

# 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 **Fl. Nr. 42/7** bebaut mit einem **Einfamilienhaus nebst PKW-Stellplatz** in der Hallergasse 8a in 90607 Rückersdorf



**Verkehrswert**

**415.000 €**

**WERTERMITTLUNGSSTICHTAG**

24.07.2024

**AUFTRAGSNUMMER**

378 BE 2024

**AUSFERTIGUNG**

1 von 1

**SACHVERSTÄNDIGER**

Herr +49 911 39 4006 45  
Philip Lang +49 171 99 033 93  
Arminiusstraße 2 lang@prokonzept-immobilien.de  
90402 Nürnberg www.prokonzept-immobilien.de

**AUFTRAGGEBER**

Amtsgericht Nürnberg  
Abteilung für Immobilienvollstreckung

**AKTENZEICHEN AUFTRAGGEBER**

6 K 42/24

**DATUM**

02.09.2024



## Lagebeschreibung

### Makrolage – Regionale Umgebung

Der Landkreis Nürnberger Land hat eine Fläche von ca. 800 km<sup>2</sup> und rund 171.000 Einwohner (Stand Dezember 2021). Zum Landkreis gehören 27 Städte, Märkte und Gemeinden. Er grenzt im Uhrzeigersinn, im Nordwesten beginnend, an die Landkreise Erlangen-Höchstadt, Forchheim, Bayreuth, Amberg-Weizsach, Neumarkt in der Oberpfalz und Roth sowie an die kreisfreie Stadt Nürnberg. Die Wirtschaft im Nürnberger Land zeichnet sich durch ihre Branchenvielfalt und mittelständische Struktur aus. Das Spektrum reicht von Dienstleistungsunternehmen über kleine Handwerksbetriebe bis hin zu Technologieunternehmen. Zudem verfügen die meisten Unternehmen über eine gute nationale und internationale Verkehrsanbindung. Der Landkreis hat eine geringe Arbeitslosenquote von 2 %.

Das Nürnberger Land wurde 2014 vom Bayerischen Staatsministerium als Bildungsregion ausgezeichnet und damit als intakte Bildungslandschaft gewürdigt. Mit über 150 Kinderbetreuungseinrichtungen ist das Nürnberger Land Spitzenreiter bei der Betreuungsquote in Mittelfranken. Darüber hinaus gibt es neben Grundschulen auch Gymnasien, Berufs-, Wirtschafts- und Fachoberschulen sowie Universitäten und Fachhochschulen in unmittelbarer Nähe. Mehr als die Hälfte der Landkreisfläche ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Die Region bietet vielfältige Outdoor-Möglichkeiten wie Thermen, Wander- und Radwege sowie ein breites Angebot an Sportvereinen.

### Mikrolage – Nachbarschaft und öffentliche Einrichtungen

Die Gemeinde Rückersdorf liegt zwischen Nürnberg und Lauf an der B 14 rechts der Pegnitz. Flächenmäßig ist Rückersdorf die kleinste Gemeinde des Landkreises. Die Gemeinde ist in drei Gemeindeteile eingeteilt: Rückersdorf (Pfarrdorf), Ludwigshöhe (Weiler), Strengenbergr (Dorf), wobei das Bewertungsobjekt sich im Süden des Gebiets des Pfarrdorfs befindet. Ein Lebensmittelmarkt befindet sich rund 800 m westlich. Nächstgelegene Schulen und ein Kindergarten befinden sich im südlich benachbarten, links der Pegnitz gelegene Röthenbach an der Pegnitz. Die umliegende Bebauung um das Bewertungsobjekt zeichnet sich überwiegend durch freistehende Wohnhausbebauung aus.

Die Parkplatzsituation für den motorisierten Individualverkehr ist aufgrund der dörflichen Struktur grundsätzlich entspannt. Neben dem zum Wohnhaus gehörenden Stellplatz ist das Parken am Straßenrand der Hallergasse jedoch nur erschwert möglich.

#### Verkehrsanbindung

Im Gemeindegebiet befinden sich der Bahnhof Rückersdorf und der Haltepunkt Ludwigshöhe, die beide an der Bahnstrecke Nürnberg–Cheb liegen. Sie werden mindestens stündlich von Regionalbahnzügen Richtung Nürnberg und Neuhaus an der Pegnitz sowie Simmelsdorf bedient. Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle befindet sich in Röthenbach. Durch die Gemeinde führt die Bundesstraße 14, die auf die A9 führt (nächstgelegene Auffahrt, 50 Lauf). Der internationale Verkehrsflughafen Nürnberg ist mit dem Auto in etwa 20 Minuten und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in 40-60 Minuten zu erreichen.

