

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: 2 K 30/24

12.11.2024

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)

a) des mit einem Wohnhaus und einer Garage mit geschätzt
ca. 92 m² Wohnfläche bebauten Grundstückes
Neuer Weg 45, 97737 Gemünden a. Main, Flstk. 1500/103 zu 535 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 07.11.2024 ermittelt mit

133.000,00 €

(in Worten: einhundertdreiunddreißigtausend)

b) des unbebauten Grundstücks – Waldfläche –,
Nähe Eselpfad

97737 Gemünden a. Main, Flstk. 1500/102 zu 344 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 07.11.2024 ermittelt mit

1.800,00 €

(in Worten: eintausendachthundert)



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger
Seite 1

Gerichts-AZ: 2 K 30/24

Grundbuch:	Amtsgericht Gemünden a.Main Blatt 5137, lfd. Nr. 1 (Flstk. 1500/102) lfd. Nr. 2 (Flstk. 1500/103)	
Kataster:	Gemarkung:	Gemünden a.Main
	Flurstück:	lt. Grundbuchauszug vom 18.04.2024: Flstk. 1500/102 zu 344 m ² Flstk. 1500/103 zu 535 m ²
Mieter und Nutzer:	Das Gebäude wird zum Stichtag nicht mehr genutzt.	
Ort:	Gemünden a. Main Gemünden liegt ca. 40 km nördlich von Würzburg am Main. Es liegt am Eisenbahnknotenpunkt der Strecke nach Würzburg, Fulda und Aschaffenburg. Straßenseitig ist es über die B 26 erschlossen. In Gemünden gibt es 4 Grundschulen, 2 Realschulen sowie 2 Gymnasien. Einkaufsmöglichkeiten sind vielfältig vorhanden. Gemünden ist ein Mittelzentrum.	
Verkehrslage, Entfernungen, Wohn- bzw. Geschäftslage:	Die Bewertungsgrundstücke liegen im südlichen Stadtbereich. Das Stadtzentrum liegt ca. 1 km nordwestlich entfernt, der Bahnhof liegt ca. 300 m Luftlinie südwestlich. Bei dem Flurstück 1500/103 handelt es sich um eine reine Wohnlage. Das Flurstück 1500/102 grenzt als Außenbereichslage daran an.	
topografische Grundstückslage:	Das Flurstück 1500/103 fällt von Norden nach Süden mit ca. 30 % Gefälle ab (ca. 13 m Differenz), ebenso das Flurstück 1500/102. Da das Flurstück kürzer ist, beträgt der Höhenunterschied ca. 10 m.	
Gestalt und Form:		
	Straßenfront:	Das Flurstück 1500/103 grenzt im Süden mit ca. 13 m an die Anliegerstraße. Das Flurstück 1500/102 liegt mit ca. 12 m Länge am Eselspfad.
Straßenart:	Die Anliegerstraße „Neuer Weg“ ist bituminös befestigt. Parken im öffentlichen Bereich ist eingeschränkt möglich. Der Eselspfad ist ein schwach befestigter	

	Wirtschaftsweg. Parken ist nahezu nicht möglich aufgrund der geringen Breite und der Topografie.
Höhenlage des Flurstücks zur Straße:	Der EG-Bereich des Gebäudes liegt ca. 6 m über dem Straßenniveau.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Die Anschlüsse für Strom, Wasser und Abwasser sind vorhanden; ihre Funktionstüchtigkeit wird unterstellt. Zum Stichtag sind die Versorgungsleitungen stillgelegt.
Festsetzungen im Bebauungsplan und Sanierungsverfahren:	Die Flurstücke liegen gem. schriftlicher Stellungnahme der Stadtverwaltung vom 24.07.2024 im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neuer Weg-Baumgartenweg“. Das Flurstück 1500/102 ist als Fläche für die Landwirtschaft und das Flurstück 1500/103 als Baugrundstück festgesetzt.
Beitrags- und Erschließungszustand:	Gem. vorgenannter Stellungnahme der Gemeindeverwaltung wurden die Herstellungsbeiträge entrichtet.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:	Die Grundstücke werden zum Stichtag nicht mehr genutzt.
Altlasten:	Da kein Altlastenverdacht erkennbar war, wurde keine Einsicht in das Altlastenkataster vorgenommen.
Energieausweis:	Es liegt kein Energiebedarfsausweis vor.

