

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 60/23

24.02.2024

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 105



Flurstück 106

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

- a) des mit einem Einfamilienhaus, mit ca. 145 m² Wohnfläche und einer Scheune bebauten Grundstückes

Seegasse 3, 91635 Windelsbach – Flstk. 105 zu 1.362 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 20.02.2024 ermittelt mit

246.000,00 €

(in Worten: zweihundertsechundvierzigtausend)

- b) des unbebauten Grundstückes - **Nähe Seegasse -**,
Gemarkung Windelsbach,
- Landwirtschaftsfläche – Flstk. 106 zu 1.367 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 20.02.2024 ermittelt mit

27.000,00 €

(in Worten: siebenundzwanzigtausend)



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger
Seite 1

Gerichts-AZ: 1 K 60/23

Mieter und Nutzer:	Zum Stichtag wird das Wohnhaus auf Flurstück 105 vom Antragsgegner bewohnt. Das Flurstück 106 wird zur privaten Schafhaltung des Antragstellers genutzt.
Landkreis:	Ansbach
Ort:	Windelsbach liegt im westlichen Bereich des Landkreises Ansbach und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Rothenburg ob der Tauber. Im Norden grenzt das Gemeindegebiet an den Landkreis Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim. Windelsbach hat eine Kindertagesstätte und mit der Nachbargemeinde Geslau eine Grundschule. Die Entfernung nach Rothenburg ob der Tauber beträgt ca. 9 km über die Kreisstraße AN 8.
Verkehrslage, Entfernungen:	Die Bewertungsobjekte liegen im südlichen Ortsbereich unweit der Kirche.
Wohn- bzw. Geschäftslage:	Es handelt sich um eine Wohnlage. Als Geschäftslage in dem kleinen Ortsbereich sind die Flurstücke ungeeignet.
topografische Grundstückslage:	Sowohl das Flurstück 105 als auch das Flurstück 106 fallen von Süden nach Norden mit ca. 8 – 9 % Gefälle ab.
Gestalt und Form:	
Straßenfront:	Das Flurstück 105 grenzt im Norden mit ca. 21 m an die Seegasse an, das Flurstück 106 mit ca. 15 m. Zusätzlich ist das Flurstück 106 von Süden über den Wildäckerweg auf einer Länge von ca. 12,0 m anfahrbar.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Das Flurstück 105 ist mit Wasser, Strom und Abwasser erschlossen. Jedoch wurde im Ortstermin ausgeführt, dass sich bei dem Wohnhaus noch eine 3-Kammergrube befindet von der 2-Kammern verfüllt sind. Das Abwasser des Wohnhauses führt in die offene Kammer und von dort aus in den Kanal. Jedoch befindet sich der Kanal auf dem Nachbargrundstück. Zur Nutzung dieses Anschlusses besteht laut Aussage im Ortstermin keine dringliche Sicherung im Grundbuch.



Grenzverhältnisse, nachbarliche Besonderheiten:

Wie bereits ausgeführt entwässert das Wohnhaus auf Flurstück 105 über ein Nachbargrundstück ohne rechtliche Sicherung.

Auf der Ostseite des Flurstücks 106 bestehen mehrere Gebäude auf oder sehr nahe der Grundstücksgrenze von Flurstück 106. Gem. Angabe im Ortstermin bestehen keine Abstandsflächenübernahmen. Damit lasten die Abstandsflächen dieser Gebäude auf dem Flurstück 106.

Flächennutzungsplan:

Gem. schriftlicher Auskunft der VG Rothenburg ob der Tauber sind beide Flurstücke als Wohnbaufläche dargestellt.

Bebauungsplan:

Gem. vorgenannter Auskunft besteht kein Bebauungsplan oder eine sonstige Satzung nach BauGB. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich somit nach §34 BauGB.

Energieausweis:

Ein Energieausweis existiert nicht.

Gebäudebeschreibung

für die baulichen Anlagen in 91635 Windelsbach, Seegasse 3 - Flstk. 105

Einfamilienwohnhaus mit Scheune

Nutzung des Gesamtgrundstücks:

Das Grundstück FINr. 105 ist mit einem Einfamilienhaus und einem Scheunengebäude und einer Garage bebaut.

