



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

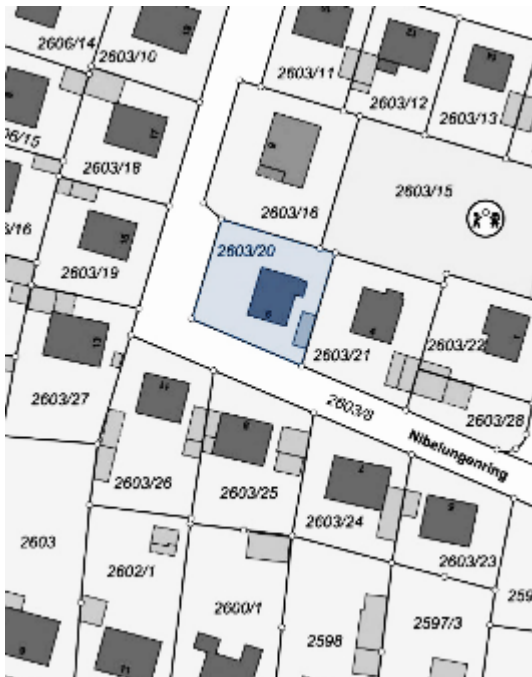
Amtsgericht **Ansbach**

Aktenzeichen

aus dem Gutachten über den Verkehrswert

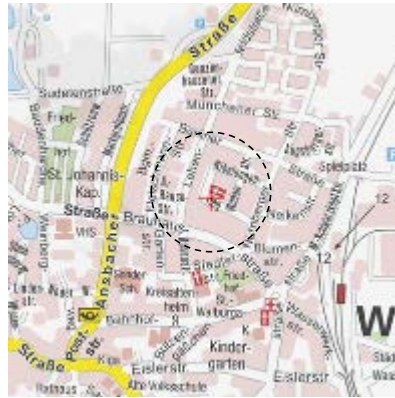
2 K 44/22

Ort – Ortsteil	91717 Wassertrüdingen – Hauptort
Objektadresse	Nibelungenring 6
Objektart	Einfamilienhaus, freistehend
Baujahr, ursprünglich ca.	1965
Umbau / Anbau	-
Wohn- / Nutzungsfläche ca.	149 m ² WoFl
Grundstücksgröße (gesamt)	713 m ²
Gemarkung	Wassertrüdingen
Flurnummer	Fl.Nr. 2603/20



Qualitätsstichtag	04.08.2023
Wertermittlungsstichtag	04.08.2023
Verkehrswert	240.000 €

ÜBERSICHT / EXECUTIVE SUMMARY



BEWERTUNGSOBJEKT	
Objektort	91717 Wassertrüdingen
Adresse	Nibelungenring 6
Ortsteil	Im Hauptort Stadt Wassertrüdingen
Objektart	EFH freistehend
Bewertungsobjekt	Gesamtobjekt
Baujahr ca.	1965
Ebenen des Bauwerks	KG, EG, DG
Umbau / Modernisierung ca.	-
Aufzüge / Sonstige Anlagen	-
Denkmalschutz	-
Energieausweis	-
GRUNDBUCH	
Grundbuch Amtsgericht	Ansbach
Grundbuch von	Wassertrüdingen
Gemarkung	Wassertrüdingen
Blatt / lfd. Nr.	5188 / lfd. Nr.1
Flurstück Nr.	2603/20
Grundstücksgröße	713 m ²
FLÄCHEN / GEBÄUDE	
Anzahl	1 Gebäude
Miet-/ Wohn- / Nutzungsfläche ca.	149 m ² WoFl
Geschosse/Ebenen zur Wohnnutzung	EG, DG
Anzahl der Nutzer/ Einheiten	1
ERTRÄGE und KENNWERTE	
Mietverhältnisse / Miete	Eigennutzung
Vereinbarte Miete	- € p. a
Marktübliche Miete (theor.) rd.	1.117 € im Gesamtobjekt
Jahres-Rohertrag (theor.) rd.	13.650 € p.a. gesamt
Bewirtschaftungskosten (theor.)	19 %
Jahres-Reinertrag rd.	11.060 € p.a. gesamt
Sonderwerte	-
Instandsetzungen / CapEx	0.-1. Jahr: 20.000 € 2.-3. Jahr: - €; 3.-10. Jahr: - €
Restnutzungsdauer (Modell)	30 Jahre
Liegenschaftszinssatz	2,0 %
Roh-Ertragsvervielfältiger rd.	20
Nettoanfangsrendite (NAR) / exkl. BoG	4,3 % / 3,9 % auf Basis Marktwert/ -miete; BWK n. Ansatz
Bodenwertanteil rd.	46.000 € 20 % vor Abzug BoG
Bodenwertanteil pro Miet-/ Nutzungsfläche	- -
Sachwert	240.000 € 100 % des MAW
Ertragswert	240.000 € 100 % des MAW
Vergleichswert	- € --- % des MAW
Wert pro Miet-/ Wohn- / Nutzungsfläche rd.	1.767 €/m ² NUF exkl. BoG
MARKT- /VERKEHRSWERT	240.000€ * Wertermittlungstichtag 04.08.2023

FAZIT

- Einfamilienhaus ruhiger Wohngebietslage im nordöstlichen Teil Wassertrüdingens
- Baukonstruktion: Mauerwerk
- Modernisierungen: keine wesentlichen
- Außenanlagen: relativ große Freiflächen überwiegend nach Westen
- Instandsetzungs- / Modernisierungsbedarf: lokal
- Energieausweis: nicht vorhanden
- Energetischer Standard ist einzuschätzen als: baujahrestypisch, unterdurchschnittlich
- Stellplätze: 1 Garage
- Besonderheiten: -

SWOT

Stärken (strengths)

ruhige Lage / Umfeld, rel. große Wohnfläche und relativ großes Grundstück, Wärmedämmung des Dachbodens

Schwächen (weaknesses)

Baualter, energetische Eigenschaften, teils lokaler Instandsetzungsbedarf

Chancen (opportunities)

weiterhin Erhalt der Gebäudestruktur. Möglichkeiten der Verbesserung der energetischen Eigenschaften. Mittel- bis langfristige Teilnahme am Marktgeschehen im Umfeld stark gestiegener Baukosten.

