

1 K 47/23

Exposé

zum Wertgutachten vom 16. Februar 2024

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne § 194 BauGB
des 175/1.000 Miteigentumsanteils am bebauten Grundstück Flst. Nr. 412/115
Gemarkung Eyb

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5
und dem Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz Nr. 5

91522 Ansbach
Am Hirtenfeld 41

Ein Zugang zur Wohnung wurde nicht gewährt.
Die Bewertung erfolgte nach äußerem Eindruck mit Annahmen.



1. Allgemeines

Auftrag	Beweisbeschluss des Amtsgerichts Ansbach, Abteilung für Zwangsvollstreckungssachen, vom 05.09.2023, Geschäftsnummer 1 K 47/23
Objektart	Wohnungseigentum, 2-Zimmerwohnung im Dachgeschoss mit Spitzbodenanteil in einem 6-Familienwohnhaus und PKW-Stellplatz
Ort	91522 Ansbach, Am Hirtenfeld 41
Grundbuchdaten	Amtsgericht Ansbach Grundbuch von Eyb Blatt 3891
Bestandsverzeichnis	Gemarkung Eyb 175/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grund- stück Flurstück Nr. 412/115, Am Hirtenfeld 41, Gebäude- und Freifläche, Grundstücksgröße 614 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5. Sondernutzungsrecht besteht an dem Kfz.-Stellplatz Nr. 5.
Lasten und Beschränkungen	siehe Grundbucheintrag
Hypotheken, Grundschulden	siehe Grundbucheintrag

2. Grundstück

Ort	Kreisfreie Stadt Ansbach, Regierungshauptstadt von Mittelfranken, 42.194 Einwohner (30.06.2023), Regierungsbezirk Mittelfranken, Freistaat Bayern
Beschreibung der Stadt	Ansbach ist Oberzentrum und Hochschulstandort. Die Stadt ist durch Behörden, Schulen und Dienstleistungsgewerbe, Handel und mittel- ständische Betriebe geprägt. Das medizinische und schulische Angebot in der Stadt ist umfangreich und vielfältig.
Regionalplanung	Ansbach ist in der Regionalplanung der Region 8 als Oberzentrum eingestuft.
Wohn- und Freizeitwert	Der Wohn- und Freizeitwert von Ansbach ist als gut einzustufen.
Makrolage	Ansbach liegt ca. 40 km südwestlich Nürnberg, der Altort Eyb befindet sich 2,5 km südöstlich der Stadtmitte von Ansbach.
Mikrolage	Das Grundstück befindet sich am Südostrand der Stadt und des Stadtteiles Eyb, am Südost- hang im Eichenbachtal nahe der Rezhalle (Viehmarkthalle des Rinderzuchtverbandes Franken e.V.).
Verkehrsinfrastruktur der Stadt	Durch Ansbach führen die Bundesstraßen B 13 und B 14, sowie die Eisenbahnlinien Nürnberg- Crailsheim und Würzburg-Treuchtlingen. Das Autobahnkreuz A 6 / A 7 ist 25 km entfernt. Ansbach ist als Knoten gut in das öffentliche Nahverkehrsnetz VGN im Südwesten des Großraumes Nürnberg mit der S-Bahn S 4 und mehreren Buslinien eingebunden. Die überregionale Infrastruktur ist gut.

