

AUSZUG AUS DEM 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.

Über den Verkehrswert bzw. Marktwert des mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebauten Grundstücks

Rezatstraße 7, 91617 Oberdachstetten



Verkehrswert:
260.000 Euro
zum

Wertermittlungstichtag: 19.09.2025
Qualitätstichtag: 19.09.2025

Auftraggeber/in: Amtsgericht Ansbach, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Aktenzeichen Auftraggeber/in: 2 K 37/24
Gutachten Nr. 2025-13

1 Zusätzliche Fragen des Gerichts

1.1 Ökologische Altlasten

Nach Anfrage des Sachverständigen beim Landratsamt Ansbach bestehen für das Wertermittlungsobjekt keine Eintragungen im Altlastenkataster und/oder ABuDIS (Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem).

Weitere Hinweise auf eine eventuelle Belastung des Grundstücks bestehen nicht. Im Gutachten wird somit von einem altlastenfreien Grundstück ausgegangen.

1.2 Zuständiger Kaminkehrer

Peter Frauenschläger

Finkenweg 35

91611 Lehrberg

1.3 Mieter/Pächter

Das Anwesen wird seitens der Antragsgegnerin selbst bewohnt. Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen ihrer Aussage im Rahmen der Objektbesichtigung nach nicht.

1.4 Wohnpreisbindung

Es bestehen keine Hinweise auf eine Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG.

1.5 Gewerbebetrieb

Nach Ortsbegehung und Aussage der Antragsgegnerin besteht kein Gewerbebetrieb. Das Anwesen wird ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

1.6 Maschinen und Betriebseinrichtungen

Derlei Einrichtungen konnten bei der Objektbesichtigungen nicht ausgemacht werden.

1.7 Energieausweis

Gemäß Angaben der Antragsgegnerin sowie des Antragstellers bei der Ortsbesichtigung besteht kein Energieausweis im Sinne des GEG.

1.8 Hausschwamm

Im Rahmen der Objektbesichtigung fanden sich keinerlei offen sichtbare Hinweise, welche auf einen Befall mit Hausschwamm hindeuten würden. Bauteilöffnungen wurden im Rahmen des Gutachtens nicht durchgeführt.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Wertermittlungsobjekt

2.1.1 Art des Bewertungsobjektes

Einfamilienhaus mit Doppelgarage.

2.1.2 Objektadresse

Rezatstraße 7, 91617 Oberdachstetten

2.1.3 Amtsgericht

Ansbach

2.1.4 Grundbuch und Bezeichnung

Grundbuch von: Oberdachstetten

Blatt: 1788

Gemarkung: Oberdachstetten

Flurnummer: 753/3

Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche

2.1.5 Grundstücksgröße

Laut Eintragung im Grundbuch beträgt die Grundstücksgröße 907m².

2.1.6 Nutzer / Mieter

Das Anwesen wird zum Wertermittlungstichtag von der Antragsgegnerin bewohnt.

2.1.7 Wertermittlungstichtag nach §3 Abs. 1 ImmoWertV

19.09.2025

2.1.8 Qualitätsstichtag nach §4 Abs. 1 ImmoWertV

19.09.2025

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage (großräumige Lage)

3.1.1 Bundesland

Bayern.

3.1.2 Regierungsbezirk

Mittelfranken.

3.1.3 Landkreis

Ansbach.

3.1.4 Gemeinde Oberdachstetten

Die Gemeinde Oberdachstetten befindet sich am nördlichen Rand des Landkreises Ansbach.

Bevölkerung: :

Aktuelle Einwohnerzahl (Stand 30.06.2024, www.wirtschaft-in-zahlen.de/gremium-Ansbach/): 1.613

Wirtschaft:

Der Wirtschaftsstandort Oberdachstetten wird hauptsächlich von kleineren mittelständischen Unternehmen, sowie landwirtschaftlichen Unternehmen geprägt.

Der Kaufkraftindex 2025 liegt im Landkreis Ansbach bei 98,5 und somit zusammen mit den benachbarten Landkreisen Neustadt a.d. Aisch und Weißenburg / Gunzenhausen am unteren Rand der Landkreise in Mittelfranken. Der durchschnittliche Kaufkraftindex für Bayern liegt 2025 bei 109,3. Der Kaufkraftindex in Oberdachstetten lag mit Stand 2024 im Vergleich bei 93,9, und somit noch einmal deutlich unter dem Durchschnitt im Landkreis Ansbach.

(Quellennachweis für Daten zur Kaufkraft: <https://wirtschaft-in-zahlen.de/gremium-ansbach/>)

Oberdachstetten gehört weiterhin der Metropolregion Nürnberg an und ist außerdem Mitglied der kommunalen Allianz „NORA“, welcher weiterhin die umliegenden Gemeinden Flachslanden, Rügland, Weihenzell und Lehrberg angehören. Die fünf Gemeinden haben sich zu einer kommunalen Allianz zusammengeschlossen, um den wachsenden Anforderungen in der kommunalen Entwicklung zukünftig gemeinschaftlich begegnen zu können.

Bildung:

Im Gemeindegebiet von Oberdachstetten befinden sich eine Grundschule und eine Kindertagesstätte. Für weiterführende Bildungsangebote müssen umliegende Gemeinden angefahren werden.

Immobilienmarkt:

Nach aktuellstem zum Zeitpunkt der Wertermittlung verfügbaren Grundstücksmarktbericht (2023) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Ansbach wurde im Jahr 2023 im Vergleich zu 2022 und den Jahren davor ein deutlich kleinerer Umsatz an Beurkundungen über Grundstücksverkäufe insgesamt registriert. Der Rückgang bei mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken ist im Landkreis nur marginal spürbar, hier wurden im Jahr 2023 insgesamt 253 Kauffälle verzeichnet, im Jahr 2022 noch 272. Auch der Geldumsatz ging hierbei zurück. Der Höhepunkt der Kauffälle der vergangenen Jahre lag im Jahr 2020 bei insgesamt 357 Kauffällen.

Bei Betrachtung neuerer Daten aus umliegenden Gebieten bleibt seit 2022 eine Dämpfung des Immobilienmarkts im Hinblick auf den Grundstücksmarkt generell zu beobachten, welcher sich bis dato fortsetzt. Es kann davon ausgegangen werden, dass der allgemein abwärts gewandte Trend bei Wohnimmobilien auch auf dem Grundstücksmarkt in Oberdachstetten einen Einfluss einnimmt.

Der Immobilienmarkt in Oberdachstetten wird aufgrund der ländlichen Lage eher durch bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus geprägt, Eigentumswohnungen und Mietobjekte bilden einer eher untergeordnete Rolle.

3.1.5 Infrastruktur

3.1.5.1 Nachbarstädte

Im Osten: Nürnberg (ca.55km)

Im Süden: Ansbach (ca.18km)

Im Westen: Rothenburg o.d.T (ca. 20km)

Im Norden: Bad Windsheim (ca.16km)

3.1.5.2 Autobahnen / Bundesstraßen

Nächstgelegene Autobahn ist die A7, welche in westlicher Richtung ca. 18km vom Ortszentrum entfernt in Nord-Süd-Richtung verläuft. Direkt entlang des südwestlichen Ortsrands von Oberdachstetten verläuft die Bundesstraße B13 (Verbindung München-Würzburg).

3.1.5.3 Bahn-/Busverbindungen

Oberdachstetten besitzt eine Anbindung an das regionale Netz der deutschen Bahn. Von hier aus verkehren Regionalzüge in die Richtungen Ansbach/Nürnberg und Würzburg.

3.1.5.4 Flughäfen

Der Flughafen Nürnberg befindet sich in einer Entfernung von ca. 55 km. Von hier aus werden hauptsächlich Ferienzeile innerhalb Europas, sowie Inlandsflüge angeboten.

3.2 Mikrolage (kleinräumige Lage)

3.2.1 Lage

Das zu bewertende Anwesen befindet sich am nördlichen Rand des Ortsgebiets in einer Stichstraße (Rezatstraße). Diese wird im Norden begrenzt durch dort entlangführende Bahngleise. Südlich der Straße befindet sich eine Reihe von Wohngrundstücken welche im Süden an die fränkische Rezat angrenzen. Das Anwesen befindet sich innerhalb dieser aufgereihten Bebauung, leicht außerhalb des eigentlichen Ortsgebiets gelegen. Im Ortsgebiet von Oberdachstetten finden sich nur begrenzt Einkaufsmöglichkeiten oder sonstige Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Zum Teil müssen hierfür umliegende Gemeinden angefahren werden. Vom Anwesen aus ist der historische Ortskern in einer Entfernung von ca. 500m zu erreichen.

