

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	91614 Mönchsroth, Hasselbach 1a
Objektart	Wohngrundstück, Größe 1.180 m ²
Bebauung	Einfamilienhaus, Wohnfläche ca. 137 m ² ; Doppelgarage
Verkehrswert	360.000 €

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 27.11.2024

Auftraggeber Amtsgericht Ansbach
Aktenzeichen 1 K 36/24
Gutachten vom 31.01.2025

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

SACHVERSTÄNDIGER

Lukas Völkel, M.Sc. 09187 90 42 19
Unterer Markt 12 voelkel@voelkel-lang.de
90518 Altdorf b. Nürnberg www.voelkel-lang.de

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



Grundstück

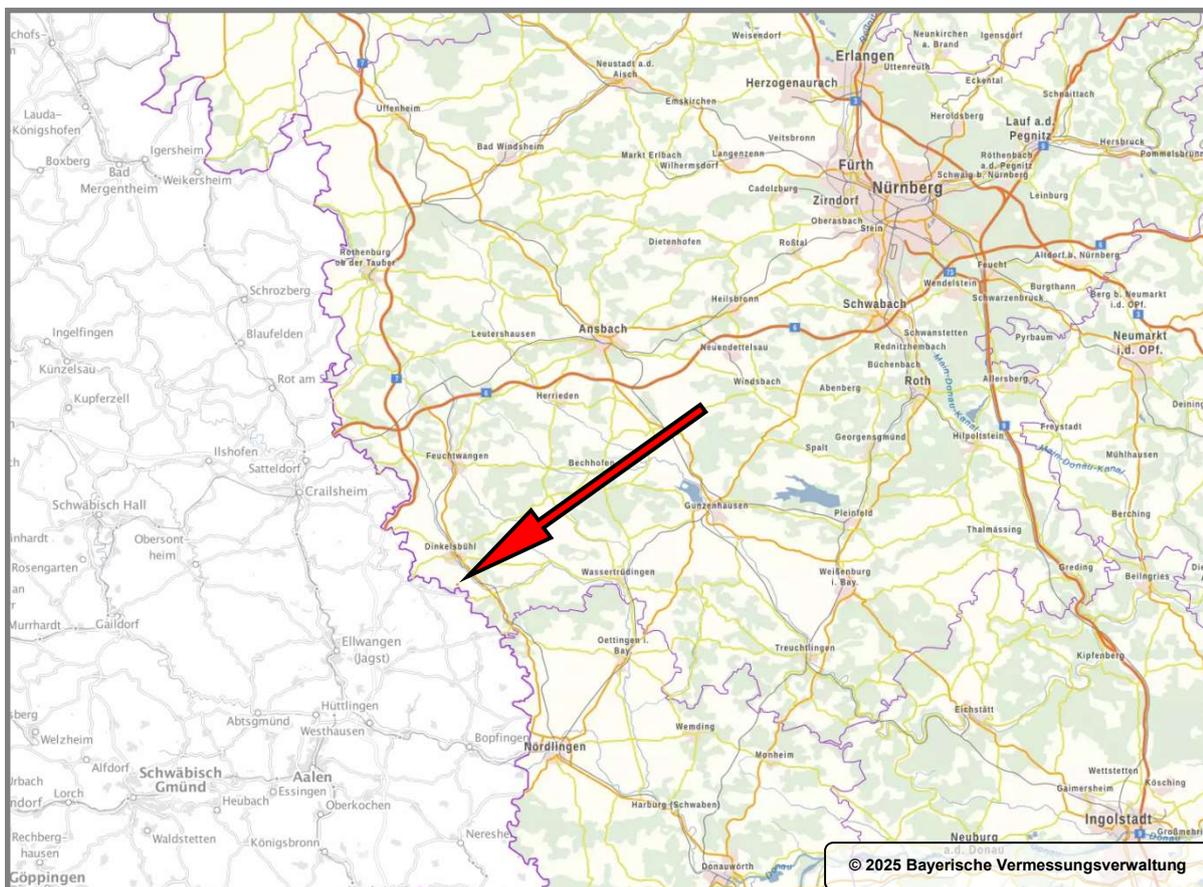
Makrolage

Mönchsroth ist eine Gemeinde im Landkreis Ansbach in Mittelfranken und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Wilburgstetten. Sie hat mit ihren Ortsteilen Diederstetten, Hasselbach und Winnetten aktuell ca. 1.700 Einwohner.