Art des Wohngebäudes:

2-geschossiges Gebäude, DG nicht ausgebaut, teilunterkellert

Baujahr des Gebäudes:

Wohnhaus: 1911
Scheune: nicht bekannt, vermutlich 1930
Ausbau Scheune: 2018

Modernisierungen / Erweiterungen:

An dem Wohngebäude wurden umfassende Maßnahmen durchgeführt seit 2010:
2010:
Erneuerung Innenausbau:
Heizung
Sanitär
Elektroinstallation
Fenster überwiegend erneuert
Erneuerung Bodenbeläge
2012:
Gartengestaltung
2015:
Einbau neuer Scheitholzessel mit zwei Pufferspeichern
2017:
Erneuerung First der Scheune



2018:
 Anbau Scheune
 2019:
 Erneuerung Fassade, Kamin und Dachrinne
 2020:
 Errichtung Dachterrasse auf Garage

Ausführung und Ausstattung des Wohnhauses:

Konstruktionsart:		massiv
Fundamente:		nicht bekannt, vermutlich Natursteinstreifenfundamente bzw. Betonstreifenfundamente
Kellerwände:		Gewölbekeller
Umfassungswände:		massiv gemauert, bzw. Fachwerkkonstruktion mit massiver Ausfachung
Innenwände:		überwiegend massiv
Geschosdecken (soweit erkennbar):		Holzbalkendecken
Treppe:	KG / EG	Betontreppenstufen
	EG/OG	einläufige Holztreppe (ursprünglich) mit Tritt- und Setzstufen
	OG / DG:	einfache viertel-gewendelte Holzwangentreppe mit Tritt- und Setzstufen
Fenster:		überwiegend Kunststoffelemente, weiß mit Isolierverglasung. Die Außenwetterbänke sind aus Stein.
Türen:	Hauseingangstüre EG:	ursprüngliches Eingangselement aus Holz saniert
	Innentüren:	Überwiegend sind die ursprünglichen Innentüren vorhanden. Diese wurden entweder gestrichen oder nach Abtragung älterer Lackschichten in einem Reko-Stil belassen.
Heizung:		In der Garage ist die Stückgut Holzheizung der Fa. Fröling untergebracht. Die zwei Pufferspeicher sind durch die Unterbringung in der Garage zusätzlich gedämmt und mit einer Holzverkleidung versehen.
Warmwasserversorgung:		Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Heizung.



	Gem. Angabe der Antragstellerin soll sich auf dem Gelände noch ein Brunnen befinden. Dessen Wasser dient auch zum Betrieb der WC-Spülung, etc. Diese Angabe konnte jedoch nicht überprüft werden.
Elektroinstallation:	mittlerer Standard
Außenansicht:	mineralisch verputzt mit Werksteinverkleidung an den Fenstern und Natursteinsockel, sowie Natursteinelementen an den Fassadenecken sowie im Eingangsbereich.
Kamin:	soweit erkennbar 1 einzügiger Schornstein mit verputztem Kaminkopf
Dachrinnen und Bleche: ^	Kupferblech und Aluminium
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Biberschwanzdeckung
Besondere Bauteile:	- Vorbau Eingangsbereich mit Zwerchgiebel
<u>Zustand des Objekts:</u>	
Grundrissgestaltung:	Zentral gelegenes Treppenhaus mit Flur und seitlich abgehenden Zimmer, typischer Grundriss für das Erbauungsjahr.
Belichtung und Besonnung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Gem. Angabe im Ortstermin lagen an dem Gebäude vielfache Setzungsrisse im Bereich des nicht unterkellerten Bereiches vor. (Beleg durch vorgelegte Fotodokumentation). Im Verlauf der Sanierung wurden im Bereich der Nordfassade Unterfangungen eingebaut. Jedoch liegen einige erkennbare weiterhin vorhandene Setzungen im Innenbereich vor. Im Eingangsbereich neben der Haustüre liegt leichte aufsteigende Feuchtigkeit vor. Ein Raum im Obergeschoss ist noch nicht fertiggestellt. Die Kehlen im Dachbereich sollen aus Aluminium sein und weisen bereits Verformung aufweisen. Auf der Verglasung der Dachterrasse



ist durch eine Horizontalsprosse kein ungehinderter Wasserablauf möglich.

