öbv Sachverständige Kerstin-Borries-Pöllinger
Rezelsdorfer Str. 27c, 91085 Weisendorf
Tel.: 09163 9940041 o. 015142306423
email: kerstin.poellinger@me.com

An das
Amtsgericht Fürth
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Bäumenstraße 28
90762 Fürth

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 Sachverständigen-
kuratorium (SVK)
Mitglied im Hauptverband für die
landwirtsch. Buchst. und
Sachverständigen (HLBS)**

Zertifizierte Mediatorin

14.11.2025
2 K 21/25

Exposè

über das mit einem Wohnhaus mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden
bebaute Grundstück
Münchsteinacher Straße 1, 91481 Münchsteinach
Flst 301 zu 6.587 m² (0,6587 ha)
- Gebäude- und Freifläche/Landwirtschaftsfläche -

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag **27.06.2025** ermittelt mit

77.000 €
(in Worten: siebenundsiebzigtausend)

Vorbemerkungen

Grundbuch	Grundbuchauszug vom 10.06.2025 Amtsgericht Neustadt a. d. Aisch, Grundbuch von Abtsgreuth Blatt 565 Lfd.Nr. Flst. Größe / m² 2 301 6.587
Kataster	Gemarkung Abtsgreuth
Auftraggeber	Amtsgericht Fürth Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Bäumenstraße 28 90762 Fürth
Auftrag vom	28.04.2025
Beweisbeschluss vom	25.04.2025
Grund der Gutachtenerstellung	Verkehrswertermittlung wegen Zwangsversteigerung
Rechtsgrundlagen der Wertermittlung	Baugesetzbuch, ImmoWertV 2021
Ortsbesichtigung	Der Ortstermin fand am 27.06.2025 statt.
Teilnehmer am Ortstermin	Eine Vertreterin der Antragstellerin Die Mieter (teilweise) Frau Kerstin Borries-Pöllinger
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag	Als Wertermittlungsstichtag sowie Bewertungsstichtag für die Grundstücksqualität sind die Wertverhältnisse am 27.06.2025 zugrunde zu legen.
Vorliegende Unterlagen	- Lagepläne im M 1:1.000 - Luftbild - Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses des Landratsamtes Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim - Grundbuchauszug vom 10.06.2025 - Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Diespeck - Altlasten - Stellungnahme Landratsamt Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim - Auskünfte des Bayern Atlas Plus (Fachdaten)

Grund- und Bodenbeschreibung

Bewertet wird das Flst 301 in der Gemarkung Abtswind. Der südliche Bereich des Flst 301 ist bebaut mit einem Dreiseithof. Der nördliche Bereich besteht aus Grünland und wird als Pferdeweide genutzt. Die zu bewertenden Gebäude bestehen aus einem Wohnhaus mit Anbau, einer Scheune und einem Nebengebäude.
In dem Wohnhaus befinden sich 3 Wohnungen und weitere einzelne Räume.

Lage, Gestalt und Form

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Mittelfranken
Landkreis:	Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim
Ort:	Münchsteinach

Münchsteinach ist eine Gemeinde im mittelfränkischen Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim in Bayern und zählt zur Metropolregion Nürnberg.
Die Gemeinde liegt im Südosten des Naturparks Steigerwald etwa 40 km nordwestlich von Nürnberg und rund 50 km südöstlich von Würzburg.
Die Nachbargemeinden sind im Uhrzeigersinn, beginnend im Norden: Vestenbergsgreuth, Uehlfeld, Gutenstetten, Diespeck, Baudenbach, Markt Taschendorf.
Es gibt acht Gemeindeteile mit den Gemarkungen Abtsgreuth, Münchsteinach und Neuebersberg.

Demographische Entwicklung:
Die Anzahl der Einwohner in Münchsteinach liegt im Dezember 2025 bei ca. 1.340.
Die Einwohnerzahl wird im Jahr 2033 auf ca. 1.330 prognostiziert.

Verkehrslage, Entfernungen:
Münchsteinach gehört zum Verkehrsverbund Großraum Nürnberg. Die Buslinien 145, 146 und 148 verbinden den Ort wochentags, im Sommer auch sonntags mit der etwa zehn Kilometer südlich gelegenen Kreisstadt Neustadt an der Aisch. Neustadt (Aisch) Bf. an der Bahnstrecke Fürth–Würzburg ist der nächstgelegene Bahnhof.

