

Thomas Pöllinger,  
Kirchenweg 9, 91080 Uttenreuth  
Tel.: 09131 – 4055120, Telefax.: 09131 – 4055121  
Schloßbergstraße 7, 96365 Nordhalben  
Tel.: 09267 – 9148595, Telefax.: 09267 - 9148596



**SACHVERSTÄNDIGENBÜRO**  
DIPL. ING. (FH) THOMAS PÖLLINGER

## Exposé

**Aktenzeichen: 2 K 4/24**

11.01.2025



**Flurstück 78/2**



**Flurstück 16**

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

a) des mit einer Scheune bebauten Grundstückes  
**Kalkachweg 23, 91376 Weißenhohe, Flstk. 75/4 zu 100 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 30.09.2024 ermittelt mit

**10.000,00 €**  
**(in Worten: zehntausend)**

Sachverständiger für die  
Bewertung bebauter und  
unbebauter Grundstücke

Sachverständiger für  
Schäden an Gebäu-  
den und Energieeffizienz

von der Regierung von Mittelfranken öffentlich bestellter  
und beeidigter Sachverständiger für die Bewertung von  
Grundstücken mit aufstehenden landwirtschaftlichen Bau-  
ten  
zuständige Aufsichtsbehörde: IHK Nürnberg für Mittelfranken



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 1

Gerichts-AZ: 2 K 4/24

- b) des unbebauten Grundstücks – Nähe Kalkachweg –, Landwirtschaftsfläche,  
Gemarkung Weißenohe,  
**Flstk. 78/4 zu 1.600 m<sup>2</sup>**  
**hierzu die zum Weg Flstk. 78/5 und 234 gezogene Teilfläche**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 30.04.2024 ermittelt mit

**2.000,00 €**  
**(in Worten: zweitausendhundert)**

- c) des unbebauten Grundstücks – Gebäude und Freifläche –  
Gemarkung Weißenohe – Nähe Kalkachweg –,  
**Flstk. 78/3 zu 40 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 30.09.2024 ermittelt mit

**30,00 €**  
**(in Worten: dreißig)**

- d) des unbebauten Grundstücks – Weiher –, Ackerland, Grünland,  
Gemarkung Weißenohe,  
**Flstk. 75 zu 1.209 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 30.09.2024 ermittelt mit

**900,00 €**  
**(in Worten: neunhundert)**

- e) des unbebauten Grundstücks, - Gebäude- und Freifläche-,  
Gemarkung Weißendorf,  
**Flstk. 78 zu 2.041 m<sup>2</sup>**  
**hierzu die zum Weg Flstk. 234 gezogene Teilfläche**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 30.09.2024 ermittelt mit

**1,00 €**  
**(in Worten: ein Euro)**

**Es liegt kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr gem. §194 BauGB vor.**

- f) des unbebauten Grundstücks – Ackerland (Obstbäume) –  
Gemarkung Weißenohe,  
**Flstk. 98 zu 11.010 m<sup>2</sup>**  
**hierzu die zum Weg Flstk. 103/2 gezogene Teilfläche**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 30.09.2024 ermittelt mit

**42.000,00 €**  
**(in Worten: zweiundvierzigtausend)**



g) des unbebauten Grundstücks – Grünland –,  
Gemarkung Weißenöhe,  
**Flstk. 100 zu 3.130 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 30.09.2024 ermittelt mit

**7.000,00 €**  
**(in Worten: siebentausend)**

h) des unbebauten Grundstücks – Ackerland, Grünland –,  
Gemarkung Weißenöhe,  
**Flstk. 101 zu 3.170 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 30.09.2024 ermittelt mit

**5.000,00 €**  
**(in Worten: fünftausend)**

i) der Waldfläche –Mönchsberg –,  
Gemarkung Weißenöhe,  
**Flstk. 174 zu 650 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 30.09.2024 ermittelt mit

**700,00 €**  
**(in Worten: siebenhundert)**

j) des unbebauten Grundstücks – Rankenwiesen –, Ackerland,  
Gemarkung Weißenöhe,  
**Flstk. 223 zu 3.820 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 30.09.2024 ermittelt mit

**10.000,00 €**  
**(in Worten: zehntausend)**

k) der Waldfläche – Baumgarten -  
Gemarkung Weißenöhe,  
**Flstk. 352 zu 2.280 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 30.09.2024 ermittelt mit

**2.000,00 €**  
**(in Worten: zweitausend)**



- l) der Waldfläche –Baumgarten –,  
Gemarkung Weißenöhe,  
**Flstk. 353 zu 1.810 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 30.09.2024 ermittelt mit

**2.000,00 €**  
**(in Worten: zweitausend)**

- m) des mit einer Haushälfte und einer Scheune bebaute Grundstück,  
Gemarkung Weißenöhe,  
**Flstk. 16 zu 733 m<sup>2</sup>**

**Klosterstr. 4, Weiherstr. 7, 91367 Weißenöhe**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 30.09.2024 ermittelt mit

**403.000,00 €**  
**(in Worten: vierhundertdreitausend)**

Landkreis:	Forchheim
Ort:	Die Bewertungsgrundstücke liegen im Gemeindegebiet von Weißenöhe. Der Ort ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Gräfenberg. Der Ort liegt an der B2 von Nürnberg nach Bayreuth sowie an der Gräfenbergbahn die mit der Stadt Nürnberg verbindet. Die Entfernung nach Gräfenberg beträgt ca. 2 km, hier sind ausreichend Einkaufsmöglichkeiten vorhanden sowie eine Grund- und Mittelschule und eine Realschule.
Wohn- bzw. Geschäftslage, Art der umgebenden Bebauung und Nutzungen:	Die Grundstücke am Kalkachweg liegen im südlichen Ortsteil von Weißenöhe am Rand der Ortsbebauung am Verlauf der Kalkach, Illing und dem Aubach. Es handelt sich am Kalkachweg um eine Lage die eingeschränkt als Wohnlage geeignet ist. Als Geschäftslage sind die Grundstücke nicht geeignet. Das Grundstück zu n) Weiherstraße, Klosterstraße ist eine gemischte Lage, jedoch ist dieses Grundstück primär eine Wohnlage. Die weiteren Grundstücke sind Außenbereichslage die weder zu Wohn- noch zur gewerblichen Nutzung geeignet sind.



Gestalt und Form:

Straßenfronten und Straßenarten:

Flurstücke am Kalkachweg:

Die Flurstücke wurden über eine kleine Stichstraße erschlossen.

Der Kalkachweg ist zunächst bituminös befestigt, im weiteren Verlauf nur noch geschottert. Die Flurstücke liegen mit unterschiedlichen Längen an diesem Erschließungsweg.

