

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 3/10** an dem Grundstück mit der **Flnr. 819/3** verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 2 nebst Garage**, Jahnring 19, 19a in 91575 Windsbach



Verkehrswert

174.000 €

WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

23.04.2024

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Ansbach
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

AUFTRAGSNUMMER

331_BE_2024

AKTENZEICHEN AUFTRAGGEBER

2 K 64/23

AUSFERTIGUNG

Digitale Ausfertigung

DATUM

05.07.2024

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



Lagebeschreibung

Makrolage – Regionale Umgebung

Der Landkreis Ansbach liegt im Westen des Regierungsbezirks Mittelfranken und ist mit rund 2.000 km² der flächengrößte Landkreis Bayerns. Er umfasst insgesamt 58 Städte, Märkte und Gemeinden und hat rund 189.000 Einwohner (Stand 2023). Er ist Teil der Metropolregion Nürnberg und der Planungsregion Westmittelfranken. Der Landkreis grenzt im Uhrzeigersinn im Norden beginnend an die Landkreise Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim, Fürth, Roth, Weißenburg-Gunzenhausen und Donau-Ries (Bayern) sowie an die Landkreise Ostalbkreis, Schwäbisch Hall und Main-Tauber-Kreis (Baden-Württemberg).

Die Wirtschaftsstruktur im Landkreis Ansbach ist von kleinen und mittelständischen Unternehmen geprägt. Wichtige Branchen sind die kunststoffverarbeitende Industrie und Unternehmen der Informationstechnologie. Mittelständische IT-Unternehmen ergänzen die ansonsten eher auf die „old economy“ ausgerichtete Wirtschaftsstruktur im Landkreis Ansbach. Laut Internetseite des Landkreises waren im Juni 2021 63.382 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Landkreis tätig. Die Zahl der Auspendler überstieg im selben Jahr mit 24.582 die Zahl der Einpendler von 16.739. Die Arbeitslosenquote lag zum Jahresende bei 2,5 % (Vergleich Arbeitslosenquote Deutschland: 6,1 %, Bayern: 2,5 %).

Das schulische Angebot im Landkreis ist zufriedenstellend. Der Landkreis verfügt über keine staatliche Universität, jedoch ist die staatliche Fachhochschule für angewandte Wissenschaften Ansbach im Landkreis angesiedelt. Der Landkreis Ansbach ist Teil der Tourismusregion Romantisches Franken.

Mikrolage – Nachbarschaft und öffentliche Einrichtungen

Das Bewertungsobjekt liegt im östlichen Teil der Stadt Windsbach, ca. 23 km östlich der Stadt Ansbach. In ca. 350 m westlicher Entfernung befindet sich die Grund- und Mittelschule Windsbach. Der Windsbacher Knabenchor und Sängerknabeninternat befindet sich ca. 650 m westlich. Lebensmitteleinzelhändler befinden sich ca. 240 m östlich ('Edeka') und 700 m nördlich ('Aldi Süd').

Die nächstgelegenen Krankenhäuser liegen ca. 25 km südlich (Klinikum Altmühlfranken A.d.ö.R.) und ca. 25 km westlich (Klinikum Ansbach). Die umliegende Bebauung ist überwiegend durch freistehende Wohnbebauung geprägt. Direkt östlich angrenzend an das Bewertungsobjekt befinden sich Gewerbebetriebe, wodurch mit leichten Lärm-/Geruchsemissionen gerechnet werden muss. Rund um Windsbach befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen oder Waldflächen. Die Parkplatzsituation für den motorisierten Individualverkehr im öffentlichen Straßenverkehr ist überwiegend entspannt.

Verkehrsanbindung

Eine Bushaltestelle ("Volksschule Windsbach") liegt ca. 300 Meter westlich, von der ein Bus zum Lokalbahnhof Windsbach fährt. Windsbach ist der Endpunkt der Regionalbahnstrecke R71, die von Wicklesgreuth über Petersaurach und Neuendettelsau nach Windsbach führt. Tagsüber fährt die Bahn im Halbstundentakt. In Wicklesgreuth besteht Anschluss an die Hauptstrecke R7 Stuttgart - Nürnberg. Der Fernverkehrsbahnhof Nürnberg ist so mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 1 Stunde zu erreichen. In und um Windsbach verkehren außerdem insgesamt sieben Buslinien. Die Staatsstraße St 2220 befindet sich etwa 250 Meter östlich. Diese Staatsstraße führt zur Bundesstraße 466, die bei Schwabach auf die in Ost-West-Richtung verlaufende Autobahn A6 trifft. Der internationale Verkehrsflughafen Nürnberg ist über die A6 mit dem Auto in ca. 45 Minuten und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 1 Stunde und 20 Minuten zu erreichen.

