

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. 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 dritt niedrigste Arbeitslosenquote und erzeugt ein überproportional hohes BIP. Nürnberg beherbergt eine Universität, zwei Kunsthochschulen, zwei Fachhochschulen, sowie zwei Studienzentren von Fernhochschulen. Daneben ist Nürnberg ein bedeutender Museumsstandort in Deutschland. Mit dem Staatstheater, einer großen Anzahl an Kinos, Konzert-, und Veranstaltungssälen und dem weltbekannten Christkindles-Markt ist Nürnberg ein gut besuchter Touristenort.

Mikrolage – Nachbarschaft und öffentliche Einrichtungen

Das Bewertungsobjekt liegt in der Kettelersiedlung, dass das Gebiet zwischen der Trierer, der Kornburger und der Saabrückener Straße umfasst. Das Stadtzentrum Nürnbergs (Hauptmarkt) befindet sich rd. 7 km nördlich. Das Wohnhaus liegt in einem Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern. Der Volkspark Dutzendteich mit seinen vielfältigen Freizeitmöglichkeiten ist ca. 3 km entfernt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie Supermärkte, Drogerien und Bäckereien sind im Umkreis von 1-2 km vorhanden. Der Kath. Kindergarten St. Rupert (ca. 180 m) und der Kinderhort Leerstetter Str. und Königshammer Str. (ca. 300 m) sowie Schulen wie die Grundschule Ketteler-Schule (ca. 300 m) befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Rangierbahnhof Nürnberg befindet sich ca. 1 km (Luftlinie) nordwestlich der Wohnanlage. Das Gewerbegebiet Frankenstraße (ca. 4 km) bietet eine Vielzahl von Großhändlern, Handwerksbetrieben und Fachmärkten.

Verkehrsanbindung

Der Hauptbahnhof Nürnberg ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 24 Minuten zu erreichen. Die nächste Bushaltestelle (Nürnberg Kornburger Straße) befindet sich ca. 350 m östlich. Vom Nürnberger Hauptbahnhof verkehren regelmäßig S-Bahnen, Regional- und Fernzüge in alle Richtungen. Der Anschluss an die A 73 (Anschlussstelle Nürnberg-Zollhaus) befindet sich ca. 1,6 km südlich. Der Flughafen Nürnberg ist mit dem Auto in ca. 20 Minuten und mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 50 Minuten zu erreichen. Die ÖPNV-Anbindung ist zufriedenstellend, die Straßenanbindung wird insgesamt als gut bewertet. Die Parkplatzsituation ist weitestgehend entspannt, da sowohl Stellplätze vor dem Wohnhaus als auch in der angrenzenden Doppelgarage zur Verfügung stehen.

Demografische Entwicklung

Nach Angaben der Stadt Nürnberg betrug die Bevölkerung im Jahr 2022 rund 523.026 Einwohner. Vorausberechnungen zufolge wird die Bevölkerungszahl bis 2032 leicht auf 521.600 zurückgehen, bis 2042 jedoch wieder auf etwa 526.200 ansteigen. Dies entspricht einer moderaten Bevölkerungsveränderung von +0,6 % gegenüber 2022. Der Anteil der unter 18-Jährigen wird bis 2042 um 1,3 % abnehmen, ebenso wie der der 18- bis unter 40-Jährigen (-3,1 %) und der 40- bis unter 65-Jährigen (-2,0 %). Im Gegensatz dazu wird die Gruppe der 65-Jährigen und Älteren um 1 % zunehmen, was auf eine alternde Bevölkerung hindeutet. Das Durchschnittsalter dürfte in den kommenden Jahrzehnten steigen, ebenso wie der Altenquotient, während der Jugendquotient zurückgeht. Trotz der demografischen Veränderungen bleibt die Gesamtbevölkerung stabil, was auf eine ausgeglichene Bevölkerungsentwicklung hinweist.

Beurteilung Lage

Die Versorgungsstruktur ist gut. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist überwiegend entspannt. Insgesamt handelt es sich um eine gute Wohnlage.

Grundstück

Grundstückbeschreibung

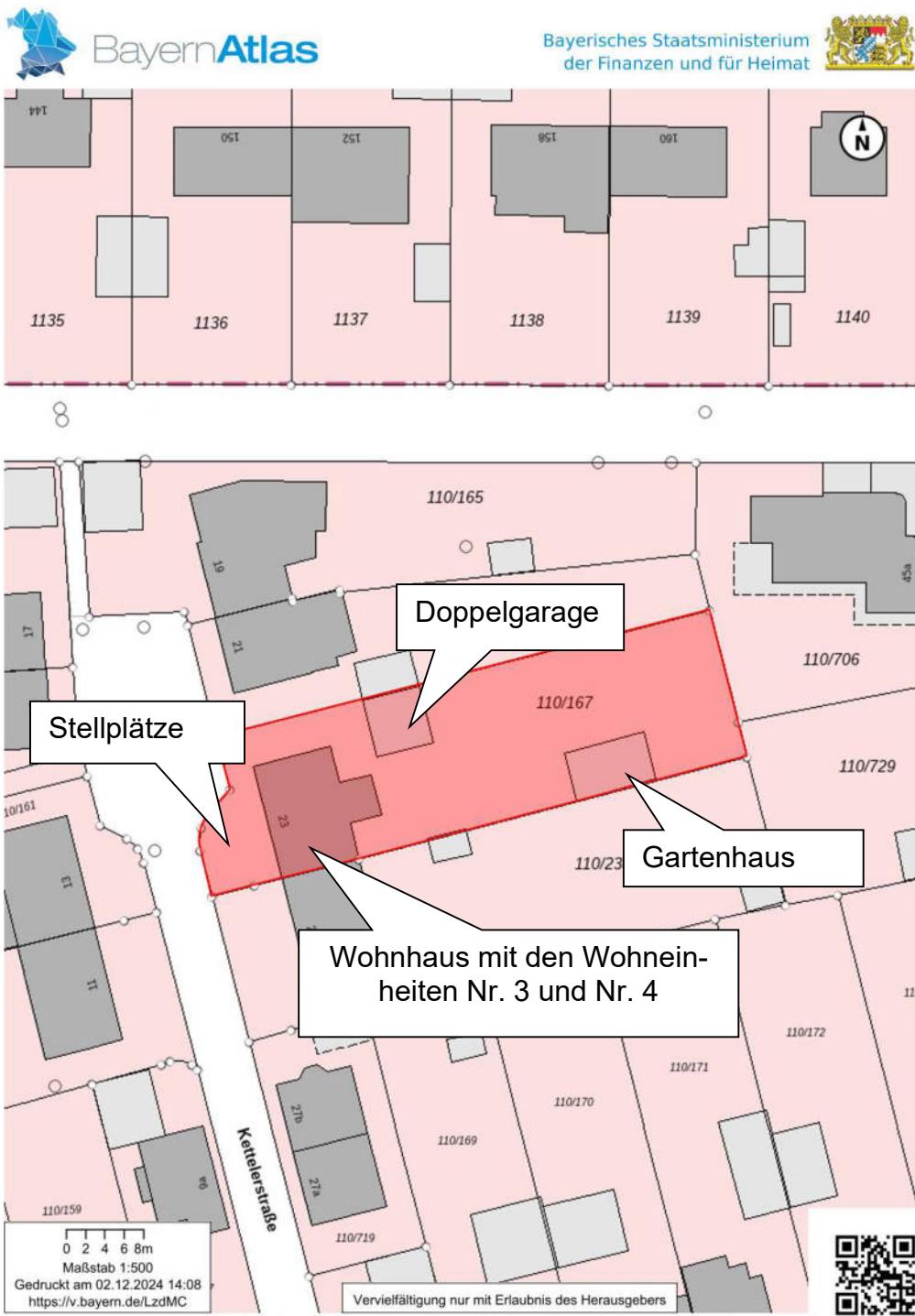


Abbildung 1 Lageplan – Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

Grundstück

Flurstücksnummer	110/167
Grundstückgröße lt. Grundbuch	879 m ²

Grundstücksgestaltung

Grundstücksform	regelmäßig geschnitten, im Westen leicht abgerundet
Straßenfront	rd. 18 m
Mittlere Grundstücksbreite	rd. 16 m
Mittlere Grundstückstiefe	rd. 56 m

Anmerkung:

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

Erschließungszustand

Gemäß der Auskunft der Stadt Nürnberg ist die Kettelerstraße vor dem oben genannten Grundstück beitragsrechtlich vollständig erschlossen und bereits insgesamt erstmals hergestellt. Es fällt 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, 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 Umweltamt der Stadt Nürnberg teilt mit, dass das Bewertungsgrundstück nicht in der „Altlastendatenbank der Stadt Nürnberg“ geführt wird.

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

Durch die nordöstlich liegende Trierer Straße können zu Hauptverkehrszeiten leichte Lärmimmissionen zu verzeichnen sein. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Beeinträchtigungen durch Lärm festgestellt.

