

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 das mit einem
Mehrfamilienhaus mit zwei Laden - /Büroeinheiten im Erdgeschoss
bebaute Grundstück mit der FlNr. 9/2 in der Widhalmstraße 9 in 90459 Nürnberg.



Verkehrswert (FlNr. 9/2)

710.000 EUR

WERTERMITTLUNGSSTICHTAG
23.05.2023

AUFTRAGGEBER/IN
Amtsgericht Nürnberg
Abteilung für Immobiliervollstreckung

AUFTRAGSNUMMER
257/BE/2023

AKTENZEICHEN AUFTRAGGEBER/IN
9 K 246/22

SACHVERSTÄNDIGER

Herr
Philip Lang
Arminiusstraße 2
90402 Nürnberg

+49 911 39 4006 45
+49 171 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 186,4 km², davon sind ca. 18,% 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 hervorragende 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 Vielzahl an Kinos, Konzert-, und Veranstaltungssälen und dem weltbekannten Christkindles-Markt ist Nürnberg ein gut besuchter Touristenort.

Mikrolage – Nachbarschaft und öffentliche Einrichtungen

Das Mehrfamilienwohnhaus befindet sich im südlich gelegenen Nürnberger Stadtteil Galgenhof in der Anliegerstraße Widhalmstraße. Mit rund 20.000 Einwohnern ist Galgenhof der größte statistische Bezirk Nürnbergs. Der statistische Bezirk 13 Galgenhof befindet sich zwischen dem Hauptbahnhof im Norden, dem Schuckertplatz bis Gudrunstraße im Süden, der Tafelfeldstraße im Westen und der Allersberger Straße im Osten. Die Widhalmstraße ist durch eine baurechtliche Mischnutzung gekennzeichnet. Die Parkplatzsituation ist aufgrund der städtischen Lage angespannt. In unmittelbarer Nähe der Immobilie befindet sich eine Apotheke, ein Arzt, eine Vielfalt von Restaurants sowie ein Supermarkt. Der alltägliche Bedarf kann in fußläufiger Entfernung gedeckt werden. Ebenfalls befindet sich direkt gegenüber der Bewertungseinheit eine schulische Einrichtung. In Galgenhof und der näheren Umgebung sind Kindergärten, Kinderkrippen und Horte, eine Grundschule und eine Mittelschule zu finden. Weiterführende Schulen sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Nürnberg beträgt rund 1 km Luftlinie. Möglichkeiten zur Naherholung bietet der fußläufig erreichbarer Südstadtpark oder die Wöhrder Wiese, die sich rd. 2 km entfernt befindet. Es ist ein Innenhof vorhanden, der jedoch keine klare Abgrenzung zum Grundstück der benachbarten Gewerbeeinheit aufweist. Durch den benachbarten Gewerbebetrieb sind Lärm- und Geruchsimmissionen im laufenden Betrieb nicht auszuschließen.

Verkehrsanbindung

Durch die Randlage Galgenhofs zur Innenstadt ist diese außerhalb der Hauptverkehrszeiten in nur wenigen Autominuten erreichbar. Zudem ist Galgenhof durch eine U-Bahnlinie, die am Aufseßplatz hält, und die Straßenbahnlinie 7, sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Der Anschluss an den Fernverkehr ist durch die unmittelbare Nähe zum Hauptbahnhof Nürnberg gegeben. Der Flughafen Nürnberg ist mit dem Individualverkehr in 20 Minuten und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 25 Minuten erreichbar. Insgesamt ist die Erschließung, insbesondere mit dem ÖPNV, effizient und typisch für eine Innenstadtrandlage.

Demografische Entwicklung

Laut Statistischem Informationssystem Nürnberg und Fürth ist die Einwohnerzahl Nürnbergs im Vergleich zum Vorjahr 2021 um rund 11.000 Einwohner auf knapp 541.000 gestiegen. Laut Bezirksdatenblatt Nürnberg ist die Bevölkerung im Stadtteil Galgenhof von 2014 bis 2019 mit 5,2 % stärker gewachsen als in der Stadt Nürnberg (3,7 %). Der Anteil der 0–5-Jährigen liegt bei 5,6 %. Der Anteil der 6-14-Jährigen liegt bei 7,1 %. Der Anteil der 15- bis 64-Jährigen liegt bei 74,1 % und der Anteil der über 65-Jährigen bei 13,1 %. Damit ist die Bevölkerung in Galgenhof im Durchschnitt jünger als in der Stadt Nürnberg. Hier liegt der Anteil der 65-Jährigen und Älteren bei 20 %. Insgesamt verzeichnet der Stadtteil ein positives Bevölkerungswachstum.

Beurteilung Lage

Aufgrund der baurechtlichen Ausweisung der Widhalmstraße als Mischgebiet, verfügt das Bewertungsobjekt nicht über die Ungestörtheit eines reinen Wohngebietes. Die Stellplatzsituation ist aufgrund der Innenstadtrandlage angespannt, infrastrukturell ist der Stadtteil sehr gut erschlossen.