Weiherstraße/Klosterstraße:

Beide Erschließungsstraßen sind bituminös befestigt. Es handelt sich bei der Klosterstraße um eine Anliegerstraße und bei der Weiherstraße um eine Sammelstraße.

Fußläufig ist das Objekt über beide Straßen erschlossen, mit dem PKW von der Weiherstraße aus.

## Erschließung

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Über den Kalkachweg ist eine Erschließung mit Kanal, Wasser und Strom vorhanden.

Das Gebäude auf Flurstück 16 ist mit Strom, Wasser und einem Kanalanschluss erschlossen.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Grundstücke am Kalkachweg:  
Hier liegen vermehrt Überbauten und Grenzbebauungen vor.

Weiherstraße/Klosterstraße (Flstk. 16):

Der Wohnbereich auf Flurstück 16 ist Bestandteil eines Gesamtgebäudes. Teilweise überbauten Räume vom Flurstück 16 aus Wohnräume auf dem östlich gelegenen Flurstück 19. Die Scheune auf Flstk. 16 grenzt im Nordwesten an die öffentliche Straße.

Baugrund, Grundwasser:  
(soweit augenscheinlich ersichtlich)

Zum Baugrund ist keine verbindliche Aussage möglich, jedoch ist am Kalkachweg von hohem Grundwasser und Schichtenwasser auszugehen.

Abstandsflächenübernahmeerklärungen:

Gem. Angabe im Ortstermin ist hierzu nichts bekannt.

Flächennutzungsplan:

Der gesamte Bereich der Flurstücke Am Kalkachweg ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Der Bereich des Flurstücks 16 (zu n) (Weiherstraße, Klosterstraße) ist das MI (Misch-

Festsetzungen im Bebauungsplan und Sanierungsverfahren:	gebiet) dargestellt. Sämtliche weiteren Flurstücke liegen im unbeplanten Außenbereich.
Denkmalschutz:	Es existiert kein Bebauungsplan, ein Aufstellungsbeschluss ist nicht gefasst. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich demnach nach § 34 BauGB für das Flurstück 16. Für sämtliche anderen Flurstück gilt der § 35 BauGB für den Außenbereich. Denkmalschutz beseht gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) für keines der Flurstücke.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Lediglich das Flurstück 16 (zu n) ist als baureifes Land einzustufen. Die bebauten Grundstücke Am Kalkachweg sind sogenanntes faktisches Bauland, es handelt sich um bebaute Grundstücke im Außenbereich. Sämtliche weiteren Grundstücke sowie Teilflächen bebauter Grundstücke sind reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft.
Beitrags- und Erschließungszustand:	Gem. Angaben im Ortstermin sind sämtliche angefallenen Herstellungsbeiträge beglichen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:	Es liegen weder Miet- noch Pachtverträge für die Flurstück Am Kalkachweg vor. Die teilweise Nutzung der Flurstücke durch Ziegenhaltung ist gem. Angabe im Ortstermin illegal. Für das Flurstück 16 besteht ein Mietverhältnis. Der Vertrag liegt jedoch nicht vor. Die Landwirtschaftsflächen sind verpachtet.
Altlasten:	Da kein Altlastenverdacht erkennbar war, wurde keine Einsicht in das Altlastenkataster vorgenommen.
Energieausweis:	Es liegen keine Energieausweise vor.



## Gebäudebeschreibung

für die Scheune in 91367 Weißenlohe, Kalkachweg 23 – Flstk. 75/4



Nutzung des Gesamtgrundstücks:

Das Flurstück 75/4 ist mit einem Scheunengebäude bebaut.

Art des Gebäudes auf Flstk. 75/4:

1 -geschossiges Scheunengebäude nicht unterkellert. Dachgeschoß nicht ausgebaut.

Baujahr des Gebäudes :

nicht bekannt, aufgrund der Bauweise wird ein Baujahr vor 1900 geschätzt. Laut Inschrift: NDCCC III (dies bedeutet 1853).

Modernisierungen / Erweiterungen:

keine erkennbar

### Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

massiv aus Naturstein

Fundamente:

vermutlich Bruchstein

Kellerwände:

nicht unterkellert

Umfassungswände:

massiv (Bruchstein)

Fassade:

Naturstein, Fugen geschlemmt

Innenwände:

keine vorhanden

Geschossdecken:

Holzbalkendecke mit Verkleidung aus Faserzementplatte (Holzwolle)

Treppen:

einfache Holzstiege

Fenster:	Fenster sind nur teilweise vorhanden (Holz einfach verglast)
Türen:	
Eingangstore:	2 zweiflügelige Holzklappentore
Heizung / Warmwasserversorgung:	Es besteht kein Wasser- oder Abwasseranschluss.
Elektroinstallation:	ohne Stromversorgung
Dachrinnen:	keine vorhanden
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Biberschwanzdeckung
Besondere Bauteile:	1 Schleppgaube
Einrichtungsgegenstände:	Im Gebäude sind Brennholz sowie Möbel und weitere Gegenstände gelagert.

#### Zustand des Objekts:

Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung:	einfacher Raum als Lagerfläche. Das DG konnte aufgrund des Zustands nicht begangen werden.
Bauschäden und Baumängel:	Die Dachdeckung ist schadhafte. Die Verkleidung an der Untersicht der Holzbalkendecke ist teilweise schwarz verfärbt und herabgefallen. Hier sind deutliche Feuchteschäden erkennbar. Es ist davon auszugehen, dass sich an den Tragebalken der Decke bzw. an den Auflagern Mycelien einer Schwamm- oder Pilzbildung befinden. An der Fassade beginnt sich Vegetation an den Natursteinfugen zu bilden. Ohne vertiefte Untersuchung an den tragenden Holzbauteilen ist von einer weiteren Nutzung Abstand zu nehmen.

#### Raumaufteilung:

<b>Kellergeschoss:</b>	nicht unterkellert
<b>Erdgeschoss:</b>	1 Lagerraum
<b>Dachgeschoss:</b>	konnte nicht begangen werden

## Innenansichten und Bodenbeläge:

<b>Raum:</b>	<b>Fußböden:</b>	<b>Wände:</b>	<b>Decken:</b>
<b>EG:</b>	Estrich/Beton	verputzt, nicht gestrichen	Holzbalkendecke mit Verkleidung (Herakolith)
<b>DG:</b>	nicht zu besichtigen		

## **Beschreibung der Außenanlagen und Nachfolgenutzung**

Außenanlagen bestehen nicht.

Das Gebäude ist vollständig als Grenzbebauung ausgeführt.