#### Demografische Entwicklung

Laut dem Bayerischen Landesamt für Statistik („Statistik kommunal 2022“) umfasste die Bevölkerung der Gemeinde Rückersdorf im Jahr 2021 etwa 4.800 Einwohner, was einem Rückgang von 0,8 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Seit 2011 ist die Einwohnerzahl jedoch um rund 370 Personen gestiegen. Mit einem Altenquotienten von 37,6 und einem Jugendquotienten von 36,1 weist sie eine ausgewogene Altersstruktur auf. Insgesamt lässt sich eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung beobachten.

#### Beurteilung Lage

Die Verkehrsanbindung ist gut, die Versorgungsstruktur ist angemessen. Insgesamt handelt es sich um eine ruhige, dörflich strukturierte Wohnlage.

# Grundstück

## Grundstückbeschreibung

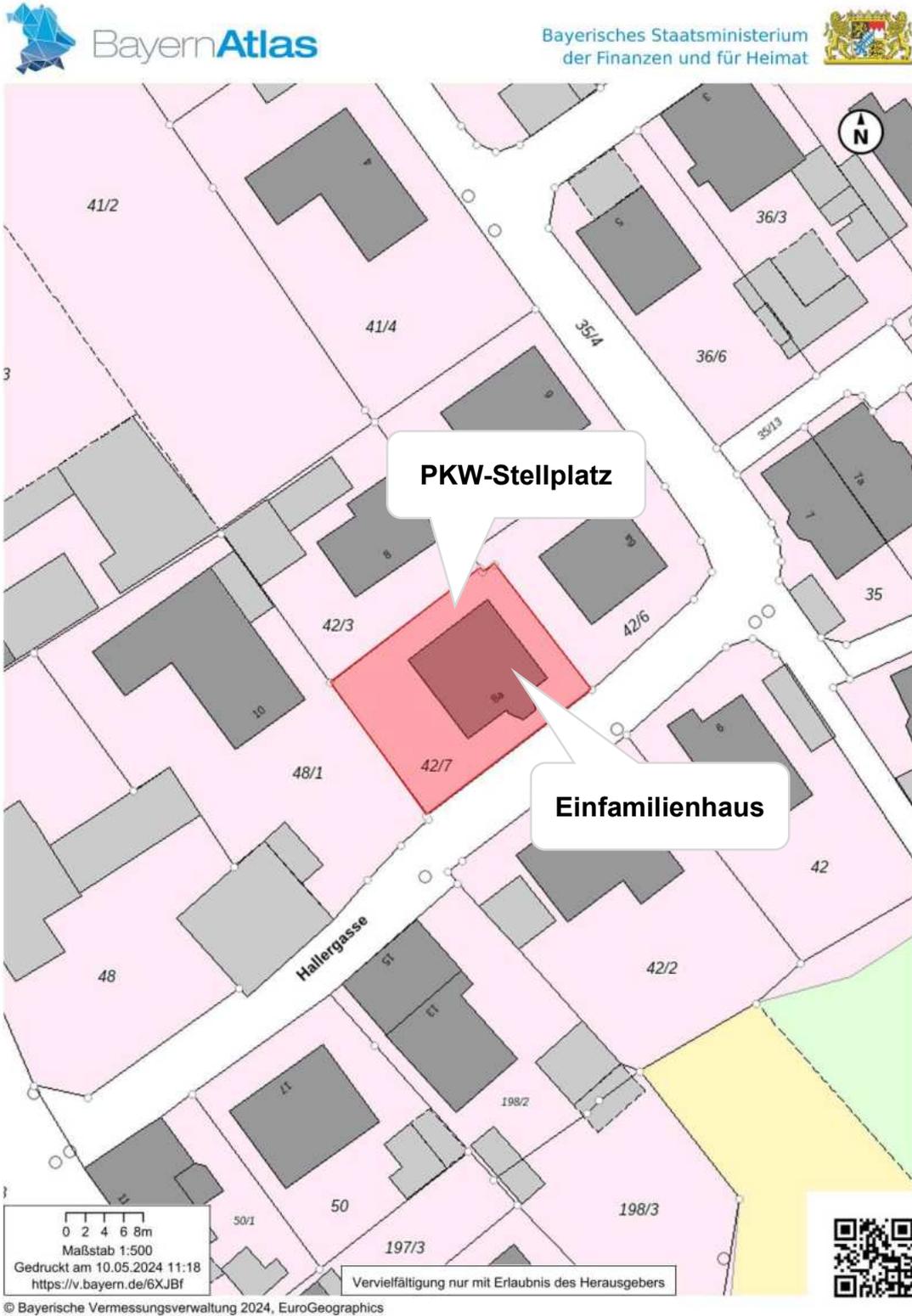


Abbildung 1 Lageplan - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

### Grundstück

Flurstücksnummer	42/7
Grundstückgröße lt. Grundbuch	367 m <sup>2</sup>

### Grundstücksgestaltung

Grundstücksform	überwiegend rechteckig
Straßenfront	rd. 22 m
Mittlere Grundstücksbreite	rd. 22 m
Mittlere Grundstückstiefe	rd. 17 m

### Anmerkung:

Die Angaben wurden mit Hilfe der Vektordaten von Geodatenonline der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft.

