

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 **Vorder- und Hinterhaus** bebaute Grundstück mit der **Flnr. 1067/4 am Hasensprung in 90766 Unterfarnbach**



Verkehrswert (Flnr. 1067/4)

830.000 EUR

**WERTERMITTLUNGSSTICH-
TAG**

10.05.2023

AUFTRAGGEBER/IN

Amtsgericht Fürth
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

AUFTRAGSNUMMER

250/BE/2023

AKTENZEICHEN AUFTRAGGEBER/IN

1 K 109/22

SACHVERSTÄNDIGER

Herr
Philip Lang
Arminiusstraße 2
90402 Nürnberg

+49 911 39 4006 45
+49 171 99 033 93
lang@prokonzept-immobilien.de
www.prokonzept-immobilien.de

Immobilien Gutachter
Real Estate Valuer
HypZert F

Lagebeschreibung

Makrolage – Regionale Umgebung

Fürth ist eine große kreisfreie Stadt im bayerischen Regierungsbezirk Mittelfranken. Sie bildet zusammen mit Nürnberg und Erlangen den Kern der Metropolregion Nürnberg. Zusammen mit dem Umland ist Fürth Teil der Metropolregion Nürnberg, einer der beiden Metropolregionen Bayerns. Mit rund 130.000 Einwohnern ist die Großstadt nach Nürnberg die zweitgrößte Stadt Frankens und die sechstgrößte Stadt Bayerns. Das zu Bewertende Grundstück befindet sich in Unterfarnbach, ein Gemeindeteil der kreisfreien Stadt Fürth.

Die Arbeitslosenquote der Stadt Fürth lag laut Statista im Jahr 2022 bei 4,9 % und damit über dem bayerischen Durchschnitt von 3,0 % (Stand 2022). Im Zukunftsatlas 2016 belegte die kreisfreie Stadt Fürth Platz 96 von 402 Landkreisen, Kommunalverbänden und kreisfreien Städten in Deutschland und zählt damit zu den Orten mit „Zukunftschancen“, in der Ausgabe 2019 belegte sie Platz 85 von 401. Die Spielwarenindustrie ist in Fürth ein bedeutender Wirtschaftsfaktor; vom kleinen Handwerksbetrieb bis zum großen Industrieunternehmen ist in dieser Branche alles vertreten, so sind beispielsweise die Spielwarenhersteller Simba-Dickie-Group und Bruder in Fürth ansässig.

In der Stadt Fürth gibt es derzeit insgesamt 22 Grund- und Hauptschulen sowie drei Gymnasien. Hinzu kommen zwei Real- und zwei Wirtschaftsschulen. Außerdem gibt es drei staatliche Berufsschulen und die Förderzentren Nord und Süd. Fürth ist darüber hinaus Standort einer Fachoberschule und einer Berufsoberschule, die von einem Zweckverband betrieben werden. Seit 2020 gibt es in Fürth auch eine neue Fachakademie für Sozialpädagogik. 2004 wurde die Stadt mit Gründung des Zentralinstituts für Neue Materialien und Prozesstechnik (ZMP) der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg zur Universitätsstadt. Die medizinische Infrastruktur ist mit dem Klinikum Fürth sowie einer guten Mischung aus Allgemeinmediziner, Physio- und Ergotherapeuten, Pflegediensten und Fachärzten gut.

Mikrolage – Nachbarschaft und öffentliche Einrichtungen

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Stadtteil Unterfarnbach in einem allgemeinen Wohngebiet in der Anliegerstraße Am Hasensprung. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aus. Durch die Lage an einer Anliegerstraße sowie den Garagen und Stellplätzen, die der Einheit zur Verfügung stehen, ist die Parkplatzsituation entspannt. Das Stadtzentrum ist rund 2,1 km von den Wohnhäusern entfernt. Der periodische Bedarf kann in fußläufiger Umgebung ausreichend gedeckt werden, in unmittelbarer Nähe befindet sich beispielsweise eine Apotheke, Lebensmitteldiscounter, sowie ein Arzt. Der nächste Kindergarten befindet sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung.

Verkehrsanbindung

Die Gemeindestraßen erschließen Unterfarnbach östlich zur Kreisstraße FÜ 1 und südlich zur Bundesstraße 8 hin. Die Bundesstraße 8 führt westlich zur Südwesttangente und östlich zur Bundesautobahn 73 (Frankenschnellweg). Der Haltepunkt Unterfarnbach-Klinikum ist Teil der Bahn-Linie S1, die zwischen Fürth Hauptbahnhof und Erlangen verkehrt. Die öffentliche Nahverkehrsanbindung in Unterfarnbach erfolgt vor allem durch die VGN-Buslinie 172/N9. Zusätzlich bestehen an der Bundesstraße 8 weitere Zustiegsmöglichkeiten zu den Buslinien 125, 126 und 171 sowie zur U-Bahn-Linie U1 am U-Bahnhof Fürth Klinikum. Die nächstgelegenen Flugplätze sind der Flughafen Nürnberg, der sich neun Kilometer östlich befindet, sowie der Flugplatz Herzogenaurach, der zwölf Kilometer nordwestlich liegt.

