

## Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	91616 Neusitz, Am Holzacker 9
Objektart Bebauung	Wohngrundstück, Größe 848 m <sup>2</sup> Einfamilienhaus, Wohnfläche ca. 91 m <sup>2</sup> ; Doppelgarage
<b>Verkehrswert</b>	<b>350.000 €</b>
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	24.07.2025
Auftraggeber Aktenzeichen Gutachten vom	Amtsgericht Ansbach 1 K 19/25 10.12.2025

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

### SACHVERSTÄNDIGER

Lukas Völkel, M.Sc.      09181 / 461 490 19  
Klostergasse 22      info@voelkel-lang.de  
92318 Neumarkt i.d.OPf.      www.voelkel-lang.de

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich  
bestellter und vereidigter Sachverständiger für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
(Aufsichtsbehörde: IHK Nürnberg für Mittelfranken)



## Grundstück

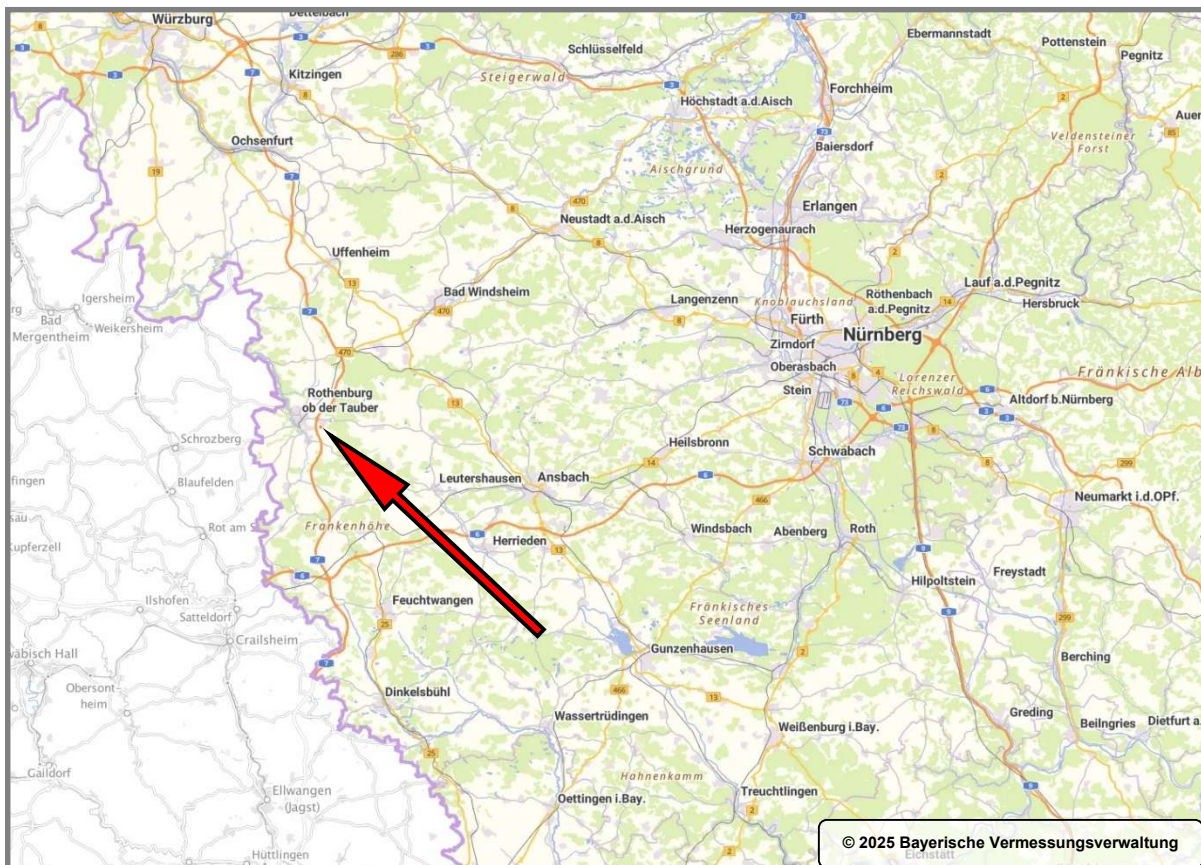
### Makrolage

Neusitz ist eine Gemeinde im Landkreis Ansbach in Mittelfranken und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Rothenburg ob der Tauber. Sie hat mit ihren Ortsteilen Chausseehaus, Erlbach, Schafhof, Schweinsdorf, Södelbronn und Wachsenberg aktuell ca. 2.000 Einwohner.

