

Sachverständige Kerstin-Borries-Pöllinger
Rezelsdorfer Str. 27c, 91085 Weisendorf
Tel.: 09163 9940041 o. 015142306423
email: kerstin.poellinger@me.com

An das
Amtsgericht Weiden i.d. OPf.
Abteilung für Immobilienvollstreckung
Ledererstr. 9
92637 Weiden i.d. OPf.

Kerstin Borries-Pöllinger

**Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken / Land-
wirtschaft**

**Mitglied im Gutachterausschuss
des Landratsamtes
Neustadt a.d.Aisch – Bad – Windsheim**

**Mitglied im Gutachterausschuss
des Landratsamtes Ansbach**

**Mitglied im Sachverständigen-kurato-
rium (SVK)
Mitglied im Hauptverband für die land-
wirtsch. Buchst. und Sachverständi-
gen (HLBS)**

Zertifizierte Mediatorin



06.02.2026
AZ: 2 K 63 / 25

Exposé

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

des mit einem Wohnhaus, einer Scheune mit ehemaligem Stallbereich, einem
Holzschuppen, einem Unterstand mit Werkstatt und einer Blechgarage bebauten
Grundstückes

Hauptstr. 11, 91281 Kirchenthumbach – Flstk.30 zu 2.135 m²

- Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil an den noch
unverteilten Gemeindebesitzungen -

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 16.01.2026 ermittelt mit

242.000.- €

(in Worten: zweihundertzweiundvierzigtausend)

**Eine Besichtigung des Wohnhauses von innen war nicht möglich, das Gutachten wurde
nach äußerem Anschein erstellt.**

Vorbemerkungen

Grundbuch	Auszug vom 25.09.2025 Amtsgericht Weiden i.d. OPf. Grundbuch von Thurndorf Blatt 775 <table><tr><td><u>Lfd.Nr.</u></td><td><u>Flst.</u></td><td><u>Größe / m²</u></td></tr><tr><td>3</td><td>30</td><td>2135</td></tr></table>	<u>Lfd.Nr.</u>	<u>Flst.</u>	<u>Größe / m²</u>	3	30	2135
<u>Lfd.Nr.</u>	<u>Flst.</u>	<u>Größe / m²</u>					
3	30	2135					
Kataster	Gemarkung Thurndorf						
Auftraggeber	Amtsgericht Weiden i.d. OPf. Ledererstr. 9 92637 Weiden i.d. OPf.						
Auftrag vom	25.09.2025						
Grund der Gutachtenerstellung	Verkehrswertermittlung wegen Aufhebung der Gemeinschaft						
Rechtsgrundlagen der Wertermittlung	Baugesetzbuch, ImmoWertV 2021, Wertermittlungsrichtlinien in jeweils gültiger Form zu den Stichtagen						
Ortsbesichtigungen	10.12.2025 16.01.2026						
Teilnehmer an dem Ortstermin:	Der Antragsteller mit Begleitung Frau Kerstin Borries – Pöllinger						
Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag	16.01.2026						
Vorliegende Unterlagen	- Lageplan im M 1:1.000 - Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses des Landratsamtes Neustadt an der Waldnaab. - Grundbuchauszug vom 25.09.2025 - Stellungnahme des Bauamtes der VG Kirchenthumbach						

Die formelle und materialle Rechtmäßigkeit der vorhandenen Bebauung wird vorausgesetzt.

Grund- und Bodenbeschreibung, Lage, Gestalt und Form:

Bundesland: Bayern
Landkreis: Neustadt an der Waldnaab
Ort: Kirchenthumbach, OT Thurndorf

Thurndorf ist ein Dorf in der Oberpfalz und ein Gemeindeteil des Marktes Kirchenthumbach. Das Pfarrdorf liegt am Fuß des Küttschenrainbergs, der mit 647 m ü. NHN eine der höchsten Erhebungen des Frankenjuras ist.

Thurndorf liegt circa 1 km entfernt von der Grenze zwischen der Oberpfalz und Oberfranken. Die in westlicher Richtung nächstgrößere Stadt ist Pegnitz. In Richtung Osten ist die nächste größere Ansiedlung der Markt Kirchenthumbach.

Der Ort Thumbach hat circa 150 Häuser.

In ca. 10 km Entfernung liegt der Truppenübungsplatz Grafenwöhr.

Demographische Entwicklung:

Thurndorf hat zum Stand September 2023 ca. 700 Einwohner.

Der Markt Kirchenthumbach hat insgesamt ca. 3270 Einwohner.

Verkehrslage, Entfernungen:

Pegnitz ist ca 8 km Luftlinie entfernt, von Thurndorf aus verkehrt nur der Schulbus. Der öffentliche Bus verkehrt 1 x täglich nach Creußen. Weitere öffentliche Verkehrsmittel sind nicht gegeben mit Ausnahme des Bestelltaxi.

