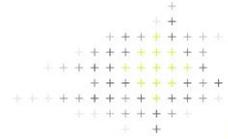




VON DER IHK ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

zuständige Aufsichtsbehörde
IHK Nürnberg für Mittelfranken

Architekt Dipl.-Ing. (FH)
Robert Bittl



SACHVERSTÄNDIGER FÜR
IMMOBILIENBEWERTUNGEN
ROBERT BITTL

AUSZUG

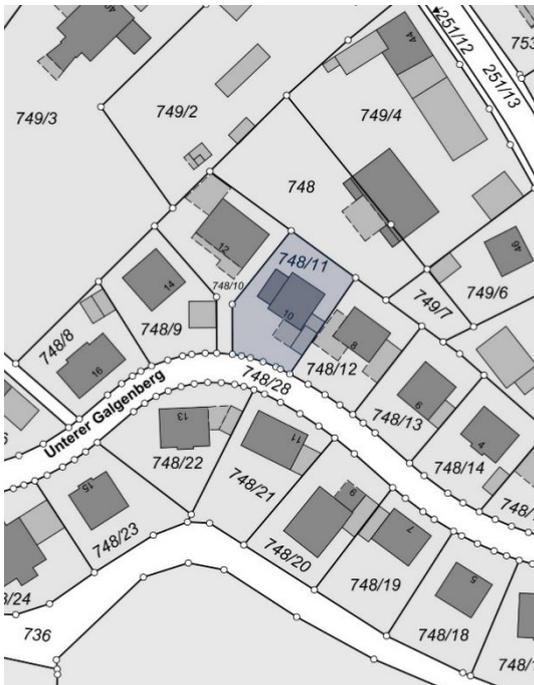
aus dem Gutachten über den Verkehrswert

Amtsgericht **Ansbach**

Aktenzeichen

2 K 29/24

Ortsteil – Gemeindeteil	91575 Windsbach - Windsbach
Objektadresse	Unterer Galgenberg 10
Objektart	Einfamilienhaus
Baujahr / An-/Umbau	2015 / Wintergarten ca. 2021/22
Wohn- / Nutzungsfläche	132 m ² WoFl / inkl. Wintergarten 143 m ² WoFl
Ebenen / Lage im Objekt	EG, OG
Grundstücksgröße/n	504 m ²
Gemarkung	Windsbach
Flurnummer/n	Fl.Nr. 748/11
Sondereigentum; Miteigentumsanteile	-



Qualitätsstichtag	11.09.2024
Wertermittlungsstichtag	11.09.2024

Verkehrswert (Abt. II nicht berücksichtigt) **470.000 €**

ÜBERSICHT / EXECUTIVE SUMMARY



BEWERTUNGSOBJEKT

Objektadresse	Unterer Galgenberg 10	91575 Windsbach
Gebäudeart	Einfamilienhaus	
Baujahr ca.	2015	
Bewertungsobjekt / Nutzung / Flurnr.	Gesamtobjekt / Wohnen	Fl. Nr. 784/11

FLÄCHEN

Mietfläche / Ebene / gesamt	Wohnhaus	Nebengebäude
Grundstücksfläche	Wohnfläche 132 m ² / inkl. Wintergarten 143 m ²	
	504 m ²	

ERTRÄGE

Vereinbarte Miete	Wohnhaus	Nebengebäude
Tatsächlicher Rohertrag	keine, Eigennutzung	
	-	

MARKTWERT

Marktübliche Miete rd.	9,89 €/m ² Durchschnitt über alle Flächen	inkl. Stellplätze
Jahres-Rohertrag (theor.) rd.	17.000 € p.a. gesamt	
Bewirtschaftungskosten (theor.)	16,0 %	
Jahres-Reinertrag rd.	14.250 € p.a. gesamt	
Sonderwerte	-	
Instandsetzungen / CapEx	0.-1. Jahr: - €	2.-3. Jahr: - €; 3.-10. Jahr: - €
Restnutzungsdauer	71 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	2,5 %	
Roh-Ertragsvervielfältiger	27,7	BAR 3,6 %
Nettoanfangsrendite (NAR)	2,8 %	auf Basis Marktwert / -miete; BWK n. Ansatz
Bodenwertanteil rd.	73.000 €	15,5 %
Bodenwertanteil pro Miet-/Nutzfläche rd.	511 €/m ²	
Wert pro Miet-/Nutz- /Wohnfläche rd.	3.290 €/m ²	
Sachwert	470.000 €	100 % des MAW
Ertragswert	4700.000 €	100 % des MAW

