

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in 90431 Nürnberg, Erasmusstraße 2, Dunantsraße 4

Flst. 95/46 und 95/47

Wohngrundstück, Flst. 95/46, 458 m²

Wohngrundstück, Flst. 95/47, 303 m

Anteil an dem Grundstück

43,38/1.000 MEA

Objektart

**verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung Nr. 13**

Wohnfläche

ca. 51 m²

Verkehrswert

108.000 €

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 07.11.2024

Auftraggeber

Amtsgericht Nürnberg

Aktenzeichen

9 K 101/24

Gutachten vom

31.01.2025

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 Kreuzung Erasmusstraße/Dunantstraße in der westlichen Außenstadt Nürnbergs im Stadtteil Großreuth bei Schweinau. Es liegt rund 4 km vom Stadtzentrum Nürnberg (Rathaus) entfernt. Ein Lebensmitteleinzelhandel befindet sich in Gehdistanz zum Bewertungsobjekt. Im Stadtteil sind drei Kindergärten sowie eine Grundschule (ca. 300 m nordöstlich des Wertermittlungsobjekts) vorhanden. Das nächstgelegene Krankenhaus (Klinikum Nord) befindet sich rund 4 km nordöstlich. Die umliegende Bebauung ist durch mehrgeschossige Wohnhäuser geprägt. Im Südwesten der Grundstücke befindet sich zum Zeitpunkt des Ortstermins eine großflächige Baustelle, auf der laut Internetrecherche der Neubau einer Schule mit Kindertagesstätte und Turnhalle erfolgt. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum für den motorisierten Individualverkehr ist leicht angespannt.

Verkehrsanbindung

Die U-Bahnstation Gustav-Adolf-Straße liegt etwa 300 m östlich des Bewertungsobjekts. Mit der U3 ist der internationale Verkehrsknotenpunkt Hauptbahnhof Nürnberg von genannter U-Bahnstation in etwa 8 Minuten zu erreichen. Die Staatsstraße Rotenburger Straße (erstreckt sich vom Plärrer bis zur westlichen Stadtgrenze) liegt etwa 100 m nördlich des Wertermittlungsobjektes. Die Auffahrt auf die A73 liegt ca. 1,4 km nördlich der Erasmusstraße.

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 Parkplatzsituation ist leicht angespannt. Die Verkehrsanbindung ist gut. Insgesamt handelt es sich um eine einfache bis mittlere Wohnlage.

