

Irmgard SCHILLING
Dipl. Ing. Architektin
von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für Immobilienbewertung, zertifizierte Sachverständige DIA Zert (F)
Mitglied im Gutachterausschuss am Landratsamt Neustadt an der Aisch
Lehrbeauftragte an der Technischen Hochschule Würzburg - Schweinfurt



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch in Verbindung mit der ImmoWertV und
in Anlehnung an die ImmoWert A

über das gewerblich genutzte Grundstück
Am Hochholz 9 in 97215 Uffenheim, Flst. 3764

zum Wertermittlungsstichtag, dem **28.01.2026**
Verkehrswertgutachten: GA-AGZ/025-236

Az. 2K 50/25

Achtung: Gekürzte Internetversion. Das Vollgutachten kann beim AG Fürth eingesehen werden!



Ansicht von Nordwesten Quelle: eigenes Datenmaterial

Verkehrswert

290.000 €

Büro Mittelfranken 91465 Egersheim, Neuherberg 18
Büro Oberfranken 95367 Trebgast-Feuln 4a mail sachverstaendigen-kanzlei@irmi-schilling.de
Büro NRW 45472 Mülheim / Ruhr, Geitlingstr. 62

fon 09847- 985 888
mobil 0170 -91 888 98

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Ortsbesichtigung

Am Mittwoch den 28.01.2026, von ca. 14 Uhr bis ca. 16.20 Uhr

Internetversion

2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES

2.1 Großräumige Lagemerkmale

Bundesland	Bayern rd. 12,44 Millionen Einwohner
Regierungsbezirk	Mittelfranken
Landkreis	Neustadt an der Aisch - Bad Windsheim
Ort	Uffenheim rd. 6849 Einwohner ¹

LAGEBESCHREIBUNG + INFRASTRUKTUR

Uffenheim liegt im Landkreis Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim, ca. 14 km westlich von Bad Windsheim, ca. 5 km östlich der BAB A7 Anschlussstelle Uffenheim - Langensteinach, rd. 12 km nördlich der Frankenhöhe, im Regierungsbezirk Mittelfranken des Freistaat Bayerns, direkt an der B 13. Der Landkreis ist Mitglied der Metropolregion Nürnberg.

Die Grundversorgung wird mit Lebensmittelgeschäften, Alten- und Seniorenheim, Vorsorgeeinrichtungen, Ärzten, Apotheken, sozialen, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen in der Stadt Uffenheim sichergestellt. Kindergarten, Grund-, Mittelschule und Gymnasium befinden sich vor Ort. Alle wesentlichen Behörden, Krankenhäuser, Einkaufszentren, Mittel- und Oberzentren befinden sich in Bad Windsheim, Ochsenfurt, Neustadt an der Aisch, Ansbach und Würzburg in einer Entfernung von 14 - 48 km.

Die Bevölkerung findet Zugang zu evangelischen und röm.-kath. Kirchen. Die Stadt Uffenheim weist ein aktives Gemeinschafts- und Vereinsleben auf und bietet ein überschaubares Kultur- und Sportangebot.

VERKEHRSANBINDUNG

Straßenverbindungen: B 13, B 470 (13 km)

Autobahnanschlüsse BAB A7: Gollhofen 7 km
Uffenheim/ Langensteinach 6 km

Bahnhöfe: Uffenheim
Bahnstrecke Treuchtlingen - Würzburg

Flughäfen: Nürnberg 72 km
Frankfurt 155 km
Stuttgart 186 km
München 234 km

ÖPNV: Buslinien 837, 192, 832, 836, 834 mit mehreren Haltestellen (Bahnhof/Schule)

Die Verkehrslage kann bis auf den ÖPNV als durchschnittlich bezeichnet werden.

¹ <https://www.uffenheim.de/unsere-stadt/leben-findet-stadt/zahlen-daten-fakten/seite> Zugriff 28.10.2025

2.2 Kleinräumige Lagemerkmale

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist in Bezug auf das gesamte Stadtgebiet Uffenheims im südöstlichen Randbereich der Stadt am Ortseingang von Uffenheim gelegen. Das Grundstück befindet sich im Gewerbegebiet Süd, welches einen Nutzungsmix unterschiedlicher Gewerbenutzungen aufweist. Schwerpunktmäßig sind kleinere und mittlere Gewerbebetriebe vorzufinden. Die Büroflächenanteile der jeweiligen Nutzungen nehmen überwiegend einen untergeordneten Anteil ein. Ein eindeutiger Nutzungsschwerpunkt im Gebiet lässt sich nicht feststellen.

Die Umgebungsbebauung setzt sich aus kleineren bis mittelgroßen Gewerbeobjekten in überwiegend I-geschossiger Bauweise zusammen. Vereinzelt sind zu Freilagerzwecken genutzte Grundstücksflächen vorhanden.

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung ist geprägt durch Gewerbebetriebe, Lagergebäude und Wohnhäuser.

