

Auszug aus dem Verkehrswertgutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff) für das Grundstück mit der Flnr. 526 bebaut mit einem **Einfamilienhaus nebst Doppelgarage** am Schäfergraben 21, in 91315 Höchststadt a.d. Aisch



Verkehrswert

480.000 €

**WERTERMITTLUNGSSTICHTAG/
QUALITÄTSSTICHTAG**

15.12.2023

AUFTRAGSNUMMER

299_BE_2023

TAG DES ORTSTERMINS

15.12.2023

SACHVERSTÄNDIGER

Herr +49 911 39 4006 45
Philip Lang +49 177 99 033 93
Arminiusstraße 2 lang@prokonzept-immobilien.de
90402 Nürnberg www.prokonzept-immobilien.de

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Fürth – Abteilung für
Zwangsversteigerungssachen

AKTENZEICHEN AUFTRAGGEBER

2 K 52/23



Lagebeschreibung

Makrolage – Regionale Umgebung

Der Landkreis Erlangen Höchststadt liegt im Norden des bayerischen Regierungsbezirks Mittelfranken. Er ist Mitglied der Metropolregion Nürnberg sowie der Planungsregion Nürnberg. Er verfügt über eine Fläche von ca. 564,52 Quadratkilometer und eine Einwohnerzahl von rund 138.000 (Stand 2021). Der Landkreis ist verteilt auf 15 Gemeinden, drei Städte und sieben Märkte. Die Arbeitslosenquote des Landkreises liegt seit Jahren unter drei Prozent. Die Lage in der Metropolregion Nürnberg, die vielen mittelständischen Unternehmen als auch die ansässigen Weltfirmen wie Schaeffler, Puma, adidas und Schwan-Stabilo machen die Region zu einem florierendem Wirtschaftsstandort. Erlangen Höchststadt ist Teil des Bildungsprogramms „Bildung integriert“. Der Landkreis legt einen Schwerpunkt auf das Bildungswesen, er stellt mit 14 weiterführenden Schulen in vier Schulsitzgemeinden ein breites Bildungsangebot mit Gymnasien, Realschulen und berufsbildenden Schulen zur Verfügung. Der Landkreis verfügt über ein gut ausgebautes Rad- und Wanderwegenetz. Darüber hinaus bieten Naherholungsgebiete wie der Tennenloher Forst, das Mohrhof-Weihergebiet und der Sebalder Reichswald einen hohen Freizeitwert.

Mikrolage – Nachbarschaft und öffentliche Einrichtungen

Das Untersuchungsobjekt liegt im verkehrsberuhigten Bereich (Spielstraße) am Schäfergraben in Höchststadt. Im Westen und Süden fließt die Aisch. Eine Kindertagesstätte befindet sich ca. 1,5 km südlich, ein Gymnasium ca. 1,4 km nördlich des Bewertungsobjekts. Eine Apotheke und eine Allgemeinarztpraxis befinden sich in fußläufiger Entfernung. Das Kreiskrankenhaus St. Anna liegt ca. 700 m nördlich des Bewertungsobjektes. Ein Lebensmitteleinzelhandel befindet sich ca. 1 km nordwestlich. Die Hauptverwaltung der Schaeffler Technologies AG Co. KG befindet sich ca. 3 Autominuten südlich des Bewertungsobjekts. Das Vereinsheim des ASV Höchststadt befindet sich wenige Häuser westlich an der Straße Schäfergraben (Sportplätze südlich). Die umliegende Bebauung ist überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt. Im Süden befinden sich Außensportplätze sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Verkehrsanbindung

Der Landkreis Erlangen-Höchstadt ist an das überregionale Fernstraßennetz (A3, A73) angebunden. Die nächste Anschlussstelle an die A3 befindet sich ca. 4,5 km östlich der Straße Schäfergraben. Die Bundesstraße 470, die in West-Ost-Richtung von Bad Windsheim nach Adelsdorf führt, verläuft ca. 750 m nördlich. Erlangen Höchstadt ist in den Verkehrsverbund Nürnberg eingebunden. Die nächste Bushaltestelle ist Höchstadt Schillerplatz, von dort fährt ein Bus zum Busbahnhof/Bahnhof Erlangen (7 Haltestellen, ca. 30 Minuten Fahrzeit). Der nächstgelegene Flughafen ist der Flughafen Nürnberg, ca. 40 Autominuten entfernt. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr, insbesondere an den Schienenverkehr, ist ausbaufähig.

Demografische Entwicklung

Die aktuellsten Bevölkerungsdaten des Bayerischen Landesamtes für Statistik für Höchstadt a.d.Aisch beziehen sich auf das Jahr 2017. Im Jahr 2017 lebten insgesamt rund 13.400 Einwohner in der Stadt. Der Anteil der unter 18-Jährigen lag in diesem Jahr bei 14,1 % der Gesamtbevölkerung der Stadt. 65,6 % der Bevölkerung waren zwischen 18 und 65 Jahre alt. Der Anteil der 65-Jährigen und Älteren betrug 20,2%. Hinsichtlich der Altersstruktur ist festzustellen, dass der Anteil der Bevölkerung ab 50 Jahren zwischen 2011 und 2017 am stärksten zugenommen hat, während die Altersgruppen der 6- bis 30-Jährigen rückläufig waren bzw. stagnierten. Das Durchschnittsalter ist in den letzten 9 Jahren von 41,2 Jahren (2008) auf 43,9 Jahre (2017) gestiegen. Laut Website der Stadt Höchstadt a.d.Aisch betrug die Einwohnerzahl im Jahr 2023 14.255. Insgesamt verzeichnet die Stadt ein moderates Bevölkerungswachstum, ist aber mit den Auswirkungen des demografischen Wandels konfrontiert.

Beurteilung Lage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in Höchstadt a.d.Aisch im Landkreis Erlangen Höchstadt. Die Parkplatzsituation ist entspannt. Abgesehen von leichten Lärmimmissionen während der Hauptverkehrszeiten handelt es sich insgesamt um eine ruhige Wohnlage.