3.2.2 Umgebende Bebauung

In direkter Nachbarschaft zum Wertermittlungsobjekt befinden sich ausschließlich Wohngebäude des individuellen Wohnungsbaus, welche entlang der Rezatstraße in einer lockeren Bebauung aufgereiht sind. Es handelt sich um eine gewachsene Bebauung, mit ca. 7 Anwesen. Jenseits der nördlich der Rezatstraße verlaufenden Bahngleise befinden sich hauptsächlich landwirtschaftliche Flächen, sowie einzelne bebaute Flächen. Südlich der Grundstücksreihe befinden sich ein Fließgewässer (fränkische Rezat) sowie ein Grünstreifen, welche die unmittelbare bebaute Umgebung des Wertermittlungsobjekts vom inneren Ortsgebiet Oberdachstettens trennen, welches weiter südlich liegt.

3.2.3 Immissionen

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

Nördlich des Wertermittlungsobjekts verläuft in Ost-West Richtung die Bahnlinie in einem Abstand (Luftlinie) zur Grundstücksgrenze von ca. 30m. Bauliche Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahnlinie sind nicht vorhanden. Gemäß Lärmindex LDEN (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) des Eisenbahn-Bundesamts liegt die Lärmbelastung an der nördlichen Grundstücksgrenze in einem Bereich zwischen 70-74 dB(A). Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Nähe zur Bahnstrecke, bzw. aufgrund der von hier ausgehenden Schallemissionen ein Werteinfluss auf das Grundstück besteht. Dies wird im Gutachten bei der Ableitung des Bodenwerts dementsprechend berücksichtigt.

Weiterhin befinden sich nahe des Wertermittlungsobjekts landwirtschaftliche Flächen, für welche eine saisonbedingt vorhandene Geruchsbelastung (zum Beispiel durch das Ausbringen von Dünger auf den Feldern) nicht ausgeschlossen werden kann, was jedoch für eine Großzahl der Grundstücke in Oberdachstetten gilt. Es ist davon auszugehen, dass über das übliche Maß in Oberdachstetten hinaus hinsichtlich der Belastungen aus nahegelegener Landwirtschaft keine Belastungen in Gutachten zu berücksichtigen sind.

3.3 Grundstücksgestalt und Zuschnitt

3.3.1 Straßen, Grenzverlauf, Abmessungen des Grundstückes

Das Grundstück ist annähernd rechteckig in seiner Grundform.

Folgende, ungefähre Grundstücksabmessungen liegen vor:

Grenzlänge Nord: ca.28m

Grenzlänge West: ca.33m

Grenzlänge Süd: ca. 26m

Grenzlänge Ost: ca. 38m

3.3.2 Bebauung auf dem Grundstück

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus, sowie mit einer Doppelgarage sowie den zugehörigen baulichen Außenanlagen bebaut.

3.3.3 Topographie

Das Gelände auf dem Grundstück fällt von Norden nach Süden um ca. 1m ab.

3.4 Erschließungssituation

3.4.1 Zufahrt / Zugang

Das Anwesen liegt südlich an der Rezatstraße an und wird von hier aus erschlossen.

3.4.2 Bodenbeschaffenheit

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

Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine weiteren Hinweise, auf eine nicht-standortübliche Bodenbeschaffenheit, weitergehende Untersuchungen wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Im Gutachten wird von einer üblichen Bodenbeschaffenheit ausgegangen.

3.4.3 Straßenausbau / Erschließung

Die Erschließungsstraße ist vollständig mit einem Teerbelag ausgebaut. Ein Gehweg zum Anwesen besteht nicht.

Auf dem Fremdgrundstück mit der Flurnummer 678 verlaufen die Bahngleise und sonstige Anlagen der Deutschen Bahn. Seitens des Sachverständigen wird daher davon ausgegangen, dass sich das Flurstück im Eigentum der Deutschen Bahn befindet.

3.4.4 Anbindung an öffentliche Versorgung

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

Die Versorgung des Hauses mit Strom, Wasser und Internet/Telefon erfolgt über die vorhandenen Versorgungseinrichtungen. Weiterhin besteht für das Gebäude ein Glasfaseranschluss.

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

3.5 Öffentlich-rechtliche Belange

3.5.1 Bauplanungsrecht

3.5.1.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberdachstetten ist der Bereich des Anwesens als „gemischte Baufläche“ eingetragen.

3.5.1.2 Bebauungsplan

Das Anwesen befindet sich nicht im Geltungsbereich eines geltenden Bebauungsplans.

Baumaßnahmen auf dem Grundstück werden somit seitens der Bauaufsichtsbehörde gemäß den entsprechenden Bestimmungen des BauGB beurteilt.

3.5.1.3 Flurbereinigungs-, Sanierungs-, Umlegungsverfahren

Es bestehen keine Hinweise auf solcherlei Verfahren.

3.5.2 Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten

3.5.2.1 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 zum Wertermittlungstichtag ausgegangen.

3.5.2.2 Denkmalschutz

Das Anwesen steht nach Recherche des Sachverständigen nicht unter Denkmalschutz.

3.5.2.3 Natur-, Gewässer-, Landschaftsschutz

Keine Hinweise vorhanden.

3.5.2.4 Ortssatzungen

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

3.5.2.5 Überschwemmungsgebiet

Das Objekt liegt nicht im Bereich eines förmlich festgelegten Überschwemmungsgebiets. Da jedoch entlang der südlichen Grenze direkt ein Fließgewässer anschließt sind Überflutungen, zumindest im südlichen Teil des Grundstücks, nicht auszuschließen. Im Rahmen der Objektbesichtigung wurde seitens der Antragsgegnerin sowie des Antragstellers bestätigt, dass am südlichen Grundstücksrand teilweise schon Überschwemmungen des Grundstücks stattgefunden haben, welche jedoch bis dato keine Gefährdung für die baulichen Anlagen auf dem Grundstück darstellten.

3.5.2.6 Eintragungen in Abt. II des Grundbuches

Vorhandene Eintragung:

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.“

Diese ist auftragsgemäß im Gutachten nicht zu berücksichtigen.

3.5.3 Bauordnungsrecht

3.5.3.1 Baugenehmigungen

Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus der Bauakte der Gemeinde Oberdachstetten vor, welche folgende Unterlagen beinhaltet:

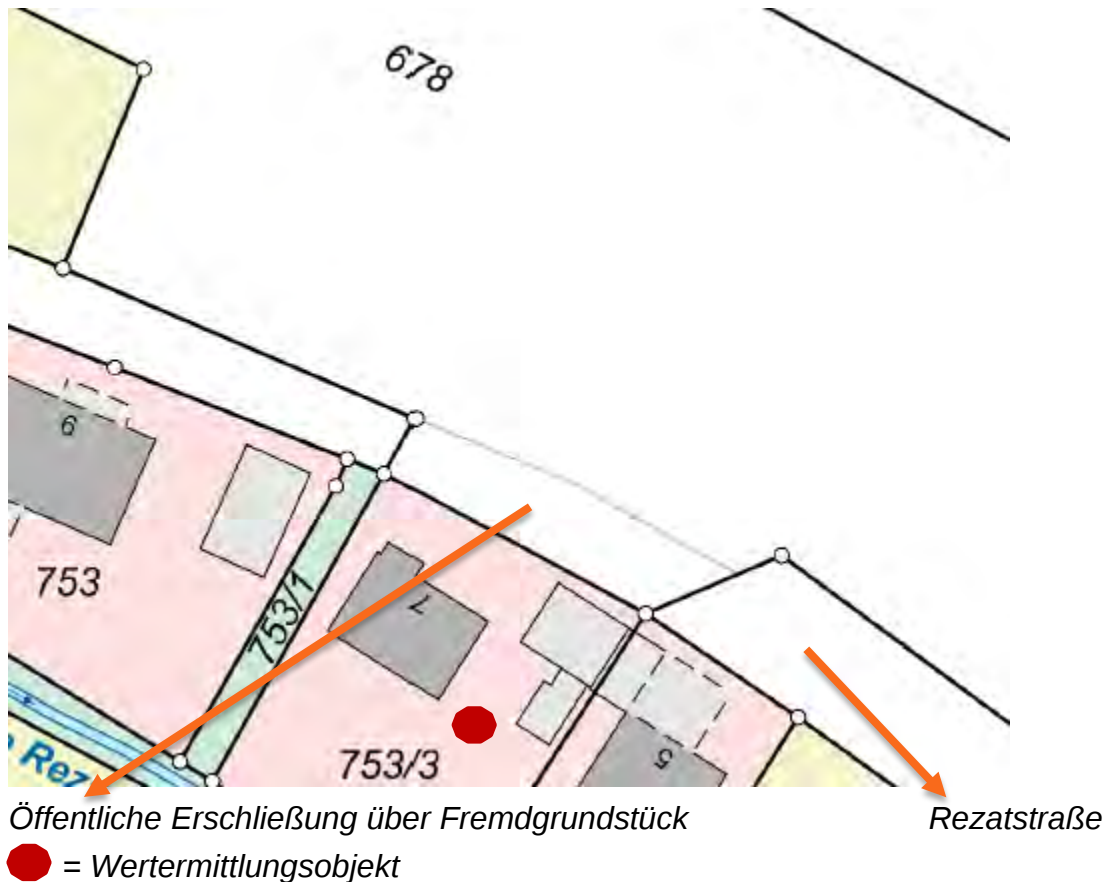
1. Technisch geprüfte Planunterlagen sowie Baubeschreibung zum Umbau bzw. Anbau des Wohnhauses. Angegebenes Datum zur Prüfung: 30. April 1970
2. Technisch geprüfte Planunterlagen für den Bau einer Einzelgarage. Angegebenes Datum zur Prüfung: 03. April 1970.
3. Bauaufsichtlich genehmigte Planunterlagen zur Erweiterung der Garage zur Doppelgarage, mit bestehendem Anbau eines Schuppens. Genehmigungsdatum: 14. Oktober 1992.

