

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 **17,29/1.000** an dem Grundstück verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss mit Balkon und Loggia** im Haus B sowie **Kellerraum Nr. B3** und **2/1.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück verbunden mit dem **Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz** für PKW Nr. **TG13** in der Mönaustraße 53 in 91056 Erlangen



Verkehrswert Objektart I

441.000 €

Verkehrswert Objektart II

23.000 €

WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

11.06.2024

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Fürth
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

AUFTRAGSNUMMER

371

AKTENZEICHEN AUFTRAGGEBER

2 K 17/24

AUSFERTIGUNG

digital

DATUM

12.10.2024

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

Erlangen ist eine große fränkische Stadt im Regierungsbezirk Mittelfranken. Mit rund 117.000 Einwohnern ist die Universitätsstadt die kleinste der acht bayerischen Großstädte. Zusammen mit den direkt angrenzenden Städten Nürnberg und Fürth bildet Erlangen eine der drei Metropolen Bayerns.

Erlangen steht für High-Tech in den Zukunftsbranchen Medizin, Energietechnik, Mobilität und Automatisierung. Mit der Friedrich-Alexander-Universität und weltweit renommierten Forschungseinrichtungen verfügt Erlangen über eine hervorragende wissenschaftliche Infrastruktur. Erlangen ist regelmäßig unter den kreisfreien deutschen Städten mit den niedrigsten Arbeitslosenquoten zu finden. Der hohe Anteil an beruflichen Einpendlern von rund 63.000 spiegelt die Bedeutung Erlangens als Wirtschafts- und Arbeitsplatzzentrum wider. In der Stadt arbeiten und leben ca. 115.000 Menschen aus über 140 Ländern. Am 30.6.2022 wurden 95.102 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gemeldet. Als Medizin- und Universitätsstadt hat das Thema Gesundheit in Erlangen einen hohen Stellenwert. Es gibt über 20.000 Beschäftigte im Gesundheitswesen. Die Siemens Healthineers GmbH mit Sitz in Erlangen ist einer der weltweit größten Anbieter von Medizintechnik. In der kreisfreien Stadt Erlangen gibt es 7 Gymnasien, 3 Realschulen, 3 Mittelschulen und ebenfalls drei Fachoberschulen.

Mikrolage – Nachbarschaft und öffentliche Einrichtungen

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Stadtteil Büchenbach, ca. 5 km westlich des Stadtzentrums von Erlangen. Die umliegende Bebauung ist im Süden, Osten und Westen überwiegend durch freistehende und zusammenhängende Wohnbebauung geprägt. Im Nordosten befinden sich eine Schule und Sportanlagen. Im Nordwesten befinden sich überwiegend Gewerbeflächen mit Parkplätzen. Der Stadtteil ist durch den Europakanal und den Wiesengrund von der Innenstadt getrennt. Eine Grundschule befindet sich ca. 1,3 km östlich. Ein Lebensmitteleinzelhandel und eine Apotheke sind ca. 200 m westlich lokalisiert. Die Stellplatzsituation für den motorisierten Individualverkehr im öffentlichen Raum ist angespannt.

Verkehrsanbindung

Der Hauptbahnhof Erlangen ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 27 Minuten zu erreichen. Die nächstgelegene Bushaltestelle (Büchenbach/ER Lindnerstraße) liegt rund 200 m westlich. Am Hauptbahnhof Erlangen verkehren regelmäßig S-Bahnen zwischen Erlangen und Nürnberg. Die Anschlussstelle zur A 73 (33 Erlangen-Bruck) befindet sich ca. 3,5 km östlich, die nächste Anschlussstelle zur A 3 (82 Erlangen-Frauenaurach) ca. 5,5 km südlich. Der Flughafen Nürnberg ist mit dem Auto in ca. 25 Minuten und mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 1 Stunde zu erreichen. Die ÖPNV-Anbindung ist in Ordnung, die Straßenanbindung wird insgesamt als zufriedenstellend bewertet.

Demografische Entwicklung

Nach Angaben der Stadt Erlangen betrug die Bevölkerung im Jahr 2023 rund 119.680 Einwohner. Der Anteil der unter 18-Jährigen lag bei rund 16 %, während 66 % der Altersgruppe der 18- bis 65-Jährigen angehörten und 18 % 65 Jahre und älter waren. Das Durchschnittsalter lag bei 41,2 Jahren. Der Altenquotient (65-Jährige und Ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren) lag mit 26,3 über dem Jugendquotienten (unter 20-Jährige je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren) von 19,1. In den letzten zehn Jahren hat die Bevölkerung um rund 12.000 Einwohner zugenommen, was auf eine positive demografische Entwicklung hindeutet.

