

*Irmgard* SCHILLING

Dipl. Ing. Architektin

von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige  
für Immobilienbewertung, DIA Zert (F)

Mitglied im Gutachterausschuss am Landratsamt Neustadt an der Aisch



---

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch in Verbindung mit der ImmoWertV und in Anlehnung an  
die ImmoWert A

über die Liegenschaft

**Friedrich-Ebert-Str. 9a** in **97215 Uffenheim**,  
bebaut mit einem Wohnhaus und Garage

zum Wertermittlungsstichtag, dem **26.11.2024**

Verkehrswertgutachten: GA-AGZ/024-213

**Az. 1K 59/24**



Ansicht von Nordwesten

Quelle: eigenes Datenmaterial

**Verkehrswert rechtsunbelastet**

**86.000 €**

**Die Hinweise unter 1.4 sind zu beachten!**

Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt und in 3 Ausfertigungen ausgeliefert.  
Eine Ausfertigung ist für das Archiv der Sachverständigen.

Ausfertigung von 4

---

Büro Mittelfranken 91465 Ergersheim, Neuherberg 18

fon 09847- 985 888

Büro Oberfranken 95367 Trebgast-Feuln 4a

mail sachverstaendigen-kanzlei@irmi-schilling.de

Büro NRW

45472 Mülheim / Ruhr, Geitlingstr. 62

mobil 0170 -91 888 98

---

ZUSAMMENFASSUNG

Beschreibung:	Flst. 85/1, Friedrich-Ebert-Str. 9a, Gebäude und Freifläche
Grundstücksgröße	202 m <sup>2</sup>
Adresse	Friedrich-Ebert-Str. 9a, 97215 Uffenheim
Baujahr	historische Entwicklung seit ca. 1630*
Lasten und Beschränkungen	Baubeschränkung, Betretungs-, Gerüstaufstellungs- und Mülltonnenstellrecht
Wohnfläche	ca. 108 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 46 m <sup>2</sup>
Baurechtliche Nutzbarkeit	§ 34 BauGB
Wertrelevante Nutzung	Wohnen
Zubehör	Küche 0 €
Energieausweis	wurde nicht vorgelegt
Hausschwamm	nicht ersichtlich
Vorl. objektspezifischer Ertragswert	117.018 €
Vorl. objektspezifischer Sachwert	112.322 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <sup>1</sup>	-26.000 €
Verkehrswert	86.000 €
Seiten	31

---

1 boG

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>5</b>
1.1 Auftrag, Gegenstand und Zweck.....	5
1.2 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag - 26.11.2024.....	5
1.3 Ortsbesichtigung.....	5
1.4 Objektbezogene Arbeitsunterlagen Dokumente und Auskünfte .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
1.5 Vorgelegte Unterlagen durch die beteiligten Parteien.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
1.6 Beschaffte Unterlagen durch die Sachverständige.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
1.7 Rechts- und Verwaltungsvorschriften, Literatur.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
1.8 Voraussetzungen der Wertermittlung.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
1.9 Ausführungsvereinbarungen.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
1.10 Haftungsvereinbarungen .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
1.11 Recherchedaten .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
1.12 Hinweise.....	5
1.13 Anknüpfungstatsachen und Besonderheiten.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
1.14 Übersicht und Nutzungshistorie .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
<b>2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes</b> .....	<b>6</b>
2.1 Lage .....	6
2.2 Rechtliche Gegebenheiten.....	6
2.3 Beschaffenheit.....	9
2.4 Angewandte Berechnungsgrundlagen .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
2.5 Bauliche und sonstige Anlagen.....	11
2.6 Gesamt- und Restnutzungsdauer .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
<b>3. BEURTEILUNG</b> .....	<b>22</b>
3.1 Grundstücksmarkt.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
3.2 Liegenschaft Friedrich-Ebert-Straße 9a .....	22
3.3 Nutzungs- / Drittverwendungsmöglichkeiten, boGs, Bewertungsansatz.....	22
3.4 Résumé.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
<b>4. WERTERMITTLUNG</b> .....	<b>23</b>
4.1 Wertermittlungsverfahren und Grundlagen ..	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>

4.2	Erläuterungen zu den Wertermittlungsverfahren	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>	
4.3	Wahl des Verfahrens .....		23
4.4	Bodenwertermittlung.....		23
4.5	Ertragswertermittlung.....		24
4.6	Sachwertermittlung.....		26
4.7	Plausibilisierung und Beurteilung der vorläufigen Ergebnisse .....		28
4.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....		28
<b>5.</b>	<b>FESTSTELLUNGEN UND ERGEBNIS ZUM VERKEHRSWERT .....</b>		<b>30</b>
5.1	Perspektiven - Markt.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>	
5.2	Perspektiven - energetische Situation / GEG.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>	
5.3	Zusammenfassung .....		30
5.4	Verkehrswert .....		30
<b>6.</b>	<b>EINTRAGUNGEN IN ABT. II GRUNDBUCH.....</b>		<b>31</b>
6.1	Vorbemerkungen .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>	
6.2	Eintragungen .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>	
<b>7.</b>	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>	
7.1	Abkürzungsverzeichnis.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>	
7.2	Grundbuchauszug .....		31
7.3	Fotodokumentation Zustandsdefizite (auszugsweise).....		31

## 1. VORBEMERKUNGEN

### 1.1 Auftrag, Gegenstand und Zweck

Mit Beschluss vom 26.07.2024 wurde ich vom Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts Fürth nach § 74a Abs. 5 ZVG beauftragt, den Verkehrswert des mit einem Wohnhaus mit integrierter Garage bebauten Grundstücks Flst. 85/1 in der Friedrich-Ebert-Str. 9a in 97215 Uffenheim zu ermitteln.

