

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in 91592 Buch am Wald, Pfarrgasse 13

Objektart I Wohnbaufläche, Größe 1.281 m²
Grünfläche, Größe 350 m²
Bebauung Einfamilienwohnhaus (Wohnfläche ca. 210 m²) nebst Doppelgarage

Verkehrswert Objektart I 150.000 €

Objektart II Nutzgarten, Größe 109 m²

Verkehrswert Objektart II 500 €

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 16.01.2025
Auftraggeber Amtsgericht Ansbach
Aktenzeichen 1 K 45/24
Gutachten vom 31.03.2025

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

SACHVERSTÄNDIGER

Philip Lang 0911 240 332 21
Arminiusstraße 2 lang@voelkel-lang.de
90402 Nürnberg www.voelkel-lang.de

Lagebeschreibung

Makrolage – Regionale Umgebung

Buch am Wald ist eine kleine Gemeinde im Landkreis Ansbach im Regierungsbezirk Mittelfranken, Bayern, und gehört zur Metropolregion Nürnberg. Die Gemeinde besteht aus mehreren Ortsteilen und zählt derzeit rund 1.000 Einwohner. Sie ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Schillingsfürst und zeichnet sich durch ihre ländliche Prägung sowie die naturnahe Umgebung aus. Der Landkreis Ansbach ist flächenmäßig der größte Landkreis Bayerns und geprägt von einer Landschaft mit Wäldern, Feldern und kleineren Ortschaften. Als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum des Landkreises dient die nahegelegene Stadt Ansbach. Diese bietet umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen und medizinische Versorgung. Der Bahnhof Ansbach stellt eine wichtige Verkehrsanbindung dar und ermöglicht den Anschluss an das regionale und überregionale Schienennetz, darunter Verbindungen nach Nürnberg, Würzburg und Stuttgart. Buch am Wald gehört zudem zum Tourismusverband "Romantisches Franken" und profitiert von der Nähe zu touristischen Highlights wie Rothenburg ob der Tauber.

Mikrolage – Nachbarschaft und öffentliche Einrichtungen

Das Einfamilienhaus befindet sich in der Pfarrgasse 13 in Buch am Wald, einer ländlich geprägten Gemeinde im Landkreis Ansbach. Die Immobilie liegt im nördlichen Teil der Gemeinde in einer Seitenstraße ohne Durchgangsverkehr. Die Pfarrgasse ist asphaltiert, jedoch ohne Gehwege und Straßenbeleuchtung hergestellt. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern sowie landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, die die ländliche Struktur der Gemeinde unterstreichen. Direkt vor dem Grundstück und im öffentlichen Straßenraum stehen ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in den nahegelegenen Ortschaften Leutershausen und Rothenburg ob der Tauber. In Buch am Wald selbst sind eine Pizzeria, mehrere Gaststätten, ein Friseursalon sowie Kindergärten vorhanden. Öffentliche Verkehrsanbindungen bestehen überwiegend über die benachbarten Orte. Insgesamt zeichnet sich Buch am Wald durch seine naturnahe, und ausgeprägte ländliche Struktur aus.

Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Buch am Wald liegt zwischen den Städten: Schillingsfürst (10 km), Rothenburg ob der Tauber (14 km), Leutershausen (7 km) und Ansbach (20 km). Die Orte sind über die ausgebauten Landstraßen St2247 und AN5 erreichbar. Für die Anbindung an das Fernstraßennetz stehen die Autobahnen A6 und A7 zur Verfügung. Die Anschlussstelle Aurach an der A6 (Richtung Heilbronn/Nürnberg) liegt rd. 14 km entfernt. Die A7 ist über die Anschlussstelle Wörnitz (Richtung Ulm, 13 km) und die Anschlussstelle Rothenburg ob der Tauber (Richtung Würzburg, 12 km) gut erreichbar. Der öffentliche Personennahverkehr wird hauptsächlich durch Buslinien bedient, die Buch am Wald mit den umliegenden Ortschaften und Städten verbinden. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Ansbach, etwa 20 km östlich, von wo aus Regional- und Fernzüge in Richtung Nürnberg und Stuttgart verkehren. Die Flughäfen Nürnberg und Stuttgart liegen ca. 64 km und ca. 139 km entfernt.

Demografische Entwicklung

Gemäß dem „Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Buch a.Wald“, herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Statistik, stellt sich die Entwicklung von 2019 bis 2033 wie folgt dar:

Bevölkerung

Bevölkerung insgesamt	2019	1 039
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2026	1 070
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2033	1 110

Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 in Prozent

Insgesamt	6,8
unter 18-Jährige	25,5
18- bis unter 40-Jährige	-10,1
40- bis unter 65-Jährige	1,5
65-Jährige oder Ältere	20,7

Beurteilung Lage

Buch am Wald ist eine ländlich geprägte Gemeinde im Landkreis Ansbach, Mittelfranken. Das Bewertungsobjekt liegt in der Pfarrgasse, einer Seitenstraße ohne Durchgangsverkehr in Norden des Ortes. Die Nachbarschaftsbebauung stellt sich überwiegend aus Einfamilienhäusern und landwirtschaftlichen Nutzflächen dar. Einkaufsmöglichkeiten und Schulen befinden sich in den benachbarten Orten. Die Verkehrsanbindung ist aufgrund der ländlichen Lage als unterdurchschnittlich zu bewerten.

Grundstück

Grundstückbeschreibung



Abbildung 1 Lageplan – Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

Grundstücksgestaltung

Grundstücksform	überwiegend rechteckig
Straßenfront	rd. 23 m
Mittlere Grundstücksbreite	rd. 28 m
Mittlere Grundstückstiefe	rd. 77 m

Anmerkung:

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft.

Grundstück

Flurstücksnummer	1
Grundstückgröße lt. Grundbuch	1.631 m ²
Flurstücksnummer	209
Grundstückgröße lt. Grundbuch	109 m ²

Erschließungszustand

Laut Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Schillingsfürst vom 23.12.2024 sind die Herstellungsbeiträge für Wasser und Kanal für die Grundstücksgröße von 1.631 m² sowie für die Geschossfläche von 327 m² bereits vollständig entrichtet. Zudem weist die Verwaltungsgemeinschaft darauf hin, dass das Kanalnetz derzeit saniert wird und in den kommenden Jahren mit der Erhebung von Verbesserungsbeiträgen zu rechnen ist.

Versorgungsanschlüsse	Strom, Wasser, Telekommunikation
Entsorgungsanschlüsse	Kanal
Beitrags- und Abgabepflicht	keine offenen Beiträge und Abgaben bekannt

Anmerkung:

Für die Verbesserung oder Erneuerung von Ortstraßen, beschränkt-öffentlichen Wegen, der in der Baulast der Gemeinde stehenden Teile von Ortsdurchfahrten und der Straßenbeleuchtung (Straßenausbaubeitragsmaßnahmen) werden gemäß Art. 5 Abs. 1 Satz 3 KAG keine Beiträge erhoben.

Topografie/Bodenbeschaffenheit

Bodenniveau Grundstück	Das Grundstück mit der Flnr. 1 steigt von Osten nach Westen, über eine Länge von ca. 77 m um ca. 3,8 m an. Die Steigung von Norden Süden beträgt, über eine Länge von 28 m, ca. 1,7 m.
Bodenniveau zur Straße	rd. 0,2 m Anstieg von Straße zu Wohnhaus

Anmerkung:

Laut Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Schillingsfürst vom 23.12.2024 sind keine Altlasten/Bodenverunreinigungen bekannt.

Weitere Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund und Bodens sind nicht Teil dieser Wertermittlung. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung jedoch nicht beauftragt Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Es wurden auch keine Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbeseitigungen durchgeführt. Bei der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keine Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Denkmalschutz

Gemäß Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege ist das Einfamilienhaus auf der Flnr. 1 unter der **Aktennummer D-5-71-125-2** unter der Funktion Pfarrhaus als Baudenkmal geführt. Das Einfamilienwohnhaus wird als evangelisch-lutherisches Pfarrhaus beschrieben. Es handelt sich um ein zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach und einem Fachwerkgiebel, der eine rundbogige Ladeöffnung aufweist. Laut Denkmaldaten stammt der Fachwerkgiebel vermutlich aus dem Jahr 1688. Im 18. Jahrhundert wurde dieser massiv unterfangen.

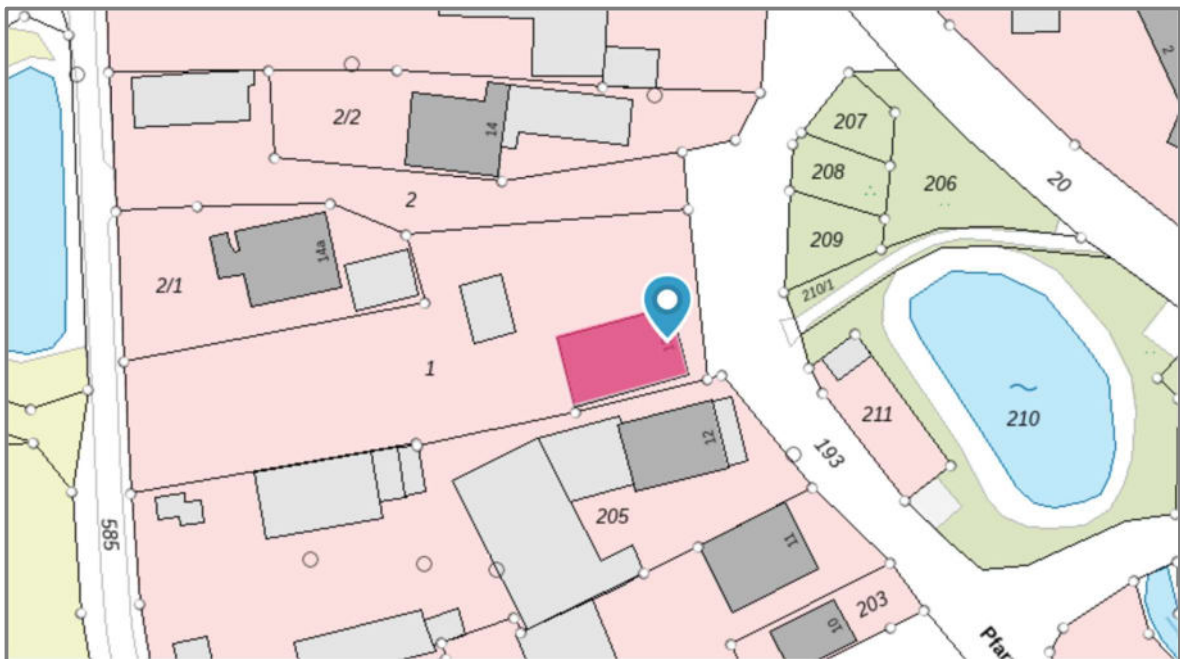


Abbildung 2 Kartierung Baudenkmal - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

Anmerkung: Ein Baudenkmal ist ein historisches Gebäude, eine Anlage oder eine Struktur, dass aufgrund seines kulturellen, historischen oder architektonischen Wertes unter Denkmalschutz steht und für zukünftige Generationen erhalten werden soll. Es dient der Bewahrung des kulturellen Erbes.

Naturgefahren/sonstige Umwelteinflüsse

Hochwasserrisiko	Kein Risiko bekannt
Erdbebenrisiko	Kein Risiko bekannt
Erdrutschrisiko	Kein Risiko bekannt

Anmerkung: Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft. Weitere Informationen sind nicht bekannt und wurden nicht gesondert erhoben. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht beauftragt, weitere Untersuchungen dieser Art durchzuführen.

Immissionen

Gemäß der Onlineanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung sind keine Immissionen verzeichnet. Dies bestätigt auch der gutachterliche Eindruck vor Ort. Aufgrund der Bewirtschaftung der südwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es während der Erntezeiten zu gelegentlichen Lärmemissionen kommen. Diese sind jedoch aufgrund der ländlichen Prägung der Umgebung als üblich einzustufen und haben keinen wertbeeinflussenden Charakter.

