

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. 40** bebaut mit einem **Zweifamilienhaus in der Hauptstraße 18, 91486 Uehlfeld**



Verkehrswert

125.000 €

WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

15.12.2023

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Fürth
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

AUFTRAGSNUMMER

302_BE_2023

AKTENZEICHEN AUFTRAGGEBER

1 K 49/23

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 Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim liegt im Nordwesten des bayerischen Regierungsbezirks Mittelfranken. Der Landkreis ist Teil der Planungsregion Westmittelfranken und der Metropolregion Nürnberg. Er liegt im Fränkischen Schichtstufenland an der Grenze zwischen dem Steigerwald im Norden und dem Naturpark Frankenhöhe im Süden. Der Landkreis grenzt im Uhrzeigersinn im Westen beginnend an die Landkreise Würzburg, Kitzingen, Bamberg, Erlangen-Höchstadt, Fürth und Ansbach (alle in Bayern) sowie an den Main-Tauber-Kreis (in Baden-Württemberg). Der Landkreis setzt sich aus 16 Märkten und 17 Gemeinden zusammen. Zum Stichtag 31.12.2021 hatte der Landkreis ca. 101.000 Einwohner.

Im Jahr 2020 gab es ca. 49.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort. Mit einer Arbeitslosenquote von 2,5 % weist der Landkreis eine unterdurchschnittliche Arbeitslosenquote auf. Mit ca. 20.000 Personen sind die meisten Beschäftigten im Bereich der allgemeinen Dienstleistungen tätig, gefolgt von ca. 12.400 Beschäftigten im produzierenden Gewerbe. Der Landkreis ist geprägt von mittelständischen und familiengeführten Industrieunternehmen. Aber auch Global Player wie Weiler Werkzeugmaschinen, Meinel Musikinstrumente und MEKRA Lang (Automotive) sind hier ansässig. Die Onlineprinters GmbH ist mit über 600 Mitarbeitern der größte Arbeitgeber in Neustadt a.d. Aisch. Außerdem hat die Unternehmensgruppe Franken Brunnen GmbH & Co. KG ihren Hauptsitz. Der Landkreis verfügt über zahlreiche Industrie- und Gewerbefläche.

Der Landkreis verfügt über alle gängigen Schularten sowie ein sonderpädagogisches Förderzentrum, mehrere Berufsschulen und ein Pflegestützpunkt. Touristisch profitiert der Landkreis von seiner Nähe zu den Naturparks Steigerwald und Frankenhöhe. Darüber hinaus verfügt der Landkreis über mehrere historische Ortskerne mit bedeutenden Baudenkmälern, Schlössern und Museen.

Mikrolage – Nachbarschaft und öffentliche Einrichtungen

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Hauptort Uehlfeld des gleichnamigen Marktes Uehlfeld, der gleichzeitig Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Uehlfeld ist. Der gemeindliche Kindergarten befindet sich ca. 230 m nördlich, eine Grund- und Hauptschule ca. 350 m nördlich des Wertermittlungsobjektes. Die evangelisch-lutherische Kirche St. Jakobus befindet sich nordöstlich gegenüber dem Wertermittlungsobjekt an der Hauptstraße. Ein Lebensmittelgeschäft befindet sich ca. 150 m westlich des Wertermittlungsobjektes. Das Stadtzentrum von Höchststadt a.d.Aisch liegt ca. 8,4 km nordöstlich der Hauptstraße und ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Auto in weniger als 15 Minuten zu erreichen. Dort befinden sich auch weiterführende Schulen und das Kreiskrankenhaus St. Anna. Die Stadt Neustadt a.d.Aisch liegt ca. 15 km südwestlich von Uehlfeld. Die umliegende Bebauung um das zu bewertende Objekt ist überwiegend durch Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägt. Die Stellplatzsituation ist sehr angespannt. Aufgrund der Lage direkt an der Hauptstraße (Bundesstraße 470) sind deutliche Lärmimmissionen zu verzeichnen.

Verkehrsanbindung

Das Wertermittlungsobjekt liegt an der Bundesstraße 470, die von der Anschlussstelle Bad Windsheim (AS 107) der A 7 in West-Ost Richtung durch das Aischtal über Bad Windsheim, Neustadt an der Aisch, Höchststadt an der Aisch und Adelsdorf verläuft. Bei Höchststadt besteht eine Auffahrt von der B470 auf die A3. Bei Neustadt erfolgt die Auffahrt auf die A8. Die Bushaltestelle "Uehlfeld Kirche" befindet sich nordöstlich gegenüber dem Wertermittlungsobjekt, von hier besteht eine Verbindung zum Bahnhof Neustadt (ca. 32. Fahrminuten), von wo aus eine Verbindung nach Nürnberg und Würzburg besteht.

Demografische Entwicklung

Nach den Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik betrug die Bevölkerung des Marktes Uehlfeld im Jahr 2020 insgesamt 3051 Einwohner. Im Jahr 2011 lag die Bevölkerungszahl bei 2.884 Einwohnern. Der Anteil der unter 18-Jährigen lag im Jahr 2020 bei 15,8%. Der Anteil der 18- bis 65-Jährigen lag im selben Jahr bei 60,9%. Der Anteil der 65-Jährigen und Älteren betrug 23,3% der Gesamtbevölkerung. Betrachtet man die Dynamik der Altersstruktur, so zeigt sich, dass der Anteil der 50- bis 65-Jährigen im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2020 am stärksten zugenommen hat. Dies spiegelt sich auch im Altenquotienten (Verhältnis der Personen im Rentenalter zu 100 Personen im erwerbsfähigen Alter) von 34,8 gegenüber dem Jugendquotienten (Verhältnis der unter 20-Jährigen zu 100 Personen im erwerbsfähigen Alter) von 32,3 wider. Insgesamt weist der Markt eine leicht steigende Tendenz in der Bevölkerungsentwicklung bei gleichzeitig leicht steigendem Durchschnittsalter auf.

Beurteilung Lage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Uehlfeld des Marktes Uehlfeld an der Hauptstraße. Die Verkehrsanbindung ist angemessen, die Parkplatzsituation ist sehr angespannt. Durch die südlich angrenzende Hauptstraße (B470) sind erhebliche Lärmimmissionen zu verzeichnen.

Grundstück

Grundstückbeschreibung

Anmerkung: Der aktuelle Auszug aus dem Lageplan des BayernAtlas zeigt nicht die vorgefundene Bebauung auf dem Grundstück. Zum Stichtag befindet sich auf dem Grundstück mit der FlNr. 40 ein Zweifamilienhaus im Rohbauzustand.

