

öbv Sachverständige Kerstin-Borries-Pöllinger  
Rezelsdorfer Str. 27c, 91085 Weisendorf  
Tel.: 09163 9940041 o. 015142306423  
email: kerstin.poellinger@me.com

An das  
Amtsgericht Ansbach  
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen  
Promenade 8  
91522 Ansbach

## Kerstin Borries-Pöllinger

von der IHK Nürnberg  
öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die  
Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken /  
Landwirtschaft

Mitglied im Gutachterausschuss  
des Landratsamtes  
Neustadt/Aisch- Bad Windsheim

Mitglied im Gutachterausschuss  
des Landratsamtes Ansbach

Mitglied im Sachverständigen-  
kuratorium (SVK)  
Mitglied im Hauptverband für die  
landwirtsch. Buchst. und  
Sachverständigen (HLBS)



AZ: 1 K 18/24  
25.10.2024

### Gutachten

(gekürzte Version zur Veröffentlichung im ZVG-Portal)

über den unbelasteten Verkehrswert (i. S. des BauGB)  
- hier den ideellen  $\frac{1}{2}$  Miteigentumsanteil -  
des mit einem Einfamilienhaus (Modulhaus)  
bebauten Grundstückes

**Flst. 824/1 zu 499 m<sup>2</sup> (0,0499 ha)**

**- Gebäude – und Freifläche -**

Schnepfendorf 7a, 91541 Rothenburg, Gemarkung Leuzenbronn

Der Verkehrswert des  $\frac{1}{2}$  ideellen Miteigentumsanteils an dem Flst. 824/1  
wurde zum Stichtag 15.10.2024  
ermittelt mit

**56.000.- €**

(in Worten: sechsfünftausend)

**Das Gutachten wurde nach äußerem Anschein erstellt.**



**Die Gebäude auf Flst 824/1 konnten zu 2 Ortsterminen nicht von innen besichtigt werden.**

**Die Bewertung erfolgt nach äußerem Anschein, eine Aussage über die Gestaltung der Innenräume ist nicht möglich.**

Zum Stichtag wird das Objekt eigengenutzt, ein Mietvertrag besteht gem. telefonischer Angabe nicht.

#### **4. Grund – und Bodenbeschreibung für das Flst. 824/1:**

##### **4.1 Lage, Gestalt, Form:**

Bundesland:

Bayern

Landkreis:

Ansbach

Ort:

Rothenburg, Ortsteil Leuzenbronn

Rothenburg ob der Tauber liegt als mittelfränkische Kleinstadt an der Grenze zu Baden-Württemberg und ist Teil der Metropolregion Nürnberg.

Als große Kreisstadt verfügt Rothenburg mit der historischen Altstadt über eine weltbekannte Sehenswürdigkeit.

Die Stadt hat 39 Gemeindeteile und ist in ca. 7100 Flurstücke aufgeteilt.

Nürnberg liegt ca. 80 km entfernt.

Der Ortsteil Leuzenbronn ist von Rothenburg aus in ca. 7 km zu erreichen. Das Bewertungsobjekt liegt ca 1,5 km nördlich von Leuzenbronn in Schnepfendorf.

Verkehrstechnisch ist Rothenburg über die A 7 und die Staatsstraße 2419 gut zu erreichen, ansonsten verkehrt die Regionalbahnlinie im Verkehrsverbund Nürnberg. Etwa 3 km nordöstlich der Stadt befindet sich der Verkehrsflugplatz Rothenburg ob der Tauber.

Rothenburg wird tangiert von der Romantischen Straße und der Burgenstraße, sowie von dem bekannten Taubertalradweg und ist touristisch sehr beliebt.

Wohn – Geschäftslage, Art der umgebenden Bebauung und Nutzungen:

Das Bewertungsgrundstück liegt am nördlichen Rand des Wohngebietes in Schnepfendorf an der Straße nach Leuzenbronn.

Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

Immissionen:

Das Flst 824/1 liegt im Eckbereich von 2 Ortsstraßen. Die westliche Straße stellt die Verbindung nach Leuzenbronn dar, das Verkehrsaufkommen hier ist als gering einzustufen. Die Straße nördlich des Objektes wird von Anliegern des Ortes und dem Schulbus genutzt.

Insgesamt handelt es sich um eine ruhige und ländliche Wohnlage.



## 4.2 Rechtliche Gegebenheiten – wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung 2 des Grundbuches von Leuzenbronn ist unter der laufenden Nr. 1 der Eintragungen für das mit der laufenden Nr. 1 (am Anteil Abt. I/2.1) im Bestandsverzeichnis bezeichnete betroffene Grundstück eingetragen:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ansbach, AZ 1 K 18/24); eingetragen am 26.04.2024.

Die o.g. Eintragung unterliegt keiner Bewertung.

