

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über die Grundstücke in Anteil am Grundstück	90429 Nürnberg, Saldorferstraße 10
Bewertungsobjekt	78/1.000 MEA 4-Zimmer-Eigentumswohnung samt zwei Balkonen und Abstellraum (Keller und Dachboden) mit Nr. 1.7 im Aufteilungsplan bezeichnet
Wohnfläche	ca. 85 m ²
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	10.12.2024
Auftraggeber	Amtsgericht Nürnberg
Aktenzeichen	6 K 129/24
Gutachten vom	10.03.2025
Verkehrswert	196.000 €

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

Lagebeschreibung

Makrolage – Regionale Umgebung

Mit rund 530.000 Einwohnern ist Nürnberg die zweitgrößte Stadt in Bayern und das kulturelle und wirtschaftliche Zentrum Nordbayerns. Zusammen mit den Nachbarstädten Erlangen, Fürth und Schwabach sowie dem Umland bildet sie die wirtschaftliche und kulturelle Metropolregion Nürnberg. Das Stadtgebiet umfasst ca. 186 km². Ein ausgewogener Branchen- und Unternehmensmix verleiht Nürnbergs Wirtschaft Stabilität. Sowohl das verarbeitende Gewerbe als auch die unternehmensbezogenen Dienstleister mit den Unternehmen der Finanz-, Versicherungs- und Immobilienwirtschaft und die weiteren Dienstleistungen sind wichtige Säulen der lokalen Wertschöpfung. Im bundesweiten Vergleich der größten Städte nimmt Nürnberg eine sehr gute Position ein, es hat nach München und Stuttgart die drittniedrigste Arbeitslosenquote und erzeugt ein überproportional hohes BIP. Nürnberg beherbergt eine Universität, zwei Kunsthochschulen, zwei Fachhochschulen, sowie zwei Studienzentren von Fernhochschulen. Daneben ist Nürnberg ein bedeutender Museumsstandort in Deutschland. Mit dem Staatstheater, einer großen Anzahl an Kinos, Konzert-, und Veranstaltungssälen und dem weltbekannten Christkindles-Markt ist Nürnberg ein gut besuchter Touristenort.

Mikrolage – Nachbarschaft und öffentliche Einrichtungen

Das Wertermittlungsobjekt liegt an der Anliegerstraße Saldorferstraße in der westlichen Außenstadt Nürnbergs im Stadtteil Gostenhof. Es liegt rund 2 km westlich vom Stadtzentrum Nürnberg (Rathaus) entfernt. Lebensmitteleinzelhandel zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen. Im Stadtteil sind ausreichend Kinderbetreuungseinrichtungen vorhanden, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich im Umkreis von 3 Kilometern. Das nächstgelegene Krankenhaus (Klinikum Nord) befindet sich rund 4 km nördlich des Bewertungsobjektes. Die umliegende Bebauung ist überwiegend durch mehrgeschossige Wohnhäuser in Blockrandbebauung gekennzeichnet. Der Rosenaupark (Naherholungsort) befindet sich rund 700 m östlich. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum für den motorisierten Individualverkehr ist angespannt.

Verkehrsanbindung

Die U-Bahnstation Gostenhof liegt etwa 60 m östlich des Bewertungsobjekts. Mit der U1 ist der internationale Verkehrsknotenpunkt Hauptbahnhof Nürnberg von genannter U-Bahnstation in etwa 6 Minuten zu erreichen. Die Fürther Straße, die vom Plärrer in Nürnberg bis zu Stadtgrenze Fürth führt, liegt rund 100 m südlich. Die Auffahrt auf die A73 liegt ca. 1 km südlich der Saldorferstraße.

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 wird 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 Parkplatzsituation ist angespannt. Die Verkehrsanbindung sowie Versorgungslage sind gut. Insgesamt handelt es sich um eine zentrale und gute Wohnlage.

Grundstück

Grundstückbeschreibung



Abbildung 1 Lageplan - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

Grundstücksgestaltung	
Grundstücksform	unregelmäßig geschnitten
Straßenfront	rd. 18 m
mittlere Grundstücksbreite	rd. 18 m
mittlere Grundstückstiefe	rd. 25 m

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

Grundstücke	
Flurstücksnummer	377/66
Grundstückgröße lt. Grundbuch	463 m²
Flurstücksnummer	377/67
Grundstückgröße lt. Grundbuch	125 m²

Erschließungszustand

Die Stadt Nürnberg (Servicebetrieb Öffentlicher Raum Nürnberg) bestätigt, dass die Saldorferstraße vor dem Bewertungsgrundstück bereits insgesamt hergestellt ist und hierfür ein Erschließungsbeitrag nach Art. 5a des Kommunalabgabengesetzes (KAG) i.V.m. den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Nürnberg in der jeweils gültigen Fassung und dem derzeitigen Stand der Rechtsprechung nicht mehr anfällt.

Gemäß der Auskunft der Stadt Nürnberg (Stadtentwässerung und Umweltanalytik) gilt der Kanalherstellungsbeitrag für die Grundstücksfläche und die Geschossfläche im derzeitigen Bestand als abgegolten.

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:

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 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 Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege ist das Vordergebäude auf der Flnr. 377/66 unter der Aktennummer D-5-64-000-1726 unter der Funktion Mietshaus, syn. Miethaus, syn. Zinshaus als Baudenkmal geführt.

Beschreibung gemäß Denkmalatlas: Mietshaus, dreigeschossiger Mansarddachbau auf hohem Sockelgeschoss mit Dachgauben mit Spitzhelm, Sandsteinquaderbau mit zwei zweigeschossigen, einachsigen Erker, reiche manieristische Neurenaissance, um 1885.

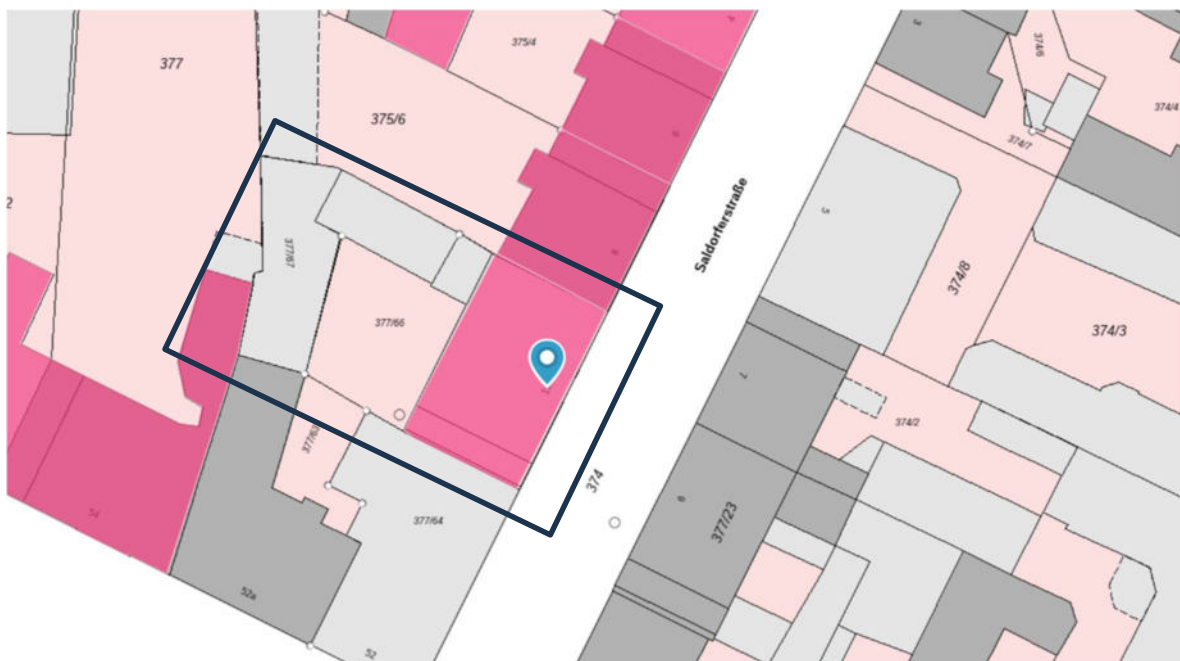


Abbildung 2 Kartierung Baudenkmal - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

Anmerkung:

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

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 Gutachtererstellung nicht beauftragt, weitere Untersuchungen dieser Art durchzuführen.