Zweck des Gutachtens ist die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

### 1.2 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag - 26.11.2024

### 1.3 Ortsbesichtigung

Am Dienstag den 26.11.2024, von ca. 10.35 Uhr bis ca. 13.15 Uhr wurde das Grundstück samt baulicher Anlagen von mir besichtigt.

Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstands und seiner unmittelbaren Umgebung erfolgte ohne Anspruch auf Vollständigkeit und nur durch Inaugenscheinnahme. Nicht besichtigt werden konnten der Spitzboden (keine Zugangsmöglichkeit\*) und der Keller ( Verdacht auf Asbestbelastung\*)

Die Fotoaufnahmen entstanden beim Ortstermin.

### 1.4 Hinweise

**Achtung: nach Aussage der Eigentümerin zu 3.2 ist möglicherweise im Keller asbesthaltiges Material verbaut. Aus diesem Grund wurde der Keller nicht besichtigt. Gemäß Beschreibung könnte es sich aber auch nur um Holzwolleleichtbauplatten handeln. Dies wurde jedoch nicht überprüft. Sollte es sich tatsächlich um asbesthaltiges Material handeln, wären die Kosten der Beseitigung beim Verkehrswert ausreichend zu berücksichtigen.**

## 2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES

### 2.1 Lage

Bundesland	Bayern rd. 12,44 Millionen Einwohner
Regierungsbezirk	Mittelfranken
Landkreis	Neustadt an der Aisch - Bad Windsheim
Ort	Uffenheim rd. 6849 Einwohner <sup>2</sup>

Die Infrastruktur im Bewertungsgebiet ist kleinstädtisch geprägt und stützt sich auf die Kreisstadt Neustadt an der Aisch. Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des alten Stadtkerns. Von der Friedrich-Ebert-Straße aus ist die Visibilität weniger gut, da das Objekt hier als Hinterliegergrundstück nur über eine Fußweg erreichbar ist. Von der Ferdinand-Zumpf-Straße aus ist die Visibilität gut. Die Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs liegen fußläufig ca. 5 -15 min entfernt.

Die Bushaltestelle „Rothenburger Straße“ in der Rothenburger Straße (Buslinien 192, 832, 834, 836, 837) ist in ca. 5 - 10 min. zu erreichen.

Es handelt sich um eine eher leicht unterdurchschnittliche Wohnlage und einfache Geschäftslage (auf Uffenheim bezogen).

Die Verkehrslage kann bis auf den ÖPNV als durchschnittlich bezeichnet werden.

#### NACHBARSCHAFT UND UMGEBUNG

Die nachbarlichen Grundstücke sind überwiegend mit zweigeschossigen, vorwiegend im EG gewerblich und im OG und DG wohnwirtschaftlich genutzten Gebäuden aus den letzten Jahrzehnten des 20.Jahrhunderts, in entsprechender Durchmischung bebaut und unterschiedlich baulich ausgenutzt.

### 2.2 Rechtliche Gegebenheiten

#### 2.2.1 Grundbuch- und Katasterangaben

Amtsgericht:	Neustadt an der Aisch
Grundbuch von	Uffenheim
Band	81
Blatt	4005
Auszugsdatum	04.07.2024

Im Bestandsverzeichnis sind Gemeinderechte eingetragen:

Die Eintragungen in Abt. II unter den lfd. Nummern 4, 5, 6 und 7 werden auftragsgemäß gesondert bewertet.

---

<sup>2</sup> <https://www.uffenheim.de/unsere-stadt/leben-findet-stadt/zahlen-daten-fakten/seite> Zugriff 2.4.2024

### 2.2.2 Planungsrecht

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans Uffenheim (FNP) in einem Gebiet, das als gemischte Baufläche nach § 1(1) Nr. 2 BauNVO dargestellt ist.

Einen Bebauungsplan gibt es im Bereich des Bewertungsobjektes nicht.

### 2.2.3 Satzungen: Sanierungsgebiet - Umlegungsverfahren - Erhaltungssatzung

Das Anwesen liegt lt. Internetauftritt der Stadt Uffenheim im förmlichen Sanierungsgebiet „Altstadt Uffenheim“ vom 29.7.1986. Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren (§ 5 Abs. 1 Satz 4 StBauFG) durchgeführt.

### 2.2.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land nach ImmoWertV § 3 Abs. 4

### 2.2.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück Flst. 85/1 ist mit einem 2-geschossigen Wohnhaus mit integrierter Garage bebaut.

### 2.2.6 Baulastenverzeichnis

Nach Auskunft der staatliche Bauverwaltung des LRA NEA liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

### 2.2.7 Altlasten

Über Altlasten (schädliche Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG) ist nichts bekannt

### 2.2.8 Natur- / Wasser- / Hochwasserschutz/ Überschwemmungsgebiet

Das Anwesen liegt weder in einem Naturschutz- oder Trinkwasserschutzgebiet aber zwischen den Naturparks „Frankenhöhe (NP-00013)“ und „Steigerwald (NP-00014)“ und den Fauna-Flora-Habitat-Gebieten „Vorderer Steigerwald mit Schwanberg“ im Süden, Osten und Nordosten. Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

### 2.2.9 Denkmalschutz

Das Grundstück ist nicht in der Denkmalschutzliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen.

### 2.2.10 Brandschutz

Für dieses Gutachten wird der brandschutzordnungsgemäße Zustand unterstellt.