Demografische Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung von Fürth zwischen 2021 und 2041 zeigt eine Gesamtzunahme um 7,5%. In diesem Zeitraum hat sich auch die Altersstruktur der Einwohnerschaft gewandelt. Die Gruppe, der unter 18-Jährigen ist um 5,7% angewachsen, während die 18- bis unter 40-Jährigen einen leichten Rückgang von -1,3% verzeichnen. Besonders bemerkenswert ist der Anstieg um 35,8% bei den Einwohnern von 65 Jahren oder älter. Diese Verschiebungen spiegeln eine dynamische Veränderung der Altersstruktur in Fürth wider, die trotz eines moderaten Bevölkerungswachstums den demografischen Wandel hin zu einer älter werdenden Gesellschaft abbildet.

Beurteilung Lage

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln als gut zu bezeichnen. Der tägliche Bedarf an Lebensmitteln kann in fußläufiger Entfernung gedeckt werden. Für den aperiodischen Bedarf kann auf die wenige Autominuten entfernte Innenstadt von Fürth zurückgegriffen werden. Kinderbetreuungseinrichtungen und eine Grundschule sind ebenfalls vorhanden. Insgesamt handelt es sich um eine gute Wohnlage.

Grundstück

Grundstücksbeschreibung

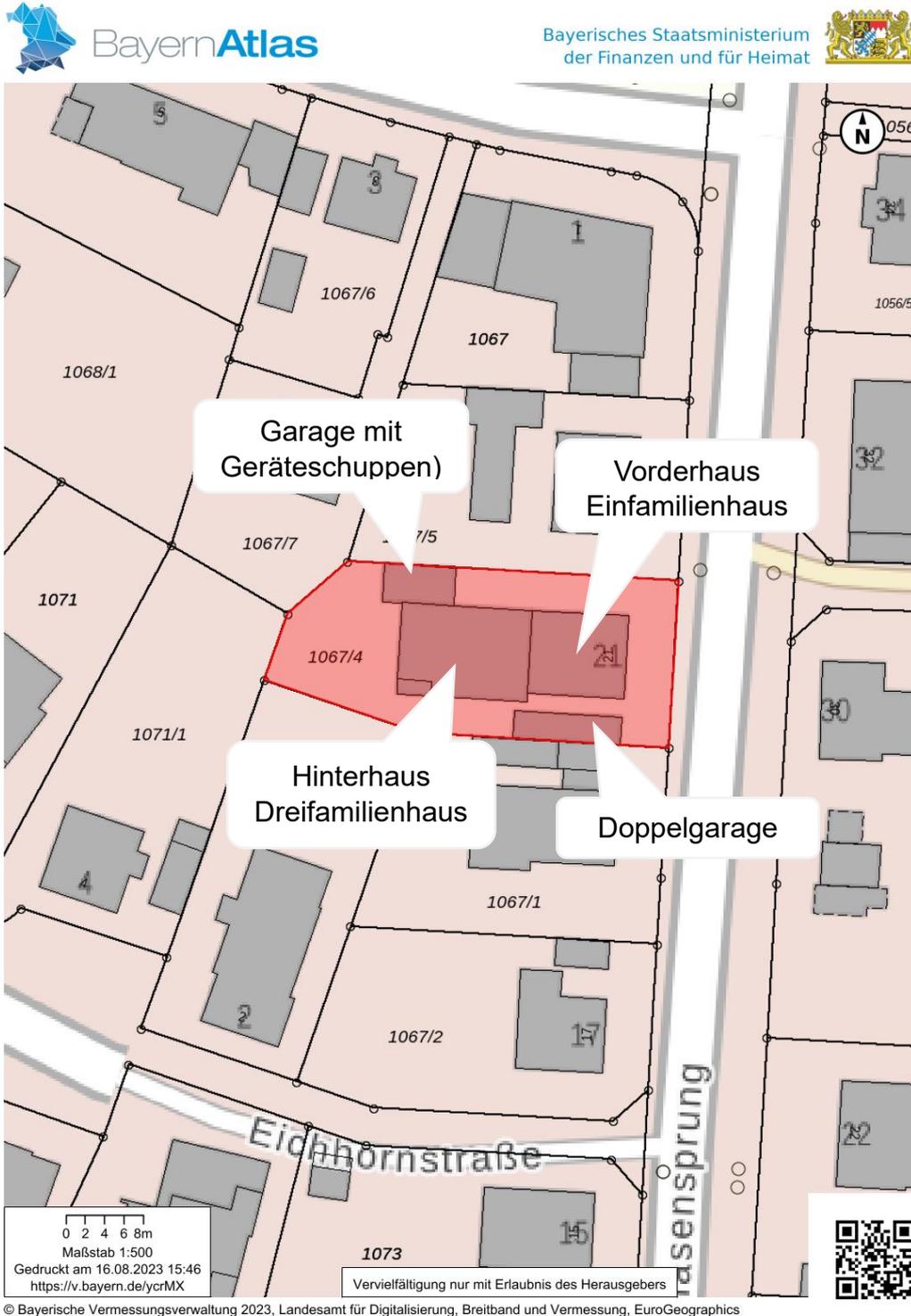


Abbildung 1 Lageplan – Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

Erschließungszustand

Laut Auskunft der Stadt Fürth -Abteilung Tiefbauamt- ist das Grundstück mit der Flnr. 1067/4 beitragsrechtlich vollständig erschlossen und bereits insgesamt erstmals hergestellt. Es fällt zum Stichtag kein 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, Gas
Entsorgungsanschlüsse	Kanal
Beitrags- und Abgabepflicht	keine offenen Abgaben und Beiträge bekannt

Anmerkung:

Für die Verbesserung oder Erneuerung von Ortsstraßen, beschränkt-öffentlichen Wegen, in der Baulast der Gemeinde stehenden Teilen von Ortsdurchfahrten und der Straßenbeleuchtung (Straßenausbaumaßnahmen) werden gemäß Art. 5 Abs 1 Satz 3 KAG keine Beiträge erhoben.

