

AUSZUG AUS DEM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Nach §§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB), i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch den Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S.587) geändert worden ist.

Über den Verkehrswert bzw. Marktwert

des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks

Lange Länge 1, 91564 Neuendettelsau



**Verkehrswert:
367.000 Euro**

zum

**Wertermittlungstichtag: 25.10.2024
Qualitätsstichtag: 25.10.2024**

Gutachten-Nr. 2024-09

Auftraggeber/in: Amtsgericht Ansbach, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Aktenzeichen Auftraggeber/in: 2 K 19/24

1 Grundstücksbeschreibung

1.1 Makrolage (großräumige Lage)

1.1.1 Bundesland

Bayern.

1.1.2 Regierungsbezirk

Mittelfranken.

1.1.3 Landkreis

Ansbach.

1.1.4 Gemeinde Neuendettelsau

Die Gemeinde Neuendettelsau befindet sich im östlichen Teil des Landkreises Ansbach, nahe der benachbarten Landkreise Roth und Fürth.

Bevölkerung: :

Aktuelle Einwohnerzahl (Stand 31.12.2023, www.neuendettelsau.eu): 8.282

Wirtschaft:

Am Wirtschaftsstandort Neuendettelsau sind hauptsächlich kleinere mittelständischen Unternehmen aus verschiedenen Sektoren angesiedelt. Dominierend ist hier ein überregional tätiger Arbeitgeber aus dem Gesundheits- und Sozialbereich, welcher in Neuendettelsau seinen Sitz sowie weitere Einrichtungen, wie beispielsweise ein Gesundheitszentrum unterhält. Die Gemeinde ist Mitglied im kommunalen Zusammenschluss „Kommunale Allianz Kernfranken“, sowie in der Metropolregion Nürnberg gelegen.

Der Kaufkraftindex 2023 liegt im Landkreis Ansbach bei 97,1 und somit zusammen mit den benachbarten Landkreisen Neustadt a.d. Aisch und Weißenburg / Gunzenhausen an letzter Stelle am unteren Rand der Landkreise in Mittelfranken. Der durchschnittliche Kaufkraftindex für Mittelfranken lag 2023 bei 105,5. Der Kaufkraftindex in Neuendettelsau liegt im Vergleich bei 90,7, und somit noch einmal deutlich unter dem Durchschnitt im Landkreis Ansbach.

(Quellennachweis für Daten zur Kaufkraft: <https://wirtschaft-in-zahlen.de/gremium-ansbach/>)

Neuendettelsau bildet innerhalb des Landkreises Ansbach ein Unterzentrum, welches der Versorgung der Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs dient.

Bildung:

Im Gemeindegebiet befinden sich mehrere öffentliche sowie kirchliche Schuleinrichtungen und Kindergärten, welche die Schullaufbahn bis zum Gymnasium abdecken. Weiterhin befindet sich hier eine theologische Hochschule der evangelischen Kirche. Weitere Hochschulen befinden sich unter anderem im nahegelegenen Ansbach, die nächstgelegene Universität liegt in Nürnberg.

Immobilienmarkt:

Nach aktuellstem zum Zeitpunkt der Wertermittlung verfügbaren Grundstücksmarktbericht (2022) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Ansbach wurde im Jahr 2022 im Vergleich zu 2021 und den Jahren davor ein deutlich kleinerer Umsatz an Beurkundungen über Grundstücksverkäufe registriert. Der Rückgang liegt größtenteils bei unbebauten und bebauten Grundstücken, sowie in etwas kleinerem Umfang auch beim Wohnungseigentum. Auch der Geldumsatz ging im Vergleich zu 2021 zurück, liegt jedoch noch über dem Niveau der Jahre davor. Bei Betrachtung neuerer Daten aus umliegenden Gebieten bleibt seit 2022 eine Dämpfung des Immobilienmarkts im Hinblick auf Wohngrundstücke zu beobachten, welcher sich bis dato fortsetzt. Es kann davon ausgegangen werden, dass der allgemein abwärts gewandte Trend bei Wohnimmobilien auch auf dem Grundstücksmarkt in Neuendettelsau einen Einfluss einnimmt, da hier größtenteils Wohngrundstücke den örtlichen Grundstücksmarkt abbilden.

1.1.5 Infrastruktur

1.1.5.1 Nachbarstädte

Im Nordosten: Nürnberg (ca.40km)

Im Süden: Gunzenhausen(ca.25km)

Im Westen: Ansbach (ca. 18km)

1.1.5.2 Autobahnen / Bundesstraßen

Nächstgelegene Autobahn ist die A6, deren nächster Anschluss nördlich des Ortszentrums in einer Entfernung von ca. 2km von Ost nach West verläuft.

Nächstgelegene Bundesstraße ist die B14, welche ca. 6km nördlich des Ortszentrums verläuft.

1.1.5.3 Bahn-/Busverbindungen

Neuendettelsau besitzt einen Bahnhof. Hier verkehren ausschließlich Regionalzüge zwischen dem im Süden gelegenen Windsbach und dem im Norden gelegenen Wicklesgreuth. Von hier aus besteht ein S-Bahn Anschluss an die nächstgrößeren Städte Ansbach und Nürnberg, welche für überregionale Bahnverbindungen verfügen. Weiterhin bestehen von Neuendettelsau aus mehrere Busverbindungen in die umliegenden Gemeinden.

1.1.5.4 Flughäfen

Der Flughafen Nürnberg befindet sich in einer Entfernung von ca. 45 km. Von hier aus werden hauptsächlich Ferienzeile innerhalb Europas, sowie Inlandsflüge angeboten.

1.2 Mikrolage (kleinräumige Lage)

1.2.1 Lage

Das zu bewertende Anwesen befindet sich in einem Wohngebiet im östlichsten Teil der Gemeinde Neuendettelsau. Das Wohngebiet wird von Süden erschlossen, das Wertermittlungsobjekt befindet sich hierbei in erster Reihe an der im Süden liegenden Haupteinfahrstraße (Reuther Straße). Es handelt sich um ein gewachsenes allgemeines Wohngebiet aus den 90er Jahren. Das Ortszentrum von Neuendettelsau ist fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, sowie weitere Dinge des täglichen Bedarfs (Arztpraxen etc.) finden sich in fußläufig erreichbarer Nähe zum Grundstück.

1.2.2 Umgebende Bebauung

Das Anwesen bildet den südlichen Auftakt des allgemeinen Wohngebiets „An der Sonnenstraße“. Die direkte umliegende Bebauung besteht fast ausschließlich aus Wohngebäuden im Rahmen des individuellen Wohnungsbaus (EFH, DHH, RH). Im Süden, auf der anderen Straßenseite der Haupteinfahrstraße des Quartiers, befindet sich ein Supermarkt.

1.2.3 Immissionen

Immissionen sind Umwelteinwirkungen, welche beispielsweise in Form von Luftverunreinigungen, Geräuschen, Licht, Wärme Strahlung etc. auf Mensch und Tier einwirken können.

Direkt südlich des Anwesens verläuft die Reuther Straße. Diese verbindet Neuendettelsau mit den im Osten liegenden Gemeinden. Es kann davon ausgegangen werden, dass hier der für eine solche Ortsstraße als typisch einzuordnende Verkehr mit seinen entsprechenden Auswirkungen auf seine direkte Umgebung stattfindet. Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens konnten keine Lärmkartierungen ausgemacht werden, welche eine übermäßige Belastung des Grundstücks mit Schallemissionen aufzeigen würden. Für das Gutachten wird seitens des Sachverständigen davon ausgegangen, dass die bestehenden Schallemissionen keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert des Anwesens nehmen.

Da sich das Anwesen nahe des östlichen Ortsrands befindet an welchen landwirtschaftlich genutzte Felder angrenzen, kann angenommen werden, dass hier zeitlich begrenzt und saisonal Geruchsbelästigungen durch ausgebrachten Dünger entstehen können. Dieser Umstand gilt jedoch für nahezu alle Anwesen im betreffenden Wohngebiet. Es besteht weiterhin kein Hinweis darauf, dass solcherlei Immissionen in einem für ein ländliches Gebiet ungewöhnlich starkem Ausmaß vorhanden sind. Somit wird im Gutachten von keinem wesentlichen Werteeinfluss dieser Immissionen ausgegangen.