### 2.2.11 Nutzung und Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag

Das Anwesen ist eigengenutzt.

### 2.2.12 Beitragsrechtliche Situation

Mit Mail vom 25.11.2024 teilt die Stadt Uffenheim mit, dass derzeit alle bekannten Tatbestände im Bereich der Erschließungs- und Herstellungsbeiträge abgerechnet sind. Im Rahmen der Abrechnung des Verbesserungsbeitrags Abwasser erhält der derzeitige Eigentümer Ende 2024/ Anfang 2025 noch eine Erstattung in Höhe von voraussichtlich 24,28 €.

### 2.2.13 Immissionen

#### GERUCHSIMMISSIONEN

Konnten zum Ortstermin nicht festgestellt werden.

#### LÄRMIMMISSIONEN

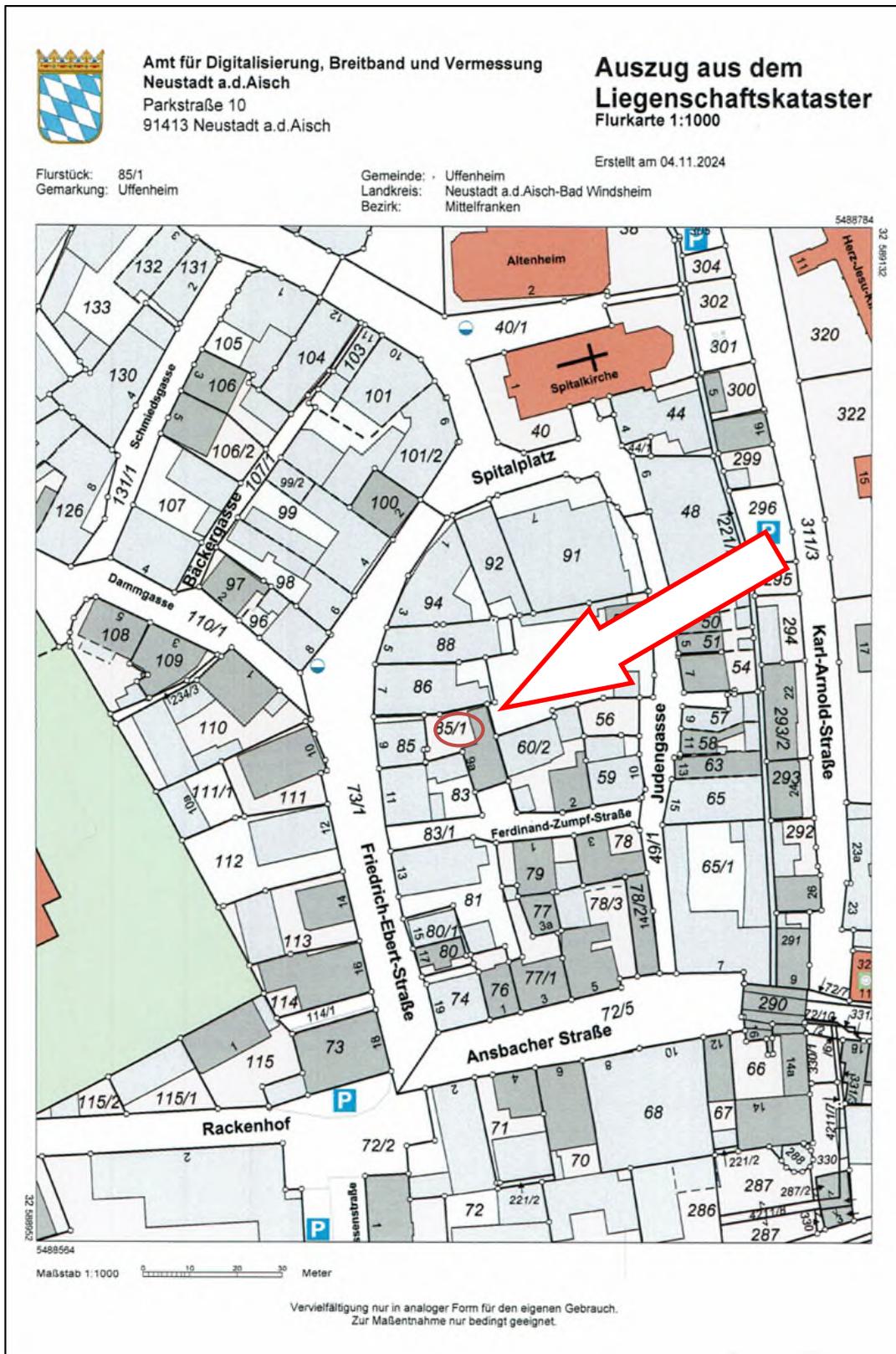
Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industriebetriebe, Werkstätten, Gastronomiebetriebe, Verkehr, etc.) konnten zum Ortstermin nicht festgestellt werden.

### 2.2.14 Emissionen

Das Wohnhaus wird wärmetechnisch mit einer Ölzentralheizung versorgt.

## 2.3 Beschaffenheit

### 2.3.1 Lageplan



Auszug aus dem Liegenschaftskataster M. 1: 1000 (verkleinert)

### 2.3.2 Zuschnitt und Topografie

Das Flst. 85/1 ist unregelmäßig geschnitten und weist augenscheinlich kein Gefälle auf.

### 2.3.3 Grenzverhältnisse / nachbarliche Gemeinsamkeiten

geregelt und vermessen. Das Gebäude steht auf mind. 3 Grundstücksgrenzen und ist im Westen baulich mit dem Gebäude auf Flst. 83 verbunden.