Die Gemeinde liegt nördlich der Landesgrenze zum Bundesland Baden-Württemberg. Die Nachbargemeinden sind Dinkelsbühl (ca. 6,8 km nördlich), Wilburgstetten (ca. 2,9 km östlich), Stöttlen (ca. 5,6 km südwestlich) und Wört (ca. 6,6 km westlich).

Mönchsroth stellt sich mit einem Kindergarten, einer Grundschule, einer Bankfiliale, zwei Gaststätten, einer Pizzeria, zwei Arztpraxen, einer Apotheke und einer Bäckerei dar. Supermärkte oder Metzgereien sind in den umliegenden Gemeinden zu finden. Weiterführende Schulen befinden sich in der Stadt Dinkelsbühl.

Mönchsroth ist über die Bundesstraße B25 an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Anschlussstelle Dinkelsbühl/Fichtenau der Autobahn A7 ist über die Staatsstraße ST2218 erreichbar und liegt in einer Entfernung von ca. 20 km. Nach Dinkelsbühl besteht eine Busverbindung über Wilburgstetten.



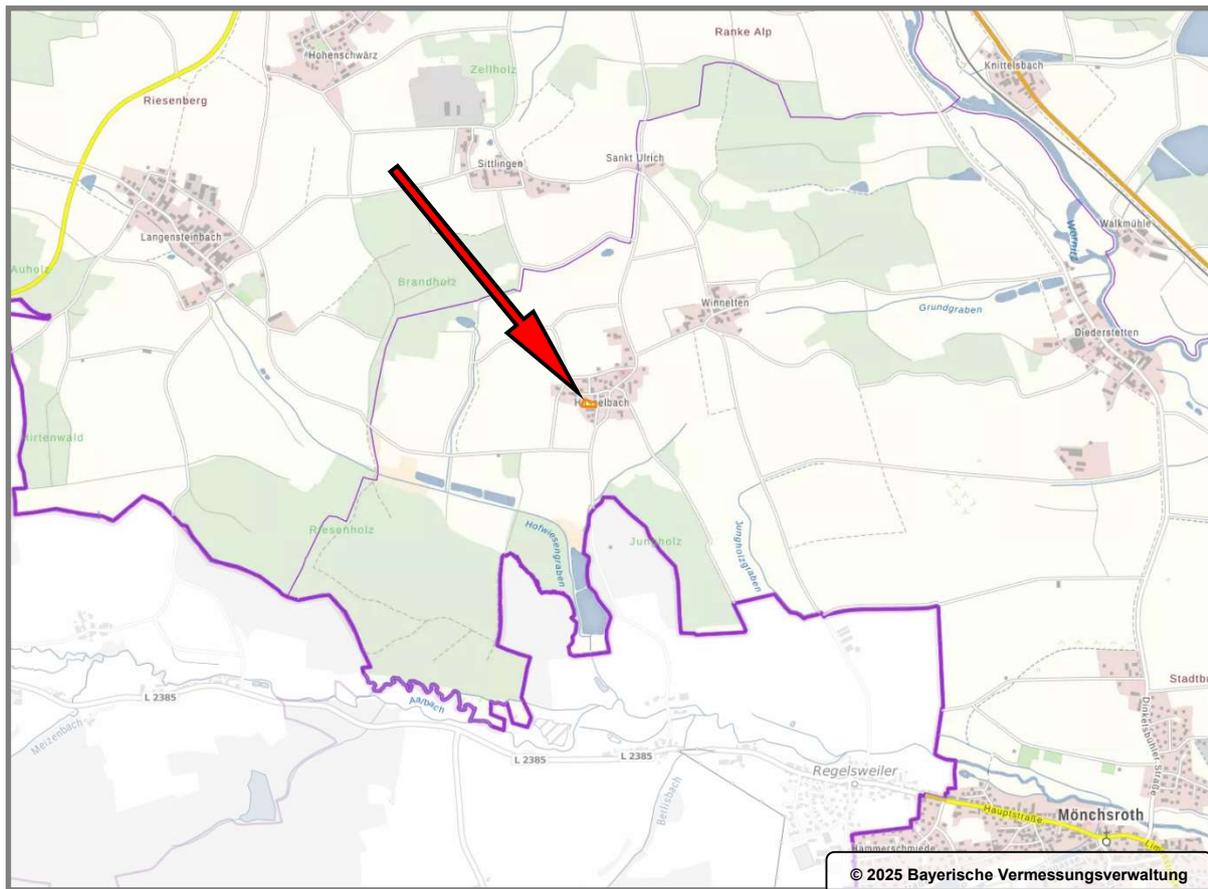
Mikrolage

Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Hasselbach der Gemeinde Mönchsroth, einem ländlich geprägten Dorf mit ca. 62 Einwohnern (Stand 2016), welches sich ca. 3 km nordwestlich des Hauptortes befindet.

Das Grundstück liegt an einer Seitenstraße der Ortsdurchfahrtsstraße, welche sich als Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr darstellt und im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, ohne Bürgersteige, mit Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Aufgrund der geringen Straßenbreite sind Parkplätze im öffentlichen Straßenraum nur in geringer Anzahl vorhanden. Das Areal weist eine leichte Hanglage auf und steigt von Süden nach Norden hin an. Die Bebauung im unmittelbaren Umfeld stellt sich überwiegend mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern sowie (ehemaligen) Hofstellen dar.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im südöstlich gelegenen Hauptort und in den umliegenden Gemeinden vorhanden.