Die Staatsstraße 2259 führt an der Weihermühle vorbei nach Mittelsteinach (2,9 km nordwestlich) bzw. an Kleinsteinach vorbei nach Gutenstetten (3,6 km südöstlich).
Die Kreisstraße NEA 14 führt an Neuebersbach vorbei zur Kreisstraße NEA 12 (3,3 km nordöstlich). Eine Gemeindeverbindungsstraße führt nach Mönchsberg zur Staatsstraße 2256 (2,3 km nordwestlich).

Wohn- bzw. Geschäftslage:
Es handelt sich bei dem Flurstück 301 in Mittelsteinach teilweise um eine Wohnlage, keine Geschäftslage. Der nördliche Bereich des Flst 301 (Landwirtschaftsfläche) liegt im Außenbereich und wird zum Stichtag als Pferdeweide genutzt.

Art der Bebauung und Nutzungen:
Die umliegende Bebauung des Flst 301 besteht aus zweigeschossiger, offener Wohnbebauung, teilweise aus ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben.

Immissionen:
Immissionen sind durch den Durchgangsverkehr auf den Staatsstraßen 2259 und 2256, die unmittelbar am Wohnhaus vorbeiführen, gegeben.

Topografische Grundstückslage:
Das Flst 301 hat eine Länge von Nord nach Süd von ca. 173 m. Die Breite von West nach Ost beträgt ca. 33 m. Das Flst fällt hier von Ost nach West um ca. 2,5 m ab.
Das Flst 301 hat von Nord nach Süd Höhenunterschiede von ca. 1,80 m.

Gestalt und Form/Straßenfront:
Das Flst 301 hat eine langgezogene unregelmäßige Grundstücksform mit kleinem Einschnitt im östlichen Grundstücksbereich. Das Flst ist straßenseitig auf der westlichen und südlichen Seite erschlossen (Ecklage).

Erschließung

Straßenart:
Auf der Südseite befindet sich die Staatsstraße 2259, auf der westlichen Grundstücksseite führt die Staatsstraße 2256 vorbei.

Höhenlage zur Straße:
Das Wohnhaus und die Nebengebäude auf dem Flst 301 liegen nahezu eben zum Straßenniveau. Die Erdgeschosse der Gebäudeteile mit Wohnnutzung sind als Hochparterre ausgeführt.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:
In dem Wohnhaus des Flst 301 liegen keine Hausanschlüsse mit einer Leitung für Wasser und Abwasser an. Der Wasserbezug erfolgt über den hauseigenen Brunnen, die Ortschaft ist nicht an das Fernwassernetz angeschlossen.
Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Grube, die mechanisch entleert werden muss.
Ein Anschluss an die Kläranlage besteht nicht. Der Strombezug erfolgt über eine Freileitung.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:
Die Gebäude des Flst 301 sind dreiseitig überwiegend auf den Grundstücksgrenzen errichtet. Nördlich schließt sich die Pferdeweide an.
Die Gebäude des östlichen Nachbarflurstücks FlNr. 295 sind auf der Grundstücksgrenze errichtet.

Baugrund, Grundwasser, (soweit augenscheinlich ersichtlich):
Das Wohngebäude auf Flst 301 ist in einem kleinen Bereich unterkellert. Gem. Angaben der Mieter ist die Unterkellerung in der meisten Zeit mit Wasser bedeckt.
Durch die Hängigkeit des nördlichen Grundstückbereiches (Weide) ist auf der östlichen Grundstücksseite mit Feuchtigkeit (Hangwasser) zu rechnen.

Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastung zum Stichtag 27.06.2025:
In Abteilung II des Grundbuches von Abtsgreuth, Blatt 565, Ausdruck vom 10.06.2025, bestehen folgende Eintragungen für die lfd. Nr. 2:

Die unter der laufenden Nr. 1 eingetragene Baubeschränkung bezieht sich auf die Fläche der Grenzbebauungen. Das eingetragene Recht stellt keine Wertminderung für das Bewertungsgrundstück dar.

Abstandsflächenübernahmeerklärungen:
Gem. Angaben im Ortstermin besteht keine Kenntnis über die Abgabe einer solchen Erklärung.

Naturschutz:
Naturschutzrechtliche Einschränkungen für das Bewertungsflurstück liegen durch die innerörtliche Lage nicht vor.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:
Gem. schriftlicher Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft Diespeck befindet sich das Flurstück nicht in einem Sanierungsgebiet.
Es bestehen keine bauplanungsrechtlichen Satzungen nach BauGB.

