

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	90459 Nürnberg, Voltastraße 95
Bebauung	Wohn- und Geschäftshaus, 210 m² Grundstücksfläche
Objekt I	Sondereigentum (Kellerraum) Nr. 12
Anteil am Grundstück	2,00/1.000 Miteigentumsanteil
Verkehrswert	3.500 €
Objekt II	Sondereigentum (Dachboden) Nr. 10
Anteil am Grundstück	74,60/1.000 Miteigentumsanteil
Verkehrswert	63.000 €
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	19.11.2024
Auftraggeber	Amtsgericht Nürnberg
Aktenzeichen	10 K 156/23
Gutachten vom	05.02.2025

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient lediglich der Kurzinformation! Der Sachverständige ist nicht zur Objektauskunft berechtigt, das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.

SACHVERSTÄNDIGER

Herr

Philip Lang

Arminiusstraße 2

90402 Nürnberg

0911 240 332 21

lang@voelkel-lang.de

www.voelkel-lang.de

Lagebeschreibung

Makrolage – Regionale Umgebung

Mit rund 544.000 Einwohnern ist Nürnberg die zweitgrößte Stadt in Bayern und das kulturelle und wirtschaftliche Zentrum Nordbayerns. Zusammen mit den Nachbarstädten Erlangen, Fürth und Schwabach sowie dem Umland bildet sie die wirtschaftliche und kulturelle Metropolregion Nürnberg. Ein ausgewogener Branchen- und Unternehmensmix verleiht Nürnbergs Wirtschaft Stabilität. Sowohl das verarbeitende Gewerbe als auch die unternehmensbezogenen Dienstleister mit den Unternehmen der Finanz-, Versicherungs- und Immobilienwirtschaft und die weiteren Dienstleistungen sind wichtige Säulen der lokalen Wertschöpfung. Im bundesweiten Vergleich der größten Städte nimmt Nürnberg eine sehr gute Position ein, es hat nach München und Stuttgart die 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 Wohn- und Geschäftshaus mit den zu bewertenden Einheiten, liegt im Stadtteil Steinbühl, welches zum Verwaltungsbezirk Nürnberg „Mitte“ gehört. Das Stadtzentrum Nürnbergs (Hauptmarkt) befindet sich rd. 3 km nördlich. Die Voltastraße befindet sich in einer urbanen, gut angebundenen Lage mit einer gemischten Nutzung aus Wohn- und Gewerbeflächen. Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich an einer Ecklage, an der sich die Voltastraße und die nördlich angrenzende Lothringer Straße kreuzen. Westlich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite, liegen ein Spielplatz sowie Parkmöglichkeiten, die von einer Baumreihe eingefasst werden. Die Straße selbst ist verkehrsberuhigt. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von einer geschlossenen Blockrandbebauung, die typisch für gewachsene innerstädtische Strukturen ist. Der Hummelsteiner Park liegt etwa 800 Meter nordöstlich des Mehrfamilienhauses und bietet Möglichkeit zur Naherholung.

In fußläufiger Entfernung gibt es kleinere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, während größere Supermärkte in einem Umkreis von etwa 1 km zu finden sind (Edeka ca. 700 m, Lidl ca. 1 km). Cafés, Restaurants und verschiedene Dienstleister sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe ausreichend vorhanden. Bildungseinrichtungen wie die Jenaplan Grundschule (ca. 500 m), die Sperberschule (Grund- und Mittelschule, ca. 500 m) sowie Kinderbetreuungseinrichtungen wie der Kinderhort Wiesenstraße (ca. 1,4 km) und die Kindertagesstätte Matthias-Claudius (ca. 1,7 km) sind ebenfalls gut erreichbar.

Verkehrsanbindung

Der Hauptbahnhof Nürnberg ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 10 Minuten zu erreichen. Die nächste Bushaltestelle (Lothringer Str. - Nürnberg) befindet sich ca. 170 m westlich. Vom Nürnberger Hauptbahnhof verkehren regelmäßig S-Bahnen, Regional- und Fernzüge in alle Richtungen. Der Anschluss an den Frankenschneppweg (Kreuzung Ulmenstraße - Frankenschneppweg) befindet sich ca. 1,9 km westlich. Der Flughafen Nürnberg ist mit dem Auto und den öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 25 zu erreichen. Die ÖPNV-Anbindung ist gut, die Straßenanbindung wird insgesamt ebenso als gut bewertet. Die Parkplatzsituation ist weitestgehend entspannt, da Stellplätze vor dem Wohn- und Geschäftshaus und in den umliegenden Straßen vorhanden sind.

Demografische Entwicklung

Nach Angaben der Stadt Nürnberg betrug die Bevölkerung im Jahr 2022 rund 523.026 Einwohner. Vorausberechnungen des statistischen Bundesamtes 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 Bewertungsobjekte befinden sich in einer gut erschlossenen Lage mit entspannter Parkplatzsituation im öffentlichen Raum. Aufgrund der Nähe zur Frankenstraße (4R) kann es jedoch zu erhöhten Lärmimmissionen kommen.

