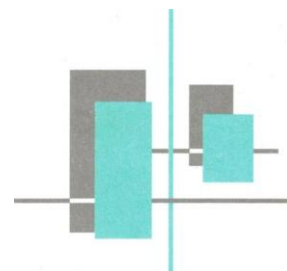


Thomas Pöllinger,
Kirchenweg 9, 91080 Uttenreuth
Tel.: 09131 – 4055120, Telefax.: 09131 – 4055121
Schloßbergstraße 7, 96365 Nordhalben
Tel.: 09267 – 9148595, Telefax.: 09267 – 9148596



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIPL. ING. (FH) THOMAS PÖLLINGER

Exposé

Aktenzeichen: 6 K 174/24

29.05.2025



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

des mit einem Einfamilienwohnhaus und mehreren Nebengebäuden mit gesamt ca. 200 m²
Nutz- und Wohnfläche bebauten Grundstückes

Weinleite 27, 92348 Berg bei Neumarkt i.d.OPf. – Flstk. 35/3 zu 4.213 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 03.03.2025 ermittelt mit

389.000,00 €

(in Worten: dreihundertneunundachtzigtausend)

Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und
unbebauter 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: 6 K 174/24

Landkreis:	Neumarkt i.d.OPf.
Ort:	Berg bei Neumarkt i.d.OPf.
	Die Gemeinde Berg liegt nördlich von Neumarkt i.d.OPf. und grenzt an den Landkreis Nürnberger Land. Die Gemeinde besteht aus 35 Gemeindeteilen von denen Haimburg in dem das Bewertungsobjekt liegt einer davon ist. Berg liegt ca. 30 km von Nürnberg entfernt und liegt an der A3. In Berg befindet sich eine Grundschule sowie 7 Kindertageseinrichtungen.
Wohn- bzw. Geschäftslage:	Das Bewertungsobjekt liegt am nördlichen Rand des Gemeindeteils Haimburg. Als Geschäftslage ist das Objekt nicht geeignet. Es handelt sich um ein reines Wohnobjekt.
Art der Bebauung und Nutzungen	Umliegend befinden sich Waldflächen. Lediglich an der südöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein weiteres Wohnhaus.
Immissionen:	ruhige Wohnlage in einer Ortsrandlage
topografische Grundstückslage:	Das EG des Wohnhauses liegt ca. 12 m unter der Erschließungsstraße. Das Gelände ist hängig, von Süden nach Norden abfallend. Die Zufahrt zum Grundstück auf dem grundstückseigenen Weg hat eine Neigung von ca. 5 % auf einer Länge des Weges von ca. 96 m.
Gestalt und Form:	
Straßenfront:	Das Flurstück wird über einen Privatweg angefahren. Dieser Weg mündet auf einer Breite von ca. 8,50 m in die Erschließungsstraße „Weinleite“.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Zwei der Nebengebäude sind als Grenzbebauung zu den Nachbargrundstücken ausgeführt.
Baugrund, Grundwasser:	Von der Südseite des Grundstücks verlaufen mehrere Quellen in Richtung der Bebauung des Bewertungsgrundstücks. In der topografischen Karte sind mehrere Quellen eingezeichnet. Die tatsächliche Anzahl liegt jedoch über der Anzahl der Darstellung. Somit ist eine deutlich erhöhte Anzahl von Schichtenwasserstellen vorhanden.



	Darüber hinaus ist durch die Hanglage bei Starkregen mit größeren Mengen von Oberflächenwasser zu rechnen.
Naturschutz / Denkmalschutz:	Gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) liegt das Flurstück im Landschaftsschutzgebiet „Haimburg-Wallerbuch-Ottenberg-, LSG-00121.12. Ein Bodendenkmal befindet sich nicht auf dem Grundstück.
Flächennutzungsplan/ Bebauungsplan:	Gem. schriftlicher Auskunft der Gemeindeverwaltung vom 13.03.2025 ist das Grundstück zum Teil als „vorh. Gebäude im Außenbereich“ (Wohnhaus) und im Rest als „Flächen für die Landwirtschaft und Wald“ dargestellt. Laut Flächennutzungsplan soll sich im Norden des Grundstücks noch ein flächenhaftes Biotop in das Grundstück erstrecken. Amtlich kartiert scheint dieses jedoch gem. Bayern Atlas nicht zu sein. Es besteht kein Bebauungsplan und keine städtebauliche Satzung. Aufgrund der vorgenannten Angaben ist das Grundstück planungsrechtlich dem § 35 BauGB zuzuordnen. Auf Nachfrage bei der Gemeindeverwaltung liegen keine Bauunterlagen vor. Somit ist nicht bekannt auf welcher Basis eine Genehmigung für das Wohnhaus erteilt worden sein kann.
Beitrags- und Erschließungszustand:	Gem. Angaben im Ortstermin sind sämtliche Beiträge nach BauGB und KAG beglichen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:	Das Bewertungsobjekt Flstk. 35 wird zum Stichtag von einem Miteigentümer bewohnt, Mietverträge bestehen nicht.
Altlasten:	Da kein Altlastenverdacht bestand, wurde keine Einsicht in das Altlastenkataster vorgenommen.
Energieausweis:	Ein Energieausweis existiert gem. Angabe im Ortstermin nicht.