Topografie / Bodenbeschaffenheit

Bodenniveau Wohnhaus	überwiegend ebenerdig
Höhenlage zur Straße	gleiche Höhe

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 Gutachtererstellung nicht beauftragt, weitere Untersuchungen dieser Art durchzuführen.

Immissionen

Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren keine außergewöhnlichen Geruchs- oder Lärmimmissionen zu erkennen.

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

Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche		
Bebauungsplan:	„Bebauungsplan Nr. 285“		
Bebauungsplan rechtskräftig seit:	12.11.1971		
allgemeines Wohngebiet	WA	II	max. zwei Vollgeschosse zulässig
zulässige Grundflächenzahl	0,4	0,8	zulässige Geschossflächenzahl
nur Einzel- und Doppelhäuser	o		

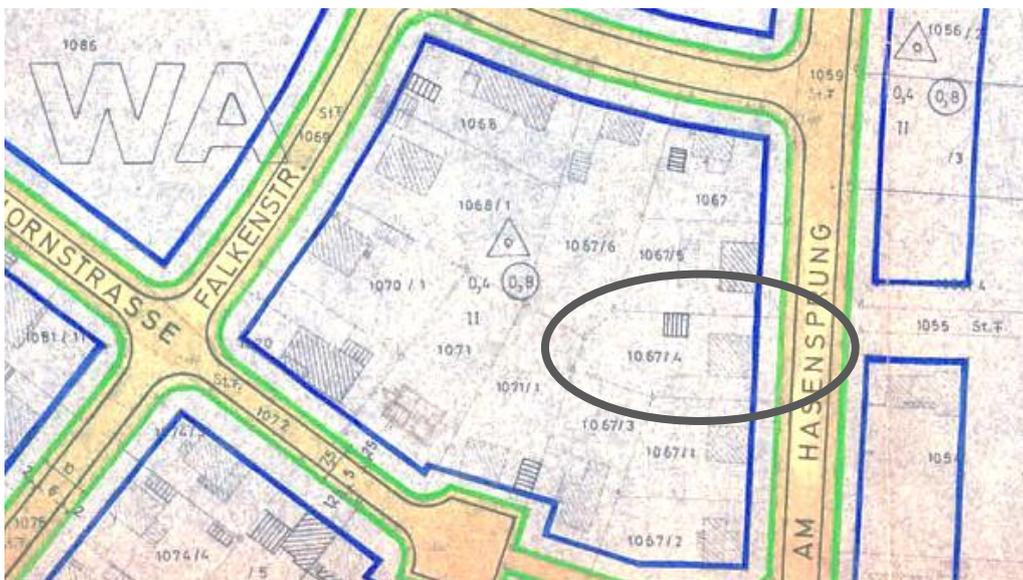


Abbildung 2 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 285

Bevollmächtigte/r Bezirksschornsteinfeger/in

Name	Claus Menzel
Anschrift	Meisenweg 18, 90556 Wachendorf
Telefon	09103 712496

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.

Örtliche Verwaltung

Name	Stadt Fürth
Ort	Königstraße 88, 90762 Fürth
Telefon	0911 974-0
Internet	www.fuerth.de

Gebäudebeschreibung Vorderhaus (Einfamilienhaus)

Objektart

Gebäudeart	Einfamilienhaus nebst Doppelgarage
Bauweise	Massivbau
Dach	Satteldach
Geschosse	Kellergeschoss - Erdgeschoss - Dachgeschoss
Baujahr	ca. 1951

Hinweis:

Das Vorderhaus wurde 1951 als Zweifamilienhaus genehmigt und errichtet. Zum Wertermittlungsstichtag ist aufgrund der Aufteilung und des Grundrisses im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und auch hinsichtlich der sonstigen Merkmale von einem Einfamilienhaus zu sprechen.

Modernisierungen/Instandhaltungen

ca. 1981	Errichtung einer Doppelgarage (Südseite)
ca. 1997	Fenster überwiegend erneuert

Aktuelle Nutzung

Das Vorderhaus (Altbau) ist gemäß Teilnehmer am Ortstermin zum Stichtag nicht vermietet.

Belüftung/Belichtung

Durch eine mögliche Fensterlüftung ist insgesamt eine ausreichende Belüftung der Wohneinheit gewährleistet. Eine Querlüftung der Immobilie ist ebenfalls möglich. Die Anordnung und Ausrichtung der Fenster sorgen für keine optimale, jedoch ausreichende natürliche Belichtung. Es muss beachtet werden, dass das Wohnhaus nicht von allen Seiten durch natürlichen Lichteinfall belichtet werden kann, da das Hinterhaus direkt westlich an das Objekt angrenzt.

