

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



Auftraggeber:

Amtsgericht Ansbach
Abt. für Zwangsversteigerungssachen
Promenade 8 ~ 91522 Ansbach

Aktenzeichen:

1 K 59/24

**Bewertungsstichtag:
/Qualitätsstichtag**

01.08.2025

Grundbuchangaben:

Grundbuch des Amtsgerichts Ansbach
von Rügland; Band -, Blatt 1326

Flst. 1097 Am Kleeberg 4 a
Gebäude- und Freifläche

zu 172 m²

Bewertungsobjekt:

Verkehrswert/Marktwert:

Kleines Einfamilienwohnhaus
Umbau/Ausbau im Jahr 1998,
Erdgeschoss und wohnraumähnlich
ausgebautes Dachgeschoss, Holzgartenhaus mit Sauna,
Rückbauverpflichtung bestehendes Carport aus 2009,
Rückbauverpflichtung Erweiterung aus 2009 an der östl. Giebelseite

60.000 EUR

Wohnfläche im Erdgeschoss ca. 38 m²
Nutzfläche im Dachgeschoss ca. 24 m²

Am Kleeberg 4 a in 91622 Rügland

**Die Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient der Kurzinformation.
Das vollständige Gutachten kann beim Amtsgericht Ansbach eingesehen werden.**

Bewertungsobjekt: Kleines Einfamilienwohnhaus ohne Unterkellerung, Ausbau/Umbau eines ehemaligen Lagerschuppens/Scheune im Jahr 1998 zum Wohnhaus. Erweiterung im Erd-/Dachgeschoss an der östlichen Giebelseite und Anbau eines Carports im Jahr 2009 – Rückbauverpflichtung dieser Bauteile.

Wohnfläche im EG ca. 38 m² (nach Rückbau)
Nutzfläche im DG ca. 24 m² (nach Rückbau)

Stichtag 01.08.2025

Festgestellter Verkehrswert

60.000 €

Grundstück

Makro

Die Gemeinde Rügland ist ländlich geprägt, sie liegt im Naturpark Frankenhöhe im mittelfränkischen Landkreis Ansbach. Der gleichnamige Hauptort ist Sitz der Gemeindeverwaltung. Die Gemeinde Rügland ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Weihezell.

Durch den Hauptort führt von Nord nach Süd die Staatsstraße St2255. Über diese Staatsstraße kann die Stadt Ansbach und die Bundesstraße B13 (Entfernung ca. 12-14 km südlich) angefahren werden. Der Markt Neuhof an der Zenn liegt ca. 9-10 km nördlich, die Gemeinde Diethenhofen ca. 8 km östlich und die Gemeinde Flachslanden ca. 8 km westlich von Rügland (Hauptort) entfernt. Die Bundesautobahn A6 mit der Anschlussstelle Ansbach ist ca. 20 km entfernt (südlich) und die Bundesautobahn A7 mit dem Anschluss Rothenburg o.d. Tauber ist ca. 35 km entfernt (westlich).

Die Gemeinde Rügland ist an das Netz des VGN angebunden, es besteht eine Busverbindung (Buslinie 707) nach Ansbach.

Im Hauptort befindet sich ein Lebensmittelgeschäft, öffentliche Einrichtungen (Gemeindeverwaltung, Diakoniestation Ansbach Nord) und eine Hausarztpraxis. Rügland verfügt über eine Kindertagesstätte. Die nächste Grundschule/Mittelschule befinden sich im 8 km entfernten Diethenhofen. Weiterführende Schulen wie Gymnasien und Realschulen befindet sich in Ansbach (ca. 12 km), Heilsbrunn (ca. 18 km), Neuendettelsau (ca. 24 km) und Windsbach (ca. 29 km).

Die Wirtschaft der Gemeinde Rügland ist durch kleine Unternehmen aus dem Handwerks- und Dienstleistungsbereich und durch die Land- und Forstwirtschaft geprägt.

Mikro

Das zu bewertende Grundstück liegt im Hauptort Rügland direkt an der ausgebauten Straße Am Kleeberg (Kreisstraße AN17) und unweit der Einmündung in die Hauptdurchgangsstraße (Staatsstraße St2255). Die Gemeindeverwaltung und die Kindertagesstätte liegen nur ca. 200-250 m westlich vom Grundstück entfernt.

