

Rainer Maria Löckener

Dipl.-Betriebswirt (FH)



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

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 75/22
Gutachtennummer: 23-20121-L
Gutachtendatum: 08.12.2023

EXPOSEE

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S. des § 194 BauGB für das mit einem Einfamilienhaus (STREIF-Holzfachwerkkonstruktion) und zwei Garagen bebaute Grundstück in der Bayernstraße 7, 90579 Langenzenn

Auftraggeber:

Amtsgericht Fürth

Amtsgericht/Grundbuch/Blatt:

Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Fürth/Langenzenn/3572

Wertermittlungstichtag:

25.10.2023

Verkehrswert (Marktwert):

320.000 €



1. Bewertungsrelevante Angaben

1.1 Bewertungsobjekt

Objektart: Einfamilienhaus mit zwei Garagen

Straße: Bayernstraße 7

PLZ und Ort: 90579 Langenzenn

Anmerkung:

Das Wohnhaus war am Tag des Ortstermins nicht umfänglich zu besichtigen. Die Räume waren im gesamten Haus teilweise mit Möbel und zahllosen Gegenständen verstellt, sodass eine umfängliche Augenscheinnahme nicht möglich war.

1.2 Auftraggeber und Verwendungszweck

Name: Amtsgericht Fürth

Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

Straße: Bäumenstraße 28

PLZ und Ort: 90762 Fürth

Telefon: 0911/7438-0

Aktenzeichen: 2 K 75/22

Verwendungszweck: Zwangsversteigerungsverfahren
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Beschluss vom: 16.06.2023

1.3 Bewertungsrelevante Termine

Wertermittlungstichtag: 25.10.2023

Qualitätsstichtag: 25.10.2023

Ortsbesichtigung: 25.10.2023

Teilnehmer: Antragsgegnerin

Verfahrensbevollmächtigte des Antragstellers

Rainer Maria Löckener, Sachverständiger

Anmerkung:

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

1.4 Grundbuch

Einsicht am: 20.06.2023

Amtsgericht: Fürth

Grundbuch: Langenzenn

Blatt: 3572

Bestandsverzeichnis:	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	1025/112	Bayernstraße 7; Gebäude- und Freifläche	572 m ²

Abteilung I + II: keine Darstellung in diesem Gutachten

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.

1.5 Mietverhältnisse

Mieter: keine, das Haus wird von der Schuldnerin bewohnt

2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Geopolitische Situation

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

2.2 Orts- und Lagebeschreibung

2.2.1 Ortsbeschreibung

Die Stadt Fürth hat ca. 128.000 Einwohner und bildet mit Nürnberg, Erlangen und Schwabach sowie den umliegenden Landkreisen die Planungsregion 7. Damit ist der Großraum mit 1,25 Mio. Einwohnern die zweitgrößte Planungsregion in Bayern und gehört zu den größten Wirtschaftsräumen in Deutschland. Als „Metropolregion“ gehört Mittelfranken mit weiteren Städten und Landkreisen in Nordbayern zu den bedeutenden europäischen Wirtschaftsstandorten.

Mit einem hervorragenden Netz an Bundesautobahnen, der Südwesttangente und dem Frankenschnellweg, dem nahen Flughafen in Nürnberg, ungezählten Bahnverbindungen sowie dem gut ausgebauten Netz an U- und S-Bahnen, hat Mittelfranken eine überdurchschnittlich gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Langenzenn liegt mit fast 11.000 Einwohnern im Fürther Landkreis, etwa 18 km westlich von Fürth und 25 km westlich von Nürnberg. Über die mehrspurig ausgebaute Bundesstraße B8 und der Südwesttangente erreicht man mit dem PKW zügig die beiden Großstädte. Doch auch mit der Regionalbahn R 12 gelangt man stündlich zum Hauptbahnhof in Fürth.

Der romantische Ortskern von Langenzenn wird geprägt durch seine Stadtkirche, der Klosteranlage und dem Heimatmuseum. Vor Ort gibt es eine Grund- und Hauptschule nahe dem Stadtzentrum sowie ein Gymnasium im westlichen Stadtbereich. Die weiterführenden Schulen in Fürth und Nürnberg sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Mit einem Freibad, einem Hallenbad, vielen Rad- und Wanderwegen ist das Freizeitangebot gut.

2.2.2 Lagebeschreibung mit Objektumfeld und Infrastruktur

Das mit dem Wohnhaus bebaute Grundstück liegt südlich dem Stadtzentrum von Langenzenn. Die vierspurig ausgebaute Bundesstraße B8 verläuft etwa 480 m südlich des Grundstücks, ohne eine wesentliche akustische Beeinträchtigung darzustellen. Das unmittelbare Umfeld ist mit Einfamilienhäusern wohnwirtschaftlich bebaut, nur auf dem südlichen Nachbargrundstück befindet sich ein städtischer Kindergarten.

Auch die Grundschule oder Staatliche Realschule im Klaushofer Weg sind fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden, die Bushaltestelle Coburger Straße oder Berliner Straße der Linie 136 sind fußläufig erreichbar. Zum Bahnhof Langenzenn sind es 1,6 km, die Regionalbahn RB12 verbindet an Werktagen meist stündlich mit dem Bahnhof in Fürth.

