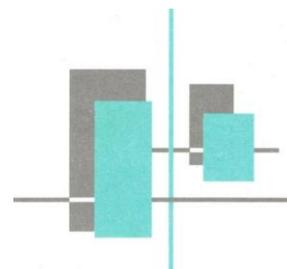


Thomas Pöllinger,  
Kirchenweg 9, 91080 Uttenreuth  
Tel.: 09131 – 4055120, Telefax.: 09131 – 4055121  
Schloßbergstraße 7, 96365 Nordhalben  
Tel.: 09267 – 9148595, Telefax.: 09267 - 9148596



**SACHVERSTÄNDIGENBÜRO**  
DIPL. ING. (FH) THOMAS PÖLLINGER

## Exposé

**Aktenzeichen: 61 K 48/23**

05.02.2025



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

des mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung im UG mit gesamt ca. 158 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche bebauten Grundstückes

**Fichtenheweg 6, 95473 Creußen, – Flstk. 135/14 zu 531 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 14.01.2025 ermittelt mit

**376.000,00 €**

**(in Worten: dreihundertsechundsiebzigtausend)**

**Die Bewertung musste nach äußerem Anschein erfolgen. Im Verkehrswert ist ein Sicherheitsabschlag von 10% berücksichtigt.**

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 48/23

### Allgemeine Vorbemerkung:

Zur Bewertung nach äußerem Anschein

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Das Gutachten muss nach äußerem Anschein erstellt werden. Hierbei kann nur auf die Planunterlagen sowie die Erkenntnisse zurückgegriffen werden, die von frei zugänglichen Standorten aus erlangt werden konnten.

Sämtliche darüber hinaus gehenden Angaben, die zur Wertermittlung erforderlich sind müssen unterstellt werden. Eine Kontrolle war nicht möglich. Es können daher Abweichungen vorliegen zwischen den Annahmen und Umstellungen des Gutachtens und der Realität. Hierauf muss ausdrücklich hingewiesen werden.

Aufgrund der vorstehend geschilderten Problematik wird ein Sicherheitsabschlag von 10% vorgenommen.

Landkreis:	Bayreuth
Ort:	Creußen
	<p>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.</p>
Wohn- bzw. Geschäftslage:	<p>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.</p> <p>Es handelt sich bei dem Bewertungsgrundstück um eine reine Wohnanlage in einem Wohngebiet.</p>
Art der Bebauung und Nutzungen	reine wohnbauliche Nutzung, überwiegend offene Einfamilienwohnhausbebauung
Immissionen:	ruhige Wohnlage
topografische Grundstückslage:	Leicht von Norden nach Süden abfallend mit ca. 6 % Neigung.
Naturschutz / Denkmalschutz:	Gem. Daten des Bayern Atlas Plus besteht im Bereich des Bewertungsflurstückes kein



	Denkmalschutz für Gebäude, bzw. keine Bodendenkmäler.
Flächennutzungsplan/ Bebauungsplan:	Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Creußen vom 16.12.2024 ist das Flurstück im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Es befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lindenhardt West“ Erweiterung (Änderung 2).
Private Anschlüsse:	Hierzu ist keine Angabe möglich.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:	Das Bewertungsobjekt wird soweit erkennbar von den Eigentümern bewohnt.
Altlasten:	Da kein Altlastenverdacht bestand, wurde keine Einsicht in das Altlastenkataster vorgenommen.
Energieausweis:	Ob ein Energieausweis besteht ist nicht bekannt.

**Gebäudebeschreibung** für das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in  
95473 Creußen, Fichtenheweg 6, Flst. 135/14

**Wie bereits ausgeführt beruhen sämtliche Angaben auf Erhebungen von außen und den vorliegenden Planunterlagen. Es können Abweichungen vorliegen, die nicht überprüft werden konnten.**

Nutzung des Gesamtgrundstücks:	Das Grundstück FlNr. 135/14 ist mit einem Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung im UG bebaut.
Art des Gebäudes:	1-geschossiges Wohnhaus, voll unterkellert, ausgebautes DG
Baujahr des Wohnhauses:	gem. Angabe Bauplan: 2002
Modernisierungen/Erweiterungen:	Hierzu sind keine Angaben möglich. Gem. Bauplan war ein Doppelcarport beantragt. Dieses wurde jedoch nicht errichtet.

#### Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	laut Plan: Betonbodenplatte
Kellerwände:	massiv lt. Plan 36,5 cm Mauerwerk
Umfassungswände:	massiv lt. Plan 36,5 cm Mauerwerk
Innenwände:	gem. Plan: massiv
Geschosdecken:	Stahlbetondecken

Fußböden:	wahrscheinlich Estrich mit verschiedenen Belägen
Treppen:	keine Angabe möglich  Vermutlich Holzharfentreppe mit aufgesattelten Stufen
Fenster:	braune, isolierverglaste Holzfenster aus dem Erbauungsjahr, soweit erkennbar ohne Rollläden, Außenwetterbänke eloxiert.
Türen:	
Hauseingangstüre:	Holztüre mit Glasausschnitten
Innentüren:	keine Angabe möglich
Heizung:	Hierzu ist ebenfalls keine verbindliche Angabe möglich. Gem. Bauantrag war eine Gastherme für Flüssiggasbetrieb mit 18 kW Leistung geplant. Laut Bauplan soll eine 10 m <sup>2</sup> Solaranlage errichtet werden. Da sich diese jedoch sinnvollerweise auf der Südseite befinden sollte, kann über eine Existenz keine Angabe gemacht werden. Die Südseite des Grundstücks konnte nicht berücksichtigt werden.
Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserversorgung erfolgt vermutlich zentral über die Heizungsanlage.
Elektroinstallation:	Es wird mittlerer Standard unterstellt.
Außenansicht:	Die Fassade ist mineralisch verputzt und gestrichen.
Dachrinnen:	Kupferblech
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Kamin:	laut Plan: 1 einzügiger Schornstein
Besondere Bauteile:	- Gaube auf der Nordseite
Einrichtungsgegenstände:	Die Wohnräume sind wahrscheinlich möbliert- Die Möblierung ist nicht Bestandteil der Bewertung.



Zustand des Objekts:

Grundrissgestaltung:	Das Wohnhaus hat einen zweckmäßigen Grundriss mit guter Ausnutzung der vorhandenen Wohnfläche mit zentral gelegentlichem Treppenhaus.
Belichtung und Besonnung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Hierzu sind keine Angaben möglich. Etwaige Schäden oder Mängel müssen über den Sicherheitsabschlag berücksichtigt werden. Es befinden sich Sanitärräume im UG und somit unter der Rückstauenebene. Ob eine Hebeanlage eingebaut ist kann nicht beurteilt werden.
Allgemeinbeurteilung:	Soweit das Gebäude von außen bewertet werden kann, liegt ein üblicher Zustand vor. Weitergehende Angaben sind nicht möglich.

Raumaufteilung gem. Planunterlage:

Kellergeschoss:

Einliegerwohnung:

Windfang  
Kochen/Essen/Schlafen (1 Raum)  
Bad  
Abstellraum

Allgemein:

Flur

2 Kellerräume

Erdgeschoss:

Windfang  
Wohnen/Essen  
Flur  
WC  
Hauswirtschaftsraum  
Speise  
Kochen

Dachgeschoss:

Galerie  
Eltern mit Ankleide  
2 Kinderzimmer  
Bad

Spitzboden:

keine Angabe möglich



## Innenansichten und Bodenbeläge:

Hierzu sind keine Angaben möglich. Bei der weiteren Bewertung wird der mittlere Ausbauzustand der Stufe 3 unterstellt.

## **Beschreibung der Außenanlagen**

Zu den Außenanlagen sind nur Angaben möglich, die von der Errichtungsstraße aus möglich waren.

Die Südseite des Grundstücks konnte nicht eingesehen werden. Der Hauszugang besteht auf der Nordseite aus Granit Pflaster mit mehreren Pflanzbeeten mit Bodenbelag und Sträuchern. Entlang der Hausfassade ist eine Spitzschutzkante mit Kies angelegt. In einem Pflanzbereich ist eine Edelstahlbriefkastenanlage für 2 Wohneinheiten aufgestellt.

In dem Bereich, in dem laut Plan ein Doppelcarport errichtet werden sollte, ist eine kleine Holzterrasse angelegt.

Der restliche Gartenbereich ist soweit einsehbar eine Wiesenfläche.

## **Beschreibung Nebengebäude**

Auf dem Grundstück befinden sich keine Nebengebäude.

## **Mieten und Nachfolgenutzung**

Die Einliegerwohnung im Untergeschoss kann sowohl vermietet werden als auch für Familienangehörige genutzt werden.

Ggf. könnte sie auch als kleines Büro dienen für eine freiberufliche Tätigkeit oder als Home-Office.

Zu eventuellen Mietverhältnissen ist keine Angabe möglich, Unterlagen liegen ebenfalls nicht vor.

Nach äußerem Anschein wird das Gebäude von den Eigentümern genutzt.

