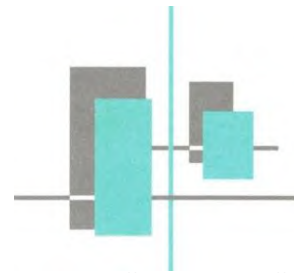


Thomas Pöllinger,
Kirchenweg 9, 91080 Uttenreuth
Tel.: 09131 – 4055120, Telefax.: 09131 – 4055121
Schloßbergstraße 7, 96365 Nordhalben
Tel.: 09267 – 9148595, Telefax.: 09267 – 9148596



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIPL. ING. (FH) THOMAS PÖLLINGER

Exposé

Aktenzeichen: 2 K 37/24 **richtig 2 K 37/26**
29.07.2026



Flurstück 1646



Flurstück 16

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

- a) des mit einer Haushälfte und einer Scheune bebaute Grundstück,
Gemarkung Weißenöhe,

Flstk. 16 zu 733 m²

Klosterstr. 4, Weiherstr. 7, 91367 Weißenöhe

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 30.09.2024 ermittelt mit

403.000,00 €

(in Worten: vierhundertdreitausend)

- b) der Waldfläche –Mönchsberg –,
Gemarkung Weißenöhe,

Flstk. 174 zu 650 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 30.09.2024 ermittelt mit

700,00 €

(in Worten: siebenhundert)

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: 2 K 37/26

c) des unbebauten Grundstücks – Mönchsberg –, Wald,
Gemarkung Weißenöhe,
Flstk. 203 zu 2.040 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 05.11.2024 ermittelt mit

2.000,00 €
(in Worten: zweitausend)

d) des unbebauten Grundstücks – Grünland, Wald –
Gemarkung Gräfenberg – Röttwiesen –,
Flstk. 1646 zu 2.480 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 05.11.2024 ermittelt mit

4.000,00 €
(in Worten: viertausend)

Landkreis:	Forchheim
Ort:	Die Bewertungsgrundstücke liegen im Gemeindegebiet von Weißenöhe. Der Ort ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Gräfenberg. Der Ort liegt an der B2 von Nürnberg nach Bayreuth sowie an der Gräfenbergbahn die mit der Stadt Nürnberg verbindet. Die Entfernung nach Gräfenberg beträgt ca. 2 km, hier sind ausreichend Einkaufsmöglichkeiten vorhanden sowie eine Grund- und Mittelschule und eine Realschule.
Wohn- bzw. Geschäftslage, Art der umgebenden Bebauung und Nutzungen:	Das Grundstück zu a) Weiherstraße, Klosterstraße ist eine gemischte Lage, jedoch ist dieses Grundstück primär eine Wohnlage. Die weiteren Grundstücke sind Außenbereichslage die weder zu Wohn- noch zur gewerblichen Nutzung geeignet sind.
Gestalt und Form:	Weiherstraße/Klosterstraße: Beide Erschließungsstraßen sind bituminös befestigt. Es handelt sich bei der Klosterstraße um eine Anliegerstraße und bei der Weiherstraße um eine Sammelstraße. Fußläufig ist das Objekt über beide Straßen erschlossen, mit dem PKW von der Weiherstraße aus.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung	Das Gebäude auf Flurstück 16 ist mit Strom, Wasser und einem Kanalanschluss erschlossen.



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 2

Gerichts-AZ: 2 K 37/26

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

Weierstraße/Klosterstraße (Flstk. 16):
Der Wohnbereich auf Flurstück 16 ist Bestandteil eines Gesamtgebäudes. Teilweise überbauen Räume vom Flurstück 16 aus Wohnräume auf dem östlich gelegenen Flurstück 19. Die Scheune auf Flstk. 16 grenzt im Nordwesten an die öffentliche Straße.

Abstandsflächenübernahmeerklärungen:

Gem. Angabe im Ortstermin ist hierzu nichts bekannt.

Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Flurstücks 16 (zu a) (Weierstraße, Klosterstraße) ist als MI (Mischgebiet) dargestellt. Sämtliche weiteren Flurstücke liegen im unbeplanten Außenbereich.

