

## GUTACHTEN

Nach §§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB), i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch den Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S.587) geändert worden ist.

---

### Auszug aus dem Verkehrswertgutachten

---

des Grundstücks

---

### Nürnberger Straße 60 u. 62 / Ludwig-Keller-Straße 40 , 91522 Ansbach

Miteigentumsanteil von 11,60/1.000 am Grundstück, Flurstück 1596/8, Gemark. Ansbach verbunden mit Sondereigentum an den Büros Hausverwaltung 1 und 2 samt Lager im Keller



**Zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2026**

**Verkehrswert:**

**112.000 Euro**

**(Einhundertzwölftausend Euro)**

Auftraggeber/in: Amtsgericht Ansbach, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen  
Aktenzeichen Auftraggeber/in: 1 K 43/25  
Gutachten Nr. 2026-01

# **1 Grundstücksbeschreibung**

## **1.1 Makrolage (großräumige Lage)**

### **1.1.1 Stadt Ansbach**

Die kreisfreie Stadt Ansbach befindet sich, umgeben vom Landkreis Ansbach, annähernd im Zentrum des Regierungsbezirks Mittelfranken. Sie bildet als Oberzentrum den Regierungssitz der Regierung von Mittelfranken.

#### *Bevölkerung: :*

Aktuelle Einwohnerzahl ( Stand 30.12.2024, [www.ansbach.de](http://www.ansbach.de)): 40.742

#### *Wirtschaft:*

Der Wirtschaftsstandort Ansbach wird hauptsächlich von mittelständischen Unternehmen dominiert. Zentralen oder Niederlassungen größerer Konzerne finden sich im Stadtgebiet nur vereinzelt.

Der Kaufkraftindex Stand 2025 liegt in der Stadt Ansbach bei 102,0. Der bayerische Durchschnitt liegt bei 109,3. Vergleichswert mit Basis 100,00 bietet der gesamtdeutsche Kaufkraftindex. Die Stadt Ansbach liegt somit im gesamtdeutschen Bereich leicht über dem Durchschnitt.

#### *Bildung:*

Im Stadtgebiet von Ansbach befindet sich ein breites Angebot an schulischen Bildungsmöglichkeiten. Nächstgelegene Universität bildet die Friedrich-Alexander Universität Erlangen-Nürnberg.

#### *Immobilienmarkt:*

Nach Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Ansbach wurde im Jahr 2024 im Vergleich zu 2023 ein etwas höherer Geldumsatz an bebauten Immobilien verzeichnet. Die Verkaufsfälle sind hier um 15% gestiegen, auch der durchschnittliche Kaufpreis ist im Vergleich zu 2023 um 15% gestiegen. Insgesamt bleibt das Niveau der durchschnittlichen Kaufpreise jedoch weiterhin deutlich hinter den Preisen von 2021 und 2022 zurück. Im Marktbericht wird nicht genauer definiert, welche Immobilienarten den Zahlen genau zugrunde liegen. Am Immobilienmarkt insgesamt ist seit ca. Mitte 2022 eine deutliche Dämpfung spürbar, welche sich nach wie vor fortsetzt. Die vorhandenen Daten deuten jedoch auf eine leichte Tendenz zur Konsolidierung des lokalen Immobilienmarkts hin.

Die Nachfrage nach kleineren Gewerbe- bzw. Büroflächen ist für das Stadtgebiet von Ansbach als moderat zu beschreiben, da insgesamt ein Überangebot an verfügbaren Flächen besteht.

## **1.1.2 Infrastruktur**

### *1.1.2.1 Nachbarstädte*

Im Osten: Nürnberg, (ca.30km)

Im Süden: Gunzenhausen(ca.25km)

Im Westen: Crailsheim (ca. 35km)

Im Norden: Neustadt a.d. Aisch (ca.30km)

### *1.1.2.2 Autobahnen / Bundesstraßen*

Nächstgelegene Autobahn ist die A6, welche südlich des Wertermittlungsobjekts in einer Entfernung von ca. 5km Luftlinie verläuft. Südlich des Wertermittlungsobjekts verlaufen die Bundesstraßen B13 und B14 durch das Stadtgebiet von Ansbach.

### *1.1.2.3 Öffentlicher Nahverkehr*

In Ansbach befindet sich ein überregionaler Bahnhof, von welchem aus alle deutschen Großstädte entweder direkt oder über Umstiege in den näher gelegenen Großstädten erreicht werden können. Ansbach besitzt seit Beginn 2023 einen ICE-Halt. Nach Nürnberg ist ein S-Bahn Anschluss mit halbstündiger Taktung vorhanden. In Ansbach besteht ein Nahverkehr mit Stadtbussen. Umliegende Gemeinden ohne Bahnverbindung werden ebenso mit Bussen angefahren. Das Anwesen ist aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet sehr gut an den Ansbacher Nahverkehr angeschlossen

## **1.2 Mikrolage (kleinräumige Lage)**

### **1.2.1 Lage**

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich innerhalb des östlichen Stadtgebiets von Ansbach, eingebettet in einen Nutzungsmix aus Wohn- und Gewerbenutzungen. Die Lage ist als durchschnittlich und nicht mehr zentral einzuordnen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Anschlüsse an den öffentlichen ÖPNV befinden sich in direkter Nachbarschaft des Anwesens. Fußläufig in ca. 10 Gehminuten sind weiterhin die Ansbacher Altstadt mit Fußgängerzone, der Ansbacher Hofgarten, sowie Ärztehäuser, schulische Einrichtungen und Kulturangebote etc. zu erreichen. Das zu bewertende Anwesen befindet sich direkt südlich angrenzend an eine der am stärksten befahrenen Verkehrsachsen durch die Stadt Ansbach. Die Geschäftslage ist für einen Büroraum insgesamt als durchschnittlich einzustufen.

### **1.2.2 Umgebende Bebauung**

Das zu bewertende Anwesen wird im Norden begrenzt durch die Nürnberger Straße (B14), welche in Ost-West-Richtung an der nördlichen Grundstücksgrenze entlang verläuft. Entlang der Nürnberger Straße befinden sich in der ersten Reihe zur Straße größtenteils gewerbliche Nutzungen (Seniorenheim /Autohaus /Discountmarkt /Fast-Food-Restaurant etc.) mit größer bemessenen Grundstücken. Im Süden dieser Reihe liegt ein kleinteiligeres Quartier, welches sich zum größten Teil durch Wohnnutzungen und einen kleineren Anteil an nicht störenden Gewerbebetrieben (Büro-/Ladennutzungen) kennzeichnet. Nördlich der Nürnberger Straße befindet sich ebenfalls ein kleinteiligeres Mischquartier.

### **1.2.3 Immissionen**

Immissionen sind Umwelteinwirkungen, welche beispielsweise in Form von Luftverunreinigungen, Geräuschen, Licht, Wärme Strahlung etc. auf Mensch und Tier einwirken können.

Es ist anzunehmen, dass das Anwesen aufgrund seiner Lage direkt an der B14 (Nürnberger Straße) einer generell erhöhten Schallbelastung durch querenden Straßenverkehr ausgesetzt ist. Gemäß Erhebung des „Lärm an Hauptverkehrsstraßen Pegelraster LDEN – Kartierung 2022“ ist für das Wertermittlungsobjekt ein objektiv messbarer erhöhter Schalleinfluss, ausgehend von der Verkehrsachse aus, messbar. Der gemessene Pegel an der nördlichen Gebäudekante beträgt gemäß Pegelraster 69,9 dB(A).

