

Immobilien auf dem Prüfstand.

Thomas Pittroff  
Peter Anders  
Dipl.-Ing. (FH)

Von der Industrie- und  
Handelskammer Oberfranken  
öffentlich bestellte und  
vereidigte Sachverständige für  
die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

### Expose zu Wertermittlung 7224

**AZ** 61 K 12/25 Amtsgericht Bayreuth, Abteilung für Immobilienvollstreckung

**Objekt** Birkenweg 4 in 95473 Creußen-Bühl

**Foto**



**Verkehrswert**

unter Berücksichtigung der besonderen Bedingungen des Zwangsversteigerungsgesetzes zum Wertermittlungsstichtag 13.10.2025 beträgt 40.000 €.

**Art** Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit einem Wohnhaus (ähnlich Doppelhaushälfte) sowie einem Nebengebäude.

Das Anwesen konnte nicht innenbesichtigt werden. Es wird deshalb aus dem Vorgutachten 6729 zitiert:

*Beim Wohnhaus handelt es sich um ein nicht unterkellertes, zweigeschossiges Gebäude mit teilausgebautem Dachgeschoss. Es sind zwei Wohnungen vorhanden. Die innere Treppe zwischen Erd- und Obergeschoss ist am Wertermittlungstichtag mit einer Sperrholzwand verschlossen. Der Zugang ins Obergeschoss erfolgt derzeit inoffiziell von außen (kein Zugangsrecht vorhanden) über Nachbargrundstück.*

*Die Erdgeschosswohnung besteht aus Küche (gleichzeitig Eingang und Durchgangszimmer), Bad/WC (gefangener Raum), weiteres Durchgangszimmer und weiteren gefangenen Raum.*

*Die Wohnung Ober-/Dachgeschosß besteht aus Flur, Bad/WC, Küche als Durchgangszimmer, weiterer Raum als Durchgangszimmer, weiterer Raum als gefangenes Zimmer, Terrasse, weitere Kammer.*

*Beim Nebengebäude handelt es sich um ein nicht unterkellertes, eingeschossiges Funktionsgebäude mit Dachgeschosß; es kann nicht besichtigt werden.*

### **Flächenangaben**

Bruttogrundfläche (Berechnung in der Anlage)

Wohnhaus	226,80 m <sup>2</sup>
Nebengebäude	25,00 m <sup>2</sup>

Wohnfläche (Raumprogramm siehe Planskizzen)

Erdgeschosswohnung	43,25 m <sup>2</sup>
Ober-/ Dachgeschosswohnung	63,40 m <sup>2</sup>

### **Baubeschreibung**

Zitat aus Vorgutachten 6729:

#### **Wohnhaus**

*massive Umfassungen, Holzbalkendecke über Erd- und Obergeschoss, Holzdachstuhl als Satteldach mit Ziegeleindeckung, Hänge-/Fallrohre vorhanden, Fassade verputzt und gestrichen, Innenwände und Decken verputzt und gestrichen/ tapeziert, furnierte Türblätter mit Futter und Verkleidung, Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung, Kompaktheizkörper mit Thermostatventil, Elektroausstattung mit Leitungen unter Putz, entsprechende Decken- und Wandauslässe vorhanden, Sicherungsautomaten, Holzterrasse von Erd- ins Ober- und Dachgeschoss, zweiflüglige Holzfenster isolierverglast mit Dreh-/ Kippbeschlag, Holzfensterbretter innen, keramische Fensterbänke außen;*

*- Erdgeschoss*

*Heizraum im Erdgeschoss gegen Hang, Heizkessel Baujahr 1994, Anlage entspricht derzeit nicht der Verordnung, da Brenner defekt, gleichzeitig Hausan-*

