

# Auszug aus dem Verkehrswertgutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff) für einen Miteigentumsanteil von **53,11/10.000 an dem Grundstück mit der Flnr. 339/12** verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung samt Kellerraum** sowie **oberirdischem Stellplatz Nr. 131** im Anwesen Schöpfungstraße 7/9 in 90480 Nürnberg



**Verkehrswert**

**220.000 €**

**WERTERMITTLUNGSSTICHTAG**

25.04.2024

**AUFTRAGSNUMMER**

333\_BE\_2024

**AUFTRAGGEBER**

Amtsgericht Nürnberg  
Abteilung für Immobiliervollstreckung

**AKTENZEICHEN AUFTRAGGEBER**

9 K 132/23

**SACHVERSTÄNDIGER**

Herr  
Philip Lang  
Arminiusstraße 2  
90402 Nürnberg  
+49 911 39 4006 45  
+49 177 99 033 93  
lang@prokonzept-immobilien.de  
www.prokonzept-immobilien.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. 186,4 km<sup>2</sup>, davon sind ca. 18,7% Wohnfläche. 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 befindet sich in an der Schöpfstraße im Stadtteil Zerzabelshof in der östlichen Außenstadt (Statistischer Bezirk 95). Der Stadtteil liegt am Stadtrand zwischen dem Dutzendteich im Südwesten und Mögeldorf im Norden und Nordosten. Der beschränkt-öffentliche Weg Schöpfstraße (Verbindungsweg) verläuft parallel zum 'Ben-Curion-Ring' und führt in die Zerzabelshofstraße. Das Wertermittlungsobjekt ist ca. 3,4 km von der Altstadt Nürnbergs entfernt. Ein Kindergarten und eine Schule befinden sich in einem Umkreis von ca. 1 Kilometer. Ein Standpunkt der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg befindet sich ca. 1,2 km südöstlich. Das Südklinikum ist ca. 5 km südwestlich lokalisiert. Ein Lebensmitteleinzelhandel ('Rewe') befindet sich ca. 1 km westlich. Die umliegende Bebauung zeichnet sich überwiegend durch mehrstöckige Wohnreihenhausbebauung aus. Die Parksituation für den motorisierten Individualverkehr im öffentlichen Straßenraum ist angespannt.

### Verkehrsanbindung

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist die 'Nürnberg Komotauer Str.', von hier aus verkehrt die Buslinie 44 direkt zum internationalen Verkehrsknotenpunkt Hauptbahnhof Nürnberg. Der nächstgelegene Straßenbahnhaltepunkt ist 'Nürnberg-Gleißhammer' ca. 1 km westlich der Schöpfstraße, dieser wird von der S2 bedient. Nur wenige hundert Meter östlich verläuft die Bundesstraße 4 R (Abkürzung: B 4 R/ Ben-Curion-Ring), die als Ringstraße vollständig innerhalb des Nürnberger Stadtgebietes verläuft. Der Flughafen Nürnberg ist mit Fahrrad, Auto und öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 30 Minuten zu erreichen.

### Demografische Entwicklung

Laut Bezirksdatenblatt Nürnberg 2021, Statistischer Bezirk 95 Zerzabelshof betrug die Einwohnerzahl des Stadtteils im Jahr 2021 7.936, davon waren 54,3 % weiblich und 45,7 % männlich. Der Anteil der 0- bis 5-Jährigen an der Gesamtbevölkerung betrug 4,5 %. 7,8 % waren zwischen 6 und 14 Jahre alt. Der Anteil der 15- bis 64-Jährigen lag bei 57,2 % und der Anteil der 65-Jährigen und Älteren bei 30,5 % (zum Vergleich: Stadt Nürnberg 20,2 %). Die Bevölkerungsveränderung 2021 gegenüber 2016 betrug -1,8 %. Insgesamt weist der Stadtteil eine leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung und ein höheres Durchschnittsalter als die Stadt Nürnberg auf.

### Beurteilung Lage

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist angespannt. Insgesamt handelt es sich um eine zentrale Lage mit guter Versorgungsstruktur und Infrastrukturanbindung.

