



1 K 1/24

## Exposé

zum Wertgutachten vom 05. Juni 2024

über den Verkehrswert (Marktwert)  
im Sinne § 194 BauGB

des 23,75/1.000 Miteigentumsanteils an dem  
rechtlich vereinigten Grundstück  
Flst. Nr. 1363/1, 1363/2 und 1363/3  
Gemarkung Ansbach  
91522 Ansbach, Jüdtstraße 1 und 3,

verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. 7  
in Villa A im 2. OG im Haus Jüdtstraße 1

**Günther Meyer**

Dipl.-Ing. (FH)

Bernadottestr. 8  
91522 Ansbach

Telefon: 0981 / 87673

Telefax: 0981 / 85992

Mobil: 0172 8407 239

gmeyeran@t-online.de



von der Industrie- und Handelskammer Nürnberg  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

## 1. Allgemeines

Auftrag	Beweisbeschluss des Amtsgerichts Ansbach, Abteilung für Zwangsvollstreckungssachen, vom 08.02.2024, Geschäftsnummer 1 K 1/24
Objektart	Wohnungseigentum, 3-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss einer vierteiligen Anlage mit 43 Wohnungen, drei Teileigentumseinheiten und Stellplätzen, als „Quattro Ville“ bezeichnet.
Ort	91522 Ansbach, Jüdtstraße 1 und 3, die Wohnung Nr. 7 ist im Haus Jüdtstraße 1
Grundbuchdaten	Amtsgericht Ansbach Grundbuch von Ansbach, Blatt 17078
Bestandsverzeichnis	Gemarkung Ansbach 23,75/1.000 Miteigentumsanteil an dem recht- lich vereinigten Grundstück Flurstücke  Nr. 1363/1, Jüdtstr. 3, Gebäude- und Freifläche, Grundstücksgröße 1.053 m <sup>2</sup>  Nr. 1363/2, Jüdtstr. 1, Gebäude- und Freifläche, Grundstücksgröße 1.553 m <sup>2</sup>  Nr. 1363/3, Nähe Jüdtstraße, Gebäude- und Freifläche, Grundstücksgröße 691 m <sup>2</sup>  verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung in Villa A 2. OG Whg 7 mit Keller und zwei Balkonen, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 7
Lasten und Beschränkungen	siehe Grundbucheintrag
Hypotheken, Grundschulden	siehe Grundbucheintrag

## 2. Grundstück

Ort	Kreisfreie Stadt Ansbach, Regierungshauptstadt von Mittelfranken, 42.194 Einwohner (30.06.2023), Regierungsbezirk Mittelfranken, Freistaat Bayern
Beschreibung der Stadt	Ansbach ist Oberzentrum und Hochschulstandort. Die Stadt ist durch Behörden, Schulen und Dienstleistungsgewerbe, Handel und mittel- ständische Betriebe geprägt. Das medizinische und schulische Angebot in der Stadt ist umfangreich und vielfältig.
Regionalplanung	Ansbach ist in der Regionalplanung der Region 8 als Oberzentrum eingestuft.
Wohn- und Freizeitwert	Der Wohn- und Freizeitwert von Ansbach ist als gut einzustufen.
Makrolage	Ansbach liegt ca. 40 km südwestlich Nürnberg.
Mikrolage	Das Grundstück befindet sich nördlich der Alt- stadt an der Westseite der Jüdtstraße im südli- chen Reuterviertel, einem baulichen Ensemble aus der Zeit zwischen 1900 und 1914.
Verkehrsinfrastruktur der Stadt	Durch Ansbach führen die Bundesstraßen B 13 und B 14, sowie die Eisenbahnlinien Nürnberg- Crailsheim und Würzburg-Treuchtlingen. Das Autobahnkreuz A 6 / A 7 ist 25 km entfernt. Der Autobahnanschluss Nr. 52 „Ansbach-Mitte“ an die A 6 etwa 8 km entfernt. Ansbach ist als Knoten gut in das öffentliche Nahverkehrsnetz VGN im Südwesten des Großraumes Nürnberg mit der S-Bahn S 4 und mehreren Buslinien eingebunden. Die überregionale Infrastruktur ist gut.

