

öbv Sachverständige Kerstin Borries-Pöllinger
Rezelsdorfer Str. 27c, 91085 Weisendorf
Tel.: 09163/9940041 o. 0151/42306423
E-Mail: kerstin.poellinger@me.com

An das
Amtsgericht Ansbach
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Promenade 8
91522 Ansbach

Kerstin Borries-Pöllinger

von der IHK Nürnberg
**öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken/Landwirtschaft**

Mitglied im Gutachterausschuss
des Landratsamtes
Neustadt a.d.Aisch – Bad Windsheim

Mitglied im Gutachterausschuss
des Landratsamtes Ansbach

Mitglied im Sachverständigenkuratorium (SVK)

Mitglied im Hauptverband für die
landwirtsch. Buchst. und Sachverständigen (HLBS)

Zertifizierte Mediatorin



08.09.2025
AZ: 2 K 11/25

Expose

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

a) des mit einem Einfamilienwohnhaus und Carport
bebauten Grundstückes

Eichenstraße 46, 91622 Rügland, Flst 180/10 zu 534 m²

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag **28.07.2025** ermittelt mit

296.000.- €

(in Worten: zweihundertsechsendneunzigtausend)

b) des unbebauten Grundstückes Nähe Eichenstraße

Gutachten Eichenstraße 46, 91622 Rügland – Flst 180/10

Gemarkung Rügland, Flst 180/49 zu 321 m²
- Landwirtschaftsfläche -

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag **28.07.2025** ermittelt mit

7.100.- €
(in Worten: siebentausendeinhundert)

Vorbemerkungen

Grundbuch	Auszug vom 28.07.2025 Amtsgericht Ansbach Grundbuch von Rügland Blatt 1130 <table><tr><th>Lfd.Nr.</th><th>Flst.</th><th>Größe / m²</th></tr><tr><td>1</td><td>180/10</td><td>534</td></tr><tr><td>2</td><td>180/49</td><td>321</td></tr></table>	Lfd.Nr.	Flst.	Größe / m²	1	180/10	534	2	180/49	321
Lfd.Nr.	Flst.	Größe / m²								
1	180/10	534								
2	180/49	321								
Kataster	Gemarkung Rügland									
Auftraggeber	Amtsgericht Ansbach Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Promenade 8 91522 Ansbach									
Auftrag vom	03.06.2025									
Grund der Gutachtenerstellung	Verkehrswertermittlung wegen Zwangsversteigerung									
Rechtsgrundlagen der Wertermittlung	Baugesetzbuch, ImmoWertV 2021, Wertermittlungsrichtlinien in jeweils gültiger Form zu den Stichtagen									
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag	Als Bewertungsstichtag für die Grundstücksqualität sind gem. §2 ImmoWertV 2021 die Wertverhältnisse am 28.07.2025 zugrunde zu legen.									

Grund- und Bodenbeschreibung, Lage, Gestalt und Form

<u>Bundesland:</u>	Bayern
<u>Regierungsbezirk:</u>	Mittelfranken
<u>Landkreis:</u>	Ansbach
<u>Ort:</u>	Rügland

Rügland ist eine Gemeinde und ein Dorf im mittelfränkischen Landkreis Ansbach und zählt zur Metropolregion Nürnberg. Rügland liegt im Naturpark Frankenhöhe.

Es gibt zwölf Gemeindeteile mit den Gemarkungen Rügland und Unternbibert.

Südlich des Ortskerns fließt der Mettlachbach von West nach Ost. In ihn mündet von Südwesten her kommend der Kautzenbach. Im Norden entspringt der Brunnholzgraben, in dessen Tal die St 2255 nach Rosenberg verläuft.

Die Nachbargemeinden von Nord nach West sind Oberzenn, Trautskirchen, Neuhof an der Zenn, Diethenhofen, Weihenzell, Lehrberg und Flachlanden.

Rügland ist Mitglied im Tourismusverband Romantisches Franken.