Infrastruktur des Objektes	<p>Das Grundstück liegt an einer Wohnsammelstraße nahe der Ortsverbindungsstraße von Eyb nach Untereichenbach.</p> <p>Der Autobahnanschluss Nr. 52 „Ansbach-Mitte“ an die A 6 etwa 8 km entfernt.</p> <p>Zwei Bushaltestellen der Linien 751 und 755 sind in unmittelbarer Nähe fußläufig erreichbar.</p> <p>Die Zufahrt zu den PKW-Stellplätzen auf der Ebene des Untergeschosses erfolgt von der Südseite direkt von der Straße.</p> <p>Der Zugang zum Gebäude erfolgt von der Westseite über einen öffentlichen Fußweg auf der Ebene des erhöhten Erdgeschosses.</p> <p>Die lokale Infrastruktur ist als gut anzusehen.</p>
Wohnlage	<p>Im Anschluss an den kleinen Altort Eyb hat sich ab den siebziger Jahren eine umfangreiche Wohnsiedlung bis zur Rezathalle entwickelt.</p> <p>Die sonnige Stadtrandlage in Eyb-Ost am Südosthang über dem Eichenbachtal im grünen und naturnahen Umfeld ist beliebt.</p> <p>Die Wohnlage kann, bezogen auf Ansbach, als gut eingestuft werden.</p>
bauliche Entwicklung	<p>Die bauliche Entwicklung der umgebenden Grundstücke ist abgeschlossen.</p>
Entwicklungszustand	<p>baureifes Land im Sinne § 3 (4) ImmoWertV</p>
bauliche Nutzbarkeit	<p>§ 30 BauGB, Bebauungsplan</p>
Art der baulichen Nutzung	<p>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ansbach von 2000 ist das Grundstück als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.</p> <p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. E 14/I vom 30.12.1993 für das Baugebiet Eyber Osthang bis zur Eichenbachstraße ist das Grundstück als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne § 4 BauNVO ausgewiesen.</p>
Grundstücksform	<p>Das Grundstück hat einen polygonalen Zuschnitt mit mittleren Abmessungen von ca. 24 x 26 m.</p>

Topographie	Das Grundstück fällt nach Südosten ab.
Erschließung	Das Grundstück ist erschlossen.
Hausanschlüsse	Das Anwesen ist an das öffentliche Erdgas-, Strom-, Telefon- und Wassernetz angeschlossen.
Entwässerung	Das Anwesen ist an die öffentliche Kläranlage angeschlossen.
Beeinträchtigungen	Am 2,5 km entfernten Flugplatz Katterbach kann tags und nachts reger Flugbetrieb durch Hubschrauber der US-Army herrschen. Sonstige Beeinträchtigungen über den gebiets-typischen Umfang hinaus sind nicht erkennbar.
Baugrund	nicht bekannt
Grundwasserspiegel	nicht bekannt
Baugenehmigung	Es wird für die Bewertung angenommen, dass die vorhandene Bebauung genehmigt, bzw. genehmigungsfähig ist und alle Bauvorschriften eingehalten sind.
PKW-Stellplätze	Auf dem Grundstück sind 8 Stellplätze für PKW vorhanden. Die Forderung nach Stellplätzen im Sinne des Artikel 47 der Bayerischen Bauordnung wird als erfüllt angesehen.
Altlasten Grundstück	Das Grundstück wurde nicht auf Altlasten geprüft und wird nicht in einem öffentlichen Altlastenkataster geführt. Mögliche Anhaltspunkte für eine potenzielle Kontaminierung waren beim Ortstermin nicht erkennbar. Die Bewertung versteht sich fiktiv altlastenfrei.
Quellennachweis	Die baurechtlichen Auskünfte wurden von der Stadt Ansbach erteilt. Behördenauskünfte sind unverbindlich. Für Gutachtenergebnisse aufgrund solcher Auskünfte wird keine Gewähr übernommen.

2.1 Wohnungs- und Teileigentum

Abgeschlossenheit	Die Abgeschlossenheit im Sinne des WEG § 7 (4) Nr. 1 wurde mit Bescheinigung der Stadt Ansbach vom 10.11.1997 bestätigt.
Teilungserklärung	Das Wohnungs- und Teileigentum wurde vom Notar Gerhard Thoma in Ansbach mit der Teilungserklärung vom 01.10.1997, Urkunde Nr. 1693T/1997 begründet, und mit Nachtrag vom 14.11.1997, Urkunden Nr. 2031T/1997 ergänzt.
Umfang	Das zu bewertende Wohnungseigentum umfasst einen 175/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. 412/115, Am Hirtenfeld 41, Gebäude- und Freifläche, Grundstücksgröße 614 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 und dem Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz Nr. 5.
Verwalter	Verwalter im Sinne § 26 WEG ist B. Himml Immobilienverwaltung, Ansbach, Dombachstr. 1, Telefon 0981 64077.
Wirtschaftsplan	Für das Objekt wird ein regelmäßiger Wirtschaftsplan im Sinne § 28 WEG erstellt.
Instandhaltungsrücklage	Die Höhe der Instandhaltungsrücklage beträgt nach Auskunft der Hausverwaltung für das Wohnungseigentum Nr. 5 zum 31.12.2022 anteilig 4.027,51 €.
Zubehörräume	Als Zubehörraum zur Wohnung Nr. 5 ist der Spitzboden Nr. 5 anzusehen.
Sondernutzungsrechte	Dem jeweiligen Eigentümer des Sondereigentums Nr. 5 steht ein Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz Nr. 5 an der Südseite zu.

