

# 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 mit einem **Reihenendhaus** bebaute Grundstück mit der Flnr. 312/35 in der Langenzenner Straße 60, 90556 Seukendorf, sowie 1/23 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück mit der Flnr. 312/3 verbunden mit dem **Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 5 bezeichneten Garage**



Verkehrswert (Flnr. 312/35)

460.000 EUR

Verkehrswert  
(1/23 Miteigentumsanteil an Flnr. 312/3)

14.000 EUR

WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

10.05.2023

AUFTRAGGEBER/IN

Amtsgericht Fürth

Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

AUFTRAGSNUMMER

250/BE/2023

AKTENZEICHEN AUFTRAGGEBER/IN

1 K 99/22

## SACHVERSTÄNDIGER

Herr

+49 911 39 4006 45

Philip Lang

+49 171 99 033 93

Arminiusstraße 2

lang@prokonzept-immobilien.de

90402 Nürnberg

www.prokonzept-immobilien.de



## Lagebeschreibung

### Makrolage – Regionale Umgebung

Seukendorf ist eine Gemeinde im Landkreis Fürth und liegt zentral in der Metropolregion Nürnberg unmittelbar an der Stadtgrenze zu Fürth. Die Gemeinde erstreckt sich über eine Fläche von ca. 8,5 km<sup>2</sup> und beherbergt rund 3.182 Einwohner (Stand 31. Dez.2022). Die Gemeinde grenzt an Veitsbronn im Norden, Fürth im Osten und Cadolzburg im Südwesten und liegt direkt an einem historisch bedeutsamen Handelsweg zwischen Nürnberg und Würzburg. Durch den autobahnähnlichen Neubau der Bundesstraße 8 im Süden der Gemeinde konnte der Kernort von regem Durchgangsverkehr entlastet werden. Nahe der Anschlussstelle zu dieser Fernstraße findet sich das gemeindliche Gewerbegebiet „Am Seukenbach“.

Der historische Ortskern von Seukendorf wurde im Zuge der Ortserneuerung saniert und aufgewertet, ohne den Charakter der historischen, typisch mittelfränkischen Bestandstruktur zu entstellen. Die Gemeinde ist zudem eine landschaftlich reizvolle Gegend mit Flüssen und Wäldern, die Freizeitmöglichkeiten bietet.

### Mikrolage – Nachbarschaft und öffentliche Einrichtungen

Das zu bewertende Objekt liegt an der Langenzenner Straße, die ortsauswärts in Richtung Langenzenn führt. Das Wohnhaus bildet den Abschluss der Häuserreihe (Reihenendhaus). Das Objekt befindet sich in einem Mischgebiet, das überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist.

In der Nähe des Wohnhauses befindet sich der Aktivspielplatz Seukendorf sowie die örtliche Sporthalle. Im Ortskern gibt es einen Bäcker, eine Gaststätte sowie ein Hotel. Die nächste Grundschule befindet sich im ca. 7 km entfernten Burgfarnbach. Weiterführende Schulen befinden sich im nahe gelegenen Cadolzburg oder in der Stadt Fürth. Die Gemeinde unterhält im Hauptort einen Kindergarten und eine Bücherei. In Seukendorf gibt es eine Gemeinschaftspraxis, für die weitere ärztliche Versorgung stehen die umliegenden Gemeinden Veitsbronn, Burgfarnbach sowie Cadolzburg und Fürth zur Verfügung.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist durch den ländlichen Charakter entspannt, das Objekt verfügt ebenfalls über eine Doppelgarage. Insgesamt entsprechen die Anbindung sowie die Bildungsinfrastruktur dem ländlichen Bereich.

### Verkehrsanbindung

Durch das Gemeindegebiet verläuft die ca. 800 km lange Bundesstraße 8, die in diesem Abschnitt autobahnähnlich ausgebaut ist. Hierüber ist die Gemeinde eng an die fränkische Metropolregion angebunden. Die Entfernung zum Stadtzentrum Fürth beträgt ca. 10 km, Zirndorf ist 12 km, Nürnberg und Erlangen sind ca. 20 km entfernt.

