

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



| Adresse | Bewertungsobjekt | Gutachten vom |
|---------------------------------------|---|----------------------|
| Mathildenstraße 33, 90489 Nürnberg | 2 Zimmer Eigentumswohnung Nr. 13 im 1. Obergeschoss (links) | 25.08.2025 |
| Bewertungsstichtag | Aktenzeichen | Auftraggeber |
| 01.07.2025 | 6 K 61/25 | Amtsgericht Nürnberg |
| Verkehrswert | 145.000 € | |

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient lediglich der Kurzinformation! Der Sachverständige ist nicht zur Objektauskunft berechtigt, das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.

SACHVERSTÄNDIGER

Philip Lang 0911 240 332 21
Arminiusstraße 2 lang@voelkel-lang.de
90402 Nürnberg www.voelkel-lang.de

Lage

Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im statistischen Stadtteil 27 Veilhof, in der kreisfreien Stadt Nürnberg, im Bundesland Bayern. Die Stadt Nürnberg hat ca. 527.000 Einwohner (Stand 31. Dez. 2023).



Mikrolage

Lage und Umgebungsbebauung

Das Grundstück befindet sich im statistischen Stadtteil Veilhof, im Distrikt Veilhof (Rennweg), im weiteren Innenstadtgürtel West/Nord/Ost der Stadt Nürnberg, rd. 3,5 km nordöstlich des Stadtzentrums. Es liegt laut Flächennutzungsplan in einem Gebiet mit gemischter Baufläche. Die direkte Umgebungsbebauung stellt sich überwiegend mit Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern, welche im Bereich des Erdgeschosses eine Gewerbeeinheit aufweisen, dar. Das Grundstück liegt an der Mathildenstraße, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, mit beiderseitigen Bürgersteigen und Parkstreifen, senkrechten und waagrechten Parkbuchten und überspannter Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Die Erschließung der Wohnhäuser erfolgt für das Vorderhaus direkt über den Bürgersteig und für das Hinterhaus über einen gepflasterten Innenhof auf dem Grundstück.

Kurz- und langfristiger Konsum- und Versorgungsbedarf

Die Mathildenstraße liegt in einem gut erschlossenen stadtnahen Gebiet mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung. Der langfristige Konsum- und Versorgungsbedarf kann in der Innenstadt von Nürnberg gedeckt werden.

Medizinische Versorgung

Arztpraxen und Facharztpraxen sind im Stadtteil vorhanden. Das nächstgelegene Krankenhaus (Martha-Maria St. Theresien) befindet sich ca. 1,5 km im Nordosten.

Kindergarten und Schuleinrichtungen

In fußläufiger Entfernung gibt es eine Vielzahl an Kinderbetreuungsreinrichtungen. Zudem sind im Umfeld Primär- und Sekundärschulen (Gymnasium und Berufsschulen) vorhanden.

Parkplätze

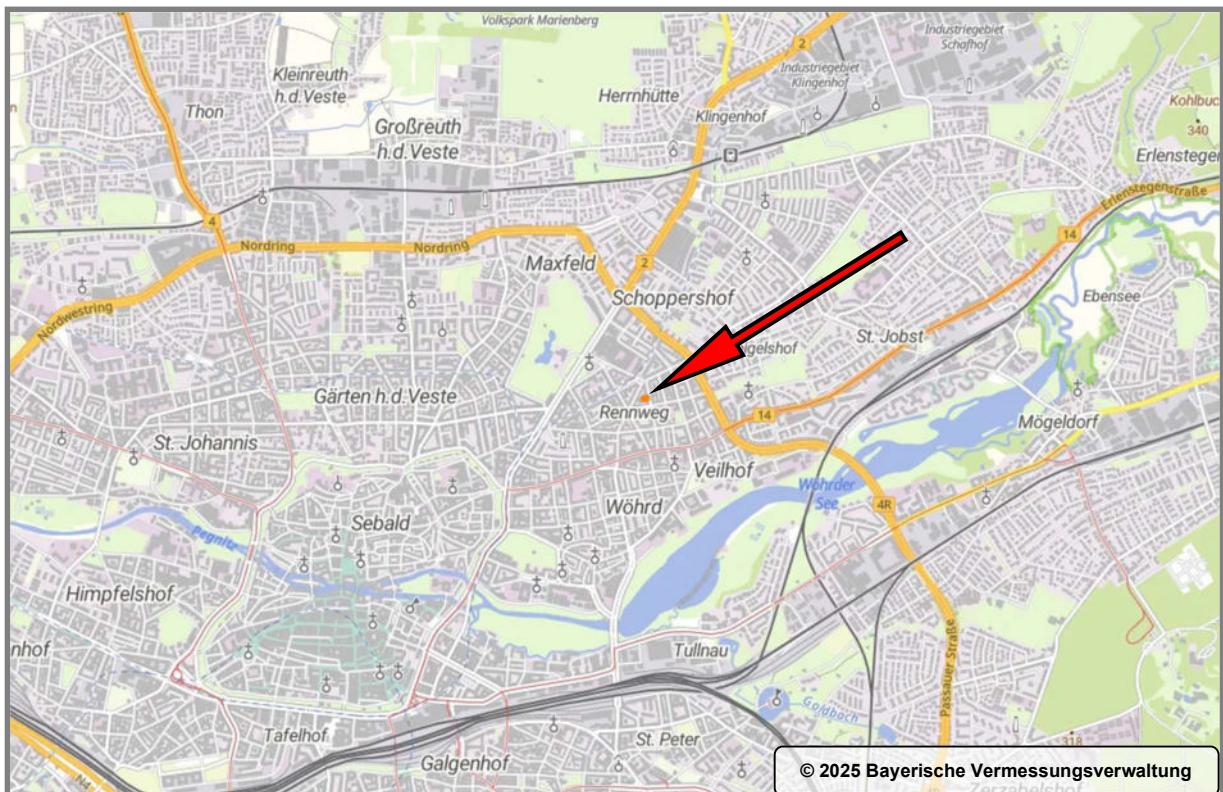
Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind Parkmöglichkeiten grundsätzlich vorhanden. Aufgrund der verdichteten Bebauung und der Anzahl an Anwohnern kommt es jedoch zu einer erhöhten Auslastung.