VERKEHRS-/MARKTWERT

470.000 €	
Abt. II <u>nicht</u> berücksichtigt	Wertermittlungstichtag 11.09.2024

FAZIT

- Einfamilienhaus, ohne Kellergeschoss, mit Wintergarten-ähnlichem Anbau, und durchschnittlich großer Wohnfläche in Neubaugebiet am südlichen Ortsrand von Windsbach
- Baukonstruktion: in baujahres-typischer und weitestgehend zeitgemäßer Ausführung
- Außenanlagen: angemessener Außenbereich, teils kleinerer Baumbestand
- Zustand / Instandsetzungs- / Modernisierungsbedarf: guter bis sehr gut
- Energieausweis liegt nicht vor / --- kWh/m²a; Klasse: - / Energetischer Standard: weitgehend zeitgemäß
- Garage/Carport/Stellplätze: Carport und Fertigteilgarage
- Potentiale: keine wesentlichen baulichen Potentiale
- Besonderheiten: Das Objekt grenzt an eine Hochwassergefahrenfläche an / GK-1 sehr geringe Gefährdung

Gesamteinschätzung:

Weitestgehend zeitgemäßes Einfamilienhaus durchschnittlicher Größe in erweiterter Peripherie von Ansbach und Schwabach

SWOT

Stärken (strengths)

Ruhige Ortsrandlage, baulicher Zustand, marktgängige Gebäudetypologie

Schwächen (weaknesses)

bei gegebener Nutzung keine zusätzlichen Baulandreserven

Chancen (opportunities)

längerfristige Nutzbarkeit, Teilnahme an mittel- / langfristiger positiver Preisdynamik

Risiken (threats)

Weitestgehend normale, objektart-übliche Immobilienrisiken, gering erhöhtes Hochwasserrisiko

Vermarktung/ Drittverwendung

Vermietbarkeit	gut
Vermarktungsfähigkeit:	gut
Drittverwendungsfähigkeit:	subjektive Drittverwendungsfähigkeit gegeben

Urheberrecht

Gutachten / Immobilien-Bewertungen, Anlagen und Fotos unterliegen dem Urheberrecht. Vervielfältigungen / Veröffentlichungen (insbesondere im **Internet** / Auszüge / Exposees etc.) sind nur mit Zustimmung des Verfassers gestattet.

Karten und Luftbilder sind urheberrechtlich geschützt, Copyrights:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- MAIRDUMONT GmbH und Co.KG / Falk Verlag
- GeoContent GmbH
- Darstellungen des SV

Hinweis zum Auszug aus dem Gutachten

Dieser Auszug stellt nur eine Vorabinformation dar und ist nicht mit einem Gutachten gleichzustellen.

Aussagekraft haben Beurteilungen ausschließlich im Gesamtzusammenhang des vollständigen Gutachtens.

Im Falle abweichender Informationen hat die gebundene, originale Ausfertigung des Gutachtens Vorrang.

Lage

Das Bewertungsobjekt liegt im südlichen Teil Windsbachs. Die Bebauung im Quartier ist im nahen Umfeld durch neuere, freistehende Einfamilienhäuser geprägt. Das Bewertungsobjekt zentral im Quartier. An das Grundstück reicht eine Hochwassergefahrenfläche heran.

Beurteilung der Lage

Verkehrsanbindung –mittelbare Verbindungen an den überregionalen Verkehr

Nachbarschaft – ausgeglichen

Die Bebauung im näheren Umfeld ist homogen.

Wohnlage – einfach bis mittel, erweiterte Peripherielage

Geschäftslage – Wohnobjekt / keine Geschäftslage

Umwelteinflüsse – keine besonderen, im weiteren Umfeld Landwirtschaftsbetrieb möglich

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung waren keine besonderen Lärmemissionen feststellbar.