2.2.3 Demografische Entwicklung

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

Altersgruppen in der Bevölkerung	Bayern	Langenzenn
Insgesamt	+ 3,2 %	+ 3,6 %
Bis 18 Jahre	+ 4,2 %	+ 7,0 %
Zwischen 18 bis 40 Jahre	- 7,2 %	- 5,6 %
Zwischen 40 bis unter 65 Jahre	- 6,3 %	- 13,6 %
Über 65 Jahre und älter	+ 32,9 %	+ 41,1 %

2.3 Grundstücksgestalt

Grundstücksform:	fast quadratisch
Straßenfront:	23 m
Mittlere Grundstücksbreite:	23 m
Mittlere Grundstückstiefe:	26 m

2.4 Topografischer Zustand

Bodenniveau:	ca. 1 m Gefälle nach Norden zur Straße
Belichtungsverhältnisse:	normal
Grenzverhältnisse:	keine ungeklärten Grenzverhältnisse bekannt

2.5 Beschaffenheit des Grundstücks

Standfestigkeit:	keine verminderte Standfestigkeit bekannt
Grundwasser:	kein erhöhtes Grundwasser bekannt
Oberflächenwasser:	kein eindringendes Oberflächenwasser
Kanalrückstau:	kein Kanalrückstau bekannt

2.6 Bodenverunreinigungen und Immissionen

Bodenverunreinigungen:	keine besonderen Hinweise
Lärmimmissionen:	Kindergarten unmittelbar südlich
Geruchsmissionen:	keine besonderen Hinweise
Sonstige Immissionen:	keine besonderen Hinweise

Anmerkung:

Der Sachverständige wurde beauftragt ein 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.

2.7 Erschließungszustand und Erschließungsbeiträge

Versorgungsanschlüsse:	Strom, Wasser, Telekommunikation
Entsorgungsanschlüsse:	Kanal
Beitrags- und Abgabepflichten:	keine offenen Abgaben und Beiträge bekannt
Kanaluntersuchung:	wurde noch nicht durchgeführt

Anmerkung:

Beiträge für die Verbesserung oder Erneuerung von Ortsstraßen, beschränkt-öffentlichen Wegen, in der Baulast der Gemeinde stehenden Teilen von Ortsdurchfahrten und der Straßenbeleuchtung (Straßenausbaubeitragsmaßnahmen) werden in Bayern aufgrund des Gesetzes zur Änderung des Kommunalabgabengesetzes vom 26.06.2018 rückwirkend zum 01.01.2018 nicht mehr erhoben.

Wer eine Abwasseranlage betreibt oder Abwasser in eine Abwasseranlage einleitet, ist nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG § 61) verpflichtet, ihren Zustand, Funktionsfähigkeit, Unterhaltung und den Betrieb selbst zu überwachen. Er hat nach Maßgabe hierüber Aufzeichnungen anzufertigen, aufzubewahren und auf Verlangen der zuständigen Behörde vorzulegen.

2.8 Ausbau der Straßen und Wege

Ausbauzustand:	mit Betonverbundstein gepflasterte Anliegerstraße, die im Wendehammer endet, Gehsteige nicht extra ausgebildet, wenig Straßenbegleitgrün
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Parkplatzsituation:	Parkflächen im Straßenraum eingeschränkt vorhanden

2.9 Bauplanungsrecht und aktuelle Überbauung

Aussage des Flächennutzungsplanes: W - Wohnbaufläche

Bebauungsplan: BP Nr. 10, südlich der Brandenburger Straße

Wesentliche Festlegungen im B-Plan: WA, II VG, GFZ 0,8, SD 25° - 38°

Lagekategorie und Lagewertung: Wohnlage

Geschossfläche: 189 m²

Grundstücksgröße: 572 m²

Realisierte Nutzung (WGFZ): 0,33

Bebauungsmöglichkeiten: nicht voll ausgeschöpft, aber ortsüblich

Anmerkung:

Die Geschossfläche beinhaltet die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen, ermittelt nach den jeweiligen Außenmaßen. 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 sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Das Verhältnis der Flächen zueinander ist die Geschossflächenzahl (WGFZ).

2.10 Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger

Name: Stefan Lodes

Straße: Oberwellitzleiten 2

Ort: 90518 Altdorf

2.11 Entfernungen

Nürnberg: 25 km

Fürth: 18 km

Stadtmitte: 1,0 km

Bushaltestelle: 200 m, Linie 136

2.12 Örtliche Verwaltung

Name: Stadt Langenzenn

Straße: Friedrich-Ebert-Straße 7

Ort: 90579 Langenzenn

Telefon: 09101/703-0

Internet: www.langenzenn.de

3. Gebäudebeschreibung

3.1 Gebäudeart

Einfamilienhaus mit zwei Garagen

Anmerkung:

Das Wohnhaus ist nach der vorliegenden Baugenehmigung vom 12.11.1985 ein Fertighaus der Fa. STREIF, Typ Alpha 09-095-2.

3.2 Baukörper

3.2.1 Wohnhaus

Bauweise:	frei stehend
Konstruktionsart:	Holzfachwerkbauweise „System Streif“
Keller:	voll unterkellert
Geschosse:	Erd- und Dachgeschoss
Dachform, Dachneigung:	Satteldach, 38°
Dachgeschoss:	ausgebaut (Selbstausbau)
Dachbodenraum:	am Tag des Ortstermins nicht zugänglich

3.2.2 Einzelgaragen

Bauweise:	einseitig angebaut
Konstruktionsart:	Betonfertiggarage
Dachform:	Flachdach
Garagentor:	Metallschwinger

3.3 Ursprüngliches Baujahr und Gebäudealter

Ursprüngliches Baujahr	1986
Jahr der Wertermittlung	2023
Gebäudealter	37 Jahre

Anmerkung:

Das Wohnhaus mit Keller wurde nach den vorliegenden Unterlagen im Jahr 1986 erstmals errichtet. Das Dachgeschoss wurde im Jahr 2000 von den Eigentümerin in Eigenleistung zu Wohnraum ausgebaut.