Grundstück

Grundstücksbeschreibung

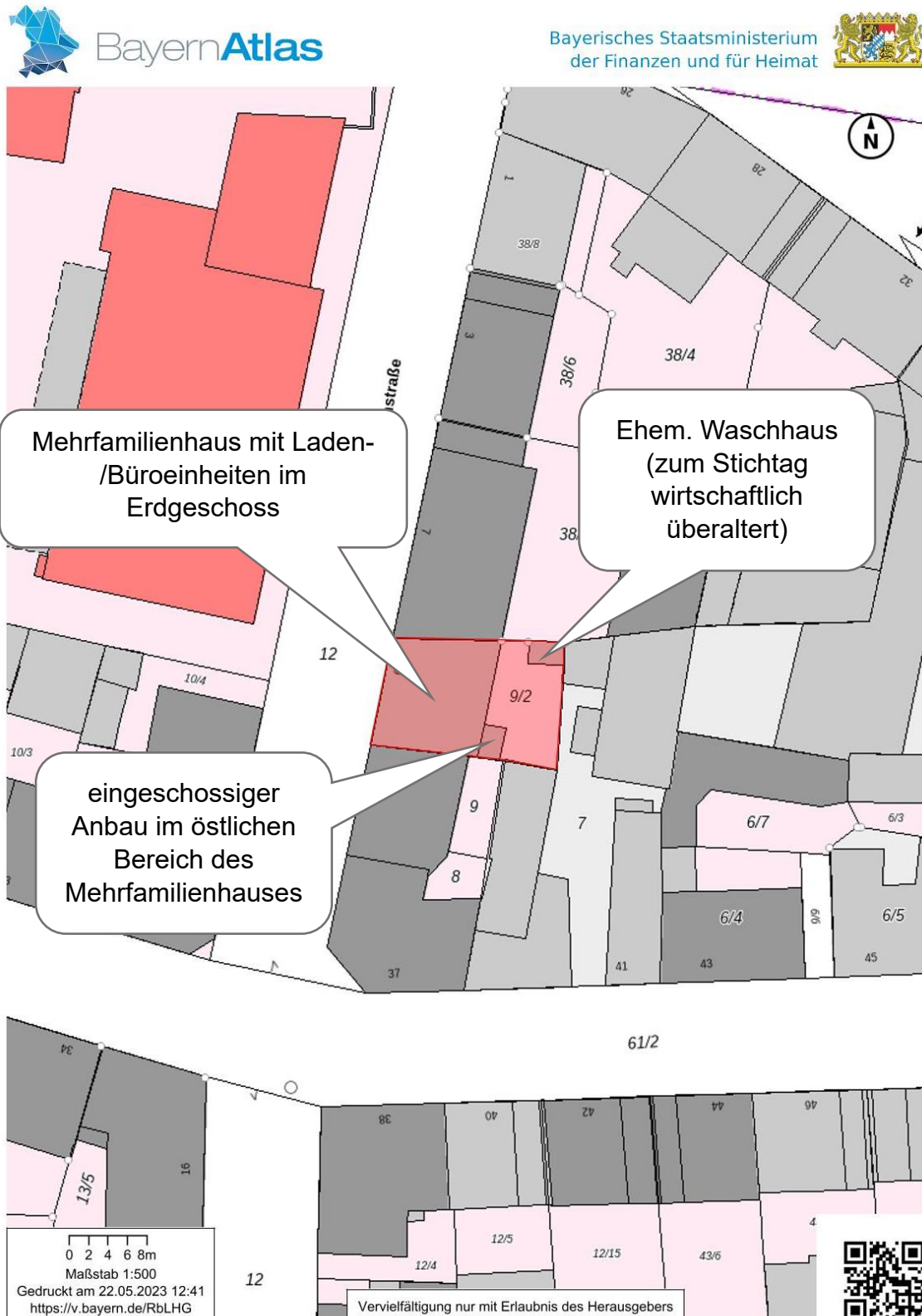


Abbildung 1 Lageplan – Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

Erschließungszustand

Laut Auskunft der Stadt Nürnberg ist das Grundstück mit der Flnr. 9/2 beitragsrechtlich vollständig erschlossen und bereits insgesamt erstmals hergestellt. Es fällt zum Stichtag kein Erschließungsbeitrag nach Art. 5a des Kommunalabgabengesetzes (KAG) i.V.m. den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Erschließungsbeitragssatzung in der jeweils gültigen Fassung und dem derzeitigen Stand der Rechtsprechung an.

Versorgungsanschlüsse	Strom, Wasser, Telekommunikation, Gas
Entsorgungsanschlüsse	Kanal
Beitrags- und Abgabepflicht	keine offenen Abgaben und Beiträge bekannt

Anmerkung:

Für die Verbesserung oder Erneuerung von Ortsstraßen, beschränkt-öffentlichen Wegen, in der Baulast der Gemeinde stehenden Teilen von Ortsdurchfahrten und der Straßenbeleuchtung (Straßenausbaubeitragsmaßnahmen) werden gemäß Art. 5 Abs 1 Satz 3 KAG keine Beiträge erhoben.

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Grundstücksgröße	225 m ²
Wertrelevante Geschossfläche	rd. 524 m ³
Wertrelevante Geschossflächenzahl	rd. 2,3

Anmerkung:

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) war in Nummer 6 Abs. 6 Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL) definiert: „(6) Wird als Maß der baulichen Nutzung das Verhältnis von Geschoßfläche zur Grundstücksgröße angegeben, es sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante Geschossflächenzahl - WGFZ). Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen...“. Die Gebäudeflächen von untergeordneten Nebengebäuden wie Garagen bleiben bei der Ermittlung der WGFZ unberücksichtigt. Für die Berechnung der WGFZ ist die gesamte Baugrundstücksfläche maßgeblich. Dazu gehören auch Nebenflächen wie Garagenflächen und Miteigentumsanteile an Wegeflächen. Unüblich große Anteile an Nebenflächen können bei der Bewertung gesondert berücksichtigt werden.

Topografie/Bodenbeschaffenheit

Bodenniveau Wohnhaus	Das Grundstück ist überwiegend ebenerdig
Bodenniveau zur Straße	gleiche Höhe

Anmerkung:

Weitere Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Durch die langjährige gewerbliche Nutzung des Nachbargrundstücks kann eine Verunreinigung des Bodens nicht ausgeschlossen werden. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund und Bodens sind jedoch 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.

