

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 einen Miteigentumsanteil von 104,5/1.000 an dem Grundstück
in der Bremer Straße 29 in 90765 Fürth mit der Flnr. 286/28,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet.



Verkehrswert (Flnr. 286/28)

255.000 EUR

WERTERMITTLUNGSSTICHTAG
20.06.2023

AUFTAGGEBER/IN
Amtsgericht Fürth
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

AUFTAGSNUMMER
250/BE/2023

AKTENZEICHEN AUFTAGGEBER/IN
1 K 110/22

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

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. Die Stadt Fürth grenzt im Urzeigersinn und im Norden beginnend an folgende Städte und Gemeinden: die kreisfreien Städte Erlangen und Nürnberg, Oberasbach, Zirndorf, Cadolzburg, Seukendorf, Veitsbronn und Obermichelbach, die alle zum Landkreis Fürth gehören.

Die Stadt Fürth erwirtschaftete im Jahr 2016 innerhalb ihrer Stadtgrenzen ein Bruttoinlandsprodukt (BIP) von 4.170 Mio. €. Das BIP pro Kopf lag im selben Jahr bei 33.415 € (Bayern: 44.215 €/Deutschland: 38.180 €) und damit deutlich unter dem Landes- und Bundesdurchschnitt. Allerdings ist das BIP seit 2010 jährlich gewachsen, so belief sich das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der Stadt Fürth im Jahr 2020 auf knapp 4,9 Milliarden Euro - einer der höchsten Werte seit 1992. Die Zahl der Erwerbstätigen lag 2019 bei rund 48.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Die Arbeitslosenquote 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 Allgemeinmedizinern, Physio- und Ergotherapeuten, Pflegediensten und Fachärzten gut.

Mikrolage – Nachbarschaft und öffentliche Einrichtungen

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Fürther Nordstadt im Stadtteil Ronhof in der Bremer Straße. Supermärkte, Drogerien sowie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in fußläufiger Entfernung. Eine Apotheke und eine Arztpraxis sind ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen. Eine Kindertagesstätte sowie eine Grund- und Hauptschule befinden sich in direkter Nachbarschaft. In der parallel verlaufenden Erlanger Straße befinden sich mehrere Gewerbebetriebe. Die Parkplatzsituation ist teilweise angespannt, ein Carportstellplatz ist der Bewertungseinheit zugeordnet.

Verkehrsanbindung

Mehrere Buslinien der Infra Fürth des VGN binden Ronhof an die Fürther Innenstadt an. Mit der Buslinie 178 (Haltestelle etwa 150 Meter entfernt) gelangt man etwa in 20 Minuten zum Hauptbahnhof Fürth. Außerdem verläuft eine Gemeindeverbindungsstraße nach Sack (etwa 0,7 km nordöstlich). Eine weitere Gemeindeverbindungsstraße verläuft in Richtung Ortsteil Fürth/Kronach (0,4 km nordwestlich). Der Flughafen Nürnberg ist etwa 10 km entfernt. Fürth-Ronhof hat eine Anschlussstelle an die Bundesautobahn 73 (Frankenschnellweg). Dies ermöglicht eine schnelle Verbindung Ronhofs mit Nürnberg und Erlangen. Nürnberg ist mit dem Auto in 15 Minuten oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 35 Minuten zu erreichen.

Demografische Entwicklung

Laut statistischem Bundesamt betrug die Bevölkerungszahl im Jahr 2022 rund 131.000 Einwohner. Laut Bayerischem Bundesamt für Statistik hat die Bevölkerung 2001 bis 2021 um ca. 18.000 Einwohner zugenommen. Rund 25 % der Bevölkerung sind zwischen 60 und 75 Jahre alt und rund 21,8 % der Bevölkerung sind zwischen 0 und 19 Jahre alt. Im Jahr 2019 gab es einen leichten Geburtenüberschuss. Auch die Zuzüge überstiegen in diesem Jahr die Fortzüge. Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert für die nächsten Jahre ein stetiges Bevölkerungswachstum von ca. 5.000 Einwohnern in den nächsten 10 Jahren. Insgesamt weist die Stadt Fürth damit eine moderat positive Bevölkerungsentwicklung auf.

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 vorhanden. Durch den nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen. Insgesamt handelt es sich um eine mittlere bis gute Wohnlage.

