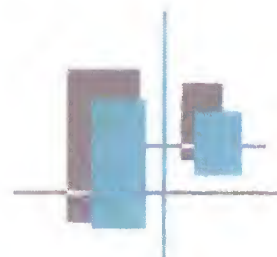


Thomas Pöllinger,
Kirchenweg 9, 91080 Uttenreuth
Tel.: 09131 – 4055120, Telefax.: 09131 – 4055121
Schloßbergstraße 7, 96365 Nordhalben
Tel.: 09267 – 9148595, Telefax.: 09267 – 9148596



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIPL. ING. (FH) THOMAS PÖLLINGER

Exposé

Aktenzeichen: 62 K 30/25

03.01.2026



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

des mit einem Zweifamilienwohnhaus mit gesamt ca. 98 m² Wohnfläche und einer Garage bebauten Grundstückes

Brauhausgasse 4, 95473 Creußen, OT Lindenhart – Flstk. 95 zu 193 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 11.12.2025 ermittelt mit

57.000,00 €

(in Worten: siebenundfünfzigtausend)

Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war musste das Gutachten nach äußerem Anschein erstattet werden. In dem Verkehrswert ist deshalb ein Abschlag von 15 % Abschlag enthalten.

Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke

Sachverständiger für
Schäden an Gebäu-
den und Energieeffizienz

von der Regierung von Mittelfranken öffentlich bestellter
und beidigter 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 30/25

Grundbuch: Amtsgericht Bayreuth
Blatt 907

Kataster: Gemarkung: Lindenhardt
Flurstück: lt. Grundbuchauszug vom 05.06.2025
Flstk. 95 lfd. Nr. 3 zu 193 m²

Mieter: Das Grundstück mit dem Wohnhaus wird zum Stichtag vermutlich vom Eigentümer genutzt. Zu evtl. Mietverträgen ist keine Angabe möglich.

Allgemeine Vorbemerkungen:

Die Bewertung musste nach äußerem Anschein erfolgen da eine Innenbesichtigung nicht möglich war.

Grundlage der Wertermittlung sind deshalb die Planunterlagen die bei der Gemeindeverwaltung beschafft wurden. Es können daher Abweichungen vorliegen die nicht überprüft werden konnten.

Ort: Creußen

Creußen liegt im mittleren Bereich des Landkreises Bayreuth. Es liegt an der B2 von Pegnitz nach Bayreuth. Im Westen verläuft die A9 am Stadtgebiet vorbei mit der Anschlussstelle Trockau. Creußen ist über die Bahnlinie Nürnberg – Bayreuth an die Regionalbahnverbindung angeschlossen. Die Stadt hat 38 Gemeindeteile. Ein Gemeindeteil im westlichen Stadtgebiet ist der Ortsteil Lindenhardt, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet. Die Stadt hat eine Grund-, Mittel- und Realschule sowie 5 Kindergärten bzw. Kindertagesstätten im gesamten Stadtgebiet.

Wohn- bzw. Geschäftslage: Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Lindenhardt. Der Ortsteil liegt ca. 7 km westlich vom Hauptort Creußen. Die Anschlussstelle Trockau an der A9 liegt ca. 2,5 km westlich des Objekts. Das Objekt befindet sich im nördlichen Bereich des Ortsteils. Die umliegende Bebauung ist ursprünglich gemischt genutzt gewesen.

Art der Bebauung und Nutzungen zum Stichtag überwiegend wohnbauliche Nutzung, überwiegend offene, 1 bis 2-geschossige Bebauung

Immissionen: durchschnittliche Wohnlage für eine Ortslage



topografische Grundstückslage:	Das Gebäude fällt von Osten nach Westen mit insgesamt ca. 3 m Höhendifferenz ab. Aus diesem Grund befindet sich auf der östlichen Grundstücksgrenze eine Stützmauer. Diese überbrückt die Höhendifferenz weshalb der rückwärtig gelegene Hauseingang zu dem Wohnhaus eben zu erreichen ist.
Straßenfront:	Das Bewertungsobjekt grenzt mit ca. 13 m im Südwesten an die Erschließungsstraße an.
Straßenart:	Die Anliegerstraße ist bituminös befestigt. Gehwege bestehen nicht. Parken im öffentlichen Bereich ist nur sehr eingeschränkt möglich.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Es wird unterstellt, dass die Hausanschlüsse (Kanal, Wasser, Strom) vorhanden und funktionstüchtig sind.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauungen bestehen im Süden da das Bewertungsgebäude als Doppelhaushälfte errichtet ist. Die Garage auf Flurstück 95 ist als Grenzbebauung ausgeführt.
Baugrund, Grundwasser:	Hierzu ist keine Angabe möglich. Inwiefern Wasserprobleme durch die Hanglage mit der Staumauer im Osten bestehen können konnte nicht geprüft werden.
Abstandsflächenübernahmeerklärungen:	Hierzu ist keine Angabe möglich.
Beitrags- und Erschließungszustand:	Gem. Schreiben der VG Creußen vom 09.12.2025 werden Forderungen aus der Herstellung der Abwasseranlage in Lindenhartd erhoben. Die erste Rate aus dieser Maßnahme in Höhe von 2.608,08 € ist beglichen. Der Abschluss der Gesamtmaßnahme ist für 2026 geplant. Die Endabrechnung liegt noch nicht vor.
Private Anschlüsse:	Hierzu ist keine Angabe möglich.
Energieausweis:	Hierzu ist keine Angabe möglich.