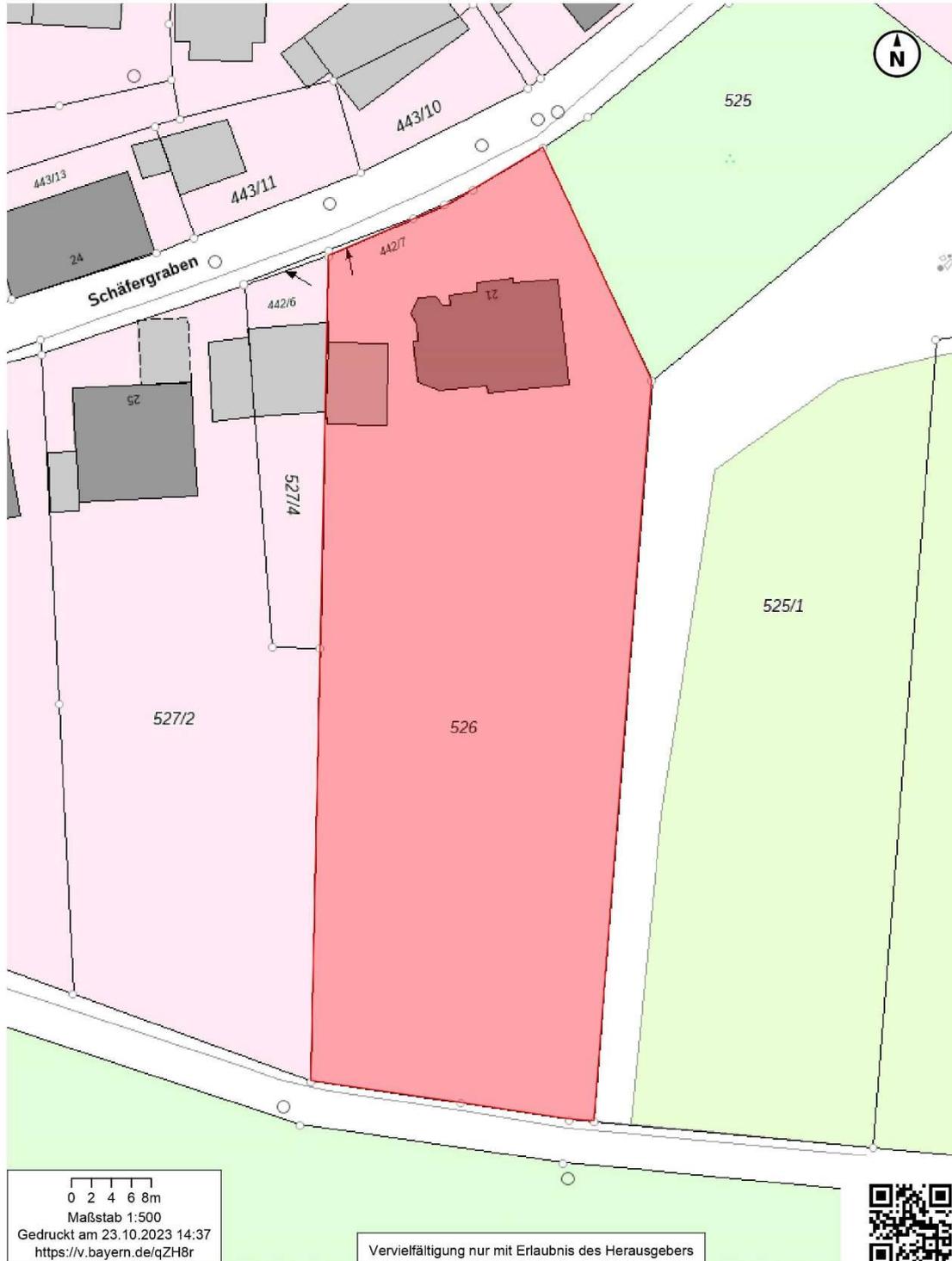
Grundstück

Grundstückbeschreibung



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Lageplan -Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

Grundstücksgestaltung

Grundstücksform	überwiegend rechteckig
Straßenfront	rd. 24 m
Mittlere Grundstücksbreite	rd. 30 m
Mittlere Grundstückstiefe	rd. 90 m

Anmerkung:

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

Erschließungszustand

Gemäß der Auskunft der Stadt Höchststadt a.d.Aisch ist das Grundstück mit der Flnr. 526 beitragsrechtlich vollständig erschlossen und bereits insgesamt erstmals hergestellt. Es fallen zum Stichtag keine Erschließungsbeitrag nach Art. 5a des Kommunalabgabengesetzes (KAG) i.V.m. den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Erschließungsbeitragsatzung in der jeweils gültigen Fassung und dem derzeitigen Stand der Rechtsprechung an.

Versorgungsanschlüsse	Strom, Wasser, Telekommunikation
Entsorgungsanschlüsse	Kanal
Beitrags- und Abgabepflicht	keine offenen Abgaben und Beiträge 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 Wohnhaus	Von Norden nach Süden leicht ansteigend bis hinter das Wohnhaus, dann nach Süden abfallend
Bodenniveau zur Straße	Höheniveau bis zum Wohnhaus leicht ansteigend

Hinweis: Gemäß Auskunft der Stadt Erlangen-Höchstadt ist das Wertermittlungsgrundstück nicht im Altlastenkataster eingetragen. 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	Laut Umweltamt Höchstadt a.d.Aisch liegt das Grundstück weitestgehend im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Aisch. Gemäß Internetauskunft des BayernAtlas liegt das Grundstück teilweise in der Hochwassergefahrenfläche HQhäufig, diese zeigt an, welche Gebiete bei einem häufigen Hochwasser betroffen sind.
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.

Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:

3.2 Planteil II – südliches Stadtgebiet, rechtskräftig seit 28.03.2022

Aussage Flächennutzungsplan:



Wohnbaufläche (§1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)



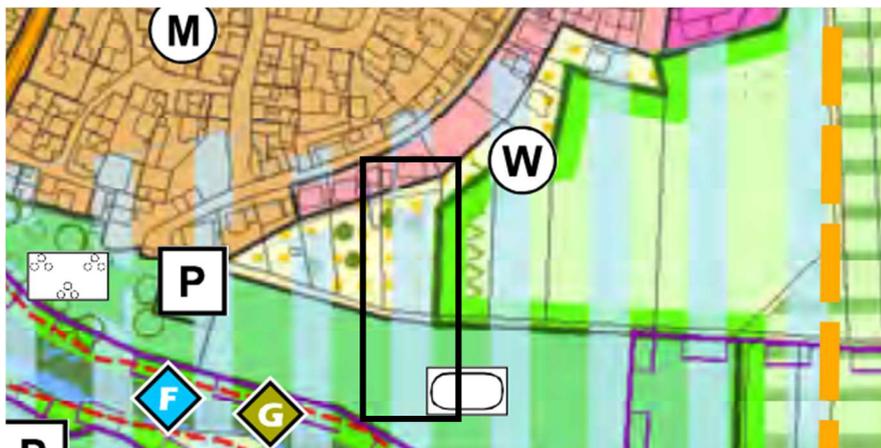
Acker- und Grünlandstandorte mit episodischen oder dauerhaften Sondernutzungen (z.B. landwirtschaftliche Lagerflächen, Bebauung im Außenbereich)



Aischtal (Gebiet angrenzend an das Wertermittlungsgrundstück)



Überschwemmungsgebiet HQ100 Aisch



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Laut Auskunft der Stadt Höchstadt a.d.Aisch liegt das Grundstück mit der 526 nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. 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.

Immissionen

Der Objektstandort ist laut Auskunft des Bayerischen Landesamt für Umwelt weder durch Lärm- noch durch Geruchsmissionen beeinträchtigt. Nach Angaben der Ortsteilnehmer sind jedoch aufgrund der Nähe zum gegenüberliegenden Sportplatz sowie der nahegelegenen Bundesstraße B470 insbesondere zu den Hauptverkehrszeiten geringe Lärmimmissionen zu verzeichnen.

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

Besondere baurechtliche Rahmenbedingungen

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

Baulasten/Nachbarrechte/nicht eingetragene Rechte und Belastungen

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

Gebäudebeschreibung

Objektart

Gebäudeart	Einfamilienhaus nebst Doppelgarage
Bauweise	massiv, verputzt und gestrichen
Geschosse	Kellergeschoss, Erdgeschoss
Dachform	Krüppelwalmdach mit unregelmäßig geschnittenen Traufseiten
Dachentwässerung	Entwässerungskanäle vorhanden
Ursprüngliches Baujahr	ca. 1981
Durchgeführte Modernisierungen/ Instandhaltungsmaßnahmen	keine wesentlichen
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert

Aktuelle Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht vermietet und zum Stichtag unbewohnt. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

Belüftung/Belichtung

Durch eine mögliche Fensterlüftung ist insgesamt eine ausreichende Belüftung der Immobilie gewährleistet. Eine Querlüftung ist ebenfalls möglich. Die Ausrichtung des Wohnhauses auf dem Grundstück sowie die Anordnung der Fenster sorgen für eine ausreichende natürliche Belichtung des zu bewertenden Objekts.

Brandversicherungswert

Der Brandversicherungswert ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

Anmerkung:

Bei nicht brandversicherten Gebäuden bzw. rückständigen Brandversicherungsbeiträgen besteht ein hohes Risiko bei plötzlichem Brand des Gebäudes, darauf wird ein Ersterher in der Zwangsversteigerung besonders hingewiesen.

Ausstattungsmerkmale

Die nachstehende Beschreibung wurde auf Grundlage der oben genannten Ortsbesichtigung, Angaben sowie gebäudespezifischen Unterlagen des Auftraggebers 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 Gutachter 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	massiv, verputzt und gestrichen
Eingang	baujahrtypische Eingangstüre mit Glasausschnitt und verglastem Seitenteil, Eingangsbereich durch einen Dachüberstand überdacht, über eine offene aufgesattelte Massivtreppe begehbar (kein barrierefreier Zutritt möglich)
Dach	Krüppelwalmdach mit unterschiedlich ausgebildeten Traufseiten, Frankfurter Pfanne in dunkelbraun
Fenster	überw. Aluminiumrahmenfenster mit Isolierverglasung, teilw. Holzrahmenfenster, Rollläden manuell
Innentüren	überw. baujahrtypische Holzfurniertüren mit Zarge, teilw. mit Holzausschnitt
Elektroinstallation	baujahrtypische Elektro-Installation sowie Ausstattung, unter Putz verlegt
Heizung, Warmwasser	gemauerter Kamin, Öl-Zentralheizung
Treppe	viertelgewendelte Bolzentreppe mit aufgesetzten Steintrittstufen

Anmerkung: Der Eingangsbereich ist über einen mit Natursteinen gepflasterten Gehweg erreichbar. Einige Stufen auf dem Gehweg dienen der Überwindung von Höhenunterschieden. Da auch das Erdgeschoss auf höherem Niveau liegt, führen weitere Stufen zum Eingangsbereich.

Gebäudebereich	Erdgeschoss
Bodenbelag	überw. gefliest
Wände	überw. verputzt und gestrichen, Fliesenspiegel in den Sanitärräumen sowie im Spritzbereich der Küche, teilw. Holzvertäfelt
Decke	Holzbalkendecke, Holzverkleidet
Treppe	viertelgewendelte Bolzentreppe mit aufgesetzten Steintrittstufen
Sanitärgegenstände	Gäste WC: Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Handwaschbecken mit Einhandmischarmatur, Fenster vorhanden Badezimmer: Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Handwaschbecken mit Einhandmischarmatur, Badewanne und Dusche mit Einhandmischarmatur, Fenster vorhanden

Gebäudebereich	Dachboden
Der Dachboden ist nicht zu Wohnzwecken ausgebaut und verfügt über einen Estrichboden ohne Fußbodenbelag. Er dient zum Stichtag als Abstellraum und verfügt über Giebelfenster.	