Grundstück

Grundstücksbeschreibung



Abbildung 1 Lageplan – Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

Erschließungszustand

Gemäß Auskunft der Stadt Fürth ist das Grundstück mit der Flnr. 286/28 beitragsrechtlich vollständig erschlossen und bereits insgesamt erstmals hergestellt. Es besteht hierfür zum Stichtag keine Erschließungsbeitragspflicht nach Art. 5a des Kommunalabgabengesetzes (KAG) in Verbindung mit den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Erschließungsbeitragssatzung in der jeweils gültigen Fassung und dem aktuellen Stand der Rechtsprechung.

Versorgungsanschlüsse	Strom, Wasser, Telekommunikation, Gas (Fernwärme)
Entsorgungsanschlüsse	Kanal
Beitrags- und Abgabenpflicht	keine offenen Abgaben und Beiträge bekannt

Anmerkung:

Beiträge für die Verbesserung oder Erneuerung von Ortsstraßen, beschränkt öffentlichen Wegen, in der Baulast der Gemeinde stehenden Teilen von Ortsdurchfahrten und der Straßenbeleuchtung (Straßenausbaubeitragsmaßnahmen) werden in Bayern aufgrund des Gesetzes zur Änderung des Kommunalabgabengesetzes vom 26.06.2018 rückwirkend zum 01.01.2018 nicht mehr erhoben.

Topografie/Bodenbeschaffenheit

Bodenniveau	Das Grundstück ist überwiegend ebenerdig
Höhenlage zur Straße	gleiche Höhe

Anmerkungen:

Die Carportstellplätze des Mehrfamilienhauses liegen hinter dem Gebäude und sind über eine Unterführung befahrbar. Die Durchfahrtshöhe beträgt am niedrigsten Punkt etwa 2,00 m.

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

Durch die nord-westlich angrenzende Seeackerstraße sind laut Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung zu den Hauptverkehrszeiten leichte Lärmimmissionen zu verzeichnen. Auch kann es durch die umliegenden Gewerbebetriebe und die westlich gelegene Stadtentwässerung zu Lärm- bzw. Geruchsimmissionen kommen.

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

Bauplanungsrecht

Aussage Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche

Rechtswirksam seit 9. März 2006

Laut Auskunft der Stadt Fürth, liegt das Grundstück mit der Flnr. 286/28 nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Es befindet sich im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 310b. Das Baurecht, sowie Art und Maß der baulichen Nutzung ist demzufolge nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Anmerkung zu § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben:

Ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, kann innerhalb bebauter Ortsteile ein Vorhaben zulässig sein, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Örtliche Verwaltung

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

Gebäudebeschreibung Gemeinschaftseigentum

Baukörper	
Gebäudeart	Mehrfamilienwohnhaus
Hinweis: Das Mehrfamilienhaus besteht aus insgesamt 12 Wohneinheiten, sowie Carportstellplätzen.	
Bauweise	Massiv, verputzt und gestrichen
Geschosse	KG, EG bis 4.OG
Dachform	Satteldach
Dachentwässerung	Traufseitig über eine Dachrinne

Baujahr	
Ursprüngliches Baujahr	ca. 1973
Modernisierungen/Renovierungen	Im Jahr 2003 erfolgte der Austausch der Fenster im gemeinschaftlich genutzten Flur. Im Jahr 2016 wurde die Heizungsanlage von einer Öl-betriebenen Anlage auf Fernwärme mit Erdgas umgerüstet.

Anmerkung: Wohnhäuser älteren Baujahrs verfügen meist nicht über einen vergleichbaren Standard im Hinblick auf Sperrung gegen Erdfeuchte, Schallschutz und Wärmedämmung, wie sie modernere Konstruktionen besitzen.

Hausverwaltung Wohnungseigentümergemeinschaft	
Name	immoservicepoint ug
Adresse	Kiefernstr. 2, 90765 Fürth

Belüftung/Belichtung

Durch eine mögliche Fensterlüftung ist insgesamt eine ausreichende Belüftung der Wohneinheiten gewährleistet. Eine Querlüftung ist ebenfalls möglich. Die Einheit ist ausreichend belichtet.

Brandversicherungswert	
Der Brandversicherungswert ist nicht bekannt.	
Anmerkung: Bei nicht brandversicherten Gebäuden bzw. rückständigen Brandversicherungsbeiträgen besteht ein hohes Risiko bei plötzlichem Untergang des Gebäudes, darauf wird ein Ersteher in der Zwangsversteigerung besonders hingewiesen.	