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

Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan	W – Wohnbauflächen
rechtswirksam seit	08.03.2006

Das Bewertungsobjekt liegt nicht innerhalb eines gültigen Bebauungsplans. 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.

Baulasten/Nachbarrechte/nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens sind dem Gutachter keine über etwaige im Grundbuch eingetragene Belastungen hinausgehenden besonderen Nachbarrechte/nicht eingetragene Rechte/Belastungen bekannt. In Bayern wird kein Bau lastenverzeichnis geführt, so dass dem Gutachter hierzu keine Informationen vorliegen.

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.

Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger

Name	Frank Bongartz
Anschrift	Weiβdornweg 5 91126 Kammerstein-Barthelmesaurach
Telefon	09178 996906

Anmerkung: Dem Sachverständigen liegt ein Effizienz Check vom 13.05.2024 vor, der die Bescheinigung der Heizungsprüfung gemäß § 2 der Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung durch mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimMaV) betrifft. Aus diesem geht hervor, dass kein dringender Optimierungsbedarf für die Heizungsanlage besteht.

Örtliche Verwaltung

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

Gebäudebeschreibung - Gemeinschaftseigentum

Objektart	
Gebäudeart	Wohnhaus mit Doppelgarage, Kfz-Stellplätzen und Außenanlagen
Anmerkung:	
	<p>Das Wohnhaus schließt südlich direkt an die Grundstücksgrenze an und ist dort mit dem benachbarten Wohnhaus baulich verbunden. Das Grundstück erstreckt sich in rechteckiger Form von Westen nach Osten. Das Wohnhaus ist im westlichen Drittel des Grundstücks gelegen. Zu den Gemeinschaftseigentum gehören neben der Gartenanlage zudem das Gartenhaus, die Doppelgarage sowie drei Kfz-Stellplätze. Die Garagen grenzen an die nördliche Grundstücksgrenze und sind von Westen aus befahrbar. Westlich des Gebäudes liegen die Kfz-Stellplätze, die direkt über die Kettelerstraße befahrbar sind. Im östlichen Bereich des Grundstücks, an der südlichen Grundstücksgrenze, steht das Gartenhaus.</p>
Bauweise	massiv, verputzt und gestrichen
Geschosse	Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. – 2. Obergeschoss, Dachgeschoss
Dachform	Satteldach
Dachentwässerung	Entwässerungskanäle vorhanden
Baujahr	ca. 1950
Durchgeführte Modernisierungen/ Instandhaltungsmaßnahmen	<p>ca. 2006 verglaster Treppenhausanbau im Osten des Wohnhauses und somit Erweiterung des Wohnraumes um das alte, innenliegende Treppenhaus.</p> <p>Teilweise Erneuerung der Wand- und Bodenbeläge.</p>
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV)	<p>mittlerer</p> <p>Modernisierungsgrad</p>

Ausstattungsmerkmale Gemeinschaftseigentum

Die nachstehende Beschreibung wurde auf Grundlage der oben genannten Ortsbeobachtung und der Fotodokumentation 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. Bezuglich der Gebäudetechnik wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt. Der Sachverständige 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	über östlich angebautes, verglastes Treppenhaus; nicht barrierefrei zugänglich, Briefkästen und Klingenlage vorhanden
Fenster	überw. Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Rollläden vorhanden; Holzrahmenfenster im Kellergeschoss
Treppenhaus	östlich angebaut, Glasanbau mit Stahl- Aluminiumrahmen
Heizung/Warmwasser	Öl- Zentralheizung; Fabrikat Viessmann VBR, Bj. 1995, Warmwasser zentral für das Keller-, Erd-, und Dachgeschoss Gas- Zentralheizung; Fabrikat Vaillant VK, Bj. 2004, Erdgas für das Obergeschoss; Warmwasserversorgung örtlich und auch elektrisch
Elektroinstallation	Kippsicherungen, FI-Schalter

Gebäudebereich	Dachgeschoss
Wände	überwiegend tapeziert und gestrichen, teilw. gestrichen
Decken	überwiegend verputzt und gestrichen, teilw. Holzbalken und stützende Stahlträger sichtbar
Bodenbelag	versiegelte OSB-Platten als Belag

Außenanlagen

Die Außenanlagen befinden sich überwiegend im östlichen Bereich des Grundstücks. An die nördliche Grundstücksgrenze angebaut befinden sich zwei Garagen, die westlich über die Kettelerstraße befahrbar sind. Die Grundstückseinfriedung besteht größtenteils aus einem Doppelstabmattenzaun, entlang der nördlichen Grundstücksgrenze befinden sich einige Sträucher und Gewächse, während die nördliche und östliche Grundstücksgrenze durch einen Maschendrahtzaun eingefriedet wird. Im östlichen Bereich des Grundstücks steht ein Gartenhaus, das an die südliche Grundstücksgrenze angebaut ist. Allgemein machen die Außenanlagen einen gepflegten Eindruck.

Garagen und Stellplätze

Die beiden Garagen befinden sich im nördlichen Bereich des Grundstücks, leicht versetzt zum Wohnhaus. Sie sind von der westlich gelegenen Kettelerstraße aus befahrbar. Eine Abgrenzung zur Straße ist nicht vorhanden. Die Einfahrt ist mit Betonverbundsteinen gepflastert. Die Garagen sind mit manuell bedienbaren Metallschwingtoren ausgestattet. Die Elektroinstallation ist auf Putz verlegt, die Wände sind verputzt und gestrichen. Das Dach zeigt sich als leicht geneigtes Pultdach mit Faserzementplatten eines älteren Baujahres als die Dacheindeckung. Die drei Kfz-Stellplätze liegen im westlichen Bereich des Grundstücks und sind ebenfalls mit Pflastersteinen befestigt.

Gartenhaus

Das Gartenhaus wurde nach den vorliegenden Unterlagen 1983 genehmigt. Gemäß Planunterlagen handelt sich um einen zweigeschossigen Massivbau (UG und EG) mit flach geneigtem Satteldach und westlich angebauter Pergola. Das Untergeschoss besteht aus Mauerwerk, das Erdgeschoss aus Blockbohlen. Die Fenster bestehen aus Naturholz mit Isolierverglasung, die Türen ebenfalls aus Naturholz. Das Gartenhaus ist mit einer Heizung, Sanitäranlagen sowie einen Strom- sowie Wasseranschluss ausgestattet. Zum Zeitpunkt des Ortstermins war das Gartenhaus nicht begehbar, die Beschreibung stützt sich daher auf die Aussagen der Teilnehmer vor Ort sowie auf die vorliegenden Planunterlagen.

Energetische Gebäudeeigenschaften

Dem Sachverständigen liegt zum Wertermittlungsstichtag kein Energieausweis vor.

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

Hinweis: Seit dem 1. November 2020 gilt das Gebäudeenergiegesetz. Eine weitere Änderung ist zum 1. Januar 2023 in Kraft getreten (Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent). Mit dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) werden das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparungsverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammengeführt. Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Die frühere EnEV, EnEG und das EEWärmeG wurden mit dem GEG zusammengeführt. Berechnungen des Energieausweises müssen eingesehen und Angaben der Eigentümer sorgfältig geprüft werden. Neben Verkäufern und Vermietern sind nun auch Makler verpflichtet, einen Energieausweis vorzulegen. Zusätzlich müssen nun auch die CO₂-Emissionen des Gebäudes im Energieausweis angegeben werden. **Anmerkung Bestandsgebäude:** Es bestehen einige Austausch- und Nachrüstpflichten, die grundsätzlich zu einem bestimmten Termin erfüllt werden müssen. Daneben gibt es sogenannte „bedingte Anforderungen“, die nur bei Modernisierungsmaßnahmen beachtet werden müssen. U. a. müssen dabei Öl- und Gas-Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind und eine übliche Größe von 4 kW bei 400 kW Heizleistung aufweisen ausgetauscht werden. Die Austauschpflicht gilt jedoch nicht für Brennwert- und Niedertemperatur-Kessel. Um welchen Kesseltyp es sich handelt, teilt i. d. R. der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger mit. Dieser muss regelmäßig eine so genannte „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.

Maß der baulichen Nutzung

Grundstücksfläche	879 m ²
wertrelevante Geschossfläche (WGF)	296 m ²
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	0,34

Anmerkung:

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) gibt das Verhältnis zwischen der Grundstücksfläche und der wertrelevanten Geschossfläche (WGF) an. Sie zeigt, wie viele Quadratmeter wertrelevante Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche genutzt werden. Die wertrelevante Geschossfläche wird dabei anhand der Außenmaße der Gebäude in allen Vollgeschossen berechnet.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl des Bodenrichtwertgrundstücks ist grundsätzlich in § 16 Abs. 4 ImmoWertV beschrieben. So sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschosse nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschosse als oberirdische Geschosse, so weit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen. Gemäß dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Nürnberg, sind ausgebauter oder ausbaufähige Dachgeschosse, deren Umfassungswände niedriger als 1,50 Meter sind, mit 60% der Fläche, des darunterliegenden Vollgeschosses zu berücksichtigen.