## Grundstück

### Grundstückbeschreibung

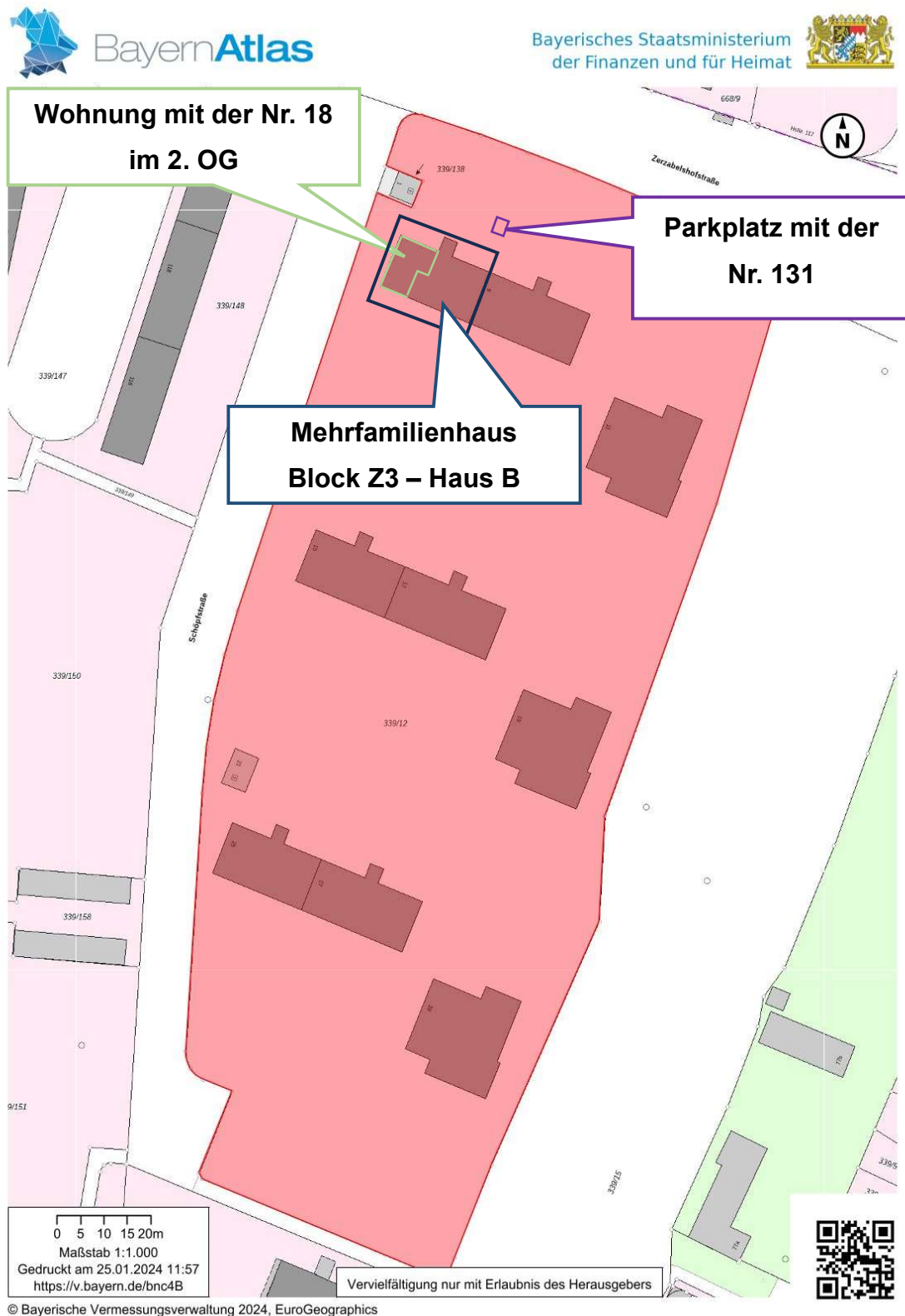


Abbildung 1 Lageplan – Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

## Grundstück

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Flurstücknummer               | 339/12                |
| Grundstückgröße lt. Grundbuch | 18.738 m <sup>2</sup> |

## Erschließungszustand

Die Stadt Nürnberg bestätigt, dass die Schöpfstraße, die Zerzabelshofstraße, der Ben-Gurion-Ring und der beschränkt öffentliche Weg Schöpfstraße (Verbindungsweg) vor dem oben genannten Grundstück bereits insgesamt erstmalig hergestellt sind und hierfür ein Erschließungsbeitrag nach Art. 5a des Kommunalabgabengesetzes (KAG) i.V., den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Nürnberg in der jeweils gültigen Fassung und dem derzeitigen Stand der Rechtsprechung nicht mehr anfällt.

|                             |                                            |
|-----------------------------|--------------------------------------------|
| 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 | Das Grundstück steigt von Nord nach Süd um ca. 3 m und von West nach Ost um ca. 1,5 m an. |
| Bodenniveau zur Straße | ebenerdige Befahrung möglich                                                              |

**Anmerkung: Gemäß Auskunft des Umweltamtes der Stadt Nürnberg ist das Grundstück mit der Flnr. 229/12 nicht in der Altlastendatenbank der Stadt Nürnberg geführt.**

Weitere Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund und Bodens sind nicht Teil dieser Wertermittlung. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung jedoch nicht beauftragt Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Es wurden auch keine Untersuchungen

auf eventuelle Kampfmittelbeseitigungen durchgeführt. Bei der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keine Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.

#### Grundstücksgestaltung

|                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| Grundstücksform            | unregelmäßig geschnitten |
| Straßenfront               | rd. 550 m                |
| Mittlere Grundstücksbreite | rd. 88 m                 |
| Mittlere Grundstückstiefe  | rd. 226 m                |

#### Anmerkung:

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

#### Denkmalschutz

Gemäß Internetauskunft des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege besteht kein Denkmal- oder Ensembleschutz für die Bewertungseinheit.

#### Naturgefahren/Sonstige Umwelteinflüsse

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| Hochwasserrisiko | Kein Risiko bekannt |
| Erdbebenrisiko   | Kein Risiko bekannt |
| Erdrutschrisiko  | Kein Risiko bekannt |

#### Anmerkung:

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft. Weitere Informationen sind nicht bekannt und wurden nicht gesondert erhoben. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtererstellung nicht beauftragt, weitere Untersuchungen dieser Art durchzuführen.



### Immissionen

Aufgrund des östlich des Grundstücks verlaufenden Ben-Gurion-Rings und der nördlich verlaufenden Zerzabelshofstraße befindet sich das Grundstück gemäß der Geanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung im Pegelraster LDEN- Lärm an Hauptverkehrsstraßen. Das Grundstück liegt in einem Lärmpegelbereich von 55 bis 75 db(A). Es liegen somit Lärmimmissionen vor, die jedoch nicht als dauerhaft störend einzustufen und für den Standort nicht außergewöhnlich sind. Auch beim Ortstermin wurde vor allem auf störende Lärmimmissionen geachtet. Eine wertrelevante, dauerhafte Störung konnte jedoch nicht festgestellt werden. **Hinweis:** Eigene Geräuschmessungen, etwa aus Flug-, Bahn-, oder Kfz-Verkehr, wurden nicht durchgeführt.

### Bauplanungsrecht

|                        |                                                         |
|------------------------|---------------------------------------------------------|
| Flächennutzungsplan:   | Wohnbaufläche                                           |
| Rechtskräftig seit:    | 08.03.2006                                              |
| Bebauungsplan:         | 3739                                                    |
| Aussage Bebauungsplan: | Geschosszahl zwingend: 9<br>GSP=Gemeinschaftsspielplatz |
| Rechtskräftig seit:    | 19.04.1967                                              |

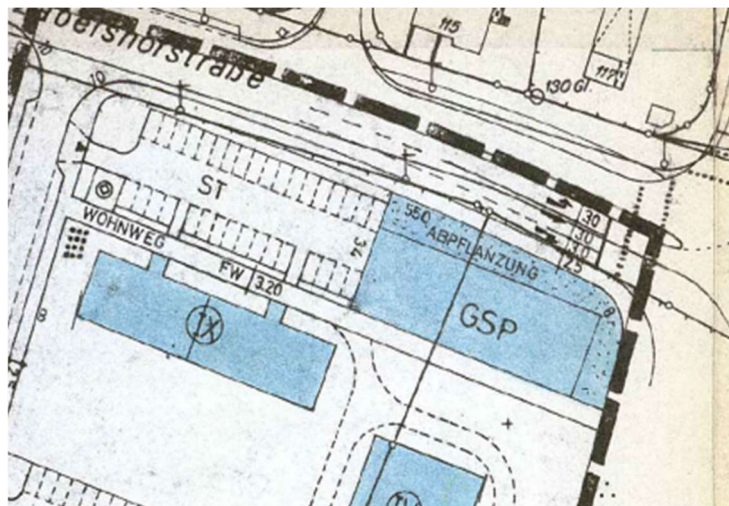


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan

Im Übrigen gilt § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“).