*schlussraum für Wasser, hinter Abmauerung Kunststoffbatterietanks erkennbar;*

*Zwischenflur mit Holztreppe in Obergeschoss;*

*Kellerbereich kann nicht besichtigt werden;*

*Hauseingangsflur mit keramischem Bodenoberbelag;*

#### Wohnung Erdgeschoss

*Küche (Durchgangszimmer und Eingangsbereich) mit keramischem Bodenoberbelag, Teilwandbereich gefliest, Wasseranschluss/ -ablauf, Stromanschluss, Teilwandbereich mit Holzverkleidung, Deckenverkleidung vorhanden; Wohnzimmer (Durchgangszimmer) mit Laminatbodenoberbelag, Deckenverkleidung vorhanden;*

*Büro (gefangenes Zimmer) mit Laminatbodenoberbelag, Deckenverkleidung, deutlich aufsteigende Feuchtigkeit erkennbar;*

*Sanitärbereich mit Boden und Wände halbhoch gefliest, Waschbecken mit Einhebelmischer, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Badewanne, Deckenverkleidung;*

#### *- Obergeschoss*

##### Wohnung Ober-/Dachgeschoss

*Diele mit Laminatbodenoberbelag, fehlende Sockelleisten, Einbauschränk vorhanden, hierin Strominstallation mit Sicherungsautomaten nur provisorisch ohne Verkleidung (nicht zulässig!!)*

*Bad mit PVC-Bodenoberbelag, Wände teilweise mit keramischem Oberbelag, Badewanne, Waschbecken mit Zweihandarmatur, Untertischspeicher, Deckenverkleidung, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, lt. Angabe ist Untertischboiler nur provisorisch angeklemt;*

*Küche (Durchgangszimmer) mit Laminatbodenoberbelag (aufgehende Fugen), Wasseranschluss und -ablauf, Deckenverkleidung hängt durch;*

*Wohnen (Durchgangszimmer) mit Holzdielenboden, Wandanstriche deutlich verbraucht, Deckenverkleidung vorhanden;*

*Büro (gefangenes Zimmer) mit Holzdielenboden;*

*Zugang in Dachgeschoss über Holztreppe, vorhandenes Geländer im Teilbereich entfernt (als Steckversion umgebaut);*

*Diele mit Holzdielenboden;*

*Schlafzimmer mit textilem Bodenoberbelag, Dachflächenfenster (verbraucht); hier niedrige lichte Höhe knapp unter 2 m, Deckenverkleidung hängt durch, im Deckenbereich Durchfeuchtungen bzw. Schimmelschaden erkennbar;*

*Dachbodenbereich mit Holzdielenboden, sichtbarer Holzdachstuhl, Unterspannbahn, deutlicher Holzwurmbefall erkennbar;*

#### **Nebengebäude (kann nicht innenbesichtigt werden)**

*massive Umfassungen, Satteldach mit Ziegeleindeckung, Hänge-/Fallrohre vorhanden, kleine Anbauten, Hubtor vorhanden, Fassade verputzt und gestrichen;*

**baulicher Zustand**

Zitat aus Vorgutachten 6729:

**Wohnhaus**

*insgesamt einfache Instandhaltung; aufsteigende Feuchtigkeit, Fassade mit Mauerwerksriß, Dachstuhl hängt durch, Ausbau mit Mängeln, Treppe ohne Absturzsicherung, Heizung ohne Funktion, Schäden aus längerem Leerstand mit fehlendem Heizen und Lüften;*

Als Ergebnis der aktuellen Ortseinsicht von außen wird festgestellt, daß die Fehlstelle hofseitig an der Dacheindeckung sich deutlich vergrößert hat und durch das Fenster des darunterliegenden Zimmers zu erkennen ist, daß zumindest die Deckenverkleidung herunter gebrochen ist.

**Nebengebäude**

*nach äußerem Anschein einfache Instandhaltung;*

**Außenanlagen**

keine gärtnerische Gestaltung, befestigter Hofbereich, sehr schlechte Zufahrt (Feldweg), massive Stützmauern mit fortschreitendem Instandhaltungstau;

**Hinweis**

Die vollständige Wertermittlung kann innerhalb der Geschäftszeiten beim Amtsgericht eingesehen werden.