Im Ort sind Gastwirtschaften, ein Lebensmittelgeschäft, handwerkliche Betriebe und eine Hausarztpraxis gegeben. Es ist ein Kindergarten mit Kinderkrippe vorhanden. Die Grund- und Mittelschulen befinden sich in Diethenhofen und in Neuhof an der Zenn.

Demographische Entwicklung:

Rügland hat zum Stichtag in 2025 ca. 1.280 Einwohner.

Die Zahl der Einwohner wird bis 2033 auf 1.310 prognostiziert.

Verkehrslage, Entfernungen:

Die Staatsstraße 2255 führt nach Ansbach zur B 13 (11 km südlich) bzw. nach Neuhof an der Zenn (7 km nordöstlich). Die Kreisstraße AN 17 führt nach Adelmannsdorf (4 km südöstlich) bzw. nach Ruppertsdorf (2,5 km westlich). Die AN 9 führt nach Haasgang (1 km südöstlich). Eine Gemeindeverbindungsstraße führt nach Neustetten (5,5 km westlich).

Der Bahnhof Unternbibert-Rügland war Endpunkt der mittlerweile stillgelegten Bibertbahn. Durch Rügland führen die Fernwanderwege Ansbacher Weg, Deutschherrenweg, Roter Tropfen sowie der Bibertrundweg über Unternbibert und Münchzell.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Es handelt sich um eine reine Wohnlage, keine Geschäftslage.

Art der Bebauung und Nutzungen:

Die umliegende Bebauung der Flurstücke 180/10 und 180/49 besteht überwiegend aus eingeschossiger offener Wohnbebauung. Nördlich des Flst 180/49 schließen sich Landwirtschaftsflächen an. Nord-östlich des Flst befindet sich das gemeindliche Regenrückhaltebecken.

Immissionen:

Immissionen sind in geringem Umfang durch den Anliegerverkehr gegeben.

Topografische Grundstückslage:

Das Flst 180/10 ist im Eingangsbereich auf der Straßenseite überwiegend eben. Nach ca. 8 m fällt das Grundstück nach Norden ab. Das Flst 180/49 liegt unterhalb des Grundstücksniveaus der FlNr. 180/10.

Gestalt und Form/Straßenfront:

Das Flst 180/10 grenzt mit der östlichen Grundstücksseite an die Anliegerstraße mit ca. 6 m an. Das Flst 180/49 hat keine direkte Straßenfront zur Anliegerstraße.

Bemerkungen:

Das Bewertungsflurstück 180/10 hat eine nahezu quadratische Grundstücksform. Das Flst 180/49 ist rechteckig geformt.

Erschließung des Flst 180/10

Es liegen Anschlüsse für Strom, Wasser und Abwasser an. Gem. den vorliegenden Kaufverträgen aus dem Jahr 2000 (Erstvertrag mit früheren Eigentümern) und 2002 (Vertrag mit den Parteien) liegt ein Regenwassertrennsystem vor. Das anfallende Oberflächenwasser ist an das Trennsystem anzuschließen und zum gemeindlichen Regenrückhaltebecken abzuführen.

Straßenart:

Anliegerstraße ausgebildet als Sackgasse mit Wendehammer.

Höhenlage zur Straße:

Der Eingangsbereich des Hauses liegt nahezu eben zum Straßenniveau.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das Carport des Bewertungsobjektes ist auf der südlichen Grundstücksgrenze errichtet.

Baugrund, Grundwasser, (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Das Wohnhaus auf dem Bewertungsflurstück ist voll unterkellert. Im KG des Wohnhauses ist Feuchtigkeit an den Außenwänden erkennbar. Über die Art des Baugrundes ist keine Aussage möglich. Durch die Hängigkeit des Grundstückes ist das Vorkommen von Schichtwasser im nördlichen Bereich wahrscheinlich.

