

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

## Exposé

**Aktenzeichen: 61 K 19/24**

09.08.2024



## 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

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)

des mit einem Wohnhaus (Doppelhaushälfte) mit geschätzt ca. 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer  
Doppelgarage bebauten Grundstückes

**Waldstr. 12, 95496 Glashütten, Flstk. 683/2 zu 1.700 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 08.08.2024 ermittelt mit

**142.000,00 €**

**(in Worten: einhundertzweiundvierzigtausend)**

Mieter und Nutzer: Das Objekt wird nicht mehr bewohnt. Jedoch ist es noch möbliert  
und es befinden sich eine nicht unerhebliche Anzahl von Gegen-  
ständen in dem Objekt.

### **Grundsätzliche Vorbemerkung bei der Bewertung:**

Vom Eigentümer wurde ein Schlüssel für den Zugang zur Verfügung gestellt. Der KG-Bereich  
konnte nicht besichtigt werden, ebenso ein Anbau hinter der Garage. Hier soll sich eine kleine  
Druckerei befinden. Aufgrund des Bewuchses konnte dieser Bereich sowie der rückwärtige  
Garten nicht betreten werden.

Ebenfalls konnte der EG-Bereich unter dem Anbau nicht besichtigt werden.

Zu den vorgenannten Bereichen sind keine Aussagen möglich.



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 1

Gerichts-AZ: 61 K 19/24

Landkreis:	Bayreuth
Ort:	Glashütten
	Glashütten liegt westlich von Bayreuth und ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Mistelgau. In Glashütten gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule. Die Entfernung in das Stadtzentrum von Bayreuth beträgt ca. 13 km. Eine Busverbindung besteht halbstündlich.
Verkehrslage, Entfernungen, Wohn- bzw. Geschäftslage:	Das Bewertungsobjekt liegt im südlichen Ortsbereich von Glashütten. Es handelt sich um eine reine Wohnlage. Gewerbliche Nutzungen sind nur auf der Grundlage der BauNVO für freiberufliche oder vergleichbare Tätigkeiten möglich.
Art der Bebauung und Nutzungen:	Überwiegend ein- bis zweigeschossige offene Bebauung. Südlich des Bewertungsgrundstücks grenzt eine größere Waldfläche an.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Inwiefern die Hausanschlussleitungen noch funktionsfähig sind konnte nicht überprüft werden. Nach Inaugenschein sind die Strom- und Wasserversorgungen stillgelegt.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Wohnhaus ist als Doppelhaushälfte errichtet. Es grenzt im Westen direkt an die anschließende Bebauung des Flstk. 683/3 an. Die Garagen des Bewertungsgrundstücks sind auf der Grenze zum östlichen Nachbargrundstück gebaut.
Flächennutzungsplan:	Gem. schriftlicher Stellungnahme der Gemeindeverwaltung vom 25.07.2024 ist das Flurstück als allgemeines Wohngebiet dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan und Sanierungsverfahren:	Gem. vorgenannter Stellungnahme besteht kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.
Energieausweis:	Es liegt kein Energiebedarfsausweis vor.



## Gebäudebeschreibung

für das Wohnhaus mit einer Doppelgarage in 95496 Glashütten, Waldstr. 12  
– Flstk. 683/2

Nutzung des Gesamtgrundstücks:	Das Flurstück 683/2 ist mit einem Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte und einer Doppelgarage bebaut.
Art des Wohngebäudes:	1-geschossiges Wohnhaus soweit erkennbar im nördlichen Bereich unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoß. Über die Größe der Unterkellerung ist keine verbindliche Angabe möglich da die Stromzufuhr abgeschaltet war.
Baujahr des Wohnhauses:	Über das ursprüngliche Baujahr sind keine Aussagen möglich. Aufgrund der Bauart wird das Baujahr auf ca. 1930 geschätzt.
Modernisierungen / Erweiterungen:	Die an dem Gebäude durchgeführten Maßnahmen liegen geschätzt mindestens 40 Jahre zurück. So wurde erkennbar die Dacheindeckung erneuert, Rollläden angebaut. Im Zusammenhang mit der Dacheindeckung wurde vermutlich ein südlicher Anbau erstellt am Wohngebäude.

### Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:	massiv gemauert
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände:	vermutlich Mauerwerk
Umfassungswände:	massiv
Fassade:	mineralisch verputzt und gestrichen
Innenwände:	massiv, bzw. Ständerwände
Geschosdecken:	über EG: Holzbalkendecke über KG: vermutlich Betondecke, bzw. Kappengewölbe
Treppen:	EG-DG: Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen und losem Teppichbelag KG-EG: Betontreppe
Fenster:	weiße Holverbundfenster, Außenwetterbank aus Betonwerkstein.