1.3 Grundstücksgestalt

1.3.1 Grundstücksgestalt und Topographie

Das Grundstück ist im Wesentlichen annähernd rechteckig.

Folgende, ungefähre Grundstücksabmessungen liegen vor:

Grenzlänge Süd: ca.25m

Grenzlänge West: ca.31m

Grenzlänge Nord: ca. 26m

Grenzlänge Ost: ca. 30m

Das Grundstück ist annähernd eben.

1.3.2 Bebauung auf dem Grundstück

Das Grundstück ist mit dem Einfamilienhaus, einem Carport in einfacher Holzbauweise und den zugehörigen baulichen Außenanlagen bebaut.

1.4 Erschließungssituation

1.4.1 Zufahrt / Zugang

Das Anwesen liegt am südlichen Ende der Straße „Lange Länge“, welche innerhalb des Wohngebiets als verkehrsberuhigter Bereich die Haupteerschließung aller anliegenden Wohngrundstücke bildet. Von der langen Länge aus führen jeweils Stichstraßen zur Erschließung nach Ost und West, wodurch die das Wohngebiet prägende „perlenkettenartige“ Erschließung entsteht. Das Wertermittlungsobjekt wird von einer solchen Stichstraße aus erschlossen und liegt direkt als Eckgrundstück am Hauptweg im Osten und der davon abzweigenden Stichstraße im Norden an. Die Stichstraße besitzt an ihrem Ende einen Wendehammer. Von der Stichstraße aus werden kleinräumig insgesamt 5 Grundstücke(inkl. dem Wertermittlungsobjekt) aus erschlossen. Zugang und Zufahrt auf das Anwesen erfolgen somit von Norden.

1.4.2 Bodenbeschaffenheit

Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf eine nicht-standortübliche Bodenbeschaffenheit, weitergehende Untersuchungen wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Im Gutachten wird von einer üblichen Bodenbeschaffenheit ausgegangen.

1.4.3 Straßenausbau / Erschließung

Die Erschließungsstraße ist vollständig ausgebaut, es handelt sich um einen verkehrsberuhigten Bereich.

1.4.4 Anbindung an öffentliche Versorgung

Ver-/ und Entsorgungsanlagen für Trinkwasser. Abwasser, Strom, Internet bzw. Telefon und Gas sind in der Straße vorhanden.

Die Versorgung des Hauses mit Gas, Strom, Wasser und Internet/Telefon erfolgt über die vorhandenen Versorgungseinrichtungen.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über die Einleitung der häuslichen Abwässer in die Kanalisation der Gemeinde Neuendettelsau. Die Einleitung des anfallenden Regenwassers auf der Gebäudefläche erfolgt über Regenrinnen und Rohre, ebenso in den öffentlichen Kanal.

1.5 Öffentlich-rechtliche Belange

1.5.1 Bauplanungsrecht

1.5.1.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuendettelsau ist der Bereich des Anwesens als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß §4 BauNVO eingetragen.

1.5.1.2 Bebauungsplan

Das Anwesen befindet sich im Geltungsbereich des „Bebauungsplan 10-III -An der Sonnenstraße“ der Gemeinde Neuendettelsau vom 02.10.1991.

Im Bebauungsplan werden für das Grundstück im Wesentlichen folgende Vorgaben zur Bebaubarkeit gemacht:

- Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO
- Hauptgebäude: Satteldach
- Garage: Satteldach
- E+D (Erdgeschoss + Dachgeschoss)
- Dachneigung 42° - 48°
- Baulinie im Osten
- Baugrenze im Süden, Westen und Norden

1.5.1.3 Flurbereinigungs-, Sanierungs-, Umlegungsverfahren

Es bestehen keine Hinweise auf solcherlei Verfahren.

1.5.2 Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten

1.5.2.1 Baulasten

In Bayern wird generell kein gesondertes Baulastenverzeichnis geführt. Im Rahmen der Recherche des Sachverständigen konnten keine Hinweise auf Baulasten festgestellt werden. Es wird im Gutachten von einem belastungsfreien Zustand zum Wertermittlungsstichtag ausgegangen.

1.5.2.2 Denkmalschutz

Das Anwesen steht nach Recherche des Sachverständigen nicht unter Denkmalschutz.

1.5.2.3 Natur-, Gewässer-, Landschaftsschutz

Keine Hinweise vorhanden.

1.5.2.4 Ortssatzungen

Keine Hinweise auf Ortssatzungen, welche im betreffenden Bereich gültig wären.

1.5.2.5 Überschwemmungsgebiet

Das Objekt liegt nicht im Bereich eines Überschwemmungsgebiets.

1.5.2.6 Eintragungen in Abt. II des Grundbuches

In Abt. II des Grundbuchs sind Eintragungen vorhanden.

An erster Rangstelle besteht eine Eigentumsvormerkung -bedingter Rückübertragungsanspruch- zugunsten der Gemeinde Neuendettelsau, gemäß Bewilligung vom 21. Juli 1993, eingetragen im Rang nach Abt. III/1 am 22.10.1993.

An zweiter Rangstelle besteht der Vermerk zur Anordnung der Zwangsversteigerung, eingetragen am 06.05.2024.

Die beiden Eintragungen finden auftragsgemäß im Gutachten keine Berücksichtigung bei der Ableitung des Verkehrswerts.

1.5.3 Bauordnungsrecht

1.5.3.1 Baugenehmigungen

Dem Sachverständigen liegen Baugenehmigungen und Antragsunterlagen für den Neubau des Wohnhauses mit 2 Stellplätzen vom 11.10.1993, sowie für den Einbau eines Friseursalons im Kellergeschoss vom 13.10.1995 vor.

Im Rahmen der Objektbesichtigung konnten keine Kontrollmaße am Gebäude vorgenommen werden. Nach dem äußeren Eindruck, sowie einer Kontrolle der Außenmaße des Gebäudes mithilfe frei verfügbarer Geodaten (www.bayernatlas.de) bestehen jedoch keine Hinweise auf ein wesentliches Abweichen der baulichen Anlagen vom bauaufsichtlich genehmigten Zustand.

Für den Carport, welcher als Grenzbebauung an der westlichen Grundstücksgrenze liegt, kann aufgrund der geschätzten Maße der baulichen Anlage davon ausgegangen werden, dass dieser als genehmigungsfrei nach Art. 57 (1) BayBO einzuordnen ist.

Für das Anwesen wird somit davon ausgegangen, dass die auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen in vollem Umfang bauaufsichtlich genehmigt sind.

1.6 Entwicklungszustand

Bei dem Anwesen „Lange Länge 1“ in Neuendettelsau handelt es sich um ein voll erschlossenes Grundstück. Es handelt sich somit um baureifes Land.

1.7 Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand

Bei den Beiträgen und Abgaben handelt es sich generell vor allem um Folgende:

- Erschließungsbeiträge
- Umlegungsausgleichsleistungen
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
- Ablösebeträge für notwendige Stellplätze
- Naturschutzrechtliche Abgaben
- Versiegelungsgebühren
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Ablösebeträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

Nach Auskunft der Gemeinde Neuendettelsau waren Herstellungsbeiträge nach KAG, sowie Erschließungsbeiträge und Verbesserungsbeiträge zum Wertermittlungsstichtag in voller Höhe beglichen. Weitere Beitragserhebungen sind vorerst nicht zu erwarten.

Im Gutachten wird somit von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag ausgegangen.

1.8 Privatrechtliche Gegebenheiten

1.8.1 Lasten und Beschränkungen

Es finden sich keine Hinweis auf privatrechtliche Lasten und Beschränkungen.

1.8.2 Sicherungsrechte Abt. III Grundbuch

Es bestehen Eintragungen von Sicherungsrechten in Form von Grundschulden.

Derartige Sicherungsrechte haben in der Regel keinen Einfluss auf den Verkehrswert, sondern werden bei dem Verkaufspreis berücksichtigt, bzw. im Rahmen eines eventuellen Verkaufs abgelöst.

