

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über die Grundstücke in	91564 Neuendettelsau, Sonnenstraße 72
Objektart I – Flnr. 874/125	3½-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses, nebst Kellerraum, gemäß Aufteilungsplanung mit der Nr. 5 bezeichnet; Wohnfläche 93 m ²
Anteil am Grundstück	251,89/1.000 MEA
Verkehrswert	192.000 €
<hr/>	
Objektart II - Flnr. 874/139	Stellplatz
Verkehrswert	3.000 €
<hr/>	
Objektart III - Flnr. 874/124	Hofraum
Anteil am Grundstück	1/10 MEA
Verkehrswert	900 €
<hr/>	
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	04.03.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Ansbach
Aktenzeichen	2 K 5/24
Gutachten vom	14.04.2025

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient lediglich der Kurzinformation! Der Sachverständige ist nicht zur Objektauskunft berechtigt, das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.

SACHVERSTÄNDIGER

Philip Lang 0911 240 332 21
Arminiusstraße 2 lang@voelkel-lang.de
90402 Nürnberg www.voelkel-lang.de

Lagebeschreibung

Makrolage – Regionale Umgebung

Mit rund 8.000 Einwohnern (Stand: 30. Juni 2024) ist Neuendettelsau eine der größten Gemeinden im Landkreis Ansbach und ein bedeutender Bildungs- und Wirtschaftsstandort in Westmittelfranken. Die Gemeinde umfasst 18 Gemeindeteile, darunter Haag, Wernsbach und Bechhofen. Die Stadt Ansbach befindet sich ca. 18 km Luftlinie westlich, die Stadt Nürnberg etwa 32 km nordöstlich. Neuendettelsau liegt verkehrsgünstig an der Bundesautobahn A6 zwischen den Städten Ansbach und Nürnberg und ist in die Metropolregion Nürnberg eingebunden. Die Gemeinde zeichnet sich durch einen vielseitigen Branchenmix aus, insbesondere in den Bereichen Gesundheitswesen, Bildung sowie mittelständisches Handwerk und Industrie. Grund-/Mittelschule, Realschule, Gymnasium, mehrere Fach- und Berufsfachschulen, vier Kindergärten, zwei sonderpädagogische Förderzentren und Arbeitgebern wie dem Diakoneo-Klinikum als einem der größten Arbeitgeber sind in Neuendettelsau ansässig. Die Nähe zu Nürnberg und Ansbach ermöglicht zudem eine gute Anbindung an das kulturelle und wirtschaftliche Zentrum Nordbayerns.

Mikrolage – Nachbarschaft und öffentliche Einrichtungen

Das Wertermittlungsobjekt liegt an einem Anliegerweg, einen Seitenarm der Sonnenstraße, direkt gegenüber eines Spielplatzes in einem Wohngebiet. Der Seitenarm der Sonnenstraße stellt sich als gepflasterter Anliegerweg mit einseitiger Straßenbeleuchtung dar. Nördlich geht der Anliegerweg in einen Fußgängerweg über, bevor dieser wieder auf die Hauptstraße (Sonnenstraße) trifft. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem überwiegend wohnlich geprägten Gebiet mit Einfamilien- sowie Mehrfamilienhäusern und liegt rd. 1 km westlich des Ortszentrums (Rathaus). Lebensmitteleinzelhandel zur Deckung des täglichen Bedarfs befindet sich in fußläufiger Entfernung. In Neuendettelsau sind ausreichend Kinderbetreuungseinrichtungen vorhanden, zudem befinden sich eine Grund- und Mittelschule sowie weiterführende Schulen auf dem rd. 2 km entfernten Löhe-Campus, darunter das Laurentius-Gymnasium, die Laurentius-Realschule und die Fachoberschule Neuendettelsau. Zudem gibt es das Berufliche Schulzentrum und die Fachschule für Heilerziehungspflege, die verschiedene berufsbildende Ausbildungen anbieten.

Das nächstgelegene Krankenhaus, das Diakoneo-Klinikum Neuendettelsau, liegt rd. 2 km nördlich des Bewertungsobjekts. Die Parkplatzsituation in der Sonnenstraße ist überwiegend entspannt. Mehrere Garagenhöfe gehören zu den umliegenden Wohnhäusern. Der Wohnwert ist als überwiegend gut einzustufen.

Verkehrsanbindung

Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar. Neuendettelsau ist in den Verkehrsverbund Großraum Nürnberg eingebunden und verfügt über einen Bahnhof an der Bahnstrecke Wicklesgreuth–Windsbach, mit stündlicher Anbindung zur Hauptverkehrszeit. Die Gemeinde ist über mehrere Buslinien an den Bahnhof Heilsbronn angebunden, von dem aus die S-Bahn-Linie S4 eine direkte Verbindung nach Nürnberg (Hauptbahnhof) bietet.

Die Gemeinde ist gut an das Straßennetz angebunden: Die A6 verläuft entlang des Gemeindegebietes und ist über die Anschlussstelle Neuendettelsau (ca. 4 km nördlich) erreichbar. Über die St 2410 besteht eine Verbindung zur B14 bei Heilsbronn. Weitere Staats- und Kreisstraßen sorgen für eine gute Anbindung an umliegende Orte wie Windsbach, Ansbach und Petersaurach.

Demografische Entwicklung

Gemäß dem „Demographie-Spiegel für Bayern“, herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Statistik, stellt sich die Entwicklung in Neuendettelsau von 2019 bis 2039 wie folgt dar:

Bevölkerung

Bevölkerung insgesamt	2019	7 955
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2029	8 300
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2039	8 500

Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019 in Prozent

Insgesamt	7,3
unter 18-Jährige	8,4
18- bis unter 40-Jährige	-7,0
40- bis unter 65-Jährige	-3,9
65-Jährige oder Ältere	45,5

Beurteilung Lage

Die Parkplatzsituation ist überwiegend entspannt. Die Verkehrsanbindung sowie Versorgungslage sind gut. Insgesamt handelt es sich um eine gute Wohnlage.

Grundstück

Grundstückbeschreibung

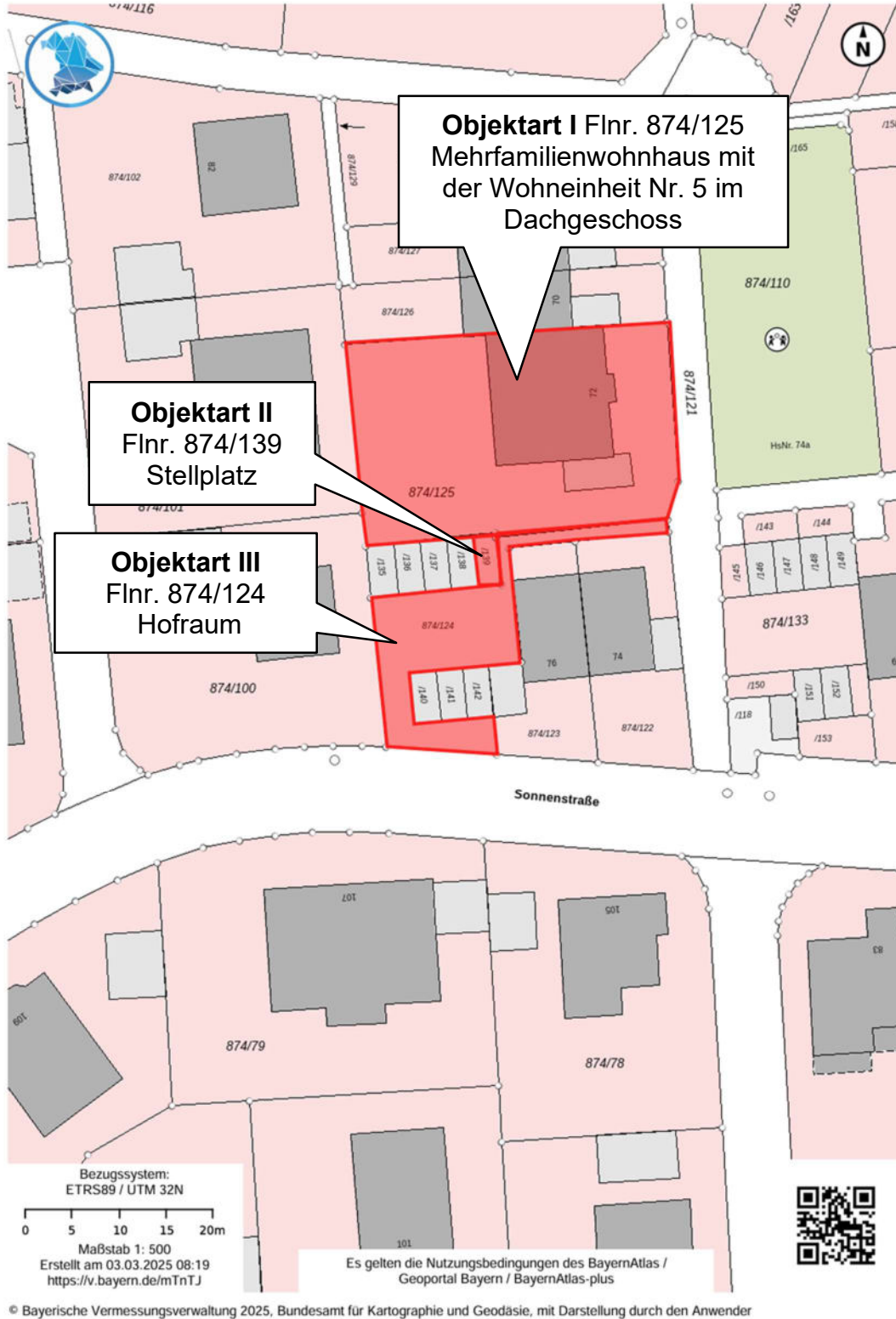


Abbildung 1 Lageplan - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

Grundstücksgestaltung Objektart I

Grundstücksform	überwiegend rechteckig geschnitten
Straßenfront	rd. 21 m
mittlere Grundstücksbreite	rd. 22 m
mittlere Grundstückstiefe	rd. 34m