Das Bewertungsgrundstück ist Teil einer kleinen Splittersiedlung zwischen dem Ortskern (westlich) und der Walter-Meindl-Siedlung (östlich). Die ehemalige Gaststätte Kleine Eule (nicht mehr geöffnet, Gasträume zum Mieten) grenzt mit dem Scheunen-Nebengebäude direkt an das zu bewertende Grundstück an (Westgrenze). Das zu bewertende Grundstück liegt mit der Nordseite zum Gehweg der ausgebauten Straße (Am Kleeberg) und mit der Süd- und Ostseite an Freiflächen der bebauten Nachbargrundstücke an.

Die Am Kleeberg Straße ist eine Kreisstraße (AN17), sie führt von Rügland über Adelmansdorf und Warzfelden nach Kleinhaslach. Die Am Kleeberg Straße ist zweispurig, asphaltiert und mit einem einseitigen Gehweg ausgebaut. Die Straße ist mit mäßigem Verkehr beanschlagt.

Das öffentliche Verkehrsnetz in der Umgebung des Bewertungsobjektes ist ausreichend ausgebildet. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich am Gebäude der Gemeindeverwaltung/Kindertagesstätte in Ortsmitte in ca. 200-250 m Entfernung (Bushaltestelle Gemeindeverwaltung, Buslinie 707).

Die Infrastruktur des Gebietes kann als ländlich und noch ausreichend bezeichnet werden. Eine Einkaufsmöglichkeit und ein Allgemeinarzt befinden sich in der Nähe des Ortskerns. Parkplatzmöglichkeiten befinden sich an der ehemaligen Gaststätte Kleine Eule und entlang der Straße.

Wohnlage

Aufgrund der vorangestellten Beschreibungen kann die Wohnlage des Bewertungsobjektes innerhalb der Gemeinde Rügland als zentral und noch durchschnittlich bezeichnet werden.

Immissionen, Emissionen

Im Zuge der örtlichen Einsichtnahme konnten leichte Emissionen aus dem Verkehr und keine aus der Land-/Forstwirtschaft wahrgenommen werden.

Form/Oberflächengestalt

Das Grundstück (Flst. 1097) ist rechteckig zugeschnitten, es hat eine Tiefe von ca. 11,5 m und eine Breite von ca. 15,0 m. Das Grundstück ist vermessen, versteint und soweit notwendig eingefriedet. Das Grundstück weist eine Höhendifferenz von der Straße zur Rückseite hin von zirka 1 m auf.

Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung richten sich nach der bereits bestehenden Bebauung (unbeplanter Innenbereich, gem. § 34 BauGB).

Denkmalschutz/Bodendenkmal

Nach Einsicht Bayerischer Denkmal-Atlas (online Auskunft) ist das Gebäude/Grundstück nicht als Einzeldenkmal oder Bodendenkmal ausgewiesen.

Hochwasser/Georisiken

Das Grundstück liegt nördlich vom Mettlachbach und Mühlbach. Das Grundstück liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes und außerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQ 100. Das Bewertungsgrundstück (Flst. 1097) liegt außerhalb der bekannten und festgesetzten Georisiken.

Rückbauverpflichtung

Bei einer Baukontrolle auf dem Bewertungsgrundstück (Flst. 1097) wurde festgestellt, dass im südlichen Teil des Grundstücks der ehemalige Carport für Wohnzwecke um-/ausgebaut wurde. Des Weiteren wurde festgestellt, dass im nördlichen Teil (an der östlichen Grundstücksgrenze) ein neuer Carport errichtet wurde, dessen Dach bis an die Gehsteigkante hinlangt und die maximale Traufhöhe von 3m überschreitet.

Diese baulichen Änderungen bzw. Nutzungsänderungen sind baurechtlich genehmigungspflichtig. Der nachträglich eingereichte Bauantrag für die durchgeführten Baumaßnahmen „Nutzungsänderung und Errichtung eines Carports mit Solaranlage“ am Bewertungsgrundstück wurde vom Landratsamt Ansbach abgelehnt.

Es besteht somit eine Verpflichtung für den Rückbau des Carports mit aufgeständerte PV-Anlage, sowie der Rückbau des zum Wohnraum ausgebauten ehemaligen Carports. Die Kosten für den Rückbau und die Herstellung der durch das Landratsamt Ansbach geforderten Zustands wurden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Nutzungsverhältnisse

Das Wohnhaus mit Carport steht seit dem 01.01.2021 leer und wird nicht mehr bewohnt.

Bauwerksbeschreibungen

Allgemein

Nach vorliegenden Informationen ist das kleine Einfamilienwohnhaus aus einem ehemaligen Lagerschuppen/Scheune im Jahr 1998 entstanden. Die bauaufsichtliche Genehmigung für das Bauvorhaben gemäß vorgelegter Baueingabepanung wurde vom Landratsamt Ansbach genehmigt.