Grundstück

Grundstückbeschreibung



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

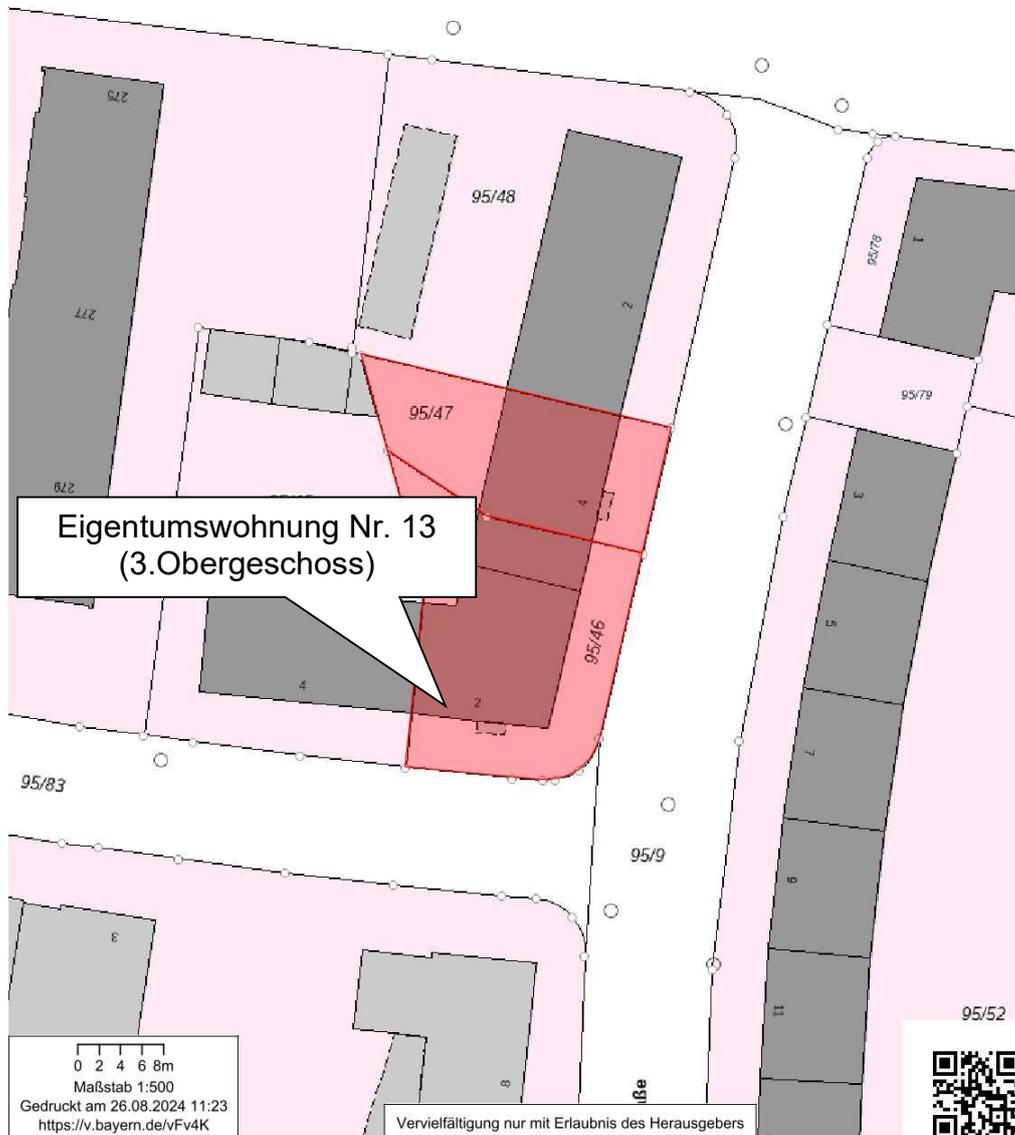


Abbildung 1 Lageplan – Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

Grundstücksgestaltung

| | |
|----------------------------|--------------------------|
| Grundstücksform | unregelmäßig geschnitten |
| Straßenfront | rd. 50 m |
| Mittlere Grundstücksbreite | rd. 36 m |
| Mittlere Grundstückstiefe | rd. 21 m |

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

Grundstücke

| | |
|-------------------------------|--------------------|
| Flurstücksnummer | 95/46 |
| Grundstückgröße lt. Grundbuch | 458 m ² |
| Flurstücksnummer | 95/47 |
| Grundstückgröße lt. Grundbuch | 303 m ² |

Erschließungszustand

Die Stadt Nürnberg (Servicebetrieb Öffentlicher Raum Nürnberg) bestätigt, dass die Erasmusstraße sowie die Dunantstraße (Grundstücke mit den Flst. 95/46 und 95/47) bereits insgesamt hergestellt sind und hierfür ein Erschließungsbeitrag nach Art. 5a des Kommunalabgabengesetzes (KAG) i.V.m. den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Erschließungsbeitragssatzung 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 |
| 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 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

Aufgrund der nördlich des Grundstücks verlaufenden Rothenburger Straße befindet sich das Grundstück gemäß der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung im Pegelraster LDEN- Lärm an Hauptverkehrsstraßen. Die Grundstücke liegen in einem Lärmpegelbereich von 55 bis 65 db(A).

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

| | |
|------------------------|--|
| Bauplanungsrecht | |
| Bebauungsplan | Nr. 3703 |
| rechtskräftig seit | 08.10.1969 |
| Aussagen Bebauungsplan | überbaubare Grundstücksfläche: blaue Linien Zahl der Vollgeschosse zwingend: IV |