Immissionen

Der Objektstandort ist laut Auskunft des Bayerischen Landesamt für Umwelt weder durch Lärm- noch durch Geruchsimmissionen beeinträchtigt. Jedoch ist zu beachten, dass durch den benachbarten Gewerbebetrieb Lärm- und Geruchsimmissionen im laufenden Betrieb nicht auszuschließen sind.

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

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.

Denkmalschutz

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

Bauplanungsrecht

Aussage Flächennutzungsplan:	Gemischte Baufläche
Flächennutzungsplan rechtswirksam seit:	08.03.2006
Bebauungsplan:	Einfacher Bebauungsplan 92
Bebauungsplan rechtskräftig seit:	20.11.74

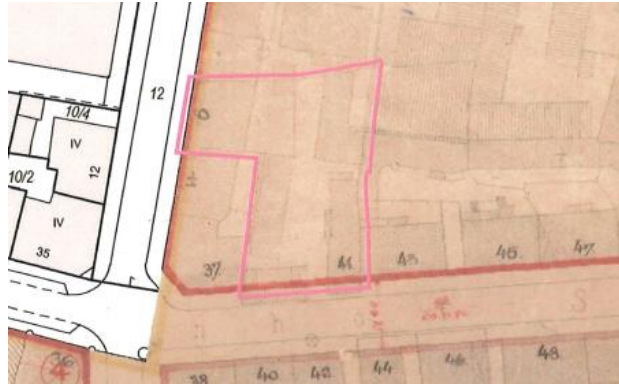


Abbildung 2 Auszug aus dem Bebauungsplan 92, rechtskräftig seit 74

Bebauungsplan:	Einfacher Bebauungsplan 4460
Bebauungsplan rechtskräftig seit:	10.11.2021

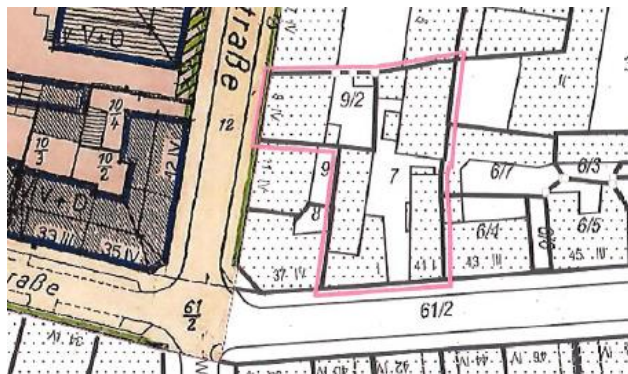


Abbildung 3 Auszug aus dem Bebauungsplan 4460, rechtskräftig seit 2021

Anmerkung zu § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben:

Ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, kann innerhalb bebauter Ortsteile ein Vorhaben zulässig sein, 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

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.

Sanierungsverfahren

Das Mehrfamilienhaus liegt in dem festgelegten Sanierungsgebiet „Südstadt-Galgenhof/Steinbühl S“, das am 17. April 1996 in Kraft getreten ist. In dem Gebiet sollen Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Das Sanierungsgebiet wird im Wesentlichen durch folgende Straßen umgrenzt: Landgraben-, Wölckern-, Allersberger-, Heideloffstraße, vor der Glockenhofstraße in Richtung Allersberger Straße entlang der südlichen Bahnlinie, Hinterm Bahnhof, Karl-Bröger-Tunnel, Tafelhofstraße, Frauentorgraben, Lessing-, Tafelfeldstraße, nach Westen entlang der südlichen Bahnlinie, Gibitzenhofstraße.

Die genauen Grenzen des Sanierungsgebietes ergeben sich aus der Karte des Amtes für Wohnen und Stadtentwicklung vom 19.04.2010.

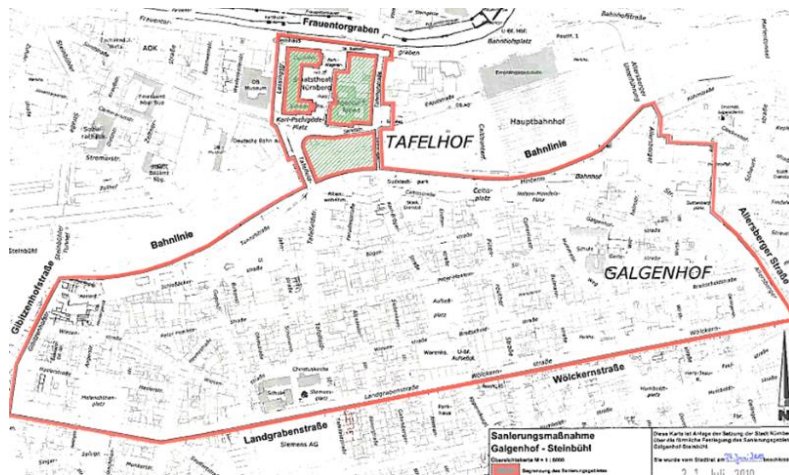


Abbildung 4 Sanierungsgebiet Auszug der Stadt Nürnberg

Anmerkung:

Die Sanierungssatzung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist ein Rechtsinstrument der Gemeinden in Deutschland zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen. Dabei kann die Gemeinde in bestimmten Fällen ein "vereinfachtes Verfahren" nach § 142 Abs. 4 BauGB anwenden. Dabei können bestimmte Vorschriften und Genehmigungserfordernisse aufgehoben oder erleichtert werden, wenn sie für die Sanierung nicht erforderlich sind und die Sanierung dadurch nicht wesentlich erschwert wird. Dies ermöglicht eine flexiblere und schnellere Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zur Verbesserung der städtebaulichen Situation. Die genauen Voraussetzungen und Anforderungen für das vereinfachte Verfahren sind in der jeweiligen Sanierungssatzung und den örtlichen Satzungen und Verordnungen der Gemeinde festgelegt. Die Entscheidung über die Anwendung des vereinfachten Verfahrens wird auf der Grundlage der spezifischen Bedingungen und Ziele der Sanierung getroffen.