Zum ursprünglichen Neubau des Wohnhauses liegen keine genehmigten Planunterlagen vor, da diese weder im Archiv der Gemeinde noch im Archiv des Landratsamts auffindbar waren. Aufgrund der vorhandenen Planunterlagen wird seitens des Sachverständigen jedoch davon ausgegangen, dass die bestehenden baulichen Anlagen auf dem Anwesen im Einklang mit den bauaufsichtlichen Bestimmungen errichtet sind.

Der Grundriss des Obergeschosses stimmt nicht mit dem vorgefundenen tatsächlichen Grundriss des Obergeschosses überein. Seitens des Sachverständigen wird für das Gutachten davon ausgegangen, dass der geänderte Grundriss keine Auswirkungen auf den Genehmigungsstatus des Wohnhauses besitzt.

3.6 Entwicklungszustand

Die Rezatstraße und alle dort verlaufenden öffentlichen Erschließungsanlagen der Gemeinde verlaufen im Bereich entlang der kompletten nördlichen Grundstücksgrenze des Wertermittlungsobjekts nicht über ein Grundstück der Gemeinde Oberdachstetten, sondern über ein Fremdgrundstück, siehe hierzu den vorliegenden Auszug aus der Flurkarte:



Das Fremdgrundstück mit der Flurnummer 678, über welchem auch die Gleisanlagen der im Norden verlaufenden Bahntrasse verlaufen, befindet sich gemäß Auskunft des zuständigen Katasteramts im Eigentum der „DB Netz Aktiengesellschaft“.

Gemäß telefonischer Auskunft der Gemeinde Oberdachstetten besteht zwischen der Gemeinde und der Deutschen Bahn keine Vereinbarung, bzw. keine Dienstbarkeit zur Nutzung dieses Grundstücks für die Führung öffentlicher Erschließungsanlagen der Gemeinde.

Für das Wertermittlungsobjekt besteht somit streng genommen keine gesicherte Erschließung. Da auch die Anwesen westlich des Wertermittlungsobjekts über die Rezatstraße erschlossen sind, besteht für diese grundsätzlich die gleiche Problematik.

Es liegt jedoch tatsächlich eine Erschließung des Grundstücks vor. Weiterhin wird seitens des Sachverständigen davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen auf dem zu bewertenden Grundstück bauaufsichtlich genehmigt wurden und somit seitens der Genehmigungsbehörde die Erschließung als gesichert angesehen wurde, da dies eine zentrale Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der Anlagen auf dem Grundstück bildet.

Die Deutsche Bahn bildet weiterhin einen Grundstückseigentümer mit „öffentlichem“ Charakter. Diese ist somit nicht mit sonstigen Privateigentümern zu vergleichen, welche unter Umständen ein größeres Interesse dran hätten, das eigene Grundstück von Belastungen frei zu halten.

Für das Gutachten wird seitens des Sachverständigen hilfsweise davon ausgegangen, dass trotz der rechtlich nicht einwandfrei gesicherten öffentlichen Erschließung diese aufgrund des öffentlichen Charakters des benachbarten Grundstückseigentümers und der tatsächlich vorliegenden Erschließungssituation als gesichert angesehen werden kann. Es wird angenommen, dass in diesem Fall eher die Gemeinde Oberdachstetten dafür zuständig ist, ihre bereits vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen, welche über das Flurstück 678 verlaufen, dinglich abzusichern.

Es bleibt zu bemerken, dass es sich bei der Annahme des Sachverständigen lediglich um eine Hilfskonstruktion im Rahmen der Wertermittlung handelt. Sollte sich die Situation in der Realität anders darstellen oder die Deutsche Bahn eine Nutzung ihres Grundstücks untersagen, so hätte dies unter Umständen einen wesentlichen Einfluss auf den ermittelten Verkehrswert.

3.7 Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand

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

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

Nach Auskunft der Gemeinde Oberdachstetten sind derzeit alle Erschließungsbeiträge nach KAG, sowie nach Entwässerungssatzung in voller Höhe abgerechnet. Nach schriftlicher Auskunft der Gemeinde vom 01.09.2025 können im Zuge einer für 2028 angesetzten Sanierung der Kläranlage neue Beiträge anfallen, über deren Höhe jedoch keine Angaben gemacht werden konnten.

Eine freie Schätzung der anfallenden Kosten seitens des Sachverständigen kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht vorgenommen werden. Dementsprechend kann für die eventuell anfallenden Erschließungskosten in den nächsten Jahren auch kein Wertansatz vorgenommen werden.

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

3.8 Privatrechtliche Gegebenheiten

3.8.1 Lasten und Beschränkungen

Es finden sich keine Hinweis auf privatrechtliche Lasten und Beschränkungen.

3.8.2 Sicherungsrechte Abt. III Grundbuch

Es bestehen Eintragungen von Sicherungsrechten in Form von Grundschulden.

Derartige Sicherungsrechte haben in der Regel keinen Einfluss auf den Verkehrswert, sondern werden bei dem Verkaufspreis berücksichtigt, bzw. im Rahmen eines eventuellen Verkaufs abgelöst.

3.8.3 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Nach Auskunft der Parteien bestehen keinerlei nicht eingetragene Rechte und Belastungen auf dem Grundstück.

3.8.4 Überbau

Es besteht kein Hinweis auf einen wertrelevanten Überbau auf dem Grundstück.

4 Gebäudebeschreibung

4.1 Wertermittlungsobjekt

4.1.1 Bauliche Anlagen

Die baulichen Anlagen des Wertermittlungsobjekts bestehen aus dem Hauptgebäude, sowie einer grenzständigen Doppelgarage mit angebautem Schuppen. Das Wohngebäude besitzt UG, EG, OG und nicht ausgebautes DG. Die Oberkante Fertigfußboden des EG liegt ca. 1,20m über dem gepflasterten Hofbereich, von welchem aus der Zugang in das Gebäude erfolgt.

4.1.2 Bauliche Außenanlagen

Im vorderen Bereich zu Erschließungsstraße ist die Hoffläche zwischen Wohnhaus/Garage und öffentlicher Fläche gepflastert. Nach Norden ist das Grundstück mit einem Stabmattenzaun mit Metallpfosten abgegrenzt. Zugang und Zufahrt erfolgen über ein Holzschwingtor, sowie ein Holztürchen. Zaun und Tor/Türanlage je in einer Höhe von ca. 1,20m. Die Zufahrt zur Garage erfolgt von außen. Im straßenabgewandten Gartenbereich im Süden befindet sich eine Terrasse jüngeren Baujahres mit Plattenbelag. Die Terrasse ist zu große Teilen mit einer in Holzbauweise errichteten Überdachung wettergeschützt. Das Grundstück ist in Teilen eingezäunt.

4.1.3 Außenansicht

In der Außenansicht zeigen sich vor allem die baulichen Außenanlagen im Norden als gealtert und überholungsbedürftig. Das Wohngebäude selbst wirkt in der Außenansicht gepflegt und fügt sich zurückhaltend in die umgebende Bebauung ein.

4.1.4 Erweiterungsmöglichkeiten

Inwiefern Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Grundstück aus baurechtlicher Sicht gegeben sind, kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht beurteilt werden. Das Dachgeschoss des Wohnhauses wird seitens des Sachverständigen als ausbaufähig betrachtet, hier bestehen Ausbaureserven.

4.1.5 Nutzungseinheiten / Raumaufteilung

Das Wohngebäude besteht aus einer zusammenhängenden Nutzungseinheit.

Kellergeschoss:

Kellerabgang vom Erdgeschoss sowie mehrere Kellerräume. Separater Zugang über eine offene Außentreppe zum Gartenbereich von einem der Kellerräume aus. Heizungsraum und Öltankraum, sowie Wäscherraum sind hier verortet.