Beurteilung Lage

Die Versorgungsstruktur ist gut. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist leicht angespannt. Insgesamt handelt es sich um eine gute Wohnlage.

Grundstück

Grundstückbeschreibung

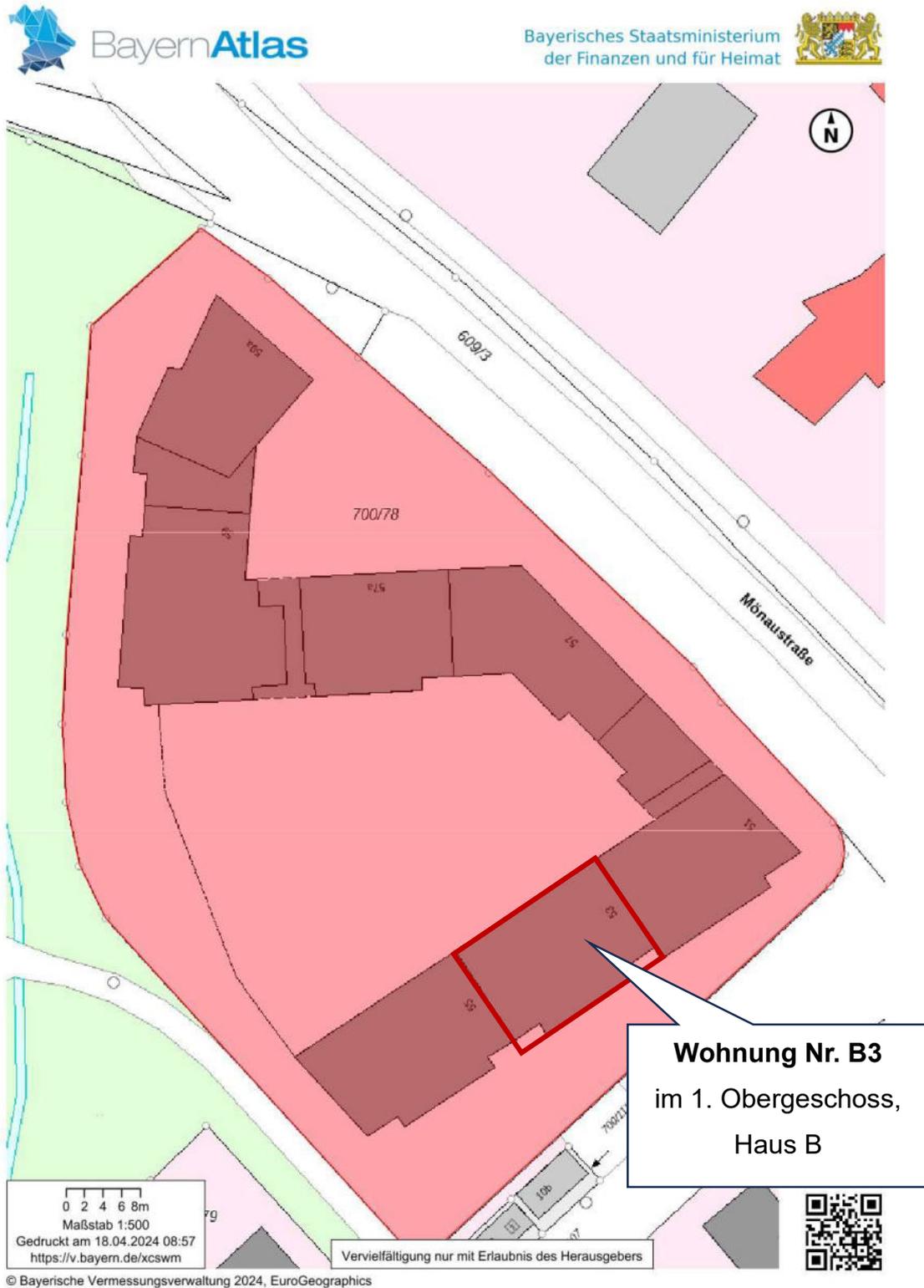


Abbildung 1 Lageplan – Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

Erschließungszustand

Das Tiefbauamt der Stadt Erlangen teilt mit, dass das Grundstück in einem förmlich festgelegten Entwicklungsgebiet liegt. In Entwicklungsgebieten entfällt die Erhebung von Erschließungsbeiträgen.

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.

Grundstück

Flurstücknummer	700/78
Grundstückgröße lt. Grundbuch	5.334 m ²

Grundstücksgestaltung

Grundstücksform	unregelmäßig
Straßenfront	rd. 100 m
Mittlere Grundstücksbreite	rd. 85 m
Mittlere Grundstückstiefe	rd. 63 m

Anmerkung:

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

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 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

Nach Auskunft der Geoanwendung Bayern Atlas liegt der Objektstandort im Pegelraster LDEN - Lärm in Ballungsräumen - Straßenverkehr durch die östlich angrenzende Mönaustraße. Das Objekt liegt in einem Lärmpegelbereich von 55 bis 70 db (A). Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Beeinträchtigungen durch Lärm festgestellt.

