Thomas Pöllinger,
Kirchenweg 9, 91080 Uttenreuth
Tel.: 09131 – 4055120, Telefax.: 09131 – 4055121
Schloßbergstraße 7, 96365 Nordhalben
Tel.: 09267 – 9148595, Telefax.: 09267 - 9148596

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIPL. ING. (FH) THOMAS PÖLLINGER

Exposé

Aktenzeichen: 61 K 61/24
07.07.2025





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

des mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage mit
ca. 160 m² Wohnfläche bebauten Grundstückes
Leups 39, 91257 Pegnitz, Flstk. 91 zu 1.300 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 19.05.2025 ermittelt mit

223.000,00 €
(in Worten: zweihundertdreiundzwanzigtausend)

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Energieeffizienz

von der Regierung von Mittelfranken öffentlich bestellter und beeidigter Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken mit aufstehenden landwirtschaftlichen Bauten
zuständige Aufsichtsbehörde: IHK Nürnberg für Mittelfranken

Grundbuch:	Amtsgericht Bayreuth – Zweigstelle Pegnitz Band 11, Blatt 167, lfd. Nr. 2	
Kataster:	Gemarkung:	Leups
	Flurstück:	lt. Grundbuchauszug vom 10.12.2024: Flstk. 91 zu 1.300 m²
Mieter und Nutzer:	Das Objekt wird von einer Miteigentümerin bewohnt.	
Landkreis:		Bayreuth
Ort:		Das Bewertungsobjekt liegt in Leups, einem Ortsteil von Pegnitz. Der Ortsteil liegt ca. 8 km nördlich von Pegnitz an der St 2184, die die Anbindung an die A9 von Nürnberg nach Berlin ist. Die Autobahnauffahrt Trockau liegt von dem Ortsteil ca. 2,5 km entfernt. Pegnitz selbst liegt an der Eisenbahn-verbindung Nürnberg-Bayreuth und an den Bundesstraßen 2 und 85. Es gibt in Pegnitz sämtliche Schularten, 4 Fachschulen und insgesamt 7 Kinderbetreuungseinrichtungen. In Pegnitz existiert eine Sana-Klinik.
Wohn- bzw. Geschäftslage:		im Randbereich von Leups. Es handelt sich um eine reine Wohnlage.
Art der Bebauung und Nutzungen:		überwiegend ein- bis zweigeschossige offen Bebauung
Immissionen:		ruhige Wohnlage
topografische Grundstückslage:		Das Flurstück fällt von Norden nach Süden mit ca. 16 % Neigung ab.
Straßenart:		Die Zufahrt ist eine Stichstraße, die teilweise bituminös hergestellt und teilweise geschottert ist.
Höhenlage des Flurstücks zur Straße:		Der EG-Bereich des Gebäudes liegt 2,50 über dem Straßenniveau.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:		Die Anschlüsse für Strom, Wasser und Abwasser sind vorhanden; ihre Funktionstüchtig wird unterstellt.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:		Auf der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich auf dem Flurstück 95 ein Nebengebäude das die Abstandsflächen unterschreitet. Die Unterschreitung ist über eine Dienstbarkeit gesichert und im Grund-

	buch eingetragen (siehe auch Punkt 3.2 des Gutachtens).
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	Zum Baugrund ist keine verbindliche Aussage möglich. Aufgrund der Hanglage ist jedoch mit Schichtenwasser und wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In Abteilung II des Grundbuchs von Leups, Blatt 167, Ausdruck vom 10.12.2024 bestehen Eintragungen für das Bewertungsgrundstück: Auftragsgemäß sind die Eintragungen gesondert zu bewerten. Die Wertminderung ist im unbeeinflussten Verkehrswert nicht berücksichtigt.
Abstandsflächenübernahmeerklärungen:	Gem. Angabe im Ortstermin ist hierzu nichts bekannt.
Flächennutzungsplan:	Gem. Auskunft der Stadtverwaltung ist das Flurstück als gemischte Baufläche dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan und Sanierungsverfahren:	Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans gemäß Darstellung im Bayern Atlas (Fachdaten) Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich demnach nach § 34 BauGB.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz beseht gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) nicht.
Beitrags- und Erschließungszustand:	Gem. Angabe im Ortstermin sind die Herstellungsbeiträge beglichen.
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:	Das Gebäude wird von einer Miteigentümerin bewohnt.
Altlasten:	Da kein Altlastenverdacht erkennbar war, wurde keine Einsicht in das Altlastenkataster vorgenommen.
Energieausweis:	Es liegt kein Energiebedarfsausweis vor.

