

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: 62 K 12/23

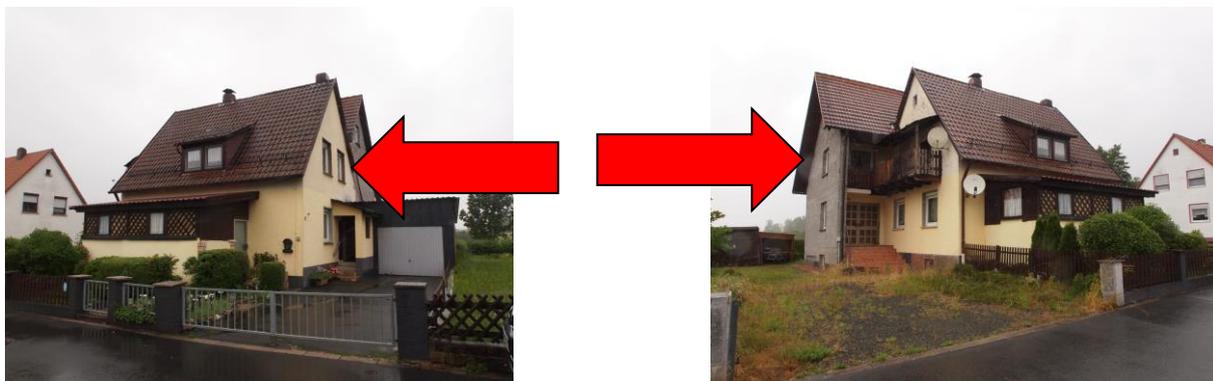
24.06.2023

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



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

für die

**4-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit ca. 93 m² Wohnfläche mit Balkon und 2
Kellerräumen
Bachstraße 12, 95346 Stadtsteinach – Flstk. 2208/4**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 23.06.2023 ermittelt mit

61.000,00 €

(in Worten: einundsechzigtausend)

**Hier ist ein Sicherheitsabschlag von 15% enthalten, da die Bewertung nach äußerem An-
schein erfolgen musste.**



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 1

Gerichts-AZ: 62 K 12/23

It. Wohnungsgrundbuch handelt es sich um den:

1) 500/1.000 Miteigentumsanteil (übertragen von 77/2394) an dem Grundstück:
FINr. 2208/4 Bachstr. 12; Wohnhaus, Nebengebäude (tlw. auf Flstk. 2208/8,
überbaute Fläche = 0,8 m²), Hofraum, Garten zu 689 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an folgender Wohnung:
Wohnung im Dachgeschoss samt 2 Kellerräumen; im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.
Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Anteilen (beide Anteile einge-
tragen in 83/2590 und 83/2591) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.
Im Übrigen wird wegen des Gegenstands und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewil-
ligung vom 27. Oktober 1995 (URNr. 1568/1995 des Notariatsverwesers Leupold, Stadtsteinach)
Bezug genommen.

2/zu1) Dem Inhaber des Wohnungseigentums Nr. 1 in 83/2590 ist das Sondernutzungsrecht an
einer bestimmten Grundstücksfläche zugewiesen. Gem. Bewilligung vom 1. März 1996 (URNr.
241/1996 des Notars Hösle, Stadtsteinach) eingetragen am 12. April 1996.

Allgemeine Vorbenutzung zur Bewertung nach äußerem Anschein:

**Die Wohnung konnte zum Stichtag nicht besichtigt werden,
da kein Zugang möglich war.**

**Im Jahre 2016 wurde bereits ein Gutachten erstellt, bei dem die Innenbesichtigung
durchgeführt werden konnte.**

**Aus diesem Grund muss bei nachstehendem Gutachten hierauf Bezug genommen werden.
Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zwischenseitlich Veränderungen er-
folgt sein können, die nicht überprüfbar war. Aus diesem Grund können erhebliche Abwei-
chungen des tatsächlichen Zustands von der
Beschreibung im Gutachten vorliegen.**

Grundbuch: Amtsgericht Kulmbach von Stadtsteinach
Wohnungsgrundbuch Band 83, Blatt 2591

Kataster: Gemarkung: Stadtsteinach
Flurstück: lfd. Nr. 1:
2208/4

Größe: gem. Grundbuchauszug vom 12.04.2023:
Gesamtgrundstück: 689 m²

Mieter: Hier ist keine Angabe möglich. Ob die Wohnung zum
Stichtag noch genutzt wird ist nicht bekannt. Die Zugangstüre
weist aufgrund von Spinnweben, etc. darauf hin, dass diese
schon seit langem nicht geöffnet wurde.