Erdgeschoss:

Zentrale Diele mit offenem Treppenraum, an welchen WC, Badezimmer und ein Schlafzimmer, sowie die Küche anliegen. Über die Küche sind ein Nebenraum, sowie ein Wohnzimmer erreichbar. Vom Wohnraum aus Zugang zu einer nach Osten ausgerichteten Loggia. Wohnraum und Schlafzimmer sind nach Süden ausgerichtet.

Obergeschoss:

Zentrales Treppenhaus mit Zugang zu WC, Bad und einem Kinderzimmer. Nach Norden hin Zugang zu einer mit Fenstern geschlossenen und überdachten Loggia. Vom Treppenhaus aus führt weiterhin ein Flur zu 2 weiteren Kinderzimmern, sowie einem weiteren, nach Süden orientierten Spiel-/bzw. Wohnzimmer. Von hier aus, sowie von einem der Kinderzimmer besteht ein Zugang zu einer weiteren nach Osten ausgerichteten Loggia.

Dachgeschoss:

Nicht ausgebauter, zusammenhängender Dachraum mit einer Höhe von > 2,00m. Zugang mit ortsfester Treppe.

4.1.6 Baujahr / Nutzungsdauern

4.1.6.1 Tatsächliches Baujahr

Ursprungsbaujahr Wohnhaus: unbekannt.

Jahr der letzten größeren baulichen Veränderungen gemäß Planunterlagen: 1970

Aufgrund des vorgefundenen Zustands des Wohngebäudes wird seitens des Sachverständigen für das Gutachten davon ausgegangen, dass im Jahr 1970 neben dem Anbau eines Gebäudeteils an den bereits bestehenden Bestand auch eine umfassende Sanierung des Bestands vorgenommen wurde. Als fiktives Baujahr wird daher hilfsweise im Gutachten das Jahr 1970 angenommen, wobei die zu diesem Zeitpunkt bereits bestehende Bausubstanz entsprechend beim Ansatz der Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt wird.

Baujahr Einzelgarage gemäß Planunterlagen: 1970

Umbau und Erweiterung zur Doppelgarage gemäß Planunterlagen: 1993

Da gemäß Planunterlagen die zu diesem Zeitpunkt bestehende Einzelgarage nahezu vollständig umgebaut wurde, wird für das Gutachten für die Garage vom Jahr 1993 als Baujahr ausgegangen.

Die Annahmen im Gutachten zu den Fertigstellungen der baulichen Anlagen in den Jahren 1970 bzw. 1993 fußen auf den vorhandenen Planunterlagen und den hier entsprechend angegebenen Daten. Fertigstellungsanzeigen oder Abnahmedokumente liegen dem Sachverständigen nicht vor, weswegen die Zeitpunkte der Fertigstellung im Gutachten seitens des Sachverständigen nur angenommen werden können.

4.1.6.2 Alter und Nutzungsdauern im Gutachten

Folgende Werte bilden die Grundlage der weiteren Berechnungen im Gutachten. Diese beachten die Vorgaben des Gutachterausschusses in Bezug auf Sachwertfaktoren (Ableitung der Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer unter den Gliederungspunkten 9.2.7 – 9.2.8):

Wohnhaus:

Annahme Baujahr (Kernsanierung):	1970
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:	72 Jahre
Wertermittlungstichtag:	2025
Tatsächliches Alter in Bezug auf Kernsanierung:	55 Jahre
Vorläufige RND:	17 Jahre
Modifizierte RND:	29 Jahre

4.1.7 Gebäudekonstruktion

4.1.7.1 Vorbemerkung

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

4.1.7.2 Konstruktionsart

Wohnhaus und Garage

Massivbau in gemauerter Konstruktion in herkömmlicher Bauweise.

4.1.7.3 Fundamente / Bodenplatten

Wohnhaus

Anbau aus 1970 mit Stahlbeton und betonierter Bodenplatte. Bestand mit Betonschwarte und unbekannter Fundamentierung.

Garage

Streifenfundamente in Stahlbeton, betonierte Bodenplatte

4.1.7.4 Außenwände

Wohnhaus

UG: Altbauteil mit Ziegelmauerwerk, Anbau mit Betonsteinen d=30cm

EG/OG/DG: Altbauteil mit Ziegelmauerwerk (Annahme), Anbau mit Bimsstein d=30cm

Garage

Gemauerte Außenwände, d=24cm

4.1.7.5 Innenwände

Wohnhaus

Überwiegend massive Innenwände (Mauerwerk)

Garage

Keine Innenwände

4.1.7.6 Geschossdecken

Wohnhaus

Decke über UG in Massivbauweise, übrige Decken in Holzbauweise

Garage

Decke zum Dachraum in Trockenbauweise

4.1.7.7 Treppen

Wohnhaus

Treppe UG-EG in Massivbauweise, ES-DG in Holzbauweise.

4.1.7.8 Dach

Wohnhaus

Pfettendachstuhl, Dachneigung nach Aufmaß des Sachverständigen ca. 34°.

Garage

Holzdachstuhl in zimmermannsmäßiger Ausführung, Dachneigung 32° gemäß Planunterlagen.

4.1.8 Ausbau

4.1.8.1 Bodenbeläge

Wohnhaus

Bodenaufbauten unbekannt; Annahme: keine schwimmende Verlegung der Beläge.

Im Untergeschoss blanker Betonboden ohne Belag.

Im Erdgeschoss PVC-Belag in Wohnzimmer, Küche und Nebenraum, Schlafzimmer, Flur und WC mit Laminat, Bad mit Fliesenbelag.

Im Obergeschoss Laminatböden in allen Aufenthaltsräumen und im Flur, Bad und WC mit Fliesenboden.

Im Dachgeschoss einfacher Bretterboden.

Garage

Kein Bodenbelag auf Betonboden

4.1.8.2 Wandverkleidungen

Wohnhaus

Innenwände größtenteils verputzt und gestrichen, Außenwände ebenso, keine Außendämmung vorhanden. Bad im EG raumhoch gefliest, WC im EG halbhoch gefliest. Bad im OG teilweise gefliest. Wände im UG ebenfalls verputzt und gestrichen, hier teilweise in größeren Bereichen keine Verkleidung der Wände im unteren Raumdrittel.

Garage

Wände verputzt und gestrichen

4.1.8.3 Deckenbekleidungen

Wohnhaus

Decke über UG: Teils verputzt und gestrichen, teils ohne Bekleidung.

Decke über EG und OG: abgehängte Trockenbaukonstruktionen, teils gespachtelt und gestrichen, teils als Holzdecke mit Nut- und Federbrettern. Decke über OG mindestens teilweise wärmegeklämt nach Angabe der Antragsgegnerin bei der Objektbesichtigung.

Garage

Deckenbekleidung mit Trockenbaukonstruktion und gespachtelten Gipskartonplatten.

4.1.8.4 Dachbekleidungen

Wohnhaus

Ziegeleindeckung mit Frankfurter Pfanne auf horizontaler Lattung

Fallrohre und Dachrinnen in Titanzink.

Garage

Dacheindeckung mit Biberschwanzziegeln, Spenglerarbeiten in Kupfer.

4.1.8.5 Fenster

Wohnhaus

Kunststofffenster Weiß, 2-fach Isolierverglasung. Manuelle Rollläden.

Im Untergeschoss Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung.

Garage

Kunststofffenster weiß, 2-fach Isolierverglasung.

4.1.8.6 Außentüren

Wohnhaus

Haustür Kunststoff weiß mit mittig liegendem Glaseinsatz. Fenstertüren in analoger Bauweise zu den Fenstern.

Garage

Garagentore in Stahlblech, manuell betrieben. Weiterhin Kunststofftür weiß.

4.1.8.7 Innentüren

Wohnhaus:

Zimmertüren mit Holz-Umfassungszargen, beschichtet. Türblätter und Zargen teils in Holzoptik mit Glaseinsätzen, teils in weiß.

4.1.8.8 Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung des Wohnhauses ist insgesamt nach wie vor wirtschaftlich organisiert und prinzipiell gut nutzbar. Die Aufenthaltsräume sind ausreichend belichtet und belüftet, der über eine ortsfeste Treppe begehbare Dachboden bietet weiteres Ausbaupotenzial. Im Haus befinden sich insgesamt 5 Schlafräume und 2 Bäder mit separaten WC-Räumen, wodurch sich das Gebäude auch für größere Familien eignet. Der Wohnbereich im Erdgeschoss ist verhältnismäßig eher klein bemessen und nur über die Küche zugänglich. Grundsätzlich bietet der Grundriss im Erdgeschoss jedoch eine gewisse Flexibilität, was die Nutzung und Organisation der Räumlichkeiten angeht. Ungünstig wirkt der Umstand, dass die Terrasse im Süden des Gebäudes nicht direkt ebenerdig vom Wohnbereich aus begehbar ist.