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Dinkelsbühl/Fichtenau der Autobahn A7 beträgt ca. 14,3 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über die Buslinie 877, Haltestelle „Diederstetten“ in ca. 2,3 km Entfernung, erreicht werden. Ein regionaler Bahnhof ist in der Nähe des Bewertungsgrundstücks nicht vorhanden. Der nächstgelegene Bahnhof, mit Anbindung an das überregionale Schienennetz, befindet sich in einer Entfernung von ca. 6,4 km in der nördlich gelegenen Stadt Dinkelsbühl.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 676**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **1.180 m²**. Es hat eine unregelmäßige Form, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront (Nord-/Südrichtung), beträgt ca. 15 m, die mittlere Tiefe von in Ost-/Westrichtung ca. 53 m.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Ostseite an die Seitenstraße der Ortsdurchfahrtsstraße, über welche es auch erschlossen wird. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es überwiegend an bebaute Nachbargrundstücke. Mit seiner Südwestseite grenzt es teilweise an eine Landwirtschaftsfläche.

Das Grundstück ist überwiegend eben und liegt auf dem Höhengniveau der angrenzenden Straße.

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

Der östliche Grundstücksbereich stellt sich als Vorgarten und Zufahrt zur Garage dar und ist noch nicht abschließend angelegt. Der Fußboden ist überwiegend bekiest.

Der westliche Grundstücksbereich stellt sich als Garten dar, ist überwiegend mit Rasen begrünt und an den Rändern mit Busch- und Pflanzwerk ausgeführt. Hier befindet sich, teilweise in den Boden eingelassen, ein einfaches Schwimmbecken. In der nordwestlichen Grundstücksecke ist ein Nutzgarten mit Hochbeeten und Gewächshaus angelegt. Westlich des Wohnhauses und der Garage ist eine Terrasse vorhanden, überwiegend mit Betonplatten, teilweise mit Waschbetonplatten, belegt. An der südlichen Grundstücksgrenze befinden sich zwei Hundezwinger, einfache Holzkonstruktionen, sowie zwei Blechhütten.

Das Schwimmbecken, die Hochbeete, das Gewächshaus und die Nebengebäude stellen sich aufgrund ihrer Art, ihres Alters und ihrer Ausführung ohne Wertrelevanz dar.