### 2.3.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsleitungen für Strom, Telefon, Wasser und Kanal für das Grundstück Flst. 85/1 (als herrschendes Grundstück) laufen durch das Grundstück Fl.Nr. 85 (als dienendes Grundstück). Es ist somit an die öffentlichen Wasserversorgung\* und an die kommunale Kanalisation\* über dinglich gesicherte Leitungsrechte über das Flst. 85 angeschlossen (bezugnehmend auf die Urkunde UR.Nr. 0863/1992 Überlassungsvertrag, Ziffer IX) sowie an die öffentliche Stromversorgung\*, und gilt im Rahmen der vorhandenen Bebauung als ortsüblich erschlossen.

### 2.3.5 Straßenart/ Straßenzugang/ Wegeverbindungen

Das Grundstück ist im Westen über einen Fußweg an die Friedrich-Ebert-Straße als öffentliche Straße angebunden, ist über diesen fußläufig erreichbar und kann über diesen erschlossen werden. Im Süden ist das Grundstück an die Ferdinand-Zumpf-Straße als öffentliche Straße angebunden und ist über diese anfahrbar und kann über diese erschlossen werden.

### 2.3.6 Park- und Stellplatzsituation

Auf dem Grundstück sind eingeschränkt Parkmöglichkeiten in der Garage vorhanden. In der Friedrich-Ebert-Str. 9a kann ebenfalls in geringem Umfang geparkt werden

## 2.4 Bauliche und sonstige Anlagen

GEBÄUDEART, BAUJAHR, NUTZUNGSEINHEITEN, RAUMAUFTEILUNG

Alle Gebäudeteile sind sowohl über den Innenhof erreichbar, als auch intern über die Garage und von der Ferdinand-Zumpf-Straße aus.

Den Außenbereich bildet der befestigte Innenhofbereich.

Die Wohnfläche (WFL) beträgt ca. 108 m<sup>2</sup> im EG und DG.

Die Nutzfläche (NFL) beträgt ca. 46 m<sup>2</sup>.

Im EG befinden sich: WF, Flur mit Treppenhaus, WC, Bad, Zimmer 1, Waschküche, Heizung, Garage und von dort der Abgang zum Keller.

Im DG befinden sich: Diele mit Treppenhaus, Küche, Schlafzimmer, Gast, Wohnzimmer. Der Spitzboden ist von der Diele über eine Dacheinschubtreppe zugänglich. Das Treppenhaus wird u.a. über eine Schleppgaube nach Osten belichtet und belüftet. Das Schlafzimmer ist nur über die Küche zugänglich. Das Zimmer 1 im EG ist nur über die Garage zugänglich oder nur unter erschwerten Bedingungen über die Waschküche.

Unterhalb der Waschküche befindet sich ein Teilkeller, der vermutlich nur 1,50 m unter der Geländeoberkante liegt und dadurch den Höhenversatz in der Waschküche verursacht. Die Bewohnerin gibt zur Kenntnis, dass im Keller möglicherweise Asbest in den Verkleidungen vorhanden ist\*. Aus diesem Grund wurde dieser nicht betreten und besichtigt. Im Keller befindet sich eine Sickergrube\*.

Die Heizung wurde in die ehemalige Waschküche eingebaut und das DG darüber zum Wohnzimmer. Eine Genehmigung dazu konnte nicht recherchiert werden. Es wird hier davon ausgegangen, dass dies - unter Umständen mit Auflagen - nachträglich genehmigungsfähig ist.

Erdgeschoss (EG) und Dachgeschoss (DG) werden über das zentrale Treppenhaus aus erschlossen. Der Abgang zum Kellergeschoss (KG) erfolgt von der Garage aus.

WESENTLICHE KONSTRUKTIONS- / AUSSTATTUNGSMERKMALE<sup>3</sup>

Baujahr	unbekannt, vermutlich um 1630*
Gebäudeart	Mischbauweise, im EG vermutlich massiv im DG Holzbauweise
Grundrissgestaltung:	Für die meisten Wohnräume zweckmäßig und funktional für die ausgeübte Nutzung, Alle Wohnräume sind

---

<sup>3</sup> Angaben nach Augenschein, bzw. vorliegenden Unterlagen

	<p>geradeso ausreichend belichtet und belüftet und haben größtenteils die erforderlichen Stellflächen.</p> <p>Allerdings weist der Grundriss Unzulänglichkeiten auf: Das Schlafzimmer im DG ist nur über die Küche zugänglich, das Wohnzimmer im DG liegt ca. 2 Steigungen tiefer als das restliche DG, der Zugang zu Waschküche und Zimmer 1 im EG ist gefahrlos nur über die Garage möglich. Der Zugang zur Waschküche und Zimmer 1 über den WF ist nicht gefahrlos über die 6. Treppenstufe der Treppenanlage möglich und kollidiert dort mit der Abmauerung des Kellerabgangs.(vgl. Fotodokumentation). Die Waschküche ist ebenfalls ein gefangener Raum. Der Innenhof ist auch über die Garage anfahrbar. Die Heizung ist ebenfalls über den Innenhof zugänglich.</p>
Fundamente:	nicht einsehbar
Barrierefreiheit	Der Zugang zum EG ist barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten, u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Geschosse	Teilunterkellerung, EG, DG
Raumhöhe	EG: im Wohnbereich ca. 2,40 - 2,53 m DG: ca. 2,20 - 2,25 m, Dachausbau über der Heizung ca. 2,53 m Garage: ca. 2,92 m
Außenwände	keine Erkenntnisse, vermutlich Misch-Mauerwerk, Fachwerk, Putz, Fassadenverkleidung mit Holzwerkstoffen, sichtbares Fachwerk
Innenwände	keine Erkenntnisse, vermutlich Fachwerk, Putz, Anstrich, Holzwerkstoffe
Geschossdecken	keine Erkenntnisse, vermutlich Holzbalken- und Massivdecken,
Dachschrägen	Verkleidung Holzwerkstoffe
Dachform/ -konstruktion	ca. 1,20 - 1,50 m Kniestock, Satteldach, DN ca. 45°, Dämmung: keine Erkenntnisse*, im Spitzboden keine*, herkömmliche Dachentlüftungssysteme, Kamin
Dacheindeckung / -entwässerung	Eindeckung, außenliegende Metalldachrinnen und -fallrohre
Treppen	EG//DG: geradläufige Holztreppe, Holzhandlauf, Metallgeländer, Treppe zum KG keine Erkenntnisse, Dacheinschubtreppe