Im südlichen Bereich des Grundstücks ist aufgrund der Struktur der Bebauung kein, bzw. nur ein gering erhöhter Schallpegel dargestellt.

## **1.3 Grundstücksgestalt und Zuschnitt**

### **1.3.1 Straßen, Grenzverlauf, Abmessungen des Grundstückes**

Das Grundstück mit der Flurnummer 1596/8 besitzt die Form eines Polygons mit einer annähernd rechteckigen Grundform.

Die groben Abmessungen des Grundstücks stellen sich wie folgt dar (unregelmäßige Verläufe werden übermessen):

Grenzlänge Süd: ca. 61m.

Grenzlänge Ost: ca. 60m.

Grenzlänge West: ca. 58m.

Grenzlänge Nord: ca. 75m.

### **1.3.2 Bebauung auf dem Grundstück**

Das Grundstück ist mit dem Seniorenzentrum, in welchem sich das Wertermittlungsobjekt befindet, sowie mit den zugehörigen baulichen Außenanlagen bebaut. Das Gebäude besitzt Untergeschoss, Erdgeschoss, sowie 2 Obergeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss und ist freistehend.

### **1.3.3 Topografie**

Das Grundstück ist als annähernd eben zu bezeichnen.

## **1.4 Erschließungssituation**

### **1.4.1 Zufahrt / Zugang**

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt von der im Westen am Anwesen vorbeiführenden Ludwig-Keller-Straße aus. Die zu bewertenden Büroräume besitzen einen eigenen fußläufigen Zugang von der Nürnberger Straße aus. Ein weiterer Zugang besteht über den im Südwesten gelegenen Innenhof, welcher gleichzeitig die Haupteingangssituation für das gesamte Anwesen bildet.

## **1.4.2 Bodenbeschaffenheit**

Beim Ortstermin wurden keine auffälligen Senkungen oder sonstige bedenkliche sichtbare Veränderungen der Bodenoberfläche festgestellt.

Gemäß Standortauskunft aus dem „Umweltatlas Bayern“ des bayerischen Landesamts für Umwelt ist für den Standort des Wertermittlungsobjekt mit einer mittleren bis hohen Tragfähigkeit des Untergrunds zu rechnen.

Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine weiteren Hinweise auf eine nicht-standortübliche Bodenbeschaffenheit. Weitergehende Untersuchungen wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Wertermittlungstichtag ausgegangen.

## **1.4.3 Straßenausbau / Erschließung**

Die Erschließungsstraße ist zum Wertermittlungstichtag nach Kenntnis des Sachverständigen und nach schriftlicher Auskunft der Stadt Ansbach bereits vollständig ausgebaut. Die Erschließung des Anwesens erfolgt über diese Verbindung.

## **1.4.4 Anbindung an öffentliche Versorgung**

Ver- und Entsorgungsanlagen für Trinkwasser, Abwasser, Strom, Internet bzw. Telefon und Gas sind in der Straße vorhanden.

Die Versorgung des Hauses mit Strom, Wasser und Internet/Telefon und Gas erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Versorgungseinrichtungen.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über die Einleitung der häuslichen Abwässer in die Kanalisation der Stadt Ansbach. Die Einleitung des anfallenden Regenwassers auf der Gebäudefläche erfolgt über Regenrinnen und Rohre, ebenso in den öffentlichen Kanal.

## **1.5 Öffentlich-rechtliche Belange**

### **1.5.1 Bauplanungsrecht**

#### *1.5.1.1 Flächennutzungsplan*

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ansbach ist der Bereich des Anwesens als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit „Sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ eingetragen.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes für Stadtentwicklung und Klimaschutz vom 10.02.2026 entspricht bereits die derzeitige Nutzung als Seniorenwohnheim nicht dem Stand des Flächennutzungsplans, sondern der Nutzungsart „Wohnen“. Die Zulässigkeit von Vorhaben an dieser Stelle richtet sich gemäß Auskunft nach §34 BauGB. Die Darstellung im Flächennutzungsplan entfaltet als solche hier keine Rechtsverbindlichkeit mit Außenwirkung.

### *1.5.1.2 Bebauungsplan*

Das Anwesen befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70 „zur Regelung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet der Stadt Ansbach“.

Der Bebauungsplan regelt innerhalb seines Geltungsbereichs im Wesentlichen rein die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Ansonsten werden hier betreffend Art und Maß der baulichen Nutzung keine maßgeblichen Vorgaben gemacht, welche für das Anwesen relevant wären.

Für genehmigungspflichtige Baumaßnahmen auf dem Grundstück bildet seiner Lage und dem Status im Flächennutzungsplan nach §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der bebauten Ortsteile) daher neben den Bestimmungen des Bebauungsplans die Beurteilungsgrundlage.

## **1.5.2 Baulasten, Denkmalschutz**

### *1.5.2.1 Baulasten*

In Bayern wird generell kein gesondertes Baulastenverzeichnis geführt. Im Rahmen der Recherche des Sachverständigen konnten keine Hinweise auf Baulasten festgestellt werden. Es wird im Gutachten von einem belastungsfreien Zustand für den Wertermittlungstichtag ausgegangen.

### *1.5.2.2 Denkmalschutz*

Keine Hinweise.

## **1.5.3 Bauordnungsrecht**

Gemäß Bauakte der Stadt Ansbach wurde der Neubau des Seniorenzentrums mit Beschluss am 01.12.1993 bauaufsichtlich genehmigt. Im Nachgang hierzu wurde am 17. März 1995 eine Tektur genehmigt. Die hinterlegten Planunterlagen aus der Tektur stimmen im Wesentlichen mit dem tatsächlich vorgefundenen Zustand überein, soweit ersichtlich.

Für das Gutachten wird von einem bauaufsichtlich genehmigten Zustand der tatsächlich vorhandenen baulichen Anlagen ausgegangen.

## **1.6 Entwicklungszustand**

Bei dem Anwesen „Nürnberger Straße 60 u. 62, Ludwig-Keller-Straße 40“ in Ansbach handelt es sich um ein voll erschlossenes Grundstück. Es handelt sich somit um baureifes Land.

## **1.7 Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand**

Nach schriftlicher Auskunft der Abwasserentsorgung Ansbach AöR (awean), sowie des Liegenschaftsamtes der Stadt Ansbach sind derzeit alle Erschließungsbeiträge nach KAG, sowie nach Entwässerungssatzung der awean in voller Höhe abgerechnet. Über eventuelle zukünftig weiter anfallende Beiträge konnte keine Aussage gemacht werden.

Im Gutachten wird von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag ausgegangen.

## **2 Gebäudebeschreibung**

### **2.1 Gemeinschaftseigentum**

#### **2.1.1 Bauliche Anlagen**

Bei dem Anwesen „Nürnberger Straße 60 u. 62, Ludwig-Keller-Straße 40“ handelt es sich um einen Gebäudekomplex mit mehreren Wohneinheiten für Senioren, Pflegezimmern, sowie sonstigen Nutzungen (Restaurant, Büroräume), sowie Kellerräumen.

