

Kerstin Borries-Pöllinger

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

An das
Amtsgericht Ansbach
Abteilung für Familiensachen
Promenade 8
91522 Ansbach

**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



11.06.2025
1 K 49/24

Kurzfassung des Gutachtens

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

an dem mit einem Wohnhaus mit ehemaligem Stallanbau und Nebengebäuden
bebaute Grundstück

Unterhessbach 4, 91611 Markt Lehrberg, OT Hessbach
Fist 5 zu 1.277 m²

- Gemeinderecht zu einem halben Nutzanteil –

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag **19.03.2025** ermittelt mit

158.000 €

(in Worten: einhundertachtundfünfzigtausend)

Grund- und Bodenbeschreibung

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Mittelfranken
Landkreis:	Ansbach
Ort:	Markt Lehrberg/OT Hessbach

Lehrberg ist ein Markt im mittelfränkischen Landkreis Ansbach und zählt zur Metropolregion Nürnberg. Lehrberg liegt im Naturpark Frankenhohe an der Fränkischen Rezat.

Die Gemeinde hat 26 Gemeindeteile. Es gibt auf dem Gemeindegebiet die Gemarkungen Brünst, Gräfenbuch, Heßbach, Lehrberg und Obersulzbach. Nachbargemeinden sind Flachslanden, Rügland, Weihenzell, Ansbach, Leutershausen, Colmberg und Oberdachstetten.

Unterhessbach ist ein Gemeindeteil des Marktes Lehrberg. Unterhessbach liegt in der Gemarkung Heßbach.

Demographische Entwicklung:

Die Anzahl der Einwohner im Markt Lehrberg liegt im Dezember 2025 bei 3.050.

Die Einwohnerzahl wird im Jahr 2033 auf ca. 3.040 prognostiziert.

Verkehrslage, Entfernung:

Lehrberg liegt an der Bundesstraße 13, die nach Ansbach (7 km südöstlich) bzw. nach Oberdachstetten (10 km nordwestlich) führt. Die Staatsstraße 2250 verläuft an Zailach vorbei nach Colmberg (7 km westlich). Die Kreisstraße AN 10 führt nach Buhlsbach (2,3 km östlich). Gemeindeverbindungsstraßen führen nach Unterhessbach (1,4 km nordwestlich) und nach Ballstadt (2,1 km nordöstlich).

Bis 1978 hatte Lehrberg einen Bahnhof an der Bahnstrecke Treuchtlingen–Würzburg.

Durch den Ort verläuft der Fränkische Jakobsweg. Weitere Fernwanderwege sind die Magnificat-Route des Fränkischen Marienweg und der Weg Grünes Schlüsselloch.

Von Unterhessbach aus führt eine Gemeindeverbindungsstraße zur Bundesstraße 13 bei Oberheßbach (0,6 km nördlich) bzw. nach Lehrberg (1,2 km südöstlich). Durch Unterhessbach verläuft der Fränkische Marienweg.

Kindergarten, Grundschule und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Markt Lehrberg.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Es handelt sich bei dem Flurstück 5 um eine Wohnlage, keine Geschäftslage.

Art der Bebauung und Nutzungen:

Die umliegende Bebauung des Flst 5 besteht überwiegend aus zweigeschossiger, offener Wohnbebauung, teilweise aus ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben.

Immissionen:

Immissionen sind durch den Ortsdurchgangsverkehr gegeben. Das Objekt liegt unmittelbar an der Ortsdurchgangsstraße, die östlich des Objektes vorbeiführt.

Die B13 führt in ca. 200 m Entfernung an dem Objekt vorbei.

Topografische Grundstückslage:

Das Flst 5 steigt leicht von Ost nach West an.

Gestalt und Form/Straßenfront:

Das Flst 5 hat eine unregelmäßige Grundstücksform mit Ausbuchtung im nord-westlichen Bereich.

Das Flst 5 grenzt mit der östlichen Grundstücksseite mit ca. 24 m an die Ortsstraße an.

Erschließung

Straßenart:

Es handelt sich bei der Ortsstraße um eine durchschnittlich befahrene Straße mit Gehwegen auf beiden Seiten. Der Fernverkehr führt über die nahe gelegene B13 am Ort vorbei.

