

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 58/23

23.01.2024

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 einem Carport mit geschätzt ca. 111 m² Wohnfläche bebauten
Grundstückes

**Ahornstr. 16a, 95339 Neuenmarkt, Flstk. 444/8 zu 483m²,
Gemarkung Neuenmarkt**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 23.01.2024 ermittelt mit:

299.000,00 €

(in Worten: zweihundertneunundneunzigtausend)

**Hierin ist ein Sicherheitsabschlag von 10% enthalten, da die Bewertung nach äußerem An-
schein erfolgen musste.**

Allg. Vorbemerkung zur Bewertung nach äußerem Anschein:

**Zu keinem der Ortstermine war eine Innenbesichtigung möglich. Das Grundstück konnte be-
treten werden. Da seitens der Parteien keine Bauunterlagen zur Verfügung gestellt wurden,
musste bei der Gemeindeverwaltung Einsicht in die Bauakte genommen werden. Sämtliche
Beschreibungen und Standards der Innenräume müssen baujahresspezifisch unterstellt wer-
den. Eine Kontrolle war nicht möglich. Zwischen der Beschreibung und dem tatsächlichen**



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 1

Gerichts-AZ: 61 K 58/23

Zustand können auch erhebliche Abweichungen vorliegen zu denen ausdrücklich keine Angaben gemacht worden können.

Die Außenanlagen konnten nur für den nördlichen Bereich beschrieben werden. Das Grundstück wurde im Ortstermin nur bis zur Haustüre betreten. Aus diesem Grund ist für die südliche Grundstücksseite keine Beschreibung möglich.

Ort:

Gemeinde Neuenmarkt

Neuenmarkt liegt südlich der Bundesstraße B 303 von Kronach nach Bad Berneck. Überregional ist es als „Eisenbahndorf“ bekannt da es am Fuß der „Schiefen Ebene“ liegt und das Deutsche Dampflokomotiv-Museum beheimatet.

In Neuenmarkt bestehen 2 Kindertagesstätten, sowie eine Grund- und Mittelschule mit angeschlossener Wirtschaftsschule.

Der Anschluss zur A 9 von Nürnberg nach Berlin ist ca. 7,5 km entfernt. Die Kreisstadt Kulmbach liegt Luftlinie ca. 8 km westlich von Neuenmarkt.

Verkehrslage, Entfernungen:

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Neubaugebiet im östlichen Gemeindeteil. Ca. 300 m nördlich befindet sich die Schule und ebenfalls ca. 300 m entfernt befindet sich südlich eine Kindertagesstätte. Der überwiegende Teil der Einkaufsmöglichkeiten befindet sich im Bereich der nahegelegenen Wirsberger Straße.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Es ist keine Angabe möglich welche Ver- und Entsorgungsleitungen in funktionsfähigem Zustand das Bewertungsgrundstück erschließen.

Es wird unterstellt, dass die Hausanschlüsse Kanal, Wasser, Gas und Strom funktionsfähig sind.

Am Gebäude befindet sich eine Kennzeichnung für eine Gasversorgung, ebenso in der Straße.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gem. Besprechung in der Gemeinde Neuenmarkt am 18.01.2024 liegt das Flurstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Schul- und Bergstraße“. Die Zulässigkeit richtet sich somit nach §30 BauGB. Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet.

Beitrags- und Erschließungszustand:

Gem. schriftlicher Auskunft der Gemeinde Neuenmarkt sind noch ein Herstellungsbeitrag für die Wasserversorgung und ein Her-



	stellungsbeitrag für die Entwässerungsanlage offen mit gesamt ca. 2.500,00 €.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:	Ob das Bewertungsobjekt zum Stichtag bewohnt wird, ist nicht bekannt.
Altlasten:	Da kein Altlastenverdacht erkennbar war, wurde keine Einsicht in das Altlastenregister vorgenommen.
Energieausweis:	Hierzu ist keine Angabe möglich.

Gebäudebeschreibung

für das Wohnhaus mit einem Carport in 95339 Neuenmarkt,
Ahornstr. 16a - Flstk. 444/8

Nutzung des Gesamtgrundstücks:	Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus, und einem Carport bebaut.
Art des Wohngebäudes:	eingeschossige Gebäude, nicht unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr des Wohnhauses:	gem. Bauplan: 2017
Modernisierungen / Erweiterungen:	Hierzu sind keine Angaben möglich. Möglicherweise wurde das Carport zu einem späteren Zeitpunkt errichtet.

Ausführung und Ausstattung des Wohnhauses gem. Plan und äußerem Anschein:

Bedingt durch die Bewertung nach äußerem Anschein können Abweichungen vorliegen. Zum Innenstandard ist keine Angabe möglich.

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände:	laut Plan: nicht unterkellert
Umfassungswände:	massiv
Innenwände:	vermutlich massiv
Geschossdecken:	über EG: vermutlich Betondecke
Treppe:	keine Angabe möglich
Fenster:	weiße isolierverglaste Kunststoffelemente Rollläden sind soweit erkennbar vorhanden. Die Außenwetterbänke sind aus Aluminium.