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

Baulasten/Nachbarrechte/nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens sind dem Gutachter keine über die im Grundbuch eingetragenen 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

Das Grundstück befindet sich in einem förmlich festgelegten Entwicklungsgebiet („Erlangen West II). Ein Entwicklungsgebiet ist ein Gebiet, das im Rahmen des deutschen Städtebaurechts (nach dem Baugesetzbuch, BauGB) einer besonderen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme unterliegt. Diese Gebiete werden durch einen förmlichen Beschluss der Kommune als Entwicklungsgebiet ausgewiesen, um bestimmte städtebauliche Ziele zu erreichen, wie z. B. die Schaffung neuer Wohn- und Gewerbeflächen oder die Umstrukturierung bestehender Quartiere. Die Rechtsgrundlage für förmlich festgelegte Entwicklungsgebiete bildet § 165 ff. Baugesetzbuch (BauGB). Es handelt sich um ein Instrument der sogenannten „städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen“, die eine umfassende Umgestaltung und Entwicklung eines bestimmten Gebiets ermöglichen. Die Stadt Erlangen veröffentlicht mit Stand 04.01.2024 folgendes zu dem Entwicklungsgebiet: Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Erlangen-West II entwickelt die Stadt auf 35 Hektar neue Wohngebiete in Büchenbach-West. Insgesamt werden im Bereich der Entwicklungsmaßnahme circa 1.170 neue Wohnungen (230 Einfamilienhäuser und 940 Geschosswohnungen) entstehen. Die Entwicklungsmaßnahme wird in mehreren Bauabschnitten umgesetzt, für die jeweils eigene Bebauungspläne aufgestellt werden. Die Stadt kauft die Flächen im Entwicklungsbereich, schafft Bauplanungsrecht und erschließt die Grundstücke. Anschließend verkauft die Stadt entwickeltes Bauland an Bauwillige, Bauträger oder Baugemeinschaften. Teil der Entwicklungsmaßnahme ist auch der Bau des Stadtteilhauses West. Der Bearbeitungsstand zu o.g. Zeitpunkt 04.01.2024 wird wie folgt veröffentlicht: Insgesamt werden rund 230 Einfamilienhäuser und 940 Geschosswohnungen entstehen. „Erlangen-West II“ wird in mehreren Bauabschnitten umgesetzt, für die jeweils eigene Bebauungspläne aufgestellt werden. Bisher wurden zwei Baugebiete (Baugebiet 410 und Baugebiet 411) realisiert. Die Baugrundstücke im Baugebiet 412 sind mittlerweile größtenteils veräußert und die Gebäude teilweise schon bezogen. Informationen zu den Planungen des letzten Baugebiets (Baugebiet 413) können dem Vorhaben „Bebauungsplan Nr. 413 - Breite Äcker“ entnommen werden. Teil der Entwicklungsmaßnahme ist auch der Bau des Stadtteilhauses West. Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Baugebiet 410. Der Zeitrahmen für die Umsetzung soll von 2006 bis voraussichtlich 2030 sein.

Bauplanungsrecht	
Bebauungsplan	Bebauungsplan Nr. 410
Rechtskräftig seit	22.02.2007

Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger

Name	Marcus Stark
Anschrift	Fraunhoferstr. 14 91058 Erlangen
Telefon	09131 9955191

Örtliche Verwaltung

Name	Stadt Erlangen
Ort	91052 Erlangen
Telefon	09131 86-0
Internet	www.erlangen.de

Gebäudebeschreibung - Gemeinschaftseigentum

Objektart	
Gebäudeart	Wohnanlage mit 50 Wohneinheiten und Tiefgarage
Anmerkung: Die baulichen Anlagen der Wohnanlage zeichnen sich durch seine markante, s-förmig angelegte Architektur aus. Der zusammenhängende Gebäudekomplex umfasst insgesamt sieben separate Hauseinheiten, die unter den Hausnummern 53 bis 59a geführt werden (Gebäudeteile A bis G). Das Grundstück wird im Nordosten von der Mönaustraße sowie im Südosten vom Ligusterweg begrenzt.	
Bauweise	massiv, verputzt und gestrichen
Geschosse	Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. – 2. Obergeschoss
Dachform	Flachdach
Dachentwässerung	augenscheinlich nicht ersichtlich (vermutl. innenliegend)
Baujahr	ca. 2014
Durchgeführte Modernisierungen/ Instandhaltungsmaßnahmen	nicht bekannt
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV)	nicht modernisiert

