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

Dipl. Ing. (FH)
Thomas Pöllinger
von der Regierung von Mittelfranken öffentlich bestellter und beeidigter Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken mit aufstehenden landwirtschaftlichen 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 Grundstücke
Sachverständiger f. Schäden an Gebäuden sowie Energieeffizienz von Gebäuden

Exposé

Aktenzeichen: 62 K 55/23
27.02.2024

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

des mit einem Wohnhaus und 2 Garagen mit
ca. 227 m² Wohnfläche bebauten Grundstückes
Dorotheenstr. 16, 95488 Eckersdorf, Ortsteil Donndorf, Flstk. 318 zu 1.073 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 22.02.2024 ermittelt mit

385.000,00 €
(in Worten: dreihundertfünfundachtzigtausend)

Mieter und Nutzer:	Das Wohnhaus ist zum Stichtag nicht mehr bewohnt. Miet- bzw. Pachtverträge bestehen gem. Angabe im Ortstermin zum Stichtag nicht. Das Gebäude ist zum Stichtag noch möbliert. Die Möblierung ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.
Landkreis:	Bayreuth
Ort:	Eckersdorf

	Die Gemeinde Eckersdorf liegt im Nordwestbereich des Landkreises Bayreuth und grenzt an den Landkreis Kulmbach. Bayreuth liegt ca. 6 km entfernt und wird über die B 22 erreicht. Eckersdorf hat eine Grund- und Mittelschule und eine Kindertagesstätte. Im Ortsteil Donndorf besteht eine weitere derartige Einrichtung. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, etc. sind in Eckersdorf gegeben.
Verkehrslage, Entfernungen:	Das Bewertungsobjekt liegt in dem Ortsteil Donndorf im Osten von Eckersdorf. Der Ortsteil Donndorf grenzt mit seiner Bebauung direkt an die Ortsbebauung von Eckersdorf an. Die Entfernung von dem Bewertungsobjekt zur Bayreuther Straße (B 22) beträgt ca. 0,4 km. Die Grund- und Mittelschule liegt ca. 2 km entfernt.
topografische Grundstückslage:	Das Bewertungsgrundstück fällt von Norden nach Süden um ca. 2,0 m ab.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gem. schriftlicher Stellungnahme der Gemeinde Eckersdorf vom 07.02.2024 ist das Bewertungsflurstück im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Donndorferin“ und ist ein reines Wohngebiet (WR)
Denkmalschutz:	Denkmalschutz beseht gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) nicht.
Beitrags- und Erschließungszustand:	Gem. Angabe im Ortstermin sind sämtliche Beiträge zum Stichtag beglichen. Die wurde auch von der Gemeindeverwaltung schriftlich bestätigt.
Private Leitungen:	Es liegen gem. Angabe im Ortstermin keine Unterlagen über nicht grundbuchrechtlich gesicherte öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen vor.
Energieausweis:	Es liegt kein Energiebedarfsausweis vor.

Gebäudebeschreibung
für das Einfamilienwohnhaus und die zwei Garagen in *95488 Eckersdorf, Dorotheenstr. 16 – Flstk. 318*

Nutzung des Gesamtgrundstücks:	Das Grundstück FlNr. 318 ist mit einem Einfamilienwohnhaus und 2 Einzelgaragen bebaut.
Art des Wohngebäudes auf Flstk. 318:	2 -geschossiges Wohnhaus voll unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoß.
Baujahr des Wohnhauses:	Das ursprüngliche Baujahr ist gem. Angabe im Ortstermin1967. Fertigstellung war 1968
Modernisierungen / Erweiterungen:	Gem. Angabe im Ortstermin: – 2014/2015 Einbau neuer Fenster im OG Schlafzimmer, Ausbau DG – 2018 Erneuerung Bad DG, vor ca. 20 Jahren wurde der Ölbrenner erneuert Für den Ausbau des DG liegt keine Baugenehmigung vor

<u>Ausführung und Ausstattung:</u>

Konstruktionsart:		massiv gemauert
Fundamente:		Streifenfundamente
Kellerwände:		massiv
Umfassungswände:		massiv
Fassade:		mineralisch verputzt und gestrichen, auf der Westfassade Faserzementplatten (Asbestproblematik)
Innenwände:		massiv gemauert
Geschossdecken:		Stahlbeton
Treppen:	KG-DG:	eingespannte Terrazzotrittstufen, tlw. mit Wange Metallgeländer mit Schrumpfschlauchhandlauf
Fenster:		überwiegend braune Holzverbundfenster Fensterbänke innen aus Jura-Marmor Außenwetterbänke aus Blech überwiegend PVC-Rollläden Im DG sind neue Dachliegefenster eingebaut, sowie neue braune Kunststoffelemente.