Türen:		
	Hauseingangstüre:	Die Hauseingangstür im EG ist ein weißes Kunststoffelement mit Glasausschnitt.
	Innentüren:	keine Angaben möglich
Heizung:		vermutlich wird das Gebäude über eine Gastherme beheizt, weitere Angaben sind nicht möglich
Warmwasserversorgung:		keine Angabe möglich
Elektroinstallation:		vermutlich mittlerer Standard
Außenansicht:		Wärmedämmverbundsystem mit Oberputz
Kamin:		es war nur ein Abgasrohr erkennbar
Dachrinnen:		weiße Kunststoffrinnen
Dachkonstruktion:		Nadelholzkonstruktion
Dachform:		Satteldach
Dacheindeckung:		Betondachsteine
Besondere Bauteile:		keine erkennbar

Zustand des Objekts:

Grundrissgestaltung:	zentral gelegene Verkehrsflächen
Belichtung und Besonnung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Zu Mängeln im Innenbereich ist keine Angabe möglich. Im von Norden einsehbaren Fassadenbereich waren keine Mängel erkennbar.
Allgemein:	Das Grundstück scheint gepflegt zu werden.

Raumaufteilung laut Plan:

EG:	Diele Hauswirtschaft Kochen Wohnen/Essen WC/Dusche
DG:	Flur 2 Kinderzimmer Schlafzimmer Bad/WC



Innenansichten und Bodenbeläge:

Hierzu sind keine Angaben möglich

Nebengebäude

Auf der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist ein Carport errichtet.

Es handelt sich um eine offene Konstruktion aus Holz.

Nur nach Süden ist eine Wandscheibe aus Holz eingebaut.

Das Carport hat ein Pultdach mit einem Unterdach als Holzkonstruktion.

Das Pultdach entwässert ohne Rinne möglicherweise auf das Nachbarflurstück. Ob hier absprachen bestehen ist nicht bekannt.

Beschreibung der Außenanlagen

Auf der Nordseite des Gebäudes befindet sich eine mit Betonsteinen hergestellte größere Freifläche. An die Freifläche grenzt im Nordwesten das Carport an.

Der Belag im Bereich des Carports ist ebenfalls mit Betonsteinplatten hergestellt.

Auf der Westseite des Gebäudes ist eine Terrasse hergestellt. Ob die Oberfläche aus Holz oder Kunststoffelementen ist konnte nicht beurteilt werden.

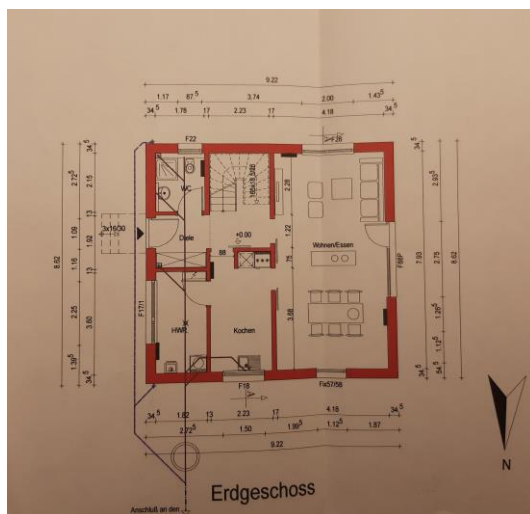
Um das Gebäude verläuft eine Spritzschutzkante, bzw. ein Spritzschutzbereich aus Kies in dem einzelne Gehwegplatten als Fußweg verlegt sind.

Ansonsten bestehen soweit erkennbar Rasenflächen mit Büschen im Grundstücksgrenzbe-
reich.

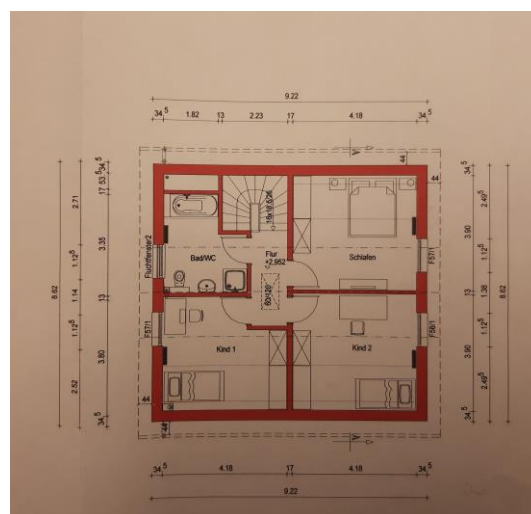
Im nordöstlichen Eingangsbereich befindet sich ein kleines Holzgartenhaus.

Zwischen dem Gartenhaus und dem Hauptgebäude ist ein kleines Metalltürchen am Zugang zum Hauseingang errichtet.

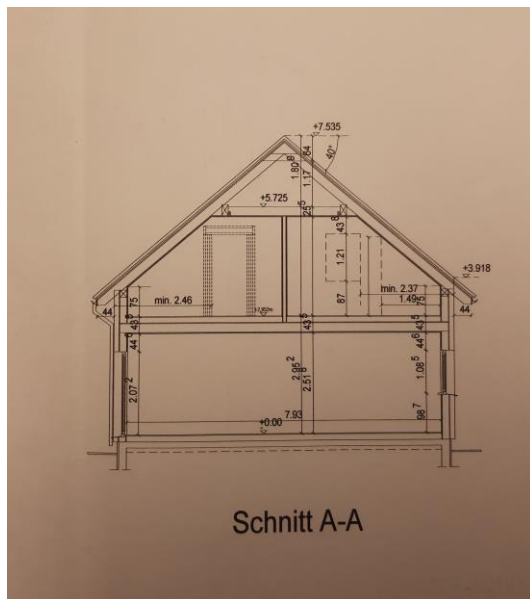
Grundriss EG:



Grundriss DG:



Schnitt:



Ausschnitt Katasterplan:



Ausschnitt Luftbild:



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

