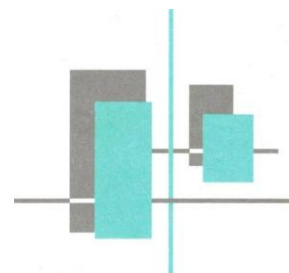


Thomas Pöllinger,  
Kirchenweg 9, 91080 Uttenreuth  
Tel.: 09131 – 4055120, Telefax.: 09131 – 4055121  
Schloßbergstraße 7, 96365 Nordhalben  
Tel.: 09267 – 9148595, Telefax.: 09267 - 9148596



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

## Exposé

**Aktenzeichen: 2 K 6/24**

28.03.2025



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

a) des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstückes  
**Kalkachweg 25, 91376 Weißenohe, Flstk. 76 zu 70 m<sup>2</sup>**  
**hierzu die zum Weg Flstk. 234 gezogene Teilfläche**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 05.11.2024 ermittelt mit

**257.000,00 €**

**(in Worten: zweihundertsiebenundfünfzigtausend)**

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 6/24

b) des mit einem Nebengebäude bebauten Grundstücks  
**Nähe Kalkachweg, 91376 Weißenohe, Flstk. 75/3 zu 440 m<sup>2</sup>**  
**hierzu die zum Weg Flstk. 234 gezogene Teilfläche**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 05.11.2024 ermittelt mit

**300,00 €**  
**(in Worten: dreihundert)**

c) des unbebauten Grundstücks – Weiher –, Landwirtschaftsfläche, Ödland, Gemarkung  
Weißenohe,  
**Flstk. 75/2 zu 1.500 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 05.11.2024 ermittelt mit

**1.000,00 €**  
**(in Worten: eintausend)**

d) des unbebauten Grundstücks – Grünland, Wald –  
Gemarkung Gräfenberg – Röttwiesen –,  
**Flstk. 1646 zu 2.480 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 05.11.2024 ermittelt mit

**4.000,00 €**  
**(in Worten: viertausend)**

e) des unbebauten Grundstücks – Mönchsberg –, Wald,  
Gemarkung Weißenohe,  
**Flstk. 203 zu 2.040 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 05.11.2024 ermittelt mit

**2.000,00 €**  
**(in Worten: zweitausend)**

Ort:

Die Bewertungsgrundstücke liegen im Gemeindegebiet von Weißenohe.  
Der Ort ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Gräfenberg.  
Der Ort liegt an der B2 von Nürnberg nach Bayreuth sowie an der Gräfenbergbahn die mit der Stadt Nürnberg verbindet. Die Entfernung nach Gräfenberg beträgt ca. 2 km, hier sind ausreichend Einkaufsmöglichkeiten vorhanden sowie eine Grund- und Mittelschule und eine Realschule.  
Das Flurstück 1646 der Gemarkung Gräfenberg liegt auch im Gemeindegebiet von Gräfenberg, jedoch nur ca. 200 m



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 2

Gerichts-AZ: 2 K 6/24

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

nördlich der Gemeindegrenze von Weißenhohe.

Die Grundstücke am Kalkachweg liegen im südlichen Ortsteil von Weißenhohe am Rand der Ortsbebauung am Verlauf der Kalkach, Illing und dem Aubach. Es handelt sich am Kalkachweg um eine Lage die eingeschränkt als Wohnlage geeignet ist. Als Geschäftslage sind die Grundstücke nicht geeignet. Die weiteren Grundstücke sind Außenbereichslage die weder zu Wohn- noch zur gewerblichen Nutzung geeignet sind.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Über den Kalkachweg ist eine Erschließung mit Kanal, Wasser und Strom vorhanden. Das Gebäude auf Flurstück 76 ist mit Strom, Wasser und einem Kanalanschluss erschlossen. Zur Erschließung des Wohngebäudes wurde zwischen dem Bauherrn und der Gemeinde Weißenhohe ein Erschließungsvertrag geschlossen. Die Abwasserleitung erfolgte demnach als Druckleitung. Für die Erschließung durch Trinkwasser und Entwässerung wurde im Rahmen dieses Vertrages auch eine Vorausleistung von 5.421,34 € vereinbart. Ausdrücklich nicht bekannt ist, inwiefern die Entwässerungsleitung funktionsfähig ist, bzw. vollständig hergestellt wurde. Gleiches gilt auch für die Funktionsfähigkeit der Trinkwasserversorgung.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Grundstücke am Kalkachweg:  
Hier liegen vermehrt Überbauten und Grenzbebauungen vor.