4.1.9 Technische Gebäudeausstattung

4.1.9.1 Wasser

Zentrale Trinkwasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.

Für das Gartenwasser besteht im Keller eine Brunnenpumpe, welche jedoch nach Aussage der Antragsgegnerin nicht zuverlässig funktioniert.

4.1.9.2 Abwasser

Die Entwässerung des Grundstücks erfolgt über das kommunale Abwassersystem.

4.1.9.3 Elektro

Anschluss an das öffentliche Stromnetz.

Die Elektroinstallation entspricht dem Ausbaustandard des Baujahres. Steckdosen und Lichtschalter sind in normaler Anzahl vorhanden. Für untergeordnete elektrische Anlagen im Gartenbereich bestehen teils noch veraltete Schraubsicherungen.

4.1.9.4 Heizung

Zentralheizung mit Brennstoff Öl, Niedertemperatur-Spezialheizkessel Firma Wolf GmbH Typ „NK/NU/NU-3-25“, Heizkörper in allen Räumen.

Separater stückholzbefuerter Kaminofen im Wohnbereich im Erdgeschoss, nicht in das Heizungssystem eingebunden. Wärmeführende Leitungen gedämmt, soweit ersichtlich.

4.1.9.5 Warmwasser

Die Warmwasserversorgung der Bäder erfolgt über die Ölzentralheizung.

Das Warmwasser in der Küche wird dezentral bereitgestellt.

4.1.9.6 Brandschutz

Inwiefern die bestehenden Bauteile an Wohnhaus und Garage die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an den Brandschutz erfüllen, kann seitens des Gutachters in diesem Gutachten nicht beurteilt werden. Offensichtliche Mängel konnten bei der Objektbesichtigung nicht festgestellt werden. Für das Gutachten wird fiktiv von einem mangelfreien Zustand ausgegangen.

4.1.9.7 Schallschutz

Aufgrund der vorhandenen Bausubstanz und der für diese Zeit üblichen Konstruktionsweisen bei Wohnhäusern ist für das Wohnhaus ist baujahrestypisch davon auszugehen, dass der bauliche Schallschutz innerhalb des Gebäudes nicht mehr heutigen Anforderungen gerecht wird.

Im Rahmen der Objektbesichtigung konnte nicht beurteilt werden, ob die zu den Bahngleisen liegenden Fensteröffnungen als Schallschutzfenster ausgeführt wurden.

4.1.9.8 Blitzschutz

Keine Blitzschutzanlage vorhanden.

4.1.10 Besondere Bauteile

Besondere Bauteile sind solche Bauteile, 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.

Besondere Bauteile:

- Terrasse mit Überdachung in Holzbauweise
- Pumpe für Gartenwasser
- Kellerabgang mit Treppe,
- Gartentreppe mit Podest in Stahlbauweise (Bereich Loggia), 8 Stufen
- Hauseingangstreppe, Betonstein, 6 Stufen

4.1.11 Belichtungs-, und Belüftungsverhältnisse

Die Belichtungsverhältnisse können insgesamt als gut bezeichnet werden. Das Wertermittlungsobjekt verfügt über eine ausreichende Anzahl an Fenster- und Türöffnungen.

Die Belüftungsverhältnisse sind ebenso als gut zu bezeichnen. Das Gebäude besitzt keine Lüftungsanlage und wird nur über Fenster und Türen natürlich belüftet.

4.1.12 Instandhaltungszustand

Beim Instandhaltungszustand ist in diesem Fall zwischen der Außenfassade und den entsprechenden Bauteilen dieser, sowie dem Zustand des Gebäudeinneren zu unterscheiden.

An der Gebäudehülle wurden im Jahr 2017 umfassende Instandsetzungsmaßnahmen vorgenommen. Hierzu zählen folgende Maßnahmen:

- Erneuerung des Fassadenputzes mit Anstrich
- Abdichtung der Kelleraußenwände von außen
- Einbau einer Drainage um das Wohnhaus
- Erneuerung der Entwässerungsleitungen außerhalb des Wohnhauses
- Erneuerung der Spenglerbauteile (Dachrinnen, Fallrohre)
- Einbau neuer Treppenanlagen am Haus (Hauseingang, Zugang zur Loggia)

Die Fassadenbauteile (Außenfassade, Dachflächen, Fenster, Spenglerbauteile) des Wohnhauses befinden sich dementsprechend insgesamt in einem guten Instandhaltungszustand. Eine energetische Verbesserung der Gebäudehülle wurde im Zuge der Maßnahmen nicht vorgenommen. Die Hülle der Garage wurde im Zuge der Maßnahmen 2017 nicht renoviert, diese befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen Zustand.

Im Gegensatz hierzu bestehen im Ausbau des Wohnhauses diverse Instandhaltungsrückstände:

- Der Innenausbau ist in Teilen als „abgewohnt“ zu bezeichnen. Insbesondere der Anstrich diverser Innenwandflächen zeigt deutliche Abnutzungsspuren auf und bildet einen optischen Störfaktor.

- Dasselbe gilt für Innentüren und Zargen, sowie sichtbare Elektroinstallationen (Steckdosen Lichtschalter etc.), deren Oberflächen teils überaltert sind und eine optische Beeinträchtigung des Gesamtzustands bilden.
- Verbaute Heizkörper im Haus sind teilweise technisch veraltet und sind teilweise mittelfristig auszutauschen.

An den baulichen Außenanlagen bestehen weiterhin einige Instandhaltungsrückstände:

- Verwitterte und teils mit Grünbewuchs überwucherte Pflasterfläche im nördlichen Hofbereich am Wohnhaus.
- Schadhafte Zaunanlage zur nördlichen Grundstücksgrenze. Holztor und Zugangstürchen aus Holz wirken ungepflegt und erneuerungsbedürftig.

4.1.13 Modernisierungszustand

Folgende Modernisierungen an der Gebäudehülle wurden innerhalb der letzten Jahre vorgenommen:

- ca. 2005: Austausch der Fenster im Haus, Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung
- ca. 2017: Austausch Haustür, Kunststofftür mit Glaseinsatz
- ca. 2016: Renovierung des Badezimmers und des WC-Raumes im Obergeschoss
- ca. 2021 Austausch Fenster im Untergeschoss, Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung.

4.1.14 Außenanlagen

Um das Wohnhaus herum bestehen Rasenflächen sowie Strauchpflanzungen (insbesondere entlang der Grundstücksgrenzen) und einzelne Baumpflanzungen.

4.1.15 Energetische Eigenschaften

4.1.15.1 Energetische Maßnahmen

Da kein Energieausweis für das Gebäude vorliegt, kann der energetische Zustand im Rahmen dieses Gutachtens nicht beurteilt werden. Aufgrund der vorhandenen Bausubstanz sowie der bekannten Modernisierungen ist davon auszugehen, dass der energetische Zustand des Wohnhauses als veraltet anzusehen ist.

Das Anwesen weist folgende energetische Merkmale auf:

- Oberste Geschossdecke nach Aussage Antragsgegnerin / Antragsteller bei der Objektbesichtigung: mindestens teilweise gedämmt.
- Dach: ungedämmt.
- Wärmeführende Leitungen: soweit ersichtlich, gedämmt.
- Alter der Heizungsanlage: 26 Jahre zum Wertermittlungstichtag.
- Außenwände: ungedämmt, Material siehe Baubeschreibung
- Bodenplatte: Dämmung unbekannt.
- Fenster: Kunststofffenster Weiß, größtenteils 2-fach Isolierverglasung

4.1.16 Baumängel / Bauschäden

4.1.16.1 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.