Immissionen

Aufgrund der südlich des Grundstücks verlaufenden Fürther Straße befindet sich das Grundstück gemäß der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung teilweise im Pegelraster LDEN- Lärm an Hauptverkehrsstraßen. Das Grundstück liegt in Teilen in einem Lärmpegelbereich von 55 bis 70 db(A).

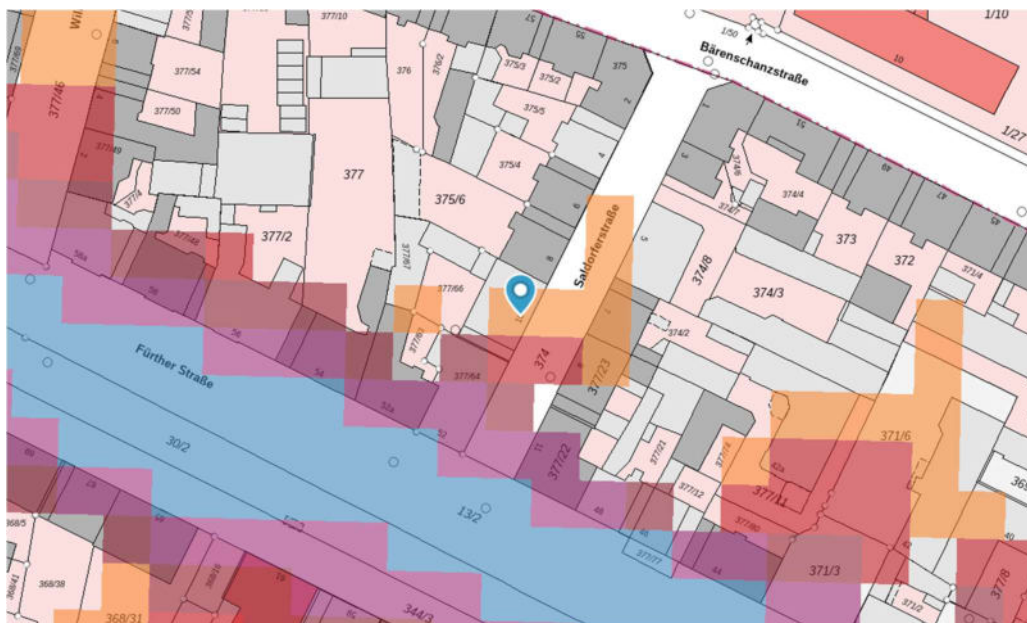


Abbildung 3 Auszug auf dem BayernAtlas - Lärmimmissionen

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

Bauplanungsrecht	
Flächennutzungsplan	Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan
Aussage des Flächennutzungsplans	gemischte Baufläche
rechtswirksam seit	08.03.2006

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt kein Bebauungsplan vor. Es besteht ein übergeleiteter Baulinienplan, Katasterblatt Nr. 145. Das Wertermittlungsobjekt liegt hinsichtlich seiner baulichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Bereiches, dessen Zulässigkeit sich nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) richtet. Eine Innenbereichssatzung (§ 34 (4) BauGB) liegt nicht vor.

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 Baulastenverzeichnis 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 oder Bodenordnungsverfahren bekannt, abgesehen von der Eintragung des Vordergebäudes im Denkmalatlas als Baudenkmal.

Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger

Name	Heinz Nether
Anschrift	Großreuther Straße 136 90425 Nürnberg
Telefon	0911 351833

Örtliche Verwaltung

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

Gebäudebeschreibung - Gemeinschaftseigentum

Objektart

Das Vordergebäude, indem sich die Bewertungseinheit befindet, grenzt mit seiner Ostfassade direkt an die Saldorferstraße. Die nördliche Grundstücksgrenze ist durch ein Gebäude (Seitgebäude), nordwestlich an das Vorderhaus anschließend, bebaut. Das angrenzende westliche Grundstück (Flurnummer 377/67) ist mit einem Rückgebäude bebaut. **Die zu bewertende Einheit liegt im 3. Obergeschoss (Dachgeschoss) des Vordergebäudes, das laut der vorliegenden Teilungserklärung aus insgesamt neun Eigentumswohnungen besteht.**

Vordergebäude – Wohngebäude

Bauweise	Sandsteinquaderbau mit zwei zweigeschossigen, einachsigen Erkern, Rückseite verputzt und gestrichen
Geschosse	Souterrain, Erdgeschoss, 1. – 3. Obergeschoss (Dachgeschoss)
Dach	Mansarddach mit Dachgauben mit Spitzhelm, Entwässerungskanäle vorhanden

Seitgebäude - Wohngebäude

Bauweise	Massivbauweise, verputzt und gestrichen
Geschosse	Sauterrain, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss,
Dach	Flachdach, Dachterrasse, Entwässerungskanäle vorhanden

Rückgebäude – Wohn- und Bürogebäude

Bauweise	Massivbauweise, verputzt und gestrichen
Geschosse	Teilunterkellerung, Erdgeschoss, 1. -3. Obergeschoss
Dach	versetztes Pultdach, Entwässerungskanäle vorhanden

Baujahr/Modernisierungen		
Baujahr	ca. 1885	gem. vorliegenden Denkmaldaten
Durchgeführte Modernisierungen/ Instandhaltungsmaßnah- men	ca. 1905 ca. 1932 ca. 1939 ca. 1946 ca. 2005: ca. 2015	Umbau des Seiten- und Rückgebäudes Umbau des Seiten- und Rückgebäudes Einbau einer Garage im Rückgebäude Umbauten am Rückgebäude Errichtung von Balkonen Nutzungsänderung Seitgebäude EG + 1. OG von Werkstatt/Büro in eine Wohnung und Errichtung einer Dachterrasse Nutzungsänderung Rückgebäude/EG von einem Lager in Büro + 1.+2. OG von Ar- beitsräumen in je 1 WE + Ausbau des DG mit Errichtung von Dachgauben + Loggia Errichtung einer Balkonanlage und Dach- terrasse im Seitgebäude
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV)	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhal- tung	

Anmerkungen: Die genannten Umbauten und Modernisierungen wurden aus den vom Bauarchiv Nürnberg übermittelten Bauunterlagen entnommen. Die vorgenom-
menen baulichen Veränderungen beziehen sich überwiegend auf das Seiten- und
Rückgebäude. **Da sich die Bewertungseinheit im Vorderhaus der baulichen An-
lage befindet, wird im Folgenden das Gemeinschaftseigentum des Vorderhau-
ses beschrieben.**