Gebäudebereich	Kellergeschoss
Bodenbelag	überw. gefliest
Wände	überw. verputzt und gestrichen
Decken	überw. tapeziert und gestrichen
sonstiges	Außentreppe vorhanden
Sanitärgegenstände	Stand-WC mit Druckspülleitung, Dusche mit Einhandmischarmatur
Sonstiges	Außentreppe vorhanden

Gebäudebereich	Außenbereich
<p>Der vordere, nach Norden ausgerichtete Teil des Gartens ist zur Straße hin durch eine niedrige Mauer mit Geländer und Eingangstor abgegrenzt. Aufgrund der leichten Hanglage ist der Hauseingang über einen gepflasterten Weg mit Stufen zu erreichen. Der Vorgarten ist mit einigen Sträuchern bepflanzt.</p> <p>Südlich hinter dem Gebäude schließt sich der großzügige Außenbereich an, der von Sträuchern und Bäumen entlang der Grundstücksgrenzen eingefriedet wird. Im Osten wird das Grundstück zum Schutz vor Hochwasser durch eine niedrige Mauer begrenzt.</p> <p>Die Südterrasse ist vom Erdgeschoss aus ebenerdig zugänglich. Durch das abfallende Höhenniveau des Geländes nach Süden ist der Garten über eine Treppe von der Terrasse aus erreichbar.</p> <p>Im Außenbereich befindet sich ein Naturteich, der von Gräsern und Sträuchern umgeben ist.</p> <p>Im weiteren südlichen Teil des Gartens befinden sich verschiedene Bäume und Obstbäume. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Acker- und Grünlandfläche ausgewiesen und wird überwiegend als Nutzgarten verwendet.</p>	

Gebäudebereich	Garage
<p>Im Westen des Grundstücks befindet sich eine Doppelgarage mit Satteldach. Diese ist direkt von der Straße „Am Schäfergraben“ aus befahrbar. Der Spitzboden der Garage wird als Abstellfläche genutzt und kann von außen durch eine südliche Tür mittels einer Leiter begangen werden. Die Garage ist durch Fenster belichtet und kann zusätzlich von Süden durch den Garten betreten werden.</p>	

Bruttogrundfläche (BGF)

Wohnhaus gerundet

452 m²

Anmerkung:

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde nach der DIN 277 berechnet. Sie bezeichnet die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei sind die äußeren Maße eines Bauwerks anzusetzen, einschließlich Putz oder aufgetragener Außenschalen (z. B. Vollwärmeschutz, mehrschaliger Wandaufbau). Es wurde auf die Vektordaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung zurückgegriffen und die Pläne damit auf Plausibilität überprüft bzw. die Bruttogrundfläche berechnet.

Maß der baulichen Nutzung

Grundstücksfläche	2.739 m ²
Geschossfläche (GF)	151 m ²
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,06
Grundflächenzahl (GRZ)	0,06

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 Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut sind.

Wohnfläche/Raumhöhen

Wohnfläche

Essen	13.1 m ²
Kochen	10.6 m ²
Wohnen	30.6 m ²
Windfang	2.9 m ²
WC	1.7 m ²
Abstellraum	1.4 m ²
Diele	13.5 m ²
Kind 1	11.6 m ²
Kind 2	12.2 m ²
Badezimmer	6.7 m ²
Flur	4.9 m ²
Eltern	15.3 m ²
Terrasse (gesamt rd. 40m ²) davon ¼	10.0 m ²
Summe	134.5 m ²
	rd. 135 m ²

Raumhöhen

Kellergeschoss	2,17 m
Erdgeschoss (lichte Raumhöhe)	2,57 m

Anmerkung:

Der Gutachter hat die vorhandenen Flächen und Raumhöhen beim Ortstermin mit einem Laserdistanzmessgerät auf Plausibilität überprüft. 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

Raumprogramm

Erdgeschoss

Ein Windfang im südlichen Bereich führt direkt zum Gäste-WC. Von hier aus gelangt man in die Diele, die nach Westen die Küche erschließt und einen Durchgang zum Essbereich mit Erker bietet. Vom Essbereich gelangt man direkt in den nach Süden ausgerichteten Wohnbereich mit Kamin und Zugang zur Terrasse.

Im östlichen Bereich des Flurs befinden sich ein Abstellraum und der Treppenaufgang zum Dach- sowie Kellergeschoss. Entlang des östlichen Flurs liegen zwei Kinderzimmer, ein Bad und das Schlafzimmer. Jeder Raum ist mit mindestens einem Außenfenster ausgestattet, somit ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet.

Dachboden

Der Dachboden ist über die Geschosstreppe erreichbar. Zum Stichtag ist dieser nicht ausgebaut, er wird durch ein Giebelfenster belichtet.

Kellergeschoss

Das Untergeschoss des Hauses ist über die Geschosstreppe des Erdgeschosses erreichbar und verfügt zusätzlich über einen Zugang über eine Außentreppe. Der Flur im Erdgeschoss dient als Zugang zu allen Kellerräumen.

Im Keller befinden sich verschiedene Räume, unter anderem ein Heizungsraum mit Tankraum, ein Hobbyraum, ein Vorratsraum, ein Abstellraum sowie ein Hausanschlussraum.

Die meisten Kellerräume werden über Außenfenster belichtet, um eine natürliche Belichtung und Belüftung zu gewährleisten.

Anmerkung:

Am Tag der Ortsbesichtigung konnte das Wertermittlungsobjekt vollständig besichtigt werden. Alle Geschosse sind über die innenliegende Treppe erschlossen. Es besteht eine familienfreundliche und funktionale Grundrissaufteilung. Bei der Ortsbesichtigung wurden kleinere Abweichungen im Vergleich zu den vorliegenden Grundrissen der Genehmigungsunterlagen festgestellt.

Energetische Gebäudeeigenschaften

Zum Wertermittlungsstichtag liegt dem Sachverständigen kein 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 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.