Es wurden die Baueingabepläne für den „Umbau eines Lagerschuppens in ein Wochenendhaus sowie Errichtung eines Carports“ eingereicht und genehmigt. Hierbei wurden die bestehenden Außenwände des ehemaligen Lagerschuppens belassen und ein Windfang/Garderobe zur Nordseite angebaut. An der östlichen Giebelseite wurde ein Carport angebaut und erstellt.

Nach Angabe der Antragsgegnerin wurde im Jahr 2009 der Bereich des Carports an der östlichen Giebelseite in einen Hauswirtschaftsraum und Abstellraum ausgebaut. Dabei wurde die bereits bestehende Rückwand zur Südseite belassen und die Wand zur Ost-/Nordseite massiv erstellt.

Als Weiteres wurde an der Nordseite des nachträglich, massiv ausgebauten Carports ein neues Carport in Holzbauweise mit Glaseindeckung erstellt. Außerdem wurde im Jahr 2014 dem Dach des Carports mit Glaseindeckung eine aufgeständerte PV-Anlage installiert. Es handelt sich um eine Grenzbebauung zur südlichen und östlichen Grundstücksgrenze (Flst. 1094/1 und Flst. 1096).

Diese baulichen Änderungen bzw. Nutzungsänderungen aus dem Jahr 2009 sind baurechtlich genehmigungspflichtig. Der Antrag auf Erteilung einer nachträglichen Baugenehmigung wurde abgelehnt. Es besteht eine Rückbauverpflichtung des neuen Carports mit aufgeständerte PV-Anlage sowie für den Rückbau des zum Wohnraum ausgebauten ehemaligen Carports (nun Hauswirtschaftsraum, Abstellraum im EG, Ankleidezimmer im DG).

Zum Zeitpunkt der örtlichen Einsichtnahme befinden sich im Erdgeschoss Wohnräume, bestehend aus einem Windfang (Garderobe), Wohnzimmer mit Treppe zum Dachgeschoss, ein Bad/WC, eine Küche als Durchgangszimmer, ein Hauswirtschaftsraum (Schlafzimmer) und ein Abstellraum.

Entgegen der genehmigten Baueingabepanung aus dem Jahr 1998 wurde das Dachgeschoss als Wohnraum ausgebaut. Im Jahr 2011 wurde der vormalige Balkon zur östlichen Giebelseite zum Ankleidezimmer ausgebaut. Im Dachgeschoss befinden sich demnach ein Ankleidezimmer, ein kleines WC ohne Fenster und ein offener Flur-/Schlaf-/Wohnbereich. Im Schlafbereich ist eine Dachgaube zur Rückseite/Südseite ausgebaut (in der Baugenehmigung aus 1998 enthalten).

Aufgrund der unzureichenden Beleuchtung und Belüftung wird der ausgebaute Dachboden nicht als Aufenthaltsraum/Wohnraum angesehen. Ebenfalls fehlt zur Hofseite ein zweiter Rettungsweg (keine Fenster, kein Balkon zur Hofseite etc.) aus dem Dachgeschoss. Als Weiteres beträgt die lichte Raumhöhe im First im Dachgeschoss nur ca. 2,0 m, so dass die Nutzung ohnehin eingeschränkt ist. Der wohnraumähnlich ausgebaut und genutzte Dachboden kann nicht als Wohnfläche/Wohnraum oder Aufenthaltsraum zum dauernden Aufenthalt von Menschen angesehen werden.

Im Jahr 2014 wurde die Eindeckung des Carports zur Nordseite und ein Teil der Dachfläche des Wohnhauses zur Südseite mit einer Photovoltaikanlage versehen (PV-Anlage mit insgesamt 4,42 KWp Modulleistung). Die Photovoltaikanlage wurde mit einer Leistung von 2,60 KWp mit 27° auf dem Carport aufgeständert und mit 1,82 KWp auf der südlichen Dachfläche des Wohnhauses aufgebracht. Nach Aussage der Antragsgegnerin wurde der erzeugte Strom ausschließlich eigenverbraucht. Die erzeugte Strommenge deckt nicht den individuellen Eigenstromverbrauch, so dass im bewohnten Zustand des Gebäudes Strom dazugekauft werden musste. Ein Stromliefervertrag mit dem zuständigen Stromversorger wurde nicht vorgelegt.

An der nordwestlichen Grundstücksecke, direkt an die benachbarte Scheune (Flst. 1099; Am Kleeberg 4) und unmittelbar an der Straße wurde ein Holzgartenhaus mit eingebauter Sauna errichtet. Der Zugang zum Holzgartenhaus mit Sauna erfolgt von der Südseite über eine leicht erhöhte Terrasse (ca. 30 cm erhöht). An der benachbarten Scheune ist eine Gartenmarkise als Beschattung der Terrasse angebaut.