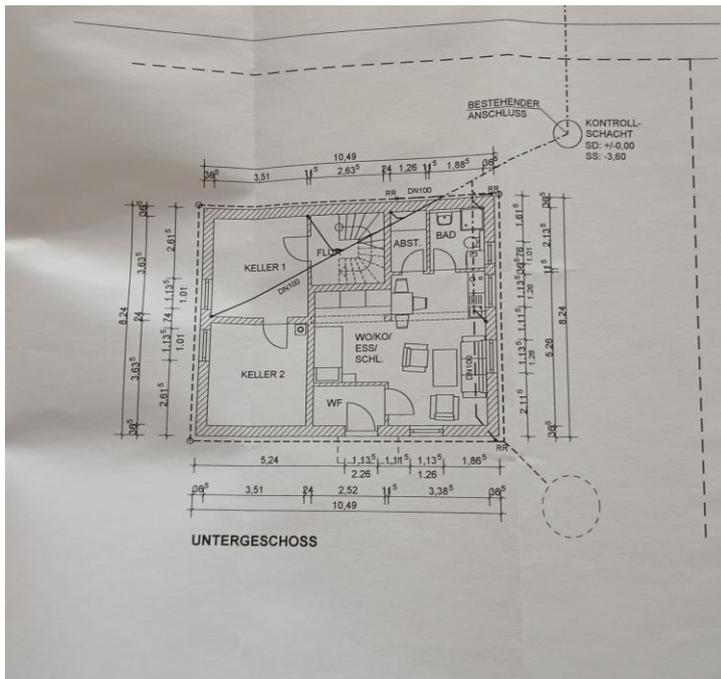
### **Ausschnitt Katasterplan:**



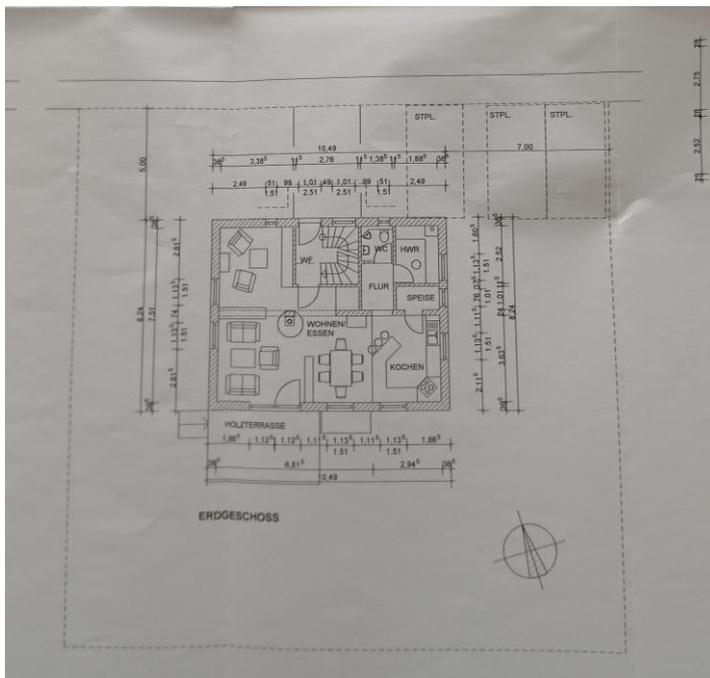
### **Ausschnitt Luftbild:**



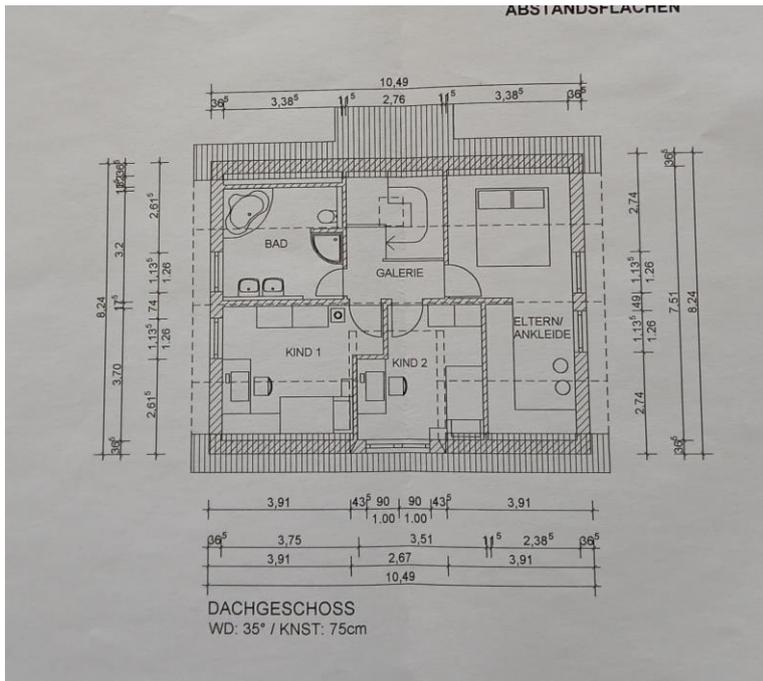
**Grundriss KG:**



**Grundriss EG:**



## Grundriss DG:



Die Verwendung des Kartenmaterials der Bay. Vermessungsverwaltung ist nur für die Veröffentlichung im ZVG – Portal zulässig. Für sämtliche weiterenangaben in diesem Exposee besteht Urheberrecht.

