

1 K 37/23

Exposé

zum Wertgutachten vom 19. Oktober 2023
über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne § 194 BauGB der Grundstücke

91522 Ansbach, Neustadt 28, Flurstück Nr. 188

91522 Ansbach, Neustadt 30, Flurstück Nr. 187

91522 Ansbach, Neustadt 32, Flurstück Nr. 186

alle Gemarkung Ansbach

Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag

27. September 2023



1. Allgemeines

Auftraggeber	Beweisbeschluss des Amtsgerichts Ansbach, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen vom 12.06.2023, Geschäftsnummer 1 K 37/23
Objektart	Wohn- und Geschäftshaus auf 3 Grundstücken im baulichen, technischen und wirtschaftlichen Verbund
Ort	91522 Ansbach, Neustadt 28, 30 und 32
Grundbuchdaten	Amtsgericht Ansbach Grundbuch von Ansbach, Blatt 19098
Bestandsverzeichnis	Eintragung Nr. 1 Flurstück Nr. 186, Neustadt 32, Gebäude- und Freifläche Grundstücksgröße 64 m²
	Eintragung Nr. 2 Flurstück Nr. 187, Neustadt 30, Gebäude- und Freifläche Grundstücksgröße 70 m²
	Eintragung Nr. 3 Flurstück Nr. 188, Neustadt 28, Gebäude- und Freifläche Grundstücksgröße 70 m²
Eigentümer	siehe Grundbucheintrag
Lasten und Beschränkungen	siehe Grundbucheintrag
Hypotheken, Grundschulden	siehe Grundbucheintrag

2. Grundstück

Ort	Kreisfreie Stadt Ansbach, Regierungshauptstadt von Mittelfranken, 42.221 Einwohner (31.12.2022), Regierungsbezirk Mittelfranken, Freistaat Bayern
Makrolage	Ansbach liegt ca. 40 km südwestlich Nürnberg.
Mikrolage	Das Objekt befindet sich in der Neustadt, in der südlichen Ansbacher Fußgängerzone am Fermoplatz und nahe dem Neuen Tor.
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.
Wohn- und Freizeitwert	Der Wohn- und Freizeitwert von Ansbach ist als gut einzustufen.
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 im Südwesten gut in das öffentliche Nahverkehrsnetz VGN des Großraumes Nürnberg mit der S-Bahn S 4 und mehreren Buslinien eingebunden. Die überregionale Infrastruktur ist gut.
Infrastruktur des Objektes	Das Objekt liegt in der Fußgängerzone, in der Neustadt, es ist dreiseitig anfahrbar. Der Bahnhof Ansbach und der Schlossplatz sind ca. 500 m entfernt und fußläufig in rund 5 Minuten gut erreichbar. Die lokale Infrastruktur ist als gut einzustufen.

Regionalplanung	Ansbach ist in der Regionalplanung der Region 8 als Oberzentrum eingestuft.
Umgebung des Objektes	Das Anwesen ist Teil Ecke einer das Stadtbild prägenden Blockrandbebauung der Neustadt am Fermoplatz in der südlichen Fußgängerzone, bestehend aus Wohn- und Geschäftshäusern. Allseitig schließen Gebäude mit Einzelhandelsgeschäften und Wohnungen an. Südlich befindet sich auf Höhe der historischen Stadtmauer ein Ärztehaus und ein Maklerbüro.
Geschäftslage Laden	Die zentrale und frequentierte Lauflage durch die Innenstadt führt vom Brückencenter zum Bahnhof über die Linie Pfarrstraße - Martin-Luther-Platz - Johann-Sebastian-Bach-Platz - Kannengasse - Neustadt - Neues Tor - Karlstraße. Die Lauflage führt direkt an der Nordostecke des Gebäudes Haus Nr. 30 vorbei. Die Fußgängerzone ist an beiden Seiten der Gebäude gut frequentiert. Das Objekt liegt direkt am Fermoplatz mit einem Wasserspiel aus bodenbündigen begehbaren und befahrbaren Sprudeldüsen, die nach einem Zufallsprinzip auslösen. Das Gebäude hat eine Ecklage und ist von allen Richtungen der Neustadt gut einsehbar. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten der Straße hat die Attraktivität des Standortes allmählich wieder zugenommen. Die Geschäftslage ist als 1 a/b-Lage in der Innenstadt einzustufen. Die Innenstadtlage ist durch die Strukturveränderungen seit 1997 nach der Eröffnung des Einkaufszentrums „Brückencenter“ nicht mehr die beste Geschäftslage der Stadt Ansbach.

Geschäftslage Büro/Praxen

Die Räume in den oberen Geschossen würden bezüglich Größe, Zuschnitt und Flexibilität den zeitgemäßen Anforderungen an Büros oder Praxen nicht mehr genügen.

Als Mangel sind die kleinteiligen Räume, der ungünstige Zugang, fehlender Aufzug und fehlende Stellplätze für PKW zu werten.

In der Innenstadt ist die Nachfrage nach Flächen für Büros und Praxen rückläufig.

Im Randbereich der Kernstadt und auch in den Gewerbegebieten am Stadtrand haben sich in den vorangegangenen Jahren Flächen für Büroräume, Praxen und Dienstleister entwickelt, die aufgrund besserer Bedingungen auch den Markt in der Innenstadt tangieren.

So haben sich, zeitlich versetzt zu der Entwicklung bei den Läden, auch die Preise für einfache Büro- und Praxisflächen in der Innenstadt teilweise bis auf Wohnraummietniveau zurückgebildet und die Leerstandsraten erhöht.

Diese Entwicklung hält noch an.

Wohnlage

Die Wohnräume in den oberen Geschossen entsprechen bezüglich Größe, Zuschnitt, Ausstattung und natürliche Belichtung und Raumhöhe nur einfachen innerstädtischen Standards.

