

Irmgard SCHILLING

Dipl. Ing. Architektin

von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für Immobilienbewertung, DIAZert (F)

Mitglied im Gutachterausschuss am Landratsamt Neustadt an der Aisch



Exposé und Internetversion zum VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Im Dorf 5 in 91616 Neusitz,
bebaut mit einem Wohnhaus und einer Doppelgarage

zum Wertermittlungsstichtag, dem **03.07.2024**
Az. 2K 24/24



Ansicht von Süden, Quelle: eigenes Datenmaterial

Das Exposé ist ein unverbindlicher Auszug aus dem Gutachten und dient nur als Kurzinformation. Die Sachverständige ist nicht berechtigt Auskünfte an Dritte zu erteilen. Für die Informationen des Exposé wird keine Gewähr übernommen. Detaillierte Informationen zum Bewertungsobjekt sind dem Gutachten, welches dem Vollstreckungsgericht vorliegt, zu entnehmen.

ZUSAMMENFASSUNG

Beschreibung:	9/2, im Dorf 5, Gebäude- und Freiflächen
Grundstücksgröße	714 m ²
Adresse	im Dorf 5, 91616 Neusitz
Baujahr	2014* ¹
Lasten und Beschränkungen	die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet
Wohnfläche	ca. 254 m ²
Davon Hauptwohnung	ca. 206 m ²
Davon ELW	ca. 48 m ²
Baurechtliche Nutzbarkeit	§ 34 BauGB
Wertrelevante Nutzung	Wohnen
Baubehördliche Beschränkungen	augenscheinlich keine
Energieausweis	wurde vorgelegt (siehe Anlage)
Hausschwamm	nicht ersichtlich
Pilz- und Schädlingsbefall:	nicht ersichtlich
Zubehör	Einbauküche geschätzter Zeitwert 6.000 €
Verkehrswert	575.000 €

¹ Alle mit einem * versehenen Angaben stammen von den Eigentümern, bzw. wurden den vorgelegten Unterlagen entnommen und werden als richtig unterstellt. Eine Überprüfung erfolgte nicht.

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftrag - Gegenstand und Zweck

Mit Beschluss vom 10.06.2024 wurde ich vom Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts Ansbach nach § 74a Abs. 5 ZVG beauftragt, den Verkehrswert des mit einem Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage bebauten Grundstücks 9/2 in der Straße Im Dorf 5 in Neusitz zu ermitteln.

Zweck des Gutachtens ist die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

1.2 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag - 03.07.2024

1.3 Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Mittelfranken
Landkreis	Ansbach
Ort	Neusitz, 2104 Einwohner ²

LAGEBESCHREIBUNG

Neusitz ist eine Gemeinde im mittelfränkischen Landkreis Ansbach in Bayern. Sie ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Rothenburg ob der Tauber und liegt am West-Abhang der Frankenhöhe und der offenen östlichen Hohenloher Ebene. Neusitz liegt zur Gänze im Naturpark Frankenhöhe unmittelbar vor den Toren von Rothenburg ob der Tauber.

VERKEHRSANBINDUNG

Neusitz liegt direkt an der Autobahn A 7. Die Gemeinde hat über die A 7 als Europas wichtigste Nord-Süd-Achse Anbindung an Würzburg, Kassel, Ulm und über das Autobahnkreuz BAB A7 / A6 Anbindung an Ansbach, Nürnberg und Heilbronn.

Die Züge der Deutschen Bahn AG können über den Bahnhof Rothenburg o.d.T. und über den Bahnhof Steinach bei Rothenburg gut erreicht werden.

Neusitz ist auch mit dem Flugzeug über den kleinen Verkehrslandeplatz im 20 km entfernten Niederstetten zu erreichen.

Die Flughäfen Nürnberg (80 km), Stuttgart (150 km) und Frankfurt (180 km), sind in Fahrzeiten zwischen 1,5 und 2,75 Stunden erreichbar.

