

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. 645/12 bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage am Obstgarten 12, 91560 Heilsbronn.**



Verkehrswert

430.000 €

WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

20.12.2023

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Ansbach

Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

AUFTRAGSNUMMER

306/BE/2023

AKTENZEICHEN AUFTRAGGEBER

1 K 55/23

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 Ansbach liegt im Westen des Regierungsbezirks Mittelfranken und ist mit 2000 km² der flächengrößte Landkreis Bayerns. Er umfasst insgesamt 58 Städte, Märkte und Gemeinden und hat ca. 188.000 Einwohner (Stand 2022). Er gehört der Planungsregion Westmittelfranken und der Metropolregion Nürnberg an. 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).

Mit über 5.000 Unternehmen und drei Hochschulen ist der Landkreis Ansbach ein innovativer Wirtschaftsraum mit guten Lebens- und Arbeitsbedingungen. Mit einer Arbeitslosenquote von 2,5 Prozent liegt er deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Die Wirtschaftsstruktur im Landkreis Ansbach ist geprägt von kleinen und mittelständischen Unternehmen. Wichtige Branchen sind die kunststoffverarbeitende Industrie und Unternehmen der Informationstechnologie.

Der Landkreis Ansbach gehört zur Tourismusregion „Romantisches Franken“. Touristisch bedeutsame Städte im Landkreis Ansbach sind Rothenburg ob der Tauber, bekannt für seine gut erhaltene mittelalterliche Altstadt, und Dinkelsbühl, eine Stadt mit vielen historischen Gebäuden und einer imposanten Stadtmauer.

Mikrolage – Nachbarschaft und öffentliche Einrichtungen

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Weißenbronn der Stadt Heilsbronn im Landkreis Ansbach. Es liegt in der Stichstraße am Obstgarten und ist ca. 3,2 km vom Zentrum Heilsbronn entfernt. Ein Lebensmitteleinzelhandel ist ca. 5 Autominuten vom Bewertungsobjekt entfernt. In der Stadt Heilsbronn befinden sich zwei Grundschulen und eine Realschule. Die umliegende Bebauung des Wertermittlungsobjekts besteht überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern. Südlich liegen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Parkplatzsituation ist aufgrund der ländlichen Struktur und der zugehörigen Doppelgarage entspannt.

Verkehrsanbindung

Ca. 3 km von Heilsbronn entfernt ist eine Anschlussstelle an die A 6/E 50. Die B 14 (Teilstrecke der Burgenstraße) ist als Ortsumgehung um die Stadt geführt. Der Bahnhof Heilsbronn befindet sich im Norden des Hauptortes, ca. 4,1 km nördlich des Wertermittlungsobjektes, an der Bahnstrecke Nürnberg–Crailsheim und wird von der S-Bahn-Linie S4 im Verkehrsverbund Großraum Nürnberg bedient. Die Hauptbahnlinie Nürnberg – Stuttgart wartet mit einem Regionalexpresshalt in Heilsbronn auf. Am Bahnhof beginnen und enden einige Buslinien in benachbarte Gemeinden. Die nächste Bushaltestelle liegt ca. 500m nördlich des Wertermittlungsobjektes.

Demografische Entwicklung

Laut dem Informationsportal Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung lebten 2021 rund 9.800 Einwohner in Heilsbronn. Seit 2011 bis 2021 ist die Bevölkerung der Stadt um 8,9% gewachsen. Laut Statistik kommunal 2020 des Bayerischen Landesamtes für Statistik betrug der Anteil der 0 bis 18-Jährigen im Jahr 2019 16,7%. Der Anteil der 18- bis 65-jährigen betrug 61,4%. Der Anteil der 65 und älteren lag im selben Jahr bei 22%. Das Durchschnittsalter betrug im Jahr 2010 43,4 Jahre und lag damit leicht unter dem nationalen Durchschnitt von 44,6 (Stand 2022). Die Stadt weist außerdem einen positiven Wanderungssaldo auf. Insgesamt verzeichnet die Stadt eine moderat positive Bevölkerungsentwicklung.

Beurteilung Lage

Es handelt sich um eine ruhige Wohnlage. Die Nähe zum Zentrum Heilsbronn ermöglicht eine gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten. Das ländliche Umfeld bietet Naherholungsmöglichkeiten. Insgesamt handelt es sich um eine ländliche Struktur mit städtischer Anbindung.