Denkmalschutz:
Auszug aus der Denkmalschutzliste:

Mittelsteinach:

Lage	Objekt	Beschreibung	Akten-Nr.
Münchsteinacher Straße 1	Ehemaliges Gasthaus Thier	Zweigeschossiger Satteldachbau mit südseitigem Krüppelwalm, Eckpilastern und bandförmigen Gurtgesimsen, erste Hälfte 19. Jahrhundert Ausnahme: Scheune als Querbau	D-5-75-150-17

Altlasten:
Ein Hinweis auf Altlasten liegt gem. Auskunft des Landratsamtes Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim für das Bewertungsflurstück nicht vor.
Der fehlende Eintrag im Altlastenkataster ist jedoch keine Gewähr dafür, dass sich auf dem Grundstück nicht doch eine Altlast befindet.

Flächennutzungsplan:
Gem. Auskunft der Gemeinde besteht ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan seit 15.07.1988. Danach ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks 301 als gemischte Baufläche gem. BauNVO dargestellt. Der nördliche Bereich des Flurstücks ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:
Ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert gem. der o. g. Angaben zu dem Stichtag nicht. Die Bebauungsmöglichkeit richtet sich für das Flst 301 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.
Ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan besteht zum Stichtag nicht.

Eine Veränderung der Bausubstanz kann aufgrund der teilweisen Denkmaleigenschaft der Gebäude nur in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):
Das Flst 301 ist als teilerschlossenes Bauland im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 zu beurteilen. Das Flst ist nur mit einer Stromleitung an die öffentliche Versorgung angeschlossen.

Beitrags- und Erschließungszustand:
Gem. der o. g. Auskunft des Bauamtes sind für das Bewertungsflurstück zum Stichtag keine Beiträge nach KAG zu erwarten. Der Pflicht zur Errichtung einer Kleinkläranlage auf dem Flst 301 wurde gem. Schreiben der Verwaltungsgemeinschaft Diespeck noch nicht nachgekommen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:
Zu dem Stichtag bestehen zwei Mietverträge. Mir lag nur ein Mietvertrag vor.
Der Mietvertrag stammt vom 01.10.2021 und betrifft die Wohnung im EG, bestehend aus 3 Zimmern insgesamt mit ca. 65 m².
Die monatliche Miete beträgt € 240.-. Die Mieterin schließt direkt mit den Versorgungsunternehmen Dienstleistungsverträge ab. Weitere Nebenkosten sind nicht zu entrichten.
Gem. Angaben im Ortstermin soll ein weiterer Mietvertrag mit 2 Mietern vorliegen mit einer vertraglich vereinbarten Mietdauer von 10 Jahren ab 2020.
Hierzu sind keine weiteren Angaben möglich. Soweit bekannt, wird zum Stichtag aufgrund des baulichen Zustandes der Gebäude keine Miete bezahlt infolge Mietminderung auf Null.

Energieausweis:
Ein Energieausweis ist für das Wohnhaus auf Flst 301 nicht vorhanden.

Brandversicherung:
Ob die Gebäude auf dem Flst 301 brandversichert sind, ist nicht bekannt.

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.
Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.
Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.
Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Elektro, Freileitung etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden.
Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Sollten augenscheinlich nicht erkennbare Mängel oder andere Werte (z. B. Bodenschätze) vorhanden sein, kann das zu anderen als im Gutachten ermittelten Werten führen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Ebenso konnte im Rahmen dieses Gutachtens keine Untersuchung bezüglich eventueller Altlasten und Bodenschätze vorgenommen werden.

Gebäudebeschreibung für den Dreiseithof auf Flst 301, Münchsteinacher Straße 191481Münchsteinach, zum Stichtag 27.06.2025:

Nutzung des Gesamtgrundstücks:	Das Grundstück Flst 301 ist mit ehemaligen Wirtschaftsgebäuden bebaut. Diese bestehen aus einem Wohnhaus (ursprüngliche Gastwirtschaft), einem wohnbaulich genutzten Anbau, einer Scheune (Querbau) und einem Nebengebäude.
Art des Wohnhauses mit einer kleinen Teilunterkellerung:	zweigeschossiges Gebäude, teilweise unterkellert, das DG ist nicht ausgebaut. Nördlich des Wohnhauses ist ein Anbau errichtet, der früher im OG als Tanzsaal diente und zum Stichtag zu Wohnen ausgebaut ist. Zum Stichtag bestehen insgesamt 3 Wohnungen in den Gebäudeteilen, sowie mehrere einzelne Räume.
Baujahr des Gebäudes:	Das ursprüngliche Baujahr der Gebäude ist nicht bekannt und wird auf ca. 1900 geschätzt.
Modernisierungen / Erweiterungen:	Erweiterungen oder Modernisierungen wurden an den Gebäuden in den letzten 20-30 Jahren nicht durchgeführt. Im EG der ehemaligen Gastwirtschaft wurde im EG eine Sanierung nur begonnen und nicht weitergeführt.

Ausführung und Ausstattung des Wohngebäudes gem. Ortsbesichtigung:

Konstruktionsart:		massiv gemauert
Fundamente:		vermutlich Streifenfundamente
Umfassungswände:		massiv gemauert
Innenwände:		teilweise massiv gemauert, teilweise Ständerwände
Geschossdecken:		Holzbalkendecken
Treppen:	EG/OG:	einläufige Betontreppen mit Tritt- und Setzstufen, tlw. mit Terrazzobelag, tlw. ohne Belag, ohne Handlauf
Fenster:		verschiedene Fenster aus Holz aus verschiedenen Zeiträumen, teilweise zerbrochene Fenster (EG)
Türen:		
	Hauseingangstüren:	alte einflügelige Holzelemente
	Innentüren:	unterschiedliche Türen, teilweise ursprüngliche Holztüren mit Holztürstöcken
Heizung:		Das Gebäude hat keine Zentralheizung. Die Erwärmung der Räume erfolgt über Einzelöfen.
Warmwasserversorgung:		Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral auf dem Küchenofen.
Elektroinstallation:		einfacher Standard, für heutige Anforderungen vollkommen unzureichend.
Außenansicht:		Die Fassade ist mit altem Verputz versehen, der Sockelbereich gestrichen, die Fassade ist deutlich sanierungsbedürftig.
Kamin:		2 Schornsteine
Dachrinnen:		aus gestrichenem Blech
Dachkonstruktion:		Nadelholzkonstruktion
Dachform:		Krüppelwalmdach
Dacheindeckung:		Biberschwanzziegeleindeckung
Besondere Bauteile:		keine
Einrichtungsgegenstände:		Das Gebäude ist teilweise möbliert. Die Möbel unterliegen nicht der Bewertung in diesem Gutachten. Die Räume sind

teilweise mit Hausrat und älteren Baumaterialien zugestellt.

Bauschäden und Baumängel:

Das Wohnhaus ist umfassend sanierungsbedürftig nach erfolgter Räumung.
Der Dachstuhl weist Feuchtigkeit, Schimmel und Fraßspuren von Schädlingen auf.
Die Dacheindeckung ist nur noch bedingt dicht.
Der Wasserbezug erfolgt zum Stichtag über einen Wasserschlauch von außen.
Es existieren keine funktionsfähigen Bäder.
Das WC ist nicht benutzbar, da die Grube voll ist. In den zu besichtigenden Räumen ist Mäusekot und Ungezieferbefall deutlich sichtbar.
Das Gebäude insgesamt ist zum Stichtag nicht zum Wohnen geeignet.

EG vorderer Bereich Wohnhaus:
- teilweise eingerissene Wände
- keine Türen
- begonnene Grundrissveränderung
- eingeschlagene Scheiben
- teilweise Außenwände fehlend

Raumaufteilung des Gebäudes:

Über die Raumaufteilung des Gebäudes sind keine genauen Angaben möglich.
Der Zugang zu einzelnen Räumen war nur eingeschränkt möglich. Die Wohnung im OG des Anbaus konnte besichtigt werden, ansonsten konnten die vermieteten Räume nur sehr eingeschränkt betreten werden, da die Mieter die nähere Besichtigung nicht wünschten.

