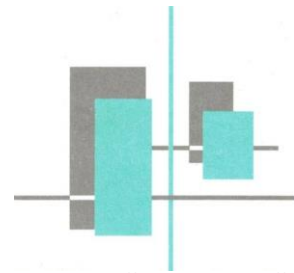


Thomas Pöllinger,
Kirchenweg 9, 91080 Uttenreuth
Tel.: 09131 – 4055120, Telefax.: 09131 – 4055121
Schloßbergstraße 7, 96365 Nordhalben
Tel.: 09267 – 9148595, Telefax.: 09267 – 9148596



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIPL. ING. (FH) THOMAS PÖLLINGER

Exposé

Aktenzeichen: 3 K 22/25

13.01.2026



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

des mit einem Wohnhaus mit geschätzt ca. 95 m² Wohnfläche und einem Nebengebäude
bebauten Grundstückes

Pfalzgasse 10, 97461 Hofheim, OT Rügheim – Flstk. 52 zu 250 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 22.09.2025 ermittelt mit

126.000,00 €

(in Worten: einhundertsechszwanzigtausend)

**Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war musste das Gutachten nach äußerem An-
schein erstattet werden. In dem Verkehrswert ist deshalb ein Abschlag von 15 % Abschlag
enthalten.**

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: 3 K 22/25

Allgemeine Vorbemerkungen:

Die Bewertung musste nach äußerem Anschein erfolgen da eine Innenbesichtigung nicht möglich war.

Bei der Gemeindeverwaltung liegen keine Planunterlagen für das Objekt vor. Auch wurden vom Eigentümer keine Unterlagen übergeben. Die Bewertung kann deshalb nur aus den Katasterunterlagen abgeleitet werden. Ein Aufmaß war nicht möglich.

Ort:	Hofheim in Unterfranken Hofheim liegt im Landkreis Haßfurt ca. 25 km nordöstlich von Schweinfurt und ca. 12 Kilometer nördlich von Haßfurt. Die Gemeinde besteht aus 21 Gemeindeteilen von denen einer Rügheim ist in dem das Bewertungsobjekt liegt. Die Gemeinde hat einen Kindergarten, eine Grund- und Mittelschule sowie Fachschulen. Die Verkehrsanbindung erfolgt über die B 303 von Coburg nach Schweinfurt. Die frühere Bahnstrecke nach Haßfurt ist stillgelegt. Der Ortsteil Rügheim liegt ca. 3 km südlich von Hofheim.
Wohn- bzw. Geschäftslage:	Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Rügheim am südlichen Randbereich des Ortsteils. Es handelt sich um eine Wohnlage. Als Geschäftslage in den Ortsbereich ist das Objekt ungeeignet.
Art der Bebauung und Nutzungen	zum Stichtag überwiegend wohnbauliche Nutzung, überwiegend geschlossene- 1 bis 2-geschossige Bebauung
Immissionen:	durchschnittliche Wohnlage für eine Ortslage
topografische Grundstückslage:	Von Norden nach Süden fällt das Grundstück mit ca. 8 % Gefälle ab. Von Osten nach Westen beträgt das Gefälle ca. 1 %.
Straßenart:	Die Anliegerstraße ist bituminös befestigt. Gehwege bestehen nicht. Parken im öffentlichen Bereich ist nur sehr eingeschränkt möglich.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Es wird unterstellt, dass die Hausanschlüsse (Kanal, Wasser, Strom) vorhanden und funktionstüchtig sind.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauungen bestehen an sämtlichen Grundstücksgrenzen. Auf der westlichen Grundstücksgrenze zu



Flurstück 50 überbauen das Wohnhaus diese Grenze mit ca. 4 m² und das nördlich angrenzende Nebengebäude diese Grenze mit 8 m².

Naturschutz / Denkmalschutz:

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

Flächennutzungsplan/ Bebauungsplan:

Es handelt sich um ein dörfliches Mischgebiet. Ein Bebauungsplan besteht nicht, die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

Beitrags- und Erschließungszustand:

Von der Gemeindeverwaltung wurden hierzu keine Angaben gemacht. Es wird unterstellt das die Herstellungsbeiträge entrichtet sind.

