



Zusammenfassung des VERKEHRSWERTGUTACHTENS nach § 194 BauGB



Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens stellt einen stark verkürzten Auszug aus dem Gutachten dar und dient lediglich der Kurzinformation. Der Sachverständige ist nicht berechtigt Auskünfte zum Verfahren und/oder dem Objekt zu erteilen. Das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden. Eine Haftung gegenüber Dritten auf Grundlage dieser Zusammenfassung wird ausgeschlossen.

91550 Dinkelsbühl, Gaismühlring 25	
Grundbuch / Gemarkung	Ansbach / Dinkelsbühl
Blatt	9711
Flurstück Nr. / Größe des Grundstücks	1715/111 / 643 m ²
vorhandene Bebauung	Einfamilienhaus mit Garage und Carport
Baujahr Einfamilienhaus mit Garage und Carport ca.	2016
Errichtung Terrassenüberdachung ca.	nach 2016
Nutzfläche Einfamilienhaus ca.	123 m ²
Wohnfläche Einfamilienhaus ca.	175 m ²
Nutzfläche Garage mit Carport ca.	58 m ²
Verkehrswert am 27.10.2023 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	650.000,00 €



Lage und Beschreibung des Grundstücks

Das Grundstück liegt im südwestlichen Stadtrand-Wohngebiet Königshain, ca. 1 km Luftlinie südwestlich des Marktplatzes der Altstadt von Dinkelsbühl, am Gaismühlring, einer Wohnstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend mit freistehenden Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern dar. Im Süden ist keine Bebauung vorhanden. Hier befinden sich großflächige Grün- und Landwirtschaftsflächen. Im Südwesten befindet sich in ca. 200 m Luftlinie Entfernung die Gaismühle am angrenzendem Gaisweiher.

Das Grundstück wird im Norden vom Gaismühlring aus offen erschlossen. Eine Abgrenzung entlang der Straße ist nicht vorhanden. Der nordöstliche Grundstücksbereich stellt sich mit einer Zuwegung und Zufahrt, in Betonsteinen versiegelt, dar. Der nordwestliche Grundstücksbereich ist mit einer Rasenfläche begrünt. Zwischen der Zuwegung/Zufahrt und der Rasenfläche befinden sich ein Pflanzbeet und Busch- und Pflanzwerk. Zwischen der Garage und dem Wohnhaus befindet sich der mit einer Dachkonstruktion in Holz überdachte Carport, die Untersicht ist als Holzbalkendecke ausgeführt. An dem Ostgiebel des Wohnhauses befindet sich ein Außenwasserhahn. Im weiteren Verlauf Richtung Süden befindet sich im östlichen Grundstücksbereich eine einflügelige Gartentür, in Metallkonstruktion ausgeführt. Der Bereich zwischen der Garage und dem Wohnhaus ist hier durch einen Metallzaun abgetrennt. Rückwärtig der Garage befindet sich ein Gartenhaus, in Holz ausgeführt, mit Pultdach, Eindeckung im Trapezblech. Das Gartenhaus wird im Westen über eine einfache Gartentür begangen. Die weitergehende Zuwegung Richtung Südosten ist nach der Gartentür in Betonsteinen versiegelt. Im Süden stellt sich das Grundstück großflächig mit einer Rasenfläche begrünt dar. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze sind ein Pflanzbeet mit Busch- und Pflanzwerk und kleinere Bäumen vorhanden. Dem Wohnhaus ist im Süden eine Terrasse vorgelagert, aufgrund der geringfügigen Hanglage aufgeständert ausgeführt. Die Terrasse ist mit Steinzeug belegt. Umlaufend ist eine Mauer in Naturstein vorhanden. Die Terrasse stellt sich überwiegend durch eine Dachkonstruktion überdacht dar, in Holz ausgeführt, mit Eindeckung in Glas. Die Terrasse wird vom südlichen Grundstücksbereich aus über eine Außentreppe mit drei Stufen, in Naturstein ausgeführt, begangen. Weiter wird die Terrasse im Osten von der Zuwegung aus über eine einstufige Außentreppe, in Naturstein ausgeführt, begangen. Der westliche Grundstücksbereich stellt sich als Grundstückstreifen mit Rasen begrünt dar. An dem Westgiebel des Wohnhauses befindet sich ein Außenwasserhahn. Weiter befindet sich im Bereich des Westgiebels als Abtrennung zwischen den Grundstücksteilen ein Metallzaun. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze befinden sich weitere kleinere Räume. Die Abgrenzung zum östlichen Nachbargrundstück erfolgt über einen Metallzaun. Die Abgrenzung zum südlichen Nachbargrundstück erfolgt über einen Metallzaun mit einer Gartentür, in Metall ausgeführt. Die Abgrenzung zum westlichen Nachbargrundstück erfolgt ebenfalls über einen Metallzaun.

