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 10/23
17.05.2023

Exposé über den unbelasteten Verkehrswert
(i.S. d. § 194 Baugesetzbuch)
des mit einem Wohnhaus einer Doppelgarage und einem Nebengebäude mit geschätzt ca. 86 m² Wohnfläche bebauten Grundstückes
Hangstr. 18, 95482 Gefrees, Flstk. 64/4 zu 1.058 m², Gemarkung Grünstein

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 12.05.2023 ermittelt mit
120.000,00 €
(in Worten: einhundertzwanzigtausend)

Hierin ist ein Sicherheitsabschlag von 15% enthalten, da die Bewertung nach äußerem Anschein erfolgen musste.
Der Wert der PV-Anlage ist im Verkehrswert nicht enthalten.

Allg. Vorbemerkung zur Bewertung nach äußerem Anschein:

Zu keinem der Ortstermine war eine Innenbesichtigung möglich. Das Grundstück konnte betreten werden. Darüber hinaus lagen zum Ortstermin keine Bauunterlagen vor. Sämtliche Beschreibungen und Standards der Innenräume und der Garage müssen baujahresspezifisch unterstellt werden. Eine Kontrolle war nicht möglich. Zwischen der Beschreibung und dem tatsächlichen Zustand können auch erhebliche Abweichungen vorliegen zu denen ausdrücklich keine Angaben gemacht worden können.

Ort:	Stadt Gefrees Ortsteil Grünstein Die Stadt Gefrees liegt im Norden des Landkreises Bayreuth. Im Osten grenzt das Fichtelgebirge an. In Gefrees gibt es eine Grund- und Mittelschule, sowie eine Ganztagesrealschule; ferner gibt es eine Kindertagesstätte und einen Kindergarten in Streitau. Die Entfernung zur Autobahnauffahrt „Gefrees“ liegt ca. 3,5 km westlich des Ortskerns.
Verkehrslage, Entfernungen:	Das Bewertungsobjekt liegt in dem Siedlungsgebiet der Gemarkung Grünstein, ca. 1 km südlich des Ortszentrums von Gefrees gelegen. Die Zufahrt hierher erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße nach Metzlersreuth.
topografische Grundstückslage:	Das Flurstück fällt von Osten nach Westen um ca. 5,5 m bis zur Straße ab.
Straßenart:	Die Erschließungsstraße ist eine schmale Anliegerstraße als Sackgasse ohne Gehwege und Wendehammer. Parken im öffentlichen Raum ist nicht möglich.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Es ist keine Angabe möglich welche Ver- und Entsorgungsleitungen in funktionsfähigem Zustand das Bewertungsgrundstück erschließen. Gem. schriftl. Stellungnahme der Stadt Gefrees vom 04.04.2023 sind die Herstellungsbeiträge abgerechnet, weshalb eine Erschließung mit Wasser und Abwasser unterstellt wird. Zu dem Gebäude führt eine Stromfreileitung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Nebengebäude im Südwesten des Bewertungsgrundstücks grenzt an das Nebengebäude des Flurstücks 64/3 direkt an.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gem. schriftl. Stellungnahme vom 04.04.2023 besteht kein Bebauungsplan und keine Satzung. Der Bereich der Gebäude ist dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.
Beitrags- und Erschließungszustand:	Für Erschließungs- bzw. Herstellungskosten bestehen gem. o.g. Auskunft der Stadtverwaltung keine Rückstände

Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:	Ob das Bewertungsobjekt zum Stichtag bewohnt wird, ist nicht bekannt.
Altlasten:	Da kein Altlastenverdacht erkennbar war, wurde keine Einsicht in das Altlastenregister vorgenommen.
Energieausweis:	Hierzu ist keine Angabe möglich.

Gebäudebeschreibung
für das Wohnhaus mit einer Doppelgarage in *95482 Gefrees, Hangstr. 18 - Flstk. 64/4*

Nutzung des Gesamtgrundstücks:	Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus, einer Doppelgarage und einem Nebengebäude bebaut.
Art des Wohngebäudes:	eingeschossige Gebäude, unterkellert, vermutlich mit ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr des Wohnhauses:	nicht bekannt Aufgrund des Natursteinsockels könnte das Gebäude bereits ca. 1930 errichtet worden sein.
Modernisierungen / Erweiterungen:	Hierzu sind keine Angaben möglich. Soweit von außen erkennbar wurden ca. 1985 Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an Fassade, Fenstern, Dacheindeckung vorgenommen.

