

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in

90408 Nürnberg, Kleinreuther Weg 66-72

Flnr. 294

Größe lt. Grundbuch 2.148 m²

Anteil am Grundstück

22,9965/10.000 MEA

Objektart

**Sondereigentum Nr. 80 (Abstellraum),
sowie das Sondernutzungsrecht an den
Kfz-Abstellplätzen Nr. 65-75.**

Verkehrswert (unbelastet)

45.000 €

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

20.11.2024

Auftraggeber

Amtsgericht Nürnberg

Aktenzeichen

3 K 106/24

Gutachten vom

27.01.2025

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

0911 240 332 21

Arminiusstraße 2

lang@voelkel-lang.de

90402 Nürnberg

www.voelkel-lang.de

Lagebeschreibung

Makrolage – Regionale Umgebung

Mit rund 544.000 Einwohnern ist Nürnberg die zweitgrößte Stadt in Bayern und das kulturelle und wirtschaftliche Zentrum Nordbayerns. Zusammen mit den Nachbarstädten Erlangen, Fürth und Schwabach sowie dem Umland bildet sie die wirtschaftliche und kulturelle Metropolregion Nürnberg. Das Stadtgebiet umfasst ca. 186 km². Ein ausgewogener Branchen- und Unternehmensmix verleiht Nürnbergs Wirtschaft Stabilität. Sowohl das verarbeitende Gewerbe als auch die unternehmensbezogenen Dienstleister mit den Unternehmen der Finanz-, Versicherungs- und Immobilienwirtschaft und die weiteren Dienstleistungen sind wichtige Säulen der lokalen Wertschöpfung. Im bundesweiten Vergleich der größten Städte nimmt Nürnberg eine sehr gute Position ein, es hat nach München und Stuttgart die drittniedrigste Arbeitslosenquote und erzeugt ein überproportional hohes BIP. Nürnberg beherbergt eine Universität, zwei Kunsthochschulen, zwei Fachhochschulen, sowie zwei Studienzentren von Fernhochschulen. Daneben ist Nürnberg ein bedeutender Museumsstandort in Deutschland. Mit dem Staatstheater, einer großen Anzahl an Kinos, Konzert-, und Veranstaltungssälen und dem weltbekannten Christkindles-Markt ist Nürnberg ein gut besuchter Touristenort.

Mikrolage – Nachbarschaft und öffentliche Einrichtungen

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Anliegerstraße Kleinreuther Weg im Stadtteil Großreuth h.d.V. (Großreuth hinter der Veste) in der nordöstlichen Außenstadt, ca. 2 km nördlich der Innenstadt (Hauptmarkt). Das Grundstück liegt östlich der Anliegerstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen, welche asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Entlang des Kleinreuther Weg sind Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden, jedoch ist die Parkplatzsituation aufgrund der hohen Bebauungsdichte und der starken Nachfrage eingeschränkt. Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend mit Mehrfamilienhäusern, teilweise wohnwirtschaftlich und teilweise gewerblich genutzt, dar. Das Quartier ist infrastrukturell sehr gut erschlossen.

Verkehrsanbindung

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich unweit der Kreuzung Bucher Straße/Nordwestring (4R), zwei Verkehrsadern mit erhöhtem Verkehrsgeschehen. Die Straßenbahnhaltestelle Bucher Str./Nordring wird von den Linien 10 (Am Wegfeld nach Heynstraße) und 4 (Am Wegfeld nach Gibitzenhof) angefahren. Der Verkehrsknotenpunkt Friedrich-Ebert-Platz (Straßenbahn, Bus und U-Bahn) ist fußläufig in etwa 10 Minuten zu erreichen.