Der Zugang erfolgt über das Flstk. 75 über die beiden Tore jeweils im Süden und Norden des Gebäudes. Im Grundbuch ist für das Bewertungsflurstück 75/4 kein Geh- und Fahrrecht eingetragen. Aus diesem Grund besteht somit nur ein Notwegerecht. Dieses Recht ersetzt jedoch keine gesicherte Erschließung im Sinne des BauGB. Ein Zugang zu dem Gebäude müsste vom Weg Kalkachweg über ein neues Zugangstor errichtet werden. Da das Gebäude jedoch im Außenbereich liegt besteht ohnehin kein Rechtsanspruch auf eine Nutzungsänderung z. B. zum Wohnen.

Die Nachfolgenutzung liegt ausschließlich in der einer Lagernutzung. Sollte diese jedoch über die aufgrund des Bauzustands kurze Restnutzung hinausgehen sollen sind Modernisierung der Dachdeckung und tragenden Bauteile erforderlich.

## **Gebäudebeschreibung**

für das Wohnhaus und einer ehem. Mühle in 91367 Weißenhohe, Kalkachweg 23 – Flstk. 78/2



Nutzung des Gesamtgrundstücks:	Das Flurstück 78/2 ist mit einer ehem. Mühle mit Wohnbereichen bebaut. Das Gebäude konnte aufgrund des baulichen Zustands nur in einem Teilbereich besichtigt werden.
Art des Gebäudes auf Flstk. 78/2:	Hauptgebäude 2-geschossig mit Unterkellerung. Zum DG ist keine verbindliche Angabe möglich. Anbau eingeschossig mit einem Halbgeschoss als OG/DG-Bereich.
Baujahr des Gebäudes:	nicht bekannt, Bauunterlagen liegen gem. Angabe im Ortstermin nicht vor. Das Gebäude wurde vermutlich vor ca. 1930 errichtet. Dies betrifft das Hauptgebäude sowie den Anbau.
Modernisierungen / Erweiterungen:	Soweit erkennbar wurden vor langer Zeit (mindestens 30 Jahre) im EG die Fensterelemente erneuert.

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:	massiv gemauert
Fundamente:	vermutlich Bruchstein
Kellerwände:	soweit erkennbar massiv gemauert
Umfassungswände:	massiv
Fassade:	mineralischer Außenputz gestrichen (tlw. Graffiti-Spray)
Innenwände:	massiv gemauert bzw. Holzständer
Geschossdecken:	Holzbalkendecke über EG Die Decke über KG ist vermutlich massiv
Treppen:	Es konnte nur die Treppenanlage vom EG zum OG des Hauptgebäudes eingesehen werden. Es handelt sich um eine einläufige Holzgangentreppe mit Tritt- und Setzstufen und einem Holzgeländer. Die Stufen haben keinen Belag.
Fenster:	Hauptgebäude: EG: weiße Holzfenster (isolierverglast) mit Vorsatzrollläden OG: einfachverglaste Holzfenster Anbau: einfachverglaste braune Holzfensterelemente ohne Rollläden



Türen:	Hauseingangstüre:	Hautgebäude: älteres Holztürelement braun, zweiflügelig Anbau: keine Zugangstüren erkennbar
	Innentüren:	einfache Holztüren mit Holzumfassungszargen
	Heizung / Warmwasserversorgung:	Eine Heizungsanlage war nicht erkennbar. Es wird davon ausgegangen, dass die Beheizung mit Einzelöfen erfolgte.
	Elektroinstallation:	Es liegt einfacher Standard vor. Inwiefern die Elektroinstallation noch funktionstüchtig ist, konnte nicht geprüft werden. Als Folge der vorliegenden weiteren Schäden ist keine Nutzbarkeit wahrscheinlich.
	Dachrinnen:	verzinktes Blech stark korrodiert
	Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
	Dachform:	Satteldächer
	Dacheindeckung:	Kunstschiefer
	Besondere Bauteile:	keine erkennbar
	Einrichtungsgegenstände:	In dem Teilbereich der besichtigt werden konnte befinden sich noch Möblierungen die jedoch in einem nicht mehr nutzbaren Zustand sind. Im Anbaubereich sind, soweit erkennbar verschiedenste nicht mehr nutzbare Gegenstände eingelagert.
 <u>Zustand des Objekts:</u>		
	Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung:	Zum Grundriss sind nur eingeschränkt Angaben möglich. Im mittleren Gebäudebereich des Hauptgebäudes befindet sich eine Diele mit Treppenaufgang. Anschließend sind im EG Zimmer vorhanden. Das DG konnte nicht besichtigt werden da im EG die Deckenkonstruktion in Teilen herabgebrochen ist. In der Folge war eine gefahrlose Begehung des DG nicht möglich. Soweit erkennbar befindet sich im EG-Anbaubereich ein Lagerraum. Das KG des Hauptgebäudes konnte nicht besichtigt werden.



Bauschäden und Baumängel:

Wie bereits ausgeführt konnte das OG nicht besichtigt werden da die Decke über EG bereits in Teilen herabbricht. Es ist davon auszugehen, dass das DG massiv schadhaft ist im Hinblick auf die Dacheindeckung. Im Anbaubereich ist erkennbar, dass im Traufanschluss zum Hauptgebäude Schäden vorliegen.

An der Giebelseite im Norden sind massive Feuchteschäden an der Fassade erkennbar weshalb an einem EG-Fenster sich bereits Vegetation ansiedelt.

Die Fassade ist entweder schadhaft (Nordgiebel) oder im östlichen Bereich mit Graffiti verunreinigt.

Insgesamt ist das Gebäude in einem schlechten Zustand.

Anhand der erkennbaren Baumängel, bzw. Schäden ist von einer erforderlichen Entkernung auszugehen. Hierbei sind sehr wahrscheinlich Holzkonstruktionsteile in erheblichen Maßen durch Feuchteintrag zu erneuern.

Raumaufteilung:

**Kellergeschoss:**

nicht zu besichtigen

**Erdgeschoss:**

(soweit zu besichtigen)  
Diele mit Treppenanlage  
2 Zimmer  
Anbau: Lagerfläche

**Obergeschoss:**

nicht zu besichtigen

**Dachgeschoss:**

nicht zu besichtigen

Innenansichten und Bodenbeläge:

Im EG sind im Wohnraum Holzdielen vorhanden, die Wände sind verputzt und gestrichen, die Decke ist verputzt.

Jedoch ist an den Wänden der Verputz schadhaft und teilweise abgefallen.

In der Decke liegt teilweise die Holzkonstruktion frei da der Verputz herabgefallen ist.

Die EG-Diele hat einen Holzdielenboden, grob verputzt und gestrichene Wände und eine verputzte Decke. Die Oberflächen sind schadhaft.

Zum Lagerbereich im EG sind keine Angaben möglich der Fußboden war nicht erkennbar, ebenso nicht Wand- bzw. Deckenverkleidungen.

