



RICHARD SAUER

ARCHITEKT DIPL.-ING. (UNIV. + FH)



Von der Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Bayreuth, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

EXPOSÉ

Über den Verkehrswert - nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungstichtag 12.07.2024 -

des Grundstücks Fl.Nr. 1301/24 der Gemarkung Brodswinden,

Weierfeld 17, 91522 Ansbach



ZUSAMMENFASSUNG

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 1301/24, Gemarkung Brodswinden, Weiherfeld 17, 91522 Ansbach OT Wallersdorf, Gebäude- u. Freifläche zu 0,1026 ha
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>Wohngebäude</u> : freistehendes, eingeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, unterkellertes Einfamilienhaus mit un- ausgebauter Dachgeschossetage; Wfl. EG ca. 108,53 zzgl. Nfl./Nebenflächen Untergeschoss, Dachboden; 1 integrierter PKW-Garagenstellplatz (UG); Bj. um 1969/1970.
Gewerbebetrieb/e:	nicht vorhanden
Mieter / Pächter:	keine (Eigennutzung)
Maschinen / Betriebseinrichtung:	nicht vorhanden
Baubehörtl. Beschränk. / Besonderheiten:	- tlw. Instandhaltungsrückstau sowie Modernisierungs- /Renovierungsbedarf (veraltete Sanitärausstattung etc.)
Küche / Zubehör:	kein werthaltiges Zubehör vorhanden (ältere Kücheneinbauten, älterer Einzelofen, ohne nennenswerten Zeitwert)
Energieausweis:	siehe Anlage
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung
Denkmalschutz:	besteht nicht
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	12.07.2024
Ertragswert:	257.000,- EUR
Sachwert:	297000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	297.000,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stuft den Bereich, in dem das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 1301/24 liegt, als Wohnbaufläche (W) ein.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 1301/24 befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. B 1. Ergänzend hierzu wird auf die Plandarstellung in der Anlage des Gutachtens verwiesen.

Denkmalschutz

Die Recherche hat ergeben, dass der bauliche Bestand nicht als bauliches Einzeldenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG in der Denkmalschutzliste aufgeführt ist. Ferner ist zu konstatieren, dass keine Zugehörigkeit zu einem Denkmal-Ensemblebereich gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG bzw. keine Zugehörigkeit zu einem Bodendenkmalbereich besteht.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstücksform und Topographie

Das zu bewertende Grundstück Weiherfeld 17, Fl.Nr. 1301/24 der Gemarkung Brodswinden, ist nahezu rechteckig geschnitten. Das natürliche Gelände des Grundstücks Fl.Nr. 1301/24 steigt von Süden in Richtung Norden an, es handelt sich um ein Süd-Hang-Grundstück.

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 1301/24

Straßen-/Wegefront (südlich):	ca. 29 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 35 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 29 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Gemäß Baubeschreibung handelt es sich beim Baugrund um Lehm. Nach Auskunft der Stadt Ansbach liegen für das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 1301/24 derzeit keine Kenntnisse über Altlasten bzw. keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 Bay-BodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von Grundstückseigentümerseite wurden keine Informationen bzw. Hinweise zu sanierungspflichtigen Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) erteilt. Hinweise auf besondere Baugrundverhältnisse bzw. eine mögliche Bodenkontamination waren zum Ortstermin augenscheinlich

nicht erkennbar. Es wurden keine Überprüfungsmaßnahmen von Grund und Boden bzw. des baulichen Bestands hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten, Schadstoffbelastungen, Verunreinigungen, Parasiten, Auffüllungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Kontaminationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für das Gutachten ist demzufolge der Zustand eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

Immissionen

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 1301/24 liegt in einem älteren Wohngebiet, im südöstlichen Ansbacher Stadtteil Wallersdorf, rund fünf Kilometer Luftlinie südöstlich des Stadtzentrums. Die bauliche Umgebung ist vorherrschend von freistehenden Wohnhäusern (Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser) geprägt. Die als Wohngebietsstraße fungierende Verkehrsfläche *Weiherfeld* verläuft entlang der südlichen Grenze des Bewertungsgrundstücks und wird vorherrschend von Anliegern frequentiert. Das bebaute Grundstück Fl.Nr. 1301/24 befindet sich an einer von Verkehrsimmissionen (Fahrzeuglärm/-abgase usw.) überwiegend gering belasteten Stelle innerhalb des Ortsgebietes. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industriebetriebe, Gastronomiebetriebe etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

Überschwemmungsgefährdung

Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für das Grundstück Fl.Nr. 1301/24 keine Einstufung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet bzw. keine Klassifizierung als wassersensibler Bereich.

