

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: 3 K 116/24**

17.04.2025



**Flurstück 876/2**



**Flurstück 87 und 871**

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

(Für sämtliche nachstehenden Gebäude musste die Bewertung nach äußerem Augenschein erfolgen, eine Innenbesichtigung war nicht möglich)

- 1) des mit einem Wohnhaus und ehem. landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebauten Grundstückes

**Mainbachtal 15, 91126 Schwabach, Flstk. 870 zu 1.759 m<sup>2</sup>**

– Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil –

Das ehem. Stallgebäude des Flurstücks 871 überbaut das Flstk. 870 mit ca. 230 m<sup>2</sup>

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 19.02.2025 ermittelt mit

**540.000,00 €**

**(in Worten: fünfhundertvierzigtausend)**

Sachverständiger für die  
Bewertung bebauter und  
unbeauter 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: 3 K 116/24

- 2) des mit einem Wohnhaus und ehem. landwirtschaftlichen Nebengebäude bebauten Grundstücks

**Mainbachtal 14, 91126 Schwabach, Flstk. 876/2 zu 1.229 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 19.02.2025 ermittelt mit

**808.000,00 €**

**(in Worten: achthundertachttausend)**

- 3) des mit einem ehem. Stallgebäude Grundstücks – Mainbachtal –,  
**Flstk. 871 zu 1.180 m<sup>2</sup>**

– Gemeinderecht zu einem Drittel Nutzanteil –

Das Gebäude überbaut das Flurstück 870 mit ca. 230 m<sup>2</sup>

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 19.02.2025 ermittelt mit

**514.000,00 €**

**(in Worten: fünfhundertvierzehntausend)**

- 4) des unbebauten Grundstücks – Straße –  
Gemarkung Ottersdorf – ST 2224 Pleinfeld-Schwabach –,  
**Flstk. 871/1 zu 12 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 19.02.2025 ermittelt mit

**2.000,00 €**

**(in Worten: zweitausend)**

**Allgemeine Vorbemerkung:**

Eine Innenbesichtigung war für kein Gebäude möglich. Das betrifft sämtliche Gebäude der Flurstücke 870, 876/2, und 871.

Die Bewertung musste nach äußerem Anschein erfolgen und soweit vorhanden anhand von Planunterlagen.

Auf dem Gebäude (vorrangig Flstk. 871) befindet sich eine PV-Anlage. Es handelt sich um eine Aufdachanlage. Aus diesem Grund ist sie kein wesentlicher Gebäudebestandteil und deshalb nicht Bestandteil der Bewertung.

Landkreis:

Stadt Schwabach

Ort:

Der Ortsteil Mainbachtal liegt als Randlage noch im Gemeindegebiet der Stadt Schwabach.

Schwabach liegt an der Eisenbahnlinie Treuchtlingen-Nürnberg und ist mit der S-Bahn an das ca. 13 km nördlich gelegene Nürnberg angebunden. Es besteht die Bundesstraße B2 direkt in den Nürnberger Stadtbereich. Die Stadt Schwabach liegt an der Autobahn A6 nach Heilbronn. In Schwabach existieren sämtliche schulische Einrichtungen sowie der überwiegen-



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 2

Gerichts-AZ: 3 K 116/24

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

de Teil sämtlicher Infrastruktureinrichtungen.

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im Ortsteil Obermainbach am südlichen Rand des Stadtgebiets. Der Ortsteil liegt an der Staatsstraße ST 2224 von Schwabach nach Ottersdorf und weiter in Richtung Roth. Der Ortsteil ist überwiegend geprägt durch ehem. landwirtschaftliche Betriebe, im Umgriff auch mit Wohnhäusern. Die Nutzungen sind überwiegend wohnbaulich. Es liegt im Ortskern noch ein gemischter Charakter vor.

Immissionen:

An den Objekten führt die Straße nach Ottersdorf nahe vorbei, weshalb die Immissionen teilweise etwas über dem Durchschnitt für Ortslagen liegen.

topografische Grundstückslage:

Die Topografie im Bereich der Bewertungsobjekte ist leicht abfallend von Norden nach Süden in Richtung Mainbach.