Risiken (threats)

geringe bis normale, objektart-übliche/Immobilienrisiken von Wohnungsobjekten

Drittverwendungsfähigkeit

Vermietbarkeit	mittel
Vermarktungsfähigkeit	mittel
Drittverwendungsfähigkeit	subjektive Drittverwendungsfähigkeit

Urheberrecht

Gutachten / Immobilien-Bewertungen, Anlagen und Fotos unterliegen dem Urheberrecht.

Vervielfältigungen / Veröffentlichungen (insbesondere im **Internet** / Auszüge / Exposés 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 am südlichen Rand des Landkreises Ansbach, im Hauptort der Gemeinde Wassertrüdingen. Das Quartier befindet sich nördlich des Ortskerns in einem Wohngebiet. Das Bewertungsobjekt liegt damit nahe dem Ortszentrum und ist an den überörtlichen Verkehr durch diverse Buslinien angebunden. Der Bahnhof wird gemäß DB nicht mehr angefahren. Das Quartier ist geprägt durch eine seit etwa den 1960er Jahren gewachsenen Bebauung. Die Baukörper des nahen Umfeldes bestehen meist in Form von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern oder ähnlichen Baukörpern mit mehreren Wohn-/Nutzungseinheiten, teils mit 2 Vollgeschossen (E+1+D). Einzelhandel des täglichen Bedarfs befindet sich im und nahe dem Ortskern.

Beurteilung der Lage

Verkehrsanbindung – schwach bis mittel, ländlich-geprägt

Nachbarschaft – ausgeglichen. Die Bebauung im Umfeld ist homogen.

Wohnlage – mittel, im Umfeld variiert die Lage kaum

Geschäftslage – nicht relevant / beim Objekt handelt es sich um eine Wohnimmobilie.

Umwelteinflüsse – zum Zeitpunkt der Ortsbegehung waren keine besonderen Lärmmissionen festzustellen.

Demographische Entwicklung - Bevölkerungszuwachs, höhere Altersstruktur zunehmend.

Die Lage wird auf Hintergrund der ländlichen Lage als – **mittel** – beurteilt.

Grundstück/e

<u>Flurstück</u>	Nr. 2603/20	
Fläche gemäß Grundbuch	713 m ²	
Nutzung	wohnwirtschaftlich	
Erschließung	von Süden	
Form	näherungsweise rechteckig	
Breite / Tiefen	Tiefe (ca. Nord-Süd-Achse)	im Mittel. ca. 25 m
(nach Flurkarte bzw. Bayern Atlas)	Breite (ca. Ost-West-Achse)	im Mittel. ca. 28 m
Gefälle / Topographie	augenscheinlich keine/s feststellbar	
Niveau Erdgeschoss	ca. 0,5 m über Geländeoberkante	
Boden- / Baugrundverhältnisse	es liegen keine Informationen vor, übliche Verhältnisse werden angenommen	
Angrenzende Grundstücke	Wohnbauflächen	
Einfriedung	Holzzaun, Metallprofilzaun, Hecken	
Freiflächen	Rasenflächen, vereinzelt Busch- und Strauchwerk und kleiner bis mittelalter Baumbestand	
Zufahrt zur Garage	Verbundsteinpflaster	
Zuweg / Wege	Werksteinplatten / Fliesen bzw. Klinker	

4.4 Bauwerk/e

Auf dem Grundstück Entstehung / Historie / BJ ca.	befindet/en sich: ein Baukörper / EFH gemäß vorliegender Pläne BJ 1965
Baubeginnsanzeige / Bescheide	Bescheid der Bezugsfertigkeit vom 11.11.1965
An- / Umbauten (Wesentliches) / Modernisierung/en	- -
Lage im Grundstück Grenzbebauung	überwiegend in östlicher Grundstückshälfte Garage im Osten
<u>Zugang Bewertungsobjekt</u>	von Süden

Gebäudetypologie

Gebäude-Art/en	EFH, freistehend
Baukörper-Typ städtebaulich	KG, EG, Dachgeschoss, Dachraum E+D
Grundriss-Typ	individuell, mit offenem Treppenraum
Dachform	Satteldach
Dachaufbauten	Gaube
Terrasse/n, Balkon/e	Balkon nach Süden, Terrasse nach Westen
Nutzung, aktuell	wohnwirtschaftlich
Vertikale Erschließung	offener Treppenraum
Interne Erschließung	Flur bzw. vom Treppenraum
Personenaufzug/Hilfen	-

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

Bauweise	Massivbauweise, Mauerwerk
Geschossdecke/n über KG /EG	Stahlbeton
Dacheindeckung / -abdichtung	Ziegel, Biberschwanz
Dachaufbau	gemäß Auskunft bzw. augenscheinlich Holzpaneele, Wärmedämmung
Verblechungen / ggf. Gaupen	augenscheinlich verzinkt, gestrichen
Dachrinnen / Falleitung	augenscheinlich verzinkt, gestrichen
Fassade	Putz gestrichen
Fenster	Holz-Verbundfenster
Fensterbänke /-bleche, außen	augenscheinlich Kupfer bzw. Metall / Aluminium
Fensterbänke, innen	augenscheinlich Naturwerkstein
Verdunklung/Blendschutz	überwiegend Kunststoffrollos
Innenwände	massiv, Mauerwerk
Haustüre	Metall
Gegensprechanlage/Kamera	Klingel
Vordach	Massiv
Besonderheiten	-

Treppen-/ haus/- raum und Windfang

Zugang	vom Windfang
Decke	Tapete gestrichen bzw. Putz, gestrichen
Wände	Tapete gestrichen bzw. Putz, gestrichen
Bodenbelag	Terrazzo-Fliesen
Fenster	Holzverbundfenster bzw. Glasbausteine
Treppe	Stahlbeton, Terrazzo-Fliesen

Technische Gebäudeausrüstung (TGA)

Wasserversorgung	öffentlich
Stromversorgung	öffentlich
Elektroverteiler/-Installation	baualtersgemäß
Heizung	zentral
Heizungsbrenner/ -kessel	gemäß Typenschild BJ 2001
Brennstoff / Energieträger	Heizöl
Wärmeverteilung	überwiegend Rippenradiatoren
Warmwasserversorgung	zentral und teils Elektroboiler
Lüftungs-/Klimaanlage	-
Anlagen regenerativer Energien	-
Informationstechnik	-
Internetanbindung / DSL	verfügbar Telekom 250 Mbit/s
Bus-System / „smarthome“ o.ä.	-
Rauchmelder	-
Sprinkleranlage	-
Brandmeldeanlage	-
Aufzüge / Hebe- / Krananlagen	-
Sonstiges	-

Beurteilung Gebäude

Das Gebäude wurde in baujahres- und objektart-typischer Struktur und Bauweise der 1960 Jahre erstellt. Das Gebäude befindet sich weitgehend in baualtersgemäßem Zustand. Lokal ist Instandsetzungsbedarf vorhanden.

