



Thomas Kratzer

Von der Industrie- und Handelskammer
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
Zuständige Aufsichtsbehörde
IHK-Nürnberg für Mittelfranken
Dammstraße 2h
90765 Fürth
Tel.: 09 11 - 75 66 911
Fax.: 09 11 - 75 66 913
Zweigstelle:
Schlossgarten 3
96194 Waldsorf
Tel.: 09549 - 98 98 914
Email: Info@Svb-Kratzer.de

*Das Exposé dient lediglich der Kurzinformation!
Der Sachverständige ist nicht zur Objektauskunft berechtigt. Das
Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden!*

GZ: 3 K 21-22

EXPOSÉ

Anwesen:

991301 Forchheim, Reuther Straße 45

3-Zi.-Whg. Nr. 1 im 1. Obergeschoss mit einer Wohnfläche
von ca. 79 m² auf Flur 133/5 mit einer Fläche von 407 m² (Blatt 892)

Verkehrswert 220.000,- €

ETW 1



1 Allgemeines

1.1 **Amtsgericht Forchheim Grundbuch von Reuth Blatt 2108**

144/1000 MEA¹ an dem Grundstück **Flur 133/5**: Reuther Straße 45; Gebäude- und Freifläche mit einer Grundstücksgröße von 838 m² (BVNr. 1);

verbunden mit Sondereigentum an Wohnung und Keller laut Aufteilungsplan Nr. 1

2 Beschreibung des Grund und Bodens

2.1 **Makrolage**

Die Stadt Forchheim gehört zum Landkreis Forchheim im Bundesland Bayern. Forchheim zählt 32.433 Einwohner (31.12.2021), verteilt auf 16.046 Haushalte (2022), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,02 Personen beträgt. Forchheim weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt außerhalb eines definierten Verdichtungsraumes. Das BBSR teilt Forchheim räumlich der Wohnungsmarktregion Nürnberg zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als wachsende Region identifiziert wird.



Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2016 und 2021 beläuft sich auf Ebene der Stadt Forchheim auf 199 Personen. Damit weist Forchheim im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2021 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 257 bzw. 144 Personen und die Altersklassen 18-24 und 65+ mit den tiefsten Wanderungssaldi von -100 bzw. -1 auf.

¹ MEA = Miteigentumsanteil

Forchheim weist per Ende 2021 einen Wohnungsbestand von 16.459 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 4.107 Einfamilienhäuser und 12.352 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 25,0% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30,0%) unterdurchschnittlich. Mit 27,4% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 3 Räumen (19,1%) und 5 Räumen (19,0%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2016 und 2021 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,65% höher aus als in Deutschland (0,60%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 613 Wohneinheiten.

2.2 Mikrolage

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben. Das Wertermittlungsobjekt liegt im Stadtteil Reuth östlich von Forchheim an der Reuther Straße 45, an einer „innerstädtischen“ Straße mit hohem Verkehrsaufkommen (B 470). Die Entfernung zum Zentrum beträgt ca. 2.000 m (LL).



Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung und die Form des Wertermittlungsobjektes ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte (siehe Seite 17) zu ersehen.

Das Image für Wohnnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittliche Lage. Das Image für Büronutzungen ist sehr gut, es handelt sich um einen Dienstleistungsschwerpunkt. Das Image für Verkaufsnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine von Passanten gut frequentierte Lage. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist sehr dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt weniger als 25 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als durchschnittlich zu beurteilen (3,0 von 5,0). Es befinden sich Schulen in Gehdistanz.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut (Rating: 4,2 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in Gehdistanz. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 175 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 1,5 km.

Die Lage bietet eine beste Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 4,4 von 5,0). Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 4 km.

Der Standort ist sehr lärmbelastet (Rating: 2,4 von 5,0). Der Straßenlärm ist insgesamt mit 65 - 70 Dezibel zu beziffern.

Informationen Mikrolage

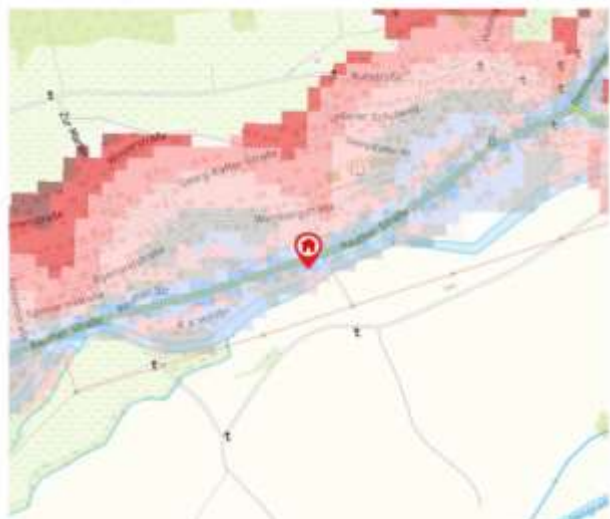
Image des Quartiers

Anzahl Haushalte*	11	Median Wohnfläche (in m2)**	80 - 89
Dominante Lebensform**	Ehepaare	Dominanter Gebäudetyp**	Freistehendes Einfamilienhaus
Dominante Altersklasse*	50 - 64	Anteil des dominanten Gebäudetyps**	45,0%
Anteil der dominanten Altersklasse*	54,6%	Dominante Bauperiode**	Vor 1919
Anteil deutsche Staatsbürger*	61,9%	Anteil der dominanten Bauperiode**	100,0%

Verkehr



Rating Lärmbelastung



2.3 Grundstückseigenschaften (Zuschnitt, Grund, Immissionen, Altlasten etc.)

2.3.1 Zuschnitt/Form/Beschaffenheit

Der Grundstückszuschnitt für Flur 133/5 ist unregelmäßig, er spiegelt weitgehend eine trapezförmige Gestalt wider. Grundstücksbreite in W-O-Richtung i. M. ca. 23 m und Grundstückstiefe in N-S-Richtung i. M. ca. 25 m.