Straßenseitig ist Thurndorf erschlossen über die Verbindungsstr. NEW 43 und NEW 44. Die Staatstr. 2120 ist ca 5 Autominuten entfernt.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Es handelt sich um eine reine Wohnlage, keine Geschäftslage.

Südwestlich angrenzend befindet sich das Gebäude der Feuerwehr, gegenüber die Kirche.

Art der Bebauung und Nutzungen:

Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus offener zweigeschossiger Wohnbebauung mit Nebengebäuden, tlw. aus ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben.

Immissionen:

Immissionen sind vorhanden, da die Ortsdurchfahrt nordwestlich direkt an dem Wohnhaus vorbeiführt. Gleichzeitig sind über das Feuerwehrgebäude und die bekannte St. Jakobus Kirche nur zeitweise erhöhte Immissionen zu erwarten.

Topografische Grundstückslage:

Das Flst 30 hat von Nord nach Südost eine Länge von ca. 64 m und fällt um ca. 5,70 m ab.

Die schmalste Stelle des Grundstückes ist ca. 20 m breit, die breiteste Stelle ca. 55 m.

Hier besteht ein Geländeabfall von West nach Südost um ca. 2,40 m.

Gestalt und Form:

Das Grundstück hat eine unregelmäßige Form mit Ausbuchtung im südwestlichen Bereich.

Straßenfront:

Die Straßenfront beträgt ca. 23 m an der nord-westlich gelegenen Hauptstraße.

Erschließung

Straßenart:

Die an dem Bewertungsobjekt vorbeiführende Straße ist eine Ortsstraße mit beidseitigen Gehwegen.

Höhenlage zur Straße:

Das Flurstück 30 liegt mit der Zufahrt eben zur Straße, fällt aber unmittelbar danach deutlich ab in Richtung Südosten.

Der Zugang zum Haus befindet sich auf der östlichen Giebelseite des Gebäudes und liegt leicht unterhalb des Straßenniveaus.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Es sind Anschlüsse für Strom, Wasser und Abwasser gegeben.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das ehemalige Stallgebäude mit Scheune ist mit der östlichen Gebäudeseite auf der Grenze zu dem Nachbarflurstück 21 errichtet. Das Nebengebäude des westlichen Nachbarflurstücks Nr. 32/3 ist auf der westlichen Grundstücksgrenze des Bewertungsobjektes errichtet.

Baugrund, Grundwasser:

Gemäß Angaben im Ortstermin weist das Kellergeschoss keine Feuchtigkeit auf. Es soll eine intakte Dränage eingebaut sein. Aufgrund der Bewertung nach äußeren Anschein konnte dies nicht nachgeprüft werden.

Infolge der abfallenden Topographie des Geländes ist insgesamt mit Schichtenwasser aufgrund der leichten Hanglage zu rechnen.

Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Für die laufende Nummer 3 der Grundstücke (FINr. 30) ist mit der laufenden Nr. 1 im Grundbuch in der zweiten Abteilung folgende Eintragung gegeben:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Weiden i.d. OPf., AZ: 2 K 38/25); eingetragen am 13.05.2025.

Die oben genannte Eintragung wird nicht bewertet.

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist für das Flurstück 30 eingetragen:

„Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil an den noch unverteiltern Gemeindebesitzungen“.

Im Ortstermin konnte nicht geklärt werden, was das eingetragene Gemeinderecht beinhaltet. In der Regel handelt es sich hierbei um historische Rechte, die in Vergessenheit geraten, wenn sie nicht mehr ausgeübt werden.
Für die Bewertung bleibt diese Eintragung unberücksichtigt.

Abstandsflächenübernahmeerklärungen:
Erklärungen dieser Art wurden gem. Angabe im Ortstermin nicht abgegeben.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:
Gemäß Auskunft der Gemeinde ist das Bewertungsobjekt an keinem der genannten Verfahren beteiligt.

Denkmalschutz:
Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bayerischen Denkmalatlas aufgeführt und unterliegt nicht dem Denkmalschutz.

Altlasten:
Gemäß schriftliche Auskunft des Landratsamtes Neustadt an der Waldnaab vom 28.10.2025 ist das Flurstück Nummer 30 derzeit nicht im Altlastenkataster erfasst. Im Altlastenkataster sind allerdings nur Flächen erfasst, für die entweder bereits Bodenuntersuchungen durchgeführt worden sind, oder für die dem Landratsamt sonstige sachliche Hinweise zu möglichen Verunreinigungen vorliegen. Da die Altlastenbearbeitung immer bezogen auf konkrete Flächen und Anhaltspunkte eingeleitet und nie flächendeckend für größere Gebiete durchgeführt wird, ist davon auszugehen, dass es im Landkreis Neustadt an der Waldnaab eine unbekannte Anzahl verunreinigter Flächen gibt, die dem Landratsamt nicht bekannt und somit im Altlastenkataster nicht erfasst sind.