Einheit/en / Wohneinheit/en / Ausbaugewerke

Erdgeschoss

Erschließung vom Treppenraum über Stichflur
 Beschaffenheit gemäß Ortsbegehung bzw. Planunterlagen bzw. Auskünften
 Begehung aller Räume

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

- die Wand zwischen Essbereich und Wohnzimmer wurde bis auf einen Mauerbacken mit einer Höhe von ca. 0,9 m zurückgebaut
- an östlicher Gebäudeseite wurde ein Windfang als massives Erkerbauwerk ausgeführt

Räume / Raumbereiche

Kinderzimmer (lt. Plan „Fremdenzimmer“)

Zugang vom Treppenraum
 Türe/n Holz mit Umfassungszargen
 Decke Tapeten, gestrichen
 Wände Putz, gestrichen
 Bodenbelag Kunststoff in Dekor Holz
 Fenster Holzverbundfenster
 Beheizung Rippenradiatoren

Küche

Zugang vom Treppenraum über offenen Stichflur
 Türe/n Holz mit Umfassungszargen
 Decke Tapeten, gestrichen
 Wände Putz, gestrichen; im Bereich der Einbauküche mit Paneel
 Bodenbelag Kunststoffbelag
 Fenster Holzverbundfenster
 Beheizung Rippenradiatoren

Essbereich / Wohnzimmer

Zugang	vom Treppenraum über offenen Stichflur
Türe/n	Holz mit Umfassungszargen
Decke	Tapeten, gestrichen
Wände	Putz, gestrichen bzw. Tapeten, gestrichen
Bodenbelag	Holzparkett
Fenster	Holzverbundfenster
Beheizung	Rippenradiatoren

Terrasse

Zugang	vom Essbereich
Bodenbelag	Terrazzofliesen
Überdachung	Holzkonstruktion, Bedachung Kunststoff-Stegplatten
Sonstiges	Markise, seitlicher Wind-/Sichtschutz mit Kunststoff-Stegplatten

Bad

Zugang	vom Treppenraum über offenen Stichflur
Türe/n	Holz mit Umfassungszargen
Decke	Putz, gestrichen
Wände	bis auf ca. 2,0 m Keramikfliesen darüber Putz, gestrichen
Bodenbelag	Keramikfliesen
Fenster	Holzverbundfenster
Beheizung	Rippenradiatoren
Sanitärobjekte	Doppel-Handwaschbecken, Badewanne, Dusche

WC

Zugang	vom Treppenraum über offenen Stichflur
Türe/n	Holz mit Umfassungszargen
Decke	Putz, gestrichen
Wände	bis auf ca. 1,4 m Keramikfliesen darüber Putz, gestrichen
Bodenbelag	Keramikfliesen
Fenster	Holzverbundfenster
Beheizung	Kompaktheizkörper
Sanitärobjekte	Handwaschbecken, Stand-WC

Dachgeschoss

Erschließung	vom Treppenraum
Beschaffenheit	gemäß Ortsbegehung bzw. Planunterlagen bzw. Auskünften
Begehung	alle Räume

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

- das Kinderzimmer ist durch eine Wand in zwei Räume getrennt
- das erste Zimmer ist vom Treppenraum direkt begehbar
- das Schlafzimmer ist durch eine Wand in zwei Räume getrennt

Kinderzimmer 1/2

Zugang	vom Treppenraum bzw. vom Treppenraum über offenen Stichflur
Türe/n	Holz mit Umfassungszargen
Decke	Tapeten, gestrichen
Wände/Schrägen	Tapeten, gestrichen
Bodenbelag	Kunststoffbelag in Dekor Parkett Würfelverbund bzw. Parkett
Fenster	Dachflächenfenster, Holz bzw. Holzverbundfenster
Beheizung	Rippenradiatoren

Schlafzimmer / Ankleide

Zugang	Treppenraum über offenen Stichflur bzw. über Schlafzimmer
Türe/n	Holz mit Umfassungszargen
Decke	Tapeten, gestrichen
Wände/Schrägen	Tapeten, gestrichen
Bodenbelag	Parkett
Fenster	Dachflächenfenster, Holz bzw. Holzverbundfenster
Beheizung	Rippenradiatoren

Balkon

Zugang	vom Schlafzimmer
Bodenbelag	Werksteinplatten
Umwehrung	Holz
Sonstiges	Markise

Bad (lt. Plan „Abstellraum“)

Zugang	vom Treppenraum über offenen Stichflur
Türe/n	Holz mit Umfassungszargen
Decke	Putz, gestrichen
Wände/Schrägen	Keramikfliesen
Bodenbelag	Keramikfliesen
Fenster	Dachflächenfenster
Beheizung	Kompaktheizkörper
Sanitärobjekte	Handwaschbecken, Badewanne mit Elektroboiler, Dusche

Dachboden

Erschließung	vom Treppenraum
Beschaffenheit	gemäß Ortsbegehung bzw. Auskünften
Begehung	aller Räume

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

- Es sind keine Pläne vorhanden

Dachraum

Zugang	über Auszahltreppe, Holz
Dachflächen	Holzpaneele
Wände	Putz, gestrichen
Bodenbelag	Holzdielen, darüber teils Kunststoff-Bahnenware
Fenster	Holzverbund und Glasbausteinwand an Giebelseite

Beurteilung der Wohn- / Einheit/en

Der Ausstattungsstandard entspricht weitestgehend dem baujahres-typischen Standard von Einfamilienhäusern der 60er Jahre. Das Erscheinungsbild der Oberflächen und Sanitärobjekte entspricht teils nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Die Wohneinheit bietet grundsätzlich hinreichend strukturelle Voraussetzungen für eine zeitgemäße Nutzung. Der Zustand der Einheiten ist als baualtersgemäß einzuordnen. Lokal ist kleinerer Instandsetzungsbedarf vorhanden.