Es handelt sich um einen Hanggrundstück mit einem Nord-Südgefälle.

Der nördliche straßenseitige Bereich ist mit Betonformsteinen gepflastert und wird für Pkw-Abstellflächen (siehe Fotodokumentation) genutzt. Straßenseitig keine Einfriedungen. Zu den westlich, östlich und südlich angrenzenden Nachbargrundstücken besteht eine Einzäunung mit Maschendrahtzäunen (siehe Fotodokumentation in der Anlage).

Die Außenanlagen hinterlassen einen der Jahreszeit entsprechenden, leicht vernachlässigten Eindruck (siehe Fotodokumentation in der Anlage).

Das Grundstück grenzt nach dem Gehsteig unmittelbar an der nördlich liegenden Reuther Straße an.

Reuther Straße: Fahrbahndecke mit Schwarzdecke mit beiderseitigem Gehsteig, Straßenbeleuchtung und Parkstreifen (längs).

2.3.2 Größe/Topographie:

Die im Grundbuch angegebene Grundstücksfläche unterliegt nicht dem öffentlichen Glauben. Zur Bewertung wird angenommen, dass die Grundstücksgröße den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht. Im Grundbuchauszug ist eine Grundstücksfläche von 838 m² angegeben. Ein Aufmaß des Grundstücks ist nicht erfolgt. Zur Bewertung wird angenommen, dass die Grundstücksgröße den örtlichen Gegebenheiten entspricht und die Gebäude (z.T. südliche Grenzbebauung) innerhalb der Grundstücksgrenzen erstellt worden sind.

2.3.3 Untergrund/Grundwasser:

Soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal tragfähigen Baugrund ohne Grundwasserschäden. Nachrichtlich wird an dieser Stelle vermerkt, dass keine weiteren Untersuchungen zum Grundwasserstand vorgenommen wurden.

In diesem Gutachten ist eine lageübliche Bodensituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen (z. B. Bodenuntersuchungen) und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt. Das Grundstück hat eine „starke“ Starkengefährdung und befindet sich in einer geringen Gefährdungsklasse (GK1) für Hochwassergefährdung (siehe Seite 18).

2.3.4 Erschließung:

Das Anwesen verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Zusätzlich sind Anschlüsse für Telekommunikation vorhanden.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Das Grundstück wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft

2.4 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten sowie Nutzungen

2.4.1 Allgemeines

In Anlehnung an die Teilungserklärung bzw. der Ausweisung als Wohnung in der Teilungserklärung wird für die Einheit unterstellt, dass sie für Wohnzwecke nutzbar ist.

2.4.2 Mobilfunkstandort

Gemäß Onlineauskunft der Bundesnetzagentur befindet sich nord-westlich ca. 300m (LL) eine Sendeantenne der Standortbescheinigung-Nr: 671416.

2.4.3 Art der baulichen Nutzung

Gemäß Auskunft des Stadtplanungsamtes Forchheim handelt es sich um den Bebauungsplan Nr. 10/7 für das Gebiet – im Stadtteil Reuth zwischen der Reuther Straße (B 470) und der Wiesent (Flurstücke Nr. 131-136). Das zu bewertende Grundstück befindet sich in einem WA (allgemeines Wohngebiet) mit offener Bauweise mit einer Geschosszahl (zwingend) II Dachform: Satteldach, Dachneigung am Weiher $\leq 35^\circ$, Kniestock < 50 cm. Die tatsächlich erstellten Garagen befinden sich gegenüber den im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen. Weitere Untersuchungen diesbezüglich wurden nicht vorgenommen.

2.4.4 Baudenkmal²

Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen (Quelle: <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/>).

Detaillierte Ausführungen siehe: <https://geoportal.nuernberg.de/masterportal/bebauungsplaene/>

2.5 Altlasten – Immissionen - Strahlenschutz

2.5.1 Immissionen

Es sind Lärmemissionen durch Kfz-Verkehr von der Reuther Straße gegeben. Nach Rücksprache mit dem Referatsleiter des Stadtbauamtes wurde mitgeteilt, dass Erkenntnisse über Immissionen nicht vorliegen. *Weitere Erkenntnisse über Immissionen sind nicht vorhanden.*

2.5.2 Altlasten³

² Nachrichtlich: Die Bayerische Denkmalliste ist ein Nachrichtliches Verzeichnis aller bekannten Denkmäler. Sie bildet die Grundlage für die kartografische Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler im Bayerischen Denkmal-Atlas. Neben den Denkmälern, für die das Benehmen mit der Gemeinde nach Art. 2 **BayDSchG** hergestellt ist (weiße Umgrenzungslinie) sind auch Objekte kartiert, für die das Benehmen mit der Gemeinde noch nicht hergestellt ist (blaue Umgrenzungslinie). Beachten Sie, dass die Denkmaleigenschaft nicht von der Eintragung in die Bayerische Denkmalliste und von der Kartierung im Bayerischen Denkmal-Atlas abhängt. Auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, können Denkmäler sein. Die Verwendung des Bayerischen Denkmal-Atlas ersetzt nicht die Beteiligung der zuständigen Genehmigungs- und Denkmalfachbehörden. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 und Art. 7 **BayDSchG**. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Art. 8 **BayDSchG** unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

³ Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass diese Auskunft keine Bestätigung über Altlasten- bzw. Immissionenfreiheit beinhaltet.

Vom Stadtbauamt Forchheim teilte mit, dass keine Angaben/Erhebungen vorliegen.

