

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: 61 K 3/21

02.09.2021

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)
für

**die 3-Zimmer-Wohnung im 1. OG mit ca. 102 m² Wohnfläche und einem Kellerraum sowie
einem Pkw-Stellplatz**

Wilhelm-von-Diez-Str. 23, 95448 Bayreuth – Flstk. 2700

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 30.08.2021 ermittelt mit

232.000,00 €

(in Worten: zweihundertzweiunddreißigtausend)

**Bei der Wohnung konnten nur der Flur I und II, das Bad, die Küche und der Essbereich sowie
das Wohnzimmer besichtigt werden.**

Allgemeine Vorbemerkung:

Es konnten nicht alle Räume der Wohnung besichtigt werden.

**Die diese nicht zu besichtigenden Räume muss der Standard bei der Bewertung unterstellt
werden. Eine Kontrolle des tatsächlichen Zustandes war in diesem Fall nicht möglich.**



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 1

Gerichts-AZ: 61 K 3/21

Ort:

Kreisfreie Bayreuth

Die kreisfreie Stadt Bayreuth als moderne Wirtschafts-, Kongress- und Universitätsstadt ist die größte Stadt in Oberfranken. Bayreuth ist bekannt durch die Wagner-Festspiele.

Bayreuth ist über die Autobahnen A 9 und A 70 gut und schnell zu erreichen; der Flughafen Nürnberg liegt 80 km entfernt. Bayreuth verfügt über einen Regionalflugplatz für Privat- und Geschäftsflyer und liegt an der „IC-Sachsen-Franken-Magistrale“, die die Städte Nürnberg, Hof, Plauen, Zwickau, Chemnitz und Dresden verbindet. Der Regionalexpress verkehrt stündlich nach Nürnberg. Bayreuth mit seinen Ortsteilen verfügt über 5 Kinderkrippen, 30 Kindergärten und ein breit gefächertes Schul- und Bildungsangebot mit einem großen regionalen Einzugsbereich. Die Stadt ist Hochschulstandort und Zentrum einer Vielzahl von Einrichtungen der beruflichen und schulischen Weiterbildung.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil St. Georgen, östlich des Hauptbahnhofs. St. Georgen ist gut angebunden über die Bernecker Straße und die B2 an die Autobahn A3 von Berlin nach Nürnberg. Der Bahnhof ist vom Bewertungsobjekt in ca. 10 Gehminuten zu erreichen. In der Nähe befinden sich die Montessori Volksschule und die Markgrafen Förderschule. Einkaufsmöglichkeiten sind im Gewerbegebiet an der A3 vorhanden. Das Altstadtzentrum von Bayreuth liegt Luftlinie ca. 1,4 km südwestlich entfernt.

Straßenart:

Die Wilhelm-von-Diez-Straße ist eine Sammelstraße, die Hans-Schaefer-Straße ist eine Anliegerstraße als Sackgasse. Die Straßen sind bituminös ausgebaut und haben beidseitige Gehwege. Parken ist eingeschränkt möglich.

Beitrags- und Erschließungszustand:

Gem. Schreiben der Stadt Bayreuth vom 28.07.2021 wurde mitgeteilt, dass für das Grundstück die Erschließungsbeiträge abgegolten sind.

Altlasten:

Da kein Altlastenverdacht erkennbar ist, wurde keine Einsicht in das Altlastenkataster vorgenommen.



Energieausweis:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vom 05.10.2018 vor.

Demnach hat das Gebäude einen Endenergiebedarf von 111 kWh/(m²a).

Konkrete Verbesserungshinweise sind nicht gegeben, sondern lediglich Hinweise zur Überprüfung von Bauteilen.

Gem. Angabe der Hausverwaltung wurde nach Erstellung des Energieausweises im Dezember 2018 eine neue Gasbrennwertheizungsanlage eingebaut. Mögliche hieraus resultierende Einsparpotentiale sind somit in dem vorliegenden Energieausweis noch nicht berücksichtigt.

