

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 **Flnr. 1165/54 bebaut mit einem Einfamilienhaus im Pfalzhausweg 13 in 90556 Cadolzburg**



Verkehrswert

775.000 €

WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

23.01.2024

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Fürth
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

AUFTRAGSNUMMER

309_BE_2023

AKTENZEICHEN AUFTRAGGEBER

1 K 64/23

AUSFERTIGUNG

Digitale Ausfertigung

DATUM

07.05.2024

SACHVERSTÄNDIGER

Herr
Philip Lang
Arminiusstraße 2
90402 Nürnberg

+49 911 39 4006 45
+49 177 99 033 93
lang@prokonzept-immobilien.de
www.prokonzept-immobilien.de



Lagebeschreibung

Makrolage – Regionale Umgebung

Der Landkreis Fürth liegt westlich des Ballungsraumes der Städte Nürnberg und Fürth. Er umfasst eine Fläche von ca. 308 km² mit rund 116.000 Einwohnern und ist mit 14 Gemeinden der kleinste Landkreis Bayerns. Er liegt in der Mitte des Regierungsbezirks Mittelfranken und grenzt im Norden an den Landkreis Erlangen-Höchstadt sowie an die Landkreise Ansbach und Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim und im Osten an die drei großen Städten Nürnberg, Fürth und Erlangen. Im Süden schließt sich der Landkreis Roth an. Der Charakter des Landkreises wechselt vom Osten ausgehend mit seiner groß- und vorstädtischen Bebauung zu landwirtschaftlichen Gebieten in der Mitte und im Westen.

Verschiedene Studien bescheinigen dem Landkreis Fürth gute Werte bei den harten und weichen Standortfaktoren. Er bietet zufriedenstellende Bedingungen für Unternehmen, Gewerbetreibende und Arbeitnehmer. Er liegt zentral in der Metropolregion und bietet eine leistungsfähige Wirtschaftsstruktur, außerdem ist die Gewerbesteuer vergleichsweise niedrig. Der Landkreis Fürth wurde 2017 vom Bayerischen Staatsministerium als Bildungsregion ausgezeichnet und damit als intakte Bildungslandschaft gewürdigt. Die Gemeinden des Landkreises haben ihren historischen, mittel- bis kleinstädtischen Charakter bewahren können. Verstärkt städtisch geprägt sind Zirndorf, Stein und Oberasbach.

Mikrolage – Nachbarschaft und öffentliche Einrichtungen

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Stadtteil Egersdorf im Markt Cadolzburg am Rande des Ballungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen. Das Wertermittlungsobjekt befindet sich ca. 2,5 km östlich des Zentrums von Cadolzburg. Eine Grundschule und eine Kindertagesstätte befinden sich im Umkreis von 500 Metern in Gehdistanz südlich des Wertermittlungsobjektes. Zwei Lebensmittelgeschäfte (Rewe, Lidl) befinden sich in einem Umkreis von unter 5 km (Fahrstrecke). Das nächstgelegene Klinikum 'Klinikum Fürth' liegt rund 9 km östlich. Die umliegende Bebauung zeichnet sich überwiegend durch Einfamilienwohnhausbebauung aus. Östlich des Wertermittlungsobjekts liegt ein Waldgebiet, das Naherholungsmöglichkeiten bietet. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist entspannt.

Verkehrsanbindung

Die halbstündlich verkehrende Rangaubahn (Fürth-Zirndorf-Cadolzburg) bindet Cadolzburg an das Schienennetz der Deutschen Bahn an. Die Bahnhaltestelle 'Egerdorf' liegt ca. 600 m südlich des Wertermittlungsobjektes, von wo aus der Hauptbahnhof Fürth in ca. 20 Fahrminuten (7 Halte) erreicht werden kann. Über die zweispurig ausgebaute Südwesttangente (B8) besteht Anschluss an das Autobahnnetz. Die dem Objektstandort nächstgelegene Auffahrt auf die Südwesttangente befindet sich ca. 6 km östlich an der Ausfahrt "Seukendorf/Veitsbronn/Cadolzburg". Die Entfernungen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personennahverkehrs betragen ca. 21 km zum IC(E)-Bahnhof "Nürnberg Hauptbahnhof" und ca. 19 km zum internationalen Verkehrsflughafen "Nürnberg".

1.1 Demografische Entwicklung

Gemäß 'Statistik kommunal 2020' des Bayerischen Landesamtes für Statistik betrug die Einwohnerzahl des Marktes Cadolzburg im Jahr 2019 11.249. Der Anteil der unter 18-jährigen an der Gesamtbevölkerung lag im Jahr 2019 bei 18,2 %. Der Anteil der 18- bis unter 65-jährigen betrug 59,7 % und der Anteil der 65-Jährigen und Älteren 22,1 %. Laut dem Informationsportal Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung ist die Bevölkerung seit 2011 um 9,0 % gewachsen. Der Altenquotient (65-Jährige und Ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren) lag mit 35,2 nur knapp über dem Jugendquotienten (unter 20-Jährige je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren) von 34,9. Das Durchschnittsalter beträgt 44 Jahre (zum Vergleich: Durchschnittsalter der Gesamtbevölkerung 2019 44,5 Jahre). Insgesamt weist der Markt von 2009 bis 2011 eine positive Bevölkerungsentwicklung mit einer ausgeglichenen Altersstruktur auf.

1.2 Beurteilung Lage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Markt Cadolzburg in einem ruhigen Wohngebiet. Die Versorgungsstruktur ist angemessen. Insgesamt handelt es sich um eine gute Wohnlage.