Flächennutzungsplan:
Gem. der Auskunft des Bauamtes der VG Kirchenthumbach besteht ein rechstgültiger Flächennutzungsplan. Danach ist der Bereich des Bewertungsgrundstückes als gemischte Baufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:
Ein Bebauungsplan besteht gem. vorgenannter Auskunft für den Bereich des Bewertungsflurstücks nicht.
Aktuelle Bauanträge oder Anträge auf Vorbescheid liegen zum Stichtag nicht vor. Für das Bewertungsflurstück richtet sich die Zulässigkeit für Bauvorhaben nach §34 BauGB.

Gem. §34 Abs. 1 BauGB ist ein Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt und die Erschließung gesichert ist. Es ist kein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Satzungen nach BauGB bestehen nicht.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):
Das Flstk. 30 ist als Bauland im Sinne des §3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 zu beurteilen.

Beitrags- und Erschließungszustand:

Gem. der o. g. Auskunft der VG Kirchenthumbach sind zum Stichtag keine Verbesserungsbeiträge erhoben. Ca. Mitte 2026 sollen Verbesserungsbeiträge für die Wasserversorgung entstehen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Höhe nicht bekannt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:

Miet- oder Pachtverträge liegen gem. Auskunft im Ortstermin für das Bewertungsobjekt höchstwahrscheinlich nicht vor. Das Wohnhaus wird zum Stichtag von der Antragsgegnerin bewohnt.

Energieausweis:

Ein Energieausweis liegt mit der Registriernummer BY-2015-000747740 mit Gültigkeit bis zum 07.12.2025 für das Wohnhaus vor. Der Endenergiebedarf des Gebäudes wird mit 320,0 kWh(m² a) – Energieklasse H - angegeben.

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung sind nicht angegeben.

Der energetische Standard insgesamt entspricht nur noch sehr bedingt den heutigen Anforderungen an Wohnen.

Brandversicherung:

Das Objekt ist gem. Angaben im Ortstermin brandversichert.

Anordnung der Gebäude auf Flst 30:



Beschreibung des Gebäudes und Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es von außen erkennbar war, aufgrund der Angaben im Ortstermin und wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Ebenso konnte im Rahmen dieses Gutachtens keine Untersuchung bezüglich eventueller Altlasten und Bodenschätze vorgenommen werden.

Gebäudebeschreibung für das Wohnhaus auf Flstk. 30, Hauptstr. 11, Kirchenthumbach, OT Thurndorf, Flst 30 zum Stichtag 16.01.2026

Nutzung des Gesamtgrundstücks:	Das Grundstück FINr. 30 ist zum Orts-termin mit einem Einfamilienwohnhaus mit bebaut. Weiterhin befinden sich auf dem Flstk.: - 1 ehemaliges Stallgebäude mit Scheunenanteil - 1 Blechgarage mit Unterstand - 1 Holzschuppen
Art des Wohngebäudes:	zweigeschossiges Wohnhaus, DG nicht ausgebaut, unterkellert
Baujahr des Wohnhauses:	Der Errichtungszeitraum des Wohngebäudes ist ca. 1968.
Modernisierungen / Erweiterungen:	Ursprünglich handelte es sich um ein Zweifamilienwohnhaus, das aber später nur noch als Einfamilienwohnhaus genutzt wurde. Im Jahr 2019 wurden im EG die Fenster ausgetauscht, im OG blieben die Holzfenster erhalten. Ca. 2018 wurde ein neuer Elektrozähler gesetzt und die Unterverteilung im KG erneuert. In diesem Zeitraum wurden die Armaturen im WC und das WC selber erneuert. 2019 wurden Kompaktheizkörper eingebaut. Gem. Angaben im Ortstermin wurden keine weiteren Modernisierungen durchgeführt.

Ausführung und Ausstattung gem. Ortsbesichtigung von außen, den tlw. vorliegenden Bauplänen und den Angaben im Ortstermin:

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente

Kellerwände:		massiv
Umfassungswände:		massiv gemauert
Innenwände:		überwiegend massiv gemauert
Geschossdecken:		Betondecken
Treppe:	EG / OG / DG:	massive Treppe mit Tritt – und Setzstufen
Fenster:		isolierverglaste, weiße Kunststofffenster, sowie isoliertverglaste Holzfenster Die Fensterbänke bestehen außen aus Alu. Überwiegend sind manuell zu bedienende Rollläden angebracht.
Türen:		
	Hauseingangstüre:	Aluelement mit Kathedralglaseinsatz
	Innentüren:	braune folierte Holztüren
Heizung:		Das Gebäude hat eine Ölzentralheizung, die ca. 31 Jahre alt ist. Über das Fabrikat ist keine Angabe möglich. Zur Heizungsunterstützung ist im EG ein Holzofen aufgestellt. Bei einem Eigentumswechsel muss die Heizung aufgrund der gesetzl. Bestimmungen (GEG) innerhalb von 2 Jahren nach dem Kauf ausgetauscht werden.
Warmwasserversorgung:		Die Warmwasserversorgung erfolgt gem. Angaben im Ortstermin zentral über die Heizung.
Elektroinstallation:		Es liegt ein mittlerer Standard des Errichtungszeitraumes vor.
Außenansicht:		Die Fassade ist verputzt, der Sockelbereich ist gestrichen.
Kamin:		2 einzügige Kamine
Dachrinnen:		Rinnen und Fallrohre aus verzinktem Blech
Dachkonstruktion:		Nadelholzkonstruktion
Dachform:		Satteldach
Dacheindeckung:		Eternitwellplatten: Aufgrund des Baujahres ist damit zu rechnen, dass die Dacheindeckung asbesthaltig ist und bei einer Umdeckung des Daches erhöhte

	Kosten wegen Sondermüll anfallen.
Besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Balkonpodest
Einrichtungsgegenstände:	Das Haus ist zum Stichtag vermutlich möbliert. Die Möbel sind nicht Gegenstand der Bewertung.
<u>Zustand des Objekts:</u>	
Grundrissgestaltung:	Das Haus verfügt im EG und OG gem. den vorliegenden Bauplanauszügen insgesamt über 8 Zimmer, und mehrere Nebenräume, die im EG und OG von einem langen Flur abgehen.
Belichtung und Besonnung:	Die Belichtung ist durchschnittlich durch die freistehende Lage.
Bauschäden und Baumängel:	Die nachfolgend aufgezählten Mängel beziehen sich auf den äußeren Anschein. Über den Zustand des Innenbereiches kann keine Aussage getroffen werden: Die Fenster im OG sind austauschbedürftig. Die Haustüre weist erfahrungsgemäß nicht mehr die erforderliche Dichtigkeit auf. Die Fassade ist verschmutzt und ist teilweise von aufsteigender Feuchtigkeit gezeichnet. Durch die Größe des Mangels muss bei einer Fassadensanierung das gesamte Haus in Bezug auf die Fassade erneuert werden und ein Vollwärmeschutz angebracht werden. Die teilweise gestrichenen Regenfallrohre sind anstrichbedürftig. Das Balkongeländer fehlt als Absturzsicherung.
<u>Raumaufteilung gem. Bauplan:</u>	
Kellergeschoss:	6 Kellerräume
Erdgeschoss:	Flur, Küche, Speisekammer, Esszimmer, Wohnzimmer, Elternzimmer, WC, Garerobe (bezeichnet mit Kleiderablage)
Obergeschoss/	Flur, 5 Räume, Bad
Dachgeschoss:	nicht ausgebaut

Innenansichten und Bodenbeläge:

Über die Innenausstattung der einzelnen Räume ist aufgrund der Bewertung nach äußerem Anschein keine Angabe möglich.

Beschreibung der Nebengebäude auf Flstk. 30:

Die Nebengebäude wurden von mir nicht betreten, da die Nutzerin der Gebäude zum Ortstermin nicht anwesend war.

Beschreibung des ehemaligen Stallgebäudes mit Scheunenanteil:

Südöstlich des Wohngebäudes befindet sich eine zweigeschossige, im EG massiv errichtete Scheune mit Stall. Das OG ist in Holzbauweise errichtet.

Das Gebäude hat ein Satteldach mit einer Eindeckung aus dunklen Betondachsteinen. Die Innenwände des Gebäudes sind tlw. verputzt, die Decke über EG ist als Holzbalkendecke ausgeführt.

Die Außentüren bestehen aus einfachen alten Holzstalltüren, tlw. zweiteilig ausgeführt und großen Holzschiebetoren. Diese sind sanierungsbedürftig.

Das genaue Baujahr des landwirtschaftlichen Gebäudes ist nicht bekannt, geschätzt vor 1950.

Das Gebäude hat im EG eine Grundfläche von 273 m² gem. Bayern Atlas Plus (Fachdaten). Das OG des Gebäudes ist nicht mehr wirtschaftlich zu nutzen.

Baumängel:

Der Außenputz und Innenputz sind mangelhaft. Die Fassade weist aufsteigende Feuchtigkeit auf.

Die Holzverkleidung ist ausbesserungsbedürftig und anstrichbedürftig. Soweit von unten erkennbar, ist die Dacheindeckung im östlichen Bereich Richtung Giebelseite nicht mehr dicht. Inwiefern in dem Gebäude noch alte Stalleinrichtungen vorhanden sind, ist nicht bekannt.

