

3.5. Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Für die Hallenflächen wird der erzielbare Rohertrag mit 4 € / m² und für die Büro- und Sozialflächen mit 5 € / m² angesetzt. Vom marktangepassten vorläufigen Ertragswert von 653.000 € ist die fehlende Heizungsanlage mit 40.000 € abzuziehen, so dass sich der objektbezogene Ertragswert auf **613.000 €** beläuft.

3.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren baulichen Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

3.6.1 Grundbuch-Eintragungen

Laut Auftragsschreiben des Amtsgerichts Nürnberg sollen die im Grundbuch in Abteilung II Nr. 1-3 und 5 eingetragene Rechte gesondert bewertet werden. Entscheidend ist dabei nicht, welchen Wert das Recht für den Berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird.

Die Eintragungen unter lfd.Nrn. 1-3 waren beim Neubau des Gebäudes vorhanden. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Schutzbereiche beachtet und eingehalten wurden. Unabhängig von den Dienstbarkeiten zeichnet der Bebauungsplan konkrete Baugrenzen auf dem Grundstück vor, die die Stromleitungsschutzzonen berücksichtigen. Falls die Dienstbarkeiten übernommen werden und bestehen bleiben, ergibt sich daher keine wesentliche Mehrbelastung, die über die baurechtlichen Vorschriften hinausgeht. Für den Fall, dass in den Schutzzonen zulässige Nebengebäude errichtet werden, können sich zusätzliche Aufwendungen für Ortung und Freimessung ergeben. Auch diese Kosten fallen unabhängig vom Bestand der Dienstbarkeit an.

Zum Besichtigungszeitpunkt wird das Grundstück nur auf der Ostseite im Bereich der Trafostation mit einer Freileitung überspannt. Entlang der südöstlichen Grenze verläuft laut Plan eine Schutzzone. Auf Grund der konkreten Situation vor Ort ergibt sich für jede Baumaßnahme ein zusätzlicher Aufwand für Prüfung und Planung.

Die Dienstbarkeit lfd.Nr. 5 sichert die verlegten Stromkabel für den Hausanschluss des Gebäudes. Die Eintragung ist üblich und stellt keine wesentliche Werteinschränkung dar. Bei Baumaßnahmen ist die Lage der Kabel zu beachten.

3.6.2 Technischer Zustand Färberei-Halle

Der Hallenbereich ist im gegenwärtigen Zustand nicht nutzbar. Die Färbebecken und Leitungsschächte müssen verfüllt, die Sockelfundamente abgebrochen und die Oberfläche neu hergestellt werden, um eine ebene Fläche zu erhalten.

Der Aufwand um diesen Hallenbereich in einen nutzbaren Zustand zu bringen, wird grob mit **100.000 €** eingeschätzt. Die tatsächlichen Kosten können hiervon auch deutlich abweichen.

3.6.3 Technischer Zustand Heizungsanlage

Die Heizungsanlage ist teilweise rückgebaut. Innerhalb des Sachwertverfahrens wurde hierfür eine Rückstellung von **40.000 €** vorgenommen. Diese Besonderheit ist auch bei der Beurteilung des Ertragswertes zu beachten.

3.6.4 Boden- und Gebäude-Schadstoffe

Die in den Verfahren ermittelten Werte ergeben zusammen mit den Besonderheiten der Färberei-Halle (3.6.2) und der Heizungsanlage (3.6.3) einen Wert der Immobilie in einem üblichen Bauzustand.

In der Orientierenden Altlastenuntersuchung konnten keine Verunreinigungen des Bodens und der Boden-Luft nachgewiesen werden. Laut Gutachten ist der Altlastenverdacht vollständig ausgeräumt. Im Falle von Aushubmaßnahmen ist das anfallende Aushubmaterial in üblichem Umfang zu beproben. Dieser Aufwand ist den Baukosten zuzuordnen.