Es handelt sich um ein zusammenhängendes Gebäude mit UG, EG, OG, 2. OG und ausgebautem DG, welches eine L-förmige Grundform besitzt. Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudeschenkels.

An der Ostseite des Grundstücks befindet sich weiterhin ein Carport für PKW der Bewohner.

#### **2.1.2 Bauliche Außenanlagen**

Auf dem zu bewertenden Flurstück befinden sich Erschließungsanlagen in Form von Weg- und Fahrflächen, sowie platzartig angelegte Freiflächen mit Aufenthaltsqualität. Weiterhin befinden sich auf dem Grundstück die Erschließungsanlagen zum Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz (Wasser, Abwasser, Strom, Internet, Telefon, Gas). Stellplätze für PKW sind vorhanden.

#### **2.1.3 Außenanlagen**

Im südwestlichen Teil des Grundstücks befindet sich ein Zugangshof mit einer Platzsituation, deren Grünflächen gärtnerisch angelegt sind. Hier befinden sich Baum- und Strauchpflanzungen, sowie kleinere Rasenflächen. Nördlich des Hauptgebäudes befindet sich zur Nürnberger Straße hin ein mit Bäumen bepflanzter Grünstreifen. Östlich des Hauptgebäudes befinden sich einzelne Baumpflanzungen.

#### **2.1.4 Außenansicht**

In der Außenansicht stellt sich das Gebäude als gut gepflegte Immobilie aus den 90er Jahren dar. Die Außenanlagen wirken gepflegt. Das Gebäude hebt sich in seiner Erscheinung von der umgebenden, heterogen strukturierten Bebauung aufgrund seiner Geschossigkeit, sowie seiner nach außen ablesbaren Nutzungsstruktur ab.

## **2.1.5 Gebäudekonstruktion Gemeinschaftseigentum**

### *2.1.5.1 Vorbemerkung*

Alle hier gemachten Angaben beruhen ausschließlich aus den Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und den vorliegenden Unterlagen aus Plänen sowie Baubeschreibungen.

### *2.1.5.2 Konstruktionsart*

Massivbau in gemauerter Konstruktion in herkömmlicher Bauweise.

### *2.1.5.3 Fundamente / Bodenplatten*

Stahlbeton.

### *2.1.5.4 Außenwände*

Kellergeschoss: Stahlbeton

Oberirdische Geschosse: Ziegel- oder Kalksandsteinmauerwerk d=24cm

### *2.1.5.5 Innenwände*

Mauerwerk oder Stahlbeton in verschiedenen Stärken.

Nichttragende Zwischenwände als Gipsdielenwände oder in Gasbeton.

### *2.1.5.6 Geschossdecken*

Decken in Stahlbetonbauweise.

### *2.1.5.7 Treppen*

Geschosstreppe als Massivtreppe, betoniert.

### *2.1.5.8 Dach*

Holzdachstuhl.

### *2.1.5.9 Trennwände*

Mauerwerk oder Stahlbeton, nach Baubeschreibung entsprechend der damaligen Anforderungen an den Schallschutz ausgeführt.

## **2.1.6 Ausbau Gemeinschaftseigentum**

### *2.1.6.1 Bodenbeläge*

Bodenaufbau mit schwimmendem Estrich.

Treppenraum und Treppe belegt mit Natursteinplatten, Flurbereiche mit Kunststoffboden.

Im Untergeschoss größtenteils beschichteter Estrich.

### *2.1.6.2 Wandverkleidungen*

Innenwände größtenteils verputzt und gestrichen oder mit Tapete belegt.

### *2.1.6.3 Deckenbekleidungen*

Decken im UG weiß gestrichen.

Decken im Treppenträumen und Fluren mit Tapeten verkleidet.

### *2.1.6.4 Dachbekleidungen*

Blecheindeckung des Daches. Gemäß Baubeschreibung ist der Dachstuhl gedämmt.

Verkleidungen und Dachrinnen in Titanzink.

### *2.1.6.5 Fenster*

Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung

### *2.1.6.6 Außentüren*

Hauseingang: Aluelement mit feststehenden Seitenteilen.

### *2.1.6.7 Innentüren*

Innentüren mit Stahlzargen und beschichteten Türblättern in Holzoptik. Türelemente in Fluchtwegen in Alu mit Seitenteilen und Glaseinsätzen. Im UG Stahlmehrzwecktüren.

## **2.1.7 Technische Gebäudeausstattung**

### *2.1.7.1 Wasser*

Zentrale Trinkwasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.

### *2.1.7.2 Abwasser*

Die Entwässerung des Grundstücks erfolgt über das kommunale Abwassersystem.

### *2.1.7.3 Elektro*

Anschluss an das öffentliche Stromnetz.

#### 2.1.7.4 Heizung

Zentralheizung mit Gas als Heizmaterial.

#### 2.1.7.5 Warmwasser

Die Warmwasserbereitung erfolgt über die Zentralheizung.

#### 2.1.7.6 Brandschutz

Im Rahmen dieser Wertermittlung erfolgt ausdrücklich keine Bewertung des vorbeugenden Brandschutzes im Gebäude. Für das Gutachten wird fiktiv von einem brandschutzrechtlich mangelfreien Zustand ausgegangen.

#### 2.1.7.7 Schallschutz

Für das Gutachten wird davon ausgegangen, dass das Gebäude den schallschutztechnischen Anforderungen seiner Bauzeit entspricht.

## 2.2 Sondereigentum

### 2.2.1 Bauliche Anlagen

Hierbei handelt es sich um die Teileigentumseinheit Nr. 51 in Form zweier zusammenhängender Büroräume, sowie um den mit Nr. 90 bezeichneten Kellerraum gemäß Aufteilungsplan und Teilungserklärung.

Die Büroräume befinden sich im Erdgeschoss des Wohnkomplexes. Diese sind nach Norden orientiert und besitzen einen zusätzlichen eigenen Zugang von der Nordseite aus. In der Fläche des Kellerraums ist ein WC-Raum für die Büroeinheit eingebaut, welcher eine eigene Zugangstür vom Flur aus besitzt.

Ein gesonderter Beschrieb der Gebäudekonstruktion für die im Sondereigentum befindliche Einheit ist nicht notwendig, da die Gebäudekonstruktion bereits im Gliederungspunkt „Gemeinschaftseigentum“ dargelegt ist.

### 2.2.2 Ausbau Sondereigentum

#### 2.2.2.1 Bodenbeläge

Im EG Bodenaufbau mit schwimmend verlegtem Estrich. Kunststoffbelag im Büro. Im Kellerraum Beschichtung auf Betonboden, WC-Raum im Kellerraum gefliest.

#### 2.2.2.2 Wandverkleidungen

Innenwände der Büroräume sind mit Tapeten verkleidet. Der Kellerraum ist verputzt und gestrichen, der WC-Raum bis auf eine Höhe von ca. 2m gefliest, darüber Putz mit Anstrich.

#### 2.2.2.3 Deckenbekleidungen

Tapezierte Decke in den Büroräumen. Im Kellerraum ist die Decke gestrichen.

#### *2.2.2.4 Fenster*

Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung.