Nachfolgenutzung:

Die ehemalige Scheune kann nach Sanierung als Lagerfläche oder Hobbyraum / Werkstatt dienen.

Gleichzeitig ist die Nutzung zur Unterbringung von Pferden (Hobbyhaltung) möglich.

Beschreibung des Schuppens:

Im süd-westlichen Grundstücksbereich ist ein eingeschossiger Holzschuppen errichtet. Es handelt sich um eine reine Holzkonstruktion mit gemauertem Sockel.

Das Satteldach hat eine Eindeckung aus Eternitwellplatten (Entsorgungsproblematik).

Die Zugangstore bestehen aus zweiteiligen Holztoren .

Der Boden im Innenbereich besteht aus Naturboden.

Der Schuppen ist in einem ordentlichen Zustand und kann zum Unterstellen von Gerätschaften verwendet werden.

Das Gebäude hat eine Grundfläche von 50 m² gem. Bayern Atlas Plus.

Beschreibung des Holzgebäudes neben der Blechgarage:

Südlich des Wohnhauses ist ein zweigeschossiges Holzgebäude errichtet.
Es handelt sich um eine reine Holzkonstruktion teilweise mit gemauerten halbhohen Säulen.

Das Pultdach hat eine Eindeckung aus Betondachsteinen und Eternitwellplatten (Entsorgungsproblematik).

Die Zugangstore bestehen aus Holztoren, im OG sind alte Stallfenster eingebaut.
Der Boden im Innenbereich besteht aus Naturboden – soweit von außen einsehbar.
Gem. Angaben im Ortstermin wurde das Gebäude teilweise als Werkstatt und teilweise als offener Unterstand genutzt.

Das Gebäude hat im EG eine Grundfläche von 55 m² gem. Bayern Atlas Plus (Fachdaten).

Die Holzverkleidung ist sanierungsbedürftig, die Fenster sind austauschbedürftig.
Über den Zustand im Inneren ist keine Aussage möglich.

Beschreibung der Blechgarage:

Nördlich des oben beschriebenen Gebäudes ist eine einfache Blechgarage aufgestellt.
Die Größe beträgt 12 m² Grundfläche.

Die Garage hat ein manuell zu bedienendes Blechtor. Die Bauteile sind teilweise korrodiert.

Der Wert der Garage wird im Verfahren als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (bog) berücksichtigt.

Beschreibung der Außenanlagen des Flstk. 30:

Es sind Versorgungsanlagen für Wasser, Abwasser und Strom vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss vorhanden.

Die Funktionsfähigkeit der Leitungen und Anschlüsse wird unterstellt.

Das Flurstück ist nicht mit einem Zaun eingefaßt, die nördliche Grundstücksgrenze verläuft entlang des Gehweges der Ortsstraße.

Die Außenanlagen bestehen überwiegend aus Wiese, Bepflanzungen sind nicht gegeben mit Ausnahme weniger Bäume .

Um das Haus ist Hausrat abgelagert.

Mieten und Nachfolgenutzung der Gebäude des Flstk. 30:

Ein Mietvertrag besteht zum Stichtag höchstwahrscheinlich nicht.

Die Nachfolgenutzung des Hauptgebäudes besteht weiterhin in Wohnen.

Es ist keine Aussage möglich, ob hier vorab eine Sanierung der Innenräume durchgeführt werden sollte.

Die Nebengebäude können auf verschiedene Arten genutzt werden.
(Lagerräume, Hobby).

Mit der Nachfolgenutzung der Nebengebäude ist ein Sanierungsaufwand verbunden.

Die Zufahrtssituation zu den einzelnen Gebäudebereichen ist teilweise eingeschränkt, Objekte wie das Bewertungsobjekt werden von einem Teilmarkt der Hobbypferdehalter gesucht.

Ermittlung des Verkehrswertes für das Flstk. 30:

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in Kirchenthumbach, OT Thurndorf, Hauptsr. 11, Flstk. 30, zum Wertermittlungstichtag 16.01.2026 ermittelt.

Der Verkehrswert wird gem. § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den tatsächlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Gem. ImmoWertV 2021 kann der Begriff des Verkehrswertes wie folgt interpretiert werden: Der Verkehrswert ist der bei einem Verkauf am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis.

Hierbei definiert sich der Preis als der Wert, wie ihn wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstückes zu den allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag bezahlen würden (= Wert für Jedermann). Voraussetzung ist hierbei, dass den Parteien ein angemessener Vermarktungs- bzw. Verhandlungsspielraum zur Verfügung steht.

