

Lukas Völkel, M.Sc.
Diplom-Sachverständiger (DIA)
Chartered Surveyor (MRICS)
Unterer Markt 12
90518 Altdorf

Telefon: 09187/904219
Telefax: 09187/904212
E-Mail: mail@voelkel.net
Internet: www.voelkel.net

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	91550 Dinkelsbühl, Karl-Ries-Straße 12, 14
Bewertungsobjekt	3 Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoss des Gebäudeteils Karl-Ries-Straße 12, Wohnfläche ca. 70 m ² , samt Keller, je Nr. 4 des Aufteilungsplans
Anteil am Grundstück	62,79/1.000 Miteigentumsanteil
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	04.09.2024
Verkehrswert	125.000 €

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient lediglich der Kurzinformation! Der Sachverständige ist nicht zur Objektauskunft berechtigt, das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.

Grundstück

Makrolage

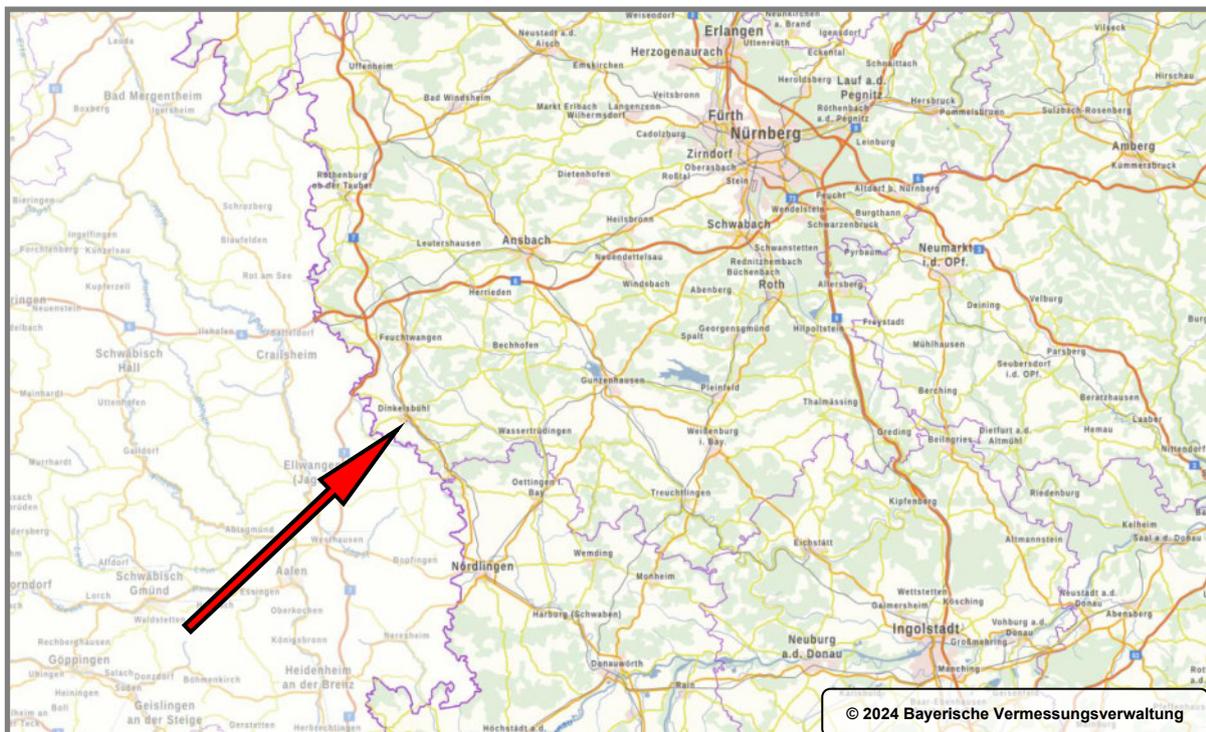
Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl liegt im westlichen Mittelfranken, im Landkreis Ansbach, und hat aktuell ca. 12.300 Einwohner. Die Entfernung in das nordöstlich gelegene Ansbach beträgt ca. 40 km, nach Nürnberg ca. 90 km, die Stadt Feuchtwangen liegt ca. 13 km nördlich.