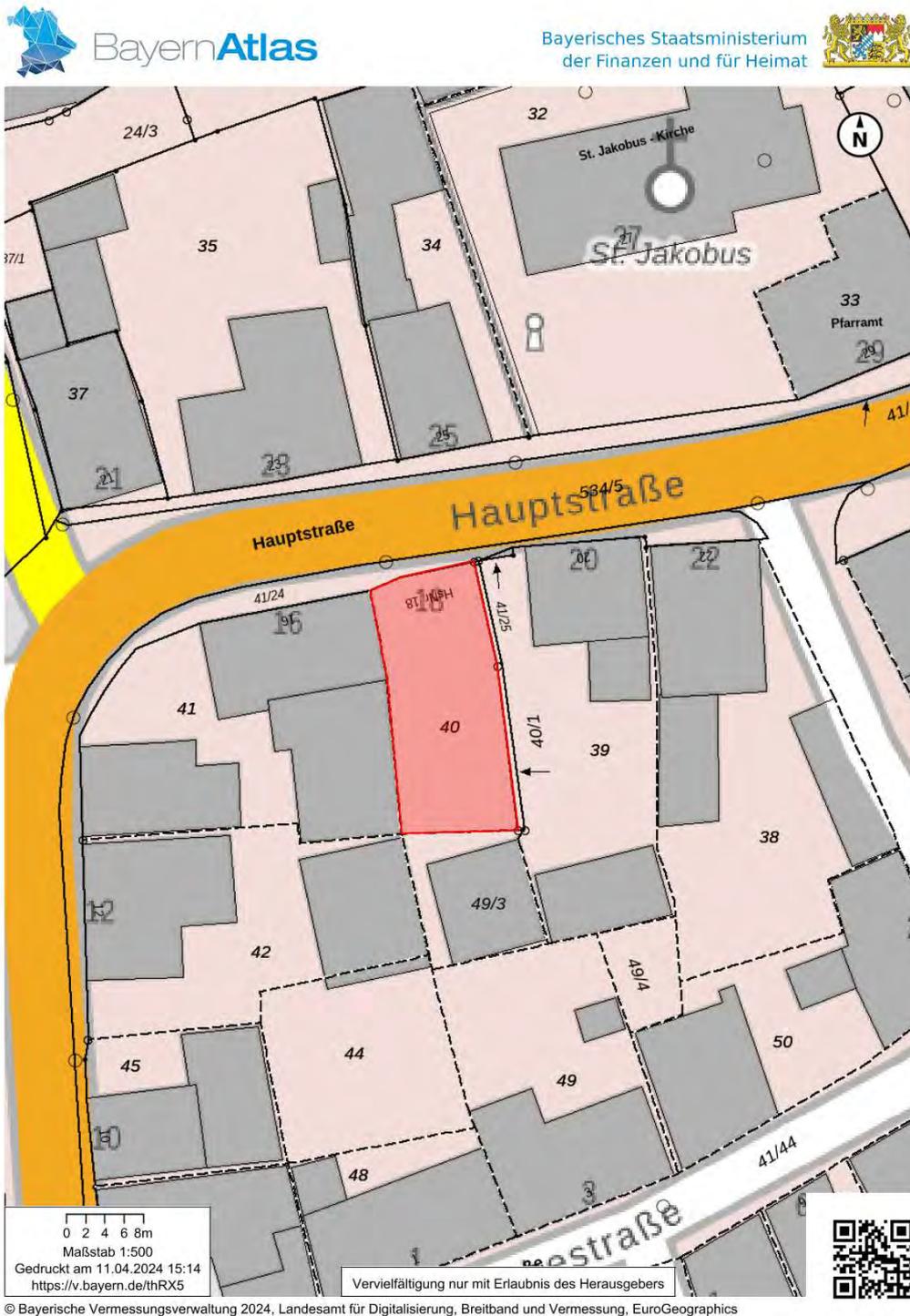


Abbildung 1 Lageplan - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

Grundstücksgröße

Grundstückgröße lt. Grundbuch 324 m²

Erschließungszustand

Nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Uehlfeld sind die Erschließungskosten für das Grundstück mit der Flnr. 40 nach BauGB und Beiträge nach KAG abgerechnet und bezahlt. Die Verwaltungsgemeinschaft teilt mit, dass die Endabrechnung für die Erneuerung und Verbesserung des Regenwasserkanals und der Wasserversorgungsanlage noch aussteht und voraussichtlich im Jahr 2024 erfolgen wird. In der Beitragssatzung für die Verbesserung der Entwässerungseinrichtung des Marktes Uehlfeld vom 25.06.2020 wurde ein voraussichtlicher verbesserungsbeitragsfähiger Investitionsaufwand in Höhe von gesamt 312.572,71 € ermittelt. **Der vorläufige Beitragssatz beträgt 0,30 € je m² Grundstücksfläche.** In der Beitragssatzung für die Verbesserung der Wasserversorgungseinrichtung des Marktes Uehlfeld vom 25.06.2020 wurde ein geschätzter verbesserungsbeitragsfähiger Investitionsaufwand von 270.698,30 € angegeben. **Der vorläufige Beitragssatz beträgt 0,06 €/m² Grundstücksfläche und 0,58 €/Geschossfläche.**

Die Ermittlung der endgültigen Kosten ist nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft noch nicht abgeschlossen, so dass zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens noch nicht absehbar ist, ob es zu einer Nachzahlung, einer Rückzahlung oder zu keiner weiteren Transaktion kommen wird.

Versorgungsanschlüsse	Strom, Wasser, Telekommunikation
Entsorgungsanschlüsse	Kanal
Beitrags- und Abgabepflicht	Die Höhe der Beteiligung des Grundstücks an eventuellen Kosten für die Erneuerung und Verbesserung der Regenwasserkanalisation und des Wasserversorgungsnetzes ist zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht ermittelt.

Die Verwaltungsgemeinschaft Uehlfeld gibt an, dass ihr keine Unterlagen über die regelmäßig geforderte Überprüfung der Grundstücksentwässerungsanlage vorliegen.

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.

Topografie/Bodenbeschaffenheit

Bodenniveau Wohnhaus	überwiegend ebenerdig
Bodenniveau zur Straße	gleiche Höhe

Anmerkung:

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 nicht beauftragt Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Es wurden 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 Risiko gegeben

Laut der Geoanwendung BayernAtlas grenzt das Grundstück mit der Flnr. 40 direkt an ein Hochwasserrisikogebiet. Das Landratsamt Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim weist auf einen höchst zu erwartenden Grundwassersstand von 274,00 m über NN hin.



Abbildung 2 Auszug aus den BayerAtlas - Naturgefahren/Hochwasser

Erdbebenrisiko kein Risiko bekannt

Erdrutschrisiko kein Risiko bekannt

Zudem befindet sich die Flnr. 40 in der Nähe des Naturschutzgebietes (NP-00014) „Steigerwald“, welches eine Fläche von rd. 126.822 ha umfasst.



Abbildung 3 Auszug aus dem Lageplan - Naturschutzgebiet

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 Gutachtererstellung nicht beauftragt, weitere Untersuchungen dieser Art durchzuführen.

Immissionen

Der gutachterliche Eindruck vor Ort bestätigt, dass durch die unmittelbar am Wertermittlungsobjekt vorbeiführende Bundesstraße B470 insbesondere zu den Hauptverkehrszeiten erhebliche Lärmimmissionen auf dem Grundstück zu verzeichnen sind.

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

Besondere baurechtliche Rahmenbedingungen

Das Wertermittlungsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht an Grundstücken im städtebaulichen Sanierungsgebiet von Uehlfeld, die am 12. November 1998 in Kraft getreten ist. Die Satzung gilt für die Ausübung von Vorkaufsrechten in einem Bereich des Gemeindeteiles Uehlfeld, in dem städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogen werden. Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches können aus der Flurkarte (Abbildung 21 im Anhang) entnommen werden.

Baulasten/Nachbarrechte/nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Dem Sachverständigen wurden derartige Belastungen nicht mitgeteilt und sind daher zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens nicht bekannt.

Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger

Name	Boris Zimmermann
Anschrift	Marktplatz 9 91460 Baudenbach
Telefon	09164 9985239

Örtliche Verwaltung

Name	Verwaltungsgemeinschaft Uehlfeld
Ort	91486 Uehlfeld
Telefon	09163 9990-0
Internet	www.vg-uehlfeld.de

Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan: Dorfgebiet (MD)
Rechtskräftig seit: 14.06.2006



Abbildung 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Laut Auskunft der Gemeinde Uehlfeld liegt das Grundstück mit der Flnr. 40 nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Das Baurecht, sowie Art und Maß der baulichen Nutzung ist demzufolge nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Anmerkung zu § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben:

Ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, kann innerhalb bebauter Ortsteile ein Vorhaben zulässig sein, 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Gebäudebeschreibung

Objektart

Gebäudeart	Zweifamilienwohnhaus
Bauweise	massiv, Ziegelmauerwerk
Geschosse	Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
Dachform	Satteldach
Baujahr Wiederaufbau	2019

Anmerkung:

Zum Stichtag befindet sich das Wertermittlungsobjekt in einem Rohbauzustand. Es fehlen unter anderem die Dacheindeckung, Entwässerungskanäle, Fenster und Türen. Der Zugang war in das Erdgeschoss sowie in das Obergeschoss möglich. Das Dachgeschoss konnte zum Ortstermin nicht begangen werden.

