

## GUTACHTEN

Nach §§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB), i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch den Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S.587) geändert worden ist.

### Auszug aus dem Verkehrswertgutachten

#### des Grundstücks

#### **Güllstraße 20 , 91522 Ansbach**

Miteigentumsanteil von 176/1.000 am Grundstück, Flurstück 1613/5, Gemark. Ansbach  
verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr.4 und Keller Nr. 2



**Zum Wertermittlungstichtag 16.05.2025**

**Verkehrswert:**

**105.000 Euro**

**(Einhundertfünftausend Euro)**

Auftraggeber/in: Amtsgericht Ansbach, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen  
Aktenzeichen Auftraggeber/in: 2 K 51/24  
Gutachten Nr. 2025-07

# **1 Grundstücksbeschreibung**

## **1.1 Makrolage (großräumige Lage)**

### **1.1.1 Bundesland**

Bayern.

### **1.1.2 Regierungsbezirk**

Mittelfranken.

### **1.1.3 Landkreis**

Stadt Ansbach.

### **1.1.4 Stadt Ansbach**

Die kreisfreie Stadt Ansbach befindet sich, umgeben vom Landkreis Ansbach, annähernd im Zentrum des Regierungsbezirks Mittelfranken. Sie bildet als Oberzentrum den Regierungssitz der Regierung von Mittelfranken.

#### *Bevölkerung: :*

Aktuelle Einwohnerzahl ( Stand 30.12.2023, [www.ansbach.de](http://www.ansbach.de)): 42.311

#### *Wirtschaft:*

Der Wirtschaftsstandort Ansbach wird hauptsächlich von mittelständischen Unternehmen dominiert. Zentralen oder Niederlassungen größerer Konzerne finden sich im Stadtgebiet nur vereinzelt.

Der Kaufkraftindex 2023 liegt in der Stadt Ansbach bei 100,9, und somit an letzter Stelle der kreisfreien Städte in Mittelfranken. Der bayerische Durchschnitt liegt ebenfalls höher, bei 108,7. Vergleichswert mit Basis 100,00 bietet der gesamtdeutsche Kaufkraftindex. Die Stadt Ansbach liegt somit im gesamtdeutschen Bereich leicht über dem Durchschnitt.

#### *Bildung:*

Im Stadtgebiet von Ansbach befindet sich ein breites Angebot an schulischen Bildungsmöglichkeiten. Nächstgelegene Universität bildet die Friedrich-Alexander Universität Erlangen-Nürnberg.

#### *Immobilienmarkt:*

Nach Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Ansbach wurden im Jahr 2023 zwar leicht mehr Wohnungen verkauft als im Vorjahr, jedoch ging hierbei der Geldumsatz insgesamt zurück. Der Mittelwert je verkaufter Wohnung verringerte sich von 241.014 Euro in 2022 auf 205.046 Euro in 2023. Dieser rückläufige Trend für Eigentumswohnungen ist bereits seit 2022 festzustellen. Im Jahr 2021 lag der Mittelwert je verkaufter Wohnung in Ansbach noch bei 255.387 Euro.

Diese Entwicklung spiegelt insgesamt einen sich verändernden Immobilienmarkt für Wohnimmobilien wider, welcher seit Beginn des Jahres 2022 von steigenden Zinsen für Immobilienkredite und damit einhergehenden, sinkenden Immobilienwerten verbunden ist. Diese Entwicklung ist auch im Stadtgebiet von Ansbach deutlich spürbar.

### **1.1.5 Infrastruktur**

#### *1.1.5.1 Nachbarstädte*

Im Osten: Nürnberg, (ca.30km)

Im Süden: Gunzenhausen(ca.25km)

Im Westen: Crailsheim (ca. 35km)

Im Norden: Neustadt a.d. Aisch (ca.30km)

#### *1.1.5.2 Autobahnen / Bundesstraßen*

Nächstgelegene Autobahn ist die A6, welche südlich des Wertermittlungsobjekts in einer Entfernung von ca. 5km Luftlinie verläuft. Südlich des Wertermittlungsobjekts verlaufen die Bundesstraßen B13 und B14 durch das Stadtgebiet von Ansbach.

#### *1.1.5.3 Öffentlicher Nahverkehr*

In Ansbach befindet sich ein überregionaler Bahnhof, von welchem aus alle deutschen Großstädte entweder direkt oder über Umstiege in den näher gelegenen Großstädten erreicht werden können. Ansbach besitzt seit Beginn 2023 einen ICE-Halt. Nach Nürnberg ist ein S-Bahn Anschluss mit halbstündiger Taktung vorhanden. In Ansbach besteht ein Nahverkehr mit Stadtbussen. Umliegende Gemeinden ohne Bahnverbindung werden ebenso mit Bussen angefahren. Das Anwesen ist aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet sehr gut an den Ansbacher Nahverkehr angeschlossen

#### *1.1.5.4 Flughäfen*

Der Flughafen Nürnberg befindet sich in einer Entfernung von ca. 40 km. Von hier aus werden hauptsächlich Ferienzele innerhalb Europas, sowie Inlandsflüge angeboten.

## **1.2 Mikrolage (kleinräumige Lage)**

### **1.2.1 Lage**

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich innerhalb des Stadtgebiets von Ansbach, ca. 100m nördlich der zentralen Verkehrsachse durch Ansbach, der Residenzstraße, gelegen. Der Altstadtkern Ansbachs mit Ladengeschäften und Fußgängerzone befindet sich ca. 250m südwestlich des Anwesens. Das Umfeld des Anwesens besteht als Mischgebiet, die Wohnlage ist insgesamt als ruhig einzustufen, wobei bereits ca. 50m südlich des Anwesens ein deutlicherer Mischgebietscharakter mit größerem Verkehrsaufkommen über die „Nürnberger Straße“ vorliegt. Die Geschäftslage ist als gut einzuordnen. Einkaufsmöglichkeiten sowie sonstige Einrichtungen des alltäglichen Bedarfs sind zu Fuß gut erreichbar.

### **1.2.2 Umgebende Bebauung**

Nördlich der Güllstraße, welche als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen ist, befindet sich eine städtische Grund- und Mittelschule. Östlich und westlich schließen an das Wertermittlungsobjekt Nachbarhäuser in Form einer geschlossenen Bebauung an. Die Gebäude in der unmittelbaren Nachbarschaft dienen ausschließlich Wohnzwecken. In Richtung Süden zur Nürnberger Straße entwickelt sich die mittelbare Nachbarbebauung zu einer gemischten Bebauung aus Wohnen und Gewerbenutzungen (größtenteils Dienstleistungsgewerbe).

### **1.2.3 Immissionen**

Immissionen sind Umwelteinwirkungen, welche beispielsweise in Form von Luftverunreinigungen, Geräuschen, Licht, Wärme Strahlung etc. auf Mensch und Tier einwirken können.

Es ist anzunehmen, dass das Anwesen aufgrund seiner Lage annähernd im Stadtzentrum von Ansbach einer generell eher höheren Schallbelastung ausgesetzt ist. Es existieren jedoch keine offiziellen Erhebungen, welche für das Anwesen eine überdurchschnittlich hohe Belastung bestätigen würden. Gemäß Erhebung des „Lärm an Hauptverkehrsstraßen Pegelraster LDEN – Kartierung 2022“ ist für das Wertermittlungsobjekt kein objektiv messbarer erhöhter Schalleinfluss von der im Süden verlaufenden Hauptverkehrsachse „Residenzstraße“ messbar.

Die direkte Nachbarschaft zu einer Grund- und Mittelschule kann zu den Hol- und Bringzeiten sowie zu Pausenzeiten unter Umständen einen Störfaktor bilden.

## **1.3 Grundstücksgestalt und Zuschnitt**

### **1.3.1 Straßen, Grenzverlauf, Abmessungen des Grundstückes**

Das Grundstück mit der Flurnummer 1613/5 besitzt eine rechteckige Grundform.

Die Abmessungen des Grundstücks stellen sich wie folgt dar:

Grenzlänge Süd: ca. 17m.

Grenzlänge Ost: ca. 22m.

Grenzlänge West: ca. 22m.

Grenzlänge Nord: ca. 17m.

### **1.3.2 Bebauung auf dem Grundstück**

Das Grundstück ist mit dem Mehrfamilienhaus, in welchem sich das Wertermittlungsobjekt befindet, sowie mit den zugehörigen baulichen Außenanlagen bebaut. Das Mehrfamilienhaus besteht aus 6 Parteien und besitzt Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Gebäude bildet mit den Nachbargebäuden im Osten und Westen eine geschlossene Bebauung.

### **1.3.3 Topographie**

Das Grundstück ist annähernd eben. Die Eingangsebene zum Gebäude liegt ca. 30-40cm tiefer als die Straßenebene der Güllstraße.

