

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. 312/41** bebaut mit einem **Doppelhaus nebst Garagen** im Erlenweg 1 und 3 in 90537 Feucht



Verkehrswert

560.000 €

WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

05.06.2024

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Nürnberg
Abteilung für Immobiliervollstreckung

AUFTRAGSNUMMER

379_BE_2024

AKTENZEICHEN AUFTRAGGEBER

6 K 46/24

AUSFERTIGUNG

1 von 1

DATUM

15.08.2024

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

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Markt Feucht im Landkreis Nürnberger Land in Mittelfranken. Der Landkreis hat eine Fläche von ca. 800 km² und rund 171.000 Einwohner (Stand Dezember 2021). Zum Landkreis gehören 27 Städte, Märkte und Gemeinden. Der Landkreis grenzt im Uhrzeigersinn, im Nordwesten beginnend, an die Landkreise Erlangen-Höchstädt, 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 Wertermittlungsobjekte befinden sich im Markt Feucht, direkt angrenzend an den südöstlichen Stadtrand von Nürnberg. Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Erlenweg im Süden des Marktes. Östlich und südlich erstreckt sich der Nürnberger Reichswald. Lebensmitteleinzelhändler wie Rewe und Aldi sind rund 1,5 km südwestlich zu finden. Grund-, Mittel- und Realschulen befinden sich in Feucht. Die umliegende Bebauung zeichnet sich größtenteils durch freistehende Wohnhäuser aus. Die Parkplatzsituation für den motorisierten Individualverkehr ist überwiegend entspannt.

Verkehrsanbindung

Es gibt drei S-Bahn-Haltepunkte im Ortsgebiet von Feucht: Bahnhof Feucht, Feucht-Ost und Moosbach. Mit den S-Bahn-Linien S2 und S3 erreichen Fahrgäste mehrmals in der Stunde den Nürnberger Hauptbahnhof in 15 bzw. 9 Minuten. Mit den Bussen des VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH) erreicht man die umliegenden Orte. Der Markt Feucht liegt am Autobahndreieck Nürnberg/Feucht. Die Nord-Süd-Trasse A9 läuft westlich entlang des Marktes Feucht. Der Albrecht-Dürer-Flughafen Nürnberg liegt etwa 16 Kilometer Luftlinie von Feucht entfernt. Mit dem PKW ist er ca. in einer halben Stunde zu erreichen. Insgesamt bietet Feucht eine gute und regelmäßige ÖPNV-Anbindung, die sowohl den lokalen als auch den regionalen Verkehr gut abdeckt.

Demografische Entwicklung

Gemäß dem Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung betrug die Bevölkerung in Feucht im Jahr 2021 rund 14.100 Einwohner. Verglichen mit den vorangegangenen fünf Jahren hat die Bevölkerung um 2,6 % zugenommen. Das Durchschnittsalter betrug 44,7 Jahre (zum Vergleich: Durchschnittsalter in Bayern 44,1 Jahre; in Deutschland 44,7 Jahre). Der Anteil der unter 18-Jährigen entsprach 18,1 %, der Anteil der 19- bis 64-Jährigen 58,9 %. Der Anteil der 65-Jährigen und Älteren machte 23 % der Gesamtbevölkerung aus. Der Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Personen der Altersgruppe 20-64) von 40,1 überstieg deutlich den Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Personen der Altersgruppe 20-64) von 34,2. Insgesamt verzeichnete der Markt im betrachteten Zeitraum eine moderat positive Bevölkerungsentwicklung, wobei eine Tendenz zur Alterung der Bevölkerung abzulesen ist.

Beurteilung Lage

Die infrastrukturelle Anbindung ist gut, die Versorgungsstruktur zufriedenstellend. Insgesamt handelt es sich um eine ruhige Wohnlage.