Die Staatsstraße 2409 führt zu einer Anschlussstelle der B8 und weiter in das rd. 3 km entfernte Cadolzburg. In entgegengesetzter Richtung führt diese als Kreisstraße weiter in das nördlich gelegene Siegelsdorf. Eine Gemeindeverbindungsstraße führt zur FÜ 2 bzw. nach Burgfarnbach.

Die Gemeinde ist mit mehreren Bushaltestellen in den Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN) eingebunden. Der nächstgelegene Bahnhof ist der 3 km nördlich von Seukendorf gelegene Bahnhof Siegelsdorf an der Bahnstrecke Fürth-Würzburg. Der Flughafen Nürnberg befindet sich in 18 km Entfernung.

### Demografische Entwicklung

Die Einwohnerzahl der Gemeinde verlief in den letzten Jahren eher stagnierend. Im Jahr 2019 waren es 3.153, im Jahr 2023 3.160 Einwohner. Die Altersstruktur der Bevölkerung zeigt, dass der Anteil der älteren Menschen zunimmt, während auch ein leichter Anstieg der Anzahl der jüngeren Menschen zu verzeichnen ist. Im Jahr 2019 sind rund 31 % der Einwohner 65 Jahre und älter, rund 12 % sind unter 18 Jahre alt.

### Beurteilung Lage

Das Wohnhaus in der Langenzenner Straße liegt in einem Mischgebiet, das sich durch eine ruhige und angenehme Wohnlage auszeichnet. Die direkte Umgebungsbebauung innerhalb des Mischgebiets spiegelt den typischen Charakter einer Reihenhaussiedlung wider. Die Infrastruktur als auch die Verkehrsanbindung sind als ländlich geprägt zu bewerten. Der periodische Bedarf kann innerhalb Seukendorf gedeckt werden, jedoch kann eine ausreichende Deckung des aperiodischen Bedarfs erst in den umliegenden Orten gedeckt werden.