Gesamteinschätzung der Lage und des Grundstücks:

Das Grundstück befindet sich in guter Wohnlage von Dinkelsbühl. Das Grundstück stellt sich in einem ordentlichen und gepflegten Gesamtzustand dar.



Beschreibung der Gebäude

Einfamilienhaus

Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise, mit Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden, voll unterkellert, mit Satteldach, Eindeckung in Pfannen, errichtet. Richtung Norden sind zwei Giebelgauben mit Dacheindeckung in Pfannen vorhanden. Im Norden befindet sich mittig ein Zwerchhaus mit Satteldach, Eindeckung in Pfannen. Im Süden ist im Bereich des Dachgeschosses und des Spitzbodens ebenfalls ein Zwerchhaus vorhanden, mit Satteldach, Eindeckung in Pfannen. Auf diesem Satteldach ist eine Satellitenschüssel vorhanden. Weiterhin befinden sich auf dem Satteldach des Wohnhauses Richtung Süden zwei Solarpaneele zur Warmwassererzeugung. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. Das Wohnhaus wird im Norden über eine Hauseingangstür, Zarge in Aluminium, kunststoffummantelt, Blatt in Aluminium, kunststoffummantelt, mit Isolierglaseinlage, begangen. Rechtsseitig der Hauseingangstür ist das Klingelbrett mit Gegensprechanlage und Videofunktion in die Fassade integriert. Linksseitig befindet sich ein Briefkasten mit Zeitungsrolle. Vor der Hauseingangstür befindet sich ein zweistufiges Podest, in Naturstein ausgeführt.

Kellergeschoss

Wird vom Erdgeschoss aus über einen Treppenlauf, in Holz ausgeführt, die Tritt- und Setzstufen sind in Holz ausgeführt, linksseitig befindet sich ein Geländer in Holz mit Handlauf, begangen. Hier befinden sich neben dem Kellerflur die Räume HWR, Abstellraum, Heizung/Haustechnik, Keller 1, Büro und Keller Holzlager. Die Türen sind mit Blättern und Zargen in Holz ausgeführt. Die Fußböden sind überwiegend mit Steinzeug und teilweise mit Laminat belegt. Die Wände sind überwiegend verputzt und gestrichen ansonsten in Beton ausgeführt und gestrichen. Die Decken sind verputzt und gestrichen und filigran gespachtelt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über einflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster bzw. Kelleroberlichter, Kunststoff-Isolierglas. Im Abstellraum und Büro erfolgt die Beheizung über Radiatoren. Im Hauswirtschaftsraum (HWR) befinden sich ein Waschmaschinenanschluss und ein Ausgussbecken. Im Raum Heizung/Haustechnik befinden sich die Panzersicherung, der Hauptanschluss für Telekommunikation, der Hauptgasanschluss mit Gaszähler und Absperrhahn sowie der Hauptwasseranschluss mit Wasseruhr und Filter. Weiterhin befinden sich hier die Heizungsanlage, eine Gastherme zur Wärme- und Warmwasserversorgung sowie ein Warmwasserspeicher mit einem Fassungsvermögen von 272 Litern. Weiterhin befindet sich hier eine Entkalkungsanlage. Weiter befindet sich im Wandbereich ein Sicherungskasten mit Stromzähler und Sicherungen. Im Büro befindet sich im Wandbereich ein Elektroschacht mit LAN-Anschlüssen.

