

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 22/23**

21.08.2023

**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)

des mit einem Wohnhaus und einer Doppelgarage mit geschätzt  
ca. 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche bebauten Grundstückes  
**Hadelberg 27, 96197 Wonsees, Ortsteil Schirradorf, Flstk. 260/18 zu 1.102 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 21.08.2023 ermittelt mit

**320.000,00 €**  
**(in Worten: dreihundertzwanzigtausend)**

Grundbuch: Amtsgericht Kulmbach  
Blatt 830, lfd. Nr. 1

Kataster: Gemarkung: Schirradorf  
Flurstück: lt. Grundbuchauszug vom 13.04.2023:  
Flstk. 260/18 zu 1.102 m<sup>2</sup>

Mieter und Nutzer: Das Gebäude ist nicht vermietet. Es wird von einer Miteigentümerin  
bewohnt.



Ort:	<p>Schirradorf ist ein Gemeindeteil von Wonsees mit ca. 200 Einwohnern und liegt ca. 3 km nördlich von Wonsees. Wonsees selbst besteht aus 10 Gemeindeteilen.</p> <p>Schulisch gehört die Gemeinde zum Schulverband Hollfeld-Plankenfels.</p> <p>In Wonsees befindet sich der Kindergarten. Schirradorf liegt nur ca. 2 km südlich der Autobahnzufahrt auf die A70 von Bamberg nach Bayreuth.</p> <p>Größere Einkaufsmöglichkeiten im ca. 8 km östlich gelegenen Thurnau das durch die A70 gut zu erreichen ist.</p>
Verkehrslage, Entfernungen, Wohn- bzw. Geschäftslage:	<p>Das Bewertungsobjekt liegt im nördlichen Gemeindegebiet von Schirradorf in einem kleinen Neubaugebiet. Der Ortskern von Schirradorf liegt ca. 400 m vom Bewertungsobjekt entfernt. Als Geschäftslage ist das Objekt ungeeignet.</p>
topografische Grundstückslage:	<p>Das Flurstück fällt von Nordwesten nach Südosten mit ca. 10 % Neigung ab.</p>
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<p>Die Anschlüsse für Strom, Wasser und Abwasser sind vorhanden; ihre Funktionstüchtigkeit wird unterstellt. Gem. Angabe im Ortstermin befindet sich im nördlichen Gartenbereich eine Regenwasserzisterne. Die Leitungen zur Nutzung als Brauchwasser sind vorhanden, nur noch nicht angeschlossen.</p>
Flächennutzungsplan und Festsetzungen im Bebauungsplan und Sanierungsverfahren:	<p>Gem. schriftlicher Auskunft der Gemeindeverwaltung vom 03.08.2023 liegt das Grundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Hadelberg“. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich demnach nach §30 BauGB.</p>
Beitrags- und Erschließungszustand:	<p>Gem. o. g. Stellungnahme vom 03.08.2023 sind die Herstellungsbeiträge für die Abwasseranlage abgegolten. Für die Trinkwasserversorgung ist die Sanspareil-Gruppe zuständig. Von dort wurde mit Schreiben vom 08.08.2023 mitgeteilt, dass für die Verbesserung und Erneuerung der Wasserversorgung nach Abschluss noch eine Endabrechnung ergeht.</p> <p>Aus dem Bescheid für die Vorauszahlung in Höhe von 3.635,60 € ist noch eine Restforderung von 545,34 € offen, der Rest wurde beglichen.</p>



Energieausweis:

Es liegt ein Energieausweis vor. Dieser ist gültig bis zum 29.04.2023. Demnach hat das Gebäude einen Primärenergieverbrauch von 150,8 kWh/(m².a) und einen Endenergieverbrauch von 136,9 kWh/(m².a). Demnach entspricht das Gebäude dem durchschnittlichen Gebäudebestand (D).

### **Gebäudebeschreibung**

für das Wohnhaus mit einer Doppelgarage in 96197 Wonsees, Hadelberg 27  
– Flstk. 260/18

Nutzung des Gesamtgrundstücks:

Das Flurstück ist mit einem Wohnhaus und einer Doppelgarage bebaut.

Art des Wohngebäudes auf Flstk. 260/18:

1 -geschossiges Wohnhaus voll unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoß.

Baujahr des Wohnhauses:

Fertigstellung 1998

Modernisierungen / Erweiterungen:

Modernisierungen oder Erweiterungen wurden nicht durchgeführt.

### Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

massiv gemauert

Fundamente:

gem. Bauplan: Streifenfundamente

Kellerwände:

Mauerwerk

Umfassungswände:

massiv

Fassade:

mineralisch verputzt und gestrichen

Innenwände:

überwiegend massiv gemauert

Geschossdecken:

über KG und EG: Stahlbeton  
über DG: Holzbalkendecke

Treppen:

EG-DG: Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag, Holzgeländer im Treppenauge

Fenster:

Kunststoffelemente braun isolierverglast mit PVC-Rollläden. Außenwetterbänke aus Aluminium.  
Fensterbänke innen Jura Marmor.

Türen:

Hauseingangstüre:

Holzelement mit Glaseinsätzen  
(anstrichbedürftig)

Innentüren:

folierte Holztüren mit Holzzargen



Heizung / Warmwasserversorgung:

Das Gebäude wird über eine Ölzentralheizung versorgt. Es handelt sich um eine Buderus Anlage mit gesondertem Warmwasserspeicher. Gem. Angabe im Ortstermin sind von der Heizung im KG zum Spitzboden Leitungen zum Betrieb einer thermischen Solaranlage verlegt. Demnach wäre eine Installation einer solchen Aufdachanlage möglich. Die Öllagerung erfolgt über Kunststoffbatterietanks.

Im EG ist überwiegend eine Fußbodenheizung eingebaut, ebenso im Bad im DG. Die übrigen Räume sind mit Kompaktheizkörpern ausgestattet. Im EG ist ein Kachelofen eingebaut der von der Diele aus befeuert wird.

Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral.

Elektroinstallation:

Es liegt mittlerer Standard vor.

Dachrinnen:

Kupferblech

Dachkonstruktion:

Nadelholzkonstruktion

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

rote Pfannendeckung

Besondere Bauteile:

- Balkon im DG
- überdachter Durchgang Garage zu Wohnhaus
- Kelleraußentreppe

Einrichtungsgegenstände:

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

Zustand des Objekts:

Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung:

Zentral gelegener Flur mit abgehenden Räumen.

Die Nebennutzflächen (Treppenhaus, etc.) sind nördlich orientiert, die Hauptwohnräume nach Süden.

Bauschäden und Baumängel:

Gravierende Baumängel waren im Ortstermin nicht erkennbar

- Der Holzbalken auf der Westseite ist anstrichbedürftig.
- Die Terrasse hat nur eine Betonunterkonstruktion, ebenso die Außentreppe zum Garten. Die Beläge wurden noch nicht aufgebracht.
- Die Holzhaustüre ist anstrichbedürftig



### Raumaufteilung:

#### **Erdgeschoss:**

Wohnen/Essen  
Küche  
Abstellraum  
WC mit Dusche  
Windfang  
Diele  
Arbeitszimmer

#### **Dachgeschoss:**

Elternschlafzimmer  
3 Kinderzimmer  
Bad  
Diele

#### **Spitzboden:**

nicht ausgebaut (nur Dämmung,  
Zugang Einschubtreppe)

#### **Kellergeschoss:**

2 Kellerräume  
Heizung mit Öllager  
Flur  
Waschküche

### Innenansichten und Bodenbeläge:

<b>Raum:</b>	<b>Fußböden:</b>	<b>Wände:</b>	<b>Decken:</b>
<b><u>Erdgeschoss</u></b>			
<b>Küche</b>	Fliesen	verputzt, gestrichen	Paneeldecke
<b>Wohnen</b>	Fliesen	verputzt, gestrichen	Paneeldecke
<b>Flur</b>	Fliesen	verputzt, gestrichen	Paneeldecke
<b>WC/Dusche</b> 1 WC 1 Dusche (ohne Abtrennung) 1 Waschbecken	Fliesen	raumhoch gefliest	Paneeldecke
<b>Abstellraum</b>	Fliesen	verputzt, gestrichen	Paneeldecke
<b>Arbeitszimmer</b>	Fliesen	verputzt, gestrichen	Paneeldecke
<b><u>Dachgeschoss</u></b>			
<b>Flur</b>	Fliesen	verputzt, gestrichen	Paneeldecke
<b>Bad</b> 1 Badewanne 1 Dusche 1 Waschbecken 1 WC 1 Handtuchtrockner	Fliesen	raumhoch gefliest	Paneeldecke



<b>Schlafen</b>	Laminat	verputzt, gestrichen	Paneeldecke
<b>Zimmer 1</b>	Laminat	verputzt, gestrichen	Paneeldecke
<b>Zimmer 2</b>	Laminat	verputzt, gestrichen	Paneeldecke
<b>Zimmer 3</b>	Laminat	verputzt, gestrichen	Paneeldecke
<b><u>Kellergeschoss</u></b>			
<b>Flur</b>	Fliesen	verputzt, gestrichen	Betondecke gespachtelt und gestrichen
<b>Waschküche</b>	Fliesen	verputzt, gestrichen	Betondecke gespachtelt und gestrichen
<b>Gäste</b>	Laminat	verputzt und gestrichen	Betondecke gespachtelt und gestrichen

### **Beschreibung der Außenanlagen**

Der Zufahrtsbereich zu den Garagen und der Hauseingang sind mit Betonsteinpflaster befestigt.