### Verfahren der ländlichen Entwicklung:

Gem. Stellungnahme des Amtes für Ländliche Entwicklung Mittelfranken ist das Bewertungsflurstück nicht in ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz einbezogen.

### Naturschutz:

Das Flst 824/1 liegt innerhalb des Ortes. Naturschutzaufgaben sind für das Bewertungsgrundstück nicht gegeben.

Das Grundstück liegt im Naturpark Frankenhöhe (NP-00013).

### Altlasten:

Gem. Auskunft des Landratsamtes Ansbach vom 29.08.2024 ist das Bewertungsgrundstücke nicht im Altlastenkataster erfasst.

Die o.g. Auskunft erfolgt seitens des Amtes ohne jegliche Gewähr und stellt keine Garantie für eine Schadstofffreiheit oder dergleichen dar.

### Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan (FLNPI) ist gem. Angabe des Bauamtes der Stadt Rothenburg über die Homepage der Stadt einzusehen.

(<https://stadt.rothenburg.de/wohnot/bauen-und-wohnen/bauleitplanung>)

Danach ist die Fläche im Bereich des Bewertungsobjektes als Mischgebiet dargestellt (siehe Anlage FLNPI). Der FLNPI wurde am 20.Mai 1999 rechtskräftig.

### Bebauungsplan:

Gem. der o.g. Auskunft des Bauamtes der Stadt Rothenburg liegt das Bewertungsflurstück weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, noch im Bereich einer anderen bauplanungsrechtlichen Satzung.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss hinsichtlich eines Bebauungsplanes für Leuzenbronn liegt nicht vor.

Die Bebauungsmöglichkeit des Flst 824/1 richtet sich demnach nach § 34 BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile.

Danach ist ein Bauvorhaben in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zulässig, wenn es sich nach Art, Maß, Bauweise und hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein kleines Einfamilienhaus im Modulstil, sog. „Tiny-Haus“ mit Flachdach. Die umgebende Bebauung besteht aus traditionellen fränkischen Wohnhäusern mit Satteldächern.

Aufgrund der Planungshoheit der Gemeinde und der Lage des Objektes am Rand der Bebauung wurde die Baugenehmigung erteilt.

Denkmalschutz/ Sanierungsgebiet:

Gem. den Darstellungen im Bayerischen Denkmalatlas unterliegt das Bewertungsobjekt nicht dem Denkmalschutz und befindet sich nicht im Bereich eines Bodendenkmales.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

Die Bewertungsflurstück ist als erschlossenes Bauland im Sinne des §3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 zu beurteilen.

Beitrags- und Erschließungszustand:

Gem. schriftlicher Auskunft des Bauamtes der Stadt Rothenburg vom 28.08.2024 sind für das Bewertungsobjekt keine aktuellen Beiträge ausstehend.

Die Kanalherstellungsbeiträge wurden für das Modulhaus noch nicht erhoben.

Die Berechnung hierzu steht zum Bewertungsstichtag noch aus.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:

Ein Miet- oder Pachtvertrag liegt gem. telefonischer Auskunft des Miteigentümers nicht vor.

Zum Stichtag wird das Gebäude von dem Miteigentümer alleine genutzt.

Brandversicherung:

Ob eine Brandversicherung besteht ist nicht bekannt.

Topografische Grundstückslage, Gestalt und Form:

Das Flurstück hat eine unregelmäßige Grundstücksform mit Einbuchtungen auf der südlichen Grundstücksgrenze.

Die Zugangsmöglichkeit zum Wohnhaus auf der nördlichen Grundstücksseite liegt leicht über dem Straßenniveau.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Es liegen keine Grenzbebauungen vor.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Angaben über den Baugrund liegen nicht vor.

Das Wohnhaus ist nicht unterkellert, die Wände des EG weisen von außen keine aufsteigende Feuchtigkeit auf.

**Gebäudebeschreibung von außen für das Wohnhaus Schnepfendorf 7a,  
91541 Rothenburg, OT Leuzenbronn, Flst. 824/1 zum Stichtag 15.10.2024:**

Nutzung des Gesamtgrundstücks:	Das Grundstück FlrNr. 824/1 ist mit einem sog. Tiny-Haus (Modulhaus) und mit einem Holzschuppen bebaut. Gem. telefonischer Angaben des Miteigentümers handelt es sich bei dem Modulhaus um ein Ausstellungsstück, das in Polen gefertigt wurde und aus 2. Hand gekauft wurde.
Art des Wohngebäudes:	eingeschossiges Wohnhaus, nicht unterkellert
Baujahr des Wohnhauses:	Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses ist gem. Angaben des Miteigentümers das Jahr 2022.
Anschlüsse:	Das Haus verfügt über gemeindliche Anschlüsse für Wasser und Abwasser und über einen Stromanschluss.
Modernisierungen / Erweiterungen:	Gem. telefonischer Angabe im Ortstermin erfolgten seit der Errichtung keine Erweiterungen oder Veränderungen an dem Gebäude.

