

## Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	91634 Wilburgstetten, Sandstraße 12
Objektart	Wohngrundstück, Größe 799 m <sup>2</sup>
Bebauung	Einfamilienhaus, Wohnfläche ca. 157 m <sup>2</sup> ; Doppelgarage
<b>Verkehrswert</b>	<b>400.000 €</b>
<hr/>	
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	10.12.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Ansbach
Aktenzeichen	1 K 45/25
Gutachten vom	21.01.2026

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

### SACHVERSTÄNDIGER

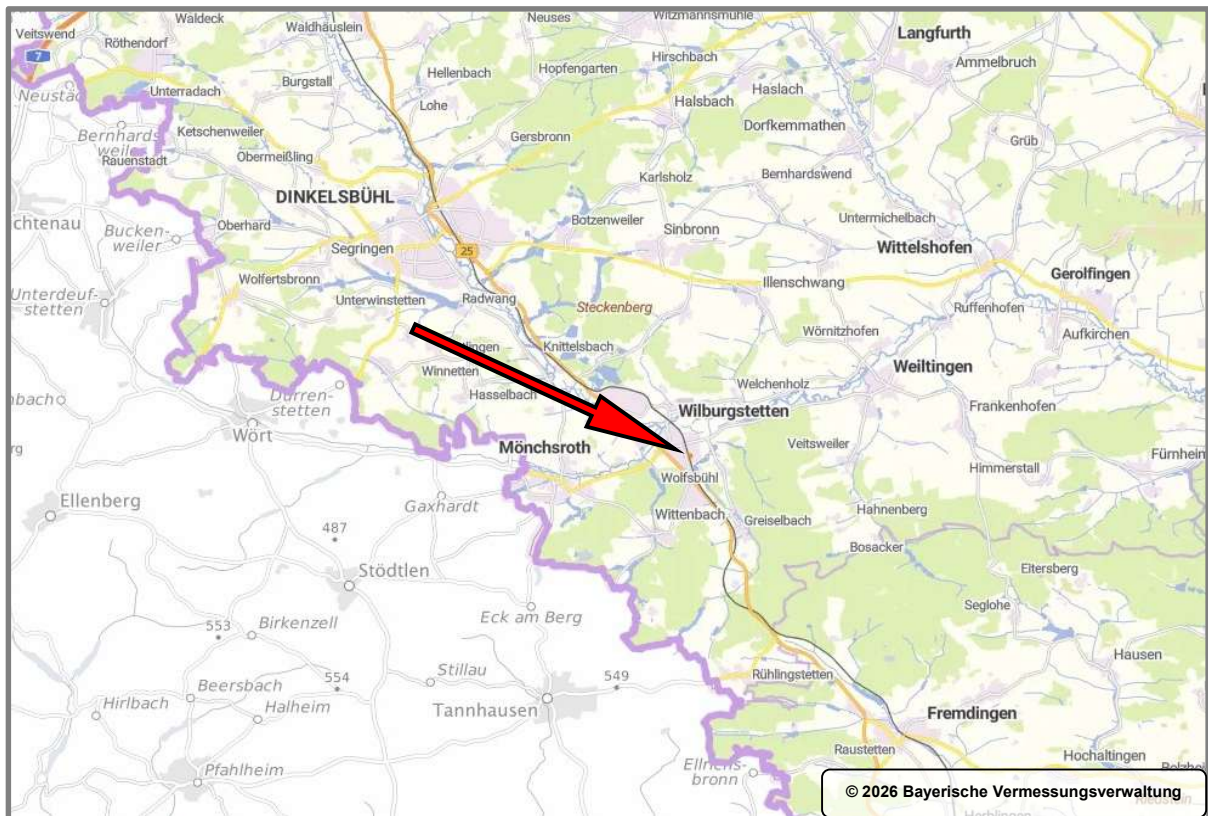
Philip Lang                      0911 240 332 21  
Arminiusstraße 2              lang@voelkel-lang.de  
90402 Nürnberg                www.voelkel-lang.de

## Lage

### Makrolage

Die Gemeinde Wilburgstetten liegt im Regierungsbezirk Mittelfranken, im Landkreis Ansbach und hat mit ihren Ortsteilen Greiselbach, Rühlingstetten, Villersbronn, Welchenholz und Wittenbach aktuell ca. 2.100 Einwohner.

