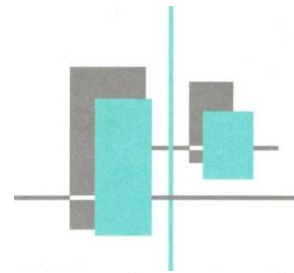


Thomas Pöllinger,  
Kirchenweg 9, 91080 Uttenreuth  
Tel.: 09131 – 4055120, Telefax.: 09131 – 4055121  
Schloßbergstraße 7, 96365 Nordhalben  
Tel.: 09267 – 9148595, Telefax.: 09267 – 9148596



**SACHVERSTÄNDIGENBÜRO**  
DIPL. ING. (FH) THOMAS PÖLLINGER

## Exposé

**Aktenzeichen: 2 K 41/25**

03.03.2026



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

des mit einem Zweifamilienwohnhaus mit gesamt geschätzt  
ca. 332 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche bebauten Grundstückes  
**Höfles 2, 91322 Gräfenberg – Flstk. 2497 zu 1.082 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 20.10.2025 ermittelt mit

**384.000,00 €**

**(in Worten: dreihundertvierundachtzigtausend)**

Hierin ist ein Sicherheitsabschlag von 5% berücksichtigt, da ein Teilbereich des Gebäudes  
nicht besichtigt werden konnte.

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



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 1

Gerichts-AZ: 2 K 41/25

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Landkreis:                                                  | Forchheim                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ort:                                                        | Gräfenberg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                             | <p>Gräfenberg ist der Sitz der gleichnamigen Verwaltungsgemeinschaft. Die Gemeinde besteht aus 15 Gemeindeteilen, von denen Thuisbrunn einer ist. Gräfenberg ist über die Gräfenbergbahn per Eisenbahn an Nürnberg angebunden. Mit dem Pkw ist die Gemeinde über die B2 zu erreichen. Im Ort gibt es eine Grund- und Mittelschule sowie eine Realschule. Das Gymnasium befindet sich in Eckental. Es existiert in Gräfenberg eine Kindertagesstätte, die einen Kindergarten und eine Kinderkrippe umfasst.</p> <p>Der Ortsteil Thuisbrunn mit ca. 380 Einwohnern liegt nördlich von Gräfenberg. Das Bewertungsobjekt befindet sich in dem kleinen Ortsbereich von Höfles, ca. 4 km nördlich von Gräfenberg, von wo aus es über die Staatsstraße 2191 zu erreichen ist.</p> |
| Wohn- bzw. Geschäftslage:                                   | reine Wohnlage, als Geschäftslage in dem kleinen Ortsteil ist das Objekt ungeeignet. Im Umgriff befindet sich noch ein aktiver Landschaftlicher Betrieb                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Straßenfront:                                               | Das Flurstück hat im Süden nach Osten eine Straßenfront von ca. 57 m. Es handelt sich um eine Ecklage.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | <p>Gem. Angabe im Ortstermin ist das Grundstück mit Kanal-, Trinkwasser- und Stromanschlüssen versehen.</p> <p>Für die Heizungsanlage liegt eine Nahwärmeversorgung vor. Hierzu lagen jedoch keine vertraglichen Unterlagen zu Wärmelieferungskosten, etc. vor.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Grundbuchlich gesicherte Belastungen:                       | <p>In Abteilung II des Grundbuchs von Thuisbrunn, Blatt 1433, Ausdruck vom 12.06.2025 bestehen Eintragungen.</p> <p>Diese sind im unbelasteten Verkehrswert nicht berücksichtigt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Naturschutz / Denkmalschutz:                                | Gem. Daten des Bayern Atlas Plus besteht im Bereich des Bewertungsflurstückes kein Denkmalschutz für Gebäude, bzw. Bodendenkmäler.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |



|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bebauungsplan:                        | Ein Bebauungsplan besteht nicht, die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB für das Flurstück.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Beitrags- und Erschließungszustand:   | <p>Gem. Angaben im Ortstermin sind sämtliche Beiträge nach BauGB und KAG beglichen.</p> <p>Mit Schreiben der VG Gräfenberg wurde mitgeteilt:<br/> <i>Derzeit wird die Abwasserbeseitigungsanlage verbessert und es bestehen auch Überlegungen zum Austausch von größeren Wasserleitungen auf größerer Länge. Dies kann möglicherweise zur Erhebung von Verbesserungsbeiträgen führen. Hierzu liegen aber aktuell weder Berechnungen noch Entscheidungen des Stadtrats vor. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass in diesen Einrichtungen Verbesserungsbeiträge festgesetzt werden.</i></p> |
| Private Anschlüsse:                   | Auf dem Bewertungsflurstück liegt nach Angaben im Ortstermin keine fremde Leitung. Wie es sich mit der Zuleitung der Nahwärmeversorgung verhält ist nicht bekannt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Nicht eingetragene Rechte und Lasten: | Eine Wohneinheit wird von der Familie des Eigentümers genutzt. Eine Einheit ist vermietet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Altlasten:                            | Da kein Altlastenverdacht bestand, wurde keine Einsicht in das Altlastenkataster vorgenommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Energieausweis:                       | Ein Energieausweis existiert gem. Angabe im Ortstermin nicht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

