

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: 61 K 56/23**

22.03.2024



**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)

des mit einem Wohnhaus und einer Doppelgarage mit geschätzt  
ca. 225 m<sup>2</sup> Wohnfläche bebauten Grundstückes  
**Birkenstr. 38, 95466 Weidenberg, Flstk. 935/37 zu 789 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 21.03.2024 ermittelt mit

**218.000,00 €**  
**(in Worten: zweihundertachtzehntausend)**

Landkreis:

Bayreuth

Ort:

Weidenberg

Weidenberg liegt ca. 13 km östlich von Bayreuth am Fuß des Fichtelgebirges. Bayreuth wird über die Staatsstraße 2181 erreicht, sowie über die Bahnstrecke von Weidenberg nach Bayreuth. In Weidenberg gibt es 2 Kinderbetreuungseinrichtungen, die Grund- und Mittel-



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 1

Gerichts-AZ: 61 K 56/23

Verkehrslage, Entfernungen, Wohn- bzw. Geschäftslage:	schule, sowie eine Förderschule. Einkaufsmöglichkeiten sind in Weidenberg vorhanden.
topografische Grundstückslage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im westlichen Ortgebiet von Weidenberg. Die Schule liegt ca. 500 m nordöstlich davon, der Bahnhof ist ca. 1 km entfernt. Es handelt sich um eine reine Wohnlage.
Gestalt und Form:	
Straßenfront:	Das Flurstück liegt an einem Stichweg der Birkenstraße. Es besteht kein Wendehammer, weshalb ein Wenden sehr erschwert ist. Die Zufahrt vor dem Stichweg auf das Bewertungsgrundstück hat eine Breite von ca. 2,80 m seitlich davon verläuft ein schmaler Fußweg.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Die Anschlüsse für Strom, Gas, Wasser und Abwasser sind vorhanden; ihre Funktionstüchtigkeit wird unterstellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan und Sanierungsverfahren:	Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altung“ (Baulinienplan). Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich demnach nach § 30 BauGB sowie nach § 34 BauGB wenn in dem Baulinienplan keine Aussagen getroffen wurden.
Beitrags- und Erschließungszustand:	Gem. Angabe im Ortstermin sind die Herstellungsbeiträge beglichen. Gem. Stellungnahme der VG vom 25.3.2024 wurde dies bestätigt. Jedoch werden im Jahr 2025 voraussichtlich Verbesserungsbescheide für die Abwasserbeseitigungsanlage erhoben. Diese sind jedoch der Höhe nach noch nicht bekannt.
Private Leitungen:	Es liegen gem. Angabe im Ortstermin keine Unterlagen über nicht grundbuchrechtlich gesicherte öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen vor.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:	Der Wohnbereich im Altbau war vermietet. Es steht jedoch nach Schäden die durch die Mieter verursacht wurden leer. Der übrige Bereich wird vom Eigentümer genutzt.



Energieausweis:

Es liegt kein Energiebedarfsausweis vor.

### **Gebäudebeschreibung**

für das Wohnhaus mit einer Doppelgarage in 95466 Weidenberg, Birkenstr. 38  
– Flstk. 935/37

Nutzung des Gesamtgrundstücks:

Das Flurstück 935/37 ist mit einem Zweifamilienwohnhaus und einer Doppelgarage bebaut.

Art des Wohngebäudes:

1-geschossiges Wohnhaus überwiegend unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoß.

Baujahr des Wohnhauses:  
Modernisierungen / Erweiterungen:

Gem. Angabe im Ortstermin: 1970  
Gem. Angabe im Ortstermin erfolgte ~ 1977 ein erster Anbau in westlicher Richtung.  
Dieser Bereich umfasst den Bereich der Küche, Flur und Bad im EG und den Bereich des Kinderzimmers und des Büros im DG. Dieser Anbaubereich ist nicht unterkellert. 1987 erfolgte der westliche Anbau der gegenüber dem Altgebäude versetzt errichtet ist.  
Im Zuge dieses Anbaus wurden die Fenster im Gesamtgebäude getauscht, eine Gaszentralheizung eingebaut die das Gesamtgebäude versorgt, und die Dacheindeckung erneuert.  
2009/2010 wurde am Altbau ein Wärmedämmverbundsystem zur Verbesserung der Dämmung angebracht.

### Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

massiv gemauert

Fundamente:

vermutlich Streifenfundamente

Kellerwände:

überwiegend unterkellert

Umfassungswände:

massiv

Fassade:

mineralisch verputzt und gestrichen bzw. Wärmedämmverbundsystem verputzt.