Anmerkung:

Das Gemeinschaftseigentum des Wertermittlungsobjektes war zum Wertermittlungstichtag nicht zugänglich. Der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sind dem Unterzeichner daher nicht bekannt. Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

WEG - Hausverwaltung

Hausverwaltung	KWG Grundstücksverwaltung GmbH Am Erlanger Weg 4, 91052 Erlangen Telefon 09131 / 69569-0, Fax -69
----------------	---

Ausstattungsmerkmale Gemeinschaftseigentum

Da eine Innenbesichtigung des Gemeinschaftseigentums nicht stattgefunden hat, stützt sich die Gebäudebeschreibung überwiegend auf den äußeren Eindruck, sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

Die nachstehende Beschreibung wurde auf Grundlage der oben genannten Ortsbesichtigung und der Außenfotodokumentation 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
Eingang	Nördlich an der Hausnummer 53 (Haus B), Glastür mit seitlichem Glaselement, überdachter Eingangsbereich in L-Form mit Flachdach, Briefkasten-/Klingelanlage vor der Eingangstüre, barrierefreier Zugang möglich
Fenster	Augenscheinlich überw. bodentiefe Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Rollläden vorhanden, bodentiefe Fenster mit Absturzsicherung (teilw. festverglast, teilw. französischer Balkon)
Treppenhaus	innenliegend, Aufzug vorhanden
Heizung/Warmwasser	Fernwärme
Lüftung (gemäß Energieausweis)	Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Außenanlagen

Von der Mönaustraße aus gelangt man über gepflasterte Stufen oder eine rollstuhlgerechte Zuwegung in einen überdachten Zugang, der in den Innenhof führt. Im Innenhof befindet sich der Eingang zur Hausnummer 53. Neben dem Eingangsbereich zu den einzelnen Hauseingängen sind jeweils kleine Fahrradstellplätze vorgesehen. Die Tiefgarageneinfahrt befindet sich im Südosten und ist über die Spielstraße, den Ligusterweg, befahrbar. Der Bereich vor dem Gebäude ist vollständig gepflastert. Der Innenhof, der sich im Westen des Grundstücks erstreckt, ist mit Gehwegen und Sträuchern gestaltet. Darüber hinaus gibt es einen Spielplatz, der zu der Wohnanlage gehört. Die Außenanlagen sind insgesamt ansprechend gestaltet und befinden sich insgesamt in einem ordentlichen Zustand.

Energetische Gebäudeeigenschaften

Zum Wertermittlungsstichtag liegt dem Sachverständigen ein Energieausweis vom 15.07.2015 vor. Aus diesem geht ein Endenergieverbrauch von 39,0 kWh/(m²a) vor. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse A.

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 Kälteerzeugung 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.

Maß der baulichen Nutzung

Grundstücksfläche	5.334 m ²
Wertrelevante Geschossfläche (WGF)	5.477 m ²
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	1,03

Anmerkung:

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (GF) je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) beschreibt das Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und wertrelevanter Geschossfläche, die wertrelevante Geschossfläche wird im § 16 Abs. 4 der ImmoWertV definiert.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl des Bodenrichtwertgrundstücks ist grundsätzlich in § 16 Abs. 4 ImmoWertV beschrieben. So sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse mit 75% ihrer Fläche zu berücksichtigen.

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau

Baumängel und Bauschäden
<ul style="list-style-type: none"> keine ersichtlich/bekannt
Instandhaltungsstau
<ul style="list-style-type: none"> Verfärbungen an der Außenfassade
unzeitgemäße Bauausführung
<ul style="list-style-type: none"> keine ersichtlich/bekannt

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

Aufgrund dessen, dass eine Besichtigung des Grundstücks und dessen baulichen Anlagen nicht möglich war, stützt sich die Wertermittlung hauptsächlich auf den äußeren Eindruck sowie auf die übermittelten Unterlagen. Das Gebäude zeigt sich in einem überwiegend zeitgemäßen und gepflegten Zustand. Die Außenanlagen sind pflegeleicht gestaltet und befinden sich in einem ordentlichen Zustand.

Wertermittlungsobjekt – Sondereigentum Objektart I

Wertermittlungsobjekt – Sondereigentum Nr. B3	
Sondereigentum (Wohnungseigentum)	Wohnung im 1. OG mit Balkon und Loggia im Haus B sowie Kellerraum Nr. B3.
monatliches Hausgeld (inkl. Tiefgaragenstellplatz)	Gemäß Wirtschaftsplan 2024 beträgt das zu zahlende Hausgeld 493,00 €. Ab dem 01.10.2024 hat sich das Hausgeld um 32,00 € auf 525,00 € erhöht.
Instandhaltungsrücklage	Laut Jahresabrechnung 2023 sowie Auskunft der Hausverwaltung beträgt die Instandhaltungsrücklage für das Wohnhaus B/5 34.405,87 €. Der Anteil der Wohnung Nr. B3 beträgt 5.178,25 €.

