

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens


Auftraggeber:

Amtsgericht Ansbach
Abt. für Zwangsversteigerungssachen
Promenade 8 ~ 91522 Ansbach

Aktenzeichen:

1 K 23/24

**Bewertungsstichtag:
/Qualitätsstichtag**

12.03.2025

Grundbuchangaben:

Grundbuch des Amtsgerichts Ansbach
von Wiedersbach; Band -, Blatt 988

Flst. 111 Dorfstraße 29
Gebäude- und Freifläche

zu 1.606 m²

Bewertungsobjekt:
Verkehrswert/Marktwert:

Bezugsfreies Einfamilienwohnhaus mit Garagenanbau
Vollkeller, Erd-/Ober-/Dachgeschoss, Bj. 1961/1962.
Nebengebäude auf dem Grundstück: Fahrzeugschuppen,
Gartenschuppen mit Veranda und Hühner-/Kleintierstall

130.000 EUR

Wohnfläche Erdgeschoß	ca. 61,5 m ² (incl. überdachter Freisitz z. 50%)
<u>Wohnfläche Obergeschoß</u>	ca. 55,5 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 117,0 m ²

Nutzfläche Kellergeschoß	ca. 58,5 m ²
Nutzfläche Dachgeschoß	ca. 42,0 m ²
Nutzfläche Garage/Geräteraum	ca. 34,7 m ²

Dorfstraße 29 in 91578 Leutershausen

**Die Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient der Kurzinformation.
Das vollständige Gutachten kann beim Amtsgericht Ansbach eingesehen werden.**

Bewertungsobjekt:	Bezugsfreies Wohnhaus mit Anbau (Garage mit Geräteraum) Vollkeller, Erd-/Obergeschoss, Dachgeschoss, Baujahr 1961/62. Nebengebäude: Fahrzeugschuppen, Gartenhaus, Hühner-/Kleintierstall		
	Wohnfläche EG/OG	ca. 117,0 m ²	
	Nutzfläche KG/DG	ca. 100,5 m ²	
	Nutzfläche Garage/Geräteraum	ca. 34,7 m ²	

Stichtag 12.03.2025	Festgestellter Verkehrswert	130.000 €
----------------------------	------------------------------------	------------------

Grundstück

Makro

Die Stadt Leutershausen ist Mittelpunkt einer Großgemeinde mit insgesamt 49 Gemeindeteilen im mittelfränkischen Landkreis Ansbach und liegt an der Altmühl. Leutershausen liegt etwa in der Mitte zwischen der Bezirkshauptstadt Ansbach (12 km östlich) und der Stadt Rothenburg ob der Tauber (19 km nordwestlich).

Die Stadt Leutershausen ist über die Staats- und Kreisstraßen an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Der nächste Autobahnanschluss Aurach der Bundesautobahn A6 ist ca. 7 km entfernt. Die Stadt Leutershausen ist an das Netz des VGN angebunden, es bestehen Busverbindungen nach Ansbach und Schillingsfürst.

Im Gemeindeteil Wiedersbach liegt die Bahnstation Leutershausen-Wiedersbach an der Bahnstrecke Nürnberg-Crailsheim. Dieser Halt wurde zum Fahrplanwechsel im Dezember 2017 reaktiviert und ist seitdem in die S-Bahn Nürnberg eingebunden. Jeweils zweistündlich halten die Linie S 4 Nürnberg–Dombühl sowie die Regionalexpress-Züge Nürnberg–Crailsheim–Stuttgart.

Im Ortszentrum befinden sich Läden für den täglichen Bedarf, öffentliche Einrichtungen, Sport- und Freizeitanlagen, Allgemeinärzte, Zahnärzte, Tierärzte, Apotheke, Bankfilialen sowie eine Postfiliale. Die Stadt Leutershausen verfügt über Kindergärten, eine Grund- und Mittelschule (im Mittelschulverbund "Obere Altmühl"), weitere Schulen befinden sich in Schillingsfürst und in Ansbach.

Die Wirtschaft der Stadt Leutershausen wird durch klein- und mittelständische Unternehmen aus dem Handwerks- und Dienstleistungsbereich geprägt. Zu den größten Arbeitgebern vor Ort, gehört unter anderem Deutschlands größter Garnveredler, die TVU Textilveredlungsunion GmbH & Co. KG. Die nähere Umgebung und der Wirtschaftsraum sind durch die Landwirtschaft und den Tourismus geprägt.

Mikro

Das zu bewertende Grundstück liegt im Gemeindeteil Wiedersbach der Stadt Leutershausen, der Hauptort ist ca. 2-3 km westlich gelegen.

Wiedersbach ist ein Pfarrdorf mit rund 500 Einwohnern und ist überwiegend ländlich geprägt. Innerhalb des Gemeindeteils liegt das Grundstück im Kernortbereich zwischen der Dorfstraße im Süden und den Krämleinsbach mit Fischteichen im Norden.

Die Ortsmitte von Wiedersbach ist nur ca. 200 m südwestlich gelegen. Das Grundstück liegt direkt gegenüber zur Evangelischen Kindertagesstätte Wiedersbach. Die umgebende Bebauung ist durch einfache, ältere Ein-/Zweifamilienhäuser und ehemalige Hofstellen sowie die benachbarte Kindertagesstätte geprägt.

Das Bewertungsgrundstück liegt zur Südseite an der ausgebauten Dorfstraße, zur Ost-/Westseite grenzt es an Wohngebäude/Scheune der Nachbargrundstücke an. Zur Nordseite grenzt das Bewertungsgrundstück an eine bewaldete Böschung zum Krämleinsbach und den dahinterliegenden Fischteichen (Höhendifferenz ca. 5 m).

