

2 K 34/23

**Exposé**

zum Wertgutachten vom 20. Dezember 2023  
über die Verkehrswerte (Marktwerte) im Sinne § 194 BauGB

a) des 21,83/1.000 Miteigentumsanteils an den Grundstücken  
Flst. Nr. 906 und 907, Gemarkung Ansbach,  
Triesdorfer Str. 72, 72a, 74, 74a,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 12  
91522 Ansbach, Triesdorfer Str. 74a

b) des 21,83/1.000 Miteigentumsanteils am Grundstück  
Flst. Nr. 903/1, Gemarkung Ansbach,  
Bei der Triesdorfer Straße

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 12. Dezember 2023



## 1. Allgemeines

Auftrag	Beweisbeschluss des Amtsgerichts Ansbach, Abteilung für Zwangsvollstreckungssachen, vom 02.08.2023, Geschäftsnummer 2 K 34/23
Objektart	a) Flurstücke Nr. 906 und 907: Wohnungseigentum, 3-Zimmerwohnung im Erdgeschoss der Wohnanlage, bestehend aus insgesamt 55 Wohnungen in vier Blöcken in einem zusammenhängenden Gebäude  b) Flurstück Nr. 903/1: Miteigentumsanteil an einer Freifläche, Parkplatz
Ort	a) Wohnung Nr. 12: 91522 Ansbach, Triesdorfer Str. <b>74a</b>  b) unbebaute Freifläche westlich des Gebäudes westlich der oberen Triesdorfer Straße
Grundbuchdaten	Amtsgericht Ansbach Grundbuch von Ansbach, Blatt 7443
Bestandsverzeichnis	a) Gemarkung Ansbach 21,83/1.000 Miteigentumsanteil an den vereinigten Grundstücken  Flur Nr. 906, Triesdorfer Str. 72, 72a, Gebäude- und Freifläche, Grundstücksgröße 93 m <sup>2</sup> - Ganzes Gemeinderecht -  Flur Nr. 907, Triesdorfer Str. 72, 72a, 74, 74a, Gebäude- und Freifläche, Grundstücksgröße 2.861 m <sup>2</sup> - Ganzes Gemeinderecht -  verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. <b>12</b> bezeichneten 3-Zimmerwohnung im Gebäude Typ A 4 samt Kelleranteil Nr. 47.  b) Gemarkung Ansbach 21,83/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grund- stück Flur Nr. 903/1, Bei der Triesdorfer Straße; Gebäude- und Freifläche (darauf ein Teil des Wohngebäudes von Flst. 907), Grundstücksgröße 79 m <sup>2</sup>

## 2. Grundstück

Ort	Kreisfreie Stadt Ansbach, Regierungshauptstadt von Mittelfranken, ca. 42.200 Einwohner (31.12.2022), Regierungsbezirk Mittelfranken, Freistaat Bayern
Makrolage	Ansbach liegt ca. 40 km südwestlich Nürnberg.
Mikrolage	Das Objekt befindet sich am Südrand der Stadt, am oberen Triesdorfer Berg nahe der Ludwigshöhe und des Fernmeldeturmes.
Beschreibung der Stadt	Ansbach ist das Zentrum in Westmittelfranken und Hochschulstandort. Die Stadt ist durch Behörden, Schulen und Dienstleistungsgewerbe, Handel und mittel- ständische Betriebe geprägt. Das medizinische und schulische Angebot in der Stadt ist umfangreich und vielfältig.
Regionalplanung	Ansbach ist in der Regionalplanung der Region 8 als Oberzentrum eingestuft.
Wohn- und Freizeitwert	Der Wohn- und Freizeitwert von Ansbach ist als gut einzustufen.
Verkehrsinfrastruktur der Stadt	Durch Ansbach führen die Bundesstraßen B 13 und B 14, sowie die Eisenbahnlinien Nürnberg- Crailsheim und Würzburg-Treuchtlingen. Das Autobahnkreuz A 6 / A 7 ist 25 km entfernt. Ansbach ist als Knoten gut in das öffentliche Nahverkehrsnetz VGN im Südwesten des Großraumes Nürnberg mit der S-Bahn S 4 und mehreren Buslinien eingebunden. Die überregionale Infrastruktur ist gut.
Infrastruktur des Objektes	Das Objekt liegt direkt am alten Triesdorfer Berg, der ehemaligen steilen Ausfallstraße nach Süden in den Feuchtlachwald. Die Triesdorfer Straße ist talwärts an den innerörtlichen Straßenring angebunden und im oberen Teil heute eine Sackstraße.

