

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

## Exposé

**Aktenzeichen: 1 K 74/24**

07.12.2024

## Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

von der Regierung von  
Mittelfranken öffentlich bestellter  
und beeidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von Grund-  
stücken mit aufstehenden land-  
wirtschaftlichen Bauten  
zuständige Aufsichtsbehörde:  
IHK Nürnberg für Mittelfranken

Mitglied d. Gutachterausschüsse der  
Landratsämter  
- Neustadt a. d. Aisch/Bad Windsheim  
- Kronach  
- Kitzingen  
- Wunsiedel  
Mitglied im HLBS

Sachverständiger für die Bewertung  
bebauter und unbebauter Grundstü-  
cke  
Sachverständiger f. Schäden an Ge-  
bäuden sowie Energieeffizienz von  
Gebäuden



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

des mit einem Zweifamilienwohnhaus mit integrierter Garage mit geschätzt  
ca. 213 m<sup>2</sup> Wohnfläche bebauten Grundstückes  
**Hauptstr. 63, 91077 Hetzles, Flstk. 1598 zu 2.056 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 02.12.2024 ermittelt mit

**852.000,00 €**

**(in Worten: achthundertzweiundfünfzigtausend)**

Ort:

Hetzles

Die Gemeinde Hetzles liegt zwischen Bam-  
berg und Nürnberg. Die Entfernung beträgt  
jeweils ca. 30 km.

Die Entfernung in das westlich gelegene Er-  
langen beträgt ca. 12 km. Hetzles besteht  
aus 2 Gemeindeteilen. Der Ort gehört zur  
Verwaltungsgemeinschaft Dormitz.

Es gibt einen Kindergarten und eine Grund-



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 1

Gerichts-AZ: 1 K 74/24

	<p>schule. Einkaufsmöglichkeiten, etc. sind im 2,50 km entfernten Neunkirchen am Brand gegeben.</p>
Verkehrslage, Entfernungen, Wohn- bzw. Geschäftslage:	<p>Es handelt sich um eine gemischte Lage. Nordöstlich liegt ein Speditions- betrieb, ansonsten befinden sich über- wiegend Wohngebäude im Umgriff. Das Objekt befindet sich im nördlichen Ortsbereich. Aufgrund der Größe des Ortes handelt es sich vorrangig um eine Wohnla- ge.</p>
Höhenlage des Flurstücks zur Straße:	<p>Der EG-Bereich des Gebäudes liegt ca. 2,5 m über dem Straßenniveau.</p>
Anschlüsse an Versorgungs- leitungen und Abwasserbe- seitigung:	<p>Die Anschlüsse für Strom, Wasser und Abwasser sind vorhanden; ihre Funktionstüchtigkeit wird unterstellt.</p>
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<p>Grenzbebauungen bestehen im Süd- westen des Gebäudes zur Hauptstraße sowie zur vorbeschriebenen Trafostation. Vor der Zufahrt zu der Garage befindet sich das Flurstück 1592/14. Dieses Flurstück ist nicht Bestandteil der Bewertung. Bei ei- nem Erwerb des Flurstücks 1598 auf das sich diese Bewertung bezieht ist das Flurstück 1592/14 nicht enthalten. Die Zufahrt erfolgt dem zu folge über ein fremdes Flurstück. Dies betrifft auch den fußläufigen Zugang zum Bewertungsgrundstück. In jedem Fall ist von einem Notwegerecht auszugehen da keine andere Möglichkeit besteht die Garage in dem Grundstück anzufahren. Jedoch wäre in so einem Fall der Umfang des Notwegerechts gerichtlich gesondert festzustellen. Die Situation der Zufahrt ist in einem gesonderten Luftbild in der Anlage dargestellt. Gem. Rücksprache mit dem Grundbuchamt Bamberg am 17.12.2024 ist auf dem Grundstück Fl.Stk. 1592/14 ver- bindlich kein Geh- Fahrt- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 1598 eingetragen. Das Flurstück 1492/14 ist im Eigentum der öffentlichen Hand.</p>
Flächennutzungsplan:	<p>Gem. schriftlicher Auskunft der Gemeinde- verwaltung vom 12.11.2024 ist das Flurstück als gemischte Baufläche im Flächennut- zungsplan dargestellt.</p>
Festsetzungen im Bebauungsplan und Sanierungsverfahren:	<p>Gem. o. g. Stellungnahme existiert kein Bebauungsplan, ein Aufstellungs- beschluss ist nicht gefasst. Die Zulässigkeit</p>