3. Gebäude

Allgemeines

Der Baubeschrieb ist ein stichpunktartiger, nicht umfassender und nicht abschließender Überblick über die Beschaffenheit des Gebäudes, er ist ohne Anspruch auf Vollständigkeit und nicht als Zusicherung von Eigenschaften zu verstehen.

Die durchgeführte Besichtigung beschränkte sich auf eine mit der üblichen Sorgfalt vorgenommene rein visuelle Objektaufnahme.

Die Standsicherheit der Bauteile, sowie der bauliche Wärme-, Brand- und Schallschutz sind nicht geprüft.

Es wurden auch keine Baustoff-, Bauteil- oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen.

Möglicherweise verdeckte, nicht erkennbare Mängel oder Schäden sind deshalb nicht erfasst.

Beschrieb/Bewertung

Ein Zugang zur Wohnung wurde nicht gewährt. Das Gebäude konnte nur außen und im Inneren nur das Treppenhaus, die gemeinschaftliche Waschräume, der Hausanschlussraum und der Heizraum im Untergeschoss besichtigt werden.

Die Bewertung erfolgt nach dem äußerem Eindruck, den Angaben des Miteigentümers und in Verbindung mit möglichen wahrscheinlichen Annahmen.

Für die Richtigkeit der gewählten Annahmen kann keine Haftung übernommen werden.

Die tatsächlichen Verhältnisse können teilweise erheblich vom Beschrieb abweichen.

Stellen sich später tatsächlich Abweichungen von den Annahmen ein, so ändert sich auch möglicherweise die Bewertung entsprechend.

Überblick Gebäudetyp	Sechsfamilienwohnhaus, Zweispännertyp mit je 2 symmetrischen Wohnungen im Unter-, Erd- und Dachgeschoss.
Zugang	Der fußläufige Zugang zum Wohnung Nr. 5 erfolgt von der Westseite über den öffentlichen Ringweg. Der Zugang zum Gebäude erfolgt vom zentralen Hauseingang auf der Nordseite.
Wohnungstyp	<p>Annahme: Die zu bewertende Wohnung Nr. 5 befindet sich im Dachgeschoss rechts an der Westseite. Es handelt sich um eine abgeschlossene Wohnung mit zwei Zimmer, Diele, Küche, Bad und Balkon.</p> <p>Nach Angabe ist der zugehörige Spitzboden als Wohnraum ausgebaut, der Zugang erfolgt über eine steile Treppe in der Diele.</p> <p>In dem im Plan als „Arbeiten“ bezeichneten Raum im Dachgeschoss befindet sich die Küche. Die Wohnung entspricht mit diesen Abweichungen im wesentlichen der Teilungserklärung.</p>
Nutzung	Die Wohnung Nr. 5 ist eigengenutzt.
Wohnfläche nach WoFIV	Annahme: Wohnung Nr. 5 ca. 62 m ² im Dachgeschoss zuzüglich ca. 20 m ² im Spitzboden
Jahr der Fertigstellung	1999 nach Einschätzung
Umbauten, Erweiterungen	-
Bauart	konventioneller Mauerwerksbau
Rohbau	<p>Annahmen: Flachgründung Hochlochziegelmauerwerkswände Stahlbetonmassivdecken zweiläufig gerade Stahlbetontreppen mit Granitbelag, Stahlgeländer, Holzhandlauf Steildach mit Betondachsteindeckung Fertigteilkamin Spenglerarbeiten in Titanzinkblech</p>

