

Auszug aus dem Verkehrswertgutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff) für das Grundstück mit der **FInr. 2286/3** bebaut mit einer **Doppelhaushälfte** in der Schillerstraße 12 in 91541 Rothenburg ob der Tauber



Verkehrswert

195.000 €

WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

18.09.2024

AUFRAGGEBER

Amtsgericht Ansbach

Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

AUFRAGSNUMMER

439

AKTENZEICHEN AUFTRAGGEBER

1 K 30/24

AUSFERTIGUNG

DATUM

digital

25.11.2024

SACHVERSTÄNDIGER

Herr +49 911 39 4006 45

Philip Lang +49 177 99 033 93

Arminiusstraße 2 lang@prokonzept-immobilien.de

90402 Nürnberg www.prokonzept-immobilien.de



Lagebeschreibung

Makrolage – Regionale Umgebung

Der Landkreis Ansbach liegt im Westen des Regierungsbezirks Mittelfranken und ist mit rund 2.000 km² der flächengröße Landkreis Bayerns. Er umfasst insgesamt 58 Städte, Märkte und Gemeinden und hat rund 189.000 Einwohner (Stand 2023). Er ist Teil der Metropolregion Nürnberg und der Planungsregion Westmittelfranken. Der Landkreis grenzt im Uhrzeigersinn im Norden beginnend an die Landkreise Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim, Fürth, Roth, Weißenburg-Gunzenhausen und Donau-Ries (Bayern) sowie an die Landkreise Ostalbkreis, Schwäbisch Hall und Main-Tauber-Kreis (Baden-Württemberg).

Die Wirtschaftsstruktur im Landkreis Ansbach ist von kleinen und mittelständischen Unternehmen geprägt. Wichtige Branchen sind die Kunststoffverarbeitende Industrie und Unternehmen der Informationstechnologie. Der Playmobilhersteller geobra Brandstätter beschäftigt in Dietenhofen rund 600 Mitarbeiter. Mittelständische IT-Unternehmen ergänzen die ansonsten eher auf die „old economy“ ausgerichtete Wirtschaftsstruktur im Landkreis Ansbach. Laut Internetseite des Landkreises waren im Juni 2021 63.382 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Landkreis tätig. Die Zahl der Auspendler überstieg im selben Jahr mit 24.582 die Zahl der Einpendler von 16.739. Die Arbeitslosenquote lag im Oktober 2024 bei 2,7 % (Vergleich Arbeitslosenquote Bayern: 3,7 %).

Das schulische Angebot im Landkreis ist zufriedenstellend. Der Landkreis verfügt über keine staatliche Universität, jedoch ist die staatliche Fachhochschule für angewandte Wissenschaften Ansbach im Landkreis angesiedelt. Der Landkreis Ansbach ist Teil der Tourismusregion Romantisches Franken.

Mikrolage – Nachbarschaft und öffentliche Einrichtungen

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Schillerstraße im südlichen Teil der Großen Kreisstadt Rothenburg ob der Tauber. Eine Kinderbetreuungseinrichtung befindet sich rund 650 m südlich, eine Grundschule und Realschule befinden sich rund 1 km westlich, ein Gymnasium und weitere schulische Einrichtungen rund 1,6 km südlich. Ein Lebensmitteleinzelhandel ist rund 350 m nördlich lokalisiert, weitere

befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die Klinik Rothenburg ist rund 850 m nordöstlich gelegen. Die Parkmöglichkeiten für den Individualverkehr sind vor dem Bewertungsobjekt im öffentlichen Straßenraum ausreichend vorhanden. Die umliegende Bebauung besteht aus einer charakteristischen Wohnsiedlung mit einer klar strukturierten Anordnung von Einzel- und Doppelhäusern. Nördlich der Wohnsiedlung befindet sich das Gewerbegebiet Ost.

Verkehrsanbindung

Der Bahnhaltelpunkt Rothenburg ob der Tauber liegt etwa 700 Meter nördlich und bietet Regionalzugverbindungen nach Ansbach. Der nächstgelegene internationale Fernbahnhof befindet sich in Nürnberg und ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in rund 1 ½ - 2 Stunden erreichbar. Rothenburg ob der Tauber ist an die Autobahn A7 angebunden, mit der Anschlussstelle Nr. 108 „Rothenburg/Tauber“ etwa 2 Kilometer östlich des Wertermittlungsobjektes. Die Ansbacher Straße (St2250) verläuft circa 350 Meter nordöstlich.

Demografische Entwicklung

Laut der „Statistik kommunal 2021“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik hatte die Stadt Rothenburg ob der Tauber am 31.12.2020 eine Bevölkerung von 11.273 Einwohnern. Von 2011 bis 2020 nahm die Einwohnerzahl um etwa 350 Personen zu. Der Anteil der unter 18-Jährigen lag 2020 bei 14,2 %, während die Gruppe der 18- bis 65-Jährigen 58,7 % und die der über 65-Jährigen 27,2 % der Bevölkerung ausmachten. Der Altenquotient von 42,2 lag deutlich über dem Jugendquotienten von 27,8. Der Anteil der Bevölkerung ab 50 Jahren ist seit 2011 gestiegen, während die Zahl der bis 25-Jährigen gesunken ist. Die Stadt verzeichnet insgesamt eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung bei einem gleichzeitig steigenden Durchschnittsalter.

Beurteilung Lage

Die Parkplatzsituation ist entspannt. Die Verkehrsanbindung ist der Umgebung angemessen. Insgesamt handelt es sich um eine gute und ruhige Wohnlage.

Grundstück

Grundstückbeschreibung



Abbildung 1 Lageplan – Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

Grundstück

Flurstücknummer	2286/3
Grundstückgröße lt. Grundbuch	317 m ²

Grundstücksgestaltung

Grundstücksform	rechteckig
Straßenfront	rd. 13 m
Mittlere Grundstücksbreite	rd. 12 m
Mittlere Grundstückstiefe	rd. 25 m

Anmerkung:

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft.

Erschließungszustand

Gemäß der Auskunft der Stadt Rothenburg ob der Tauber sind die Erschließungskosten nach BauGB und KAG vollständig abgerechnet und bezahlt. Die Kosten für den Hausanschluss sind ebenso bezahlt.

Versorgungsanschlüsse	Strom, Wasser, Telekommunikation
Entsorgungsanschlüsse	Kanal
Beitrags- und Abgabenpflicht	keine offenen Gebühren und Abgaben bekannt

Anmerkung:

Gemäß Angaben der Stadt wurde die Grundstücksentwässerungsanlage in den letzten Jahren nicht untersucht, der Stadt sind keine Missstände bekannt.

Für die Verbesserung oder Erneuerung von Ortstraßen, beschränkt-öffentlichen Wegen, der in der Baulast der Gemeinde stehenden Teile von Ortsdurchfahrten und der Straßenbeleuchtung (Straßenausbaubeitragsmaßnahmen) werden gemäß Art. 5 Abs. 1 Satz 3 KAG keine Beiträge erhoben.

Topografie/Bodenbeschaffenheit

Bodenniveau Wohnhaus	Von Nord nach Süd fällt das Grundstück um ca. 1 Meter ab.
Bodenniveau zur Straße	gleiche Höhe

Anmerkung:

Der großen Kreisstadt Rothenburg ob der Tauber sind gemäß Auskunft keine Altlasten/Bodenverunreinigungen bekannt.

Weitere Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund und Bodens sind nicht Teil dieser Wertermittlung. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung jedoch nicht beauftragt Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Es wurden auch keine Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbeseitigungen durchgeführt. Bei der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keine Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Denkmalschutz

Gemäß Internetauskunft des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege besteht kein Denkmal- oder Ensembleschutz für die Bewertungseinheit.

Naturgefahren/sonstige Umwelteinflüsse

Hochwasserrisiko	Kein Risiko bekannt
Erdbebenrisiko	Kein Risiko bekannt
Erdrutschriski	Kein Risiko bekannt

Anmerkung:

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft. Weitere Informationen sind nicht bekannt und wurden nicht gesondert erhoben. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht beauftragt, weitere Untersuchungen dieser Art durchzuführen.

Immissionen

Der Objektstandort ist laut Auskunft des Bayerischen Landesamt für Umwelt weder durch Lärm- noch durch Geruchsimmissionen beeinträchtigt. Dies bestätigt ebenfalls der gutachterliche Eindruck vor Ort.

Hinweis: Eigene Geräuschmessungen, etwa aus Flug-, Bahn-, oder Kfz-Verkehr, wurden nicht durchgeführt.

Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
wirksam seit:	20.05.1999

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt kein Bebauungsplan vor. Nach Auskunft der Stadt Rothenburg ob der Tauber liegt das Wertermittlungsobjekt hinsichtlich seiner baulichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Bereiches, dessen Zulässigkeit sich nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) richtet.