Grundstück

Grundstückbeschreibung

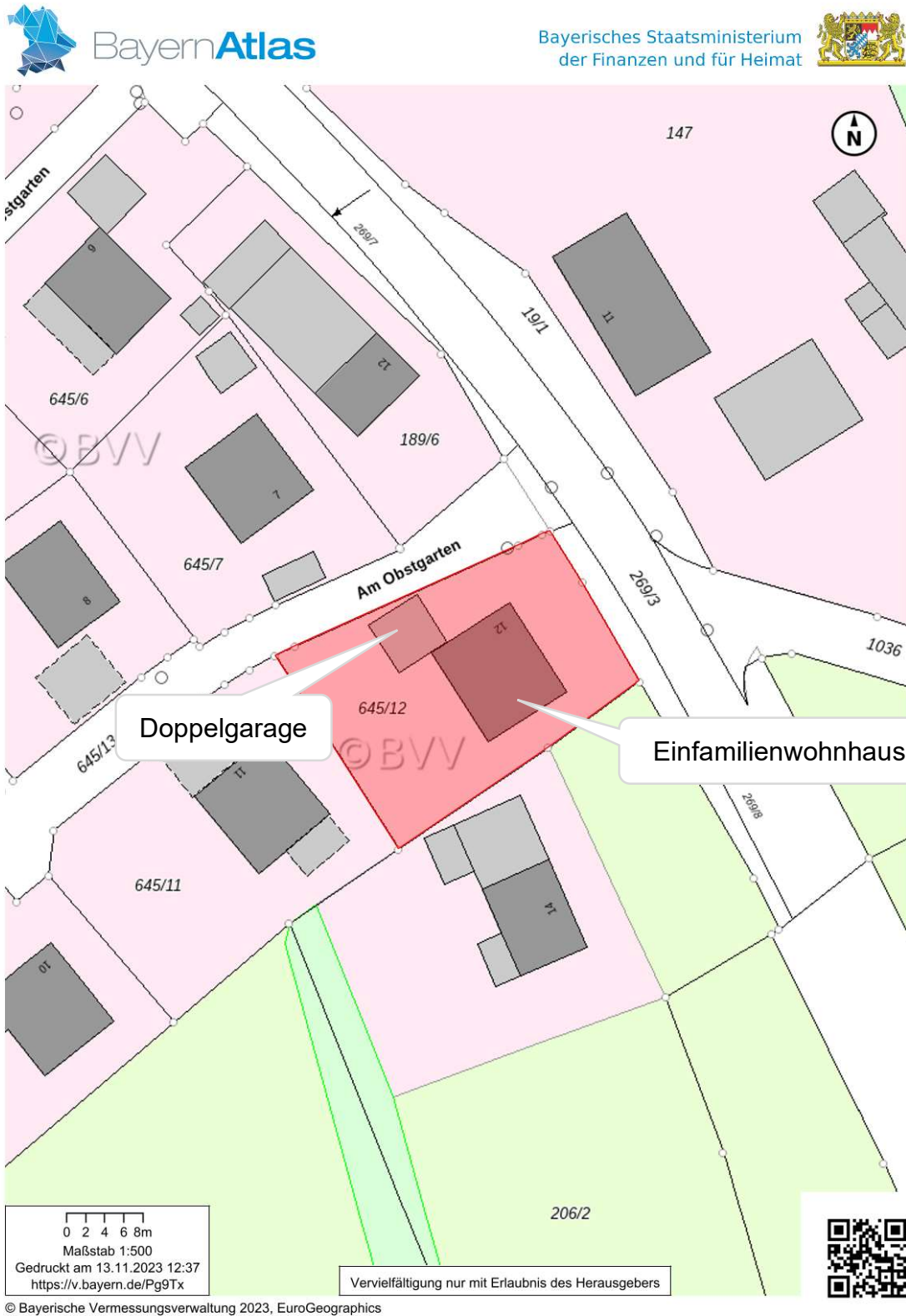


Abbildung 1 Lageplan- Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

Grundstücksgestaltung

Grundstücksform	überwiegend rechteckig
Straßenfront	rd. 31 m
Mittlere Grundstücksbreite	rd. 30 m
Mittlere Grundstückstiefe	rd. 20 m

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

Erschließungszustand

Gemäß der Auskunft der Stadt Heilsbronn ist das Grundstück mit der FlNr. 645/12 beitragsrechtlich vollständig erschlossen und bereits insgesamt erstmals hergestellt. Es fallen zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungsbeitrag nach Art. 5a des Kommunalabgabengesetzes (KAG) i.V.m. den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Erschließungsbeitragssatzung in der jeweils gültigen Fassung und dem derzeitigen Stand der Rechtsprechung an.

Versorgungsanschlüsse	Strom, Wasser, Telekommunikation
Entsorgungsanschlüsse	Kanal
Beitrags- und Abgabepflicht	keine offenen 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.

Topografie/Bodenbeschaffenheit

Bodenniveau Wohnhaus	von Osten nach Westen steigt das Grundstück um ca. 2,3 m an
Bodenniveau zur Straße	überw. ebenerdig

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 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
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

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

Aussage

Mischgebiet gem. BauNVO §6

Flächennutzungsplan:

Bebauungsplan:

B2 "Am Obstgarten"

wesentliche Aussagen

- Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Bebauungsplan:

- offene Bauweise
- Grundflächenzahl 0,35
- Geschossflächenzahl 0,7
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- freie Dachform
- OK EG max. 50cm, Firsthöhe max. 10,0m über OK natürliches Gelände hangseitig

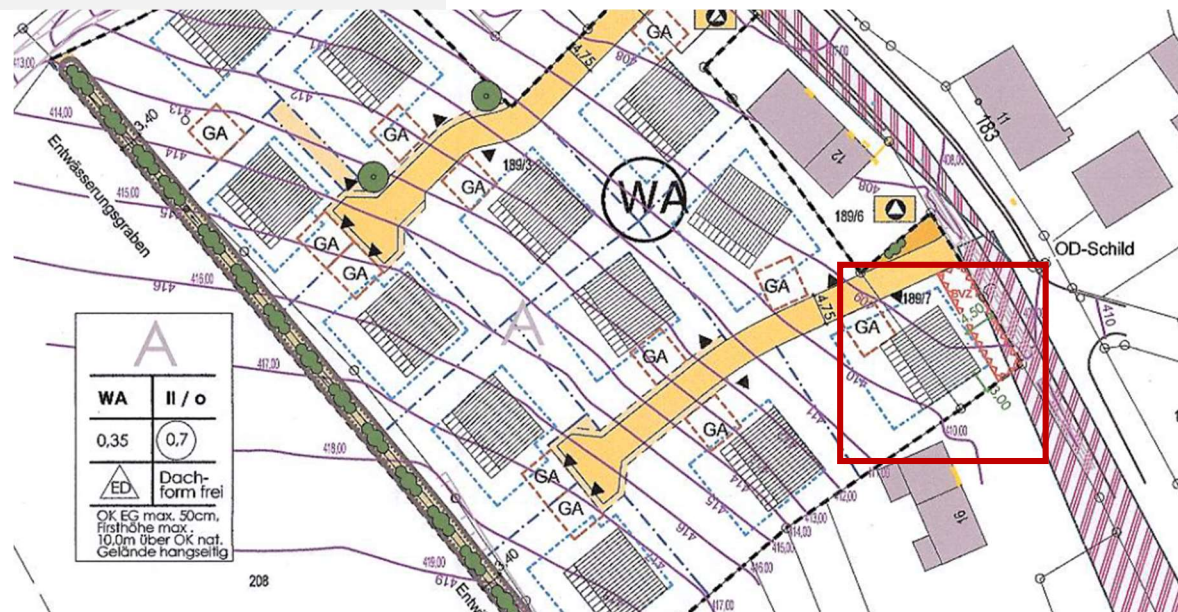


Abbildung 2 Auszug aus dem Bebauungsplan

Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger

Name	Ralph Steinhöfer
Anschrift	Hintere Gasse 21, 91575 Windsbach
Telefon	09871 656200