Türen:	
Hauseingangstüre:	älteres Aluminiumelement mit Glasausschnitt
Wohnungseingangstüren und Innentüren:	ursprüngliche Holztüren mit Stahlzargen Im DG folierte Türen mit Umfassungszargen.
Heizung / Warmwasserversorgung:	Die EG und OG Räume werden mit Rippenheizkörpern beheizt. Im DG mit Kompaktheizkörpern. Im KG befinden sich eine Ölzentralheizung der Fa. De Dietrich Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen externen Boiler. Im KG befindet sich ein geschweißter Ölstahltank mit 9.000 Liter Fassungsvermögen.
Elektroinstallation:	Es liegt der ursprüngliche Standard im KG/EG und OG vor. Im DG wurde eine Neuinstallation durchgeführt.
Dachrinnen:	Kupferblech
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Ziegelpfannendeckung
Besondere Bauteile:	- Balkon - Terrasse - Eingangsstufen mit Vordach - Kelleraußentreppe
Einrichtungsgegenstände:	Das Haus ist tlw. möbliert, die Möbel unterliegen nicht der Bewertung.

<u>Zustand des Objekts:</u>

Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung:	Zentral gelegene interne Verkehrsfläche in den Wohnungen mit abgehenden Zimmern.
Bauschäden und Baumängel:	Die Wohnräume im EG und OG sind abgewohnt. Die Sanitäreinrichtung EG und OG ist seit den Erbauungsjahr nicht erneuert. Die älteren Holzverbundfenster sind zu ersetzen. Im Bereich des Kaminkopfes im DG liegen Versottungen vor. Teilweise existieren Haarrisse im Innenputzbereich.

Die Heizungsanlage ist zu erneuern.
Die Durchgangshöhe der Treppe im DG beträgt 1,83 m im Austrittsbereich.
Im Bereich der Kelleraußentreppe liegen am Sockelputz des Wohnhauses Verfärbungen und Farbabplatzungen infolge Feuchtigkeit vor.
Feuchteschäden liegen auch im Innenbereich des KG an dieser Stelle vor.

Raumaufteilung:

Kellergeschoss:
Heizungsraum
Öltankraum
2 Kellerräume
Waschraum
Bügelraum

Erdgeschoss:
Wohnzimmer
Esszimmer
Diele
Speis
Küche
WC mit Dusche
Diele
Arbeitszimmer

Obergeschoss:
3 Kinderzimmer
Elternschlafzimmer
Flur
Bad
Diele
WC
Abstellraum

Dachgeschoss:
Küche
Flur
Wohnen
unausgebauter Abstellraum

Innenansichten und Bodenbeläge:

Raum:	**Fußböden:**	**Wände:**	**Decken:**
Erdgeschoss			
Diele	Betonstein	verputzt + gestrichen	verputzt + gestrichen
WC 1 Handwaschbecken mit Untertischboiler 1 Stand-WC 1 Dusche	Fliesen	Fliesen bis 1,20 m	verputzt + gestrichen

Arbeiten	Parkett	verputzt + gestrichen	verputzt + gestrichen
Wohnen u. Essen	Parkett	verputzt + gestrichen	verputzt + gestrichen
Küche	PVC	verputzt + gestrichen	verputzt + gestrichen
Abstellraum	PVC	Gestrichen	verputzt + gestrichen
Obergeschoss			
Diele	Werkstein	verputzt + gestrichen	verputzt + gestrichen
Eltern	Laminat	verputzt + gestrichen	verputzt + gestrichen
Abstellraum	Teppich	verputzt + gestrichen	verputzt + gestrichen
WC 1 Handwaschbecken (nur KW) 1 Stand-WC	Fliesen	Fliesen bis 1,20 m darüber verputzt + gestrichen	verputzt + gestrichen
Bad 1 Doppelwaschtisch 1 Badewanne 1 Bidet	Fliesen	Fliesen raumhoch	verputzt + gestrichen
Zimmer	Teppich	tapeziert	verputzt + gestrichen
Zimmer	Teppich	tapeziert	verputzt + gestrichen
Zimmer	Teppich	tapeziert	verputzt + gestrichen
Dachgeschoss			
Küche	Laminat	verputzt + gestrichen	verputzt + gestrichen
Bad 1 Badewanne 1 WC 1 Waschbecken	Fliesen	Fliesen bis 1,50 m Darüber verputzt + gestrichen	verputzt + gestrichen
Wohnen	Laminat	verputzt + gestrichen	verputzt + gestrichen
Flur	Laminat	verputzt + gestrichen	Heraklith- Platten
Abstellraum	PVC	verputzt + gestrichen	verputzt + gestrichen
Kellergeschoss	Beton bzw. Fliesenbelag	verputzt + gestrichen tlw. tapeziert	verputzt + gestrichen