WEG - Hausverwaltung	
Hausverwaltung	Claudia Bohl Objektmanagement Altenfurter Straße 6 90475 Nürnberg

Ausstattungsmerkmale Gemeinschaftseigentum

Die nachstehende Beschreibung wurde auf Grundlage der oben genannten Ortsbesichtigung 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. Bezüglich 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	Vorderhaus
Eingang	Der Zugang erfolgt über eine, für den damaligen Baustil, typische Einfahrt mit einem charakteristischen zweiflügeligen Tor und Oberlicht. Die Durchfahrt führt nach Norden über eine Treppe zum Flur des Vorderhauses sowie nach Westen in den Hinterhof und erschließt dort das Neben- und Rückgebäude
Decken	überw. verputzt und gestrichen
Wände	überw. verputzt und gestrichen
Treppenhaus	zentral im Vorderhaus: Wangentreppe mit Setzstufen und Zwischenpodesten, innenliegender Handlauf vorhanden; kein Aufzug vorhanden
Heizungsanlage	Gas-Etagen-Heizung
Sonstiges	innenliegende Briefkastenanlage

Außenanlagen

Der Innenhof befindet sich im Westen des Grundstücks und ist pflegeleicht gestaltet. Er ist überwiegend gepflastert und mit einigen wenigen Sträuchern sowie einem kleineren Baum bepflanzt. Die südliche Grundstücksgrenze wird durch eine mit Efeu bewachsene Mauer eingefriedet. Entlang der Mauer sind Mülltonnen aufgestellt. Die nördliche und westliche Grundstücksgrenze ist durch das Seiten- und Rückgebäude bebaut. Insgesamt befindet sich der Innenhof in einem ordentlichen Zustand.

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-Wärmegezet (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 Flst. 377/66 und 377/67	588 m ²
wertrelevante Geschossfläche (WGF)	1.650 m ²
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	2,8

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 Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen. Gemäß dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Nürnberg, sind ausgebaut 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
• siehe Anmerkung (Schaden am Gemeinschaftseigentum) • Feuchtigkeitsschaden im Spitzboden aufgrund undichten Fensters • Farb- und Putzabplatzungen an den Wänden im Kellerabteil
Instandhaltungsstau
• teilw. wirtschaftlich überalterte Wand- und Bodenbeläge • Verschmutzungen im Sockelbereich an der Sandsteinfassade (straßen-seitig)
unzeitgemäße Bauausführung
• Gesamtenergiebilanz • überwiegend Elektroinstallation

Anmerkung:

Laut Auskunft der Hausverwaltung weist das Mehrfamilienhaus (Gemeinschaftseigentum) sowie die unter der Bewertungseinheit liegende Wohnung einen Schaden auf, der auf den Balkon der Bewertungseinheit zurückzuführen ist. Ursache soll eine Verstopfung des Ablaufs gewesen sein, die zu einer Wasseraufstauung führte. Gemäß einem vorliegenden Schreiben der HUK befindet sich der Schadensfall in Bearbeitung. Über den aktuellen Bearbeitungsstand liegen keine weiteren Informationen vor.

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

Die Außenanlagen sowie das Seiten- und Rückgebäude zeigen sich in einem augenscheinlich ordentlichen Zustand. Das Vorderhaus weist an der Ostseite eine charakteristische Sandsteinfassade auf. Das Gemeinschaftseigentum im Vorderhaus befindet sich ebenfalls in einem ordentlichen Zustand. Der Zugang zu den Wohneinheiten ist nicht barrierefrei.

Wertermittlungsobjekt – Sondereigentum

Wertermittlungsobjekt (Sondereigentum Wohnung Nr. 1.7)	
Wohnung	Wohnung samt zwei Balkonen und Abstellraum Nr. 1.7 (Keller und Dachboden)
monatliches Hausgeld	Gemäß dem Wirtschaftsplan 2025 für den Abrechnungszeitraum 01.01.2025 – 31.12.2025 beträgt das monatlich zu zahlende Hausgeld 117,83 €.
Erhaltungsrücklage	Gemäß Einzelabrechnung vom 01.01.2023 – 31.12.2023, beträgt die Erhaltungsrücklage gesamt 21.435 € (anteilig 2.386,96 €).

Anmerkung: Laut Auskunft der Hausverwaltung vom 23.12.2024 wurde die für die Dachsanierung vorgesehene Sonderumlage in Höhe von 200.000 € bereits insgesamt beglichen. Der anteilige Betrag von 25.743 € für die Einheit Nr. 1.7 mit Fälligkeit zum 01.05.2024 ist jedoch zum Stichtag noch ausstehend.

Vorstehende Informationen wurden vom WEG-Verwalter mitgeteilt, jedoch vom Sachverständigen nicht überprüft. Sie dienen lediglich der Information.

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.

Aktuelle Nutzung

Die zu bewertende Wohnungseinheit ist zum Stichtag unbewohnt. Weiterführende Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

Grundrissgestaltung

Die Wohnung Nr. 1.7 befindet sich im 3. Obergeschoss des Vordergebäudes und ist über das innenliegende Treppenhaus erreichbar. Die 4-Zimmer-Wohnung verfügt über einen funktional geschnittenen Grundriss. Ein zentral gelegener Flur erschließt alle Räume der Wohnung. Westlich des Flurs befinden sich das Badezimmer, die Küche sowie ein Kinderzimmer. Auf der östlichen, straßenseitigen Seite liegen der Wohn-, Essbereich, ein weiteres Kinderzimmer sowie das Schlafzimmer. Der straßenseitige Brüstungsbalkon ist über eine bodentiefe Glastür im Wohn- und Essbereich zugänglich, während der zum Innenhof ausgerichtete Balkon über die Küche begangen werden kann.

Abweichend von den vorliegenden Planunterlagen aus dem Jahr 2005 wurde vor Ort festgestellt, dass zwischen dem Kinderzimmer im Westen und dem Schlafzimmer im Osten eine zusätzliche Wand eingezogen wurde. Dadurch ist südlich des Flurs ein kleiner Abstellraum entstanden.