Die Entfernung zur nächstgrößeren Stadt Dinkelsbühl beträgt ca. 8 km, nach Feuchtwangen ca. 20 km und nach Ansbach als Kreisstadt etwa 41 km.



### Mikrolage

#### Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage am südlichen Ortsrand, im Hauptort der Gemeinde Wilburgstetten im Bereich der Sandstraße. Die Lage zeichnet sich durch die Nähe zur Ortsmitte und die Entfernung von ca. 1,0 km zur Verwaltungsgemeinschaft Wilburgstetten (Gemeindeverwaltungsamt) bei gleichzeitig ruhigem Charakter abseits der Hauptverkehrswege aus. Unmittelbar westlich des Bewertungsgrundstücks liegen eine Bahnlinie und der Bahnhof Wilburgstetten. Laut der Internetseite der Gemeinde Wilburgstetten ist die Bahnlinie jedoch derzeit nicht aktiv.

Die unmittelbare Umgebung ist überwiegend geprägt von einer offenen bebauten Struktur mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Grundstücke sind meist großzügig bemessen und verfügen über angelegte Gärten. Der nahe gelegene Sportplatz, ein öffentlicher Spielplatz sowie die umliegenden Felder und Wälder bieten Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

### **Straße und Parkplatzsituation**

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Sandstraße. Es handelt sich hierbei um eine ausgebaut, asphaltierte Anliegerstraße ohne Bürgersteige und mit einseitiger Straßenbeleuchtung. Das Verkehrsaufkommen ist gering und entspricht der typischen Auslastung eines Wohngebiets. Auf dem Bewertungsgrundstück steht ein Kfz-Außenstellplatz sowie eine Doppelgarage zur Verfügung. Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind zusätzlich ausreichende Parkmöglichkeiten vorhanden.

### **Areal und Umgebungsbebauung**

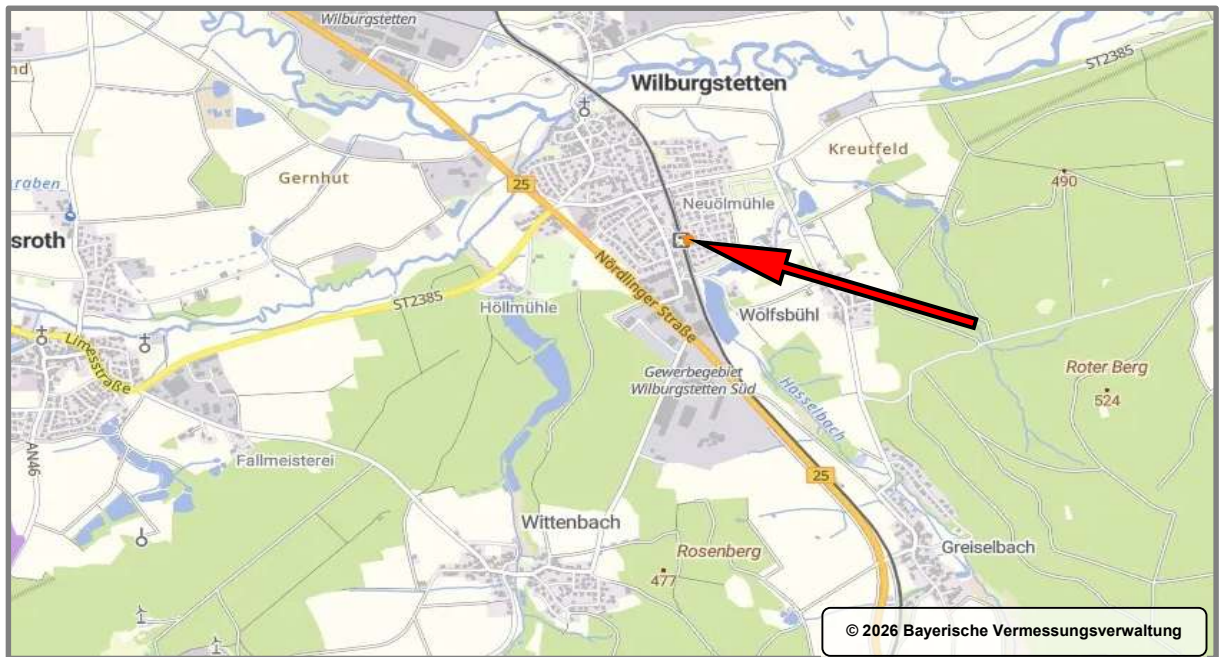
Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Gebiet mit einer ruhigen und familienfreundlichen Atmosphäre. Die Umgebung ist hauptsächlich durch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise sowie ansprechend gestaltete Grundstücke gekennzeichnet. Das unmittelbare Areal vermittelt einen gepflegten und beständigen Gesamteindruck.