Die Gemeinde liegt nahe der Landesgrenze zum Bundesland Baden-Württemberg. Die Nachbargemeinden sind Steinsfeld (nordwestlich), Windelsbach (nordöstlich), Gebstattel (südwestlich) und die Stadt Rothenburg o.d. Tauber (westlich).

Neusitz stellt sich mit einem Kindergarten, einer Montessori-Schule und einem Dorfladen dar. Supermärkte, Bäcker, Ärzte, Apotheken oder weiterführende Schulen sind in den umliegenden Gemeinden oder in den benachbarten Stadt Rothenburg zu finden.

Neusitz ist über die Autobahn A 7, Ulm – Kassel, die Autobahn A 6, Amberg – Heilbronn, sowie über Staats- und Kreisstraßen überregional gut angebunden. Das Gemeindegebiet befindet sich im Verkehrsverbund des Nürnberger Großraumes, der nahegelegene Bahnhof Steinach bei Rothenburg liegt an der Bahnlinie Würzburg-München.



### Mikrolage

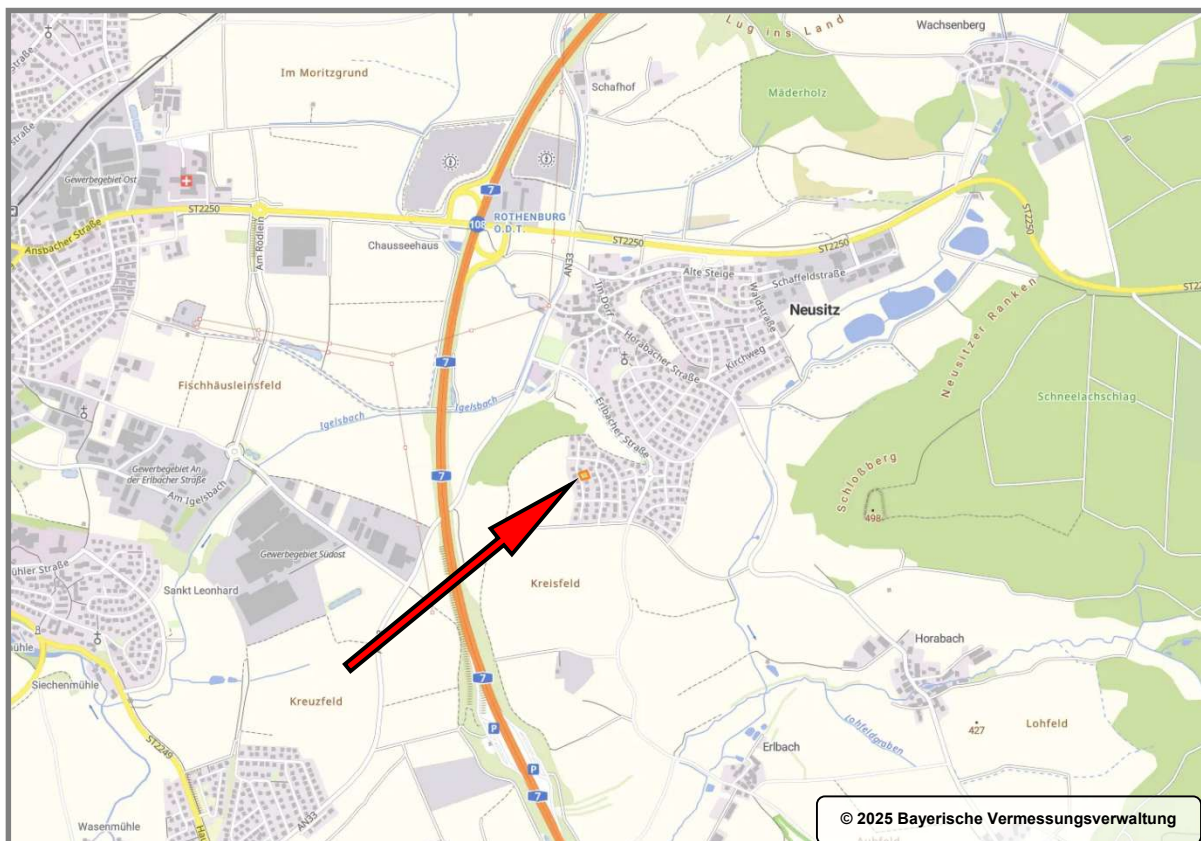
Das Grundstück befindet sich am Südwestrand des Hauptorts der Gemeinde Neusitz, ca. 1 km südwestlich des Zentrums, in einem Wohngebiet. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Rothenburg ob der Tauber (Marktplatz) beträgt ca. 4,5 km.

