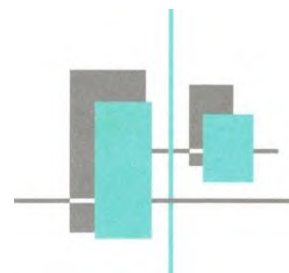


Thomas Pöllinger,  
Kirchenweg 9, 91080 Uttenreuth  
Tel.: 09131 – 4055120, Telefax.: 09131 – 4055121  
Schloßbergstraße 7, 96365 Nordhalben  
Tel.: 09267 – 9148595, Telefax.: 09267 - 9148596



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

## Exposé

**Aktenzeichen: 2 K 8/24**

05.03.2025



**Flurstück 77**



**Flurstück 77/2**

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

a) des mit einem Wohnhaus überbauten Grundstücks – Gebäude und Freifläche –  
Gemarkung Weißenöhe – Nähe Kalkachweg –,

**Flstk. 77 zu 347 m<sup>2</sup>**

**hierzu die zum Weg Flstk. 234 Weißenöhe gezogene Teilfläche  
1/1 Gemeinderecht**

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

**300,00 €**

**(in Worten: dreihundert)**

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 8/24

b) des unbebauten Grundstücks – Landwirtschaftsfläche,  
Gemarkung Weißenohe,  
**Flstk. 77/2 zu 1.209 m<sup>2</sup>**  
**hierzu die zum Weg Flstk. 234 Weißenohe gezogene Teilfläche**

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

**100,00 €**  
**(in Worten: einhundert)**

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.
Wohn- bzw. Geschäftslage, Art der umgebenden Bebauung und Nutzungen:	Die Grundstücke am Kalkachweg liegen im südlichen Ortsteil von Weißenohe 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.
Straßenfronten und Straßenarten:	Die Flurstücke wurden über eine kleine Stichstraße erschlossen. Der Kalkachweg ist zunächst bituminös befestigt, im weiteren Verlauf nur noch geschottert. Die Flurstücke liegen mit unterschiedlichen Längen an diesem Erschließungsweg. Dieser vorbenannte Weg ist das Flurstück 234.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Flurstück wird im Norden auf einer Fläche von ca. 17 m <sup>2</sup> durch das Wohnhaus auf dem Flurstück 76 überbaut. Eine Vereinbarung bezüglich einer Überbaurente liegt gem. Angabe im Ortstermin nicht vor. Im Südwesten grenzt das ehem. Mühlengebäude auf Flurstück 78/2 mit einer Länge von ca. 6 m an das Flurstück 77. Der Weg Flurstück 234 durchschneidet das Flurstück 77.



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 Grün- und Außenbereichsfläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Es bestehen keine Bebauungspläne. Ferner sind auch keine Aufstellungsbeschlüsse für eine Satzung für diese Bereiche gefasst. Die Bebaubarkeit richtet sich als Folge der o. g. Aussagen zum Stichtag ausschließlich nach §35 BauGB.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

Sämtliche Grundstücke sowie die Teilfläche des Grundstücks 77 sind reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

FFH-Gebiete / Naturschutz, Wasserschutz:

Alle Flurstücke liegen im Naturpark „Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst“. Entlang der Lillach und dem Aubach verlaufen wassersensible Bereiche. Beide Flurstücke liegen in diesem wassersensiblen Bereich. Entlang der Lillach und dem Aubach liegen ferner biotopkartierte Flächen als Ufer säume mit Hochstaudenfluren von östlich Dorfhaus bis Weißenohe. Der westliche Bereich des Flurstücks 77 ist biotopkartiert als Auwald entlang des Aubach. Dieser Bereich liegt ferner in einem Hochwassergebiet HQ häufig.



**zu a) Flurstück 77, Nähe Kalkachweg – Gebäude- und Freifläche – Gemarkung Weißenohe zu 347 m<sup>2</sup> (0,0347 ha)**

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen für das Flurstück vor:

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



Grundstücksform:

Das Flurstück 77 besteht aus zwei Teilflächen. Die westliche und die östliche Teilfläche sind durch den Weg Flurstück 234 durchschnitten.

Dieser Weg Flurstück 234 ist dem Flurstück 77 zugebucht. Die westliche Teilfläche liegt im Bereich des Aubachs (Uferbereich). Sie hat im Norden einen dreieckigen Zuschnitt, im Osten verläuft sie entlang des Weges. Der südliche Bereich weist einen Einschnitt durch das Gebäude auf Flurstück 78/2 auf. Der östliche Bereich ist im Norden durch das Gebäude auf dem Flurstück 76 überbaut. Der Überbau umfasst ca. 17 m<sup>2</sup>. Eine Überbaurente ist gem. Angabe im Ortstermin nicht vereinbart.

Der Überbau wird über eine geschätzte Restnutzungsdauer des Wohnhauses mit geschätzt 60 Jahre bestehen bleiben.