Höhenlage zur Straße:

Das Wohnhaus und die Nebengebäude auf Flst 5 liegen leicht erhöht zum Straßenniveau.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

In dem Wohnhaus des Flst 5 liegen Hausanschlüsse mit Leitungen für Wasser, Abwasser und Strom an.

Der TV-Empfang erfolgt über eine SAT-Schüssel und eine terrestrische Antenne.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das süd-östliche Nebengebäude des Bewertungsobjektes ist teilweise auf der südlichen Grundstücksgrenze errichtet.

Das Wohnhaus des Nachbarflurstückes FlNr. 7 einschließlich des Nebengebäudes ist mit der gesamten Länge auf der nördlichen Grundstücksseite des Bewertungsflurstückes errichtet, ebenso die Gebäude der FlNr. 4 auf der südlichen Grundstücksseite.

Baugrund, Grundwasser, (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Das Wohnhaus ist nicht unterkellert.

Im EG ist aufsteigende Feuchtigkeit erkennbar. Über den Baugrund ist keine Auskunft möglich.

Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Im Bestandsverzeichnis ist eingetragen:

- Gemeinderecht zu einem halben Nutzanteil –

Bei den Gemeinderechten handelt es sich in der Regel um historische Rechte, die nach einem längeren Zeitraum, in dem sie nicht ausgeübt wurden, in Vergessenheit geraten und nicht mehr nachvollziehbar sind (z. B. Schafweiderechte, Holzrechte o. ä.)

Die anwesende Partei konnte hierzu im Ortstermin keine Angaben machen.

Grundbuchlich gesicherte Belastung zum Stichtag 19.03.2025:

In Abteilung II des Grundbuchs von Hessbach, Blatt 359, Ausdruck vom 19.02.2025, bestehen folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. der Einfra- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Baubeschränkung für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 4; gemäß Bewilligung vom 13.12.1962; eingetragen am 25.01.1963 und umgeschrieben am 22.06.2018. Kugler
2	1	Wohnungs- und Mitbenützungsrecht - befristet - für [REDACTED], geb. [REDACTED], Unterheßbach Nr. 4, Lehrberg; gemäß Bewilligung vom 13.05.1982; eingetragen am 25.01.1983 und umgeschrieben am 22.06.2018. Kugler
3	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Ansbach, AZ: 1 K 49/24); eingetragen am 29.11.2024. Kirsch

Abstandsflächenübernahmeverklärungen:

Ob Erklärungen dieser Art abgegeben wurden, konnte im Ortstermin nicht geklärt werden. Zur Regelung der Abstandsfläche gem. BayBO gilt die o. g. Eintragung im Grundbuch. Durch die Grenzbebauung des Flst 4 entfallen die erforderlichen Abstandsflächen auf das Bewertungsflurstück. Die Grenzbebauung ist durch die o. g. Eintragung im Grundbuch rechtlich abgesichert.

Naturschutz:

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

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Gem. schriftlicher Stellungnahme der Gemeinde Markt Lehrberg befindet sich das Flurstück nicht in einem Sanierungsgebiet.
Es bestehen keine bauplanungsrechtlichen Satzungen nach BauGB.

Denkmalschutz:

Die Bewertungsobjekte sind nicht im Bayerischen Denkmalatlas aufgeführt.

Altlasten:

Ein Hinweis auf Altlasten liegt gem. Auskunft des Marktes Lehrberg vom 24.04.2025 für das Bewertungsflurstück nicht vor.

Flächennutzungsplan:

Gem. der schriftlichen Stellungnahme des Marktes Lehrberg vom 24.04.2025 besteht ein seit dem 16.09.1996 rechtsgültiger Flächennutzungsplan. Danach ist der Bereich des Bewertungsgrundstückes als gemischte Baufläche gem. BauNVO dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert gem. der o. g. Angaben zu dem Stichtag nicht. Die Bebauungsmöglichkeit richtet sich 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.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

Die Flst 5 ist als erschlossenes Bauland im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 zu beurteilen.

