

Harry Völkel
Immobilienwirt (Dipl. DIA)
Staatl. gepr. Betriebswirt
Unterer Markt 12
90518 Altdorf

Telefon: 09187/904219
Telefax: 09187/904212
E-Mail: mail@voelkel.net
Internet: www.voelkel.net

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	90461 Nürnberg, Wodanstraße 68
Bewertungsobjekt	Gewerbeeinheit (Laden mit Nebenräumen, Werkstatt, Abstellraum, Einstellraum, Remise) im Erdgeschoss samt Kellerraum, Nr. 1 des Aufteilungsplans; Nutzfläche ca. 130 m ²
Anteil am Grundstück	160/1.000 Miteigentumsanteil
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	14.05.2024
Verkehrswert	185.000 €

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient lediglich der Kurzinformation! Der Sachverständige ist nicht zur Objektauskunft berechtigt, das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.

Amtsgericht Nürnberg
Geschäftszeichen 10 K 188/23



Von der Industrie- und
Handelskammer Nürnberg
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

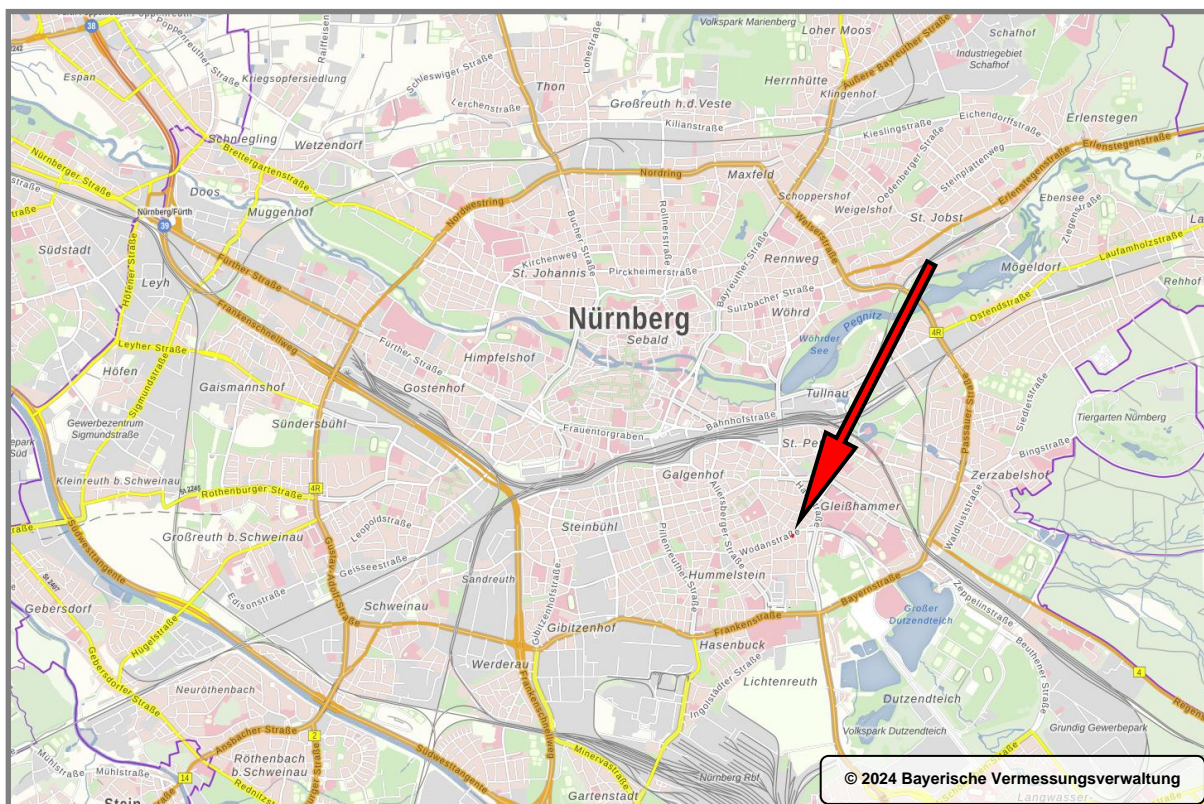
Grundstück

Makrolage

Die Stadt Nürnberg besteht aus einer Vielzahl von Ortsteilen in und um den Stadtkern und hat derzeit mit Eingemeindungen ca. 540.000 Einwohner. Nürnberg, als wirtschaftliches Zentrum Mittelfrankens, ist die zweitgrößte Stadt in Bayern. Im Vergleich deutscher Großstädte belegt sie, gemessen an der Einwohnerzahl, den 14., gemessen an ihrer Fläche den 27. Rang. Zusammen mit ihren Nachbarstädten Fürth, Erlangen und Schwabach sowie den unmittelbar angrenzenden Landkreisen bildet die Stadt die Industrieregion Mittelfranken mit ca. 1,3 Mio. Einwohnern.