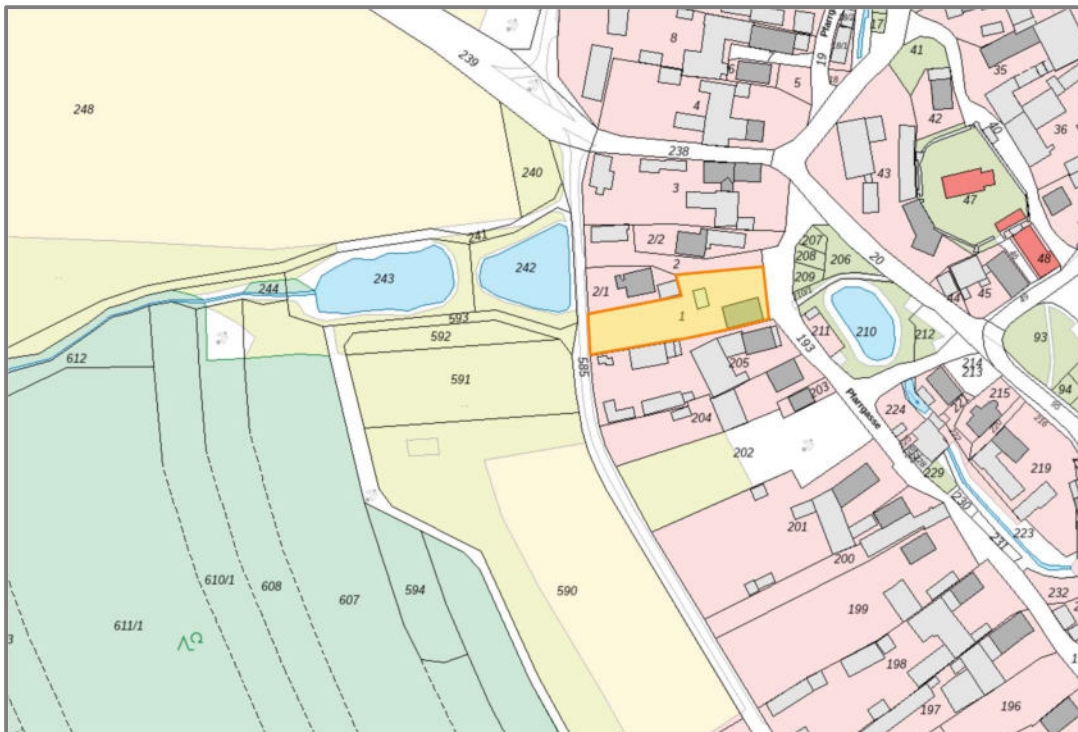


Abbildung 3 Kartierung - Lageplan

Anmerkung: Eigene Geräuschmessungen, etwa aus Flug-, Bahn-, oder Kfz-Verkehr, wurden nicht durchgeführt.

Bauplanungsrecht	
Flächennutzungsplan	Mischgebiet
rechtswirksam seit	08.03.2006

Laut Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Schillingsfürst liegt das Bewertungsobjekt nicht innerhalb eines Qualifizierten Bebauungsplans gem. § 30 Abs. 1 BauGB. Das Wertermittlungsobjekt liegt hinsichtlich seiner baulichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Bereiches, dessen Zulässigkeit sich nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) richtet. Eine Innenbereichssatzung (§ 34 (4) BauGB) liegt nicht vor.

Die Verwaltungsgemeinschaft weist darauf hin, dass der westlich gelegene Bereich des Grundstücks zum Außenbereich gehört. Dieser umfasst eine etwa 20 Meter tiefe Fläche, die als Grünfläche ausgewiesen ist. Dies entspricht, gemessen mit der Onlineanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung, **rd. 350 m²** (grün markiert).

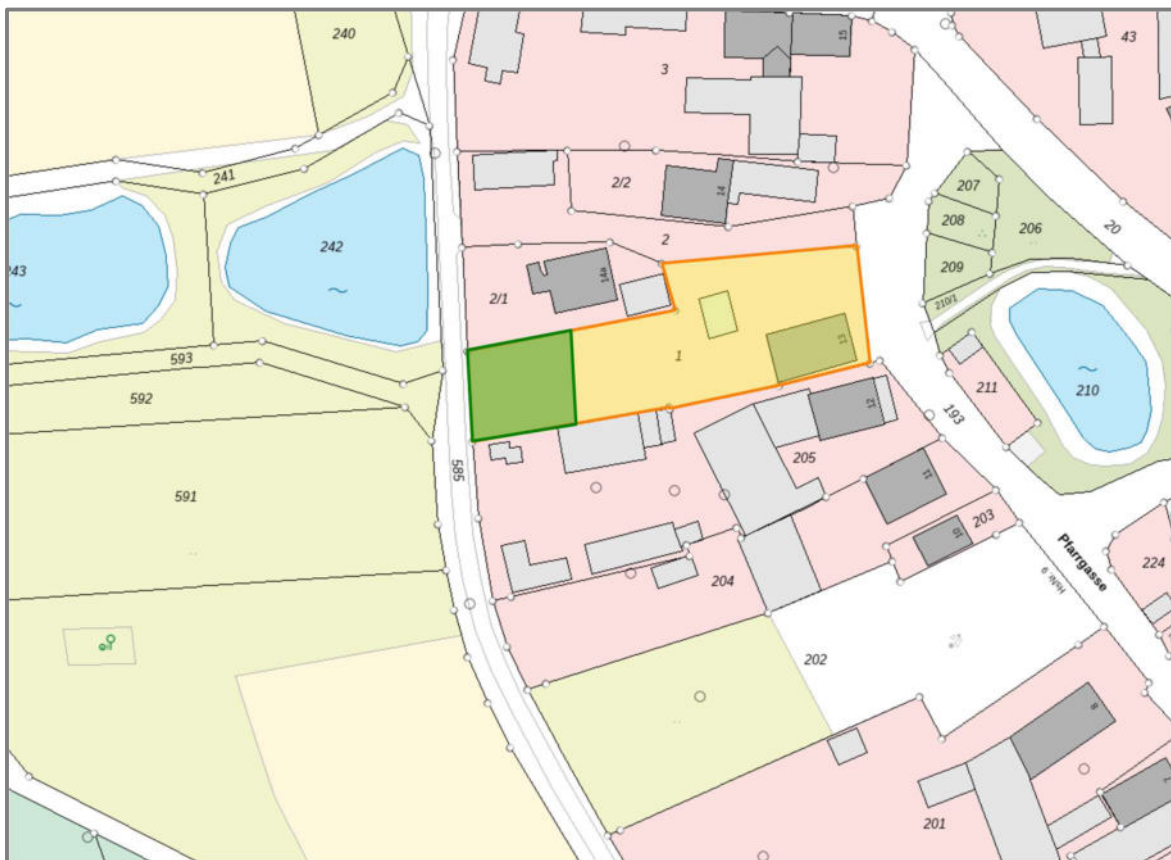


Abbildung 4 Kartierung - Lageplan

Baulasten/Nachbarrechte/nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens sind dem Sachverständigen keine über etwaige im Grundbuch eingetragene Belastungen hinausgehenden besonderen Nachbarrechte/nicht eingetragene Rechte/Belastungen bekannt. In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt, so dass dem Sachverständigen hierzu keine Informationen vorliegen.

Besondere baurechtliche Rahmenbedingungen

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens sind dem Sachverständigen keine besonderen baurechtlichen Rahmenbedingungen wie Sanierungssatzungen, Erhaltungssatzungen, städtebauliche Verträge, Bodenordnungsverfahren o.ä. bekannt.

Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger

Name	Klaus Siebenhaar
Anschrift	Hauptstraße 33a 91567 Herrieden-Neunstetten
Telefon	09825 9279857

Örtliche Verwaltung

Name	Verwaltungsgemeinschaft Schillingfürst
Ort	91583 Schillingfürst
Telefon	09868 9862 310
Internet	www.vgsch.de

Gebäudebeschreibung

Beschreibung Objektart I (Flnr. 1)	
Gebäudeart	Einfamilienwohnhaus nebst Doppelgarage
Bauweise	Massiv, Holzbalkendecken, Fachwerkgiebel
Geschosse	Teilunterkellerung, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, Dachgeschoss, Spitzboden
Dach	Satteldach, westseitiger Abschluss als Krüppelwalm, Biberschwanzziegel mit Rundbogenschnitt, Rinnen und Traufblech aus Kupfer
Ursprüngliches Baujahr	ca. 1688
Durchgeführte Modernisierungen/ Instandhaltungsmaßnahmen	ca. 1962, 1982 und ca. 2003 fanden Umbauten und Renovierungen statt

Anmerkung: Das Grundstück mit der Flnr. 1 war zum Stichtag nicht zugänglich. Der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sind dem Unterzeichner daher nicht bekannt. Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

Laut den vorliegenden Bauunterlagen ist das Erd- sowie das Obergeschoss des Wohnhauses zu Wohnzwecken ausgebaut. Das Dachgeschoss ist gemäß den Unterlagen nicht zu Wohnzwecken ausgebaut und dient als Lagerfläche.

Das Einfamilienwohnhaus wird gemäß den Denkmaldaten als ehemaliges evangelisch-lutherisches Pfarrhaus geführt. Der Giebel stammt aus dem Jahr 1688, während das Gebäude etwa im 18. Jahrhundert massiv unterfangen wurde. Die durchgeführten Umbauten, Renovierungen und Modernisierungen liegen bereits längere Zeit zurück. Konkrete Maßnahmen sowie der Umfang der durchgeführten Modernisierungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung konnten diese nicht zweifelsfrei bestätigt werden. Im Hinblick auf das Modell der ImmoWertV, Anlage 2, werden daher keine Modernisierungspunkte angesetzt, um die Modellkonformität zu gewährleisten. Zudem konnten die in den Prüfprotokollen festgestellten Mängel sowie deren genaues Ausmaß ebenfalls nicht geprüft und bestätigt werden, sodass auch hierfür aufgrund der Modellkonformität kein Abzug berücksichtigt wird. Es wird somit von einer dem Baujahr entsprechenden Ausstattung ausgegangen. Kosten im Zusammenhang mit vorhandenen Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsstau werden entsprechend der Alterswertminderung berücksichtigt.

Aktuelle Nutzung

Aufgrund der fehlenden Begehung ist die Nutzungssituation zum Wertermittlungstichtag nicht konkret bekannt. Ebenso liegen dem Sachverständigen keine Informationen zu Mietverträgen oder sonstige mietrechtliche Bindungen vor.

Belüftung/Belichtung

Hinsichtlich der freistehenden Bauweise sowie der Fensteranordnung, die aus den Grundrissen ersichtlich ist, kann von einer ausreichenden natürlichen Belichtung und Belüftung ausgegangen werden. Die Sanitärräume verfügen über ein Fenster, sodass auch hier eine natürliche Belichtung und Belüftung gewährleistet ist. Eine Querlüftung ist jedoch nur eingeschränkt möglich.

Anmerkung: Ob die Belüftung/Belichtung den gesetzlichen Anforderungen mit 1/8 der Nettogrundfläche des jeweiligen Aufenthaltsraumes entspricht, wurde nicht explizit geprüft (s. auch Art. 45 Abs 2 BayBO, i. d. g. Fassung).

Ausstattungsmerkmale

Da eine Innenbesichtigung nicht stattgefunden hat, kann eine Beurteilung der Ausstattung der Einheit nicht vorgenommen werden. Aus den vorliegenden Unterlagen lassen sich lediglich die Eckdaten und die Raumgestaltung ableiten.