Beitrags- und Erschließungszustand:

Gem. der o. g. Auskunft des Bauamtes sind für das Flurstück Beiträge nach KAG derzeit nicht zu erwarten. Die Abrechnungen sind erfolgt und beglichen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:

Zu dem Stichtag bestehen keine nicht eingetragenen Rechte, Lasten oder Mieten.

Energieausweis:

Ein Energieausweis ist für das Wohnhaus nicht vorhanden.

Brandversicherung:

Die Gebäude sind gem. Angaben im Ortstermin brandversichert.

**Gebäudebeschreibung für das Wohnhaus auf Flst 5, Unterhessbach 4,
91611 Markt Lehrberg, OT Hessbach, zum Stichtag 19.03.2025**

Nutzung des Gesamtgrundstücks:

Das Grundstück Flst 5 ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit ehemaligem Stallanbau und mit ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebaut (große überdachte Fläche, Scheune, eingeschossiges Gebäude).

Art des Wohngebäudes:

zweigeschossiges Wohnhaus, nicht unterkellert, das DG ist nicht ausgebaut und diente früher als Getreidespeicher.

Baujahr des Wohnhauses:

Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses ist nicht bekannt und wird auf ca. 1930 geschätzt.

Modernisierungen / Erweiterungen:

Das ursprüngliche einstöckige Wohnhaus mit Stall wurde ca. 1960 aufgestockt und umgebaut. Augenscheinlich wurden Flächen des Daches neu eingedeckt.

Ausführung und Ausstattung gem. Ortsbesichtigung und den vorliegenden Bauplänen

Konstruktionsart:

massiv gemauert

Fundamente:

vermutlich Streifenfundamente

Umfassungswände:

massiv gemauert

Innenwände:

tlw. massiv gemauert, tlw. Ständerwände

Geschossdecken:

Holzbalkendecken

Treppe:

EG/OG:

einläufige Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen, mit Geländer aus Holz

	OG/DG:	einfache Holzstiege
Fenster:		alte Holzfenster, die Außenfensterbänke bestehen aus Alu und Betonwerkstein
Türen:	Hauseingangstüre:	älteres einflügeliges Aluelement mit Kathedralglasfüllung
	Innentüren:	braune Holztüren mit Holztürstöcken
Heizung:		Das Gebäude hat keine Zentralheizung. Die Räume werden über Einzelöfen beheizt.
Warmwasserversorgung:		Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über die Erwärmung des Wassers auf dem Ofen.
Elektroinstallation:		einfacher Standard, für heutige Anforderungen unzureichend.
Außenansicht:		Die Fassade ist verputzt, der Sockelbereich gestrichen.
Kamin:		2 gemauerte Kamine, einer einzügig, der andere zweizügig
Dachrinnen:		aus Blech
Dachkonstruktion:		Nadelholzkonstruktion
Dachform:		Satteldach
Dacheindeckung:		Biberschwanzziegeldeckung
Besondere Bauteile:		- 2 Eingangsstufen - Brunnen
Einrichtungsgegenstände:		Das Wohnhaus ist teilweise möbliert. Die Möbel unterliegen nicht der Bewertung in diesem Gutachten.
Bauschäden und Baumängel:		Das Wohnhaus wurde in den letzten Jahrzehnten nicht renoviert oder modernisiert. Es fehlt eine Zentralheizung, die Beheizung über Einzelöfen ist nicht mehr zeitgemäß. Im Flur im EG bestehen Kalkausblühungen an den Fußbodenfliesen. Die Fenster sind sanierungsbedürftig. In der Küche besteht Feuchtigkeit an der Decke. Die Fußböden insgesamt sind uneben. Im OG bestehen in allen Räumen Risse im Deckenbereich und Feuchtigkeit.

Die sanitären Anlagen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Der Außenputz ist schadhaft, auf der nördlichen Fassadenseite ist ein senkrechter Riss vom OG bis ins EG erkennbar. Im Anbaubereich (ehemaliger Stall im EG) weist die Decke Feuchtigkeit mit Putzabfall auf. Im Sockelbereich findet sich aufsteigende Feuchtigkeit und Putzabfall. Die alte Stalleinrichtung ist noch vorhanden. Insgesamt ist das Wohnhaus deutlich sanierungsbedürftig, weist aber durch den Stallbereich und das unausgebaute Dachgeschoss größere Ausbaureserven auf.