Das Grundstück ist zur Straßenseite/Nordseite mit einer repräsentativen, massiven Gartenmauer aus Muschelkalksteinen eingefriedet.

Das kleine Einfamilienwohnhaus ist nicht unterkellert, es hat ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Gebäude ist in massiver, konventioneller Bauweise errichtet. Das Wohnhaus wird von der nördlichen Seite aus begangen. Vom Wohnzimmer aus wird über eine Stahltreppe mit Holztrittstufen der wohnraumähnlich ausgebaute Dachboden begangen.

Das Wohnhaus wird über eine Gastherme in der Küche mit Wärmeenergie und Warmwasser versorgt. Im straßenseitigen Vorgarten (neben dem Gartenhaus mit Sauna) befindet sich ein Erdtank für Flüssiggas. Dieser Flüssiggastank ist ein Mietbehälter mit 4.850 l Fassungsvermögen. Für den Mietbehälter und die dazugehörige Belieferung mit Flüssiggas besteht ein Vertrag. Der Vertrag wurde von der Antragsgegnerin gekündigt, so dass die Kündigung zum April 2026 wirksam wird. Die Absaugung der Restmenge sowie der Rücktransport des Mietbehälters müssen im Voraus gezahlt werden. Im Zuge der Abholung des Flüssiggasbehälters kann es notwendig werden einen Teil der Gartenmauer und des Vorgartens zur Straße hin zurückzubauen.

Wohnhaus

Freistehendes Einfamilienwohnhaus ohne Unterkellerung, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss

Das kleine Wohnhaus wurde im Jahr 1998 in massiver, konventioneller Bauweise errichtet. Es handelt sich nach den vorliegenden baurechtlich genehmigten Planunterlagen um einen Umbau eines Lagerschuppens sowie die Errichtung eines Carports. Hierbei wurden die bestehenden Außenwände des ehemaligen Lagerschuppens belassen und ein Windfang/Garderobe zur Nordseite angebaut. An der östlichen Giebelseite wurde ein Carport angebaut und erstellt.

Im Jahr 2009 wurde der Bereich des Carports an der östlichen Giebelseite in einen Hauswirtschaftsraum und Abstellraum ausgebaut. Dabei wurde die bereits bestehende Rückwand zur Südseite belassen und die Wand zur Ost-/Nordseite massiv erstellt (Rückbauverpflichtung für diesen Gebäudeteil).

Das Wohnhaus wird über eine Gastherme mit Wärmeenergie und Warmwasser versorgt. Im WC im Dachgeschoss wird das Warmwasser über einen Elektroboiler bereitgestellt. Die südseitige Dachfläche des Wohnhauses und das Dach des zur Nordseite vorgelagerten Carports sind mit einer Photovoltaikanlage belegt. Nach Aussage der Antragstellerin wurde der erzeugte Strom ausschließlich eigenverbraucht. Erträge aus dem Betrieb der Photovoltaikanlage (Stromlieferung) sind nach Aussage der Antragstellerin nicht vorhanden.

Im Erdgeschoss befindet sich der Windfang/die Garderobe mit Haustürzugang, ein Wohnzimmer mit offener Stahltreppe zum Dachgeschoss, ein Bad/WC mit Liegewanne, eine Küche mit Gastherme als Durchgangszimmer zum Hauswirtschaftsraum (Schlafzimmer) und ein Abstellraum. Der Hauswirtschaftsraum und der Abstellraum befinden sich im Bereich des nachträglich (ohne Baugenehmigung) ausgebauten ehemaligen Carports an der südöstlichen Grundstücksecke (Rückbauverpflichtung).

Der Zugang zum Dachgeschoss erfolgt über eine offene ¼ gewendelte Stahltreppe mit Holztrittstufen mit Stahlgeländer und Holzhandlauf (Harfe/Absturzsicherung fehlt). Im Jahr 2011 wurde der vormalige Balkon zur östlichen Giebelseite zum Ankleidezimmer ausgebaut (Rückbauverpflichtung).

Im Dachgeschoss befinden sich demnach ein Ankleidezimmer, ein kleines WC ohne Fenster und ein offener Flur-/Schlaf-/Wohnbereich. Im Schlafbereich ist eine Dachgaube zur Rückseite/Südseite ausgebaut (in der Baugenehmigung aus 1998 enthalten). Der wohnraumähnlich ausgebaute und genutzte Dachboden kann nicht als Wohnfläche/Wohnraum oder Aufenthaltsraum zum dauernden Aufenthalt von Menschen angesehen werden (unzureichende Beleuchtung und Belüftung, fehlender zweiter Rettungsweg etc.).