Nürnberg ist über einen Verkehrsflughafen, die Bahn, Autobahnen und den Hafen Nürnberg des Main-Donau-Kanals an alle Verkehrssysteme angeschlossen und verfügt als Oberzentrum über alle relevanten Versorgungseinrichtungen, Schulen und Hochschulen sowie über ein modernes Messezentrum.

Nürnberg verfügt über vielfältige kommunale und private Freizeitangebote, z. B. Städtische Bühnen mit Oper, Tiergarten, Frei- und Hallenbäder, Sportstadien, Feste, Veranstaltungen und Sondermärkte (Christkindlesmarkt) sowie über leicht erreichbare Naherholungsgebiete wie den „Reichswald“, die „Fränkische Schweiz“ oder das „Neue Fränkische Seenland“.



Mikrolage

Das Grundstück befindet sich im weiteren Innenstadtgürtel West/Nord/Ost (statistischer Stadtteil 2) der Stadt Nürnberg, im Stadtteil Gleißhammer (statistischer Bezirk 29), ca. 500 m westlich der Meistersingerhalle und ca. 2,7 km südöstlich der Innenstadt (Hauptmarkt), in einem Mischgebiet im „Nibelungenviertel“.

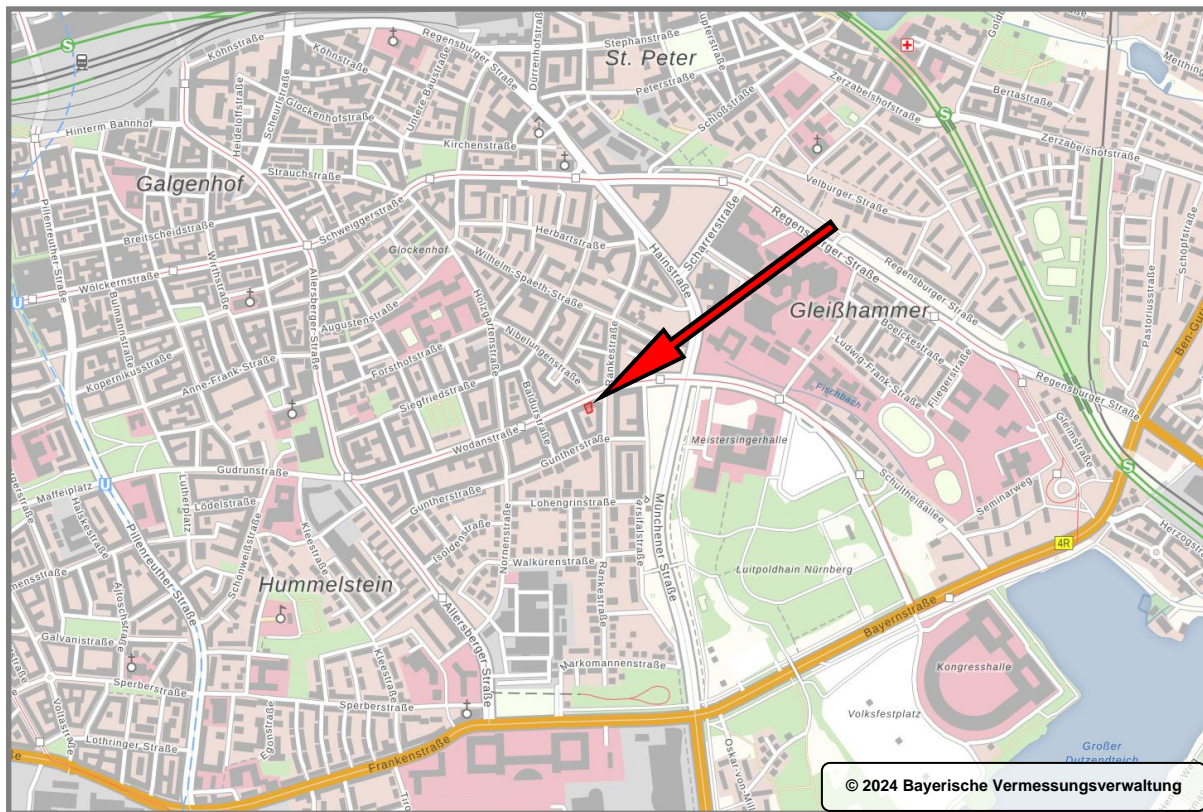
Das Grundstück liegt an der Wodanstraße, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist und sich als Hauptverkehrsstraße, mittig mit Straßenbahnschienen, darstellt. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden, jedoch in unzureichender Anzahl.