Zusammen mit den Städten Rothenburg, Feuchtwangen und Nördlingen, bildet Dinkelsbühl das "Herzstück" der Romantischen Straße. Die historische Altstadt blieb von allen Kriegseinwirkungen verschont und bildet einen touristischen Anziehungspunkt.

Die Stadt ist mit allen versorgungsrelevanten Einrichtungen ausgestattet und verfügt über Kindertagesstätten- und gärten, Grund- und Mittelschule, Schule zur Lernförderung, Wirtschaftsschule, Gymnasium, gewerbliche Berufsschule, städtische Musikschule, Berufsfachschule für Musik und Volkshochschule des Landkreises.

Im Ort befinden sich mehrere Allgemeinärzte, Zahnärzte und Fachärzte. Weiterhin ist ein Kreiskrankenhaus vorhanden.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann Dinkelsbühl mit der Bahn und dem Bus erreicht werden. Die Stadt liegt an der Bundesstraße B25 und kann von der Autobahn A7, Würzburg-Ulm, über die Anschlussstelle Dinkelsbühl/Fichtenau in ca. 10 Minuten erreicht werden.



Mikrolage

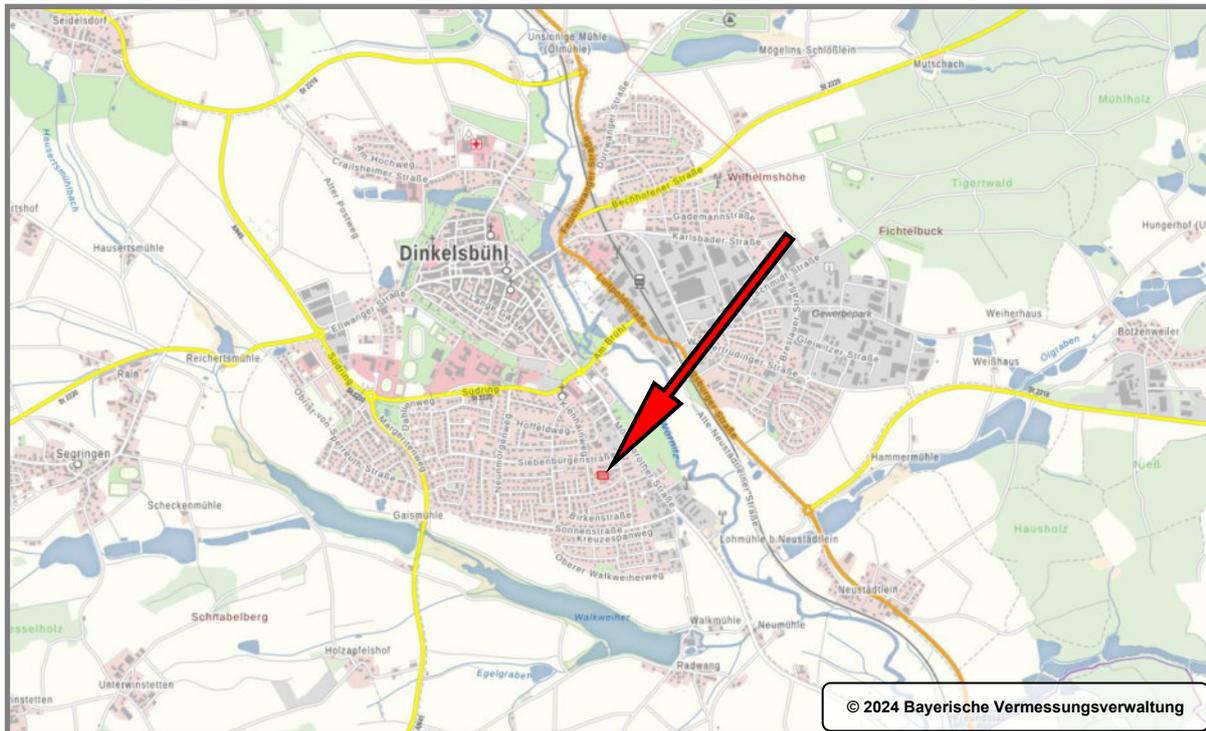
Das Grundstück liegt im südlichen Bereich der Stadt Dinkelsbühl, ca. 200 m südwestlich der Mönchsrother Straße und ca. 1,5 km südöstlich der Innenstadt (Rathaus), in einem Wohngebiet.