Teilflächen in den oberen Geschossen sind ohne zusätzliche Investition nicht nutzbar.

Von Vorteil ist die zentrale Innenstadtlage, als nachteilig sind die eingeschränkte natürliche Belichtung, fehlende Stellplätze, Balkone, der fehlende Aufzug und möglicher nächtlicher Lärm anzusehen.

Grundversorgung

In Ansbach sind Einrichtungen und Läden für den täglichen Bedarf und darüber hinaus ausreichend vorhanden.

bauliche Entwicklung	Die bauliche Entwicklung der umgebenden Grundstücke ist im wesentlichen abgeschlossen.
Entwicklungszustand	baureifes Land im Sinne § 3 (4) ImmoWertV
bauliche Nutzbarkeit	§ 30 und § 34 BauGB, einfacher Bebauungsplan, nur Text
Art der baulichen Nutzung	Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ansbach von 2000 ist das Grundstück als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Textbebauungsplanes Nr. XVI für das Gebiet der Altstadt. Es bestehen Einschränkungen der Nutzung hinsichtlich Spielhallen und Erotikläden.
Zahl der Vollgeschosse	EG, 1. OG, 2. OG, DG
Dachform und -neigung	Satteldächer, steilgeneigt, Flachdächer, Dachterrassen
Denkmalschutz	Die Gebäude sind in die Denkmalliste von Ansbach als Einzelobjekt wie folgt eingetragen: „Neustadt 30, Wohn und Geschäftshaus, dreigeschossiger Eckbau mit Satteldach und traufseitigem Zwerchhaus, im Kern 16. Jh.“ „Neustadt 32, Wohnhaus, dreigeschossiger Satteldachbau in Ecklage, vorkragende Obergeschosse, im Kern 16./17. Jh.“ Das Anwesen Neustadt 28 ist nicht in die Liste eingetragen.
Sanierungsgebiet	Das Objekt liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet der Altstadt.
Grundstücksform	Das Objekt mit den drei Grundstücken hat einen polygonalen Zuschnitt mit mittleren Abmessungen von ca. 13,5 m x 15,5 m.
Topographie	Die Grundstücke sind weitgehend ebenflächig.

Erschließung	Die Grundstücke 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	Die Grundstücke und Gebäude sind an einer Stelle gemeinsam an das öffentliche Strom- und Wassernetz angeschlossen. Die Gebäude sind intern unterversorgt.
Entwässerung	Die Grundstücke sind an die öffentliche Kläranlage angeschlossen.
mögliche Einschränkungen	Eine mögliche Außenbewirtschaftung des Fermoplatzes östlich vor den Gebäuden kann durch das nahe Wasserspiel, die Baumreihe und zwei fest installierten Sitzbänken eingeschränkt sein.
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.
Brandschutz und Fluchtwege	Die Treppen in den Gebäuden verlaufen nicht vollständig in einem Zug und die Treppenräume sind baulich nicht abgeschlossen. Es wird für die Bewertung angenommen, dass noch bauliche Ergänzungen notwendig sind.
Barrierefreiheit	Die Räume im Erdgeschoss sind barrierefrei zugänglich. Das Gebäude verfügt über keinen Aufzug und die Räume in den oberen Geschossen sind nicht barrierefrei zugänglich.

PKW-Stellplätze	Im Gebäude Neustadt 32 ist eine PKW-Garage. Die Forderung nach Stellplätzen im Sinne des Artikel 47 der Bayerischen Bauordnung wird aufgrund des Bestandsschutzes für die Bewertung als fiktiv erfüllt angenommen.
Baumschutzverordnung	Für die Stadt Ansbach besteht keine Baumschutzverordnung. Auf dem Grundstück befinden sich keine dem allgemeinen Naturschutz unterliegenden Großbäume.
Altlasten Grundstück	Das Grundstück ist nicht auf Altlasten geprüft und wird 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.

Prolog

Die drei Gebäude auf drei Grundstücken bilden eine technische und wirtschaftliche Einheit.

Die nutzbaren gewerblichen und privaten Räumlichkeiten erstrecken sich teilweise ohne Trennwände durchgehend auf einer Ebene.

Die Gebäude Haus Nr. 28 und 30 haben nach dem Umbau seit 1977 keine senkrecht durchgängigen separaten Treppenhäuser.

Ein fiktiver Rückbau wäre wegen fehlender Treppen und Trennwände, und dem Verbund der technischen Anlagen unwirtschaftlich.

Überblick

Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus drei baulich, wirtschaftlich und technisch verbundenen Gebäuden auf drei Grundstücken. Die nicht unterkellerten Gebäude umfassen Erdgeschoss, zwei Obergeschosse und Dachgeschoss, teilweise mit Dachterrassen.

Zugang/Zufahrt	Der Zugang und die Zufahrt zum Gebäude erfolgt von drei Seiten, die Feuergasse zur Westseite ist nur bedingt zugänglich.
Nutzung	Im Erd- und Obergeschoss befindet sich ein Einzelhandelsfachgeschäft für Bilderrahmung, die oberen Etagen dienen Wohnzwecken.
Beschrieb Haus Nr. 28	Dieses Gebäude wurde nach Angabe Ende der siebziger Jahre durchgreifend modernisiert. Das Erdgeschoss umfasst eine Ladenfläche, die von der Nordseite über einen gemeinsamen eingezogenen Eingang zugänglich ist. Im 1. Obergeschoss ist eine Ladenfläche. Im Erd- und 1. Obergeschoss dieses Gebäudes ist keine Treppe. Im 2. Obergeschoss befindet sich als Teil der Wohnung ein großer Wohnraum, ein Bad und eine Treppe zum Dachgeschoss. Das Dachgeschoss umfasst Diele, zwei Zimmer nach Norden, Bad, separate Toilette, Dachterrasse und eine Treppe zum Spitzboden. Im Spitzboden befindet sich ein Dachzimmer mit Dachflächenfenstern nach Norden, senkrechter Wand mit Fenster und Türe nach Süden und kleiner vorgelagerter Dachterrasse.
Beschrieb Haus Nr. 30	Dieses Gebäude wurde nach Angabe Ende der siebziger Jahre im wesentlichen nur in den ersten drei Etagen modernisiert. Das Erdgeschoss umfasst eine Ladenfläche, die von der Nordseite über einen gemeinsamen eingezogenen Eingang zugänglich ist. An der Ostseite führt eine freitragende halbgewendelte Treppe zum 1. Obergeschoss. Im 1. Obergeschoss ist eine Ladenfläche, ein kleines Lager zur Ostseite, eine innenliegende Toilette, ein innenliegendes Bad und versetzt eine viertelgewendelte schmale und steile Treppe zum 2. Obergeschoss.