3.4

Abweichungen der Bausubstanz vom Sollzustand

Baumängel und Bauschäden	
•	mögliche Schadstoffe im Baukörper (Asbest, Formaldehyd, u.a.)
•	schadhafter Heizkessel der Öl-Zentralheizung
•	Innenwände und Innentüren im Sockelbereich schadhaft
•	Heizkörper teilweise verrostet
•	Betongaragen an zahlreichen Stellen schadhaft
Instandhaltungsstau	
•	Wand- und Bodenbeläge häufig schadhaft
•	allgemein ungepflegte Raumausstattungen
Unzeitgemäße Bauausführung	
•	Wände und Decken im Keller nicht verputzt bzw. verspachtelt
•	Boden im Keller aus Beton ohne Auflagen

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.

3.5

Bauausführung und Energieverbrauch

Gesamtenergiebilanz: Bauausführung mit gedämmten Außenwänden und isolierverglasten Fenstern

Energieausweis: liegt nicht vor

Anmerkung:

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 gilt nach aktuellem Stand eine Austausch- und Nachrüstpflicht, die grundsätzlich zu einem bestimmten Termin erfüllt werden muss. 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.

Es greifen Nachrüstverpflichtungen zunächst 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.

Energieeffizienzklassen von Wohngebäuden (nach GEG)		
A+	0 – 30 kWh/(m²a)	entspricht etwa Passivhausstandard oder KfW 40+
A	30 – unter 50 kWh/(m²a)	entspricht min. 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

3.6 Anmerkungen zur Belüftung und Belichtung

Es besteht eine ausreichende Anzahl an Fenstern und Fenstertüren mit Einhandbedienung und Kippöffnung, die eine gute Belichtung und Belüftung gewährleisten. Auch die Bäder sind mit Wohnraumfenstern ausgeführt.

3.7 Anmerkungen zur Grundrissgestaltung und Barrierefreiheit

Mit dem dreistufigen Eingangspodest ist die Barrierefreiheit bereits am Hauszugang eingeschränkt. Durch Schlaf- und Wohnräume mit einem Bad im EG ist die Nutzung des Erdgeschosses für Personen mit Behinderung dagegen sehr gut gewährleistet.

3.8 Denkmalschutz des Gebäudes

besteht nicht

3.9 Brandversicherungswert

Ein Versicherungsnachweis wurde nicht vorgelegt.

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.

4. Baubeschreibung des Wertermittlungsobjektes

4.1 Außenfassade

Gestaltung:	schlichte Lochfassade
Materialauswahl:	Putzstruktur
Sockel:	Klinkerriemchen

4.2 Rohbau

Fundamente:	Streifenfundamente
Kellerdecke:	Beton
Kelleraußenwände:	Ziegel
Lichtschächte:	Kunststoff mit verzinktem Gitterrost
Geschossaußenwände:	Holzfachwerk, System STREIF
Geschossinnenwände:	Holzfachwerk, System STREIF
Geschossdecke:	Holzbalkendecke
Dachstuhl:	kein Zugang zum Dachbodenraum
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Kamin:	Fertigteilkamin, zweizügig
Flaschnerarbeiten:	Kunststoff

4.3 Treppen und Treppenhaus

Kellerinnentreppe:	Betontreppe ohne Auflage, ohne Handlauf
Geschosstreppe:	Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen, Fliesenauflage
Treppengeländer:	Holzhandlauf
Bodenbelag:	einfache Bodenfliesen
Wandbelag:	verputzt und gestrichen
Treppe zum Dachraum:	keine

4.4 Fenster und Türen

4.4.1 Fenster

Kellerfenster:	einfache Fenster mit Mäusegitter
Wohnraumfenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Rollläden:	Kunststoff
Fensterbänke innen:	fertige Fenstermodule, System STREIF
Fensterbänke außen:	fertige Fenstermodule, System STREIF

4.4.2	Türen	
	Hausabschlusstür:	Holzelement mit Seitenteil und Glaseinlagen
	Innentüren:	Türen und Zargen mit Holzdekor

4.5 Ausbau und Ausstattung

4.5.1 Keller allgemein

Bodenbelag:	Betonboden ohne Auflage
Wandbelag:	Ziegelmauerwerk unverputzt
Deckenbelag:	Betondecke nicht verspachtelt

4.5.2 Erdgeschoss allgemein

Bodenbelag:	vorwiegend einfache Bodenfliesen und Laminat
Wandbelag:	einfache Tapete
Deckenbelag:	einfache Tapete und Holzpaneele

4.5.3 Bad im Erdgeschoss

Bodenbelag:	einfache Bodenfliesen
Wandbelag:	einfache Fliesen mit Dekoreinlagen
Deckenbelag:	Holzpaneele
Sanitärausstattung:	Einbauwanne, Dusche, Waschbecken, Wand-WC, normale Armaturen, Sanitärfarbe brombeerfarben

4.5.4 Dachgeschoss allgemein

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	einfache Tapete
Deckenbelag:	einfache Tapete und Holzpaneele

4.5.5 Bad im Dachgeschoss

Bodenbelag:	Bodenfliesen diagonal verlegt
Wandbelag:	einfache Fliesen mit Dekoreinlagen
Deckenbelag:	Holzpaneele
Sanitärausstattung:	Körperformwanne, Dusche, Waschbecken, Wand-WC, normale Armaturen, Sanitärfarbe weiß

4.5.6 Terrasse

Bodenbelag:	Bodenfliesen
Sonstige Ausstattung:	seitliche Betonhohlblocksteine

Anmerkung:

Die Terrasse ist mit einem Wintergarten mit halbkreisförmigen Dach und Kunststoffelementen überdeckt. Auf einer Teilfläche steht ein Whirlpool für vier Personen.

