

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über die Grundstücke in	90762 Fürth, Gebhardtstraße 2
Bewertungsobjekt	1-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon im 8. OG mit ca. 36 m ² Wohnfläche, Nr. 33 des Aufteilungsplans
Anteil am Grundstück	326,00/100.000 Miteigentumsanteil
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	25.03.2024
Auftraggeber	Amtsgericht Fürth
Aktenzeichen	2 K 103/23
Gutachten vom	06.03.2025
Verkehrswert	110.000 €

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient lediglich der Kurzinformation! Der Sachverständige ist nicht zur Objektauskunft berechtigt, das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.

SACHVERSTÄNDIGER

Philip Lang
Arminiusstraße 2
90402 Nürnberg

0911 240 332 21
lang@voelkel-lang.de
www.voelkel-lang.de



Lagebeschreibung

Makrolage – Regionale Umgebung

Fürth ist eine große kreisfreie Stadt im bayerischen Regierungsbezirk Mittelfranken. Sie bildet zusammen mit Nürnberg und Erlangen den Kern der Metropolregion Nürnberg. Mit rund 130.000 Einwohnern ist die Großstadt nach Nürnberg die zweitgrößte Stadt Frankens und die sechstgrößte Stadt Bayerns. Die Stadt Fürth grenzt im Urzeigersinn und im Norden beginnend an folgende Städte und Gemeinden: die kreisfreien Städte Erlangen und Nürnberg, Oberasbach, Zirndorf, Cadolzburg, Seukendorf, Veitsbronn und Obermichelbach, die alle zum Landkreis Fürth gehören. Die Zahl der Erwerbstätigen lag 2019 bei rund 48.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Die Arbeitslosenquote lag laut STATISTA im Jahr 2022 bei 4,9 % und damit über dem bayerischen Durchschnitt von 3,0 % (Stand 2022). Die Spielwarenindustrie ist in Fürth ein bedeutender Wirtschaftsfaktor; vom kleinen Handwerksbetrieb bis zum großen Industrieunternehmen ist in dieser Branche alles vertreten, so sind beispielsweise die Spielwarenhersteller Simba-Dickie-Group und Bruder in Fürth ansässig. In der Stadt Fürth gibt es derzeit insgesamt 22 Grund- und Hauptschulen sowie drei Gymnasien. 2004 wurde die Stadt zur Universitätsstadt. Die medizinische Infrastruktur ist mit dem Klinikum Fürth sowie einer guten Mischung aus Allgemeinmedizinern, Physio- und Ergotherapeuten, Pflegediensten und Fachärzten gut.

Mikrolage – Nachbarschaft und öffentliche Einrichtungen

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gebhardtstraße in der Fürther Innenstadt, am östlichen Rand des Fürther Bahnhofplatzes. Die Gebhardtstraße führt parallel zur Bahnstrecke Nürnberg - Würzburg vom Bahnhofplatz in Richtung Stadtgrenze, wo sie auf Höhe der Zähstraße in die Hornschuchpromenade einmündet. Der Eingang zum Hauptbahnhof Fürth befindet sich 100 m westlich, die Bahngleise befinden sich unmittelbar südlich des Grundstücks. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in einem Radius von 700 m des Bewertungsobjektes. Das Stadtzentrum Fürth (Rathaus) befindet sich rund 1 km nördlich. Die umliegende Bebauung zeichnet sich überwiegend durch gewerblich genutzte Immobilien und Mehrfamilienhäuser aus. Die Parkplatzsituation für den motorisierten Individualverkehr ist entsprechend der städtischen Lage angespannt.

Verkehrsanbindung

Der Hauptbahnhof Fürth befindet sich wenige Meter östlich des Bewertungsobjektes, von dort verkehren in regelmäßigen Abständen U-Bahnen zum internationalen Verkehrsknotenpunkt Nürnberger Hauptbahnhof. Die Auffahrt zum Frankenschnellweg befindet sich ca. 2 km östlich. Der internationale Verkehrsflughafen Nürnberg ist mit dem Auto in ca. 20 Minuten und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in rund 30 Minuten zu erreichen.

Demografische Entwicklung

Laut dem Bayerischen Landesamt für Statistik zählte die kreisfreie Stadt Fürth im Jahr 2022 insgesamt 131.400 Einwohner. Die Altersverteilung zeigt, dass rund 18 % der Bevölkerung jünger als 19 Jahre waren, während die Altersgruppe der 19- bis unter 60-Jährigen mit 67 % den größten Anteil stellte. Personen ab 60 Jahren machten 25,72 % der Bevölkerung aus.

Seit 2011 ist die Einwohnerzahl der Stadt um etwa 15.000 gestiegen. Prognosen zufolge wird dieser Wachstumstrend anhalten, sodass Fürth bis zum Jahr 2042 voraussichtlich eine Bevölkerungszahl von 141.200 erreichen wird.

Beurteilung Lage

Die Parkplatzsituation ist angespannt. Die Verkehrsanbindung ist günstig, ebenso die Versorgungsstruktur. Allerdings ist die Wohnlage durch Lärmimmissionen u.a. durch die direkt anliegende Gebhardtstraße und die Nähe zu den Bahnlinien beeinträchtigt. Insgesamt entspricht die Wohnqualität einer mittleren Wohnlage.

