

Architekt
Dipl.-Ing. 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 69/22
24.04.2023

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 ½ Miteigentumsanteils

an dem mit einem 2-Familien-Wohnhaus und Pavillon mit gesamt ca. 235 m² Wohnfläche be-
bauten Grundstückes

Guttenberger Str. 27, 97234 Reichenberg, Flstk. 233 zu 864 m²

Der **Verkehrswert des ½ Miteigentumsanteils** wurde zum Stichtag 14.02.2023 ermittelt mit

160.000,00 €

(in Worten: einhundertsechzigtausend)

Grundbuch: Amtsgericht Würzburg
Blatt 2559, lfd. Nr. 1

Kataster: Gemarkung: Reichenberg
Flurstück: lt. Grundbuchauszug vom 30.11.2022:
Flstk. 233 zu 864 m²

Mieter und Nutzer: Das Wohnhaus wird von der Eigentümerin bewohnt. Mietverträge
bestehen gemäß Angabe im Ortstermin nicht.



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 1

Gerichts-AZ: 2 K 69/22

Anmerkung zum ermittelten Verkehrswert:

Der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert ist nicht durch die Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuchs gemindert; er ist unbelastet. Die Wertminderungen sind gesondert ermittelt.

Ort:

Reichenberg

Die Marktgemeinde Reichenberg liegt ca. 8 km südlich von Würzburg. Durch Reichenberg verläuft die Bahnlinie Stuttgart-Würzburg. Es besteht ein Haltepunkt. Im Ort existieren 2 Kindertagesstätten, ein Kindergarten sowie eine Grundschule.

An das Autobahnnetz (A3) ist der Ort über die B19 nach Würzburg an der Ausfahrt Würzburg Heidingsfeld in ca. 3 km Entfernung angeschlossen.

Verkehrslage, Entfernungen:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im westlichen Ortsbereich.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Es handelt sich überwiegend um eine Wohnlage. Teilweise befinden sich im Umgriff auch kleinere Dienstleistungen, Arztpraxen, etc.

Art der Bebauung und Nutzungen:

Überwiegend offene ein- bis zweigeschossige Bauweise.

topografische Grundstückslage:

Das Grundstück fällt von Westen nach Osten um ca. 3 m ab, ebenso von Süden nach Norden. Aus diesem Grund befinden sich im Norden und Osten Stützmauern.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Die Anschlüsse für Strom, Wasser und Abwasser sind vorhanden; ihre Funktionstüchtigkeit wird unterstellt. In der Straße befindet sich eine Gasleitung. Das Gebäude ist jedoch nicht angeschlossen.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs von Reichenberg, Blatt 2550, Ausdruck vom 30.11.2022 bestehen folgende Eintragungen für das Bewertungsgrundstück:

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen:

Bebauungsbeschränkung für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. 232; Gleichrang mit Abt. II/2; gemäß Bewilligung vom 04.11.1974; eingetragen am 30.01.1980; übertragen am 22.10.2012.



Lfd. Nr. 2 der Eintragungen:

Bebauungsbeschränkung für den Freistaat Bayern; Gleichrang mit Abt. II/1; gemäß Bewilligung vom 04.11.1974; eingetragen am 30.01.1980; übertragen am 22.10.2012.

Lfd. Nr. 4 der Eintragungen:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg, AZ: 2 K 69/22); eingetragen am 30.11.2022.

Die Eintragungen lfd. Nr. 1 und 2 sind gesondert bewertet und im unbelasteten Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Flächennutzungsplan:

Gem. schriftlicher Stellungnahme der Gemeindeverwaltung vom 26.01.2023 ist das Flurstück als gemischte Baufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan und Sanierungsverfahren:

Gem. o. g. Stellungnahme existiert kein Bebauungsplan, ein Aufstellungsbeschluss ist nicht gefasst. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich demnach nach § 34 BauGB.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besetzt gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) nicht.