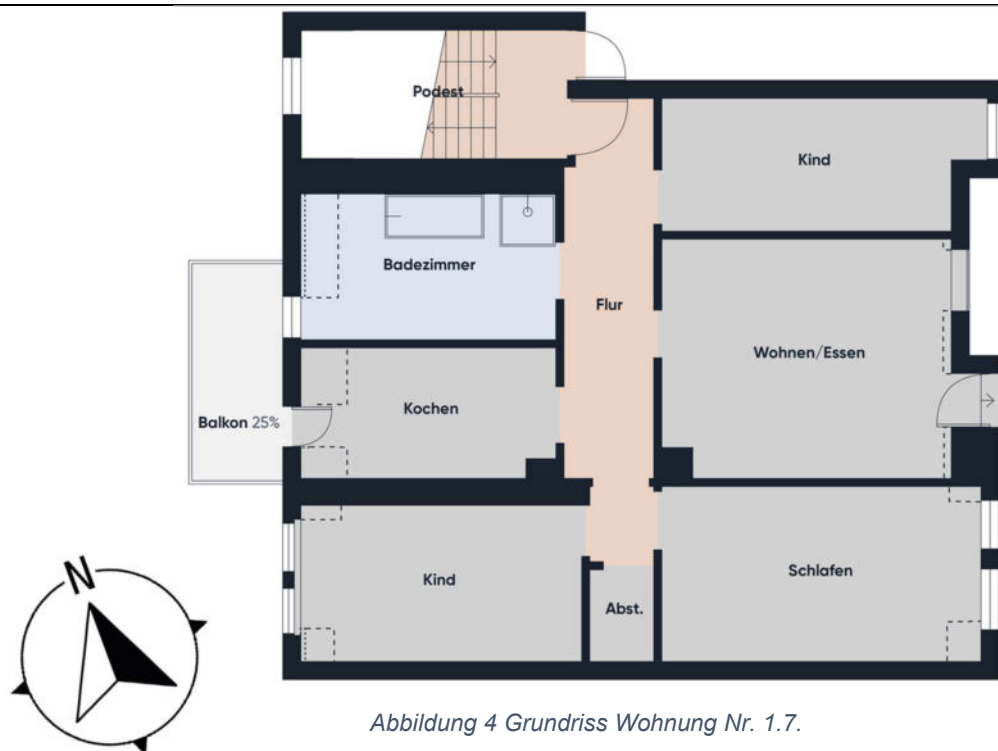


Abbildung 4 Grundriss Wohnung Nr. 1.7.

Belüftung/Belichtung

Die Belichtung und Belüftung sind ausreichend. Eine Fensterlüftung ist möglich. Eine Querlüftung kann nur über den Flur erfolgen. Das Badezimmer verfügt über ein Außenfenster. Aufgrund der beidseitigen Bebauung erfolgt die natürliche Belichtung ausschließlich von der Ost- und Westseite.

Anmerkung: Ob die 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

Zum Stichtag befindet sich die Wohneinheit im Rohbau bzw. in einem unfertigen Zustand. Daher basiert die folgende Beschreibung auf dem bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Ausbaugrad.

Laut Auskunft beim Ortstermin wurde die Elektroinstallation überwiegend im Jahr 2022 erneuert. Das Badezimmer wurde ebenfalls im Jahr 2022 erneuert.

Gebäudebereich	Sondereigentum Wohnung Nr. 1.7
Räume	Flur, Kinderzimmer, Wohnen/Essen, Schlafen, Abstellraum, Kinderzimmer, Kochen, Badezimmer
Bodenbelag	überw. Rohbauestrich, Küche und Badezimmer gefliest
Wände	überw. verputzt, teilw. verputzt und gestrichen, Fliesen-spiegel im Badezimmer
Deckenbeläge	teilw. verputzt und gestrichen, überw. mit Gipskartonplatten verkleidet
Türen	Wohnungseingangstür: Holzfurniertüre mit Glasausschnitt, im Rest der Wohnung sind zum Zeitpunkt des Ortstermins noch keine Türen eingebaut
Fenster	überw. Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, teilweise mit Oberlicht; in der Küche und im Wohn-Essbereich Balkonglastüren
Sanitärausstattung	Dusche, Badewanne mit Einhandmischarmatur, Anschlüsse für WC und Waschbecken sind vorhanden
Elektroausstattung	elektr. Türöffner, Klingel- und Sprechanlage vorhanden, Elektroinstallation unter Putz verlegt; die elektrischen Anschlüsse sind überwiegend noch nicht verkleidet.
Heizung/Warmwasser	Gas-Etagen-Heizung (Heizkörper erneuert, Gastherme zum Stichtag nicht funktionstüchtig), Handtuchheizkörper im Badezimmer vorhanden
Balkon	Brüstungsbalkon an der Sandsteinfassade nach Osten. Vorgehängte Balkonkonstruktion aus Metall nach Westen.

Dachbodenabteil Nr. 1.7

Der Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an dem Dachbodenraum AR 1.7 zuge-
teilt. Die Dachbodenabteile sind durch Holzlattenwände getrennt. Der Boden besteht
aus Fehlböden/Holzdielen. Der Dachboden ist nicht beheizt. Das Dachbodenabteil
befindet sich an der südlichen Giebelseite und wird durch ein Dachflächenfenster
belichtet.

Kellerabteil Nr. 1.7

Das Kellerabteil befindet sich im Souterrain des Vorderhauses. Die Decken und
Wände sind verputzt und gestrichen, während der Boden aus Beton besteht. Das
Kellerabteil wird durch ein Sprossenfenster, einfachverglast und älteren Baujahrs,
belichtet.

Anmerkung:

Am Tag der Ortsbesichtigung konnte das Wertermittlungsobjekt (Gemeinschaftsflä-
chen des Vorderhauses, sowie die Wohnung Nr. 1.7 nebst Keller- und Dachboden-
abteil) vollständig besichtigt werden. Alle Geschosse sind über die innenliegende
Treppe erschlossen. Bei der Ortsbesichtigung wurden kleinere - aber wertneutrale –
Abweichungen im Vergleich zu den vorliegenden Grundrissen der Genehmigungs-
unterlagen festgestellt.

Wohnfläche

Wohnung Nr. 1.7	
Flur	9,90 m ²
Kind 1	11,90 m ²
Wohnen/Essen	18,40 m ²
Schlafen	13,90 m ²
Abstellraum	1,60 m ²
Kind 2	11,20 m ²
Kochen	8,10 m ²
Badezimmer	8,70 m ²
Balkon Westen (1/4)	1,35 m ²
Balkon Osten (1/4)	0 m ²
Summe, rd.	85 m ²

Der östliche Balkon stellt einen sogenannten **Brüstungsbalkon** dar. Ein Brüstungsbalkon ist meist nur ein architektonisches Element, das sich durch eine geringe Auskragung von der Fassade auszeichnet. Er ist meist sehr klein und dient vor allem als Austritt oder zur Belüftung. Praktische Nutzungsmöglichkeiten sind begrenzt, da er keinen Platz für Möbel bietet. Aufgrund dieser Eigenschaften wird dieser nicht zur Wohnfläche gerechnet.

Hinweis: Die Flächen wurden bei der Ortsbegehung mittels Laser-Lidarmessgerät aufgenommen und mit den vorliegenden Unterlagen 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 zur Grundfläche einer Wohnung. Dagegen sind Wintergärten regelmäßig mit der Hälfte und Balkone oder Terrassen 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.

Baumängel, Bauschäden, unzeitgemäße Bauausführung

Baumängel und Bauschäden
• Feuchteschaden wandseitig im Kinderzimmer • Feuchteschaden wandseitig im Flur • Feuchteabbildung an der Wand-Deckenübergang im Wohn-/Essbereich
Instandhaltungsstau
• keine ersichtlich/bekannt
unzeitgemäße Bauausführung
• Gesamtenergiebilanz

Fertigstellungsmaßnahmen

Bei der Bewertungseinheit handelt es sich um eine Wohnung, deren Sanierung begonnen wurde, jedoch noch zahlreiche Fertigstellungsmaßnahmen erforderlich sind. Die Fertigstellungsmaßnahmen umfassen unter anderem die Verlegung der Fußböden, die Fertigstellung der Wand- und Deckenbeläge, den Einbau von Türen und Zargen, die Installation sanitärer Einrichtungen und Küchenausstattung. Zudem müssen die Abdeckungen der Elektroinstallation abschließend montiert werden. Die Heizkörper in der Einheit wurden erneuert, jedoch ist die Gastherme zum Stichtag nicht funktionstüchtig. Zudem sind an den angrenzenden Wänden deutliche Feuchtigkeitsdurchdringungen erkennbar.