Landkreis: Kulmbach

Ort: Stadtsteinach ist ein staatlich anerkannter
Erholungsort im Naturpark Frankenwald
und ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft
Stadtsteinach.
Er besteht aus 27 Stadtteilen.
Die B 303 führt durch Stadtsteinach, die A9
von Berlin nach München führt wenige km
östlich vorbei.



	<p>Im Ort gibt es 1 Grund- und Mittel-schule, 1 Berufsfachschule für Alten-pflege und Al-tenpflegehilfe, 1 Musik-institut und 1 kath. Kindergarten.</p>
Wohn- bzw. Geschäftslage:	<p>Das Bewertungsobjekt liegt im Nordwesten von Stadtsteinach in einem Wohngebiet. Der Rewe-Markt an der B 303 ist fußläufig in nur ca. 300 m zu errei-chen. Das Krankenhaus befindet sich in ei-ner Entfernung von ca. 5 Pkw-Minuten. Der Ortskern mit Bäcker, Metzger etc. ist ca. 1 km entfernt. Hier befinden sich auch Bankfi-lialen, Apotheke etc.</p>
Art der Bebauung und Nutzungen:	<p>Das Bewertungsobjekt befindet sich am Ortrand der Bebauung, nur von Wohnhäu-sern umgeben. Diese sind in offener ein-und zweigeschossiger Bauweise errichtet. Im Nordwesten wird das Grundstück vom Lauf des Schindelbaches begrenzt, was den unregelmäßigen Zuschnitt des Grund-stücks in diesem Bereich begründet. Hieran schließen nur noch Landwirtschaftsflächen an.</p>
Immissionen:	<p>Das Bewertungsobjekt liegt Luftlinie nur ca. 160 m von der ehem. B 303 entfernt. Durch die Umgehungsstraße sind nur noch durch-schnittliche Immissionen vorhanden.</p>
topografische Grundstückslage:	<p>Das Grundstück steigt leicht von Südwes-ten nach Nordosten an.</p>
Anschlüsse an Versorgungs-leitungen und Abwasserbe-seitigung:	<p>Gem. Angabe im Ortstermin im Jahr 2016 sind Strom, Trinkwasser und öffentlicher Kanalanschluss vorhanden. Ob die Funktionstüchtigkeit am Stichtag vor-liegt, ist nicht bekannt.</p>
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	<p>Durch den nahe liegenden Bachlauf ist je nach Niederschlagsmenge mit einem erhöhten Grundwasserspiegel zu rechnen. Im KG des Gebäudes befindet sich gem. Angabe im Ortstermin im Jahr 2016 eine Schwimmerpumpe in der Bodenplatte. Gem. damaliger Angabe im Ortstermin wird hiermit Dränagewasser abgepumpt. An den Innenwänden war partiell Schim-melbildungen vor-handen. Da eine große Anzahl der Räume mit Frenzolithplatten verkleidet waren, kann bzgl. evtl. Feuch-teprobleme zum Stichtag 23.06.2023 keine weitere Aussage getroffen werden.</p>



Beitrags- und Erschließungszustand:	Gem. der o. g. Auskunft Verwaltungsgemeinschaft Stadtsteinach sind die Herstellungsbeiträge abgerechnet. Über die Erhebung von Verbesserungsbescheiden für die Wasserversorgung soll im Laufe dieses Jahres diskutiert und beschlossen werden.
Energieausweis:	Ein Energieausweis besteht für das Gebäude gem. Auskunft im Ortstermin im Jahr 2016 nicht. Ob mittlerweile ein Ausweis erstellt wurde ist nicht bekannt.