Infrastruktur des Objektes	<p>Das Anwesen liegt an einer innerörtlichen Verkehrsachse von der Brauhausstraße zum Rügländer Viertel.</p> <p>Eine Bushaltestelle der Linie 753 ist fußläufig in unmittelbarer Nähe erreichbar.</p> <p>Die Zufahrt zu den PKW-Stellplätzen in der Tiefgarage erfolgt an der Südostecke.</p> <p>Die Zugänge zu den Gebäuden Haus Nr. 1 und 3 erfolgen von der Ostseite.</p> <p>Die lokale Infrastruktur ist als gut anzusehen.</p>
Wohnlage	<p>Die stadtnahe Wohnlage am flachen Südhang in einem attraktiven Umfeld kann, bezogen auf Ansbach, als gut bis sehr gut eingestuft werden.</p>
bauliche Entwicklung	<p>Die bauliche Entwicklung der umgebenden Grundstücke ist abgeschlossen.</p>
Entwicklungszustand	<p>baureifes Land im Sinne § 3 (4) ImmoWertV</p>
bauliche Nutzbarkeit	<p>§ 34 BauGB, bebauter Ortsbereich</p>
Art der baulichen Nutzung	<p>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ansbach von 2000 ist das Grundstück als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.</p> <p>Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor.</p>
Grundstücksform	<p>Die Grundstücke haben polygonale Zuschnitte mit Gesamtabmessungen von ca. 45 x 73 m.</p>
Topographie	<p>Die Grundstücke fallen in Richtung Süden ab.</p>
Erschließung	<p>Die Grundstücke sind erschlossen.</p>
Beiträge, Abgaben	<p>Der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand gem. § 5 (2) ImmoWertV ist nach Auskunft der Stadt frei von öffentlich-rechtlichen Beiträgen und nichtsteuerlichen Abgaben.</p>
Hausanschlüsse	<p>Das Anwesen ist an das öffentliche Erdgas-, Strom-, Telefon- und Wassernetz angeschlossen.</p>

Entwässerung	Das Anwesen ist an die öffentliche Kläranlage angeschlossen.
Beeinträchtigungen	Die Jüdtstraße ist zeitweise rege frequentiert. Sonstige Beeinträchtigungen über den gebiets-typischen Umfang hinaus sind nicht erkennbar.
Baugrund	nicht bekannt
Grundwasserspiegel	nicht bekannt
Baugenehmigung	Es wird für die Bewertung angenommen, dass die vorhandene Bebauung genehmigt, bzw. genehmigungsfähig ist und alle Bauvorschriften eingehalten sind.
PKW-Stellplätze	Auf den Grundstücken sind Stellplätze für PKW in der Tiefgarage und im Freien vorhanden. Die Forderung nach Stellplätzen im Sinne des Artikel 47 der Bayerischen Bauordnung wird für die Bewertung als fiktiv erfüllt angesehen.
Altlasten Grundstück	Auf den Grundstücken befand sich ein älteres Verwaltungsgebäude, das vor dem Neubau der Wohnanlage abgebrochen wurden. Nördlich der Grundstücke befand sich ein Autohaus mit Werkstatt, das bereits vorher abgebrochen wurde. Die Grundstücke wurden nicht auf Altlasten geprüft und werden nicht in einem öffentlichen Altlastenkataster geführt. Sonstige mögliche Anhaltspunkte für eine potenzielle Kontaminierung waren beim Orts-termin nicht erkennbar. Die Bewertung versteht sich fiktiv altlastenfrei.
Quellennachweis	Die baurechtlichen Auskünfte wurden von der Stadt Ansbach erteilt. Behördenauskünfte sind unverbindlich. Für Gutachtenergebnisse aufgrund solcher Auskünfte wird keine Gewähr übernommen.

## 2.1 Wohnungs- und Teileigentum

Abgeschlossenheit	Die Abgeschlossenheit im Sinne des WEG § 7 (4) Nr. 1 wurde mit Bescheinigung der Stadt Ansbach vom 01.10.2007 bestätigt.
Teilungserklärung	Das Wohnungs- und Teileigentum wurde vom Notar Dr. Christoph Anderle in Ansbach mit der Teilungserklärung vom 04.10.2007, Urkunde Nr. 1557A/2007 begründet und mit einigen Nachträgen geändert.
Umfang	<p>Das zu bewertende Wohnungseigentum umfasst einen 23,75/1.000 Miteigentumsanteil an dem rechtlich vereinigten Grundstück Flurstücke</p> <p>Nr. 1363/1, Jüdtstr. 3, Gebäude- und Freifläche, Grundstücksgröße 1.053 m<sup>2</sup></p> <p>Nr. 1363/2, Jüdtstr. 1, Gebäude- und Freifläche, Grundstücksgröße 1.553 m<sup>2</sup></p> <p>Nr. 1363/3, Nähe Jüdtstraße, Gebäude- und Freifläche, Grundstücksgröße 691 m<sup>2</sup></p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung in Villa A 2. OG Whg 7 mit Keller und zwei Balkonen, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 7</p>
Verwalter	Verwalter im Sinne § 26 WEG ist Herr Norbert Sauerhammer, Eichendorffstr. 1, 91522 Ansbach, Tel. 0981 4823966.
Wirtschaftsplan	Für das Objekt wird ein regelmäßiger Wirtschaftsplan im Sinne § 28 WEG erstellt.
Instandhaltungsrücklage	Die Höhe der Instandhaltungsrücklage beträgt nach Auskunft der Hausverwaltung für das Wohnungseigentum Nr. 7 zum 31.12.2023 anteilig 3.958,42 €.
Zubehörräume	Als Zubehörräume zur Wohnung Nr. 7 sind der Kellerraum Nr. 7 und Miteigentumsanteile an den Gemeinschaftsräumen anzusehen.
Sondernutzungsrechte	Etwaige Sondernutzungsrechte zugunsten des Sondereigentums Nr. 7 sind nicht bekannt.
Servicevertrag	Es besteht nach Anlage zur Teilungserklärung ein Service- und Koordinationsvertrag.