Bodenwertermittlung und Berechnung zum Stichtag 16.01.2026 für das Flstk. 30

Für den Bereich des Bewertungsflurstücks wurde vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Neustadt a.d. Waldnaab folgender Bodenrichtwert für Wohnbauflächen (Ortsbebauung) festgelegt:

Zonenbezeichnung: 4.2.2

Stichtag:

01.01.2024 erschließungsbeitragsfrei 40.- € / m²

Gemeinde: Thurndorf

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land (B)
Baufläche / Baugebiet	=	Wohnbaufläche
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse	=	keine Angaben
Bauweise	=	keine Angaben
Grundstücksgröße (m ²)	=	keine Angaben
Grundstückstiefe (m)	=	keine Angaben
Wertrelevante		
Geschossflächenzahl	=	keine Angaben
Grundflächenzahl	=	keine Angaben
Frontbreite (m)	=	keine Angaben

Zur Bewertung wird das Flst in 2 Teilflächen aufgeteilt:

Teilfläche 1:

Bereich der mit einem Wohnhaus und Garage/Nebengebäude bebauten Fläche mit ca. 814 m²: **32.560.- €**

Teilfläche 2:

Bereich der mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebauten Fläche mit ca.

1.321 m²: **33.025.- €**

Der Wert des Teilbereiches 2 wird in der Sachwertermittlung nach der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes berücksichtigt.

Sachwertermittlung für das mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaute Flstk. 30, Hauptstr. 11, Kirchenthumbach, OT Thurndorf, zum Stichtag 16.01.2026:

Der marktangepaßte Sachwert des Flst 30 beträgt zum Stichtag 16.01.2026:

~ 242.000.- €

Gem. Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 S. 1 ImmoWertV 2021 beträgt die Gesamtnutzungsdauer für freistehende Einfamilienhäuser 80 Jahre.

An dem Objekt sind in der Vergangenheit kleinere Modernisierungen vorgenommen worden.

Weitere Modernisierungen im Innenbereich sind wahrscheinlich vorzunehmen, um das Wohnhaus künftig umfänglich weiterhin nutzen zu können.

Aufgrund der Bewertung nach äußerem Anschein kann über evtl. erforderliche Modernisierungsmaßnahmen im Innenbereich keine Aussage getroffen werden.

Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) des Wohngebäudes:

Ermittlung der RND unter Berücksichtigung von 1,5 Modernisierungspunkten und einem Gebäudealter von ca 58 Jahren gem. Anlage 2 der ImmoWertV2021:

Gebäudealter	Modernisierungspunkte	Modifizierte Restnutzungsdauer
58	1,5	23

Fiktives Baujahr: 1996

Einzelaufstellung der besonderen Bauteile und Außenanlagen:

Besondere zu veranschlagende Bauteile (**Zeitwert**):

- Erschließungsanlagen
- Balkonplatte
- Eingangstreppe
- Blechgarage

Sonstige spezifische Grundstücksmerkmale:

Die Baumängel des Wohnhauses sind unter Punkt 3.2 des Gutachtens aufgeführt.

Die zu berücksichtigende Wertminderung beträgt die unbedingt erforderlichen Aufwendungen, um das Wohnhaus weiterhin wohnbaulich nutzen zu können.

- Anbringung Absturzsicherung am Balkon

Bruttogrundflächen:

Aufgrund der Bewertung nach äußerem Anschein können die Bruttogrundflächen der Gebäude nur geschätzt werden anhand des Bayern Atlas Plus.

Wohnhaus: ca. 404 m² BGF

Ehemaliges Stallgebäudes mit Scheunenanteil:

BGF EG ca. 273 m² BGF

(Das Obergeschoss des Gebäudes ist nicht mehr wirtschaftlich nutzbar.)

Werkstatt mit Unterstand: BGF EG ca. 110 m² BGF

Holzschuppen: BGF EG ca. 50 m² BGF

Verkehrswert

Der Verkehrswert
des mit einem Wohnhaus, einer Scheune mit ehemaligem Stallbereich, einem
Holzschuppen, einem Unterstand mit Werkstatt und einer Blechgarage bebauten
Grundstückes

Hauptstr. 11, 91281 Kirchenthumbach – Flstk.30 zu 2.135 m²

- Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil an den noch
unverteilten Gemeindebesitzungen -

wurde zum Stichtag 16.01.2026 ermittelt mit

242.000.- €

(in Worten: zweihundertzweiundvierzigtausend)

