

Lukas Völkel, M.Sc.  
Diplom-Sachverständiger (DIA)  
Chartered Surveyor (MRICS)  
Unterer Markt 12  
90518 Altdorf

Telefon: 09187/904219  
Telefax: 09187/904212  
E-Mail: [mail@voelkel.net](mailto:mail@voelkel.net)  
Internet: [www.voelkel.net](http://www.voelkel.net)

## Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	<b>91560 Heilsbronn, Frühlingstraße 5</b>
Bewertungsobjekt	<b>1 Zimmer Wohnung im Erdgeschoss eines Senioren-Wohnstifts, Wohnfläche ca. 44 m<sup>2</sup>, samt Kelleranteil, je Nr. 17 des Aufteilungsplans</b>
Anteil am Grundstück	<b>6,97/1.000 Miteigentumsanteil</b>
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	<b>19.07.2023</b>
<b>Verkehrswert</b>	<b>120.000 €</b>

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

Amtsgericht Ansbach  
Geschäftszeichen 1 K 32/23



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

# Grundstück

## Makrolage

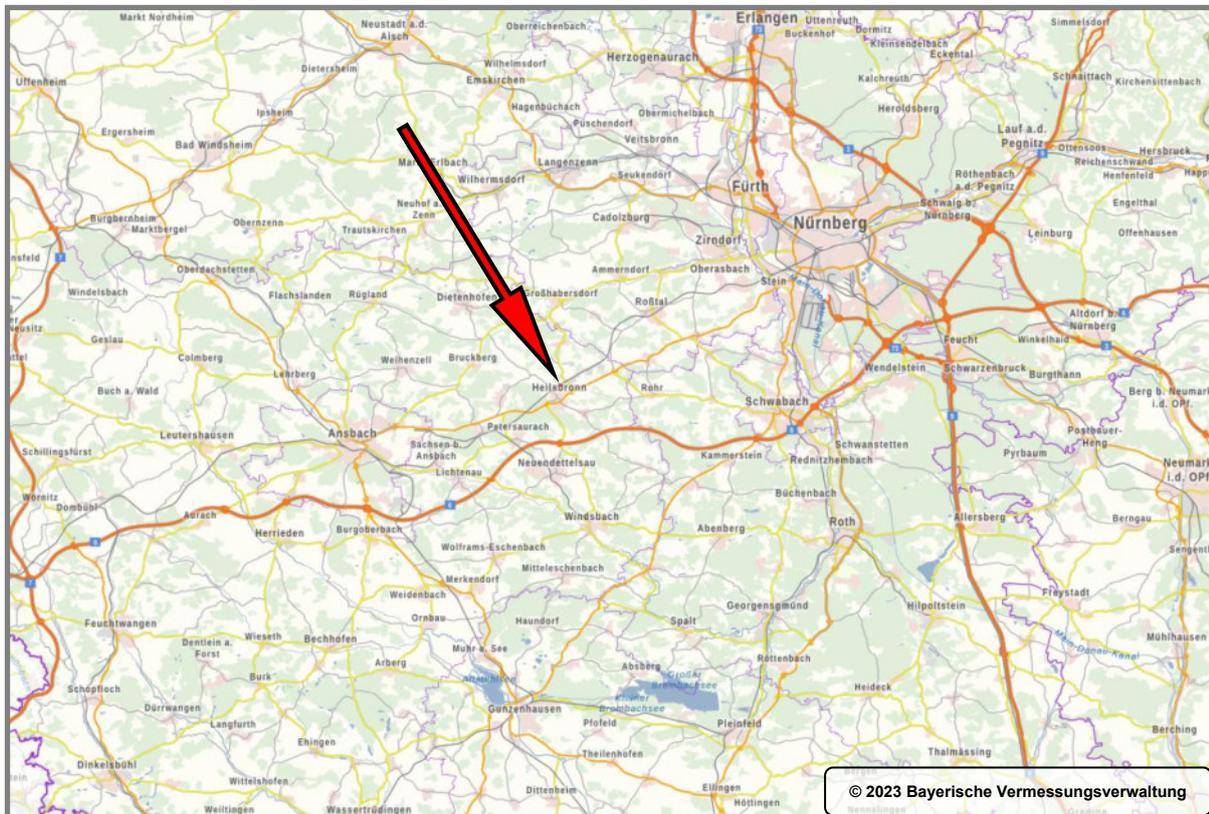
Die Stadt Heilsbronn liegt im Regierungsbezirk Mittelfranken, im Landkreis Ansbach, und hat mit ihren Ortsteilen aktuell rund 9.800 Einwohner.

