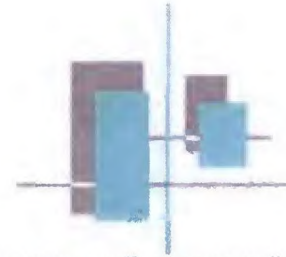


Thomas Pöllinger,
Kirchenweg 9, 91080 Uttenreuth
Tel.: 09131 – 4055120, Telefax.: 09131 – 4055121
Schloßbergstraße 7, 96365 Nordhalben
Tel.: 09267 – 9148595, Telefax.: 09267 – 9148596



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIPL. ING. (FH) THOMAS PÖLLINGER

Exposé

Aktenzeichen: 61 K 8/25
15.08.2025



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

- a) des mit einem Einfamilienwohnhaus mit ca. 131 m² Wohnfläche und einer Garage bebauten Grundstückes

Meysenbugweg 23, 95448 Bayreuth, Flstk. 248/2 zu 545 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 30.06.2025 ermittelt mit

519.000,00 €

(in Worten: fünfhundertneunzehntausend)

- b) des unbebauten Grundstückes

- Nähe Meysenbugweg -, 95448 Bayreuth, Flstk. 248/25, Gemarkung Oberkonnersreuth zu 68 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 30.06.2025 ermittelt mit

11.000,00 €

(in Worten: elftausend)

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: 61 K 8/25

Kataster:	Gemarkung:	Oberkonnersreuth
	Flurstück:	lt. Grundbuchauszug jeweils vom 10.04.2025
		Flstk. 248/2 zu 545 m ² Flstk. 248/25 zu 68 m ²
Mieter:	Das Grundstück mit dem Wohnhaus wird zum Stichtag von einer Miteigentümerin genutzt. Mietverträge bestehen gem. Angabe im Ortstermin nicht.	
Ort:	Kreisfreie Stadt Bayreuth Die kreisfreie Stadt Bayreuth als moderne Wirtschafts-, Kongress- und Universitätsstadt ist die größte Stadt in Oberfranken. Bayreuth ist bekannt durch die Wagner-Festspiele. Bayreuth ist über die A70 gut und schnell zu erreichen; der Flughafen Nürnberg liegt 80 km entfernt. Bayreuth verfügt über einen Regionalflugplatz für Privat- und Geschäftsfieger und liegt an der „IC Sachsen-Franken-Magistrale“, die die Städte Nürnberg, Hof, Plauen, Zwickau, Chemnitz und Dresden verbindet. Der Regionalexpress verkehrt stündlich nach Nürnberg. Bayreuth mit seinen Ortsteilen verfügt über 5 Kinderkrippen, 30 Kindergärten und ein breit gefächertes Schul- und Bildungsangebot mit einem regionalen Einzugsbereich. Die Stadt ist Hochschulstandort und Zentrum einer Vielzahl von Einrichtungen der beruflichen und schulischen Weiterbildung.	
Wohn- bzw. Geschäftslage:	Die Bewertungsgrundstücke liegen im Ortsteil Oberkonnersreuth. Der Ortsteil liegt im südlichen Bereich von Bayreuth in einem reinen Wohngebiet ca. 3,5 km vom Stadtzentrum entfernt. Die Auffahrt zur A9 liegt ca. 1,2 km vom Bewertungsobjekt entfernt.	
Art der Bebauung und Nutzungen	Überwiegend wohnbauliche Nutzung, Überwiegend offene, eingeschossige Bebauung	
Immissionen:	ruhige Wohnlage	
topografische Grundstückslage:	Das Flurstück fällt leicht von Norden nach Süden ab.	

Gestalt und Form:

Straßenfront:	Das Bewertungsobjekt Flstk. 248/2 grenzt mit der südlichen Grundstücksgrenze an die Erschließungsstraße an mit ca. 20 m Straßenfront. Das Flurstück 248/25 liegt nördlich des Flurstücks 248/2 und hat keine eigene Straßenanbindung.
Straßenart:	Die Straße „Meysenbugweg“ ist eine bituminöse Anliegerstraße. Parken im öffentlichen Bereich ist eingeschränkt möglich.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektr. Strom, Wasser, Abwasser aus der öffentl. Versorgung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Garage des Bewertungsobjektes ist auf der Südostseite des Grundstücks als Grenzbebauung ausgeführt.
Baugrund, Grundwasser:	Probleme mit Rückstau sind gemäß Angaben im Ortstermin nicht gegeben.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In Abteilung II der Grundbücher bestehen Eintragungen. Diese sind im unbelasteten Verkehrswert nicht berücksichtigt.
Abstandsflächenübernahmeerklärungen:	Gem. Angaben im Ortstermin wurden keine Abstandsflächenübernahmeerklärungen abgegeben.
Flächennutzungsplan/ Bebauungsplan:	Das Flurstück 248/2 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5/95c „Siedlung Hohlmühle“ Teilbereich 4. Ein Auszug des Bebauungsplans befindet sich in der Anlage zu dem Gutachten. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach §30 BauGB. Das Flurstück ist als Grünfläche dargestellt.
Beitrags- und Erschließungszustand:	Gem. Angaben im Ortstermin sind sämtliche Beiträge nach BauGB und KAG beglichen.
Altlasten:	Da kein Altlastenverdacht bestand, wurde keine Einsicht in das Altlastenkataster vorgenommen.
Energieausweis:	Ein Energieausweis existiert gem. Angabe im Ortstermin nicht.