Gestalt und Form:

Straßenfronten und Straßenarten:

Die Flurstücke 870 und 871 liegen zwischen der Ottersdorfer Straße und der Straße Mainbachtal. Das Flurstück 871 ist eine Ecklage.

Flstk. 870: nördliche Grenze (Ottersdorfer Straße): 43 m  
südliche Grenze (Mainbachtal): 24 m

Flstk. 871: nördliche Grenze (Ottersdorfer Straße): 50 m  
südliche Grenze: (Mainbachtal): 51 m  
(Ecklage zwischen den Straßen)

Flstk. 876/2: nördliche Grenze (Mainbachtal): 46 m

Flstk. 871/1: Das Flurstück ist überbauter Bestandteil der Ottersdorfer Str. (ST 2224)

## Erschließung

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Verbindliche Angaben sind nicht möglich. Durch die Bebauung der Flstk. 870 und 876/2 mit Wohnhäusern wird unterstellt, dass die Anschlüsse für Kanal, Wasser und Strom vorliegen und funktionsfähig sind.



	Ob das ehem. Stallgebäude auf Flurstück 871 eine eigene Versorgung aufweist ist nicht bekannt. Möglicherweise erfolgt die Ver- und Entsorgung über das Flurstück 870.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Wie bereits ausgeführt überbaut der ehem. Stall auf Flurstück 871 das Flurstück 870 mit ca. 230 m <sup>2</sup> . Ob eine Trennung des Gebäudes möglich ist kann nicht beurteilt werden da eine Innenbesichtigung nicht möglich war. Aufgrund der Grundrissgestaltung des vorliegenden Bauplans ist eine Aufteilung des Gebäudes unwahrscheinlich.
Flächennutzungsplan:	Die Flurstücke sind im Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach als gemischte Baufläche dargestellt. Im Bereich des Flurstücks 876/2 endet diese Darstellung mit der südlichsten Gebäudekante. Der anschließende Bereich bis zum Obermainbach als Grundstücksgrenze ist als Außenbereichsfläche dargestellt. Dem Flurstück 871/1 ist keine abschließliche Nutzung als gemischte Baufläche oder Verkehrsfläche aufgrund der geringen Größe zuordenbar.
Festsetzungen im Bebauungsplan und Sanierungsverfahren:	Es existiert kein Bebauungsplan, ein Aufstellungsbeschluss ist nicht gefasst gem. Darstellung im Portal der Stadt Schwabach. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich demnach vorrangig nach § 34 BauGB.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besetzt gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) für keines der Flurstücke.
Beitrags- und Erschließungszustand:	Es wird unterstellt, dass die angefallenen Herstellungsbeiträge beglichen sind.
Private Leitungen:	Es sind keine Angaben über nicht grundbuchrechtlich gesicherte öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen möglich.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:	Hierzu sind keine Angaben möglich.
Altlasten:	Da kein Altlastenverdacht erkennbar war, wurde keine Einsicht in das Altlastenkataster vorgenommen.
Energieausweis:	Hierzu sind keine Angaben möglich.



## I Flurstück 870 und 871

### Gebäudebeschreibung

für das Wohnhaus und den landwirtschaftlichen Nebengebäuden in  
91126 Schwabach, Mainbachtal 15 – Flstk. 870

Keines der nachstehenden Gebäude konnte besichtigt werden.

Die nachstehende Beschreibung fußt aus Erkenntnissen von außen, soweit einsehbar.



Nutzung des Gesamtgrundstücks:

Das Flurstück 870 ist bebaut mit einem Wohnhaus, einem ehem. landwirtschaftlichen Nebengebäude (nördlich an das Wohnhaus anschließend), einer Unterstellhalle und einem ehem. Stallgebäude. Dieses Stallgebäude befindet sich primär auf Flurstück 871 und überbaut das Flurstück 870.

