

Auszug aus dem Verkehrswertgutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff) für das Grundstück mit der

**Flnr. 100/54 bebaut mit einem Reihendhaus
in der Ziegelsteinstraße 175 in 90411 Nürnberg,
sowie 1/6 Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche mit der Flnr. 100/81**



Verkehrswert Flnr. 100/54 (I)	365.000 €
Verkehrswert Flnr. 100/81 (II)	2.000 €

WERTERMITTLUNGSSTICHTAG
19.02.2024

AUFTRAGSNUMMER
320_BE_2024

AUFTRAGGEBER
Amtsgericht Nürnberg
Abteilung für Immobiliervollstreckung
AKTENZEICHEN AUFTRAGGEBER
3 K 159/23

SACHVERSTÄNDIGER

Herr +49 911 39 4006 45
Philip Lang +49 177 99 033 93
Arminiusstraße 2 lang@prokonzept-immobilien.de
90402 Nürnberg www.prokonzept-immobilien.de



Lagebeschreibung

Makrolage – Regionale Umgebung

Mit rund 530.000 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 186,4 km², davon sind 18,7% Wohnfläche. 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 hervorragende 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 Bewertungsobjekt befindet sich in der nordwestlichen Außenstadt in der Ziegelsteinstraße im Stadtteil Ziegelstein. Die Entfernung zur Nürnberger Altstadt beträgt ca. 4,5 km Luftlinie. Eine Grundschule befindet sich ca. 700 m (fußläufig) südöstlich, eine Kindertagesstätte ca. 650 m südöstlich. Kindergärten befinden sich in fußläufiger Entfernung. Eine Apotheke befindet sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung im Osten. Ein Lebensmitteleinzelhandel befindet sich ca. 1,5 km südlich. Ein Krankenhaus befindet sich ca. 2,2 km südlich. Östlich des Bewertungsobjektes verläuft die Ziegelsteinstraße, von der Verkehrsimmissionen ausgehen. Südlich und westlich ist die Umgebung überwiegend durch Reihenhausbebauung geprägt. Nördlich, jenseits der Otto-Lilienthal-Straße, befinden sich eine Freifläche und gewerblich genutzte Gebäude. Die Parkplatzsituation ist leicht angespannt, vereinzelte Parkmöglichkeiten sind an der Otto-Lilienthal-Straße vorhanden.

Verkehrsanbindung

Mit dem U-Bahnhof Ziegelstein (ca. 20 m südöstlich des Wertermittlungsobjektes) ist der Stadtteil an das schienengebundene Nahverkehrsnetz der Stadt Nürnberg angebunden. Am Bahnhof verkehrt die U2 in Richtung Hauptbahnhof (11 Minuten, 7 Haltestellen) sowie in Richtung Flughafen (2 Minuten, ohne Halt). Darüber hinaus erschließen mehrere Buslinien des VGN den Stadtteil (Haltestelle wenige Meter östlich des Wertermittlungsobjektes). Die Auffahrt zur A3 befindet sich ca. 5 km nordöstlich des Bewertungsobjektes. Insgesamt ist die Verkehrsanbindung, insbesondere an den Schienenverkehr, sehr günstig.

Demografische Entwicklung

Laut Datenblatt Bezirk Nürnberg 2021, Statistischer Bezirk Ziegelstein, betrug die Bevölkerung Ende 2021 5.557 Einwohner, davon waren 48,8 % männlich und 51,6 % weiblich. Der Anteil der 9-14-jährigen betrug 13,5 %. Der Anteil der 15- bis 64-Jährigen an der Gesamtbevölkerung betrug 63,9 %. Der Anteil der 65-Jährigen und Älteren belief sich auf 22,6 %. Von 2016 bis 2021 nahm die Bevölkerung um 2,0 % ab und von 2020 bis 2021 um 1,2 % ab. Insgesamt verzeichnet der statistische Bezirk Ziegelstein eine leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung.

Beurteilung Lage

Durch die östlich verlaufende Ziegelsteinstraße sind Lärmimmissionen zu verzeichnen, die Stellplatzsituation ist angespannt. Die Verkehrsanbindung mit U-Bahnstation und Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe sowie die Versorgungsstruktur sind sehr gut. Insgesamt handelt es sich um eine gute Wohnlage mit Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen.

Grundstück

Grundstückbeschreibung FlNr. 100/54 (I)