Im 2. Obergeschoss befindet sich als Teil der Wohnung ein Zimmer, Küche, Speis und Flur. Eine Treppe zum oberen Geschoss ist nicht vorhanden.

Das nicht modernisierte und nicht ausgebaute Dachgeschoss umfasst mehrere Dachkammern. Eine steile einfache Holztreppe führt zum nicht ausgebauten Spitzboden mit vorgelagerter kleiner Dachterrasse.

Beschrieb Haus Nr. 32

Das schmale Querhaus ist das baulich einfachste der drei Gebäude.

Das Erdgeschoss umfasst zur Ostseite eine Ladenfläche mit separatem Zugang, Tankraum für Heizöl, Heizraum, Garage und Zugang zum kleinen Treppenhaus.

Im 1. Obergeschoss befindet sich Treppenhaus, Diele, ehemalige Küche mit Speis, ein Eckzimmer und eine Toilette.

Das 2. Obergeschoss umfasst Treppenhaus, Diele, zwei Zimmer und Toilette mit Dusche.

Im Dachgeschoss befinden sich Treppe, Diele, ein Zimmer und ein nicht ausgebauter Dachraum. Eine steile Außentreppe führt zur kleinen zweistufigen Dachterrasse.

nutzbare Flächen Haus Nr. 28

ca. 40 m² Erdgeschoss Laden Verkaufsfläche
ca. 58 m² 1. Obergeschoss Laden Verkaufsfläche
ca. 52 m² 2. Obergeschoss Wohnfläche
ca. 40 m² 3. Obergeschoss Wohnfläche
ca. 20 m² Spitzboden Wohnfläche
Dachterrassen ohne Ansatz

nutzbare Flächen Haus Nr. 30

ca. 50 m² Erdgeschoss Laden Verkaufsfläche
ca. 34 m² 1. Obergeschoss Laden Verkaufsfläche
ca. 16 m² 1. Obergeschoss Lagerfläche/Bad/Toil.
ca. 50 m² 2. Obergeschoss Wohnfläche
3. Obergeschoss/Spitzboden ohne Ansatz
Dachterrassen ohne Ansatz

nutzbare Flächen Haus Nr. 32	ca. 22 m² Laden im Erdgeschoss zur Ostseite PKW-Garage im Erdgeschoss ca. 43 m² 1. Obergeschoss Lagerfläche ca. 40 m² 2. Obergeschoss Lagerfläche ca. 12 m² 3. Obergeschoss Lagerfläche West Dachterrassen/Dachböden ohne Ansatz
Jahr der Fertigstellung	Die Gebäude entstammen im Kern aus der Zeit der zweiten Erweiterung der Altstadt Ansbachs um das 16. Jahrhundert.
jüngere Modernisierungen	Die drei Gebäude wurden nach Angabe zuletzt in den sechziger und Ende der siebziger Jahre durchgreifend umgebaut und modernisiert. Schwerpunkt der Entkernung waren die beiden Ladenetagen und die Wohnung im Haus Nr. 28. Die oberen Etagen der Häuser Nr. 30 und 32 sind noch in einem älteren baulichen Zustand. Das Haus Nr. 28 ist ohne Denkmaleigenschaft. 2022 wurde die Fassade nachgebessert.
Bauart	konventioneller Fachwerk- und Mauerwerksbau
Gründung	Flachgründung
Wände	Ziegelmauerwerk, Fachwerk
Decken	Holzbalkendecken
Dach	zimmermannsmäßiger Dachstuhl, Dachhaut Biberschwanztongiebel, Dachterrassen mit Doppelstehfalzeinblechung und bituminös abgedichtetem Flachdach
Kamin	mehrere ein- und mehrzügige Kamine, Kaminköpfe Klinkermauerwerk, Verputz
Treppen Haus Nr. 28	keine Treppen im Erd- und 1. Obergeschoss, zweimal viertelgewendelte Holzwangentreppe vom 2. zum 3. Obergeschoss, versetzt eine viertelgewendelte Holztreppe vom 3. Obergeschoss zum Spitzboden

Treppen Haus Nr. 30	freitragende halbgewendelte Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag und Stahlgeländer im Laden vom Erdgeschoss zum 1. Obergeschoss, versetzt eine steile viertelgewendelte Treppe mit Natursteinbelag im Schacht vom 1. Obergeschoss zum 2. Obergeschoss, vom 2. zum 3. Obergeschoss ist keine Treppe, eine einfache steile geradläufige Holztreppe führt vom 3. Obergeschoss zum Spitzboden
Treppen Haus Nr. 32	viertelgewendelte steile schmale Holztreppe, durchgehend vom Erdgeschoss zum 3. Obergeschoss, versetzt eine steile einfache Außentreppe in Stahlbauweise vom 3. Obergeschoss zur Dachterrasse
Fassade	mineralischer Putz mit Anstrich, Untergrund verputztes Fachwerk
Fenster	überwiegend ältere Holzverbundfenster, teilweise Glasbausteine, Holzfenster, isolierverglast, Baujahr 1977 nur im Bereich 2. und 3. OG im Haus Nr. 28
Schaufenster	Leichtmetallelemente und Ladentüren, einfach verglast
Sonnenschutz	-
Haustüre	Holztüre, einfach verglast im Haus Nr. 32
Garagentor	dreiflügeliges Holztor im Haus Nr. 32
besondere Bauteile	offener Kamin im Haus Nr. 28 im 2. OG
Energieausweis	Der bauliche Wärmeschutz ist nicht geprüft. Für das Objekt liegt kein Energieausweis vor.