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

Grundstücke

Objektart I

Flurstücksnummer	874/125
Grundstückgröße lt. Grundbuch	719 m ²

Objektart II

Flurstücksnummer	874/139
Grundstückgröße lt. Grundbuch	14 m ²

Objektart III

Flurstücksnummer	874/124
Grundstückgröße lt. Grundbuch	205 m ²

Erschließungszustand

Die Gemeinde Neuendettelsau bestätigt, dass die Sonnenstraße bereits insgesamt hergestellt ist und hierfür ein Erschließungsbeitrag nach Art. 5a des Kommunalabgabengesetzes (KAG) i.V.m. den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Erschließungsbeitragsatzung der jeweils gültigen Fassung und dem derzeitigen Stand der Rechtsprechung nicht mehr anfällt. Der Kanalherstellungsbeitrag für die Grundstücksfläche und die Geschossfläche im derzeitigen Bestand gelten als abgegolten.

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

Anmerkung:

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

Topografie/Bodenbeschaffenheit

Bodenniveau Grundstück	überwiegend ebenerdig
Bodenniveau zur Straße	gleiche Höhe

Anmerkung:

Weitere Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund und Bodens sind nicht Teil dieser Wertermittlung. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung 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

Gemäß der Onlineanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung sind keine Lärmemissionen zu verzeichnen. Dies bestätigt auch der Gutachterliche Eindruck vor Ort. Es wird darauf hingewiesen, dass sich gegenüber dem Bewertungsobjekt ein Kinderspielplatz befindet.

Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan	1. Fortschreibung FNP mit Landschaftsplanung der Gemeinde Neuendettelsau
Aussage des Flächennutzungsplans	WA – Allgemeines Wohngebiet
Rechtswirksam seit	10.06.2011
Bebauungsplan	Nr. 16-2 Lange Länge 10/II
Rechtskräftig seit	06.02.1985
Aussage Bebauungsplan	§ 17 BauNVO v. 1977; GRZ 0,4; GFZ 0,8

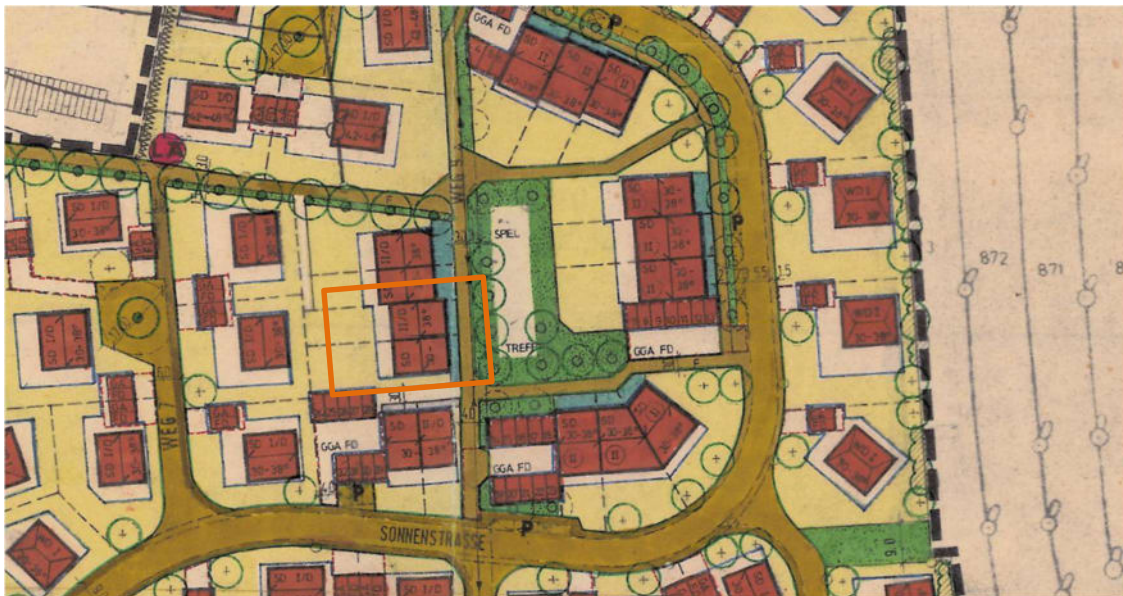


Abbildung 2 Auszug aus dem Bebauungsplan 10/II

Anmerkung:

§ 30 Abs. 1 BauGB regelt die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht und die Erschließung gesichert ist.

§ 17 BauNVO regelt die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ), der Grundflächenzahl (GRZ) und der Baumassenzahl (BMZ) in Bebauungsplänen. Dabei sind die zulässigen Obergrenzen für diese Werte abhängig von der jeweiligen Baugebietskategorie, wie sie in den §§ 16–21 BauNVO definiert sind. Unter bestimmten Voraussetzungen kann die Gemeinde Abweichungen zulassen, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Baulasten/Nachbarrechte/nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens sind dem Gutachter keine über etwaige im Grundbuch eingetragene Belastungen hinausgehenden besonderen Nachbarrechte/nicht eingetragene Rechte/Belastungen bekannt. In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt, so dass dem Gutachter hierzu keine Informationen vorliegen.

Besondere baurechtliche Rahmenbedingungen

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens sind dem Gutachter keine besonderen baurechtlichen Rahmenbedingungen wie Sanierungssatzungen, Erhaltungssatzungen, städtebauliche Verträge oder Bodenordnungsverfahren bekannt.

Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger

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

Örtliche Verwaltung

Name	Gemeinde Neuendettelsau
Ort	91564 Neuendettelsau
Telefon	09874 502-0
Internet	www.neuendettelsau.eu

Gebäudebeschreibung - Gemeinschaftseigentum

Objektart

Das Wohnhaus ist in fünf Eigentumswohnungen aufgeteilt. Zwei Wohnungen befinden sich im Erdgeschoss (Nr. 1 und 2), während die Wohnungen drei und vier im Obergeschoss liegen. **Die zu bewertende Wohnung Nr. 5 befindet sich im Dachgeschoss.** Im Kellergeschoss befinden sich die jeweils zugehörigen Kellerräume. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über einen Erker an der Ostseite des Wohnhauses. Im Süden grenzt eine Garage an das Gebäude. Die Außenanlagen befinden sich im Westen. Im Norden ist ein weiteres Wohnhaus direkt an das Objekt angebaut. Das Wohnhaus stellt sich als Endhaus einer Reihenhausbauung dar.

Wohnhaus

Bauweise	Massivbauweise, verputzt und gestrichen
Geschosse	Keller-, Erd-, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, Spitzboden
Dach	Satteldach mit Erker im Osten, mit Frankfurter Pfannen gedeckt
Deckenkonstruktion	Stahlbetonmassivdecken, Holzbalkendecke über Dachgeschoss
Heizung/Warmwasser	Öl-Zentralheizung, Öltank im Keller, Fassungsvermögen 8.700 l, Warmwasser über Radiatoren

Baujahr/Modernisierungen	
Baujahr	ca. 1984
Durchgeführte Modernisierungen/ Instandhaltungsmaßnahmen	ca. 2002 Öl-Zentralheizung erneuert ca. 2010 Fenster und Fenstertüren erneuert Wand und Bodenbeläge erneuert ca. 2024 Öl-Zentralheizung erneuert
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV)	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

WEG - Hausverwaltung	
Vorübergehende Hausverwaltung	Herr Ulrich Barth (Kommissarische Hausverwaltung Barth) Sonnenstraße 72 91564 Neuendettelsau

Anmerkung: Zum Stichtag ist keine Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) bestellt. Die vorherige Verwaltung hat ihren Vertrag gekündigt. Laut Auskunft am Ortstermin übernimmt der Eigentümer Herr Bath im Erdgeschoss vorübergehend die Hausverwaltung.

