

1 K 56/22

Exposé

zum Wertgutachten vom 02. Juni 2023

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne § 194 BauGB
des 10,0/1.000 Miteigentumsanteils am bebauten Grundstück Flst. Nr. 1760/3
Gemarkung Ansbach

91522 Ansbach
Meinhardswindener Str. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 und 19,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 51
Meinhardswindener Str. 11

Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag 23. Mai 2023

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 31.01.2023, Geschäftsnummer 1 K 56/22
Objektart	Wohnungseigentum, 3-Zimmerwohnung im Erdgeschoss der Wohnanlage, bestehend aus insgesamt 100 Wohnungen in einem Gebäude
Ort	91522 Ansbach, Meinhardswindener Str. 11
Grundbuchdaten	Amtsgericht Ansbach Grundbuch von Ansbach, Blatt 9633
Bestandsverzeichnis	Gemarkung Ansbach 10,0/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grund- stück Flur Nr. 1760/3, Meinhardswindener Str. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, Erholungsfläche, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche, Grundstücksgröße 11.025 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss im Haus Nr. 6 samt Kelleranteil im Aufteilungsplan mit Nr. 51 bezeichnet... Sondernutzungsrecht besteht an dem Kfz.-Stellplatz Nr. 51.
Lasten und Beschränkungen	siehe Grundbucheintrag
Hypotheken, Grundschulden	siehe Grundbucheintrag

2. Grundstück

Ort	Kreisfreie Stadt Ansbach, Regierungshauptstadt von Mittelfranken, 42.218 Einwohner (30.06.2022), Regierungsbezirk Mittelfranken, Freistaat Bayern
Makrolage	Ansbach liegt ca. 40 km südwestlich Nürnberg.
Mikrolage	Das Grundstück befindet sich am Südrand der Stadt, am Plateau oberhalb der Ludwigshöhe und am Rand des Feuchtlachwaldes nahe des Fernmeldeturmes.
Beschreibung der Stadt	Ansbach ist Oberzentrum und Hochschulstandort. Die Stadt ist durch Behörden, Schulen und Dienstleistungsgewerbe, Handel und mittelständische 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.
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	Das Grundstück liegt direkt am Schnittpunkt der B 13 mit der Straße nach Meinhardswinden und nahe der Südosttangente. Der Autobahnanschluß Nr. 52 „Ansbach-Mitte“ an die A 6 etwa 3,5 km entfernt. Die lokale Infrastruktur ist als gut anzusehen.

Umgebung des Objektes	Das Objekt liegt am Übergang von der Wohnbebauung am Hang der Ludwigshöhe zum Feuchtlachwald. Etwa 100 m westlich befindet sich der 138 m hohe Ansbacher Fernmeldeturm. Südlich der Meinhardswindener Straße schließen die Köstelsweiher und ein Heizkraftwerk an.
Wohnlage	Die Wohnungen im Gebäude weisen unterschiedliche Ausrichtung und Lagequalität aus. Zusammenfassend kann die Wohnlage an der Stadtperipherie, wegen der Ballung von Wohnraum und der Immissionen nur als durchschnittlich eingestuft werden.
bauliche Entwicklung	Die bauliche Entwicklung der umgebenden Grundstücke ist abgeschlossen.
Entwicklungszustand	baureifes Land im Sinne § 3 (4) ImmoWertV
bauliche Nutzbarkeit	§ 30 BauGB, Bebauungsplan
Art der baulichen Nutzung	Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ansbach von 2000 ist das Grundstück als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 a vom 31.10.1979 für das Gebiet westlich der B 13 ist das Grundstück als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne § 4 BauNVO ausgewiesen.
Bauweise	offene Bauweise im Sinne § 22 (2) BauNVO, Gebäude in Ringform mit offener Außenecke
Zahl der Vollgeschosse	5
Dachform und -neigung	Flachdächer
Grundstücksform	Das Grundstück hat polygonalen Zuschnitt mit maximalen Abmessungen von ca. 140 x 110 m.
Topographie	Das Grundstück ist in sich im wesentlichen ebenflächig.
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	Das Grundstück liegt an der Kreuzung der innerörtlichen B 13 mit der Meinhardswindener Straße. Beide Straße sind zu Stoßzeiten rege frequentiert und mit Staus behaftet. 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 rund 100 Stellplätze für PKW vorhanden. Die Forderung nach Stellplätzen im Sinne des Artikel 47 der Bayerischen Bauordnung wird aufgrund des Bestandsschutzes für die Bewertung als fiktiv 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 bestätigt.
Teilungserklärung	Das Wohnungs- und Teileigentum wurde mit der Teilungserklärung vom 5. Dezember 1979, Urkunde Nr. 2081-K/79 des Notars Wilhelm Kamlah in Ansbach begründet.
Umfang	Das zu bewertende Wohnungseigentum umfasst einen 10,0/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur Nr. 1760/3, Meinhardswindener Str. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, Erholungsfläche, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche, Grundstücksgröße 11.025 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss im Haus Nr. 6 samt Kelleranteil im Aufteilungsplan mit Nr. 51 bezeichnet... Sondernutzungsrecht besteht an dem Kfz.-Stellplatz Nr. 51.
Verwalter	Verwalter im Sinne § 26 WEG ist Herr Norbert Sauerhammer, Eichendorffstr. 1, 91522 Ansbach, Tel. 0981/4823968.
Wirtschaftsplan	Für das Objekt wird ein regelmäßiger Wirtschaftsplan im Sinne § 28 WEG erstellt.
Zubehörräume	Als Zubehörraum zur Wohnung Nr. 51 ist der Kellerraum Nr. 51 anzusehen.
Sondernutzungsrechte	Dem jeweiligen Eigentümer des Sondereigentums Nr. 51 steht ein Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz Nr. 51 an der Ostseite 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. Es wurde nur der Heizraum und der Abstellraum Nr. 51 im Keller von außen besichtigt.