# Grundstück

## Grundstücksbeschreibung

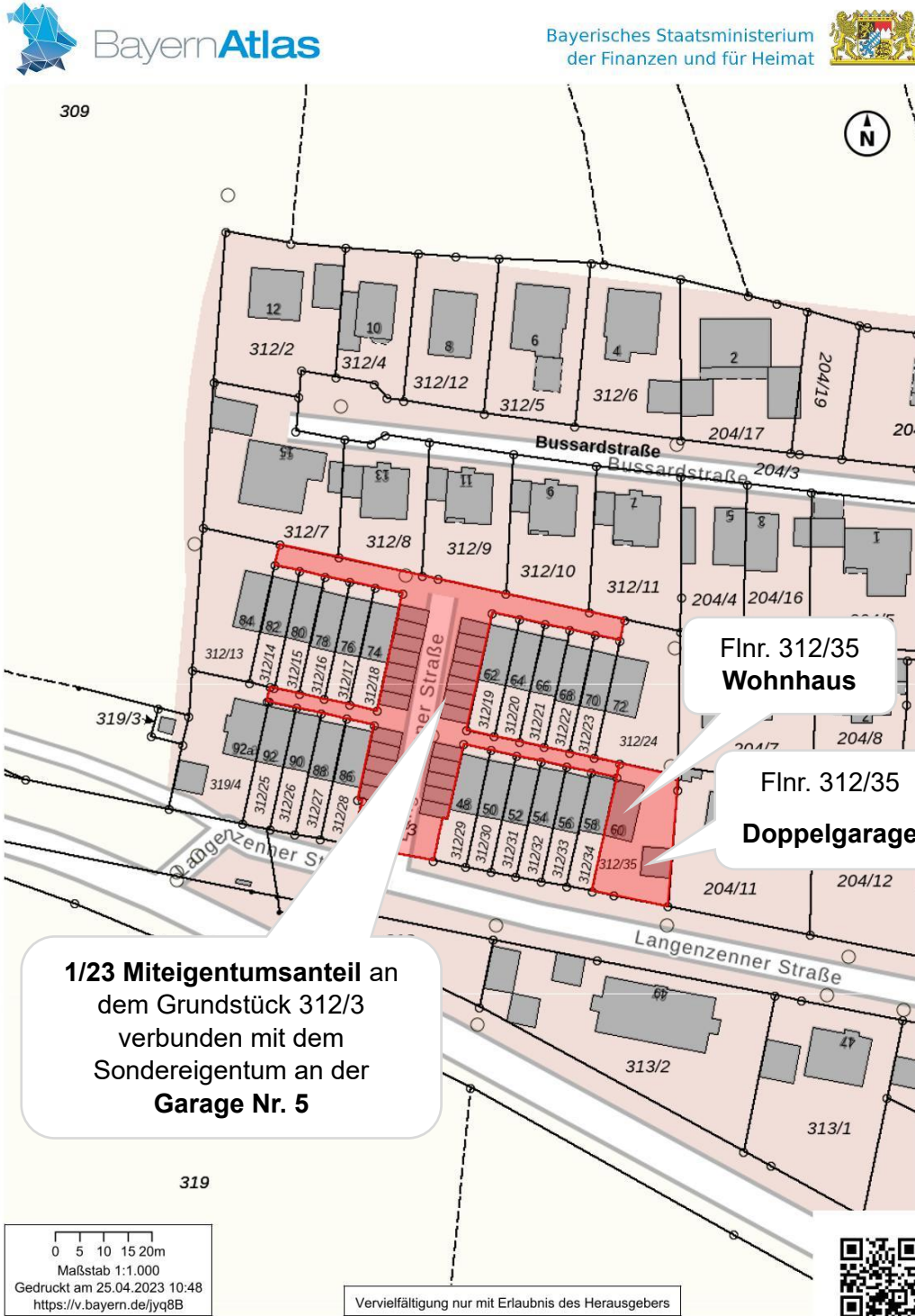


Abbildung 1 Lageplan – Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

### Erschließungszustand

Laut Auskunft der Verwaltungsgemeinde Veitsbronn sind die Grundstücke mit der FlNr. 312/35 und 312/3 beitragsrechtlich vollständig erschlossen und bereits insgesamt erstmalig hergestellt. Es fällt zum Stichtag kein Erschließungsbeitrag nach Art. 5a des Kommunalabgabengesetzes (KAG) i.V.m. den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Erschließungsbeitragsatzung in der jeweils gültigen Fassung und dem derzeitigen Stand der Rechtsprechung an.

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

### Anmerkung:

Das Grundstück 312/35 ist über das Gemeinschaftsgrundstück 312/3 erschlossen. Für die Verbesserung oder Erneuerung von Ortstraßen, beschränkten-öffentlichen Wegen, in der Baulast der Gemeinde stehenden Teilen von Ortsdurchfahrten und der Straßenbeleuchtung (Straßenausbaubeitragsmaßnahmen) werden gemäß Art. 5 Abs 1 Satz 3 KAG keine Beiträge erhoben. Ein Nachweis über eine Untersuchung der Grundstücksentwässerungsanlage liegt der Stadt nicht vor.

### Topografie/Bodenbeschaffenheit

Bodenniveau Wohnhaus

Das Gelände zeigt eine Höhendifferenz von etwa 2 Metern von Nord nach Süd. Das Reihenhaus ist über den Anliegerweg im Norden zugänglich, während der Gartenbereich zusätzlich über Treppenstufen von der Südseite her erreichbar ist.

### Anmerkung:

Weitere Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegt 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, sehr leicht durch die von der B8 verursachten Lärmimmissionen beeinträchtigt. Am Stichtag konnten keine weiteren wertrelevanten Lärmimmissionen festgestellt werden.