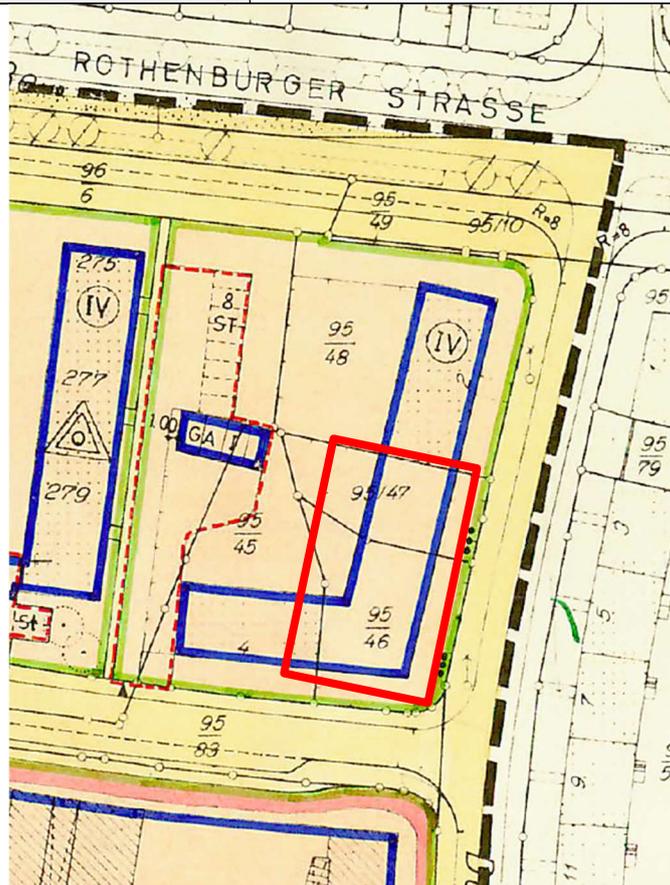


Abbildung 2 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 3703

Anmerkung zu § 30 BauGB:

Zulässigkeit von Vorhaben: Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, sowie in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Für Bebauungspläne, die die Bedingungen des ersten Absatzes nicht erfüllen (einfache Bebauungspläne), gelten die Genehmigungsvorschriften für Vorhaben im Übrigen gemäß § 34 oder § 35.

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, Bodenordnungsverfahren o.ä. bekannt.

Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger

| | |
|-----------|------------------------------|
| Name | Frank Flachenecker |
| Anschrift | Ahornstr. 22 90537 Feucht |
| Telefon | 09128 7391 804 |

Örtliche Verwaltung

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

Gebäudebeschreibung - Gemeinschaftseigentum

| | |
|--|---|
| Objektart | |
| Gebäudeart | Mehrfamilienhäuser |
| Auf dem Grundstück mit den Flurstücksnummern 95/46 und 95/47 wurden im Jahr 1965 zwei Mehrfamilienhäuser errichtet (Erasmusstraße 2 und Dunantstraße 4). Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im 3. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses an der Erasmusstraße 2. | |
| Bauweise | massiv, verputzt und gestrichen |
| Geschosse | Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. – 3. Obergeschoss, Dachgeschoss |
| Dachform | Satteldach |
| Balkonanlage | vorgehängte Balkonanlage, Metallkonstruktion |
| Dachentwässerung | Entwässerungskanäle vorhanden |
| Baujahr | ca. 1965 |
| Durchgeführte Modernisierungen/ Instandhaltungsmaßnahmen (gemäß vorliegenden Bauunterlagen) | ca. 1992: Dachgeschossausbau (zwei Wohnungen mit Dachterrassen) ca. 2006: Balkonerneuerung und Sanie- rung des Wohnhauses ca. Okt. – Dez. 2024 Strangsanierung der Elektroleitungen und Erneuerung der Zäh- lerschränke; Treppenhausneuanstrich |
| Geplante Maßnahmen | Laut Angaben der Hausverwaltung ist für das Jahr 2026/2027 ein eventueller Aus- tausch der Heizungsanlage vorgesehen. Die Kosten der geplanten Maßnahme wur- den mit 60.000 € - 70.000 € angegeben. Eine Sonderumlage ist ggf. möglich. |

WEG - Hausverwaltung

Hausverwaltung
Gottfried Heller
Hausverwaltung e.K.
Hubstraße 7
91452 Wilhermsdorf

