

Harry Völkel  
Immobilienwirt (Dipl. DIA)  
Staatl. gepr. Betriebswirt  
Unterer Markt 12  
90518 Altdorf

Telefon: 09187/904219  
Telefax: 09187/904212  
E-Mail: mail@voelkel.net  
Internet: www.voelkel.net

## Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	91572 Bechhofen-Königshofen, Pfarrer-Kneipp-Straße 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35
Bewertungsobjekt	3 Zimmer Wohnung, gelegen im Erdgeschoss des Reiheneckhauses Pfarrer-Kneipp-Straße 23, Wohnfläche ca. 61 m <sup>2</sup> , Kellerraum, je Nr. 16 des Aufteilungsplans; Sondernutzungsrecht an der vorgelagerten Terrasse
Anteil am Grundstück	30.570/1.000.000 Miteigentumsanteil
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	15.07.2024
<b>Verkehrswert</b>	<b>75.000 €</b>

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

# Grundstück

## Makrolage

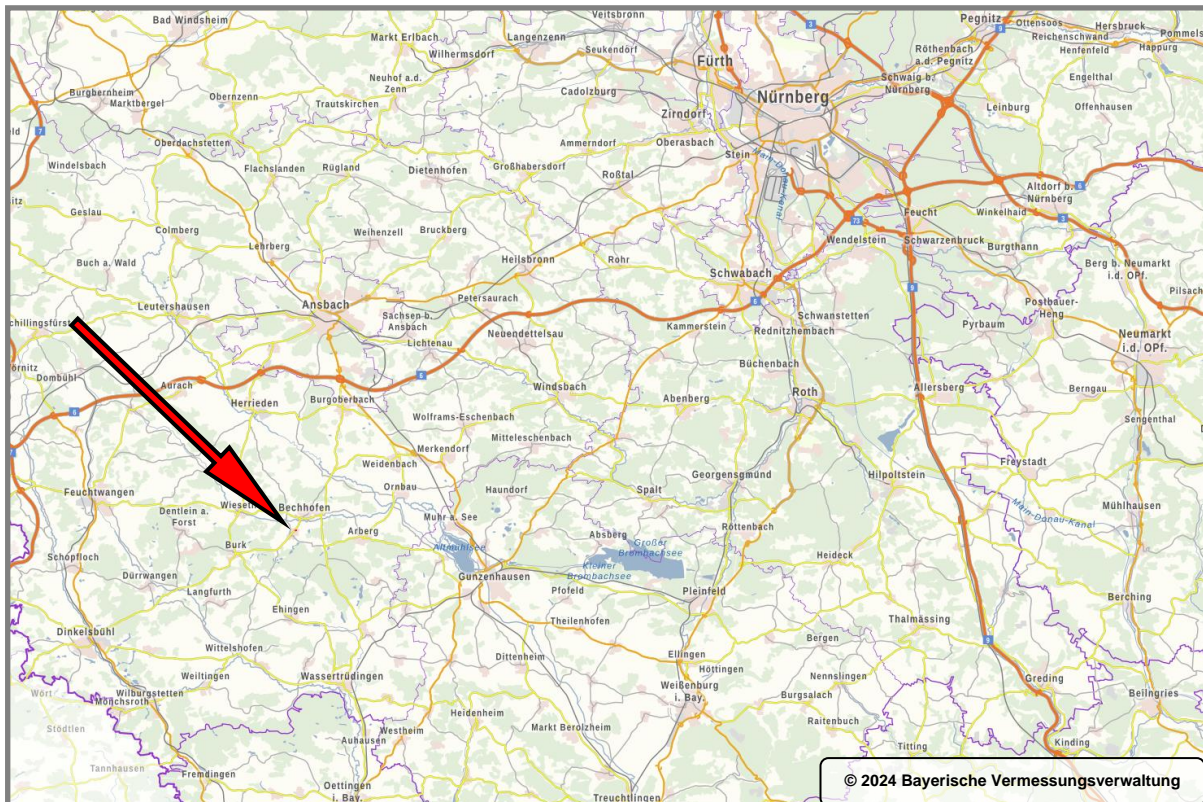
Die Marktgemeinde Bechhofen liegt im westlichen Mittelfranken, im Landkreis Ansbach, und hat mit ihren 28 Ortsteilen aktuell ca. 6.500 Einwohner.

