

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 30/22

12.05.2023

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 mit ca. 112 m² Wohnfläche im EG und einer Garage
Georg-Werthmann-Str. 9, 95326 Kulmbach – Flstk. 263/9
Gemarkung Mangersreuth**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 03.05.2023 ermittelt mit

205.000,00 €

(in Worten: zweihundertfünftausend)

Grundbuch: Amtsgericht Kulmbach, Grundbuch von Mangersreuth
Wohnungsgrundbuch Blatt 5931

Kataster: Gemarkung: Mangersreuth
Flurstück: lfd. Nr. 1: 263/9

Größen: gem. Grundbuchauszug vom 19.09.2022:
Flstk. 263/9 zu 850 m²



Mieter:	Die Wohnung ist zum Stichtag von einem Miteigentümer genutzt. Die Wohnung im Dachgeschoß die zum Gemeinschaftseigentum gehört wird von einer Miteigentümerin mit ihrem Sohn genutzt.
Ort:	Kulmbach ist die große Kreisstadt im Landkreis Kulmbach; sie liegt ca. 20 km nördlich von Bayreuth. Kulmbach ist über A 70 erreichbar, sowie über die Eisenbahnverbindung nach Lichtenfels, Hof und Bayreuth. Die Stadt beherbergt 2 Gymnasien, 1 Realschule, sowie 9 Grundschulen, tlw. mit Mittelschule. Ferner existieren mehrere Fachschulen. Das Bewertungsobjekt befindet sich im südlichen Stadtbereich. Die Bundesstraße B 85 nach Bayreuth ist ca. 500 m entfernt. Die Max-Hundt-Grund- und Mittelschule liegt ca. 300 m Luftlinie westlich, die Carl von Linde Realschule ca. 500 m südlich vom Bewertungsobjekt entfernt.
Wohn- bzw. Geschäftslage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Neubaugebiet mit Wohnhäusern. Es handelt sich um eine reine Wohnanlage.
Art der Bebauung und Nutzungen:	Die Bebauung besteht überwiegend aus offener 1 bis 2-geschossiger Bebauung mit Wohngebäuden.
Immissionen:	Immissionen können durch die B 85 leicht vorhanden sein.

Erschließung

Straßenart:	Die Anliegerstraße ist eine bituminös befestigte Anliegerstraße als Sackgasse.
Höhenlage zur Straße:	Das EG des Bewertungsobjektes liegt ca. 0,7 m über Straßenniveau.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Wasser-, Kanal- und Strom-, sowie Gasanschluss aus dem öffentlichen Netz.
Beitrags- und Erschließungszustand:	Gem. Angabe im Ortstermin sind die Herstellungsbeiträge abgegolten.
Altlasten:	Da kein Altlastenverdacht erkennbar war, wurde keine Einsicht in das Altlastenkataster vorgenommen.
Abstandsflächenübernahmeerklärungen:	Gem. Angabe im Ortstermin wurden keine Erklärungen abgegeben.
Energieausweis:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.



Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Die Wohnung wird zum Stichtag von einem Miteigentümer genutzt, das Gemeinschaftseigentum im DG von einer weiteren Miteigentümerin.

Das Gemeinschaftseigentum im Dachgeschoss wurden abweichend von den genehmigten Bauplänen ausgebaut. Für diesen DG-Ausbau liegt keine Baugenehmigung vor. Der Ausbau des DG kann Auswirkungen auf die Beitragspflicht für die Herstellungsbeiträge haben. Die Teilungserklärung wurde nicht geändert, weshalb das DG als Gemeinschaftseigentum dargestellt ist.

Gebäudebeschreibung

für das Wohnhaus in 95326 Kulmbach
Georg-Werthmann-Str. 9

Nutzung des Gesamtgrundstücks: Das Flurstück 263/9 ist mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung im KG und zwei Garagen bebaut.

Art des Gebäudes: 1-geschossiges Gebäude, voll unterkellert und in einem Teilbereich ausgebaut. Das DG ist ausgebaut.