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau

Baumängel und Bauschäden
<ul style="list-style-type: none"> • leichte Farb- und Putzabplatzungen im Sockelbereich der Nordfassade • fehlendes Fallrohr der Regenleitungen an der Westfassade (Ausrichtung in das Nachbargrundstück) • Farb- und Putzabplatzungen im Sockelbereich des Kellergeschosses • vereinzelte Roststellen an den Metallprofilen im Treppenhaus (vermtl. durch Wassereindring) • Farb- und Putzabplatzungen im Innenbereich der Garage (vermtl. durch eindringendes Wasser vom Dach)
Instandhaltungsstau
<ul style="list-style-type: none"> • Verfärbungen an der Außenfassade (der Witterung geschuldet) • Verfärbungen der Betonstufen zum Eingangsbereich • teilw. unbefestigte Außenanlagen • teilw. abgenutzte Wandbeläge im Dachgeschoss, siehe Bild 39 • teilw. noch nicht fertiggestellte Ausbauleistungen im Dachgeschoss (fehlende Montage der Steckdosen und Schalter, fehlende Wandverkleidung) • teilw. ausstehende Restarbeiten des Fenstereinbaus/Dämmung
unzeitgemäße Bauausführung
<ul style="list-style-type: none"> • Gesamtenergiebilanz • baujahrtypische Gebäudesubstanz

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

Beurteilung Gemeinschaftseigentum

Das Wohnhaus befindet sich in einem größtenteils ordentlichen Zustand. Allerdings besteht an den Garagen ein erheblicher Modernisierungsbedarf, außerdem sind an der Außenfassade und in den Gemeinschaftsräumen einige Instandhaltungsdefizite erkennbar. Die Konstruktion sowie die Bausubstanz sind baujährtypisch. Die Außenanlagen wirken insgesamt gepflegt.

Wertermittlungsobjekt – Sondereigentum

Wertermittlungsobjekt – Sondereigentum Nr. 3 und Nr. 4

Die Wohneinheiten Nr. 3 und Nr. 4 werden zum Stichtag als eine wirtschaftliche Einheit genutzt und von der Antragsgegnerin selbst bewohnt. Für die Wertermittlung erfolgt gemäß der geltenden Rechtslage und dem erteilten Auftrag eine fiktive Trennung, sodass die beiden Wohneinheiten Nr. 3 und Nr. 4 wieder in ihren ursprünglichen Zustand versetzt werden.

Ein Sondernutzungsrecht für das Gemeinschaftseigentum ist nicht festgelegt. Daher berücksichtigt der Sachverständige die Doppelgarage, die Stellplätze, das Gartenhaus, sowie die Außenanlagen nach Miteigentumsanteilen gemäß Rechtsstand zum Wertermittlungsstichtag.

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum.

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (z. B. PKW - Stellplätze, gewerbliche Räume) in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum.

Gemeinschaftseigentum ist alles, was nicht Sondereigentum ist oder im Eigentum Dritter steht.

Sondernutzungsrechte räumen einem Sondereigentümer die Befugnis zur alleinigen Nutzung einer Fläche oder eines Gebäudeteils ein und schließt die anderen Wohnungseigentümer von jeglicher Nutzung aus. Sondernutzungsrechte werden stets mit einem dazugehörenden Wohnungs- bzw. Teileigentum verbunden. Die einem Sondernutzungsrecht unterworfenen Flächen bzw. Gebäudeteile verbleiben jedoch im Gemeinschaftseigentum.

Grundrissgestaltung

Die beiden Einheiten werden zum Stichtag als eine wirtschaftliche Einheit genutzt. Der Grundriss wurde vor Ort mit einem Lidar-Lasermessgerät aufgenommen und zeigt sich wie folgt.

Das angebaute Treppenhaus, welches zum Gemeinschaftseigentum gehört, ermöglicht den Zugang in den Flur der wirtschaftlichen Einheit. Nördlich an den Flur angrenzend, befinden sich das Gäste-WC sowie die Küche, die beide über den Flur erschlossen werden. Der Zugang von Flur in die Küche ist offen gestaltet. Der Wohn-Essbereich liegt westlich und ist ebenfalls über den Flur erreichbar. Das Wohnzimmer wird durch eine Glas-Schiebetür betreten, zusätzlich gibt es eine zweite Zugangsmöglichkeit weiter südlich. An das Wohnzimmer schließt sich südlich ein Schlafzimmer an, das über einen offenen Übergang mit dem östlich gelegenen Büro verbunden ist. Zum Stichtag wird das zum Gemeinschaftseigentum gehörende Dachgeschoss ausschließlich von der Wohneinheit im Obergeschoss genutzt.