Umgebung des Objektes	<p>Das Objekt liegt in einem gemischt bebauten vorstädtischen Umfeld im oberen südlichen Teil des Ansbacher Talkessels.</p> <p>Westlich schließt die Ludwigshöhe, südlich auf der Anhöhe der Feuchtlachwald an.</p> <p>Etwa 300 m südwestlich befindet sich der 138 m hohe Ansbacher Fernmeldeturm.</p>
Wohnlage	<p>Die Wohnungen im Gebäude weisen unterschiedliche Ausrichtung und Lagequalität aus. Die Anliegerstraße ist nur gering frequentiert. Zusammenfassend kann die Wohnlage, bezogen auf Ansbach, am Nordhang und am Stadtrand als durchschnittlich eingestuft werden.</p>
bauliche Entwicklung	<p>Die bauliche Entwicklung der umgebenden Grundstücke ist abgeschlossen.</p>
Entwicklungszustand	<p>baureifes Land im Sinne § 3 (4) ImmoWertV</p>
bauliche Nutzbarkeit	<p>§ 34 BauGB, bebauter Ortsbereich</p>
Art der baulichen Nutzung	<p>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ansbach von 2000 sind die Grundstücke als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor.</p>
Bauweise	<p>offene Bauweise im Sinne § 22 (2) BauNVO, zweiseitig Grenzbebauung</p>
Überbau	<p>Die Kelleraußentreppe und die Balkone an der Südseite des Gebäudes Triesdorfer Str. 74a sind auf das Grundstück Flst. 907/1 überbaut.</p>
Zahl der Vollgeschosse	<p>fünf Geschosse, zusätzlich ein Stufengeschoss</p>
Dachform und -neigung	<p>Flachdächer</p>
Grundstücksform	<p>Die Flurstücke Nr. 906 und 907 haben einen polygonalen Zuschnitt mit mittleren Abmessungen von ca. 36 x 80 m.</p> <p>Das Flurstück Nr. 903/1 hat einen trapezförmigen Zuschnitt mit mittleren Abmessungen von ca. 4 x 19 m.</p>

Topographie	Die Grundstücke weisen entlang der Straße ein Gefälle von ca. 9% in Richtung Innenstadt auf.
Erschließung	Die Grundstücke sind erschlossen.
Beiträge, Abgaben	Der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand gem. § 5 (2) ImmoWertV ist nach Auskunft der Stadt frei von öffentlich-rechtlichen Beiträgen und nichtsteuerlichen Abgaben.
Hausanschlüsse	Jeder der vier Wohnblöcke ist nach Auskunft an an das öffentliche Strom-, Telefon- und Wassernetz angeschlossen. Im Gebäude Haus Nr. 74a ist der Erdgasanschluss.
Entwässerung	Das Anwesen ist an die öffentliche Kläranlage angeschlossen.
Beeinträchtigungen	Die rege frequentierte und ca. 15 m erhöht liegende Bandelstraße ist in ca. 125 m Sichtweite vom Balkon der Wohnung Nr. 12 entfernt. Sonstige Beeinträchtigungen über den gebiets-typischen Umfang hinaus sind nicht erkennbar.
Baugrund	nicht bekannt
Chronik	Die Gebäude stehen auf dem vormaligen Lagergrundstück mit abgebrochenen Gebäuden (Fasshalle und Bierkeller) der früheren Brauerei Müller, später Ansbacher Maisel-Bräu. Auf dem Areal befanden sich umfangreiche, als Bierkeller genutzte Sandsteingewölbe. Die Gewölbe unter dem Anwesen Triesdorfer Straße 72 und 74 wurden nach Angabe beim Neubau der Wohnanlage verfüllt. Eine Bestandsskizze des Tiefbauamtes über die Lage der Stollen ist beigelegt. Im benachbarten gesamten oberen Teil der Ludwigshöhe und des Nussbaumweges sind weitere historische und teilweise verfallene Stollen, die in früherer Zeit der Gewinnung von Silberputzsand dienten.

Grundwasserspiegel	nicht bekannt
Baugenehmigung	Es wird für die Bewertung angenommen, dass die vorhandene Bebauung genehmigt, bzw. genehmigungsfähig ist und alle Bauvorschriften eingehalten sind.
PKW-Stellplätze	Auf den Grundstücken sind rund 55 Stellplätze für PKW vorhanden. Eine Skizze liegt bei. Die Forderung nach Stellplätzen im Sinne des Artikel 47 der Bayerischen Bauordnung wird aufgrund des Bestandsschutzes für die Bewertung als fiktiv erfüllt angesehen.
Baumschutzverordnung	Für die Stadt Ansbach besteht keine Baumschutzverordnung. Auf dem Grundstück sind nach Augenschein keine dem allgemeinen Naturschutz unterliegenden Großbäume.
Altlasten Grundstück	Die Grundstücke wurden nicht auf Altlasten geprüft und werden nicht in einem öffentlichen Altlastenkataster geführt. Die Substanz der ehemaligen Bierkeller und des Auffüllmaterials ist nicht bekannt. Die Bewertung versteht sich fiktiv altlastenfrei.
Quellennachweis	Die baurechtlichen Auskünfte wurden von der Stadt Ansbach erteilt. Behördenauskünfte sind unverbindlich. Für Gutachtenergebnisse aufgrund solcher Auskünfte wird keine Gewähr übernommen.

## 2.1 Wohnungs- und Teileigentum

Abgeschlossenheit	Die Abgeschlossenheit im Sinne des WEG § 7 (4) Nr. 1 wurde mit Bescheinigung der Stadt Ansbach bestätigt.
Teilungserklärung	Das Wohnungs- und Teileigentum wurde mit der Teilungserklärung vom 14. Dezember 1971, Urkunde Nr. 4402/1971 des Notars Wilhelm Kamlah in Ansbach begründet.
Änderungen	Mit der Bewilligung vom 23. November 1977, Urkunde Nr. 4014/1971 des Notars Wilhelm Kamlah in Ansbach erfolgte eine Vereinigung von Wohnungen (55 statt 59 Wohnungen). Mit der Bewilligung vom 29. Juli 1994, Urkunde Nr. 1138 K/1994 des Notars Dr. Karl in Ansbach erfolgte durch Rückkauf eine Veränderung der Miteigentumsanteile.
Tausch	Mit Bewilligung vom 15. Juli 1999, Urkunde Nr. 0980 A/1999 des Notars Dr. Christoph Anderle erfolgte der Tausch der Kellerräume (Kellerraum Nr. 47 gegen Kellerraum Nr. 12).
Bewertungsumfang	Das zu bewertende Wohnungseigentum umfasst einen 21,83/1.000 Miteigentumsanteil an den vereinigten Grundstücken  Flur Nr. 906, Triesdorfer Str. 72, 72a, Gebäude- und Freifläche, Grundstücksgröße 93 m <sup>2</sup> - Ganzes Gemeinderecht -  Flur Nr. 907, Triesdorfer Str. 72, 72a, 74, 74a, Gebäude- und Freifläche, Grundstücksgröße 2.861 m <sup>2</sup> - Ganzes Gemeinderecht -  verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. <b>12</b> bezeichneten 3-Zimmerwohnung im Gebäude Typ A 4 samt Kelleranteil Nr. 47 und einen