Art der Gebäude auf Flstk. 870:

Wohnhaus:  
2-geschossiges Wohnhaus  
vermutlich mit einer kleinen Teilunterkellerung und nicht ausgebautem DG

Nebengebäude:  
(im Anschluss an das Wohnhaus)  
ein-bis zweigeschossige Gebäude, soweit erkennbar: nicht unterkellert

DG nicht ausgebaut

Unterstellhalle:  
Stahlbetonskelettbau eingeschossig teilweise offen  
Dachbereich direkt als Hallenoberseite

ehem. Stall (Überbau):  
wird bei Flstk. 871 beschrieben

Baujahr des Gebäudes :

Wohnhaus: nicht bekannt  
vermutlich vor 1900  
Nebengebäude: Ein Teilbereich  
könnte ca. 1930 errichtet  
worden sein.  
Im direktem Anschluss an das Wohnhaus befindet sich eine Art Werkstattgebäude das vermutlich ca. 1960 errichtet wurde.  
Unterstellhalle: Die Unterstellhalle wurde als Erweiterung des Rinderstalls im Jahr 2015 genehmigt. 2015 wird als Baujahr unterstellt.

Modernisierungen / Erweiterungen: keine erkennbar

### **Ausführung und Ausstattung des Wohnhauses (nach äußerem Anschein):**

Konstruktionsart: massiv aus Naturstein, tlw. Mauerwerk  
Fundamente: vermutlich Bruchstein  
Kellerwände: hierzu ist keine Angabe möglich, vermutlich besteht ein kleiner Gewölbekeller  
Umfassungswände: massiv (Sandstein)  
Fassade: Sandstein  
Innenwände: keine Angabe möglich, vermutlich Ständer- bzw. Massivbauteil  
Geschossdecken: vermutlich Holzbalkendecke  
Treppen: keine Angabe möglich  
Fenster: einfache weiße Holzfenster, Rollläden sind nicht vorhanden  
Türen:



Eingangstore:	einflügeliges Aluminiumelement
Heizung / Warmwasserversorgung:	keine Angabe möglich
Elektroinstallation:	keine Angabe möglich
Dachrinnen:	verzinktes Blech
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Biberschwanzdeckung
Besondere Bauteile:	keine erkennbar
Einrichtungsgegenstände:	keine Angabe möglich

#### Zustand des Objekts:

Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung:

Keine Angabe möglich.  
Vermutlich handelt es sich um einen typischen Grundriss aus der Errichtungszeit mit zentralem Treppenhaus mit einläufiger Holztreppe und seitlich abgehenden Räumen.

Bauschäden und Baumängel:

Zum Innenbereich sind keine Angaben möglich.  
Die Dachkonstruktion hat sich verformt und die Eindeckung ist überaltert. Die Dachrinnen und Fallrohre sind korrodiert.  
Die Holzfensterelemente sind stark abgewittert und austauschbedürftig. Die Sandsteinfassade weist offene Fugen auf.  
In einem Teilbereich ist die Fassade neben Fensterelementen mit Ziegelmauerwerk nachträglich verschlossen. Das Mauerwerk ist nicht verputzt.

#### Raumaufteilung:

<b>Kellergeschoss:</b>	vermutlich nur kleine Teilunterkellerung
<b>Erdgeschoss:</b>	keine Angabe möglich
<b>Obergeschoss:</b>	keine Angabe möglich
<b>Dachgeschoss:</b>	vermutlich unausgebaut

#### Innenansichten und Bodenbeläge:

Keine Angaben möglich.

#### **Beschreibung der Außenanlagen im Bereich Wohnhaus**

An dem Wohnhaus befindet sich ein kleiner Gartenbereich. Dieser ist nicht mehr bewirtschaftet und teilweise verwildert. Die Einfriedung besteht aus einem Holzlattenzaun.

#### **Ausführung und Ausstattung der Nebengebäude:**

Konstruktionsart:	massiv gemauert
Fundamente:	vermutlich Betonstreifenfundamente
Kellerwände:	nicht unterkellert (soweit erkennbar)
Umfassungswände:	massiv
Fassade:	Mauerwerk (Kalksandstein und Schwerbeton) überwiegend unverputzt teilweise Holzverkleidung
Innenwände:	keine Angabe möglich
Geschossdecken:	vermutlich Stahlbeton, soweit Decken vorhanden sind
Treppen:	keine Angabe möglich
Fenster:	tlw. nur Fensteröffnungen vereinzelt einfache Holzfenster einfach verglast
Türen:	
Tore:	Metallklapptore
Heizung / Warmwasserversorgung:	vermutlich nur tlw. Kaltwasseranschluss und keine Warmwasserversorgung
Elektroinstallation:	keine Angabe möglich
Dachrinnen:	tlw. keine vorhanden, tlw. verzinktes Blech
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	überwiegend Biberschwanzdeckung, ein Teilbereich mit Ziegelpfannendeckung
Besondere Bauteile:	keine erkennbar





Einrichtungsgegenstände:

keine Angaben möglich

Zustand des Objekts:

Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung:

Zur Grundrissgestaltung ist keine Aussage möglich da weder eine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte noch Planunterlagen vorliegen.