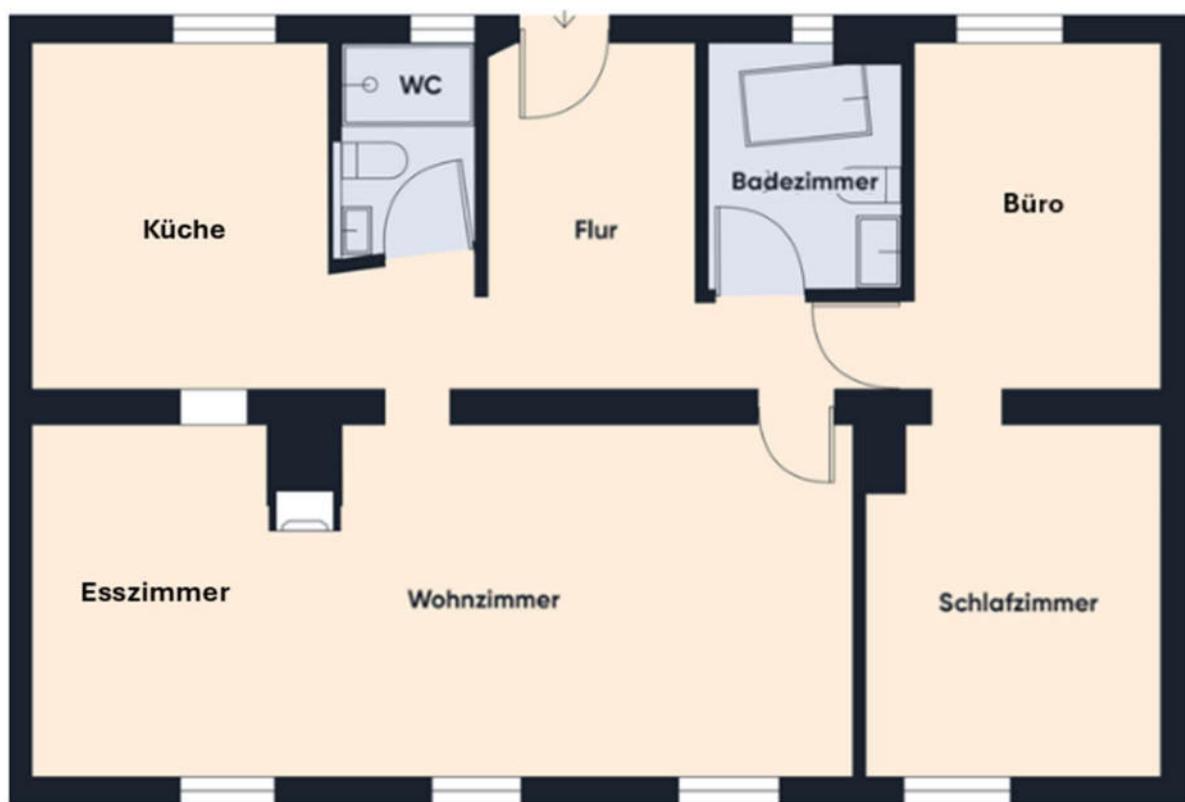


Abbildung 2 Grundriss 1. Obergeschoss



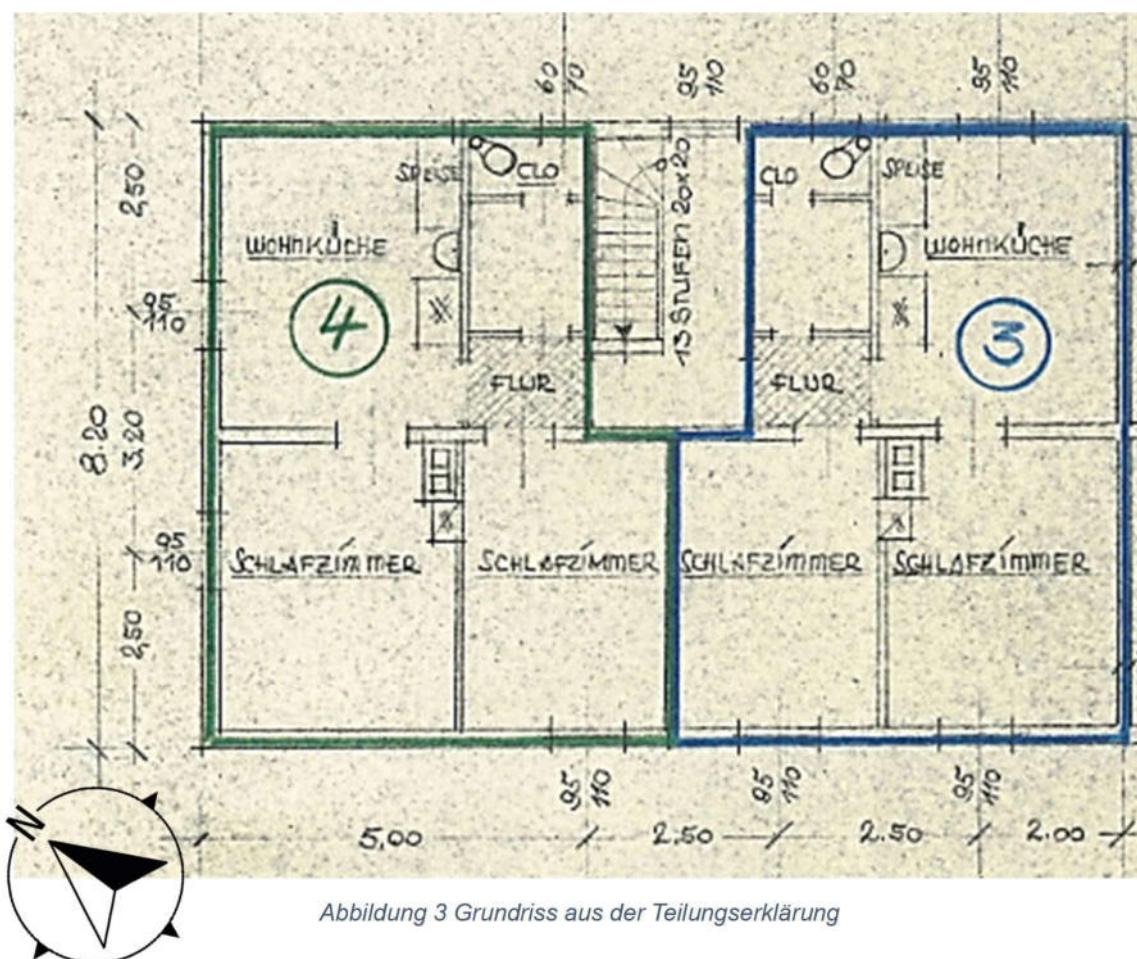
Gemäß den Grundrissen aus der Teilungserklärung aus dem Jahr 1961 werden die Wohnungen wie folgt aufgeteilt:

Objektart I (Wohnung Nr. 3)

Die Wohneinheit liegt gemäß Teilungserklärung links im 1. Obergeschoss ist über das gemeinschaftliche Treppenhaus erreichbar. Vom Treppenhaus aus gelangt man zunächst in einen kleinen Flur, der zum östlich gelegenen WC mit Vorraum führt. Am Ende dieses Flurs befindet sich die Wohnküche. Eine Tür in der Wohnküche führt zu einem Schlafzimmer, das sich nach Westen befindet. Das zweite Schlafzimmer ist über den Flur erreichbar und befindet sich ebenfalls im Westen.

Objektart II (Wohnung Nr. 4)

Die Wohneinheit befindet sich gemäß Teilungserklärung rechts im 1. Obergeschoss. Die Grundrissgestaltung gemäß Aufteilungsplan zeigt sich gespiegelt zu dem Grundriss der Wohneinheit Nr. 3.



Belüftung/Belichtung

Die beim Ortstermin vorgefundenen Räumlichkeiten der wirtschaftlichen Einheit im 1. Obergeschoß sind ausreichend belüftet und belichtet. Aufgrund des angrenzenden Wohnhauses ist jedoch keine Belichtung von der Südseite her möglich. Die Sanitärräume sind mit Fenstern ausgestattet, die jedoch in das angrenzende Treppenhaus führen, sodass die Belüftung indirekt über dieses erfolgt.

Auch die beiden Wohneinheiten Nr. 3 und Nr. 4 weisen gemäß vorliegenden Unterlagen (Teilungserklärung) eine ausreichende natürliche Belichtung sowie Belüftung auf. Jeder Raum kann durch ein Fenster natürlich belichtet werden, ebenso die Sanitärräume. Eine natürliche Belichtung von der Südseite ist nicht möglich.

Anmerkung:

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).

Ausstattungsmerkmale Sondereigentum

Die Beschreibung der Ausstattung erfolgt gemäß dem Zustand, der beim Ortstermin vorgefunden wurde. Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren die Einrichtungsgegenstände, einschließlich der Küche und der Sanitäranlagen, abgedeckt und daher nicht sichtbar. Aus diesem Grund muss der Sachverständige diese Bereiche schätzen und kann keine weiteren Aussagen dazu treffen. Die Bewertung ist daher mit einem erheblichen Risiko verbunden. Für die fiktive Aufteilung der Wohneinheiten wird ein identischer Ausstattungsstandard unterstellt.

Gebäudebereich	
Elektroinstallation	Kippsicherungen, FI-Schalter, Gegensprechanlage vorhanden, ausreichende Anzahl an Steckdosen und Schaltern vorhanden
Heizung/Warmwasser	Gas- Zentralheizung; Fabrikat Vaillant VK, Bj. 2004, Erdgas für das Obergeschoss; Warmwasserversorgung örtlich; elektrischer Kaminofen im Wohnzimmer vorhanden
Türen	überw. Holzfurniertüren mit Zarge, Glasschiebetür im Wohnzimmer
Fenster	überw. Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Rollläden vorhanden
Wände	überw. tapeziert und gestrichen, im Bereich des Kamins mit Natursteinverblender verkleidet, teilw. verputzt und gestrichen, in den Sanitärräumen raumhoher Fliesenspiegel
Decken	überw. verputzt und gestrichen, in der Küche teilw. gestalterisch abgehängt
Bodenbelag	überw. Laminatböden in unterschiedlicher Ausführung, Echtholzdielen im Wohn-Essbereich, Sanitärräume gefliest

Sanitäranlagen	<p><u>Gäste-WC:</u> Handwaschbecken mit Einhandmischbatterie, Hänge-WC, Dusche mit Brause und Einhandmischbatterie, Handtuchheizkörper vorhanden, Durchlauferhitzer vorhanden</p> <p><u>Badezimmer:</u> Hänge-WC, Wachbecken, Badewanne mit Brause, Handtuchheizkörper vorhanden, Durchlauferhitzer vorhanden</p>
----------------	---

Wohnfläche

Wirtschaftliche Einheit Nr. 3 und Nr. 4 (zusammengelegt)

Die Flächen wurden beim Ortstermin mithilfe eines Lidar-Lasermessgeräts erfasst. Aufgrund der Umbauten und der Nutzung als wirtschaftliche Einheit ergeben sich folgenden Flächen.

Wohnfläche	
Diele	11,4 m ²
Gäste-WC	2,7 m ²
Badezimmer	4,5 m ²
Küche	11,6 m ²
Schlafzimmer	11,1 m ²
Büro	9,3 m ²
Wohn-, Esszimmer	30,1 m ²
Wohnfläche, rd.	81 m²

Anmerkung:

Die vorliegenden Grundrisse aus den Bauunterlagen aus dem Jahre 2006 weichen leicht von der Raumauflistung, die am Ortstermin vorgefunden wurde, ab. In der Folge wurde seitens des Sachverständigen eine leicht abweichende Wohnfläche festgestellt.

Aufteilung der Wohneinheiten gemäß Teilungserklärung

Objektart I, Wohnung Nr. 3

Wohnfläche	
Flur	1,7 m ²
WC	3,7 m ²
Wohnküche	11,6 m ²
Schlafzimmer 1	11,8 m ²
Schlafzimmer 2	9,7 m ²
Wohnfläche, rd.	39 m²

Objektart II, Wohnung Nr. 4

Wohnfläche	
Flur	1,7 m ²
WC	3,7 m ²
Wohnküche	11,6 m ²
Schlafzimmer 1	11,8 m ²
Schlafzimmer 2	9,7 m ²
Wohnfläche, rd.	39 m²

Anmerkung:

Die Ermittlung der Wohnflächen der Einheiten erfolgte anhand der vorliegenden Unterlagen.

Abweichungen der Bausubstanz vom Sollzustand bei Sondereigentum

Baumängel und Bauschäden
<ul style="list-style-type: none">• freigelegte Decken im Badezimmer (vermtl. Feuchteschaden)• Farb- und Putzabplatzungen im Gäste-WC (vermtl. Feuchteschaden)• Farb- und Putzabplatzungen im Sockelbereich der Kellerwände
Instandhaltungsstau
<ul style="list-style-type: none">• teilw. wirtschaftlich überaltere Wand- und Bodenbeläge
unzeitgemäße Bauausführung
<ul style="list-style-type: none">• Gesamtenergiebilanz• teilw. Aufputz verlegte Leitungen

Anmerkung: Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren die Einrichtungsgegenstände, einschließlich der Küche und der Sanitäranlagen, abgedeckt und daher nicht einsehbar. Aus diesem Grund kann nicht festgestellt werden, ob möglicherweise eine unzeitgemäße Bauausführung oder ein Instandhaltungsbedarf vorliegen.