Auf dem Flurstück 76 befindet sich ein Wohnhaus. Dieses Gebäude überbaut im Osten das Flurstück 60/2 mit ca. 11 m<sup>2</sup> und das Flurstück 75 im Anschluss daran mit ca. 30 m<sup>2</sup>. Im Süden überbaut das Wohnhaus das Flurstück 77 mit ca. 14 m<sup>2</sup>. In Summe liegen von dem Wohnhaus auf Flurstück 76 nur ca. 30 m<sup>2</sup> auf dem eigentlichen Flurstück. Die überwiegende Fläche des Wohnhauses ist als Überbau auf Nachbargrundstücken errichtet. Im Rahmen der Baugenehmigung aus dem Jahr 2005 erfolgte die Errichtung des Wohnhauses auf den überbauten Grundstücken legal da sich diese im Eigentum des Bauherrn befanden. Da im Rahmen dieses Verfahrens



	jedoch grundstückswise zu bewerten ist, sind die im Gutachten aufgezeigten Konsequenzen des Überbaus zu beachten.
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	Zum Baugrund ist keine verbindliche Aussage möglich, jedoch ist am Kalkachweg von hohem Grundwasser und Schichtenwasser auszugehen.
Flächennutzungsplan:	Der gesamte Bereich der Flurstücke Am Kalkachweg ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Sämtliche weiteren Flurstücke liegen im unbeplanten Außenbereich.
Festsetzungen im Bebauungsplan und Sanierungsverfahren:	Es existieren keine Bebauungspläne, ein Aufstellungsbeschluss ist nicht gefasst. Für sämtliche Flurstücke gilt der § 35 BauGB für den Außenbereich
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Die bebauten Grundstücke Am Kalkachweg sind sogenanntes faktisches Bauland, es handelt sich um bebaute Grundstücke im Außenbereich. Sämtliche weiteren Grundstücke sowie Teilflächen bebauter Grundstücke sind reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft.
Beitrags- und Erschließungszustand:	Gem. Angaben im Ortstermin sind sämtliche angefallenen Herstellungsbeiträge beglichen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:	Es liegen weder Miet- noch Pachtverträge für die Flurstücke Am Kalkachweg vor. Die teilweise Nutzung der Flurstücke durch Ziegenhaltung ist gem. Angabe im Ortstermin illegal.
Altlasten:	Da kein Altlastenverdacht erkennbar war, wurde keine Einsicht in das Altlastenkataster vorgenommen.
Energieausweis:	Es liegt kein Energieausweis vor.
Brandversicherung:	Hierzu ist keine verbindliche Angabe möglich.



## Gebäudebeschreibung

für das Wohnhaus in 91367 Weißenhohe, Kalkachweg 25, – Flstk. 76



Nutzung des Gesamtgrundstücks:

Das Flurstück 76 ist mit einem Wohnhaus bebaut, wie bereits ausgeführt überbaut das Gebäude mehrere Grundstücke.

Art des Wohngebäudes auf Flstk. 76:

1 -geschossiges Wohnhaus, unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoß.

