

2 K 25/22

Exposé

zum Wertgutachten vom 15. Dezember 2022

91623 Sachsen bei Ansbach
Rezatweg 2b

Gemarkung Volkersdorf
Flurstück Nr. 40/6



1. Allgemeines

Auftraggeber	Beweisbeschluss des Amtsgerichts Ansbach, Abteilung für Zwangsvollstreckungssachen, vom 25.07.2022, Geschäftsnummer 2 K 25/22
Objektart	Einfamilienwohnhaus mit Garage
Ort	91623 Sachsen bei Ansbach Ortsteil Volkersdorf Rezatweg 2b
Grundbuchdaten	Amtsgericht Ansbach Grundbuch von Volkersdorf Blatt 616
Bestandsverzeichnis	Rezatweg 2b, Gebäude- und Freifläche Grundstücksgröße 767 m ²
Eigentümer	siehe Grundbucheintrag
Lasten und Beschränkungen	siehe Grundbucheintrag
Hypotheken, Grundschulden	siehe Grundbucheintrag

2. Grundstück

Ort	Gemeinde Sachsen bei Ansbach ca. 3.622 Einwohner mit Ortsteilen (30.06.2022), Ortsteil Volkersdorf, ca. 180 Einwohner, Landkreis Ansbach, Regierungsbezirk Mittelfranken, Freistaat Bayern
Makrolage	Sachsen bei Ansbach befindet sich ca. 8 km östlich von Ansbach, der Ortsteil Volkersdorf liegt ca. 750 m südöstlich von Sachsen.
Mikrolage	Das Grundstück befindet sich in der kleinen Siedlung im südlichen Bereich des Ortsteiles.
Beschreibung der Gemeinde	Die Gemeinde im mittleren Rezattal liegt im länd- lich strukturierten südwestlichen Mittelfranken. Sachsen hat sich wegen der Nähe zu Ansbach und der guten S-Bahnanbindung zu Nürnberg als beliebter Wohnort entwickelt. Vor Ort befinden sich Handwerks- und Gewerbe- betriebe, Groß- und Einzelhandelsgeschäfte, Ärzte, ein Zahnarzt, Kindergarten, Grundschule, Gaststätten und ein Hotel. Das erweiterte medizinische und schulische Angebot ist in Ansbach.
Wohn- und Freizeitwert	Der Wohn- und Freizeitwert ist als gut in ländli- cher Umgebung einzustufen.
Infrastruktur der Gemeinde	Durch Sachsen führt die Staatsstraße 2223 von Ansbach nach Roth bei Nürnberg. Die Autobahnanschlußstelle Nr. 53 an die BAB 6 liegt ca. 5 km entfernt. Sachsen ist mit der S-Bahn S 4 und zwei Bus- linien gut in das öffentliche Nahverkehrsnetz VGN des Großraumes Nürnberg eingebunden. Die überörtliche Infrastruktur ist als gut anzusehen.
lokale Infrastruktur	Das Wohnhaus liegt in einer Wohnstraße nahe zur Staatsstraße. Die lokale Verkehrsinfrastruktur ist als durch- schnittlich bis gut anzusehen.