	<p>21,83/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur Nr. 903/1, Bei der Triesdorfer Straße; Gebäude- und Freifläche (darauf ein Teil des Wohngebäudes von Flst. 907), Grundstücksgröße 79 m<sup>2</sup></p>
Sondernutzungsrechte	<p>Es bestehen Sondernutzungsrechte an den anderen Miteigentumsanteilen, eingetragen in Blatt 7432 bis 7493.</p>
Verwalter	<p>Verwalter im Sinne § 26 WEG ist die Firma Pfeuffer Immobilien Verwaltung &amp; Management GmbH in 90471 Nürnberg, Lina-Ammon-Str. 30, Tel. 0911 94666-0.</p>
Wirtschaftsplan	<p>Für das Objekt wird ein regelmäßiger Wirtschaftsplan im Sinne § 28 WEG erstellt.</p>
Instandhaltungsrücklage	<p>Die Höhe der Instandhaltungsrücklage beträgt nach Auskunft der Hausverwaltung für das Wohnungseigentum Nr. 12 zum 31.12.2021 anteilig 409,95 €.</p>
Zubehörräume	<p>Als Zubehörraum zur Wohnung Nr. 12 ist der Kellerraum Nr. 47 anzusehen.</p>
PKW-Stellplätze	<p>Mit Kaufvertrag vom 20.02.1981, Urkunde Nr. 0345 R/81 des Notars Dr. Rieder in Ansbach für die Wohnung sollte unter Ziffer III. auch ein PKW-Stellplatz erworben werden. Ein Nachtrag mit Zuteilung ist nicht bekannt. Nach Einsichtnahme in die Grundakten wird angenommen, dass alle Stellplätze im Gemeinschaftseigentum ohne Sondernutzungsrechte stehen.</p>

### 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.

#### Einschränkung

Wie bei Wohnungs- und Teileigentum allgemein üblich, wurden nur das zu bewertende Sonder Eigentum und nur in einigen Teilen die gemeinschaftlichen Bereiche besichtigt.

Ein Zugang zur Heizanlage war nicht möglich.

Es wird der Bewertung der sonstigen, nicht besichtigten Bereiche fiktiv ein ordnungsgemäßer adäquater Zustand zugrundegelegt.

#### Überblick Gesamtgebäudetyp

Mehrgeschossige Wohnanlage mit insgesamt 55 Wohnungen, in Form einer entlang dem Hang gestaffelten Kette aus vier Blöcken mit den Hausnummern 72, 72a, 74 und 74a.

#### Überblick Gebäudetyp

Das Gebäude Hausnummer 74a ist das südliche und obere der vier Segmente der Anlage. Es umfasst als Dreispännertyp in fünf Etagen 15 Wohnungen zuzüglich eine Wohnung im Staffelgeschoss.

Zugang Gebäude	<p>Der Zugang zum Haus erfolgt von der Ostseite. Die Ostwand des Aufzugsturmes grenzt direkt an die öffentliche Fläche an.</p> <p>Der Eingang in das Gebäude befindet sich auf der Nordseite zwischen dem Aufzugsturm und dem Treppenhaus.</p> <p>Die Eingangs- und Aufzugsebene ist zu den Wohnebenen wegen der zweiläufig geraden Treppe halbgeschossig versetzt.</p>
Wohnung Nr. 12	<p>Die zu bewertende Wohnung Nr. 12 liegt im Erdgeschoss links an der Südostseite im Haus A 4 nach interner älterer Bezeichnung.</p> <p>Die Anschrift ist Triesdorfer Straße 74a.</p> <p>Es handelt sich um eine abgeschlossene Wohnung mit drei Zimmer, Diele, Garderobe, Küche, Bad, separate innenliegende Toilette und Loggia zur Südseite.</p> <p>Die Wohnung entspricht der Teilungserklärung. Die Wohnung befindet sich eine halbe Etage über dem Eingangsniveau.</p>
Kellerraum	<p>Der zur Wohnung zugehörige Kellerraum Nr. 47 liegt an der Südostecke des Gebäudes und ist mit Holzlattenverschlag abgeteilt. Die Decken, Wände und Böden sind betoniert und mit Anstrich versehen.</p>
Nutzung	<p>Die Wohnung Nr. 12 ist nach Angabe der Antragstellerin seit 2019 leerstehend.</p>
Wohnfläche nach WoFIV	<p>Wohnung Nr. 12 ca. 82 m<sup>2</sup> unter hälftiger Anrechnung des Balkones</p>
Jahr der Fertigstellung	<p>1978 nach Aktenlage</p>
Umbauten, Erweiterungen	<p>Wärmedämmverbundsystem, Flachdachsanierung, Erneuerung Heizanlage, Aufzüge, Haustüren, Briefkastenanlage</p>