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 | Allgemein |
|----------------|---|
| Eingang | Der Eingang ist über einen gepflasterten Weg erreichbar, der Eingangsbereich ist überdacht. Die Haustüranlage besteht aus einer Aluminiumrahmentüre mit Glasausschnitt und außenliegender Klingelanlage. Westlich der Zuwegung zum Eingang befindet sich der Mülltonnenstellplatz. |
| Decken | überw. verputzt und gestrichen |
| Wände | überw. verputzt und gestrichen |
| Boden | überw. Steinzeug |
| Treppenhaus | Treppe mit Kunststeinbelag und Zwischenpodesten, innenliegender Handlauf vorhanden; kein Aufzug vorhanden |

Heizungsanlage

Gas-Zentralheizung

Außenanlagen

Die Grundstücke weisen einen unregelmäßigen Zuschnitt auf. Die Erschließung des Mehrfamilienhauses Erasmusstraße 2 erfolgt von Süden. Östlich und südlich des Wohnhauses befindet sich eine kleine Rasenfläche teilw. mit Buschbewuchs. Östlich der Zuwegung zum Eingang befindet sich eine Fahrrad- und Motorradabstellfläche. Westlich befindet sich der Mülltonnenabstellplatz, welcher teilweise mit Betonblocksteinen umfriedet ist.

Energetische Gebäudeeigenschaften

Dem Sachverständigen liegt ein Energieausweis vom 05.02.2018 vor. Der Endenergiebedarf wird mit 76,6 kWh/(m²*a) ausgewiesen. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse C.

| 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 Flst. 95/46 und 95/47 | zusammen 761 m ² |
| wertrelevante Geschossfläche (WGF) | 1.691 m ² |
| wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) | 2,22 |

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. Diese wurde hilfsweise mit der Funktion „Messen“ aus dem BayernAtlas vom Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung ermittelt.

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 ausgebaute 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"> • keine ersichtlich/bekannt |
| Instandhaltungsstau |
| <ul style="list-style-type: none"> • teilw. wirtschaftlich überalterte Wand- und Bodenbeläge • freiliegende Kabel und Leitungen im Bereich der Wohnungseingangstüren vermtl. Im Rahmen der Strandsanierung • fehlende Lichtinstallation vor der Wohnungseingangstür • Verfärbungen an der Außenfassade sowie Putzabplatzungen im Sockelbereich |
| unzeitgemäße Bauausführung |
| <ul style="list-style-type: none"> • Gesamtenergiebilanz |

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 überwiegend in einem bauzeittypischen, durchschnittlichen Zustand. Das Objekt ist nicht barrierefrei zugänglich.

Wertermittlungsobjekt – Sondereigentum

| Wertermittlungsobjekt (Wohnungseigentum Nr. 13) | |
|---|--|
| Wohnung | Eigentumswohnung mit Balkon im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet |
| Keller | Sondernutzungsrecht an dem Keller SNR 10 |
| Dachboden | Sondernutzungsrecht an dem Dachbodenraum SNR 26 |
| monatliches Hausgeld | Laut Wirtschaftsplan 2025: ab 01.2025 mtl. 227,00 € |
| Erhaltungsrücklage | Laut Auskunft der Hausverwaltung: Stand 30.06.2024: Gesamt: 39.077,50 € Anteil Wohnung Nr. 13: 1.608,90 € |

Hinweis der Hausverwaltung bezüglich Erhaltungsrücklage:

Im Okt. – Dez. 2024 wurde eine Strangsanierung der Elektroleitungen und Erneuerung der Zählerschränke in einer Höhe von rund 125.000 EUR inkl. Treppenhausneuanstrich durchgeführt. Hierfür wurde eine Sonderumlage beschlossen und bezahlt. Die Rücklagen sind zum 31.12.2024 nahezu aufgebraucht. **Es muss daher in den nächsten Jahren mit weiteren Sonderumlagen gerechnet werden.**

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 Wohnung Nr. 13 ist zum Stichtag vermietet. Nach Angaben der Mieterin während des Ortstermins beträgt die monatliche Gesamtmiete 545 €. Davon entfallen 380 € auf die Grundmiete, der verbleibende Betrag entfällt auf die Nebenkostenvorauszahlung.