Ausstattungsmerkmale

Die nachstehenden Beschreibungen für das Vorderhaus und das Hinterhaus wurden 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	Satteldach mit Gaube
Dachentwässerung	Entwässerungskanäle vorhanden
Türen	Holzeingangstüre mit Glasausschnitt, Innentüren überw. mit Glasausschnitt, weiß gestrichen
Treppen	Treppenhaus innenliegend, halbgewendelt
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, überwiegend mit manuellen Rollläden
Heizung/ Warmwasser	Gas- Zentralheizung
Elektroinstallation	unter Putz verlegt, Ausstattung baujahrtypisch
Eingang	Zugang traufseitig, nicht barrierefrei

Gebäudebereich	Erdgeschoss
Bodenbelag	überw. Laminat, teilw. PVC oder Dielenboden, Badezimmer gefliest
Wände	überw. tapeziert und gestrichen, raumhoher Fliesenspiegel im Badezimmer
Deckenbeläge	überw. tapeziert und gestrichen
Sanitäreinrichtung	Stand-WC, Handwaschbecken, Badewanne und Fenster vorhanden

Gebäudebereich	Dachgeschoss
Bodenbelag	überw. Laminat, teilw. Dielenboden, Badezimmer gefliest
Wände	überw. tapeziert und gestrichen, raumhoher Fliesenspiegel im Badezimmer
Deckenbeläge	überw. tapeziert und gestrichen
Sanitäreinrichtung	Stand-WC, Handwaschbecken mit Zweihandmischarmatur, Fenster vorhanden
Spitzboden	der Dachboden wird zum Stichtag als Abstellfläche genutzt

Gebäudebereich	Kellergeschoss
Bodenbelag	überw. Estrichboden
Wände	überw. verputzt und gestrichen
Deckenbeläge	überw. verputzt und gestrichen

Raumprogramm	
Erdgeschoss	Der Eingang des Erdgeschosses befindet sich traufseitig am Wohnhaus. Über den Windfang, in dem sich auch das Treppenhaus befindet, gelangt man in den Flur, der alle Räume im Erdgeschoss erschließt. Nördlich befindet sich das Badezimmer, die Küche und das Kinderzimmer. Das Kinderzimmer wird durch ein Ostfenster belichtet. Südlich befinden sich das Schlaf- sowie das Wohnzimmer.
Dachgeschoss	Über das nördlich gelegene Treppenhaus gelangt man in den Flur mit Zugang in das Badezimmer, in die Küche, in das Schlafzimmer, in das Wohnzimmer sowie in das Kinderzimmer. Das Schlaf- sowie das Kinderzimmer ist nach Süden ausgerichtet.
Kellergeschoss	Der Keller bietet neben dem Heizungsraum weitere Abstellräume. Im Keller wurde ein Durchbruch geschaffen, der das Vorderhaus (Altbau) mit dem angrenzenden Hinterhaus (Neubau) verbindet.

Anmerkung:

Grundsätzlich besteht baujahrtypische Grundrissaufteilung. Die Beschreibung des Gebäudes bezieht sich auf die vorhandenen Grundrisse aus den vorliegenden Bauunterlagen und somit auf die darin aufgeführten Bezeichnungen der Räume. Aufgrund der Nachvollziehbarkeit für den Leser bezieht sich der Sachverständige in der Raumdarstellung auf die vorliegenden Grundrisse.

Gebäudebereich	Außenanlagen
Außenbereich	Der Vorgarten befindet sich giebelseitig am Wohnhaus in Richtung der Straße. Zum Stichtag befindet sich dieser in einem vernachlässigten und ungepflegten Zustand. Von der Straße aus ist die Garage, die zum Vorderhaus gehört, befahrbar. Der Vorgarten als auch die Garage ist durch einen Zaun vom Gehsteig getrennt. Der Hauseingang des Wohnhauses befindet sich in der Hofeinfahrt, die ebenfalls das Hinterhaus erschließt. Die Einfahrt ist gepflastert, der Eingang ist über mehrere Stufen erreichbar und somit nicht barrierefrei.

Wohnfläche/Raumhöhen

Für das Erdgeschoss wurde eine Wohnfläche von 64 m² und für das Obergeschoss wurde eine Fläche von 49 m², gesamt also 113 m² ermittelt. Die Flächen wurden vor Ort vom Sachverständigen durch ein Laserdistanzgerät aufgenommen.

Hinweis:

Die Wohnfläche wurde nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt, die sich als allgemeingültiges Aufmaß bei der Immobilienwertermittlung durchgesetzt hat. Die Flächen des Kellers werden nicht zur Allgemeinen Wohnfläche dazu gerechnet. 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. 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.

Brutto-Grundfläche (BGF)

Wohnhaus	261 m ²
----------	--------------------

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 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 Brutto-Grundfläche berechnet.

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau

Baumängel und Bauschäden
<ul style="list-style-type: none"> • Farb- und Putzabplatzungen im Kellerbereich (Feuchtigkeit) • stehendes Wasser auf dem Flachdach der Garage
Instandhaltungsstau
<ul style="list-style-type: none"> • wirtschaftlich überalterte Wand- und Bodenbeläge • starke Verfärbungen an der Außenfassade der Garage
unzeitgemäße Bauausführung
<ul style="list-style-type: none"> • Gesamtenergiebilanz • baujahrtypische Sanitär- und Elektroausstattung (Drehsicherungen)

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 Vorderhaus (ursprüngliches Baujahr 1951) befindet sich überwiegend in einem baujahrtypischen und nicht mehr zeitgemäßen Zustand. Die Garage befindet sich grundsätzlich in einem nutzbaren Zustand, jedoch steht Wasser auf dem Flachdach und kann zu einem Bauschaden führen.