Grundstück

Grundstückbeschreibung

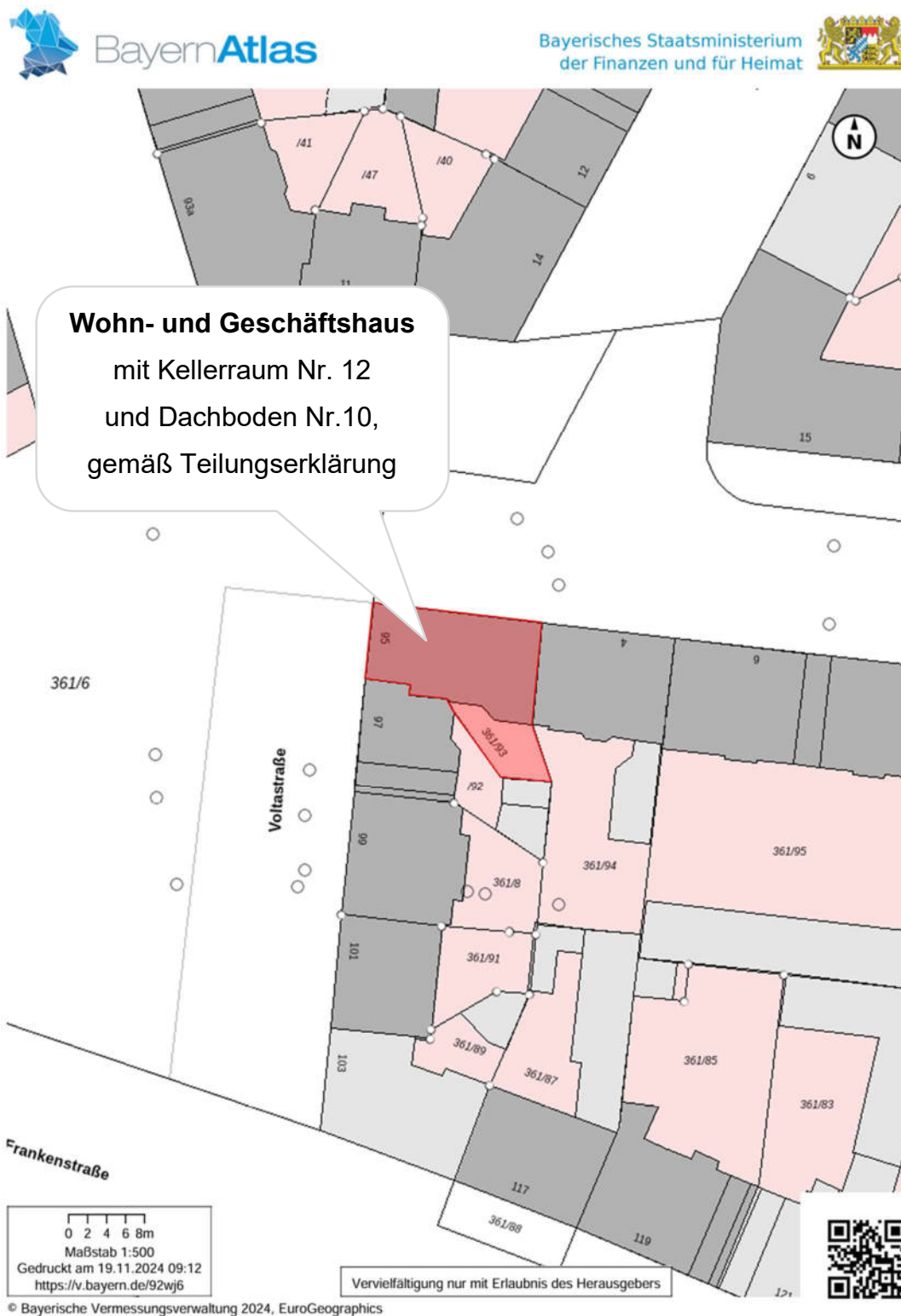


Abbildung 1 Lageplan – Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

Grundstücksgestaltung	
Grundstücksform	unregelmäßig geschnitten
Straßenfront	Voltastraße: rd. 8 m
	Lothringer Straße: rd. 18 m
Mittlere Grundstücksbreite	rd. 18 m
Mittlere Grundstückstiefe	rd. 14 m

Anmerkung:

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

Grundstück	
Flurstücksnummer	361/93
Grundstückgröße lt. Grundbuch	210 m ²

Erschließungszustand	
Gemäß der Auskunft der Stadt Nürnberg ist die Voltastraße sowie die Lothringer Straße vor dem oben genannten Grundstück beitragsrechtlich vollständig erschlossen und bereits insgesamt erstmals hergestellt. Es fällt zum Stichtag keine Erschließungsbeitrag nach Art. 5a des Kommunalabgabengesetzes (KAG) i.V.m. den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Erschließungsbeitragssatzung in der jeweils gültigen Fassung und dem derzeitigen Stand der Rechtsprechung an. Für das Bewertungsgrundstück gilt der Kanalherstellungsbeitrag für die Grundstücksfläche und die Geschossfläche im derzeitigen Bestand als abgegolten.	
Versorgungsanschlüsse	Strom, Wasser, Telekommunikation, Gas
Entsorgungsanschlüsse	Kanal
Beitrags- und Abgabepflicht	keine offenen Beiträge und Abgaben bekannt

Anmerkung:

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

Topografie/Bodenbeschaffenheit

Bodenniveau Grundstück	überwiegend ebenerdig
Bodenniveau zur Straße	gleiche Höhe

Anmerkung:

Weitere Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund und Bodens sind nicht Teil dieser Wertermittlung. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung jedoch nicht beauftragt Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Es wurden auch keine Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbeseitigungen durchgeführt. Bei der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keine Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Denkmalschutz

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

Naturgefahren/sonstige Umwelteinflüsse

Hochwasserrisiko	Kein Risiko bekannt
Erdbebenrisiko	Kein Risiko bekannt
Erdrutschrisiko	Kein Risiko bekannt

Anmerkung:

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

Immissionen

Durch die südlich gelegene Frankenstraße können insbesondere zu den Hauptverkehrszeiten Lärmimmissionen auftreten. Laut den Angaben der Geoanwendung BayernAtlas-plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung liegen die Lärmimmissionen tagsüber (LDEN) zwischen 56,4 dB(A) und maximal 60,9 dB(A). Der Nacht-Lärmindeks (LNight) beträgt 52,5 dB(A).

