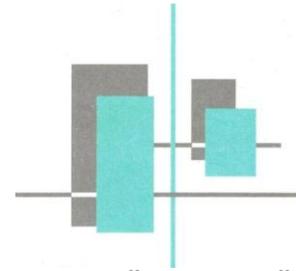


Thomas Pöllinger,  
Kirchenweg 9, 91080 Uttenreuth  
Tel.: 09131 – 4055120, Telefax.: 09131 – 4055121  
Schloßbergstraße 7, 96365 Nordhalben  
Tel.: 09267 – 9148595, Telefax.: 09267 - 9148596



**SACHVERSTÄNDIGENBÜRO**  
DIPL. ING. (FH) THOMAS PÖLLINGER

## Exposé

**Aktenzeichen: 62 K 57/24**

09.04.2025



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

des mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage mit gesamt ca. 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
bebauten Grundstückes

**Weichselgarten 3, 95336 Mainleus, OT Wernstein – Flstk. 34/3 zu 694 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 01.04.2025 ermittelt mit

**192.000,00 €**

**(in Worten: einhundertzweiundneunzigtausend)**

Sachverständiger für  
die  
Bewertung bebauter  
und unbebauter  
Grundstücke

Sachverständiger für  
Schäden an Gebäu-  
den und Energieeffi-  
zienz

von der Regierung von Mittelfranken öffentlich  
bestellter und beeidigter Sachverständiger für  
die Bewertung von Grundstücken mit aufste-  
henden landwirtschaftlichen Bauten  
zuständige Aufsichtsbehörde: IHK Nürnberg für  
Mittelfranken



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 1

Gerichts-AZ: 62 K 57/24

Grundbuch:	Amtsgericht Kulmbach Blatt 335	
Kataster:	Gemarkung:	Wernstein
	Flurstück:	lt. Grundbuchauszug vom 16.10.2024 Flstk. 34/3 lfd. Nr. 1 zu 694 m <sup>2</sup>
Mieter	Das Grundstück mit dem Wohnhaus wird zum Stichtag von den Eigentümern genutzt. Mietverträge bestehen gem. Angabe im Ortstermin nicht.	
Ort:	Mainleus	
	<p>Mainleus liegt im westlichen Grenzbereich des Landkreises Kulmbach. Mainleus besteht aus 40 Gemeindeteilen und liegt am Main, sowie an der Bahnstrecke Hof-Bamberg. Mainleus hat einen Haltepunkt an dieser Strecke. Ferner führt an Mainleus die Bundesstraße B 289 von Kulmbach nach Lichtenfels vorbei. Mainleus verfügt über eine Grund- und Mittelschule, eine Kindertageseinrichtung, sowie eine Waldorfschule mit angeschlossenem Kindergarten. Weiterführende Schulen sind in Kulmbach. Als Einkaufsmöglichkeiten sind ein SB-Markt, eine Apotheke, etc. vorhanden.</p> <p>Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Wernstein, ca. 1,8 km nördlich des Ortskerns von Mainleus. Der Ortsteil ist über die Kreisstraße KU 8 mit Mainleus verbunden. Die Auffahrt zur B 289 liegt 1,3 km entfernt.</p>	
Wohn- bzw. Geschäftslage:	reine Wohnlage, als Geschäftslage in dem kleinen Ortsteil ist das Objekt ungeeignet.	
Art der Bebauung und Nutzungen	überwiegend wohnbauliche Nutzung, überwiegend offene, 1 bis 2-geschossige Bebauung	
Immissionen:	durchschnittliche Wohnlage für eine Ortslage	
topografische Grundstückslage:	Das Flurstück fällt von Norden nach Süden mit ca. 14% Neigung ab.	
Straßenart:	Die Straße „Weichselgarten“ ist eine bituminöse Anliegerstraße. Parken im öffentlichen Bereich ist nicht möglich.	
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektr. Strom, Wasser und Abwasser aus der öffentl. Versorgung	



Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Garage des Bewertungsobjektes ist auf der Südseite des Grundstücks als Grenzbebauung ausgeführt.
Baugrund, Grundwasser:	Probleme mit Rückstau sind gemäß Angaben im Ortstermin nicht gegeben. Es kann durch die Hanglage zu Schichtenwasser kommen.
Flächennutzungsplan/ Bebauungsplan:	Gem. Rücksprache mit der Gemeinde Mainleus ist das Bewertungsobjekt im Flächennutzungsplan als dörfliches Mischgebiet (MD) dargestellt. Ein Bebauungsplan besteht nicht, die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.
Beitrags- und Erschließungszustand:	Gem. Angaben im Ortstermin sind sämtliche Beiträge nach BauGB und KAG beglichen. Gem. Angabe der Gemeindeverwaltung ist gegenwärtig nicht mit Verbesserungsbeiträgen zu rechnen.
Energieausweis:	Ein Energieausweis existiert gem. Angabe im Ortstermin nicht.