Beschreibung der Außenanlagen und Nebengebäude

Ver- und Entsorgungsanlagen für Strom, Wasser, Abwasser, vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss sind gegeben. Die Funktionstüchtigkeit wird unterstellt.

Der Zugang zu dem Wohngebäude erfolgt über einen ursprünglich gesplitteten Zuweg. Dieser ist zur Ortsbesichtigung mit Gestrüpp überwachsen.

Die Außenanlagen, d. h. der Innenhof zwischen dem Wohngebäude und den ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden, sind überwuchert ebenso der nord-westliche Bereich.

Nebengebäude sind wie folgt vorhanden:

- Ehemaliger Hühnerstall mit kleiner Unterkellerung und überdachtem Bereich als Abstellfläche für Traktor oder PKW westlich des Wohnhauses
- Scheune als Querbau
- eingeschossiges Gebäude auf der südlichen Grundstücksseite

Der westliche Anbau an das Wohnhaus besteht aus einem überdachten Bereich mit ehemaligem Hühnerstall und ist errichtet als eingeschossiges Gebäude in Holzkonstruktion auf Betonsockel, mit Satteldach und kleiner Teilunterkellerung mit Außentreppe. Die Teilunterkellerung und der ehemalige Hühnerstall konnten zum Ortstermin nicht von innen besichtigt werden.

Der Gebäudeteil hat die Außenmaße von ca. 14 m x 7 m (98 m² BGF), ist zur Nordseite hin durch eine Holzwand auf Betonsockel geschlossen und zum Süden hin offen.

Das Satteldach ist mit Biberschwanzdeckung eingedeckt, die Dachrinnen bestehen aus gestrichenen Blechrinnen. Die Decke über dem EG besteht aus Holzlattung, die teilweise schadhaft ist. Das DG konnte zum Ortstermin nicht besichtigt werden. Gemäß Angaben im Ortstermin soll sich in der Teilunterkellerung immer wieder Wasser ansammeln.

Scheune (Querbau):

Im Westen des Flst 5 ist eine eingeschossige Scheune als Querbau errichtet. Die Scheune hat die Maße von ca. 22 m x 12 m (264 m² BGF) und ist massiv errichtet. Das Satteldach mit Fledermausgauben hat eine Eindeckung aus Biberschwanzziegeln, die Dachrinnen bestehen aus Zinkblech. Der Dachstuhl ist eingesunken über die gesamte Länge.

Den Zugang bilden zwei große Holztore. Der Boden im Innenbereich besteht teilweise aus Naturboden und teilweise aus Pflasterfläche. Im Innenbereich ist ein kleiner Raum provisorisch abgeteilt, der als Abstellfläche/Aufenthaltsraum genutzt wurde und provisorisch möbliert ist.

Die Decke über EG ist als Holzbalkendecke ausgeführt.

In der Scheune ist Brennholz eingelagert. Die Dacheindeckung ist schadhaft mit vielen Durchlöcherungen der Ziegel. Die Holzbalken sind teilweise geschädigt durch Feuchtigkeit.

Kleineres Nebengebäude:

Östlich anschließend an die oben beschriebene Scheune befindet sich ein eingeschossiges Gebäude mit mehreren Unterteilungen und den Außenmaßen von ca. 13 m x 6 m.

Als Zugänge dienen ein- und zweiflügelige Holztüren.

Das Satteldach mit Stehgaupe ist mit Biberschwanzziegel eingedeckt.

Der Betonboden weist massive Feuchtigkeitsspuren auf, die gemauerten und verputzten Wände haben Setzungsrisse.

Die alten Metall- und Holzfenster mit Sprossen sind einfach verglast. Der Außenputz ist schadhaft.

In einem der Räume sind die Wände gefliest. Hier ist ein alter beheizbarer Waschzuber mit Ofenrohr aufgestellt.

Die Wände in diesem Bereich sind massiv durch Feuchtigkeit und Schwarzschild geschädigt. Das Gebäude hat nur eine eingeschränkte Nachfolgenutzung aufgrund des Bauzustandes.