#### Besondere baurechtliche Rahmenbedingungen

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens sind dem Gutachter keine besonderen baurechtlichen Rahmenbedingungen wie Sanierungssatzungen, Erhaltungssatzungen, städtebauliche Verträge, Bodenordnungsverfahren o.ä. bekannt.

#### Baulasten/Nachbarrechte/nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird der Sachverständige vom Gericht angewiesen, etwaige in Abteilung II und III des Grundbuchs eingetragene Rechte und Belastungen bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu lassen.

#### Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger

|           |                                 |
|-----------|---------------------------------|
| Name      | Christian Liebl                 |
| Anschrift | Am Wald 9<br>91224 Pommelsbrunn |
| Telefon   | 09154 9158326                   |

**Anmerkung:** Das Bewertungsobjekt ist an das Fernwärmenetz angeschlossen. Daher sind keine Unterlagen zur Feuerstättenschau vorhanden.

#### Örtliche Verwaltung

|          |                                                        |
|----------|--------------------------------------------------------|
| Name     | Stadt Nürnberg                                         |
| Ort      | 90403 Nürnberg                                         |
| Telefon  | 0911 231-0                                             |
| Internet | <a href="http://www.nuernberg.de">www.nuernberg.de</a> |



## Gebäudebeschreibung - Gemeinschaftseigentum

## Objektart

|            |                                                     |
|------------|-----------------------------------------------------|
| Gebäudeart | Neungeschossiges Wohngebäude<br>in einer Wohnanlage |
|------------|-----------------------------------------------------|

### Anmerkung:

Auf dem Grundstück mit der FlNr. 339/12 befindet sich eine Wohnanlage mit insgesamt 198 Wohnungen, bestehend aus 9 Häusern (3 Einzelgebäude, 3 Zweispännern) sowie den dazugehörigen oberirdischen Stellplätzen. Die Bewertungseinheit befindet sich im westlichen Gebäudeteil des nördlichsten Zweispanners im Haus B des Block Z3. In dem Zweispänner aufgeteilt in A und B befinden sich gesamt 54 Wohnungen, 27 Wohnungen in jedem Gebäudeteil.

|                  |                                                      |
|------------------|------------------------------------------------------|
| Bauweise         | massiv, verputzt und gestrichen                      |
| Geschosse        | Kellergeschoss, Erdgeschoss,<br>1. – 8. Obergeschoss |
| Dachform         | Flachdachkonstruktion                                |
| Dachentwässerung | Entwässerungskanäle vorhanden                        |

Baujahr (gemäß Energieausweis) ca.1971  
Durchgeführte Modernisierungen/  
Instandhaltungsmaßnahmen Aus den Protokollen der Eigentümerversamm-  
lungen geht folgendes hervor:

**2021:**

- Sanierung einer Kanalleitung auf der Gebäu-  
derückseite zwischen rückwärtigem Hausein-  
gang und in Richtung Parkplätze aufgrund von  
Wurzeleinwuchs.
- Sanierung/Modernisierung der Lösch- und  
Trinkwasserversorgung
- Erneuerung der gemeinschaftlichen Elektro-  
verteiler und Sicherungsautomaten

**2022:**

- Erneuerung der Telefonkabel zur Verbesse-  
rung der Internetanbindung

**2023:**

- Sanierung einer Abwasserleitung wegen Wur-  
zeleinwuchs
  - Sanierung eines Druckbehälters
  - Ergänzung der Maßnahme zur Sanie-  
rung/Modernisierung der Lösch-/Trinkwasser-  
versorgung gemäß Beschluss der Eigentü-  
merversammlung vom 26.10.21 und 05.04.23
- Kleine Modernisierungen im Rahmen der In-  
standhaltung

Modernisierungsgrad  
(gem. Anl. 2 ImmoWertV):

**Anmerkung:**

Das Wertermittlungsobjekt war zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich. Der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sind dem Unterzeichner daher nicht bekannt. Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

WEG - Hausverwaltung

|                |                                                  |
|----------------|--------------------------------------------------|
| Hausverwaltung | A. Berlet GmbH<br>Ludwigstraße 41<br>90763 Fürth |
|----------------|--------------------------------------------------|

### Ausstattungsmerkmale Gemeinschaftseigentum

**Da eine Innenbesichtigung nicht stattgefunden hat, stützt sich die Gebäudebeschreibung überwiegend auf den äußeren Eindruck, sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.**

Die nachstehende Beschreibung wurde auf Grundlage der oben genannten Ortsbesichtigung und der Außenfotodokumentation 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.

### Außenbereich

Die Erschließung des Grundstücks mit der FlNr. 339/12 erfolgt über mehrere Zufahrten von der westlich verlaufenden Schöpfstraße. Die Flächenaufteilung und Gestaltung ist für jeden der drei Zweispanner mit freistehendem Gebäude weitgehend identisch. Die Mehrfamilienhäuser sind jeweils mit einem Gehweg erschlossen. Nördlich des Häuserblocks Z3 befindet sich ein oberirdischer, gepflasterter Parkplatz. Der Erschließungsweg wird nördlich teilweise von Sträuchern gesäumt. Die Gartenanlage befindet sich südlich des Zweispanners und westlich des freistehenden Gebäudes. Der überwiegende Teil der Außenanlagen ist als Rasenfläche angelegt. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze und nördlich der Stellplätze befinden sich Bäume. Insgesamt zeigen sich die Außenanlagen in einem gepflegten und pflegeleichten Zustand.