Demographische Entwicklung – weitgehend gleichbleibend, im Landkreis, Bevölkerungszuwachs, höhere Altersstruktur zunehmend.

Die Lage wird insgesamt als – **einfach bis mittel** / erweiterte Peripherielage – beurteilt.

Grundstück/e

Flurstück

Nutzung / Funktion

Erschließung

Form

Breite / Tiefen

(nach Flurkarte bzw. Bayern Atlas)

Fläche gemäß Grundbuch

Geländeoberkante

Gefälle / Topographie

Boden- / Baugrundverhältnisse

Hochwasser / ZÜRS GK 1 - 4

Überschwemmungsgebiet

Angrenzende Grundstücke

Einfriedung

Freiflächen

Sonstiges

Nr. 748/11

Wohnbaufläche

von Süden

näherungsweise rechteckig / Südwestecke abgewinkelt

Tiefe (Nordost-Südwest-Achse) im Mittel ca. 27 m

Breite (Nordwest-Südost-Achse) max. ca. 19 m

504 m²

EG ca. auf Straßenniveau

geringfügiges Gefälle von Südwest nach Nordost

es liegen keine Informationen vor, übliche Verhältnisse werden angenommen

HQ 100 / HQ extrem / GK 1

liegt im Einflussbereich eines amtl. festgesetzten Überschwemmungsgebietes

Ein- / Zweifamilienhäuser

zur Straße offen, an den restlichen Grundstücksgrenzen Doppelstabmatten-

zaun, Busch- und Pflanzwerk

Vorgarten mit Pflanzbeeten, Rasen, Hofflächen mit Werksteinpflaster,

Rasen, Zierpflanzen, jüngerer Baumbestand

Gartenhäuschen und Lagerbereich aus Holz

Bauwerk/e

Auf dem Grundstück befindet/en sich:	Nr. 748/11
Entstehung / Historie / BJ ca.	Einfamilienhaus
Pläne / Bescheide / sonstige	2015, gemäß Bauunterlagen
Baubeginnsanzeige	Bescheid über die bauaufsichtliche Genehmigung vom 24.09.2015
Baubahnahme	-
An- / Umbauten (Wesentliches)	-
Modernisierung/en	Errichtung des „Wintergartens“ des westlichen Gebäudeseite ca. 2021/22
Lage im Grundstück	keine
Grenzbebauung	ca. mittig
	im Osten / im Bereich des Hausanschlussraums/ Garage
<u>Zugang Bewertungsobjekt</u>	über Zuweg / Vorgarten

Gebäudetypologie -Wohnhaus

Gebäude-Art/en	Einfamilienhaus
Baukörper-Typ	EG, OG
städtebaulich ca.	E+1
Grundriss-Typ	individuell
Dachform	Zeltdach
Dachaufbauten	-
Terrasse/n, Balkon/e	Terrasse nach Nordosten
Wintergarten	nach Nordwesten
Nutzungen	Wohnen
Vertikale Erschließung	zentrale offene Treppe
Interne Erschließung	Flur
Personenaufzug/Hilfen	-

Baukonstruktion

(soweit gegeben: gemäß Plandarstellung bzw. Baubeschreibung oder Auskunft)

Wohnhaus

Bauweise	Massivbauweise, Mauerwerk
Geschossdecke über KG/Bodenpl.	Stahlbeton
Geschossdecke/n über EG/DG	Stahlbeton
Tragfähigkeit	unbekannt / objektart- und baujahresüblich
Dacheindeckung / -abdichtung	Pfannen, Betondachsteine
Dachaufbau	Pfannen, Lattung, Konterlattung, Unterspannbahn, Sparren
	Wärmedämmung auf Oberkante OG Decke
Verblechungen / ggf. Gaupen	-
Dachrinnen / Falleitung	augenscheinlich verzinkt
Fassade	Putz, gestrichen
Fenster	Kunststoff, 3-fach Isolierverglasung
Verdunklung/Blendschutz	Kunststoffrollläden im EG elektr., OG nur im Bad elektr.
Innenwände	massiv, Mauerwerk
Hauseingangstüre	Kunststoff mit Glasfeld
Gegensprechanlage/Kamera	Gegensprechanlage
Vordach	als Teil des Daches Carport / Garage
Treppen-/ haus/- raum	Holz, Trittstufen Holz / Beschichtung