Gebäudebeschreibung für das Einfamilienhaus mit Nebengebäuden in
92348 Berg, Weinleite 27, Flstk. 35

Nutzung des Gesamtgrundstücks:	Das Grundstück FlNr. 35 ist mit einem Einfamilienhaus und mehreren Nebengebäuden bebaut.
Art des Gebäudes:	1-geschossiges Wohnhaus, voll unterkellert, teilweise ausgebaut, DG nicht ausgebaut
Baujahr des Wohnhauses:	nicht bekannt, vermutlich ca. 1973 gem. Angabe im Ortstermin
Modernisierungen:	Gem. Angabe im Ortstermin wurde das Gebäude ca. 2013 erworben. Für Maßnahmen vor diesem Zeitpunkt liegen keine belastbaren Angaben vor. Das EG entspricht dem Zustand von ca. 1973. Das OG wurde nach dem Erwerb saniert. Ca. 2018 wurde mit der Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems (WDVS) an der Fassade begonnen, jedoch nicht fertiggestellt. Ca. 2018 wurden an dem Gebäude neue Fenster eingebaut. Im DG wurde vor dem Jahr 2013 an den Schrägen mit Dämmarbeiten und Holzverkleidung begonnen.
Erweiterungen:	keine

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	wahrscheinlich Betonstreifenfundamente
Kellerwände:	Das Gebäude hat kein Kellergeschoß. Durch die Hängigkeit ist ein Teil des EG (nach Norden) ebenerdig zu begehen. Die dem Hang zugewandten Räume sind Nebennutzflächen analog einem Kellergeschoß.
Umfassungswände:	massiv, soweit erkennbar Schwerbeton mit einem verhältnismäßig schlechten Wärmedurchgangswiderstand.
Innenwände:	massiv
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Fußböden:	Estrich mit verschiedenen Belägen



Treppen:	EG-OG: Betontreppe mit Fliesenbelag OG: Betontreppe mit Spaltklinkerbelag
Fenster:	weiße, isolierverglaste Kunststofffenster An der Fassade ist der Einbau von Vorsatzrollläden vorgesehen. Diese sind noch nicht vorhanden.
Türen:	
Hauseingangstüre:	Aluminiumelement mit Glaseinsatz.
Innentüren:	EG: Stahlumfassungszargen mit Holztürblättern foliert OG: Umfassungszargen mit Türblättern, beides aus Holz
Heizung/Warmwasserversorgung:	Das Gebäude hat eine Ölzentralheizung der Fa. De Dietrich. Die Öllagerung erfolgt in einem geschweißten Stahltank. Teilweise befinden sich in dem Gebäude ältere Rippenheizkörper, tlw. bereits Kompaktheizkörper. Die Heizungsanlage ist zum Stichtag außer Betrieb. Ursächlich soll gem. Angabe im Ortstermin ein Blitzschlag sein. Dieser führt gem. Angabe dazu, dass im EG nur eine provisorische Elektroverteilung und Leitungsversorgung möglich ist. Die Beheizung des bewohnbaren Bereichs im EG erfolgt über einen Einzelofen im Flur des EG. Warmwassererzeugung ist zum Stichtag nicht möglich.
Elektroinstallation:	Wie ausgeführt ist die Stromversorgung zum Stichtag nur eingeschränkt möglich. Eine Versorgung erfolgt partiell durch provisorisch verlegte Leitungen. Im OG wurde die Elektroleitungsführung erneuert ist jedoch nur durch eine provisorische Einspeisung funktionsfähig. Grundsätzlich läge mittlerer Standard vor.
Außenansicht:	Teile der Fassade (Nord-, Ost und Westfassade) haben ein Wärmedämmverbundsystem mit mineralischen Oberputz. Auf der Südseite wurde mit dem Anbringen der Dämmung begonnen. Die Leistungen sind jedoch insgesamt auch an den Fassadenbereich mit Oberputz nicht fertiggestellt. Hier sind im Anschlussbereichen der Fensteröffnungen Fertigstellungsarbeiten erforderlich. Derartige Arbeiten werden auch noch Einbau der Vorsatzrollläden nötig. Der Sockelanstrich fehlt.