Das Grundstück liegt an einer Stichstraße der Karl-Ries-Straße. Die Karl-Ries-Straße stellt sich als Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen dar und ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit einseitigem Bürgersteig und Straßenbeleuchtung ausgebaut. Die Stichstraße zweigt von der Karl-Ries-Straße nach Westen hin ab und stellt sich mit einem Gefälle von Westen nach Osten hin dar. Die Straße ist asphaltiert, ohne Bürgersteige, mit Straßenbeleuchtung ausgebaut und endet nordöstlich des Bewertungsgrundstücks in einem Wendehammer mit zehn Kfz-Stellplätzen. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

Das Areal präsentiert sich mit einem leichten Gefälle von Westen nach Osten. Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend mit Ein-/Zweifamilienhäusern, überwiegend freistehend, teilweise als Doppelhäuser oder Reihenhäuser ausgeführt, dar. Auf dem nördlichen und südlichen Nachbargrundstück befindet sich jeweils ein großes Mehrfamilienhaus.

Sämtliche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, ebenso Kindergärten, Schulen, Ärzte und Zahnärzte.

Die Entfernung zur Bundesstraße B 25 beträgt ca. 1 km, zur Autobahnanschlussstelle Dinkelsbühl/Fichtenau der Autobahn A 7 ca. 11 km und zur Autobahnanschlussstelle Feuchtwangen Nord der Autobahn A 6 ca. 21 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über die Buslinie 871 erreicht werden. Die Bushaltestelle „Dinkelsbühl Mönchsrother Straße“ befindet sich ca. 160 m nordöstlich des Bewertungsgrundstücks.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 1747/5**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **1.797 m²**.

Es hat in etwa die Form eines Rechtecks, siehe Lageplan. Die mittlere Breite in West-/Ost-richtung beträgt ca. 48,5 m, die mittlere Tiefe in Nord-/Südrichtung ca. 37 m.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Nordostecke an die Stichstraße der Karl-Ries-Straße, über welche es auch erschlossen wird. Mit seiner Ostseite grenzt es an einen Fußweg. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

Auf dem Grundstück ist ein freistehendes Mehrfamilienhaus mit zwei Eingängen errichtet.

Das Grundstück ist überwiegend eben und liegt auf dem Höhenniveau der angrenzenden Stichstraße. Es wird an seiner Ostseite offen über einen Fußweg, mit Zementverbundsteinen gepflastert, begangen.

Die Freiflächen sind überwiegend mit Rasen begrünt und teilweise mit etwas Busch- und Pflanzwerk sowie einzelnen Bäumen ausgeführt. An der östlichen Grundstücksgrenze befinden sich zwei Mülltonnenabstellboxen, an der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Wäschetrockenplatz. Östlich des Wohnhauses ist am Gebäude eine Kelleraußentreppe vorhanden, Stützmauern, Tritt- und Setzstufen mit Rampe sowie Podest in Beton.

Das Grundstück ist zu den Nachbargrundstücken überwiegend offen ausgeführt, nach Westen erfolgt die Einfriedung über Busch- und Pflanzwerk.