Örtliche Verwaltung

Name	Stadtverwaltung Heilsbronn
Ort	91560 Heilsbronn
Internet	www.heilsbronn.de

Gebäudebeschreibung

Objektart

Gebäudeart	Einfamilienhaus nebst Doppelgarage
Bauweise	Massivbauweise, Fertighaus
Geschosse	Erdgeschoss, Dachgeschoss
Dachform	Satteldach, Betondachsteine in Granit/Anthrazit
Dachentwässerung	traufseitig vorhanden

Aktuelle Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt wird zum Stichtag durch den Eigentümer selbst genutzt. Mietrechtliche Bindungen sind dem Sachverständigen zum Stichtag nicht bekannt und nicht übermittelt worden.

Belüftung/Belichtung

Der Wohnraum im Erdgeschoss wird durch die überwiegend bodentiefen Fenster ausreichend mit Tageslicht versorgt. Die offene Grundrissgestaltung trägt dazu bei, dass alle Räume gut mit Tageslicht belichtet werden. Auch das Gäste-WC verfügt über ein Fenster.

Im Dachgeschoss werden die Räume im Giebelbereich des Wohnhauses durch bodentiefe Fenster mit französischem Balkon belichtet. Die übrigen Räume im Dachgeschoss werden über Dachflächenfenster belichtet.

Eine Querlüftung des Wohnhauses ist möglich. Zusätzlich zur Fensterlüftung wird das Einfamilienhaus über eine zentrale Lüftungsanlage belüftet.

Insgesamt ist die Qualität der Belichtung und der Belüftung als gut einzustufen.

Brandversicherungswert

Der Brandversicherungswert ist 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
Treppe	viertelgewendelte Bolzentreppe, Handlauf innenliegend
Eingang	Kunststoffrahmentüre mit Glasausschnitt, Sprossen und verglastem Seitenteil Eingang überdacht und barrierefrei zugänglich
Innentüren	Holz furnierte Türen mit Holz furnier zarge
Fenster	Kunststoff rahmen fenster mit Isolierverglasung, Rollläden manuell, französische Balkone als Ab- sturzsicherung im Dachgeschoss
Elektroinstallation	baujahr typische Ausstattung, unter Putz verlegt
Heizung/ Warmwasser	Luft- /Wärmepumpe

Sonstiges	automatische Be- und Entlüftung (zentrale Lüftungsanlage)
-----------	---

Gebäudebereich	Erdgeschoss
Bodenbelag	überw. gefliest
Wände	überw. verputzt und gestrichen, Steinmosaikfliesen im Sanitärraum
Decke	überw. verputzt und gestrichen
Sanitärgegenstände	Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Handwaschbecken mit Einhandmischarmatur, Fenster vorhanden

Gebäudebereich	Dachgeschoss
Bodenbelag	überw. Teppichboden, Sanitärraum gefliest
Wände	überw. verputzt und gestrichen, Fliesenspiegel im Sanitärraum
Decke	überw. verputzt und gestrichen
Sanitärgegenstände	Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschbecken und Badewanne mit Einhandmischbatterie, Duschnische mit Einhandmischbatterie, Handtuchheizkörper vorhanden, Fenster vorhanden
Sonstiges	der Zugang zum Spitzboden erfolgt durch eine Einschubtreppe, der Spitzboden ist zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht ausgebaut, die Geschossdecke wird zum Zeitpunkt der Erstellung gedämmt

Gebäudebereich	Doppelgarage
Bauweise	massiv, angrenzend an das Wohnhaus
Garagentor	Sektionaltor, elektronisch steuerbar
Elektroinstallation	auf Putz verlegt
Dach	Flachdach

Gebäudebereich	Außenanlagen
Außenbereich	Die Zufahrt zur Garage erfolgt über die nördlich gelegene Straße "Am Obstgarten". Die Zufahrt ist mit dunklen Pflastersteinen im Kröpfverband gepflastert. Im Nordosten zur Wollersdorfer Straße hin befindet sich ein Vorgarten, der als Rasenfläche angelegt ist. Die Terrasse befindet sich im Südwesten des Grundstücks, der Hang wird durch eine Mauer zur Terrasse hin abgefangen. Die Terrasse wird im Nordwesten durch die Garage begrenzt und dient somit gleichzeitig als Abschirmung zur Anliegerstraße "Am Obstgarten". Die Einfriedung des Grundstücks nach Südwesten sowie nach Südosten erfolgt durch Sträucher und kleinere Bäume. Der überwiegende Teil des Grundstücks ist als Rasenfläche angelegt.