Beurteilung Sondereigentum

Wirtschaftliche Einheit Nr. 3 und Nr. 4 (zusammengelegt)

Die zum Stichtag vorgefundene zusammengelegte Wohneinheit befindet sich in einem überwiegend zeitgemäßen Zustand, mit einer funktionalen Grundrissaufteilung. Alle Räume sind direkt vom Flur aus zugänglich, sodass keine Durchgangszimmer vorhanden sind. Die Modernisierungen, die offenbar im Rahmen des Anbaus des Treppenhauses durchgeführt wurden, haben die Grundrissqualität verbessert und zu einer zeitgemäßen Raumausstattung beigetragen. Die Einrichtungsgegenstände, einschließlich der Küche und der Sanitäranlagen, waren zum Zeitpunkt des Ortstermins verdeckt und daher nicht sichtbar.

Aufteilung der Wohneinheiten gemäß Teilungserklärung

Objektart I, Wohnung Nr. 3

Die Aufteilung der Wohneinheit gemäß der Teilungserklärung ist funktional, entspricht jedoch nicht mehr modernen Anforderungen. Die Belichtung und Belüftung sind als ausreichend zu bewerten. Ein kleiner Flur erschließt alle Räume mit Ausnahme des zweiten Schlafzimmers, das nur über die Wohnküche zugänglich ist. Um den ursprünglichen Zustand gemäß dem Grundriss im Aufteilungsplan wiederherzustellen, ist es notwendig, eine Trennwand einzuziehen und einen separaten Zugang über das extern angebaute Treppenhaus zu schaffen.

Objektart II, Wohnung Nr. 4

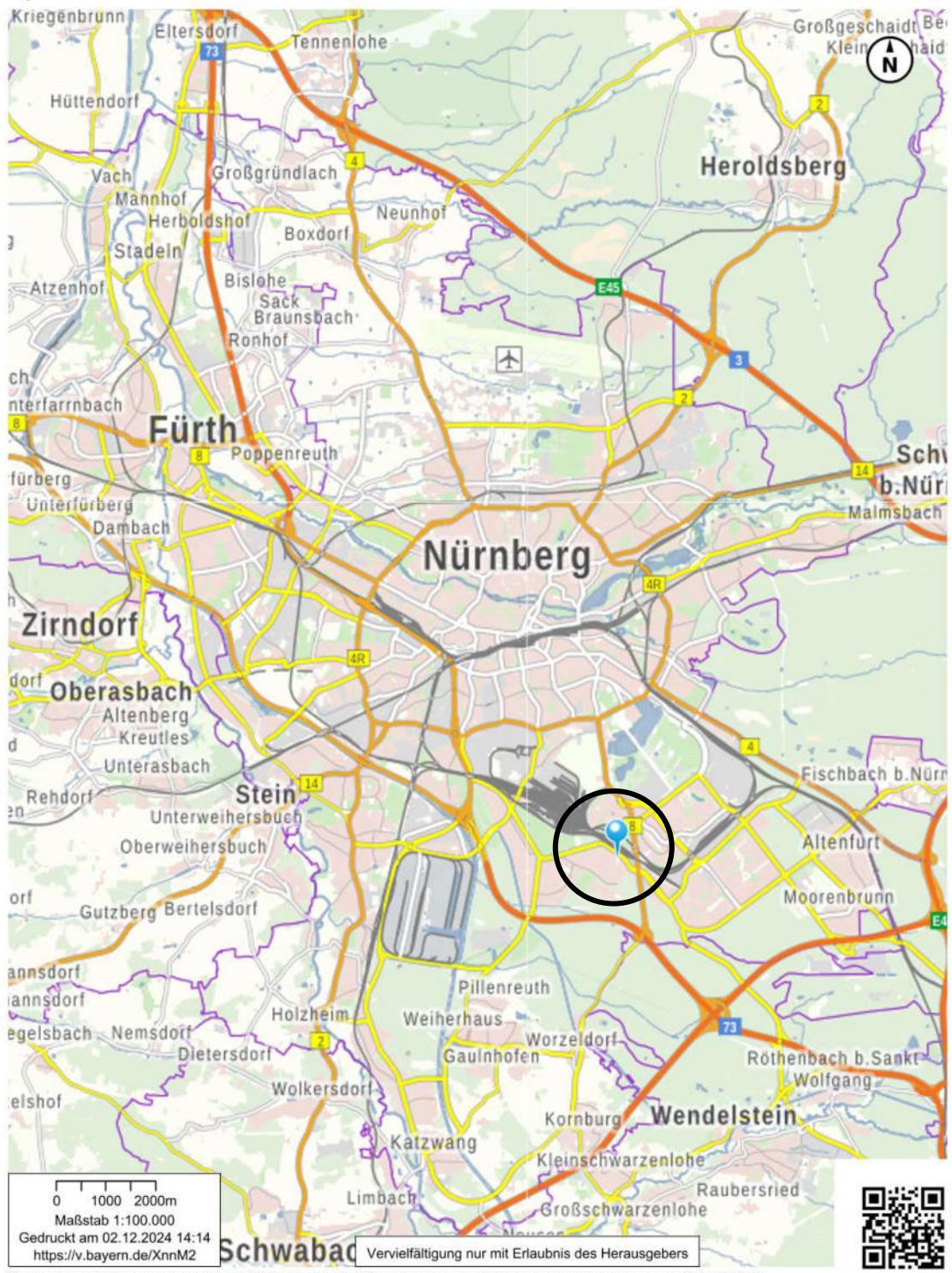
Der Grundriss der Einheit Nr. 4 ist eine gespiegelte Version des Grundrisses der Einheit Nr. 3.

Anlagen

Lagepläne

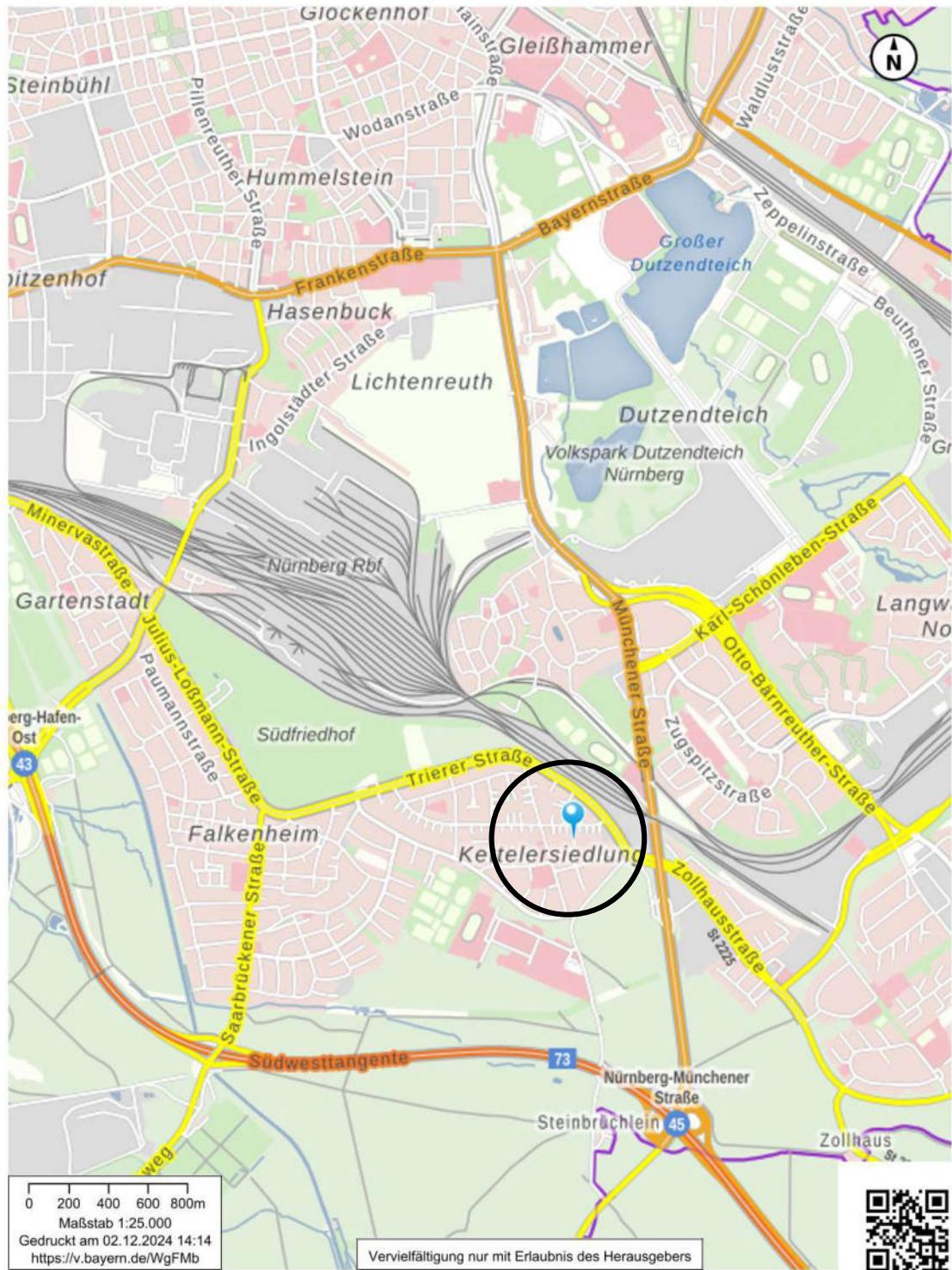


Abbildung 4 Lageplan - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, EuroGeographics