2.5.3 Strahlenschutz

Untersuchungen/Abfragen z.B. auf Radon etc. wurden nicht durchgeführt. Diesbezüglich wird auf das/die Strahlenschutzgesetz/Strahlenschutzverordnung verwiesen. Siehe Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) https://www.bfs.de/DE/bfs/gesetze-regelungen/gesetze-regelungen_node.html.

3 Baubeschreibung und Beurteilung der baulichen und sonstigen Anlagen

3.1 Lageplan⁴ der(s) Anwesen(s) (kein Maßstab)

3.1.1 Das „hellgrün“ markierte Grundstück bezieht sich auf Flur Nr. 133/5. Die Flur wurde nicht auf Stimmigkeit und Aktualität überprüft. Für das „blau“ markierte Mehrfamilienwohnhäuser wurde als Baujahr ca. 1989 angezeigt.

3.1.2 Die ungefähre Lage und Ausrichtung der Einheit Nr. 1, befindet sich im nordöstlichen Baukörper im 1.Obergeschoss (1.OG) und ist im nebenstehenden Lageplan mit der Farbe „rot“ ausgefüllt. Der oberirdische Stellplatz Nr. VI



ist im Lageplan mit der Farbe „gelb“ dargestellt. Die ungefähre Raumaufteilung der Wohnung sowie das Kellerabteil kann aus den Grundrissen ab der Seite 13ff entnommen werden. Der Stellplatz VI wurde der Wohnung Nr. 1 am 20.11.1989 übertragen.

3.2 Grundrisskonzeptionen/Ausstattungen/Bauweise/Unterhaltungszustand⁵

⁴ Der Lageplan ist genodet. Für die Richtigkeit des Lageplanes kann keine Haftung übernommen, da es sich um eine digitale Flurkarte (Quelle: Geoportal der Bayerischen Vermessungsverwaltung) handelt, bei der Veränderungen der Grenzen (einschließlich Grenzpunktkoordinaten) enthalten sein können. Ebenso können die Gebäudeumrisse vom örtlichen Bestand abweichen. Rechtsverbindliche Auszüge aus dem Liegenschaftskataster bleiben dem örtlich zuständigen Vermessungsamt vorbehalten.

⁵ Ergänzend zur Beschreibung sind Kapitel auf Seite 25ff und die Bildanlagen ab Seite 52 hinzuzuziehen.

Der Bau- und Unterhaltungszustand der vorgenannten Maßnahmen/Umbauten beschreibt sich (augenscheinlich) im Großen und Ganzen unter Berücksichtigung der Baujahre bzw. Erweiterungen, der Grundrisskonzeptionen, der Ausstattungen und der teilweise - im Einzelnen nicht recherchierbaren - Renovierungs-/Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen etc. nach sachverständiger freier Schätzung wie folgt:

3.2.1 Beschreibung der(s) Gebäude(s) bzw. Einheit(en)

Als ursprüngliches Baujahr der Wohnanlage wird in Anlehnung an die zur Verfügung gestellten Unterlagen (wie Teilungserklärung, Energieausweis etc.) ca. 1989 angenommen. Die Aufteilungen in Sondereigentum für Wohnungen erfolgte 1989. Es handelt sich um teilunterkellertes Gebäude mit Souterrain, 1. OG bzw. Hochpaterre wegen Hanglage (EG), 2. OG und DG.

Über den nördlichen Hauseingang, gelangt man über die mit Betonsteinpflaster oder -platten befestigten Wege bzw. Pkw-Stellplätze in das Innentreppenhaus, über dieses alle Stockwerke vom KG bis zum DG zugänglich sind. Im KG befinden sich das Kellerabteil, die Heizung und die Waschküche. Die Souterrain-Wohnung Nr. 7 ist nur über den südwestlichen liegenden Außenzugang betretbar. Linksseitig an der Hauseingangstüre der Einheiten Nr. 1 – 6 sind das Klingeltableau mit Briefkästen und Gegensprechanlage.

3.2.2 Wohnung Nr. 1:

Bei der Wohnung handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung, die verkehrstechnisch vom nördlich liegenden Innentreppenhaus zugänglich ist. Im Treppenhaus befinden sich Zwischenprotäste (straßenseitig). Vom Ruhepodest zu den Wohnungen gelangt man direkt in einen Verteilerflur von diesem aus das Wohn-, das Elternschlaf- und das Kinderzimmer sowie die Küche, das Bad/WC und der Abstellraum zugänglich sind. Vom Wohnzimmer aus kann die südlich liegende Loggia betreten werden.

Alle Räume (außer Flur, Abstellraum und Bad/WC) haben Tageslichteinfall.

Einbau/Austausch/Erneuerung von z. B. Teppichbeläge bzw. Wand- und Deckenansrich vor ca. 10 Jahren. Tapezierte Wand- sowie Fliesenspiegel. Dusche/WC mit Bodenfliesen sowie Wandflächen raumhoch gefliest.

Meranti-Holzfenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden. Holztüren mit Futter und Verkleidung.

Die Einheit wird von den Antragsgegnern bewohnt.

3.2.3 Kellerabteil und Kfz-Stellplatz:

Sondernutzungsrechte am Stellplatz VI und Sondereigentum an dem Kellerabteil Nr. 1.

3.2.4 Unterhaltungszustand

Die gegenständliche Einheit hinterlässt, soweit optisch erkennbar, einen insgesamt dem Baujahr und der Ausstattung entsprechenden, gebrauchten Eindruck. Die vorhandene Ausstattung/Bestückung entspricht nicht dem aktuellen Zeitgeschmack. Gebrauchsspuren sind zu erkennen (s. Fotoanlagen).

Der gesamte Wohnblock samt dazugehöriger Außenanlagen, gemäß dem augenscheinlichen Eindruck, erweckt einen dem Alter entsprechend üblichen gebrauchten Zustand.