## **1.4 Erschließungssituation**

### **1.4.1 Zufahrt / Zugang**

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt von der im Norden am Anwesen vorbeiführenden Güllstraße aus. Der südliche Außenbereich des Anwesens, welcher als Gartenfläche der im EG gelegenen Wohnungen dient, ist nicht Zufahrbar. Das Gebäude liegt ca. 3m von der südlichen Gehwegkante der Güllstraße entfernt.

### **1.4.2 Bodenbeschaffenheit**

Beim Ortstermin wurden keine auffälligen Senkungen oder sonstige bedenkliche sichtbare Veränderungen der Bodenoberfläche festgestellt.

Im Bereich zwischen Gebäude und Güllstraße sind leichte Senkungen des Belags zu erkennen, welche jedoch nach äußerem Anschein als nicht ungewöhnlich einzustufen sind.

Gemäß Standortauskunft aus dem „Umweltatlas Bayern“ des bayerischen Landesamts für Umwelt ist für den Standort des Wertermittlungsobjekt mit einer mittleren bis hohen Tragfähigkeit des Untergrunds zu rechnen

Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine weiteren Hinweise auf eine nicht-standortübliche Bodenbeschaffenheit. Weitergehende Untersuchungen wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Wertermittlungsstichtag ausgegangen.

### **1.4.3 Straßenausbau / Erschließung**

Die Erschließungsstraße ist zum Wertermittlungsstichtag nach Kenntnis des Sachverständigen und nach schriftlicher Auskunft der Stadt Ansbach bereits vollständig ausgebaut. Die Erschließung des Anwesens erfolgt über diese Verbindung.

### **1.4.4 Anbindung an öffentliche Versorgung**

Ver- und Entsorgungsanlagen für Trinkwasser, Abwasser, Strom, Internet bzw. Telefon und Gas sind in der Straße vorhanden.

Die Versorgung des Hauses mit Strom, Wasser und Internet/Telefon und Gas erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Versorgungseinrichtungen.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über die Einleitung der häuslichen Abwässer in die Kanalisation der Stadt Ansbach. Die Einleitung des anfallenden Regenwassers auf der Gebäudefläche erfolgt über Regenrinnen und Rohre, ebenso in den öffentlichen Kanal.

## **1.5 Öffentlich-rechtliche Belange**

### **1.5.1 Bauplanungsrecht**

#### *1.5.1.1 Flächennutzungsplan*

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ansbach ist der Bereich des Anwesens als „Gemischte Baufläche“ eingetragen.

#### *1.5.1.2 Bebauungsplan*

Das Anwesen befindet sich nach Kenntnis des Sachverständigen nicht im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans.

Für genehmigungspflichtige Baumaßnahmen auf dem Grundstück bildet seiner Lage und dem Status im Flächennutzungsplan nach §34 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der bebauten Ortsteile) die Beurteilungsgrundlage.

#### *1.5.1.3 Flurbereinigungs-, Sanierungs-, Umlegungsverfahren*

Es finden sich keine Hinweise auf solcherlei Verfahren.

### **1.5.2 Baulasten, Denkmalschutz, sonstige**

#### *1.5.2.1 Baulasten*

In Bayern wird generell kein gesondertes Baulastenverzeichnis geführt. Im Rahmen der Recherche des Sachverständigen konnten keine Hinweise auf Baulasten festgestellt werden. Es wird im Gutachten von einem belastungsfreien Zustand für den Wertermittlungstichtag ausgegangen.

#### *1.5.2.2 Denkmalschutz*

Keine Hinweise.

#### *1.5.2.3 Natur-, Gewässer-, Landschaftsschutz*

Keine Hinweise vorhanden.

#### *1.5.2.4 Ortssatzungen*

Keine Hinweise auf Ortssatzungen, welche im betreffenden Bereich gültig wären.

#### *1.5.2.5 Überschwemmungsgebiet*

Keine Hinweise auf eine Lage im Überschwemmungsgebiet.

#### *1.5.2.6 Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs*

Lfd. Nr. der Eintragungen: 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Die Eintragung zur Zwangsversteigerung findet im Gutachten auftragsgemäß keine Berücksichtigung.

### **1.5.3 Bauordnungsrecht**

#### *1.5.3.1 Baugenehmigungen*

Gemäß Bauakte der Stadt Ansbach wurde der „Neubau von 6 Werkwohnungen an der Güllstraße“ mit Beschluss vom 02. September 1948 bauaufsichtlich genehmigt. Die hinterlegten Planunterlagen stimmen im Wesentlichen mit dem tatsächlich vorgefundenen Zustand überein, soweit ersichtlich.

Für das Gutachten wird von einem bauaufsichtlich genehmigten Zustand der tatsächlich vorhandenen baulichen Anlagen ausgegangen.

#### *1.5.3.2 Bauauflagen, Beanstandungen*

Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass seitens der zuständigen Bauaufsicht Beanstandungen oder Bauauflagen vorliegen.

### **1.6 Entwicklungszustand**

Bei dem Anwesen „Güllstraße 20“ in Ansbach handelt es sich um ein voll erschlossenes Grundstück. Es handelt sich somit um baureifes Land.

### **1.7 Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand**

Bei den Beiträgen und Abgaben handelt es sich generell vor allem um Folgende:

- Erschließungsbeiträge
- Umlegungsausgleichsleistungen
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
- Ablösebeträge für notwendige Stellplätze
- Naturschutzrechtliche Abgaben
- Versiegelungsgebühren
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Ablösebeträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

Nach schriftlicher Auskunft der Abwasserentsorgung Ansbach AöR (awean), sowie des Liegenschaftsamtes der Stadt Ansbach sind derzeit alle Erschließungsbeiträge nach KAG, sowie nach Entwässerungssatzung der awean in voller Höhe abgerechnet. Über eventuelle zukünftig weiter anfallende Beiträge konnte keine Aussage gemacht werden.

Im Gutachten wird von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand des Grundstücks zum Wertermittlungstichtag ausgegangen.

### **1.8 Privatrechtliche Gegebenheiten**

#### **1.8.1 Lasten und Beschränkungen**

Es sind außerhalb der bereits dargelegten Beschränkungen und Belastungen aus der II. Abteilung des Grundbuchs keine privatrechtlich vereinbarten Lasten oder Beschränkungen bekannt. Im Gutachten wird von einem belastungsfreien Zustand ausgegangen.

### **1.8.2 Sicherungsrechte Abt. III Grundbuch**

Es sind Sicherungsrechte eingetragen. Diese besitzen in der Regel keinen Einfluss auf den Verkehrswert. Im Gutachten werden diese auftragsgemäß nicht weiter berücksichtigt.

### **1.8.3 Überbau**

Es bestehen keine Hinweise auf einen Überbau.

### **1.8.4 Teilungserklärung / Aufteilungspläne**

Dem Sachverständigen liegen als Grundlage der Ermittlung des Verkehrswerts die Teilungserklärung, sowie die dazu gehörigen Teilungspläne als Teilauszug für das Wertermittlungsobjekt vom 13. März 1996 vor.

Der folgende Beschrieb der wesentlichen Festsetzungen aus der Teilungserklärung bilden nur jene Bestandteile des Dokuments ab, welche sich auf das Wertermittlungsobjekt auswirken.

Die Aufteilung der Miteigentumsanteile erfolgt gemäß Teilungserklärung in 1000el-Anteile. Auf das Wertermittlungsobjekt entfallen folgende Eigentumsanteile:

Miteigentumsanteil von 176/1000stel am Grundstück der Gemarkung Ansbach, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung samt Keller. Gemäß Grundbucheintrag vom 30.07.1996 wurde der Wohnung der Keller Nr. 2 zugeteilt.

Dies stellt sich auch in der tatsächlichen Nutzung so dar.

#### Gemeinschaftsordnung:

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer bestimmt sich nach dem Wohnungseigentumsgesetz, sofern im Dokument nicht etwas anderes bestimmt ist.

#### Sondereigentum :

Gegenstand des Sondereigentums sind die in Ziff.II der Urkunde bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch gemeinschaftliches Eigentum oder Sondereigentum eines anderen beeinträchtigt wird.

In Ergänzung hierzu wird folgendes zum Sondereigentum erklärt:

- der Fußbodenbelag und der Putz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- die nichttragenden Innenwände, soweit sie nicht verschiedene Wohnungseinheiten voneinander trennen,
- die Innentüren,
- Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, insbesondere also Heizkörper,
- Herde, Rollläden und alle Zu- und Ableitungen der Versorgungs- und Entwässerungsanlagen von den Hauptsträngen an.



### Ausübung eines Gewerbes:

- Die Ausübung eines Gewerbes oder Berufs in einer Wohnung ist nur mit Zustimmung der Eigentümergemeinschaft zulässig.
- Die Zustimmung kann widerruflich erteilt werden.
- Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Als wichtiger Grund gilt die Befürchtung, dass durch die Berufsausübung oder das Gewerbe eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Hausbewohner zu erwarten ist.
- Die Gemeinschaft kann die Entscheidung über die Zustimmung dem Verwalter übertragen. Gegen die Entscheidung des Verwalters kann der betroffene Eigentümer einen Mehrheitsbeschluss aller Wohnungseigentümer gemäß § 25 WEG herbeiführen.