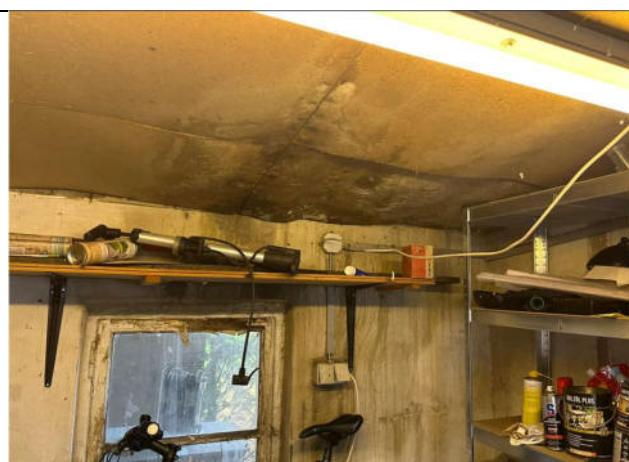
Abbildung 5 Makrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503



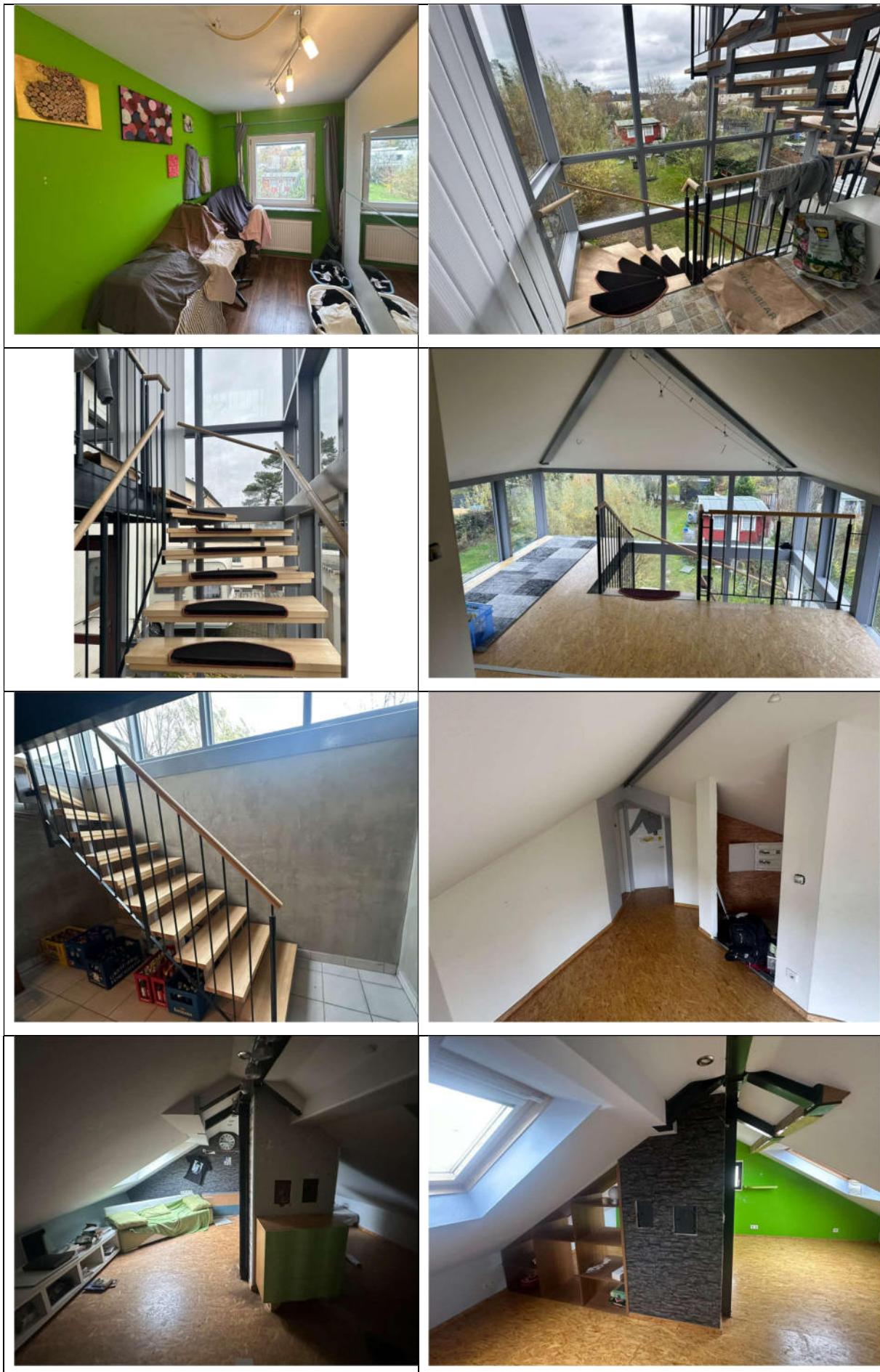
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, EuroGeographics

Abbildung 6 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.

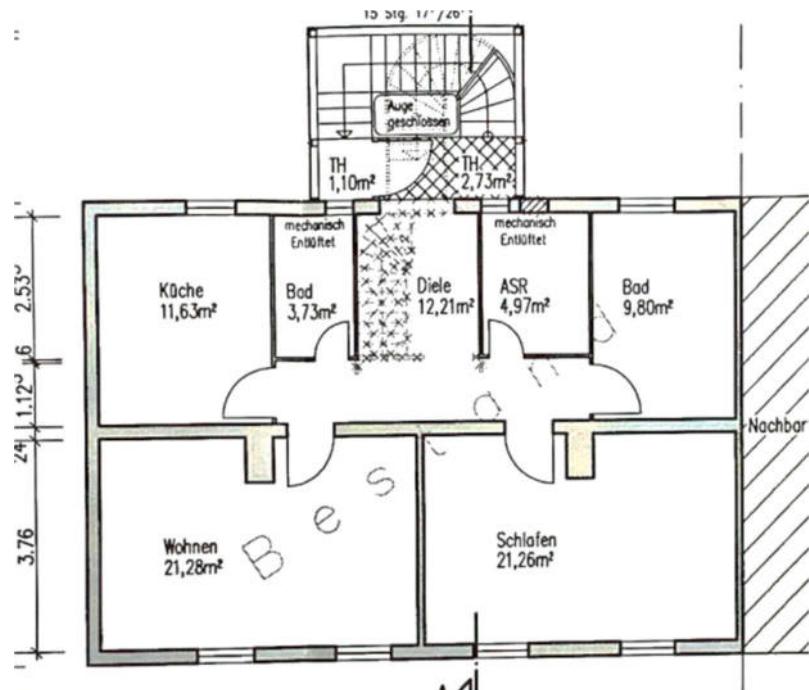


Abbildung 7 Obergeschoss (Bauunterlagen 2006)

