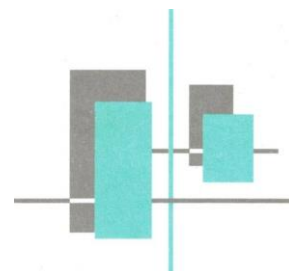


Thomas Pöllinger,
Kirchenweg 9, 91080 Uttenreuth
Tel.: 09131 – 4055120, Telefax.: 09131 – 4055121
Schloßbergstraße 7, 96365 Nordhalben
Tel.: 09267 – 9148595, Telefax.: 09267 – 9148596



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIPL. ING. (FH) THOMAS PÖLLINGER

Exposé

Aktenzeichen: 10 K 135/25

09.01.2026



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

**die 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 68 m² Wohnfläche Souterrain (WE 15)
Moosbacher Hauptstraße 5, 90537 Feucht – Flstk. 15/3 und 176/10
Gemarkung Moosbach**

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

169.000,00 €

(in Worten: einhundertneunundsechzigtausend)

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Die Bewertung musst nach äußerem Anschein erfolgen.

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: 10 K 135/25

Grundbuch: Amtsgericht Hersbruck, Grundbuch von Moosbach
Wohnungsgrundbuch Blatt 603

Kataster: Gemarkung: Moosbach

Flurstück: 15/3 und 176/10

Größen: gem. Grundbuchauszug vom 04.09.2025:

Flstk. 15/3	zu	995 m ²
Flstk. 176/10	zu	1.318 m ²

Gesamtgröße aller Flurstücke	2.313 m ²
---------------------------------	----------------------

Mieter: Über etwaige Mietverträge liegen keine Angaben vor.

Landkreis: Nürnberger Land

Stadt: Feucht

Der Ortsteil Moosbach ist einer der fünf Gemeindeteile der Gemeinde Feucht. In Feucht selbst existieren 9 Kindergärten und Krippen, eine Grund- und Mittelschule sowie eine Realschule. Feucht liegt an der Bahnstrecke Nürnberg Regensburg und nach Altdorf.

Direkt bei dem Bewertungsobjekt liegt der Haltepunkt Feucht-Moosbach, weshalb das Bewertungsobjekt sehr gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen ist. Feucht ist mit dem Pkw über die A 73 und die A 9 am Dreieck Nürnberg Feucht ebenfalls gut angebunden.

Wohn- bzw. Geschäftslage: Moosbach liegt ca. 3,70 km östlich des Hauptortes Feucht.
Das Bewertungsobjekt liegt am südlichen Randbereich des Ortsteils an der Grenze zu Hahnendorf direkt an der Bahnlinie Nürnberg Altdorf. Der Kindergarten in Moosbach liegt ca. 0,5 km entfernt, der Haltepunkt der Bahnlinie ca. 100 m.
Es handelt sich um eine reine Wohnlage.

Art der Bebauung und Nutzungen: Im Umgriff des Bewertungsobjektes befinden sich ausschließlich wohnbauliche Nutzungen. Die Bauweise ist offen und überwiegend ein- bis zweigeschossig. Westlich befindet sich eine Freizeiteinrichtung die über einen Weg zwischen Grundstück und Bahntrasse erreicht wird.



Immissionen:	Immissionen aus dem Eisenbahnverkehr sind überschaubar da die Bahnlinie oberhalb des Bewertungsobjektes liegt und überwiegend Personenverkehr im S-Bahn-Netz erfolgt.
topografische Grundstückslage:	Die Grundstücke fallen von Südosten nach Nordwesten mit ca. 4 % Gefälle ab. Der Höhenunterschied von ca. 2 m ermöglicht die Nutzung von KG-Bereichen nach Nordwesten als Souterraingeschoß.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser und Kanal der öffentlichen Versorgung. Die Funktionstüchtigkeit wird unterstellt. Gem. Energieausweis wird das Gebäude über Öl beheizt. Ob sich ein Gasanschluss in der Straße befindet ist nicht bekannt.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In der 2. Abteilung des Wohnungsbuchblatt 603 bestehen folgende Eintragungen. Auftragsgemäß sind die Eintragungen 1 und 2 gesondert zu bewerten. Die Wertminderung ist im Verkehrswert nicht berücksichtigt.
Beitrags- und Erschließungszustand:	Es wird unterstellt, dass sämtliche Herstellungsbeiträge beglichen sind.
Altlasten:	Da kein Altlastenverdacht erkennbar war, wurde keine Einsicht in das Altlastenkataster vorgenommen.
Abstandsflächenübernahmeerklärungen:	Hierüber liegen keine Auskünfte vor.
Energieausweis:	Es liegt ein Energieausweis vor der bis zum 10.05.2034 gültig ist. Demnach wurde das Gebäude 1969 errichtet und die Wärmezeugung im Jahr 2016 erneuert. Energieträger ist leichtes Heizöl. Das Gebäude hat einen Endenergieverbrauch von 109,5 kWh/(m²a) und einen Primärenergieverbrauch von 120,5 kWh/(m²a), es entspricht der Gebäudeklasse D. Als Empfehlung zur Modernisierung wird das Aufbringen einer 12 cm Dämmung an der Fassade empfohlen und der Einbau einer thermischen Solaranlage.