Insgesamt kann die Gebäudearchitektur als einfach beziehungsweise beengt bezeichnet werden. Dies gilt insbesondere aufgrund der relativ kleinen Grundfläche des Gebäudes von nur rund 51 m². Der Grundriss der erdgeschossigen Wohnräume kann als nachteilig bezeichnet werden, dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Küche, die als Durchgangszimmer zwischen Wohnzimmer, Bad/WC und Schlafzimmer fungiert.

- Bauweise:** massive, konventionelle Bauweise (wahrscheinlich Streifenfundamente, Bodenplatte, Außenwände/tragende Wände Ziegelmauerwerk/lt. Baueingabe Porenbetonstein 10-17,5 cm, massive Zwischenwände), Holzbalkendecke zum Dachgeschoss, einfache/offene ¼ gewendelte Stahltreppe mit Holztrittstufen zum Dachgeschoss, Satteldach (Holzkonstruktion) mit Ziegeleindeckung (Biberschwanz-Ziegel), Außenansichten mit Außendämmung verputzt und angelegt (Außendämmung/Vollwärmeschutz – Stärke unbekannt, Kunstharzputz)
- Ausführung und Ausstattung:**
- Fußböden:** Erdgeschoss Dämmung/Estrich, Fliesenbelag, Korkbodenbelag oder Vinylbodenbelag
Dachboden – wohnraumähnlich ausgebaut, Bodenbelag OSB-Platten auf Holzbalkendecke
- Fenster:** Holzsprossenfenster mit Isolierverglasung oder Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Außenrollos aus Kunststoff
- Türen:** Hauseingangstür im Windfang als massive Holztür mit Glaseinsätzen (Stand 1998)
Hauseingangstür im Schlafzimmer als massive Holztür mit Glaseinsatz (Stand 2009/Rückbauverpflichtung; Innentüren als einfache Holz-/Kunststofftüren mit Holztürzarge (Esche-weiß-Nachbildung) oder Glastür zum Schlafzimmer (wg. Belichtung innenliegender Küche), Schiebetür im Zugang zum Dachgeschoss, ehemalige Balkonfenstertür zum Ankleidezimmer im Dachgeschoss
- Sanitär:** Erdgeschoss – Bad/WC mit Liegewanne, Hänge-WC, Handwaschbecken, Fußboden gefliest, Wände deckenhoch gefliest, Acryl-Liegewanne mit Duschtrennung, Flächenheizkörper, Fenster zur Rückseite, Deckenuntersicht mit weißer Decken-Paneele verkleidet
- Dachgeschoss – kleines WC ohne Fenster, Stand-WC mit Spülkasten, Handwaschbecken, Warmwasser über Elektroboiler, Fußboden OSB-Platte, Wände mit Gipskartonplatten verkleidet im Bereich des Handwaschbeckens gefliest, keine Heizung
- Innwandb.:** Innenputz mit Anstrich, Deckenuntersichten im Erdgeschoss mit Decken-Paneelen verkleidet, teilweise integrierte Beleuchtungskörper, Dachgeschoss Dachschrägen und Deckenuntersicht mit Gipskartonplatten verkleidet oder OSB-Platten
- Elektro:** Elektroinstallation mit ausreichend vielen Steckdosen und Schaltern, Klingel mit Gegensprechanlage
- Heizung:** Gastherme/Gas-Brennwerttherme Fabrikat Buderus (Stand 1998), Raumtemperaturregler etc.; Flächenheizkörper mit Thermostatventilen, Warmwasser im Dachgeschoss über Elektroboiler, keine Heizung im Dachgeschoss, elektrisches Klimasplitgerät/Heizung im Dachgeschoss
- Besondere Bauteile:** Schleppgaube mit Doppelfenster zur Südseite
Ausbau Balkon zum Ankleidezimmer (östliche Giebelseite)
Holzwände/Verschalung, OSB-Plattenverkleidung – Rückbauverpflichtung
Einbauschränke aus OSB-Platten im Dachgeschoss

Weitere Details können den Grundrissplänen, der Fotodokumentation sowie dem Vollgutachten entnommen werden.

Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung (EnEV):

Für das zu bewertende Objekt wurde kein Energieausweis (Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis) für Wohngebäude vorgelegt, so dass keine gesicherten Aussagen über den Energiebedarf des Gebäudes gemacht werden können. Für die Wertermittlung wurde ein üblicher Endenergiebedarf in Anbetracht des Baujahres und der vorgefundenen Ausführung angenommen (hier wahrscheinlich zwischen D bis F).