Erdgeschoss

Wird nach der Hauseingangstür begangen. Von hier aus wird offen über einen Treppenlauf in Holz, die Tritt- und Setzstufen sind in Holz ausgeführt, rechtsseitig befindet sich ein Geländer in Holz mit Handlauf, das Dachgeschoss begangen. Weiter wird von hier aus offen der Treppenlauf zum Kellergeschoss begangen, in Holz ausgeführt, die Tritt- und Setzstufen sind in Holz ausgeführt, linksseitig befindet sich ein Geländer in Holz mit Handlauf. Hier befinden sich neben dem Flur ein WC, ein Abstellraum, ein Bad, ein Schlafzimmer, ein Wohn-Ess-Zimmer sowie eine Küche mit Speisekammer. Die Türen sind mit Blättern und Zargen in Holz ausgeführt. Teilweise sind die Türblätter als Schiebeelemente ausgeführt. Die Fußböden sind mit Steinzeug und geringfügig mit Holz belegt. Die Wände sind überwiegend verputzt und gestrichen. Die Wände im WC sind zweiseitig bis auf eine Höhe von ca. 1,50 m mit Steinzeug belegt. Die Wände im Bad sind raumhoch mit Steinzeug belegt. Eine Wandscheibe im Wohn-Ess-Zimmer ist in Sichtmauerwerk ausgeführt. Im Bereich der Küchenzeile befindet sich ein Fliesenspiegel. Im Wandbereich im Flur befindet sich ein Holzeinbauschränk. Die Decken sind



filigran gespachtelt und gestrichen, teilweise mit integrierter Beleuchtung. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über einflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster, eine zweiflügelige Balkontür, Kunststoff-Isolierglas, mit französischem Balkon, in Metall ausgeführt, ein feststehendes Kunststoff-Isolierglaselement, ein zweiflügeliges Kunststoff-Isolierglasfenster, sowie zwei zweiflügelige Terrassentüren, Kunststoff-Isolierglas, teilweise mit elektrischen und teilweise mit mechanischen Außenjalousien. Im gesamten Erdgeschoss befindet sich eine Fußbodenheizung. Die Beheizung im Bad erfolgt weiterhin über einen Radiator, als Handtuchheizkörper ausgeführt. Die Beheizung im Wohn-Ess-Zimmer erfolgt zusätzlich über einen Solitäröfen, Versorgung über Festbrennstoff. In der Speisekammer befinden sich im Fußboden-Wandbereich hinter einer Metallklappe die Verteiler der Fußbodenheizung. An Sanitärgegenständen sind im WC ein Waschbecken und ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten vorhanden. An Sanitärgegenständen im Bad sind eine einseitig gemauerte Dusche, bodengleich ausgeführt, ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, eine Badewanne und ein Doppelwaschbecken vorhanden.

Dachgeschoss

Wird von dem Flur im Erdgeschoss aus über einen Treppenlauf in Holz, die Tritt- und Setzstufen sind in Holz ausgeführt, rechtsseitig befindet sich ein Geländer in Holz mit Handlauf, begangen. Hier befinden sich neben dem Flur vier Zimmer und ein Bad. Die Türen sind mit Blättern und Zargen in Holz ausgeführt. Die Fußböden sind überwiegend mit Laminat und im Bad mit Steinzeug belegt. Die Wände sind überwiegend verputzt und gestrichen. Die Wände im Bad sind raumhoch mit Steinzeug belegt. Im Wandbereich im Flur befindet sich ein Sicherungskasten und im Fußboden-Wandbereich hinter einer Metallklappe die Verteiler der Fußbodenheizung. Die Drempe und die Schrägen sind gestrichen. Die Decken sind filigran gespachtelt und gestrichen und abgehängt und gestrichen, geringfügig mit integrierter Beleuchtung. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein- und zweiflügelige Kunststoff-Isolierglasfenster und einflügelige Balkontüren mit französischen Balkonen, mit mechanischen Außenjalousien. Im gesamten Dachgeschoss befindet sich eine Fußbodenheizung. Die Beheizung im Bad erfolgt weiterhin über einen Radiator, als Handtuchheizkörper ausgeführt. An Sanitärgegenständen sind im Bad zwei Einzelwaschbecken; ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und eine bodengleiche Dusche vorhanden, eineinhalbseitig gemauert. Es sind LAN-Verkabelungen vorhanden.