Die Bebauung im Umfeld stellt sich als Blockrandbebauung mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern dar, in den Erdgeschossen teilweise mit Läden, Gaststätten etc.

Das Quartier ist infrastrukturell sehr gut erschlossen. Alle wesentlichen Versorger und Dienstleister sind in unmittelbarer Nähe, ebenso Schulen und Kindergärten. Der Luitpoldhain, ein großer Park mit Grünflächen und Spielplatz, befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Die Bus- und Straßenbahnhaltestelle Holzgartenstraße befindet sich in ca. 200 m Entfernung, die U-Bahnhaltestelle Maffeiplatz ist ca. 1,2 km entfernt.

Über die Münchener Straße, in ca. 200 m Entfernung, ist eine sehr gute Anbindung an das überörtliche Straßen- und Autobahnnetz vorhanden.



Zuschnitt

Das Grundstück mit der **Flurnummer 113/4** hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **350 m²**. Es hat in etwa die Form eines Trapezes, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront (West-/Ostrichtung) beträgt ca. 18 m, die mittlere Tiefe in Nord-/Südrichtung ca. 20 m.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Nordseite an die Wodanstraße, über welche es auch erschlossen wird. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

Auf dem Grundstück ist, angebaut an die Gebäude auf dem westlichen und dem östlichen Nachbargrundstück, ein mehrgeschossiges Wohnhaus mit einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss errichtet. An das Wohnhaus ist, in westlicher und südlicher Grenzbebauung, ein eingeschossiges Rückgebäude angebaut.

Das Grundstück wird von der Wodanstraße aus über eine Hausdurchfahrt mit zweiflügeligem Holztor, älteren Datums, begangen. Eine Befahrung mit gewöhnlichen PKW ist aufgrund der geringen Breite der Durchfahrt nicht möglich. Rechtsseitig ist in der Laibung eine Klingel-/Wechselsprechanlage mit Kamera montiert, in einem Flügel des Tors ist eine Briefkastenanlage eingebaut. In der Durchfahrt ist der Fußboden mit Kunststein belegt, die Wände und die Decke sind verputzt und gestrichen, rückwärtig ist ein weiteres zweiflügeliges Holztor zum Hof vorhanden. Die Durchfahrt wird als Fahrradabstellplatz genutzt, Fahrradständer sind montiert. Zu beachten ist, dass der im Aufteilungsplan dargestellte Hauszugang von der Durchfahrt zum Hausflur und nachfolgend zum Treppenpodest im Erdgeschoss tatsächlich nicht(mehr) vorhanden ist.

Im nachfolgenden Hinterhof ist der Fußboden mit Zementsteinen gepflastert, hier stehen offen die Mülltonnen. In der Südostecke befindet sich eine eingeschossige Remise mit Pultdach, älteren Datums, Außenwände augenscheinlich in Massivbauweise errichtet, Dachhaut in Dachpappe, welche vom Hof aus über ein breites Holzfalttor begangen wird. Die Remise gehört zur Gewerbeeinheit Nr. 1, konnte jedoch im Inneren nicht besichtigt werden.

Eine ehemals vorhandene Außentreppe zum Keller des Rückgebäudes, welcher zur Gewerbeeinheit Nr. 1 gehört, wurde in der Vergangenheit abgebrochen. Zu den Räumen im Erdgeschoss des Rückgebäudes, gehörend zur Gewerbeeinheit Nr. 1, ist eine Metallaußentreppe mit Gitterstufen, verzinkt, vorhanden.

Der Hinterhof ist überwiegend mit Gebäuden in Grenzbebauung, einer Mauer und einer Holzwand eingefriedet.