### 3. Gebäude

#### Allgemeines

Der Baubeschrieb ist ein stichpunktartiger, nicht umfassender und nicht abschließender Überblick über die Beschaffenheit des Gebäudes, er ist ohne Anspruch auf Vollständigkeit und nicht als Zusicherung von Eigenschaften zu verstehen.

Die durchgeführte Besichtigung beschränkte sich auf eine mit der üblichen Sorgfalt vorgenommene rein visuelle Objektaufnahme.

Die Standsicherheit der Bauteile, sowie der bauliche Wärme-, Brand- und Schallschutz sind nicht geprüft.

Es wurden auch keine Baustoff-, Bauteil- oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen.

Möglicherweise verdeckte, nicht erkennbare Mängel oder Schäden sind deshalb nicht erfasst.

#### Einschränkung

Wie bei Wohnungs- und Teileigentum allgemein üblich, wurden nur das zu bewertende Sonder Eigentum und nur teilweise die gemeinschaftlichen Bereiche, insbesondere der Hausanschlussraum, der Waschraum und die Heizzentrale im Keller, und zusätzlich der Gemeinschaftsraum, das Büro und das Pflegebad im Erdgeschoss in Villa A besichtigt.

Es wird der Bewertung der sonstigen, nicht besichtigten Bereiche fiktiv ein ordnungsgemäßer adäquater Zustand zugrundegelegt.

#### Konzeption

Das Objekt wird als „Quattro Ville“ bezeichnet. Das Konzept des Bauträgers war die Schaffung von stadtnahen und barrierefreien Wohnungen. Die Bewohner sind zum Abschluss eines Service- und Koordinationsvertrages als Grundservice verpflichtet.

Gesamtgebäudetyp	<p>Mehrgeschossige Wohnanlage mit insgesamt 43 Wohnungen und 3 Teileigentumsheiten, in Form von vier rechteckigen viergeschossigen Baukörpern auf drei rechtlich vereinigten Grundstücken mit zwei Eingängen und einer durchgehenden Tiefgarage.</p> <p>In einem 1. Bauabschnitt wurden die baulich verbundenen südlichen Baukörper Villa A und B Jüdtstraße 1 errichtet.</p> <p>In einem 2. Bauabschnitt wurden die baulich verbundenen nördlichen Baukörper Villa C und D Jüdtstraße 3 errichtet.</p>
Villa A	<p>Die Villa A ist der südöstlichste der 4 Baukörper, bestehend aus der Tiefgarage mit Zufahrtsrampe im Kellergeschoss, Gewerbeeinheit und Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss und 12 Wohnungen in den drei Obergeschossen. Die Villa A ist in jeder Etage über Flure an das zentrale Treppenhaus in Villa B angebunden.</p>
Zugang	<p>Der fußläufige Zugang zur Villa A und B erfolgt zentral von Osten von der Jüdtstraße über ein Eingangsfoyer und das Treppenhaus in Villa B.</p>
Wohnung Nr. 7	<p>Die zu bewertende Wohnung Nr. 7 ist im 2. Obergeschoss an der Südseite der Villa A. Die postalische Anschrift ist Jüdtstraße 1. Die Wohnung umfasst Flur in T-Form, Wohnzimmer mit Balkon und offener Küche nach Südosten, Gastzimmer nach Süden, Schlafzimmer mit Balkon nach Südwesten, Bad mit Fenster nach Westen, separates innenliegendes WC und einen innenliegenden Abstellraum. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,50 m. Die lichten Türbreiten betragen mit Ausnahme der separaten Toilette und des Abstellraumes ca. 82 cm.</p>

