

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 15/24**

19.05.2024

## 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 Wohnhaus (ehem. Bahnwärterhäuschen) mit ca. 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
und einer Garage bebauten Grundstückes

**An der Aumühle 11, Gemarkung Eyb,  
91522 Ansbach – Flstk. 575 zu 699 m<sup>2</sup>**

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

**32.000,00 €**

**(in Worten: zweiunddreißigtausend)**

Grundbuch:

Amtsgericht Ansbach  
Blatt 4653, lfd. Nr. 1: Flstk. 575

Kataster:

Gemarkung: Eyb

Flurstück:

lt. Grundbuchauszug vom 29.04.2024:

Flstk. 575 zu 699 m<sup>2</sup>



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger  
Seite 1

Gerichts-AZ: 1 K 15/24

Mieter und Nutzer:	Zum Stichtag ist das Gebäude unbewohnt. Vereinzelt befinden sich noch Einrichtungsgegenstände in dem Gebäude.
Ort:	<p>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.</p> <p>Ansbach weist sämtliche Schultypen sowie eine Hochschule auf. Ansbach ist Sitz des Amts- und Landgerichts sowie des Verwaltungsgerichtes.</p>
Verkehrslage, Entfernungen:	Das Bewertungsgrundstück liegt außerhalb der Bebauung. Es befindet sich von dieser ca. 0,5 km südöstlich und liegt zwischen der Straße An der Aumühle (ST 2223) und im Norden an die Bahnstraße der Strecke nach Nürnberg, an diese grenzt das Flurstück direkt an. Im Bereich des Flurstücks 575 befinden sich noch einige Freizeitgrundstücke, ansonsten Landwirtschaftsflächen.
Wohn- bzw. Geschäftslage:	Es handelt sich bereits um eine Außenbereichsanlage, die primär nur zu Wohnzwecken genutzt werden kann.
Art der Bebauung und Nutzungen:	Umliegend besteht keine Bebauung mit Ausnahme kleiner Nebengebäude.
Immissionen:	Durch die nördlich angrenzende Bahnlinie liegen Immissionen vor.
topografische Grundstückslage:	Das Grundstück fällt im südlichen Bereich mit ca. 23% Neigung von Norden nach Süden ab. (ca. 3,5 m Höhendifferenz).
Straßenart:	Anliegerweg
Straßenausbau:	geschottert ohne Gehwege
Höhenlage zur Straße:	Das EG des Wohnhauses liegt ca. 2,50 m über dem Straßenniveau.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Gem. Angabe im Ortstermin besteht lediglich eine Wasserversorgung aus dem öffentl. Netz. Die Wasseruhr mit Übergabe befindet sich in einem Schacht auf dem südlichen Nachbargrundstück.



Die Abwasserentsorgung erfolgte in der Vergangenheit über eine 3 Kammergrube, die aber nicht mehr in Betrieb ist. Bei einer Wiederaufnahme der Nutzung müsste eine vollbiologische Kleinkläranlage errichtet werden. Hierbei wäre zu klären, ob eine Vorflut besteht oder eine Versicherung durchgeführt werden muss.

Es besteht keine Stromversorgung aus dem öffentlichen Netz. Die bisherige Stromversorgung erfolgte über PV-Module. Diese waren zur Stromspeicherung mit Batterien in der Teilunterkellerung des Gebäudes verbunden. Zur Beheizung diente ein Flüssiggastank mit Gasraumheizern. Der Tank ist aus Sicherheitsgründen von der Hauszuleitung getrennt. Auf dem Grundstück befindet sich noch ein alter Hausbrunnen, dieser ist außer Betrieb.

Grenzverhältnisse, nachbarliche

Die Abstandsflächen nach Bay BO im Norden sind unterschritten.

Abstandsflächenübernahmeerklärungen:

Hierzu ist keine Angabe möglich.

Denkmalschutz:

Gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) besteht kein Denkmalschutz.