Demografische Entwicklung

Gemäß Stadt Nürnberg lebten Ende 2023 544.414 Menschen in Nürnberg, 3.311 mehr als im Dezember 2022. 50,7 Prozent der Bevölkerung waren weiblich. Die stärkste Altersgruppe stellten 2023 die 30 – bis 59- Jährigen mit 42,3 Prozent, gefolgt von unter 30-Jährigen mit 31,4 Prozent. Davon entfielen 18,2 Prozent auf die 15- bis 29-Jährigen, die unter 15-Jährigen stellten 13,2 Prozent der Bevölkerung. Die 60 Jahre und älteren Bürger hatten einen Anteil von 26,3 Prozent. Das durchschnittliche Alter betrug 42,8 Jahre. Insgesamt verzeichnet die Stadt Nürnberg damit ein moderat positives Wachstum, wobei auch hier, dem allgemeinen Trend folgend, die Altersgruppe der Rentner am deutlichsten zunimmt.

Beurteilung Lage

Die Parkplatzsituation ist grundsätzlich angespannt. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Insgesamt handelt es sich um eine sehr gute Lage.

Grundstück

Grundstückbeschreibung

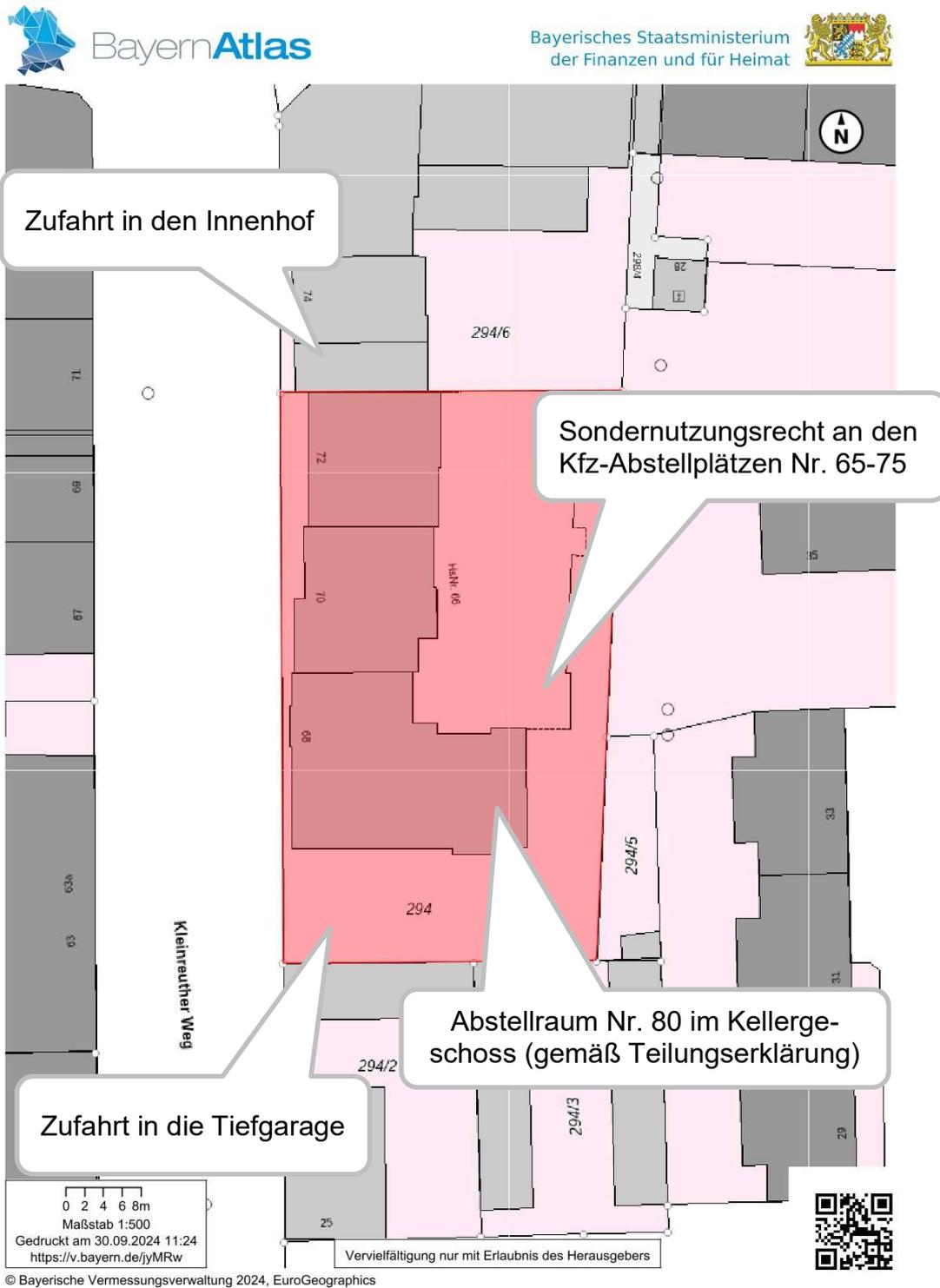


Abbildung 1 Lageplan – Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 294 ist mit drei direkt aneinandergrenzenden Wohnhäusern bebaut, die die Hausnummern 68, 70 und 72 tragen.

Die Bewertungseinheit befindet sich in der Tiefgarage des Gebäudes mit der Hausnummer 68. Das Wohnhaus mit der Hausnummer 70 grenzt nördlich an das Gebäude mit der Hausnummer 68 an, während sich der Hinterhof im Osten befindet. Die Wohnhäuser werden durch den Hinterhof erschlossen, wobei die Zufahrt in den Hinterhof durch eine Hausdurchfahrt von Westen erfolgt. Im Hinterhof befinden sich Kfz-Abstellplätze, unter anderem die zur Bewertungseinheit gehörenden Stellplätze mit den Nrn. 65-75.

Die Durchfahrt befindet sich auf der angrenzenden Flurstücknummer 294/6 und ist durch eine Schranke von der Straße aus abgesperrt. Die Tiefgarage ist über den Kleinreuther Weg im Westen (südlich entlang des Wohnhauses) befahrbar.

Grundstück	
Flurstücksnummer	294
Grundstückgröße lt. Grundbuch	2.148 m ²

Grundstücksgestaltung	
Grundstücksform	überwiegend rechteckig geschnitten
Straßenfront	rd. 62 m
Mittlere Grundstücksbreite	rd. 35 m
Mittlere Grundstückstiefe	rd. 62 m

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

Erschließungszustand