Innenwände:

massiv

Geschosdecken:

Altbau: Holzbalkendecke  
Neubau: ('87) Betondecke

Treppen:

Altbau:

Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen mit PVC-Belag



	Neubau:	Stahlspindeltreppe mit Holzstufen
Fenster:		Kunststoffelemente außen braun isolierverglasst, innen weiß tlw. mit PVC-Rollläden. Fensterbänke innen: Jura Marmor Fensterbänke außen: Aluminium.
Türen:		
	Hauseingangstüre:	braunes Kunststoffelement einflügelig mit Glasausschnitt
	Innentüren:   Altbau:	ursprüngliche Zargen und Blätter aus dem Erbauungszeitpunkt
	Neubau:	folierte Türelemente
Heizung / Warmwasserversorgung:		Die Räume werden über Rippenheizkörper (Altbau) und Kompaktheizkörper (Neubau) beheizt. Im KG befindet sich eine Gaszentralheizungsanlage der Fa. Viessmann. Gem. Angabe im Ortstermin stammt diese aus dem Jahr 1987. Zur Brauchwassererwärmung besteht ein gesonderter Boiler. Teile der Warmwasserversorgung werden noch über Elektroboiler versorgt. Im Neubau ('87) besteht ein Kachelofen im EG der von der angrenzenden Küche befeuert wird.
Elektroinstallation:		Es liegt mittlerer Standard vor.
Dachrinnen:		Kupferblech
Dachkonstruktion:		Nadelholzkonstruktion
Dachform:		Satteldächer
Dacheindeckung:		Betonsteinpfeifendeckung rot
Besondere Bauteile:		- Schleppengaube - Kelleraußentreppe
Einrichtungsgegenstände:		Die Wohnräume, sowie die Räume der leerstehenden Wohnung sind möbliert, sowie als Abstellfläche genutzt.
<u>Zustand des Objekts:</u>		
Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung:		Die Grundrissgestaltung ergibt im Neubau eine 2 Zimmerwohnung die jedoch kein eigenes Bad aufweist. Hier ist der Bereich aus dem Jahr 1977 zuzuordnen um eine Wohnung mit Küche und Bad zu erhalten. Vom Flur EG aus kann der ursprüngliche Altbaubereich mit dem älteren Treppenhaus als eigene abgeschlossene Woh-



nung genutzt werden.

Jedoch schränkt die Spindeltreppe im Neubaubereich die Nutzung im DG ein, weil kein Möbeltransport durchgeführt werden kann, es sei denn das Mobiliar kann kleinteilig zerlegt werden.

#### Bauschäden und Baumängel:

Der äußere Eindruck des Wohnhauses spiegelt nicht den Zustand der Innenräume wider.

Überwiegend sind die Innentüren entweder beschädigt oder gar nicht mehr vorhanden.

Die Bodenbeläge sind überwiegend schadhaft.

Die Treppenstufen (Holz) der Spindeltreppe sind zerkratzt, der Anstrich der Spindeltreppe ist beschädigt.

In einem Raum im KG des Neubaus sind die Wände nur mit Platten verkleidet.

Im Bad des Altbaus lag ein Wasserschaden im DG an der Dusche vor. In der Folge ist ein Deckenbalken über EG durchgemorscht und musste mit Schraubholzbolzen und einem provisorischen Träger gesichert werden.

Im KG des Altbaus liegen durchgängig Putzabplatzungen an den Wandfläche durch Feuchteeintrag vor.

Zusammenfassend ist das Gebäude in den Innenbereichen vollständig zu sanieren und die Deckenkonstruktion infolge des Schadens zu sanieren.

#### Raumaufteilung:

#### **Erdgeschoss:**

Flur

Wohnung Westen mit Neubau:

Bad

Diele

Küche

Essen/Wohnen

Wohnung Altbau:

Treppenhaus

Flur

WC

Küche

Schlafen

Wohnen



**Dachgeschoss:**Wohnung Westen mit Neubau:

Schlafen  
 Büro  
 Kinderzimmer

Wohnung Altbau:

Treppenhaus  
 Flur  
 Bad  
 Gästezimmer  
 Eltern  
 Kinderzimmer

**Kellergeschoss:**Westen mit Neubau:

Heizungsraum mit Waschmaschinen  
 2 Kellerräume

Altbau:

Treppenhaus  
 Flur  
 mehrere Kellerräume

Innenansichten und Bodenbeläge:

Raum:	Fußböden:	Wände:	Decken:
<b>Neubau/Anbau 1977</b>			
<b><u>Erdgeschoss</u></b>			
<b>Wohnen</b>	PVC	Tapeziert	verputzt + gestrichen
<b>Flur</b>	PVC	verputzt + gestrichen	verputzt + gestrichen
<b>Bad</b> 1 Dusche 1 Körperform- Badewanne Hänge-WC Waschtisch	Fliesen	Fliesen raumhoch	Nut- und Federdecke
<b><u>Kellergeschoss</u></b>			
<b>Abstellraum</b>	Fliesen	verputzt + gestrichen	verputzt + gestrichen
<b>Treppenbereich</b>	Fliesen	Wandplatten nur ge- spachtelt	verputzt + gestrichen
<b>Heizung/Waschen</b> 1 Stand-WC	Fliesen	verputzt + gestrichen	verputzt + gestrichen
<b>Partyraum</b>	PVC	tlw. Holzverkleidung tlw. verputzt + gestrichen	verputzt + gestrichen



**Dachgeschoss**

<b>Treppenbereich</b>	PVC	verputzt + gestrichen	Nut- und Federdecke
<b>Arbeiten</b>	PVC	verputzt + gestrichen	verputzt + gestrichen
<b>Kinderzimmer</b>	PVC	verputzt + gestrichen	verputzt + gestrichen
<b>Schlafen</b>	PVC	verputzt + gestrichen	Holzdecke
<b>Diele EG</b>	Fliesen	Rauhputz gestrichen	Paneeldecke/defekt
<b>Küche (gem. Angabe)</b>	Fliesen	verputzt + gestrichen	Holzdecke

**Wohnung Altbau:****Erdgeschoss:**

<b>Bad</b> Waschbecken 1 Stand-WC Dusche	Fliesen	Fliesen raumhoch	Paneeldecke/defekt
<b>Küche</b>	PVC, tlw. Fliesen	verputzt + gestrichen	Decke tlw. demontiert
<b>Zimmer</b>	PVC, tlw. Fliesen	verputzt + gestrichen	verputzt + gestrichen
<b>Flur</b>	PVC	verputzt + gestrichen	Paneeldecke
<b>Zimmer</b>	PVC	verputzt + gestrichen	verputzt + gestrichen
<b>Treppe zu DG</b>	PVC	verputzt + gestrichen	Nut- und Federdecke

**Dachgeschoss:**

<b>Bad</b> 1Stand-WC 1 Waschbecken Dusche (defekt)	Fliesen	Fliesen raumhoch	Paneeldecke
<b>Kinderzimmer</b> genutzt als Kreissäge- zimmer	PVC	tlw. Nut- und Federver- kleidung, tlw. verputzt + gestrichen	Nut- und Federdecke
<b>Eltern</b>	PVC	tlw. Nut- und Federver- kleidung, tlw. verputzt + gestrichen	Nut- und Federdecke
<b>Gäste</b>	PVC	verputzt + gestrichen	verputzt + gestrichen
<b>Spitzboden</b> (Einschubtreppe)	Dielung	Aluminiumkaschierte Dämmung, tlw. defekt	aluminiumkaschierte Dämmung, tlw. defekt



**KG-Räume**

Beton

verputzt + gestrichen,  
schadhaftBeton, tlw. verputzt +  
gestrichen**Beschreibung der Außenanlagen**

Der Zufahrtsweg zu dem Wohnhaus ist bituminös befestigt.

Die Begrenzung zu den Grünflächen ist eine Hainbuchenhecke.

Der fußläufige Hauszugang mit einem Sitzplatz ist aus Betonsteinpflaster hergestellt. Vor dem Hauseingang befindet sich eine kleine Treppe mit Spaltklinkerplatten (tlw. defekt).

Auf der Giebel- und der Gebäuderückseite verläuft die Zufahrt zu den Garagen. Dieser Bereich ist überwiegend gesplittet.

Direkt vor den Garagen sind Betonsteinplatten verlegt.

Die weiteren Bereiche sind eine Grünfläche, tlw. mit Obstbäumen, tlw. mit Sträuchern.

Das Grundstück ist nach Südwesten mit einem Jägerzaun eingefriedet.

**Nebengebäude**

Im nördlichen Bereich ist eine Doppelgarage in massiver Bauweise errichtet. Sie hat ein Pultdach mit Wellfaserzementplatteneindeckung.