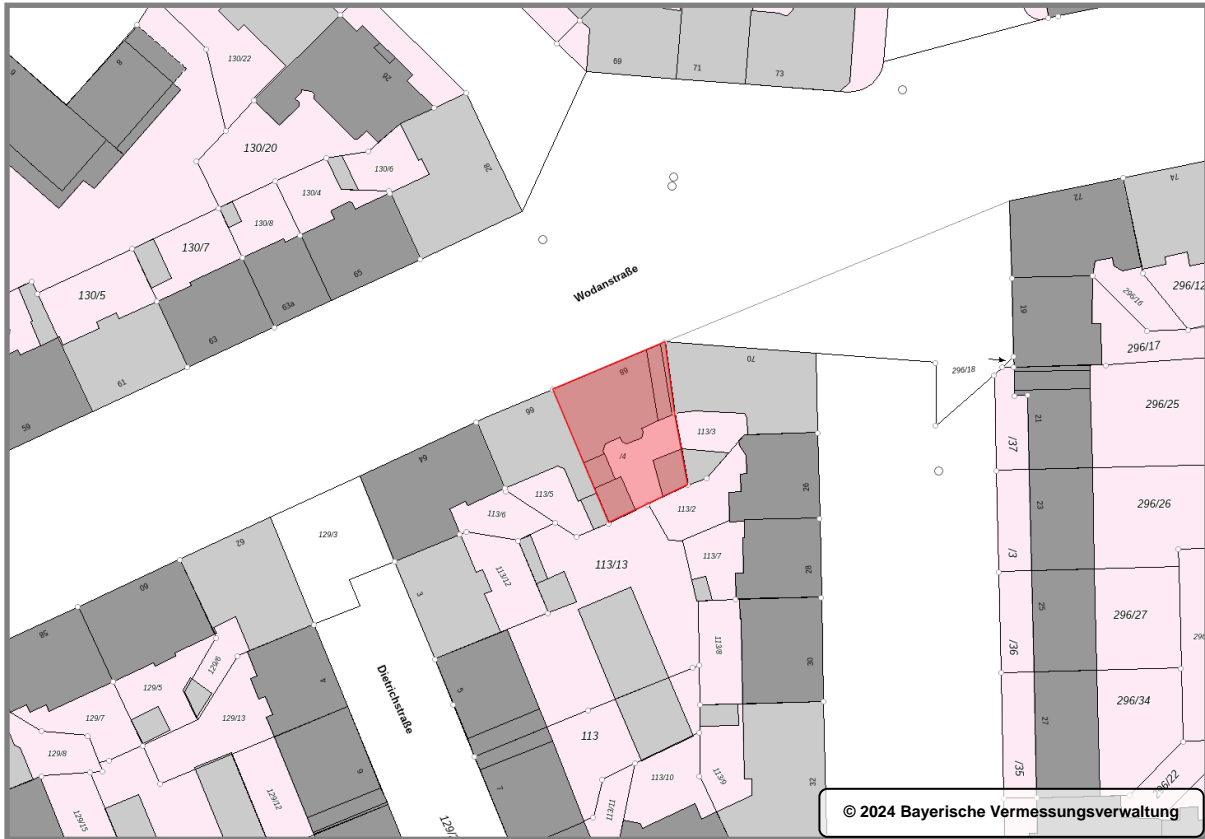
Das Grundstück wurde am 17.03.1989 nach WEG aufgeteilt und Sondereigentum an einer Gewerbeeinheit und acht Wohnungen begründet.

Beurteilung:

Das Grundstück liegt in der Stadt Nürnberg, an der stark befahrenen Wodanstraße, so dass von Immissionsbelastungen auszugehen ist. Die Infrastruktur ist mit sehr gut zu beurteilen.

Der kleine Hinterhof ist gepflastert und stellt sich in einem durchschnittlichen Gesamtzustand dar. Der Bereich angrenzend an das Rückgebäude wurde teilweise aufgegeben, hier besteht Absturzgefahr.

Die Wohnlage ist mit überwiegend mittel einzustufen, ebenso die Geschäftslage.



Gebäude

Das Gebäude wurde ca. im Jahre 1912 als Wohnhaus errichtet und stellt sich mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, drei Obergeschossen und Dachgeschoss im Vorderhaus dar, nach Süden ist ein eingeschossiges, teilunterkellertes Rückgebäude mit Flachdach angebaut. Im Gebäude befindet sich im Erdgeschoss eine Gewerbeeinheit, in den Obergeschossen und im Dachgeschoss je zwei Wohnungen pro Etage, gesamt somit eine Gewerbeeinheit und acht Wohnungen.

Das Gebäude wird an seiner Rückseite, vom Hof aus, über eine Haustür, Holz mit Isolierdrahtglaseinlage, begangen. In der Laibung ist eine weitere Klingel-/Wechsel-sprechanlage mit Kamera eingebaut.

