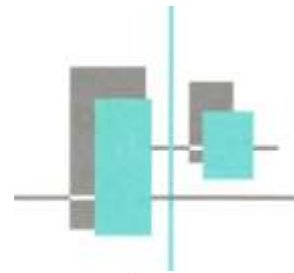


Thomas Pöllinger,  
Kirchenweg 9, 91080 Uttenreuth  
Tel.: 09131 – 4055120, Telefax.: 09131 – 4055121  
Schloßbergstraße 7, 96365 Nordhalben  
Tel.: 09267 – 9148595, Telefax.: 09267 - 9148596



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

## Exposé

**Aktenzeichen: 2 K 1/25**

26.07.2025



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

des mit einem Wohnhaus (Wochenendhaus) und einem Nebengebäude mit gesamt ca. 108  
m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche bebauten Grundstückes

**Alte Landstraße 47, 97218 Gerbrunn – Flstk. 1478/9 zu 1.175 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 08.04.2025 ermittelt mit

**386.000,00 €**

**(in Worten: dreihundertsechsdachtzigtausend)**

Anmerkung: es handelt sich dem Charakter nach um ein kleines Einfamilienhaus jedoch sind die Räume im KG gegenwärtig nicht Daueraufenthaltsräume.

Mieter:

Das Grundstück mit dem Gebäude wird zum Stichtag nicht mehr genutzt. Mietverträge bestehen gem. Angabe im Ortstermin nicht.

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 1/25

Ort:	Landkreis Würzburg
	<p>Die Gemeinde Gerbrunn liegt am östlichen Rand der Stadt Würzburg. Die Entfernung in das Stadtzentrum von Würzburg beträgt ca. 4 km.</p> <p>In Gerbrunn gibt es eine Ganztagschule und 3 Kindergarteneinrichtungen. Weiterführende Schulen befinden sich im angrenzenden Würzburg.</p> <p>Gerbrunn ist über die B 8 mit Autobahn A 3 von Nürnberg nach Frankfurt verbinden. Das Bewertungsobjekt liegt im östlichen Ortsgebiet am Rand der Bebauung. Östlich grenzen nur noch wenige Wohnhäuser an, südlich befindet sich nur Landwirtschaft- und Waldfläche sowie eine Freizeitanlage (ehem. Schießanlage). Die nächste Bushaltestelle liegt fußläufig ca. 10 min. entfernt.</p>
Wohn- bzw. Geschäftslage:	reine Wohnlage, als Geschäftslage in dem Ortsrandbereich ist das Objekt ungeeignet.
Art der Bebauung und Nutzungen	überwiegend wohnbauliche Nutzung, überwiegend offene, 1-geschossige Bebauung
Immissionen:	durchschnittliche Wohnlage für eine Ortsrandlage
topografische Grundstückslage:	Das Flurstück fällt von Südwesten nach Nordosten mit ca. 6% Neigung ab (ca. 2,5 m Höhenunterschied).
Gestalt und Form:	
Straßenfront:	Das Bewertungsobjekt grenzt mit der nordöstlichen Grundstücksgrenze an die Erschließungsstraße an mit ca. 28 m Straßenfront.
Bemerkungen:	Das Grundstück hat einen fast rechteckigen Zuschnitt.
 <b>Erschließung</b>	
Straßenart:	Die Straße „Alte Landesstraße“ ist eine bituminöse Anliegerstraße. Parken im öffentlichen Bereich ist möglich.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektr. Strom, Wasser und Abwasser aus der öffentl. Versorgung

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das Nebengebäude auf dem Bewertungsgrundstück mit einer Grundfläche von ca. 45 m<sup>2</sup> ist auf der nordöstlichen Grundstücksgrenze zur Straße und dem Nachbargrundstück errichtet.

Baugrund, Grundwasser:

Probleme mit Rückstau sind gemäß Angaben im Ortstermin nicht gegeben. Es kann durch die Hanglage zu Schichtenwasser kommen.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs von Gerbrunn, Blatt 7260, Ausdruck vom 02.01.2025 bestehen Eintragungen auftragsgemäß sind diese Eintragungen nicht zu bewerten. Etwaige Wertminderungen sind im unbelasteten Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Abstandsflächenübernahmeerklärungen:

Hierzu sind keine Angaben möglich.