Bruttogrundfläche (BGF)

Wohnhaus	
Erdgeschoss, rd.	109 m ²
Dachgeschoss, rd.	109 m ²
Gesamt	218 m²
Doppelgarage, rd.	36 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 aufgebrachtter 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/Raumhöhen

Erdgeschoss	
Flur	12.2 m ²
Gäste-WC	3.6 m ²
HAR/HWR	12.6 m ²
Küche	17.7 m ²
Wohnen	44.8 m ²
Dachgeschoss	
Kind 1	15.6 m ²
Schlafen	14.8 m ²
Galerie	16.5 m ²
Abstellraum	3.2 m ²
Badezimmer	11.8 m ²
Summe, rd.	153 m²
Terrasse 1/4	8,3 m²

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

Raumprogramm	
Doppelgarage	Die Garage befindet sich nordwestlich neben dem Wohnhaus. Die Zufahrt erfolgt über die Straße "Am Obstgarten". Die Garage bietet Platz für zwei Stellplätze, sie wird durch ein Fenster im Westen belichtet, zusätzlich befindet sich ein Tor im Süden der Garage.
Erdgeschoss	Der Eingangsbereich befindet sich im Nordwesten des Wohnhauses. Der Flur erschließt den südwestlich gelegenen Wohnbereich mit offenem Zugang zur Küche. Nordöstlich befindet sich der Hauswirtschaftsraum sowie das Gäste-WC. Der Wohnbereich bietet einen direkten Zugang zur Terrasse.
Dachgeschoss	Die Geschosstreppe führt in die Galerie im Dachgeschoss, die wiederum das Schlafzimmer, das Kinderzimmer und das Badezimmer mit angrenzendem Abstellraum erschließt. Sowohl das Schlafzimmer, das Kinderzimmer, das Badezimmer als auch die Galerie werden über Giebelfenster belichtet, die Dachflächenfenster sorgen für weitere Belichtung.

Anmerkung:

Am Tag der Ortsbesichtigung konnte das Wertermittlungsobjekt vollständig besichtigt werden. Alle Geschosse sind über die innenliegende Treppe erschlossen. Es besteht eine familienfreundliche und zeitgemäße Grundrissaufteilung. Bei der Ortsbesichtigung wurden Abweichungen hinsichtlich des Durchbruchs vom Flur zum Wohnraum im Vergleich zu den vorliegenden Grundrissen der Genehmigungsunterlagen festgestellt.

Energetische Gebäudeeigenschaften

Dem Sachverständigen liegt zum Wertermittlungsstichtag 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 „Feuerstättenchau“ 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"> abgesackte Terrassenpflaster im Bereich der Südwestterrasse Risse in der Südwestfassade
Instandhaltungsstau
<ul style="list-style-type: none"> keine ersichtlich/ bekannt
Unzeitgemäße Bauausführung
<ul style="list-style-type: none"> nicht 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 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

Insgesamt zeigt sich das Gebäude in einem für sein Baujahr zeitgemäßem Zustand. Durch die vorhandene zentrale Lüftungsanlage wird ein kontinuierlicher Luftaustausch sichergestellt. Das Gebäude ist barrierefrei zugänglich, und die Nutzung des Erdgeschosses ist ebenfalls barrierefrei möglich. Die Sanitärräume verfügen über Fenster. Die Außenanlagen befinden sich ebenfalls in einem gepflegten Zustand.