	<p>Die Wohnung entspricht in den äußeren Abmessungen mit den Abweichungen durch ein abgeteiltes WC und einen abgeteilten Abstellraum im wesentlichen der Teilungserklärung. Im Keller befindet sich ein gemauerter hoher Abstellraum mit ca. 7 m<sup>2</sup> mit Anschluss an das Stromnetz der Wohnung mit einfacher Stahlblechtüre.</p>
Nutzung	Die Wohnung Nr. 7 ist vermietet.
Wohnfläche nach WoFIV	Wohnung Nr. 7 ca. 82,45 m <sup>2</sup> bei hälftigem Ansatz der Balkone
Jahr der Fertigstellung	2009 nach Aktenlage
Umbauten, Erweiterungen	-
Bauart	konventioneller Stahlbeton- und Mauerwerksbau
Rohbau	Flachgründung Wände aus Stahlbeton und Kalksandsteinmauerwerk, Leichtbauwände, Stahlbetonmassivdecken Flachdach als Warmdach mit Folienabdichtung zweiläufig gerade Stahlbetontreppenläufe um den Aufzugsturm mit Granitbelag, Holzhandlauf
Fassade	Wärmedämmverbundsystem
Haustüre	Leichtmetallelemente mit Isolierverglasung, Briefkasten- und Sprechanlage
Fenster Wohnung Nr. 7	Kunststoffenster, isolierverglast, zur Straßenseite dreifach verglast, Produktionsdatum 2008, die tieferen Brüstungen in den Wohnräumen sind außenseitig mit Edelstahlstäben versehen
Rolläden Wohnung Nr. 7	Kunststoffrolläden mit Elektroantrieb

besondere Bauteile	zwei frei vor die Fassade gesetzte Stahlbalkone mit Stahlblechbrüstungen
Energieausweis	Der verbrauchsorientierte Energieausweis des Energieberaters André Lauber in der Firma moovin Immobilien GmbH, Sternstr. 121, 20357 Hamburg vom 16.05.2024 weist einen Endenergiebedarf von 59,6 kWh/(m <sup>2</sup> x a) und einen Primärenergiebedarf von 51,4 kWh/(m <sup>2</sup> x a) aus.
Haustechnik:	
Heizung	2 elektrische Wasser/Wasser-Wärmepumpen mit 2 Pufferspeichern für die Gesamtanlage, in der Wohnung Nr. 7 ist eine Fußbodenheizung
Sanitäre Installation	In der Wohnung Nr. 7 befindet sich ein Bad mit Badewanne, Waschbecken, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, bodenbündige Dusche und eine separate Toilette mit Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und Handwaschbecken. Die Böden und Wände sind gefliest. Im Keller befinden sich im Gemeinschaftsraum separate Anschlüsse für Waschmaschinen.
Elektroinstallation	guter Standard, Sprechanlage
Aufzug	Personenaufzug mit 6 Haltestellen in Villa B, 1.000 kg, 13 Personen, lichte Türbreite 90 cm, lichte Kabineninnenmaße 1,0 x 2,10 m
Lüftung	dezentrale kontrollierte Lüftungsgeräte in den Wohnräumen mit Wärmerückgewinnung
Messeinrichtungen	Der Verbrauch von Strom, Kalt- und Warmwasser und Heizenergie ist nach Wohnungen getrennt erfassbar.

## Ausbau Wohnung Nr. 7

Fußbodenbeläge	schwimmender Estrich mit Parkett in der Diele, Wohnräumen und Schlafzimmer, keramische Fliesen im Bad, der Balkonboden ist gefliest
Wände	Putz mit Anstrich
Decken	Spritzputz mit Anstrich
Innentüren	Wohnungseingangstüre und Innentüren als glatte beschichtete Werkstofftüren mit Holzdekor in Futterzargen
Ausbauqualität	gut
baulicher Zustand	durchschnittlich bis gut
Zubehör und Inventar	Mögliches Zubehör und Inventar, insbesondere Möbel, Einrichtung und die Küche sind nicht Gegenstand der Bewertung.
Baumängel, Bauschäden	<p>Der Beschrieb beschränkt sich auf wesentliche, tatsächliche, offensichtliche, bekannte oder erwähnte Mängel und Schäden.</p> <p>Eine Feststellung der Ursachen oder Empfehlung zur Behebung ist damit nicht verbunden.</p> <p>Annahme: Wesentliche bauliche Mängel liegen nach Angabe des Hausverwalters nicht vor. Die Wohnung Nr. 7 befindet sich in einem altersgemäßen Normalzustand.</p>
energetische Beurteilung	<p>Die energetische Beschaffenheit des Gebäudes und der Bauteile entspricht den zeitgemäßen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung.</p> <p>Der Energiebedarf liegt im unteren Bereich.</p> <p>Die energetische Beschaffenheit des Gebäudes ist als gut einzustufen.</p>
Raumqualität Whg. Nr. 7	<p>Die Einteilung und Orientierung Wohnräume und der Balkone nach Süden ist gut.</p> <p>Die Wohnräume und das Bad sind natürlich belichtet und sonnig.</p>

Barrierefreiheit Whg. Nr. 7 Die Wohnanlage mit allen Bereichen und die Wohnung Nr. 7 ist mit Ausnahme der Toilette und des Abstellraumes barrierefrei zugänglich.

Gesamteindruck Dreizimmerwohnung in guter Mikrolage in einer gepflegten barrierefreien jüngeren attraktiven Wohnanlage in guter stadtnaher Wohnlage von Ansbach.  
Das Gebäude befindet sich im wesentlichen in einem baulich gepflegten Zustand.  
Der Gesamteindruck ist gut bis sehr gut.