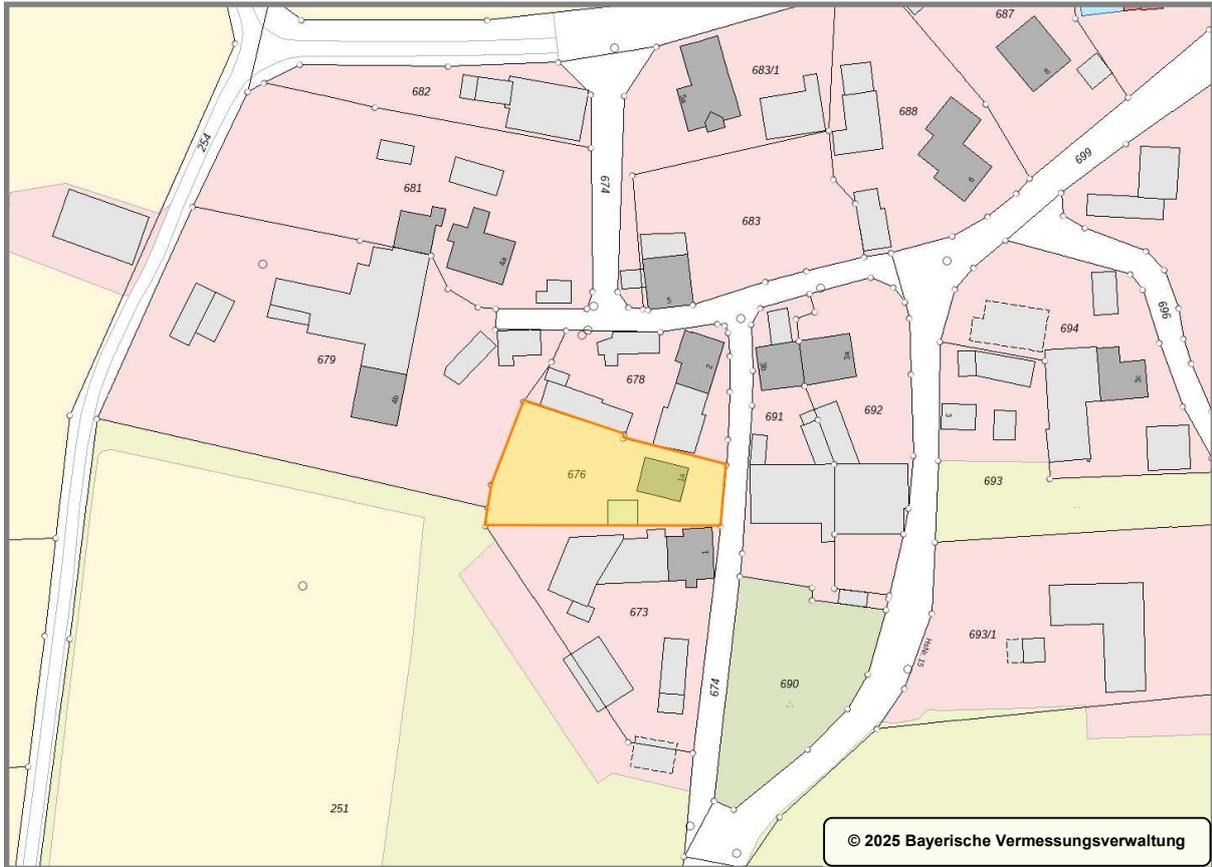
Die Einfriedung des Grundstücks erfolgt nach Norden über Gebäude in Grenzbebauung, nach Westen überwiegend über einen Maschendrahtzaun und nach Süden über einen Holzzaun und Gebäude in Grenzbebauung. Nach Osten, zur angrenzenden Straße hin, ist das Grundstück offen ausgeführt.

Beurteilung:

Das Grundstück liegt im Ortsteil Hasselbach der Gemeinde Mönchsroth.

Die Wohnlage ist stark ländlich geprägt und mit überwiegend einfach einzustufen.

Der westliche Grundstücksbereich ist überwiegend als Garten angelegt. Der östliche Grundstücksbereich ist als Vorgarten und Zufahrt geplant, jedoch überwiegend nicht fertiggestellt.



Gebäude

Wohnhaus

Das Gebäude wurde ca. im Jahre 2020 als Einfamilienhaus errichtet und stellt sich mit Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss dar. Laut Auskunft handelt es sich um ein Fertighaus in Massivbauweise der Firma Dennert.