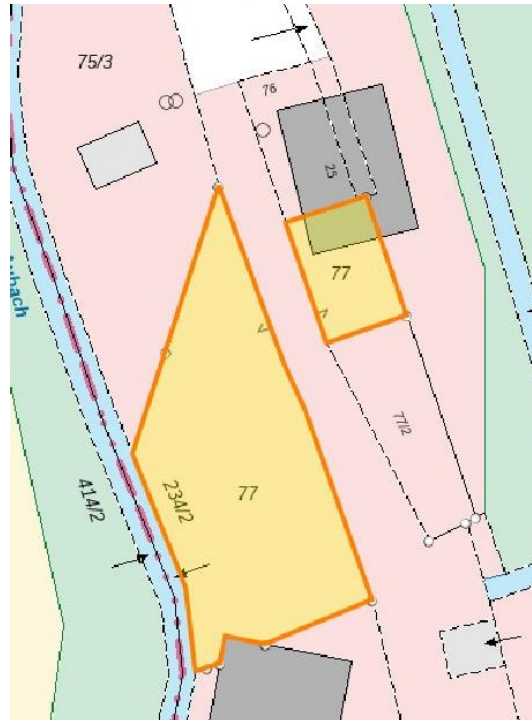
Grundsätzlich ist der östliche Grundstücksbereich rechteckig geschnitten.



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 4

Gerichts-AZ: 2 K 8/24



- Entfernung zum Ort: Die nächstgelegenen baulichen Anlagen liegen ca. 60 m entfernt.
- Zufahrt: Das Flurstück liegt an einem geschotterten Wirtschaftsweg der das Flurstück durchschneidet.
- topografische Lage: Vom westlichen Grundstücksrand bis zur östlichen Grenze steigt das Grundstück mit ca. 20 % Neigung an. Von Süden nach Norden fällt es mit 4 % Neigung ab.
- Nutzung: Eine landwirtschaftliche Nutzung ist nicht möglich. Das Flurstück ist fast vollständig mit verschiedenen Anflughölzen bewachsen. Entlang der Giebelwand des Gebäudes aus Flstk. 76 auf der Südseite ist auf dem Bewertungsgrundstück eine Terrasse angelegt die seitlich zum westlich angrenzenden Weg mit Naturstein befestigt ist. Aufgrund der Beschränkungen des § 35 BauGB ist eine bauliche Nutzung des Flurstücks planungsrechtlich nicht möglich. Dies betrifft im Übrigen auch Einzäunungen und dergleichen.
- Pacht: Es liegt für die gem. Angabe im Ortstermin kein Pachtvertrag vor.
- Besonderheiten: keine erkennbar, Ausnahme Überbau



**zu b) Flurstück 77/2, Nähe Kalkachweg – Landwirtschaftsfläche – Gemarkung Weißenhohe zu 112 m<sup>2</sup> (0,0112 ha)**

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen für das Flurstück vor:

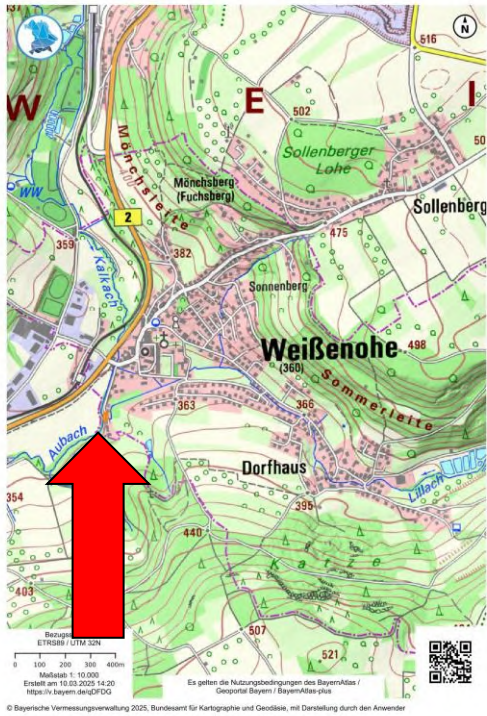
Kulturart:	Grünland
Bodenart:	Lehm (L)
Zustands-/Bodenstufe:	45
Acker- /Grünlandzahl:	41



Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen langgezogenen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Die mittlere Breite in Ost-West-Richtung beträgt ca. 5 m, die Länge in Nord-Süd-Richtung ca. 16 m.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück grenzt im Süden an den östlichen Bereich des vorbeschriebenen Flurstücks 77 an und ist somit ca. 70 m von der nächstgelegenen Bebauung entfernt.
Zufahrt:	Das Flurstück liegt an einem geschotterten Wirtschaftsweg Flstk. 234.
topografische Lage:	schwach geneigt nach Süden ansteigend
Nutzung:	Das Grundstück ist eine Brachfläche. Es ist mit Anfluggehölzen bewachsen und weder baulich noch landwirtschaftlich nutzbar.
Pacht:	Zu eventl. Pachtverhältnissen auf dem Grundstück liegen keine belastbaren Angaben vor. Gem. Angabe im Ortstermin ist das Flurstück nicht verpachtet.
Besonderheiten:	keine erkennbar



### Ausschnitt topografische Karte



### Ausschnitt Katasterplan Flurstück 77



### Ausschnitt Katasterplan Flurstück 77/2



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.