Eine klassische Beschreibung der Bodenbeläge, Wand- und Deckenverkleidung ist im konkreten Bewertungsfall ohnehin nicht zielführend da die Räume stark schadhaft sind und eine Totalsanierung erfordern.



## Beschreibung der Außenanlagen auf Flurstück 78/2

Die Bebauung auf dem Flurstück 78/2 ist im Norden und im Südosten als Grenzbebauung ausgeführt.

Die Außenanlagen im Westen, entlang dem Aubach konnten aufgrund abfallendem Geländeverlauf und Bewuchs nicht besichtigt werden.

Auf der Nordseite des Gebäudes führt eine Betontreppe zum KG-Bereich.

Der ehem. Zugangsbereich (Tür) ist zugemauert.

Der östliche Grundstücksbereich ist von einem geschotterten Weg erreichbar der nicht mehr ausgemarkt ist. Vermutlich verläuft der Weg auf dem Flurstück 234 als Weiterführung des Weges „Kalkachweg“. Der Zugang zu dem Gebäude ist eine überwachsene Wiesenfläche. Im Süden handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück um eine Grünfläche mit Anfluggehölzen.

## Nebengebäude auf dem Flurstück 78/2

Nebengebäude befinden sich nicht auf dem Flurstück.

## Beschreibung und Bewertung der landwirtschaftlichen Grundstücke

Verfahren der ländlichen Entwicklung,  
Sanierungsgebiet:

Gem. den vorliegenden Unterlagen des Amts für ländliche Entwicklung Oberfranken vom 22.05.2024 sind die Flurstücke 98, 100, 101 und 353 Einlagegrundstücke im Flurverordnungsverfahren „Weißenhohe-Dorfhaus“

zum Zeitpunkt der Bewertung. Demnach erhält das Flurstück 98 die neue Flurnummer 899 und die Flurstück 100 und 101 zusammen die neue Flurnummer 885.

Jedoch sind den neu gebildeten Flurstücke 899 und 885 auch Flächen enthalten die nicht Bestandteil dieses Verfahrens sind.

Die Flurstücke 353 und das nicht in diesem Verfahren erfasste Flurstück 352 erhalten die neue Flurnummer 915.

Außerhalb dieses Gutachten erfolgt deshalb eine gesonderte Bewertung für die Abfindungsgrundstücke.

FFH-Gebiete / Naturschutz, Wasserschutz:

Alle Flurstücke liegen im Naturpark „Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst“.

Entlang der Lillach und dem Aubach verlaufen wassersensible Bereiche sowie Bereich mit der Kennzeichnung HQ häufig eine Hochwasserproblematik.

Entlang der Lillach und dem Aubach liegen ferner biotopkartierte Flächen als Ufersäume mit Hochstaudenfluren von östlich Dorfhaus bis Weißenhohe.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Sämtliche zu bewertenden Flächen sind im vorliegenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Weißenhohe als Außenbereichsflächen (unbeplant) dargestellt.



Beitrags- und Erschließungszustand:	Es handelt sich zum Stichtag um unerschlossene Flächen im Außenbereich.
Altlasten:	Da kein Altlastenverdacht bestand, wurde keine Auskunft aus dem Altlastenkataster eingeholt.
Denkmalschutz:	Gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) befinden sich im Bereich der Bewertungsgrundstücke keine Bodendenkmäler.
Regionalplanung:	Festlegungen der Regionalplanung liegen gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) nicht vor.

**zu c) Flurstück 78/4, Nähe Kalkachweg – Landwirtschaftsfläche – Gemarkung Weißenhohe zu 1.600 m<sup>2</sup> (0,1600 ha)**

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Kulturart:	Grünland
Bodenart:	Lehm (L)
Zustands-/Bodenstufe:	45
Acker- /Grünlandzahl:	41



Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Die Länge in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 53 m.
Entfernung zum Ort:	Die nächstgelegenen baulichen Anlagen liegen ca. 60 m entfernt.
Zufahrt:	Das Flurstück liegt an einem geschotterten Wirtschaftsweg im Westen.

topografische Lage:	Das Gelände fällt von Süden nach Norden mit ca. 6 % Neigung ab. Von Osten nach Westen fällt das Gelände mit 7 % Neigung.
Nutzung:	Das Grundstück ist tlw. eine Grünlandfläche. Der westliche Grundstücksbereich besteht aus Anflugehölzen. In diesem Bereich liegt eine biotopkartierte Fläche. Eine Fläche von ca. 330 m im Westen ist landwirtschaftlich nicht nutzbar, sowie im Osten ein Waldstreifen von geschätzt 50 m <sup>2</sup> .
Pacht:	Es liegt für die Grünlandfläche kein Pachtvertrag vor. Gem. Augenschein wird die Fläche mit den angrenzenden Grünlandflächen bewirtschaftet.
Besonderheiten:	keine erkennbar

**zu d) Flurstück 78/3, Nähe Kalkachweg – Gebäude und Freifläche – Gemarkung Weißenhohe zu 40 m<sup>2</sup> (0,040 ha)**

Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen für das Flurstück nicht vor:



Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen rechteckigen Zuschnitt. Es hat eine Länge von ca. 8 m in Ost-West-Richtung und eine Tiefe von ca. 5 m. Offenkundig handelt es sich um eine früher bebaute Fläche.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück grenzt in Nordwesten an die Bebauung des Flurstücks 78/2 an.
Zufahrt:	Das Flurstück liegt an einem geschotterten Wirtschaftsweg Flstk. 234.

topografische Lage:	schwach geneigt nach Westen abfallen
Nutzung:	Das Grundstück ist eine Brachfläche. Es ist mit Anfluggehölzen bewachsen und weder baulich noch landwirtschaftlich nutzbar.
Pacht:	Zu den Pachtverhältnissen auf dem Grundstück liegen keine Angaben vor.
Besonderheiten:	Das Flurstück ist bei extrem Hochwasser als gefährdet kartiert.

**zu e) Flurstück 75, Weiher –Ackerland, Grünland – Gemarkung Weißenhohe zu 1.209 m<sup>2</sup> (0,1209 ha)**

Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen für das Grundstück nicht vor:



Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen stark unregelmäßigen Zuschnitt. Im Osten ist es dreieckig geschnitten, im Süden langgezogen und schmal. Es erstreckt sich über das Flurstück 234 (Wegefläche) hinweg auch auf der westlichen Seite hin zum Uferbereich des Aubachs.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück umschließt die Bebauung auf dem Flurstück 75/4. Die nächstgelegene Bebauung befindet sich nördlich ca. 20 m entfernt auf Flstk. 73/2.
Zufahrt:	Das Flurstück liegt an einem geschotterten Wirtschaftsweg auf Flstk. 234.
topografische Lage:	Das Flurstück fällt von Westen nach Osten mit ca. 7 % Gefälle ab. Im Norden steigt das Flurstück mit ca. 12 % auf einer Länge von ca. 22 m an, danach verläuft es nach Süden leicht ansteigend.