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

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: **20.000 €**

Mietverhältnisse

Das Objekt ist eigengenutzt.

Grundbuch Abt. II

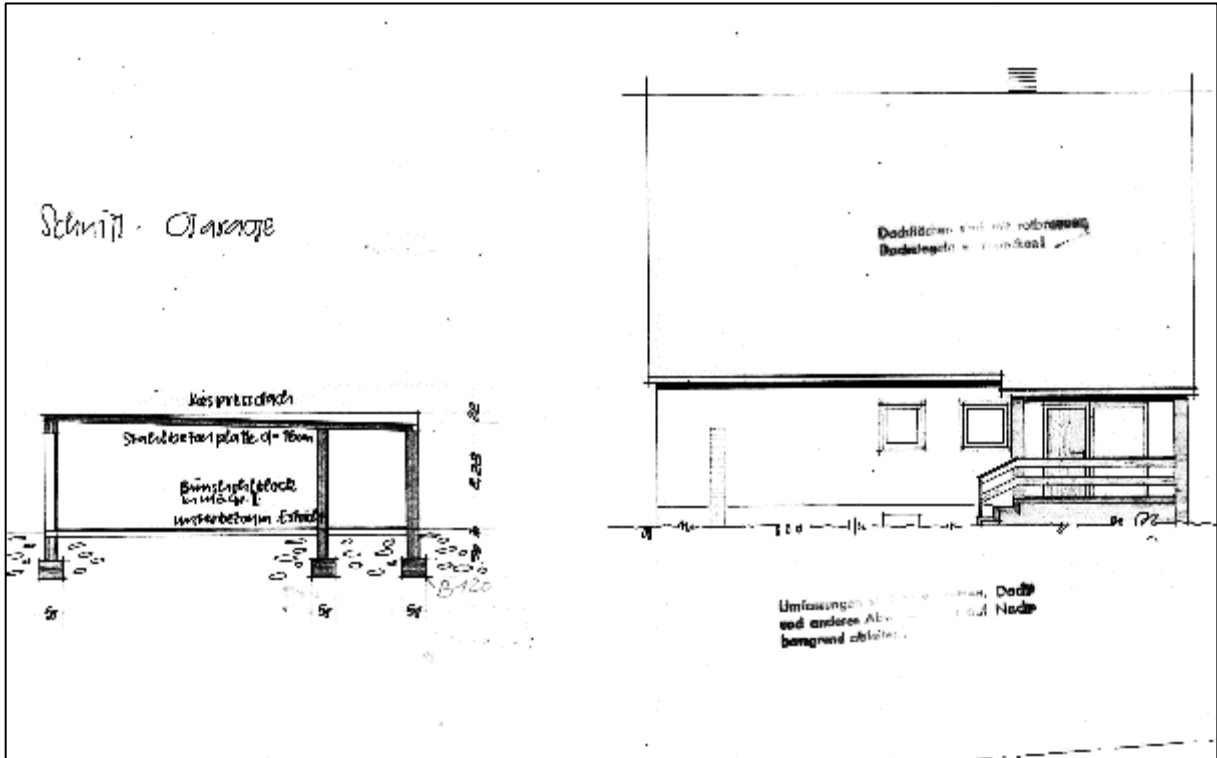
In Abteilung II des/der Grundbuchs/Grundbücher sind folgende relevante Eintragungen vorgetragen:

- **keine wertrelevanten Eintragungen**

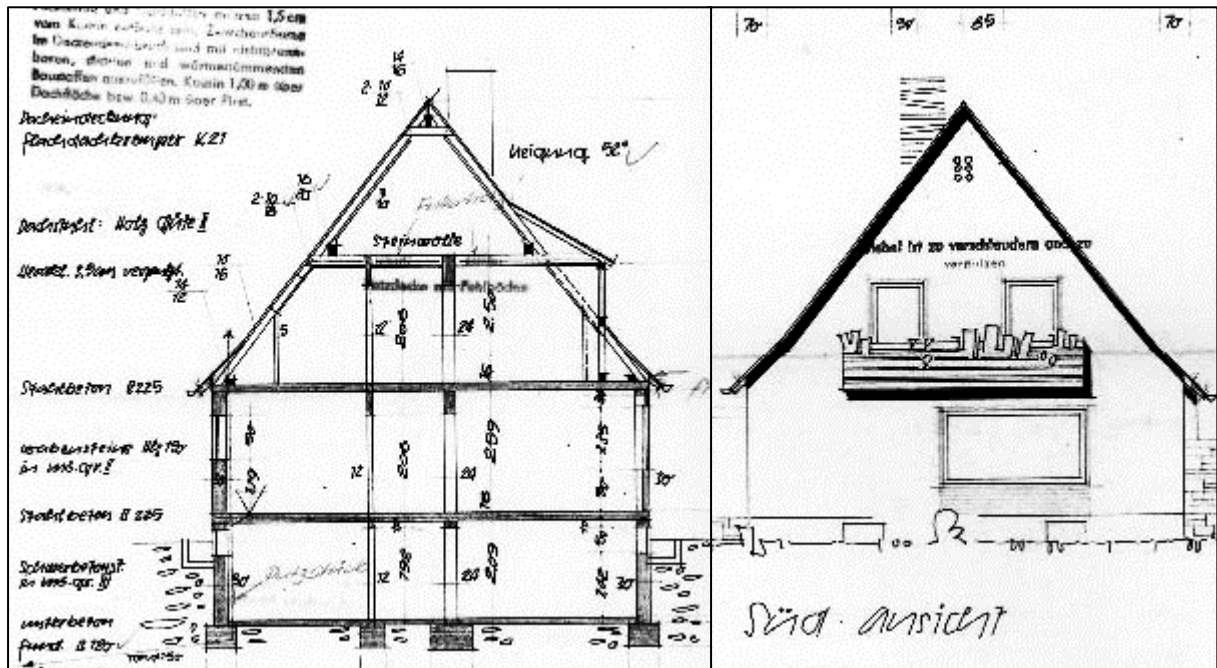
Hinweis für Zwangsversteigerungen – Grundbuch Abt. II

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

PLÄNE 1964/65 – Genehmigungsplanung – kein Originalmaßstab !