3.3 Baubeschreibung (Rohbau/Ausstattung/Außenanlagen/Hausverwaltung etc.)

Nachgehende Baubeschreibung stellt keine exakte Aufzählung der im Einzelnen verwendeten Bauteile und/oder Baustoffe dar. Sie spiegelt die überwiegend verwendeten Bauteile wider und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Angaben sollen lediglich einen generellen Überblick über die Bauweise und Ausstattung vermitteln, ohne sich in einer detaillierten Raumbeschreibung zu verlieren (siehe auch Kapitel 3.2 ab Seite 7).

3.3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Nachfolgende Beschreibung, sofern vorhanden, wurde aus der Teilungserklärung entnommen.

3.3.2 Rohbau

Fundamente	Hierzu wurden keine Untersuchungen vorgenommen, da verdeckt. In Anlehnung an die Schnittzeichnung handelt es sich um Betonfundamente bzw. Betonbodenplatte. Der Keller verfügt über Bodenfliesen.
Umfassungswände	Das Gebäude, in dem sich die zu bewertende Einheit befindet, ist in massiver Bauweise errichtet. Kelleraußenwände mit Kalksandsteinmauerwerk (36,5 cm stark). Die Wohngeschosse und die Giebel mit 36,5 cm starkem Porotonziegelmauerwerk mit Wärmedämmmörtel.
Innenwände	Die nichttragenden Innenwände bestehen im KG aus Kalksandsteinmauerwerk und Porotonmauerwerk in den restlichen Geschossen.
Decken	Bei der Deckenkonstruktion handelt es sich um Ortbetonmassivdecken.
Treppen	Massive Fertigtreppekonstruktion aus Stahlbeton mit Jura Marmorbelag sowie Stahlgeländer mit PVC-Handlauf im Innentreppenhaus.
Dachstuhl	In Anlehnung an die zur Verfügung gestellten Unterlagen wird eine Pfettendachkonstruktion angenommen. Dachdeckung mit Frankfurter Pfannen. Modernisierungsarbeiten am Dachstuhl wurden seitens der Hausverwaltung nicht angezeigt.

Regenfallrohre sowie die Dachrinnen in verkupferter Ausführung.

3.3.3 Ausstattung – Einrichtungen

Sanitär	Die Dusche/WC ist mit einer Duschtasse, eine Toilette und einem Handwaschbecken bestückt.
Elektro	Es befindet sich, in Anlehnung an das Gebäudealter, eine durchschnittlich proportionierte Anzahl an Brennstellen in der Wohnung. Eine Funktionsüberprüfung wurde nicht durchgeführt. Gegensprechanlage.
Heizung	Die Beheizung und Brauchwasseraufbereitung erfolgt über eine Öl-zentralheizung; Anzunehmen ist, dass diese Außentemperaturgesteuert ist. Der Wärmeaustausch in der Wohnung wird mit Radiatoren gewährleistet. Fassungsvermögen der Batterietanks ca. 7.500 Liter.
Fußböden	Das Wohn-, das Kinder-, und das Schlafzimmer sind mit Teppichboden belegt. Die restlichen Räume mit Fliesenbelägen.
Fenster	Merantiholzfenster mit Isolierverglasung mit Dreh-Kipp-Beschlägen und mechanischen Rollläden.
Türen/Tore	Holzinnentüren mit Holzzargen vermutlich mit Hohlraumfüllung oder Karton-Wabenfüllung.
Oberflächen	Außenwände: Mineralischer Oberputz mit Farbanstrich. Innenwände/Untersichten: Unterschiedliche Fliesenmuster; verputzte Oberfläche mit/ohne Farbanstrich und/ohne Tapeten siehe Pkt. 3.2.2.

3.3.4 Außenanlagen

Außenanlagen	Die Gehwege um das Anwesen sind aus Betonsteinpflaster oder -platten. Die restlichen Flächen mit Rasen. Sowie die befestigten oberirdische Pkw-Stellplätze (siehe Fotodokumentation in der Anlage)
--------------	--

3.3.5 Hausverwaltung (Wirtschaftsplan/Hausgeldrückstände, EnEV etc.)

WEG-Verwalter ⁶	G Hofmann Wachendorfer Straße 53 in 90556 Cadolzburg <i>Die Verwalterbestellung läuft noch bis Ende dieses Jahres. Ein Nachweis ist nach meinem Verständnis hier nicht erforderlich.</i>
Hausgeldrückstände ⁶	Hausgeldrückstände sind nicht existent.
Rücklagen ⁶	Die Instandhaltungsrücklage beträgt 14.693,96 € (Stand 31.12.2022).
Reparaturen ⁶	Die Sanierung (Feuchtigkeitsprobleme) im Kellerbereich an der Nord-Ostseite des Gebäudes soll durchgeführt werden. Der Kostenrahmen ist auf 5.000 € begrenzt und wird durch die Erhebung einer Sonderumlagen finanziert.

⁶ Angaben der Hausverwaltung gemäß Fax vom 24.04.2023 sowie mehreren Telefonaten.