Gebäudebeschreibung

für das Mehrfamilien-Wohnhaus in 95448 Bayreuth,
Hans-Schaefer-Straße 2, 4,6, Wilhelm-von-Diez-Straße 23, 25

Nutzung des Gesamtgrundstücks:

Das Gesamtgrundstück ist mit zwei Baukörpern bebaut. Hiervon umfasst ein Baukörper 3 Wohngebäude parallel zur Hans-Schaefer-Straße und ein Baukörper umfasst 2 Wohngebäude parallel zur Wilhelm-von-Diez-Straße.

Die Wohnanlage umfasst 68 Wohnungen. Parallel zur Hans-Schaefer-Straße befindet sich eine Tiefgarage mit PKW Stellplätzen. Auf der Tiefgarage befinden sich oberirdische Stellplätze.

Art des Gebäudes:

Die Wohngebäude sind 6-geschossig und unterkellert, der Dachbereich ist ein Flachdach.

Baujahr:

ca. 1981

Modernisierung:

Zu Modernisierungen sind kaum Angaben möglich. Gem. äußerem Anschein wurde die Fassade gestrichen. In Teilbereichen wurden die Fenster getauscht.

Erweiterung:

Die Gebäude wurden nach Inaugenschein nicht erweitert.

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

gem. Unterlagen: Massivbau

Fundamente:

vermutlich Streifenfundamente

Kellerwände:

soweit erkennbar: Außenwände Stahlbeton

Umfassungswände:

gemauert



Innenwände:	massiv
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Treppen:	Betontreppen mit Belag aus Jura-Marmor
Fenster:	isolierverglaste Kunststoffelemente Rollläden aus PVC, Innenfensterbänke aus Naturstein, außen aus Blech
Türen:	
Hauseingangstüre:	Aluminiumelement mit zwei feststehenden Seitenelementen mit integriertem Klingel-tableau
Wohnungseingangstüren:	braune Holztürelemente
Außenansicht:	mineralisch verputzte Fassade
Dachkonstruktion:	Flachdachkonstruktion
Kamin:	keine Angabe möglich
Dachform:	Flachdach
Dachrinnen:	vermutlich innen liegende Abläufe
Dacheindeckung:	nicht bekannt: vermutlich Bitumenabdichtung
Besondere Bauteile an dem Gesamtgebäude:	- Loggien - Aufzug - Kelleraußentreppen

Beschreibung der Außenanlagen

Die Außenanlagen bestehen überwiegend aus Rasenflächen mit Solitär-bäumen. Die Zugangswege zu den Hauseingängen, sowie die Stellplätze sind aus grauem Betonverbundpflaster hergestellt. Auf der Südseite haben die Wohnungen im EG kleine Terrassenbereiche.

Nebengebäude

Außer der Überdachung der Tiefgaragenzufahrt bestehen auf dem Grundstück keine Nebengebäude.

Beschreibung des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte

Beschreibung der Wohnung

Lage der Wohnung im Haus:	Die Wohnung befindet sich in dem Gebäudebereich Wilhelm-von-Diez-Straße 23 im 1. OG links.
Wohnungsart gem. Aufteilungsplan:	3-Zimmer-Wohnung



Raumaufteilung:

Es lag die Berechnung des Bauantrages vor
(siehe Anlage zum Hauptgutachten).

1.OG WE Nr. 15:

Küche	8,67 m ²	n/o
Abstellraum	2,16 m ²	i
Flur	5,30 m ²	i
Dusche/WC	2,81 m ²	i
Essen	11,76 m ²	n
Flur II	3,76 m ²	i
Kinderzimmer II	12,82 m ²	o/n
Bad/WC	5,26 m ²	o
Eltern	17,08 m ²	o
Wohnen	19,78 m ²	s
Kinderzimmer I 11, 57 m ²	s	
Loggia	<u>4,47 m²</u>	s
	105,44 m ²	
abzgl. 3% Putz	<u>3,16 m²</u>	
Wohnfläche gesamt:	<u>102,28 m²</u>	

s = südlich orientiert, w = westlich, i = innen liegend, o = östlich, n = nördlich,

Innenansichten und Bodenbeläge:

Es konnten nur einige wenige Räume besichtigt werden.