| Gebäudebereich     | Hausflur                                                                                                    |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eingang            | Eingangstüre als Metalltüre mit Sicherheitsglasfüllung, Zentralschließanlage                                |
| Decke              | überw. verputzt und gestrichen                                                                              |
| Wände              | überw. verputzt und gestrichen                                                                              |
| Fenster            | vermtl. Kunststoffrahmenfenster, Rollläden                                                                  |
| Treppe/Aufzug      | Geschosstreppe aus Stahlbeton mit Kunststeinbelag und Kantenschutz aus Kunststoff, Personenaufzug vorhanden |
| Heizung/Warmwasser | Fernwärme                                                                                                   |

| Gebäudebereich    | Keller                                                                                                                                       |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Decke             | überw. verputzt und gestrichen                                                                                                               |
| Wände             | überw. verputzt und gestrichen                                                                                                               |
| Boden             | überw. Estrichboden                                                                                                                          |
| Türen             | feuerbeständige selbstschließende Stahltüren, 2-Füllungstüren mit Stockrahmen, Kellerausgangstüren mit Glasfüllung mit aufgesetzten Sprossen |
| Fenster           | 1, bzw. 2-flüglie Stahlfenster, teilw. mit Mäuseschutzgitter                                                                                 |
| Kelleraußentreppe | Stahlbetonmassivtreppe mit Kantenschutzisen                                                                                                  |

**Anmerkung:**

Gemäß vorliegenden Unterlagen sind alle Geschosse über ein Treppenhaus sowie einen Personenaufzug erschlossen. **Die Beschreibung des Gemeinschaftseigentums wurde der vorliegenden Baubeschreibung entnommen. Da keine Besichtigung stattgefunden hat, kann nicht bestätigt werden, dass die Ausführung tatsächlich wie beschrieben erfolgt ist. Die Beschreibung ist daher mit einem erheblichen Risiko behaftet.**

## Energetische Gebäudeeigenschaften

Zum Wertermittlungstichtag liegt dem Sachverständigen ein Energieausweis vom 15.05.2018 vor. Aus diesem geht ein Endenergieverbrauch von 132,8 kWh/(m²a) vor. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse E.

| 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-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 CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes im Energieausweis angegeben werden. **Anmerkung Bestandsgebäude:** Es bestehen einige Austausch- und Nachrüstpflichten, die grundsätzlich zu einem bestimmten Termin erfüllt werden müssen. Daneben gibt es sogenannte „bedingte Anforderungen“, die nur bei Modernisierungsmaßnahmen beachtet werden müssen. U. a. müssen dabei Öl- und Gas-Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind und eine übliche Größe von 4 kW bei 400 kW Heizleistung aufweisen ausgetauscht werden. Die Austauschpflicht gilt jedoch nicht für Brennwert- und Niedertemperatur-Kessel. Um welchen Kesseltyp es sich handelt, teilt i. d. R. der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger mit. Dieser muss regelmäßig eine so genannte „Feuerstättenschau“ vor Ort durchführen. Weiter müssen neue Heizungs- und Warmwasserrohre in unbeheizten Räumen gedämmt werden. Oberste Geschossdecken zu unbeheizten Dachräumen mussten bereits bis Ende 2015 nachträglich gedämmt werden, wenn sie keinen so genannten „Mindestwärmeschutz“ aufweisen. Bei Modernisierungen, Austausch oder Veränderung von Bauteilen gibt das GEG-Mindeststandards vor, welche bei den baulichen Eingriffen erreicht werden müssen. Beispielsweise trifft das bereits bei einer Erneuerung des Putzes an der Fassade oder einem Austausch der Fenster zu.



## Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau

| Baumängel und Bauschäden                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>nicht bekannt/ersichtlich</li> </ul>                                         |
| Instandhaltungsstau                                                                                                 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>teilw. der Witterung geschuldete Verfärbungen an der Außenfassade</li> </ul> |
| unzeitgemäße Bauausführung                                                                                          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Gesamtenergiebilanz</li> <li>baujahrtypische Elektroausstattung</li> </ul>   |

**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

Aufgrund dessen, dass eine vollständige Besichtigung des Grundstücks und dessen baulichen Anlagen nicht möglich war, stützt sich die Wertermittlung hauptsächlich auf den äußeren Eindruck sowie auf die übermittelten Unterlagen.

Das Gebäude zeigt einen für das Baujahr typischen und gepflegten Zustand. Die Außenanlagen sind pflegeleicht gestaltet und in einem überwiegend ordentlichen Zustand.

## Wertermittlungsobjekt - Sondereigentum

### Wertermittlungsobjekt – Sondereigentum

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wohnungseigentum<br>(Sondereigentum) | Wohnung nebst Kellerraum und Balkon sowie dem im Aufteilungsplan mit Nr. 131 bezeichneten oberirdischen Stellplatz                                                                                                                                       |
| monatliches Hausgeld                 | Gemäß dem Wirtschaftsplan 2024 für den Abrechnungszeitraum 01.07.2023 – 30.06.2024 beträgt das monatlich zu zahlende Hausgeld 198,17 €. Aufgrund einer Neufestsetzung der Beträge beträgt ab dem 01.02.2024 das monatlich zu zahlende Hausgeld 189,17 €. |
| Instandhaltungsrücklage              | Wirtschaftsplan 2024 (01.07.2023 – 30.06.2024)<br>Monatliche Zuführung Rücklage: 39,83 €                                                                                                                                                                 |

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung beträgt die Erhaltungsrücklage zum Stand 30.06.2023 für 198 Wohneinheiten 395.772, 43 €. Auf das Sondereigentum entfällt darauf ein Betrag in Höhe von 2.101,95 €.

**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

Laut Klingelschild wird die Wohnung vom Eigentümer selbst bewohnt, mangels Innenbesichtigung kann dies jedoch nicht verifiziert werden. Für die weitere Wertermittlung wird von einer Eigennutzung ausgegangen. Mietverträge oder sonstige mietrechtliche Bindungen sind dem Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.

#### Belüftung/Belichtung

Der Grundriss lässt auf eine ausreichend natürliche Belichtung sowie Belüftung schließen. Eine Querlüftung wäre demnach auch gegeben (ob die Belüftung 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)). Ob die dargestellte Grundrissaufteilung den vorliegenden Plänen tatsächlich entsprechen, konnte nicht verifiziert werden.