Höhe Hausgeld ⁶	Für das Wirtschaftsjahr 2022 gilt eine monatliche Hausgeldzahlung von 470,00 €.
Wirtschaftsplan ⁶	Die seitens der Hausverwaltung zur Verfügung gestellten Unterlagen liegen dem Gericht in Kopie vor.
Schäden ⁶	<p>Außer vorgetragenen Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss keine weiteren keine Angaben.</p> <p>Konkrete Schäden liegen an sich nicht vor. Es ist aber ein nicht unerheblicher Sanierungsbedarf vorhanden konkret:</p> <p>Fensters über 30 Jahre alt, sollen durch Neue ersetzt werden, geschätzte Kosten ca. 120.000 € (Dreifachverglasung etc.)</p> <p>keine Wärmedämmung vorhanden, geschätzte Kosten ca. 100.000 €</p> <p>Dichtigkeitsprobleme im Bereich Keller, Bezeichnungskosten ca. 30.000 €</p>
Mietverwalter ⁶	Nein
Zubehör	Die Küche wurde von den Antragsgegnern eingebaut. Nach sachverständiger freier Schätzung wird sie zu mit einem Zeitwert von ca. 800,00 € ausgewiesen.
Stellplatz	Der Einheit steht ein oberirdischer Stellplatz zur Verfügung.
EnEV/GEG/GEIG	<p>Es existiert ein Energieausweis vom 01.09.2020 nach § 16 EnEV.</p> <p>Der Endenergieverbrauchswert liegt bei 159,5 kWh/(m²a). Der Ausweis wurde auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt.</p> <p>Im Ausweis sind keine Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung ausgewiesen.</p>

3.4 Haftung/Verwendung

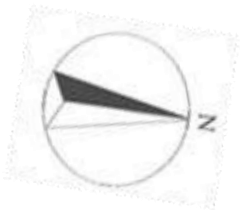
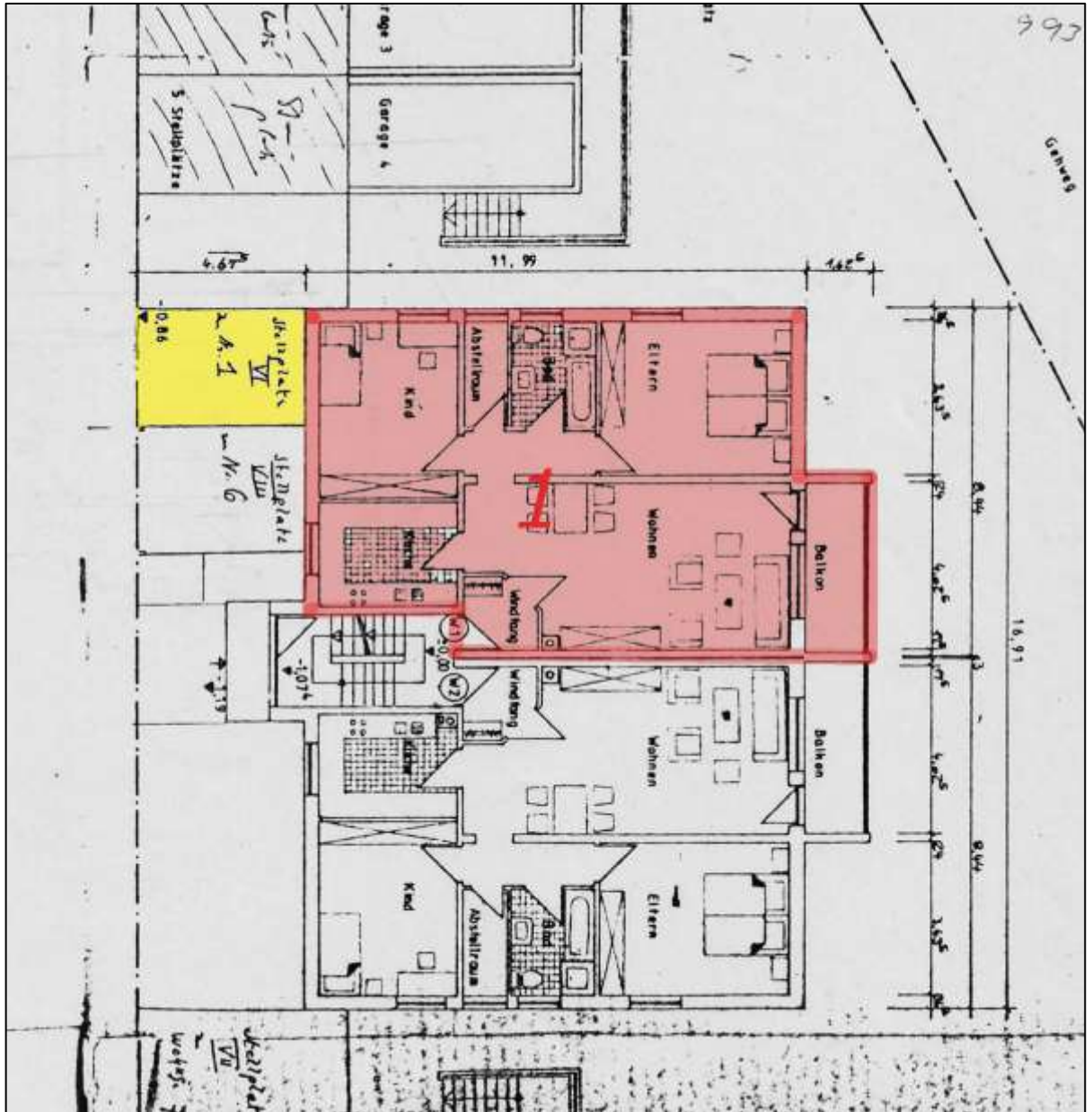
Das Exposé stellt einen Auszug aus dem Gutachten dar. Haftungsansprüche auf Grundlage des Exposés werden grundsätzlich ausgeschlossen.

3.5 Auskünfte – Gutachteneinsicht – Verfahrensablauf

Auskünfte zum Verfahren oder die Einsichtnahme ins Gutachten können nur über das Vollstreckungsgericht erwirkt werden.

Das Aktenzeichen GZ 3 K 21-22 ist bereit zu halten.