Bauschäden und Baumängel:

Die Fassaden sind überwiegend nicht verputzt. Ein kleiner untergeordneter Baukörper hat eine Holzverkleidung und soweit erkennbar eine Holzkonstruktion ansonsten analog der anschließenden Baukörper.

Raumaufteilungen:

Keine Angaben möglich.

Innenansichten und Bodenbeläge:

Keine Angaben möglich.

**Beschreibung der Außenanlagen der Nebengebäude und dem ehem. Stallbaukörper**

Direkt an das Wohnhaus schließt ein Baukörper an der vermutlich als Stall der Schweinehaltung genutzt wurde.

Dieser Rückschluss ergibt sich durch die über das Dach geführte Entlüftung.

Im Wesentlichen entspricht der Baukörper den vorbeschriebenen Nebengebäuden. Jedoch ist die Fassade verputzt und die Dachfläche hat eine Dachgaube. Ein Fenster ist mit einem PVC-Rollladen versehen.

Unter Umständen wird dieser Raum vom Wohnhaus aus mitgenutzt und wurde zu einem späteren Zeitpunkt ausgebaut. Das Gebäude hat eine einflügelig teilbare Türe. Weiter Angaben sind auch hier nicht möglich.

Die Außenanlagen vor diesen vorgenannten Gebäudebereich sind tlw. mit Betonpflaster befestigt, tlw. geschottert.

**Ausführung und Ausstattung der Unterstellhalle:**

Konstruktionsart:

Stahlbetonskelettbau

Fundamente:

vermutlich Köcherfundamente

Kellerwände:

nicht unterkellert

Umfassungswände:

Fertigteile, überwiegend offen

Fassade:

verputzt bzw. Betonoberfläche

Innenwände:

keine vorhanden

Geschossdecken:

keine vorhanden



Treppen:	keine vorhanden
Fenster:	Zur Straße hin: Kunststoffwellelemente sonst offene Konstruktion
Türen:	
Tor:	Zur Straße hin Metallrolltor
Heizung / Warmwasserversorgung:	keine Warmwasserversorgung und Heizung vorhanden
Elektroinstallation:	keine erkennbar
Dachrinnen:	verzinktes Blech
Dachkonstruktion:	Stahlbetonbinder
Dachform:	Pulldach
Dacheindeckung:	Sandwichelemente
Besondere Bauteile:	keine erkennbar
Einrichtungsgegenstände:	In dem Bereich sind auf dem Naturboden landwirtschaftliche Maschinen und Geräte abgestellt. Diese Geräte sind nicht Gegenstand der Bewertung.

#### Zustand des Objekts:

Grundrissgestaltung, Belichtung und Belüftung:	offene Halle ohne Trennwände
Bauschäden und Baumängel:	keine erkennbar

#### Raumaufteilung:

1 offener Bereich

#### Außenanlagen:

Auf dem Flurstück befindet sich vor der Unterstellhalle die Güllegrube für den Stall auf Flurstück 871. Es handelt sich vermutlich um einen unterirdischen Rundbetonbehälter dessen Fassungsvermögen nicht bekannt ist. Ob sich in dem Behälter noch Gülle befindet und ob die Dichtigkeit gewährleistet ist, ist nicht bekannt.

#### Innenansichten und Bodenbeläge:

Wände und Stützen:	Betonoberfläche
Boden:	Naturboden
Dachuntersicht:	Sandwichpaneele



## Beschreibung der Außenanlagen im Bereich der Unterstellhalle

Der Zufahrtsbereich auf der Hofseite ist tlw. betoniert und teilweise mit Betonpflaster hergestellt. Nördlich der Unterstellhalle befindet sich der Güllebehälter als unterirdische Anlage mit Betondeckel über die Größe und den evtl. vorhandenen Inhalt liegen keine Angaben vor.