Baujahr des Wohnhauses:

2006 (Bauplan aus 2005)

Modernisierungen / Erweiterungen:

keine

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

massiv gemauert

Fundamente:

vermutlich Betonplatte

Kellerwände:

massiv, (Beton)

Umfassungswände:

massiv



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 5

Gerichts-AZ: 2 K 6/24

Fassade:	Wärmeverbundsystem, verputzt
Innenwände:	massiv gemauert
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Stahlharfentreppe mit Holzstufen
Fenster:	weiße Kunststofffenster isolierverglast Vor- satzrollläden
Türen:	
Hauseingangstüren:	weißes Kunststoffelement
Innentüren:	folierte Holztüren mit Holzumfassungszargen
Heizung / Warmwasserversorgung:	Zentrale Ölheizung der Fa. Viessmann kombiniert mit einem Festholzbrenner. Der Warmwasserboiler ist freistehend. Die Wohnräume werden über Kompaktheiz- körper beheizt. Die Öllagerung erfolgt über 2 Metallbatte- rietanks (soweit erkennbar doppelwandig). Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Heizung. Im Wohnbereich des EG besteht ein Schwedenofen. Dieser ist nicht Bestandteil der Bewertung.
Elektroinstallation:	Es liegt mittlerer Standard vor.
Dachrinnen:	Titanzink
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Pfannendeckung
Besondere Bauteile:	Eingangstreppe gefliest.
Einrichtungsgegenstände:	Das Gebäude ist nicht möbliert.
<u>Zustand des Objekts:</u>	
Grundrissgestaltung, Belichtung und Be- sonnung:	Zentral gelegenes Treppenhaus mit anschließender Verkehrsfläche (Flur) von der die Wohnräume abgehen. Die Ver- kehrsflächen sind sinnvoll angebracht.
Bauschäden und Baumängel:	Aufgrund der Lage in einem ziemlich ver- wilderten Umfeld ist die Dachfläche teilwei- se stark vermoost und die Fassade in Teilbe- reichen verfärbt. (Moosbildung infolge Tauwasseranfall) Die Dachrinne ist auf der Ostseite stark ver- unreinigt durch Laub, etc.



Fallrohre der Dachentwässerung sind getrennt.  
Die Innenwände im KG-Bereich zeigen oberhalb der Bodenplatte Verfärbungen auf.

Die Telefonfreileitung ist abgerissen. Die Treppe führt vom EG zum DG direkt am Fensterelement vorbei ohne Absturzsicherung (Bruchgefahr Verglasung).  
Im Gäste-WC fehlt eine Bodenfliese. Der Fliesenbelag im EG ist teilweise verfärbt.

#### Raumaufteilung:

##### **Kellergeschoss:**

Heizungsraum mit Öllager  
Waschraum  
2 Kellerräume  
Flur

##### **Erdgeschoss:**

Garderobe/Flur  
Gäste-WC  
Küche  
Essen/Wohnen

##### **Dachgeschoss:**

Kinderzimmer  
Zimmer  
Elternschlafzimmer  
Bad  
Diele

##### **Spitzboden:**

unausgebaut (nicht besichtigt)  
(gem. Angabe im Ortstermin)

#### Innenansichten und Bodenbeläge:

##### **Fußböden:**

KG: Überwiegend Fliesenbelag, Heizung: Estrich gestrichen  
(Farbe tlw. abgelaufen)  
EG: Fliesenbelag  
DG: Fliesenbelag

##### **Wände:**

KG: Außenwände: Beton, tlw. gestrichen, Innenwände: verputzt und gestrichen (mit Verfärbungen)  
EG: Gäste-WC: raumhoch gefliest ansonsten verputzt und gestrichen  
DG: Bad: raumhoch gefliest ansonsten verputzt gestrichen  
Schrägenverkleidung aus Gipskarton gespachtelt und gestrichen



<b>Decken:</b>	KG:	Stahlbetonfiligrandecke Fugen überwiegend geschlossen und gestrichen
	EG:	verputzt und gestrichen
	DG:	Gipskartonverkleidung gespachtelt und gestrichen

### **Beschreibung der Außenanlagen**

Die Außenanlagen auf dem Flurstück existieren nur auf der Nordseite und auf einem Teil der Westseite. Dieser Bereich ist eine Grünfläche die lediglich zeitweise gemäht wurde. Die Terrasse des Wohnhauses befindet sich als Überbau auf dem Flurstück 77. Sie ist mit Betonplatten belegt die teilweise überwachsen sind. Auf der Ostseite des Wohnhauses ist das Flurstück 60/2 bzw. 75 (beide überbaut) teilweise abgegraben so dass das Wohnhaus umlaufend begangen werden kann. Dieser Bereich ist ebenfalls überwachsen.