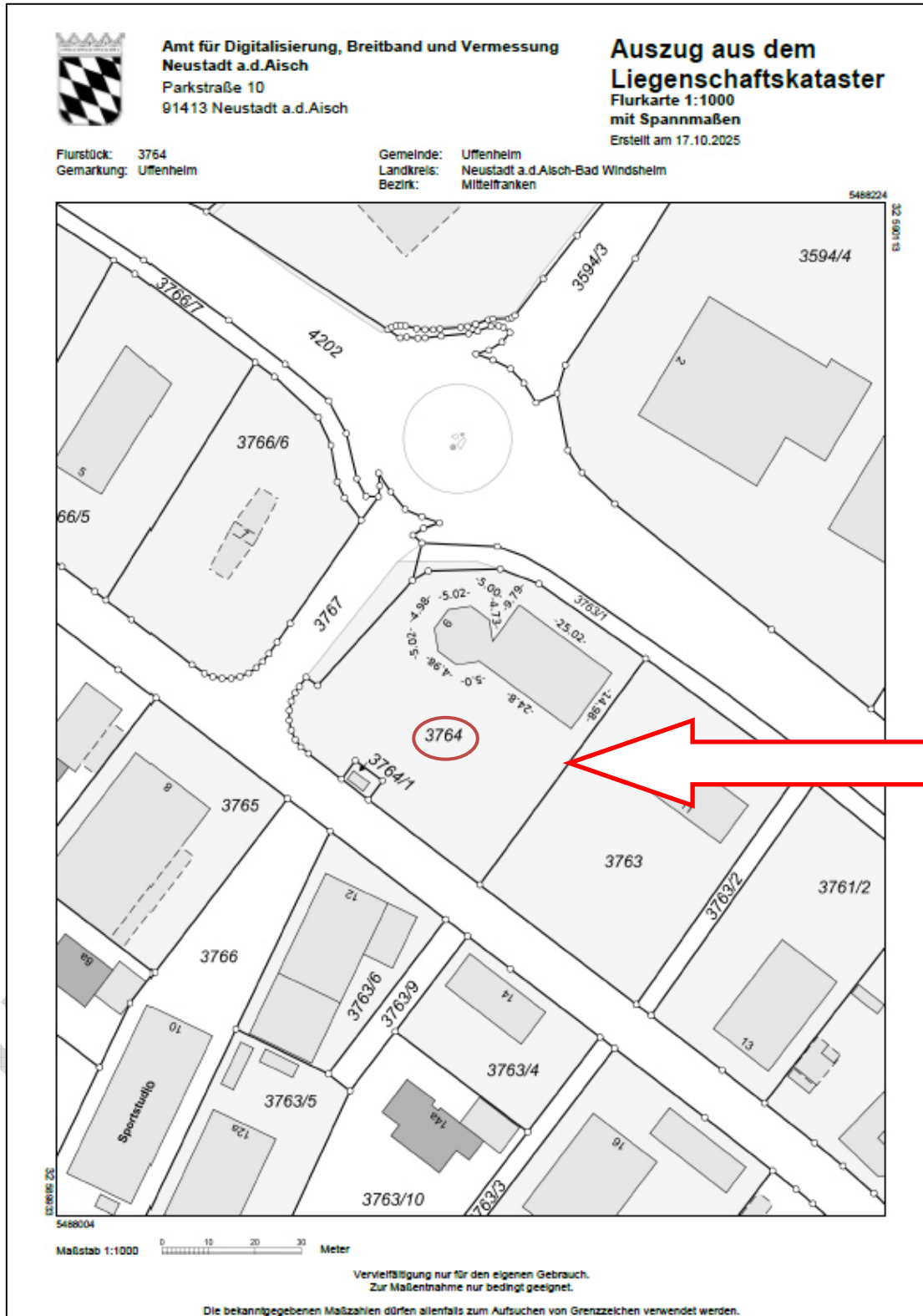
Die nachbarlichen Grundstücke sind überwiegend mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden mit unterschiedlichen vorwiegend gewerblichen Nutzungen aus den letzten Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts, in entsprechender Durchmischung bebaut und unterschiedlich baulich ausgenutzt.

Das Bewertungsobjekt liegt im Einmündungsbereich der Straße „Am Hochholz“ zur Zufahrt zum Kreisverkehr der B 13. Diese Straßen lassen sich als gewerbegebietstypisch mittel bis zeitweise hoch frequentierte Zufahrts-/Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes einstufen. Fußwege und Parkstreifen sind vorhanden. Die Zuwegung zum Objekt erfolgt unmittelbar über die vorbenannten bzw. angrenzenden Straßen.

Aufgrund der Objektlage, ist die Visibilität gut. Die Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs liegen fußläufig ca. 5 -15 min entfernt. Die Bushaltestelle „Rothenburger Straße“ in der Rothenburger Straße (Buslinien 192, 832, 834, 836, 837) ist in ca. 15-20 min. zu erreichen. Es handelt sich um eine eher leicht unterdurchschnittliche Wohnlage und durchschnittliche Geschäftslage (auf Uffenheim bezogen).