Allgemein:

Das Wohnhaus ist in einem guten Erhaltungszustand.
Die Gestaltung z. B. der Innentüren, Wände, etc. sind für potentielle Erwerber interessant die einen rekonstruktiven Stil bevorzugen.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Esszimmer
Wohnzimmer
Küche
Abstellraum
Diele
Schlafzimmer
Bad

Obergeschoss:

3 Kinderzimmer
Hauswirtschaftsraum
WC
ein unfertiger Raum
Flur

Dachgeschoss:

unausgebaut
Die Anschlüsse für einen eventl. Ausbau liegen im DG

Kellergeschoss:

zwei Kellerräume

Innenansichten und Bodenbeläge:

Raum:	Fußböden:	Wände:	Decken:
<u>Erdgeschoss</u>			
Wohnen	DLW-Belag mit Holzdielendekor	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
Küche	Fliesen	verputzt/gestrichen tlw. Fliesenbelag	verputzt/gestrichen
Abstellraum	Fliesen	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
Diele	Terrazzobelag	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
Schlafen	DLW-Belag mit Holzdielendekor	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen



Bad 1 Badewanne 1 Hänge-WC 1 Handtuch-trockner 1 Waschbecken Fußbodentempe- rierung über geson- derte Regelung aus HK-Vorlauf	Fliesen	Fliesen, tlw. raumhoch	verputzt/gestrichen
<u>Obergeschoss</u>			
Kind	DLW-Belag	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
Kind	Holzdielen	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
Hauswirtschaft	DLW-Belag	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
WC 1 Hänge-WC 1 Waschbecken	Fliesen	Fliesen bis ca. 1,20 m darüber ver- putzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
Kind	Holzdielen	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
Raum unfertig (ehem. Bad)	tlw. Fliesen tlw. Estrich	Zementmörtel des ur- sprünglichen Fliesenbe- lages	verputzt/gestrichen
Dachterrasse	Holzdielen	westliche Wand Klinker	ESG-Verglasung auf Sparren

Nebengebäude

Südlich des Wohnhauses befindet sich eine Garage die an das Wohnhaus angebaut ist. In dieser Garage befindet sich die Scheitholzheizung. Die Garage ist massiv errichtet und hat ein Kipptor aus Blech, sowie ein weißes Kunststofffenster.

Auf der Garage befindet sich die bereits beschriebene Dachterrasse. Diese überbaut noch den Durchgang zwischen der Garage und der angrenzenden Scheune.

Bei der Scheune handelt es sich um ein typisches massives Gebäude mit Holzbalkendecke und Satteldach. In die Scheune integriert ist ein Stallbereich der noch für zwei Schafe genutzt wird. In diesem Bereich ist ein Betonboden eingebaut im Tennenbereich ist der Fußboden aus Betonverbundsteinpflaster.

Die Innen- und Außenwände sind verputzt und gestrichen.

Die Einfahrten haben Holztore.

Die Dacheindeckung besteht aus Biberschwanzziegeln.

Südlich an der Scheune ist ein Anbau errichtet als Holzkonstruktion mit Trapezblech-eindeckung.

Der Fußboden besteht aus Betonpflaster mit Einfassung aus Naturstein. Der Anbau hat keine Außenwände, er überbaut ein kleines älteres Nebengebäude, welches als Hühnerstall genutzt wurde. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist mit Maschendrahtzaun eingefriedet.



Beschreibung der Außenanlagen

Der Zugang zum Wohnhaus ist mit Granitsteinpflaster hergestellt. Im südlichen Bereich ist vor der Garage die Freifläche gekiest. Zu dieser Freifläche führt auch eine kleine Treppenanlage die mit Naturstein seitlich begrenzt ist.

Auf der östlichen Grundstücksseite führt ein Weg aus Natursteinplatten entlang von Pflanzbeeten die ebenfalls mit Naturstein eingefasst sind.