Anmerkung:

Nach § 34 BauGB ist hier ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Besondere baurechtliche Rahmenbedingungen

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens sind dem Gutachter keine besonderen baurechtlichen Rahmenbedingungen wie Sanierungssatzungen, Erhaltungssatzungen, städtebauliche Verträge, Bodenordnungsverfahren o.ä. bekannt.

Baulisten/Nachbarrechte/nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens sind dem Gutachter keine über etwaige Eintragungen im Grundbuch hinausgehenden besonderen Nachbarrechte/nicht eingetragene Rechte/Belastungen bekannt. In Bayern wird kein Baulistenverzeichnis geführt, so dass dem Gutachter hierzu keine Informationen vorliegen.

Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger

Name	Florian Meyer
Anschrift	Am Gänsacker 2
Telefon	91616 Neusitz 09861/8755655

Anmerkung: Im vorliegenden Feuerstättenbescheid aus dem Jahr 2023 (Datum der Überprüfung: 11.10.2023) wurden bezüglich der Feuerungsanlage keine Mängel eingetragen.

Örtliche Verwaltung

Name	Große Kreisstadt Rothenburg ob der Tauber
Ort	91541 Rothenburg ob der Tauber
Telefon	09861/404-0
Internet	www.stadt.rothenburg.de

Gebäudebeschreibung

Objektart

Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Bauweise	massiv, verputzt und gestrichen
Geschosse	Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss, Kellergeschoss
Dachform	Satteldach
Dachentwässerung	Entwässerungskanäle traufseitig vorhanden
Baujahr	ca. 1963
Durchgeführte	ca. 1964 Ausbau Dachgeschoss
Modernisierungen/	ca. 1974 Fassadenveränderung (Fenster)
Instandhaltungsmaßnahmen	ca. 2011 teilweise Erneuerung der Elektrover- teilung ca. 2013 Erneuerung Terrassentür; Erneue- rung des WC's im EG 2011-2016 Fenster und Eingangstür erneuert
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Aktuelle Nutzung/Mietverhältnisse

Die Doppelhaushälfte wird zum Stichtag durch die Schuldner selbst genutzt. Weiterführende Miet- oder Pachtverhältnisse sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

Belüftung/Belichtung

Aufgrund seiner Konzeption als Doppelhaushälfte kann das Bewertungsobjekt von der Westseite weder belichtet noch belüftet werden. Dennoch ist durch die Anordnung und Ausrichtung der Fenster eine ausreichende natürliche Belichtung gewährleistet. Auch die Sanitärräume verfügen jeweils über ein Außenfenster, wodurch eine Fensterlüftung möglich ist und insgesamt eine ausreichende Belüftung sichergestellt wird.

Anmerkung:

Ob die Belüftung/Belichtung den gesetzlichen Anforderungen mit 1/8 der Nettogrundfläche des jeweiligen Aufenthaltsraumes entspricht, wurde nicht explizit geprüft (s. auch Art. 45 Abs 2 BayBO, i. d. g. Fassung).

Ausstattungsmerkmale

Die nachstehende Beschreibung wurde auf Grundlage der oben genannten Ortsbesichtigung, Angaben der Ortsterminteilnehmer sowie gebäudespezifischen Unterlagen erstellt. Es wird die dominierende Ausstattung beschrieben. Da keine zerstörerischen Untersuchungen durchgeführt wurden, beruhen die Ausführungen vor allem der nicht sichtbaren Teile und Flächen auf Angaben und begründeten Vermutungen. Es wird unterstellt, dass grundsätzlich die gültigen Regeln der Technik bei der Erbauung eingehalten wurden. Bezuglich der Gebäudetechnik wurde keine Funktionssprüfung durchgeführt. Der Gutachter geht im Rahmen der Wertermittlung von einer uneingeschränkten Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen Anlagen und Einrichtungen aus. In Teilbereichen können zu Ausstattungsmerkmalen Abweichungen vorhanden sein, wobei diese keinen wesentlichen Einfluss auf die Wertermittlung haben. Planungsrechtliche Gegebenheiten, wie z. B. Brandschutznachweise wurden nicht geprüft.

Gebäudebereich	Allgemein
Außenwände	massiv, verputzt und gestrichen
Eingang	Der Eingang befindet sich nördlich am Objekt und ist über eine Stufe begehbar. Er ist durch ein Vordach überdacht. Der Zugang von der Straße aus erfolgt über einen gepflasterten Weg.

Treppe	innenliegende Holzwangentreppen mit Stufenmatten aus Teppich, innenliegendes Geländer vorhanden
Fenster	überw. Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung (Ausnahme: westliches Kinderzimmer des Obergeschosses: Doppelverglasung Holzrahmen)
Elektroinstallation	überw. unter Putz verlegt
Heizung/Warmwasser	Öl-Zentralheizung (Anlagentechnik aus 1984) Holzkaminofen im Wohnzimmer im EG
Anmerkung: Laut den Angaben der Teilnehmer der Ortsbesichtigung wurde im Gebäude bereits ein Glasfasernetz installiert. Zum Stichtag war dieses jedoch noch nicht angeschlossen.	

Gebäudebereich	Erdgeschoss
Räume	Windfang, Diele, WC, Küche, Wohnzimmer
Boden	überw. Vinylboden, Parkettboden im Wohnzimmer, WC gefliest
Wände	überw. tapeziert und gestrichen, Holzlattung im WC, Spritzschutz in der Küche
Decken	überw. tapeziert und gestrichen
Innentüren	Furniertüren mit Zarge
Sanitärräume	Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Handwaschbecken mit Einhandmischarmatur, Fenster vorhanden

Gebäudebereich	Obergeschoss
Räume	Diele, Badezimmer, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2
Boden	überw. Laminat, Vinylboden im Badezimmer
Wände	überw. tapeziert und gestrichen, Fliesenspiegel im Badezimmer
Decken	überw. tapeziert und gestrichen
Innentüren	Furniertüren mit Zarge
Sanitärräume	Badewanne mit Einhandmischarmatur und Brause, Waschbecken mit Einhandmischbatterie, Fenster vorhanden, Stand-WC mit Druckspülleitung
Anmerkung: An der Südseite des Obergeschosses befindet sich ein Balkon mit Estrichboden und einem Geländer aus Holz und Metall.	

Gebäudebereich	Dachgeschoss
Räume	WC, Schlafzimmer (im Grundriss mit Kind bezeichnet), Ankleidezimmer (im Grundriss mit Kind bezeichnet)
Boden	teilw. Laminat, teilw. Teppichboden, WC gefliest
Wände	überw. tapeziert und gestrichen, Fliesenspiegel im Badezimmer
Decken	überw. verputzt und gestrichen
Innentüren	Furniertüren mit Zarge, teilw. mit (Struktur-) Glasausschnitt
Sanitärräume	Stand-WC mit Aufputzspülkasten, offene Dusche mit Brause, Waschbecken mit Zweihandmischarmatur, Fenster vorhanden

Gebäudebereich	Kellergeschoss
Boden	überw. Estrichboden
Wände	überw. verputzt und gestrichen
Decken	überw. Sichtbetondecke

Anmerkung: Das Kellergeschoss ist über eine außenliegende Treppe an der Ostseite des Gebäudes zugänglich.

Außenanlagen

Die Außenanlagen erstrecken sich größtenteils im Süden des Grundstücks. Direkt vor dem Wohnzimmer befindet sich eine Terrasse, die teilweise durch den Balkon im ersten Obergeschoss sowie durch das Hausdach überdacht ist. Südlich der Terrasse schließt sich ein Gartenbereich mit Rasenfläche an. Im Außenbereich befindet sich ein Gartenhaus aus Holz. Das Grundstück ist zur Westseite hin teilweise mit einem Doppelstabmattenzaun und nach Norden überwiegend durch einen Holzzaun eingefriedet. Östlich des Wohnhauses befindet sich Rasenfläche und ein mit Pflastersteinen befestigter Bereich. Im Osten des Hauses ist ebenso die massive Kelleraußentreppe angebracht, die über einen Handlauf verfügt und nach Osten ebenerdig durch einen Zaun abgesperrt ist. Der Garten befindet sich in einem überwiegend gepflegten Zustand.

Raumprogramm

Erdgeschoß

Die Eingangstür im Norden führt in den Windfang, von dem aus man westlich zur Geschosstreppe und südlich in die Diele gelangt. Östlich der Diele befindet sich das Badezimmer. Auf der Ostseite des Grundrisses liegt ebenfalls die Küche. Das Wohnzimmer erstreckt sich über die gesamte Südseite der Doppelhaushälfte und bietet über eine zweiflügelige Glastür Zugang zur Terrasse im Außenbereich. Westlich der Diele führt eine Rundtür zur Treppe in das Kellergeschoss.

Obergeschoß

Die Geschosstreppe führt in die Diele. Zentral im Norden befindet sich das Badezimmer mit Badewanne. Im Nordosten liegt das Kinderzimmer. In der Südhälfte des Erdgeschosses befinden sich das Elternschlafzimmer im Osten mit Zugang zum Balkon, sowie im Westen ein weiteres Kinderzimmer.