Das Grundstück liegt an einer Straße Am Holzacker, einer Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, ohne Bürgersteige, mit Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

Das Areal fällt von Westen nach Osten hin leicht ab. Die Bebauung im unmittelbaren Umfeld stellt sich als Wohnbebauung, überwiegend mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern, dar. Ca. 2,6 km nördlich des Bewertungsgrundstücks befindet sich der Flugplatz Rothenburg ob der Tauber (ICAO-Flugplatzcode: EDRF), welcher von Motor-, Segel- und Ultraleichtflugzeugen angefliegen wird.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind überwiegend in den umliegenden Gemeinden und in der benachbarten Stadt Rothenburg zu finden. Am Ort befinden sich ein Kindergarten, eine Montessori-Schule und ein Dorfladen.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Rothenburg der Autobahn A 7 beträgt ca. 2 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über die Buslinien 732 und 818 erreicht werden. Die Bushaltestelle „Neusitz Kirchfeldring“ befindet sich ca. 550 m nordöstlich des Grundstücks.



### **Zuschnitt**

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 181/70**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **848 m<sup>2</sup>**.

Es hat in etwa die Form eines Rechtecks, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zu Straße Am Holzacker (Nordwest-/Südostrichtung) beträgt ca. 26 m, die mittlere Tiefe in Südwest-/Nordostrichtung ca. 31 m.

### **Beschreibung**

Das Grundstück grenzt mit seiner Westseite an die Straße Am Holzacker, über welche es auch erschlossen wird. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

Das Grundstück liegt leicht unterhalb des Höhenniveaus der angrenzenden Straße und fällt von Westen nach Osten hin ab.

Auf dem Grundstück sind ein freistehendes Einfamilienhaus und, in nördlicher Grenzbebauung, eine Doppelgarage errichtet.

Das Grundstück wird an seiner Nordwestseite aus offen über eine abschüssige Zufahrt, mit Zementsteinen gepflastert, befahren.

Die Freiflächen stellen sich überwiegend als Wiese in freiem Bewuchs dar. Im westlichen Grundstücksbereich ist laut Auskunft eine Regenwasserzisterne, Fassungsvermögen ca. 2.000 Liter, vorhanden. Im südlichen Grundstücksbereich befindet sich subterranean der Kanalanschluss und ein Flüssiggastank, Fassungsvermögen ca. 2.000 Liter. Südlich des Wohnhauses ist eine mit Zementsteinen gepflasterte Fläche angelegt, welche vom Hauseingang des Wohnhauses über einen schmalen Fußweg, ebenfalls mit Zementsteinen gepflastert, erreicht werden kann.

Das Grundstück ist nach Westen und Norden überwiegend offen ausgeführt. Nach Norden erfolgt die Einfriedung teilweise über Gebäude in Grenzbebauung, nach Osten über einen Maschendrahtzaun, nach Süden über einen Holzzaun und Gebäude in Grenzbebauung.