Innenansichten und Bodenbeläge

Raum	**Fußboden**	**Wände**	**Decke**
Wohnung unten im Anbau	Wohnung nicht bewohnt		
Wohnung im OG des Anbaubereiches			
Flur	alte Fliesen, Holzdielenböden, PVC, Teppichboden	verputzt/alter Anstrich	verputzt/alter Anstrich
WC			
Küche			
Zimmer			
Aufgang zum Dachboden			
Zimmer			
Zimmer			
Zimmer			
Wohnzimmer			
Bad 2 Duschbecken 1 Waschbecken 1 Stand-WC			

3 Zimmer ggü. der Wohnung			
Wohnung im vorderen Wohnhaus			
EG	Die Räume konnten nur eingeschränkt besichtigt werden		
Eingangsbereich über Küche/Flur	Fliesen, Holzdielenboden	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
Wohnzimmer/Essbereich			
Schlafzimmer			
Badezimmer			
Küche			
WC			
OG	Die Räume konnten nur eingeschränkt besichtigt werden		
Flur	Fliesen, Holzdielenboden	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
3,5 Zimmer			
Wohnung EG			
3 Zimmer	Wohnung durfte nicht besichtigt werden		
Küche			
Bad nicht funktionstüchtig			

Das DG ist nicht ausgebaut.

Beschreibung der Außenanlagen und Nebengebäude

An Versorgungsleitungen ist nur 1 Freileitung für Strom gegeben.
Ein funktionierender Wasseranschluss ist im Haus nicht vorhanden.
Das Gebäude ist nicht an die öffentliche Versorgung angeschlossen, der gesamte Ort hat keinen Anschluss an die Fernwasserversorgung.

Der Zugang zu dem Gebäude erfolgt über einen mit Granitpflaster befestigten Innenhof.

Nebengebäude sind auf dem Flst 301 wie folgt vorhanden:
Nördlich des Wohngebäudes befindet sich eine Scheune als Querbau.
Gegenüber dem Wohnhaus befindet sich ein langgezogenes Nebengebäude.

Beschreibung der Scheune:
Das ursprüngliche Baujahr ist nicht genau bekannt.
Die eingeschossige Scheune hat eine Grundfläche von ca. 391 m² und ist massiv errichtet.
Das Satteldach hat eine Eindeckung aus alten Ziegeln, die auf der Nordseite teilweise fehlen.
Der Boden im Innenbereich besteht überwiegend aus Betonboden.
Die Decke über dem EG ist als Holzbalkendecke ausgeführt. Diese ist teilweise schadhaft.
Die Scheune besteht aus mehreren Bereichen.
Zum Stichtag wird das Gebäude als Laufstall für Pferde genutzt, teilweise bestehen Boxenabtrennungen aus Holz mit Aufsatzgittern.
Die Schiebetore der Scheune aus Holz sind sanierungsbedürftig.
Der Verputz innen und außen ist schadhaft, ebenso die Dacheindeckung.
Im DG der Scheune sind altes Holz und andere Gegenstände eingelagert.
Die Holzdecke ist morsch infolge eindringender Feuchtigkeit und zeigt stellenweise Schimmelbefall.

Nebengebäude:
Südlich der Scheune und gegenüber dem Wohnhaus befindet sich ein langgezogenes zweigeschossiges Nebengebäude.
Das Gebäude ist massiv gemauert und mit altem Verputz versehen.

Im EG bestehen Holztüren und einfache Holzfenster, im OG Holzluken.
Die Dacheindeckung besteht aus alten Biberschwanzziegeln, die Dachrinnen aus verzinktem Blech.
Der hintere nördliche Bereich wird von den Mietern als Gemeinschaftsraum genutzt.
Der Boden ist betoniert, den Außenwänden sind innen Gipskartonplatten vorgeblendet, nicht verputzt und nicht gestrichen.
Die Decke besteht aus GK-Platten (teilweise fehlend).
Der vordere(südliche) Bereich des Gebäudes war nicht zu besichtigen.
Hier ist teilweise die Decke eingebrochen. Gem. Auskunft im Ortstermin soll das Landratsamt (Bauaufsicht) die Einsturzgefährdung festgestellt haben.
Die oben beschriebenen Gebäude sind insgesamt in einem deutlich sanierungsbedürftigen Zustand. Teilweise sollten einige Bereiche nicht mehr betreten werden wegen der Einsturzgefahr der Decke.
Durch die defekte Dacheindeckung der Scheune, die eindringende Feuchtigkeit und den mangelhaften Zustand der Gebäude sind diese dem Verfall preisgegeben.

