

1 K 46/23

**Exposé**

zum Wertgutachten vom 08. Februar 2024

91522 Ansbach  
Stammholzäcker

Gemarkung Neuses bei Ansbach  
Flurstück Nr. 119/1



## 1. Allgemeines

Auftraggeber	Beweisbeschluss des Amtsgerichts Ansbach, Abteilung für Zwangsvollstreckungssachen, vom 05.09.2023, Geschäftsnummer 1 K 46/23
Objektart	Gartengrundstück mit Gartenhaus am Waldrand, das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Fläche für mögliche Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen
Ort	91522 Ansbach, nördlich von Neuses b. A., am südlichen Waldrand des Stammholzes
Grundbuchdaten	Amtsgericht Ansbach Grundbuch von Neuses bei Ansbach Blatt 1584
Bestandsverzeichnis	Gemarkung Neuses bei Ansbach, Flurstück Nr. 119/1, Stammholzücker, Landwirtschaftsfläche Grundstücksgröße 2.064 m <sup>2</sup>
Eigentümer	siehe Grundbucheintrag
Lasten und Beschränkungen	siehe Grundbucheintrag
Hypotheken, Grundschulden	siehe Grundbucheintrag

## 2. Grundstück

Ort	Kreisfreie Stadt Ansbach, Regierungshauptstadt von Mittelfranken, 42.194 Einwohner (30.06.2023), Regierungsbezirk Mittelfranken, Freistaat Bayern
Makrolage	Ansbach liegt ca. 40 km südwestlich Nürnberg, der Stadtteil Neuses bei Ansbach befindet sich 2 km nordwestlich der Stadtmitte von Ansbach.
Mikrolage	Das Grundstück liegt rund 1 km nördlich der Johann-Steingruber-Schule.
lokale Infrastruktur	Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über den Schleifweg beim Schulzentrum Ansbach-Nord, über den befestigten Anliegerweg parallel zur Bundesstraße 13 und über einen steilen, nur behelfsmäßig befestigten Feldweg zum Wald. Die öffentlichen Wege sind für Anlieger befahrbar. Die lokale Infrastruktur ist als einfach einzustufen.
Zufahrt, Geh- und Fahrrecht	Das Grundstück ist ein Hinterliegergrundstück in dritter Reihe zum öffentlichen Feldweg. Das letzte Stück der Zufahrt von der Ostseite parallel zum Hang erfolgt über die privaten Flurstücke Nr. 119/3 und 119/2 auf Grundlage von Geh- und Fahrrechten. Die schmale Zufahrt an der Südseite der Grundstücke hat ein markantes Quergefälle, die Böschung ist behelfsmäßig gefasst. Das Flurstück Nr. 119/1 ist bei trockenem Wetter mit geeigneten Fahrzeugen zugänglich.
Stammholz	Das Stammholz ist ein Waldgürtel, der sich am steilen Südhang unterhalb des Klinikums von der Rügländer Staatsstraße im Osten bis zur Schwedenschanze im Westen erstreckt. Der Baumbestand umfasst im wesentlichen ältere hohe Eichen und Buchen. Am Südrand befinden sich dichte Naturhecken.

Chronik	<p>Die Grundstücke unterhalb des Stammholzes wurden bis Mitte der fünfziger Jahre noch landwirtschaftlich genutzt.</p> <p>Wegen der Steillage und des ertragsschwachen Bodens wurden die oberen Streifen veräußert und zu privaten Gärten umgewidmet.</p>
Umgebung des Objektes	<p>Der Garten ist der westliche Teil einer Reihe von fünf Gärten unterhalb des Waldes.</p> <p>Nördlich schließt direkt das Stammholz an, südlich erstrecken sich Landwirtschaftsflächen.</p>
Lagequalität	<p>Das Grundstück liegt an einem steilen sonnigen Südhang und bietet einen uneingeschränkten 180°-Weitblick über das Rezattal und die Ansbacher Stadtsilhouette.</p> <p>Die Bundesstraße und die Bahnlinie sind hörbar. Das Mikroklima ist sonnig und trocken und kann wegen der exponierten Westseite auch zugig sein. Die Lagequalität für einen privaten Garten mit Gartenhaus ist sehr gut.</p>
bauliche Entwicklung	<p>Eine bauliche Entwicklung der Gärten am Wald ist in absehbarer Zeit nicht erkennbar.</p> <p>Die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Ansbach als Bauerwartungsland Wohnen verzeichnet.</p> <p>Eine bauliche Entwicklung dieses Gebietes ist in absehbarer Zeit auch nicht erkennbar.</p>
Entwicklungszustand	sonstige Fläche im Sinne § 3 (5) ImmoWertV
bauliche Nutzbarkeit	§ 35 BauGB, Außenbereich
Art der baulichen Nutzung	Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ansbach von 2000 ist das Grundstück als Fläche für mögliche Ausgleichsmaßnahmen, für extensive Nutzung in steilen Hanglagen (extensives Grünland, Entwicklung magerer Standorte, Feldgehölze, flächenhafte Erstaufforstung nicht zulässig) ausgewiesen.