Ausstattungsmerkmale Gemeinschaftseigentum

Die nachstehende Beschreibung wurde auf Grundlage der oben genannten Ortsbesichtigung 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	Wohnhaus
Eingang	der Zugang erfolgt über einen Erker im Osten, der Eingang ist überdacht; aufgrund eines Podests jedoch nicht barrierefrei
Fenster	überw. Holzrahmenfenster mit Isolierglasfenster, Fensterbank innen Steinzeug, teilw. manuelle Rollos vorhanden
Decken	überw. verputzt und gestrichen
Wände	überw. verputzt und gestrichen
Boden	überw. Fliesenbelag
Treppenhaus	zentral im Osten des Wohnhauses, erschließt die Wohneinheiten nach Norden und Süden Massivtreppe mit Tritt- und Setzstufen aus Steinzeug; innenliegender Handlauf vorhanden;
Sonstiges	Gegensprechanlage vorhanden
Sonstiges	Einschubtreppe in den Spitzboden
Gebäudebereich	Keller
Decken	überw. verputzt und gestrichen
Wände	überw. verputzt und gestrichen
Boden	überw. Fliesenbelag

Außenanlagen

Im Osten des Grundstücks liegt der Vorgarten, der über einen gepflasterten Weg zum Eingang des Wohnhauses führt. Dieser Bereich ist nach Osten hin nicht eingezäunt und weist einen überwiegend ungepflegten Zustand auf. Die Fläche ist größtenteils mit Rasen bedeckt und mit Sträuchern sowie vereinzelt Pflanzen gestaltet. Im Süden befindet sich eine Garage, die ebenfalls über einen gepflasterten Weg vom angrenzenden Anliegerweg aus zugänglich ist. Die Zufahrt zur Rasenfläche ist durch einen Maschendrahtzaun abgegrenzt.

Der Garten, der sich hauptsächlich im westlichen Bereich des Grundstücks befindet, ist an den umliegenden Grundstücksgrenzen mit einem Zaun und Strauchbewuchs eingefriedet. Auf dem Grundstück sind mehrere kleinere Bäume verteilt. In der Mitte der Rasenfläche steht ein großer Laubbaum. Die Erdgeschosswohnungen sind zusätzlich über einen mit Pflastern gestalteten Weg zur Terrasse erschlossen. Der Zugang zu den Außenanlagen erfolgt über einen Weg, der im Osten beginnt und entlang der südlichen Grundstücksgrenze nach Westen in die Außenanlagen führt. Im Süden angrenzend an die Garage befinden sich auch die Mülltonnen der Wohnanlage. Der westliche Bereich der Außenanlagen ist ordentlich und pflegeleicht gestaltet.

Maß der baulichen Nutzung

Ermittlung der Geschossflächenzahl

Wohnhaus	
Erdgeschoss	174.6 m ²
1. Obergeschoss	174.6 m ²
Dachgeschoss	174.6 m ²
gesamt, rd.	524 m²

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt das Verhältnis zwischen der Grundstücksfläche und der Geschossfläche (GF) an. Sie zeigt, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche genutzt werden. Die Geschossfläche wird dabei anhand der Außenmaße der Gebäude in allen Vollgeschossen berechnet. Keller- und Dachgeschosse, die nicht für Wohnzwecke genutzt werden, zählen hingegen nicht als Vollgeschosse und werden somit nicht in die GFZ einbezogen

Sie gibt an, wie groß die Geschossfläche im Verhältnis zur Fläche des Baugrundstücks sein darf. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Grundflächen aller Vollgeschosse in allen Gebäuden auf dem Grundstück mitzurechnen. Je nach landesrechtlichen Vorschriften gibt es Unterschiede bei der Definition von Vollgeschossen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Geschossfläche (GF) sind in § 20 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt.

Ermittlung der Geschossflächenzahl:

$$\frac{\text{Geschossfläche } 524 \text{ m}^2}{\text{Grundstücksfläche } 719 \text{ m}^2} = 0,73$$

Die Geschossflächenzahl wird als Dezimalzahl angegeben. Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass die Geschossfläche 73% der Grundstücksfläche beträgt.

Ermittlung der Grundflächenzahl

Wohnhaus	177 m ²
Garage	24 m ²
gesamt, rd.	201 m²

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist ein Teil vom „Maß der baulichen Nutzung“ und wird im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Festsetzung dient unter anderem dazu, die Bebauungsdichte innerhalb eines bestimmten Gebietes festzulegen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie groß die bebaute Grundfläche im Verhältnis zur Fläche des Baugrundstücks sein darf. Bei der Ermittlung dieser Grundfläche sind die Grundflächen aller baulichen Anlagen (Wohn- und Nebengebäude, Terrasse, Garagen/Stellplätze und deren Zufahrten) mitzurechnen.

Ermittlung der Grundstücksflächenzahl:

$$\frac{\text{Grundfläche } 201 \text{ m}^2}{\text{Grundstücksfläche } 719 \text{ m}^2} = 0,28$$

Die Grundflächenzahl wird als Dezimalzahl angegeben. Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass die Grundfläche 28% der Grundstücksfläche beträgt.

Anmerkung:

Die Grundfläche sowie die Geschossfläche wurde aus den vorliegenden Unterlagen entnommen und mithilfe der Messfunktion der Onlineanwendung BayernAtlas-Plus ermittelt und plausibilisiert.

Energetische Gebäudeeigenschaften

Dem Sachverständigen liegt zum Wertermittlungsstichtag kein aktuell gültiger Energieausweis vor.

Energieeffizienzklassen von Wohngebäuden (nach GEG)		
A+	0 – 30 kWh/(m ² a)	entspricht etwa Passivhausstandard oder KfW 40+
A	30 – unter 50 kWh/(m ² a)	entspricht mind. Anforderungen der EnEV 2016, z.B. KfW 55 oder KfW 70
B	50 – unter 75 kWh/(m ² a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2014
C	75 – unter 100 kWh/(m ² a)	entspricht etwa energetisch gut modernisiertem EFH
D	100 – unter 130 kWh/(m ² a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2007 oder hochwertig modernisierte Altbauten
E	130 – unter 160 kWh/(m ² a)	entspricht etwa durchschnittlichem Wohngebäudestand
F	160 – unter 200 kWh/(m ² a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem MFH
G	200 – unter 250 kWh/(m ² a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem EFH
H	über 250 kWh/(m ² a)	entspricht etwa unsaniertem, energetisch schlechtem Altbau

Hinweis: Seit dem 1. November 2020 gilt das Gebäudeenergiegesetz. Eine weitere Änderung ist zum 1. Januar 2023 in Kraft getreten (Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent). Mit dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälterzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) werden das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparungsverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammengeführt. Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Die frühere EnEV, EnEG und das EEWärmeG wurden mit dem GEG zusammengeführt. Berechnungen des Energieausweises müssen eingesehen und Angaben der Eigentümer sorgfältig geprüft werden. Neben Verkäufern und Vermietern sind nun auch Makler verpflichtet, einen Energieausweis vorzulegen. Zusätzlich müssen nun auch die CO₂-Emissionen des Gebäudes im Energieausweis angegeben werden. **Anmerkung Bestandsgebäude:** Es bestehen einige Austausch- und Nachrüstpflichten, die grundsätzlich zu einem bestimmten Termin erfüllt werden müssen. Daneben gibt es sogenannte „bedingte Anforderungen“, die nur bei Modernisierungsmaßnahmen beachtet werden müssen. U. a. müssen dabei Öl- und Gas-Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind und eine übliche Größe von 4 kW bei 400 kW Heizleistung aufweisen ausgetauscht werden. Die Austauschpflicht gilt jedoch nicht für Brennwert- und Niedertemperatur-Kessel. Um welchen Kesseltyp es sich handelt, teilt i. d. R. der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger mit. Dieser muss regelmäßig eine so genannte „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"> • teilw. Vertikalrisse innenseitig an den Wänden im Treppenhaus • teilw. Putzabplatzungen innenseitig an den Wänden im Treppenhaus
Instandhaltungsstau
<ul style="list-style-type: none"> • teilw. wirtschaftlich überalterte Wand- und Bodenbeläge
unzeitgemäße Bauausführung
<ul style="list-style-type: none"> • Gesamtenergiebilanz

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 und kein Sanierungsgutachten bezüglich Mängel und Renovierungsbedarf handelt. Funktionsüberprüfungen von technischen Einrichtungen und Anlagen wurden nicht durchgeführt. Die Beschaffenheit von Baumaterialien wurden nicht überprüft.

