

# 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. 590/199 bebaut mit einem **Einfamilienhaus nebst Doppelgarage** im Gläseinsackerweg 18, 90482 Nürnberg sowie 1/5- Miteigentumsanteil an dem Grundstück mit der Flnr. 590/30



**Verkehrswert Flnr. 590/199 (I)**

**720.000 €**

**Verkehrswert Flnr. 590/30 (II)**

**2.700 €**

**WERTERMITTLUNGSSTICHTAG**

13.06.2024

**AUFTRAGGEBER**

Amtsgericht Nürnberg  
Abteilung für Immobiliervollstreckung

**AUFTRAGSNUMMER**

377\_BE\_2024

**AKTENZEICHEN AUFTRAGGEBER**

6 K 24/24

**AUSFERTIGUNG**

2 von 2

**DATUM**

26.07.2024

**SACHVERSTÄNDIGER**

Herr

+49 911 39 4006 45

Philip Lang

+49 177 99 033 93

Arminiusstraße 2

[lang@prokonzept-immobilien.de](mailto:lang@prokonzept-immobilien.de)

90402 Nürnberg

[www.prokonzept-immobilien.de](http://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 ca. 186,4 km<sup>2</sup>, davon sind ca. 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 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

Der Gläseinsackerweg befindet sich im Stadtteil Rehhof im Verwaltungsbezirk Ost. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Wohnhäusern. Im Süden befindet sich der Laufamholzer Forst. Lebensmitteleinzelhändler, eine Drogerie, eine Bäckerei sowie ein Getränkemarkt sind in einem Umkreis von etwa 1 km erreichbar. Die Grundschule Rehhof und der Evangelisch-Lutherische Kindergarten Nürnberg-Laufamholz liegen ca. 1 km nordöstlich des Wertermittlungsobjektes. Parkmöglichkeiten sind auf den umliegenden Straßen vorhanden.

### Verkehrsanbindung

Die S-Bahn-Station „Nürnberg-Rehhof“ ist etwa 300 Meter entfernt und wird von der Linie S2 bedient, die eine Fahrtzeit von ca. 9 Minuten zum Hauptbahnhof hat. Die S-Bahn-Station „Laufamholz“ liegt ca. 1,2 Kilometer östlich und ist ebenfalls an die Linie S2 angeschlossen. Die nächste Auffahrt zur Autobahn A3 (Auffahrt 87 Nürnberg-Mögeldorf) ist rund 8 Kilometer entfernt und bietet Verbindungen nach Würzburg und Regensburg. Der internationale Flughafen Nürnberg liegt etwa 9 Kilometer nordwestlich und ist mit dem Auto in ca. 20 Minuten erreichbar; die Fahrt mit öffentlichen Verkehrsmitteln dauert etwa 35 Minuten.

### Demografische Entwicklung

Für den Stadtteil Rehhof liegen keine Daten zur demografischen Entwicklung vor. Gemäß den Bezirksdatenblättern Nürnberg 2021 hatte die Gesamtstadt Nürnberg eine Bevölkerung von rund 539.000 Einwohnern, davon waren 49 % männlich und 51 % weiblich. Der Anteil der 0- bis 5-Jährigen betrug 5,6 %, während die 6- bis 14-Jährigen 7,6 % der Bevölkerung ausmachten. Der Anteil der 15- bis 64-Jährigen lag bei 66,6 %, und die Altersgruppe, der ab 65-Jährigen machte 20,2 % der Gesamtbevölkerung aus. Die Bevölkerung Nürnbergs nahm von 2020 bis 2021 um 0,4 % ab, und von 2016 bis 2021 betrug das Wachstum 0,2 %. Diese Zahlen verdeutlichen eine stabile Bevölkerungsdynamik.

### Beurteilung Lage

Insgesamt handelt es sich um eine ruhige Wohnlage mit günstiger Versorgungslage und infrastruktureller Anbindung.