### Übertragung des Wohnungseigentums

Das Wohnungseigentum ist frei veräußerlich und vererblich.

### Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums:

- Die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums einschließlich der Fenster und des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Sie ist vom Verwalter durchführen zu lassen.
- Jeder Eigentümer ist verpflichtet, die seinem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes so instand zu halten, dass dadurch keinem der anderen ein Nachteil erwächst.
- Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im Bereich des Sondereigentums, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, obliegt dem jeweiligen Sondereigentümer.
- Die Instandhaltung der Sondernutzungsflächen "Garten" obliegt den jeweiligen Sondernutzungsberechtigten,

### Verteilung Lasten und Kosten:

- Die Wohnungseigentümer müssen alle Betriebskosten gemeinsam tragen.
- Die Kosten der Kaminkehrergebühren und Stromkosten für die Gemeinschaftsräume werden für alle Raumeinheiten gleich berechnet, soweit die Eigentümergemeinschaft keinen anderen Verteilungsschlüssel beschließt. Für jede Wohnung besteht eine getrennte Heizung.
- Die Verwaltungskosten sind für jedes Wohnungseigentum gleich zu bemessen.
- Alle übrigen Betriebskosten, z.B. öffentliche Abgaben, Versicherungen usw. werden im Verhältnis der Miteigentumsanteile umgelegt.
- Für die Eigentümer der Einheiten 1-4 besteht die Pflicht zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage.

Für das Sonder- und Gemeinschaftseigentum sind folgende Versicherungen abzuschließen:

- Hausherrhaftpflicht
- Gebäudebrandversicherung
- Sturmschadenversicherung
- Leitungswasserschadenversicherung

Die Eigentümer sind zur Ansammlung einer Reparaturrücklage verpflichtet, die vom Verwalter auf einem gesonderten Sparkonto zu verwalten ist. Bei der Höhe dieser Rücklage ist zu berücksichtigen, dass ein angemessener Betrag auch für spätere große Instandsetzungsarbeiten angesammelt wird.

Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der von den Eigentümern zu beschließen ist. Die voraufgeführten Kosten sind im Wirtschaftsplan in der für das Wirtschaftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen. Die Eigentümergemeinschaft kann ein abweichendes Wirtschaftsjahr beschließen.

#### Eigentümerversammlung :

- Angelegenheiten, über die nach dem Gesetz oder dieser Urkunde die Eigentümer zu beschließen haben, werden in einer Versammlung der Eigentümer durch Beschlussfassung geregelt.
- Jedes Wohnungseigentum gewährt eine Stimme.
- Der Verwalter hat jährlich einmal die Versammlung einzuberufen. Er ist verpflichtet, darüber hinaus weitere Versammlungen einzuberufen, wenn sie mindestens ein Viertel der Eigentümer unter Angabe des Grundes verlangt, im Fall des § 2 Nr. 2 d auf Antrag des betroffenen Eigentümers.
- Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter zuletzt mitgeteilt wurde.
- Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Stimmen vertreten ist. Ist die Versammlung nicht beschlussfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit gleicher Tagesordnung einzuberufen. Diese ist in jedem Fall beschlussfähig. Hierauf ist in der Ladung hinzuweisen.
- Jeder Eigentümer kann sich durch einen Bevollmächtigten auf Grund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.
- zu Beginn der Versammlung ist vom Verwalter die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlussfähigkeit festzustellen. Den Vorsitz führt der Verwalter. Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Eigentümer nicht gerechnet.
- Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Eigentümer dem Beschluss schriftlich zustimmen.
- Jeder Beschluss ist vom Verwalter zu protokollieren und von ihm und einem Eigentümer zu unterzeichnen.

#### Wiederaufbau:

- Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die Eigentümer untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen, wenn die Kosten hierfür durch Versicherung oder durch sonstige Ansprüche voll gedeckt sind.
- Sind diese Kosten nicht voll gedeckt, so kann die Wiederherstellung des früheren Zustands nur verlangt werden, wenn die zur Wiederherstellung erforderlichen Mittel innerhalb angemessener Frist zu zumutbaren Bedingungen aufgebracht werden können.
- Besteht eine Pflicht zur Wiederherstellung nicht, so ist jeder Eigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Miteigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Eigentum des die Aufhebung verlangenden

Eigentümers zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

#### Anzeige von Schäden / Besichtigungsrecht des Verwalters:

- Jeder Eigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Schäden und Mängel am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Eigentümern gemeinsam obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.
- Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von zwölf Monaten nach vorheriger Anmeldung den Zustand des Sondereigentums auf notwendige Instandhaltungsarbeiten und den Zustand der sich im Bereich von Sondereigentum befindlichen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grund ist die Überprüfung auch sonst zulässig

#### Entziehung des Eigentums:

Abweichend und ergänzend zur gesetzlichen Regelung wird bestimmt:

Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so kann die Entziehung des Eigentums zu Ungunsten sämtlicher Mitberechtigten verlangt werden, sofern die Voraussetzungen für das Entziehungsverlangen auch nur in der Person eines Mitberechtigten begründet sind.

#### Sonstiges:

- Steht das Wohnungseigentum einer Personenmehrheit zu, so haben diese auf Verlangen des Verwalters einen Bevollmächtigten zu benennen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen abzugeben und Zustellungen in Empfang zu nehmen .
- Im Falle einer Veräußerung hat ein Wohnungseigentümer den Erwerber zu verpflichten, in alle Rechte und Pflichten auch des Verwaltervertrages einzutreten.
- Falls eine Bestimmung dieser Gemeinschaftsordnung unwirksam sein oder werden sollte, bleiben die übrigen Bestimmungen gleichwohl gültig. An die Stelle der ungültigen Bestimmung tritt diejenige Regelung, die dem bezweckten wirtschaftlichen Erfolg in recht-lich gültiger Weise am nächsten kommt.

#### **1.8.5 Instandhaltungsrückstellungen**

Nach schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung vom 29.04.2025 besteht an den baulichen Anlagen momentan kein bekannter anstehender Investitionsbedarf. Für größere Instandhaltungsmaßnahmen sind die vorhandenen Instandhaltungsrückstellungen nach Aussage der Hausverwaltung jedoch nicht ausreichend.

## **2 Gebäudebeschreibung**

### **2.1 Vorbemerkungen**

Die Gebäudebeschreibung des Sachverständigen beruht ausschließlich auf den ihm vorliegenden Unterlagen, den Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, sowie allen weiteren vom Sachverständigen eingeholten Auskünften.

Ein Anspruch auf Vollständigkeit dieser Baubeschreibung besteht nicht. Das Gebäude und die dazugehörigen Freianlagen werden nur insoweit beschrieben, wie dies für die vorliegende Wertermittlung relevant ist. Sollten Angaben über nicht sichtbare Bauteile gemacht werden, so gehen diese Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Hinweisen bei der Ortsbesichtigung hervor. Bauteilöffnungen erfolgten im Rahmen der Objektbesichtigung nicht.

Die volle Funktionsfähigkeit aller technischen Anlagen im Gebäude wurde beim Ortstermin nicht überprüft. Laut Angabe des Antragsgegners liegen keine bekannten Funktionsstörungen der technischen Anlagen vor.

Im Gutachten wird daher eine volle Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen zum Wertermittlungstichtag unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden nur insoweit in die Bewertung einbezogen, als dass diese zerstörungsfrei, also unter anderem ohne Bauteilöffnungen zu erkennen waren, bzw. wie Sie dem Sachverständigen seitens der Auftraggeber zu den jeweiligen Stichtagen mitgeteilt wurden.

### **2.2 Gemeinschaftseigentum**

#### **2.2.1 Bauliche Anlagen**

Bei dem Anwesen „Güllstraße 20“ handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten sowie Kellerräumen.

Weitere bauliche Anlagen sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Das Mehrfamilienhaus besitzt UG, EG, OG und ausgebautes DG. Die Wohnungen sind nicht barrierefrei zugänglich, ein Aufzug ist nicht vorhanden.

#### **2.2.2 Bauliche Außenanlagen**

Auf dem zu bewertenden Flurstück befinden sich Erschließungsanlagen in Form von Wegflächen (im Norden zwischen Mehrfamilienhaus und Güllstraße).

Weiterhin befinden sich auf dem Grundstück die Erschließungsanlagen zum Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz (Wasser, Abwasser, Strom, Internet, Telefon, Gas). Stellplätze für PKW bestehen auf dem Grundstück nicht.

#### **2.2.3 Besondere Bauteile, Einrichtungen, und sonstige Einrichtungen**

Besondere Bauteile sind solche Bauteile und Einrichtungen, welche bei der Berechnung über die BGF nicht erfasst werden, denen jedoch trotzdem ein Wert beizumessen ist. Hierbei handelt es sich beispielsweise um Dachgauben, Erker, Balkone, Wintergärten etc.

