

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

Exposé

Aktenzeichen: 1 K 36/24

30.10.2024

Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

von der Regierung von
Mittelfranken öffentlich bestellter
und beeidigter Sachverständiger
für die Bewertung von Grund-
stücken mit aufstehenden land-
wirtschaftlichen Bauten
zuständige Aufsichtsbehörde:
IHK Nürnberg für Mittelfranken

Mitglied d. Gutachterausschüsse der
Landratsämter
- Neustadt a. d. Aisch/Bad Windsheim
- Kronach
- Kitzingen
- Wunsiedel
Mitglied im HLBS

Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstü-
cke
Sachverständiger f. Schäden an Ge-
bäuden sowie Energieeffizienz von
Gebäuden



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

des mit einem Wohnhaus, Garagen und Nebengebäuden bebauten Grundstückes
**Kirchenweg 12, Gemarkung Diespeck,
91456 Diespeck – Flstk. 137 zu 1.534 m²**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 24.09.2024 ermittelt mit

517.000,00 €
(in Worten: fünfhundertsiebzehntausend)

Mieter und Nutzer: Zum Stichtag ist das Gebäude unbewohnt. Pachtverträge für die
Nebengebäude bestehen nicht.

Ort: Diespeck

Diespeck gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Diespeck und grenzt im Süden direkt an die Kreisstadt Neustadt a.d.Aisch.
Der Ort hat eine Grund- und Mittelschule sowie eine Kindertagesstätte. Einkaufsmög-

Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 1

Gerichts-AZ: 1 K 36/24

	lichkeiten sind im Ort vorhanden. Ein erweitertes Angebot an Infrastruktur befindet sich mit weiterführenden Schulen einem Kreiskrankenhaus etc. in der Kreisstadt Neustadt a.d. Aisch.
Verkehrslage, Entfernungen:	Das Bewertungsobjekt liegt im historischen Altortbereich von Diespeck, das Rathaus liegt ca. 250 km von dem Flurstück 137 entfernt.
topografische Grundstückslage:	Das Flurstück fällt von Osten nach Westen mit 11 % Gefälle ab. Zum südlichen Bereich hin steigt es leicht an.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Es sind elektr. Strom und Wasser aus der öffentl. Vorsorgung vorhanden. Die Funktionstüchtigkeit wird unterstellt.
Abstandsflächenübernahmeerklärungen:	Gem. Angabe im Ortstermin ist hierzu nichts bekannt.
Denkmalschutz:	Gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) ist das Flurstück nicht von Belangen des Denkmalschutzes betroffen.
Flächennutzungsplan:	Gem. schriftlicher Auskunft der Gemeinde Diespeck vom 15.10.2024 ist das Flurstück im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.
Bebauungsplan:	Gem. o.g. Auskunft besteht kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB. Das Flurstück liegt in einem Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB. Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB.
Beitrags- und Erschließungszustand:	Gem. Angabe im Ortstermin sind die Herstellungsbeiträge abgegolten.
Private Leitungen:	Gem. Angabe im Ortstermin liegen keine derartigen Leitungen im Grundstück.
Energieausweis:	Es liegt kein Energieausweis vor.