Aktuelle Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist zum Stichtag unbewohnt. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Das Zweifamilienhaus befindet sich zum Wertermittlungsstichtag in einem Rohbauzustand.

Belüftung/Belichtung

Aufgrund der Anzahl und Anordnung der Fensteröffnungen im bestehenden Rohbau ist die Belichtung auch trotz dichter Nachbarbebauung als ausreichend einzustufen. Eine ausreichende Be- und Querlüftung des Zweifamilienhauses wäre ebenfalls gegeben. Nach vorliegender Planung wäre jedes Bad mit einem Fenster ausgestattet, das Bad im Dachgeschoss erhält ein Dachflächenfenster.

Anmerkung:

Es ist zu anzuzeigen, dass eventuelle spätere Grundrissänderungen die Raumaufteilung und damit die Belichtungsverhältnisse beeinflussen können. Zum Zeitpunkt des Ortstermins wurde die Belichtung auf Basis des aktuell genehmigten Grundrisses sowie der Raumaufteilung vor Ort als ausreichend bewertet.

Brandversicherungswert

Dem Sachverständigen ist kein Brandversicherungswert 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 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
Wände	Ziegelmauerwerk
Decken	Stahlbetondecken
Treppen	innenliegend, Stahlbetonfertigteile
Eingang	Der geplante Eingang befindet sich westlich am Objekt

Zum Stichtag befindet sich das Wertermittlungsobjekt in einem Rohbauzustand. Die Außen- und Innenwände sind bereits errichtet, die Decken-, Wand-, und Bodenbeläge sowie Fenster und Türen sind nicht vorhanden. Leerrohre für die spätere Leitungsführung sind zum Teil bereits verlegt. Der Dachstuhl ist bereits errichtet, allerdings ist das Dach noch nicht eingedeckt, demnach sind auch Entwässerungskanäle noch nicht vorhanden. Das Grundstück ist zum öffentlichen Gehweg hin nicht fachgerecht abgesperrt und somit frei zugänglich.

Außenbereich

Der Außenbereich befindet sich im Süden des Grundstücks und ist über einen Weg im Westen zugänglich. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ist der Zugang zu den Außenanlagen über einen unbefestigten Weg von der Bundesstraße B470 aus möglich. Die Außenanlagen befinden sich in einem vernachlässigten Zustand, aufgrund der eingestellten Bauarbeiten liegt teilweise noch Bauschutt auf dem Grundstück. Die Außenanlagen sind noch nicht fertiggestellt bzw. befestigt. Auf dem Grundstück befindet sich ein gemauerter Brunnen. Das Grundstück ist im Süden sowie im Westen von umliegenden Gebäuden eingefasst. Im Osten ist das Wohnhaus direkt an die Nachbarschaftsgrenze gebaut. Zum Stichtag befindet sich im hinteren Bereich des Grundstücks keine Abgrenzung zu den Nachbarn.

Bruttogrundfläche (BGF)

Wohnhaus gerundet	361 m ²
-------------------	--------------------

Anmerkung:

Die Bruttogrundfläche wurde anhand der vorliegenden Unterlagen ermittelt. Eine Überprüfung anhand der Vektordaten des GeoportalBayern war zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht möglich, da das Zweifamilienwohnhaus noch nicht erfasst wurde.

Die Bruttogrundfläche (BGF) wird 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 aufgetragener 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.

Wohnfläche

Aus den vorliegenden Unterlagen geht eine Wohnfläche von rd. 243 m² hervor. Eine Überprüfung war zum Ortstermin auf Grund des Rohbauzustandes nicht möglich. Für die weitere Wertermittlung wird die vorgenannte Wohnfläche angenommen.

Grundrissgestaltung

Die nachfolgende Beschreibung des Raumprogramms basiert auf den genehmigten Grundrissen der Bauantragsunterlagen aus dem Jahr 2019. Beim Ortstermin wurde dem Sachverständigen eine Planung aus dem Jahr 2021 vorgelegt, die im Vergleich zur genehmigten Planung aus dem Jahr 2019 Änderungen im Grundriss des Obergeschosses und des Dachgeschosses aufweist. Da es sich bei dem vorgelegten Dokument lediglich um einen nicht unterschriebenen Auszug handelt, basiert die nachfolgende Gebäudebeschreibung auf den in der Baugenehmigung festgelegten Zustand. Das Zweifamilienwohnhaus soll gemäß den vorliegenden Genehmigungsunterlagen eine Wohneinheit im Erdgeschoss sowie eine Wohneinheit im Ober- und Dachgeschoss bieten.

Erdgeschoss

Die Erdgeschosswohnung wird über den Eingangsbereich im Westen erschlossen. Die Diele führt nach Norden zu einem Schlafzimmer und einem Bad. Im Osten befindet sich eine Gästetoilette. Der Wohn- und Kochbereich ist offen gestaltet und nach Süden ausgerichtet. Ein großer Wanddurchbruch im Süden erschließt das Büro und den Essbereich, der sich durch die offene Gestaltung dem Wohn- Kochbereich anschließt. Südlich davon, allerdings nur von außen zugänglich, befindet sich ein Technikraum. Im Technikraum befindet eine Toilette sowie ein Handwaschbecken. Der offene Wohn- und Essbereich bietet einen direkten Zugang zur geplanten Südterrasse und somit ebenfalls zu den die Außenanlagen.

Obergeschoss

Über das Treppenhaus gelangt man direkt in die offen gestaltete Küche, die nach Süden den Ess- und Wohnbereich erschließt. Das offen gestaltete Arbeitszimmer, das direkt an den Wohnbereich anschließt, bietet ebenso wie der Essbereich einen direkten Zugang zum Balkon. Der Balkon ordnet sich über dem im Erdgeschoss befindlichen Technikraum an und richtet sich nach Süden. Beim Ortstermin war dieser noch nicht fertiggestellt und aufgrund fehlender Absturzsicherung etc. nicht begehbar.

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss wäre der Obergeschosseinheit zugeordnet. Im Norden des Dachgeschosses befindet sich planerisch das Schlafzimmer mit Zugang zu einer begehbaren Ankleide. Das Bad würde im Osten liegen und würde über ein Dachflächenfenster belichtet werden. Im Süden befindet sich das Wohnzimmer, das sowohl über ein Giebelfenster als auch über ein westliches Dachflächenfenster belichtet wird. Der Spitzboden wäre über eine Einschubtreppe erreichbar.

Anmerkung:

Am Tag der Ortsbesichtigung konnte das Wertermittlungsobjekt bis auf das Dachgeschoss vollständig besichtigt werden. Alle Geschosse sind über die innenliegende Treppe erschlossen. Bei der Ortsbesichtigung wurden kleinere - aber wertneutrale - Abweichungen im Vergleich zu den vorliegenden Grundrissen der Genehmigungsunterlagen festgestellt.

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 sogenannte „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.

Fertigstellungsmaßnahmen

Bei der Wertermittlung wird von einem fiktiv fertiggestellten Objekt ausgegangen. Die ausstehenden Restleistungen werden als objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht. Die Fertigstellung des Zweifamilienhauses einschließlich der Außenanlagen ist bis auf den Rohbau und den Dachstuhl noch ausstehend.