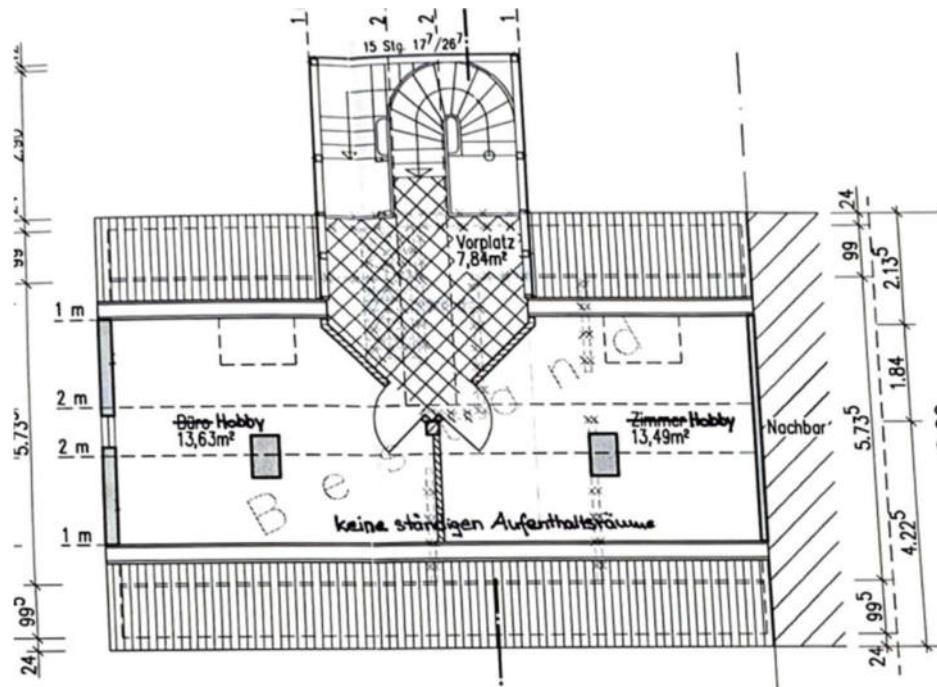


Abbildung 8 Grundriss Dachgeschoß (Bauunterlagen 2006)

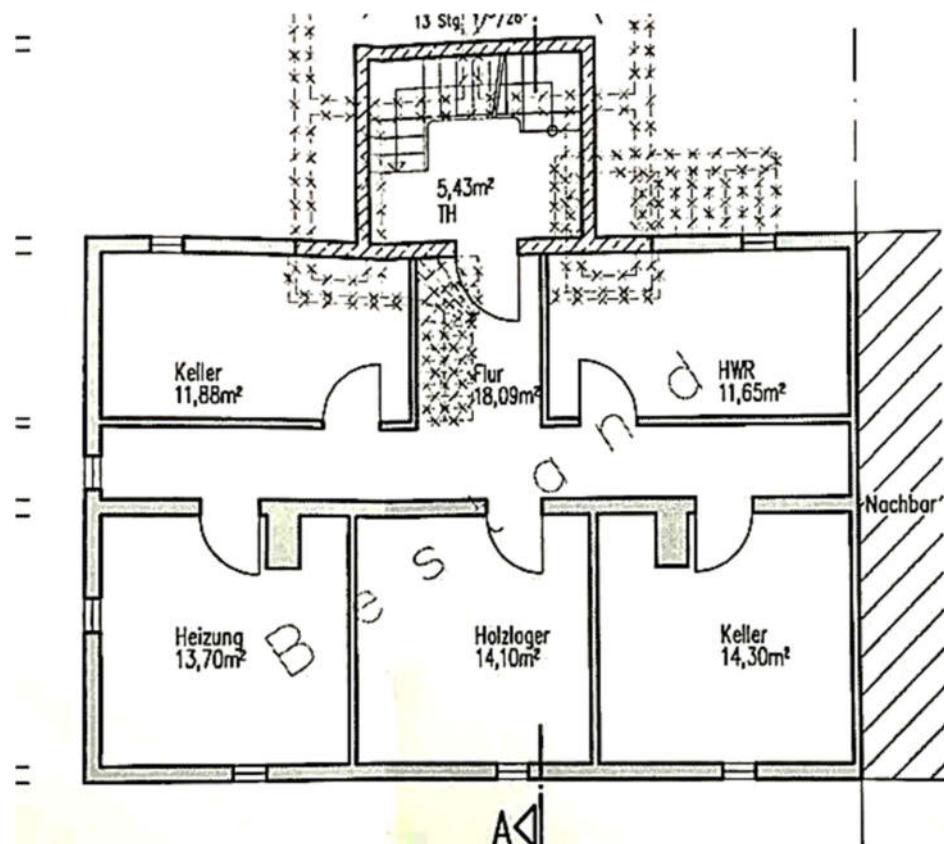


Abbildung 9 Grundriss Kellergeschoß (Bauunterlagen 2006)



Abbildung 10 Nordansicht (Bauunterlagen 2006)

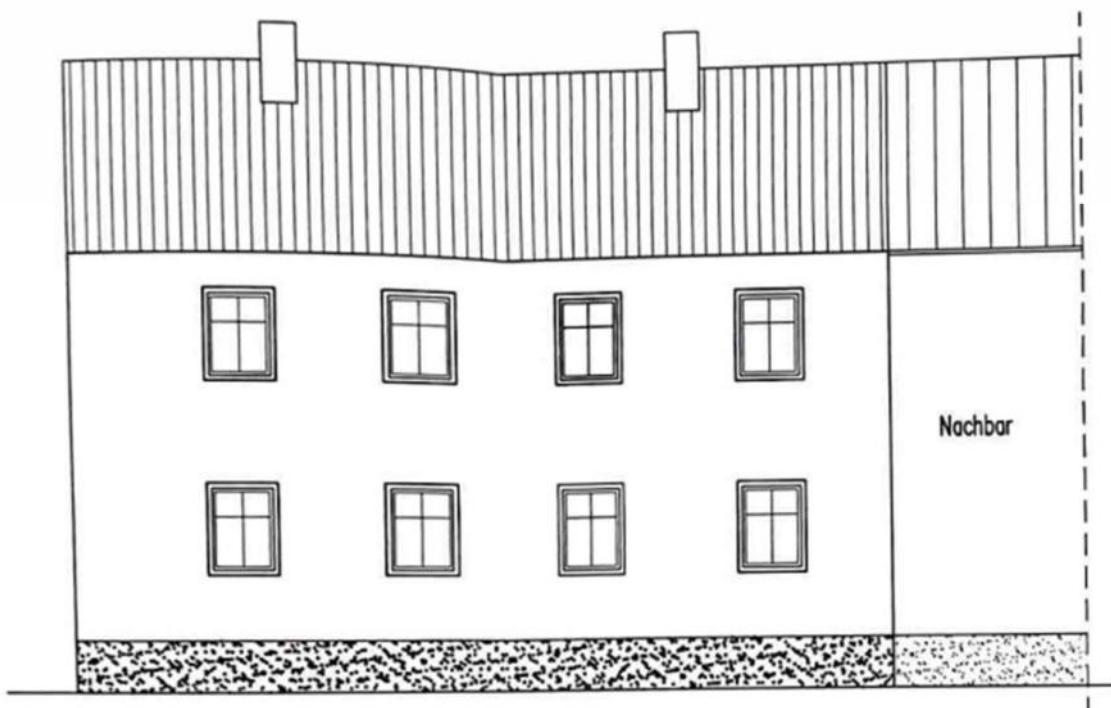


Abbildung 11 Westansicht (Bauunterlagen 2006)

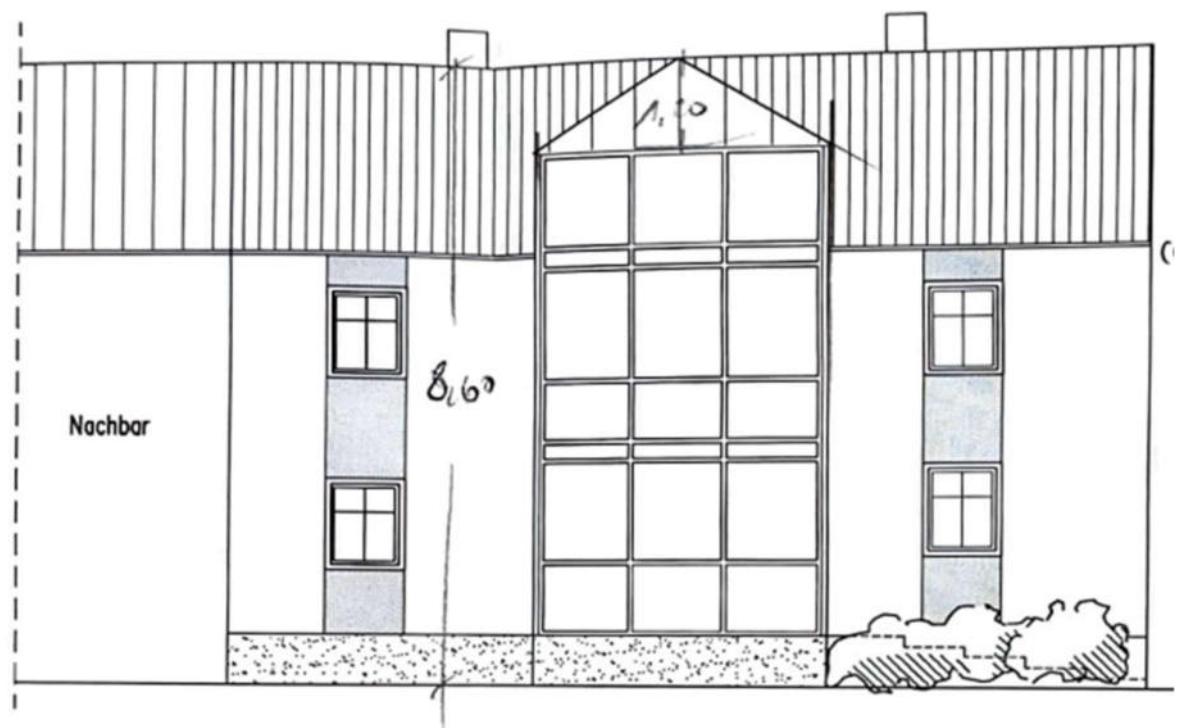


Abbildung 12 Ostansicht (Bauunterlagen 2006)