Dachrinnen:	Kupferblech
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
	Die Dachuntersichten sind holzverschalt.
Dacheindeckung:	Pfannendeckung
Kamin:	Schornsteinverkleidung: nicht einsehbar
Besondere Bauteile:	- Balkon
Einrichtungsgegenstände:	Die vorhandenen Möbel unterliegen nicht der Bewertung.
<u>Zustand des Objekts:</u>	
Grundrissgestaltung:	Das Gebäude hat einen unübersichtlichen Grundriss. Im EG befinden sich auf der Nordseite Räume die mit einem kleinen Wohnbereich zum Stichtag genutzt werden. Der Zugang zum OG erfolgt zum Stichtag über den Flur des EG da die Außentreppe mit Zugang auf der Südseite des Gebäudes nicht fertiggestellt ist.
Belichtung und Besonnung:	Das Wohnzimmer im OG ist überwiegend nach Norden orientiert, ebenso der Balkon. Durch den südlich ansteigenden Hangbereich kann es im Winter zu Verschattung kommen.
Bauschäden und Baumängel:	Haustechnik: Die Elektroinstallation funktionier nur eingeschränkt. Eine Beheizung des Gebäudes sowie die Warmwasserversorgung ist zum Stichtag nicht möglich. Im Bad EG sind Steigleitungen zum OG nicht verkleidet. Die Fliesen in diesem Bereich sind defekt. Fassade: Das Wärmedämmverbundsystem ist nicht fertiggestellt. Der Balkon hat nur eine Metallunterkonstruktion der Brüstung. Die Absturzsicherung (Geländer) fehlt. Die Fliesen auf dem Balkon einschließlich der Abdichtung sind schadhaft. Auf der Balkonunterseite ist die Betonüberdeckung der Bewehrung teilweise abgeplatzt. Die freiliegende Beweh-



rung korrodiert.
Im EG liegen am Balkonaufleger
Wasserschäden im Innenbereich vor.
Die Vorsatzrollläden fehlen.

Allgemeinbeurteilung:

Zum Stichtag ist das Gebäude nur sehr
eingeschränkt nutzbar (Elektro, Heizung-
und Warmwassermängel).
An dem Gebäude wurde vor einigen Jah-
ren mit Sanierungsmaßnahmen begonnen.
Diese Maßnahmen wurden eingestellt. Es
sind außer in der Wohnung im OG (teilwei-
se fehlen hier noch Zargen, Türdrücker) er-
hebliche Aufwendungen erforderlich um
das Gebäude in einen voll nutzbaren Zu-
stand zu versetzen.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Flur
Küche
Zimmer
Büro
Bad
Heizung
Öllager
Abstellraum (saniert)
zweite Küche (saniert) mit Essen

Obergeschoss:

Diele
Bad
Schlafen
Wohnen
2 Zimmer

Dachgeschoss:

unausgebaut
(provisorische Holzverkleidungen)



Innenansichten und Bodenbeläge:

Fußböden: EG:	teilweise ältere Fliesen, tlw. erneuert, in einem Raum: erneuerter Laminatbelag, sanierte Küche: Fliesen OG: Überwiegend Laminatbelag, im Bad Fliesen DG: Estrich, OSB-Platten
Wände:	EG: Überwiegend verputzt und gestrichen im Flur teilweise gefliest Bad: raumhoch gefliest, tlw. defekt OG: Überwiegend verputzt und gestrichen Bad: raumhoch gefliest DG: teilweise Holzverkleidung sonst Mauerwerk sichtbar
Decken:	EG: Überwiegend verputzt und gestrichen, ein Raum mit Styroporkaschierten Dekorplatten OG: verputzt und gestrichen (vermutlich GK-Verkleidung) teilweise mit Einbaustrahlern DG: provisorisch gedämmt, bzw. Holzverkleidung
Sanitär:	Bad EG: Körperformbadewanne Stand-WC Waschbecken (Zustand Erbauungsjahr) Küche EG: saniert mit Küchenseite (nicht Bewertungsbestandteil) Bad OG: 2 Waschbecken auf Unterbauschrank Dusche mit Abtrennung (Glas) Hänge-WC

Beschreibung der Außenanlagen

Die Zufahrt zu dem eigentlichen Grundstück erfolgt über einen geschotterten Wirtschaftsweg. Von diesem gelangt man vor das Wohnhaus. Der Zugang zum Wohnhaus und dem westlichen Nebengebäude ist ebenfalls geschottert, bzw. gesplittet. Mittig in dem Grundstück befindet sich ein Teich.