# Grundstück

## Grundstückbeschreibung

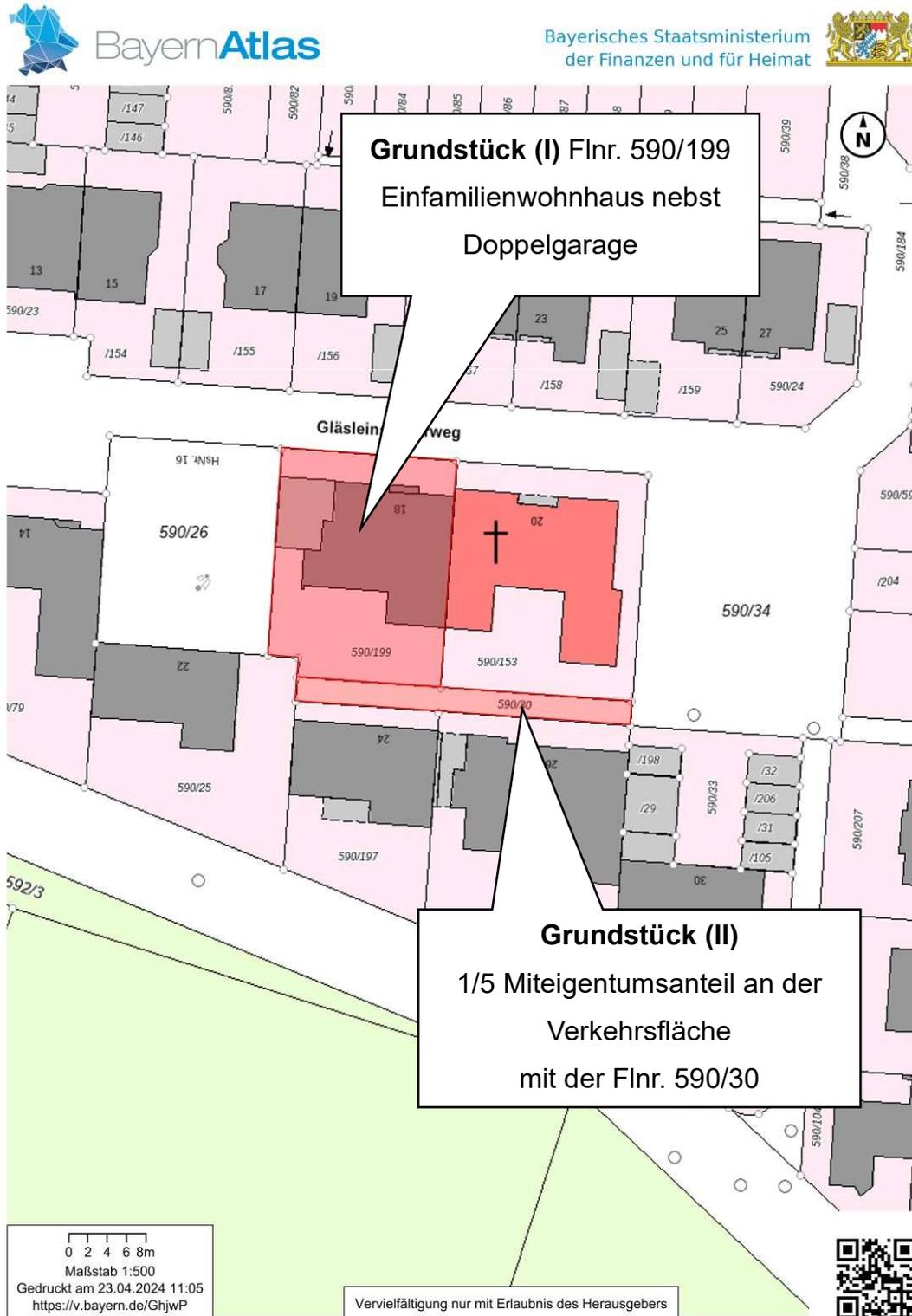


Abbildung 1 Lageplan – Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

**Grundstücke**

<b>Grundstück (I)</b>	<b>Einfamilienhaus nebst Doppelgarage</b>
Flurstück	590/199
Grundstückgröße lt. Grundbuch	422 m <sup>2</sup>

<b>Grundstück (II)</b>	<b>Verkehrsfläche (1/5 Miteigentumsanteil)</b>
Flurstück	590/30
Grundstückgröße lt. Grundbuch	87 m <sup>2</sup>

**Erschließungszustand**

Die Stadt Nürnberg bestätigt, dass die Ortsstraße Gläseinsackerweg vor dem oben genannten Grundstück bereits insgesamt erstmalig hergestellt ist und hierfür ein Erschließungsbeitrag nach Art. 5a des Kommunalabgabengesetzes (KAG) i.V.m den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Nürnberg in der jeweils gültigen Fassung und dem derzeitigen Stand der Rechtsprechung nicht mehr anfällt.

Die Stadt Nürnberg teilt weiters mit, dass die geforderte Untersuchung der Grundstücksentwässerungsanlage am 05.10.2020 vorgenommen wurde und keine Schäden gefunden wurden.

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 (Straßenausbaumaßnahmen) werden gemäß Art. 5 Abs. 1 Satz 3 KAG keine Beiträge erhoben.

### Grundstücksgestaltung

Grundstücksform	überwiegend rechteckig
Straßenfront	ca. 17 m
Mittlere Grundstücksbreite	rd. 17 m
Mittlere Grundstückstiefe	rd. 23 m

#### **Anmerkung:**

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

### Denkmalschutz

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

### Immissionen

Der Objektstandort ist laut Auskunft des Bayerischen Landesamt für Umwelt weder durch Lärm- noch durch Geruchsimmissionen beeinträchtigt. Dies bestätigt ebenfalls der gutachterliche Eindruck vor Ort.

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

### Naturgefahren/sonstige Umwelteinflüsse

Hochwasserrisiko	Kein Risiko bekannt
Erdbebenrisiko	Kein Risiko bekannt
Erdrutschrisiko	Kein Risiko bekannt

Laut vorliegenden Unterlagen liegt das Bewertungsgrundstück in der weiteren Schutzzone A der Trinkwassergewinnungsanlagen Erlenstegen. Insofern sind die Verordnung und die Auflagen nach § 3 (1) der WasserschutzgebietsVO Erlenstegen (WSchVO) der Stadt Nürnberg zu beachten.

Die Verordnung bezieht sich im Wesentlichen auf die zu beachtenden baurechtlichen Vorschriften und Auflagen. Für geplante Bauvorhaben, Anbauten oder Erweiterungen gilt zusätzlich die Verordnung der Stadt Nürnberg über das Wasserschutzgebiet Erlenstegen vom 19.12.1978.

Diese schreibt vor, dass Bauvorhaben ausschließlich für Wohnzwecke errichtet werden dürfen. Heizungen und Warmwasserbereitungen dürfen nicht mit Heizöl oder anderen wassergefährdenden Stoffen betrieben werden. Regenfalleitungen müssen an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden. Weitere Anforderungen und Regelungen können in der Wasserschutzverordnung der Stadt Nürnberg nachgelesen werden.

**Anmerkung:** Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft. Weitere Überprüfungen, der genannten Risiken wurden nicht gesondert erhoben. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht beauftragt, weitere Untersuchungen dieser Art durchzuführen.

#### Topografie/Bodenbeschaffenheit

Bodenniveau Grundstück	überwiegend ebenerdig
Bodenniveau zur Straße	gleiche Höhe

**Anmerkung:**

**Gemäß Auskunft der Stadt Nürnberg ist das Grundstück nicht in der Altlastendatenbank geführt.**

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.

Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
Rechtskräftig seit:	08.03.2006
Bebauungsplan:	4133
Aussage Bebauungsplan:	reines Wohngebiet GRZ 0,6 (Grundflächenzahl) GFZ 0,6 (Geschossflächenzahl) FD/PD 25° (Flachdach, Pultdach) Ein Vollgeschoss zulässig Weitere Schutzzone A
Rechtskräftig seit:	26.11.1986

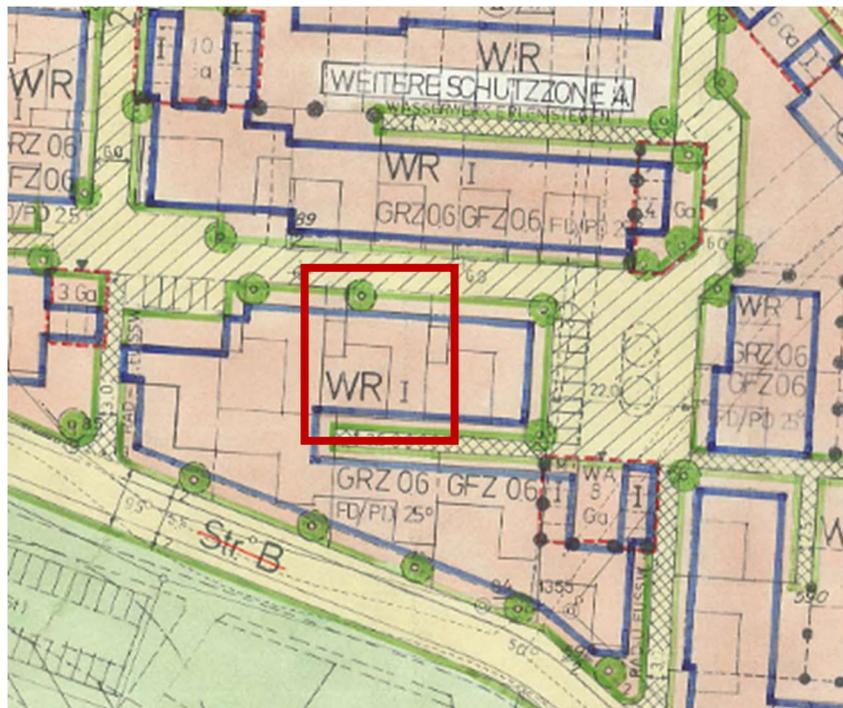


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan

Im Übrigen gilt § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“).

**Anmerkung zu § 34 BauGB:**

Nach § 34 BauGB ist hier ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

#### Besondere baurechtliche Rahmenbedingungen

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

#### Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger

Name	Daniel Horlamus
Anschrift	Heuweg 12 91207 Lauf
Telefon	0171 9740028

#### Örtliche Verwaltung

Name	Stadt Nürnberg
Ort	90403 Nürnberg
Telefon	0911 231-0
Internet	<a href="http://www.nuernberg.de">www.nuernberg.de</a>

### Bezugnahme auf FlNr. 590/30 (II)

Der Anliegerweg führt westlich an den Außenlagen der FlNr. 590/199, auf dem sich das Bewertungsobjekt befindet, entlang. Der Weg erschließt primär die südlich gelegenen Nachbargebäude. Der Anliegerweg ist mit Pflastersteinen versehen und macht einen gepflegten Eindruck.

Die Stadt Nürnberg teilt mit, dass es sich bei dem Grundstück FlNr. 590/30 (II) um einen Eigentümerweg handelt. Der Weg befindet sich auf einem privaten Grundstück und ist öffentlich-rechtlich als Eigentümerweg gewidmet. Für diese Verkehrsfläche hat die Stadt Nürnberg nicht die Straßenbaulast. Von der Stadt Nürnberg werden für diesen Eigentümerweg keine Erschließungsbeiträge nach Art. 5a des Kommunalabgabengesetzes (KAG) i.V.m. den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Nürnberg in der jeweils gültigen Fassung und dem derzeitigen Stand der Rechtsprechung erhoben.

Das Grundstück liegt gemäß der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung nicht in einem Bereich mit Lärmbelastung. Die Verkehrsfläche ist nicht denkmalgeschützt. Darüber hinaus ist der Standort nicht von Naturgefahren (Hochwasser, Erdbeben, Erdbebenrisiko) betroffen. Einträge in der Altlastendatenbank sind nicht bekannt. Besondere baurechtliche Rahmenbedingungen für die Verkehrsfläche sind ebenfalls nicht bekannt.

## Gebäudebeschreibung

### Beschreibung Grundstück (I) Flnr. 590/199

Gebäudeart	Einfamilienhaus nebst Doppelgarage
Bauweise	massiv, verputzt und gestrichen
Geschosse	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Dachform	Flachdach, Satteldach, gegenläufiges Pultdach
Baujahr gem. Bauantrag	ca. 1999
Durchgeführte Modernisierungen/ Instandhaltungsmaßnahmen	keine bekannt
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert

#### Anmerkung:

**Das Bewertungsobjekt war zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich. Der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand der Einheit sind dem Unterzeichner daher nicht bekannt. Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.**

### Aktuelle Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist zum Stichtag augenscheinlich unbewohnt. Weiterführende Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

### Belüftung/Belichtung

Durch das östlich angebaute Gebäude ist eine natürliche Belichtung von der Ostseite nicht möglich. Nach den Grundrissen ist gemäß Anordnung der Fenster eine ausreichende natürliche Belichtung gewährleistet. Die Sanitärräume verfügen gemäß Grundrissen jeweils über ein Außenfenster. Durch die Be- und Entlüftungsanlage wird zusätzlicher Luftaustausch gewährleistet.

**Anmerkung:** Die Informationen und Einschätzungen beruhen auf den Informationen aus den vorliegenden Bauunterlagen, eine abweichende Ausführung ist möglich.

### Ausstattungsmerkmale

**Da eine Innenbesichtigung nicht stattgefunden hat, stützt sich die Gebäudebeschreibung überwiegend auf den äußeren Eindruck, sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.**

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
Eingang	Der Eingang erfolgt von Norden, Hauseingangstüre als Kunststoffrahmentüre mit Glasausschnitt und seitlicher Festverglasung
Innentüren	Holz furniertüren
Fenster	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Rollläden vorhanden
Treppenhaus	innenliegend, 2x ¼ gewendelte Stahl-Fertigteiltreppe
Heizung/Warmwasser	Gas-Zentralheizung mit WW-Bereitung, Kamin, Solaranlage zur WW-Bereitung als unterstützende Energie für Fußbodenheizung
Sonstiges	Be- und Entlüftungsanlage für Wärmerückgewinnung Regenwasserzisterne für Gartenwasser und WC-Spülung

### Doppelgarage

Die Doppelgarage ist westlich an das Wohnhaus angebaut und über ein Sektionaltor befahrbar. Die Garage kann ebenfalls über eine Türe begangen werden, die einen eigenen Zugang in das Wohnhaus gewährleistet.