Grundstück

Grundstückbeschreibung



Grundstücksgestaltung

Grundstücksform	regelmäßig geschnitten
Straßenfront	keine direkte Angrenzung zur Straße
mittlere Grundstücksbreite	rd. 30 m
mittlere Grundstückstiefe	rd. 35 m

Anmerkung:

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

Grundstücke

Flurstücksnummer	1109/1
Grundstückgröße lt. Grundbuch	1071 m ²
Flurstücksnummer	1109/44
Grundstückgröße lt. Grundbuch	3 m ²

Erschließungszustand

Das Tiefbauamt der Stadt Fürth (Fachbereich Straßen- und Brückenbau) bestätigt, dass die Gebhardtstraße im Bereich der Bewertungsgrundstücke vollständig erschlossen ist. Die an die genannten Grundstücke bzw. das Anwesen angrenzende Gebhardtstraße wurde bereits erstmalig hergestellt, sodass keine weiteren Erschließungsbeiträge erhoben werden.

Die Stadtentwässerung Fürth teilt mit, dass für das Anwesen der Kanalbeitrag für die heute existente Bebauung abgerechnet ist.

Für eine Veränderung, vor allem Mehrung der Geschossflächen durch Bebauung, fallen allerdings (weitere) Kanalbeiträge an. Die zurzeit satzungsgemäß zu erhebende Geschossflächenbeitrag beträgt 5,95 €/m² (Außenmaß des Gebäudes und pro Geschoss). Die Stadt teilt weiters mit, dass die Dichtheitsprüfung für die Gebhardtstraße 2 im Jahr 2019 vorgenommen wurde.

Versorgungsanschlüsse	Strom, Wasser, Telekommunikation
Entsorgungsanschlüsse	Kanal

Beitrags- und Abgabepflicht	keine offenen Beiträge und Abgaben bekannt
-----------------------------	--

Anmerkung:

Für die Verbesserung oder Erneuerung von Ortstraßen, beschränkt-öffentlichen Wegen, der in der Baulast der Gemeinde stehenden Teile von Ortsdurchfahrten und der Straßenbeleuchtung (Straßenausbaubeitragsmaßnahmen) werden gemäß Art. 5 Abs. 1 Satz 3 KAG keine Beiträge erhoben.

Topografie/Bodenbeschaffenheit

Bodenniveau Grundstück	überwiegend ebenerdig
Bodenniveau zur Straße	gleiche Höhe

Anmerkung:

Das Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz der Stadt Fürth teilt mit, dass für das Bewertungsgrundstück im Kataster altlastenverdächtiger Flächen und Altlasten der Stadt Fürth nach aktuellem Kenntnisstand kein Eintrag besteht. Es weist jedoch darauf hin, dass insbesondere bei einem gewerblich genutzten Grundstück grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann, dass nutzungs- und auffüllungsbedingte Bodenkontaminationen und/oder nutzungsbedingte Kontaminationen der Bausubstanz vorhanden sind. Hierzu liegen der Stadt Fürth jedoch keine Informationen vor.

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.

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

Das Grundstück liegt teilweise im Pegelraster LDEN für Lärm an Hauptverkehrsstraßen, wie aus der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung hervorgeht. Durch die nördlich verlaufende Gebhardtstraße ergibt sich in bestimmten Bereichen des Grundstücks ein Lärmpegel von 55 bis 60 dB(A). Zusätzlich sind durch die südlich angrenzende Bahnstrecke weitere Lärmimmissionen aus dem Schienenverkehr zu verzeichnen.

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

Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan	Flächennutzungsplan der Stadt Fürth mit integriertem Landschaftsplan
Darstellung im Flächennutzungsplan	gemischte Baufläche
rechtswirksam seit	29.03.2006
Bebauungsplan	Nr. 428
Datum der Rechtskraft	18.10.1991

Anmerkung zu § 30 BauGB

Zulässigkeit von Vorhaben: Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren

Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, sowie in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Für Bebauungspläne, die die Bedingungen des ersten Absatzes nicht erfüllen (einfache Bebauungspläne), gelten die Genehmigungsvorschriften für Vorhaben im Übrigen gemäß § 34 oder § 35.

Baulasten/Nachbarrechte/nicht eingetragene Rechte und Belastungen

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

Besondere baurechtliche Rahmenbedingungen

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

Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger

Name	Klaus Augenstein
Anschrift	Pfalzhausweg 91 90556 Cadolzburg
Telefon	09103-2961

Örtliche Verwaltung

Name	Stadt Fürth
Ort	90762 Fürth
Telefon	0911 974-0
Internet	www.fuerth.de

Bezugnahme auf Flst. 1109/44

Das Flurstück 1109/44 ist als Gebäude- und Freifläche ausgewiesen und grenzt nördlich an das Grundstück mit der Flurstücksnummer 1109/1. Es weist eine Breite von etwa 7 Metern (West-Ost) und eine Tiefe von weniger als 1 Meter (Nord-Süd) auf. Das Grundstück ist vollständig mit dem Mehrfamilienhaus bebaut und aufgrund seiner geringen Größe nicht eigenständig wirtschaftlich nutzbar. Es ist baulich mit dem Grundstück mit der Flnr. 1109/1 verbunden.