Für den Kellerraum sowie den Dachboden sind diese Lärmimmissionen jedoch nicht wertebeeinflussend, da diese in ihrer Nutzung und Funktion dadurch nicht beeinträchtigt werden.

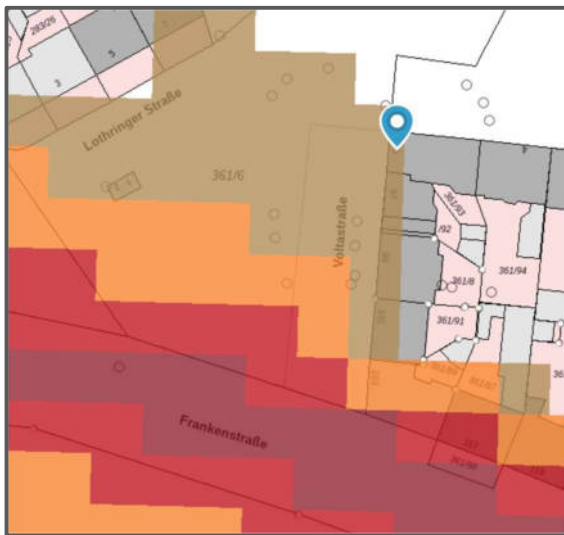


Abbildung 3 Auszug (LNight)

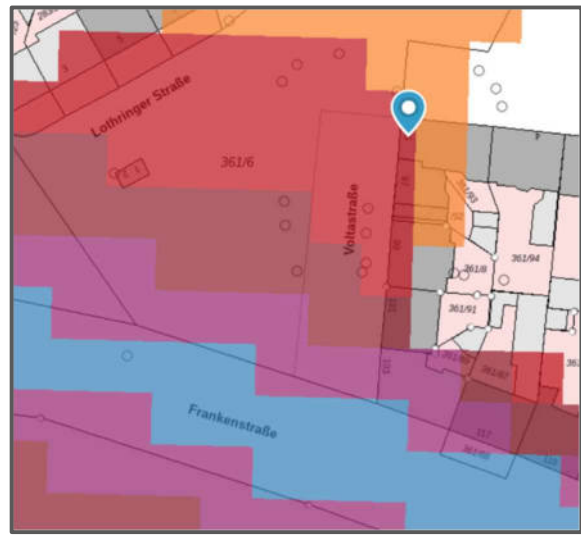


Abbildung 2 Auszug (LDEN)

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

Bauplanungsrecht	
Flächennutzungsplan	W – Wohnbauflächen
rechtswirksam seit	08.03.2006
Bebauungsplan	Südstadt-West Nr. 4659
Rechtskräftig seit	10.11.2021

Gemäß dem Bebauungsplan sind maximal fünf Vollgeschosse zulässig.

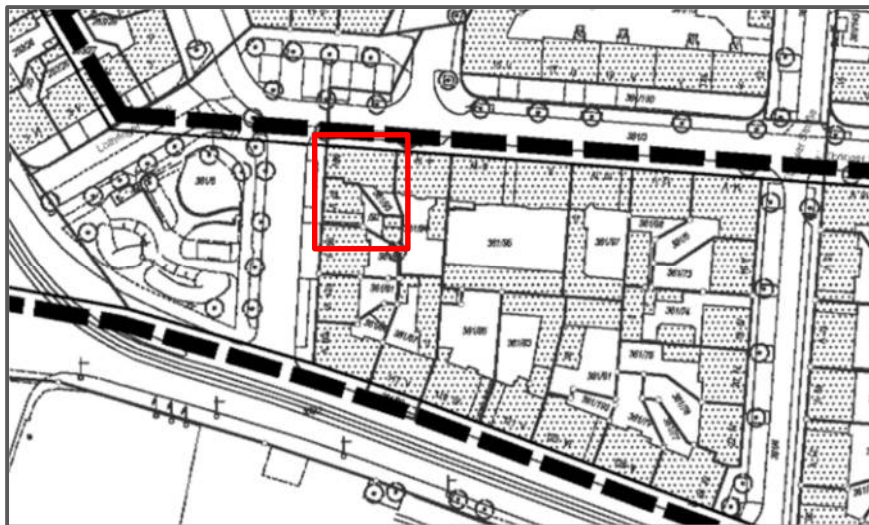


Abbildung 4 Auszug aus dem Bebauungsplan

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	Peter Göbel
Anschrift	Hangstraße 7 91154 Roth
Telefon	09171 8254893

Örtliche Verwaltung

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

Gebäudebeschreibung - Gemeinschaftseigentum

Objektart	
Gebäudeart	Wohn- und Geschäftshaus
Das Wohn- und Geschäftshaus grenzt westlich direkt an die Voltastraße während es mit seiner Nordseite an die Lothringer Straße grenzt. Die Bebauung in diesem Bezirk folgt einem regelmäßigen Raster, indem die Grundstücke entlang der Straßenfront in geschlossener Form angeordnet sind. Dabei grenzen die Gebäude direkt aneinander und bilden eine geschlossene Front, während sich im Inneren oft Höfe oder kleinere Freiflächen befinden. Zwischen den Gebäudeblöcken verlaufen Nebenstraßen, die die Quartiersstruktur unterteilen.	
Bauweise	massiv, verputzt und gestrichen, Erdgeschoss farblich abgehoben, Klinkerfassade innenhofseitig
Geschosse	Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. – 4. Obergeschoss, Dachgeschoss
Dachform	Walmdach
Dachentwässerung	Entwässerungskanäle vorhanden
Baujahr teilweiser Wiederaufbau	ca. 1947
Durchgeführte Modernisierungen/ Instandhaltungsmaßnahmen	keine bekannt
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV)	mittlerer Modernisierungsgrad

Anmerkung: Das im Grundstücksmarktbericht 2023 ausgewiesene Modell des Gutachterausschusses Nürnberg ordnet Objekte anhand ihres Zustands in eine Zustandsstufenskala ein, welche den jeweiligen Modernisierungsgrad bestimmt.