Insgesamt erwecken die ausgeführten Arbeiten den Eindruck einer unfachmännischen Ausführung. Die Übergänge zwischen Wand und Decke sowie Wand und Boden wurden stellenweise ohne erkennbare Abdichtung ausgeführt.

In welchem Umfang darüber hinaus Rückbauarbeiten oder ergänzende Arbeiten erforderlich sind, kann der Sachverständige nicht abschließend beurteilen.

Beurteilung Bewertungseinheit Sondereigentum Wohnung Nr. 1.7

Die sich noch im Rohbau befindliche Einheit weist planerisch eine funktionale Grundrissgestaltung auf. Die Belichtung und Belüftung sind als ausreichend zu bewerten. Ein barrierefreier Zugang zur Wohnung ist nicht gegeben. Die durchgeführten Modernisierungen weisen eindeutige Defizite auf. Bis zur Fertigstellung sind noch umfangreiche Sanierungsarbeiten erforderlich.

Lagepläne

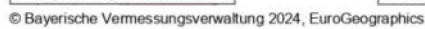


Abbildung 5 Lageplan - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

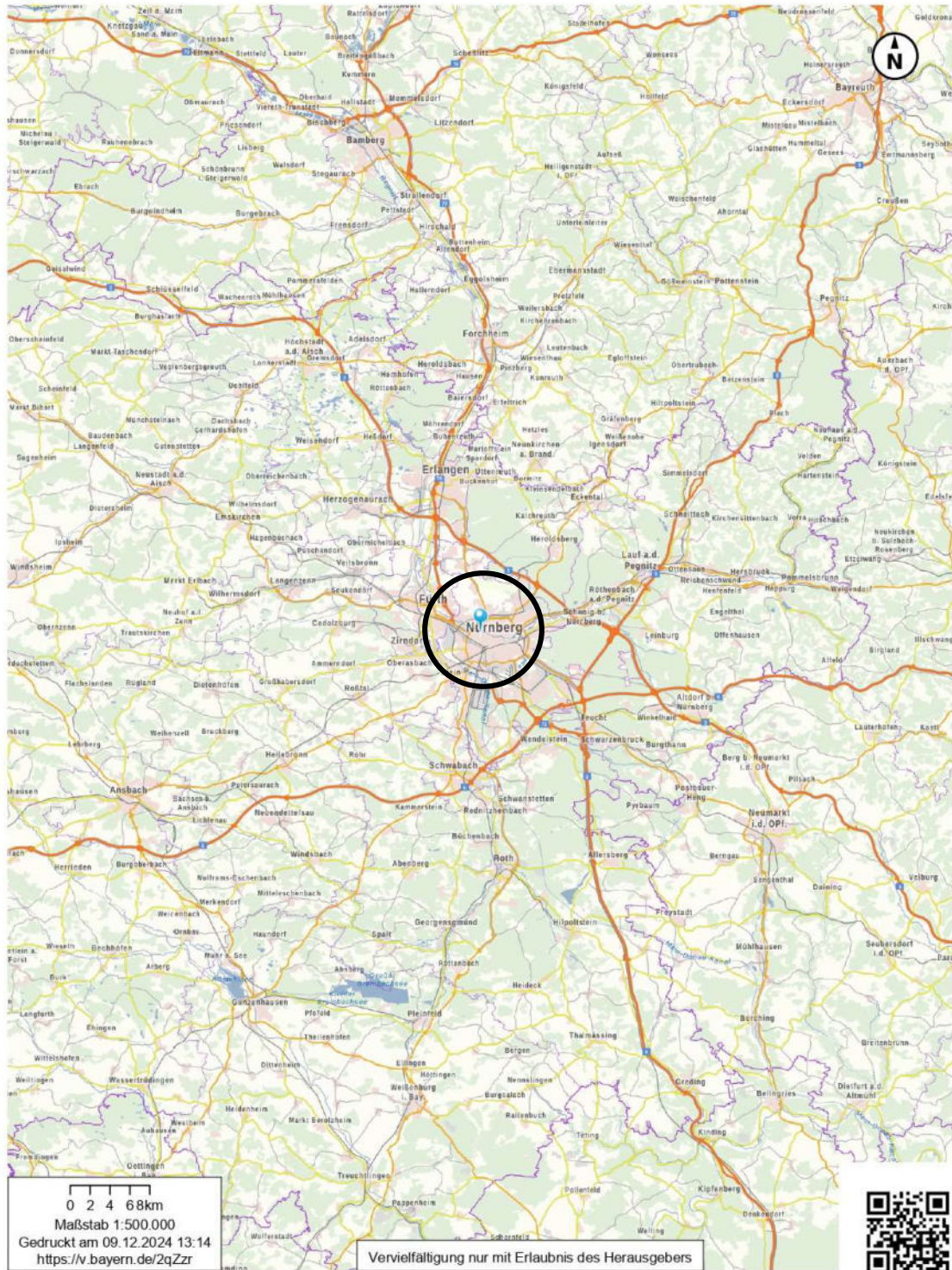


Abbildung 6 Makrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

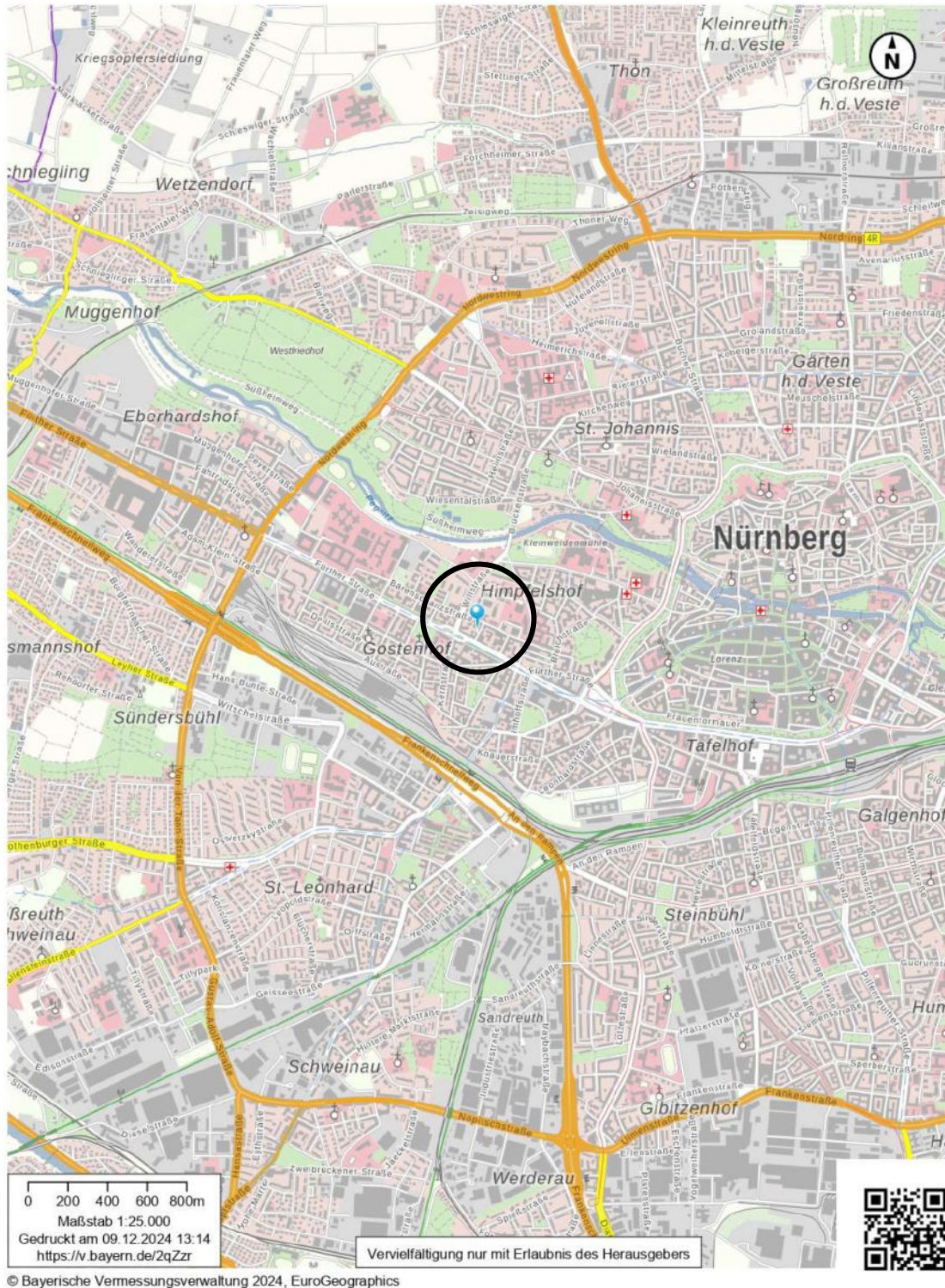
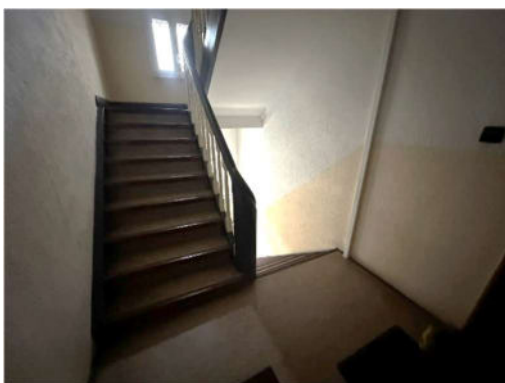
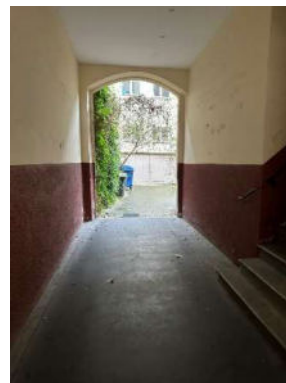


Abbildung 7 Mikrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

Bilder



Grundrisse/Ansichten/Schnitte

Hinweis:

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

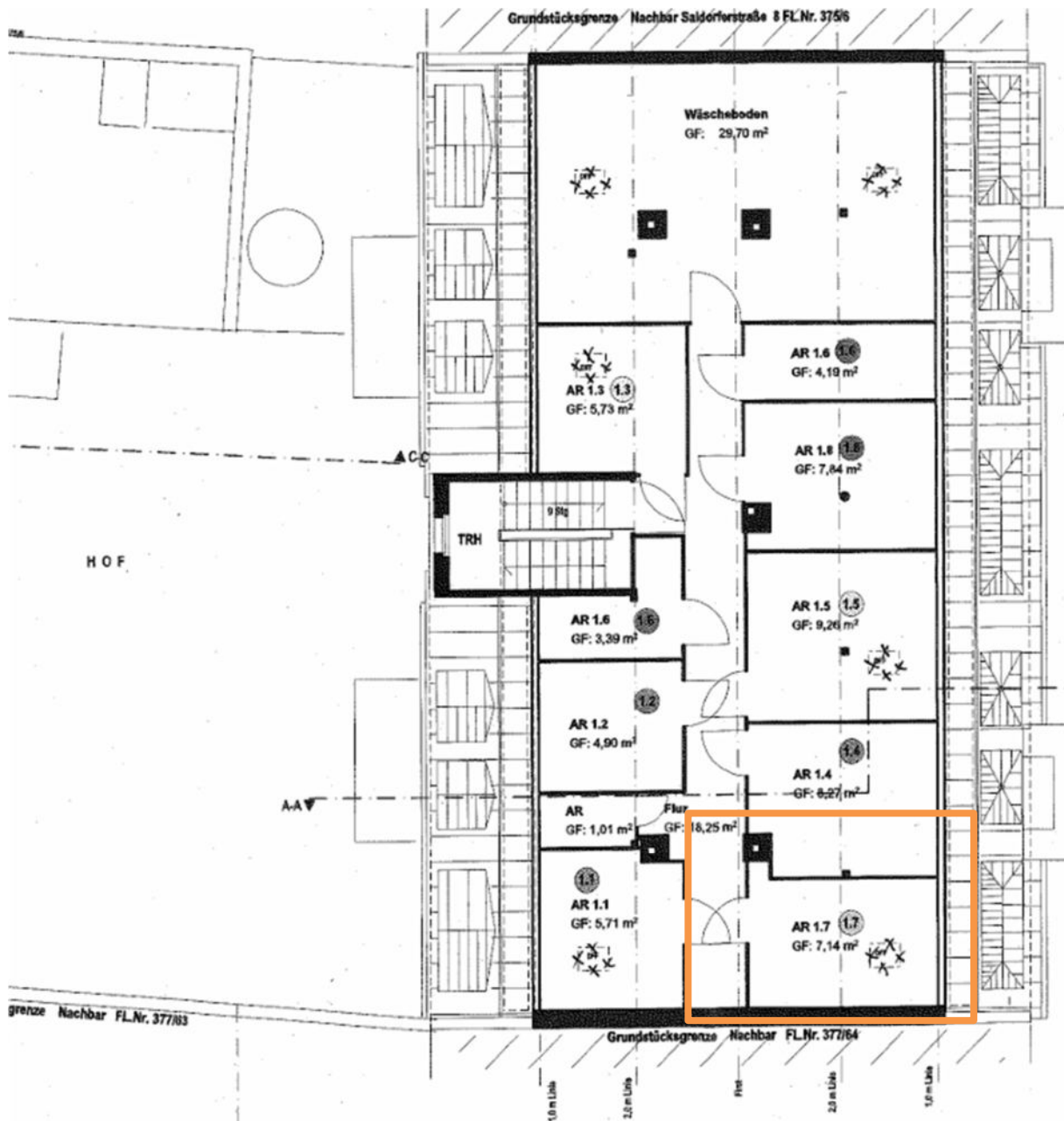


Abbildung 8 Auszug aus der Teilungserklärung (Dachbodenabteil Nr. 1.7.)