Die Dorfstraße ist eine Nebenverkehrsstraße mit Erschließungsfunktion, sie mündet in westlicher Richtung in die Hauptstraße und in östlicher Richtung in die Staatsstraße (St 2246 Ansbach / Leutershausen) ein. Die Dorfstraße ist durch die Anbindung an die Staatstraße St. 2246 mit mäßigen bis erhöhten Verkehr belastet. Die Dorfstraße ist asphaltiert und überwiegend ohne Fußgängerweg ausgebildet.

Die Infrastruktur des Gemeindeteils Wiedersbach kann in Anbetracht der dezentralen, ländlichen Lage als mäßig mit guten Anschluss an den ÖPNV bezeichnet werden. Einkaufsmöglichkeiten sind in Wiedersbach kaum vorhanden (Milchhäuschen, Blumenladen) und befinden sich in ca. 3 km Entfernung in Leutershausen. Eine Grundschule und weitere Schulen befinden sich in Leutershausen, Schillingsfürst und Ansbach. Wiedersbach verfügt über eine Kindertagesstätte.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in Ortsmitte (Kreuzung Dorfstraße mit Hauptstraße, Buslinie 731) in ca. 200 m Entfernung. Der Bahnhof Leutershausen-Wiedersbach mit dem Halt der S-Bahnlinie S 4 Nürnberg-Dombühl ist ca. 300 m südlich gelegen und kann mühelos in 5 Minuten angefahren werden.

Die Parkplatzsituation in der Umgebung des Bewertungsobjektes kann als angespannt bezeichnet werden (Wohngebiet mit erhöhtem Stellplatzbedarf, Nähe zur Kindertagesstätte).

Wohnlage

Aufgrund der vorangestellten Beschreibungen kann die Wohnlage innerhalb der Stadt Leutershausen als einfach eingestuft werden. Innerhalb des Gemeindeteils Wiedersbach kann die Wohnlage ebenfalls als einfach eingestuft werden (Lage im verdichteten Ortskern mit einfacher Umgebungsbebauung, Lage an der Straße mit mäßigen bis erhöhten Verkehr).

Immissionen, Emissionen

Im Zuge der örtlichen Einsichtnahme konnten Emissionen aus dem Verkehr wahrgenommen werden.

Form/Oberflächengestalt/Topografie

Das Grundstück (Flst. 111) hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt mit einem rechteckigen Einschnitt für das Nachbargrundstück (Flst. 110) an der südwestlichen Grundstücksecke. Die Grundstücksbreite zur Straße beträgt ca. 24,5 m und die Grundstückstiefe ca. 55 m. Das Grundstück weist ein leichtes Gefälle von Süd nach Nord auf. Das Grundstück ist vermessen und versteint und eingefriedet.

Das Grundstück liegt mit der südlichen Grundstücksgrenze an der ausgebauten Straße, von hier aus wird es angefahren und angefahren.

Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leutershausen, wird das Grundstück als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

Das Bewertungsgrundstück liegt des Weiteren nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung richten sich nach der bereits bestehenden Bebauung (unbeplanter Innenbereich, gem. § 34 BauGB). Weitere Informationen können beim zuständigen Bauamt der Stadt Leutershausen in Erfahrung gebracht werden.

Denkmalschutz/Bodendenkmal

Nach Einsicht Bayerischer Denkmal-Atlas (online Auskunft) ist das Gebäude/Grundstück nicht als Einzeldenkmal oder Bodendenkmal ausgewiesen.

Hochwasser

Das Grundstück liegt außerhalb der amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete und der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jährliches Hochwasser (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt; <https://www.lfu.bayern.de/gdi/wms/wasser/ueberschwemmungsgebiete>).

Nutzungsverhältnisse

Zum Zeitpunkt der örtlichen Einsichtnahme wurde das Zwangsversteigerungsobjekt seit einiger Zeit nicht mehr bewohnt (Leerstand), es ist als bezugsfrei zu bezeichnen.

Bauwerksbeschreibungen

Allgemein

Gemäß den vorliegenden Informationen wurde das Wohnhaus im Jahr 1961/1962 an die westliche Giebelwand einer bereits bestehenden Scheune angebaut. Für die Wertermittlung wird das Baujahr 1962 unterstellt.

Zwischen den Jahren 1961 und 1971 wurde wohl die Scheune zurückgebaut und teilweise abgebrochen. Aus dem Altbestand der Scheue wurde eine Garage mit dahinterliegendem Geräteraum ausgebaut. Gemäß vorliegenden Plänen wurde die Garage mit Anbau mit einem neuen Dach im Jahr 1971 überdacht. Für die Wertermittlung wird für die Garage mit Anbau das Baujahr 1971 unterstellt. Die Garage wird über eine mit Waschbetonplatten befestigte Vorfläche an der Südseite/Straßenseite angefahren. Die Zufahrt von der Straße erfolgt über ein zweiflügliges Holztor.

An der südöstlichen Grundstücksecke befindet sich eine mit Mineralbeton befestigte Fläche und ein zurückgesetztes, zweiflügliges Stahltor als Zufahrt zum verbleibenden Grundstück.

An der Rückseite des Wohnhauses und der Garage mit Anbau befindet sich ein überdachter Übergang/Freisitz. Hier befinden sich der rückseitige Zugang zum Wohnhaus und der Seiteneingang zum Anbau/Geräteraum.

Unmittelbar nördlich des Wohnhauses befindet sich eine alte Füllgrube/Klärgrube die wohl als Wasserteich etc. genutzt worden ist. Zur Abgrenzung zum dahinterliegenden Gartenbereich wurde hier eine Thuja Hecke gepflanzt.

An der westlichen Grundstücksgrenze befinden sich ein ehemaliger Fahrzeugschuppen mit offener Seitenüberdachung in Holzbauweise. Der Fahrzeugschuppen ist mit Betonsteinen befestigt, die Zufahrt erfolgt über ein zweiflügliges Holztor an der östlichen Giebelseite. Eine befestigte Zufahrt von der Straße/Zufahrtstor zum Fahrzeugschuppen ist nicht vorhanden (Rasenfläche).