Am nachfolgenden Treppenpodest ist der Fußboden mit Kunststein belegt. Wände und Decke sind verputzt und gestrichen.

Die vertikale Erschließung des Vorderhauses erfolgt über ein Treppenhaus. Die Treppe stellt sich vom Eingangspodest zum Erdgeschoss (Hochparterre) mit Steinstufen dar, ab dem Erdgeschoss als Holztreppe, wahrscheinlich aus der Gesteinszeit des Gebäudes.

Das Kellergeschoss wird vom Eingangspodest aus über eine Steintreppe begangen, am Treppenabgang ist keine Stehhöhe vorhanden. Im Keller ist der Fußboden in Beton ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist als preußische Kappendecke ausgeführt. Hier befinden sich die Stromzähler und die Wasseruhren. Leitungen sind auf Putz verlegt. Vorhandene Kellerräume sind mit Holzlattenrosten abgetrennt, wobei sich die der Gewerbeeinheit Nr. 1 zugeordneten Kellerräume nur vom Hof aus über eine Kelleraußentreppe zum Rückgebäude (aktuell nicht vorhanden da abgebrochen) erreicht werden können.

Eine zentrale Heizungsanlage ist nicht vorhanden, die Wohnungen werden jeweils über Gasetagenheizungen mit Wärme und Warmwasser versorgt, in der Gewerbeeinheit Nr. 1 ist aktuell keine Heizungsanlage vorhanden.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Die Vorderfassade ist auf Erdgeschosshöhe in Sandstein ausgeführt, darüber verputzt und gestrichen. Die Fenstergewände der Obergeschosse sind in Sandstein ausgeführt. Am 1. und 2. Obergeschoss sind zwei Erker vorhanden, in Sandstein ausgeführt, am 2. Obergeschoss ein Balkon, am 3. Obergeschoss je ein Balkon auf den Flachdächern der Erker. Die rückwärtige Fassade ist in Backstein, unverputzt, ausgeführt. Hier sind vom 1. bis zum 3. Obergeschoss je zwei Balkone vorhanden.
Dach:	Mansarddach, Eindeckung – soweit von unten erkennbar – in Biberschwanzziegeln. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Stahlblech, gestrichen, ausgeführt.
Geschossdecken:	Massivdecke über dem Kellergeschoss, weiteres ist nicht bekannt.

Beurteilung:

Das Gebäude wurde ca. im Jahre 1912 als Wohnhaus errichtet. Die straßenseitige Fassade ist auf Erdgeschosshöhe in Sandstein ausgeführt, darüber verputzt und gestrichen. Sie ist verziert und weist Gesimse, Fenstergewände etc. auf.

Das Gemeinschaftseigentum stellt sich überwiegend im Status der Gesteinszeit dar. Der energetische Zustand des Gebäudes ist baujahresbedingt unterdurchschnittlich, eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Das Rückgebäude stellt sich in einem überwiegend sanierungsbedürftigen Gesamtzustand dar.

Gewerbeeinheit Nr. 1

Die Einheit liegt im Erdgeschoss und stellt sich zur Straße hin mit einem Ladenlokal und zwei (gemäß Plan) bzw. tatsächlich drei Räumen dar. Mittig befindet sich ein Flur von welchem aus zwei Räume, ein (gemäß Plan) bzw. tatsächlich zwei WCs, eine Küche und ein Werkstattraum, jeweils zum Hof gelegen, begangen werden. Der Werkstattraum stellt sich als Durchgangsraum zu einem im Rückgebäude gelegenen Werkstattraum dar, welcher auch über die bereits genannte Metalltreppe vom Hof aus begangen werden kann. Ein ebenfalls im Rückgebäude befindlicher Lagerraum wird vom Hof aus über eine Tür begangen. Weiterhin sind der Einheit die Remise im Hof sowie Kellerräume im Vorderhaus und im Rückgebäude zugeordnet, welche aktuell jedoch nicht begehbar sind.

Achtung: Gemäß den Aufteilungsplänen stellt sich der von der Hausdurchfahrt abgehende und bis zum Treppenpodest reichende Teil des Flurs als Gemeinschaftseigentum dar und ist nicht der Gewerbeeinheit Nr. 1 zuzuordnen!

Das Ladenlokal kann direkt vom Bürgersteig aus über drei Stufen, mit Steinzeug belegt, und eine nachfolgende Eingangstür, Leichtmetall mit Isolierverglasung, begangen werden. Daneben befindet sich ein Schaufenster, ebenfalls in Leichtmetall mit Isolierglaseinlage ausgeführt.