Haustechnik:

Heizung

Ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung, der Ölkessel, der kellergeschweißte Stahltank mit 5.700 l, Baujahr 1970 und drei Kunststoff-tanks mit je 1.500 l im Haus Nr. 32 dienten nach Angabe allen drei Gebäuden, in den beheizbaren Räumen sind Heizkörper aus Stahlblech und Leichtmetall, die Anlage ist nach Angabe seit einigen Jahren außer Betrieb

Sanitäre Installation

Zentrale Kalt- und Warmwasserversorgung, nach Angabe derzeit elektrische Warmwasserbereitung, gemischter älterer Standard

San. Inst. Haus Nr. 28

Bad Wohnung 2. Obergeschoss (1977):
Badewanne, Waschbecken, Bidet, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten;

Bad Wohnung 3. Obergeschoss (1977):
Dusche, 2 Waschtische;

Toilette Wohnung 3. Obergeschoss (1977):
Stand-WC mit Druckspüler, Handwaschbecken.

San. Inst. Haus Nr. 30

Anschlüsse für Küche im 2. Obergeschoss

San. Inst. Haus Nr. 32

Toilette 1. Obergeschoss:
Stand-WC mit Druckspüler, Handwaschbecken;

Anschluss für Küche im 1. Obergeschoss;

Toilette 2. Obergeschoss:
Stand-WC mit Druckspüler, Handwaschbecken, Dusche.

Elektroinstallation

gemischter, älterer Standard,
Auf- und Unterputzinstallation,
Teilmodernisierung 1977

Messeinrichtungen

Der Verbrauch von Wasser und Heizenergie ist nur jeweils einmal und von Elektrizität mit drei Zählern getrennt erfassbar.

Ausbau

Fußbodenbeläge	Naturstein im überdachten Eingangsbereich, Linoleum im Ladenbereich, Parkett, Kunststoffbeläge im Wohnbereich, keramische Fliesen in Bädern und Holzriemenböden in Nebenräumen
Wände	Putz mit Anstrich, Tapeten
Decken	Putz mit Anstrich, Tapeten
Innentüren	glatte furnierte Türblätter in Futterzargen, teilweise ältere Holzfüllungstüren
Ausbauqualität	Haus Nr. 28: durchschnittlich bis gut; Haus Nr. 30: im Ladenbereich durchschnittlich, in den oberen Etagen einfach, nicht mehr zeitgemäß; Haus Nr. 32: einfach, nicht mehr zeitgemäß.
baulicher Zustand	Haus Nr. 28: noch durchschnittlich Haus Nr. 30: im Ladenbereich noch durchschnittlich, in den oberen Etagen unterdurchschnittlich und wirtschaftlich überaltert; Haus Nr. 32: unterdurchschnittlich und wirtschaftlich überaltert.
Zubehör und Inventar	Zubehör und Inventar, insbesondere Ladeneinrichtung, Ware, Maschinen, Geräte und Möbel sind nicht Gegenstand der Bewertung.
Lagergut	In den Gebäuden lagern in allen Räumen, teilweise auf den Treppen und Absätzen der Treppen umfänglich private und gewerbliche Gegenstände, Waren, Werkzeuge, Geräte, Maschinen, Dekorationsmaterial und teilweise Schutt und Müll. Die Bewertung versteht sich fiktiv für ein geräumtes Anwesen.

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.

Die Fassaden weisen Risse und Schäden auf. Die nicht zugängliche Fassade in der Feuer-gasse ist stark verschmutzt.

Die Biberschwanzziegel der Häuser Nr. 30 und 32 weisen Schäden auf.

Die behelfsmäßige bituminöse Abdichtung der südlichen Dachfläche des Hauses Nr. 30 und die Dachterrassen weisen Schäden auf.

Die Grabendachrinnen zwischen den Häusern und die verzinkten Stehfalzdächer der Terrassen weisen teilweise Korrosionsschäden auf.

Die Fenster und die gesamte haustechnische Installation ist wirtschaftlich überaltert.

Der Heizkessel wird wegen des längeren Stillstandes und des vermutlichen Alters als defekt angenommen.

Die Innenausbauten in den Wohnbereichen sind wirtschaftlich überaltert und renovierungs- und modernisierungsbedürftig.

Sicherheitsmängel

Die Geländer der Dachterrassen sind teilweise schadhaft und unzureichend.

Brandschutz

Der bauliche Brandschutz, insbesondere bezüglich Brandabschnitte, Fluchtwege und Anforderungen an Bauteile ist nicht geprüft.

Die Treppen sind von einfacher Bauart.

Die Verkehrswege waren zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht frei geräumt.

Im Gebäude verteilt lagert umfangreiches brennbares Material.

Die Beschaffenheit der Grenzwände aller Gebäude ist von einfacher Bauart.

