

Architekt
Dipl.-Ing. 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 16/24

17.05.2024

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



Flurstück 25



Flurstück 1408

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

- a) des mit einem Wohnhaus mit Garage mit geschätzt
ca. 97 m² Wohnfläche bebauten Grundstückes
Brunnenstr. 10, 96166 Kirchlauter, Flstk. 25 zu 264 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 14.05.2024 ermittelt mit

64.000,00 €

(in Worten: vierundsechzigtausend)

- B) des unbebauten Grundstückes Goggelgereuther Weg, Gemarkung Kirchlauter
– Landwirtschaftsfläche -
Flstk. 1408 zu 10.566 m² (1,0566 ha)

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 14.05.2024 ermittelt mit

23.000,00 €

(in Worten: dreiundzwanzigtausend)



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger
Seite 1

Gerichts-AZ: 1 K 16/24

Grundbuch:	Amtsgericht Haßfurt Blatt 1190	
Kataster:	Gemarkung:	Kirchlauter
	Flurstücke:	lt. Grundbuchauszug vom 28.02.2024: zu a) Flstk. 25 zu 264 m ² , lfd. Nr. 1 zu b) Flstk. 1408 zu 10566 m ² , lfd. Nr. 2 Zusatz zu Flurstück 25: 1/1 Gemeinderecht
Mieter und Nutzer:	Das Wohnhaus auf Flstk. 25 ist nicht vermietet, das Flurstück 1408 ist verpachtet.	
Landkreis:	Haßberge	
Ort:	Die Gemeinde Kirchlauter liegt im südlichen Teil des Naturparks Haßberge, ca. 30 km westlich von Bamberg und 45 km östlich von Schweinfurt. Sie ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Ebelsbach und besteht aus 9 Ortsteilen. Die A70 von Schweinfurt nach Bayreuth ist nach 10 km (Anschluss Ebelsbach-Eltmann) zu erreichen. Im Ort gibt es 1 Kindertagesstätte, 1 Kindergarten und 1 Grundschule; weiterführende Schulen befinden sich in Ebelsbach.	
Wohn- bzw. Geschäftslage:	Das Flstk. 25 liegt im Ortszentrum von Kirchlauter. Das Flstk. 1408 liegt im Außenbereich.	
Art der umgebenden Bebauung und Nutzungen:	Das Flstk. 25 liegt im Ortskern von Kirchlauter. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus 2-geschossiger, geschlossener Bebauung ehemaliger Hofstellen, Handwerksbetrieben etc., die heute ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden.	
Gestalt und Form:		
	Straßenfront:	Das Flstk. 25 hat keine eigene Straßenfront. Es ist nur über das Fremdgrundstück FlNr. 24 zu erreichen. Nach tel. Rücksprache mit dem Grundbuchamt Haßfurt am 17.05.2024 ist auf dem Grundstück Flurstück 24 keine Dienstbarkeit zugunsten des Bewertungsgrundstücks Flurstück 25 eingetragen. Somit besteht keine dingliche Sicherung eines Geh-



und Fahrrechtes, sowie von Leitungsrechten. Für das Flurstück 25 besteht somit nur ein Notwegerecht.

Im Falle von Erweiterungen, baulichen Maßnahmen, etc. ist somit zum Stichtag keine gesicherte Erschließung gegeben, die für eine bauliche Maßnahme im Sinne des § 34 BauGB erforderlich ist.