Gebäudebeschreibung - Gemeinschaftseigentum

Objektart	
Gebäudeart	Wohn- und Geschäftshaus
<p>Das Gebäude wird auch als „Bahnhof-Center“ bezeichnet und entstand im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 302 („Platz der Zukunft“, mit Intention zur Umgestaltung des Bahnhofplatzes und der Fürther Freiheit). Das Hochhaus ist gemischt genutzt und gemäß vorliegenden Unterlagen folgend aufgeteilt: Im 2. Untergeschoss befinden sich Technik und Lagerräume, im 1. Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss befinden sich Läden. Im 2.-5 Obergeschoss sind Büroetagen in Einzel- oder Großraumbüros oder auch Praxisräume für Ärzte und dergleichen ange-dacht. Ab 6. bis zum 15. Obergeschoss sind Appartements und Wohnungen vorge-sehen. Die Bewertungseinheit befindet sich im 8. Stock des Wohn- und Ges-chäftshauses.</p>	
Bauweise	massiv
Geschosse	2. Untergeschoss, 1. Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. -15. Obergeschoss
Dachform	Flachdach
Baujahr	ca. 1974
	ca. 1997: Errichtung eines Bürogebäudes mit Läden
Durchgeführte Mo-dernisierungen/ Instandhaltungsmaß-nahmen	<ul style="list-style-type: none"> - aus den Protokollen der Eigentümerversammlung vom 05.11.2024 (Bezugnahme auf Eigentümerversammlung von 11.07.2011/Top 6) geht hervor, dass der schadhafte Bodenbelag in den Stockwerken 2-15 auszutauschen ist. Dieses wurde in verschiedenen Etagen schon durchgeführt (max. pro Jahr zwei Be-reiche). - In der Eigentümerversammlung vom 29.11.2022 be-richtet die Verwaltung, dass aufgrund der veralteten Abflussleitungen im Objekt zahlreiche Wasserschä-den anliegen. Ein sehr großer Schaden, welcher sich über 14. Stockwerke verteilte, wurde dabei bereits abgearbeitet.

Energetische Gebäudeeigenschaften

Dem Sachverständigen liegt zum Wertermittlungsstichtag ein Energieausweis vom 09.07.2018 vor. Aus diesem geht ein Endenergieverbrauch von 175,5 kWh/(m²a) vor. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse F.

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.

Ausstattungsmerkmale Gemeinschaftseigentum

Die nachstehende Beschreibung wurde auf Grundlage der oben genannten Ortsbesichtigung und der Fotodokumentation erstellt. Es wird die dominierende Ausstattung beschrieben. Da keine zerstörerischen Untersuchungen durchgeführt wurden, beruhen die Ausführungen vor allem der nicht sichtbaren Teile und Flächen auf Angaben und begründeten Vermutungen. Es wird unterstellt, dass grundsätzlich die gültigen Regeln der Technik bei der Erbauung eingehalten wurden. Bezüglich der Gebäudetechnik wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt. Der Sachverständige geht im Rahmen der Wertermittlung von einer uneingeschränkten Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen Anlagen und Einrichtungen aus. In Teilbereichen können zu Ausstattungsmerkmalen Abweichungen vorhanden sein, wobei diese keinen wesentlichen Einfluss auf die Wertermittlung haben. Planungsrechtliche Gegebenheiten, wie z.B. Brandschutznachweise wurden nicht geprüft.

Gebäudebereich	Allgemein
Eingang	Das Gebäude hat eine getrennte Verkehrserschließung. Fast alle Läden werden von der Bahnhofsplatzseite (Westseite) erreicht, die Büros und Wohnungen sind über die Passage „Eingang Gebhardtstraße“ (im Norden) erreichbar.
Decken	Im EG: Lochplattendecke im 8. OG: überw. tapeziert und gestrichen
Wände	Im EG: überw. verputzt und gestrichen, teilw. Verblendsteinwand Im 8. OG: überw. tapeziert und gestrichen
Boden	Im EG: überw. Vynilboden Im 8. OG: überw. Teppichbelag
Treppenhaus	zwei Nottreppenhäuser vorhanden
Aufzug	Aufzugsgruppe, bestehend aus zwei schnell laufenden Personenaufzügen, sowie ein Normalaufzug mit Lastentransporterweiterung vorhanden.
Rolltreppe	Im Hauptraum des Gebäudes zwischen EG und 1.OG vorhanden.
Heizungsanlage	Zentralheizung

Außenanlagen

Die Grundstücke mit den Flnrn. 1109/1 und 1109/44 sind vollständig mit dem Wohn- und Geschäftshaus bebaut.

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau

Baumängel und Bauschäden
<ul style="list-style-type: none"> teilweise Wasserschäden aufgrund veralteter Abflussleitungen (gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung)
Instandhaltungsstau
<ul style="list-style-type: none"> überwiegend wirtschaftlich überalterte Wand- und Bodenbeläge Verfärbungen und teilweise Verschmutzungen an der Außenfassade
unzeitgemäße Bauausführung
<ul style="list-style-type: none"> Gesamtenergiebilanz

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.

WEG - Hausverwaltung

Hausverwaltung	Hausverwaltung Baum GmbH Karl-Bröger-Straße 33 90765 Fürth
----------------	--

Beurteilung Gemeinschaftseigentum

Das Wohn- und Geschäftshaus befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand mit erkennbaren Schäden und Modernisierungsbedarf. Die laufenden Instandhaltungen wurden überwiegend nicht durchgeführt, es zeigen sich an einzelnen Bauteilen deutlich altersbedingte Abnutzungen und Verschleiß. Dies gilt insbesondere für die Gebäudetechnik (z. B. veraltete Elektrik) sowie für die Wand- und Bodenbeläge. Defizite sind auch im Hinblick auf einen aktuellen energetischen Standard gegeben.

Wertermittlungsobjekt – Sondereigentum

Wertermittlungsobjekt (Sondereigentum Nr. 33)	
Wohnung	Eigentumswohnung Nr. 33 im 8. Stock
monatliches Hausgeld	267 €/mtl. gem. Wirtschaftsplan 2023
Erhaltungsrücklage	Die Hausverwaltung teilt mit, dass die Erhaltungsrücklage zum 31.12.2023 401.333,46 € beträgt. Der Anteil der Wohnung Nr. 33 beträgt somit 1.308,35 € (326/100.000). Dies entspricht einer Erhaltungsrücklage von rd. 35€ /m ² Wohnfläche.
Sonderumlagen	Gemäß Auskunft der Hausverwaltung sind zum Stichtag keine Sonderumlagen geplant.