**Eine Besichtigung des Wohnhauses von innen war nicht möglich, das Gutachten wurde
nach äußerem Anschein erstellt.**

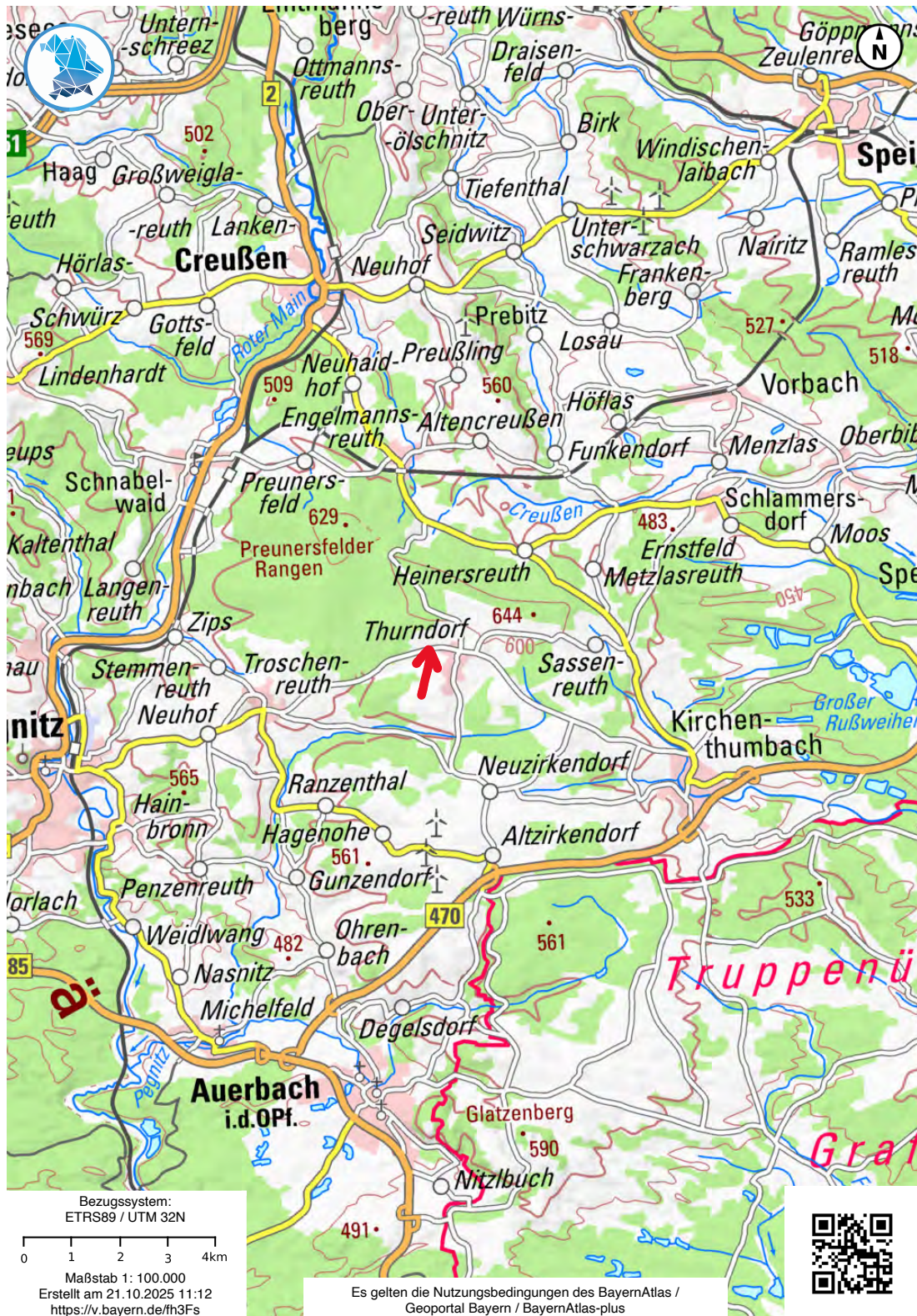
Es besteht Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Rezelsdorf, den 06.02.2026

.....
Kerstin Borries-Pöllinger

Anlage 1: Lage des Bewertungsobjektes in der Region:



Anlage 2: Lage in Thurndorf



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 3: Lageplan Flst 30

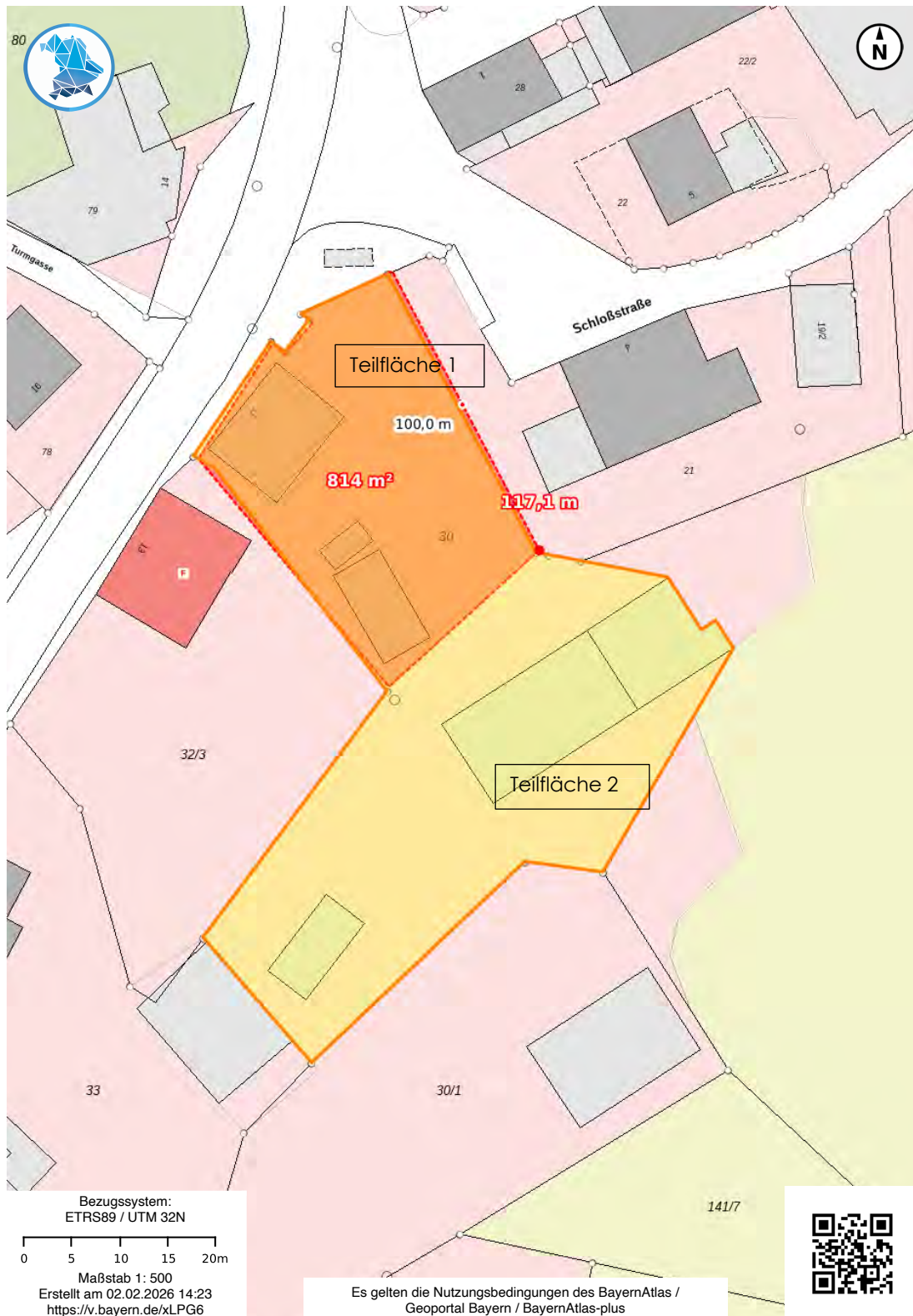


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 4: Luftbild Flst 30



Anlage 5: Aufteilung des Flst in 2 Teilflächen für die Bewertung des Bodenanteils



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit Darstellung durch den Anwender

Anlage 5: Fotos
Wohnhaus Straßenseite



Giebel



Aufsteigende Feuchtigkeit, korrodiertes Kellerfenster



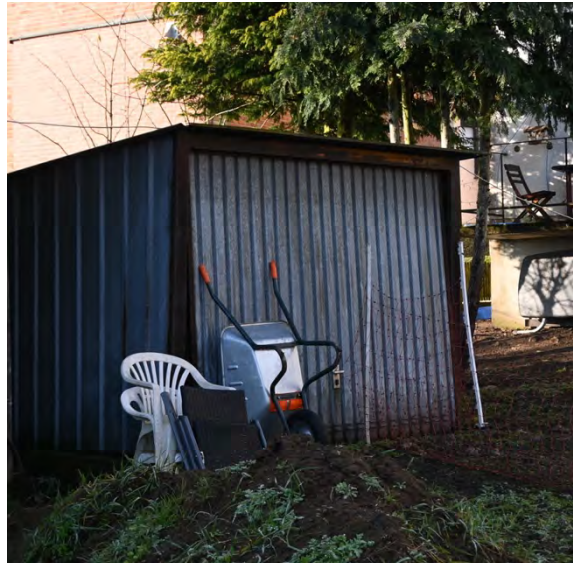
Wohnhaus rückwärtige Seite



Haarrisse Fassade



Blechgarage



Werkstatt / Unterstand



Ehemaliger Stallbereich / Scheune, Nördliche Seite



Östliche Giebelseite



Südseite



Holzschuppen



Anlage 6: Auszüge aus den Bauplanskizzen