2.3 Beschaffenheit

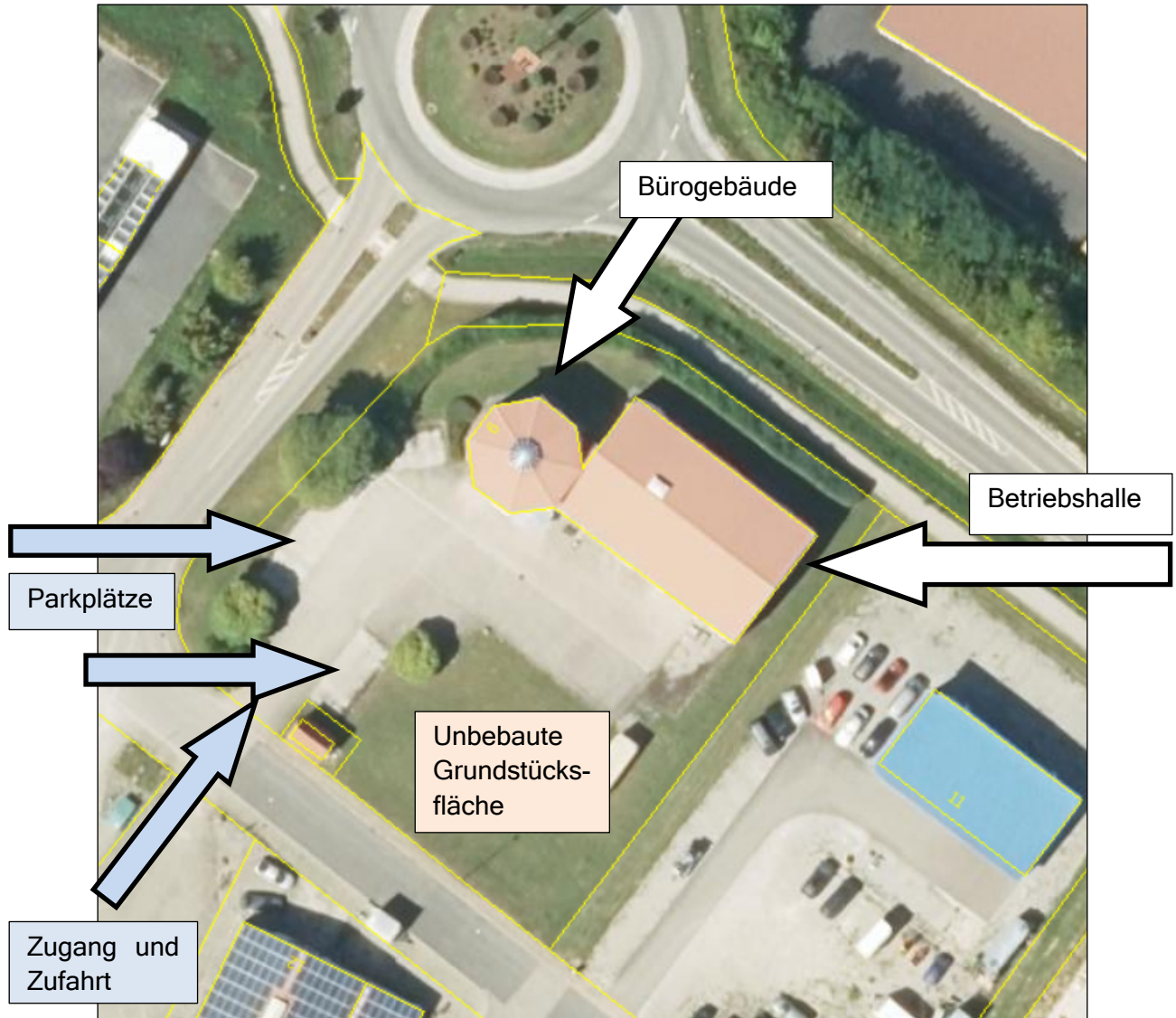
2.3.1 Lageplan



Auszug aus dem Liegenschaftskataster M. 1: 1000 (verkleinert)

2.4 Bauliche und sonstige Anlagen

2.4.1 Übersicht Am Hochholz 9



Quelle: <https://atlas.bayern.de>

Die Immobilie setzt sich aus zwei Gebäudeteilen zusammen.

Dem Bürotrakt indem die Physiopraxis untergebracht ist und der Betriebshalle, in der sich Sportschule, Lager, Garage und Büro befinden. Die vorgelegten Pläne entsprechen teilweise in der inneren Aufteilung nicht dem vorgefundenen Bau-IST-Zustand.

Es handelt sich um Gebäude die in Fertigteilbauweise errichtet wurden.

2.4.1.1 Bürotrakt/ Physiopraxis

GEBÄUDEART, BAUJAHR, NUTZUNGSEINHEITEN, RAUMAUFTeilUNG

Das Gebäude ist ein 2 geschossiger Achteck-Bau der von Südosten zugänglich ist. Die Oberkante EG-Fußboden liegt auf Zufahrts-/Zugangsniveau und der Zugang ist barrierefrei. Das ehemalige Büro wird zum WST als Physiotherapiepraxis für Krankengymnastik und Massage genutzt. Die Behandlungsräume sind soweit eingesehen, größtenteils gleich gestaltet und ausgestattet, aber unterschiedlich groß.