Die Fenster in Grenzwänden haben keine besondere Schutzeigenschaften.

energetische Beurteilung	Die energetische Beschaffenheit des Gebäudes und der Bauteile entspricht den arttypischen und durch das Baualter geprägten Gegebenheiten. Das Objekt ist im Dachbereich stark gegliedert. Die Dämmwerte der Bauteile, insbesondere der Schaufenster, Fenster und Wände erscheinen nicht mehr zeitgemäß. Die unteren Geschosse sind wegen der engen Bebauung im Süden nur eingeschränkt besonnt. Der Laden und die Haupträume der Wohnung sind nach Norden und Osten ausgerichtet. Die energetische Beschaffenheit des Objektes wird als unterdurchschnittlich angenommen.
Raumqualität/Grundriss	Das Ladengeschäft ist großzügig gestaltet, zweiseitig zur Fußgängerzone mit großen Schaufenstern versehen und nur durch wenige Stützen unterbrochen. Eine Aufteilung des Ladens wäre wegen zwei vorhandener Zugänge möglich. Die Geschäftsräume im 1. Obergeschoss sind über eine offene Treppe gut angebunden. Die Qualität der Wohnräume und Nebenräume in den oberen Geschossen ist wegen der Zugschnitte, der Funktionsabläufe und bezüglich der natürlichen Belichtung eingeschränkt.
lichte Raumhöhen	Die lichten Raumhöhen betragen im Mittel: ca. 2,30 m im Erdgeschoss, am Sturz ca. 2 m, ca. 2,20 - 2,40 m im 1. Obergeschoss, ca. 2,20 - 2,40 m im 2. Obergeschoss, ca. 1,90 - 2,40 m im 3. Obergeschoss
Sonstiges	Die nicht bewohnten, weitgehend ungestörten Dachterrassen sind, für Innenstadtverhältnisse typisch, von Haustauben bevölkert.

Gesamteindruck

Innerstädtisches Wohn- und Geschäftshaus in sehr guter Ecklage im südlichen Bereich der Ansbacher Fußgängerzone am Fermoplatz. Die Neustadt hat an dieser Stelle zeitweise eine erhöhte Passantenfrequenz. Die Ladenflächen sind eben und stufenlos. Das äußere Erscheinungsbild ist unauffällig. Das Rückgebäude Haus Nr. 32 und die oberen Geschosse der beiden anderen Gebäude sind wirtschaftlich überaltert. Es besteht ein umfangreicher Reparatur-, Instandhaltungs- und Modernisierungstau. Der Gesamteindruck ist unterdurchschnittlich.

4. Außenanlagen

Beschrieb

Unbebaute oder unbefestigte Freiflächen sind mit Ausnahme einer sehr kleinen und schmalen Fläche in der Feuergasse nicht vorhanden.

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

Das Exposé wurde i. S. § 10 SVO von Dipl.-Ing. (FH) Günther Meyer erstellt.

Ansbach, den 19. Oktober 2023



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Ansbach**

Dollmannstraße 56
91522 Ansbach

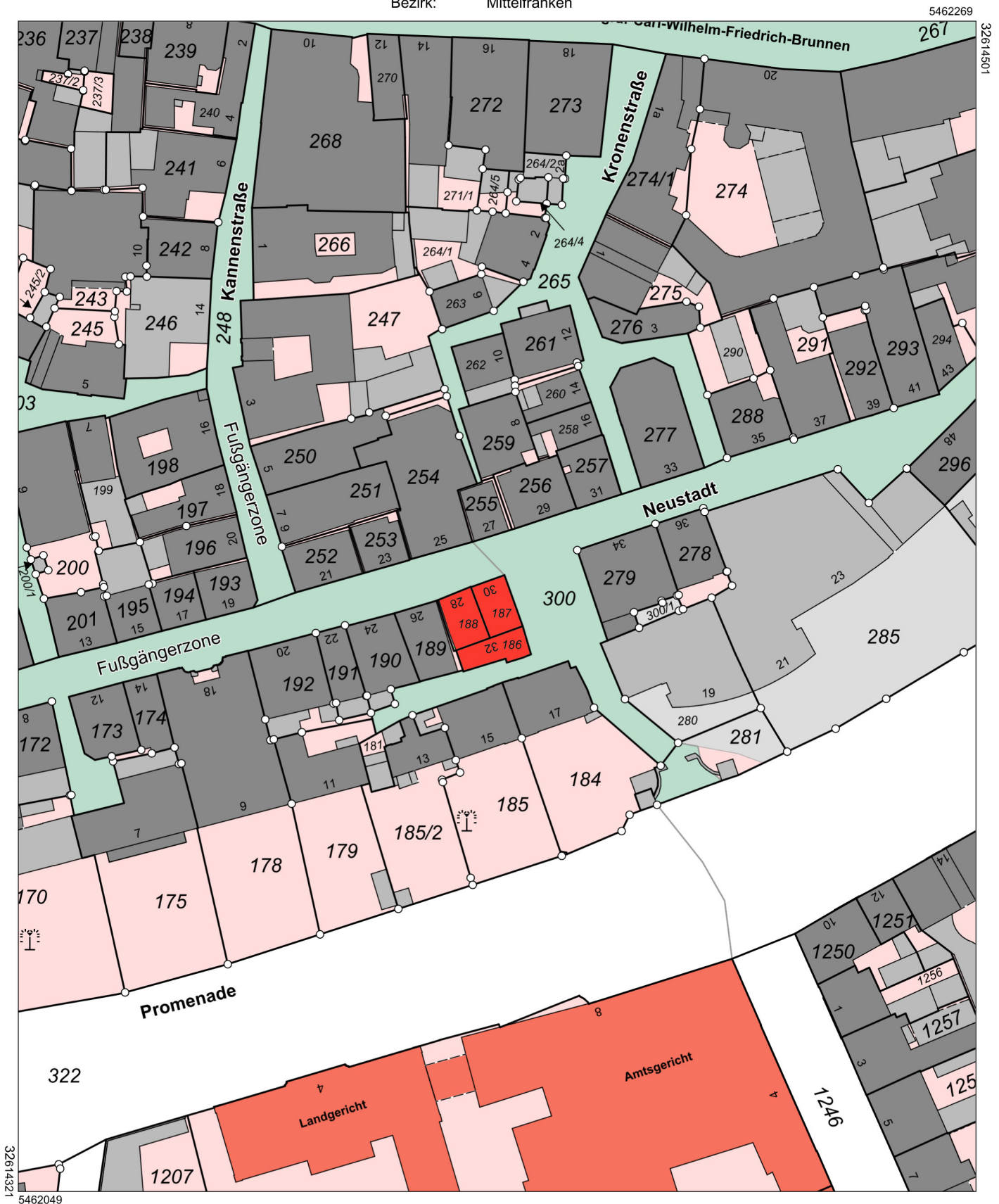
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 26.09.2023