Beurteilung Gemeinschaftseigentum

Das Wohnhaus befindet sich in einem ordentlichen, jedoch baujahrtypischen Zustand. Die Außenanlagen im westlichen Bereich des Grundstücks sind einfach gestaltet und weisen einen gepflegten Zustand auf. Der Vorgarten hingegen zeigt leichte Vernachlässigungen. Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

Wertermittlungsobjekt – Sondereigentum

Wertermittlungsobjekt (Sondereigentum Wohnung Nr. 5)	
Wohnung	3½-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit Loggia, nebst Kellerraum
Monatliches Hausgeld	Gemäß Auskunft der Hausverwaltung beträgt das monatlich zu zahlende Hausgeld aktuell 260 €, ab Juli 2025 wird dieses auf 328 €/Monat erhöht.
Erhaltungsrücklage	Gemäß Einzelabrechnung beträgt die Rücklage der Eigentümergemeinschaft zum 31.12.2023 gesamt 24.325,17 € (anteilig 6.130 €).

Laut Angaben der Hausverwaltung sind Rückstände in Bezug auf das Hausgeld vorhanden. Die Hausgeldzahlungen wurden unregelmäßig geleistet. Die genaue Höhe des Rückstandes wurde jedoch nicht mitgeteilt.

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 zu bewertende Wohnung wird zum Stichtag vom Eigentümer selbst bewohnt. Weiterführende Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

Grundrissgestaltung

Die Wohnung Nr. 5 befindet sich im Dachgeschoss des Wohnhauses und ist über das innenliegende Treppenhaus erreichbar. Die 3½-Zimmer-Wohnung verfügt über einen funktional geschnittenen Grundriss.

Der Flur, welcher über das Treppenhaus begangen wird, erschließt alle Räume der Einheit. Im Süden beginnend befindet sich das Gäste-WC. Im Uhrzeigersinn folgen ein Zimmer (Kinderzimmer), ein Wohnzimmer mit Zugang zur westlich ausgerichteten Loggia sowie eine angrenzende Küche und ein Schlafzimmer, die ebenfalls über einen Zugang zur Loggia verfügen. Zudem gibt es ein Badezimmer und einen separaten Hauswirtschaftsraum. In Bezug auf den Grundriss in der Teilungserklärung wurden das Badezimmer und der Hauswirtschaftsraum geringfügig anders aufgeteilt.

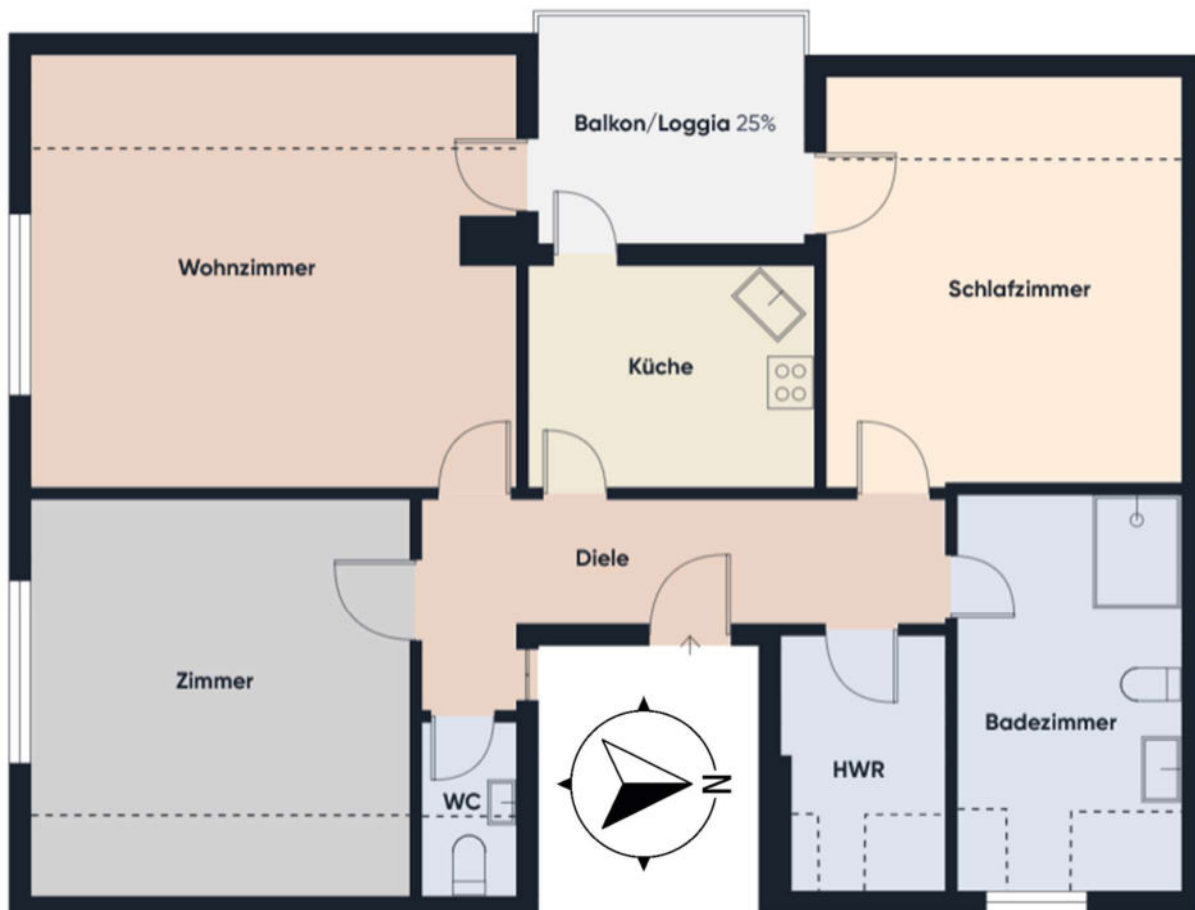


Abbildung 3 Grundriss Wohnung Nr. 5.- Aufmaß am Stichtag

Belüftung/Belichtung

Die Belichtung und Belüftung sind ausreichend. Eine Fensterlüftung ist möglich. Eine Querlüftung ist nicht möglich. Das Badezimmer und das Gäste-WC verfügen über ein Außenfenster. Aufgrund der nordseitigen Bebauung erfolgt die natürliche Belichtung ausschließlich von der Ost-, Süd- und Westseite.

Anmerkung: Ob die Belichtung den gesetzlichen Anforderungen mit 1/8 der Nettogrundfläche des jeweiligen Aufenthaltsraumes entspricht, wurde nicht explizit geprüft (s. auch Art. 45 Abs 2 BayBO, i. d. g. Fassung).

Ausstattungsmerkmale	
Gebäudebereich	Sondereigentum Wohnung Nr. 5
Bodenbelag	überw. Laminatboden, Hauswirtschaftsraum und Badezimmer gefliest; Küche und Gäste-WC mit Vinyl Belag
Wände	überw. verputzt und gestrichen, Fliesenspiegel im Nassbereichs des Badezimmers und im Gäste-WC
Deckenbeläge	verputzt und gestrichen
Türen	Innentüren sowie Wohnungseingangstüre als Holz furniertüre mit Zarge
Fenster	Giebelfenster und Fenstertüren zur Loggia überwiegend Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung; Fenstertür im Schlafzimmer, Kunststoffrahmenfenster; Giebelfenster mit Rollos manuell bedienbar; Dachflächenfenster Kunststoffrahmenfenster mit innenliegender Verschattung
Sanitärausstattung	Gäste-WC: Waschbecken mit Einhandmischarmatur, Hänge-WC mit Aufputz Spülkasten: Badezimmer: Waschbecken mit Einhandmischarmatur, begehbare Dusche mit Zweihandmischarmatur, Hänge-WC mit Unterputz Spülkasten
Elektroausstattung	elektr. Türöffner, Klingel- und Sprechanlage vorhanden, Elektroinstallation unter Putz verlegt
Heizung/Warmwasser	Öl-Zentralheizung, Radiatoren, zusätzlicher Kaminofen im Wohnzimmer vorhanden
Loggia	Boden gefliest, Absturzsicherung besteht aus einer massiven Konstruktion mit aufgesetztem Metallhandlauf
Sonstiges	Im HWR ist eine kleine Küchenzeile sowie ein Waschmaschinenanschluss vorhanden

Anmerkung: Gemäß Schreiben der Hausverwaltung vom 30.10.2024 muss aufgrund des Umbaus der Heizungsanlage auf eine Niedertemperaturheizung der zweite Kamin, an dem der Ofen im Wohnzimmer der Wohnung Nr. 5 angeschlossen ist, mit einem Metallrohr erhöht werden. Dies wurde vom Schornsteinfeger festgestellt. Ohne diese Maßnahme besteht die Gefahr, dass die Heizung im Keller Rauchgase durch den Ofen ansaugt, was zu schweren Schäden bis hin zum Totalschaden führen kann. Daher ist der Betrieb des Ofens bis zur abgeschlossenen Erhöhung ausdrücklich untersagt. Zum Stichtag wurden diese Maßnahmen noch nicht umgesetzt.