Anmerkung:

Die äußere Hülle eines Gebäudes stellt eine Barriere gegen Niederschlag, Außenluft, Außentemperatur, Geräusche und Strahlung dar. Da die Gebäudehülle jedoch noch nicht vollständig geschlossen ist, besteht die Möglichkeit, dass Niederschlagswasser durch den offenen Dachstuhl und die Fensteröffnungen eindringt. Dies macht sich in einigen Räumen durch stehendes Wasser ersichtlich. Teilweise haben sich bereits die Wände mit dem stehenden Wasser gesättigt. Es kann nicht sichergestellt werden, dass die Feuchtigkeit im Mauerwerk noch dem üblichen Standard eines Rohbaus entspricht.

Beurteilung Bewertungseinheit

Das noch im Rohbau befindliche Zweifamilienhaus verfügt planerisch über zeitgemäße und offene Grundrissgestaltung. Die Belichtung ist trotz der umgebenden Bebauung als ausreichend einzustufen. Durch die Lage direkt an der Hauptstraße ist das Wohnhaus zu Stoßzeiten von Lärmimmissionen betroffen. Der nach Süden ausgerichtete Gartenbereich wird durch die umliegende Bebauung teilweise verschattet. Ein barrierefreier Zugang ist derzeit nicht vorgesehen, jedoch könnte das Erdgeschoss bei entsprechender Anpassung des Eingangsbereiches barrierefrei genutzt werden. Die Fertigstellung des Rohbaus und der Außenanlagen steht noch aus.