Die Entfernung zur Kreisstadt Ansbach beträgt ca. 18 km, nach Feuchtwangen ca. 18 km und nach Nürnberg ca. 70 km.

Die Marktgemeinde verfügt über alle wesentlichen versorgungsrelevanten Einrichtungen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäcker, Metzger, Supermärkte, Ärzte, Zahnärzte, Apotheken, Bankfilialen, Gastronomie sowie Handwerks- und Gewerbebetriebe sind am Ort. Kindergärten und eine Grund- und Mittelschule sind am Ort, weiterführende Schulen wie eine Realschule und ein Gymnasium befinden sich in Ansbach und in Feuchtwangen.

Verkehrstechnisch ist Bechhofen über die BAB 6, Nürnberg – Heilbronn, Anschlussstelle Ansbach (Entfernung ca. 12 km), an das überregionale Straßennetz angebunden.

Bechhofen gehört dem Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN) an, es bestehen verschiedene Busverbindungen. Mit dem Bus (Linien 802 und 803) ist Ansbach in ca. 24 Minuten erreichbar.



## Mikrolage

Das Grundstück liegt im Ortsteil Königshofen a.d.Heide, einem Pfarrdorf mit rd. 860 Einwohnern, welches ca. 1,5 km südwestlich des Hauptortes (Rathaus Bechhofen) positioniert ist.

Das Grundstück liegt nahe dem Nordostrand des Ortsteils, nahe der Münsterstraße (Ortsdurchgangsstraße).

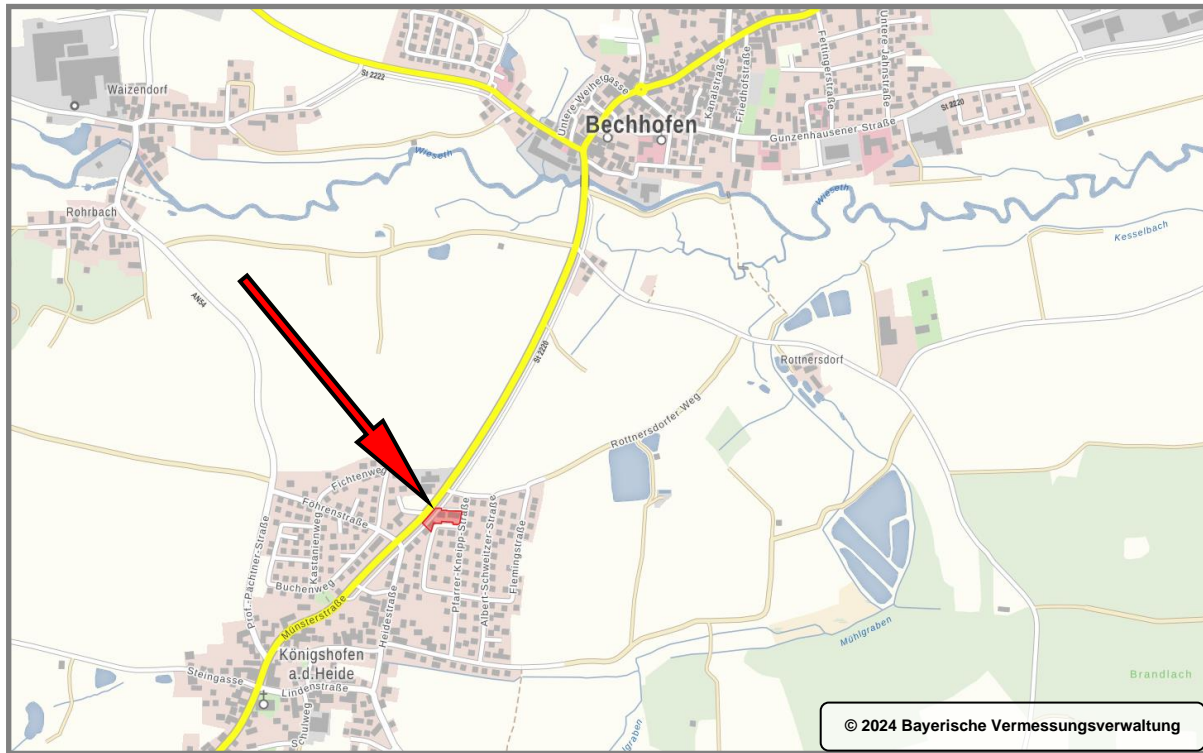
Das Grundstück liegt an der Pfarrer-Kneipp-Straße, einer Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, welche asphaltiert und mit Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist.

Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend mit Einfamilienhäusern dar.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil nicht vorhanden.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Ansbach der Autobahn A 6 beträgt ca. 14 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann der Ortsteil über die Buslinien 739, 802 und 803 erreicht werden.



### Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 130/5**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **2.740 m<sup>2</sup>**. Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die mittlere Breite in West-/Ostrichtung beträgt ca. 70 m, die mittlere Tiefe in Nord-/Südrichtung ca. 39 m.

### Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Ostseite an die Pfarrer-Kneipp-Straße und mit seiner Südseite an die Prof.-Sauerbruch-Straße, über welche es auch erschlossen wird. Im Westen grenzt es an die Münsterstraße (Ortsdurchgangsstraße) und im Norden an ein bebautes Wohngrundstück.

Das Grundstück ist überwiegend eben und auf dem Höhengniveau der angrenzenden Straßen. Auf dem Grundstück ist eine Wohnanlage, bestehend aus zwölf Reihenhäusern mit jeweils drei Wohnungen, gesamt somit 36 Wohnungen, errichtet.

Die Freiflächen sind überwiegend mit Rasen begrünt, vorhandene Wege sind mit Zementsteinen, Fahrspuren und Kfz-Stellplätze überwiegend mit Rasengittersteinen gepflastert.

Das Grundstück stellt sich überwiegend offen dar, die Terrassen – welche den Erdgeschosswohnungen im Wege des Sondernutzungsrechts zugeordnet sind – samt nachfolgender Gartenflächen sind mit Maschendrahtzäunen oder Holzschutzzelementen eingezäunt.

Die Kfz-Stellplätze mit den Nrn. 1 bis 9 und 22 bis 36 befinden sich an der Südgrenze und werden von der Prof.-Sauerbruch-Straße aus offen befahren.