Raum:	Wand	Decke	Boden
Flur			
Küche	Tapete Fliesen Arbeitsbereich	verputzt, gestrichen	PVC
Essbereich	Tapete	verputzt, gestrichen	Teppichboden
Bad 1 Badewanne 1 Stand-WC mit Auf- satzspülkasten 2 Handwaschbecken 1 Waschmaschi- nenanschluss	Fliesen bis ca. 1,00 m darüber verputzt, gestri- chen	verputzt, gestrichen	Fliesen
Wohnzimmer	Tapete	verputzt, gestrichen	Teppichboden



Balkon

Edelstahlgeländer mit
Einsatz,
Belag: nicht erkenn-
bar,
grüner Teppichbelag

Innentüren:

braune Umfassungszargen mit braunen
Türblättern

Elektroinstallation:

mittlerer Standard

Heizung / Warmwasser:

Die Beheizung der Wohnanlage erfolgt
über eine Gaszentralheizungsanlage gem.
Angabe der Hausverwaltung. Die Räume
werden über Kompaktheizkörper versorgt.
Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral.

Zustand der Wohnung:

Grundrissgestaltung:

typischer Grundriss des Erbauungszeit-
raumes mit zentralem Flur, innenliegenden
Verkehrsflächen die zu Wohnzwecken ge-
nutzt werden

Belichtung und Besonnung:

Die Räume sind durchschnittlich belichtet.

Bauschäden und Baumängel:

Küche:

Schwarzsimmel in der Fensterecke

Bad:

Simmel an der Außenwand,
und zur Decke

Im Bereich der Wärmemengenzähler sind
die Wandfliesen beschädigt.

Ess- /Wohnzimmer:

Teppichboden abgelaufen, tlw. wellig

Balkon:

Simmel an der Balkontür; Außenwand

Wirtschaftliche Wertminderung:

Wertminderungen bestehen im Rahmen
der vorliegenden Mängel

Sondernutzungsrecht Keller:

Zu der Wohnung gehört ein Kellerraum mit
der Bezeichnung Keller 15.
Der Kellerbereich hat einen Betonestrich,
verputzte und gestrichene Wände und
Decken. Die Kellerabteile sind mit Holzlat-
tenabtrennungen errichtet.



Gemeinschaftseigentum:

Innenansichten und Bodenbeläge:

Raum:	Fußböden:	Wände:	Decken:
Treppenhaus	Juramarmor	verputzt, gestrichen tlw. Naturstein- verkleidung	verputzt, gestrichen
<u>Kellergeschoss</u>			
Flur	Betonestrich	verputzt, gestrichen	verputzt, gestrichen

Bauschäden / Baumängel:

Im Gemeinschaftseigentum sind keine Mängel erkennbar.
Nach Angabe der Hausverwaltung liegt am Dach des Gebäudebereiches Hans-Schaefer- Straße 6 eine leichte Undichtigkeit vor. Vermutlich wird das Flachdach erneuert. In welchem Umfang dies erfolgen muss und welche Kosten entstehen werden ist noch nicht bekannt. Gegenwärtig werden hierzu Vorgespräche geführt.

Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrechte sind gem. notarieller Teilungserklärung für die Wohnung in Form des oberirdischen Stellplatzes Nr. 8 gegeben. Der Stellplatz ist mit Betonverbundsteinpflaster befestigt. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt von der Hans-Schaefer-Straße aus.
Ferner besteht ein Sondernutzungsrecht für den bereits beschriebenen Keller mit der Nr. 15.