Festsetzungen im Bebauungsplan und
Sanierungsverfahren:

Es existiert kein Bebauungsplan, ein Aufstellungsbeschluss ist nicht gefasst. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich demnach nach § 34 BauGB für das Flurstück 16.
Für sämtliche anderen Flurstück gilt der § 35 BauGB für den Außenbereich.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz beseht gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) für keines der Flurstücke.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

Lediglich das Flurstück 16 (zu a) ist als baureifes Land einzustufen.
Sämtliche weiteren Grundstücke sind reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

Beitrags- und Erschließungszustand:

Gem. Angaben im Ortstermin sind sämtliche angefallenen Herstellungsbeiträge für das Flurstück 16 beglichen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten,
Mieten:

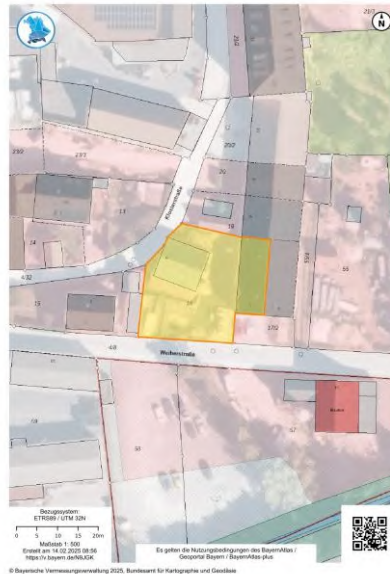
Für das Flurstück 16 besteht ein Mietverhältnis.
Der Vertrag liegt jedoch nicht vor. Die Landwirtschaftsflächen sind verpachtet.

Altlasten:

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



Zu a) Grund- und Bodenbeschreibung für das Flurstück 16, Klosterstraße 4, Weiherstraße 7, 91367 Weißenhohe



Wohn- bzw. Geschäftslage, Art der umgebenden Bebauung und Nutzungen:

Das Flurstück liegt im Ortskern von Weißenhohe, nahe der Kirche St. Bonifatius und der Klosteranlage. Das Rathaus sowie der Kindergarten liegen ca. 300 m entfernt. Gegenüber von dem Bewertungsobjekt befindet sich ein großer Parkplatz. Die umliegende Bebauung ist mit Ausnahme einer gewerblichen Verladung wohnbaulich 2-geschossig geprägt, tlw. in geschlossener und tlw. offener Bebauung.

Immissionen:

Die Immissionen sind für eine Ortslage durchschnittlich.

topografische Grundstücks Lage:

nahezu eben

Gestalt und Form:

Straßenfront:

Das Bewertungsgrundstück grenzt im Süden mit ca. 23 m an die Weiherstraße und im Nordwesten mit ca. 13 m an die Klosterstraße.

Bemerkung:

Das Flurstück hat im westlichen Bereich mit Ausnahme der Nordwestecke einen rechteckigen Zuschnitt. An diesen Bereich grenzt im Osten ein vollständig bebauter Bereich an der mit dem Wohnhaus bebaut ist. (siehe Luftbild).



Straßenart:	Die Anliegerstraßen sind bituminös befestigt. Parken im öffentlichen Bereich ist tlw. eingeschränkt möglich.
Höhenlage des Flurstücks zur Straße:	Der EG-Bereich des Wohngebäudes auf Flstk. 16 liegt auf dem Straßenniveau.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Die Anschlüsse für Strom, Wasser und Abwasser sind auf dem Flurstück 16 vorhanden; ihre Funktionstüchtigkeit wird unterstellt.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Wohnhaus ist im Süden, Osten und Westen vollständig eine Wohnbebauung. Im Bereich des EG ist der Küchenbereich des Bewertungsobjektes so erweitert, dass er sich bereits auf dem Flurstück 55/1 befindet. Eine rechtliche Regelung hierfür liegt gem. Angabe im Ortstermin nicht vor. Aufgrund von Mietverhältnissen zwischen den Bewohnern der Hausnummer 7 und dem Eigentümer der Hausnummer 9 wurde diese Erweiterung auf das Nachbargrundstück durchgeführt. Rechtlich kann dieser Vorgang in diesem Gutachten nicht bewertet werden. Südlich des Wohnhauses auf Flurstück 16 befinden sich Stellplätze. Diese liegen auf dem Fremdfurstück 17/2 und sind deshalb nicht Gegenstand dieser Bewertung. Aufgrund des Baujahres des Gesamtgebäudes ist zu unterstellen, dass zwischen einzelnen Wohnungen und im Bereich der Grundstücksgrenzen keine bautechnisch eigenständigen Gebäude bestehen. Die Trennwände sind vermutlich nicht zweischalig womit ein eigenständiger Rückbau eines Gebäudeteils nicht möglich ist. Es wird vermutlich eine Kommunwand existieren. Die ehem. Scheune auf dem Flurstück 16 ist auf der Nordwestecke des Flurstücks als Grenzbebauung ausgeführt.
Abstandsflächenübernahmeerklärungen:	Gem. Angabe im Ortstermin ist hierzu nichts bekannt.
Flächennutzungsplan:	Gem. dem vorliegenden Flächennutzungsplan ist das Flurstück als gemischte Baufläche dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan und Sanierungsverfahren:	Es existiert kein Bebauungsplan, ein Aufstellungsbeschluss ist nicht gefasst. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich demnach nach § 34 BauGB.



