

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: 3 K 76/24**

23.11.2024

## 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 (Reihenmittelhaus) mit geschätzt  
ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche bebauten Grundstückes

**Pödeldorfer Str. 41, 96117 Memmelsdorf, Flstk. 665/6 zu 182 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 12.11.2024 ermittelt mit

**239.000,00 €**

**(in Worten: zweihundertneununddreißigtausend)**

b) des mit einer Garage bebauten Grundstückes,  
An der Pödeldorfer Straße

**96117 Memmelsdorf, Flstk. 665/13 zu 20 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 12.11.2024 ermittelt mit

**13.500,00 €**

**(in Worten: dreizehntausendfünfhundert)**



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 1

Gerichts-AZ: 3 K 76/24

c) des 1/7 Anteils unbebauten Grundstücks – Hof- und Gebäudefläche –,  
An der Pöddendorfer Straße  
**96117 Memmelsdorf, Flstk. 665/14 zu 211 m²**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 12.11.2024 ermittelt mit

**4.700,00 €**  
**(in Worten: viertausendsiebenhundert)**

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                     |           |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------|
| Grundbuch:                                            | Amtsgericht Bamberg<br>Blatt 1886, lfd. Nr. 1 (Flstk. 665/6)<br>lfd. Nr. 2 (Flstk. 665/13)<br>lfd. Nr. 3 zu 2 (Flstk. 665/14 1/7 MEA)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                     |           |
| Kataster:                                             | Gemarkung:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Memmelsdorf                         |           |
|                                                       | Flurstück:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | lt. Grundbuchauszug vom 17.09.2024: |           |
|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Flstk. 665/6                        | zu 182 m² |
|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Flstk. 665/13                       | zu 20 m²  |
|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Flstk. 665/14                       | zu 211 m² |
| Mieter und Nutzer:                                    | Das Wohngebäude und die Garage wurden zum Stichtag vom Eigentümer genutzt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                     |           |
| Ort:                                                  | Memmelsdorf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                     |           |
|                                                       | <p>Die Gemeinde Memmelsdorf liegt ca. 10 km östlich vom Stadtzentrum von Bamberg und grenzt an die Stadtgrenze an. Die Anbindung an Bamberg erfolgt über die Autobahn A 70 von Schweinfurt nach Bayreuth sowie über die Staatsstraße 2190, ebenso über die A 73. Die ehemalige Bahnverbindung wurde 1985 stillgelegt und abgebaut.</p> <p>Memmelsdorf ist über das Stadtbusnetz an Bamberg angebunden. Der Ort hat eine Grund- und Mittelschule, weiterführende Schulen befinden sich in Bamberg. Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden.</p> |                                     |           |
| Verkehrslage, Entfernungen, Wohn- bzw. Geschäftslage: | <p>Die Bewertungsobjekte liegen im südlichen Gemeindebereich des Hauptortes Memmelsdorf. Ca. 250 m entfernt befindet sich ein Kindergarten, die Grund- und Mittelschule liegen ca. 400 m entfernt. Gegenüber der Bewertungsobjekte befindet sich eine Senioreneinrichtung.</p> <p>Die Autobahnauffahrt der A 73 liegt ca. 3 Autokilometer westlich.</p>                                                                                                                                                                                     |                                     |           |