Anlagen

Lagepläne

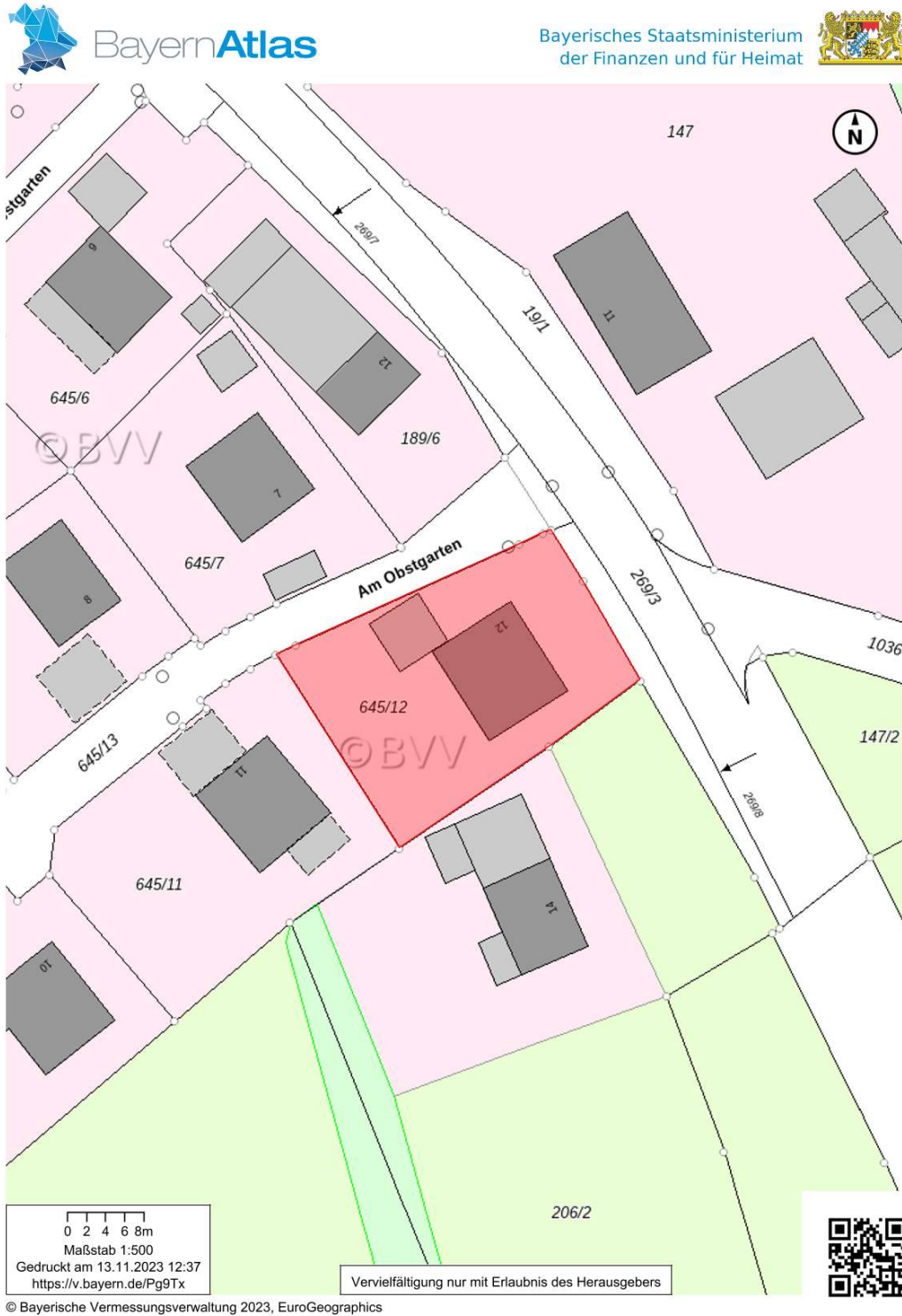


Abbildung 3 Lageplan - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

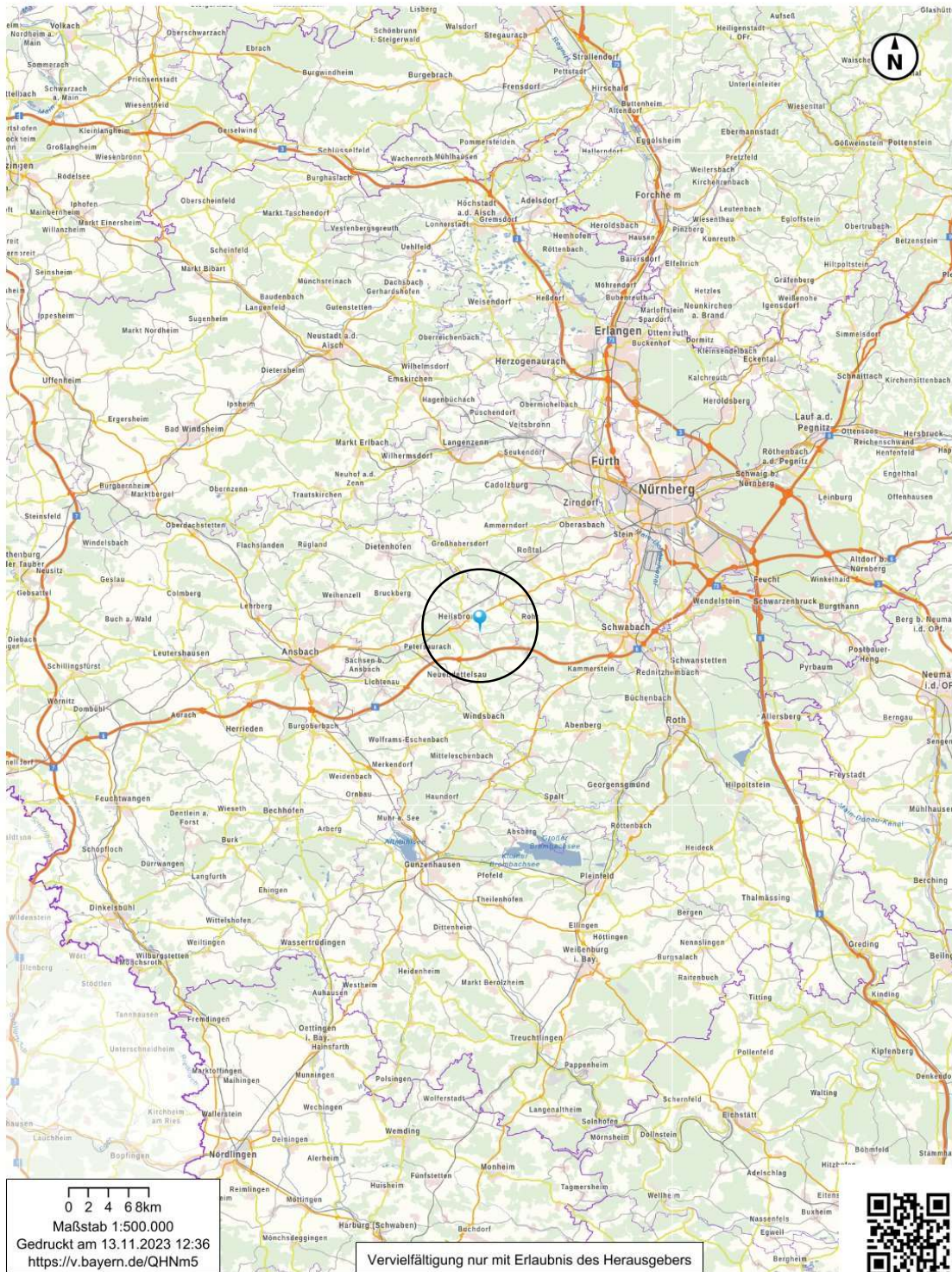


Abbildung 4 Makrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

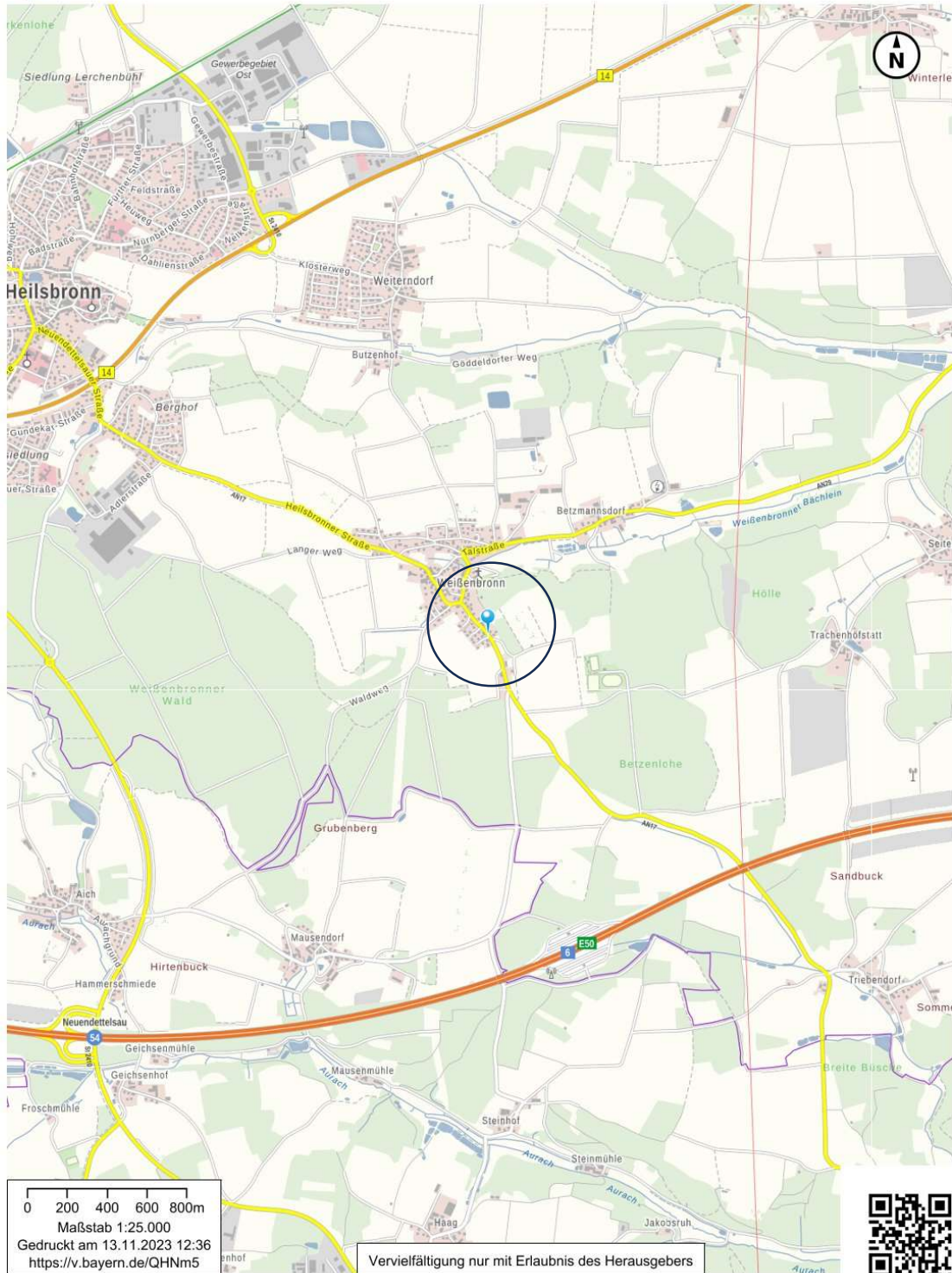