### **Nahversorgung, Bildungseinrichtungen und medizinische Versorgung**

Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Bäcker, etc.) sind im Ort und in den umliegenden Gemeinden vorhanden. Ein Kindergarten und Grundschule befinden sich direkt in Wilburgstetten, weiterführende Schulen sind in Dinkelsbühl vorhanden. Die medizinische Grundversorgung wird durch Hausärzte gewährleistet. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Dinkelsbühl.

### **Verkehrsanbindung**

Die Anbindung an den Individualverkehr ist durch die nahegelegene Bundesstraße B25 sowie die Autobahn A7 Anschlussstelle Dinkelsbühl/Fichtenau, ca. 18,5 km entfernt, gegeben. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über Buslinien erreicht werden. Wilburgstetten verfügt zwar über einen Bahnanschluss, dieser ist jedoch laut der Internetseite der Gemeinde Wilburgstetten derzeit nicht aktiv. Die Bushaltestelle „Wilburgstetten Bahnhof“ ist ca. 600 m nordwestlich positioniert.



**Beurteilung:**

**Das Grundstück liegt im Hauptort der Gemeinde Wilburgstetten.**

**Die Parkplatzsituation im öffentlichen Raum ist entspannt.**

**Die Wohnlage ist insgesamt als ruhig und ländlich einzustufen, die Besonnung und Belichtung des Grundstücks sind sehr gut.**

**Die Nahversorgung ist insgesamt noch als befriedigend zu bewerten.**

**Die Verkehrsanbindung für den Individualverkehr ist befriedigend. Das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs ist deutlich eingeschränkt.**

## Grundstück

### Grundstücksbeschreibung

#### **Wohngrundstück, Flurstück Nr. 530/4**

Das Grundstück grenzt mit seiner Ostseite an die Sandstraße, über welche es auch erschlossen wird. Mit seiner Nordseite grenzt es an ein unbebautes Nachbargrundstück. Mit seiner Westseite grenzt es an einen Flurweg. Mit seiner Südseite grenzt es an ein bebautes Nachbargrundstück.

Das Grundstück ist überwiegend eben und auf dem Höhenniveau der angrenzenden Straße. Auf dem Grundstück sind ein freistehendes Einfamilienhaus und eine sich an der nördlichen Grundstücksgrenze befindende Doppelgarage errichtet.

