

AUSZUG AUS DEM GUTACHTEN

Gem. § 74a Abs. 5 ZVG i.S.d. §§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB), i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)), das durch den Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr.348) geändert worden ist.

Über den Verkehrswert bzw. Marktwert des mit einem Einfamilienhaus und einem Nebengebäude bebauten Grundstücks

Linsenmarkt 8, 91717 Wassertrüdingen



Verkehrswert:

150.000 Euro

(Einhundertfünfzigtausend Euro)

Wertermittlungstichtag: 20.03.2026

Qualitätsstichtag: 20.03.2026

Auftraggeber/in: Amtsgericht Ansbach, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Aktenzeichen Auftraggeber/in: 1 K 29/25
Gutachten Nr. 2026-04

1 Wertermittlungsobjekt

1.1 Art des Bewertungsobjektes

Angebautes Einfamilienhaus, Erdgeschoss, Obergeschoss, teilweise ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert. Nebengebäude mit Doppelgarage und Lagerräumen.

1.2 Objektadresse

Linsenmarkt 8, 91717 Wassertrüdingen

1.3 Grundbuchstand

Zuständiges Amtsgericht:

Ansbach

Bestandsverzeichnis

Grundbuch von: Wassertrüdingen

Blatt: 5055

Gemarkung: Wassertrüdingen

Lfd. Nr. der Grundstücke: 1

Flurnummer: 108

Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche

Grundstücksgröße: **450m²**

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Makrolage (großräumige Lage)

2.1.1 Stadt Wassertrüdingen

Die Stadt Wassertrüdingen befindet sich im Landkreis Ansbach in Mittelfranken (Bayern). Wassertrüdingen befindet sich am südlichen Rand des Landkreises Ansbach, eingebettet in eine ländlich geprägte Umgebung und in unmittelbarer Nähe zu den Verwaltungsbereichen der Landkreise Donau-Ries und Weißenburg-Gunzenhausen

Aktuelle Einwohnerzahl mit Eingemeindungen (Stand 01.12.2025, <https://www.wassertruedingen.de/zahlen-und-fakten-der-stadt-wassertruedingen>): 6.747, hiervon im Stadtgebiet 4.790.

Am Wirtschaftsstandort Wassertrüdingen befinden sich einige größere mittelständische Unternehmen, sowie ein Werk eines international agierenden Konzerns. Hiervon abgesehen wird das wirtschaftliche Umfeld in Wassertrüdingen von kleineren mittelständischen Unternehmen geprägt. Das Umland von Wassertrüdingen ist agrarwirtschaftlich genutzt.

Im Stadtgebiet von Wassertrüdingen finden sich mehrere Kindergärten, schulische Angebote bis zur Mittelschule/Realschule, sowie eine Musikschule. Für weiterführende Bildungsangebote müssen umliegende Städte wie Gunzenhausen, Dinkelsbühl oder Ansbach angefahren werden.

Der Immobilienmarkt in Wassertrüdingen ist zum überwiegenden Teil von Immobilien des individuellen Wohnungsbaus (also zum größten Teil Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten) geprägt. Der regionale Grundstücksmarkt ist als ländlich geprägt und frei von größeren Wertschwankungen zu beschreiben.

2.1.2 Infrastruktur

2.1.2.1 Nachbarstädte

Im Norden: Ansbach (ca.32km)

Im Westen: Dinkelsbühl (ca. 21km)

Im Osten: Gunzenhausen (ca.18km)

Im Süden: Nördlingen (ca. 30km)

2.1.2.2 Autobahnen / Bundesstraßen

Die nächstgelegene Auffahrt auf eine Autobahn befindet sich ca. 25km nördlich vom Stadtgebiet Wassertrüdingens bei Ansbach. Hier verläuft die A6 in Ost-West-Richtung. Nächstgelegene Bundesstraße ist die B466 mit nächster Auffahrtmöglichkeit in ca. 8km Entfernung.

2.1.2.3 Bahn-/Busverbindungen

Wassertrüdingen ist über das regionale Busnetzwerk mit den umliegenden Gemeinden sowie den nahegelegenen Städten verbunden. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Treuchtlingen.

2.1.2.4 Flughäfen

Der Flughafen Nürnberg befindet sich in einer Entfernung von ca. 95 km zum Wertermittlungsobjekt. Von hier aus werden hauptsächlich Ferienzele innerhalb Europas, sowie Inlandsflüge angeboten.

2.2 Mikrolage (kleinräumige Lage)

Das zu bewertende Anwesen befindet sich im Bereich der historischen Altstadt von Wassertrüdingen. Im Bereich um die Ortsmitte befinden sich Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, einzelne Gastwirtschaften, die Stadtverwaltung, sowie kulturelle Angebote. Die Wohnlage ist geprägt von der historischen Bebauung im Altstadtkern mit typischerweise unregelmäßig verlaufenden Verkehrswegen und polygonalen Grundstückszuschnitten, sowie einer sehr dichten Bebauung und einer Mischnutzung. Im historischen Ortskern bestehen insbesondere in der Erdgeschosebene teils Leerstände, meist ehemalige Ladengeschäfte. Die Wohnlage des Wertermittlungsobjekts innerhalb des Ortsgebiets ist als einfach zu bewerten.

In direkter Nachbarschaft zum Wertermittlungsobjekt befinden sich zum überwiegenden Teil dicht aneinandergebaute Wohngebäude mit 1-2 Vollgeschossen und Dachgeschoss. Im weiteren Umfeld finden sich Mischnutzungen, teils mit Leerständen ehemaliger Gewerbebetriebe oder Ladengeschäfte in der Erdgeschosebene. Die Umgebungsbebauung ist insgesamt hinsichtlich der Grundstückszuschnitte- und -größen als heterogen zu bezeichnen. Die umliegenden Bebauungen sind zum Teil sichtlich gealtert, teilweise wird hiervon das Straßenbild negativ beeinflusst. An das Wohngebäude ist im Süden direkt ein Nachbargebäude angebaut.

Weiterhin bestehen an der südlichen Grundstücksgrenze direkt angrenzende Nachbarbebauungen. Auch an die südliche Grenze des Nebengebäudes ist ein Nachbargebäude angebaut.

Das Anwesen liegt an der Zugangs- und Zufahrtsstraße „Linsenmarkt“ an, welche im Norden vom „Hafenmarkt“ und im Süden von der „Höllgasse“ abzweigt. Die Straße verläuft entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Wertermittlungsobjekts und weitet sich nordöstlich des Wertermittlungsobjekts zu einer platzartigen Situation auf.

Die Erschließungsstraße ist mit einem Teerbelag ausgebaut, ausgewiesene Gehwege bestehen nicht. Die Straße „Linsenmarkt“ besitzt in Teilen nur eine befahrbare Breite von ca. 3m und grenzt größtenteils direkt an flankierende Gebäude an. Insgesamt ist die Zuwegungssituation zum Wertermittlungsobjekt als unterdurchschnittlich zu bewerten.

2.2.1 Grenzverlauf und Abmessungen des Grundstückes

Das Grundstück ist annähernd rechteckig in seiner Grundform.

