



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Das Amtsgericht Nürnberg weist darauf hin, dass die Sachverständigen zur Objektauskunft nicht befugt sind!

Geschäftszeichen: 10 K 199/22

Auszug aus dem **Verkehrswertgutachten**

des oben genannten Sachverständigen über den Verkehrswert nach § 194 BauGB für

Gewerbegrundstück bebaut mit einem Gebäude mit Büroflächen 1. OG sowie Technikflächen (Nutzflächen) im EG und KG und Stellplätzen, Neunhofer Hauptstraße 78, 90427 Nürnberg, Fl.-Nr. 244/7, Gemarkung Neunhof

Unbebautes Gewerbegrundstück

Fl.-Nrn. 244/9 und 244/10, Gemarkung Neunhof

Wertermittlungstichtag: 18.12.2023

Qualitätsstichtag: 18.12.2023

Verkehrswerte: **446.000,00 €- Fl.-Nr. 244/7** (lastenfreier Zustand)
1.083.000,00 €- Fl.-Nrn. 244/9 und 244/10 (lastenfreier Zustand)

Grundbuchdaten:

AG Nürnberg, Grundbuch von Neunhof, Blatt 937

Fl.-Nr. 244/7, Neunhofer Hauptstraße 78, Gebäude- und Freifläche zu 1.237 m²;

AG Nürnberg, Grundbuch von Neunhof, Blatt 1716

Fl.-Nr. 244/9, Neunhofer Hauptstraße 80, Gebäude- und Freifläche zu 2.113 m²;

Fl.-Nr. 244/10, Nähe Neunhofer Hauptstraße, Gebäude- und Freifläche zu 528 m²;

Lagebeschreibung:

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich in der Neunhofer Hauptstraße. Die Neunhofer Hauptstraße ist im Bereich des Bewertungsobjektes eine Sackgasse, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist am Straßenrand bzw. Längsparkstreifen möglich. Weiter grenzt das Grundstück Fl.-Nr. 244/9 an die Erlanger Straße (B4) an. Die Erlanger Straße ist eine Bundesstraße mit zwei Fahrspuren in jede Fahrtrichtung.

Die umliegende Bebauung besteht aus gewerblich genutzten Grundstücken mit Büro- und Produktionsflächen bzw. Lagerflächen.

Gebäudebeschreibung:

Grundrissgliederung: In Anlage wurden die vorhandenen Grundrisspläne beigelegt.

Größe: Die vermietbare Nutzfläche beträgt:
ca. 369 m² - KG
ca. 391 m² - EG
ca. 397 m² - OG

Bauweise: Massivbau;

Baujahr: ca. 1974-76;

Veränderungen: Keine wesentlichen Veränderungen;



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Rohbau / Konstruktion:

Fundamente/ Gründung:

Beton; das Gebäude ist unterkellert; soweit ersichtlich sind die Kellerwände weitestgehend aus Beton;

Außenfassade:

Es ist eine Klinkerfassade vorhanden (Sichtmauerwerk), weiter ist ein Betonsockel gegeben; im Bereich zum Dach hin ist eine Kupferverkleidung vorhanden;

Außenwände:

Vermutlich Mauerwerk oder Vergleichbares;

Dachkonstruktion:

Soweit ersichtlich Flachdach; entsprechende Flachdachabdichtung und Wärmedämmung werden unterstellt;

Dachentwässerung:

Flachdacheinläufe und innenliegende Dachschläuche werden unterstellt;

Geschossdecken:

Massivdecken;

Treppen/-haus:

Es sind zwei Treppenhäuser gegeben mit massiven Treppenläufen und Podesten und Kunststeinbelag, Metallgeländer mit Holzhandlauf; die Wände im Bereich der Treppenhäuser sind verputzt und gestrichen, teils sind an den Wandflächen ausgebesserte Stellen vorhanden; das Haupttreppenhaus beim Hauseingang ist belichtet über eine Verglasung im Eingangelement bzw. eine Verglasung (Aluminiumfenster mit Doppelverglasung) im OG;