Die Stadt Nürnberg (Servicebetrieb Öffentlicher Raum Nürnberg) bestätigt, dass der Kleinreuther Weg vor dem Grundstück beitragsrechtlich vollständig erschlossen und bereits insgesamt erstmals hergestellt sind. Es fällt zum Stichtag kein Erschließungsbeitrag 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.

Gemäß der Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg gilt der Kanalherstellungsbeitrag für die Grundstücksfläche und die Geschossfläche im derzeitigen Bestand als abgegolten.

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	Von Nord nach Süd steigt das Gelände um 2,3% an.
Bodenniveau zur Straße	gleiche Höhe

Anmerkung: 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

Aufgrund des nördlich des Grundstücks verlaufenden Nordrings ist das Grundstück gemäß der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung durch leichte Lärmimmissionen beeinflusst. Die Lärmimmission hat keinen wertrelevanten Einfluss auf das Bewertungsobjekt.

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

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 keine über etwaige Grundbucheintragungen hinausgehenden Belastungen oder besonderen Nachbarrechte/nicht eingetragene Rechte/Belastungen bekannt. In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt, weshalb dem Gutachter hierzu keine Informationen vorliegen.

Örtliche Verwaltung

Name	Stadt Nürnberg
Ort	90403 Nürnberg
Telefon	0911 231-0
Internet	www.nuernberg.de

Gebäudebeschreibung - Gemeinschaftseigentum

Objektart	
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Geschosse	Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss, Dachgeschoss
Bauweise	massiv, verputzt und gestrichen
Dachform	Walmdach mit Gauben
Dachentwässerung	Entwässerungskanäle vorhanden

Anmerkung: Auf dem Grundstück mit der FlNr. 294 befindet sich das Mehrfamilienhaus mit der Hausnummer 68, das im Jahr 1983 erbaut wurde. In dem Mehrfamilienhaus befinden sich gemäß Unterlagen 14 Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit (unter 10 % Anteil). Das Mehrfamilienhaus ist mit einer Tiefgarage unterbaut. Weitere Stellplätze befinden sich im Hinterhof, darunter auch die zur Einheit gehörenden Stellplätze Nr. 65-75.

