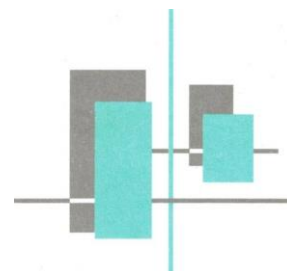


Thomas Pöllinger,
Kirchenweg 9, 91080 Uttenreuth
Tel.: 09131 – 4055120, Telefax.: 09131 – 4055121
Schloßbergstraße 7, 96365 Nordhalben
Tel.: 09267 – 9148595, Telefax.: 09267 – 9148596



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIPL. ING. (FH) THOMAS PÖLLINGER

Exposé

Aktenzeichen: 62 K 65/25

09.05.2026



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

des mit einem Einfamilienwohnhaus mit gesamt
ca. 168 m² Wohnfläche und einem ehem. landwirtschaftlichen Nebengebäude bebauten
Grundstückes

**Ziegeleistraße 40, 91278 Pottenstein, OT Regenthal – Flstk. 145/1
zu 1.728 m²**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 30.03.2026 ermittelt mit

260.000,00 €
(in Worten: zweihundertsechzigtausend)

Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke

Sachverständiger für
Schäden an Gebäu-
den und Energieeffizienz

von der Regierung von Mittelfranken öffentlich bestellter
und beeidigter Sachverständiger für die Bewertung von
Grundstücken mit aufstehenden landwirtschaftlichen Bau-
ten
zuständige Aufsichtsbehörde: IHK Nürnberg für Mittelfranken



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 1

Gerichts-AZ: 62 K 65/25

Ort:	Pottenstein Pottenstein liegt in der Fränkischen Schweiz ca. 10 km westlich von Pegnitz. Bayreuth liegt ca. 25 km in nordöstlicher Richtung. Die Gemeinde ist über die B 470 mit der Autobahnausfahrt Pegnitz an die BAB A9 von Nürnberg nach Berlin zu erreichen. Pottenstein besteht aus 37 Gemeindeteilen von denen Regenthal in dem das Bewertungsobjekt liegt einer davon ist. Pottenstein hat 6 Kinderbetreuungseinrichtungen sowie eine Grund- und Mittelschule. Weiterführende Schulen sind in Pegnitz. Der Ortsteil Regenthal liegt ca. 5 km südlich des Hauptortes Pottenstein an der Staatsstraße ST 2163 nach Betzenstein.
Wohn- bzw. Geschäftslage:	reine Wohnlage, als Geschäftslage in dem kleinen Ortsteil ist das Objekt ungeeignet. Im Umgriff befinden sich ehem. landwirtschaftliche Betriebe und eine Pferdehaltung ansonsten Wohnen.
Art der Bebauung und Nutzungen	überwiegend wohnbauliche Nutzung, überwiegend offene, 1 bis 2-geschossige Bebauung
Straßenart:	Die Erschließungsstraße ist eine bituminöse Gemeindestraße als Anliegerstraße.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektr. Strom, Wasser und Abwasser aus der öffentl. Versorgung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Wohngebäude unterschreitet mit seiner Nordwestseite teilweise die erforderlichen Abstandsflächen zum Nachbargrundstück.
Abstandsflächenübernahmeerklärungen:	Gem. Angaben im Ortstermin wurden keine Abstandsflächenübernahmeerklärungen abgegeben.
Naturschutz / Denkmalschutz:	Gem. Daten des Bayern Atlas Plus besteht im Bereich des Bewertungsflurstückes kein Denkmalschutz für Gebäude, bzw. Bodendenkmäler. Das Flurstück liegt im Naturpark. Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst.
Bebauungsplan:	Ein Bebauungsplan besteht gem. Bayern Atlas (Fachdaten) nicht, die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB für das Flurstück.



Beitrags- und Erschließungszustand:	Gem. Angaben im Ortstermin sind sämtliche Beiträge nach BauGB und KAG beglichen für die vorhandene Bebauung.
Private Anschlüsse:	Auf dem Bewertungsflurstück liegt nach Angaben im Ortstermin keine fremde Leitung.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:	Das Bewertungsobjekt wird zum Stichtag vom Eigentümer bewohnt, Mietverträge bestehen nicht.
Altlasten:	Da kein Altlastenverdacht bestand, wurde keine Einsicht in das Altlastenkataster vorgenommen.
Energieausweis:	Ein Energieausweis existiert gem. Angabe im Ortstermin nicht.

Gebäudebeschreibung für das Wohnhaus mit ehem. landwirtschaftlichem Nebengebäude in
Ziegeleistr. 40, 91278 Pottenstein, Flstk. 145/1.

Nutzung des Gesamtgrundstücks:	Das Grundstück FlNr. 145/1 ist mit einem Einfamilienhaus und einem Nebengebäude bebaut.
Art des Gebäudes:	2-geschossiges Wohnhaus, voll unterkellert, DG-Ausbau nicht ausgebaut.
Baujahr des Wohnhauses:	gem. Bauplan: 1970
Modernisierungen:	Modernisierungen wurden gem. Angabe im Ortstermin wie folgt durchgeführt: - Einbau neuer Haustüre - teilweise Anbringung Wärmedämmverbundsystem - Erneuerung Dacheindeckung mit Blecharbeiten (1993-1995) In der Zeit 1993-1995 wurde eine Zentralheizung eingebaut, einschließlich Einbau der Kompaktheizkörper.
Erweiterungen:	Erweiterungen sind nicht erfolgt.