Die Bewertung erfolgt nach dem äußerem Eindruck 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

Fünfgeschossige Wohnanlage mit insgesamt 100 Wohnungen, in Form eines offenen Ringes um einen Innenhof.

10 Gebäudesegmente mit je einem Eingang umfassen je 10 Wohnungen als Zweispännertyp.

Zugang	Der Zugang zum Wohnung Nr. 51 erfolgt von der Südseite über den äußeren Ringweg.
Wohnungstyp	Die zu bewertende Wohnung Nr. 51 befindet sich im Erdgeschoss links an der Südseite im Haus 6 nach interner Bezeichnung. Die Anschrift ist Meinhardswindener Str. 11. Es handelt sich um eine abgeschlossene Wohnung mit drei Zimmer, Diele, Garderobe, Küche, Flur, Bad, Abstellraum und Loggia nach Norden zum Innenhof. Die Wohnung entspricht der Teilungserklärung. Die Wohnung befindet sich eine halbe Etage über dem Eingangsniveau.
Kellerraum	Der Kellerraum Nr. 51 mit Holzlattenverschlag abgeteilt. Die Decken, Wände und Böden sind betoniert und mit Anstrich versehen.
Nutzung	Annahme: Die Wohnung Nr. 51 ist eigengenutzt.
Wohnfläche nach WoFIV	Annahme: Wohnung Nr. 51 ca. 91 m ² bei hälftiger Anrechnung der Loggia
Jahr der Fertigstellung	1980 nach Angabe
Umbauten, Erweiterungen	-
Bauart	konventioneller Mauerwerksbau
Rohbau	Annahmen: Flachgründung Mauerwerkswände in Kalksandstein Stahlbetonmassivdecken zweiläufig gerade Stahlbetontreppen mit Terrazzobelag und Stahlgeländer Flachdach als Warmdachkonstruktion Fertigteilkamine Spenglerarbeiten in Titanzinkblech