Regionalplanung	Die Gemeinde ist in der Regionalplanung der Region 8 als ein Ort im Stadt- und Umlandbereich von Ansbach definiert.
Wohnlage	Das Grundstück ist von Osten erschlossen, das Wohnhaus ist nach Südwesten orientiert. Die Wohnlage kann, bezogen auf Volkersdorf, als durchschnittlich bis gut angesehen werden.
bauliche Entwicklung	Die bauliche Entwicklung der umgebenden Grundstücke ist abgeschlossen.
Entwicklungszustand	baureifes Land im Sinne § 3 (4) ImmoWertV
bauliche Nutzbarkeit	§ 34 BauGB, bebauter Ortsbereich
Art der baulichen Nutzung	Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sachsen bei Ansbach ist das Grundstück als gemischte Baufläche (M) im Sinne § 1 (1) Nr. 2 BauNVO ausgewiesen. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor.
Bauweise	offene Bauweise im Sinne § 22 (2) BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	Erdgeschoss
Dachform und -neigung	Satteldach, steilgeneigt
Grundstücksform	Das Grundstück hat einen polygonalen Zuschnitt mit mittleren Abmessungen von ca. 32 x 24 m.
Topographie	Das Grundstück ist im wesentlichen eben.
Erschließung	Das Grundstück ist erschlossen.
Beiträge, Abgaben	Der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand gem. § 5 (2) ImmoWertV ist nach Auskunft der Gemeinde frei von öffentlich-rechtlichen Beiträgen und nichtsteuerlichen Abgaben.
Hausanschlüsse	Das Grundstück ist an das öffentliche Strom-, Telefon- und Wassernetz angeschlossen. Nach Auskunft der Gemeinde verläuft im Rezatweg eine Erdgasleitung.
Entsorgung	Das Grundstück ist an die öffentliche Kläranlage angeschlossen.

Gemeindekanal	Das zu bewertenden Grundstück wird an der Nordseite und der Südwestecke von je einem Abwasserkanal der Gemeinde durchquert. Der Verlauf des Kanals bedingt auch die eher ungewöhnliche schräge Positionierung des Gebäudes im Grundstück. Die Dienstbarkeit wurde am 24.02.2006 beim Notar Peter Füller in Heilsbronn, Urkunde Nr. F 0188/2006 bestellt. Ein Plan über den Kanalverlauf liegt bei.
Straßenverkehr	Die Staatsstraße 2223 als östlicher Zubringer zu Autobahn A 6 für die Stadt Ansbach verläuft ca. 120 m südlich.
Flugverkehr	Am 3,5 km entfernten Flugplatz Katterbach kann tags und nachts reger Flugbetrieb durch Hubschrauber der US-Army herrschen.
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.
Stellplätze	Auf dem Grundstück befinden sich ein Stellplatz für PKW in der Garage und weiterer östlich der Garage im Freien. Die Forderung nach Stellplätzen im Sinne des Artikel 47 der Bayerischen Bauordnung wird für die Bewertung als erfüllt angesehen.
Altlasten Grundstück	Das Grundstück ist 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.

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.

Gebäudetyp

Freistehendes, nicht unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit Garage, bestehend aus Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Raum über der Garage.

Nutzung

Das Objekt ist zu Wohnzwecken eigengenutzt. Miet- oder Pachtverträge bestehen nicht.

Zugang und Zufahrt

Der Zugang und die Zufahrt zum Grundstück, zum Gebäude und zur Garage und erfolgen ebenerdig von der Ostseite vom Rezatweg, ein Zugang von Norden vom privaten Anliegerweg besteht nicht.

Erdgeschoss

Der Zugang zum Wohnbereich und Technikraum im Erdgeschoss erfolgt über einen gedeckten, eingezogenen Eingang zwischen Wohnhaus und Garage.

	Das Erdgeschoss umfasst Flur, Diele, Treppe, Toilette mit Dusche, Küche, großes Wohn- und Esszimmer, Arbeitszimmer und Abstellraum. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,45 m. Neben dem Eingang ist der nur von außen zugängliche Hausanschluss- und Technikraum. Zur Westseite befindet sich eine Überdachung der Terrasse in Holzkonstruktion mit transparenten Kunststoffplatten.
Garage	Die Garage für PKW ist dem Wohnhaus im äußeren Erscheinungsbild angeglichen. Das lichte Innenmaß beträgt ca. 3 x 6 m. Sie hat ein Stahlblechschwingtor, eine Seitentüre und ein Fenster zur Ostseite.
Dachgeschoss	Im Dachgeschoss befinden sich eine zentrale innenliegende Diele, drei Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern und ein Bad. Die Räume haben Dachschrägen und Abseitwände, die Kniestockhöhe beträgt ca. 0,75 m. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,5 m. Der Raum über der Garage ist freitragend und vollständig als Wohnraum ausgebaut.
Spitzboden	Der Spitzboden mit einer Firsthöhe von ca. 2,5 m ist über eine Einschubtreppe zugänglich. Der Fußboden und die Dachschräge sind mit Brettern geschalt, die Giebelwände verputzt. Zur Westseite ist ein Giebelfenster.
Wohnfläche nach WoFIV	ca. 65,5 m² im Erdgeschoss, ca. 89,5 m² im Dachgeschoss, mit Anrechnung Raum über Garage, ohne Anrechnung überdachter Terrasse, ca. 155 m² Gesamtwohnfläche