Entlang der Rückseite/nördliche Grundstücksgrenze befinden sich an der nordwestlichen Grundstücksecke ein Gartenschuppen mit überdachter Veranda aus Holz sowie an der nordöstlichen Grundstücksecke ein ehemaliger Hühnerstall/Kleintierstall in massiver Bauweise. An den Kleintierstall wurde nachträglich eine Holzüberdachung angebaut. Die südliche Vorfläche zum Kleintierstall ist mit einem Weidezaun abgeteilt.

Wohnhaus

Das Wohnhaus ist in massiver, konventioneller Bauweise errichtet. Das Gebäude ist voll unterkellert, es hat ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein Dachgeschoss. Das Dachgeschoss wurde in Eigenregie teilweise wohnraumähnlich ausgebaut (Holzdielenboden, Holzverkleidungen). Die Decke zum Erdgeschoss ist als Massivdecke ausgeführt, die Decken zum Ober-/Dachgeschoss sind als Holzbalkendecken mit Fehlbodenfüllung ausgeführt.

Das Wohnhaus ist mit einem Satteldach mit Ziegelleindeckung überdacht. Die Außenansichten sind im Erdgeschoss verputzt und angelegt (keine Außenwärmédämmung vorhanden), im Obergeschoss sind die Süd-/Nordfassade mit Holz verkleidet (keine Aussage über Dämmung möglich). Die beiden Giebelwände zur Ost-/Westseite sind Fassadenplatten auf Holzunterkonstruktion verkleidet (keine Außenwärmédämmung vorhanden). Der Sockel des Wohnhauses ist mit Bruchsteinen verkleidet.

Das Wohnhaus wird an der Südseite/Straßenseite über eine überdachte, vierstufige Zugangstreppe mit Windfang begangen. Die Zugangstreppe ist aus Waschbetonblockstufen ausgeführt, die Holzüberdachung ist mit Ziegeln eingedeckt. Zur Rückseite gibt es einen weiteren Hauszugang, der ebenfalls überdacht ist (Übergang/Freisitz).

Im Kellergeschoss befinden sich eine Waschküche mit Holzofenherd, der Wasseranschluss, sowie an der südwestlichen Gebäudecke ein Druck-/Wasserkessel mit Zähler und Wasserentnahme für das Brunnenwasser. Des Weiteren befinden sich im Kellergeschoss ein Heizraum mit nachträglich eingebauter Dusche samt Handwaschbecken, ein Öllagerraum, ein schmal geschnittener Vorratskeller sowie

ein Flur. Die ehemalig vorhandene Kelleraußentreppe wurde zurückgebaut. Der Zugang zum Erdgeschoss erfolgt über eine massive, gradläufige Treppe mit Podest mit Klinkerfliesenbelag.

Im Erdgeschoss befinden sich eine Küche mit Kachelofen und offenem Übergang zum Essbereich, ein dahinterliegendes Wohnzimmer, ein Bad/WC mit Liegewanne sowie der Flur mit Hauseingang zur Frontseite und Rückseite. Der Zugang zum Obergeschoss erfolgt über eine ¼ gewendelte Holztreppe mit Holzgeländer.

Im Obergeschoss befinden sich drei Kinderzimmer, ein WC mit provisorischer Handwaschgelegenheit, der Flur und ein Treppenhaus mit Zugang zum Dachgeschoß. Der Zugang zum Dachgeschoß erfolgt über eine einfache, schmale, gradläufige Holzwangentreppe ohne Geländer oder Absturzsicherung.

Das Dachgeschoß wurde anscheinend nachträglich in Eigenregie wohnraumähnlich ausgebaut. Im Dachgeschoß befinden sich zwei größere abgeteilte Räume und Abstellflächen im Dachsockelbereich.

Soweit einsehbar sind die Dachflächen mit einem sogenannten ThermoDach (Dachelement, das eine Außensparrendämmung darstellt und auf eine Holzunterkonstruktion aufgebracht wird) versehen, eine Zwischensparrendämmung des Dachraums ist nicht vorhanden.

Im Dachgeschoß ist lediglich ein Heizkörper vorhanden. Die Belichtung erfolgt über ein Giebelfenster zur Westseite und einfache Lichtziegeln aus Kunststoff zur Nord- und Südseite. Die Räume im Dachgeschoß werden nicht als Wohnraum (Belichtung, Heizung, Ausbauzustand) angesehen. Der einfache Ausbauzustand (Holzdielenboden, Dachuntersichten mit Holz verkleidet) kann mit einem nicht ausgebauten Dachgeschoß verglichen werden.

Der Grundrisszuschnitt des Wohnhauses kann als einfach und teilweise nachteilig bezeichnet werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die gefangenen Räume im Keller, Erd- und Obergeschoß – Zugang zum Waschraum im Keller nur über Heizraum mit Dusche möglich, Zugang zum Wohnzimmer nur über Küche und Essbereich möglich, Zugang zum Kinderzimmer 2 nur über das vorgelagerte Kinderzimmer 1 usw. . Das Wohnhaus ist nicht barrierefrei.