Fassade	mineralischer eingefärbter Kratzputz, Sockel glatt verputzt und gestrichen
Haustüre	Kunststofftüre mit Isolierverglasung, Briefkasten- und Sprechanlage
Fenster Wohnung Nr. 5	Annahme: Kunststofffenster, Sprossenteilung, isolierverglast, Produktionsdatum 1998, Dachflächenfenster zur Nordseite im Dach- geschoss und zur Südseite im Spitzboden, Halbkreisfenster am Westgiebel im Spitzboden
Rolläden Wohnung Nr. 5	Kunststoffrolläden nur im Dachgeschoss
besondere Bauteile	Balkon mit Stahlblechbrüstung
Energieausweis	Der verbrauchsorientierte Energieausweis der Firma Brunata Wärmemesser GmbH & Co. KG vom 02.07.2014 weist einen Endenergiebedarf von 106 kWh/(m ² x a) und einen Primärenergie- bedarf von 89,3 kWh/(m ² x a) aus.
Haustechnik:	
Heizung	gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung, Annahme: In der Wohnung Nr. 5 sind Stahlblechheiz- körper mit Thermostatventilen.
Sanitäre Installation	Annahme: In der Wohnung Nr. 5 befindet sich im Dachge- geschoss ein Bad mit Badewanne, Waschbecken und Toilette. Die Wände sind raumhoch gefliest. Das Bad ist seit der Errichtung unverändert. Im Keller befinden sich im Gemeinschaftsraum separate Anschlüsse für Waschmaschinen.

Elektroinstallation	Annahme: durchschnittlicher Standard aus der Zeit der Errichtung des Gebäudes, Sprechanlage
Messeinrichtungen	Der Verbrauch von Strom, Kalt- und Warmwasser und Heizenergie ist nach Wohnungen getrennt erfassbar.
Ausbau Wohnung Nr. 51	
Fußbodenbeläge	Annahme: schwimmender Estrich mit Parkett in der Diele, Wohnraum und Schlafzimmer, keramische Fliesen im Bad, der Balkonboden ist gefliest
Wände	Annahme: Tapete mit Anstrich
Decken	Annahme: Tapete mit Anstrich
Innentüren	Annahme: Wohnungseingangstüre und Innentüren als hell furnierte Türblätter in Futterzargen
Ausbauqualität	Annahme: durchschnittlich bis gut
baulicher Zustand	Annahme: durchschnittlich bis gut
Zubehör und Inventar	Mögliches Zubehör und Inventar, insbesondere Möbel, Einrichtung und die Küche sind nicht Gegenstand der Bewertung.
Baumängel, Bauschäden	Der Beschrieb beschränkt sich auf wesentliche, tatsächliche, offensichtliche, bekannte oder erwähnte Mängel und Schäden. Eine Feststellung der Ursachen oder Empfehlung zur Behebung ist damit nicht verbunden. Annahmen: Die Fassade weist teilweise Putz- und Anstrichschäden auf. Die Wohnung Nr. 5 befindet sich in einem altersgemäßen Normalzustand.

energetische Beurteilung	Die energetische Beschaffenheit des Gebäudes und der Bauteile entspricht den Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung. Der Energiebedarf ist durchschnittlich. Die energetische Beschaffenheit des Gebäudes ist als durchschnittlich einzustufen.
Raumqualität Whg. Nr. 5	Die Einteilung und Orientierung der Hauptwohnräume und des Balkones nach Südosten ist gut.
Barrierefreiheit Whg. Nr. 5	Die Wohnung ist nicht barrierefrei zugänglich.
Gesamteindruck	Annahme: Das Gebäude befindet sich im wesentlichen unverändert in einem Zustand wie zum Zeitpunkt der Erstellung. Es besteht teilweise Instandhaltungs- und Modernisierungstau. Der Gesamteindruck ist durchschnittlich, das äußere Erscheinungsbild als etwas „in die Jahre gekommen“ einzustufen.

