

Rainer Maria Löckener

Dipl.-Betriebswirt (FH)

Von der Industrie- und Handelskammer in München öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

signiert von:

am: 28.08.2024
mit:

digiSeal® by seccrypt

PLZ und Ort: 90402 Nürnberg

Straße: Arminiusstraße 2

Telefon: 0911 8188080

Telefax: 0911 8188082

E-Mail: mail@loeckener.com

Internet: www.loeckener.com

Aktenzeichen: 2 K 54/23

Gutachtennummer: 24-20111-L

Gutachtendatum: 27.08.2024

EXPOSEE

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S. des § 194 Baugesetzbuch für die
4 >4 - Zimmer Eigentumswohnung im 2. OG und DG mit Abstellraum
sowie dem Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz SP 9 und der Freifläche SNR 9 in der
Kraftsteinstraße 15d in 90556 Cadolzburg

Auftraggeber:

Amtsgericht Fürth

Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

Wertermittlungsstichtag:

20.08.2024

Amtsgericht/Grundbuch/Blattstelle:

Fürth/Cadolzburg/3778

Verkehrswert (Marktwert):

310.000 €



Die Wohnung liegt im 2. OG und DG.

1. Bewertungsrelevante Angaben

1.1 Bewertungsobjekt

Objektart: 4¹/₂- Zimmer Eigentumswohnung
im 2. OG und DG mit Abstellraum

Straße: Kraftsteinstraße 15d

PLZ und Ort: 90556 Cadolzburg

Anmerkung:

Mit dem Sondereigentum an der Wohnung ist das Sondernutzungsrecht am offenen Kfz-Stellplatz SP 9 und der Freifläche SNR 9 auf der Gebäudesüdseite verbunden.

Die Wohnung sowie alle weiteren Wohnungen im Gebäude der Kraftsteinstraße 15d sind noch nicht bezugsfertig hergestellt, alle Balkone wurden bislang nicht montiert und sind nach aktueller Sachlage offenbar auch nicht genehmigungsfähig. Im Treppenraum fehlen die Geländer im Bereich der Treppenführung. Der Sockel der Gebäude und die Außenanlagen sind noch nicht vollständig fertiggestellt.

1.2 Auftraggeber und Verwendungszweck

Name: Amtsgericht Fürth
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

Straße: Bäumenstraße 28

PLZ und Ort: 90762 Fürth

Telefon: 0911/7438-0

Geschäftszeichen: 2 K 54/23

Verwendungszweck: Zwangsversteigerungsverfahren

Beschluss vom: 12.04.2024

1.3 Bewertungsrelevante Termine

Wertermittlungstichtag: 20.08.2024

Qualitätstichtag: 20.08.2024

Ortsbesichtigung: 20.08.2024

Teilnehmer: Schuldner

Rainer Maria Löckener, Sachverständiger

Anmerkung:

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, er entspricht in diesem Gutachten dem Wertermittlungstichtag.

1.4 Grundbuch (Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch)

Einsicht am: 19.08.2024
Amtsgericht: Fürth
Grundbuch: Blatt: Cadolzburg
Bestandsverzeichnis: 3778
s: Flurstück Wirtschaftsart und Lage Größe
132/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:
Lfd. Nr. 1: 121/10 Kraftsteinstraße 668 m²
15, 15a, 15b, 15c, 15d,
Gebäude- und Freifläche

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Ober- und Dachgeschoss mit Balkon und Abstellraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 9;

Nutzungsrechte: Sondernutzungsrechte sind vereinbart.
Der hier vorgetragenen Einheit ist zugeordnet:
– das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz SP 9 soweit dieser auf Flnr. 121/10 liegt
– das Sondernutzungsrecht an der Fläche SNR 9.

Beschränkungen: keine Veräußerungsbeschränkungen
Abteilung I: keine Darstellung in diesem Gutachten
Abteilung II: Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt.

Anmerkung:

Zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte der Beteiligten und aus Gründen des Datenschutzes werden in diesem Gutachten keine Angaben über die Eigentümer bzw. Schuldner gemacht.

Bei der Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens bleiben zudem die im Grundbuch eingetragenen Belastungen im Gutachten unberücksichtigt. Dies ist dadurch begründet, dass zum Zeitpunkt der Wertermittlung noch nicht absehbar ist, welche Rechte im Rahmen der Zwangsversteigerung bestehen bleiben oder gelöscht werden.

1.6 Sondereigentum

Wohnung:	Nr. 9
Keller:	Nr. 9 (Abstellraum in der Kraftsteinstraße 15)
Kfz-Stellplatz:	SP 9 inkl. SNR 9
Hausverwalter:	Dieter Deutsch Rohlederstraße 18 90419 Nürnberg
Verwaltervertrag:	seit 01.01.2023
Aktuelles Hausgeld:	keine Informationen vom Hausverwalter erhalten
Instandhaltungsrücklage:	keine Informationen vom Hausverwalter erhalten
Hausgeldrückstände:	keine Informationen vom Hausverwalter erhalten
Einheiten in der EG:	10 Wohneinheiten
Besondere Beschlüsse:	Es sind dem Sachverständigen keine aktuellen Beschlüsse bekannt. Der Hausverwalter hat dem Sachverständigen die angeforderten aktuellen Hausunterlagen nicht zur Verfügung gestellt.

1.7 Mietverhältnisse

Es ist dem Sachverständigen kein Mietverhältnis bekannt.

Anmerkung:

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 dazugehörigen Wohnungs- bzw. Teileigentum verbunden. Die einem Sondernutzungsrecht unterworfenen Flächen bzw. Gebäudeteile verbleiben jedoch im Gemeinschaftseigentum.