Grundstück

Grundstückbeschreibung

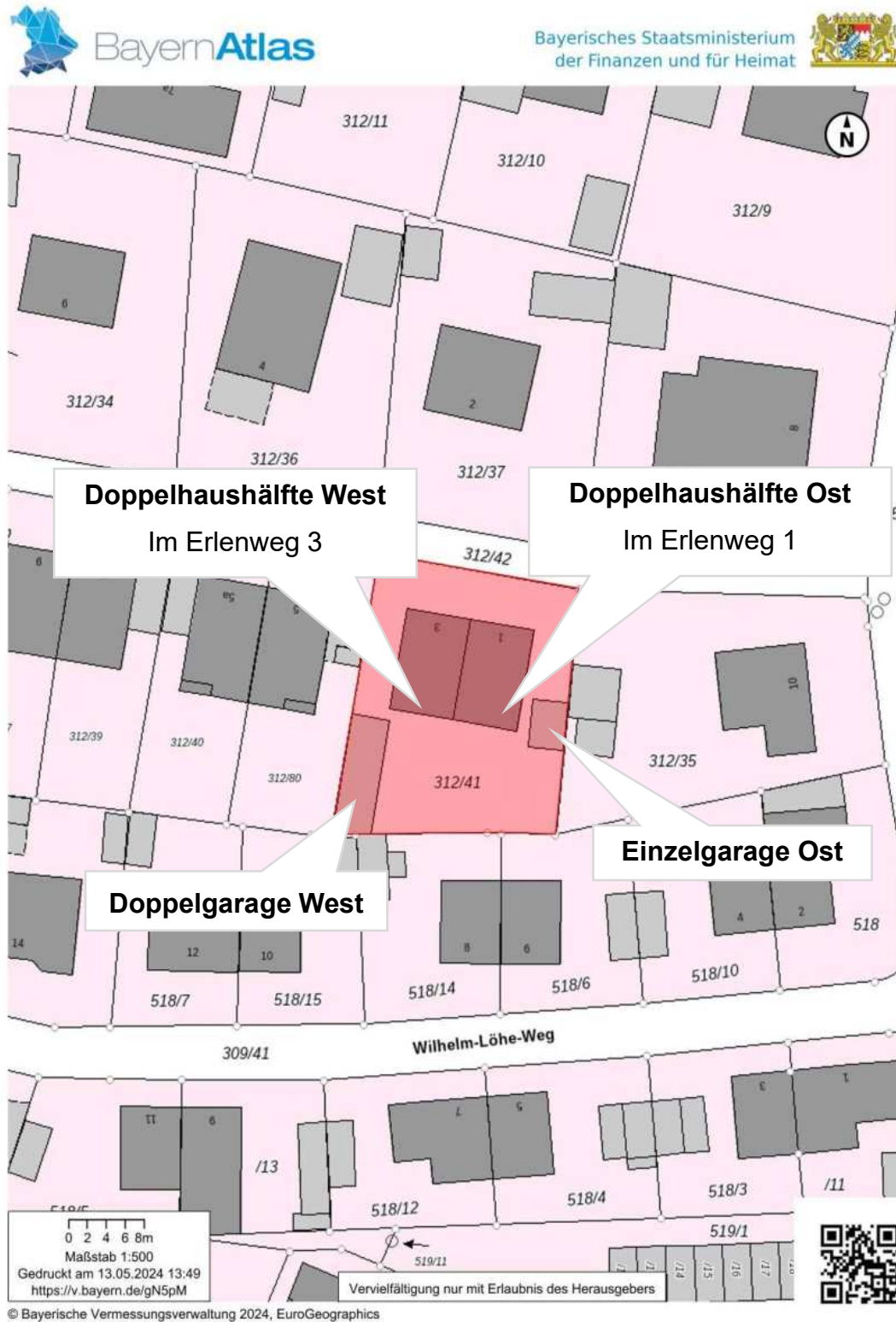


Abbildung Lageplan – Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

Grundstück

Flurstücknummer	312/41
Grundstückgröße lt. Grundbuch	629 m ²

Erschließungszustand

Gemäß der Auskunft des Marktes Feucht ist das Grundstück mit der Flnr. 312/41 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 Erschließungsbeitragssatzung 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

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: Der Markt Feucht teilt mit, dass keine Altlasten/Bodenverunreinigungen für das Grundstück bekannt sind.

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.