Ausstattungsmerkmale Gemeinschaftseigentum

Da eine Innenbesichtigung des Gemeinschaftseigentums nur im Bereich des Hausflures (ohne Keller) und des Hinterhofes möglich war, 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 vorliegenden Unterlagen 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.

Gebäudebereich	Allgemein
Eingang Wohnhaus	westlich über Stufen, der Eingang ist leicht nach innen versetzt und somit überdacht. Briefkastenanlage innenliegend
Eingang Geschäftshaus (Gewerbe im Erdgeschoss)	westlich über Stufen, Eingang nach innen versetzt, somit überdacht, Metallrahmentüre verglast
Fenster	überw. Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
Treppenhaus	innenliegend, zweiläufig, gegenläufig mit Zwischenpodest. Teilweise mit Fliesen belegt, teilw. Vinylbelag, Handlauf innenliegend aus Holz
Heizung/Warmwasser	vermtl. Gas-Etagenheizungen bzw. Gasöfen
Elektroinstallation	unter Putz verlegt

Wände	verputzt und gestrichen
Decken	verputzt und gestrichen
Bodenbelag	Fliesenbelag

Außenanlagen

Die Außenanlagen befinden sich im südöstlich gelegenen Innenhof des Wohn- und Geschäftshauses. Der Zugang erfolgt über eine Tür, von der aus einige Stufen nach unten führen. Der Boden ist nur teilweise befestigt. Die Grundstücksgrenzen sind durch verschiedene Mauern von den benachbarten Grundstücken abgegrenzt. Zum Bewertungsstichtag werden die Außenanlagen als Abstellfläche für Fahrräder und Mülltonnen genutzt. Der allgemeine Zustand wirkt vernachlässigt, da sich neben Unrat auch sichtbare Spuren von Witterungseinflüssen an den Mauern zeigen.

Energetische Gebäudeeigenschaften

Dem Sachverständigen liegt zum Wertermittlungsstichtag kein Energieausweis vor.

Energieeffizienzklassen von Wohngebäuden (nach GEG)		
A+	0 – 30 kWh/(m²a)	entspricht etwa Passivhausstandard oder KfW 40+
A	30 – unter 50 kWh/(m²a)	entspricht mind. Anforderungen der EnEV 2016, z.B. KfW 55 oder KfW 70
B	50 – unter 75 kWh/(m²a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2014
C	75 – unter 100 kWh/(m²a)	entspricht etwa energetisch gut modernisiertem EFH
D	100 – unter 130 kWh/(m²a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2007 oder hochwertig modernisierte Altbauten
E	130 – unter 160 kWh/(m²a)	entspricht etwa durchschnittlichem Wohngebäudestand
F	160 – unter 200 kWh/(m²a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem MFH
G	200 – unter 250 kWh/(m²a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem EFH
H	über 250 kWh/(m²a)	entspricht etwa unsaniertem, energetisch schlechtem Altbau

Hinweis: Seit dem 1. November 2020 gilt das Gebäudeenergiegesetz. Eine weitere Änderung ist zum 1. Januar 2023 in Kraft getreten (Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent). Mit dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) werden das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparungsverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-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	210 m ²
wertrelevante Geschossfläche (WGF)	935 m ²
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	4,5

Anmerkung:

Da die vorliegenden Unterlagen nicht zur Maßentnahme geeignet sind, wurde die Grundstücksfläche überschlägig mithilfe der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung ermittelt.

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

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

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau

Baumängel und Bauschäden
• teilweise stark beschädigte Grenzmauern im Innenhof • starke Farb- und Putzabplatzungen im Sockelbereich der Außenwände • Verfärbungen der Innenwand/Decke im Treppenaufgang zum Dachgeschoss (vermtl. durch eindringendes Wasser vom Dach)
Instandhaltungsstau
• Verfärbungen an der Außenfassade (teilw. Graffiti) • teilw. unbefestigte Außenanlagen • sichtbare Abnutzungen im Hausflur (Farb- und Putzabplatzungen) • offene, lose Elektroinstallation im Hausflur
unzeitgemäße Bauausführung
• Gesamtenergiebilanz • baujahrtypische Gebäudesubstanz

Zusammenfassend bestehen sowohl optische Mängel als auch sicherheitsrelevante Risiken, insbesondere durch lose Kabel und die Gasinstallation im Hausflur des Gemeinschaftseigentums.

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.

Brandversicherungswert

Hinsichtlich eines bestehenden Brandversicherungswertes liegen dem Sachverständigen keine Informationen vor.

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

Beurteilung Gemeinschaftseigentum

Das Gemeinschaftseigentum weist Instandhaltungsrückstände auf und wirkt insgesamt vernachlässigt. Die Außenanlagen weisen zum Stichtag einen ungepflegten Zustand auf.

