

Energetische Gebäudeeigenschaften

Dem Sachverständigen liegt ein Energieausweis vom 20.01.2016 vor. Der Endenergiebedarf wird mit 55,8 kWh/(m²*a) ausgewiesen. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse B.

| 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/(m²a) | 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 mussten 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"> Wasserschaden durch defekte Hebepumpe im Jahr 2021 (unfachmännische Behebung erfolgt – in Eigenleistung) |
| Instandhaltungsstau |
| <ul style="list-style-type: none"> Putzabplatzungen und Verfärbungen im WC im Erdgeschoss (Kaminöffnung war nicht verschlossen) unsachgemäße Befestigung der Steckdose im Keller teilweise nicht fachgerechte Ausführung durch Eigenleistungen |
| unzeitgemäße Bauausführung |
| <ul style="list-style-type: none"> keine ersichtlich/bekannt |

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 und kein Sanierungsgutachten bezüglich Mängel und Renovierungsbedarf handelt. Funktionsüberprüfungen von technischen Einrichtungen und Anlagen wurden nicht durchgeführt. Die Beschaffenheit von Baumaterialien wurden nicht überprüft.

Beurteilung Einfamilienhaus Flnr. 134/1

Der Grundriss ist offen und modern gestaltet. Eine barrierefreie Nutzung ist nicht möglich. Die Belichtung ist als gut einzustufen. Die Sanitärräume verfügen jeweils über Fenster. Die Außenanlagen sind pflegeleicht gestaltet und befinden sich in einem ordentlichen Zustand. Insgesamt vermittelt das Haus einen modernen Eindruck, allerdings deuten an einigen Stellen die Ausführungen auf eine teilweise nicht fachgerechte Umsetzung hin.

Beschreibung und Beurteilung Flnr. 134/2

Die Verkehrsfläche, welcher als Anliegerweg für die Flnrn. 126/2 und 134/1 dient, grenzt im Norden an das Grundstück mit der Flurstücksnummer 134/1 an. Sie erschließt die Grundstücke von der Rohrer Straße in Richtung Osten und endet an der Flnr. 126/2. Der Weg hat in West-Ost-Richtung eine Länge von etwa 25 Metern und eine durchschnittliche Breite in Nord-Süd-Richtung von rund drei Metern. Die breiteste Stelle der Verkehrsfläche befindet sich von der Flnr. 126/2 aus nordöstlich und von der Flnr. 134/1 aus nordwestlich und weist eine Breite von ca. sechs Metern auf. Der Anliegerweg ist überwiegend eben und wird beidseitig von den angrenzenden Grundstücken eingefasst. Im Norden ist er durch einen Doppelstabmattenzaun abgegrenzt. Der Belag besteht aus Pflastersteinen. Zum Wertermittlungsstichtag befindet sich der Anliegerweg in einem überwiegend gepflegten Zustand.