Erschließung des Flst 180/49

Das Flst ist unerschlossen und hat keine Straßenfront. Das Flst ist nur über das Flst 180/10 zu erreichen oder aber über landwirtschaftliche Flächen nördlich des Flst 180/49.

Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

In Abteilung II des Grundbuches von Rügland, Blatt 1130, Ausdruck vom 28.07.2025 bestehen Eintragungen in der 2. Abteilung des Grundbuches für die Bewertungsobjekte mit den laufenden Nr. 1 (Flst 180/10) und 2 (Flst 180/49) wie folgt:

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Entwässerungskanalrecht für Gemeinde Rügland; gemäß Bewilligung vom 07.07.2000 -URNr. 1191/2000/Notar Absmeier, Ansbach-; eingetragen am 28.11.2000; und hierher übertragen am 28.11.2000. Köpplinger
2	1,2	Emissionsduldungsrecht sowie Gewerbeausübungsbeschränkung für Gemeinde Rügland; gemäß Bewilligung vom 07.07.2000 -URNr. 1191/2000/Notar Absmeier, Ansbach-; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 28.11.2000. Köpplinger
3	1,2	Rückauflassungsvormerkung, Anspruch bedingt, für Gemeinde Rügland; gemäß Bewilligung vom 07.07.2000 -URNr. 1191/2000/Notar Absmeier, Ansbach-; Rang nach Abt. III/1; eingetragen am 28.11.2000. Köpplinger
4	3	Gewerbebetriebsbeschränkung, sowie Duldung von Emissionen; für die Gemeinde Rügland; gemäß Bewilligung vom 10.02.2000 -URNr. 241/2000/Notar Absmeier, Ansbach-; eingetragen am 04.08.2000; und hierher übertragen am 06.12.2002. Köpplinger
5	1,2	Rückauflassungsvormerkung - bedingt - für Gemeinde Rügland; gemäß Bewilligung vom 02.10.2002- URNr. V 178/2002 Notariatsverwalterin Balzer, Ansbach; Rang nach Abt. III/2, 3; eingetragen am 21.10.2003. Köpplinger
6	1,2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ansbach, AZ: 2 K 11/25); eingetragen am 27.02.2025. Cernyh

Auftragsgemäß werden die o. g. eingetragenen Rechte separat bewertet.

Abstandsflächenübernahmeerklärungen:

Ob Erklärungen dieser Art abgegeben wurden, ist nicht bekannt.

Naturschutz:

Naturschutzrechtliche Gegebenheiten für die Bewertungsobjekte wurden aufgrund der innerörtlichen Lage des Objektes nicht bei der zuständigen Behörde abgefragt. Einschränkungen für die Bewertungsflurstücke sind nicht offensichtlich erkennbar.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Gem. Auskunft des Amtes für ländliche Entwicklung, Ansbach, besteht kein Flurbereinigungsverfahren für die Bewertungsobjekte.

Denkmalschutz:

Die Bewertungsobjekte sind nicht im Bayerischen Denkmalatlas aufgeführt.

Altlasten:

Gem. Auskunft der Gemeinde Rügland sind die Bewertungsflurstücke nicht als Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Flächennutzungsplan:

Gem. der schriftlichen Stellungnahme der Verwaltung der Gemeinde Rügland vom 03.09.2025 besteht ein seit dem Jahr 1995 rechtsgültiger Flächennutzungsplan. Dieser stellt den Bereich der Bewertungsflurstücke als Wohnbaufläche dar.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für die Flurstücke besteht ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, „Seefeld 1“ mit Rechtskraft seit dem 10.09.1998.

Der Bereich des Bewertungsobjektes Flst 180/10 ist als WA2 (Wohnbaufläche) dargestellt mit einer zulässigen zweigeschossigen Bebauung (EG + ausgebautes DG).

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) lautet 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) lautet 0,8.

Das Wohnhaus auf Flst 180/10 ist gem. den o. g. Vorgaben errichtet.