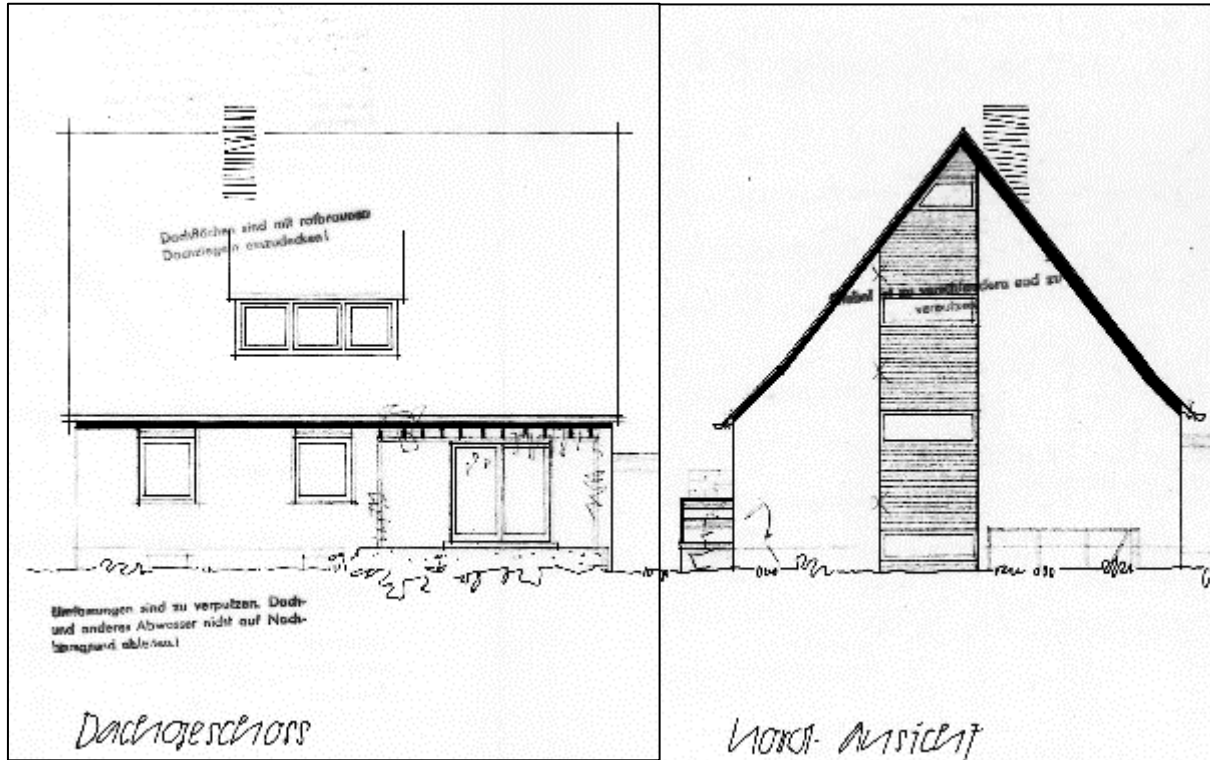


Schnitt Garage / Ansicht Ost

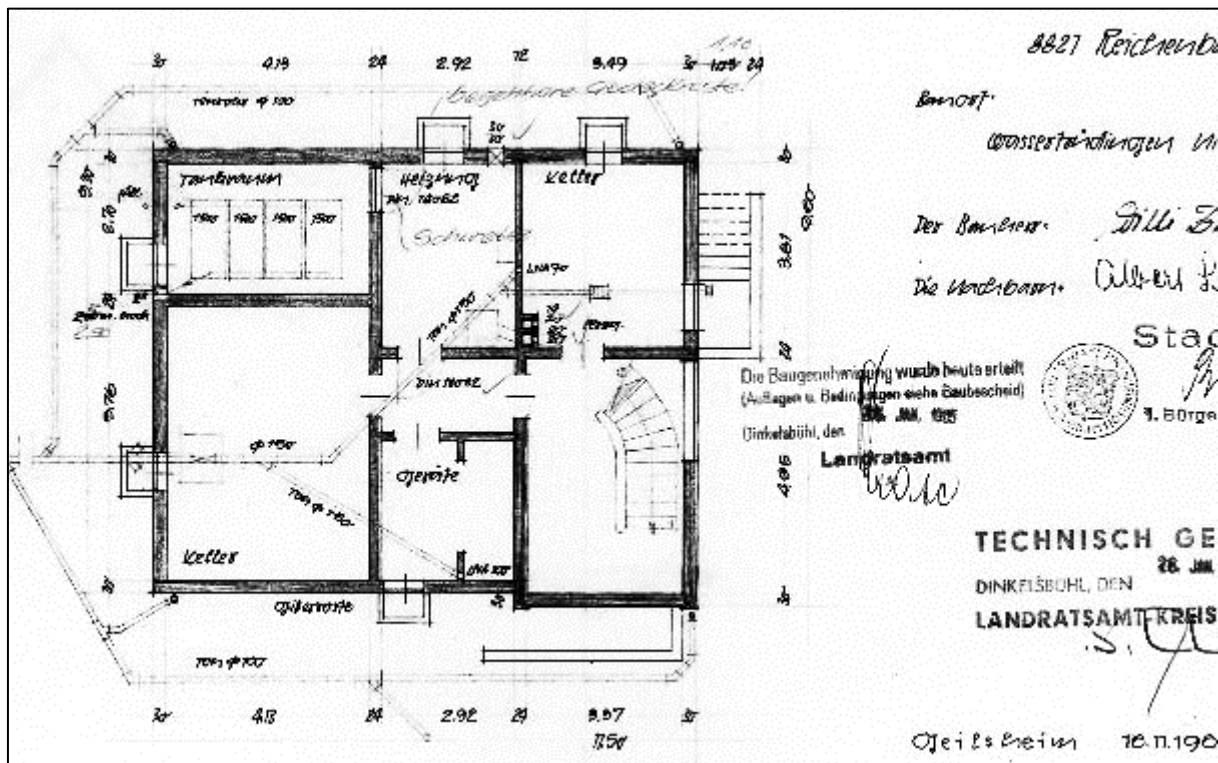


Schnitt / Ansichten Süd

PLÄNE 1964/65 – Genehmigungsplanung – kein Originalmaßstab !