Spitzboden (wohnl. ausgebaut)

Wird vom Flur im Dachgeschoss aus über den weiterführenden Treppenlauf offen begangen. Der Fußboden ist mit Laminat belegt. Der Drempe und die Schrägen sind gestrichen. Die Decke ist gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen im Bereich der Giebel jeweils über ein einflügeliges Kunststoff-Isolierglasfenster mit mechanischer Außenjalousie, weiterhin über zwei Dachflächenfenster, Kunststoff-Isolierglas, und im Bereich des Zwerchhauses über ein Dreiecksfenster, Kunststoff-Isolierglas. Die Beheizung erfolgt über zwei Radiatoren.

Garage mit Carport

Der Garagenbaukörper wurde eingeschossig, als Beton-Fertigarage ausgeführt, mit Satteldach, Eindeckung in Pfannen, errichtet. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. Westlich der Garage befindet sich der Carport. Die Überdachung des Carports stellt sich mit dem Spitzboden der Garage als ein Spitzboden ausgeführt dar. Die Garage wird im Norden über ein elektrisches Sektionaltor, in Metall-/Kunststoffkonstruktion ausgeführt, erschlossen. Weiter kann die Garage im Bereich des Carports über eine einfache Metalltür, Zarge und Blatt in Metall, begangen werden. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt. Die Wände sind in Beton ausgeführt. Die Decke ist in Beton ausgeführt. Im Wandbereich befinden sich ein Starkstromanschluss und Elektrik.



Der Spitzboden des Carports und der Garage wird im Bereich des Carports aus über eine im Deckenbereich befindliche Holzluke und eine Holzklappleiter, begangen. Der Fußboden ist im Bereich der Garage in Beton ausgeführt, ansonsten in Holzkonstruktion. Die Giebelwände stellen sich einseitig Richtung Wohnhaus in Mauerwerkbauweise ausgeführt, auf der anderen Seite Richtung Nachbargrundstück mit Holz verkleidet, dar. Die Schrägen stellen sich als Dachkonstruktion, in Holz ausgeführt, mit von unten erkennbaren Sparren und Folienabdichtungen zwischen den Sparren dar.

Gesamteindruck des Einfamilienhauses mit Garage und Carport:

Das Einfamilienhaus stellt sich in einem ordentlichen und gepflegten Zustand dar. Der Ausstattungsstandard ist als mittel bis teilweise gehoben einzustufen. Es ist geringfügig ein Reparatur- und Instandhaltungsstau vorhanden. Die Einzelgarage mit angeschlossenem Carport stellt sich in einem nutzungstypischen und ordentlichen Zustand dar.

Allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale

Flächenberechnung Spitzboden

Der Spitzboden des Einfamilienhauses ist wohnlich ausgebaut. Flächen im Dachgeschoss/Spitzboden gelten nur als Aufenthaltsräume, wenn die Anforderungen der Bayerischen Bauordnung erfüllt sind. Gemäß BayBO (Bayerische Bauordnung) müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

1. Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m, im Dachgeschoss über der Hälfte ihrer Nutzfläche 2,20 m haben, wobei Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m außer Betracht bleiben. Das gilt nicht für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2.
2. Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Netto-Grundfläche des Raums einschließlich der Netto-Grundfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben.
3. Aufenthaltsräume, deren Nutzung eine Belichtung mit Tageslicht verbietet, sowie Verkaufsräume, Schank- und Speisegaststätten, ärztliche Behandlungs-, Sport-, Spiel-, Werk- und ähnliche Räume sind ohne Fenster zulässig.