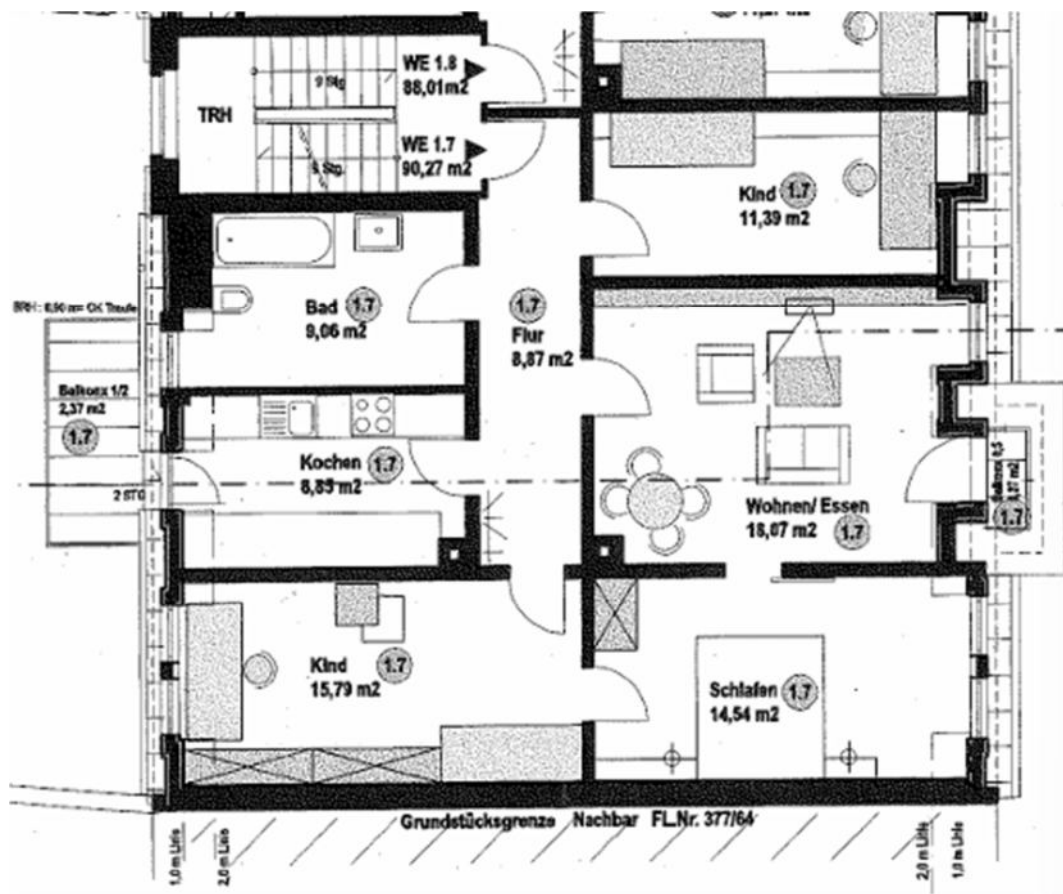


Abbildung 9 Auszug aus der Teilungserklärung (Wohnung Nr. 1.7)



Abbildung 10 Grundriss Wohnung Nr. 1.7 (gemäß Laser-Lidar-Aufnahme vom Ortstermin)

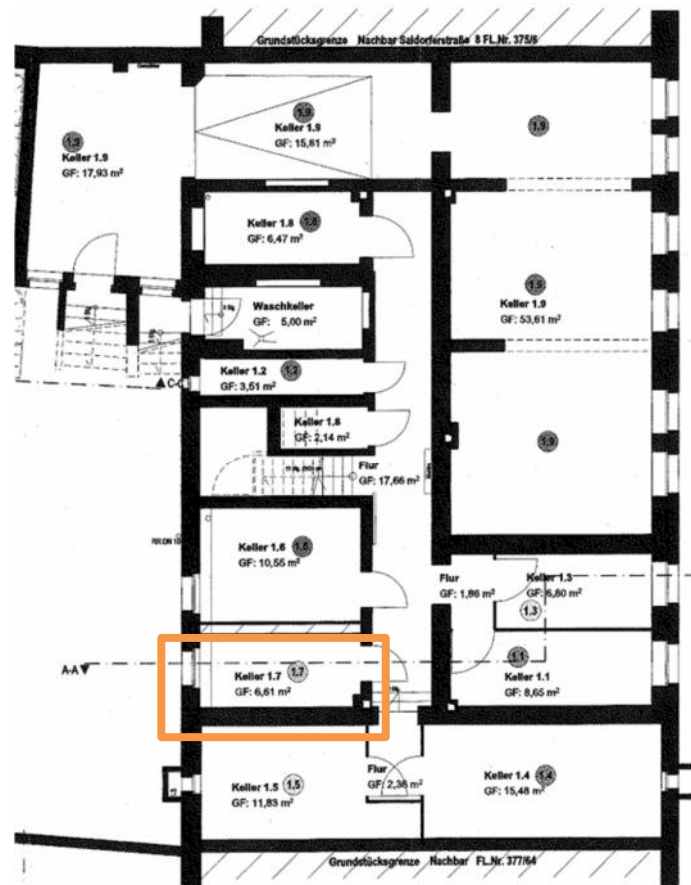


Abbildung 11 Auszug aus der Teilungserklärung (Kellerabteil Nr. 1.7)