Das Grundstück wird an seiner Nordostecke von der Sandstraße aus offen befahren. Die Zufahrt ist gepflastert und führt nachfolgend zur Doppelgarage. Zusätzlich wird das Grundstück an seiner Südostecke offen befahren. Hier befindet sich ein gepflasterter Kfz-Außenstellplatz. Der Zugang zum Hauseingang des Wohnhauses, welcher an dessen nördlicher Gebäudeseite positioniert ist, erfolgt von der Sandstraße aus offen über die gepflasterte Zufahrt, anschließend über einen gepflasterten Weg, welcher zwischen Wohnhaus und Doppelgarage liegt und abschließend über ein einstufiges Treppenpodest.

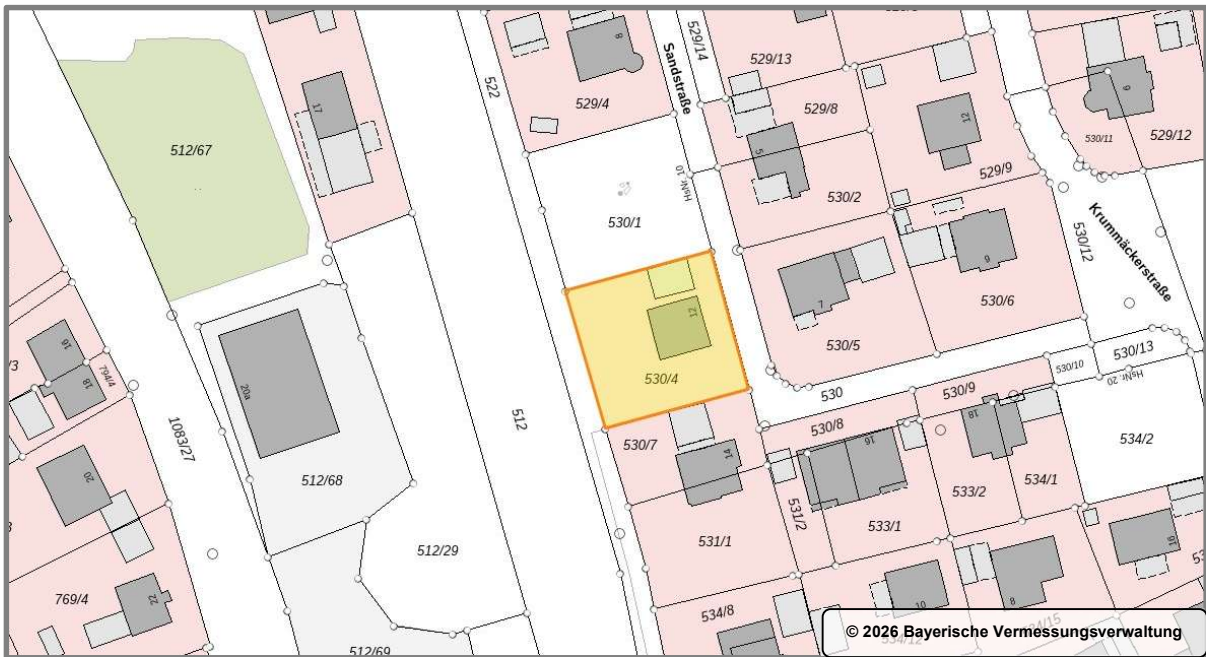
Die Einfriedung nach Norden erfolgt beginnend von der nordöstlichen Grundstücksecke aus über die auf dem Bewertungsgrundstück errichtete Doppelgarage in Grenzbebauung, nachfolgend über einen Holzschuttschutz und abschließend über eine Hecke. Die Einfriedung nach Westen erfolgt über Busch- und Pflanzenwerk. Die Einfriedung nach Süden verläuft ausgehend von der südwestlichen Grundstücksecke zunächst über auf dem Bewertungsgrundstück befindliches Busch- und Pflanzenwerk, anschließend entlang einer auf dem Nachbargrundstück befindlichen Mauer und setzt sich schließlich durch die auf dem Nachbargrundstück gelegene Bebauung fort. Der Kfz-Außenstellplatz an der südöstlichen Grundstücksecke ist jeweils nach Süden und Osten offen ausgeführt. Nach Osten hin ist das Bewertungsgrundstück offen, ohne Einfriedung ausgeführt.