An vorliegendem Wertermittlungsobjekt konnten im Rahmen der Wertermittlung folgende Baumängel festgestellt werden:

- Undichtigkeit der Terrassenüberdachung bei Regen. Diese ist nach Annahme des Sachverständigen auf die zu geringe Dachneigung der Terrassenüberdachung in Verbindung mit der verbauten Dacheindeckung zurückzuführen.
- Feuchteerscheinungen im Keller deuten auf Undichtigkeiten in der Gebäudehülle hin. Da die Kelleraußenwände nach Aussage bei der Objektbesichtigung bereits außenseitig abgedichtet wurden, ist ein Feuchteintrag über die Bodenplatte nicht auszuschließen (siehe Gliederungspunkt 6.2.17.2 Bauschäden, Beschreibung der Schäden im Keller), was für ein Gebäude dieser Baualtersklasse (da Ursprungsbaujahr vermutlich deutlich früher als 1970) als nicht zwingend unüblich einzustufen ist. Eine Feststellung der genauen Ursache für die auftretende Feuchtigkeit kann im Gutachten nicht getroffen werden. Es wird angenommen, dass baujahrestypisch Feuchtigkeit im Keller als nicht ungewöhnlich einzustufen ist.
- Mikrobieller Wandbefall in der beheizten und nachträglich geschlossenen Loggia im Obergeschoss an der Nordseite des Wohnhauses. Dieser Bereich wurde erst nachträglich geschlossen und mit einer Elektroheizung versehen. Nach Annahme des Sachverständigen für das Gutachten ist die Schimmelbildung in diesem Bereich auf die kaum wärmedämmende Beschaffenheit der hüllenden Bauteile dieser Loggia zurückzuführen, welche in Verbindung mit der Beheizung sowie der nachträglichen Schließung der Hülle in diesem Bereich die Bildung von Tauwasser und somit einen mikrobiellen Befall begünstigen. Eine endgültige Klärung der Schadensursache kann nur seitens eines Sachverständigen für Bauschäden getroffen werden.
- Garage: Mangel in Verbindung mit dem unter Gliederungspunkt 6.2.17.2 beschriebenen Schadensbild an der Decke über der Garage. Für das Gutachten wird davon ausgegangen, dass der Wassereintritt entlang der auf der grenzwand verlaufenden Dachrinne durch eine Verstopfung oder eine zu geringe Bemessung der Dachrinne zurückzuführen ist. Hierdurch kann,

insbesondere bei stärkeren Regenfällen Wasser hinter die Dachrinne in das Gebäude gelangen.

4.1.16.2 *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.

Am Gebäude wurden im Rahmen der Objektbegehung folgende Bauschäden festgestellt:

- Insbesondere im Bereich der Sanitärräume und der Aufenthaltsräume an der Westseite des Wohnhauses auftretende Erscheinungen an den Innenseiten der Außenwände, welche optisch auf einen mikrobiellen Befall hindeuten. Nach Aussage der Antragsgegnerin tritt der Befall auch nach Entfernung des Belags an den entsprechenden Stellen regelmäßig wieder auf. Die genaue Ursache für den Befall kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht festgestellt werden. Da der Befall ausschließlich an den Innenseiten der am Westgiebel liegenden Außenwand auftritt, wird seitens des Sachverständigen davon ausgegangen, dass aufgrund der stärkeren Belastung dieser „Wetterseite“ mit Wind/Regen ein Feuchteintrag durch die Fassade als Ursache nicht auszuschließen ist.
- Starker mikrobieller Befall im Bereich der Loggia OG an der Nordseite des Gebäudes. Dieser ist in Verbindung mit dem unter Gliederungspunkt 6.2.17.1 beschriebenen Baumangel zu sehen.
- Feuchteerscheinungen in den Kellerräumen, insbesondere im Bereich der Außenwände und der Bodenplatte des Altbauteils des Wohnhauses. In der unteren Raumhälfte fehlt in großen Teilen der Innenputz an den Außenwänden und Innenwänden des Altbauteils.
- Garage: Hier bestehen an der Decke über der Garage sichtbare Feuchteschäden, welche auf einen Wassereintritt entlang der Traufseite an der Grundstücksgrenze angebauten Seite hindeuten.

4.1.17 Allgemeine Beurteilung

Der aktuell vorliegende Zustand des Wertermittlungsobjektes ist als leicht unterdurchschnittlich zu bewerten. In technischer Hinsicht ist es als leicht unterdurchschnittlich einzustufen. Die wesentlichen technischen Komponenten sind, soweit bekannt, funktionsfähig.

In Bezug auf die konstruktiven, materialbezogenen und technischen Eigenschaften entspricht das Gebäude größtenteils dem Stand des angenommenen Baujahres, mit Ausnahme der beschriebenen Modernisierungen und Instandsetzungen.

Das Gebäude weist an mehreren Stellen, insbesondere im Innenausbau Alterungserscheinungen und Schäden auf, welche sich auf die Marktgängigkeit des Anwesens auswirken. Das Wohnhaus ist aufgrund seiner Grundrissaufteilung relativ gut nutzbar und besitzt Ausbaureserven im Dachgeschoss. Die energetischen Eigenschaften des Wohngebäudes können im Rahmen dieses Gutachtens nicht abschließend beurteilt werden, es ist jedoch aufgrund des Baujahres, der bestehenden Heizung und der erfolgten Modernisierungen davon auszugehen, dass am Gebäude mittelfristig ein Bedarf für Maßnahmen zur Verbesserung des energetischen Zustands besteht.

Die leicht abseits gelegene Lage entlang der Bahngleise ist insgesamt eher als einfach zu bezeichnen.

5 Flächenermittlungen

5.1 Wohnflächen

Wohnhaus					
EG					
Wohnen		3,885	x	5,175	20,10 m ²
Schlafen		4,27	x	4,26	18,19 m ²
Küche		3,96	x	3,88	15,36 m ²
	-	0,665	x	0,405	0,27 m ²
Speise		3,885	x	2,51	9,75 m ²
Bad		1,785	x	2,33	4,16 m ²
WC		1,59	x	1,785	2,84 m ²
Flur		0,85	x	0,97	0,82 m ²
		3,47	x	1,33	4,62 m ²
Loggia	Faktor 0,25	3,74	x	1,64	1,53 m ²
Gesamt EG					77,11 m ²
OG					
Kind 1		2,775	x	1,735	4,81 m ²
		2,525	x	4,28	10,81 m ²
Bad		1,965	x	2,4	4,72 m ²
WC		0,92	x	2,02	1,86 m ²
Flur		2,15	x	3,475	7,47 m ²
	-	1,54	x	0,565	0,87 m ²
	-	0,87	x	3,05	2,65 m ²
	+	0,995	x	1,815	1,81 m ²
	+	2,55	x	0,995	2,54 m ²
	+	0,125	x	0,785	0,10 m ²
Kind 2		3,87	x	3,11	12,04 m ²
	-	0,6	x	0,47	0,28 m ²
Kind 3		3,875	x	3,49	13,52 m ²
Gast		2,76	x	5,255	14,50 m ²
		1,07	x	0,86	0,92 m ²
Loggia	Faktor 0,25	1,56	x	3,64	1,42 m ²
Gesamt					72,71 m ²
Gesamt EG+OG					149,82 m ²
Wohnfläche gerundet				rd.	150 m ²

5.2 Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277, Wohnhaus

Wohnhaus					
UG		11,84	x	8,555	101,29 m ²
EG		11,84	x	8,555	101,29 m ²
		1,30	x	3,50	4,55 m ²
OG		11,84	x	8,555	101,29 m ²
		1,30	x	3,50	4,55 m ²
DG		11,84	x	8,555	101,29 m ²
Gesamt					414,26 m ²
Garage					
EG	ca.	7,77	x	6,54	50,82 m ²
Gesamt					50,82 m ²

5.3 Grundfläche und Geschossfläche nach BauNVO GRZ (Grundflächenzahl)

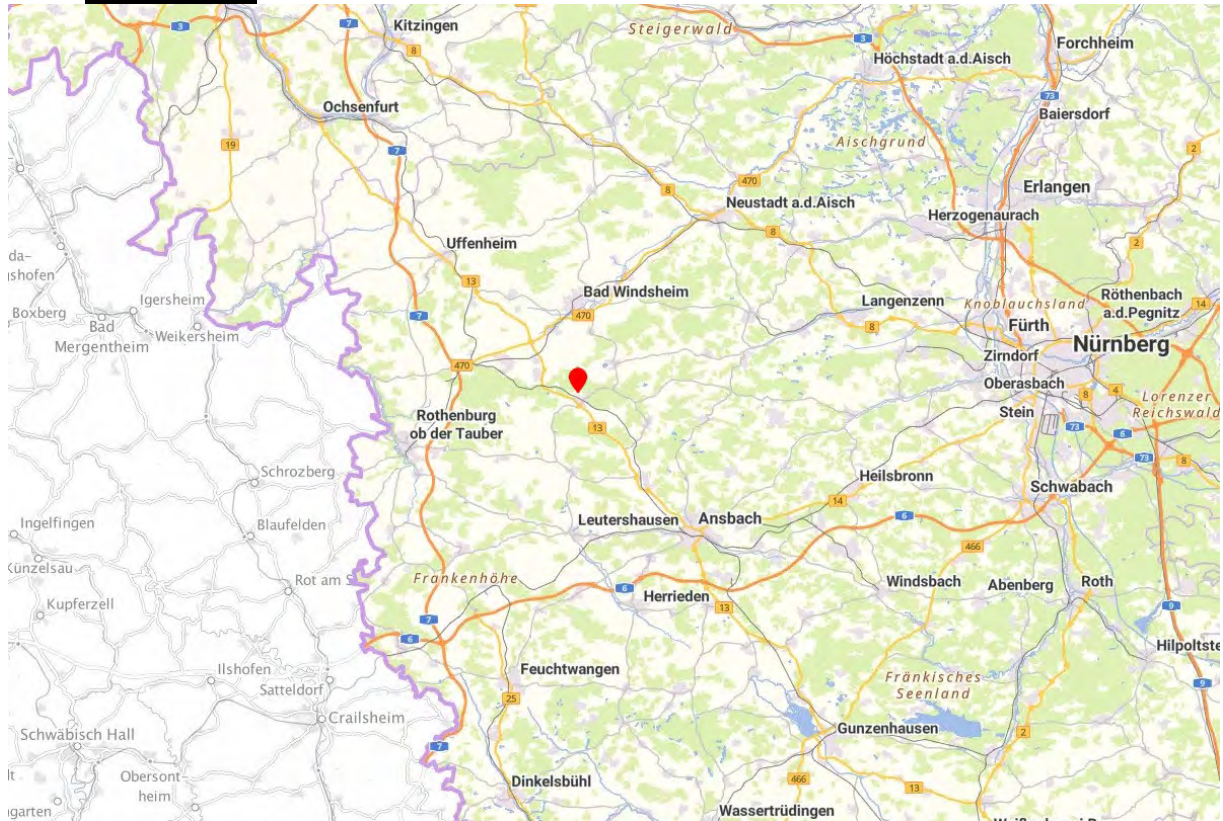
GRZ			
Grundfläche Wohnhaus	ca.	105,84 m ²	
Grundstücksfläche		907,00 m ²	
GRZ I (baul. Anlagen)		0,12	
Grundfläche Garage		50,82 m ²	
Überbaute Außenanlagen	ca.	120,00 m ²	
Bebaut insgesamt	ca.	276,66 m ²	
Grundstücksfläche		907,00 m ²	
GRZ II		0,31	