Das Eingangspodest zur Haustüre ist aus Beton, der Belag fehlt.

Zur Straße hin hat der Gartenbereich einen Holzlattenzaun, ein Teilbereich ist nicht eingefriedet.

Die Grünanlagen zur Straße sind Wiesenfläche und Büsche. Ebenso auf der Westseite. Unter dem Balkon befindet sich ein gepflasterter Zugang zum Garten mit einer Holzbrüstung. Zwischen Garage und Wohnhaus befindet sich ein gepflasterter Durchgang. An den Durchgang schließen sich Betonstufen zum Garten und der Terrasse an.

Die Stufen, ebenso wie die betonierte Terrasse haben keinen Belag.

Die Hangbefestigung zur Terrasse ist aus Betonpflanzsteinen hergestellt.

Auf der Südseite des Grundstücks befindet sich eine Anlage aus Streifenfundamenten und einer Betonsteinreihe die für die Errichtung eines Gartenhäuschens geplant war.

Auf der Ostseite befindet sich ein kleines Holzgartenhaus dessen Dacheindeckung ist schadhaf.

Die übrigen Außenanlagen sind Wiese mit Büschen.

### **Nebengebäude**

Östlich des Wohnhauses ist eine Doppelgarage massiv errichtet. Die Garage ist unterkellert und hat ein Satteldach, welches mit dem Wohnhaus verbunden ist. Die Konstruktion der Garage entspricht dem Wohnhaus.

Der Zugang zum Dach erfolgt über eine Leiter zu einem auskragenden Podest.

Die Garage selbst hat zwei Metallkipptore und einen Rohbetonboden. Da noch kein Estrich, bzw. Belag eingebaut ist besteht zum Rohbetonboden eine Stufe, weshalb die Garage noch nicht befahren werden kann. Die

Garage hat eine Deckenaussparung zum KG als Montageöffnung.

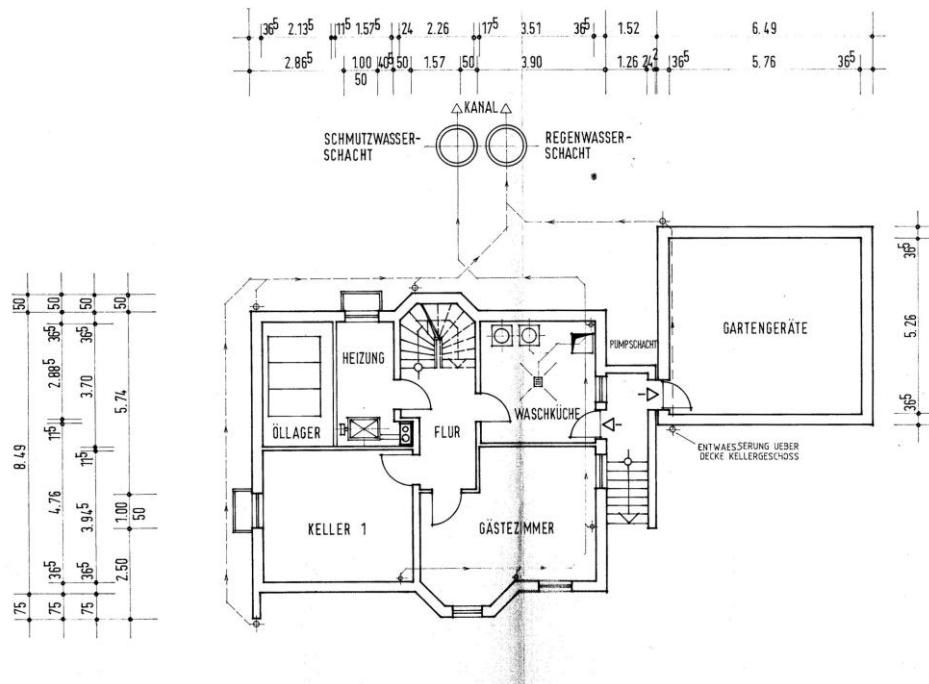


Die Decken über KG und EG sind Betonfertigteildecken.