Wertermittlungsobjekt – Sondereigentum

Wertermittlungsobjekt

Objektart I – Sondereigentum (Kellerraum) Nr. 12

Objekt	Kellerraum, im Aufteilungsplan mit der Nr. 12 bezeichnet
--------	---

Objektart II – Sondereigentum (Dachboden) Nr. 10

Objekt	Dachboden, im Aufteilungsplan mit der Nr. 10 bezeichnet
--------	--

Monatliches Hausgeld (Für beide Sondereigentumseinheiten)	Gemäß Wirtschaftsplan für den Zeitraum vom 01.01.2024 – 31.12.2024 beträgt das monatlich zu zahlende Hausgeld 85 €.
Erhaltungsrücklage (Für beide Sondereigentumseinheiten)	Zum 31.12.2023: 35.853,29 €, hinzu kommt eine Zuführung aus dem Jahr 2024 in Höhe von 6.000 €

Anmerkung: Die Hausverwaltung führt im Wirtschaftsplan sowie in der Einzelabrechnung die Miteigentumsanteile für das Sondereigentum Nr. 12 Kellerraum und Sondereigentum Nr. 10 den Dachboden gemeinsam mit insgesamt 76,60/1.000 auf. Der Miteigentumsanteil an dem Sondereigentum Nr. 12 (Kellerraum) beträgt 2/1.000, woraus sich ein Anteil an dem monatlichen Hausgeld von ca. 2,22 € ergeben würde. Für den Miteigentumsanteil an dem Sondereigentum Nr. 10 (Dachboden) von 74,60/1.000 würde das entsprechende Hausgeld ca. 82,81 € betragen.

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

Wegen der fehlenden Besichtigung ist unklar, in welchem Ausmaß der Dachboden zum Stichtag ausgebaut ist. Dem Sachverständigen liegen zu beiden Sondereigentumseinheiten keine Miet- oder Pachtverträge vor bzw. sind ihm keine bekannt. Weiterführende Miet- oder Pachtverträge sind dem Sachverständigen ebenfalls nicht bekannt

Objektart I – Kellerraum Nr. 12

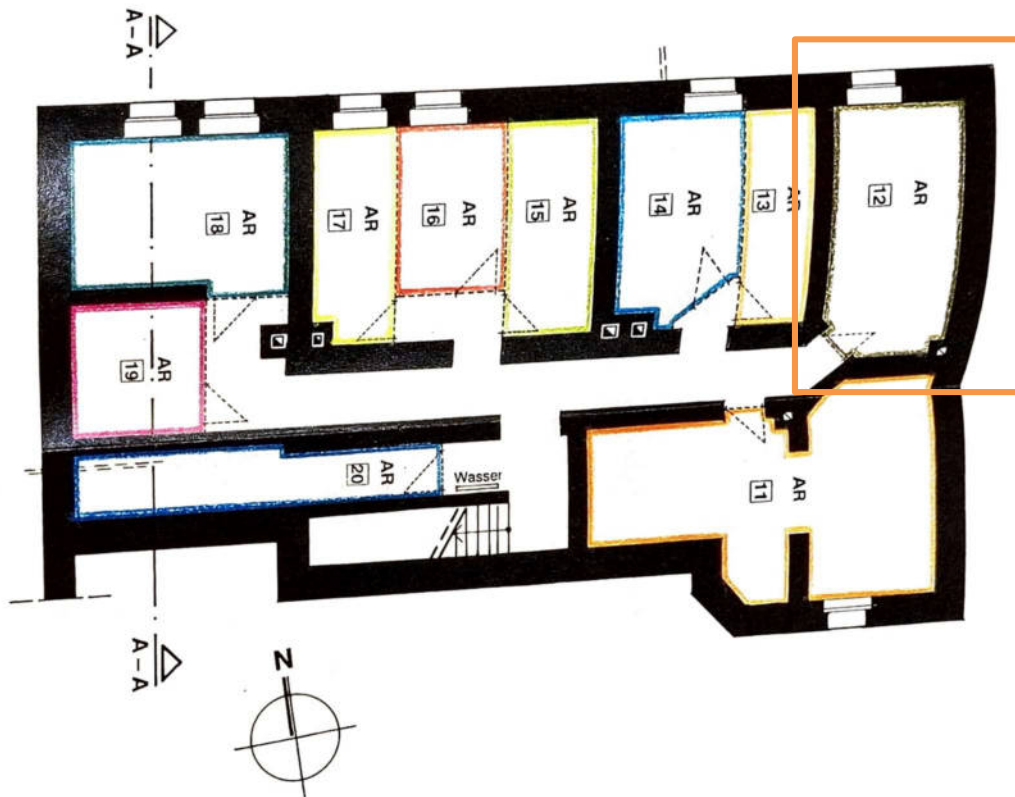


Abbildung 5 Auszug aus dem Aufteilungsplan

Der zu bewertende Kellerraum mit der Sondereigentums-Nr. 12, liegt im östlichen Bereich des Kellergeschosses. Er wird gemäß Unterlagen durch ein Fenster im Lichtschacht natürlich belichtet und belüftet. Der Zugang erfolgt über eine innenliegende Treppe über das Gemeinschaftseigentum.