Denkmalschutz:	Denkmalschutz beseht gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) nicht.
Beitrags- und Erschließungszustand:	Gem. Angaben im Ortstermin sind sämtliche angefallenen Herstellungsbeiträge beglichen.
Private Leitungen:	Hierzu sind keine Angaben möglich
Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:	Das Wohnhaus ist vermietet. Der Mietvertrag wurde nicht vorgelegt, ebenso keine Angaben zum Mietverhältnis selbst (Miethöhe, Dauer, etc.)
Energieausweis:	Es liegt kein Energieausweis vor.

Gebäudebeschreibung

für das Wohnhaus mit ehem. Scheune in 91367 Weißenhohe, Klosterstr. 4, Weiherstr. 7, – Flstk. 16

Nutzung des Gesamtgrundstücks:	Das Flurstück 16 ist mit einem Wohnhaus und einem ehem. Scheunengebäude bebaut.
Art des Wohngebäudes auf Flstk. 16:	2 -geschossiges Wohnhaus, nicht unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoß.
Baujahr des Wohnhauses:	ca. 1850
Modernisierungen / Erweiterungen:	In den vergangenen 10 Jahren wurden im Innenbereich nachstehende Maßnahmen durchgeführt: Erneuerung Wasserinstallation Erneuerung Heizkörper Erneuerung Böden, Wände, Decken Erweiterung der Küche auf Nachbarflurstücksbaukörper Sanierung Bad Einbau Kunststofffenster Neuanstrich Fassade Westseite

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:	massiv gemauert
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände:	nicht unterkellert
Umfassungswände:	massiv
Fassade:	mineralischer Außenputz gestrichen
Innenwände:	massiv gemauert



Geschossdecken:	teilweise Kappengewölbe teilweise Holzbalkendecke
Treppen:	verschiedene Holztreppen tlw. mit Belag
Fenster:	weiße Kunststofffenster isolierverglast ohne Rollläden
Türen:	
Hauseingangstüren:	2 weiße neue Kunststoffelemente
Innentüren:	tlw. folierte Holztüren mit Holzumfassungszargen, tlw. ältere Holztürelemente
Heizung / Warmwasserversorgung:	Zentrale Ölheizung der Fa. Viessmann. Die Wohnräume werden über erneuerte Kompaktheizkörper beheizt. Die Öllagerung erfolgt über Kunststoff-batterietanks. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Heizung. Im Wohn-/Küchenbereich des EG besteht ein Schwedenofen. Dieser ist nicht Bestandteil der Bewertung.
Elektroinstallation:	Es liegt mittlerer Standard vor.
Dachrinnen:	verzinktes Blech gestrichen
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Pfannendeckung
Besondere Bauteile:	keine
Einrichtungsgegenstände:	Sämtliche Wohnräume sind möbliert. Die jeweilige Möblierung ist nicht Gegenstand der Bewertung.

Zustand des Objekts:

Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung:	An dem Gebäude wurden Umgestaltungen vorgenommen. Im OG wurde eine Einliegerwohnung eingebaut. Der Grundriss des Gebäudes ist unübersichtlich. Die Belichtung ist nur auf die West- und die Südseite orientiert. Die Fenstergrößen sind dem Alter des Gebäudes entsprechend klein im Vergleich zu modernen Gebäuden.
--	--



Bauschäden und Baumängel:

In den rückwärtigen Räumen, Heizung, etc. liegen Schäden aufsteigender Feuchtigkeit vor.

Die Südfassadenseite ist anstrichbedürftig, an dieser Fassade sind im Sockelbereich leichte Putzschäden vorhanden.

Teilweise sind Modernisierungen im OG noch nicht vollständig abgeschlossen.

