



1 K 32/24

Exposé

zum Wertgutachten vom 02 Dezember 2024

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne
§ 194 BauGB der Grundstücke

91522 Ansbach, Berliner Straße 15
und An/Bei der Berliner/Steingruber Straße

Gemarkung Ansbach

- Flurstück Nr. 2374/25
- 1/7 Miteigentumsanteil an Flurstück Nr. 2374/28
- Flurstück Nr. 2374/41
- 1/6 Miteigentumsanteil an Flurstück Nr. 2374/27

**Ein Zugang wurde nicht gewährt, die Bewertung
erfolgte nach äußerem Eindruck mit Annahmen.**

Günther Meyer

Dipl.-Ing. (FH)

Bernadottestr. 8
91522 Ansbach

Telefon: 0981 / 87673

Telefax: 0981 / 85992

Mobil: 0172 8407 239
gmeyeran@t-online.de



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

1. Allgemeines

Auftrag	Beweisbeschluss des Amtsgerichts Ansbach, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, vom 02.10.2024, Geschäftsnummer 1 K 32/24
Objektart	Einfamilienwohnhaus, Reihenendhaus, zwei Garagen, Miteigentumsanteile an Wegflächen und Garagenvorflächen
Ort	91522 Ansbach Berliner Straße 15 und An/Bei der Berliner/Steingruber Straße
Grundbuchdaten	Amtsgericht Ansbach Grundbuch von Ansbach Blatt 9052
Bestandsverzeichnis	Gemarkung Ansbach Eintragung Nr. 1 Flurstück Nr. 2374/25 Berliner Straße 15 Wohnhaus, Garten Grundstücksgröße 225 m ² Eintragung Nr. 2 1/7 Miteigentumsanteil an Flurstück Nr. 2374/28 An der Berliner Straße, Weg Grundstücksgröße 92 m ² Eintragung Nr. 3 Flurstück Nr. 2374/41 Bei der Steingruber Straße, Garage Grundstücksgröße 16 m ² Eintragung Nr. 4 1/6 Miteigentumsanteil an Flurstück Nr. 2374/27 An der Steingruber Straße, Hof- und Gebäudefläche Grundstücksgröße 98 m ²
Lasten und Beschränkungen	siehe Grundbucheintrag
Hypotheken, Grundschulden	siehe Grundbucheintrag

2. Grundstück

Ort	Kreisfreie Stadt Ansbach, Regierungshauptstadt von Mittelfranken, 42.311 Einwohner (31.12.2023), Regierungsbezirk Mittelfranken, Freistaat Bayern
Beschreibung der Stadt	Ansbach ist Oberzentrum und Hochschulstandort. Die Stadt ist durch Behörden, Schulen und Dienstleistungsgewerbe, Handel und mittel- ständische Betriebe geprägt. Das medizinische und schulische Angebot in der Stadt ist umfangreich und vielfältig.
Regionalplanung	Ansbach ist in der Regionalplanung der Region 8 als Oberzentrum eingestuft.
Wohn- und Freizeitwert	Der Wohn- und Freizeitwert von Ansbach ist als gut einzustufen.
Makrolage	Ansbach liegt ca. 40 km südwestlich Nürnberg.
Mikrolage	Die Grundstücke liegen im nordwestlichen Rügländer Viertel nahe dem Schulzentrum Ansbach-Nord.
Verkehrsinfrastruktur der Stadt	Durch Ansbach führen die Bundesstraßen B 13 und B 14, sowie die Eisenbahnlinien Nürnberg- Crailsheim und Würzburg-Treuchtlingen. Das Autobahnkreuz A 6 / A 7 ist 25 km entfernt. Ansbach ist als Knoten gut in das öffentliche Nahverkehrsnetz VGN im Südwesten des Großraumes Nürnberg mit der S-Bahn S 4 und mehreren Buslinien eingebunden. Die überregionale Infrastruktur ist gut.
lokale Infrastruktur	Das Objekt liegt direkt an der innerörtlichen Verbindungsstraße zwischen der Rügländer Straße und der Bundesstraße 13. Der Garten des Wohnhauses ist über einen schmalen rückwärtigen Privatweg zugänglich.
Umgebung des Objektes	Das Reihenendhaus ist das östlichste Haus einer Zeile von 7 Reihenhäusern. Im näheren Umfeld schließen Ein- und Zwei- familienwohnhäuser an.