Flurstück: 187
Gemarkung: Ansbach

Gemeinde: Stadt Ansbach
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Mittelfranken



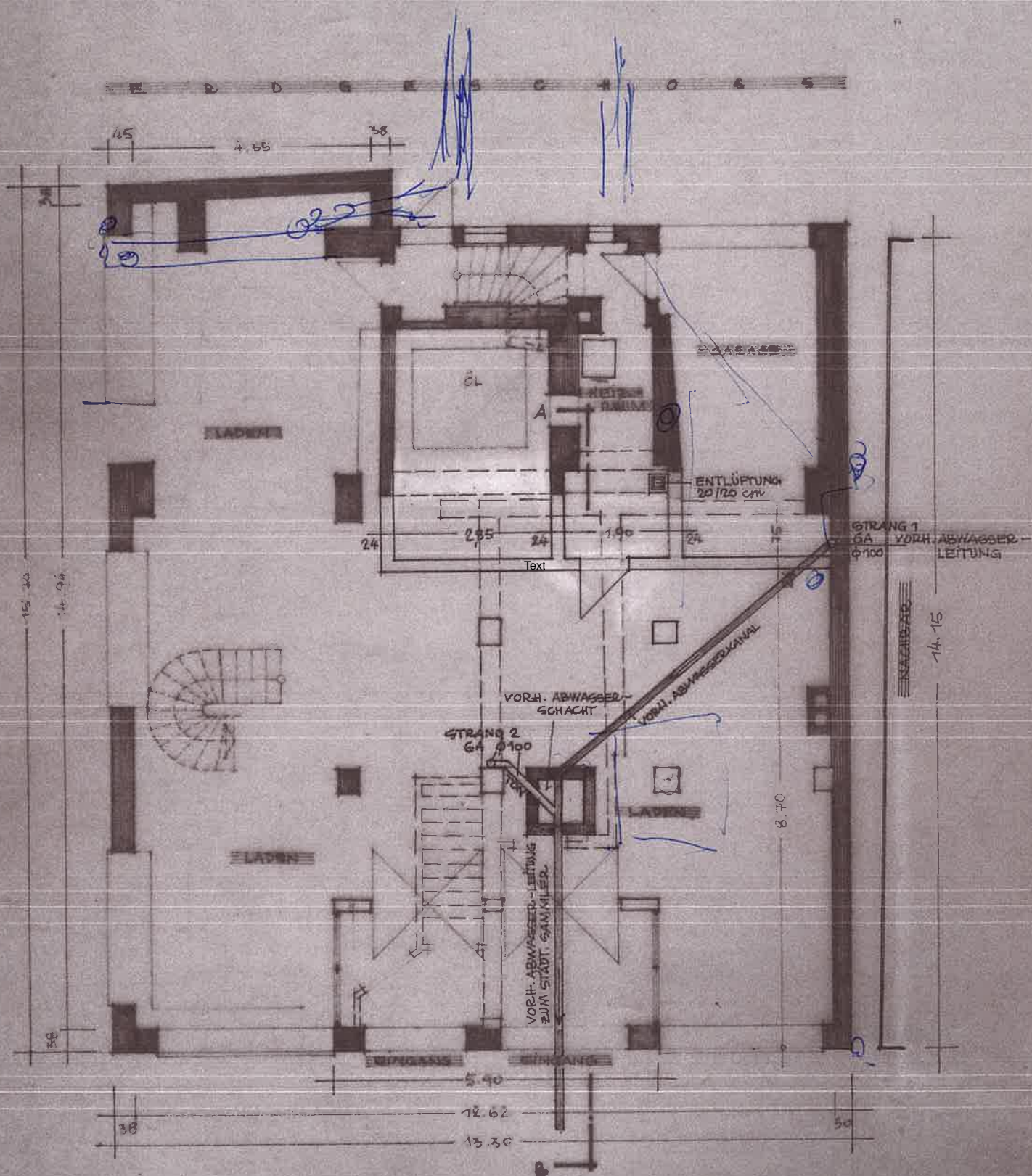
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