2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Geopolitische Situation

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Mittelfranken
Landkreis:	Fürth
Stadt:	Cadolzburg

2.2 Orts- und Lagebeschreibung

2.2.1 Ortsbeschreibung

Der Landkreis Fürth liegt westlich von Nürnberg und ist mit seiner Fläche von etwa 308 km² der kleinste der 71 bayerischen Landkreise. Im Landkreis Fürth ist im Gegensatz zu den Städten Nürnberg oder Fürth nur ein geringes Bevölkerungswachstum zu beobachten. In über zwanzig Jahren ist die Bevölkerung nur um 4 % auf ca. 116.000 Einwohner gestiegen. Der Charakter des Landkreises wechselt von einer groß- bzw. vorstädtischen Bebauung im Osten zu den mehrheitlich landwirtschaftlichen Gebieten in der Mitte und im Westen.

Mit einem hervorragenden Netz an Bundesautobahnen, der Südwesttangente und dem Frankenschnellweg, dem nahen Flughafen in Nürnberg mit mehr als 3 Mio. Fluggästen pro Jahr sowie dem gut ausgebauten Netz an U- und S-Bahnen, hat Mittelfranken eine überdurchschnittlich gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Der Markt Cadolzburg liegt mit ca. 11.000 Einwohnern im westlichen Landkreis Fürth. Über die mehrspurig ausgebaute Bundesstraße B8 ist man mit dem PKW zügig in der Stadt Fürth oder Nürnberg. Doch auch mit der Regionalbahn gibt es eine Anbindung im Halbstundentakt mit Fürth und Nürnberg. Es besteht weiter eine Busverbindung nach Fürth, Ammerndorf und Langenzenn.

In Cadolzburg bestehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Mehrere Ärzte und Fachärzte sowie Apotheken sind vor Ort vorhanden. In Cadolzburg gibt es eine Grund- und Mittelschule, weiterführende Schulen findet man in Oberasbach, Zirndorf und Langenzenn.

2.2.2 Lagebeschreibung und Infrastruktur

Das bebaute Grundstück liegt sehr zentral in Cadolzburg, unweit westlich der Nürnberger Straße. Der 700 m entfernte Hauptbahnhof ist fußläufig in 10 Minuten zu erreichen. Zahlreiche Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe befinden sich entlang der Nürnberger Straße, ein Einkaufszentrum mit LIDL, NORMA und EDEKA sind am nördlichen Kreisel von Cadolzburg zu finden, etwa 15 Fußminuten entfernt. Die Zufahrt erfolgt über die öffentlich gewidmete Straße „Am Kuhwasen“.

2.2.3 Objektumfeld

Das Umfeld ist vorwiegend mit Geschosswohnungsbau bebaut, nur vereinzelt gibt es individuelle Ein- oder Zweifamilienhäuser. Vereinzelt sind auch gewerblich genutzte Grundstücke zu beobachten.

2.2.4 Demografische Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in Cadolzburg ist nach den Prognosen des Landesamtes für Statistik in Bayern sehr positiv, wenngleich auch in Cadolzburg die Zahl der älteren Mitbewohner überproportional steigen wird. Für den Freistaat Bayern und die Stadt Cadolzburg wird bis zum Jahr 2039 für die verschiedenen Altersgruppen die folgende Entwicklung prognostiziert:

Altersgruppen in der Bevölkerung	Bayern	Cadolzburg
Insgesamt	+ 3,9 %	+ 6,8 %
Bis 18 Jahre	+ 5,8 %	+ 13,1 %
Zwischen 18 bis 40 Jahre	- 4,0 %	- 3,0 %
Zwischen 40 bis unter 65 Jahre	- 5,0 %	- 5,6 %
Über 65 Jahre und älter	+ 28,3 %	+ 34,8 %

2.3 Straßenbild

Straßenbild:	verkehrsberuhigte Wohnstraße
Ausbauzustand:	einfach asphaltiert
Gehsteige:	keine ausgebildet
Straßenbeleuchtung:	nicht vorhanden
Parkplatzsituation:	sehr eingeschränkt im Straßenraum
Straßenbegleitgrün:	kein Straßenbegleitgrün

Anmerkung:

Im Kaufvertrag des Schuldners vom 05.11.2015 wird darauf hingewiesen, dass sich die Zufahrtsstraße „Am Kuhwasen“ mit den Flnrn. 121/80 und 121/238 im Eigentum der Stadt Cadolzburg befindet. Nach den Aussagen der Stadt Cadolzburg ist die Straße östlich dem Gebäude öffentlich gewidmet. Zwischen dem Grundstück mit Wohnhaus und der östlichen Straße ist noch eine Regenablaufrinne zu verlegen.

2.4 Grundstücksgestalt

Grundstücksform:	rechteckig
Grundstücksbreite:	15 m entlang der Kraftsteinstraße
Grundstückstiefe:	44 m
Straßenfront:	15 m

2.5 Topografischer Zustand

Bodenniveau:	2,8 m Gefälle nach Norden
Belichtungsverhältnisse:	normal
Grenzverhältnisse:	keine unbekanntes Grenzverhältnisse

2.6 Beschaffenheit des bebauten Grundstücks

Standfestigkeit:	nicht bekannt
Grundwasser:	Grundwasserstand nicht bekannt
Oberflächenwasser:	eindringendes Oberflächenwasser möglich
Kanalrückstau:	nicht bekannt

Anmerkung:

Die Hausverwaltung hatte 2023 berichtet, dass die Standsicherheit für den südlichen Gebäudeteil in der Kraftsteinstraße 15d noch nicht ausreichend geprüft wurde. Die endgültige Freigabe des Gebäudeteils für die wohnwirtschaftliche Nutzung sei für den Sommer 2024 geplant. Aktuelle Erkenntnisse wurden nicht mitgeteilt.