Gebäudebeschreibung
für das Wohnhaus mit einer Garage in *91257 Pegnitz, Leups 39 – Flstk. 91*

Nutzung des Gesamtgrundstücks:	Das Flurstück 91 ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage mit Nebengebäude bebaut.
Art des Wohngebäudes:	1 -geschossiges Wohnhaus mit unausgebautem Dachgeschoß. Durch die Hanglage ist ein Teilbereich des KG (Südbereich) ebenerdig zu begehen und wird mit Wohnräumen genutzt.
Baujahr des Wohnhauses:	Gem. den vorliegenden Plänen 1967 Beginn, die Fertigstellung erfolgte gem. Angabe im Ortstermin 1969 und 1970.
Modernisierungen / Erweiterungen:	Gemäß Angabe im Ortstermin wurden folgende Maßnahmen durchgeführt: ca. 2014: Verkleidung der Westseite mit einem Dämmsystem mit Putz. 2000: Austausch der Fensterelemente im gesamten Gebäude und Einbau von zwei neuen Haustüren. 2014: Neudeckung Dach. 2021: Erneuerung Kaminkopfverkleidung. 1979: Errichtung der Garage gemäß Plan. Im KG wurde die Küche saniert (neuer Fußboden, Wandoberflächen). Das Datum ist nicht bekannt.

<u>Ausführung und Ausstattung:</u>

Konstruktionsart:		massiv gemauert
Fundamente:		Streifenfundamente
Kellerwände:		massiv gemauert
Umfassungswände:		massiv
Fassade:		mineralisch verputzt, auf der Nordseite teilweise holzverkleidet, ein Bereich ist mit Klinker verkleidet
Innenwände:		massiv
Geschossdecken:		Stahlbetondecken
Treppen:	KG/EG: EG/DG:	Betontreppe mit Fliesenbelag Holzwangentreppe nur mit Trittstufen

Fenster:	Kunststoffelemente weiß, isolierverglast, Rollläden aus PVC Fensterbänke innen: Werzalith Fensterbänke außen: Aluminium
Türen:	
Hauseingangstüren:	Kunststoffelemente einflüglig weiß
Innentüren:	Blechzargen mit folierten Holztürelemente
Heizung / Warmwasserversorgung:	Die Räume werden über Einzelöfen beheizt (vorrangig Stückholz). Die Warmwasserversorgung erfolgt über Elektroboiler.
Elektroinstallation:	mittlerer Standard für das Baujahr.
Dachrinnen:	Titanzink
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Betonsteinpfannendeckung rot
Besondere Bauteile:	- Balkon im EG
Einrichtungsgegenstände:	Die Wohnräume, im EG und im KG sind möbliert. Die Möblierung unterliegt nicht der Bewertung.

Zustand des Objekts:

Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung:	Das Gebäude ist nicht als Zweifamilienwohnhaus nutzbar, weil die Wohnräume im KG keine abgeschlossene Wohnung bilden. Das Wohnhaus hat einen vorteilhaften Grundriss, da die Nebennutzräume (Küche, WC, Badzugang) im Norden des Gebäudes liegen, die Hauptnutzflächen jedoch nach Süden orientiert sind. Charakteristisch für das Baujahr ist der mittige Flur mit den abgehenden Räumen.

Bauschäden und Baumängel:	Eine Auflistung von einzelnen Mängeln ist nicht möglich. Es ist allgemein festzuhalten, dass nahezu alle Räume sanierungsbedürftig sind. Dies zeigt sich an Verfärbungen an Wandflächen, gerissenen Fliesen, etc. Teilweise sind die Türblätter mit Dekorfolie überzogen, die in Teilen schadhaft ist. Der Parkettboden im Wohnzimmer EG ist schadhaft. Die Balkonkästen aus Holz am Balkon EG sind vermorscht. Die Türschwellen an der Balkontür haben keine Abdeckung, Laminatboden, bzw. PVC, haben in Teilbereichen keine Sockelleisten, tlw. sind auch diese Böden an den Stößen aufgequollen. In einem Raum liegt an der Decke ein Wasserschaden vor. Im KG ist eine Unterkonstruktion für eine Deckenverkleidung montiert. Die Verkleidung selbst fehlt. Die mineralische verputzte Fassade (ohne WDVS, bzw. Holzverkleidung) weist viele Haarrisse auf mit Farbabplatzungen.