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

Bauplanungsrecht

Aussage Flächennutzungsplan:	Mischgebiet
Bebauungsplan:	„BP West“
Bebauungsplan rechtskräftig seit:	1981

Mischgebiet	<b>MI</b>	<b>II</b>	max. zwei Vollgeschosse
offene Bauweise	<b>o</b>	<b>0,8</b>	max. zulässige Geschossflächenzahl



Abbildung 2 Auszug aus dem Bebauungsplan "BP-West"

**Bevollmächtigte/r Bezirksschornsteinfeger/in**

Name	Stefan Lodes
Anschrift	Oberwellitzleithen 2, 90518 Altdorf
Telefon	09187 - 8085275

**Verwaltung Gemeinschaftsfläche FlNr. 312/3**

Die gemeinschaftliche Fläche 312/3 wird durch Eigentümer selbst verwaltet. Es werden keine Eigentümerversammlungen durchgeführt bzw. protokolliert, daher liegen keine Protokolle bzw. eine Beschlusssammlung vor.

Nach Auskunft sind zum Bewertungsstichtag keine größeren Reparaturen notwendig. Die jährlichen Betriebskosten belaufen sich gemäß aktueller Abrechnung auf 150 € und die Instandhaltungsrücklage auf 100 € jährlich. Der Wirtschaftsplan sieht eine Erhöhung der jährlichen Betriebskosten für 2023/2024 auf 170 € vor. Die Instandhaltungsrücklage beträgt zum Stand 30.06.2023: 26.455,23 €.

**Örtliche Verwaltung**

Name	Verwaltungsgemeinschaft Veitsbronn
Ort	90587 Veitsbronn
Telefon	0911 – 75208 46
Internet	<a href="http://www.veitsbronn.de">www.veitsbronn.de</a> <a href="http://www.seukendorf.de">www.seukendorf.de</a>

## Gebäudebeschreibung

### Objektart I

Gebäudeart	Reihenendhaus nebst Doppelgarage
Bauweise	Massiv, verputzt und gestrichen
Geschosse	KG, EG, OG und Spitzboden Garage mit Spitzboden

### Objektart II

Gebäudeart	Einzelgarage Nr. 5
Bauweise	Fertigteilvergarage

### Aktuelle Nutzung

Das Wohnhaus als auch die Garage Nr. 5, im Garagenhof, sind zum Stichtag vermietet. Die Doppelgarage steht zum Stichtag leer. Die Nutzung des Spitzbodens der Doppelgarage (Zugang über Garten) ist den Mietern gem. Mietvertrag zugeordnet.

Dem Sachverständigen liegt ein Mietvertrag vom 25.09.1999 vor, aus diesem geht ein Beginn des Mietverhältnisses zum 15.11.1999, mit einer Laufzeit auf unbestimmter Dauer hervor. Die Nettokaltmiete wurde mit 1.600 DM/mtl. zuzüglich 100 DM/mtl. für die Garage und 50 DM/mtl. für die Nutzung des Spitzbodens der Doppelgarage vereinbart.

### Anmerkung:

Dem Sachverständigen liegt eine Kündigung des Mietvertrages zum 31.08.2023 vor. Die Erläuterungen zum Mietvertrag sind nicht abschließend. Der Ersteher tritt vom Zuschlag an, anstelle des bisherigen Vermieters oder Verpächters in die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen liegen nicht vor bzw. sind nicht bekannt.

### Belüftung/Belichtung

Durch eine mögliche Fensterlüftung ist insgesamt eine ausreichende Belüftung der Einheit gewährleistet. Auch eine Querlüftung ist möglich. Da es sich bei dem Objekt um eine Doppelhaushälfte handelt, ist eine allseitige Belichtung aller Räume über die Fenster nicht möglich. Die Anordnung und Ausrichtung der Fenster ist jedoch so gewählt, dass eine ausreichende Belichtung des Bewertungsobjekts gewährleistet ist.