Die Entfernung nach Ansbach beträgt ca. 17 km, nach Neuendettelsau ca. 6 km und nach Nürnberg ca. 31 km.

Die Stadt ist mit allen versorgungsrelevanten Einrichtungen ausgestattet und verfügt über Lebensmittelmärkte, Bäckereien und eine Metzgerei. Kindergärten, Grundschulen, eine Mittelschule sowie eine Realschule sind vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich in Neuendettelsau und Ansbach.

Am Ort befinden sich Allgemein- und Zahnärzte. Krankenhäuser sind in Neuendettelsau und Ansbach positioniert.

Die Stadt ist über die Anschlussstelle Neuendettelsau der BAB 6, Heilsbronn – Nürnberg, und weiter über die Bundesstraße 14 erreichbar. Der Bahnhof Heilsbronn befindet sich im Norden des Hauptortes an der Bahnstrecke Nürnberg – Crailsheim und wird von der S-Bahn-Linie S4 im Verkehrsverbund Großraum Nürnberg bedient.



## Mikrolage

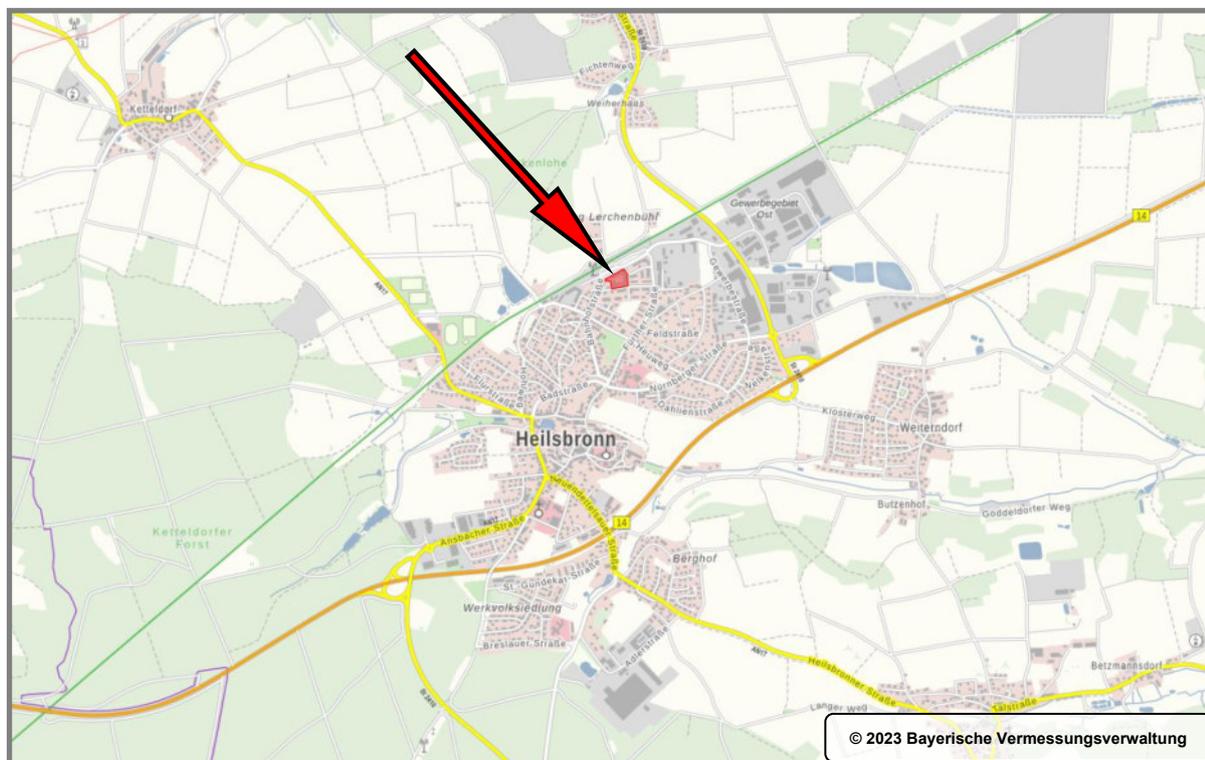
Das Grundstück befindet sich im Hauptort der Stadt Heilsbronn, ca. 1 km nordöstlich der Innenstadt (Rathaus) und ca. 70 m südöstlich des Bahnhofs.