	<p>Im vorherigen, heute nicht mehr gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Ansbach von 1974 war das Grundstück als Bauerwartungsland Wohnen ausgewiesen.</p>
Grundstücksform	<p>Das Grundstück hat einen polygonalen Zuschnitt mit mittleren Abmessungen von ca. 23 x 90 m.</p>
Topographie	<p>Das Grundstück fällt in Richtung Rezattal steil ab und hat am Südrand eine Böschung. Das Quergefälle wird auf rund 6 m geschätzt.</p>
Beiträge, Abgaben	<p>Der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand gem. § 5 (2) ImmoWertV ist nach Auskunft der Stadt frei von öffentlich-rechtlichen Beiträgen und nichtsteuerlichen Abgaben.</p>
Hausanschlüsse	<p>Das Grundstück verfügt über keine öffentliche Anschlüsse für Wasser oder Strom. In der näheren Umgebung befinden sich keine öffentlichen Versorgungsleitungen.</p>
Entsorgung	<p>Das Grundstück hat keinen Anschluss an einen öffentlichen Kanal. In der näheren Umgebung befindet sich kein öffentlicher Kanal.</p>
Baugrund	<p>nicht bekannt</p>
Grundwasserspiegel	<p>nicht bekannt</p>
Baugenehmigung	<p>Das Landratsamt Ansbach, zuständig für die damalige Gemeinde Neuses bei Ansbach, hat mit Beschluss vom 11.06.1956 einer gartenbaulichen Nutzung zugestimmt. Die Nutzung als privater Garten mit Bebauung wird aus heutiger Sicht nach mündlicher Auskunft der Stadt Ansbach aufgrund des Bestandsschutzes als geduldet angenommen. Eine darüber hinausgehende Nutzung ist damit nicht verbunden.</p>

Stellplätze	Auf dem Grundstück wären ausreichend Stellplätze für PKW nachweisbar.
Altlasten Grundstück	<p>Das Grundstück ist nicht auf Altlasten geprüft und wird nicht in einem öffentlichen Altlastenkataster geführt.</p> <p>Mögliche Anhaltspunkte für eine potenzielle Kontaminierung waren beim Ortstermin nicht erkennbar.</p> <p>Die Bewertung versteht sich fiktiv altlastenfrei.</p>
sonstige Risiken	<p>Das Grundstück liegt direkt am Waldrand eines alten Eichenwaldes.</p> <p>Bei Sturm können Bäume oder Äste auf das Grundstück fallen.</p>
Quellennachweis	<p>Die baurechtlichen Auskünfte wurden von der Stadt Ansbach erteilt.</p> <p>Behördenauskünfte sind unverbindlich.</p> <p>Für Gutachtenergebnisse aufgrund solcher Auskünfte wird keine Gewähr übernommen.</p>

### 3. Gebäude

#### Allgemeines

Der Baubeschrieb ist ein stichpunktartiger, nicht umfassender und nicht abschließender Überblick über die Beschaffenheit des Gebäudes, er ist ohne Anspruch auf Vollständigkeit und nicht als Zusicherung von Eigenschaften zu verstehen.

Die durchgeführte Besichtigung beschränkte sich auf eine mit der üblichen Sorgfalt vorgenommene rein visuelle Objektaufnahme.

Die Standsicherheit der Bauteile, sowie der bauliche Wärme-, Brand- und Schallschutz sind nicht geprüft.

Es wurden auch keine Baustoff-, Bauteil- oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen.

Möglicherweise verdeckte, nicht erkennbare Mängel oder Schäden sind deshalb nicht erfasst.

#### Gartenhaus

Das Gartenhaus befindet sich in der oberen Mitte des Grundstücks am Waldrand.

Es ist ein einfaches älteres nicht unterkellertes erdgeschossiges Gebäude in Holzrahmenbauweise mit integrierter Veranda zur Westseite und flachgeneigtem Satteldach.

Die Wände und Decken sind beidseitig geschalt. Das Dach ist mit Wellasbestzementplatten gedeckt. Die Außenmaße betragen ca. 3,5 x 3 m. Die Veranda wurde zur Westseite durch ein Vordach in einfacher Holzkonstruktion und Wellbitumenplatten erweitert.

#### Anbau

Ostseitig ist ein Schuppen in einfacher Holzrahmenbauweise mit außenseitiger Holzschalung, flachgeneigtem Pultdach, Türe und zweiflügeligem Tor an das Gartenhaus angebaut.