Grundstück

Grundstücksbeschreibung



Abbildung 1 Lageplan – Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

Grundstück	
Flurstücknummer	1165/54
Grundstückgröße lt. Grundbuch	527 m ²

Grundstücksgestaltung	
Grundstücksform	überwiegend rechteckig
Straßenfront	rd. 24 m
Mittlere Grundstücksbreite	rd. 24 m
Mittlere Grundstückstiefe	rd. 22 m

Anmerkung:

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

Topografie/Bodenbeschaffenheit	
Bodenniveau Wohnhaus	überw. ebenerdig
Bodenniveau zur Straße	ebenerdige Befahrung möglich

Anmerkung:

Laut dem Landratsamt Fürth, Dienststelle für Wasserrecht/Bodenschutz und Altlasten, ist das Grundstück mit der FlNr. 1165/54 nicht im Altlastenkataster nach Art 3. Bayerischen Bodenschutzgesetz eingetragen.

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.

Erschließungszustand

Das Bauamt des Marktes Cadolzburg teilt mit, dass das Grundstück mit der Flnr. 1165/54 der Gemarkung Steinach im Baugebiet „Egersdorf-Nord BA II“ liegt. Die Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet „Egersdorf-Nord, BA II“ wurden im Rahmen einer Baulandmobilisierung mit einem Erschließungsträger durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden zwischen den damaligen Eigentümern zur Übernahme der Erschließungskosten, dem Erschließungsträger und dem Markt Cadolzburg entsprechende Verträge geschlossen. Es erfolgte u.a. eine Kostenerstattung für die zum Ausbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze, Fuß- und Radwege sowie die Straßen- und Wegebeleuchtung. Damit sind die Kosten des derzeitigen Ausbauzustandes abgegolten. Eine Beitragserhebung durch Bescheide nach der Erschließungsbeitragssatzung des Marktes erfolgt insoweit nach Auskunft des Marktes nicht.

Versorgungsanschlüsse	Strom, Wasser, Telekommunikation, Gas
Entsorgungsanschlüsse	Kanal
Beitrags- und Abgabepflicht	keine offenen Abgaben und Beiträge bekannt

Anmerkung: 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.

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
Erdrutschrisiko	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

Im Bebauungsplan, der 2020 in Kraft getreten ist, ist festgesetzt, dass besondere Vorkehrungen zum Schutz der Gebäude vor Verkehrslärm zu treffen sind. Da sich das Einfamilienhaus direkt an der Durchfahrtsstraße des Gemeindeteils Egersdorf befindet, kann es zu leichten Lärmimmissionen zu Hauptverkehrszeiten kommen.

Gemäß der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung ist der Standort des Objektes jedoch weder von Lärm- noch von Geruchsmissionen betroffen. Dies bestätigt auch der gutachterliche Eindruck zum Zeitpunkt des Ortstermins. Grundsätzlich handelt es sich um eine ruhige Wohngegend.

Anmerkung: Eigene Geräuschemessungen, etwa aus Flug-, Bahn-, oder Kfz-Verkehr, wurden nicht durchgeführt.



Abbildung 4 Ausschnitt Bebauungsplan - Verkehrsgeräusche Nachtzeitraum

Anmerkung zu § 30 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben:

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, sowie in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Für Bebauungspläne, die die Bedingungen des ersten Absatzes nicht erfüllen (einfache Bebauungspläne), gelten die Genehmigungsvorschriften für Vorhaben im Übrigen gemäß § 34 oder § 35.

Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger

Name	Joachim Hübner
Anschrift	Westenstraße 3 a 91180 Heideck
Telefon	09177 484615

Im vorliegenden Feuerstättenbescheid (Feuerstättenschau vom 07.10.2021) wurden hinsichtlich der Feuerungsanlage keine Mängel verzeichnet.

Örtliche Verwaltung

Name	Markt Cadolzburg
Ort	90556 Cadolzburg
Telefon	09103 509-10
Internet	www.cadolzburg.de

Gebäudebeschreibung

Objektart

Gebäudeart	Einfamilienhaus
Bauweise	massiv, verputzt und gestrichen
Geschosse	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Dachform	Pulldach
Dachentwässerung	Entwässerungskanäle vorhanden
ursprüngliches Baujahr	2020
Durchgeführte Modernisierungen/ Instandhaltungsmaßnahmen	keine wesentlichen
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert

(gem. Anl. 2 ImmoWertV):

Anmerkung: Gemäß der vorliegenden Baugenehmigung ist neben dem Einfamilienhaus auch die Errichtung einer Garage vorgesehen. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war die Garage jedoch noch nicht errichtet. Auch die Außenanlagen waren zu diesem Zeitpunkt noch nicht fertiggestellt.

Aktuelle Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt wird zum Stichtag von der Schuldnerin selbst bewohnt. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

Belüftung/Belichtung

Durch eine mögliche Fensterlüftung ist insgesamt eine angemessene Belüftung des Einfamilienhauses gewährleistet. Eine Querlüftung der Immobilie ist ebenfalls möglich. Die Anordnung und Ausrichtung der Fenster sorgen für eine ausreichende natürliche Belichtung des bewerteten Objekts. Die Belüftung der Badezimmer erfolgt durch Fenster.

Brandversicherungswert

Der Brandversicherungswert ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

Anmerkung: Bei nicht brandversicherten Gebäuden bzw. rückständigen Brandversicherungsbeiträgen besteht ein hohes Risiko bei plötzlichem Brand des Gebäudes, darauf wird ein Ersteher in der Zwangsversteigerung besonders hingewiesen.