Demografische Entwicklung

Gemäß dem Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung betrug die Bevölkerung der Stadt Windsbach im Jahr 2021 6.153 Einwohner. Seit 2011 ist die Bevölkerung um 1,8 Prozent gestiegen. Das Durchschnittsalter lag bei 42,8 Jahren und damit unter dem Landesdurchschnitt von 44,7 Jahren sowie dem Durchschnitt in Bayern von 44,1 Jahren. Der Jugendquotient (Anteil der unter 20-Jährigen je 100 Personen der Altersgruppe 20-64) überstieg den Altenquotienten (Anteil der ab 65-Jährigen je 100 Personen der Altersgruppe 20-64) von 32,4. Insgesamt weist die Stadt Windsbach eine leicht steigende Bevölkerungsdynamik und eine ausgeglichene Bevölkerungsverteilung auf.

Beurteilung Lage

Die Versorgungsstruktur des Wertermittlungsobjekts ist zufriedenstellend. Die Anbindung an den individuellen Nahverkehr ist als ausreichend einzustufen. Insgesamt handelt es sich um eine mittlere Wohnlage mit angrenzenden Gewerbebetrieben, wodurch eventuell mit Lärm-/Geruchsemissionen zu rechnen ist.

Grundstück

Grundstückbeschreibung



Abbildung 1 Lageplan – Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

Anmerkung zum Überbau:

Im südlichen Teil des Grundstücks grenzt an die zu bewertende Flnr. 819/3 das Grundstück mit der Flnr. 819/2 direkt an. Die Flnr. 819/2 ist teilweise mit den auf der Flnr. 819/3 befindlichen Gebäuden überbaut. Die überbaute Fläche beträgt ca. 1,2 m² (die Erhebung dieser Informationen erfolgte mit Hilfe von Vektordaten). Eine dingliche Sicherung bzw. ein Vertrag/Bewilligung liegt dem Sachverständigen nicht vor und ist ihm nicht bekannt.

Grundstück

Flurstücknummer	819/3 (Miteigentumsanteil 3/10)
Grundstückgröße lt. Grundbuch	752 m ²

Erschließungszustand

Gemäß der Auskunft der Stadt Windsbach ist das Grundstück mit der Flnr. 819/3 bereits abgerechnet und bezahlt. Es fallen zum Wertermittlungstichtag keine Erschließungsbeiträge nach Art. 5a des Kommunalabgabengesetzes (KAG) i.V.m. den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Erschließungsbeitragssatzung in der jeweils gültigen Fassung und dem derzeitigen Stand der Rechtsprechung an.

Versorgungsanschlüsse	Strom, Wasser, Telekommunikation, Gas
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.

Grundstücksgestaltung

Grundstücksform	überw. rechteckig
Straßenfront	rd. 19 m
Mittlere Grundstücksbreite	rd. 20 m
Mittlere Grundstückstiefe	rd. 40 m

Anmerkung:

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

Topografie/Bodenbeschaffenheit

Bodenniveau Grundstück	Von West nach Ost steigt das Grundstück um ca. 3,7 m an.
Bodenniveau zur Straße	ebenerdige Befahrung möglich

Anmerkung:

Der Stadt Windsbach sind gemäß Auskunft keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen bekannt.

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

Der Objektstandort ist laut Auskunft des Bayerischen Landesamt für Umwelt weder durch Lärm- noch durch Geruchsimmissionen beeinträchtigt. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Gewerbebetriebe ist eventuell mit Lärm-/Geruchsemissionen zu rechnen. Dies bestätigt ebenfalls der gutachterliche Eindruck vor Ort.

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

Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:

Wohnbaufläche

Laut Auskunft der Stadt Windsbach liegt das Grundstück mit der FlNr. 819/3 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.

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 Sachverständigen mit Ausnahme der Überbauung von ca. 1,2 m² keine über die Eintragungen im Grundbuch hinausgehenden besonderen Nachbarrechte/nicht eingetragene Rechte/Belastungen bekannt. In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt, so dass dem Sachverständigen hierzu keine Informationen vorliegen.

Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger

Name	Udo Englert
Anschrift	Jahnring 23 91575 Windsbach
Telefon	09871 656810

Im vorliegenden Feuerstättenbescheid aus dem Jahr 2020 (Feuerstättenschau vom 05.05.2020) für Jahnring 19 sowie im Feuerstättenbescheid aus dem Jahr 2022 (Feuerstättenschau vom 29.09.2022) für Jahnring 19a wurden hinsichtlich der Feuerungsanlage keine Mängel festgestellt.