#### **4. Außenanlagen**

Konzeption Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Rampe an der Südostecke, die Zufahrt zu den Stellplätzen ebenerdig an der Nordostecke des Grundstücks.  
Die beiden Eingänge zu den Gebäuden erfolgen von der Ostseite.

Oberflächenbefestigung Die Zugänge und Wege sind mit Betonpflaster und Betonplatten befestigt.

Einfriedung Das Grundstück ist nicht eingefriedet.

Freiflächen Die nicht bebauten oder befestigten Flächen des Grundstücks sind gärtnerisch gestaltet und mit Hecken, Sträuchern, Büschen und Zierbäumen versehen.

sonstige Außenanlagen Treppen, Stützwände, Müllbox

Qualität der Außenanlagen gut

Zustand der Außenanlagen durchschnittlich, gepflegt

Baumängel, Bauschäden wesentliche, soweit erkennbar:  
Es bestehen teilweise Setzungen und Schäden an den Belägen.

## **5. Zusammenfassung**

Leitsatz

Das Exposé ist ein unverbindlicher Auszug aus dem Gutachten und dient nur als Kurzinformation. Nähere Einzelheiten können dem Gutachten entnommen werden, das bei Gericht aufliegt. Der Sachverständige ist nicht berechtigt, Auskünfte zu erteilen.

Anlagen

Auszug aus dem Katasterwerk  
Fotos

Ansbach, den 05. Juni 2024



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Ansbach**

Dollmannstraße 56  
91522 Ansbach

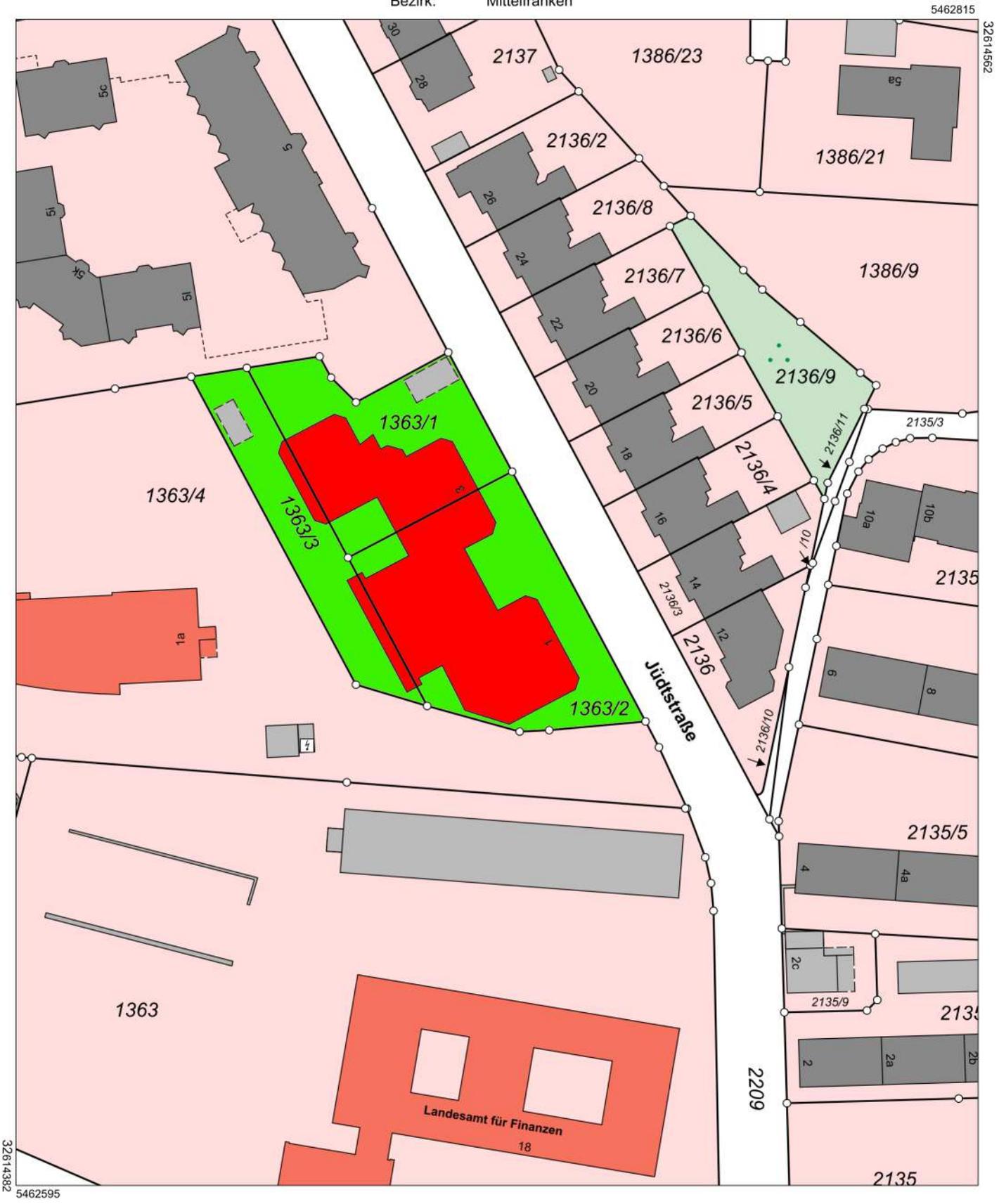
**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 24.05.2024