|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art der Bebauung und Nutzungen:                             | Wohnhäuser überwiegend zweigeschossig in offener und geschlossener Bauweise.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Straßenfront:                                               | <p>Das Flurstück 665/6 mit dem Wohnhaus grenzt im Westen mit ca. 6 m an die Pödeldorfer Straße.</p> <p>An dieser Grenze befindet sich ein fußläufiger Zugang zum Garten des Flurstücks. Der Hauseingang selbst befindet sich im Osten des Flurstücks an einem Gehweg.</p> <p>Das Flurstück 665/14 (Hofgrundstück der Garagen) grenzt mit ca. 8,50 m an die Pödeldorfer Straße.</p> <p>Das Flurstück 665/13 (Garage) hat keinen eigenen Zugang zu einer öffentlichen Straße, es wird über das Flurstück 665/14 erschlossen.</p> |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Die Anschlüsse für Strom, Wasser und Abwasser sind vorhanden; ihre Funktionstüchtigkeit wird unterstellt. (Bebauung Wohnhaus)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Festsetzungen im Bebauungsplan und Sanierungsverfahren:     | <p>Gem. schriftlicher Stellungnahme der Gemeindeverwaltung vom 30.10.2024 liegen die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Memmelsdorf-Süd“.</p> <p>Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 30 BauGB.</p> <p>Es handelt sich um ein reines Wohngebiet.</p>                                                                                                                                                                                                                                            |
| Beitrags- und Erschließungszustand:                         | Gem. vorgenannter Stellungnahme der Gemeindeverwaltung wurden die Herstellungsbeiträge entrichtet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Private Leitungen:                                          | Hierzu sind keine Angaben möglich.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:               | Die Grundstücke werden zum Stichtag vom Eigentümer genutzt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Altlasten:                                                  | Da kein Altlastenverdacht erkennbar war, wurde keine Einsicht in das Altlastenkataster vorgenommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Energieausweis:                                             | Es liegt kein Energiebedarfsausweis vor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

### **Gebäudebeschreibung**

für das Wohnhaus in 96117 Memmelsdorf, Pödeldorfer Str. 41  
– Flstk. 665/6

|                                        |                                                                              |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Nutzung des Gesamtgrundstücks:         | Das Flurstück 665/6 ist mit einem Reihenmittelhaus bebaut.                   |
| Art des Wohngebäudes auf Flstk. 665/6: | 2-geschossiges Wohnhaus unterkellert, mit teilweise ausgebautem Dachgeschoß. |



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 3

Gerichts-AZ: 3 K 76/24

|                                    |                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baujahr des Wohnhauses:            | Gem. den vorliegenden Bauplankopien wurde die Baugenehmigung im Jahr 1978 erteilt. Dies wird auch als Baujahr angenommen.                                                                                |
| Modernisierungen / Erweiterungen:  | Gem. Angabe im Ortstermin wurden teilweise Bodenbeläge und Wandanstriche erneuert. Weitere Maßnahmen erfolgen nicht. Mit Ausnahme Erneuerung der Fenster.                                                |
| <u>Ausführung und Ausstattung:</u> |                                                                                                                                                                                                          |
| Konstruktionsart:                  | massiv gemauert (24 cm gem. Baubeschreibung)                                                                                                                                                             |
| Fundamente:                        | vermutlich Streifenfundamente                                                                                                                                                                            |
| Kellerwände:                       | gemauert                                                                                                                                                                                                 |
| Umfassungswände:                   | massiv                                                                                                                                                                                                   |
| Fassade:                           | Wärmedämmverbundsystem (6 cm) mit Kratzputz                                                                                                                                                              |
| Innenwände:                        | massiv gemauert                                                                                                                                                                                          |
| Geschossdecken:                    | Stahlbeton                                                                                                                                                                                               |
| Treppen:                           | KG: Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag<br>EG – DG: Stahl- Harfentreppe mit Holzstufen                                                                                                                     |
| Fenster:                           | braune Kunststoffelemente 2-fach verglast; Rollläden sind tlw. vorhanden. Innenfensterbänke aus Jura-Marmor, Außenwetterbänke Aluminium                                                                  |
| Türen:                             |                                                                                                                                                                                                          |
| Hauseingangstüre:                  | braunes Aluminiumelement mit Glasausschnitt                                                                                                                                                              |
| Innentüren:                        | Holztüren mit Holzzargen                                                                                                                                                                                 |
| Heizung / Warmwasserversorgung:    | Die Beheizung der Räume erfolgt über elektrische Fußbodenheizungen. Tlw. sind Elektrowandheizer angebracht. Die Warmwasserbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer bzw. Boiler (jeweils strombetrieben). |
| Elektroinstallation:               | Es liegt mittlerer Standard vor.                                                                                                                                                                         |
| Dachrinnen:                        | verzinktes Blech                                                                                                                                                                                         |
| Dachkonstruktion:                  | Nadelholzkonstruktion                                                                                                                                                                                    |