Gebäudebeschreibung für das Zweifamilienhaus mit einer Garage in
95473 Creußen, Brauhausgasse 4, Flstk. 95.

Wie bereits ausgeführt musste die Bewertung nach äußerem Anschein erfolgen. Eine Überprüfung der vorliegenden Planunterlagen war nicht möglich. Aus diesem Grund können Abweichungen vorliegen. Die nachfolgende Beschreibung resultiert somit aus den Erkenntnissen von außen, soweit einsehbar, den Planunterlagen und Unterstellungen zu üblichem Standard aus dem Errichtungszeitraum.

Nutzung des Gesamtgrundstücks:	Das Grundstück FlNr. 95 ist laut Plan mit einem Zweifamilienhaus und einer Garage bebaut.
Art des Gebäudes:	2-geschossiges Wohnhaus, nicht unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoß
Baujahr des Wohnhauses:	Hierzu ist keine Angabe möglich. Das ursprüngliche Baujahr könnte in den 1930er Jahren liegen.
Modernisierungen:	Gem. den vorliegenden Planunterlagen erfolgte 1969 ein Umbau des Wohnhauses. 1986 wurde die Errichtung der Garage genehmigt. Entsprechend den Planunterlagen wurde das ursprüngliche Gebäude um das OG aufgestockt. Im EG wurden zusätzlich Trennwände im Bereich Bad eingezogen. Durch die Aufstockung sind die Außenwände im OG sowie die Innenwände als auch die Dachkonstruktion erneuert. Laut Plan blieb die Holzbalkendecke über EG erhalten, bzw. wurde erneuert. Es ist somit davon auszugehen, dass Teile der ursprünglichen Konstruktion des EG erhalten blieben. Der überwiegende Baukörper wurde erneuert, weshalb im Wesentlichen ein Baujahr von 1969 zu unterstellen ist.
Erweiterungen:	keine bekannt

Ausführung und Ausstattung (Grundlage Planunterlage und äußerer Anschein)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	wahrscheinlich ursprüngliche Betonstreifenfundamente
Kellerwände:	nicht unterkellert gem. Plan
Umfassungswände:	massiv
Innenwände:	massiv



Geschossdecken:	Holzbalkendecke über EG und OG
Fußböden:	keine Angabe möglich
Treppen:	keine Angabe möglich
Fenster:	braune Holzverbundfenster ohne Rollläden
Türen:	
Hauseingangstüre:	Aluminiumelement mit Glaseinsatz
Innentüren:	keine Angabe möglich
Heizung/Warmwasserversorgung:	In den Planunterlagen ist keine Angabe zur Heizung enthalten. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich eine größere Flüssiggasflache. Ob diese einer Gastherme dient ist nicht bekannt.
Elektroinstallation:	mittlerer Standard (unterstellt)
Außenansicht:	Die Fassade ist mineralisch verputzt und gestrichen.
Dachrinnen:	verzinktes Blech
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Pfannendeckung aus Ziegel
Kamin:	Schornstein, Klinkerverkleidung
Besondere Bauteile:	keine erkennbar
Einrichtungsgegenstände:	Hierzu ist keine Angabe möglich. Etwaige Möbel unterliegen nicht der Bewertung.
<u>Zustand des Objekts:</u>	
Grundrissgestaltung:	Gem. den vorliegenden Planunterlagen handelt es sich um eine Zweifamilienwohnhaus. Die Grundrisse EG und OG sind nahezu identisch. Es sind 2 Wohnungen mit jeweils 2 Zimmern und einer kleinen Wohnfläche. Die Wohnungen sind grundsätzlich gut geschnitten mit einer zentralen Verkehrsfläche.
Belichtung und Besonnung:	Durch die Grenzbebauung im Süden und die Stützwand nach Osten ist die Belichtung eingeschränkt.

Bauschäden und Baumängel:

Zu etwaigen Schäden oder Mängeln im Innenbereich ist keine Angabe möglich, da eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte. Im Außenbereich liegen folgende erkennbare Mängel vor:
Die Fensterelemente sind austauschbedürftig.
Die Pfannendeckung weist Abplatzungen auf.
Weitere Angaben sind nicht möglich.

Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude mit den Außenanlagen ist in einem abgewohnten Zustand. Es ist zu unterstellen, dass im Innenbereich Sanierungsarbeiten erforderlich sind.

Raumaufteilung:

Kellergeschoss:

nicht unterkellert gem. Plan

Erdgeschoss:

Wohnen
Küche
Schlafen
Bad
Flur

Obergeschosse:

wie Erdgeschoss

Dachgeschoss:

gem. Plan unausgebaut

Innenansichten und Bodenbeläge:

Zu Innenansichten sind keine Angaben möglich, somit weder zu Fußböden, Wänden oder Decken.