Im alten Ortskernbereich befindet sich in ca. 170 m Entfernung eine Bushaltestelle.

² Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Neusitz, Berechnungen bis 2033, Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553, Bayerisches Landesamt für Statistik

Entfernungen: Ansbach 32 km, Würzburg 64 km, Nürnberg 102 km, Stuttgart 147 km und München 240 km.

ÖPNV

Neben dem normalen Buslinienverkehr ist der Ortsteil Schweinsdorf auch an das Schienennetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Züge fahren tagsüber stündlich in beide Richtungen (Rothenburg o. d. T. & Steinach)

1.4 Rechtliche Gegebenheiten

1.4.1 Grundbuch- und Katasterangaben

Amtsgericht:	Ansbach
Grundbuch von	Neusitz
Band	--
Blatt	1333
Auszugsdatum	17.06.2024

1.4.2 Planungsrecht

Einen Bebauungsplan gibt es im Bereich des Bewertungsobjektes nicht³.

Der FNP als auch die Legende sind nur schlecht lesbar. Die Legende⁴ stellt das Gebiet, in dem das zu bewertende Anwesen liegt, augenscheinlich als Dorfgebiet dar.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile“.

1.4.3 Entwicklungszustand

Baureifes Land nach ImmoWertV § 3 Abs. 4

1.4.4 Sanierungsgebiet/ Umlegungsverfahren

Das Anwesen liegt nicht in einem Sanierungsgebiet, ein Umlegungsverfahren ist nicht geplant und es gibt keine Erhaltungssatzung.⁵

1.4.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück 9/2 ist mit einem Wohnhaus mit Doppelgarage bebaut.

1.4.6 Bauordnungsrechtliche Situation

³ Mail der Gemeinde Neusitz vom 17.06.2024

⁴ Der vollständige Flächennutzungsplan kann bei der Stadt Rothenburg o.d.T. eingesehen werden.

⁵ Auskunft der Gemeinde 17.06.2024

Nach Auskunft der Gemeinde Neusitz wurden Wohnhaus und Doppelgarage 2012 rechtskräftig genehmigt⁶. Die Originalbaugenehmigungen wurden zum OT vorgelegt. In diesem Gutachten wird von einem genehmigten Zustand ausgegangen sowie die formale und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

1.4.7 Baulastenverzeichnis

Ein Baulastenverzeichnis des Baurechts- und Bauverwaltungsamts des LRA AN wird nicht geführt.⁷

1.4.8 Altlasten

Über Altlasten (schädliche Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG) ist nichts bekannt.

1.4.9 Natur- / Wasser- / Hochwasserschutz

Das Anwesen liegt weder in einem Naturschutz-, Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet, aber im Naturpark Frankenhöhe (Bay-10)⁸ und am Randes des Landschaftsschutzgebiets (LSG-BAY-10)⁹

1.4.10 Denkmalschutz

Das Grundstück ist nicht in der Denkmalschutzliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen.¹⁰

1.4.11 Brandschutz

Für dieses Gutachten wird der brandschutzordnungsgemäße Zustand unterstellt.

1.4.12 Nutzung und Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag

Das Wohngebäude wird durch einen Eigentümer zum WST eigengenutzt.

1.4.13 Erschließung und beitragsrechtliche Situation

Mit Schreiben vom 17.06.2024 teilt die Gemeinde mit, dass keine Zahlungen, die Erschließungskosten nach BauGB und KAG betreffend, ausstehen, noch zu erheben sind.

1.4.14 Immissionen

GERUCHSIMMISSIONEN

Konnten zum Ortstermin nicht festgestellt werden.

⁶ Siehe vor

⁷ Lt. Telefonat mit dem LRA AN Bauamt vom 14.08.2024

⁸ <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Zugriff 04.08.2024

⁹ Siehe vor

¹⁰ Siehe vor

LÄRMIMMISSIONEN

Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industriebetriebe, Werkstätten, Gastronomiebetriebe, etc.) konnten zum Ortstermin nicht festgestellt werden. Allerdings war zum OT Verkehrslärm der vorbeiführenden BAB A7 deutlich wahrnehmbar. (vgl. boGs)

1.4.15 Emissionen

Das Wohnhaus wird wärmetechnisch mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe versorgt und zusätzlich mit einem Kaminofen mit Wassertasche.