Haustüre	Holzhaustüre, Lichtausschnitt, Ornamentverglasung, Klingelanlage, Sicherheitsschließzylinder
Innentüren	Futter- und Bekleidungsargen, Türblätter natur z.T. mit Lichtausschnitt und Glasfüllung, im EG Metallargen, FH-Türe zwischen Zimmer 1 und Garage
Garagentore	Sektionaltor von der Ferdinand-Zumpf-Straße elektrisch gesteuert, zum Innenhof 3-teiliges Holztor mit Lichtausschnitten
Fenster	gemischte Qualitäten, Kunststoff- und Holzfenster in verschieden farbiger Ausführung, (weiß, braun), Isolierverglasung, teilweise Kunststoffrollläden, Innenfensterbänke u.a. Naturstein, Kunststoff, Außenfensterbänke Alu, Glasbausteine,
Bodenbeläge	Garage: Metallfenster mit Einfachverglasung Kork, keramische und Kunststoffbeläge, Holzdielenböden
Wandbekleidung	Garage/ Heizung: Rohbeton Putz, Anstrich, Dusche und WC raumhoch gefliest, im Zimmer 1 im Bereich des Waschtisches keramische Wandbekleidung im Teilbereich
Decken	Garage/ Heizung: Putz Tapeten, Holz- und Holzwerkstoffverkleidung, teilweise aufgesetzte Holzbalken Garage/Heizung: Putz

#### ALLGEMEINE TECHNISCHE GEBÄUDEAUSSTATTUNG

Heizung	Ölzentralheizung aus 2019/2020*, Brennwerttechnik*, Metallöltanks (1 x 570 ltr.*, 1x 2000 ltr.*) ca. 0,75 cm in einer Bodenvertiefung eingelassen Flachheizkörper, mit Thermostatventil, teilweise Leitungen auf Putz, Handtuchhalter-Heizkörper im Bad, Leitungen in gemischten Qualitäten
Wasser/ Warmwasserbereitung Sanitär	Installation nicht einsehbar elektrischer Boiler in der Küche*, EG Bad: Einbau-Waschtisch, Dusche, Kunststoffkabine, farbige Sanitärkeramik, Dusche mit erhöhtem Einstieg EG WC: Stand WC mit Aufsatzspülkasten in der Heizung, Sanitärkeramik weiß WC und Bad mit Lüftung über die Heizung EG Zimmer 1: Waschtisch farbige Sanitärkeramik Wasseranschluss und Verteilung in der Heizung, keine Wasseruhr* Gartenwasseranschluss Spüle in der Heizung

Küche	Einbauküche mit allen herkömmlichen Geräten, ohne Geschirrspüler, Eigentum der Bewohnerin*
Waschküche Elektroinstallation /	Wasseranschluss, Waschmaschinenanschluss dem Baujahr entsprechende, ausreichende Versorgung in gemischte Qualitäten, FI-Schalter, Panzersicherung, Zähler und EUV in Garage und Heizraum, Kippsicherungen, teilweise noch Schraubsicherungen und Bakelitschalter, teilweise Leitungen auf Putz, Rauchmelder, Downlights Eine weitere EUV befindet sich in der Heizung. Hier umfangreiche elektrische Versorgung, vielfach ohne Funktion oder defekt*, gemischte Qualitäten, Kraftstromanschluss
Telekommunikationsmedien	SAT-Schüssel keine*
Wärme-/Schallschutz	dem Baujahr entsprechend
Energieausweis	liegt nicht vor
AUSSTATTUNGSSTANDARD:	entspricht dem Modernisierungsjahr und wird als durchschnittlich eingestuft.
UNTERHALTUNGSZUSTAND	durchschnittlich bis unterdurchschnittlich
BESONDERE BAUTEILE / BESONDERE EINRICHTUNGEN / BESONDERHEITEN	Augenscheinlich Schlepp-Gaube
ENERGETISCHE SITUATION	Die Energieeinsparungsverordnung ENEC 2016 stellt sowohl an Neubauten als auch an Bestandsgebäude hohe Anforderungen an deren energetische Qualität. Die Novelle von 2016 brachte in erster Linie Verschärfungen der Grenzwerte mit sich. Es wurde der neue Standard 40 Plus eingeführt, der im Vergleich zum Effizienzhaus 40 keine neuen Grenzwerte fordert, aber eine bestimmte technische Ausstattung vorschreibt. Dazu gehört beispielsweise eine automatische Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Die EnEV kann aber auch mit niedrigeren Standards erfüllt werden. Im Rahmen dieses Gutachtens kann nicht beurteilt werden, ob weitere gesetzliche Anforderungen, z.B. zu der Nachrüstpflicht zur obersten Geschossdecke vorgeschriebene Dämmqualität von mindestens 0,24 W/m <sup>2</sup> K in der Konstruktion und Bauausführung des Gebäudes erfüllt werden. Dies kann nur durch

spezielle Begutachtung und Berechnung festgestellt werden, was jedoch nicht Gegenstand dieses Gutachtens ist. (vgl. dazu auch **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**)

Die Modernisierung des Gebäudes in der Vergangenheit würde im Energieausweis dokumentiert werden.