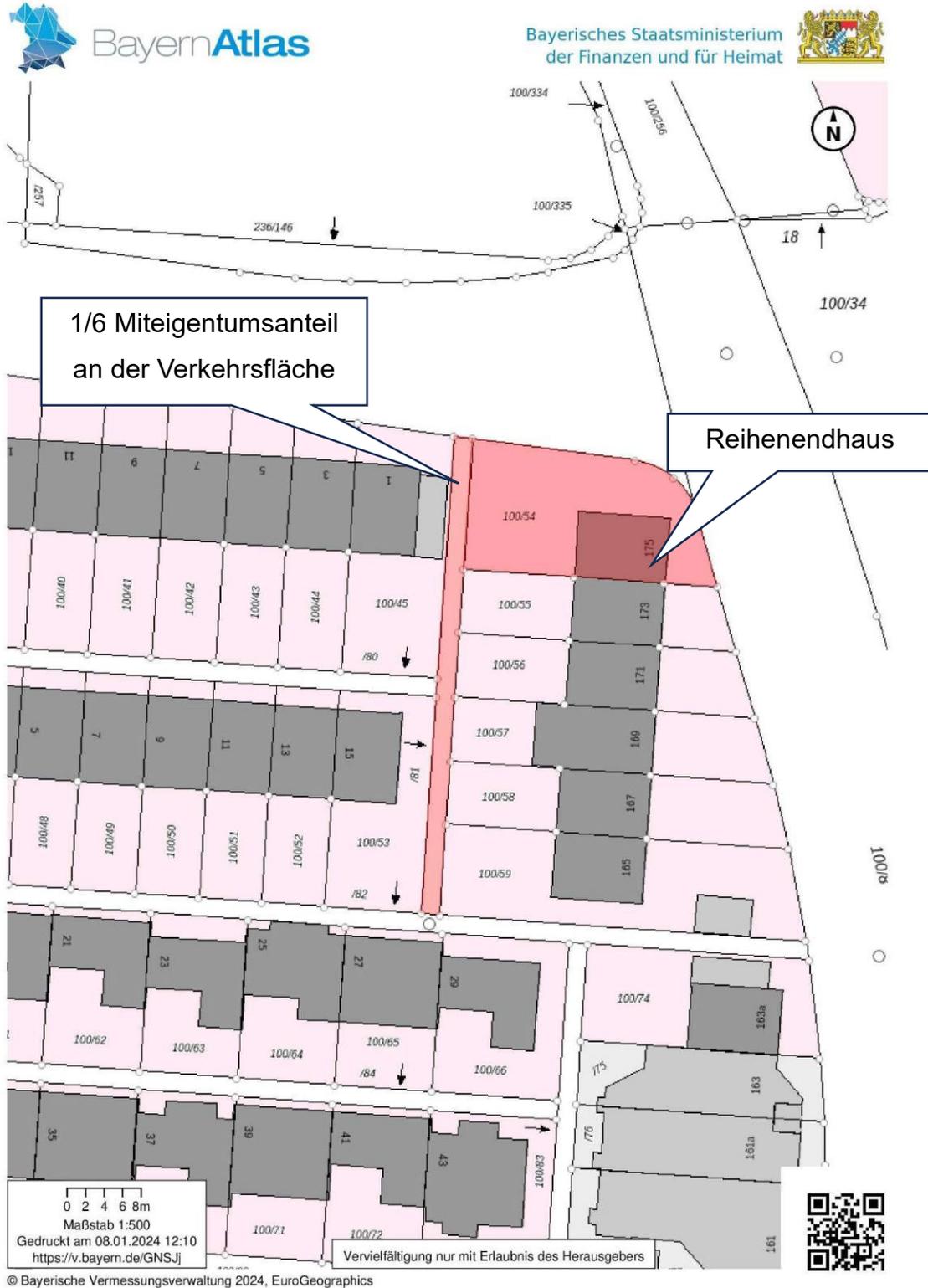


Abbildung 1 Lageplan – Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

Grundstücke

Grundstückgröße lt. Grundbuch Flnr. 100/54	328 m ²
Grundstückgröße lt. Grundbuch Flnr. 100/81	102 m ²

Grundstücksgestaltung

Grundstücksform	überwiegend rechteckig, nordöstlich gerundet
Straßenfront	ca. 35 m
Mittlere Grundstücksbreite	rd. 12 m
Mittlere Grundstückstiefe	rd. 25 m

Anmerkung:

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

Topografie/Bodenbeschaffenheit

Bodenniveau Grundstück	gleiche Höhe
Bodenniveau zur Straße	überw. ebenerdig

Anmerkung: Das Umweltamt Nürnberg teilt mit, dass das Grundstück mit der Flurnummer 100/54 nicht in der Altlastendatenbank der Stadt Nürnberg geführt wird. Das Amt weist jedoch darauf hin, dass sich auf dem Grundstück ein unterirdischer Heizöltank aus dem Jahr 1971 mit einem Fassungsvermögen von 5.000 Litern befindet, die Prüfung ist seit dem 31. März 2023 überfällig. Weitere Informationen über altlastenrelevante Bodenverunreinigungen oder Vornutzungen liegen dem Umweltamt bisher nicht 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.

Erschließungszustand

Gemäß der Auskunft der Stadt Nürnberg sind die Ziegelsteinstraße, die Otto-Lilienthal-Straße sowie die Ortsstraße Hellmuth-Hirth-Weg vor dem Wertermittlungsgrundstück beitragsrechtlich vollständig erschlossen und bereits insgesamt erstmals hergestellt. Es fallen zum Stichtag keine Erschließungsbeitrag nach Art. 5a des Kommunalabgabengesetzes (KAG) i.V.m. den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Erschließungsbeitragsatzung in der jeweils gültigen Fassung und dem derzeitigen Stand der Rechtsprechung an.

Versorgungsanschlüsse	Strom, Wasser, Telekommunikation
Entsorgungsanschlüsse	Kanal
Beitrags- und Abgabepflicht	keine offenen Beiträge und Abgaben bekannt

Gemäß Auskunft der Nürnberg-Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg wurde die regelmäßig geforderte Untersuchung der Grundstücksentwässerungsanlage am 02.11.2018 vorgenommen.

Hinweis: Gemäß Angaben des Amtes für Kommunikation und Stadtmarketing der Stadt Nürnberg sind ab 2025 Sanierungsarbeiten an der Ziegelsteinstraße geplant. Die Arbeiten umfassen geplant den Abbau der alten Straßenbahnschienen und eine komplette Neugestaltung der Straße zwischen Fritz-Munkert-Platz und Äußerer Bayreuther Straße mit einer intensiven Begrünung, besseren Radwegen und breiteren Gehwegen.

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.

Denkmalschutz

Gemäß Internetauskunft des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege besteht kein Denkmal- oder Ensembleschutz für die Bewertungsgrundstücke.