Örtliche Verwaltung

Name	Stadt Windsbach
Ort	91575 Windsbach
Telefon	09871 6701-0
Internet	www.windsbach.de

Gebäudebeschreibung - Gemeinschaftseigentum

Objektart

Gebäudeart	Wohnhaus mit vier Wohnungen nebst drei Garagen, zwei offenen Kfz-Stellplätzen sowie einem Nebengebäude (Gartenhaus)
Bauweise	massiv, verputzt und gestrichen
Geschosse	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
Dachform	Satteldach
Dachentwässerung	traufseitige Entwässerungskanäle vorhanden
Baujahr	ca. 1961
Errichtung Nebengebäude (Gartenhaus)	ca. 1966
Anbau	ca. 1979
Anbau eines Hobby- und Abstellraumes	ca. 1988
Durchgeführte Modernisierungen/ Instandhaltungsmaßnahmen	Gemäß den Angaben der Betreuerin wurde ca. im Jahr 2000 die Außenfassade gedämmt.
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Anmerkung:

Der 1966 errichtete Anbau östlich des Hauptgebäudes entspricht der Hausnummer 19a. Der 1979 errichtete Anbau erstreckt sich an der Westseite des Wohnhauses, hat zwei Vollgeschosse und ein Satteldach. Ebenfalls an der Westseite wurde 1988 ein Abstellraum in Massivbauweise angebaut, der über eine Entwässerungsrinne verfügt. Das Grundstück fällt von Ost nach West um ca. 4,5 m ab. Aufgrund der Hanglage ist ein barrierefreier Zugang nicht möglich.

Hausverwaltung

Es handelt sich um eine Eigentümerverwaltung/Selbstverwaltung.

Hinweis:

Nach Angaben der Ortsteilnehmer/Betreuerin werden keine Hausgeldabrechnungen und Wirtschaftspläne durchgeführt. Somit liegen dem Sachverständigen hierzu keine Unterlagen vor.

Ausstattungsmerkmale Gemeinschaftseigentum

Die nachstehende Beschreibung wurde auf Grundlage der oben genannten Ortsbe-sichtigung, Aussagen der Ortsteilnehmer und der Fotodokumentation erstellt. Es wird die dominierende Ausstattung beschrieben. Da keine zerstörerischen Untersu-chungen durchgeführt wurden, beruhen die Ausführungen vor allem der nicht sicht-baren Teile und Flächen auf Angaben und begründeten Vermutungen. Es wird un-terstellt, dass grundsätzlich die gültigen Regeln der Technik bei der Erbauung ein-gehalten wurden. Bezüglich der Gebäudetechnik wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt. Der Sachverständige geht im Rahmen der Wertermittlung von einer uneingeschränkten Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen Anlagen und Ein-richtungen aus. In Teilbereichen können zu Ausstattungsmerkmalen Abweichungen vorhanden sein, wobei diese keinen wesentlichen Einfluss auf die Wertermittlung haben. Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten, wie z.B. Brandschutznachweise wurden nicht geprüft.

Außenbereich

Die Erschließung des Grundstücks mit der Flurnummer 819/3 erfolgt über die Straße Jahnring. Der Zugang zum Grundstück ist mit Pflastersteinen befestigt. Im Norden des Grundstücks führt ein Weg entlang des Wohnhauses über mehrere Stufen in den hinteren östlichen Bereich, wo sich die Eingangstür und der Großteil des Gartens befinden. An der Ostseite des Wohnhauses befindet sich eine über-dachte Außentreppe zum Keller, sowie ein Unterstand. Der Außenbereich ist über-wiegend begrünt und weist Buschbewuchs auf. Über einen gepflasterten Zuweg und eine mehrstufige Treppe gelangt man zum Nebengebäude (Gartenhaus). Süd-lich des Wohnhauses liegt der provisorische Wintergarten, der in einen Balkon übergeht, sowie ein Gemüsebeet. Das Wohnhaus ist mit Ausnahme der Westseite

mit einem Umlaufweg befestigt. Der Außenbereich stellt sich in einem überwiegend nutzungsorientierten Zustand dar.

Gebäudebereich	Hausflur
Eingang	Eingangstüre im Hinterhof, Eingang mit Struktur- glas überdacht, Kunststoffrahmentüre mit Glasausschnitten,
Decke	überw. verputzt und gestrichen
Wände	überw. verputzt und gestrichen
Treppe	Wagentreppe aus Kunststeinbelag, Handlauf vorhanden
Heizung/Warmwasser	Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung, Allgemeinstrom läuft über die Wohnung des Schuldners

Gebäudebereich	Keller
Decke	überw. verputzt und gestrichen
Wände	überw. verputzt und gestrichen
Boden	überw. gefliest
Kelleraußentreppe	Betonmassivtreppe, desolater Zustand

Energetische Gebäudeeigenschaften

Zum Wertermittlungstichtag liegt dem Sachverständigen kein Energieausweis vor.