Gebäudebeschreibung für die baulichen Anlagen

Wohnhaus

Nutzung des Gesamtgrundstücks:	Das Grundstück FINr. 137 ist mit einem Wohnhaus und mehreren Nebengebäuden bebaut.
Art des Wohngebäudes:	Zweigeschossiges Wohnhaus nicht unterkellert (nur Anbaubereich), DG im Hauptgebäude nicht ausgebaut.
Baujahr des Gebäudes:	Das ursprüngliche Wohnhaus wurde nach Angabe im Ortstermin 1886 errichtet.
Modernisierungen / Erweiterungen:	1959 wurde das zunächst eingeschossige Wohnhaus aufgestockt 1997 wurde das Gebäude modernisiert (ehem. landwirtschaftliche Teilbereiche wurden Wohnbereich) Einbau isolierverglasten Kunststofffenster 2010 wurden die Innenräume saniert 2015 Neueindeckung mit Betondachsteinen sowie Kupferdachrinne und Schornsteineinblechung Einbau einer neuen Stückholzheizung 2019 Neuverputz des Gebäudes
Baujahr und Maßnahmen Nebengebäude:	1953 Errichtung der Doppelgarage 1997 Abbruch von Nebengebäuden und Errichtung des Anbaus an das Wohnhaus mit Keller, Garage und ausgebauten Dachbereich 2010 Einbau von neuen Toren in der freistehenden Doppelgarage von 1953 2019 Neuverputz der Gebäude (auch Garagen und Anbau 1969 soll das offene Nebengebäude im Hof errichtet worden sein Die Dacheindeckung wurde ca. 2000 erneuert (Trapezblech)

Ausführung und Ausstattung des Wohnhauses:

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	nicht bekannt, vermutlich Natursteinstreifenfundamente bzw. Betonstreifenfundamente



Kellerwände:		Es ist nur der Garagenanbau am Wohnhaus massiv unterkellert, sonst nicht unterkellert
Umfassungswände:		massiv gemauert
Innenwände:		überwiegend massiv
Geschossdecken (soweit erkennbar):		tlw. Holzbalkendecken, tlw. Betondecken
Treppe:	KG / EG	Garagenanbau: Betontreppenstufen mit Fliesenbelag
	EG / OG:	Wohnhaus: Terrazzostufen als Trittstufen freitragend
	OG / DG	Wohnhaus: Stahltreppe mit aufgesattelten Holzstufen
Fenster:		Kunststoffelemente mit Isolierverglasung, Vorsatzrollläden, Außenwetterbänke aus weißem Aluminium
Türen:		
	Hauseingangstüre EG:	Kunststoffelement, braun mit Glaseinsätzen und Seitenelement
	Innentüren:	braune Holztüren foliert mit Holztürzargen, tlw. ältere weiße Innentüren
Heizung:		Im KG unter der Garage befindet sich eine ältere Buderus S315 Ölheizung (1997) sowie eine Scheitholzheizung der Fa. Hargassner aus dem Jahr 2015. Das Scheitholz wird über eine Deckenaussparung im Garagenboden in das KG eingebracht. Es besteht ein 1.400 Liter Pufferspeicher für die Scheitholzheizung. Für die Ölheizung stehen Kunststoffbatterietanks zur Verfügung. Die Wohnräume werden über Kompaktheizkörper beheizt. Zur Unterstützung der Heizungsanlage sind auf dem Anbau 4 thermische Solarmodule angebracht.
Warmwasserversorgung:		Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Heizung
Elektroinstallation:		mittlerer Standard
Außenansicht:		mineralisch verputzt
Kamin:		jeweils ein Schornstein am Hauptgebäude und einer am Anbau mit Kaminkopf aus Kupferblech

Dachrinnen:	Kupferblech
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Satteldächer
Dacheindeckung:	Haupthaus: Betondachstein rot Anbau: Biberschwanzdeckung
Besondere Bauteile:	- Vordach Eingangsbereich - Dachgauben am Anbau
<u>Zustand des Objekts:</u>	
Grundrissgestaltung:	Gegenwärtig handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus. Die Wohnbereich EG und OG sind nicht voneinander abgeschlossen. Es besteht jedoch die Möglichkeit eine Trennwand im Dielenbereich des EG zu errichten um den Bereich EG von den Bereichen OG/DG abzutrennen. Das Treppenhaus selbst liegt zentral mit verhältnismäßig kurzen Fluren die die Zimmer erschließen.
Belichtung und Besonnung:	durchschnittlich
Bauschäden und Baumängel:	Im Wohnzimmer EG liegen im Deckenbereich Schwarzsimmelbildung vor. Möglicherweise resultieren diese aus nicht durchgeführter Lüftung in der Zeit des Leerstands. Im EG Schlafzimmer zeigen sich an den Außenwänden Salzausblühungen. Dieser Raum wurde vor dem Umbau als Stallbereich genutzt weshalb vermutlich Salzbildungen durch die frühere Nutzung resultieren.
<u>Raumaufteilung:</u>	
<u>Hauptgebäude:</u>	
Erdgeschoss:	Schlafzimmer Bad Küche Wohnen/Essen Flur Diele Windfang Vorrat Waschen