Abbildung 5 Mikrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

1.1 Bilder



Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Hinweis:

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

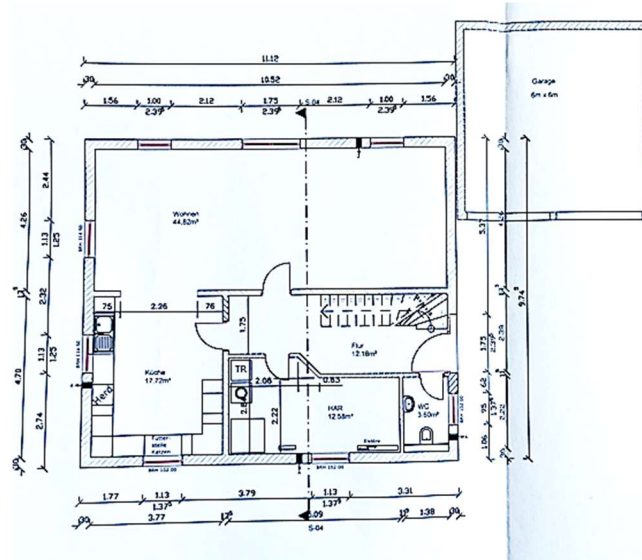


Abbildung 6 Grundriss EG– nicht zur Maß-/Raumentnahme geeignet!