Eine wertmäßige Berücksichtigung der im Grundbuch eingetragenen Sicherungsrechte im Verkehrswertgutachten findet somit nicht statt.

1.8.3 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Es bestehen keine Hinweise auf nicht eingetragene Rechte und Belastungen auf dem Grundstück.

1.8.4 Überbau

Es besteht kein Hinweis auf einen wertrelevanten Überbau auf dem Grundstück.

2 Gebäudebeschreibung

2.1.1 Vorbemerkungen

Eine Besichtigung der Innenräume des Wertermittlungsobjekts wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht.

Die Gebäudebeschreibung des Sachverständigen beruht ausschließlich auf den ihm vorliegenden Unterlagen, den Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (äußerer Anschein), sowie allen weiteren vom Sachverständigen eingeholten Auskünften.

Für die bei der Objektbesichtigung nicht eingesehenen Bestandteile des Wohnhauses erfolgt die Beschreibung auf Grundlage der vorliegenden Baubeschreibungen aus den Genehmigungsunterlagen und den vorhandenen Planunterlagen.

Ein Anspruch auf Vollständigkeit dieser Baubeschreibung besteht nicht. Das Gebäude und die dazugehörigen Freianlagen werden nur insoweit beschrieben, wie dies für die vorliegende Wertermittlung relevant ist. Sollten Angaben über nicht sichtbare Bauteile gemacht werden, so gehen diese Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Hinweisen bei der Ortsbesichtigung hervor. Bauteilöffnungen erfolgten im Rahmen der Objektbesichtigung nicht.

Die volle Funktionsfähigkeit aller technischen Anlagen im Gebäude konnte beim Ortstermin nicht überprüft werden. Im Gutachten wird daher eine volle Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden nur insoweit in die Bewertung einbezogen, als dass diese zerstörungsfrei, also unter anderem ohne Bauteilöffnungen zu erkennen waren.

2.1.2 Bauliche Anlagen

Die baulichen Anlagen des Wertermittlungsobjekts bestehen aus dem Hauptgebäude, sowie einem grenzständigen Einzelcarport in einfacher Holzbauweise. Das Wohngebäude besitzt UG EG und voll ausgebautes DG.

2.1.3 Bauliche Außenanlagen

Im vorderen Bereich zu Erschließungsstraße ist die Fläche zwischen Wohnhaus und öffentlicher Fläche gepflastert und mit einem Randstein abgegrenzt. Der Carport im Osten besitzt eine separate Zufahrt, auch diese ist gepflastert.

Das Grundstück ist nach Norden und Osten mit einem ca. 1m hohen Holzlattenzaun eingefriedet. Im Hofbereich nördlich des Wohnhauses bestehen einige gemauerte Zaunelemente mit einer Höhe von ca. 1,20m. Zum westlichen Nachbargrundstück besteht ein Maschendrahtzaun. An das Hauptgebäude angegliedert findet sich eine mit Waschbetonplatten belegte Terrassenfläche, welche nach Süden mit einer ca. 2m hohen Mauer eingefriedet ist. Um das Hauptgebäude herum führt ein mit Gehwegplatten gepflasterter Streifen. Weiterhin befindet sich im Norden des Grundstücks eine kleine in Holzbauweise errichtete Holzlege / Gartenschuppen.

2.1.4 Außenanlagen

Der Gartenbereich westlich des Hauptgebäudes besteht als ebene Rasenfläche. An der östlichen Grundstücksgrenze besteht durchgehend eine ca. 1,80m hohe, annähernd blickdichte Heckenpflanzung. Entlang der gesamten südlichen Grundstücksgrenze verläuft eine blickdichte Heckenpflanzung mit einer Höhe >2,00m, sowie einige Baumpflanzungen im südlichen Grundstücksteil. Diese Pflanzungen dienen der Abgrenzung des Grundstücks zur im Süden gelegenen „Reuther Straße“.

2.1.5 Außenansicht

In der Außenansicht zeigt sich das Gebäude als zurückhaltendes Wohnhaus mit typischer Form- und Farbgebung des ländlichen fränkischen Raumes. Auffällige Vor- und Rücksprünge oder sonstige sichtbaren baulichen Besonderheiten sind nicht vorhanden. Das Hauptgebäude wirkt insgesamt von außen gealtert, jedoch noch in einem altersgemäßen Zustand. Die baulichen Außenanlagen wirken in Teilen überaltert, und nur unzureichend gepflegt. Dies gilt insbesondere für den Holzlattenzaun, sowie für die nördlich des Wohnhauses liegenden gepflasterten Flächen. Auch der Carport wirkt überaltert.

Der separate Zugang über eine Außentreppe zum Kellerraum, welcher nachträglich als Friseursalon baurechtlich genehmigt wurde, wirkt zwar noch nutzbar, jedoch ungepflegt.

2.1.6 Erweiterungsmöglichkeiten

Inwiefern Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Grundstück aus baurechtlicher Sicht gegeben sind, kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht beurteilt werden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass rein nach Betrachtung der Flächenkennzahlen (GRZ/GFZ) und der Stellung der bestehenden baulichen Anlagen auf dem Grundstück noch Erweiterungspotenzial auf dem Grundstück besteht.

2.1.7 Nutzungseinheiten / Raumaufteilung

Das Wohngebäude besteht gemäß vorliegender Planunterlagen aus der ursprünglichen Baugenehmigung aus einer zusammenhängenden Nutzungseinheit (Wohnhaus). Für das Gutachten wird davon ausgegangen, dass die nachträglich genehmigte Nutzung eines Kellerraums als Friseursalon zum Wertermittlungsstichtag nicht mehr stattfindet und die Fläche somit wieder als Kellerraum für das Einfamilienhaus genutzt wird.

Kellergeschoss:

Hier befinden sich 2 kleinere Kellerräume, sowie ein Heizungsraum mit Hausanschlüssen, sowie der größere Kellerraum, welcher zwischenzeitlich gemäß vorliegenden Unterlagen als Friseursalon genutzt wurde. Dieser Raum besitzt einen zusätzlichen, separaten Zugang von außen über eine außen liegende Kellertreppe.

Die beschriebenen Räume gruppieren sich alle um das zentrale Treppenhaus. Lediglich der Heizungsraum ist als gefangener Raum über einen der Kellerräume erschlossen.

Erdgeschoss:

Eingangsbereich als dem Treppenraum vorgelagerter Windfang mit Gäste-WC, sowie einem Abstellraum. Vom darauffolgenden, abgeschlossenen Treppenraum aus bestehen Türverbindungen in den offenen Wohn- und Essbereich, sowie in die Küche. Die Küche ist vom Wohnraum abgetrennt und mit einer weiteren Türverbindung an diesen angeschlossen. Der Wohn- und Essbereich liegt im westlichen Gebäudeteil, von hier aus besteht ein ebenerdiger Zugang zur teilweise überdachten Terrasse.

Dachgeschoss:

Die Räume im Dachgeschoss schließen alle an das zentral liegende Treppenhaus an. Nach Süden ausgerichtet befinden sich 2 annähernd gleichgroße Kinderzimmer. Nach Norden ausgerichtet befindet sich ein Elternschlafzimmer, sowie ein gemeinsames Badezimmer mit WC, Dusche und Badewanne.

Spitzboden:

Laut Planunterlagen besteht ein Zugang zum Spitzboden über eine Einschubtreppe im Dachgeschoss. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass der Spitzboden einer untergeordneten Lagernutzung unterliegt und nicht ausgebaut ist.

2.1.8 Baujahr / Nutzungsdauern

2.1.8.1 Tatsächliches Baujahr

Die Annahme für das Jahr der Fertigstellung des Wohnhauses fußt auf der baurechtlichen Genehmigung für den Bau vom 11.10.1993.

Für derartige Immobilien kann im Allgemeinen von einer Bauzeit bis zur Fertigstellung von in etwa 9-12 Monaten ausgegangen werden.

Im Gutachten wird somit als Baujahr das Jahr **1994** angenommen.