Das Grundstück liegt an der Frühlingsstraße, einer Anliegerstraße mit geringem Durchgangsverkehr, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

Das Areal präsentiert sich überwiegend eben. Die Bebauung im unmittelbaren Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern und vereinzelt freistehenden Einfamilienhäusern dar. Unmittelbar nordwestlich befindet sich der Bahnhofsparkplatz.

Das Quartier ist infrastrukturell gut erschlossen. Sämtliche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, ebenso Ärzte, Zahnärzte und eine Apotheke.

Über die Bundesstraße B14 ist eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz gegeben. Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Neuendettelsau der Autobahn A6 beträgt ca. 5,8 km.



### Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 273/22**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **6.304 m<sup>2</sup>**.

Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront Frühlingsstraße (West-/Ostrichtung) beträgt ca. 79 m, die mittlere Tiefe in Nord-/Südrichtung ca. 72 m.

### Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Südseite an die Frühlingsstraße, über welche es auch erschlossen wird. Mit seiner Westseite grenzt es an bebaute, mit seiner Nordseite an unbebaute Nachbargrundstücke. Mit seiner Ostseite grenzt es an eine Straße und einen Fußweg, nachfolgend sind bebaute Nachbargrundstücke vorhanden.

Das Grundstück ist eben und auf dem Höhengniveau der Straße.

Auf dem Grundstück ist eine mehrgeschossige, nahezu ringförmige Seniorenwohnanlage („Senioren-Wohnstift Heilsbronn“) samt Tiefgarage errichtet.

Die Freiflächen um das Gebäude sind überwiegend mit Rasen begrünt und an den Rändern mit Busch- und Pflanzwerk sowie einzelnen Bäumen ausgeführt. Vorhandene Zufahrts-, Wege- und Stellplatzflächen sind mit Zementsteinen bzw. Rasengittersteinen gepflastert oder bekies.

Nach Norden stellt sich das Grundstück überwiegend offen dar, nach Süden, Westen und Osten erfolgt die Einfriedung teilweise über Holzzäune.

An der nordöstlichen Grundstücksgrenze ist eine Zufahrt zur Tiefgarage vorhanden, die Stützmauern sind in Beton ausgeführt, die Rampe ist asphaltiert.

Nach Osten ist am Kellergeschoss der Seniorenwohnanlage ein großer Lichtgraben vorhanden, der mit Natursteinquadern abgebösch und mit einer Treppe nach unten ausgeführt ist. Das Obergeschoss des Gebäudes wird in diesem Bereich teilweise von Säulen getragen.