Baujahr: 1985

Modernisierung: 2000: Ausbau DG
2011: Einbau von neuen Garagentoren

Erweiterung: 1988: Errichtung der Pergola

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart: gem. Bauplan: Massivbau

Fundamente: gem. Bauplan: Betonstreifenfundamente

Kellerwände: massiv gemauert

Umfassungswände: massiv

Innenwände: überwiegend massiv

Geschosdecken: Stahlbetondecken

Treppen: KG – DG: Kunststeintreppe als Harfentreppe mit Metallkonstruktion

Fenster: isolierverglaste braune Kunststofffenster
Außenwetterbänke aus Aluminium, Rollläden sind vorhanden

Haustüre: Hauseingangstüre: einflügelige Haustüre aus Holz mit verglastem Seitenteil



Außenansicht:	mineralischer Verputz
Dachkonstruktion:	lt. Plan: Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion
Kamin:	3 Schornsteine mit Klinkerkaminkopf
Dachform:	Satteldach
Dachrinnen:	Kupferblech
Dacheindeckung:	Dachpfannen
Besondere Bauteile an dem - Gesamtgebäude	<ul style="list-style-type: none"> - Überdachung am seitlichen Kellereingang - Balkon auf der Westseite DG - Pergola - Balkon auf der Südseite EG

Beschreibung der Außenanlagen

Der Zugangsbereich besteht aus Waschbetonplatten und einer Eingangstreppe mit 3 Stufen ebenfalls aus Waschbeton. Entlang der Spritzschutzkante befinden sich kleine Palisaden und Kantensteine zur Abgrenzung.

Zu den Garagen hin ist die Zufahrt mit Betonverbundsteinen hergestellt. Die Bepflanzung besteht aus Büschen und Rasenfläche.

Im Gartenbereich befindet sich auf der KG-Südseite vor dieser Wohnung eine Terrasse aus Betonsteinplatten.

Zwischen den Garagen und dem Wohnhaus führt eine Betontreppe zum EG-Eingangsbereich auf der Nordseite.

Südlich der Kellerräume unter der Garage liegt eine mit Verbundsteinpflaster befestigte Fläche auf der Holzkonstruktion der Pergola errichtet ist. Die Dacheindeckung der Pergola aus Doppelstegeplatten ist demontiert und auf der angrenzenden Wiese zwischengelagert.

Die südlichen Außenanlagen bestehen aus Wiese mit verschiedenen Solitärgehölzen. Die Außenanlagen sind gepflegt.

Nebengebäude

Auf dem Flurstück befinden sich Garagen für 2 PKW. Die Garagen sind massiv errichtet und haben eine verputzte Fassade. Die Garagentore sind elektrisch betriebene Sektionaltore. Der Garagentrakt hat ein geneigtes Satteldach mit Pfannendeckung. Der Dachbereich ist un-
ausgebaut.

Der Fußboden der Garagen besteht aus Beton. Die Wände und Decke sind verputzt und gestrichen. Unter den Garagen befindet sich im KG zwei Abstellräume. Diese haben eine massive Trennwand, einen Betonboden, sowie verputzte und gestrichene Wände und Decken.

Die Zugangstüren sind Holztüren mit Glasausschnitt.



Beschreibung des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte

Beschreibung der Wohnung

Lage der Wohnung im Haus:	Die Wohnung liegt im Erdgeschoss des Gebäudes.
Wohnungsart gem. Aufteilungsplan:	4-Zimmer-Wohnung
Raumaufteilung:	Die Flächen wurden anhand der Pläne der Abgeschlossenheitsbescheinigung ermittelt (Aufstellung in der Anlage des Gutachtens).