Die Freiflächen sind, ausgenommen der um das Wohnhaus verlaufenden Wege und der an das Wohnhaus angrenzenden, westlich gelegenen Terrasse, mit Rasen begrünt. Die Wege sowie die Terrasse sind jeweils gepflastert. An den Grundstücksgrenzen befindet sich jeweils Busch- und Pflanzenbewuchs in geringer Höhe.

## Zuschnitt

Das Wohngrundstück, Flurstück Nr. 530/4, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von 799 m<sup>2</sup>.

Es hat überwiegend eine rechteckige Form, siehe Lageplan. Die Breite an der Straße Sandstraße (Nord-/Südrichtung) beträgt ca. 27,5 m, die mittlere Tiefe in Nordost-/Südwestrichtung beträgt ca. 29,0 m, die mittlere Breite in Nordwest-/Südostrichtung beträgt ca. 27,5 m.



## **Naturgefahren und Immissionen**

Für das Wohngrundstück, Flurstück Nr. 530/4, sind weder Georisiken noch Hochwasserrisiken erkennbar.

Für das Wohngrundstück, Flurstück Nr. 530/4, sind keine Lärmimmissionen erkennbar. Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft. Es liegen keine weiteren Informationen vor, da keine gesonderten Erhebungen durchgeführt wurden. Auch eigene Geräuschemessungen, etwa aus Flug-, Bahn- oder Kfz-Verkehr, wurden nicht durchgeführt.

### ***Beurteilung:***

***Das Grundstück ist überwiegend eben, hat eine überwiegend rechteckige Form und liegt auf dem Höhenniveau der angrenzenden Straße.***

***Das Grundstück ist hinsichtlich seiner Zufahrt und Zuwegung von der Sandstraße aus gut erreichbar.***

***Die Freiflächen sind überwiegend einfach gestaltet und stellen sich in einem ordentlichen Zustand dar.***

***Altlasten bestehen laut vorliegender Auskunft nicht.***

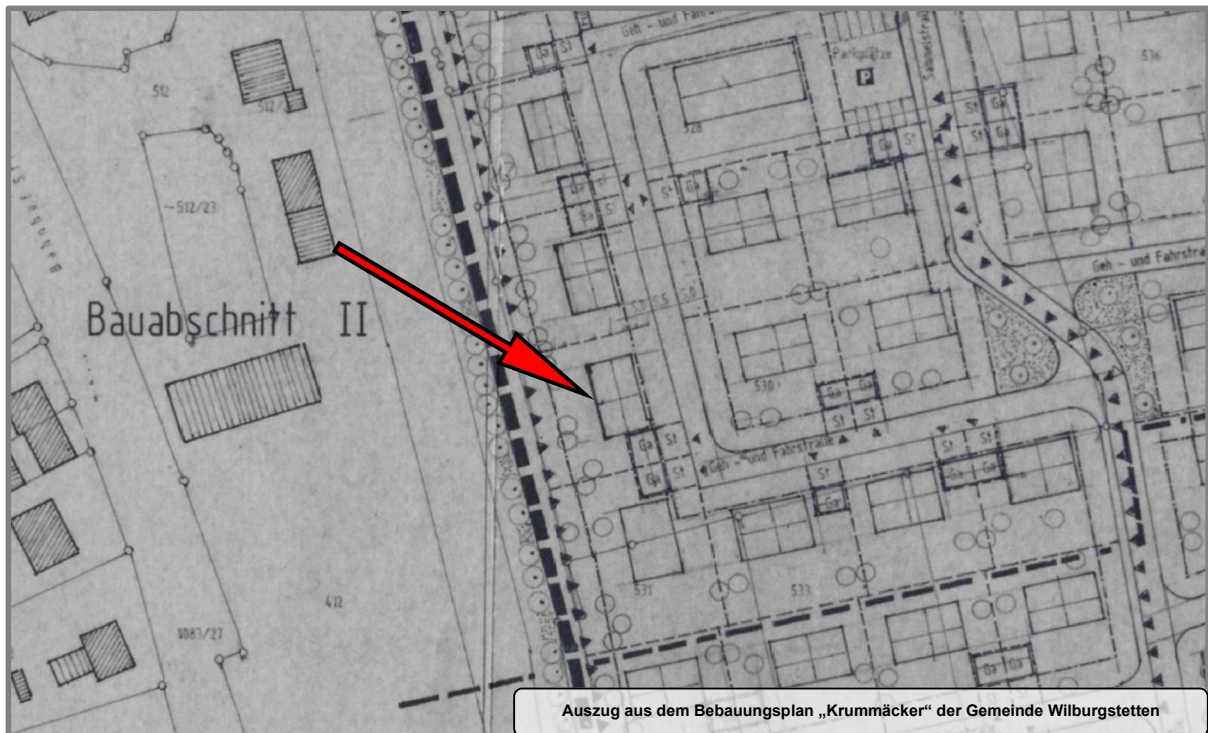
***Laut den Kartierungen des BayernAtlas-Plus sind für das Bewertungsgrundstück weder Naturgefahren noch Immissionen erkennbar.***