	<p>Südwestlich des Reihenhauses und östlich der Steingruber Straße sind größere Mehrfamilienwohnhäuser.</p>
Wohnlage	<p>Das Rügländer Viertel im Ansbacher Norden zählt zu den bevorzugten Wohnlagen. Im engeren Umfeld sind vielfältige öffentliche Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister vorhanden. Das Reihenhaus ist von Norden zugänglich und der Garten nach Süden orientiert. Als nachteilig ist die dauerhaft frequentierte Berliner Straße und die Ecklage an der Steingruber Straße anzusehen. Die Wohnlage ist mit vorgenannter Einschränkung, bezogen auf Ansbach, als durchschnittlich bis gut einzustufen.</p>
Entwicklungszustand	baureifes Land im Sinne § 3 (4) ImmoWertV
bauliche Nutzbarkeit	§ 30 BauGB, Bebauungsplan
Art der baulichen Nutzung	<p>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ansbach von 2000 sind die Grundstücke als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Ansbach vom 28.04.1970 für das Baugebiet „Hergottswiese“ sind die Grundstücke als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne § 4 BauNVO ausgewiesen.</p>
Bauweise	offene Bauweise im Sinne § 22 (2) BauNVO als Reihenhausgruppe
Zahl der Vollgeschosse	Erd-, Ober- und Dachgeschoss
Dachform und -neigung	Wohnhaus mit Satteldach, steilgeneigt, Garagen mit Flachdach
Grundstücksform	Die Grundstücke haben polygonale Zuschnitte.
Topographie	Die Grundstücke sind weitgehend ebenflächig.
Erschließung	Die Grundstück sind erschlossen.

Beiträge, Abgaben	Der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand gem. § 5 (2) ImmoWertV ist nach Auskunft der Stadt frei von öffentlich-rechtlichen Beiträgen und nichtsteuerlichen Abgaben.
Hausanschlüsse	Das Wohnhaus ist an das öffentliche Strom-, Telefon- und Wassernetz angeschlossen.
Entsorgung	Das Grundstück ist an die öffentliche Kläranlage angeschlossen.
Beeinträchtigung	Die Berliner Straße ist als wichtige Spange im Ansbacher Norden dauerhaft rege frequentiert.
Baugrund	nicht bekannt
Grundwasserspiegel	nicht bekannt
Baugenehmigung	Es wird für die Bewertung angenommen, dass die vorhandene Bebauung genehmigt, bzw. genehmigungsfähig ist und alle Bauvorschriften eingehalten sind.
Stellplätze	Auf dem Grundstück des Reihenhaus befindet sich eine Garage für PKW. Eine weitere Garage befindet sich auf dem Grundstück Flurstück Nr. 2374/41. Die Forderung nach Stellplätzen im Sinne des Artikel 47 der Bayerischen Bauordnung wird für die Bewertung als erfüllt angesehen.
Altlasten Grundstück	Die Grundstücke sind nicht auf Altlasten geprüft und werden nicht in einem öffentlichen Altlastenkataster geführt. Mögliche Anhaltspunkte für eine potenzielle Kontaminierung waren beim Ortstermin nicht erkennbar. Die Bewertung versteht sich fiktiv altlastenfrei.
Quellennachweis	Die baurechtlichen Auskünfte wurden von der Stadt Ansbach erteilt. Behördenauskünfte sind unverbindlich. Für Gutachtenergebnisse aufgrund solcher Auskünfte wird keine Gewähr übernommen.