Bei Bestandsbauten aus den neunzehnhundertsiebziger Jahren stellen die damals zulässig verwendeten asbesthaltigen Baustoffe einen üblichen Gebäudezustand da. Die in unterschiedlichen Materialien enthaltenen Schadstoffe sind in einem großen Umfang enthalten. Für die vor einer Weiternutzung notwendigen Umbau- und Renovierungsmaßnahmen ist daher von vorne herein mit höheren Kosten zu kalkulieren. Zur Verdeutlichung dieses Sonderaufwands vor einer Weiternutzung werden pauschal **50.000 €** angesetzt. Die tatsächlichen Mehrkosten hängen jedoch wesentlich vom Umfang und der Ausführung der Arbeiten ab.

Die Messergebnisse zur Quecksilber- und PCB-Belastung erfordern weitergehende Untersuchungen. Es muss von kostenintensiven Sanierungsmaßnahmen ausgegangen werden.

Für die Färberei-Halle, in der wesentlich die Belastung festgestellt wurde, ist unter 3.6.2 ein Betrag von 100.000 € für den Bauaufwand angesetzt, um diese grundsätzlich in einen nutzbaren Zustand zu bringen. Die Prüfungen werden auch zeigen, ob die Belastungen entsorgt werden müssen oder im Rahmen des Umbaus verbleiben und fachgerecht eingekapselt verbleiben können. Der Mehraufwand ist erst nach Durchführung der weitergehenden Untersuchungen einschätzbar. Innerhalb dieser Bewertung wird daher nur ein Pauschalbetrag von **50.000 €** ausgewiesen.

4. Verkehrswert

Das Grundstück ist mit den Gewerbegebäuden der ehemaligen Färberei bebaut. Vor einer Weiterverwendung der Bestandsbauten muss zumindest die Färberei-Halle in einen nutzbaren Zustand umgebaut werden. Bodenkontaminationen wurden nicht festgestellt. Die Gebäude-Schadstoff-Untersuchungen zeigen neben den baujahrstypischen belasteten Baumaterialien besondere Verunreinigungen, die aus dem Betrieb stammen.

Die Ergebnisse von Sachwert- und Ertragswertverfahren liegen in einer üblichen Bandbreite beieinander. Für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich mit den Pauschalwerten von 100.000 € für den technischen Zustand Färberei-Halle (3.6.2) und den Gebäude-Schadstoffen (3.6.4) von zusammen 100.000 € eine Gesamtminderung von 200.000 €.

In der Würdigung der Verfahrenswerte ist festzustellen, dass der Sachwert auf Basis der indizierten damaligen angegebenen Baukosten berechnet wurde. Bezogen auf das tatsächliche Baualter ist die Bausubstanz technisch überaltert. Der Ertragswert ist auf die Nutzbarkeit der Immobilie bezogen und erfordert einen Betriebszweck, der die bestehenden Hallenbauten in dieser Form benötigt.

Der Verkehrswert wird aus dem Mittel von Sach- und Ertragswert und mit der Minderung für die objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit aufgerundet 400.000 € berechnet.

Im Ergebnis dieser Wertermittlung schätze ich den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren für das Grundstück in 91230 Happurg, Hohenstädter Straße 53, bebaut mit dem Gewerbeanwesen der ehemaligen Färberei, unter Berücksichtigung von Pauschalansätzen für die notwendigen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen, zum Wertermittlungstichtag auf rund

400.000 €

(vierhunderttausend Euro)