Raumaufteilung:

Kellergeschoss:	Wohnung Kochen Schlafen Bad im Bereich Hauswirtschaft 2 Kellerräume WC Garage Flur
Erdgeschoss:	Wohnen Essen/Kochen Abstellraum Speis WC 2 Kinderzimmer Eltern Gäste Flur/Dielenbereich
Dachgeschoss:	ein mit Holz verkleideter Dachraum unausgebauter Dachbereich

Innenansichten und Bodenbeläge:

KG:
Fußböden:
Im KG sind überwiegend Fliesen verlegt. Im Küchenbereich wurden diese erneuert.
Der Schlafbereich hat einen Laminatboden.

Wände/Decken:
Die Wände sind verputzt und gestrichen.
Die Wandflächen im Bad sind gefliest, im Arbeitsbereich der Küche ist ein Fliesenspiegel angebracht.
Die Decken sind verputzt und gestrichen.
Im Flur ist eine Unterkonstruktion für eine Deckenverkleidung montiert. Die Verkleidung selbst fehlt.

EG:
Fußböden:
Es sind teilweise Fliesen, PVC- und Laminatböden eingebaut.
Das Wohnzimmer hat einen Parkettboden aus Holz.

Wände/Decken:
Überwiegend verputzt und gestrichen. Im Wohnzimmer und ist der Küche teilweise auch Holzverkleidungen an den Wänden. Einige Wandflächen sind auch tapeziert.

Die Decken sind überwiegend holzverkleidet.

DG:
Ein Raum ist an den Schrägen und der Decke mit Nut- und Federverkleidung Versehen, ansonsten aluminiumkaschierte Dämmung.
Die Fußböden bestehen überwiegend aus Holzdielung.

Sanität allgemein:

Bad KG:	Körperformbadewanne Waschbecken Stand- WC
Bad EG:	Körperformbadewanne Waschbecken
WC EG:	Waschbecken mit KW-Anschluss Stand-WC

Beschreibung der Außenanlagen

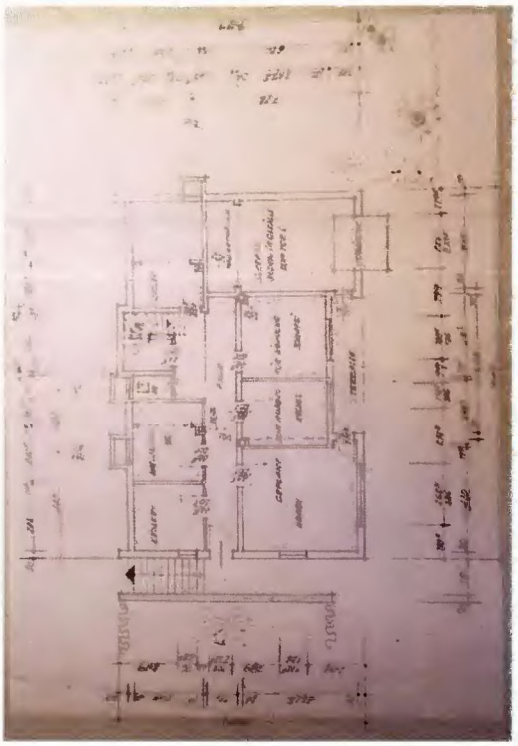
Die Zufahrt auf dem Grundstück ist mit Betonsteinpflaster hergestellt. Westlich des Wohnhauses befindet sich eine Außentreppe, die dem Geländeverlauf folgt. Von hier aus gelangt man fußläufig zum Haupteingang im EG auf der Nordseite des Gebäudes. Sowohl dieser Zugang als auch die Außentreppe sind mit Fließen belegt. Jedoch ist der Belag der Außentreppe vollkommen schadhaft. Die Fugen sind durchwachsen und ein Großteil der Fliesen ist zersprungen oder bereits abgefallen. Westlich des Gebäudes befindet sich im Bereich des Zugangs zum KG-Flur eine mit unterschiedlichen Betonplatten befestigte Fläche die mit einer Holzkonstruktion und Bitumenplatten überdacht ist. Der westliche und nördliche Grundstücksbereich

ist eine Wiesenfläche mit Obstbäumen. Die Einfriedung des Grundstücks ist nicht umfänglich und besteht aus Jägerzaun. Im südlichen Grundstücksbereich ist ein kleiner Gartenteich neben der Zufahrt zur Garage angelegt. Die Terrasse unter dem Balkon besteht aus Betonsteinplatten. Auf dem Grundstück befindet sich noch eine freistehende provisorische Holzlege als Holzkonstruktion.