Am Wertermittlungsobjekt bestehen keine besonderen Bauteile oder Einrichtungen, welche nicht über den Ansatz der marktüblichen Erträge mit ihrem Einfluss auf den Verkehrswert berücksichtigt werden könnten.

#### **2.2.4 Außenanlagen**

Die Außenanlagen teilen sich auf in einen Bereich nördlich des Mehrfamilienhauses, sowie einen Bereich südlich des Mehrfamilienhauses. Im Süden befinden sich als Gartenflächen angelegte Flächen, welche den anliegenden Erdgeschosswohnungen als Garten dienen. Eine Nutzung seitens der anderen Eigentümer ist ausgeschlossen. Im Norden befinden sich einige Hecken- und Strauchpflanzungen.

#### **2.2.5 Außenansicht**

In der Außenansicht stellt sich das Gebäude als in die Jahre gekommenes und durchschnittlich gepflegtes Mehrfamilienhaus dar. Auffallend ist, dass das Gebäude insgesamt ein Geschoss weniger besitzt als die direkt angrenzenden Nachbarbebauungen.

#### **2.2.6 Gebäudekonstruktion Gemeinschaftseigentum**

##### *2.2.6.1 Vorbemerkung*

Alle hier gemachten Angaben beruhen ausschließlich aus den Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und den vorliegenden Unterlagen aus Plänen sowie Baubeschreibungen.

##### *2.2.6.2 Konstruktionsart*

Massivbau in gemauerter Konstruktion in herkömmlicher Bauweise.

##### *2.2.6.3 Fundamente / Bodenplatten*

Betonschwarte als Bodenplatte, Stärke unbekannt, Fundamentierung unbekannt, gemäß Planunterlagen gemauerte Fundamente.

##### *2.2.6.4 Außenwände*

UG und EG mit Backsteinen, Stärke 38cm

Obere Geschosse mit Hohlblocksteinen, Stärke 25cm

##### *2.2.6.5 Innenwände*

Ziegelmauerwerk in verschiedenen Stärken.

##### *2.2.6.6 Geschossdecken*

Betonierte Decke über UG

Übrige Geschossdecken in Holzbauweise (Balkendecken).

##### *2.2.6.7 Treppen*

Geschosstreppe als Holztreppe, einfache Bauart.

#### **2.2.6.8 Dach**

Zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dachneigung ca. 45°.

#### **2.2.6.9 Trennwände**

Mauerwerk, Stärke unbekannt.

### **2.2.7 Ausbau Gemeinschaftseigentum**

#### **2.2.7.1 Bodenbeläge**

Treppenhaus mit Fliesenbelag und Holzbelägen auf Treppe und Treppenabsätzen.

Die Bodenaufbauten sind unbekannt

Im UG geschliffener Betonboden.

#### **2.2.7.2 Wandverkleidungen**

Innenwände größtenteils verputzt und gestrichen.

#### **2.2.7.3 Deckenbekleidungen**

Decken im UG weiß gestrichen.

Decken im Treppenräumen verkleidet.

#### **2.2.7.4 Dachbekleidungen**

Betondachpfannen Ziegelrot. Unterbau unbekannt.

Annahme: Zwischensparrendämmung, Dachschalung, Lattung und Konterlattung

Verkleidungen und Dachrinnen in Titanzink.

#### **2.2.7.5 Fenster**

Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung

Im UG Holzfenster älteren Baujahres.

#### **2.2.7.6 Außentüren**

Hauseingang: Holztür mit Glaseinsatz

#### **2.2.7.7 Innentüren**

Wohnungseingangstür zur Wohnung Nr. 4: Holztür mit Umfassungszarge, schweres Türblatt.

## **2.2.8 Technische Gebäudeausstattung**

### *2.2.8.1 Wasser*

Zentrale Trinkwasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.

### *2.2.8.2 Abwasser*

Die Entwässerung des Grundstücks erfolgt über das kommunale Abwassersystem.

### *2.2.8.3 Elektro*

Anschluss an das öffentliche Stromnetz.

### *2.2.8.4 Heizung*

Eigene Gastherme in jeder Wohneinheit. Heizkörper in den Wohnräumen.

### *2.2.8.5 Warmwasser*

Die Warmwasserbereitung erfolgt über die Gastherme.

### *2.2.8.6 Brandschutz*

Das Hauptgebäude besitzt ein abgeschlossenes Treppenhaus und offenbare Fenster in jedem oberirdischen Geschoss. Das Treppenhaus bildet den 1. Rettungsweg für die Wohneinheiten. Der zweite Rettungsweg für die Wohneinheiten in den Obergeschossen erfolgt über Rettungsgeräte der Feuerwehr.

Die Wohnungseingangstür zur Wohnung entspricht noch einem älteren Baujahr. Aufgrund der Beschaffenheit der Tür kann davon ausgegangen werden, dass diese nicht vollumfänglich den brandschutzrechtlichen Anforderungen aus der bayerischen Bauordnung entspricht und somit hingehend der Bestimmungen zu ertüchtigen oder auszutauschen wäre. Im Gutachten wird hierfür ein wertmäßiger Ansatz angenommen.

Es konnten bei der Objektbegehung vordergründig keine weiteren wertrelevanten brandschutzrechtlichen Mängel entdeckt werden. Im Rahmen dieser Wertermittlung erfolgt jedoch ausdrücklich keine Bewertung des vorbeugenden Brandschutzes im Gebäude. Für das Gutachten wird fiktiv von einem brandschutzrechtlich mangelfreien Zustand ausgegangen.

### *2.2.8.7 Schallschutz*

Es ist davon auszugehen, dass der Schallschutz innerhalb des Gebäudes von Nutzungseinheit zu Nutzungseinheit baujahresbedingt nicht den heutigen Anforderungen an Wohngebäude entspricht.

## **2.3 Sondereigentum**

### **2.3.1 Bauliche Anlagen**

Hierbei handelt es sich um die Eigentumswohnung Nr. 4 laut Aufteilungsplan, welche sich im Obergeschoss des Mehrfamilienhauses befindet.

Ein gesonderter Beschrieb der Gebäudekonstruktion für die im Sondereigentum befindliche Einheit ist nicht notwendig, da die Gebäudekonstruktion bereits im Gliederungspunkt „Gemeinschaftseigentum“ dargelegt ist.

### **2.3.2 Ausbau Sondereigentum**

#### *2.3.2.1 Bodenbeläge*

Bodenaufbau in der Wohnung unbekannt. Verschiedene Kunststoffbeläge einfacher Bauart in den Wohnräumen und in der Küche, im Bad Fliesenbelag.

#### *2.3.2.2 Wandverkleidungen*

Innenwände der Wohnräume sind mit Tapeten verkleidet. Im Bad Fliesen bis auf halbe Raumhöhe, im Bereich der Wanne/Dusche raumhoch gefliest.

#### *2.3.2.3 Deckenbekleidungen*

Abgehängte Decken in allen Räumen. In der Küche Holzdecke mit Nut- und Federbrettern, in allen anderen Räumen tapezierte Decken.

#### *2.3.2.4 Fenster*

Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung.

#### *2.3.2.5 Innentüren*

Holz-Umfassungszargen, Türblätter in Holz, weiß lackiert.

### **2.3.3 Technische Ausstattung**

#### *2.3.3.1 Wasser*

Die Wohnung ist an die häusliche Wasserversorgung angeschlossen. Die Wohnung besitzt keinen eigenen Wasserzähler.

#### *2.3.3.2 Abwasser*

Die Entwässerung der Wohnung erfolgt über den Hausanschluss an das städtische Abwassernetz.

#### *2.3.3.3 Elektro*

Es wird angenommen, dass sich die Elektroinstallationen der Wohneinheit auf einem eher veralteten Standard befinden.



#### 2.3.3.4 Heizung

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über Heizkörper. Die Wohneinheit ist an die Gastherme angeschlossen, welche sich im Badezimmer befindet. Ein Gaszähler ist in der Wohnung vorhanden.

#### 2.3.3.5 Warmwasser

Die Warmwasserversorgung der Wohnung erfolgt über die dort befindliche Gasheizung.

### 2.3.4 Nutzungseinheiten / Raumaufteilung

Zentrales Treppenhaus mit Zugang im Erdgeschoss, das Erdgeschoss liegt einige Stufen über der Eingangsebene. Auf jedem Geschoss befinden sich an das Treppenhaus angeschlossen 2 Wohneinheiten.

Das Wertermittlungsobjekt bildet eine zusammenhängende Nutzungseinheit mit einem Schlafraum, einem Wohnzimmer sowie einem Bad, einer separaten Küche und einem Abstellraum. Die Räume sind alle über eine zentrale Diele miteinander verbunden.