Nutzung:

Das Flurstück ist im wesentlichen Unland. Es ist weder landwirtschaftlich noch baulich nutzbar.  
Im Südwesten ist das Flurstück auf einer Fläche von ca. 30 m<sup>2</sup> durch das Gebäude auf Flstk. 76 überbaut. Im Norden umschließt das Flurstück die Scheune auf dem Flurstück 75/4. Die Zufahrten zu der unter Punkt a) des Gutachtens beschriebenen Scheune befindet sich auf dem Bewertungsgrundstück Flstk. 75.  
Der östliche Bereich, sowie eine Freifläche im Süden sind biotopkartiert.  
Entlang des Wasserlaufs der Lilling handelt es sich um einen wassersensiblen Bereich.

**zu f) Flurstück 78, Gebäude- und Freifläche – Gemarkung Weißenhohe zu 2.041 m<sup>2</sup> (0,2041 ha) hierzu die zum Weg Flstk. 234 gezogene Freifläche**

Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen für das Grundstück nicht vor:



Grundstücksform:

Das Flurstück hat einen unregelmäßigen fast dreieckigen Zuschnitt.  
Es erstreckt sich vom Aubach im Westen bis zum Weg Flstk. 234.  
Die Wegfläche Flstk. 234 ist dem Bewertungsgrundstück zugebucht. Erst nach Auflösung dieser Wegfläche wird diese dem Bewertungsgrundstück zugeschlagen. Dies ist jedoch nicht zu erwarten.

Entfernung zum Ort:

Das Flurstück liegt im südlichen Ortsbereich von Weißenhohe.  
Vereinzelte Gebäude der Splittersiedlung befinden sich im Umgriff, weitergehende Bebauungen liegen ca. 120 m entfernt im Norden.

Zufahrt:	Das Flurstück liegt an einem geschotterten Wirtschaftsweg.
topografische Lage:	Das Flurstück fällt von Süden nach Norden mit ca. 12 % Neigung ab und von Osten nach Westen mit ca. 8 % Neigung.
Nutzung:	Das Flurstück ist mit einem überwiegend zusammengebrochenen Altbau sowie einer Maschinenhalle bebaut. Die unbebauten Flächen sind Unland das teilweise mit Anfluggehölzen bestockt ist im Westen ist das Grundstück biotopkartiert.
Pacht:	Zu den Pachtverhältnissen auf dem Grundstück liegen keine Angaben vor.
Besonderheiten:	Das nördlich gelegene Restgebäude befindet sich auf der Grundstücksgrenze zu Flurstück 78/3.

Beschreibung der baulichen Anlagen:

**Abbruchgebäude:**

Das Hauptgebäude auf der nördlichen Grundstücksgrenze war ein zweigeschossiges Gebäude in massiver Bauart. Eine Besichtigung war nur von außen möglich da der Dachstuhl über dem Obergeschoß bereits eingebrochen ist. Teile der Holzkonstruktion sind auf die östliche Fassadenseite herabgesetzt.

Eine Rettung der baulichen Anlage ist nicht mehr möglich.

Südlich an das vorbeschriebene Hauptgebäude schließt ein unverputzter Anbau an.

Dessen Tragkonstruktion der Dacheindeckung ist ebenfalls eingestürzt weshalb nur noch Reste der gemauerten Konstruktion bestehen. Diese besteht tlw. aus Kalksandstein mit Teilbereichen aus Ziegelmauerwerk als unsachgemäßer Mischbauweise. Ein Betreten dieses Baukörpers ist ohne Gefahr für Leib und Leben ebenfalls nicht mehr möglich.

**Maschinenhalle:**

Im südlichen Grundstücksbereich befindet sich eine massive Maschinenhalle/Scheune mit Satteldach und Ziegelpfannendeckung.

Der EG-Bereich ist verputzt, der DG-Bereich wurde vermutlich nachträglich auf der östlichen Giebelseite mit Kalksandstein aufgemauert, über dem EG ist der Kniestock holzverkleidet.

Das Gebäude hat einen Naturboden und die Decke über EG ist eine Holzbalkendecke.

Der DG-Bereich wurde zur Stroh- bzw. Heulagerung genutzt.

Die Zugänge bestehen aus Holzschiebetoren.

Soweit erkennbar ist das Dach, obwohl es stark vermoost ist funktionstüchtig. Dieser Gebäudebereich ist entgegen der vorgenannten Gebäude noch erhaltenswürdig, wenngleich seine wirtschaftliche Restnutzungsdauer abgelaufen ist.



Zu keiner der vorgenannten baulichen Anlagen liegen Planunterlagen bzw. Baujahr vor.

**zu g) Flurstück 98, – Ackerland (Obstbäume) – Gemarkung Weißenhohe zu 11.010 m<sup>2</sup> (1,1010 ha) hierzu die zum Weg Flurstück 103/2 gezogene Teilfläche**

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Kulturart:	Ackerland
Bodenart:	schwerer Lehm (LT)
Zustands-/Bodenstufe:	Zustandsstufe (5)
Entstehungsart:	Verwitterungsboden (V)
Bodengrundzahl:	44
Ackerzahl:	37



Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt mit einer durchschnittlichen Länge vom ca. 280 m in Ost-West-Richtung und einer Breite von ca. 42 m in Nord-West-Richtung.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 0,1 km südlich der Bebauung.
Zufahrt:	Das Flurstück liegt an einem befestigten Wirtschaftsweg im Westen.
topografische Lage:	Das Flurstück steigt von Norden nach Süden mit ca. 10 % an. Von Osten nach Westen zeigt es mit 2 % an.
Nutzung:	Ackerfläche
Pacht:	Gem. Inaugenschein ist das Flurstück bewirtschaftet und folglich mit Sicherheit verpachtet. Ein Pachtvertrag liegt nicht vor.
Besonderheiten:	keine erkennbar

**zu h) Flurstück 100, – Grünland – Gemarkung Weißenhohe zu 3.130 m<sup>2</sup> (0,3130 ha)**

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Kulturart:	Grünland
Bodenart:	Lehm (L)
Bodenstufe:	II
Grünlandgrundzahl:	45
Grünlandzahl:	41



Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen ovalen Zuschnitt. Die durchschnittliche Länge von Nordwesten nach Südosten beträgt ca. 95 m, die Breite ca. 37 m.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 60 m südlich der nächstgelegenen Wohnbebauung.
Zufahrt:	Das Flurstück hat keine eigene Zufahrt. Es wird über das östlich gelegene Fremdflurstück 99 vom Wirtschaftsweg aus erreicht.
topografische Lage:	Das Flurstück fällt von Südosten nach Nordwesten mit ca. 9 % Gefälle ab.
Nutzung:	Das Grundstück ist eine Grünlandfläche, tlw. mit Gehölzen im Randbereich (~ 350 m <sup>2</sup> ).
Pacht:	Es handelt sich um eine bewirtschaftete Fläche. Angaben zu einem Pachtvertrag liegen nicht vor.
Besonderheiten:	keine erkennbar

**zu i) Flurstück 101, – Ackerland – Grünland – Gemarkung Weißenhohe zu  
3.170 m<sup>2</sup> (0,3170 ha)**

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Kulturart:	Ackerland
Bodenart:	Lehmiger Sand
Zustandsstufe:	5
Entstehungsart:	Verwitterungsboden (V)
Bodengrundzahl:	48
Ackerzahl	39



Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Im Norden ist der Zuschnitt trapezförmig, im Südwesten L-förmig.
Entfernung zum Ort:	Die nächstgelegene Bebauung liegt ca. 25 m östlich des nördlichen Grundstücksbereiches.
Zufahrt:	Das Flurstück hat erkennbar keine eigene Zufahrt, es wird über Nachbargrundstücke angefahren.
topografische Lage:	Das Flurstück fällt von Süden nach Norden mit gesamt 4 % ab. Im mittleren Bereich hat das Grundstück eine Senke. Von Osten nach Westen beträgt die Querneigung ca. 10 %.
Nutzung:	Das Grundstück ist eine Grünlandfläche. In den westlichen und östlichen Randbereichen bestehen Gehölzflächen (950 m <sup>2</sup> westlich, 210 m <sup>2</sup> östlich, gesamt ca. 1.160 m <sup>2</sup> . Der Grünlandbereich umfasst somit 2.010 m <sup>2</sup> .

Pacht: Zu den Pachtverhältnissen auf dem Grundstück liegen keine Angaben vor. Von einem Pachtvertrag ist jedoch auszugehen.

Besonderheiten: keine erkennbar

**zu j) Flurstück 174, Mönchsberg – Waldfläche – Gemarkung Weißenohe zu 650 m<sup>2</sup> (0,0650 ha)**

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen für Waldflächen nicht vor:



Die nachstehenden Flächen weisen schweren Lehm auf mit einer Bodenzahl von 30 und einer Grünlandzahl von lediglich 13.

Der Boden ist grobes Verwitterungsgestein.

Grundstücksform: Das Flurstück hat einen rechteckigen Zuschnitt mit einer Länge von 40 m von Norden nach Süden und eine Breite von ca. 15 m.

Entfernung zum Ort: Das Grundstück grenzt im Norden an bebaute Grundstücke an.

Zufahrt: Das Flurstück hat keine eigene Zufahrt. Es liegt hinter dem Fremdfurstück 158 welches an einem Weg liegt.

topografische Lage: Das Flurstück fällt Norden nach Süden mit ca. 33 % ab.

Nutzung: Die Bestockung besteht aus Eichen und Buchen in Naturverjüngung. Eine exakte Zuordnung war nicht möglich da nur die ungefähre Lage vor Ort erkennbar war. Das durchschnittliche Alter der Bestockung beträgt geschätzt ca. 70 Jahre. Eine forstwirtschaftlich rentierliche Nutzung ist nicht möglich. Das gesamte Flurstück ist biotopkartiert als naturnahe Hecke.

Pacht: Es wird davon ausgegangen, dass das Flurstück nicht verpachtet ist.

**zu k) Flurstück 223, Rankenwiesen – Ackerland – Gemarkung Weißenohe zu 3.820 m<sup>2</sup> (0,3820 ha)**

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Kulturland: Acker (A)  
Bodenart: Lehm (L)  
Zustandsstufe: 5  
Entstehungsart: Diluvium, Verwitterungsboden  
Bodengrundzahl: 55  
Ackerzahl: 48



Grundstücksform: Das Flurstück hat im Osten einen rechteckigen Zuschnitt. Im Westen grenzt das Flurstück an das Ufer des Sollenbergbaches an. Es hat eine durchschnittliche Länge von ca. 66 m und eine Breite von ca. 52 m.

Entfernung zum Ort: Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 0,1 km westlich der Bebauung an der Gräfenberger Straße.

Zufahrt: Das Flurstück wird im westlichen Bereich durch einen geschotterten Wirtschaftsweg durchschnitten.

topografische Lage: leicht abfallend von Westen nach Osten

Nutzung: Grünland. Im westlichen Bereich ist es mit Anfluggehölzen bestockt. Dieser Bereich ist biotopkartiert als Auwaldsaum und Feuchtbiotop an der Kalkach bei Weißenohe. Es handelt sich ferner um einen wassersensiblen Bereich.

Pacht: Ob das Flurstück verpachtet ist, ist nicht bekannt.

## Beschreibung und Bewertung der forstwirtschaftlichen Grundstücke

### zu I) Flurstück 352 „Baumgarten“ – Waldfläche – Gemarkung Weißenöhe zu 2.280 m<sup>2</sup> (0,2280 ha)

Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen für Waldflächen nicht vor.



Grundstücksform:

Das Flurstück ist trapezförmigen Zuschnitt. Die Breite von Westen nach Osten beträgt ca. 67 m, die Tiefe beträgt ca. 35 m.

Entfernung zum Ort:

Das Flurstück liegt ca. 0,3 km südwestlich der Bebauung von Weißenöhe.

Zufahrt:

Das Flurstück wird von der Waldfläche Flurstück 353 umschlossen. An diesem vorgenannten Flurstück befindet sich ein geschotterter Wirtschaftsweg. Da zwischen dem Flurstück 353 und dem Bewertungsflurstück 352 keine Abmarkungen existieren ist eine Abgrenzung nicht möglich.

topografische Lage:

Das Bewertungsflurstück fällt von Süden nach Norden mit ca. 22 % Gefälle ab.

Nutzung:

Die Bestockung besteht aus Buche und im Randbereich, soweit zuordenbar aus Eiche. Das durchschnittliche Alter wird auf 80 Jahre bei einer Bestockung von ca. 20 % geschätzt. Die weitergehende Bestockung ist Verjüngung soweit erkennbar.



**zu m) Flurstück 353 „Baumgarten“ – Waldfläche – Gemarkung Weißenhohe zu  
1.810 m<sup>2</sup> (0,1810 ha)**

Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen für Waldflächen nicht vor.