Raumaufteilung:

Kellergeschoss:

nicht unterkellert

Erdgeschoss:

Wohnbereich I:

Wohnen/Essen (tlw. Hausnr. 9)

Treppenaufgang mit Abstellraum

Nebenräume:

Heizung

2 Abstellräume

Bad alt

Bad neu

Obergeschoss:

Wohnbereich I:

Schlafen

2 Kinderzimmer

Diele

WC

Wohnbereich II:

Flur

Bad

Küche/Wohnen

Schlafen

Zugang zu nicht ausgebautem DG

Dachgeschoss:

unausgebaut nur Abtrennungen mit OSB-Platten

Innenansichten und Bodenbeläge:

Fußböden:

Die Wohnräume haben Laminatböden, die Bad-WC-Bereiche sind gefliest.

Die Nebenräume im KG haben einen Estrichboden.

Wände:

Die Wände sind verputzt und gestrichen, die Bäder sind raumhoch gefliest.

Decken:

verputzt und gestrichen

In den Nebenräumen EG teilweise Kappengewölbe verputzt und gestrichen.



Beschreibung der Außenanlagen

Südlich der Giebelseite des Wohnhauses befindet sich ein Abstellbereich für Pkws der nicht Bestandteil des Bewertungsgrundstücks ist.

Neben diesen Stellplatzbereich befindet sich ein mit Gehwegplatten befestigter Zugang zu den Hauseingängen der in die Klosterstraße mündet.

Neben diesen Zugang befindet sich westlich eine mit einem Holzzaun eingefriedete Gartenfläche. In diesem Bereich liegt auch unter einem gesonderten Punkt beschriebene ehem. Scheune.

Die Freifläche ist zum Stichtag mit Rasen angelegt. Vor der Scheune befindet sich eine kleine Sitzfläche aus Betonsteinplatten.

Entlang des Holzzauns bestehen kleiner Pflanzflächen mit Rosen.

Die Außenanlagen sind gepflegt.

Nebengebäude

Im westlichen Grundstücksbereich befindet sich eine ehem. Scheune.

Gem. Angabe im Ortstermin stammt diese aus dem Jahr 1853. Seit ca. 20 Jahren erfolgten keine Maßnahmen mehr an dem Gebäude.

Das Gebäude ist aus Bruchstein massiv errichtet, ist eingeschossig und hat ein Satteldach. Die Außenwände sind tlw. verputzt und die Dacheindeckung besteht aus Ziegelpfannen, Dachrinnen sind nicht vorhanden.

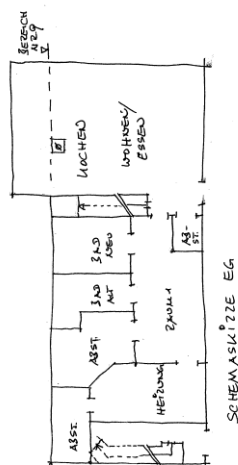
Der Zugang erfolgt über zwei zweiflüglige Holzklapptore, es sind Holzfenster mit Holzklappläden vorhanden.

Im Innenbereich ist soweit erkennbar Estrich eingebaut. Der als Hobbywerkstatt genutzte EG-Bereich ist aus Witterungsgründen mit Folien als Wand- und Deckenverkleidung abgedichtet.

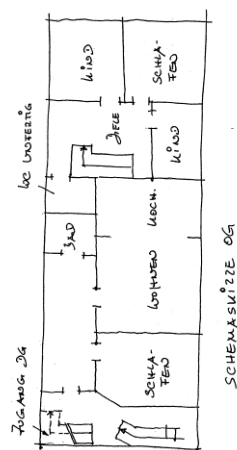
Das Gebäude weist am Ortgang des Westgiebels Schäden an der Dacheindeckung auf.

Auf der Nordseite des Gebäudes befindet sich ein Vordach als Pultdachkonstruktion. Dies Pultdach hat, soweit erkennbar, eine Trapezblecheindeckung. Auf der Südseite der Scheune befindet sich ebenfalls ein Anbau der mit einer Ziegelpfannendeckung mit einer abgeschleppten Dachkonstruktion und einer seitlichen Holzverkleidung ausgeführt ist.

Skizze EG Flurstück 16



Skizze OG Flurstück 16



zu b) Flurstück 174, Mönchsberg – Waldfläche – Gemarkung Weißenhohe zu 650 m² (0,0650 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen für Waldflächen nicht vor:



Die nachstehenden Flächen weisen schweren Lehm auf mit einer Bodenzahl von 30 und einer Grünlandzahl von lediglich 13.

Der Boden ist grobes Verwitterungsgestein.