Bauart	konventioneller Mauerwerksbau
Rohbau	Flachgründung Mauerwerkswände in Hochlochziegel Außenwandstärke 30 cm Stahlbetonmassivdecken zweiläufig gerade Stahlbetontreppen mit Terrazzobelag und Holzgeländer Flachdach als Warmdachkonstruktion Fertigteilkamine
Fassade	Wärmedämmverbundsystem, Sockel glatt verputzt
Haustüre	neuere Kunststofftüre mit Isolierverglasung, neuere Briefkasten- und Sprechanlage
Fenster Wohnung Nr. 12	original Holzfenster, isolierverglast (1977)
Rolläden	Kunststoffrolläden in Sturzkästen
besondere Bauteile	Balkone mit Stahlbetonbrüstung, Böden neu beschichtet
Energieausweis	Nach Angabe eines Maklers weist der ver- brauchsorientierter Energieausweis einen Endenergiebedarf von 82,10 kWh/(m <sup>2</sup> x a) aus.
Haustechnik:	
Heizung	Die Heizanlage konnte nicht besichtigt werden. Die gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung im Gebäude Triesdorfer Str. 74a versorgt nach Auskunft die gesamte Anlage mit Wärme. In der Wohnung Nr. 12 sind originale Stahl- blech-Rippenheizkörper mit Thermostatventilen.
Sanitäre Installation	Die Wohnung Nr. 12 hat ein natürlich belichtetes Bad mit Badewanne und Waschbecken, die Wände sind türhoch gefliest und eine innenliegende Toilette mit Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Handwaschbecken, die Wände sind halbhoch gefliest. Beide Nasszellen sind seit der Errichtung unverändert.

Elektroinstallation	durchschnittlicher Standard aus der Zeit der Errichtung des Gebäudes, teilmodernisiert, Unterverteilung mit Sicherungsautomaten, kein Fehlerstromschutzschalter, Zählerplatz im Treppenhausflur, neuere Briefkastenanlage mit Sprechanlage
Messeinrichtungen	Der Verbrauch von Strom, Kalt- und Warmwasser und Heizenergie ist nach Wohnungen getrennt erfassbar.
Aufzug	Jeder Gebäudeblock verfügt über einen Aufzug. Die Aufzugsebenen liegen halbgeschossig versetzt zu den Etagen der Wohnungen. Auch die Kellerebene ist nicht direkt anfahrbar. Der Aufzug im Haus 74a ist ein Kabinenaufzug mit separater Türe, Baujahr 2023. Er hat 630 kg Traglast und ist für 8 Personen zugelassen.
Innenausbau Wohnung Nr. 12	
Fußbodenbeläge	Schwimmender Estrich mit Teppichboden im Flur, Wohn- und Schlafzimmer, Korkbelag im Kinderzimmer, Laminat in der Küche und Fliesen im Bad und Toilette. Der Boden des Balkones wurde neu mit einer Kunststoffbeschichtung versehen.
Wände	Tapete
Decken	Tapete
Innentüren	Wohnungseingangstüre und Innentüren als dunkel furnierte Türblätter in Futterzargen
Ausbauqualität	einfach
baulicher Zustand	unterdurchschnittlich, renovierungsbedürftig
Zubehör und Inventar	Zubehör und Inventar, insbesondere Möbel und die Kücheneinrichtung sind nicht vorhanden.

Baumängel, Bauschäden	<p>Der Beschrieb beschränkt sich auf wesentliche, tatsächliche, offensichtliche, bekannte oder erwähnte Mängel und Schäden.</p> <p>Eine Feststellung der Ursachen oder Empfehlung zur Behebung ist damit nicht verbunden.</p> <p>Die Wohnung Nr. 12 ist renovierungsbedürftig.</p>
energetische Beurteilung	<p>Die energetische Beschaffenheit des Gebäudes und der Bauteile entspricht nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen.</p> <p>Der Energiebedarf ist überdurchschnittlich.</p> <p>Die energetische Beschaffenheit des Gebäudes ist aus heutiger Sicht als eher einfach einzustufen.</p>
Raumqualität Whg. Nr. 12	<p>Die Einteilung der Räume und die natürliche Belichtung und Besonnung ist durchschnittlich.</p> <p>Die Orientierung des Balkones nach Süden ist gut, der Balkon ist ab dem Nachmittag durch das Nachbargebäude verschattet.</p>
Barrierefreiheit Whg. Nr. 12	<p>Die Wohnung Nr. 12 ist nicht barrierefrei zugänglich.</p>
Gesamteindruck Gebäude	<p>Das im südlichen Stadtbild markante Gebäude präsentiert sich im äußeren Erscheinungsbild im wesentlichen unverändert in einem Zustand wie zum Zeitpunkt der Erstellung.</p> <p>Es wurden Modernisierungen im Bereich des Gemeinschaftseigentums durchgeführt.</p> <p>Der Gesamteindruck ist durchschnittlich, jedoch als etwas „in die Jahre gekommen“ einzustufen.</p>
Gesamteindruck Wohnung	<p>Die Wohnung ist baulich unverändert und renovierungs- und modernisierungsbedürftig.</p> <p>Der Gesamteindruck der Wohnung ist als einfach und unterdurchschnittlich einzustufen.</p>