Fassade	Wärmedämmverbundsystem, Dämmstoffstärke ca. 4 cm, Sockel glatt verputzt
Haustüre	Leichtmetalltüre mit Isolierverglasung (2022), Briefkasten- und Sprechanlage
Fenster Wohnung Nr. 51	Annahme: ältere Holzfenster, isolierverglast
Rolläden	keine
besondere Bauteile	Loggien mit Stahlbetonbrüstung
Energieausweis	Der verbrauchsorientierte Energieausweis der Firma Techem Energy Services GmbH vom 11.07.2018 weist einen Endenergiebedarf von 106 kWh/(m ² x a) und einen Primärenergie- bedarf von 117 kWh/(m ² x a) aus.
Haustechnik:	
Heizung	Die gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung im Gebäude Meinhardswindener Str. 9 versorgt die gesamte Anlage mit Wärme. Die beiden Heizkessel mit je 400 kW Leistung und die beiden Warmwasserspeicher mit einem Volumen von je 840 l wurden 2018 mit neuer Anlagentechnik installiert. Annahme: In der Wohnung Nr. 51 sind ältere Stahlblech- Rippenheizkörper mit Thermostatventilen.
Sanitäre Installation	Annahme: In der Wohnung Nr. 51 befindet sich ein innen- liegendes Bad mit Badewanne, Waschbecken und ein Stand-WC mit Aufputzspülkasten. Die Wände sind türhoch gefliest. Der Raum ist an eine zentrale Abluftanlage angeschlossen. Das Bad ist seit der Errichtung unverändert. Im Keller befinden sich im Gemeinschaftsraum 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.
Aufzug	Jeder Gebäudeteil verfügt über einen Aufzug. Die Aufzugsebenen liegen höhengleich zu den Etagen der Wohnungen und des Kellers, jedoch nicht zu den Eingangsbereichen. Die Kellerebenen sind durch vier Rampen mit ca. 8% Neigung vom Ringweg und vom Innenhof aus zugänglich. Der Aufzug im Haus 6 ist ein Seilaufzug mit großer Kabine, Baujahr 1980. Er hat 600 kg Traglast, bzw. ist für 8 Personen zugelassen.
Ausbau Wohnung Nr. 51	
Fußbodenbeläge	Annahme: schwimmender Estrich mit Kunststoffbelägen als Fliesenware, keramische Fliesen im Bad, der Boden der Loggia und des Kellers sind beschichtet
Wände	Annahme: Tapete mit Anstrich
Decken	Annahme: Spritztapete
Innentüren	Annahme: Wohnungseingangstüre und Innentüren als beschichtete Türblätter in Futterzargen
Ausbauqualität	Annahme: einfach, zweckorientiert
baulicher Zustand	Annahme: unterdurchschnittlich
Zubehör und Inventar	Mögliches Zubehör und Inventar, insbesondere Möbel, Einrichtung und die Küchen sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Baumängel, Bauschäden	<p>Der Beschrieb beschränkt sich auf wesentliche, tatsächliche, offensichtliche, bekannte oder erwähnte Mängel und Schäden.</p> <p>Eine Feststellung der Ursachen oder Empfehlung zur Behebung ist damit nicht verbunden.</p> <p>Annahme:</p> <p>Die Flachdächer stammen mit Ausnahme von Ausbesserungen aus der Bauzeit des Objekts.</p> <p>Es bestehen nach Angabe der Hausverwaltung Undichtigkeiten.</p> <p>Die Fassaden weisen Schäden auf.</p> <p>Ältere Fenster sind teilweise schadhaft.</p> <p>Die Wohnungen sind nach Angabe „hellhörig“.</p> <p>Die Wohnung Nr. 51 ist renovierungsbedürftig.</p>
energetische Beurteilung	<p>Die energetische Beschaffenheit des Gebäudes und der Bauteile entspricht den Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung.</p> <p>Der Energiebedarf ist überdurchschnittlich.</p> <p>Die energetische Beschaffenheit des Gebäudes ist als einfach einzustufen.</p>
Raumqualität Whg. Nr. 51	<p>Die Einteilung der Räume ist durchschnittlich.</p> <p>Die Orientierung des Balkones nach Norden ohne Besonnung und des Hauptwohnraumes zur Straße ist nachteilig.</p>
Barrierefreiheit Whg. Nr. 51	<p>Die Wohnung Nr. 51 ist nur bedingt über das Kellergeschoss barrierefrei zugänglich.</p>
Gesamteindruck	<p>Das Gebäude befindet sich im wesentlichen unverändert in einem Zustand wie zum Zeitpunkt der Erstellung.</p> <p>Es besteht ein allgemeiner, umfänglicher Instandhaltungs- und Modernisierungsstau.</p> <p>Der Gesamteindruck ist unterdurchschnittlich und als „in die Jahre gekommen“ einzustufen.</p>