Obergeschoss:	Treppenbereich Flur Bad Schlafen Kind Essen Küche (laut Plan: WC nicht ausgeführt) Diese Fläche ist in die Küche integriert)
Anbau Garage DG:	Wohnzimmer Loggia
Dachgeschoss:	1 Raum provisorisch ausgebaut ohne Heizkörper
<u>Anbau Garagen:</u> KG:	Treppenbereich (Betontreppe) Flur Vorrat Holzlager Heizungsraum Öllager
EG:	Treppenabgang 2 Garagenplätze
DG:	Wohnzimmer Loggia (bei vom OG Haupthaus genutzt)

Innenansichten und Bodenbeläge:

Raum:	Fußböden:	Wände:	Decken:
<u>Erdgeschoss</u>			
Diele	Natursteinfliesen	tapeziert	Paneeldecke
Flur	Fliesen	Rauhputz	Paneeldecke
Küche	PVC	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
Bad 1 Dusche mit Abtrennung 1 Badewanne 1 Stand-WC Waschbecken	Fliesen	Fliesen raumhoch	Paneeldecke
Schlafen	Korkboden	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen

Wohnen	Korkboden	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
Flur	Fliesen	tapeziere	Paneeldecke
Vorrat	PVC	verputzt/gestrichen	Paneeldecke
Waschen 1 Stand-WC Waschbecken	Fliesen	bis ca. 1,20 m Fliesen, dann verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
<u>Garage Anbau</u> (Tore elektrischer Antrieb)	Beton	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
Treppe zum KG	Fliesen	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
<u>MG-Anbau</u>			
Vorrat	Fliesen	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
Holzlager (Pufferspeicher)	Beton	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
Heizungsraum	Fliesen	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
<u>Obergeschoss</u>			
Flur	Fliesen	tapeziert	Paneeldecke
Zimmer	Velourbelag	tapezier	tapeziert
Bad 1 Dusche mit Abtrennung Badewanne Waschbeckenanschluß (Becken fehlt)	Fliesen	Fliesen raumhoch	Paneeldecke
Schlafen	PVC	tapeziert	Paneeldecke
Essen	Korkboden	tapeziert	Paneeldecke
Wohnen (DG-Garage)	PVC-Boden	Rauhputz	Paneeldecke (auch Schrägen)
Loggia (DG-Garage)	Betonsteinplatten	Dachuntersicht aus Holz	
Küche	Korkboden	verputzt/gestrichen tlw. Fliesen	Paneeldecke
Flur zu DG	Korkboden	tapeziert	Paneeldecke

Dachgeschoss

prov. Zimmer
(unsaniert)

Teppichboden

tapeziert

tapeziert, gestrichen

Nebengebäude

Das Nebengebäude (Anbau an das Wohnhaus) wurde bereits beschrieben.

Auf der nordwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Doppelgarage mit OG und Satteldach. Das Gebäude wurde 1953 errichtet, 2019 neu verputzt, im Jahr 2010 wurden neue Sektionaltore in der Garage eingebaut. Die Garagen konnten nicht von innen besichtigt werden.

Die Garage ist massiv errichtet, sie hat ein Satteldach mit einer Biberschwanzeindeckung und Titanzinkrinne.

Das Obergeschoß hat 2 weiße Kunststofffenster. Die Decke über EG ist eine Betondecke, das DG ist raumhaltig. Zwischen OG und DG befindet sich somit keine Zwischendecke.