Dem Sachverständigen liegt ein Mietvertrag vom 22.03.2007 vor, aus dem der Mietbeginn am 01.04.2007 mit einer Laufzeit auf unbestimmte Zeit hervorgeht. Die monatliche Gesamtmiete wurde für das Jahr 2007 mit 455,00 €/mtl. vereinbart. Der Grundmietanteil betrug 345,00 €/Monat und der Betriebskostenvorauszahlungsanteil 110,00 €/Monat.

Hinweis:

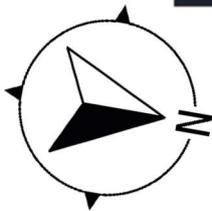
Vorgenannte Informationen stellen lediglich einen Auszug aus dem Mietvertrag dar. Der Sachverständige empfiehlt ausdrücklich, den Mietvertrag genau zu prüfen, er kann sich nur auf die übergebenen Unterlagen und Aussagen der Ortsteilnehmer beziehen – er kann z.B. keine Mieteingangskontrollen durchführen.

Grundrissgestaltung

Die Wohnung 13 befindet sich im 3. Obergeschoss und ist über das innenliegende Treppenhaus erreichbar. Die 2-Zimmer-Wohnung verfügt über einen quadratischen Grundriss. Der zentral gelegene Flur verbindet alle Räume der Wohnung. Das Schlafzimmer befindet sich im nordwestlichen Bereich des Grundrisses. Das Badezimmer und das WC sind nördlich bzw. östlich des Flurs angeordnet. Auf der Südseite des Grundrisses liegen die Küche und ein Wohnzimmer. Der Zugang zum Balkon erfolgt im Süden über das Wohnzimmer.



Abbildung 3 Grundriss Wohnung Nr. 13



Belüftung/Belichtung

Die Belichtung und Belüftung sind ausreichend. Eine Fensterlüftung ist möglich. Eine Querlüftung ist aufgrund des Grundrisses nicht vollumfänglich möglich. Es ist zusätzlich anzumerken, dass die Sanitärräume keine Fenster besitzen und daher nicht natürlich belichtet werden können. Aufgrund der beidseitigen Bebauung erfolgt die natürliche Belichtung ausschließlich von der Nord- und Südseite.

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 | |
|----------------------|---|
| Gebäudebereich | Sondereigentum Wohnung Nr. 13 |
| Räume | Flur, Badezimmer, WC, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer |
| Bodenbelag | überw. Laminat, Badezimmer und WC gefliest |
| Wände | überw. tapeziert und gestrichen, Fliesenspiegel im Badezimmer, im WC sowie im Spritzbereich der Küche |
| Deckenbeläge | überw. tapeziert und gestrichen |
| Türen | Holz furnierte Türen, teilw. mit Glasausschnitt |
| Fenster | überw. Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, überw. Rollläden vorhanden |
| Sanitärausstattung | <p>Badezimmer: Waschbecken mit Einhandmischarmatur, Badewanne mit Zweihandmischarmatur und Brause, Lüftung vorhanden, Waschmaschinenanschluss vorhanden</p> <p>WC: Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschbecken mit Einhandmischarmatur</p> |
| Elektroausstattung | elektr. Türöffner, Klingel- und Sprechanlage vorhanden |
| Heizung/Warmwasser | Zentralheizung; dezentrale Warmwasserverteilung |
| Balkon | südliche Ausrichtung mit Blick auf die Erasmusstraße, Brüstung aus Metall, Boden Beton (teilw. mit Holzbelag) |
| Dachboden | Der Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an dem Dachbodenraum SNR 26 zugeteilt. Die Dachbodenabteile sind durch Holzlattenwände getrennt. |
| Keller | Der Wohnungseinheit ist das Sondernutzungsrecht an dem Keller SNR 10 zugeteilt. Die einzelnen Kellerabteile sind durch Holzlattenwände voneinander abgetrennt. |

Anmerkung: Zum Zeitpunkt des Ortstermins war im Gemeinschaftseigentum ein Hinweisschild angebracht, das auf das Vorkommen von Kleintieren (Mäusen) in den Kellerräumen hinwies. Der Sachverständige kann keine Einschätzung möglicher Schäden vornehmen, da keine zerstörerischen Untersuchungen hinter der Fassade

oder in der Bausubstanz durchgeführt wurden. Für eine umfassende Bewertung des Schadensausmaßes wird empfohlen, einen spezialisierten Sachverständigen zu Rate zu ziehen.