Naturschutz / Denkmalschutz:

Gem. Daten des Bayern Atlas Plus besteht im Bereich der Bewertungsflurstücke kein Denkmalschutz für Gebäude, bzw. Bodendenkmäler.

Flächennutzungsplan/ Bebauungsplan:

Gem. schriftlicher Stellungnahme der Gemeinde Gerbrunn vom 23.03.2025 ist das Bewertungsobjekt im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt. Das Flurstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Roßsteige zweite Änderung“. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen wie folgt:  
Das Wohnhaus ist im Süden vollständig auf der Baugrenze errichtet. Zulässig sind Wohnhäuser mit einem Vollgeschoß als Einzelhaus mit offener Bebauung. Ein Ausschnitt aus dem Bebauungsplan befindet sich in der Anlage zu dem eigentlichen Gutachten.

Beitrags- und Erschließungszustand:

Gem. Angabe der Gemeindeverwaltung sind Zahlungen zu Verbesserungsbeiträgen noch offen.  
Diese wurde der Höhe nach von der Gemeindeverwaltung nicht benannt.



Private Anschlüsse:	Hierzu ist keine verbindliche Angabe möglich.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:	Das Bewertungsobjekt Flstk. 1478/9 wird zum Stichtag nicht bewohnt, Mietverträge bestehen gem. Angabe im Ortstermin nicht.
Altlasten:	Da kein Altlastenverdacht bestand, wurde keine Einsicht in das Altlastenkataster vorgenommen.
Energieausweis:	Ein Energieausweis existiert gem. Angabe im Ortstermin nicht.

**Gebäudebeschreibung** für das Wohnhaus mit einem Nebengebäude in 97218 Gerbrunn, Alte Landesstraße 47, Flstk. 1478/9.

Nutzung des Gesamtgrundstücks:	Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut, das gem. Angabe der Gemeinde als Wochenendhaus genehmigt wurde. Auf der Straßenseite befindet sich ein carportartiges Gebäude.
Art des Gebäudes:	1-geschossiges Wohnhaus, voll unterkellert, raumhaltiges Dach
Baujahr des Wohnhauses:	gem. Angabe im Ortstermin und der Gemeinde ursprüngliches Baujahr: ca. 1979
Modernisierungen:	zu Modernisierungen liegen keine Angaben vor. Gem. in Augenschein wurden die Fliesen in der Küche erneuert, tlw. auch im nördlichen Bereich des EG. Vermutlich wurden in diesem Zusammenhang auch die Decken in EG eingebaut. Teilweise wurden die Fensterelemente erneuert. Anstricharbeiten im EG wurden durchgeführt. Daten wann die vorgenannten Maßnahmen erfolgten liegen nicht vor.
Erweiterungen:	keine ersichtlich Ob der nördliche Bereich des EG mit der Vollverglasung nach Norden mit dem Hauptbaukörper errichtet wurde ist nicht bekannt.

#### Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	wahrscheinlich Betonstreifenfundamente
Kellerwände:	massiv

Umfassungswände:	massiv
Innenwände:	massiv im KG EG keine Trennwände (nur ein Raumteiler, massiv)
Geschossdecken:	vermutlich Stahlbetondecken über KG
Fußböden:	Estrich mit verschiedenen Belägen
Treppen:	Holzwingentreppe halbgewendelt mit Trittstufen
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster mit tlw. PVC- Rollläden
Türen:	
Hauseingangstüre:	braune ursprüngliche Holztür
Innentüren:	ältere weiße Holztüren mit Umfassungszargen (KG), im EG existieren keine Innentüren.
Heizung/Warmwasserversorgung:	Das Gebäude hat eine Ölzentralheizung der Fa. Sieger, vermutliches Baujahr ca. 1980, austauschbedürftig. Die Heizöllagerung erfolgt in einem Erdaußentank (gemäß Angabe Gläubigerin 5.000 Liter). Im Heizraum befinden sich ferner Installationen für das Außenschwimmbaden des Gartens. Die Beheizung der Räume erfolgt über Heizkörper. Im Wohnzimmer des EG ist ein Kaminofen eingebaut. Ob dieser den Anforderungen zum Emissionsschutz genügt, ist nicht bekannt. Auch liegen zum Erdtank keine Prüfberichte vor.
Elektroinstallation:	mittlerer Standard
Außenansicht:	Die Fassade ist mineralisch verputzt und gestrichen.
Dachrinnen:	gestrichenes Blech
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
	Die Dachuntersichten sind holzverschalt.
Dacheindeckung:	Pfannendeckung aus Ziegel (ursprüngliche Eindeckungen, teils mit Abplatzungen)