Jahr der Fertigstellung	2010
Umbauten, Erweiterungen	-
Bauart	konventioneller Mauerwerksbau
Gründung	Flachgründung mit betonierter Bodenplatte
Wände	Hochlochziegelmauerwerk, Außenwandstärke 36,5 cm
Decken	Stahlbetondecke über Erdgeschoss
Dach	zimmermannsmäßiger Holzpfeifendachstuhl, Dachhaut Betondachsteine
Kamin	zwei einzügige Fertigteilkamine, Kaminköpfe eingeblecht
Spenglerarbeiten	Titanzinkblech
Treppe	freitragende halbgewendelte Buchenholztreppe als Harfentreppe mit Trittstufen, Stahlstäben und Holzhandlauf
Fassade	mineralischer Reibputz, Sockel glatt gescheibt und farbig abgesetzt
Fenster	Kunststofffenster, dreifach verglast, bodentiefe Fenster, im Dachgeschoss mit Sicherheitsverglasung
Sonnenschutz	Kunststoffrolläden in Sturzkästen
Haustüre	Kunststofftüre mit verglasten Sichtfeldern
besondere Bauteile	Terrassenüberdachung
Energieausweis	Für das Objekt liegt kein Energieausweis vor.

Haustechnik:

Heizung	Mit Holzpellets befeuerte Warmwasserzentralheizung, Kesseltyp Fröhling P 4, seitlicher kleinen Vorratsbehälter, separater Pufferspeicher, Heizkörper mit Thermostatventilen, Fußbodenheizung in der Küche und im oberen Bad
thermische Solaranlage	keine
Photovoltaikanlage	keine
Sanitäre Installation	zentrale Kalt- und Warmwasserversorgung, Warmwasserbereitung über Heizanlage, durchschnittlicher Standard; Duschbad Erdgeschoss: Dusche, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken, Wandfliesen halb- bis raumhoch; Bad Dachgeschoss: Badewanne, Dusche mit Ganzglaskabine, zwei Waschbecken, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Wandfliesen halb- bis raumhoch.
Elektroinstallation	durchschnittlicher Standard, Anschluss, Verteilung und Sicherungen im Technikraum, Unterputzinstallation
Ausbau:	
Fußbodenbeläge	Laminat in allen Wohnräumen und Fluren, keramische Fliesen in den Bädern
Wände	Putz mit Anstrich, teilweise Tapeten
Decken	Putz mit Anstrich, teilweise Tapeten, Gipskartonbauplatten mit Anstrich im DG
Innentüren	glatte, in Holzdekor folierte Türblätter aus Holzwerkstoffen in Futterzargen
Ausbauqualität	durchschnittlich bis gut
baulicher Zustand	gut, gepflegt