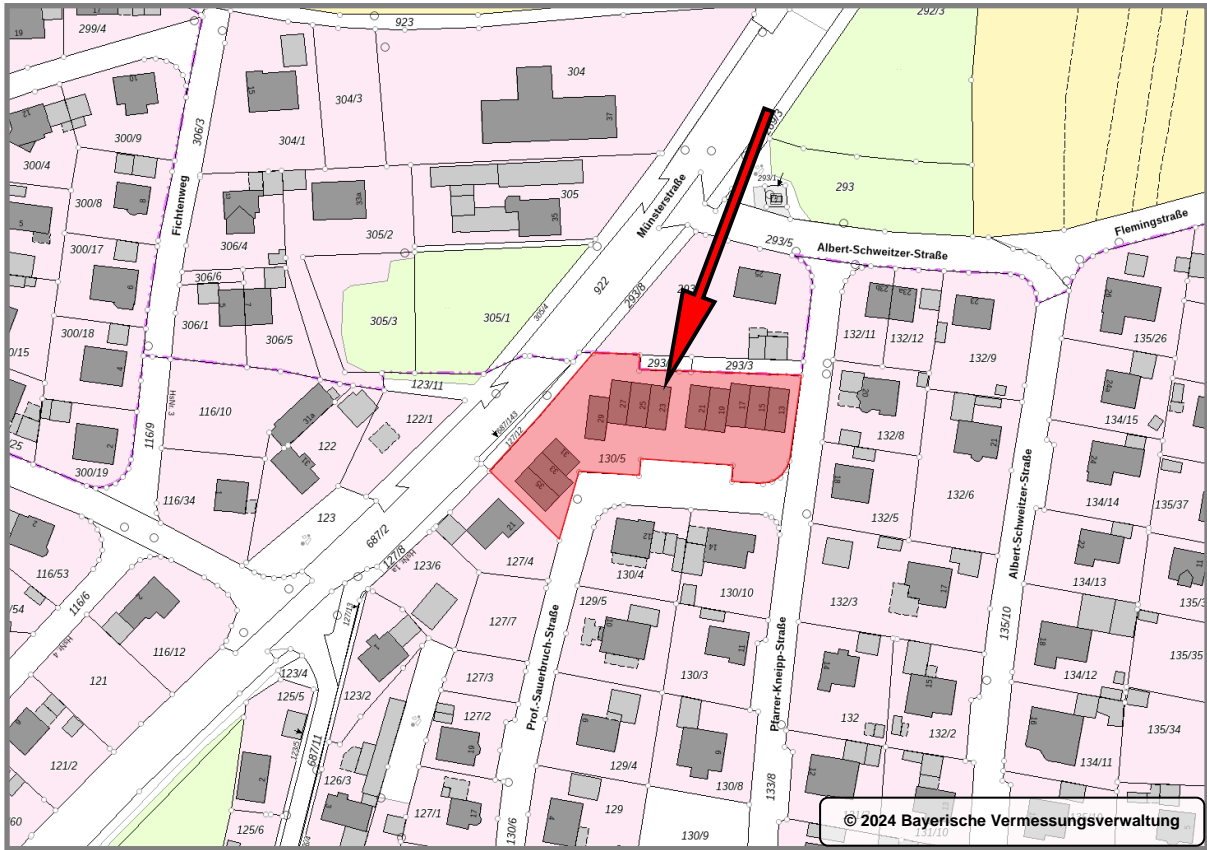
Das Grundstück wurde am 19.11.1991 nach WEG aufgeteilt und Sondereigentum an 36 Wohnungen begründet. Zudem wurden Sondernutzungsrechte an den Terrassen dahingehend begründet, dass diese den jeweiligen Erdgeschosswohnungen zugeordnet sind und Sondernutzungsrechte an den Kfz-Stellplätzen Nrn. 1 bis 9 und 22 bis 36 dahingehend begründet, dass diese den Wohnungen mit der gleichen Nummer zugeordnet sind.

### Beurteilung:

**Das Grundstück liegt im Ortsteil Königshofen a.d.Heide, am Nordrand einer von Einfamilienhäusern geprägten Wohnsiedlung, nahe dem nordöstlichen Ortsrand.**

**Die Freiflächen sind einfach angelegt und stellen sich in einem überwiegend instandsetzungsbedürftigen Gesamtzustand dar.**

**Die Infrastruktur ist für die gegebene Nutzung mit überwiegend einfach einzustufen, die Wohnlage mit überwiegend mittel.**



## Gebäude

Die Wohnanlage wurde ca. im Jahre 1991 errichtet und besteht aus zwölf Reihenhäusern, welche jeweils mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss ausgeführt sind.

Pro Gebäude befinden sich im Kellergeschoss drei Kellerräume und im Erd-, Ober- und Dachgeschoss je eine Wohnung, gesamt somit 36 Wohnungen.

Die hier zu bewertende Wohneinheit Nr. 16 befindet sich im Haus 6, postalisch Pfarrer-Kneipp-Straße 23, auf welches sich die nachfolgende Beschreibung bezieht.

Das Gebäude wird an seiner nördlichen Traufseite über eine Stufe und eine nachfolgende Haustür, Kunststoff mit Isolierglaseinlage, begangen. Der Hauseingang ist mittels eines Pultdaches, Holzkonstruktion, Eindeckung in Betondachsteinen, überdacht. Neben der Haustür ist ein einfaches Klingelbrett mit drei Klingeln montiert, ohne Wechselsprechfunktion, weiterhin auf Putz drei unterschiedliche Briefkästen.