#### MODERNISIERUNGEN / ERWEITERUNGEN / ERFORDERLICHER ABBRUCH

Umfangreiche Modernisierung um 1982\*

Einbau neue Heizung 2019/2020\*

die tragenden Gebäudeteile resultieren noch aus dem Ursprungsbaujahr

#### ZUSTANDSDEFIZITE / FERTIGSTELLUNGSBEDARF / UNTERHALTUNGSZUSTAND / RISIKEN

Insbesondere

Keine eigene Wasseruhr vorhanden\*

Alle Hausanschlüsse bis auf Strom kommen über die Flst. 85.

Gebrochene Fensterscheiben

Lichte Raumhöhe in der Waschküche ca. 1,70 m

Rissebelastung von Böden und Wänden

Offenliegende Mineralfaserdämmung an der Verkleidung Außenwände sichtbar

Keine Kopffreiheit und erschwerter Zugang zur Waschküche

Keine Abdichtung der Ölauffangwanne der Öllagertanks erkennbar

Oberste Geschossdecke, Dachschrägen und Spitzboden nicht gedämmt\*

Decke über Heizung augenscheinlich nicht gedämmt

Aufsteigende Feuchtigkeit im EG mit Ausblühungen

Fußbodenbelag im Gästezimmer nicht fertiggestellt

Rollläden teilweise defekt\*

Unterschiedliche Bodenniveaus

Dachgeschossausbau über der Heizung, Einbau Heizung: keine Genehmigungsplanung auffindbar

Deckenluke zum Spitzboden lässt sich nicht öffnen

Möglicherweise Asbestbelastung im Keller\*

Defekte Heizpatrone am Handtuchhalter HK Bad\*

Abfluss WC augenscheinlich nicht in Ordnung

Spülung WC defekt\*

WW-Boiler in der Heizung defekt\*

Defekte Elektroschalter und -dosen\*

Teilweise fehlender Innenputz, Fehlstellen von Putz und Tapeten

Fraglicher Brandschutz der Fensteröffnungen im Bereich der Grenzbebauungen  
WC und Bad haben keine natürliche Belüftung, Belichtung nur über Glasbausteine  
FH-Türe zur Garage öffnet in die falsche Richtung und ist laut Planstand so nicht genehmigt  
Teilweise fehlende Dämmung der Heizleitungen

#### 2.4.1.1 NHK 2010

Das Gebäude kann keinem NHK Typ eindeutig zugeordnet werden.

Bei einem Gebäude, das sich zumeist als wirtschaftliche Einheit aus unterschiedlichen Gebäudearten zusammensetzt, spricht man von einem Gebäudemix. Hier sind mehrere Gebäudeteile ersichtlich:

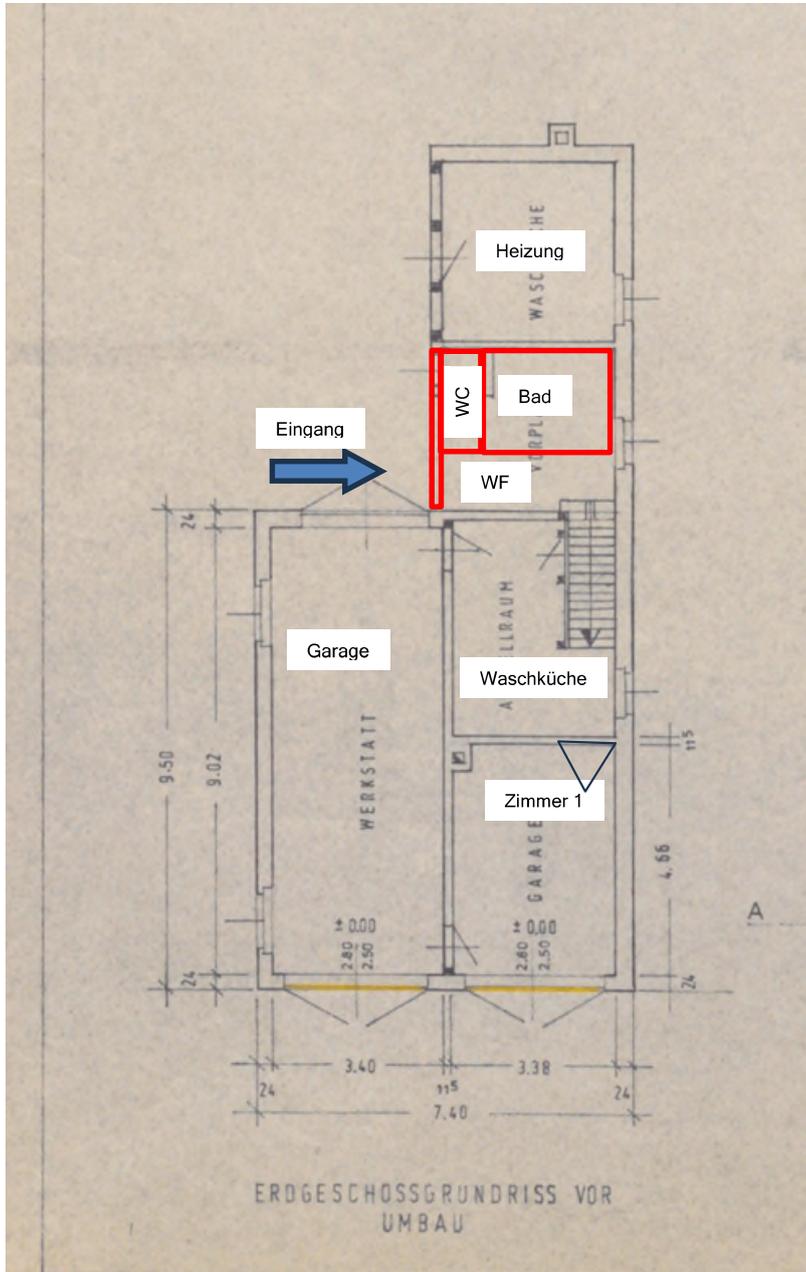
Daher erfolgt die Zuordnung im Gebäudemix