Bauordnungsrecht

Die Ermittlung des Verkehrswerts erfolgt auf Basis des tatsächlichen Gebäudebestandes. Eine Überprüfung hinsichtlich der Genehmigung durch die Baubehörde sowie die Gleichartigkeit des tatsächlichen Gebäudebestandes mit der Genehmigung durch die zuständige Behörde und dem herrschenden Bauordnungsrecht wurde nicht durchgeführt. Die Ermittlung des Verkehrswerts setzt die materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie Nutzungen voraus.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Erschließungszustand

Die bebaute Grundstück Fl.Nr. 1301/24 gilt zum Wertermittlungstichtag als ortsüblich erschlossen. Es bestehen Anschlüsse für Strom, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie Zufahrt bzw. Zugang von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. Nach Auskunft der Verwaltungsbehörde fallen nach Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungstichtag keine Erschließungs-, Herstellungs- bzw. Verbesserungsbeiträge an. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen weitere Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungstichtag

Das zu bewertende Grundstück Weiherfeld 17, Fl.Nr. 1301/24 der Gemarkung Brodswinden, ist zum Wertermittlungstichtag mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit integriertem Garagenstellplatz bebaut. Das zu bewertende Wohnanwesen wird zum Wertermittlungstichtag von der Miteigentümerin zu Wohnzwecken genutzt. Gemäß

Auskunft der am Ortstermin Beteiligten bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Miet- bzw. Pachtverhältnisse.

Rechtliche Gegebenheiten

Herrschende grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Altlasten o.ä. sind – abgesehen von den genannten – nach Sichtung sämtlicher Unterlagen zum Wertermittlungsstichtag nicht feststellbar.

Gebäude und Außenanlagen

Die nachfolgenden Angaben beschränken sich auf die vorwiegend verbauten bzw. augenscheinlich erkennbaren Rohbau- und Ausbaumaterialien sowie den vorhandenen Ausstattungsmerkmalen. Es erfolgten keine Bauteilöffnungen oder ähnliche Untersuchungsmaßnahmen. Die Nennung der Rohbau- und Ausbaumaterialien erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, gewisse Abweichungen können somit nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend den vorliegenden Unterlagen und der erfolgten Besichtigung, stellt sich der bauliche Bestand wie folgt dar:

Wohngebäude

Typ und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, unterkellertes Einfamilienhaus mit unausgebaute Dachgeschossetage. Das Wohnhaus ist mit der nördlichen Gebäudeseite in den Gelände- hang integriert, so dass ein ebenerdiger Zugang zur Untergeschossetage von der südlichen Seite aus möglich ist. Die Errichtung des Wohngebäudes erfolgte laut vorliegender Unterlagen um 1969/1970.

Gliederung

Der Eingangsbereich befindet sich an der nördlichen Gebäudeseite. Das Wohngebäude weist auf der Erdgeschossetage einen Windfang, einen zentral positionierten Diele- und Flurbereich mit Treppenabgang, ein Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Balkon, einen WC-Raum, ein Badezimmer, ein Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer, eine Küche sowie einen Abstellraum (Speisekammer) auf. Auf der Untergeschossetage (KG) befinden sich ein von der Südseite aus befahrbarer PKW-Garagenstellplatz, ein zentral positionierter Flur, ein Hauswirtschaftsraum, ein Hobbyraum sowie zweckmäßige Nutz- und Nebenräume (Heizung etc.). Das unausgebaute Dachgeschoss ist mittels Einschubleiter begehbar und zu simplen Abstellzwecken nutzbar. Bezüglich der Raumaufteilung bzw. -anordnung wird auf die Planunterlagen in der Anlage verwiesen.

Rohbau (Angaben nach Augenschein – soweit einsehbar – bzw. nach Unterlagen/Aktenlage)

Fundament / Gründung: Betonfundamente bzw. Stahlbetonbodenplatte

Außenwände:	Mauerwerk bzw. Massivwände (HLZ u. a.)
Innenwände:	vorwiegend Mauerwerk bzw. Massivwände
Geschossdecken:	Stahlbeton-Massivdecken (über UG, EG)
Treppen:	UG-EG: Spindeltreppe (Hersteller Kenngott), Stein-Trittstufen und Metallgeländer
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Betondachsteindeckung
Kamin/e:	ein einzügiger Kamin, ein zweizügiger Kamin; blechverkleidete Kaminköpfe
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	massives Eingangspodest; Lichtschächte; Terras- se (UG) mit Waschbetonplatten; Stahlbeton- Balkonplatte auf Metallstützen mit Geländer; Mar- kise; zahlreiche Fenstervergitterungen (außen)

Ausbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. laut Unterlagen/Akten)

Fassade:	überwiegend Putzfassade; Teilbereiche mit Holz- schalung, zementgebundene Fassadenplatten (ggf. asbesthaltig!) bzw. Außendämmung; Fassa- densockel abgesetzt
Bodenbeläge:	EG vorherrschend mit Fliesenbelag, Holzparkett- boden ausgestattet UG weist PVC-Belag, Laminatbelag, Beton- bzw. Estrichbelag mit Glattestrich auf
Wandverkleidung:	vorwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, Teilbereiche mit Fliesenbelag bzw. Holz-Paneelen verkleidet

Decken- / Dachschrägenverkleidung:	überwiegend Holz- bzw. Paneeldecken, tlw. verputzt und gestrichen bzw. tapeziert; z. T. Hart-schaum-Dekorplatten
Türen / Tore:	Haustürelement in Holz Ausführung nebst Glasbau-stein-Seitenteil und drahtverglastem Seitenteil; innen überwiegend Holztüren (tlw. mit Glasaus-schnitt) mit Holzzargen, tlw. Metalltürelemente; Metall-Garagenschwinger mit Antrieb
Fenster:	vorwiegend Kunststoff-Isolierglasfenster bzw. Holz-Verbundfenster mit Rollo; z. T. Dachflächen-fenster, Metallrahmenfenster mit Einfachvergla-sung und Metall-Außengitter
Elektroinstallation:	überwiegend Unterputzinstallation in baujahrsübli-cher und zweckmäßiger Ausführung; tlw. Auf-putzinstallation
Heizung:	Öl-Zentralheizung (Fabrikat Rotex); kellerge-schweißter Öltank (Bj. 1970; Fassungsvermögen ca. 5.700 l), wandhängende Heizkörper (unter-schiedliche Modelle); Anschlussmöglichkeit für Festbrennstoff-Einzelöfen
Sanitärausstattung:	UG: Hauswirtschaftsraum weist Küchenanschlüsse auf; Heizungsraum verfügt über Dusche, Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschbecken EG: Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf; WC-Raum verfügt über Stand-WC mit Aufputz-spülkasten und Waschbecken; Badezimmer ver-fügt über Waschbecken, Waschmaschinenan-schluss, Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Badewanne

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

Der unterzeichnende Sachverständige konnte im Rahmen der Besichtigung folgende Baumängel, Bauschäden bzw. Restarbeiten feststellen:

- Fassade bzw. Außenbauteile weisen teils markante Witterungsmerkmale auf
- Fassadenplatten stellenweise lose
- Drahtglaseinsatz des Haustür-Seitenelements weist Glassprung auf
- Anstrich der Holzfensterelemente tlw. schadhaft bzw. erneuerungsbedürftig
- Balkongeländer schadhaft bzw. erneuerungsbedürftig
- Metallteile (Garagenschwinger, Balkonstützen etc.) tlw. korrodiert
- Balkonplatte mit erheblichen Feuchtigkeitsmerkmalen behaftet, unterseitiger An-strich abgeblättert; z. T. Betonabplatzungen mit freiliegenden Bewehrungsseisen

- Kellerwände (UG) weisen vereinzelt Feuchtigkeitsmerkmale (Flecken, Verfärbungen, Absandung des Anstrichs etc.) auf – ggf. mangelhafte Abdichtung gegen Feuchtigkeit
- stellenweise Rissbildungen an Untergeschoss-Wänden erkennbar

Hinweis: Es waren augenscheinlich keine Anzeichen für Hausschwamm ersichtlich. Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadens- bzw. Baumängelgutachten, d.h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Bausubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, bauphysikalische Gegebenheiten, Statik, Brandschutz etc.) vorgenommen. Die Baubeschreibung bzw. die Nennung der Baumängel und Bauschäden basiert vorwiegend auf Augenschein und. erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden bzw. Baumängel, Statik, Schadstoffe/Raumgifte und Schädlinge respektive Parasiten sowie eine Überprüfung der Gebäudetechnik, der technischen Anlagen und der Raumlufte ist nicht Gegenstand des Gutachterauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Energetische Qualität / Energieausweis