Technische Gebäudeausrüstung (TGA)

Wasserversorgung	öffentlich
Stromversorgung	öffentlich und eigenes BHKW
Elektroverteiler/-Installation	baualtersgemäß
Heizung	Zentralheizung
Heizungsbrenner/ -kessel	BHKW, BJ ca. 2014
Brennstoff / Energieträger	Flüssiggas, Erdtank im Vorgarten ca. 5.000 Liter
Wärmeverteilung	Kompaktheizkörper
Warmwasserversorgung	zentral, soweit bekannt
Lüftungs-/Klimaanlage	-
Anlagen regenerativer Energien	Solarthermieanlage, BJ ca. 1999
Informationstechnik	-
Internetanbindung / DSL	Telekom: 100 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload M-net: nicht verfügbar
Bus-System / „smarthome“ o.ä.	-
Rauchmelder	einzelne vorhanden
Sprinkler- /Brandmeldeanlage	-
Aufzüge / Hebe- / Krananlagen	-
Sonstiges	-

Beurteilung Gebäude

Das Gebäude wurde weitgehend in objektart-typischer Bauweise der letzten 10 Jahre erstellt.
Das Gebäude befindet in baualtersgemäß gutem Zustand.

Einheit/en / Wohneinheit/en / Ausbaugewerke

ERDGESCHOSS

Zugang	vom Vorgarten, über Zuweg und Carport
Beschaffenheit	gemäß Ortsbegehung bzw. Unterlagen
Begehung	alle Innenräume

Augenscheinliche Abweichungen vom Grundriss der vorliegenden Planunterlagen gegenüber der am Tag der Ortsbegehung festgestellten Raumaufteilung:

- sind feststellbar
- die Wand zwischen Wohnzimmer und Küche ist nicht ausgeführt
- die Wand zwischen Wohnzimmer und Arbeitszimmer hat eine andere Position / einen schrägen Versatz

<u>Aufteilung</u>	<u>nach Nutzung, am Ortstermin</u>	<u>Bezeichnung nach Plan</u>
- Diele/Treppenraum		<i>identisch</i>
- WC		<i>"</i>
- Technikraum		<i>"</i>
- Hauswirtschaftsraum		<i>Anschlussraum</i>
- Arbeitszimmer		<i>Eltern</i>
- Wohn-/Esszimmer / Küche		<i>Wohnen und Küche getrennt</i>
- „Wintergarten“		<i>Terrasse</i>

Diele/Treppenraum

Zugang	Haustüre
Decke	nach Angabe Spritzbesichtigung
Wände	Putz, gestrichen
Bodenbelag	Vinyl in Natursteinoptik
Fenster	-
Beheizung	Fußbodenheizung

WC

Türe/n	beschichtet bzw. Holz-/Optik
Decke	nach Angabe Spritzbeschichtung
Wände	Fliesen bis ca. 1,0 m, darüber Putz, gestrichen
Bodenbelag	Vinyl in Natursteinoptik
Fenster	Kunststoffisoliertglas (3-fach Verglasung)
Ausstattung	Hänge-WC, Handwaschbecken

Technikraum

Türe/n	beschichtet bzw. Holz-/Optik
Decke	nach Angabe Spritzbeschichtung
Wände	Putz, gestrichen
Bodenbelag	Keramik-Fliesen, augenscheinlich
Fenster	-
Sonstiges	Hausanschlüsse / Elektroverteiler

Hauswirtschaftsraum (Anschlussraum)

Türe/n	beschichtet bzw. Holz-/Optik
Decke	nach Angabe Spritzbeschichtung
Wände	Keramik-Fliesen bis ca. 1,40, darüber Putz, gestrichen
Bodenbelag	Keramik-Fliesen, augenscheinlich
Fenster	Fenstertüre Kunststoffisoliertglas (3-fach Verglasung)
Sonstiges	Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss
Besonderheiten	Zugang zur Garage