Die Nutzfläche (NFL) beträgt ca. 210 m²

WESENTLICHE KONSTRUKTIONS- / AUSSTATTUNGSMERKMALE²

Baujahr	1997*
Gebäudeart	achteckiger Massivbaubauwerk, zweigeschossig
Grundrissgestaltung	zweckmäßig und funktional für die ausgeübte Nutzung, alle Räume segmentartig aufgeteilt, WC-Anlagen, Abstellraum und Küche ohne natürliche Belichtung und Belüftung.
Raumaufteilung	EG: WF/Eingangsbereich, 4 Therapieräume, „Privatraum“, Abstellraum, Flur mit Zugang zu WC-Personal, WC-Kunden, Treppe und den Therapieräumen im OG OG: Flur mit Zugang Küche (im OG Betriebshalle), 3 Therapieräume, 1 großer Übungsraum
Fundamente*	Streifenfundamente
Geschosse	EG, OG
Geschosshöhe ³	EG: ca. 3,00 m
Lichte Raumhöhe	OG: im Bereich der abgehängten Decken ca. 2,56 m
Konstruktion*	massiv, Gasbetonfertigteilkonstruktion
Außenwände*	Gasbetonelemente d= 30 cm, 62,5 cm hoch, Betonsockel
Bodenplatte/-belag*	Bodenplatte Rohbeton, keine weiteren Erkenntnisse
Innenwände*	Trockenbau-/ Metallständerwände beplankt
Decken*	Stahlbetondecken, teilweise abgehängte Decken im Schrägverlauf, mit Downlights in den Therapieräumen OG
Dachform/ -konstruktion*	spezielles achteckiges Zeltdach DN ca. 15°, mit Lichtkuppel Ø 3,40m DN 20°, Zweigelenk-Stahlrahmen-Binder, Stahlpfetten ZETA, das Dachgeschoss ist teilweise bis unter die festverglaste Dachkuppel offen.
Dacheindeckung / -entwässerung*	Stahlsandwich Hoesch TL 95 außenliegende Metalldachrinnen und -fallrohre

² Angaben nach Augenschein, bzw. vorliegenden Unterlagen

³ Gemäß Planstand

Belichtung	Kunststofffenster weiß, im OG teilweise mit Rollläden, festverglaste Dachkuppel
Zugang/Türen	2-flügeliges Alu-Glas-Eingangselement blaufarben, Sicherheitsschließzylinder, Briefkastenanlage,
Treppe	massive Treppe, ¼-gewandelt mit Zwischenpodest, textiler Belag, Handlauf
Innentüren	Holz-Türblätter*, Durchgang zur Betriebshalle (verschlossen)
Bodenbeläge	keramische, textile und Kunststoffbeläge
Wandbekleidung	Tapete, Anstrich, in WC-Anlagen halbhoch keramischer Wandbelag

ALLGEMEINE TECHNISCHE GEBÄUDEAUSSTATTUNG

Heizung	Gaszentralheizung, Edelstahlaußenwandkamin, Flachheizkörper, mit Thermostatventil, teilweise Leitungen auf Putz,
Wasser/ Warmwasserbereitung	Installation nicht einsehbar dezentral, elektrische Boiler
Sanitär	WC Anlagen: Waschtisch mit Kaltwasseranschluss, Wandhänge-WC, Sanitärkeramik weiß, Entlüftung Abstellraum: Ausguss, Warmwasserboiler, Entlüftung (WCs)
Küche	Einbauküche mit allen herkömmlichen Geräten, Waschmaschinen-, Wasseranschluss
Elektroinstallation /	dem Baujahr entsprechende, ausreichende Versorgung an Schaltern, Dosen und Lichtauslässen in gemischte Qualitäten, E-HV mit Kippsicherungen und Zähler, Panzersicherung im anschlussraum, teilweise Leitungen auf Putz, Downlights im Bereich der abgehängten Decken, in den Nebenräumen Installation auf-Putz/ Kabelkanälen,
Telekommunikationsmedien	keine Erkenntnisse,
Lüftungsanlage	einfache Lüftung in den WC-Anlagen

MODERNISIERUNGEN / ERWEITERUNGEN / ERFORDERLICHER ABBRUCH

2022*	Erneuerung der Fenster
2024*	Erneuerung der Bodenbeläge

GEBÄUDE-/UNTERHALTUNGSZUSTAND

durchschnittlich, geringer Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau, Zustandsdefizite

BESONDERE BAUTEILE / BESONDERE EINRICHTUNGEN / BESONDERHEITEN

Eingangsüberdachung Stahlkonstruktion 5-eckig, Eindeckung mit transluzenten Kunststoffplatten

2.4.1.2 Betriebshalle mit Sportschule, Büro, Garage, Werkstatt- und Lagerräumen

GEBÄUDEART, BAUJAHR, NUTZUNGSEINHEITEN, RAUMAUFTEILUNG

Das Gebäude ist eine 1,5 geschossige Stahlhalle, die von Südwesten zugänglich ist. Die Oberkante EG-Fußboden liegt auf Zufahrts-/Zugangsniveau und der Zugang ist barrierefrei. Die ehemalige Betriebshalle wird zum WST im westlichen Teil im Anschluss zum „Achteck“ als Sportschule und daran anschließend im östlichen Bereich als Garage, Werkstatt- und Lagerräume genutzt.

Die Nutzfläche (NFL) beträgt ca. 490 m²
davon Sportschule ca. 139 m²
davon Büro/Lager/Garage ca. 359 m²

WESENTLICHE KONSTRUKTIONS- / AUSSTATTUNGSMERKMALE⁴

Baujahr 1997*
Gebäudeart Stahlfertigteilhalle, 1,5-geschossig
Grundrissgestaltung zweckmäßig und funktional für die ausgeübte Nutzung in der Sportschule. Die nachträglich eingebauten Büros, Gips- und Werkstatt Räume sind nur über die Lagerräume und die Garage zugänglich und haben somit keinen separaten Zugang. Ebenso weist dieser Bereich keine Küche oder sanitären Anlagen (WC, etc.) auf.
Heizung und Anschlussraum sind nur über die Sportschule zugänglich. Das Büro der Sportschule im ehemaligen Flur hat keine Beheizmöglichkeit.