Gebäudebeschreibung

für das Wohnhaus mit Garage in 97737 Gemünden a.Main, Neuer Weg 45
– Flstk. 1500/102

Nutzung des Gesamtgrundstücks:	Das Flurstück 1500/102 ist mit einem kleinen Wohnhaus und einer Garage bebaut.
Art des Wohngebäudes auf Flstk. 1500/102:	1 -geschossiges Wohnhaus teilweise unterkellert, mit provisorisch ausgebautem Dachgeschoß.
Baujahr des Wohnhauses:	Gem. den vorliegenden Bauplankopien liegt das ursprüngliche Baujahr vor 1977. In diesem Jahr sollten bauliche Maßnahmen erfolgen. Da der Bebauungsplan aus dem Jahr 1978 stammt ist das Baujahr 1977 plausibel.
Modernisierungen / Erweiterungen:	Soweit erkennbar wurden keine relevanten Modernisierungen durchgeführt. Maßnahmen wie der Einbau einer Treppe zum Dachgeschoß liegen bereits weit zurück

und sind nicht mehr zu datieren.
Vermutlich in den 1990er Jahren wurde eine Modernisierung des Bades im EG durchgeführt.

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:	massiv gemauert
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände:	gemauert
Umfassungswände:	massiv
Fassade:	mineralisch verputzt
Innenwände:	massiv gemauert
Geschosdecken:	über KG: Beton über EG: nicht bekannt, vermutlich Beton
Treppen:	Zum KG führt die Außentreppe. Der Zugang zum DG ist eine steile Holzwangentreppe im Wohnzimmer. Diese hat weder ein Geländer noch sind die Steigungsverhältnisse (Auftritt zu Steigung) als notwendige Treppe geeignet.
Fenster:	tlw. Kunststoffelemente weiß/teilweise braune Holzelement 2-fach verglast; Rollläden sind tlw. vorhanden. Innenfensterbänke aus Werzalith; Außenwetterbänke Betonwerkstein
Türen:	
Hauseingangstüre:	braunes Aluminiumelement mit Glasausschnitt
Innentüren:	einfache Holztüren mit Holzzargen
Heizung / Warmwasserversorgung:	Die Wohnräume werden über Kompaktheizkörper erwärmt. Die Beheizung erfolgte über eine zentrale Ölheizung im KG. Es handelt sich um eine ältere Anlage der Fa. De Dietrich. Die Brauchwassererzeugung erfolgte über einen externen Speicher (Vitocell 100). Dieser wurde vor jüngerer Zeit erneuert. Die Öllagerung erfolgt über 2 Stahltanks (je 750 L) im Heizungsraum. Ob die Heizungsanlage noch funktionstüchtig ist kann nicht bewertet werden. Die Frontverkleidung ist demontiert.
Elektroinstallation:	Es liegt einfacher Standard vor.

Dachrinnen:	Kupferblech
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	ältere Ziegelpfannendeckung
Besondere Bauteile:	überdachte Terrasse auf Garagendach
Einrichtungsgegenstände:	In dem Gebäude befinden sich noch vereinzelt Einrichtungsgegenstände. Diese sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Zustand des Objekts:

Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung:

Im Wesentlichen handelt es sich um ein Wohnhaus mit 2 Zimmern im EG. Die provisorisch ausgebauten Räume im DG sind als Folge der eingeschränkt begehbaren Treppe nur erschwert zu erreichen. Zum Stichtag ist das Gebäude von maximal 2 Personen nutzbar. Für eine Familie ist das Gebäude ohne umfassende Maßnahmen ungeeignet. Aufgrund des starken Bewuchses ist die Besonnung eingeschränkt. Nach gärtnerischen Arbeiten weist das Gebäude eine gute Südhanglage auf.

Bauschäden und Baumängel:

Eine detaillierte Aufstellung einzelner Baumängel und Schäden ist nicht möglich. Das Gebäude ist in einem schlechten Erhaltungszustand. Mit Ausnahme des Bades sind sämtliche Räume stark abgewohnt. Die Dachflächenfenster im DG sind schadhaf, die Wandoberflächen im DG nur teilweise behandelt, überwiegend liegen die Spanplatten offen. Am Schornstein liegen Versottungen vor. Die teilweise angebrachten Nut- und Federverkleidungen sind deformiert. Die Überdachung der Terrasse aus Holz ist vermorscht. Der im Abstellraum begonnene Ausbau ist unvollständig (tlw. Rohinstallation, tlw. keine Wandverkleidung). Zur Funktionsfähigkeit der Heizung ist keine Angabe möglich. Sehr wahrscheinlich ist diese zu erneuern.



Raumaufteilung:

Kellergeschoss:	Heizungsraum Abstellraum Gem. Foto ist eventl. Ein Teilbereich im Osten des Gebäudes als Kellerraum ausgebaut worden. Dieser Bereich war jedoch nicht erreichbar.
Erdgeschoss:	Vorraum Gäste-WC Abstellraum Küche 2 Zimmer
Dachgeschoss:	2 Räume (provisorisch ausgebaut)

Innenansichten und Bodenbeläge:

Fußböden: Überwiegend Laminatböden, tlw. Teppich-Belag
in der Diele EG: Teppichbelag
Bad EG: Fliesenbelag
Abstellraum: Estrich

Wände: Überwiegend verputzt und gestrichen, tlw. Holzverkleidung
Bad EG: Paneele

Decken /Schrägen: Überwiegend Paneelverkleidung bzw.
Nutz- und Federholzverkleidung
DG: teilweise Nutz- und Federholzverkleidung, tlw. nur
Spanplatten, in Teilen tapeziert

Sanitär Bad: Körperformbadewanne
WC mit Vorwandspülkasten
Waschbecken

WC: Stand-WC mit Vorwandspülkasten

Beschreibung der Außenanlagen

Flstk. 1500/102:

Zum Hauseingang führt eine Außentreppe aus Betonstufen. Vor dem Eingang ist das Podest mit Waschbetonplatten befestigt.