## Grundrissgestaltung

Die Eigentumswohnung Nr. 18 befindet sich im 2. Obergeschoss im westlichen Gebäudeteil des nördlichsten Zweispanners im Block Z 3. Sie besteht nach den vorliegenden Unterlagen aus einem Flur, einem Wohnraum, einem Elternzimmer, einem Kinderzimmer, einer Küche, einem Bad, einem Abstellraum und einem Balkon. Alle Räume, abgesehen von dem Balkon, werden über den Flur erschlossen.

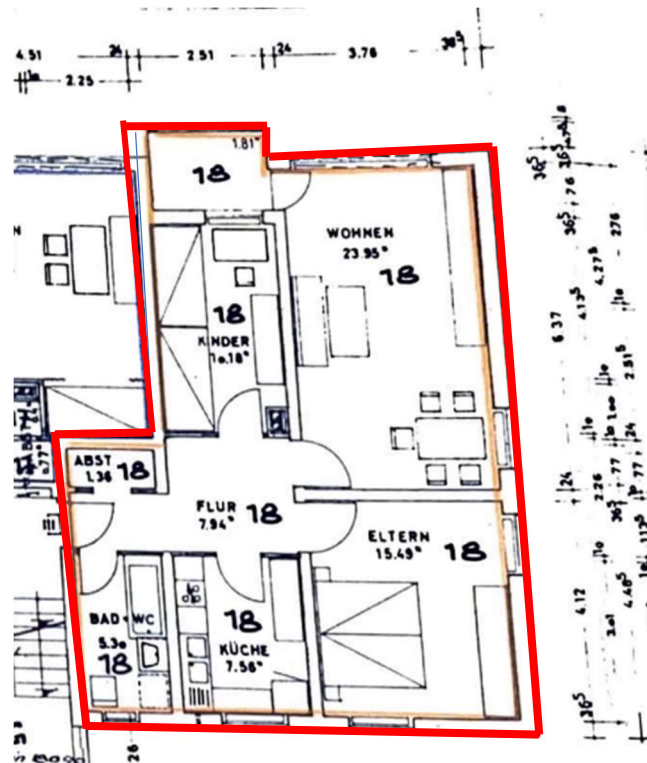


Abbildung 3 Grundriss Wohnung Nr. 18

**Aufgrund fehlender Zugangsmöglichkeiten beim Ortstermin kann sich die Beschreibung nur auf die vorliegenden Unterlagen beziehen, die tatsächliche Grundrissgestaltung kann von der beschriebenen abweichen.**

Der Bewertungseinheit ist eine Kellereinheit zugeordnet. Die Kellereinheit befindet sich im östlichen Gebäudeteil.

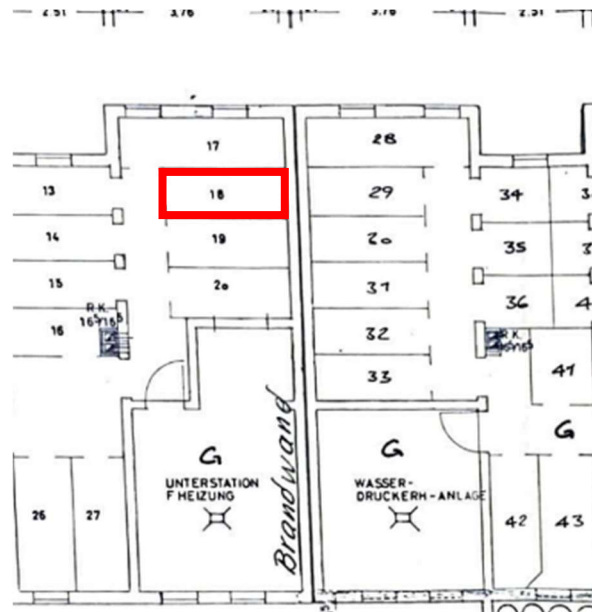
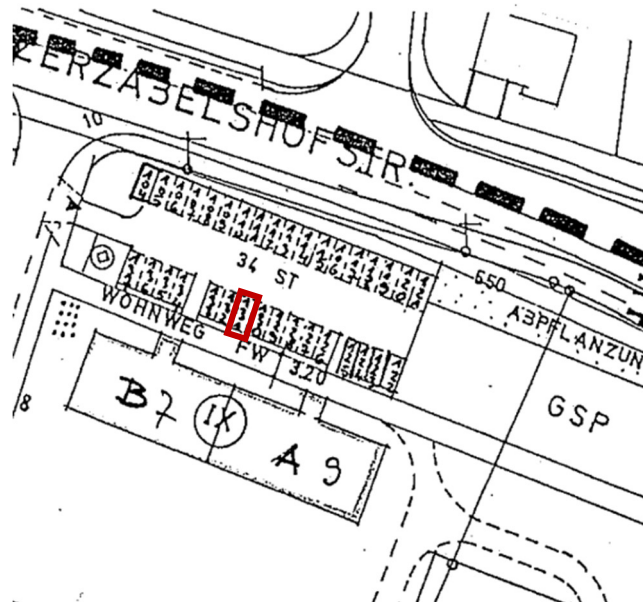


Abbildung 4 Grundriss Kellergeschoss

Aufgrund fehlender Zugangsmöglichkeiten beim Ortstermin kann sich die Beschreibung nur auf die vorliegenden Unterlagen beziehen, die tatsächliche Grundrissgestaltung kann von der beschriebenen abweichen.



Dem Bewertungsobjekt ist der Außenstellplatz 131 als Sondernutzungsrecht zugeordnet. Dieser befindet sich nördlich des Gebäudes, in dem sich die zu bewertende Wohnung befindet, auf dem oberirdischen und gepflasterten Parkplatz.