Wohngeld, Hausgeld

Die Hausverwaltung ist bis zum 31.5.2025 bestellt.
Das monatliche Hausgeld der Wohnung beträgt 320,00 € zuzüglich der Instandhaltungsrücklage von 91,02 €.
Die Instandhaltungsrücklage für die Wohnung 15 beträgt zum 31.05.2021: 8.205,86 €.
Es bestehen Hausgeldrückstände in Höhe von ca. 4.300,00 €.

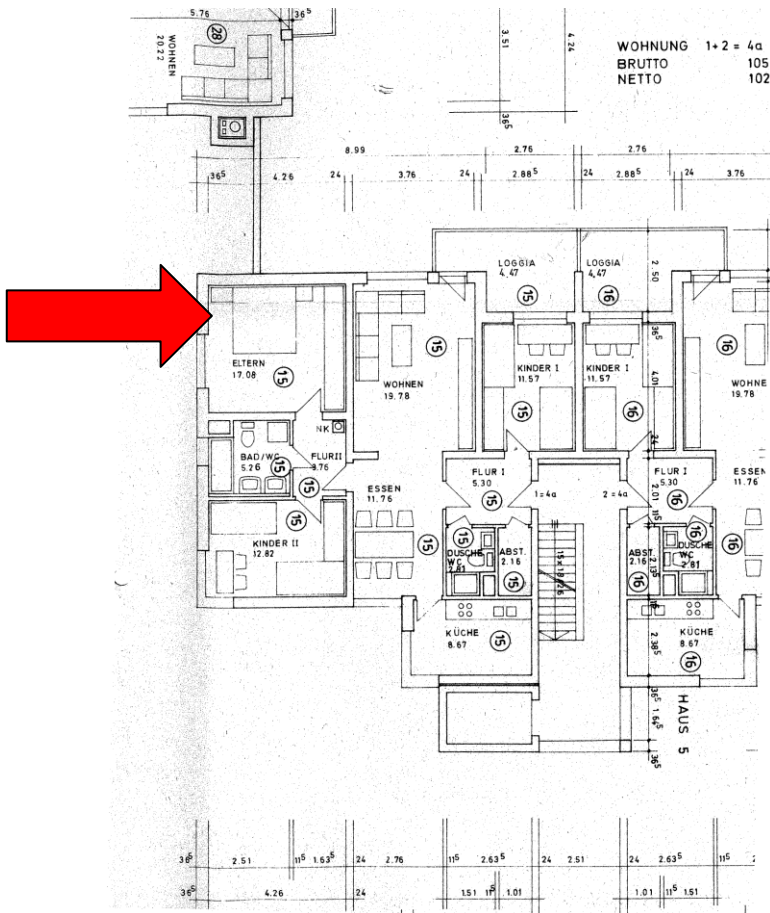
Einrichtungsgegenstände

Die Wohnung ist zum Stichtag möbliert. Die Möbel unterliegen nicht der Bewertung.
Dies betrifft auch die Küche, die als Küchenzeile hergestellt ist und somit kein fester Bestandteil des Gebäudes ist.