Bevollmächtigte/r Bezirksschornsteinfeger/in

Name	Kurt Keller
Anschrift	Eichemühle 3, 90616 Neuhof-Zenn
Telefon	09102 996717

Örtliche Verwaltung

Name	Stadt Nürnberg
Ort	Fünferplatz 2, 90403 Nürnberg
Telefon	0911 231-0
Internet	www.nuernberg.de

Gebäudebeschreibung

Objektart	
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus mit Büro-/Ladeneinheiten im Erdgeschoss
Bauweise	Massiv, verputzt und gestrichen
Geschosse	KG, EG, 1. OG, 2. OG, DG, Spitzboden

Hinweis:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Das Gebäude ist unterkellert, der Spitzboden dient als Abstellfläche für die Wohneinheiten.

ursprüngliches Baujahr	
ursprüngliches Baujahr	ca. 1891
Wiederaufbau	ca. 1954

Anmerkung:

Gemäß Auskunft der Ortsteilnehmer befand sich bereits vor 1891 ein Gebäude auf dem Grundstück. Durch den Umbau/Verbreiterung der Widhalmstraße Mitte des 19. Jahrhunderts wurde die damalige Gebäudestruktur verändert. Aus historischer Sicht ist es daher möglich, dass Gebäudeteile aus der Zeit vor 1891 vorhanden sind.

Modernisierungen/Renovierungen/Umbauten

ca. 1924	Umnutzung/Errichtung in Laden bzw. Werkstatt im Erdgeschoss
ca. 1950	Dachkonstruktion teilweise erneuert
ca. 1990	Elektroinstallation erneuert
ca. 2011	Fenster straßenseitig ausgetauscht (Innenseite)
ca. 2015	Hausfassade straßenseitig gestrichen
ca. 2016/2017	oberste Geschossdecke gedämmt
ca. 2018/2019	Fenster, Wand- sowie Bodenbeläge der linken Ladeneinheit erneuert

Anmerkung:

Die jeweilige Baukunst zum Zeitpunkt der Entstehung eines Gebäudes ist für die Wohnqualität von besonderer Bedeutung. So verfügen Wohnhäuser älteren Baujahrs meist nicht über einen vergleichbaren Standard im Hinblick auf Sperrung gegen Erdfeuchte, Schallschutz und Wärmedämmung, wie sie modernere Konstruktionen besitzen. Diese konstruktiven Einschränkungen sind, neben dem optischen Eindruck der Immobilie, in das gewogene Baujahr eingegangen.

Aktuelle Nutzung/Ertragsverhältnisse

Zum Stichtag sind alle Einheiten, bis auf die eigengenutzte Büro-/Ladeneinheit im Erdgeschoss rechts, vermietet.

Dem Gutachter liegen die Mietverträge der Büro-/Ladeneinheit im Erdgeschoss links sowie der Wohnung im 1. Obergeschoss rechts und der Wohnung im Dachgeschoss rechts sowie eine Aufstellung der Mieteinnahmen vom 03.07.2023 vor. Daraus ergibt sich folgendes:

Mietobjekt	Größe	Monatliche Nettokaltmiete
Büro-/Ladeneinheit EG, links	50 m ²	500,00 €
Büro-/Ladeneinheit EG, rechts	36 m ²	eigengenutzt
Wohnung 1. OG	90 m ²	700,00 €
Wohnung 2. OG, links	40 m ²	285,00 €
Wohnung 2. OG, rechts	49 m ²	310,00 €
Wohnung DG, links	39 m ²	255,00 €
Wohnung DG, rechts	55 m ²	355,00 €
Summen	359 m ²	2.405,00 €

Anmerkung:

Der Sachverständige bezieht sich auf die übergebenen Unterlagen und Aussagen der Ortsteilnehmer beziehen – er kann z.B. keine Mieteingangskontrollen durchführen. Der Ersterer tritt vom Zuschlag an, anstelle des bisherigen Vermieters oder Verpächters in die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sind nicht bekannt.

Die angegebenen Flächen wurden aus der vorliegenden Mietaufstellung übernommen und durch die vorliegenden Baupläne auf Plausibilität überprüft. Es konnten nur die Fläche aus der Büro-/Ladeneinheit im Erdgeschoss rechts im Zuge des Ortstermins aufgenommen werden. Eine Gewähr dafür, dass jede Maß- oder Flächenangabe im Bauplan genau mit dem Gebäudebestand übereinstimmt, kann nicht übernommen werden. Ein örtliches Aufmaß wurde teilweise durch die Nutzer untersagt bzw. war es nicht möglich alle Einheiten zu besichtigen.

Belüftung/Belichtung

Die Belüftung als auch die Belichtung der Einheiten ist als ausreichend einzustufen.