Raumaufteilung

Sportschule EG: großer Trainingsraum, Flur 1, 2 Umkleieräume, Flur 2, Heizung, Anschlussraum, DU/WC behindertengerecht, WC, kleiner Trainingsraum (vormals Küche), Flur (als Büro für die Sportschule genutzt)

Büro/Lager/Garage EG: Lagerraum mit Garage, 2 Büroräume, Werkstatt-raum (=Maschinenraum), Gipsraum
OG: Lagerflächen, Netzwerkraum, abgetrennter Raum als Küche für die Physiotherapiepraxis

Fundamente* Streifenfundamente

Geschosse EG, DG

Geschosshöhe⁵ EG: ca. 3,00 m

Lichte Raumhöhe OKRFB DG - UK First ca. 3,75 m

Kniestock DG: ca. 1,65 m

⁴ Angaben nach Augenschein, bzw. vorliegenden Unterlagen

⁵ Gemäß Planstand

Konstruktion*	Stahlhalle mit Gasbetonfertigteilausfachung
Außenwände*	Stahlstützen, Ausfachung mit Gasbetonelementen d=20 cm, Betonsockel
Bodenplatte*	Bodenplatte Rohbeton geglättet*, keine weiteren Erkenntnisse
Innenwände*	Mauerwerk, gestrichen, teilweise verputzt, Trockenbau-/ Metallständerwände beplankt, teilweise Fenster zwischen benachbarten Räumen
Decken*	in Teilbereichen über den Büro- und Werkstatträumen Stahlbetondecken, nachträglich eingezogene Holzbalkendecke mit Spanplattenbelag
Dachform/ -konstruktion*	Satteldach DN ca. 15°, Zweigelenk-Stahlrahmen-Binder, Stahlpfetten ZETA
Dacheindeckung / -entwässerung*	Stahlsandwich Hoesch TL 95 außenliegende Metaldachrinnen und -fallrohre
Treppe	einläufige Fertigteil-Stahltrappe mit Gitterroststufen vom Lager EG zum Lager ODG
Belichtung	Sportschule: wie „Achteckbau“ Büro/Lager/Garage: Industriefenster Alu, Glaspaneele weitgehend nicht durchsichtig, Kunststofffenster, Lüftungsmöglichkeiten eingeschränkt, Lichtband First in Teilbereichen Öffnung nur zum Rauchabzug möglich
Zugang/Türen	Sportschule: Zugang über 1-flügeliges Eingangselement verglast, eine zweite Zugangstüre ist verschlossen, ebenerdiger barrierefreier Zugang (über Alublech), Sicherheitsschließzylinder, Briefkastenanlage, Büro/Lager/Garage: Sektionaltor mit Alu-Sandwichplatten, elektrisch gesteuert, kein weiterer separater Zugang
Innentüren	Kunststoff-/Metalltüren, teilweise mit Lichtausschnitt, Holz- Schiebetüre, Durchgang Sportschule zur Lagerhalle (verschlossen)
Bodenbeläge	Sportschule: Keramik, Rohbeton, Kunststoff, Kunststofffallmatten Büro/Lager/ Werkstatt: Rohbeton flügelgeglättet*, Gitterroste (im Gipsraum)
Wandbekleidung	Sportschule: Putz, Anstrich, in WC-Anlagen raumhoch keramischer Wandbelag, eine Wandseite mit Spiegelfläche im Trainingsraum, in der Dusche halbhoher keramischer Wandbelag, im kleinen Trainingsraum (Küche) im Bereich der Küchenzeile halbhoher keramischer Wandbelag Büro/Lager/Garage: Putz, Anstrich, Rohmauerwerk

ALLGEMEINE TECHNISCHE GEBÄUDEAUSSTATTUNG

Heizung	Sportschule: Gaszentralheizung, Flachheizkörper mit Thermostatventil, teilweise Leitungen auf Putz, Büro/Lager/ Werkstatt: Heizung in Werkstatt, Büro und Gipsraum, Flach HK mit Thermostatventil Leitungen auf Putz, fehlende Dämmung der Heizleitungen,
Wasser/ Warmwasserbereitung Sanitär	Installation mit Wasseruhr im Anschlussraum dezentral, elektrische Boiler an den Zapfstellen Sportschule WC Anlagen: Waschtisch mit Kaltwasseranschluss, Wandhänge-WC, Sanitärkeramik weiß, Urinal, Duschraum: eingeflieste Dusche, WC, WT Anschlussraum: Waschmaschinenanschluss, Gartenwasseranschluss Büro/Lager/Werkstatt: Ausguss und Kaltwasseran- schluss im Gipsraum,
Elektroinstallation /	dem Baujahr entsprechende, großteils auf-Putz-instal- lierte, ausreichende Versorgung an Schaltern, Dosen und Lichtauslässen in Kabelkanälen, Kraftstroman- schlüsse, Elektrohausanschluss mit Panzersicherung, Zähler und EHV mit Kippsicherungen im Anschluss- raum, in den Nebenräumen Installation auf-Putz/ Kabel- kanäle, Netzwerkleitungen, keine Rauchmelder ersicht- lich
Telekommunikationsmedien	keine Erkenntnisse, Internetanschluss im Büro*, kein Glasfaseranschluss*
Wärme-/Schallschutz	keine Informationen, vermutlich dem Baujahr entspre- chend

2.4.1.3 Gebäudebeurteilung

AUSSTATTUNGSSTANDARD: entspricht dem Baujahr wird als durchschnittlich einge-
stuft.

