

AZ 2 K 2/25

Exposé

über den Verkehrswert i.S.d. §194 BauGB für das

Objekt: Einfamilienhaus
Straße: Hammerfeldring 13
Ort: 91550 Dinkelsbühl
Flurstück Nr.: 1350/105



Auftrag vom: 17.02.2025

Wertermittlungstichtag: 17.02.2025

Qualitätsstichtag: 17.02.2025

Verkehrswert: 614.000,00 €

sechshundertvierzehntausend

■ brenner IMMOWERT
brenner IMMOBILIEN GmbH
Geschäftsführer: Tobias Brenner
Segringer Straße 25
91550 Dinkelsbühl

■ Bankverbindung:
Raiffeisenbank-Volksbank Wemding eG
BLZ: 720 693 08
Konto: 196 886
IBAN: DE52 7206 9308 0000 1968 86

■ HRB 5235
Handelsregister B
Amtsgericht Ansbach

Grundbuchauszug vom:	21.01.2025
Lasten u. Beschränkungen in Abt. II:	keine Eintragungen
Baulastenverzeichnis:	in Bayern gibt es kein Baulastenverzeichnis
Altlastensituation:	Gemäß schriftlicher Auskunft von Frau Rieder, Landratsamt Ansbach, vom 04.03.2025, ist das zu bewertende Grundstück zum heutigen Datum jeweils nicht im Altlastenkataster und / oder ABuDIS (Altlasten- Bodenschutz- und Dateninformationssystem) eingetragen.
Mietverhältnisse:	leer stehend (am Stichtag)
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde vorgelegt.
Baujahr Gebäude:	1997
Baujahr Wärmeerzeuger:	2021
Energieträger:	Erdgas
Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch:	147,1 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	E
Energieausweisdatum:	15.05.2024
Energieausweis gültig bis:	14.05.2034
Energetische Beurteilung:	Anhand der vorhandenen Baustoffe und der Baukonstruktion muss der Wärmeschutz aus heutiger Sicht als ineffizient beurteilt werden.
Denkmalschutz:	Das zu bewertende Objekt ist nicht in die Liste der Denkmäler eingetragen.
Zubehör i.S.d. §97 BGB:	wird in der Bewertung nicht berücksichtigt

Wertermittlungsstichtag:	17.02.2025 Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.
Qualitätsstichtag:	17.02.2025 Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
Sachwert:	614.000,00 €
Ertragswert:	
Verkehrswert:	614.000,00 €

2. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Einfamilienhaus mit Doppelgarage

Nutzungsverhältnis: am Stichtag leer stehend

Objektadresse: 91550 Dinkelsbühl
Hammerfeldring 13

Grundbuchangaben: Grundbuch von Dinkelsbühl
Blatt 10303

Katasterangaben: Grundbuch Amtsgericht Ansbach
Grundbuch von Dinkelsbühl
Flurstück 1350/105, 906 m² Grundstücksgröße

Grundbuchauszug vom: 21.01.2025

Abteilung I: Eigentümer
1 xxx

Abteilung II: keine Eintragungen

Abteilung III: Ohne Angaben, da Hypotheken,
Grundsulden, Rentenschulden
(= evtl. vorhandene Eintragungen in Abt. III)
keinen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1. Baubeschreibung Gebäude

Untergeschoss bis Erdgeschoss:

Stahlbetonfundamente;
Umfassungswände UG: Stahlbeton, verputzt und gestrichen,
Umfassungswände EG: Mauerwerk verputzt und gestrichen,
Innenwände Mauerwerk verputzt und gestrichen
Türen/Zargen: Glatte Innentüren mit Holzzargen; Wand- und Deckenbekleidung:
tapeziert und gestrichen; Fenster: Kunststoff, 2fach verglast;
Haustüre: Kunststoff

Dachgeschoss:

Holz-Pfettendachstuhl, etwa 52 Grad Dachneigung, Zwischensparrendämmung,
Dachverschalung. Dachspitze: Kaltdach
Dacheindeckung: Biberschwanz-Doppeldeckung (rot)

Außenanlagen:

Grünfläche; teilweise eingefriedet mit Aufwuchs
Außen-Pool

3.2. Baubeschreibung Einfamilienhaus

Raumaufteilung:

Untergeschoss:

Hausanschlussraum, Waschkeller, Heizraum, 2 Vorratsräume

Praxis: Empfang, WC mit Dusche, 2 Praxisräume (abgetrennt mittels Glaswänden),
Küche

Anm.: Der Grundrissplan stimmt nicht genau mit der Situation vor Ort überein.

