

/1 K 65\_23/Hauptakte/

Architekt  
 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 65/23

20.03.2024

**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



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

des mit einem Wohnhaus und einer Garage mit geschätzt  
 ca. 184 m<sup>2</sup> Wohnfläche bebauten Grundstückes  
**Zur Schmiede 5, 91596 Burk, Flstk. 539 zu 2.556 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 19.02.2024 ermittelt mit

**407.000,00 €**

**(in Worten: vierhundertsiebentausend)**

Ort:

Burk

Das Bewertungsobjekt liegt in dem kleinen  
 Ortsteil Bruck das zur Gemeinde Burk ge-  
 hört. Bruck liegt in etwa mittig zwischen  
 den Orten Wieseth und Bechhofen.  
 Der Ortsteil Bruck liegt ca. 3,5 km nordöst-  
 lich von Burk.  
 Burk gehört zu der Verwaltungsgemein-  
 schaft Dentlein am Forst. In Burk gibt es ei-  
 ne Kindertagesstätte, die Grundschule be-



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 1

Gerichts-AZ: 1 K 65/23

	findet sich in Langfurth. Weiterführende Schulen befinden sich in Bechhofen, Herrieden, Feuchtwangen und Dinkelsbühl.
Art der Bebauung und Nutzungen:	Westlich des Bewertungsgrundstücks befindet sich Wohnbebauung in offener zumeist eingeschossiger offener Bebauung. Östlich grenzen Landwirtschaftsflächen an.
topografische Grundstückslage:	Das Flurstück fällt von Süden nach Norden mit ca. 5% Neigung ab.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Die Anschlüsse für Strom, Wasser und Abwasser sind vorhanden; ihre Funktionstüchtigkeit wird unterstellt.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Von dem westlichen Nachbargrundstück Flurstück 539/1 wurde gem. Bauantrag eine Abstandsfläche des Wohngebäudes auf einer Länge von 12,20 m und einer Tiefe von ca. 2,80 m übernommen (siehe Anlage im Gutachten).
Flächennutzungsplan:	Gem. schriftlicher Stellungnahme der Gemeindeverwaltung vom 07.02.2024 ist das Flurstück teilweise als Wohnbaufläche dargestellt, teilweise als Außenbereichsfläche.
Festsetzungen im Bebauungsplan und Sanierungsverfahren:	Gem. o. g. Stellungnahme existiert kein Bebauungsplan, ein Aufstellungsbeschluss ist nicht gefasst. Gem. Kopie des Beschlussbuches der Gemeinde Burk vom 07.12.2016 wurde das Vorhaben zum damaligen Zeitpunkt nach § 35 Abs. 2 BauGB genehmigt.
Beitrags- und Erschließungszustand:	Gem. vorgenannter Stellungnahme der Gemeindeverwaltung wurden die Herstellungsbeiträge entrichtet, mit Verbesserungsbeiträgen ist nicht mit zu rechnen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:	Das Haus wurde in der Vergangenheit gem. Angabe im Ortstermin nur noch zeitweise vom Sohn der Eigentümerin genutzt.
Energieausweis:	Es liegt kein Energiebedarfsausweis vor.

### **Gebäudebeschreibung**

für das Wohnhaus mit Garage in 91596 Burk, Zur Schmiede 5  
– Flstk. 539

Nutzung des Gesamtgrundstücks:	Das Flurstück 539 ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebaut.
--------------------------------	--