Baujahr	
Baujahr	ca. 1983
Durchgeführte Modernisierungen/ Instandhaltungsmaßnahmen	Keine bekannt
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV)	Mittlerer Modernisierungsgrad

Anmerkung: Das im Grundstücksmarktbericht 2023 ausgewiesene Modell des Gutachterausschusses Nürnberg ordnet Objekte anhand ihres Zustands in eine Zustandsstufenskala ein, welche den jeweiligen Modernisierungsgrad bestimmt.

WEG - Hausverwaltung	
Hausverwaltung	ISVG Nordring 29 90408 Nürnberg

Ausstattungsmerkmale Gemeinschaftseigentum

Die nachstehende Beschreibung wurde auf Grundlage der oben genannten Ortsbesichtigung, Angaben der Ortsterminteilnehmer 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	Gemeinschaftseigentum
Eingang	Der Eingang zum Gemeinschaftseigentum ist über einen gepflasterten Weg erreichbar, der Eingangsbereich ist überdacht. Die Haustüranlage besteht aus einer Aluminiumrahmentüre mit Glasausschnitt und außenliegender Klingelanlage. Im Südosten des Grundstücks befindet sich der Mülltonnenstellplatz.
Decke	überw. verputzt und gestrichen
Wände	überw. verputzt und gestrichen
Boden	überw. Steinzeugfliesenbelag
Treppenhaus	Treppe mit Zwischenpodesten, Kunststeinbelag; innenliegender Handlauf vorhanden; Aufzug vorhanden
Heizung	1992 mit Brenner BJ 1993

Außenanlagen

Das Grundstück weist einen regelmäßigen Zuschnitt auf. Die Erschließung des Mehrfamilienhauses erfolgt von Osten. Der Innenhof ist mit Pflastersteinen befestigt. Die östliche Grundstücksgrenze ist mit Busch- und Pflanzwerk ausgeführt. Insgesamt sind die Außenanlagen pflegeleicht gestaltet und befinden sich in einem Ordentlichen Zustand.

Energetische Gebäudeeigenschaften

Dem Sachverständigen liegt ein Energieausweis vom 18.04.2024 vor. Aus diesem geht ein Energieverbrauch von 154,2 kWh/(m²a) vor. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse E. Der Energieausweis weist ein Baujahr des Wärmeerzeugers von 1992 (mit Brenner BJ 1993) aus.

Energieeffizienzklassen von Wohngebäuden (nach GEG)		
E	130 – unter 160 kWh/(m ² a)	entspricht etwa durchschnittlichem Wohngebäudestand

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.

Maß der baulichen Nutzung

Grundstücksfläche	2.148 m ²
wertrelevante Geschossfläche (WGF)	2.963 m ²
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	1,4

Anmerkung:

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) gibt das Verhältnis zwischen der Grundstücksfläche und der wertrelevanten Geschossfläche (WGF) an. Sie zeigt, wie viele Quadratmeter wertrelevante Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche genutzt werden. Die wertrelevante Geschossfläche wird dabei anhand der Außenmaße der Gebäude in allen Vollgeschossen berechnet.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl des Bodenrichtwertgrundstücks ist grundsätzlich in § 16 Abs. 4 ImmoWertV beschrieben. So sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen. Gemäß dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Nürnberg sind ausgebaut oder ausbaufähige Dachgeschosse, deren Umfassungswände niedriger als 1,50 Meter sind, mit 60% der Fläche, des darunterliegenden Vollgeschosses zu berücksichtigen.