Türen:		
	Hauseingangstüre:	Aluminiumelement
	Innentüren:	einfache ältere Zargen und Blätter aus foliertem Holz
Heizung / Warmwasserversorgung:		Über die Beheizung ist keine Angabe möglich. In dem Gebäude waren nur elektrische Heizer erkennbar. Ob die Warmwasserbereitung zentral erfolgte ist nicht bekannt. Da ein Kalt- und Warmwasseranschluss an der Einrichtung bestehen ist dies zu vermuten.
Elektroinstallation:		Es liegt einfacher Standard vor.
Dachrinnen:		verzinktes Blech
Dachkonstruktion:		Nadelholzkonstruktion
Dachform:		Satteldach mit Krüppelwalm
Dacheindeckung:		Betonsteinpfannendeckung
Besondere Bauteile:		- Balkon auf der Südseite
Einrichtungsgegenstände:		Das Gebäude ist noch möbliert. Es sind erhebliche Mengen an verschiedenen Gegenständen vorhanden. Dies führt in der Folge dazu, dass Räume teilweise nicht betreten werden konnten. Diese vorgenannten Möbel und die Gegenstände sind nicht Bestandteil dieser Bewertung.
<u>Zustand des Objekts:</u>		
Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung:		Zentral gelegenes Treppenhaus im Hauptbaukörper. Der südliche Anbau weißt gefangene Räume im DG auf. Im EG unter dem Anbau befindet sich vermutlich ein Abstellraum. Eine Raumaufnahme war in der üblichen Form nicht möglich.
Bauschäden und Baumängel:		Eine detaillierte Mängelaufstellung ist nicht möglich. Das Gebäude ist umfassend zu sanieren. Dies umfaßt den gesamten Innenausbau, die Fassade und die Dacheindeckung. Im gegenwärtigen Zustand ist das Gebäude nicht nutzbar.



## Raumaufteilung:

### **Erdgeschoss:**

#### **Wohnen:**

vorgelagerter Windfang

Flur

Wohnen

Küche

Bad/WC

Zur Nutzung unter dem Anbau ist keine Angabe möglich

### **Dachgeschoss:**

5 Zimmer

Flur

### **Kellergeschoss:**

keine Angabe möglich

## Innenansichten und Bodenbeläge:

Die Bodenbeläge bestehen aus Teppichboden bzw. PVC-Belag, tlw. sind Fliesenbeläge vorhanden.

Die Sanitärbereiche sind bis zu einer Höhe von ca. 2,0 m im Wandbereich gefliest, ansonsten verputzt. Teilweise haben die Räume Tapeten, bzw. Holzverkleidung.

An den Decken der Räume sind überwiegend Styropordeckorplatten als Deckenverkleidung aufgeklebt. Im DG sind die Schrägen tlw. mit Paneelen verkleidet, ansonsten verputzt und gestrichen.

Eine detaillierte Aufstellung ist nicht möglich da die Räume als Folge der Ablagerungen zum Teil nicht begehbar waren.

Darüber hinaus sind sämtliche Boden-, Wand- und Deckenbeläge in einem Zustand in dem sie nicht erhalten werden können.

## **Beschreibung der Außenanlagen**

Die Außenanlagen auf dem Grundstück sind sehr stark verwildert. Der Zugang zu dem Wohnhaus ist zum Stichtag nur ein schmaler Pfad.

Die Zufahrt zu den Garagen und dem Hauseingang ist aus Betonverbundsteinpflaster hergestellt, jedoch ist der Bewuchs sehr intensiv, so dass diese Zufahrt nicht mehr genutzt werden kann.

Der gesamte südliche Bereich des Grundstücks, es handelt sich um die Gartenfläche die am Wald endet, ist mit Brombeersträuchern etc. bewachsen.

Der rückwärtige Bereich konnte nicht begangen werden.

Im nördlichen Vorgarten sind 2 Fichten vorhanden, der weitere Bewuchs sind Anfluggehölze. Zur Straße hin ist ein kleiner Bereich mit Jägerzaun eingefriedet.

## **Nebengebäude**

Auf dem Grundstück befinden sich auf der östlichen Grenze, gegenüber dem Wohnhaus nach Süden versetzt zwei Fertiggaragen als Doppelgarage.

An dieser Doppelgarage soll sich auf der Südseite ein Anbau befinden in dem eine kleine Druckerei untergebracht sein soll. Dieser rückwärtige Bereich konnte nicht begangen werden.

Die Doppelgarage wurde gem. Angabe der Verwaltungsgemeinschaft im Jahr 1979 errichtet. Es handelt sich um eine typische Fertiggarage aus Beton mit jeweils Metallkipptoren.



Im Zugangsbereich befindet sich auf der Ostgrenze ein Abstellgebäude als Holzkonstruktion mit einem Satteldach. Das Gebäude ist schadhaft. Auch hier ergreift die Vegetation Besitz in Form von Bewuchs.

### Ausschnitt Katasterplan:



### Ausschnitt Luftbild:



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