Verkehrsanbindung

Über die Welserstraße (B4R) und die Äußere Sulzbacher Straße (B 14) besteht eine schnelle Zufahrt zur A 3 (Anschlussstelle 86 Nürnberg/Behringersdorf).

Der nächstgelegene Fernverkehrsbahnhof befindet sich rd. 3 km entfernt (Hauptbahnhof Nürnberg). Über die Straßenbahnhaltestelle „Deichslerstr.“ der Linie 8, ca. 300 Meter südlich entfernt, ist eine direkte Anbindung von Erlenstegen bis zum Hauptbahnhof Nürnberg und nachfolgend bis zur Haltestelle „Doku-Zentrum“ möglich. Die U-Bahn-Haltestelle „Schoppershof“ der Linien U2 befindet sich ca. 400 Meter nördlich.

Der nächstgelegene Flughafen (Albrecht Dürer Airport Nürnberg) befindet sich in ca. 5 km Entfernung.



Beurteilung

Insgesamt liegt das Bewertungsobjekt in der Mathildenstraße, laut Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses der Stadt Nürnberg, in einer guten Wohnlage. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie die medizinische und schulische Infrastruktur sind gut. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls gut, sowohl für den Individualverkehr als auch für den ÖPNV. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Raum ist angespannt.

Die Lage des Grundstücks wird abschließend mit gut beurteilt.

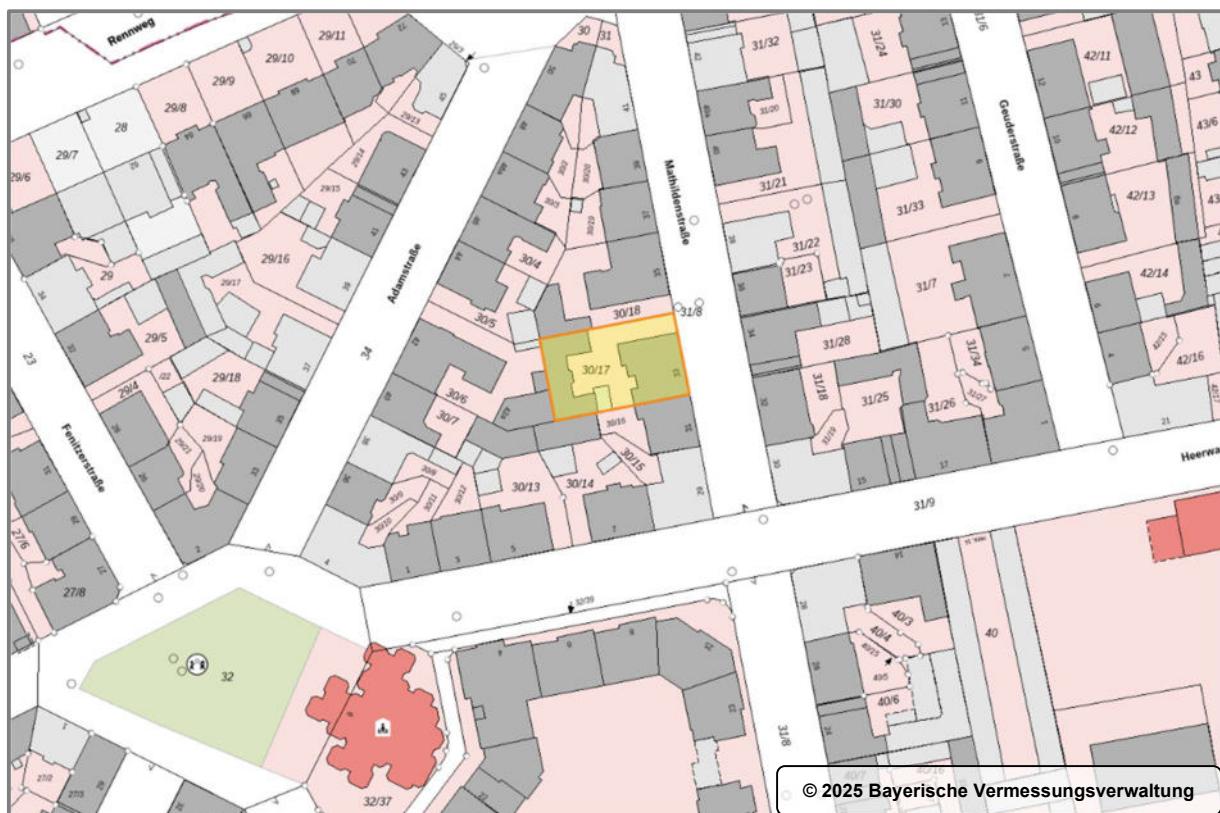
Grundstück

Grundstücksgestaltung

| | |
|----------------------------------|---------------------------------|
| Grundstücksgröße (lt. Grundbuch) | 600 m ² |
| Grundstücksform | rechteckig |
| Straßenfront | rd. 19 m (Osten) |
| mittlere Grundstücksbreite | rd. 19 m (Nord-/Südrichtung) |
| mittlere Grundstückstiefe | rd. 31,5 m (West-/ Ostrichtung) |
| Topografie | überwiegend eben |

