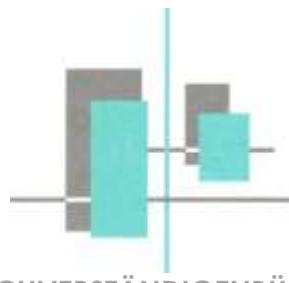


Thomas Pöllinger,
Kirchenweg 9, 91080 Uttenreuth
Tel.: 09131 – 4055120, Telefax.: 09131 – 4055121
Schloßbergstraße 7, 96365 Nordhalben
Tel.: 09267 – 9148595, Telefax.: 09267 - 9148596



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 Au-genschein erfolgen, eine Innenbesichtigung war nicht möglich)

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

Mainbachtal 15, 91126 Schwabach, Flstk. 870 zu 1.759 m²

– Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil –

Das ehem. Stallgebäude des Flurstücks 871 überbaut das Flstk. 870 mit ca. 230 m²

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

540.000,00 €
(in Worten: fünfhundertvierzigtausend)

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



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

Mainbachtal 14, 91126 Schwabach, Flstk. 876/2 zu 1.229 m²

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 m²

– Gemeinderecht zu einem drittel Nutzanteil –

Das Gebäude überbaut das Flurstück 870 mit ca. 230 m²

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 m²

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-



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

de Teil sämtlicher Infrastrukturreinrichtungen.

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 Abwasserbe seitigung:

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 funktions tückig sind.



Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Ob das ehem. Stallgebäude auf Flurstück 871 eine eigene Versorgung aufweist ist nicht bekannt. Möglicherweise erfolgt die Ver- und Entsorgung über das Flurstück 870.
Flächennutzungsplan:	Wie bereits ausgeführt überbaut der ehem. Stall auf Flurstück 871 das Flurstück 870 mit ca. 230 m ² . 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.
Festsetzungen im Bebauungsplan und Sanierungsverfahren:	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 ausschließliche Nutzung als gemischte Baufläche oder Verkehrsfläche aufgrund der geringen Größe zuordenbar.
Denkmalschutz:	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.
Beitrags- und Erschließungszustand:	Denkmalschutz besteht gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) für keines der Flurstücke.
Private Leitungen:	Es wird unterstellt, dass die angefallenen Herstellungsbeiträge beglichen sind.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:	Es sind keine Angaben über nicht grundbuchrechtlich gesicherte öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen möglich.
Altlasten:	Hierzu sind keine Angaben möglich.
Energieausweis:	Da kein Altlastenverdacht erkennbar war, wurde keine Einsicht in das Altlastenkataster vorgenommen.



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 Teilunterkellierung 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 Be-sonnung:	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:

Kellergeschoss: vermutlich nur kleine Teilunterkellerung

Erdgeschoss: keine Angabe möglich

Obergeschoss: keine Angabe möglich

Dachgeschoss: 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
<u>Zustand des Objekts:</u>	
Grundrissgestaltung, Belichtung und Be-sonnung:	Zur Grundrissgestaltung ist keine Aussage möglich da weder eine Innen-besichtigung 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.
<u>Raumaufteilungen:</u>	
Keine Angaben möglich.	
<u>Innenansichten und Bodenbeläge:</u>	
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:	Pultdach
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 Be-
sonnung:

offene Halle ohne Trennwände

Bauschäden und Baumängel:

keine erkennbar

Raumaufteilung:

1 offener Bereich

Außenanlagen:

Auf dem Flurstück befindet sich vor der Unterstellhalle die Göllegrube 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:	Sandwichpaneelle



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.
<u>Zustand des Objekts:</u>	
Grundrissgestaltung, Belichtung und Be-sonnung:	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 geschorrt, 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 Abwasserbe seitigung:	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: Jedoch ist aufgrund der Nähe zum (soweit augenscheinlich ersichtlich)	Bachlauf mit einem erhöhten Grundwasserspiegel zu rechnen. Der Süden des Grundstücks liegt in einem wassersensiblen Bereich.
Abstandsflächenübernahmeverklärungen:	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 Pachtverträge vorgelegt. Eine Angabe ist nicht möglich.

Altlasten:

Da kein Altlastenverdacht erkennbar war, wurde keine Einsicht in das Altlastenkataster 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 Zweifamilienwohnhaus und 2 Nebengebäuden für ehem. landwirtschaftliche Nutzung bebaut.

Art des Wohngebäudes:

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



Baujahr des Wohnhauses:	Gem. Bauantrag 2000.
Modernisierungen / Erweiterungen:	Ob derartige Maßnahmen erfolgen ist nicht bekannt.
<u>Ausführung und Ausstattung:</u>	
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 Be-
sonnung:

Zentral gelegenes Treppenhaus mit
innenliegenden Erschließungsflächen.
Gem. Grundriss sind die Wohnungen abge-
schlossen.

Bauschäden und Baumängel:

Zu Innenräumen ist keine Angabe möglich.
Die Balkone haben keine Brüstungselemen-
te.

Im Bereich der Rollokästen liegen Verfär-
bungen an der Fassade vor. An der Nord-
fassade 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 Bodendeckern 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 Welleternit-eindeckung, 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 As-bestbelastung 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 Bauantragsskopie war die Garage durchgestrichen. Ob die Garage im Rahmen des Genehmigungsverfahrens errichtet wurde ist nicht bekannt.