GEBÄUDE-/UNTERHALTUNGSZUSTAND
durchschnittlich, Instandhaltungsrückstau, Zustandsde-
fizite

BESONDERE BAUTEILE / BESONDERE EINRICHTUNGEN / BESONDERHEITEN

Eingangsüberdachung Stahlkonstruktion 5-eckig, Ein-
deckung mit transluzenten Kunststoffplatten

ENERGIEAUSWEIS/
ENERGETISCHE SITUATION
liegt nicht vor
Das Objekt entspricht den zum Errichtungszeitpunkt,
Mitte bis Ende der 1990er Jahre, geltenden bautechni-
schen Anforderungen. Insofern dürfte der

Objektzustand den Anforderungen an geltende rechtliche Bestimmungen des GEG nicht genügen.

Im Rahmen dieses Gutachtens kann nicht beurteilt werden, ob weitere gesetzliche Anforderungen erfüllt werden. Dies kann nur durch spezielle Begutachtung und Berechnung festgestellt werden, was jedoch nicht Gegenstand dieses Gutachtens ist.

Modernisierungen des Gebäudes in der Vergangenheit würden im Energieausweis dokumentiert werden.

ZUSTANDSDEFIZITE / FERTIGSTELLUNGSBEDARF / UNTERHALTUNGSZUSTAND / RISIKEN Insbesondere

Keine Beheizungsmöglichkeit in Büro Sportschule, Lager und Werkstatt

Augenscheinlich keine ausreichende Dämmung des Trapezblechdachs (4cm*), der Zwischendecken* und des Bodens*

Fehlende Sockel

Verfärbungen im Außenwandbereich des Porenbetons

Rissebelastung der Wandfugen

Risse im Betonboden

Metallgeländer an der Treppe entspricht nicht den Vorschriften

Fertigstellungsarbeiten

Die Kosten zur Beseitigung der Zustandsdefizite werden überschlägig auf Basis von Veröffentlichungen in der Fachliteratur ermittelt und bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Im Übrigen wird der aktuelle Gebäudezustand durch die Alterswertminderung bzw. durch die Restnutzungsdauer bei der Wertermittlung berücksichtigt.

AUßENANLAGEN

Über den Zustand der unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ist nichts bekannt. An wesentlichen wertrelevanten Außenanlagen wurden zum Stichtag vorgefunden:

- Ver- und Entsorgungsanschlüsse
- Einfache Gartenanlagen mit Solitär-bäumen und -gehölzen
- Asphaltierte Wege- und Zufahrtsflächen, augenscheinlich 14 gekennzeichnete Parkplätze augenscheinlich mit Makadam Befestigung und Pflasterabtrennung und Entwässerung

3. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERT

Erhebungen, mit einer Bandbreite von +/- 10 % - 15 % am Markt zu erzielen sind.
Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände halte ich für das gegenständliche Grundstück zum Stichtag 28.01.2026 einen

Verkehrswert

in Höhe von

290.000 €

(in Worten zweihundert_neunzig_tausend EURO)

für angemessen.

Ich versichere das Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Irmgard Schilling