Anmerkung:

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





Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen

Versorgungsanschlüsse

Strom, Wasser, Telekommunikation, Gas

Entsorgungsanschlüsse

Kanal

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorliegenden Unterlagen sowie beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren jedoch nicht erkennbar, so dass eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt wird.

Naturgefahren/Umwelteinflüsse

| | |
|------------------|---------------------|
| Hochwasserrisiko | kein Risiko bekannt |
| Georisiken | 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

| | |
|---------------------------|---------------------------------------|
| Fluglärm | nicht im Bereich einer Lärmkartierung |
| Lärm im Individualverkehr | nicht im Bereich einer Lärmkartierung |
| Lärm Schienenwege | nicht im Bereich einer Lärmkartierung |

Anmerkung:

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft. Eigene Geräuschmessungen, etwa aus Flug-, Bahn- oder Kfz-Verkehr, wurden nicht durchgeführt.

Beschreibung der Außenanlagen

Angrenzungen/Erschließung

Das Grundstück grenzt mit seiner Ostseite an die Mathildenstraße an. Mit seinen übrigen Seiten (Nord-/ West- und Südseite) grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

Einfriedung

Die Einfriedung in Richtung Norden erfolgt durch Grenzbebauung und durch eine Mauer mit Pflanzenbewuchs; in Richtung Osten durch Grenzbebauung und durch einen Metallzaun mit Zugangstür. Im Süden ist das Grundstück ebenso teilweise durch Grenzbebauung sowie durch eine Mauer mit Pflanzenbewuchs gefasst. Nach Westen schließt das Grundstück mit der Grenzbebauung des Rückgebäudes ab.

Zufahrt/Zuwegung

Der Zugang zum Grundstück erfolgt von Osten. Das Vorderhaus ist direkt vom Bürgersteig der Mathildenstraße über zwei kleine Treppenstufen und anschließend über die Hauseingangstür begehbar. Der Zugang zum Hinterhaus erfolgt über einen Metallzaun mit Kfz-Zufahrtstor und Zugangstür, anschließend über den gepflasterten Innenhof und dann über die Hauseingangstür.

Freiflächengestaltung

Die Freiflächen sind einfach gestaltet. Der Innenhof und der Zufahrtsbereich sind komplett gepflastert. Die nördliche und die südliche Grundstücksmauer sind jeweils mit Kletterpflanzen bewachsen. Zur Begrünung befinden sich vereinzelt Pflanzenkübel im Zufahrtsbereich und im Innenhof.

Beurteilung

Das Grundstück ist hinsichtlich seiner Zuwegung gut erreichbar. Ein vollständig barrierefreier Zugang ist nicht gegeben. Alle notwendigen Versorgungsanschlüsse sind vorhanden. Naturgefahren und Lärmimmissionen bestehen laut der Kartierungen des BayernAtlas Plus nicht.

Die Außenanlagen und die Freiflächen sind einfach gestaltet und zeigen sich insgesamt in einem überwiegend gepflegten Zustand. Der Zustand der Außenanlagen und die Merkmale des Grundstücks können als gut bewertet werden.

Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Laut schriftlicher Auskunft des Stadtplanungsamts der Stadt Nürnberg, vom 26.05.2025, liegt das Grundstück im Geltungsbereich des übergeleiteten Baulinienplans Nr. 107.

Im Übrigen richtet sich die baurechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

Das Grundstück liegt somit im „unbeplanten Innenbereich“. Wesentliche Vorgabe ist das „Einfügen“ eines Bauvorhabens in den baulichen Bestand, also die Anpassung an die Eigenart der näheren Umgebung hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, welche bebaut werden soll.

Im Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nürnberg, Stand 03.07.2024, ist der Bereich als gemischte Bauflächen dargestellt.

Beitragsrechtlicher Zustand

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Nürnberg – Servicebetrieb Öffentlicher Raum Nürnberg vom 17.06.2025 sind die Straßenerschließungsbeiträge abgegolten.

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Nürnberg – Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg vom 23.05.2025 sind die Kanalherstellungsbeiträge abgegolten.

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Nürnberg – Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg ist die regelmäßig geforderte Untersuchung der Grundstücksentwässerungsanlage am 10.03.1998 vorgenommen worden. Die nächste Untersuchung ist für das Jahr 2028 vorgemerkt.