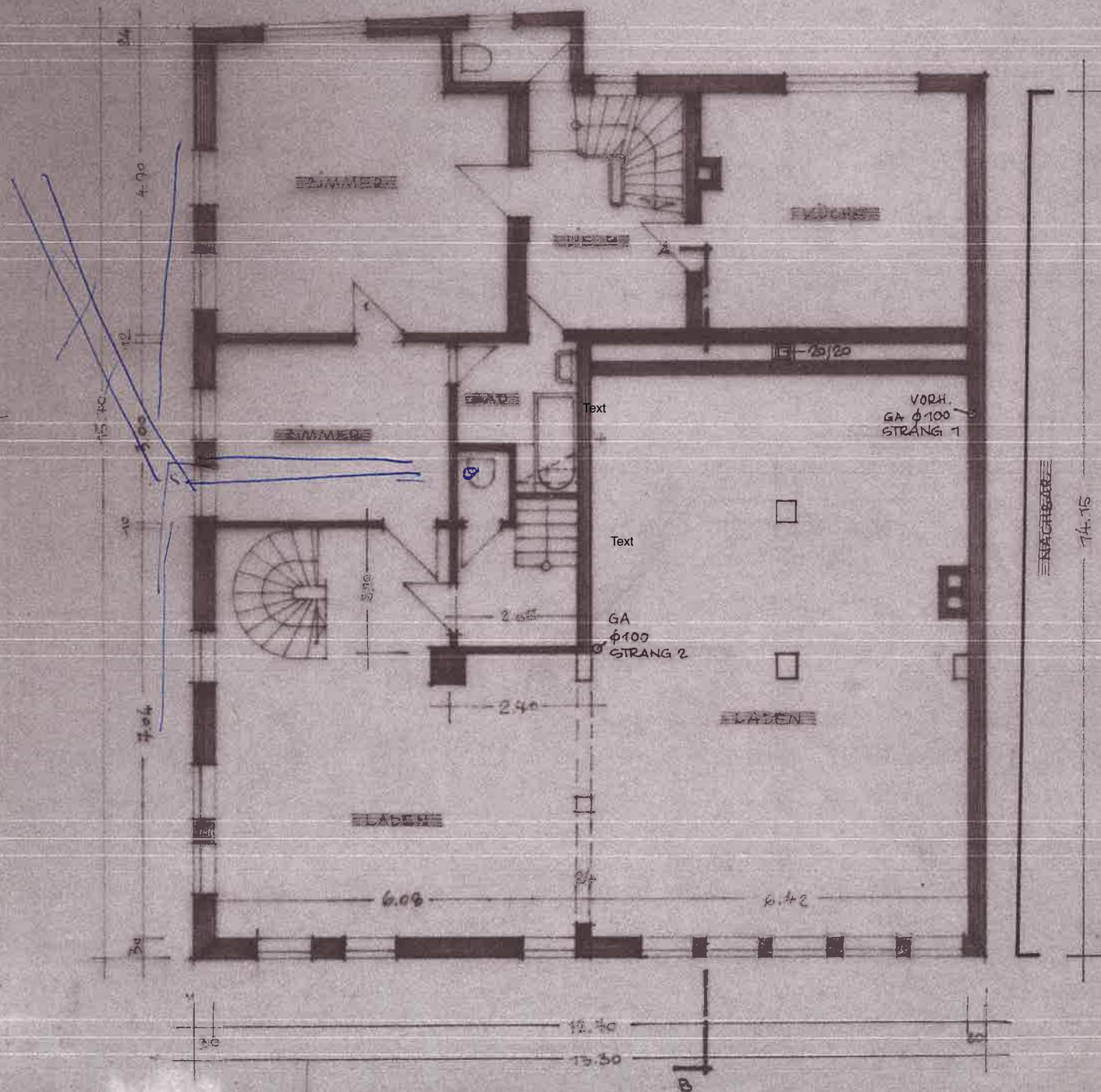
E N T W A S S E R U N G
U M B A U
D E S G E S C H A F T S H A U S E S N E U S T A D T 28 U. 30 I N A N S B A C H