**Gebäudebeschreibung** für das Zweifamilienhaus mit einer Garage in  
Höfles 2, 91322 Gräfenberg, Flstk. 2497.

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nutzung des Gesamtgrundstücks: | <p>Das Grundstück FlNr. 2497 ist mit einem Zweifamilienhaus und einer Doppelgarage bebaut.</p> <p>Gemäß Angabe im Ortstermin sollte es sich in dem kleineren Wohnbereich um zwei Ferienwohnungen handeln. Dies konnte weder überprüft werden, noch liegen nach derzeitigem Stand keine Nachweise für die Gebäudeklasse 3 vor, weshalb von einem Zweifamilienwohnhaus ausgegangen wird.</p> |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Gebäudes:                  | 2-geschossiges Wohnhaus, nicht unterkellert, DG-Ausbau, in einem Teilbereich. Es besteht ein externer Lagergewölbekeller.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Baujahr des Wohnhauses:            | gem. Angabe im Ortstermin:<br>1872                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Modernisierungen:                  | <p>folgende Modernisierungen wurden durchgeführt gem. Angabe im Ortstermin:<br/>Die nachstehenden Modernisierungen wurden im Jahr 2013 fertiggestellt:</p> <p>Erneuerung der:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fußböden</li> <li>- Wände</li> <li>- Decken</li> <li>- Fenster</li> <li>- Bad, Warmwasser- und Kaltwasserversorgung</li> <li>- Einbau eines Wärmetauschers für die Heizungsversorgung</li> <li>- Einbau neuer Innentüren (Eiche massiv)</li> <li>- Überwiegend Einbau von Fußbodenheizungen</li> <li>- Errichtung von zwei Ferienwohnungen im OG und DG (hier erfolgt die Beheizung der Wohnungen mit Heizkörper). Ansonsten ebenfalls Sanierung jedoch nicht zu besichtigen.</li> </ul> |
| Erweiterungen:                     | Außerhalb des Gebäudes keine.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <u>Ausführung und Ausstattung</u>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Konstruktionsart:                  | massiv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Fundamente:                        | wahrscheinlich Bruchsteinfundamente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Umfassungswände:                   | massiv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Innenwände:                        | massiv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Geschossdecken:                    | Holzbalkendecken über OG<br>EG: teilweise saniertes Kappengewölbe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Fußböden:                          | Estrich mit verschiedenen Belägen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Treppen:<br>(in der Hauptwohnung): | Holzwangentreppe<br>Zugang zum Gewölbekeller: massiv mit Solnhofener Plattenbelag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Fenster:                           | weiße, 2 fach-isolierverglaste Kunststofffenster ohne Rollläden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |



|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Türen:                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Hauseingangstüre:             | braune Holzelemente, tlw. zweiflügelig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Innentüren:                   | Holztüren mit Umfassungszargen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Heizung/Warmwasserversorgung: | Die Heizungsversorgung erfolgt über eine Nahwärmeversorgung durch eine externe Hackschnitzelheizung. Der Wärmeliefervertrag hierfür liegt nicht vor. Die Wärmeübergabe erfolgt mit einem Wärmetauscher. In der Hauptwohnung überwiegend Fußbodenheizung, tlw. Heizkörper. In der Ferienwohnung nur Heizkörper. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral. |
| Elektroinstallation:          | mittlerer Standard                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Außenansicht:                 | Die Fassade ist mineralisch verputzt und gestrichen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Dachrinnen:                   | Titanzinkrinnen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Dachkonstruktion:             | Nadelholzkonstruktion                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Dachform:                     | Satteldach                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Dacheindeckung:               | Pfannendeckung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Kamin:                        | verklinkerte Kaminköpfe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Besondere Bauteile:           | rückwärtiger Gewölbekeller vom Wohnhaus über eine massive Treppe mit Natursteinbelag zu erreichen.                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Einrichtungsgegenstände:      | Die vorhandenen Möbel unterliegen nicht der Bewertung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <u>Zustand des Objekts:</u>   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Grundrissgestaltung:          | Typischer Grundriss aus dem Erbauungszeitraum mit langgezogenem zentralem Flur und abgehenden Räumen.                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Belichtung und Besonnung:     | durchschnittlich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Bauschäden und Baumängel:     | Im westlichen Gebäudebereich liegen abgetreppte Setzungsrisse vor. Diese sind in der Fassade eindeutig ersichtlich.                                                                                                                                                                                                                                     |
| Allgemeinbeurteilung:         | Das Gebäude ist in einem guten Zustand soweit es besichtigt werden konnte. In einem Nebenraumbereich im rückwärtigen EG-Bereich sind noch Restarbeiten erforderlich.                                                                                                                                                                                    |