### Erschließungszustand

Laut Auskunft des Bauamts der Gemeinde Rückersdorf wurden die Erschließungskosten für die Straßenherstellung gemäß BauGB sowie die Erschließungsbeiträge nach KAG, die die Herstellungsbeiträge für Entwässerungseinrichtungen und Wasserversorgung umfassen, abgerechnet und beglichen. Weitere Kosten für die erstmalige Herstellung dieser Erschließungsanlage sind nicht zu erwarten. Diese Informationen basieren auf dem aktuellen Sach- und Rechtsstand.

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

### Anmerkung:

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

#### Topografie/Bodenbeschaffenheit

Bodenniveau Grundstück	überwiegend ebenerdig
Bodenniveau zur Straße	gleiche Höhe

**Anmerkung: Das Landratsamt Nürnberger Land teilt mit, dass das Grundstück mit der FlNr. 42/7 der Gemarkung Rückerdorf nicht im Altlastenkataster bzw. ABuDIS eingetragen ist. Es liegen keine Informationen über Kontaminationen oder schädliche Bodenveränderungen vor.**

Weitere Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund und Bodens sind nicht Teil dieser Wertermittlung.

Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung jedoch nicht beauftragt Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Es wurden auch keine Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbeseitigungen durchgeführt. Bei der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keine Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.

#### Denkmalschutz

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

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.

### Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan

gemischte Baufläche

**Anmerkung:** Laut Auskunft der Gemeinde Rückersdorf, liegt das Grundstück mit der 42/7 nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Das Baurecht, sowie Art und Maß der baulichen Nutzung ist demzufolge nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, kann innerhalb bebauter Ortsteile ein Vorhaben zulässig sein, 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

### 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 Gutachter keine, über die gegebenenfalls 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	Jörg Langer
Anschrift	Am Schießhaus 2 91238 Engelthal
Telefon	09151 9089142

**Anmerkung:** Im vorliegenden Feuerstättenbescheid aus dem Jahr 2022 (Feuerstättenschau vom 21.10.2022) wurden hinsichtlich der Feuerungsanlage keine Mängel festgestellt. Dies gilt ebenso für die Überprüfung des Heizkessels im Jahre 2023.

### Örtliche Verwaltung

Name	Gemeinde Rückersdorf
Ort	90607 Rückersdorf
Telefon	0911 57054-0
Internet	<a href="http://www.rueckersdorf.de">www.rueckersdorf.de</a>

## Gebäudebeschreibung

Objektart	
<b>Gebäudeart</b>	<b>Einfamilienhaus nebst PKW-Stellplatz</b>
Bauweise Kellergeschoss	massiv
Bauweise Erdgeschoss, Dachgeschoss	Holztafelbauweise mit Klinkerverblender
Geschosse	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Dachform	Krüppelwalmdach, Betondachsteine
Dachentwässerung	Entwässerungskanäle vorhanden
Baujahr gem. Bauunterlagen	1991
Durchgeführte Modernisierungen/ Instandhaltungsmaßnahmen	2021: Holzfassadenanstrich erneuert 2010: teilw. Fußbodenbeläge erneuert
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV)	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

### Aktuelle Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt wird zum Stichtag vom Antragsgegner selbst genutzt. Weiterführende Miet- oder Pachtverhältnisse sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

### Belüftung/Belichtung

Die Anordnung der Fenster sowie die Ausrichtung des Wohnhauses auf dem Grundstück gewährleisten eine ausreichende natürliche Belichtung sowie Belüftung. Aufgrund der Raumaufteilung ist eine Querlüftung nur bedingt möglich. In den Sanitärräumen befinden sich ebenfalls Fenster. (Ob die Belüftung/Belichtung den gesetzlichen Anforderungen mit 1/8 der Nettogrundfläche des jeweiligen Aufenthaltsraumes entspricht, wurde nicht explizit geprüft (s. auch Art. 45 Abs 2 BayBO, i. d. g. Fassung)).

### Brandversicherungswert

Hinsichtlich eines bestehenden Brandversicherungswertes liegen dem Sachverständigen keine Informationen vor.