Die Wandoberflächen sind nur teilweise verputzt. Das OG wurde als Werkstatt und Lagerfläche genutzt.

An das Garagengebäude grenzt eine offene Abstellhalle an.

Diese ist in Mischbauweise teilweise gemauert (Grenzbereich) und teilweise als Holzskelettkonstruktion errichtet.

Die Dacheindeckung wurde gegen Trapezblech getauscht (ca. im Jahr 2000).

Der Fußboden ist ein Naturboden aus Erdreich.

Beschreibung der Außenanlagen

Zum Kirchweg hin ist ein Metallzaun mit Tor und einem Gehflügel errichtet. Der Innenbereich vor dem Wohnhaus und dem Garagenanbau sowie der freistehenden Garage ist mit Betonverbundsteinpflaster befestigt. Im Nordosten grenzt an diesen eine terrassierte Böschung an, die besteht aus Wiese und niedrigen immergrünen Hecken.

Südöstlich an die offene Abstellhalle befindet sich der Gartenbereich aus Wiese und Obstbäumen. Der Garten endet an der Bogenstraße und ist dort mit einem Maschendrahtzaun sowie einem einfachen Zufahrtstor eingefriedet.

Da die Außenanlagen nicht mehr regelmäßig gepflegt werden sind im Bereich des Pflasters und im Gartenbereich selbst Teilflächen überwachsen.



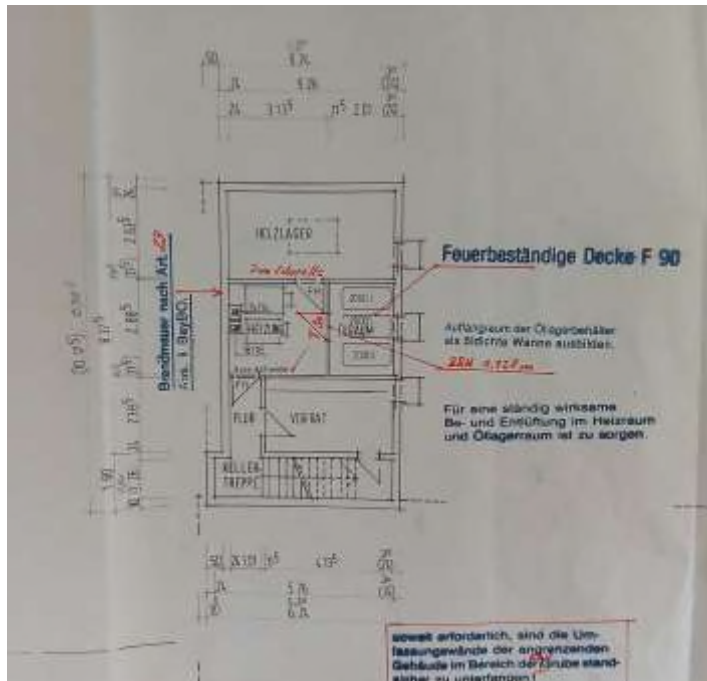
Ausschnitt Katasterplan:



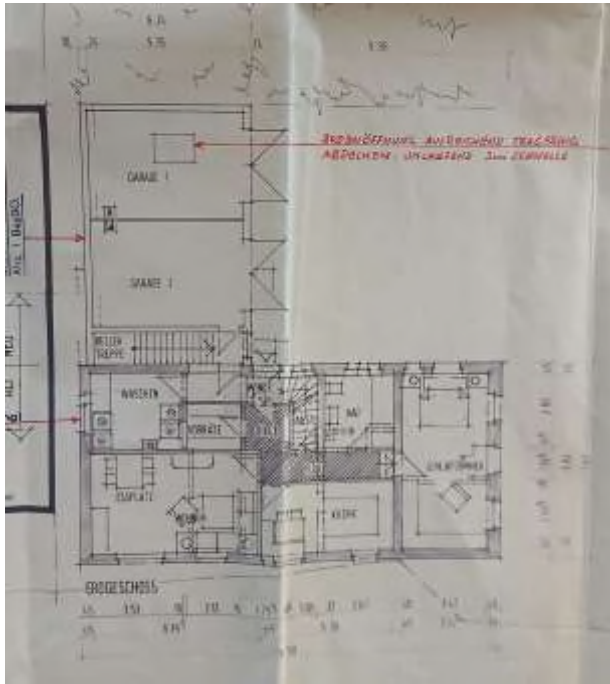
Ausschnitt Luftbild:



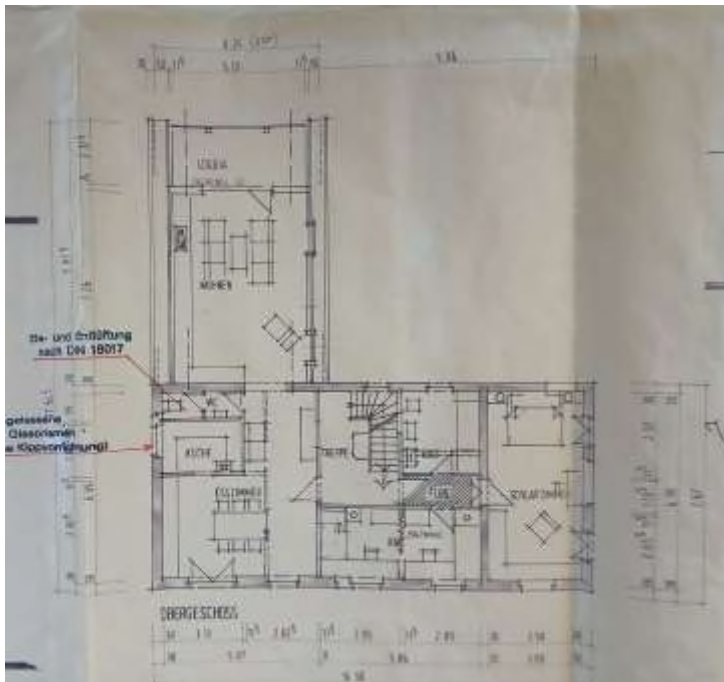
Grundriss KG:



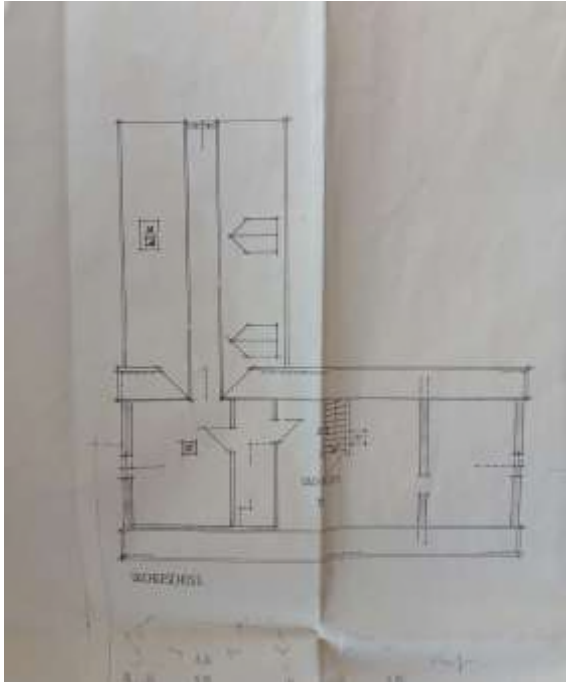
Grundriss EG:



Grundriss OG:



Grundriss DG:



**Die Verwendung des Kartenmaterials der Bay. Vermessungsverwaltung ist nur für die Veröffentlichung im ZVG – Portal zulässig!
Für sämtliche weitere Unterlagen und Angaben besteht Urheberrecht.**