### **Beurteilung:**

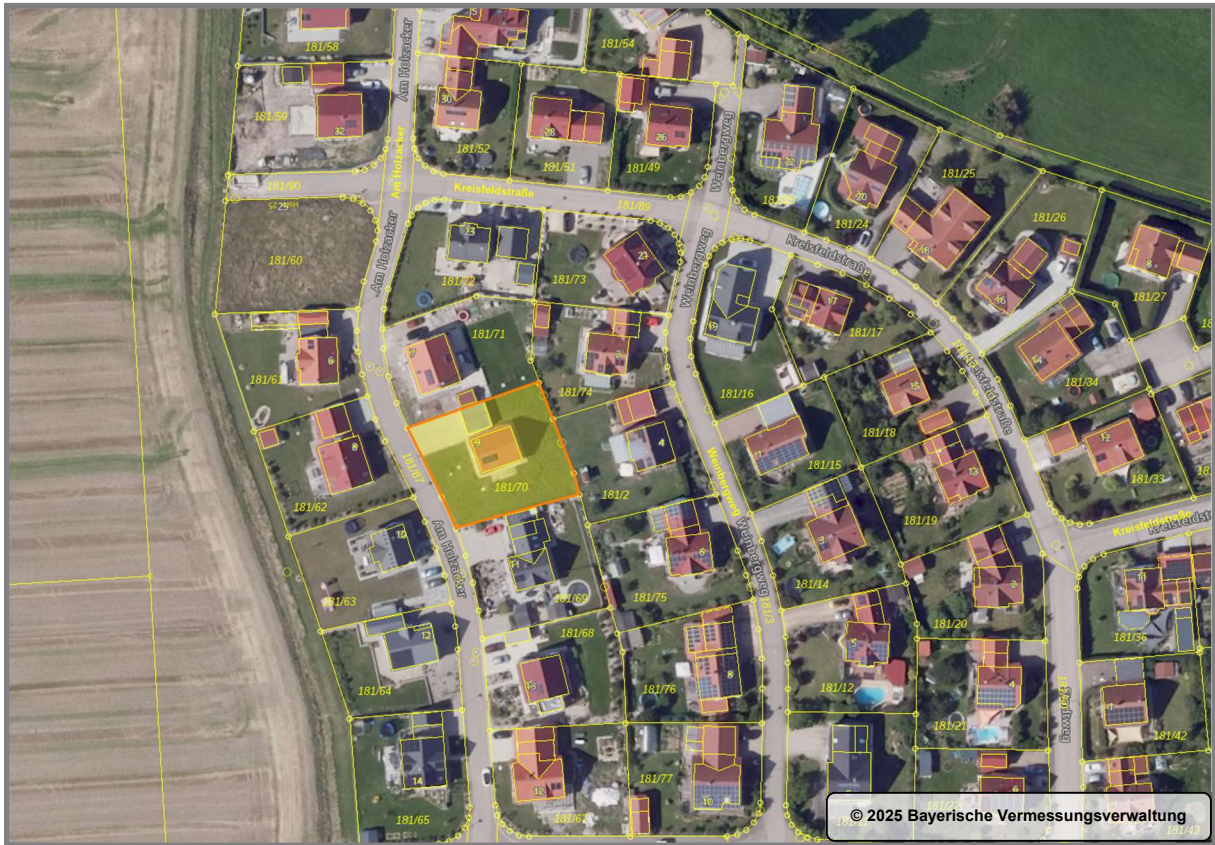
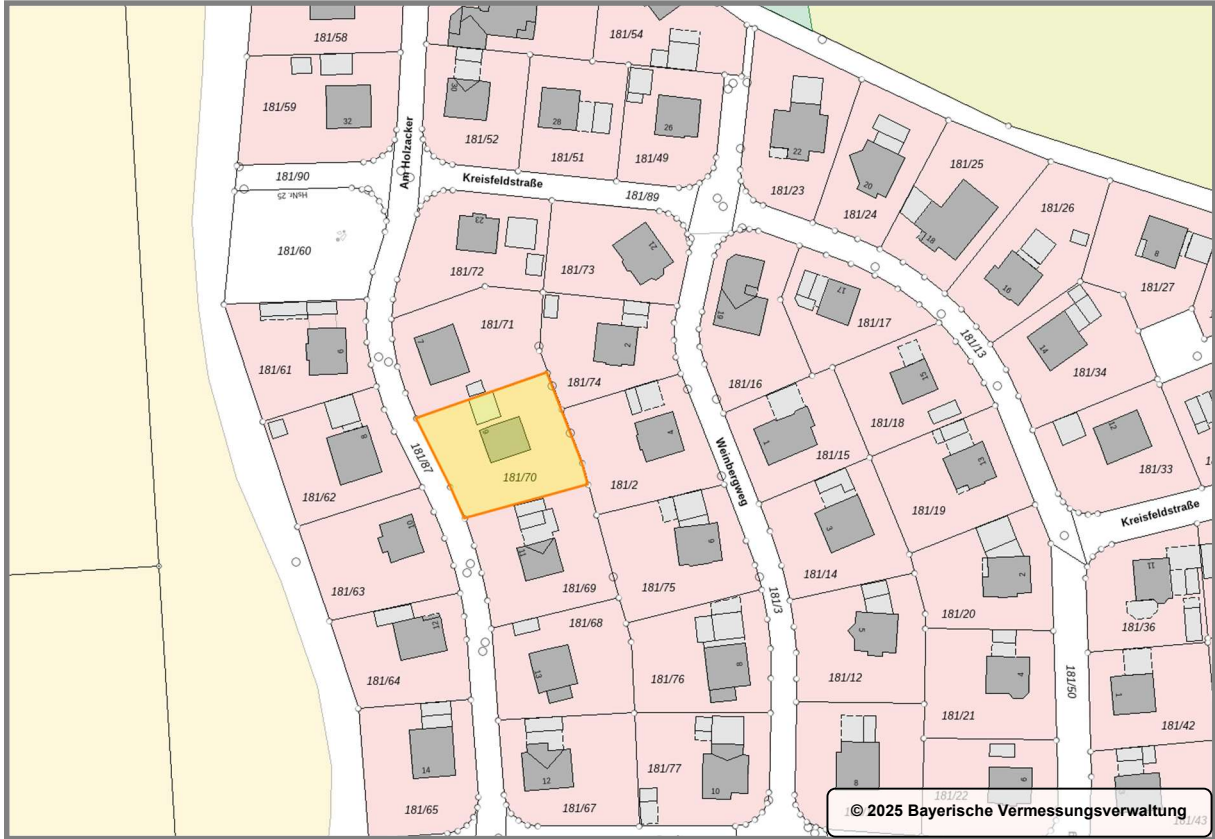
***Das Grundstück liegt in der Gemeinde Neusitz, in einem Wohngebiet.***