Anlagen

Lagepläne



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

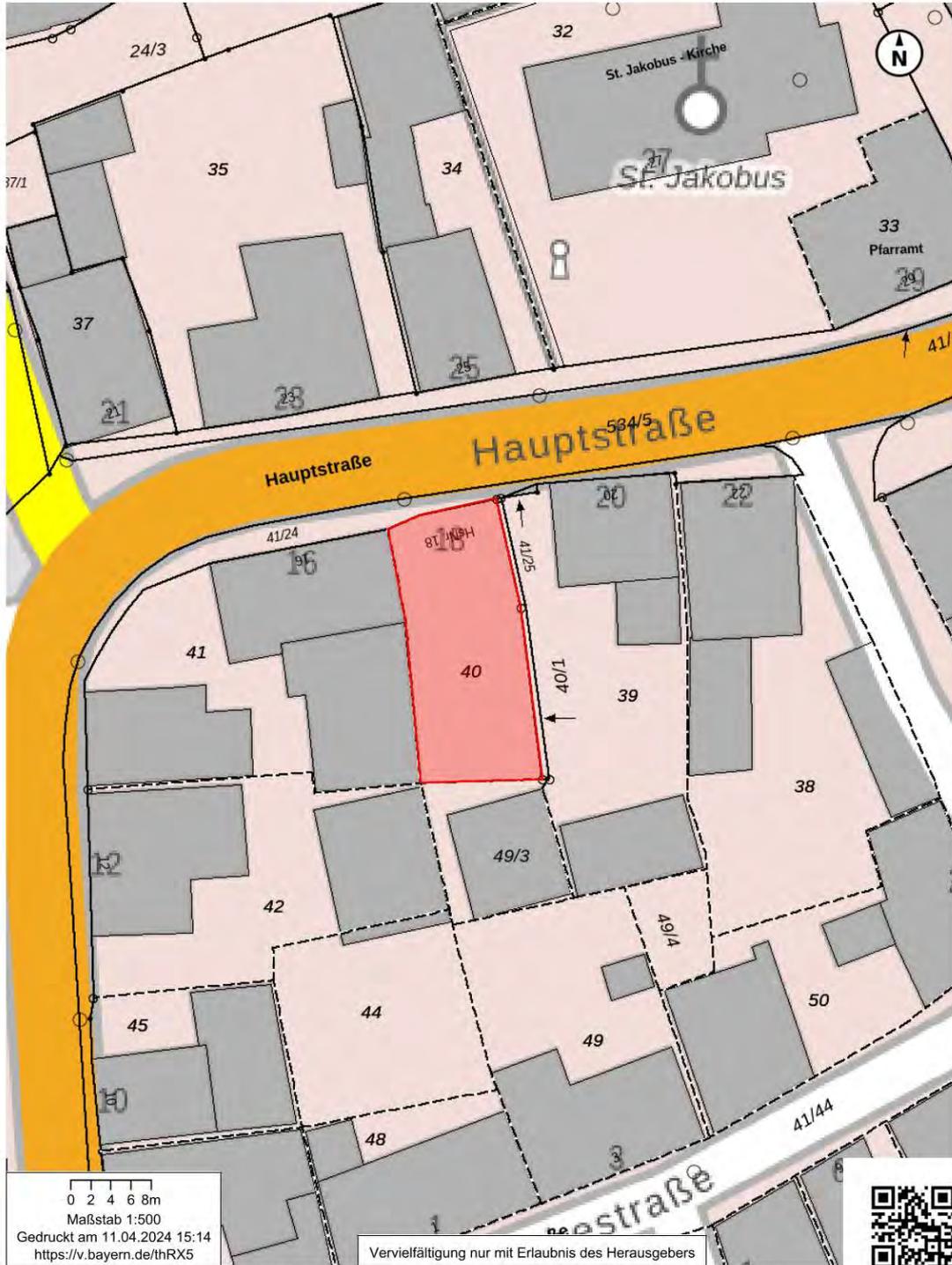


Abbildung 5 Lageplan - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

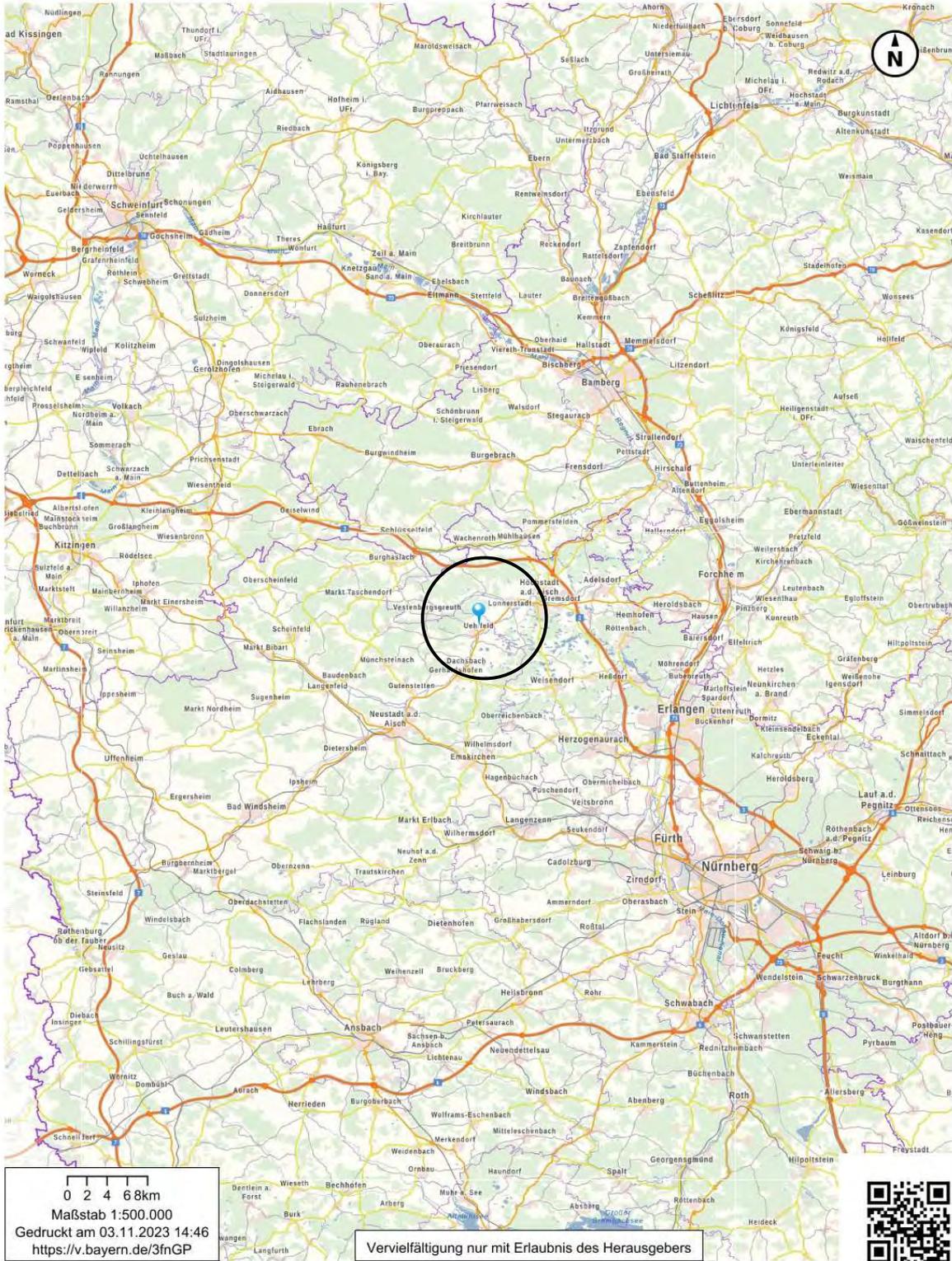


Abbildung 6 Makrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

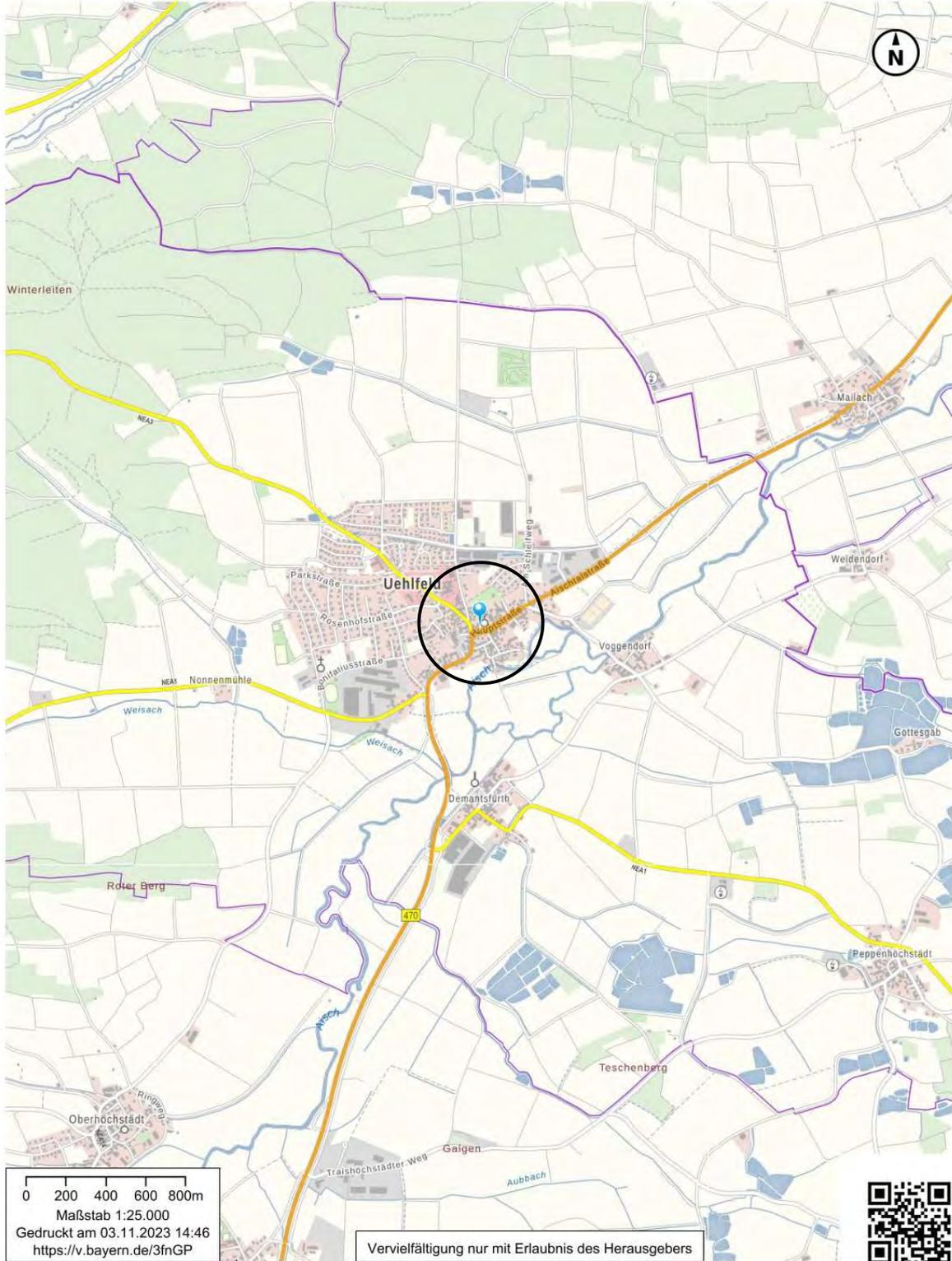


Abbildung 7 Mikrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

1.1 Bilder





Grundrisse/Ansichten/Schnitte

Hinweis:

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

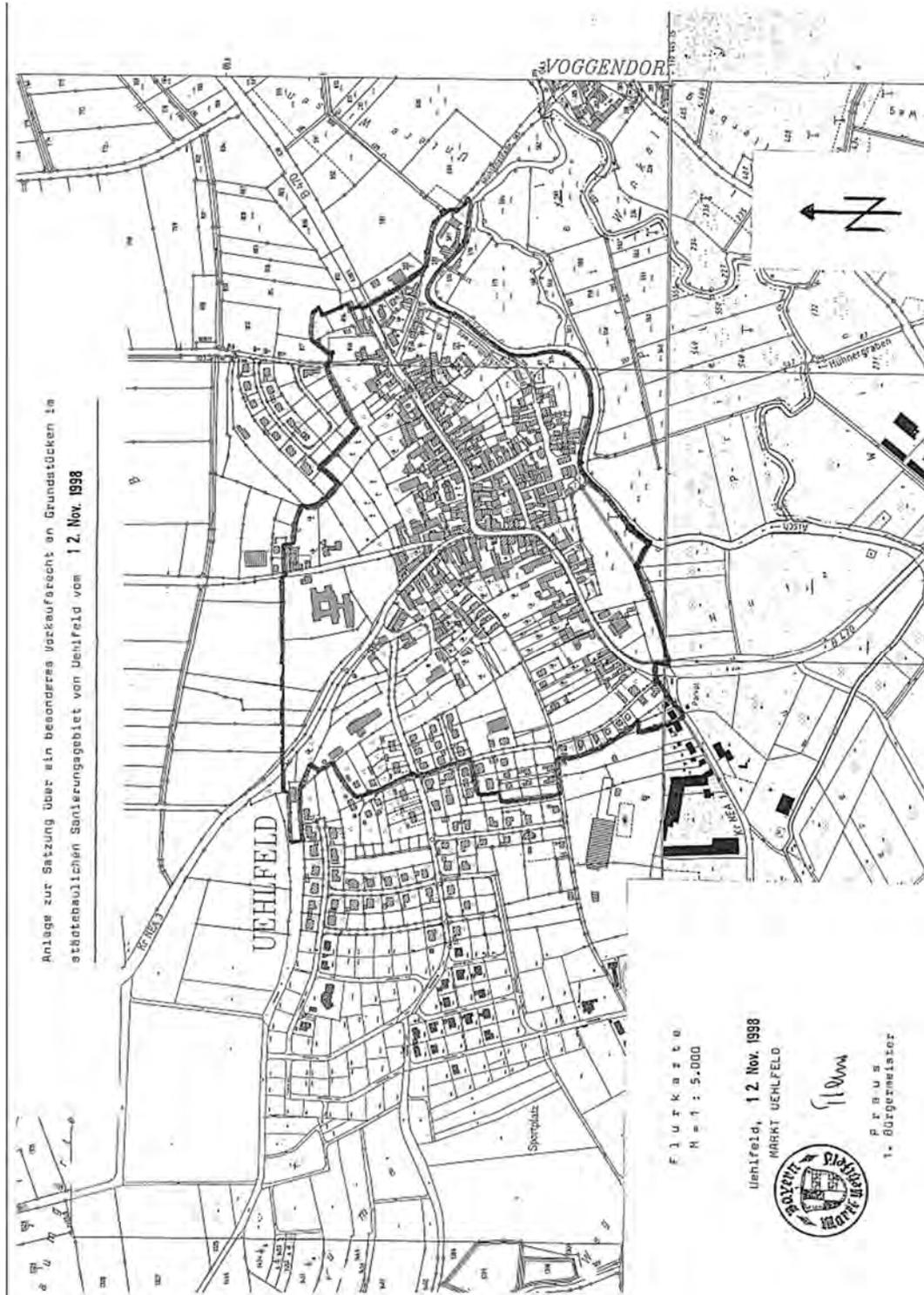


Abbildung 8 Plan der Sanierungssatzung, nicht zur Maß-/Raumentnahme geeignet!

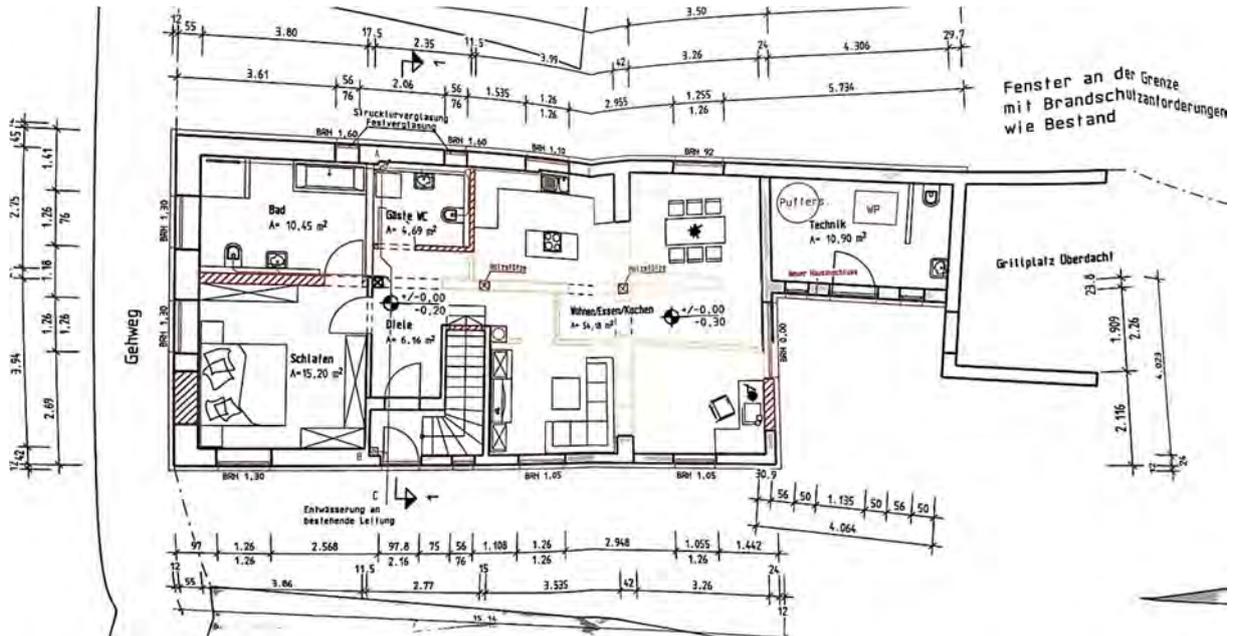


Abbildung 9 Erdgeschoss Grundriss, nicht zur Maß-/Raumentnahme geeignet!

1. OBERGESCHOSS

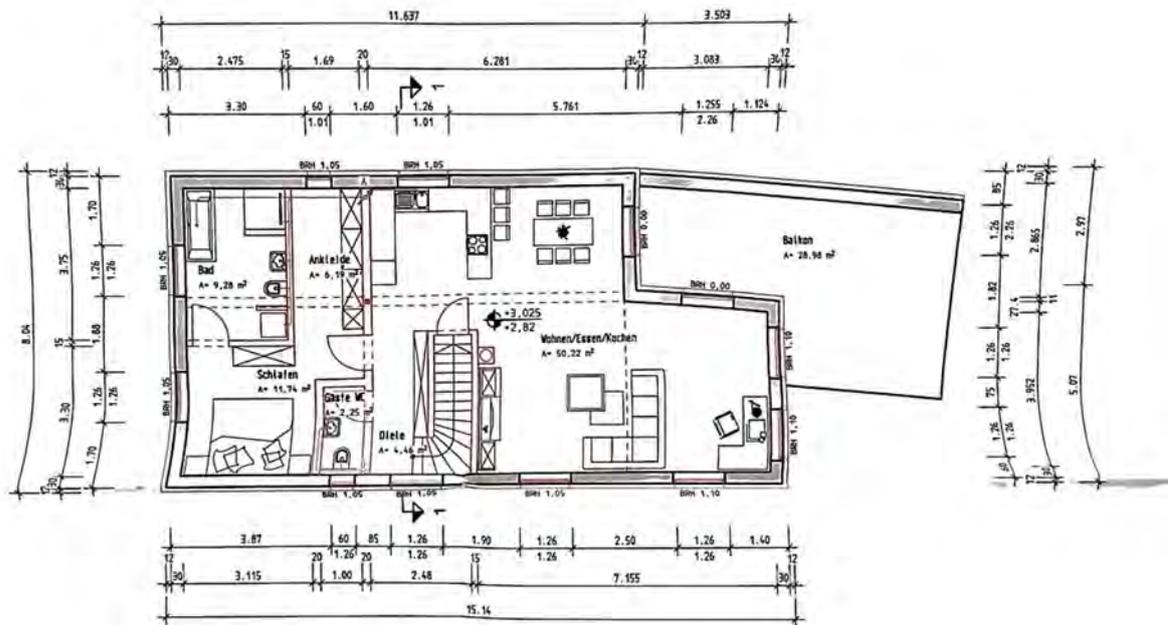


Abbildung 10 Obergeschoss Grundriss, nicht zur Maß-/Raumentnahme geeignet!