4.1.2 Wohnungsgrundriss – Whg. Nr. 1 mit oberirdischen Stellplatz Nr. VI



4.1.3 Nordansicht – Straßenseite

ANEANSICHT VON NORDEN

GENEHMIGUNGSVERMERK
Genehmigt aufgrund des Baugenehmigungsbescheides vom 18.07.94 Baubuch-Nr. 210194-2 Forchheim, 19. Juli 94
STADT FORCHHEIM - Stadtbauamt - Im Auftrag
gleich

Per Baubuch-Nr. 210194-2
Lebu Diefel

WALTER JAKLIN
BAUUNTERNEHMUNG
INH. CHRISTIAN JAKLIN
SCHÜTZENSTRASSE 2
8350 FORCHHEIM
TEL.: 091 91 72 00, FAX 6 48 93

HOLZBAU ERLWEIN GmbH
Schlaggraben 90
91369 Wessertal
Tel. 091 99 74 42 FAX 17 48

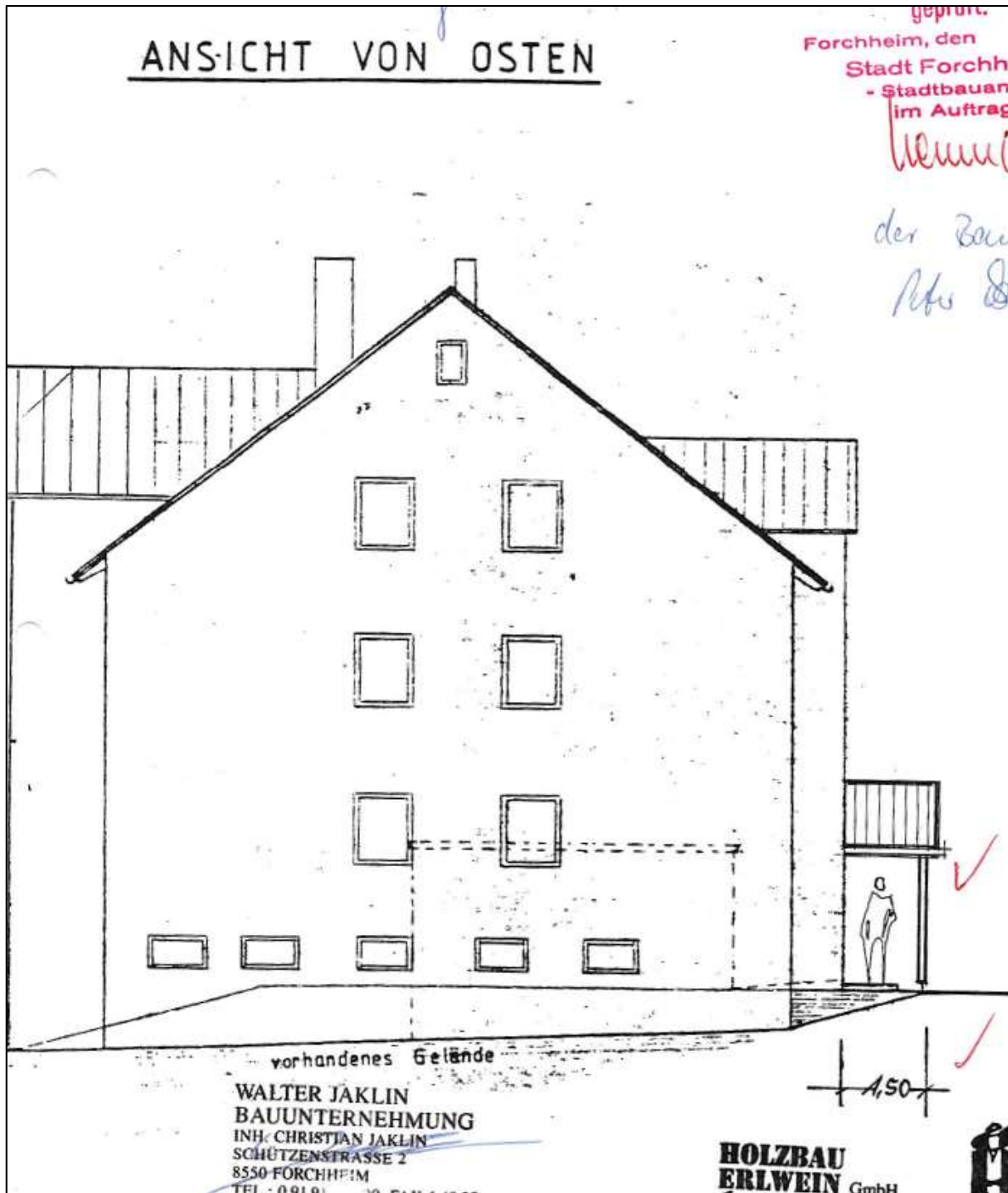
Eingangsdach
Eigentümergeinschaft
Reutherstr. 45
91301 Forchheim

Technisch u. bauaufsichtlich
geprüft, den 7. 07. 94
Stadt Forchheim
- Stadtbauamt -
Im Auftrag
W. Kratzer