1.4.16 Sonstige Rechte und Lasten

Sind nicht bekannt*.

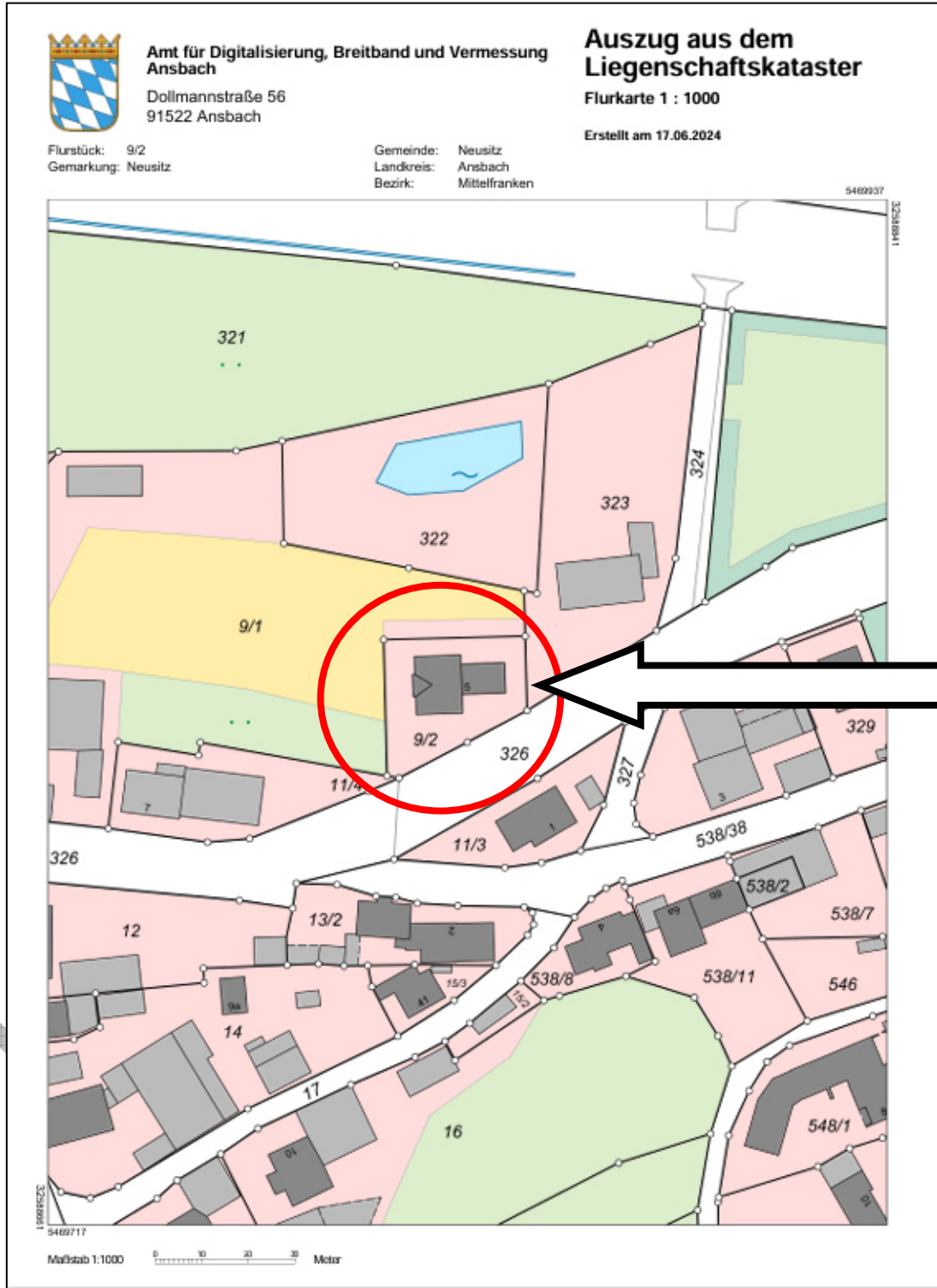
1.4.17 Privatrechtliche Situation

Privatrechtliche Einschränkungen sind nicht bekannt*

Internetversion

1.5 Beschaffenheit

1.5.1 Lageplan



Auszug aus dem Liegenschaftskataster M. 1: 1000 (verkleinert)

1.5.2 Zuschnitt und Topografie

Das 9/2 ist regelmäßig trapezförmig geschnitten und weist augenscheinlich ein Gefälle von ca. 1,00 m von Ost nach West und von ca. 1,20 m von Süd nach Nord auf.

1.5.3 Abmessungen und Größen

Die mittlere Breite beträgt rund 30,40 m, die mittlere Tiefe rund 23,40 m. Eine Überprüfung auf