Die Raumaufteilung der Wohnung ist insgesamt als wirtschaftlich und gut nutzbar zu bewerten. Die Zimmeranzahl ist der Größe der Wohnung insgesamt angemessen. Ein Balkon, bzw. ein Freisitz ist nicht vorhanden.

## 2.4 Baujahr / Nutzungsdauern

### 2.4.1 Tatsächliches Baujahr

Aus der Bauakte der Stadt Ansbach geht hervor, dass das Gebäude im Jahr 1950 fertiggestellt wurde.

### 2.4.2 Alter und Nutzungsdauern im Gutachten

Folgende Werte bilden die Grundlage der Berechnungen im Gutachten. Diese beachten die Vorgaben des Gutachterausschusses in Bezug auf den Liegenschaftszinssatz:

Baujahr Gebäude:	1950
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Wertermittlungstichtag:	16.05.2025
Alter des Gebäudes zum Wertermittlungstichtag:	75 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer:	5 Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer	30 Jahre

## **2.5 Energetische Eigenschaften**

### **2.5.1 Energieausweis**

Im bestehenden Energieausweis für das Gebäude wird ein Endenergiebedarf von 82,6 kWh/(m²a) ausgewiesen. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse C mit einem energetisch modernisierten Standard.

Die Energieeffizienzklasse wurde mithilfe eines Verbrauchsausweis auf Grundlage des tatsächlichen Energieverbrauchs ermittelt.

### **2.5.2 Energetische Maßnahmen**

Die Wohnung weist folgende energetische Merkmale auf:

- Annahme oberste Geschossdecke: gedämmt
- Wärmeführende Leitungen: soweit ersichtlich, gedämmt.
- Alter der Heizungsanlage zum Wertermittlungstichtag: Annahme ca. 20-25 Jahre
- Außenwände: Mauerwerk gemäß Beschreibung im Gutachten, keine Dämmung.
- Boden: Belag mit unbekanntem Unterbau auf Holzbalkendecke.
- Fenster: 2-fach Isolierverglasung, Kunststofffenster, Baujahr unbekannt, ca. 2000

## **2.6 Instandhaltungszustand**

Beim Instandhaltungszustand ist zwischen dem Sondereigentum und dem Gemeinschaftseigentum zu unterscheiden.

Der Instandhaltungszustand des Gesamtobjekts ist in der Außenansicht als durchschnittlich zu bewerten. Das Gebäude ist insgesamt funktionstüchtig, jedoch insbesondere den Ausbau betreffend gealtert. Viele Oberflächen bedürfen einer Renovierung, insbesondere Bodenbeläge und Wandbeläge im Treppenhaus. Auch die gepflasterten Wegflächen im Außenbereich sind zwar noch funktionstüchtig, jedoch deutlich abgenutzt und mittelfristig zumindest teilweise zu erneuern.

Der Zustand des Ausbaus der im Sondereigentum befindlichen Räumlichkeiten ist insgesamt als unterdurchschnittlich zu bewerten. Die Wohnung ist insgesamt deutlich abgewohnt und in großen Teilen verdreckt und ungepflegt. Die Oberflächen von Böden und Wänden sind teils zerstört (von Haustieren abgenagte Tapeten, stark verdreckte und sich ablösende Bodenbeläge). Insgesamt sind deutliche Abnutzungsspuren an vielen sichtbaren Bauteilen des Ausbaus festzustellen.

Ausgehend von den Erkenntnissen aus der Objektbesichtigung ist davon auszugehen, dass der technische Ausbau der Wohnung insgesamt zwar funktionstüchtig ist, jedoch größtenteils einem veralteten Standard entspricht (Elektroinstallation, haustechnische Installationen).

## **2.7 Modernisierungszustand**

Im Laufe der Jahre nach dem Baujahr wurden dem äußeren Anschein nach immer wieder kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung am gesamten Gebäude vorgenommen, welche jedoch zum Teil auch schon länger zurückliegen.

Im Rahmen der Objektbesichtigung konnten einige Maßnahmen am Objekt festgestellt werden. Nach Aussage des Eigentümers hat dieser im Jahr 2022 eine neue Küche in die Wohnung eingebaut, sowie Bodenbeläge ausgetauscht, Wände neu tapeziert und das Bad neu gefliest, sowie die sanitären Einrichtungsgegenstände ausgetauscht. Die Heizung in der Wohnung wurde dem äußeren Anschein nach in der Vergangenheit erneuert. Ein genaues Jahr hierfür ist jedoch nicht bekannt. Seitens des Sachverständigen wird davon ausgegangen, dass Heizung und Heizkörper in etwa aus den 90er Jahren stammen.

An der Hüllfläche des Gebäudes wurden die Fenster ausgetauscht (genaues Baujahr unbekannt, ca. um das Jahr 2000) und durch Kunststofffenster mit einer 2-fach Verglasung ergänzt. Im Jahr 2016 wurde nach Aussage der Hausverwaltung das Dach saniert.

## **2.8 Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse**

Die Aufenthaltsräume besitzen eine ausreichende Anzahl an Fenstern zu Belichtung.

Die Belüftung der Räumlichkeiten erfolgt rein über natürliche Fensterlüftung. Die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sind als durchschnittlich zu bewerten.

## **2.9 Baumängel / Bauschäden**

### **2.9.1 Baumängel**

Ein Baumangel liegt vor, wenn der **Ist-Zustand** eines Bauobjekts nach Beenden des Bauvorhabens vom geplanten **Soll-Zustand** abweicht. Häufig entspricht das Objekt schon nicht der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit und kann an Wert verlieren. Als Baumangel gilt jede Abweichung vom Soll-Zustand, egal ob positiv oder negativ und unabhängig davon, inwieweit sich der Wert des Bauobjekts verändert. Zusätzlich gelten auch folgende Sachverhalte als Baumangel:

- Mängel, die nicht die Funktion, aber die Wertschätzung des Bauwerks beeinflussen (sog. „Schönheitsfehler“).
- Abweichungen vom Ist-Zustand, die einen objektiven Mehrwert darstellen,
- Ein erhöhtes Schadensrisiko am Bauobjekt.

Das gewöhnliche Abnutzen oder Verschleißspuren am Bauwerk gelten nicht als Baumangel, auch wenn sie die Bauleistung beeinflussen.

Bei der Objektbesichtigung konnten am Wertermittlungsobjekt keine wesentlichen Baumängel festgestellt werden. Im Gutachten wird von einem mangelfreien Zustand ausgegangen.

### 2.9.2 Bauschäden

Als **Bauschäden** werden dagegen Beeinträchtigungen eines Bauwerks als Folge

- eines Baumangels (Mangelfolgeschäden) oder
- äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Regen oder Feuer) oder
- unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung definiert.

Hierzu gehören insbesondere Gründungsschäden (Setzrisse) sowie Schäden infolge mangelhafter (Dach-)Isolierung, Schubrisse, Schwammbefall, Putzschäden, Schäden an Dachrinnen, Formveränderungen von Bauteilen, Schäden infolge von Holzerkrankungen (Mängel der Imprägnierung), Rauch-, Wasser-, Erschütterungs-, Bergbau-, Sturm- und Kriegsschäden.

Bei der Ortsbegehung konnten keine wesentlichen Bauschäden abseits der bereits dargelegten Instandhaltungsrückstände festgestellt werden. Im Gutachten wird von einem schadensfreien Zustand ausgegangen.

### 2.9.3 Wirtschaftliche Wertminderungen

Wirtschaftliche Wertminderungen können durch Umstände auftreten, welche das Gebäude in seiner Form und Lage auf dem Grundstück betreffen. Folgende Kriterien können zu einer Wertminderung führen:

- Unorthodoxe oder nicht mehr zeitgemäße Grundrissgestaltung, beispielsweise mit übergroßen, überhohen oder zu kleinen Räumen, gefangenen Räumen, unzweckmäßige Baugestaltung etc.
- Unorganische Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück oder zueinander, nicht genehmigte Nutzungsänderungen, wirtschaftliche Überalterung etc.

Bei dem Wertermittlungsobjekt sind keine wirtschaftlichen Wertminderungen bekannt.

### **3 Flächenermittlungen**

#### **3.1 Vorbemerkungen**

Aus den Archivunterlagen der Stadt Ansbach, sowie aus der Teilungserklärung gingen keine belastbaren Flächenberechnungen zur Wohnung hervor.

Der Sachverständige fertigte bei der Ortsbegehung ein Kontrollaufmaß der Wohnflächen an, welches im Gutachten als Grundlage für die tatsächlichen Wohnflächen herangezogen wird. Im Rahmen des Wohnflächenaufmaßes wurden als Hilfsmittel ein Lasermessgerät „Leica Disto D2“, sowie ein Meterstab verwendet.

Ableitungen der Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) für das Anwesen werden im Gutachten auf Grundlage der vorhandenen Planunterlagen, sowie einer Kontrolle dieser Maße aus dem Geoinformationssystem des bayerischen Landesamts für Vermessung ([www.bayernatlas.de](http://www.bayernatlas.de)) vorgenommen.