Im nachfolgenden Hausflur ist der Fußboden mit Steinzeug belegt. Die Wände und die Decke sind mit Raufaserfarbe gestrichen.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus vom Keller- bis zum Dachgeschoss. Die Treppe ist als Metallharfentreppe ausgeführt, Trittstufen in Holz, keine Setzstufen.

Im Keller ist der Fußboden in Betonestrich ausgeführt, ohne Belag. Die Wände sind verputzt, teilweise verputzt und gestrichen. Die Decke stellt sich als Betonfertigdecke, überwiegend unbehandelt, dar. Die Türen zu den Kellerräumen sind als einfache Brettertüren ausgeführt.

Im Kellerflur sind die Zäblerschränke sowie eine Antennenverteilung vorhanden, weiterhin drei Waschmaschinenstellplätze. Die Raumhöhe beträgt ca. 2,22 m.

Der zur Wohnung gehörende Kellerraum Nr. 16 ist wie im Plan dargestellt, Ausführung wie Kellerflur. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein einfach verglastes Kellerfenster mit Mäusegitter im Lichtschacht. Innenmaße: Tiefe ca. 3,57 m, Breite ca. 3,20 m.

Der Mieter nutzt jedoch den Kellerraum Nr. 18.

### Konstruktiver Aufbau

<b>Bauweise:</b>	Massivbauweise
<b>Fassade:</b>	Verputzt und gestrichen und mit einer Wärmedämmung ausgeführt.
<b>Fenster:</b>	Holzisolierglasfenster mit Kunststoffaußenrollos.
<b>Dach:</b>	Satteldach, Firstrichtung West/Ost, Eindeckung in Betondachsteinen. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Stahlblech ausgeführt. Nach Norden und Süden ist je ein Schleppegaube vorhanden.
<b>Geschossdecken:</b>	Stahlbetondecken über dem Keller-, Erd- und Obergeschoss.

### **Beurteilung:**

**Das Gebäude wurde ca. im Jahre 1991 als Reiheneckhaus, angebaut an das westliche Nachbargebäude, errichtet.**

**Instandhaltungen oder Modernisierungen haben am Gemeinschaftseigentum in den vergangenen rd. 33 Jahren nicht stattgefunden. Der Außenputz ist teilweise schadhaft und verschmutzt. Die Dachgauben sind schadhaft, die seitlichen Holzverkleidungen sind durchmorscht. Im Treppenhaus sind die Bodenbeläge schadhaft, der Innenputz ist schadhaft und verschmutzt, eine Reinigung des Gebäudes findet augenscheinlich nicht statt. Der Keller stellt sich in einem desolaten Gesamtzustand dar.**

**Insgesamt ist am Gemeinschaftseigentum ein erheblicher Instandhaltungs- und Reparaturrückstau vorhanden.**

**Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben, der energetische Zustand ist baujahresbedingt durchschnittlich.**

## **Haus 6, Erdgeschoss, Wohnung Nr. 16**

Die Wohnung wird vom Treppenausflug Erdgeschoss aus über eine Wohnungstür in Holz, Röhrenspan, foliert, begangen und stellt sich mit Essdiele, Bad/WC, Kochnische und drei Zimmern dar.

### **Ausstattung**

<b>Fußböden:</b>	Überwiegend Laminat, in Bad/WC und Kochnische mit Steinzeug belegt.
<b>Wände:</b>	Überwiegend mit Raufaser tapeziert und gestrichen, im Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt.
<b>Decken:</b>	Betondecken, gestrichen
<b>Türen:</b>	Zargen und Blätter in Holz, Röhrenspan, foliert.
<b>Fenster und Balkontür:</b>	Holzisolierglas mit Kunststoffaußenrollos. Die Innenfensterbänke sind in Holz ausgeführt.
<b>Beheizung:</b>	Elektrofußbodenheizung im Wohn-/Essbereich und den Zimmern, im Bad/WC und der Kochnische keine Heizung.
<b>Sanitärgegenstände:</b>	Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie und Einbaubadewanne.
<b>Sonstiges:</b>	Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter im Essbereich. Das Bad ist innenliegend, die Abluft erfolgt über einen Elektrolüfter, schadhaft. In der Kochnische sind Küchenmöbel vorhanden, älteren Datums und ohne Wertrelevanz. Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen Elektroboiler in der Kochnische.

