

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 38/23

10.11.2023

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



Flurstück 77



Flurstück 78

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

- a) des mit einem Wohnhaus und einer Scheune mit geschätzt
ca. 219 m² Wohnfläche bebauten Grundstückes
Unterpurbach 41, 95326 Kulmbach, Flstk. 77 zu 900 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 08.11.2023 ermittelt mit

240.000,00 €
(in Worten: zweihundertvierzigtausend)

- b) des unbebauten Grundstückes in Unterpurbach, Waldfläche, Gebäude- und Freiflä-
che, Landwirtschaftsfläche, Gemarkung Blaich, Flstk. 78 zu 14.003 m² (1,4003 ha)

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 08.11.2023 ermittelt mit

50.000,00 €
(in Worten: fünfzigtausend)



c) des unbebauten Grundstückes in Unterpurbach, Gebäude- und Freifläche, Gemarkung Blaich, Flstk. 84/1 zu 2 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 08.11.2023 ermittelt mit

30,00 €
(in Worten: dreißig)

Ort:

große Kreisstadt Kulmbach

Kulmbach ist die große Kreisstadt im Landkreis Kulmbach; sie liegt ca. 20 km nördlich von Bayreuth. Kulmbach ist über A 70 erreichbar, sowie über die Eisenbahnverbindung nach Lichtenfels, Hof und Bayreuth. Die Stadt beherbergt 2 Gymnasien, 1 Realschule, sowie 9 Grundschulen, tlw. mit Mittelschule. Ferner existieren mehrere Fachschulen.

Verkehrslage, Entfernungen,
Wohn- bzw. Geschäftslage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Unterpurbach. Der Ortsbereich liegt nördlich der B 289 nach Untersteinach im nordöstlichen Stadtgebiet. In der Nähe befindet sich das Kreis Krankenhaus. Die Entfernung ins Stadtzentrum beträgt ca. 2 km, ebenso zum Bahnhof. Im Umfeld befinden sich primär zweigeschossige Wohnhäuser in offener Bauweise teilweise mit Nebengebäuden. Gegenüber dem Wohnhaus befindet sich ein Forstgerätausstatter.

topografische Grundstückslage:

Flstk. 77:
Das Flurstück fällt von Nordwesten nach Südosten um 8 m ab. Von Nordosten nach Südwesten fällt das Gelände um ca. 3 m ab.
Flstk. 78:
Das Flurstück fällt von Nordwesten nach Südosten mit ca. 49 % Neigung ab.
Flstk. 84/1:
Das Flurstück liegt in einer Senke. Nähere Angaben sind als Folge der geringen Größe nicht möglich.

Gestalt und Form:

Straßenfront:

Flstk. 77:
Das Flurstück hat eine Straßenfront von ca. 33 m an der Erschließungsstraße.
Flstk. 78:
Das Flurstück kann nur über das vor-



Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

genannte Flstk. 77 erreicht werden. Das Flstk. 78 hat keine eigene Straßenanbindung.

Flstk. 84/1:

Das Flurstück hat keine öffentliche Anbindung.

Das Flurstück 77 hat einen Gas-, Wasser- und Kanalanschluss. Die kleinen Nebengebäude auf Flstk. 78 werden vom Flstk. 77 mit Strom versorgt. Das Flstk. 84/1 hat keine Anschlüsse.

Das Flurstück 77 hat einen Gas-, Wasser- und Kanalanschluss. Die kleinen Nebengebäude auf Flstk. 78 werden vom Flstk. 77 mit Strom versorgt. Das Flstk. 84/1 hat keine Anschlüsse.

Gebäudebeschreibung

für das Wohnhaus mit ehem. Scheune in 95326 Kulmbach, Unterpurbach 41
– Flstk. 77

Nutzung des Gesamtgrundstücks:

Das Flurstück ist mit einem Wohnhaus und einer ehem. Scheune bebaut.

Art des Wohngebäudes auf Flstk. 1/2:

2 -geschossiges Wohnhaus nicht unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoß.

Baujahr des Wohnhauses:

Gem. Angabe im Ortstermin wurde das Wohnhaus mit Scheune ca. 1900 errichtet.

Modernisierungen / Erweiterungen:

1922 wurde die Elektroinstallation erneuert

2007 - wurde das Wohnhaus neu gedeckt. Die älteren Ziegel wurden zur Eindeckung der Scheune verwendet.
- Die Fassade gestrichen

Datum unbekannt: Es wurden weiße Kunststofffenster mit PVC-Rollläden eingebaut.