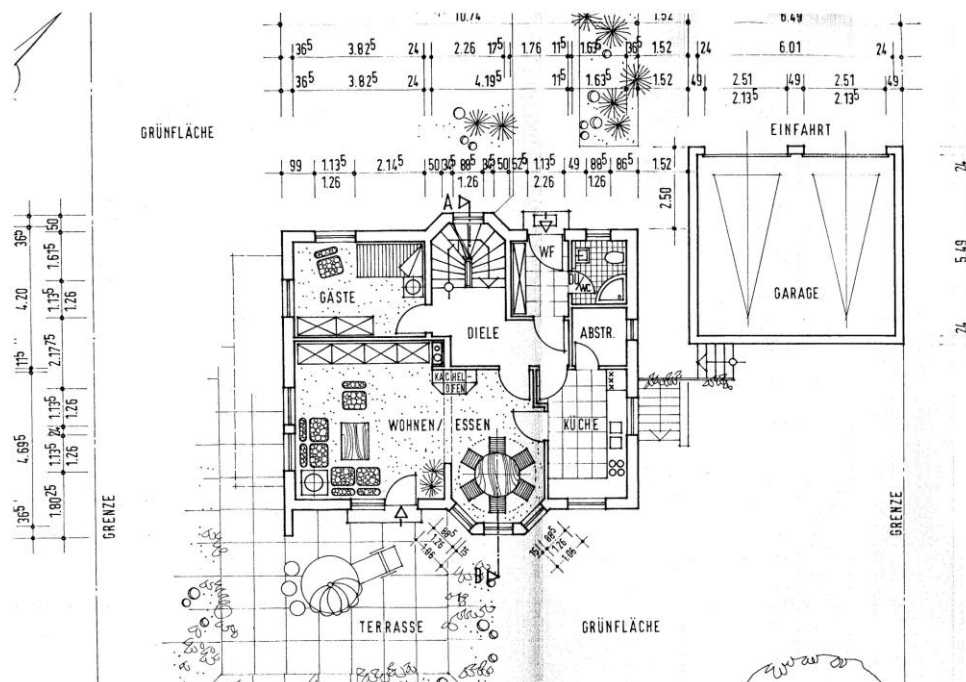
Unter der Garage befindet sich ein großer Raum, der als Werkstatt geplant war mit nicht verputzten Wänden und Estrich.

Die Zugänge haben Holztüren, es sind Fensterelemente entsprechend dem Wohnhaus eingebaut. Der KG-Raum hat einen Heizkörper.

### Grundriss KG:

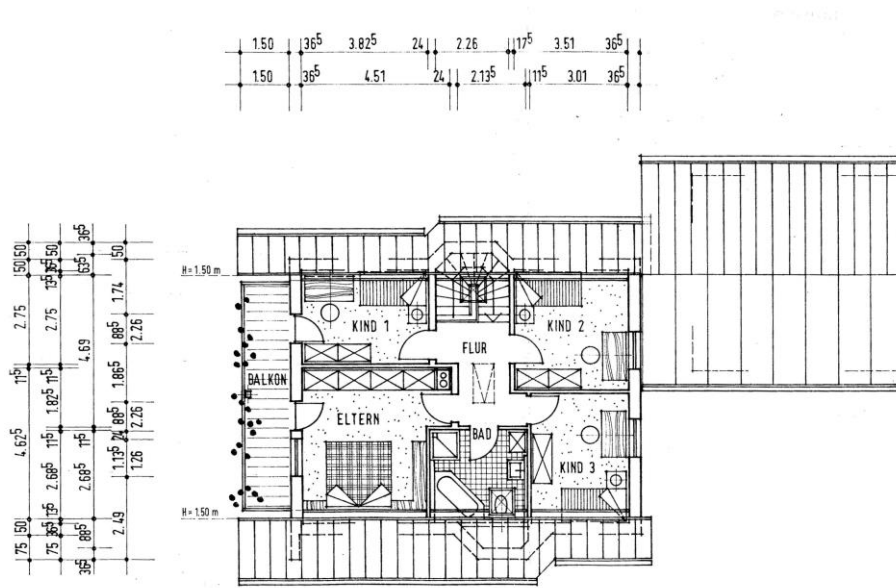


### Grundriss EG:





## Grundriss DG:



## Ausschnitt Katasterplan:



## Ausschnitt Luftbild:



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