

**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

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 44/23

29.12.2023

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)

- a) des mit einem Wohnhaus mit Gaststätte mit geschätzt ca. 834 m² Nutz- und Wohnflä-
che bebauten Grundstückes
Marktplatz 8, 95339 Wirsberg, Flstk. 38 zu 510 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 12.12.2023 ermittelt mit
222.000,00 €
(in Worten: zweihundertzweiundzwanzigtausend)

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

- b) des mit dem Gebäude auf Flurstück 38 mit ca. 82 m² überbauten Grundstückes,
Marktplatz 8, 95339 Wirsberg Flurstück 39 zu 1.290 m²
Im südlichen Bereich handelt es sich um einen bewaldeten Hang

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 12.12.2023 ermittelt mit
1.800,00 €
(in Worten: eintausendachtundhundert)

Das Flurstück hat keinen eigenen Zugang, es ist nur über Flurstück 38 zu erreichen. Eine Einsicht
in das Grundstück war nicht möglich.



Mieter und Nutzer: Hierzu sind keine verbindlichen Angaben möglich. Nach äußerem Anschein befindet sich im EG-Bereich eine Pizzeria. Unterlagen hierzu liegen nicht vor. Möglicherweise ist das OG zu Wohnzwecken vermietet, auch hierzu ist keine Angabe möglich.

Allg. Vorbemerkung zur Bewertung nach äußerem Anschein.

Zu keinem der Ortstermine war eine Innenbesichtigung möglich. Das Grundstück Flstk. 39 konnte ebenfalls nicht betreten werden. Darüber hinaus lagen nur wenige Bauunterlagen vor. Sämtliche Beschreibungen und Standards der Innenräume und des kleinen Nebengebäudes müssen baujahresspezifisch unterstellt werden. Eine Kontrolle war nicht möglich. Zwischen der Beschreibung und dem tatsächlichen Zustand können auch erhebliche Abweichungen vorliegen zu denen ausdrücklich keine Angaben gemacht worden können.

Ort:

Wirsberg

Wirsberg liegt an der B 303 und erstreckt sich nach Norden entlang des Tales der Schorgast. Anbindungen an den Zugverkehr besteht im Bahnhof Neumarkt-Wirsberg. Wirsberg verfügt über eine Kindertagesstätte. In Neumarkt befindet sich die Grund- und Mittelschule mit einer Wirtschaftsschule. Wirsberg ist ein Luftkurort und beherbergt die Klinik für Psychiatrie und Psychotherapie im Ortsteil Adlerhütte sowie eine Seniorenresidenz. Ferner befindet sich in Wirsberg das Posthotel des Sternenkochs Hermann. Wirsberg hat eine Allgemeinärztin, einen Internisten sowie einen Zahnarzt zur medizinischen Versorgung.

Verkehrslage, Entfernung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im unmittelbaren Ortskern von Wirsberg.

topografische Grundstückslage:

Das Flurstück 38 steigt von Nordwesten nach Südosten mit ca. 17 % Neigung an, das Flurstück 39 mit ca. 35 %.

Straßenart:

Die Hauptstraße ist eine Sammelstraße mit bituminösem Ausbau. Beiderseitig befinden sich Gehwege. Vor dem Bewertungsobjekt Flstk. 38 befinden sich Längsparker für Pkws. Zwischen dem Gebäude auf Flstk. 38 und dem Parkstreifen befindet sich ein breiter Gehweg mit Baumpflanzungen. Der Höhenunterschied zur Straße ist mit einer Stützmauer mit Metallgeländer ausgestattet.



Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbe seitigung:

Es ist keine Angabe möglich welche Ver- und Entsorgungsleitungen in funktionsfähigem Zustand das Bewertungsgrundstück erschließen.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Auf dem Flurstück 38 liegt fast ausschließlich Grenzbebauung vor. Das Flurstück 39 wird von dem Gebäude auf Flurstück 38 teilweise überbaut.