Straßenart:	bituminös befestigte Anliegerstraße, ohne Gehwege, Parken im öffentlichen Bereich ist kaum möglich
Höhenlage zur Straße:	Das Wohnhaus liegt oberhalb der Anliegerstraße.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Es sind Anschlüsse für Strom, Kanal, Wasser und Telefon vorhanden, die Funktionstüchtigkeit wird unterstellt.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren, Denkmalschutz:	Gem. Schreiben der Verwaltungsgemeinschaft Ebelsbach vom 15.04.2024 liegt das Flstk. 25 in keinem Sanierungsgebiet; Denkmalschutz besteht nicht.
Verfahren der ländlichen Entwicklung:	Gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) sind die Bewertungsflurstücke in kein Verfahren der ländlichen Entwicklung einbezogen.
FFH-Gebiete / Naturschutz:	Gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) liegt für das Flstk. 25 keine naturschutzrechtliche Festlegung vor. Das Flstk. 1408 grenzt im Norden an eine biotopkartierte Hecke. Im Süden grenzt das Flurstück an das Flstk. 1410, das im Ökoflächenkataster eingetragen ist. Das Flstk. 1408 liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG-00573.01 (LSG innerhalb des Naturparks Hassberge). Die Flurstücke 25 und 1408 liegen im Naturpark Haßberge.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Gem. dem Schreiben der Verwaltungsgemeinschaft Ebelsbach befindet sich der bebaute Bereich im dörflichen Mischgebiet, das Flstk. 1408 liegt im Außenbereich und ist als Landwirtschaftsfläche dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gem. o. g. Auskunft besteht kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach §34 BauGB für das Flstk. 25. Ebenso ist kein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan



gefasst. Anträge auf Baugenehmigung oder Vorbescheid liegen nicht vor. Jedoch ist zum Stichtag keine gesicherte Erschließung gegeben da eine dingliche Sicherung der erforderlichen Geh- Fahrt und Leitungsrechte nicht gegeben ist gem. tel. Auskunft des Grundbuchamtes Haßfurt. Ohne diese Eintragungen ist eine gesicherte Erschließung im Sinne des § 34 BauGB nicht gegeben, weshalb zum Stichtag kein Rechtsanspruch auf eine Baugenehmigung bei weiteren baulichen Vorhaben besteht.

Beitrags- und Erschließungszustand:

Gem. schriftlicher Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Ebelsbach vom 15.04.2024 sind die Beiträge nach KAG und BauGB abgerechnet und be-glichen.

private / öffentliche Leitungen:

Gem. Planskizze der Verwaltungsgemeinschaft Ebelsbach befindet sich auf dem Flstk. 25 eine Kanalleitung, die zum Flstk. 28/3 führt. Ob diese gegenwärtig genutzt wird, ist nicht bekannt. (Eine Plankopie befindet sich in der Anlage zu dem Gutachten.)

Gebäudebeschreibung

für das Wohnhaus mit Garage in 96166 Kirchlauter, Brunnenstr. 10 – Flstk. 25

Nutzung des Gesamtgrundstücks:

Das Flurstück 25 ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaut.

Art des Wohngebäudes auf Flstk. 25:

2-geschossiges Wohnhaus nicht unterkellert, mit nicht ausgebautem Dachgeschoß.

Baujahr des Wohnhauses:

Das Baujahr des Wohngebäudes ist nicht bekannt. Das ursprüngliche Baujahr wird auf vor 1914 geschätzt. Gem. Angabe der Gemeindeverwaltung liegen folgende weitere Baujahre vor:
Neubau der Garage mit Öltankraum (1970)
Errichtung einer Holzlege (1977)
Aufstockung der Garage (1983)

Modernisierungen / Erweiterungen:

Soweit erkennbar wurden folgende Maßnahmen durchgeführt deren Zeitraum nicht bekannt ist. Einbau von Kunststofffenstern, Erneuerung Dacheindeckung der Westseite mit neuer Verblechung Kamin und Dachrinnen in diesem Bereich, Erneuerung Bad mit Fliesen und Einrichtungsgegenständen.



Vermutlich erfolgten diese Maßnahmen im das Jahr 2000. Weitere Maßnahmen im Innenbereich liegen deutlich länger zurück.

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:	massiv gemauert
Fundamente:	wahrscheinlich Streifenfundamente
Kellerwände:	nicht unterkellert
Umfassungswände:	massiv
Fassade:	mineralisch verputzt und gestrichen
Innenwände:	massiv
Geschosdecken:	wahrscheinlich Holzbalkendecken
Treppen:	EG-OG: Stahlwangentreppe mit aufgesattelten Trittstufen OG-DG: einfache Holzstiege mit Trittstufen
Fenster:	braune isolierverglaste Kunststofffenster mit Vorsatzrollläden. Außenwetterbänke aus Kunststein
Türen:	
Hauseingangstüre:	braunes Kunststoffelement mit Glaseinsätzen
Innentüren:	folierte Holztüren mit Holzumfassungszargen im OG teilweise ursprüngliche Türen und Zargen
Heizung / Warmwasserversorgung:	Die Räume wurden mit älteren Nachtspeicheröfen beheizt. In der Küche existiert noch ein Dauerbrandherd für Feststoffe. Die Warmwasserversorgung erfolgt über dezentrale Boiler und Durchlauferhitzer.
Elektroinstallation:	Es liegt mittlerer Standard vor.
Dachrinnen:	Kupferblech
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Ziegelpfannendeckung rot (Ostseite älter, Westseite erneuert)
Besondere Bauteile:	Eingangstreppe mit Vordach