Ausstattungsmerkmale

Die nachstehende Beschreibung wurde auf Grundlage der oben genannten Ortsbesichtigung, Angaben sowie gebäudespezifischen Unterlagen der Beteiligten 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. Bezüglich der Gebäudetechnik wurde keine Funktionsprüfung 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, Keller mit WU-Beton
Decken	Stahlbetondecken
Dach	Pfettendachstuhl, Pultdach, Betondachziegel grau
Eingang	Hauseingangstüre mit Glasausschnitt, nicht überdacht, nicht barrierefrei zugänglich
Fenster	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, französischer Balkon im Bereich der bodentiefen Fenster im Dachgeschoss, Rollläden überw. elektrisch
Innentüren	Holz furniertüren mit Zarge

Elektroinstallation	unter Putz verlegt, teilw. Deckenspots als Beleuchtung
Heizung, Warmwasser	Viessmann MicroBHKW, Gas-Zentralheizung mit Brennstoffzelle, Fußbodenheizung
Treppe	DG: Stahlwangentreppe mit Holzstufen KG: Betonfertigteiltreppe ohne Belag, innenliegendes Geländer aus Stahldraht

Anmerkung: Zum Stichtag sind die Außenanlagen noch nicht fertiggestellt, ebenso wurde die Garage, die aus den Bauunterlagen hervorgeht, noch nicht errichtet.

Gebäudebereich	Erdgeschoss
Räume	Flur, Gäste-WC, Büro, Wohnen/Essen, Abstellkammer, Küche
Bodenbelag	Fliesen in Holzoptik
Wände	überw. tapeziert und gestrichen, Fliesenspiegel im Gäste-WC
Decke	überw. abgehängt, tapeziert und gestrichen
Sanitärgegenstände	Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Dusche mit Zweihandmischarmatur und Brause, Handwaschbecken mit Einhandmischarmatur, Fenster vorhanden

Gebäudebereich	Dachgeschoss
Räume	Flur, Badezimmer, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Elternschlafzimmer nebst Ankleide
Bodenbelag	überw. Laminat, Fliesen in Holzoptik im Bad
Wände	überw. tapeziert und gestrichen, Fliesenspiegel im Badezimmer
Decke	überw. tapeziert und gestrichen
Sanitärgegenstände	Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Badewanne und gemauerte Duschnische mit Zweihandmischarmatur und Brause, zwei Aufsatz-Waschbecken

	mit Einhandmischarmatur, Handtuchheizkörper vorhanden, Fenster vorhanden
Sonstiges	Einschubtreppe in den Dachraum

Gebäudebereich	Kellergeschoss
Räume	Keller 1, Keller 2, Keller 3
Bodenbelag	Estrichboden
Wände	verputzt und gestrichen
Decke	verputzt und gestrichen
<p>Anmerkung: Im Jahr 2022 kam es zu einem Wasserschaden im Kellergeschoss, da Niederschlagswasser durch die Fenster eindrang. Der Keller wurde daraufhin durch eine Fachfirma trockengelegt. Die Beseitigung von weiteren Folgemängel sind noch ausstehend.</p>	

Außenbereich
<p>Das Einfamilienhaus ist Richtung der nördlichen Grundstücksgrenze ausgereichtet, dort befindet sich auch der Hauseingang. Westlich des Hauses ist laut vorliegender Baugenehmigung eine Garage geplant, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung jedoch noch nicht errichtet war. Die Außenanlagen erstrecken sich hauptsächlich im Osten und Süden des Grundstücks. Diese sind zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung noch nicht fertiggestellt und weisen Wildwuchs auf. Im Süden und Westen grenzt weitere Wohnbebauung an. Nach Süden ist das Grundstück durch einen Zaun abgegrenzt, die übrigen Grenzen sind offengehalten. Im Osten grenzt das Grundstück an eine öffentliche Grünfläche.</p>

Bruttogrundfläche (BGF)

Wohnhaus gerundet	296 m ²
-------------------	--------------------

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). Es wurde auf die Vektordaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung zurückgegriffen und die Pläne damit auf Plausibilität überprüft bzw. die Bruttogrundfläche berechnet.

Maß der baulichen Nutzung

Grundstücksfläche	527 m ²
Grundfläche (GR)	98 m ²
Geschossfläche (GF)	197 m ²
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,37
Grundflächenzahl (GRZ)	0,19

Anmerkung:

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (GF) je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche (GR) je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut sind.

Wohnflächen/Raumhöhen	
Erdgeschoss	
Wohnen/Essen	42,3 m ²
Küche	10,6 m ²
Büro	13,8 m ²
Abstellkammer	6,7 m ²
Gäste-WC	4,4 m ²
Flur	4,9 m ²
Summe	82,7 m ²
Dachgeschoss	
Eltern	13,3 m ²
Ankleide	6,7 m ²
Kinderzimmer 1	18,9 m ²
Kinderzimmer 2	18,9 m ²
Badezimmer	16,0 m ²
Flur	3,9 m ²
Summe	77,7 m ²
Summe der Geschosse rd.	160 m ²
Raumhöhen	
Dachgeschoss	2,60 m
Erdgeschoss	2,40 m

Anmerkung: Der Gutachter hat die vorhandenen Flächen und Raumhöhen beim Ortstermin mit einem Laserdistanzmessgerät auf Plausibilität überprüft. Nach der WoFIV 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 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.