Übereinstimmung mit der Grundbuchangabe erfolgte nicht. Danach ist von 714 m² für das Grundstück auszugehen.

1.5.4 Grenzverhältnisse / nachbarliche Gemeinsamkeiten

geregelt und vermessen, der Aufstellpool überschreitet die Grenze im Norden um rd. 0,75 m.

1.5.5 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist an die öffentliche Strom*- und Wasserversorgung* sowie an die kommunale Kanalisation* und herkömmliche Telekommunikationsanlagen angeschlossen und gilt im Rahmen der vorhandenen Bebauung als ortsüblich erschlossen.

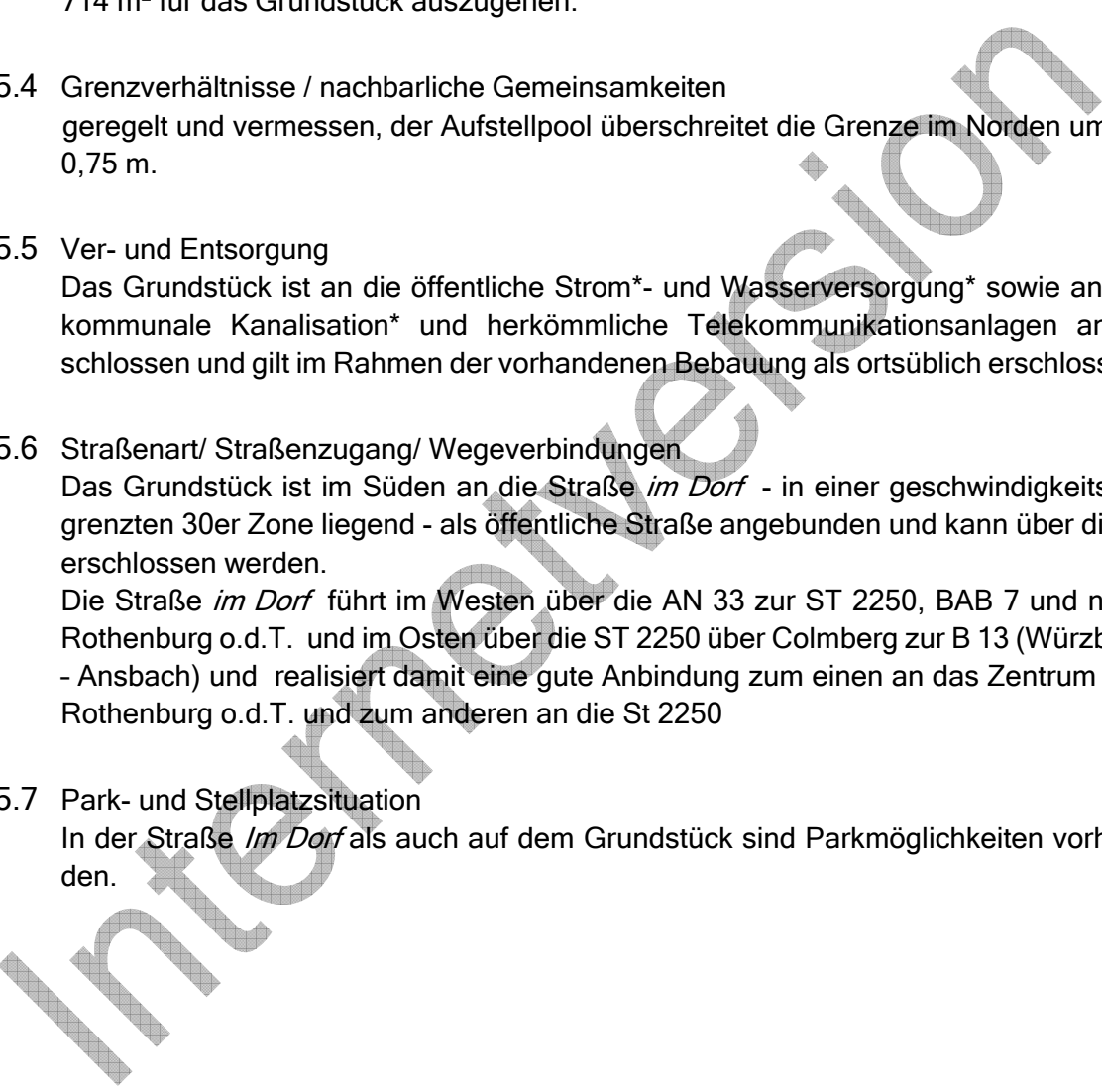
1.5.6 Straßenart/ Straßenzugang/ Wegeverbindungen

