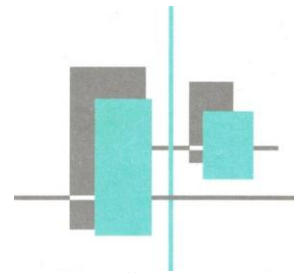


Thomas Pöllinger,
Kirchenweg 9, 91080 Uttenreuth
Tel.: 09131 – 4055120, Telefax.: 09131 – 4055121
Schloßbergstraße 7, 96365 Nordhalben
Tel.: 09267 – 9148595, Telefax.: 09267 – 9148596



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIPL. ING. (FH) THOMAS PÖLLINGER

Exposé

Aktenzeichen: 6 K 91/25

03.12.2025



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

des mit einer Doppelhaushälfte mit gesamt ca. 162 m² Wohnfläche bebauten Grundstückes
Manfred-Horndasch-Weg 9, 90530 Wendelstein, OT Großschwarzenlohe –
Flstk. 984/34 zu 305 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 22.10.2025 ermittelt mit

592.000,00 €

(in Worten: fünfhundertzweiundneunzigtausend)

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Das Gutachten musste nach äußerem Anschein erstellt wird.

PV- Anlage

**Auf dem Gebäude befindet sich eine PV- Anlage. Es handelt sich um eine Aufdachanlage die somit nicht wesentlicher Bestandteil des Gebäudes ist.
Die PV-Anlage ist nicht Bestandteil dieser Bewertung.**

Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und
unbeauter 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: 6 K 91/25

Allgemeine Vorbemerkungen:

Vom Eigentümer wurde am zweiten Ortstermin einer Besichtigung des Hauses nicht zugestimmt.

Aus diesem Grund musste die Bewertung nach äußerem Anschein erfolgen. Grundlage sind ferner die Kopien der Pläne und Unterlagen die dem Bauantrag zugrunde liegen. Eine Überprüfung war nicht möglich. Es ist deswegen möglich, dass Abweichungen gegeben sein können.

Landkreis:	Roth
Ort:	Wendelstein Der Hauptort Wendelstein liegt ca. 13 km südlich von Nürnberg. Wendelstein besteht aus 13 Gemeindeteilen, Großschwarzenlohe ist einer davon. Es gibt in Wendelstein 9 Kindergärten, 4 Grundschulen und eine Mittelschule, ein Gymnasium sowie eine Waldorfschule. Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Großschwarzenlohe - Sorg. Die nahegelegenen Autobahnen A 6 und A 73 sind über die Staatsstraße ST 2239 gut zu erreichen.
Wohn- bzw. Geschäftslage:	reine Wohnlage, als Geschäftslage in einem Wohngebiet ist das Objekt ungeeignet.
Art der Bebauung und Nutzungen	überwiegend wohnbauliche Nutzung, überwiegend 1 bis 2-geschossige Doppelhausbebauung.
Immissionen:	gute Wohnlage im Ortsrandbereich
topografische Grundstückslage:	Das Flurstück fällt von Süden nach Norden leicht ab.
Straßenart:	Der Manfred-Hordasch-Weg ist eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße. Parken im öffentlichen Bereich ist eingeschränkt möglich.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Das Flurstück liegt an einer öffentlichen Straße. Die vollständige Erschließung wird unterstellt.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Wohnhaus ist als Doppelhaushälfte errichtet. Es grenzt im Osten an die angrenzende weitere Doppelhaushälfte des Flurstücks 984/35.
Baugrund, Grundwasser:	Hierzu ist keine Angabe möglich.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In Abteilung II des Grundbuchs von



Großschwarzenlohe, Blatt 3468, Ausdruck vom 04.09.2025 besteh Eintragungen
Wertminderung hieraus sind im unbelasteten Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Flächennutzungsplan/ Bebauungsplan:

Von der Gemeindeverwaltung Wendelstein wurde die Kopie der Bauakte vom 15.12.2022 zur Verfügung gestellt. Demnach liegt das Objekt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB. Aus diesem Grund wurde das Vorhaben im Genehmigungsverfahren erteilt.