Beitrags- und Erschließungszustand:

Gem. vorgenannter Stellungnahme der Gemeindeverwaltung wurden die Herstellungsbeiträge entrichtet. Es ist jedoch möglich, dass im Laufe des Jahres bei einer Nacherhebung noch Beiträge erhoben werden müssen. Die betrifft die nachträglichen Erweiterungen, die bisher noch nicht veranlagt wurden. Fest steht dies allerdings erst im Herbst 2023.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Stellungnahme des Landratsamtes Würzburg (Wasserrecht) vom 26.01.2023 ist das Bewertungsobjekt nicht im Altlastenkataster geführt.

Energieausweis:

Es liegt kein Energiebedarfsausweis vor.



Gebäudebeschreibung

für das Zweifamilienwohnhaus mit Pavillon in 97234 Reichenberg,
Gutenberger Str. 27 – Flstk. 233

Nutzung des Gesamtgrundstücks:	Das Grundstück FINr. 233 ist mit einem Zweifamilienwohnhaus und einem Nebengebäude mit integriertem kleinen Stellplatz bebaut.
Art des Wohngebäudes auf Flstk. 233:	1 -geschossiges Wohnhaus voll unterkellert. Das OG ist als Mansarddach ausgebaut.
Baujahr des Wohnhauses:	Das Baujahr ist nicht exakt bekannt. Gem. Aussagen im Ortstermin wurde das Gebäude entweder vor 1914 oder im Jahr 1929 errichtet. Somit hat das Gebäude zum Stichtag in 2023 ein Mindestalter von 94 Jahren.
Modernisierungen / Erweiterungen:	Aus der Zeit vor 1972 liegen keine Angaben vor, da das Gebäude zu diesem Zeitraum von einer Partei bezogen wurde. 1978 erfolgte der Einbau von Nachtspeicheröfen. Zeitraum 2000 – 2006: Einbau Zentralheizung mit Schornstein-sanierung. Einbau von Kunststofffenstern. Teilweise Erneuerung Elektroinstallation. Zeitraum 2000 – 2015: Erneuerung Parkettboden im EG 2016: Sanierung Bad EG 2018: Erneuerung Fußboden Küche

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:	massiv gemauert
Fundamente:	vermutlich Bruchstein
Kellerwände:	massiv (Naturstein)
Umfassungswände:	massiv
Fassade:	mineralisch verputzt
Innenwände:	massiv gemauert
Geschosdecken:	über KG: Stahlbeton als Kappengewölbe, ansonsten Holzbalkendecken
Treppen:	KG-EG: Werkstein EG bis OG: Holztreppe mit Teppichbe- lag OG bis DG: Holzwangentreppe



Fenster:	überwiegend Kunststoffelemente weiß isolierverglast Fensterbänke außen: Werkstein
Türen:	
Hauseingangstüre:	älteres Holztürelement
Wohnungseingangstüren und Innentüren:	Holztüren mit Holzzargen
Heizung / Warmwasserversorgung:	Die Zentralheizung ist eine Viessmann Ölheizungsanlage. Die Räume werden mit Kompaktheizkörpern beheizt. Im EG und OG existiert noch jeweils ein Kachelofen. Die Warmwasserversorgung erfolgt über Boiler jeweils im EG und OG. Im KG befinden sich die Batterie-Öltanks aus Metall.
Elektroinstallation:	Es liegt mittlerer Standard vor, mit tlw. erneuerten Leitungen.
Dachrinnen:	tlw. Kupferblech, tlw. verzinktes Blech
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Mansarddach
Dacheindeckung:	Schieferdeckung
Besondere Bauteile:	- Zugangstreppe - Wintergarten
Einrichtungsgegenstände:	Das EG ist möbliert, die Möbel unterliegen nicht der Bewertung. Das OG ist leerstehend
<u>Zustand des Objekts:</u>	
Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung:	Zentral gelegene interne Verkehrsflächen in den Wohnungen mit abgehenden Zimmern.
Bauschäden und Baumängel:	OG: Die Dämmung im OG-Bereich der Mansarde ist soweit erkennbar nur aus Faserzement Holzwolleleichtbauplatten hergestellt, was eine mäßige Dämmwirkung verursacht. In einem Raum wurde mit der Sanierung der Wand- und Deckenflächen begonnen, jedoch nicht fertiggestellt. In einigen Räumen sind die Wandflächen zu sanieren und die Fußbodensockelleisten der Heizkörperleitungen fehlen.