Wohnfläche

Die genehmigte Baueingabeplanung aus dem Jahr 1998 enthält Angaben zur Nutzflächen- und Wohnflächenberechnung. Im Rahmen der örtlichen Einsichtnahme wurden die Räume mittels eines Lasermessgerätes vermessen und die Ergebnisse verprot.

Wohnfläche EG	m		m	=	m ²	Nutzfläche DG aus Grundfläche - Maße aus Plan				
WF/Gard.	x		=		7,73	Nutzfläche	m	m	=	m ²
Wohnen	x		=		20,17	Flur-/Vorr./Schlafen samt WC	x		=	26,33
abgl. Treppe	x		=		-2,34	abgl. Treppe	x		=	-2,00
Küche	x		=		6,23	Ankleide (Rückbau)	x		=	0,00
Bad/WC	x		=		6,01	Zwischensumme		ca.		24,33
Zwischensumme 1 Bj. 1998				ca.	37,80	Zu-/Abschlag				-0,33
Schlafen (Rückbau)	x		=		0,00	Nutzfläche im DG - kein Wohnraum		ca.		24,00
Abstellraum (Rückbau)	x		=		0,00	Hinweis Wohnfläche ca. 15 m ²				
Zwischensumme 2 Bj. 2009				ca.	0,00	Zusammenstellung Wohnfläche Haus				m ²
Zwischensumme 1 Bj. 1998				ca.	37,80	Erdgeschoss		ca.		37,80
Wohnfläche im EG ges.				ca.	37,80	Dachgeschoss		ca.		0,00
Grundfläche Gartenhaus-Sauna/Terrasse					m ²	Zwischensumme		ca.		37,80
Grundfl. Sauna ca.	2,50	x	2,50	=	6,25	Zu-/Abschlag/Rundung				0,20
Grundfl. Terrasse	4,35	x	2,45	=	10,66	Gesamt Zwischensumme		ca.		38,00
						Gesamt Wohnfläche		rd.		38,00

Außenanlagen

Die Hof-/Carportfläche und der Zugang zum Wohnhaus sind mit Betonsteinen auf Unterbau befestigt. Der Zugang zum Holzgartenhaus mit Sauna erfolgt von der Südseite über eine leicht erhöhte Terrasse (ca. 30 cm erhöht). Die Terrasse ist mit Natursteinplatten (Muschelkalk) befestigt. An der benachbarten Scheune ist eine Gartenmarkise als Beschattung der Terrasse angebaut.

Das Grundstück ist zur Straßenseite/Nordseite mit einer repräsentativen, massiven Gartenmauer aus Muschelkalksteinen eingefriedet. Zwischen den einzelnen Gartenmauer-Feldern sind Rundsäulen aus Drahtgeflecht, gefüllt mit verschiedenfarbigen Glasbrocken vorhanden. Zur Straßenseite/Nordseite ist ein kleiner Vorgarten mit Blumen und Sträuchern vorhanden.

Baulicher Zustand

Der bauliche Zustand der Gebäude zum Bewertungsstichtag 01.08.2025 kann als noch durchschnittlich bezeichnet werden, es wurde nur der notwendigste laufende Bauunterhalt durchgeführt. Der Zustand der Außenanlagen kann als noch durchschnittlich bis leicht vernachlässigt eingestuft werden. Hierbei ist zu beachten, dass das Gebäude seit Januar 2021 bereits leer steht.

Insgesamt wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Ausführungsqualität des Wohnhauses als einfach bis durchschnittlich eingestuft werden kann. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die verwendeten Bauelemente und die teilweise einfache Bauausführung (OSB-Plattenverkleidungen im Dachgeschoss etc.).

An der Stahltreppe zum Dachgeschoss fehlt eine Harfe/Absturzsicherung für die Verkehrssicherheit der Treppe.

