

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 40/23**

06.11.2023

## 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 3-Zimmer-Wohnung im DG mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
und einem Kellerraum  
Hauptstr. 29, 91257 Pegnitz – Flstk. 305**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 18.10.2023 ermittelt mit

**202.000,00 €**

**(in Worten: zweihundertzweitausend)**

Ort:

Landkreis: Bayreuth

Die Stadt Pegnitz liegt ca. 50 km nord-östlich von Nürnberg und ca. 27 km südlich von Bayreuth. Sie besteht aus 45 Ortsteilen und grenzt südlich an den Landkreis Amberg-Weizsach. Durch Pegnitz verlaufen die B 85 und B2, die an die westlich verlaufende A9 von Berlin nach München anschließen. Der Bahnhof liegt an der Strecke



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 1

Gerichts-AZ: 62 K 40/23

|                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                       | <p>Nürnberg – Eger; es bestehen Regionalexpress-verbindungen in Richtung Bayreuth, Nürnberg, Marktredwitz und Dresden. Sämtliche Schularten sind in Pegnitz vorhanden, sowie 2 Kindergärten und 2 Kinderkrippen und 4 Fachschulen.</p>                                                                                                                                                                                                            |
| Wohn- bzw. Geschäftslage:                                             | <p>Das Bewertungsobjekt liegt mitten in dem Stadtkern von Pegnitz an der Hauptstraße. Die Entfernung zum Bahnhof beträgt ca. 800 m. Das Rathaus befindet sich in ca. 40 m Entfernung.</p> <p>In der Hauptstraße befinden sich mehrere kleinere Geschäfte, Cafés, etc.. Die Grundschule liegt westlich ca. 300 m von dem Bewertungsobjekt entfernt.</p> <p>Große SB-Märkte liegen an dem südlichen Stadtbereich an der Nürnberger Straße (B2).</p> |
| Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren, Denkmalschutz: | <p>Das Bewertungsdenkmal liegt in dem Ensemble „Neustadt Pegnitz“ sowie im Bereich des Bodendenkmals „Befunde des späten Mittelalters“ und der frühen Neuzeit im Bereich der befestigten Kernstadt von Pegnitz. Es handelt sich nicht um ein Bau- denkmal. Das Objekt liegt in dem Sanierungsgebiet „Stadtkern“.</p>                                                                                                                              |
| Darstellung im Flächennutzungsplan, Bebauungsplan:                    | <p>Gem. schriftlicher Stellungnahme der Stadt Pegnitz vom 30.10.2023 besteht für das Bewertungsobjekt der Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Stadtgraben“. Ein Auszug hier von befindet sich in der Anlage zu dem Gutachten. Im Flächennutzungsplan ist das Objekt als Mischbaufläche dargestellt.</p>                                                                                                                                               |
| Beitrags- und Erschließungszustand:                                   | <p>Gem. Schreiben der Stadt Pegnitz vom 30.10.2023 wurde mitgeteilt, dass für das Grundstück die Erschließungsbeiträge abgegolten sind. Verbesserungsbescheide sind derzeit nicht geplant.</p>                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Altlasten:                                                            | <p>Da kein Altlastenverdacht erkennbar ist, wurde keine Einsicht in das Altlastenkataster vorgenommen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Energieausweis:                                                       | <p>Es liegt ein Energiebedarfsausweis vom 05.05.2018 vor.</p> <p>Demnach hat das Gebäude einen Endenergiebedarf von 113,2 kWh/(m²a).</p> <p>Konkrete Verbesserungshinweise sind für die Warmwasserbereitung über Solaranlagen und den Einbau einer dezentralen Lüftung gemacht.</p>                                                                                                                                                               |



## **Gebäudebeschreibung**

für das Wohn- und Geschäftsgebäude in 95448 Bayreuth,  
Hauptstr. 29, 31, Rosengasse 8