## Ausstattungsmerkmale

**Da eine Innenbesichtigung nicht stattgefunden hat, stützt sich die Gebäudebeschreibung überwiegend die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.**

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.

| Gebäudebereich                                                                                                                                                                                                                                            | Wohnung Nr. 18                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodenbelag                                                                                                                                                                                                                                                | Eichenmosaik, Linoleumbelag, Fliesen                                                                 |
| Wände                                                                                                                                                                                                                                                     | überw. verputzt und gestrichen, Fliesenspiegel in den Sanitärräumen sowie im Spritzbereich der Küche |
| Decke                                                                                                                                                                                                                                                     | überw. verputzt und gestrichen                                                                       |
| Türen                                                                                                                                                                                                                                                     | gestrichene Holzfurniertüren mit Metallzarge                                                         |
| Balkon/Loggia                                                                                                                                                                                                                                             | Boden als Betonestrich, Absturzsicherung als Stahlbetonelement                                       |
| <b>Anmerkung:</b><br>Weitere Aussagen zu Ausstattungsmerkmalen sind auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung nicht möglich. Die vorstehende Beschreibung bezieht sich auf die vorhandenen Unterlagen und ist daher mit einem deutlichen Risiko behaftet. |                                                                                                      |

| Wohnfläche/Raumhöhen |              |
|----------------------|--------------|
| Wohnung Nr. 18       |              |
| Wohnraum             | 24,0 m²      |
| Elternzimmer         | 15,5 m²      |
| Kinderzimmer         | 10,2 m²      |
| Küche                | 7,6 m²       |
| Bad - WC             | 5,3 m²       |
| Flur                 | 7,9 m²       |
| Abstellraum          | 1,3 m²       |
| Balkon               | 1,8 m²       |
| <b>Summe rd.</b>     | <b>74 m²</b> |
| Geschosshöhen        |              |
| Kellergeschoss       | 2,50 m       |
| Wohngeschoss         | 2,62 m       |

**Anmerkung:** Die Flächenangaben und Raumhöhen wurden den vorliegenden Bauunterlagen entnommen. Eine Überprüfung war zum Ortstermin auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung nicht möglich. Bei der folgenden Wertermittlung wird diese Angabe unterstellt.

#### Abweichungen der Bausubstanz vom Sollzustand bei Sondereigentum

| Baumängel und Bauschäden   |
|----------------------------|
| • nicht bekannt            |
| Instandhaltungsstau        |
| • nicht bekannt            |
| unzeitgemäße Bauausführung |
| • Gesamtenergiebilanz      |



### Beurteilung Wohnungs- und Teileigentum Nr. 18

Da eine Besichtigung der Bewertungseinheit und der baulichen Anlagen nicht möglich war, stützt sich die Wertermittlung im Wesentlichen auf dem äußeren Eindruck und den vorgelegten Unterlagen.

Dem Sachverständigen ist es aufgrund der fehlenden Besichtigung nicht möglich, eine ausreichende Beurteilung der Belichtung, einer möglichen Querlüftung sowie der weiteren Ausstattung der Einheit vorzunehmen.

Darüberhinausgehende Beurteilungen sind mit einem erheblichen Risiko behaftet. Dem Gutachter ist es mangels Besichtigung nicht möglich eine ausreichende Beurteilung des Sondereigentums vorzunehmen. Der Zustand des Sondereigentums kann nicht beurteilt werden.