Energieeffizienzklassen von Wohngebäuden (nach GEG)		
A+	0 – 30 kWh/(m²a)	entspricht etwa Passivhausstandard oder KfW 40+
A	30 – unter 50 kWh/(m²a)	entspricht mind. Anforderungen der EnEV 2016, z.B. KfW 55 oder KfW 70
B	50 – unter 75 kWh/(m²a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2014
C	75 – unter 100 kWh/(m²a)	entspricht etwa energetisch gut modernisiertem EFH
D	100 – unter 130 kWh/(m²a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2007 oder hochwertig modernisierte Altbauten
E	130 – unter 160 kWh/(m²a)	entspricht etwa durchschnittlichem Wohngebäudestand
F	160 – unter 200 kWh/(m²a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem MFH
G	200 – unter 250 kWh/(m²a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem EFH
H	über 250 kWh/(m²a)	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
• teilw. starke Feuchteschäden im Keller, vmtl. aufgrund aufsteigender Bodenfeuchte • offene Setzstufe an der Treppe im Keller • desolate Kelleraußentreppe
Instandhaltungsstau
• teilw. wirtschaftlich überalterte Wand- und Bodenbeläge • teilw. der Witterung geschuldete Verfärbungen an der Außenfassade sowie Farb- und Putzabplatzungen
unzeitgemäße Bauausführung
• Gesamtenergiebilanz • überw. Elektroinstallation

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

Die Substanz und Ausstattung des Bewertungsobjekts ist zum Zeitpunkt des Wertermittlungstichtags als überwiegend nicht mehr zeitgemäß einzustufen. Das Bewertungsobjekt ist nicht barrierefrei. Der Zugang muss aufgrund der Hanglage über mehrere Treppenstufen erfolgen. Die Außenanlagen befinden sich in einem überwiegend nutzungsorientierten Zustand.

Wertermittlungsobjekt - Sondereigentum

Wertermittlungsobjekt – Sondereigentum

Wohnungseigentum (Sondereigentum)	Wohnung im Erdgeschoss mit der Nr. 2 samt Garage
Modernisierungen	Im Jahr 2000 wurden nach Angaben der Betreuerin die Wand- und Bodenbeläge sowie die Elektrik erneuert.
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung.
monatliches Hausgeld und Instandhaltungsrücklage	Zum Hausgeld und zur Instandhaltungsrücklage liegen dem Gutachter keine Informationen vor, da nach Angaben der Ortsteilnehmer (Betreuerin) keine Hausgeldabrechnungen und Wirtschaftspläne erstellt werden. Ein Instandhaltungsrücklage ist demnach nicht bekannt.

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.

Grundrissgestaltung

Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und funktional. Die Wohneinheit im Erdgeschoss ist über das Treppenhaus zugänglich, das in den Flur der Wohnung Nr. 2 führt. Der Flur erschließt alle weiteren Räume, mit Ausnahme des Anbaus und des provisorischen Wintergartens. Nördlich des Flurs befindet sich das WC. Westlich des Flurs liegen das Badezimmer und die Küche sowie ein Durchgangszimmer, das in den offenen Wohnbereich (Anbau) führt und über eine bodentiefe Glastür Zugang zum südlich gelegenen provisorischen Wintergarten ermöglicht. Östlich des Flurs sind drei Schlafzimmer lokalisiert. Alle Räume der Wohnung verfügen über Fenster.

Anmerkung:

Es liegt eine leichte Abweichung zum vorliegenden Grundriss vor. In diesem ist südlich des Badezimmers eine Speisekammer eingezeichnet. Vor Ort wurde jedoch festgestellt, dass genannte Speisekammer nicht existiert und das Badezimmer stattdessen vergrößert wurde.

Aktuelle Nutzung

Zum Stichtag wird die Bewertungseinheit vermietet. Dem Sachverständigen liegen drei Wohnraummietverträge für die Wohnung 2 im EG vor. Aus diesen ergeben sich folgenden Daten hinsichtlich Vertragsbeginn, monatliche Miete und Vorauszahlung auf die Nebenkosten:

Mietverträge

Vertragsbeginn:	01.06.2022	11.10.2023	01.05.2024
Monatliche Grundmiete:	300	250	250
Vorauszahlung auf die Nebenkosten:	150	50	50
Gesamter Mietertrag inkl. Nebenkosten:	450	300	300

Die gesamte monatliche Grundmiete beläuft sich demnach auf 800 €.