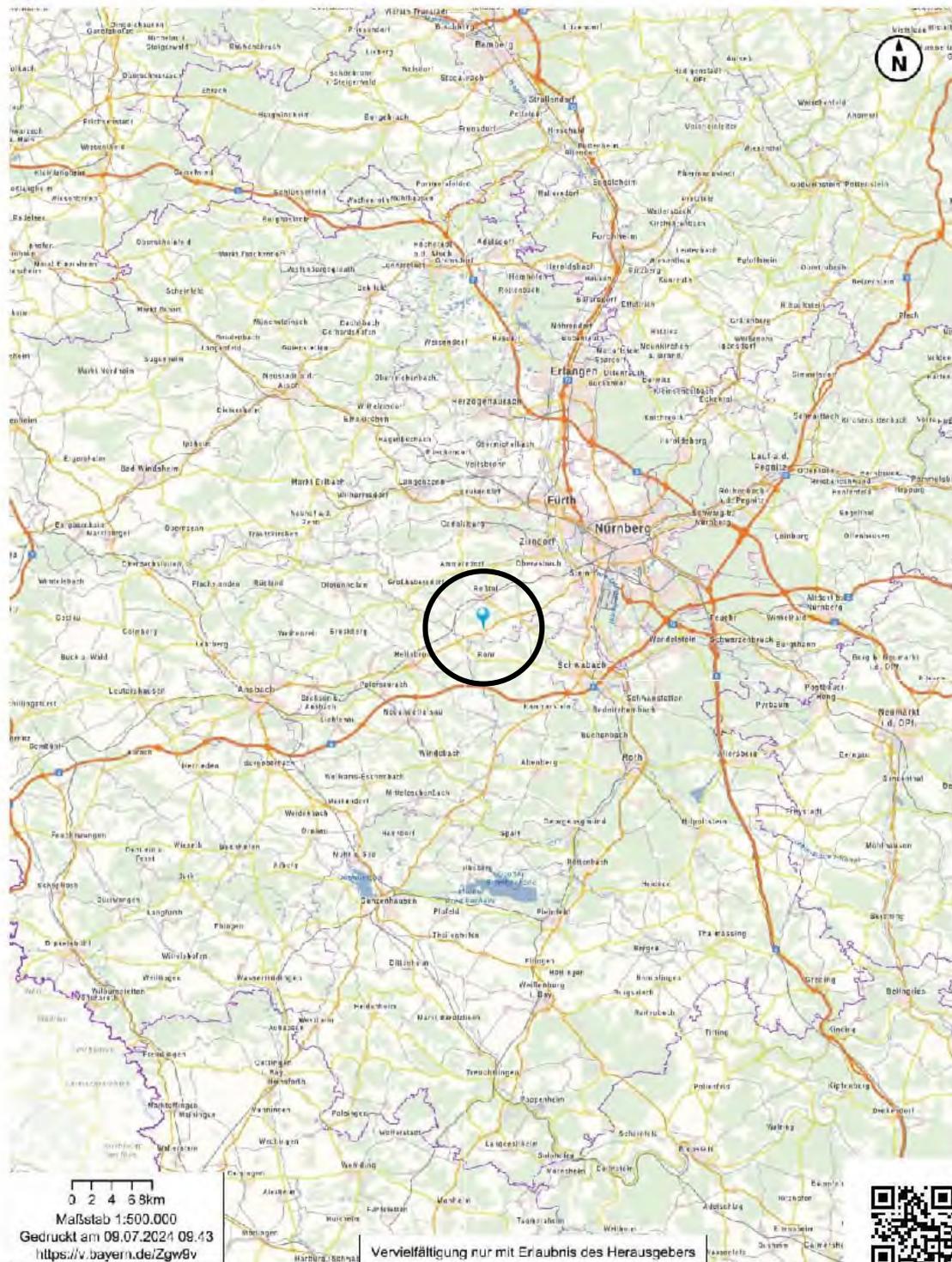


Abbildung 4 Makrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

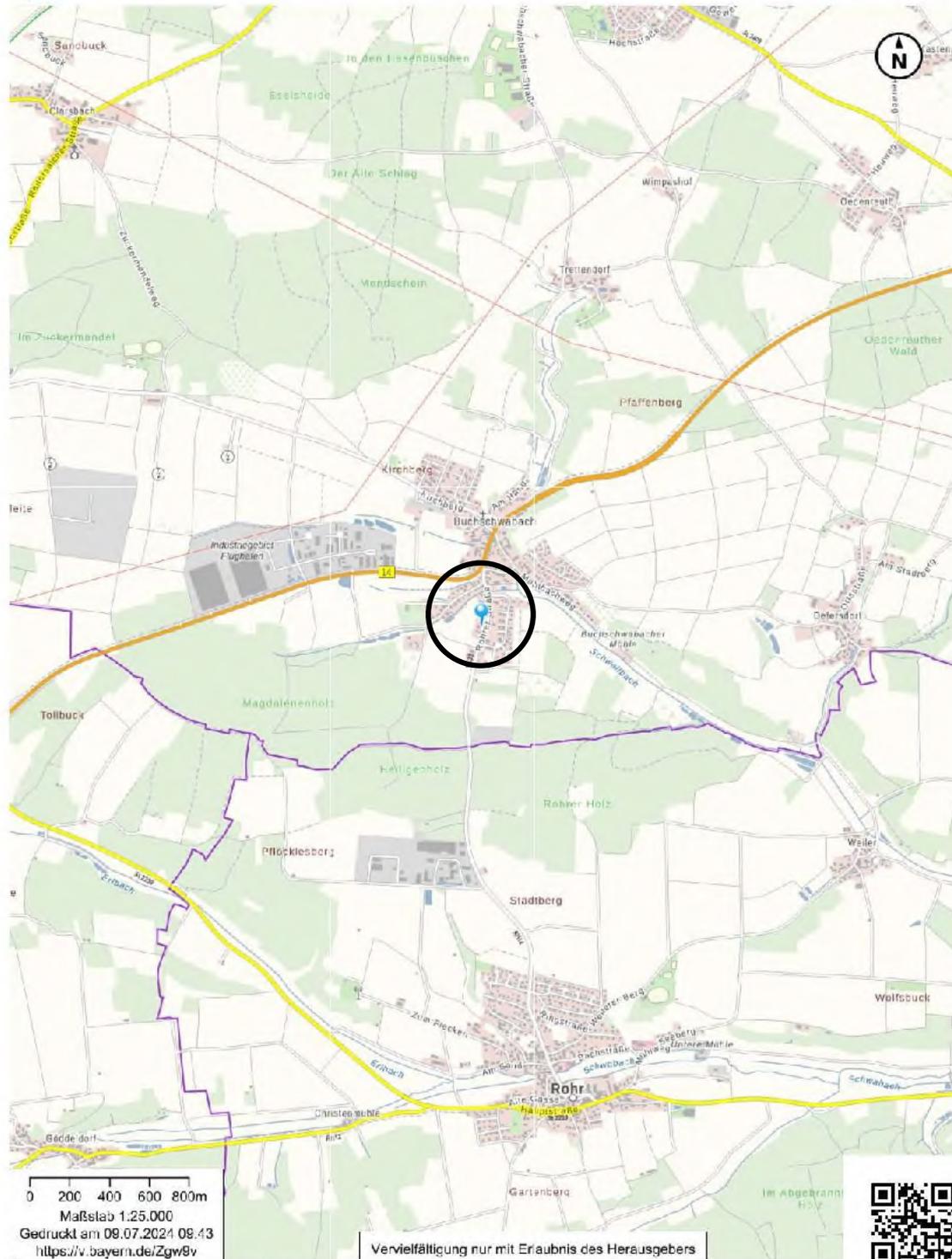


Abbildung 5 Mikrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

Bilder





Grundrisse/Ansichten/Schnitt

Hinweis:

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