Südlich der Scheune befindet sich ein kleines Holznebengebäude und ein kleines Gewächshaus. In diesem Bereich handelt es sich um eine Wiesenfläche.

Flurstück 106, Nähe Seegasse – Landwirtschaftsfläche – Gemarkung Windelsbach zu 1.367 m² (0,1367 ha)

Die Festlegungen nach der Bodenschätzung sind nicht relevant, weil es sich um baureifes Land handelt.



Grundstücksform:

Das Flurstück hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es hat eine Länge von ca. 87 m in Nord-Süd-Richtung und eine mittlere Breite von ca. 16 m.

Entfernung zum Ort:

Das Flurstück grenzt direkt östlich an das vorherbeschriebene Flurstück 105 an.

Zufahrt:

Das Flurstück hat eine Zufahrt im Norden über die Seegasse und eine Zufahrt im Süden über den Wildackerweg.



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

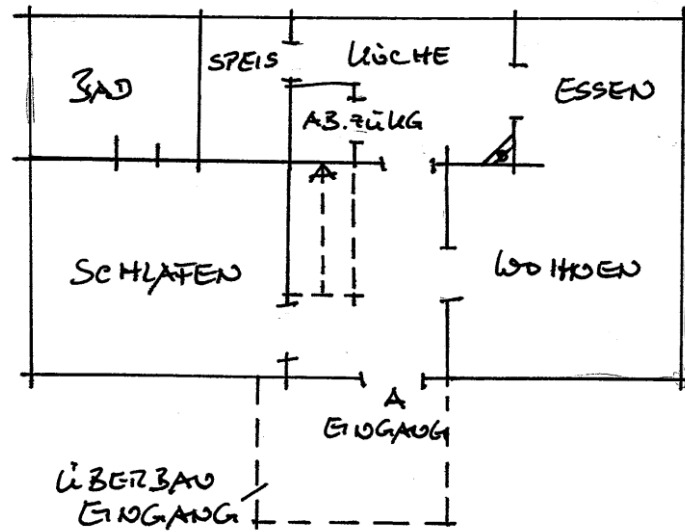
Seite 8

Gerichts-AZ: 1 K 60/23

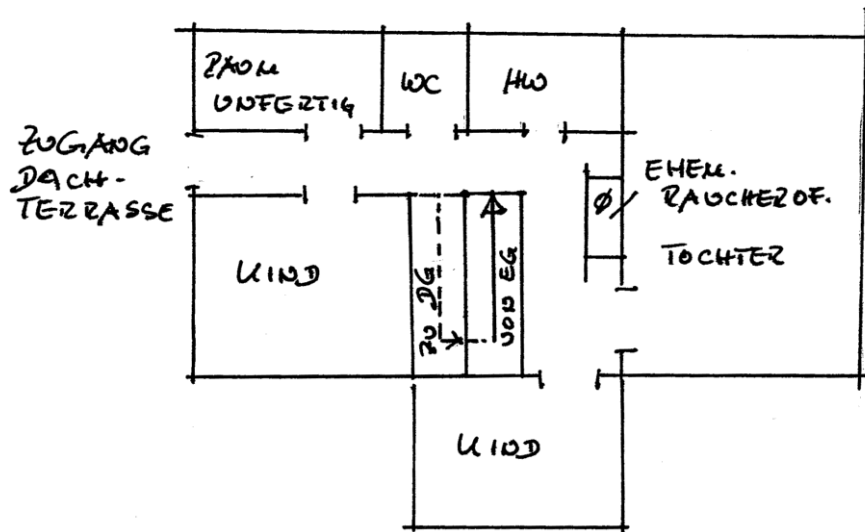
topografische Lage:	Das Flurstück fällt von Süden nach Norden mit ca. 8 % Neigung ab.
Nutzung:	Zum Stichtag wird das Flurstück als Weidefläche vom Eigentümer des Flstk. Nr. 105 genutzt.
Nutzbarkeit:	<p>Aufgrund seiner Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches nach § 34 BauGB und der Darstellung im Flächennutzungsplans als gemischte Baufläche ist das Flurstück als baureifes Land einzustufen.</p> <p>Auch sind gem. schriftlicher Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft Herstellungsbeiträge für Wasser- und Kanalversorgung sowie Straßenerschließungsbeiträge in Höhe von insgesamt 1.827,44 € entrichtet worden.</p> <p>Aus diesen Gründen könnte das Grundstück grundsätzlich geteilt werden in jeweils ein von Norden und ein von Süden erschlossenes Teilgrundstück.</p> <p>Diese Grundstücke könnten einzeln bebaut werden. Dem stehen jedoch die auf dem Flurstück 108 bestehende Grenzbebauung einschränkend entgegen.