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nutzung des Gesamtgrundstücks: | Das Gesamtgrundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Es handelt sich um 11 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit im EG sowie 2 Garagenstellplätze im 2. UG.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Art des Gebäudes:              | 3-geschossiges Gebäude mit ausgebautem Dach und zwei Untergeschossen zur Rosengasse hin aufgrund der Hängigkeit des Geländes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Baujahr:                       | Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt, wird aber auf einen Zeitraum von ca. 1960 geschätzt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Modernisierung:                | <p>Im Jahr 2017 wurde Teilungserklärung beurkundet mit der Absicht der Gebäudesanierung. Es wird unterstellt, dass die Maßnahmen im Jahr 2018 durchgeführt wurden. Diese Maßnahmen umfassten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- den Ausbau der nicht mehr benötigten Bauteile des ehem. Kaufhauses und der Wohnungsbestandteile</li><li>- Neuausbau eines Aufzuges, Stilllegung rückwärtiger Kellerräume</li><li>- Sanierung und Erneuerung der Dachkonstruktion mit Neueindeckung</li><li>- Anbringen eines Wärmedämmverputzsystems in Teilbereichen</li><li>- Einbau isolierverglaster Fenster</li><li>- Erneuerung der Rohinstallation Heizung, Sanitär, Elektro</li><li>- Sanierung der Flachdächer mit Dämmung und Belag als Dachterrassen</li><li>- Erneuerung bzw. Überarbeitung des Innenputzes an Wänden und Decken</li><li>- Einbau einer Erdgaszentralheizung mit Heizkörpern</li><li>- Einbau neuer Bodenbeläge</li><li>- Neugestaltung der Bäder</li><li>- Einbau neuer Innentüren und Hauszugänge</li></ul> <p>Zusammenfassend wurde das Gebäude umfassend saniert. Es handelt sich jedoch nicht um eine Entkernung, da verwendbare Bauteile und Oberflächen erhalten blieben.</p> |
| Erweiterung:                   | Die Gebäude wurden nach Inaugenschein nicht erweitert.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |



### Ausführung und Ausstattung:

|                                          |                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart:                        | gem. Unterlagen: Massivbau                                                                                                                      |
| Fundamente:                              | vermutlich Streifenfundamente                                                                                                                   |
| Kellerwände:                             | soweit erkennbar: Außenwände<br>Mauerwerk                                                                                                       |
| Umfassungswände:                         | gemauert                                                                                                                                        |
| Innenwände:                              | massiv                                                                                                                                          |
| Geschossdecken:                          | Stahlbetondecken                                                                                                                                |
| Treppen:                                 | Betontreppen mit Belag aus Naturstein<br>bzw. Fliesen                                                                                           |
| Fenster:                                 | isolierverglaste Kunststoffelemente, Innen-<br>fensterbänke aus Naturstein, außen aus<br>Blech, die Fenster der Wohnung haben<br>Außenjalousien |
| Türen:                                   |                                                                                                                                                 |
| Hauseingangstüre:                        | Aluminiumelement mit Glasausschnitten                                                                                                           |
| Wohnungseingangstüren:                   | weiße Holztürelemente                                                                                                                           |
| Außenansicht:                            | mineralisch verputzte Fassade, bzw. Wär-<br>medämmverbundsystem                                                                                 |
| Dachkonstruktion:                        | Flachdachkonstruktion als Dachterrasse,<br>Nadelholzkonstruktion bei geneigtem Dach                                                             |
| Kamin:                                   | keine Angabe möglich                                                                                                                            |
| Dachform:                                | Flachdach bzw. Satteldach                                                                                                                       |
| Dachrinnen:                              | Titanzink                                                                                                                                       |
| Dacheindeckung:                          | Biberschwanzziegel                                                                                                                              |
| Besondere Bauteile an dem Gesamtgebäude: | - Loggien<br>- Aufzug<br>- Dachterrassen<br>- Gauben                                                                                            |

### **Beschreibung der Außenanlagen**

Außenanlagen bestehen bei dem Gebäude nicht.

### **Nebengebäude**

Nebengebäude sind nicht vorhanden.



## Beschreibung des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte

### Beschreibung der Wohnung

|                                   |                                                                |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Lage der Wohnung im Haus:         | Die Wohnung befindet sich in dem DG.                           |
| Wohnungsart gem. Aufteilungsplan: | 3-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse                              |
| Raumaufteilung:                   | Es lag die Aufstellung des ursprünglichen Verkaufsexposés vor. |