### Außenanlagen

Das Grundstück ist augenscheinlich von einem Zaun umgeben, die Grundstücksgrenzen sind mit Sträuchern und Büschen bepflanzt. Augenscheinlich machen die Außenanlagen einen verwilderten Eindruck. Im Süden führt der Anliegerweg mit der Flnr. 590/30 am Bewertungsobjekt entlang. Eine weiterführende Bewertung ist aufgrund der fehlenden Besichtigung nicht möglich.

### Grundrissgestaltung

Am Tag der Ortsbesichtigung konnte das Wertermittlungsobjekt nicht besichtigt werden. Insofern erfolgt die Beschreibung der Grundrisse auf Basis der übermittelten Planunterlagen. Alle Geschosse sind über das innenliegende Treppenhaus erschlossen. Es besteht gemäß Unterlagen eine funktionale Grundrissaufteilung.

### Erdgeschoss

Das Einfamilienhaus wird durch einen nördlich gelegenen Windfang betreten, dort befindet sich auch die Geschosstreppe. Im Westen des Hauses befindet sich ein Badezimmer, welches durch ein angrenzendes Gäste-WC ergänzt wird. Der Flur führt im Osten zum offenen Koch-, Ess- und Wohnbereich, welcher Zugang zur Südterrasse bietet. Des Weiteren sind das Schlafzimmer sowie das angrenzende Kinderzimmer nach Süden ausgerichtet. Im Westen des Einfamilienhauses ist eine Doppelgarage angebaut, die ebenfalls einen Zugang zum Wohnhaus bietet.

### Dachgeschoss

Das Erdgeschoss samt Doppelgarage ist gemäß den Grundrissunterlagen vollständig überbaut, jedoch nicht ausgebaut. Laut vorliegender Planung sind Dachflächenfenster vorhanden. Das Dachgeschoss wird ebenfalls über die innenliegende Treppe erschlossen. Der Ausbaugrad und die Nutzung sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

### Kellergeschoss

Das Wohnhaus verfügt lediglich über einen teilunterkellerten Bereich. Das Kellergeschoss kann sowohl über eine innenliegende Treppe als auch über eine Außentreppe erreicht werden. Im Kellergeschoss befinden sich ein Hobbyraum, ein Heizungsraum, ein Hausanschlussraum, eine Waschküche sowie ein Abstellraum. Alle Räumlichkeiten verfügen über Fenster und sind über einen Flur zugänglich.

### Bruttogrundfläche (BGF)

**Einfamilienhaus**

rd. 501 m<sup>2</sup>

#### 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 aufgebrachtter Außenschalen (z. B. Vollwärmeschutz, mehrschaliger Wandaufbau).

### Wohnfläche

<b>Erdgeschoss</b>	
Wohnzimmer	42,1 m <sup>2</sup>
Küche	13,7 m <sup>2</sup>
Speisekammer	1,7 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	17,2 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	16,5 m <sup>2</sup>
Bad	9,4 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	2,7 m <sup>2</sup>
Garderobe	2,4 m <sup>2</sup>
Windfang	5,5 m <sup>2</sup>
Flur	2,1 m <sup>2</sup>
Terrasse überdeckt ½	2,4 m <sup>2</sup>
Summe, rd.	116 m <sup>2</sup>

**Anmerkung:** Die Flächenangaben wurden den vorliegenden Bauunterlagen entnommen. Eine Überprüfung war zum Ortstermin auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung nicht möglich. Bei der folgenden Wertermittlung wird diese Angabe unterstellt.

## Energetische Gebäudeeigenschaften

Dem Sachverständigen liegt zum Wertermittlungsstichtag kein Energieausweis vor.

Energieeffizienzklassen von Wohngebäuden (nach GEG)		
A+	0 – 30 kWh/(m <sup>2</sup> a)	entspricht etwa Passivhausstandard oder KfW 40+
A	30 – unter 50 kWh/(m <sup>2</sup> a)	entspricht mind. Anforderungen der EnEV 2016, z.B. KfW 55 oder KfW 70
B	50 – unter 75 kWh/(m <sup>2</sup> a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2014
C	75 – unter 100 kWh/(m <sup>2</sup> a)	entspricht etwa energetisch gut modernisiertem EFH
D	100 – unter 130 kWh/(m <sup>2</sup> a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2007 oder hochwertig modernisierte Altbauten
E	130 – unter 160 kWh/(m <sup>2</sup> a)	entspricht etwa durchschnittlichem Wohngebäudestand
F	160 – unter 200 kWh/(m <sup>2</sup> a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem MFH
G	200 – unter 250 kWh/(m <sup>2</sup> a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem EFH
H	über 250 kWh/(m <sup>2</sup> 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 CO<sub>2</sub>-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.

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau

Baumängel und Bauschäden
<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht bekannt/ersichtlich</li> </ul>
Instandhaltungsstau
<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht bekannt/ersichtlich</li> </ul>
Unzeitgemäße Bauausführung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht bekannt/ersichtlich</li> </ul>
<p><b>Anmerkung: Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau sowie der energetische Zustand des Sondereigentums sind dem Gutachter mangels fehlenden Zugangs nicht bekannt.</b></p> <p>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.</p>

### Beurteilung des Grundstücks samt Objekt (I) Flnr. 590/199

Da eine Besichtigung des Einfamilienhauses nicht möglich war, stützt sich die Wertermittlung im Wesentlichen auf die vorgelegten Unterlagen sowie den äußerlichen Eindruck. Aufgrund der fehlenden Besichtigung ist es dem Sachverständigen nicht möglich, eine ausreichende Beurteilung der Belichtung, einer möglichen Querlüftung sowie der weiteren Ausstattung der Einheit vorzunehmen. Darüberhinausgehende Beurteilungen sind mit einem erheblichen Risiko behaftet.