#### *2.2.2.5 Außentüren*

Separate Zugangstür nach außen in Kunststoff mit Glaseinsätzen.

#### *2.2.2.6 Innentüren*

Stahlzargen, Türblätter beschichtet in Holzoptik. Tür zum Kellerraum als Stahlmehrzwecktür

### **2.2.3 Technische Ausstattung**

#### *2.2.3.1 Wasser*

Die Räumlichkeiten sind an die häusliche Wasserversorgung angeschlossen. Die Teileigentumseinheit besitzt eigene Kaltwasserzähler.

#### *2.2.3.2 Abwasser*

Die Entwässerung erfolgt über den Hausanschluss an das städtische Abwassernetz.

#### *2.2.3.3 Elektro*

Es wird angenommen, dass sich die Elektroinstallationen dem Stand des Baujahres entsprechen. Sicherungskasten und eigener Stromzähler sind vorhanden.

#### *2.2.3.4 Heizung*

Die Beheizung der Büroräume, sowie des Kellerraums und des WC-Raums erfolgt über Heizkörper. Ein Anschluss an die häusliche Zentralheizung liegt vor, die Heizkörper sind mit Wärmemengenzählern ausgestattet.

#### *2.2.3.5 Warmwasser*

Die Warmwasserversorgung der Räumlichkeiten erfolgt über die Zentralheizung.

### **2.2.4 Nutzungseinheiten / Raumaufteilung**

Zwei mit einer Zwischentür verbundene Büroräume. Der Zugang zur Büroeinheit ist sowohl über den Flur der Seniorenresidenz als auch über einen separaten Zugang im Norden gewährleistet. Der Kellerraum wird als Archiv genutzt. Dieser, sowie das WC für die Büroeinheit, werden über den Flur im Keller der Seniorenresidenz erschlossen.

## **2.3 Baujahr**

Aus der Bauakte der Stadt Ansbach geht hervor, dass die Fertigstellung der Baumaßnahme am 15.09.1995 bei der Stadt angezeigt wurde. Baujahr ist somit 1995.

## **2.4 Energetische Eigenschaften**

Im bestehenden Energieausweis für den gesamten Wohnkomplex wird ein Endenergieverbrauch von 99 kWh/(m<sup>2</sup>a) ausgewiesen. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse C mit einem energetisch modernisierten Standard.

Die Energieeffizienzklasse wurde mithilfe eines Verbrauchsausweis auf Grundlage des tatsächlichen Energieverbrauchs ermittelt.

## **2.5 Instandhaltungszustand**

Beim Instandhaltungszustand ist zwischen dem Sondereigentum und dem Gemeinschaftseigentum zu unterscheiden.

Der Instandhaltungszustand des Gesamtobjekts ist in der Außenansicht als gut zu bewerten. Das Gebäude ist insgesamt funktionstüchtig, und wird nach Kenntnis des Sachverständigen voll genutzt. Die technischen Anlagen entsprechen größtenteils dem Baujahr. Soweit die haustechnischen Anlagen seitens des Sachverständigen eingesehen werden konnten, befinden sich diese in einem sehr guten Zustand.

Gemäß Aussage der zuständigen Objektverwaltung stehen für das Anwesen mittelfristig Instandhaltungsarbeiten in Form eines Neuanstrichs der Fassade, sowie einer Trennung von Löschwasser und Trinkwasser an.

In den gemeinschaftlichen Bereichen sind die Oberflächen (Bodenbeläge / Wandbeläge) teilweise gealtert, jedoch noch funktionstüchtig. Ein mittelfristiger Instandhaltungsbedarf besteht hier nur in Teilen und ist nicht wertrelevant.

Der Zustand des Ausbaus der im Sondereigentum befindlichen Büroräumlichkeiten ist insgesamt als durchschnittlich bis gut zu bewerten. Die hier verbauten Beläge von Böden, Wand und Decken bestehen laut Aussage bei der Objektbesichtigung seit 1995 und wirken dementsprechend gealtert und nur bedingt zeitgemäß, jedoch nicht schadhaft und nach wie vor funktionstüchtig. Das Gleiche gilt für die vorhandenen Einrichtungen. Der technische Ausbau besitzt den Standard des Jahres 1995 und genügt unter Umständen nicht mehr vollumfänglich auf den zeitgenössischen Anforderungen an Büroarbeitsplätze. Die Einrichtungsgegenstände im WC-Raum im Kellergeschoss wirken überaltert und sollten mittelfristig ausgetauscht werden. Die Bodenbeschichtung im Kellerraum wurde erst vor kurzem neu erstellt, der Raum wirkt insgesamt sehr gut erhalten.

Insgesamt vermittelt das Anwesen einen für das Baujahr guten und gepflegten Gesamteindruck.

## **2.6 Modernisierungszustand**

Im Laufe der Jahre nach dem Baujahr wurden dem äußeren Anschein nach immer wieder kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung am gesamten Gebäude vorgenommen, welche jedoch nicht zeitlich fixiert werden können.

Die wesentlichen hüllenden Bauteile wurden dem äußeren Anschein nach, abgesehen von erfolgten Instandhaltungsarbeiten, nicht modernisiert.

Auch der technische Ausbau wurde, soweit ersichtlich, nicht wesentlich modernisiert.

Gemäß Aussage bei der Objektbesichtigung wurden die Gasbrennwertgeräte der Zentralheizung im Jahr 2023 oder 2024 ausgetauscht. Ein genaues Baujahr der Geräte konnte seitens des Sachverständigen nicht festgestellt werden.

Aufgrund des bereits dargelegten Energieverbrauches (Gliederungspunkt 6.5.1) und des Austauschs der Heizgeräte, welcher erst vor relativ kurzer Zeit erfolgte, wird seitens des Sachverständigen davon ausgegangen, dass kein anstehender Modernisierungsbedarf hinsichtlich energetischer Gesichtspunkte am Anwesen besteht.

Betreffend der im Gebäude verbauten Elektrik und sonstigen haustechnischen Anlagen wird davon ausgegangen, dass diese größtenteils dem Stand des Jahres 1995 entsprechen und somit zwar nicht mehr allen zeitgenössischen Ansprüchen genügen, jedoch nach wie vor als sicher und gut nutzbar einzustufen sind. Es wird nicht von einem anstehenden Modernisierungsbedarf ausgegangen.

## **2.7 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse**

Die Büroräume sind nach Norden ausgerichtet und lediglich mit ihrer Stirnseite an der Fassade gelegen. Die Raumtiefen liegen hier bei ca. 7m. Aufgrund der relativ tief bemessenen Büroräume und der Belichtungssituation nach Norden sind die Belichtungsverhältnisse des Wertermittlungsobjekts eher als unterdurchschnittlich zu bewerten.

Das Gleiche gilt für die Belüftungsverhältnisse. Da keine Lüftungsanlage in den Büroräumen vorhanden ist, kann eine Belüftung nur über einzelne, an der Stirnseite der Büroräume gelegene Fensteröffnungen erfolgen.

## **2.8 Baumängel / Bauschäden**

### **2.8.1 Baumängel**

Bei der Objektbesichtigung konnten am Wertermittlungsobjekt keine wesentlichen Baumängel festgestellt werden.