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.

Aktuelle Nutzung

Die Wohnung Nr. 33 ist zum Stichtag vermietet.

Dem Sachverständigen liegt ein Mietvertrag vom 10.02.2017 vor, aus dem der Mietbeginn zum 01.02.2017 mit einer unbefristeten Laufzeit hervorgeht. Es handelt sich um einen Staffelmietvertrag, bei dem eine jährliche Mietanpassung von 2 % vereinbart wurde.

Im Jahr 2017 betrug die monatliche Nettokaltmiete 460,00 Euro. Entsprechend der vertraglich festgelegten Staffelung ergaben sich gemäß vorliegendem Mietvertrag die folgenden Mietanpassungen:

- ab 01.01.2018: 469,20 Euro
- ab 01.03.2019: 478,58 Euro
- ab 01.04.2020: 488,15 Euro
- ab 01.05.2021: 497,91 Euro
- ab 01.06.2022: 507,87 Euro
- ab 01.07.2023: 518,89 Euro

Hinweis:

Vorgenannte Informationen stellen lediglich einen Auszug aus dem Mietvertrag dar. Der Sachverständige empfiehlt ausdrücklich, den Mietvertrag genau zu prüfen, er kann sich nur auf die übergebenen Unterlagen und Aussagen der Ortsteilnehmer beziehen – er kann z.B. keine Mieteingangskontrollen durchführen.

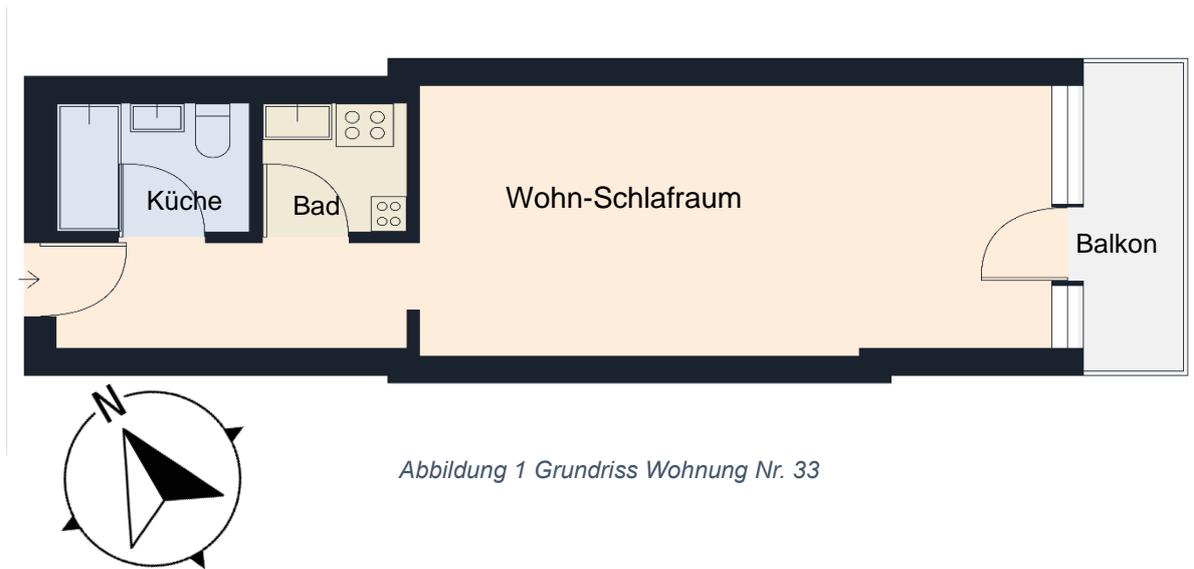
Belüftung/Belichtung

Die natürliche Belichtung und Belüftung der Einheit erfolgen ausschließlich über die Glasfront im Osten, die aus zwei seitlichen, festverglasten Elementen sowie einer zentralen Glasbalkontür besteht. Alle drei Segmente sind zusätzlich mit Oberlichtern ausgestattet. Küche und Badezimmer verfügen über keine Außenfenster. Eine Querlüftung der Einheit ist nicht möglich.

Anmerkung: Ob die Belichtung den gesetzlichen Anforderungen mit 1/8 der Nettogrundfläche des jeweiligen Aufenthaltsraumes entspricht, wurde nicht explizit geprüft (s. auch Art. 45 Abs 2 BayBO, i. d. g. Fassung).

Grundrissgestaltung

Die Wohnung Nr. 33 befindet sich im 8. Obergeschoss und liegt östlich des zentral gelegenen Flurs. Der Zugang erfolgt über die Eingangstür in die Diele, die nach Süden zum Badezimmer und zur Küche führt. Der Wohn- und Schlafraum ist offen zur Diele gestaltet und befindet sich im östlichen Teil der Wohnung. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zum Ostbalkon.



Ausstattungsmerkmale	
Gebäudebereich	Sondereigentum Wohnung Nr. 33
Räume	Diele, Wohn-Schlafräum, Küche, Badezimmer
Bodenbelag	Fliesenbelag
Wände	tapeziert und gestrichen, Fliesenspiegel im Badezimmer und im Spritzbereich der Küche
Deckenbeläge	tapeziert und gestrichen
Türen	Wohnungseingangstür als Kunststoffrahmentür mit Türspion, Bad-, und Küchentür als Holzfurniertür, Balkontür als Glastür
Fenster	nicht vorhanden (Festverglasung und Balkonglastür)
Sanitärausstattung	Badewanne mit Einhandmischarmatur, Handwaschbecken mit Einhandmischarmatur, Stand-WC mit Aufputzpülkasten
Elektroausstattung	elektr. Türöffner, Klingel- und Sprechanlage vorhanden
Heizung/Warmwasser	Zentralheizung
Balkon	Massivbauweise (Sichtbetonfertigteile) mit Brüstungsgeländer

Anmerkung:

Am Tag der Ortsbesichtigung konnte die Bewertungseinheit vollständig besichtigt werden. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Abweichungen des Grundrisses zu den vorliegenden Grundrissen aus der Teilungserklärung festgestellt.