Anmerkung:

Der Sachverständige empfiehlt ausdrücklich, die Mietverträge genau zu prüfen. Er kann sich nur auf die übergebenen Unterlagen und Aussagen der Ortsteilnehmer beziehen – er kann z.B. keine Mieteingangskontrollen oder rechtliche Gegebenheiten im Detail erklären.

Die Wohnung wird nach Angaben der Ortsteilnehmer durch die Mieter gemeinschaftlich zu Wohnzwecken genutzt.

Ausstattungsmerkmale

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.

Gebäudebereich	Wohnung Nr. 2
Räume	Flur, WC, Badezimmer, Küche, Durchgangszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer 1, Schlafzimmer 2, Schlafzimmer 3
Bodenbelag	Kork, Fliesen, Pressspahnbelag, Laminat,
Wände	überw. verputzt und gestrichen, Fliesenspiegel in den Sanitärräumen sowie im Spritzbereich der Küche
Decke	teils verputzt und gestrichen, teils nutfederverkleidet
Türen	Holz furnierte Türen mit Zarge
Fenster	teils Kunststofffenster, teils Holzfenster
Sanitärausstattung	WC: Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Pissoir, Fenster vorhanden Badezimmer: mit Fliesen eingefasste Eckbadewanne mit Brause, Handwaschbecken mit

	Einhandmischarmatur, Dusche mit Duschvorhang, barrierefrei zugänglich, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Fenster vorhanden, Handtuchheizkörper vorhanden, Fußbodenheizung vorhanden
Elektroausstattung	baujahrtypische Elektroausstattung, Türöffner-, Klingel- und Sprechanlage vorhanden
Heizung/Warmwasser	Gasheizung, zentral
Sonstiges	Ein provisorisch errichteter Wintergarten ist über das Durchgangszimmer begehbar, der nach Südwesten zur über der Garage liegenden Dachterrasse führt.
Anmerkung	Die nicht genehmigte Dachterrasse und der provisorische Wintergarten sind nicht Teil des zu bewertenden Sondereigentums. In der Teilungserklärung ist kein Sondernutzungsrecht für diese Bereiche vermerkt. Lediglich ein Balkon ist in der Teilungserklärung aufgeführt. Dem Sachverständigen liegt auch keine baurechtliche Genehmigung zu Nutzung als Terrasse bzw. als Dachterrasse vor.

Garage

Die drei Garagen befinden sich westlich auf dem Grundstück, zwei davon als unterste Ebene des Anbaus, sogenannte Souterraingaragen (sie liegen unterhalb des Erdniveaus, die Zufahrt erfolgt jedoch über das Straßenniveau). Die dem Wertermittlungsobjekt zugeordnete Garage schließt unmittelbar westlich an die Souterraingaragen an, befindet sich aber nicht mehr im Anbau. Die Garage ist mit einem Trapezblech-Schwinger und einer Betondecke ausgestattet. Zum Stichtag wird die Garage als Abstellraum genutzt.

Belüftung/Belichtung

Durch die Anordnung und Ausrichtung der Fenster ist eine ausreichende natürliche Belichtung des Bewertungsobjekts gewährleistet. Auch die Sanitärräume verfügen jeweils über ein Außenfenster. Durch eine mögliche Fensterlüftung ist insgesamt eine ausreichende Belüftung der Wohneinheiten gewährleistet. Eine Querlüftung ist ebenfalls möglich (ob die Belüftung/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).

Wohnfläche

Wohnung Nr. 2

Flur	9,5 m ²
WC	1,3 m ²
Badezimmer	7,1 m ²
Küche	13,0 m ²
Durchgangszimmer	16,1 m ²
Wohnzimmer	30,3 m ²
Schlafzimmer 1	9,8 m ²
Schlafzimmer 2	10,0 m ²
Schlafzimmer 3	15,0 m ²

Summe rd.	112 m²
------------------	--------------------------

Anmerkung: Der Gutachter hat die vorhandenen Flächen beim Ortstermin mit einem Lidar-Lasermessgerät aufgenommen. Aus den vorliegenden Unterlagen sind keine Flächen zu entnehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass kein gesonderter Auftrag zur Ermittlung der Wohnfläche erteilt wurde. Der Sachverständige übernimmt keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der erfassten Flächen. 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 und Balkone oder Terrassen, je nach Beschaffenheit regelmäßig mit der Hälfte oder 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, Instandhaltungsstau

Baumängel und Bauschäden
teilw. Feuchtigkeitsschäden an den Wänden (siehe Abb. 20)
Instandhaltungsstau
teilw. wirtschaftlich überalterte Wand- und Bodenbeläge
Unzeitgemäße Bauausführung
Gesamtenergiebilanz

Beurteilung Wohnungseigentum Wohnung Nr. 2

Die Wohneinheit befindet sich in einem baualterstypischen Zustand. Sie ist nicht barrierefrei zugänglich/nutzbar. Die Belüftung und Belichtung sind ausreichend. Die Anordnung der Wohnräume ist überwiegend zweckmäßig und funktional.