#### 4. Außenanlagen

Konzeption	<p>Der Zugang zu den vier Gebäuden erfolgt von der Ostseite direkt von der Straße.</p> <p>Die Zufahrt zum westlichen Grundstück erfolgt über eine Schranke an der Nordwestecke.</p>
Hinweis	<p>Die Grenze des Grundstücks zur Ostseite verläuft entlang der Ostkanten der Aufzugstürme der Gebäude Haus Nr. 72 und 74a.</p> <p>Nach Abgleich der tatsächlichen Verhältnisse mit dem Katasterauszug befindet sich zur Ostseite ein wesentlicher Teil der gestalteten Außenanlagen einschließlich der Müllboxen nicht im Eigentum der Gemeinschaft, sondern auf öffentlichem Grund der Stadt Ansbach.</p>
Oberflächenbefestigung	<p>Der Fläche westlich des Gebäudes ist fast vollständig mit Betonverbundsteinpflaster befestigt und wird als Parkplatz für PKW genutzt.</p> <p>Der Zugang zu den Treppenhäusern ist mit Waschbetonplatten belegt.</p>
Einfriedung	<p>Das Grundstück ist nicht eingefriedet.</p>
Freiflächen	<p>Die nicht bebauten oder befestigten Flächen des Grundstücks zur Ostseite sind gärtnerisch mit Sträuchern und Büschen begrünt.</p>
sonstige Außenanlagen	<p>Müllboxen, Mauern entlang der Grenzen</p>
Qualität der Außenanlagen	<p>einfach</p>
Zustand der Außenanlagen	<p>unterdurchschnittlich</p>
Baumängel, Bauschäden	<p>wesentliche, soweit erkennbar:</p> <p>Es bestehen teilweise umfangreiche Setzungen und Schäden an den Belägen.</p>

## 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

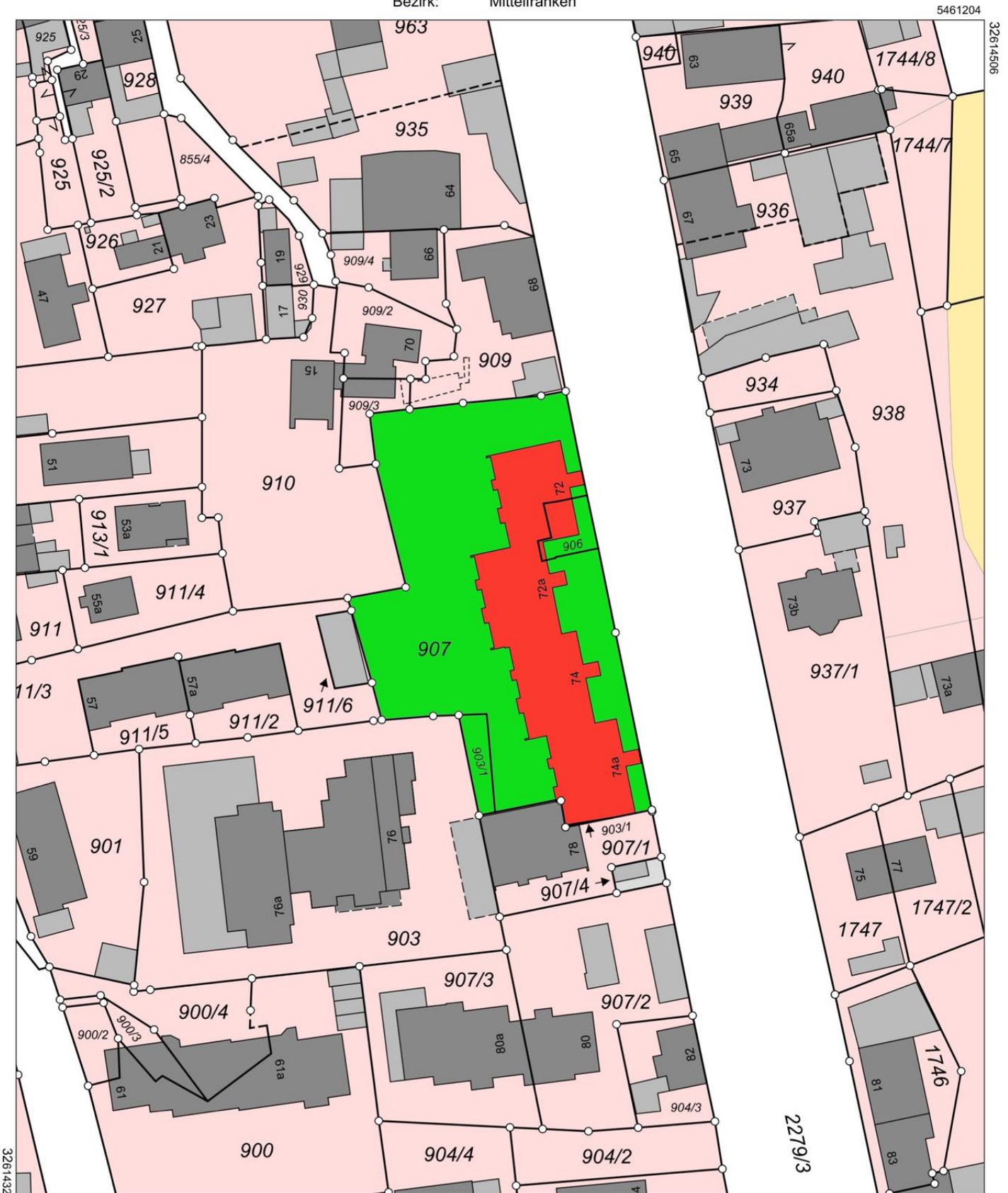
Das Exposé wurde im Sinne § 10 SVO von Dipl.-Ing. (FH) Günther Meyer unter Mitarbeit von M.A. Architekt N. Schütz erstellt.