Gebäudebeschreibung Hinterhaus (Dreifamilienhaus)

Objektart	
Gebäudeart	Dreifamilienhaus nebst Garage mit Geräteschuppen (Nordseite)
Bauweise	Massivbau
Geschosse	Kellergeschoss - Erdgeschoss – Obergeschoss- Dachgeschoss
Baujahr	ca. 1981

Modernisierungen/Instandhaltungen	
2021	Fenster im Kinderzimmer und Küche ausgetauscht
2022/2023	Erdgeschoss umfangreich saniert Kellerausbau (Elektro- und Sanitärinstallation)

Aktuelle Nutzung

Wohneinheit im Erdgeschoss:

Die Erdgeschosseneinheit ist zum Wertermittlungsstichtag gemäß Auskunft der Teilnehmer am Ortstermin nicht vermietet.

Wohneinheit im 1. Obergeschoss:

Dem Sachverständigen liegt ein Mietvertrag vom 29.12.1986 vor, aus diesem geht ein Beginn des Mietverhältnisses zum 15.01.1987, mit einer Laufzeit auf unbestimmter Dauer hervor. Die Grundmiete wurde mit 800 DM/mtl. festgelegt. Gemäß einer Mietaufstellung gehen zum Bewertungsstichtag mtl. 724,90 € zzgl. 225,1 € Nebenkostenvorauszahlung ein.

Wohneinheit im Dachgeschoss:

Dem Sachverständigen liegt ein Mietvertrag vom 14.05.2021 vor, aus diesem geht ein Beginn des Mietverhältnisses zum 15.05.2022 mit einer Laufzeit auf unbestimmter Dauer hervor. Die Grundmiete wurde mit 600 €/mtl. festgelegt. Des Weiteren liegt ein Mietvertrag über eine Garage (vorderer Stellplatz der Doppelgarage) vor. Der Mietbeginn wurde zum 01.11.2021 festgelegt und eine Grundmiete von 50€/mtl. Gemäß einer Mietaufstellung gehen zum Bewertungsstichtag mtl. 600 € Wohnungsmiete zzgl. 150 € Nebenkostenvorauszahlung und 50 € Garagenmiete ein.

Anmerkung:

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.

Belüftung/Belichtung

Die Belüftung der Wohneinheiten über die Fenster ist als ausreichend einzustufen. Eine Querlüftung ist ebenfalls möglich. Durch die Lage in zweiter Reihe auf dem Grundstück wird der Lichteinfall nicht durch Nachbargebäude beeinflusst, die Belichtung ist daher als ausreichend bis gut einzustufen. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass das Wohnhaus aufgrund seiner direkten Anbindung an das Vorderhaus (Altbau) nicht von allen Seiten durch natürlichen Lichteinfall belichtet werden kann.

Ausstattungsmerkmale

Gebäudebereich	Allgemein
Außenwände	Massivbau, verputzt und gestrichen
Dach	Satteldach mit Gaube
Dachentwässerung	Entwässerungskanäle vorhanden
Türen	Holzeingangstüre mit seitlichen Glasausschnitt, Innentüren überw. Holzfurniertüren
Treppen	Treppenhaus innenliegend, zweiläufige gegenläufige Treppe mit Zwischenpodest
Fenster	Kunststoffrahmenfenster oder Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung, überw. mit manuellen Rollläden
Heizung/ Warmwasser	Gas- Zentralheizung
Elektroinstallation	unter Putz verlegt
Eingang	Zugang traufseitig, nicht barrierefrei

Gebäudebereich	Erdgeschoss
Bodenbelag	überw. gefliest
Wände	überw. tapeziert und gestrichen, raumhoher Fliesenspiegel im Badezimmer
Deckenbeläge	überw. tapeziert und gestrichen
Sanitäreinrichtung	<p>Badezimmer: WC, Handwaschbecken, Badewanne und Dusche mit Einhandmischarmatur, Fenster vorhanden</p> <p>Gäste-WC: WC, Handwaschbecken mit Einhandmischarmatur, Fenster vorhanden</p>
Sonstiges	Gegensprechanlage vorhanden

Gebäudebereich	Obergeschoss
Bodenbelag	überw. Fliesenboden, teilw. Laminat
Wände	überw. tapeziert und gestrichen, raumhoher Fliesenspiegel im Badezimmer
Deckenbeläge	überw. tapeziert und gestrichen
Sanitäreinrichtung	Badezimmer: WC, Handwaschbecken, Badewanne, Dusche, Fenster vorhanden Gäste-WC: Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhandmischbatterie, Fenster vorhanden
Sonstiges	Gegensprechanlage vorhanden

Gebäudebereich	Dachgeschoss
Bodenbelag	überw. Laminat, Badezimmer und Küche gefliest
Wände	überw. verputzt und gestrichen, raumhoher Fliesenspiegel im Badezimmer
Deckenbeläge	überw. verputzt und gestrichen
Sanitäreinrichtung	Hänge-WC mit Unterputz Spülkasten, Handwaschbecken mit Einhandmischarmatur, Fenster vorhanden
Balkon	Westausrichtung
Sonstiges	Gegensprechanlage vorhanden

Anmerkung: Der Laminatboden wurde vom Mieter gestellt und auf den vorhandenen Fliesenboden verlegt.