4. Außenanlagen

Konzeption	Die Zufahrt zu den acht Stellplätzen erfolgt direkt von Südosten von der Straße. Der Zugang zum Gebäude erfolgt indirekt von der Westseite über den öffentlichen Fußweg und von der Nordseite zum zentralen Eingang.
Oberflächenbefestigung	Die Stellplätze sind mit Rasengittersteinen befestigt. Der Zugang zum Hauseingang und der Spritzschutz um das Gebäude ist mit Betonplatten belegt. Vor dem Eingang sind Granitplatten.
Einfriedung	Das Grundstück ist nicht eingefriedet.
Freiflächen	Die nicht bebauten oder befestigten Flächen des Grundstücks sind eine Wiese mit Hecken, Sträuchern, Büschen und Zierbäumen.
sonstige Außenanlagen	überdachter Fahrradabstellplatz
Qualität der Außenanlagen	durchschnittlich
Zustand der Außenanlagen	durchschnittlich, gepflegt
Baumängel, Bauschäden	wesentliche, soweit erkennbar: Es bestehen teilweise Setzungen und Schäden an den Belägen.

5. Zusammenfassung

Leitsatz

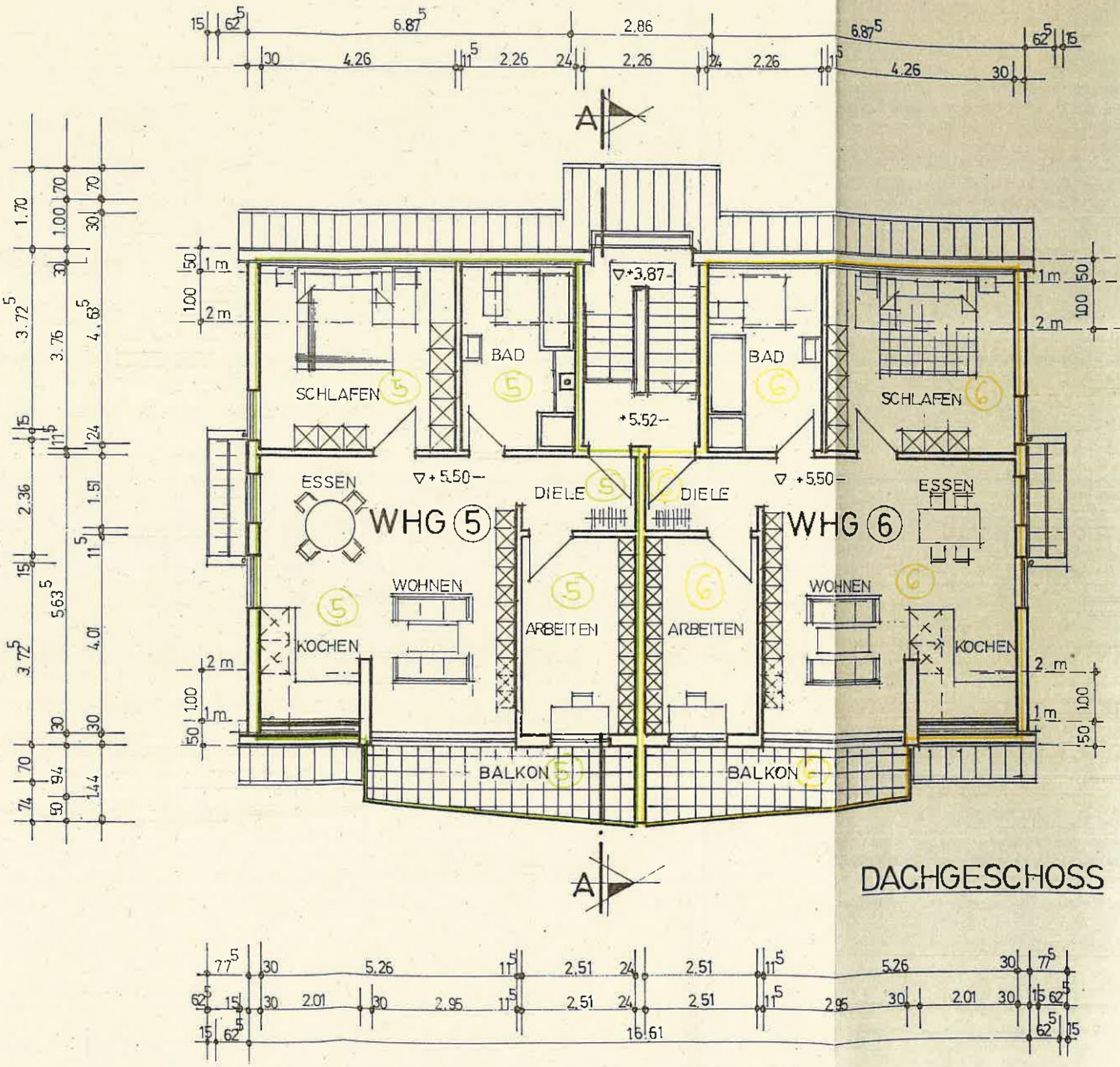
Das Exposé ist ein unverbindlicher Auszug aus dem Gutachten und dient nur als Kurzinformation. Nähere Einzelheiten können dem Gutachten entnommen werden, das bei Gericht aufliegt. Der Sachverständige ist nicht berechtigt, Auskünfte zu erteilen.