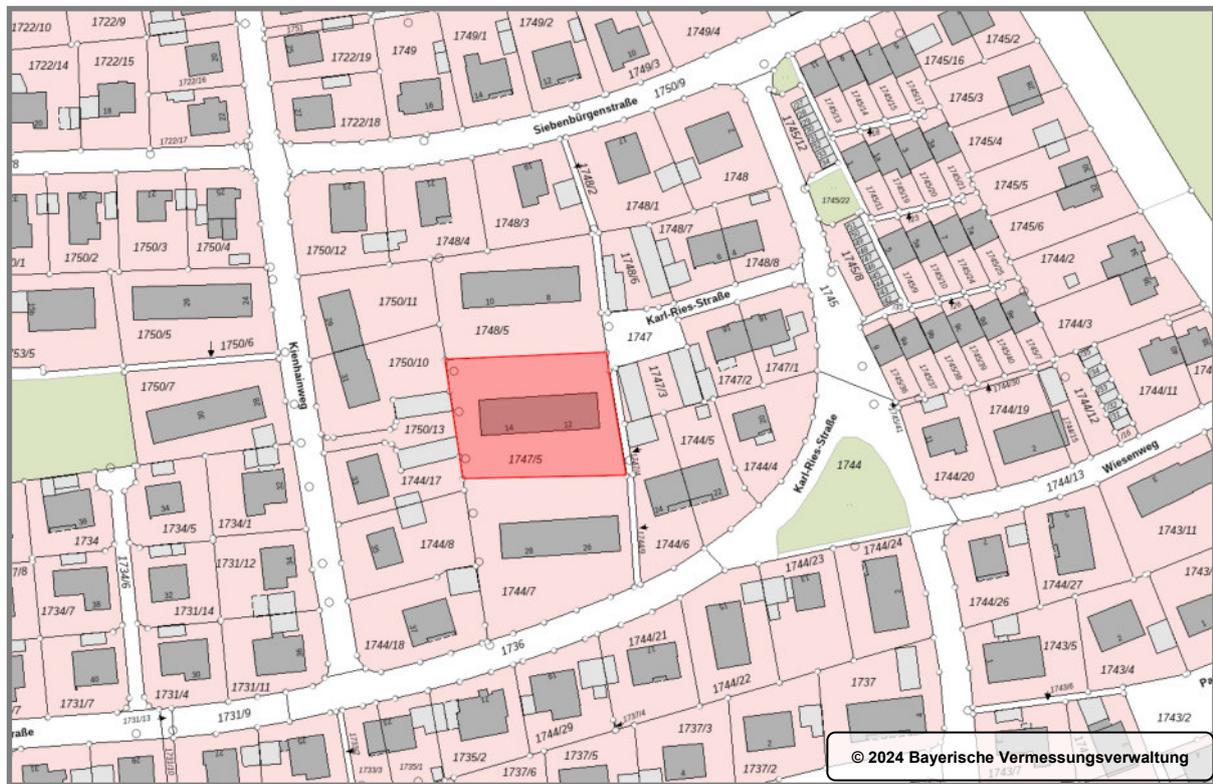
Das Grundstück wurde am 04.03.1983 nach WEG aufgeteilt und Sondereigentum an 16 Wohnungen und 16 Kellerräumen begründet.

Beurteilung:

Das Grundstück liegt in einem Wohngebiet der Stadt Dinkelsbühl.

Die Freiflächen sind zweckmäßig angelegt und stellen sich in einen ordentlichen Gesamtzustand dar.

Die Wohnlage ist mit überwiegend mittel bis gut einzustufen.



Gebäude

Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 1970 errichtet und stellt sich mit Keller-, Erd- und drei Obergeschossen dar.

Das Gebäude verfügt über zwei Gebäudeteile, Karl-Ries-Straße 12 und 14, mit zwei separaten Hauseingängen.

Im Gebäude befinden sich vom Erdgeschoss bis zum 3. Obergeschoss jeweils vier Wohnungen (jeweils zwei pro Gebäudeteil), gesamt somit 16 Wohnungen.

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im östlichen Gebäudeteil, Karl-Ries-Straße 12, auf welchen sich die nachfolgende Beschreibung bezieht.

Das Gebäude wird vom Fußweg aus über zwei Stufen nach oben, mit Naturstein belegt, und ein nachfolgendes Eingangselement, mittig Haustür in Leichtmetall mit Glaseinlagen, rechtsseitig Festelement mit Glaseinlage, linksseitig Festelement mit Glaseinlagen, Klingel-/Wechselsprechanlage und acht Briefkästen, begangen. Die Treppenstufen und das Eingangselement wurden laut Auskunft beim Ortstermin ca. im Jahre 2009 erneuert. Der Hauseingang wird durch ein kleines Vordach in Beton, Attika mit Kupfer eingeblecht, überdeckt.