Wie bereits ausgeführt, war zum Stichtag 23.06.2023 keine Innenbesichtigung möglich, weshalb nahstehend auf die Beschreibungen vom 05.04.2016 zurückgegriffen werden muss. Ob diese aktuell noch zutreffend sind, ist nicht bekannt. Hier können unter Umständen Abweichungen vorliegen, die nicht überprüft werden könnten.

Gebäudebeschreibung

für das Zweifamilien-Wohnhaus in 95346 Stadtsteinach, Bachstraße 12

Nutzung des Gesamtgrundstücks:	Das Gesamtgrundstück ist mit einem Zweifamilienwohnhaus, bestehend aus einem Altbau und einem Anbau und einer Garage bebaut.
Art des Gebäudes:	1-geschossiges Wohnhaus, unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut. Die Wohnungen erstrecken sich im EG und im DG jeweils vom Altbau zum Anbau.
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr 1968, im Jahr 1993/94 wurde das Gebäude erweitert um einen unterkellerten eingeschossigen Gebäudeteil mit ausgebautem DG.
Modernisierung:	Gem. Auskunft im Ortstermin im Jahr 2016 wurden seit 1994 keine Maßnahmen mehr durchgeführt. Ob seitdem Maßnahmen erfolgten ist nicht bekannt. Auf der Westseite vor der Wohnung Nr. 1 wurde ein kleiner Vorbau errichtet. Dieser ist nicht in den Planzeichnungen aufgeführt. Vermutlich handelt es sich um einen überdachten Freisitz. Wann dieser errichtet wurde, ist nicht bekannt.

Ausführung und Ausstattung:
gem. Erhebungen im Ortstermin 2016

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	gem. Bauplan: Streifenfundamente



Kellerwände:		massiv gemauert
Umfassungswände:		gemauert, im Anbaubereich von 1994 aus Liapor
Innenwände:		massiv, im Anbaubereich sind diese überwiegend in Ständerbauweise erstellt, Innenwandverleidungen im Anbau mit Gipskarton
Geschossdecken:		Stahlbetondecken im Anbau, im Altbaubereich Holzbalkendecken über EG, über KG sind Betondecken (Altbau Ortbe- ton, Neubau Fertigteile) eingebaut
Treppe:	KG / EG / DG:	Stahlbetontreppe mit Podesten und Trep- pengeländer aus Holz, Belag aus Fliesen
Fenster:		In den Wohngeschossen sind über- wiegend weiße Kunststoffelemente mit Iso- lierverglasung eingebaut. Im DG sind vom Kinderzimmer und Schlafzimmer zum Bal- kon Holzelemente mit Isolierverglasung verbaut. Der überwiegende Teil der Fenster hat Kunststoffrollläden aus PVC. Die Innen- fensterbänke sind aus Werzalith, die Au- ßenwetterbänke sind aus Aluminium.
Türen:	Hauseingangstüre:	2-teiliges Aluminiumelement mit Glas- ausschnitten Auf der Nordseite befindet sich eine 2. Haustüre zur Wohnung 1. Diese konnte je- doch nur bedingt eingesehen werden. Es handelt sich um ein ein-flügeliges Element mit Glasausschnitt.
	Wohnungseingangstüre WE Nr. 2:	braune Holztüre mit Holztürstock und Glas- ausschnitt
Außenansicht:		Der Altbaubereich hat einen minera- lischen Außenputz. Der Neubaubereich aus 1994 ist überwiegend unverputzt. Lediglich auf der Westseite ist in einem Teilbereich ein Wärmedämmverbund-system ange- bracht, tlw. haben die Dämmplatten noch keine Beschichtung. Dieser Zustand ist auch im Jahr 2023 gegeben.
Dachkonstruktion:		Nadelholzkonstruktion
Kamin:		2 Stück je einzügig, gemauert
Dachform:		Satteldächer



