

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

## Exposé

**Aktenzeichen: 2 K 46/23**

10.01.2024

## 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 Wohnhaus mit Einliegerwohnung mit drei Garagen mit geschätzt  
ca. 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche bebauten Grundstückes

**Horneckstr. 13, 91336 Heroldsbach, Flstk. 131/3 zu 1.139 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 09.01.2024 ermittelt mit

**490.000,00 €**

**(in Worten: vierhundertneunzigtausend)**

**Die Wohnung im Dachgeschoß konnte nicht besichtigt werden.**

Grundbuch: Amtsgericht Forchheim  
Band 15, Blatt 459, lfd. Nr. 1: Flstk. 131/3

Kataster: Gemarkung: 131/3: Thurn

Flurstück: lt. Grundbuchauszug vom 12.07.2023:  
Flstk. 131/3 zu 1.139 m<sup>2</sup>



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 1

Gerichts-AZ: 2 K 46/23

Mieter und Nutzer: Das Gebäude auf Flstk. 131/3 wird von einer Miteigentümerin im DG bewohnt.

**Grundsätzliche Vorbemerkung bei der Bewertung:**

**Das von der Miteigentümerin bewohnte DG konnte nicht besichtigt werden. Der Zutritt zu dieser Wohneinheit wurde nicht zugelassen.**

Landkreis:	Forchheim
Ort:	Heroldsbach: Heroldsbach liegt ca. 5 km südwestlich von Forchheim. Die Gemeinde ist überregional bekannt durch den Erlebnispark Schloss Thurn. In Heroldsbach gibt es 2 Kindergärten, eine Grund- und Mittelschule. Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden.  Die Verkehrsanbindung nach Bamberg, Nürnberg und Erlangen ist über die nahegelegene Autobahn A 73 gut. Für Heroldsbach befinden sich weiterführende Schulen in Forchheim.
Verkehrslage, Entfernungen, Wohn- bzw. Geschäftslage:	Flstk. 131/3, Thurn: Das Flurstück liegt in einem Wohngebiet südlich der unteren Hauptstraße des Ortsteils Thurn. Es handelt sich um eine Wohnlage, als Geschäftslage ist das Flurstück nicht geeignet.
Art der Bebauung und Nutzungen:	Wohnhäuser überwiegend zweigeschossig in überwiegender offener Bauweise.
Immissionen:	Flstk. 131/3: keine Immissionen erkennbar
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Flstk. 131/3: Gem. Angabe im Ortstermin: Wasser, Kanal, Strom
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Flstk. 131/3: Das Wohnhaus auf dem Grundstück unterschreitet die Abstandsflächen im Norden. Der nordwestliche Anbau ist auf der Grundstücksgrenze errichtet.



Festsetzungen im Bebauungsplan und Sanierungsverfahren:

Flstk. 131/3:  
Gem. schriftlicher Stellungnahme der Gemeinde Heroldsbach vom 28.10.2023 liegt das Bewertungsobjekt im Bereich des Bebauungsplans:  
„Thurn Süd-Ost“.

Beitrags- und Erschließungszustand:

Flstk. 131/3:  
Gem. Auskunft der Gemeinde Heroldsbach ist noch eine Rate von 241,38 € aus dem Verbesserungsbescheid Wasser offen.

Private Leitungen:

Es liegen gem. Angabe im Ortstermin keine Unterlagen über nicht grundbuchrechtlich gesicherte öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen vor.  
Die Starkstromleitung sowie das Kabelrecht sind im Grundbuch eingetragen.

Energieausweis:

Es liegt kein Energiebedarfsausweis vor.

### **Gebäudebeschreibung**

für das Wohnhaus mit drei Garagen in 91336 Heroldsbach, Horneckstr. 13  
– Flstk. 131/3

**Wie bereits ausgeführt, konnte die Wohnung im DG nicht besichtigt werden. Aus diesem Grund sind hierfür keine Aussagen möglich die überprüft werden konnten. Es können in der Folge Abweichungen vorliegen.**

Nutzung des Gesamtgrundstücks:

Das Flurstück 131/3 ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung im DG und drei Garagen bebaut.