4.6 Haustechnik

- 4.6.1 Rohinstallation: Kupfer
- 4.6.2 Heizung: Öl-Zentralheizung
- Kesselmarke und Baujahr: Brötje (Kennwerte und Baujahr nicht bekannt)
- Brennstoffbevorratung: zwei Kunststofftanks für Heizöl
- Heizkörper: Konvektoren
- Thermostatventile: vorhanden
- Warmwasserversorgung: über die Zentralheizung
- 4.6.3 Elektroinstallation
- Leitungen/Sicherungen: baujahrtypische Installation
- Brennstellen/Schalter: einfache Anzahl und Ausstattung
- Rauchwarnmelder: nicht vorhanden
- Rundfunk/Fernsehen: Satellitenantenne
- Sprech-/Klingelanlage: nur Klingelanlage

4.7 Sonstige bauliche Anlagen

keine

4.8 Ausstattungsqualifizierung

Es besteht eine baujahrtypische Raumausstattung des Fertighausherstellers STREIF.

4.9 Zusammenfassung des Unterhaltungszustandes

Das Haus ist weitgehend abgewohnt, es besteht ein hoher Instandhaltungsstau, der Keller zeigt weitgehend einen Rohbaustandard.

4.10 Außenanlagen

- Zugänge und Zufahrten: Betonverbundsteine
- Einfriedung: Maschendraht
- Gartenanlage: einfach, mit Rasen und heimischen Gehölzen
- Briefkastenanlage: vorhanden
- Müllentsorgung: auf dem Grundstück
- Außenbeleuchtung: vorhanden
- Außenbewässerung: vorhanden

4.11 Unterbringung von Fahrzeugen auf dem Grundstück

- Kfz-Stellplätze: zwei Einzelgaragen
- Zweiradabstellplätze: in den beiden Garagen

4.12 Technische Berechnungen

4.12.1 Brutto-Grundfläche:

Wohnhaus	284 m ²
Garage	25 m ²

Anmerkung:

Die Brutto-Grundfläche (BGF) wurde nach der DIN 277 berechnet. Sie ist nach den Planmaßen (Soll-Maße) oder nach den tatsächlichen Abmessungen (Ist-Maße) zu berechnen. Anzusetzen sind die äußeren Abmessungen der Baukonstruktionen einschließlich Bekleidung (z. B. Außenseite von Putzschichten, mehrschalige Wandkonstruktionen) in Höhe der Oberkanten der Boden- und Deckenbeläge.

4.12.2 Wohnflächen:

Windfang	3,90 m ²	
Küche	7,30 m ²	
Essen	9,60 m ²	
Wohnen	19,70 m ²	
Flur	3,60 m ²	
Kind	14,00 m ²	
Eltern	15,10 m ²	
Bad	6,00 m ²	
Terrasse x ¼	4,00 m ²	
Zwischensumme Erdgeschoss		83,20 m ²
Flur	3,50 m ²	
Studio	22,60 m ²	
Zimmer	10,40 m ²	
Bad	9,70 m ²	
Zwischensumme Dachgeschoss		46,20 m ²
Summe der Wohnfläche		129,40 m ²
Wohnfläche gerundet		129,00 m²