Kellerabteil Nr. 5

Das Kellerabteil befindet westlich des Treppenhauses. Die Decken und Wände sind verputzt und gestrichen, der Boden ist gefliest. Das Kellerabteil wird durch ein Sprossenfenster, einfachverglast und älteren Baujahrs, belichtet. Die Elektroinstallation ist auf Putz verlegt.

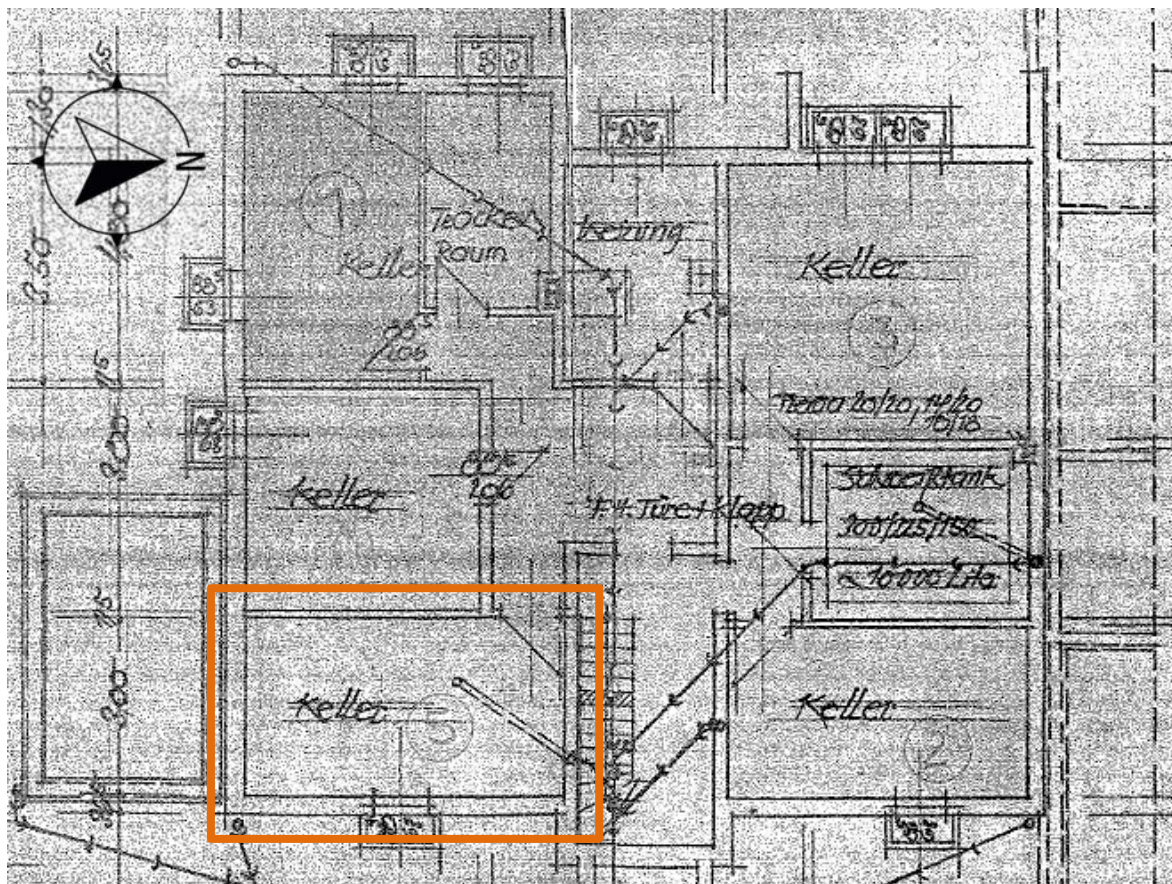


Abbildung 4 Grundriss - Auszug aus der Teilungserklärung 1998

Anmerkung:

Am Tag der Ortsbesichtigung konnte das Wertermittlungsobjekt (Gemeinschaftsflächen, sowie die Wohnung Nr. 5 nebst Keller) vollständig besichtigt werden. Alle Geschosse sind über die innenliegende Treppe erschlossen. Bei der Ortsbesichtigung wurden kleinere - aber wertneutrale – Abweichungen im Vergleich zu den vorliegenden Grundrissen der Genehmigungsunterlagen festgestellt.

Wohnfläche

Wohnung Nr. 5	
Diele	9,10 m ²
Gäste-WC	1,48 m ²
Zimmer	16,67 m ²
Wohnzimmer	23,74 m ²
Küche	8,11 m ²
Schlafzimmer	16,45 m ²
Badezimmer	10,63 m ²
HWR	5,23 m ²
Loggia (1/4)	1,75 m ²
Summe, rd.	93 m ²

Anmerkung: Die Flächen wurden bei der Ortsbegehung mittels Laser-Lidarmessgerät aufgenommen und mit den vorliegenden Unterlagen plausibilisiert. Nach der WoFIV umfasst die Wohnfläche die Grundflächen der Räume, die zu einer Wohnung gehören. So gehören Zubehörräume, wie Keller- oder Bodenräume, Heizungsräume oder Garagen nicht zur Grundfläche einer Wohnung. Dagegen sind Wintergärten regelmäßig mit der Hälfte und Balkone oder Terrassen mit einem Viertel ihrer Grundfläche zu berücksichtigen. Die Grundflächen von Räumen und Raumteilen über 2 m Raumhöhe werden vollständig berücksichtigt, Teilflächen zwischen einer Raumhöhe von 1 m bis 2 m nur hälftig. Raumhöhen unter 1 m bleiben bei der Wohnflächenermittlung unberücksichtigt.

Baumängel, Bauschäden, unzeitgemäße Bauausführung

Baumängel und Bauschäden
<ul style="list-style-type: none"> • Verfärbungen an den Dachflächenfenster im Hauswirtschaftsraum erkennbar (vermutlich Feuchtigkeit)
Instandhaltungsstau
<ul style="list-style-type: none"> • teilw. wirtschaftlich überalterte Wand und Bodenbeläge
unzeitgemäße Bauausführung
<ul style="list-style-type: none"> • Gesamtenergiebilanz

Beurteilung Bewertungseinheit Sondereigentum Wohnung Nr. 5

Die Wohnung ist funktional geschnitten und befindet sich in einem ordentlichen Zustand. Die Belichtung und Belüftung sind als ausreichend zu bewerten. Ein barrierefreier Zugang zur Wohnung ist nicht gegeben. Der zusätzliche Kaminofen ist zum Stichtag außer Betrieb.

Bezugnahme Objektart II – Flnr. 874/139 Stellplatz

Auf dem Flurstück 874/139 im südlich angrenzenden Hofraum befindet sich ein zugehöriger Stellplatz. Der Stellplatz weist laut Grundbuch eine Grundfläche von rd. 14 m² auf. Der Stellplatz ist gepflastert und befindet sich angrenzend an das Garagegebäude, welches auf dem Hofraum steht.

Bezugnahme Objektart III – Flnr. 874/124 Hofraum

Der Hofraum mit der Flnr. 874/124 befindet sich südlich des Bewertungsobjekts. Das Grundstück liegt auf gleicher Höhe wie die angrenzende Straße und ist ebenerdig befahrbar. Im Bebauungsplan Nr. 16-2, Lange Länge 10/II' ist die Flnr 874/124 als Fläche für Sammelgaragen mit Flachdächern ausgewiesen.

An dem Hofraum besteht ein Miteigentumsanteil von 1/10. Innerhalb des Hofraums befinden sich Stellplätze und Garagen mit den Flnr. 874/135 bis 874/142. Die Zufahrt erfolgt über die südlich liegende Sonnenstraße, zusätzlich verläuft nördlich des Hofraums ein schmaler Weg, der eine weitere begehbare Erschließung ermöglicht. Der Fußweg ist von Osten begehbar und grenzt an die südliche Grundstücksgrenze des Objekts. Der gesamte Garagenhof ist gepflastert und befindet sich in einem gepflegten Zustand.