Zubehör und Inventar	Zubehör und Inventar, insbesondere Möbel, und die Kücheneinrichtung 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. Die Laminatbeläge sind teilweise beschädigt. Der Fassadensockel weist Anstrichschäden auf. Die Wände im Innenbereich weisen teilweise Risse auf. Die Heizung neigt nach Angabe zu Störungen. Zum Zeitpunkt der Besichtigung erfolgte die Beheizung mit einem Holzeinzeloofen im Wohnzimmer. Die Fensterscheibe des Südostzimmers im Dachgeschoss weist einen Riss auf.
Sicherheitsmängel	Die Luke zum Spitzboden ist ohne Umwehrung.
offene Restarbeiten	keine
energetische Beurteilung	Die energetische Beschaffenheit des Gebäudes erscheint bezüglich der Bauteile durchschnittlich bis gut. Der Raum über der Garage hat erhöhten Heizbedarf.
Raumqualität	Die Qualität und Einteilung der Räume ist gut.
Barrierefreiheit	Die Erdgeschossräume sind im wesentlichen barrierefrei.
Gesamteindruck	Freistehendes nicht unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit Garage in Volkersdorf. Die Platzierung des Gebäudes im Grundstück ist durch den öffentlichen Kanal bedingt. Der Gesamteindruck ist als gut einzustufen.