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau

Baumängel und Bauschäden

- defekte Heizungsanlage
- Farb- und Putzabplatzungen im Bereich der Kellerinnenwände, vermutlich Ausblühungen aufgrund von Feuchtigkeit (siehe Abbildung 17)
- Feuchteschaden an der Kellerdecke im Bereich der Abkofferung der Rohrleitung, vermutlich durch ein undichtes Rohr (siehe Abbildung 16)
- teilw. Risse in der Fassade (siehe beispielhaft Abbildung 7)
- teilw. konstruktiv nachteilige Ausführung des Höhenniveaus der Kellerfenster (Außenanlagen und Kellerfenster auf gleichem Niveau – siehe Abbildung 18)
- Wassereintritt im Bereich der Kelleraußentreppe bei Starkregen
- aufstauendes Wasser in der Dusche im Kellergeschoss (drückendes Grundwasser – Abbildung 15)
- nicht funktionstüchtiger Kamin

Instandhaltungsstau

- wirtschaftlich überalterte Wand- sowie Bodenbeläge
- teilw. der Witterung geschuldete Verfärbungen an der Außenfassade
- erhöhte Räumungsaufwendungen
- defektes Türschloss an der Eingangstür

Unzeitgemäße Bauausführung

- baujahrtypische Elektroinstallation
- Gesamtenergiebilanz
- Rohrleitungsführung aus Kupfer
- unzeitgemäße Sanitärausstattung

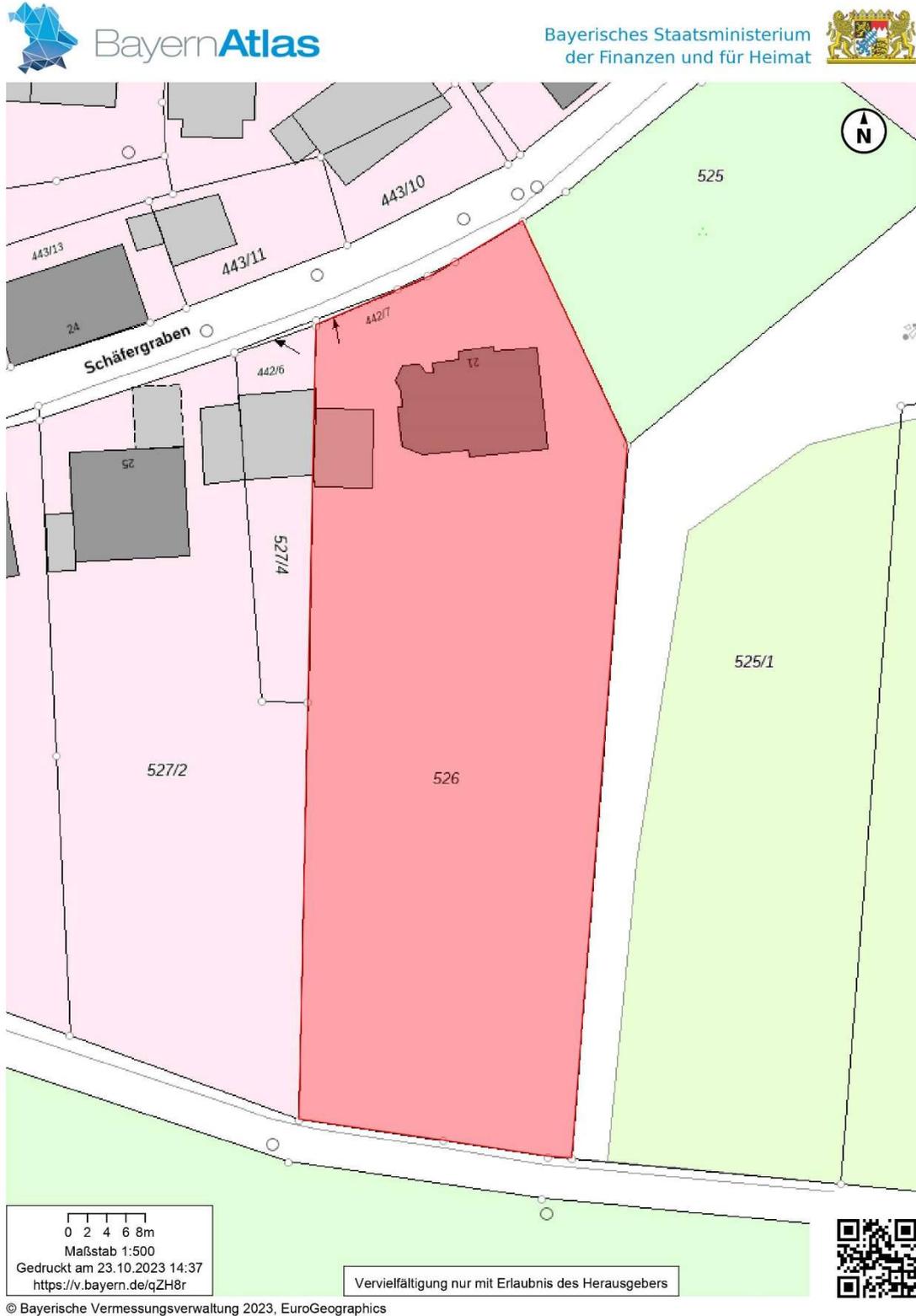
Hinweis: Unter einem **Baumangel** kann ein Fehler angesehen werden, der bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe (z. B. Einbau ungenügender Wärmedämmung auf einer Stahlbetondachdecke) den Wert oder die Tauglichkeit 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 wurden nicht überprüft.

Beurteilung Bewertungseinheit

Das Wohnhaus mit Doppelgarage befindet sich in einem baualterstypischen, vernachlässigten Zustand mit einigen Baumängeln und Bauschäden sowie einem hohen Instandhaltungsstau. Das Objekt ist nicht barrierefrei. Die Anordnung der Wohnräume ist zweckmäßig.