Art des Wohngebäudes auf Flstk. 539:	2-geschossiges Wohnhaus nicht unterkellert, flach geneigtes Dach.
Baujahr des Wohnhauses:	Gem. Bauantrag 2017
Modernisierungen / Erweiterungen:	Derartige Maßnahmen haben nicht stattgefunden.
<u>Ausführung und Ausstattung:</u>	
Konstruktionsart:	Holzständerkonstruktion
Fundamente:	laut Plan Streifenfundamente
Kellerwände:	nicht unterkellert
Umfassungswände:	Ständerkonstruktion mit folgendem Wand- aufbau von Innen nach Außen: GK-Platte Installationsebene OSB-Platte Ständerwerk Holz mit Mineralwolle Putzträgerplatte Verputz
Fassade:	mineralisch verputzt
Innenwände:	Ständerkonstruktion mit GK-Verkleidung
Geschossdecken:	Holzbalkendecken mit folgendem Aufbau von unten nach oben: GK-Platte Unterkonstruktion Deckenbalken Holz mit Mineralwolle OSB-Platte Styropor Estrich Fußbodenbelag
Treppe:	Eichenholzwangentreppe
Fenster:	Kunststoffelemente isolierverglast mit Vor- satzrollläden. Außenwetterbänke Aluminium
Türen:	
Hauseingangstüre:	Aluminiumelement mit Glasausschnitten
Innentüren:	Holztüren mit Holzzargen weiß
Heizung / Warmwasserversorgung:	Das Gebäude wird über eine innenliegen- de Luftwärmepumpe der Fa. Zehnder be- heizt. Die Zu- und Abluft wird über Luftkanäle zum Außenbereich transportiert,

	Im Gebäude befindet sich ein separater Pufferspeicher. Die Räume haben Fußbodenheizung. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral. Teile der Räume haben eine Lüftungsanlage.
Elektroinstallation:	Es liegt mittlerer Standard vor.
Dachrinnen:	Titanzink
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Walmdach
Dacheindeckung:	Betonsteinpfannendeckung
Kamin:	Der im Bauplan eingezeichnete Kamin ist nicht eingebaut.
Besondere Bauteile:	Vordach im Eingangsbereich Dachterrasse auf der Garage (jedoch ohne Geländer als Absturzsicherung)
Einrichtungsgegenstände:	Das Gebäude ist möbliert. Die Möblierung ist nicht Gegenstand der Bewertung. Bei der Küche handelt es sich um eine Kochinsel mit Schränken im Wandbereich. Da lediglich ein Gerät in die Wand integriert ist, kann nicht von einer Einbauküche ausgegangen werden.
<u>Zustand des Objekts:</u>	
Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung:	Zentral gelegener Flur mit Treppenhaus, geringe Verkehrsflächen. Die Galerie im Treppenhausbereich vom EG zum OG vermittelt einen großzügigen Raumeindruck. Im Wohnbereich EG sind durch die Fenstertüren wenig Stellflächen vorhanden. Die Belichtung ist gut.
Bauschäden und Baumängel:	Etliche Tüzzargen sind im Fußbodenbereich aufgequollen. Ebenso liegen Schäden an Sockelleisten und dem Laminatboden vor, was insgesamt auf einen Wasserschaden schließen lässt. Die Dachterrasse auf dem Garagendach hat keine Absturzsicherung, weshalb diese Fläche gegenwärtig als Dachterrasse nicht genutzt werden darf. Das Fallrohr der Flachdachentwässerung der Garage ist defekt. Hier kommt es zu Wasserschäden an der Garage. Ob eine Schädigung der Holzkonstruktion vorliegt konnte nicht geprüft werden.

Raumaufteilung:

<b>Erdgeschoss:</b>	Wohnen/Essen/Küche WC/Bad Technikraum Flur (Galerie)
<b>Obergeschoss:</b>	Bad Schlafen mit Ankleide Kind Arbeiten Flur (Galerie)
<b>Dachbereich:</b>	Nicht ausbaubar

Innenansichten und Bodenbeläge:

<b>Raum:</b>	<b>Fußböden:</b>	<b>Wände:</b>	<b>Decken:</b>
<b><u>Erdgeschoss</u></b>			
<b>Bad/WC</b> - 1 Hänge-WC - Bodengleiche Dusche - Waschbecken	Fliesen	tlw. raumhoch gefliest, tlw. verputzt/ gestrichen	verputzt/gestrichen
<b>Diele/Flur</b>	Fliesen	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
<b>Technikraum</b>	Fliesen	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
<b>Wohnen/Essen</b>	Eichenparkett	verputzt + gestrichen	verputzt + gestrichen
<b>Kochbereich</b>	Naturstein	verputzt + gestrichen	verputzt + gestrichen
<b><u>Obergeschoss</u></b>			
<b>alle Zimmer</b>	Laminat	verputzt + gestrichen	verputzt + gestrichen
<b>Bad</b> - Freistehende Badewanne - Doppel-Waschtisch mit Unterbau - Hänge-WC - Saunakabine - Bodengleiche Dusche	Fliesen	Tlw. raumhoch gefliest, tlw. verputzt/ gestrichen	verputzt + gestrichen

### Beschreibung der Außenanlagen

Von der öffentlichen Straße zum Hauseingang führt eine Zufahrt, die mit Betonsteinpflaster hergestellt ist. Die Höhenunterschiede zum angrenzenden Gelände sind mit Betonwinkelsteinen abgefangen. Die Hinterfüllungen der Winkelsteine und die Randabschlüsse der Pflasterbeläge sind noch nicht vollständig hergestellt.

Auf der Süd- und Westseite des Wohnhauses ist eine Terrasse aus Betonsteinen erstellt. Der überwiegende Teil des Grundstücks besteht aus Wiese. Im Südwesten sind einige Bäume gepflanzt, im Norden ist ein Gartenteich angelegt.

Innerhalb des Grundstücks wurde der Höhenunterschied durch eine Reihe Natursteine abgefangen.

Neben der Garage befindet sich eine mit Betonplatten befestigte Fläche die eine Nebengebäude trug, hiervon sind jedoch nur noch Fragmente vorhanden.

### Nebengebäude

An das Wohnhaus grenzt im Osten die Doppelgarage an. Sie ist vom Technikraum aus direkt zu begehen. Es handelt sich bei der Doppelgarage ebenfalls um eine Holzständerkonstruktion mit verputzter Außenfassade.

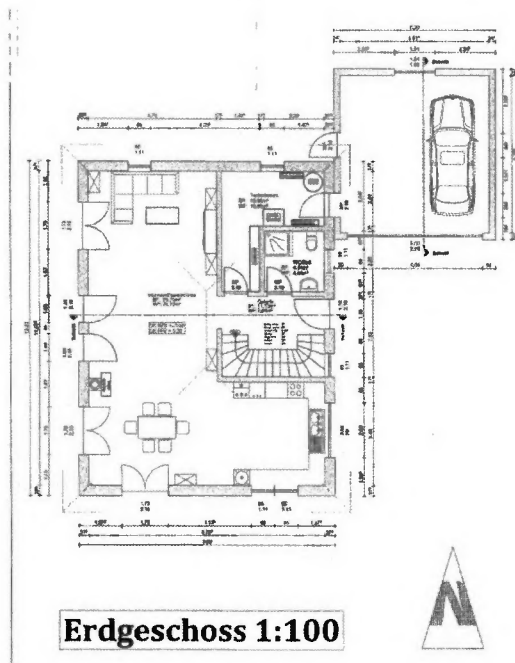
Die Zufahrt ist ein dunkles Sektionaltor mit elektrischem Antrieb. Der Fußboden ist betoniert.

Die Wände sind verputzt (bzw. GK-Platten) und gestrichen, ebenso die Decke.

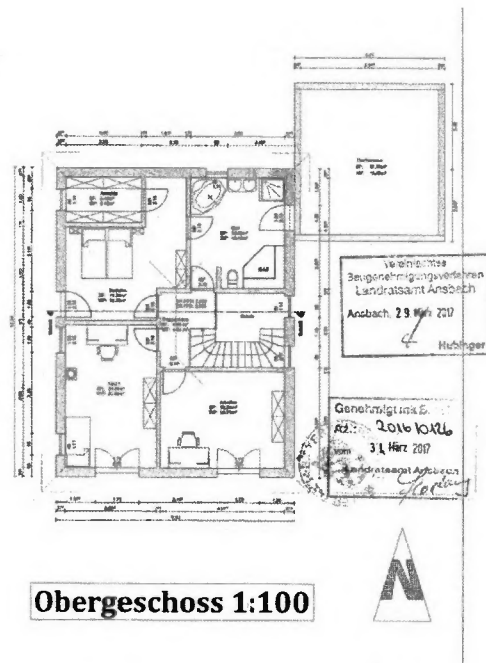
Im Sturzbereich des Tores und der angrenzenden Wandfläche liegen Feuchteschäden vor.