Die Außenmaße betragen ca. 3 x 2,5 m.

Nutzung	Das Objekt ist privat genutzt.
Jahr der Fertigstellung	vermutlich Ende der fünfziger Jahre
Umbauten, Erweiterungen	Anbau Ostseite, Erweiterung Veranda
Bauart	einfache Holzfachwerkkonstruktion
Gründung	einfache Flachgründung mit Punktfundamenten
Wände	Holzbalkenwände
Decken	Holzbalkendecke
Dachhaut	Wellasbestzementplatten, unbeschichtet
Kamin	-
Spenglerarbeiten	Kupferdachrinne zur Südseite
Treppe	-
Fassade	Holzbekleidung mit Anstrich
Fenster	Holzfenster, einfach verglast
Sonnenschutz	Klappläden aus Holz
Haustüre	einfache Holztüre
Haustechnik:	
Heizung	Das Gartenhaus ist nicht beheizbar.
Sanitäre Installation	Das Gartenhaus hat keine sanitäre Installation.
Elektroinstallation	Das Gartenhaus ist mit Ausnahme einer losen Photovoltaikanlage ohne elektrische Installation.
Innenausbau:	
Fußbodenbeläge	Kunststoffbelag
Wände	Holzschalung mit Anstrich

Decke	Holzschalung mit Anstrich
Ausbauqualität	einfach
baulicher Zustand	unterdurchschnittlich
Zubehör und Inventar	Zubehör und Inventar, insbesondere Möbel, Einbauten, Einrichtung und Gerätschaften bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt.
Baumängel, Bauschäden	<p>Der Beschrieb beschränkt sich auf wesentliche, tatsächliche, offensichtliche, bekannte oder erwähnte Mängel und Schäden.</p> <p>Eine Feststellung der Ursachen oder Empfehlung zur Behebung ist damit nicht verbunden.</p> <p>Die Dachhaut ist wirtschaftlich überaltert und teilweise schadhaft.</p> <p>Die Dachhaut des Vordaches ist wegen fehlender Schalung verzogen.</p>
Gesamteindruck	<p>Gartenhaus in einfacher Holzbauweise am Südrand des Stammholzes nördlich von Neuses bei Ansbach.</p> <p>Es besteht Reparatur- und Instandhaltungstau.</p> <p>Das Gebäude ist wirtschaftlich überaltert.</p> <p>Der Gesamteindruck ist als einfach einzustufen.</p>

#### **4. Außenanlagen**

Zugang, Zufahrt	Der Zugang und die Zufahrt zum Grundstück erfolgt an der Südostecke über ein zweiflügeliges Gittertor.
Oberflächenbefestigung	<p>Die Terrasse vor dem Gartenhaus ist mit Betonplatten belegt.</p> <p>Weitere Befestigungen sind nicht erkennbar oder überwachsen.</p>

Einfriedung	Das Grundstück ist allseitig mit einem älteren Maschendrahtzaun mit Stacheldraht zwischen Betonpfosten eingefriedet.
Freiflächen	Das Grundstück ist ein Garten, eine Trockenwiese, an den Rändern dicht mit Bäumen, Sträuchern und Büschen bewachsen. Der westliche Teil des Grundstücks ist eine Streuobstwiese. Entlang der Südseite ist eine Buchenhecke. Zur Westseite sind Dornenhecken und Bäume. Zur Ostseite befinden sich einige Großbäume. Die Bäume weisen Trockenschäden auf.
Brunnen	Südlich des Gartenhauses befindet sich ein grabener tiefer Pumpbrunnen. Der obere Teil ist nach Angabe mit Ringen versehen, der untere Bereich eingefallen. Der Brunnen ist nach Angabe versiegt.
sonstige Außenanlagen	-
Zubehör und Inventar	Auf dem Grundstück befinden sich ein eingehauster Wohnwagen, ein Baumhaus, ein Blechschuppen, Hochbeete, ein Hasenstall und Kinderspielgeräte. Diese Teile bleiben als Zubehör und Inventar bei der Bewertung unberücksichtigt.
Qualität der Außenanlagen	einfach
Zustand der Außenanlagen	unterdurchschnittlich
Baumängel, Bauschäden	Die Oberflächenbefestigungen weisen Setzungen und Frostschäden auf. Die Einfriedung ist teilweise schadhaft.

## 5. Zusammenfassung

Leitsatz

Das Exposé ist ein unverbindlicher Auszug aus dem Gutachten und dient nur als Kurzinformation. Nähere Einzelheiten können dem Gutachten entnommen werden, das bei Gericht aufliegt. Der Sachverständige ist nicht berechtigt, Auskünfte zu erteilen.