	von Bauvorhaben richtet sich demnach nach § 34 BauGB.
Beitrags- und Erschließungszustand:	Gem. vorgenannter Stellungnahme der Gemeindeverwaltung wurden die Herstellungsbeiträge entrichtet. Dies betrifft jedoch nur den gegenwärtigen Ist-Zustand. Bei baulichen Änderungen sind erneute Beiträge zu entrichten.
Private Leitungen:	Es liegen gem. Angabe im Ortstermin keine Unterlagen über nicht grundbuchrechtlich gesicherte öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen vor.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:	Das Grundstück wird zum Stichtag nicht genutzt. Im Wohngebäude befinden sich noch Gegenstände sowie Möblierungen. Dies ist jedoch nicht Gegenstand der Bewertung.
Altlasten:	Da kein Altlastenverdacht erkennbar war, wurde keine Einsicht in das Altlastenkataster vorgenommen.
Energieausweis:	Es liegt kein Energiebedarfsausweis vor.

### **Gebäudebeschreibung**

für das Wohnhaus mit integrierter Garage in 91077 Hetzles, Hauptstr. 63  
– Flstk. 1598

Nutzung des Gesamtgrundstücks:	Das Flurstück 1598 ist mit einem Einfamilienwohnhaus einer Garage und einem Nebengebäude bebaut.
Art des Wohngebäudes auf Flstk. 1598:	1 -geschossiges Wohnhaus voll unterkellert mit integrierter Garage, ausgebautes Dachgeschoß.
Baujahr des Wohnhauses:	Gem. Angabe im Ortstermin 1963 bis 1964.
Modernisierungen / Erweiterungen:	Gem. Angabe im Ortstermin erfolgten folgende Maßnahmen: ~ ca. 1990 wurde die Drainage am Gebäude erneuert da die frühere Anlage gem. Angabe im Ortstermin zu hoch lag, dies hatte zu Feuchteintrag in der Zeit davor geführt. ~ ca. 1996 erfolgte der westliche Anbau Das Dach wurde neu gedeckt, ein Wärmedämmverbundsystem wurde am Altbau angebracht (6 cm) ~ ca. 2004 wurde die Heizung erneuert.



~ 2005  
erfolgte die Sanierung der Wohnung im OG  
(Böden, Bad, etc.)  
~ 2017  
Einbau eines behindertengerechten Bades  
im EG.

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:	massiv gemauert
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände:	gemauert, Naturstein
Umfassungswände:	massiv, Altbau HLZ, Anbau Poroton
Fassade:	mineralisch verputzt im Anbau Altbau: Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	massiv gemauert
Geschossdecken:	Beton
Treppen:	KG-DG: Stahlbetonläufe mit Terrazzobelag DG-Spitzboden: Holztreppe als Wangentreppe ohne Setz- stufen
Fenster:	braune Holzfenster 2-fach verglast; Es sind PVC-Rollläden vorhanden. Innen- fensterbänke aus Jura Marmor; Außen- wetterbänke Blech.
Türen:	
Hauseingangstüre:	Holzelement mit Glasausschnitt
Innentüren:	Holztüren mit Holzargen
Heizung / Warmwasserversorgung:	Die Wohnräume werden über Kompakt- bzw. Plattenheizkörper erwärmt. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Ölheizung im KG. Es handelt sich um eine Anlage der Fa. Buderus mit externem Speicher. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral. Die Öllagerung erfolgt über 4 Kunst- stoffbatterietanks.
Elektroinstallation:	Es liegt mittlerer Standard vor.
Dachrinnen:	Kupferblech
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion



Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Biberschwanzdeckung
Besondere Bauteile:	laut Plan: Balkon (jedoch noch nicht errichtet)
Einrichtungsgegenstände:	Das EG sowie das OG sind teilweise möbliert. Die Möblierung ist nicht Gegenstand der Bewertung.