Im nachfolgenden Treppenhausflur ist der Fußboden mit Kunststein belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Beton, gestrichen, ausgeführt.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus, Treppenläufe als massive Einholmtreppen ausgeführt, Trittstufen mit Kunststein belegt, keine Setzstufen, Geländer in Metall, Handlauf mit Kunststoffüberzug. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Im Treppenhaus erfolgt die Belichtung und Belüftung über Kunststoffisoliertglasfenster, ca. im Jahre 2009 eingebaut.

Das Kellergeschoss wird vom Erdgeschoss aus offen über eine Treppe begangen. Am Treppenpodest im Kellergeschoss ist der Fußboden mit Kunststein belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Beton, gestrichen, ausgeführt. Wandseitig befindet sich der Stromhauptanschluss. Von hier aus kann über Holztüren, Zargen und Blätter in Holz, der westliche- und östliche Kellerbereich begangen werden.

In den Kellerbereichen sind die Fußböden in Zementestrich ausgeführt. Die Wände stellen sich in Mauerwerk, verputzt und gestrichen bzw. geschlämmt und gestrichen, dar. Die Decke ist in Beton, gestrichen, ausgeführt. Die Kellerräume werden von den Kellerfluren aus über Holztüren bzw. Holzlattentüren erreicht. Die Raumhöhe, gemessen im östlichen Kellerflur, beträgt ca. 2,16 m.

Der Kellerraum Nr. 4 ist wie in den vorliegenden Aufteilungsplänen positioniert und wird vom östlichen Kellerflur aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, älteren Datums, begangen. Im Kellerraum ist der Fußboden in Zementestrich ausgeführt und teilweise lose mit PVC belegt. Die Wände sind in Mauerwerk, überwiegend verputzt und gestrichen bzw. geschlämmt und gestrichen, teilweise mit Holz verkleidet, ausgeführt. Die Decke stellt sich in Beton, gestrichen, dar. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein einfach verglastes Kellerfenster, Metallrahmen mit Mäusegitter. Eine Beheizung ist nicht vorhanden. Der Raum ist elektrisch erschlossen. Innenmaße: Breite ca. 3,79 m, Tiefe ca. 4,00 m.

Im westlichen Kellerbereich befindet sich ein Raum für die Heizungsverteilung, der augenscheinlich auch als Hausmeisterwerkstatt genutzt wird. Hier ist neben der Heizungsübergabe (zwei Rohre) wandseitig noch der Wasserhauptanschluss mit einem Wasserzähler sowie die Wasserverteilung vorhanden.

Im Kellergeschoss befinden sich weiterhin ein Fahrradabstellkeller, ein Trockenraum mit Rippenheizkörper sowie eine Waschküche (beim Ortstermin verschlossen).

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Ohne Wärmedämmung ausgeführt, teilweise verputzt und gestrichen, teilweise mit Fassadenplatten verkleidet, jeweils älteren Datums.
Dach:	Flach geneigtes Pultdach, Dachhaut von unten nicht erkennbar. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in verzinktem Stahlblech ausgeführt.
Geschossdecken:	Stahlbeton

Sonstiges: Das Gebäude ist an die Heizung im nördlichen Nachbargebäude Karl-Ries-Straße 8, 10 angeschlossen. Die Heizungsanlage stellt sich als Gaszentralheizung dar und wurde ca. im Jahre 2017 erneuert.

Beurteilung:

Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 1970 errichtet und stellt sich in einem überwiegend ordentlichen und gepflegten Gesamtzustand dar.

Ca. im Jahre 2009 wurden die Eingangselemente sowie die Fenster in den Treppenhäusern erneuert, ca. im Jahre 2017 wurde die Heizungsanlage, welche sich im Gebäude Karl-Ries-Straße 8, 10 befindet, ausgetauscht. Ansonsten stellt sich das Gebäude überwiegend im Status seiner Gestehungszeit dar.