Kamin: Natursteinverkleidung mit Meidinger Scheibe

Besondere Bauteile: keine

Einrichtungsgegenstände: Im KG befindet sich noch eine Küche. Diese ist jedoch nicht Bewertungsbestandteil.

#### Zustand des Objekts:

Grundrissgestaltung: Das Erdgeschoss besteht aus einem Raum ohne Trennwände. Dieser Raum ist der eigentliche Wohnraum. Die Nebenräume befinden sich im KG-Bereich. Zu erreichen sind sie über eine Wangentreppe, die vom Wohnraum EG zu einem Flur im KG führt. Im KG befinden sich eine Küche, ein Badbereich, ein Schlafraum sowie der Heizungsraum. Aufgrund der Belichtungsmöglichkeit zum Stichtag muss bezweifelt werden, ob die Räume im KG, insbesondere der Schlafraum, die Anforderungen an einen Daueraufenthaltsraum erfüllt. Aus diesem Grund ist der KG-Bereich nur als Nutzfläche mit in die Flächenberechnung eingeflossen, auch wenn der Ausbaustandard dem von Wohnräumen überwiegend entspricht. Zur uneingeschränkten Nutzbarkeit der Räume im KG sind die Anforderungen nach Bay BO zu erfüllen (eventuell Abgrabungen des Geländes, etc.).

Belichtung und Besonnung: durchschnittlich, die Hauptverglasung des Wohnraums ist nach Norden orientiert

Bauschäden und Baumängel: Die Dacheindeckung ist überaltert. Die Ziegel zeigen Abplatzungen an der Oberfläche. Die Fassade weist leichte Rissbildung auf. Die Heizungsanlage ist überaltert. Hinsichtlich des Erdtanks sind keine Angaben möglich. Die Ausstattung des Badbereiches im KG mit Teppichboden ist nicht zeitgemäß, ebenso die vereinzelt aufgestellten Sanitärgegenstände. Zur eventl. Feinstaubproblematik (Immissionen) des Ofens ist keine Angabe möglich. Darüber hinaus ist der Betrieb des Schwimmbeckens kritisch zu hinterfragen, da davon ausgegangen werden muss, dass dieses mit Leitungs- und somit Trinkwasser betrieben werden muss. Ob eine Mangelhaftigkeit am Beckenkörper selbst gegeben ist, kann

nicht beurteilt werden (Stichwort: Dichtigkeit), ebenso ist keine Angabe zur Funktion Schwimmbadtechnik möglich.

Allgemeinbeurteilung:

Im Wesentlichen handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Wochenendhaus, das aber auch im Sinne eines Tiny House von einem Single oder einem Pärchen genutzt werden könnte. Bei der Nutzbarkeit des Schlafzimmers wird auf die bisherigen Ausführungen hingewiesen. Bezüglich der bereits aufgeführten Mängel sind Sofortmaßnahmen (Heizung) erforderlich.

Raumaufteilung:

Kellergeschoss:

Flur  
Heizungsraum  
1 Raum genutzt als Schlafzimmer  
1 Raum genutzt als Küche  
1 Raum genutzt als Bad

Erdgeschoss:

Wohnraum mit Kaminofen

Dachgeschoss:

kein Dachraum vorhanden, das EG hat ein raumhaltiges Dach

Innenansichten und Bodenbeläge:

Fußböden: EG:

Überwiegend Parkettboden im Wintergartenbereich:  
Fliesen  
KG:  
Küche: Fliesen  
Flur, Schlafen, Bad: Teppichboden  
Heizung: Fliesen

Wände:

Überwiegend verputzt und gestrichen, in der Küche im KG tlw. Fliesenbelag

Decken:

EG:  
Raumhaltiges Dach mit einer Untersicht aus gestrichenen Dachsparren und Holzschalung, jeweils weiß gestrichen  
KG:  
Teilweise verputzt und gestrichen, teilweise Paneelverkleidung Stand-WC mit Druckspüler

Sanitär:

KG:  
Freistehende Badewanne  
Eckwaschtisch auf Unterbau



## **Beschreibung der Außenanlagen**

Der überwiegende Bereich der Außenanlagen besteht aus verschiedenen Ziergehölzen. Diese haben teilweise eine Größe erreicht, die zu Verschattungen führt. Nördlich von dem Gebäude befindet sich eine Terrasse aus Fliesenbelag (teilweise schadhaft). An diese schließt sich nach Norden eine kleine Wiesenfläche mit dem Schwimmbad an. Soweit erkennbar handelt es sich um eine massive Konstruktion, die in der Erde eingebaut ist. Das Becken ist rechteckig und zum Stichtag mit Folien und Gittern abgedeckt. Der Hauszugang besteht aus Fliesen, die um das Haus geführt sind. Der Zugang von der Straße besteht aus Kantensteinen mit Waschbetonplatten. Auf der Südostseite des Grundstücks stehen kleine Holznebengebäude zu Abstellzwecken.

## **Beschreibung des Nebengebäudes**

Auf der Nordostseite des Grundstücks, direkt an der Straßengrenze, befindet sich ein Nebengebäude im Stil eines Carports. Die seitliche Begrenzung zum Hang besteht aus L-Betonsteinelementen. Der Fußboden ist mit Waschbetonplatten belegt. Der Aufbau des Nebengebäudes ist eine Holzkonstruktion, teilweise mit flach geneigtem Dach, tlw. als Satteldach.

Die seitlichen Wandflächen (auch zur Grundstücksgrenze) sind eine Holzverkleidung. Auch ist der Bereich zur Straße mit einer Holzbrüstung versehen. Um eine Genehmigungsfähigkeit herbeizuführen zu können, ist die Wandscheibe zum Nachbargrundstück massiv auszuführen im Rahmen eines gesonderten Genehmigungsverfahrens.

Der Zugang zum Grundstück erfolgt durch diesen Baukörper. Es muss davon ausgegangen werden, dass als Folge der vorliegenden Bauart für das Gebäude in der jetzigen Form (Grundstücksgrenzbebauung ohne Brandwand, Größe der Gesamtgrenzbebauung) keine Genehmigung nach Bay BO vorliegt.

## **Mieten und Nachfolgenutzung**

Das Wohnhaus ist nicht vermietet und mit Ausnahme der Küchenzeile nicht möbliert.

Die Nachfolgenutzung des Wohnhauses mit den Nebenräumen im KG ist wie ein Tiny House für eine alleinstehende Person oder einem 2-Personen-Haushalt möglich. Aufgrund der Lage in einem Bebauungsplangebiet besteht die Möglichkeit Erweiterungen an dem Gebäude vorzunehmen für den Fall das zusätzlicher Wohnraum erforderlich ist.

Die Problematik der Nebennutzflächen im KG kann über entsprechende Geländegestaltung bzw. den Einbau von z.B. einer Trennwand im EG und der Verlegung des Schlafbereiches gelöst werden.

Hinsichtlich der Heizungsanlage, bzw. der Sanitärinstallation sind jedoch kurzfristige Maßnahmen erforderlich. Auch ist in diesem Zusammenhang die Funktionsfähigkeit des Öltanks zu prüfen und die Prüfung der Rückstauenebene für die Entwässerung im KG.



## Ausschnitt aus dem Ortsplan



## Luftbild



## Grundriss KG

Darstellung aus einer Vertriebsunterlage.

Der Standard entspricht nicht dem Ist-Zustand.

Die Nutzung entspricht zum Stichtag nicht den Anforderungen der BayBO)

UNTERGESCHOSS



## Grundriss EG

Darstellung aus einer Vertriebsunterlage.  
Der Standard entspricht nicht dem Ist-Zustand.



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.