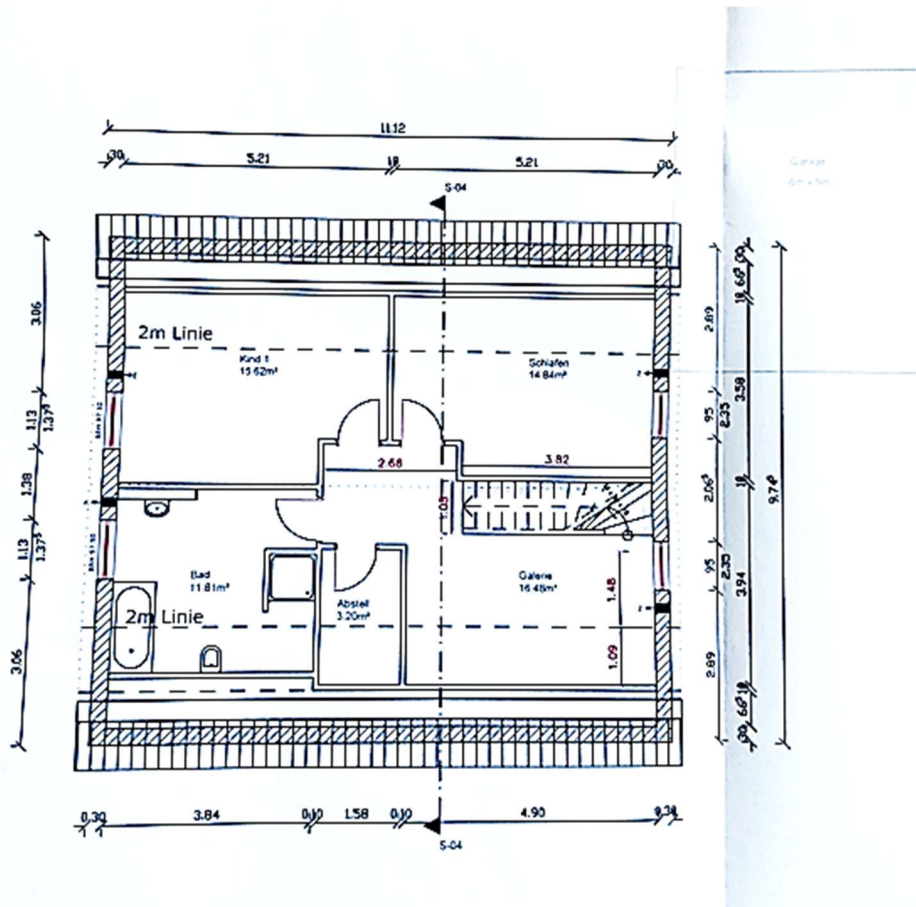


Abbildung 7 Grundriss 1.OG– nicht zur Maß-/Raumentnahme geeignet!

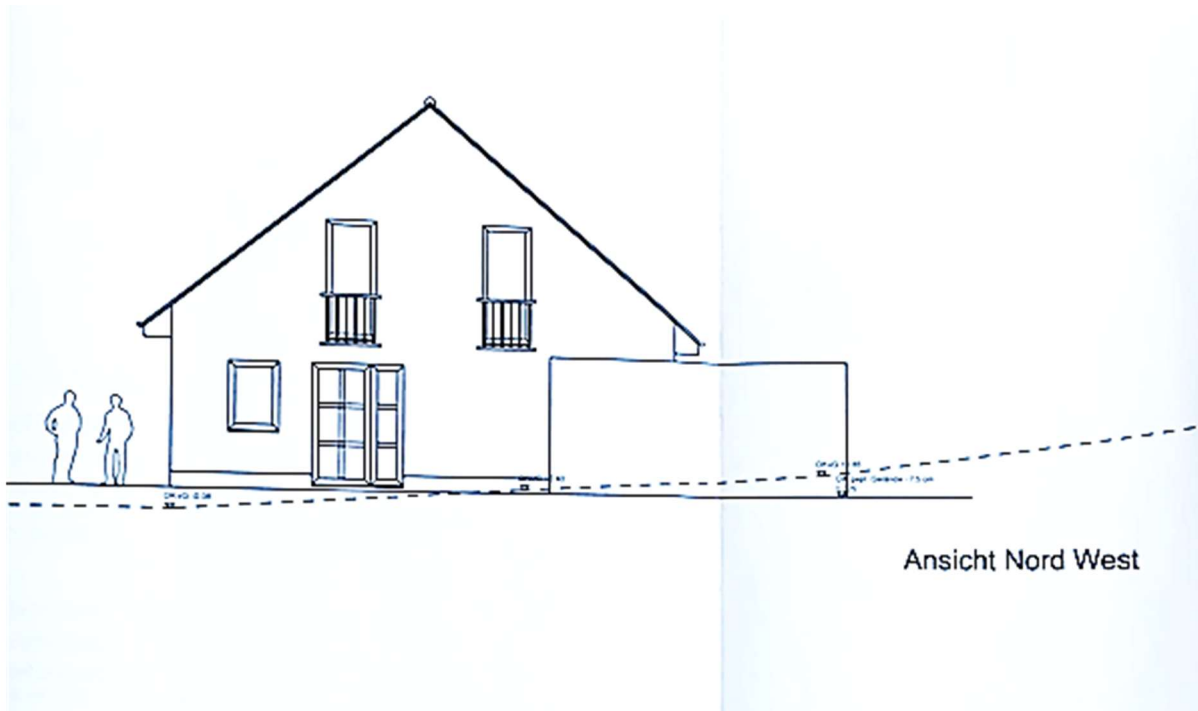


Abbildung 8 Ansicht Nord West– nicht zur Maß-/Raumentnahme geeignet!

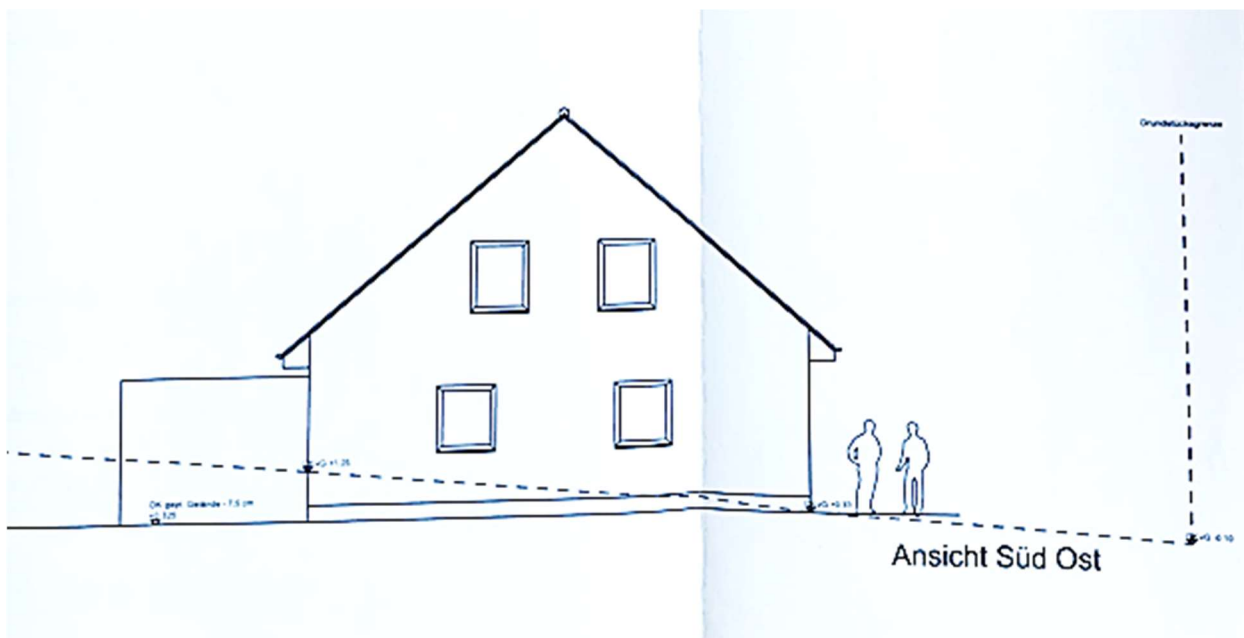


Abbildung 9 Ansicht Süd Ost– nicht zur Maß-/Raumentnahme geeignet!