Dachgeschoß

Parallel zum Erdgeschoß führt die Geschosstreppe in die Diele. Zentral im Norden befindet sich das Badezimmer. Im Süden eröffnet die Diele Zugang zu einem Ankleidezimmer. Das Schlafzimmer erstreckt sich nahezu über die gesamte Ostseite.

Kellergeschoss

Das Kellergeschoss besteht aus einer Waschküche, einem Vorratsraum und einem Heizungsraum. Es verfügt über Kellerfenster. Die Elektroverteilung erfolgt überwiegend über Putz.

Anmerkung: Am Tag der Ortsbesichtigung konnte das Wertermittlungsobjekt vollständig besichtigt werden. Alle Geschosse sind über die innenliegende Treppe erschlossen. Es besteht eine überwiegend zweckmäßige Grundrissaufteilung. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Abweichungen zu den vorliegenden Grundrissen der Genehmigungsunterlagen festgestellt, wobei die Nutzung einzelner Räume teilweise von den ursprünglichen Planungen abweicht.

Wohnfläche

Erdgeschoss

Diele	4,5 m ²
Flur	4,7 m ²
WC	1,9 m ²
Küche	8,2 m ²
Wohnzimmer	29,4 m ²
Summe, rd.	49 m ²

Obergeschoss

Flur	3,2 m ²
Badezimmer	3,8 m ²
Kind 1	8,4 m ²
Elternschlafzimmer	15,9 m ²
Kind 2	12,5 m ²
Balkon (1/4 der Fläche)	2,1 m ²
Summe, rd.	46 m ²

Dachgeschoss

Schlafzimmer („Kind“ im Grundriss)	18,0 m ²
Ankleidezimmer („Kind“ im Grundriss)	10,1 m ²
Badezimmer	3,1 m ²
Diele	2,1 m ²
Summe, rd.	33 m ³
Summe gesamt	128 m²

Anmerkung: Die Flächen wurden vor Ort mit einem Laser-Lidarmessgerät aufgenommen. Der Nach der WoFlV umfasst die Wohnfläche die Grundflächen der Räume, die zu einer Wohnung gehören. So gehören Zubehörräume, wie Keller- oder Bodenräume, Heizungsräume oder Garagen nicht zur Grundfläche einer Wohnung. Dagegen sind Wintergärten regelmäßig mit der Hälfte und Balkone oder Terrassen unter Berücksichtigung ihrer Größe und Beschaffenheit mit einem Viertel ihrer Grundfläche zu berücksichtigen. Die Grundflächen von Räumen und Raumteilen über 2 m Raumhöhe werden vollständig berücksichtigt, Teilflächen zwischen einer Raumhöhe von 1 m bis 2 m nur hälftig. Raumhöhen unter 1 m bleiben bei der Wohnflächenermittlung unberücksichtigt.

Bruttogrundfläche (BGF)

Doppelhaushälfte (Kellergeschoß,
Erdgeschoß, Obergeschoß, Dachgeschoß)

255 m²**Anmerkung:**

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde nach der DIN 277 berechnet. Sie bezeichnet die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei sind die äußeren Maße eines Bauwerks anzusetzen, einschließlich Putz oder aufgebrachter Außenschalen (z. B. Vollwärmeschutz, mehrschaliger Wandaufbau).

Energetische Gebäudeeigenschaften

Zum Wertermittlungsstichtag liegt dem Sachverständigen kein Energieausweis vor.

Energieeffizienzklassen von Wohngebäuden (nach GEG)		
A+	0 – 30 kWh/(m ² a)	entspricht etwa Passivhausstandard oder KFW 40+
A	30 – unter 50 kWh/(m ² a)	entspricht mind. Anforderungen der EnEV 2016, z.B. KfW 55 oder KfW 70
B	50 – unter 75 kWh/(m ² a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2014
C	75 – unter 100 kWh/(m ² a)	entspricht etwa energetisch gut modernisiertem EFH
D	100 – unter 130 kWh/(m ² a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2007 oder hochwertig modernisierte Altbauten
E	130 – unter 160 kWh/(m ² a)	entspricht etwa durchschnittlichem Wohngebäudestand
F	160 – unter 200 kWh/(m ² a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem MFH
G	200 – unter 250 kWh/(m ² a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem EFH
H	über 250 kWh/(m ² a)	entspricht etwa unsaniertem, energetisch schlechtem Altbau

Hinweis: Seit dem 1. November 2020 gilt das Gebäudeenergiegesetz. Eine weitere Änderung ist zum 1. Januar 2023 in Kraft getreten (Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent). Mit dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) werden das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparungsverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammengeführt. Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Die frühere EnEV, EnEG und das EEWärmeG wurden mit dem GEG zusammengeführt. Berechnungen des Energieausweises müssen eingesehen und Angaben der Eigentümer sorgfältig geprüft werden. Neben Verkäufern und Vermietern sind nun auch Makler verpflichtet, einen Energieausweis vorzulegen. Zusätzlich müssen nun auch die CO₂-Emissionen des Gebäudes im Energieausweis angegeben werden. **Anmerkung Bestandsgebäude:** Es bestehen einige Austausch- und Nachrüstpflichten, die grundsätzlich zu einem bestimmten Termin erfüllt werden müssen. Daneben gibt es sogenannte „bedingte Anforderungen“, die nur bei Modernisierungsmaßnahmen beachtet werden müssen. U. a. müssen dabei Öl- und Gas-Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind und eine übliche Größe von 4 kW bei 400 kW Heizleistung aufweisen ausgetauscht werden. Die Austauschpflicht gilt jedoch nicht für Brennwert- und Niedertemperatur-Kessel. Um welchen Kesseltyp es sich handelt, teilt i. d. R. der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger mit. Dieser muss regelmäßig eine so genannte „Feuerstättenschau“ vor Ort durchführen. Weiter müssen neue Heizungs- und Warmwasserrohre in unbeheizten Räumen gedämmt werden. Oberste Geschossdecken zu unbeheizten Dachräumen müssen bereits bis Ende 2015 nachträglich gedämmt werden, wenn sie keinen so genannten „Mindestwärmeschutz“ aufweisen. Bei Modernisierungen, Austausch oder Veränderung von Bauteilen gibt das GEG-Mindeststandards vor, welche bei den baulichen Eingriffen erreicht werden müssen. Beispielsweise trifft das bereits bei einer Erneuerung des Putzes an der Fassade oder einem Austausch der Fenster zu.

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau

Baumängel und Bauschäden
<ul style="list-style-type: none">• Wandverfärbungen im Dachgeschoss und im Badezimmer des Obergeschosses
Instandhaltungsstau
<ul style="list-style-type: none">• teilweise wirtschaftlich überalterte Wand- und Bodenbeläge• Verfärbungen an der Außenfassade
Unzeitgemäße Bauausführung
<ul style="list-style-type: none">• Gesamtenergiebilanz• unzeitgemäße Sanitär- und Elektroausstattung

Hinweis:

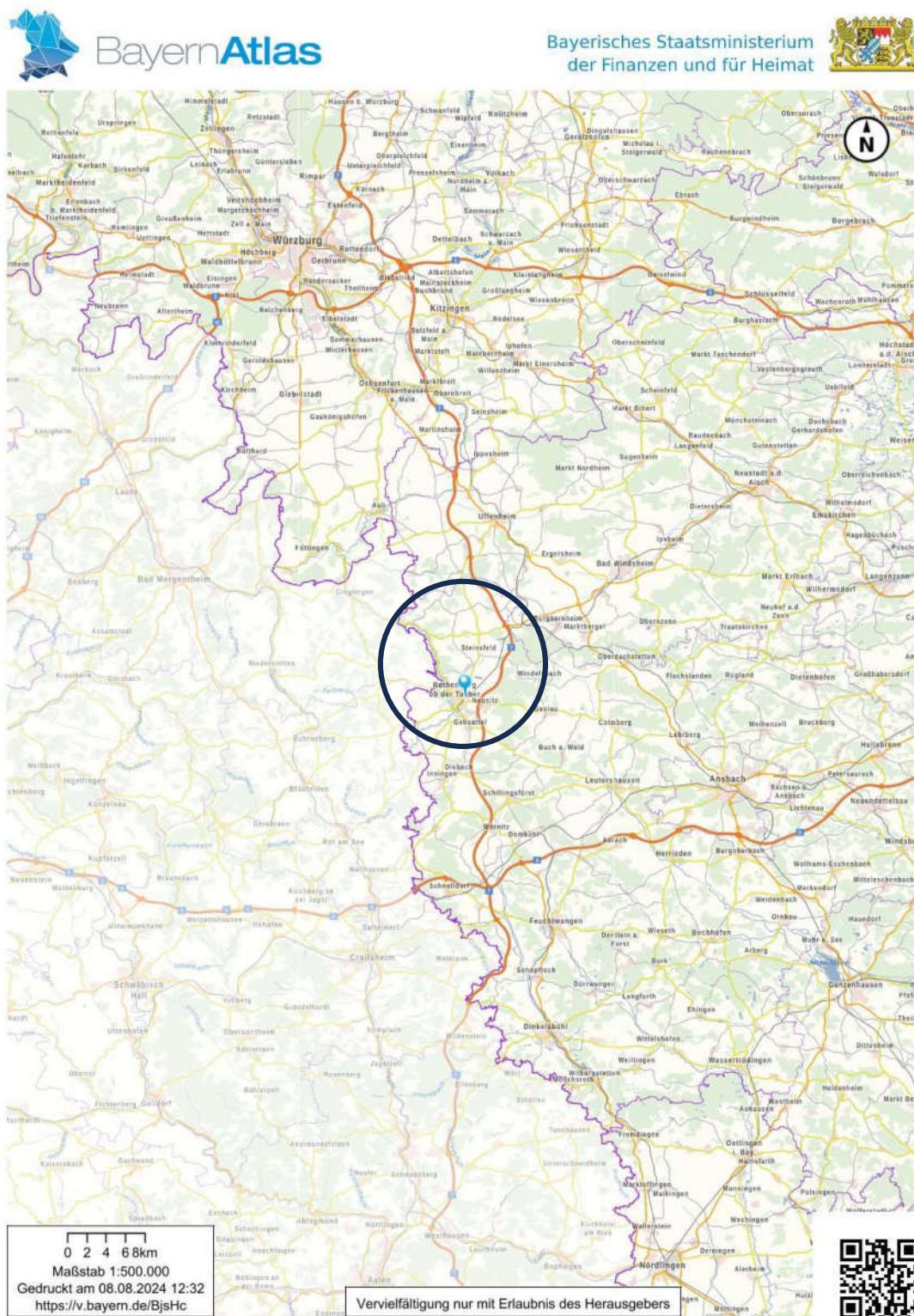
Unter einem **Baumangel** kann ein Fehler angesehen werden, der bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe (z. B. Einbau ungenügender Wärmedämmung auf einer Stahlbetondachdecke) den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen Gebrauch einer baulichen Anlage aufhebt oder mindert. Hierzu gehören insbesondere Mängel der Dämmung gegen Schall, Wärme und Feuchtigkeit, Mängel der Belichtung, Belüftung und der Statik (Belastbarkeit) sowie eine mangelhafte Bauausführung. Als **Bauschaden** werden dagegen Beeinträchtigungen eines Bauwerks als Folge eines Baumangels oder äußerer Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Regen oder Feuer) angesehen. **Instandhaltungsstau** wird mit unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung definiert. Dies liegt vor, wenn z. B. Erneuerungs-, Ersatz- und Wartungsaufgaben bewusst oder unbewusst auf Grund einer vermeintlich niedrigeren Dringlichkeit verschoben werden und damit den Marktwert entsprechend mindern. Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei dem Gutachten um eine Verkehrswertermittlung gemäß Baugesetzbuch handelt und kein Sanierungsgutachten bezüglich Mängel und Renovierungsbedarf ist. Funktionsüberprüfungen von technischen Einrichtungen und Anlagen wurden nicht durchgeführt. Die Beschaffenheit von Baumaterialien wurden nicht überprüft.

Beurteilung Bewertungseinheit

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einem überwiegend baualtertypischen Zustand mit Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung. Das Gebäude ist nicht barrierefrei nutzbar. Die Grundrissaufteilung ist zweckmäßig, die Belichtung und Belüftung als ausreichend zu bewerten.

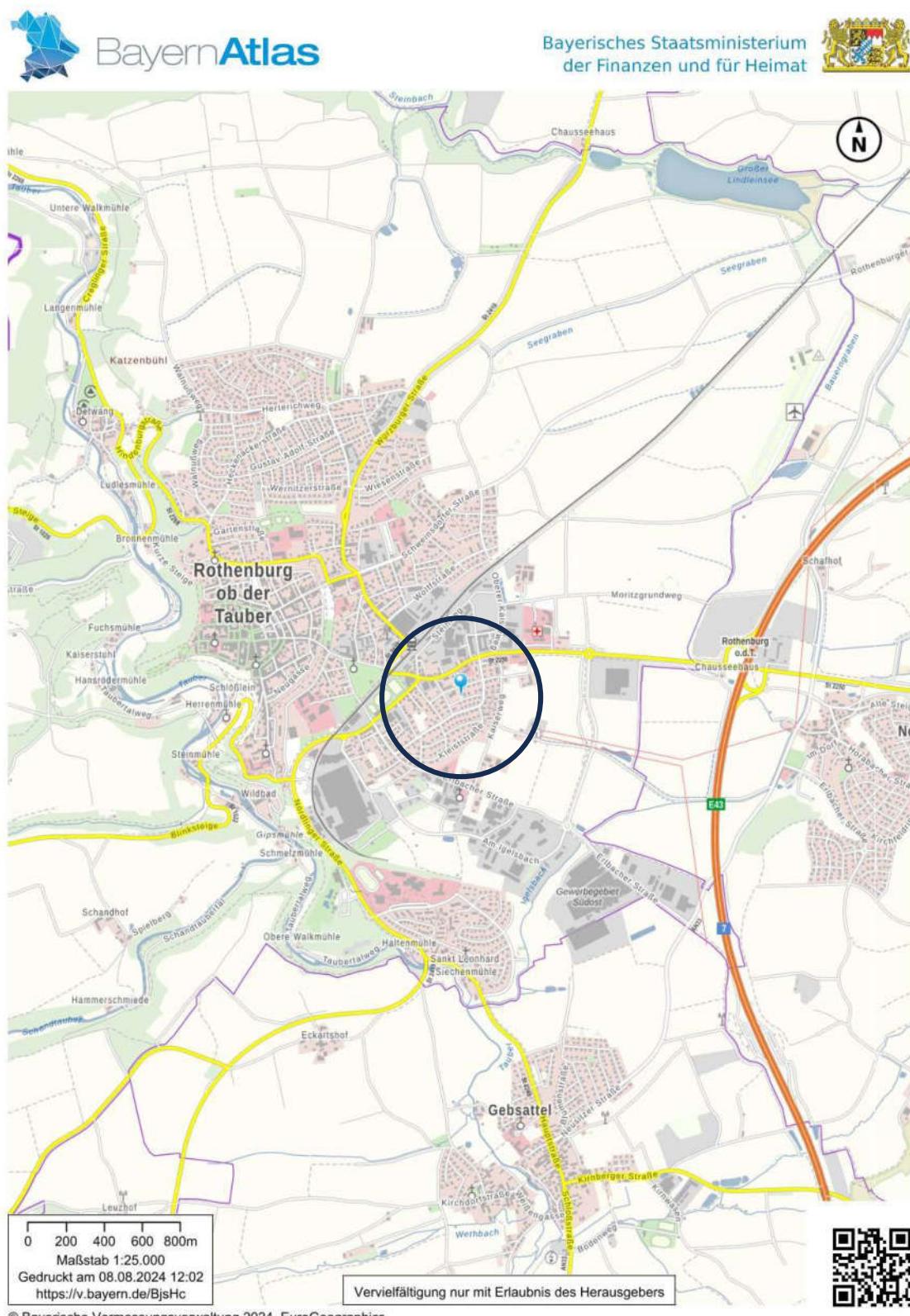
Anlagen

Lagepläne



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

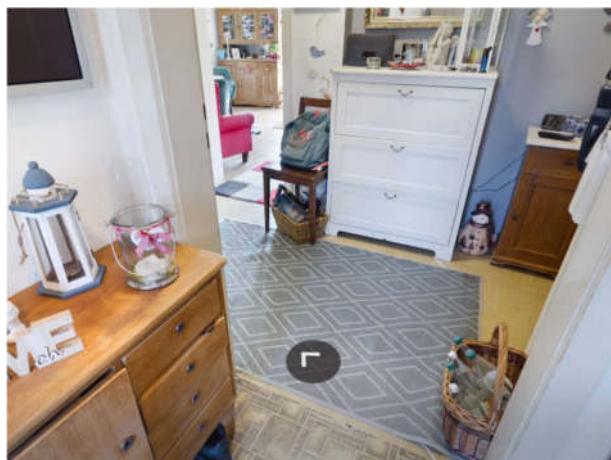
Abbildung 2 Makrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