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau

Baumängel und Bauschäden
<ul style="list-style-type: none"> • keine ersichtlich/bekannt
Instandhaltungsstau
<ul style="list-style-type: none"> • keine ersichtlich/bekannt
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 **Bauschäden** 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

Das Mehrfamilienhaus zeigt sich in einem überwiegend baujahrtypischen und gepflegten Zustand. Die Außenanlagen sind pflegeleicht gestaltet und befinden sich ebenfalls in einen gepflegten Zustand.

Wertermittlungsobjekt - Sondereigentum

Wertermittlungsobjekt (Sondereigentum Nr. 80)	
Sondereigentum Nr. 80	Abstellraum im Kellergeschoss
Wohngeld (gemäß Hausverwaltung)	24,38 € monatlich
Erhaltungsrücklage für Häuser und Tiefgarage (gemäß Hausverwaltung)	Gemäß dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 22.07.2024, beträgt die Erhaltungsrücklage zum 31.12.2023 264.744,13 €, jährliche werden weitere 60.000,00 € angespart
Anteil Sondereigentum	22,9965/10.000stel (608,82 € zum 31.12.2023)
Sondernutzungsrecht	Kfz-Abstellplätzen Nr. 65-75 im Innenhof

Anmerkung: Gemäß Auskunft der Hausverwaltung sind derzeit 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 dazugehörenden Wohnungs- bzw. Teileigentum verbunden. Die einem Sondernutzungsrecht unterworfenen Flächen bzw. Gebäudeteile verbleiben jedoch im Gemeinschaftseigentum.

Aktuelle Nutzung

Dem Sachverständigen liegen keine Verträge vor und es sind ihm auch keine Miet- oder Pachtverträge bekannt.

Belüftung/Belichtung

Der Abstellraum verfügt über keine direkte Belichtung oder Belüftung durch ein Fenster. Eine Luftzirkulation ist bei geöffnetem Schwingtor möglich. Die Licht- und Belüftungsverhältnisse sind für diesen Zweck ausreichend. An der Decke ist ein Lüftungskanal angebracht. Eine fehlende kontinuierliche Belüftung kann ein ungünstiges Raumklima begünstigen und die Entstehung von Feuchtigkeit fördern.

Ausstattungsmerkmale

Sondereigentumseinheit Nr. 80

Bodenbelag	Beton
Wände	Stahlbeton, Sockelbereich gestrichen
Decke	Deckenplatten mit Kern aus Mineralwolle und Schutzschicht ummantelt
Tor	Metallschwingtor
Belichtung	elektrische Belichtung vorhanden
Sonstiges	Hebeanlage und Stromverteilung vorhanden Stromkasten und auf Putz verlegte Steckdose vorhanden. Ein rechteckiger Lüftungskanal aus verzinktem Metall verläuft an der Decke. Im Kellerabteil befindet sich ein Bodenablauf und Wasseranschluss.

Anmerkung: In der Einheit befindet sich ein Sicherungskasten, der für die Gemeinschaftseigentümer jederzeit zugänglich zu halten ist.

Grundrissgestaltung

Die Zuwegung zu der Tiefgarage, in dem sich die Sondereigentumseinheit befindet, kann entweder über das Treppenhaus oder die Tiefgarageneinfahrt erfolgen. Der Abstellraum befinden sich direkt angrenzend an die Zufahrt. Das Grundstück hat eine unregelmäßige Grundrissform, die annähernd trapezförmig ist, mit einer abgechrägten Seite.

Anmerkung: Die Einheit darf gemäß Angaben der Hausverwaltung lediglich zur Unterstellung von Gegenständen, Fahrrädern, Motorrädern genutzt werden, die Lagerung von brennbaren Gegenständen ist nicht gestattet. Zudem muss die Einheit jederzeit für die Verwaltung, aufgrund der gemeinschaftlichen Hebeanlage und der Stromverteilung für die Tiefgarage, zugänglich sein.