## Rechtliche Gegebenheiten

### Bauplanungsrecht

Laut schriftlicher Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Wilburgstetten, vom 28.10.2025, liegt das Grundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Krummäcker“ der Gemeinde Wilburgstetten, rechtskräftig seit 18.09.1992, mit folgenden Festsetzungen:

<b>Art d. baul. Nutzung:</b>	Allgemeines Wohngebiet (WA)
<b>Maß d. baul. Nutzung:</b>	GRZ 0,4, GFZ 1,2, I + ID (2 Vollgeschosse Erdgeschoss und Dachgeschoss)
<b>Bauweise:</b>	o – offene Bauweise, Dachneigung, 39 -45°



Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wilburgstetten, rechtswirksam seit 09.04.2005, ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wilburgstetten.

### **Beitragsrechtlicher Zustand**

Laut schriftlicher Auskunft des Bauamts der Gemeinde Wilburgstetten, vom 29.10.2025, sind die Straßenerschließungsbeiträge und die Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung und den Kanal abgegolten.

Die regelmäßig geforderte Untersuchung der Grundstücksentwässerungsanlage wurde bislang nicht vorgenommen.

### **Denkmalschutz**

Kein Eintrag in der Denkmalliste.

### **Miet-/Pachtverträge**

Keine, das Gebäude wird eigengenutzt.

## Gebäude

### **Einfamilienhaus**

Das Wohnhaus wurde laut vorliegenden Planunterlagen ca. im Jahre 2017 errichtet. Am Wertermittlungstichtag stellt sich das Gebäude mit Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden dar.

Das Gebäude wird im Erdgeschoss an seiner Nordseite aus über einstufiges Treppenpodest und nachfolgend über eine Hauseingangelement, nicht überdacht, linksseitig Klingel und Briefkasten, Haustür, in Kunststoff mit Isolierglaseinlagen, begangen.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt zwischen Erdgeschoss und Dachgeschoss über eine innenlaufende, viertel gewendelte Holzterrappe augenscheinlich Fichte, Trittstufen in Holz, ohne Setzstufen, Geländer in Holz, Füllstäbe in Metall, Handlauf in Holz.