Grundstücksgestaltung

Grundstücksform	überwiegend rechteckig
Straßenfront	rd. 21 m
Mittlere Grundstücksbreite	rd. 22 m
Mittlere Grundstückstiefe	rd. 27 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.

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.

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

Bauplanungsrecht

Aussage Flächennutzungs- und

Landschaftsplan

rechtskräftig seit

Wohnbaufläche

09.12.2020

Aussage Bebauungsplan

- eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss
- offene Bauweise
- Grundstücke dürfen höchstens zu einem Drittel ihrer Fläche überbaut werden

rechtskräftig seit

28.06.1956

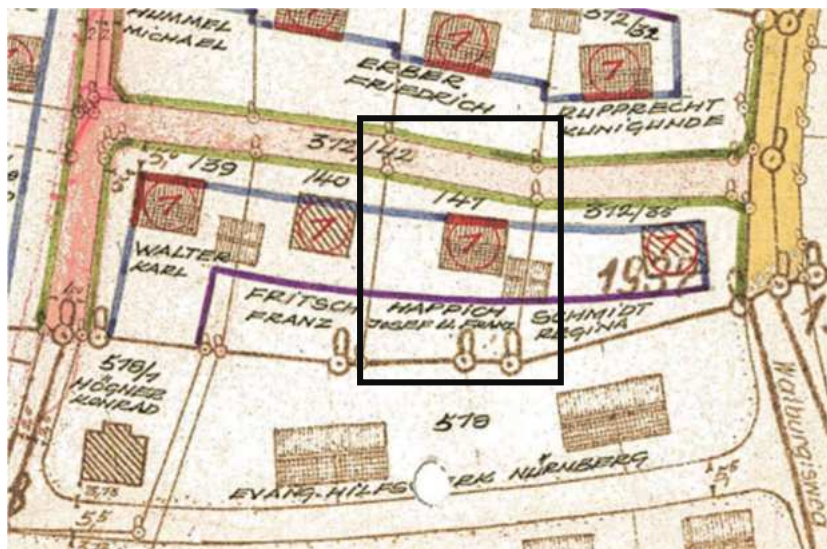


Abbildung Auszug aus dem Bebauungsplan

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 mögliche Eintragungen im Grundbuch hinausgehende Belastungen oder besonderen Nachbarrechte/nicht eingetragene Rechte/Belastungen bekannt. In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt, so dass dem Gutachter hierzu keine Informationen vorliegen.

Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger

Name	Peter Grohmann
Anschrift	Georgenstraße 9 90765 Fürth
Telefon	0911 39449114

Anmerkung: In den vorliegenden Feuerstättenbescheiden aus dem Jahr 2022 wurden hinsichtlich der Feuerungsanlagen für die Bewertungsobjekte Erlenweg 1 und 3 keine Mängel verzeichnet.

Örtliche Verwaltung

Name	Markt Feucht
Ort	90537 Feucht
Telefon	09128 9167-0
Internet	www.feucht.de

Gebäudebeschreibung

Objektart

Gebäudeart	Doppelhaus nebst Garagen
Bauweise	massiv
Geschosse	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Dachform	Satteldach
Dachentwässerung	traufseitig vorhanden
Baujahr Doppelhaus gem. Bauantrag	1955
Wohnhauserweiterung	1970
Baujahr Garage West gem. Bauantrag	1970
Durchgeführte Modernisierungen/ Instandhaltungsmaßnahmen	keine bekannt
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Anmerkung:

Im Modell des Gutachterausschusses Landkreis Nürnberger Land wird für Gebäude mit einem Baujahr bis 1985, sofern keine anderen Informationen vorliegen, davon ausgegangen, dass kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt wurden.

Aktuelle Nutzung

Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren beide Doppelhaushälften augenscheinlich bewohnt. Allerdings liegen dem Sachverständigen keine Unterlagen bezüglich einer Vermietung vor. Weiterführende Miet- oder Pachtverhältnisse sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

Belüftung/Belichtung

Durch die Bauweise als Doppelhaus ist eine natürliche Belichtung von allen Seiten nicht vollständig möglich, da das Gebäude an einer Seite mit der angrenzenden Haushälfte verbunden ist. Gemäß vorliegenden Plänen ist eine Querlüftung nur bedingt möglich. Insgesamt sind die natürliche Belichtung sowie Belüftung des Doppelhauses gemäß den Unterlagen als ausreichend zu beurteilen.