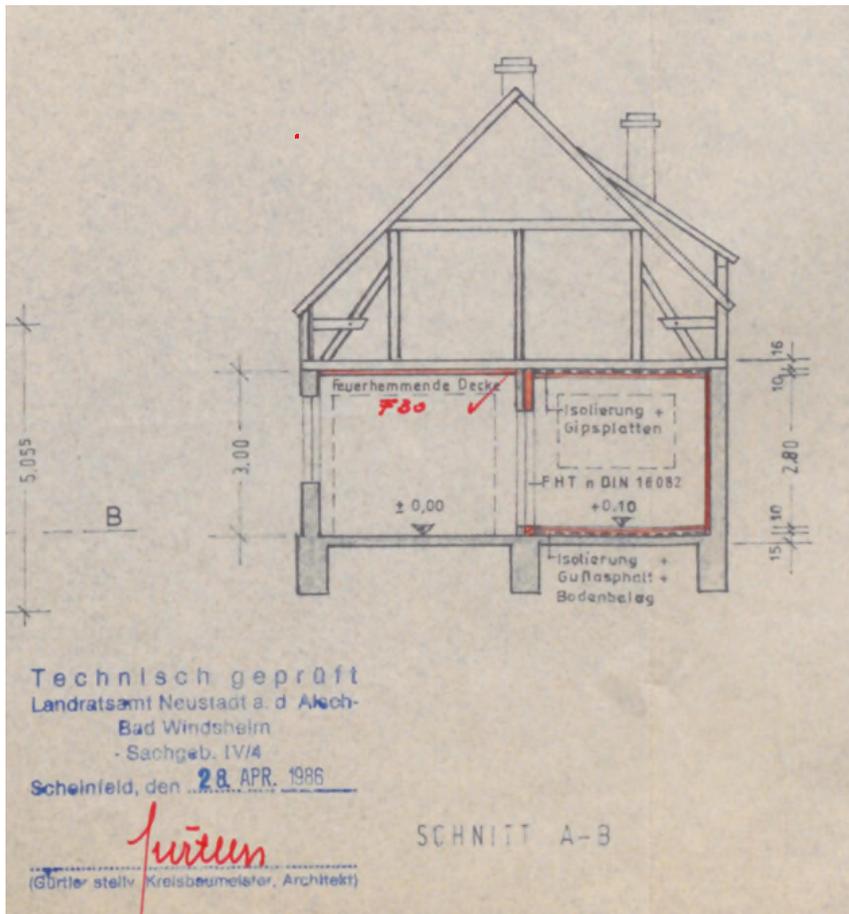
- Reihenmittelhaus, vollunterkellert, EG, DG ausgebaut, NHK Typ 3.01
- Reihenmittelhaus, nicht unterkellert, EG, DG ausgebaut, NHK Typ 3.21
- Differenz zwischen NHK Typ 3.21 und NHK Typ 3.22 für das DG über der Garage
- Einzelgarage NHK Typ 14.1
  
- Reihenmittelhaus, nicht unterkellert, EG, DG ausgebaut, NHK Typ 3.21

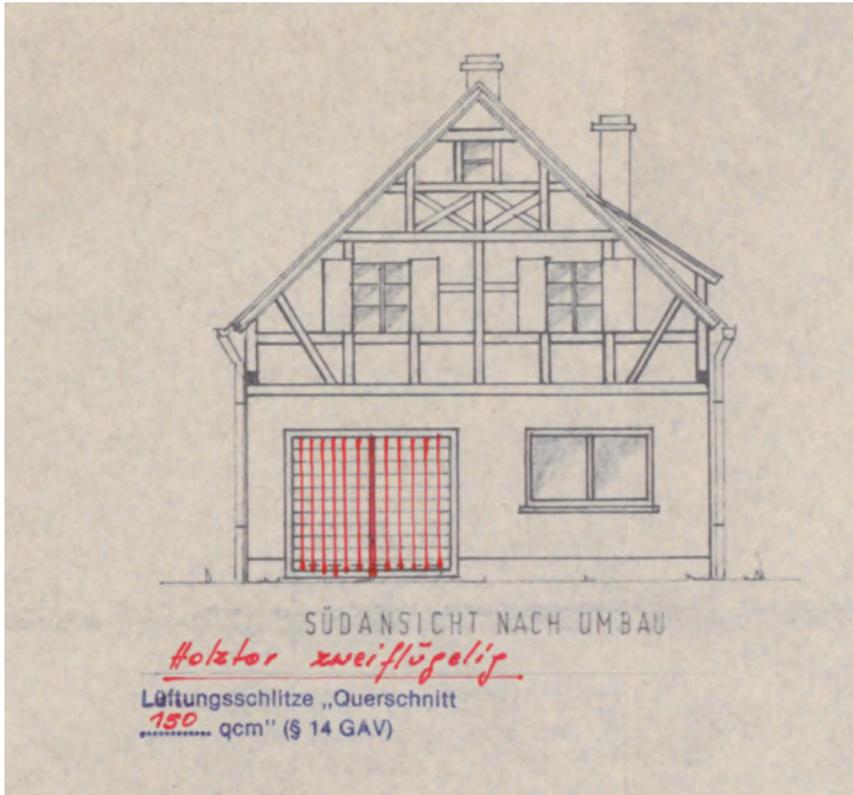
Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Abstellraum/ Waschküche im EG im Gebäudeteil 1 nur einen ausreichenden Zugang vom Zimmer 1 aus hat - der Zugang über das Treppenhaus ist nicht ausreichend -, keine ausreichende Raumhöhe, keine natürliche Belichtung und Belüftung und augenscheinlich keine Beheizungsöglichkeit aufweist. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass im EG im Gebäudeteil 2 im nördlichen Bereich die Heizung untergebracht ist.