Private Anschlüsse:

Hierzu ist keine Angabe möglich.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:

Vermutlich wird das Bewertungsobjekt vom Eigentümer eigen genutzt. Weitere Angaben auch zu etwaigen Mietverhältnissen sind nicht möglich.

Altlasten:

Da kein Altlastenverdacht bestand, wurde keine Einsicht in das Altlastenkataster vorgenommen.

Energieausweis:

Hierzu ist keine Angabe möglich.

Gebäudebeschreibung für das Wohnhaus mit Nebengebäude in 97461 Hofheim in Unterfranken, Pfalzgasse 10, Flstk. 52.

Wie bereits ausgeführt musste die Bewertung nach äußerem Anschein erfolgen. Planunterlagen liegen nicht vor. Die nachfolgende Beschreibung resultiert somit aus den Erkenntnissen von außen, soweit einsehbar, und Unterstellungen zu üblichem Standard aus dem Errichtungszeitraum.

Die den der Ermittlung zugrunde liegenden Berechnungen mussten aus Katasterunterlagen abgeleitet werden.

Nutzung des Gesamtgrundstücks:

Das Grundstück FlNr. 52 ist laut Katasterplan mit einem Wohnhaus und einem Nebengebäude bebaut.

Art des Wohngebäudes: 1-geschossiges Wohnhaus, möglicherweise mit einem Gewölbekeller teilunterkellert, ausgebautes Dachgeschoß

Baujahr des Wohnhauses:

Hierzu ist keine Angabe möglich. Das ursprüngliche Baujahr könnte in den 1930er Jahren liegen.



Modernisierungen:	Soweit von außen erkennbar wurden folgende Maßnahmen durchgeführt: Einbau von Kunststofffenstern Sanierung Dacheindeckung und Blecharbeiten Sanierung der Fassade Eine Teilfläche im OG/DG-Bereich des Wohn- und Nebengebäudes erhielt eine Holzverkleidung (Daten der Maßnahmen sind nicht bekannt)
Erweiterungen:	keine bekannt
<u>Ausführung und Ausstattung (äußerer Anschein)</u>	
Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	wahrscheinlich ursprüngliche Natursteinfundamente
Kellerwände:	keine Angaben möglich ggf. nur Gewölbekeller
Umfassungswände:	massiv
Innenwände:	vermutlich massiv
Geschossdecken:	wahrscheinlich Holzbalkendecken
Fußböden:	keine Angabe möglich
Treppen:	keine Angabe möglich
Fenster:	weiße isolierverglaste Fenster mit PVC-Rollläden
Türen:	
Hauseingangstüre:	nicht einsehbar (vermutlich Kunststoffelement)
Innentüren:	keine Angabe möglich
Heizung/Warmwasserversorgung:	hierzu ist keine Angabe möglich. Ein Schornstein war nicht erkennbar. Möglicherweise erfolgt die Beheizung mit Strom oder Gas.
Elektroinstallation:	mittlerer Standard (unterstellt)
Außenansicht:	Die Fassade ist mineralisch verputzt und gestrichen, tlw. holzverkleidet (ein Teilbereich könnte ein Wärmedämmverbundsystem haben)
Dachrinnen:	Titanzink



Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Pfannendeckung
Kamin:	nicht einsehbar
Besondere Bauteile:	keine erkennbar
Einrichtungsgegenstände:	Hierzu ist keine Angabe möglich. Etwaige Möbel unterliegen nicht der Bewertung.
<u>Zustand des Objekts:</u>	
Grundrissgestaltung:	Hierzu ist keine Angabe möglich.
Belichtung und Besonnung:	Durch die Grenzbebauungen ist die Belichtung eingeschränkt.
Bauschäden und Baumängel:	Zu etwaigen Schäden oder Mängeln im Innenbereich ist keine Angabe möglich, da eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte. Im Außenbereich liegen keine erkennbaren Mängel vor. Jedoch war durch das Hoftor nur eine eingeschränkte Sicht auf die Bauteile möglich.
Allgemeinbeurteilung:	Soweit von außen erkennbar ist das Gebäude in einem intakten Zustand.
<u>Raumaufteilung:</u>	
Kellergeschoss:	Keine Angabe möglich. Ein Kellerzugang erfolgt von der Straßenseite womit es sich möglicherweise um einen ursprünglichen Gewölbekeller handelt.
Erdgeschoss:	Keine Angabe möglich.
Dachgeschoss:	Keine Angabe möglich.
<u>Innenansichten und Bodenbeläge:</u>	
Zu Innenansichten sind keine Angaben möglich, somit weder zu Fußböden, Wänden oder Decken.	
Sanitär:	Keine Angabe möglich.



Beschreibung der Außenanlagen

Zu den Außenanlagen ist keine nähere Aussage möglich. Durch die Grenzbebauungen dürfte sich der Bereich der Außenanlagen auf den Hofbereich beschränken. Durch das Tor im Zufahrtsbereich war der Innenhofbereich nicht einsehbar.

Bei dem Tor handelt es sich um ein höheres einflügliges Tor mit einem Gehflügel als verzinkte Stahlkonstruktion mit Holzverkleidung vor dem Tor ist der Zugangsbereich mit Betonplatten befestigt. Weitere Angaben sind nicht möglich.

Beschreibung der Garage

Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich ein Nebengebäude. Vermutlich wurde dies ca. 1930 als Stall-/Scheunengebäude errichtet. Die einsehbare Giebelseite ist holzverkleidet. Es handelt sich um ein eingeschossiges Gebäude bei dem im Dachgeschoß ein Kunststofffenster eingebaut ist. Über Raumaufteilungen und Nutzung ist keine Aussage zu weiteren Bauteilen möglich.

Mieten und Nachfolgenutzung

Nach äußerem Anschein handelt es sich um eine frühere Hofstelle mit einem Wohnhaus an der Straße, einem kleineren angebauten Nebengebäude welches früher wahrscheinlich ein Stallgebäude mit Lager im OG-/DG-Bereich war.

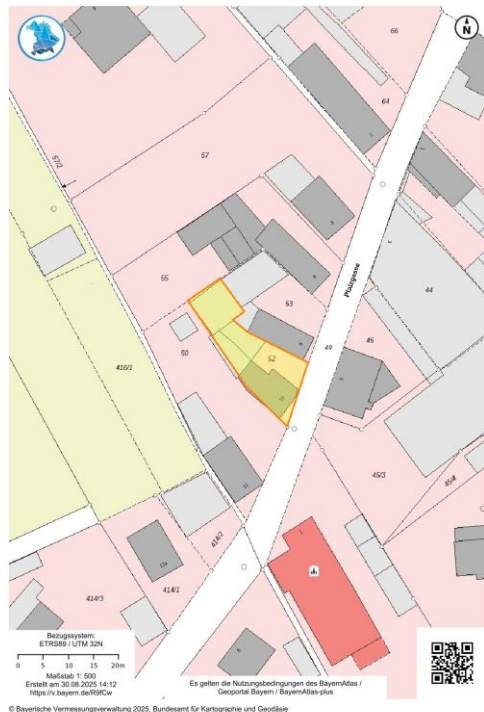
Dieser ehem. Stallbereich ist vermutlich ebenfalls wohnbaulich genutzt.

Den rückwärtigen Abschluss der Bebauung bildet ein früheres Scheunengebäude dessen gegenwärtige Nutzung nicht bekannt ist.

Die Nachfolgenutzung des Anwesens wird im Wohnen liegen wobei der rückwärtige ehem. Scheunenbereich zu Hobby- bzw. Freizeitzwecken genutzt werden könnte.

Da keine Gartenfläche vorhanden ist wird es für eine Familie mit Kindern eher nicht geeignet sein.

Ausschnitt Katasterplan:



Ausschnitt Luftbild:



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.



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 6

Gerichts-AZ: 3 K 22/25