Folgende, ungefähre Grundstücksabmessungen liegen vor:

Grenzlänge Nord: ca.34m

Grenzlänge Süd: ca.36m

Grenzlänge West: ca. 11,5m

Grenzlänge Ost: ca. 12m

Das Grundstück stellt sich insgesamt als annähernd eben dar.

2.3 Öffentlich-rechtliche Belange

2.3.1 Bauplanungsrecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wassertrüdingen ist der Bereich des Anwesens als „Mischgebiet“ eingetragen.

Das Anwesen befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Baumaßnahmen in diesem Bereich werden daher auf Grundlage der jeweiligen Regelungen des BauGB (Baugesetzbuch) beurteilt.

2.3.2 Baulasten, Denkmalschutz, Satzungen

2.3.2.1 Denkmalschutz

Das Anwesen befindet sich im Bereich eines Bodendenkmals, welches mit der Aktennummer D-5-6929-0221 im Denkmalverzeichnis des bayerischen Landesamts für Denkmalpflege eingetragen ist. Wortlaut: *„Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Altstadt von Wassertrüdingen.“*

Das Benehmen ist nicht hergestellt.

2.3.2.2 Ortssatzungen

Das Objekt befindet sich im Geltungsbereich der Altstadtsatzung der Stadt Wassertrüdingen vom 27.08.2018

2.3.2.3 Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamts Ansbach bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster für das Wertermittlungsobjekt. Weiterhin bestehen auch keine sonstigen Hinweise, welche auf Altlasten auf dem Grundstück hindeuten würden. Im Gutachten wird daher von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

2.3.3 Bauordnungsrecht

Baugenehmigungen:

Im Rahmen der Aktenrecherche des Sachverständigen konnten folgende Vorgänge aus der Akte des Staatsarchivs ausfindig gemacht werden:

- Bauvorhaben „Fensterveränderung“ mit Genehmigungsbescheid vom 15.10.1979. Den Plänen nach bestand das Wohnhaus zu dieser Zeit bereits.
- Diverse Katasterauszüge zum Grundstück mit nicht leserlicher Beschriftung, da in altdeutsch verfasst. Datierungen der Eintragungen zurück bis ca. 1849, soweit für den Sachverständigen ersichtlich.

Eine ursprüngliche Baugenehmigung für die baulichen Anlagen auf dem Grundstück konnte weder bei der Stadt Wassertrüdingen, noch beim zuständigen Landratsamt Ansbach oder dem Staatsarchiv ausgemacht werden. Die bestehenden Unterlagen weisen darauf hin, dass eine Bebauung des Anwesens mindestens bis Mitte des 19. Jahrhunderts dokumentiert ist. Inwiefern es sich hier um die bestehenden baulichen Anlagen oder um vorher bestehende Bauten handelt, kann jedoch nicht beurteilt werden.

Behördliche Beanstandungen oder Bauauflagen bestehen zum Zeitpunkt der Wertermittlung nach schriftlicher Auskunft der Stadt Wassertrüdingen nicht. Seitens des Sachverständigen wird daher für das Gutachten davon ausgegangen, dass für die baulichen Anlagen auf dem Grundstück die bauaufsichtliche Zustimmung besteht.

2.4 Entwicklungszustand / Erschließungsbeiträge

Bei dem Anwesen „Linsenmarkt 8“ in Wassertrüdingen handelt es sich um ein voll erschlossenes Grundstück. Es handelt sich somit um baureifes Land.

Nach Auskunft der Stadt Wassertrüdingen sind derzeit alle Erschließungsbeiträge nach KAG, sowie nach Entwässerungssatzung in voller Höhe abgerechnet.

2.5 Privatrechtliche Gegebenheiten

Nach Auskunft des Antragsgegners bestehen keinerlei privatrechtlich vereinbarte Rechte auf dem Grundstück, jedoch wurde seiner Aussage nach seitens des südlich angrenzenden Nachbarn im Rahmen einer energetischen Sanierung die Grundstücksgrenze zum Wertermittlungsobjekt im Grundstücksbereich zwischen Wohnhaus und Garage teils mit einer Fassadendämmung in Tiefe der Dämmung (ca. 10-20cm) überbaut, weiterhin bestehen hier Fallrohre der Dachentwässerung des Nachbarn, welche augenscheinlich über das zu bewertende Grundstück verlaufen. Dies geschah nach Aussage des Antragsgegners zum Zeitpunkt der Erstellung in mündlicher Absprache. Von einem anzusetzenden Werteinfluss der Grenzüberbauung wird aufgrund des kleinen Ausmaßes der betroffenen Fläche nicht ausgegangen.

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Bauliche Anlagen

Die baulichen Anlagen des Wertermittlungsobjekts bestehen aus dem Wohngebäude, sowie einem Nebengebäude mit Doppelgarage und weiteren Lagerräumen. Das Wohngebäude besitzt EG und OG, sowie ein teilweise in Art von Wohnflächen ausgebautes Dachgeschoss. Der Zugang zum Haus erfolgt ebenerdig von Osten aus. Das Wohnhaus besteht als Grenzbebauung nach Norden und Osten zu öffentlichen Verkehrsflächen, sowie nach Süden an ein Privatgrundstück. Hier ist das Wohnhaus mit einem Nachbargebäude zusammengebaut. Das Nebengebäude steht im Westen des Grundstücks als Grenzbebauung nach Norden, Süden und Westen an, wobei im Westen noch ein schmaler, dreiecksförmiger Bereich des Grundstücks zwischen Garagenaußenwand und Nachbarbebauung liegt. Das Wohnhaus und das Nebengebäude sind über einen mittig zwischen beiden Gebäuden liegenden Garten / Hofbereich miteinander verbunden.

Lichte Geschosshöhen im Wohnhaus gemäß Maßentnahme vor Ort:

EG: ca. 2,16m, Wohnen, Essen und Küche ca. 2,30m

OG: ca. 2,25m

DG: ca. 2,28m

3.2 Bauliche Außenanlagen

Entlang des Teils der nicht mit baulichen Anlagen bebauten nördlichen Grundstücksgrenze besteht ein Metallzaun mit Pfeilern und Sockel aus Waschbeton, inklusive eines manuell zu bedienenden Einfahrtstors und eines Zugangstürchens. Die Hoffläche zwischen den Gebäuden ist teilweise betoniert. Die Zufahrt innerhalb des Hofes zur Garage ist mit Rasengittersteinen gepflastert. Die Restfläche westlich des Nebengebäudes im Westen ist mit Kies aufgefüllt. Im Bereich vor dem Nebengebäude besteht noch eine aufgeschotterte und teils gepflasterte Fläche von ca. 20m².

3.3 Außenanlagen

Im Hofbereich zwischen Wohnhaus und Nebengebäude besteht neben den versiegelten Flächen noch eine Rasenfläche.

3.4 Außenansicht

In der Außenansicht besteht das Wohnhaus hinsichtlich der Geschossigkeit sowie der Form- und Farbgebung als sich in die unmittelbare bauliche Umgebung nahtlos einfügendes Gebäude. Das Ensemble aus Wohnhaus und Nebengebäude mit dazwischen liegendem Hof- bzw. Gartenbereich wirkt insgesamt in seiner Zusammenstellung untypisch für die Umgebung. Der Hofbereich zwischen den Gebäuden ist von der Straße aus frei einsehbar, ein abgewandter privater Gartenbereich besteht nicht.