Art des Wohngebäudes auf Flstk. 131/3:

1 -geschossiges Wohnhaus voll unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoß.

Baujahr des Wohnhauses:

Gem. Angabe im Ortstermin 1961.

Modernisierungen / Erweiterungen:

Gem. Angabe im Ortstermin erfolgten folgende Maßnahmen:

- 1) 1980 Einbau eines Kachelofens mit Warmluftschächten in das DG.
- 2) 1984 wurde auf die Einzelgarage im Westen des Wohnhauses ein Dachgeschoß aufgebaut.
- 3) 1995 erfolgte der Einbau der Ölzentralheizung mit Warmwasserversorgung, sowie die Erneuerung des Bades im EG. Das Bad im DG wurde letztmalig 1975 erneuert.
- 4) 2000 Errichtung des Wintergartens.
- 5) 2005 Errichtung der Doppelgarage.
- 6) 2005 Errichtung Gaupe im DG Nordseite



7) ohne Datum: Austausch der Fens-  
terelemente im EG.

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:	massiv gemauert
Fundamente:	Streifenfundamente
Kellerwände:	massiv
Umfassungswände:	massiv
Fassade:	mineralisch verputzt DG-Westgiebel: Kunstschiefer
Innenwände:	massiv gemauert
Geschosdecken:	über KG und EG: Einlegedecken
Treppen:	KG-EG      Betontreppe, tlw. mit Fliesen, tlw. mit Werkstein belegt EG-DG      Betontreppe mit Teppich-- belag auf Holzstufen
Fenster:	EG: braune Kunststoffelemente DG: ältere Holzfenster überwiegend mit Kunststoffrollläden Außenwetterbänke: Kunststein Innenfensterbänke: Werzalith
Türen:	
Hauseingangstüre:	EG: ursprüngliches Holzelement mit Glas- ausschnitt
Innentüren:	ursprüngliche Holztüren mit Holzzargen
Heizung / Warmwasserversorgung:	Die Wohnräume im EG und OG werden über Heizkörper erwärmt. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Ölheizung im KG. Es handelt sich um eine Anlage der Fa. Fröling mit integriertem Speicher. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral. Die Öllagerung erfolgt in Kunststofftanks mit insgesamt 4000 Liter Inhalt. Im EG befindet sich ein Kachelofen im Be- reich Wohne/Essen. Dieser wird vom Flur aus betrieben. Es bestehen laut Angabe im Ortstermin warmluftschächte in Räume im DG.
Elektroinstallation:	Es liegt mittlerer Standard vor.
Dachrinnen:	Kupferblech



Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Biberschwanzdeckung
Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Balkon DG</li> <li>- Dachgaupen</li> <li>- Kelleraußentreppe</li> <li>- Wintergarten</li> </ul>
Einrichtungsgegenstände:	<p>Das EG ist noch möbliert.  Die Möblierung ist nicht Gegenstand der Bewertung.  Die Räume im DG konnten nicht besichtigt werden.</p>
<u>Zustand des Objekts:</u>	
Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung:	zentral innen gelegener Flur mit abgehenden Räumen
Bauschäden und Baumängel:	<p>Außenfassade:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fassade weist kleine Haarrisse auf.</li> <li>- Die Betonbodenplatte der Kelleraußentreppe ist gerissen.</li> </ul> <p>Innenbereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Textilbelag der Treppe zum DG ist schadhafte.</li> <li>- Im Hauswirtschaftsraum im KG liegen Feuchteschäden an der Decke vor.</li> <li>- Im KG haben die Innentüren nur eine lichte durchgangshöhe von ca. 1,80 m.</li> </ul> <p>Zum DG sind keine Angaben möglich</p>
<u>Raumaufteilung:</u>	
<b>Kellergeschoss:</b>	3 Kellerräume Heizung/Öllager Hauswirtschaft Flur
<b>Erdgeschoss:</b>	Flur Speis Bad (ehem. WC und Bad) Küche Schlafzimmer Kinderzimmer und Wohnzimmer (jetzt 1 Raum) Wintergarten



**Dachgeschoss:  
(laut Flächenberechnung)**

Schlafzimmer  
Kinderzimmer  
Wohnzimmer  
Küche  
Bad  
WC  
Speis  
Flur

Innenansichten und Bodenbeläge:

Fußböden: KG:

Überwiegend Fliesenbelag

EG:

Überwiegend Parkett, gem. Angaben im Ortstermin sind die vorhandenen Teppichböden auf Parkett verlegt.  
Im Bad Fliesenbelag, in der Speis Linoleumbelag.