Für die Ermittlung der GFZ wird auf Grundlage der bestehenden Planunterlagen davon ausgegangen, dass es sich bei dem Dachgeschoss um ein Vollgeschoss handelt. Dies konnte im Rahmend es Ortstermins nicht überprüft werden. Nach den Vorgaben des Gutachterausschusses beim Modell zur Ableitung der WGFZ sind ausbaufähige, bzw. ausgebaute Dachgeschosse mit 75% ihrer Grundfläche der WGFZ anzurechnen. Der Ansatz erfolgt im Gutachten analog, um den Grundsatz der Modellkonformität einzuhalten.

#### **3.2 Flächenberechnungen**

##### **3.2.1 Wohnfläche nach WofIV (Wohnflächenverordnung)**

<b>Wohnung</b>	
<b>Kontrollaufmaß</b>	<b>rd. 56m<sup>2</sup></b>

##### **3.2.2 Grundfläche und wertrelevante Geschossfläche GRZ (Grundflächenzahl)**

Grundfläche Gebäude	ca. 149m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	379m <sup>2</sup>
<b>GRZ I (baul. Anlagen)</b>	<b>0,39</b>
Überbaute Außenanlagen	ca. 60m <sup>2</sup>
Bebaut insgesamt	209m <sup>2</sup>
<b>GRZ II (inkl. überbaute Außenanlagen)</b>	<b>0,55</b>

### **WGFZ (Wertrelevante Geschossflächenzahl)**

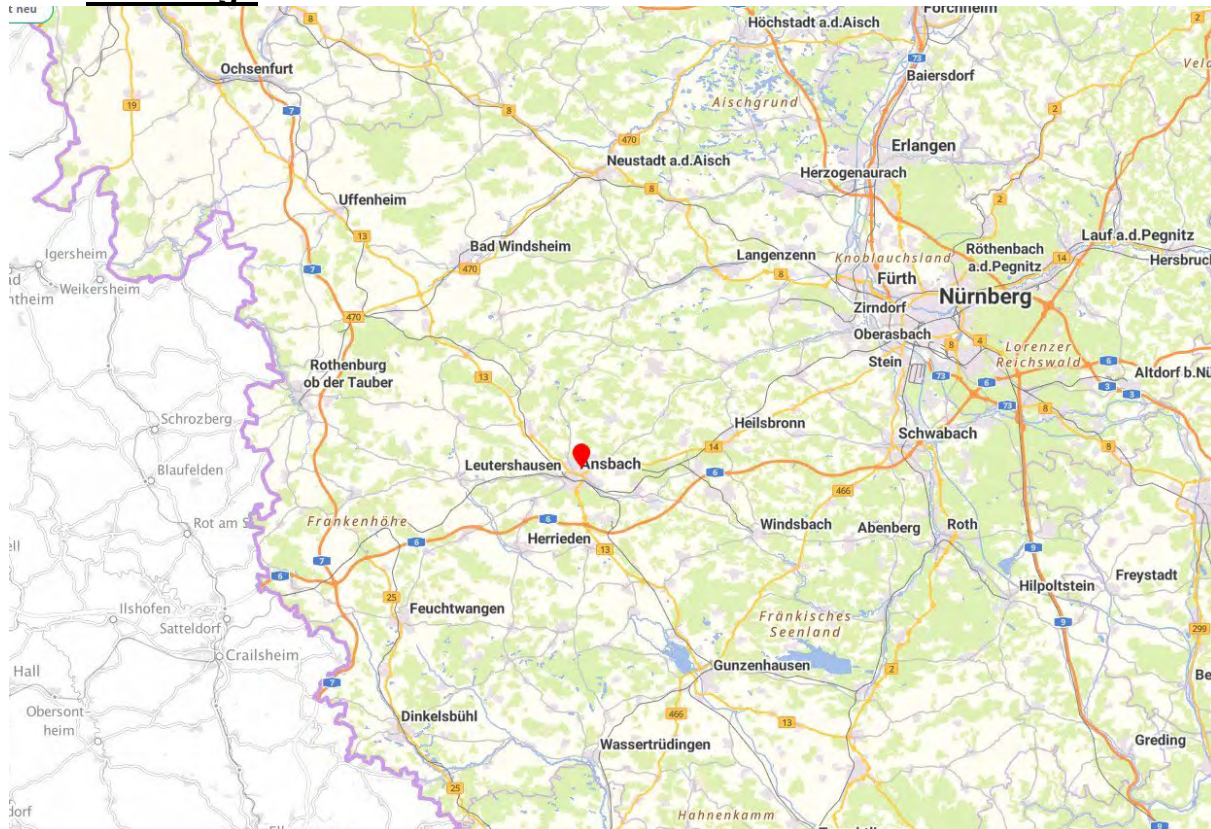
Für die Ermittlung der WGFZ wird davon ausgegangen, dass es sich bei dem Dachgeschoss um ein Vollgeschoss handelt.

Erdgeschoss	ca.149m <sup>2</sup>
Obergeschoss	ca.149m <sup>2</sup>
Dachgeschoss (Faktor 0,75)	ca.112m <sup>2</sup>
Geschossfläche	ca. 410m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	379m <sup>2</sup>
<b>WGFZ</b>	<b>1,08</b>

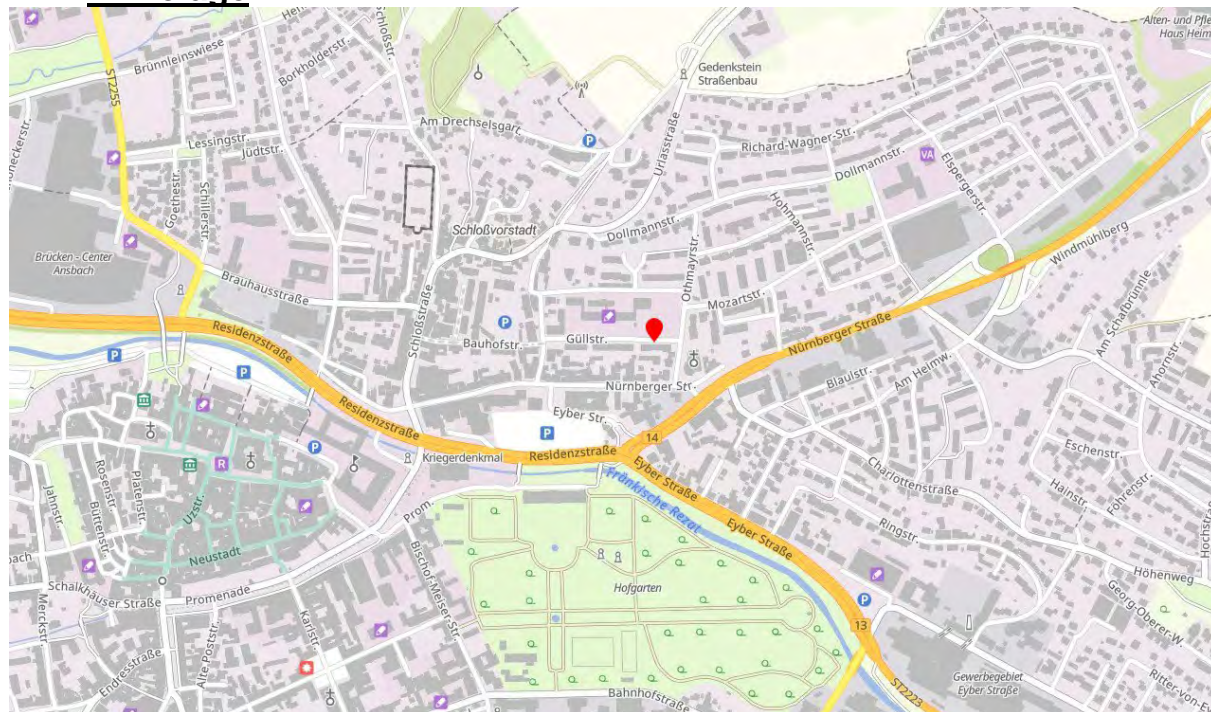


## 4 Anlagen

### 4.1 Makrolage



### 4.2 Mikrolage





### 4.3 Liegenschaftskarte



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Ansbach  
Dollmannstraße 56  
91522 Ansbach