Bezüglich der Rußbildung im westlichen Gebäudebereich sind Feststellungen erforderlich wie die Risse zustande gekommen sind, ob eine eventl. weitere Entwicklung der Risse möglich ist und ob diese auch im Innenbereich vorhanden sind. Da dieser Bereich nicht besichtigt werden konnte sind keine weiteren Angaben hierzu möglich.

Raumaufteilung:

|               |                                                                                  |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Hauptwohnung: | Flur                                                                             |
| Erdgeschoss:  | Küche<br>Abstellraum<br>Diele<br>2 Abstellräume<br>Wohnzimmer<br>Vorraum<br>Büro |
| Obergeschoss: | Schlafen<br>Vorraum (Ankleide)<br>3 Kinderzimmer<br>Bad<br>Diele                 |
| Dachgeschoss: | nicht ausgebaut                                                                  |

Nebenwohnräume (Ferienwohnungsbereich laut Plan):

|                |                              |
|----------------|------------------------------|
| Erdgeschoss:   | 1 Raum einer Ferienwohnung   |
| Obergeschoss:  |                              |
| Wohnbereich 1: | Bad/WC<br>Wohnen<br>Schlafen |
| Wohnbereich 2: | wie Wohnbereich 1            |

Innenansichten und Bodenbeläge:

**Hauptwohnung:**

**EG/OG:**

Fußböden:

Überwiegend Bodenbelag aus Solnhofener Platten, ansonsten Eichenparkett

Wände:

Überwiegend verputzt und gestrichen, in den Nassräumen in Spritzwasserbereich Solnhofener Platten



Decken:

Preußisches Kappengewölbe: Holzverkleidung im Kämpferbereich sonst verputzt und gestrichen, Decken im OG Holzdecke mit sichtbarer Tragkonstruktion

**Nebenwohnung:**

nicht zu berücksichtigen, der Standard soll der Hauptwohnung entsprechen.

Hauptwohnung:

Sanitär:

Bad OG:

Dusche  
Badewanne  
Waschbecken  
Hänge-WC

WC EG:

Waschbecken  
Hänge-WC

Ferienwohnung:

keine verbindlichen Angaben möglich.

**Beschreibung der Außenanlagen**

Der Zugangs- und Zufahrtsbereich auf der Südseite des Grundstücks ist mit Granitpflaster hergestellt.

Zu den jeweiligen Hauseingängen führt eine kleine Außentreppe mit bis zu 4 Stufen die ebenfalls aus Granitpflaster erstellt ist.

Auf der südlichen Grundstücksgrenze ist eine Wandscheibe eines früheren Gebäudes vorhanden auf dessen ehem. Bodenbereiches ein Freisitz mit größeren Natursteinplatten angelegt ist.

Auf dieser Gebäudeseite sind die vorhandenen Pflanzbereiche mit Granitsteinen eingefasst und mit Büschen bepflanzt.

Die Außenanlagen sind gepflegt. Auf der Nordseite des Gebäudes ist eine Wiesenfläche vorhanden.

**Beschreibung der Nebengebäude**

Nebengebäude befinden sich nicht auf dem Grundstück.