Wohnfläche

Wohnung Nr. 13

| Wohnfläche | |
|------------------------|-------------------------|
| Flur | 5,9 m ² |
| WC | 1,4 m ² |
| Badezimmer | 4,0 m ² |
| Schlafzimmer | 16,0 m ² |
| Wohnzimmer | 15,7 m ² |
| Balkon ¼ | 1,8 m ² |
| Küche | 6,1 m ² |
| Wohnfläche, rd. | 51 m² |

Hinweis: Die Flächen wurden bei der Ortsbegehung mittels Laser-Lidarmessgerät aufgenommen. 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.

1.1 Abweichungen der Bausubstanz vom Sollzustand bei Sondereigentum

| |
|--|
| Baumängel und Bauschäden |
| <ul style="list-style-type: none">• Farbabplatzungen im Küchenbereich oberhalb des Fensters (ggf. Eintritt von Feuchtigkeit) |
| Instandhaltungsstau |
| <ul style="list-style-type: none">• Rissbildung im Betonboden auf dem Balkon• teilw. wirtschaftlich überalterte Wand- und Bodenbeläge |
| unzeitgemäße Bauausführung |
| <ul style="list-style-type: none">• teilw. unzeitgemäße Sanitärgegenstände• Gesamtenergiebilanz |

Beurteilung Bewertungseinheit Sondereigentum Wohnung Nr. 13

Die zu bewertende Einheit befindet sich in einem überwiegend zweckmäßigen Zustand mit durchschnittlichem, mittlerem Modernisierungsgrad. Der Grundriss ist funktional. Die Belichtung und Belüftung sind ausreichend, wobei es sich um ein innenliegendes Badezimmer handelt. Die Wohnung ist nicht barrierefrei zugänglich.

Anlagen

Lagepläne



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Abbildung 4 Lageplan - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