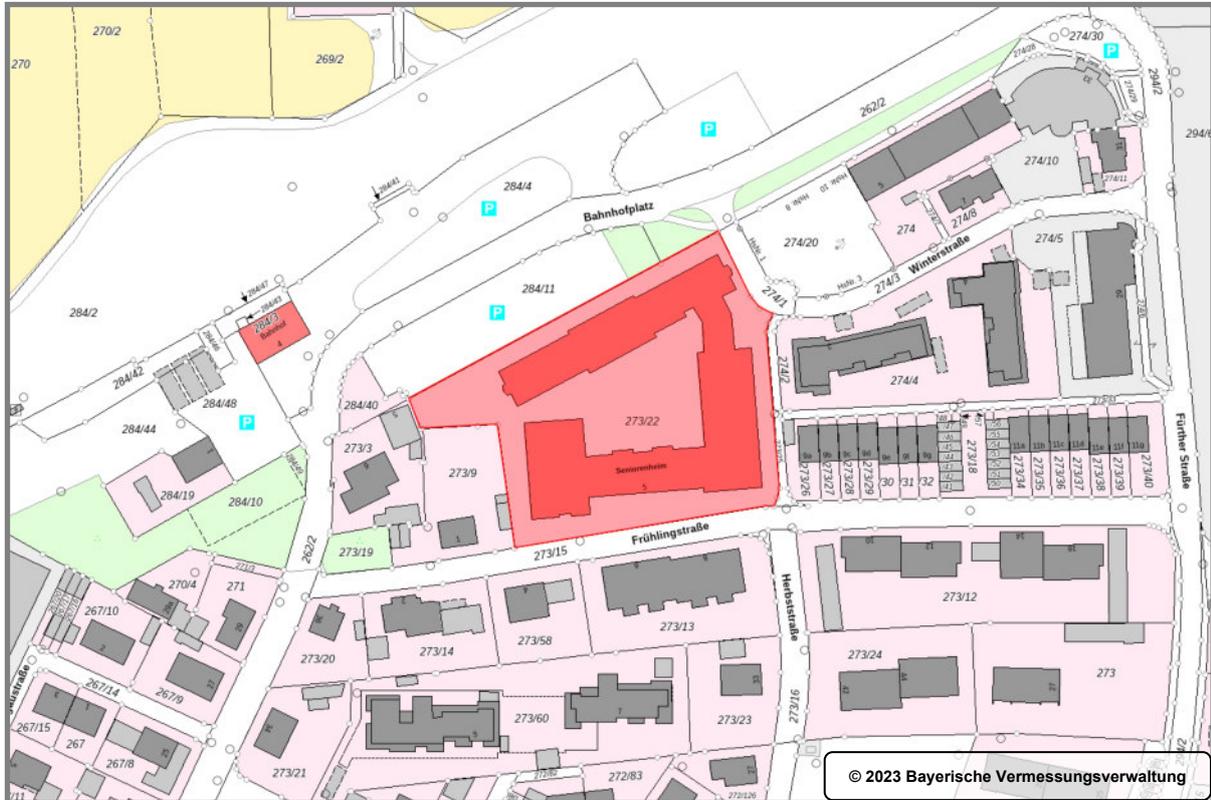
Zwischen den Gebäudeteilen der Seniorenwohnanlage ist ein Innenhof angelegt. Die Freiflächen sind hier mit Rasen, Busch- und Pflanzwerk sowie vereinzelt Bäumen begrünt und mit Wegen und Terrassenflächen, mit Betonsteinen belegt, ausgeführt.

Das Grundstück wurde am 15.02.1995 nach WEG aufgeteilt und Sondereigentum an einer Diakoniestation samt Nebenräumen, 116 Wohnungen und 27 Tiefgaragenstellplätzen begründet. Weiterhin wurden Sondernutzungsrechte an 14 oberirdischen Pkw-Abstellplätzen sowie an Loggien, Balkonen und Terrassen (soweit sich die Sondernutzungsbefugnis nicht bereits aufgrund der Sondereigentumseigenschaft ergibt) vereinbart.

**Beurteilung:**

**Das Grundstück liegt in der Stadt Heilsbronn, in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof. Die Freiflächen sind überwiegend zweckmäßig ausgeführt und stellen sich in einem ordentlichen Gesamtzustand dar. Durch die nahegelegene Bahnlinie sind teilweise Lärmimmissionen gegeben.**

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



## Gebäude

Die Wohnanlage wurde ca. im Jahre 1996 errichtet und stellt sich mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und ausgebautem Dachgeschoss dar.

In Gebäude befinden sich im Kellergeschoss 27 Tiefgaragenstellplätze, im Erd- und im 1. Obergeschoss eine Diakoniestation samt Nebenräumen, im Erdgeschoss 24 Wohnungen, im 1. Obergeschoss 32 Wohnungen, im 2. Obergeschoss 33 und im Dachgeschoss 27 Wohnungen, gesamt somit 27 Tiefgaragenstellplätze, eine Diakoniestation samt Nebenräumen und 116 Wohnungen.