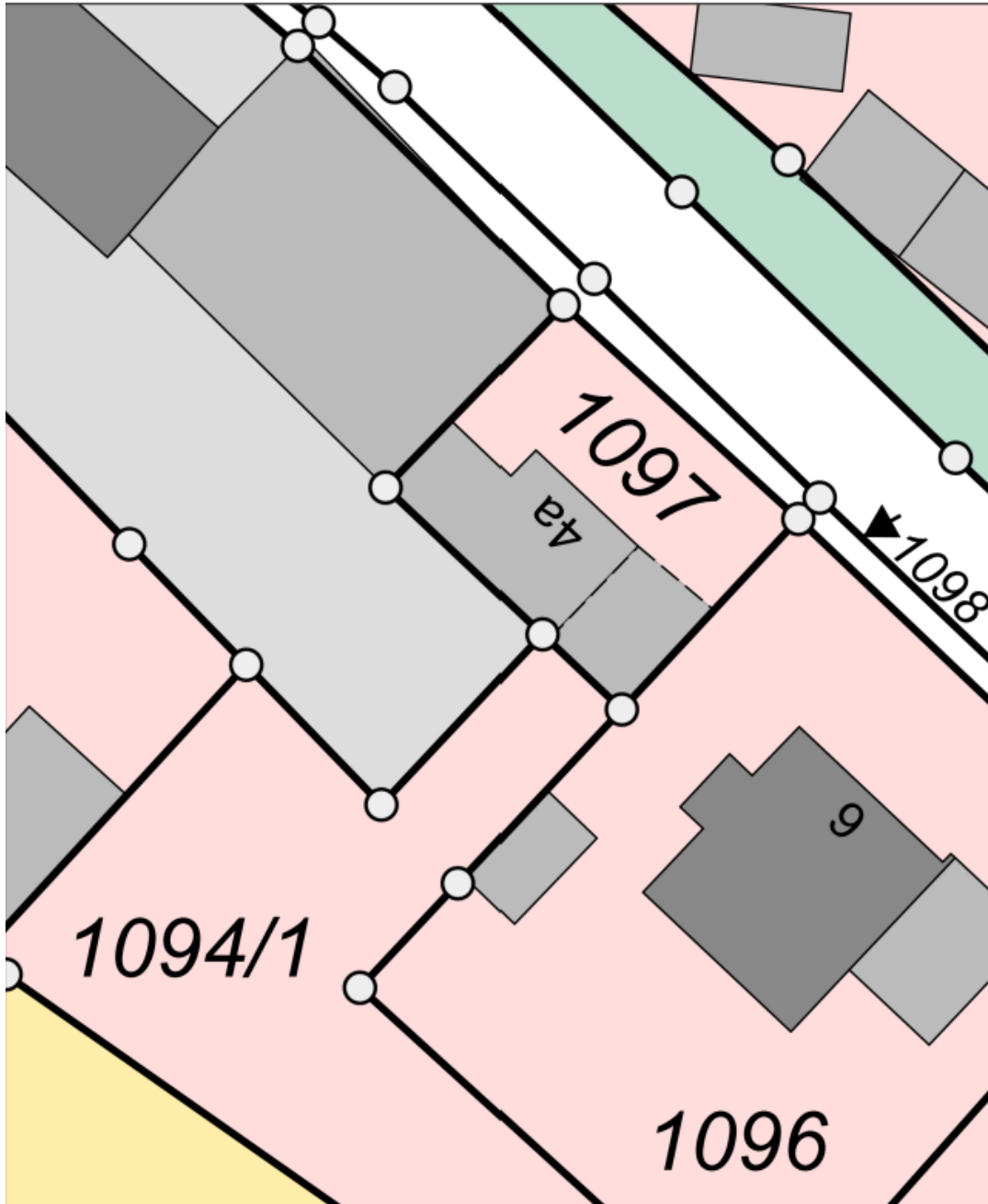
Thomas Matuschowitz MRICS

Dipl.-Ing. (FH) Bauing.

Von der Industrie- und Handelskammer
 öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
 für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
 (Zuständig: IHK Nürnberg für Mittelfranken)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (F)
 für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten

Auszug aus dem Liegenschaftskataster



Gemarkung Rügland, Flurstück 1097 - Plan ohne Maßstab

Ansichten/Skizzen



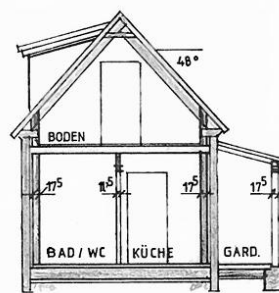
Frontansicht/Straßenansicht – Ansicht von Nord (Plan aus 1998)



Rückansicht – Ansicht von Süd (Plan aus 1998)



Giebelansicht – Ansicht von Ost (Plan aus 1998)