4. Außenanlagen

Oberflächenbefestigung	Der Zugang zum Wohnhaus, die Zufahrt zur Garage, die Wege um das Gebäude und die Terrasse sind mit Betonpflaster belegt. Zur Südostseite verläuft ein Kiesstreifen.
Einfriedung	Das Grundstück ist nicht eingefriedet. Entlang der Nordseite verläuft eine Hecke.
Freiflächen	Die Freiflächen sind eine Wiese, die in den Randbereichen mit jungen Sträuchern, Büschen und Hecken bepflanzt ist.
sonstige Außenanlagen	Zwei Gartenhäuser, die als Zubehör und Inventar <i>nicht</i> Gegenstand der Bewertung sind.
Qualität der Außenanlagen	durchschnittlich
Zustand der Außenanlagen	gut
Baumängel, Bauschäden	keine wesentlichen, soweit erkennbar

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 im Sinne § 10 SVO von Dipl.-Ing. (FH) Günther Meyer unter Mitarbeit von M.A. Architekt N. Schütz erstellt.

Ansbach, den 15. Dezember 2022



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Ansbach**

Dollmannstraße 56
91522 Ansbach

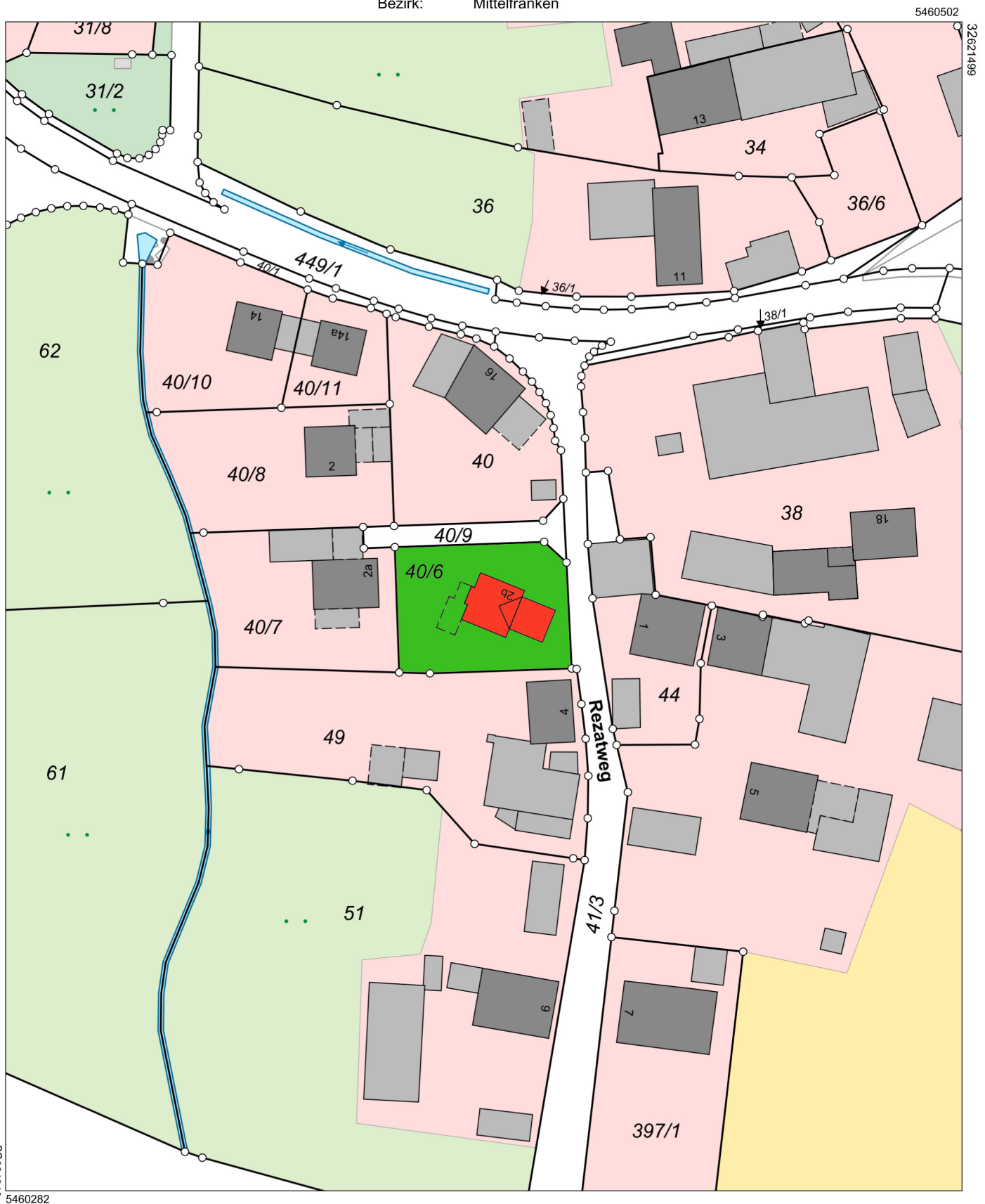
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 01.12.2022