2.7 Bodenverunreinigungen und Immissionen

Bodenverunreinigungen:	nicht bekannt
Lärmimmissionen:	Innenstadtlage, Straße mit mäßigem Verkehr
Geruchsmissionen:	geringe Immissionen durch den Verkehr
Sonstige Immissionen:	keine besonderen Hinweise

Anmerkung:

Der Sachverständige wurde beauftragt, ein Markt- bzw. Verkehrswertgutachten zu erstatten. Die Untersuchung nach schädlichen Veränderungen des Bodens oder des Grundwassers auf natürliche und künstliche Schadstoffe, Kriegslasten oder sonstige Verunreinigungen war nicht Inhalt dieses Gutachtenauftrags. Für das Grundstück wird die Schadensfreiheit vorausgesetzt, weitere Untersuchungen sollten durch Fachkollegen für Schäden an Grundstücken und Gebäuden durchgeführt werden.

2.8 Erschließungszustand und Erschließungsbeiträge

Versorgungsanschlüsse:	Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation
Entsorgungsanschlüsse:	Kanal
Beitrags- und Abgabepflichten:	keine offenen Abgaben und Beiträge bekannt
Kanaluntersuchung:	es liegen keine Erkenntnisse vor

Anmerkung:

Beiträge für die Verbesserung oder Erneuerung von Ortsstraßen, beschränkt-öffentlichen Wegen, in der Stadt bzw. Gemeinde befindliche Teile von Ortsdurchfahrten und der Straßenbeleuchtung werden in Bayern aufgrund des Gesetzes zur Änderung des Kommunalabgabengesetzes ab dem 01.01.2018 nicht mehr erhoben.

2.9 Bauplanungsrecht und aktuelle Überbauung

Flächennutzungsplan:	W - Wohnbaufläche
Bebauungsplan:	Altort Cadolzburg
Sonstige Festlegungen:	Sanierungsgebiet

Anmerkung:

Der im Grundbuch eingetragene Sanierungsvermerk weist lediglich darauf hin, dass sich ein Anwesen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet befindet. Er stellt keine Wertung oder Einstufung hinsichtlich des Zustandes bzw. der Sanierungsbedürftigkeit einer Liegenschaft dar. Der Sanierungsvermerk ist kein einzutragendes Recht nach § 879 BGB und hat keine Rangstelle.

So können z. B. Notariate anhand des Grundbuchauszuges erkennen, dass sie für bestimmte Rechtsvorgänge und Vorhaben nach § 144 BauGB (Kaufverträge, Grundschuldbestellungen, Wohnungsaufteilungen, Grundstücksteilungen u.a.) eine sanierungsrechtliche Genehmigung einholen müssen, da sonst das Grundbuchamt keine Eintragungen vornehmen kann.

2.10 Entfernungen

Stadtmitte:	0,5 km
Bahnhof:	0,7 km
Zirndorf:	11,0 km
Fürth:	13,0 km
Nürnberg:	25,0 km

2.11 Örtliche Verwaltung

Name:	Markt Cadolzburg
Straße:	Rathausplatz 1
Ort:	90556 Cadolzburg
Telefon:	09103/509-0
Internet:	www.cadolzburg.de

3. Gebäudebeschreibung

3.1 Gebäudeart

Mehrfamilienhaus

Anmerkung:

Das bebaute Grundstück ist mit drei Gebäudeteilen bebaut. Das unterkellerte Wohnhaus in der nördlichen Kraftsteinstraße 15 ve▶ fügt nach dem Aufteilungsplan im Untergeschoss über die zugewiesenen Kellerräume (Abstellräume) und einen Zweiradraum. In den oberen Geschossen befindet sich das Wohnungseigentum Nr. 1.

Im mittleren Bereich der Kraftsteinstraße 15a, 15b und 15c befinden sich in den Erd- und Obergeschossen die Sondereigentumseinheiten mit Nr. 2, 3 und 4. In den jeweils teilüberdeckten Flächen im Erdgeschoss wurden Sondernutzungsrechte an Kfz-Stellflächen begründet.

Im südlichen Baukörper der Kraftsteinstraße 15d befinden sich nach Teilungsplan im Erdgeschoss die beiden Garagen mit Nr. 12 und Nr. 13 sowie das Wohnungseigentum Nr. 6. Im 1. Obergeschoss liegt das Wohnungseigentum mit Nr. 7 und Nr. 8. Im 2. Obergeschoss und dem Dachgeschoss befinden sich die beiden Sondereigentumseinheiten mit Nr. 9 und Nr. 10.

3.2 Außenfassade

Gestaltung:	schlichte Lochfassade, Zwerchgiebel
Materialauswahl:	Putzstruktur
Sockel:	verputzt und gestrichen
Balkone:	nach Plan vorgesehen

3.3 Baujahr

Ursprüngliches Baujahr:	nicht bekannt
Modernisierungen:	2014, Revitalisierung einer früheren Landwirtschaftsstelle und Aufteilung in Sondereigentum
Modifiziertes Baujahr:	2000, augenscheinlich geschätzt

Anmerkung:

Die jeweilige Baukunst zum Zeitpunkt der Entstehung eines Gebäudes ist für die Wohnqualität von besonderer Bedeutung. So verfügen Wohnhäuser älteren Baujahrs meist nicht über einen vergleichbaren Standard im Hinblick auf Sperrung gegen Erdfeuchte, Schallschutz und Wärmedämmung, wie sie modernere Konstruktionen besitzen. Diese konstruktiven Einschränkungen sind, neben dem optischen Eindruck der Immobilie, in das gewogene Baujahr eingegangen.