3.5 Nutzungseinheiten / Raumaufteilung

Das Wohngebäude besteht aus einer zusammenhängenden Nutzungseinheit.

Erdgeschoss:

Eingangsbereich mit Garderobe und Treppenaufgang. Vom Eingang aus links befinden sich ein als Büro genutztes Zimmer, sowie ein größerer Abstellraum. Rechts des Eingangsbereichs liegt der Zugang zum Bereich Wohnen/Essen/Kochen, sowie der Zugang zu einem Badezimmer. Die Küche ist mit einer Tür abgetrennt vom zusammenhängenden Bereich Wohnen/Essen. Vom Eingangsbereich aus führt ein Flur zum Hofbereich auf der westlichen Gebäudeseite.

Obergeschoss:

Verteilerraum im Bereich des Treppenaufgangs. Von hier aus Zugang zu einem Badezimmer und einem separaten WC-Raum, sowie zu einem Schlafräum. Weiterhin Zugang zu einem Durchgangszimmer von welchem aus zwei weitere Schlafräume und ein kleiner Abstellbereich zugänglich sind. Von einem der Schlafräume aus Zugang zum Balkon, welcher im Westen liegt.

Dachgeschoss:

Zugang über Treppe vom OG aus. Zentrale Diele und linker Hand des Zugangs zwei Schlafräume. Die Diele und die beiden Schlafräume sind mit Belägen in Art von Wohnräumen ausgebaut. Rechts der Diele finden sich ein nicht ausgebauter Lagerraum, sowie nicht ausgebaute Abstellbereiche unter den Dachschrägen.

Nebengebäude

Das Nebengebäude besteht aus einem zusammenhängenden Garagenraum mit 2 PKW-Stellplätzen und 2 manuell betriebenen Metalltoren, sowie einem vom Hof aus zugänglichen Nebenraum, welcher als Lagerraum genutzt wird. Die Garage ist zum Hof orientiert und kann nur von hier aus angefahren werden. Von der Garage aus ist ein weiterer kleiner Lagerraum zugänglich.

3.6 Baujahr

Das genaue Baujahr für das Wohnhaus sowie das Nebengebäude in ihrer heutigen Form kann auf Grundlage der vorgefundenen Aktenlage nicht bestimmt werden. Nach Aussage des Antragsgegners im Rahmen der Objektbesichtigung wurde das Erdgeschoss des Wohnhauses ca. im Jahr 1980 saniert, bzw. umgebaut. Das Obergeschoss besteht in seiner heutigen Form und dem vorhandenen Ausbau nach Aussage des Antragsgegners bereits deutlich länger. Das Nebengebäude wurde nach Aussage des Antragsgegners ca. im Jahr 1968 aus einem vorher bestehenden Gebäude erstellt.

Es ist anzunehmen, dass das tatsächliche Baujahr des Wohnhauses sowie des Nebengebäudes bereits deutlich länger zurückliegt und unter Umständen bereits vor dem Jahr 1900 liegen kann.

3.7 Schadstoffe

Das Vorhandensein von Schadstoffen in der Gebäudekonstruktion sowie im Ausbau von Wohnhaus und Nebengebäude wurde im Rahmen des Gutachtens nicht überprüft.

3.8 Gebäudekonstruktion

3.8.1 Konstruktionsart

Wohnhaus und Nebengebäude: Massivbau.

3.8.2 Fundamente / Bodenplatten

Nach Aussage des Antragsgegners besteht im Erdgeschoss eine nachträglich eingebaute Bodenplatte (Umbau 1980). Fundamentierung des Gebäudes unbekannt. Das Nebengebäude besitzt eine betonierte Bodenplatte.

3.8.3 Außenwände

Im EG Außenwände in Sandstein (ca. 60-90cm), ansonsten Massivwände mit unbekannter Materialität. Die Wände des Nebengebäudes sind in verschiedenen Materialien gemauert.

3.8.4 Innenwände

Massivwände in verschiedenen Wandstärken. An der nördlichen Giebelwand des Wohnhauses besteht eine innen vorgemauerte Ytong-Schale.

3.8.5 Geschossdecken

Holzbalkendecken mit Fehlböden.

3.8.6 Treppen

Geschosstreppe im Haus betoniert.

3.8.7 Dach

Wohnhaus mit zimmermannsmäßigem Dachstuhl in Holzbauweise, Dachneigung ca. 49°; Nebengebäude mit einfachem Holzdachstuhl als Pultdach.

3.9 Ausbau

3.9.1 Bodenbeläge

Fußbodenaufbau im Wohnhaus unbekannt.

Erdgeschoss: Fliesenbelag in Küche, Essbereich und Wohnzimmer, Bad mit Fliesenbelag, Eingangsbereich und Flur sowie Treppenbereich mit Kunststeinbelag, Schlafraum/Büro mit Laminat, Steinboden im Abstellraum.

Obergeschoss: Bad und WC gefliest, Aufenthaltsräume mit verschiedenen Kunststoffbelägen. Im Schlafraum mit Zugang zum Balkon Laminat.

Dachgeschoss: Teppichböden auf Holzbohlen, teilweise nur Holzbohlen.

Nebengebäude mit Estrichbelag, bzw. nicht belegter Betonoberfläche.

3.9.2 Wandverkleidungen

Außenwände von Wohnhaus und Nebengebäude verputzt und gestrichen.

Innenwände im Wohnhaus teils verputzt und gestrichen, teils mit Tapeten verkleidet. In den Sanitärbereichen Wandfliesen (im EG raumhoch, im OG halbe Raumhöhe).

Wände im Nebengebäude innen zum Teil ohne Wandverkleidung, zum Teil verputzt und gestrichen.

3.9.3 Deckenbekleidungen

Im Wohnhaus abgehängte Decken unter den Holzbalkendecken mit verschiedenen Belägen. Größtenteils verputzte und gestrichene Oberflächen, teils Bretterschalungen (Nut- und Feder).

3.9.4 Dachbekleidungen

Ziegeleindeckung des Wohnhauses mit Frankfurter Pfanne, auf Lattung. Soweit ersichtlich keine Dachdämmung vorhanden, im Bereich ausgebauter Räume im Dach nach Aussage des Antragsgegners gedämmt, Dämmung jedoch nicht zeitgemäß. Dachschrägen im Bereich der ausgebauten Räume mit Trockenbau verkleidet und mit Belag versehen. Spenglerarbeiten am Haus in Kupfer.

Nebengebäude mit abgehängter Decke unter Dachkonstruktion, keine Dämmung vorhanden; Nebengebäude mit einfachem Blechdach eingedeckt.

3.9.5 Fenster

Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung, Farbe: weiß. Kunststoffrollläden in allen Aufenthaltsräumen in EG und OG, manuell betrieben;
Nebengebäude ebenfalls mit Kunststofffenstern.

3.9.6 Außentüren

Haustür in Kunststoff mit Glaseinsätzen.
Fenstertüren in gleicher Bauweise wie die Fenster.

