

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 13/21

28.06.2021

**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)

- a) des mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit gesamt ca. 98 m² Wohnfläche
bebauten Grundstückes

**Am Hügel 1, 95326 Kulmbach, Ortsteil Ziegelhütten
Gemarkung Metzdorf, Flstk. 80/3 zu 177 m²**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 16.06.2021 ermittelt mit

86.000,00 €

(in Worten: sechshundachtzigtausend)

- b) für den ½ Miteigentumsanteil an dem Grundstück

**Am Hügel, 95326 Kulmbach, Ortsteil Ziegelhütten
Gemarkung Metzdorf, Flstk. 80/3 zu 40 m²**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 16.06.2021 ermittelt mit

2.100,00 €

(in Worten: zweitausendeinhundert)



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 1

Gerichts-AZ: 61 K 13/21

Grundbuch:	Amtsgericht Kulmbach Blatt 1751, lfd. Nr. 1	
Kataster:	Gemarkung:	Metzdorf
	Flurstück:	lt. Grundbuchauszug vom 16.04.2021: Flstk. 80/3 zu 177 m ² , lfd. Nr. 1 Flstk. 80/8 zu 40 m ² , lfd. Nr. 2 zu 1
Ort:	Große Kreisstadt Kulmbach Kulmbach liegt zwischen „Frankenwald“, „Fränkischer Schweiz“, „Obermaintal“ und dem „Fichtelgebirge“. In Kulmbach mit seinen Orts-teilen finden sich 15 Kindergärten, 2 Gymnasien, 1 Realschule, 9 Grund- und Hauptschulen, 1 Förder-, 2 Berufs-, 5 Fach-, und 2 Privatschulen. Einkaufsmöglichkeiten sind in großem Umfang gegeben. Die medizinische Versorgung ist durch das Klinikum Kulmbach, sowie ansässigen Ärzten gesichert. Kulmbach liegt verkehrsgünstig an der B85 und B289. Die A70 Richtung Bamberg und Bayreuth ist ca. 13 km entfernt. Kulmbach grenzt nördlich an den Landkreis Kronach.	
Verkehrslage, Entfernungen:	Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Ziegelhütten. Ziegelhütten liegt nördlich Kulmbach an der Bundesstraße B85 nach Kronach. Die Entfernung nach Kulmbach beträgt ca. 3 km. Ziegelhütten liegt auf ca. 350 Höhenmeter über NN, Das Bewertungsobjekt liegt mitten im Ortsbereich von Ziegelhütten. Einkaufsmöglichkeiten sind in Ziegelhütten eingeschränkt gegeben. Im südlich gelegenen Kulmbach befinden sich ausreichend SB-Märkte etc.	
von		
topografische Grundstückslage:	Das Flurstück ist von seiner Einfahrt im Osten nach Westen nahezu eben, von Norden nach Süden fällt es um 10 % ab.	
Gestalt und Form:		
	Straßenfront:	Das Grundstück FINr. 80/3 hat im eine direkte Straßenfront von 9 m und im Südosten und 20 m an der Durchgangsstraße. Die Zufahrt erfolgt von der Straße „Am Hügel“ im Südosten.



Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Es wird unterstellt, dass elektr. Strom, Wasser aus der öffentl. Versorgung; Kanalanschluss, sowie Telefonanschluss aus dem öffentlichen Netzfunktionstüchtig sind. Gemäß Stellungnahme der Stadt Kulmbach vom 25.06.2021 besteht auch ein Gasanschluß d 32 PE-Xa.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das Gebäude ist eine Doppelhaushälfte. Im Nordwesten handelt es sich um eine Grenzbebauung durch das Nachbargebäude. Auf der Nordseite befindet sich das Wohnhaus auf der Grenze zu Flurstück 79/2.

Umlegungs-, Flurbereinigungsverfahren, Denkmalschutz:

Gem. schriftl. Auskunft der Stadt Sanie-Kulmbach vom 25.06.2021 liegt das Flurstück nicht in einem Sanierungsgebiet, Denkmalschutz besteht nicht.