3.4	Baukörper	frei stehend
	Bauweise:	Massivbauweise
	Konstruktion:	teilweise unterkellert
	Keller:	Erd- und zwei Obergeschosse
	Geschosse:	Satteldach mit Aufbauten
	Dachform:	ausgebaut
	Dachgeschoss:	
3.5	Rohbau	Streifenfundamente aus Beton
	Fundamente:	Beton
	Kellerdecke:	Beton
	Geschossdecken:	Beton
	Sonstige	massiv, vermutlich Kalksandstein
	Geschossdecken:	massiv, vermutlich Kalksandstein
	Kelleraußenwände:	massiv, vermutlich Kalksandstein
	Geschossaußenwände:	zimmermannsmäßiges Holzdach
	Geschossinnenwände:	Biberschwanz
	Dachstuhl:	Fertigteilkamin, einzügig
	Dacheindeckung: Kamin:	Titanzink
	Flaschnerarbeiten:	
3.6	Treppenhaus	
	Hausabschlusstüren:	Leichtmetalltüren mit Isolierglaseinlagen
	Wohnungsabschlusstüren:	weiße Holztüren und Zargen
	Bodenbelag im Hausflur:	Naturstein
	Wandbelag im Hausflur:	verputzt und gestrichen
	Geschosstreppe:	Beton mit Natursteinauflage
	Treppengeländer:	keines vorhanden (UNFALLGEFAHR)
	Fenster im Treppenhaus:	Kunststoff mit Isolierverglasung
	Personenaufzug:	keiner vorhanden
	Briefkastenanlage:	keine vorhanden
	<i>Anmerkung:</i>	
	<i>Die Geschosstreppe verfügt bisher über kein Treppengeländer (UNFALLGEFAHR). Ein Dachflächenfenster im 2. OG wurde neu montiert, die Abschlussarbeiten sind noch nicht ausgeführt.</i>	

3.7 Keller, Abstellraum

Anmerkung:

Ein Zugang zu den Kellerräumen (Souterrain) und dem gemeinschaftlichen Zweirad-keller war auch anlässlich dieser Besichtigung nicht möglich.

3.8 Gebäudetechnik

3.8.1 Rohinstallationen: kein Zugang zum Hausanschlussraum mit Heizung

3.8.2 Heizung: Gas-Zentralheizung

Heizkessel und Baujahr: Vaillant, eco vit, 13,5 – 46 kW, Bj. 2022

Brennstoffversorgung: Erdgas

Warmwasserversorgung: zentral

Sonstige Energieversorgung: keine bekannt

3.8.3 Elektroinstallation

Leitungen/Sicherungen: normale Rohinstallation

Brennstellen/Schalter: normale Anzahl und Ausführung

Rundfunk/Fernsehen: Gemeinschaftsantenne

Sprech- und Klingelanlage: Klingel- und Sprechanlage

Sonstige Elektroinstallationen: keine bekannt

3.9 Abweichungen der Bausubstanz vom Sollzustand beim Gemeinschaftseigentum

Baumängel und Bauschäden	
•	bisher eingeschränkte Nutzbarkeit des Gebäudes Kraftsteinstraße 15d
•	unsaubere Abschlüsse im Sockelbereich
•	fehlerhafte/unvollständige Dachentwässerung
•	kleinere Fassadenschäden
•	Malerarbeiten an der Fassade
•	fehlendes Treppengeländer im Gebäude Kraftsteinstraße 15d
•	fehlende Balkone bzw. Absturzsicherung im Gebäude Kraftsteinstraße 15d
Instandhaltungsstau	
•	Zugang zum Wohnhaus Kraftsteinstraße 15d, unfertiges Treppenpodest
Unzeitgemäße Bauausführung	
•	Gebäude teilweise noch nicht endgültig (bezugsfertig) fertiggestellt

Anmerkung:

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass er eine Wertermittlung und kein Bausubstanzgutachten erstellt hat. Bei dieser Wertermittlung wurden nur augenscheinliche Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und der technischen Ausstattung wurde nicht näher geprüft.

3.10 Bauausführung und Energieverbrauch

Gesamtenergiebilanz: Bauausführung mit Wärmedämmverbundsystem
Energieausweis: Energieausweis vom 16.04.2020 liegt vor
Endenergiebedarf 63 kWh (m²a)
inkl. Warmwasserversorgung

Anmerkung:

Der vorgelegte Energieausweis vom 16.04.2020 bezieht sich auf zwei unabhängige Gebäude in der Kraftsteinstraße 11 und 15. Nachdem die Gas-Zentralheizung im Wohnhaus Kraftsteinstraße 15 - 15d erst im Jahr 2022 montiert wurde, kann der Energieausweis aus dem Jahr 2020 keine tatsächlichen Verbrauchswerte darstellen.

Seit Januar 2023 gilt das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG 2023). Durch das GEG wurden das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt. Mit dem GEG treten die bisherigen Gesetze und Verordnungen außer Kraft. Nun besteht ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäuden sowie dem Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden.

Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten, die grundsätzlich zu einem bestimmten Termin erfüllt werden müssen. Ausgenommen von der Nachrüstverpflichtung sind selbst genutzte Häuser mit maximal zwei Wohnungen, wenn der Eigentümer schon vor dem 1. Februar 2002 im Haus gewohnt hat. Hier greifen die Nachrüstverpflichtungen nur bei einem Eigentümerwechsel. Der neue Hauseigentümer hat nach dem Erwerb zwei Jahre Zeit, die erforderlichen Dämmmaßnahmen durchzuführen. Daneben gibt es "bedingte Anforderungen", die nach § 48 GEG bei Modernisierungsmaßnahmen auch einzelner Bauteile zu beachten sind.