Der energetische Zustand ist baujahresbedingt unterdurchschnittlich, eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

1. Obergeschoss rechts, Wohnung Nr. 4

Wird vom Treppenpodest im 1. Obergeschoss aus über eine Wohnungstür, Zarge in Metall, Blatt in Holz mit Lichtausschnitt (Sicherheitsglas, von innen beklebt), begangen und stellt sich mit Flur, Wohnzimmer, Balkon, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad und WC dar.

Am Treppenpodest sind in einem wandseitig eingebauten Metallkasten ein Stromzähler und Kippsicherungen vorhanden.

Die Raumhöhe, gemessen im Flur, beträgt ca. 2,41 m.

Ausstattung

Fußböden: Überwiegend mit PVC, im Bad und im WC mit Steinzeug belegt.

Wände: Überwiegend mit Raufaser tapeziert und gestrichen, Im Bad und im WC raumhoch mit Steinzeug belegt. In der Küche ist im Bereich der ehemaligen Küchenmöbel bis auf eine Höhe von ca. 1,50 m ein Fliesenspiegel vorhanden.

Decken: Verputzt und gestrichen bzw. mit Raufaser tapeziert und gestrichen.

Türen: Zargen und Blätter in Holz, älteren Datums, Blätter zum Wohnzimmer und zur Küche mit Lichtausschnitt ausgeführt.

Fenster: Überwiegend Kunststoffisoliertglasfenster und -balkontür ohne Außenrollos, ca. im Jahre 2004 erneuert; im Wohnzimmer mit Kunststoffaußenrollo; im Bad und im WC von außen vergittert; Holzisoliertglasfenster ohne Außenrollo, älteren Datums, im Schlafzimmer.

Beheizung: Überwiegend Rippenheizkörper; Flachheizkörper im Bad und im WC; im Flur ohne Beheizung.

Sanitärgegenstände: Waschbecken mit Einhebelmischbatterie und Viertelkreisduche mit Abtrennung im Bad, Waschbecken, nur Kaltwasser, und wandhängendes WC mit Einbauspülkasten im Raum WC. Das Bad und der Raum WC wurden laut Auskunft ca. im Jahre 2006 erneuert.

Sonstiges:

Im Flur ist wandseitig der Hörer der Türöffner-/Wechselsprechanlage montiert, weiterhin ist in einem Einbauschränk, älteren Datums und ohne Wertrelevanz, ein Wasserboiler, Fabrikat Siemens, ca. im Jahre 2006 eingebaut, vorhanden.

Der Balkon ist in das Gebäude zurückversetzt und stellt sich als Loggia dar. Der Fußboden ist als Betonplatte ausgeführt und mit Kunststein belegt. Die Brüstung ist gemauert, von außen mit Fassadenplatten verkleidet und mit einer Aluminiumauflage versehen, die Brüstungshöhe beträgt ca. 77 cm.

Beurteilung:

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und verfügt über einen Balkon/Loggia nach Süden. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Ein Kellerraum ist vorhanden.

Ca. im Jahre 2004 wurden die Fenster überwiegend durch Kunststoffisoliertglasfenster ausgetauscht, ca. im Jahre 2006 wurden das Bad und der Raum WC samt Wasser- und Abwasserleitungen erneuert. Ansonsten stellt sich die Wohnung im Status ihrer Gestehtungszeit, in einem umfänglich renovierungsbedürftigen Zustand, dar.

Die Brüstungshöhe des Balkons ist zu gering ausgeführt, hier besteht Absturzgefahr!

Der Wohnwert ist mit einfach bis überwiegend mittel einzustufen.

Insgesamt ist ein geringer Instandhaltungs- und Reparaturrückstau vorhanden.

Wohnfläche	
Wohnfläche Wohnung Nr. 4 ca.	70,22 m ²
Wohnfläche Wohnung Nr. 4 gesamt, gerundet	70,00 m²