Architektin und ö.b.u.v. Sachverständige



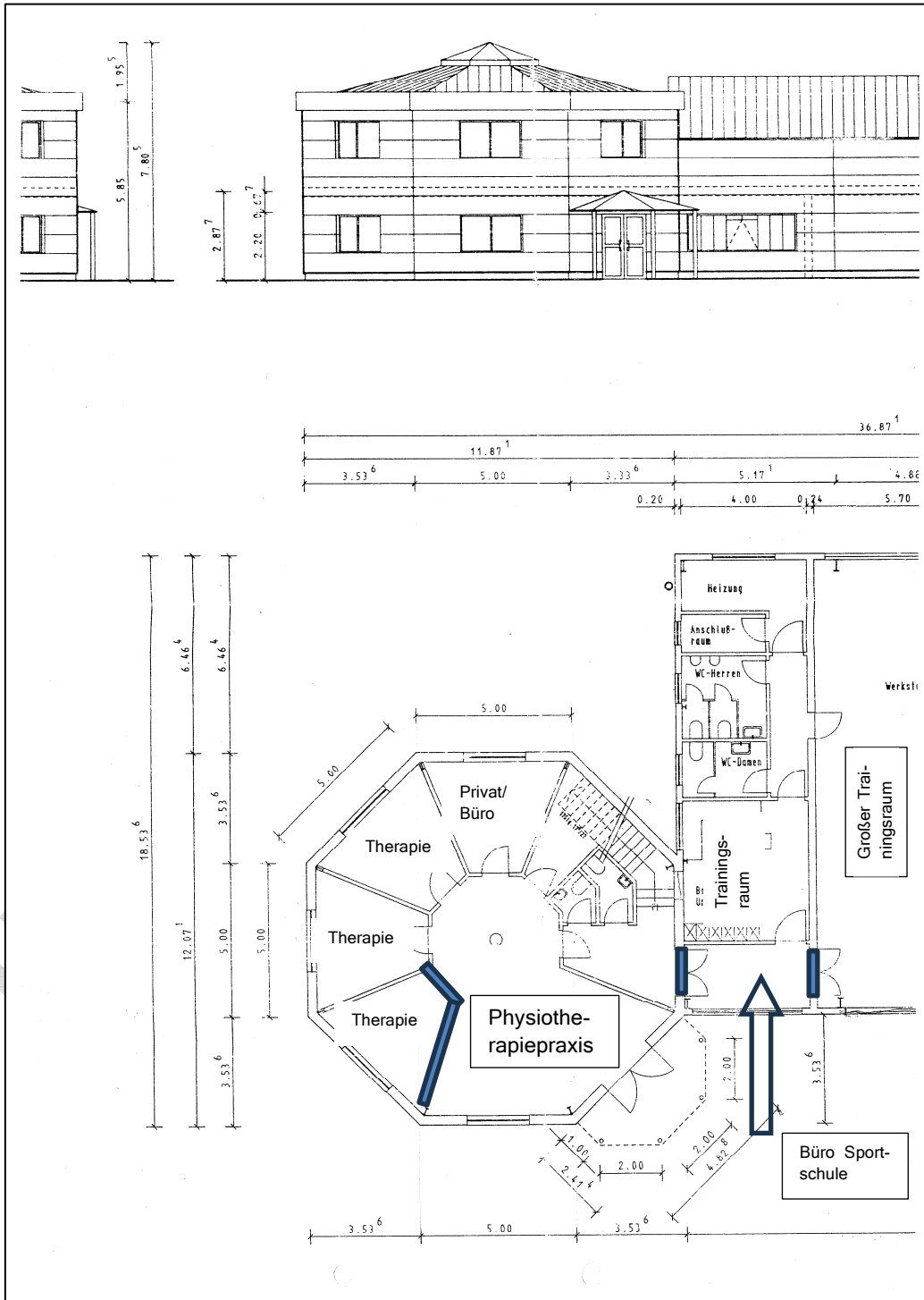
Neuherberg, den 25.03.2026

4. ANLAGEN

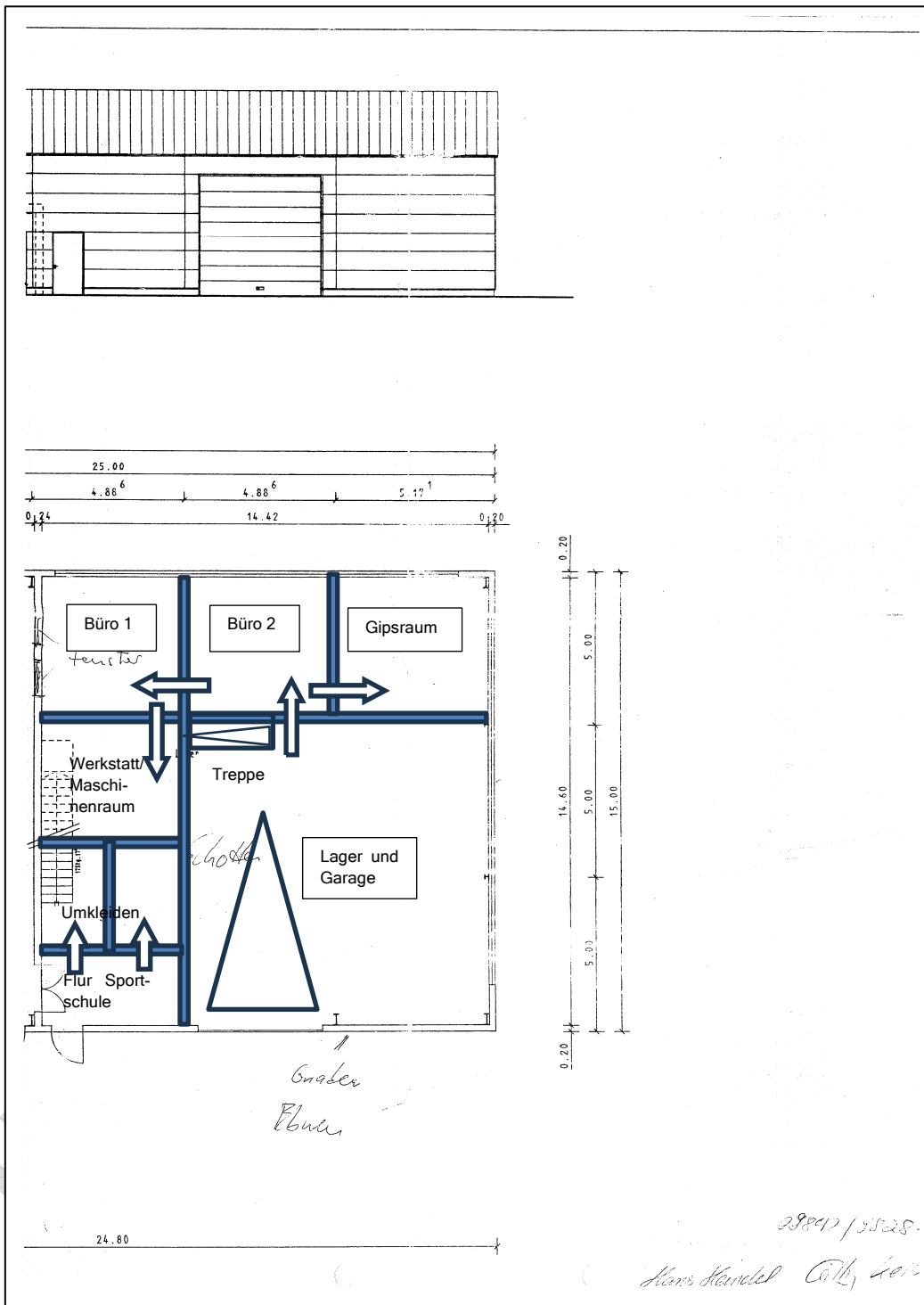
4.1 Planunterlagen

Auf Grund der Plangröße werden die Grundrisse gesplittet dargestellt.

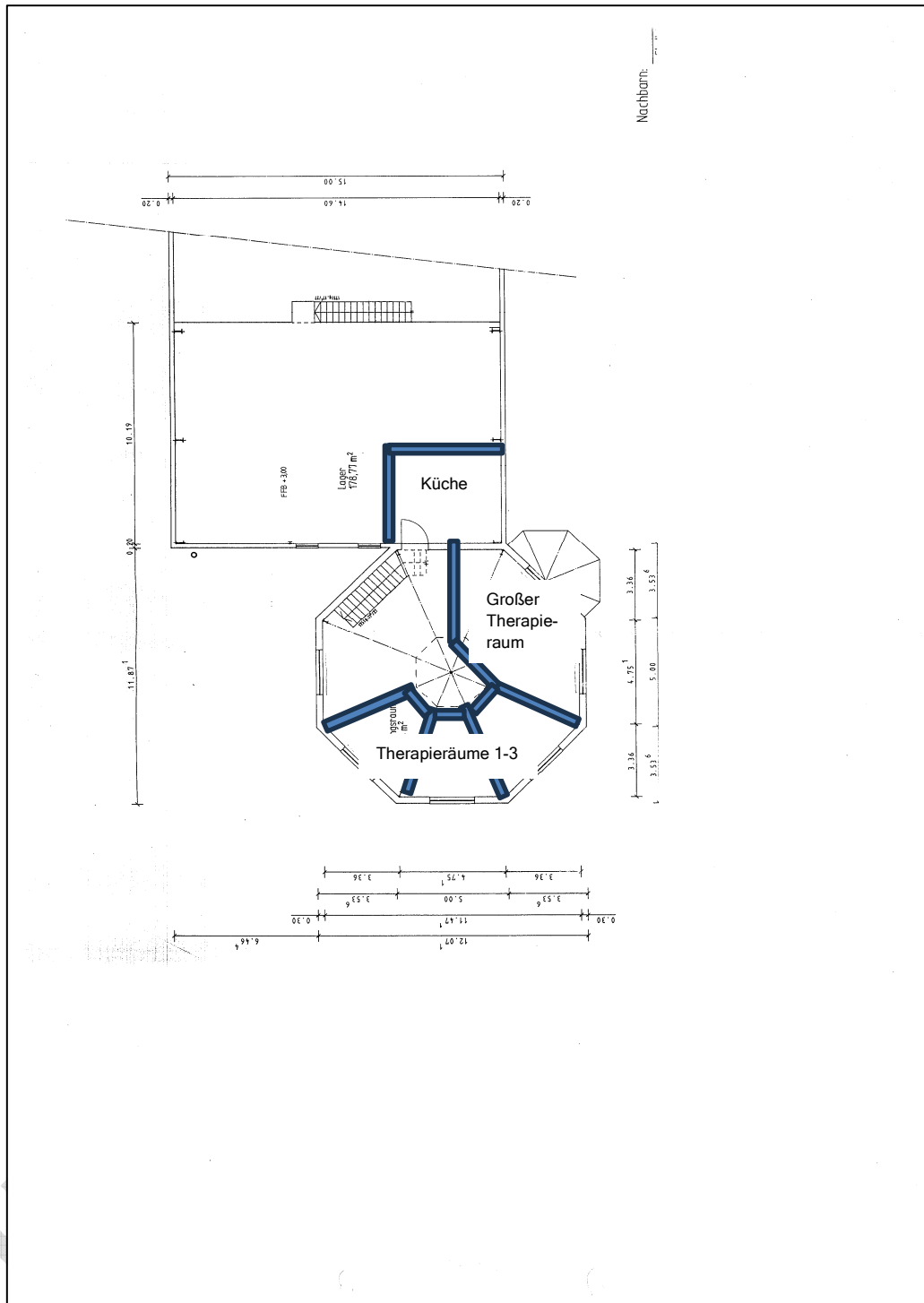
M 1/100 hier verkleinert. Im EG „Achteck“ wurden aus den 3 Büroräume Therapie-
räume (Therapie 1-3) und ein Privat/Büroraum. Im OG „Achteck“ wurden 3 Therapie-
räume abgeteilt und ein großer Therapieraum.



Ansicht „Achteck“ von Südwesten und Grundriss EG



Ansicht Betriebshalle und Grundriss EG



Grundriss OG „Achteck“ und Teilbereich der Betriebshalle

4.2 Fotodokumentation



Ansicht von Osten