Beitrags- und Erschließungszustand:

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Kulmbach vom 25.06.2021 sind die Grundstücke erschlossen. Entsprechende Erschließungsbeiträge sind abgerechnet. Straßenausbaubeiträge wurden nicht erhoben und können durch Änderung KAG nicht mehr anfallen.

Mieten:

Das Bewertungsobjekt wird zum Stichtag nicht mehr bewohnt.

Altlasten:

Gem. schriftlicher Stellungnahme vom 09.06.2021 des Landratsamtes Kulmbach, Abteilung 3/350, besteht für das Bewertungsgrundstück im Kataster nach Art. 3 Bayerisches Bodenschutz-gesetz (Bay-BodSchG – Altlastenkataster) kein Eintrag.

Energieausweis:

Hierzu ist keine Angabe möglich.

Gebäudebeschreibung

für das Einfamilienhaus in 95326 Kulmbach, Ortsteil Ziegelhütten, Am Hügel 1 - Flstk. 80/3

Nutzung des Gesamtgrundstücks:

Das Grundstück FINr. 80/3 ist mit einer Doppelhaushälfte bebaut.

Art des Wohngebäudes:

teilunterkellerte, eingeschossige Doppelhaushälfte, Dachgeschoss ausgebaut

Baujahr des Wohnhauses:

Geschätzt ca. 1918

Modernisierungen / Erweiterungen:

Es liegen zum Bewertungsstichtag keine näheren Informationen hierzu vor.



Ausführung und Ausstattung des Wohnhauses zum Stichtag 16.06.2021

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	keine Angaben möglich
Kellerwände:	massiv
Umfassungswände:	massiv
Innenwände:	massiv
Geschossdecken:	Über KG : Betondecke Über EG/DG: Holzbalkendecke
Treppe:	KG: Der Zugang zum KG ist nur über den Außenbereich, über eine Außentreppe möglich. Die Außentreppe ist eine Betonsteintreppe, die teilweise defekt ist. EG / DG: Holzwangentreppe mit Holztritt- und Setzstufen und Holzgeländer
Fenster:	Holzverbundfenster, teilweise mit PVC-Rollläden, Außenwetterbänke Betonstein; teilweise wurden Kunststoffelemente eingebaut (DG).
Türen:	
Hauseingangstüre:	einflügelige, braune Holztüre mit Glasausschnitt (ursprünglich)
Innentüren:	ältere Holztüren, weiß gestrichen
Heizung:	Es sind Gasöfen mit zentraler Versorgung eingebaut.
Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über Boiler.
Elektroinstallation:	einfacher Standard
Außenansicht:	mineralischer Verputz
Kamin:	1- zügiger Kamin
Dachrinnen:	verzinktes Blech
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Mansarddach
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Besondere Bauteile:	überdachter Außenkellerzugang



Zustand des Objekts:

Grundrissgestaltung: zentral gelegenes Treppenhaus, vermehrt Durchgangszimmer

Belichtung und Besonnung: durchschnittlich

Bauschäden und Baumängel:

Kellergeschoss:
- Im Kellergeschoss liegen Feuchteprobleme vor, tlw. stand zum Ortstermin Wasser auf dem Fußboden. An den Wänden liegen Ausblühungen und Verfärbungen vor.

Erdgeschoss:
- Die Fliesen im Bad sind teilweise defekt
- Das WC im EG ist in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

Außenfassade:
- Die Außenfassade ist tlw. verschmutzt.

Allgemein:

Das Wohnhaus ist in einem unterdurchschnittlichen Zustand. Notwendige Instandhaltungsarbeiten wurden seit einem längeren Zeitraum nicht geleistet. Vor einem Wiederbezug sind umfangreiche Modernisierungen im Innenbereich erforderlich.