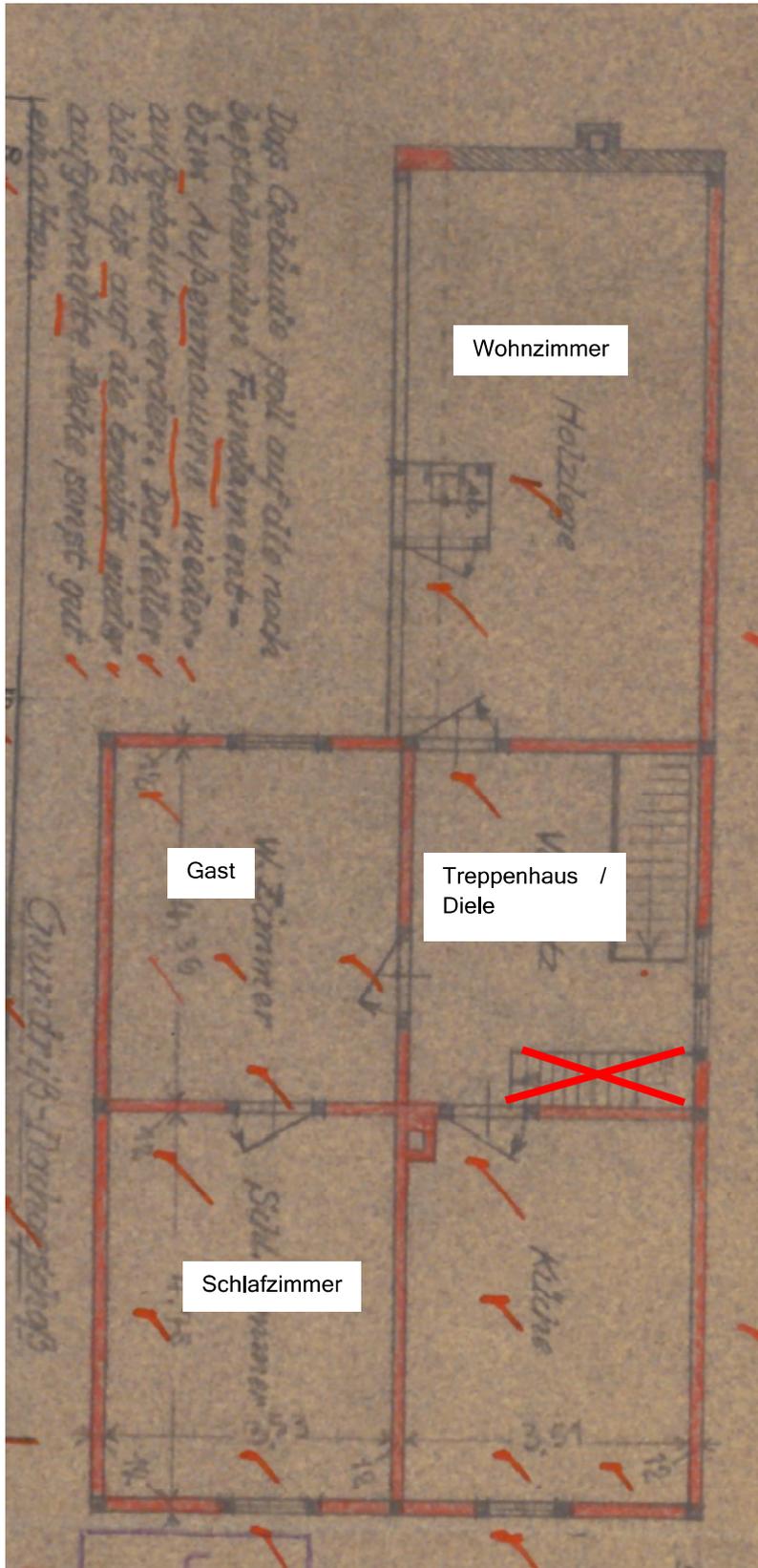
2.4.1.2 Pläne (ohne Maßstab) von 1986

Die Pläne stammen zum großen Teil vom Staatarchiv in Lichtenau und sind aufgrund der Qualität nicht besser darstellbar.









Grundriss Dachgeschoss

2.4.1.3 Fotodokumentation



Ansicht von Westen Innenhof



Ansicht von Osten



Ansicht von Süden