Das Flst 180/49 ist laut Bebauungsplan als Grünfläche dargestellt.

In dem Bebauungsplan „Seefeld 2“ (aufgestellt 2024) ist das östlich angrenzende Flst an die Bewertungsflurstücke als öffentliche Grünfläche mit geplantem Kinderspielfeld geplant, d. h. künftig können höhere Immissionen entstehen als zum Bewertungsstichtag.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

Das Flst 180/10 ist als erschlossenes Bauland im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 zu beurteilen. Eine mögliche Bebauung richtet sich zu dem Stichtag 28.07.2025 nach § 34 BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile. Danach ist ein Bauvorhaben in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zulässig, wenn es sich nach Art, Maß, Bauweise und hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt.

Beitrags- und Erschließungszustand:

Gem. der o. g. Auskunft sind für das Flurstück 180/10 die Beiträge gem. KAG entrichtet.

Es bestehen keine Rückstände für laufende Beiträge und es sind aktuell keine Beiträge nach KAG zu erwarten.

Für das Flst 180/49 sind keine Beträge angefallen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:

Mietverträge liegen gem. Auskunft im Ortstermin nicht vor. Das Wohnhaus wird zum Tag der Ortsbesichtigung nicht mehr bewohnt. Die teilweise noch vorhandene Möblierung unterliegt nicht der Bewertung in diesem Gutachten.

Energieausweis:

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

Brandversicherung:

Das Objekt ist gem. Angaben im Ortstermin brandversichert.

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Nutzung des Gesamtgrundstücks:	Das Grundstück Flst 180/10 ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit Carport bebaut.
Art des Wohngebäudes:	eingeschossiges Wohnhaus,
Baujahr des Wohnhauses:	unterkellert, DG ausgebaut Das Baujahr des Wohnhauses wird gem. den Angaben im Ortstermin und den vorliegenden Bauplänen mit 2004 angenommen.
Modernisierungen / Erweiterungen:	Seit der Errichtung des Gebäudes wurden keine Modernisierungen vorgenommen. Der Wintergarten auf der Westseite des Wohnhauses wurde nachträglich angebaut.
Konstruktionsart:	massiv gemauert
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Umfassungswände:	massiv gemauert
Innenwände:	überwiegend massiv gemauert, tlw. Ständerwände, von innen sind an den Wänden überwiegend GK-Platten vorgeblendet
Geschossdecken über KG/EG:	Stahlbetondecken
Treppe:	KG/EG/DG: Metallkonstruktion mit aufgesattelten Holzstufen, ohne Trittstufen
	DG/Spitzboden: Holzeinschubtreppe
Fenster:	isolierverglaste weiße Kunststofffenster, überwiegend bodentief ohne Absturzsicherung.

Türen:	Es sind Rollläden aus PVC eingebaut. Teilweise sind diese nicht funktionsfähig infolge abgerissener Rollladengurte.
Hauseingangstüren:	einflügelige weißes Kunststoffelement mit Glaseinsätzen
Innentüren:	braune Holztüren mit Holztürstöcken.
Heizung:	Es ist eine Gaszentralheizung der Fa. Weishaupt aus dem Erbauungsjahr eingebaut. Die Erwärmung der Räume erfolgt über Kompaktheizkörper im KG, EG und DG. Zur Gaslagerung ist im westlichen Gartenbereich ein Erdtank eingebaut. Geliefert wird das Gas von der Fa. Primagas. Zur Heizungsunterstützung ist im EG ein Kachelofen im Wohnzimmer aufgestellt. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Heizung.
Warmwasserversorgung:	
Elektroinstallation:	mittlerer Standard gem. Baujahr mit Gegensprechanlage
Außenansicht:	Die Fassade ist verputzt.
Kamin:	1 einzügiger Kamin mit Blech verkleidet
Dachrinnen:	verzinktes Blech
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	rote Betondachziegel
Besondere Bauteile:	- Wintergarten - Terrassenplatte
Einrichtungsgegenstände:	Das Haus ist teilweise möbliert. Die Möbel unterliegen nicht der Bewertung.
<u>Zustand des Objekts:</u>	
Grundrissgestaltung:	nützlicher Grundriss mit guter Aufteilung der vorhandenen Wohnfläche
Belichtung und Besonnung:	Im Allgemeinen gut durch die freistehende Lage des Hauses. Zum Ortstermin ist die Belichtung durch den Bewuchs im Garten eingeschränkt.
Bauschäden und Baumängel:	Die Räume des Wohnhauses sind insgesamt renovierungsbedürftig. Vorab muss eine Entrümpelung des eingelagerten Hausrates erfolgen.