Teilweise liegen Kondenswasserschäden an Wand und Decke vor.

DG:

An Teilbereichen der Holzschalung sind Feuchteschäden erkennbar.
Die Dacheindeckung ist schadhaff, weshalb sich im DG Auffangbehälter befinden.
Am Schornstein liegt Versottung vor, was an den Verfärbungen erkennbar ist.
Im DG befindet sich ein mit einfachen Mitteln ausgebautes Zimmer nur mit Ofenheizung und einfachverglastem älteren Holzfenster. Dieser Raum ist infolge Standard nicht bei der Wohnflächenberechnung erfasst.

KG:

Die Stahlträger der Kappengewölbe sind korrodiert.

EG:

Im Bad liegt Schimmelbefall im Fensterbereich vor.
Der Farbanstrich der Decke blättert partiell im Bad ab.
Der Badheizkörper ist im unteren Bereich korrodiert.
Die Küche hat keinen Heizkörper.
Der Fußboden im Anschluss zum Arbeitszimmer ist nicht sachgerecht an die Türschwelle angeschlossen.
Die Wandfläche über der Heizöffnung des Kachelofens ist verunreinigt (Ruß). Im rückwärtigen Zimmer liegen Verfärbungen an Wand und Decke als Folge eines Wasserschadens vor.
Ein rückwärtiger Raum hat noch einen alten Linoleumboden.
Die Innenseite der Wohnungseingangstüre ist nur gespachtelt, der Endanstrich fehlt.

Allgemein:

Sämtliche Holzteile im Außenbereich sind abgewittert.
Der Sockel- und Fassadenbereich ist anstrichbedürftig. Die Rinnenhalter und Rinnen sind teilweise korrodiert.
Die Fassade weist leichte Setzungsrisse ab.
Die Dachabdichtung des Wintergartens weist mechanische Schäden auf.
Die Dacheindeckung ist schadhaff.

Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude wurde nur in den Innenbe-



reichen tlw. saniert. Sowohl das Dach als auch die Fassade sind sanierungsbedürftig.

Raumaufteilung:

Kellergeschoss:

mehrere Kellerräume
Öllageraum
Heizungsraum

Erdgeschoss:

Wohnzimmer
Esszimmer
Flur
Küche
Bad
Schlafen
Abstellraum (Lager)
Arbeiten (Gäste)

Obergeschoss:

Bad
Flur
Küche
2 Zimmer
Wohnen
Essen

Dachgeschoss:

überwiegend unausgebaut
1 provisorisches Zimmer

Innenansichten und Bodenbeläge:

Raum:	Fußböden:	Wände:	Decken:
<u>Kellergeschoss</u>	Betonfußboden (unbeschichtet)	Natursteinwände unverputzt	Kappengewölbedecken mit Stahlträgern. Die Gewölbe sind aus Ortbeton unverputzt.
<u>Erdgeschoss</u>	überwiegend Eichenparkett	überwiegend verputzt und gestrichen, tlw. tapeziert	verputzt und gestrichen
Küche	Fliesenboden	Fliesenspiegel im Arbeitsbereich	
Bad Bodengleiche Dusche mit Abtrennung 1 Waschbecken 1 WC 1 Waschmaschinenanschluss	Fliesenboden	bis 1,20 m bzw. 2,00 m im Duschenbereich gefliest darüber verputzt und gestrichen	



Abstellraum

älterer Linoleum-
boden

Obergeschoss
(Mansardbereich)

überwiegend Par-
kettböden
Bad: gefliest

überwiegend verputzt
und gestrichen, tlw.
tapeziert

überwiegend verputzt
und gestrichen, tlw.
Polystyrol Decken-
platten (geklebt)

Bad

1 Körperformbade-
wanne mit Dusch-
spritzschutz
1 Waschbecken
1 WC

Dachgeschoss
(unausgebaut)

Holzschalung im
prov. Zimmer älte-
rer Linoleum-
boden

Schrägen:

Holzsparrn mit
sichtbaren Unter-
dach aus Scha-
lung
prov. Zimmer: ver-
putzt auf nicht
bekannter Unter-
konstruktion

Beschreibung der Außenanlagen

Bedingt durch die Höhenunterschiede zur Straße und dem Weg im Osten, ist das Flurstück von einer ca. 1,40 m bis 2,00 m hohen Stützmauer eingefasst. Auf dieser Stützmauer befinden sich massive Zaunsäulen mit Metallgeländern als Zaunelemente.