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 Gutach-
tenerstellung nicht beauftragt, weitere Untersuchungen dieser Art durchzuführen.

Immissionen

Aufgrund der östlich des Grundstücks verlaufenden Ziegelsteinstraße befindet sich das Grundstück gemäß der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung im Pegelraster LDEN- Lärm an Hauptverkehrsstraßen. Das Grundstück liegt in einem Lärmpegelbereich von 60 bis 70 db(A), in der Nacht liegt das Grundstück teilweise in einem Lärmpegelbereich von 50-55 db(A).

Hinweis: Eigene Geräuschmessungen, 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

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird der Sachverständige vom Gericht angewiesen, etwaige in Abteilung II und III des Grundbuchs eingetragene Rechte und Belastungen bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu lassen.

Bauplanungsrecht	
Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
rechtskräftig seit:	08.03.2006
Bebauungsplan:	Bebauungsplan 3792
Aussage Bebauungsplan:	Allgemeines Wohngebiet Zahl der Vollgeschoss zwingend: 2 nur Hausgruppen zulässig Grundflächenzahl: 0,4 Geschossflächenzahl: 0,7
rechtskräftig seit:	12.03.1969

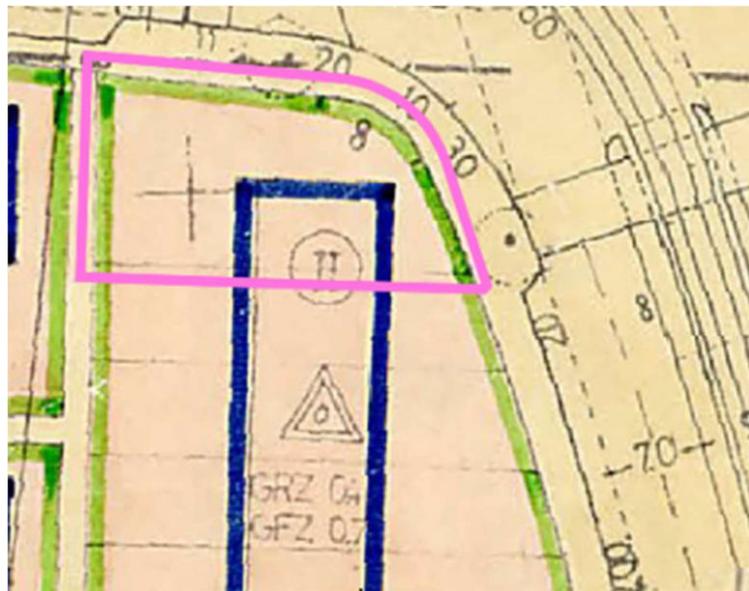


Abbildung 2 Auszug aus dem Bebauungsplan

Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger

Name	Peter Keller
Anschrift	Frühlingstraße 5 92348 Berg
Telefon	09189 4138427

Anmerkung:

In den vorliegenden Feuerstättenbescheiden aus 2023 sowie aus 2020 wurden hinsichtlich der Feuerungsanlage keine Mängel verzeichnet.

Örtliche Verwaltung

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

Bezugnahme auf FlNr. 100/81 (II)

Das Grundstück liegt gemäß der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung im Lärmpegelbereich LDEN - Lärm an Hauptverkehrsstraßen (Lärmpegelbereich 55-60 db(A)). Die Verkehrsfläche ist nicht denkmalgeschützt. Darüber hinaus ist der Standort nicht von Naturgefahren (Hochwasser, Erdbeben, Erdrutschrisiko) betroffen. Einträge in der Altlastendatenbank sind nicht bekannt. Besondere baurechtliche Rahmenbedingungen für die Verkehrsfläche sind ebenfalls nicht bekannt. Die Verkehrsfläche liegt gemäß Flächenutzungsplan im Bereich einer Wohnbaufläche.

Gebäudebeschreibung

Beschreibung FlNr. 100/54 (I)

Gebäudeart	Reihenendhaus
Bauweise	Massiv, Klinkerfassade, im Obergeschoss traufseitig holzverkleidet
Geschosse	Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss
Dachform	Flachdach
Dachentwässerung	vorhanden
Ursprüngliches Baujahr	ca. 1968
Durchgeführte Modernisierungen/	zwischen 2001-2008 Mängelbeseitigung am Dach ca. 2012 umfangreiche Erneuerung des Öltanks
Instandhaltungsmaßnahmen	ca. 2017 Außentreppe erneuert ca. 1997/2002/2013 schrittweise Erneuerung der Fenster ca. 2019/2020 teilw. Elektroinstallation im Obergeschoss erneuert ca. 2023 Tür- und Kellerschloss erneuert
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Aktuelle Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist zum Stichtag leerstehend und unbewohnt. Mietverträge, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

Belüftung/Belichtung

Durch eine mögliche Fensterlüftung ist insgesamt eine ausreichende Belüftung des Wohnhauses gewährleistet. Auch eine Querlüftung ist möglich. Da es sich bei dem Objekt um ein Reihenendhaus handelt, ist es nicht möglich, alle Räume von allen Seiten über Fenster zu belichten. Die Anordnung und Ausrichtung der Fenster ist jedoch so gewählt, dass eine ausreichende Belichtung des Wertermittlungsobjektes gewährleistet ist.

Brandversicherungswert

Dem Sachverständigen liegt ein Versicherungsschein der ERGO Wohngebäudeversicherung vom 29.03.2023 vor. Die vereinbarte Versicherungssumme beträgt 20.900 Mark 1914.

Anmerkung:

Bei nicht brandversicherten Gebäuden bzw. rückständigen Brandversicherungsbeiträgen besteht ein hohes Risiko bei plötzlichem Brand des Gebäudes, darauf wird ein Ersteher in der Zwangsversteigerung besonders hingewiesen.