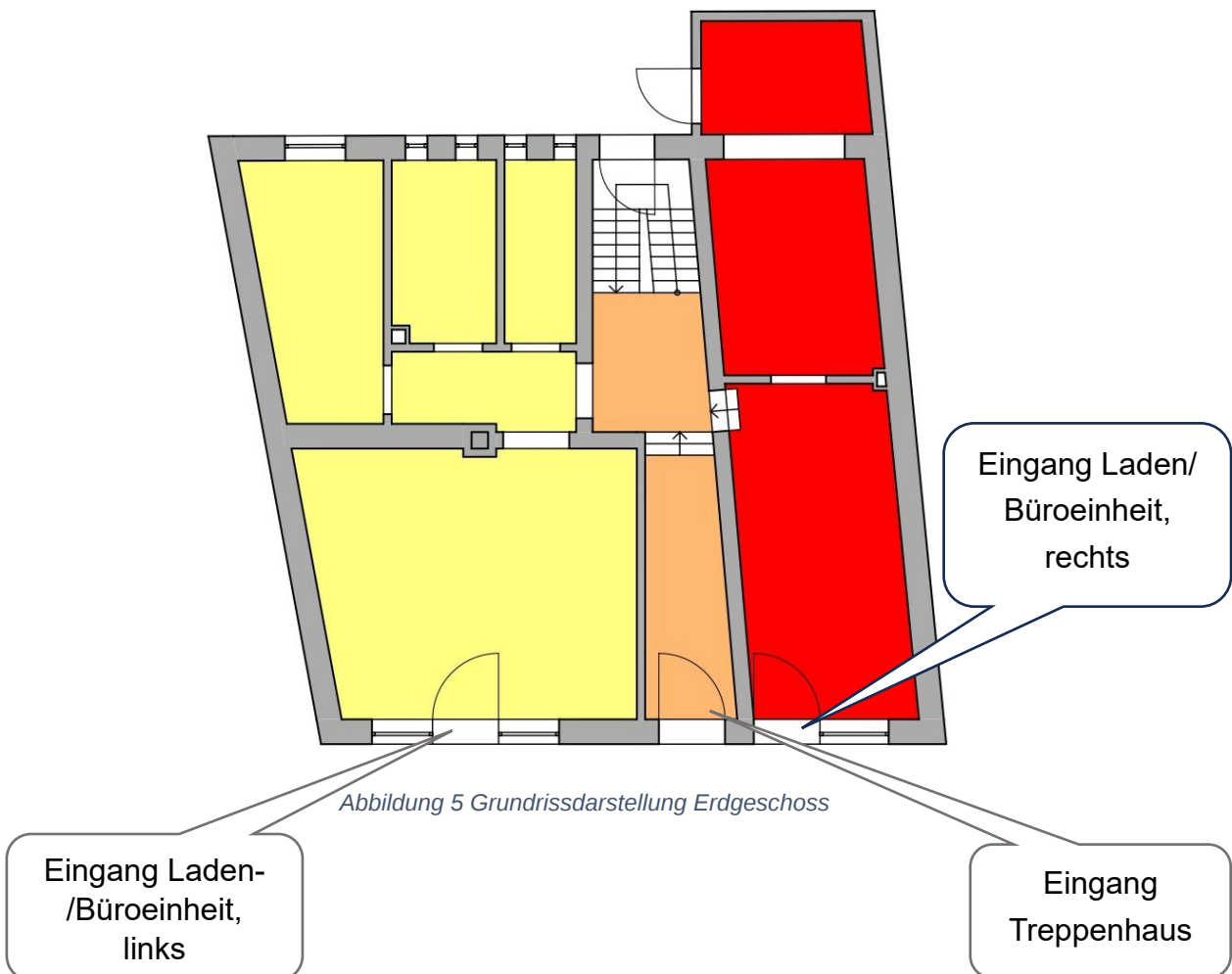
Brandversicherungswert

Der Brandversicherungswert ist nicht bekannt. Ein Versicherungsschein wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt.

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

Raumprogramm

Das Mehrfamilienhaus ist direkt von der Widhalmstraße aus begehbar. Rechts bzw. links vor dem Objekt befinden sich die separaten Eingänge zu den Büro-/Ladeneinheiten. Zum Stichtag wird die rechte Büro-/Ladeneinheit als Büroraum eigengenutzt. Die Linke Einheit ist zum Stichtag vermietet. Mittig der beiden Einheiten befindet sich der Eingang in das Treppenhaus und somit zu den Wohnungen.



Im 1. Obergeschoss befindet sich eine Wohneinheit.

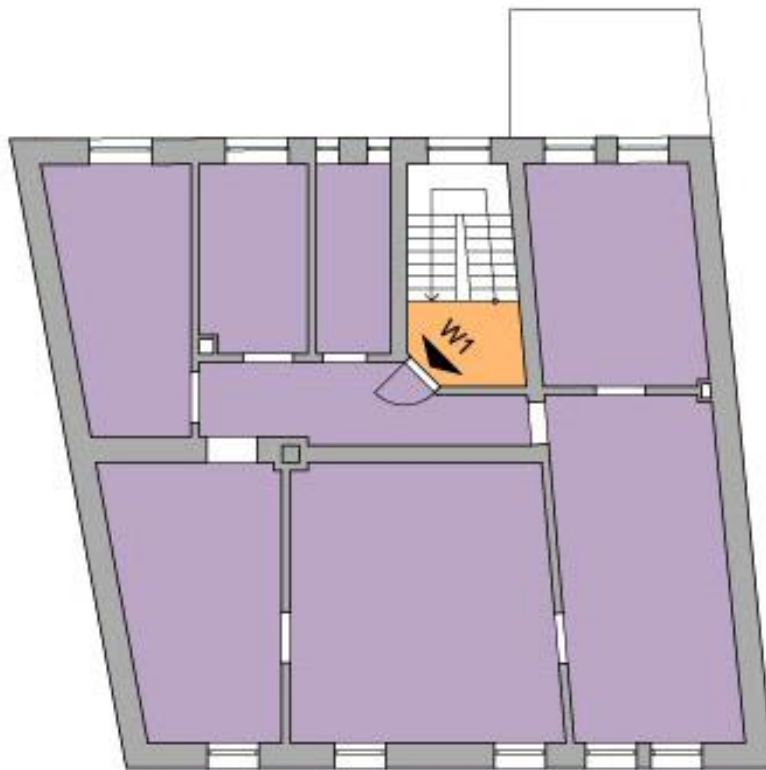


Abbildung 6 Grundrissdarstellung 1. Obergeschoss

Im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss befinden sich jeweils zwei Wohneinheiten.