Dachrinnen:	Kupferblech
Dacheindeckung:	Der Altbaubereich hat eine Eindeckung aus roten Ziegelpfannen (Fleckton), der Neubaubereich hat rote Betondachsteine.
Besondere Bauteile an dem Gesamtgebäude:	<ul style="list-style-type: none"> - Schleppgauben - kleiner Vorbau mit Hauszugang zu Wohnung 1 im EG - Eingangstreppe zum Haupttreppenhaus - Balkon im Bereich der DG-Wohnung

Beschreibung der Außenanlagen

Der westliche Bereich der Außenanlagen besteht überwiegend aus Wiesenfläche von der Hausfassade bis zum Bachlauf. Entlang des Gebäudes ist eine Spritzschutzkante angelegt mit Kantensteinen. Davor befindet sich ein kleiner Weg aus älteren Betonsteinplatten.

Der Zugang zum Hauseingang besteht aus einer Betontreppe mit 7 Stufen. Diese ist mit Spaltklinkerfliesen belegt. Seitlich ist ein provisorisches Holzgeländer angebracht.

Die Einzäunung zur Straße besteht aus einem Holzlattenzaun mit Metallunterkonstruktion, Säulen und Sockel. Die Säulen, sowie der Sockel sind mit Fliesen verkleidet.

Ein Eingangstor im Bereich der gesplitteten Zufahrt besteht nicht.

Im Nordbereich des Grundstücks befindet sich ein 2-flügeliges Holztor. Daran schließt sich die bituminös befestigte Zufahrt zur Garage an.

Der Vorgarten in diesem Bereich zwischen Gartenzaun und Fassade ist mit Büschen bepflanzt.

Auf der Grundstücksgrenze nach Norden zum Flstk. 2208/8 befindet sich eine kleine Mauer mit einem Holzzaun mit waagerechten Brettern.

Im Nordbereich des Grundstücks sind die Außenanlagen gepflegt; im Süden und Westen sind die Baumaßnahmen der Außenanlagen nicht fertig gestellt worden.

Nebengebäude

Auf der Nordseite ist eine Einzelgarage errichtet. Diese ist gem. Teilungserklärung ausschließlich der Wohnung im EG Nr. 1 zugeordnet. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Es handelt sich um eine Pultdachkonstruktion mit Trapezblecheindeckung, Metalltor und Frenzolithverkleidung.

Westlich an die Garage ist ein Holzschuppen angebaut. Dieser war ebenfalls nicht zu besichtigen.

Auf der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein kleiner Holzlagerschuppen.



Beschreibung des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte

Sämtliche Beschreibungen stellen den Zustand in 2016 dar.

Beschreibung der Wohnung

Lage der Wohnung im Haus: Die Wohnung Nr. 2 liegt im Dachgeschoss des Gebäudes.

Wohnungsart gem. Aufteilungsplan: 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Raumaufteilung:

Dachgeschoss:	Wohnen	w
	Küche	w
	Flur	i
	Bad	n
	Arbeiten	o
	Kind	s
	Schlafen	s
	Balkon	s

s = südlich, n = nördlich, w = westlich orientiert, o = östlich, i = innen liegend

Wohnfläche: Die Wohnflächenberechnung befindet sich in der Anlage zu dem Gutachten. Die Wohnung wurde im Ortstermin im Jahr 2016 aufgemessen.

Innenansichten und Bodenbeläge:

Raum:	Fußböden:	Wände:	Decken:
Küche	Laminat	Tapete	GK-Platten mit Styroporplatten
Wohnen	Laminat	Tapete	Nut- und Feder
Diele	Laminat	Tapete	Paneeldecke
Kind	Laminat	Tapete, tlw. unfertig	Nut- und Feder
Schlafen	Teppich	Tapete	GK-Platten mit Styroporplatten
Kind	Laminat	Tapete, Schrägen mit Paneelen	GK-Platten mit Styroporplatten