Ausstattungsmerkmale

Die nachstehende Beschreibung wurde auf Grundlage der oben genannten Ortsbesichtigung, Angaben sowie gebäudespezifischen Unterlagen 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 Gutachter 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
Außenwände	massiv
Decken	massiv, Stahlbeton
Eingang	begehbar über mehrere Stufen inkl. Metallgeländer mit Handlauf, nach innen versetzter Eingangsbereich (nicht barrierefrei!)
Eingangstüre	Kunststoffrahmentüre mit Glasausschnitten, weiß
Fenster	überw. Kunststoffrahmenfenster mit 2-Fach oder 3-Fach-Verglasung, teilw. Holzrahmenfenster, Rollläden manuell zu bedienen, Aufsatzrollläden im Obergeschoss

Innentüren	überw. Holzfurniertüren mit Zarge
Elektroinstallation	Ausstattung baujahrtypisch, unter Putz verlegt
Heizung/Warmwasser	unterirdischer 5.000 l Heizöltank, Brenner Wolf EKO 1B, 3L, 2000

Gebäudebereich	Erdgeschoss
Räume	Diele, WC, Flur, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer
Bodenbelag	teilw. gefliest, teilw. PVC-Bodenbelag, in Wohnzimmer Stäbchenparkett
Wände	überw. tapeziert und gestrichen, Fliesenspiegel im WC und im Spritzbereich der Küche
Decke	überw. verputzt und gestrichen, teilw. Styrodur verkleidet
Sanitärgegenstände	Stand-WC mit Drückspülleitung, Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss, Fenster vorhanden
Treppe	innenliegende gerade Geschosstreppe mit Holztrittstufen und beiderseitigem Handlauf, Kellergeschosstreppe aus Stahlbeton mit Anstrich

Gebäudebereich	Obergeschoss
Räume	Flur, Badezimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2
Bodenbelag	teilw. PVC oder Laminatboden, Badezimmer gefliest
Wände	überw. tapeziert und gestrichen, Fliesenspiegel im Badezimmer
Decke	abgehängte Decken, überw. tapeziert und gestrichen
Sanitärgegenstände	Stand-WC mit Druckspülleitung, Handwaschbecken mit Zweihandmischarmatur, Badewanne mit Zweihandmischarmatur, Fenster vorhanden
Anmerkung: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren die Wände und Decken der Räume im Obergeschoss mit einer zusätzlichen Wandverkleidung versehen und tapeziert.	

Gebäudebereich	Untergeschoss
Räume	Flur, Raum mit Nische, Badezimmer, Kellerraum, Heizungsraum
Bodenbelag	überw. Rohboden mit Anstrich, Stäbchenparkett in Wohn- und Schlafzimmer, Badezimmer gefliest
Wände	überw. tapeziert und gestrichen, raumhoher Fliesenspiegel im Badezimmer
Decke	überw. verputzt und gestrichen
Sanitärgegenstände	Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss, Sitzbadewanne mit Einhandmischarmatur und Brause, Waschmaschinenanschluss vorhanden

Außenanlagen

Der Eingang des Reihenendhauses ist über einen Fuß- und Radweg erreichbar, der von der östlich gelegenen Ziegelsteinstraße abzweigt. Der Vorgarten des Wohnhauses ist durch einen Zaun vom Fuß- und Radweg abgegrenzt und größtenteils gepflastert. Im Norden befindet sich ein gepflasterter Mülltonnen-Stellplatz. Im Bauantrag wird ebenfalls ein Stellplatz für die Einheit ausgewiesen. Im Westen des Grundstücks befindet sich der Garten des Reihenhauses, dieser befindet sich zum Zeitpunkt des Ortstermins in einem verwilderten Zustand. Die Grundstücksgrenzen sind durch Hecken und Sträucher eingefasst.

Bruttogrundfläche (BGF)

Wohnhaus gerundet	207 m ²
-------------------	--------------------

Anmerkung:

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde nach der DIN 277 berechnet. Sie bezeichnet die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei sind die äußeren Maße eines Bauwerks anzusetzen, einschließlich Putz oder aufgebrachter Außenschalen (z. B. Vollwärmeschutz, mehrschaliger Wandaufbau). Es wurde auf die Vektordaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung zurückgegriffen und die Pläne damit auf Plausibilität überprüft bzw. die Bruttogrundfläche berechnet.

Maß der baulichen Nutzung

Grundstücksfläche	328 m ²
Geschossfläche (GF)	138 m ²
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	0,4
Grundflächenzahl (GRZ)	0,21

Anmerkung:

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (GF) je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut sind.

Wohnfläche/Raumhöhen

Erdgeschoss

Flur	1,6 m ²
Küche	9,2 m ²
Essen	15,0 m ²
Wohnen	25,2 m ²
WC	1,5 m ²
Diele	2,9 m ²
Zwischensumme rd.	55 m ²

Obergeschoss

Flur	7,0 m ²
Kinderzimmer 1	16,0 m ²
Kinderzimmer 2	10,6 m ²
Schlafzimmer	20,2 m ²
Bad	3,1 m ²
Zwischensumme rd.	57 m ²

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

Raumhöhen

Erdgeschoss	2,40 m
Kellergeschoss	2,12 m

Anmerkung:

Die Flächen aus den Plänen wurden vor Ort vom Sachverständigen durch ein Laserdistanzgerät auf Plausibilität überprüft und aus den vorhandenen Unterlagen entnommen. Die Wohnfläche wurde nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt, die sich als allgemeingültiges Aufmaß bei der Immobilienwertermittlung durchgesetzt hat.