WGFZ (Wertrelevante Geschossflächenzahl)

GFZ					
EG		11,84	x	8,555	101,29 m ²
	-	3,74	x	1,64	6,13 m ²
OG		11,84	x	8,555	101,29 m ²
	-	3,74	x	1,64	6,13 m ²
DG	Faktor 0,75	11,84	x	8,555	75,97 m ²
Geschossfläche gesamt					266,28 m ²
Grundstücksfläche					907,00 m ²
GFZ					0,29

6 Anlagen

6.1 Makrolage



6.2 Mikrolage



6.3 Liegenschaftskarte



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

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 19.09.2025

Flurstück: 753/3
Gemarkung: Oberdachstetten

Gemeinde: Oberdachstetten
Landkreis: Ansbach
Bezirk: Mittelfranken



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

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

6.4 Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte Bayern (Bodenrichtwerte in Bayern)

Bitte beachten Sie die [allgemeinen Hinweise](#) zu den Bodenrichtwerten.

Amtliche Bodenrichtwertauskünfte oder Auskünfte für zurückliegende Stichtage erhalten Sie beim [örtlichen Gutachterausschuss](#).

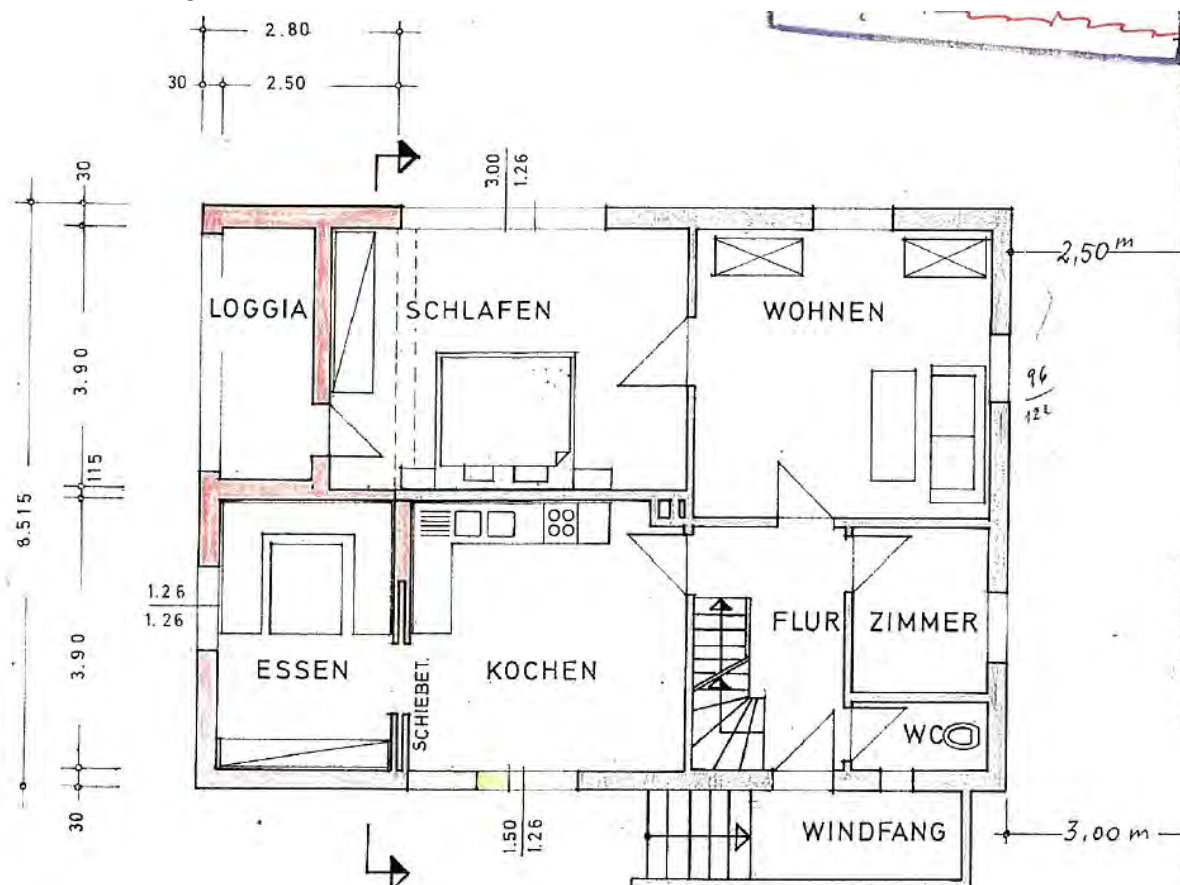
Die Bodenrichtwerte wurden durch den jeweils örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und beschlossen. Im BayernAtlas werden diese ausschließlich dargestellt. Für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Daten wird keine Gewähr übernommen.