3. Gebäude

Allgemeines

Der Baubeschrieb ist ein stichpunktartiger, nicht umfassender und nicht abschließender Überblick über die Beschaffenheit des Gebäudes, er ist ohne Anspruch auf Vollständigkeit und nicht als Zusicherung von Eigenschaften zu verstehen.

Die durchgeführte Besichtigung beschränkte sich auf eine mit der üblichen Sorgfalt vorgenommene rein visuelle Objektaufnahme.

Die Standsicherheit der Bauteile, sowie der bauliche Wärme-, Brand- und Schallschutz sind nicht geprüft.

Es wurden auch keine Baustoff-, Bauteil- oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen.

Möglicherweise verdeckte, nicht erkennbare Mängel oder Schäden sind deshalb nicht erfasst.

Beschrieb/Bewertung

Ein Zugang wurde nicht gewährt.

Die Grundstücke, das Reihenhaus und beide Garagen waren nur von außen zu besichtigen.

Die Bewertung erfolgt nach dem äußerem Eindruck in Verbindung mit möglichen wahrscheinlichen Annahmen.

Die Baubeschreibung wurde im wesentlichen aus den Bauanträgen von 1975 und 2006 entnommen.

Die Außenanlagen wurden nach Augenschein aufgenommen.

Für die Richtigkeit der gewählten Annahmen kann keine Haftung übernommen werden.

Die tatsächlichen Verhältnisse können teilweise erheblich vom Beschrieb abweichen.

Stellen sich später tatsächlich Abweichungen von den Annahmen ein, so ändert sich auch möglicherweise die Bewertung entsprechend.

Gebäudetyp	<p>Einfamilienwohnhaus, östliches Reihenendhaus aus einer Gruppe von sieben Gebäuden mit einer PKW-Fertigteilvergarage auf dem Grundstück Flurstück Nr. 2374/25 und einer weiteren auf dem Grundstück Flurstück Nr. 2374/41. Das Wohnhaus umfasst Keller-, Erd-, Ober- und ausgebauter Dachgeschoss.</p>
Jahr der Fertigstellung	<p>Annahme: Mit dem Bau der Reihenhäuser und der Garagenzeile durch einen lokalen Bauträger wurde am 20.04.1976 begonnen und am 14.12.1976 die Schlussabnahme beantragt.</p>
bauliche Erweiterung	<p>Annahme: 2006/2007 wurden eine Fertiggergarage auf dem Grundstück Flurstück Nr. 2374/25 errichtet und ein Außenkamin am Ostgiebel erstellt. Der geplante Einbau eines Giebelfensters im Dachgeschoss wurde nicht realisiert. 2014 wurde eine Dachgaube errichtet und nach äußerem Augenschein das Dach gedämmt, neu gedeckt und zwei weitere Dachflächenfenster eingebaut.</p>
Umbauten	<p>Annahme: Die Wohnräume wurden nach dem Erwerb in 2004 renoviert und teilweise modernisiert.</p>
Nutzung	<p>Annahme: Das Objekt ist zu Wohnzwecken eigengenutzt. Mietverträge sind nicht bekannt.</p>
Kellergeschoss	<p>Annahme: Das Kellergeschoss umfasst Treppe, Flur, Heiz- und Öltankraum, Hobbyraum und Abstellraum. Die Fenster der Räume unter der Erdgleiche sind in Lichtschächten. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2 m.</p>

Erdgeschoss

Annahme:

Der Zugang zum Erdgeschoss erfolgt von der Nordseite von der Berliner Straße über eine vorgelagerte Stufe und eine Eingangsüberdachung. Das Erdgeschoss umfasst Windfang, Toilette, Küche und Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Garten.

Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,3 m.

Obergeschoss

Annahme:

Im Obergeschoss befinden sich Treppe, Flur, drei Schlafzimmer und ein Bad.

Dem Südostzimmer ist ein Balkon vorgelagert.

Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,3 m.