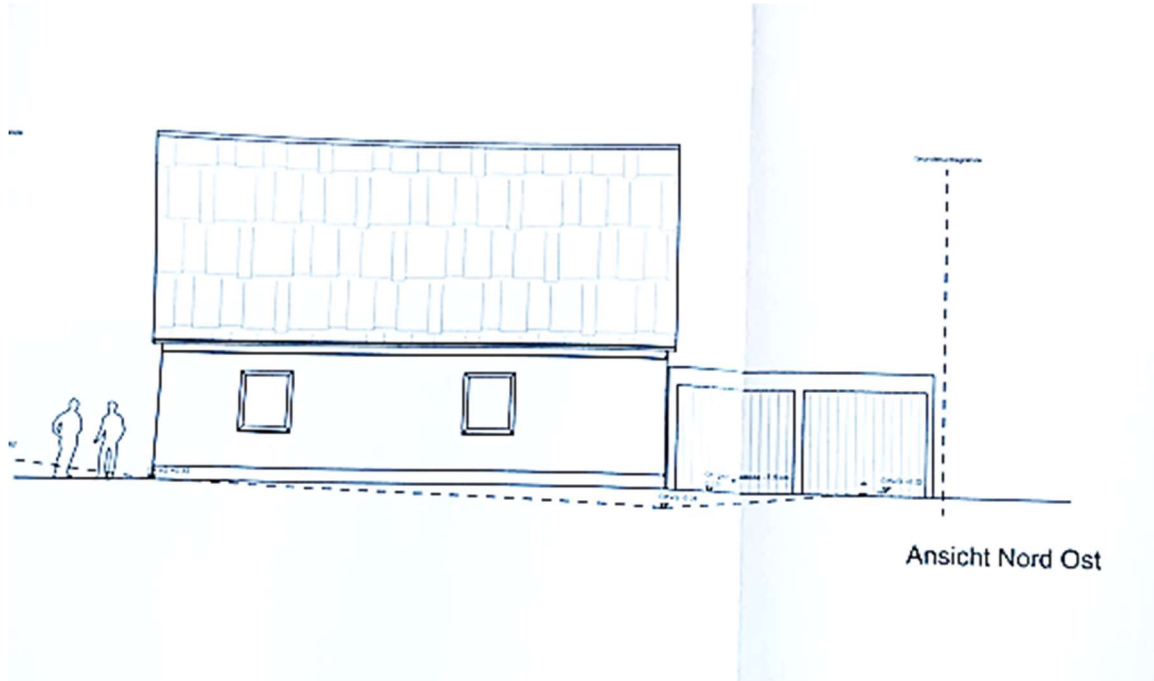


Abbildung 10 Ansicht Nord Ost– nicht zur Maß-/Raumentnahme geeignet!

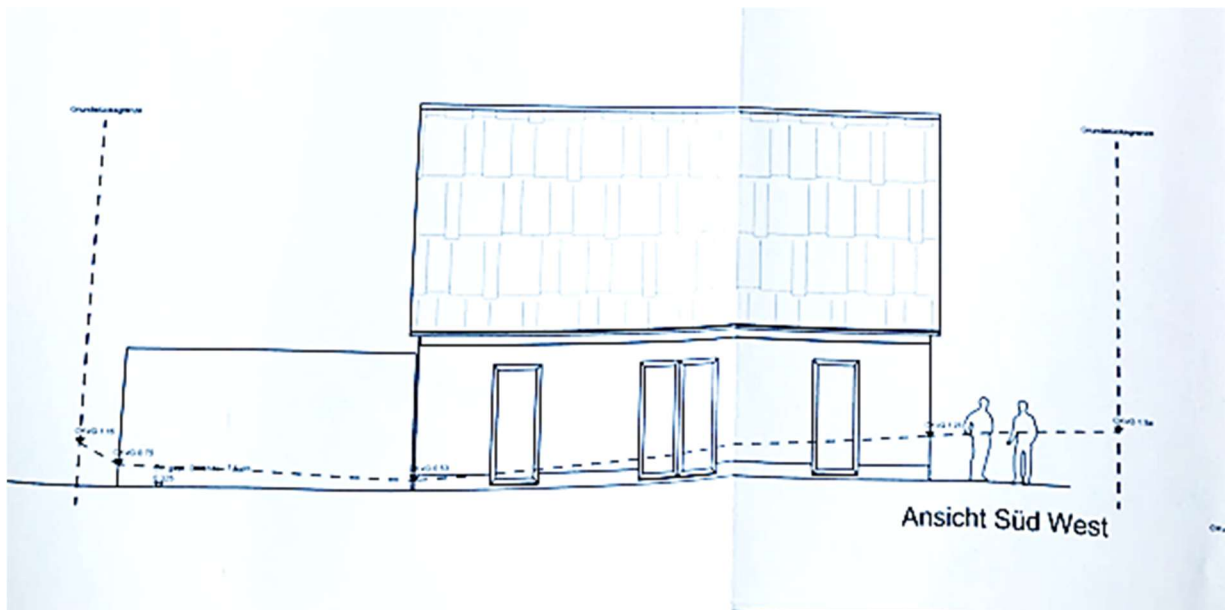


Abbildung 11 Ansicht Süd West– nicht zur Maß-/Raumentnahme geeignet!