Baugrund, Grundwasser:
(soweit augenscheinlich ersichtlich)

Hierzu ist keine Angabe möglich. Aufgrund der Hanglage ist mit Schichtenwasser und Oberflächenwasser zu rechnen.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs von Wirsberg, Blatt 2235, Ausdruck vom 04.10.2023 Eintragungen für die Bewerungsflurstücke. Die Wertminderungen sind in dem unbelasteten Verkehrswert nicht berücksichtigt sondern gesondert bewertet.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- Sanierungsverfahren, Denkmalschutz:

Gem. schriftl. Stellungnahme der Gemeinde Wirsberg liegen Denkmalschutz als Ensemble vor sowie für die Haustafel

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Es besteht kein Bebauungsplan das Grundstück liegt innerhalb eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes gem. Angabe der Gemeinde. Dies darf sich jedoch nur auf das Flurstück 38 beziehen. Somit richtet sich die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB. Dieser regelt die Bebaubarkeit innerhalb des geschlossenen Bereiches der Bebauung. Das Flurstück 39 liegt nicht innerhalb dieses Geltungsbereiches und ist deshalb nach § 35 BauGB für den Außenbereich zu beurteilen, weshalb hier kein Rechtsanspruch auf eine Baugenehmigung vorliegt.

Beitrags- und Erschließungszustand:

Gem. vorgenannter schriftlicher Stellungnahme der Gemeinde sind die bisher angefallenen Herstellungsbeiträge bezahlt. Aufgrund von zu erwartenden Investitionen im Bereich der Wasserversorgung kann es in den nächsten Jahren zu Verbesserungsbescheiden kommen.



Deren eventl. Höhe ist noch unbekannt.

Altlasten:

Da kein Altlastenverdacht erkennbar war, wurde keine Einsicht in das Altlastenkataster vorgenommen.

Energieausweis:

Hierzu ist keine Angabe möglich.

**Gebäudebeschreibung
für das Wohnhaus mit Gaststätte in 95339 Wirsberg,
Marktplatz 8 - Flstk. 38**

Nutzung des Gesamtgrundstücks:

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit einer Gaststätte und einem Ladenlokal im EG bebaut.

Im OG befinden sich gem. Plan Gästezimmer und im DG Wohnräume.

Art des Gebäudes:

gem. Planunterlagen:
2-geschossiges Hauptgebäude:
gem. Plan nicht unterkellert, DG teilweise ausgebaut.
3-geschossiges Rückgebäude:
DG laut Plan nicht ausbaubar.
(tlw. Überbau auf Flstk. 39)
1-geschossiger Garagen- und Stellplatzbereich
(Überbau auf Flstk. 39)
Der Stellplatzbereich ist durch einen Innenhof erreichbar und rückseitig in den Hang errichtet.

Baujahr des Wohnhauses:

Gem. denkmalgeschützter Hausbezeichnung wurde das ursprüngliche Gebäude 1781 errichtet.

Modernisierungen / Erweiterungen:

gem. den vorliegenden Planunterlagen wurden:
1969 eine Ölheizung eingebaut
1977 wurde das Rückgebäude erneuert. Im EG wurde eine neue Metzgerei errichtet mit Lager- und Nebenräumen, im 1.OG und 2. OG wurden Fremdenzimmer errichtet.
Vom Innenhof aus wurden Stellplätze (laut Plan überdacht) gebaut.
Angaben liegen nicht vor.



Ausführung und Ausstattung des Wohnhauses mit Ladenlokal

Bedingt durch die Bewertung nach äußerem Anschein können keine Abweichungen vorliegen. Der Innenstandard ist unterstellt.