Arbeitszimmer (Eltern)

Türe/n	beschichtet bzw. Holz-/Optik
Decke	nach Angabe Spritzbeschichtung
Wände	Putz, gestrichen
Bodenbelag	Vinyl in Natursteinoptik
Fenster	Kunststoffisoliertglas (3-fach Verglasung)
Beheizung	Fußbodenheizung

Wohn-/Esszimmer / Küche

Türe/n	beschichtet bzw. Holz-/Optik
Decke	nach Angabe Spritzbeschichtung
Wände	Putz, gestrichen
Bodenbelag	Vinyl in Natursteinoptik
Fenster	Kunststoffisoliertglas (3-fach Verglasung)
Beheizung	Fußbodenheizung
Sonstiges	Einbauküche, Kaminofen

„Wintergarten“ (nach Plan Terrasse)

Zugang	vom Wohnzimmer über Fenstertüre
Decke	sichtbare Holzverschalung und -konstruktion des Daches
Wände	Holzverschalung
Bodenbelag	Keramik-Fliesen, augenscheinlich
Fenster	Kunststoffisoliertglas (3-fach Verglasung)
Beheizung	-

OBERGESCHOSS

Zugang	über Treppe
Beschaffenheit	gemäß Ortsbegehung bzw. Unterlagen
Begehung	alle Innenräume

Augenscheinliche Abweichungen vom Grundriss der vorliegenden Planunterlagen gegenüber der am Tag der Ortsbegehung festgestellten Raumaufteilung:

- keine

<u>Aufteilung</u>	<u>nach Nutzung, am Ortstermin</u>	<u>Bezeichnung nach Plan</u>
	- Schlafzimmer	<i>Kind III</i>
	- Kinderzimmer 1	<i>identisch</i>
	- Kinderzimmer 2	<i>"</i>
	- Bad	<i>"</i>

Räume und Raumbereiche

Schlafzimmer / Kinderzimmer

Zugang	vom Treppenpodest
Türe/n	beschichtet bzw. Holz-/Optik
Decke	nach Angabe Spritzbesichtigung
Wände	Putz, gestrichen
Bodenbelag	Vinyl in Natursteinoptik
Fenster	Kunststoffisolierglas (3-fach Verglasung)
Beheizung	Fußbodenheizung

Bad

Zugang	vom Treppenpodest
Türe/n	beschichtet bzw. Holz-/Optik
Decke	nach Angabe Spritzbesichtigung
Wände	Keramik-Fliesen, raumhoch
Bodenbelag	Keramik-Fliesen
Fenster	Kunststoffisolierglas (3-fach Verglasung)
Beheizung	Fußbodenheizung, Handtuchwärmer
Ausstattung	Handwaschbecken, Hänge-WC, Hänge-Bidet, Dusche bodengleich, Badewanne

Beurteilung der Wohn- /Einheit

Die Wohneinheit entspricht in Struktur und Ausstattung weitestgehenden den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen Einfamilienhauses. Die Raumgrößen sind für heutigen Verhältnisse durchschnittlich.

Durch den Anbau des Wintergartens ist ein zusätzlicher Raum mit wohnraumähnlichem Standard (jedoch ohne Beheizung) vorhanden, welcher die Nutzbarkeit des EG verbessert.

Die Einheit wirkt gut gepflegt und Instand gehalten. Der Zustand ist insgesamt gut bis sehr gut.

Auskünfte Haus- / WEG-Verwaltung / Gebäudemanagement

keine vorhanden

Energieausweis / Energieeffizienz

Für das Gebäude liegt	kein Energieausweis vor
Es handelt sich um einen:	-
Energiebedarf des Gebäudes:	- kWh/m ² a
Klasse	-

Instandsetzungskosten

Für die oben genannten Baumängel bzw. -Schäden im Sinne der besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmale (BoG), gemäß ImmoWertV (§ 21) § 8 (3), wird bei der Wertermittlung ein marktrelevanter Ansatz berücksichtigt in Höhe von: --- €

Mietverhältnisse

Das Objekt ist eigengenutzt.