Gebäudebeschreibung

für das Mehrfamilienwohnhaus in Moosbacher Hauptstraße 3 und 5,
90537 Feucht

Wie bereits ausgeführt war eine Besichtigung der Wohnung nicht möglich auch war kein Zugang zum Gemeinschaftseigentum im Innenbereich möglich.

Nutzung des Gesamtgrundstücks:	Das Mehrfamilienwohnhaus umfasst 21 Wohneinheiten.
Art des Gebäudes:	Es handelt sich um ein 2-geschossiges Gebäude mit ausgebauten Dachgeschoß. Das Gebäude ist unterkellert. Teilweise ist der Kellerbereich durch die Hanglage zu Wohnzwecken ausgebaut.
Baujahr:	Gem. Angabe im Energieausweis wurde das Gebäude 1969 errichtet.
Modernisierung:	Zu detaillierten Maßnahmen ist keine Angabe möglich. Gem. Energieausweis wurde 2016 die Heizungsanlage erneuert. Vermutlich in den 1990er Jahren wurden weiße Kunststofffenster eingebaut sowie die Haustüranlage und Treppenhausverglasung. Ob die Schleppgauben des DG bei Erstellung des Gebäudes errichtet wurden ist nicht bekannt. Nähere Auskünfte liegen nicht vor.
Erweiterung:	Erweiterungen sind nicht bekannt.

Ausführung und Ausstattung:

Wie bereits ausgeführt kann die Beschreibung nur nach äußerem Anschein und der baujahrestypischen Ausstattung erfolgen deren Kontrolle nicht möglich war.

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente aus Stahlbeton
Kellerwände:	massiv
Umfassungswände:	massiv
Innenwände:	massiv
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	keine Angabe möglich, vermutlich Stahlbeton mit Kunststeinbelag



Fenster:	weiße Kunststofffenster isolierverglast Kunststoffrollläden
Türen:	
Hauseingangstüren:	weißes Aluminiumelement mit seitlichem feststehendem Element und Klingeltab-leau. Jeweilige Elemente mit Verglasung. Treppenhauselemente isolierverglast
Außenansicht:	mineralischer Verputz, gestrichen
Dachkonstruktion:	Holzdachstuhl
Kamin:	Kupferverkleidung
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Blecharbeiten:	Kupferblech

Beschreibung der Außenanlagen

Entlang der Zufahrtsstraße sind die Parkplätze der Wohnanlage hergestellt. Es handelt sich um Stellplätze senkrecht zur Straße aus bituminösem Belag. Die Markierung ist überwiegend nicht mehr vorhanden. Seitlich der Stellplätze befinden sich Abstellbereiche für Mülltonnen mit einer seitlichen Einfassung aus Sichtschutzelementen.

Der Zugang zu den Hauseingängen ist mit roten Betonplatten hergestellt. Die weiteren Außenanlagen bestehen überwiegend aus Wiesenfläche mit vereinzelt Bäumen und Büschen mit Grundstücksgrenzbereich.

Die Außenanlagen entsprechen dem Alter, sind jedoch in einem ordentlichen Zustand.

Nebengebäude

Nebengebäude befinden sich auf dem Grundstück nicht.

Beschreibung des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte

Beschreibung der Wohnung

Lage der Wohnung im Haus:	Die Wohnung liegt im KG (Hanggeschoß) der Hausnummer 5 rechts vom Treppenhau
Wohnungsart gem. Aufteilungsplan:	2-Zimmer-Wohnung



Raumaufteilung:

Wohnung Nr. 15 Souterrain (Hanggeschoß):

orientiert:

Schlafen
Wohnzimmer
Küche
Bad
Gang

Nordwest
Nordwest
Nordwest
Nordost
innenliegend

Innenansichten und Bodenbeläge:

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Da auch keine Baubeschreibung oder etwas Vergleichbares vorlag kann keine Angabe über Boden-, Wandbeläge, Sanitärausstattung, Innentüren, Heizkörper und weiteren Merkmalen gemacht werden.

Es wird daher bei der weiteren Bewertung von einem alterstypischen durchschnittlichen Standard ausgegangen. Ob dieser vorliegt konnte nicht geprüft werden.

Heizung / Warmwasser:

Die Räume werden vermutlich über Heizkörper beheizt.
Gem. Energieausweis wird das Warmwasser zentral über die Heizung bereitgestellt.

Zustand der Wohnung:

Grundrissgestaltung:

klar strukturierter Grundriss mit innenliegender Verkehrsfläche

Belichtung und Besonnung:

Durch die Lage überwiegend nach Nordwesten und den an das Grundstück angrenzenden Baumbestand ist die Wohnung im Souterrain unterdurchschnittlich belichtet.

Bauschäden und Baumängel:

keine Angabe möglich

Wirtschaftliche Wertminderung:

keine Angabe möglich

Gemeinschaftseigentum:

Innenansichten und Bodenbeläge:

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich weshalb keine Angaben möglich sind.