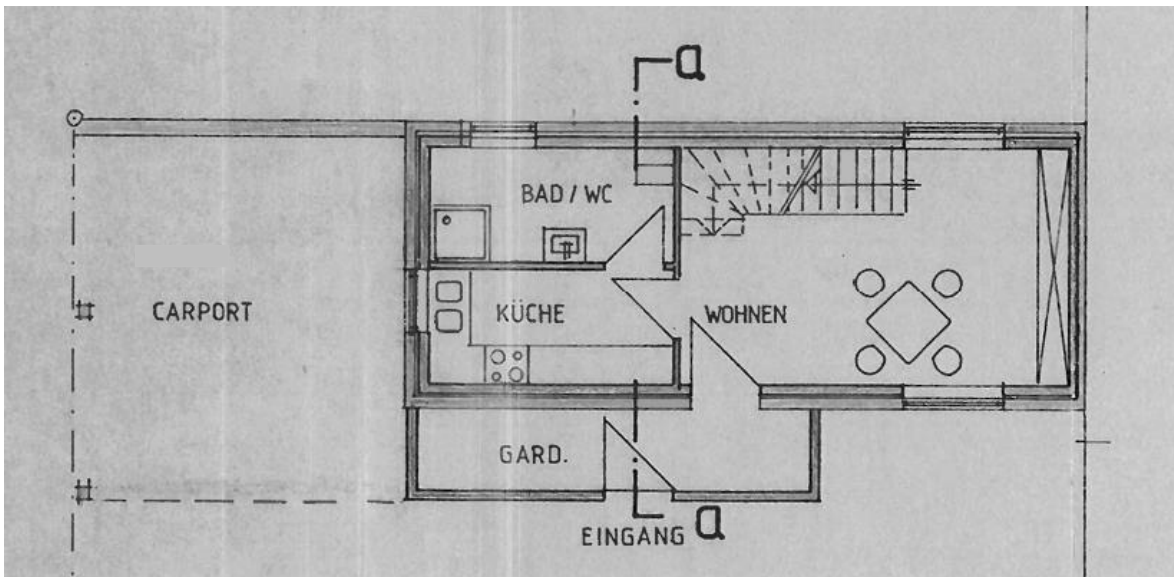


Schnitt (Plan aus 1998)

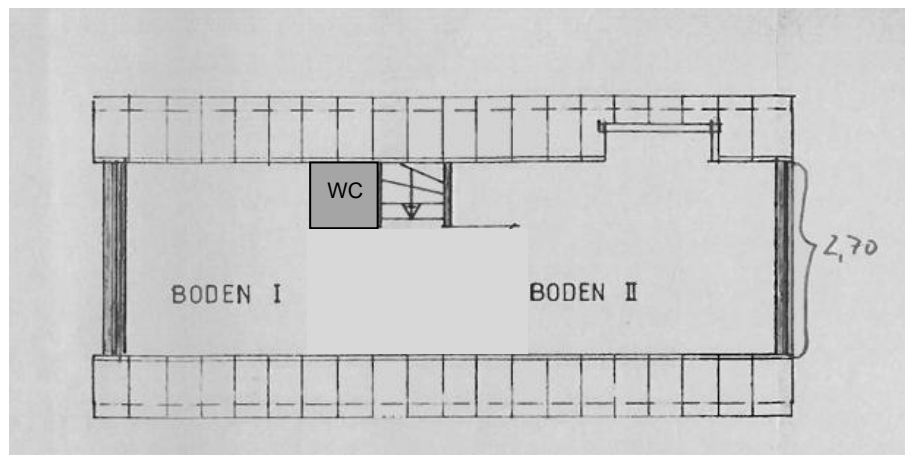


Pläne ohne Maßstab

Grundrisse - Skizzen







Grundriss/Skizzen – Erdgeschoss (Plan aus 1998)



Grundriss/Skizzen – Dachgeschoss (Plan aus 1998)

Pläne ohne Maßstab

Fotodokumentation

<p>Bild 1</p>			
<p>Blick Straße; Am Kleeberg 4a in 91622 Rügland; Ansicht von West</p>			
<p>Bild 2</p>			
<p>Wohnhaus mit Carport; Ansicht von Nordwest/straßenseitig</p>			
<p>Bild 3</p>			
<p>Wohnhaus, Carport mit PV-Anlagen mit Rückbauverpflichtung; Ansicht von Nord</p>			
<p>Bild 4</p>			
<p>Carport und Anbau/Ausbau aus dem Jahr 2009 mit Rückbauverpflichtung; Ansicht von Nord</p>			

<p>Bild 5</p>			
<p>Gartenhaus mit Sauna; Ansicht von Süd</p>			
<p>Bild 6</p>			
<p>Innenansicht Gartenhaus mit Sauna</p>			
<p>Bild 7</p>			
<p>Zugang Sauna/Terrasse mit Markise; Ansicht von Ost</p>			
<p>Bild 8</p>			
<p>Mietbehälter für Flüssiggas/Erdtank im Vorgarten (neben dem Gartenhaus mit Sauna); Ansicht von Nordwest</p>			