Abbildung 5 Auszug aus dem Bebauungsplan

Lagepläne



Abbildung 6 Lageplan - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

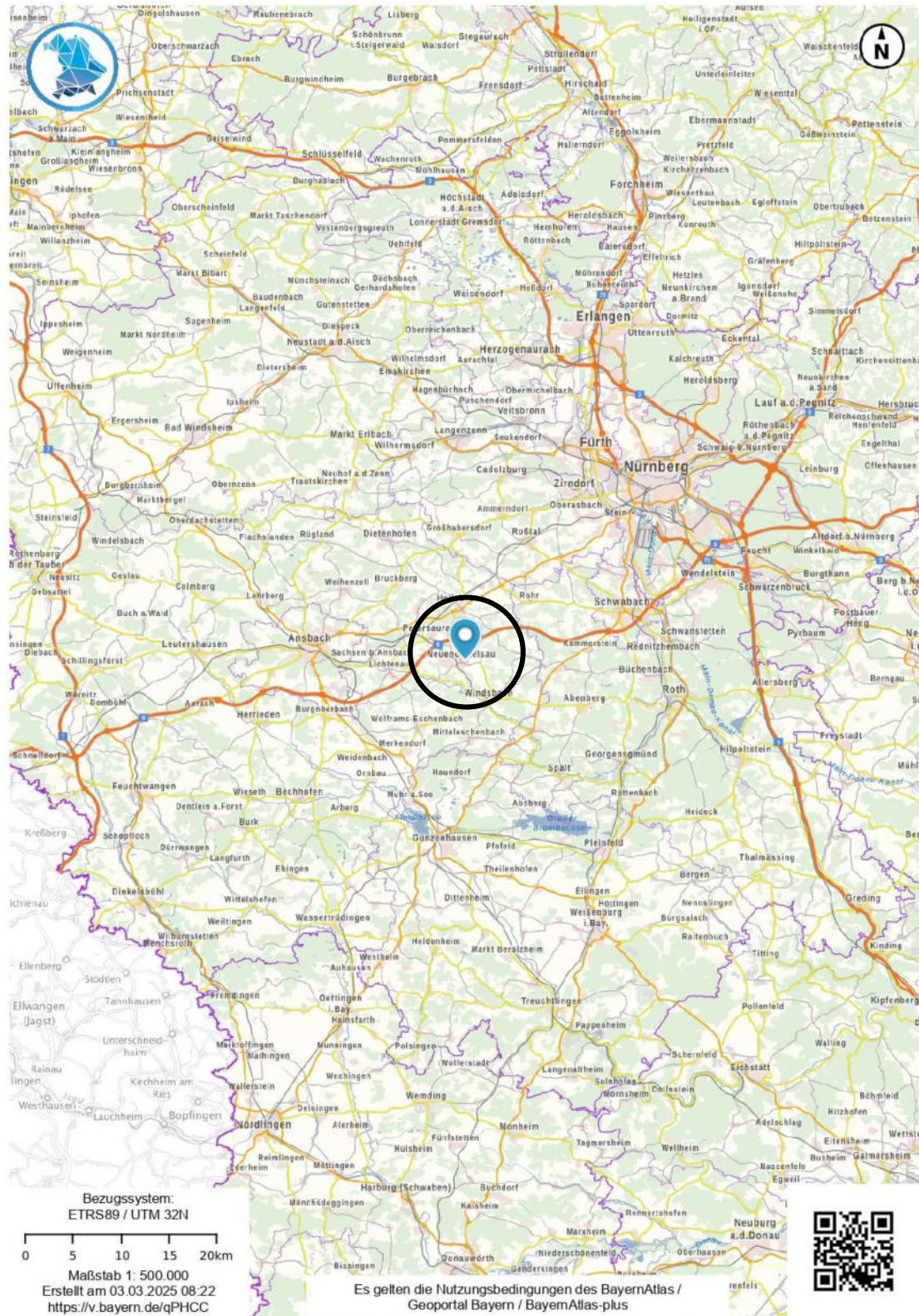


Abbildung 7 Makrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

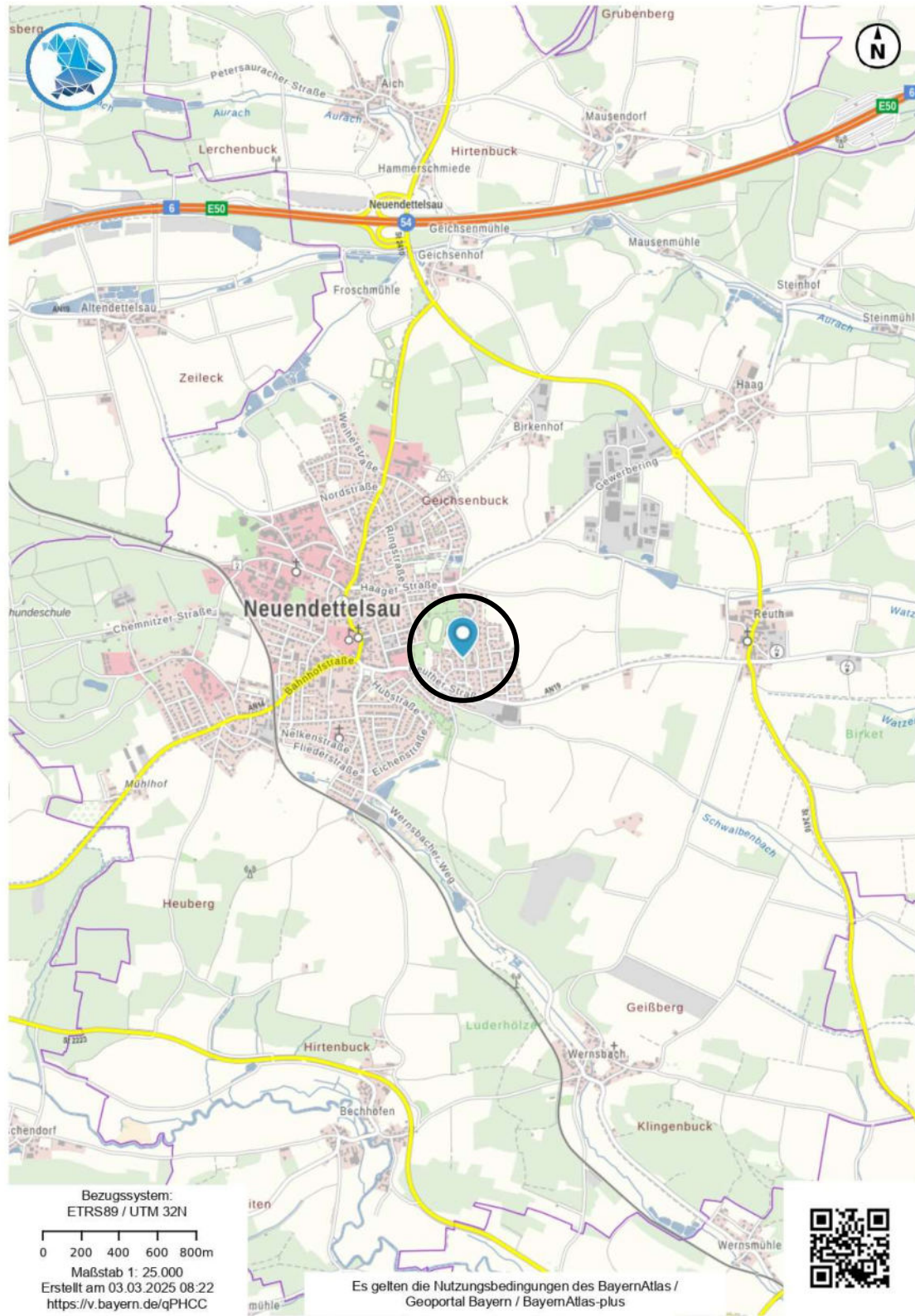


Abbildung 8 Mikrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

1.1 Bilder

Objektart I – Wohnungseigentum



Objektart II – Stellplatz



Objektart III – Hofraum



Grundrisse/Ansichten/Schnitte

Hinweis:

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



Abbildung 9 Ansicht von Süden - Bauplan aus 1983

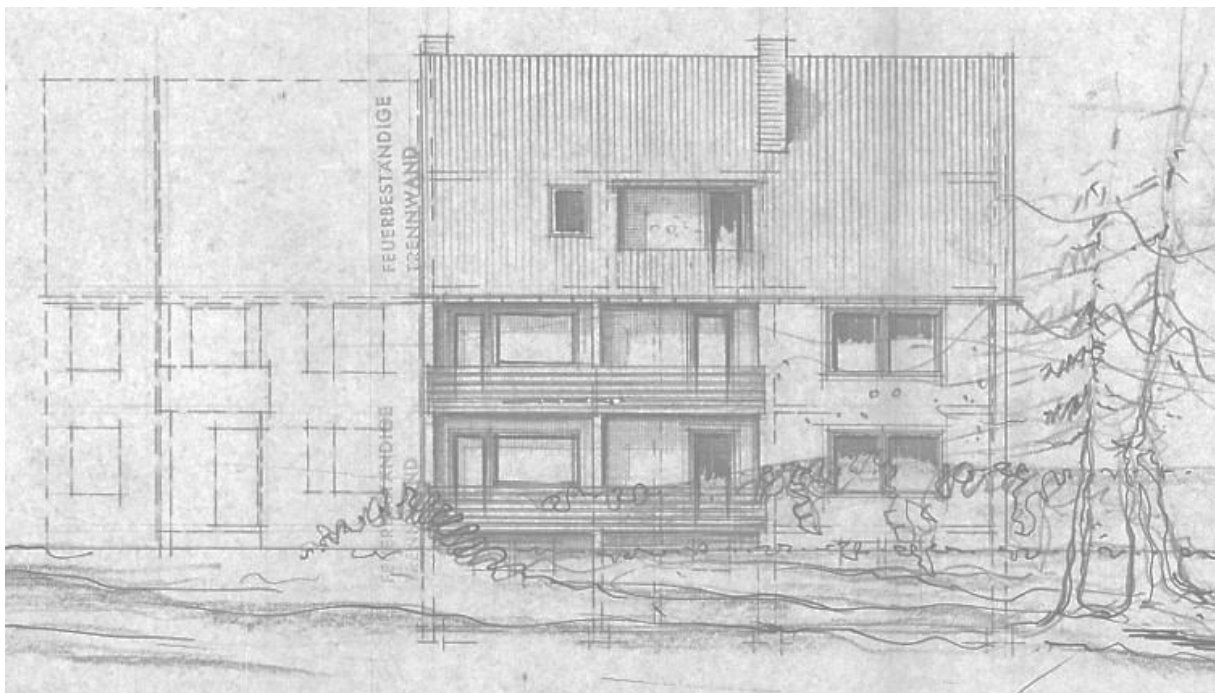


Abbildung 10 Ansicht von Westen - Bauplan aus 1983



Abbildung 11 Ansicht von Osten - Bauplan 1983

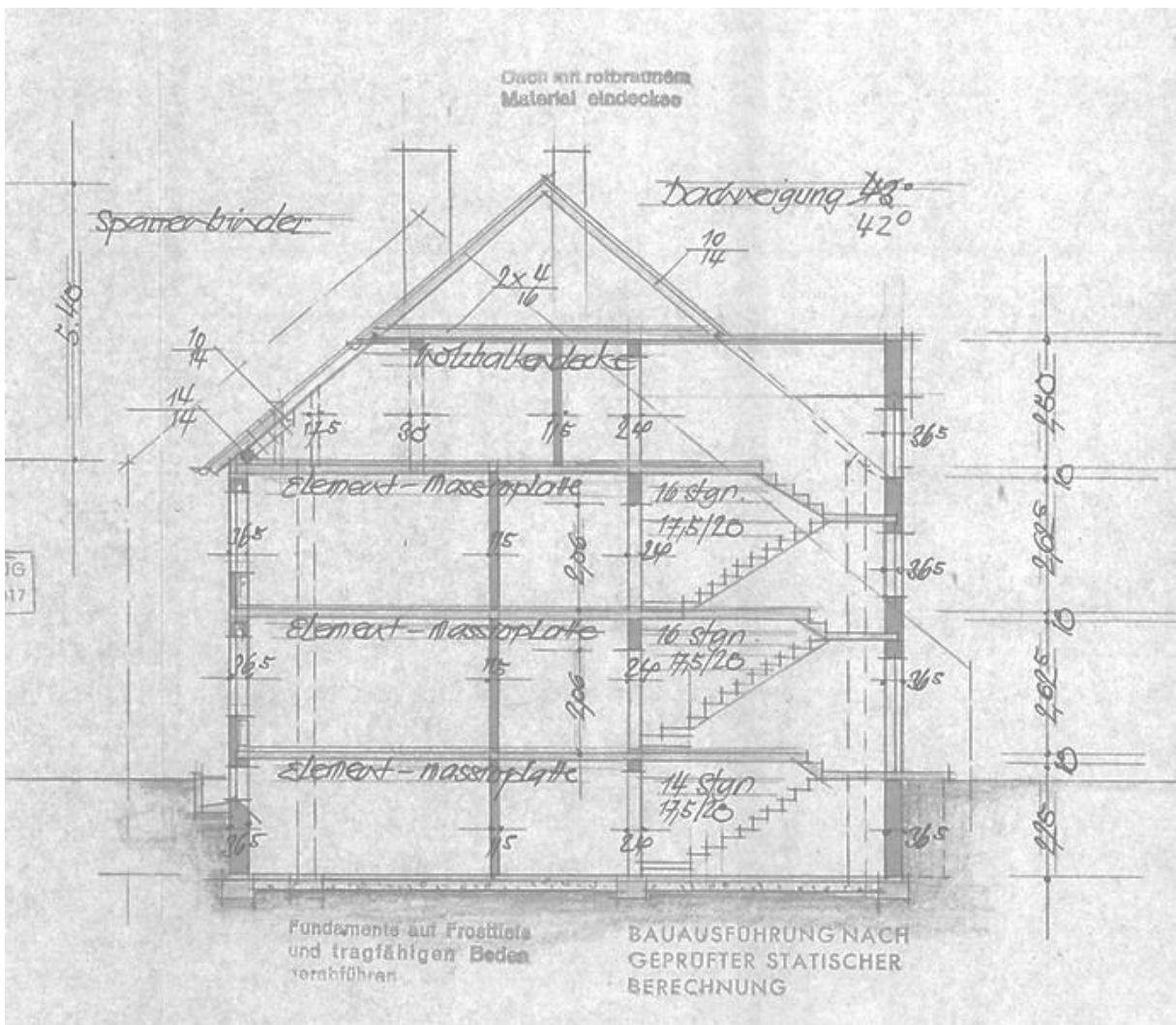


Abbildung 12 Querschnitt Wohnhaus - Bauplan 1983

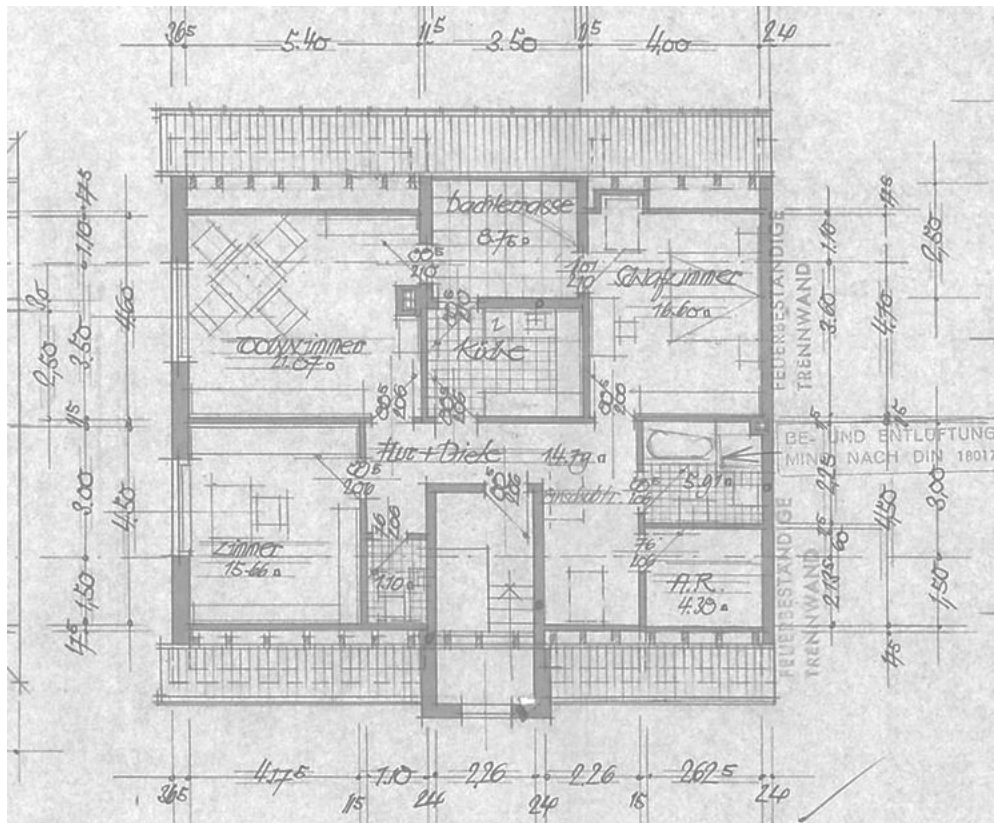