Es wird unterstellt, dass grundsätzlich die gültigen Regeln der Technik bei der Erbauung eingehalten wurden. Bezüglich der Gebäudetechnik wurde keine Funktionsprüfung durchgeführt. Der Gutachter geht im Rahmen der Wertermittlung von einer uneingeschränkten Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen Anlagen und Einrichtungen aus. In Teilbereichen können zu Ausstattungsmerkmalen Abweichungen vorhanden sein, wobei diese keinen wesentlichen Einfluss auf die Wertermittlung haben. Planungsrechtliche Gegebenheiten, wie z. B. Brandschutznachweise wurden nicht geprüft.

Gebäudebereich	Allgemein
Außenwände	massiv, verputzt und gestrichen, Fachwerkgiebel
Eingang	Zugang Grundstück über Gartentor ostseitig, Eingang Wohnhaus über Podest mit Stufen nordseitig
Fenster	gem. vorliegenden Unterlagen Holzsprossenfenster mit Einfachverglasung und Fensterläden
Heizung/Warmwasser	Öl- Zentralheizung (Öltank 5000 l), Kaminofen im Wohnzimmer

Außenbereich

Über die östlich am Grundstück vorbeiführende Pfarrgasse gelangt man über eine gepflasterte Einfahrt zum Bewertungsobjekt. Die Pfarrgasse ist asphaltiert und weist weder Gehwege noch Beleuchtung auf. Der Vorgarten ist überwiegend mit Grünflächen angelegt, zudem sind kleinere Obstbäume vorhanden. Die Grundstückszufahrt wird durch eine kleine Mauer abgegrenzt, die sich nördlich an das Haus anschließt und ein integriertes Holztor enthält. An dieser Stelle befinden sich die Briefkastenanlage und die Klingel. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze erstreckt sich ein dichter Bewuchs, augenscheinlich überwiegend aus Bäumen mit Efeubewuchs. Zentral im Grundstück steht eine Doppelgarage mit Satteldach, der Hofbereich bis zur Garage ist gepflastert.

Das Gelände steigt nach Westen hin an, weshalb der hintere Gartenbereich im Süden über Treppenstufen erreichbar ist. Der südliche Grundstücksbereich präsentiert sich überwiegend verwildert mit einer gepflasterten Terrasse sowie vereinzeltem Baum- und Strauchbewuchs. Die nördliche und westliche Grundstücksgrenze ist augenscheinlich durch einen Maschendrahtzaun mit Strauchbewuchs eingefasst. An der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein zweiflügeliges Gartentor, das zu einem angrenzenden Feldweg führt. Die südliche Grundstücksgrenze ist durch einen Holzzaun mit gemauerten Pfeilern eingegrenzt.

Die Außenanlagen sind insgesamt pflegeleicht gestaltet, befinden sich jedoch überwiegend in einem vernachlässigten Zustand.

Gewölbekeller

Das Gebäude verfügt über einen unterkellerten Bereich in Form eines Gewölbekellers.

Raumprogramm

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss des Wohnhauses verfügt über zwei Eingänge. Der nördliche Eingang führt in einen Eingangsbereich, von dem aus sowohl das westlich gelegene Amtszimmer als auch der südlich angrenzende Wohnbereich erschlossen werden können. Der zweite Eingang befindet sich auf der Westseite des Gebäudes und führt in einen länglichen Flur, der die Wohnräume in einen nördlichen und einen südlichen Bereich unterteilt. Im nördlichen Teil des Erdgeschosses befinden sich, beginnend von Westen, das Amtszimmer, die Treppe zum Gewölbekeller sowie ein Gäste-WC. Auf der südlichen Seite sind eine Registratur, der Heizungsraum, die Treppe in das Obergeschoss sowie die Küche angeordnet. Der Wohn- und Essbereich erstreckt sich entlang der Ostseite des Hauses und ist sowohl vom Flur als auch direkt von der Küche aus zugänglich.

Obergeschoss

Das Obergeschoss des Wohnhauses wird über die Geschosstreppe erreicht, die in eine Diele führt. Von der Diele aus sind sämtliche Räume des Obergeschosses erschlossen. Im nördlichen Bereich befindet sich ein Kinderzimmer sowie die Treppe, die in das Dachgeschoss führt. Auf der Ostseite ist ein Schlafzimmer angeordnet, sowie angrenzend ein Gästezimmer. Im südlichen Bereich des Obergeschosses liegt das Badezimmer mit separaten WC. Auf der Westseite befinden sich zwei weitere Kinderzimmer.

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss ist gemäß vorliegenden Grundrissen in Diele, sowie ein im Osten und ein im Westen liegendes Zimmer aufgeteilt. Das Dachgeschoss ist zum Stichtag nicht zu Wohnzwecken ausgebaut. Eine weitere Treppe führt in den Spitzboden.

Teilunterkellerung Gewölbekeller

Der unterkellerte Gebäudebereich befindet sich im nördlichen Teil des Wohnhauses und stellt sich mit einem Raum dar.

Anmerkung: Aufgrund fehlender Zugangsmöglichkeiten beim Ortstermin kann sich die Beschreibung nur auf die vorliegenden Unterlagen beziehen, die tatsächliche Grundrissgestaltung kann von der beschriebenen abweichen.

Wohnfläche

Erdgeschoss					
Amtszimmer	4,450 m	x	3,420 m	=	15,22 m²
Windfang	2,365 m	x	3,420 m	=	8,09 m²
Diele	2,635 m	x	2,700 m	=	7,11 m²
Flur	4,700 m	x	1,000 m		
	2,600 m	x	1,100 m		
	1,500 m	x	1,300 m	=	9,51 m²
Registratur	2,260 m	x	3,650 m	=	8,25 m²
Heizungsraum	1,200 m	x	2,300 m	=	2,76 m²
Gäste-WC	1,340 m	x	2,100 m	=	2,81 m²
Wohnzimmer	4,550 m	x	4,700 m	=	21,39 m²
Esszimmer	3,010 m	x	3,900 m	=	11,74 m²
Küche	3,990 m	x	3,650 m	=	14,56 m²
Kamin	0,500 m	x	-0,500 m	=	-0,25 m²
Summe					101,19 m²
Obergeschoss					
Kinderzimmer	3,365 m	x	4,600 m		
	1,200 m	x	1,150 m	=	16,86 m²
Kinderzimmer	3,460 m	x	3,400 m	=	11,76 m²
Kinderzimmer	4,505 m	x	3,705 m	=	16,69 m²
Schlafzimmer	4,520 m	x	4,620 m	=	20,88 m²
Gästezimmer	2,905 m	x	3,805 m	=	11,05 m²
Badezimmer	2,925 m	x	2,000 m	=	5,85 m²
WC	0,970 m	x	2,000 m	=	1,94 m²
Diele	5,200 m	x	2,900 m		
	1,700 m	x	1,600 m	=	17,80 m²
Flur neben Treppe	1,600 m	x	3,900 m	=	6,24 m²
Kamin	0,500 m	x	-0,500 m	=	-0,25 m²
Summe					= 108,83 m²
Wohnfläche, rd.					= 210 m²

Anmerkung: Die Flächenangaben wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen. Eine Überprüfung war zum Ortstermin auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung nicht möglich. Bei der folgenden Wertermittlung wird diese Angabe unterstellt.

Maß der baulichen Nutzung

Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF)

Wohnhaus	
Erdgeschoss	= 149 m ²
Obergeschoss	= 149 m ²
Dachgeschoss	= 149 m ²
Gesamt, rd.	= 447 m²

Anmerkung:

Die Bruttogrundfläche wurde aus vorliegenden Planunterlagen entnommen und mithilfe der Messfunktion der Onlineanwendung BayernAtlas-Plus plausibilisiert. Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde nach der DIN 277 berechnet. Sie bezeichnet die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei sind die äußeren Maße eines Bauwerks anzusetzen, einschließlich Putz oder aufgebrachter Außenschalen (z. B. Vollwärmeschutz, mehrschaliger Wandaufbau).

Ausbauverhältnis

Das Verhältnis der Wohnfläche des Wohnhauses von 210 m² zur Bruttogrundfläche (BGF) von 447 m² beträgt rd. 47 %. Dies bedeutet, dass 47 % der gesamten Bruttogrundfläche als Wohnfläche genutzt werden. Das Verhältnis von rund 47 % genutzter Wohnfläche zeigt eine geringe Ausnutzung der Gesamtfläche. Dies resultiert unter anderem aus der baulichen Struktur des Hauses. Das Erd- und Obergeschoss sind ausgebaut, während das Dachgeschoss nicht zu Wohnzwecken ausgebaut wurde und daher bei der Berechnung unberücksichtigt bleibt. Auch der Spitzboden wird in der Berechnung nicht berücksichtigt.

Brandversicherungswert

Gemäß dem Schreiben der Ecclesia Versicherungsdienst GmbH vom 11.08.2021 besteht für das Objekt einschließlich Nebengebäude (Doppelgarage) ein bedingungsgemäßer Gebäudefeuerversicherungsschutz im Rahmen und Umfang des über die Evangelisch-Lutherische Kirche in Bayern abgeschlossenen Sammelvertrags. Der Neuwert im Jahr 2021 betrug 977.090 €.

Anmerkung:

Bei nicht brandversicherten Gebäuden bzw. rückständigen Brandversicherungsbeiträgen besteht ein hohes Risiko bei plötzlichem Brand des Gebäudes, darauf wird ein Erster in der Zwangsversteigerung besonders hingewiesen.

Energetische Gebäudeeigenschaften

Zum Wertermittlungstichtag liegt dem Sachverständigen kein Energieausweis vor.

Energieeffizienzklassen von Wohngebäuden (nach GEG)		
A+	0 – 30 kWh/(m²a)	entspricht etwa Passivhausstandard oder KfW 40+
A	30 – unter 50 kWh/(m²a)	entspricht mind. Anforderungen der EnEV 2016, z.B. KfW 55 oder KfW 70
B	50 – unter 75 kWh/(m²a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2014
C	75 – unter 100 kWh/(m²a)	entspricht etwa energetisch gut modernisiertem EFH
D	100 – unter 130 kWh/(m²a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2007 oder hochwertig modernisierte Altbauten
E	130 – unter 160 kWh/(m²a)	entspricht etwa durchschnittlichem Wohngebäudestand
F	160 – unter 200 kWh/(m²a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem MFH
G	200 – unter 250 kWh/(m²a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem EFH
H	über 250 kWh/(m²a)	entspricht etwa unsaniertem, energetisch schlechtem Altbau

Hinweis: Seit dem 1. November 2020 gilt das Gebäudeenergiegesetz. Eine weitere Änderung ist zum 1. Januar 2023 in Kraft getreten (Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent). Mit dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) werden das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparungsverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammengeführt. Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Die frühere EnEV, EnEG und das EEWärmeG wurden mit dem GEG zusammengeführt. Berechnungen des Energieausweises müssen eingesehen und Angaben der Eigentümer sorgfältig geprüft werden. Neben Verkäufern und Vermietern sind nun auch Makler verpflichtet, einen Energieausweis vorzulegen. Zusätzlich müssen nun auch die CO₂-Emissionen des Gebäudes im Energieausweis angegeben werden. **Anmerkung Bestandsgebäude:** Es bestehen einige Austausch- und Nachrüstpflichten, die grundsätzlich zu einem bestimmten Termin erfüllt werden müssen. Daneben gibt es sogenannte „bedingte Anforderungen“, die nur bei Modernisierungsmaßnahmen beachtet werden müssen. U. a. müssen dabei Öl- und Gas-Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind und eine übliche Größe von 4 kW bei 400 kW Heizleistung aufweisen ausgetauscht werden. Die Austauschpflicht gilt jedoch nicht für Brennwert- und Nieder temperatur-Kessel. Um welchen Kesseltyp es sich handelt, teilt i. d. R. der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger mit. Dieser muss regelmäßig eine so genannte „Feuerstättenschau“ vor Ort durchführen. Weiter müssen neue Heizungs- und Warmwasserrohre in unbeheizten Räumen gedämmt werden. Oberste Geschossdecken zu unbeheizten Dachräumen mussten bereits bis Ende 2015 nachträglich gedämmt werden, wenn sie keinen so genannten „Mindestwärmeschutz“ aufweisen. Bei Modernisierungen, Austausch oder Veränderung von Bauteilen gibt das GEG-Mindeststandards vor, welche bei den baulichen Eingriffen erreicht werden müssen. Beispielsweise trifft das bereits bei einer Erneuerung des Putzes an der Fassade oder einem Austausch der Fenster zu.