Zustand des Objekts:

Grundrissgestaltung, Belichtung und Belichtung:	zentral innen gelegener Flur mit abgehenden Räumen
Bauschäden und Baumängel:	Der ursprünglich geplante Balkon auf der Westfassade ist nicht errichtet. Die Fenster für hierzu hat keine Absturzsicherung. Im Übergang Altbau zu Anbau liegen tlw. Setzungsrisse vor. Ein Installationsschacht im EG aus Gipskarton ist nicht fertiggestellt (Oberflächenbehandlung fehlt). Die Wohnungseingangstür zum DG ist beschädigt. Die Fenster insbesondere zur Westseite sind abgewittert und anstrichbedürftig. Holzbauteile im Außenbereich sind ebenfalls anstrichbedürftig. Im Bodenbereich der Küche (Fliesen) liegen Beschädigungen vor. Die Fußbodenbeschichtung des Betonbodens im KG ist überwiegend zu erneuern. Am KG-Mauerwerk liegen im Übergang Boden zu Wand Farbschäden und Ausblühungen vor.

Raumaufteilung:

<b>Kellergeschoss:</b>	Heizungsraum mit Öllager Hauswirtschaft 2 Kellerräume Garage
<b>Erdgeschoss:</b>	WC (außerhalb Wohnbereich im Treppenhaus) Bad Arbeiten Wohnen Kochen/Essen Schlafen (Anbau) Wintergarten (Anbau)



**Dachgeschoss:** Schlafzimmer  
 Kind  
 Küche  
 Wohnen mit Zugang zum Spitzboden  
 Bad  
 Diele  
 Balkon (nicht errichtet)

**Spitzboden:** 2 Räume  
 unausgebauter Abstellbereich  
 im Altbau

Innenansichten und Bodenbeläge:

	<b>Fußböden</b>	<b>Wände</b>	<b>Decke</b>
<b><u>Erdgeschoss</u></b>			
<b>Treppenhaus</b>	Terrazzobelag	tapeziert	verputzt, gestrichen
<b>WC</b>	Terrazzobelag	tapeziert	verputzt, gestrichen
<b>Küche</b>	PVC-Belag	verputzt, gestrichen, tlw. Fliesenspiegel	verputzt, gestrichen
<b>Bad</b> (saniert be- hinderten- gerecht) WC Dusche Waschbecken Röhrenheiz- körper	PVC	raumhoch gefliest	verputzt, gestrichen
<b>Wohnen</b>	Teppichboden	verputzt, gestrichen	verputzt, gestrichen
<b>Wintergarten (Anbau)</b>	Fliesen	verputzt, gestrichen	Holzdecke
<b>Zimmer</b>	Teppichboden	tapeziert	verputzt, gestrichen
<b>Schlafen</b>	Teppichboden	tapezier	verputzt, gestrichen
<b><u>Dachgeschoss</u></b>			
<b>Diele DG</b>	Terrazzofliesen	tapeziert (tlw. beschädigt)	Holzdecke (Einschubtreppe DG Abstellbereich)



<b>Bad DG</b> Eckbade- wanne Dusche mit Abtrennung Waschbecken Hänge-WC	Fliesen	Fliesen bis ca. 1,00 m darüber verputzt, gestrichen	verputzt, gestrichen mit Einbaustrahlern
<b>Diele</b>	Fliesen	verputzt, gestrichen	verputzt, gestrichen
<b>Zimmer</b>	Teppichboden	verputzt, gestrichen	verputzt, gestrichen
<b>Küche</b>	Fliesenbelag	verputzt, gestrichen tlw. Fliesenspiegel	Paneeldecke mit Einbaustrahlern
<b>2 Zimmer Anbau</b>	PVC-Belag	tapeziert	verputzt, gestrichen mit Dekorbalcken
<b>Spitzboden</b>	OSB-Platten lackiert	tapeziert tlw. verputzt, gestrichen	verputzt, gestrichen
<b><u>Kellergeschoss</u></b>			
	Betonboden tlw. schadhaft	verputzt, gestrichen (tlw. Feuchteschäden)	verputzt, gestrichen
<b><u>Garage</u></b> (mech. Sektional- tor)	Betonboden	verputzt, gestrichen	Beton gestrichen