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Betonstreifenfundamente gem. Plan
Kellerwände:	massiv



Umfassungswände:	massiv
Innenwände:	massiv
Geschossdecken:	Stahlbetondecken über KG, EG und OG
Fußböden:	Estrich mit verschiedenen Belägen
Treppen:	Betontreppen mit Terrazzobelag
Fenster:	isolierverglaste Holzfenster ohne Rolläden
Türen:	
Hauseingangstüre:	großes Kunststoffelement mit Glasausschnitt
Innentüren:	ältere Holztüren mit Stahl-Umfassungszargen
Heizung/Warmwasserversorgung:	Ölzentralheizung aus dem Jahr 1993-1995, Öllagerung in Kunststoffbatterietanks. Die Räume werden über Kompaktheizungskörper (1993-1995) beheizt, Warmwasser zentral
Elektroinstallation:	mittlerer Standard
Außenansicht:	teilweise WDVS-System verputzt, teilweise mineralischer Verputz
Dachrinnen:	Kupferblech (erneuert)
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Pfannendeckung aus Betonstein
Kamin:	Schornstein, kupferverkleidet
Besondere Bauteile:	- Balkon im OG - Eingangspodest mit Treppe
Einrichtungsgegenstände:	Die vorhandenen Möbel unterliegen nicht der Bewertung.
<u>Zustand des Objekts:</u>	
Grundrissgestaltung:	Typischer Grundriss aus dem Erbauungszeitraum mit langgezogenen Fluren und abgehenden Räumen.
Belichtung und Besonnung:	gut, freistehendes Gebäude



Bauschäden und Baumängel:

KG:

Im KG liegen teilweise starke Verfärbungen an den Wandflächen vor, ebenso im Fußbodenbereich. An den Außenwandbereichen sind diese vermutlich auf Abdichtungsmängel zurückzuführen.

EG:

Es liege Feuchteschäden vor. Gem. Angabe im Ortstermin soll es sich um Mängelfolgeschäden handeln, die von dem defekten Schornsteinkopf resultierten.

Es liegen Beschädigungen vor infolge Überalterung. Die Wohnräume im EG sind abgewohnt.

OG:

Im OG liegen ebenfalls Schäden durch Feuchte im Bereich des Schornsteins vor.

Teilweise hat der Laminatboden größere Fugen.

Allgemein:

Die begonnene Verkleidung der Fassade mit Wärmedämmverbundsystem ist nicht fertiggestellt. An den Balkonunterseiten sind nur Spachtelarbeiten ausgeführt, bzw. Betonkontakt (Haftbrüche) gestrichen.

Im Balkonbereich fehlt tlw. der Oberputz.

Im Treppenhausbereich (Außenfassade Eingangsbereich) fehlt die Dämmung.

Die Stirnseiten der Balkone sind unbehandelt.

Die Holzbauteile der Brüstungen sind anstrichbedürftig.

Die Sockelverkleidung (tlw. aus Spalt-Klinkerfliesen), die auch bis zur Terrasse führt ist defekt.

Die Außentreppenunterseite (sichtbar durch Kellerzugang) weist Feuchtschäden auf.

Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude ist im Bereich des EG nicht mehr den heutigen Ansprüchen an Wohnen angemessen. Die Räume sind abgewohnt.

Die Sanitäreinrichtung sowie die Fliesenbeläge sind überaltert.

Im OG wurden die Wand- und Bodenbeläge erneuert, die Stahlzargen gestrichen, weshalb mit Ausnahme der ursprünglichen



Sanitärausstattung im übersichtlichen Rahmen saniert wurde.
Der KG-Bereich ist aufgrund der Feuchtigkeit im Wesentlichen nicht zum Abstellen von Gegenständen geeignet.

Raumaufteilung:

Kellergeschoss:	Flur Heizungsraum mit Öltank 3 Kellerräume
Erdgeschoss:	Flur Wohnen Bad Küche Schlafen Speis WC Essen
Obergeschoss:	wie EG ohne Küche mit Speis und Gäste-WC
Dachgeschoss:	unausgebaut

Innenansichten und Bodenbeläge:

EG:

Fußböden:
Diele, Bad, WC und Küche: Mosaikfliesen
Essen: PVC-Belag
Wohnen: PVC-Belag
Abstellraum PVC-Belag
Balkon: Fliesenbelag

Wände:
Küche: tlw. gefliest
Bad: Fliesen bis ca. 1,20 m Höhe
Sonst verputzt und gestrichen

Decken:
verputzt und gestrichen

OG:

Fußböden:
Überwiegend Laminatboden
Bad: Mosaikfliesen
Balkon: mit Mosaikfliesen

Wände:
verputzt und gestrichen
Bad: gefliest bis ca. 1,20 m Höhe

Decken:
verputzt und gestrichen



KG:Fußböden:

Beton nicht gestrichen

Wände:

verputzt und gestrichen

Decken:

Ortbeton gestrichen

Sanitär:EG-WC:

Stand-WC mit Druckspüler

Waschbecken nur Kaltwasseranschluss

Bad EG:

Waschbecken

Stand-WC mit Druckspüler

Duschtasse mit Abtrennung

Bad OG:

Waschbecken

Stand-WC mit Druckspüler

Körperformbadewanne

Beschreibung der Außenanlagen und des Flurstücks

Auf dem Flurstück ist lediglich die Zufahrt mit dem Bereich des Hauseingangs bituminös befestigt.