Wohnfläche

Wohnung Nr. 33

Wohnfläche	
Wohn-Schlafräum & Diele	28,6 m ²
Bad	3,5 m ²
Küche	2,5 m ²
Balkon (25 %)	1,1 m ²
Wohnfläche	35,7 m²
Wohnfläche, rd.	36 m²

Hinweis: Die Flächen wurden bei der Ortsbegehung mittels Laser-Lidarmessgerät aufgenommen. 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.

Abweichungen der Bausubstanz vom Sollzustand bei Sondereigentum

Baumängel und Bauschäden
<ul style="list-style-type: none">• keine ersichtlich/bekannt
Instandhaltungszustand
<ul style="list-style-type: none">• leichte Schimmelbildung über der Glasfront mit Balkontür
unzeitgemäße Bauausführung
<ul style="list-style-type: none">• teilw. unzeitgemäße Sanitärgegenstände• Gesamtenergiebilanz

Beurteilung Bewertungseinheit (Sondereigentum Nr. 33)

Die Wohnung verfügt über eine funktionale Grundrissgestaltung. Die natürliche Belichtung und Belüftung erfolgen ausschließlich über die Ostseite, sind jedoch als ausreichend zu bewerten. Ein barrierefreier Zugang ist nicht gewährleistet. Die Ausstattung ist insgesamt als durchschnittlich einzustufen, wobei in einigen Bereichen Modernisierungsbedarf besteht. Positiv hervorzuheben ist der vorhandene Balkon.