Die Innentüren sind beschädigt einschl. der Tüzzargen.
 1 Fenster weist einen Sprung auf.
 Zwischen den Zimmern im DG bestehen mehrere Mauerdurchbrüche im oberen Wandbereich.
 Das KG weist im Sockelbereich aufsteigende Feuchtigkeit auf.
 Der Wintergarten ist insgesamt als notwendiger Abriss einzustufen.
 Im Ortstermin war nicht erkennbar, ob die bodentiefen Fenster im DG im unteren Bereich mit Sicherheitsglas ausgestattet sind. Hier fehlt die Absturzsicherung.
 Insgesamt macht das Haus einen leicht verwahrlosten Eindruck mit Instandhaltungsrückstau. Infolge der eingelagerten Gegenstände konnten die Räume nicht genau besichtigt werden.

Raumaufteilung des Wohnhauses zum Stichtag 28.07.2025

Kellergeschoss:	Flur Heizungsraum mit Waschmaschinenanschluss 2 Räume
Erdgeschoss:	Flur Gäste-WC Abstellraum Wohnzimmer/Wintergarten Essbereich Küche
Dachgeschoss:	Flur Bad 3 Zimmer
Spitzboden:	geringe Stehhöhe, Wände mit GK verkleidet

1.1 Innenansichten und Bodenbeläge

Raum	Boden	Wand	Decke
KG			
Flur	Fliesen	GK gestrichen	GK gestrichen
Heizungsraum m. Waschmaschinenanschluss	Fliesen	GK vorgeblendet	GK gestrichen
Raum	Fliesen	GK gestrichen	GK gestrichen

Raum	Fliesen	GK gestrichen	GK gestrichen
EG			
Flur	Fliesen	Rauputz	verputzt + gestrichen
Gäste-WC 1 Waschbecken 1 Hänge-WC 1 Duschbecken m. PVC-Kabine	Fliesen	Fliesen raumhoch	verputzt + gestrichen
Abstellraum	Fliesen	(GK) verputzt + gestrichen	verputzt + gestrichen
Wohnzimmer m. Kamin	Fliesen	(GK) verputzt + gestrichen	verputzt + gestrichen
Essbereich	Fliesen	(GK) verputzt + gestrichen	verputzt + gestrichen
Wintergarten	Gummiplatten	Rauputz gestrichen	Holzwerkstoffplatten
Küche	Fliesen	Fliesen 1,60 m hoch + verputzt + gestrichen	verputzt + gestrichen
DG			
Flur	Laminat	GK gestrichen	GK gestrichen
Bad 1 Badewanne 1 Hänge-WC (defekt) 1 Waschbecken 1 Dusche m. Plastikkabine	Fliesen	Fliesen raumhoch	Fliesen + verputzt + gestrichen
Zimmer	Laminat	GK gestrichen	GK gestrichen
Zimmer	Laminat	GK gestrichen	GK gestrichen
Zimmer	Laminat	GK gestrichen	GK gestrichen

Beschreibung der Außenanlagen des Flst 180/10

Es sind Versorgungsanlagen für Wasser, Abwasser und Strom vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss vorhanden.

Die Funktionsfähigkeit der Leitungen und Anschlüsse zum Stichtag wird unterstellt.