5.1. Lageplan



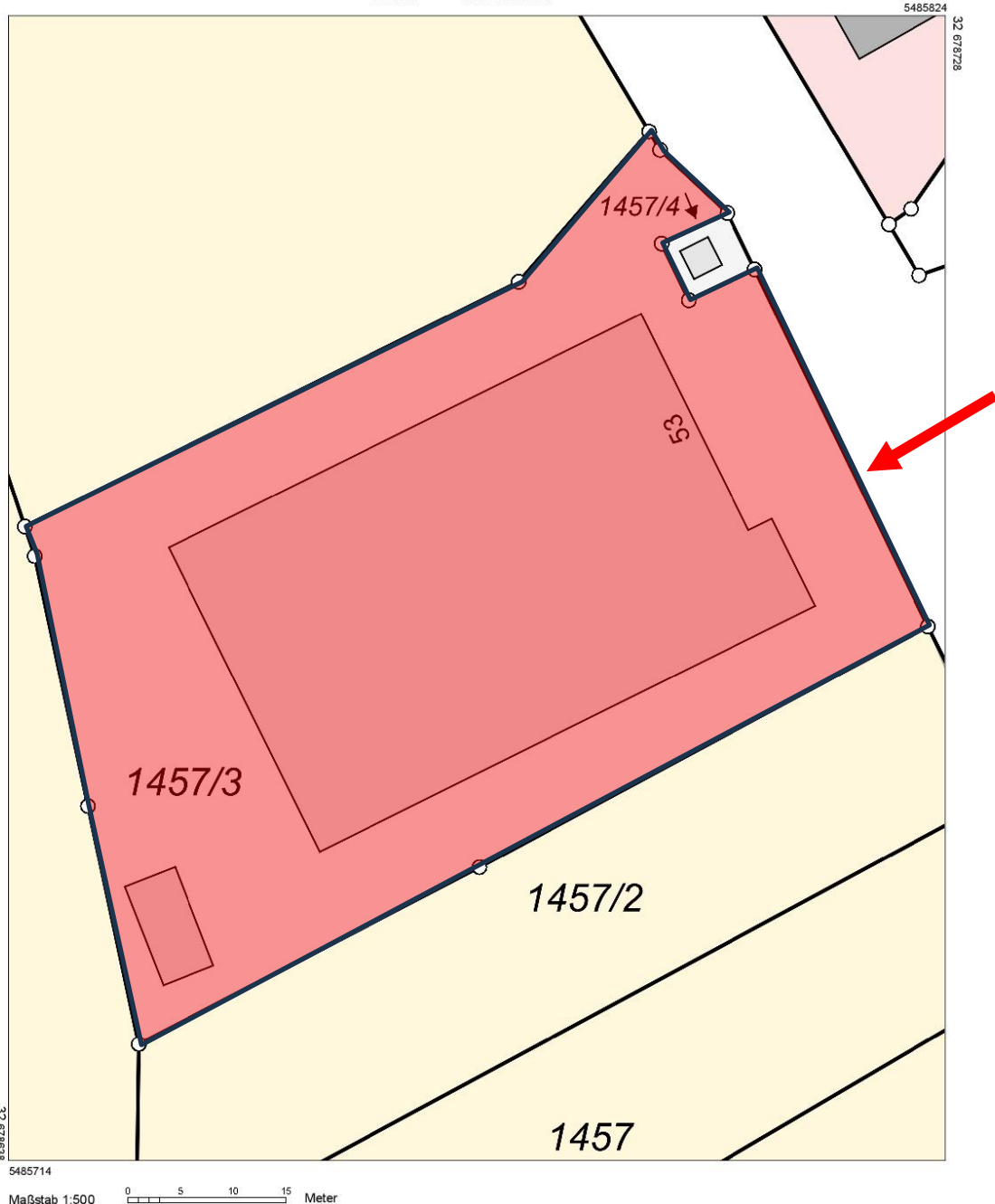
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Nürnberg - Außenstelle Hersbruck -
Nikolaus-Selnecker-Platz 8
91217 Hersbruck

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:500

Erstellt am 09.10.2025

Flurstück: 1457/3
Gemarkung: Happurg

Gemeinde: Happurg
Landkreis: Nürnberger Land
Bezirk: Mittelfranken



Maßstab 1:500

0 5 10 15 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

5.2. Luftbild-Aufnahme



[illegible]

Seite 17 von 19

5.4. Foto-Aufnahmen



Ansicht von Osten



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Norden: Anbau-Halle



Ansicht von Westen: Anlieferung



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Süden: Büro-Halle



Lagerhalle



Büro-Halle: Buchhaltung



Mittelhalle: Färberei



Mittelhalle: Lager



Anbau-Halle: Lager und Verpackung



Anbau-Halle: Rohlager