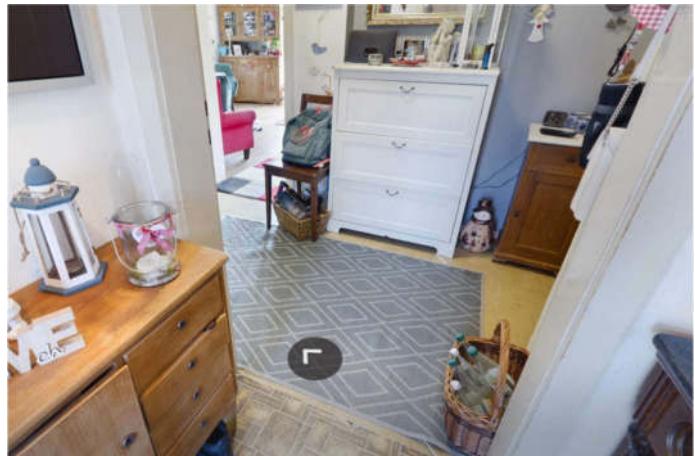


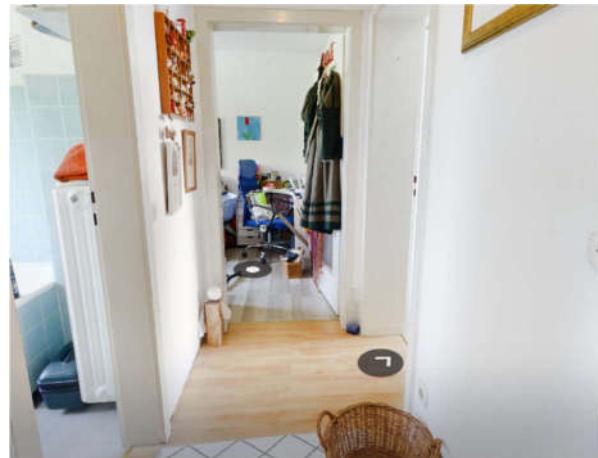
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

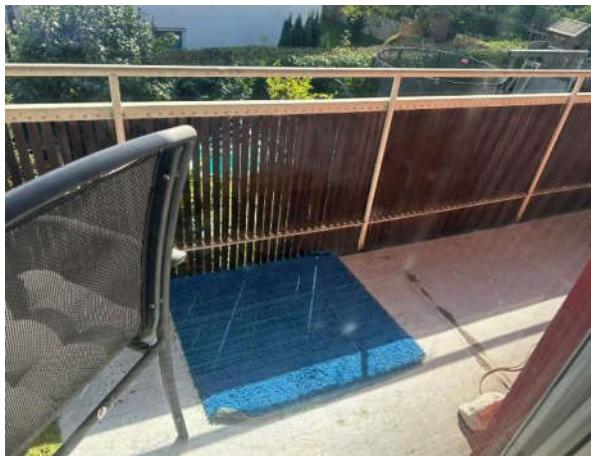
Abbildung 3 Mikrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

Lagepläne











Grundrisse/Ansichten/Schnitte

Hinweis:

Die Grundrisse, Schnitte und Ansichten können ggf. der tatsächlichen Nutzung abweichen und sind nicht zur Maßentnahme geeignet.