Grundstücksform:

Das Flurstück hat einen rechteckigen Zuschnitt mit einer Länge von 40 m von Norden nach Süden und eine Breite von ca. 15 m.

Entfernung zum Ort:

Das Grundstück grenzt im Norden an bebaute Grundstücke an.

Zufahrt:

Das Flurstück hat keine eigene Zufahrt. Es liegt hinter dem Fremdfurstück 158 welches an einem Weg liegt.

topografische Lage:

Das Flurstück fällt Norden nach Süden mit ca. 33 % ab.

Nutzung:

Die Bestockung besteht aus Eichen und Buchen in Naturverjüngung. Eine exakte Zuordnung war nicht möglich da nur die ungefähre Lage vor Ort erkennbar war. Das durchschnittliche Alter der Bestockung beträgt geschätzt ca. 70 Jahre. Eine forstwirtschaftlich rentierliche Nutzung ist nicht möglich.
Das gesamte Flurstück ist biotopkartiert als naturnahe Hecke.

Pacht:

Es wird davon ausgegangen, dass das Flurstück nicht verpachtet ist.



zu c) Flurstück 203 „Mönchsberg“ – Waldfläche – Gemarkung Weißenohe
zu 2.040 m² (0,2040 ha)

Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen für Waldflächen nicht vor.



Grundstücksform:

Das Flurstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Im südwestlichen Bereich ist es nahezu dreieckig geschnitten.

Die Länge von Osten nach Westen beträgt ca. 90 m, die Breite ca. 27 m.

Entfernung zum Ort:

Das Flurstück liegt ca. 0,2 km westlich der Bebauung von Weißenohe.

Zufahrt:

Zu dem Flurstück führen zwei Fußwege. Mit Maschinen ist es nur von der Südseite über Fremdflurstücke (Grünland) erreichbar.

topografische Lage:

Das Bewertungsflurstück fällt von Osten nach Westen mit ca. 36 % Gefälle ab.



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 11

Gerichts-AZ: 2 K 37/26

Eine exakte Lokalisierung war vor Ort nicht möglich. Aus diesem Grund wird die vorwiegende Bestockung im Umgriff beschrieben. Diese besteht vorrangig aus Kiefern mit einem BHD von durchschnittlich 30 cm bei einem geschätzten Alter von 70 bis 80 Jahren. Nebenbestand sind Eiche und verschiedene Anfluggehölze.

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen stark unregelmäßigen Zuschnitt. Es liegt zwischen zwei Wasserläufen. Einer durchschneidet das Flurstück im Norden. Es handelt sich um Seitenarme der Kalkach. Die Gesamtlänge von Norden nach Süden beträgt ca. 145 m. Die durchschnittliche Breite beträgt ca. 20 m.
Entfernung zum Ort:	Die nächstgelegenen baulichen Anlagen liegen ca. 0,5 km entfernt.
Zufahrt:	Die Zufahrt erfolgt vom Wasserwerk aus über einen Grünweg, der nicht abgemarkt ist und über benachbarte Flurstücke führt. Das Flurstück hat keine eigene Zufahrt.
topografische Lage:	Das Flurstück fällt von Westen nach Osten mit ca. 8 % Neigung ab. Im Norden (Waldbereich) beträgt die Neigung von Norden nach Süden ca. 3 %, im weiteren Verlauf steigt das Flurstück nach Süden wieder leicht an, weshalb eine Senke vorliegt.
Nutzung:	Eine Fläche von ca. 1.500 m² ist eine dreieckige nach Norden spitz zulaufende Grünlandfläche. Die Restfläche ist eine Waldfläche aus Mischwald mit Anfluggehölzen. Hierbei ist jedoch nahezu der gesamte Bereich biotopkartiert (Nr. 6333-1188-003) als Auwald. Eine klassische forstwirtschaftliche Nutzung ist unwirtschaftlich. Eine Teilfläche dieses Bereiches liegt im Bereich Hochwassergefahrenfläche HQhäufig. Wirtschaftlich nutzbar ist der Bereich des Grünlands, für die bestockten Flächen besteht ein Marktinteresse vorrangig im Bereich des Naturschutzes.
Pacht:	Gem. Augenschein wird die Fläche mit den angrenzenden Grünlandflächen bewirtschaftet. Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor.
Besonderheiten:	keine erkennbar

Die Verwendung des Kartenmaterials der Bay. Vermessungsverwaltung ist nur für die Veröffentlichung im ZVG – Portal zulässig. Für sämtliche weiterenangaben in diesem Exposee besteht Urheberrecht.