- Grundstücksform: Das Flurstück hat einen gekrümmten Zuschnitt. Es umschließt das Flurstück 352 auf der West-Süd- und Ostseite.
- Entfernung zum Ort: Das Flurstück liegt ca. 0,3 km südwestlich der Bebauung von Weißenhohe.
- Zufahrt: Das Flurstück liegt an einem geschotterten Wirtschaftsweg. Ein Teil des Wirtschaftsweges im Osten ist dem Flurstück 353 zugebucht.
- topografische Lage: Das Flurstück fällt von Süden nach Norden mit ca. 22 % Neigung ab.
- Nutzung: Die Bestockung des Flurstücks 353 entspricht des Flurstücks 352, ebenso ist ein Grenzverlauf infolge fehlender Abmarkung nicht erkennbar, er kann nur geschätzt werden. Da die Flurstücke nicht differenziert werden können muss auf die Ermittlung des Flurstücks 352 Bezug genommen werden.  
Alter: ~ 80 Jahre  
Bestockung: Buche ca. 20 % mit Alter 80 Jahre  
Nebenbestand: Naturverjüngung

## Grund- und Bodenbeschreibung für das Flurstück 16, Klosterstraße 4, Weiherstraße 7, 91367 Weißenhohe



Wohn- bzw. Geschäftslage, Art der umgebenden Bebauung und Nutzungen:

Das Flurstück liegt im Ortskern von Weißenhohe, nahe der Kirche St. Bonifatius und der Klosteranlage. Das Rathaus sowie der Kindergarten liegen ca. 300 m entfernt. Gegenüber von dem Bewertungsobjekt befindet sich ein großer Parkplatz. Die umliegende Bebauung ist mit Ausnahme einer gewerblichen Verladung wohnbaulich 2-geschossig geprägt, tlw. in geschlossener und tlw. offener Bebauung.

Immissionen:

Die Immissionen sind für eine Ortslage durchschnittlich.

topografische Grundstückslage:

nahezu eben

Gestalt und Form:

Straßenfront:

Das Bewertungsgrundstück grenzt im Süden mit ca. 23 m an die Weiherstraße und im Nordwesten mit ca. 13 m an die Klosterstraße.

Bemerkung:

Das Flurstück hat im westlichen Bereich mit Ausnahme der Nordwestecke einen rechteckigen Zuschnitt. An diesen Bereich grenzt im Osten ein vollständig bebauter Bereich, der mit dem Wohnhaus bebaut ist.

Straßenart:	Die Anliegerstraßen sind bituminös befestigt. Parken im öffentlichen Bereich ist tlw. eingeschränkt möglich.
Höhenlage des Flurstücks zur Straße:	Der EG-Bereich des Wohngebäudes auf Flstk. 16 liegt auf dem Straßenniveau.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Die Anschlüsse für Strom, Wasser und Abwasser sind auf dem Flurstück 16 vorhanden; ihre Funktionstüchtigkeit wird unterstellt.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<p>Das Wohnhaus ist im Süden, Osten und Westen vollständig eine Wohnbebauung. Im Bereich des EG ist der Küchenbereich des Bewertungsobjektes so erweitert, dass er sich bereits auf dem Flurstück 55/1 befindet. Eine rechtliche Regelung hierfür liegt gem. Angabe im Ortstermin nicht vor. Aufgrund von Mietverhältnissen zwischen den Bewohnern der Hausnummer 7 und dem Eigentümer der Hausnummer 9 wurde diese Erweiterung auf das Nachbargrundstück durchgeführt.</p> <p>Rechtlich kann dieser Vorgang in diesem Gutachten nicht bewertet werden. Südlich des Wohnhauses auf Flurstück 16 befinden sich Stellplätze. Diese liegen auf dem Fremdfurstück 17/2 und sind deshalb nicht Gegenstand dieser Bewertung.</p> <p>Aufgrund des Baujahres des Gesamtgebäudes ist zu unterstellen, dass zwischen einzelnen Wohnungen und im Bereich der Grundstücksgrenzen keine bautechnisch eigenständigen Gebäude bestehen. Die Trennwände sind vermutlich nicht zweischalig womit ein eigenständiger Rückbau eines Gebäudeteils nicht möglich ist. Es wird vermutlich eine Kommunwand existieren.</p> <p>Die ehem. Scheune auf dem Flurstück 16 ist auf der Nordwestecke des Flurstücks als Grenzbebauung ausgeführt.</p>
Abstandsflächenübernahmeerklärungen:	Gem. Angabe im Ortstermin ist hierzu nichts bekannt.
Flächennutzungsplan:	Gem. dem vorliegenden Flächennutzungsplan ist das Flurstück als gemischte Baufläche dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan und Sanierungsverfahren:	Es existiert kein Bebauungsplan, ein Aufstellungsbeschluss ist nicht gefasst. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich demnach nach § 34 BauGB.

Denkmalschutz:	Denkmalschutz beseht gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) nicht.
Beitrags- und Erschließungszustand:	Gem. Angaben im Ortstermin sind sämtliche angefallenen Herstellungsbeiträge beglichen.
Private Leitungen:	Hierzu sind keine Angaben möglich
Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:	Das Wohnhaus ist vermietet. Der Mietvertrag wurde nicht vorgelegt, ebenso keine Angaben zum Mietverhältnis selbst (Miethöhe, Dauer, etc.)
Altlasten:	Da kein Altlastenverdacht erkennbar war, wurde keine Einsicht in das Altlastenkataster vorgenommen.
Energieausweis:	Es liegt kein Energieausweis vor.

### **Gebäudebeschreibung**

für das Wohnhaus mit ehem. Scheune in 91367 Weißenhohe, Klosterstr. 4, Weiherstr. 7, – Flstk. 16

Nutzung des Gesamtgrundstücks:	Das Flurstück 16 ist mit einem Wohnhaus und einem ehem. Scheunengebäude bebaut.
Art des Wohngebäudes auf Flstk. 16:	2 -geschossiges Wohnhaus, nicht unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoß.
Baujahr des Wohnhauses: ca. 1850	
Modernisierungen / Erweiterungen:	In den vergangenen 10 Jahren wurden im Innenbereich nachstehende Maßnahmen durchgeführt: Erneuerung Wasserinstallation Erneuerung Heizkörper Erneuerung Böden, Wände, Decken Erweiterung der Küche auf Nachbarflurstücksbaukörper Sanierung Bad Einbau Kunststofffenster Neuanstrich Fassade Westseite

### Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:	massiv gemauert
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände:	nicht unterkellert
Umfassungswände:	massiv
Fassade:	mineralischer Außenputz gestrichen