2.1.8.2 Alter und Nutzungsdauern im Gutachten

Folgende Werte bilden die Grundlage der weiteren Berechnungen im Gutachten. Diese beachten die Vorgaben des Gutachterausschusses in Bezug auf Sachwertfaktoren:

Baujahr:	1994
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Wertermittlungsstichtag:	2024
Tatsächliches Alter:	30 Jahre
RND:	50 Jahre
Modifizierte RND:	45 Jahre

2.1.9 Gebäudekonstruktion

Wohnhaus

2.1.9.1 Vorbemerkung

Alle hier gemachten Angaben beruhen ausschließlich aus den Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (äußerer Anschein) und den vorliegenden Unterlagen aus Plänen sowie Baubeschreibungen. **Ein Begehen des Wohnhauses von Innen war bei dem Ortstermin nicht möglich.** Die hier gemachten Angaben sind Annahmen des Sachverständigen auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen und Daten, sowie des äußeren Anscheins. Bei diesen Annahmen ist nicht ausgeschlossen, dass deutliche Abweichungen zum tatsächlichen Zustand vorliegen können.

2.1.9.2 Konstruktionsart

Massivbau in gemauerter Konstruktion in herkömmlicher Bauweise.

2.1.9.3 Fundamente / Bodenplatten

Stahlbetonbodenplatte d=25cm, Fundamente in Stahlbeton.

2.1.9.4 Außenwände

UG: Schwerbetonsteine 36,5cm

EG/DG: Hochlochziegel 30cm

2.1.9.5 Innenwände

UG: Schwerbetonsteine in verschiedenen Stärken

EG/DG: Hochlochziegel in verschiedenen Stärken

2.1.9.6 Geschossdecken

Stahlbetondecke über UG und EG, d=18cm.

Über Dachgeschoss Kahlbalkenlage Holz.

2.1.9.7 Treppen

Harfentreppe, Ausführung unbekannt.

2.1.9.8 Dach

Pfettendachstuhl in Holzbauweise, Dachneigung gemäß Planunterlagen 48°, Kniestock mit 25cm.

2.1.10 Ausbau

2.1.10.1 Bodenbeläge

EG/DG

Teppiche, PVC, Fliesen auf schwimmend verlegtem Estrich

UG

Bodenbeläge auf Stahlbetonbodenplatte

2.1.10.2 Wandverkleidungen

Außenwände mit 2-lagigem Mineralputz und Anstrich außen, innen verputzt und gestrichen.

In Bädern raumhohe Fliesen, WC halbhoch gefliest.

Innenwände größtenteils verputzt und gestrichen.

2.1.10.3 Deckenbekleidungen

Decken verputzt und gestrichen.

2.1.10.4 Dachbekleidungen

Zwischensparrendämmung der Balkenlage, Eindeckung mit Taunuspferne in ziegelrot.

Fallrohre und Dachrinnen in Kupferblech.

2.1.10.5 Fenster

Holzfenster, 2-fach Isolierverglasung, manuelle Rollläden.

2.1.10.6 Außentüren

Haustür

Holztür mit geschlossenem Türblatt.

Außentür Keller:

Alutür mit verglastem Türblatt (Ornamentglas).

Terrassentüren:

Fenstertüren mit gleichen Eigenschaften wie die beschriebenen Fenster.

2.1.10.7 Innentüren

Zimmertüren:

Standard-Zimmertüren mit Umfassungszargen.

2.1.10.8 Grundrissgestaltung

Die grundlegende Aufteilung des Wohnhauses mit den Wohnräumen im EG, sowie den Schlafzimmern und dem Bad im DG entspricht durchaus zeitgenössischen Anforderungen an das Wohnen in einem Einfamilienhaus. Das Erdgeschoss ist insgesamt offen gestaltet, lediglich die Küche und der Eingangsbereich sind vom Wohn- und Essbereich abgetrennt. Die Wohnräume sind zur westlich liegenden Terrasse und zur Südseite ausgerichtet und somit gut belichtet. Im Dachgeschoss gruppieren sich die Schlafräume sowie das Bad um das Treppenhaus, die Grundrissorganisation im Dachgeschoss ist als wirtschaftlich und gut nutzbar zu bezeichnen. Die Kellerräume sind der Nutzung als Einfamilienhaus entsprechend ausreichend groß bemessen und zweckdienlich.

2.1.11 Technische Gebäudeausstattung

2.1.11.1 Wasser

Zentrale Trinkwasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.

2.1.11.2 Abwasser

Die Entwässerung des Grundstücks erfolgt über das kommunale Abwassersystem.

2.1.11.3 Elektro

Anschluss an das öffentliche Stromnetz.

Elektroinstallation nach Ausbaustandard des Baujahres. Steckdosen und Lichtschalter sind in normaler Anzahl vorhanden.

Es wird von einer zeitgemäßen Installation ausgegangen.

2.1.11.4 Heizung

Gaszentralheizung (Niedertemperaturheizkessel) aus dem Baujahr des Hauses.

Beheizung der Räumlichkeiten mit Heizkörpern.

Gasanschluss an das öffentliche Netz ist vorhanden.

2.1.11.5 Warmwasser

Die Warmwasserversorgung erfolgt über die Gaszentralheizung.

2.1.11.6 Brandschutz

Eine Beurteilung der Einhaltung aller brandschutzrechtlichen Vorgaben erfolgte im Rahmen dieses Gutachtens nicht. Im Gutachten wird von einem mangelfreien Zustand ausgegangen.

2.1.11.7 Schallschutz

Keine besonderen Maßnahmen zu erkennen. Im Gutachten wird von einem wertneutralen Zustand ausgegangen.

2.1.11.8 Blitzschutz

Keine Blitzschutzanlage vorhanden, soweit ersichtlich.

Carport

Bei dem Carport handelt es sich um eine einfache Holzkonstruktion mit Stützen, Trägern und einem Blechdach. Es handelt sich hierbei der Konstruktion nach eher um eine einfache Überdachung, als um einen zimmermannsmäßig hergestellten Carport. Für das Gutachten wird davon ausgegangen, dass die Überdachung, welche Platz für einen PKW bietet, aufgrund ihrer sehr einfachen Konstruktion und der sichtbaren Zustands keinen Einfluss auf den Verkehrswert nimmt.

2.1.12 Besondere Bauteile

Besondere Bauteile sind solche Bauteile, welche bei der Berechnung über die BGF nicht erfasst werden, denen jedoch trotzdem ein Wert beizumessen ist. Hierbei handelt es sich beispielsweise um Dachgauben, Erker, Balkone, Wintergärten etc.

Besondere Bauteile:

- 1x Eingangsüberdachung in Holzbauweise
- 1x außen liegende Kellertreppe

2.1.13 Belichtungs-, und Belüftungsverhältnisse

Die Belichtungsverhältnisse können insgesamt als gut bezeichnet werden. Das Wertermittlungsobjekt verfügt über eine ausreichende Anzahl an Fenster- und Türöffnungen.

Die Belüftungsverhältnisse sind ebenso als gut zu bezeichnen. In Anlehnung an der für das Baujahr typischen Ausführungsweise und den vorhandenen Unterlagen besteht im Haus keine Lüftungsanlage.

2.1.14 Instandhaltungszustand

Das Wertermittlungsobjekt weist insgesamt, soweit von außen ersichtlich, einen leicht unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustand auf. Betroffen sind hierbei vor allem die baulichen Außenanlagen, (in Teilen verwitterter Holzzaun, Setzungen und Verschmutzungen der Pflasterbeläge) sowie die Fassade des Wohnhauses, deren Anstrich größtenteils leicht überaltert erscheint und augenscheinlich einer Überholung bedarf. Ebenso sind die Oberflächen der eingebauten Holzfenster teils verwittert und überholungsbedürftig.

Das Anwesen wirkt in seiner Gänze insgesamt noch funktionstüchtig und durchaus altersgerecht, jedoch insgesamt in Teilen vernachlässigt. Die Instandhaltungsrückstände sind, soweit ersichtlich, zum Wertermittlungsstichtag noch als rein optische Beeinträchtigungen des Gesamtbildes zu klassifizieren.