2015 Einbau einer neuen Gas-Heizung (Buderus)

Nach 1992: Einbau von Kompaktheizkörpern im Wohnhaus

Datum unbekannt: Die Fußböden, Decken und Wände im 1. OG und den Wohnräumen EG wurden erneuert.

Neue Boden- und Wandfliesen mit Installation OG

Neue Wandfliesen mit Installation im Bad EG

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

massiv gemauert



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 3

Gerichts-AZ: 61 K 38/23

Fundamente:	wahrscheinlich Streifenfundamente aus Bruchstein
Kellerwände:	nicht unterkellert, ein Kellerraum ist in den Hang hinein errichtet
Umfassungswände:	massiv (wahrscheinlich Sandstein)
Fassade:	mineralisch verputzt und gestrichen
Innenwände:	überwiegend massiv gemauert
Geschossdecken:	Kellerraum EG (Hangbereich): Kappengewölbe EG/OG Wohnhaus: Holzbalkendecke ehem. Stallbereich (jetzt Hobby): nicht bekannt
Treppen:	EG-DG: Holzwangentreppe mit Tritt- und Setzstufen
Fenster:	überwiegend Kunststofffensterelemente isolierverglast mit PVC-Rollläden. Außenwetterbänke aus Werkstein. PVC-Rollläden
Türen:	
Hauseingangstüre:	EG: älteres Holzelement mit Glaseinsätzen
Innentüren:	Holztüren mit Holzzargen, tlw. erneuert
Heizung / Warmwasserversorgung:	Das Wohnhaus wird über eine Buderus Gaszentralheizung beheizt. Die Räume haben Kompaktheizkörper. Die Warmwasserversorgung der Bäder EG und OG erfolgt zentral. Das Bad DG hat einen Elektroboiler.
Elektroinstallation:	Es liegt mittlerer Standard vor.
Dachrinnen:	Kupferblech
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Pfannendeckung
Besondere Bauteile:	- Balkon im OG - überdachter Freisitz EG - Dachgauben - Balkon DG



Einrichtungsgegenstände:

Die Räume sind möbliert. Diese Möblierung ist nicht Gegenstand der Bewertung.

Zustand des Objekts:

Grundrissgestaltung, Belichtung und Belüftung:

Das Gebäude hat einen stark verwinkelten Grundriss. Teilweise liegen gefangene Räume vor. Die Toiletten befinden sich jeweils auf einer Zwischenebene an der Treppe. Der Standort resultiert noch aus der Altanordnung als die Trockentoiletten an der Grube des früheren Stalls angeschlossen waren. Eine Aufteilung des Gebäudes in abgeschlossene Wohneinheiten ist nicht möglich aufgrund der an den Treppenbereich angeschlossenen Räumen.

Bauschäden und Baumängel:

Die Sanierungs- bzw. Modernisierungsarbeiten umfassen primär nur die Oberflächen. Aus diesem Grund liegen im Bad OG Risse im Bodenbelag vor. An der Fassade an Innenwandbereichen kommt es aufgrund der Kapillarwirkung des Sandsteins immer wieder zu Schäden an Innen- und Außenputz. Diese sind durch Verfärbungen und Hohlstellen erkennbar.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Wohnräume EG:

Zimmer
Küche
Bad

Nebenräume EG:

Treppenbereich, Diele
WC
Hobbyraum
Heizung/Hauswirtschaft
(Hangbereich Kellerraum)

Obergeschoss:

Wohnen
Küche, kleiner Flur
Essen
Zimmer
Bad innenliegend
Schlafen
Arbeitszimmer
Treppenbereich mit Diele und WC

Dachgeschoss:

Treppenbereich mit Diele
Wohnen
Schlafen



Bücherzimmer
Kinderzimmer
Küche
Balkon

Innenansichten und Bodenbeläge:

Raum:	Fußböden:	Wände:	Decken:
<u>Dachgeschoss</u>			
Bücherzimmer	Laminat	verputzt/gestrichen	Paneele Decke und Schrägen
Küche	PVC-Belag	verputzt/gestrichen	Styroporplatten (Dekor)
Schlafen	Laminat	verputzt/gestrichen	Paneeldecke und Schrägen
Wohnen	Laminat	verputzt/gestrichen	Styroporplatten (Dekor)
Bad 1 Waschbecken 1 Eckdusche mit Abtrennung	PVC-Belag	Fliesen raumhoch	Paneele Decke und Schrägen
WC im Treppenbereich 1 Stand-WC 1 Waschbecken (nur KW) Frostwächter	PVC-Belag	Fliesen raumhoch	Paneele
<u>Obergeschoss</u>			
Wohnen	Laminat	verputzt/gestrichen	Paneeldecke
Bad 1 Badewanne 1 Dusche mit Abtrennung 1 Waschbecken 1 Bidet	Fliesen (hohl-liegend, gerissen)	Fliesen raumhoch	Paneeldecke (Schimmelbildung)
Essen	Laminat	verputzt/gestrichen	Paneeldecke
Küche	PVC-Belag	verputzt/gestrichen	Paneeldecke
Flur/Diele	Laminat	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
Arbeiten	Laminat	verputzt/gestrichen	Paneeldecke
Schlafen	Laminat	verputzt/gestrichen	Paneeldecke



<u>Erdgeschoss</u>			
Diele	alte Terrazzoplaten	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen, Paneele
Wohnen	Laminat	verputzt/gestrichen	Paneeldecke
Küche	Laminat	verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
Bad 1 Eckdusche mit Abtrennung 1 Stand-WC 1 Waschbecken	urspr. Fliesenbelag	verputzt/gestrichen tlw. Natursteinverkleidung	verputzt/gestrichen
Hauswirtschaft/ Heizung	Beton, gestrichen	verputzt/gestrichen	Kappengewölbe, verputzt/gestrichen
Hobbyraum 1 Holzofen mit Wassertasche 1 Pufferspeicher	Fliesen	verputzt/gestrichen	Kappengewölbe, verputzt/gestrichen
Kellerraum	Beton, gestrichen	Fliesen, raumhoch	Kappengewölbe, verputzt/gestrichen

Beschreibung der Außenanlagen

Zu dem Wohnhaus und der Scheune mit der integrierten Garage führt eine Rampe die mit Betonverbundsteinpflaster hergestellt ist.

Zum Gartenbereich hin ist eine verputzte Stützmauer vorhanden, auf dieser befindet sich ein Holzlattenzaun.

In der Stützmauer befindet sich ein Ausschnitt mit einer Außentreppe aus Betonstufen als Hauszugang. Vor der Haustüre befindet sich eine Betonplatte mit 3 weiteren Stufen.

Zur Straße hin ist der Höhenunterschied mit einer zunächst begrünten Böschung und dann mit einer Natursteinmauer abgefangen.

Am Wohnhaus umlaufend sind durch das Gelände Außentreppen mit Betonstufen angebracht, da das OG durch den Hang zu ca. der Hälfte der Geschoßhöhe im Erdbereich liegt. Der Balkon im DG wird mit einer Stahlterasse vom rückwärtigen Gelände begangen. Auf der Gebäudenordseite befindet sich eine überdachte Pergola als Holzkonstruktion mit einem Betonboden, diese ist an das OG angegliedert.

Der nördliche Grundstücksbereich wird als Gemüse- und Ziergarten genutzt, der südliche Bereich als Gemüsegarten.

Nebengebäude

Auf der Ostseite des Grundstücks grenzt an das Wohnhaus eine ehemalige Scheune an.

Durch den Gelände Verlauf ist im KG eine Garage untergebracht. Die Garage ist massiv ausgeführt mit verputzten Wänden und Decke, mit einem Betonboden und einem mechanischen Metallkipptor.



Die Wände und Fußbodenbereiche sind durch Feuchte schadhaft.

Im EG- und OG-Bereich ist die Scheune als Holzkonstruktion mit Holzverkleidung, einer Holzzwischendecke und einem Holzdachstuhl als Satteldach ausgeführt.

Die Dacheindeckung besteht aus Ziegelpfannen die beim Umdecken des Wohnhauses an der Scheune weiterverwendet wurden.

Im EG der Scheune befindet sich ein überdachter Freisitz und eine Werkstatt. Das OG wird über eine einfache Holzstiege ohne Absturzsicherung erreicht. Das OG ist als Lager genutzt.

Auf der Grenze zum Straßenbereich befindet sich ein Abstellschuppen. Im Bereich der Zufahrt wird er als Carport genutzt, ansonsten als Brennholzlager.

Beschreibung des Flurstücks 78

Das Flurstück 78 befindet sich westlich des Flurstücks 77. Es ist nur über das Flstk. 77 erreichbar. Es handelt sich um eine Hanglage die als Grundstück für Freizeit, Kleintierzucht, Streuobst und Weinbau genutzt wird. Im westlichen Randbereich handelt es sich um eine Waldfläche mit Buchen und Eichen. Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Kleingebäude.