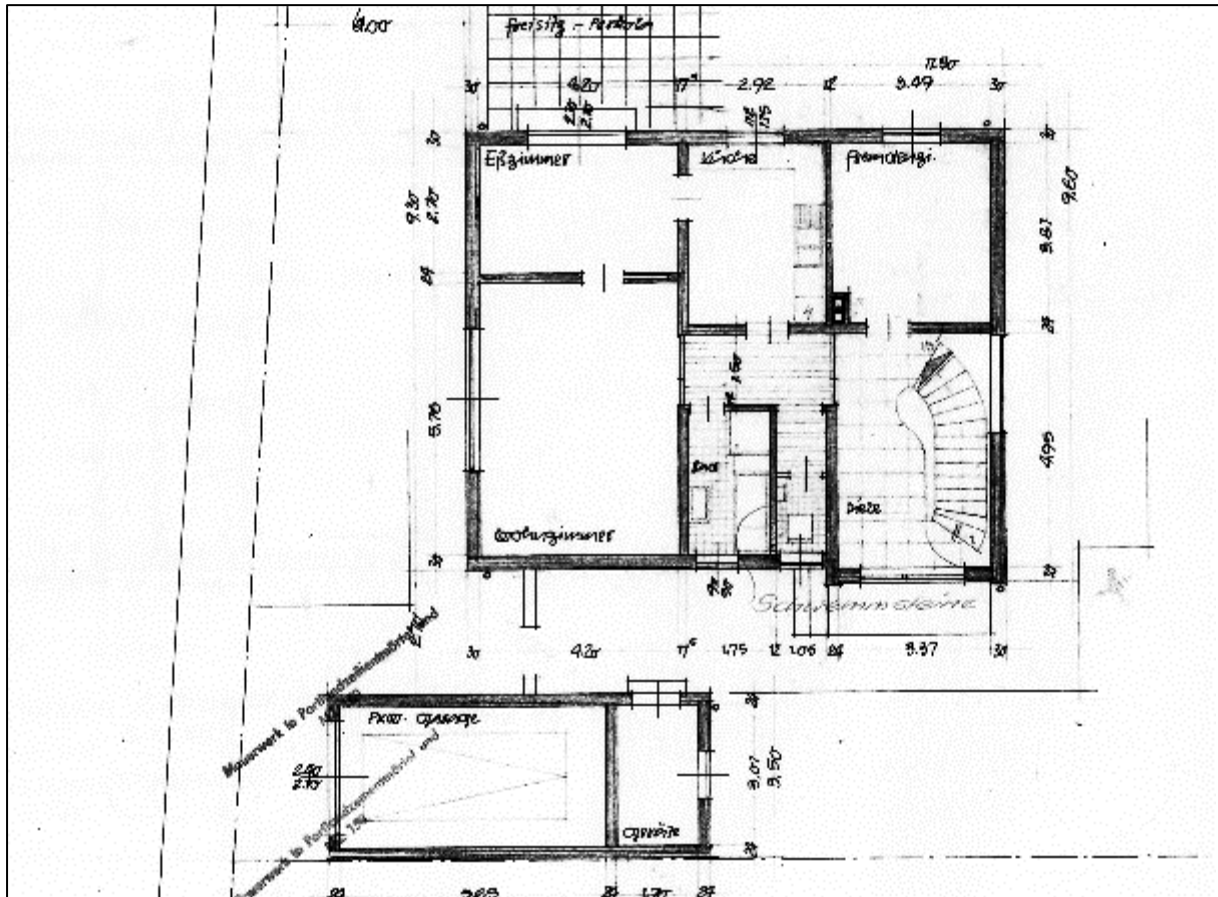


Ansichten West / Nord

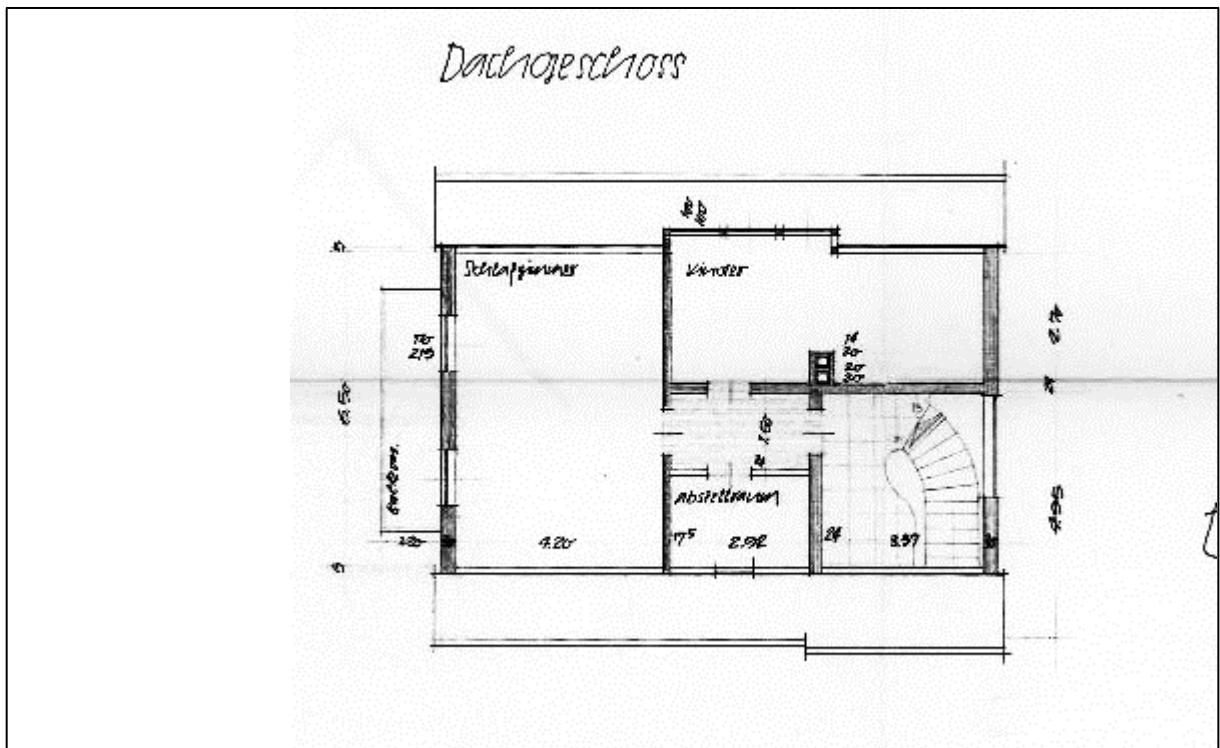


Kellergeschoss

PLÄNE 1964/65 – Genehmigungsplanung – kein Originalmaßstab !