4. Außenanlagen

Konzeption	<p>Die Zufahrt zum Objekt erfolgt vom Nordwesten und Norden an mehreren Stellen von der Sackstraße der östlichen Meinhardswindener Straße. Westlich und östlich des Gebäudes befinden sich die PKW-Stellflächen.</p> <p>Um das Gebäude verläuft ein Ringweg. Die Hauseingänge und die Kellerzugänge liegen an den Außenseiten.</p> <p>Im Innenhof befindet sich ein Spielplatz.</p>
Oberflächenbefestigung	<p>Die Stellplätze und die Zufahrten sind asphaltiert, die Fußwege sind mit Betonverbundsteinpflaster befestigt.</p>
Einfriedung	<p>Das Grundstück ist nicht eingefriedet.</p>
Freiflächen	<p>Die nicht bebauten oder befestigten Flächen des Grundstücks sind Wiese, teilweise von lockerem Baumbestand durchzogen.</p>
sonstige Außenanlagen	<p>Kinderspielplatz Müllboxen</p>
Qualität der Außenanlagen	<p>einfach</p>
Zustand der Außenanlagen	<p>unterdurchschnittlich</p>
Baumängel, Bauschäden	<p>wesentliche, soweit erkennbar: Es bestehen teilweise umfangreiche Setzungen und Schäden an den Belägen. Die Muldenrinnensteine im Bereich der Parkflächen sind teilweise lose.</p>

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 02. Juni 2023



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Ansbach

Dollmannstraße 56
91522 Ansbach

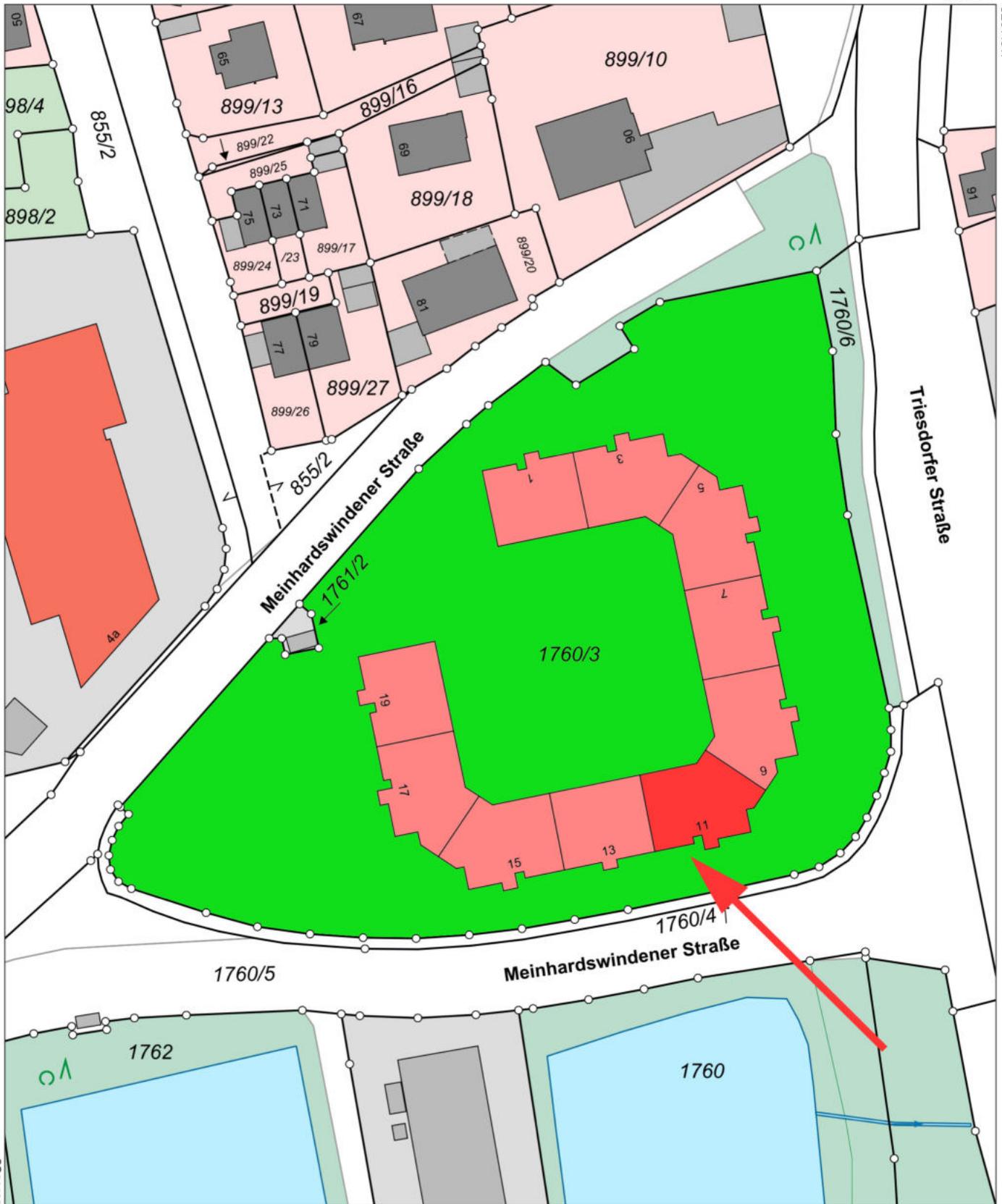
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 01.06.2023