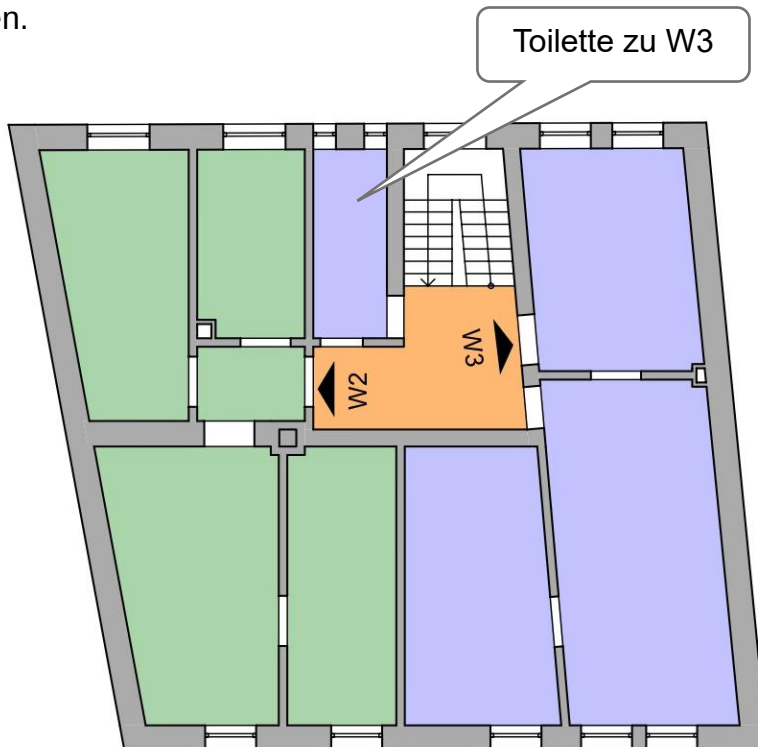


Abbildung 7 Grundrissdarstellung 2. Obergeschoss



Abbildung 8 Grundrissdarstellung Dachgeschoss

Der Spitzboden bietet für die jeweiligen Einheiten einen zugehörigen Abstellraum. Im Kellergeschoss befinden sich weitere Abstellflächen sowie die Haustechnik. Der Keller ist baujahrtypisch als Gewölbekeller erbaut worden.

Ausstattungsmerkmale

Die nachstehende Beschreibung wurde auf Grundlage der oben genannten Ortsbesichtigung, Angaben der Teilnehmer am Ortstermin 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. Es konnten nicht alle Einheiten besichtigt werden. Dem Gutachter wurden zudem untersagt Fotos der Wohneinheiten aufzunehmen. Die Wertermittlung stützt sich daher teilweise auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

Gebäudebereich	Allgemein
Außenwände	Massivbau, früher Sandsteinfassade, zum Stichtag verputzt und gestrichen
Dach	Mansarddach
Dachentwässerung	Entwässerung traufseitig
Treppenhaus	innenliegende Treppe als U-Treppe mit Zwischenpodest, PVC-Belag, Wände verputzt und gestrichen, Malerei im Eingangsbereich
Eingangstüre	Holzeingangstüre mit Glasausschnitt
Fenster	teilw. erneuerte Kunststoffrahmenfenster, teilw. nicht zeitgemäße Holzrahmenfenster, Rollläden teilw. vorhanden
Heizung/Warmwasser	Einzelöfen, Nachtspeicheröfen
Hinterhof	Der Hinterhof des Wohnhauses ist mit Pflastersteinen versehen und kann über den Flur/Treppenhaus begangen werden. Allerdings befindet sich der Hinterhof in einem vernachlässigten Zustand, wobei die Bodenpflastersteine teilw. locker sind. Außerdem schließt der Hinterhof unmittelbar, ohne Abgrenzung, an das Grundstück der benachbarten Gewerbeinheit an, auf dem sich Produktions- und Lagergebäude befinden.

Gebäudebereich	Büro-/ Ladeneinheit im Erdgeschoss, links
Die Büro-/Ladeneinheit setzt sich aus einem Aufenthaltsraum mit Küche, einem Vorraum sowie einen WC zusammen. Der Boden ist überwiegend mit Laminat/PVC ausgelegt. Die Einheit wird mit Gas-Einzelöfen beheizt. Die Einbauküche ist im Besitz des Eigentümers.	

Gebäudebereich	Büro-/ Ladeneinheit im Erdgeschoss, rechts
Die Einheit wird zum Stichtag als eigengenutzter Büroraum verwendet. Die Raumhöhe im vorderen Bereich (ehemalige Durchfahrt) beträgt 3,77 m. Früher diente dieser Teil des Gebäudes als Durchfahrt in den Hinterhof. Die Wände sind überwiegend verputzt und gestrichen. Der Putz und die Farbe sind an vielen Stellen beschädigt und abgeplatzt, was dem Raum ein vernachlässigtes Aussehen verleiht. Um die Einheit in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen, ist eine umfassende Renovierung und Modernisierung erforderlich. Ein Anbau schließt direkt an die Büro-/Ladeneinheit an und befindet sich in einem annehmbaren Zustand. Die Raumhöhe ist geringer als in der Büro-/Ladeneinheit. Die Wände sind überwiegend verputzt und gestrichen. Der Putz ist mit Rissen durchzogen.	

Gebäudebereich**Wohneinheiten**

Die Wände der aufgenommenen Einheiten sind überwiegend tapeziert und gestrichen, während der Bodenbelag hauptsächlich aus PVC besteht.

Im Obergeschoss wurde eine Wohneinheit aus zwei zusammengelegten Wohnungen geschaffen. Diese erstreckt sich somit über die gesamte Etage. Im Badezimmer dieser Einheit werden die Badewanne und das Waschbecken mit einem Durchlauferhitzer betrieben. Die Einbauküche ist im Besitz des derzeitigen Mieters. Nach Aussage des Mieters werden die Räume im Winter als kalt empfunden.