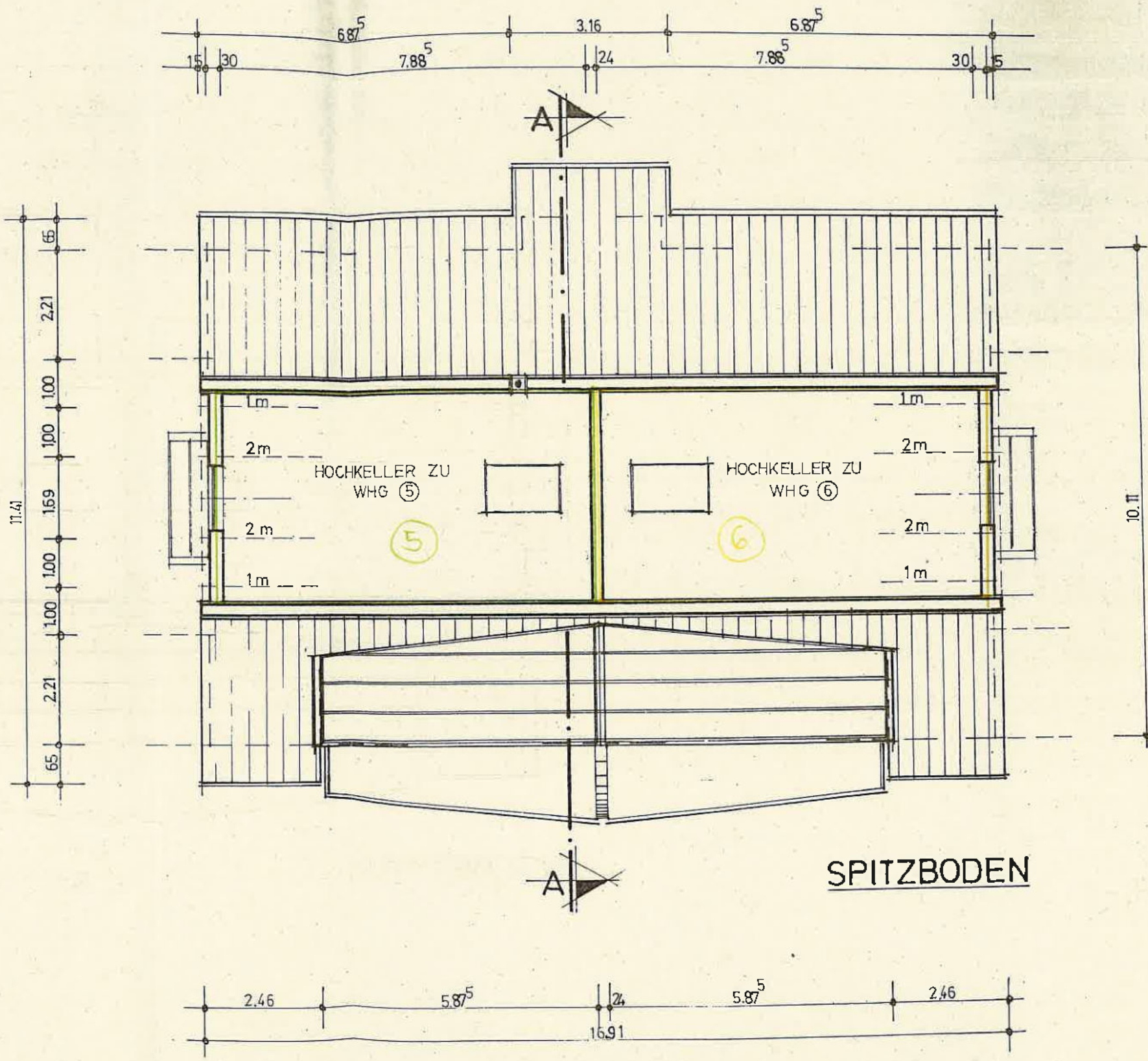
Anlagen

Auszug aus dem Katasterwerk
Fotos