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

### Ausstattungsmerkmale

Die nachfolgende Beschreibung wurde auf der Grundlage der vorgenannten Ortsbesichtigung, der Angaben Besichtigungsteilnehmer sowie der vorliegenden 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	Klinkerverblender im Erdgeschoss, Holzverkleidung im Dachgeschoss
Eingang	Holzeingangstüre mit Glasausschnitt und Seitenlicht, nicht barrierefrei, überdacht
Innentüren	Holz furnierte Türen mit Holz furnierzarge, teilw. mit Glasausschnitt
Fenster	überw. Holzrahmenfenster isolierverglast
Treppen	innenliegend, offene Geschosstreppe als Holztreppe mit Handlauf Kellergeschosstreppe massiv mit Belag, keine Absturzsicherung vorhanden

Heizung/Warmwasser	Gaszentralheizung, Baujahr Wärmeerzeuger 1991, Kaminofen im Wohnbereich
Elektroinstallation	überw. unter Putz verlegt, ausreichende Anzahl an Steckdosen und Schalter

Gebäudebereich	Erdgeschoss
Räume	Windfang, Diele, Gäste-WC, Koch- und Essbereich, Büro, Badezimmer, Schlafzimmer
Wände	überw. verputzt und gestrichen, Fliesenspiegel im Badezimmer und im Spritzbereich der Küche
Decken	überw. tapeziert und gestrichen
Bodenbelag	überw. Fliesenboden, teilw. Parkett, Teppichboden
Sanitäranlagen	<u>Badezimmer:</u> Zwei Handwaschbecken mit Einhandmischbatterie, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Badewanne mit Einhandmischbatterie und Brause, Dusche nicht barrierefrei <u>Gäste-WC:</u> Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten

Gebäudebereich	Dachgeschoss
Räume	Flur, Badezimmer, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2
Wände	überw. verputzt und gestrichen, Fliesenspiegel im Sanitärbereich
Decken	überw. tapeziert und gestrichen
Bodenbelag	überw. Teppichboden, Sanitärbereich gefliest
Sanitäranlagen	Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Handwaschbecken mit Zweihandmischbatterie, Dusche und Eckbadewanne mit Zweihandmischbatterie und Brause
Sonstiges	Spitzbodenzutritt durch Einschubtreppe

Gebäudebereich	Kellergeschoss
Räume	Flur, Hauswirtschaftsraum, Kellerraum 1, Kellerraum 2, Kellerraum 3
Wände	überw. verputzt und gestrichen
Decken	überw. verputzt und gestrichen
Bodenbelag	Estrichboden, Parkett, Fliesenbelag
Elektroinstallation	überw. unter Putz verlegt, zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Schalter

### Außenanlagen

Die Zufahrt zum Wohnhaus befindet sich im Südwesten und führt in nordwestlicher Richtung um das Objekt herum. Zur Straße hin ist das Grundstück mit einem Zaun eingefriedet. Der Eingang zum Wohnhaus liegt im Nordosten und ist über einen Weg erreichbar. Der Eingang ist überdacht, jedoch nicht barrierefrei zugänglich. Die übrigen Außenanlagen sind in Form eines Weges um das Gebäude herum angelegt. Die Nutzung des Gartens zu Freizeitzwecken ist aufgrund seines Zuschnitts nur begrenzt möglich. Die vorhandenen Außenanlagen sind nicht überwiegend mit Sträuchern bepflanzt. Die Zufahrt zum Wohnhaus erschließt ebenfalls das nordwestlich gelegene Nachbargebäude. Im Nordwesten des Grundstücks befindet sich der Stellplatz. Insgesamt zeigen sich die Außenanlagen in einem leicht vernachlässigten Zustand.

## Grundrissgestaltung

Am Tag der Ortsbesichtigung konnte das Wertermittlungsobjekt vollständig besichtigt werden. Die Objektbeschreibung basiert auf dem Zustand, der am Ortstermin vorgefunden wurde. Alle Geschosse sind über das innenliegende Treppenhaus erschlossen. Die Grundrissaufteilung ist familienfreundlich und funktional.

## Erdgeschoss

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von Nordosten. Vom Flur aus befindet sich südöstlich die Gäste-Toilette. Die Küche mit angeschlossenem Essbereich im runden Erker ist ebenfalls nach Südosten ausgerichtet. In nordwestlicher Richtung erschließt der Flur das Büro, das Badezimmer sowie das Schlafzimmer, welches zu den Außenanlagen hin ausgerichtet ist. Über das südwestlich liegende Wohnzimmer kann die Terrasse begangen werden. Diese ist mit einem Holzbelag ausgestattet und mit Sträuchern umgeben.

## Dachgeschoss

Im Dachgeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer und ein Badezimmer. Das Badezimmer ist nach Nordosten ausgerichtet. Eines der Kinderzimmer verfügt über einen nach Südosten ausgerichteten Balkon, der sich über dem Erker des Erdgeschosses befindet. Die Zimmer werden durch Giebelfenster natürlich belichtet. Der Spitzboden ist über eine Einschubtreppe im Flur zugänglich.

## Kellergeschoss

Das Kellergeschoss ist über einen innenliegenden Zugang erschlossen. Der zentrale Flur verbindet die drei Kellerräume sowie den Hauswirtschaftsraum. In einem der Kellerräume ist eine Sauna installiert. Alle Räume im Kellergeschoss verfügen über Außenfenster, die für natürliche Belichtung sorgen.

### Bruttogrundfläche (BGF)

Wohnhaus gerundet	341 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 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.