So müssen z.B. Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind, regelmäßig ausgetauscht werden, über die wenigen Ausnahmen berät der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger. Es wurde weiter festgelegt, dass ab dem Jahr 2026 der Einbau neuer Ölheizungen oder anderer Heizungen mit fossilen Brennstoffen nur noch eingeschränkt möglich ist. Heizungs- und Warmwasserrohre müssen wirkungsvoll gedämmt sein, dies gilt für Geschossdecken zu unbeheizten Dachräumen bereits seit Ende 2015.

Bei Modernisierungen, Austausch oder Veränderung von Bauteilen gibt das Gebäudeenergiegesetz Mindeststandards vor, welche bei baulichen Maßnahmen erfüllt werden müssen. Beispielsweise trifft das bereits bei einer Erneuerung des Fassadenputzes oder beim Austausch der Fenster zu. Gemäß den Maßgaben im Klimaschutzprogramm wurde in den Fällen des Verkaufs und bei bestimmten größeren Sanierungen von Ein- und Zweifamilienhäusern eine obligatorische energetische Beratung des Käufers bzw. Eigentümers durch zertifizierte Energieberater verankert.

Die energetischen Kennwerte einer Immobilie werden in einem Energieausweis ausgewiesen, in dem nun neben dem Primärenergiebedarf bzw. -verbrauch auch die CO²-Emissionen des Gebäudes angegeben werden müssen. Für Verkäufer, Vermieter und Makler gilt, dass die Werte im Energieausweis bereits in der Immobilienanzeige genannt werden. Der Ausweis muss einem Kauf- oder Mietinteressenten spätestens bei der ersten Besichtigung vorgelegt werden.

3.11 Denkmalschutz des Gebäudes

Nach den vorliegenden Informationen besteht kein Denkmalschutz.

3.12 Brandversicherungswert

wurde von der Hausverwaltung nicht mitgeteilt

Anmerkung:

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

3.13 Außenanlagen

Zugänge und Zufahrten:	Betonverbundsteinpflaster
Einfriedung:	keine
Gartenanlage:	keine
Fahrzeugstellplätze:	offene Stellplätze auf dem Grundstück
Müllentsorgung:	auf dem Grundstück

Anmerkung:

Die ausgewiesenen Kfz-Stellplätze mit Nr. SP 6 und SP 9 auf der Südseite des Gebäudes sind noch nicht endgültig fertiggestellt. Der Abschluss zum Wohnhaussockel ist unvollständig, das deutliche Gefälle beider Kfz-Stellflächen führt zum Gebäude!

3.14 Zusammenfassung des Zustands des Gemeinschaftseigentums

Ausstattungsqualifizierung:	normal
Unterhaltungszustand:	einzelne Gewerke sind noch nicht fertiggestellt bzw. noch nicht fachgerecht erstellt

4. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

4.1 Wohnungseigentum

Die Wohnung Nr. 9 liegt im 2. OG rechts und dem DG. Im 2. OG gibt es neben dem großen Wohnraum mit offener Küche einen weiteren Aufenthaltsraum mit einer Fläche von ca. 14 m². Die im Plan eingezeichneten Balkone bestehen nicht, nach Auskunft des Schuldners sind sie auch nicht genehmigungsfähig. Die alternativ notwendige Absturzsicherungen an den Fenstertüren wurden noch nicht montiert, damit besteht eine hohe Unfallgefahr bei geöffneten Fenstertüren. Auf der Ebene im 2. OG besteht ein WC mit Dachflächenfenster und zeitgemäßer Sanitärausstattung.

Innerhalb der Wohnung gibt es abweichend vom Plan keine zweiläufige Podesttreppe, sondern eine geradläufige Holztreppe zum Dachgeschoss. Nach Aussage des Schuldners ist diese Holztreppe aus Gründen der Statik und des Brandschutzes für Mietwohnungen nicht genehmigungsfähig. Durch die geänderte Treppenführung ergibt sich jedoch eine größere Wohnfläche im 2. OG und DG.

Im Dachgeschoss gibt es neben zwei Schlafräumen und einem kleineren Ankleideraum ein Bad mit Einbauwanne und Eckdusche. In den Aufenthaltsräumen sind die Böden mit Vinyl und Holzdekor belegt. Die Wände und Decken sind einheitlich mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Die grauen Kunststofffenster haben Isolierverglasung und Einhandbedienung, Rollläden gibt es keine.