Erdgeschoss



Dachgeschoss

FOTODOKUMENTATION



Abbildung 1 **Ansicht von Süden**



Abbildung 2 **Ansicht von Nordosten**



Abbildung 3 **Ansicht von Westen**



Abbildung 4 **Ansicht von Westen**



Abbildung 5 **Garten (Westen)**



Abbildung 6 **Zuweg / Hauseingang**



Abbildung 7 **KG** – Treppenraum



Abbildung 8 **KG** -



Abbildung 9 **KG** – Kellerraum



Abbildung 10 **KG** - Kellerraum gemäß Plan „Geräte“



Abbildung 11 **EG** - Treppenraum / Diele **EG** - Treppenraum / Diele



Abbildung 12 **EG** – Kinderzimmer gemäß Plan „Fremdenzimmer“

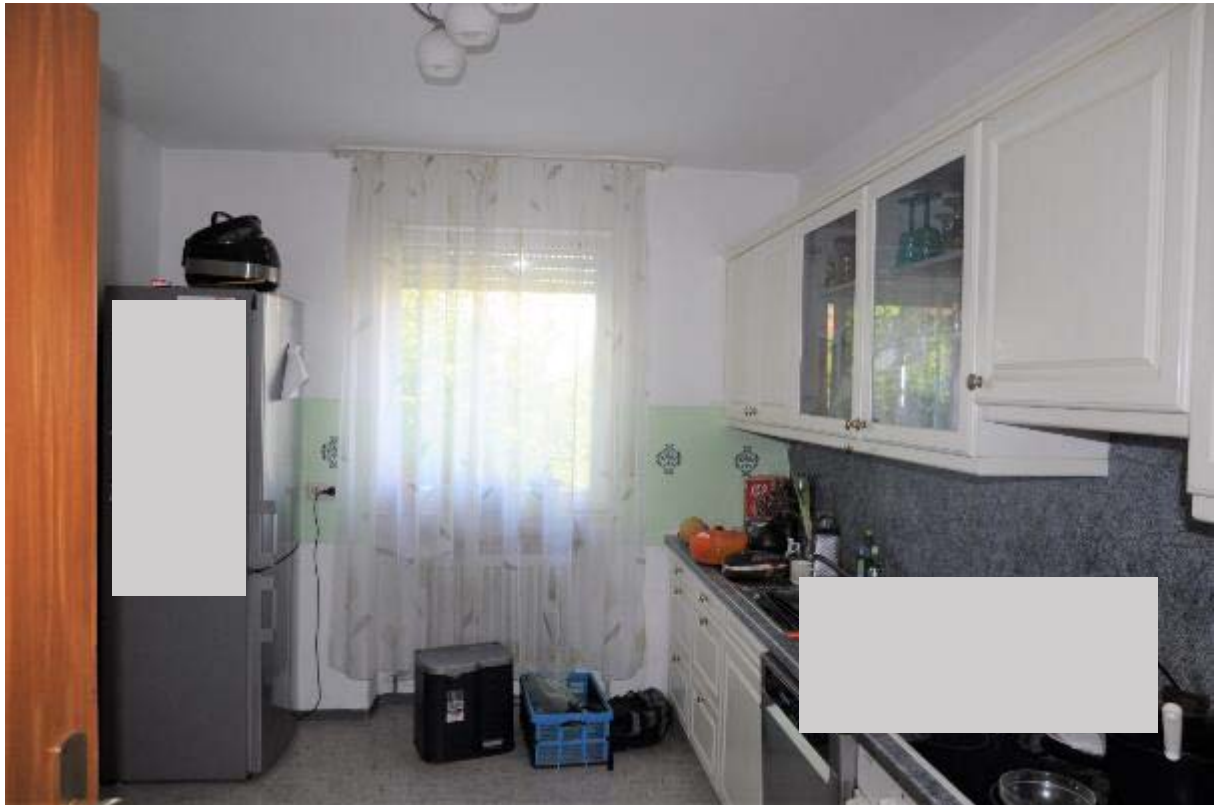


Abbildung 13 **EG** – Küche



Abbildung 14 **EG** – Wohn- / Esszimmer



Abbildung 15 **EG** – Bad

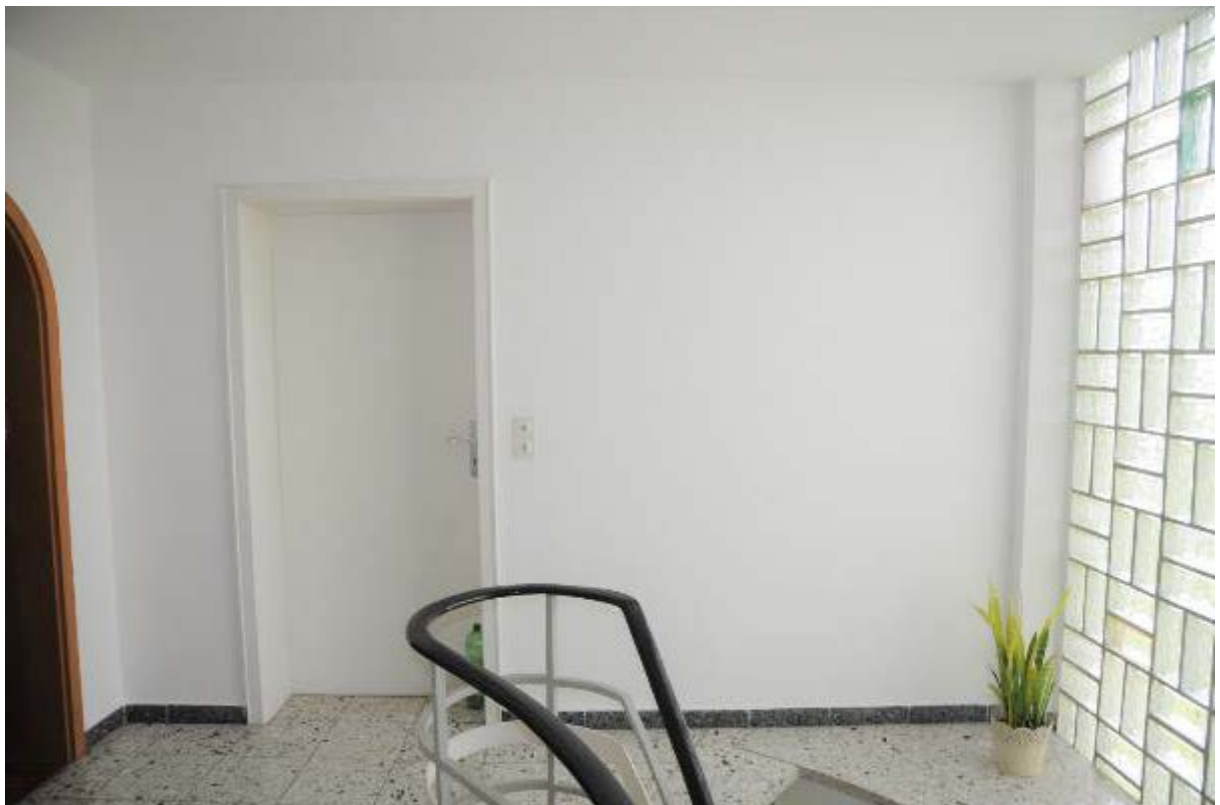


Abbildung 16 **DG** – Treppenraum



Abbildung 17 **DG** – Kinderzimmer 1



Abbildung 18 **DG** – Kinderzimmer 2



Abbildung 19 **DG** – Schlafzimmer



Abbildung 20 **DG** – Bad / WC

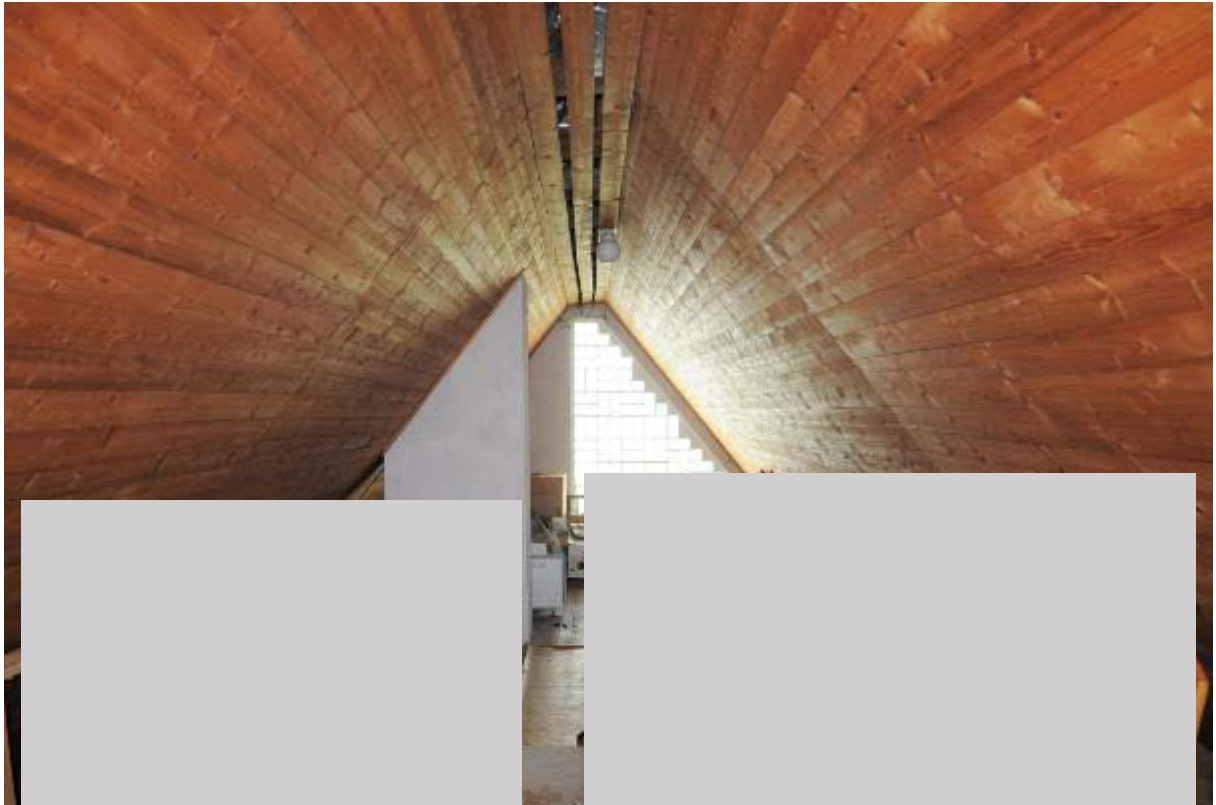


Abbildung 21 **Dachboden**