Einrichtungsgegenstände:

Die Wohnräume sind möbliert- Die Möblierung ist nicht Gegenstand der Bewertung.

Zustand des Objekts:

Grundrissgestaltung, Belichtung und Belüftung:

Zentral gelegenes Treppenhaus mit innenliegenden Erschließungsflächen, teilweise existieren gefangene Räume.

Bauschäden und Baumängel:

Am Wohnhaus waren keine derartigen Mängel erkennbar. Der überwiegende Bereich der Räume ist überaltert.

Raumaufteilung:

Wohnhaus:

Erdgeschoss:

Küche
1 Zimmer
1 kleiner Raum
Bad
Treppenbereich

Obergeschoss:

2 Zimmer (davon ein Raum als Fläche, sehr klein)
Schlafen
Treppenbereich
1 Zimmer (nicht zu besichtigen)

Dachgeschoss:

unausgebaut

Innenansichten und Bodenbeläge:

EG:

Raum:	Fußböden:	Wände:	Decken:
Küche:	PVC-Boden	tlw. Holzverkleidung, tlw. tapeziert	Holzdecke
Zimmer:	Teppichboden	tapeziert	Holzdecke
Kl. Raum:	PVC	tapeziert	verputzt/gestrichen
Bad: WM-Anschluss Hänge-WC Waschbecken Dusche	Fliesen	Fliesen raumhoch	Holzdecke
Treppenbereich:	Fliesen	tapeziert	Holzdecke



OG:			
Treppenbereich:	Teppichboden	tapeziert	Holzdecke
Schlafen:	Teppichboden	tapeziert	Holzdecke
Zimmer:	PVC-Boden	tapeziert	verputzt/gestrichen
Zimmer:	PVC-Boden	tapeziert	verputzt/gestrichen
Zimmer:	(nicht zu besichtigen)		

Beschreibung der Außenanlagen

Die Außenanlagen bestehen aus zwei Teilbereichen.

Vor dem Eingang zum Wohnhaus und der Garagenzufahrt befindet sich eine kleine Teilfläche, die mit grauem Betonverbundsteinpflaster befestigt ist. Auf der östlichen Grundstücksseite befindet sich eine betonierte Betonrampe. Diese führt zu dem Fremdfurstück 26 das eine Gartenfläche ist. Die Rampe hat eine kleinen Stützmauer, die ursprünglich mit Fliesen belegt war. Diese Fliesen sind abgefallen. Die vorgeschriebene Rampe kann nur fußläufig genutzt werden. Ein Gehrecht zugunsten Flstk. 26 ist im Grundstück des Bewertungsobjektes nicht eingetragen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass ein Notwegerecht existiert.

Auf der Nordseite des Flurstücks 25 befindet sich ein kleiner Hausgarten, der mit Pflanzbeeten genutzt wurde. Der Zugang zu diesem Bereich erfolgt über einen rückwärtigen Nebenraum zwischen Wohnhaus und Garage. Von dort führt eine Betontreppe zu dem Garten. Über diesen Zugang ist auch das unausgebaute OG über der Garage erreichbar.

Nebengebäude

Auf der nord-östlichen Grundstücksseite befindet sich eine Garage, die gem. Angabe der Gemeinde im Jahr 1970 errichtet und 1983 aufgestockt wurde. Es handelt sich um ein massives zweigeschossiges Gebäude. Die Außenfassade ist verputzt. Die Dachkonstruktion ist flachgeneigt mit einer Wellfaserzementplatteneindeckung (Asbestproblematik).