## Gebäudebeschreibung

für den ehem. Stall in 91126 Schwabach, Mainbachtal – Flstk. 871



Nutzung des Gesamtgrundstücks:

Das Flurstück 871 ist mit einem ehem. Stallgebäude bebaut.

Art des Gebäudes auf Flstk. 871:

1 -geschossiges Stallgebäude nicht unterkellert  
raumhaltiges Dach

Baujahr des Gebäudes :

gemäß Bauplan: 2005

Modernisierungen / Erweiterungen:

keine erkennbar

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

Skelettbauweise aus Stahlbeton

Fundamente:

Stahlbetonköcherfundamente mit Frostriegeln

Kellerwände:	nicht unterkellert
Umfassungswände:	überwiegend Trapezblechfassadenelemente im direkten Nutzbereich Betonelemente
Fassade:	Trapezblech, tlw. ist die Fassade offen und mit Windschutznetzen gegen Witterungseinflüsse im Stallbereich ausgestattet.
Innenwände:	Die Innenwände sind vermutlich aus Beton hergestellt (horizontale Druckbelastung der Tierhaltung)
Geschossdecken:	laut Plan keine vorhanden, wahrscheinlich nur abgehängte Deckenkonstruktion im Bereich Büro, Melkroboter, Tankraum
Treppen:	laut Plan: keine vorhanden
Fenster:	Fenster sind nur teilweise vorhanden, tlw. Kunststofffenster weiß, sonst Windschutznetze
Türen:	
Tore und Holztore:	Rolltore aus Metall
Heizung / Warmwasserversorgung:	keine Angabe möglich, wahrscheinlich Fernwasser zur Tränkeversorgung, etc.
Elektroinstallation:	keine Angabe zur Ausstattung möglich
Dachrinnen:	verzinktes Blech
Dachkonstruktion:	Holzbinderkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	vermutlich Sandwichpaneele mit Trapezblechoberseite
Besondere Bauteile:	Oberlicht im Firstbereich
Einrichtungsgegenstände:	Zu eventuellen Stalleinrichtungen, dem Melkstand, etc. sind keine Angaben möglich.

#### Zustand des Objekts:

Grundrissgestaltung, Belichtung und Belsonnung:	Laufstallkonzept mit zentralen Futtertisch für Großvieh und Kälber. Laut Plan Ausgangsbereich in Richtung Flurstück 780 (in diesem Bereich befindet sich die offene Halle die als Erweiterung bzw. überdachter Auslauf geplant war).
---	---



Bauschäden und Baumängel:

Zu Schäden und Mängeln im Innenbereich sind keine Angaben möglich.  
Im Außenbereich liegen Rostverfärbungen an den Betonteilen vor, ebenso an Blechelementen.  
Wetterschutznetze sind tlw. defekt.

Raumaufteilung:

**Kellergeschoss:**

nicht unterkellert

**Erdgeschoss:**

Laufstall mit 2 Bereichen für Großvieh und Kälber, Milchtankraum, Büro, Melkroboterbereich

**Dachgeschoss:**

nicht vorhanden  
laut Plan: raumhaltige Konstruktion

Innenansichten und Bodenbeläge:

Hierzu sind keine Angaben möglich.

Laut Plan sind Teilbereiche mit Spaltenboden ausgestattet.  
Es wird unterstellt, dass die Böden überwiegend aus Beton bestehen.  
Weitere Angaben sind nicht möglich.

## **Beschreibung der Außenanlagen und Nachfolgenutzung**

Außenanlagen bestehen im Wesentlichen nicht.  
Entlang der Staatsstraße besteht ein Grünstreifen. Im Bereich der Straße Mainbachtal sind die Freiflächen geschottert, an den Toren sind Teilbereiche mit Betonsteinpflaster befestigt.  
Der Güllebehälter befindet sich auf dem Flurstück 870.

## **II Flurstück 876/2**

### **Grund- und Bodenbeschreibung Flurstück 876/2**

#### **Lage, Gestalt und Form**

Diese Kriterien entsprechen im Wesentlichen den vorbeschriebenen Flstk. 870 und 871.