Die gesamte Restfläche ist eine Wiesen- bzw. Rasenfläche.

Der Bereich der Terrasse ist mit Büschen eingefasst.

Eine Teilfläche des Grundstücks (nördlich) wird als Pferdekoppel genutzt und ist mit einem elektrischen Weidezaun gesichert.

Ein Pachtvertrag besteht gemäß Angabe im Ortstermin nicht.

Beschreibung des Nebengebäudes

Auf dem Grundstück befindet sich ein ehem. Scheunen- und Stallgebäude, das Baujahr ist nicht bekannt, vermutlich vor 1914.

Der EG-Bereich ist massiv errichtet, der OG- und DG-Bereich ist eine Holzkonstruktion mit Holzverkleidung.

Es handelt sich um zwei Baukörper, die aneinandergebaut sind.

Der südliche Baukörper hat ein Satteldach mit Ziegeldeckung und ist eingeschossig mit einer typischen Lagerfläche im DG. Die Dacheindeckung besteht aus Ziegel. Der nördlich angrenzende Baukörper ist zweigeschossig und hat ein Pultdach mit Trapezblecheindeckung. Westlich des Hauptbaukörpers befindet sich noch die ehem. Dunglagerstätte mit gemauerten Seitenwänden und einer Betonbodenplatte.

Die Zugänge bestehen aus einfachen Holzklapptoren und einer Blechtüre.

Die Fußböden im EG sind aus Beton, die Decke über EG ist eine Holzbalkendecke. Teilweise sind noch Teile der früheren Stalleinrichtung vorhanden. Ob ein Teilbereich der Decke über EG verkleidet ist oder ob es sich in diesem Bereich um eine Betondecke handelt ist nicht bekannt.



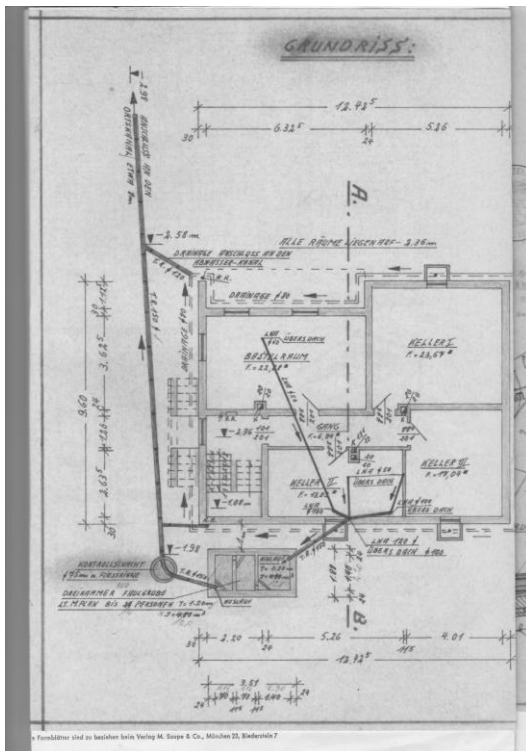
Ausschnitt topografische Karte



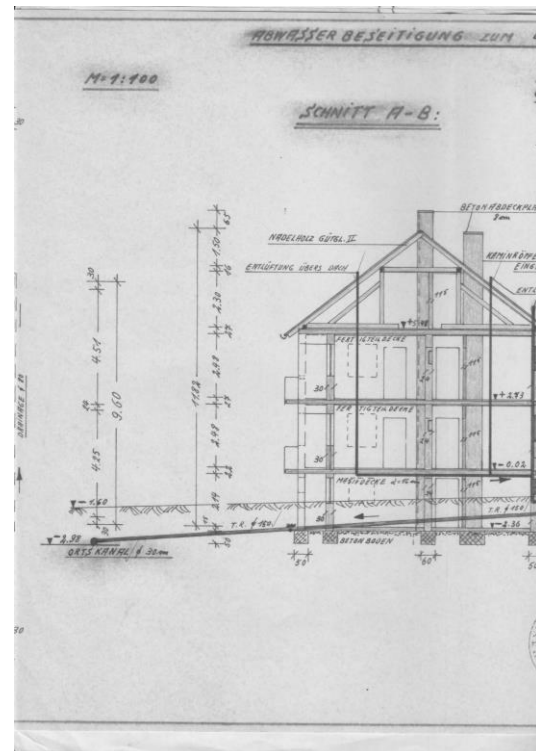
Luftbild



Grundriss KG:



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.