Objektart II – Dachboden Nr. 10

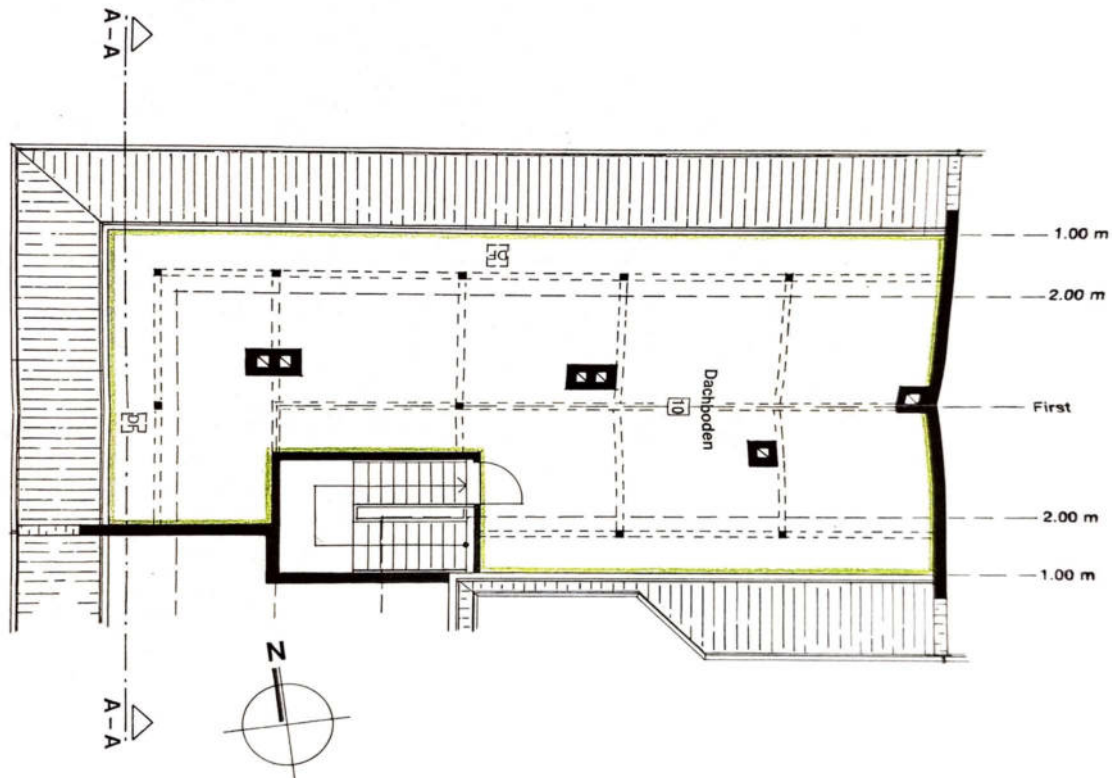


Abbildung 6 Auszug aus dem Aufteilungsplan

Die Belichtung und Belüftung erfolgt gemäß Grundriss über zwei Dachflächenfenster im Norden und Westen. Der Ausbaugrad sowie die Nutzung des Dachbodens sind aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung zum Stichtag bekannt. Die Aussagen der Hausverwaltung sowie die vorliegenden Unterlagen lassen darauf schließen, dass der Dachboden zum Stichtag nicht zu Wohnzwecken ausgebaut ist. Die nachfolgenden Ermittlungen und Annahmen sind daher mit einem erheblichen Risiko behaftet.

Anmerkung:

Ob die Belüftung/Belichtung den gesetzlichen Anforderungen mit 1/8 der Nettogrundfläche des jeweiligen Aufenthaltsraumes entspricht, wurde nicht explizit geprüft (s. auch Art. 45 Abs 2 BayBO, i. d. g. Fassung).

Ausstattungsmerkmale Sondereigentum

Da eine Innenbesichtigung nicht stattgefunden hat, kann eine Beurteilung der Ausstattung der Einheiten nicht vorgenommen werden. Aus den vorliegenden Grundrissunterlagen lässt sich lediglich die Raumgestaltung ableiten.

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.

Wohn-/ Nutzungsfläche

Objektart I - Kellerraum

Nutzungsfläche, rd.	12 m ²
---------------------	-------------------

Objektart II - Dachboden

Wohnfläche, rd.	85 m ²
-----------------	-------------------

Anmerkung:

Die Flächenangaben wurden den vorliegenden Bauunterlagen aus dem Jahr 2001 entnommen. Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, konnte der Sachverständige die Flächenangaben beim Ortstermin **nicht auf Plausibilität überprüfen**.

Allgemein umfasst die **Nutzungsfläche (NUF) gemäß DIN 277** alle Raumflächen, die einen planmäßigen Nutzungszweck aufweisen. Flächen für Verkehrswege, technische Anlagen oder konstruktive Bauteile gehören nicht zur Nutzfläche.

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. 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.

Abweichungen der Bausubstanz vom Sollzustand bei Sondereigentum

Baumängel und Bauschäden
weitere Baumängel, Bauschäden sind nicht bekannt
Instandhaltungsstau
die Eingangstüre zum Dachboden befindet sich weder in einem zeitgemäßen Zustand noch erfüllt sie die Anforderungen an eine Wohnungstür nach dem aktuellen Stand der Technik
unzeitgemäße Bauausführung
Gesamtenergiebilanz

Anmerkung: Zum Zeitpunkt des Ortstermins war eine Innenbesichtigung des Kellerraums sowie des Dachbodens nicht möglich, sodass keine konkreten Baumängel oder Bauschäden festgestellt werden konnten. Es wird von einem baujahrtypischen Zustand (1947) mit Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung ausgegangen.

Beurteilung Sondereigentum

Objektart I – Kellerraum Nr. 12

Der Grundriss des Kellerraums ist gemäß Planunterlagen zweckmäßig. Eine natürliche Belichtung und Belüftung ist durch ein Außenfenster gegeben und der Nutzung entsprechend angemessen.