Nebengebäude mit 2 Garagentoren aus Metall, manuell betrieben; Zugang zum Lagerraum von außen mit Stahlmehrzwecktür.

3.9.7 Innentüren

Zimmertüren im Wohnhaus teils mit Stahlzargen, teils mit Holzzargen (Umfassungszargen), Holztürblätter, teils in Holzoptik, teils weiß gestrichen/lackiert.

3.9.8 Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung des Wohnhauses ist als grundsätzlich für Wohnzwecke nutzbar, jedoch nicht mehr in allen Aspekten als zeitgemäß zu beschreiben. Dies drückt sich neben der Gestaltung des Grundrisses auch in den niedrigen Raumhöhen aus, welche nicht den Vorgaben der bayerischen Bauordnung (BayBO) für Aufenthaltsräume entsprechen. Zwei der Schlafräume im Obergeschoss sind als gefangene Räume konzipiert. Die Bäder in EG und OG sind insgesamt relativ klein bemessen. Im Dachgeschoss besteht kein eindeutiger baulicher Abschluss zwischen ausgebautem und nicht ausgebautem Bereich, wodurch die ausgebauten Räumlichkeiten hier nur sehr beschränkt einem Wohncharakter gerecht werden.

3.10 Technische Gebäudeausstattung

3.10.1 Wasser / Abwasser

Ein Wasseranschluss an die öffentliche Versorgung ist vorhanden. Die haustechnischen Installationen sind insgesamt nicht mehr auf einem zeitgenössischen Standard. Nach Angabe des Antragsgegners wurden die Installationen im EG um das Jahr 1980 erneuert.

3.10.2 Elektro

Hausanschluss an das öffentliche Stromnetz. Steckdosen und Lichtschalter sind in geringer Anzahl vorhanden. Es besteht ein Sicherungskasten mit FI-Schaltern im Haus, teilweise sind noch Schraubsicherungen vorhanden. Stromzähler und Sicherungen befinden sich offen sichtbar im Treppenhaus im Obergeschoss, es sind 2 Stromzähler vorhanden. Hier sind Installationen und Kabelführungen offen sichtbar. Nach Angabe des Antragsgegners wurden die Elektroinstallationen im EG um das Jahr 1980 erneuert.

3.10.3 Heizung

Das Wohnhaus besitzt keine Zentralheizung nach modernen Standards, sondern lediglich einen stückholzbeheizten Kachelofen, welcher sich zentral im Erdgeschoss zwischen Küche, sowie Wohn- und Essbereich befindet. Die Beheizung erfolgt von der Küche aus. Eine gezielte Verteilung der Warmluft im Haus über Warmluftleitungen erfolgt nicht. Der Kachelofen ist nach Aussage des Antragsgegners vom zuständigen Bezirksschornsteinfeger zum Betrieb zugelassen.

3.10.4 Warmwasser

Die Warmwasserversorgung im Haus erfolgt dezentral. Im Bereich der Küche im Erdgeschoss befindet sich ein Elektroboiler mit einem Fassungsvermögen von 200 Litern. Im Obergeschoss befindet sich ein Grundofen im Bad, ob dieser noch funktionstüchtig ist, ist nicht bekannt.

3.10.5 Brandschutz

In der westlichen Grenz wand des Nebengebäudes bestehen Fensteröffnungen, welche offensichtlich den gemäß BayBO notwendigen Grenzabstand zum Nachbargrundstück nicht einhalten. Inwiefern die Fenster eine Brandschutzeigenschaft besitzen, kann seitens des Sachverständigen nicht beurteilt werden. Es besteht die Möglichkeit, dass die Fenster aus bauordnungsrechtlicher Sicht zurückgebaut werden müssten.

3.10.6 Schallschutz

Gemäß Angabe des Antragsgegners bei der Objektbesichtigung ist das Haus mit einer Kommunwand mit dem südlichen Nachbargebäude zusammengebaut und dementsprechend sehr hellhörig. Ausgehend vom Alter der baulichen Anlagen ist hier von einem nur unzureichenden Schallschutz zwischen den Gebäuden / Liegenschaften auszugehen.

3.10.7 Blitzschutz

Keine Blitzschutzanlage vorhanden.

3.11 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile sind solche Bauteile, welche bei der Berechnung über die BGF nicht erfasst werden, denen jedoch unter Umständen trotzdem ein Wert beizumessen ist. Hierbei handelt es sich beispielsweise um Dachgauben, Erker, Balkone, Wintergärten etc. Dasselbe gilt für besondere Einrichtungen, hier handelt es sich z.B. um Einbauschränke, Einbauküchen oder Kaminöfen.

Vorhandene besondere Bauteile:

- Balkon im Obergeschoss mit Grundfläche ca. 7,5m²

3.12 Belichtungs-, und Belüftungsverhältnisse

Das Wertermittlungsobjekt verfügt zwar insgesamt über eine ausreichende Anzahl an Fensteröffnungen, jedoch sind durch die enge Bebauung in der Innenstadt in Verbindung mit der nicht optimalen Ausrichtung des Wohnhauses die Belichtungsverhältnisse insgesamt als unterdurchschnittlich zu bezeichnen.

Die Belüftungsverhältnisse sind ebenso als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Das Gebäude wird ausschließlich über Fenster und Türen natürlich belüftet, eine Lüftungsanlage besteht nicht.

3.13 Instandhaltungszustand

Wohnhaus

Das Wohnhaus befindet sich insgesamt betrachtet in einem gealterten und renovierungsbedürftigen Zustand. Es entspricht hinsichtlich der haustechnischen Installationen, der Elektroinstallation, sowie der Grundrissgestaltung und dem Ausbau nicht mehr den heutigen Anforderungen. Insbesondere das Fehlen einer modernen Zentralheizung, sowie die technisch überholte Warmwasserbereitung genügen keinen zeitgenössischen Anforderungen mehr. Der Ausbau in den Bädern, insbesondere im Bad im OG, sowie in einem Großteil der Aufenthaltsräume im Haus ist überaltert und renovierungsbedürftig, wenn auch größtenteils noch funktionstüchtig. Die Fassade des Wohnhauses wirkt ebenfalls gealtert und reparaturbedürftig, insbesondere an der Giebelseite nach Norden, wo großflächige Verfärbungen/Verschmutzungen des Außenputzes bestehen. Der Instandhaltungszustand ist insgesamt als unterdurchschnittlich zu bezeichnen.

Nebengebäude

Das Nebengebäude wirkt insgesamt von außen gepflegt. Im Innenraum sind insbesondere im Bereich des separat zugänglichen Lagerraums großflächig Putzabplatzungen und Verschmutzungen vorhanden. Insbesondere in den Lagerräumen bestehen unverputzte Wände mit frei sichtbarer Konstruktion, was als optischer Störfaktor wirkt.

Bauliche Außenanlagen

Die vorhandenen baulichen Außenanlagen sind insgesamt augenscheinlich in einem für das Baujahr gealterten Zustand. Der Hofbereich zwischen Wohnhaus und Nebengebäude, sowie die hier vorhandene Zaunanlage sind insgesamt funktionstüchtig, jedoch gealtert und überholungsbedürftig.