***Die Wohnlage ist mit überwiegend mittel einzustufen.***

***Durch die westlich verlaufende Autobahn A 7 und den nördlich gelegenen Flugplatz Rothenburg ob der Tauber sind teilweise Lärmimmissionen gegeben.***

***Die Freiflächen sind nicht gärtnerisch angelegt und stellen sich überwiegend als Wiese in freiem Bewuchs dar. Ein Fertigstellungsrückstau ist gegeben.***

***Der im südlichen Grundstücksbereich gelegene Flüssiggastank stellt sich als Miettank dar.***



## Gebäude

### Wohnhaus

Das Gebäude wurde ca. im Jahre 2018 als Einfamilienhaus in Beton-Fertigbauweise errichtet und stellt sich nicht unterkellert, mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss dar.

Das Wohnhaus wird an seiner nördlichen Traufseite über eine Hauseingangstür in Kunststoff mit Isolierglaseinlagen und Oberlicht begangen. Linksseitig ist neben dem Hauseingang eine Klingel-/Wechselsprechanlage montiert, rechtsseitig ist ein Briefkasten angebracht. Der Hauseingang wird durch die darüberliegende Dachtraufe teilweise überdeckt.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt zwischen Erd- und Dachgeschoss über eine Holzterrasse, Wand- und Lichtwange in Holz, Trittstufen in Holz, keine Setzstufen, Geländer mit Metallstreben und Handlauf in Holz.

### Konstruktiver Aufbau

<b>Bauweise:</b>	Betonfertigteilbauweise (Fabrikat Einsteinhaus, Hausreihe „So baut Deutschland“, Typ Meisterstück 1)
<b>Fassade:</b>	Massiv-Fertigteilmauern mit Außendämmung, gemäß Baubeschreibung 37 cm stark, verputzt und gestrichen.
<b>Dach:</b>	Satteldach, Firstrichtung Südwest/Nordost, Dacheindeckung in Betondachsteinen. Auf der südlichen Dachfläche sind drei Solarthermiekollektoren montiert. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in verzinktem Stahlblech ausgeführt.
<b>Geschossdecken:</b>	Stahlbetonelementdecke über dem Erdgeschoss, Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss.

### Erdgeschoss

Wird über die Haustür begangen und stellt sich mit Diele, WC, Hausanschluss-/Hauswirtschaftsraum und Wohn-/Esszimmer mit offener Küche dar.

Die Raumhöhe beträgt, gemessen in der Diele, ca. 2,59 m.

### Ausstattung

<b>Fußböden:</b>	Überwiegend mit Steinzeug, im Wohn-/Esszimmer mit Laminat belegt.
<b>Wände:</b>	Überwiegend verputzt und gestrichen, im Raum WC bis auf eine Höhe von ca. 1,30 m mit Steinzeug belegt.
<b>Decken:</b>	Überwiegend verputzt und gestrichen, im Hausanschluss-/Hauswirtschaftsraum in Beton, gestrichen, ausgeführt.
<b>Türen:</b>	Zargen und Blätter in Holz.
<b>Fenster:</b>	Kunststoffisolierglasfenster mit Unterlichtern und Kunststoffisolierglasterrassentüren, jeweils mit elektrischen Kunststoffaußenrollos ausgeführt.

- Heizungsanlage:** Gastherme, Fabrikat Buderus, mit nebenstehendem Brauchwasserspeicher, Fabrikat Buderus, Fassungsvermögen ca. 290 Liter, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (für die Warmwasserbereitung) und Anschluss an die Solarthermiekollektoren auf der südlichen Dachfläche, jeweils im Hausanschluss-/Hauswirtschaftsraum eingebaut.
- Beheizung:** Überwiegend Fußbodenheizung; im Hausanschluss-/Hauswirtschaftsraum ohne Beheizung.
- Sanitärgegenstände:** Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten und Waschbecken mit Einhebelmischbatterie im Raum WC.
- Sonstiges:** In der Diele ist wandseitig das Bedienelement der Türöffner-/Wechselsprechanlage mit Kamerafunktion montiert.
- Im Hausanschluss-/Hauswirtschaftsraum sind wandseitig ein Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter, ein Stromzähler, der Gasanschluss, der Wasserhauptanschluss mit Wasserzähler sowie der Telefonanschluss vorhanden. Die Lüftungsanlage muss laut Auskunft des Eigentümers im Winter abgeschaltet werden, da die Heizung die Temperatur im Gebäude ansonsten nicht konstant hält. Weiterhin soll die Lüftungsanlage ohne Fliegenschutzgitter ausgeführt sein.

### **Dachgeschoss**

Wird von der Diele im Erdgeschoss aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Galerie, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Ankleide und Bad/WC dar.  
Die Raumhöhe, gemessen im Schlafzimmer, beträgt ca. 2,60 m.