Gebäudeversicherung

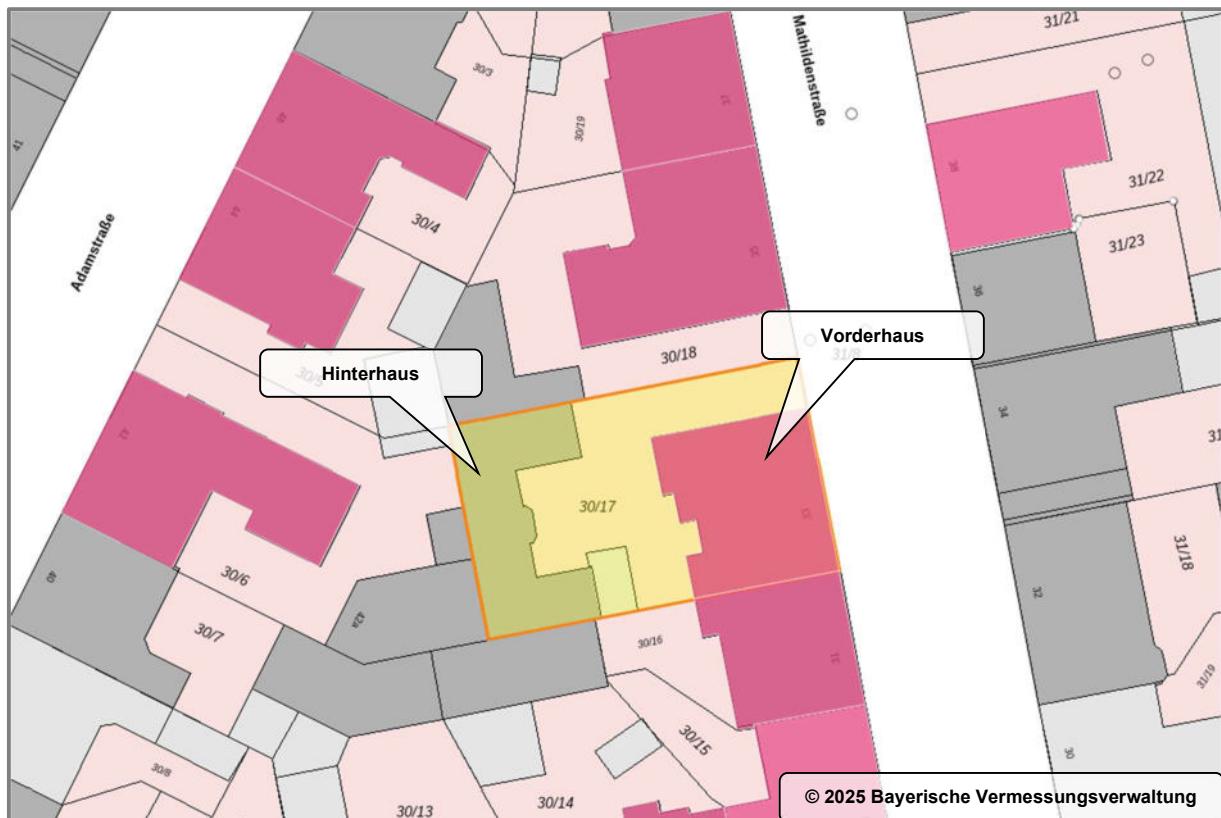
Laut schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung besteht eine Gebäudeversicherung. Eine Kopie des Versicherungsscheines wurde nicht beigefügt, sodass weitere Details zur Gebäudeversicherung dem Sachverständigen nicht bekannt sind.

Anmerkung:

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

Denkmalschutz

Das Vorderhaus auf dem Bewertungsgrundstück ist in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege als Baudenkmal (D-5-64-000-1273, Wohnhaus, syn. Wohngebäude, Mietshaus, syn. Miethaus, syn. Zinshaus) eingetragen. Kurzbeschreibung Denkmal: Mietshaus, viergeschossiger Kopfbau mit Satteldach, Giebeldacherkern und Schleppgauben, Gebäudeecke um ein Geschoss erhöht, verputzter Massivbau, Straßenfassade im Erdgeschoss aus Sandsteinquadern, mit Jugendstildekor, bez. 1910.)



Anmerkung:

Ein Baudenkmal ist ein historisches Gebäude, eine Anlage oder eine Struktur, das aufgrund seines kulturellen, historischen oder architektonischen Wertes unter Denkmalschutz steht und für zukünftige Generationen erhalten werden soll. Es dient der Bewahrung des kulturellen Erbes.

Verträge (Miet- und Pachtverträge)

Die Wohnung wird zum Stichtag durch den Antragsgegner selbstgenutzt. Ein Mietvertrag besteht nach Aussage beim Ortstermin demnach nicht.

Die **WEG-Verwaltung** wurde zum Wertermittlungsstichtag von

ID+ Immobiliend. GmbH

Am Evangelienstein 13, 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

Tel.: 09181 / 48 46 0

durchgeführt. Der Verwaltervertrag lief laut Protokoll der Eigentümerversammlung bis zum 31.07.2025.

Der WEG-Verwaltung wurde ein Fragebogen übermittelt, der – ergänzt um die von der Verwaltung beigefügten Unterlagen – wie folgt beantwortet wurde:

1. Die Rücklage der Eigentümergemeinschaft des Hinterhauses beträgt zum 31.12.2024: 22.835,76 €. Anteil Wohnung Nr. 13: 3.326,13 €.
2. Es bestehen neben kleineren Maßnahmen zur regelmäßigen Instandsetzung keine größeren wertrelevanten Eigentümerbeschlüsse. Gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung 2024 soll die Fassade des Vorderhauses erneuert werden.
3. Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen.
4. Es bestehen keine Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum.
5. Es bestehen Rückstände des Eigentümers bei der Gemeinschaft. Es wurden folgende Beträge mitgeteilt: (noch) nicht titulierte Forderungen: 3.479,39 €, titulierte Forderungen 3.711,96 €, gesamt somit 7.191,35 €.
6. Die Höhe des Hausgeldes beträgt für die Wohnung Nr. 13 seit April 2025 insgesamt 190 €/Monat.
7. Es besteht eine Wohngebäudeversicherung, eine Kopie des Versicherungsscheines wurde nicht beigefügt.
8. Ein Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist nicht vorhanden.