## Anlagen

### Lagepläne

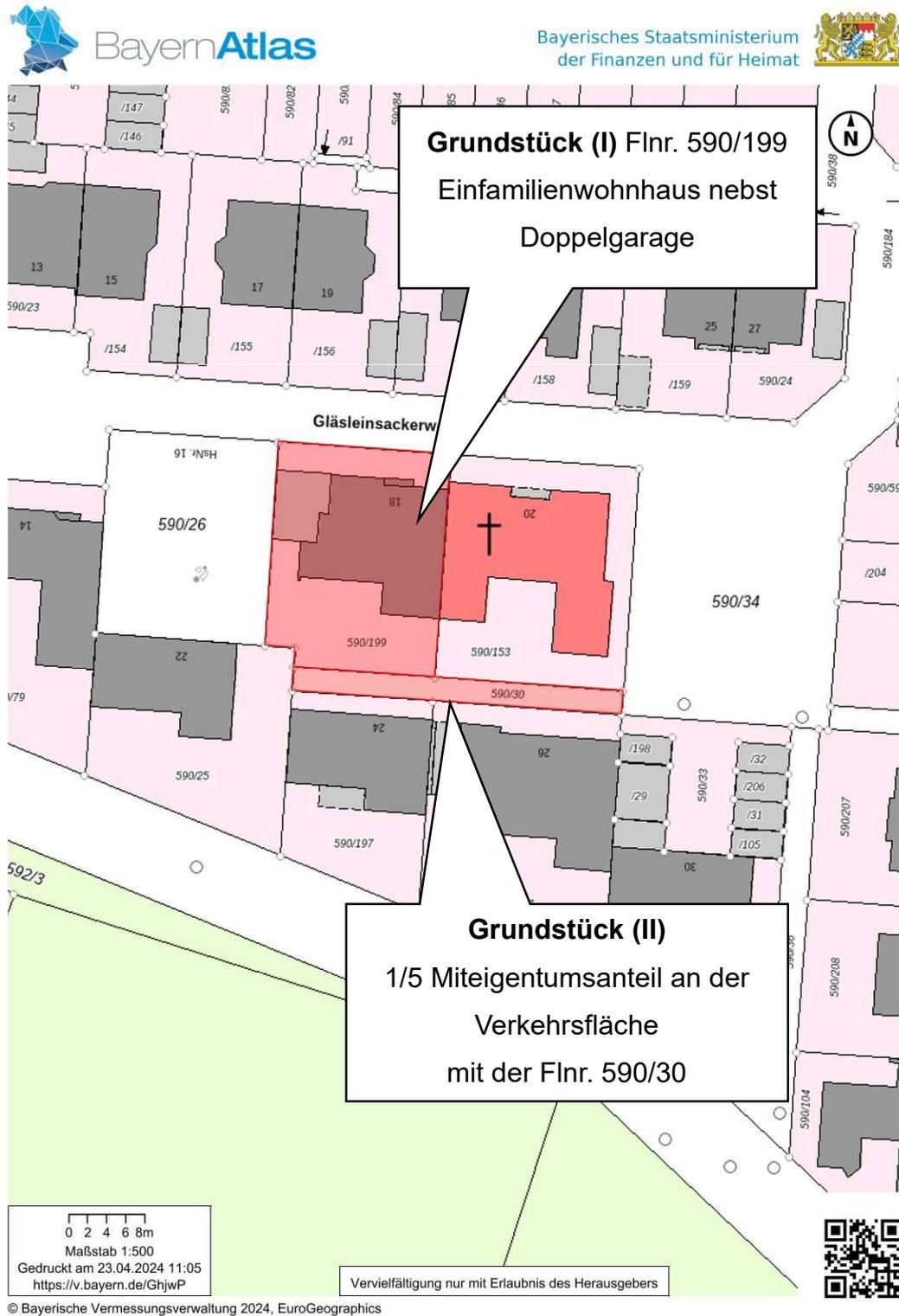
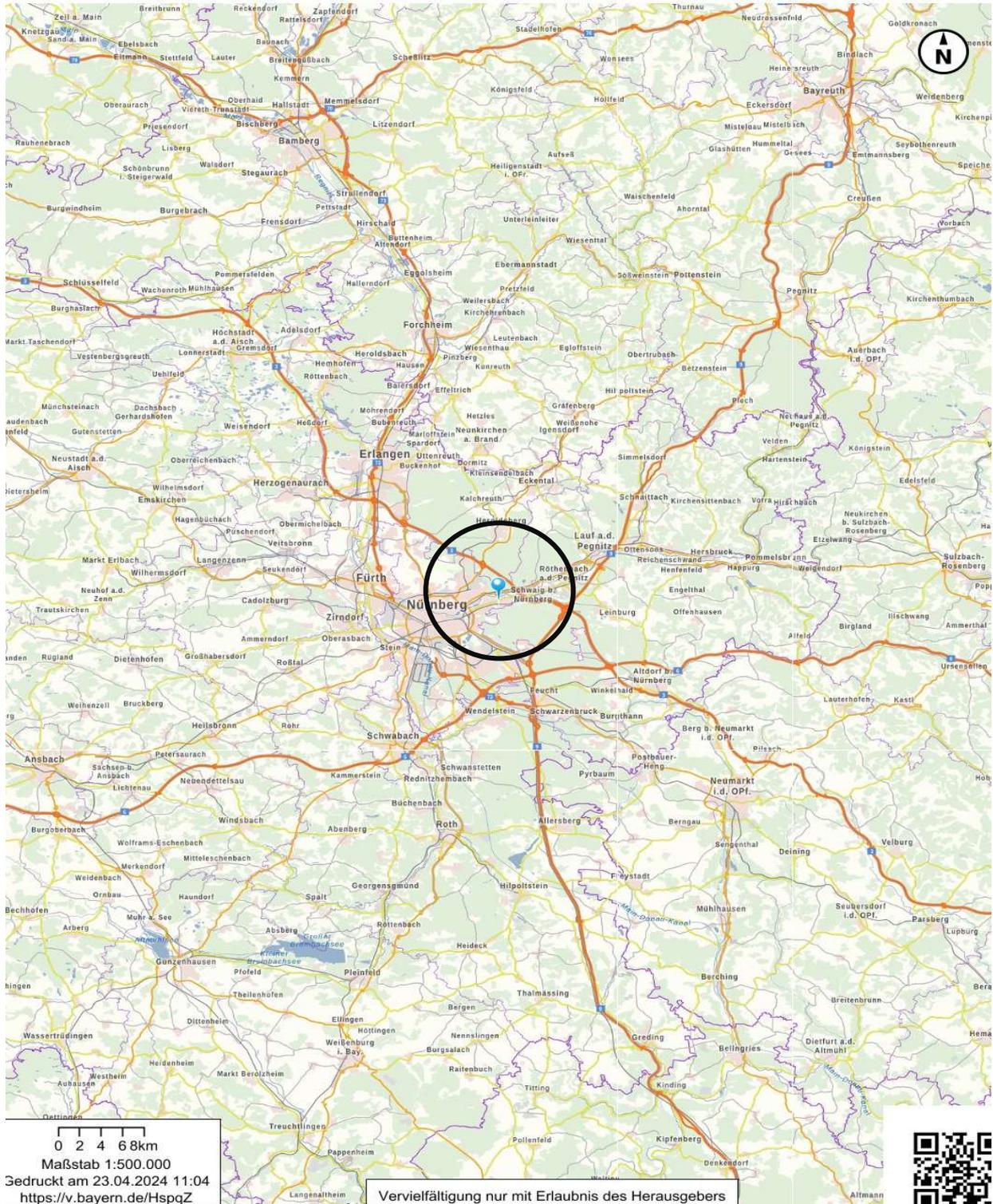