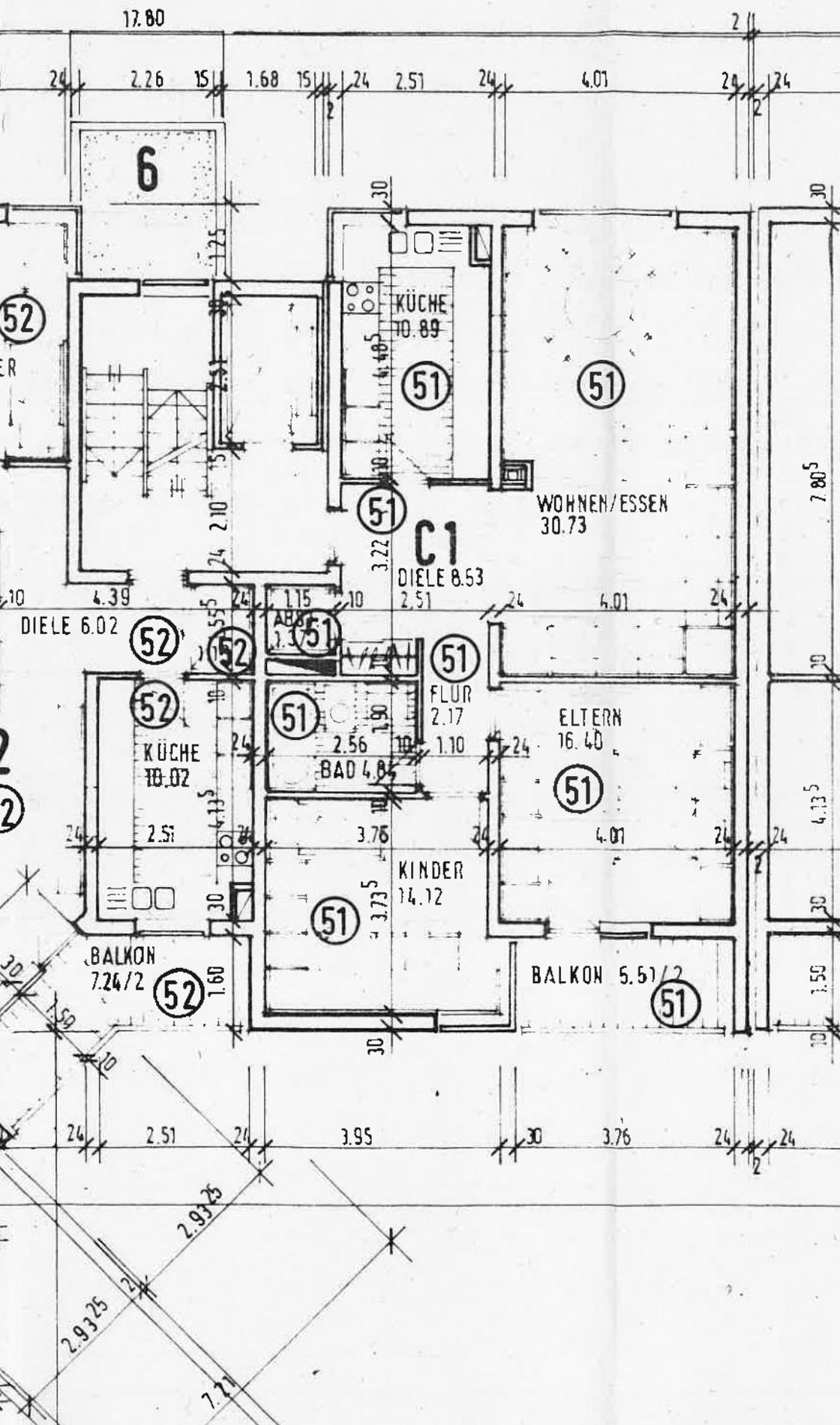
Flurstück: 1760/3
Gemarkung: Ansbach

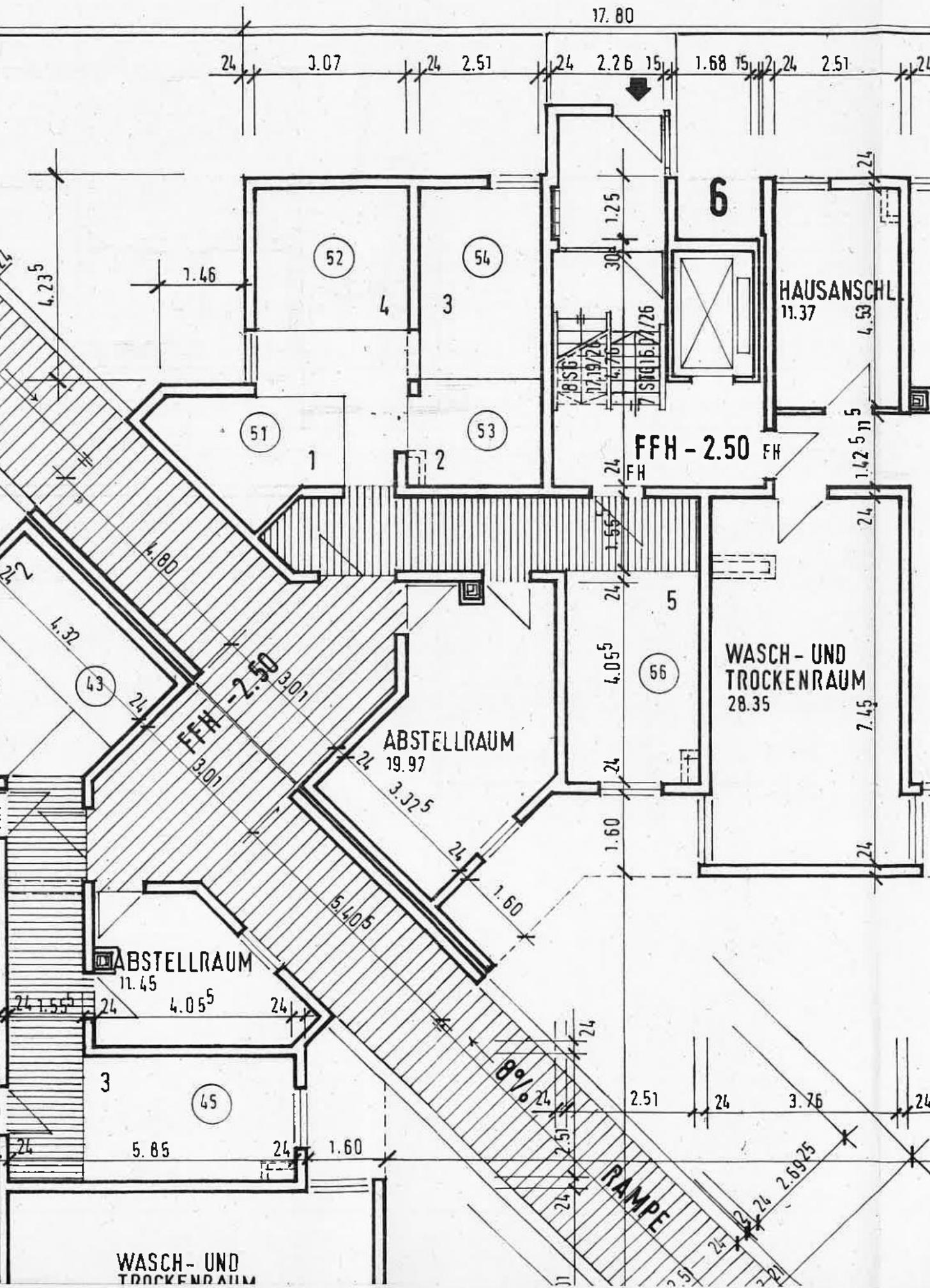
Gemeinde: Stadt Ansbach
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Mittelfranken