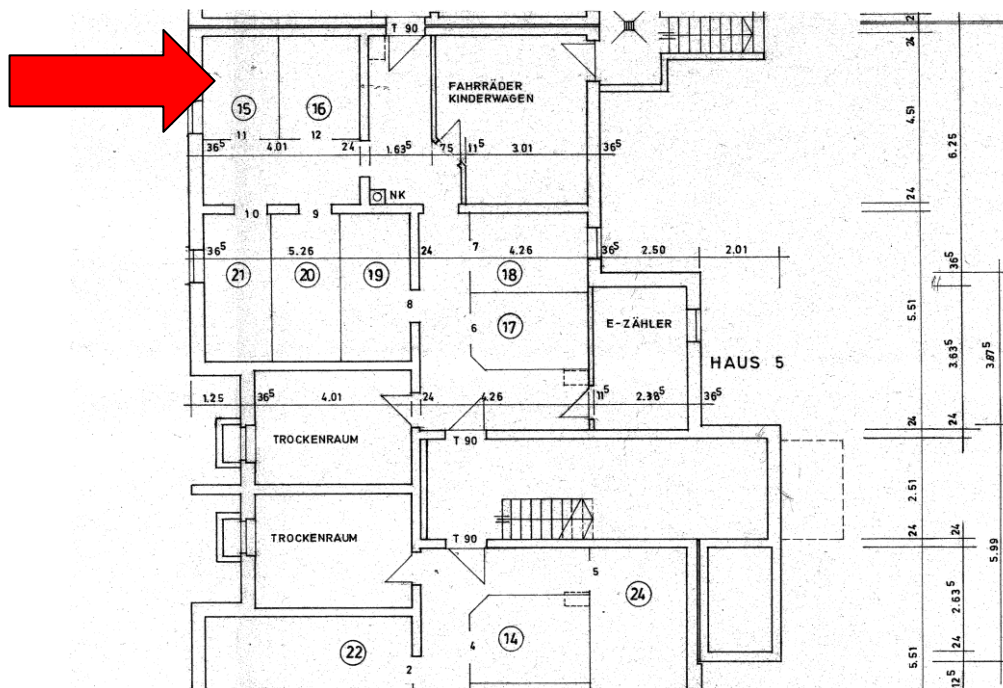
Wie bereits ausgeführt konnten nicht alle Räume der Wohnung besichtigt werden.

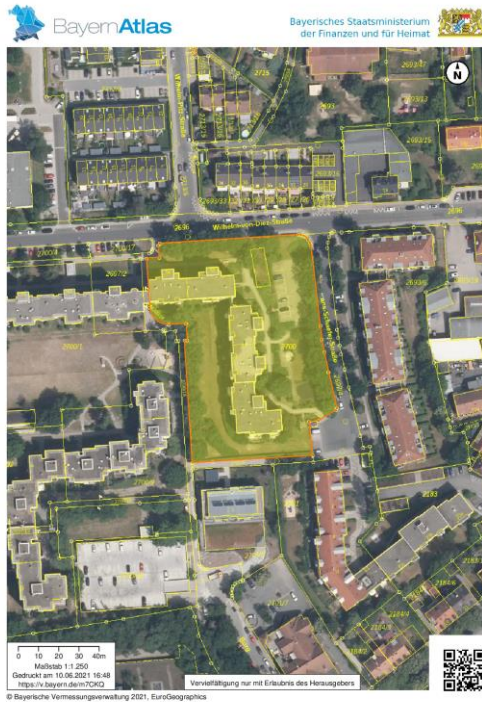


Grundriss der Wohnung Nr. 15 im 1.OG

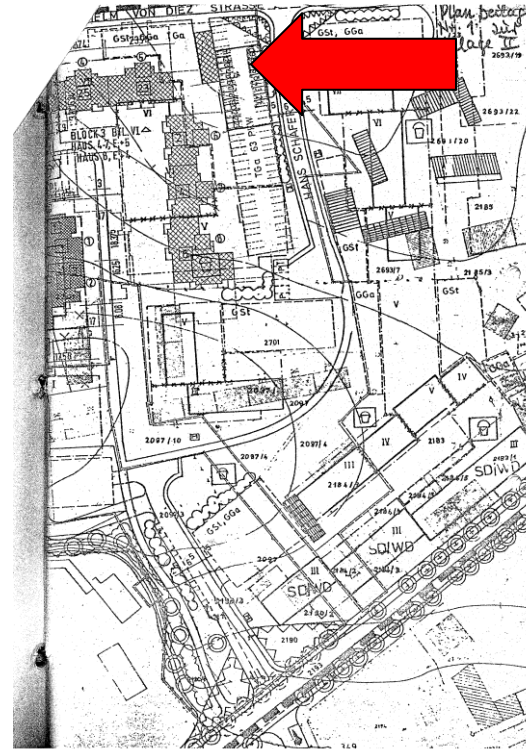


Grundriss KG mit dem Sondernutzungsrecht Keller Nr. 15





Ausschnitt Luftbild:



Ausschnitt Lageplan mit dem Stellplatz:

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