Innenwände:	massiv gemauert
Geschossdecken:	teilweise Kappengewölbe teilweise Holzbalkendecke
Treppen:	verschiedene Holztreppen tlw. mit Belag
Fenster:	weiße Kunststofffenster isolierverglast ohne Rollläden
Türen:	
Hauseingangstüren:	2 weiße neue Kunststoffelemente
Innentüren:	tlw. folierte Holztüren mit Holzumfassungszargen, tlw. ältere Holztürelemente
Heizung / Warmwasserversorgung:	Zentrale Ölheizung der Fa. Viessmann. Die Wohnräume werden über erneuerte Kompaktheizkörper beheizt. Die Öllagerung erfolgt über Kunststoffbatterietanks. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Heizung. Im Wohn-/Küchenbereich des EG besteht ein Schwedenofen. Dieser ist nicht Bestandteil der Bewertung.
Elektroinstallation:	Es liegt mittlerer Standard vor.
Dachrinnen:	verzinktes Blech gestrichen
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Pfannendeckung
Besondere Bauteile:	keine
Einrichtungsgegenstände:	Sämtliche Wohnräume sind möbliert. Die jeweilige Möblierung ist nicht Gegenstand der Bewertung.
<u>Zustand des Objekts:</u>	
Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung:	An dem Gebäude wurden Umgestaltungen vorgenommen. Im OG wurde eine Einliegerwohnung eingebaut. Der Grundriss des Gebäudes ist unübersichtlich. Die Belichtung ist nur auf die West- und die Südseite orientiert. Die Fenstergrößen sind dem Alter des Ge-

bäudes entsprechend klein im Vergleich zu modernen Gebäuden.

**Bauschäden und Baumängel:**

In den rückwärtigen Räumen, Heizung, etc. liegen Schäden aufsteigender Feuchtigkeit vor.

Die Südfassadenseite ist anstrichbedürftig, an dieser Fassade sind im Sockelbereich leichte Putzschäden vorhanden.

Teilweise sind Modernisierungen im OG noch nicht vollständig abgeschlossen.

Raumaufteilung:

**Kellergeschoss:**

nicht unterkellert

**Erdgeschoss:**

Wohnbereich I:

Wohnen/Essen (tlw. Hausnr. 9)

Treppenaufgang mit Abstellraum

Nebenräume:

Heizung

2 Abstellräume

Bad alt

Bad neu

**Obergeschoss:**

Wohnbereich I:

Schlafen

2 Kinderzimmer

Diele

WC

Wohnbereich II:

Flur

Bad

Küche/Wohnen

Schlafen

Zugang zu nicht ausgebautem DG

**Dachgeschoss:**

unausgebaut nur Abtrennungen mit OSB-Platten

Innenansichten und Bodenbeläge:

**Fußböden:**

Die Wohnräume haben Laminatböden, die Bad-WC-Bereiche sind gefliest.

Die Nebenräume im KG haben einen Estrichboden.

**Wände:**

Die Wände sind verputzt und gestrichen, die Bäder sind raumhoch gefliest.

**Decken:**

verputzt und gestrichen

In den Nebenräumen EG teilweise Kappengewölbe verputzt und gestrichen.



## **Beschreibung der Außenanlagen**

Südlich der Giebelseite des Wohnhauses befindet sich ein Abstellbereich für Pkws der nicht Bestandteil des Bewertungsgrundstücks ist.

Neben diesen Stellplatzbereich befindet sich ein mit Gehwegplatten befestigter Zugang zu den Hauseingängen der in die Klosterstraße mündet.

Neben diesen Zugang befindet sich westlich eine mit einem Holzzaun eingefriedete Gartenfläche. In diesem Bereich liegt auch unter einem gesonderten Punkt beschriebene ehem. Scheune.

Die Freifläche ist zum Stichtag mit Rasen angelegt. Vor der Scheune befindet sich eine kleine Sitzfläche aus Betonsteinplatten.

Entlang des Holzzauns bestehen kleiner Pflanzflächen mit Rosen.

Die Außenanlagen sind gepflegt.

## **Nebengebäude**

Im westlichen Grundstücksbereich befindet sich eine ehem. Scheune.

Gem. Angabe im Ortstermin stammt diese aus dem Jahr 1853. Seit ca. 20 Jahren erfolgten keine Maßnahmen mehr an dem Gebäude.

Das Gebäude ist aus Bruchstein massiv errichtet, ist eingeschossig und hat ein Satteldach. Die Außenwände sind tlw. verputzt und die Dacheindeckung besteht aus Ziegelpfannen, Dachrinnen sind nicht vorhanden.

Der Zugang erfolgt über zwei zweiflüglige Holzklapptore, es sind Holzfenster mit Holzklappläden vorhanden.

Im Innenbereich ist soweit erkennbar Estrich eingebaut. Der als Hobbywerkstatt genutzte EG-Bereich ist aus Witterungsgründen mit Folien als Wand- und Deckenverkleidung abgedichtet.

Das Gebäude weist am Ortgang des Westgiebels Schäden an der Dacheindeckung auf.

Auf der Nordseite des Gebäudes befindet sich ein Vordach als Pultdachkonstruktion. Dies Pultdach hat, soweit erkennbar, eine Trapezblecheindeckung. Auf der Südseite der Scheune befindet sich ebenfalls ein Anbau der mit einer Ziegelpfannendeckung mit einer abgeschleppten Dachkonstruktion und einer seitlichen Holzverkleidung ausgeführt ist.



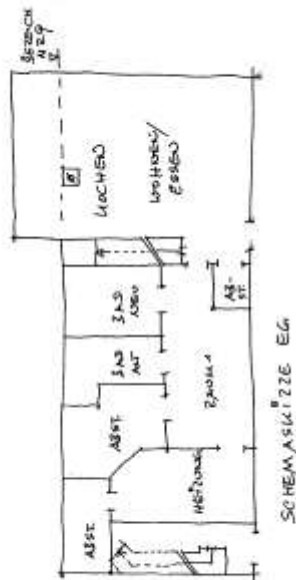
Ausschnitt topografische Karte



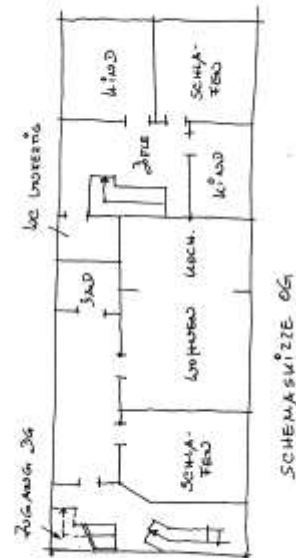
Übersicht Luftbild Flurstücke Kalkachweg



Skizze EG Flurstück 16



Skizze OG Flurstück 16



Die Verwendung des Kartenmaterials der Bay. Vermessungsverwaltung ist nur für die Veröffentlichung im ZVG – Portal zulässig. Für sämtliche weiteren angaben in diesem Exposee besteht Urheberrecht.