Unter Berücksichtigung der Sichtung vor Ort sowie der vorliegenden Plan- und Berechnungsunterlagen wurde festgestellt, dass die Anforderungen zu 1. nicht erfüllt sind. Lediglich ca. 1/3 der Flächen sind mit einer Raumhöhe von 2,20 m ausgeführt. Die Flächen im Spitzboden werden somit als Nutzfläche berücksichtigt.

Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit

Eine Marktgängigkeit des Objektes ist unter Berücksichtigung der immobilienwirtschaftlich insgesamt guten Nachfragesituation, der Lage, der Objektart und -größe sowie des Gesamtzustandes als gut anzusehen. Im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung besteht eine überdurchschnittliche Nachfrage. Das Wohnhaus mit Garage und Carport dient vorwiegend dem Zweck des Wohnens. Eine Nutzung bzw. Verwendung als Zweifamilienhaus ist hinsichtlich eines fehlenden separaten Zuganges sowie getrennten Zählereinheiten für Strom, Wasser und Heizung ohne entsprechende Aufwendungen nicht vorstellbar. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist im Rahmen einer untergeordneten Büronutzung durch Berufe z. B. im Bereich Marketing, Kommunikation, IT oder Design bzw. durch finanz- und steuerberatende Berufe, ohne Kundenverkehr vorstellbar. Für das Garagengebäude ist eine Drittverwendungsfähigkeit größtenteils ausgeschlossen, da eine andere Nutzung als für das Unterstellen von Fahrzeugen und der Lagerung nicht gegeben bzw. erlaubt ist.



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

In Abteilung II des Grundbuchs von Dinkelsbühl des Amtsgerichts Ansbach, Blatt 9711, sind Eintragungen dargestellt. Aufgrund der Regularien im Zwangsversteigerungsverfahren werden die Eintragungen bei der Ermittlung des Verkehrswertes auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Reparatur- und Instandhaltungsstau

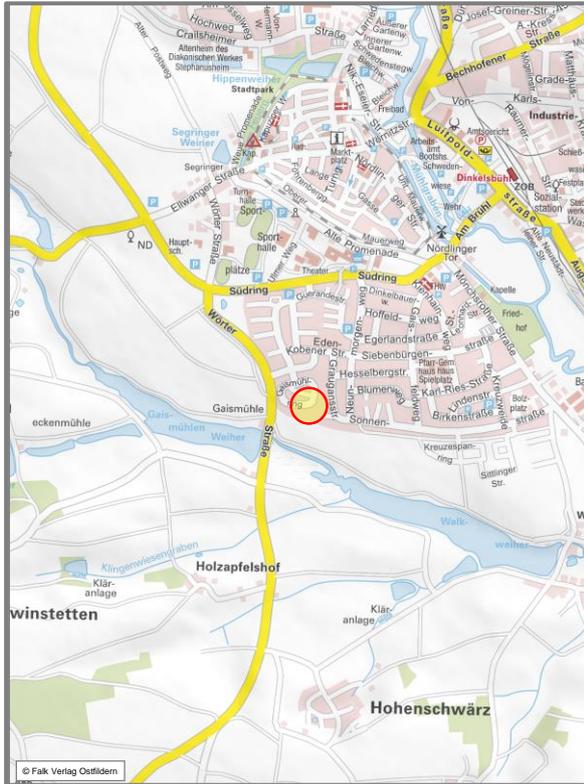
Bei dem Ortstermin wurde geringfügig ein Reparatur- und Instandhaltungsstau festgestellt. An einer zweiflügeligen Terrassentür im Wohn-Esszimmer im Erdgeschoss ist erkennbar, dass die Außenjalousie defekt ist bzw. die Lamellen gerissen sind. Gemäß Aussage der Miteigentümerin sind zwei weitere elektrische Außenjalousien defekt. In der Speisekammer (lt. Plan SBK) sind im Wandbereich Gebrauchsspuren vorhanden. Aufgrund der Geringfügigkeit sind die Mängel und Schäden bei der weiteren Betrachtung außer Acht zu lassen. Diese bewegen sich im Bereich von Rundungsdifferenzen und haben aufgrund des ansonsten insgesamt ordentlichen und gepflegten Gesamtzustandes und der immobilienwirtschaftlich positiven Nachfragesituation keinen Werteeinfluss. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird den vorhandenen Mängeln und Schäden aufgrund der Marktsituation und des Gesamtzustandes der Immobilie kein Wert beigemessen.