Balkon OG	Betonwerks-Steinplatten	Metallstreben mit waagrechter Aus-fachung	Dachüberstand

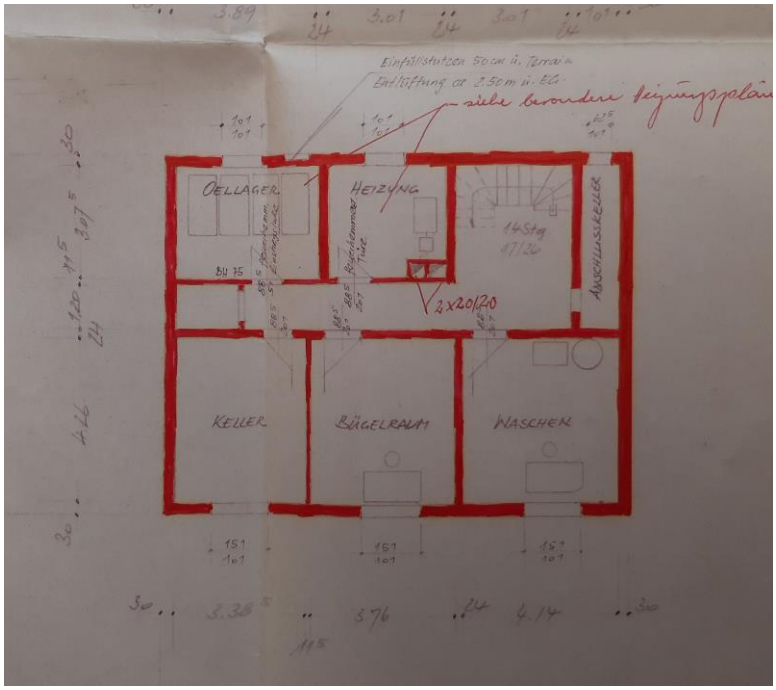
Beschreibung der Außenanlagen

Das Grundstück ist zur Straße hin mit einem Jägerzaun eingefriedet hinter dem sich ein Pflanzstreifen mit verschiedenen Büschen befindet.
Der Zugang zum Haus, sowie die Gehwege auf dem Grundstück sind aus Waschbetonplatten hergestellt.
Im Bereich der ehem. Baugrube haben diese sich gesetzt.
Die Terrasse auf der Westseite ist aus Betonsteinplatten errichtet, diese sind mit einer kleinen umlaufenden Mauer eingegrenzt.
Die Zufahrten zu den Garagen sind aus Betonverbundsteinpflaster erstellt.
Die überwiegende Fläche des Grundstücks besteht aus Wiesenfläche die jedoch stark vermoost ist.