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau

Baumängel und Bauschäden
keine ersichtlich/bekannt
Instandhaltungsstau
teilw. der Witterung geschuldete Verfärbungen an der Außenfassade
unzeitgemäße Bauausführung
Gesamtenergiebilanz

Laut dem Abschlussbericht der Berger Architektur und Denkmalpflege GmbH Rottenburg vom 22.01.2020 wurden unter anderem statische Voruntersuchungen, ein Schadstoffuntersuchen, eine Voruntersuchung der Elektroinstallation, eine Stellungnahme zur Heizung und Sanitärtechnik sowie eine Kanalbefahrung durchgeführt.

Bei älteren Gebäuden wird häufig eine Schadstoffuntersuchung durchgeführt, da in der Vergangenheit Baustoffe verwendet wurden, die gesundheitsschädliche Substanzen wie Asbest, Blei, PCBs oder Formaldehyd enthalten können. Diese Stoffe stellen eine langfristige Gesundheitsgefahr dar und können während Abriss- oder Renovierungsarbeiten freigesetzt werden. Im Rahmen der Schadstoffuntersuchung werden Luft- und Baustoffproben entnommen, um präzise festzustellen, welche Bauteile betroffen sind, in welchem Ausmaß die Belastung vorliegt und welche Maßnahmen zur sicheren Sanierung erforderlich sind.

Aus den vorliegenden Protokollen zur möglichen Schadstoffbelastung geht hervor, dass im Erdgeschoss nur eine sehr geringe Belastung vorhanden ist, sodass keine Gefährdung angenommen werden kann. Im Dachgeschoss und Spitzboden wurden jedoch in Teilbereichen erhöhte Belastungen mit PCP und Lindan festgestellt. Es wird empfohlen, das Dachgeschoss unter diesen Voraussetzungen nicht zu nutzen – auch nicht zu Lagerzwecken, um eine Verschleppung der belasteten Stäube zu verhindern. In Bezug auf die Elektroausstattung ist zu entnehmen, dass die Installation den anerkannten Regeln der Technik entspricht, das Gebäude jedoch noch über Schraubsicherungen verfügt, ebenso ist kein Überspannschutz vorhanden. Bezüglich der Trinkwasserinstallation liegt eine Stellungnahme der Firma Krieger vor, die einen vollständigen Austausch der Leitungen empfiehlt.

Die Sanitäreinrichtungen und die Heizungsanlage werden als technisch veraltet eingeschätzt. Hinsichtlich der Kanalisation besteht kein Handlungsbedarf. Dach Fachwerk ist laut Protokoll nur noch an den Ostgiebel erhalten. An der Nord- und Westfassade sind verschiedene Risse vorhanden. An dem östlichen Fachwerkgiebel ist ein erhebliches Schadenbild vorhanden, unter anderem bereits abfallende Putzflächen und Holzschäden. Kellerwände und – Gewölbe sind ohne Schaden. Weitere Informationen sind den Protokollen zu entnehmen.

Die genannten Baumängel und Bauschäden konnten vom Sachverständigen aufgrund der fehlenden Besichtigung während des Ortstermins nicht beurteilt werden. Ohne eine Besichtigung der betroffenen Bereiche ist es nicht möglich, die Art, das Ausmaß und die Dringlichkeit möglicher Mängel zuverlässig zu bewerten. Augenscheinlich zeigt sich das Gebäude in einem überwiegend baujahrtypischen Zustand. Eine detaillierte Beurteilung der Mängel und Schäden war zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht möglich.

Hinweis: Unter einem **Baumangel** kann ein Fehler angesehen werden, der bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe (z. B. Einbau ungenügender Wärmedämmung auf einer Stahlbetondachdecke) den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen Gebrauch einer baulichen Anlage aufhebt oder mindert. Hierzu gehören insbesondere Mängel der Dämmung gegen Schall, Wärme und Feuchtigkeit, Mängel der Belichtung, Belüftung und der Statik (Belastbarkeit) sowie eine mangelhafte Bauausführung. Als **Bauschaden** werden dagegen Beeinträchtigungen eines Bauwerks als Folge eines Baumangels oder äußerer Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Regen oder Feuer) angesehen. **Instandhaltungsstau** wird mit unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung definiert. Dies liegt vor, wenn z. B. Erneuerungs-, Ersatz- und Wartungsaufgaben bewusst oder unbewusst auf Grund einer vermeintlich niedrigeren Dringlichkeit verschoben werden und damit den Marktwert entsprechend mindern. Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei dem Gutachten um eine Verkehrswertermittlung gemäß Baugesetzbuch und kein Sanierungsgutachten bezüglich Mängel und Renovierungsbedarf handelt. Funktionsüberprüfungen von technischen Einrichtungen und Anlagen wurden nicht durchgeführt. Die Beschaffenheit von Baumaterialien wurden nicht überprüft.

Beurteilung

Das denkmalgeschützte Einfamilienwohnhaus vermittelt insgesamt einen überwiegend ordentlichen Eindruck. Allerdings zeigen die Auswertungen der vorliegenden Prüfprotokolle, dass sich das Gebäude in einem eher baujahrstypischen Zustand mit Erhaltungsrückstand befindet. Besonders die potenzielle Schadstoffbelastung, wie etwa durch PCP, sollte nicht unterschätzt werden – ein Risiko, das bei Fachwerkgebäuden dieses Baujahres häufig anzutreffen ist. Die Grundrissgestaltung ist funktional und ermöglicht eine ausreichende natürliche Belichtung und Belüftung der Wohnräume. Die verkehrstechnische Anbindung ist als unterdurchschnittlich zu bewerten, während die Stellplatzsituation aufgrund der ländlichen Lage als gut einzustufen ist. Eine barrierefreie Nutzung ist nicht möglich.

Anmerkung:

Da eine Besichtigung der Bewertungseinheit nicht möglich war, basiert die Wertermittlung überwiegend auf dem äußeren Eindruck sowie den vorhandenen Unterlagen. Eine fundierte Einschätzung der Ausstattung sowie des Zustandes der Bewertungseinheit kann nicht getroffen werden.

Bezugnahme Objektart II (Flnr. 209)

Die Flnr. 209, gegenüber der Pfarrgasse 13, stellt sich als Grünfläche dar und wird zum Stichtag als Nutzgarten genutzt. Das Grundstück hat eine trapezartige Form und liegt überwiegend eben. Die Gärten der Flnr. 207, 208 und 209 sind mit einem Holzzaun eingefriedet, wobei keine sichtbare Grenze zwischen den einzelnen Gärten erkennbar ist.