### **2.8.2 Bauschäden**

Bei der Ortsbegehung konnten keine wesentlichen Bauschäden festgestellt werden.

### 3 Flächenermittlungen

#### 3.1 Nutzungsfläche nach DIN 277

##### Nutzflächenberechnung des Sachverständigen

<u>Büroeinheiten</u>					
<b>EG</b>					
Büroraum 1	7,93	x	3,48	27,60 m <sup>2</sup>	
	+	0,5 x 3,48	x	1,67	2,90 m <sup>2</sup>
	-	1,09	x	0,14	0,15 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt 1</b>				<b>30,34 m<sup>2</sup></b>	
Büroraum 2	7,64	x	3,47	26,51 m <sup>2</sup>	
	-	1,03	x	1,07	1,10 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt 2</b>				<b>25,41 m<sup>2</sup></b>	
<b>Fläche gesamt</b>				<b>55,75 m<sup>2</sup></b>	

<u>Kellerraum</u>					
<b>UG</b>					
	7,58	x	3,52	26,68 m <sup>2</sup>	
	-	1,26	x	2,15	2,70 m <sup>2</sup>
<b>Fläche gesamt</b>				<b>23,98 m<sup>2</sup></b>	

<u>WC-Raum</u>				
<b>UG</b>				
	1,8	x	1,10	1,98 m <sup>2</sup>
<b>Fläche gesamt</b>				<b>1,98 m<sup>2</sup></b>

#### 3.2 Grundfläche und wertrelevante Geschossfläche WGFZ (Wertrelevante Geschossflächenzahl)

Für die Ermittlung der WGFZ wird davon ausgegangen, dass es sich bei dem Dachgeschoss um ein Vollgeschoss handelt.

<b>GFZ</b>					
Geschossfläche			ca.	4605,00 m <sup>2</sup>	
	+	0,75	x	1535,00	1151,25 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>			ca.	<b>5756,25 m<sup>2</sup></b>	
Grundstücksfläche				3955,00 m <sup>2</sup>	
<b>GFZ</b>				<b>1,46</b>	

## GRZ (Grundflächenzahl)

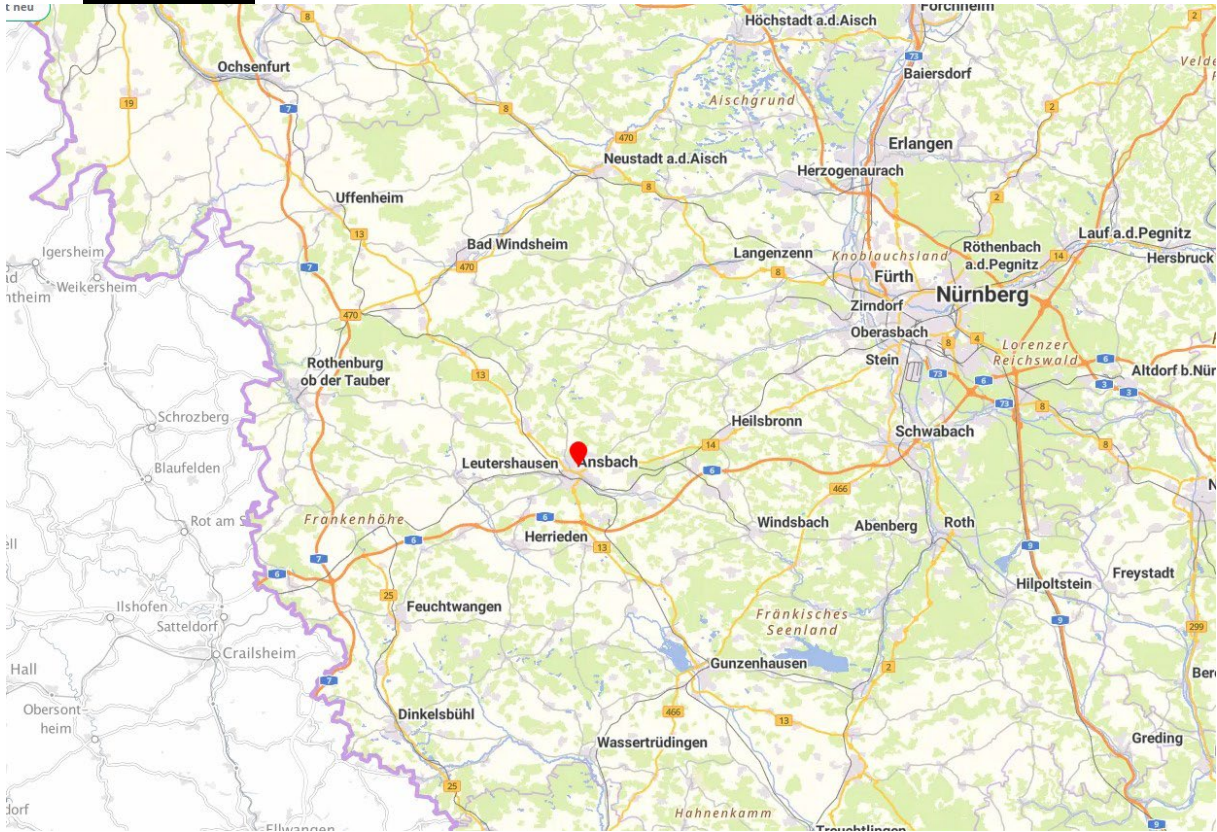
<u>Grundfläche</u>		
<b>EG</b>		
Haus	ca.	1535,00 m <sup>2</sup>
Überbaute Außenanlagen	ca.	1320,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt EG</b>		<b>2855,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundfläche gesamt</b>		
		<b>2855,00 m<sup>2</sup></b>

<u>GRZ I (Hauptgebäude)</u>		
Grundfläche Haus	ca.	1535,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche		3955,00 m <sup>2</sup>
<b>GRZ I</b>		<b>0,39</b>