3.14 Modernisierungszustand

Nach Angabe des Antragsgegners wurden ca. im Jahr 1980 umfassende Modernisierungen am Ausbau aller Räume des Erdgeschosses vorgenommen. Hier wurde eine neue Bodenplatte eingebaut, weiterhin wurde die Haustechnik mit Leitungsverläufen, sowie die Elektroinstallation im Erdgeschoss erneuert, weiterhin wurde das Bad im EG erneuert. Das Bad im EG wurde im Nachhinein noch einmal renoviert (ca. 2002).

In den Jahren 2010-2014 wurden nach Angabe des Antragsgegners die Fenster in EG und OG durch neue Kunststoffenster mit 2-fach Verglasung ersetzt, weiterhin wurde eine neue Haustür eingebaut.

Seitens des Antragsgegners wurden der Büroraum im EG, sowie ein Schlafrum mit Zugang zum Balkon im OG von ihm in Eigenarbeit in den letzten Jahren renoviert (neuer Boden, Wandanstrich).

Das Dach der Garage wurde nach Aussage des Antragsgegners zwischenzeitlich ebenfalls erneuert. In diesem Zuge wurden auch neue Fenster auf der Westseite eingebaut.

Für das Wohnhaus ist von einem umfassenden Modernisierungsbedarf auszugehen.

3.15 Energetische Eigenschaften

Da kein Energieausweis für das Gebäude besteht, kann auf dieser Grundlage keine Beurteilung der energetischen Merkmale seitens des Sachverständigen getroffen werden.

Nach Ortsbesichtigung und der vorgefundenen Qualitäten der Hüllflächen des Gebäudes, sowie der Wärmeerzeugung im Haus ist davon auszugehen, dass das Wohnhaus nach energetischen Gesichtspunkten nicht den zeitgenössischen Anforderungen entspricht und auch hier hinsichtlich der energetischen Eigenschaften ein umfassender Modernisierungsbedarf ansteht.

3.16 Baumängel / Bauschäden

An vorliegendem Wertermittlungsobjekt konnten im Rahmen der Wertermittlung keine wesentlichen Baumängel festgestellt werden.

An der nördlichen Giebelwand besteht eine sichtbare Rissbildung in der Fassade, welche von der Traufe annähernd in einem Winkel von 45° in Richtung Mitte der Außenwand verläuft. Ausgehend vom Verlauf der Rissbildung liegt hier eine Setzungserscheinung nahe, was jedoch seitens des Sachverständigen im Rahmen dieses Gutachtens nicht abschließend beurteilt werden kann.

Zur genauen Klärung der zugrundeliegenden Ursache wäre die Hinzuziehung eines Sachverständigen für Baumängel / Bauschäden notwendig. Die Rissbildung besteht nach Angabe des Antragsgegners bereits seit längerer Zeit und hat sich nicht wesentlich verschlimmert. Für das Gutachten wird hilfsweise davon ausgegangen, dass durch die Rissbildung keine statischen Belange betroffen sind.

An der nordöstlichen Gebäudeecke sind im Schlafzimmer im 1. OG Verfärbungen an den Wänden zu erkennen, welche auf eine mikrobielle Belastung (Schimmelbildung) hindeuten. Das Ausmaß der betroffenen Stelle ist als eher gering zu beschreiben.

Die Bestandteile des Wohnhauses sind in großen Teilen wirtschaftlich überaltert, insbesondere handelt es sich hierbei um die haustechnischen Installationen, die nicht vorhandene Zentralheizung, sowie überalterte Beläge und Ausbauten. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei der Immobilie insgesamt um ein Sanierungsobjekt handelt.

3.17 Allgemeine Beurteilung

Das Wohnhaus ist insgesamt in großen Teilen überaltert und sanierungsbedürftig. Die Grundrissgestaltung sowie die Raumhöhen entsprechen nicht den zeitgenössischen Anforderungen an Wohnen in einem Einfamilienhaus. Dasselbe gilt für die im Gebäude verbaute Haustechnik und Elektroinstallation.

Es ist daher davon auszugehen, dass seitens eines Erwerbers umfassende Umbauten, Instandhaltungsarbeiten und Modernisierungsarbeiten am Objekt in den Kaufpreis eingepreist werden.

Ein Abbruch des Wohnhauses ist aufgrund der Lage in der Innenstadt mit der vorhandenen Grenzbebauung, insbesondere nach Süden, trotz des in Teilen abbruchwürdigen Bestandes als unwahrscheinlich einzustufen, da eine gleichwertige Bebaubarkeit der Flächen unter den vorliegenden Umständen nicht garantiert ist.

4 Flächenermittlungen

4.1 Wohnfläche

Wohnflächenberechnung des Sachverständigen					
EG					
Wohnen	3,12	x	4,98	15,54 m²	
+	2,81	x	1,66	4,66 m²	
Essen	2,785	x	3,70	10,30 m²	
Küche	2,785	x	2,85	7,94 m²	
+	0,94	x	0,64	0,60 m²	
+	1,75	x	1,25	2,19 m²	
Diele	3,4	x	2,82	9,59 m²	
-	0,91	x	2,00	1,82 m²	
Flur	0,88	x	5,00	4,40 m²	
Büro	5,07	x	2,83	14,35 m²	
Abstellraum	2,905	x	2,85	8,28 m²	
Bad	1,47	x	1,91	2,81 m²	
Summe EG				78,84 m²	
OG					
Zimmer 1	3,135	x	4,02	12,60 m²	
Zimmer 2	3,08	x	4,26	13,12 m²	
Wohnraum	4,87	x	2,85	13,88 m²	
-	0,75	x	0,61	0,46 m²	
Wohnraum	5,03	x	2,87	14,44 m²	
Zimmer 3	5,215	x	3,3	17,21 m²	
Ankleide	1,67	x	1,62	2,71 m²	
Bad	1,53	x	2,47	3,78 m²	
WC	0,865	x	1,53	1,32 m²	
Diele	0,98	x	0,80	0,78 m²	
+	3,48	x	2,00	6,96 m²	
Balkon (Faktor 0,25)	3,83	x	1,86	1,78 m²	
Summe OG				88,11 m²	
DG					
Diele	0,5 x	2,81	x	0,82	1,15 m²
+		2,81	x	2,5	7,03 m²
+		1,27	x	0,81	1,03 m²
+		2,00	x	1,00	2,00 m²
+		1,28	x	1,00	1,28 m²
Zimmer 1	0,5 x	2,87	x	0,87	1,25 m²
+		2,98	x	2,87	8,55 m²
Zimmer 2	0,5 x	3,12	x	0,87	1,36 m²
		3,12	x	1,96	6,12 m²
Summe DG				29,76 m²	
Wohnfläche insgesamt				196,71 m²	

4.2 Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277

<u>BGF- Berechnung des Sachverständigen</u>				
EG	11,91	x	9,14	108,86 m ²
OG	11,91	x	9,14	108,86 m ²
DG	11,91	x	9,14	108,86 m ²
Gesamt			ca.	326,57 m²