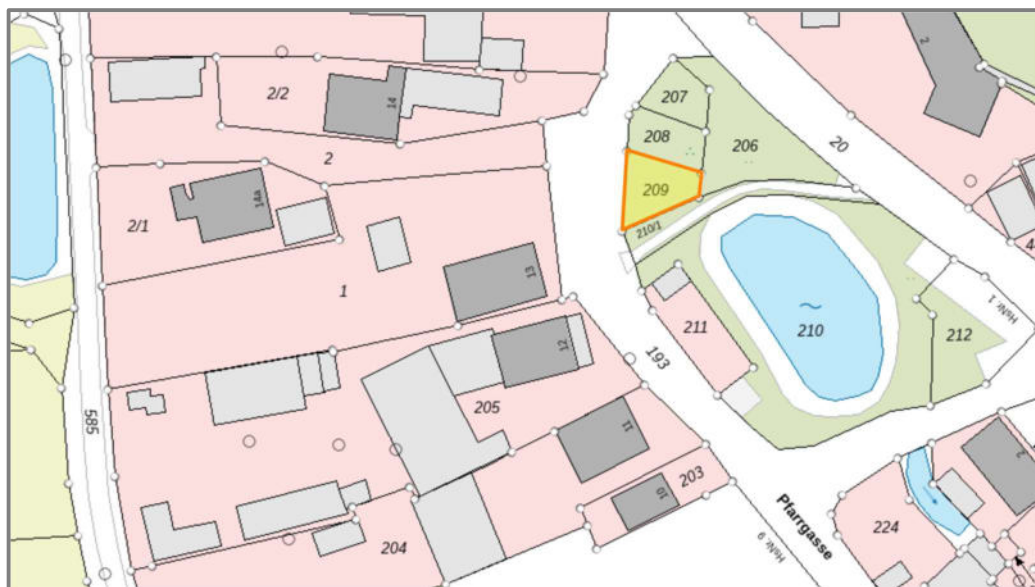


Abbildung 5 Kartierung - Lageplan Flnr. 209

Anlagen

Lagepläne



Abbildung 6 Lageplan - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

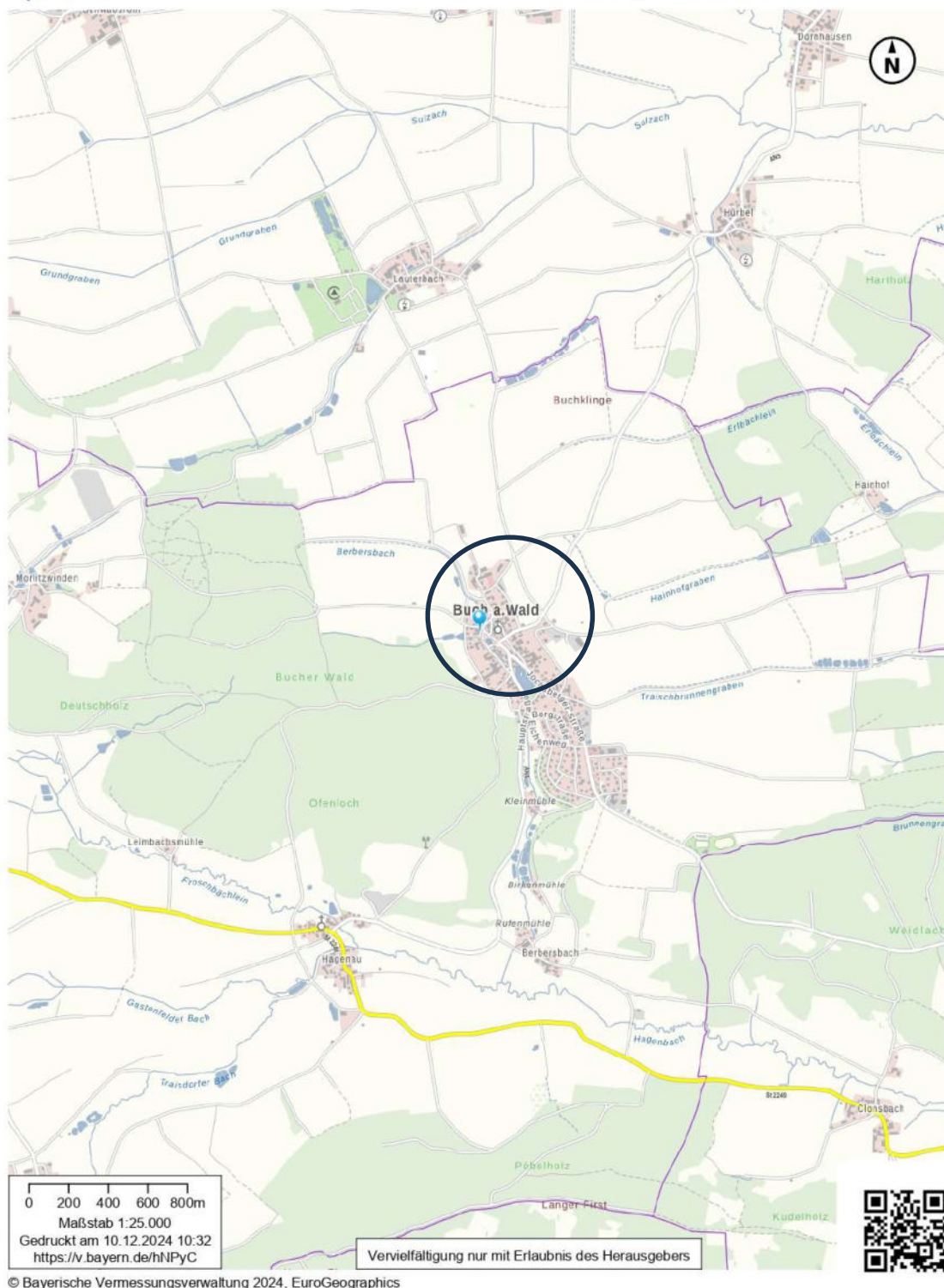


Abbildung 7 Mikrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

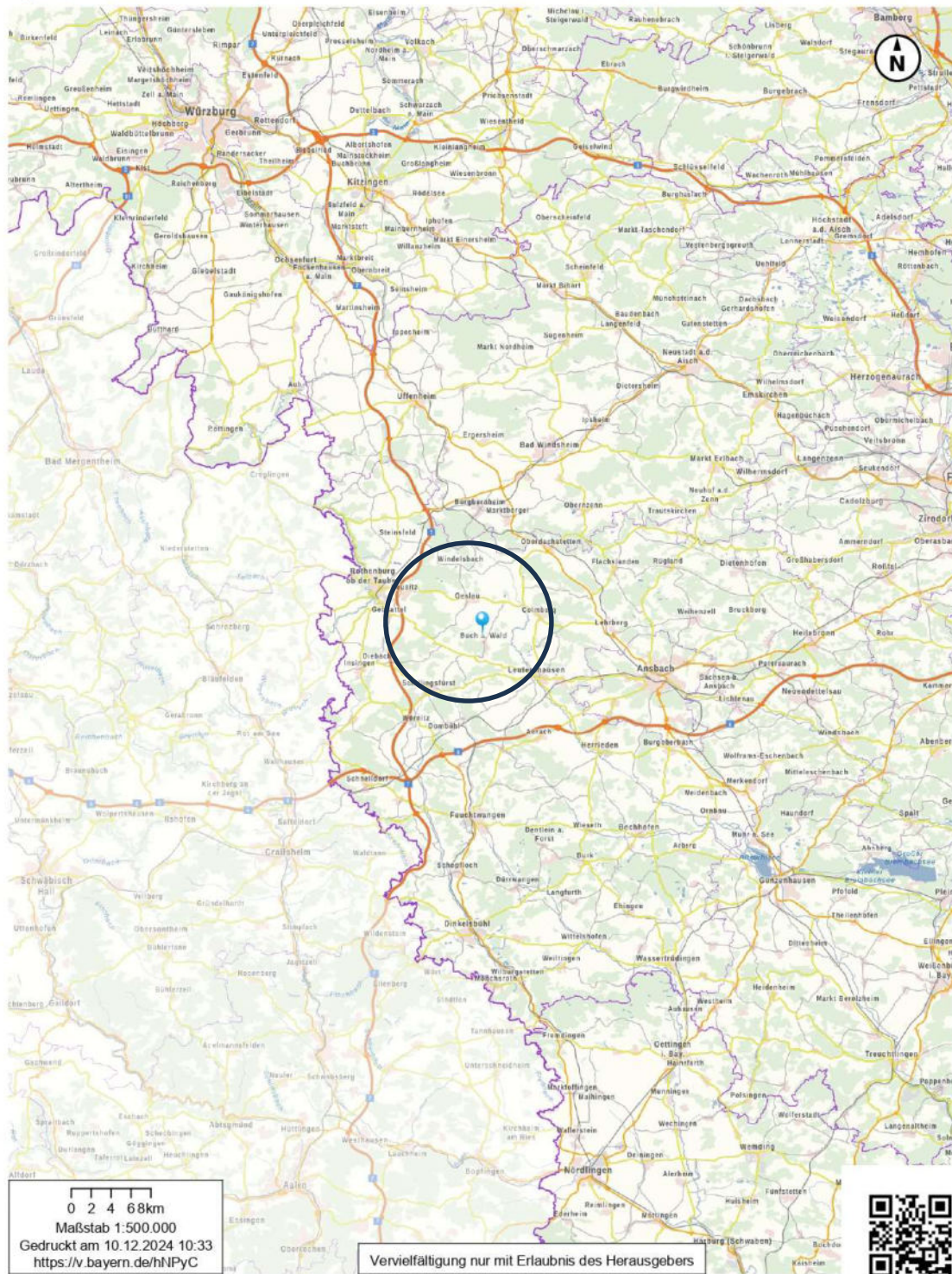


Abbildung 8 Makrolage - Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2110-1503

Bilder



Grundrisse/Ansichten/Schnitt

Hinweis:

Die Grundrisse, Schnitte und Ansichten können ggf. der tatsächlichen Nutzung abweichen und sind nicht zur Maßentnahme geeignet.