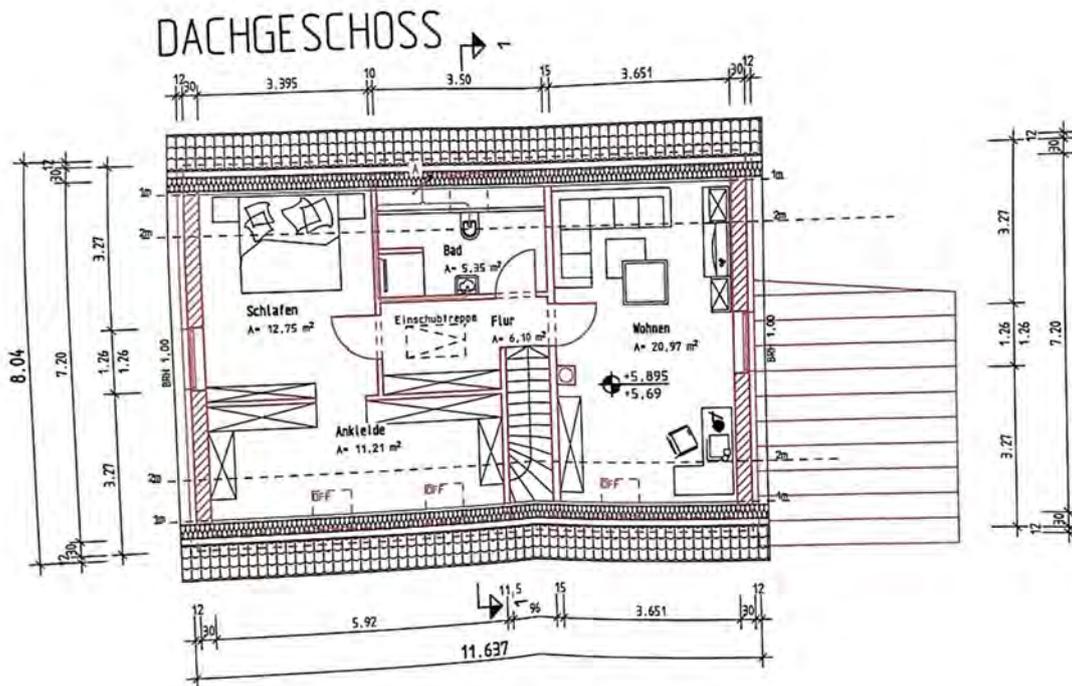


Abbildung 11 Dachgeschoss Grundriss, nicht zur Maß-/Raumentnahme geeignet!

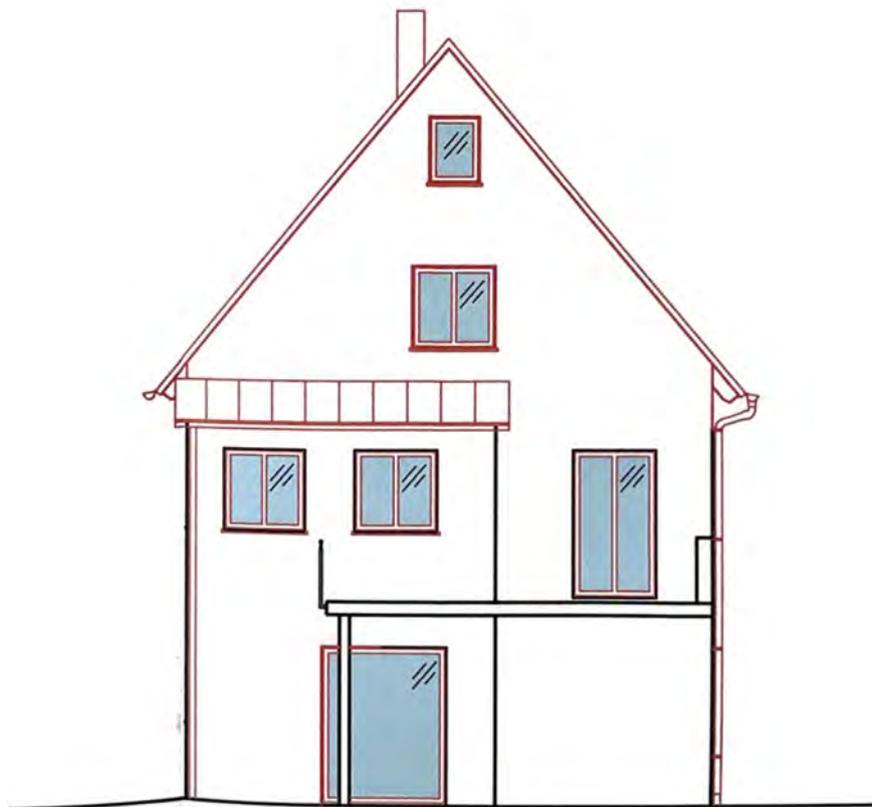


Abbildung 12 Ansicht von Süden, nicht zur Maß-/Raumentnahme geeignet!

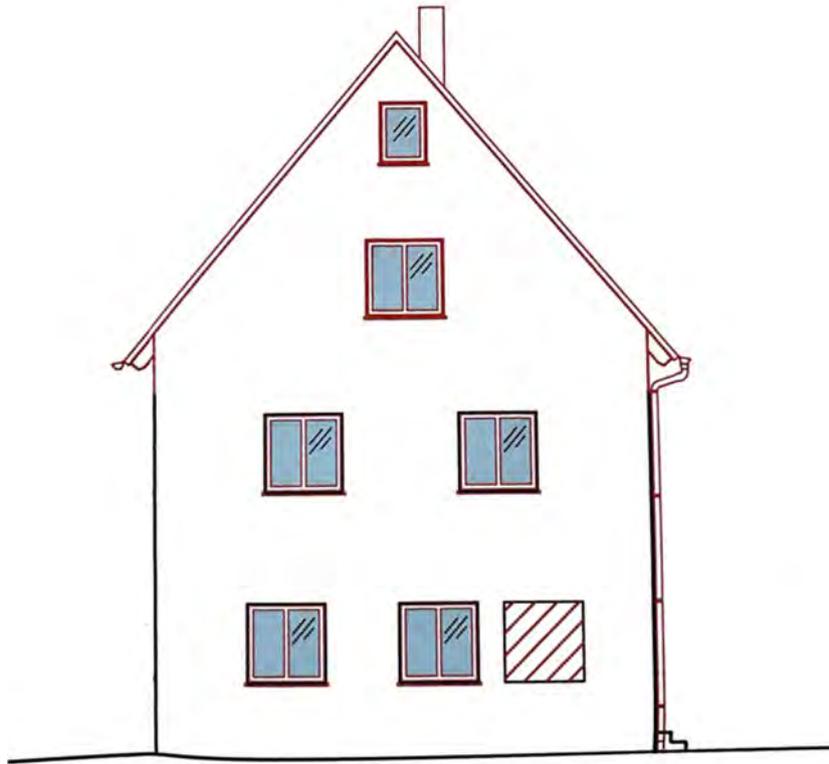


Abbildung 13 Ansicht von Norden, nicht zur Maß-/Raumentnahme geeignet!