Dachgeschoss WE Nr. 11:

|                                   |                           |     |
|-----------------------------------|---------------------------|-----|
| Diele 2. OG                       | 4,00 m <sup>2</sup>       | i   |
| Flur                              | 12,00 m <sup>2</sup>      | i   |
| Bad                               | 10,00 m <sup>2</sup>      | n/o |
| Schlafen                          | 14,00 m <sup>2</sup>      | n   |
| Wohnen/Essen 31,00 m <sup>2</sup> | s                         |     |
| Wohnen                            | 5,50 m <sup>2</sup>       | i   |
| Zimmer                            | 10,50 m <sup>2</sup>      | n   |
| Abstellraum                       | <u>3,50 m<sup>2</sup></u> | i   |
|                                   | 90,50 m <sup>2</sup>      |     |

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

Die in den Bauplänen dargestellte Galerie existiert nicht. Zur Kontrolle der Flächenangaben der Verkaufsunterlagen wurden die Flächen im Ortstermin stichpunktartig aufgemessen. Es ergibt sich eine Wohnfläche von ca. 84,00 m<sup>2</sup> ohne die Diele im 2. OG weshalb die Flächenangabe der Verkaufsunterlagen plausibel ist.

Die Terrasse ist mit einem Anteil von 25% zusätzlich anzurechnen mit 19,50 m<sup>2</sup>.

Die Gesamtwohnfläche beträgt: 110,00 m<sup>2</sup>.

Innenansichten und Bodenbeläge:

| Raum:                       | Wand                                                                      | Decke                | Boden                     |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------|
| <b>Wohnräume</b>            | verputzt, gestrichen                                                      | verputzt, gestrichen | Parkettboden              |
| <b>Bad</b>                  | Fliesen tlw. raumhoch, tlw. bis ca. 1,20, darüber verputzt und gestrichen | verputzt, gestrichen | Fliesenbelag              |
| Badewanne                   |                                                                           |                      |                           |
| Dusche mit Abtrennung       |                                                                           |                      |                           |
| 2 Waschbecken mit Untersink |                                                                           |                      |                           |
| Hänge-WC                    |                                                                           |                      |                           |
| Waschmaschinenanschluss     |                                                                           |                      |                           |
| Handtuchrockner             |                                                                           |                      |                           |
| <b>Terrasse</b>             | Edelstahlgeländer                                                         |                      | Fliesenbelag großformatig |



|                       |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Innentüren:           | weiße Umfassungszargen mit weißen Türblättern                                                                                                                                                                                                            |
| Elektroinstallation:  | mittlerer Standard                                                                                                                                                                                                                                       |
| Heizung / Warmwasser: | Die Beheizung der Wohnanlage erfolgt über eine Gaszentralheizungsanlage. Es handelt sich um eine Buderus Therme im UG mit separatem Warmwasserboiler. Die Räume werden über glatte Kompaktheizkörper versorgt. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral. |

#### Zustand der Wohnung:

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundrissgestaltung: | helle, lichtdurchflutete Wohnräume nach Süden.<br>Schlaf- und Nebenräume nördlich bzw. östlich orientiert.<br>Es bestehen sehr wenige Verkehrsflächen, da die Räume den Wohn- und Essbereich angegliedert sind.<br>Obwohl die Wohnung ohne Dachterrasse eine Größe von ca. 91 m <sup>2</sup> hat, ist sie primär für die Nutzung von 2 Personen geschnitten. |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                           |                                                |
|---------------------------|------------------------------------------------|
| Belichtung und Besonnung: | Die Räume sind überdurchschnittlich belichtet. |
|---------------------------|------------------------------------------------|

|                           |                                       |
|---------------------------|---------------------------------------|
| Bauschäden und Baumängel: | Der Parkettboden hat leichte Schäden. |
|---------------------------|---------------------------------------|

|                                |                                                            |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Wirtschaftliche Wertminderung: | Wertminderungen bestehen nur im Rahmen der geringen Mängel |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------|

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Sondernutzungsrecht Keller:</u> | Der Wohnung ist ein Kellerraum im EG mit der Nr. 11 zugeordnet.<br>Der Bereich dieser Kellerräume hat einen gefliesten Boden und verputzte und gestrichene Wand- und Deckenflächen.<br>Die Abtrennungen der Kellerabteile besteht aus verzinkten Unterkonstruktionen mit Ausfachungen mit Holzlatten. |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### **Gemeinschaftseigentum:**

#### Innenansichten und Bodenbeläge:

| Raum:              | Fußböden:         | Wände:               | Decken:              |
|--------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Treppenhaus</b> | Natursteinfliesen | verputzt, gestrichen | verputzt, gestrichen |



## Kellergeschoss

Flur

Fliesen

verputzt, gestrichen

verputzt, gestrichen

Bauschäden / Baumängel:

Im Gemeinschaftseigentum sind keine Mängel erkennbar.