Abbildung 9 Erdgeschoss Grundriss aus den Unterlagen der VR-Bank

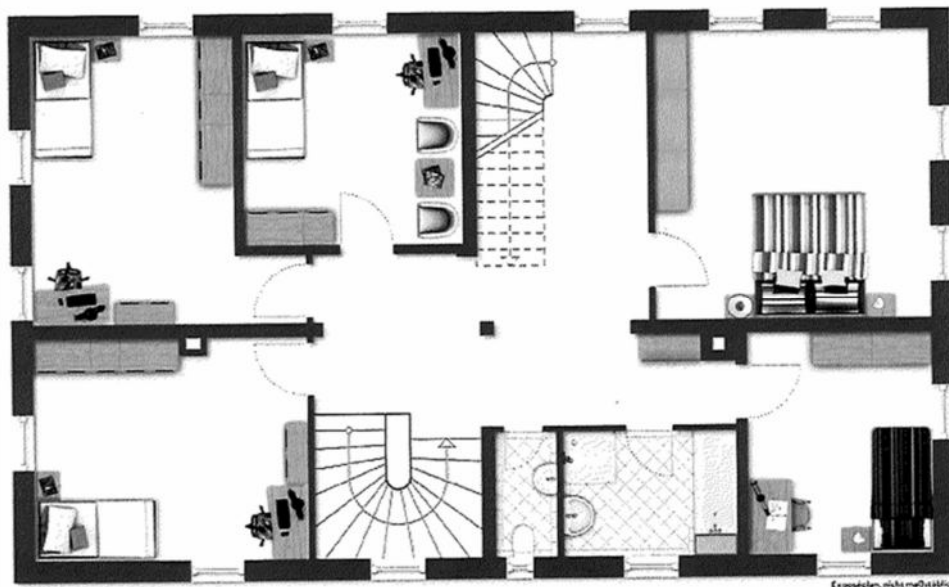


Abbildung 10 Obergeschoss Grundriss aus den Unterlagen der VR-Bank

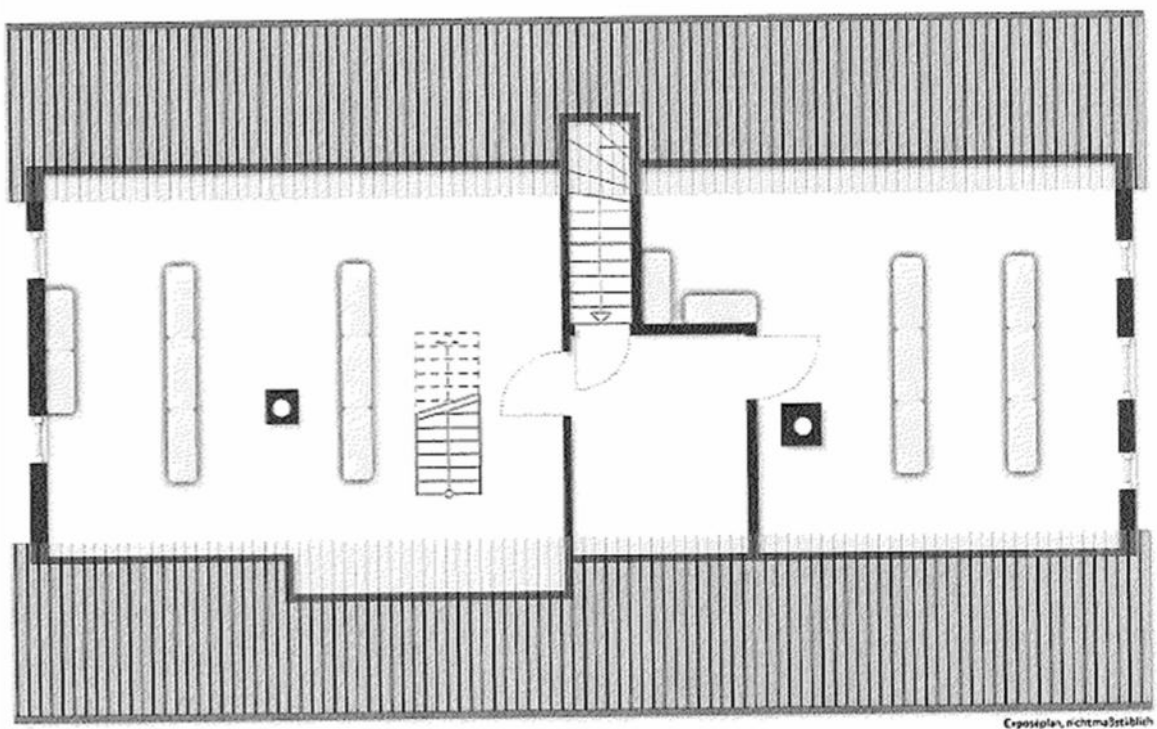


Abbildung 11 Grundriss Dachgeschoss aus den Unterlagen der VR-Bank

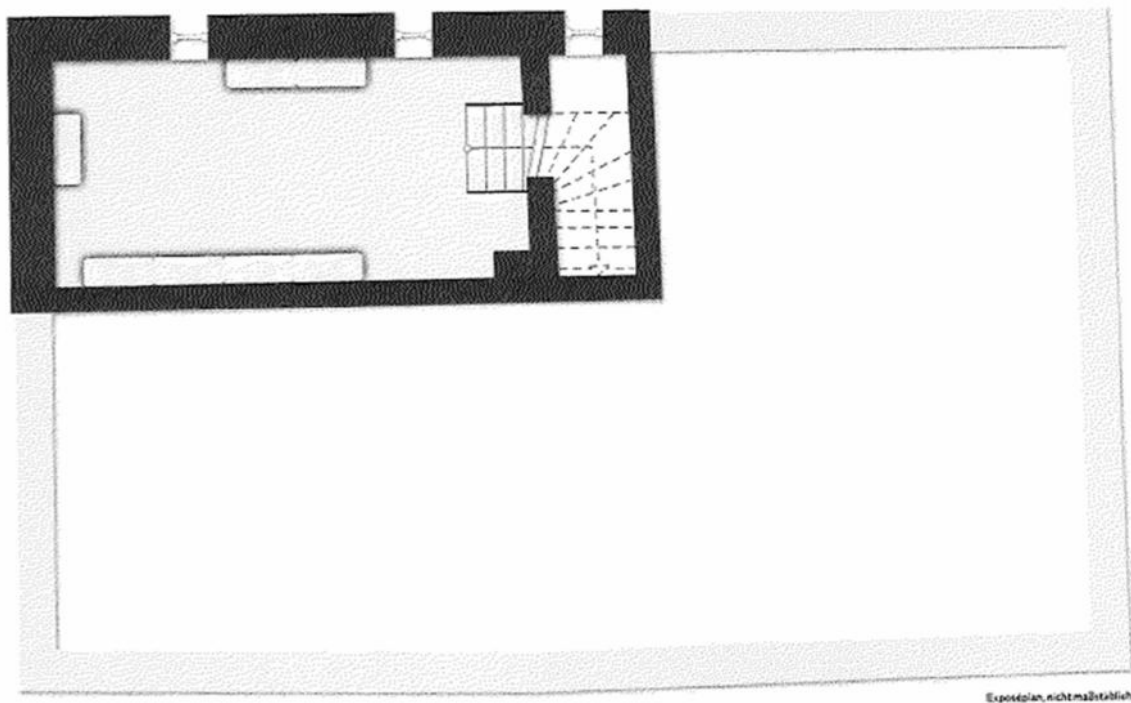


Abbildung 12 Grundriss Teilunterkellerung aus den Unterlagen der VR-Bank

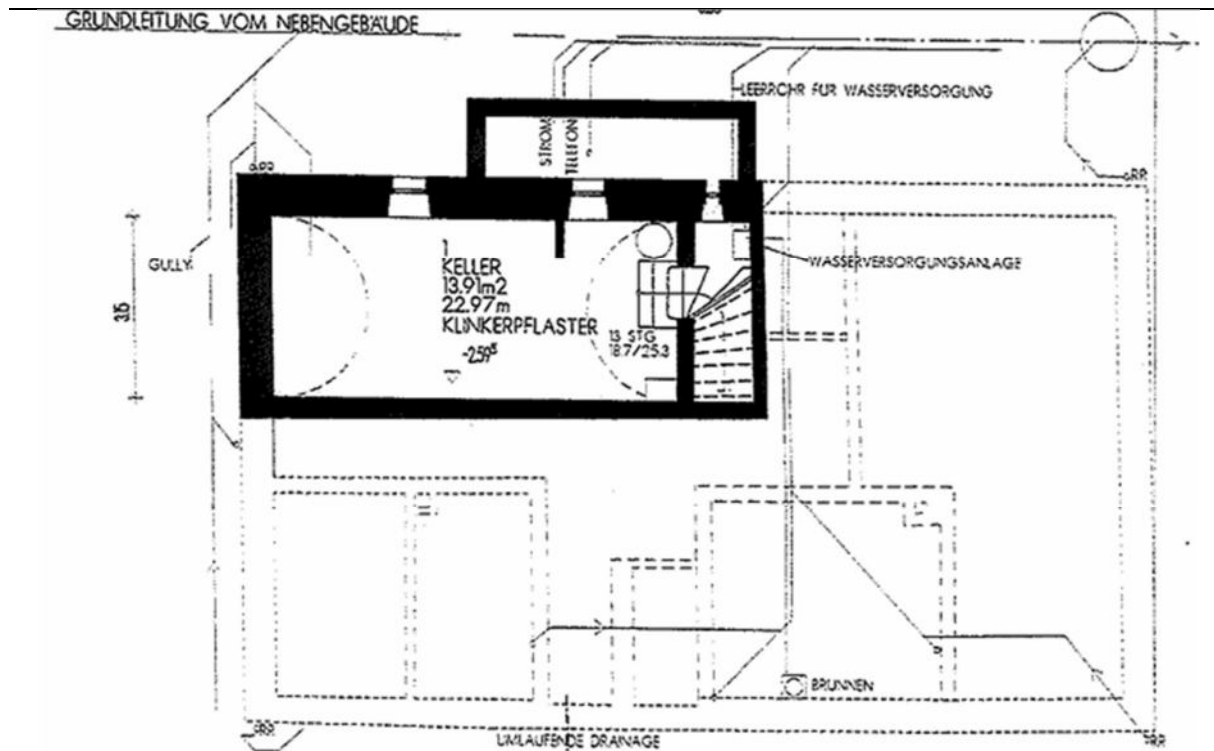


Abbildung 13 Grundriss Teilunterkellerung (Pläne von 2003)

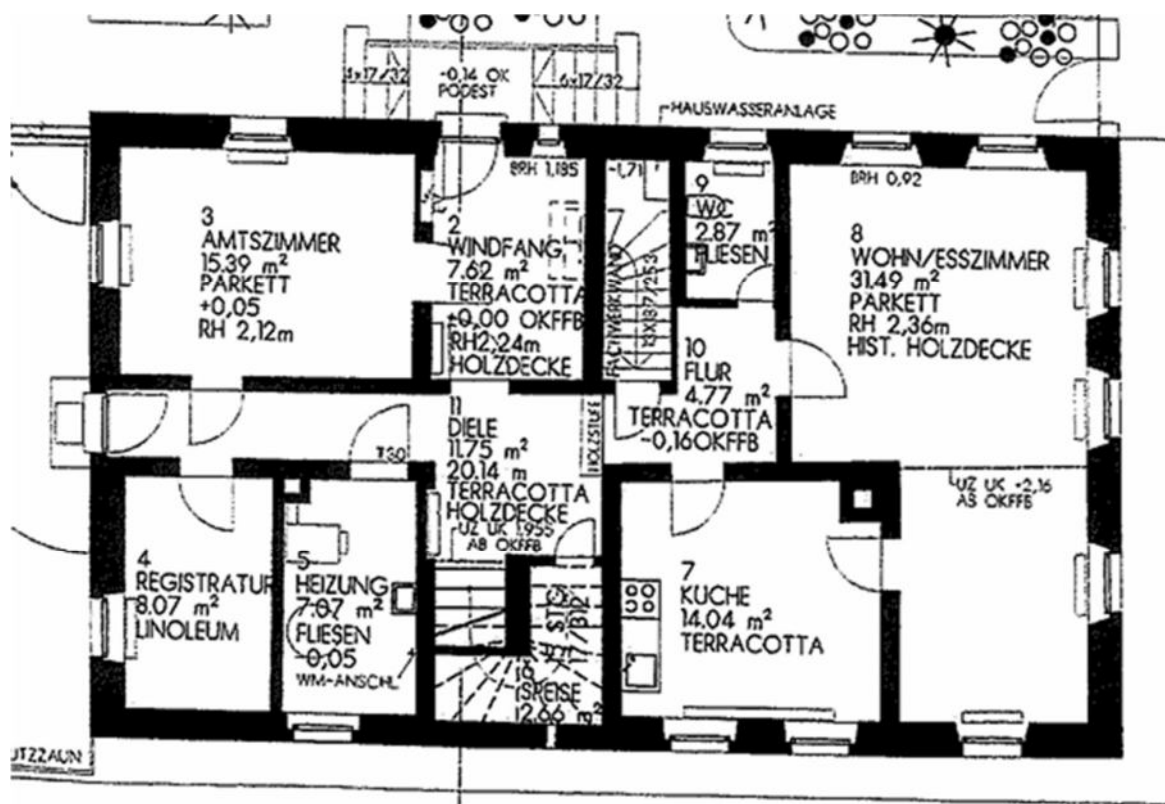


Abbildung 14 Grundriss Erdgeschoss (Pläne von 2003)