**Gebäudebeschreibung** für das Einfamilienhaus mit einer Garage in  
95336 Mainleus, Weichselgarten, Flstk. 34/3.

Nutzung des Gesamtgrundstücks:	Das Grundstück FlNr. 34/3 ist mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut.
Art des Gebäudes:	1-geschossiges Wohnhaus, voll unterkellert, ausgebautes DG
Baujahr des Wohnhauses:	gem. Angabe im Ortstermin: ursprüngliches Baujahr: 1954
Modernisierungen:	Modernisierungen wurden gem. Angabe im Ortstermin wie folgt durchgeführt:  1998: - Erneuerung Dacheindeckung - Versiegelung Fassade und Neuanstrich 1994: - Einbau isolierverglaster Fenster 2008: - Modernisierung freistehende Garage Ohne Datum: - Innendämmung Wohnräume - teilweise Erneuerung Elektrik 2019: - Modernisierung Innenräume
Erweiterungen:	keine

## Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	wahrscheinlich Betonstreifenfundamente
Kellerwände:	massiv
Umfassungswände:	massiv
Innenwände:	massiv
Geschossdecken:	Stahlbetondecken über KG Holzbalkendecke über EG/DG
Fußböden:	Estrich mit verschiedenen Belägen
Treppen:	KG-EG: Betontreppe EG-DG: Holzwangentreppe mit Tritt- und Setzstufen DG-Spitzboden: Holzwangentreppe nur mit Trittstufen
Fenster:	weiße, isolierverglaste Kunststofffenster mit PVC- Rollläden, als Vorsatzrolläden
Türen:	
Hauseingangstüre:	braun ursprüngliche Holztüren mit Glasausschnitt
Innentüren:	ältere weiße Holztüren mit Umfassungszargen
Heizung/Warmwasserversorgung:	Das Gebäude hat keine Zentralheizung. Die Beheizung erfolgt über Elektrowandheizer. Im EG befindet sich ein Pelletofen. Für die Beheizung von Räumen im DG waren Luf- töffnungen in der Decke zum DG einge- bracht worden. Aus Schallgründen wurde dies jedoch nicht weiterverfolgt. Die Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauferhitzer.
Elektroinstallation:	mittlerer Standard
Außenansicht:	Die Fassade ist mineralisch verputzt und gestrichen.
Dachrinnen:	Kupferblech
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Satteldach



Dacheindeckung:	Pfannendeckung aus Ziegel
Kamin:	Schornstein, kupferverkleidet
Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Balkon im DG</li> <li>- Vordach im Eingangsbereich</li> <li>- Gauben</li> </ul>
Einrichtungsgegenstände:	Die vorhandenen Möbel unterliegen nicht der Bewertung.
<u>Zustand des Objekts:</u>	
Grundrissgestaltung:	Typischer Grundriss aus dem Erbauungszeitraum mit verhältnismäßig kleinen Räumen. Die Verkehrsflächen sind sparsam gestaltet. Positiv ist der nahezu quadratische Grundriss aufgrund eines guten Außenwand/ Flächenverhältnisses aus energetischer Sicht.
Belichtung und Besonnung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Bereich des Pelletofens im EG ist eine Wandstativseite noch unverputzt</li> <li>- teilweise fehlen die Sockelleisten am Fußboden</li> <li>- Der Holzbalkon im DG ist im Bodenbelag vermoost, die Holzteile sind anstrichbedürftig</li> <li>- Im Spitzboden liegen teilweise Risse der Gipskartonverkleidung vor</li> <li>- Die Gipskartonverkleidungen im Treppenbereich zum Spitzboden sind nicht vollständig fertiggestellt</li> <li>- Der Fußboden im KG ist Anstrichbedürftig</li> <li>- Im Sockelbereich der Außenfassade Liegen Farbabplatzungen vor.</li> </ul> <p>Auf der Westseite ist ein Teilbereich des Sockels mit der anschließenden Abdichtung freigelegt. An dieser Stelle kam es gemäß Angabe im Ortstermin in der Vergangenheit zu Feuchteproblemen.</p>
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude ist in einem sofort bewohnbaren Zustand. In Teilbereichen sind überschaubare Restarbeiten durchzuführen. Zusammenfassend befindet sich das Objekt in einem dem Alter und den durchgeführten Maßnahmen entsprechenden Zustand. Hinsichtlich der Beheizung mit Elektrowandheizern ist zu diskutieren, ob eine alternative Heizmöglichkeit sinnvoller wäre.