Diese Gebäude werden für Stallhasen, Gänse, etc. genutzt.

Teilweise sind diese Bereiche eingezäunt.

Da sich das Flurstück gem. Flächennutzungsplan im unbeplanten Außenbereich befindet und nicht mehr im Geltungsbereich des § 34 BauGB für den Innenbereich wären sowohl die kleineren Nebengebäude als auch Einfriedungen zur Tierhaltung genehmigungspflichtig. Ob eine derartige Genehmigung vorliegt ist nicht bekannt.

Die interne Erschließung des Grundstücks erfolgt nur fußläufig über mit Betonsteinplatten befestigte Wege.

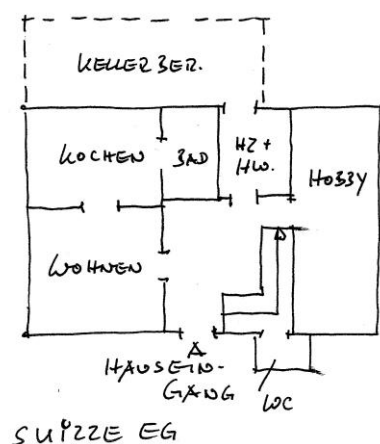
Beschreibung des Flurstücks 84/1

Das Flurstück ist eine Wiesenfläche in einer Senke. Die genaue Lage des Flurstücks innerhalb dieser Grünfläche ist nicht bekannt.

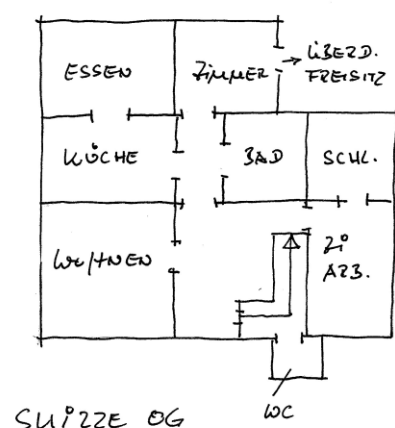
Das Flurstück hat keinen Zugang.

Im Ortstermin wurde geäußert, dass ggfs. ein Überbau durch ein angrenzendes Nebengebäude vorliegen könnte.

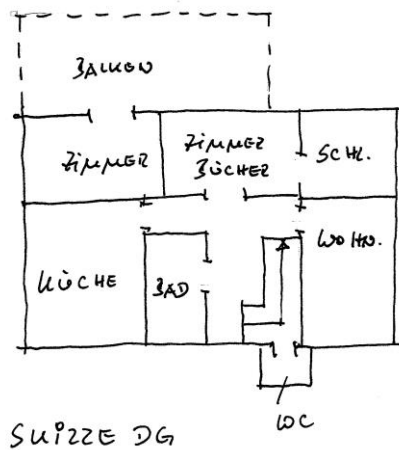
Skizze Grundriss EG:



Skizze Grundriss OG:



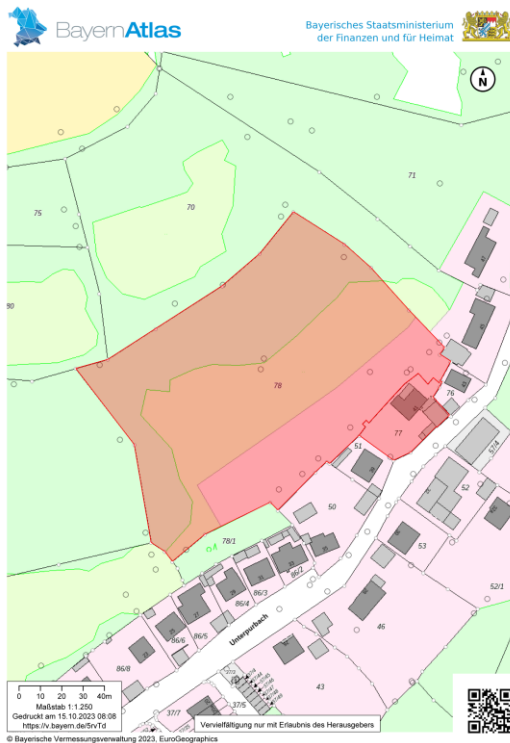
Skizze Grundriss DG:



Luftbild Flurstück 77 und 78:



Ausschnitt Katasterplan Fl.Stk. 77 und 78



Ausschnitt Katasterplan Fl.Stk. 84/1



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