Flurstück: 1363/2  
Gemarkung: Ansbach

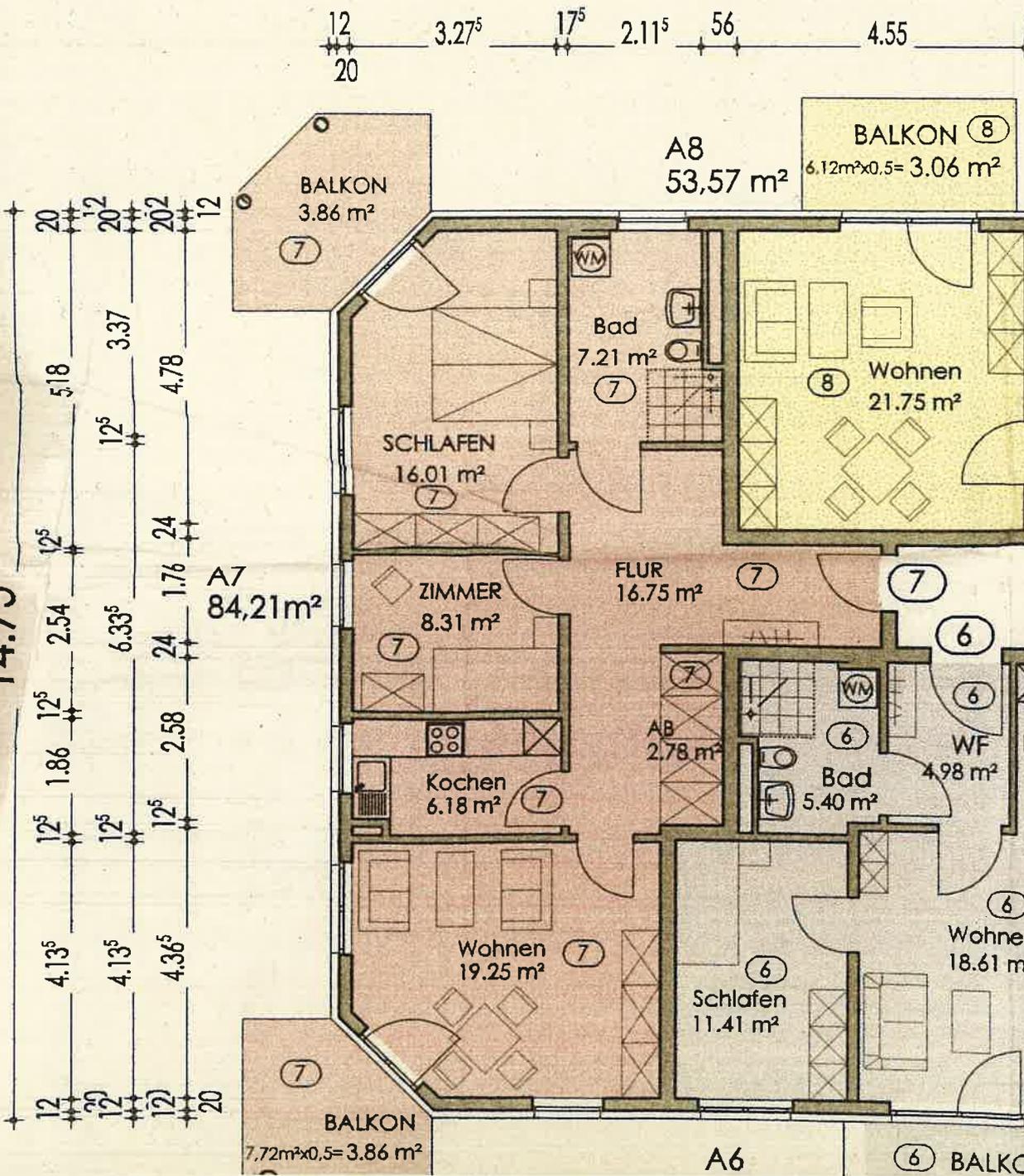
Gemeinde: Stadt Ansbach  
Landkreis: Kreisfreie Stadt  
Bezirk: Mittelfranken