M 1:100

E D D E S C H O S S



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12



BADMEIER

VERBODEN APRIL 1977

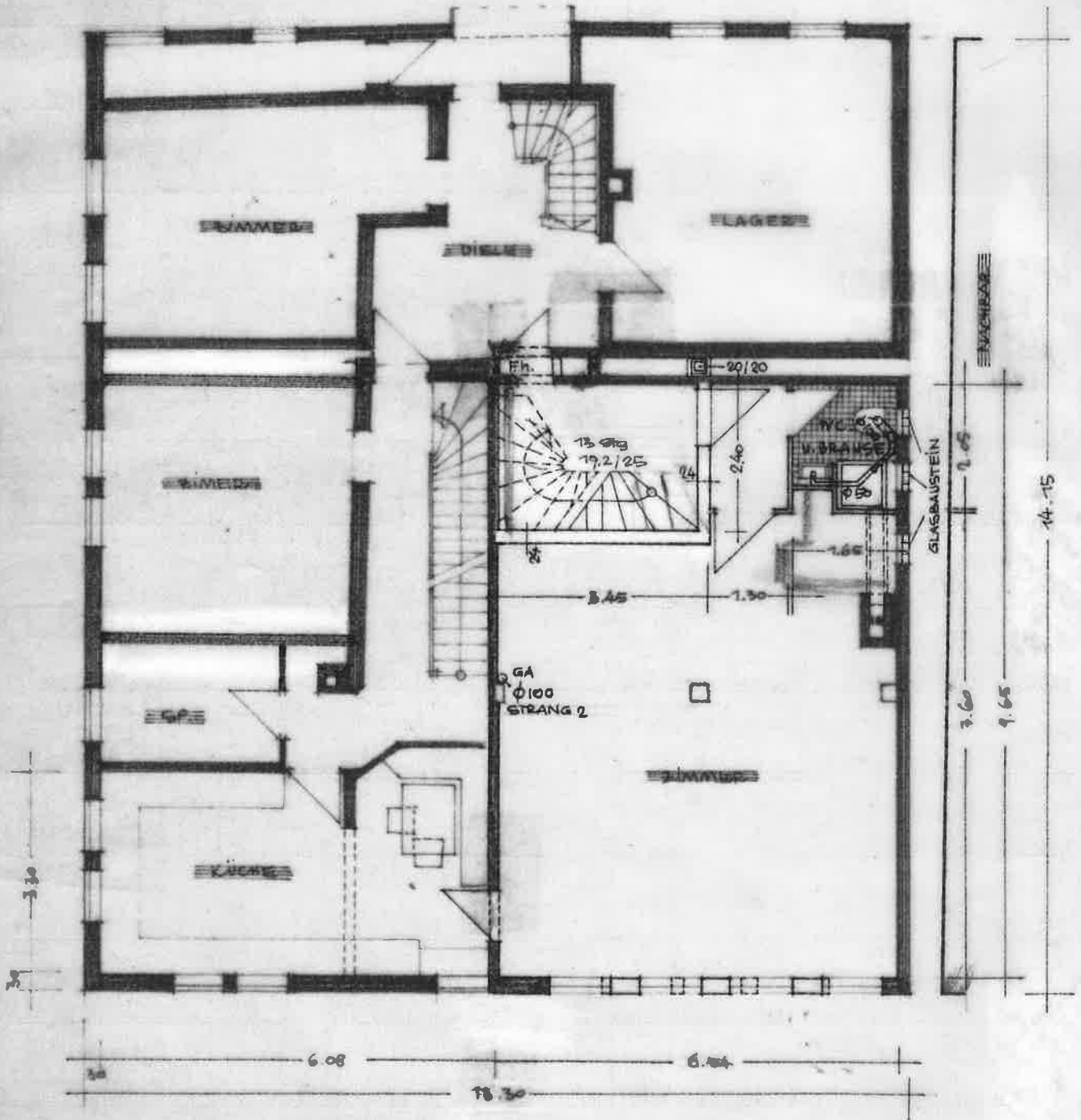
1. OG

2. OG

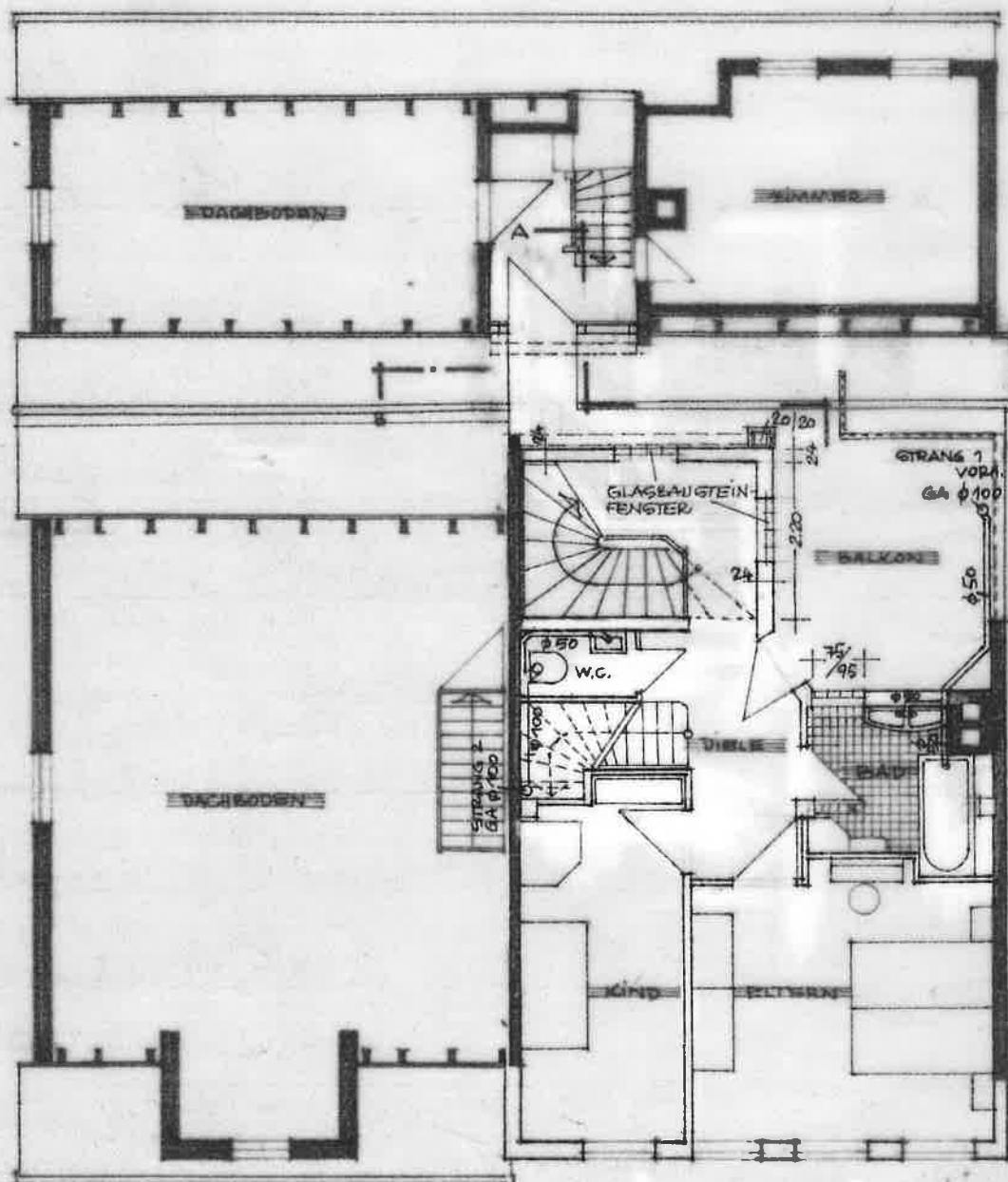
E N T W A S S E R U N G
U M B A U
DES GESCHÄFTSHAUSES [REDACTED] NEUSTADT 28 U. 30 IN ANSBACH

M 1:500

2. O B E R G E S C H O G



3. O S E R G E C 4 0 5 6



-2.27

4.13

10

TOHERR:

ANSWER APRIL 1977

3. OG



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Südosten



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Nordwesten