|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dachform:                                           | Satteldach                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Dacheindeckung:                                     | Pfannendeckung aus Betonstein                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Besondere Bauteile:                                 | Eingangsstufen mit Überdachung, Keller-<br>außentreppe, Balkon OG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Einrichtungsgegenstände:                            | Das Gebäude ist möbliert. Diese Möblie-<br>rung ist nicht Gegenstand der Bewertung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <u>Zustand des Objekts:</u>                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Grundrissgestaltung, Belichtung und Be-<br>sonnung: | typische Reihenmittelhausbebauung<br>aus dem Errichtungszeitraum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Bauschäden und Baumängel:                           | Das Innenflächen des Gebäudes sind ab-<br>gewohnt.<br>Die Fußbodenbeläge sowie die Wand- und<br>Deckenbereiche sind zu erneuern. Ebenso<br>sind die Sanitäreinrichtungen auszutau-<br>schen, einhergehend mit zu erneuernden<br>Fliesenbelägen der Sanitärbereiche.<br>Die Außenanlagen sind seit längerem nicht<br>mehr gepflegt worden.<br>Bezüglich der Beheizung ist keine abschlie-<br>ßende Angabe möglich, es liegt kein Ener-<br>gieausweis vor. |
| <u>Raumaufteilung:</u>                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Kellergeschoss:</b>                              | 2 Kellerräume<br>Waschraum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Erdgeschoss:</b>                                 | Windfang<br>Gäste-WC<br>Küche<br>Diele<br>Essen/Wohnen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Obergeschoss:</b>                                | Flur<br>2 Kinderzimmer<br>Elternschlafzimmer<br>Abstellraum<br>Bad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Dachgeschoss:</b>                                | Studio<br>Abstellraum<br>Flur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |



### Innenansichten und Bodenbeläge:

|                   |                                                                                                                                                           |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fußböden:         | überwiegend Laminatböden in Flur und Windfang<br>EG: Spaltklinkerfliesen<br>Bad/WC: Fliesenbelag<br>Bad OG: Fliesenbelag<br>Fußboden Wohnraum DG: Fliesen |
| Wände:            | überwiegend tapeziert<br>WC EG: Fliesen<br>Bad OG: Fliesen bis ca. 1,20 m raumhoch                                                                        |
| Decken /Schrägen: | überwiegend Paneelverkleidung bzw.<br>Nutz- und Federholzverkleidung, tlw. Styroporplatten<br>DG: Nutz- und Federholzverkleidung                          |
| Sanitär Bad:      | Körperformbadewanne<br>WC mit Vorwandspülkasten<br>Waschbecken                                                                                            |
| WC EG:            | Stand-WC mit Vorwandspülkasten<br>Waschbecken                                                                                                             |

### **Beschreibung der Außenanlagen**

Flstk. 665/6:

Vom KG zum Gartenbereich führt eine geradläufige Kelleraußentreppe mit Betonblockstreifen und beiderseitig betonierten Wänden gegen das Erdreich.

Der Gartenbereich ist überwiegend gesplittet. Ein Teilbereich ist mit einem Holzzaun abgetrennt.

Im Garten befinden sich Ziersträucher und einige Solitärpflanzen und Beete.

Der Gartenbereich ist seit längerem nicht mehr gepflegt. Zur Pöldendorfer Straße hin befindet sich eine immergrüne Hecke.

Zur Überwindung des Höhenunterschieds sind Pflanzstein als Treppe verbaut.