Konstruktionsart:	massiv	
Fundamente:	gem. Bauzeichnung: Streifenfundamente	
Kellerwände:	Gem. Plan besteht seit dem Umbau im Rückgebäude kein Keller mehr.	
Umfassungswände:	massiv	
Innenwände:	vermutlich massiv, bzw. Ständekonstruktion	
Geschossdecken:	über EG/OG:	vermutlich Holzbalkendecke im Vordergebäude, im Rückgebäude wahrscheinlich Betondecken.
Treppe:	keine Angabe möglich	
Fenster:	Es sind nur Angaben zur Straßenseite möglich: braune Holzfensterelemente (zur Verglasung ist keine Angabe möglich) Das Ladenlokal hat ein Schaufenster sowie ein verglastes Eingangselement aus Kunststoff.	
Türen:	Hauseingangstüre:	Das Eingangstürelement zur Gaststätte ist ein braun eloxiertes Aluminiumelement. Zum Innenhof hin ist ein zweiflügeliges braunes Holztor eingebaut.
	Innentüren:	keine Angaben möglich
Heizung:	vermutlich Ölzentralheizung	
Warmwasserversorgung:	keine Angabe möglich	
Elektroinstallation:	vermutlich mittlerer Standard	
Außenansicht:	mineralischer Verputz auf der Straßenseite weitere Angaben sind nicht möglich	
Kamin:	2 Stück gem. Plan	
Dachrinnen:	verzinktes Blech	
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktionen	
Dachform:	Satteldach	



Dacheindeckung:	Pfannendeckung
Besondere Bauteile:	Dachgaube auf der Straßenseite
<u>Zustand des Objekts:</u>	
Grundrissgestaltung:	<p>Gem. Plan umfasst das EG eine typische Grundrissgestaltung einer früheren Metzgerei mit Ladenlokal und Nebenräumen, sowie eine Gaststätte.</p> <p>Im OG befinden sich Fremdenzimmer und im DG wahrscheinlich die Wohnräume des früheren Eigentümers.</p>
Belichtung und Besonnung:	<p>durchschnittlich für die Innerortslage von Wirsberg.</p> <p>Durch die Lage im Tal sind viele Objekte in Wirsberg unterdurchschnittlich im Vergleich zu anderen Gemeinden belichtet.</p>
Bauschäden und Baumängel:	Die verputzte Straßenfassade hat Haarrisse. Die Fensterelemente dieser Fassade sind überaltet. Weitere Angaben sind nicht möglich.
Allgemein:	<p>Nach äußerem Anschein besteht ein Instandhaltungsrückstau.</p> <p>Investitionen wurden seit längerem nicht getätigt.</p>

Raumaufteilung gem. Plan:

EG:

Gastzimmer und Nebenzimmer
 Laden
 Kühlraum
 WC
 Küche
 Wirtschaftsraum
 Zimmer
 2 WCs
 4 Vorratsräume
 Ölraum
 Heizraum
 Metzgerei
 Kühlraum
 Räucherkammer

OG 1 und OG 2 Rückgebäude:

4 Fremdenzimmer mit Windfang WC und Bad
 Laubengang
 4 Zimmer
 1 WC



OG und DG Vordergebäude:

6 Zimmer
1 WC

Innenausstattung

Weder zur Innenausstattung der Räume, noch zu den Sanitäreinrichtungen ist eine Angabe möglich. Ebenso ist keine Angabe darüber möglich ob eventuell die Einrichtung der Gaststätte mit einem Bierliefervertrag verknüpft ist.

Nebengebäude

Gem. Plan befindet sich im rückwärtigen Bereich ein Stellplatzbereich mit Lager. Laut Plan handelt es sich um zwei Stellplätze mit Toren.

Die Konstruktion ist laut Plan massiv mit einem Pultdach. Dieser Baukörper befindet sich gem. Luftbild vollständig auf dem Flstk. 39 und wird durch den Innenhof angefahren.

Beschreibung der Außenanlagen

Es wird unterstellt, dass die Versorgungsanlagen für Strom, Wasser und Abwasser vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss vorhanden und funktionstüchtig sind.