Auskunft zu den Bodenrichtwerten

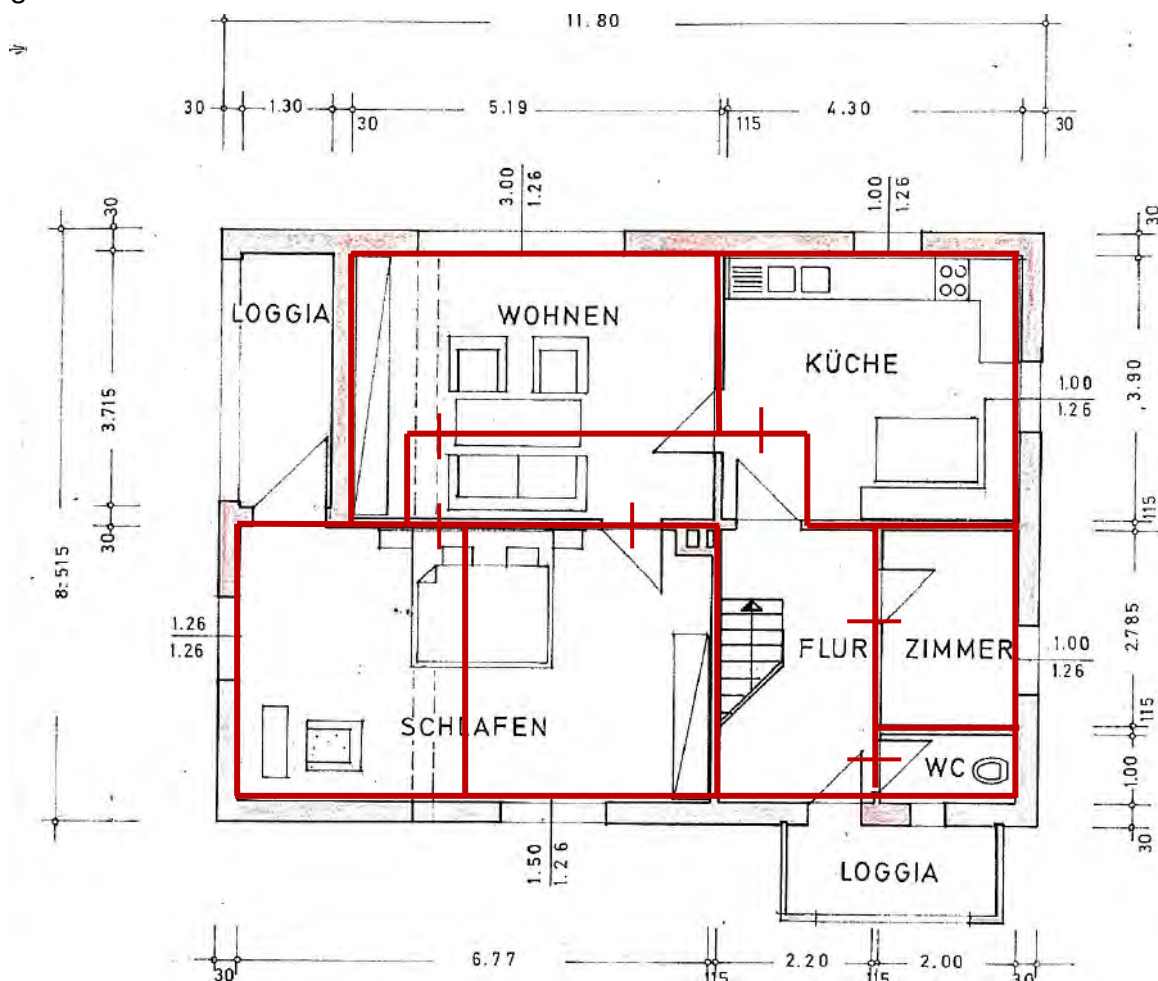
Gemeinde	Oberdachstetten
Zuständiger Gutachterausschuss	Gutachterausschuss des Landkreises Ansbach
Ortsteil	Oberdachstetten
Bodenrichtwertnummer	34012001
Bodenrichtwertzonennamen	Oberdachstetten - M1
Bodenrichtwert (Euro/m²)	30
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Nutzungsart	gemischte Baufläche
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bemerkungen	Für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Daten wird keine Gewähr übernommen. Rechtsverbindliche, schriftliche Auskünfte sind i.d.R. gebührenpflichtig und nur beim jeweils zuständigen Gutachterausschuss erhältlich.

6.5 Pläne

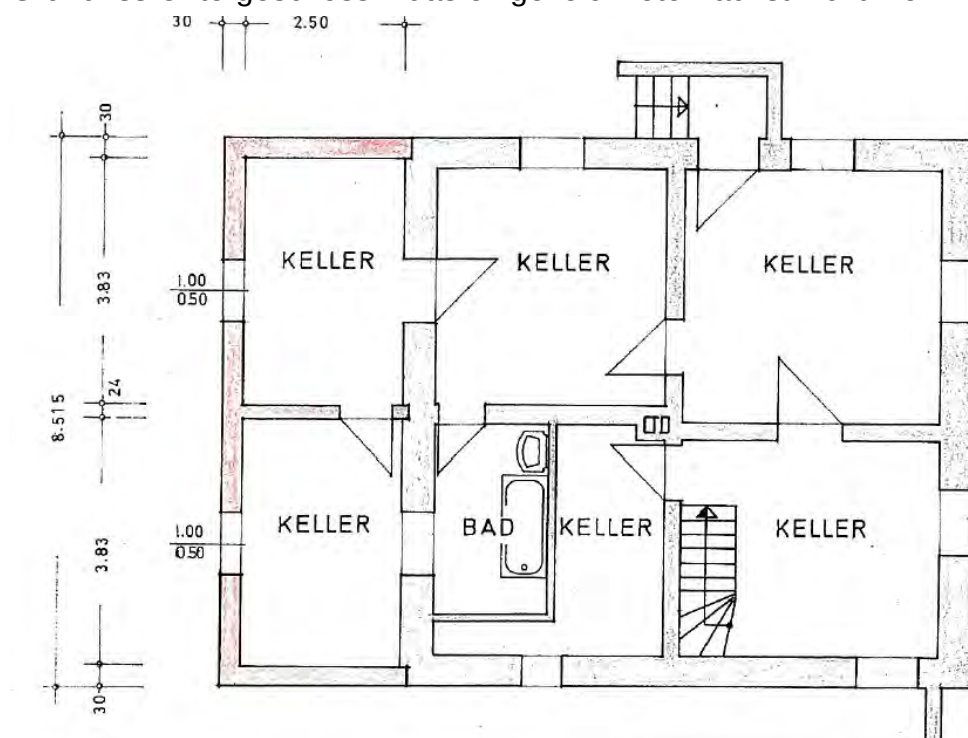
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss – der Grundriss stellt nicht den tatsächlichen Zustand dar. Der tatsächliche Grundriss ist skizzenhaft mit roten Linien dargestellt. Eine Küche ist im Obergeschoss nicht vorhanden. Die beiden Loggien sind vorhanden wie gezeichnet.



Grundriss Untergeschoss – das eingezeichnete Bad ist nicht mehr nutzbar

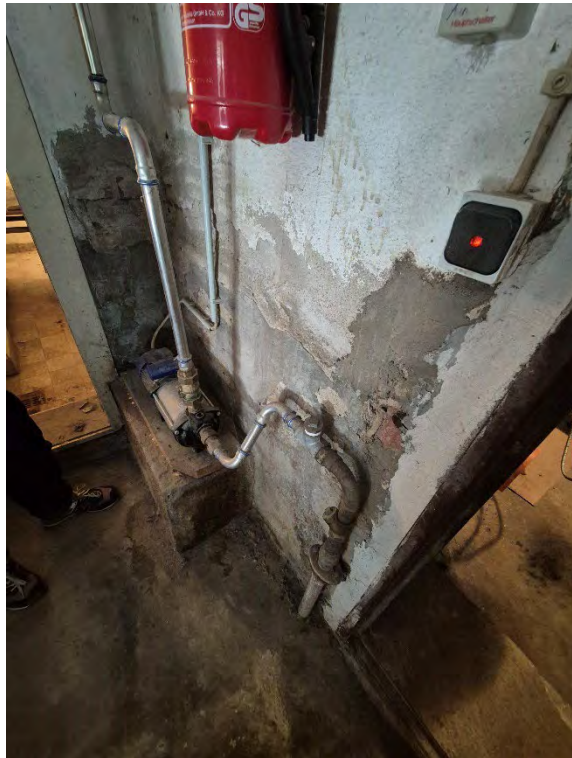


6.6 Fotodokumentation Untergeschoss

Heizraum



Pumpe Brunnenwasser



Kellerraum mit Feuchteschäden an Außenwänden



Erdgeschoss

Wohnzimmer



Küche



Nebenraum Küche



Kaminofen im Wohnzimmer



Schlafzimmer



Bad



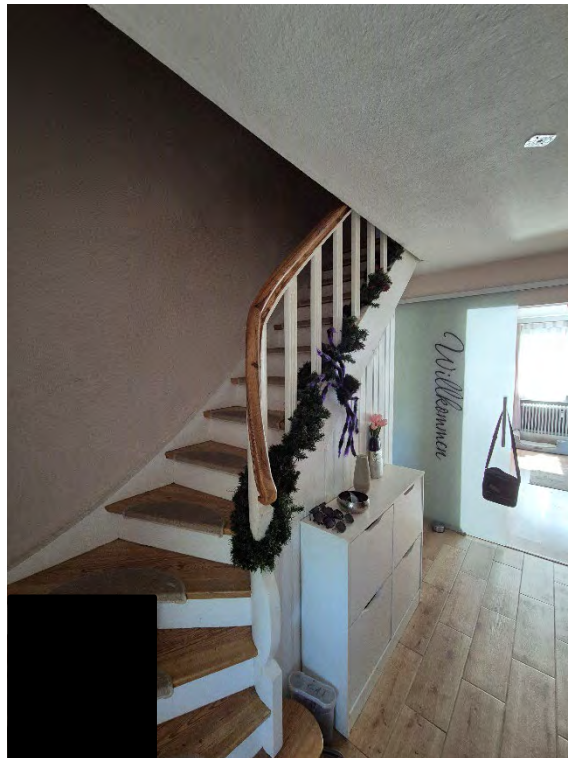
WC



Sicherungskasten im Hauseingang



Hauseingang



Obergeschoss

Zimmer



Zimmer



Bad - Spuren mikrobiellen Befalls der AW WC



Loggia – Mikrobieller Befall



Dachgeschoss

Dachraum – nicht ausgebaut



Garage

Stellplatz 1



Stellplatz 2



Feuchteschäden an Decke über Stellplatz 2



Außenansichten

Ansicht Nord mit Hofbereich



Ansicht Ost / Süd



Ansicht West / Süd



Gartenfläche nach Süden



Hoffläche und Garage