Auf der Hauseingangsseite ist der Zugang mit Natursteinplatten befestigt. Diese enden an der Hauszugangstreppe mit 2 Betonstufen und einem Podest.

Seitlich des Zugangs befinden sich Ziergehölze.

Flstk. 665/14:

Das Flurstück ist die Zufahrt zu der Reihengarage auf der sich auch die Reihengarage auf Flurstück 665/13 befindet.

Die Hoffläche ist vollständig mit S-Verbundbetonpflaster befestigt.

### **Nebengebäude**

Auf dem Flurstück 665/13 befindet sich eine Zapf-Fertigarage die gem. Bauantrag im Jahr 1978 errichtet wurde. Eine Innenbesichtigung nicht möglich da diese mit Gegenständen belegt ist.

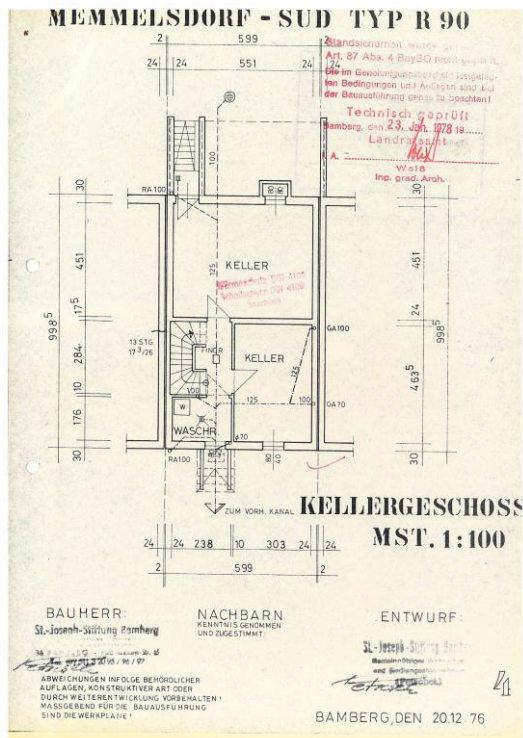
Die Garage hat ein mechanisches Kipptor.

Sowohl an dem Garagentor als auch an der Beschichtung der Fertigteile liegen Farbabplatzungen vor. Das Flachdach ist mit Efeu eingewachsen.