### Wohnfläche

Wohnhaus gerundet	141 m <sup>2</sup>
-------------------	--------------------

#### Anmerkung:

Die Flächenangaben wurden vor Ort mit einem Lidar-Lasergerät aufgenommen und mit dem Flächen der vorliegenden Bauunterlagen plausibilisiert. 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 zu der Wohnfläche. Dagegen sind Wintergärten regelmäßig mit der Hälfte und Balkone oder Terrassen unter Berücksichtigung ihrer Größe und Beschaffenheit 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.

## Energetische Gebäudeeigenschaften

Dem Sachverständigen liegt zum Wertermittlungsstichtag ein Energieausweis vom 08.03.2023 vor. Aus diesem geht ein Energiebedarf von 137,7 kWh/(m<sup>2</sup>a) hervor. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse E.

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 müssen 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>keine ersichtlich/bekannt</li> </ul>
Instandhaltungsstau
<ul style="list-style-type: none"> <li>teilw. vernachlässigte Außenanlagen (siehe Abb. 9)</li> <li>teilw. wirtschaftlich überalterte Wand- und Bodenbeläge</li> <li>teilw. Verfärbungen in den Ecken der Innenwände (siehe Abb. 23)</li> </ul>
Unzeitgemäße Bauausführung
<ul style="list-style-type: none"> <li>unzeitgemäße Sanitärausstattung</li> <li>Gesamtenergiebilanz</li> </ul>

**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

Die Bewertungseinheit zeigt sich trotz durchgeführter Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen in einem überwiegend dem Baujahr entsprechenden Zustand, der jedoch als ordentlich zu bewerten ist. Die Außenanlagen weisen zum Stichtag leichte Vernachlässigungen auf. Die Gartennutzung ist aufgrund des Zuschnitts für Freizeit Zwecke nur eingeschränkt möglich. Die Insgesamt ist die Wohnqualität als durchschnittlich zu bewerten.