2.1.15 Modernisierungszustand

Für das Gutachten wird auf Grundlage der vorliegenden Daten, sowie des ersichtlichen Zustands des Anwesens bei der Objektbesichtigung davon ausgegangen, dass keine wesentlichen Modernisierungen außerhalb der gewöhnlichen Instandhaltung am Anwesen vorgenommen wurden.

2.1.16 Energetische Eigenschaften

2.1.16.1 *Energieausweis*

Es konnte im Rahmen der Gutachtenerstellung kein Energieausweis ausfindig gemacht werden. Es wird somit davon ausgegangen, dass kein Energieausweis vorliegt.

2.1.16.2 *Energetische Maßnahmen*

Es ist anzunehmen, dass der energetische Standard des Wertermittlungsobjekts im Wesentlichen jenem des Baujahres entspricht.

Das Anwesen weist folgende energetische Merkmale auf:

- Oberste Geschossdecke (Kehlbalkenlage über DG), Annahme: gedämmt.
- Dach Annahme: gedämmt.
- Wärmeführende Leitungen, Annahme: gedämmt.
- Alter der Heizungsanlage, Annahme: 30 Jahre zum Wertermittlungstichtag.
- Außenwände: Einschaliger Aufbau, Hochlochziegel 3cm, Dämmende Eigenschaften unbekannt.
- Dämmung Bodenplatte: unbekannt.
- Fenster: Holzfenster, 2-fach Isolierverglasung.

2.1.17 Baumängel / Bauschäden

2.1.17.1 *Baumängel*

Ein Baumangel liegt vor, wenn der **Ist-Zustand** eines Bauobjekts nach Beenden des Bauvorhabens vom geplanten **Soll-Zustand** abweicht. Häufig entspricht das Objekt schon nicht der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit und kann an Wert verlieren. Als Baumangel gilt jede Abweichung vom Soll-Zustand, egal ob positiv oder negativ und unabhängig davon, inwieweit sich der Wert des Bauobjekts verändert.

Zusätzlich gelten auch folgende Sachverhalte als Baumangel:

- Mängel, die nicht die Funktion, aber die Wertschätzung des Bauwerks beeinflussen (sog. „Schönheitsfehler“).
- Abweichungen vom Ist-Zustand, die einen objektiven Mehrwert darstellen.
- Ein erhöhtes Schadensrisiko am Bauobjekt.

Das gewöhnliche Abnutzen oder Verschleißspuren am Bauwerk gelten nicht als Baumangel, auch wenn sie die Bauleistung beeinflussen. Am vorliegendem Wertermittlungsobjekt konnten im Rahmen der Wertermittlung keine offensichtlichen Baumängel festgestellt werden.

2.1.17.2 *Bauschäden*

Als **Bauschäden** werden dagegen Beeinträchtigungen eines Bauwerks als Folge

- eines Baumangels (Mangelfolgeschäden) oder
- äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Regen oder Feuer) oder
- unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung

definiert.

Hierzu gehören insbesondere Gründungsschäden (Setzrisse) sowie Schäden infolge mangelhafter (Dach-)Isolierung, Schubrisse, Schwammbefall, Putzschäden, Schäden an Dachrinnen, Formveränderungen von Bauteilen, Schäden infolge von Holzerkrankungen (Mängel der Imprägnierung), Rauch-, Wasser-, Erschütterungs-, Bergbau-, Sturm- und Kriegsschäden.

Abgesehen von den vorhandenen Instandhaltungsrückständen konnten im Rahmen der Wertermittlung keine wesentlichen Bauschäden am Objekt festgestellt werden.

2.1.17.3 *Wirtschaftliche Wertminderungen*

Wirtschaftliche Wertminderungen können durch Umstände auftreten, welche das Gebäude in seiner Form und Lage auf dem Grundstück betreffen. Folgende Kriterien können zu einer Wertminderung führen:

- Unorthodoxe oder nicht mehr zeitgemäße Grundrissgestaltung, beispielsweise mit übergroßen, überhohen oder zu kleinen Räumen, gefangenen Räumen, unzweckmäßige Baugestaltung etc.
- Unorganische Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück oder zueinander, nicht genehmigte Nutzungsänderungen, wirtschaftliche Überalterung etc.

Bei dem Wertermittlungsobjekt liegen keine wirtschaftlichen Wertminderungen vor.

2.1.18 Allgemeine Beurteilung

Der aktuell vorliegende Zustand des Wertermittlungsobjektes ist als durchschnittlich – leicht unterdurchschnittlich zu bewerten. In technischer Hinsicht ist es als durchschnittlich für das Baujahr einzustufen. Für die technischen Komponenten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

In Bezug auf die konstruktiven, materialbezogenen und technischen Eigenschaften wird angenommen, dass das Gebäude dem Stand des Baujahres entspricht.

Das Gebäude entspricht mit seiner den Planunterlagen nach wirtschaftlich geprägten Grundrissgestaltung gut den heutigen Anforderungen an kleine Einfamilienhäuser.

Aufgrund des Baujahres und der Bauweise des Wohnhauses ist davon auszugehen, dass eine gute und mit vergleichsweise wenig Aufwand verbundene Modernisierungsfähigkeit hinsichtlich des energetischen Zustands des Wohnhauses gegeben ist. Weiterhin bestehen auf dem Grundstück Erweiterungsmöglichkeiten für die eher klein bemessene Wohnfläche.

Insgesamt kann dem Anwesen aufgrund seiner verschiedenen Eigenschaften mit gewissen Abstrichen bezüglich des leicht unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustands eine gute Marktgängigkeit zugerechnet werden.

3 Flächenermittlungen

Wohnflächen aus dem Bauantrag

Erdgeschoss	
EG	49,77m ²
DG	42,42m ²
Gesamt	92,19m ²
-3% Putzabzug	2,77m ²
Gesamt	89,42m²

Die angegebenen Werte verstehen sich ohne Anrechnung der vorhandenen Terrassenflächen auf die Wohnflächen.

Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277, Wohnhaus

Erdgeschoss	70,51m ²
Dachgeschoss	70,51m ²
Untergeschoss	70,51m ²
Gesamt gerundet	211,54m²

Grundfläche und Geschossfläche nach BauNVO

GRZ (Grundflächenzahl)

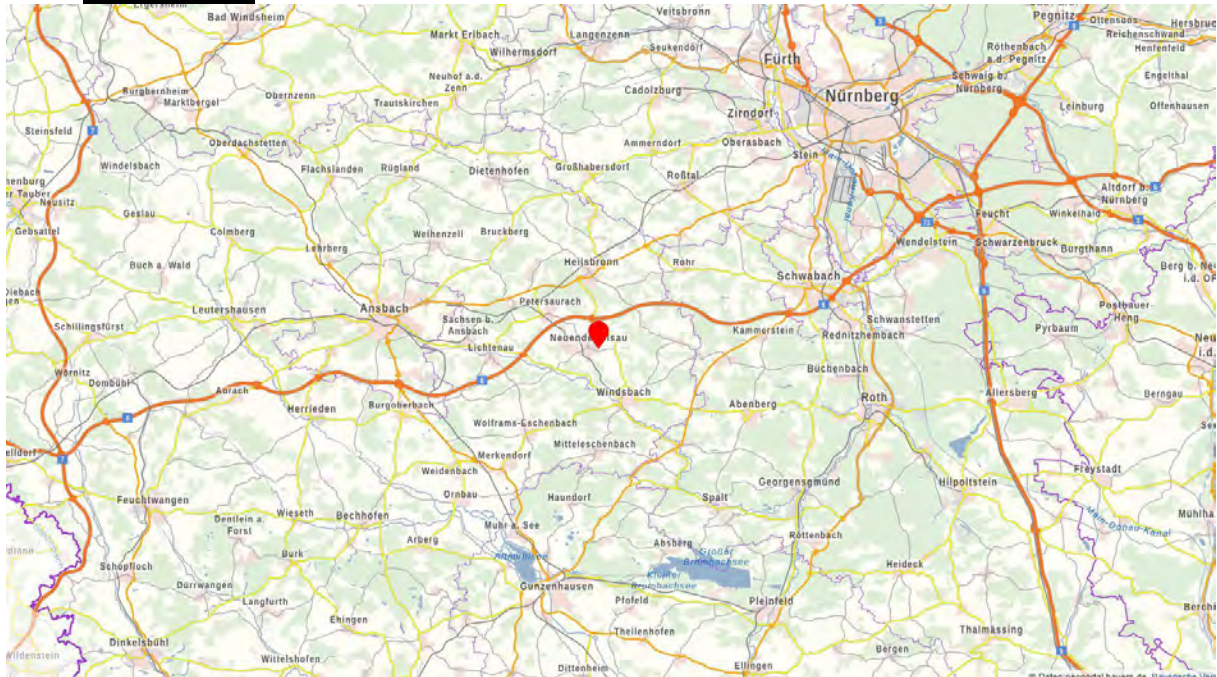
Grundfläche Wohnhaus	70,54m ²
Grundfläche Carport	ca.15,00m ²
Grundstücksfläche	777m ²
GRZ I (baul. Anlagen)	0,11
Überbaute Außenanlagen	ca.110m ² .
Bebaut insgesamt	195,54m ²
GRZ II (inkl. überbaute Außenanlagen)	0,25