Das Grundstück ist im Süden an die Straße *im Dorf* - in einer geschwindigkeitsbegrenzten 30er Zone liegend - als öffentliche Straße angebunden und kann über diese erschlossen werden.

Die Straße *im Dorf* führt im Westen über die AN 33 zur ST 2250, BAB 7 und nach Rothenburg o.d.T. und im Osten über die ST 2250 über Colmberg zur B 13 (Würzburg - Ansbach) und realisiert damit eine gute Anbindung zum einen an das Zentrum von Rothenburg o.d.T. und zum anderen an die St 2250

1.5.7 Park- und Stellplatzsituation

In der Straße *Im Dorf* als auch auf dem Grundstück sind Parkmöglichkeiten vorhanden.



1.6 Bauliche und sonstige Anlagen

1.6.1 Wohnhaus

Zufahrt und Zugang erfolgen direkt von der Straße Im Dorf von Süden.

Das Wohngebäude ist ein 1½-geschossiger Satteldachbau, giebelständig zur Straße errichtet, teilunterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss, der von der Zufahrt /Hof im Süden traufseitig erschlossen wird.

Dem Wohn-/Esszimmer ist im Süden und Westen eine großzügige Terrasse vorgelagert. Das Kellergeschoss wird zusätzlich über eine Kelleraußentreppe im Norden erschlossen. Im KG befindet sich im Westen im Keller 2 ein Hobbyraum mit einem Wohnraumfenster.

Im EG befinden sich: WF, WC, Treppenhaus, Flur, Küche, Speis, Wohn-/Esszimmer mit Terrasse, Abstellraum und Arbeitszimmer.

Im DG befinden sich: Treppenhaus, Galerie, Schlafzimmer, Kinderzimmer 1 und 2, Ankleide und Bad, und abtrennbar ELW DU/WC, ELW Wohn-/Schlafraum, ELW Flur

Im KG befinden sich: Treppenhaus, Flur, Vorratsraum, Waschküche mit Kellerausgang und Heizung, Hobbyraum.