Gebäude

Die nachstehenden Darstellungen und Ausführungen basieren auf den übergebenen/eingeholten Unterlagen, der persönlichen Inaugenscheinnahme des Sachverständigen sowie den Auskünften der Teilnehmer am Ortstermin. Sie stellen die überwiegenden Ausstattungsmerkmale und Eigenschaften des Objektes dar und haben somit nicht den Status der Vollständigkeit bzw. des Abschließenden.

Mehrfamilienhäuser

Die Mehrfamilienhäuser stellen sich als zwei getrennte Gebäudeteile dar. In östlicher Grenzbebauung und von der Mathildenstraße direkt begehbar liegt das Vorderhaus und in westlicher Grenzbebauung und von der Zufahrt sowie anschließend vom Innenhof begehbar das Hinterhaus. Das ursprüngliche Baujahr der Gebäude ist nicht bekannt. Laut Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege ist das Vorderhaus mit dem Jahr 1910 bezeichnet. Gemäß den historischen Luftbildern aus dem Jahre 1945 ist erkennbar, dass zu diesem Zeitpunkt das Vorder- und das Hinterhaus bereits errichtet waren. Somit dürften beide Wohnhäuser älter als 80 Jahre sein.

Das Vorderhaus stellt sich mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, drei Obergeschossen, Dachgeschoss und Spitzoden/Dachboden dar. Im Vorderhaus befinden sich insgesamt zehn Wohneinheiten, je Etage, Erdgeschoss bis Dachgeschoss jeweils zwei Wohneinheiten.

Das Hinterhaus stellt sich mit Teilunterkellerung, Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und Dachgeschoss dar. Im Hinterhaus befinden sich insgesamt sechs Wohneinheiten, in den Etagen Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss jeweils zwei Wohnungen. Die Wohnung Nr. 16 erstreckt sich bis ins Dachgeschoss des Hinterhauses.

Das Hinterhaus wird an seiner Ostseite über den Innenhof über die Hauseingangstür, Kunststoff mit Glaseinsätzen, Eingangsbereich nicht überdacht, rechtsseitig Lampe mit Bewegungssensor, linksseitig Zeitungsrollenkasten, flache Stufe begangen. Nach Betreten des Hinterhauses befindet sich rechtsseitig die Briefkastenanlage sowie ein Edelstahlhandlauf. Der Fußboden des Eingangsbereichs besteht aus Terrazzo-Belag. Die Wände sind teilweise mit Fliesen belegt. Darüber sind sie in Teilbereichen augenscheinlich verputzt und gestrichen. Die Decken sind augenscheinlich verputzt und gestrichen.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Die Trittstufen und Podeste sind mit PVC belegt. Die Geländer und die Handläufe stellen sich in Holz, gestrichen dar. Die Wände sind augenscheinlich verputzt und gestrichen. Die Decken sind augenscheinlich verputzt und gestrichen. Im Treppenhaus erfolgt die Belichtung und Belüftung über Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im Dachgeschoss über zwei kleinformatige Kunststofffenster.

Vorderhaus

Baujahr

Nicht bekannt.

gemäß *Denkmalatlas mit 1910 bezeichnet.*

Modernisierungen/Renovierungen

Gemäß Eigentümerversammlungsprotokollen wurden folgende Maßnahmen beschlossen:

2021 - Sanierung Riss im Erdgeschossflur des Vorderhauses
2021 - Erneuerung der Fensterbretter des Vorderhauses (Straßenseite)
2021 - Sanierung der Kanal-Nebenrohre
2022 - Kanalsanierung, Instandsetzung aller Sandfänge und Seiten-Kanäle
2024 - Isolierung der Kaltwasserrohre im Vorderhaus
2024 - Abdichtung der Hofeckenwand des Vorderhauses aufgrund Wasserschadens
2024 - geplante Fassadenerneuerung des Vorderhauses
2024 - Neugestaltung des Dachablaufs für das Vordach des Vorderhauses
2024 - Reparatur des Terrazzo-Bodens im Eingangsbereich

Ob und in welchem Umfang die Maßnahmen ordnungsgemäß durchgeführt wurden, entzieht sich der Kenntnis des Sachverständigen.

Geschosse

Keller-, Erdgeschoss, drei Obergeschosse, Dachgeschoss und Spitzboden/Dachboden.

Bauweise

Massivbauweise.

Fassade

Im Sockel- und Erdgeschossbereich Sandsteinquader. Im Bereich der Obergeschosse verputzt und gestrichen. Fassadengliederung durch Sandstein-License mit Jugendstil-Dekor.

Dach

Mansarddach.

Fenster/Außentüren

Augenscheinlich Kunststofffenster, teilweise mit Außenrollen.