Nordwestlich an der Scheune schließt sich eine kleine Grünfläche an.

Die westliche Grundstücksgrenze liegt an einem Grünweg, der in der Realität nicht gut erkennbar ist. Von hier aus kann das Flst ebenfalls erreicht werden.

Miete und Nachfolgenutzung

Ein Miet- oder Pachtvertrag besteht gem. Angaben im Ortstermin zum Stichtag nicht.

Raumaufteilung des Wohnhauses

Erdgeschoss:	Flur Wohnzimmer Küche Speisekammer Verbindungsraum zw. Haus u. ehem. Stallbereich WC ehemaliger Stallbereich
Obergeschoss:	Flur Bad 8 Zimmer (tlw. gefangene Räume, tlw. Durchgangszimmer)
Dachgeschoss:	1 großer unausgebauter Raum

Bodenwert für das Flst 5 zum Stichtag 19.03.2025:

Der Bodenwert des Flst 5 beträgt: 44.248,05 €.

Sachwert für das Flst 5 zum Stichtag 19.03.2025:

Der Sachwert für das mit einem Einfamilienhaus mit ehemaligem Stallanbau und ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebaute Grundstück Unterheßbach 4, 91611 Markt Lehrberg, OT Heßbach - Flst 5 – beträgt zum Stichtag 19.03.2025:

158.002,96 €

1 Verkehrswert

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

an dem mit einem Wohnhaus mit ehemaligem Stallanbau und Nebengebäuden
bebauten Grundstück

Unterhessbach 4, 91611 Markt Lehrberg, OT Hessbach

Fist 5 zu 1.277 m²

- Gemeinderecht zu einem halben Nutzanteil –

wird zum Stichtag **19.03.2025** ermittelt mit

158.000 €

(in Worten: einhundertachtundfünfzigtausend)

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen sie als Beweiszeugin oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

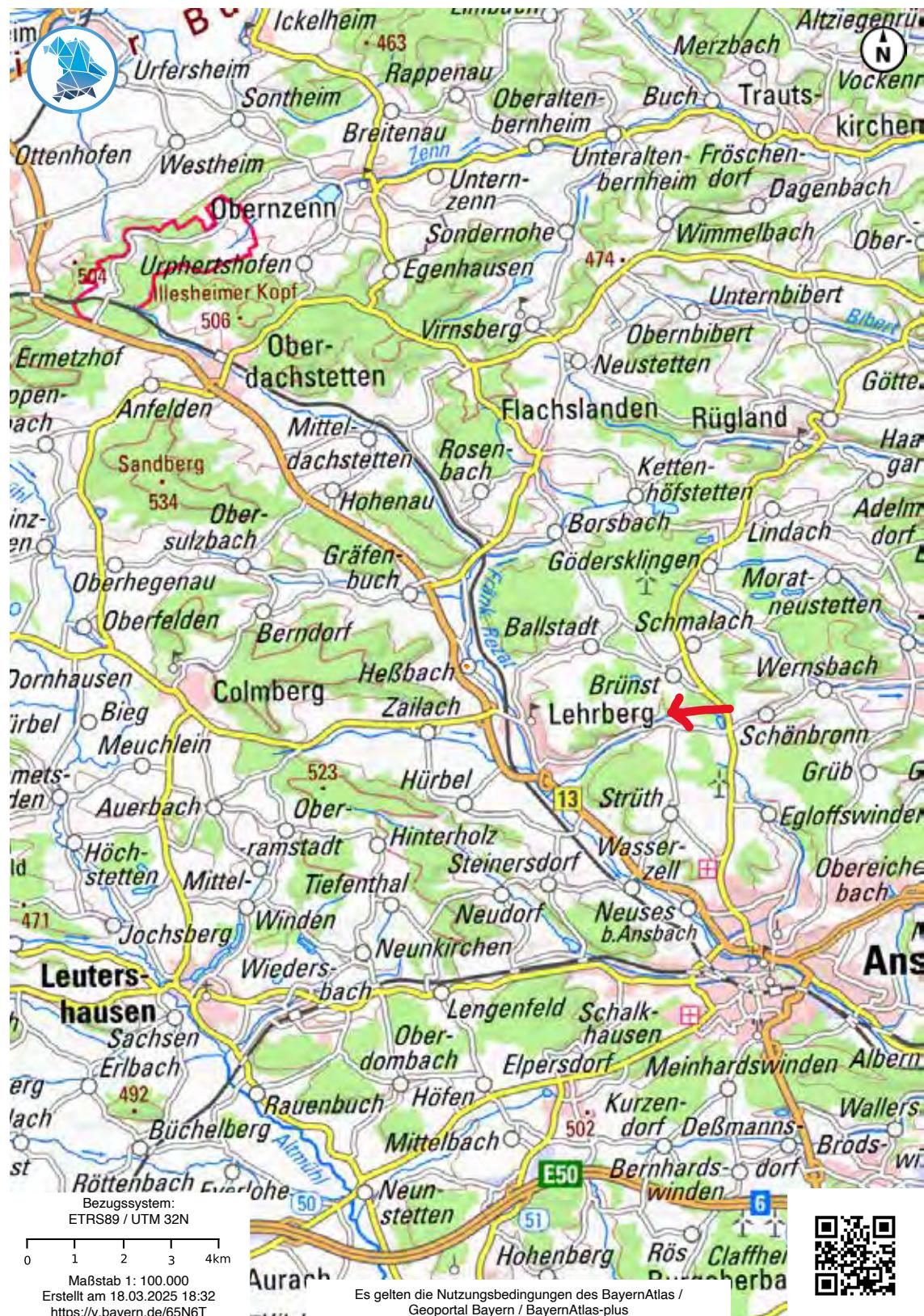
Es besteht Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Rezelsdorf, den 11.06.2025