4.3 Grundfläche und wertrelevante Geschossfläche (WGFZ)

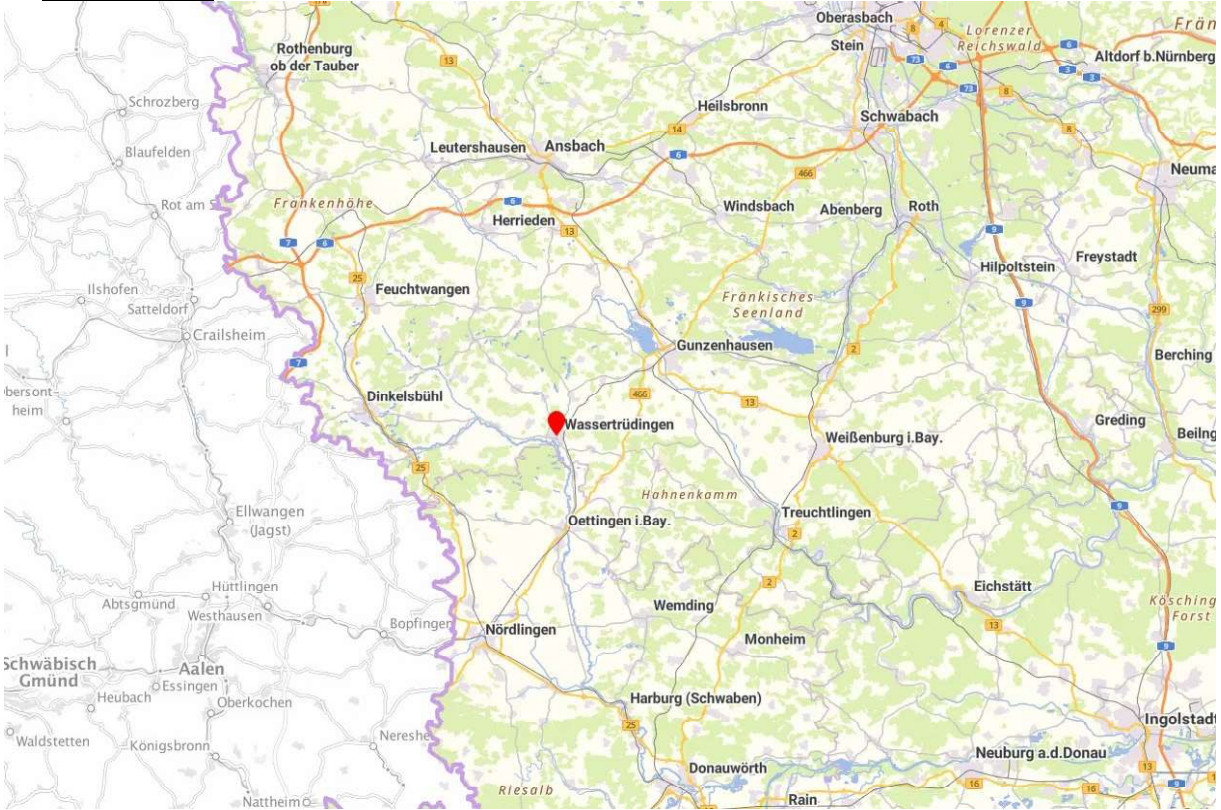
<u>Grundfläche</u>				
Bauliche Anlagen				
Haus	11,91	x	9,14	108,86 m ²
Balkon	4	x	2,00	8,00 m ²
Nebengebäude	8,8	x	11,00	96,80 m ²
Gesamt			ca.	213,66 m²
<u>GRZ I (Wohnhaus + Garage)</u>				
Grundfläche Haus				108,86 m ²
Grundfläche Nebengebäude				96,80 m ²
Grundfläche Balkon				8,00 m ²
Grundfläche bebaut gesamt				213,66 m ²
Grundstücksfläche				450,00 m ²
GRZ I				0,47

<u>GRZ II (inkl. Nebenanlagen)</u>			
Grundfläche überbaut	ca.		213,66 m ²
Grundfläche Nebenanlagen	ca.		70,00 m ²
Bebaute Fläche gesamt			283,66 m ²
Grundstücksfläche			450,00 m ²
GRZ II			0,63

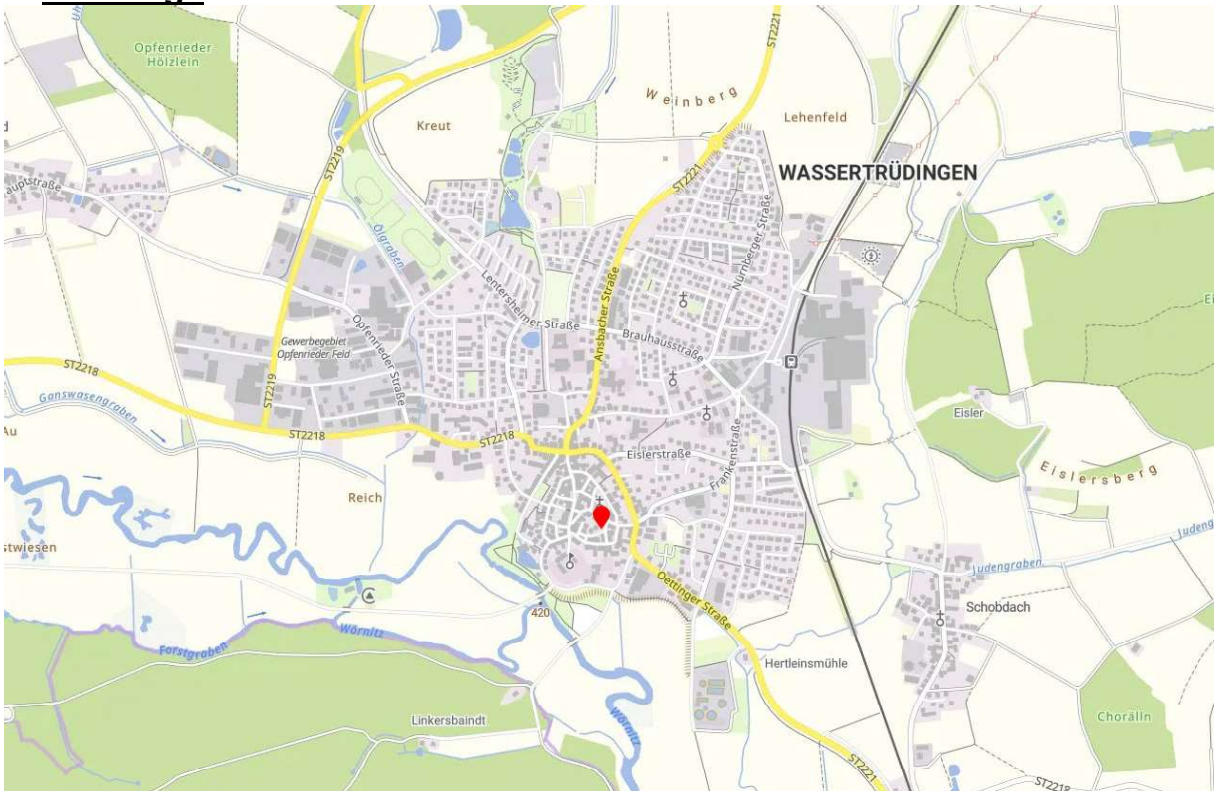
<u>WGFZ</u>			
EG			108,86 m ²
OG			108,86 m ²
DG	Faktor 0,75		81,64 m ²
Geschossfläche			299,36 m ²
Grundstücksfläche			450,00 m ²
WGFZ			0,67