Kind	n
Bad	n
WC	n
Diele/Flur	i
Essküche	n
Wohnen/Essen	s/o
Kind	s
Eltern	s/w
Balkon	s

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

Innenansichten und Bodenbeläge:

Raum:	Fußböden:	Wände:	Decken:
<u>Erdgeschoss</u>			
Wohnen	Teppich	tapeziert	Holzdecke
Flur	Fliesen	tapeziert	Holzdecke
Küche	PVC	verputzt u. gestrichen, flw. Fliesenspiegel	verputzt u. gestrichen
Speisenkammer	Fliesen	verputzt u. gestrichen	verputzt u. gestrichen
Zimmer	Teppich	verputzt u. gestrichen	verputzt u. gestrichen
Schlafen	Teppich	verputzt u. gestrichen	verputzt u. gestrichen
Zimmer	Teppich	verputzt u. gestrichen	verputzt u. gestrichen
Schlafen	Teppich	verputzt u. gestrichen	verputzt u. gestrichen
Zimmer	Teppich	verputzt u. gestrichen	verputzt u. gestrichen



Bad Dusche mit Abtrennung Körperwanne Doppelwaschbecken WC	Fliesen	Fliesen raumhoch	verputzt u. gestrichen
WC WC mit Vorwandspülkasten Waschbecken	Fliesen	Fliesen raumhoch	verputzt u. gestrichen
Balkon	Fliesen	Metallkonstruktion mit Holzbrüstung	Dachüberstand

Innentüren:

Holztüren braun mit Holzzargen

Elektroinstallation:

mittlerer Standard

Heizung / Warmwasser:

Warmwasserversorgung zentral die Räume werden über Kompaktheizkörper beheizt. Gaszentralheizung (Buderus) im KG mit Warmwasserboiler. Die Wohnung im EG hat im Wohnzimmer einen Kachelofen.

Zustand der Wohnung:

Grundrissgestaltung:

gut strukturierter Grundriss mit innenliegenden Verkehrsflächen

Belichtung und Besonnung:

durchschnittlich

Wirtschaftliche Wertminderung:

keine bekannt.

Sondereigentum Keller und Garage:

Zu der Wohnung gehört gem. Teilungserklärung das Sondereigentum eines Abstellraumes unter der Garage im KG sowie eine Garage.

In Ergänzung zum §5 WEG wird festgelegt, dass Sondereigentum sind:

- a) die Wasserleitungen von den Hauptsträngen an
- b) die Verzögerungsleitungen für Strom von der Abzweigung ab dem Zähler
- c) die Entwässerungsleitungen bis zum Anschluss an die gemeinsame Fallleitung
- d) die in den einzelnen Einheiten gelegenen Heizkörper sowie die Zu- und Ableitungen vom gemeinsamen Strang,
- e) nichttragende Mauern innerhalb des Sondereigentums
- f) die Rollläden
- g) Balkone und Brüstungen



Gemeinschaftseigentum:

Gem. Teilungserklärung ist das Dachgeschoß Gemeinschaftseigentum. Dieses Dachgeschoß wurde im Jahr 2000 ausgebaut. Die Teilungserklärung und die Abgeschlossenheitserklärung wurden nicht angepasst. Hierfür wäre eine Baugenehmigung für den DG-Ausbau erforderlich gewesen (Nutzungsänderung). Einen Antrag hierfür gab es nach übereinstimmender Angabe im Ortstermin nicht.

Somit ist der DG-Bereich gemäß Teilungserklärung keine eigene abgeschlossene Wohnung gemäß Teilungserklärung. Eine Vermietung könnte nur mit Zustimmung der Eigentümergemeinschaft insgesamt erfolgen.

Zum Stichtag ist das DG von einer Miteigentümerin bewohnt.