### **Nebengebäude**

Nebengebäude auf dem Grundstück bestehen nicht.

### **Nachfolgenutzung**

Zum Stichtag steht das Objekt leer. Es wurde von den Parteien nur der Bauplan vorgelegt. Aus diesem Grund wurde bei der VG Gräfenberg Einsicht in den Originalbauplan genommen sowie in den Erschließungsvertrag. Demnach wurde das Objekt legal errichtet.

Es ist jedoch bei Gebäuden die nach §35 Abs. 2 errichtet wurden zu beachten, dass eine bauliche Erweiterung nur nach der Maßgabe nach § 35 Abs. 4 möglich ist.

Ferner liegen bei dem Objekt die bereits benannten Überbauten vor. Um eine Nutzung zu erreichen die mit einem üblichen Einfamilienwohnhaus, vergleichbar baureifem Land, möglich ist, müsste ein potentieller Erwerber die Überbauten Grundstücke ebenfalls erwerben.

Dies ist jedoch, bedingt durch das Verfahren, nicht zwingend gewährleistet.

Grundsätzlich handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein typisches Wohnhaus für eine Familie mit ein bis zwei Kindern.

Nutzungsmöglichkeiten außerhalb des Wohnens scheiden aus. Hierzu wäre eine bauordnungsrechtliche Nutzungsänderung erforderlich auf deren Genehmigung kein Rechtsanspruch besteht.



**zu b) Flurstück 75/3, Nähe Kalkachweg Gemarkung Weißenohe zu 440 m<sup>2</sup> (0,440 ha),  
hierzu die zum Weg Flstk. 234 gezogene Teilfläche**

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Kulturart:	Grünland
Bodenart:	Lehm (L)
Zustands- Bodenstufe:	(III)
Bodengrundzahl:	45
Acker- / Grünlandzahl:	41



- Grundstücksform: Das Flurstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Im Süden dreieckig zulaufend. Die Länge in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 53 m.
- Entfernung zum Ort: Die nächstgelegenen baulichen Anlagen (Innenbereich nach § 34 BauGB) liegen ca. 60 m entfernt.
- Zufahrt: Das Flurstück liegt an einem geschotterten Wirtschaftsweg im Osten.
- topografische Lage: Das Gelände fällt von Süden nach Norden mit ca. 4 % Neigung ab.  
Von Osten nach Westen fällt das Gelände mit 14 % Neigung.

Nutzung des Gesamtgrundstücks:	Das Flurstück 75/3 ist soweit erkennbar mit einem Wellblechgaragegebäude bebaut.- Möglicherweise befindet sich auf dem Grundstück ein ehem. baufälliges vollkommen eingewachsenes Backhaus. Da die Grundstücksgrenzen in der Örtlichkeit nicht zu bestimmen waren ist hier keine abschließende Aussage möglich.
Art des Gebäudes auf Flstk. 75/3:	einfache Wellblechgarage mit Tonnendach im Falle des ehem. Backhauses: massives Gebäude mit Satteldach und Ziegeleindeckung.
Baujahr des Gebäudes:	nicht bekannt, aufgrund der Bauweise wird für die Wellblechgarage ein Baujahr ca. 1960 geschätzt. Das Backhaus dürfte aus der Zeit vor 1900 stammen.
Modernisierungen/Erweiterungen:	keine erkennbar
Pacht:	Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor.
Besonderheiten:	keine erkennbar
Zustand des Gebäudes:	Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen war nicht möglich. Das Gebäude ist zum Unterstellen neuerer Fahrzeuge nicht mehr geeignet. Die Fassade ist verfärbt. Es liegt Überalterung vor, ein Restwert besteht nicht. Das ehem. Backhaus ist stark verfallen. Ob eine Rekonstruktion noch möglich ist, muss bezweifelt werden.