## **Beschreibung der Außenanlagen**

Das Grundstück ist zur Hauptstraße hin mit einem Jägerzaun eingefriedet. Der Sockel ist verputzt und schadhaft. Zur Garage hin ist die Zufahrt gesplittet. Von dieser Zufahrt aus erfolgt auch der Zugang zum Wohnhaus. Dieser vorbenannte Zugang ist das Flurstück 1592/14 der nicht Bestandteil des Bewertungsobjektes ist (siehe Luftbild in der Anlage zu dem Gutachten). Zum Hauseingang führt eine Treppe aus Betonstufen die sich unterschiedlich gesetzt hat. Aus diesem Grund bestehen zum Sockelbereich des Wohnhauses Fehlstellen der Anschlüsse. Der überwiegende Bereich des Grundstücks besteht aus Wiesenfläche mit Büschen im Grundstücksrandbereich. Im Anschluss an das Nebengebäude sind Grundstücksbereiche zur Hühnerhaltung genutzt worden. Diese Bereiche haben Maschendrahtzäune, dahinter befinden sich die Ausläufe.

## **Nebengebäude**

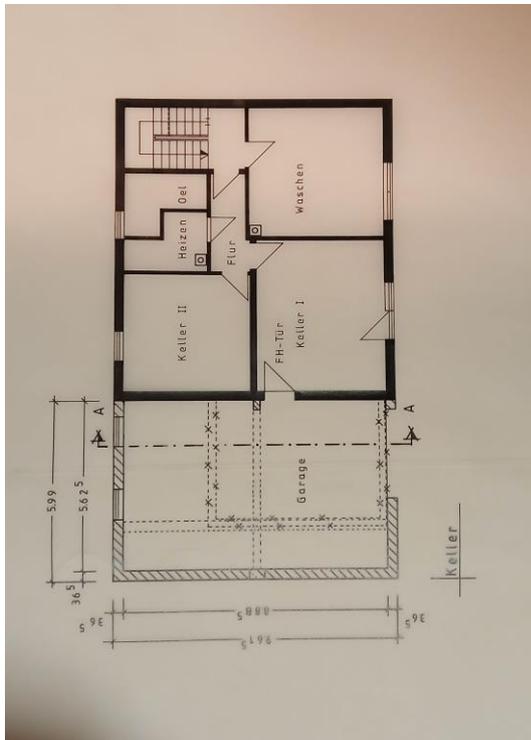
Im östlichen Grundstücksbereich befindet sich ein massives Nebengebäude. Dieses Gebäude wurde als Werkstatt und Geflügelstall genutzt. Es handelt sich um ein unverputztes Mauerwerk mit einem Satteldach. Die Dacheindeckung besteht aus Dachpfannen. Die eingebauten Fenster und Türen sind einfach Holzelemente. Die Fußböden bestehen primär aus Naturboden und Beton, zum DG führt eine einfache Holzstiege ohne Geländer. Die Decke über EG ist eine Holzbalkendecke mit Schalung. Die Wände des Gebäudes sind auf die Innenseite ebenfalls unverputzt.



