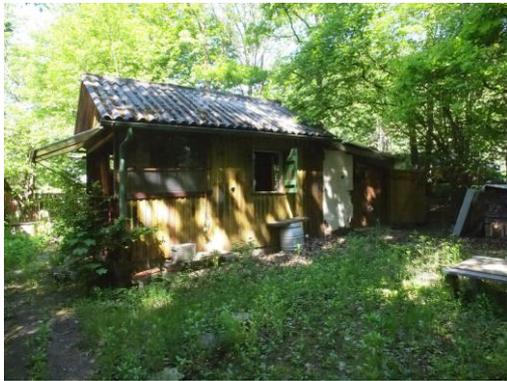


Architekt  
Thomas Pöllinger,  
Kirchenweg 9, 91080 Uttenreuth  
Tel.: 09131 – 4055120, Telefax.: 09131 – 4055121  
Schloßbergstraße 7, 96365 Nordhalben  
Tel.: 09267 – 9148595, Telefax.: 09267 - 9148596

## Exposé

**Aktenzeichen: 1 K 12/24**

30.05.2024



## Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

von der Regierung von  
Mittelfranken öffentlich bestellter  
und beeidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von Grund-  
stücken mit aufstehenden land-  
wirtschaftlichen Bauten  
zuständige Aufsichtsbehörde:  
IHK Nürnberg für Mittelfranken

Mitglied d. Gutachterausschüsse der  
Landratsämter  
- Neustadt a. d. Aisch/Bad Windsheim  
- Kronach  
- Kitzingen  
- Wunsiedel  
Mitglied im HLBS

Sachverständiger für die Bewertung  
bebauter und unbebauter Grundstü-  
cke  
Sachverständiger f. Schäden an Ge-  
bäuden sowie Energieeffizienz von  
Gebäuden

**Exposé** über den unbelasteten Verkehrswert  
(i.S. d. § 194 Baugesetzbuch)

des mit einem Wochenendhaus bebauten Grundstückes

**Greuth, Gemarkung Eyb,  
91522 Ansbach – Flstk. 1061/3 zu 1.174 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 13.05.2024 ermittelt mit

**16.000,00 €**  
**(in Worten: sechszehntausend)**

Ort:

Ansbach ist der Sitz der Bezirksverwaltung von Mittelfranken und liegt ca. 40 km südwestlich von Nürnberg. Ansbach besteht aus 54 Gemeindeteilen. Ein Gemeindeteil ist Eyb, in dem das Bewertungsobjekt liegt. Ansbach liegt an der A6 von Nürnberg nach Crailsheim sowie an der Eisenbahnstrecke Nürnberg-Crailsheim und Treuchtlingen-Würzburg.



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 1

Gerichts-AZ: 1 K 12/24

	Ansbach weist sämtliche Schultypen sowie eine Hochschule auf. Ansbach ist Sitz des Amts- und Landgerichts sowie des Verwaltungsgerichtes.
Verkehrslage, Entfernungen:	Das Bewertungsgrundstück liegt außerhalb der Bebauung. Es befindet sich von dieser ca. 0,8 km südöstlich und liegt zwischen der Straße „An der Aumühle“ (ST 2223) und im Norden an der Bahnstraße der Strecke nach Nürnberg. Zwischen der nördlich gelegenen Bahnstrecke und dem Bewertungsgrundstück liegt ein Grünweg. Im Bereich des Flurstücks 1061/3 befindet sich noch ein weiteres Freizeitgrundstück, ansonsten Landwirtschafts- und Forstflächen.
Wohn- bzw. Geschäftslage:	Es handelt sich bereits um eine Außenbereichsanlage, die primär nur zu Freizeit-zwecken genutzt werden kann.
Art der Bebauung und Nutzungen:	Umliegend besteht keine Bebauung mit Ausnahme eines Kleingartengebäudes.
Immissionen:	Durch die nördlich angrenzende Bahnlinie liegen Immissionen vor.
topografische Grundstückslage:	Das Grundstück fällt von Norden nach Süden mit ca. 10% Neigung ab. (ca. 3,5 m Höhendifferenz).
Gestalt und Form:	
Straßenfront:	Das Flurstück grenzt im Norden mit ca. 30 m an einen Grünweg an.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Gem. Angabe im Ortstermin hat das Grundstück keine Anschlüsse an Erschließungsanlagen.
Denkmalschutz:	Gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) besteht kein Denkmalschutz.
Flächennutzungsplan:	Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Ansbach ist das Flurstück 1061/3 als Außenbereich dargestellt. Das Grundstück ist dem §35 BauGB zuzuordnen. Der Flächennutzungsplan stellt Flächen für potentiellen Ausgleich dar. Ein Auszug des Flächennutzungsplans befindet sich in der Anlage zu dem Gutachten.
Bebauungsplan:	Gem. vorgenannter Auskunft besteht kein Bebauungsplan oder eine sonstige Satzung nach BauGB. Die Zulässigkeit von Bauvor-



haben richtet sich somit nach §35 BauGB da sich das Flurstück im Außenbereich befindet.