Im „Gesetz zur Einsparung von Energie und Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“, vereinfacht „Gebäudeenergiegesetz (GEG)“, ist alles geregelt, das bei einer Altbausanierung oder einem Neubau zu berücksichtigen ist, um einem Mindeststandard an Energieeffizienz zu entsprechen. Das aktuell gültige GEG, in dem die drei vorgenannten Gesetze und Richtlinien zusammengeführt worden sind, gilt grundsätzlich für Gebäude, die beheizt oder gekühlt werden und richtet sich vor allem an Bauherren und Immobilieneigentümer. Der Energieausweis ist in der Anlage des Gutachtens dargestellt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, funktional und zweckmäßig zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich bis mäßig einzustufen. Das Gebäude weist in Teilbereichen Instandhaltungsrückstau sowie Modernisierungs- und Renovierungsbedarf (veraltete Haustechnik und Sanitärausstattung etc.) auf.

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 1301/24 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Strom etc.) angeschlossen und verfügt laut Miteigentümerin über einen Brunnen für die Gartenbewässerung.

Freifläche:

Die Freifläche ist vorwiegend als Ziergarten mit Rasenfläche und Pflanzbestand (Bäume, Sträucher etc.) gestaltet. Der Hofbereich ist asphaltiert. Die Wegeflächen und Geländetreppen sind vorwiegend mit Betonpflaster befestigt. Das Grundstück ist straßenseitig vorwiegend mit einem Holzscherenzaun auf einer massiven Grenzmauer eingefriedet. An der Grundstückszufahrt befindet sich ein Schiebetorelement an Massivpfeilern. Im nordöstlichen Grundstücksbereich steht ein Holzschuppen und ein Gartenhäuschen.

Gesamturteil:

Die Außenanlagen sind als zweckmäßig gestaltet zu beurteilen. Es besteht in Teilbereichen kostenintensiver Instandhaltungsrückstau (schadhafte Geländetreppen bzw. Stützmauern etc.).

Verkehrswert**Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 1301/24**

Ergebnis der Ertragswertermittlung	257.000,- EUR
Ergebnis der Sachwertermittlung (marktangepasster Wert)	297.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 1301/24 der Gemarkung Brodswinden ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als durchschnittlich bis gut marktgängig einzustufen. Hervorzuhebende Faktoren sind die großzügige Grundstücksfläche von rd. 1.000 m² und die Südhanglage. Als nachteilige Faktoren im Hinblick auf die Vermarktbarkeit des Bewertungsobjekts sind der teils bestehende Instandhaltungsrückstau (schadhafter Balkon etc.) sowie der zum Teil anstehende Renovierungs- und Modernisierungsbedarf (veraltete Sanitärausstattung und Gebäudetechnik etc.) anzuführen. Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks Weiherfeld 17 wird, abgeleitet aus dem Resultat des Sachwertverfahrens, zum Wertermittlungsstichtag 12.07.2024 auf rd. 297.000,- EUR geschätzt. Das Ergebnis von rd. 2.700,- EUR pro Quadratmeter-Wohnfläche ist nach sachverständiger Einschätzung als markadäquat einzustufen.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 1301/24