Abbildung 3 Lageplan - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

Abbildung 4 Makrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat

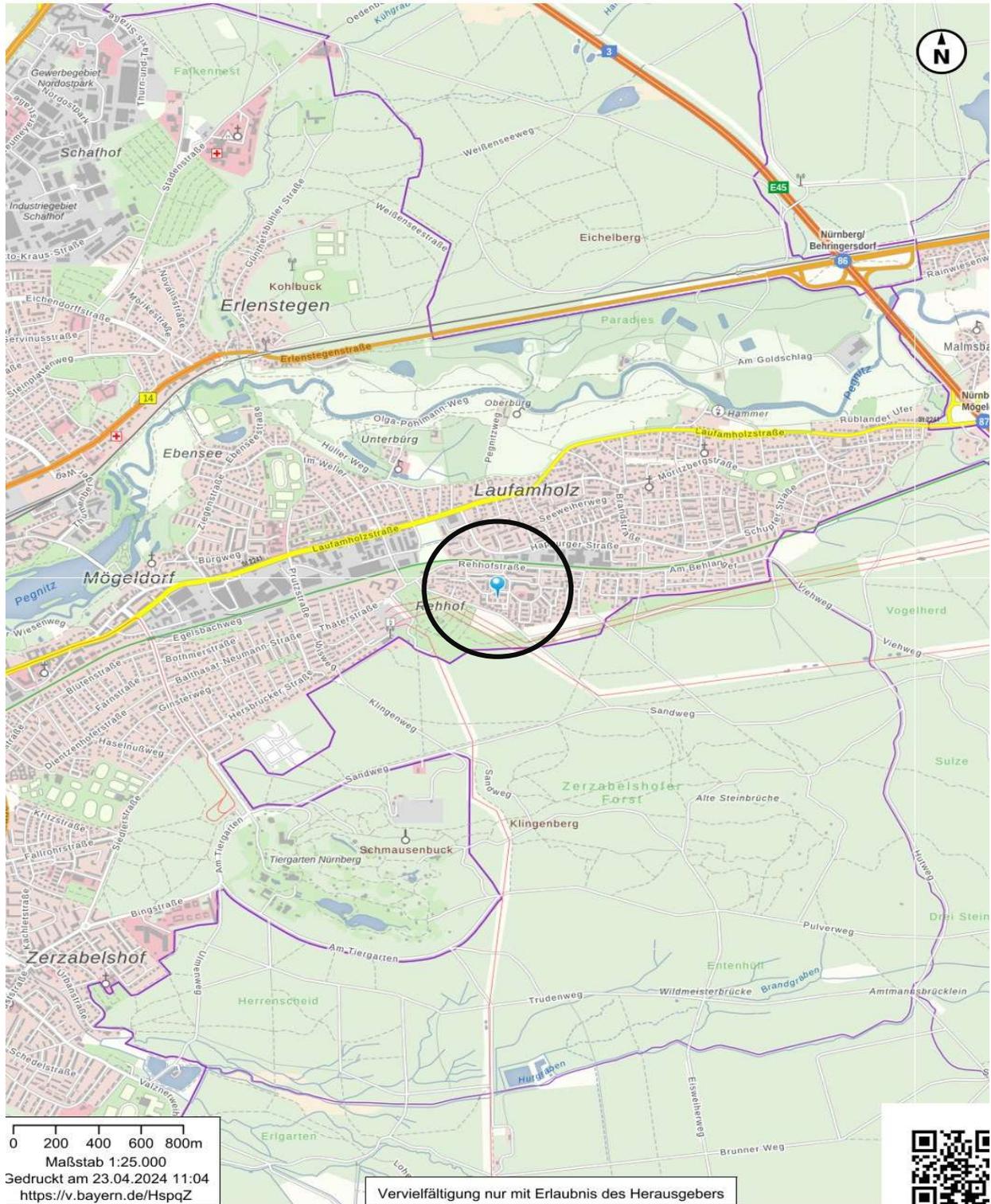