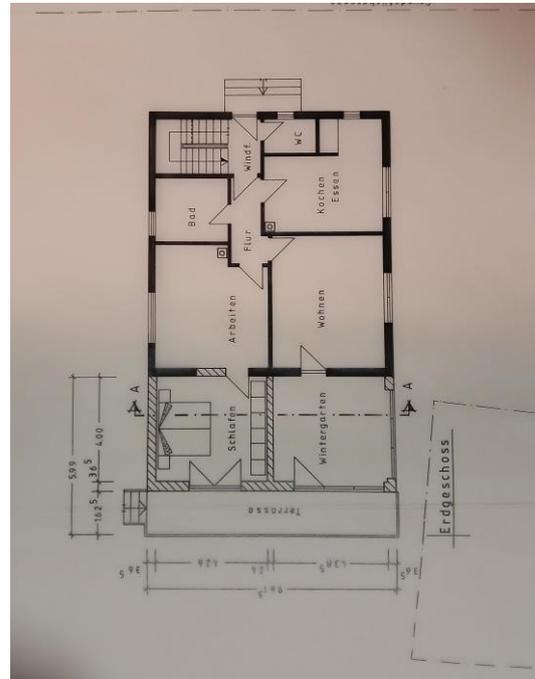
Das Gebäude hat eine Grundfläche von ca.  $9,00\text{ m} \times 6,50 = 58,50\text{ m}^2 \sim 59,00\text{ m}^2$

Die Garage ist in den KG des Anbaus integriert und wurde bereits beim Wohngebäude beschrieben.

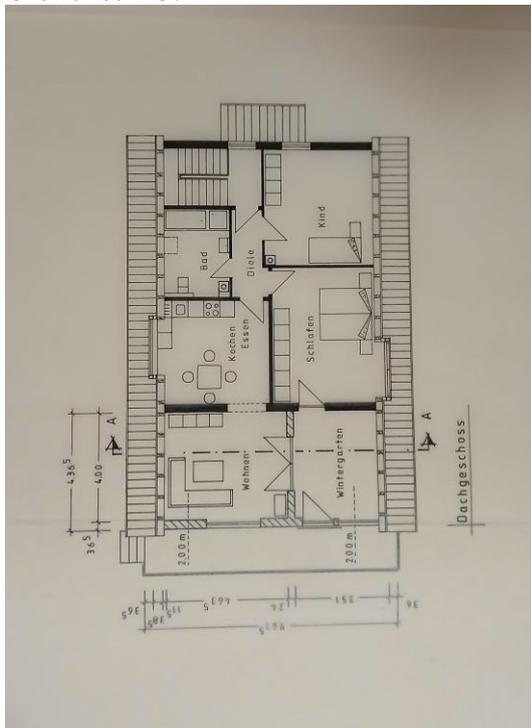
**Grundriss KG:**



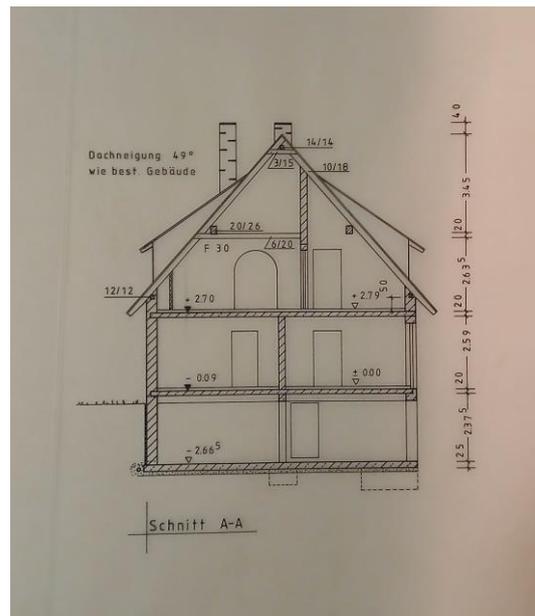
**Grundriss EG:**



**Grundriss DG:**



**Schnitt:**



## Ausschnitt Katasterplan:



## Ausschnitt Luftbild:



**Die Verwendung des Kartenmaterials der Bay. Vermessungsverwaltung ist nur für die Veröffentlichung im ZVG – Portal zulässig!  
Sämtliche weitere Erhebungen und Darstellungen sind urheberrechtlich geschützt. Eine Veröffentlichung außerhalb des ZVG Portals ist unzulässig.**