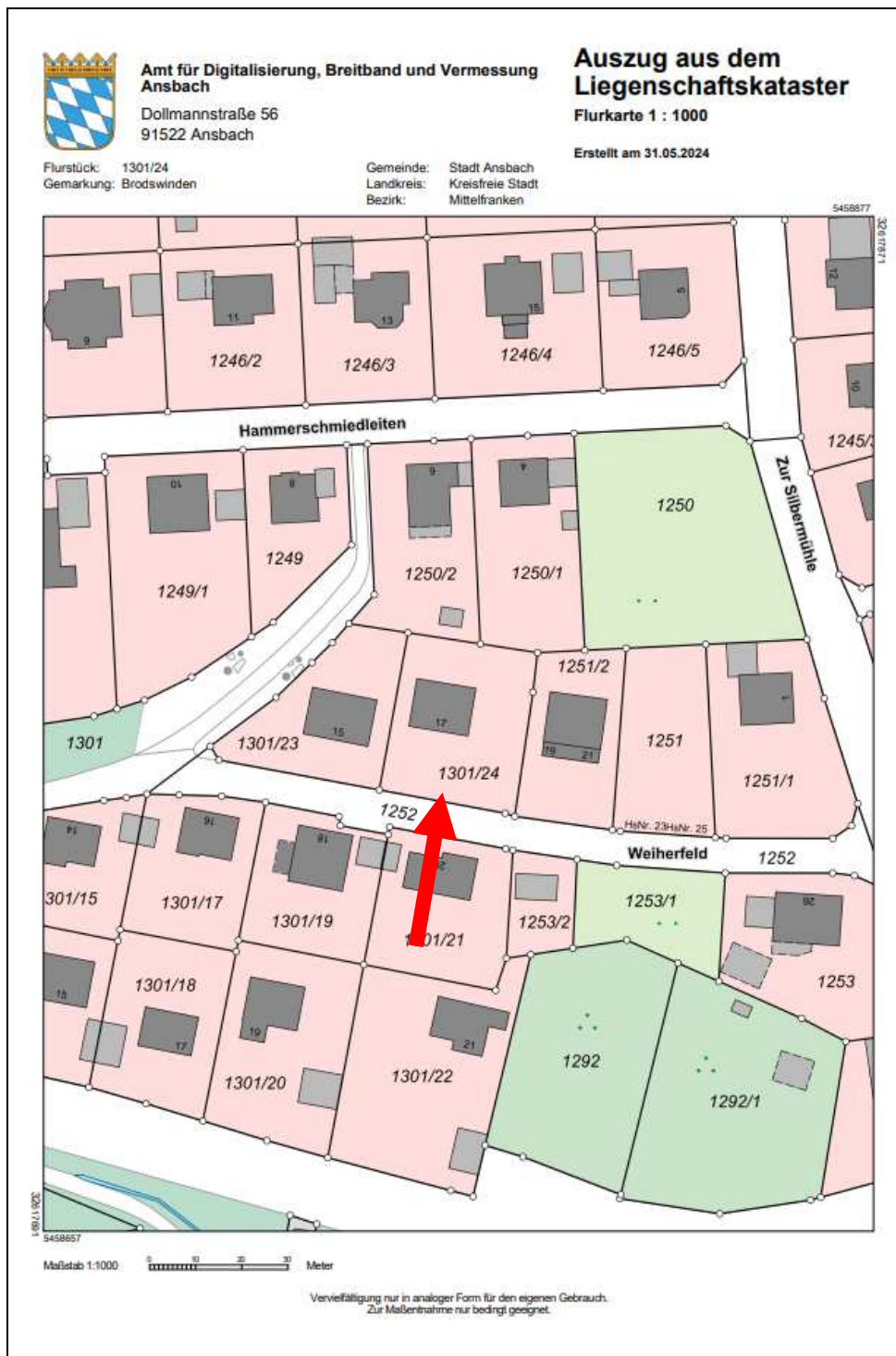
Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Ansbach von Brodswinden Blatt 2406 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 1301/24 der Gemarkung Brodswinden, Weiherfeld 17, 91522 Ansbach OT Wallersdorf, Gebäude- und Freifläche zu 0,1026 ha, abgeleitet aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastung, zum Wertermittlungsstichtag 12.07.2024, auf rund:

297.000,- EUR

(in Worten: zweihundertsiebenundneunzigtausend Euro)

Anlagen

Lageplan (ohne Maßstab)



Legende zur Flurkarte



Flurstück

	Flurstücksgrenze
3285	Flurstücknummer
	Zusammengehörende Flurstücksteile
	Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
	Abgemerkter Grenzpunkt
	Grenzpunkt ohne Abmarkung
	Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

Gesetzliche Festlegung

	Bodenordnungsverfahren
--	------------------------

Gebäude

	Wohngebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
	Umspannstation
	Gebäude für öffentliche Zwecke
	Gebäude mit Hausnummer
HsNr. 20	Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – **UTM**

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80
mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33;
32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender
Zonenangabe

5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

Gebietsgrenze

	Grenze der Gemarkung
	Grenze der Gemeinde
	Grenze des Landkreises
	Grenze der kreisfreien Stadt

Tatsächliche Nutzung

	Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung Fläche besonderer funktionaler Prägung
	Industrie- und Gewerbefläche
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Friedhof
	Landwirtschaft Ackerland
	Landwirtschaft Grünland
	Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz
	Wald
	Gehölz
	Fließgewässer
	Stehendes Gewässer
	Unkultivierte Fläche
	Hafenbecken
	Sumpf
	Moor
	Spielplatz / Bolzplatz
	Wildpark
	Flugverkehr / Segelfluggelände
	Parkplatz
	Campingplatz
	Park

Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter

<https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf>

oder schnell und einfach mit unserem
QR-Code.

Ein Service der
Bayerischen Vermessungsverwaltung.



Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf das Wohngebäude von Nord-Westen



Bild 2: Nord-Ost-Ansicht



Bild 3: Süd-Ost-Ansicht



Bild 4: Ost-Ansicht