# Anlagen

## Lagepläne



Abbildung 2 Lageplan - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat

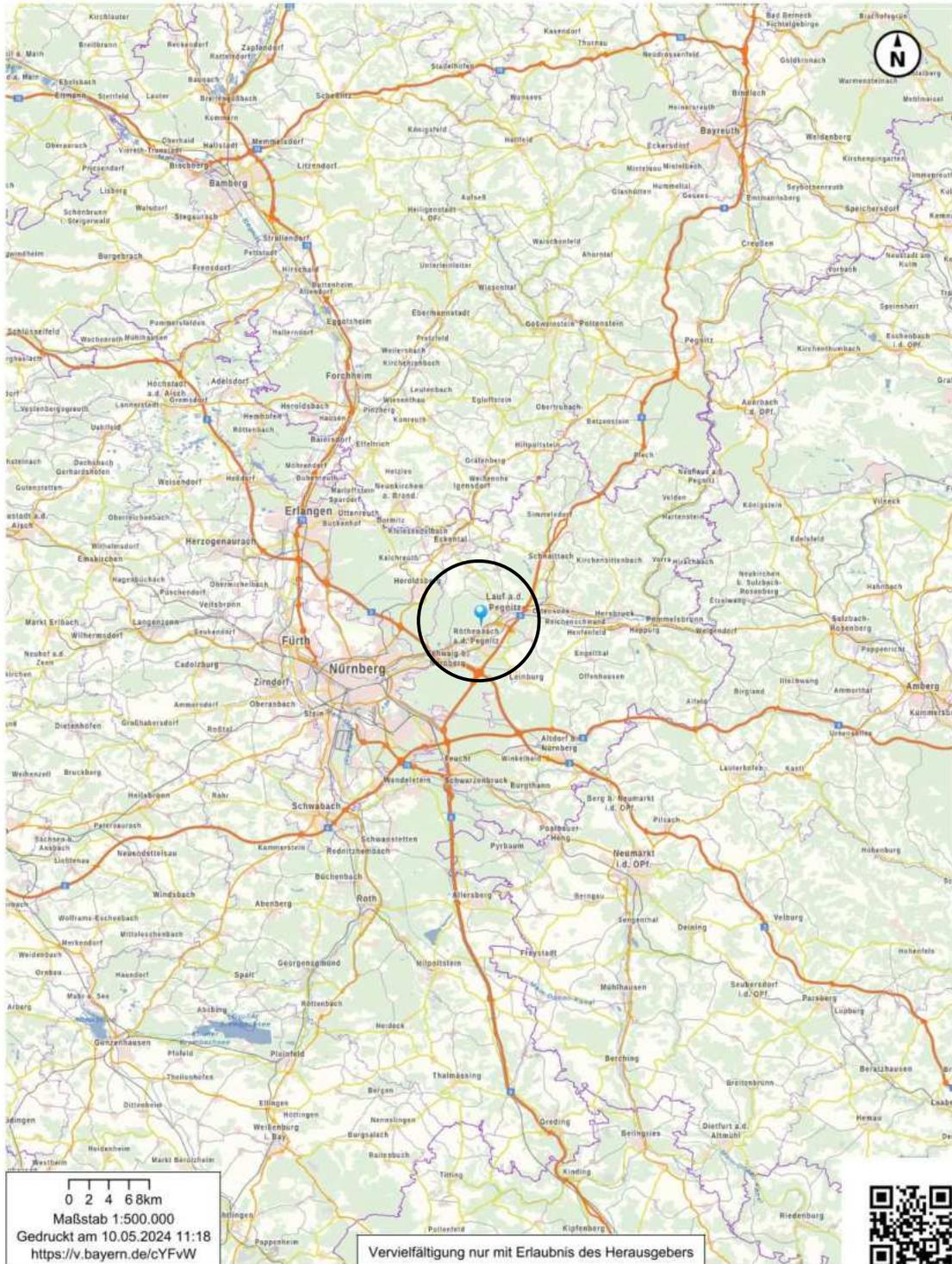


Abbildung 3 Makrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat

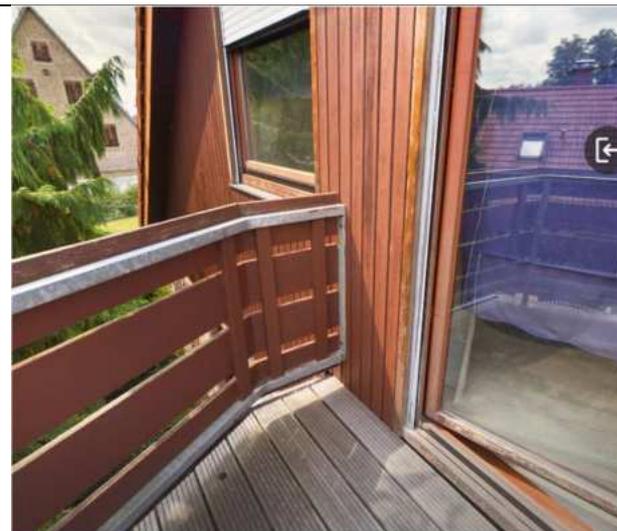


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

Abbildung 4 - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