Sondernutzungsrechte/Sondereigentum

Gem. Teilungserklärung ist der Wohnung Nr. 15 das Sondernutzungsrecht an der Terrasse zugewiesen.

Demnach ist die Terrasse im Aufteilungsplan braun und schwarz schraffiert. Nach Durchsicht dieser Unterlagen lag jedoch keine Planunterlage im Grundbuchamt vor aus der diese Darstellung zu entnehmen war. In der Realität befindet sich vor der Wohnung eine Terrasse aus roten Betonsteinplatten die mit verzinkten Zaunelementen eingefriedet ist. Es wird unterstellt, dass es sich hierbei um die Terrasse des Sondernutzungsrechts handelt.

Das ausschließliche Sondernutzungsrecht der Stellplätze, im Grundbuch mit den Nr. 1-15 bezeichnet, ist gestrichen.

Deshalb wird davon ausgegangen, dass die Stellplätze auf dem Grundstück allen Grundstückseigentümern zustehen.

Im Aufteilungsplan ist im KG des Haus Nr. 5 ein Kellerraum mit der Nummer 15 beschriftet. Die Teilungserklärung ordnet diesen Raum der Wohnung 15 zu. Weitere Angaben sind nicht möglich.

Wohngeld, Hausgeld

Gem. schriftlicher Stellungnahme vom 16.09.2025 wurden folgende Angaben gemacht:

Von der Hausverwaltung wurde ein Kontoauszug übermittelt (1.1.2025 bis 16.09.2025).

Hieraus geht hervor, dass das Hausgeld für die Wohnung 347,58 € aktuell beträgt. Hierin ist die Rücklage von 79,39 € monatlich enthalten.

Wie hoch die Gesamtrücklage für das Wohnungseigentum ist, wurde nicht mitgeteilt. Auch ist nicht bekannt ob Beschlüsse zu Modernisierungen gefasst sind.

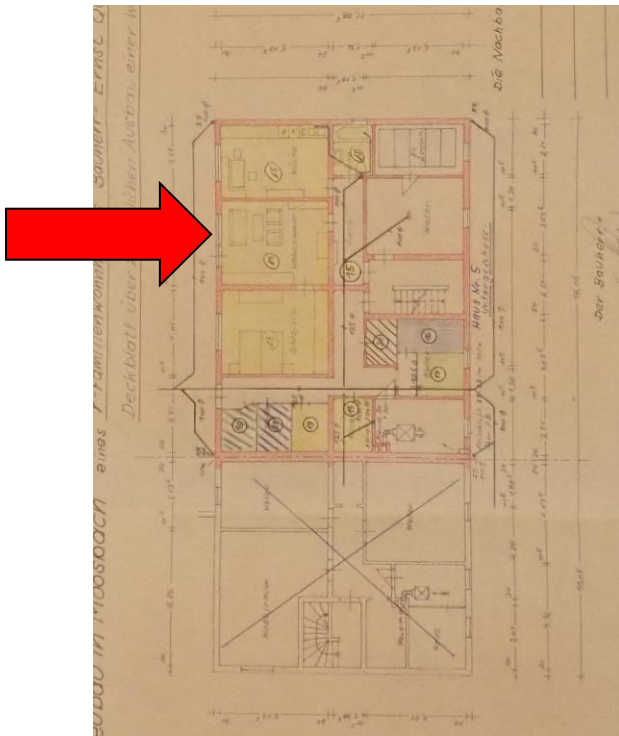
Es besteht zum 16.09.2025 ein Saldo von ca. 6.200,00 € für die zu bewertende Wohnung.

Einrichtungsgegenstände

Ob die Wohnung zum Stichtag möbliert ist, ist nicht bekannt. Etwaige Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand der Bewertung.



Grundriss Wohnung:



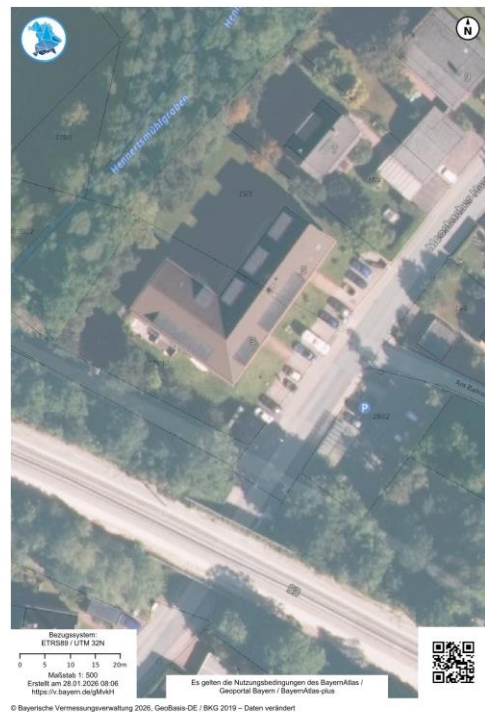
Ausschnitt topografische Karte



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.