Flächennutzungsplan:

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Ansbach ist das Flurstück 575 als Fläche der Bahnanlage dargestellt. Das Grundstück ist §35 BauGB zuzuordnen. 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 Bauvorhaben 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:

siehe Ausführung zu Erschließungsanlagen

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 Wohnhaus mit Garage in  
91522 Ansbach, An der Aumühle 11 - Flstk. 575

Nutzung des Gesamtgrundstücks:	Das Grundstück FlNr. 575 ist mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaut.
Art des Wohngebäudes:	1-geschossiges Gebäude, DG teilweise ausgebaut, Teilunterkellerung
Baujahr des Gebäudes:	Das Gebäude wird in den topografischen Karten von 1962 noch als Bahnwärterhäuschen geführt. Dem Baustil nachzuschließen wurde es vor 1914 errichtet.
Modernisierungen / Erweiterungen:	In den letzten 20 Jahren wurden keine erkennbaren Modernisierungen durchgeführt. Zu einem nicht bekannten Zeitpunkt wurden die Fenster getauscht. Gem. Angabe im Ortstermin wurde 1966 die Garage errichtet.

### Ausführung und Ausstattung des Wohnhauses:

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	nicht bekannt, vermutlich Natursteinstreifenfundamente
Kellerwände:	Mauerwerk verputzt (Feuchteschäden)
Umfassungswände:	massiv gemauert
Innenwände:	überwiegend massiv
Geschosdecken (soweit erkennbar):	Decke über KG: Beton Decke über EG: Decke über Holzbalken
Treppe:	KG / EG: Betontreppenstufen EG / DG: Holzwangentreppe mit Tritt- und Setzstufen
Fenster:	Kunststoffelemente, überwiegend weiß mit Isolierverglasung. tlw. sind Fensterläden vorhanden. Die Verglasung soll aus Schallschutzverglasung sein
Türen:	Hauseingangstüre EG: Aluminiumelement mit Glaseinsatz am Vorbau.



Innentüren:	ursprünglich Holztüren mit Holztürzargen, tlw. Türen aus den 1960-iger Jahren
Heizung/Warmwasser:	Die Beheizung erfolgte über Einzelöfen mit Gasanschluss. Diese sind außer Betrieb, Für die Warmwasserbereitung waren im Bad Gasthermen eingebaut. Diese sind defekt. Die Flüssiggasversorgung vom Haus zum Außengastank ist aufgrund von Schäden abgetrennt worden.
Elektroinstallation:	einfacher Standard mit Insellösung durch die PV-Anlage
Außenansicht:	Klinkerfassade
Kamin:	der Schornsteinkopf war nicht erkennbar. Es besteht jedoch ein einziger Kamin. (Anschluss Küche im EG)
Dachrinnen:	verzinktes Blech tlw. gestrichen
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Biberschwanzdeckung
Besondere Bauteile:	- Vorbau Eingangsbereich mit Bädern (in Wohnfläche und BGF erfasst)

#### Zustand des Objekts:

Grundrissgestaltung:	Lediglich durch den Vorbau mit dem Badbereich ergibt sich eine Verkehrsfläche als Diele im EG. Überwiegend handelt es sich um gefangene Räume.
Belichtung und Besonnung:	durchschnittlich
Bauschäden und Baumängel:	Zum Stichtag kann das Gebäude nicht bewohnt werden legt man durchschnittliche Anforderungen zugrunde. Weder besteht die Möglichkeit der Warmwasserversorgung noch die Nutzung der Abwassereinrichtungen durch die defekte Grube. Die Installation ist überaltert und die Raumbooberflächen sind zu sanieren. Die Klinkerfassade hat Setzungsrisse und in den defekten Fugenbereichen haben sich Wildbienen eingenistet. Die Ortgangbretter sind austauschbedürftig.



Allgemein:

Das Wohnhaus ist in einem unter-durchschnittlichen Zustand.  
Notwendige Instandhaltungsarbeiten wurden in den letzten Jahren nur sehr eingeschränkt oder nicht geleistet.