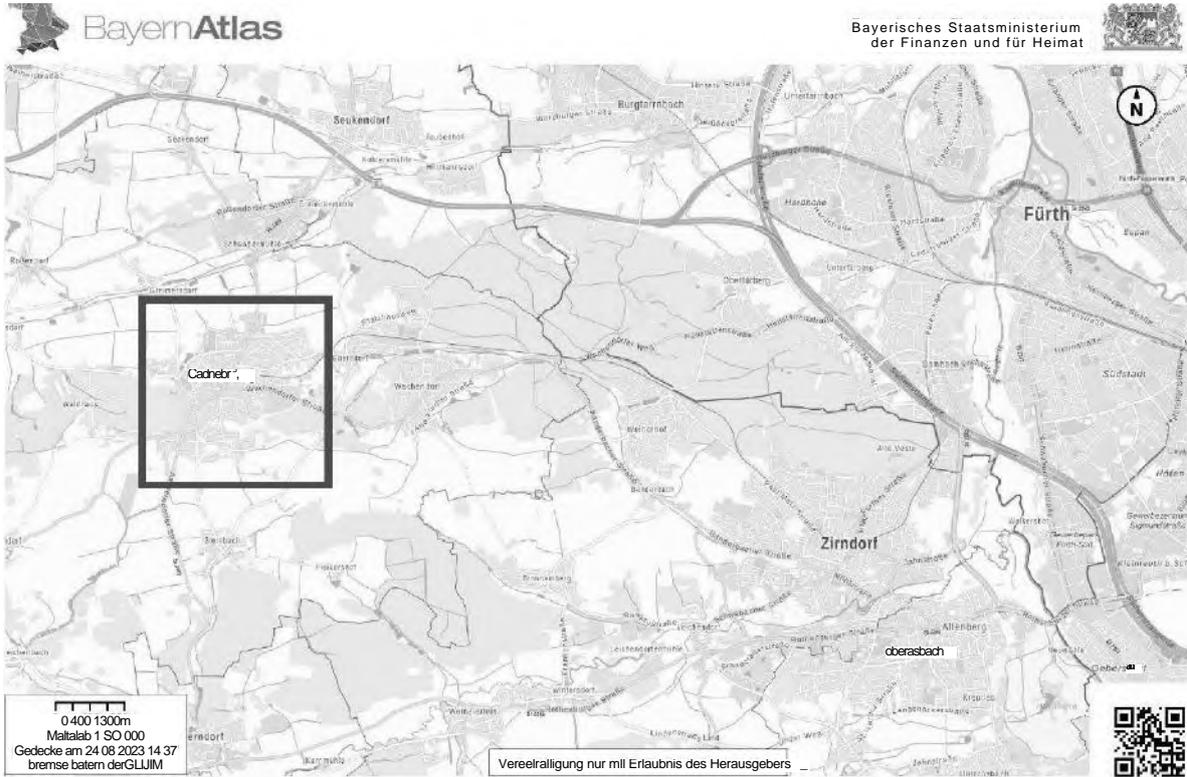
4.2 Technische Berechnungen

4.2.1 Wohnflächen

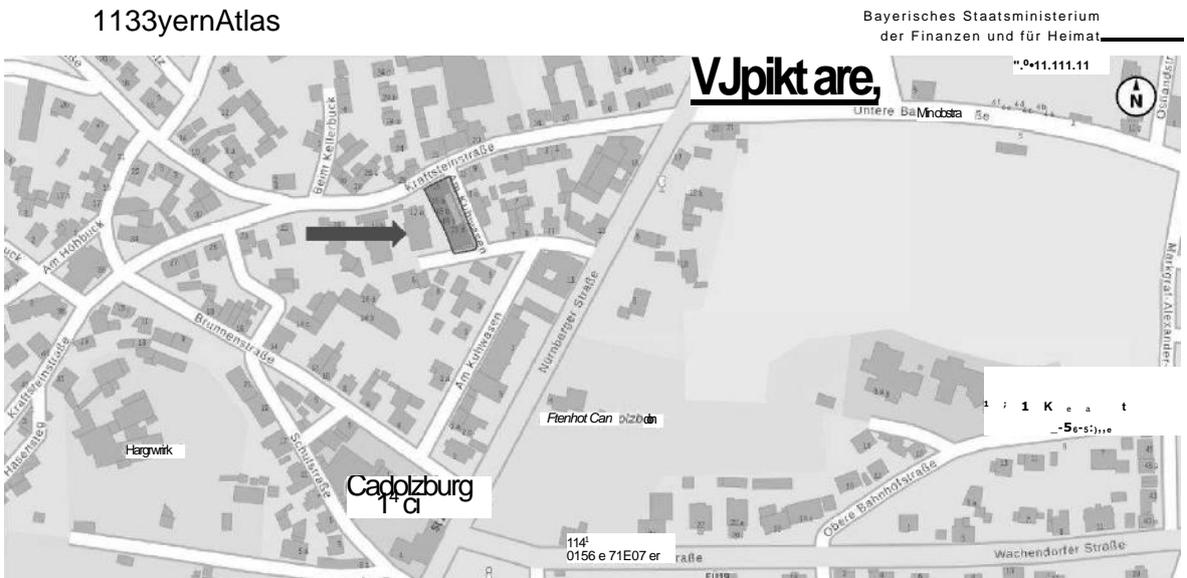
Flur im 2. OG	8,60 m ²
WC im 2. OG	3,10 m ²
Arbeiten im 2. OG	14,10 m ²
Wohnen, Essen, Kochen im 2. OG	46,30 m ²
Balkon im 2. OG (nicht vorhanden)	
Flur im DG	3,60 m ²
Bad im DG	9,20 m ²
Schlafen im DG	13,00 m ²
Ankleide im DG	9,40 m ²
Kind im DG	10,10 m ²
Summe	117,40 m ²
Wohnfläche, gerundet	117,00 m²

Anlage zur Wertermittlung

Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung



Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics



0 2'0 10 0'0 adin
 Mal elab 1 2 080
 Gedeckt am 24 08 2023 14 36
 lebe Lor bayern derodePZ 41e^{SE}
 Et Bayerische Verreessungsverwanung 2023, EuroGeographies

elfaltpure nur mu Erlaubnis des Herausgebers

eap

Anlage zur Wertermittlung

Luftbildausschnitt mit Ortseinzeichnung



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



1
0 5 10 1520m
Maßstab 1:1.000
Gedruckt am 24.08.2023 14:36
<https://N.bayern.de/FPz58> der

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023. EuroGeographics

Anlage zur Wertermittlung

Amtliche Flurkarte (© Bayerische Vermessungsverwaltung)