Grundbuch Abt. II

In Abteilung II des/der Grundbuchs/Grundbücher sind folgende relevante Eintragungen vorgetragen:

<u>lfd. Nr.</u>	<u>betr. Grdst.</u>	<u>Bezeichnung (Text verkürzt)</u>
Nr. 1	1	Rückauflassungsvormerkung - Anspruch bedingt - für Stadt Windsbach

Werteinfluss:

Der Einfluss der Eintragung wird als **-wertneutral-** angenommen.

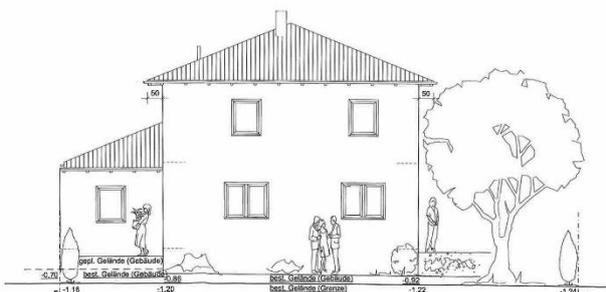
Hinweis für Zwangsversteigerungen – Grundbuch Abt. II

Der ermittelte Werteinfluss der Eintragungen in Abt. II wird bei der Darstellung des Verkehrswertes im Rahmen von Zwangsversteigerungs-Gutachten üblicherweise **nicht** berücksichtigt.

PLÄNE Baugenehmigung - kein Originalmaßstab !



ANSICHT VON SÜDWESTEN



ANSICHT VON NORDOSTEN

BAUANTRAG
NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES
MIT GARAGE UND CARPORT

Flurstück: Fl.Nr. 748/11, Unterer Galgenberg 10
91575 Windsbach

Bauherr: Irene und Oleg Schwarz
Kellerbergstr. 12
91575 Windsbach
Schwarz Oleg

Nachbarn: Fl.Nr. 748
Nadine Schuler
Mozartweg 29
91575 Windsbach
Arnold Nadine

Fl.Nr. 748/10, 748/12 + 748/28
Stadt Windsbach
Hauptstr. 15
91575 Windsbach

Vereinfachtes
Baugenehmigungsverfahren
Landratsamt Ansbach
Ansbach, 23. Sep. 2015
Brosel

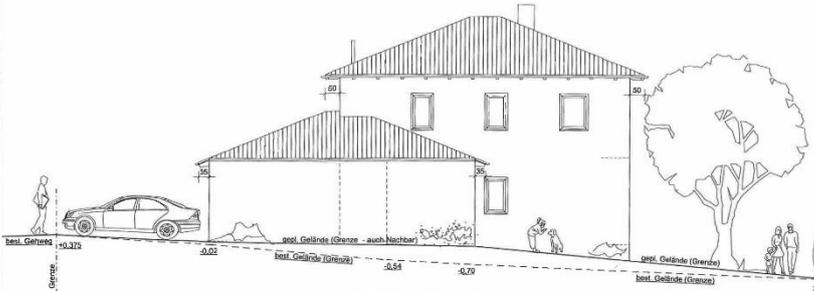
Landratsamt Ansbach
94015
vom 24. Sep. 2015
Denner

ANSICHTEN-1 M 1:100

Entwurfs-
verfasser: Dipl.-Ing. (FH) Fränk Bertko
Wengertstr. 15
91522 Ansbach
Bertko

Ansbach, den 05.06.2015

Ansichten



ANSICHT VON SÜDOSTEN



ANSICHT VON NORDWESTEN

BAUANTRAG
NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES
MIT GARAGE UND CARPORT

Flurstück: Fl.Nr. 748/11, Unterer Galgenberg 10
91575 Windsbach

Bauherr: Irene und Oleg Schwarz
Kellerbergstr. 12
91575 Windsbach
Schwarz Oleg

Nachbarn: Fl.Nr. 748
Nadine Schuler
Mozartweg 29
91575 Windsbach
Arnold Nadine

Fl.Nr. 748/10, 748/12 + 748/28
Stadt Windsbach
Hauptstr. 15
91575 Windsbach

Vereinfachtes
Baugenehmigungsverfahren
Landratsamt Ansbach
Ansbach, 23. Sep. 2015
Brosel