### ***Beurteilung:***

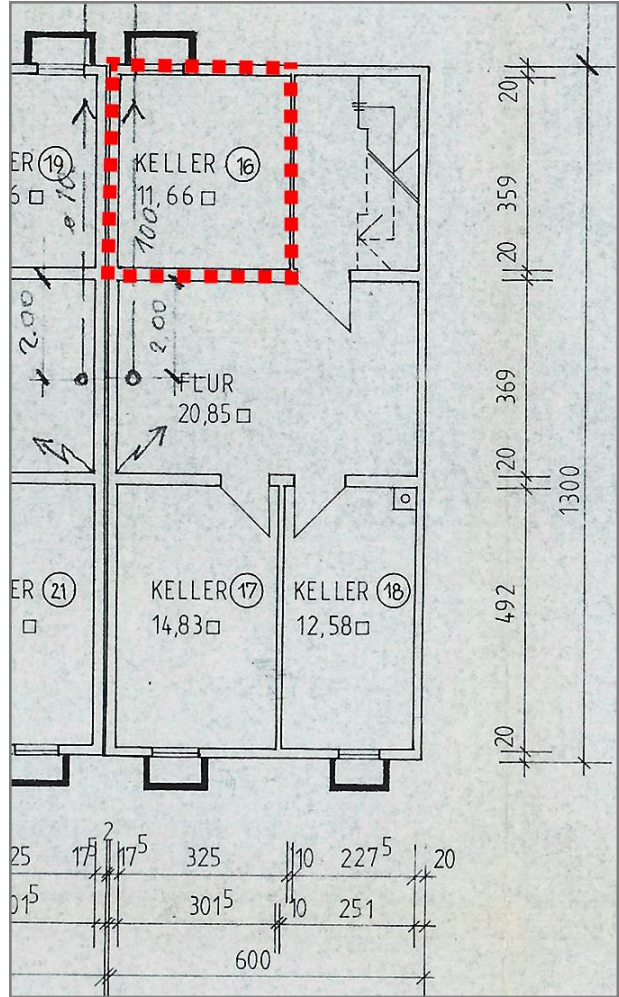
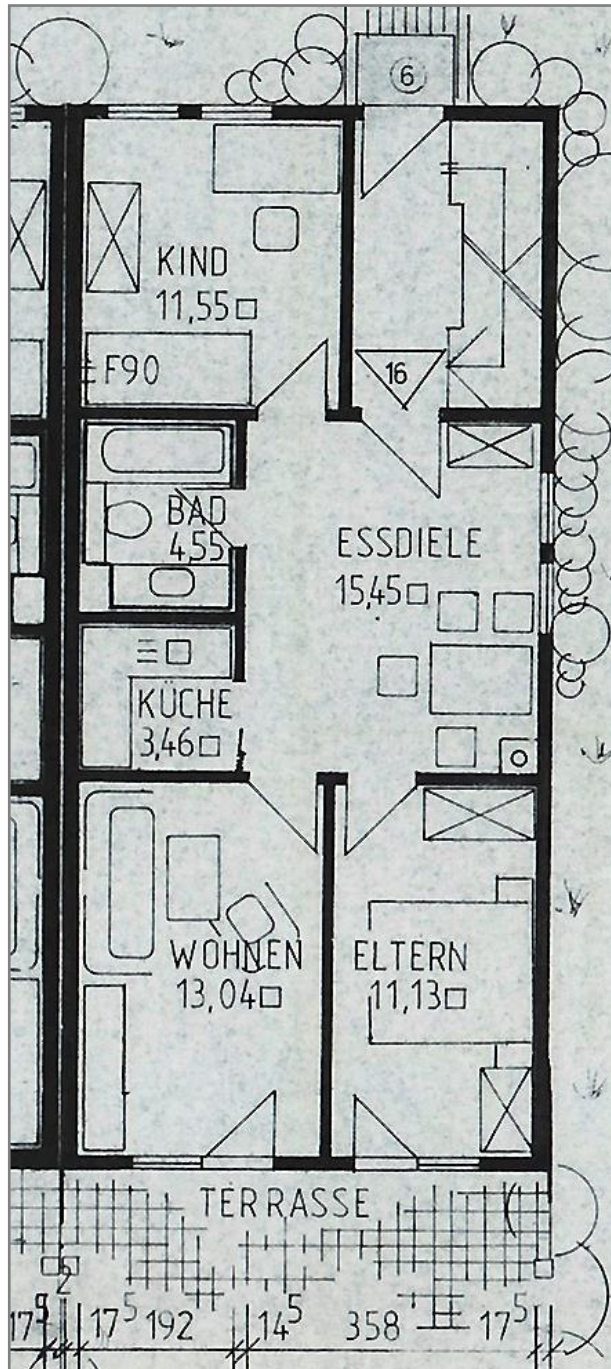
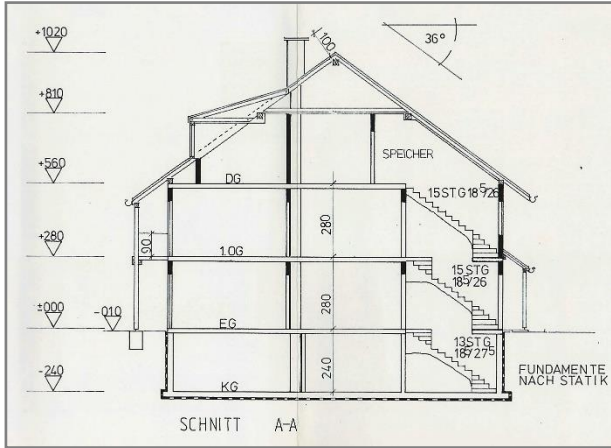
***Die Wohnung liegt im Erdgeschoss. Ein Kellerraum gehört zur Wohnung, eine Terrasse ist vorhanden. Der Kfz-Stellplatz Nr. 16 liegt auf dem Nachbargrundstück (= FINr. 130/6, Prof.-Sauerbruch-Straße).***