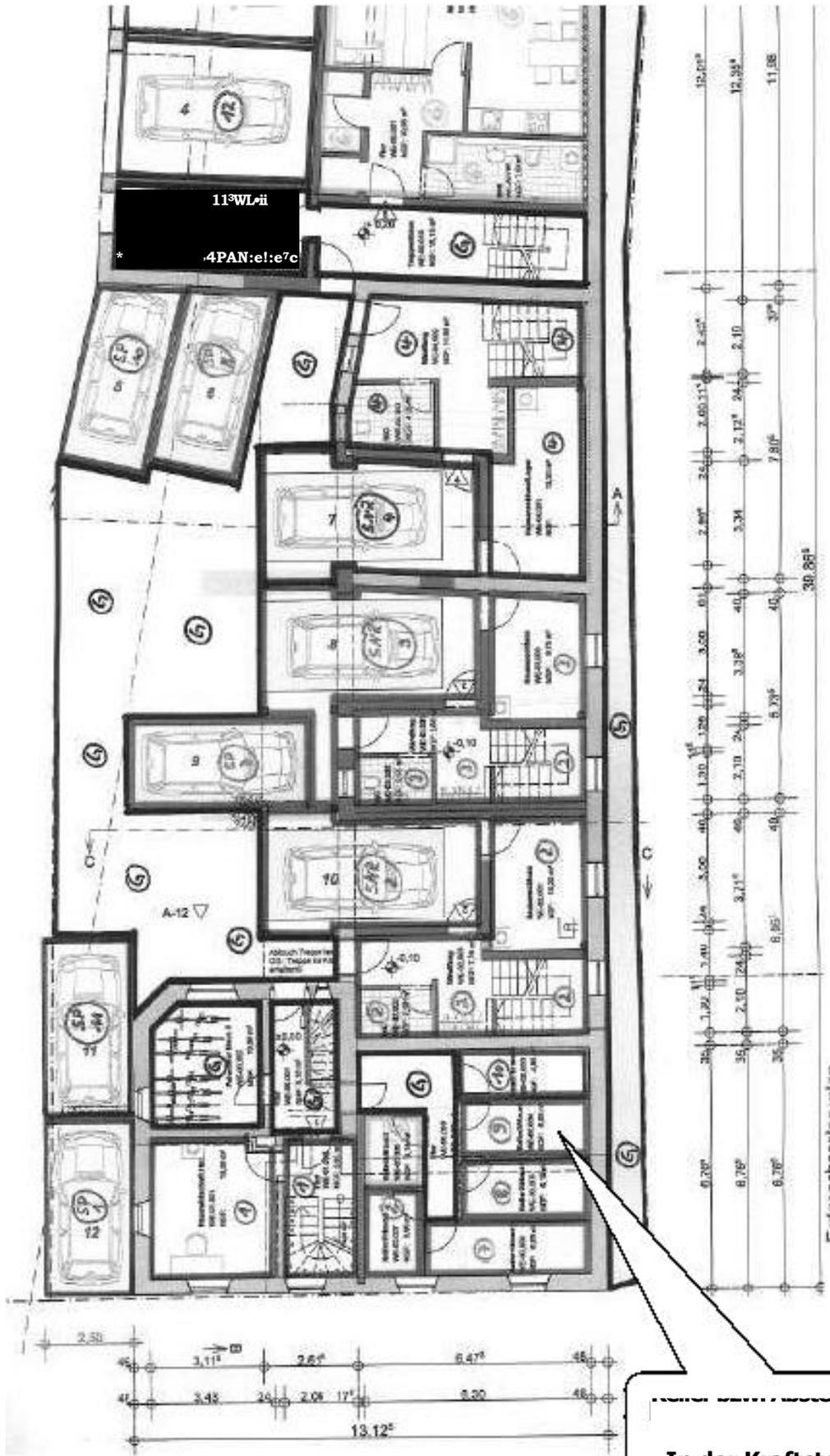


BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Anlage zur Wertermittlung
Plan A: Keller- und Erdgeschossplan



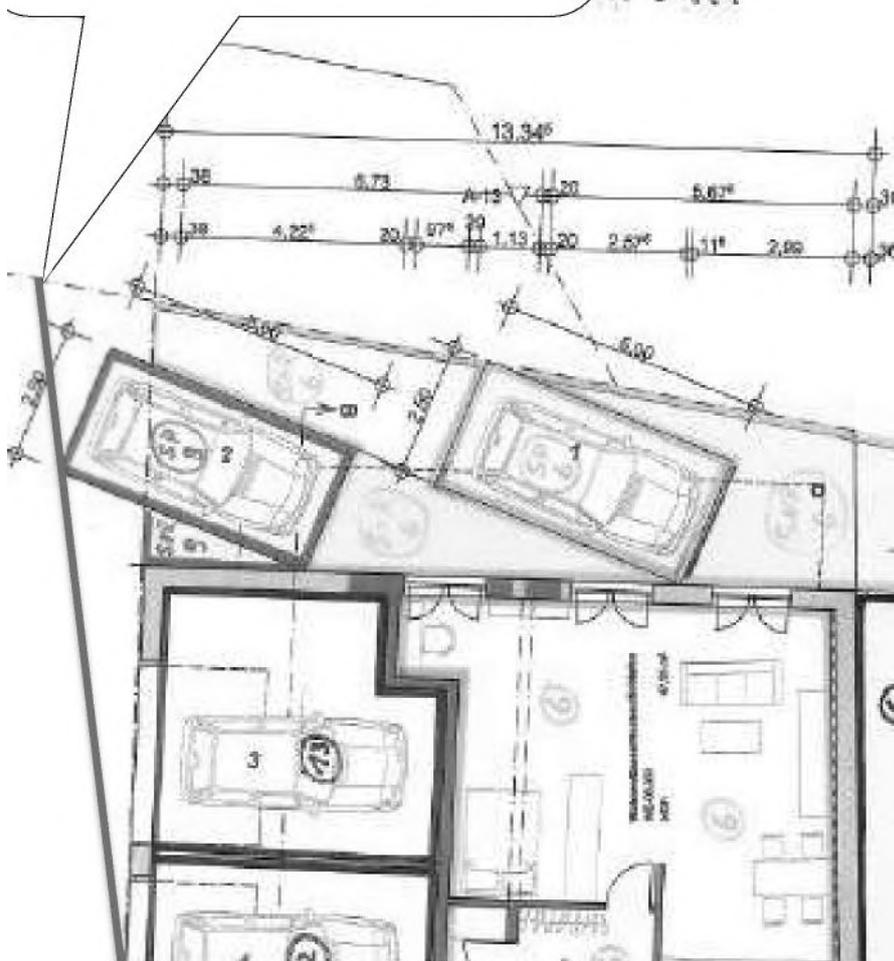
Anlage zur Wertermittlung

Plan B: Erdgeschoss der Kraftsteinstraße 15d mit Lage des Kfz-Stellplatzes SP 9 und der seitlichen Fläche SNR 9 (grün markiert)