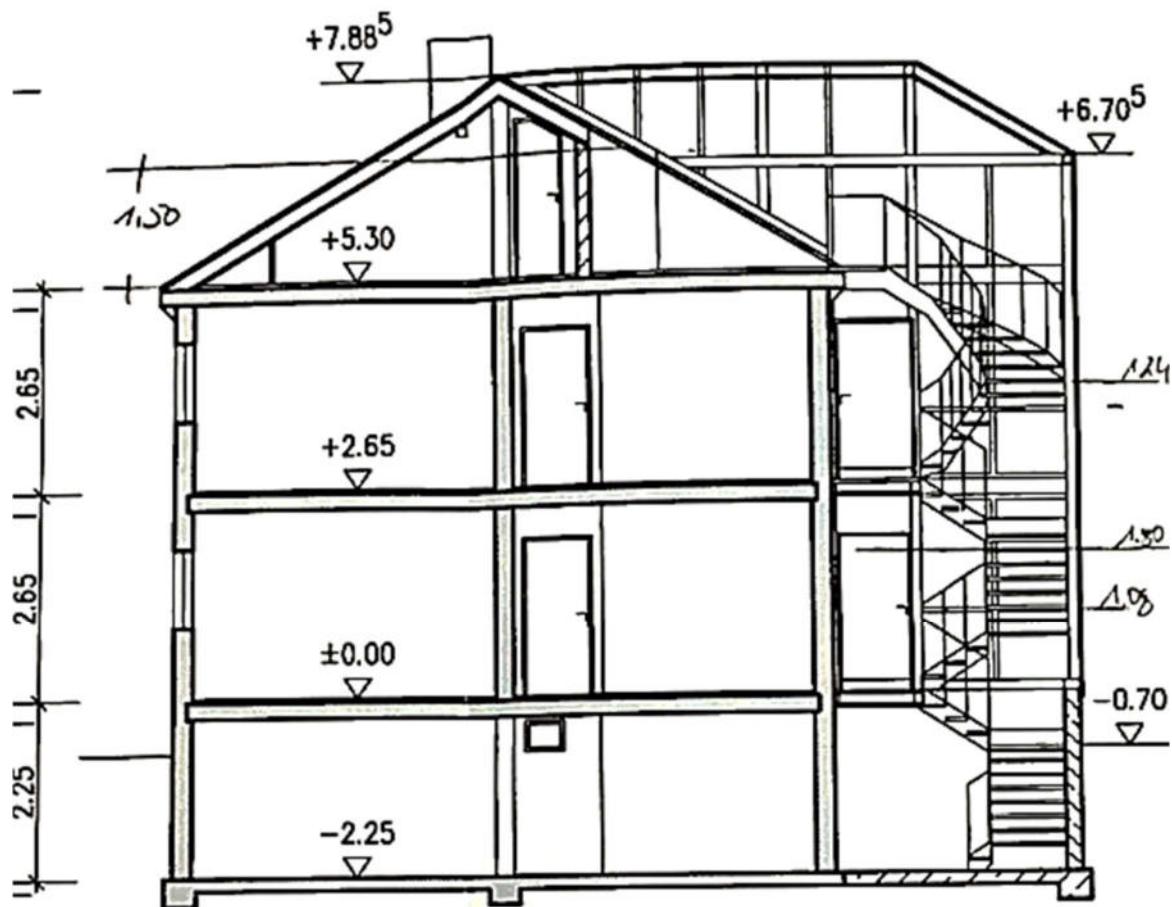


Abbildung 13 Schnitt (Bauunterlagen 2006)

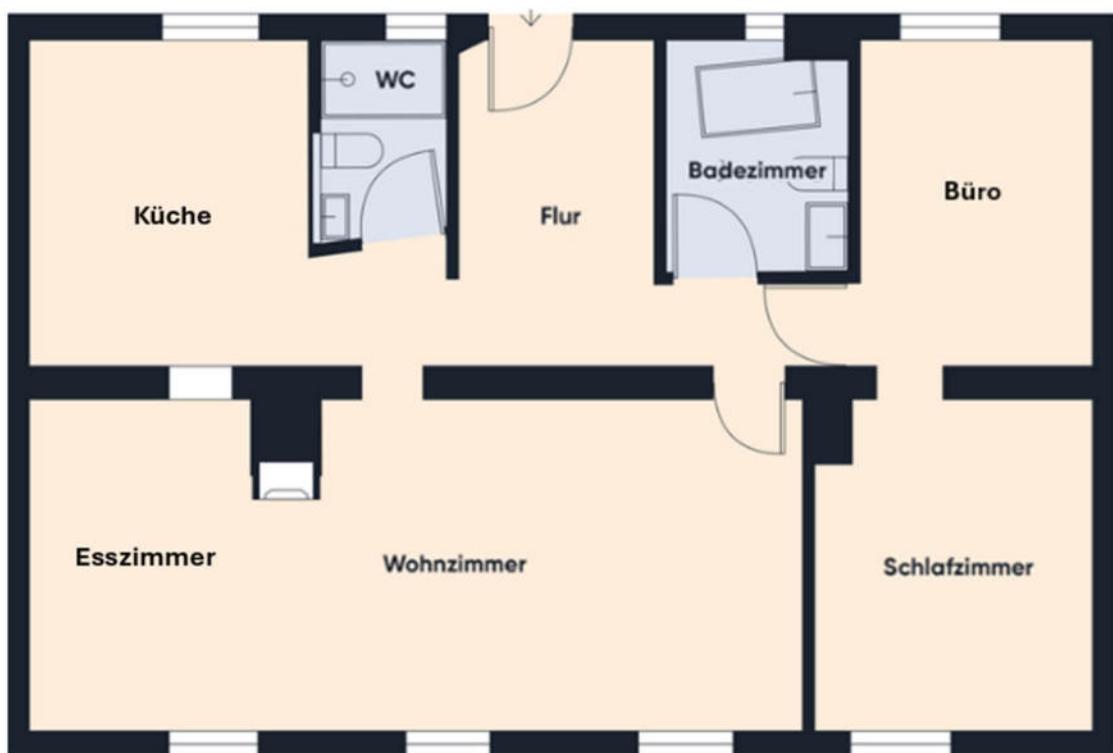


Abbildung 14 Grundriss Obergeschoß (Aufmaß am Ortstermin)

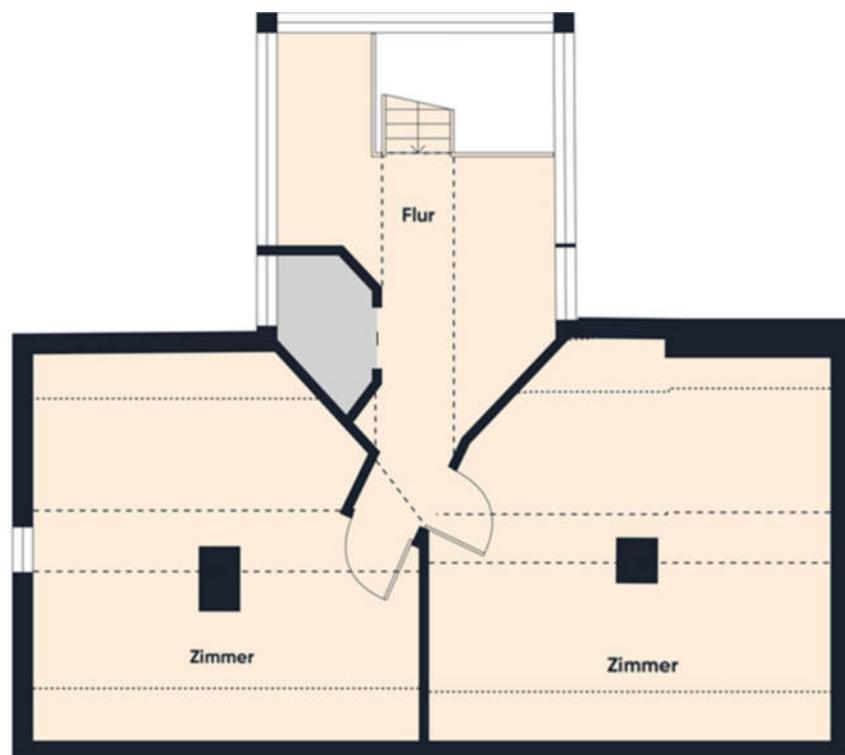


Abbildung 15 Grundriss Dachgeschoss (Aufmaß am Ortstermin)