Miete und Nachfolgenutzung

Es liegen zum Stichtag zwei Mietverträge (siehe S. 11) vor, jedoch wird wegen Mietminderung keine Miete bezahlt. Aufgrund des Zustandes der Gebäude ist eine Vermietung/Verpachtung zum Stichtag nicht denkbar. Die Gebäude sind umfassend sanierungsbedürftig, Teilbereiche können nicht gefahrlos betreten werden.

Verkehrswert

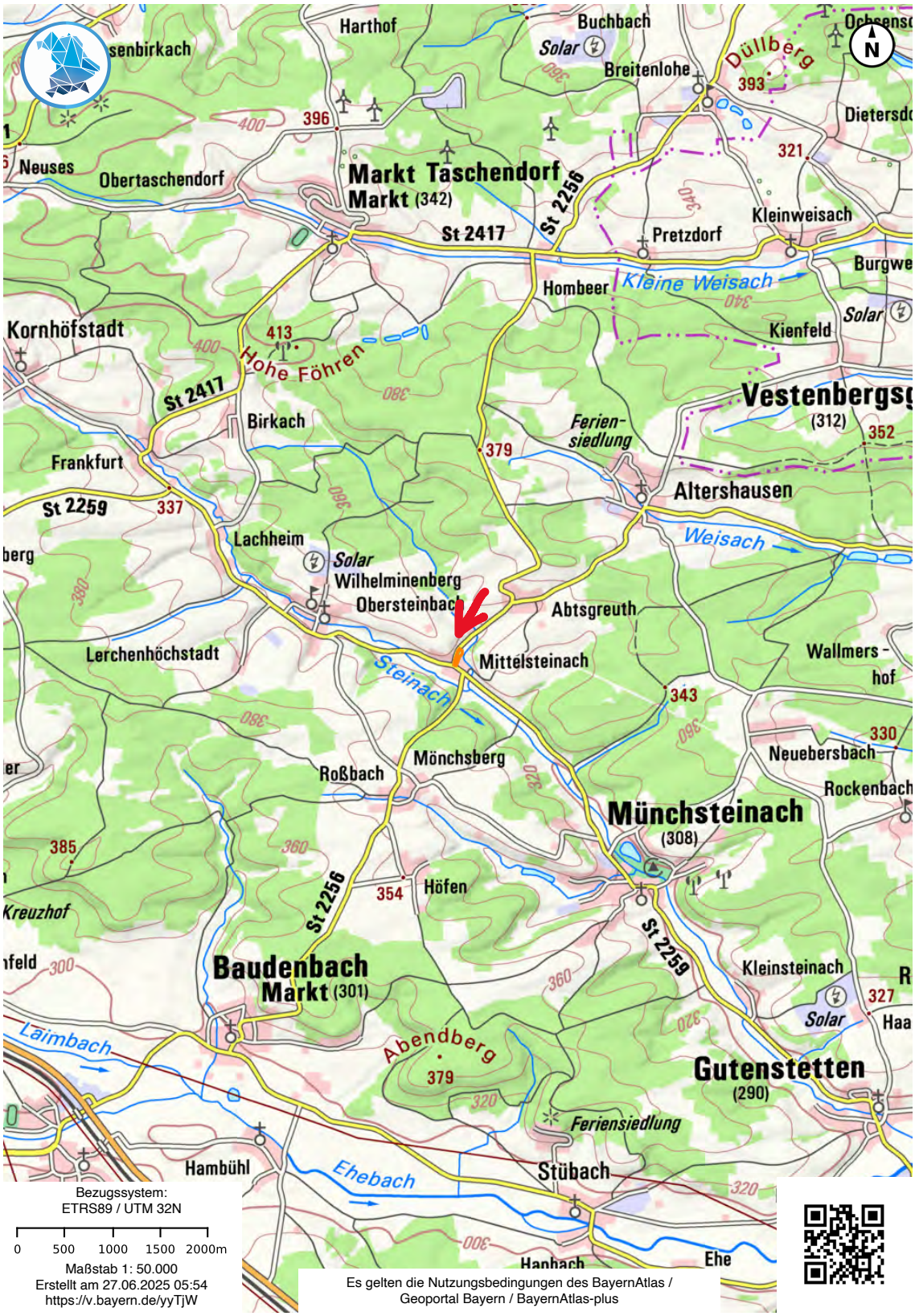
Der unbelastete Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

an dem mit einem Wohnhaus mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden
bebauten Grundstück
Münchsteinacher Straße 1, 91481 Münchsteinach
Flst 301 zu 6.587 m² (0,6587 ha)
- Gebäude- und Freifläche/Landwirtschaftsfläche -