DG:

keine Angabe möglich

Wände:

KG:

verputzt und gestrichen

EG:

Überwiegend tapeziert, im Bad raumhoch gefliest

DG:

keine Angabe möglich

Decken:

KG:

verputzt und gestrichen

EG:

Überwiegend Holzdeckenverkleidung in den Wohnräumen,  
in den Nebenräumen verputzt und gestrichen.

DG:

keine Angabe möglich

Sanitäreinrichtung:

EG Bad:

Badewanne

Dusche mit Abtrennung

Waschbecken

Hänge WC

**Beschreibung der Außenanlagen**

Die Außenanlagen bestehen überwiegend aus Rasenfläche mit verschiedenen Büschen in den Randbereichen, sowie einer immergrünen Hecke im Bereich des Südostens.

Ferner befinden sich auf dem Grundstück ein kleiner Gartenteich sowie kleinere Nebengebäude als Holzlege.

Im Zufahrtsbereich zu der Garage ist ein zweiflügliges Metalltor und ein gesondertes kleines Metalltor für den fußläufigen Zugang errichtet. Die weitere Einfriedung zur Straße ist ein Jägerzaun.

Auf der Nordseite existiert ein Maschenzaun.

Die Zufahrt zur Garage und zum Hauseingang ist mit Betonplatten befestigt. Auf der Nordseite des Grundstücks besteht der Gehweg aus Verbundsteinpflaster.



## Nebengebäude

Auf der Südostseite des Grundstücks ist eine Doppelgarage aus Fertigteilgaragen errichtet. Vor dem Wohnzimmer befindet sich ein Wintergarten aus zweifarbigen Kunststoffelementen (aussen braun, innen weiß). Dieser Wintergarten ist im Bereich der ehem. Terrasse errichtet und ist beheizt.

Durch die Fußbodenkonstruktion die sehr wahrscheinlich ohne Abdichtung erbaut wurde, kommt es in dem Wintergarten zum Stichtag zu erheblicher Kondenswasserbildung an der Verglasung und den Kunststoffelementen.

Auf der Westseite des Wohngebäudes befindet sich eine gemauerte Garage die im späteren Verlauf ein Satteldach mit einem Anbau erhalten hat. Das DG ist unausgebaut, hat jedoch bereits gem. Angabe im Termin Heizungsleitungen für einen späteren möglichen Ausbau. Der Zugang zum DG erfolgt vom Anbau aus über eine einfache Holzstiege.

Die Garage hat ein zweiflügliges Holztor, der Anbau zwei braune Holztüren, jeweils als Zugang von Norden nach Süden.

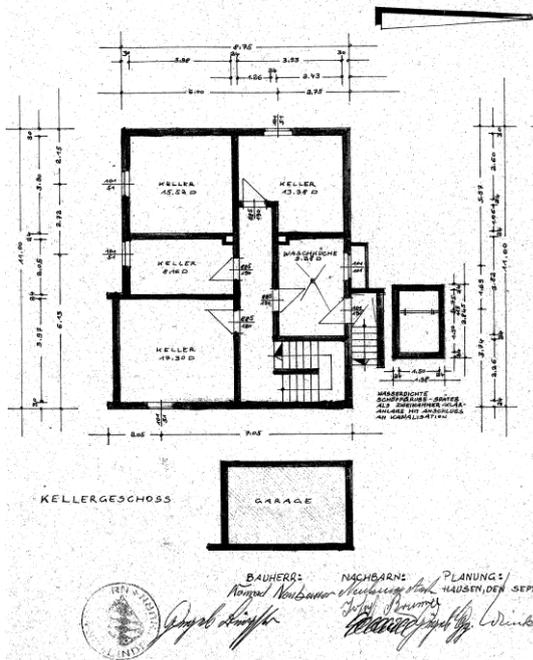
Ausschnitt Katasterplan Flurstück 131/3:



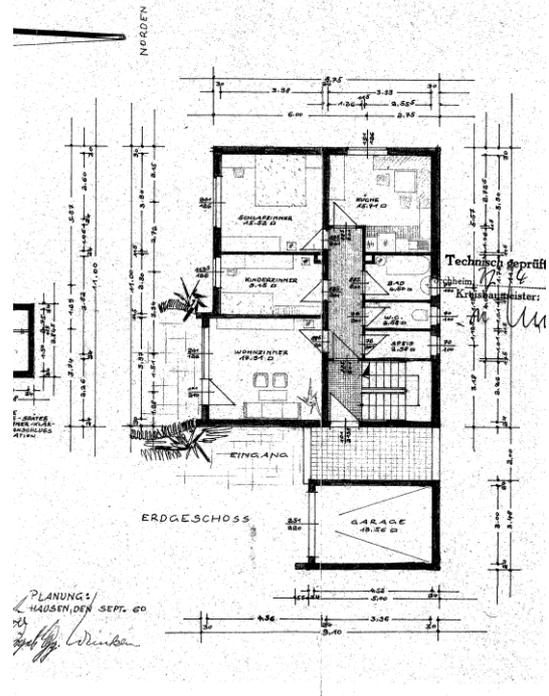
Ausschnitt Luftbild Flurstück 131/3



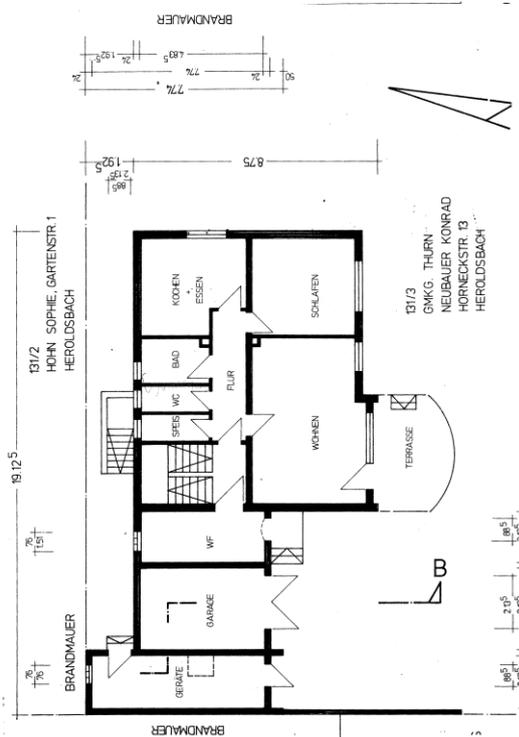
Grundriss KG Flurstück 131/3:



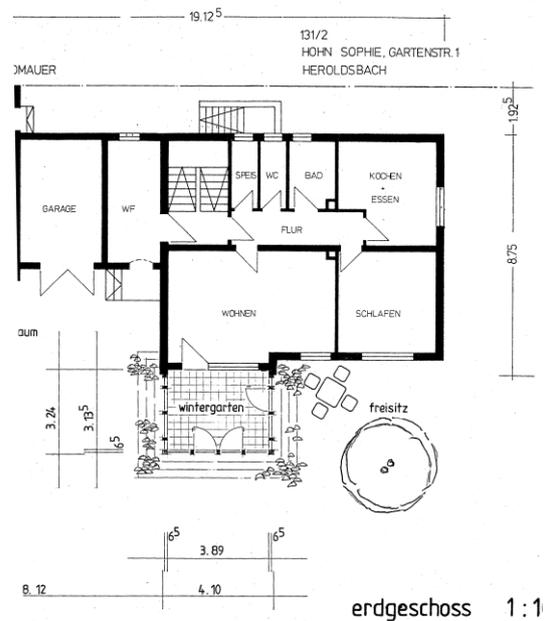
Grundriss EG Flurstück 131/3:



Grundriss Anbau Flurstück 131/3:



Grundriss Wintergarten Flurstück 131/3:



Die Verwendung des Kartenmaterials der Bay. Vermessungsverwaltung ist nur für die Veröffentlichung im ZVG – Portal zulässig!