Grundrissgestaltung

Erdgeschoss

Der Hauseingang befindet sich im Norden und führt direkt in den Flur, dort befindet sich ebenfalls die Geschosstreppe. Der Flur erschließt das Gäste-WC sowie den offenen Wohn-/Essbereich. Dieser Bereich ist im Süden bzw. Südosten angeordnet und bietet über bodentiefe Fenster Zugang zum Außenbereich. Das Büro grenzt im Westen an den Wohnbereich und bietet ebenfalls über ein bodentiefes Fenster Zugang zum Außenbereich. Die Küche im Norden des Hauses ist offen gestaltet und fügt sich in den Wohn-/Essbereich ein. Ein separater Abstellraum ist von der Küche aus zugänglich. Die Grundrissgestaltung des Erdgeschosses ist modern, funktional und offen.

Dachgeschoss

Auch im Dachgeschoss erschließt der Flur die einzelnen Räume. Der Treppenaufgang ist offen gestaltet und wird durch vertikale Lichtbänder belichtet. Das Bad liegt im Nordwesten, die beiden Kinderzimmer sind im Süden angeordnet. Im Nordosten befindet sich das Elternschlafzimmer mit angrenzender Ankleide. Alle Räume im Dachgeschoss sind durch Fenster, teilw. durch bodentiefe Fenster, ausreichend belichtet. Der Grundriss des Dachgeschosses ist familiengerecht, modern und funktional. Über eine Einschubtreppe im Flur kann der Dachraum begangen werden, dieser dient als Abstellfläche.

Kellergeschoss

Im Kellergeschoss befinden sich drei weitere Räume, die flexibel als Hobby- oder Abstellräume genutzt werden können. Jeder dieser Kellerräume verfügt über ein Außenfenster. Es besteht jedoch kein direkter Zugang zum Außenbereich.

Anmerkung:

Am Tag der Ortsbesichtigung konnte das Wertermittlungsobjekt vollständig besichtigt werden. Alle Geschosse sind über die innenliegende Treppe erschlossen. Es besteht eine familienfreundliche, moderne und funktionale Grundrissaufteilung. Bei der Ortsbesichtigung wurden kleinere - aber wertneutrale – Abweichungen im Vergleich zu den vorliegenden Grundrissen der Genehmigungsunterlagen festgestellt.

Energetische Gebäudeeigenschaften

Dem Sachverständigen liegt zum Wertermittlungsstichtag eine Energieberechnung vom 11.10.2019 vor, die einen KfW 55 Standard ausweist. Die tatsächliche Einhaltung der Anforderungen an ein KfW 55 Haus kann jedoch nicht beurteilt werden, da dem Sachverständigen kein Energieausweis oder eine Abnahme der Anforderungen vorliegt.

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-Wärme-gesetz (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, Restbauleistungen

Baumängel und Bauschäden

- während des Ortstermins war in Folge des Wasserschadens im Kellergeschoss keine Elektrizität eingeschaltet
- im Wohnbereich teilw. ablösende Tapeten im Bereich des Kamins (siehe Abb. 19)
- es liegt kein Nachweis über die Erfüllung der Anforderungen des genehmigten KfW 55 Standards vor

Instandhaltungsstau/ausstehende Restleistungen

- Fertigstellung der Außenanlagen
- Schönheitsreparaturen im Kellergeschoss in Folge des Wasserschadens
- Austausch der beschädigten Fenster im Kellergeschoss in Folge des Wasserschadens (siehe Abb. 37)
- Austausch/Reparatur des beschädigten Bodens im Kellergeschoss in Folge des Wasserschadens
- Wartung der Brennstoffzelle; Heizung mit Brennstoffzelle zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht vollständig funktionsfähig (Fehlermeldung)

Anmerkung:

Nach Angaben bei der Ortsbesichtigung kam es bei einem Starkregenereignis im Jahr 2022 zu einem Wassereintritt durch ein Kellerfenster. Eine Trocknung des Estrichs wurde durchgeführt, jedoch sind weitere Maßnahmen erforderlich. Seit diesem Vorfall sind die Heizungsanlage und die Elektrik nicht mehr voll nutzbar.

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.

1.3 Beurteilung Bewertungseinheit

Das Einfamilienhaus zeigt sich aufgrund des jungen Baujahres in einem guten Zustand, mit wenig Instandhaltungsstau. Die Grundrissgestaltung ist zeitgemäß und familienfreundlich konzipiert. Ein barrierefreier Zugang des Wohnhauses war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht möglich. Die noch nicht fertiggestellten Außenanlagen bieten jedoch die Möglichkeit, einen barrierefreien Zugang zu schaffen.

Im Innenbereich des Einfamilienhauses sind noch Renovierungsarbeiten erforderlich. Der Wasserschaden im Keller wurde zwar behoben, es sind allerdings noch weitere Folgemaßnahmen ausstehend. Unter anderem ist die Heizung sowie die Elektrizität nicht im vollen Maße nutzbar. Auch die Außenanlagen des 2020 errichteten Einfamilienhauses sind noch nicht vollständig fertiggestellt.