Beitrags- und Erschließungszustand:

Gemäß nachgereichtem Schreiben des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Schwarzachgruppe wurde mit Bescheid vom 13.11.2025 ein Herstellungsbeitrag über 2.284,00 € für die Wasserversorgung erhoben und zur Zahlung offen ist.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:

Das Bewertungsobjekt Flstk. 984/34 wird zum Stichtag offenkundig von den Eigentümern bewohnt, Mietverträge bestehen vermutlich nicht.

Altlasten:

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

Energieausweis:

Ob ein Energieausweis existiert ist nicht bekannt.

Gebäudebeschreibung für die Doppelhaushälfte in 90530 Wendelstein, Manfred-Hordasch-Weg 9, Flstk. 984/34.

Wie bereits ausgeführt war eine Innenbesichtigung nicht möglich. Die nachstehende Gebäudebeschreibung beruht primär auf den Planunterlagen und den Erhebungen von außen. Welcher Standard in den Innenräumen gegeben ist, ist nicht bekannt. Zum Ortstermin waren Außenhandwerker im Bereich des Hauseingangs tätig, weshalb möglicherweise der Innenausbau noch nicht vollständig abgeschlossen ist. Es können somit Abweichungen zwischen der nachstehenden Beschreibung und dem tatsächlichen Zustand vorliegen.

Nutzung des Gesamtgrundstücks:

Das Grundstück FlNr. 988/34 ist mit einer Doppelhaushälfte bebaut.

Art des Gebäudes (gem. Plan):

1-geschossiges Wohnhaus, voll unterkellert, ausgebautes DG

Baujahr des Wohnhauses:

gem. Bauantrag: Baujahr: 2023



Modernisierungen: Über Modernisierungen liegen keine Angaben vor. Bei dem wahrscheinlichen Baujahr 2023 ist auch nicht von erforderlichen Modernisierungen auszugehen.

Erweiterungen: keine

Ausführung und Ausstattung

Die nachstehenden Angaben stammen aus dem Bauplan und soweit von außen erkennbar aus den Erhebungen im Ortstermin.

Konstruktionsart: massiv

Fundamente: wahrscheinlich Betonstreifenfundamente bzw. Bodenplatten

Kellerwände: massiv

Umfassungswände: massiv

Innenwände: massiv

Geschossdecken: Stahlbetondecken

Fußböden: Estrich mit verschiedenen Belägen

Treppen: keine Angabe möglich

Fenster: Aluminiumverkleidet, isolierverglaste Kunststofffenster ohne Rollläden (vermutlich 3-fach Verglasung)

Türen: Hauseingangstüre: Aluminiumtür mit Glasausschnitt

Innentüren: keine Angabe möglich

Heizung/Warmwasserversorgung: Hierzu ist keine verbindliche Angabe möglich. Da in der Straße ein Fernwärmeanschluss liegt und das Gebäude gemäß Plan keinen Schornstein hat wird von einem Fern- bzw. Nahwärmeanschluss ausgegangen. Demnach wäre eine Flächenheizung (z. B. Fußbodenheizung) sinnvoll. Diese Ausführung wird unterstellt. Ob in dem Gebäude evtl. zusätzliche Heizkörper (Bad) befindet ist nicht bekannt. Auf dem Gebäude befinden sich auf der Südseite PV-Module. Ob dies eine Einspeisungsvergütung erzielen, über einen Speicher verfügen oder dem Direktverbrauch dienen ist nicht bekannt. Da es sich jedoch um eine Aufdachanlage handelt, ist diese Anlage kein wesentlicher