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

Aufgrund der fehlenden Begehung ist die Nutzungssituation zum Wertermittlungstichtag nicht bekannt. Ebenso liegen dem Sachverständigen keine Informationen zu Mietverträgen oder sonstigen mietrechtlichen Bindungen vor.

Belüftung/Belichtung

Aufgrund großflächigen Fenster nach Südosten zur Loggia und Fenster nach Nordwesten lässt der vorliegende Grundriss auf eine ausreichende natürliche Belichtung sowie Belüftung schließen. Eine Querlüftung wäre gemäß dem Grundriss gegeben (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)). Ob die tatsächliche Grundrissaufteilung den vorliegenden Plänen entspricht, konnte nicht verifiziert werden.

Grundrissgestaltung

Die Wohnung B3 befindet sich nach den vorliegenden Unterlagen im 1. Obergeschoss des Hauses B des Mehrfamilienhauses und ist über das innenliegende Treppenhaus erreichbar. Die Wohneinheit besteht gemäß den vorliegenden Unterlagen aus einer Diele, einem WC, einem Bad, einem (Kinder-)Zimmer, einem Schlafzimmer, einem Wohn-/ Koch- und Essbereich, einer Loggia sowie einem Balkon. Die Wohneinheit wird gemäß den vorliegenden Planunterlagen über die Eingangstür im Nordosten erschlossen. Alle Räume sind über die Diele erreichbar. Die Loggia erstreckt sich über die gesamte Südostseite der Wohnung. Der Wohn-/Ess- und Kochbereich nimmt die gesamte Südwestseite ein. Insgesamt wird die Raumaufteilung als funktional bewertet. Der Wohneinheit ist das Kellerabteil B3 zugeordnet.

Aufgrund fehlender Zugangsmöglichkeiten beim Ortstermin kann sich die Beschreibung nur auf die vorliegenden Unterlagen beziehen, die tatsächliche Grundrissgestaltung kann von der beschriebenen abweichen.



Abbildung 2 Auszug aus dem Grundriss

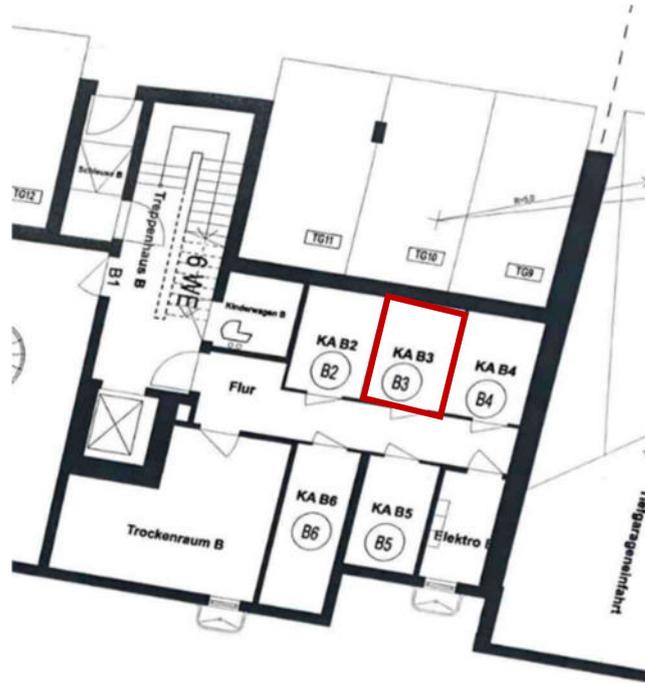


Abbildung 3 Auszug aus dem Grundriss (Kellergeschoss)

Ausstattungsmerkmale

Da eine Innenbesichtigung nicht stattgefunden hat, kann eine Beurteilung der Ausstattung der Einheit nicht vorgenommen werden. Aus den vorliegenden Grundrissunterlagen lässt sich lediglich die Raumgestaltung ableiten.

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.

Wohnfläche

Diele	8,6 m ²
Abstellfläche 1	1,1 m ²
WC	2,7 m ²
Bad	7,4 m ²
Kind 1	10,2 m ²
Schlafen	14,5 m ²
Wohnen/Küche/Essen	30,9 m ²
Loggia	5,6 m ²
Balkon	0,9 m ²
Wohnfläche, rd.	82 m²

Anmerkung: Die Flächenangaben wurden den vorliegenden Bauunterlagen entnommen. Eine Überprüfung war zum Ortstermin auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung nicht möglich. Bei der folgenden Wertermittlung wird diese Angabe unterstellt.