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 09.05.2025

Flurstück: 1613/5  
Gemarkung: Ansbach

Gemeinde: Ansbach  
Landkreis: Ansbach  
Bezirk: Mittelfranken



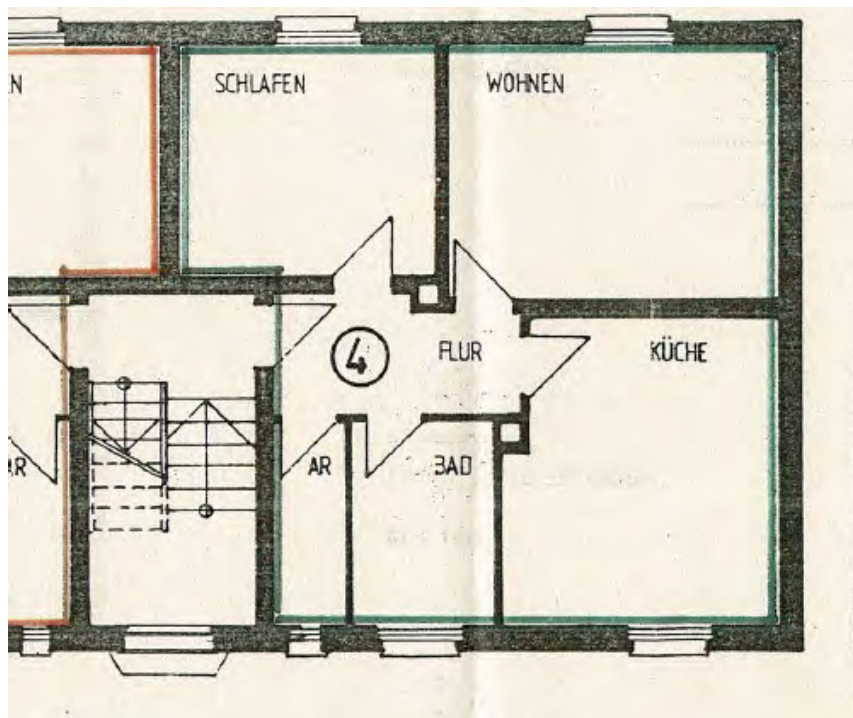
Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