4.12.3 Raumhöhen:

Kellergeschoss	2,25 m
Erdgeschoss	2,51 m
Dachgeschoss	2,48 m

Anlage zur Wertermittlung

Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung



Anlage zur Wertermittlung

Luftbild mit Ortseinzeichnung



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



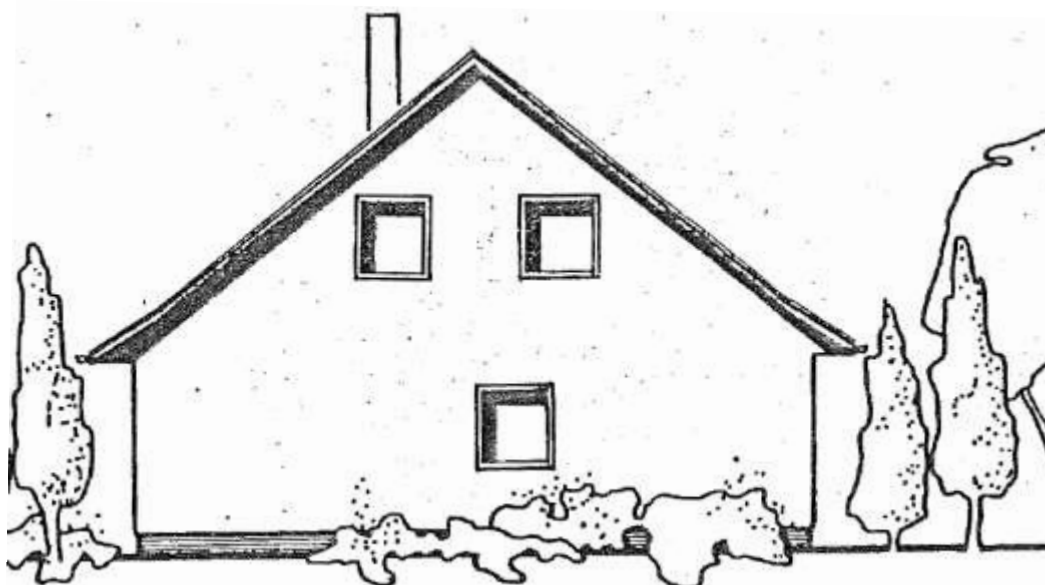
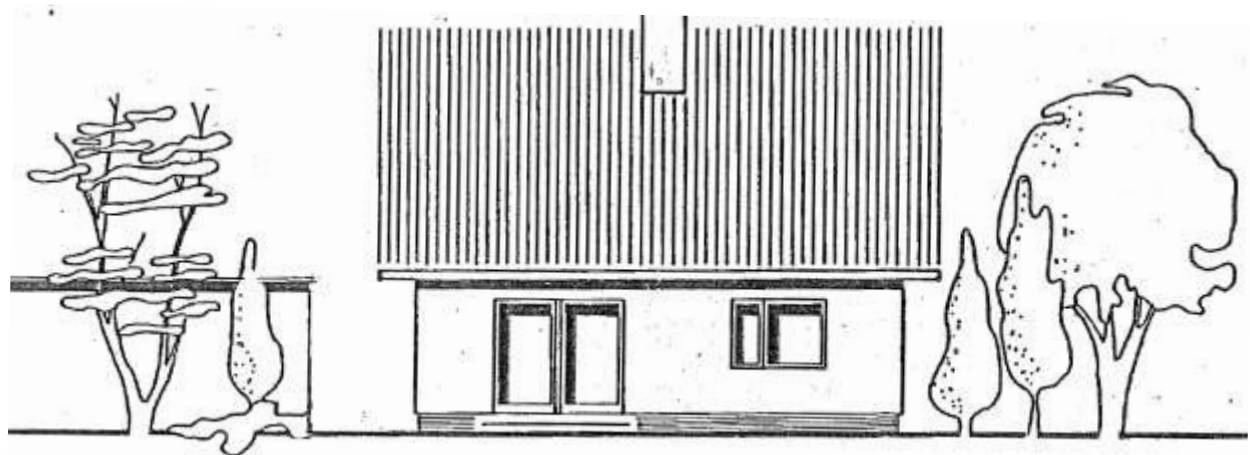
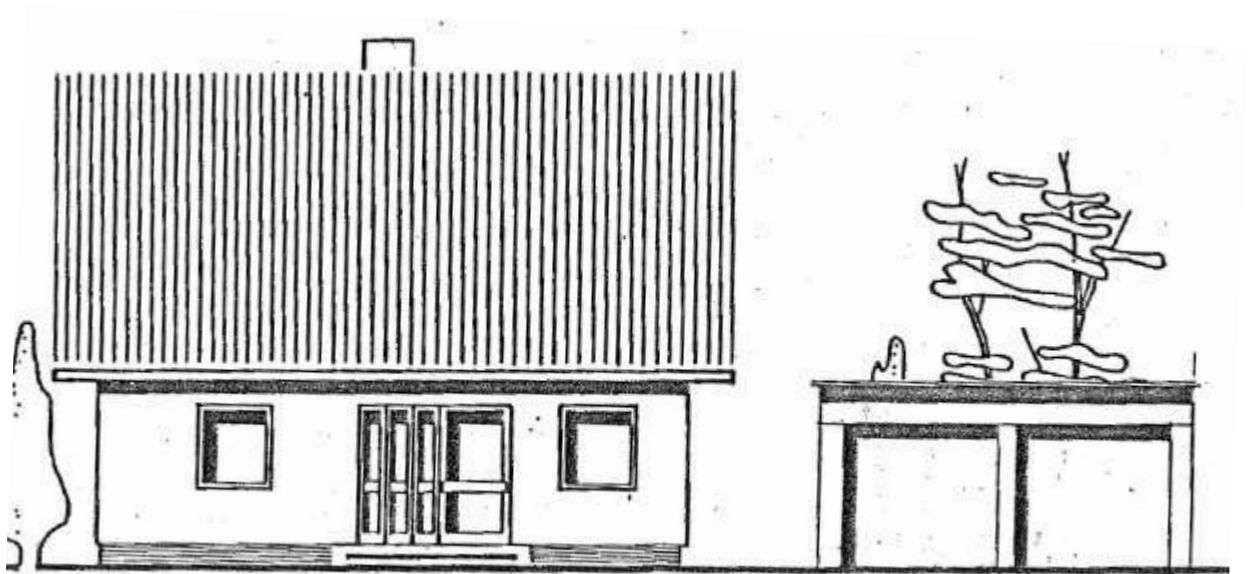
Anlage zur Wertermittlung