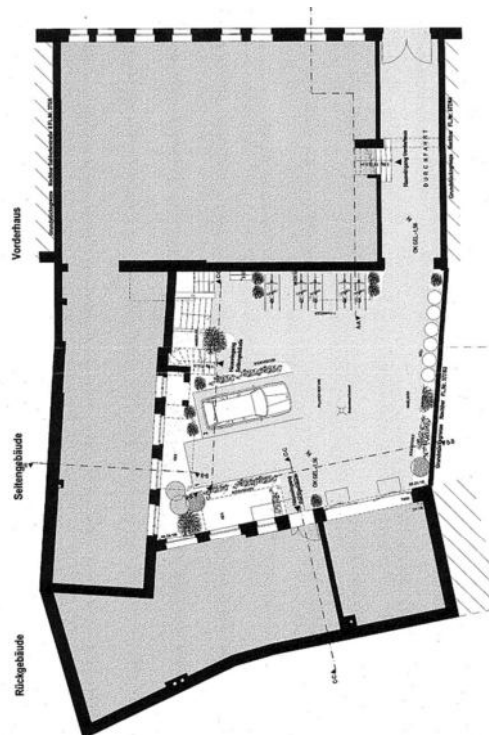


Abbildung 12 Lageplan der Gebäudeteile

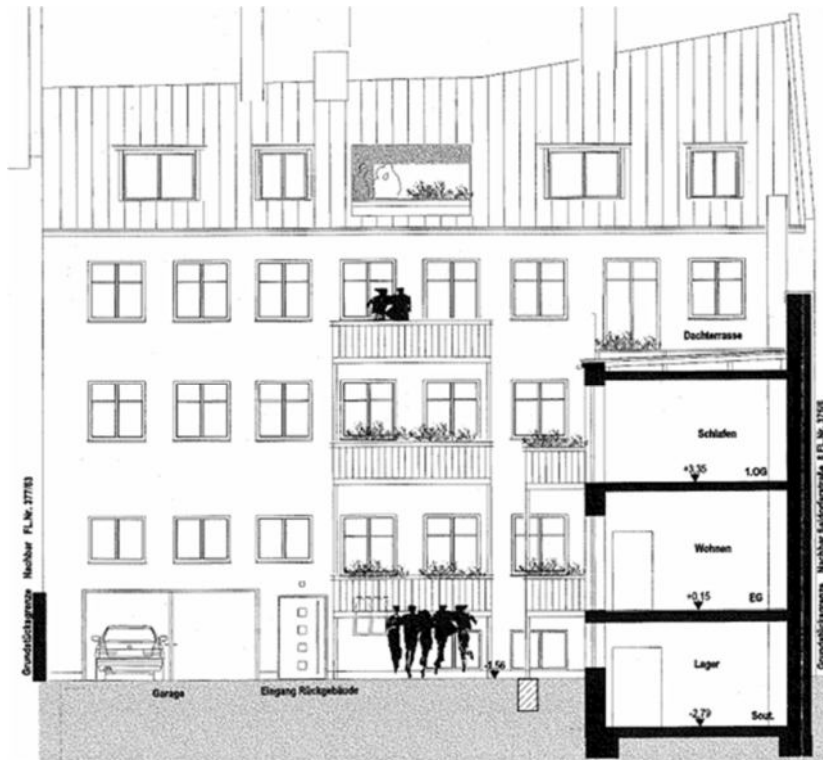


Abbildung 13 Schnitt und Ansichten



Abbildung 14 Schnitt und Ansicht

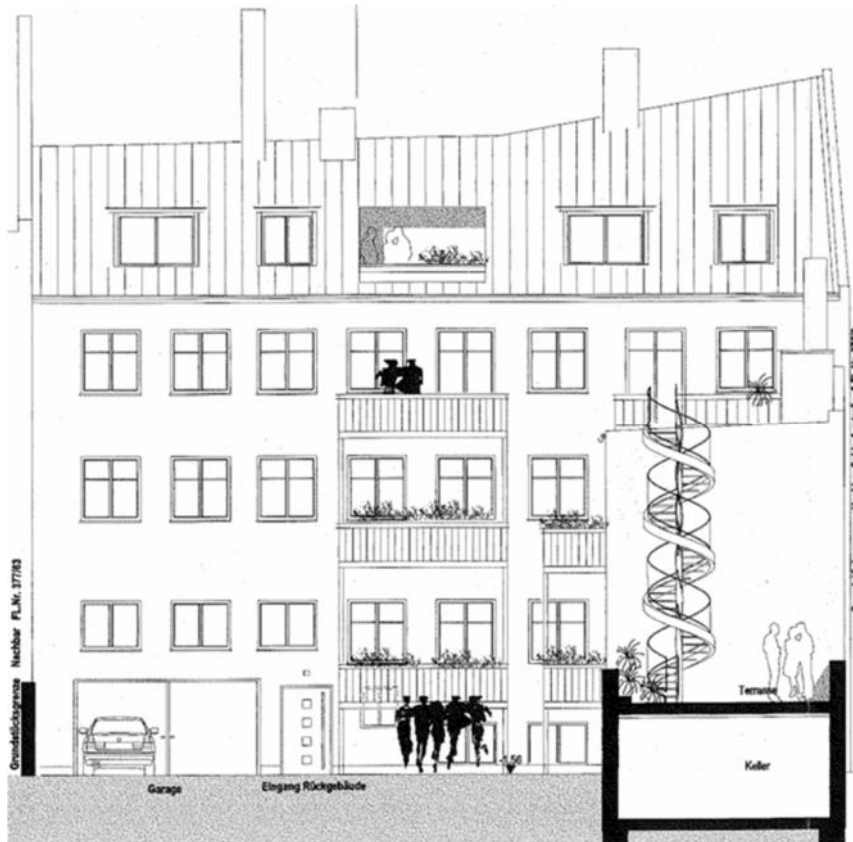


Abbildung 15 Ansicht von Osten

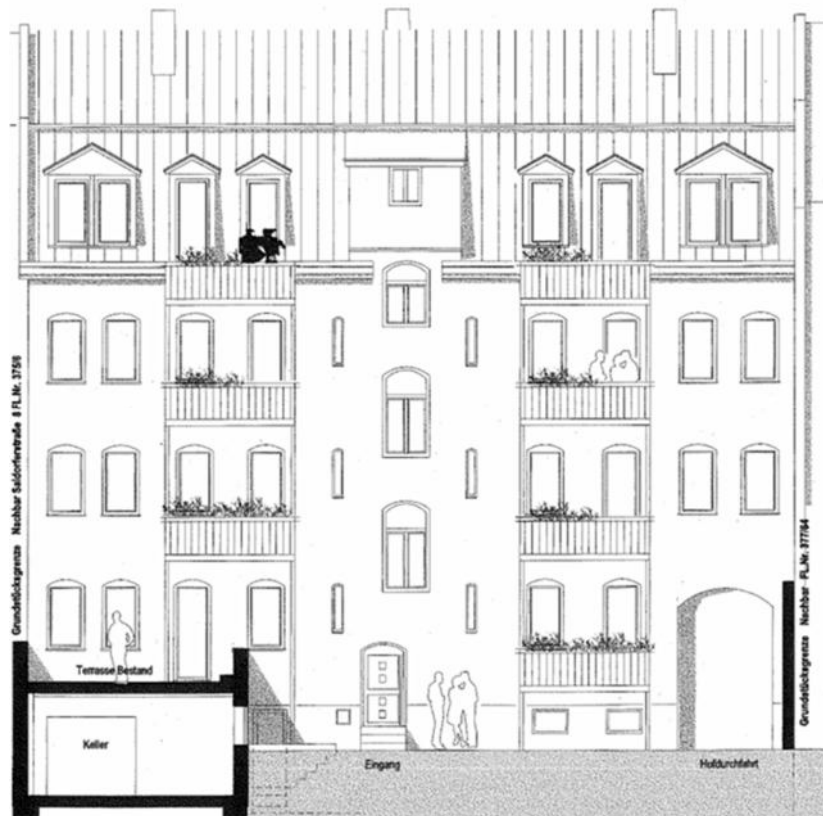


Abbildung 16 Ansicht von Westen

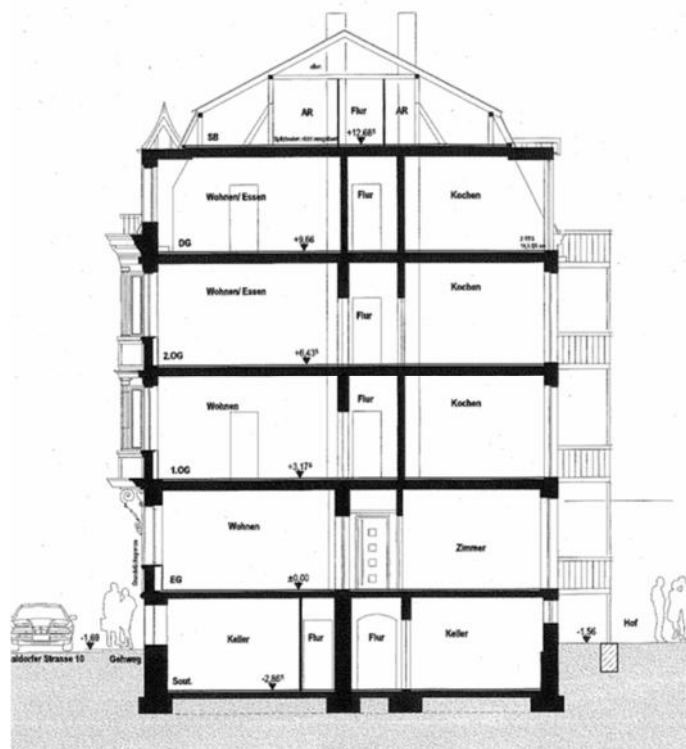


Abbildung 17 Schnitt Vordergebäude



Abbildung 18 Ansicht von Osten, straßenseitig