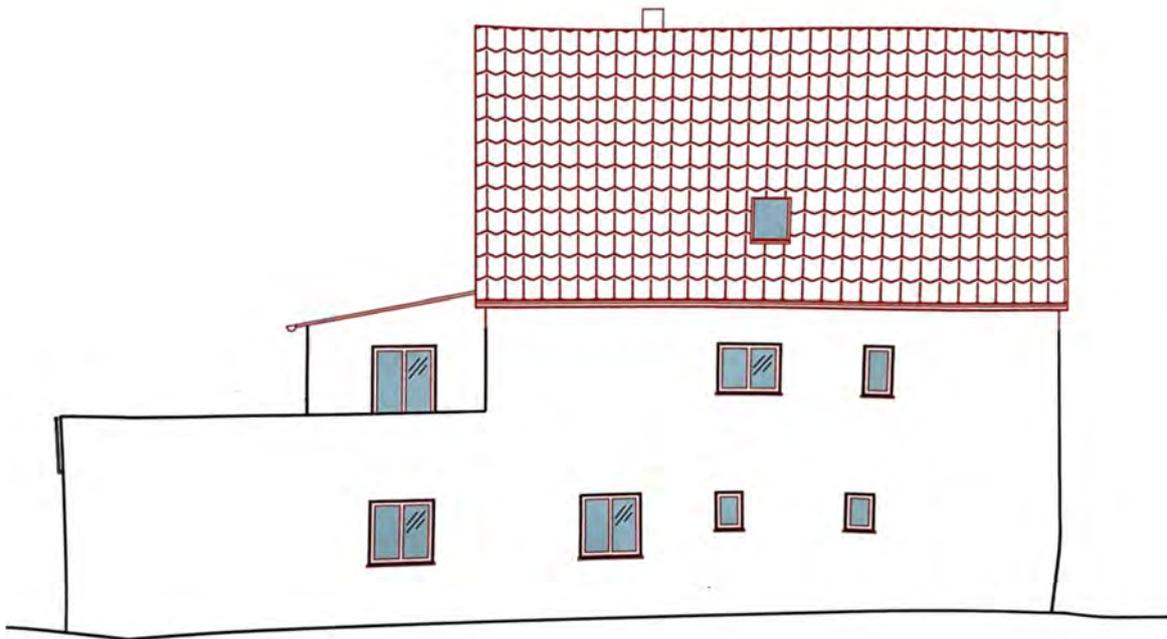


Abbildung 14 Ansicht von Osten nicht zur Maß-/Raumentnahme geeignet!

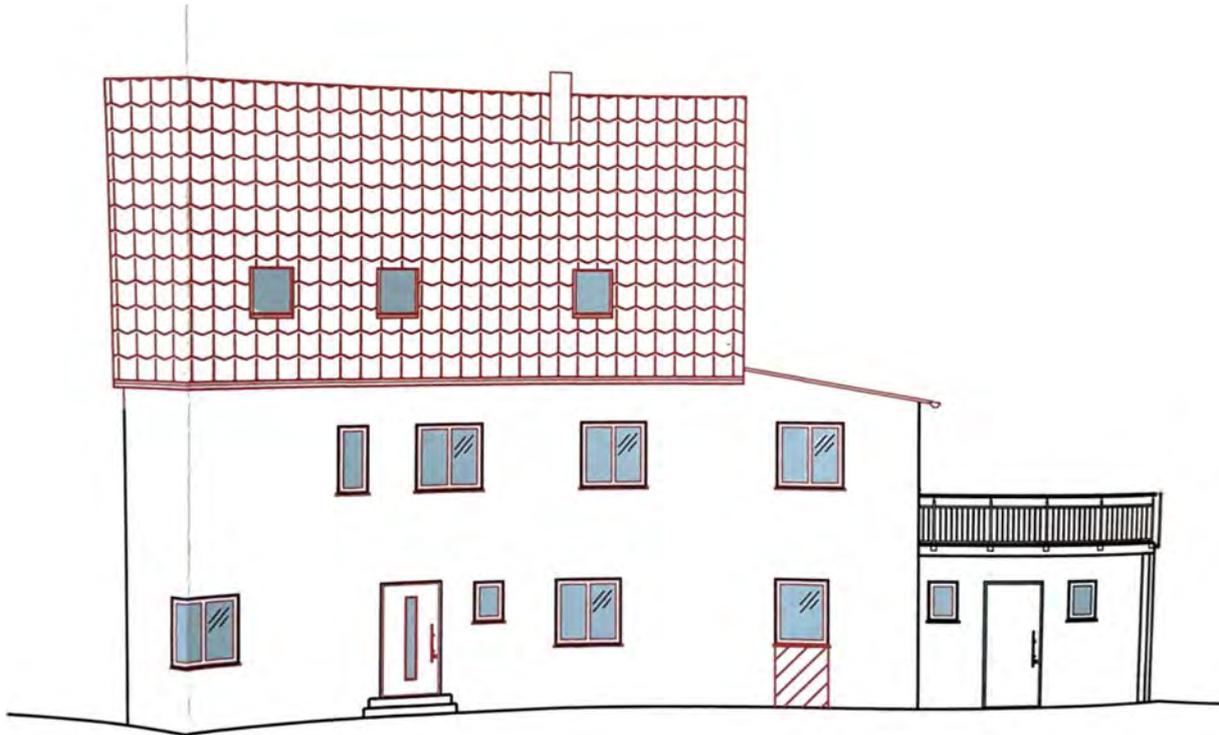


Abbildung 15 Ansicht von Westen, nicht zur Maß-/Raumentnahme geeignet!

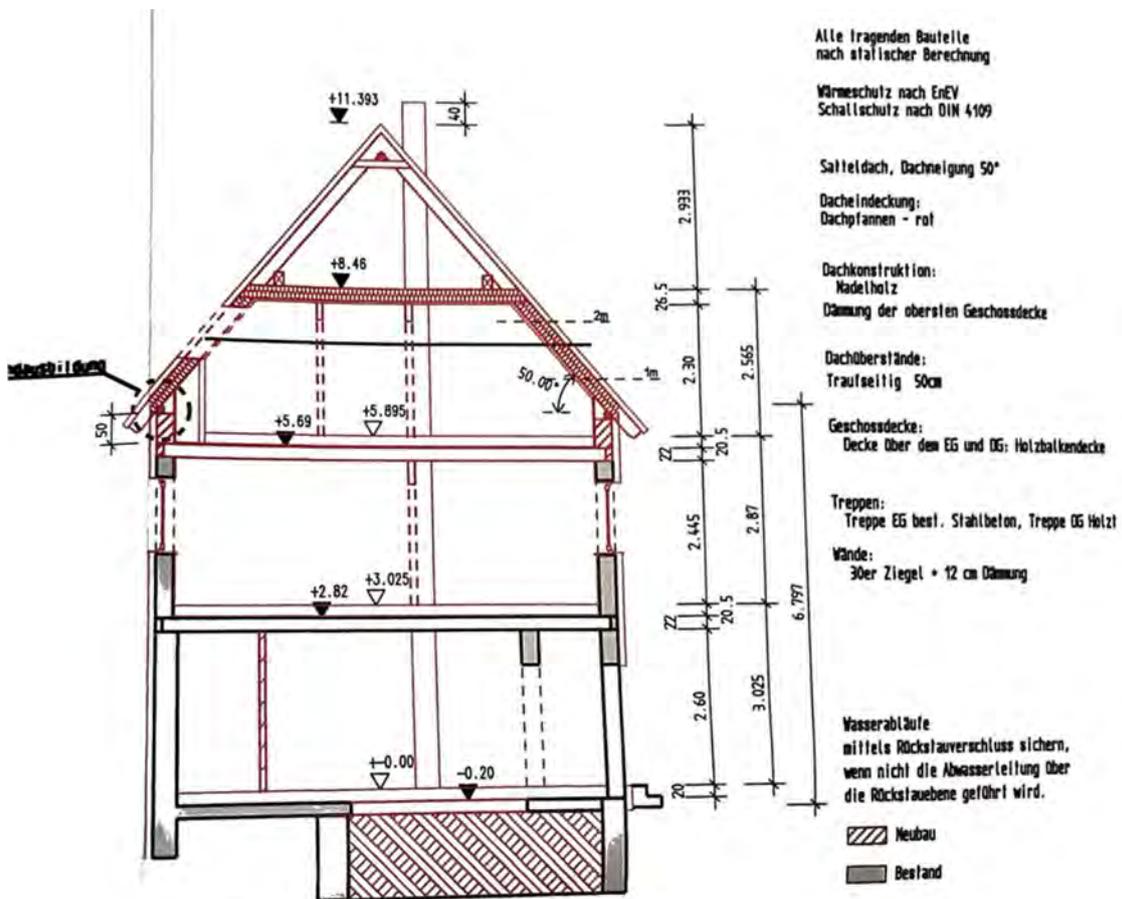


Abbildung 16 Gebäudeschnitt, nicht zur Maß-/Raumentnahme geeignet!