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag **27.06.2025** ermittelt mit

77.000 €
(in Worten: siebenundsiebzigtausend)

Anlage 1: Lage des Objektes in der Region

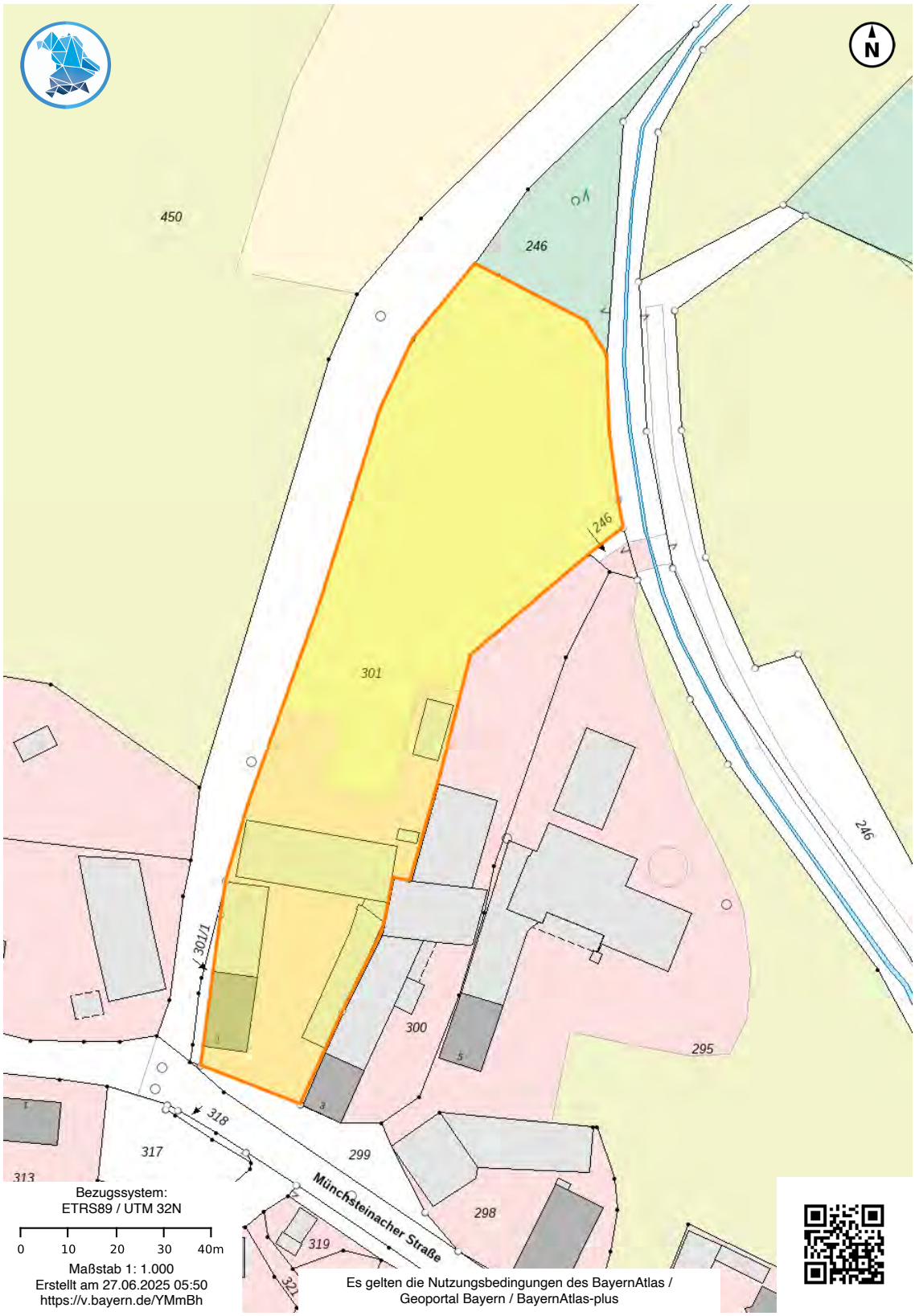


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 2: Lage des Objektes zu Abtsgreuth

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 3: Lageplan



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 4: Luftbild

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 5: Fotos

Scheune

Nebengebäude

Weidefläche

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