Raumaufteilung:

Kellergeschoss: 2 Räume

Erdgeschoss:

Küche
Zimmer I
Zimmer II
WC
Bad
Treppenhaus

Obergeschoss:

Flur
Zimmer I
Zimmer II
Zimmer III
Zimmer IV

Innenansichten und Bodenbeläge:

Raum:	Fußböden:	Wände:	Decken:
<u>Kellergeschoss</u>			
2 Räume	Beton	unverputzt	Beton gestrichen



<u>Erdgeschoss</u>			
Küche	PVC	verputzt, gestrichen	Verputzt, gestrichen
WC 1 Stand-WC	PVC	verputzt, gestrichen	Verputzt, gestrichen
Zimmer I	PVC	verputzt, gestrichen	Verputzt, gestrichen
Zimmer II	Teppich	verputzt, gestrichen	Verputzt, gestrichen
Flur	PVC	verputzt, gestrichen	Verputzt, gestrichen
Bad 1 Badewanne 1 Eckdusche 1 Waschbecken + Boiler	Fliesen	Fliesen bis ca. 1,70 m, darüber verputzt und gestrichen	Verputzt, gestrichen
<u>Dachgeschoss</u>			
Flur	Teppichboden	Verputzt, gestrichen	Verputzt, gestrichen
Zimmer I	PVC	Verputzt, gestrichen	Verputzt, gestrichen
Zimmer II	PVC	Verputzt, gestrichen	Verputzt, gestrichen
Zimmer III	Teppichboden	Verputzt, gestrichen	Verputzt, gestrichen
Zimmer IV	PVC	Verputzt, gestrichen	Verputzt, gestrichen

Nebengebäude

Auf dem Grundstück befinden sich keine Nebengebäude.

Beschreibung der Außenanlagen

Es wird unterstellt, dass die Versorgungsanlagen für Strom, Wasser, Gas und Abwasser vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss vorhanden und funktionstüchtig sind.

Die Zufahrt zum Eingangsbereich ist asphaltiert.

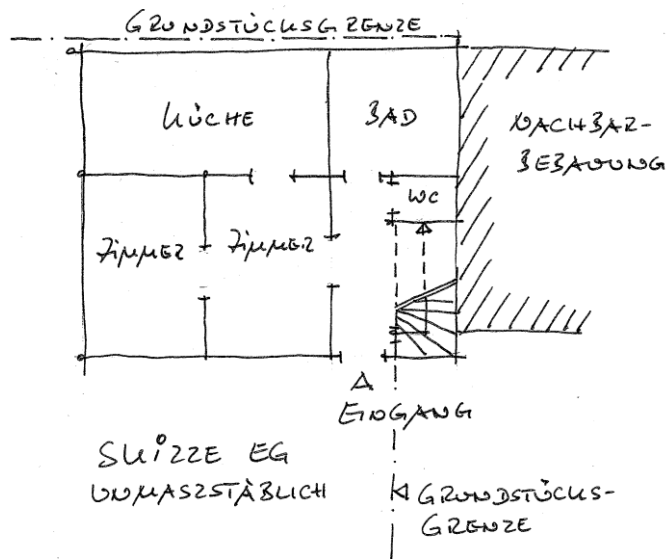
Im Südwestbereich befindet sich ein kleiner Garten. Dieser ist stark verwildert.

Der Gartenbereich ist nahezu eben. Auf der Ostseite des Hauses führt eine Treppe aus Betonsteinen in den Keller. Die Stufen der Treppe haben sich stark gesetzt.

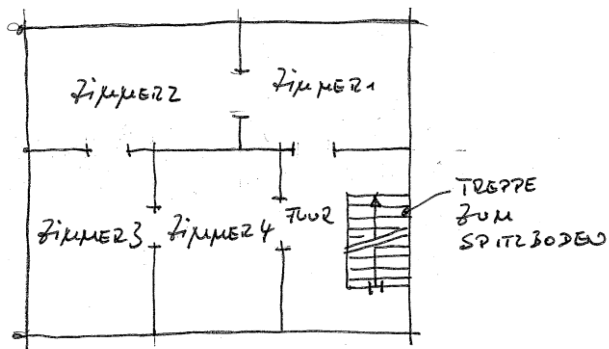
Im Bereich zur Ziegelhüttener Straße und im Eckbereich zur Anliegerstraße ist der Höhenunterschied zur Straße mit einer Stützmauer abgefangen auf der sich ein Jägerzaun befindet mit einer immergrünen Hecke.



Skizze Grundriss EG:



Skizze Grundriss DG:



Ausschnitt Katasterplan:



Ausschnitt Luftbild:



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