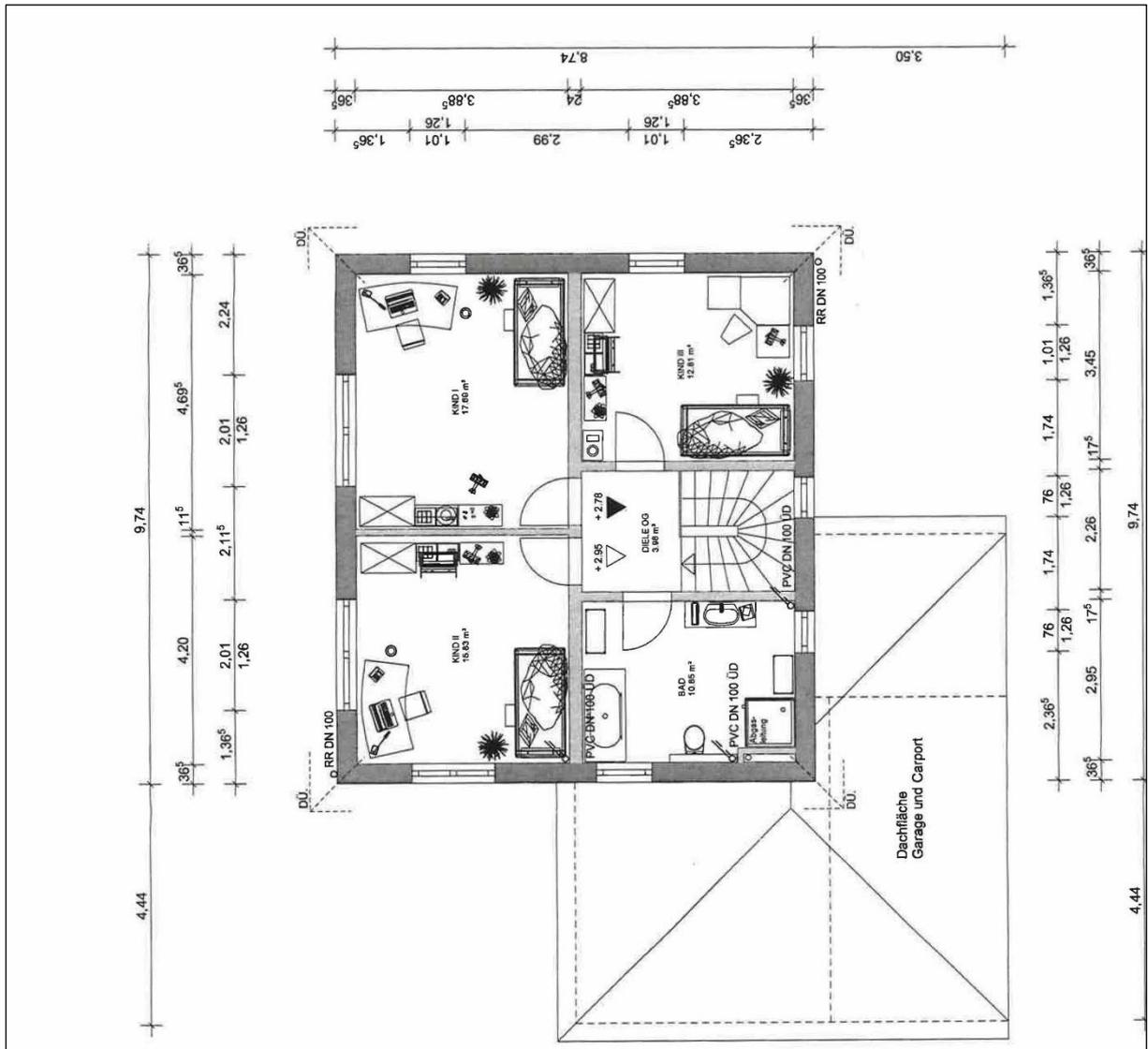
Landratsamt Ansbach
94015
vom 24. Sep. 2015
Denner