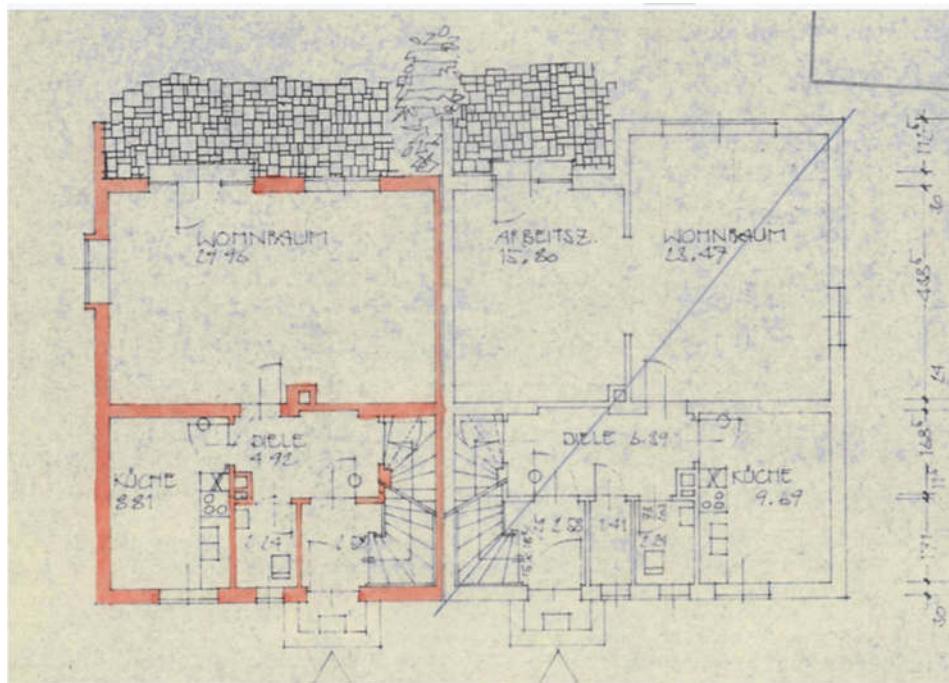


Abbildung 4 Grundriss Erdgeschoss

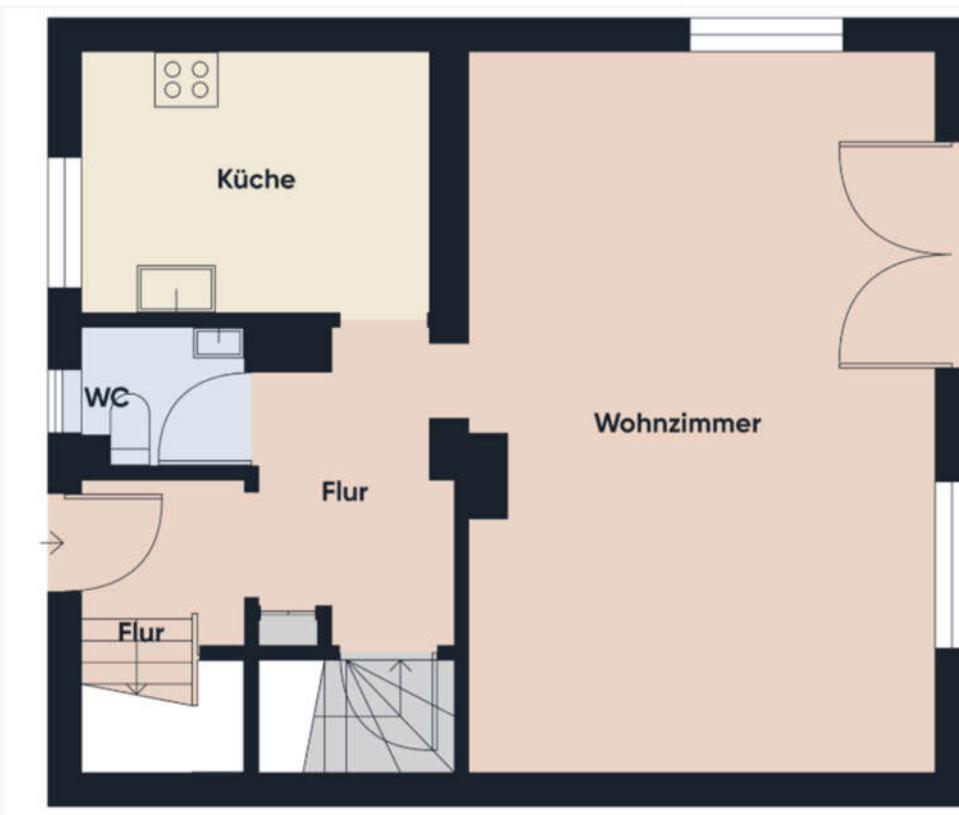


Abbildung 5 Grundriss Erdgeschoss aus dem Laser-Lidarmessgerät

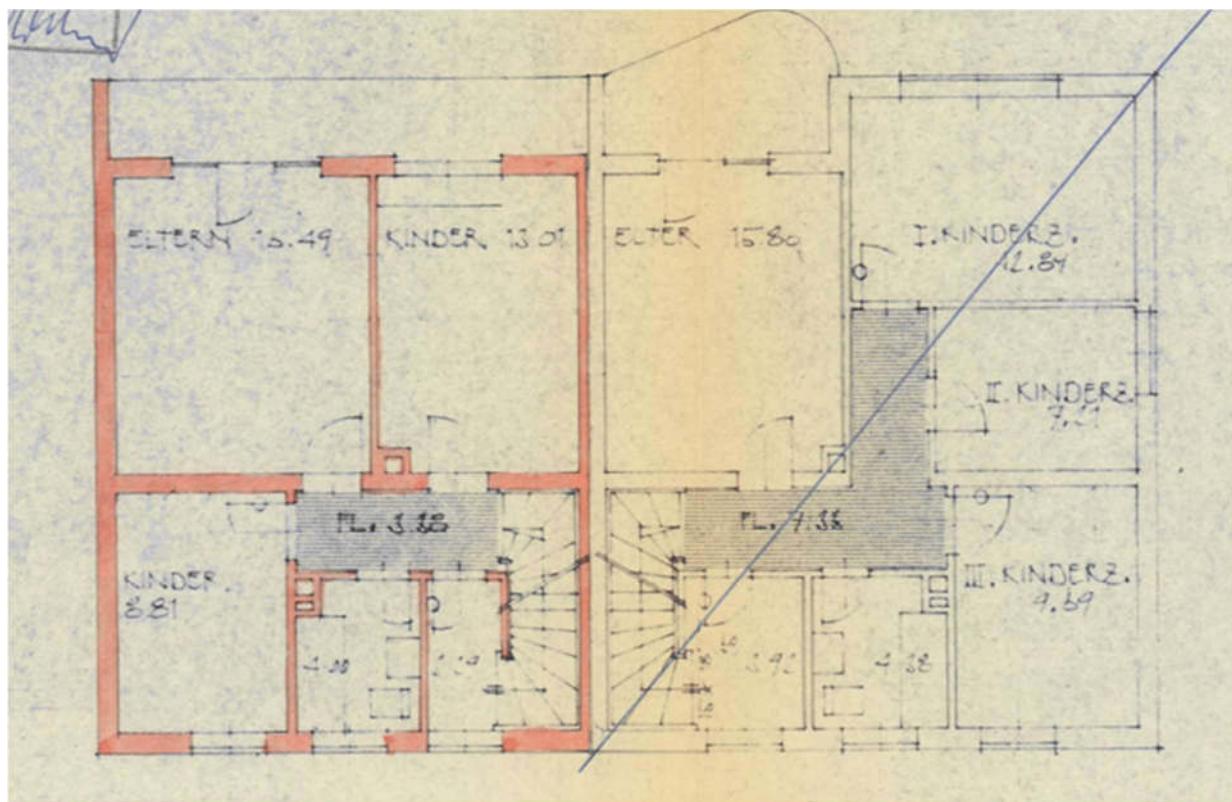


Abbildung 6 Grundriss Obergeschoss

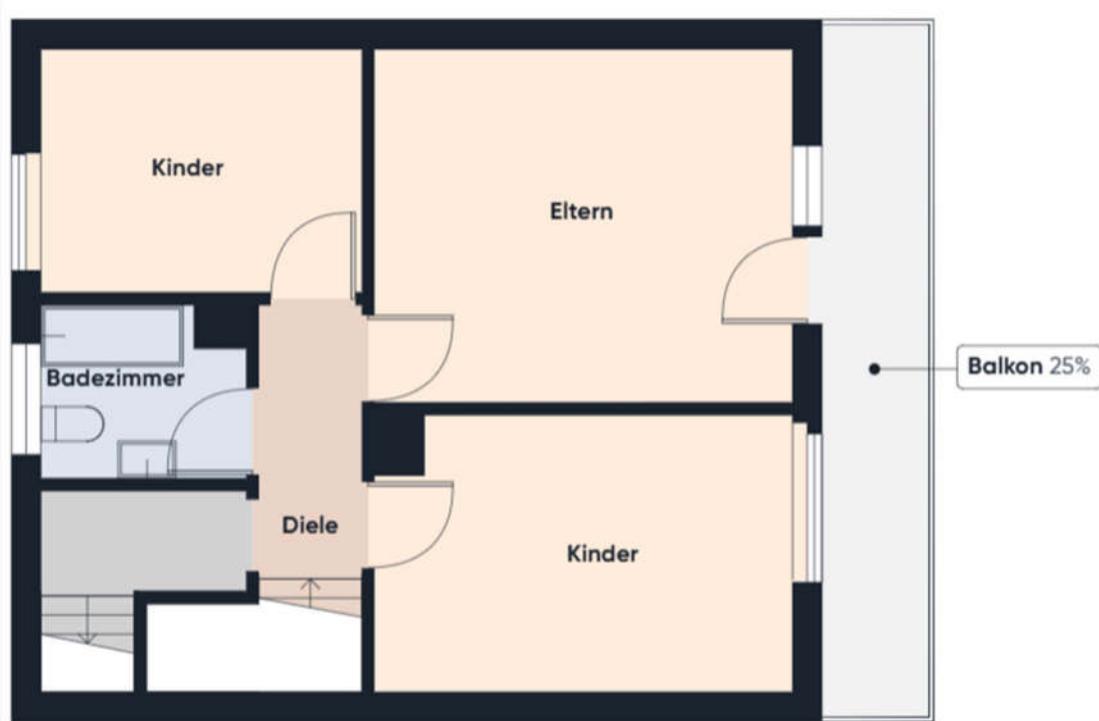