Bilder





Grundrisse/Ansichten/Schnitte

**Hinweis:**

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

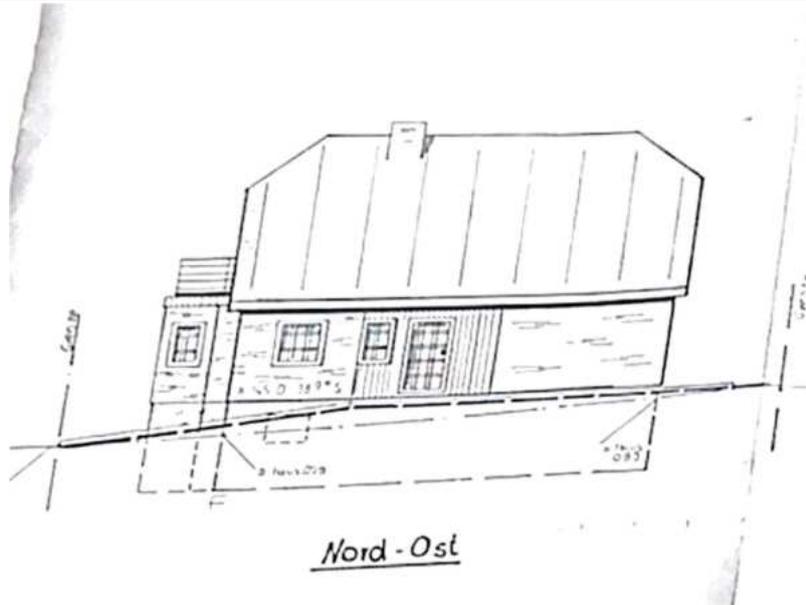


Abbildung 5 Nordostansicht- nicht zur Maßentnahme geeignet



Abbildung 6 Südostansicht - nicht zur Maßentnahme geeignet

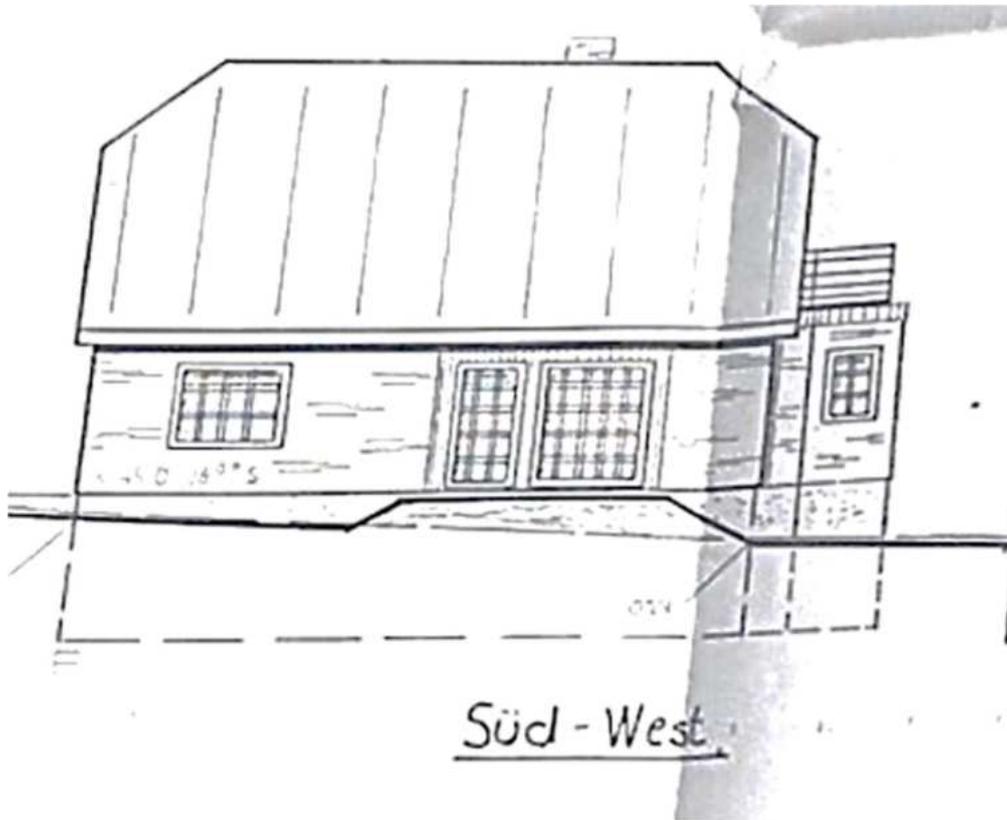