Anlagen

Lagepläne



Abbildung 2 Lageplan - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

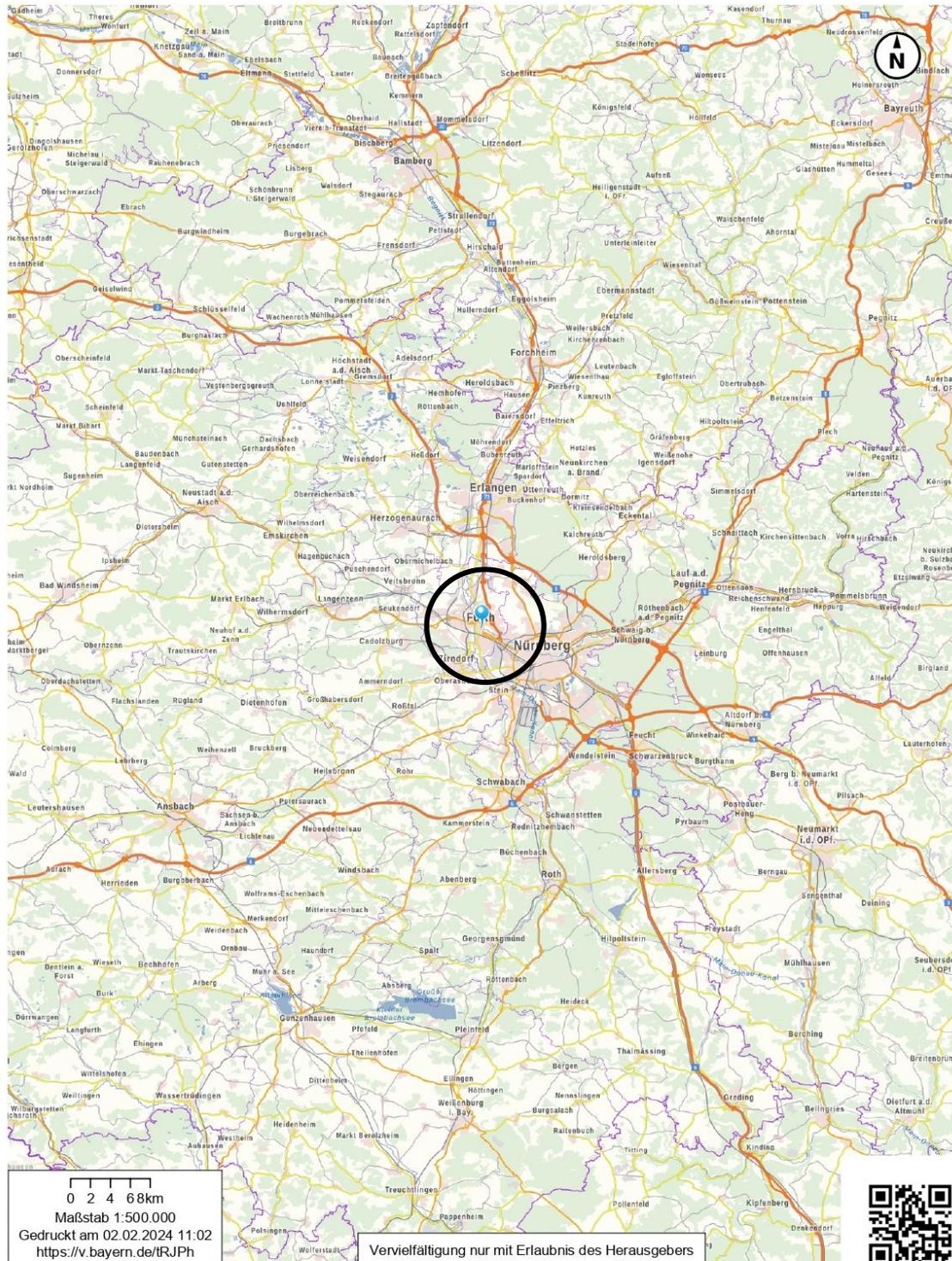
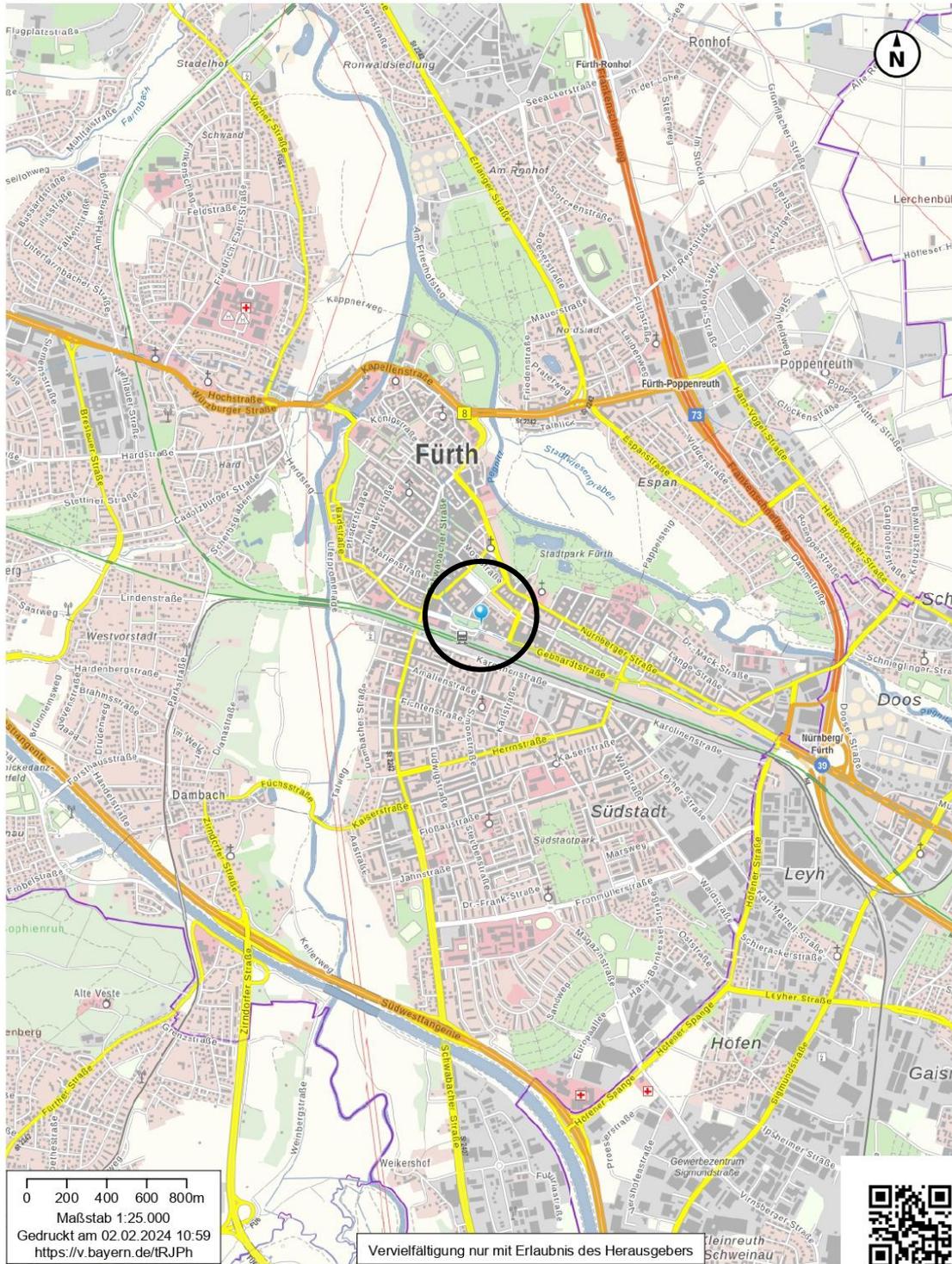


Abbildung 3 Makrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503



© 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.