### **Beschreibung der Außenanlagen**

Das Flurstück ist mit Anfluggehölzen, sowie Buschwerk bewachsen. Es ist fast vollständig biotopkartiert (Fläche Nr. 6333-1193-004).  
Es befindet sich im westlichen Bereich im Hochwassergebiet HQ häufig.  
Es liegt vollständig in einem wassersensiblen Bereich. Sämtliche Ausführungen zum Grundstück Flstk. 76 hinsichtlich des Bauplanungsrecht nach § 35 BauGB gelten auch für dieses Grundstück.



**zu c) Flurstück 75/2, Weiher – Landwirtschaftsfläche – Gemarkung Weißenhohe  
zu 1.500 m<sup>2</sup> (0,1500 ha)**

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Kulturart:	Grünland
Bodenart:	Lehm (L)
Zustands- Bodenstufe:	(III)
Bodengrundzahl:	45
Acker- / Grünlandzahl:	41



- Grundstücksform: Das Flurstück hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Die Länge in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 49 m. Die durchschnittliche Breite beträgt ca. 31 m.
- Entfernung zum Ort: Die nächstgelegenen baulichen Anlagen liegen ca. 60 m entfernt.
- Zufahrt: Das Flurstück hat keine eigene Zufahrt. Es wird über das Nachbargrundstück 78/4 angefahren.
- topografische Lage: Das Gelände fällt von Süden nach Norden mit ca. 3 % Neigung ab.  
Von Osten nach Westen fällt das Gelände mit 7 % Neigung.

Nutzung:

Das Grundstück ist tlw. eine Grünlandfläche.  
Der nördliche und westliche Grundstücksbereich besteht aus Anfluggehölzen.  
In diesem Bereich liegt eine biotopkartierte Fläche. Eine Fläche von ca. 1.150 m im Westen und Norden ist landwirtschaftlich nicht nutzbar, diese umfasst auch eine Fläche im Osten.

Pacht:

Es liegt für die Grünlandfläche kein Pachtvertrag vor.  
Gem. Augenschein wird die Fläche mit den angrenzenden Grünlandflächen bewirtschaftet.

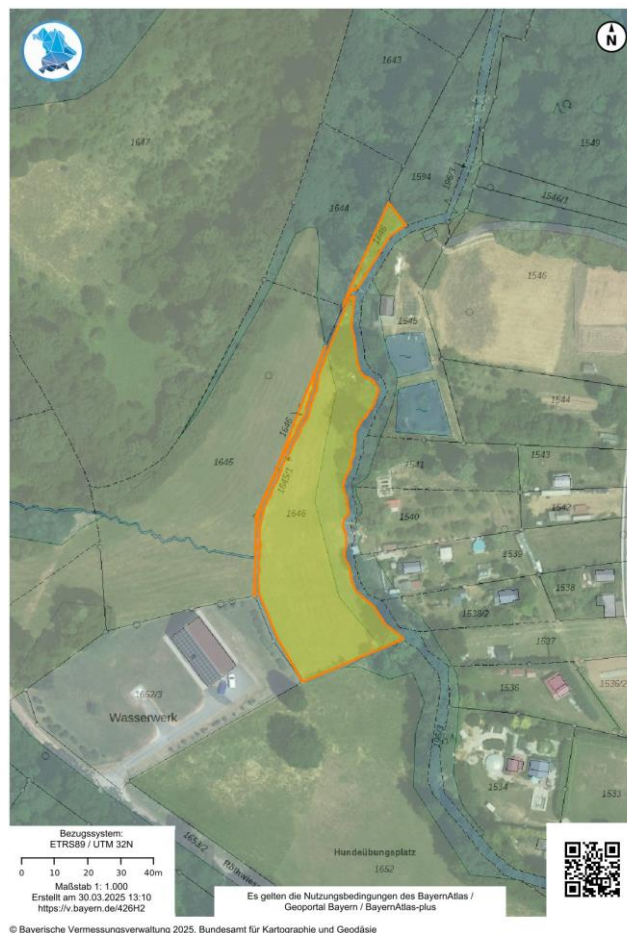
Besonderheiten:

keine erkennbar

**zu d) Flurstück 1646, Röttwiesen – Grünland, Wald – Gemarkung Gräfenberg zu 2.480 m<sup>2</sup> (0,2480 ha)**

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Kulturart:	Grünland
Bodenart:	Lehm (L)
Zustands-/Bodenstufe:	III
Acker- /Grünlandzahl:	40
Bodengrundzahl:	47