### 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 der Teilnehmer am Ortstermin und der Fotodokumentation 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 Sachverständige 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	Massivbau, verputzt und gestrichen
Dach	Pfettendach mit Dachflächenfenster
Dachentwässerung	Entwässerung traufseitig
Treppen	halbgewendelte Massivtreppe, innenliegend
Eingangstüre	Kunststofftüre mit Glasausschnitt
Fenster	überwiegend Kunststoffrahmenfenster mit zweifach-Isolierverglasung
Heizung/Warmwasser	Gas-Zentralheizung
Eingang	Eingang überdacht, Zugang nicht barrierefrei

Gebäudebereich	Erdgeschoss
Bodenbelag	überw. gefliest, teilw. Laminat oder PVC
Wände	überw. verputzt und gestrichen, Gäste-WC raumhoch gefliest
Deckenbeläge	überwiegend tapeziert und gestrichen
Gäste-WC	WC, Handwaschbecken, Fenster vorhanden
Elektroinstallation	unter Putz verlegt, Ausstattung baujahrtypisch

Gebäudebereich	Obergeschoss
Bodenbelag	überw. Teppichboden, teilw. Fliesen
Wände	überw. verputzt und gestrichen
Deckenbeläge	überw. tapeziert und gestrichen
Sanitäreinrichtung	Waschbecken mit Einhandmischarmatur, Stand-WC, Badewanne, Dusche und Fenster vorhanden
Elektroinstallation	unter Putz verlegt, Ausstattung baujahrtypisch
Spitzboden	Der Spitzboden ist zum Stichtag nicht ausgebaut und durch eine Einschubtreppe begehbar.

**Anmerkung:**

Der Grundriss des Obergeschosses weist zum Stichtag Änderungen gegenüber dem vorliegenden Grundriss auf. Die Kinderzimmer I und II wurden zu einem Zimmer zusammengelegt. Das Badezimmer wurde ebenfalls verändert.

Gebäudebereich	Dachgeschoss und Spitzboden
Bodenbelag	überw. Teppichboden, teilw. Fliesen
Wände	überw. verputzt und gestrichen
Sanitäreinrichtung	Waschbecken, WC, Badewanne und Dusche
Elektroinstallation	unter Putz verlegt, Ausstattung baujahrtypisch
Dachflächenfenster	Holzwerkstoff

**Anmerkung:**

Der Spitzboden, der sich in einem mit Wand- und Bodenbelägen ausgebauten Zustand befindetet, ist zum Stichtag über eine Wendeltreppe vom Dachgeschoss aus zugänglich.

Gebäudebereich	Kellergeschoss
Bodenbelag	Fliesenboden
Wände	verputzt und gestrichen
Deckenbeläge	verputzt und gestrichen
Elektroinstallation	überwiegend auf Putz verlegt

Gebäudebereich	Außenanlagen
Außenbereich	Das Reihenendhaus wird über einen Anliegerweg erschlossen. Die westlich gelegene Terrasse des Wohnhauses ist vom Wohnzimmer aus begehbar und führt in den Garten. Die Außenanlagen befinden sich überwiegend in einem gepflegten Zustand. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Bewertungsobjektes ist als Rasenfläche angelegt und mit einer Bewässerungsanlage ausgestattet. Ein Sichtschutz zum Nachbargebäude ist vorhanden.
Doppelgarage	Die Doppelgarage ist direkt von der Langenzenner Straße aus zugänglich und wurde in Massivbauweise mit Satteldach errichtet. Der über den Garten zugängliche Spitzboden dient als zusätzlicher Abstellraum.
Einzelgarage	Die Einzelgarage wurde in Fertigbauweise errichtet und wird über die Gemeinschaftsfläche erschlossen.

#### Brutto-Grundfläche (BGF)

Wohnhaus	rd. 275 m <sup>2</sup>
Garage	rd. 18 m <sup>2</sup>

#### Anmerkung:

Die Brutto-Grundfläche (BGF) wurde nach der DIN 277 berechnet. Sie bezeichnet die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Dabei sind die äußeren Maße eines Bauwerkes 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/Raumhöhen

Aus den vorhandenen Bauplänen geht eine Wohnfläche von rd. 146 m<sup>2</sup> hervor. Das Erdgeschoss bietet eine Wohnfläche von rd. 56 m<sup>2</sup>, das Obergeschoss rd. 51 m<sup>2</sup> sowie das Dachgeschoss rd. 39 m<sup>2</sup>. Der Sachverständige hat die vorhandenen Flächen bei dem Ortstermin mit einem Laserdistanzgerät auf Plausibilität überprüft.