### **Konstruktiver Aufbau**

<b>Bauweise:</b>	Holzständerbauweise, laut Planunterlagen, Holzfachwerkgroßtafel.
<b>Fassade:</b>	Verputzt und gestrichen und augenscheinlich mit einer Wärmedämmung ausgeführt.
<b>Dach:</b>	Satteldach, Firstrichtung West/Ost, Eindeckung in Betondachsteinen. Über Dach ist eine Satellitenschüssel montiert. Auf der südlichen Dachfläche sind zudem Kollektoren einer Solarthermieanlage montiert. Die Dachrinnen und Fallrohre sind augenscheinlich in Stahlblech, ungestrichen, ausgeführt.
<b>Fenster:</b>	Überwiegend dreifach verglaste Kunststoffisolierglassfenster mit Außenrollos. Im Dachgeschoss ist zusätzlich ein Kunststoffisolierglassdachflächenfenster vorhanden.
<b>Geschossdecken:</b>	Laut Planunterlagen: Holzbalkendecke.
<b>Heizungsanlage:</b>	Gasbrennwertheizung: Fabrikat Buderus. Wärmetauscher: Fabrikat Buderus, Typ GB172-14, Baujahr 2024.

## **Erdgeschoss**

Im Erdgeschoss befinden sich folgende Räume: Diele, Hausanschluss-/Hauswirtschaftsraum, Bad/WC, Elternschlafzimmer, Wohn-/Esszimmer, Küche und Speisekammer.

Das in den Planunterlagen als „Eltern“ bezeichnete Elternschlafzimmer wurde zum Zeitpunkt der Ortsbegehung tatsächlich als Büro genutzt.

## **Ausstattung**

<b>Fußböden:</b>	Überwiegend mit Laminat belegt. Im Hausanschluss-/Hauswirtschaftsraum und im Bad/WC mit Steinzeug belegt.
<b>Wände:</b>	Überwiegend verputzt und gestrichen. Im Bad/WC bis auf eine Höhe von ca. 1,30 m und im Nassbereich vollständig mit Steinzeug belegt, darüber verputzt und gestrichen.
<b>Decken:</b>	Verputzt und gestrichen.
<b>Türen:</b>	Überwiegend Türen mit Zargen und Blättern in Holz. Zum Hausanschluss-/Hauswirtschaftsraum ist eine Tür, Zarge und Blatt in Holzfurnier vorhanden. Zur Speisekammer ist eine innenlaufende Holzschiebtür vorhanden.
<b>Fenster/Terrassentüren:</b>	In Kunststoffisolierverglasung mit Dreifachverglasung ausgeführt. Im Hausanschluss-/Hauswirtschaftsraum und in der Speisekammer ist jeweils nur ein kleines Fenster in Kunststoffisolierverglasung, mit Dreifachverglasung vorhanden.
<b>Beheizung:</b>	Erfolgt über Fußbodenheizung. In der Speisekammer ist keine Beheizung vorhanden.
<b>Sanitärgegenstände:</b>	Im Bad/WC: wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhandmischbatterie, wandhängendes Urinal mit Unterputzspülkasten und bodengleiche Dusche.
<b>Sonstiges:</b>	Das Wohn- und Esszimmer und die Küche stellen sich als gemeinsamer, offener Bereich dar.  Insbesondere in der Küche, aber auch im gesamten Erdgeschoss, zeigen die Dielenenden des Laminatbodens Höhenversätze und teils größere Fugen.

## **Dachgeschoss**

Im Dachgeschoss befinden sich folgende Räume: Flur, Abstellraum, Bad/WC, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2 und Kinderzimmer 3.

Das in den Planunterlagen als „Kind 1“ bezeichnete Kinderzimmer 1 wurde zum Zeitpunkt der Ortsbegehung tatsächlich als Wohnzimmer genutzt.

Das in den Planunterlagen als „Kind 2“ bezeichnete Kinderzimmer 2 wurde zum Zeitpunkt der Ortsbegehung tatsächlich als Elternschlafzimmer genutzt.