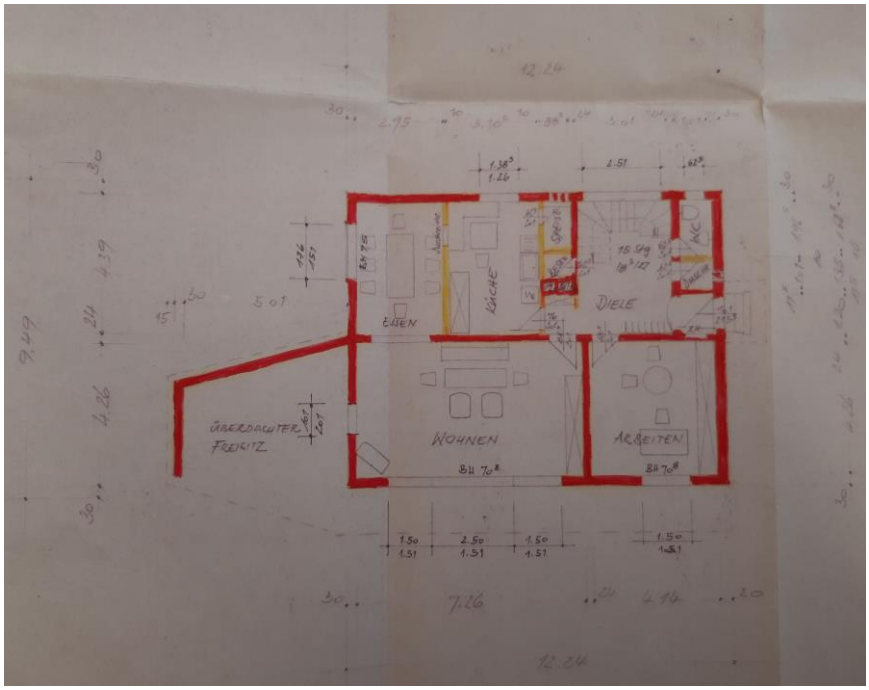
Nebengebäude

Auf der Südwestgrenze des Flurstücks ist eine Betonfertiggarage in typischer Bauweise mit einen Metallkipptor errichtet.
Auf der Nordostseite des Grundstücks befindet sich eine massiv errichtete Garage mit einem Abstellraum zum Garten hin.
Die Garage hat ein Metallkipptor, nach Angabe im Ortstermin mit elektrischem Antrieb.
Im Sockelbereich zeigen sich Verfärbungen und Farbabplatzungen als Folge aufsteigender Feuchtigkeit. Soweit erkennbar hat die Garage mit ihrem rückwärtigen Abstellraum eine Zementfaserwellplatteneindeckung mit einer verzinkten Dachrinne. Auf der rückwärtigen Seite hat der Abstellraum eine Zugangstür. In diesem Bereich ist der Fassadenanstrich schadhaft.

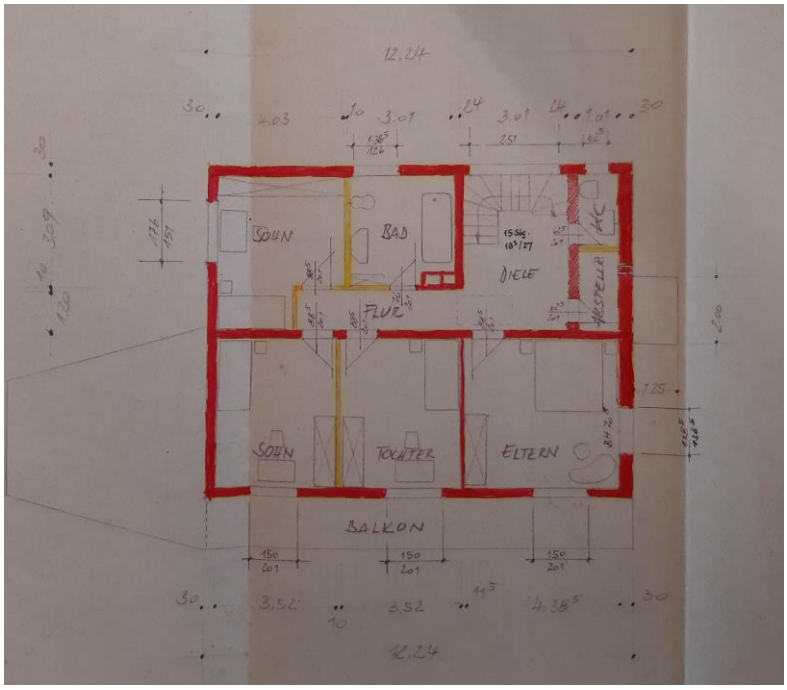
Grundriss KG:



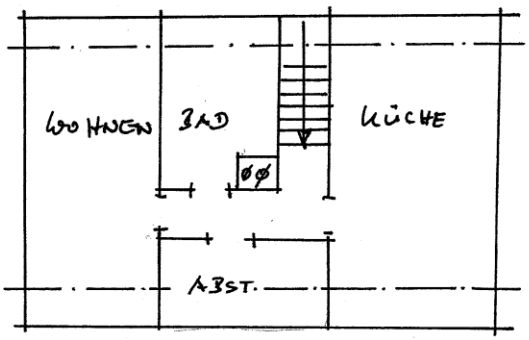
Grundriss EG:



Grundriss OG:



Schemaskizze DG:



Ausschnitt Katasterplan:

Ausschnitt Luftbild:

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