Der Zuweg zum Haus ist mit grauen Betonsteinplatten befestigt.

Der Gartenbereich ist überwuchert mit Gestrüpp und Büschen. Dazwischen ist teilweise Baumaterial gelagert. Auf der Westseite besteht eine Betonplatte als Beginn einer zu errichtenden Terrasse.

Der Kellerbereich des zum Ausbau vorgesehenen Raumes mit normalen weißen Kunststofffenstern sieht einen KG-Ausgang vor. Dieser ist zum Ortstermin von außen zugewuchert.

Nebengebäude

Auf der südlichen Grundstücksseite ist ein Carport als einfache Holzkonstruktion errichtet.

Die Wände bestehen aus Holzwerkstoffplatten, der Boden ist betoniert und teilweise mit Platten belegt. Die Wände sind durch Feuchtigkeit geschädigt, die Holzwerkstoffplatten sind beschädigt, vereinzelt zerbrochen. Das Carport bildet gleichzeitig den überdachten Zugang zum Hauseingang.

Mieten und Nachfolgenutzung der Gebäude auf Flst 180/10

Ein Mietvertrag besteht zum Stichtag nicht. Das Objekt wird zum Ortstermin nicht bewohnt und ist aufgrund des Zustandes zum Stichtag auch nicht bewohnbar.

Insgesamt weist das Objekt die oben genannten Baumängel auf.

Das Haus und die Außenanlagen weisen einen deutlichen Instandhaltungsrückstau auf.

Verkehrswerte

Der **unbelastete** Verkehrswert

- a) des mit einem Einfamilienwohnhaus und Carport
bebauten Grundstückes

Eichenstraße 46, 91622 Rügland, Flst 180/10 zu 534 m²

wird zum Stichtag **28.07.2025** ermittelt mit

296.000.- €

(in Worten: zweihundertsechsendneunzigtausend)