Innenansichten und Bodenbeläge:

Raum:	Fußböden:	Wände:	Decken:
Balkon	Fliesen	Holzbrüstung	Dachuntersicht
Wohnen	Teppich	verputzt u. gestrichen, Gipskartonverkleidung	Paneeldecke
Küche	PVC-Belag	verputzt u. gestrichen, Gipskartonverkleidung	Paneeldecke
Flur	Teppich	verputzt u. gestrichen, Gipskartonverkleidung	Paneeldecke
Abstellraum	Teppich	verputzt u. gestrichen,	nur Dämmung, keine Verkleidung
Bad 1 Waschbecken Dusche mit Abtrennung Eckbadewanne	Fliesen	Fliesen tlw. raumhoch, tlw. Gipskartonverkleidung, gestrichen	Gipskartonverkleidung, gestrichen
WC 1 WC 1 Waschbecken	Fliesen	Fliesen raumhoch	Gipskartonverkleidung, gestrichen
2 Zimmer (nicht zu besichtigen)			
Innentüren: Holztüren mit Dekor und Umfassungszargen			
Beheizung: Kompaktheizkörper mit zentraler Warmwasser- versorgung Im Wohnzimmer befindet sich ein Heizkamin			



Keller

Kellerraum	PVC	verputzt u. gestrichen	verputzt u. gestrichen
Heizungsraum	Fliesen	verputzt u. gestrichen	verputzt u. gestrichen
Anschlussraum (Waschen)	Beton	verputzt u. gestrichen	verputzt u. gestrichen

Baumängel und Schäden:

Wohnung EG:

- Der PVC-Boden im Übergang zum Abstellraum ist schadhaf
- in einem Zimmer ist der Teppichboden wellig
- Im Bereich der Dusche liegen Feuchteschäden an der Decke vor, die Fugen der Fliesen sind verfärbt
- Der Bodenbelag der Terrasse hat tlw. offene Fugen

Wohnung DG:

- In einem Nebenraum fehlt die Deckenverkleidung
- Im Bad ist der Anschluss der Deckenverkleidung nicht sachgerecht hergestellt

Flur DG:

- Der Korkbodenbelag ist im Anschlussbereich unvollständig
- Die Absturzsicherung fehlt

Abstellraum KG unter Garage:

- Es liegen an der Wand zum Erdreich Feuchteschäden vor

Außenanlagen:

- Die Zugangstreppe zur Terrasse der Wohnung im KG fehlt auf einer Seite
- Das Dach der Pergola ist demontiert

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums (RE) am Gesamtobjekt:

Wie bereits ausgeführt wurde für die Wohnung im DG kein eigenes Grundbuchblatt gebildet. Die Wohnung befindet sich im Gemeinschaftseigentum.

Vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige Instandhaltungsrücklagen:

Rücklagen wurden nicht gebildet.



Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrechte sind gemäß Teilungserklärung nicht gebildet.