Dachgeschoss

Annahme:

Der Zugang zum Dachgeschoss erfolgt über die Haupttreppe. Es umfasst Treppe, Flur, ein kleines Zimmer nach Norden mit Gaube und ein großes Zimmer nach Süden mit Fenster und Dachflächenfenster.

Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,2 m.

Spitzboden

Annahme:

Der nicht ausgebaute niedrige Spitzboden ist über eine Einschubtreppe vom Flur des Dachgeschosses aus zugänglich.

Garage Flst. Nr. 2374/25

Annahme:

Es handelt sich um eine Stahlbetonfertigteiltergarage Baujahr 2007 mit Flachdach, Stahlschwinger und seitlicher Stahlblechtüre.

Die Garage ist ca. 1 m vom Haus abgerückt.

Garage Flst. Nr. 2374/41

Annahme:

Es handelt sich um eine Stahlbetonfertigteiltergarage Baujahr 1976 mit Flachdach und Stahlsektionaltor.

Wohnfläche nach WoFIV	Annahme: ca. 120 m ² im Erd-, Ober- und Dachgeschoss
Bruttogrundfläche BGF	Annahme: Wohnhaus ca. 242 m ² auf 4 Etagen Garage je ca. 16 m ²
Bauart	Annahme: konventioneller Mauerwerksbau
Gründung	Annahme: Flachgründung
Wände	Annahme: Hochlochziegelmauerwerk, Außenwandstärke 30 cm
Decken	Annahme: Stahlbetondecken
Dach	Annahme: zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dachhaut Betondachsteine, Stehfalzblechdach über dem Pultdach der Gaube
Kamin	Annahme: einzügiger Fertigteilkamin, Kaminkopf eingeblecht, zusätzlich Edelstahlaußenkamin
Spenglerarbeiten	Kupferblech
Treppen	Annahme: halbgewendelte Stahlbetontreppe mit Terrazzo- belag und Stahlgeländer
Fassade	Annahme: mineralischer Putz mit Anstrich
Fenster	Annahme: Kunststofffenster, isolierverglast, Dachflächenfenster

Sonnenschutz	Annahme: Kunststoffrolläden in Sturzkästen
Haustüre	Annahme: Holztüre, isolierverglast
besondere Bauteile	Annahme: Schleppdachgaube, Eingangsvordach, Balkon
Energieausweis	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Haustechnik:	
Heizung	Annahme: Ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung, Heizkörper mit Thermostatventilen, Heizöltank 3.000 l
Zusatzheizung	Annahme: Kachelofen
thermische Solaranlage	Annahme: thermische Solaranlage zur Brauchwasserer- wärmung mit drei aufgeständerten Kollektoren, Pufferspeicher und Regelung
Sanitäre Installation	Annahme: zentrale Kalt- und Warmwasserversorgung, durchschnittlicher, teilmodernisierter Standard; Toilette Erdgeschoss: Stand-WC mit Unterputzspülkasten, Hand- waschbecken, teilweise Wandfliesen; Bad Obergeschoss: Badewanne, Waschbecken, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Wandfliesen raumhoch.
Elektroinstallation	Annahme: durchschnittlicher, teilmodernisierter Standard, Unterputzinstallation

Ausbau:

Fußbodenbeläge

Annahme:

keramische Fliesen in Bad und Toilette,
Laminat, Teppichböden, Kunststoffbeläge

Wände

Annahme:

Tapeten, Putz mit Anstrich

Decken

Annahme: Putz mit Anstrich

Innentüren

Annahme: glatte furnierte Türen in Futterzargen

Ausbauqualität

Annahme: durchschnittlich

baulicher Zustand

Annahme: altersgemäßer Normalzustand

Zubehör und Inventar

Zubehör und Inventar, insbesondere Möbel und die KÜcheneinrichtung sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Baumängel, Bauschäden

Der Beschrieb beschränkt sich auf wesentliche, tatsächliche, offensichtliche, bekannte oder erwähnte Mängel und Schäden.

Eine Feststellung der Ursachen oder Empfehlung zur Behebung ist damit nicht verbunden.