WGFZ (Wertrelevante Geschossflächenzahl)

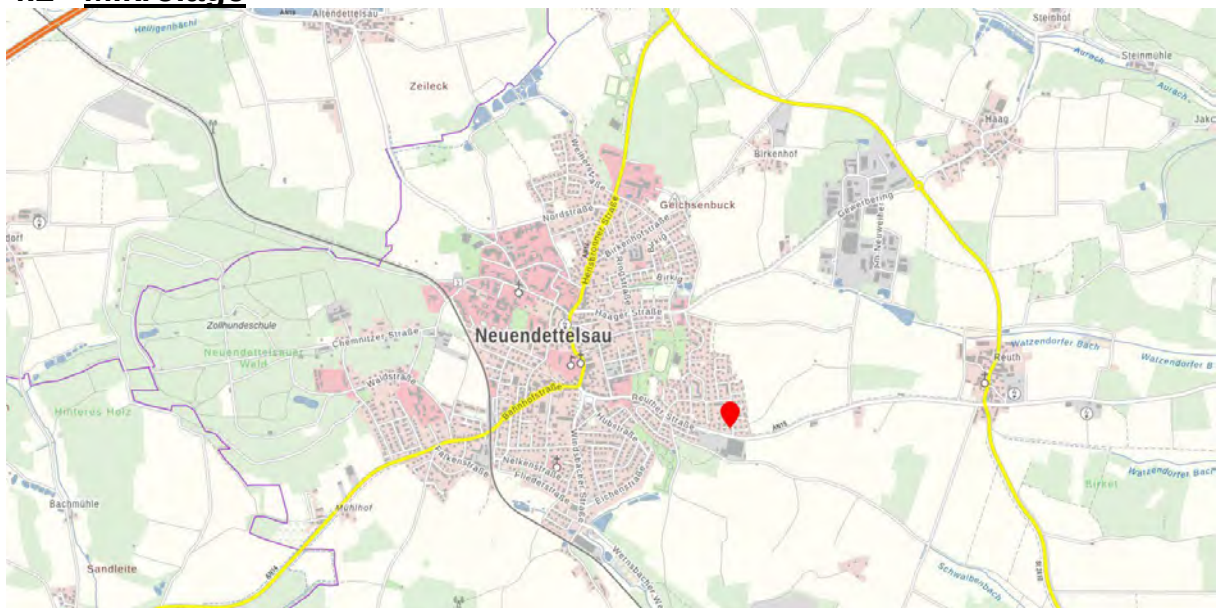
Geschossfläche (nur EG und DG)	141,02m ²
Grundstücksfläche	777m ²
GFZ	0,18

4 Anlagen

4.1 Makrolage



4.2 Mikrolage



4.3 Liegenschaftskarte



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Ansbach
Dollmannstraße 56
91522 Ansbach

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 20.09.2024

Flurstück: 870/18
Gemarkung: Neuendettelsau

Gemeinde: Neuendettelsau
Landkreis: Ansbach
Bezirk: Mittelfranken



Maßstab 1:1000

0 10 20 Meter

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

4.4 Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte Bayern (Bodenrichtwerte in Bayern)

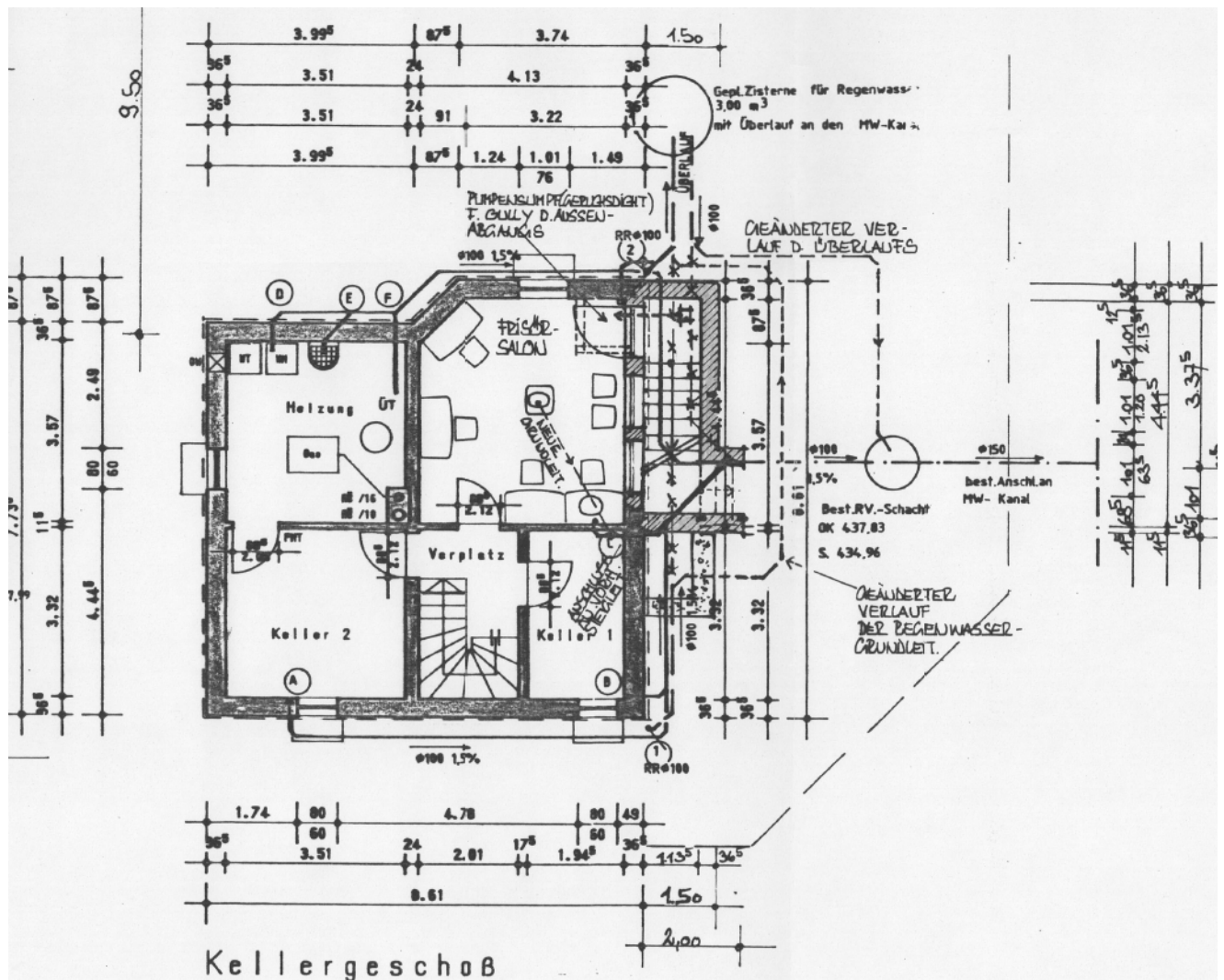
Auskunft zu den Bodenrichtwerten

Hinweis	Für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Daten wird keine Gewähr übernommen. Rechtsverbindliche Auskünfte sind i.d.R. gebührenpflichtig und nur beim jeweils zuständigen Gutachterausschuss erhältlich. Bestellmöglichkeit auf den Seiten des jeweiligen Gutachterausschusses
Zuständiger Gutachterausschuss	Gutachterausschuss des Landkreises Ansbach
Gemeinde	Neuendettelsau
Gemarkung	keine Angabe
Bodenrichtwertnummer	32011004
Bodenrichtwertzonennamen	Neuendettelsau - W4
Bodenrichtwert (in Euro/qm)	180
Stichtag	2024-01-01
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Nutzungsart	keine Angabe
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Geschosszahl (GEZ)	keine Angabe
Geschossflächenzahl (GFZ)	keine Angabe
Grundflächenzahl (GRZ)	keine Angabe
Fläche (in qm)	keine Angabe
Bauweise	keine Angabe
Bodenart	keine Angabe
Ackerzahl	keine Angabe
Grünlandzahl	keine Angabe