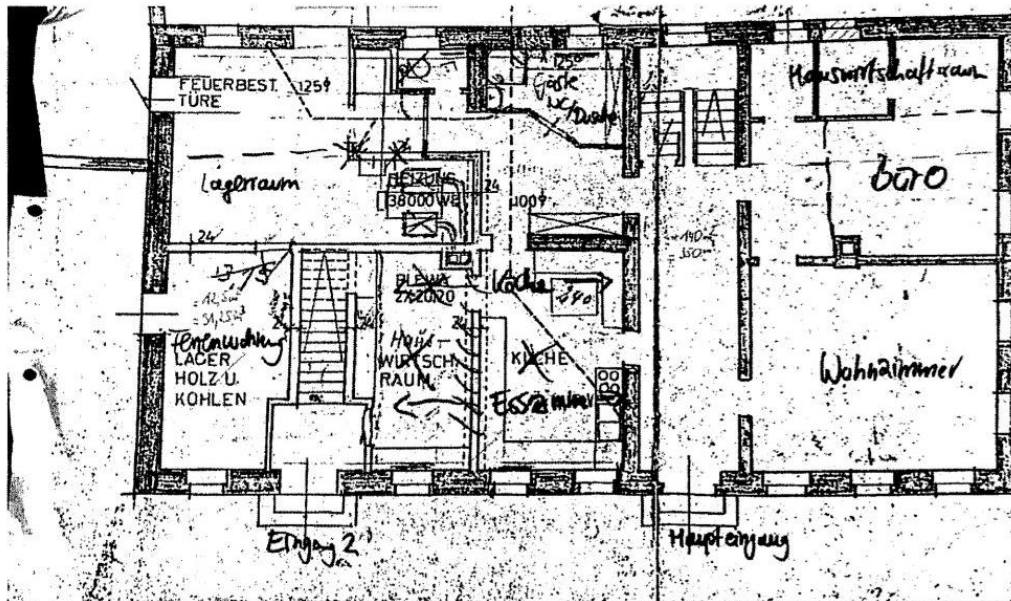
**Mieten und Nachfolgenutzung**

Die Nachfolgenutzung des Gebäudes liegt in der eines Zweifamilienwohnhauses. Außer der Problematik der Auslastung etwaiger Ferienwohnungen steht die Problematik einer Genehmigungsfähigkeit im Raum. Mit der Nutzung von 2 Ferienwohnungen in dem Gebäude ergeben sich insgesamt 3 Nutzungseinheiten. Ferner würde die Ebene im DG mehr als 7 m über Gelände liegen. Die sich hieraus ergebende Gebäudeklasse bezüglich des erforderlichen Brandschutzes wäre die Gebäudeklasse 3. Hieraus resultieren deutlich erhöhte Ansprüche an erforderliche Rettungswege und die zu verwendenden Baumaterialien. Eine Baugenehmigung zu einer solchen Maßnahme wurde von den Parteien nicht vorgelegt. Sollte tatsächlich ein Ausbau des Nebenbereiches zu 2 Ferienwohnungen erfolgt sein und es hierzu keine Genehmigung geben, wäre die Nutzung unter Umständen unzulässig.

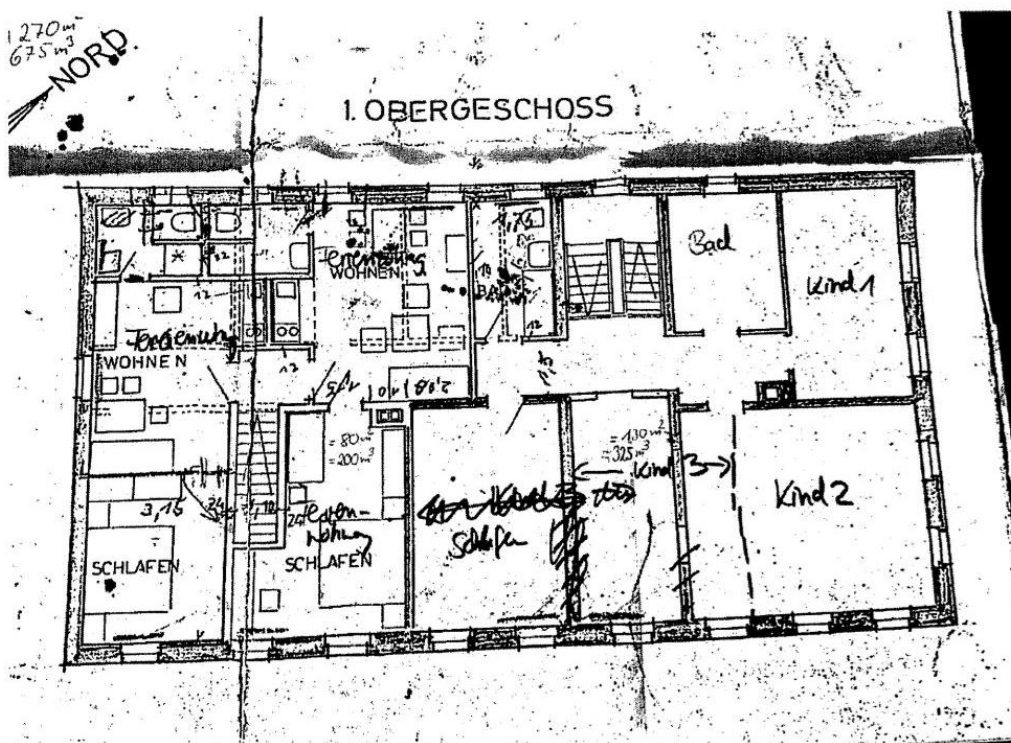
In der Folge verbleibt es zum Stichtag, bei einer nach den vorliegenden Unterlagen maximal genehmigungsfähigen Nutzung von 2 Wohneinheiten.



Grundriss Skizze EG:



Grundriss Skizze OG:



### Ausschnitt Katasterplan:



### Ausschnitt Luftbild:



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