Amtliche Flurkarte



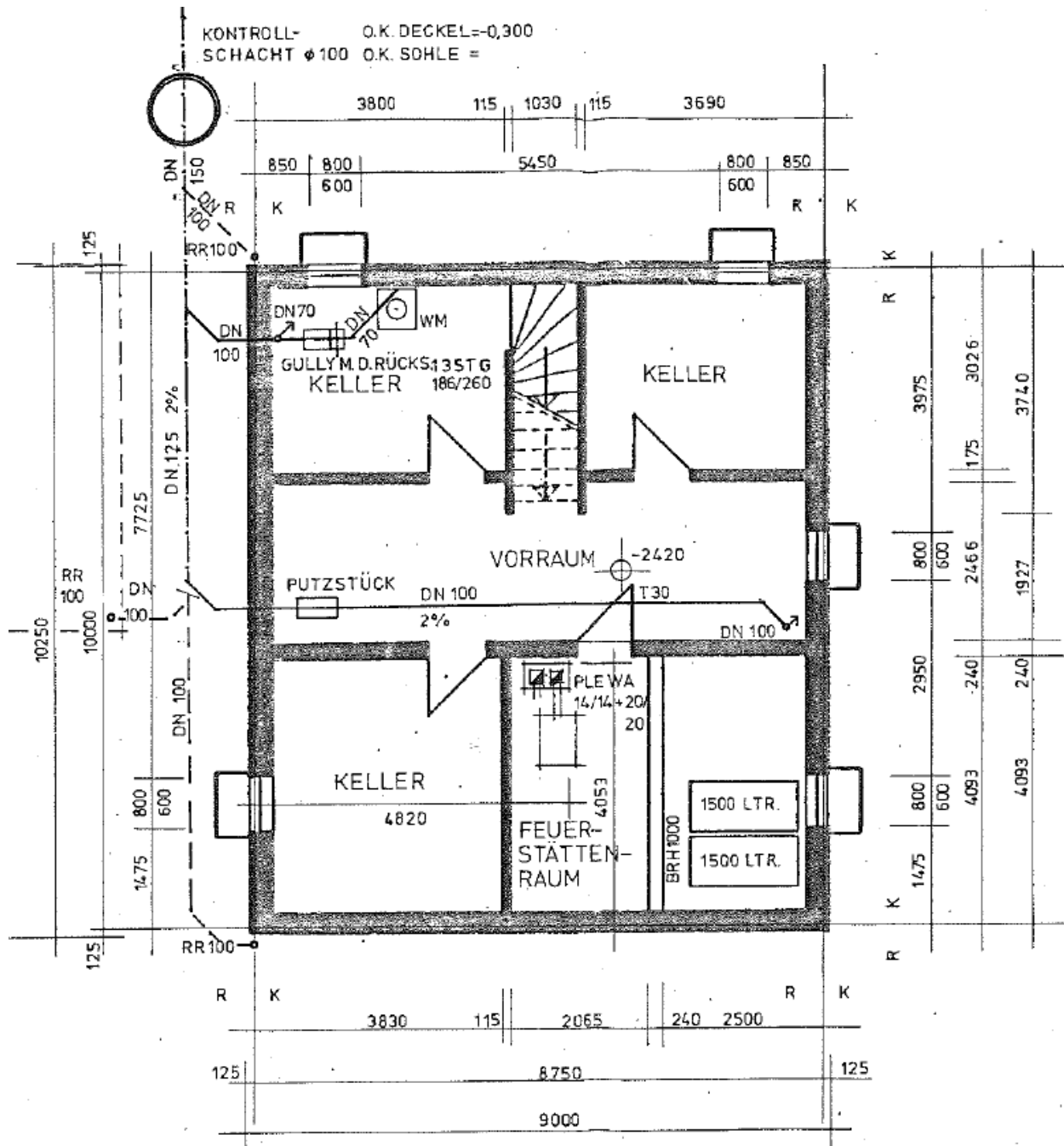
Anlage zur Wertermittlung

Plan A: Ansichten von Norden, Süden und Osten



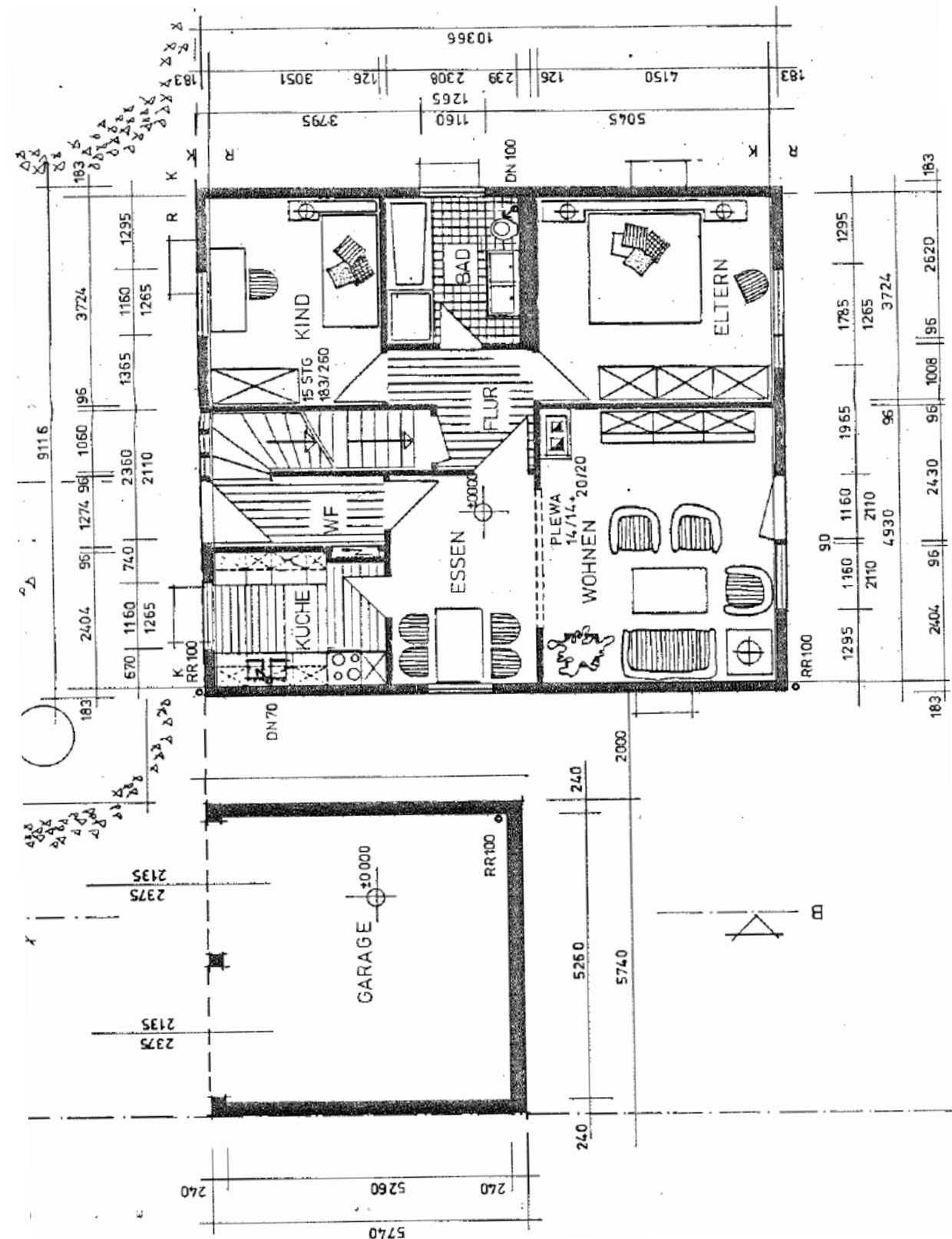
Anlage zur Wertermittlung

Plan B: Kellergeschoss



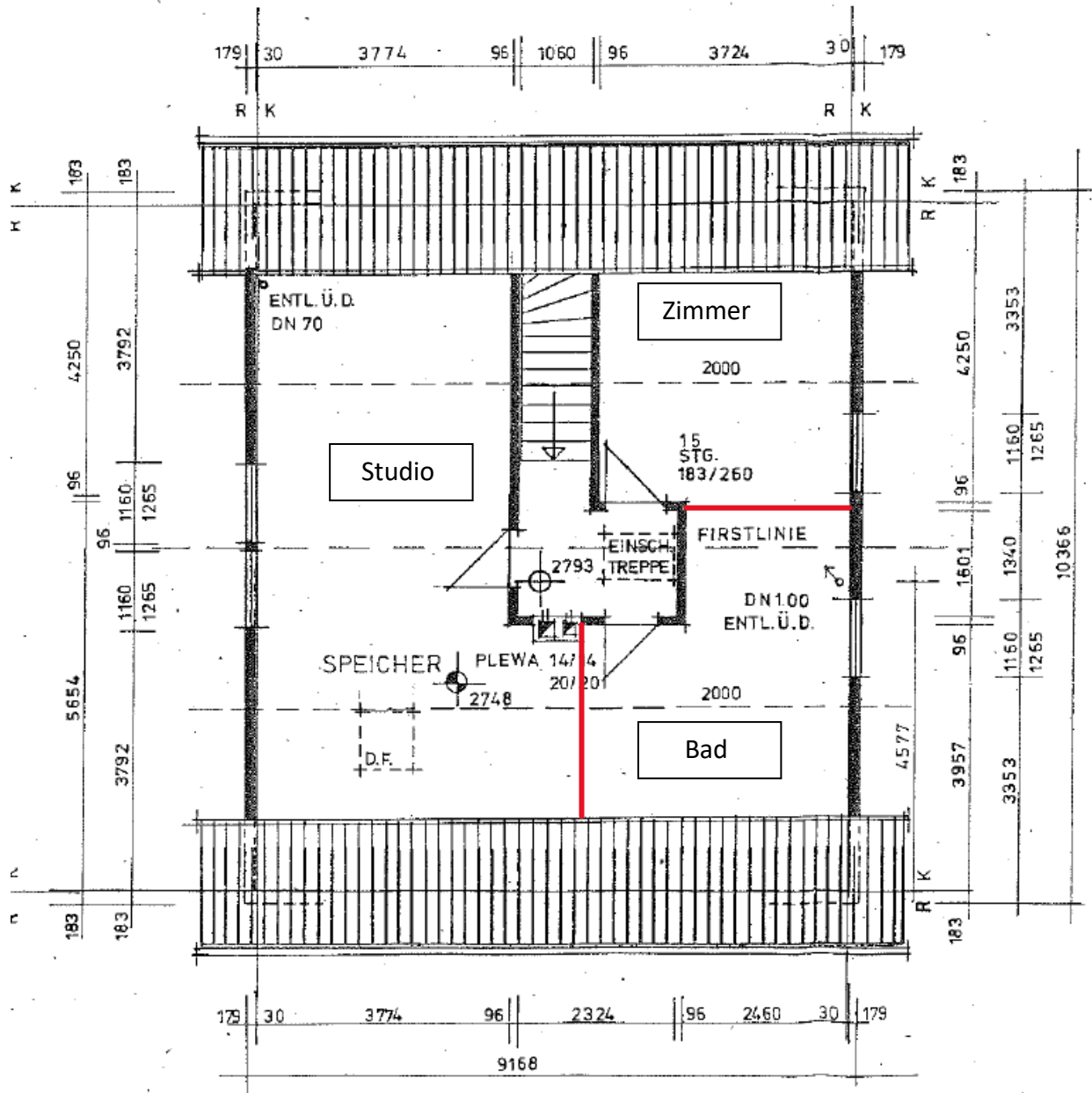
Anlage zur Wertermittlung

Plan C: Erdgeschoss

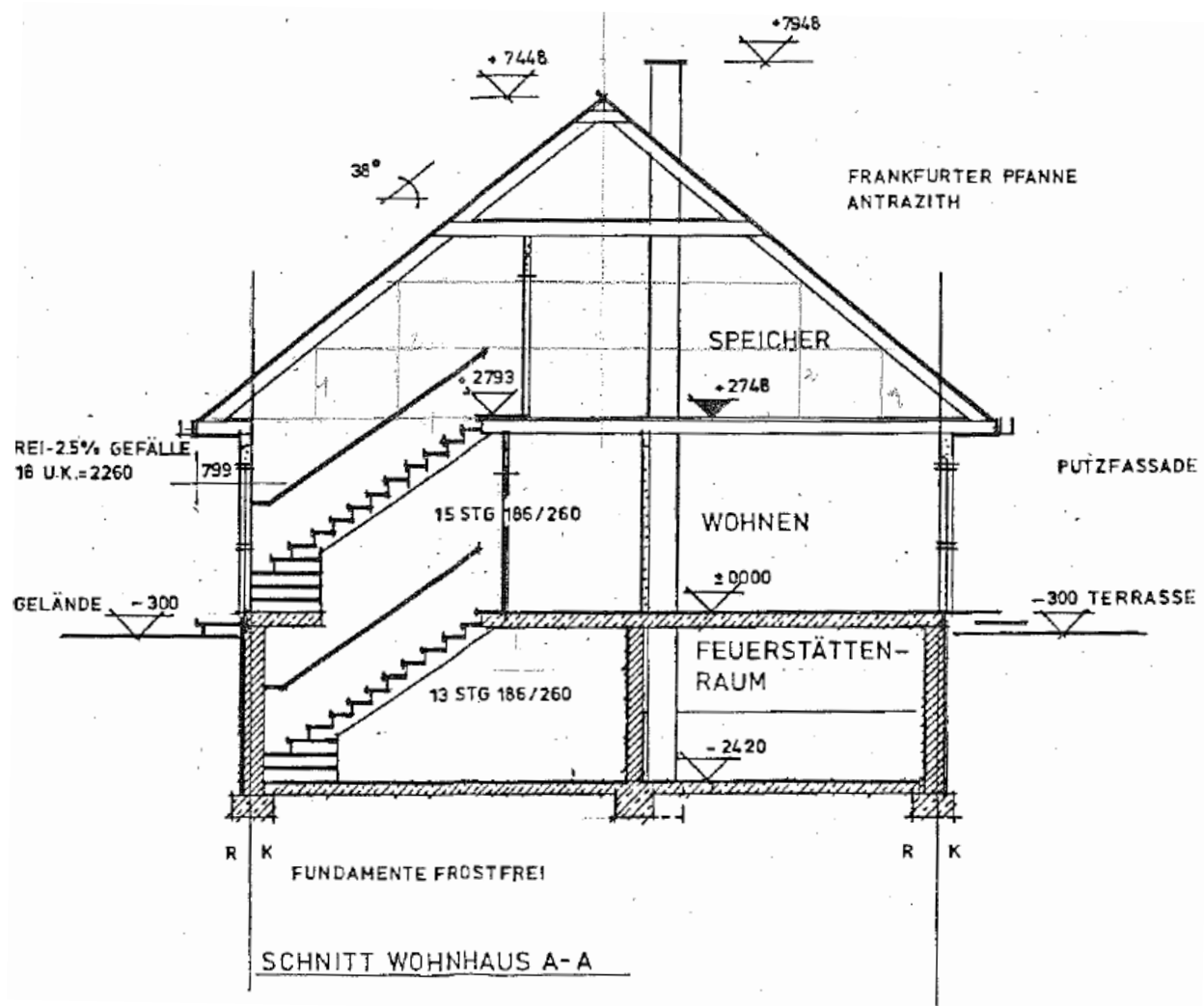


Anlage zur Wertermittlung

Plan D: Dachgeschoss (mit skizzierter Raumaufteilung)



Plan E: Schnitt des Wohnhauses



Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie A:



Abbildung 1: Zufahrt zur Bayernstraße über die Thüringer Straße



Abbildung 2: Ansicht der Bayernstraße

Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie B:



Abbildung 3. Rückseite der Garagen und westliche Giebelseite des Hauses



Abbildung 4: Terrasse mit Wintergarten

Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie C:



Abbildung 5: Hauseingangsbereich mit dreistufigem Treppensockel



Abbildung 6: Ansicht der seitlichen Garage

Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie D:



Abbildung 7: Blick in den Windfang mit Treppenführung zum Dachgeschoss



Abbildung 8: Verrosteter Heizkörper im Windfang, schadhafte Abschlussleiste