WESENTLICHE KONSTRUKTIONS- / AUSSTATTUNGSMERKMALE¹¹

Baujahr	2014*
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig und funktional für die ausgeübte Nutzung, Alle Wohnräume sind ausreichend belichtet und belüftet, und weisen die erforderlichen Stellflächen auf.
Barrierefreiheit	nicht gegeben
Fundamente:	nicht einsehbar
Geschosse	Teil-KG, EG und DG
Außenwände	massives Mauerwerk*, Putz
Innenwände	nicht einsehbar, Mauerwerk* und beplankte Ständerwände
Bodenplatte /Geschossdecken	Bodenplatte keine Erkenntnisse Über KG und EG Massivdecken lt. Plan, Decken unterseitig verputzt und /oder gestrichen/ tapeziert, im DG bis UK Dach offen, Zwischendecke in Ankleide Dachschrägen Gipskartonbauplatten, Spachtelung, Anstrich
Dachform/ -konstruktion	Satteldach DN ca. 30°, Kamin, Dachdämmung,

¹¹ Angaben nach Augenschein, bzw. vorliegenden Unterlagen

Kniestock	ca. 1,75 m
Dacheindeckung / -entwässerung	Dachgeschoss ausgebaut Betondachsteine, außenliegende Dachrinnen und Fall- rohre in Metall
Treppen	KG/EG/DG einläufige Massivtreppe mit geradem Lauf, Holzbelag, Metallgeländer ¹² und Metallhandlauf, seit- lich Stufenbeleuchtung, Dacheinschubtreppe
Kellerausgangstreppe Hauseingang	gemauert, kein Handlauf, fehlende Absturzsicherung Aluhaustürelement, farbig mit Lichtausschnitt und Orna- mentverglasung, 2 feststehende Seitenteile mit Licht- ausschnitt und Ornamentverglasung
Nebeneingang KG	Sicherheitsschließzylinder, Briefkasten, Gegensprech- anlage mit Kamera Kunststoff

RAUM AUSSTATTUNG UND AUSBAUZUSTAND

Fenster	Kunststofffenster außen anthrazit, innen weiß, 3-fach- verglasung*, Innenfensterbänke Kunststein*, Außen- fensterbänke Alu, Jalousetten, elektrisch steuerbar, Kunststoffrollladen, Wohnraumfenster in Hobbyraum und Waschküche, Dachliegefenster z.T. mit Rollladen, elektrisch steuerbar
Türen	Futter- und Bekleidungsargen weiß, glatte Türblätter Glaselement zwischen WF und Treppenhaus, 3-teilig mit 2 feststehenden Seitenteilen, überbreites Glasschie- beelement Wohnen / Treppenhaus
Bodenbeläge	Keramik- und Parkettbeläge
Wandbekleidung	Putz/ Spachtelung, Anstrich, Gipskartonplatten, Malerv- lies*, in Teilbereichen keramische Wandbeläge in Bad DG und WC EG, im Duschbereich türhoch, in der Ga- rage halbhoch im Bereich des Ausgussbeckens, im Wohnbereich und Bad DG Natursteinwandgestaltung