Art der Bebauung und Nutzungen:

Im Bereich des Flurstücks liegen überwiegend wohnbauliche genutzte Flurstücke, tlw. sind ehem. landwirtschaftliche Gebäude vorhanden.



Immissionen:	durchschnittlich für eine dörfliche Lage
topografische Grundstückslage:	Das Flurstück grenzt im Süden an den Mainbach und fällt in diesem Bereich ab.
Gestalt und Form:	
Straßenfront:	Das Flurstück grenzt im Norden mit ca. 47 m an die Erschließungsstraße an.
Bemerkungen:	Das Flurstück hat entlang der Straße einen rechteckigen, am Bachlauf im Süden einen unregelmäßigen Zuschnitt.
Höhenlage des Flurstücks zur Straße:	Der EG-Bereich des Gebäudes liegt auf dem Straßenniveau.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Hierzu ist keine verbindliche Angabe möglich. Die Hausanschlussleitungen werden unterstellt.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Im Osten grenzt eine Garage des Bewertungsgrundstück an das Nachbargrundstück an.
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	Jedoch ist aufgrund der Nähe zum Bachlauf mit einem erhöhten Grundwasserspiegel zu rechnen. Der Süden des Grundstücks liegt in einem wassersensiblen Bereich.
Abstandsflächenübernahmeerklärungen:	Hierzu sind keine Angaben möglich.
Flächennutzungsplan:	Der bebaute Bereich des Grundstücks ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Der südliche Uferstreifen des Bewertungsobjektes ist als Außenbereichsfläche dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan und Sanierungsverfahren:	Ein Bebauungsplan besteht für das Grundstück nicht. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich im nördlichen Bereich nach § 34 BauGB.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) nicht.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	nördlicher Bereich: erschlossenes baureifes Land südlicher Uferbereich: reine Fläche Land- und Forstwirtschaft (arrondiert)
Beitrags- und Erschließungszustand:	Es wird unterstellt, dass die Beiträge beglichen sind.



Private Leitungen:

Hierzu ist keine Angabe möglich.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten,  
Mieten:

Es wurden weder Miet- noch Pacht-  
verträge vorgelegt. Eine Angabe ist nicht  
möglich.

Altlasten:

Da kein Altlastenverdacht erkennbar war,  
wurde keine Einsicht in das Alt-  
lastenkataster vorgenommen.

Energieausweis:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.  
Es sind keine Angaben möglich.

### **Gebäudebeschreibung**

für das Wohnhaus mit Nebengebäuden in 91125 Schwabach, Mainbachtal  
– Flstk. 876/2



Nutzung des Gesamtgrundstücks:

Das Flurstück 876/2 ist mit einem Zwei-  
familienwohnhaus und 2 Nebengebäuden  
für ehem. landwirtschaftliche Nutzung be-  
baut.

Art des Wohngebäudes:

2-geschossiges Wohnhaus  
unterkellert, mit nicht ausgebautem Dach-  
geschoß.  
gem. Bauplan aus dem Jahr 2000



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 15

Gerichts-AZ: 3 K 116/24

Baujahr des Wohnhauses:	Gem. Bauantrag 2000.
Modernisierungen / Erweiterungen:	Ob derartige Maßnahmen erfolgen ist nicht bekannt.

Ausführung und Ausstattung:

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Die Angaben beziehen sich auf vorliegende Bauunterlagen und Ansichten von außen.

Konstruktionsart:	massiv gemauert
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente, es liegt keine Schnittzeichnung vor
Kellerwände:	vermutlich Mauerwerk, ein Grundriss KG liegt nicht vor
Umfassungswände:	massiv
Fassade:	verputzt/gestrichen
Innenwände:	massiv gemauert
Geschossdecken:	vermutlich Stahlbeton
Treppen:	keine Angabe möglich, vermutlich Stahlbeton mit Belag
Fenster:	Kunststoffelemente braun, isolierverglast mit PVC-Rollläden.
Türen:	
Hauseingangstüre:	braunes Aluminiumelement, verglast mit Seitenelement
Innentüren:	keine Angabe
Heizung / Warmwasserversorgung:	Hierzu ist keine verbindliche Angabe möglich. Gem. Baubeschreibung des Bauantrags handelt es sich um eine kombinierte Öl-/Stückholzheizung mit Pufferspeicher.
Elektroinstallation:	Es wird mittlerer Standard unterstellt.
Dachrinnen:	Kupferblech
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Biberschwanzdeckung



Besondere Bauteile:

- Balkone auf der Südseite  
(noch ohne Geländer)
- überdachter Freisitz

Einrichtungsgegenstände:

Hierzu ist keine Angabe möglich.