Zubehör

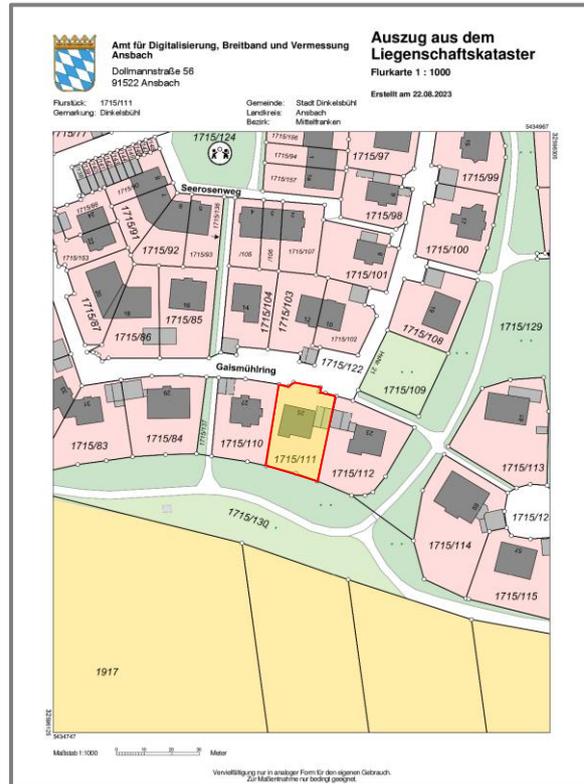
Das vermeintliche Zubehör, die vorhandene Einbauküche im Erdgeschoss, ist circa sieben Jahre alt und wird mit einem Zeitwert von ca. 5.000 € geschätzt. Bei der Verkehrswertfindung wird der Wert außer Acht gelassen.

Nutzung

Das Einfamilienhaus mit Garage und Carport wird von der Antragsgegnerin/Miteigentümerin genutzt. Es liegen somit keine Mietdaten vor.