### Raumprogramm

Erdgeschoss	Über den Hauseingang gelangt man in den Windfang, von dem aus die Gästetoilette, die Küche, das Esszimmer und der Keller zugänglich sind. Das innenliegende Treppenhaus, das das Obergeschoss erschließt, ist vom Esszimmer aus zugänglich. Das Esszimmer ist zum Wohnraum hin offen gestaltet und bietet Zugang zur Westterrasse mit Blick auf den Garten.
Obergeschoss	Die Räume im Obergeschoss werden über das Treppenhaus erschlossen. Das Schlafzimmer ist nach Norden ausgerichtet, die ehemals nach Westen orientierten Kinderzimmer wurden zu einem Raum zusammengelegt. Das Bad mit Badewanne und separater Dusche, WC und Handwaschbecken liegt gegenüber dem Treppenhaus auf der Ostseite und wird durch Tageslicht erhellt.
Dachgeschoss	Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Zimmer mit eigenem Bad mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken. Darüber hinaus bietet der Spitzboden, der über eine Wendeltreppe zu erreichen ist, weiteren Stauraum.
Kellergeschoss	Im Kellergeschoss befinden sich neben dem Flur, zwei weitere Räume, die jeweils durch ein Fenster mit natürlichem Tageslicht belichtet werden.

#### Anmerkung:

Am Tag der Ortsbesichtigung konnte das Wertermittlungsobjekt vollständig besichtigt werden, allerdings durfte der Sachverständige keine Bilder der Einheit erstellen. Es besteht eine funktionale, familienfreundliche sowie baujahrtypische Grundrissaufteilung. Bei der Ortsbesichtigung wurden Abweichungen im Obergeschoss gegenüber den vorliegenden Grundrissen aus den Genehmigungsunterlagen festgestellt.

## Energetische Gebäudeeigenschaft

Es liegt dem Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag kein Energieausweis vor.

Energieeffizienzklassen von Wohngebäuden (nach GEG)		
A+	0 – 30 kWh/(m <sup>2</sup> a)	entspricht etwa Passivhausstandard oder KfW 40+
A	30 – unter 50 kWh/(m <sup>2</sup> a)	entspricht min. Anforderungen der EnEV 2016, z.B. KfW 55 oder KfW 70
B	50 – unter 75 kWh/(m <sup>2</sup> a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2014
C	75 – unter 100 kWh/(m <sup>2</sup> a)	entspricht etwa energetisch gut modernisiertem EFH
D	100 – unter 130 kWh/(m <sup>2</sup> a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2007 oder hochwertig modernisierte Altbauten
E	130 – unter 160 kWh/(m <sup>2</sup> a)	entspricht etwa durchschnittlichem Wohngebäudestand
F	160 – unter 200 kWh/(m <sup>2</sup> a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem MFH
G	200 – unter 250 kWh/(m <sup>2</sup> a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem EFH
H	über 250 kWh/(m <sup>2</sup> 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 Energieeinsparverordnung (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, das 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 CO<sub>2</sub>-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 bis 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"> <li>• Farb- und Putzabplatzungen im Sockelbereich des Wohnhauses</li> </ul>
Instandhaltungsstau
<ul style="list-style-type: none"> <li>• teilweise wirtschaftlich überalterte Wand- und Bodenbeläge</li> </ul>
unzeitgemäße Bauausführung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamtenergiebilanz</li> <li>• überwiegend baujahrtypische Sanitär- und Elektroausstattung</li> </ul>

**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 wurde nicht überprüft.

## Beurteilung Bewertungseinheit

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich überwiegend in einem baujahrtypischen Zustand. Die Grundrissaufteilung ist funktional und familienfreundlich. Am Tag der Ortsbesichtigung konnte das Wertermittlungsobjekt vollständig besichtigt werden, es durften jedoch keine Fotos zur Dokumentation angefertigt werden. Der Garten ist pflegeleicht mit Rasen und Sträuchern angelegt. Die Erschließung erfolgt über einen gepflasterten Anliegerweg (Gehweg).