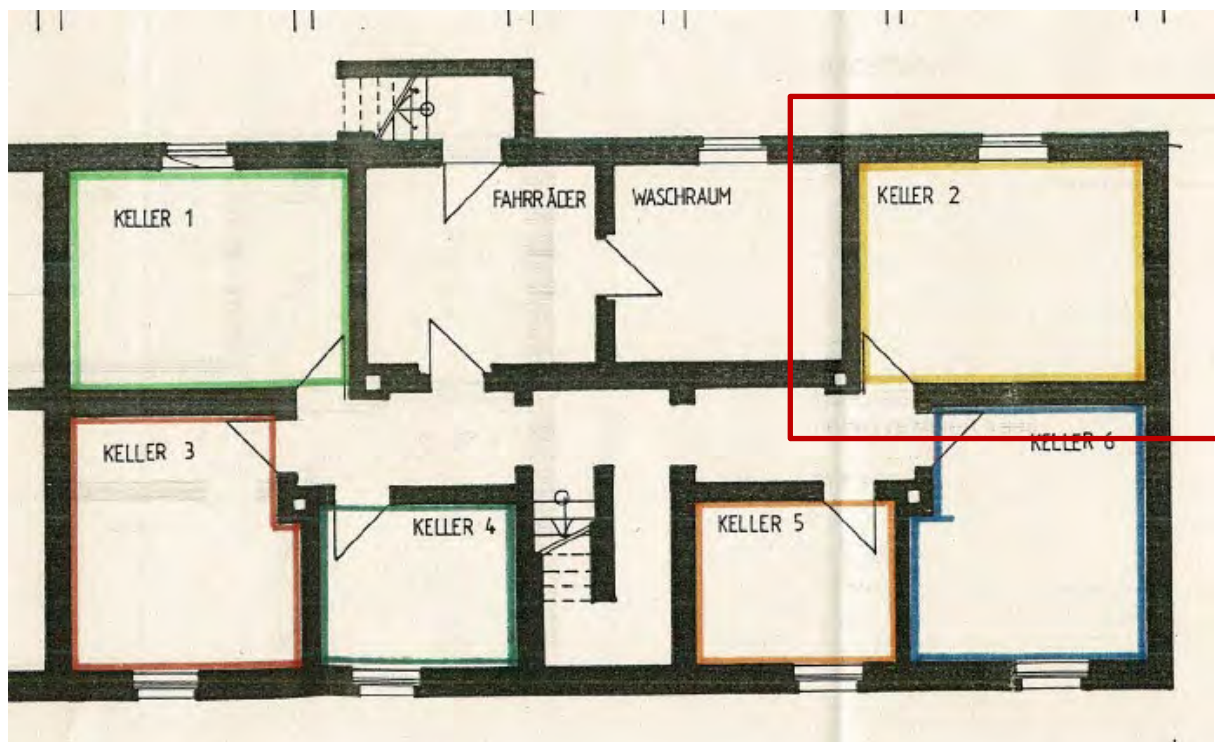
#### 4.4 Planunterlagen

##### Teilungserklärung

##### Grundriss Wohnung

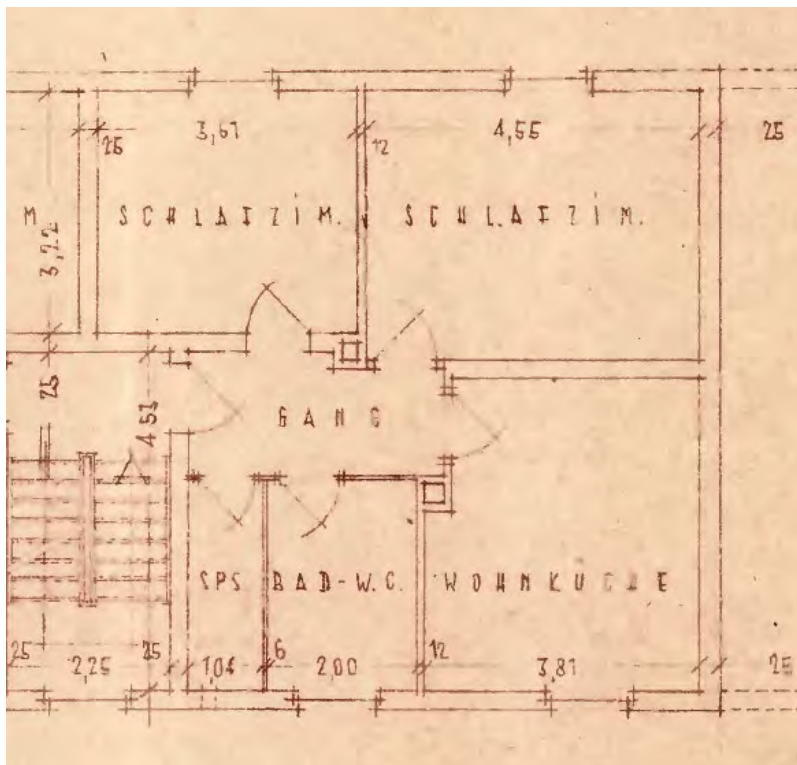


##### Kellerabteil

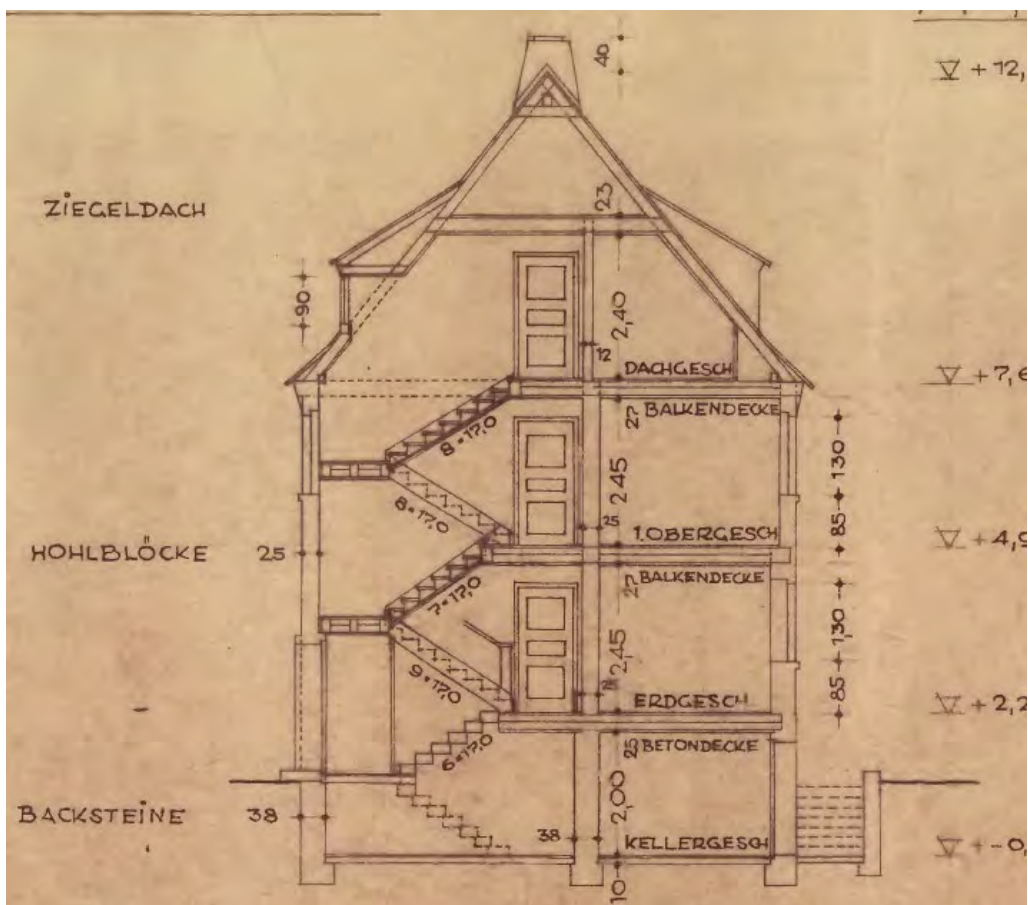


## Bauakte der Stadt Ansbach

### Grundriss Wohnung

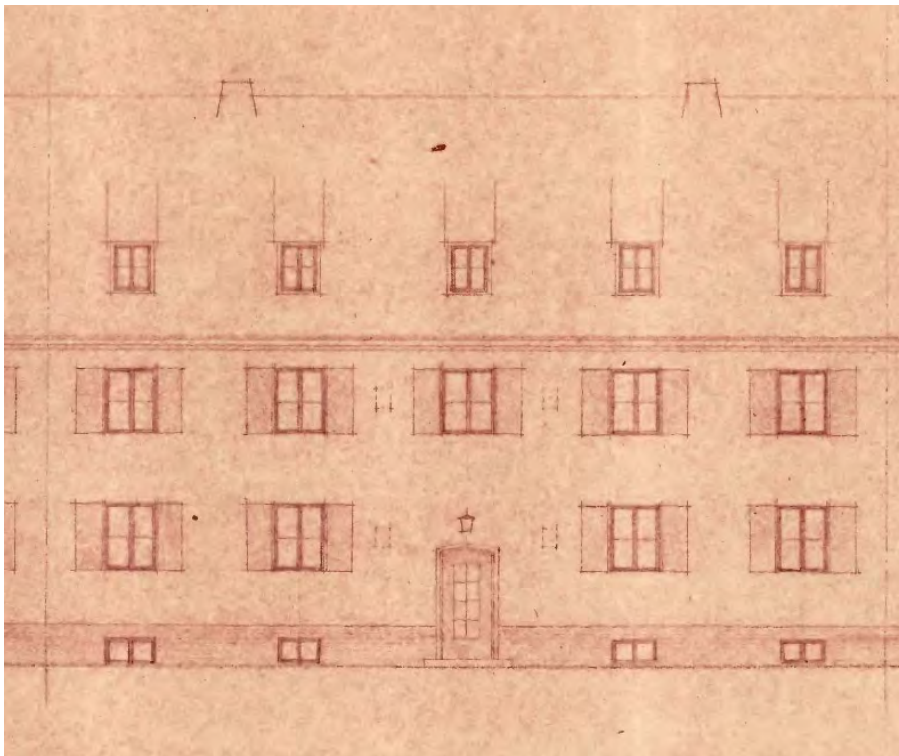


### Schnitt

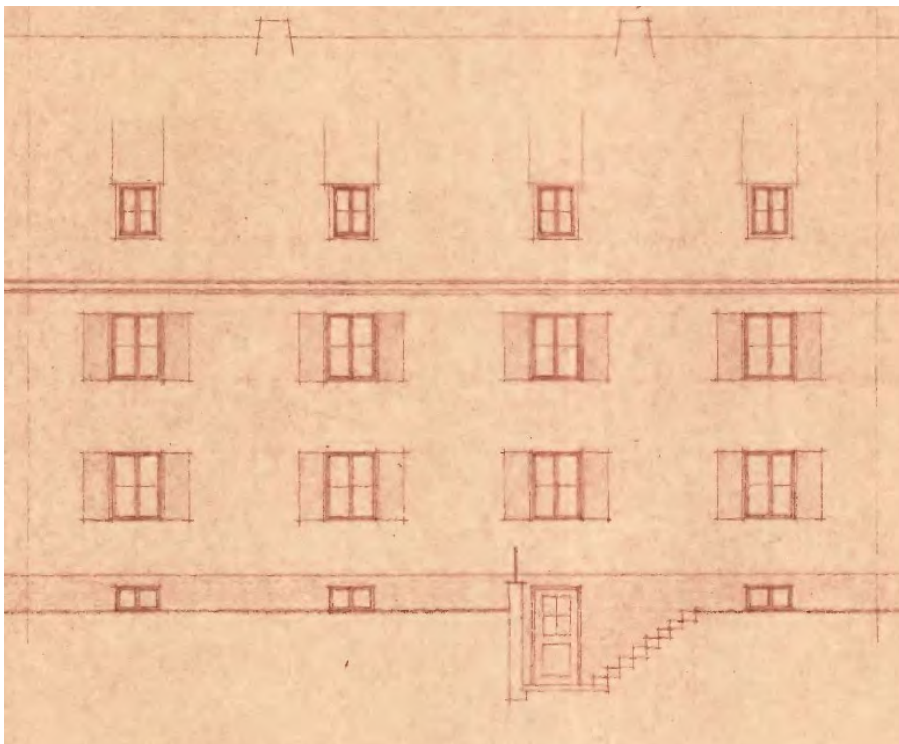




Ansicht Nord



Ansicht Süd



## 4.5 Flächenberechnungen des Sachverständigen

### Wohnflächenberechnung des Sachverständigen

Wohnzimmer	4,52	x	3,51	15,87 m <sup>2</sup>
Küche	3,58	x	3,25	11,64 m <sup>2</sup>
-	0,185	x	0,285	0,05 m <sup>2</sup>
Schlafen	4,17	x	3,74	15,60 m <sup>2</sup>
-	1,745	x	0,395	0,69 m <sup>2</sup>
Bad	2	x	2,28	4,56 m <sup>2</sup>
-	0,39	x	0,22	0,09 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1	x	2,31	2,31 m <sup>2</sup>
Diele	2,015	x	2	4,03 m <sup>2</sup>
	1,54	x	1,755	2,70 m <sup>2</sup>
-	0,58	x	0,43	0,25 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>				<b>55,62 m<sup>2</sup></b>

### GRZ/GFZ-Berechnung des Sachverständigen

<b>GRZ I (bauliche Anlagen)</b>				
Grundfläche Haus	17,42	x	8,54	148,77 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche				379,00 m <sup>2</sup>
<b>GRZ I</b>				<b>0,39</b>

149m<sup>2</sup>

gerundet

<b>GRZ II (inkl. Nebenanlagen)</b>				
Grundfläche Haus				149,00 m <sup>2</sup>
Grundfläche überb. Außenanlagen		ca.		60,00 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche gesamt				209,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche				379,00 m <sup>2</sup>
<b>GRZ II</b>				<b>0,55</b>

<b>GFZ</b>				
EG				149,00 m <sup>2</sup>
OG				149,00 m <sup>2</sup>
DG	Faktor	0,75		112,00 m <sup>2</sup>
Geschossfläche gesamt				410,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche				379,00 m <sup>2</sup>
<b>GFZ</b>				<b>1,08</b>

## 4.6 Fotodokumentation GEBÄUDE

Ansicht Nord



Treppenhaus



Waschküche





## WOHNUNG

### Küche



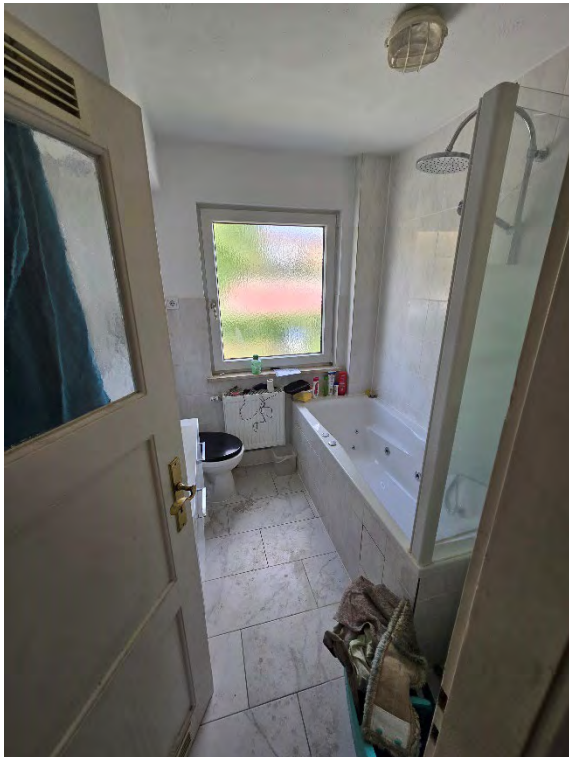
### Wohnzimmer



### Schlafzimmer



Bad



Abstellraum



Bad mit Gasheizung





Diele



Kellerabteil