Annahme:

Es besteht teilweise Instandhaltungs- und Modernisierungstau.

Sicherheitsmängel

Annahme: keine

energetische Beurteilung

Annahme:

Die energetische Beschaffenheit des Gebäudes als Reihenendhaus mit Südorientierung und nachträglich gedämmten Dach erscheint durchschnittlich.

sommerlicher Wärmeschutz

Annahme:

Der Wohnraum im Dachgeschoss kann aufgrund der Südausrichtung eines Dachflächenfensters im Sommer erhöht thermisch belastet sein.

Raumqualität	Annahme: Die Qualität und Einteilung der Räume ist für ein typisches Reihenendhaus als durchschnittlich anzusehen.
Barrierefreiheit	Annahme: Die Räume im den oberen Geschossen des Gebäudes sind wegen der Treppe nicht barrierefrei.
Gesamteindruck	Annahme: Reihenendhaus mit ausgebautem Dach im Rügländer Viertel in Ansbach. Der Gesamteindruck ist als durchschnittlich einzustufen.

4. Außenanlagen

Beschrieb	Der Beschrieb erfolgt nach Augenschein.
-----------	---

4.1 Wohnhaus auf Grundstück Flurstück Nr. 2374/25

Oberflächenbefestigung	Der Zugang zum Wohnhaus ist gepflastert. Die Terrasse ist mit Platten belegt. Die Fläche vor der Garage ist mit Rasengittersteinen versehen.
Einfriedung	Das Grundstück ist straßenseitig mit einem Jägerzaun eingefriedet.
Freiflächen	Die Vorfläche und der Nutzgarten im Süden sind eine Wiese mit Ziergehölzen. Nördlich des Wohnhauses steht ein Laubbaum.
Qualität der Außenanlagen	durchschnittlich
Zustand der Außenanlagen	durchschnittlich
Baumängel, Bauschäden	wesentliche, soweit erkennbar: Es sind teilweise Frostschäden und Setzungen an Belägen erkennbar.

4.2 gemeinschaftlicher Gartenweg Grundstück Flurstück Nr. 2374/28

Oberflächenbefestigung	Der gewinkelte Weg ist, soweit erkennbar, asphaltiert.
Einfriedung	Die benachbarten Grundstücke entlang des Weges sind eingefriedet.
Qualität der Außenanlagen	durchschnittlich
Zustand der Außenanlagen	durchschnittlich
Baumängel, Bauschäden	wesentliche, soweit erkennbar: Es sind teilweise Frostschäden und Setzungen am Belag erkennbar.

4.3 gemeinschaftlicher Garagenhof Grundstück Flurstück Nr. 2374/27

Oberflächenbefestigung	Der Hof ist, soweit erkennbar, asphaltiert.
Einfriedung	Der Hof ist nicht eingefriedet.
Qualität der Außenanlagen	durchschnittlich
Zustand der Außenanlagen	durchschnittlich
Baumängel, Bauschäden	wesentliche, soweit erkennbar: Es sind teilweise Frostschäden und Setzungen am Belag erkennbar.

5. Zusammenfassung

Leitsatz

Das Exposé ist ein unverbindlicher Auszug aus dem Gutachten und dient nur als Kurzinformation. Nähere Einzelheiten können dem Gutachten entnommen werden, das bei Gericht aufliegt. Der Sachverständige ist nicht berechtigt, Auskünfte zu erteilen.