Gebäudebereich	Kellergeschoss
Bodenbelag	Fliesenboden, teilw. mit Fußbodenheizung, teilw. Fliesen
Wände	überw. tapeziert und gestrichen, teilw. verputzt, raumhoher Fliesenspiegel im Badezimmer
Deckenbeläge	überw. tapeziert und gestrichen, teilw. verputzt
Sanitäranlagen	Dusche, Badewanne und Handwaschbecken mit Ein- handmischbatterie, Hänge-WC
Sonstiges	Gegensprechanlage vorhanden

Gebäudebereich	Spitzboden
Bodenbelag	Holzdielenboden
Wände	Giebelwände verputzt und gestrichen
Sonstiges	über eine Einschubtreppe begehbar

Gebäudebereich	Außenanlagen
	Der Außenbereich des Hinterhauses ist nach Westen ausgerichtet und über ein paar wenige Stufen von der Terrasse aus begehbar. Der Außenbereich zeigt sich in einem verwilderten Zustand mit Strauchbestand. Zum Stichtag wird dieser weder genutzt noch gepflegt.

Raumprogramm	
Erdgeschoss Einheit	Durch die nördliche Hofeinfahrt gelangt man zum Eingang des Wohnhauses, dieses grenzt westlich an das Vorderhaus (Altbau) an. Über das Treppenhaus gelangt man in die Erdgeschoseinheit des Dreifamilienhauses. Das Badezimmer sowie ein Abstellraum und die Küche sind nördlich ausgerichtet. Die Küche ist nach Norden ausgerichtet, wobei sich der Ausgang zur Terrasse im Westen befindet. Das Esszimmer befindet sich ebenfalls im Westen des Wohnhauses mit Austritt auf die Südterrasse. Das Wohn- sowie Schlafzimmer ist nach Süden ausgerichtet. Das Wohnzimmer bietet ebenfalls einen Zugang auf die Südterrasse. Der Garten ist über die Terrasse und mehrere Stufen erreichbar.
Obergeschoss Einheit	Die obere Einheit ist ebenfalls über das Treppenhaus zugänglich. Vom Flur aus gelangt man zu den Wohnräumen. Das Badezimmer sowie das Gäste-WC und das Büro sind nach Norden ausgerichtet. Sowohl das Schlaf- als auch das Wohnzimmer sind nach Süden ausgerichtet. Das Wohnzimmer gewährt Zugang zum Balkon des Wohnhauses, der sowohl nach Süden als auch nach Westen ausgerichtet ist. Die Küche, mit Zugang zum Balkon und das Kinderzimmer sind nach Westen ausgerichtet.
Dachgeschoss Einheit	Im Dachgeschoss befindet sich eine Wohneinheit mit einem Badezimmer, einem Büro, einem Schlafzimmer, einem Wohnzimmer und einer Küche. Das Wohnzimmer ist nach Westen ausgerichtet und bietet Zugang zum Balkon. Das Badezimmer sowie die Küche werden durch ein Dachflächenfenster belichtet.
Kellergeschoss	Das Kellergeschoss ist ebenfalls durch das innenliegende Treppenhaus erschlossen. Dieses wurde vollständig ausgebaut und beinhaltet neben einem Raum für eine Küche und ein Badezimmer, vier weitere Räumlichkeiten.

Anmerkung: Grundsätzlich besteht eine funktionale Grundrissaufteilung. Die Beschreibung des Gebäudes bezieht sich auf die vorhandenen Grundrisse aus den vorliegenden Bauunterlagen und somit auf die darin aufgeführten Bezeichnungen der Räume. Abweichend zu den Grundrissen ist im Dachgeschoss ein Balkon vorhanden.

Wohnfläche/Raumhöhen

Für die Erdgeschossseinheit wurde eine Wohnfläche von rd. 103 m², für das 1. Obergeschoss wurde eine Fläche von rd. 96 m² und für die Dachgeschossseinheit eine Fläche von rd. 74 m² ermittelt. Die Flächen wurden vor Ort vom Sachverständigen durch ein Laserdistanzgerät aufgenommen.

Hinweis:

Die Wohnfläche wurde nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt, die sich als allgemeingültiges Aufmaß bei der Immobilienwertermittlung durchgesetzt hat. Die Flächen des Kellers werden nicht zur Allgemeinen Wohnfläche dazu gerechnet. 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. 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.

Die ausgebauten Flächen im Kellergeschoss wurden vom Gutachter ebenfalls mit ca. 90 m² ermittelt. Gemäß Bayerischer Bauordnung Art. 45 Aufenthaltsräume Abs. 2 müssen Aufenthaltsräume ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen **von mindestens einem Achtel der Nettogrundfläche** des Raumes einschließlich der Nettogrundfläche von verglasten Vorbauten und Loggien haben. Diese Anforderung kann für keinen Raum eingehalten werden, so dass die Flächen nicht den Anforderungen an Aufenthaltsräume entsprechen und nicht zur Wohnfläche gerechnet werden können. Eine Berücksichtigung dieser Flächen wird unter Punkt 6.5. behandelt.