ANSICHTEN-2 M 1:100

Entwurfs-
verfasser: Dipl.-Ing. (FH) Fränk Bertko
Wengertstr. 15
91522 Ansbach
Bertko

Ansbach, den 05.06.2015

Ansichten



GRUNDRISS - OG

FOTODOKUMENTATION



Abbildung 1 **Ansicht von Südwest / von der Straße „Unterer Galgenberg“**



Abbildung 2 **Ansicht Hauswirtschaftsraum („Anschlussraum“)**



Abbildung 3 **Ansicht Nordosten/-westen**



Abbildung 4 **Freianlagen - nördlicher Grundstücksbereich**



Abbildung 5 **Freianlagen - westlicher Grundstücksbereich / „Wintergarten“**



Abbildung 6 **Hauseingang / Carport**



Abbildung 7 **EG - Diele**



Abbildung 8 **EG - WC**



Abbildung 9 EG – Hauswirtschaftsraum („Anschlussraum“)



Abbildung 10 EG – Wohn-/ Esszimmer



Abbildung 11 EG – H Wohn-/ Esszimmer / Küche

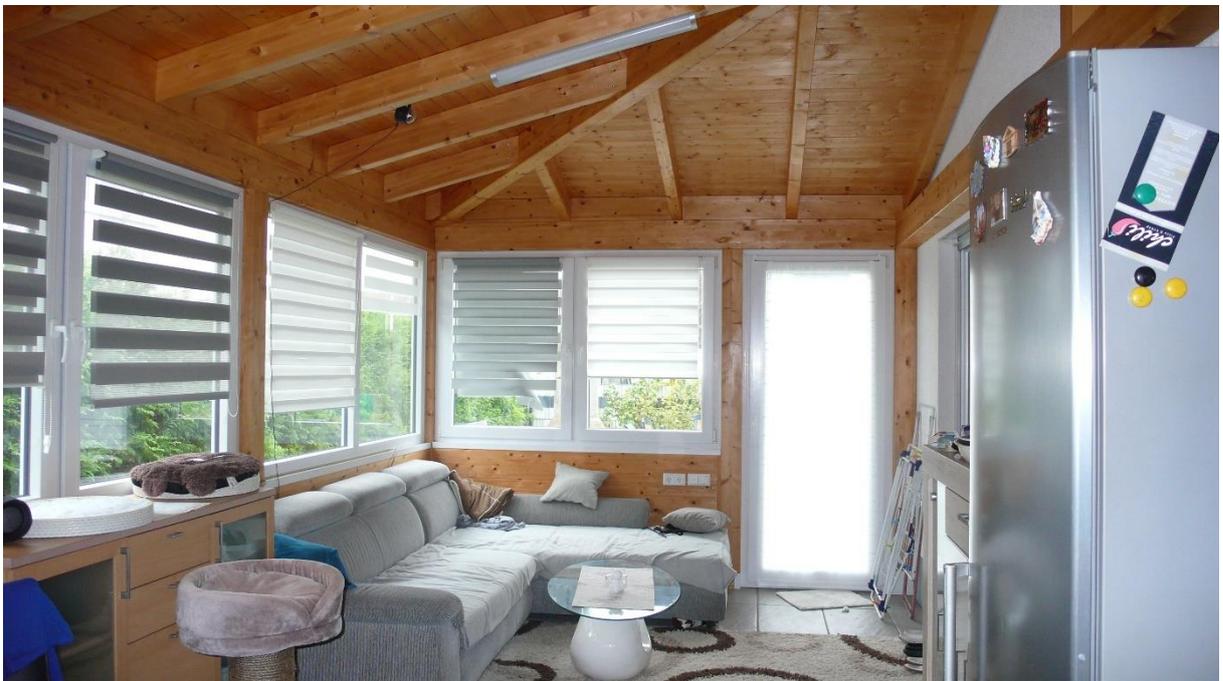


Abbildung 12 EG – „Wintergarten“



Abbildung 13 EG – Treppe ins OG



Abbildung 14 OG – Zimmer („Kind I“)



Abbildung 15 **OG – Zimmer („Kind I“)**



Abbildung 16 **OG – Bad**