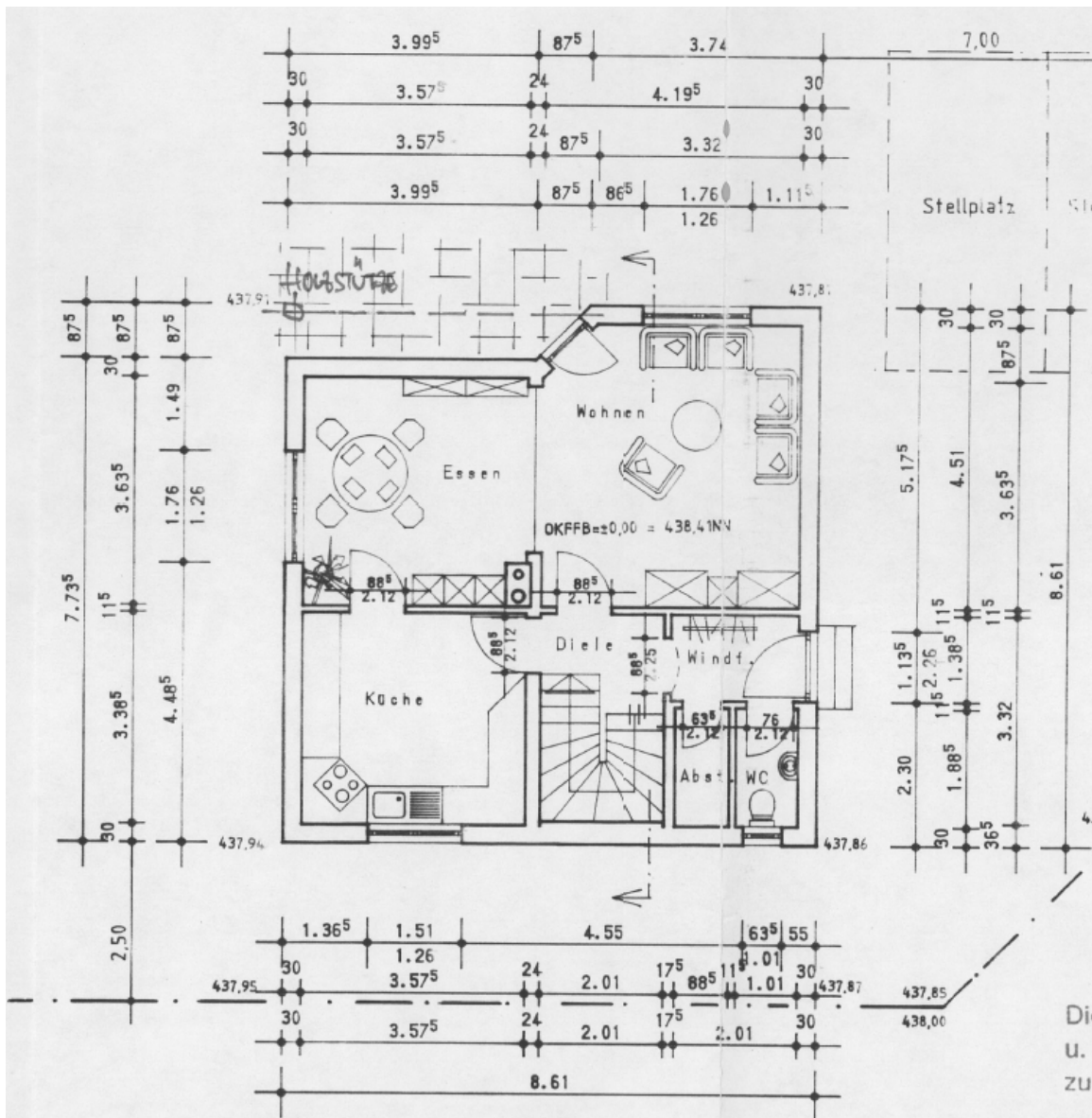
4.5 Pläne

Grundriss Untergeschoss

Für die im Plan eingetragene Nutzung „Friseursalon“ wird davon ausgegangen, dass diese zum Wertermittlungstichtag nicht mehr besteht.