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.

Grundrissgestaltung

Erdgeschoss

Beim Betreten des Hauses gelangt man zunächst in eine Diele, von der aus man frontal zum WC und nach Süden in das Esszimmer gelangt. Im Esszimmer befindet sich die Treppe in das Obergeschoss. Vom Esszimmer aus gelangt man ebenso in die Küche, die das westlich gelegene Wohnzimmer sowie den Kellerabgang erschließt. Das Wohnzimmer nimmt die gesamte Westseite des Reihenhauses ein und bietet einen direkten Zugang auf die Terrasse und somit in den westlichen gelegenen Garten. Vom Wohnzimmer gibt es auch eine Verbindungstür zum Esszimmer. Abgesehen vom Kellerabgang sind alle Räume natürlich belichtet.

Obergeschoss

Die Räume im Obergeschoss werden über den zentral im Grundriss liegenden Flur erschlossen. Das Schlafzimmer erstreckt sich über die gesamte Ostseite des Obergeschosses und wird über zwei Türen im Flur erschlossen. Das Bad schließt nördlich an den Flur an. Im Westen des Obergeschosses befinden sich zwei Kinderzimmer. Alle Räume, abgesehen vom Flur, werden durch Fenster ausreichend mit Tageslicht versorgt.

Untergeschoss

Der Flur führt in östlicher Richtung in einen Raum mit einer Nische im Norden. Der östliche Raum mit Nische wird durch zwei Tagelichtfenster belichtet. Die weiteren Räume im Untergeschoss weisen keine ausreichende natürliche Belichtung auf. Das nördlich gelegene, fensterlose Badezimmer mit Sitzbadewanne wird ebenso über den Raum erschlossen.

In der vorliegenden Baugenehmigung wird den Bewohnern der Reihenhäuser freigestellt, ob sie den Raum im Untergeschoss als Hobbyraum mit Abstellräumen oder als Büro mit separatem Eingang, Nische und Bad ausbauen und nutzen wollen. Das Konzept lässt ebenfalls einen späteren Ausbau offen. Am Ortstermin wurde ein Raum mit Nische (Kochnische), jedoch ohne Küche und ein Badezimmer mit Sitzwanne, WC und Handwaschbecken vorgefunden.

In der westlichen Hälfte des Untergeschosses befinden sich ein Kellerraum mit Außenzugang sowie ein Heizungsraum, beide Räume können über Kellerfenster mit Lichtschacht natürlich belichtet werden.

Anmerkung:

Am Tag der Ortsbesichtigung konnte das Wertermittlungsobjekt vollständig besichtigt werden. Alle Geschosse sind über die innenliegende Treppe erschlossen. Es besteht eine funktionale sowie familienfreundliche Grundrissaufteilung. Bei der Ortsbesichtigung wurden kleinere Abweichungen zu den vorliegenden Grundrissen der Genehmigungsunterlagen festgestellt.

Energetische Gebäudeeigenschaften

Dem Sachverständigen lag zum Zeitpunkt der Erstellung kein Energieausweis vor.

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 „Feuerstätten-schau“ vor Ort durchführen. Weiter müssen neue Heizungs- und Warmwasserrohre in unbeheizten Räumen gedämmt werden. Oberste Geschossdecken zu unbeheizten Dachräumen mussten bereits bis Ende 2015 nachträglich gedämmt werden, wenn sie keinen so genannten „Mindestwärmeschutz“ aufweisen. Bei Modernisierungen, Austausch oder Veränderung von Bauteilen gibt das GEG-Mindeststandards vor, welche bei den baulichen Eingriffen erreicht werden müssen. Beispielsweise trifft das bereits bei einer Erneuerung des Putzes an der Fassade oder einem Austausch der Fenster zu.

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau

Baumängel und Bauschäden
<ul style="list-style-type: none"> • Farb- und Putzabplatzungen an der Verkleidung des Rollladens auf der Außenseite (siehe Abb. 6 und 8) • unbefestigte Betonfliesen im Gartenbereich (Stolpergefahr!) (siehe Abb. 9) • Farb- und Putzabplatzungen im Bereich der Kellerinnenwände, vermutlich Ausblühungen aufgrund von Feuchtigkeit (siehe Abb. 24 und 26) • teilw. Risse in den Innenwänden (siehe Abb. 19 – Bad im Obergeschoss) • teilw. defekte Rollläden
Instandhaltungsstau
<ul style="list-style-type: none"> • überwiegend wirtschaftlich überalterte Wand- und Bodenbeläge • verwilderte Außenanlagen (siehe Abb. 8, 9) • teilw. der Witterung geschuldete Verfärbungen an der Ost- sowie Westseite • unterirdischer 5.000 l Heizöltank, Baujahr 1971, prüfpflichtig, Prüfung überfällig seit 31.03.2023
unzeitgemäße Bauausführung
<ul style="list-style-type: none"> • Gesamtenergiebilanz • baujahrtypische Sanitärausstattung • überwiegend baujahrtypische Elektroinstallation • In Gebäuden dieser Baualterklasse können Baustoffe und Materialien Schadstoffe wie Asbest oder PCB enthalten. Diese Stoffe wurden früher häufig verwendet, ohne dass ihre gesundheitlichen Risiken bekannt waren. Vor allem in älteren Gebäuden, die vor den strengeren Umweltauflagen gebaut wurden, ist das Risiko höher. Deshalb ist es wichtig, bei Renovierungen oder Sanierungen entsprechende Vorsichtsmaßnahmen zu treffen und gegebenenfalls eine fachgerechte Untersuchung der Materialien durchzuführen, um die Gesundheit der Bewohner und Nutzer zu schützen.