Abbildung 5 Mikrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110- 1503

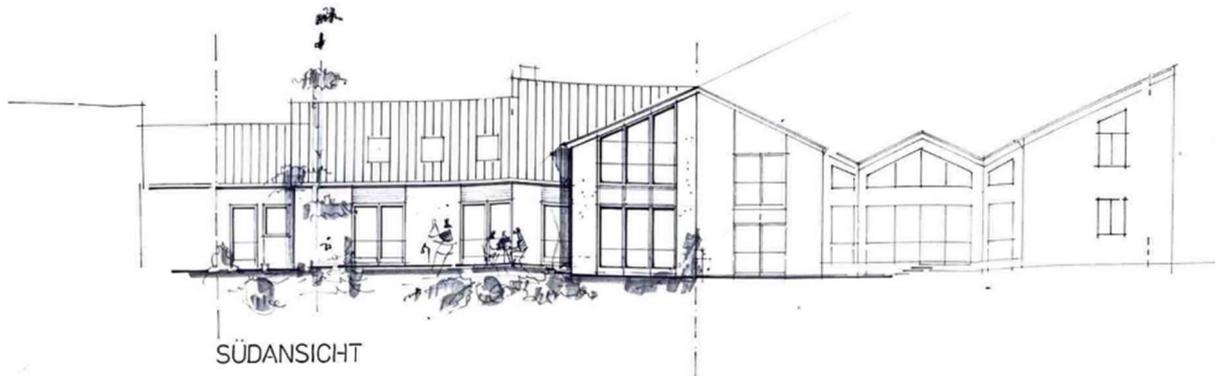
Bilder



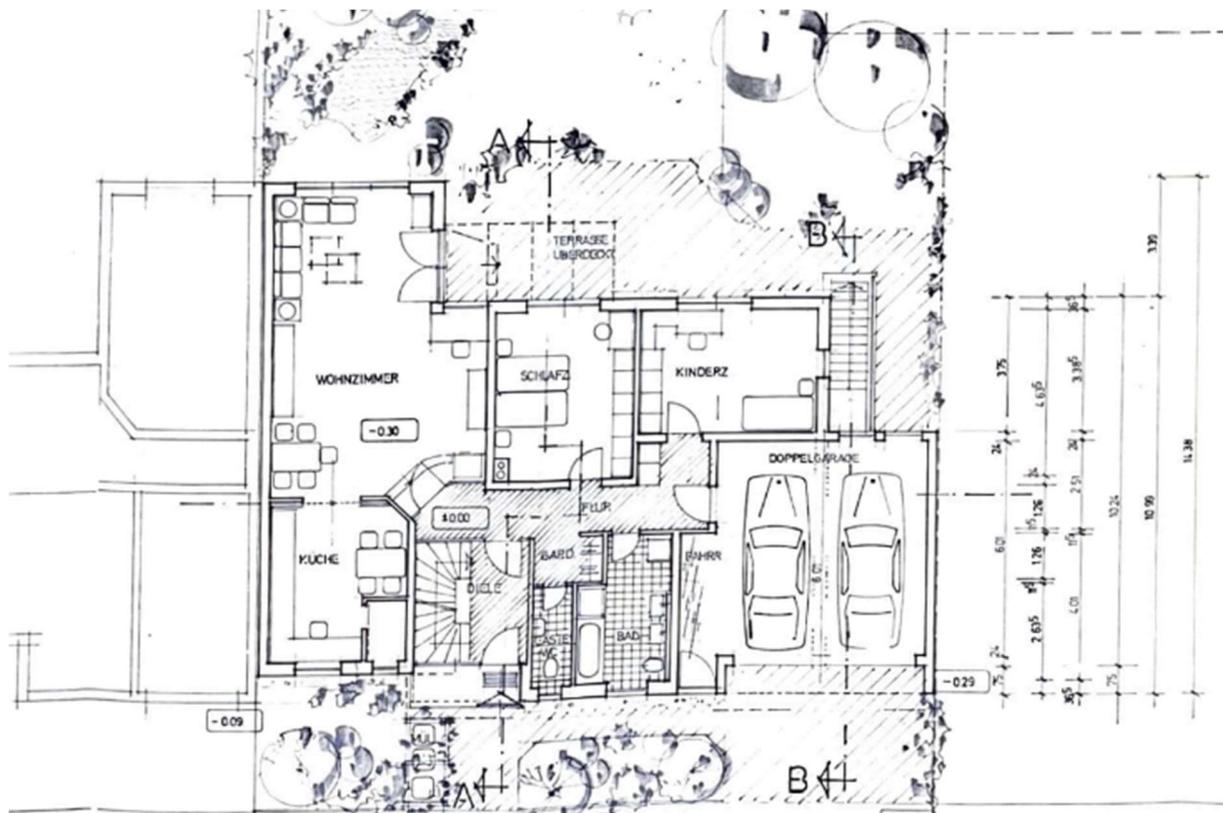
Grundrisse/Ansichten/Schnitte