Grundstücksform:	<p>Das Flurstück hat einen stark unregelmäßigen Zuschnitt. Es liegt zwischen zwei Wasserläufen. Einer durchschneidet das Flurstück im Norden.</p> <p>Es handelt sich um Seitenarme der Kalkach.</p> <p>Die Gesamtlänge von Norden nach Süden beträgt ca. 145 m.</p> <p>Die durchschnittliche Breite beträgt ca. 20 m.</p>
Entfernung zum Ort:	Die nächstgelegenen baulichen Anlagen liegen ca. 0,5 km entfernt.
Zufahrt:	Die Zufahrt erfolgt vom Wasserwerk aus über einen Grünweg, der nicht abgemarkt ist und über benachbarte Flurstücke führt. Das Flurstück hat keine eigene Zufahrt.
topografische Lage:	Das Flurstück fällt von Westen nach Osten mit ca. 8 % Neigung ab. Im Norden (Waldbereich) beträgt die Neigung von Norden nach Süden ca. 3 %, im weiteren Verlauf steigt das Flurstück nach Süden wieder leicht an, weshalb eine Senke vorliegt.
Nutzung:	<p>Eine Fläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> ist eine dreieckige nach Norden spitz zulaufende Grünlandfläche.</p> <p>Die Restfläche ist eine Waldfläche aus Mischwald mit Anfluggehölzen. Hierbei ist jedoch nahezu der gesamte Bereich biotopkartiert (Nr. 6333-1188-003) als Auwald. Eine klassische forstwirtschaftliche Nutzung ist unwirtschaftlich.</p> <p>Eine Teilfläche dieses Bereiches liegt im Bereich Hochwassergefahrenfläche HQhäufig.</p> <p>Wirtschaftlich nutzbar ist der Bereich des Grünlands, für die bestockten Flächen besteht ein Marktinteresse vorrangig im Bereich des Naturschutzes.</p>
Pacht:	<p>Gem. Augenschein wird die Fläche mit den angrenzenden Grünlandflächen bewirtschaftet.</p> <p>Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor.</p>
Besonderheiten:	keine erkennbar



**zu e) Flurstück 203 „Mönchsberg“ – Waldfläche – Gemarkung Weißenohe  
zu 2.040 m<sup>2</sup> (0,2040 ha)**

Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen für Waldflächen nicht vor.



Grundstücksform:

Das Flurstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Im südwestlichen Bereich ist es nahezu dreieckig geschnitten. Die Länge von Osten nach Westen beträgt ca. 90 m, die Breite ca. 27 m.

Entfernung zum Ort:

Das Flurstück liegt ca. 0,2 km westlich der Bebauung von Weißenohe.

Zufahrt:

Zu dem Flurstück führen zwei Fußwege. Mit Maschinen ist es nur von der Südseite über Fremdfurstücke (Grünland) erreichbar.

topografische Lage:

Das Bewertungsflurstück fällt von Osten nach Westen mit ca. 36 % Gefälle ab.

Nutzung:

Eine exakte Lokalisierung war vor Ort nicht möglich. Aus diesem Grund wird die vorwiegende Bestockung im Umgriff beschrieben.



Diese besteht vorrangig aus Kiefern mit einem BHD von durchschnittlich 30 cm bei einem geschätzten Alter von 70 bis 80 Jahren. Nebenbestand sind Eiche und verschiedene Anfluggehölze.