<u>Ausführung und Ausstattung des Wohnhauses mit einer Doppelgarage</u>

Bedingt durch die Bewertung nach äußerem Anschein können keine Abweichungen vorliegen. Zum Innenstandard ist keine Angabe möglich. Aufgrund des äußeren Anscheins ist es durchaus möglich, dass keine oder nur ein teilweiser Innenausbau stattgefunden hat. Hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.

Konstruktionsart:		massiv
Fundamente:		vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände:		vermutlich Mauerwerk
Umfassungswände:		massiv
Innenwände:		vermutlich massiv
Geschossdecken:	über KG/EG: über EG:	vermutlich Betondecke möglicherweise Holzbalkendecke
Treppe:		keine Angabe möglich

Fenster:	braune isolierverglaste Kunststoffelemente mit Sprossen. Rollläden sind nicht vorhanden. Die Außenwetterbänke sind aus Kunststein.
Türen:	
Hauseingangstüre:	Die Hauseingangstür im EG ist ein braunes Holztürelement.
Innentüren:	keine Angaben möglich
Heizung:	Neben dem Gebäude ist Holz gelagert. Ob hiermit eine Feststoffheizung betrieben wird ist nicht bekannt.
Warmwasserversorgung:	keine Angabe möglich
Elektroinstallation:	vermutlich mittlerer Standard
Außenansicht:	mineralischer Verputz, gestrichen Sockel: Naturstein
Kamin:	1 Stück mit Eternitverkleidung
Dachrinnen:	Kupferblech
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	rote Betondachsteine
Besondere Bauteile:	Balkon überdacht, Vorbau als Windfang Kelleraußentreppe

<u>Zustand des Objekts:</u>

Grundrissgestaltung:	hierzu ist keine Angabe möglich
Belichtung und Besonnung:	durchschnittlich
Bauschäden und Baumängel:	Zu Mängeln im Innenbereich ist keine Angabe möglich. Die Fassade hat Haarrisse. Ein Fallrohr ist beschädigt, was zur Durchfeuchtung führen kann. Die Kelleraußentreppe hat keine ausreichende Absturzsicherung.
Allgemein:	Das Grundstück scheint gepflegt zu werden. So wurden beispielsweise Äste an Bäumen entfernt und die Wiesenfläche war nicht verwildert. Auf der Ostseite des Grundstücks befand sich frisches Brennholz mit einer Schubkarre.

Nach äußerem Anschein befindet sich das Gebäude in einem intakten Zustand.

Raumaufteilung:

Hierzu ist keine Angabe möglich.

Innenansichten und Bodenbeläge:

Hierzu sind keine Angaben möglich

Nebengebäude

Auf der südwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Doppelgarage deren Flachdach als Terrasse genutzt werden kann. Dieses Flachdach ist mit Waschbetonplatten befestigt. Durch die Hängigkeit des Geländes liegt der rückwärtige Baukörper im Erdreich, so dass das Dach der Garagen vom Gartenbereich ebenerdig betreten werden kann. Zur Absturzsicherung ist zur Straßenseite ein Holzgeländer angebaut.
Die Tore der Garage sind aus Blech. Der erforderliche Mindestabstand vor den Garagen zum öffentlichen Straßenbereich ist nicht vorhanden.
Südlich der Doppelgarage befindet sich ein Gebäude mit einem Satteldach das direkt mit dem Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden ist.
Es handelt sich um ein eingeschossiges Gebäude mit einem Dachgeschoß welches von der Terrasse auf der Doppelgarage erreicht wird.
Das Dachgeschoß hat zwei Stehgaupen. Die Dacheindeckung besteht aus roten Betonsteinen, die Rinnen sind aus Kupferblech. Die Fassade ist verputzt und gestrichen.
Zur Straße hin sind Fenster aus braunem Kunststoff, isolierverglast mit Aluminiumwetterbänken eingebaut. Die Zugangstür ist eine braune Holztüre.
Aufgrund der Fenstergröße neben der Zugangstüre könnte das Gebäude als Arbeitsraum genutzt worden sein. Weitere Angaben zu Ausbau, etc. sind nicht möglich.
Im Gartenbereich östlich des Wohnhauses befindet sich ein Holzgartenhaus, ebenfalls mit roter Betondachsteindeckung auf dem Satteldach.

Beschreibung der Außenanlagen

Zur Straße hin ist das Grundstück durch eine immergrüne Hecke begrenzt.
Zum Hauseingang führt die Treppe aus Betonstein.
Vor dem Hauseingang ist eine Freifläche aus Betonplatten vorhanden die auch zur Kellerausßentreppe führt.
Der überwiegende Bereich der Außenanlagen besteht aus Wiese mit einigen Büschen und Bäumen. Im Norden ist ein älteres Pflanzbeet vorhanden.

Ausschnitt Katasterplan:

Ausschnitt Luftbild:

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