Der Garagenbereich hat verputzte Innenwandoberflächen, der OG Bereich ist innenseitig unverputzt. Die Decke über EG ist eine Betondecke. Das Einfahrtstor ist ein mech. Metallkipptor. Das OG ist unausgebaut und hat ein einfaches Holzfenster.

Der Zugang zum OG erfolgt über den rückwärtigen Gartenbereich. Zwischen dem Wohnhaus und der Garage befinden sich im EG kleine massive Nebenräume als Abstellflächen mit Metalltüren sowie die Zugangstreppe aus Beton zum rückwärtigen höher gelegenen Garten.

Beschreibung und Bewertung der Landwirtschaftsfläche FINr. 1408

Lage, Gestalt und Form

Wohn- bzw. Geschäftslage,
Art der umgebenden Bebauung und
Nutzungen:

Das Flstk. 1408 liegt außerhalb jeglicher Bebauung; es ist weder als Wohnbau, noch als Geschäftslage einzuordnen. Im Umgriffs des zu bewertenden Flurstücks befinden sich nur Landwirtschaftsflächen.

Immissionen:

Immissionen, die eine landwirtschaftliche Nutzung beeinflussen, sind nicht gegeben.



Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Gem. Schreiben der Verwaltungsgemeinschaft Ebelsbach vom 15.04.2024 ist das Flurstück im Bereich des Flächennutzungsplans als Fläche der Landwirtschaft im unbeplanten Außenbereich dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gem. o. g. Stellungnahme ist für die Landwirtschaftsfläche kein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Bebauungspläne bestehen nicht. Die Bebaubarkeit richtet sich als Folge der o. g. Aussage ausschließlich nach §35 BauGB.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	reine Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Denkmalschutz:	Gem. Darstellung des Bayern Atlas Plus (Fachdaten) befindet sich im Bereich des zu bewertenden Flurstücks kein Bodendenkmal.
Regionalplanung:	Das Flurstück ist nicht von Belangen der Regionalplanung betroffen.

unbebautes Grundstück Goggelgereuther Weg – Landwirtschaftsfläche - Gemarkung Kirchlauter - Flstk. 1408 zu 10.566 m² (1,0566 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Fläche:	10.566 m ²
Tatsächliche Nutzung:	10.566 m ² Ackerland
Bodenschätzung:	10.566 m ² Ackerland (A), Lehmiger Sand auf schwerem Lehm (IS/L/LT), Zustandsstufe Misch- und Schichtböden sowie künstlich veränderte Böden (-), Verwitterung (V), Bodenzahl 40, Ackerzahl 35, Ertragsmesszahl 3698
	Gesamtertragsmesszahl: 3698

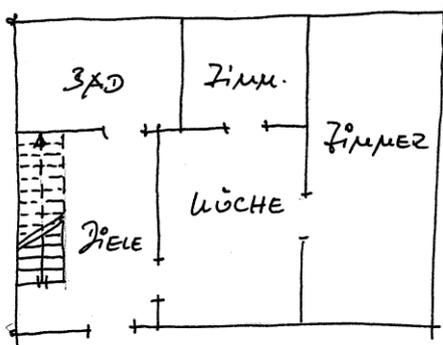




- Grundstücksform: Das Flurstück hat eine unregelmäßige Form. Im Südwesten folgt es einem gekrümmten Verlauf des Wirtschaftsweges. Es hat eine mittlere Breite von ca. 75 m von Nordwesten nach Südosten und eine Länge von ca. 137 m von Nordosten nach Südwesten.
- Entfernung zum Ort: Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 0,8 km in östlich von Kirchlauter.
- Zufahrt: Die Zufahrt zu dem Flurstück erfolgt über die Staatsstraße St 2274 von Kirchlauter nach Goggelgereuth. Von dieser Straße zweigt ein bituminös befestigter Wirtschaftsweg ab, von dem das Grundstück im Süden und Norden angefahren werden kann.
- topografische Lage: Das Flurstück fällt von Nordosten nach Südwesten um ca. 14 m ab, was einer Neigung von 10% entspricht. Zum nordwestlichen Randbereich fällt das Flurstück zusätzlich ab.
- Nutzung: Die Nutzung erfolgt als Ackerfläche. Im südlichen Bereich wird das Flurstück als Grünland genutzt. Ob es sich um eine umbruchfähige Grünlandfläche handelt ist nicht bekannt.
- Pacht: Gem. Angabe im Ortstermin ist das Flurstück verpachtet. Angaben zum Pachtvertrag liegen nicht vor.
- Besonderheit: Zum Ortstermin waren keine Besonderheiten erkennbar.