Ein weiterer Zugang erfolgt vom Treppenpodest Erdgeschoss aus über eine Wohnungstür, Holz, älteren Datums.

Die Einheit wurde in der Vergangenheit als Gewerbeeinheit mit einem Ladenlokal und Nebenräumen genutzt. In den vergangenen Jahren wurde im Vorderhaus mit einer Sanierung begonnen, welche jedoch nicht abgeschlossen wurde. Beim Ortstermin stand die Einheit leer.

Folgender Zustand wurde festgestellt:

- Zimmertüren sind nicht vorhanden.
- Die Fußböden im Vordergebäude sind in Zementestrich, ohne Beläge, ausgeführt.
- Die Wände sind verputzt, der abschließende Anstrich fehlt.
- Die Decken sind abgehängt und teilweise mit Gipskartonplatten verkleidet.
- Die Raumhöhe wurde in den bereits abgehängten Bereichen mit ca. 2,66 m gemessen, in den nicht abgehängten Bereichen mit ca. 2,98 m.
- Die Fenster sind in Kunststoff mit Isolierverglasung ausgeführt, ca. aus dem Jahre 2016.
- Im Vorderhaus wurden Heizungsrohre verlegt, es sind jedoch weder Heizkörper noch eine Heizungsanlage vorhanden.
- Im Vorderhaus wurden Stromleitungen verlegt, nicht abschließend fertiggestellt.
- Zur Straße hin sind noch die Tür und das Schaufenster des ehemals vorhandenen Ladens vorhanden, wobei das große Ladenlokal mittels einer Leichtbauwand in zwei Räume geteilt wurde.
- Vom Raum Küche wurde eine geringe Teilfläche, in welcher mit dem Einbau eines WCs begonnen wurde, mittels einer Leichtbauwand abgetrennt.
- Im Raum WC wurde mit dem Einbau eines WCs begonnen.
- Im Abstellraum des Rückgebäudes wurde der Fußboden entfernt und der Boden auf ca. 1,20 m Tiefe aufgegraben.
- Wegen der abgebrochenen Kelleraußentreppe können weder der Kellerraum im Rückgebäude noch die Kellerräume im Vorderhaus erreicht werden.

Beurteilung:

Die Gewerbeeinheit Nr. 1 liegt im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses, ein Zugang ist sowohl direkt vom Bürgersteig, vom Treppenhaus des Vorderhauses und vom Hof aus möglich.

In den vergangenen Jahren wurde mit Sanierungsarbeiten in den Räumen des Vorderhauses begonnen, welche jedoch nicht fertiggestellt wurden. Der mit Werkstatt bezeichnete Raum im Rückgebäude ist überwiegend sanierungsbedürftig, der mit Lager bezeichnete Raum im Rückgebäude stellt sich in einem desolaten Gesamtzustand dar.

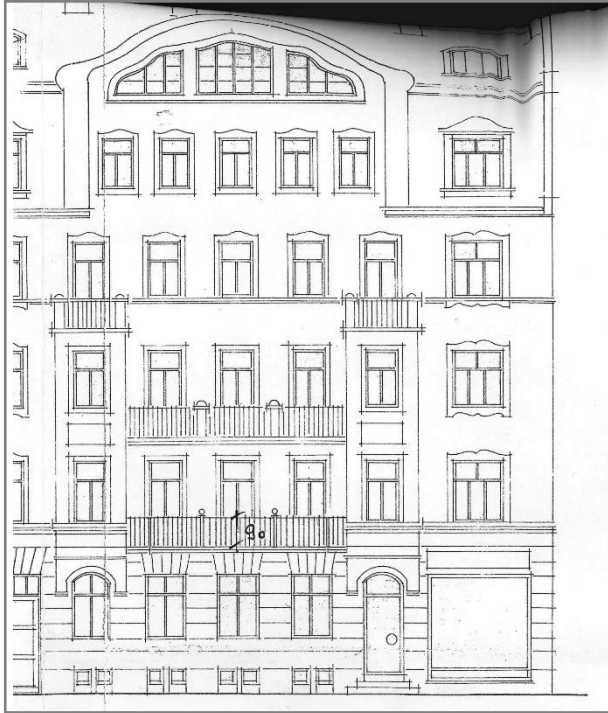
Zu beachten ist, dass sich – gemäß den Darstellungen im Aufteilungsplan – ein Teil des in der Einheit befindlichen Flurs im Vorderhaus im Gemeinschaftseigentum befindet.