Das Gebäude wird an seiner Südostseite über eine zweiflügelige Automatikschiebetür in Leichtmetall begangen und konnte vom Sachverständigen nur in Teilbereichen besichtigt werden.

Im Windfang ist der Fußboden mit Naturstein belegt. Hier sind wandseitig zwei Briefkastenanlagen und freistehend eine Klingel-/Wechselsprechanlage vorhanden. Im nachfolgenden Foyer ist der Fußboden mit Naturstein belegt, die Wände und die Decke sind verputzt und gestrichen, die Beheizung erfolgt über Röhrenheizkörper.

Die vertikale Erschließung erfolgt über vier Treppenhäuser und zwei Aufzüge, nur teilweise in den vorliegenden Planunterlagen dargestellt. Die Treppenhäuser werden über Brandschutztüren mit Drahtverglasung begangen. Die Treppenläufe sind massiv ausgeführt, die Treppenpodeste, Tritt- und Setzstufen sind mit Naturstein belegt, Geländer in Metall, Handlauf in Holz. Die Beheizung erfolgt über Flachheizkörper. Die Aufzüge stellen sich jeweils mit einem Baujahr 1996 dar und sind für 1.000 kg oder 13 Personen bzw. 400 kg oder 5 Personen geeignet.

Der Fußboden im Kellergeschoss ist überwiegend in Zementestrich ausgeführt bzw. mit Kunststein belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Beton, gestrichen, ausgeführt. Zwischen den Gebäudeteilen sind entsprechende Brandschutztüren vorhanden.

Im Kellergeschoss befinden sich gemäß den vorliegenden Planunterlagen u.a. ein Heizungs- und ein Technik/Hausanschlussraum, ein Rollstuhlauflade- und Lagerraum, ein Putzmittelraum, Wäsche- und Wäschetrockenräume, eine Hausmeisterwerkstatt, Personalräume, eine Sauna mit Bad, Lager- und Kühlräume, ein Therapie- und Mehrzweckraum, Tiefgaragenstellplätze und Kellerabteile. Die Raumhöhe, gemessen im Kellerflur, beträgt ca. 2,43 m.

Im Heizungsraum ist eine Gaszentralheizung mit zwei Heizkesseln und drei stehenden Warmwasserspeichern, jeweils Fabrikat Weishaupt, vorhanden, welche laut Auskunft ca. im Jahre 2021 neu eingebaut wurde.

Die Kellerabteile der Bewohnerkeller sind mittels Holzlattenrosten voneinander und zum Flur hin abgetrennt.

Der zu bewertenden Wohnung Nr. 17 ist ein Kellerabteil zugeordnet. Das Abteil war beim Ortstermin verschlossen und konnte vom Sachverständigen nicht begangen werden.

Im Erdgeschoss sind gemäß den vorliegenden Planunterlagen neben den Wohnungen u.a. ein Verwaltungsraum, ein Besprechungsraum, ein Aufenthalts- und Speiseraum und eine Küche vorhanden.

Die Flure zu den Wohnungen sind überwiegend mit Textil belegt. Die Wände und die Decke sind verputzt und gestrichen, wandseitig sind Handläufe in Holz montiert. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über Kunststoffisoliertglasfenster. Die Beheizung erfolgt über Flachheizkörper.

### Konstruktiver Aufbau

**Bauweise:** Massivbauweise

**Fassade:** Verputzt und gestrichen sowie, gemäß Baubeschreibung, mit einer Wärmedämmung ausgeführt, teilweise mit Zwerchhäusern versehen. Die Fassaden ragen ab dem 1. Obergeschoss teilweise über das Erdgeschoss hinaus, so dass in diesen Bereichen überdachte Terrassen vorliegen. Die vorhandenen Balkone stellen sich überwiegend als Loggien dar. An den Balkonuntersichten sind teilweise Markisen angebracht.

**Fenster/Balkon-/Terrassentüren:** Kunststoffisoliertglasfenster, -balkontüren und -terrassentüren, zu den Wohnräumen mit Kunststoffaußenrollos ausgeführt.