Bad 1 Badewanne 1 Dusche 1 Waschbecken 1 Hänge-WC	Fliesen	Fliesen raumhoch	Paneele
Balkon	Tlw. Holz, tlw. Beton mit Teppich	Mauerwerk und Brüstung aus Holzzaunlaten	Nut- und Federverkleidung

Innentüren: braune, folierte Holztüren

Elektroinstallation: mittlerer Standard

Heizung: In dem Wohnhaus ist eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 1988 eingebaut. Im Heizungsraum befinden sich 2 Metallöltanks mit einem Fassungsvermögen von ca. 6.000l gem. Angabe im Ortstermin. Parallel besteht im Nebenraum eine Holzstückgutheizung. Mit dieser Anlage kann in den Wasserbereiter der Ölzentralheizung eingespeist werden zur Warmwassererzeugung. Die Räume der Wohnung werden über Kompaktheizkörper beheizt.

Zustand der Wohnung:

Grundrissgestaltung: Die Wohnung hat einen zweckmäßig-en Grundriss mit zentralem Flur.

Belichtung und Besonnung: Durch die Randlage des Gebäudes wäre die Belichtung gut. Jedoch ist die Größe der Fensterflächen im Verhältnis zu den Grundflächen der Wohnräume gering, womit die Räume etwas schlechter als üblich belichtet sind.

Bauschäden und Baumängel:
(im Sondereigentum Wohnung)

- In der Diele fehlen die Sockelleisten des Laminatbodens.
- Im Durchgang zum Kinderzimmer ist ein Wanddurchbruch hergestellt. Hier sind die Anschlüsse der Decke, Wand und Fußboden nicht wieder angeglichen und fertig gestellt.
- Im Kinderzimmer fehlt ein Teil der Wandverkleidung.
- Die Türschwelle zum Balkon ist nicht fertig gestellt.

Wirtschaftliche Wertminderung: Solche liegen im Rahmen der oben aufgeführten Mängel vor.

Allgemeinbeurteilung: Die Wohnung ist in einem etwas unterdurchschnittlichen Zustand, die notwendigen Instandhaltungsarbeiten wurden



in den letzten Jahren nicht mehr vorgenommen. Insgesamt handelt es sich um eine Wohnung in verkehrstechnisch guter Lage und ruhigem Umfeld.

Sondereigentum Keller:

Zu der Wohnung gehören 2 Keller-räume mit der Bezeichnung Nr. 2.

Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum Keller:

Innenansichten und Bodenbeläge:

Raum:	Fußböden:	Wände:	Decken:
Treppenhaus	Fliesenbelag	Tapete	Paneeldecke, sowie Verputz und Anstrich
Kellerflur	Fliesen	verputzt, gestrichen	Betonfertigteil, nicht gestrichen
Keller 1 (WE 2)	Holzboden mit Fliesen	verputzt, gestrichen	Betonfertigteil, nicht gestrichen
Keller 2 (WE 2)	PVC auf Beton	verputzt, gestrichen	Betonfertigteil gestrichen
gem. Flur	Beton	verputzt, gestrichen	Paneele
Heizraum	Betonwerkstein	Eternit gestrichen	Beton
Heizraum	Betonwerkstein	Eternit gestrichen	Beton
Öllageraum	Betonwerkstein	verputzt, gestrichen	Beton

Bauschäden / Baumängel:
des Gemeinschaftseigentums:

Gemeinschaftseigentum Außenbereich:

- Die Fassade des Anbaubereiches ist nicht verputzt, mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche im Westen.
- Im Eingangsbereich sind die Fliesenbeläge der Treppe beschädigt. Das Geländer ist nur provisorisch.
- Der Sockelbereich mit der Spritzschutzkante ist im Anbaubereich nicht fertig gestellt.
- Im Zufahrtsbereich zum Treppenhaus sind die seitlichen Einfassungen mit Kantensteinen nicht fertig gestellt.
- Im Zufahrtsbereich zum Treppenhaus wurde mit Verkleidungen der Zaun-säulen begonnen, diese sind nicht fertig gestellt.