Erdgeschoss:

Offenes Wohn- / Esszimmer, angrenzende offene Küche, offener Arbeitsbereich,
Gästezimmer, Gäste-Bad mit Dusche und WC, Wäscheabwurfschacht

Wintergarten (Zugang vom Wohnbereich), Wintergarten (als Blumenfenster, Zugang
vom Arbeitsbereich.

Der Wohnbereich liegt 2 Treppenstufen tiefer als die restlichen Räume, somit ist keine
Barrierefreiheit gegeben. Mittig im Wohn-/Essbereich befindet sich ein Kachelofen.

Treppenhaus ins Dach- und Untergeschoss, zusätzlich eine Wendeltreppe vom
Wohnbereich in die Umkleide des Dachgeschosses.

Anm.: Der Grundrissplan stimmt nicht genau mit der Situation vor Ort überein.

Dachgeschoss:

1 Schlafzimmer mit Ankleide, Zugang zum Master-Bad mit Dusche, Wanne und WC,

2 Kinderzimmer, 1 weiteres Badezimmer mit Dusche und WC, Flur

Wäscheabwurfschacht von der Ankleide und Duschbad.

Im nord-östlich gelegenen Kinderzimmer gelangt man durch eine Türe in den nicht
ausgebauten Dachraum über der Doppelgarage.

Im Flur des Dachgeschosses gelangt man über eine Zugtreppe in den nicht augebauten
Dachspitz.

Ausstattung:

Durchweg überdurchschnittliche Ausstattung; Fliesen- u. Parkett-Bodenbeläge,
Wände u. Decken: verputzt und gestrichen
Dachschrägen in den Räumen des Dachgeschosses: versehen mit Holzpaneelen

Wasserinstallation:

Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallation:

Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:

baujahresgleich

Heizung:

Gas-Zentralheizung, Baujahr 2021

Warmwasser:

zentral über Heizung

Fenster:

Kunststoff, 2fach verglast, aus dem Baujahr 1997

Lüftung:

keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

3.3. Makrolage - großräumige Lage

Dinkelsbühl ist eine Große Kreisstadt im Landkreis Ansbach in Mittelfranken (Bayern), und zählt zur Metropolregion Nürnberg. Die ehemalige Reichsstadt ist aufgrund des außergewöhnlich gut erhaltenen spätmittelalterlichen Stadtbildes ein bedeutender Tourismusort an der Romantischen Straße. Dinkelsbühl zählt knapp 14.000 Einwohner.

Bundesland: Bayern
Regierungsbezirk: Ansbach
Landkreis: Mittelfranken

Dinkelsbühl liegt (Luftlinie) etwa 90 Kilometer östlich von Stuttgart, 80 Kilometer nördlich von Ulm, und etwa 70 Kilometer süd-westlich von Nürnberg.

Das Stadtgebiet besteht aus dem Hauptort Dinkelsbühl, und 67 Gemeindeteilen.

Standortfaktoren:

Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl besitzt bedeutende Standortfaktoren, u.a.:

- hohes Tourismusaufkommen
- starke Tradition im Handwerk und mittelständische Unternehmen
- sehr gute Verkehrsanbindung
- sehr gute Gesundheitsversorgung (z.B. eigenes Krankenhaus)

Verkehr:

Dinkelsbühl liegt an der Bundesstraße B25 sowie in der Nähe der Bundesautobahnen A6 und A7 (A6 Ausfahrt Dorfgütingen, A7 Ausfahrt Dinkelsbühl / Fichtenau).

Die nächsten Hauptbahnhöfe befindet sich in Crailsheim oder Ellwangen (je ca. 24 Kilometer) oder Ansbach (ca. 40 Kilometer) mit regionalen Verbindungen nach Stuttgart, Nürnberg / München oder Ulm.

Der Flughafen Nürnberg liegt etwa 110 Kilometer, der Flughafen Stuttgart etwa 150 Kilometer, und der Flughafen München etwa 200 Kilometer entfernt.