Anlagen

Lagepläne



Abbildung 5 Lageplan - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

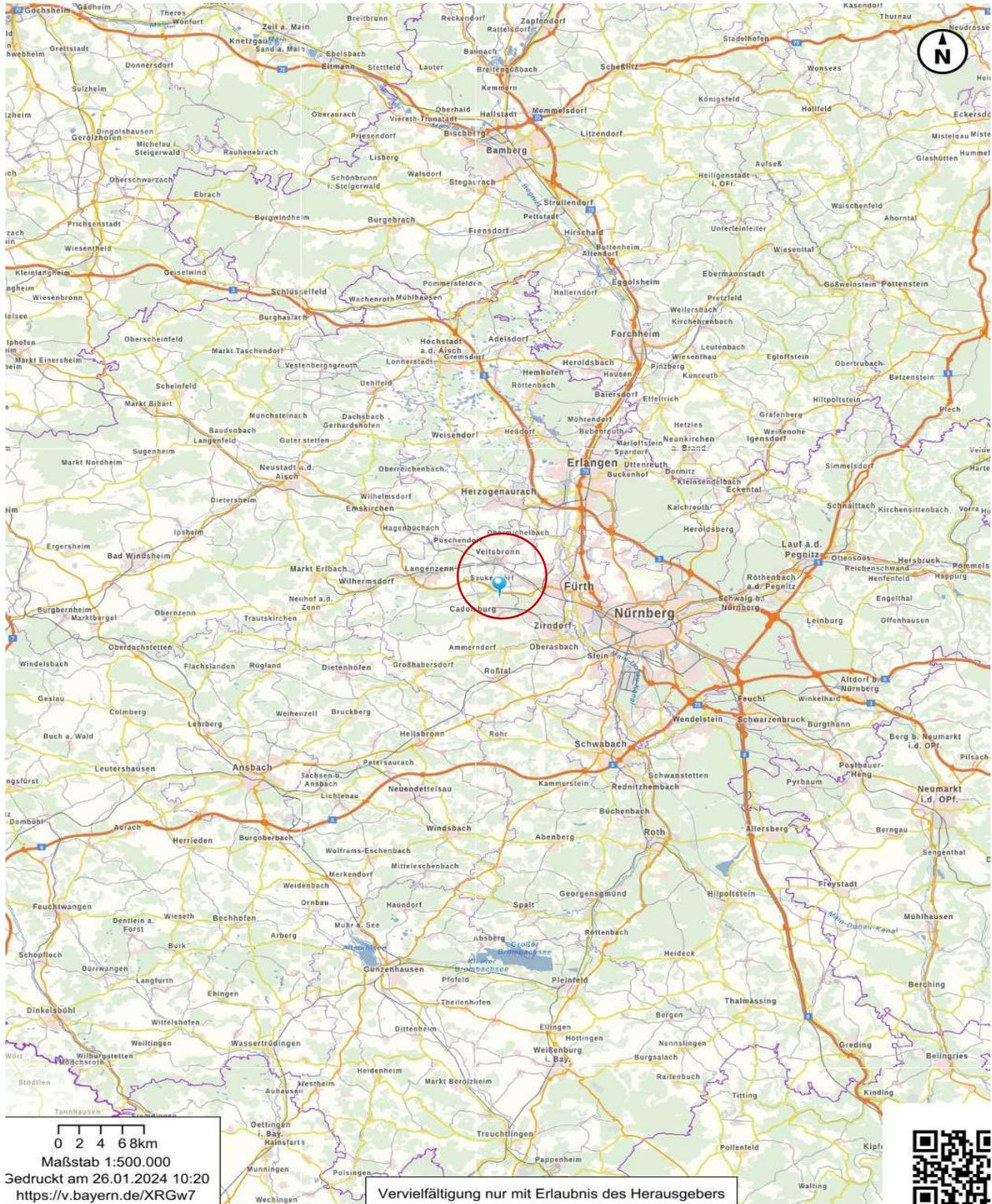


Abbildung 6 Makrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

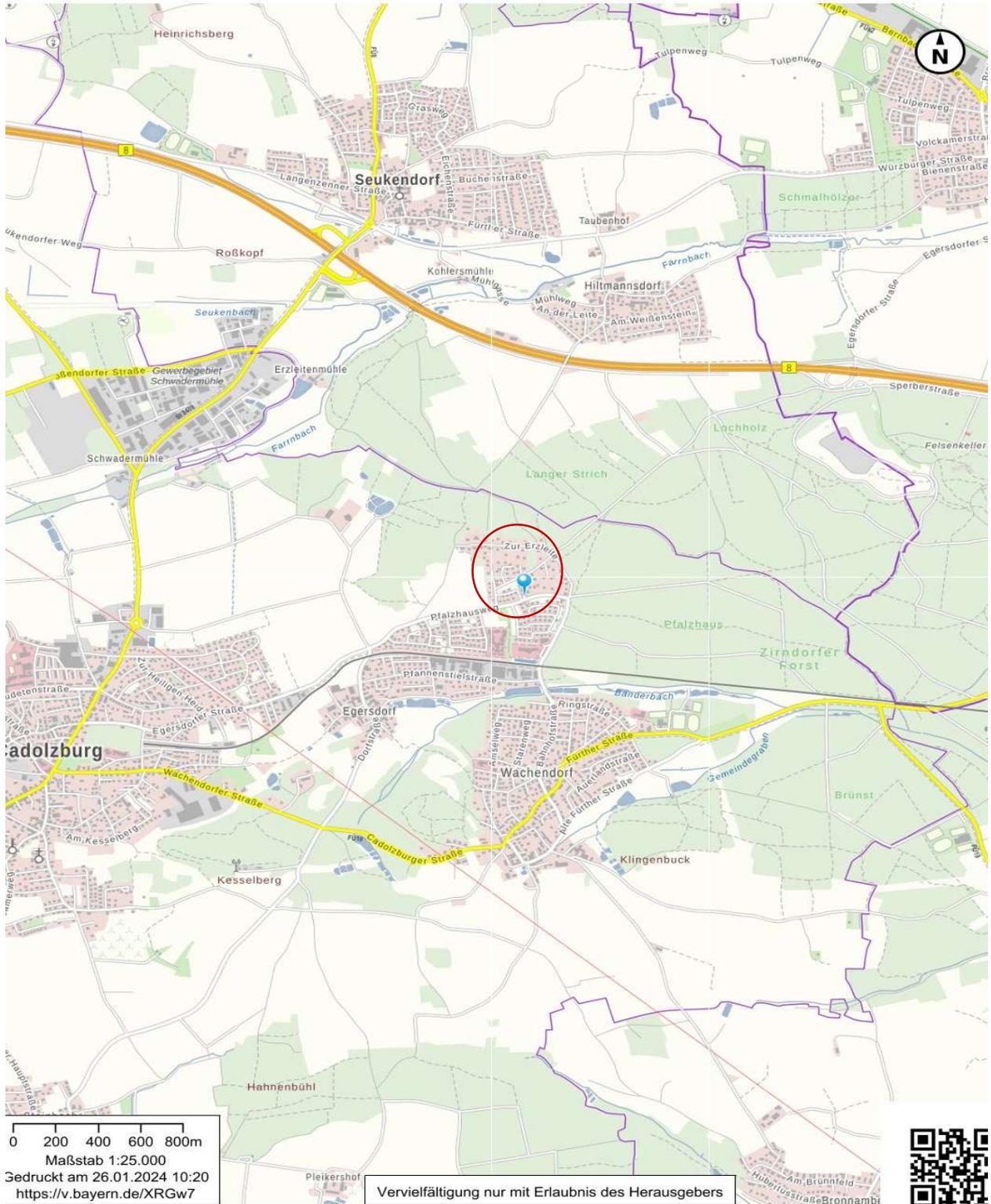


Abbildung 7 Mikrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

1.4 Bilder



1.5 Grundrisse/Ansichten/Schnitte

Hinweis:

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

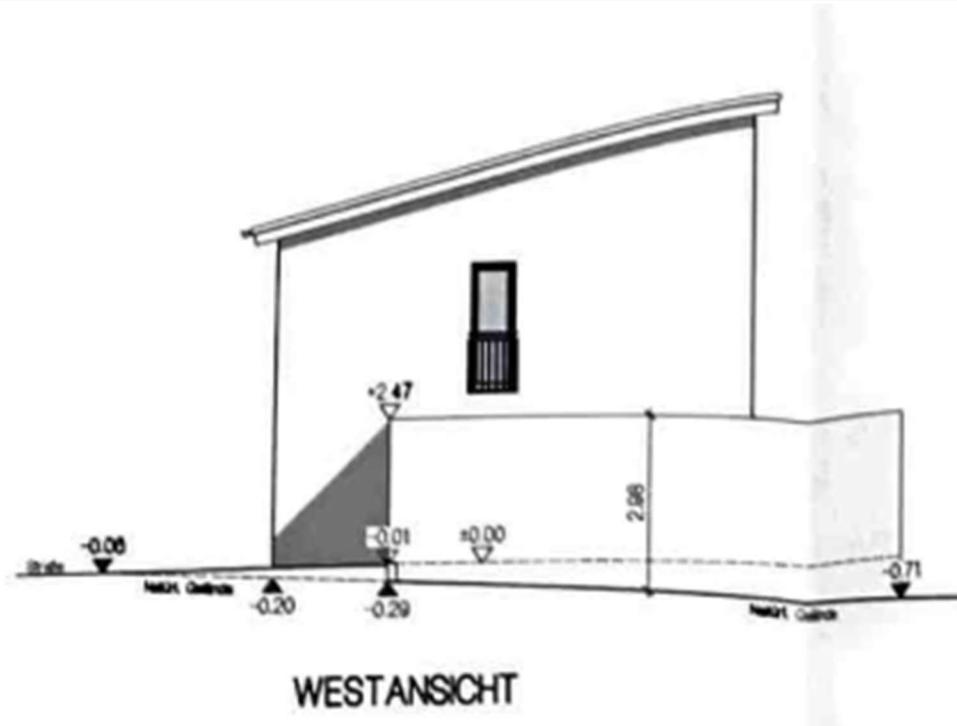


Abbildung 8 Westansicht



Abbildung 9 Nordansicht

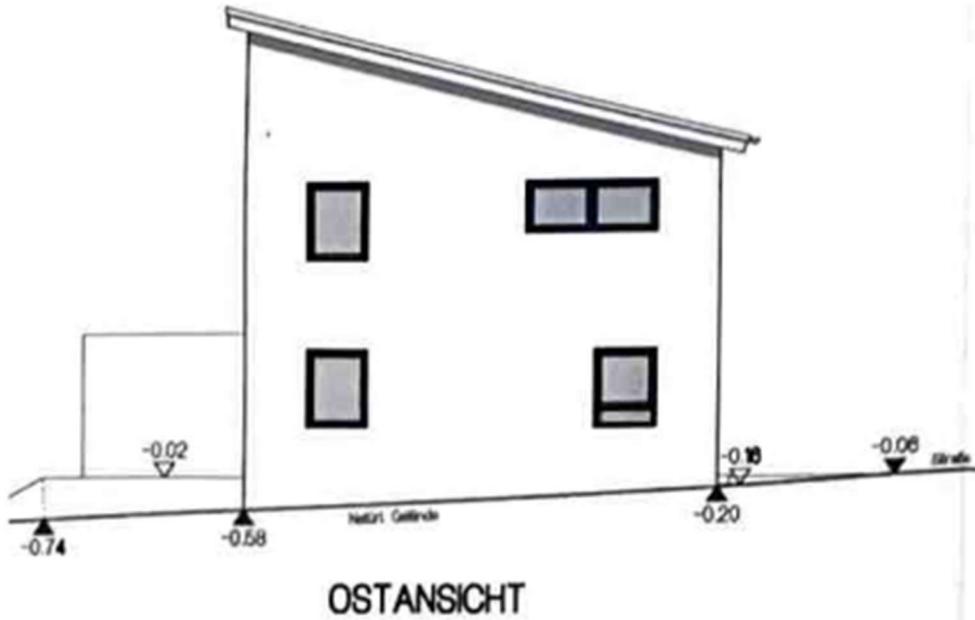