Gemeinschaftseigentum Innenbereich
Im Jahr 2016. Zum gegenwärtigen Zustand
am Stichtag ist ebenfalls keine Angabe
möglich:

- Im KG ist tlw. Schwarzsimmel an den Innenwandverkleidungen vorhanden.
- Die Verputzarbeiten im KG an den Decken sind tlw. sehr unsauber ausgeführt.
- Die Steuerung der Ölzentralheizung ist gem. Angabe im Ortstermin defekt. Dies konnte im Ortstermin nicht nachgeprüft werden.

Allgemein:

- Das Objekt ist nicht fertig gestellt. Nach Inaugenschein wurden seit Errichtung des Anbaus im Jahr 1994 keine weiteren Arbeiten mehr durchgeführt.

Vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige Instandhaltungsrücklagen:

Es werden gem. Angabe im Ortstermin im Jahr 2016 keine Instandhaltungsrücklagen gebildet. Zum gegenwärtigen Stand ist keine Angabe möglich.

Sondernutzungsrechte

Für die zu bewertende Wohnung Nr. 2 sind keine Sondernutzungsrechte vereinbart. Gem. Nachtragsurkunde vom 01.03.1996 wurde der Wohnung 1 im EG das ausschließliche Sondernutzungsrecht an der Garagenzufahrt und dem östlichen Gartenbereich zugeteilt. Die restliche Grundstücksfläche steht im Gemeinschaftseigentum. Der zu bewertenden Wohnung Nr. 2 ist kein gesonderter Stellplatz zugeordnet. Parken ist im gesplitteten Zugangsbereich zum Hauseingang möglich.

Wohngeld, Hausgeld

Gem. Angabe im Ortstermin im Jahr 2016 ist kein Verwalter bestellt.

Gem. Angabe im Ortstermin im Jahr 2016 wurden nachstehende Angaben zur Abrechnung gemacht:

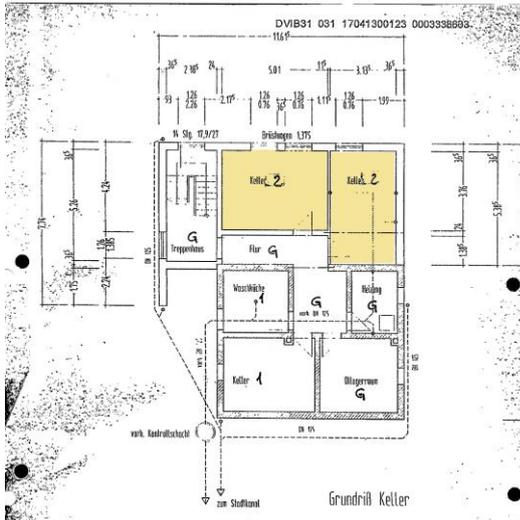
- a) Die Wohnung 2 hat einen eigenen Stromzähler. Dieser befindet sich im EG im Bereich der Wohnung 1. Ein Zugang ist jedoch gegenwärtig nicht möglich.
- b) Im KG befindet sich im Heizungsraum die gemeindliche Wasseruhr. Im KG Raum des Sondereigentums der Wohnung 1 befindet sich gem. Angabe ein Wasserzwischenzähler. Der Zutritt zu diesem Zähler ist gegenwärtig nicht gestattet. Zum Stichtag werden die Kosten Wasser und Abwasser vom Eigentümer der Wohnung 1 getragen.
- c) Die Steuerung der Ölzentralheizung ist defekt. Ferner besteht keine Regelung zur anteiligen Tragung der Kosten für das Heizöl; es resultieren diesbezüglich Unstimmigkeiten der Wohnungseigentümer. Aus diesen Gründen ist die Ölzentralheizung gegenwärtig außer Betrieb.
- d) Die Warmwasserversorgung erfolgt über den Holzscheithofen. Hier liegen Unstimmigkeiten bzgl. der Holzlagerung im Schuppen auf der Grundstücks Südseite vor.