Brutto-Grundfläche (BGF)

Wohnhaus	497 m ²
----------	--------------------

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau

Baumängel und Bauschäden
<ul style="list-style-type: none"> • Farb- und Putzabplatzungen, sowie Risse im Treppenhaus • Farb- und Putzabplatzungen an der Fassade
Instandhaltungsstau
<ul style="list-style-type: none"> • verwilderte Außenanlagen (zugehörig der leerstehenden EG-Einheit) • Gebrauchsspuren im gemeinschaftlich genutzten Treppenhaus
unzeitgemäße Bauausführung
<ul style="list-style-type: none"> • Gesamtenergiebilanz • unzeitgemäße Sanitär- und Elektroausstattung in der 1. Obergeschosseinheit

Beurteilung Bewertungseinheit

Das Hinterhaus (Dreifamilienhaus) aus dem Jahr 1981 schließt sich westlich an das Vorderhaus an. Die Erdgeschosswohnung ist durch die Sanierung in einem zeitgemäßen Zustand. Die Wohnung im 1. Obergeschoss ist seit 1987 vermietet und zeigt sich daher in einem gepflegten, aber baujahrtypischen Zustand. Die Dachgeschosswohnung zeigt sich ebenfalls in einem gepflegten und sanierten Zustand. Der westliche Gartenanteil des Objektes ist in einem verwilderten Zustand mit Strauchbewuchs, dieser wird zum Stichtag weder genutzt noch gepflegt, da er zur leerstehenden Erdgeschosseinheit des Wohnhauses gehört. Die Hofeinfahrt ist ebenfalls in einem ungepflegten Zustand. Die Kellergeschosseinheit entspricht nicht den Anforderungen der BayBo an Aufenthaltsräume und kann daher nicht der Wohnfläche zugerechnet werden.

Die Gesamtenergiebilanz des gesamten Gebäudes ist als nicht mehr zeitgemäß einzustufen.

Energetische Gebäudeeigenschaft

Es liegt dem Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag ein Energieausweis aus dem Jahr 2021 vor. Aus diesem geht ein Energieverbrauch von 131 kWh/(m²*a) hervor, dies entspricht der Energieeffizienzklasse E.

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 min. 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

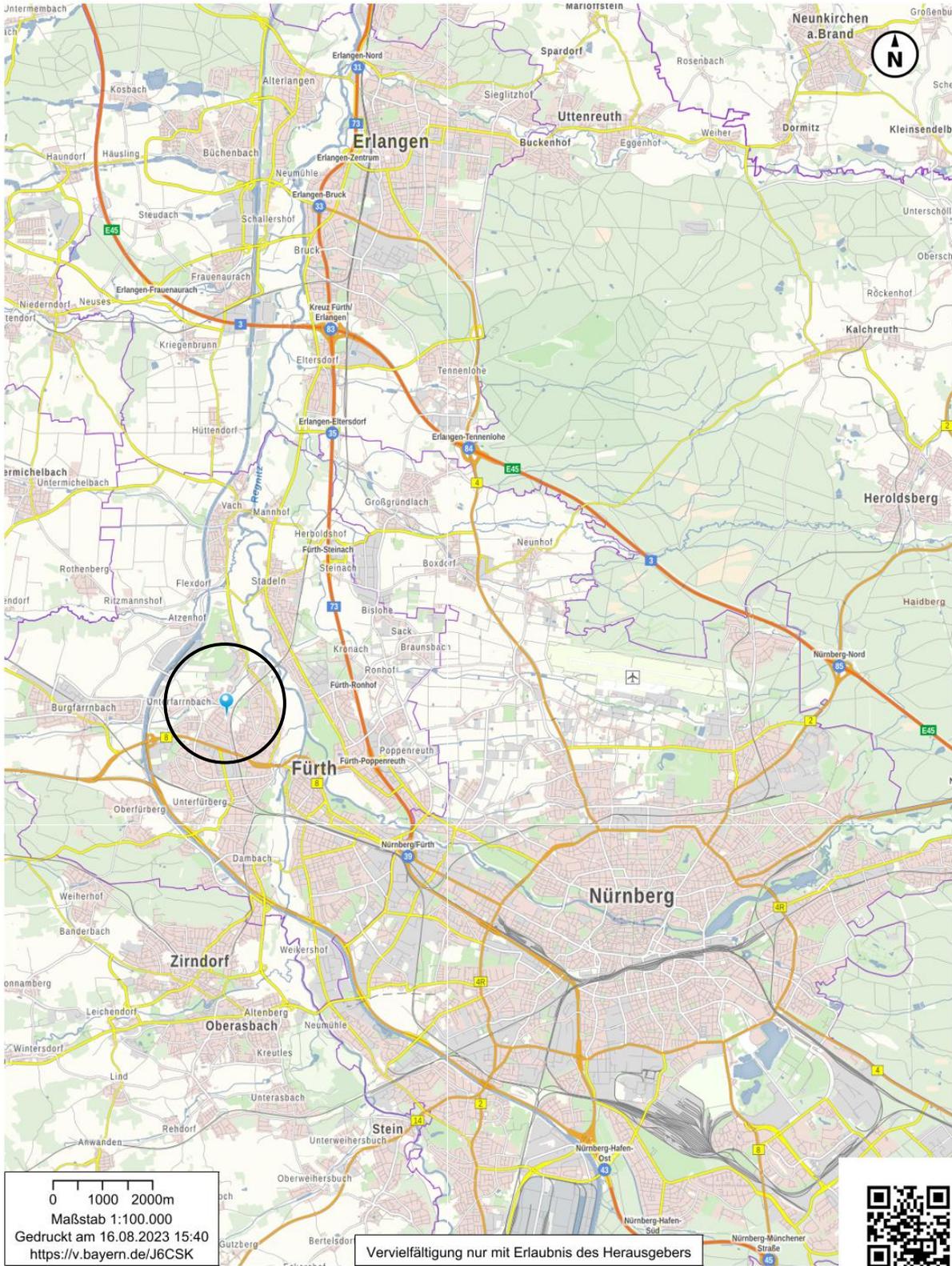
Hinweis: Seit dem 1. November 2020 gilt das Gebäudeenergiegesetz. Eine weitere Änderung ist zum 1. Januar 2023 in Kraft getreten (Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent). Mit dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) werden das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die 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 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 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 „Feuerstätten-schau“ 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.