Zustand des Objekts:

Grundrissgestaltung, Belichtung und Belüftung:

Zentral gelegenes Treppenhaus mit innenliegenden Erschließungsflächen. Gem. Grundriss sind die Wohnungen abgeschlossen.

Bauschäden und Baumängel:

Zu Innenräumen ist keine Angabe möglich. Die Balkone haben keine Brüstungselemente. Im Bereich der Rollläden liegen Verfärbungen an der Fassade vor. An der Nordfassade sind die Verfärbungen großflächig.

Raumaufteilung:

gem. Plan (eine Kontrolle war nicht möglich).

**Kellergeschoss:**

Es liegen keine Planunterlagen vor.

**Erdgeschoss:**

2 Kinderzimmer  
Wohnen  
Elternzimmer  
WC  
Bad  
Abstellraum  
Wohnküche  
Diele  
Terrasse

**Obergeschoss:**

wie EG  
Balkon anstatt Terrasse

**Dachgeschoss:**

unausgebaut, jedoch mit Balkon

Innenansichten und Bodenbeläge:

Hierzu sind keine Angaben möglich.

**Beschreibung der Außenanlagen**

Im Bereich der bebauten Grundstücksfläche ist überwiegend Beton H-Verbundsteinpflaster verlegt. Entlang des Wohnhauses sind Pflanzstreifen angelegt. Der Bereich entlang der landwirtschaftlich genutzten Gebäude (rückwärtiger Bereich) ist teilweise mit Waschbetonplatten und teilweise mit Schotter befestigt.



Zum Grundstücksbereich entlang des Mainbachs ist eine Grünfläche mit Büschen und Bodeckern angelegt. Zur Terrasse ist keine Angabe möglich.

### **Nebengebäude**

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Nebengebäude

Entlang der Erschließungsstraße besteht eine Maschinenhalle.

Das Gebäude ist massiv errichtet. Das Außenmauerwerk besteht aus Betonsteinen die nicht verputzt sind. Als Zufahrt dienen Holztore. Die Dachfläche ist ein Satteldach mit Wellerniteindeckung, die Rinnen bestehen aus verzinktem Blech. Zur Innenraumausstattung ist keine Aussage möglich.

Rechtwinklig an die vorbeschriebene Maschinenhalle befindet sich auf der Seite zum Mainbach ein angebauter Gebäudeteil.

Dieser Baukörper ist ebenfalls massiv errichtet, teilweise jedoch verputzt. Das Dach ist soweit erkennbar ein flachgeneigtes Pultdach ebenfalls mit Eterniteindeckung.

Da sowohl das Haupt- als auch das beschriebene Anbaugebäude älter sind muss eine Asbestbelastung bei den Gebäuden bei der Dacheindeckung unterstellt werden.

Die Einfahrten zu dem Anbau sind mit Holzschiebetoren verschließbar.

Angaben zur Innenausstattung sind nicht möglich, jedoch wird ein Betonboden unterstellt.

Auf der Ostseite des Grundstücks schließt an das Wohnhaus eine Garage an. Diese ist massiv errichtet, hat ein Satteldach mit Biberschwanzdeckung und ein helles Sektionaltor.

Die Ausführung entspricht dem Wohnhaus. Auch hier ist zur Innenausstattung keine Angabe möglich. In der vorliegenden Bauantragskopie war die Garage durchgestrichen. Ob die Garage im Rahmen des Genehmigungsverfahrens errichtet wurde ist nicht bekannt.

### **III Flurstück 871/1**

Das Grundstück hat keine erkennbaren Grundstücksgrenzen und ist eine Verkehrsfläche, die vermutlich Bestandteil der Ottersdorfer Straße ist.



### Ausschnitt topografische Karte

### Grundriss Stallgebäude Flurstück 871