***Die Ausstattung der Wohnung ist überwiegend einfach. Die Beheizung der Räume erfolgt ausschließlich über eine Elektrofußbodenheizung, Bad/WC und Kochnische sind nicht (!) beheizt.***

***Boden- und Wandbeläge sind schadhaft, ebenso die Wohnungs-, die Zimmertüren, die Fenster samt Außenrollos sowie die Sanitärgegenstände im Bad.***

***Die Wohnung stellt sich in einem desolaten Gesamtzustand dar, ein erheblicher Instandhaltungs- und Reparaturrückstau ist gegeben.***

<b>Wohnflächenberechnung</b>	
<b>Haus 6, Erdgeschoss, Wohnung Nr. 16</b>	
<b>Raum</b>	<b>Fläche</b>
Essdiele	= 15,45 m <sup>2</sup>
Bad/WC	= 4,55 m <sup>2</sup>
Kochnische	= 3,46 m <sup>2</sup>
Wohnen	= 13,04 m <sup>2</sup>
Eltern	= 11,13 m <sup>2</sup>
Kind	= 11,55 m <sup>2</sup>
Terrasse (zu 1/4)	= 2,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Wohnung Nr. 16	61,18 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Wohnung Nr. 16 gerundet</b>	<b>61,00 m<sup>2</sup></b>





**Blick von der Prof.-Sauerbruch-Straße aus nach Nordwesten, hinten das Gebäude Pfarrer-Kneipp-Straße 23**



**Blick von der Pfarrer-Kneipp-Straße aus nach Südwesten auf die Reihenhauszeile Nrn. 23 - 27**





**Pfarrer-Kneipp-Straße 23,  
Hauseingang an der Nordseite**