Ausstattungsmerkmale Gemeinschaftseigentum

Die nachstehende Beschreibung wurde auf Grundlage der oben genannten Ortsbesichtigung, Angaben der Auftraggeber 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	Massivbauweise, verputzt und gestrichen
Dach	Flach geneigtes Satteldach
Dachentwässerung	Entwässerung vorhanden
Hauseingangstüre	Hauseingangstüre mit Glasausschnitt
Treppen	Massivtreppe belegt mit keramischen Platten aus Feinsteinzeug, innenliegend
Fenster	Kunststoffrahmen-Fenster mit Isolierverglasung
Heizung-/Warmwasser	Fernwärme (Erdgas)
Gebäudebereich	Außenanlagen
Außerbereich	Der Hauseingang ist über einen gepflasterten Weg vom Gehsteig aus begehbar. Dort befindet sich ebenfalls die separat stehenden Briefkastenanlage. Die Außenanlagen im nordöstlichen Bereich des Wohnhauses sind mit Rasenfläche und kleinen Strauchbestand versehen und zeigen sich in einem überwiegend gepflegten Zustand. In nordöstlicher Richtung befindet sich ebenfalls die Durchfahrt, die unterhalb des Wohnhauses verläuft und zum Hinterhof des Grundstücks führt. Diese dient als Zufahrt zu den Carport-Stellplätzen. Der als Garten angelegte Außenbereich zeichnet sich im südwestlichen Bereich des Wohnhauses durch überwiegend Rasenfläche mit kleinem Strauch- und Baumbestand aus.

Energetische Gebäudeeigenschaft

Zum Wertermittlungsstichtag liegt dem Sachverständigen ein Energieausweis vom 18.11.2013 vor. Aus diesem geht ein Energiebedarf des Gebäudes von 119,1 kWh/(m²a) hervor. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse „D“.

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. Mit dem neuen 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. Ziel des Gesetzes ist die Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude, um einen einfacheren, ordnungsrechtlichen Rahmen für Niedrigstenergiegebäude-Standards zu bilden. Letztlich werden die bisherigen Regelungen fortgeführt. 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 „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"> • baujahrtypische Dacheindeckung des Carports (vermutl. asbesthaltige Eternitplatten)
Instandhaltungsstau
<ul style="list-style-type: none"> • Baumbestand im Hinterhof ggf. Gefährdung für das Wohnhaus!
unzeitgemäße Bauausführung
<ul style="list-style-type: none"> • Elektroinstallation • Gesamtenergiebilanz/Heizungsanlage

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 des Gemeinschaftseigentums

Das Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1973 befindet sich in einem überwiegend baujahrtypischen Zustand. Die Gemeinschaftsflächen befinden sich in einem gepflegten Zustand. Die Außenanlagen sind pflegeleicht gestaltet und in einem überwiegend ordentlichen Zustand.

Beschreibung Wertermittlungsobjekt

Sondereigentum Nr. 6

Wohnung	104,50/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Ronhof 286/28, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Wohnung. Die Bewertungseinheit mit der Nr. 6 befindet sich im 1. Obergeschoss. Die Wohnung besteht laut Teilungserklärung aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Essplatz, Küche, Bad, WC, Flur, Abstellraum, Loggia und Kelleranteil sowie dem Kfz-Stellplatz Nr.6.
Carport-Stellplatz	Kfz-Abstellplatz Nr. 6 laut Teilungserklärung zugehörig zur oben genannten Wohnung (Sondernutzungsrecht)
Monatliches Hausgeld	272,00 €/mtl., gemäß Hausgeldabrechnung für das Wirtschaftsjahr 01.01.2021 bis 31.12.2021
Instandhaltungsrücklage	zum 31.12.2021 gesamt 24.912,12 €, (Anteil der Wohnung Nr. 6: 2.707,82 €) gemäß Protokoll der Eigentümersammlung am 12.05.2022

Anmerkungen:

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung wurde zum Bewertungsstichtag noch keine Hausgeldabrechnung für das Jahr 2022 erstellt. Abweichungen in Bezug auf das mtl. Hausgeld und die Instandhaltungsrücklage sind möglich.

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum.

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (z. B. PKW - Stellplätze, gewerbliche Räume) in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum.

Gemeinschaftseigentum ist alles, was nicht Sondereigentum ist oder im Eigentum Dritter steht.