Ansbach, den 20. Dezember 2023



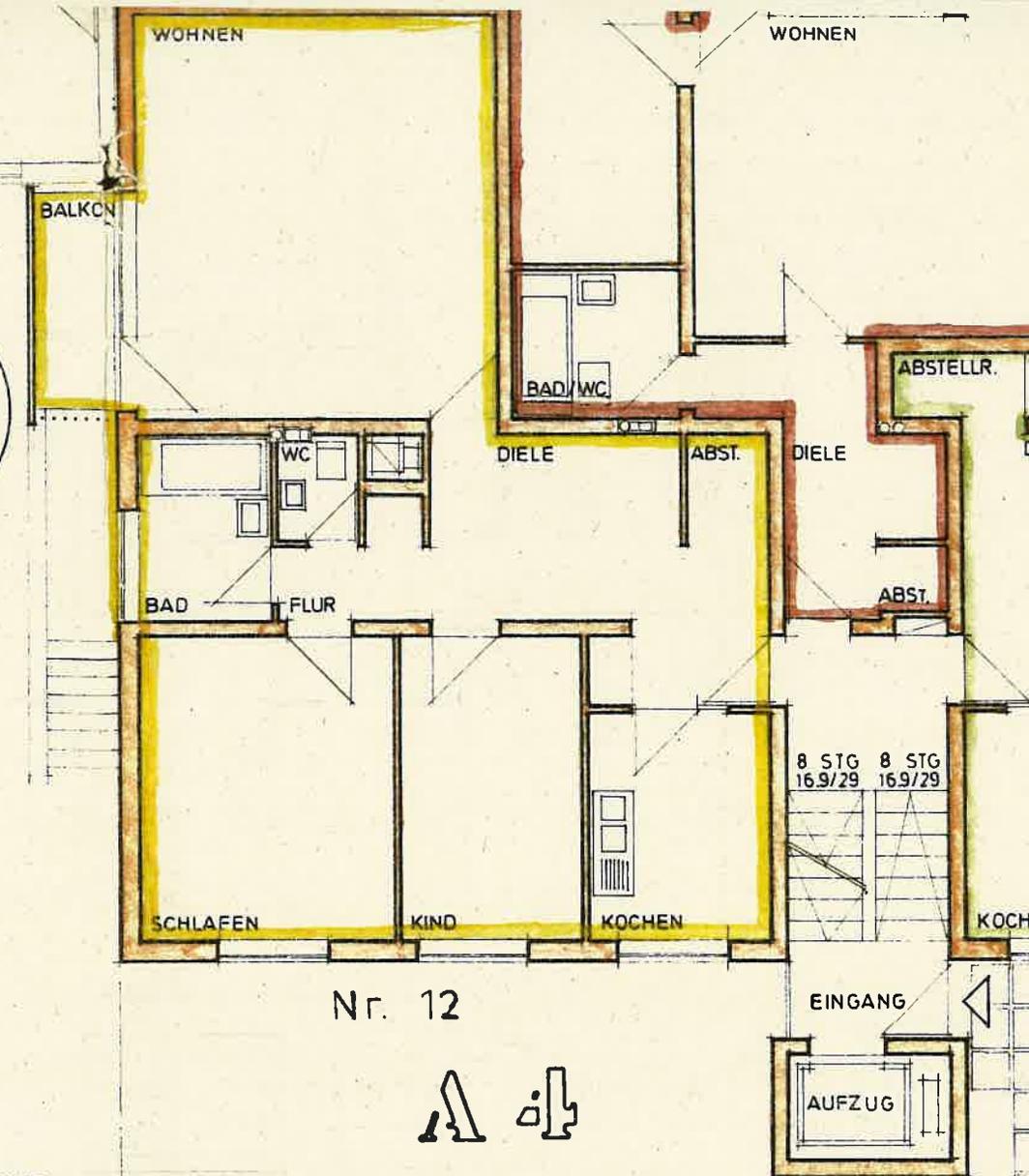
Flurstück: 907  
Gemarkung: Ansbach

Gemeinde: Stadt Ansbach  
Landkreis: Kreisfreie Stadt  
Bezirk: Mittelfranken

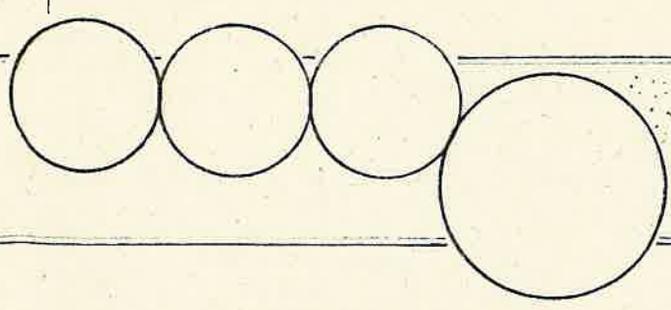
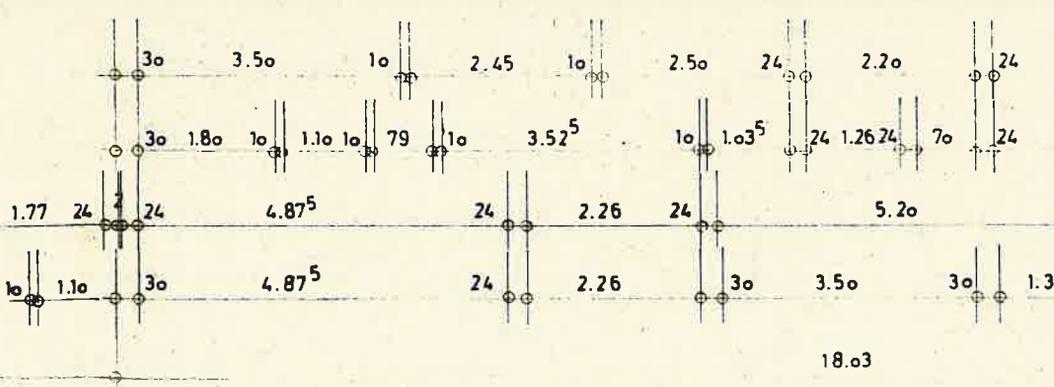