Abbildung 13 Grundriss Dachgeschoss Wohnung Nr. 5 - Bauplan 1983

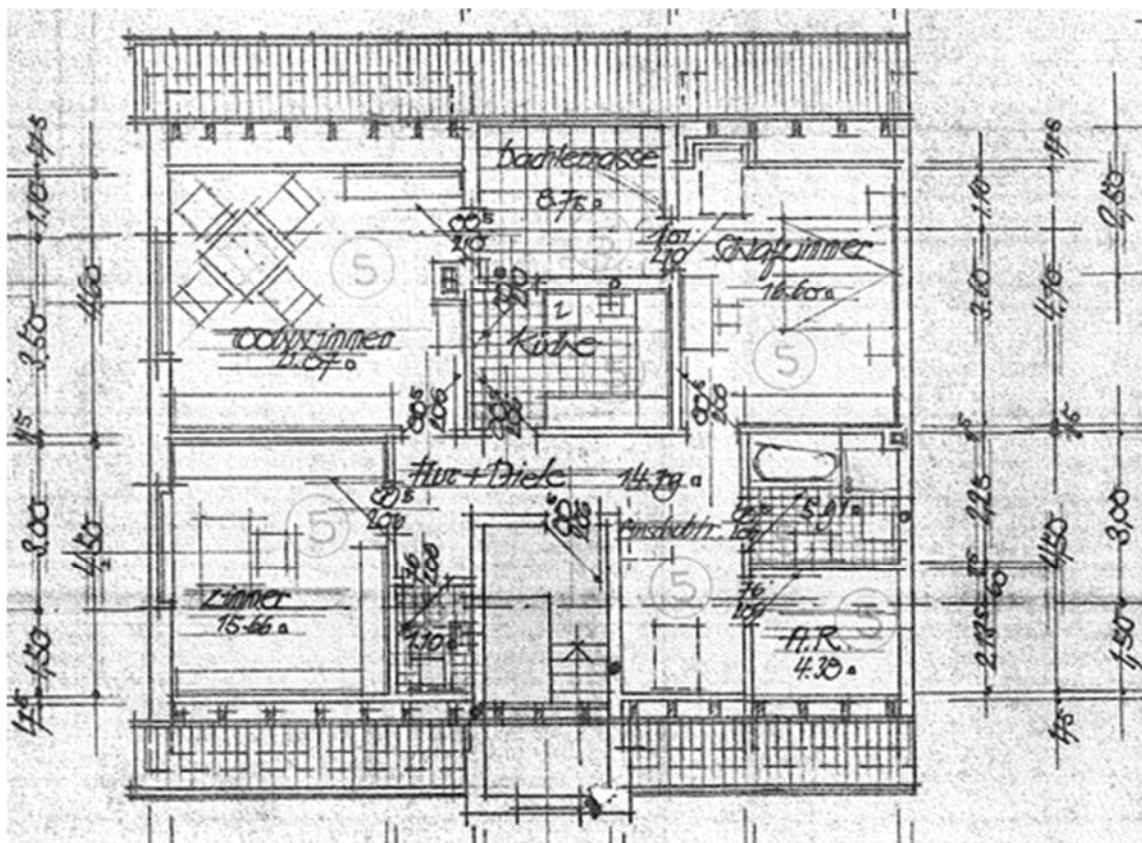


Abbildung 14 Grundriss Wohnung Nr. 5 - Auszug aus der Teilungserklärung

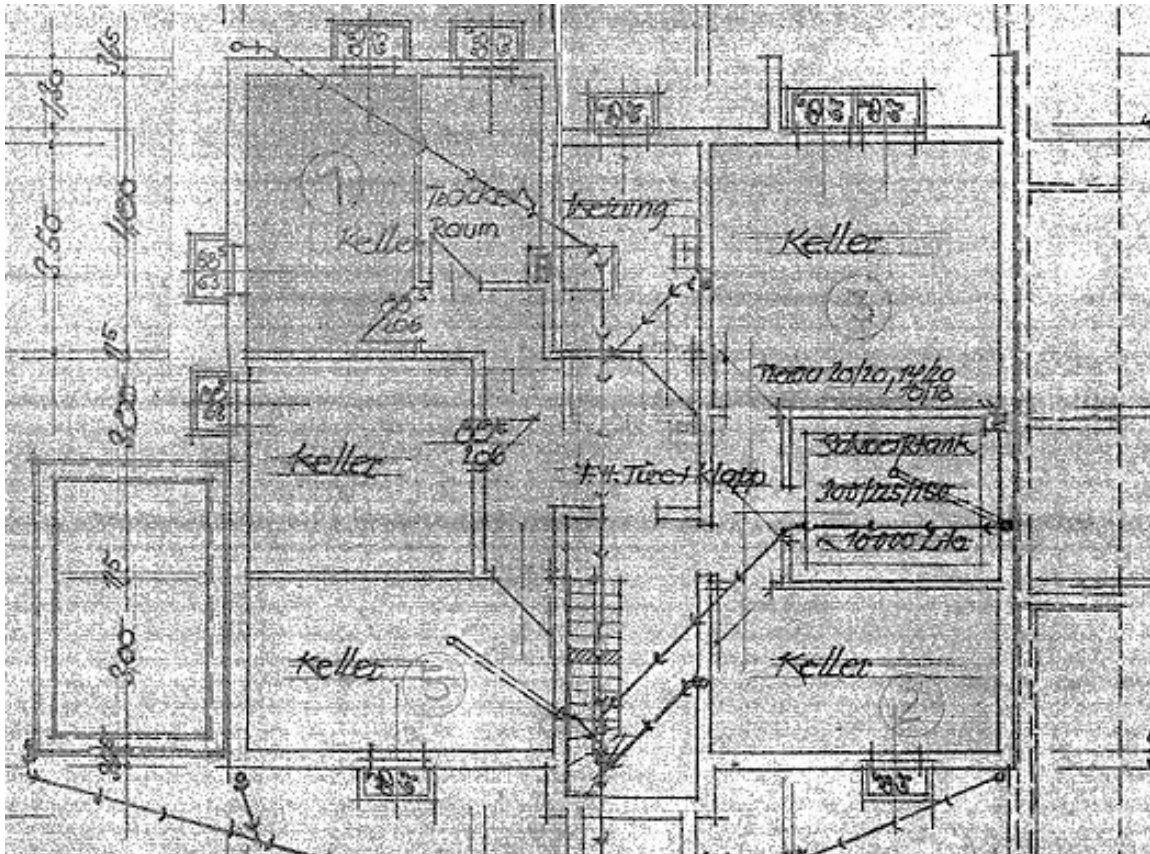


Abbildung 15 Kellerabteil Nr. 5 - Auszug aus der Teilungserklärung

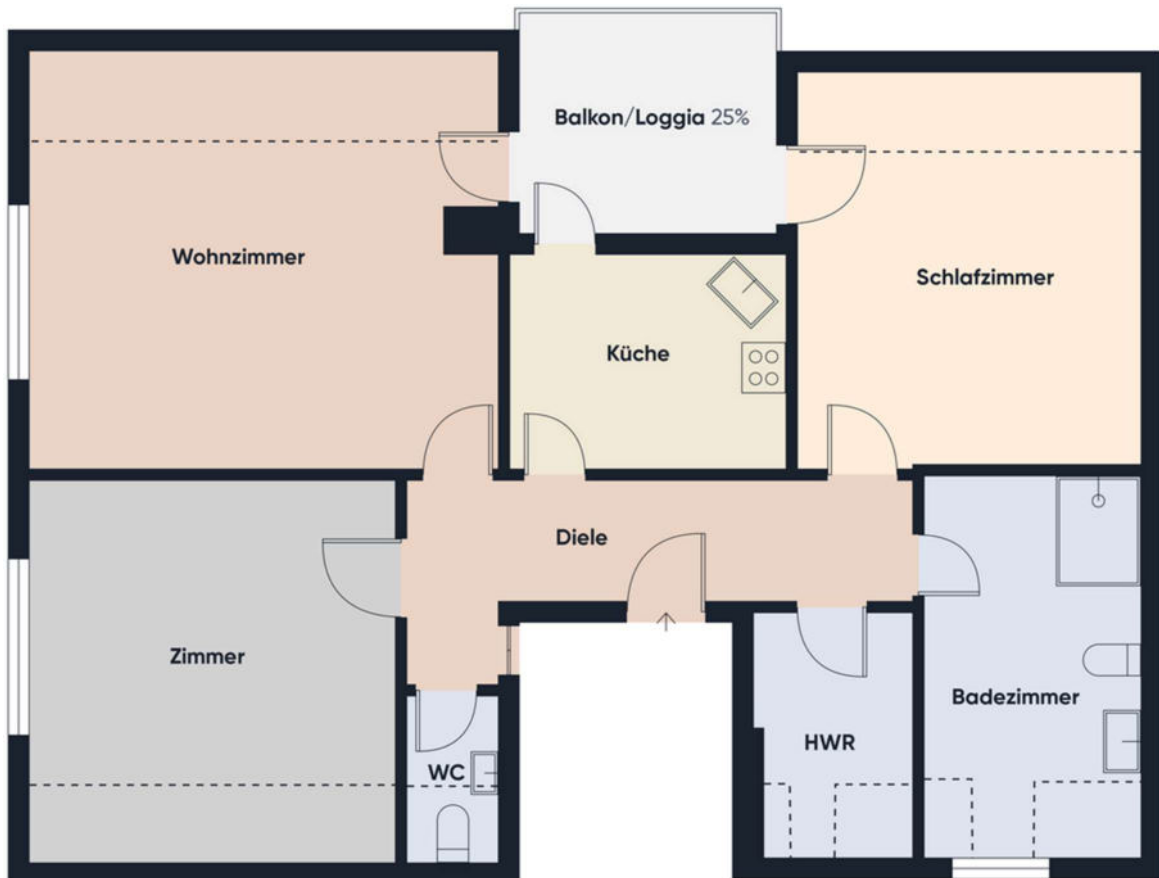


Abbildung 16 Grundriss Wohnung Nr. 5 - Lidar-Lasermessgerät 2025