III Flurstück 871/1

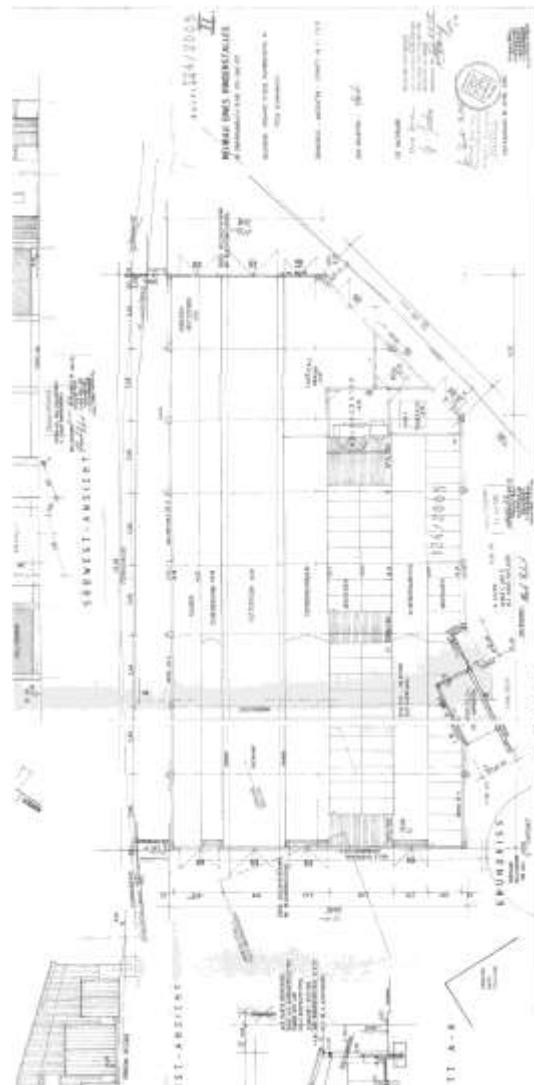
Das Grundstück hat keine erkennbaren Grundstücksgrenzen und ist eine Verkehrsfläche, die vermutlich Bestandteil der Ottersdorfer Straße ist.



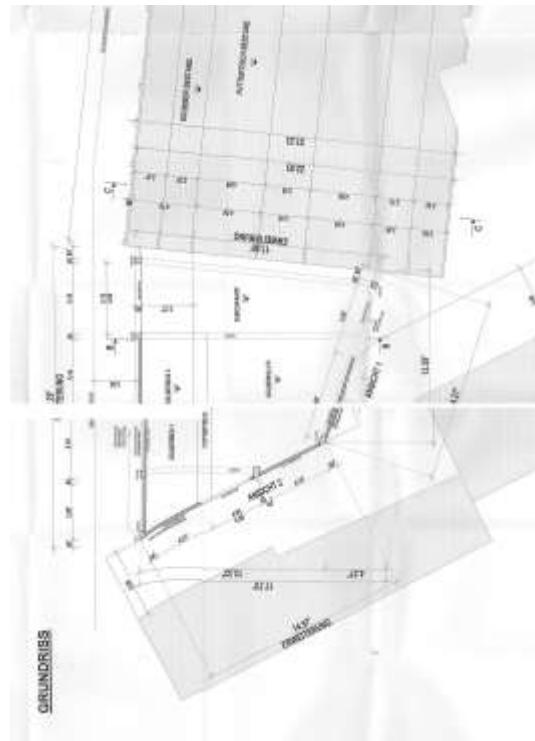
Ausschnitt topografische Karte



Grundriss Stallgebäude Flurstück 871

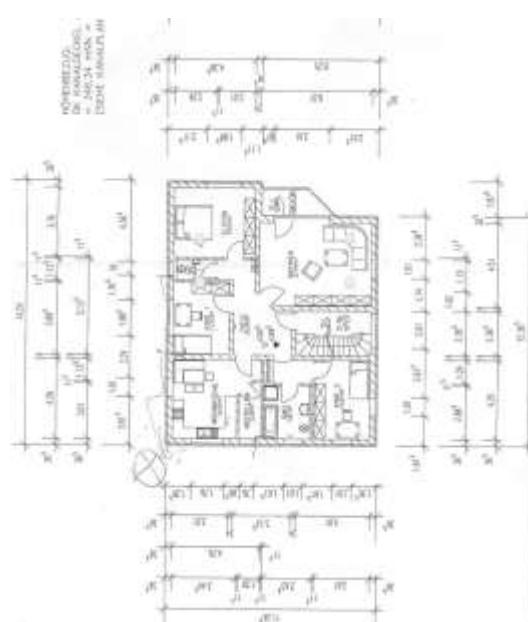


Grundriss Erweiterung Stall auf Flurstück 871

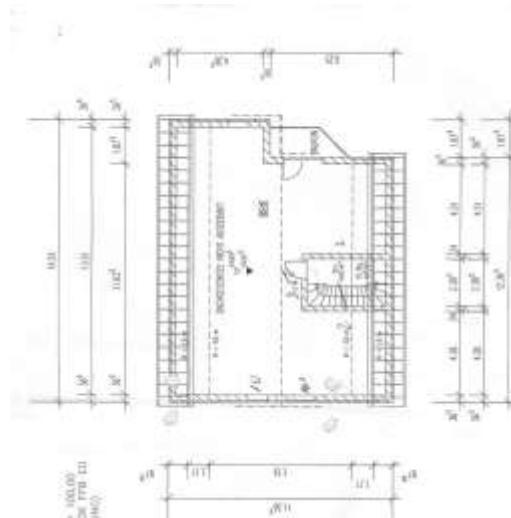


Grundriss OG Wohnhaus Flurstück 876/2

(Für das EG liegt keine Grundrisszeichnung vor. Es wird davon ausgegangen, dass das EG dem OG entspricht mit Ausnahme des Balkons)
Ein KG Grundriss liegt nicht vor.



Grundriss DG Wohnhaus Flurstück 876/2



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