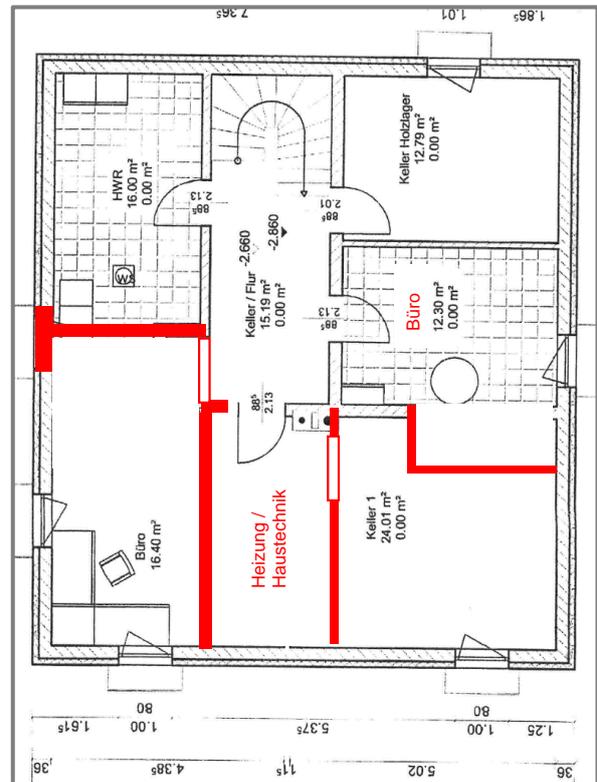
Mikrolage



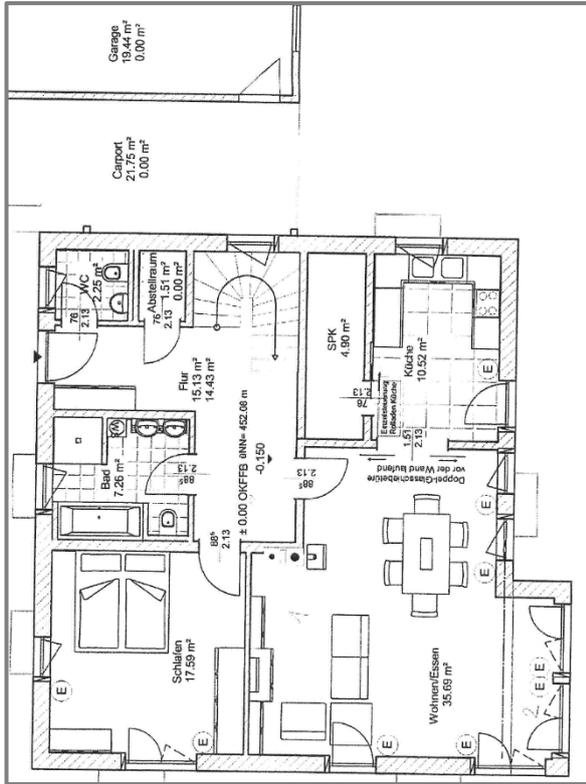
Flurkarte



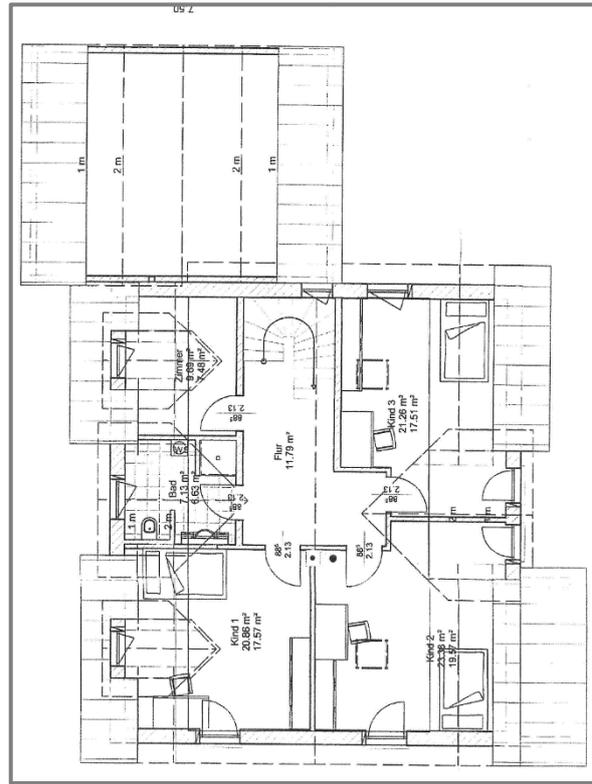
Ansicht von Norden



Grundrisssskizze Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss

östlicher Grundstücksbereich -
Carport zwischen Einfamilienhaus
und Garage





östlicher Grundstücksbereich - Blick Richtung Südosten



südöstlicher Grundstücksbereich - Blick Richtung Norden



südöstlicher Grundstücksbereich - Blick Richtung Südwesten



westlicher Grundstücksbereich -
Blick Richtung Norden



Ansicht von Nordwesten



Garage