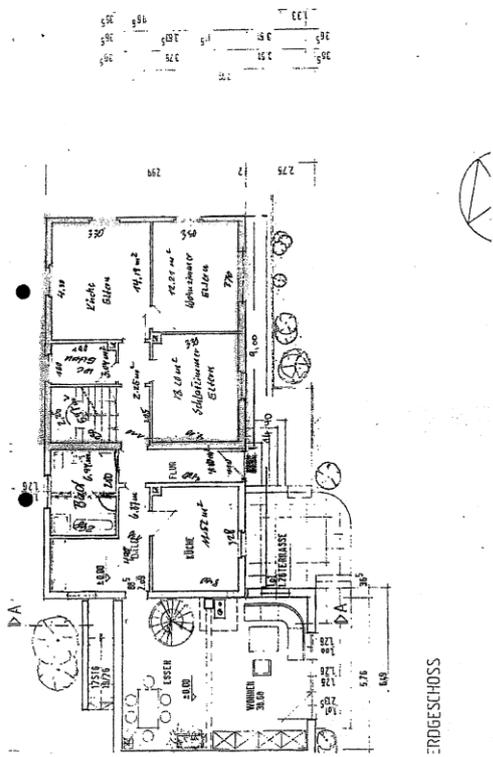
Die Innen- und Außenansichten der Wände sind verputzt und gestrichen. Der Fußboden ist aus Beton und gefliest. Die Tore sind Metallkipptore (manuell).

Auf einer Wandinnenseite haben sich Algen gebildet und es liegen Feuchteschäden vor die auf ein defektes Dach hindeuten.

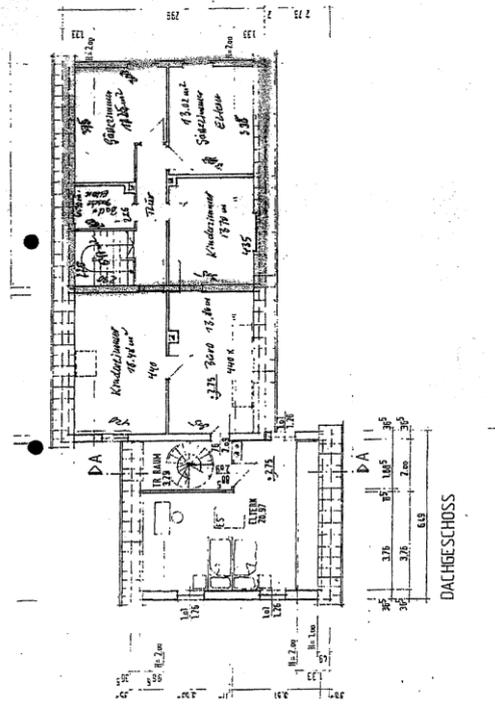
Ein Garagentor ist verkantet und vermutlich nicht mehr funktionsfähig. Im Mauerwerk zwischen den Toren liegt ein senkrechter Riss vor. Die Garagen sind zum Stichtag mit verschiedenen Gegenständen genutzt.



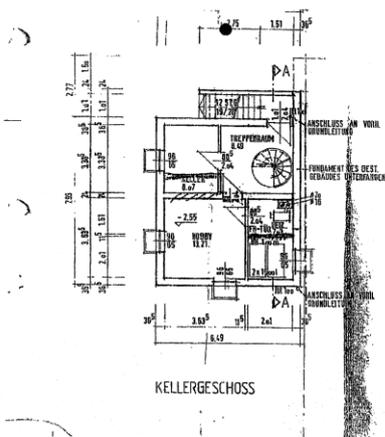
Grundriss EG:



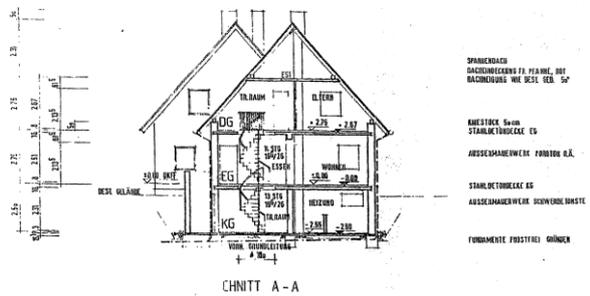
Grundriss DG:



Grundriss KG Neubau:



Schnitt Neubau:



## Ausschnitt Katasterplan:



## Ausschnitt Luftbild:



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