Abweichungen der Bausubstanz vom Sollzustand beim Sondereigentum

Baumängel und Bauschäden
<ul style="list-style-type: none">keine ersichtlich/bekannt
Instandhaltungsstau
<ul style="list-style-type: none">Farb- und Putzabplatzungen
unzeitgemäße Bauausführung
<ul style="list-style-type: none">Gesamtenergiebilanz

Beurteilung Bewertungseinheit Sondereigentum Nr. 80

Die Bewertungseinheit Nr. 80 ist ein Abstellraum in der Tiefgarage, der über ein Schwingtor zugänglich ist. Eine Nutzung als Autostellplatz ist nicht möglich, da die Größe und Zweckbestimmung in erster Linie für die Lagerung von Geräten oder Gegenständen ausgelegt ist. Zudem bietet der Raum Platz für Motorräder oder Fahrräder. Das Sondereigentum weist einige Gebrauchsspuren auf.

Da die dauerhafte Zugänglichkeit für die Gemeinschaftseigentümer gewährleistet sein muss, ist die Nutzungsmöglichkeit tendenziell begrenzt. Zudem ist die Lagerung von brennbaren Stoffen untersagt.

Beschreibung und Beurteilung der Kfz-Stellplätze Nr. 65-75 (Sondernutzungsrecht)

Zugehörig zu den Abstellraum Nr. 80, ist gemäß Grundbuch das Nutzungsrecht nach § 15 WEG an den Kfz-Abstellplätzen Nr. 65-75 im Hinterhof des Grundstücks mit der FlNr. 294 eingetragen.

Gemäß der Bewilligung vom 17.05.1983 hat der Eigentümer des Abstellraums im Kellergeschoss, der im Aufteilungsplan mit der Nr. 80 gekennzeichnet ist, das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an den als Stellplatznummern 65 bis 75 ausgewiesenen Kfz-Freistellplätzen im Innenhof. Bei der Eintragung des Nutzungsrechtes wurde vereinbart, dass der Nutzungsberechtigte die Unterhaltskosten der Kraftfahrstellplätze alleine zu tragen hat.