Anlagen

Lagepläne

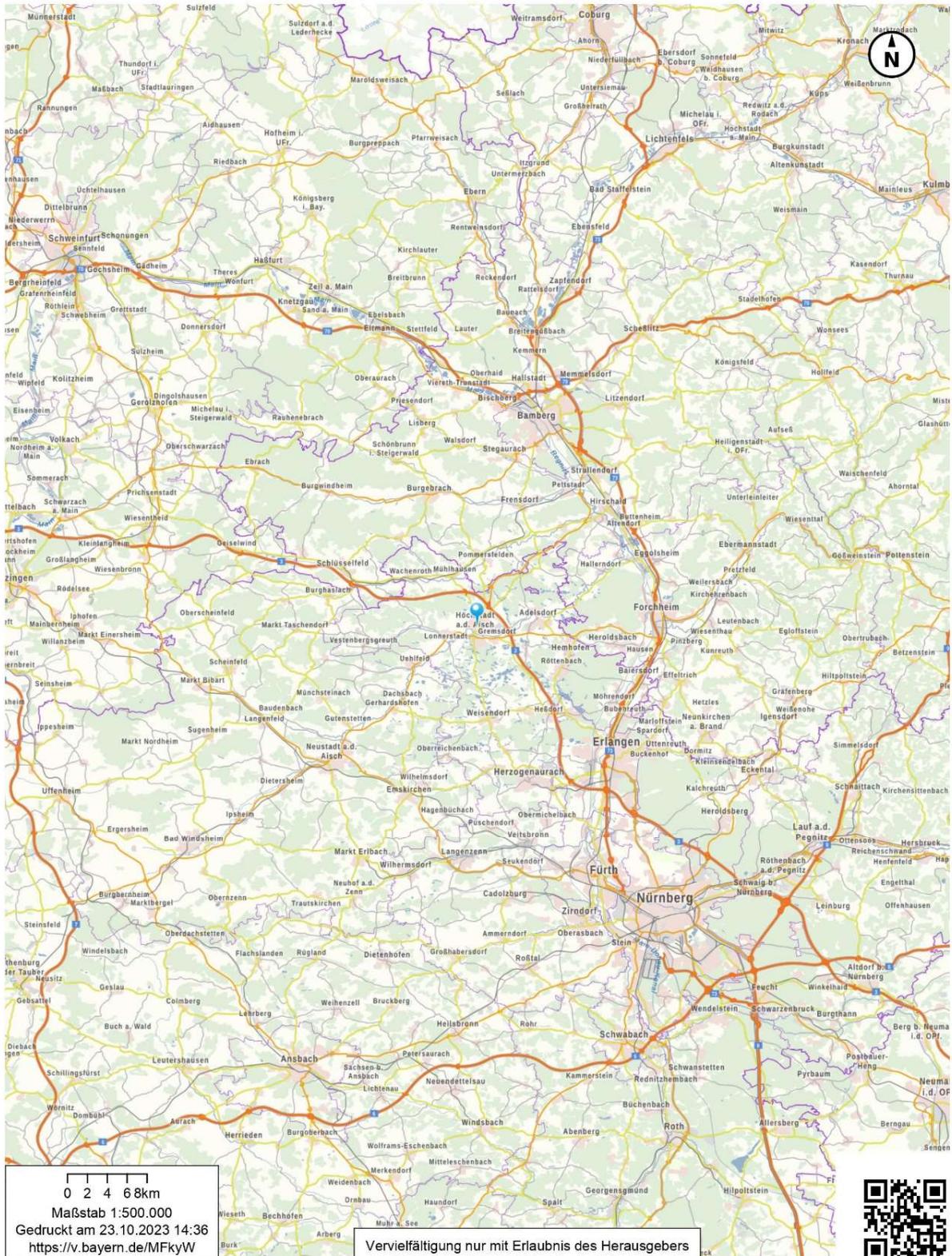


Lageplan - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



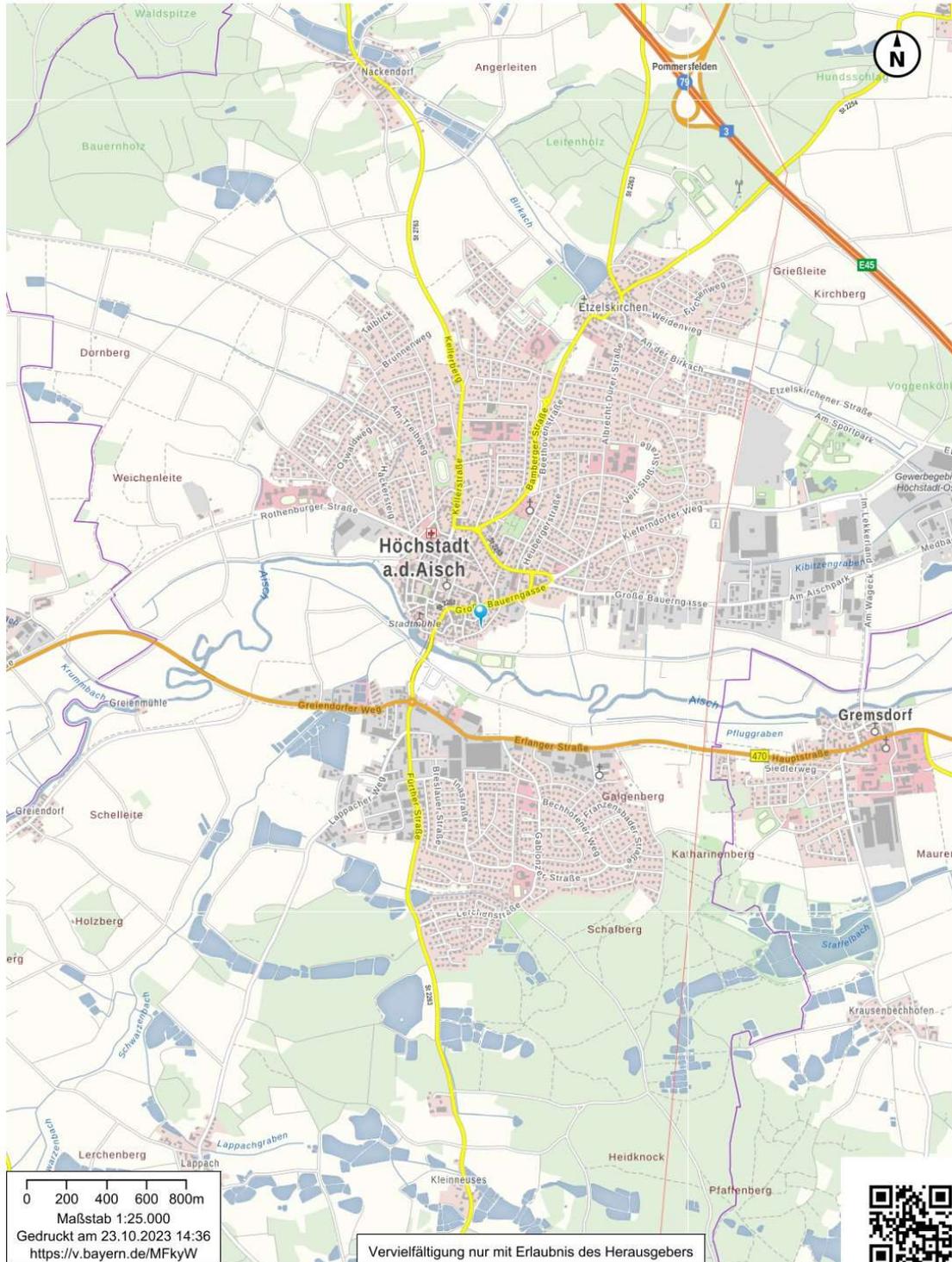
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics

Makrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Mikrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

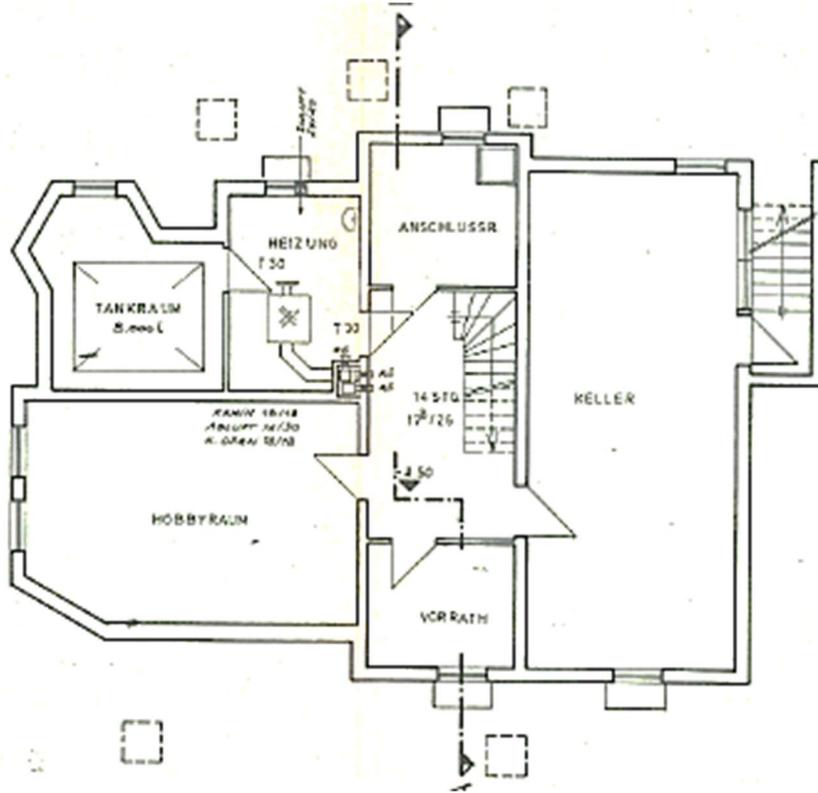
Bilder



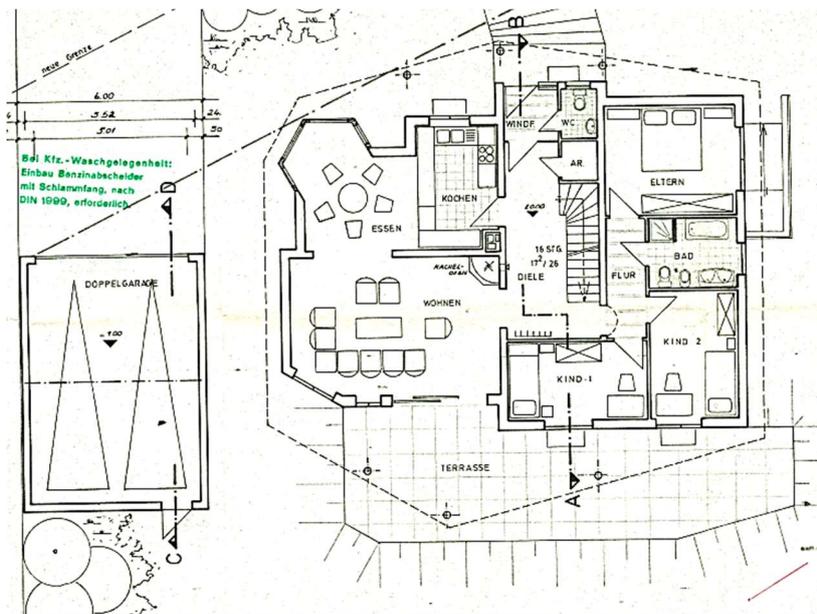
Ansichten/Grundrisse/Schnitte

Hinweis:

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



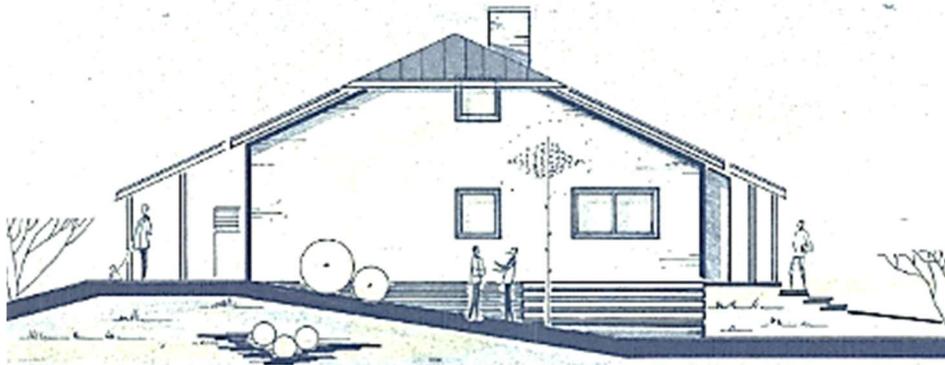
Grundriss Kellergeschoss; nicht zur Maß-/Raumentnahme geeignet!