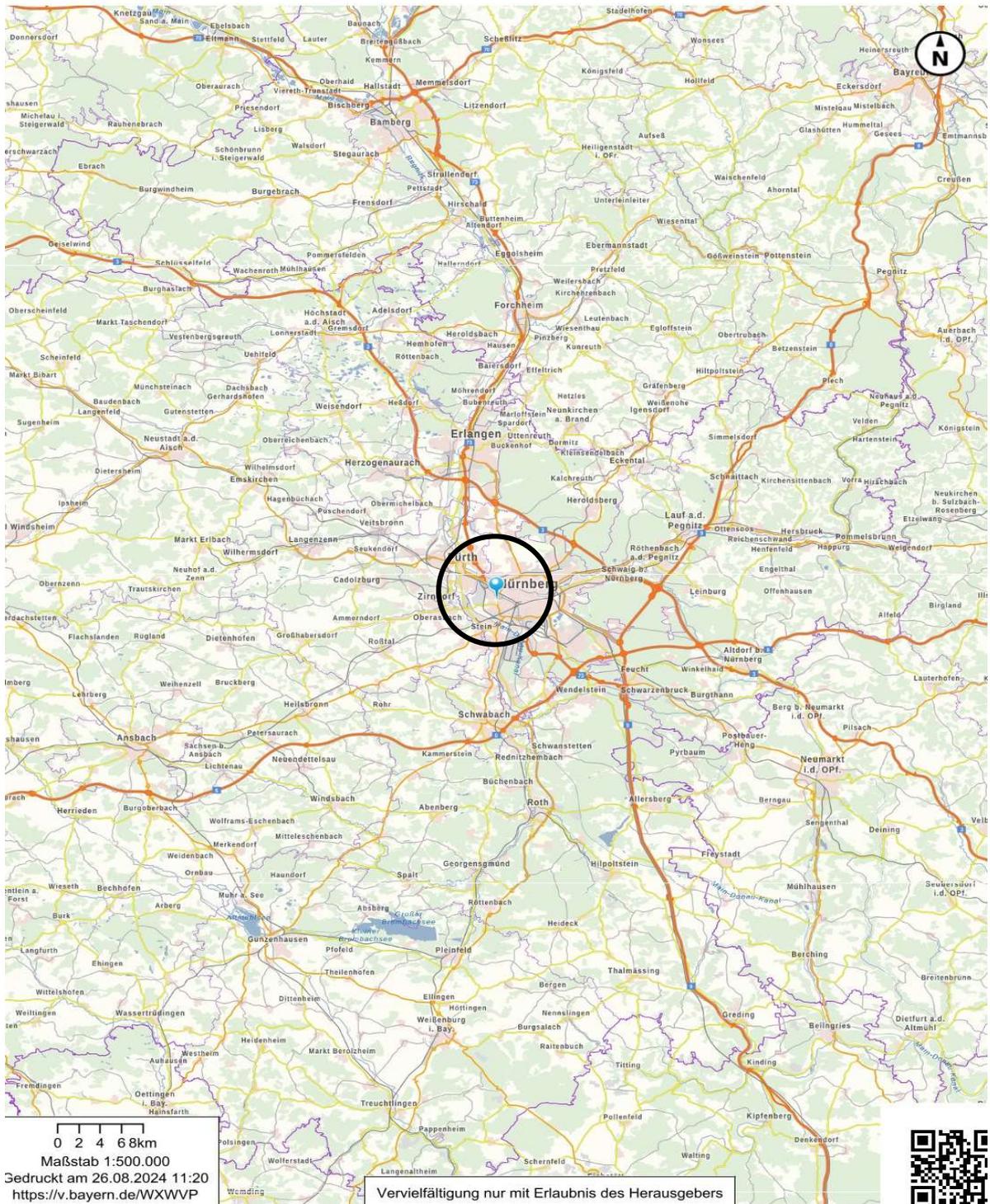


Abbildung 5 Makrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

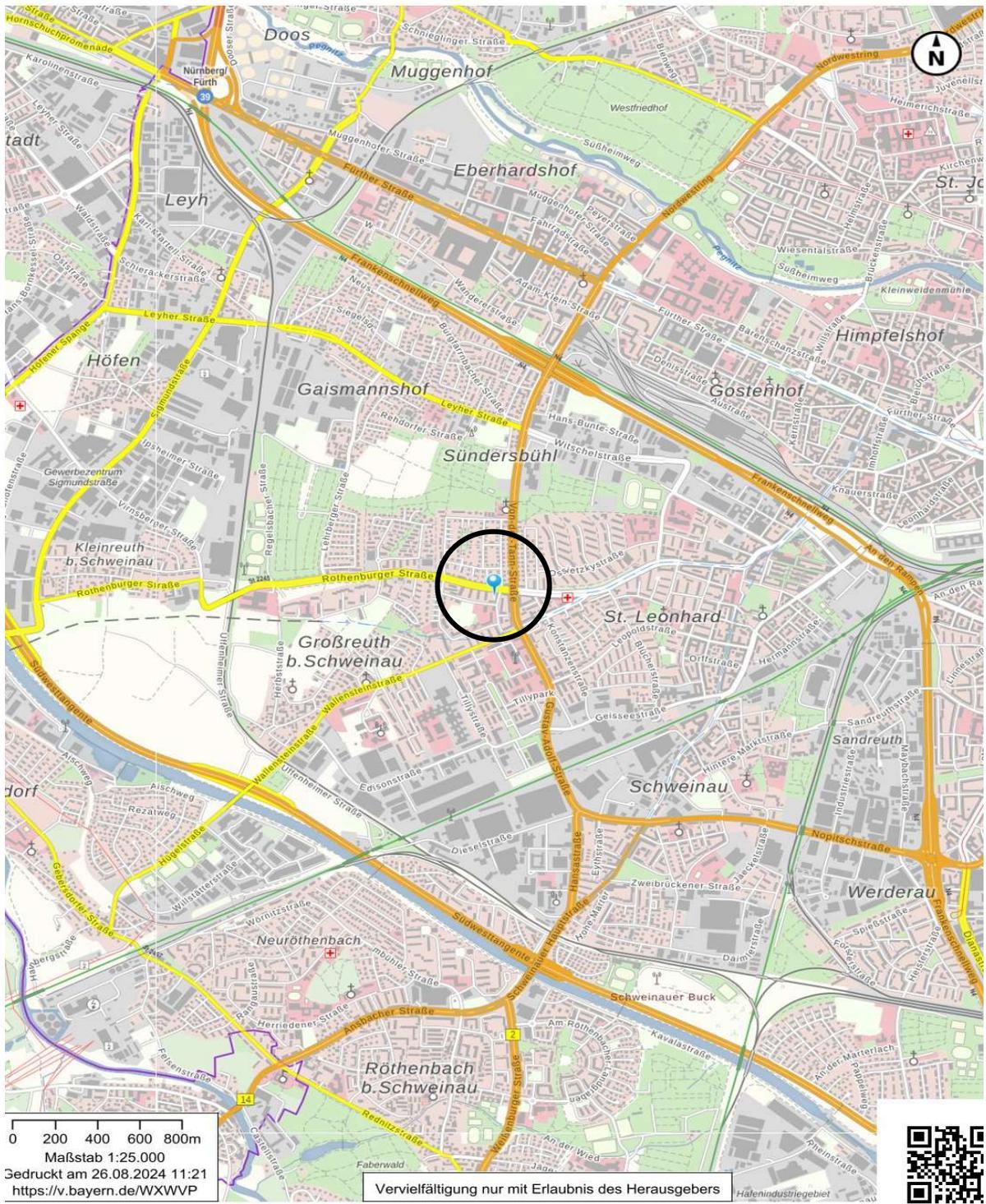


Abbildung 6 Mikrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

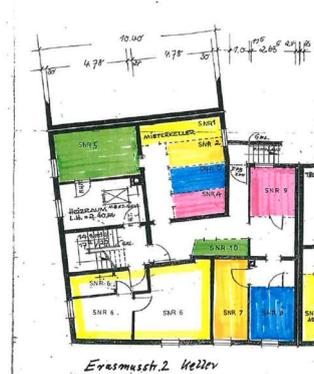
Bilder



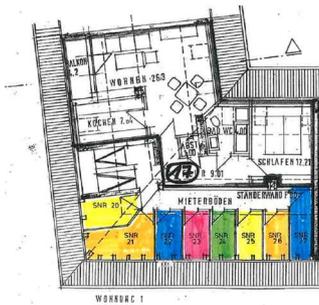
Grundrisse/Ansichten/Schnitte

Hinweis:

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