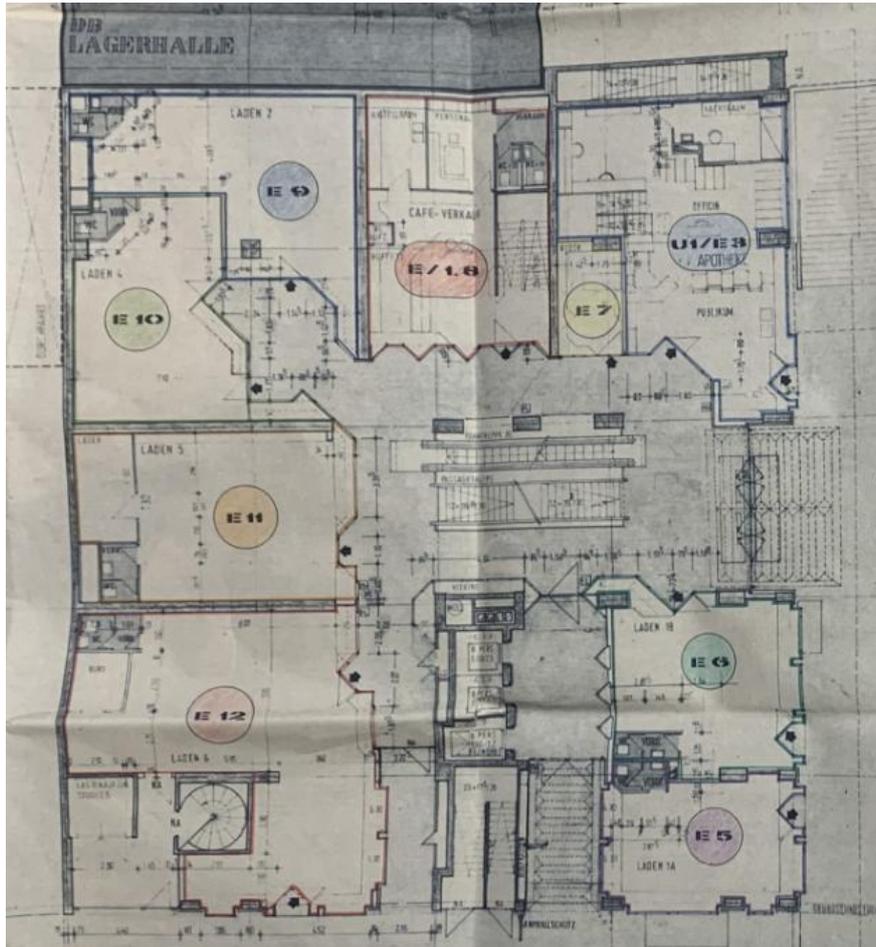


Abbildung 5 Grundriss Erdgeschoss

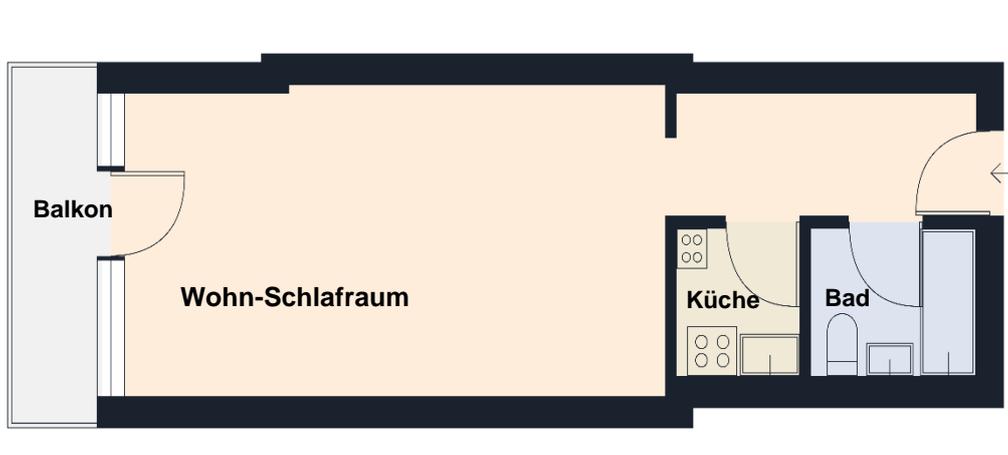


Abbildung 6 Grundriss Wohnung Nr. 33 (Aufmaß vor Ort)