Sondernutzungsrechte räumen einem Sondereigentümer die Befugnis zur alleinigen Nutzung einer Fläche oder eines Gebäudeteils ein und schließt die anderen Wohnungseigentümer von jeglicher Nutzung aus. Sondernutzungsrechte werden stets mit einem dazugehörenden Wohnungs- bzw. Teileigentum verbunden. Die einem Sondernutzungsrecht unterworfenen Flächen bzw. Gebäudeteile verbleiben jedoch im Gemeinschaftseigentum.

Aktuelle Nutzung

Die Wohneinheit Nr. 6 inklusive Carportstellplatz im Hinterhof ist zum Stichtag vermietet.

Dem Sachverständigen liegt ein Mietvertrag vom 29.06.2009 vor, aus dem Mietvertrag geht ein Beginn des Mietverhältnisses am 01.10.2009 mit einer Laufzeit auf unbestimmter Dauer vor. Die Nettokalmtmiete wurde mit 550,00 € inklusive Carportstellplatz festgelegt. Die vereinbarte Kaution beträgt 1.100 €.

Hinweis:

Vorgenannte Informationen stellen lediglich einen Auszug aus dem Mietvertrag dar. Der Sachverständige empfiehlt ausdrücklich, den Mietvertrag genau zu prüfen, er kann sich nur auf die übergebenen Unterlagen und Aussagen der Ortsteilnehmer beziehen – er kann z.B. keine Mieteingangskontrollen durchführen. Der Erstnehmer 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

Insgesamt sind eine ausreichende Belüftung und Belichtung der Einheit gegeben. In den Sanitärräumen sind keine Außenfenster vorhanden, diese werden separat über eine Lüftungsanlage belüftet.

Wohnfläche

Wohnzimmer	23,3 m ²
Schlafzimmer	15,9 m ²
Kinderzimmer	12,5 m ²
Essplatz	7,9 m ²
Küche	7,9 m ²
Bad	3,5 m ²
WC	1,5 m ²
Abstellraum	3,3 m ²
Diele + Flur	15,3 m ²
Balkon 1/4	1,2 m ²
Wohnfläche gesamt, gerundet	92 m ²

Hinweis:

Die Flächen wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen und durch den Sachverständigen vor Ort mit einem Laserdistanzgerät auf Plausibilität geprüft.

Ausstattungsmerkmale Sondereigentum Nr. 6

Gebäudebereich	Wohnung
Bodenbelag	überwiegend Fliesenbelag, teilw. Laminat auf Teppichboden verlegt, in der Diele/Flur sowie im Esszimmer wurde nachträglich PVC über die Fliesen gelegt
Wände	überwiegend tapeziert und gestrichen, Fliesenspiegel im Badezimmer, WC sowie im Spritzbereich der Küche
Deckenbeläge	überwiegend verputzt und gestrichen
Türen	Holzfurniertüren mit Stahlzarge
Fenster	Kunststoffrahmen-Fenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung, Rollläden manuell steuerbar
WC	Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Handwaschbecken mit Einhandmisch-Armatur, Durchlauferhitzer vorhanden
Badezimmer	Handwaschbecken mit Einhandmisch-Armatur, Badewanne mit Einhandmisch-Armatur und Brause, Handtuchheizkörper vorhanden
Elektroinstallation	unter Putz verlegt, Gegensprechanlage vorhanden
Loggia	Die Loggia ist nach Südwesten ausgerichtet und mit einer Absturzsicherung aus Beton umschlossen, die Innenseite ist gefliest. Eine Markise bietet die Möglichkeit zur Beschattung.

Grundrissgestaltung

Alle Räume der Wohnung werden vom Flur aus erschlossen. Der Grundriss ist funktional angelegt. Neben der Küche gibt es ein Esszimmer, das durch eine Glaswand vom Flur abgetrennt ist, ein Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia, ein Kinderzimmer, einen Abstellraum, ein Schlafzimmer, ein Bad sowie ein separates WC.