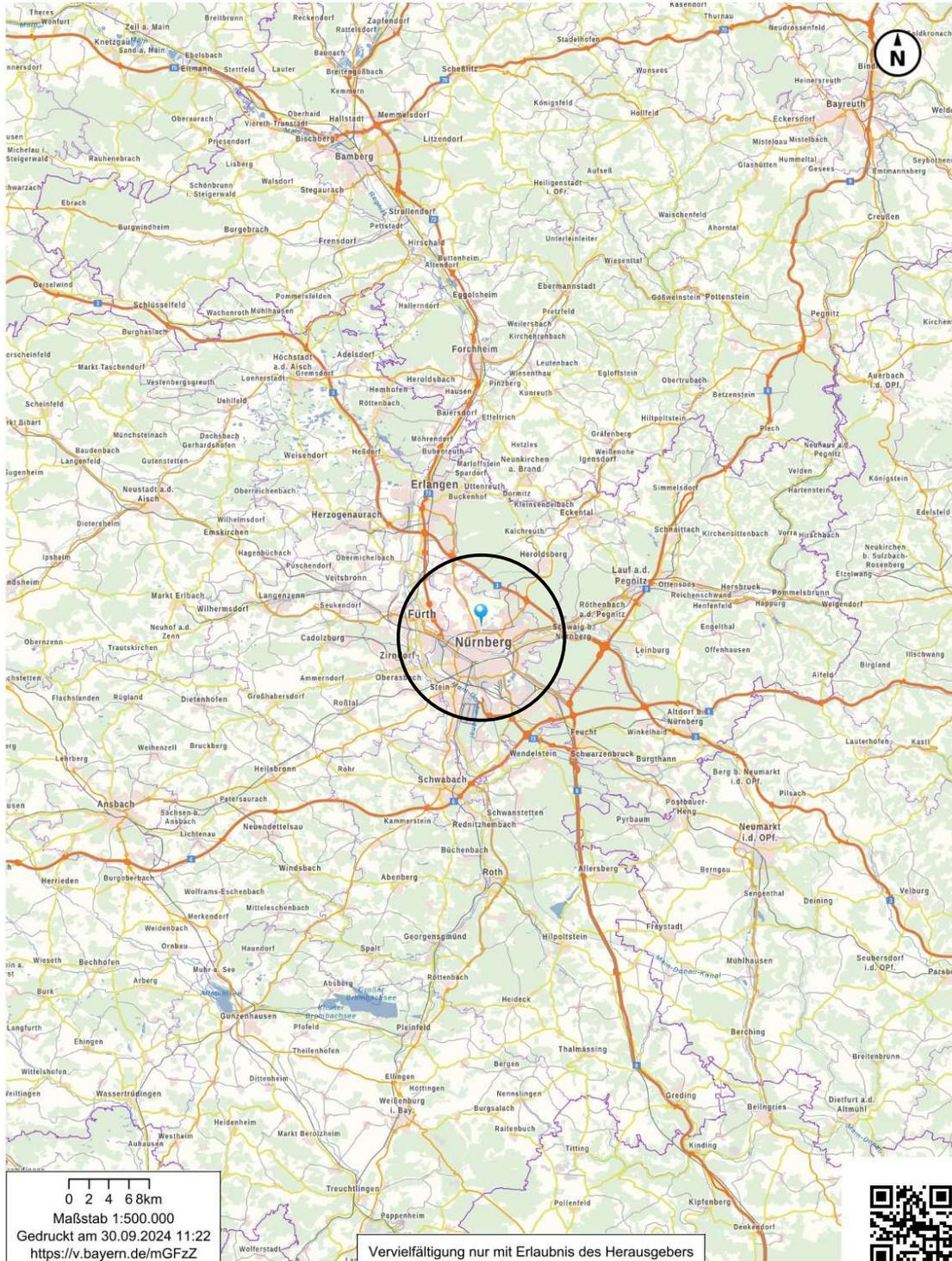
Die Stellplätze befinden sich überwiegend im östlichen Bereich des Grundstücks. Die Stellplatznummern 75 und 74 liegen südlich, westlich neben der markierten Fläche für den gemeinschaftlichen Mülltonnenabstellbereich. Die Nummerierung setzt sich mit den Stellplätzen 73 bis 65 entlang der östlichen Grundstücksgrenze fort. Die Stellplätze liegen jedoch nicht direkt an der Grundstücksgrenze, sondern sind durch einen Grünstreifen von der Grenze getrennt. Die Kfz-Stellplätze haben eine übliche Größe. Die Zugänglichkeit der Stellplätze ist durch eine Schranke an der Hofdurchfahrt zur Straße hin eingeschränkt, wodurch die Stellplätze nicht uneingeschränkt zugänglich sind.