Fenster:

Überwiegend Aluminiumfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung); es sind teils Rollos mit Kunststoffpanzern vorhanden;

Hauseingang:

Der Zugang zum Objekt erfolgt über die mit Betonsteinverbundpflaster befestigte Hoffläche und weiter über das Eingangelement als doppelflügeliges Türelement mit jeweils Einfachverglasung sowie Oberlicht; es ist eine Drückergarnitur mit Zylinderschloss gegeben; links der Eingangstüre sind Aufputzklingtaster mit Sprechanlage und Videoauge gegeben; Beim Ortstermin wurde angegeben, dass der Mieter des EG/KG als Hauseingang eine seitliche, doppelflügelige Metalltüre mit Isolierglaseinsatz mit Drückergarnitur und Zylinderschloss als direkten Zugang nutzt;

Elektroinstallation:

Standardmäßiger Hausanschluss mit entsprechenden Anschlussleitungen zum Betrieb der Telekommunikationsanlage bzw. der vorhandenen Büroflächen; Treppenhausbeleuchtung, Außenbeleuchtung;

Heizung/ Warmwasser:

Im Heizungskeller im KG ist ein Ölheizkessel Fabrikat Viessmann, Baujahr 1997 gegeben; es sind Flachheizkörper mit Thermostatventilen und Heizplatten mit Thermostatventilen in den Büroflächen gegeben; im EG sind in den Nutzflächen Heizplatten mit Thermostatventilen vorhanden;

Ausbau:

Büroeinheit OG:

Fenster:

Aluminiumfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung); vereinzelt Holzfenster mit Doppelverglasung (Isolierverglasung) bzw. Kunststofffenster mit Dreifachverglasung;

Türen:

Vollglastürblätter mit Metallzargen; die Zugangstüre zur Büroeinheit im OG ist eine Metalltüre mit Einfachverglasung, Drückergarnitur mit Zylinderschloss;



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Böden:	Parkettböden; weiterer Raum mit Linoleumbelag;
Wände:	Massive Wände verputzt und gestrichen bzw. Leichtbauwände mit Gipskartonplatten oder Vergleichbarem verkleidet, gespachtelt und gestrichen;
Decken:	Abgehängtes Deckensystem mit integrierten Leuchten;
Sanitär:	Damen- und Herren-WC mit Stand-WC und Aufputzspülkasten sowie Waschbecken mit Kaltwasserhahn; im Herren-WC ist zudem ein Urinal gegeben; Boden gefliest; Wände in Teilbereichen gefliest;
Elektro:	Für den Bürobetrieb zweckmäßige Elektroausstattung; es sind Wandkanäle mit Steckdosen, EDV-Anschluss und Telekommunikationsanschluss gegeben;
Heizung:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen, teils sind Heizplatten mit Thermostatventilen gegeben; die Heizungsrohre verlaufen soweit ersichtlich überwiegend im Sockelbereich hinter einer Verkleidung;
Sonstiges:	Im Flur des Treppenhauses im OG ist eine Kranbahn vorhanden, der Kran ist jedoch demontiert;

Technikflächen (Nutzflächen) EG:

Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung) bzw. teils Aluminiumfenster mit Doppelverglasung; es sind Außenrollos vorhanden;
Türen:	Überwiegend gestrichene Stahltüren;
Böden:	Alter Linoleumbelag;
Wände:	Verputzt und gestrichen;
Decken:	Es sind die Untersichten der Betondecken ersichtlich, teils verputzt und gestrichen;
Sanitär:	Damen- und Herren-WC mit Stand-WC und Druckspüler, Waschbecken mit Kaltwasserhahn; im Herren-WC ist ein Urinal gegeben; Böden gefliest; Wände türhoch gefliest;
Elektro:	Einfache, zweckmäßige Elektroausstattung mit Lichtauslässen, Lichtschaltern und Steckdosen;
Heizung:	Heizplatten mit Thermostatventilen;

Technikflächen (Nutzflächen) KG:

Das KG ist vergleichbar ausgestattet wie das EG, auf folgende Ausstattung wird zudem hingewiesen.