Auf der Ostseite des Gebäudes befindet sich eine Holzpergola die mit Waschbetonplatten ausgelegt ist. Die Holzkonstruktion ist mit Efeu eingewachsen.

Auf dem Flachdach der Garage ist ein Freisitz angelegt mit einer Holzüberdachung, diese ist vermorscht.

Darüber hinaus ist das Grundstück stark eingewachsen durch Büsche und Beeren.



Flstk. 1500/102:

Das Flurstück befindet sich nördlich des bebauten vorbeschriebenen Flurstücks 1500/103. Das Flurstück kann weder vom Hausgrundstück noch von dem nördlich verlaufenden Eselspfad betreten werden. Es ist vollständig mit Anfluggehölzen und Beeren bewachsen. Entlang der vorbenannten Grundstücke befindet sich, soweit erkennbar, ein Maschendrahtzaun.

Nebengebäude

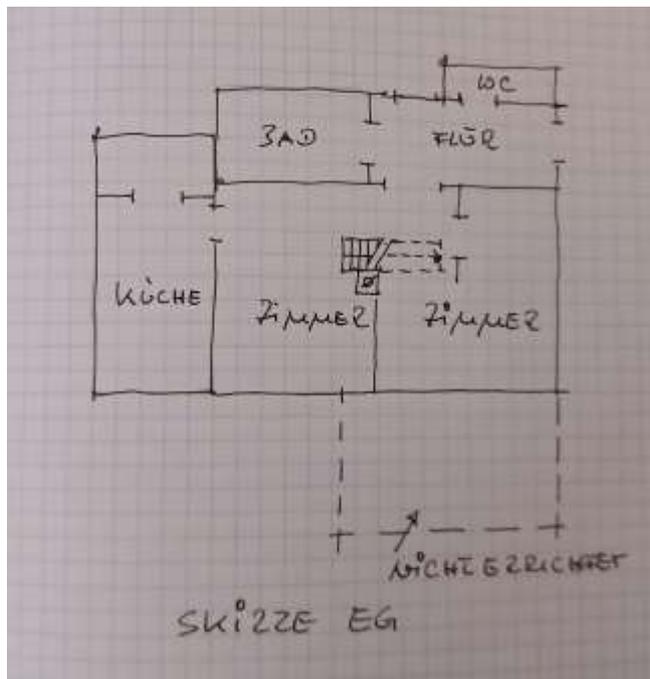
Auf dem Flurstück 1500/103 befindet sich eine massiv errichtete Garage. Gem. Bauantrag wurde diese mit dem Wohngebäude ca. 1977 errichtet. Es handelt sich um eine massive Garage die gem. Bauplan gemauerte Wände hat, diese sind verputzt.

Die Garage hat ein Metallkipptor.

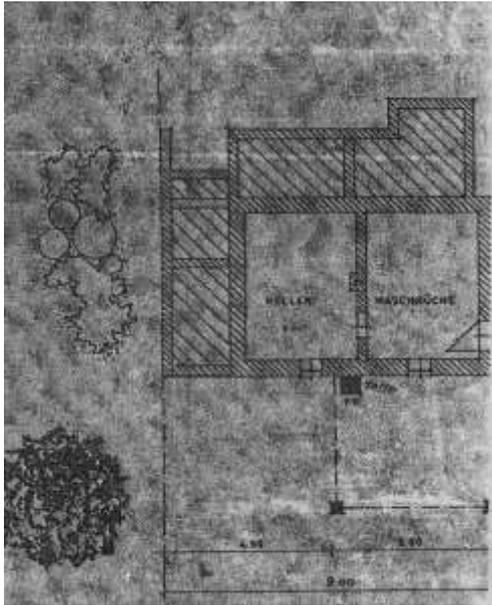
Da sich dieses im Ortstermin nicht öffnen ließ sind keine Angaben zur Innengestaltung der Garage möglich.

Ebenso sind keine Angaben zur Qualität der Dachabdichtung möglich.

Skizze Grundriss EG:



Grundriss KG:



Möglicherweise ist auf der Westseite noch nachträglich ein Kellerraum geschaffen worden. Zu diesem konnte man jedoch nicht gelangen

Ausschnitt Katasterplan:



Ausschnitt Luftbild Flurstück 1500/103



Die Verwendung des Kartenmaterials der Bay. Vermessungsverwaltung ist nur für die Veröffentlichung im ZVG – Portal zulässig!