3.4. Mikrolage - Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Das zu bewertende Grundstück liegt im Wohngebiet "Grillenbuck", die historische Altstadt von Dinkelsbühl erreichen Sie zu Fuß in etwa 10 Minuten. Die Grillenbucksiedlung befindet sich am östlichen Stadtbereich von Dinkelsbühl.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	vorrangig Einfamilien- und Doppelhausbebauung
Beeinträchtigungen:	Keine Auffälligkeiten / Beeinträchtigungen bekannt
Topografie:	nahezu eben
Beurteilung der Lage:	Das Wohngebiet "Grillenbuck" ist ein beliebtes Wohngebiet, sämtliche Faktoren, welche es für Bewohner attraktiv macht, werden erfüllt, z.B. Lage & Erreichbarkeit, Infrastruktur & Versorgung, Sicherheit & Sauberkeit, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, Wohnqualität & Immobilienangebot, soziales Umfeld & Gemeinschaft.

3.5. Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront:	ca. 28 mtr.
	Mittlere Tiefe:	ca. 30 mtr.
		nahezu quadratische Grundstücksform

3.6. Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Ausgebaute Straße
Straßenausbau:	geteerte Fahrbahn
Anschlüsse an Versorgungsleitungen u. Abwasser:	Grundstück ist voll erschlossen; elektrischer Strom, Wasser, Abwasser, Gas aus der öffentlichen Versorgung, Kanal- und Telefonanschluss
Emissionen / Immissionen:	Keine Auswirkungen von Emissionen / keine wesentlichen Einschränkungen durch Immissionen auf das Bewertungsobjekt
Baugrund:	Normal tragfähiger Baugrund

3.7. Öffentlich - rechtliche Situation

Bebauungsplan:	<p>Das Objekt liegt im Gültigkeitsbereich eines Bebauungsplanes. Bezeichnung: Grillenbuck Art: Qualifizierter Bebauungsplan Gemeinde: Dinkelsbühl Status: Rechtskraft Beschluss: 29. Juni 1994</p> <p>Festsetzungen: I / D = 1 Vollgeschoss zwingend + 1 Dachgeschoss als Höchstgrenze</p>
Entwicklungszustand:	<p>Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.</p>
Flächennutzungsplan:	<p>Der Bereich des Bewertungsobjekts liegt im Flächennutzungsplan der Stadt Dinkelsbühl und ist als "Wohnbaufläche" ausgewiesen.</p>
Bodenbelastungen / Altlasten:	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft von Frau Rieder, Landratsamt Ansbach, vom 10.03.2025, ist das zu bewertende Grundstück zum heutigen Datum jeweils nicht im Altlastenkataster und / oder ABuDIS (Altlasten-Bodenschutz- und Dateninformationssystem) eingetragen.</p>

4. Bauzahlen

4.1. Grundstücksgröße

Grundstücksgröße	Flurstück Nr.	Fläche in m ²
Gebäude- und Freifläche	1350/105	906
Gesamtfläche des Grundstücks (bewertungsrelevant)		906

4.2. Wohn- / Nutzflächen

Die Wohn- / Nutzflächen wurden aus den Planunterlagen entnommen, und mit hinreichender Genauigkeit während dem Ortstermin plausibilisiert.

Wohnfläche Einfamilienhaus	m ²
Wohnfläche Erdgeschoss, ca.	127,14
Wohnfläche Dachgeschoss, ca.	89,26
Wohnfläche gesamt, gerundet ca.	216

Nutzfläche Einfamilienhaus	m ²
Nutzfläche Untergeschoss, ca.	119,87
Nutzfläche gesamt, gerundet ca.	120

4.3. KFZ-Stellplätze

KFZ-Stellplätze	Anzahl
Garage	2
Carport für Wohnmobil	1
KFZ-Stellplätze insgesamt	3

5. Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Bewertungsobjektes

Einfamilienhaus, 91550 Dinkelsbühl, Hammerfeldring 13
zum Wertermittlungsstichtag 17.02.2025 ermittelt mit

614.000,00 €

sechshundertvierzehntausend

Ich versichere, dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt zu haben.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und zu dessen Information bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nicht gestattet.