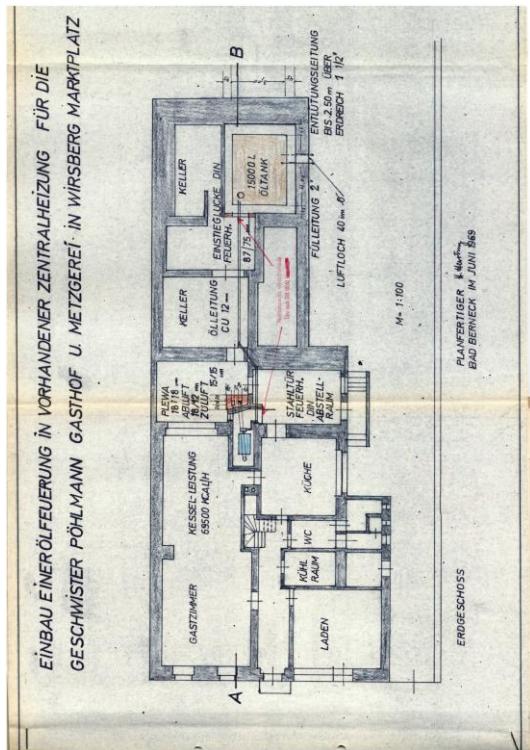
Das Hauptgebäude ist auf der Grundstücksgrenze errichtet, weshalb hier keine Außenanlagen bestehen.

Zur Ausgestaltung des Innenhofes ist keine Angabe möglich.

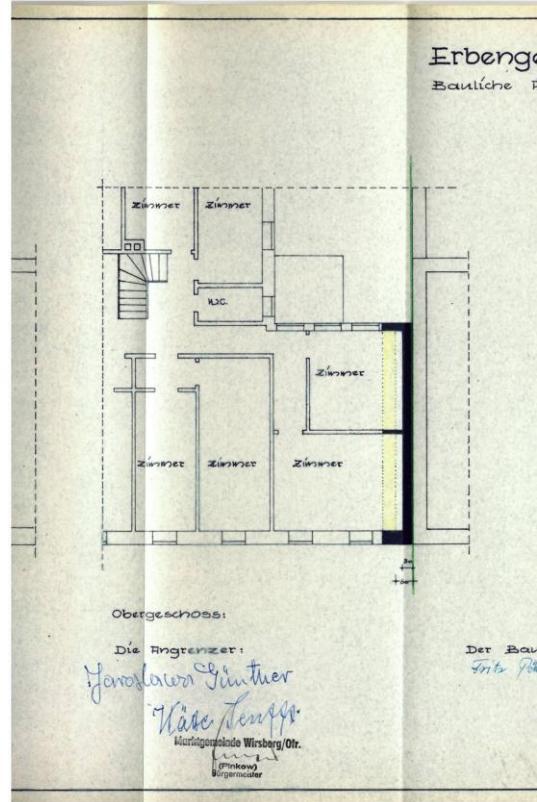
Das Flstk. 39 konnte nur teilweise von der nördlich gelegenen Kirche eingesehen werden. So weit erkennbar ist eine Teilfläche als Garten mit Grünfläche nutzbar. Der südöstliche Bereich weist Gehölze auf.



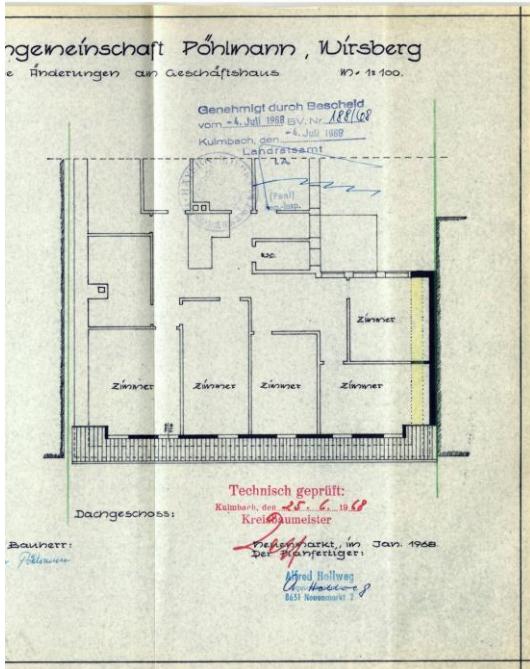
Grundriss EG zum Zeitpunkt Ölheizungseinbau