Flurstück: 40/6
Gemarkung: Volkersdorf

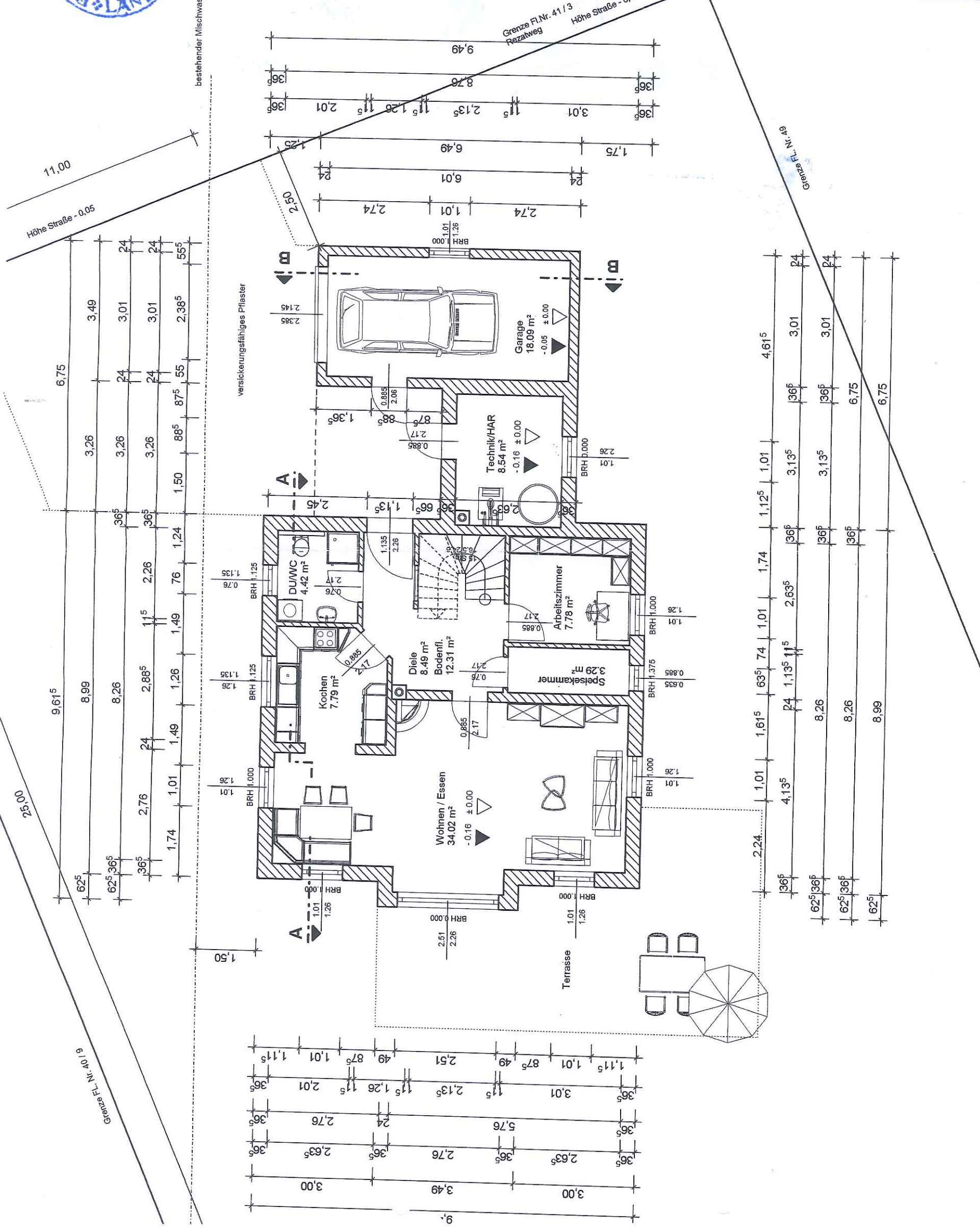
Gemeinde: Sachsen b. Ansbach
Landkreis: Ansbach
Bezirk: Mittelfranken