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau

Baumängel und Bauschäden
<ul style="list-style-type: none"> • lt. Auskunft der Mietpartei kann es, bei entsprechender Witterung, zu erhöhter Feuchtigkeit im Bereich der Außenwand im Wohnzimmer kommen
Instandhaltungsstau
<ul style="list-style-type: none"> • Heizungsventile teilweise defekt • Badewannenarmatur defekt
unzeitgemäße Bauausführung
<ul style="list-style-type: none"> • Elektroinstallation (Drehsicherungen) • Durchlauferhitzer im WC • Heizungsrohre im Badezimmer nicht gedämmt

Beurteilung Sondereigentum

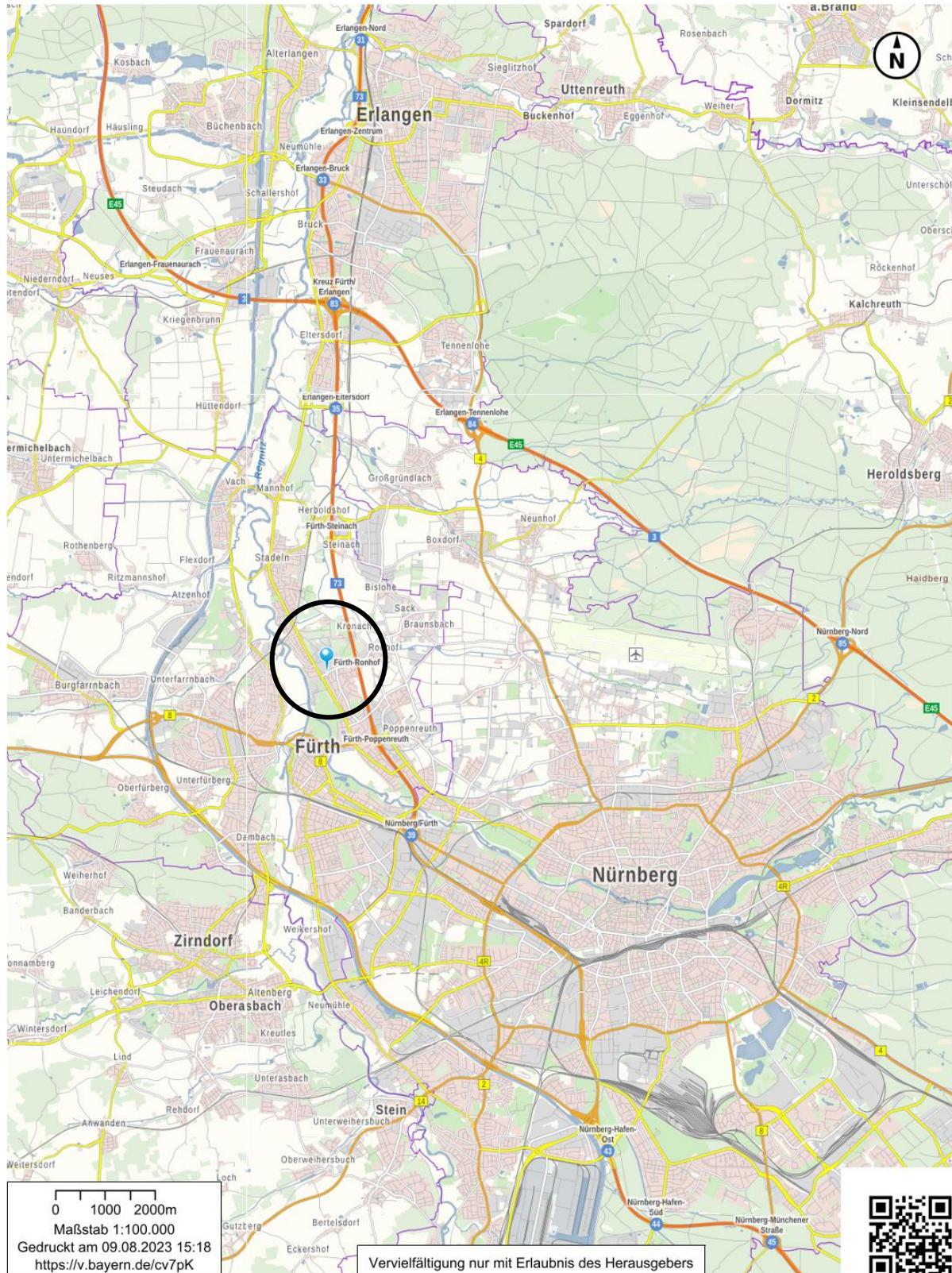
Generell befindet sich das zu bewertende Objekt in einem baujahrtypischen Zustand. Aufgrund des Instandhaltungsstau weist die Einheit einige Rückstände auf. Darüber hinaus ist der gesamte energetische Zustand des Wertermittlungsobjekts als nicht mehr zeitgemäß einzustufen. Die Grundrissaufteilung ist funktional. Es besteht eine ausreichende Belüftung sowie Belichtung der Einheit.