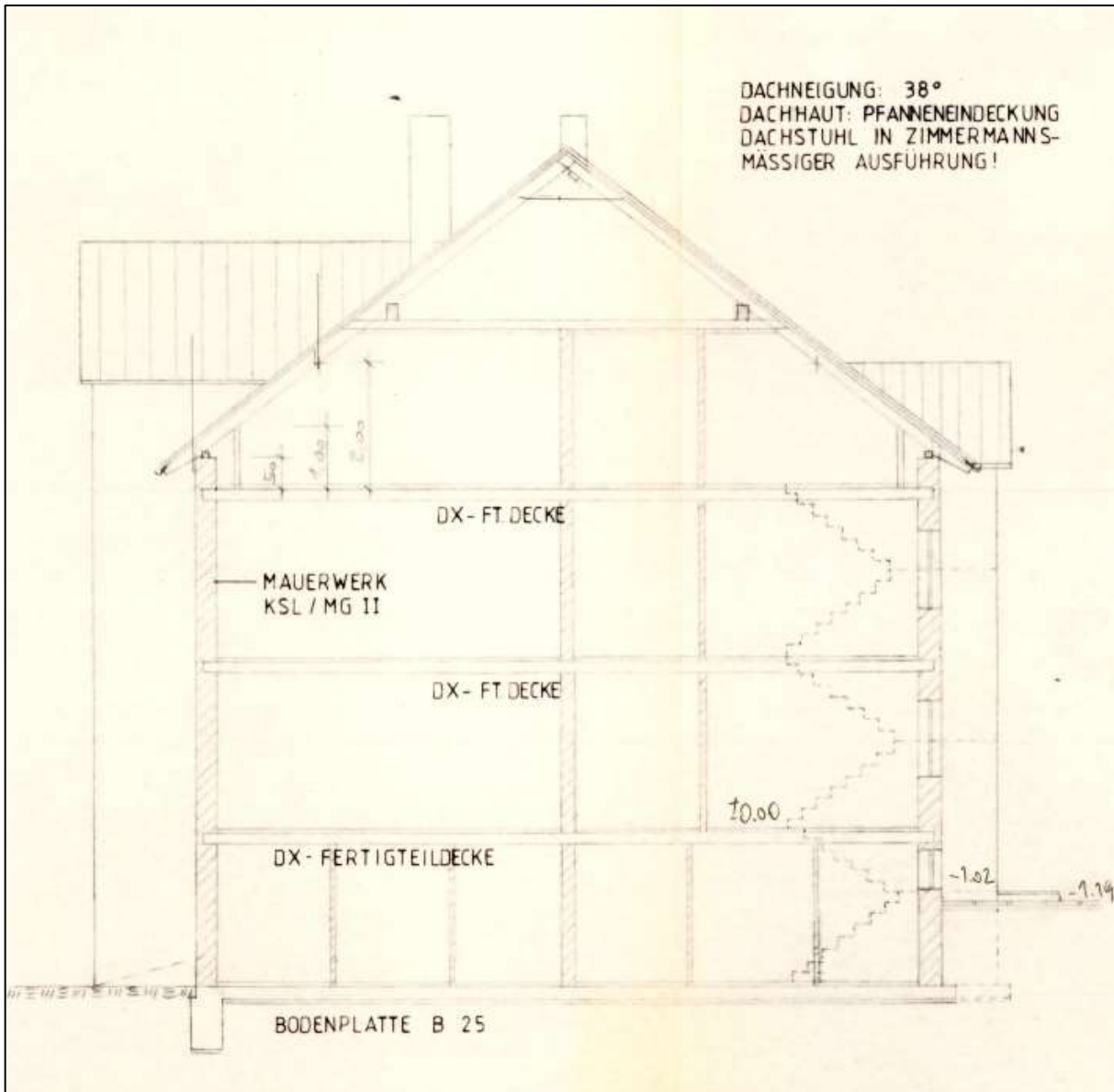
10. Feb. 1994 Tel. 091 99 74 42 FAX 17 48