Kerstin Borries-Pöllinger
SV öbV

Anlage 1: Lage in der Region



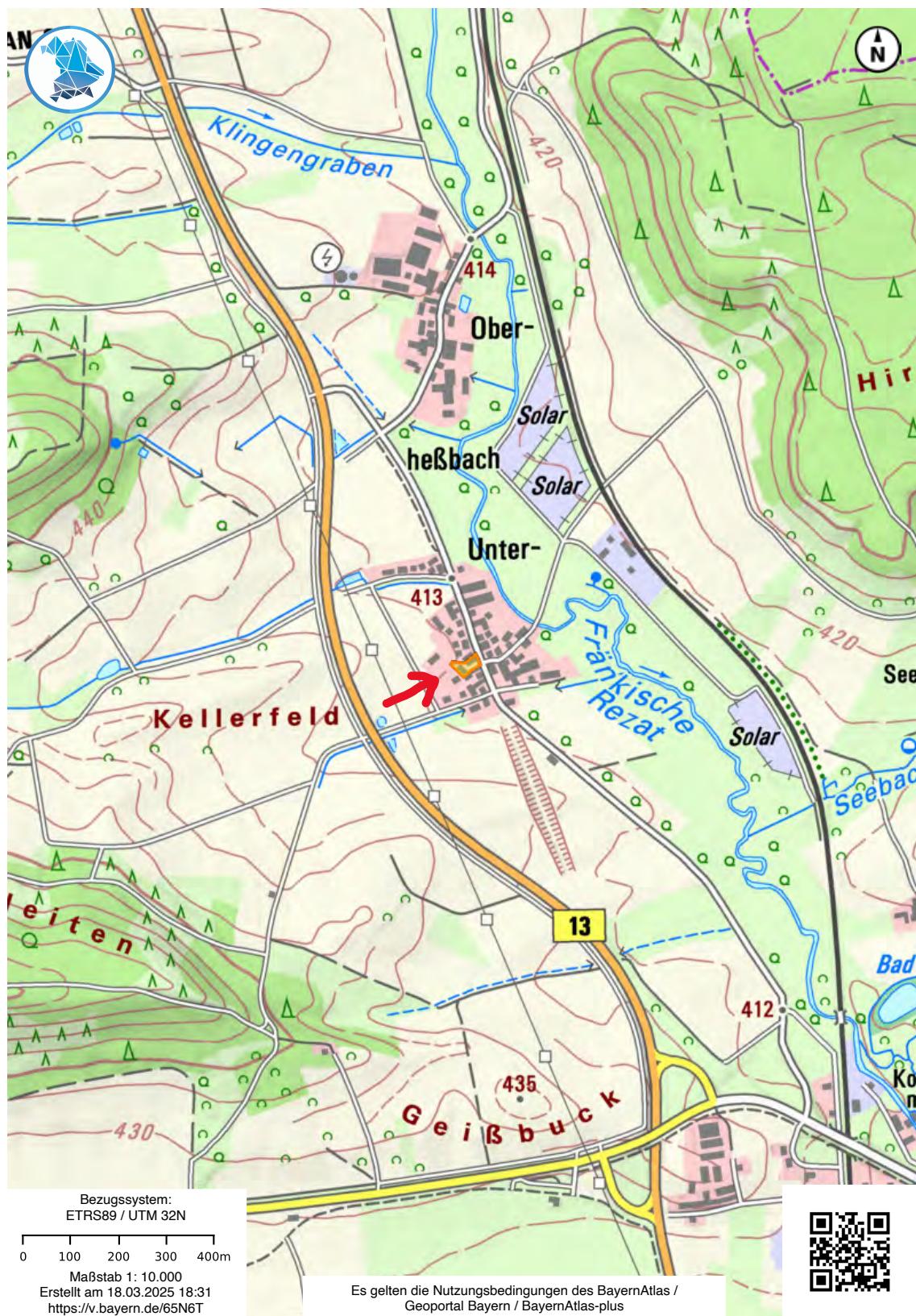
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, GeoBasis-DE / BKG 2017 (Daten verändert), Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 2: Lage von Unterheßbach zur Marktgemeinde Lehrberg