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 Ersteher in der Zwangsversteigerung besonders hingewiesen.

Ausstattungsmerkmale

Die baulichen Anlagen waren am Ortstermin nicht zugänglich und durch die umliegende Bebauung nur eingeschränkt einzusehen. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung stützt sich die Gebäudebeschreibung überwiegend auf den äußeren Eindruck, sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

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, verputzt und gestrichen
Dach	Satteldach mit Gauben, Biberschwanzeindeckung
Treppenhaus	innenliegend
Eingang	überdacht, nicht barrierefrei
Einfriedung	Zaun zur Straße sowie nachbarseitig
Fenster	überw. Holzrahmenfenster mit Rollläden
Heizung/Warmwasser	Öl-Heizung gem. Feuerstättenbescheid

Garagen

Die östliche Einzelgarage wurde in Massivbauweise errichtet und ist über ein zwei-flügliges Holztor befahrbar. Die Dachdeckung besteht aus Wellblech. Für die Einzelgarage liegen keine Bauunterlagen vor, was eine detaillierte Bewertung nicht ermöglicht.

Die westlich gelegene Garage wurde ebenfalls in massiver Bauweise errichtet und ist über ein Schwingtor zugänglich. Laut vorliegenden Bauunterlagen bietet diese Garage Platz für zwei Stellplätze.

Außenanlagen

Die Außenanlagen des Bewertungsobjekts konnten aufgrund fehlender Zugänglichkeit nur teilweise begutachtet werden. Der einsehbare Vorgarten zeigt sich in einem leicht vernachlässigten Zustand. Die Grundstücke sind straßenseitig durch Zäune abgegrenzt: Die östliche Doppelhaushälfte (Erlenweg 1) ist mit einem Holzzaun, die westliche Doppelhaushälfte (Erlenweg 3) mit einem Metallzaun eingefriedet.

Die Zufahrten zu den Garagen der Doppelhaushälften befinden sich jeweils an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze. Die Zufahrt zur Garage der westlichen Doppelhaushälfte (Erlenweg 3) ist gepflastert. Die nördliche und westliche Grundstücksgrenze ist ebenfalls mit Zäunen eingefriedet. Im Vorgarten befinden sich kleinere Bäume sowie Sträucher. Eine Beurteilung der südlich gelegenen Vorgärten war mangels Begehung nicht möglich.

Grundrissgestaltung

Am Tag der Ortsbesichtigung konnte das Wertermittlungsobjekt nicht besichtigt werden. Insofern erfolgt die Beschreibung der Grundrisse auf Basis der vorliegenden Bauunterlagen. Eine abweichende Grundrissgestaltung sowie eine abweichende Nutzung der Räume sind möglich. In der Folge wird davon ausgegangen, dass die Raumaufteilung und Grundrisskonzeption der Doppelhaushälfte Ost im Erlenweg 1 und der Doppelhaushälfte West im Erlenweg 3 identisch sind. Im Folgenden erfolgt daher die auf den vorliegenden Plänen basierte Beschreibung einer der Doppelhaushälften, wobei diese als repräsentativ für beide Hälften betrachtet wird. Alle Geschosse sind über das innenliegende Treppenhaus erschlossen. Es besteht gemäß den Unterlagen eine funktionale Grundrissaufteilung.

Erdgeschoss

Die Grundrisskonzeption der Doppelhaushälfte sieht einen nördlich gelegenen Eingang vor, der direkt in eine Diele führt. Westlich der Diele befindet sich eine Gästetoilette. Die Diele erschließt das östlich gelegene Schlafzimmer sowie die nach Süden ausgerichtete Wohnküche. Ebenfalls im Süden ist ein Kinderzimmer lokalisiert, das ebenfalls über die Diele zugänglich ist. Durch die Wohnhauserweiterung wurden die nach Süden ausgerichteten Räume erweitert. Das Treppenhaus erschließt das Dach- sowie das Kellergeschoss des Doppelhauses.