Bauweise: massive, konventionelle Bauweise (Ziegelmauerwerk), wahrscheinlich Streifenfundamente/Fundamentplatte, Kellermauerwerk (Mauerwerk aus Betonsteinen/Ziegelmauerwerk), massive Steindecke zum Erdgeschoß, sonst Holzbalkendecken mit Fehlbodenfüllung, massive Treppe zum EG, Holztreppen zum OG und DG, Satteldach als Holzdachstuhl mit Ziegelausdeckung, ThermoDach als Aufsparrendämmung/keine Zwischensparrendämmung, Außenansichten Putz und Anstrich, Holzverkleidung, Giebelseite mit Fassadenplatten auf Holzunterkonstruktion verkleidet (Faserzementplatten/keine Außenwärmemedämmung, Gebäudesockel mit Bruchsteinen verkleidet)

Ausführung und Ausstattung:

Fußböden: Kellergeschoß – Betonestrichfußboden, Fliesenfußboden in den Kellerräumen und im Flur, Ziegelfußboden im Vorratskeller

Erdgeschoß – Estrich, Küche Fliesenfußboden, Essen/Wohnen mit Fertigparkett belegt, Flur und Zugangsbereiche mit Kunststeinfliesen belegt

Obergeschoß – Holzdielenboden mit verschiedenen Belägen, PVC-Auslegeware/Laminat, Holzdielenboden im Flur und Treppenhaus

Dachgeschoß – Holzdielenboden unbehandelt

Fenster: Verschiedene Fensterarten und Ausführungen, Kellergeschoß mit Glasbausteinen, Kunststoffkellerfenster in der Heizung/Dusche, sonst Holzfenster mit Verbundverglasung (Stand ca.'60), Fenster mit Außenrolllos aus Kunststoff ausgestattet

Türen: Eingangstüren als einfache Holztüren mit Glasausschnitten (Stand ca.'60), Innentüren als einfache Holzfurniertüren mit Holztürzarge, Kellergeschoß Stahltüren soweit erforderlich

- Sanitär: Kellergeschoss – Eckduschwanne mit Kunststoffduschwand, Handwaschbecken, im Dusbereich Wände deckenhoch gefliest (Stand ca. 1980), Dusche im Heizraum
- Erdgeschoss – Bad/WC, Fenster zur Rückseite/Nordseite, Fliesenfußboden, Liegewanne, Stand-WC mit Spülkasten, Handwaschbecken – insgesamt Stand ca. 1960
- Obergeschoss – WC, Fenster zur Rückseite/Nordseite, Fußboden PVC-Auslegeware, Stand-WC mit Spülkasten und Waschgelegenheit für Hände – insgesamt Stand ca. 1960
- Innwandb.: Innenwände mit Putz und Anstrich, Deckenuntersichten Putz und Anstrich oder Holzverkleidungen (Nut- und Feder-Bretter Fichte, Deckenpaneelle etc.), im Dachgeschoss Dachfläche mit OSB-Platten verkleidet
- Elektro: Elektroinstallation entsprechend dem Baujahr um 1960/1980, Kippsicherungen, FI-Schalter
- Heizung: Ölzentralheizung (Fabrikat Vissmann, Model Vitola, Baujahr/Stand 1988) mit Warmwasseraufbereitung, Öllagerraum mit 4x 1.000 Liter Kunststofföltanks, Rippenheizkörper und Flächenheizkörper mit Thermostatsteuerung (Stand um 1988), Kachelofen mit Sitzbank und Seitenherd im Wohnzimmer
- Besondere Bauteile: Überdachung/Treppenzugang straßenseitig, Lichtschächte, Freisitz/Überdachung rückseitig
- Besondere Einrichtung
- Zubehör: Einbauküche mit Kochinsel (Cerankochfeld) samt Spülbecken, Schränke mit Backofen, Microwelle, Spülmaschine, Espressomaschine, Granitarbeitsplatte
 Kachelofen mit Sitzbank und Beistellherd in der Küche
 Holz-/Kohlenherd mit Backofen im Kellergeschoss

Weitere Details können den Grundrissplänen und der Fotodokumentation in der Anlage des Gutachtens entnommen werden.

Energieausweis:

Für das zu bewertende Objekt wurde kein Energieausweis (Bedarfsschein oder Verbrauchsschein) für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff EnEV vorgelegt, so dass keine Aussagen über den Energiebedarf des Gebäudes gemacht werden können. Für die Bewertung wird ein üblicher Endenergiebedarf in Anbetracht des Baujahres um 1960 und der vorgefundenen Ausführung angenommen – wahrscheinlich Energieeffizienzklasse zwischen F bis H.

Wohnfläche/Nutzfläche

Die Grundrisse der Baueingabeplanung aus dem Jahr 1961 enthalten keine Angaben zur Wohnfläche, sind jedoch vermasst. Im Rahmen der örtlichen Einsichtnahme wurden einige Räume im Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss (im DG nicht vollständig möglich) mittels eines Lasermessgerätes vermessen und die Ergebnisse verprobt, es wurde eine ausreichende Übereinstimmung mit den vorliegenden Grundrissplänen festgestellt. Beim tatsächlichen und vollständigen Vorortaufmaß können Abweichungen auftreten, die ausgewiesene Wohn-/Nutzfläche (nach WoFlV – Wohnflächenverordnung) hat für die Wertermittlung eine hinreichende Genauigkeit.

Die Raumhöhen betragen im Kellergeschoss ca. 2,1m, in den Obergeschossen betragen die Raumhöhen ca. 2,3-2,4m.

Wohnfläche Erdgeschoss	ca. 61,5 m ²	Nutzfläche Kellergeschoss	ca. 58,5 m ²
Wohnfläche Obergeschoss	ca. 55,5 m ²	Nutzfläche Dachgeschoss	ca. 42,0 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 117,0 m ²	Nutzfläche Garage/Geräter.	ca. 34,7 m ²

Garage mit Geräteraum/Nebengebäude

Die vormals an die östliche Giebelseite des Wohnhauses anschließende Scheune wurde wahrscheinlich zwischen 1961 – 1971 zurückgebaut und teilweise abgebrochen. Aus dem Altbestand der Scheune wurde eine Garage mit dahinterliegendem Geräteraum ausgebaut. Die Garage mit Geräteraum wurde im Jahr 1971 mit einem neuen Dach überdeckt. Die Garage wird an der Südseite/Straßenseite über eine befestigte Vorfläche angefahren, die Zufahrt von der Straße erfolgt über ein zweiflügliges Holztor.