Das Wohnhaus wird an seiner südlichen Traufseite über eine Stufe nach oben sowie über ein nachfolgendes Eingangselement in Aluminium, linksseitig Festelement, rechtsseitig Haustür, jeweils mit Glaseinlage, begangen. Linksseitig ist neben dem Hauseingang eine Klingel montiert, rechtsseitig ist provisorisch ein Briefkasten aufgestellt. Der Bereich vor dem Hauseingang ist nur provisorisch ausgeführt und noch nicht fertiggestellt. Der Hauseingang wird durch die darüberliegende Dachtraufe teilweise überdeckt.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt zwischen Keller- und Erdgeschoss über eine Massivtreppe, Tritt- und Setzstufen mit Laminat belegt, Geländer fehlt, sowie zwischen Erd- und Dachgeschoss über eine Stahlwagentreppe, Trittstufen in Holz, keine Setzstufen, Geländer in Metall.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise (Fertigteilewände mit Leichtbetonzuschlag)
Fassade:	Mit 20 cm Vollwärmeschutz ausgeführt, verputzt und gestrichen.
Dach:	Satteldach, Firstrichtung West/Ost, als freitragende Massivdachkonstruktion (sog. Sargdeckel), Dacheindeckung in Betondachsteinen. Über Dach ist eine Satellitenschüssel montiert. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in lackiertem Stahlblech ausgeführt.
Geschossdecken:	Stahlbetonrippendecken über dem Keller- und Erdgeschoss.

Kellergeschoss

Wird vom Flur im Erdgeschoss aus offen über die Kellertreppe begangen und stellt sich mit Flur mit offener Waschküche, Heizungs-/Technikraum und zwei Kellerräumen dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Flur, beträgt ca. 2,39 m.

Ausstattung

Fußböden:	Überwiegend mit Laminat, in der offenen Waschküche und im Heizungs-/Technikraum mit Steinzeug belegt.
Wände:	Gestrichen bzw. verputzt und gestrichen.
Decken:	Betondecke, gestrichen bzw. verputzt und gestrichen, teilweise mit einer Dämmung verkleidet.
Türen:	Zargen und Blätter in Holz.
Fenster:	Kunststoffisoliertglaskellerfenster mit Dreifachverglasung, in Lichtschächten.
Beheizung:	Keine
Heizungsanlage:	Luft/Wasser-Wärmepumpe ohne Außengerät, Fabrikat alpha innotec, mit nebenstehendem Brauchwasserspeicher, Fassungsvermögen ca. 300 Liter, jeweils aus der Gestehungszeit des Gebäudes.
Sonstiges:	<p>In der offenen Waschküche befindet sich ein Waschmaschinenpodest, unfachmännisch mit Steinzeug belegt, mit einem Waschmaschinenanschluss.</p> <p>Im Heizungs-/Technikraum befindet sich wandseitig ein Zähler-/Sicherungskasten mit einem Stromzähler, Kippicherungen und FI-Schalter, laut Auskunft u.a. für die vorhandene Hebeanlage, die Garage und den Keller. Weiterhin befindet sich hier Wasserhauptanschluss mit Wasserzähler, Wasserfilter und Druckminderer.</p>

Erdgeschoss

Wird über die Haustür begangen und stellt sich mit Flur, Dusche/WC, Hauswirtschaftsraum und Küche/Wohn-/Essbereich dar.

Die Raumhöhe beträgt, gemäß den vorliegenden Planunterlagen, ca. 2,50 m.

Ausstattung

- Fußböden:** Überwiegend mit Parkett, im Raum Dusche/WC sowie in der Küche mit großformatigem Steinzeug belegt.
- Wände:** Überwiegend gestrichen bzw. verputzt und gestrichen, im Raum Dusche/WC raumhoch mit Steinzeug belegt.
- Decken:** Mit Gipskarton abgehängt und gestrichen.
- Türen:** Zargen und Blätter in Holz.
- Fenster:** Kunststoffisoliertglasfenster und -terrassentüren mit Dreifachverglasung und mechanischen Kunststoffaußenrollos, in der Küche teilweise mit Unterlicht ausgeführt.
- Beheizung:** Fußbodenheizung; händisch befüllbarer Pelletofen, Fabrikat freepoint im Wohn-/Essbereich vorhanden.
- Sanitärgegenstände:** Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie und bodengleiche Dusche mit Abtrennung im Raum Dusche/WC.
- Sonstiges:** Laut Auskunft beim Ortstermin verlaufen oberhalb der abgehängten Decken sämtliche Wasser- und Stromleitungen.
- Im Hauswirtschaftsraum befinden sich wandseitig ein Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter sowie die Verteilung der Fußbodenheizung.
- Die in der Küche vorhandenen Küchenmöbel befinden sich laut Auskunft beim Ortstermin im Eigentum einer dritten Person und somit nicht Gegenstand der Bewertung. Dies kann vom Sachverständigen nicht überprüft werden.
- Im Wohn-/Essbereich befindet sich ein händisch zu befüllender Pelletofen, Fabrikat freepoint, welcher als besonderes Bauteil in Ansatz zu bringen ist.