Das Dach der Garage ist ein Flachdach mit Betonplatten als Belag um diese Fläche als Dachterrasse nutzen zu können. Das Geländer hierzu fehlt.

### Grundriss EG:

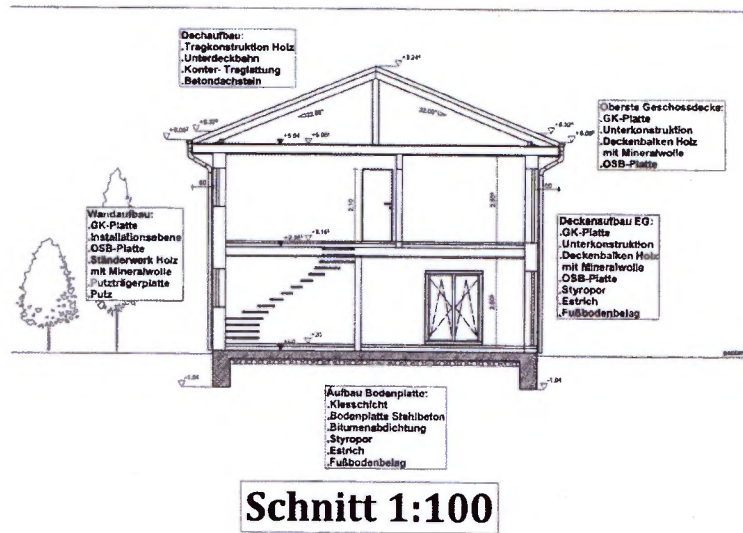


### Grundriss OG:





Schnitt:



Ausschnitt Katasterplan:



Ausschnitt Luftbild:



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



# Übertragungsnachweis

## Dokumentinformationen

Dokumentname	dok001_anxs01_240503082108_489_6.pdf
Seitenzahl	7
Nummer im Dokumentenpaket	# 1 von 1
Stapelkennung	ANXS01_240503082108_489
Scanstelle	Zentrale Scanstelle Landgericht Ansbach
Erfasser	JUWIN\lehrhardtmirko

## Qualitätssicherung

Durchgeführt zur Sicherstellung der bildlichen und inhaltlichen Übereinstimmung von Papierdokument und elektronischem Dokument

Prüfer	JUWIN\pfaendtnegerald
Ergebnis der QS-Prüfung	Erfolgreich durchgeführt mit Stichprobenumfang 2%
Datum	03. Mai 2024 08:48:19
Bemerkung (zu etwaigen Auffälligkeiten zum Papierdokument)	-
Eingescannt	03. Mai 2024 08:21:32
Indiziert (Metadatenerfassung)	03. Mai 2024 08:29:27

## Weitere Verarbeitungsdaten

Empfänger	Amtsgericht Ansbach
XJustiz-ID	D3201
Fachverfahren	forumSTAR
Fachbereich	Vollstreckung Immobilien

## Verfahrensdokumentation

Der Scanvorgang erfolgte gemäß den Anforderungen der TR RESISCAN – Schutzbedarf „hoch“ und ist in der aktuell gültigen Verfahrensdokumentation am Ablageort in einem öffentlichen Ordner dokumentiert/ in einem öffentlichen Ordner abgelegt.

Der Unterzeichner bestätigt mit der qualifizierten elektronischen Signatur, dass die Wiedergabe des elektronischen Dokuments auf dem Bildschirm mit dem Ausgangsdokument inhaltlich und bildlich vollständig übereinstimmt

Prozess	01_Eingangspost Version 1.24.2
---------	--------------------------------