	Gebäudebestandteil und somit nicht Gegenstand der Bewertung. Die Warmwasserversorgung erfolgt vermutlich direkt über die Heizzentrale.
Elektroinstallation:	mittlerer Standard unterstellt
Außenansicht:	Die Fassade ist mineralisch verputzt und gestrichen.
Dachrinnen:	Titanzink
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Satteldach Die Dachuntersichten sind holzverschalt.
Dacheindeckung:	Pfannendeckung aus rotem Betondachstein
Kamin:	kein Schornstein vorhanden gem. Plan
Besondere Bauteile:	- Balkon im DG (ohne Brüstung) - Gaube
Einrichtungsgegenstände:	Ob das Gebäude möbliert ist, ist nicht bekannt. Etwaige Möbel unterliegen nicht der Bewertung.
<u>Zustand des Objekts:</u>	
Grundrissgestaltung:	Klar strukturierter Grundriss. Treppenbereich im unbelichteten Wandbereich zum Nachbargebäude. Nebennutzflächen im EG nach Norden, Wohnbereich im EG nach Süden. Im DG ist das nördlich gelegene Kinderzimmer zusätzlich nach Westen orientiert.
Belichtung und Besonnung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Zu Schäden, Mängel oder evtl. unfertigen Leistungen sind keine Angaben möglich. Das Vordach im EG-Eingangsbereich ist als Kragplatte ausgebildet und könnte vom DG aus als Balkon genutzt werden, jedoch fehlt das Brüstungselement. Im Sockelbereich ist der Abschluss zur Abdichtung des KG-Mauerwerks noch nicht hergestellt, da die Außenanlagen unvollständig sind.



Allgemeinbeurteilung:

Es ist davon auszugehen, dass das Gebäude nahezu fertiggestellt ist und evtl. nur noch Restarbeiten erforderlich sind.
Die Außenanlagen sind noch herzustellen.

Raumaufteilung (laut Plan):

Kellergeschoss:

Flur
Bad
Hauswirtschaft
Gäste
Technik
Hobbyraum

Erdgeschoss:

Küche/Essen
Abstellraum
WC
Diele
Wohnen

Dachgeschoss:

Schlafen/Ankleide
Bad 1
Bad 2
Flur
2 Kinderzimmer

Spitzboden:

Flur
2 weitere Kinderzimmer

Innenansichten und Bodenbeläge:

Hierzu ist keine Angabe möglich. Bei der nachfolgenden Bewertung wird von einem mittleren Standard für das Baujahr 2023 ausgegangen.

Beschreibung der Außenanlagen

Der Umgriff auf dem Gelände ist nur verfüllt. Es fehlen im Bereich der Grünanlagen der Humusauftrag. Im Bereich der Zufahrt und des Hauszugangs ist die Fläche geschottert (Unterbau). Außenanlagen auf der Nordseite sind ebenfalls noch nicht hergestellt.

Mieten und Nachfolgenutzung

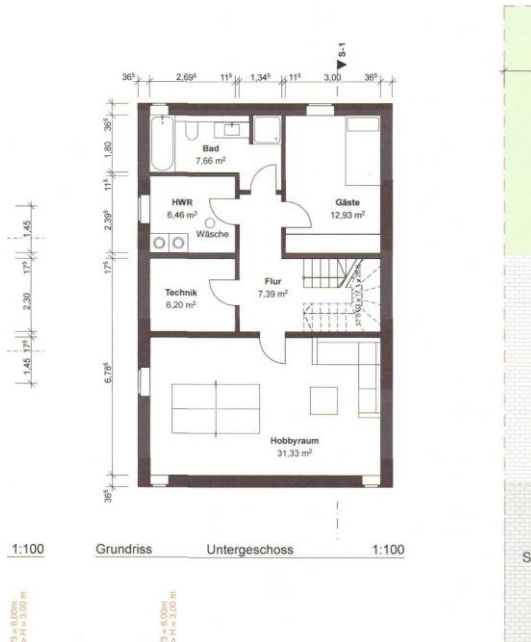
Es wird unterstellt, dass das Gebäude überwiegend fertiggestellt ist mit möglicherweise erforderlicher Restarbeiten.

Soweit erkennbar ist das Gebäude nicht vermietet, sondern eigen genutzt.