Anlagen

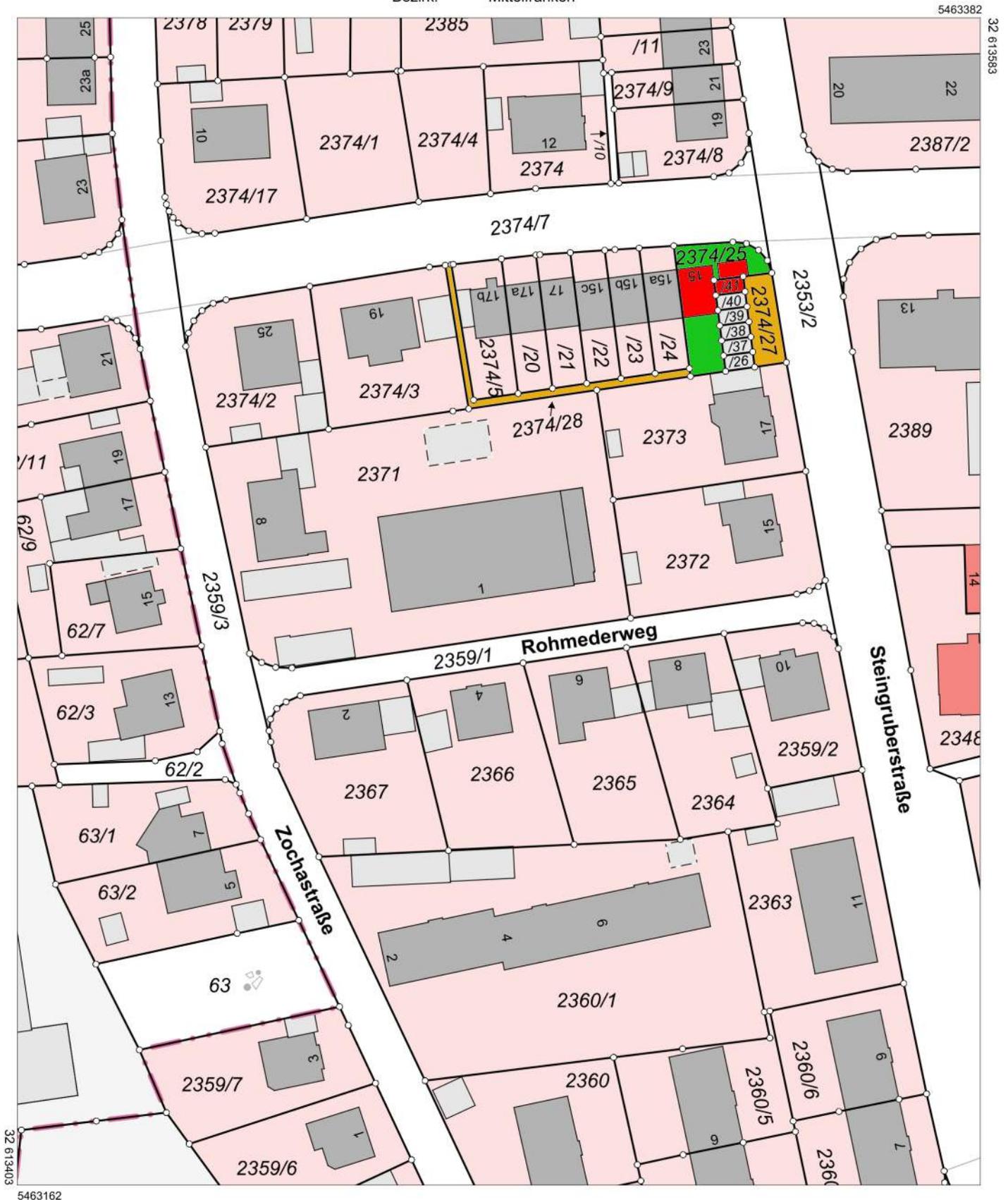
Auszug aus dem Katasterwerk
Fotos

Ansbach, den 02. Dezember 2024

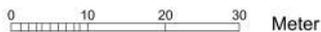


Flurstück: 2374/28
Gemarkung: Ansbach

Gemeinde: Ansbach
Landkreis: Ansbach
Bezirk: Mittelfranken



Maßstab 1:1000





Ansicht von Süden



Ansicht von Südosten



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Nordwesten



Weg Flurstück Nr. 2374/28 von Norden



Weg Flurstück Nr. 2374/28 von Westen