Im zweiten Obergeschoss befinden sich zwei Wohneinheiten. Die Wohneinheit W2 setzt sich aus einer Küche, einem Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken, einem Wohnzimmer und einen Flur, der die Räumlichkeiten erschließt, sowie einem weiteren Zimmer zusammen. Das Wohnzimmer wird mit einem Nachtspeicherofen beheizt. Das Bad befindet sich in einem unzeitgemäßen Zustand. Die Wohneinheit W3 konnte bei der Besichtigung nicht begutachtet werden. Es ist jedoch zu beachten, dass sich das WC für diese Wohneinheit in einem separaten Raum befindet, der über das gemeinschaftlich genutzte Treppenhaus zugänglich ist.

Im Dachgeschoss befinden sich ebenfalls zwei Wohneinheiten. Die Wohneinheit W4 setzt sich aus einer Küche, einem Duschzimmer, einer Abstellkammer und einem Wohnzimmer zusammen. Diese Räume werden durch den Flur verbunden. Das Wohnzimmer wird mit einem Nachtspeicherofen und einem Heizlüfter beheizt. Die Einbauküche gehört, nach Aussage der Teilnehmer am Ortstermin, dem derzeitigen Mieter. Die Wohneinheit W5 setzt sich aus einer Küche, einem Wohnzimmer und einem Schlafzimmer zusammen. In der Küche befindet sich zeitgleich die Dusche. Das WC, das zu dieser Wohneinheit gehört, befindet sich in einem separaten Raum, welcher über das gemeinschaftlich genutzte Treppenhaus zugänglich ist.

Es ist anzumerken, dass sowohl die Ausstattung als auch die sanitären Einrichtungen der Wohneinheiten als nicht mehr zeitgemäß eingestuft werden.

Gebäudebereich**Kellergeschoss**

Das Kellergeschoss zeigt sich als baujahrtypischer Gewölbekeller. Das Gewölbe ist teilw. verputzt und gestrichen, die Elektroinstallation wurde auf Putz verlegt. Die natürliche Belichtung erfolgt durch Lichtschächte.

Energetische Gebäudeeigenschaft

Es liegt dem Sachverständigen zum Wertermittlungstichtag kein gültiger 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 min. 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 Energieeinsparverordnung (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, das 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 bis 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
• Rückgebäude (ehem. Waschhaus) in einem nicht nutzbaren Zustand, wirtschaftlich überaltert • Farb- und Putzabplatzungen im Sockelbereich des Wohnhauses • Putz- und Farbschäden an den Kellerinnenwänden • Risse in den Wänden der rechten Laden-Büroeinheit • Statische Beeinträchtigung durch durchhängende Decke in Büro-/Lagereinheit rechts (ehem. Durchfahrt)
Instandhaltungsstau
• überwiegend wirtschaftlich überalterte Wand- und Bodenbeläge • teilweise lockere Pflasterplatten im Hinterhof • Farb- und Putzabplatzungen im Treppenhaus
unzeitgemäße Bauausführung
• Gesamtenergiebilanz • unzeitgemäße Sanitär- und Elektroausstattung • teilweise Toiletten außerhalb der Wohnungen

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

Beurteilung Bewertungseinheit

Das Bewertungsobjekt befindet sich überwiegend in einem nicht mehr zeitgemäßen Zustand. Aufgrund unterlassener Instandhaltung weist das Objekt einige Rückstände auf. Die Wohnräume sowie die Laden-/Büroeinheit rechts entsprechen aufgrund ihrer Konzeption und ihres Zustandes überwiegend nicht mehr den heutigen Anforderungen.

