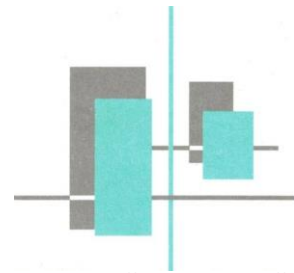


Thomas Pöllinger,
Kirchenweg 9, 91080 Uttenreuth
Tel.: 09131 – 4055120, Telefax.: 09131 – 4055121
Schloßbergstraße 7, 96365 Nordhalben
Tel.: 09267 – 9148595, Telefax.: 09267 – 9148596



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIPL. ING. (FH) THOMAS PÖLLINGER

Exposé

Aktenzeichen: 10 K 114/24
10.10.2025



Garage Fl.Stk. 322/130



Fl.Stk. 322/69

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

- a) des mit einer Fertiggarage bebauten Grundstückes
- Nähe Allerheiligenweg -, 90530 Wendelstein – Flstk. 322/130 zu 16 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 23.06.2025 ermittelt mit

7.000,00 €
(in Worten: siebentausend)

Die Bewertung musste nach äußerem Anschein erfolgen

- b) 1/16 Miteigentumsanteils an dem Grundstück
- Nähe Allerheiligenweg -, 90530 Wendelstein – Flstk. 322/69 zu 16 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 23.06.2025 ermittelt mit

3.000,00 €
(in Worten: dreitausend)

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: 10 K 114/24

Mieter:	Ob die Garage auf Flurstück 322/130 vermietet oder eigengenutzt wird, ist nicht bekannt.
Landkreis:	Roth
Ort:	Die Gemeinde Wendelstein liegt ca. 13 km südwestlich des Stadtzentrums von Nürnberg und besteht aus 13 Gemeindeteilen von denen einer Kleinschwarzenlohe ist, in dem die Bewertungsobjekte liegen. In Wendelstein mit seinen Ortsteilen gibt es neun Kindergärten, vier Grundschulen, eine Mittelschule, ein Gymnasium und eine Waldorfschule. Kleinschwarzenlohe liegt südlich der Autobahn A6 nach Heilbronn. Die nahestehende Auffahrt ist die Anschlussstelle A5 Roth mit der Zufahrt zur B2 ca. 4,7 km vom Bewertungsobjekt entfernt.
Wohn- bzw. Geschäftslage:	Das Bewertungsobjekt liegt in einem Wohngebiet. Über die Rangaustraße ist es mit der Staatsstraße ST 2406 nach Großschwarzenlohe und Worzelsdorf zum Nürnberger Süden verbunden.
Art der Bebauung und Nutzungen	Die überwiegende Bebauung im Umgriff besteht aus geschlossener Reihenhausbauung die zweigeschossig ist. In einer Entfernung von ca. 400 m befindet sich eine Grundschule sowie das Kinderhaus.
topografische Grundstückslage:	Das Gebäude liegt in etwa auf Straßenniveau.
Gestalt und Form:	
Straßenfront:	Das mit einer Garage (als Reihengarage) bebaute Flurstück 322/130 hat keine eigene Straßenanbindung. Es wird über den Garagenhof Flurstück 322/69 erreicht. Dieser Garagenhof grenzt im Südwesten mit ca. 7,5 m Breite an die Erschließungsstraße. Im Nordosten grenzt das Flurstück 322/69 an einen Fußweg.
Straßenart:	Die Erschließungsstraße ist eine bituminös ausgebaute Anliegerstraße mit Fußwegen und Längsparkern.



Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Inwiefern die Garage mit Strom versorgt ist kann nicht beurteilt werden. Durch die eingetragenen Dienstbarkeiten ist jedoch eine Versorgung der Garage mit Strom wahrscheinlich, die Ausübung der Rechte konnte jedoch nicht überprüft werden. Es ist davon auszugehen, dass die Garage am Abwassersystem angeschlossen ist. Über eine Trinkwasserversorgung ist keine Angabe möglich, für die Nutzung jedoch nicht relevant.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Es liegen Grenzbebauungen durch Garagen vor.

Baugrund, Grundwasser:

Hierzu ist keine verbindliche Aussage möglich.

Flächennutzungsplan/ Bebauungsplan:

Gem. schriftlicher Stellungnahme der Gemeindeverwaltung ist das Flurstück im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 6/1. Ein Planausschnitt befindet sich in der Anlage zu dem Gutachten. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 30 BauGB.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

erschlossenes baureifes Land

Beitrags- und Erschließungszustand:

Gem. Stellungnahme der Gemeindeverwaltung wurden die Herstellungsbeiträge für die Kanalherstellung abgerechnet.

Private Anschlüsse:

Hierzu sind keine Angaben möglich.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:

Zu evtl. Mietverträgen liegen keine Angaben vor.

Altlasten:

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

Energieausweis:

Ob ein Energieausweis besteht ist nicht bekannt. Für ein unbeheiztes Gebäude ist dieser nicht erforderlich.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs von Kleinschwarzenlohe, Blatt 2279, Ausdruck bestehen Eintragungen.

Die Eintragungen sind auftragsgemäß gesondert zu bewerten und im unbelasteten Verkehrswert dieses Gutachtens nicht berücksichtigt.