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 3: Lage des Objektes in Unterheßbach



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 4: Lageplan



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 5: Luftbild



Anlage 6: Fotos
Straßenseite



nördliche Hauseite



Scheune Innenhofseite



Überdachung



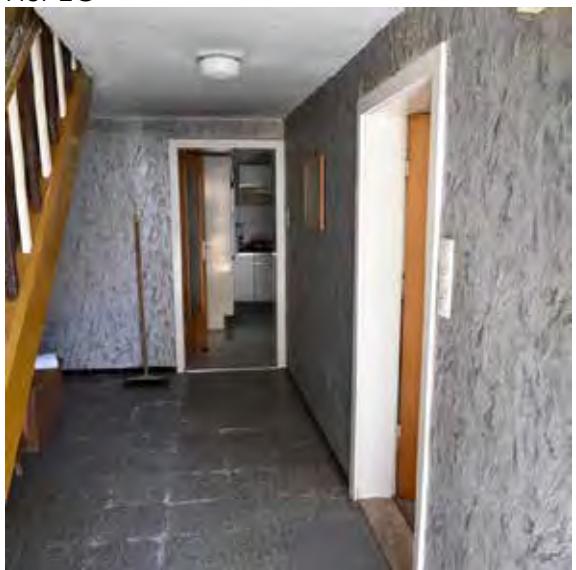
ehemaliger Hühnerstall



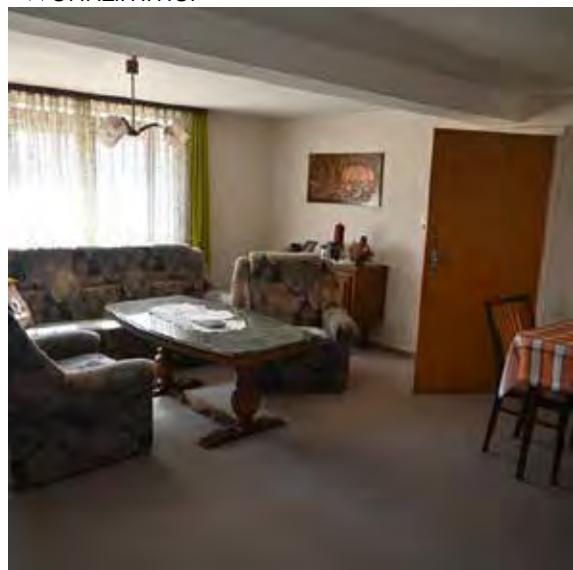
eingeschossiges Nebengebäude



Innenbereich Wohnhaus:
Flur EG



Wohnzimmer



Küche



WC



Flur OG



Zimmer



Flur über Stallbereich