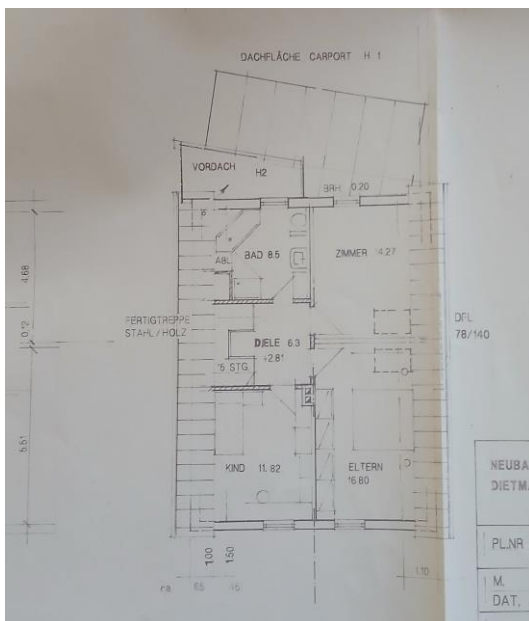
### Lage in der Region



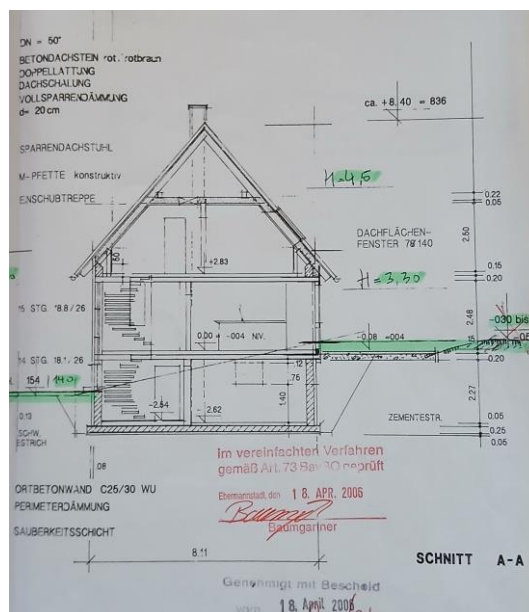
### topografische Übersichtskarte



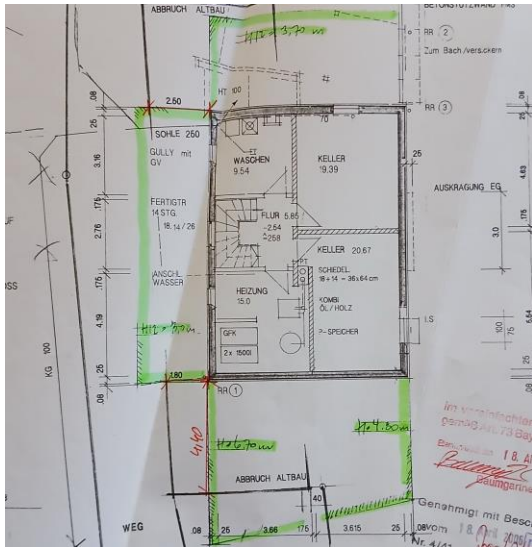
### Grundstück Flurstück 76:



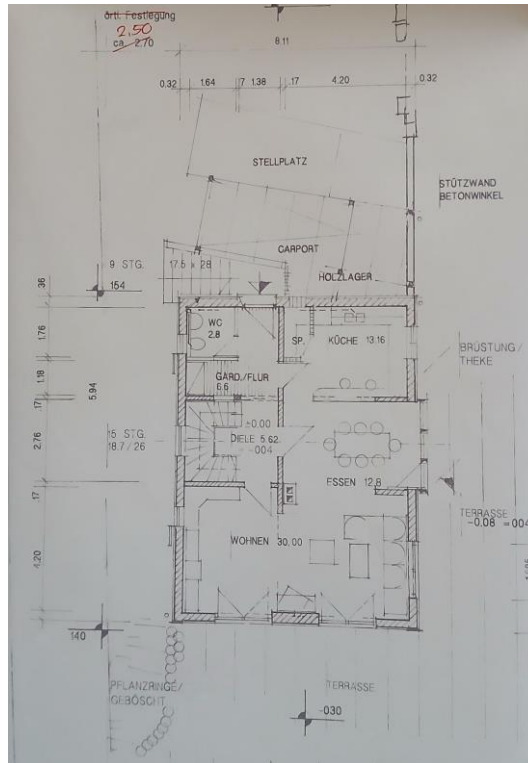
Grundriss DG



Schnitt



Grundriss KG



Grundriss EG

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.