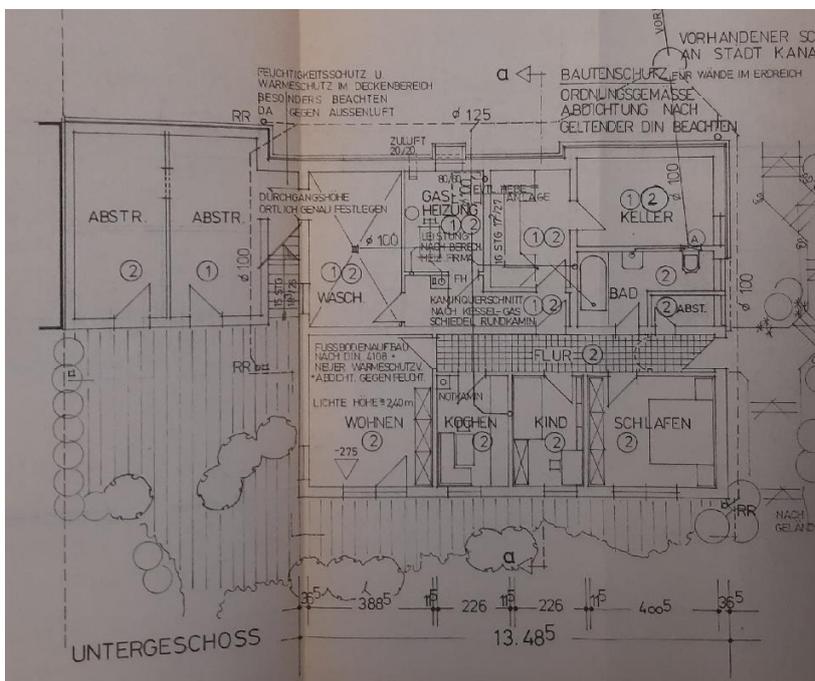
Wohngeld, Hausgeld

Eine Einzelabrechnung der Wohnungen ist nicht möglich da Zählerinrichtungen nicht vorhanden sind.

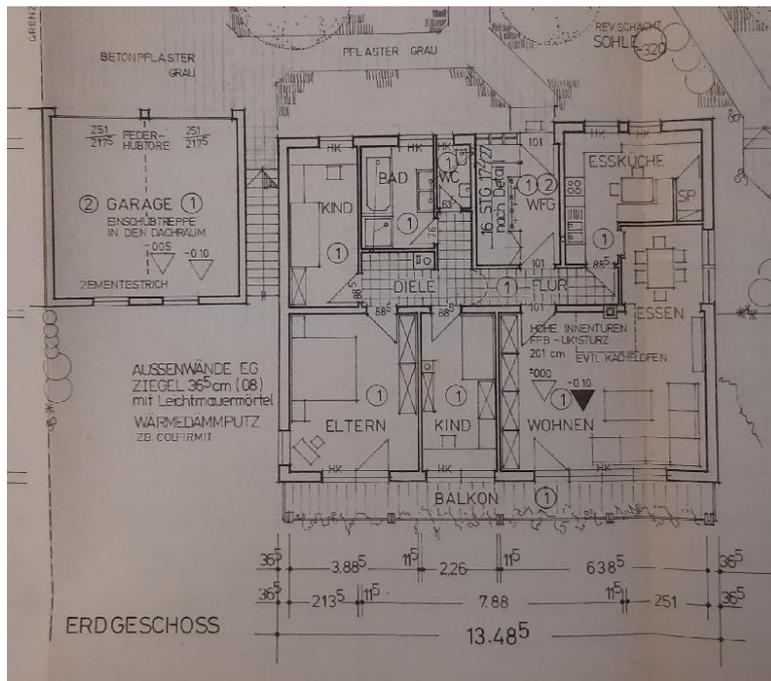
Eine Hausverwaltung existiert nicht. Gem. Angabe im Ortstermin wurden die Abrechnungen von einer Miteigentümerin betreut.

Hausgeldzahlungen in der üblichen Form fließen nicht.

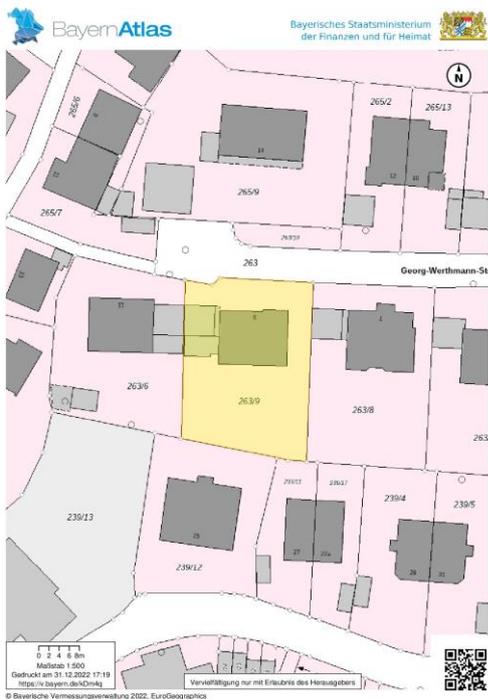
Grundriss KG mit dem Kellerraum 1



Grundriss EG der Wohnung Nr. 1 mit der Garage Nr. 1



Ausschnitt Katasterplan:



Ausschnitt Luftbild:



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