**Dach:** Satteldach, Firstrichtungen Nord/Süd, West/Ost und Nordost/Südwest, Eindeckung in Formziegeln. In den Dachflächen sind Dachterrassen vorhanden. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in verzinktem Stahlblech ausgeführt. Im Bereich der Ortgänge, Kehlen und Grate sowie im Dachbereich der Zwerchhäuser sind Verblechungen in verzinktem Stahlblech vorhanden.

**Geschossdecken:** Stahlbetondecken

**Beurteilung:**

**Das Gebäude wurde ca. im Jahre 1996 als Seniorenwohnanlage errichtet und stellt sich überwiegend im Status seiner Gestehungszeit, in einem überwiegend ordentlichen Gesamtzustand, dar.**

**Im Gebäude befinden sich barrierefrei erreichbare Wohnungen, Aufenthalts- und Speiseräume als Gemeinschaftsbereiche sowie die für den Betrieb einer Seniorenwohnanlage erforderlichen Büro- und Lagerräume etc.**

**Der energetische Zustand ist baujahresbedingt durchschnittlich.**

**Die regelmäßige Instandhaltung wurde augenscheinlich durchgeführt.**

**Bis auf den Austausch der Heizungsanlage ca. im Jahre 2021, erfolgten in der jüngeren Vergangenheit augenscheinlich keine wesentlichen Modernisierungen im Bereich des Gemeinschaftseigentums.**

**Erdgeschoss, Wohnung Nr. 17**

**Die Wohnung konnte beim Ortstermin vom Sachverständigen nicht besichtigt werden!**

Die Wohnung Nr. 17 (gem. Türschild Nr. E32) befindet sich im nördlichen Gebäudeteil und wird vom Flur im Erdgeschoss aus über eine Wohnungstür, Zarge und Blatt in Holz, Blatt mit Türspion, begangen. Sie stellt sich, gemäß den vorliegenden Planunterlagen, mit Flur, Bad/WC, Wohn-/Schlafzimmer, Terrasse und Küche dar.

Laut Auskunft des beim Ortstermin anwesenden WEG-Verwalters, stellt sich die Ausstattung analog der am selben Tag durch den Sachverständigen besichtigten Wohnung Nr. 83 wie folgt dar:

**Ausstattung**

**Fußböden:** Überwiegend mit PVC/Linoleum, im Bad/WC mit Steinzeug belegt.

**Wände:** Überwiegend verputzt und gestrichen, im Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt.

**Decken:** Mit Raufaser tapeziert und gestrichen.

**Türen:** Zargen und Blätter in Holz, teilweise mit Lichtausschnitt ausgeführt.

**Fenster/Terrassentür:** Kunststoffisoliertglasfenster und -terrassentür mit Kunststoffaußenrollos.

**Beheizung:** Flachheizkörper

**Sanitärgegenstände:** Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie und bodengleiche Dusche mit Duschvorhang im Bad/WC.

**Sonstiges:**

Im Flur befindet sich ein Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter.

Das Bad ist innenliegend, die Abluft erfolgt über einen elektrischen Lüfter.

In der Küche ist eine Küchenzeile vorhanden, älteren Datums und ohne Wertrelevanz.

Die Terrasse ist mit Betonsteinen belegt und wird durch den darüberliegenden Balkon überdeckt.

**Beurteilung:**

**Die Wohnung liegt im Erdgeschoss und verfügt über eine Terrasse nach Süden.**

**Ein Kellerabteil ist zugeordnet.**

**Wie bereits erläutert, konnte die Wohnung nicht begangen werden, so dass weder die tatsächliche Raumaufteilung, die Ausstattung noch die Beschaffenheit bekannt ist. Laut Auskunft des WEG-Verwalters stellt sich die Wohnung jedoch analog der durch den Sachverständigen besichtigten Wohnung Nr. 83 dar.**

**Der Wohnwert ist mit überwiegend mittel bis gut einzustufen.**

Wohnflächenberechnung	
Wohnfläche Wohnung Nr. 17 ca.	44,08 m <sup>2</sup>
+ anteilige Gemeinschaftsfläche ca.	6,58 m <sup>2</sup>
Gesamtwohnfläche Wohnung Nr. 17	50,66 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche Wohnung Nr. 17, gerundet</b>	<b>51,00 m<sup>2</sup></b>