## **Ausstattung**

<b>Fußböden:</b>	Überwiegend mit Laminat belegt. Im Bad/WC mit Steinzeug belegt.
<b>Wände:</b>	Überwiegend verputzt und gestrichen. Im Bad/WC bis auf eine Höhe von ca. 1,30 m und im Nassbereich vollständig mit Steinzeug belegt, darüber verputzt und gestrichen.
<b>Decken:</b>	Verputzt und gestrichen.
<b>Türen:</b>	Türen mit Zargen und Blättern in Holz.
<b>Fenster/Balkontüren:</b>	In Kunststoffisoliertglas mit Dreifachverglasung ausgeführt. Im Kinderzimmer 1 ist zusätzlich ein Kunststoffisoliertglasdachflächenfenster vorhanden. Im Kinderzimmer 2 und im Kinderzimmer 3 ist jeweils eine Kunststoffisoliertglasbalkontür mit Dreifachverglasungen und französischem Balkon vorhanden. Im Abstellraum ist kein Fenster vorhanden.
<b>Beheizung:</b>	Fußbodenheizung. Im Abstellraum ist keine Beheizung vorhanden.
<b>Sanitärgegenstände:</b>	Im Bad/WC: wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Doppelwaschbecken mit Einhandmischbatterien, große Eckbadewanne mit Einhandmischarmatur und bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung.

### **Spitzboden**

Wird vom Flur im Dachgeschoss aus über eine Klappe und eine Holzeinschubtreppe begangen und stellt sich als einfacher Spitzbodenraum dar.

Die Geschossdecke zwischen Dachgeschoss und Spitzboden ist gedämmt. Der Fußboden im Spitzboden ist teilweise mit Holzdielen belegt, teilweise ist zwischen den Dielen Dämmwolle sichtbar. Die Schrägen sind unverkleidet, und die Dachhaut ist nicht gedämmt. Ein Fenster ist nicht vorhanden.

### **Gebäudebeschreibung: Doppelgarage**

Die Doppelgarage wurde laut vorliegenden Planunterlagen ca. im Jahre 2017 zusammen mit dem Wohnhaus errichtet. Sie stellt sich als eingeschossige Betonfertiggarage mit Flachdach dar.

Die Doppelgarage wird von Osten aus über zwei Kunststoffrolltore mit elektrischem Antrieb befahren. Weitere Zugänge erfolgen an der Süd- und Westseite der Doppelgarage jeweils über eine Leichtmetalltür. An der Westseite der Doppelgarage sind zusätzlich zwei Kunststoffenster vorhanden.

Im Inneren ist der Fußboden in Beton ausgeführt. Die Wände und Decken sind augenscheinlich in Beton gestrichen ausgeführt.

### **Beurteilung:**

***Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 2017 als Einfamilienhaus in Holzständerbauweise errichtet.***

***Seit der Errichtung des Wohnhauses wurden keine größeren Renovierungs-/Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.***

***Der energetische Zustand des Gebäudes ist baujahresbedingt überdurchschnittlich einzustufen. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.***

***Das Wohnhaus stellt sich überwiegend im Status seiner Gestehungszeit dar. Die Ausstattung des Gebäudes ist überwiegend durchschnittlich. Es ist ein Instandhaltungs- und Reparaturrückstau vorhanden.***

***Die Doppelgarage wurden gemeinsam mit dem Wohnhaus ca. im Jahre 2017 errichtet und stellt sich in einem ordentlichen Gesamtzustand dar.***

<b>Wohnflächenberechnung</b>
<b>Einfamilienhaus: Erdgeschoss</b> Wohnfläche Erdgeschoss: 86,35 m <sup>2</sup>
<b>Einfamilienhaus: Dachgeschoss</b> Wohnfläche Dachgeschoss: 70,15 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt: 156,50 m <sup>2</sup> <b>Wohnfläche gesamt, gerundet: 157 m<sup>2</sup></b>