Eingangsbereich

Nicht überdacht und nicht barrierefrei, zwei Stufen. Hauseingangstür mit Oberlicht aus Glas und linksseitiger Klingelanlage.

| | |
|---------------------------------------|---|
| Geschossdecken | Laut Planungsunterlagen im Kellergeschoss Hohlsteindecke, in den oberirdischen Geschossen Holzbalkendecke. |
| Hinterhaus | |
| Baujahr | Nicht bekannt. <i>gemäß historischen Luftbildern vor 1945</i> |
| Modernisierungen/Renovierungen | Gemäß Eigentümersammlungsprotokollen wurden folgende Maßnahmen beschlossen: 2021 - Sanierung der Außenwände des Hinterhauses aufgrund Rissbildung und Abplatzungen 2021 - Sanierung der Kanal-Nebenrohre 2022 - Kanalsanierung, Instandsetzung aller Sandfänge und Seiten-Kanäle 2022 - Schädlingsbekämpfung im Dachboden des Hinterhauses (Holzkäfer) 2022 - Austausch der Fallrohre des Hinterhauses 2022 - Änderung der Fallrohrführung über Keller Hinterhaus 2022 - Instandsetzung der Wassersteigleitungen Hinterhaus 2024 - Sanierung der Stahlträger im Kellergeschoss des Hinterhauses 2024 - Sanierung des feuchten Kellers des Hinterhauses |
| | Ob und in welchem Umfang die Maßnahmen ordnungsgemäß durchgeführt wurden, entzieht sich der Kenntnis des Sachverständigen. |
| Geschosse | Teilunterkellert, Erdgeschoss, zwei Obergeschosse und Dachgeschoss |
| Bauweise | Massivbauweise |
| Fassade | Teilweise verputzt und gestrichen, teilweise nur gestrichen. |
| Dach | Mansarddach. |
| Fenster/Außentüren | Kunststoffisolierglasfenster, teilweise mit Außenrollen. |
| Eingangsbereich | Nicht überdacht und nicht barrierefrei, eine Treppenstufe. Kunststoffhauseingangstür mit |

Glaseinsätzen, rechtsseitig Lampe mit Bewegungssensor, linksseitig Zeitungsrollenkasten.

Geschossdecken

Nicht bekannt.

Elektroinstallationen

Ab Erdgeschoss überwiegend unter Putz verlegt. Im Kellergeschoß teilweise auf Putz verlegt.

Treppen

Treppenhaus: U-Treppe mit Halbpodest, PVC-Belag, Treppengeländer und Handläufe in Holz, kein Aufzug vorhanden.

Kellerinnentreppen: Gerade Massivtreppe, ohne Beläge, Handlauf in Edelstahl.

Kellergeschoß Hinterhaus

Im Kellergeschoß des Hinterhauses, welches sich als Teilunterkellerung in der Südhälfte darstellt, befinden sich sechs Kellerräume und der Kellerflur.

Wände und Decken sind verputzt und gestrichen, überwiegend stark schadhaft, wodurch das darunter liegende Mauerwerk sichtbar wird. Der Boden ist ohne Belag in Beton ausgeführt. Die einzelnen Kellerräume sind durch Holzlattentrennwände voneinander abgegrenzt.

Das Mauerwerk stellt sich stark schadhaft dar. Zum Zeitpunkt des Ortstermins befanden sich provisorische Stützen im Kellergeschoß.

Wohnung Nr. 13

Die zu bewertende Wohnung Nr. 13 befindet sich im Hinterhaus im 1. Obergeschoss links. Über das Treppenhaus wird die Wohneinheit über eine Wohnungstür, Zarge und Blatt in Kunststoff mit Oberlicht und Spion, rechtsseitig Klingel begangen. Sie stellt sich als 2 Zimmer Wohnung mit Flur, Küche, WC, Badezimmer, Wohnzimmer (Durchgangszimmer) und angrenzendem Schlafbereich dar.

- Fußböden:** In der Küche, WC und Badezimmer gefliest, im Flur Wohn- und Schlafzimmer Vinyl.
- Wände:** Überwiegend verputzt und gestrichen, tapeziert. Im WC im Bereich des Waschbeckens Fliesenspiegel. Wandputz im WC stark schadhaft. Im Badezimmer wandhoher Fliesenspiegel.
- Decken:** Im Flur, WC und Badezimmer Holzdecke in Nut- und Feder ausgeführt. In der Küche, Wohnzimmer und Schlafzimmer tapeziert und gestrichen.
- Nach Angaben beim Ortstermin besteht an der Außenfassade ein Feuchtigkeitsproblem, das zu teilweisen Durchfeuchtungen im Deckenbereich des Schlafzimmers führt. Infolgedessen weist die Tapete in diesem Bereich teilweise Schäden auf und ist stellenweise abgerissen.
- Türen:** Zarge und Blatt in Holzfurnier, im Wohnzimmer schadhaft. Zwischen Wohnzimmer und Schlafzimmer doppelseitige Schiebetür in Holzfurnier ausgeführt.
- Fenster:** Kunststoffisolierglasfenster.
- Beheizung:** Elektroheizkörper in der Küche, im Wohnzimmer und Schlafzimmer. Die Elektroheizkörper sind teilweise nur provisorisch angebracht, teilweise nicht angeschlossen.
- Sanitärgegenstände:** Im WC: Stand-WC mit Druckspülleitung und Waschbecken mit Kaltwasserhahn.
- Im Badezimmer: Badewanne mit Einhandmischarmatur und Brause, sowie Waschbecken mit Zweihandmischnbatterie.