Nebengebäude

Auf der Südostseite des Grundstücks ist eine Fertiggarage aus Beton errichtet. Es handelt sich um eine typische Fertiggarage aus dem Baujahr 1979 mit Kiesdachschüttung und mechanischem Metallkipptor. Am Fußboden wurde ein Fliesenbelag aufgebracht, dieser ist schadhaft. An die Garage grenzt nördlich ein Holzgebäude an, welches als Holzlege genutzt wird. Das Gebäude hat ein geneigtes Dach aus Wellfaserzementplatten. Der Fußboden ist betoniert, die Wände sind holzverkleidet. Da sich der Baukörper auf der Grundstücksgrenze befindet, wären unter Umständen Auflagen zur Ausführung der Grenzwand und zur Genehmigungsfähigkeit zu beachten. Dieser Umstand konnte im Rahmen des Gutachtens nicht geprüft werden. Eine baurechtliche Genehmigung liegt vermutlich für diesen Baukörper nicht vor.

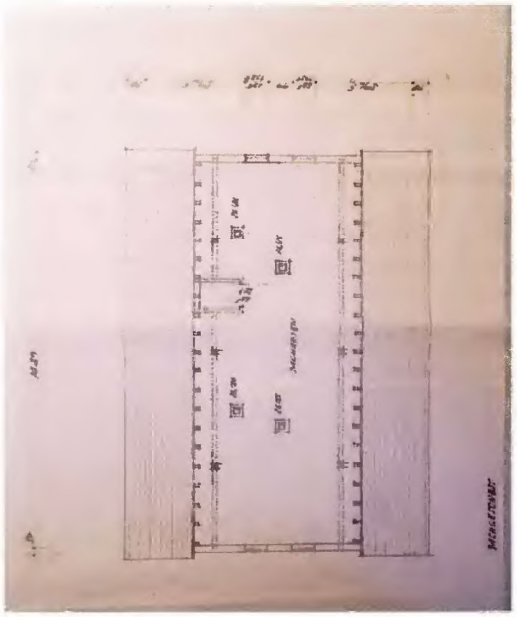
Grundriss KG:



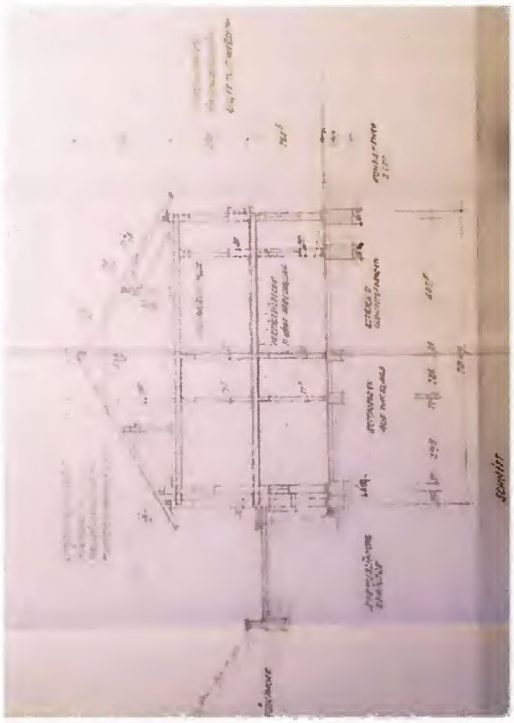
Grundriss EG:



Grundriss DG:



Schnitt:



Ausschnitt Katasterplan:



Luftbild:



Die Verwendung des Kartenmaterials der Bay. Vermessungsverwaltung ist nur für die Veröffentlichung im ZVG – Portal zulässig. Für sämtliche weiteren Angaben in diesem Exposee besteht Urheberschutz.