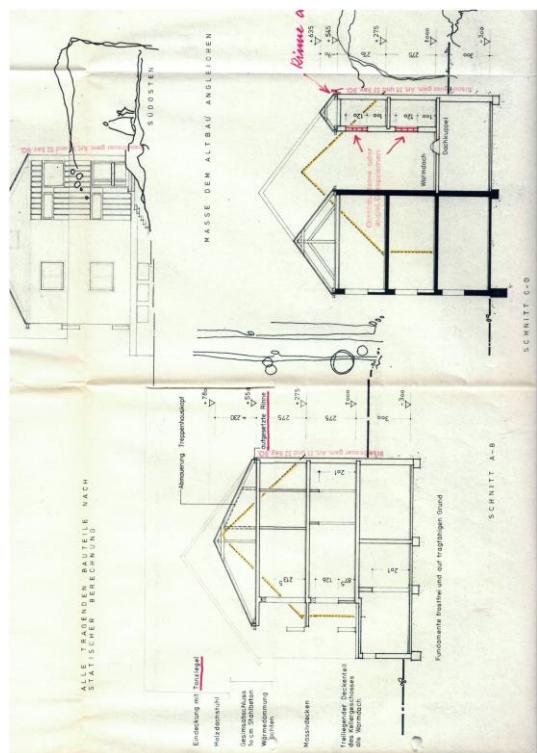
Grundriss OG zum Zeitpunkt Ölheizungseinbau



gemeinschaft Pöhlmann, Wirsberg

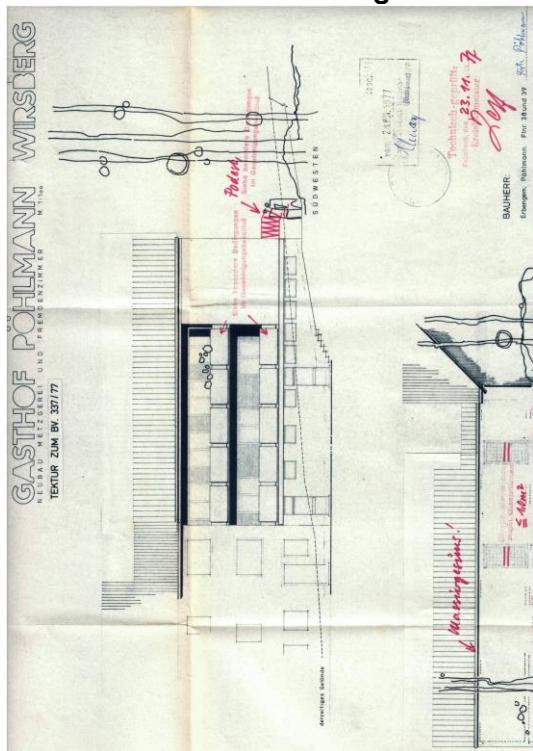


Grundriss DG zum Zeitpunkt Ölheizungseinbau (Straßenbaukörper)