Gebäudebeschreibung für das Einfamilienhaus mit einer Garage in
95448 Bayreuth, Meysenbugweg, Flstk. 248/2.

Nutzung des Gesamtgrundstücks:	Das Grundstück FlNr. 248/2 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 und den vorliegenden Bauplänen: 2010
Modernisierungen:	gem. Angabe im Ortstermin nicht durchgeführt.
Erweiterungen:	keine
<u>Ausführung und Ausstattung</u>	
Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	laut Plan: Betonbodenplatte
Kellerwände:	massiv
Umfassungswände:	massiv
Innenwände:	massiv
Geschossdecken:	Stahlbetondecken über KG und EG Holzbalkendecke DG
Fußböden:	Estrich mit verschiedenen Belägen
Treppen:	Holzwingentreppe halb gewandelt mit aufgesattelten Trittstufen aus Buche
Fenster:	weiße, isolierverglaste Kunststofffenster mit PVC-Rollläden
Türen:	
Hauseingangstüre:	Kunststoffelement einflügelig mit Verglasung
Innentüren:	Buche Dekor Türelemente mit Futter- und Bekleidungsargen
Heizung/Warmwasserversorgung:	Wärmepumpe im KG-Bereich mit Zu- und Abluftschacht. Warmwasserbereitung über einen separaten Boiler der mit der Zentralheizung verbunden ist. Die Räume haben eine Fußbodenheizung. Im Wohnzimmer EG befindet sich ein zusätzlicher Heizkamin. Dieser ist nicht Bestandteil der Bewertung.

Elektroinstallation:	mittlerer Standard
Außenansicht:	Die Fassade ist mineralisch verputzt und gestrichen. Die Unterkonstruktion ist eine Wärmedämmverbundsystem.
Dachrinnen:	Titanzink
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Satteldach Die Dachuntersichten sind holzverschalt.
Dacheindeckung:	Pfannendeckung aus rotem Betonstein
Kamin:	Schornstein, verkleidet mit Titanzink
Besondere Bauteile:	Zwerggiebel auf der Südseite
Einrichtungsgegenstände:	Die vorhandenen Möbel unterliegen nicht der Bewertung.
<u>Zustand des Objekts:</u>	
Grundrissgestaltung:	Zentral gelegenes großzügiges Treppenhaus mit Anordnung der Nebenräume nach Norden.
Belichtung und Besonnung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Die Wohnräume weisen eine erhebliche Anzahl von Rissen auf. Es handelt sich nach in Augenschein nicht um Setzungsrisse. Die Risse verlaufen teilweise an Fensterstürzen, Bauteilanschlüssen im DG und oberhalb von Bodenbelägen im aufgehenden Wandbereich. Im Rahmen des Gutachtens konnte nicht geklärt werden, ob es sich um Schwindrisse handelt oder ob diese aus Bauteilbewegung bzw. aus anderweitigen Bauteilverformungen resultieren.
Allgemeinbeurteilung:	Es sind Reparaturleistungen hinsichtlich der vorgenannten Mängel erforderlich.
<u>Raumaufteilung:</u>	
Kellergeschoss:	Flur 3 Kellerräume (davon einer mit Wärmepumpe und WM-Anschluss)

Erdgeschoss:	Wohnen/Essen Arbeiten WC (mit Dusche) Garderobe Küche Windfang
Dachgeschoss:	Flur als Galerie Kinderzimmer Schlafen Bad
Spitzboden:	nicht zu besichtigen (kleine Abstellfläche)

Innenansichten und Bodenbeläge:

Fußböden: sämtliche Räume (auch KG) haben Fliesenböden

Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen, bzw. Gipskartonplatten gespachtelt und gestrichen Im Bad Fliesenbelag, ebenso WC EG
Decken:	Überwiegend verputzt und gestrichen, tlw. Gipskartonverkleidungen gespachtelt und gestrichen Im DG ist die Kehlbalkenkonstruktion aus Sichtholz hergestellt und Gestaltungsmerkmal
Sanitär:	WC EG: bodengleiche Dusche (ohne Abtrennung) Hänge-WC Waschbecken Bad DG: Hänge-WC Körperformbadewanne Waschbecken bodengleiche Dusche

Beschreibung der Außenanlagen

Der Hauszugang, die Garagenzufahrt und der Terrassenbereich sind gesplittet. Die Abgrenzung zum Grünbereich ist mit einzeiligem Granitpflaster hergestellt. Auf der Süd- und Westseite ist das Grundstück mit einer Hecke eingefasst. Der überwiegende Bereich ist Rasenfläche, vereinzelt sind Büsche gepflanzt. Auf der Nordseite und Ostseite des Hauses (Bereich Eingangstür ist der Fußzugang mit Granitpflaster hergestellt. Zur Haustür hin besteht aus diesem Material eine kleine Treppe mit einem Podest).

Beschreibung der Garage

Auf der Ostseite des Grundstücks befindet sich eine Fertiggarage. Es handelt sich um eine typische Fertiggarage mit Flachdach, Metallkipptor und einer gesonderten Zugangstür. Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen.

Auf der Nordseite der Garage ist ein Pultdach mit einer Untersicht als Holzschalung montiert auf Holzstützen. Hier befinden sich die Mülltonnen. Der Sockel der Garage ist mit Naturstein verkleidet.

Beschreibung Flurstück 248/25

Das Flurstück ist ein ca. 2,5 m breiter Streifen entlang der Nordseite des vorbeschriebenen Flurstücks. Es handelt sich um eine Rasenfläche.

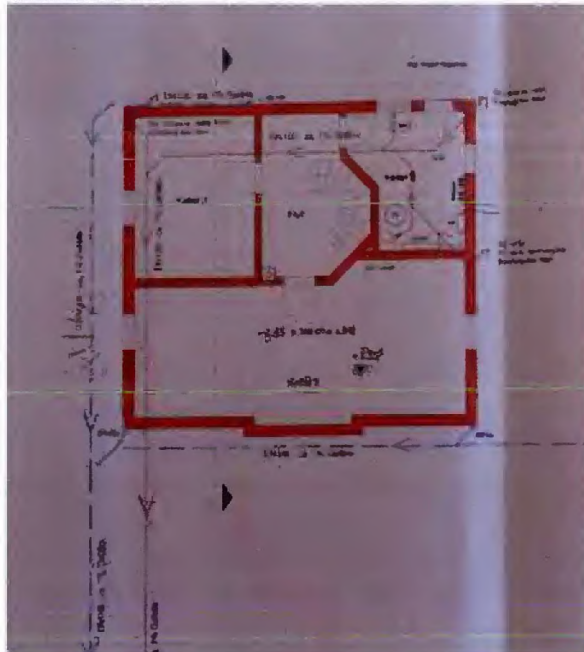
Ausschnitt Katasterplan:



Ausschnitt Luftbild:



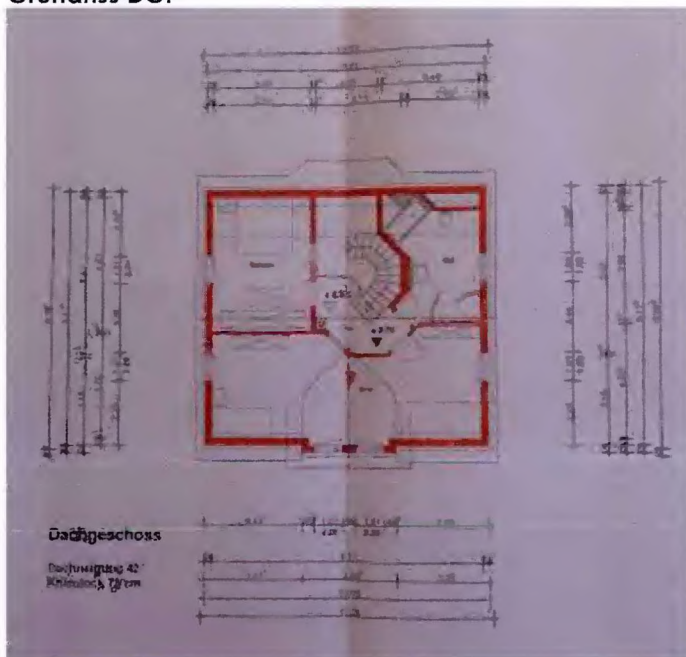
Grundriss KG:



Grundriss EG:



Grundriss DG:



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.