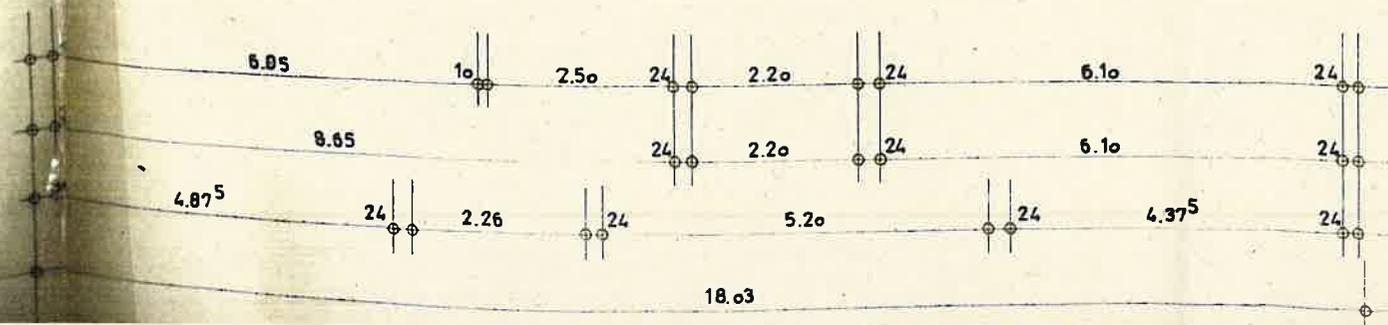
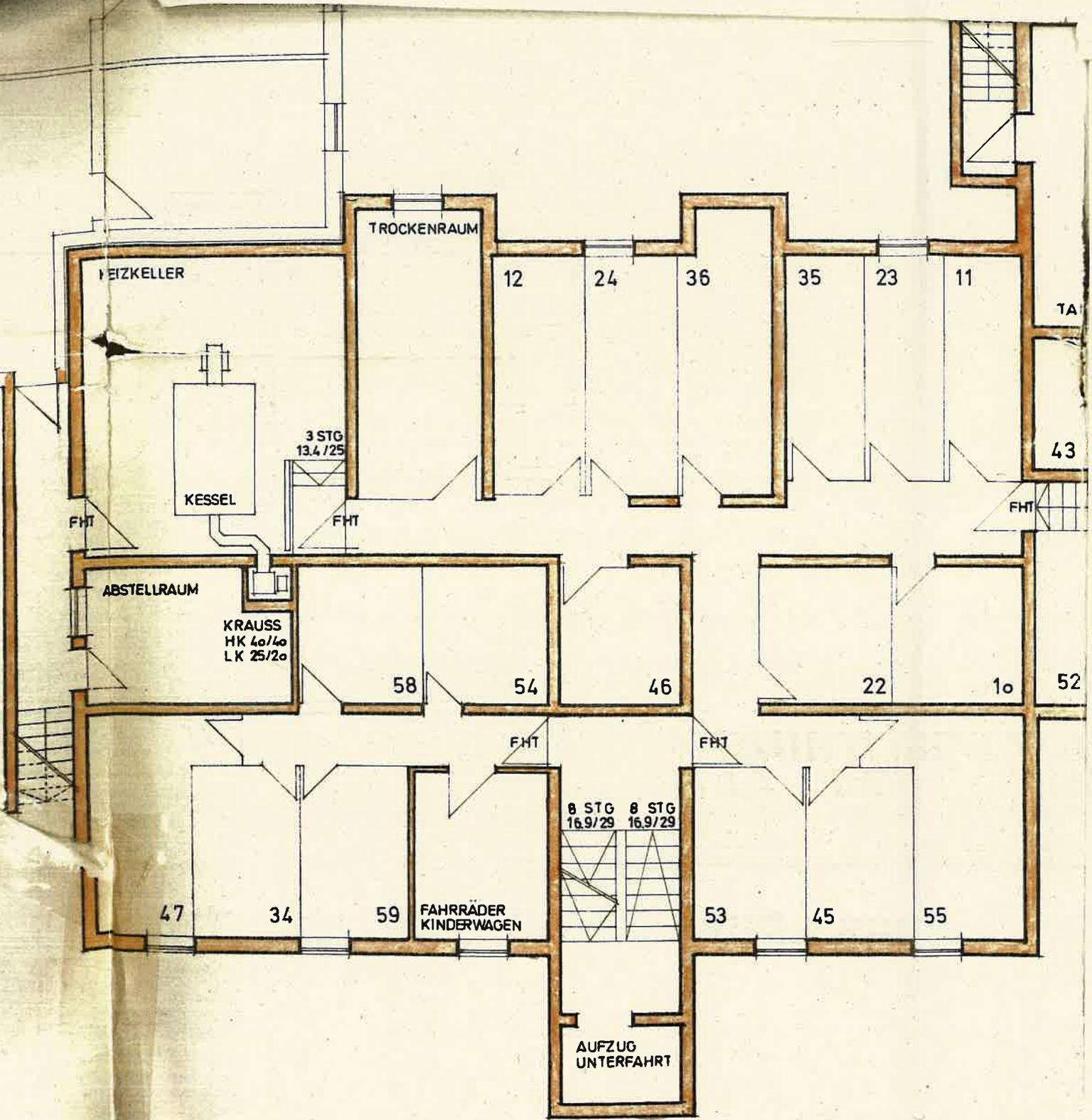
Maßstab 1:1000  Meter