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 handelt und kein Sanierungsgutachten bezüglich Mängel und Renovierungsbedarf ist. Funktionsüberprüfungen von technischen Einrichtungen und Anlagen wurden nicht durchgeführt. Die Beschaffenheit von Baumaterialien wurden nicht überprüft.

Beurteilung Bewertungseinheit FlNr. 100/54 (I)

Das Gebäude weist insgesamt einen für das Baujahr typischen Zustand mit nur wenigen Renovierungen auf. Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig und familienfreundlich. Es ist eine ausreichende Belüftung und Belichtung der Bewertungseinheit gewährleistet. Die Außenanlagen zeigen sich in einem verwilderten Zustand.

Beschreibung FlNr. 100/81 (II)

Die Verkehrsfläche (Anliegerweg) schließt westlich an das Reihenhausgrundstück (FlNr. 100/54 (I)) an. Der Anliegerweg ist von der Otto-Lilienthal-Straße erschlossen und endet im Gebiet der Wohnhausbebauung. Er verläuft von Norden nach Süden auf einer Länge von ca. 50 m und einer Breite von ca. 2 m an der Westseite der 6 Reiheneinfamilienhäuser der Wohnanlage entlang. Der Anliegerweg ist überwiegend ebenerdig und beidseitig durch die angrenzenden Grundstücke eingefasst. Der Anliegerweg ist gepflastert und befindet sich zum Wertermittlungsstichtag in einem überwiegend gepflegten Zustand.

Beurteilung Bewertungseinheit FlNr. 100/81 (II)

Die Verkehrsfläche (Anliegerweg) schließt westlich an das Reihenhausgrundstück (FlNr. 100/54 (I)) an. Zwischen dem Anliegerweg und dem Grundstück 100/54 (I) verläuft ein Maschendrahtzahn, so dass ein direkter Zugang zu den Außenanlagen und zum Reihenendhaus nicht möglich ist. Der Anliegerweg befindet sich überwiegend in einem gepflegten Zustand.