Anlagen

Lagepläne



Abbildung 2 Lageplan - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

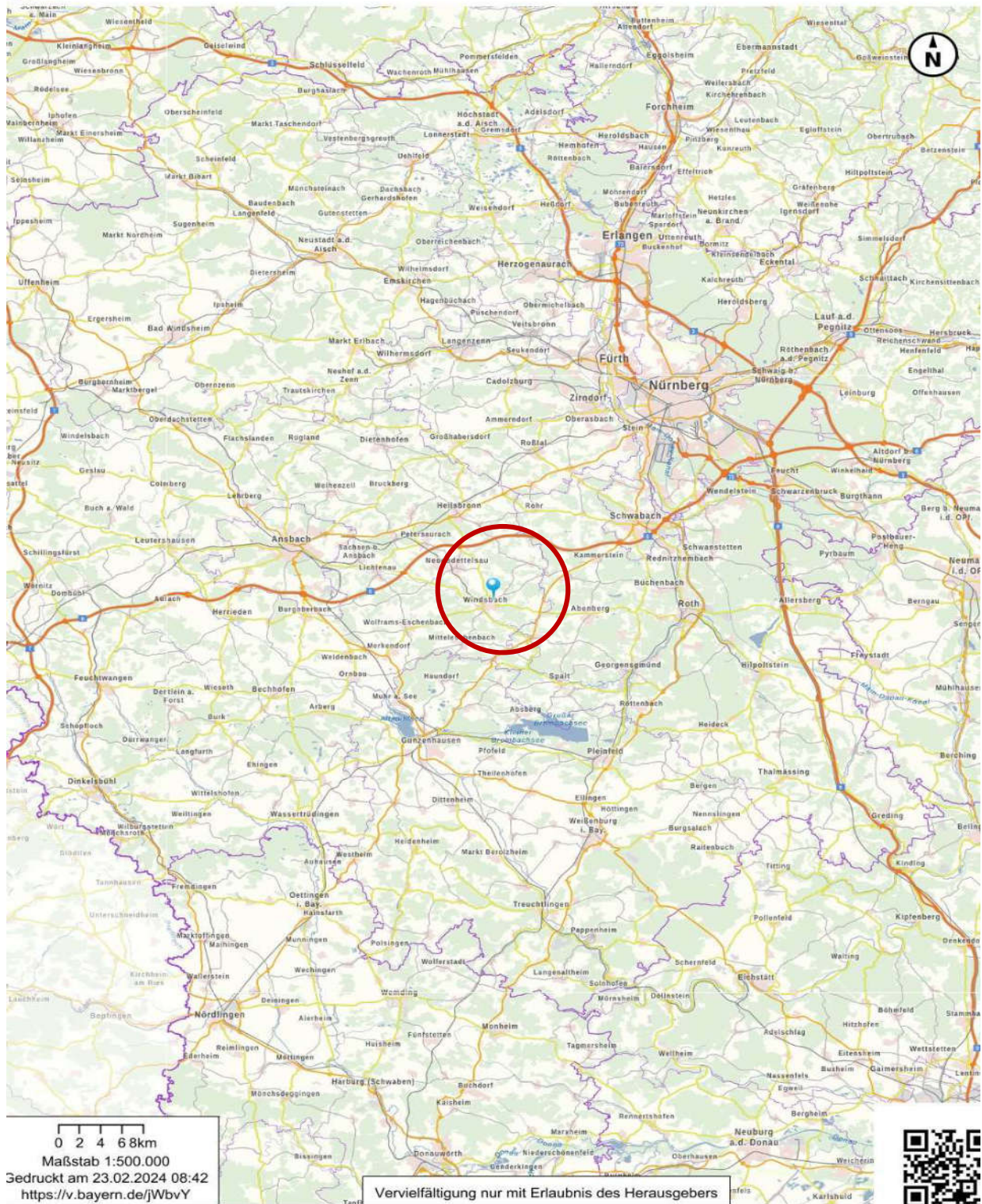
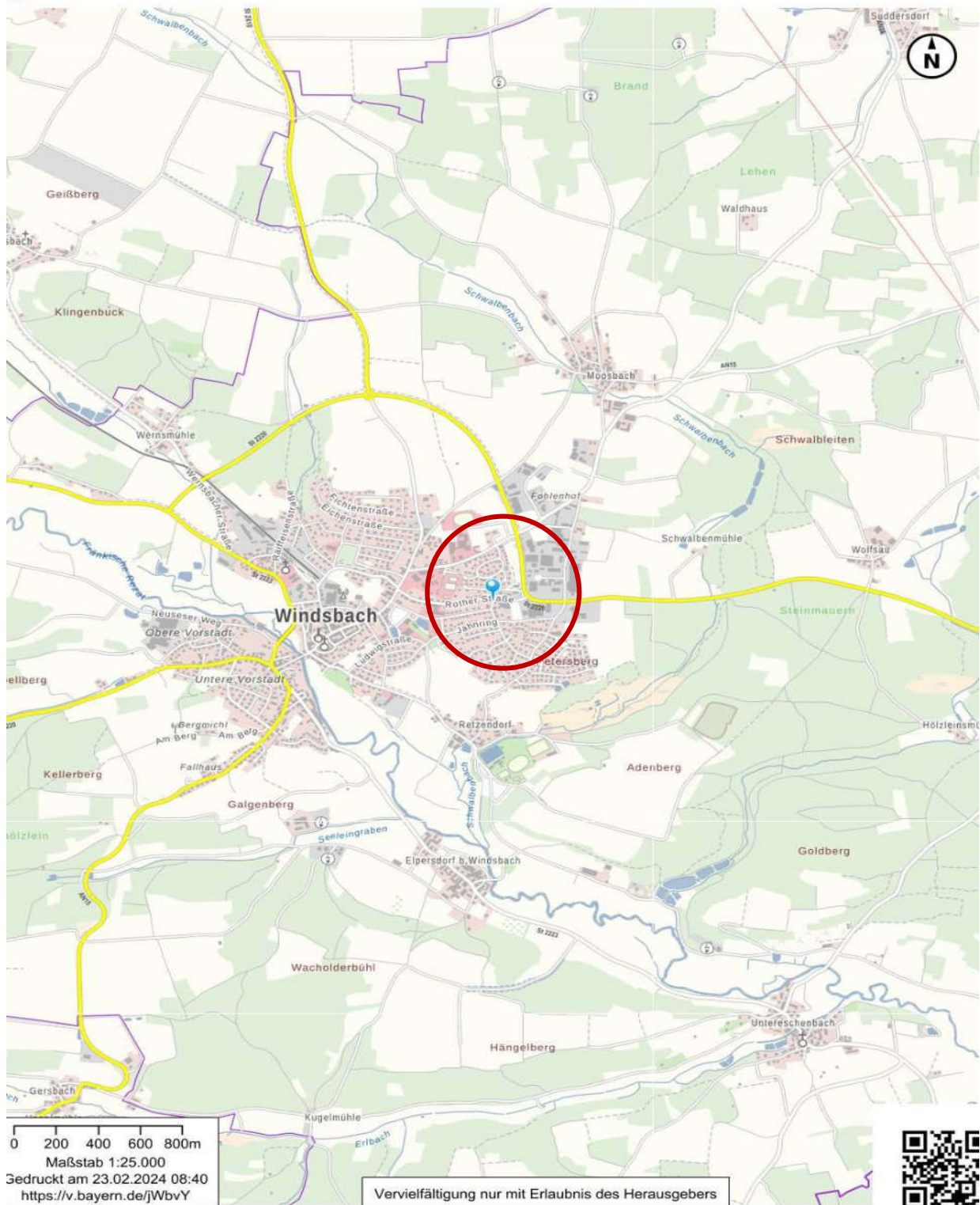