### Raumaufteilung:

Kellergeschoss:	Flur 2 Kellerräume Waschküche
Erdgeschoss:	Wohnen/Essen Küche Elternschlafzimmer Bad/WC Diele (Windfang) Flur
Dachgeschoss:	2 Kinderzimmer Balkon Flur
Spitzboden:	2 Räume ausgebaut

### Innenansichten und Bodenbeläge:

Fußböden:	Überwiegend Laminat, bzw. PVC-Bodenbeläge, In der Diele EG: Terrazzofliesen KG: Betonfußböden
Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen, bzw. Gipskartonplatten gespachtelt und gestrichen Im Bad tlw. Fliesenbelag, tlw. PVC-Wandbeläge
Decken:	Überwiegend verputzt und gestrichen, tlw. Gipskartonverkleidungen gespachtelt und gestrichen (vereinzelt auch mit Einbaustrahlern), im Bad: Paneeldecke
Sanitär:	Bad: Handtuchtrockner Waschbecken Hänge-WC Körperformenbadewanne

### **Beschreibung der Außenanlagen**

Der Zufahrtsbereich zur Garage und dem durch die Hanglage ebenerdig begehbaren Kellergeschoss ist mit roten Betonsteinpflaster hergestellt, ebenso der fußläufige Zugang zum Hauseingang im Erdgeschoss.

Der Hauseingang hat eine kleine überdachte Eingangstreppe aus Terrazzostufen.

Um das Gebäude umlaufend sind auf 3 Seiten Spritzschutzkanten mit angrenzenden Pflanzstreifen vorhanden.

Auf der Westseite des Grundstücks ist überwiegend eine Grünfläche angelegt. Hier befinden sich auch 2 kleine Holzabstellschuppen.

Eingefriedet ist das Grundstück zur Straße hin mit einem Jägerzaun auf einem Sockel. Die übrigen Grundstücksgrenzen haben einen Maschendrahtzaun.

Die Außenanlagen sind gepflegt.



## Beschreibung der Garagen

Auf der Südseite des Grundstücks befindet sich eine massive Garage. Diese hat ein Pultdach mit erneuter Trapezblecheindeckung. Das Zufahrtstor ist ein weißes Sektionaltor, die Außenfassade ist ein erneuerter mineralischer Verputz mit Kratzputzstruktur. Die Garage konnte nicht von innen besichtigt werden.