Dachgeschoss

Im Dachgeschoss der Doppelhaushälfte befinden sich zwei östlich gelegene Wohnräume. Zusätzlich gibt es ein südlich gelegenes Zimmer, das wie das Treppenhaus im Dachgeschoss über Dachgauben verfügt, wodurch eine natürliche Belichtung gewährleistet wird. Der Spitzboden kann laut vorliegender Planung durch eine Einschubtreppe begangen werden.

Kellergeschoss

Im Kellergeschoss der Doppelhaushälfte sind eine Waschküche, ein Heizungsraum sowie ein Abstellraum untergebracht. Alle Räume, mit Ausnahme des Heizungsraums, verfügen über ein Außenfenster, das für natürliche Belüftung und Lichtzufuhr sorgt. Bei der Ortsbesichtigung wurde zudem eine Kelleraußentreppe bei der westlichen Doppelhaushälfte festgestellt, die einen direkten Zugang von außen ermöglicht.

Bruttogrundfläche (BGF)

Doppelhaus gerundet	396 m ²
---------------------	--------------------

Die Bruttogrundfläche bezieht sich auf das gesamte Doppelhaus.

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 aufgetragener Außenschalen (z. B. Vollwärmeschutz, mehrschaliger Wandaufbau). Es wurde auf die Vektordaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung zurückgegriffen und die Pläne damit auf Plausibilität überprüft. Die Bruttogrundfläche bezieht sich auf das gesamte Doppelhaus.

Wohnfläche

Doppelhaushälfte Ost	98 m ²
Doppelhaushälfte West	98 m ²
Doppelhaus gesamt, gerundet	196 m ²

Unter der Annahme einer identischen Raumaufteilung der Doppelhaushälften lässt sich eine Gesamtwohnfläche des Doppelhauses von 196 m² ableiten.

Anmerkung: Die Flächenangaben wurden den vorliegenden Bauunterlagen entnommen. 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 kein Energieausweis vor.

Energieeffizienzklassen von Wohngebäuden (nach GEG)		
A+	0 – 30 kWh/(m²a)	entspricht etwa Passivhausstandard oder KfW 40+
A	30 – unter 50 kWh/(m²a)	entspricht mind. Anforderungen der EnEV 2016, z.B. KfW 55 oder KfW 70
B	50 – unter 75 kWh/(m²a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2014
C	75 – unter 100 kWh/(m²a)	entspricht etwa energetisch gut modernisiertem EFH
D	100 – unter 130 kWh/(m²a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2007 oder hochwertig modernisierte Altbauten
E	130 – unter 160 kWh/(m²a)	entspricht etwa durchschnittlichem Wohngebäudestand
F	160 – unter 200 kWh/(m²a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem MFH
G	200 – unter 250 kWh/(m²a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem EFH
H	über 250 kWh/(m²a)	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-Wärmegegesetz (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.

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau

Baumängel und Bauschäden
• Farb- und Putzabplatzungen an der nördlichen Außenfassade
Instandhaltungsstau
• der Witterung geschuldete Verfärbungen an der Außenfassade • baujahrtypische Dacheindeckung der Garage, vermtl. asbesthaltig • vernachlässigte Außenanlagen
Unzeitgemäße Bauausführung
• Gesamtenergiebilanz

Anmerkung: Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau sowie der energetische Zustand des Doppelhauses sind dem Gutachter mangels fehlenden Zugangs nicht bekannt.

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

Da eine Besichtigung des Doppelhauses nicht möglich war, basiert die Wertermittlung hauptsächlich auf den vorliegenden Unterlagen und dem äußerlichen Eindruck. Das Bewertungsobjekt weist augenscheinlich einen baujahrtypischen Zustand auf. Die aus den Unterlagen ersichtliche Grundrissgestaltung ist funktional. Die Außenanlagen inkl. Garagen, soweit sie bewertet werden konnten, präsentieren sich in einem leicht vernachlässigten Zustand.