Die Remise konnte im Inneren nicht besichtigt werden, von einem einfachen Lagerraum ist auszugehen.

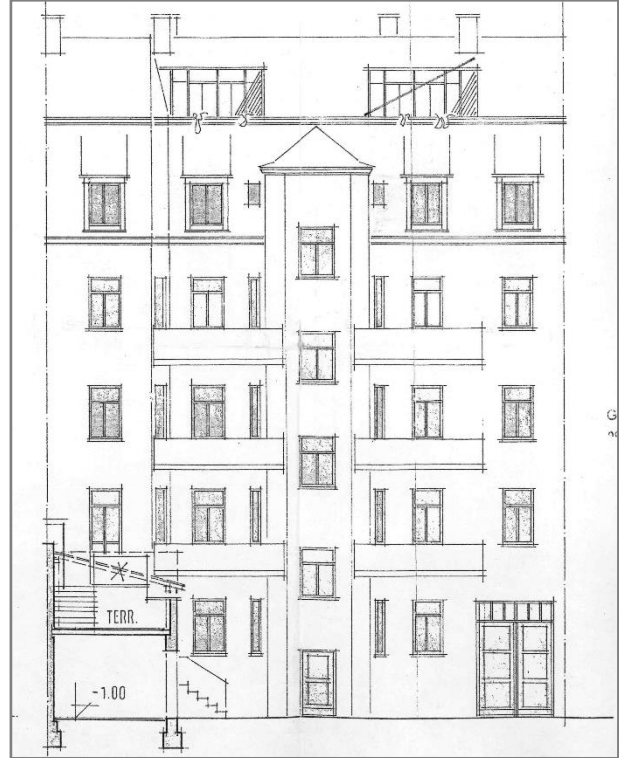
Der energetische Zustand der Einheit ist baujahresbedingt unterdurchschnittlich, eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Nutzflächenberechnung	
Nutzfläche Büroräume Vorderhaus	102,43 m ²
Nutzfläche Lagerräume Rückgebäude	28,01 m ²
	130,44 m ²
Nutzfläche Gewerbeinheit Nr. 1, gerundet	130,00 m²

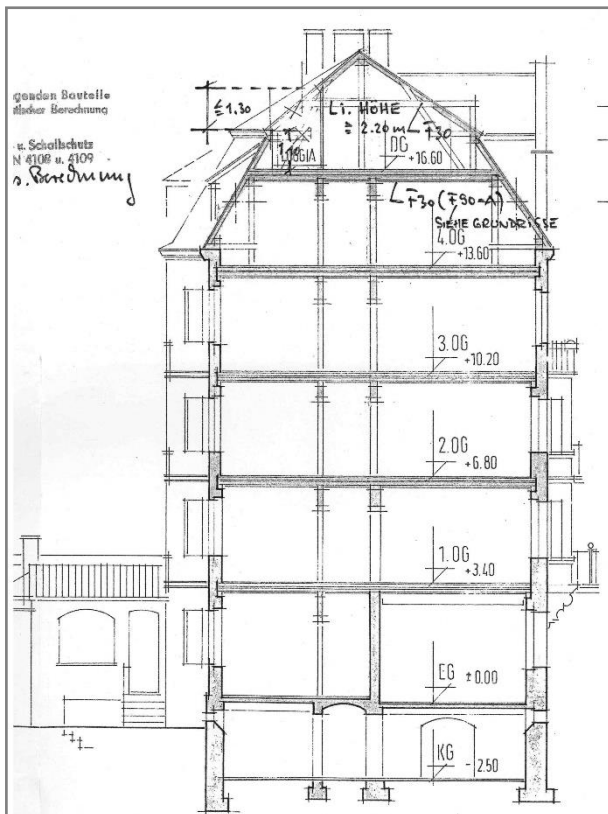
Achtung: Der gemäß den Aufteilungsplänen zum Gemeinschaftseigentum gehörende Teil des Flurs der Einheit (rd. 10 m²), wurde bei der Nutzflächenberechnung nicht in Ansatz gebracht!