Abbildung 15 Erdgeschoss Grundriss aus den Unterlagen der VR-Bank

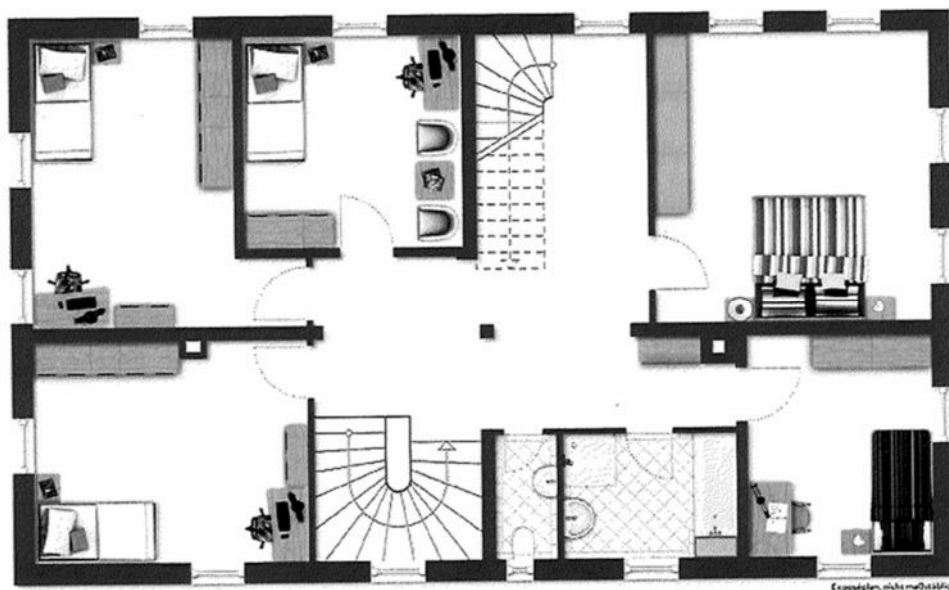


Abbildung 16 Obergeschoss Grundriss aus den Unterlagen der VR-Bank

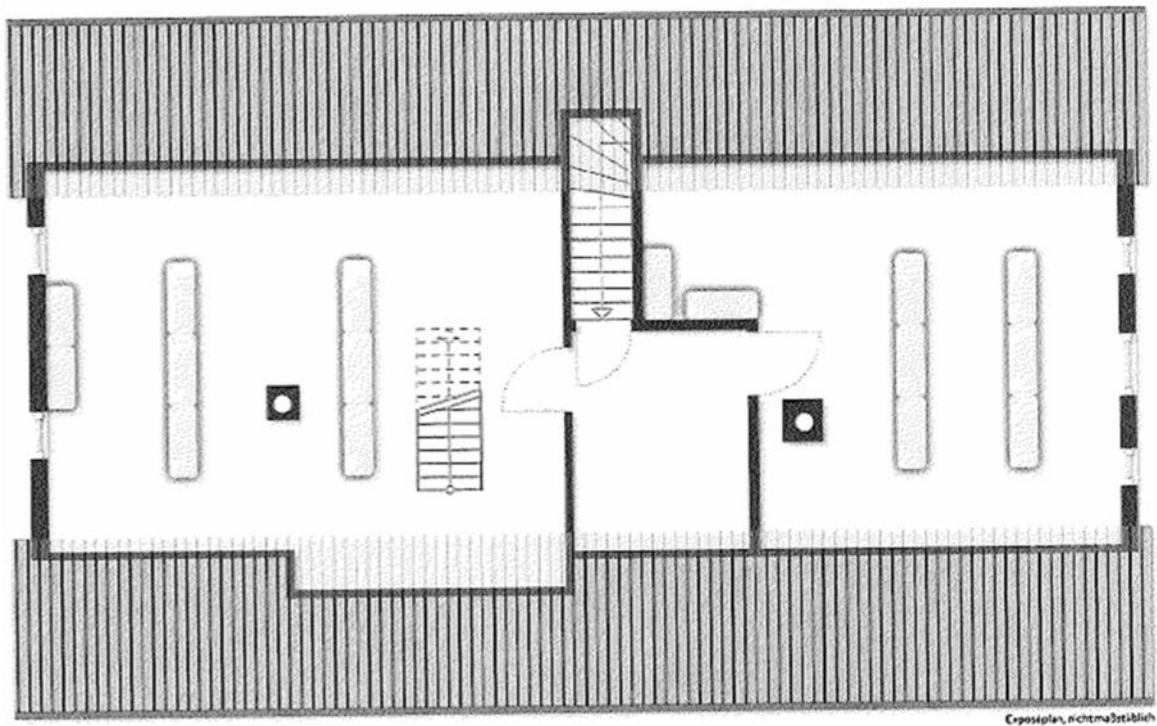


Abbildung 17 Grundriss Dachgeschoss aus den Unterlagen der VR-Bank

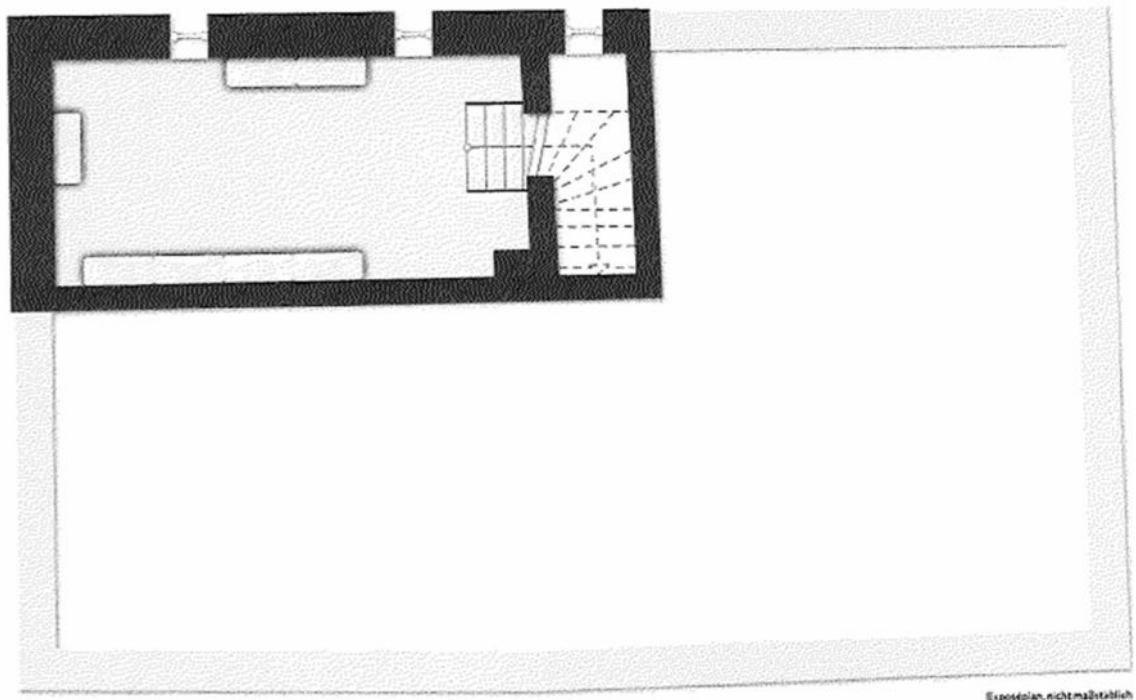


Abbildung 18 Grundriss Teilunterkellerung aus den Unterlagen der VR-Bank

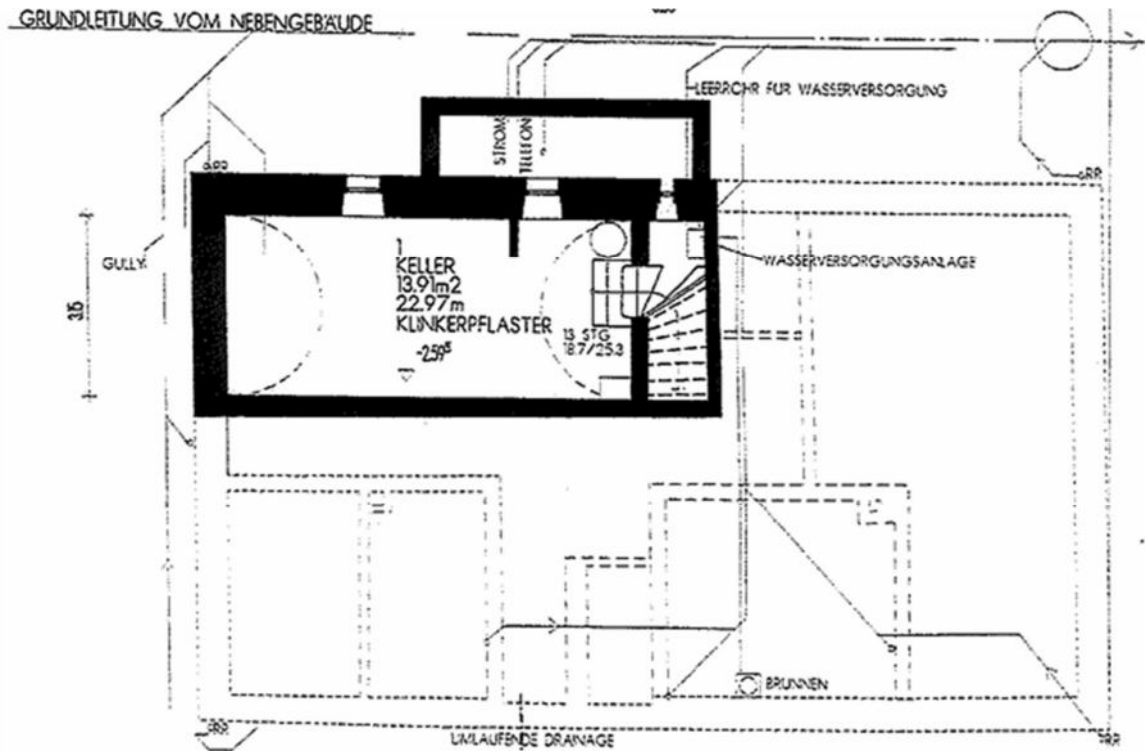


Abbildung 19 Grundriss Teilunterkellerung (Pläne von 2003)

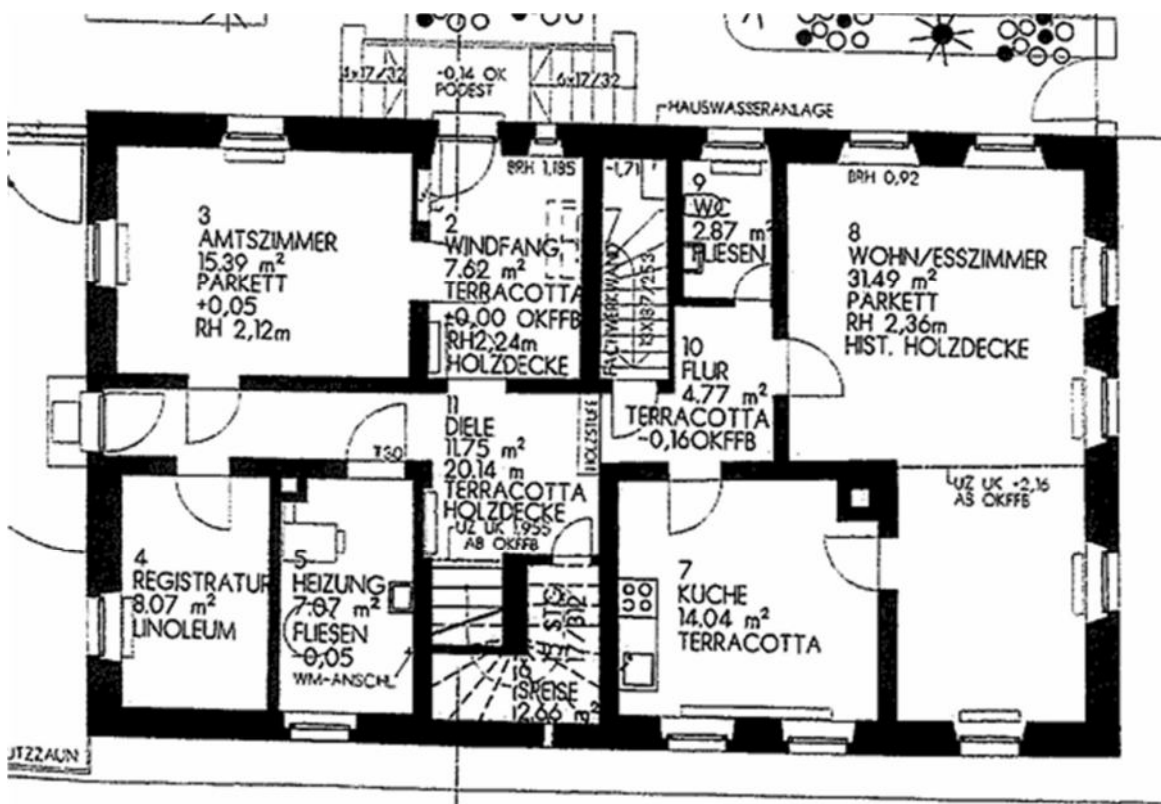


Abbildung 20 Grundriss Erdgeschoss (Pläne von 2003)

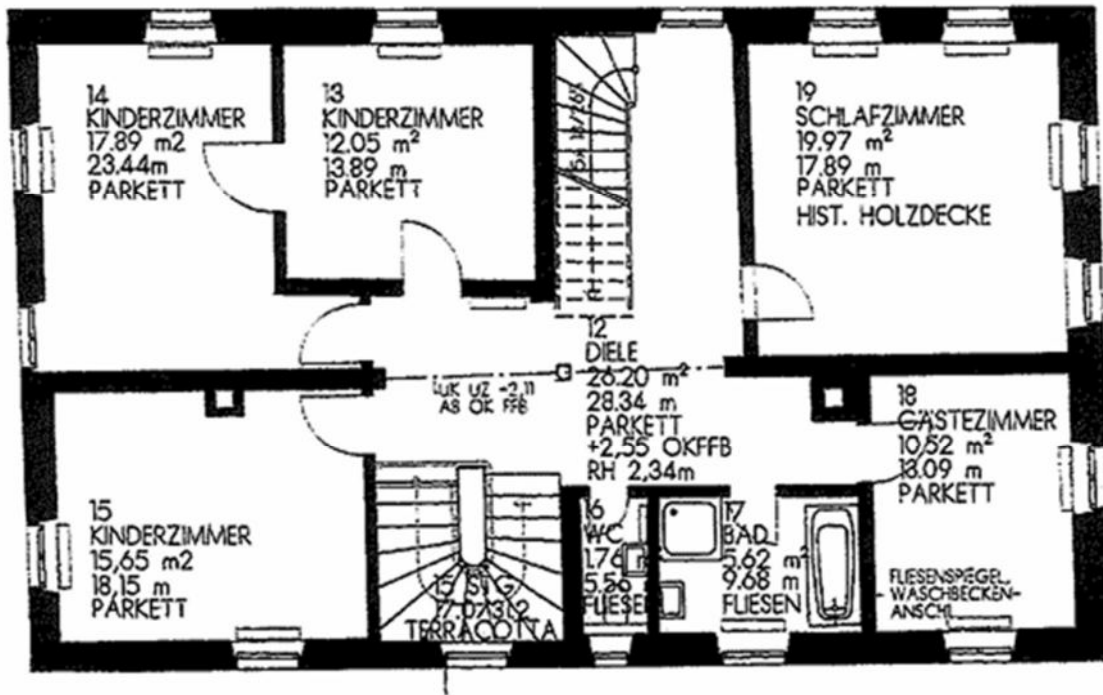


Abbildung 21 Grundriss Obergeschoss (Pläne aus 2003)