## **Sondernutzungsrechte**

Für die zu bewertende Wohnung sind keine Sondernutzungsrechte vereinbart.

## **Wohngeld, Hausgeld**

Das Hausgeld beträgt 416,90 €/monatlich. Es bestehen aktuell offene Hausgeldforderungen in Höhe von ca. 7.900,00 €.

Große Sanierungsmaßnahmen sind gegenwärtig nicht geplant.

## **Einrichtungsgegenstände**

Die Wohnung ist zum Stichtag möbliert. Die Möbel unterliegen nicht der Bewertung.

Dies betrifft auch die Küche, die als Küchenzeile hergestellt ist und somit kein fester Bestandteil des Gebäudes ist.

## **Grundriss 2. OG gem. Teilungserklärung**



Der der Wohnung 11 zugeordnete Zugang vom 2.OG aus ist mit einem Pfeil gekennzeichnet.

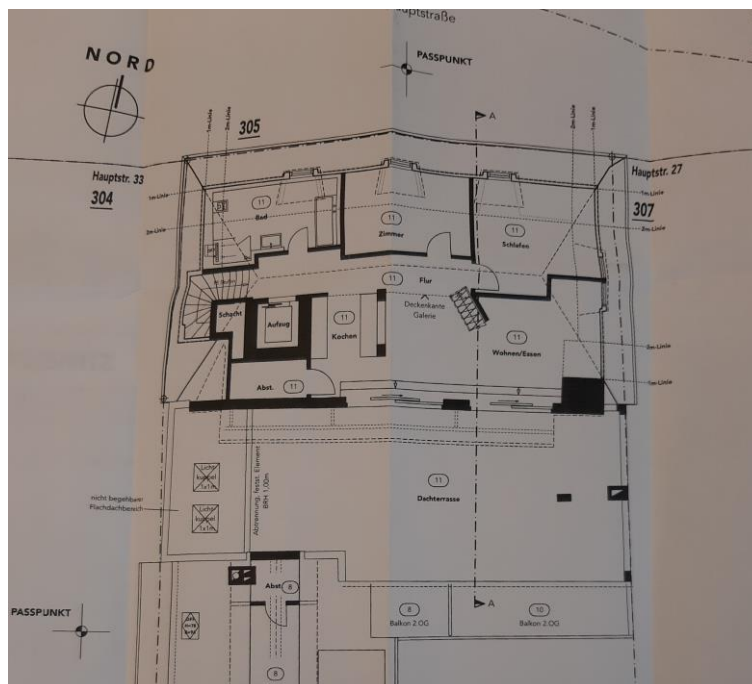


Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 7

Gerichts-AZ: 62 K 40/23

### Grundriss DG gem. Teilungserklärung



Der im Plan dargestellte Zugang zur Galerie existiert nicht, ebenso nicht die Galerie selbst.

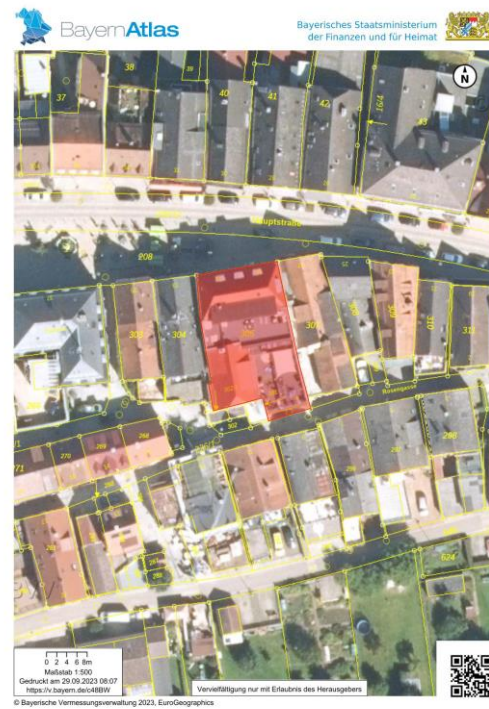
### Grundriss EG mit Kellerabteil gem. Teilungserklärung



## Ausschnitt Katasterplan:



## Ausschnitt Luftbild:



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