Die Garage mit Geräteraum schließt an die östliche Giebelseite des Wohnhauses an, sie ist in massiver, konventioneller Bauweise errichtet. Das Gebäude ist mit einem Satteldach mit Welleterniteindeckung überdacht. Die Zufahrt erfolgt über ein zweiflügliges Holztor an der Frontseite. Zur Rückseite gibt es eine seitliche Eingangstür zum Geräteraum. An der Rückseite des Wohnhauses und der Garage mit Geräteraum befindet sich ein überdachter Übergang/Freisitz (Wohnhaus/Geräteraum).

Bauweise: Garage mit Geräteraum in Massivbauweise, wahrscheinlich Streifenfundamente/Fundamentplatte, Ziegelmauerwerk, keine Unterkellerung, Satteldach als Holzdachstuhl mit Welleterniteindeckung, Außenansichten Putz und Anstrich, Gebäudesockel mit Bruchsteinen verkleidet, Dachraum nur über eine Anstelleiter an der östlichen Giebelseite begehbar (keine Innenansicht)

Ausführung und Ausstattung:

Fußböden: Garage und Geräteraum mit Betonsteinen befestigt,

Fenster: zwei Holzfenster mit Verbundverglasung zur Rückseite, kleines Holzfenster mit Einfachverglasung zur Vorderseite

Türen: zweiflügliges Holztor als Garagenzufahrt, Geräteraum mit Seiteneingangstür als einfache Holztür

Innwandb.: Putz/Anstrich, Garage bis zur einer Höhe von ca. 1,2m umlaufend mit Holz verkleidet

Elektro: Elektroinstallation entsprechend der Nutzung, Leitungen über Putz geführt

Nebengebäude

An der westlichen Grundstücksgrenze befinden sich ein ehemaliger Fahrzeugschuppen (ca.6m x 3,5m) mit offener Seitenüberdachung (ca. 5m x 2m; Höhe im Mittel ca. 3m) in Holzbauweise. Das Nebengebäude und die seitliche Überdachung sind mit Welleternitplatten überdacht. Der Boden des Fahrzeugschuppens und der Überdachung sind mit Betonsteinen auf Unterbau befestigt. Die Zufahrt zum Schuppen erfolgt über ein zweiflügliges Holztor an der östlichen Giebelseite. Eine befestigte Zufahrt von der Straße/Zufahrtstor zum Fahrzeugschuppen ist nicht vorhanden (Rasenfläche). Der Schuppen verfügt über keinen Stromanschluss oder Beleuchtung.

An der nordwestlichen Grundstücksecke befinden sich ein Gartenschuppen (ca.3 ,1m x 3,1m) mit überdachter Veranda (ca. 1,2m x 3,1m). Der Gartenschuppen und die Veranda sind in Holzbauweise (Holzwände ohne Dämmung) errichtet. Das Nebengebäude ist mit Welleternitplatten überdacht, die Außenansichten bestehen aus Holzverkleidungen. Der Fußboden ist mit Holz/OSB-Verlegeplatten belegt. Der Gartenschuppen verfügt über einen Stromanschluss.

An der nordöstlichen Grundstücksecke befindet sich ein ehemaliger Hühnerstall/Kleintierstall (ca.6,8m x 2,5m). Das Nebengebäude ist in massiver Bauweise errichtet. Das Gebäude ist mit einem Pultdach (Holzkonstruktion) mit Welleterniteindeckung überdacht. An den Kleintierstall wurde nachträglich an die östliche Giebelseite eine Holzüberdachung angebaut (Anbau Holzüberdachung ca. 1,5m x 2,5m). Der Fußboden im Kleintierstall ist teilweise befestigt, die Innenansichten sind verputzt und angelegt. Der Hühnerstall/Kleintierstall verfügt über keinen Stromanschluss oder Beleuchtung.

Baulicher Zustand

Aufgrund der äußereren, visuellen Feststellungen der örtlichen Einsichtnahme kann der bauliche Zustand des Wohnhauses als stark vernachlässigt bis schlecht eingestuft werden. Am Gebäude wurden in den letzten Jahren keine, beziehungsweise nur noch die aller notwendigsten Instandhaltungsarbeiten

durchgeführt, so dass eine deutliche unterlassene Instandhaltung und eine Vielzahl von Baumängel/Bauschäden erkennbar sind.

Im Kellergeschoss sind im Sockelbereich mittlere Feuchteschäden mit Putzabplatzungen erkennbar. Der Druckwasserkessel für das Brunnenwasser ist restwertig und erneuerungsbedürftig. Die im Keller sichtbare Entwässerungsleitung ist restwertig und erneuerungsbedürftig. Die Ölzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung ist aus dem Jahr 1988 (37 Jahre alt) und ebenfalls als austauschwürdig einzustufen. Im Haus gab es bereits Wasserschäden, die behoben worden sind. Die vorhandenen Sanitärräume sind völlig überaltert und als mangelhaft, erneuerungsbedürftig einzustufen. Die Fußbodenbeläge im Obergeschoss sind restwertig. Die Innentüren und Innenverkleidungen (Anstrich, Holzverkleidungen) sind instandsetzungsbedürftig. An der Treppe zum Dachgeschoss fehlen das notwendige Geländer und die Absturzsicherung. An dem in Eigenregie ausgebauten Dachgeschoss sind noch End-/Ausbuarbeiten zu tätigen. Einige Fassadenplatten aus Asbestzement an der westlichen Giebelseite sind lose und bereits abgefallen.

In allen Stockwerken des Wohnhauses befinden sich Müll/Unrat und nicht mehr benötigte Einrichtungsgegenstände.