Anlagen

Auszug aus dem Katasterwerk  
Fotos

Das Exposé wurde i. S. § 10 SVO von Dipl.-Ing. (FH) Günther Meyer erstellt.

Ansbach, den 08. Februar 2024



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Ansbach

Dollmannstraße 56  
91522 Ansbach

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 2000

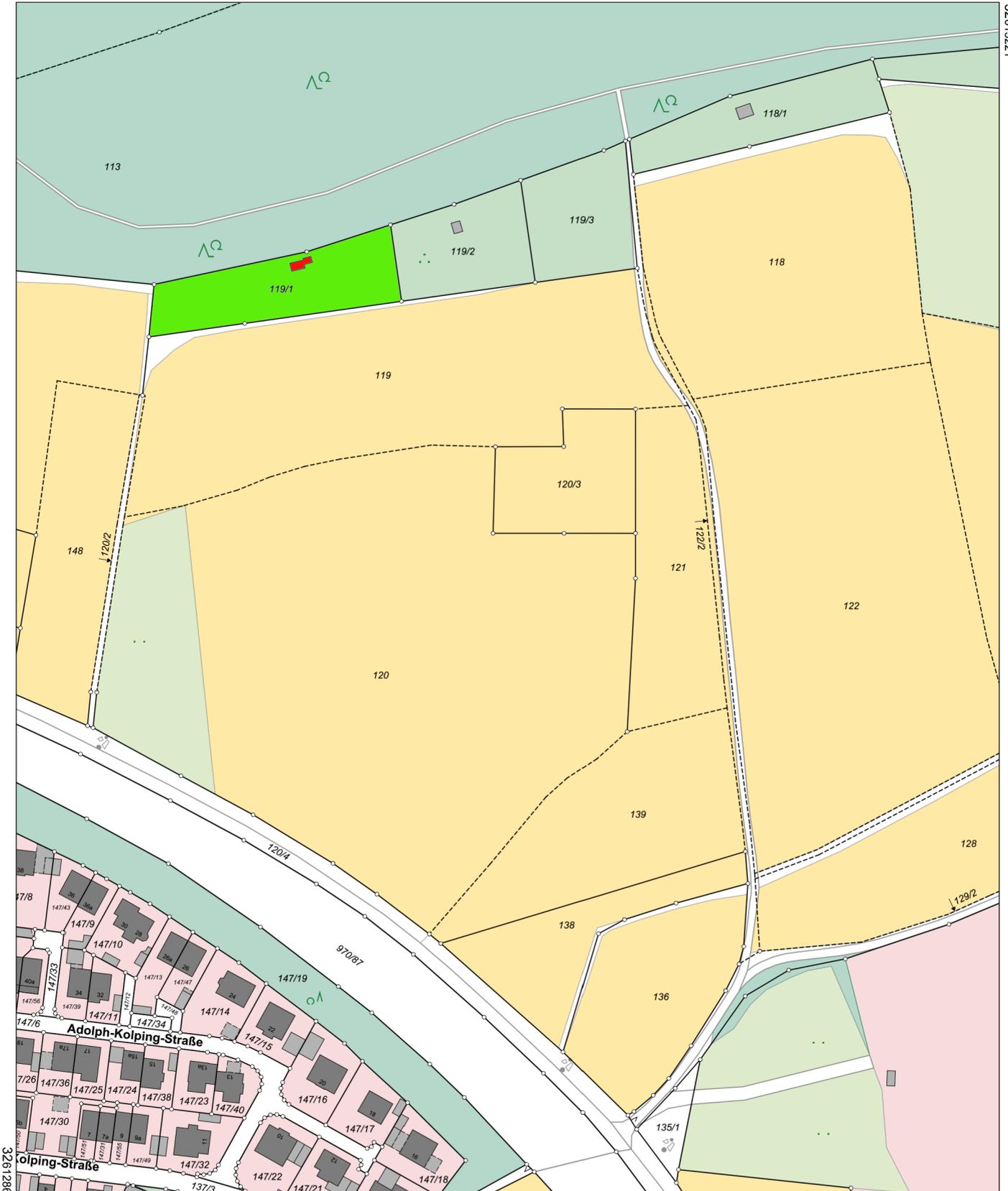
Erstellt am 17.01.2024

Flurstück: 119/1  
Gemarkung: Neuses b. Ansbach

Gemeinde: Stadt Ansbach  
Landkreis: Kreisfreie Stadt  
Bezirk: Mittelfranken

5464091

32613221



5463651  
32612861

Maßstab 1:2000 0 10 30 60 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



Zufahrt zum Grundstück von Südosten



Blick nach Südwesten in Richtung Wasserzell



Blick nach Südwesten in Richtung Wasserzell



Gartenhaus von Südwesten



Gartenhaus mit Anbau von Südosten



Gartenhaus