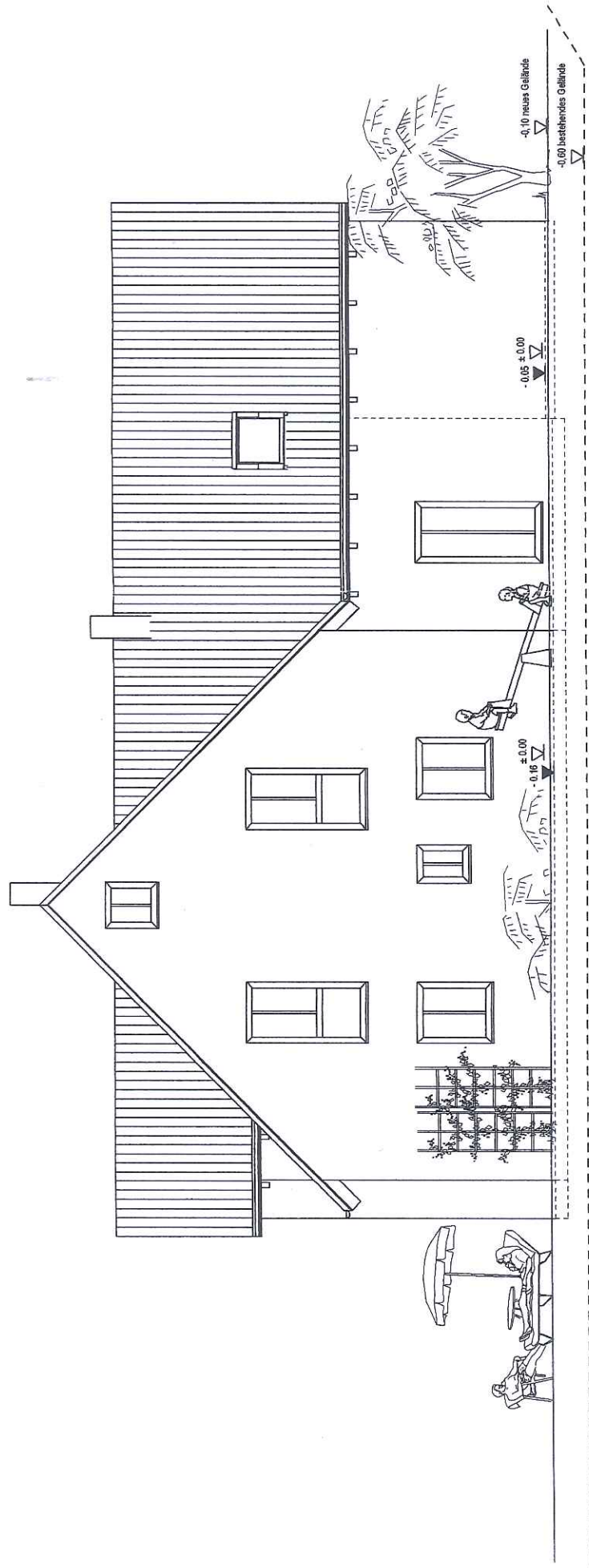


Maßstab 1:1000

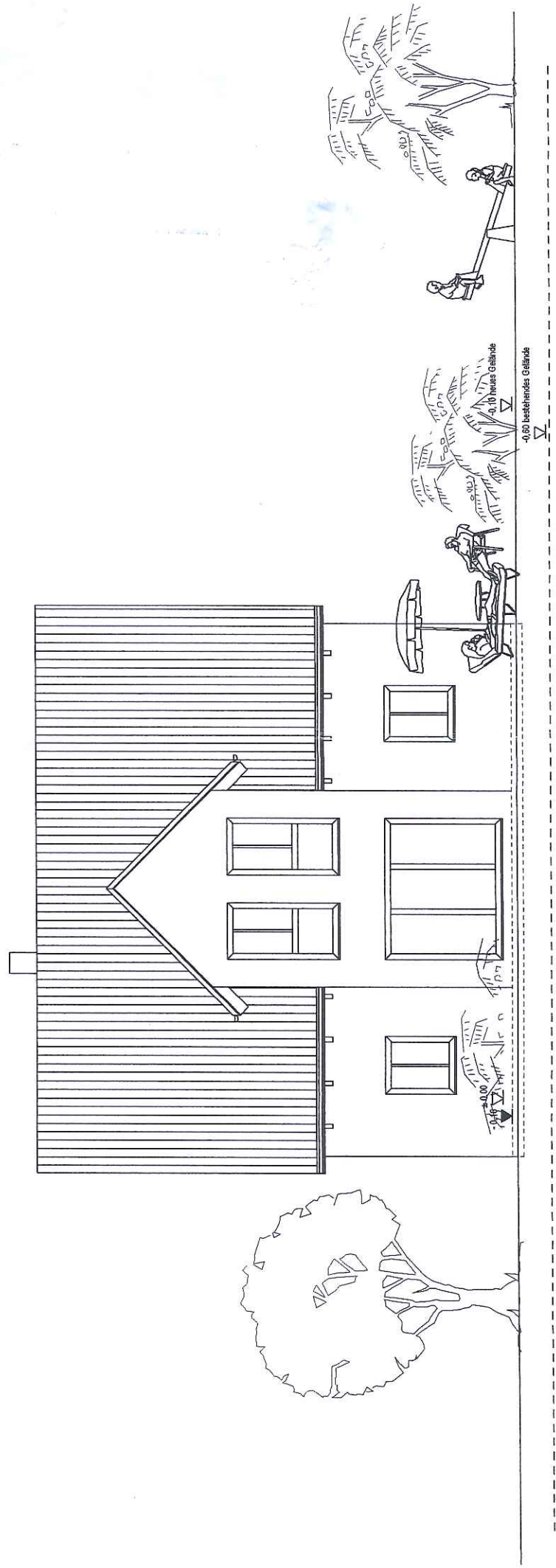
0 10 20 30 Meter

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





ANSICHT SÜD



ANSICHT WEST



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Südosten



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Nordwesten