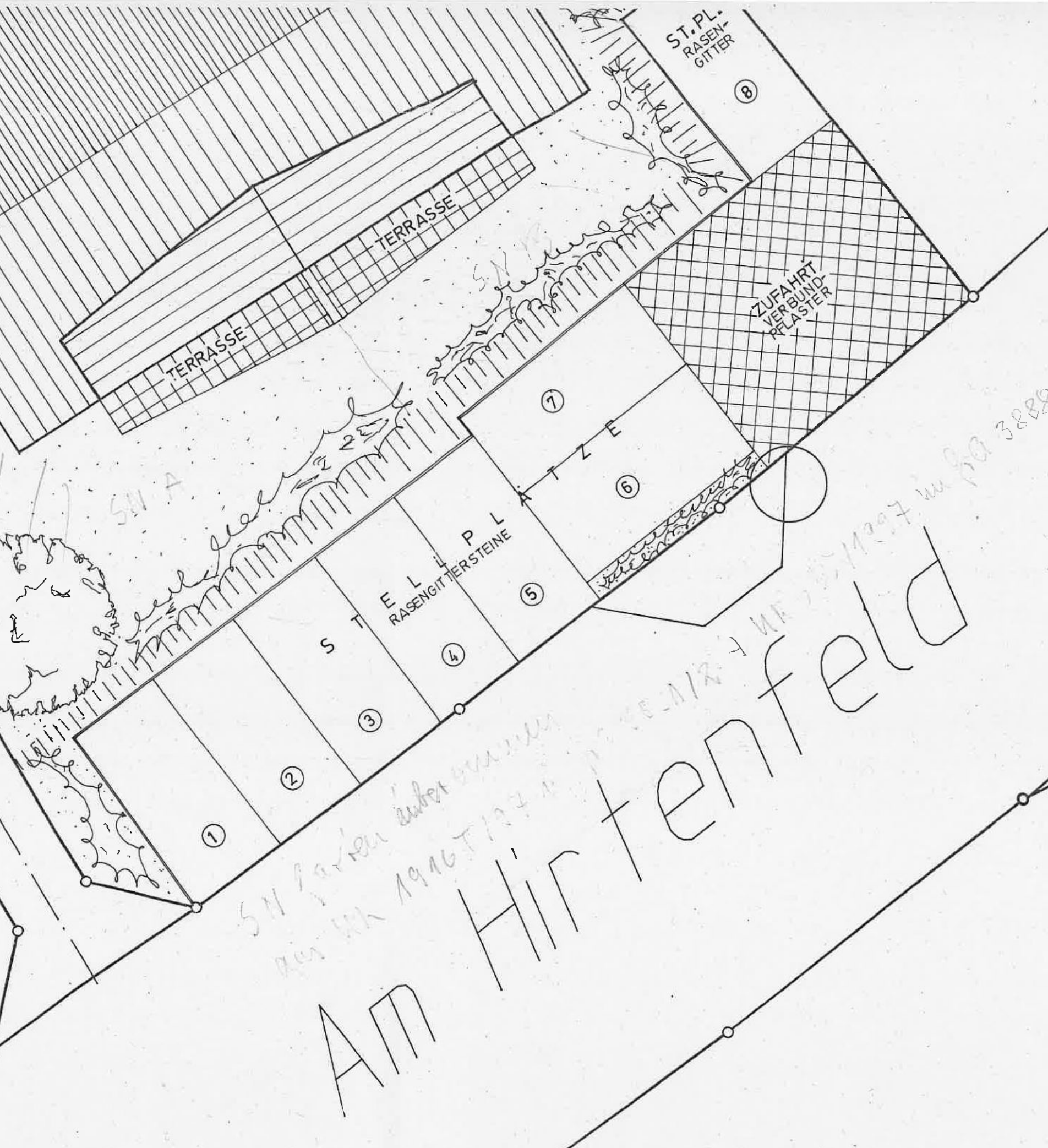
Das Exposé wurde i. S. § 10 SVO von Dipl.-Ing. (FH) Günther Meyer erstellt.