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

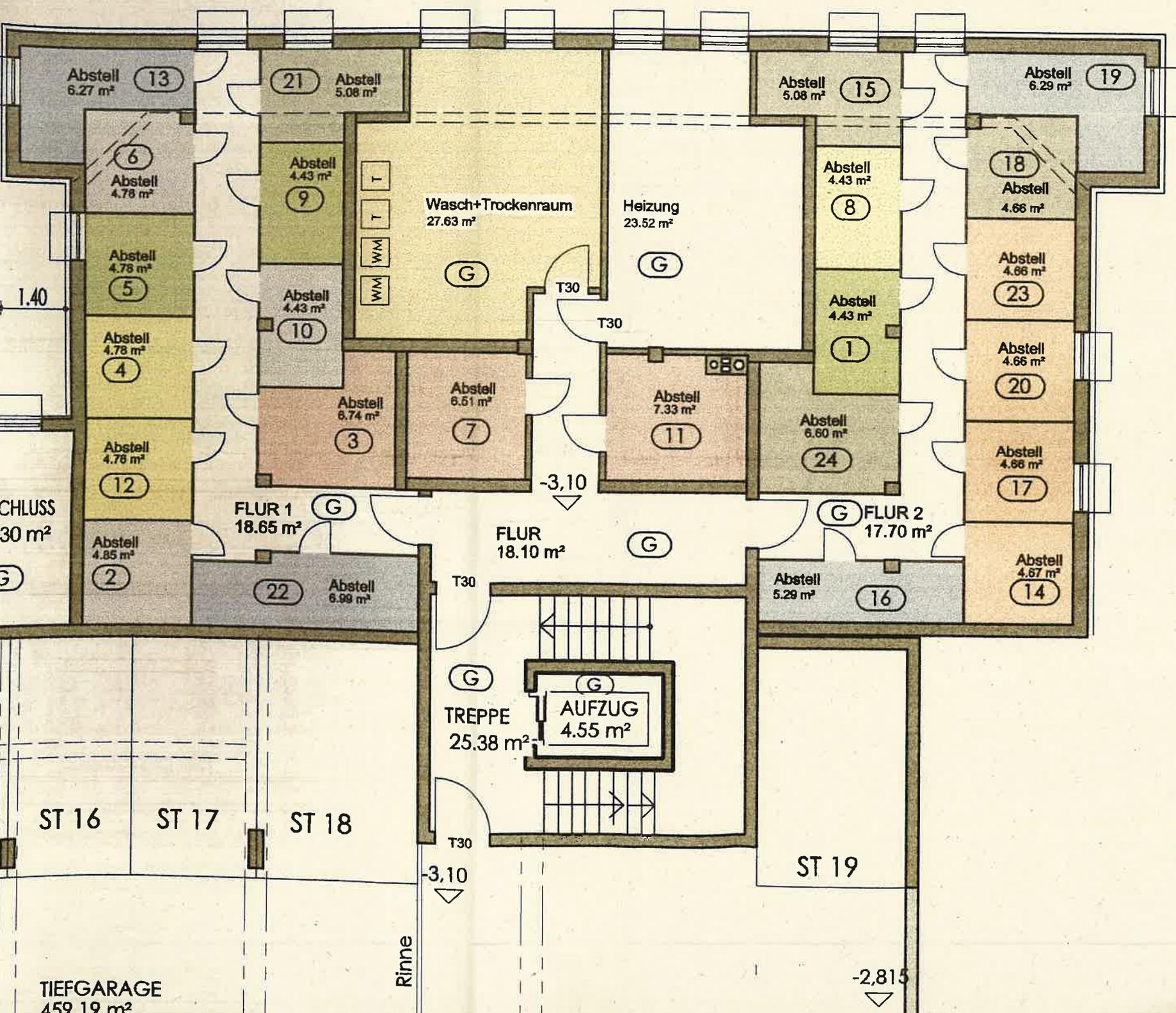
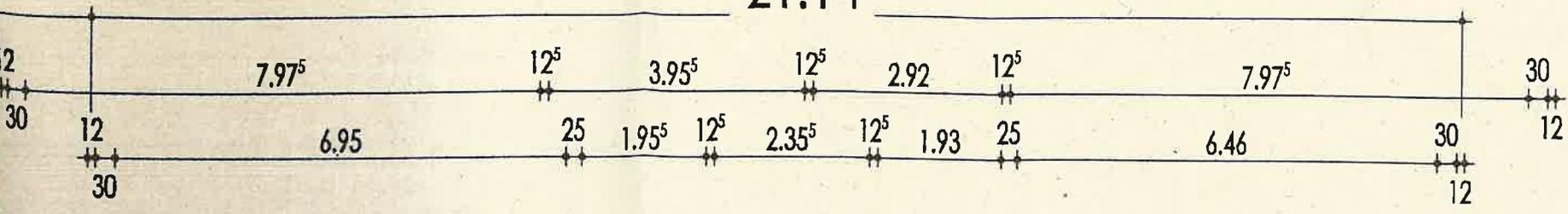
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