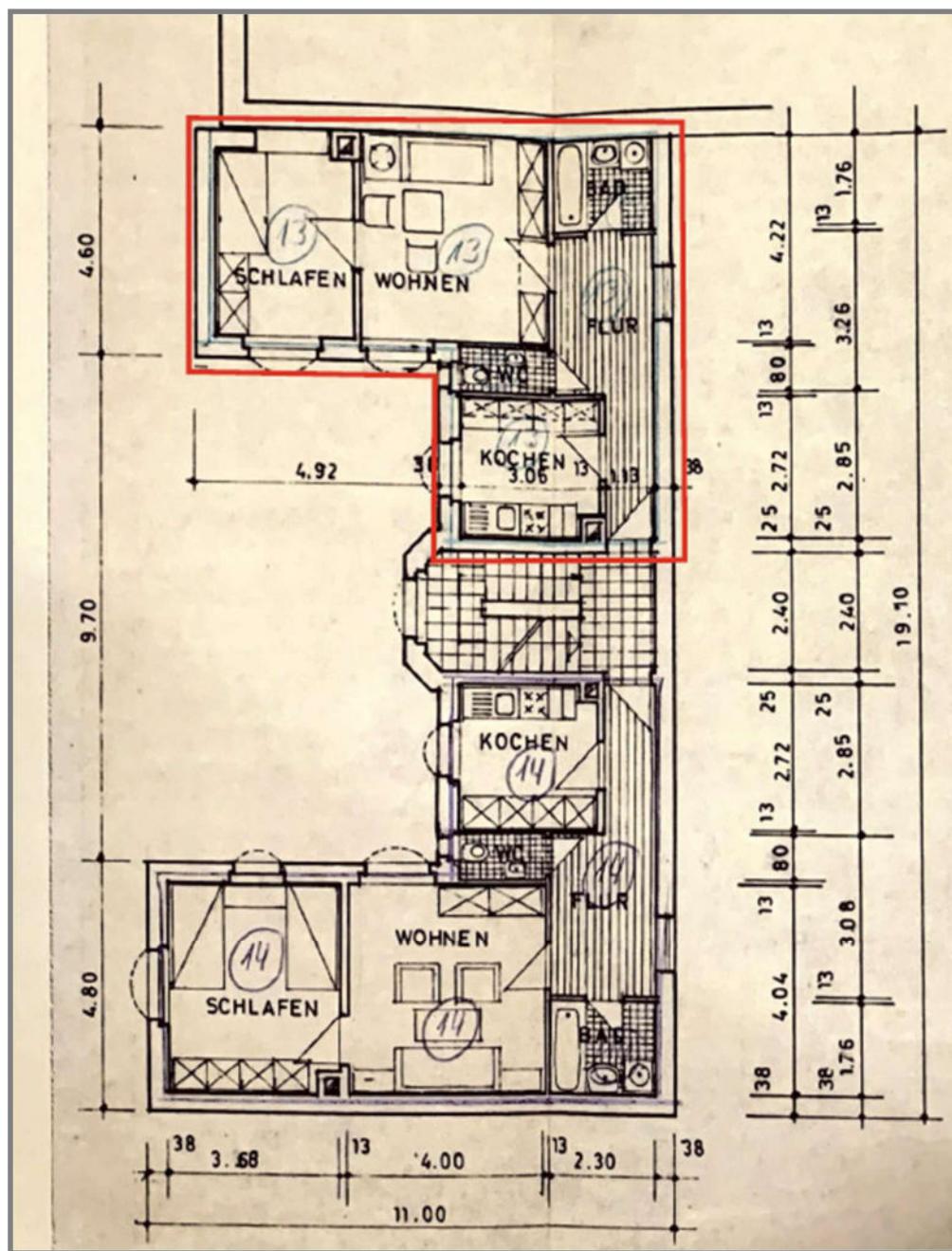
Sonstiges:

In der Küche ist eine kleine Einbauküchenzeile mit Cerankochfeld und einer Spülmaschine vorhanden. Zusätzlich ist ein Backofen vorhanden. Die Einbauküche hat noch einen Gebrauchswert, jedoch keinen Verkehrswert mehr.

In der Küche ist ein Gasanschluss vorhanden.

Im Badezimmer ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.

Die Stromverkabelung in der Wohnung ist teilweise unfertig ausgeführt und die Steckdosen sind teilweise offen.



Energetische Gebäudeeigenschaften

Es liegt kein gültiger Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) 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 |

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) trat am 1. Februar 2002 in Kraft und löste die bis dahin gültige Wärmeschutzverordnung (WSchV) sowie die Heizungsanlagenverordnung (HeizAnlV) ab.

Am 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten, welche das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) abgelöst und deren Regelungen in einem Gesetz zusammengeführt hat. Dadurch ist ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäude sowie den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden entstanden. Gemäß den §§ 79 bis 88 GEG ist bei Errichtung, umfangreicher Sanierung, Vermietung, Verkauf und Verpachtung von Gebäuden ein Energieausweis zu erstellen, vorzuzeigen und zu übergeben. Neben den Verkäufern und Vermietern sind auch Makler verpflichtet, einen Energieausweis vorzulegen, in dem neben dem Primärenergiebedarf bzw. -verbrauch auch die CO₂-Emissionen des Gebäudes anzugeben sind. Im Falle des Verkaufs und bei bestimmten größeren Sanierungen von Ein- und Zweifamilienhäusern wurde eine obligatorische energetische Beratung des Käufers bzw. Eigentümers verankert. Weiterhin ist ab dem Jahre 2026 der Einbau neuer Ölheizungen und anderer Heizungen mit fossilen Brennstoffen nur noch eingeschränkt möglich.