Anlagen



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

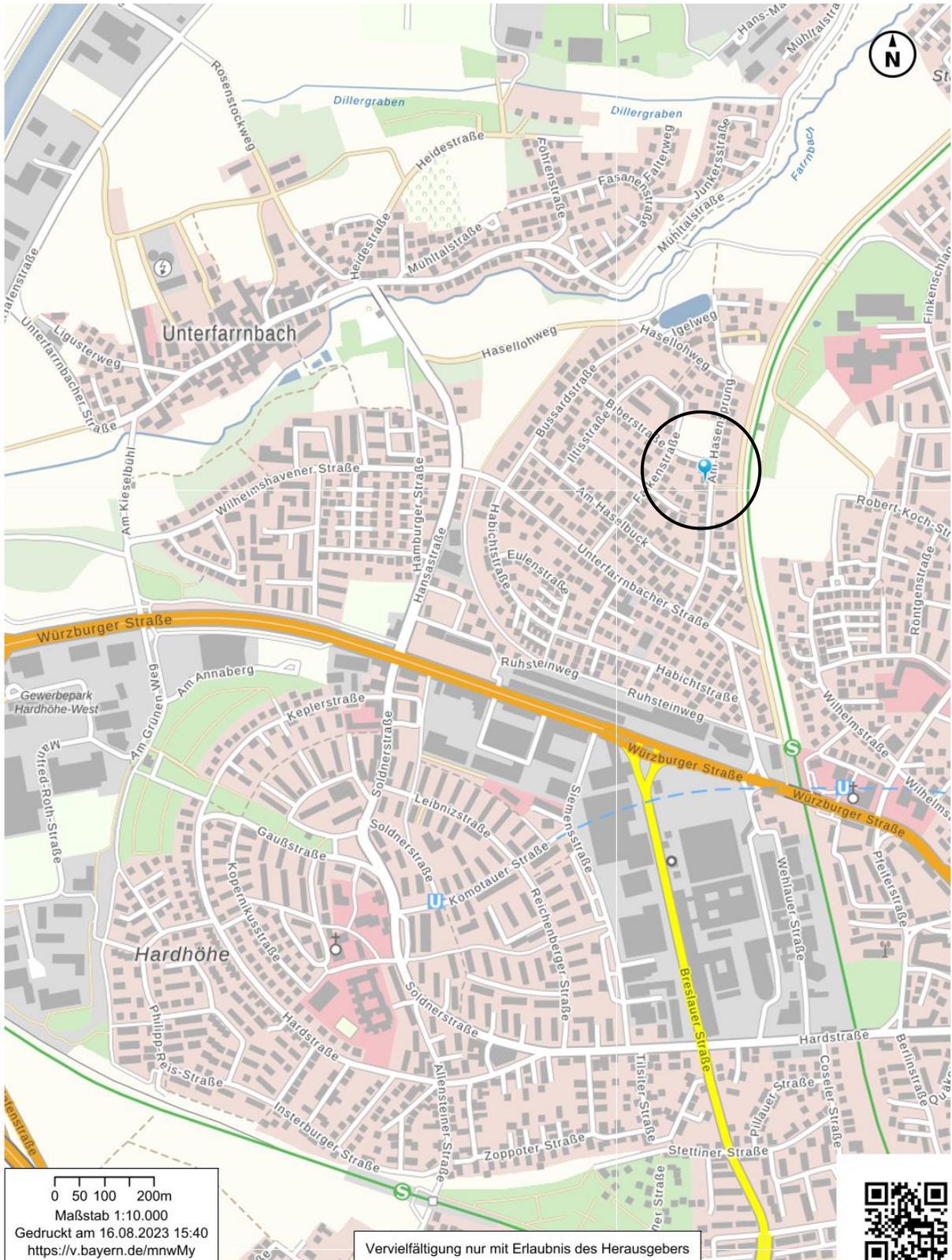


0 1000 2000m
 Maßstab 1:100.000
 Gedruckt am 16.08.2023 15:40
<https://v.bayern.de/J6CSK>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics

Abbildung 3 Makrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-15033



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics

Abbildung 4 Mikrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-15033

Bilder Vorderhaus



Bilder Hinterhaus