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



Nr. 12





**Ermittlung der Wohnfläche**

nach Wohnflächenverordnung (WoFIV)

**Ansbach, Triesdorfer Str. 74a  
Wohnung Nr. 12, Erdgeschoss links**

Raumbezeichnung	Faktor	Breite	Länge	Fläche
Diele		4,65 m	2,49 m	
		2,10 m	0,99 m	
		0,50 m	0,74 m	
		1,84 m	0,30 m	
		2,54 m	1,03 m	17,20 m <sup>2</sup>
Küche		2,46 m	3,00 m	7,38 m <sup>2</sup>
Zimmer Ost		2,43 m	4,10 m	9,96 m <sup>2</sup>
Zimmer Südost		3,50 m	4,12 m	14,42 m <sup>2</sup>
Bad		1,68 m	2,45 m	4,12 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer		4,86 m	5,59 m	27,17 m <sup>2</sup>
Balkon	0,50	1,01 m	3,15 m	1,59 m <sup>2</sup>
Summe Wohnung Erdgeschoss				81,83 m <sup>2</sup>
Summe, gerundet				<b>82,00 m<sup>2</sup></b>

Das Aufmass erfolgte mit Ort mit dem Lasermessgerät Leica Disto Classic a.  
Der Balkon wurde hälftig angerechnet.



Ansicht von Nordosten,  
die Wohnung Nr. 12 liegt im Erdgeschoss



Ansicht von Nordosten,  
die Wohnung Nr. 12 liegt im Erdgeschoss



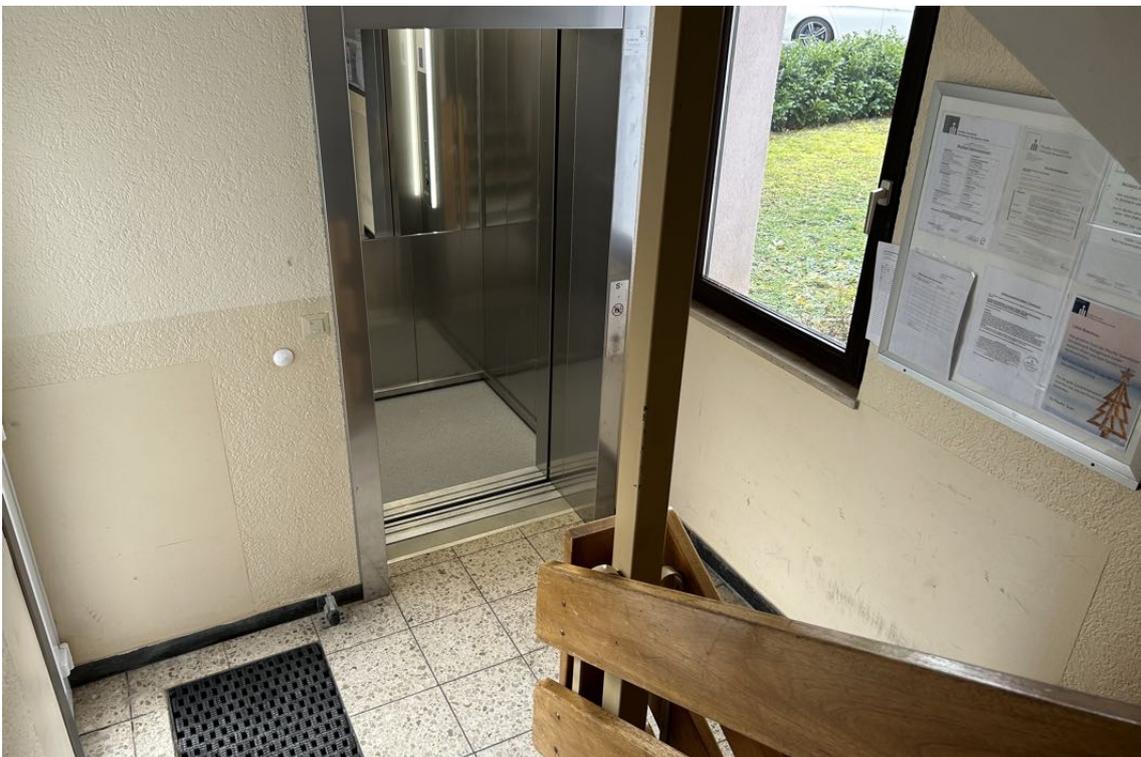
Ansicht von Nordosten,  
die Wohnung Nr. 12 liegt im Erdgeschoss



Eingang zu Haus Nr. 74a



Treppenhaus Eingangsebene



Treppenhaus Eingangsebene mit Aufzug



Wohnung Nr. 12, Diele



Wohnung Nr. 12, Küche



Wohnung Nr. 12, Zimmer zur Ostseite



Wohnung Nr. 12, Zimmer zur Südostseite



Wohnung Nr. 12, Bad zur Südseite



Wohnung Nr. 12, innenliegende Toilette



Wohnung Nr. 12, Wohnzimmer zur Südseite



Wohnung Nr. 12, Balkon zur Südseite





Keller Nr. 47, zugehörig zur Wohnung Nr. 12



Hausanschlussraum Haus Nr. 74a