Beitrags- und Erschließungszustand:

Gem. Angabe im Ortstermin wurden keine Herstellungsbeiträge berechnet.

Private Leitungen:

Gem. Angabe im Ortstermin befindet sich nördlich der Bahnstraße eine Quelle. Diese speist die Brunnenfassung auf dem Bewertungsgrundstück. Über eventl. Leitungen, die in diesem Zusammenhang existieren könnten liegen keine Angaben vor. Die Quelle soll auch der Wasserzufuhr des Teiches auf dem Grundstück dienen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten,

Das Bewertungsobjekt wird zum Stichtag nicht mehr genutzt.

Altlasten:

Für das Flurstück war kein Altlastenverdacht erkennbar. Es wurde keine Einsicht in das Altlastenkataster vorgenommen.

Energieausweis:

Es liegt kein Energieausweis vor.

### **Gebäudebeschreibung**

für das Wochenendhaus in  
91522 Ansbach, Greuth - Flstk. 1061/3

### **Wohnhaus**

Nutzung des Gesamtgrundstücks:

Das Grundstück FINr. 1061/3 ist mit einem Wochenendhaus und einem kleinen Nebengebäude bebaut.

Art des Wohngebäudes: 1-geschossiges Gebäude, nicht unterkellert, kein ausbaubarer Dachbereich

Baujahr des Gebäudes:

nicht bekannt, vermutlich 1960

Modernisierungen / Erweiterungen:

In den letzten 20 Jahren wurden keine erkennbaren Modernisierungen durchgeführt.

### Ausführung und Ausstattung des Wochenendhauses:

Konstruktionsart:

Holzkonstruktion

Fundamente:

nicht bekannt, vermutlich Punkt- und Streifenfundamente aus Beton

Kellerwände:

nicht unterkellert

Umfassungswände:

Holzständerkonstruktion

Innenwände:

Holzständerkonstruktion



Geschossdecken:	Fußbodenunterkonstruktion EG: Holzkonstruktion
Treppe:	keine Treppenanlage
Fenster:	einfache weiße Holzfenster mit Sprossen
Türen:	
Eingang EG:	einfaches Holzelement
Innentüren:	einfache Holztüre
Heizung/Warmwasser:	keine Heizungsanlage, keine Warmwasserversorgung
Elektroinstallation:	keine
Außenansicht:	Holzfassade
Kamin:	keine Feuerstätte
Dachrinnen:	verzinktes Blech tlw. gestrichen
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Faserzementwellplatten (Asbestproblematik)
Besondere Bauteile: <u>Zustand des Objekts:</u>	überdachte Veranda
Grundrissgestaltung:	1 Raum mit einfachem Nebenraum und einer offenen Veranda
Belichtung und Besonnung:	durchschnittlich
Bauschäden und Baumängel:	An dem Wochenendhaus wurden seit einem längeren Zeitraum keine Instandhaltungsarbeiten durchgeführt. Augenscheinliche Mängel sind nicht ersichtlich, jedoch ist von einer umfassenderen Überarbeitung der Bauteile Fenster, Dach, etc. auszugehen.
Allgemein:	Das Wohnhaus ist in einem Zustand, der Instandhaltungen erfordert. Notwendige Instandhaltungsarbeiten wurden in den letzten Jahren nur sehr eingeschränkt oder nicht geleistet.



### Raumaufteilung:

Veranda

1 Wohnraum

1 Abstellraum

### Innenansichten und Bodenbeläge:

Fußboden, Wände und die Decke in dem Wohnbereich sind holzverkleidet.

Die Veranda hat teilweise eine Verglasung ansonsten sind Fußboden, Wand und Decke holzverkleidet.

Der rückwärtige Abstellraum hat ein Pultdach mit sichtbarer Holzkonstruktion sowie eine Wandinnenverkleidung aus Vlies-Folie.

### **Nebengebäude**

Auf der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein kleines Abstellgebäude aus Holz mit einer Trapezblecheindeckung.

Neben dem vorgenannten Gebäude ist ein Toilettenhäuschen aus Holz errichtet mit einem Trockenklosett, ein Wasseranschluss besteht nicht.

### **Beschreibung der Außenanlagen**

Das Grundstück ist mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet.

Der Zugangsbereich besteht aus einem zweiflügligen Metalltor dessen Ausfachung ebenfalls aus Maschendrahtzaun besteht. Der Zugang vom Grundstückseingang zu dem Wochenendhaus ist gesplittet. Ansonsten sind die Außenanlagen Wiese mit einigen Büschen und Bäumen. Im südlichem Grundstücksbereich ist ein Gartenteich angelegt. Ferner befinden sich einige provisorische Holzkonstruktionen als Abstellflächen auf dem Grundstück. Da das Grundstück seit längerem nicht bewirtschaftet ist, es hat eine Verwilderung eingesetzt.



## Ausschnitt Katasterplan:



## Ausschnitt Luftbild:



**Die Verwendung des Kartenmaterials der Bay. Vermessungsverwaltung ist nur für die Veröffentlichung im ZVG – Portal zulässig!**