Ansbach, den 16. Februar 2024





SPITZBODEN



ST. PL.
RASENGITTER

8

TERRASSE

TERRASSE

ZUFAHRT
VERBUND-
PFLASTER

7

6

5

4

3

2

1

ST. EL. PL.
RASENGITTERSTEINE

PLATZE

SN A

SN 1916 T 12

AM HIRTENFELD

3888



Ansicht von Osten, der Stellplatz Nr. 5 ist mittig vor dem Gebäude



Ansicht von Süden, die Wohnung Nr. 5 ist im Dachgeschoss und Spitzboden



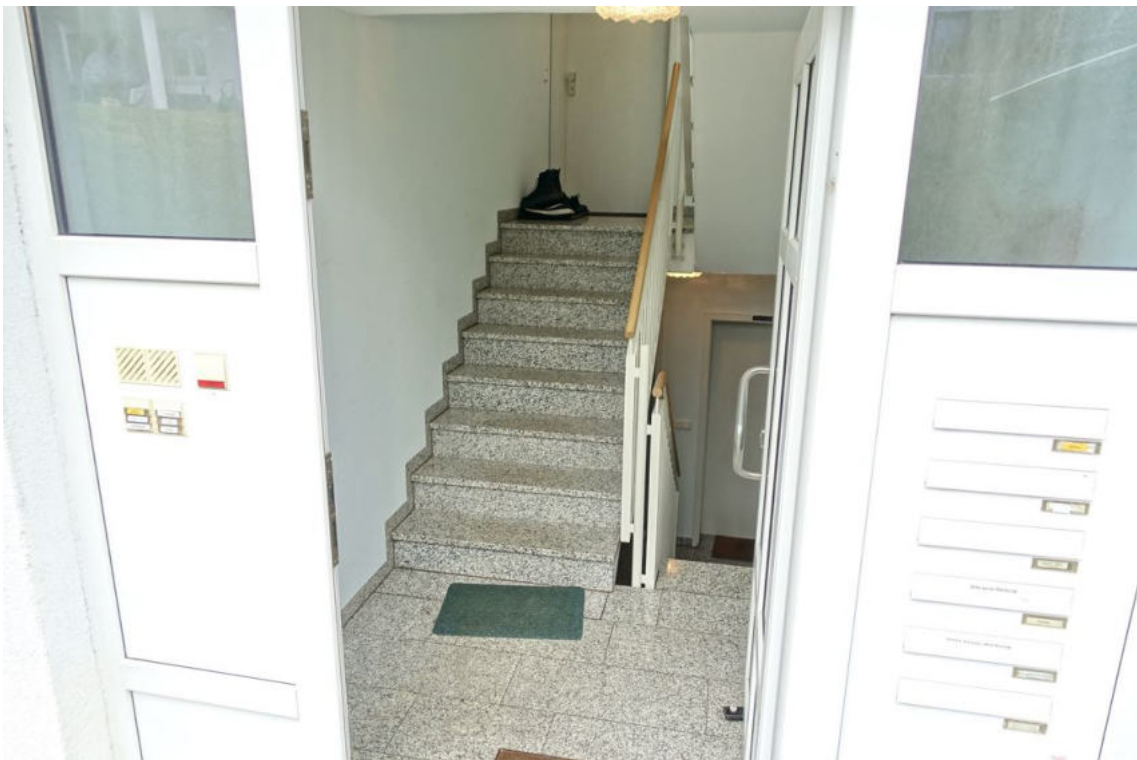
Ansicht von Westen, die Wohnung Nr. 5 ist im Dachgeschoss und Spitzboden



Ansicht von Norden



Eingang



Eingang