Raumaufteilung:

**Erdgeschoss:**

Hauptgebäude:

Küche  
Wohnen (Treppenaufgang zum DG)

Vorbau:

Eingangsfur  
2 Badbereiche

**Dachgeschoss:**

Treppenaufgang mit kleinem Flur  
Schlafen  
Zimmer (beide nur provisorisch  
ausgebaut)

Innenansichten und Bodenbeläge:

<b>Raum:</b>	<b>Fußböden:</b>	<b>Wände:</b>	<b>Decken:</b>
<b><u>Erdgeschoss</u></b>			
<b>Flur Vorbau</b>	Laminat	Mauerwerk gestrichen	Holzdecke
<b>Bad 1 Vorbau</b> 1 Hänge-WC 1 Waschbecken 1 Dusche	Betonwerkstein	Fliesen raumhoch	Holzdecke
<b>Bad 2 Vorbau</b> 1 Stand-WC 1 Badewanne 1 Waschbecken 2 Gasthermen (defekt)	Fliesen	Fliesen raumhoch	Verputzt/gestrichen
<b>Küche</b> 1 Feststoffofen	Laminat	Wandoberflächen defekt	Holzdecke
<b>Wohnen</b> (provisorische Trennwand H=2,00m)	Laminat	tapeziert	Verputzt/gestrichen
<b><u>Dachgeschoss</u></b>			
<b>Zimmer</b>	DLW-Boden defekt	Verputzt/gestrichen (defekt)	Holzdecke



<b>Schlafen</b>	DLW-Boden defekt	tlw. tapeziert	Holzdecke
<b>Diele</b> (Treppenhaus)	Holzboden	Holzverkleidung	

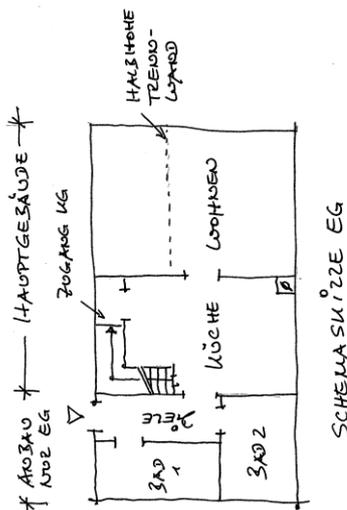
### Nebengebäude

Im Zufahrtsbereich (auf Wegeniveau) befindet sich eine massiv gemauerte Garage. Die Außen- und Innenwände sind verputzt. Das Zufahrtstor ist ein mechanisches Metallkipptor. Der Boden und die Decke sind aus Beton. Auf der Garage befindet sich eine Terrasse aus Waschbetonplatten. An dem Brüstungsgeländer sind die PV-Platten angebracht, die über die Batterien im KG die Stromversorgung gewährleisten. Neben der Garage befindet sich die Zugangstreppe zu dem Wohnhaus. Es handelt sich um eine gemauerte verputzte Konstruktion mit einer Stützmauer und aufgesattelten Betonstufen. Sowohl an der Treppe als auch an der Dachterrasse ist ein Geländer aus verzinktem Metall mit Holzbrettern angebracht. An der Stützmauer und in der Garage liegen Setzungsrisse vor.

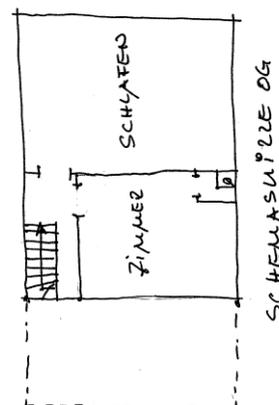
### Beschreibung der Außenanlagen

Der Zufahrtsbereich ist mit Betonverbundsteinpflaster hergestellt. Der Umgriff des Hauses ist mit Betonsteinplatten befestigt. Auf dem Grundstück befindet sich ein ehem. Waschhaus und provisorische Nebengebäude, die zum Stichtag in einem schlechten Erhaltungszustand sind. Auf dem Flurstück befinden sich begrünte Freiflächen (ehem. Gemüsebeete) und Buschwerk mit Bäumen. Teilweise ist das Flurstück von einem Maschendrahtzaun umgeben.

### Skizze Grundriss EG:



### Skizze Grundriss DG:



### Ausschnitt Katasterplan:



### Ausschnitt Luftbild:



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