Abbildung 7 Grundriss Obergeschoss aus dem Laser-Lidarmessgerät

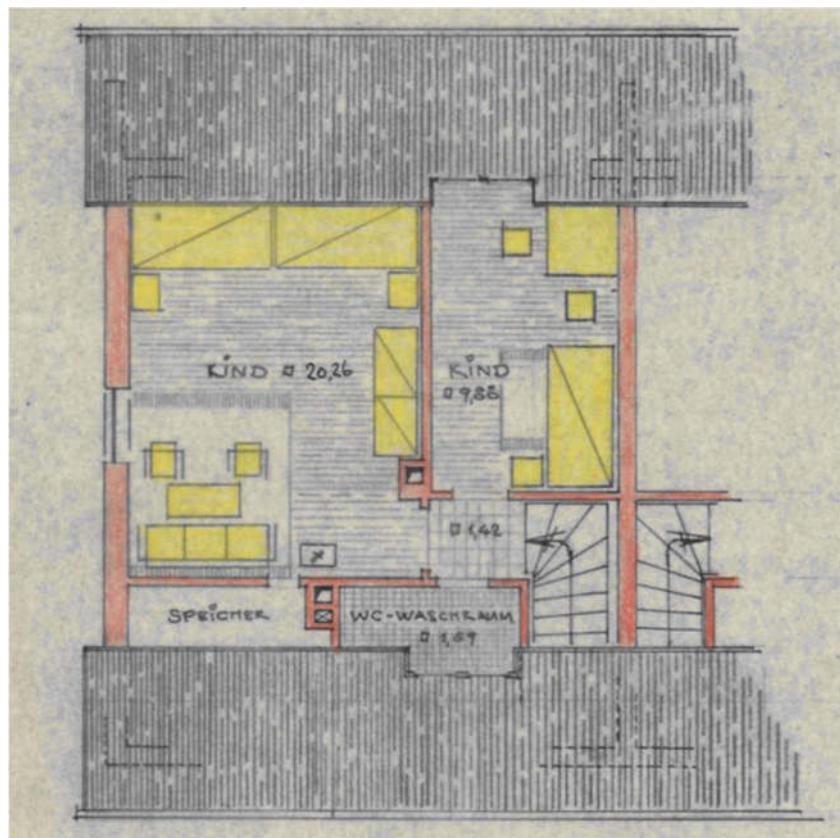


Abbildung 8 Grundriss Dachgeschoss

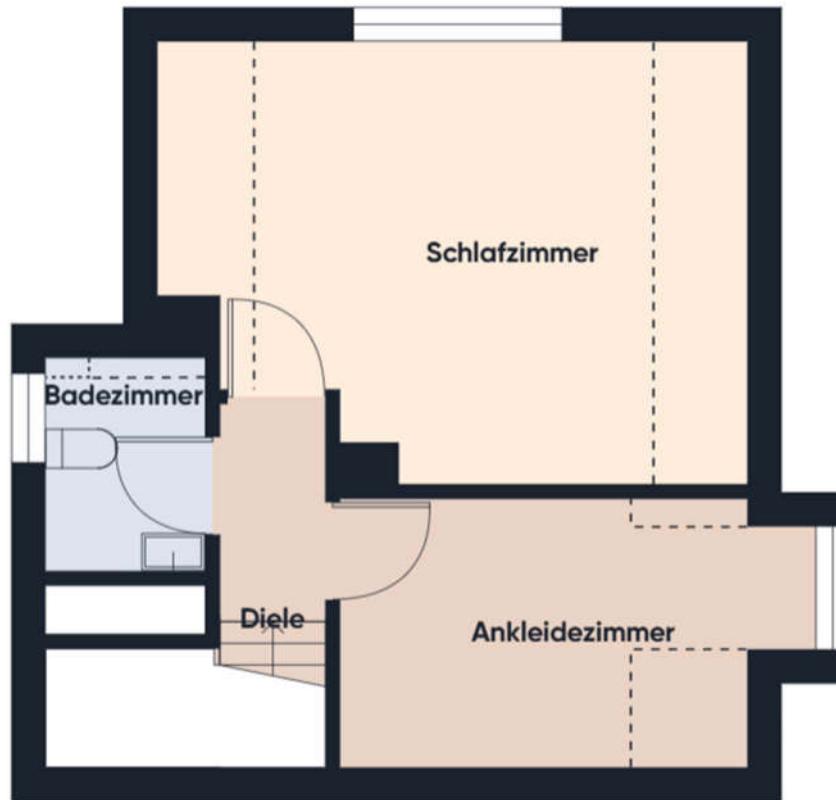


Abbildung 9 Grundriss Dachgeschoss aus dem Laser-Lidarmessgerät

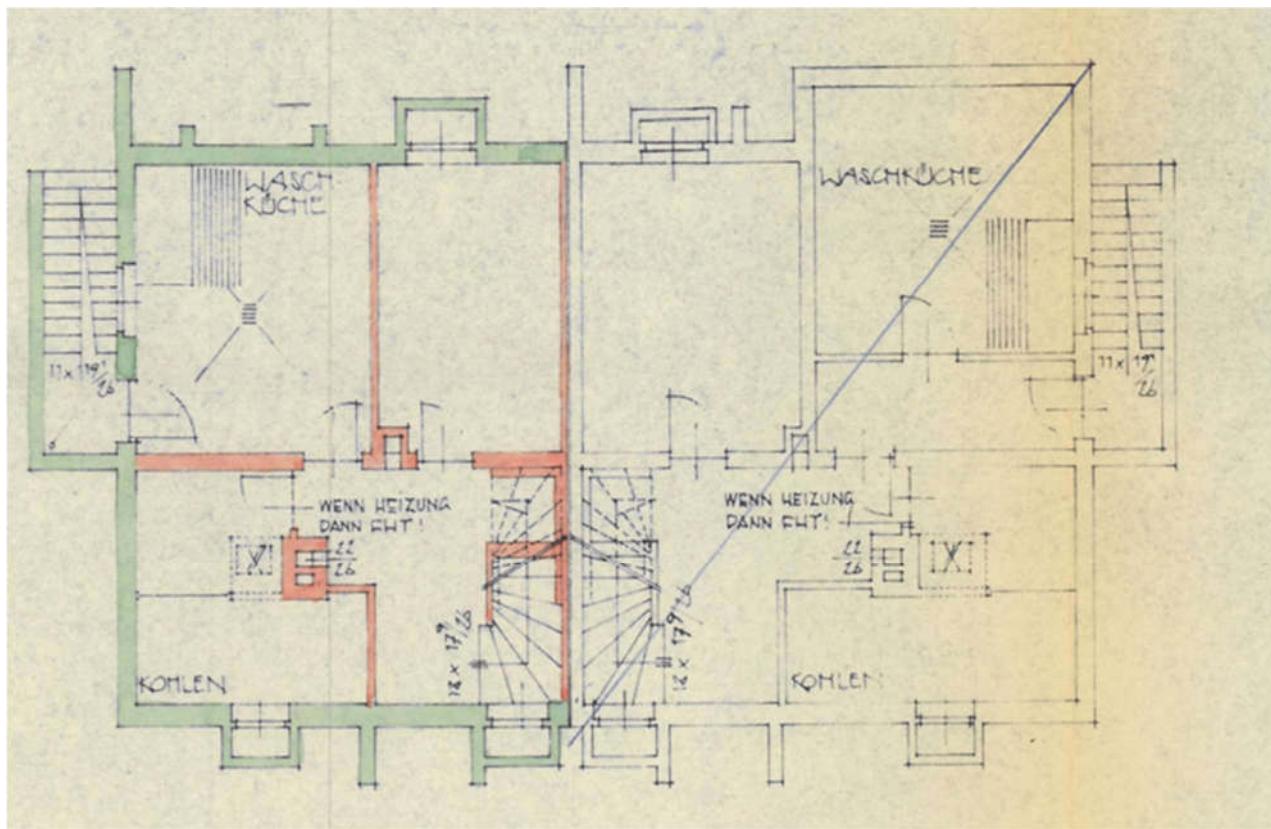


Abbildung 10 Abbildung 11 Grundriss Kellergeschoß