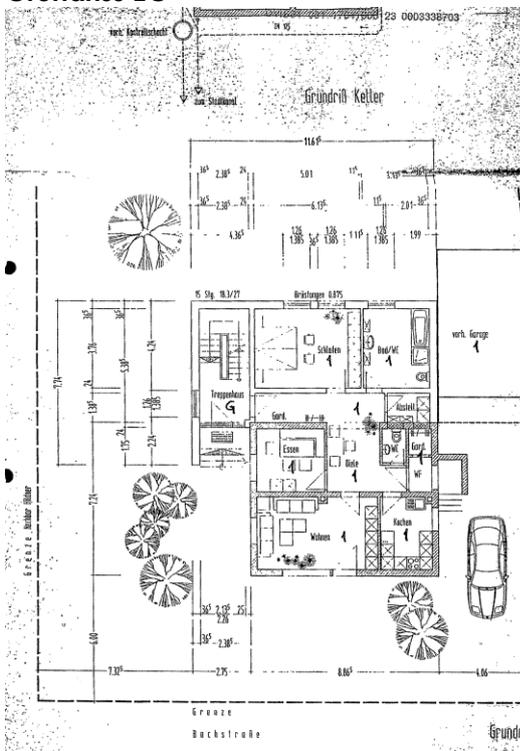
- e) Die jeweilige Grundsteuer wird seitens der Gemeindeverwaltung für jede Wohnung gesondert erhoben.
- f) Die Kosten des Schornsteinfegers, sowie der Brandversicherung werden gem. Angabe vom Eigentümer der Wohnung 2 getragen.

Welche Abrechnungsmodalitäten im Jahr 2023 gelten ist nicht bekannt.

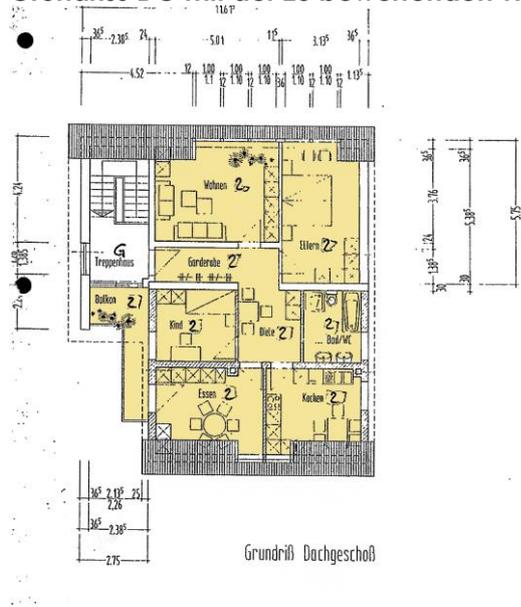
Grundriss KG



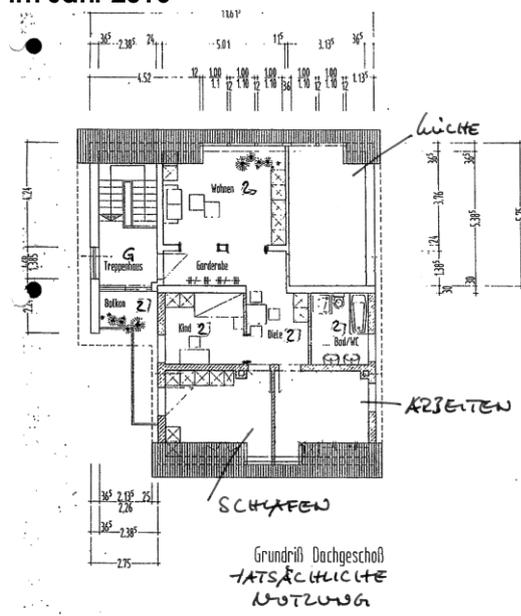
Grundriss EG



Grundriss DG mit der zu bewertenden Wohnung



**Grundriss der Wohnung Nr. 2 –tatsächliche Nutzung-
im Jahr 2016**



Ausschnitt Katasterplan:



Ausschnitt Luftbild:



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