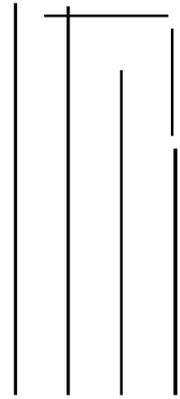
Im Tauschvertrag vom 19.08.2015 wurden Grundstücksteilflächen mit dem Markt Cadolzburg getauscht, damit sich der Stellplatz SP 9 vollständig auf dem bebauten Grundstück befindet. Der rote Strich markiert den aktuellen

171-

e



Grenzverlauf.



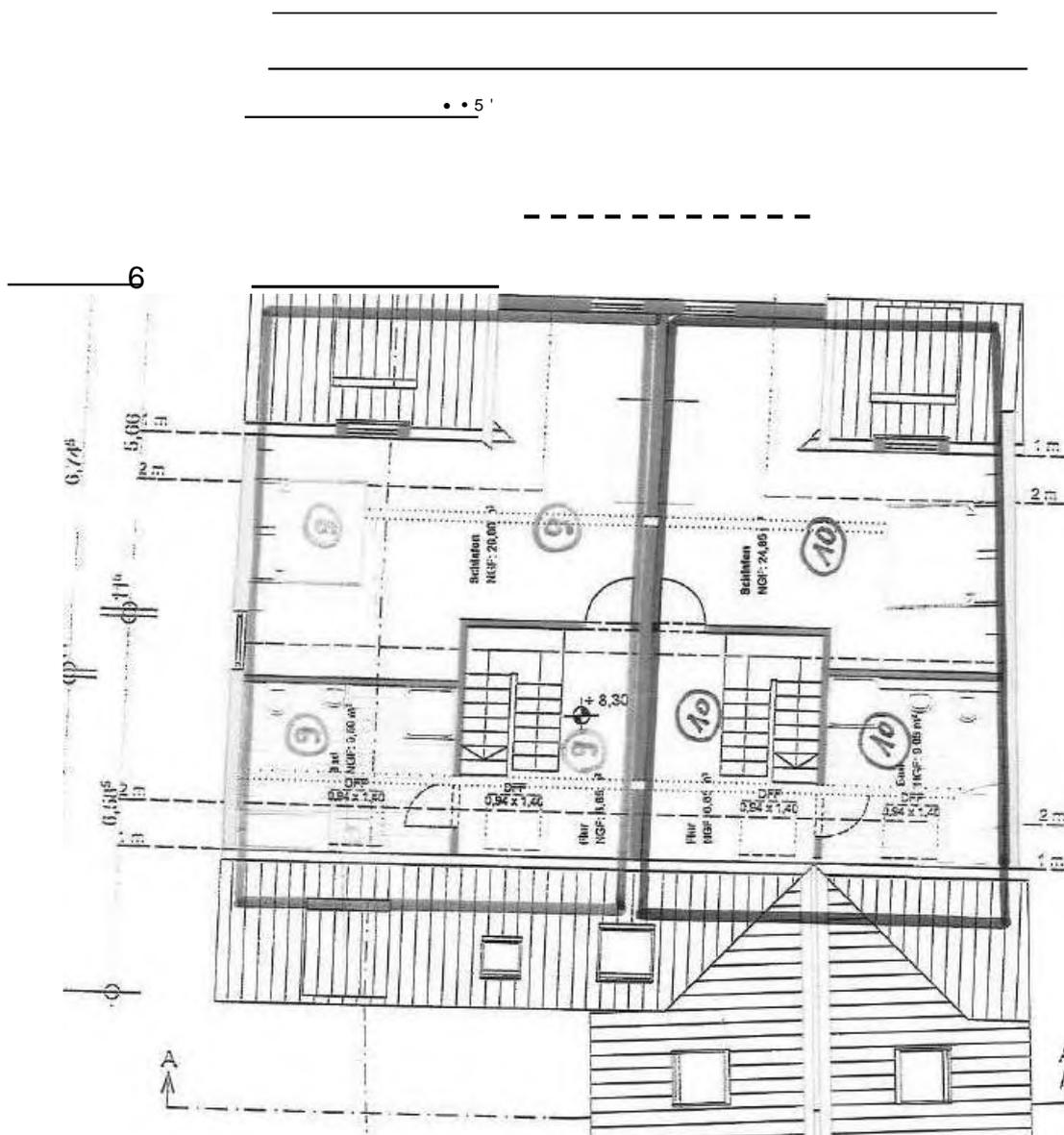
Rainer Maria Löckener
Dipl.-Betriebswirt (FH)

verkürzte Internetausfertigung
Seite 19 von 31

Gutachten: 24-20111-L
Datum: 27.08.2024

Anlage zur Wertermittlung

Plan D: Dachgeschoss der Kraftsteinstraße 15d mit Wohnungseigentum Nr. 9.
Durch die einläufige Treppe hat sich der Grundriss leicht verändert, Im Dachgeschoss gibt es einen weiteren Raum.



Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie A:



Abbildung 1: Ansicht der Wohnanlage in der Kraftsteinstraße



Abbildung 2: Zugang zu den Abstellräumen in der nördlichen Kraftsteinstraße 15