Böden:	Alter Linoleumbelag; Kunststeinfliesen, Betonsteine;
Wände:	Verputzt und gestrichen (Feuchteschäden im Wandfußbereich);
Heizung:	Nicht beheizt;

Energieausweis / energetischer Zustand:

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Der energetische Zustand ist in Bezug auf das Baujahr und die vorhandene Nutzung als einfach bis durchschnittlich zu beurteilen.



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Außenanlagen:

Fl.-Nr. 244/7, Gemarkung Neunhof:

Das Grundstück Fl.-Nr. 244/7 ist eingefriedet mittels eines Metallzaunes bzw. Maschendrahtzauns bzw. straßenseitig zudem mittels eines Holzzauns. Zur Fl.-Nr. 244/9 und 244/10 ist keine Einfriedung gegeben. Im Bereich der Zufahrt ist ein doppelflügeliges Stahltor vorhanden, hier sind Aufputzbriefkästen angebracht. Die Zuwegung zu den Hauseingängen bzw. die Kfz-Stellplatzfläche sind mit Betonsteinverbundpflaster befestigt.

Um das Haus verläuft ein mit Waschbetongartenplatten bzw. Betonsteinpflaster befestigter Weg.

Fl.-Nrn. 244/9, 244/10, Gemarkung Neunhof:

Die Fl.-Nrn. 244/9 und 244/10 verfügen über eine Rasenfläche, Bäume und Sträucher. Das Grundstück ist mit einem Stabmattenzaun eingefriedet. Zur Fl.-Nr. 244/7 ist keine Einfriedung gegeben. Der Zugang erfolgt derzeit über die Fl.-Nr. 244/7.

Befund:

- Nach Angabe beim Ortstermin war eine innenliegende Regenfallleitung des Daches schadhaft. Hierdurch ist Wasser ausgetreten und es zeigt sich im hinteren Gebäudebereich an den Kellerwänden im Bereich der Wandfüße aufsteigende Feuchtigkeit bzw. ist hier auch teils die Farbe an den Wänden abgeblättert.

Mieter:

Das Gebäude auf Fl.-Nr. 244/7 ist zum Bewertungsstichtag vermietet. Die Mieter werden im Gutachten nicht namentlich genannt. Die Mieter werden dem Gericht mitgeteilt.

Es liegt ein Mietvertrag für die gewerbliche Nutzung im 1. OG vor. Gemäß Mietvertrag werden auf dem Grundstück Neunhofer Hauptstraße 78, 90427 Nürnberg im Vordergebäude eine Bürofläche mit Nebenräumen und Verkehrsflächen im 1. OG mit ca. 350 m² zum Betrieb von Büros mit Labor vermietet. Ferner werden 7 Kfz-Stellplätze vermietet. Das Mietverhältnis beginnt am 01.08.2016 und wird auf die Dauer von 5 Jahren, also bis 30.07.2021 abgeschlossen. Wird es nicht 9 Monate vor Vertragsende gekündigt, so verlängert es sich jedes Mal um 1 Jahr.

Nach Angabe des Vermieters beträgt die aktuelle Kaltmiete 3.913,00 € zzgl. 650,00 € Nebenkosten und 150,00 € Heizkosten. Gemäß Mietvertrag wurde eine verzinsliche Kautionshöhe von 10.000,00 € vereinbart.

In der Anlage 2 zum Mietvertrag wird unter § 2 dem Mieter ein einmaliges Optionsrecht auf weitere 5 Jahre eingeräumt.

Zudem wurde vereinbart, dass der Vermieter berechtigt ist, den Büroraum 1 im Plan markiert mit fremd vermietet, anderweitig zu vermieten. Dieser Mieter wird den Flur sowie die WC-Einheiten mit dem Mieter gemeinschaftlich nutzen.