Abbildung 10 Ostansicht



Abbildung 11 Südansicht mit Schnitt Garage

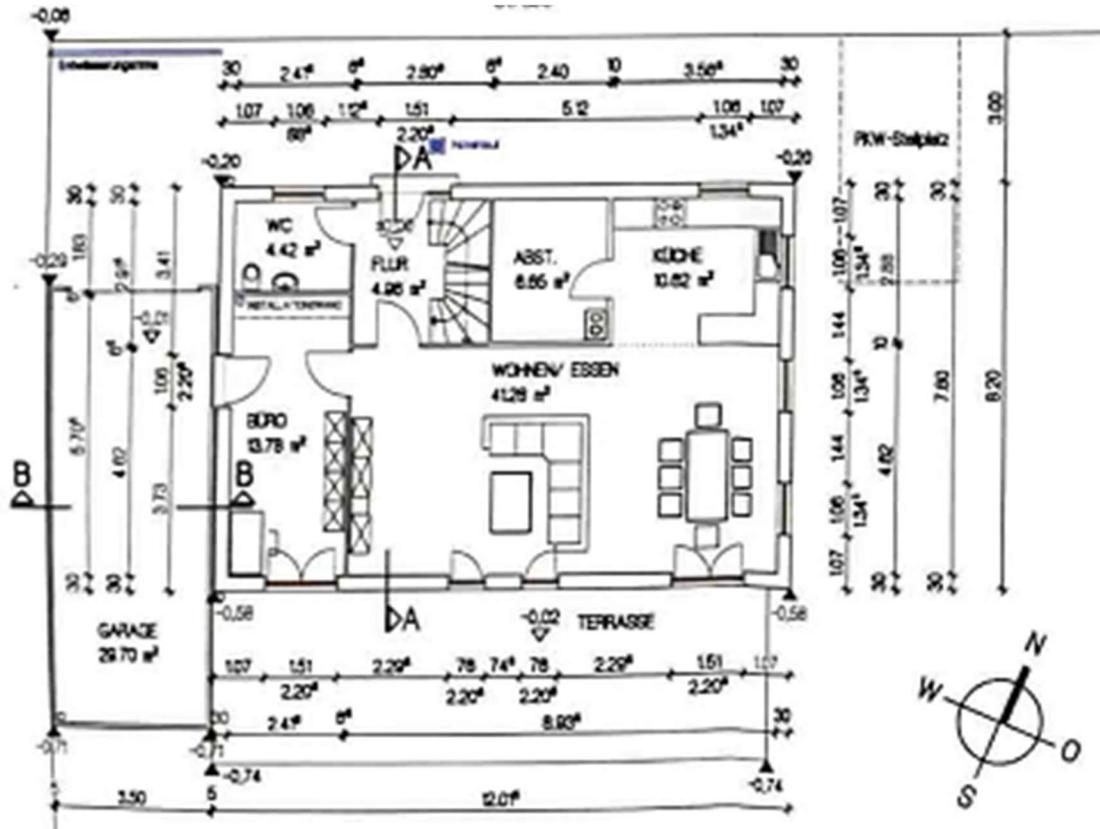


Abbildung 12 Grundriss Erdgeschoss

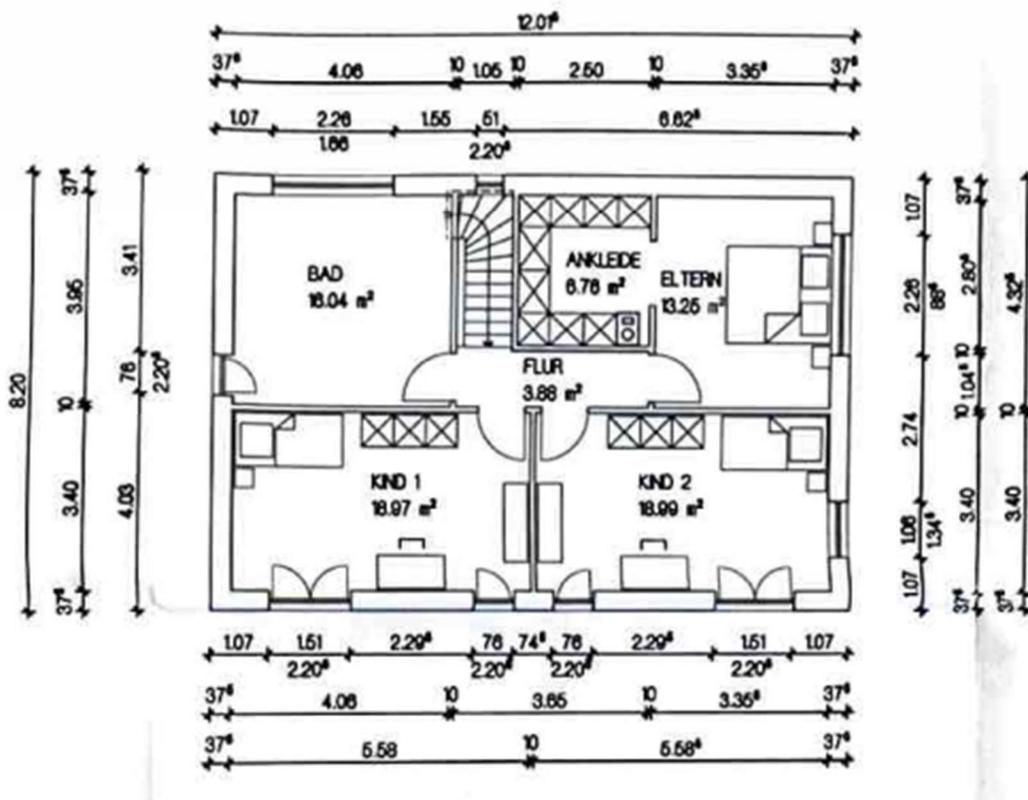