ING 45

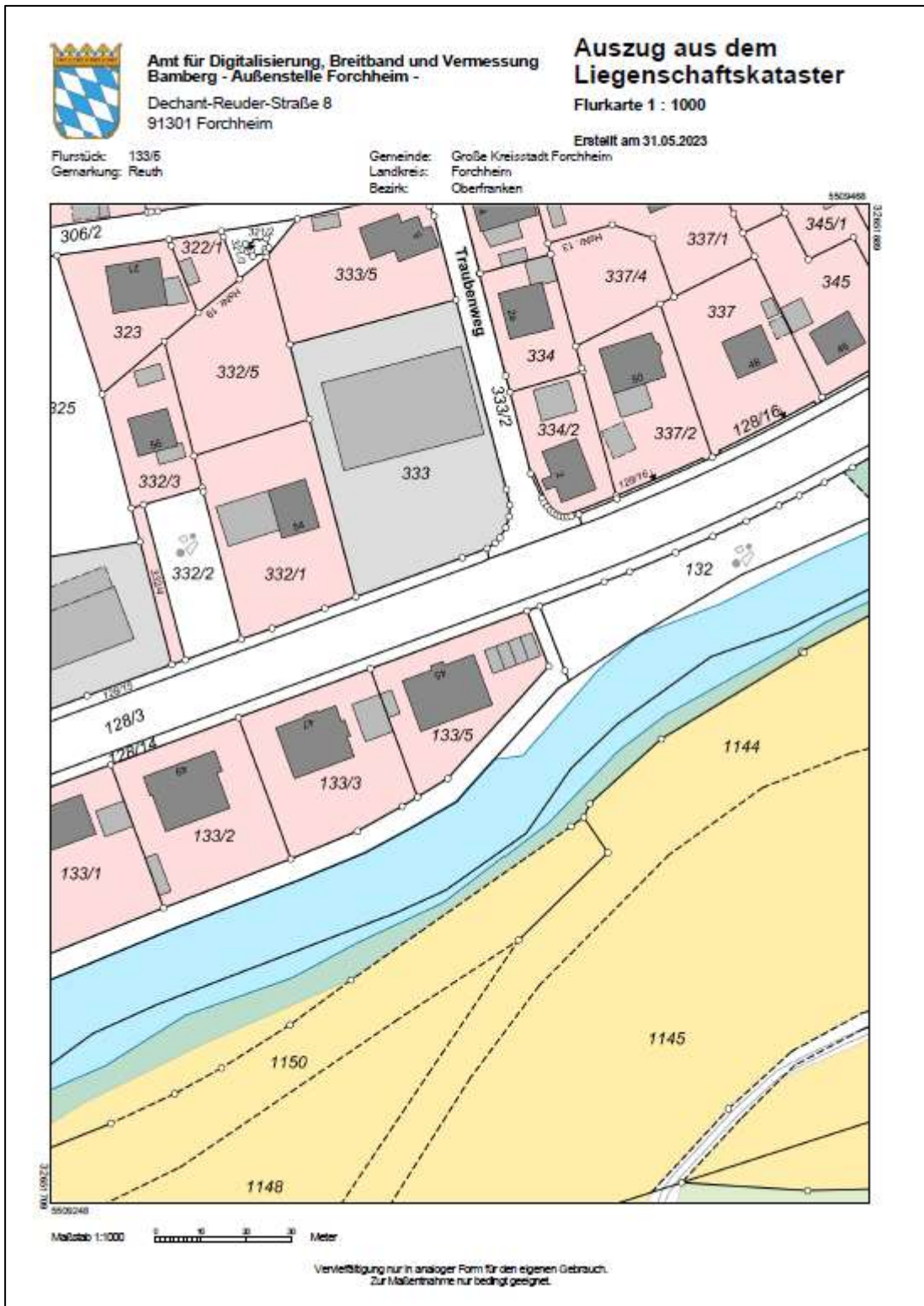
4.1.4 Ostansicht



4.1.5 Schnitt

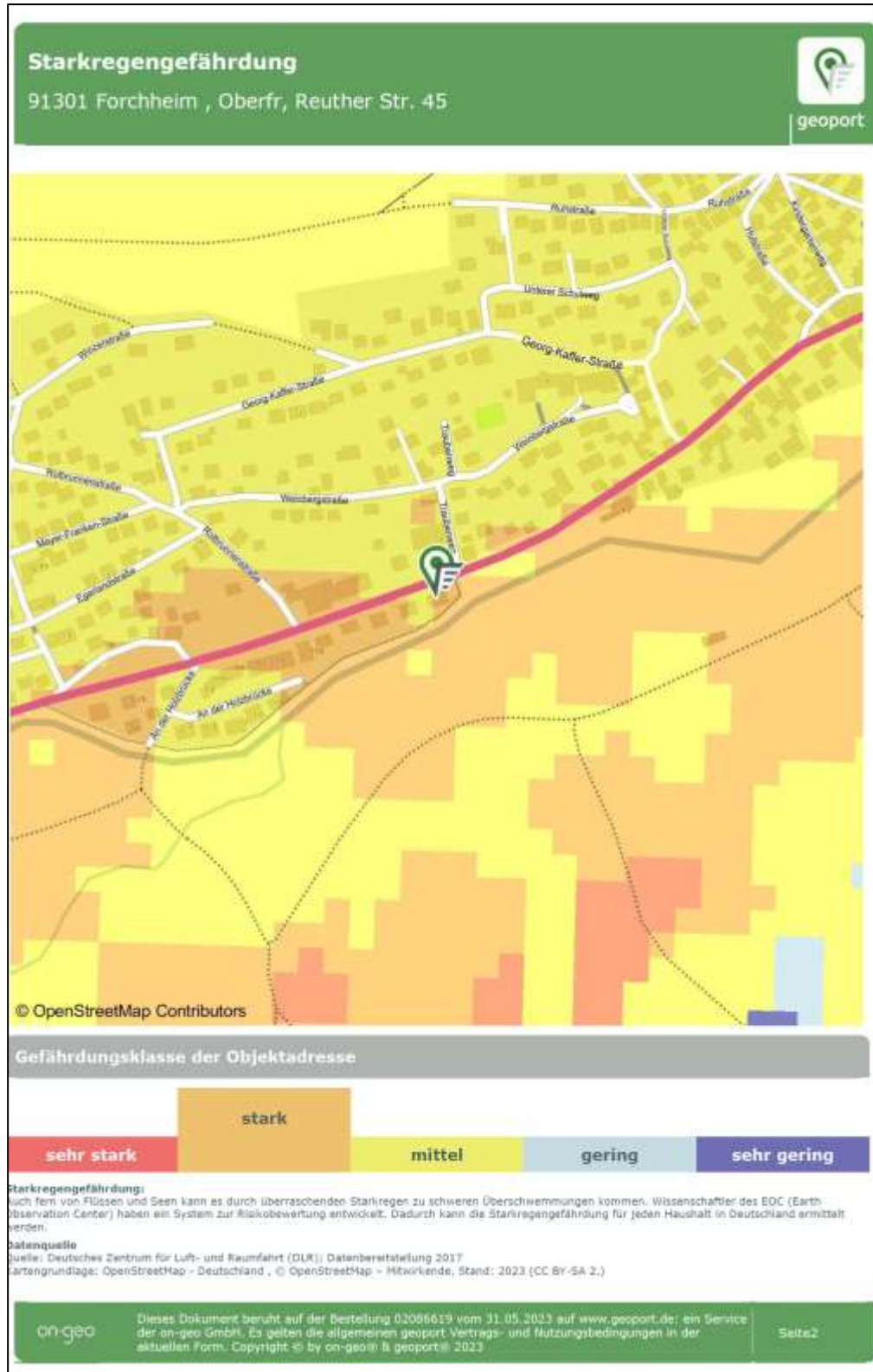


4.1.6 Liegenschaftskarte (kein Maßstab)



5 Starkregen- sowie Hochwassergefährdung

5.1.1 Starkregengefährdung



6 Bildanlagen



Foto 2 – Südseite



Foto 3



Foto 4



Foto 5 – Gartenansicht von der Loggia der Wohnung Nr. 1 aus



Foto 6



Foto 7



Foto 8
Ostansicht

Foto 9





Foto 10
Reuther Straße

Foto 11





Foto 12



Foto 13
Fahrzeug (BMW) auf Stellplatz IV



Foto 14

Foto 15
Giebel Westseite





Foto 16 - Nordansicht



Foto 17



Foto 18
Innentreppenhaus

Foto 19