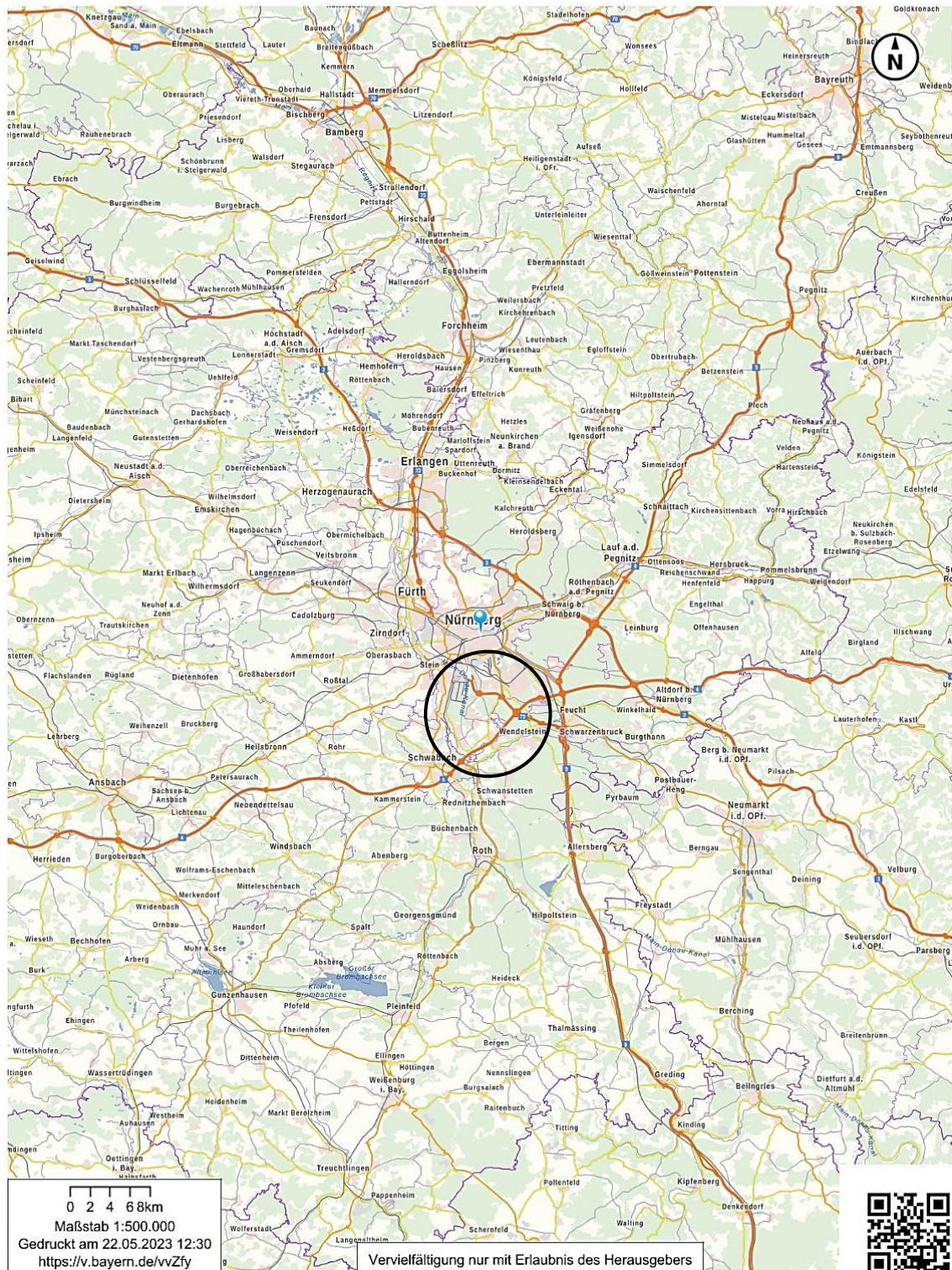
1 Anlagen

Lagepläne



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

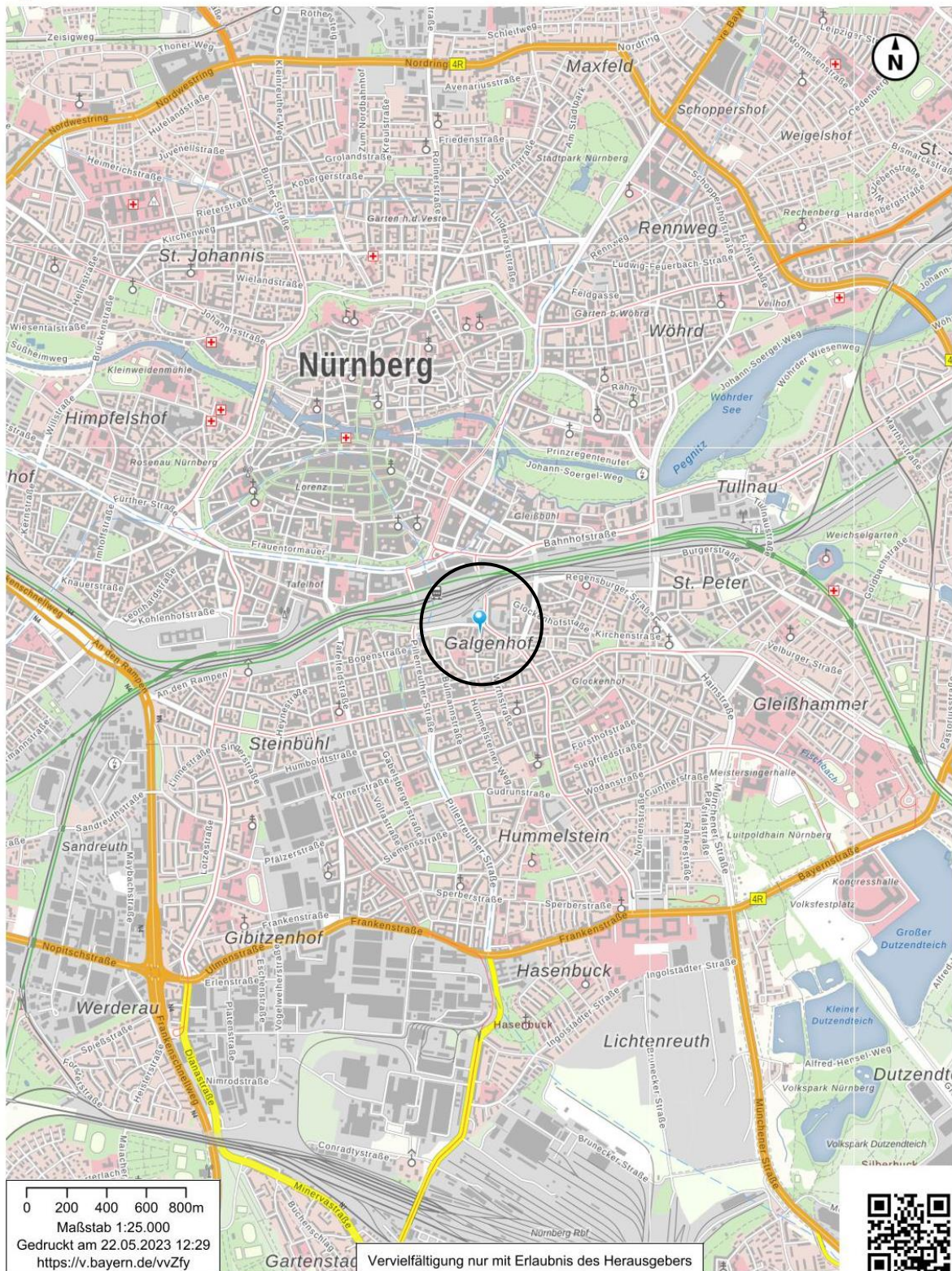


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics

Abbildung 9 Makrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-15033



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics

Abbildung 10 Mikrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-15033

Bilder