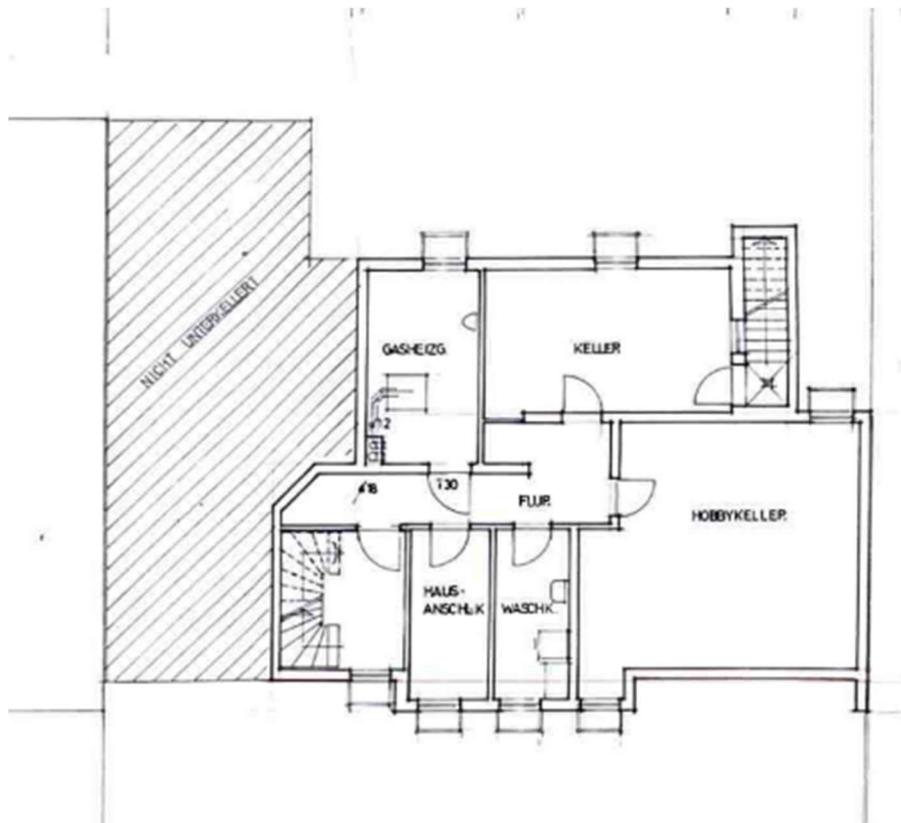
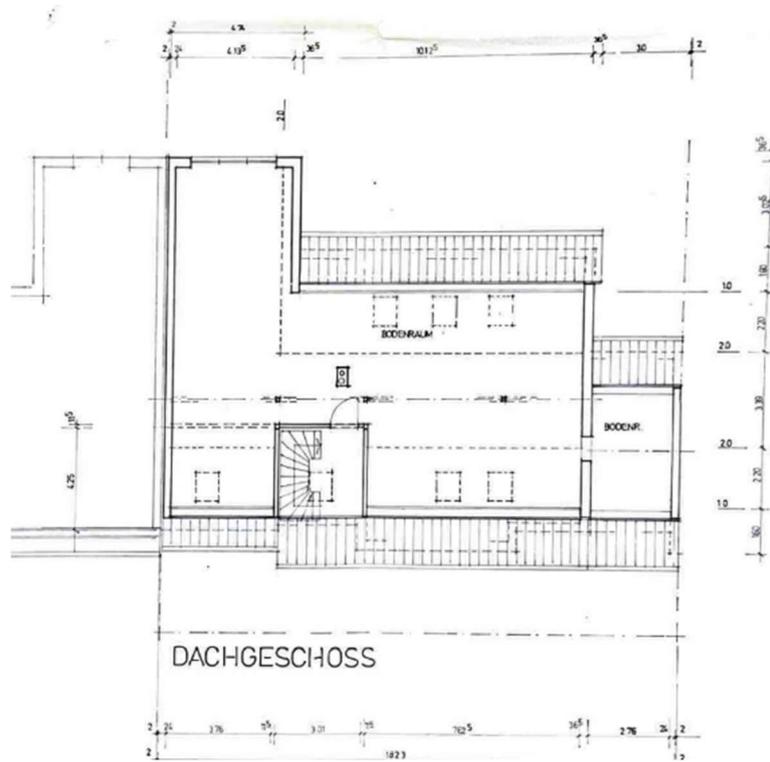


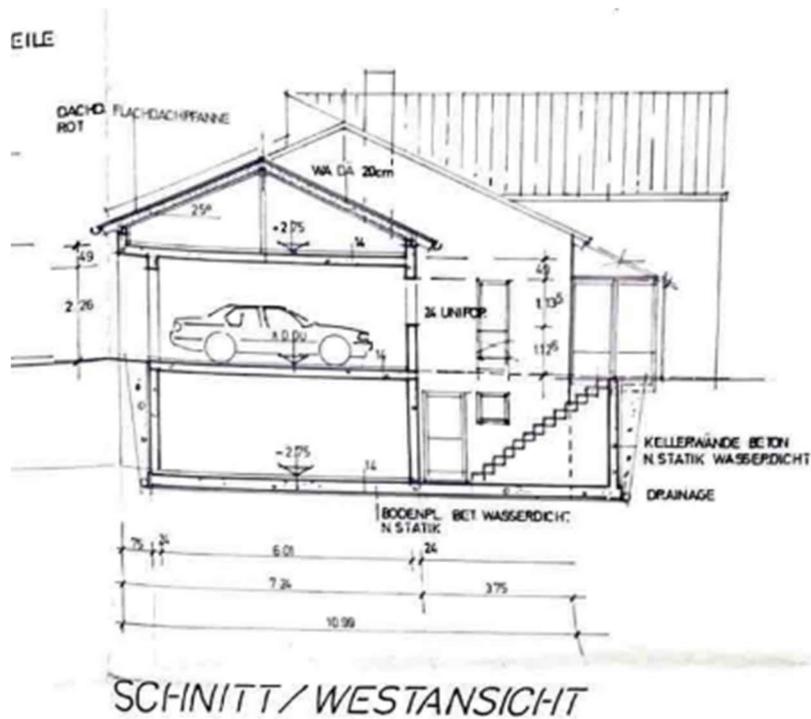
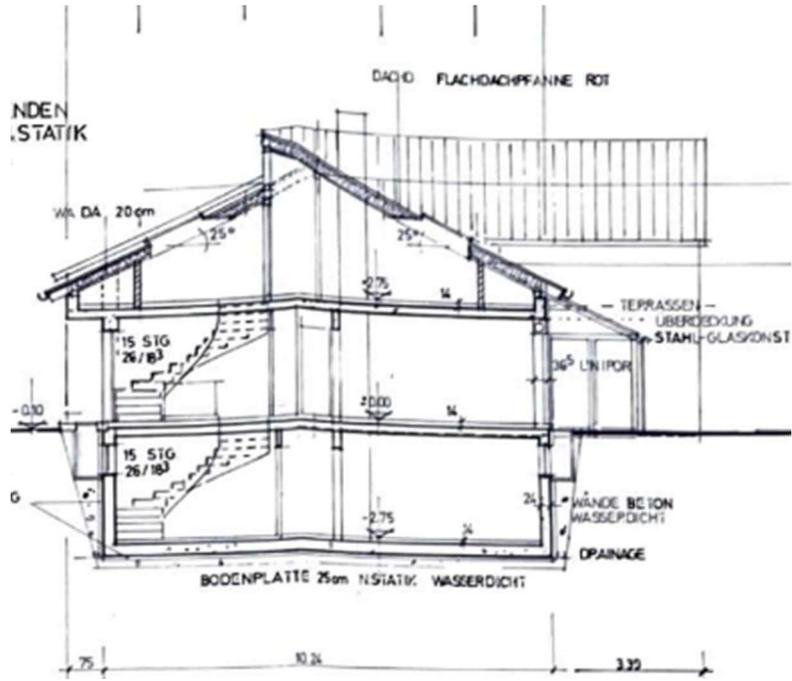
NORDANSICHT



SÜDANSICHT







SCHNITT / WESTANSICHT