Der bauliche Zustand der Garage mit Geräteraum kann als gerade noch durchschnittlich eingestuft werden. Im Zuge der örtlichen Einsichtnahme konnten viele Flächen nicht eingesehen werden, der Zugang zum Dachboden war nicht möglich. Die Garage und der dahinterliegende Geräteraum sind mit Müll/Unrat und weiteren nicht mehr benötigten Einrichtungsgegenständen bis hin zum Mofa belegt und verstellt.

Der bauliche Zustand der Nebengebäude kann als vernachlässigt/stark vernachlässigt bis schlecht eingestuft werden. Der Fahrzeugschuppen ist mit Müll/Unrat, Autoteile, Autoreifen und weiteren nicht mehr benötigten Einrichtungsgegenständen belegt und verstellt. Der Gartenschuppen ist mit einer alten Couchgarnitur belegt. Der ehemalige Hühner-/Kleintierstall ist nicht gereinigt/ausgemistet, einige Flächen sind mit Stroh etc. belegt.

Der bauliche Zustand der Außenanlagen kann als stark vernachlässigt bezeichnet werden. Auf dem Grundstück befinden sich eine alte Füllgrube/Klärgrube die als Wasserteich genutzt wurde. An der östlichen Grundstücksseite im Bereich der Kinderspielgeräte befindet sich ein Erdloch. Auf dem Grundstück befinden sich ein abgemeldeter und nicht fahrbereiter PKW, ein defekter Aufsitzrasenmäher und ein altes, defektes Gokart.

Insgesamt macht das Anwesen einen stark vernachlässigt und stark gebrauchten äußeren Zustand.

Die Beschreibungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. In den Beschreibungen kann auf den Unterhaltungszustand sowie auf Schäden/Mängel/Instandsetzung/Reparaturstau hingewiesen werden. Dies ist keine verbindliche technische Beurteilung des gesamten Gebäudezustandes, sondern lediglich eine Zusatzangabe für die Wertermittlung.

Weitere Details und Beschreibungen können dem Vollgutachten entnommen werden.

**Die Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient der Kurzinformation.
Das vollständige Gutachten kann beim Amtsgericht Ansbach eingesehen werden.
Der Sachverständige ist nicht berechtigt weitere Auskünfte zu erteilen.**

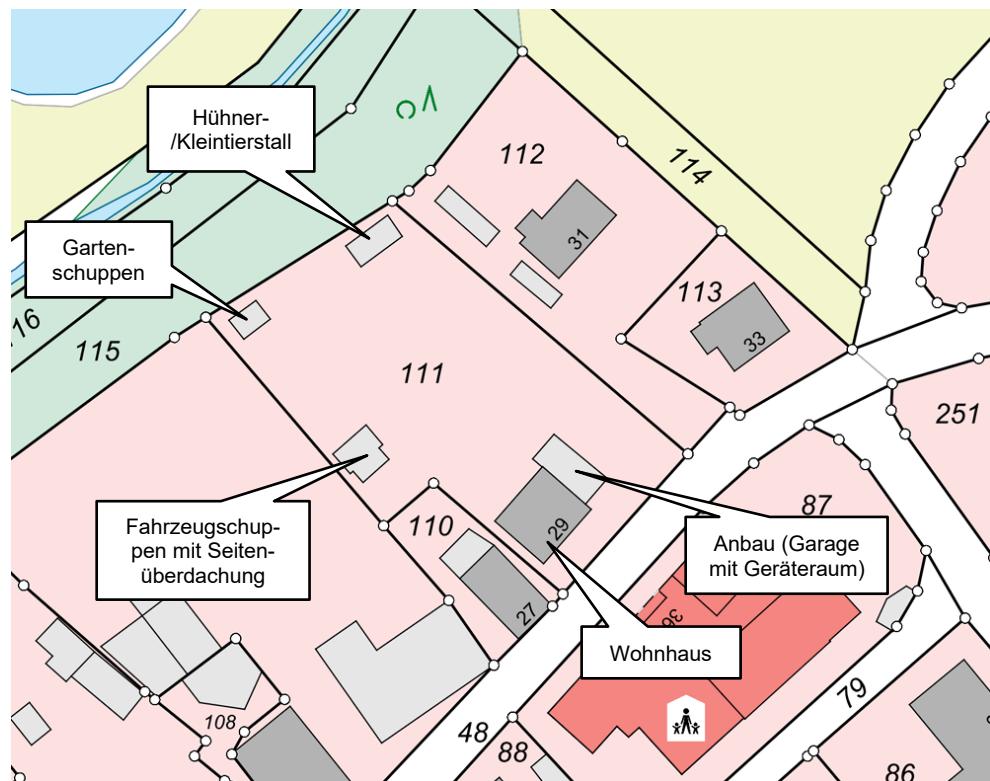
Sachverständiger

Thomas Matuschowitz MRICS
Dipl.-Ing. (FH) Bauing.

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

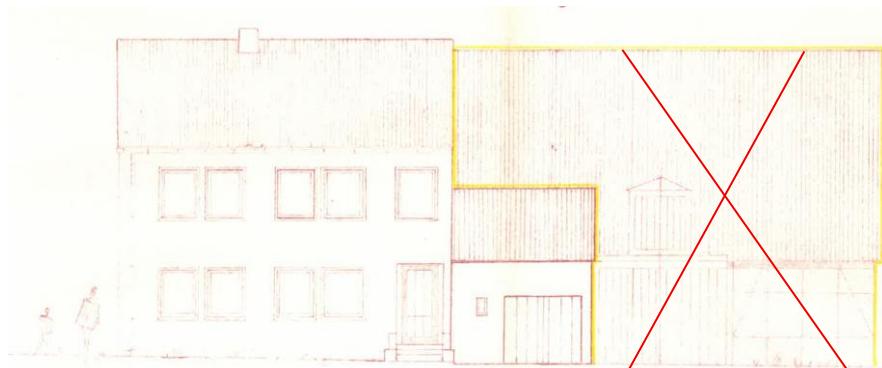
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (F)
für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten

Lageplan mit Gebäudekennzeichnung

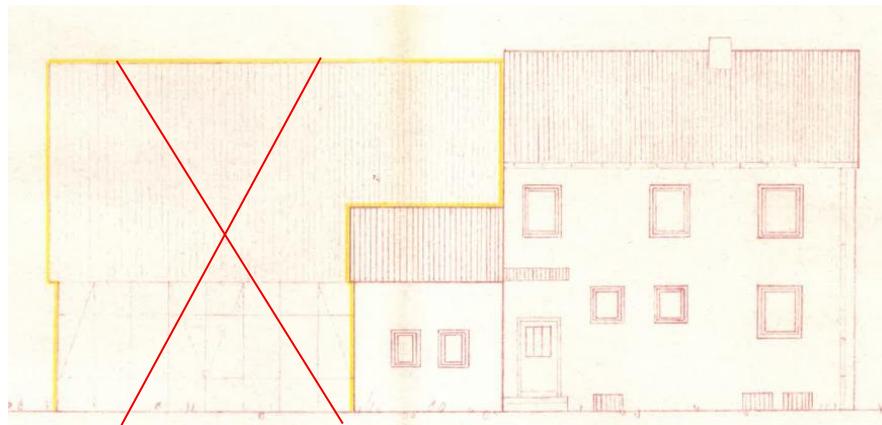


Lageplan; Ausschnitt aus dem Liegenschaftskataster
Gemarkung Wiedersbach, Flurstück 111 - Plan ohne Maßstab

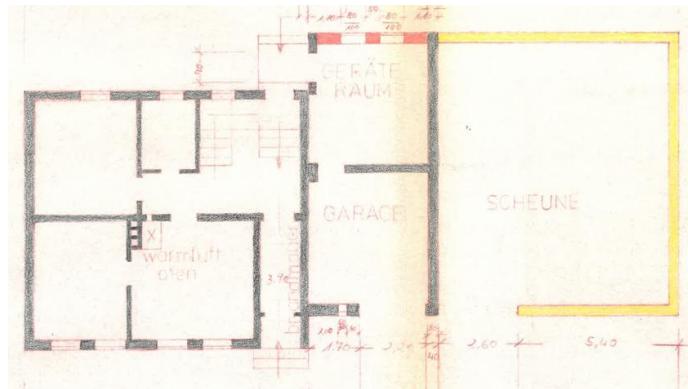
Ansichten/Schnitt/Garagenanbau



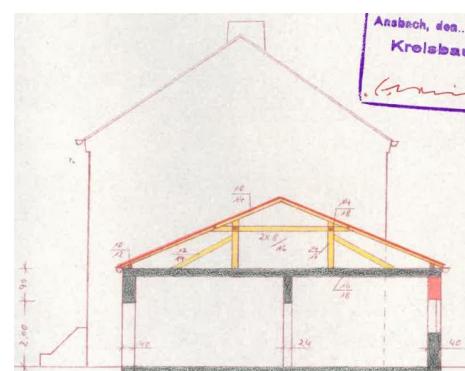
Ansicht von Süd/Straßenansicht, Wohnhaus und Garage (Scheune Abbruch)



Ansicht von Nord/Rückansicht, Wohnhaus und Garage (Scheune Abbruch)



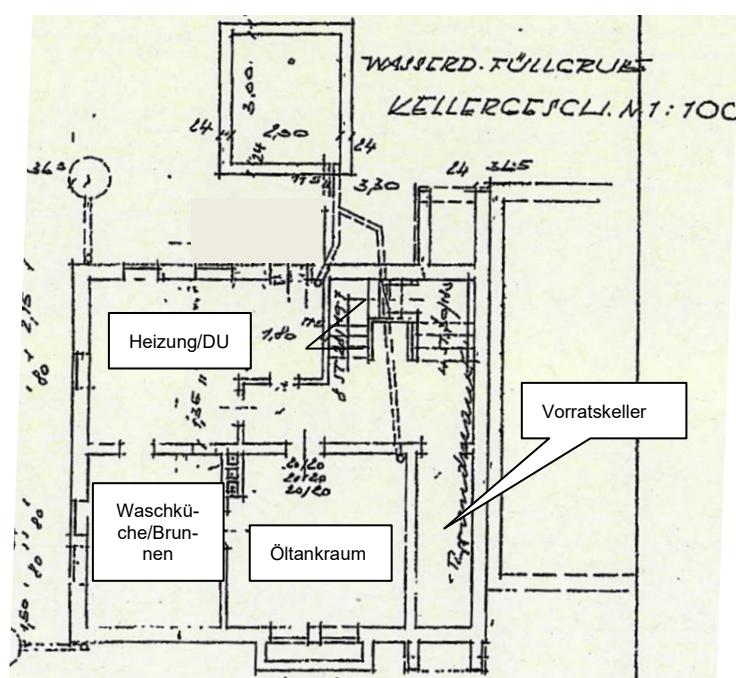
Grundriss Erdgeschoss mit Wohnhaus/Garagenanbau