</p> <p>Im nördlichen Bereich grenzt ein massives Nebengebäude an das Bewertungsgrundstück mit einer Gesamtlänge von ca. 17 m.</p> <p>Ohne eine Grenzbebauung auf dem Flurstück 106 sind hier die Abstandsflächen von mindestens 3 m resultieren aus der Bebauung auf Flstk. 108 einzuhalten sowie zusätzliche 3 m aus einem Baukörper aus Flurstück 106 in Richtung Osten.</p> <p>Rechnet man hierzu die weiterhin erforderlichen Abstandsflächen nach Westen zum Flurstück 105 sind 9 m auf dem Flurstück 106 in diesem Bereich erforderlich.</p> <p>Da das Grundstück in diesem Teil nur eine Breite von 15 m hat, verbliebe für eine Bebauung nur ein Streifen von 6 m der für ein Einfamilienwohnhaus zu gering ist. Ähnlich verhält es sich im Süden des Grundstücks. Hier grenzt ein Landwirtschaftsgebäude an das Bewertungsgrundstück mit einer Länge von 16 m.</p> <p>Eine Grenzbebauung ist hier nicht möglich da das Landwirtschaftsgebäude eine Trapezblechfassade hat an die aus Brandschutzgründen nicht angebaut werden kann. Hier beträgt die Breite des Bewertungsgrundstücks teilweise nur ca. 13 m, weswegen für eine Bebauung nur noch maximal 4 m zur Verfügung stehen. Darüber hinaus besteht für zulässige Grenzbebauungen keine rechtliche Sicherung, weder im nördlichen noch im südlichen Bereich.</p> <p>In Summe steht als baureifes Land somit ein Streifen mit einer Länge von ca. 48 m und einer Breite von 16 m zur Verfügung.</p> <p>Dies entspricht einer Fläche von ca. 768 m².</p> <p>Die übrige Fläche ist durch die bestehenden Grenzbebauungen im Wert gemindert. Betroffen sind hiervon 599 m².</p>



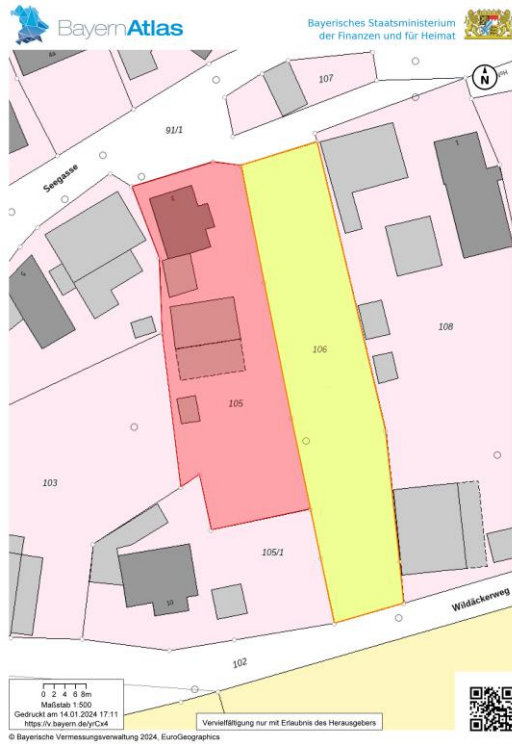
Schemaskizze Grundriss EG Wohnhaus



Schemaskizze Grundriss OG Wohnhaus



Ausschnitt Katasterplan:



Ausschnitt Luftbild:



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