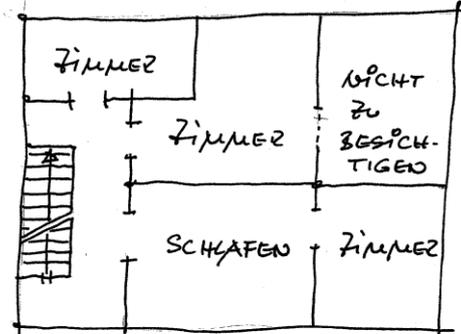


Skizze Wohnhaus EG:

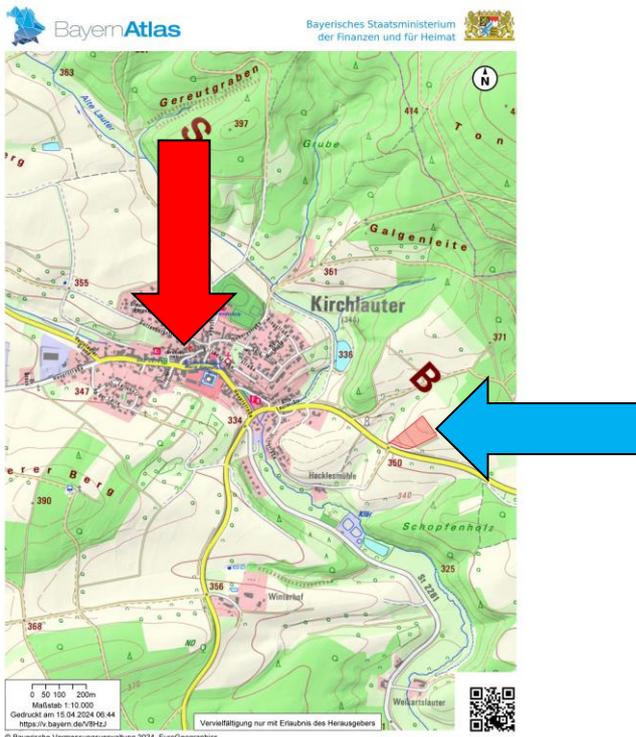


SCHEMASKIZZE
EG

Skizze Wohnhaus OG:

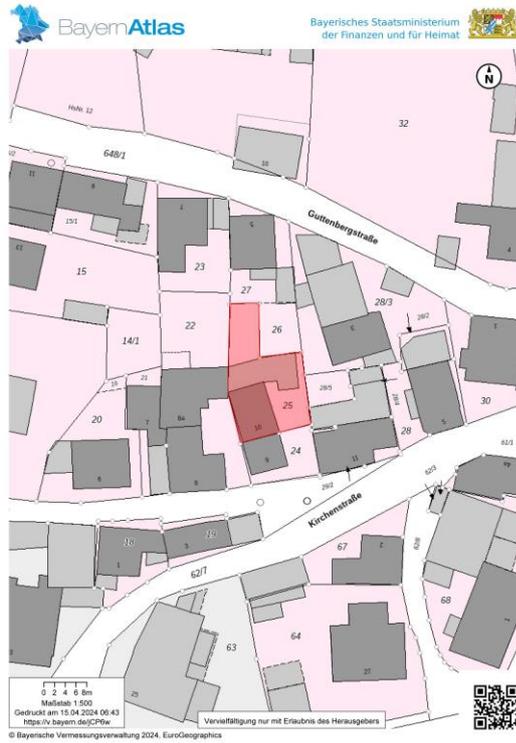


SCHEMASKIZZE
OG



Roter Pfeil: Flurstück 25
Blauer Pfeil: Flurstück 1408

Ausschnitt Katasterplan Fl.Stk.:25



Ausschnitt Luftbild Fl.Stk.:25



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