### **Ausstattung**

- Fußböden:** Überwiegend mit Laminat, im Bad/WC mit Steinzeug belegt.
- Wände und Drepel:** Überwiegend verputzt und gestrichen, im Bad/WC bis auf eine Höhe von 1,80 m mit Steinzeug belegt.
- Schrägen und Decken:** In Gipskarton, gestrichen, ausgeführt bzw. verputzt und gestrichen.
- Türen:** Zargen und Blätter in Holz.
- Fenster:** Kunststoffisoliertglasfenster mit Unterlichtern, überwiegend mit elektrischen Kunststoffaußenrollos ausgeführt, im Bad/WC mit einer zusätzlichen Handkurbel versehen, Außenrollo im Bad/WC beim Ortstermin defekt.
- Beheizung:** Fußbodenheizung; im Bad/WC ist ein zusätzlicher Heizkörper in Form eines Handtuchwärmers vorhanden.

**Sanitärgegenstände:** Waschbecken mit Einhandmischbatterie, bodengleiche Dusche Glasabtrennung, Einbaubadewanne und wandhängendes WC mit Einbauspülkasten im Bad/WC.

**Sonstiges:** Die Nutzbarkeit des Dachgeschosses ist aufgrund der geringen Kniestockhöhe (< 50 cm) eingeschränkt.

### **Spitzboden**

Wird von der Galerie im Dachgeschoss aus über eine schmale Deckenklappe, ohne Leiter, erreicht.

Aufgrund der geringen Größe der Deckenöffnung ist eine Nutzung des Spitzbodens stark eingeschränkt.

Laut Auskunft des Eigentümers ist eine Vergrößerung der Deckenöffnung aus statischen Gründen nicht möglich.

### **Doppelgarage**

Das Gebäude wurde gemeinsam mit dem Wohnhaus ca. im Jahre 2018 als eingeschossige Doppelgarage, bestehend aus zwei zusammenhängenden Betonfertiggarten, Fabrikat Rekers, mit Flachdach, Dachhaut von unten nicht erkennbar, errichtet.

Die Fassaden sind verputzt und gestrichen.

Die Garagen werden an ihrer Westseite über zwei elektrisch betriebene Sektionaltore mit elektrischem Antrieb befahren, teilweise schadhaft. Eine Begehung ist an der südöstlichen Gebäudeseite über eine Metalltür möglich.

Im Inneren sind der Fußboden, die Wände und die Decke in Beton ausgeführt. Die Garage ist elektrisch erschlossen und verfügt wandseitig über Steckdosenanschlüsse. Die Belichtung und Belüftung erfolgt in der nördlichen Garage über ein Kunststoffisoliertglasfenster.

### **Beurteilung:**

***Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 2018 als kleines Einfamilienhaus in Betonfertigteilbauweise errichtet.***

***Das Gebäude verfügt über eine Gaszentralheizung (Flüssiggas), eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Solarthermiekollektoren. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung. Die Fassaden sind mit einer Außendämmung versehen. Die Fenster stellen sich als Kunststoffisoliertglasfenster dar.***

***Die Zimmer sind überwiegend klein, insbesondere im Dachgeschoss ist die Nutzung aufgrund der Dachschrägen eingeschränkt.***

***Das Wohnhaus stellt sich in einem überwiegend pflegebedürftigen Zustand dar. Ein geringer Reparatur- und Fertigstellungsrückstau ist gegeben.***

***Der energetische Zustand ist überdurchschnittlich. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.***

***Die Doppelgarage wurde gemeinsam mit dem Wohnhaus ca. im Jahre 2018 errichtet und stellt sich als zwei gewöhnliche, zusammenhängende Betonfertiggaragen dar.***

***Ein geringer Reparatur- und Fertigstellungsrückstau ist gegeben.***

***Die Doppelgarage ist mit einem Flachdach ausgeführt. Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Gebäude jedoch mit einem Satteldach auszuführen. Laut Auskunft der Gemeinde Neusitz und des Landratsamts Ansbach ist diesbezüglich aktuell ein Anordnungsverfahren anhängig.***

<b>Wohnflächenberechnung</b>	
Erdgeschoss	50,92 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	40,45 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt	91,37 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt, gerundet</b>	<b>91,00 m<sup>2</sup></b>