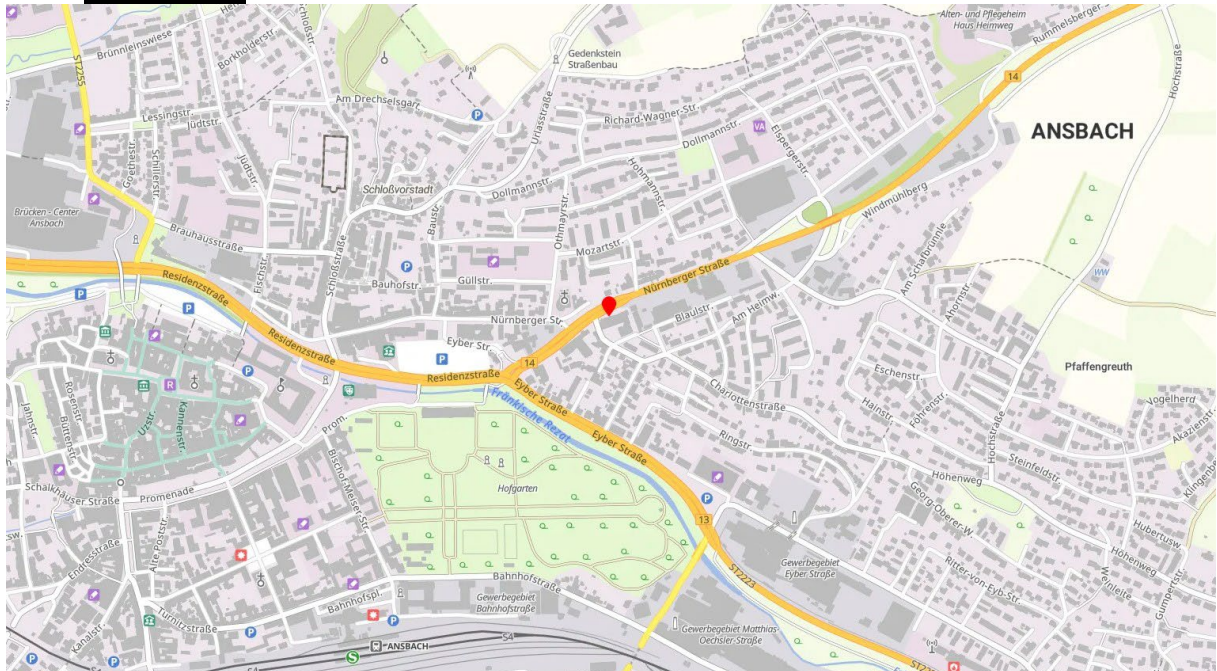
<u>GRZ II (inkl. Nebenanlagen)</u>		
Grundfläche überbaut	ca.	1535,00 m <sup>2</sup>
Grundfläche Nebenanlagen	ca.	1320,00 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche gesamt	ca.	2855,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche		3955,00 m <sup>2</sup>
<b>GRZ II</b>		<b>0,72</b>

## 4 Anlagen

### 4.1 Makrolage



### 4.2 Mikrolage



### 4.3 Liegenschaftskarte



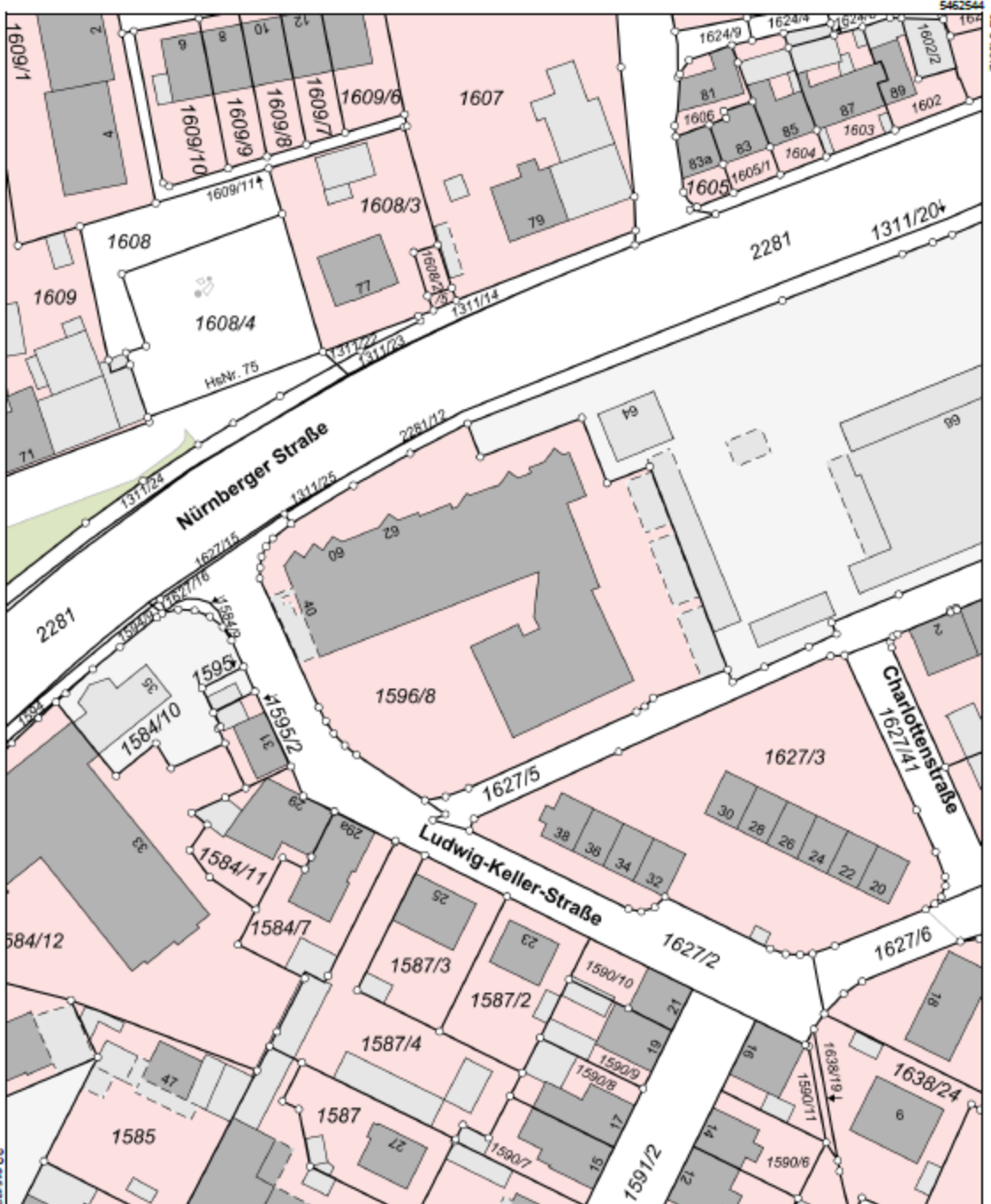
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Ansbach**  
Dollmannstraße 56  
91522 Ansbach

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**  
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 15.01.2028