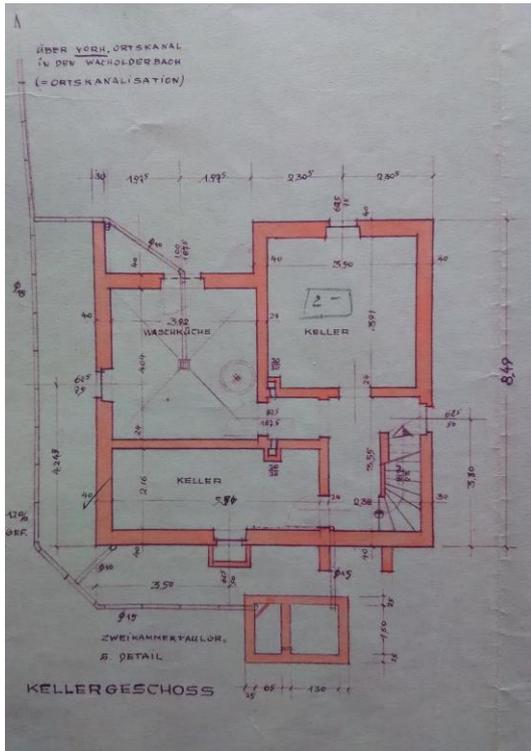
## Ausschnitt topografische Karte



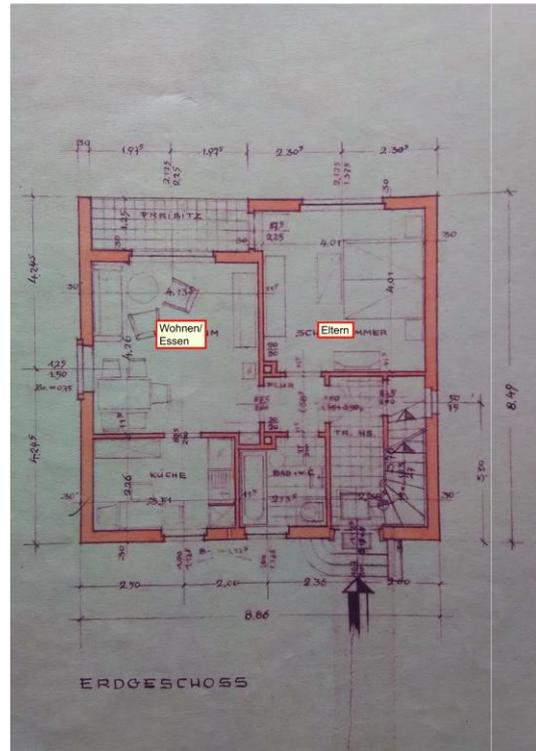
## Luftbild



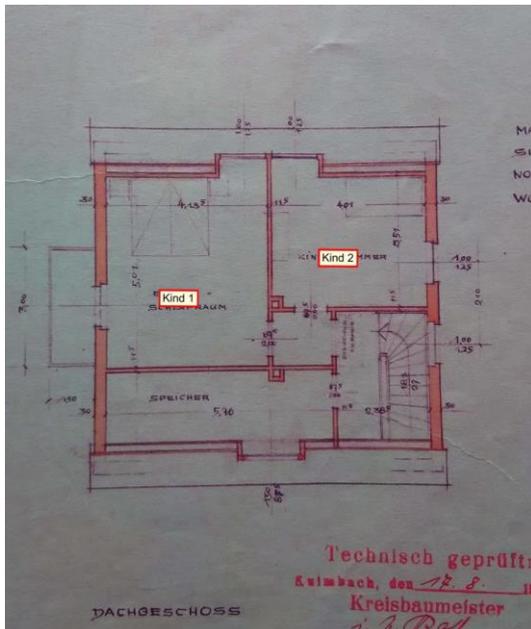
Grundriss KG:



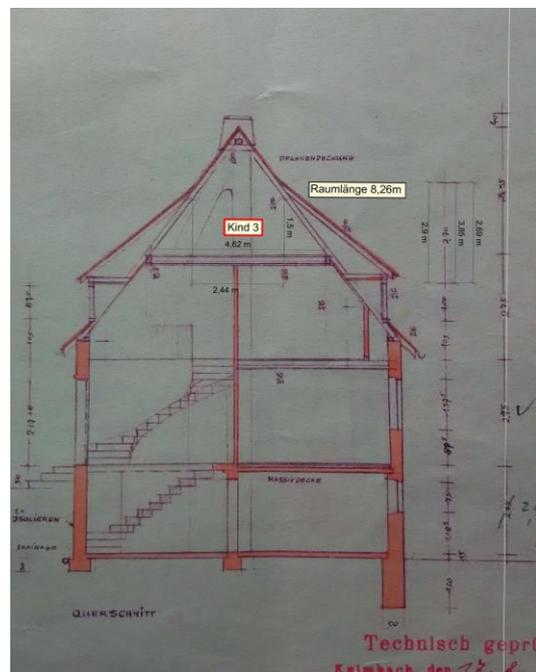
Grundriss EG:



Grundriss DG:



Schnitt:



Die Verwendung des Kartenmaterials der Bay. Vermessungsverwaltung ist nur für die Veröffentlichung im ZVG – Portal zulässig. Für sämtliche weiteren Angaben in diesem Exposee besteht Urheberrecht.