Anlagen

Lagepläne



Abbildung 3 Lageplan - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

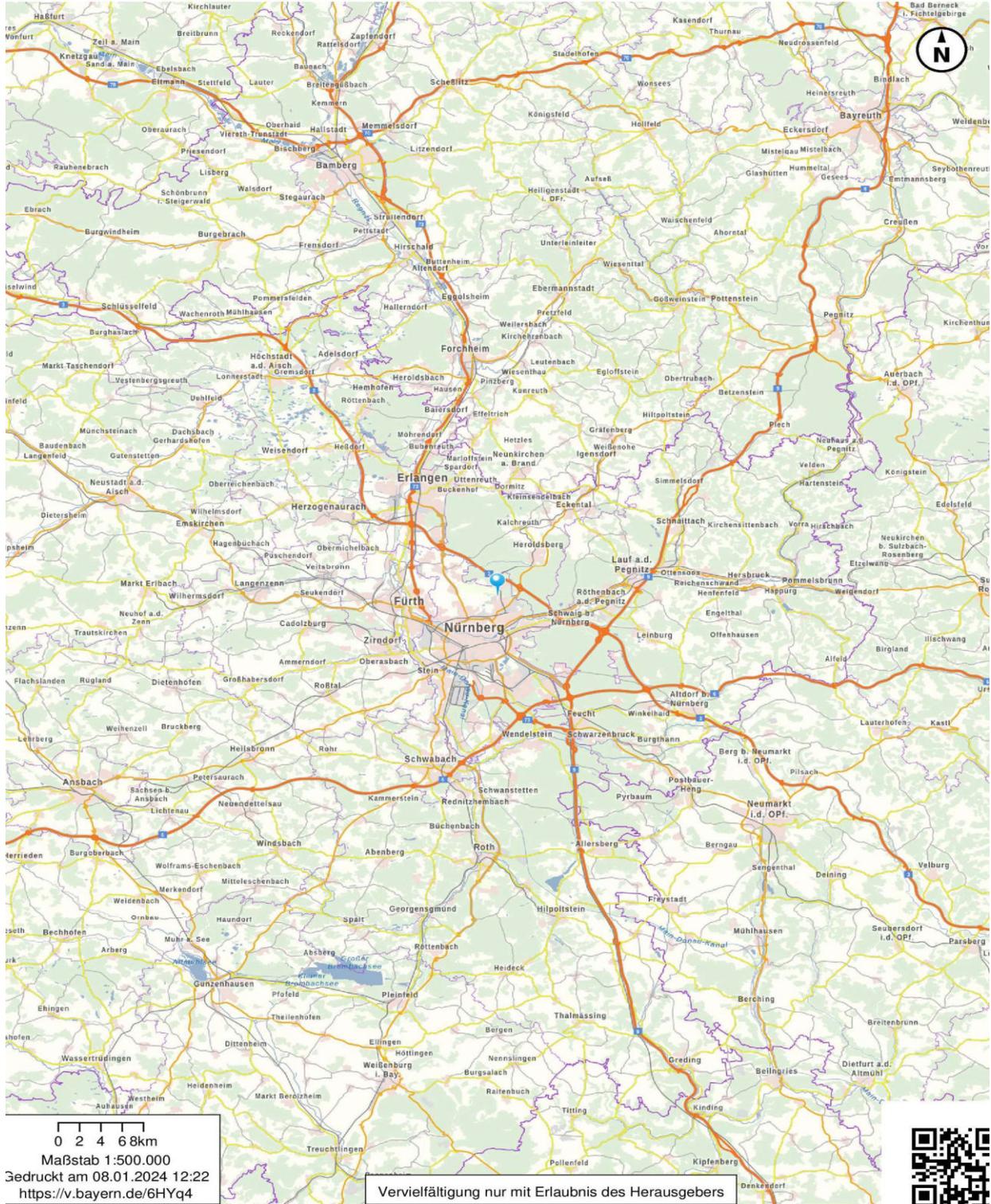


Abbildung 4 Makrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

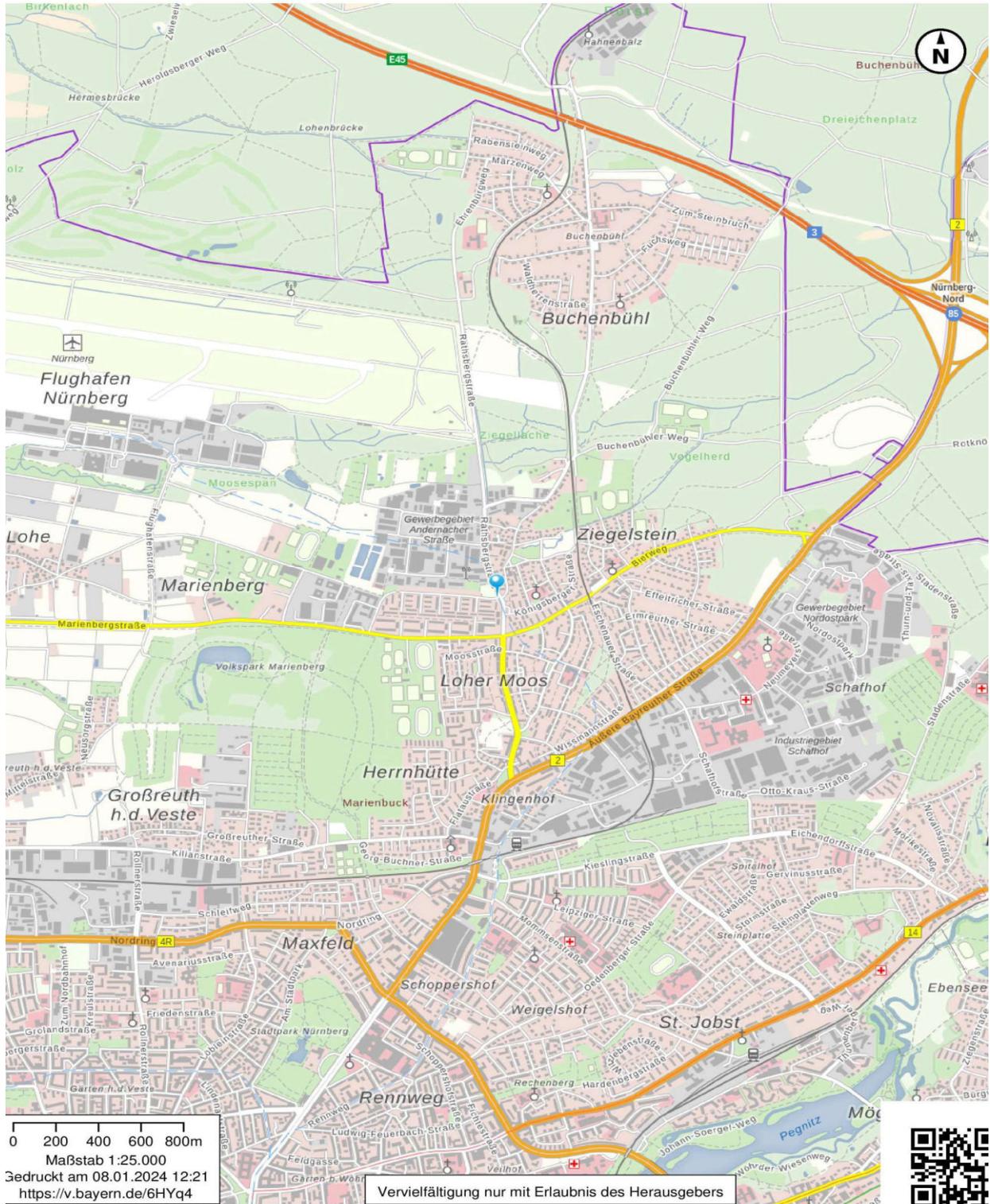


Abbildung 5 Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

Bilder





Grundrisse/Ansichten/Schnitte

Hinweis:

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

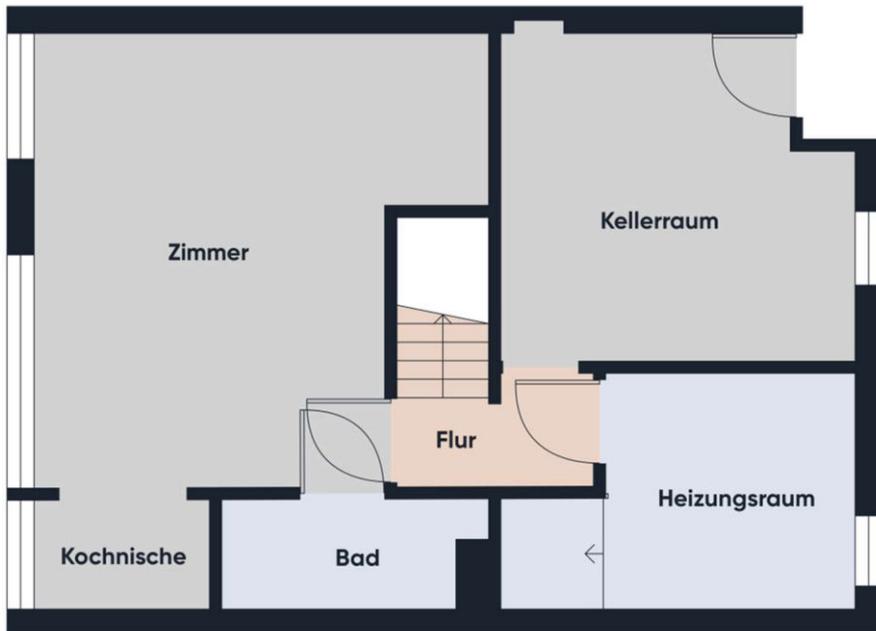


Abbildung 6 Grundriss im Untergeschoss, nicht zur Maß-/Raumentnahme geeignet!