Zudem liegt ein Gewerberaum-Mietvertrag für Lagerflächen im Keller 05 (61,98 m²) sowie im 1. OG Raum NO-1 (9,44 m²), Raum NO-2 (4,74 m²), halber Flur NO (8,06 m²) = 22,24 m² vor. Die Mietfläche beträgt damit gesamt 84,22 m². Das Mietverhältnis beginnt am 01.08.2019 und hat eine unbefristete Laufzeit. Das Mietverhältnis kann mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten zum Monatsende von beiden Seiten gekündigt werden. Nach Angabe des Vermieters beträgt die aktuelle Miete 360,00 €. Die Betriebskostenvorauszahlung für alle umlegbaren Nebenkosten, einschließlich Heizungskosten, ist darin pauschal enthalten. Die monatliche Warmmiete erhöht sich jedes Jahr pauschal um 15,00 €. Gemäß Mietvertrag wurde keine Kautionsvereinbarung getroffen.

Weiter liegt ein Mietvertrag für die farbig umrandeten bzw. hervorgehobenen Flächen im KG und EG (Anlage 1.1.1-1.1.2 zu Annex B) vor. Der Mietgegenstand beträgt insgesamt ca. 527 m². Mitvermietet werden 3 PKW-Stellplätze. Die Miete beträgt monatlich 1.316,17 €, hiervon entfallen auf 3 Kfz-Stellplätze 60,00 € (je 20,00 €), zzgl. 19 % MwSt., somit beträgt die monatliche Bruttomiete 1.566,24 €. Die vereinbarte Miete ändert sich während der Mietzeit wie folgt: ändert sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2005=100), herausgegeben vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden, gegenüber dem Stand bei Beginn des Mietverhältnisses bzw. – im Falle erneuter Anpassung nach dieser Bestimmung – gegenüber dem Stand bei der letzten Mietanpassung um mehr als 10 Prozent nach oben oder unten, so kann jede der Parteien schriftlich eine Anpassung der Miete verlangen.



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Die Miete ändert sich in Höhe von 100 % der Indexänderung. Die Änderung der Miete wird ab dem auf die danach maßgebliche Änderung des Indexes folgenden Monat wirksam.

Nach Angabe des Vermieters beträgt die aktuelle Kaltmiete 1.451,74 € zzgl. 660,00 € Nebenkosten und 110,00 € Heizkosten. Das Mietverhältnis beginnt zum Zeitpunkt des Besitzübergangs gemäß § 4 des Kaufvertrages Annex A zur Rahmenurkunde. Nach schriftlicher Nachfrage beim Eigentümer wurde als Mietbeginn der 01.03.2018 angegeben. Das Mietverhältnis endet 10 Jahre nachdem es begonnen hat. Der Mieter hat das zweimalige Recht, die Verlängerung des Mietverhältnisses für den Mietgegenstand um jeweils 5 Jahre zu verlangen. Die Verlängerungsoption kann vom Mieter für den gesamten Mietgegenstand gemäß § 1 oder auch nur für einzelne Teilflächen des Mietgegenstandes in Anspruch genommen werden.

Beurteilung:

- In Bezug auf die vorhandene gewerbliche Nutzung wird die Lage als durchschnittlich beurteilt. Es sind Immissionen von der angrenzenden Erlanger Straße gegeben.
- Fl.-Nr. 244/7: Massivbau. Das Erscheinungsbild wird als einfach bis noch durchschnittlich beurteilt.
- Fl.-Nr. 244/7: Die vorhandene Ausstattung ist einfach bzw. zweckmäßig.
- Fl.-Nr. 244/7: Die Grundrisslösung ist nach der ursprünglichen Nutzung als Fernmeldedienstgebäude (Technikflächen) konzipiert. Mittels Leichtbauwänden wurde im OG nachträglich eine Büronutzung realisiert.
- Die Möglichkeit der Vermietung der Fl.-Nr. 244/7 wird im Hinblick auf eine alternative, künftige Nutzung als erschwert beurteilt.
- Die Möglichkeiten für den Verkauf der Fl.-Nr. 244/9 und 244/10 als Gewerbebaugrundstück werden als durchschnittlich beurteilt. Als nachteilig sind die vorhandenen Immissionen von der Erlanger Straße zu betrachten.