Anlagen

Lagepläne



Abbildung 2 Lageplan - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

Abbildung 3 Makrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

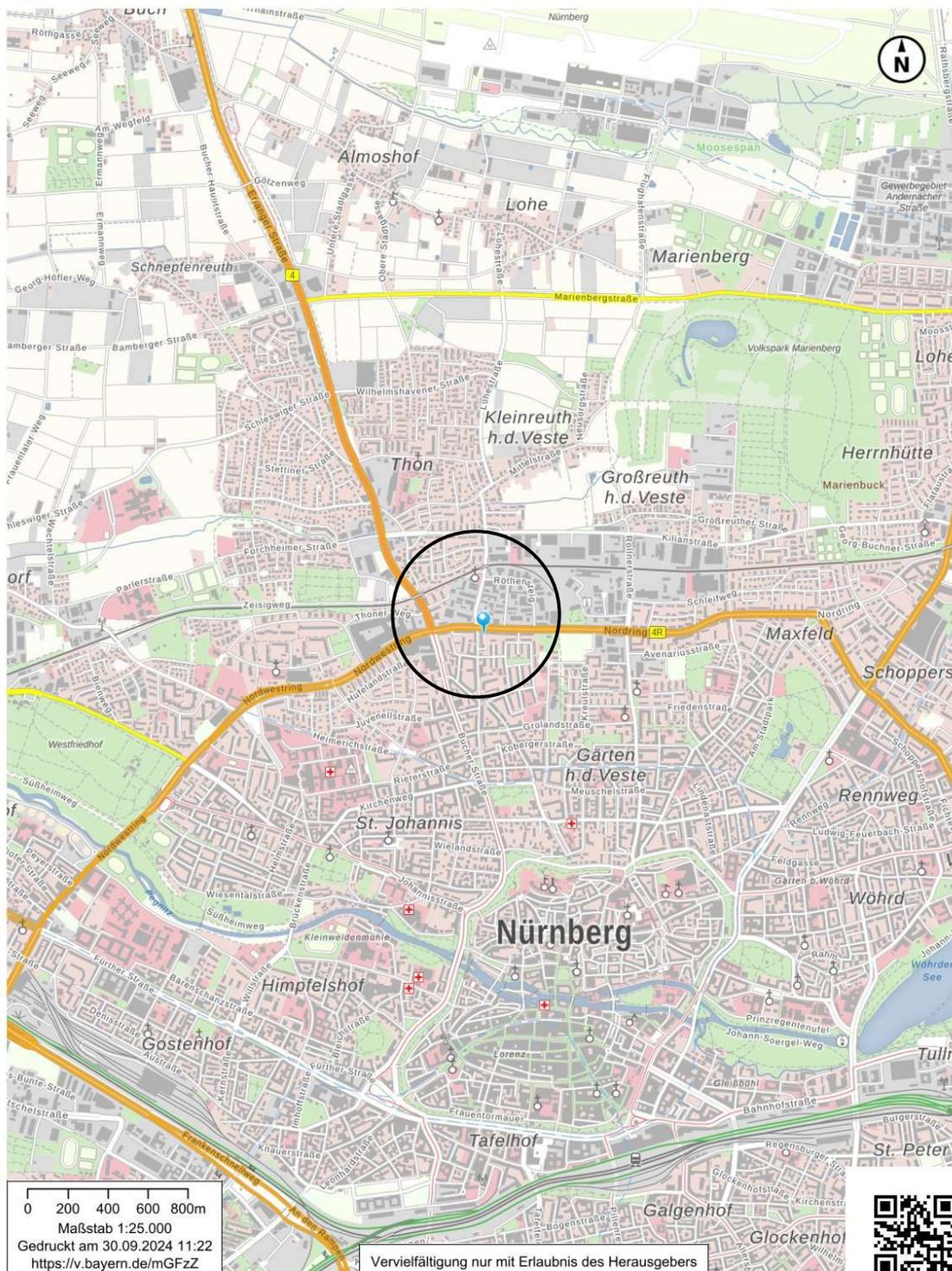
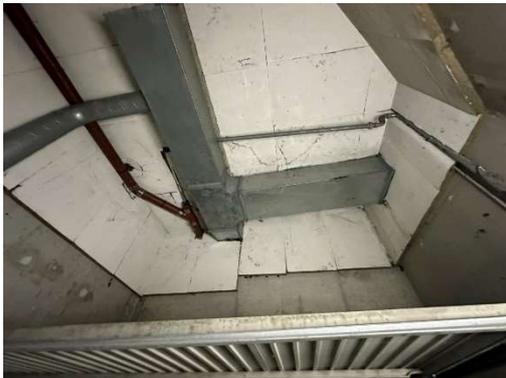
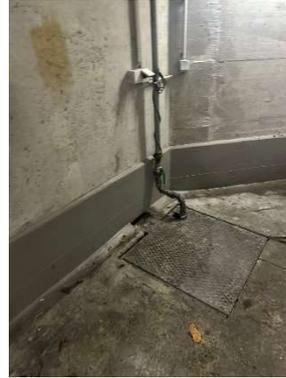


Abbildung 4 Mikrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

Bilder





Grundrisse/Ansichten/Schnitte

Hinweis: Die Grundrisse, Schnitte und Ansichten können ggf. der tatsächlichen Nutzung abweichen und sind nicht zur Maßentnahme geeignet.