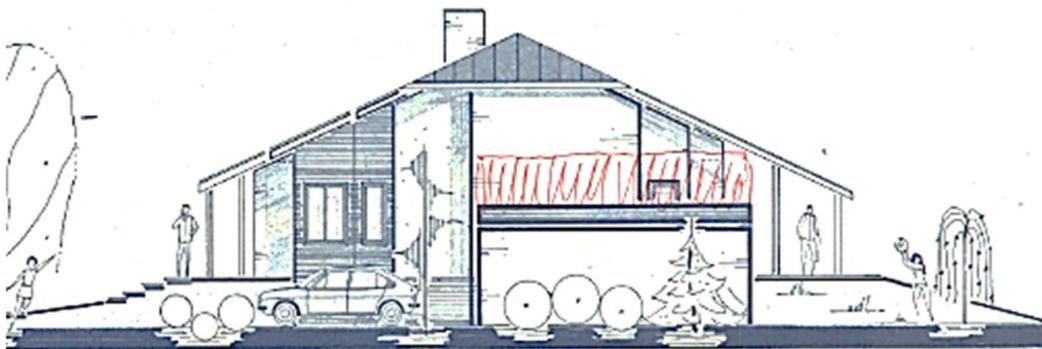
Grundriss Erdgeschoss; nicht zur Maß-/Raumentnahme geeignet!



Südansicht; nicht zur Maß-/Raumentnahme geeignet!



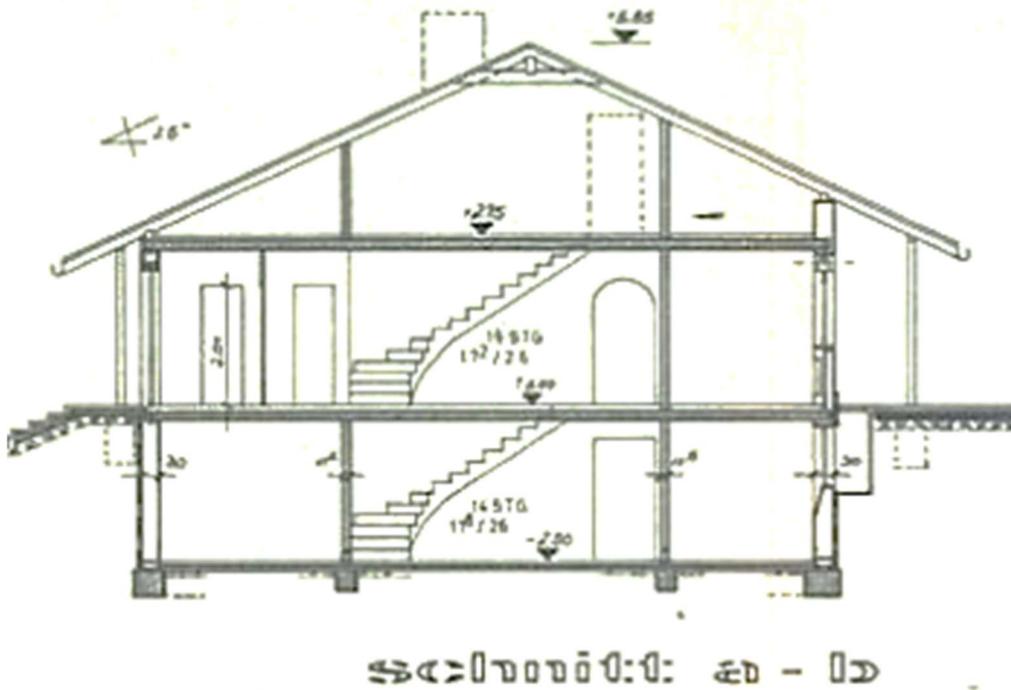
Ostansicht; nicht zur Maß-/Raumentnahme geeignet!



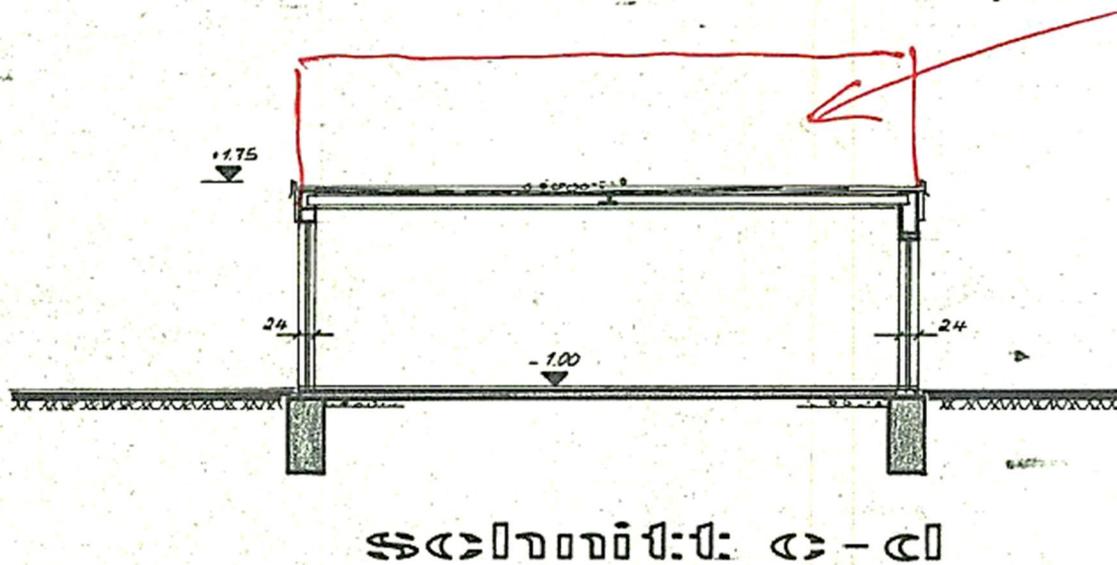
Westansicht; nicht zur Maß-/Raumentnahme geeignet!



Nordansicht; nicht zur Maß-/Raumentnahme geeignet!



Gebäudeschnitt; nicht zur Maß-/Raumentnahme geeignet!



Garagenschnitt; nicht zur Maß-/Raumentnahme geeignet!