Die Möglichkeiten für den Verkauf der Fl.-Nr. 244/7 werden im Hinblick auf eine Liquidation des bestehenden Baukörpers und der Möglichkeit einer Neubebauung als durchschnittlich beurteilt.

Das Gebäude auf Fl.-Nr. 244/7 wird hierbei auf Grund der Beschaffenheit, des Zustandes und unter Beachtung der baulichen Ausnutzung des Grundstückes als wirtschaftlich verbraucht und abbruchwürdig beurteilt.



Ansicht von Süden



Ansicht von Süd-West



Ansicht von Westen



Ostfassade



Eingang



Freifläche, KFZ Stellplätze,
Fl.-Nr.244/7



Sachverständigenbüro Bär

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



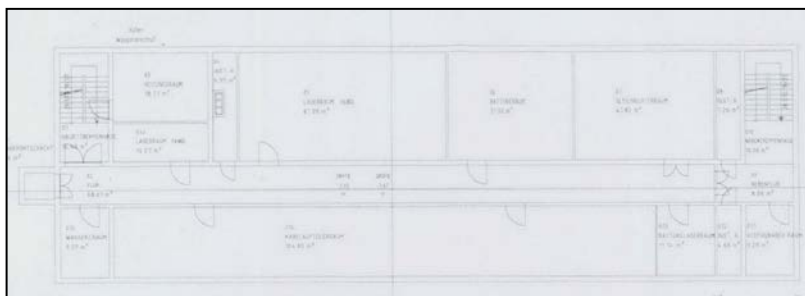
Fl.-Nr. 244/9 u. 244/10



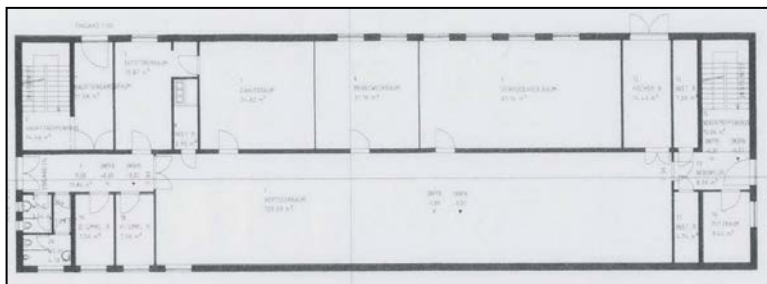
Fl.-Nr. 244/9 u. 244/10



Lageplan



KG



EG



Sachverständigenbüro Bär

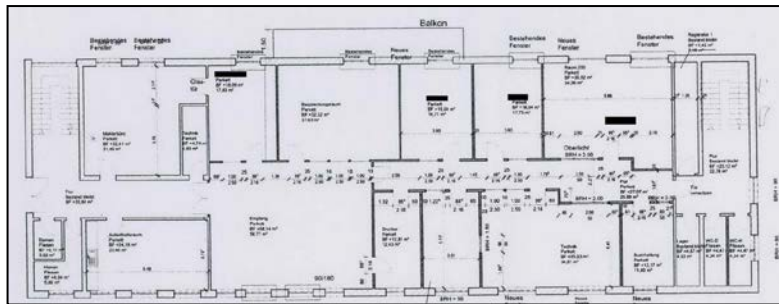
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

90513 Zirndorf – Leibnizweg 8 – Tel.: 0911 / 960 14 07 – Fax: 0911 / 960 14 08

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



1. OG



Tatsächlicher Grundriss 1. OG

Hinweis:

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Nürnberg. Für Auskunft an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig.

Für die Informationen des Exposé wird keine Gewähr übernommen. Detaillierte Informationen zum Bewertungsobjekt sind dem Gutachten, welches beim Vollstreckungsgericht zur Einsicht vorliegt, zu entnehmen.