Objektart II – Dachboden Nr. 10

Gemäß den Bauunterlagen ist der Dachboden nicht zu Wohnzwecken ausgebaut. Eine weitere Beurteilung kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und Auskünfte des Eigentümers nicht erfolgen. **Ob und inwieweit ein Ausbau des Dachgeschosses möglich ist, kann der Sachverständige nicht überprüfen. Dies müsste durch einen Bauantrag bei der zuständigen Bauordnungsbehörde geprüft werden.**

Anlagen

Lagepläne

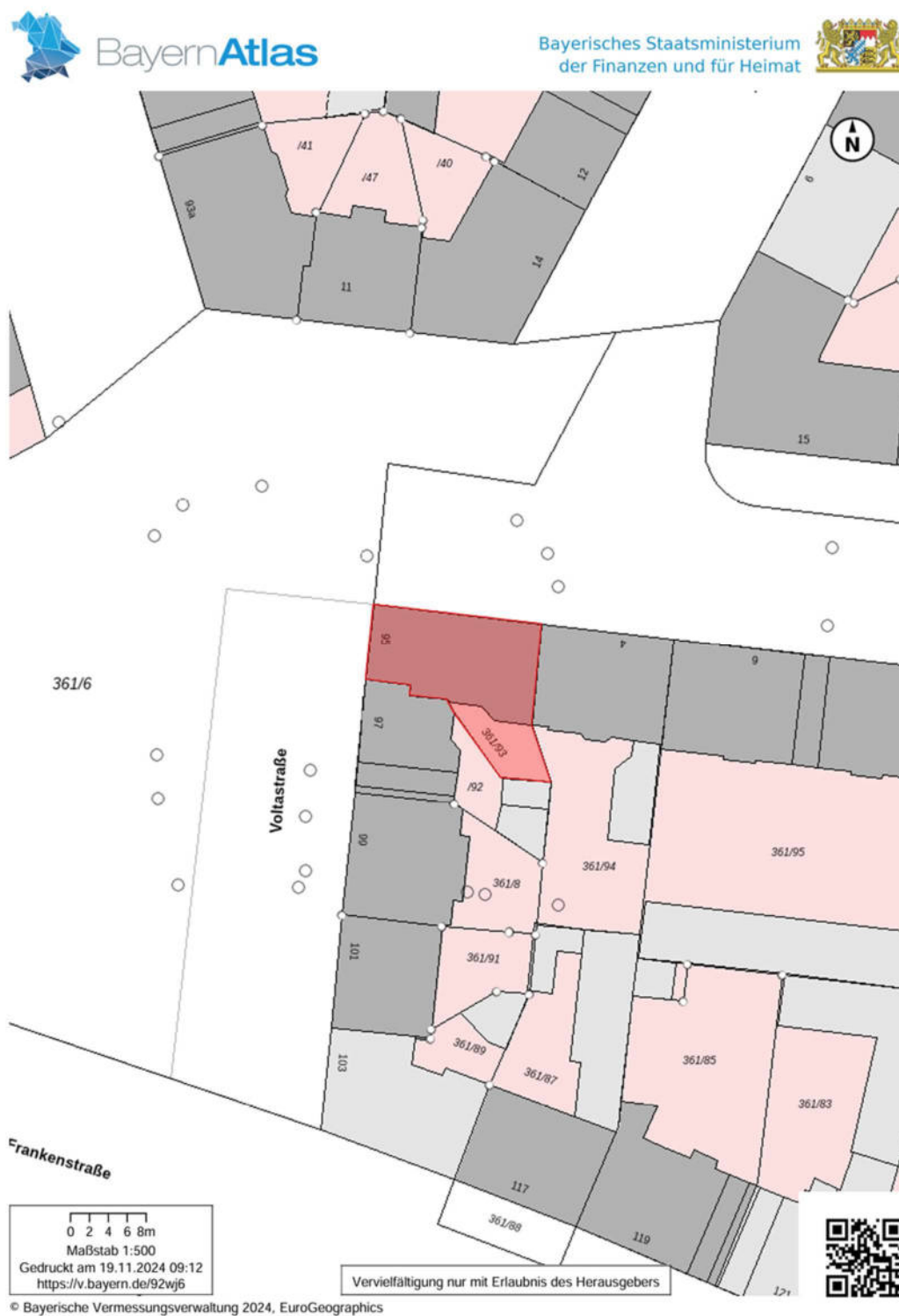