Abbildung 7 Südwestansicht - nicht zur Maßentnahme geeignet

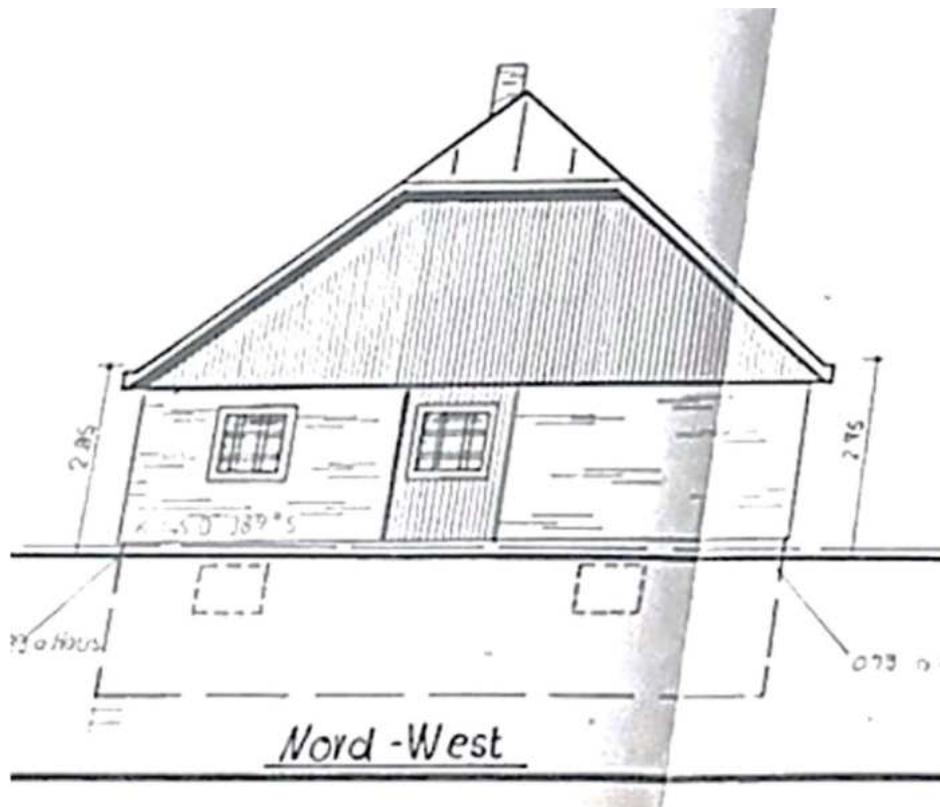


Abbildung 8 Nordwestansicht - nicht zur Maßentnahme geeignet



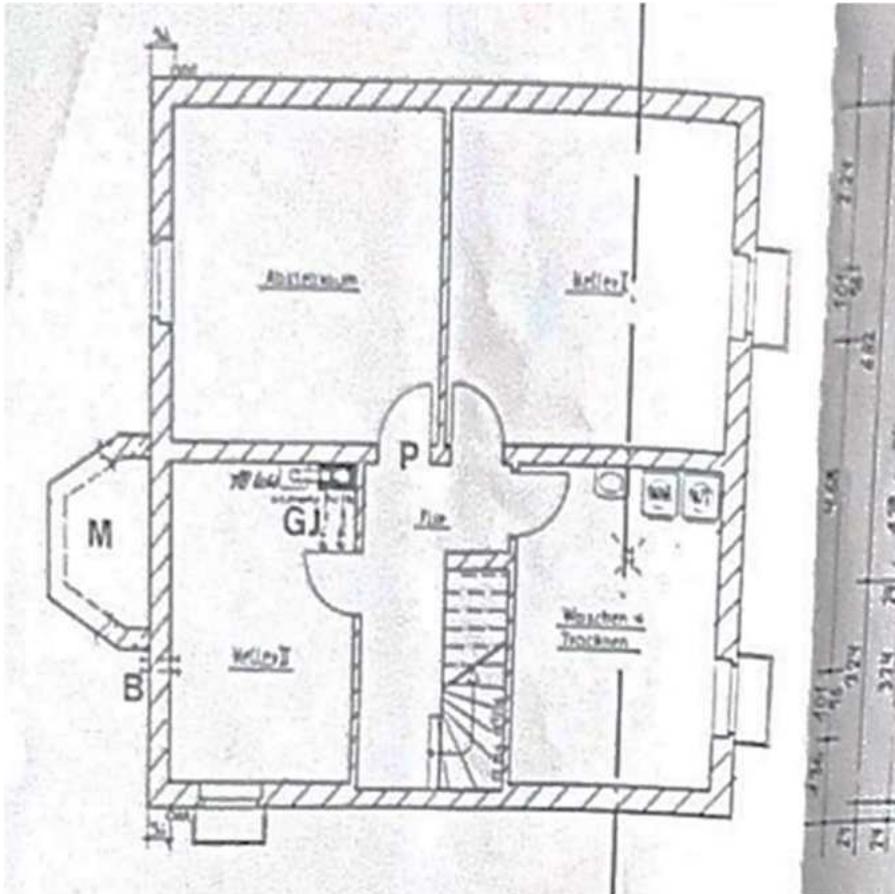


Abbildung 11 Kellergeschoss nicht zur Maßentnahme geeignet

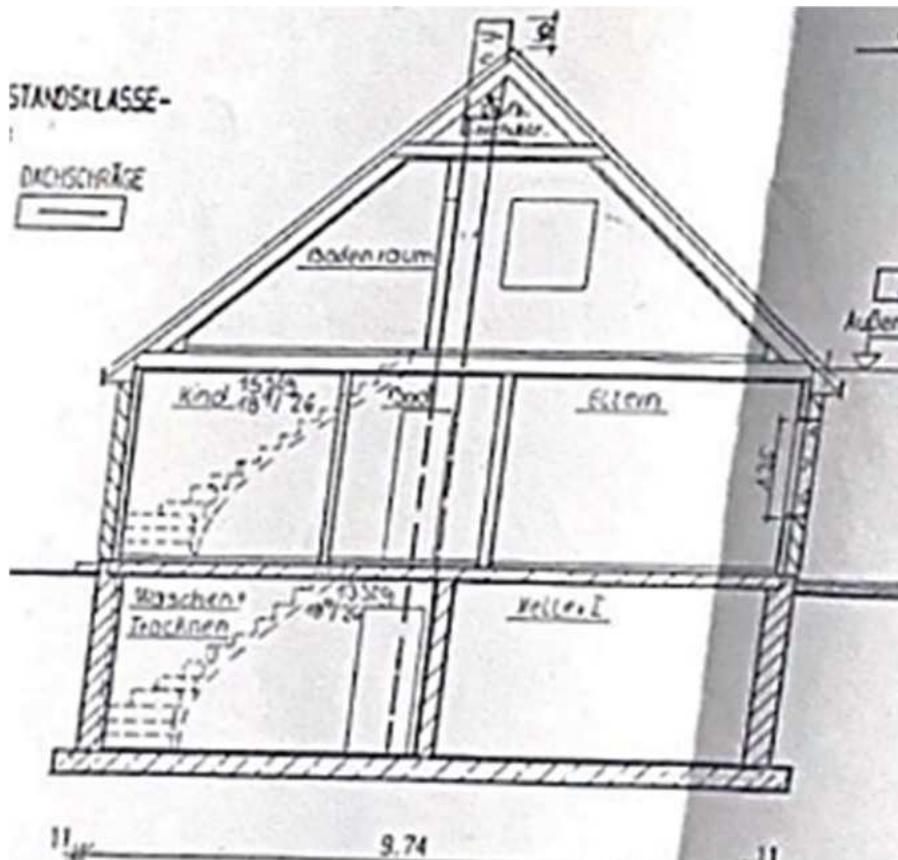


Abbildung 12 Schnitt - nicht zur Maßentnahme geeignet