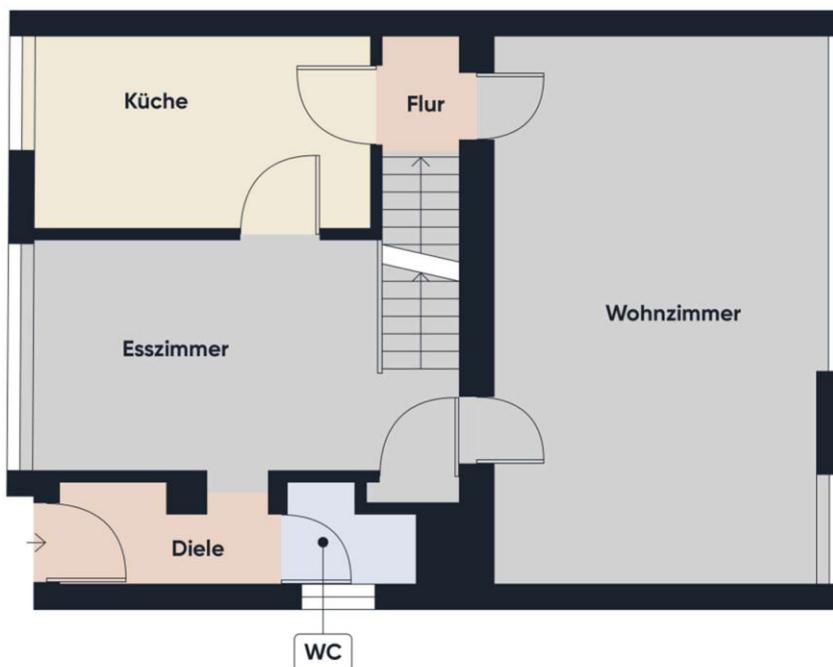


Abbildung 7 Grundriss Erdgeschoss, nicht zur Maß-/Raumentnahme geeignet

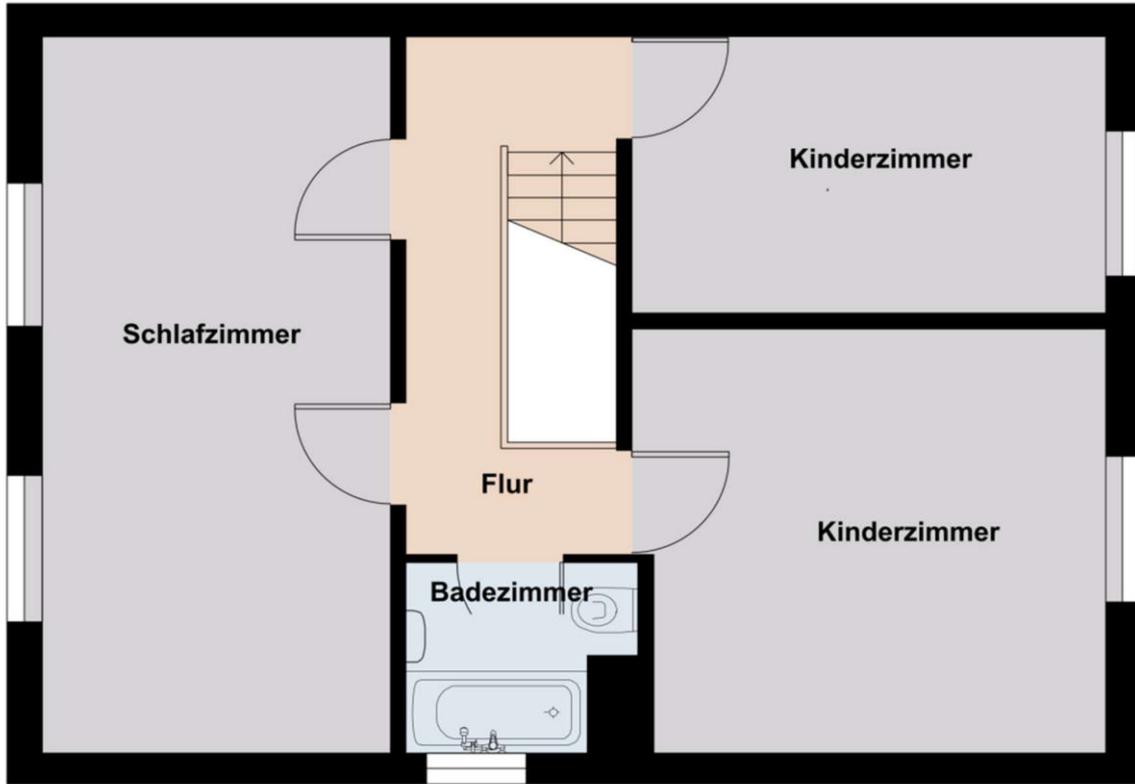


Abbildung 8 Grundriss Obergeschoss, nicht zur Maß-/Raumentnahme geeignet!