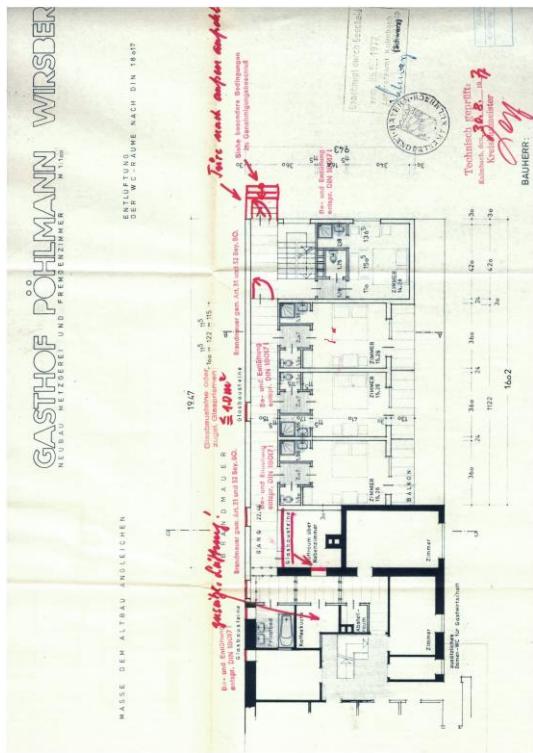
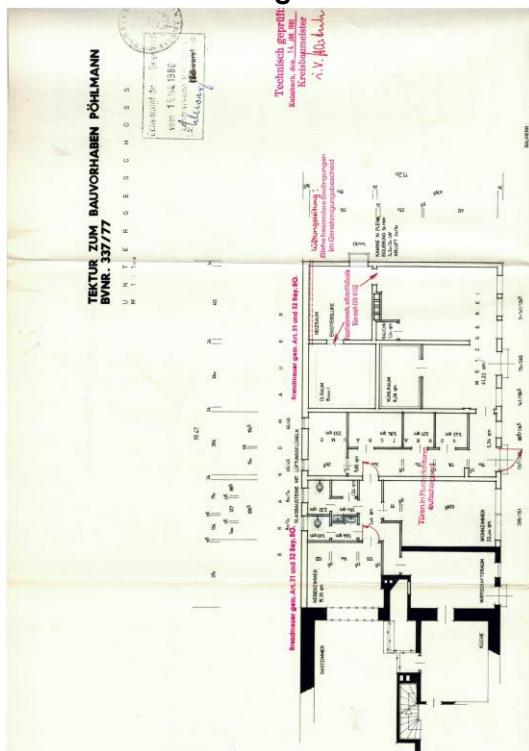


Schnitt Umbau Rückgebäude

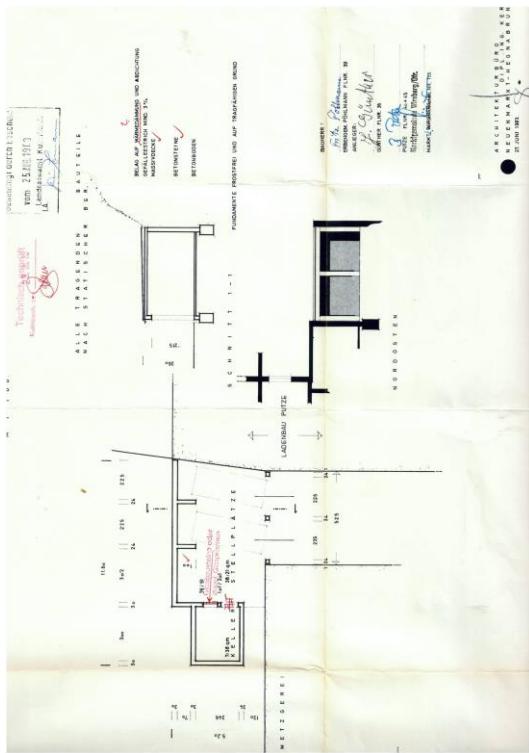
Hofansicht zum Umbau Rückgebäude



EG zum Umbau Rückgebäude



OG zum Umbau Rückgebäude



Stellplatzbereich zum Umbau Rückgebäude
(Überbau auf Flurstück 39)



Ausschnitt Katasterplan:



Ausschnitt Luftbild:



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