ALLGEMEINE TECHNISCHE GEBÄUDEAUSSTATTUNG

Hausanschlüsse und Installationen im KG und EG Abstellraum

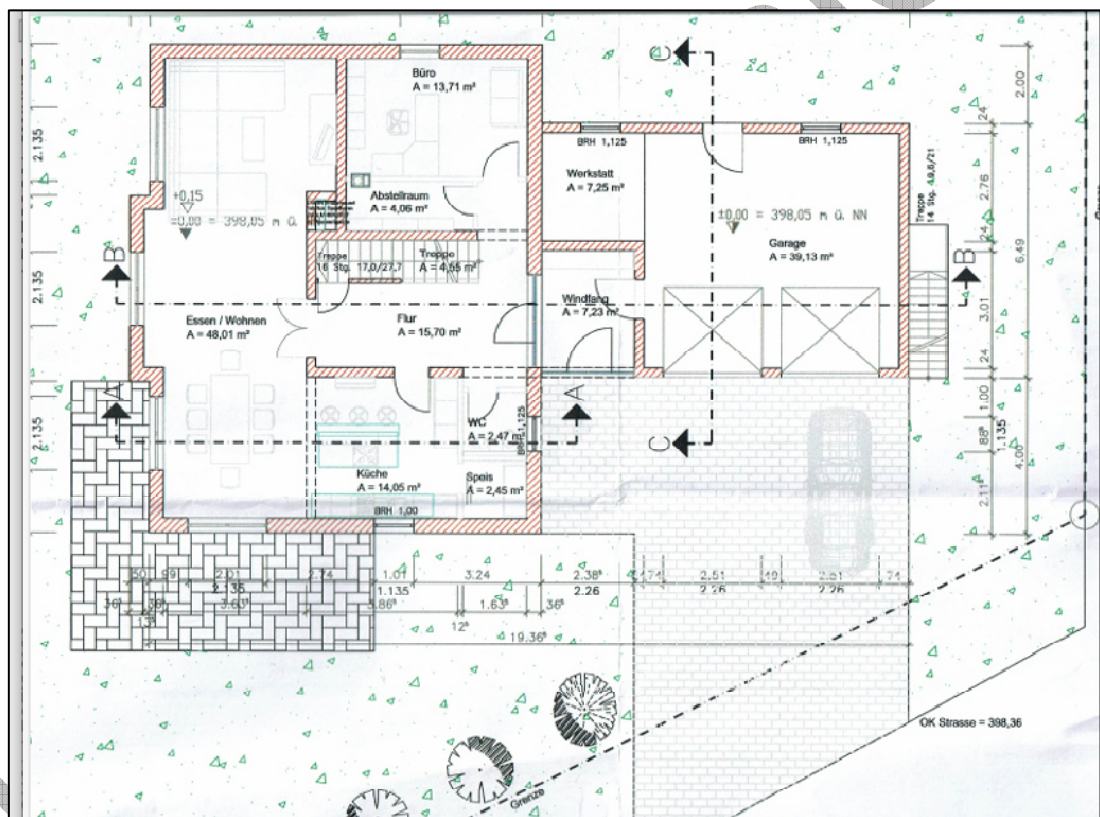
Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe*, Pufferspeicher mit ca. 800 litr.*, Fußbodenheizung in Teilbereichen, Raumthermos- tate, Flachheizkörper, teilweise auch im KG, Handtuch- halterheizkörper im Bad DG, zentrale Lüftungsanlage für EG und DG
Kachelofen	mit Wassertasche zur zusätzlichen WW-Bereitung
Warmwasserbereitung	Warmwasserspeicher

¹² Augenscheinlich nicht den Bauvorschriften entsprechend

Sanitäreinrichtung	Rückstauklappe im KG EG WC: Sanitärkeramik weiß, Aufsatz-Waschtisch, Wandhänge-WC DG Bad: Sanitärkeramik weiß, asymmetrische Badewanne mit größerem Zuschnitt, DU mit Glaskabine und Regenwasserbrause, Aufsatz-Waschtisch mit Unterschrank, Wandhänge-WC Waschküche: Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner, Spüle, Gulli Wasserinstallation, Hauswasserwerk für Betonzisterne mit Gartenwasser, 9 m ³ * Fassungsvermögen, für WC-Spülung* und Gartenwasser*
Küche	Einbauküche mit Kochinsel, Einbaukühlschrank sowie allen herkömmlichen Anschlüsse
Elektroinstallation /	dem Baujahr entsprechende durchschnittliche bis überdurchschnittliche Ausstattung, Kraftstromanschluss, Panzersicherung und Hauptverteilung im KG, Unterverteilungen, Kippschaltersicherungen, SAT- Anlage, Rauchmelder, elektrischer Türöffner mit Gegensprechanlage und Kamera, Außenbeleuchtung, Videoüberwachung im Außenbereich, Datenanschluss in jedem Raum*
Telekommunikation	VDSL 50.000 Mbit*
Wärme-/Schallschutz	dem Baujahr entsprechend,
Energieausweis	siehe Anlage Nach den vom Eigentümer vorgelegten Unterlagen handelt es sich augenscheinlich um ein nach dem KfW 70* Standard errichtetes Gebäude.
Terrasse	Kunststoffbelag (WPC), seitliche Geländeabfangungen mit Natursteinquadern, Sonnensegel
AUSSTATTUNGSSTANDARD:	dem Baujahr entsprechend, zeitgemäß, teilweise überdurchschnittlich
BESONDERE BAUTEILE / BESONDERE EINRICHTUNGEN / BESONDERHEITEN	Kellerausgangstreppe Kachelofen mit Wassertasche Zisterne Aufstellpool
GEBÄUDE-/ UNTERHALTUNGSZUSTAND	gut
MODERNISIERUNGEN* / ERWEITERUNGEN*	Modernisierungen fanden nicht statt*. Die tragenden Gebäudeteile resultieren aus dem Ursprungsbaujahr.
ZUSTANDSDEFIZITE / FERTIGSTELLUNGSBEDARF	