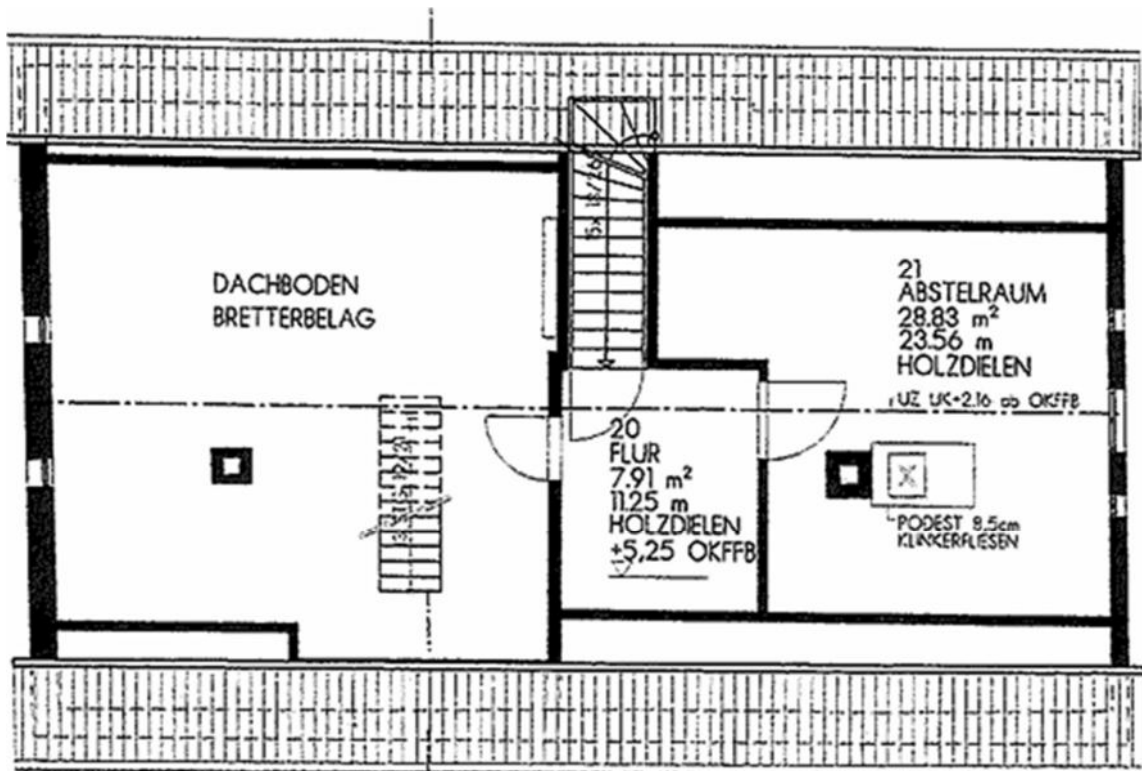


Abbildung 22 Grundriss Spitzboden (Pläne aus 2003)

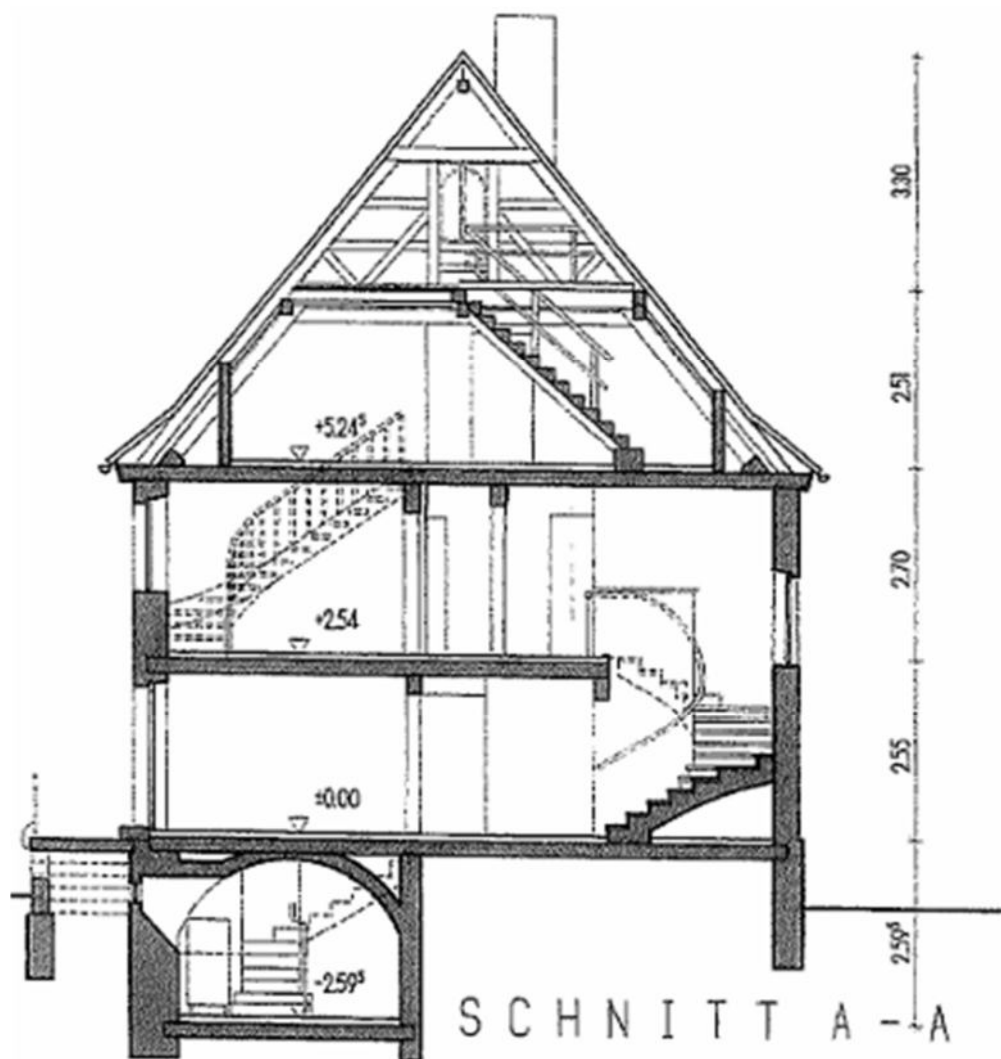


Abbildung 23 Schnitt durch das Wohnhaus (Pläne aus 2003)

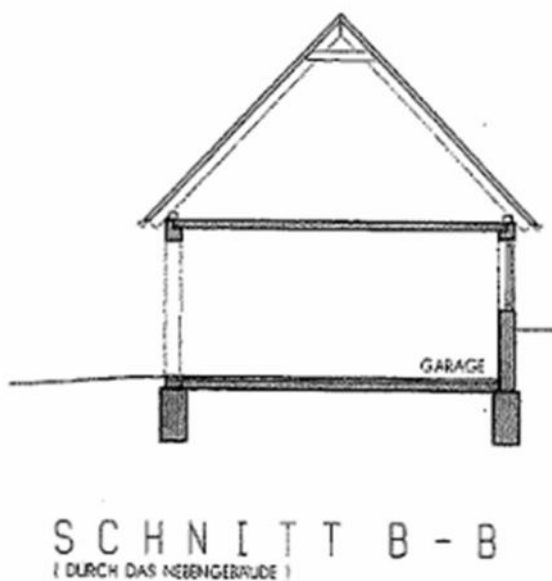


Abbildung 24 Schnitt durch die Garage (Pläne aus 2003)



Abbildung 25 Ansicht Wohnhaus und Garage von Osten

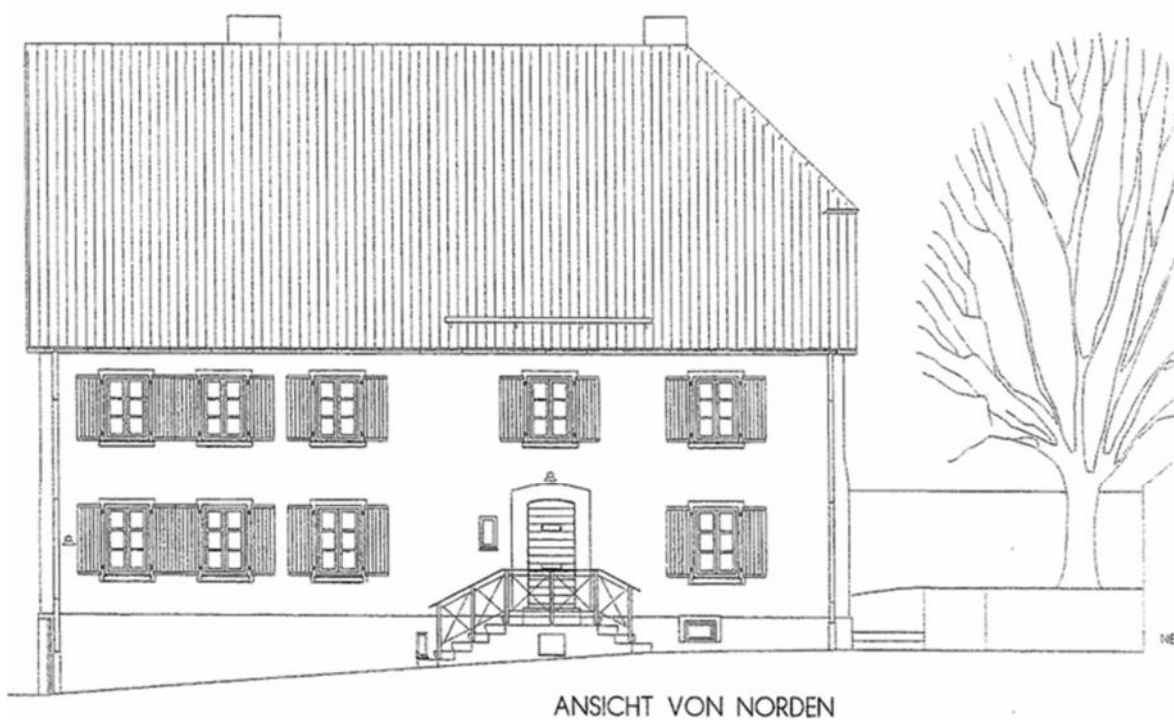


Abbildung 26 Ansicht Wohnhaus von Norden

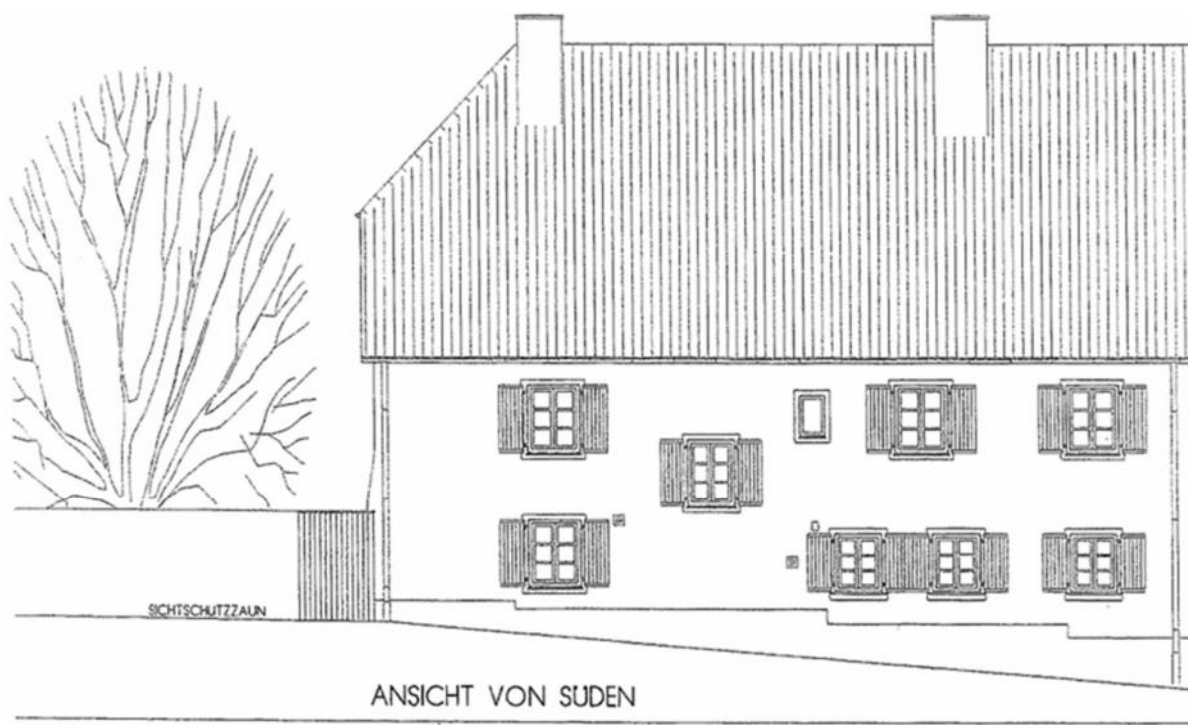


Abbildung 27 Ansicht Wohnhaus von Süden



Abbildung 28 Ansicht Wohnhaus von Westen