Dachgeschoss

Wird vom Flur im Erdgeschoss aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Flur mit offenem Büro, Bad/WC, zwei Kinderzimmern und Schlafzimmer dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Schlafzimmer, beträgt ca. 2,60 m.

Ausstattung

Fußböden:	Überwiegend mit Laminat, im Bad/WC mit großformatigem Steinzeug belegt.
Wände und Drepel:	Überwiegend gestrichen bzw. verputzt und gestrichen, im Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt.
Schrägen und Decken:	Gestrichen bzw. verputzt und gestrichen.
Türen:	Zargen und Blätter in Holz.
Fenster:	Kunststoffisolierglasfenster und -balkontüren mit Dreischeibenverglasung und mechanischen Kunststoffaußenrollos, teilweise mit französischem Balkon.
Beheizung:	Flachheizkörper
Sanitärgegenstände:	Waschbecken mit Einhandmischbatterie, Dusche mit flacher Duschtasse und Glasabtrennung, Einbaubadewanne und wandhängendes WC mit Einbauspülkasten im Bad/WC.

Spitzboden

Wird vom Flur im Dachgeschoss aus über eine Deckenklappe mit Holzfaltleiter begangen.

Im Spitzboden ist der Fußboden mit Grobspanplatten belegt. Die Schrägen sind mit einer Dampfbremsfolie verkleidet, zwischen den Sparren befindet sich eine Zwischensparrendämmung. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Kunststoffdachflächenfenster.

Doppelgarage

Das Gebäude wurde gemeinsam mit dem Wohnhaus ca. im Jahre 2020 als eingeschossige Doppelgarage mit bekiestem Flachdach errichtet. Es handelt sich um zwei Betonfertiggaragen, welche im Inneren verbunden sind.

Die Garage wird an ihrer Ostseite über zwei Metallschwingtore mit elektrischem Antrieb befahren. Im Inneren sind der Fußboden, die Wände sowie die Decke in Beton ausgeführt. Die Garage ist elektrisch erschlossen und verfügt wandseitig über einen Sicherungskasten mit Kippsicherungen. Über eine Blechtür an der Nordwestseite des Gebäudes kann der westliche Grundstücksbereich begangen werden.

Beurteilung:

Das Wohnhaus wurde ca. im Jahr 2020 als Einfamilienhaus in Betonfertigteilbauweise errichtet.

Das Gebäude verfügt über eine Luft/Wasser-Wärmepumpe. Die Beheizung im Erdgeschoss erfolgt über eine Fußbodenheizung, im Dachgeschoss über Flachheizkörper. Das Kellergeschoss stellt sich unbeheizt dar. Die Kellerdecke ist gedämmt. Gemäß Auskunft beim Ortstermin entspricht das Gebäude dem KfW 55 Standard.

Das Gebäude weist einen dem Baujahr entsprechenden Zustand auf, mit wenigen noch ausstehenden Restarbeiten, z.B. teilweise noch nicht befestigte Fußleisten, fehlendes Treppengeländer an der Kellergeschosstreppe etc. Die Verkleidung des Waschmaschinenpodests im Kellergeschoss und der Stufen der Kellertreppe sind unfachmännisch ausgeführt. Ansonsten stellt sich das Gebäude in einem überwiegend ordentlichen und gepflegten Gesamtzustand dar. Ein geringer Reparatur- und Fertigstellungsrückstau ist gegeben.

Der energetische Zustand des Wohnhauses stellt sich baujahrtypisch überdurchschnittlich dar. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Die Doppelgarage wurde ca. im Jahre 2020 errichtet und stellt sich als zwei gewöhnliche, zusammenhängende Betonfertiggaragen dar. Die Doppelgarage ist elektrisch erschlossen.

Wohnfläche	
Erdgeschoss	80,56 m ²
Dachgeschoss	56,28 m ²
Wohnfläche gesamt	136,84 m ²
Wohnfläche gesamt, gerundet	137,00 m²