5 Anlagen

5.1 Makrolage



5.2 Mikrolage



5.3 Liegenschaftskarte



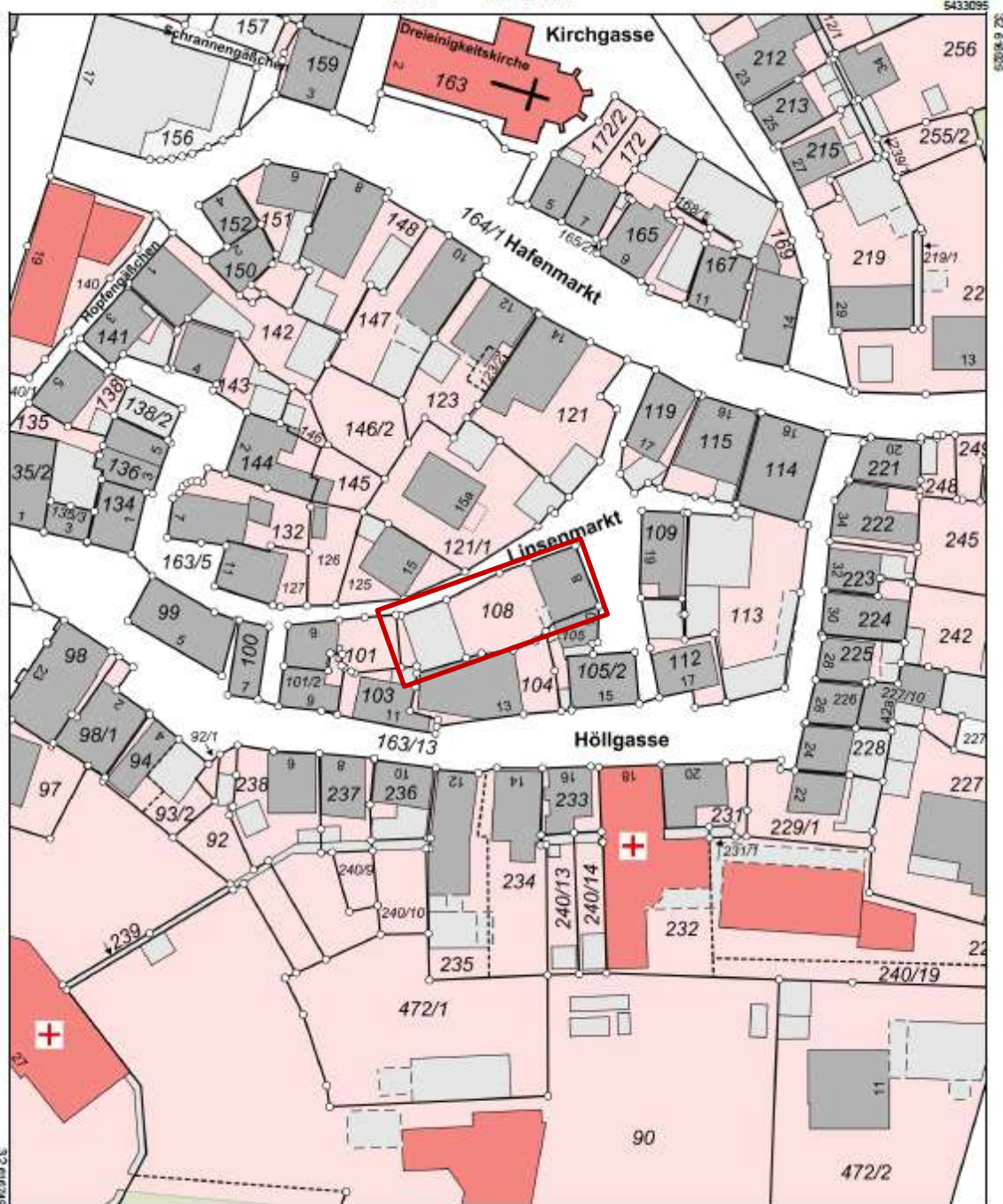
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Ansbach
Dollmannstraße 56
91522 Ansbach

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 04.03.2026

Flurstück: 108
Gemarkung: Wassertrüdingen

Gemeinde: Wassertrüdingen
Landkreis: Ansbach
Bezirk: Mittelfranken



5432875

Maßstab 1:1000

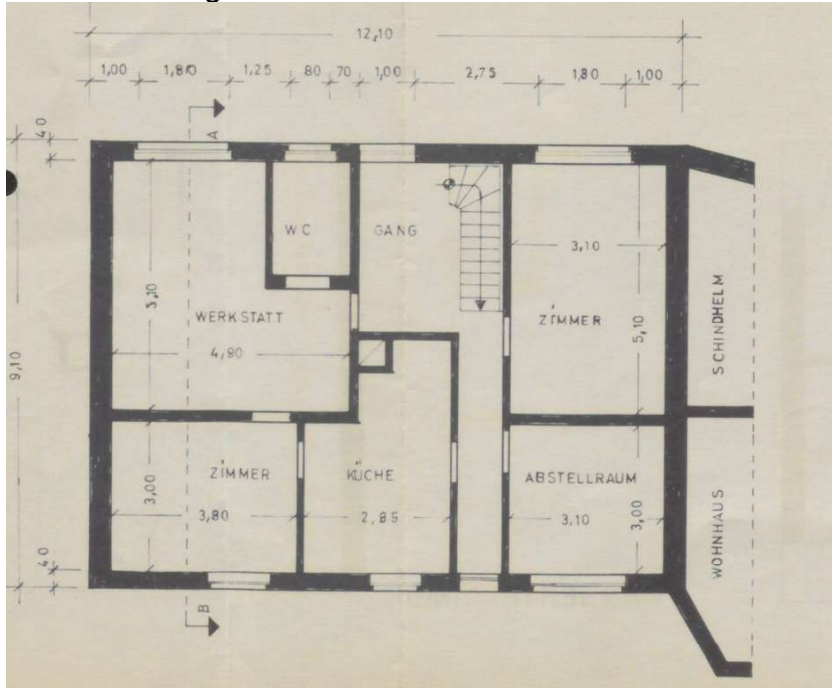
0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.