Abbildung 3 Makrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

Abbildung 4 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.

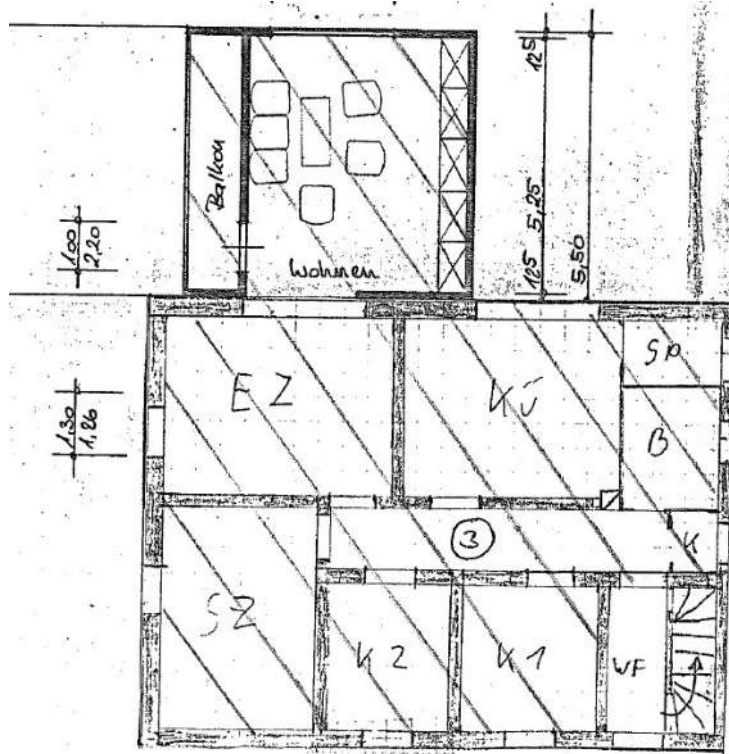


Abbildung 25 Grundriss



Abbildung 26 Westansicht



Abbildung 27 Ansicht

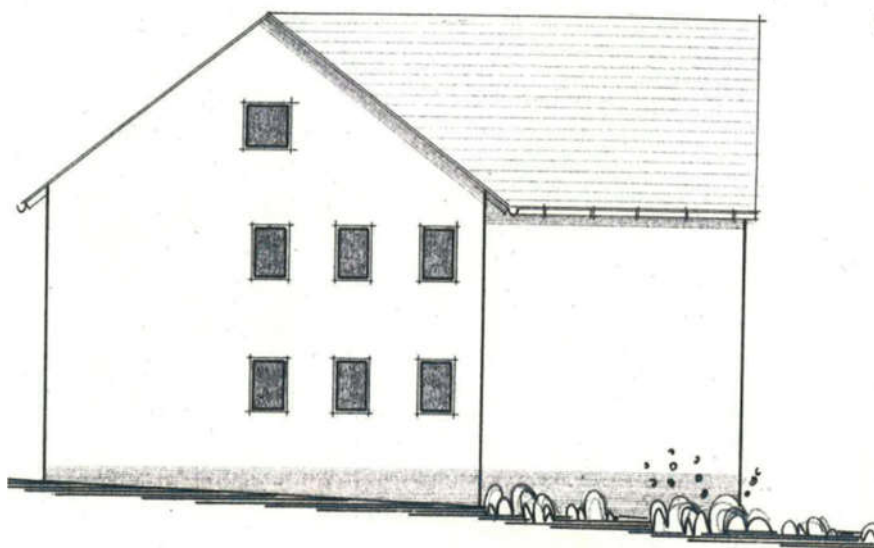


Abbildung 28 Ansicht

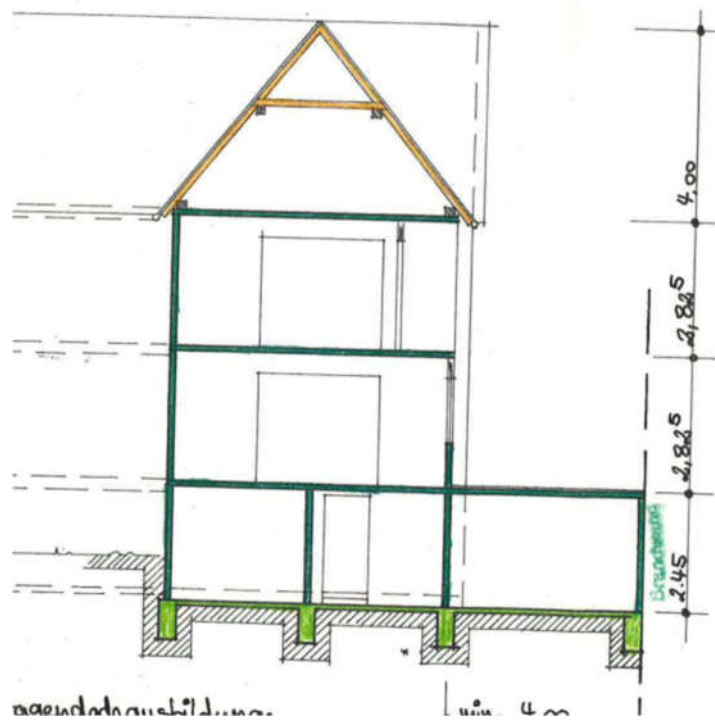


Abbildung 29 Schnitt