Abweichungen der Bausubstanz vom Sollzustand bei Sondereigentum

Baumängel und Bauschäden
<ul style="list-style-type: none"> nicht bekannt
Instandhaltungsstau
<ul style="list-style-type: none"> nicht bekannt
unzeitgemäße Bauausführung
<ul style="list-style-type: none"> nicht bekannt

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung konnten keine Mängel, Schäden oder ein Instandhaltungsstau der Bewertungseinheit festgestellt werden.

Beurteilung Sondereigentum B3

Da eine Besichtigung der Bewertungseinheit nicht möglich war, basiert die Wertermittlung überwiegend auf dem äußeren Eindruck sowie den vorhandenen Unterlagen. Eine fundierte Einschätzung der Ausstattung sowie des Zustandes der Bewertungseinheit kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht getroffen werden.

Die Grundrissgestaltung gemäß vorliegenden Unterlagen zeigt sich funktional. Die natürliche Belichtung durch die vorhandenen Fenster wird, soweit dies aus den Unterlagen hervorgeht, als ausreichend bewertet.

Wertermittlungsobjekt – Sondereigentum Objektart II

Wertermittlungsobjekt – Sondereigentum Tiefgaragenstellplatz	
Sondereigentum (Teileigentum)	Tiefgaragenstellplatz für PKW Nr. 13.
monatliches Hausgeld	Das monatliche Hausgeld wird unter dem Punkt 5.1 zusammen mit der Wohneinheit ausgewiesen.
Instandhaltungsrücklage	Laut Auskunft der Hausverwaltung beträgt die Instandhaltungsrücklage für die gesamte Tiefgarage 50.421,51 €. Der Anteil für den Stellplatz Nr. 13 beträgt 989,75 €.

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.

Abweichungen der Bausubstanz vom Sollzustand bei Sondereigentum

Baumängel und Bauschäden
<ul style="list-style-type: none"> nicht bekannt
Instandhaltungsstau
<ul style="list-style-type: none"> nicht bekannt
unzeitgemäße Bauausführung
<ul style="list-style-type: none"> nicht bekannt

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung konnten keine Mängel, Schäden oder ein Instandhaltungsstau der Bewertungseinheit festgestellt werden.

Beurteilung Sondereigentum Tiefgaragenstellplatz Nr. TG13

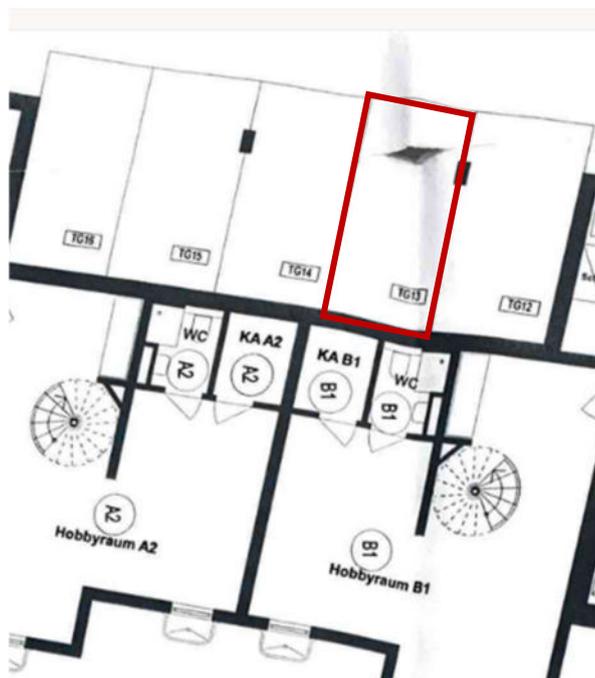


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Grundriss

Der Tiefgaragenstellplatz konnte zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht besichtigt werden. Eine fundierte Einschätzung der Ausstattung sowie des Zustandes der Bewertungseinheit kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht getroffen werden.