Für Bestandsgebäude gelten „bedingten Anforderungen“, die nur bei Modernisierungsmaßnahmen zu beachten sind auch grundsätzliche Austausch- und Nachrüstpflichten. So müssen z.B. Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind und bei denen es sich nicht um Brennwert- oder Niedertemperaturkessel handelt, ausgetauscht werden. Heizungs- und Warmwasserrohre müssen gedämmt sein, ebenso Geschossdecken zu unbeheizten Dachräumen. Bei Modernisierungen, Austausch oder Veränderung von Bauteilen, wie z.B. bei einer Erneuerung des Fassadenputzes oder beim Austausch von Fenstern, gibt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) Mindeststandards vor. Bei konkreten Fragen rund um den Energieausweis sollte ein fachlich qualifizierter Energieberater zu Rate gezogen werden.

Beurteilung

Gemeinschaftseigentums

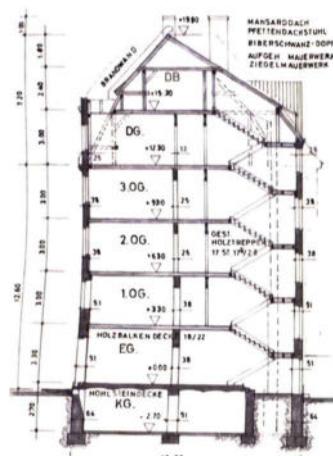
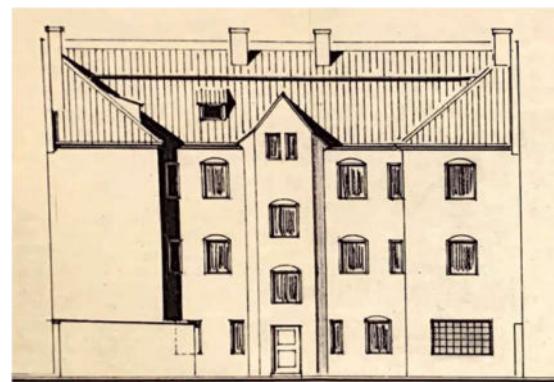
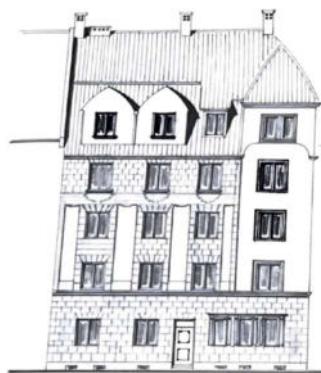
Das ursprüngliche Baujahr der Gebäude ist nicht bekannt. Laut Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege ist das Vorderhaus mit dem Jahr 1910 bezeichnet. Gemäß den historischen Luftbildern aus dem Jahre 1945 ist erkennbar, dass zu diesem Zeitpunkt das Vorder- und das Hinterhaus bereits errichtet waren. Somit dürften beide Wohnhäuser älter als 80 Jahre sein. Zum Stichtag sind keine wesentlichen Modernisierungen am Gemeinschaftseigentum bekannt, die über die regelmäßigen Instandhaltungsmaßnahmen hinausgehen, die in den Protokollen der Eigentümerversammlungen dokumentiert sind. Der energetische Zustand der Gebäude wird baujahresbedingt unterdurchschnittlich eingeschätzt. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Sondereigentums (Wohnung Nr. 13)

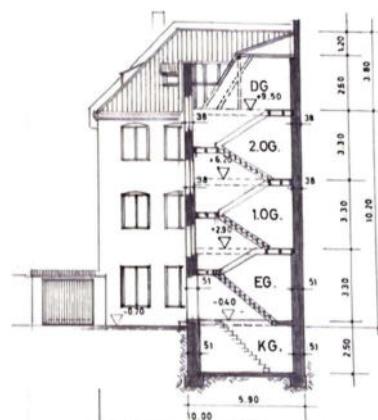
Die Wohnung Nr. 13 liegt im 1. Obergeschoss links des Hinterhauses. Der Einheit ist das Sondernutzungsrecht an dem separaten Kellerraum Nr. 2 b zugeordnet. Laut Auskunft wurde im Jahre 2022 begonnen die Wohnung zu renovieren. Die Renovierungsarbeiten wurden teilweise ausgeführt, sind aber größtenteils nicht vollendet, sodass sich die Wohnung in einem nicht fertiggestellten Zustand präsentiert. Die Innenausstattung befindet sich trotz der punktuell begonnenen Renovierungsarbeiten überwiegend im Zustand der Gestehungszeit. Wand- und Bodenbeläge sowie die sanitären Einrichtungen sind teilweise technisch und gestalterisch überaltert und weisen deutliche Gebrauchsspuren auf. Insgesamt besteht ein erheblicher Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf. Der Wohnwert ist insgesamt trotz des nicht fertiggestellten Zustandes und der technisch und gestalterisch überalterten Ausstattung, als durchschnittlich bis gut einzustufen, was primär auf die günstige Lage zurückzuführen ist.

Flächenangaben und Berechnungen

| Wohnflächenberechnung | | |
|---------------------------------------|--|----------------------|
| 1. Obergeschoss links, Wohnung Nr. 13 | | 49,66 m ² |
| Wohnfläche Wohnung Nr. 13, gerundet | | 50,00 m ² |



Vorderhaus



Hinterhaus