14.73

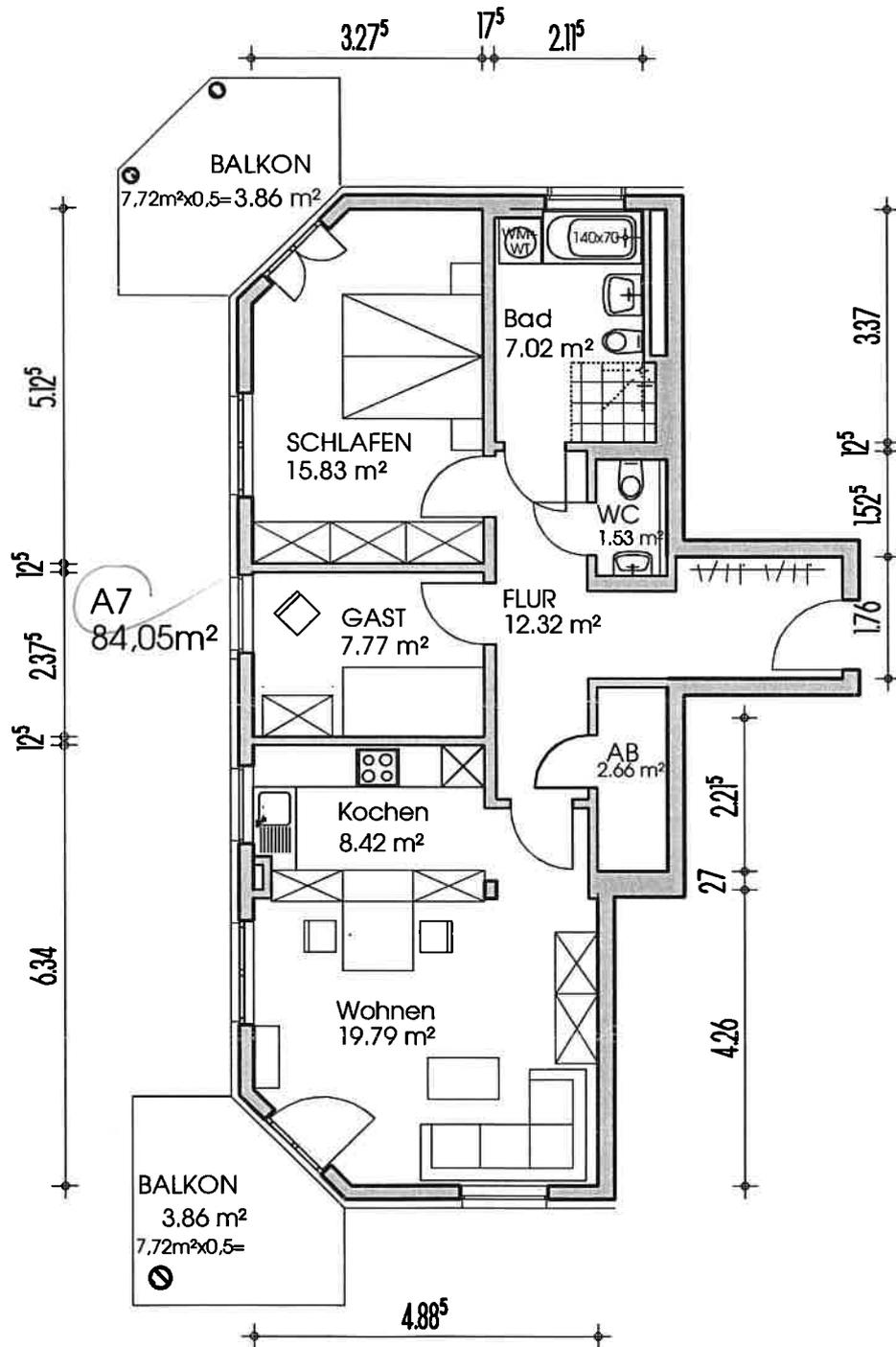


# VILLA B

21.14



# Quattro Ville Werkplanung





Ansicht von Süden, die Wohnung Nr. 7 ist im 2. Obergeschoss



Ansicht von Südosten, die Wohnung Nr. 7 ist mittig mit 2 Balkonen  
im 2. Obergeschoss



Ansicht von Osten, die Wohnung Nr. 7 ist links im 2. Obergeschoss



Ansicht von Nordosten mit Eingang Jüdtstraße 1



Ansicht von Nordosten mit Eingang Jüdtstraße 1



Foyer



Aufzug und Treppenhaus im Erdgeschoss Jüdtstraße 1



Wohnungseingangstüre Wohnung Nr. 7



Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss



Terrasse vor dem Gemeinschaftsraum