Aufgrund der fehlenden Besichtigung ist es dem Sachverständigen nicht möglich, eine verifizierte Beurteilung der Belichtung, einer möglichen Querlüftung sowie der weiteren Ausstattung der Einheit vorzunehmen. Darüberhinausgehende Beurteilungen sind mit einem erheblichen Risiko behaftet.

Anlagen

Lagepläne



Abbildung Lageplan - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

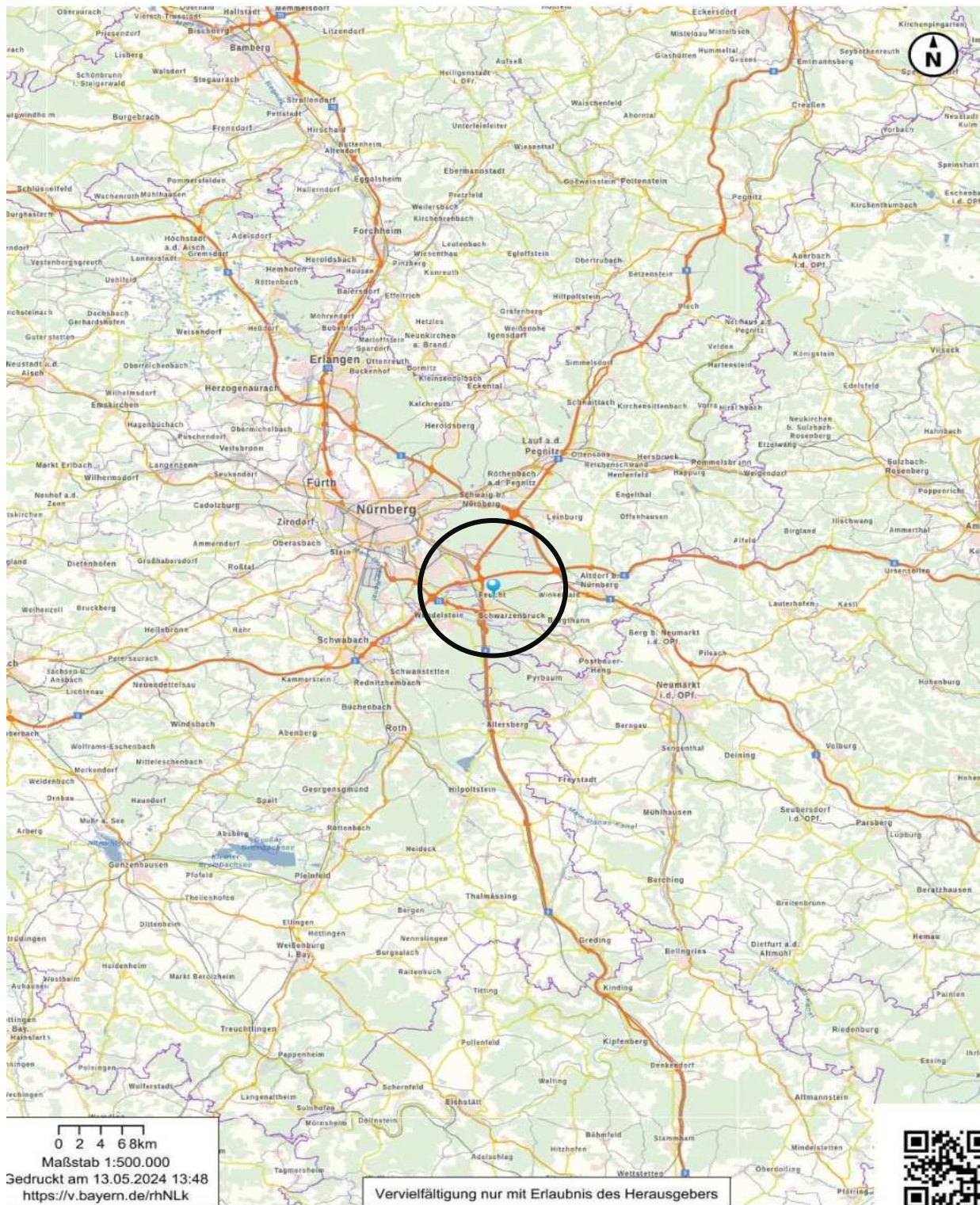
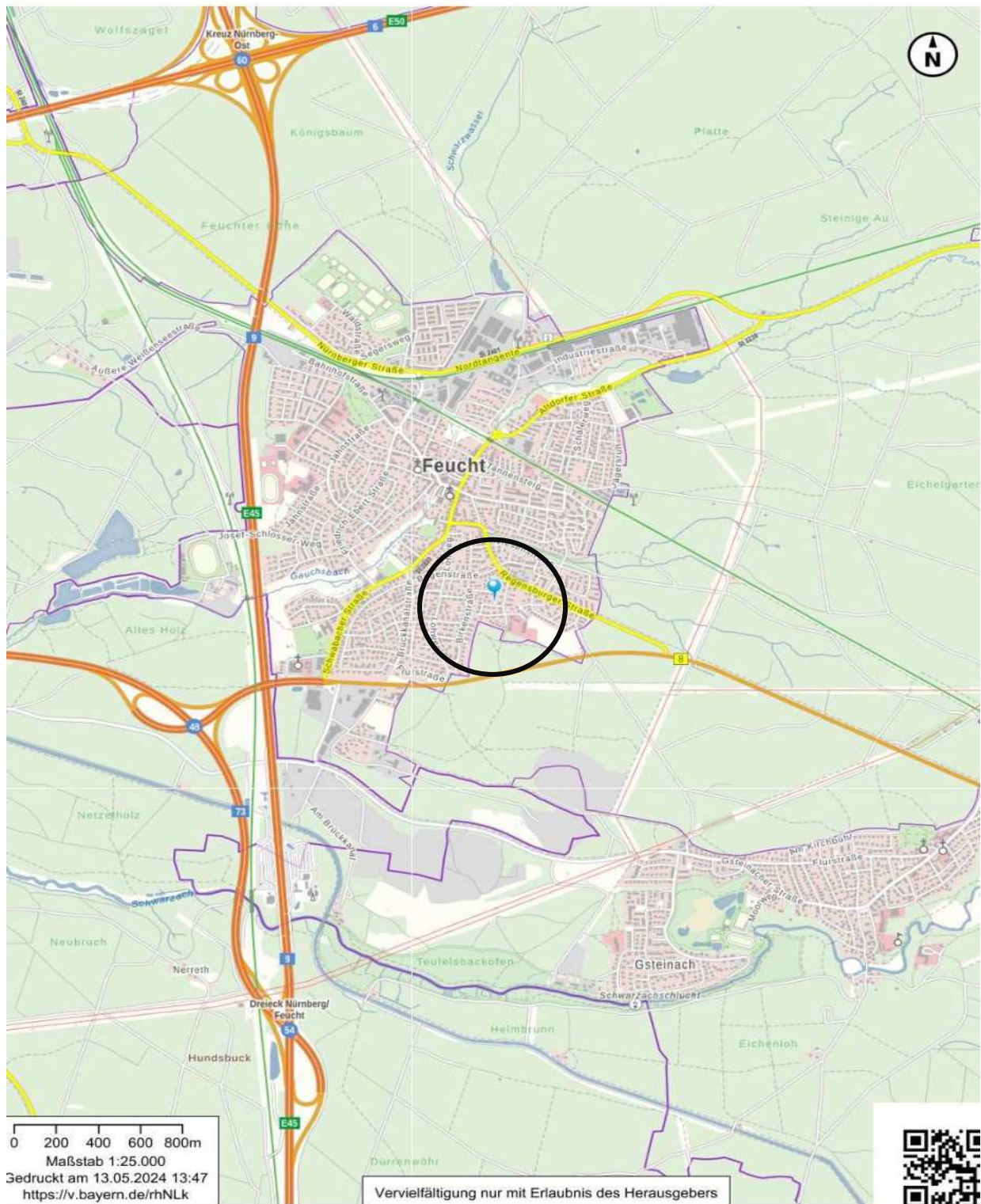


Abbildung Makrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

Abbildung 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.