Anlagen



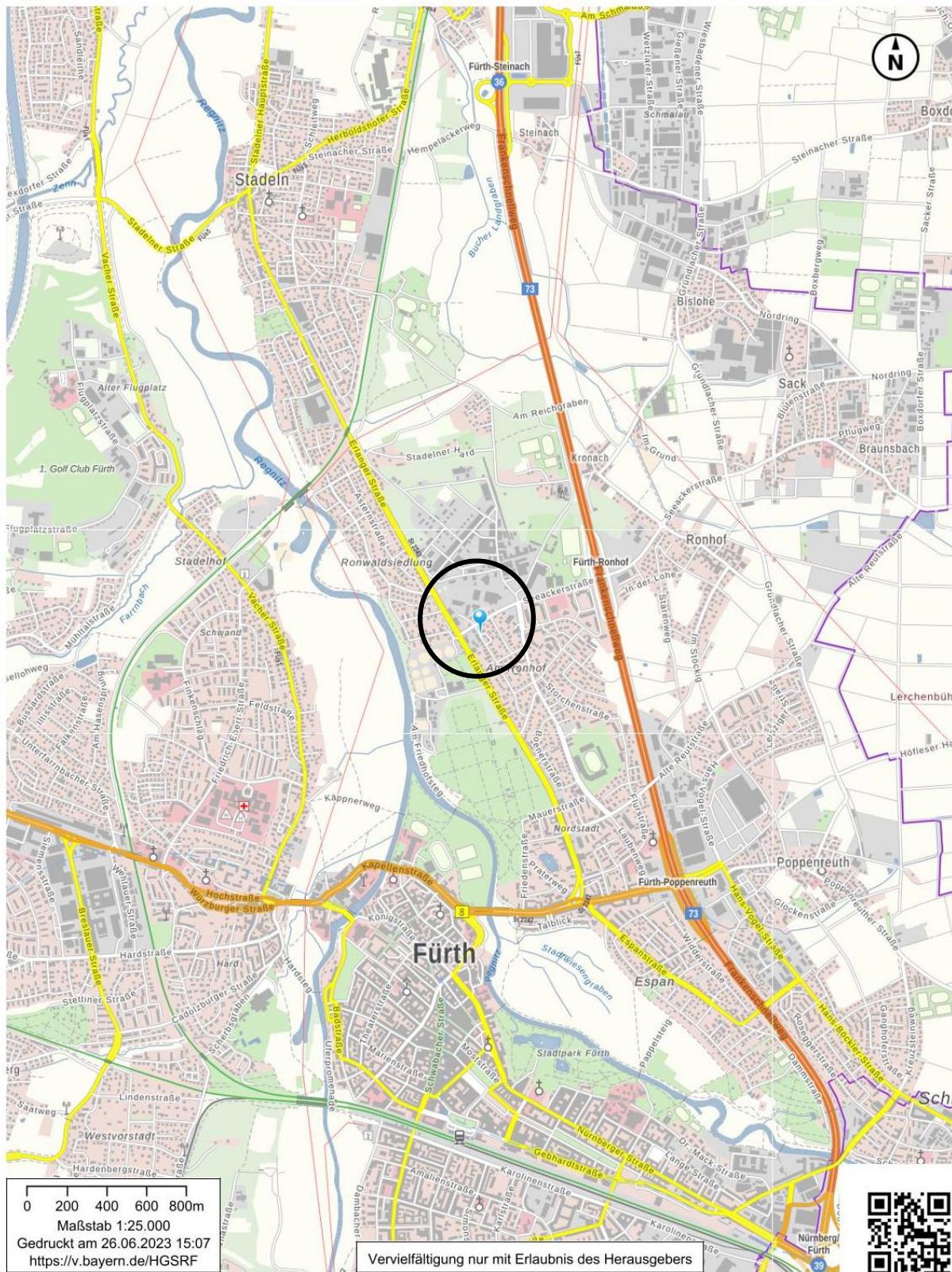
BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics

Abbildung 2 Makrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

Gedruckt am 26.06.2023 15:07
<https://v.bayern.de/HGSRF>

 Bayerische Staatsbibliothek

Abbildung 3 Mikrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

Bilder