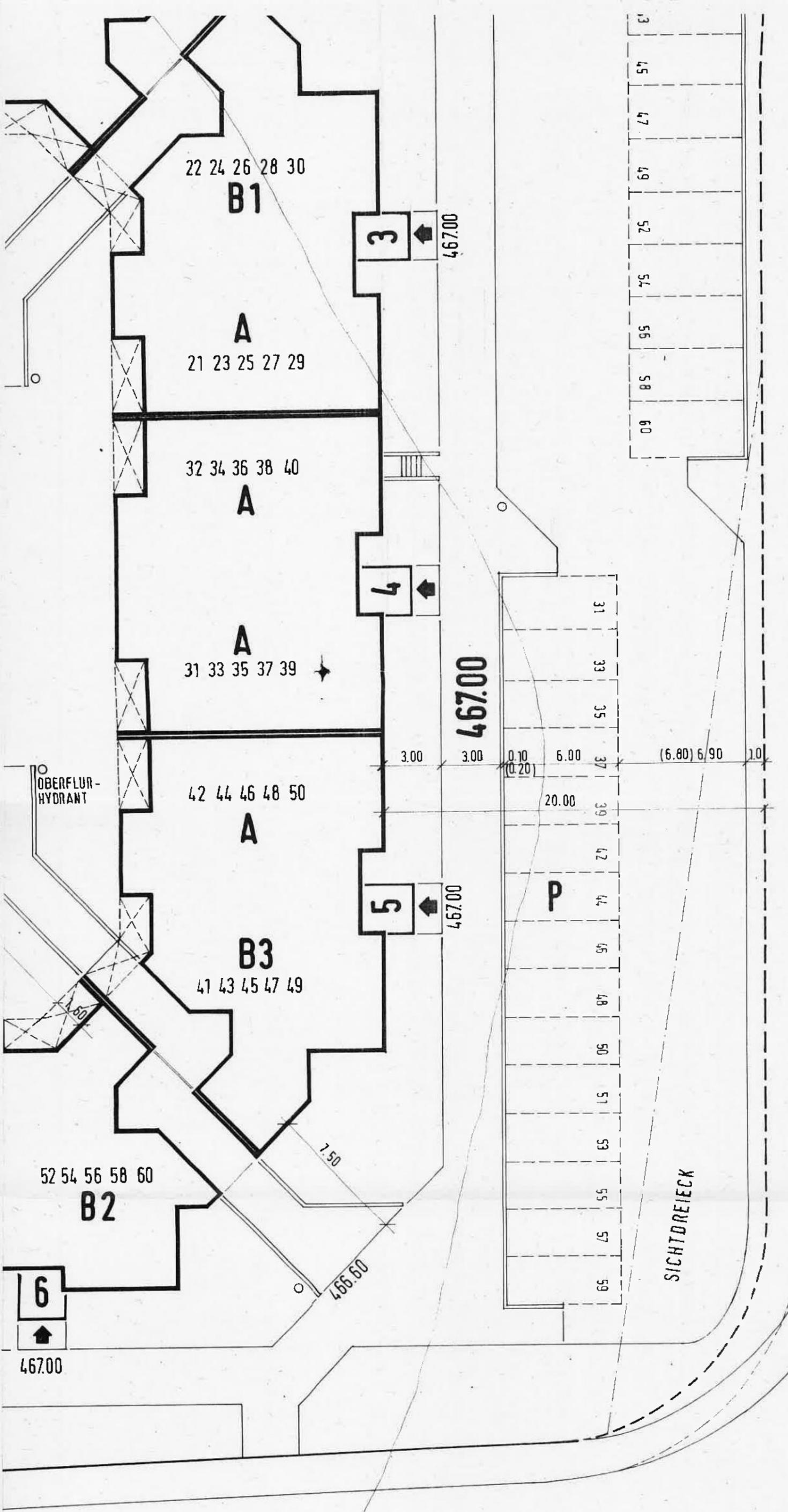


Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.