Abbildung 13 Grundriss Dachgeschoss

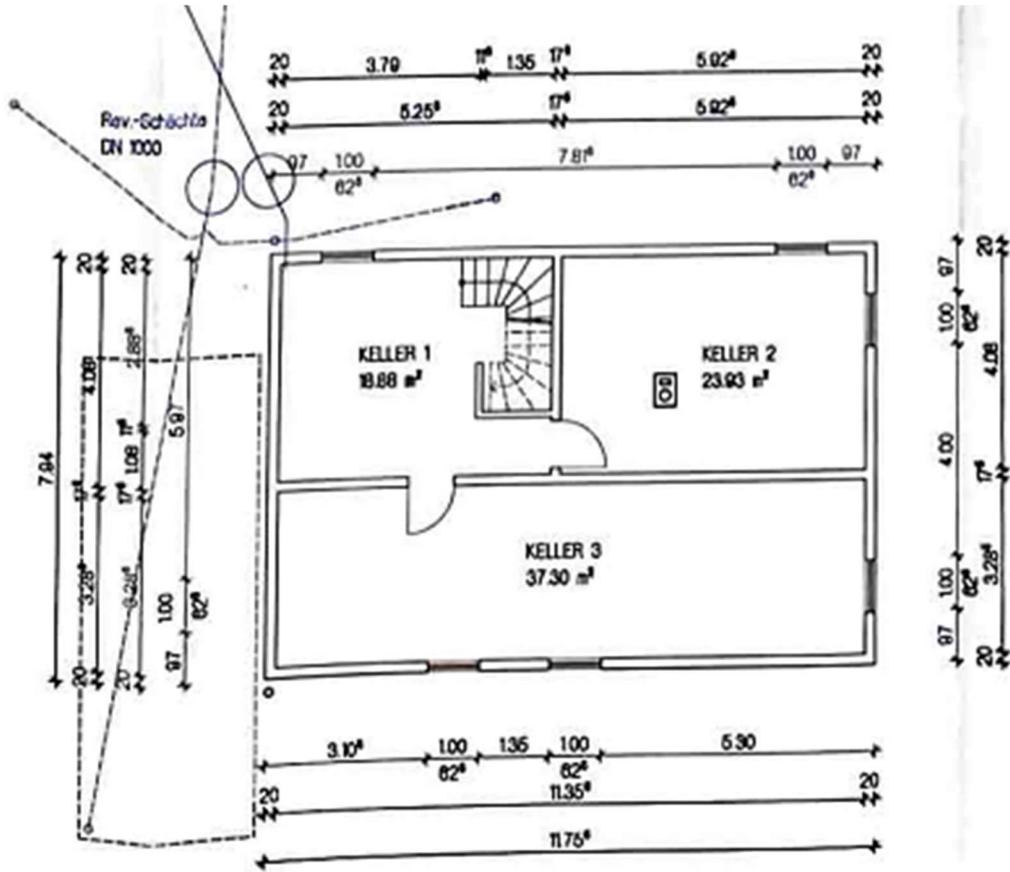


Abbildung 14 Grundriss Kellergeschoss

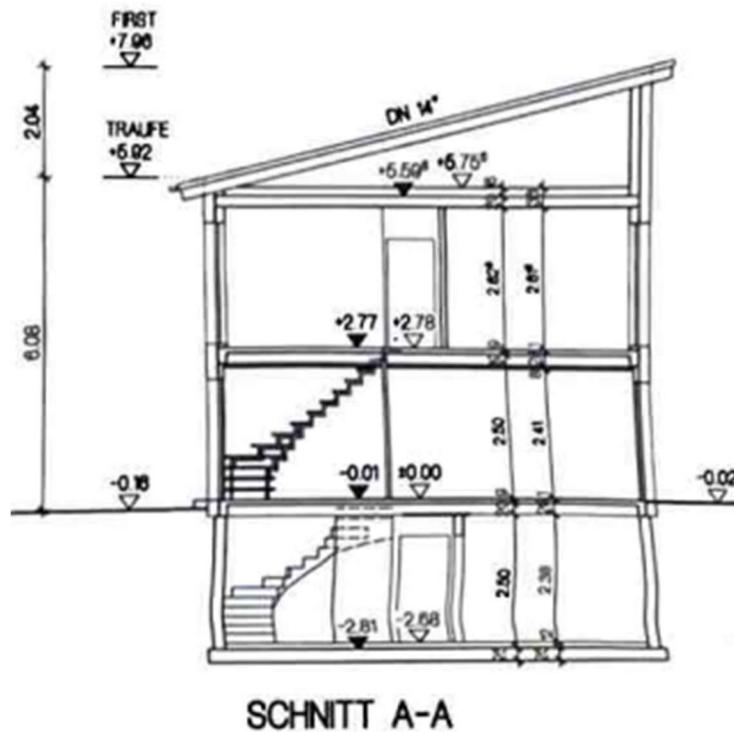


Abbildung 15 Schnitt