Dieser wird durch Oberflächenwasser der Gebäude sowie die im südlichen Hangbereich befindlichen Quellen gespeist. Der südliche Hang ist unkultiviert. Es verfügt über mehrere Kunststoffleitungen die das anfallende Wasser abtransportieren.

Hier befindet sich eine Stützmauer mit Außentreppe die der eigentliche Zugang zum OG ist. Dieser Zugang wird zum Stichtag nicht genutzt.

Auf das Nebengebäude an der Zufahrt zum Wohnhaus (Voliere) wird gesondert eingegangen.

Auf dem Grundstück befinden sich im Anschluss an den Teich noch kleinere Holzgebäude die als Unterstand für Geflügelhaltung (Freilaufflächen) des Miteigentümers dienen (höherwertige Rassen).

Die Außenanlagen haben einen hohen Freizeitwert.

Es handelt sich nicht um Außenanlagen im Ziergartenbereich.

Der Aufwuchs ist primär heimisch und naturnah.

Der Umgriff des Weihers ist eine gepflegte Wiesenfläche mit vereinzelt Ziergehölzen.



Beschreibung der Nebengebäude

Auf der Westseite des Grundstücks befindet sich ein ca. 200 m² großes Nebengebäude aus Holz.

Das Gebäude ist nicht gedämmt, hat eine einfache Holzverkleidung und ein Satteldach mit Wellfaserzementplatten (Asbestproblematik).

Der Zugang besteht aus einfachen Holztüren und es sind einfache Verglasungen vorhanden. Das Gebäude dient als Lagerfläche für den Betrieb des Miteigentümers.

Aufgrund der geringen Höhe sind nur kleine Gegenstände einzulagern.

Der Fußboden des vorbeschriebenen Nebengebäudes ist betoniert.

Zwischen dem westlichen Nebengebäude und dem Wohnhaus befindet sich eine provisorische Holzkonstruktion als Abstellfläche. Auch diese hat eine Eindeckung aus Wellfaserzementplatten. Die Außenseiten sind provisorisch mit Folien verschlossen. Die Grundkonstruktion ist aus Holz mit einem Pultdach.

Im Zufahrtsbereich zum Wohnhaus befindet sich eine große Voliere.

Diese hat einen massiven Sockel mit einer Holzkonstruktion und einem Satteldach. Die Eindeckung besteht überwiegend aus transparenten Kunststoffwellplatten sowie Wellfaserplatten. Das Gebäude ist teilweise mit Holz verkleidet, teilweise zum Luftaustausch mit Geflügelgitter. Der Fußboden ist ein Naturboden. Die Holzteile sind ordentlich gestrichen, insgesamt ist der Baukörper gepflegt.

Die Grundfläche beträgt ca. 125 m².

Mieten und Nachfolgenutzung

Mietverhältnisse bestehen gemäß Angabe im Ortstermin nicht.

Für das Wohnhaus liegt die Nachfolgenutzung ausschließlich im Wohnen wobei, wie bereits ausgeführt Maßnahmen erforderlich sind um eine reguläre Bewohnbarkeit herzustellen.

An- und Umbaumaßnahmen haben sich den Anforderungen des § 35 BauGB unterzuordnen, weshalb hier Beschränkungen vorliegen.

Die legale Errichtung des Wohnhauses wird ausdrücklich unterstellt. Eine Überprüfung war nicht möglich.

Für die Nebengebäude muss ein Bestandsschutz bezweifelt werden.

Unter Umständen muss im schlechtesten Fall mit einer Rückbauverfügung durch die Genehmigungsbehörde gerechnet werden.

Im konkreten Bewertungsfall wird jedoch davon ausgegangen, dass im wahrscheinlichsten Kauftfall eine Familie mit Kindern das Objekt erwerben wird. Möglich ist nach Umbaumaßnahmen im EG auch eine Mehrgenerationennutzung. Hier wäre für ältere Mitbewohner oder Familienangehörige eine Nutzung einer Einliegerwohnung im EG sinnvoll da keine Treppen zu überwinden wären.

Bei dieser Nutzung spielen die Nebengebäude keine oder nur eine untergeordnete Rolle.

Aus diesem Grund fließen diese auch nur untergeordnet in die Wertermittlung ein, was auch der Genehmigungsproblematik Rechnung trägt.



Ausschnitt topografische Karte



Ausschnitt Katasterplan:



Ausschnitt Luftbild:



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. Es handelt sich bei den vorliegenden Angaben nur um einen Auszug aus dem Gutachten.