Sanitär:

gem. Plan haben die Bäder:
Körperformbadewanne
WC
Waschbecken

Beschreibung der Außenanlagen

Die rückwärtigen Außenanlagen bestehen lediglich aus einem schmalen Zugang aus Betonsteinpflaster zu dem Hauseingang.

Dieser Zugang wird im Osten durch eine ca. 3 m hohen Stahlbetonstützwand begrenzt. Auf dieser Betonmauer befindet sich zusätzlich eine aufgehende Wandscheibe aus Mauerwerk. In der Stahlbetonstützmauer befindet sich eine einfache Holztüre. Ob sich hinter dieser Holztüre eventl. ein Keller im Hangbereich befindet ist nicht bekannt.

Zur Garage führt ebenfalls eine mit Verbundsteinpflaster hergestellte Zufahrt.

Auf der Westseite des Grundstücks befindet sich zwischen Straße und Gebäude ein schmaler Grünstreifen. Dieser ist verwildert und es sind Pflanzsteine gelagert.

Die Fugen des Verbundsteinpflasters sind vermoost. Die Außenanlagen sind nicht gepflegt.



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 6

Gerichts-AZ: 62 K 30/25

Beschreibung der Garage

Auf der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Einzelgarage die gemäß Baugenehmigung 1986 errichtet wurde.

Es handelt sich um eine massive Garage mit verputzter Außenwand.

Die Zufahrt besteht aus einem Metallkipptor. Die Dachkonstruktion ist ein Pultdach mit Wellfaserzementplatteneindeckung und einer Dachrinne aus Kupferblech.

Rückwärtig befindet sich ein zusätzlicher Zugang mit einer Blechtüre.

Die Dachfläche der Garage ist vermoost und die Rinne ist leicht schadhaft.

Ausschnitt Katasterplan:



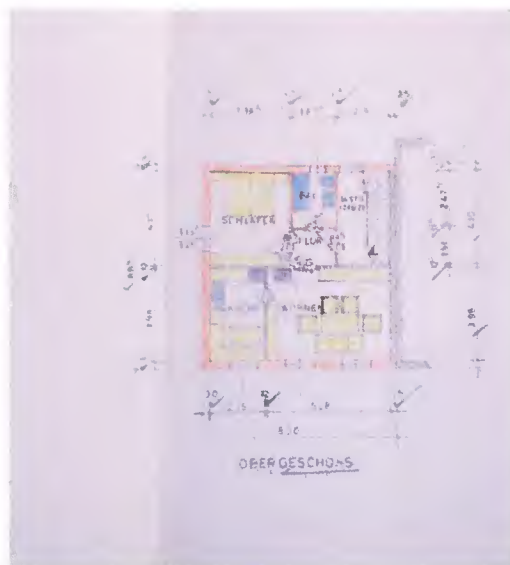
Luftbild:



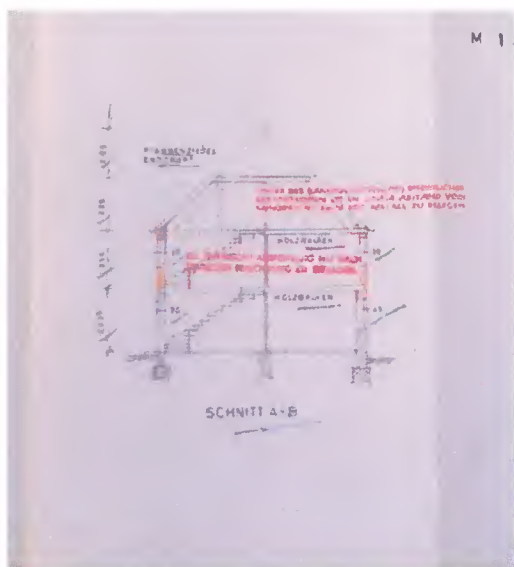
Grundriss EG:



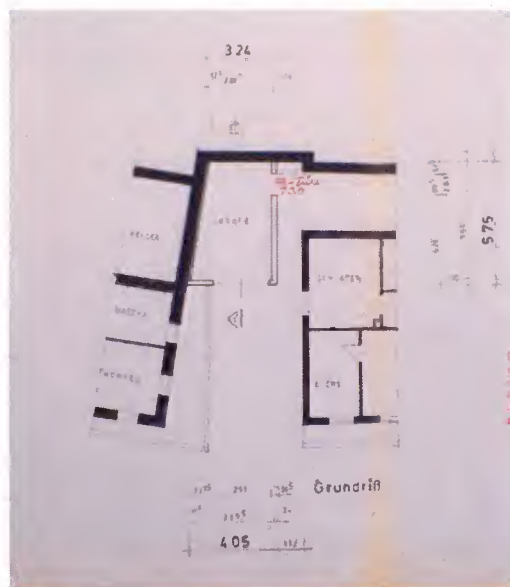
Grundriss OG:



Schnitt:



Grundriss Garage:



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.