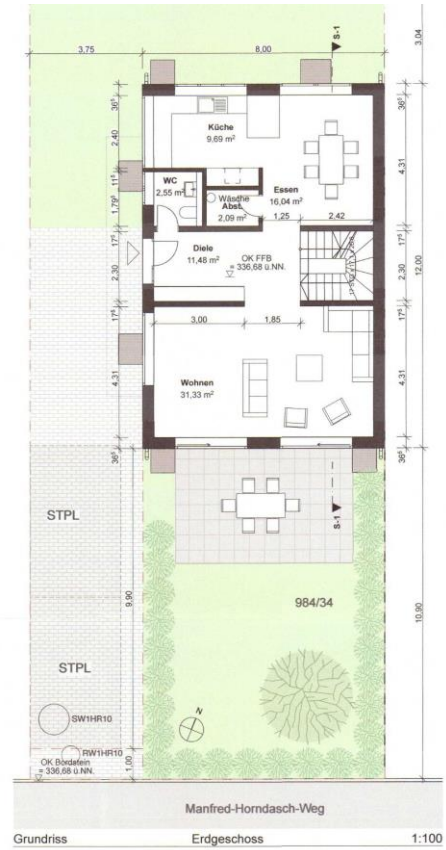
Die Nachfolgenutzung liegt ausschließlich im Wohnen.



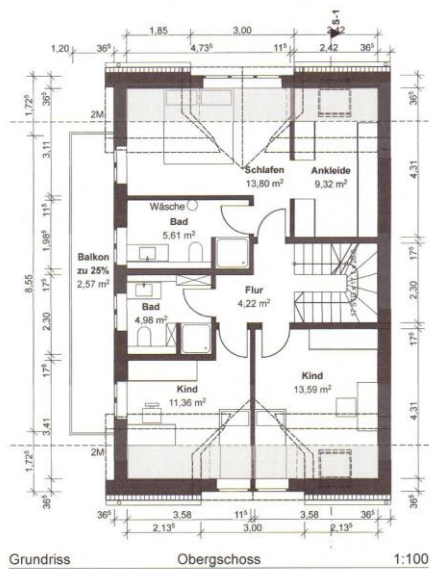
Grundriss KG



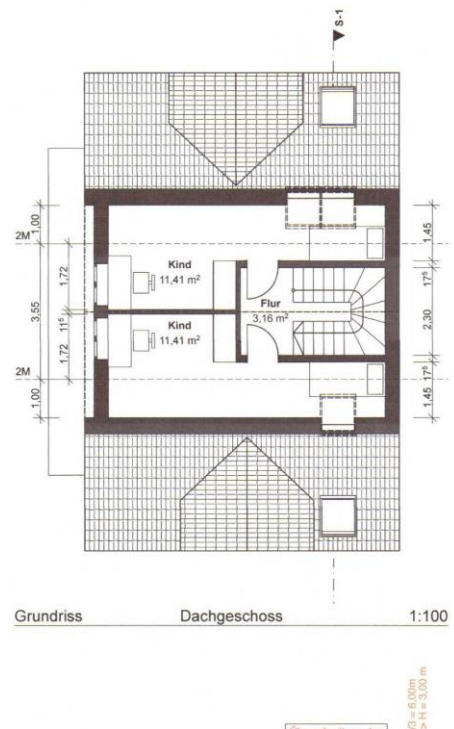
Grundriss EG



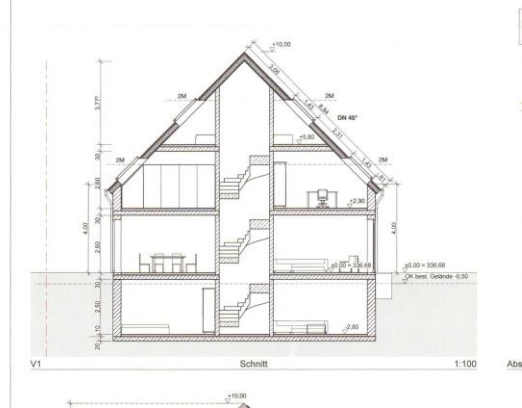
Grundriss DG:



Grundriss Spitzboden



Schnitt:



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. Es handelt sich bei den vorliegenden Angaben nur um einen Auszug aus dem Gutachten.