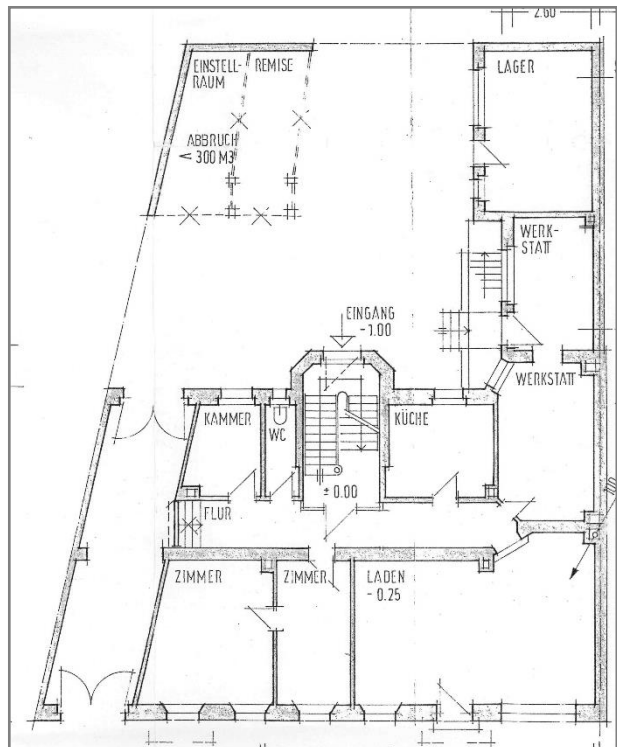
Vorderansicht



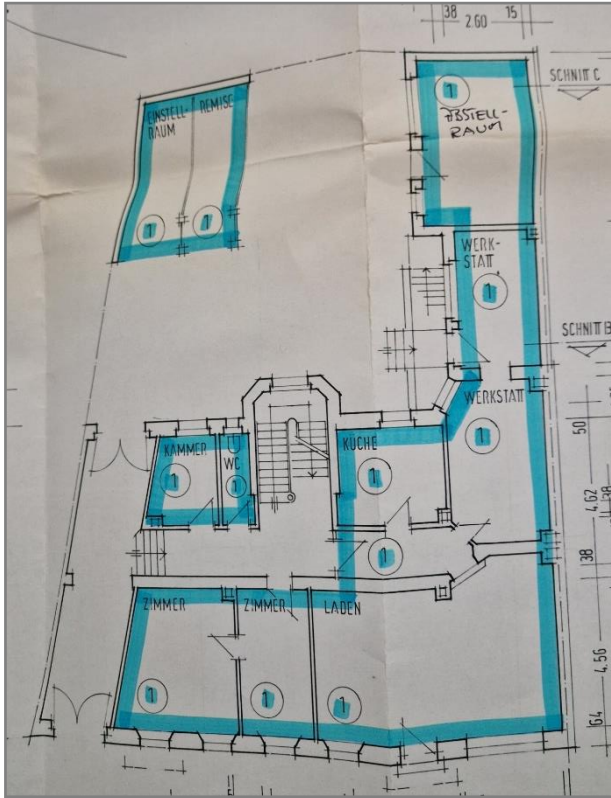
Rückansicht



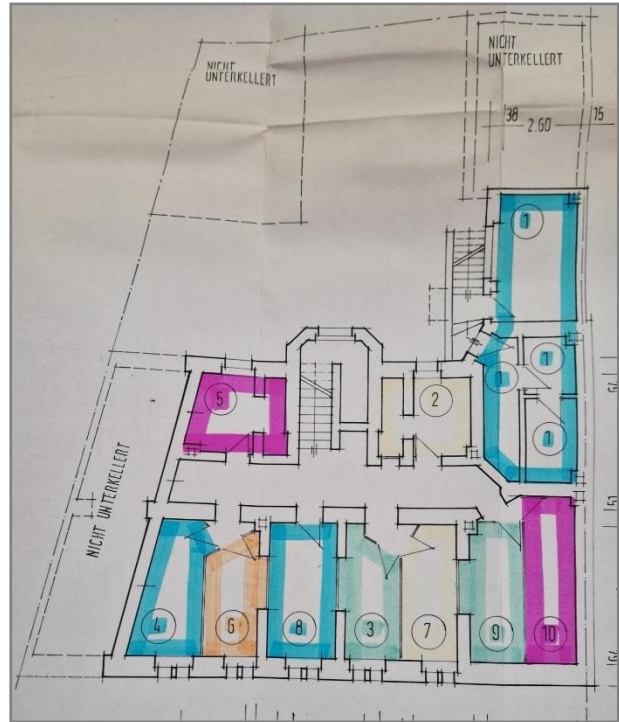
Schnitt



Grundriss EG, Ist-Situation



Grundriss EG laut Aufteilungsplan



Grundriss KG laut Aufteilungsplan