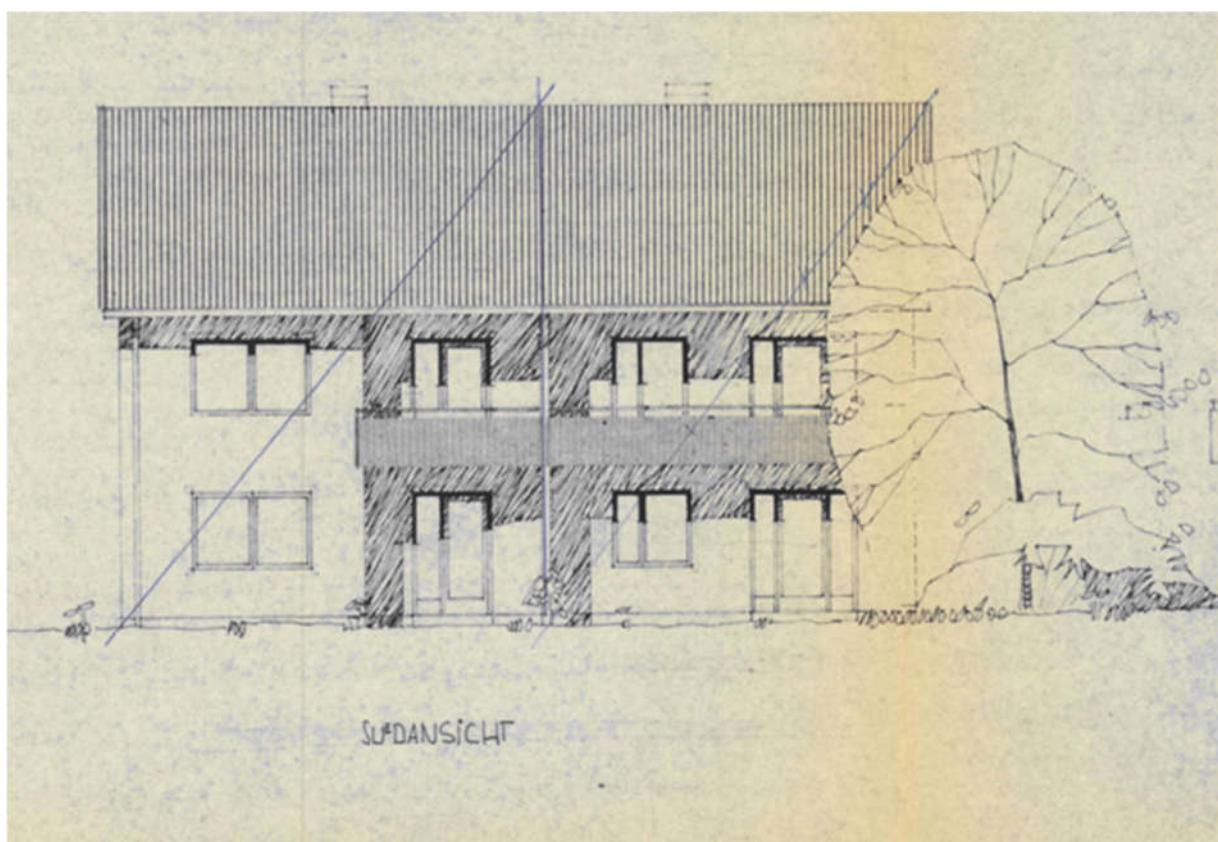


Abbildung 12 Südansicht

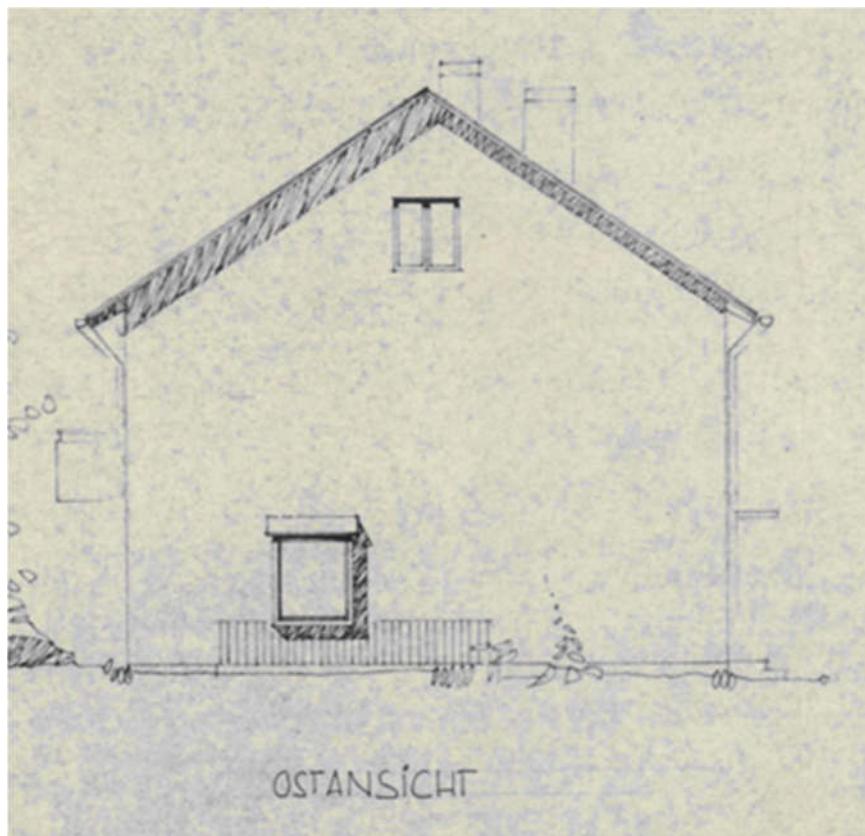


Abbildung 13 Ostansicht

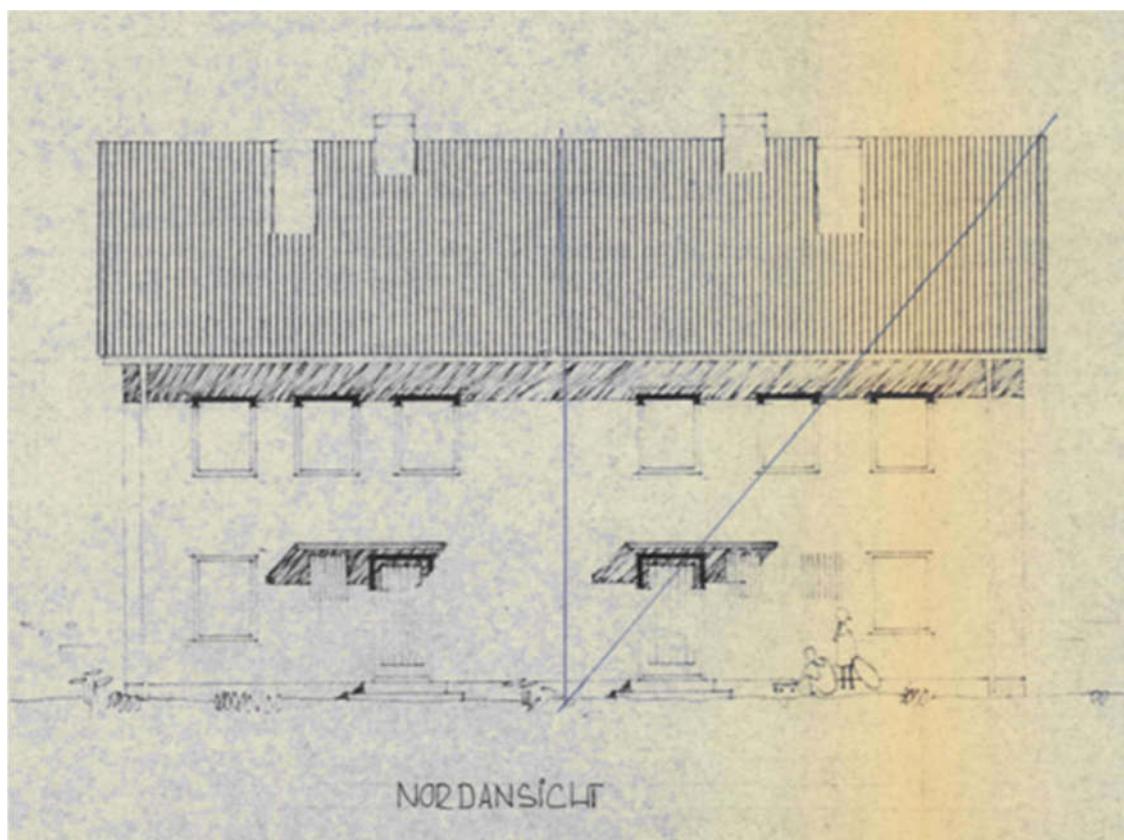


Abbildung 14 Nordansicht

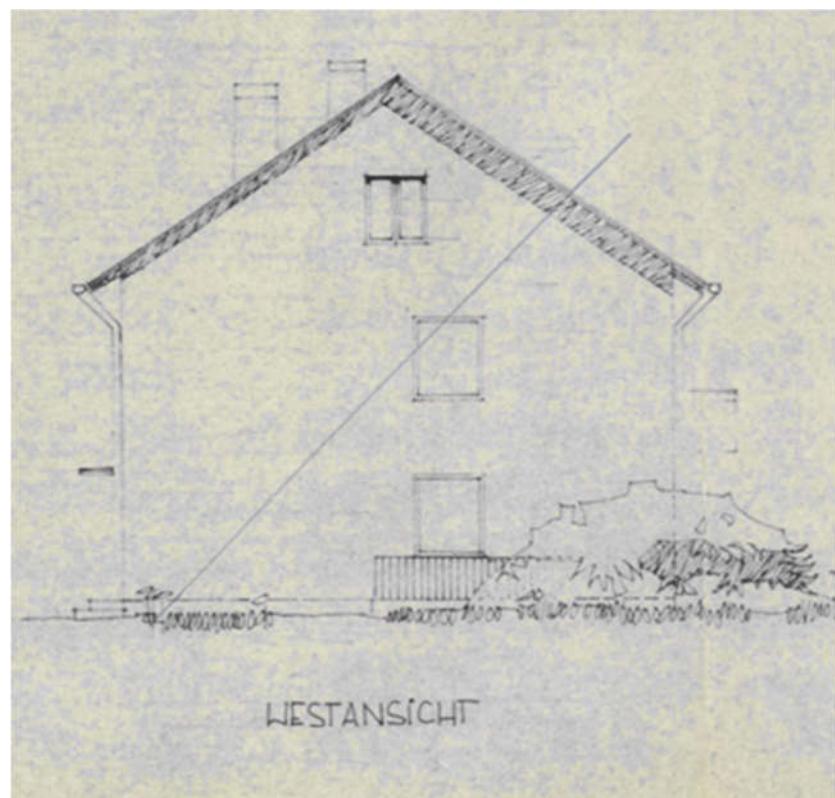


Abbildung 15 Westansicht

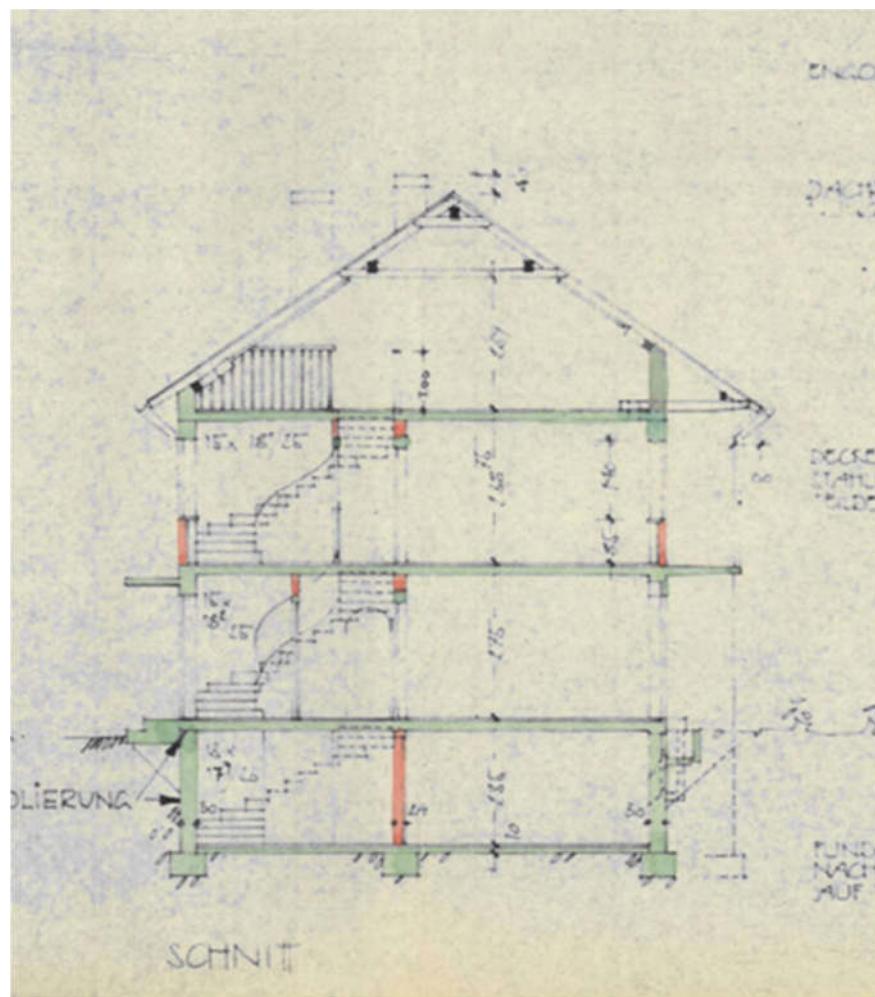


Abbildung 16 Schnitt