Anlagen

Lagepläne



Abbildung 5 Lageplan - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

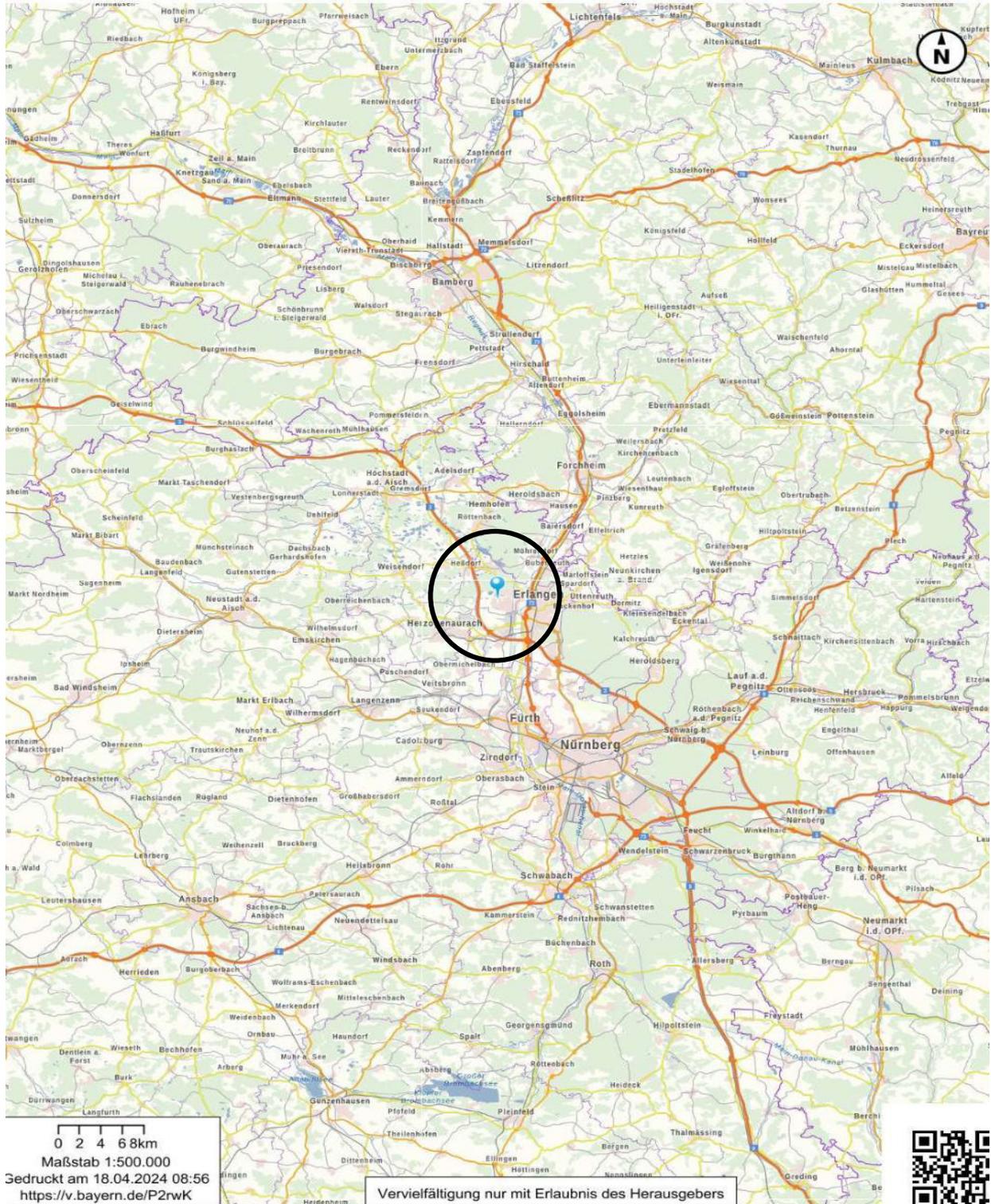


Abbildung 6 Makrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

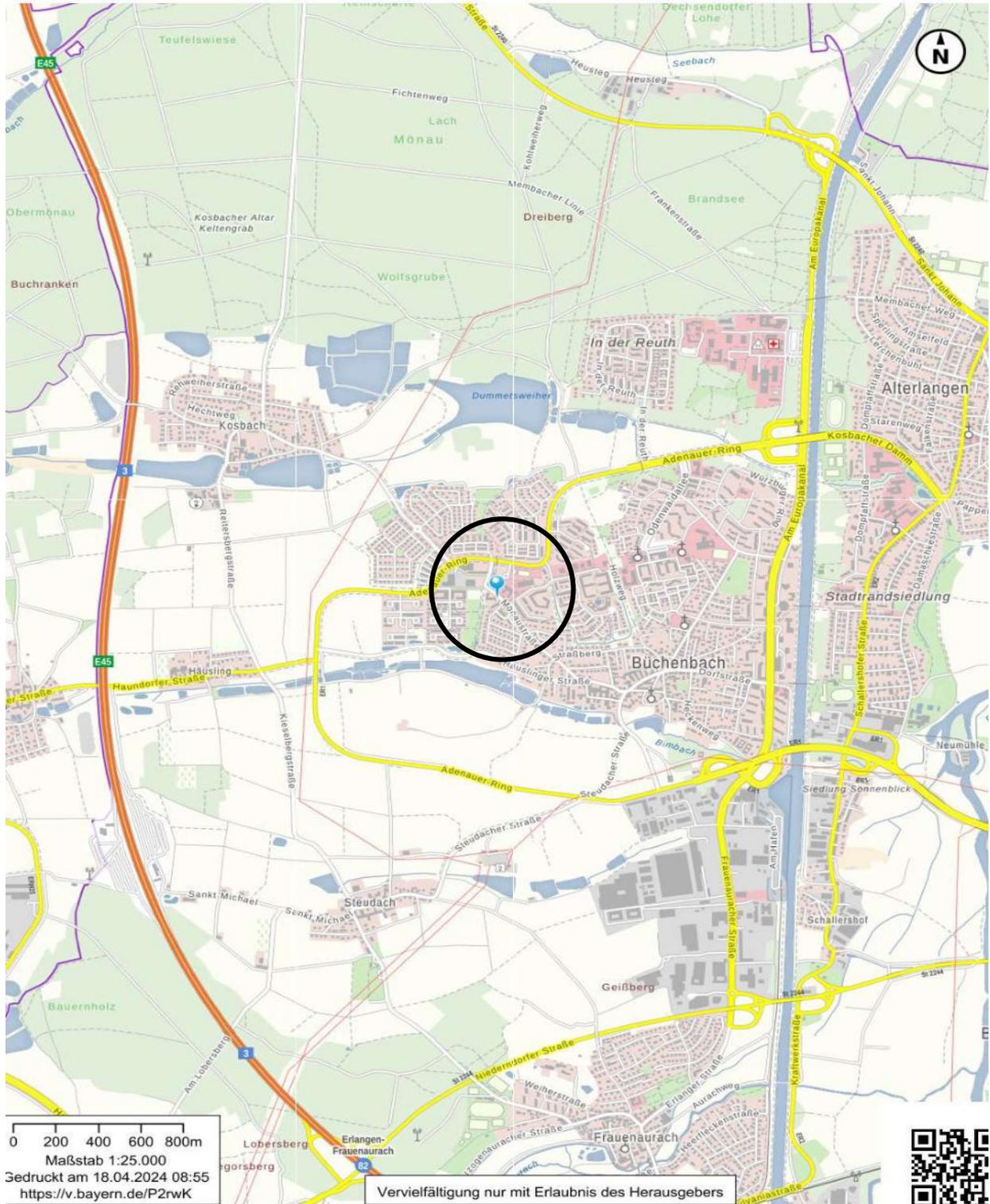


Abbildung 7 Mikrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