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Bad



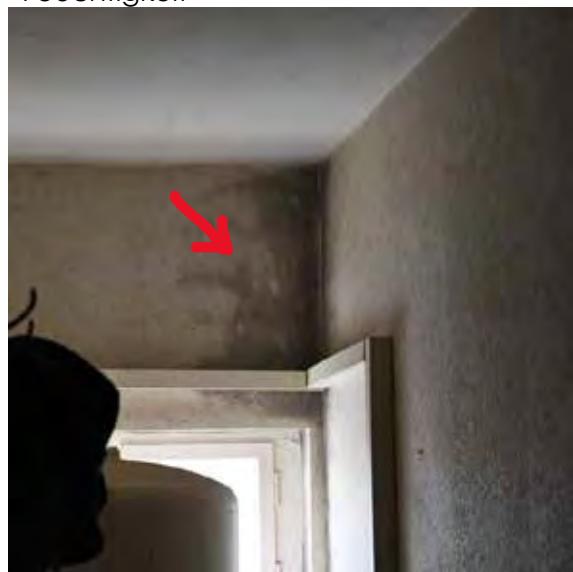
DG



Baumängel Innenbereich auszugsweise:
aufgequollene Innentüren



Feuchtigkeit



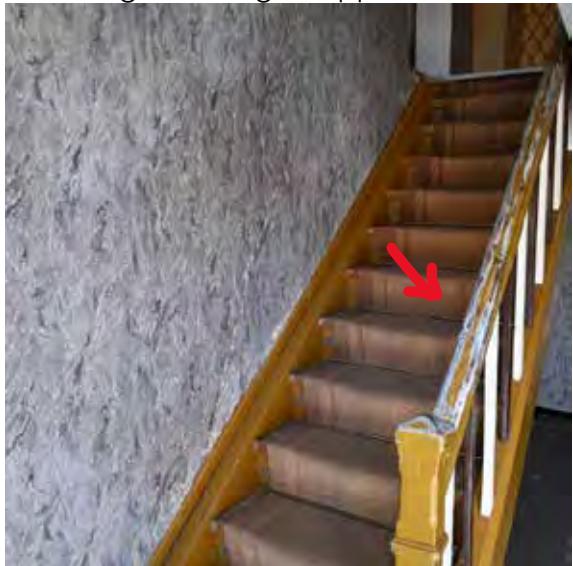
Hinweise auf Ungezieferbefall



Feuchtigkeit an der Decke



sanierungsbedürftige Treppe



korrodierte Leitungen



Ehemaliger Stallbereich EG



aufsteigende Feuchtigkeit



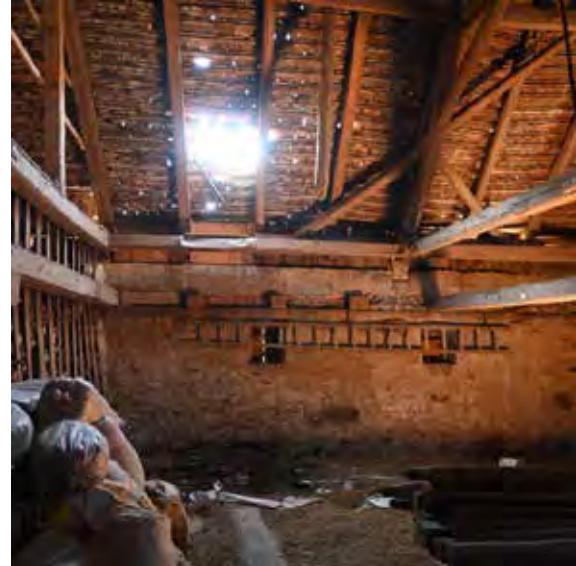
Putzabfall an der Decke



Unterstand Innenhof m. ehem. Hühnerstall. Innenbereich Scheune



Abgetrennter Bereich



Eingeschossiges Nebengebäude