Ausführung und Ausstattung gem. Ortsbesichtigung, soweit von außen erkennbar:

Die unten stehenden Angaben wurden mir teilweise telefonisch von dem Miteigentümer mitgeteilt.

Konstruktionsart:	Holzständerlemente (Fertigteile)
Fundamente:	Betonbodenplatte
Umfassungswände:	Holzständerelemente
Innenwände:	Holzständerbauweise
Geschossdecken:	keine
Treppe:	keine



Fenster:		Kunststofffenster
Türen:	Hauseingangstüre:	Kunststoffelement mit Ganzglasfüllung
	Innentüren:	nicht bekannt
Heizung:		Das Haus wird über eine Elektroheizung erwärmt. Hierzu sollen Heizplatten an den Wänden angebracht sein.
Warmwasserversorgung:		dezentral über Boiler oder Durchlauferhitzer
Elektroinstallation:		Der Stromanschluss liegt im Stromkasten vor der westlichen Fassadenseite.
Außenansicht:		Die Fassade ist teilweise mit Metallprofilen verkleidet, teilweise mit Holzprofilen
Kamin:		keiner
Dachrinnen:		nur teilweise erkennbar: verzinkte schmale Aufkantungen als Rinnen und Fallrohre aus verzinktem Blech
Dachkonstruktion:		Nadelholzkonstruktion
Dachform:		Flachdach
Dacheindeckung:		Dachpappe auf dem Wohnhaus, die Terrasse ist mit Trapezblech überdeckt.
Besondere Bauteile:		- 1 Eingangsstufe vor der Terrasse - Terrasse
Einrichtungsgegenstände:		Das Wohnhaus ist möbliert. Die Möbel unterliegen nicht der Bewertung in diesem Gutachten.
Baumängel / Bauschäden:		Die Leitungen des Stromanschlusses liegen neben dem Stromkasten auf der Erde. Hier ist die Installation nicht vollendet. Über evtl. Mängel im Innenbereich ist keine Aussage möglich.



### Raumaufteilung des Wohnhauses:

Gem. Angaben des Miteigentümers verfügt das Haus über

- ein Schlafzimmer,
- ein Wohnzimmer mit offener Küche
- eine Ankleide
- ein Bad.

Insgesamt soll das Gebäude ca. 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche haben. Dies konnte vor Ort nicht genau überprüft werden aufgrund der Bewertung nach äußerem Anschein.

## **4.5 Beschreibung der Außenanlagen und Nebengebäude**

Über die Funktionsfähigkeit der Ver- und Entsorgungsanlagen für Strom, Wasser, Abwasser vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss ist keine genaue Angabe möglich. Die Funktionstüchtigkeit der Leitungen und Anschlüsse wird unterstellt.

Der Zugang zu dem Wohngebäude erfolgt über einen gesplitteten Zugang auf der nördlichen Gebäudeseite. Der Zugang zum Haus erfolgt über die Terrasse. Die Außenanlagen bestehen überwiegend aus Rasen und einigen Pflanzsteinen. Östlich des Hauses ist eine kleine Betonplatte errichtet. Das Grundstück ist eingefasst mit einem ca. 1,80 m hohen Metallzaun.

Auf der Ostseite des Grundstücks ist ein einfacher Holzschuppen errichtet mit den Außenmaßen von ca. 5 m x 3 m, einem flach geneigten Pultdach mit Dachpappeneindeckung und Kunststofffenstern. Soweit erkennbar, dient das Gebäude zum Unterstellen von Gartengeräten. Der Wert des Gebäudes wird pauschal mit einem Zeitwert von € 1.500.- berücksichtigt.

## **4.6 Miete und Nachfolgenutzung**

Ein Miet- oder Pachtvertrag besteht gem. telefonischen Angaben im Ortstermin zum Stichtag nicht.

Die Nachfolgenutzung des Gebäudes besteht in Wohnen. Durch die Lage und das Raumprogramm eignet sich das Wohngebäude für einen Alleinstehenden oder ein junges Paar.

Tiny-Häuser erfreuen sich steigender Nachfrage am Immobilienmarkt für einen Teilmarkt der Interessenten.

# Lageplan



# Luftbild



Fotos:

Hauseingangsseite auf der Nordseite



Östliche Ansicht



Süd-östliche Ansicht



Westliche Ansicht



Hauseingangstüre auf der Terrasse



Dacheindeckung Terrasse



Ansicht von der Straße aus



Holzütte im östlichen Grundstücksbereich



Straße Richtung Leuzenbronn,  
nordwestlich des Flst 824/1



nördliche Ortsstraße in Schnepfendorf



Erlaubnis für die Verwendung der Karten und Kartenausschnitte:  
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2301-0054