Abbildung 7 Lageplan - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

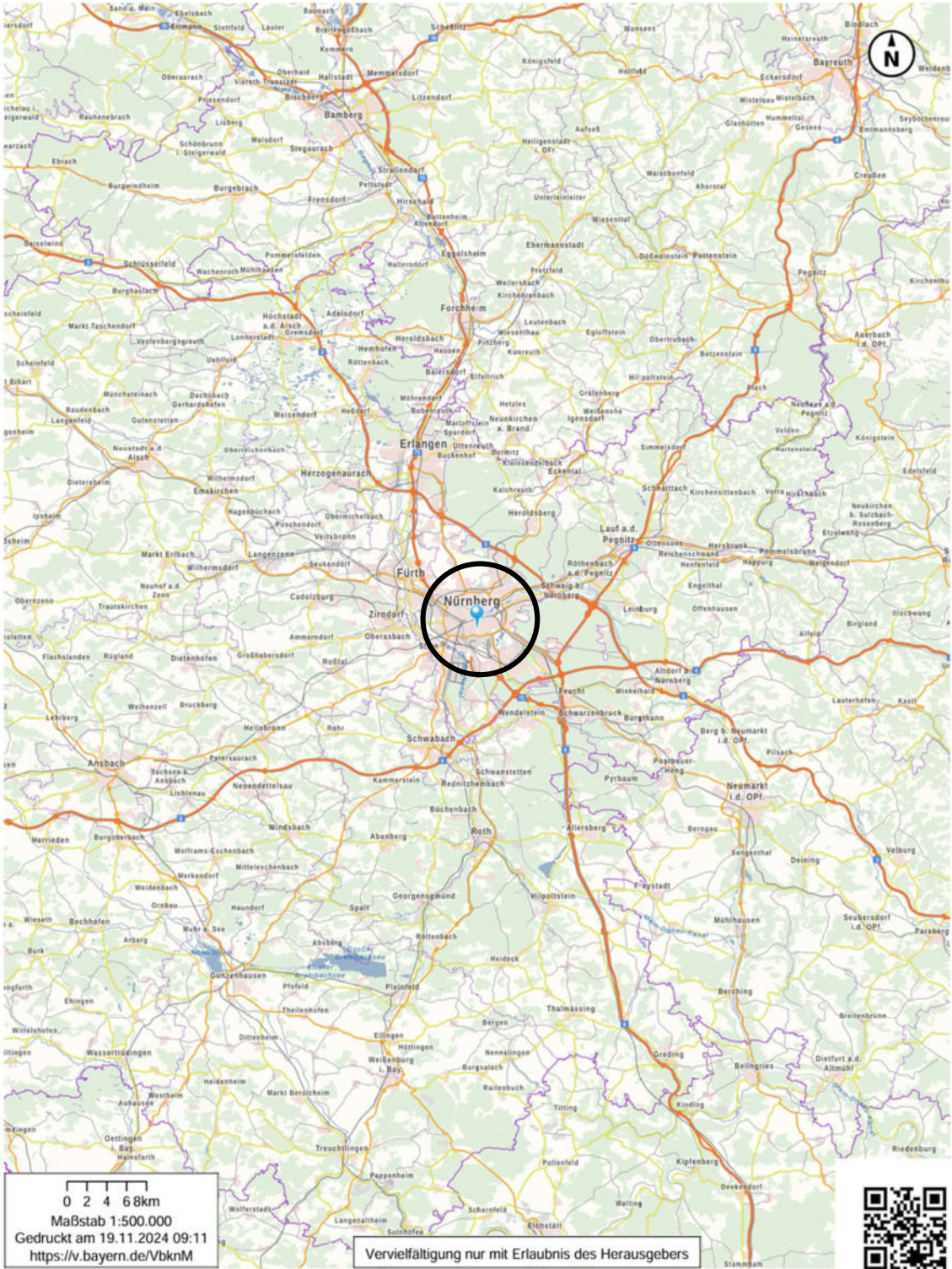


Abbildung 8 Makrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

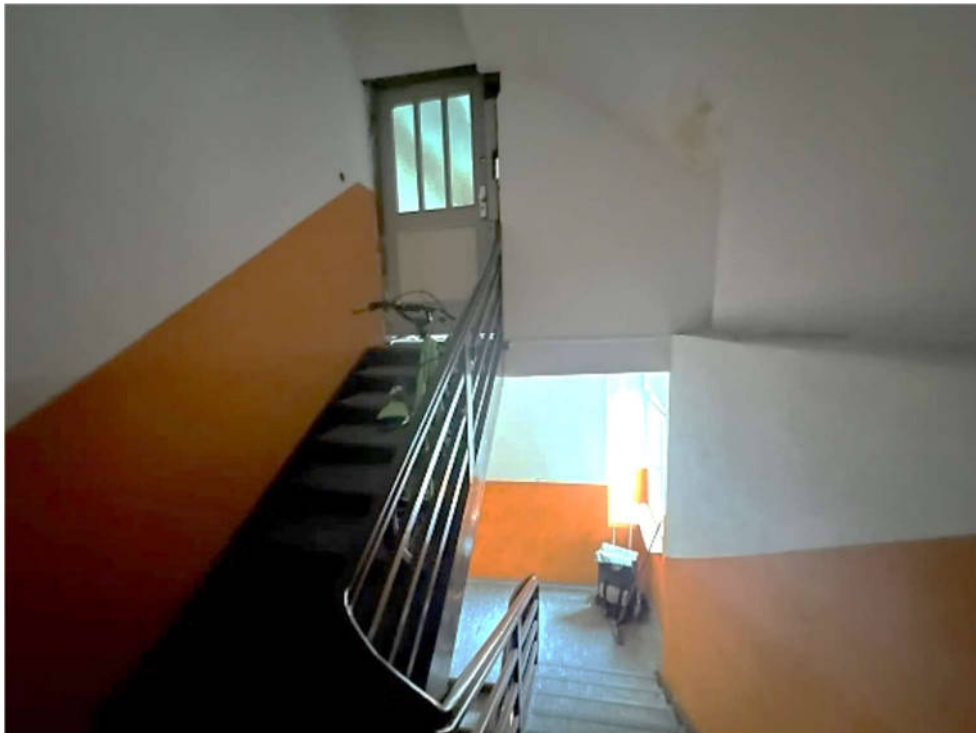
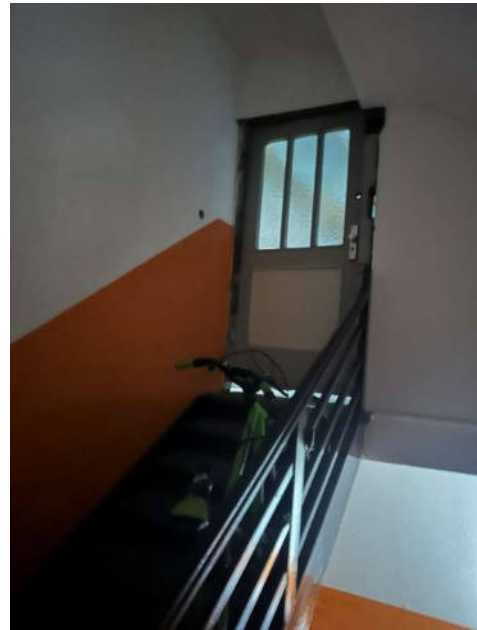


Abbildung 9 Mikrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

Bilder



Abbildung 12 Hausflur Gemeinschaftseigentum



Grundrisse/Ansichten/Schnitte

Hinweis:

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