Bilder





Grundrisse/Ansichten/Schnitte

Hinweis:

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



Abbildung 8 Grundriss 1. OG - nicht zur Maßentnahme geeignet

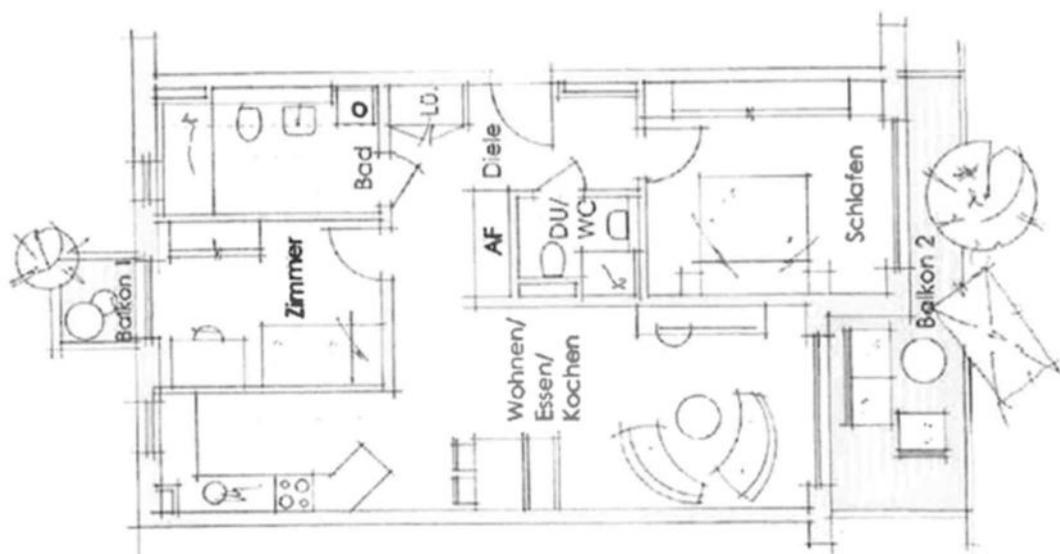


Abbildung 9 Grundriss Wohnung B3 - nicht zur Maßentnahme geeignet