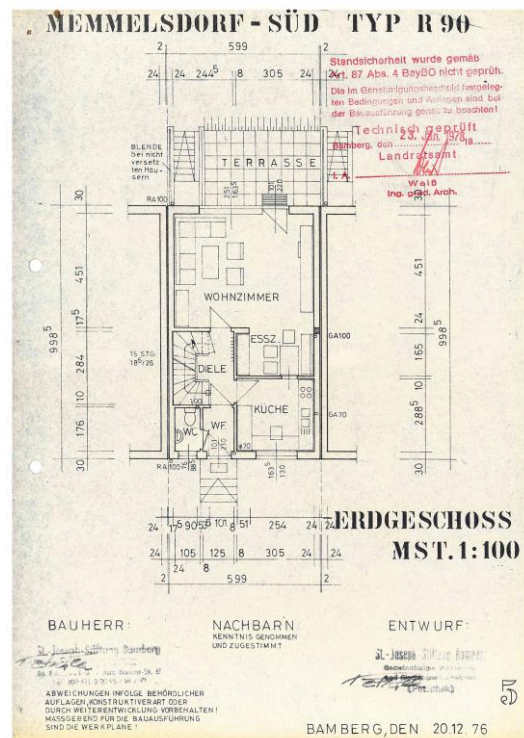




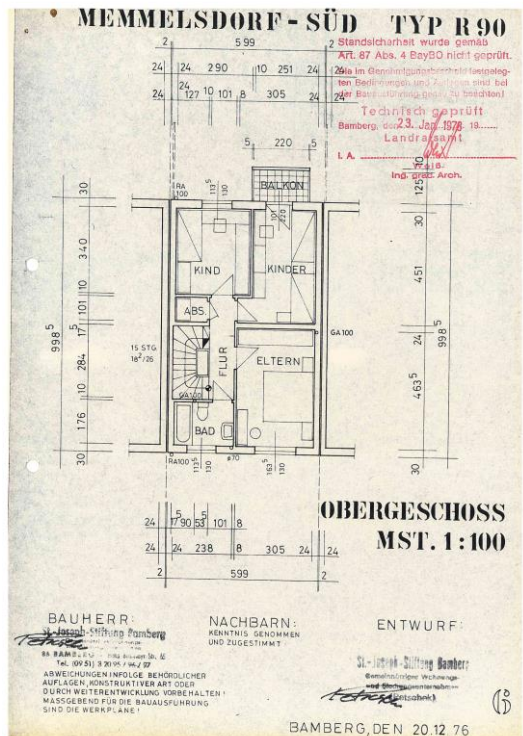
Grundriss KG:



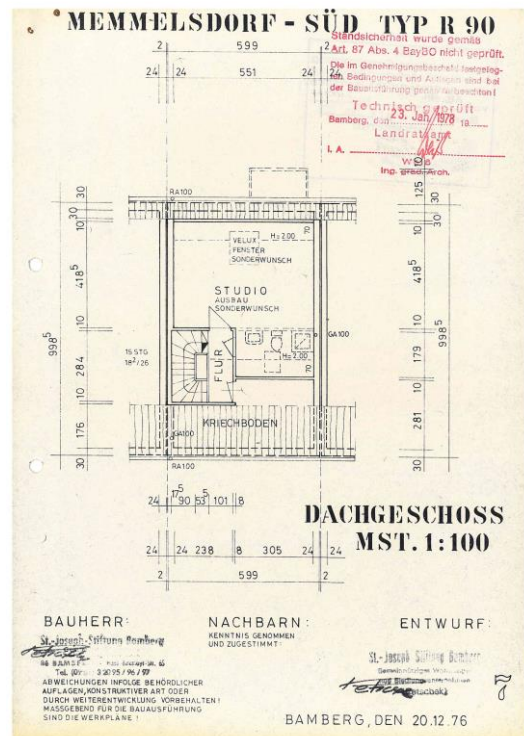
Grundriss EG:



Grundriss OG:



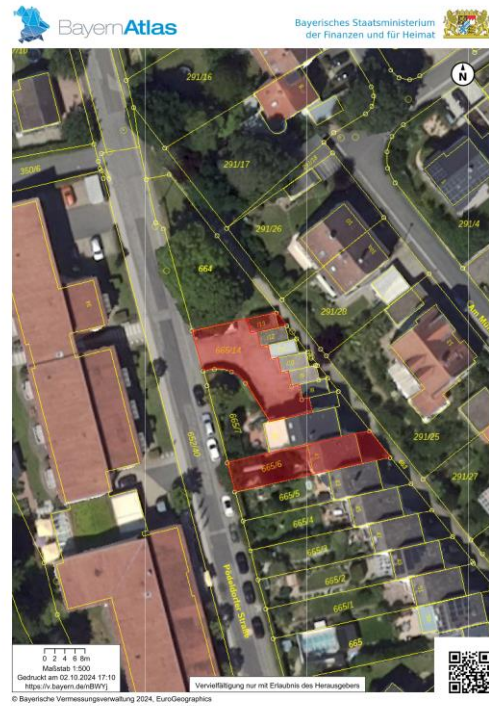
Grundriss DG:



### Ausschnitt Katasterplan:



**Ausschnitt Luftbild:**



**Die Verwendung des Kartenmaterials der Bay. Vermessungsverwaltung sowie aller weiteren Daten ist nur für die Veröffentlichung im ZVG – Portal zulässig!**