Dinkelsbühl, 2. April 2025



Tobias Brenner

Diplom - Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten, sowie Beleihungswertermittlung

Persönlich zertifiziert nach DIN EN ISO / IEC 17024 durch die DIA Consulting AG, Freiburg

91550 Dinkelsbühl
Segringer Straße 25

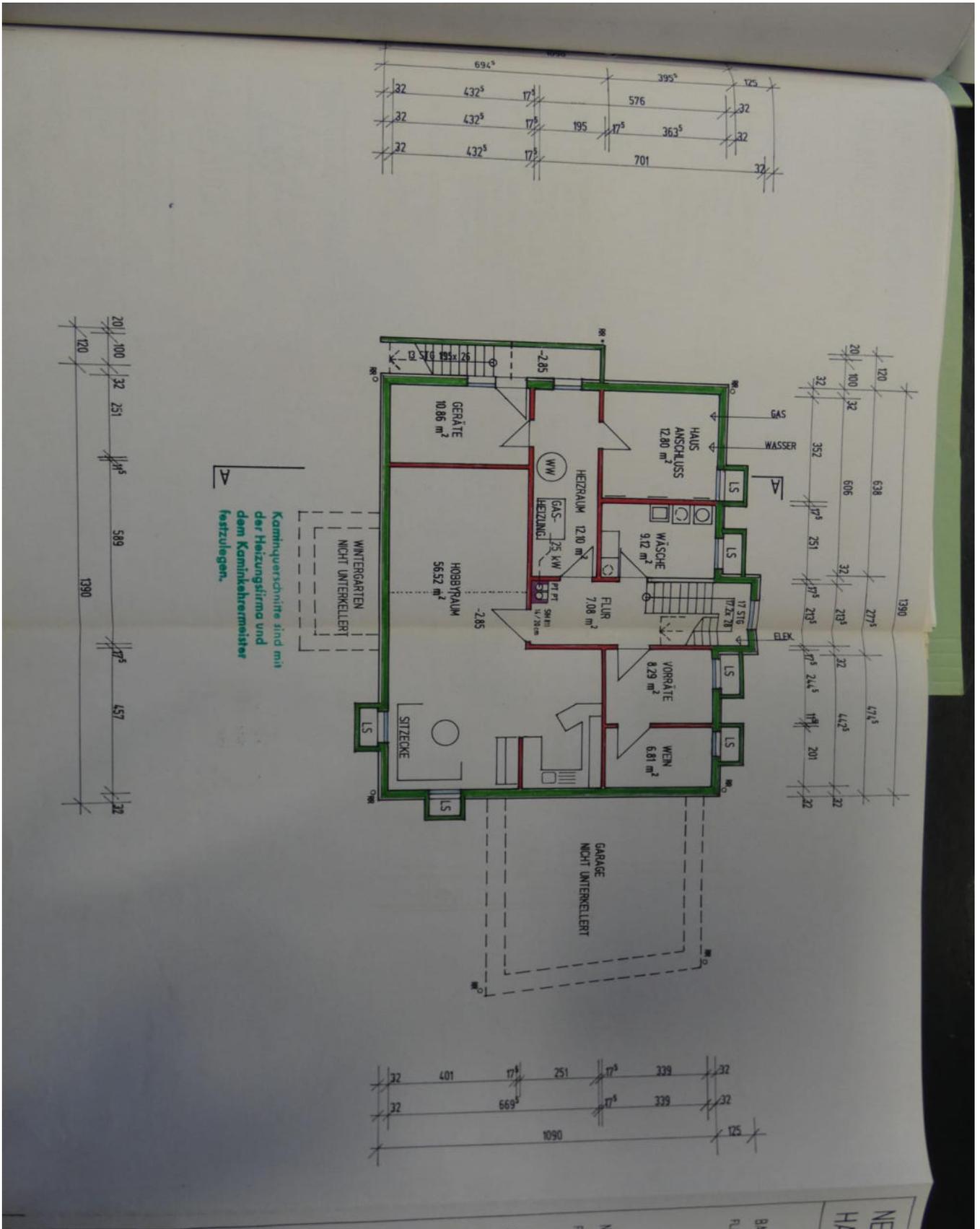


7. Anlagen

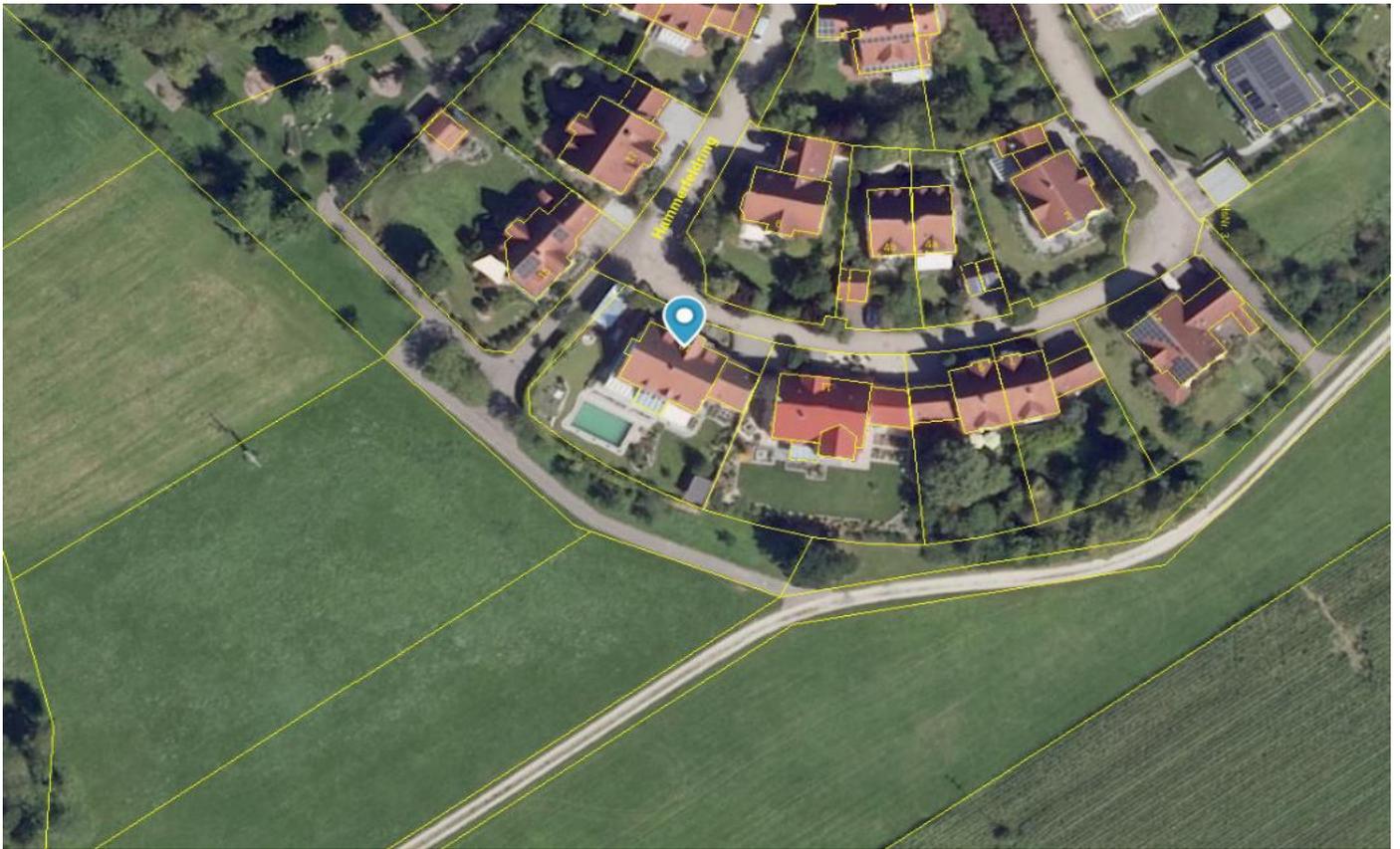
Grundriss Erdgeschoss (Ausführung / Raumaufteilung abweichend)



Grundriss Untergeschoss (Ausführung / Raumaufteilung abweichend)



Luftbild



Bildaufnahmen





Wohn- / Essbereich Erdgeschoss



Wohn- / Essbereich Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss



Gästezimmer Erdgeschoss



Gäste-Bad Erdgeschoss, Ansicht 1



Gäste-Bad Erdgeschoss, Ansicht 2



Schlafen 1 Dachgeschoss



Schlafen 2 Dachgeschoss



Schlafen 3 Dachgeschoss



Masterbad Dachgeschoss, Ansicht 1



Masterbad Dachgeschoss, Ansicht 2



Badezimmer 2 Dachgeschoss, Ansicht 1



Badezimmer 2 Ansicht 2



Ankleide Dachgeschoss



Waschkeller, Untergeschoss



Praxis Untergeschoss, Ansicht 1



Praxis Untergeschoss, Ansicht 2



Praxis Untergeschoss, Ansicht 3



Duschbad Untergeschoss



Küche Untergeschoss