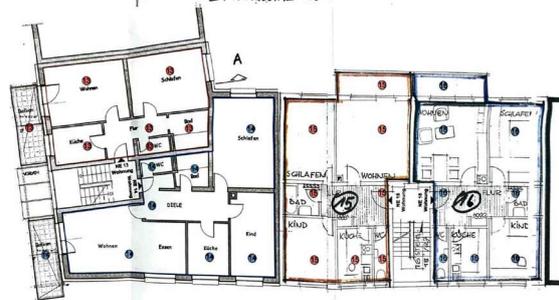


Erasmusstr. 2 Keller

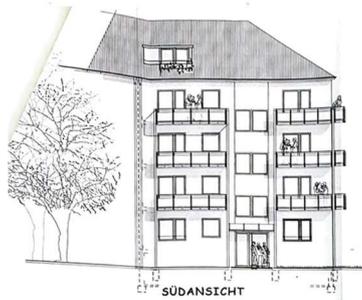


Wohnbldc 1

Erasmusstr. 2



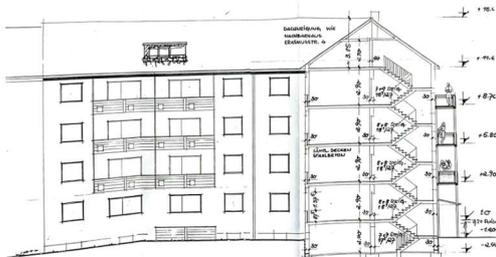
GRUNDRISS 3.06



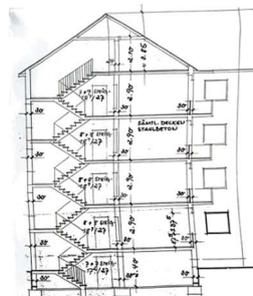
SÜDANSICHT



OSTANSICHT



SCHNITT ERASMUSSTR. 2 | WESTANSICHT DUNANTSTR. 4



SCHNITT DUNANTSTR. 4 | NORDANSICHT ERASMUSSTR. 2