Gebäudebeschreibung für die Garage in
90530 Wendelstein, Flstk. 322/130

Nutzung des Gesamtgrundstücks:	Das Grundstück ist mit einer Fertiggarage bebaut.
Art des Gebäudes:	Betonfertiggarage Fa. Zapf
Baujahr des Wohnhauses:	nicht bekannt, das Baujahr wird mit ca. 1980 geschätzt.
Modernisierungen:	Das Tor der Garage augenscheinlich wurde erneuert.
Erweiterungen:	keine bekannt
<u>Ausführung und Ausstattung</u>	
Konstruktionsart:	Stahlbetonfertigteilgarage
Fundamente:	In der Regel: Punktfundamente
Kellerwände:	nicht unterkellert
Umfassungswände:	Stahlbeton
Innenwände:	keine Innenwände
Geschossdecken:	keine Geschossdecken
Fußböden:	nicht bekannt: vermutlich Beton unbehandelt
Treppen:	keine Treppen
Fenster: Türen:	keine Fenster
Garagentor:	graues Torelement, soweit erkennbar Sektionaltor (vermutlich elektr. betrieben)
Heizung/Warmwasserversorgung:	nicht vorhanden
Elektroinstallation:	vermutlich Stromanschluss
Außenansicht:	Beschichtung
Dachrinnen:	Im Regelfall: innenliegende Entwässerung
Dachkonstruktion:	Betonfertigteil
Dachform:	Flachdach



Dacheindeckung:	vermutlich: Folien- oder Bitumenabdichtung
Kamin:	nicht vorhanden
Besondere Bauteile:	keine
Einrichtungsgegenstände:	vermutlich: keine
<u>Zustand des Objekts:</u>	
Grundrissgestaltung:	klassische Fertigteilgarage als Reihengarage
Belichtung und Besonnung:	durchschnittlich
Bauschäden und Baumängel:	Am Fertigteil liegen Beton- und Farbabplatzungen vor.
Allgemeinbeurteilung:	Soweit von außen erkennbar sind Sanierungen an der Betonoberfläche erforderlich. Zur Dachabdichtung ist keine Angabe möglich.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: 1 PKW-Stellplatz

Innenansichten und Bodenbeläge:

Fußböden:	wahrscheinlich Rohbeton, ohne Beschichtung
Wände/Decken:	wahrscheinlich Rohbeton, ohne Anstrich, schalungsglatt

Beschreibung der Außenanlagen (Fl.Stk. 322/69)

Die Fahrbahn ist bituminös hergestellt. Mittig verläuft eine Entwässerungsebene zu einem Hof-sinkkasten im Norden. Im Nordosten befindet sich ein schmaler Grundstückstreifen mit Kies und vereinzelt Büschen.

Die Bitumenfeinschicht weist Abplatzungen auf, weshalb teilweise die Tragschicht offen liegt was mittelfristig zu Frostschäden führen wird.



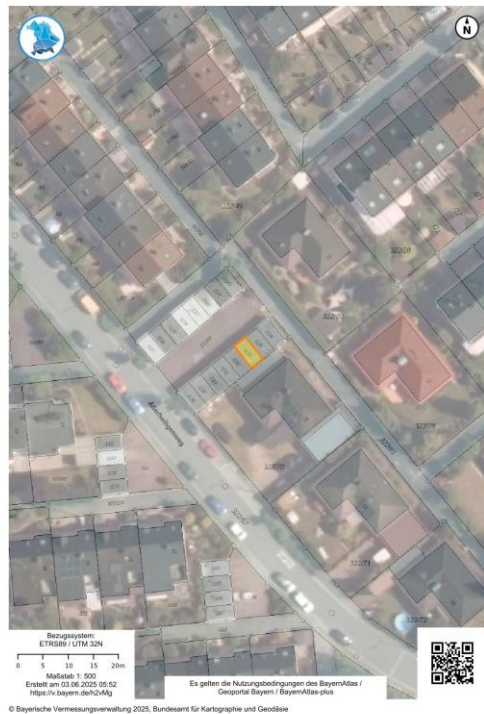
Ausschnitt Katasterplan: Flurstück 322/130



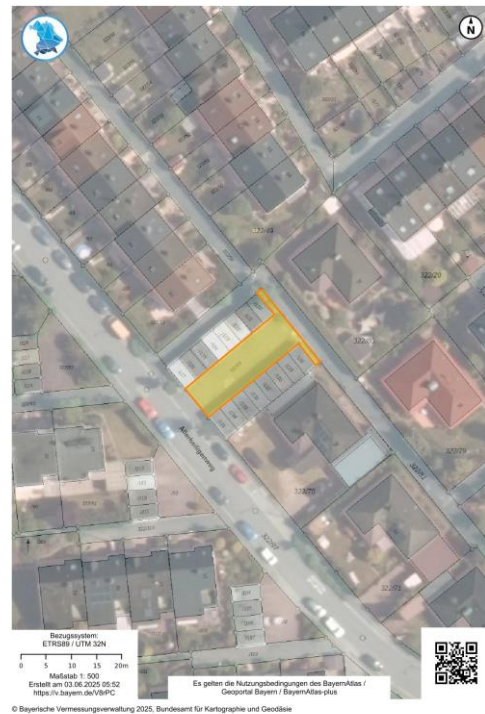
Flurstück 322/69



Ausschnitt Luftbild: Flurstück 322/130



Flurstück 322/69



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.