- b) des unbebauten Grundstückes Nähe Eichenstraße

Gemarkung Rügland, Flst 180/49 zu 321 m²

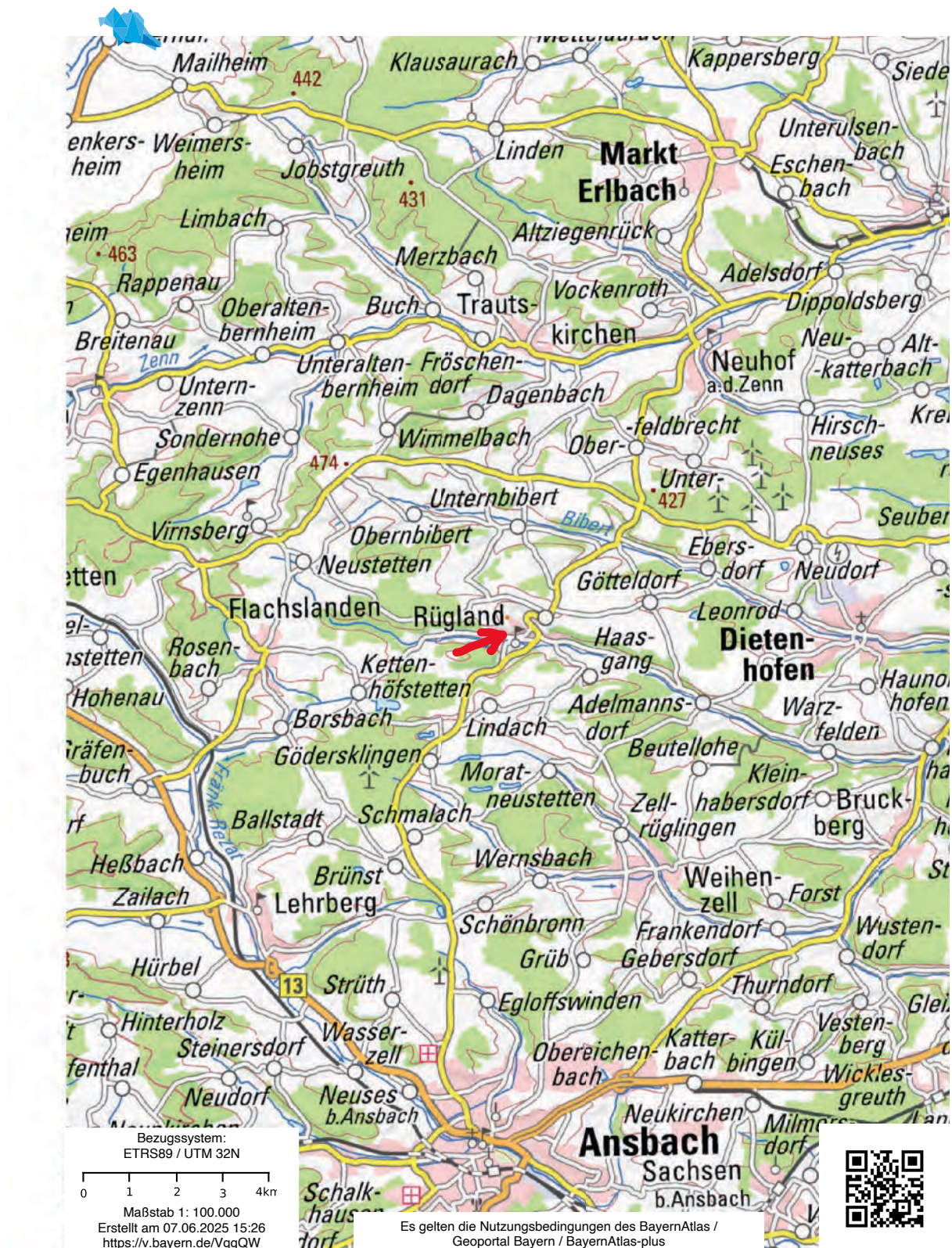
- Landwirtschaftsfläche -

wird zum Stichtag **28.07.2025** ermittelt mit

7.100.- €

(in Worten: siebentausendeinhundert)

Anlage 1:

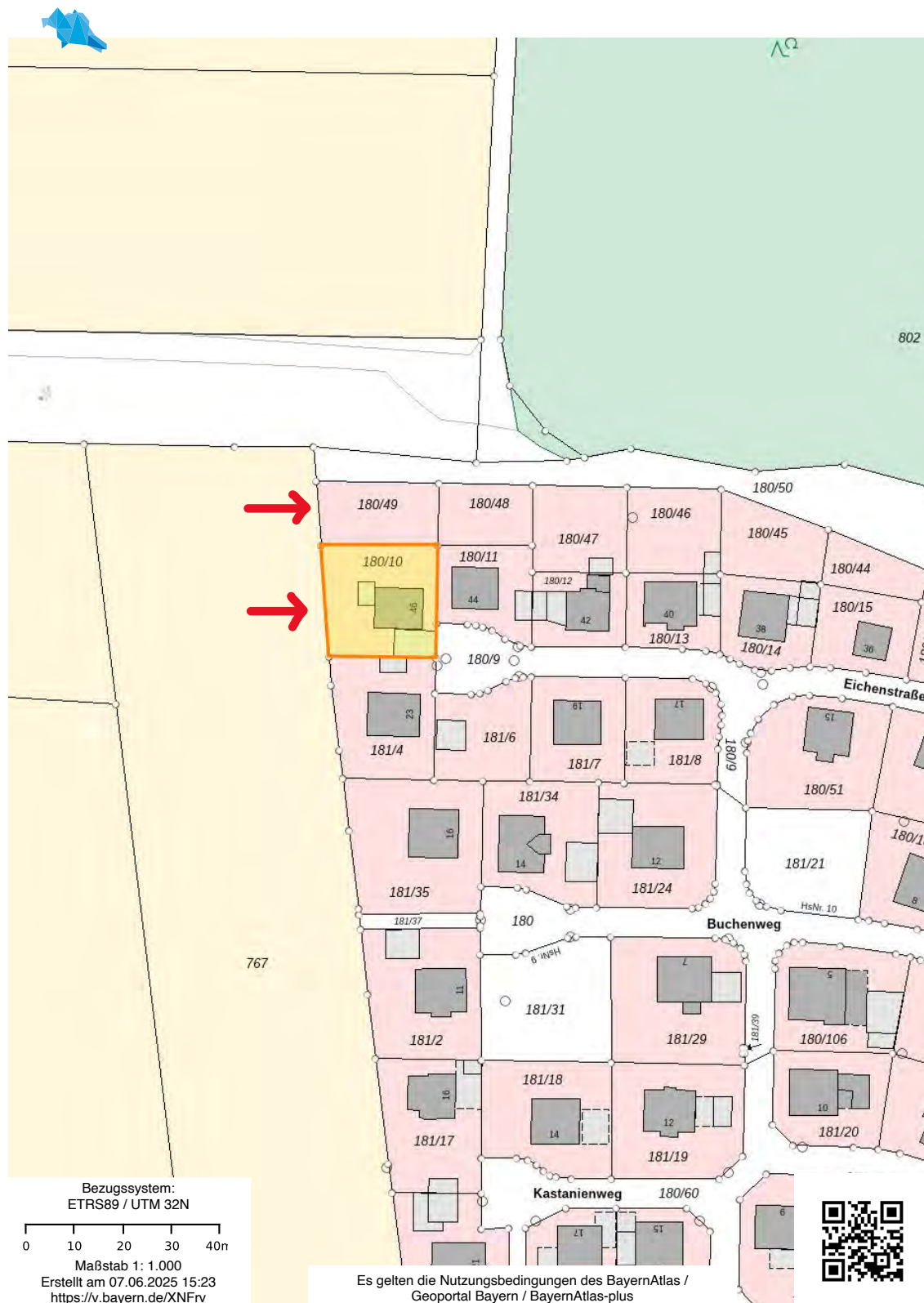


Anlage 2:



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 3:



Anlage 4: Flst 180/10:



F1st 180/49:



Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

0 5 10 15 20m

Maßstab 1 : 500
Erstellt am 07.06.2025 15:29
<https://v.bayern.de/XSrsn>

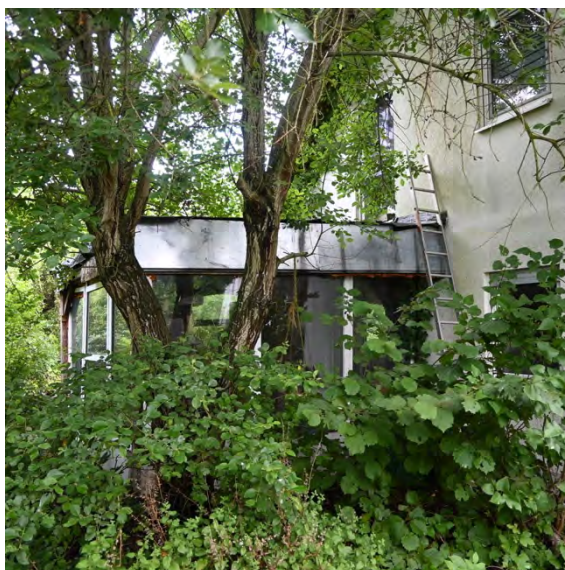
Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas /
Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, GeoBasis-DE / BKG 2019 – Daten verändert

**Anlage 5: Fotos:
Wohnhaus mit Carport**



Wintergarten



Blick in Richtung Flst 180/49



Gastank



Innenraumfotos wurden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht in das Expose aufgenommen.

Erlaubnis für die Verwendung der Karten und Kartenausschnitte:
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2301-0054