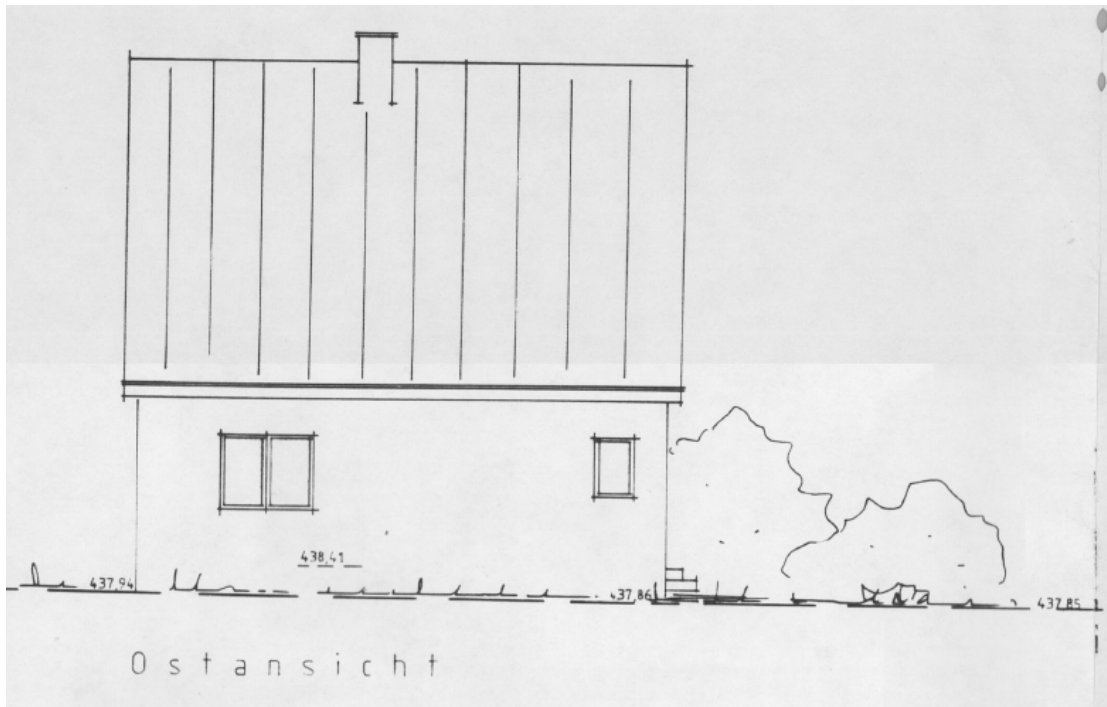


Grundriss Erdgeschoss

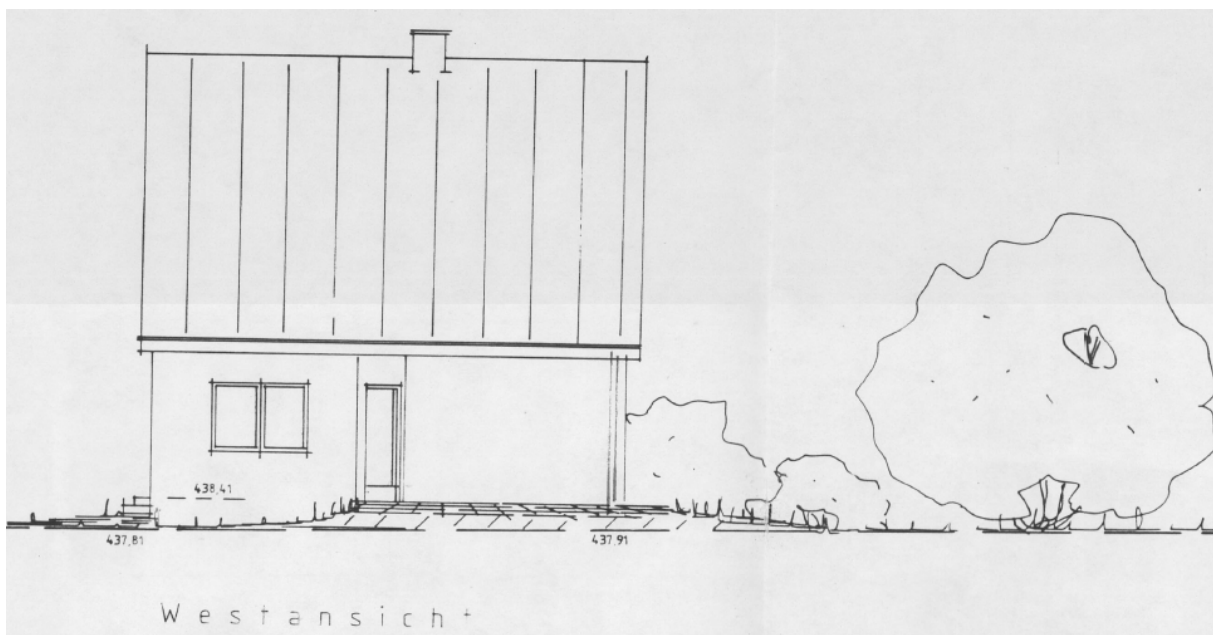


[illegible][illegible]

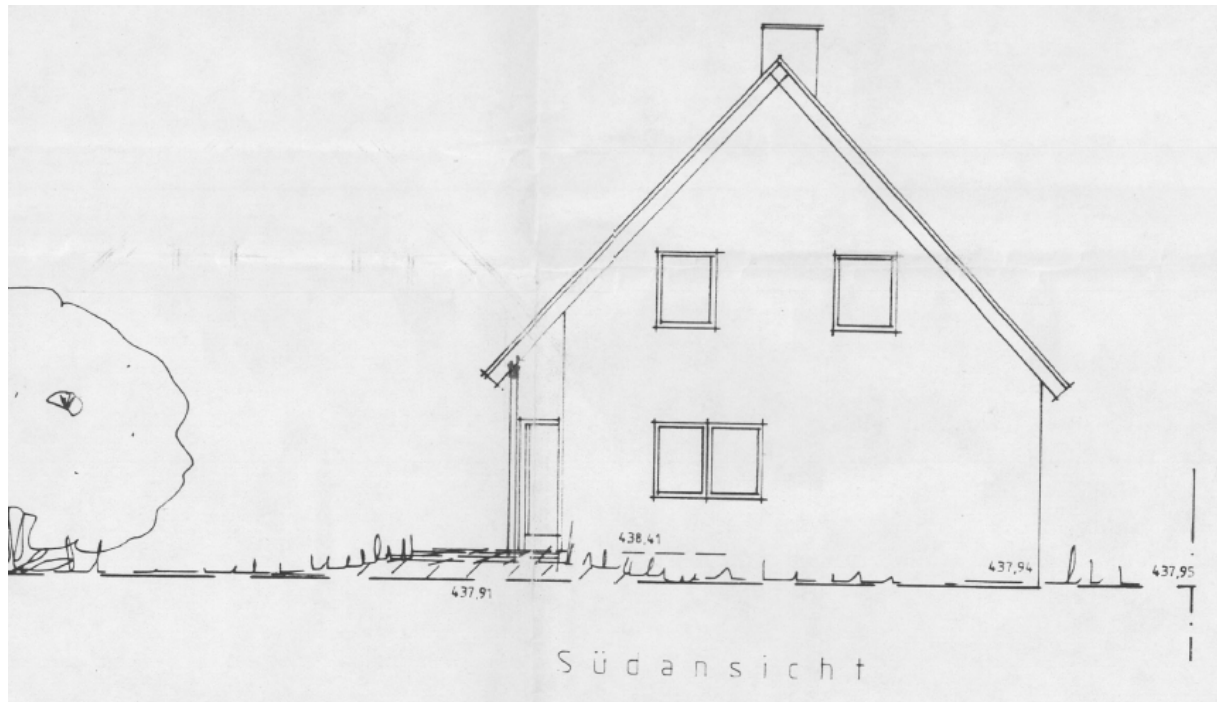
Ansicht Ost



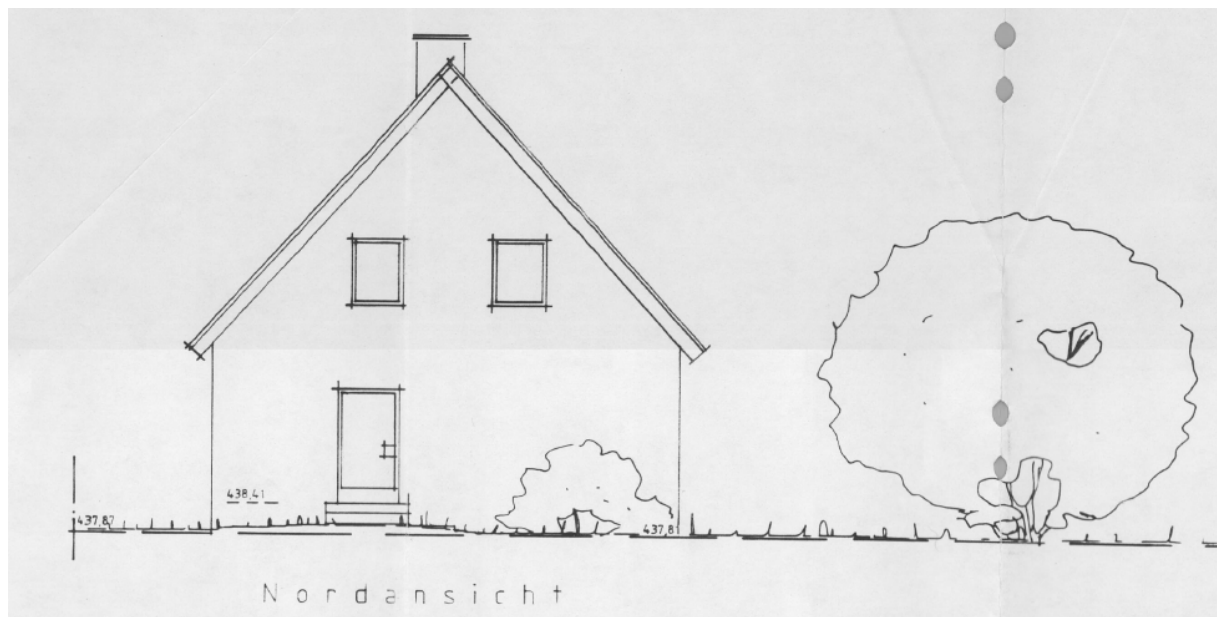
Ansicht West



Ansicht Süd



Ansicht Nord



4.6 Fotodokumentation

Außenansichten

Ansicht Nordwest mit Carport und Gartenfläche



Ansicht Nord



Ansicht Ost



Ansicht Süd



Kellerabgang Nord



Ansicht Ost Nahaufnahme