× 465.00

× 466.50

BUNDESSTRASSE 13

× 466.50

AUFTEILUNGS

WOHNBEBAUUNG ANSB
 AUSSENANLAGENPL

BAUHERR: BAUHERRENGEMEINSCHAFT „ANSBA



Ansicht von Südosten, Stellplatz Nr. 51 (Pfeil)



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Nordwesten mit Blick in den Innenhof



Ansicht von Nordosten



Innenhof von Nordwesten, Loggia und Wohnung Nr. 51 (Pfeil)



Ringweg an der Südostecke des Gebäudes, Stellplatz Nr. 51 (Pfeil)



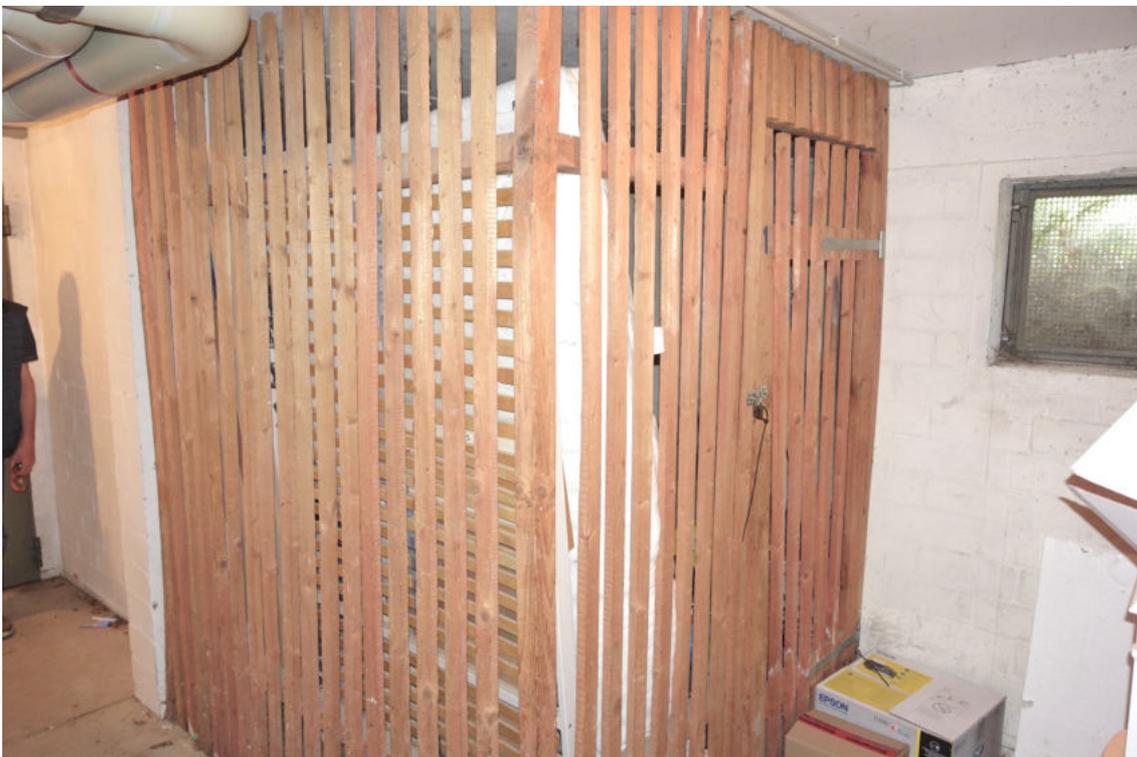
Eingang Meinhardswindener Str. 11, links die Wohnung Nr. 51 im Erdgeschoss



Eingang Meinhardswindener Str. 11



Wohnungseingang Nr. 51 und Aufzugstüre



Abstellraum Nr. 51 im Keller