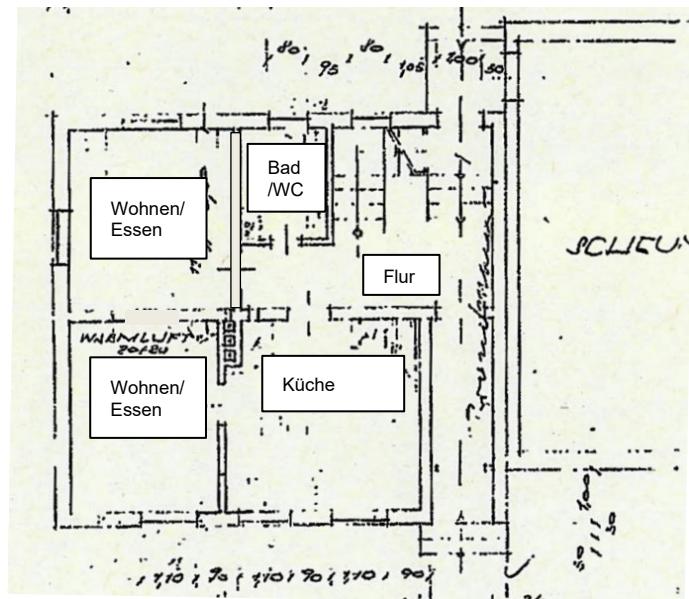
Schnitt Garagenanbau

Pläne ohne Maßstab

Grundrisse/Schnitt/Skizzen Wohnhaus

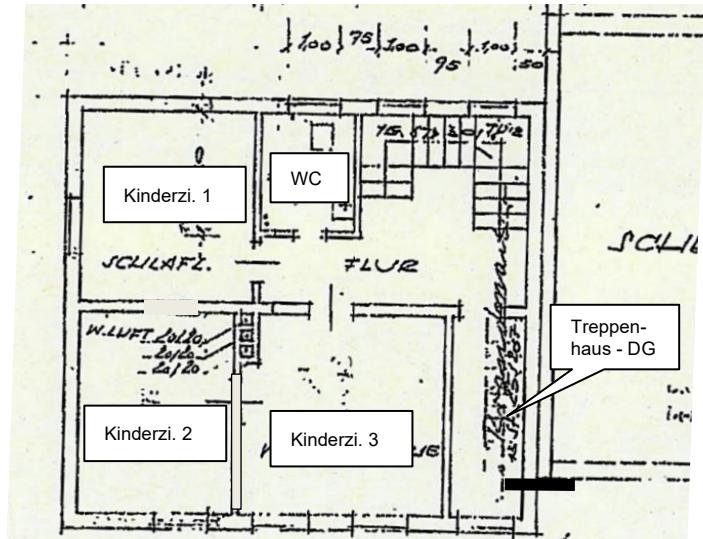


Grundriss/Skizze Kellergeschoß

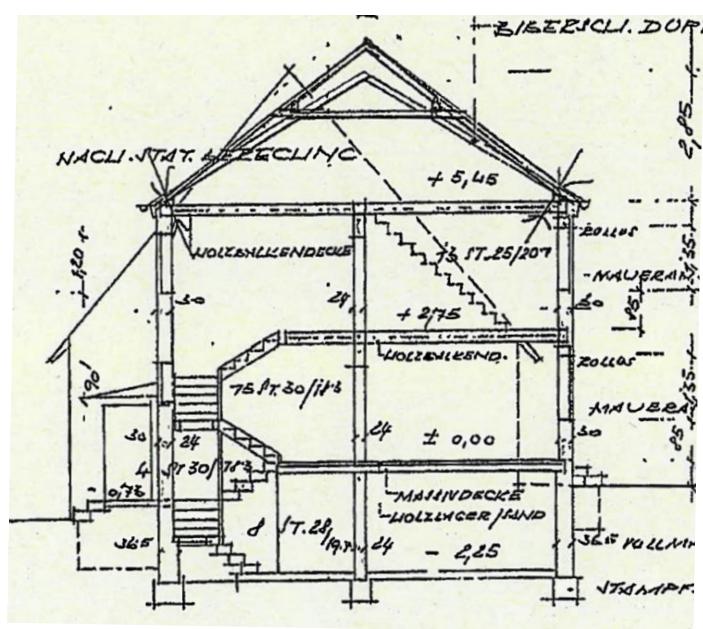


Grundriss/Skizze Erdgeschoss

Pläne ohne Maßstab



Grundriss/Skizze Obergeschoss



Schnitt/Skizze Wohnhaus

Pläne ohne Maßstab

Fotodokumentation

Bild 1		Bewertungsobjekt; Ansicht von Süd/Straßenansicht Dorfstraße 29 in 91578 Leutershausen
Bild 2		Wohnhaus mit Eingangstreppe, östliche Giebelansicht; Ansicht von Südost
Bild 3		Zugang/Zufahrten zum Grundstück; Ansicht von Ost
Bild 4		Zufahrt zum Grundstück an der östlichen Grundstücksgrenze; Ansicht von Ost

Bild 5		Zufahrt Garagenanbau (Garage mit Geräteraum); Ansicht von Süd
Bild 6		Giebelansicht Garagenanbau; Ansicht von Ost
Bild 7		Rückansicht Wohnhaus mit Garagenanbau, Veranda; Ansicht von Nord
Bild 8		Wohnhaus Giebelansicht West; Ansicht von Südwest

Bild 9		
Blick auf den rückseitigen Garten; Ansicht von Süd		
Bild 10		
Ehemalige Füll-/Güllegrube - Wasserbecken		
Bild 11		
Spielhaus mit Veranda an der östlichen Grundstücksgrenze; Ansicht von West		
Bild 12		
Abgestellter PKW und Gartenbereich; Ansicht von Nord		

Bild 13		
Fahrzeugschuppen mit seitlicher Überdachung; Ansicht von Ost		
Bild 14		
Innenansicht Fahrzeugschuppen		
Bild 15		
Gartenhaus an der nördlichen Grundstücksgrenze; Ansicht von Nordost		
Bild 16		
Ehemaliger Hühnerstall/Kleintierstall an der nördlichen Grundstücksgrenze; Ansicht von West		

Bild 17		
Ehemaliger Hühnerstall/Kleintierstall hier Anbau an der Ostseite; Ansicht von Süd		
Bild 18		
Ehemalige Hühner-/Kleintierstall, Rückansicht; Ansicht von West		
Bild 19		
Innenansicht ehemaliger Hühner-/Kleintierstall		
Bild 20		
Erdloch an der östlichen Grundstücksgrenze		