- Kleinere Instandhaltungsdefizite
- fehlende Absturzsicherungen an Fenstern im DG
- leichte Witterungsschäden Außenputz
- Rissebelastung Putz im Innenbereich
- Fehlender Handlauf Kelleraußen- und Innentreppe und fehlende Absturzsicherung
- Fehlender separater Zugang zur ELW
- Abtrennung und Fertigstellung ELW DU/WC
- Fertigstellung ELW Wand- und Bodenbekleidung
- Einbau getrennter Zählleinrichtung für Haupt- und Einliegerwohnung

1.6.1.1 Planunterlagen ohne Maßstab



Erdgeschoss



EG Treppenhaus



EG Gäste WC



EG Küche



KG Waschküche und Heizraum



DG Bad mit Natursteinwandgestaltung



Einliegerwohnung

1.6.2 Doppelgarage

Es handelt sich um eine Doppelgarage, die im Osten an das Wohnhaus angebaut ist. Die Oberkante Garagenboden liegt auf Geländeneiveau. Es handelt sich um eingeschossige Gebäude, mit einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss (ELW), für Abstell- und Lagerzwecke im nicht frostfreien Bereich geeignet.

Die Nutzfläche beträgt ca. 45 m²

Die Wohnfläche im DG wurde unter der Beschreibung Wohnhaus ausgewiesen.

WESENTLICHE KONSTRUKTIONS- / AUSSTATTUNGSMERKMALE (Angaben nach Augenschein, bzw. vorliegenden Unterlagen)

Gebäudeart	Massivbau
Baujahr Doppelgarage	2014*
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig und funktional für die ausgeübte Nutzung,
Fundamente:	nicht einsehbar
Geschosse	erdgeschossig und ausgebautes Dachgeschoss
Außenwände	massiv
Boden	Betonboden, geölt*
Dachform/ -konstruktion	Satteldach, DN 30°, Kniestock 1,75 m, Dachsteine, Dachentwässerung Metall
Türen/Tore/Fenster	Kunststofffenster, Nebeneingangstüre, Segmenttore Alu, elektrisch gesteuert
Technische Ausstattung	durchschnittliche Elektroausstattung, Kraftstromanschluss
AUSSTATTUNGSSTANDARD	baujahrestypisch

1.6.3 Außenanlagen

An wesentlichen wertrelevanten Außenanlagen wurden zum Stichtag vorgefunden:

- Befestigte Zufahrt
- Ver- und Entsorgungsanschlüsse
- Freiflächenanlagen,
- Teilweise Einfriedungen des Grundstückes
- Gartenstrom- und Gartenwasseranschlüsse
- Aufstellpool

ZUSTANDSDEFIZITE

- Setzungen im Pflasterbelag
- Aufstellpool über die Grenze nach Norden gebaut

Internetversion