Flurstück: 1596/8  
Gemarkung: Ansbach

Gemeinde: Ansbach  
Landkreis: Ansbach  
Bezirk: Mittelfranken

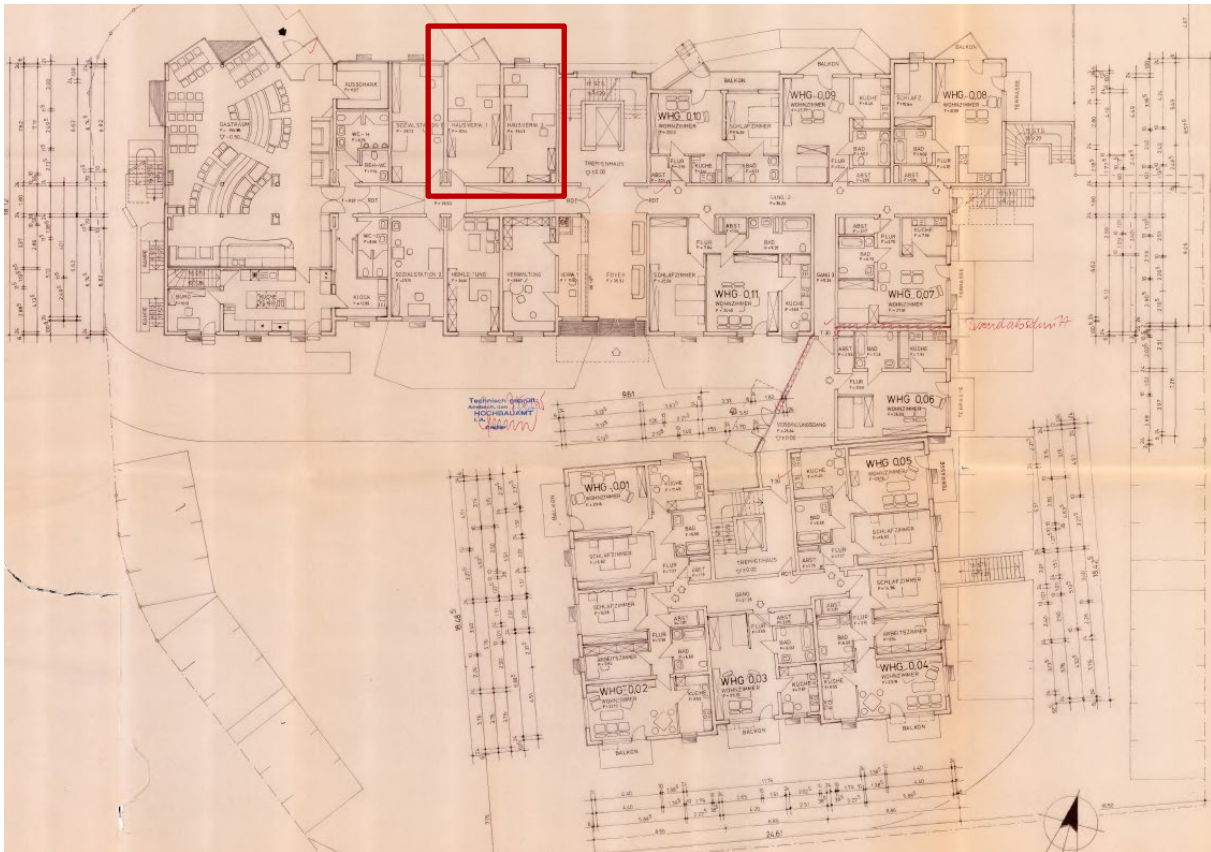


Maßstab 1:1000 Meter

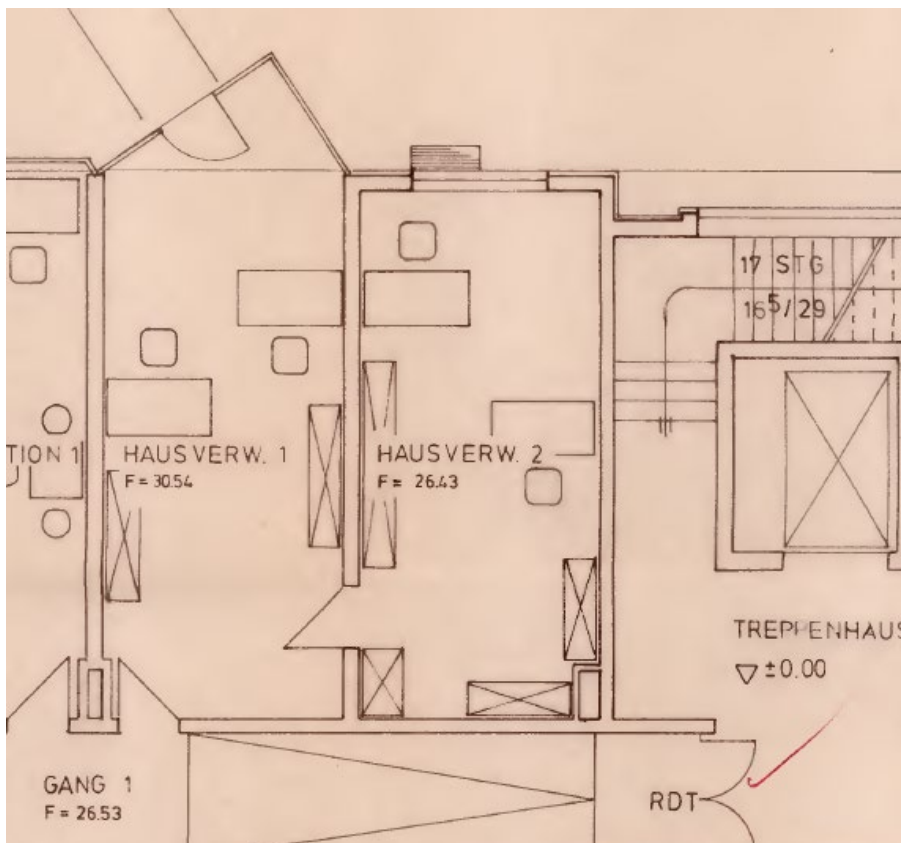
Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

## 4.4 Planunterlagen Tekturpläne

### Gesamtübersicht Erdgeschoss



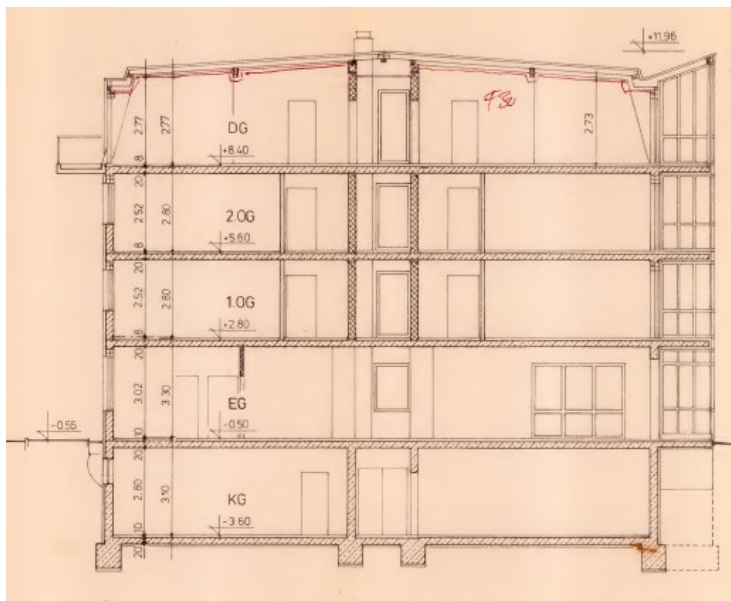
### Vergrößerung Grundriss Büroräume (tatsächlich gebauter Zustand)



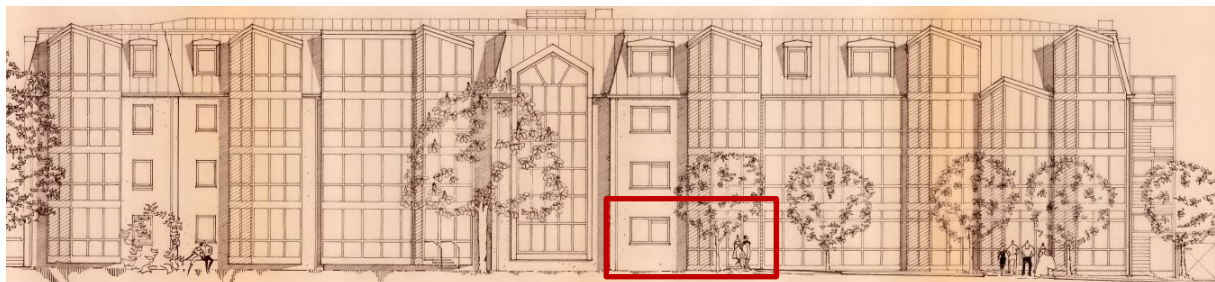
## Grundriss Kellerraum (tatsächlich gebauter Zustand)