# Anlagen

## Lagepläne

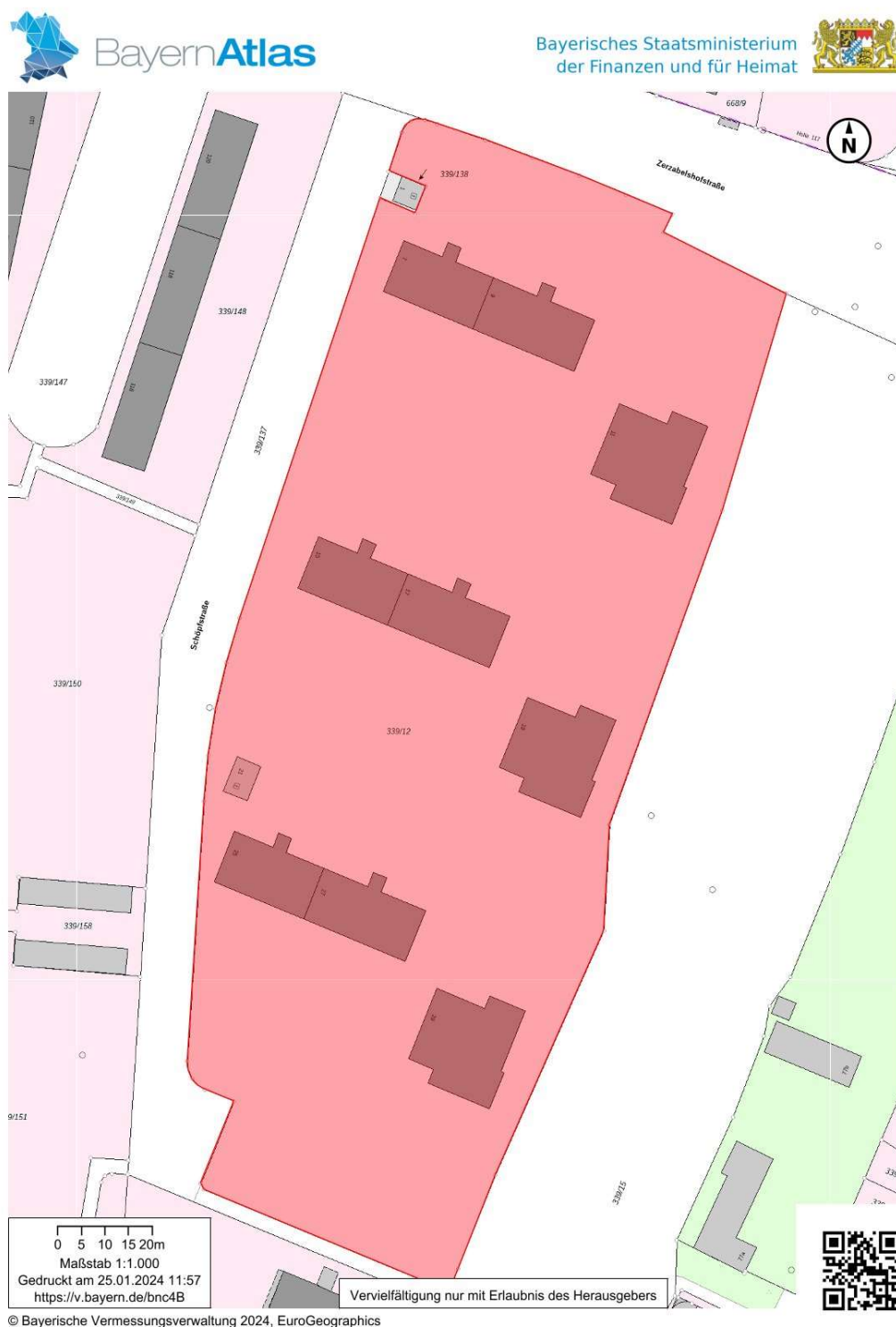


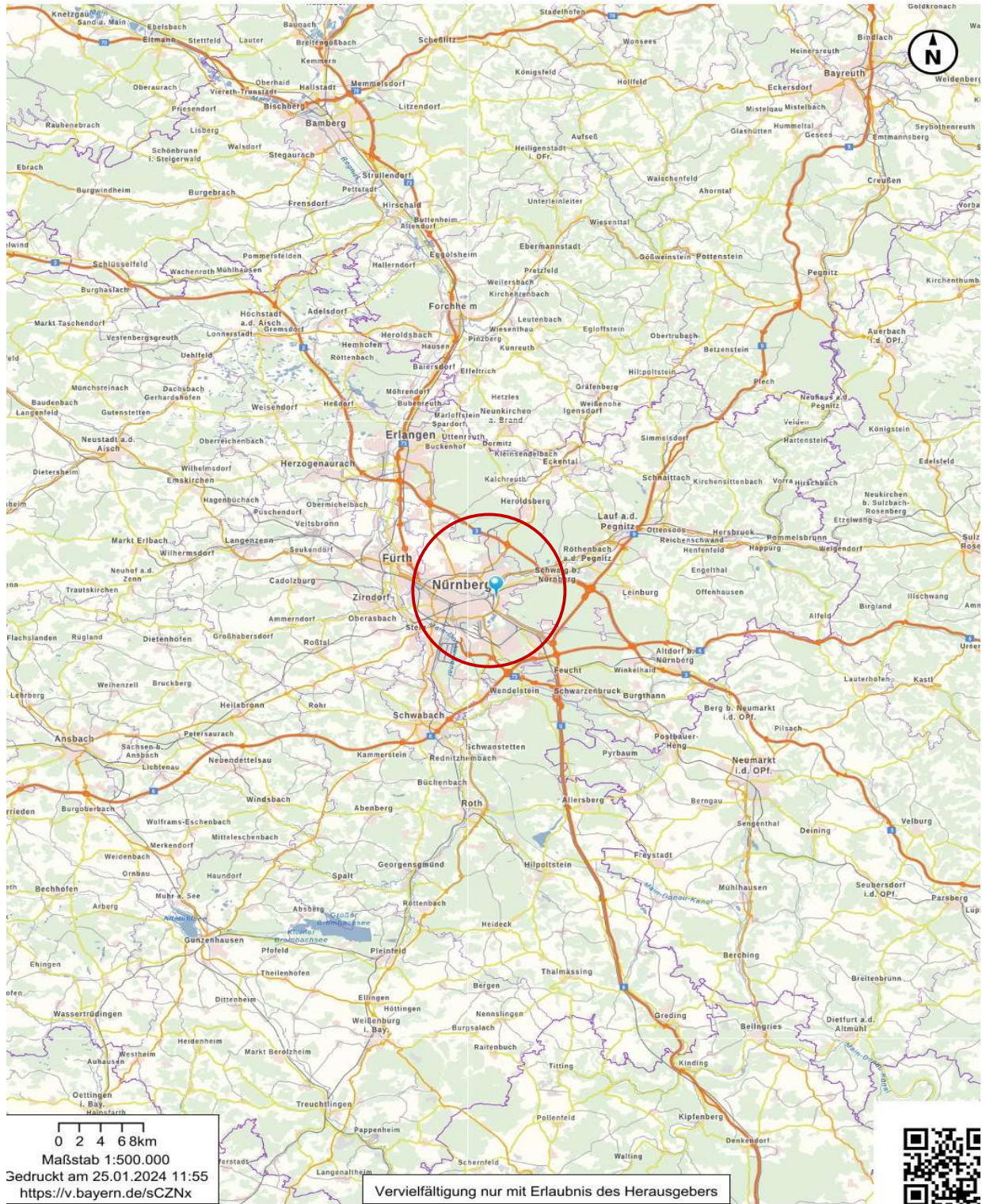
Abbildung 5 Lageplan - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503





BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

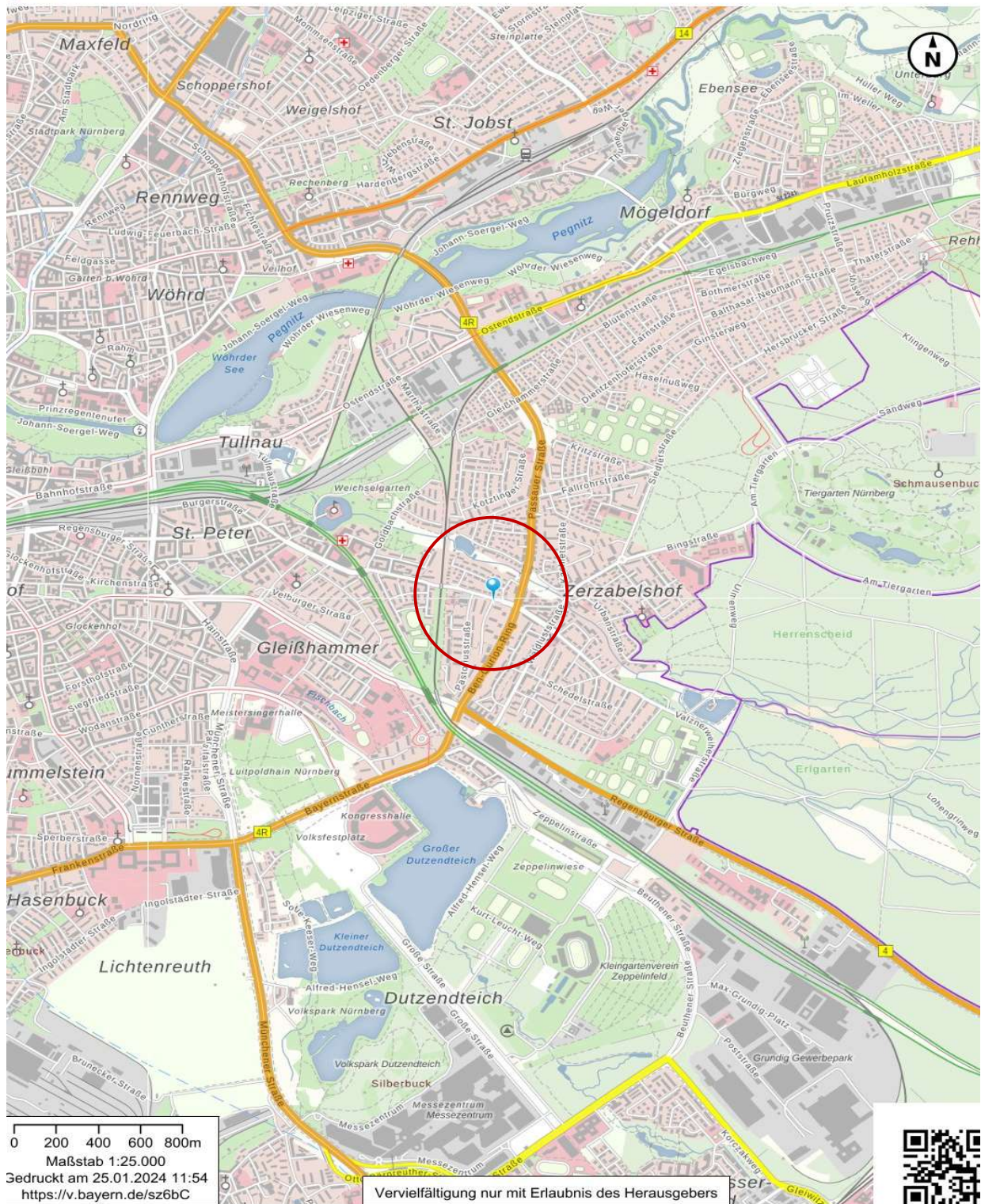
Abbildung 6 Makrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503





BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

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.

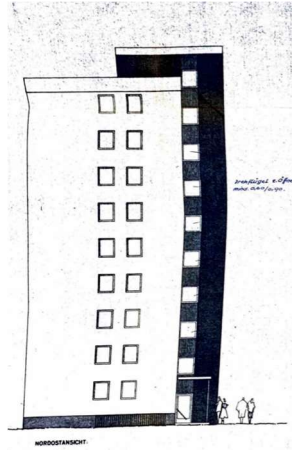


Abbildung 8 Nordostansicht – nicht zur Maßentnahme geeignet

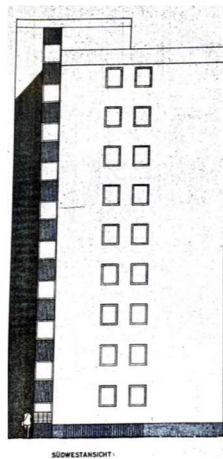


Abbildung 9 Südwestansicht – nicht zur Maßentnahme geeignet



Abbildung 10 Südostansicht – nicht zur Maßentnahme geeignet



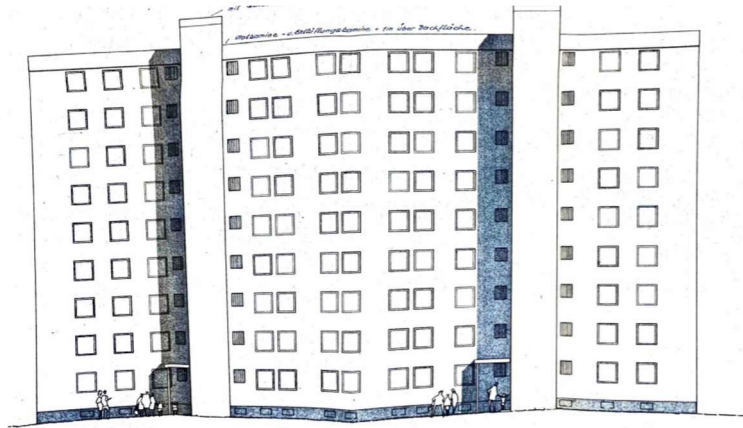


Abbildung 11 Nordwestansicht – nicht zur Maßentnahme geeignet



Abbildung 12 Schnitt – nicht zur Maßentnahme geeignet

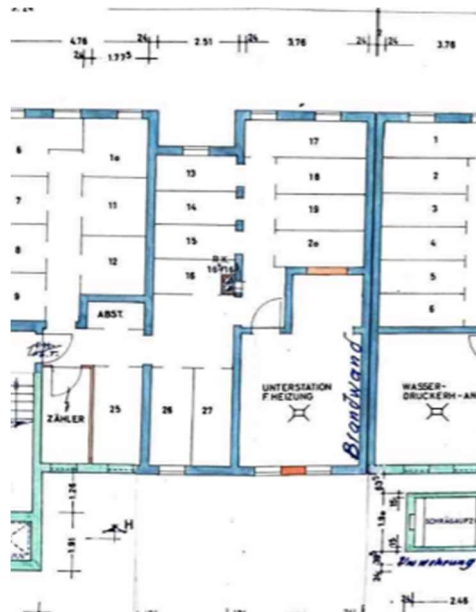


Abbildung 13 Kellergeschoss – nicht zur Maßentnahme geeignet

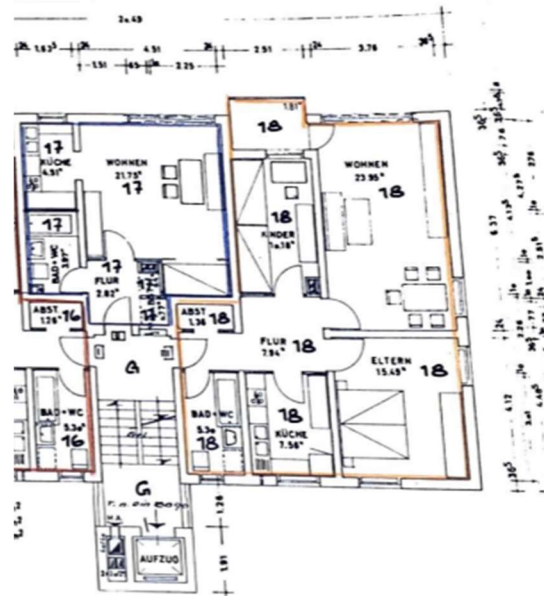


Abbildung 14 Ausschnitt Grundriss zweites Obergeschoss– nicht zur Maßentnahme geeignet