Die Stützmauer war verputzt. Jedoch liegen an dieser Schäden durch Putzabplatzungen und Verformungen vor.

Der Zugang zum Grundstück erfolgt von der Straße aus über eine Treppe aus massiven Stufen auf das höhergelegene Grundstücksniveau.

Vor dem Hauseingang ist eine gepflasterte Fläche angelegt mit 3 Natursteinzugangsstufen zur Haustür. Darüber befindet sich ein Vordach mit Plexiglaswellplatten als Eindeckung.

Um das Haus herum befindet sich ein Weg aus älterem Beton der mit Naturstein zu den Pflanzflächen abgegrenzt ist.

Im östlichen Grundstücksteil war ursprünglich ein Teich angelegt. Die Pflanzenflächen haben Büsche und Sträucher als Bepflanzung, sowie im Teich- und Grenzbereich eine Wiesenfläche.

Die Außenanlagen sind älter und weisen einen Instandhaltungsrückstau auf.



Nebengebäude

Im nordwestlichen Bereich ist ein kleiner massiver Pavillon errichtet. Er hat ein Zeltdach mit älterer Ziegelpfanneneindeckung, massive verputzte Wände sowie eine ältere Holztüre als Zugang.

Der Fußboden besteht aus Holzdielen, die Wände und die Decke sind verputzt und gestrichen.

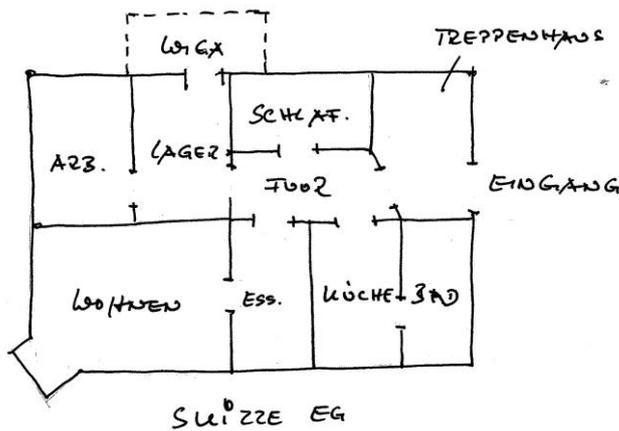
Das einfachverglaste Holzfenster hat einen südländischen Lamellenfensterladen.

Im KG des Gebäudes befindet sich ein Stellplatz, der jedoch nur für Kleinfahrzeuge genutzt werden kann. Dieser Stellplatz hat kein Tor, verputzte Wände und einen Betonboden. Die Wände weisen Feuchtespuren und Putzabplatzungen auf, der Fußboden ist gerissen und die Metallzufahrtsschiene ist korrodiert. Der Sockel des EG-Bereiches ist schadhhaft und teilweise abgeplatzt.

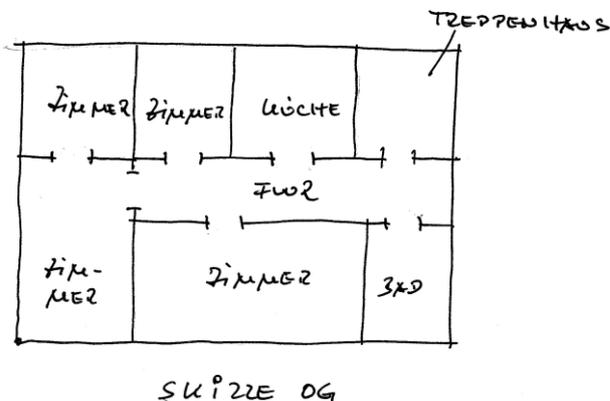
Nahe der südwestlichen Grundstücksgrenze befindet ein Holzabstellgebäude mit Pultdach und Welleterniteindeckung.

Dieses Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden.

Skizze Grundriss EG:



Skizze Grundriss OG:



Ausschnitt Katasterplan:



Ausschnitt Luftbild:



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