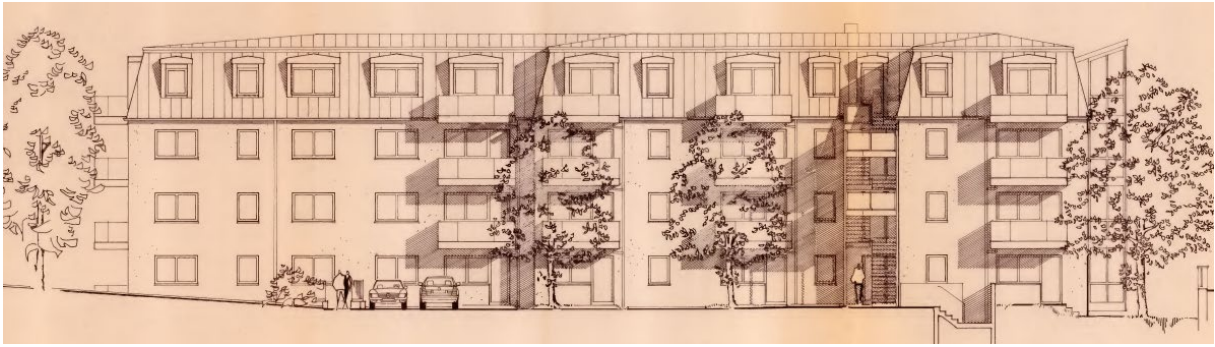
## Schnitt



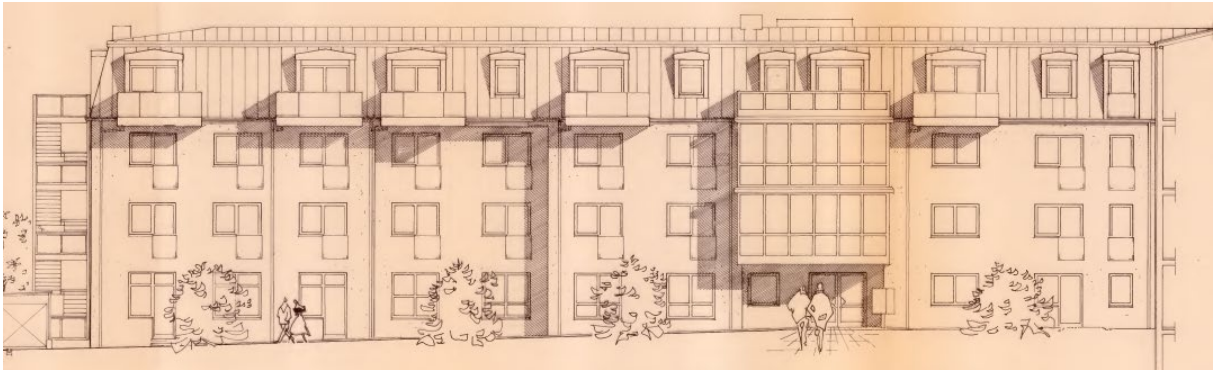
## Ansicht Nord



Ansicht Ost



Ansicht Süd

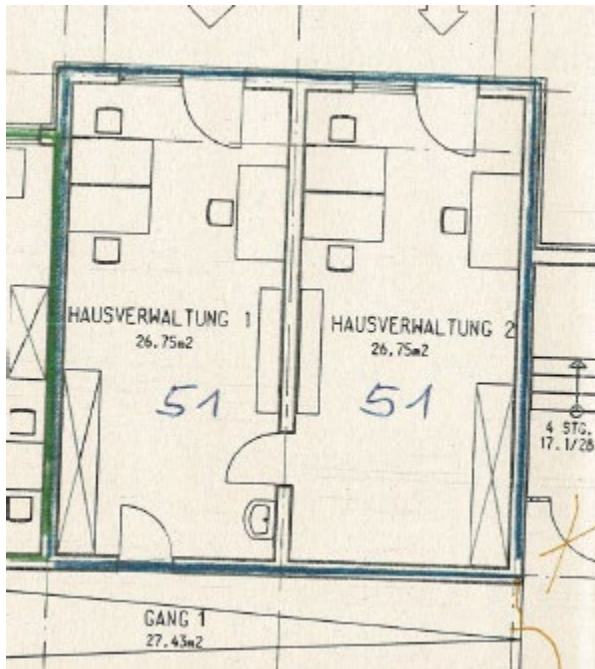


Ansicht West

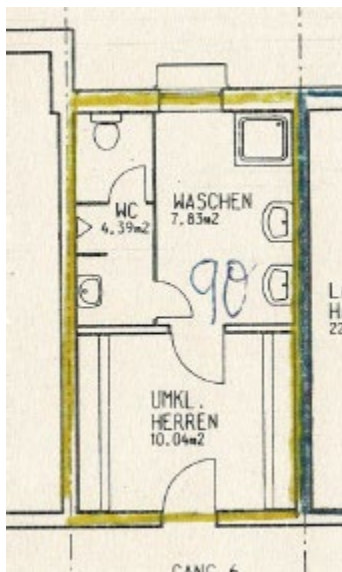


## Teilungserklärung

### Grundriss Büroräume



### Grundriss Kellerraum (der gezeichnete Einbau besteht nicht)



## **4.5 Fotodokumentation** **GEBÄUDE**

Ansicht Nord mit Haupteingang zu den Büroräumen



Ansicht Süd-West



Ansicht Süd-Ost

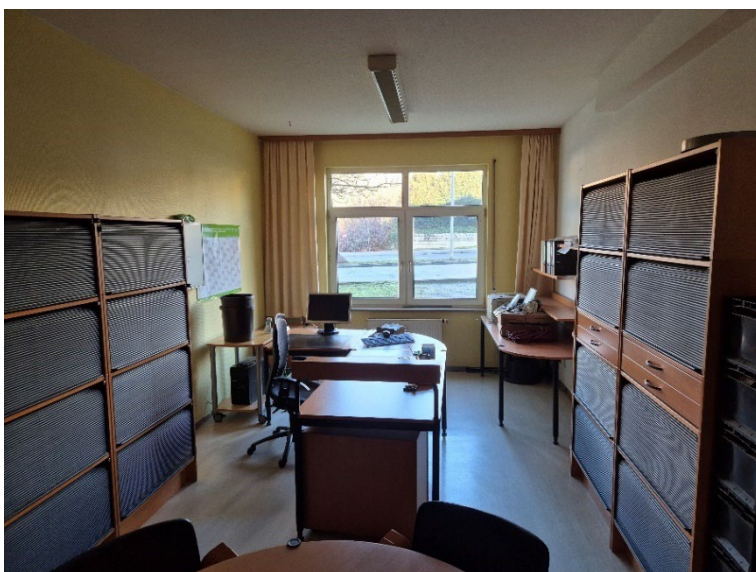


**Sondereigentum**

Raum 1



Raum 2



Kellerraum



WC