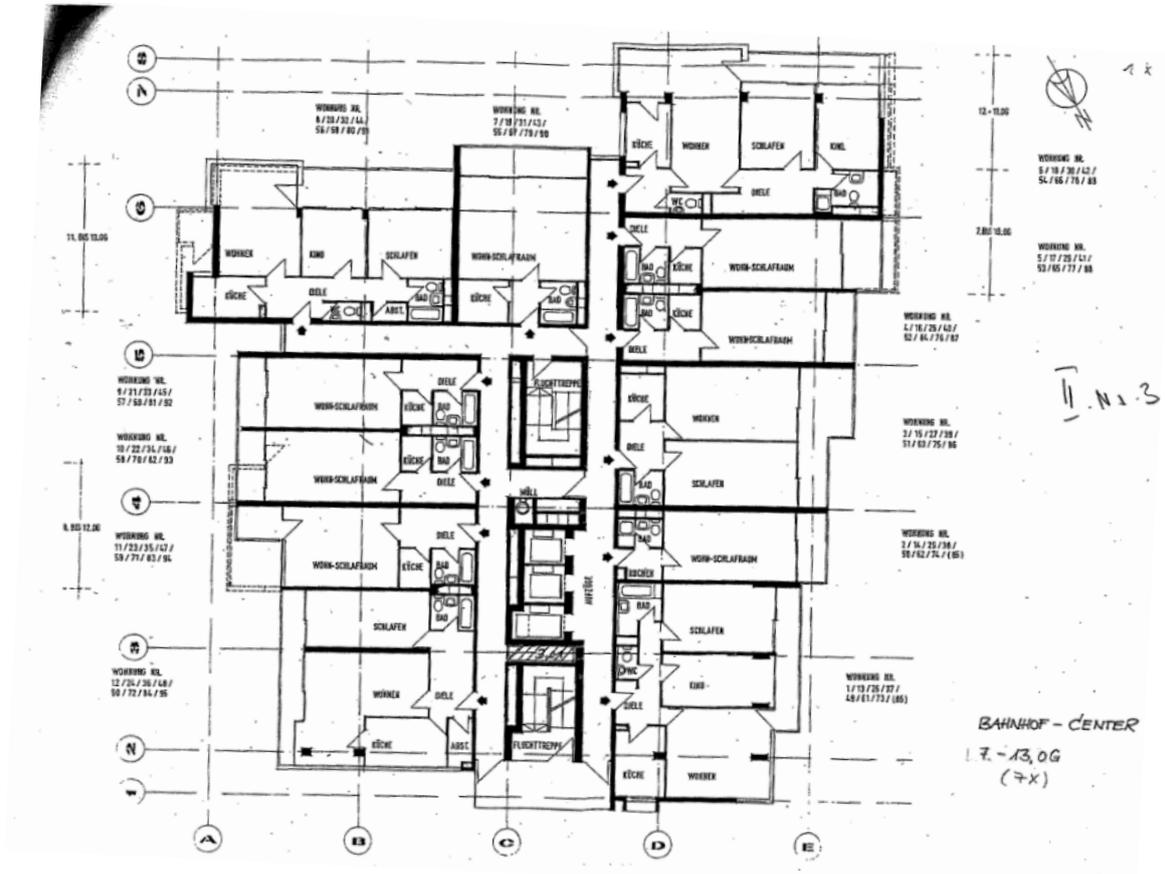


Abbildung 7 Grundriss 7. -13. OG

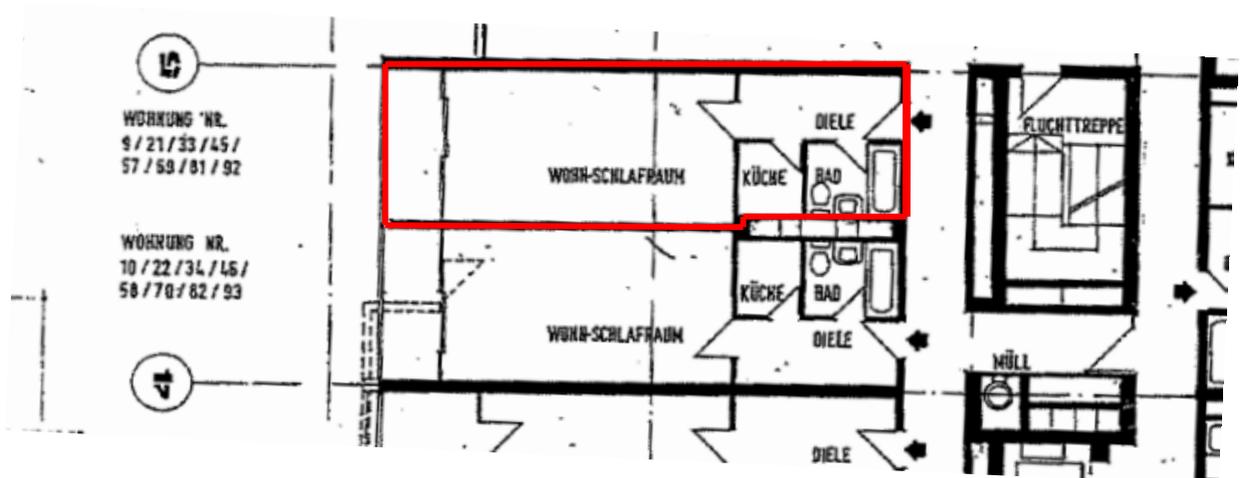


Abbildung 8 Grundriss (gemäß Teilungserklärung)

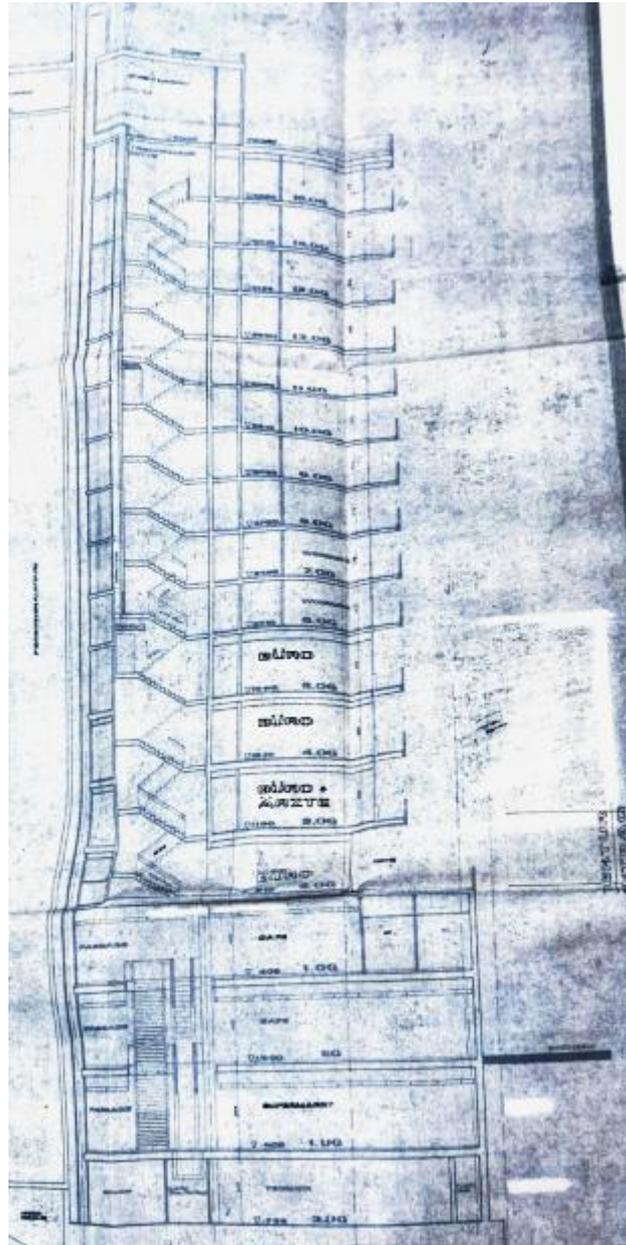


Abbildung 9 Schnitt