Makro/Mikrolagepläne



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat

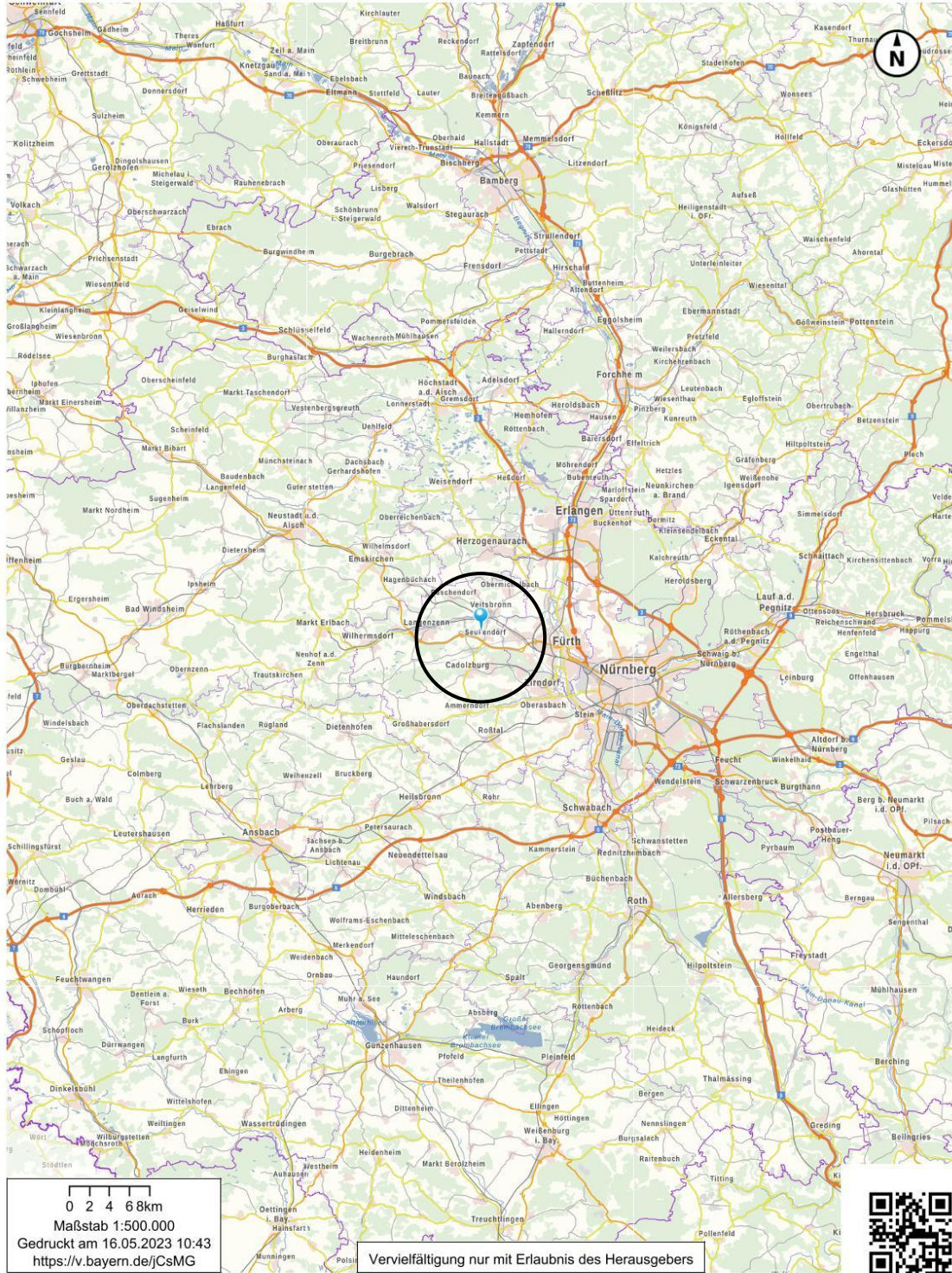
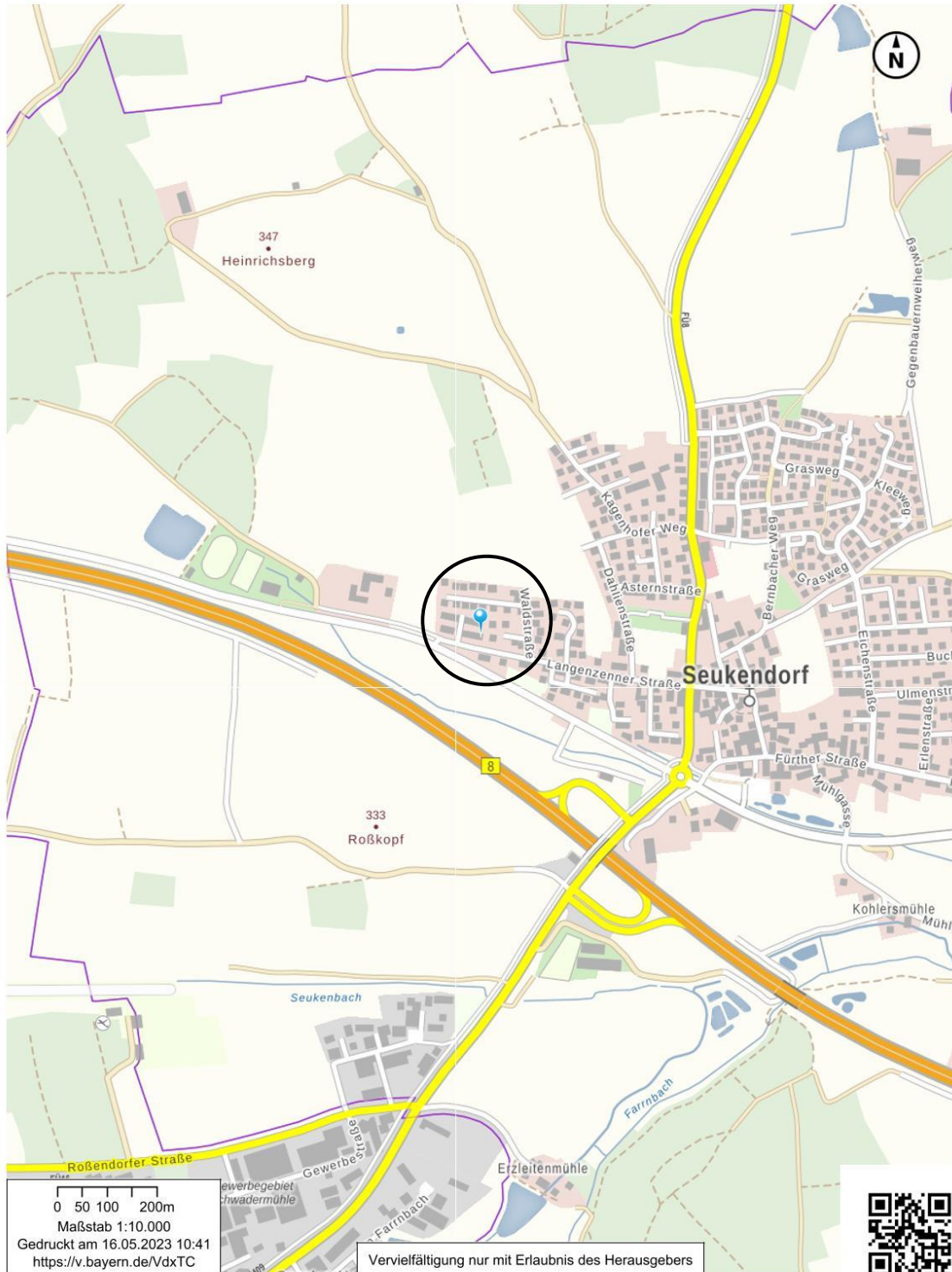


Abbildung 3 Makrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-15033





Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics

Abbildung 4 Mikrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-15033



Bilder