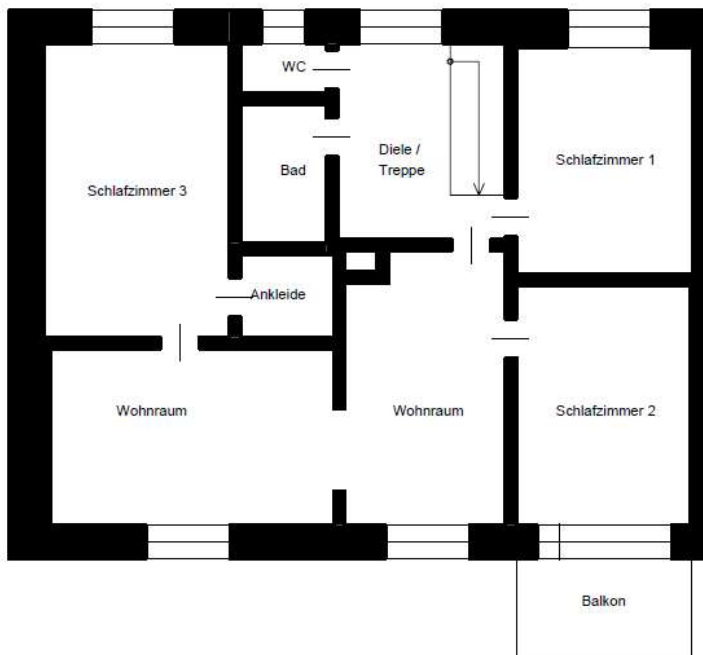
5.4 Pläne

Pläne nicht zur Maßentnahme geeignet.

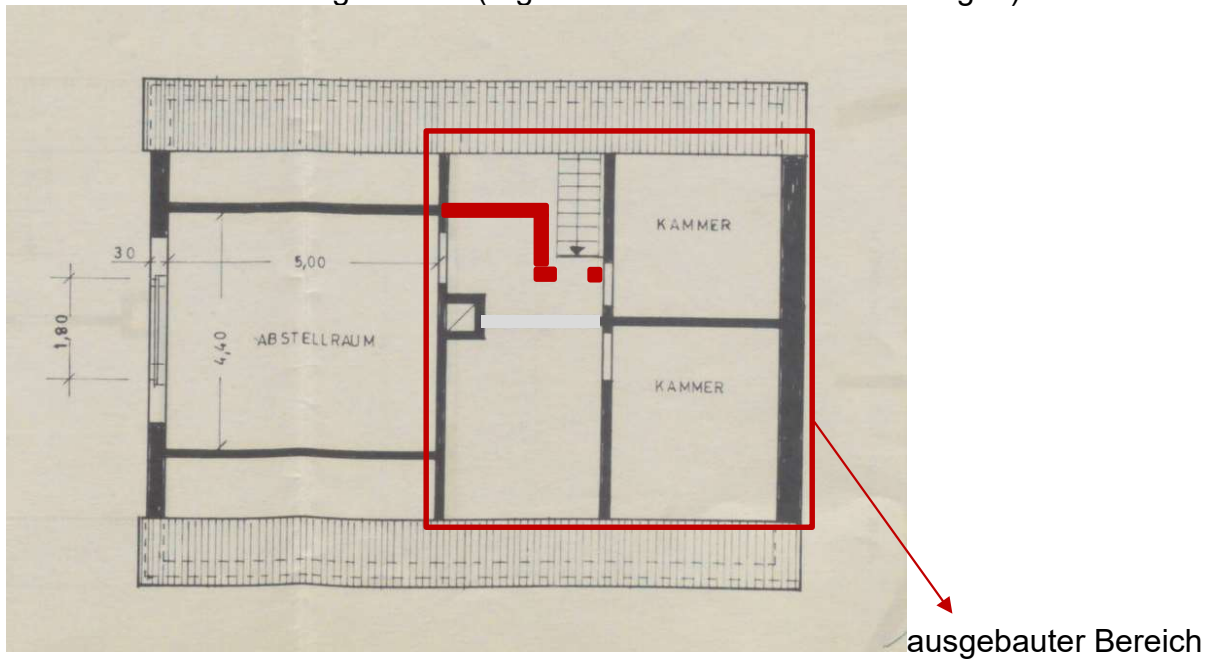
Grundriss Erdgeschoss



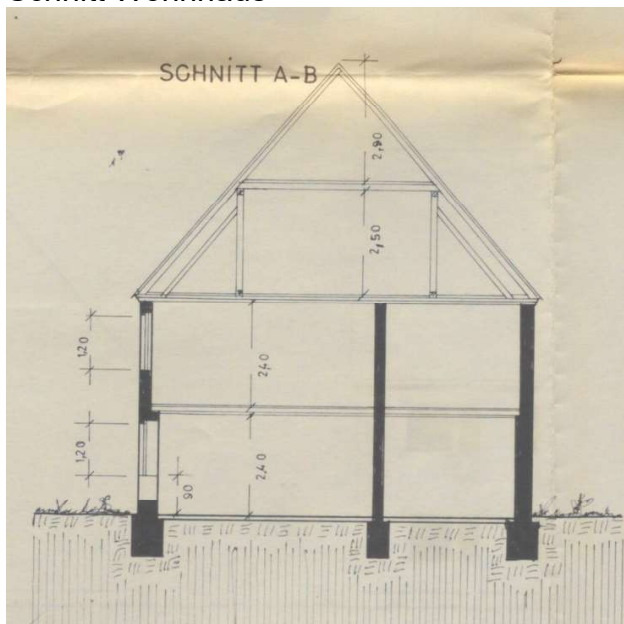
Skizze Obergeschoss (Zeichnung des Sachverständigen)



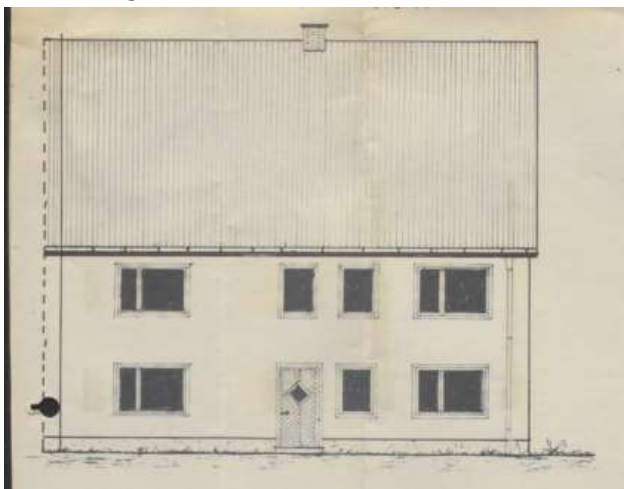
Skizze Grundriss Dachgeschoss (ergänzt durch den Sachverständigen)



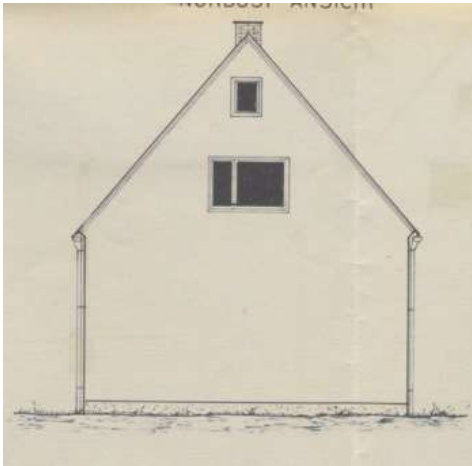
Schnitt Wohnhaus



Ansicht Ost



Ansicht Nord



5.5 Fotodokumentation

Ansicht Ost mit südlichem Nachbargebäude



Ansicht Ost mit Giebel Nord



Ansicht Nord



Ansicht West mit Hof



Nebengebäude mit Garagen



Ansicht Nord / West Nebengebäude

