

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

## Exposé

**Aktenzeichen: 1 K 28/23**

28.11.2023

## 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)

- a) des mit einem Wohnhaus und einem Anbau mit geschätzt  
ca. 180 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche bebauten Grundstückes  
**Hirtenweg 2, 96123 Litzendorf, Flstk. 58 zu 275 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 27.11.2023 ermittelt mit

**356.000,00 €**

**(in Worten: dreihundertsechsfünzigtausend)**

- b) des unbebauten Grundstückes – Eichbühl -, Landwirtschaftsfläche, Gemarkung Mel-  
kendorf, Flstk. 271 zu 4.861 m<sup>2</sup> (0,4861 ha)

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 27.11.2023 ermittelt mit

**6.900,00 €**

**(in Worten: sechstausendneunhundert)**



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 1

Gerichts-AZ: 1 K 28/23

c) des unbebauten Grundstückes -Eichbühl -, Waldfläche, Gemarkung Melkendorf, Flstk. 270 zu 3.202 m<sup>2</sup> (0,3202 ha)

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 27.11.2023 ermittelt mit

**4.800,00 €**  
**(in Worten: viertausendachthundert)**

Ort:	Litzendorf, Ortsteil Melkendorf  Der Hauptort Litzendorf liegt ca. 8 km östlich von Bamberg. Verkehrstechnisch ist der Ort im Westen an die A73 angeschlossen (5 km) und über Scheßlitz im Norden an die A70 (ca. 8 km). Melkendorf liegt ca. 2 km südöstlich von Litzendorf. Supermärkte befinden sich im Ortsteil Pödeldorf westlich von Litzendorf. Der Ortsteil Melkendorf hat ca. 760 Einwohner.
Verkehrslage, Entfernungen, Wohn- bzw. Geschäftslage:	Das Flurstück 58 liegt im Ortskern von Melkendorf und grenzt im Süden direkt an den Otterbach an. Es handelt sich um eine gemischte Bebauung, bei der die wohnbauliche Nutzung zwischenzeitlich überwiegt. Als Gewerbelage ist das Objekt nicht geeignet, jedoch für eine freiberufliche Tätigkeit.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Das Flurstück 58 hat Hausanschlüsse für Kanal, Wasser und Strom. Das Oberflächen- (Dach-) Wasser wird direkt in den Otterbach eingeleitet.
Abstandsflächenübernahmeerklärungen:	Zur Realisierung des Bauvorhabens auf Flurstück 58 wurden vom Nachbarflurstück 57 im Osten und dem Nachbarflurstück 59 im Westen Abstandsflächen zugunsten des Bewertungsflurstücks 58 übernommen.
Festsetzungen im Bebauungsplan und	Das Flurstück 58 liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Aufstellungsbeschlüsse sind nicht gefasst. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach §34 BauGB.
Beitrags- und Erschließungszustand:	Gem. Angabe der Gemeinde sind sämtliche Herstellungsbeiträge für das Flstk. 58 beglichen.
Private Leitungen:	Nicht grundbuchrechtlich gesicherte Leitungen sind nicht bekannt.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten,	Das Flurstück 58 wird von der

Mieten:	Eigentümerin genutzt. Mietverträge bestehen nicht.
Altlasten:	Da kein Altlastenverdacht erkennbar war, wurde keine Einsicht in das Altlastenkataster vorgenommen.
Energieausweis:	Es liegt kein Energieausweis vor.
Brandversicherung:	Das Gebäude ist brandversichert gem. Angabe im Ortstermin.

### **Gebäudebeschreibung**

für das Wohnhaus mit Nebengebäude in 96123 Litzendorf, Hirtenweg 2  
– Flstk. 58

Nutzung des Gesamtgrundstücks:	Das Flurstück ist mit einem Wohnhaus mit integriertem Büro und einem Nebengebäude bebaut.
Art des Wohngebäudes auf Flstk. 58:	2 -geschossiges Wohnhaus nicht unterkellert.
Baujahr des Wohnhauses:	Gem. Angabe im Ortstermin wurde das ursprüngliche Wohnhaus abgebrochen und ab 2008 mit einem Neubau bebaut. Die bisherigen Baumaßnahmen am Hauptgebäude wurden 2012 abgeschlossen. Das nördlich vorhandene Nebengebäude stammt noch aus der ursprünglichen Bauzeit der früheren Altbebauung. Das Baujahr wird auf ca. 1930 geschätzt.
Modernisierungen / Erweiterungen:	Außer dem vorbeschriebenen Neuaufbau des Gebäudes wurden seit 2012 nur noch Instandhaltungen (Anstrich, o.ä.) vorgenommen.

### Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:	massiv gemauert
Fundamente:	wahrscheinlich Streifenfundamente aus Beton
Kellerwände:	nicht unterkellert
Umfassungswände:	massiv
Fassade:	Das Gebäude hat noch keinen Außenputz.
Innenwände:	laut Plan: massiv gemauert



Geschossdecken:	Decke über EG: Stahlbetonfertigteile Über OG: Überwiegend raumhaltige Konstruktion
Treppen:	Spindeltreppe im Bürobereich aus Stahl mit Trittstufen aus griechischem Marmor. Haupttreppe Wohnbereich: Stahlbetontreppe mit Holztrittstufen. Setzstufen mit Natursteinriemchen verkleidet.
Fenster:	Holz-Aluminium-Fensterelemente mit 3-fach-Verglasung. Die Fensterelemente sind vorgerichtet für den Einbau von elektrischen Raffstoreelementen.
Türen:	
Hauseingangstüre:	Bürobereich: Holzelemente mit Glasausschnitten Wohnbereich: Kunststoffelement mit feststehendem Seitenteil und Glasausschnitten
Innentüren:	Holztüren mit Holzzargen, Türblätter profiliert
Heizung / Warmwasserversorgung:	Das Objekt wird mit einer Wärmepumpe mit Pufferspeicher beheizt. Die Wärmepumpe wird mit Erdwärme betrieben. Die Räume haben jeweils Fußbodenheizung. Im Büro EG befindet sich ein Schwedenofen. Im Wohnzimmer ist der Einbau eines Kachelofens möglich.
Elektroinstallation:	Es liegt gehobener Standard vor.
Dachrinnen:	Titanzink
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Walmdach
Dacheindeckung:	Pfannendeckung auf einer Aufdachdämmung
Besondere Bauteile:	keine
Einrichtungsgegenstände:	Die Räume sind möbliert. Diese Möblierung ist nicht Gegenstand der Bewertung.
<u>Zustand des Objekts:</u>	
Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung:	klar gegliederter Grundriss mit wenig Verkehrsfluren und guter Belichtung.



Bauschäden und Baumängel:

Baumängel und Schäden waren nicht erkennbar.

Raumaufteilung:

### **Baukörper Büro**

**Erdgeschoss:**

Arbeitszimmer mit kleinem Abstellraum  
(mit Wasseranschluss)

**Obergeschoss:**

Arbeitsbereich  
Bad  
kleiner Arbeitsbereich (wurde zeitweise  
als Küche genutzt)

### **Baukörper Wohnen**

Erdgeschoss:

Küche  
Abstellraum unter Treppe  
(Wärmepumpe, Pufferspeicher,  
Hausanschluss)  
Windfang  
Flur  
WC  
Wohnen

**Obergeschoss:**

Schlafzimmer  
Bad  
Kinderzimmer

Innenansichten und Bodenbeläge:

<b>Raum:</b>	<b>Fußböden:</b>	<b>Wände:</b>	<b>Decke/Schrägen:</b>
<b><u>Bürobereich</u></b>			
<b>EG:</b>	Marmorfliesen	verputzt, gestrichen, tlw. tapeziert	verputzt, gestrichen
<b>OG:</b>	Marmorfliesen (Arbeiten), Fliesenbelag (Bad)	verputzt, gestrichen (Arbeiten), tlw. gefliest, sonst verputzt gestrichen	verputzt, gestrichen
<b>Sanitär Bad</b> Hänge-WC Körperformbadewanne Waschtisch Handtuchtrockner			



## Wohnbereich

<b>EG/OG:</b>	Fliesenbelag	verputzt/gestrichen, Natursteinriemchen (Gäste-WC), tlw. gefliest, sonst verputzt/gestrichen (Bad OG)	verputzt, gestrichen im OG, sichtbare Deckenbalken mit Scheinfuge
<b>Sanitär Gäste-WC</b> Hänge-WC Waschtisch			
<b>Sanitär Bad OG</b> Bodengleiche Dusche mit Kleinformatfliesen Hänge-WC Waschtisch Freistehende Badewanne			

## **Beschreibung der Außenanlagen**

Die Außenanlagen sind in einem unfertigen Zustand. Das Gelände ist nicht humusiert. Vor dem Eingang zum Wohnbereich ist eine provisorische Holzterrasse errichtet. Zu dieser Terrasse führt ein kleiner Fußweg aus Betonplatten im südlichen Grundstücksbereich zum Hirtenweg. Im Bereich des Otterbaches besteht eine kleine Grünanlage mit gepflanzten Stauden.

## **Nebengebäude**

Auf der Südostecke des Grundstücks ist ein kleines Abstellgebäude errichtet. Es ist massiv gemauert und hat ein Pultdach als Holzkonstruktion. Die Dacheindeckung besteht aus Schalung mit einer provisorischen Abdichtung. Das Nebengebäude hat ein kleines weißes Kunststofffenster. Die Fassade ist nicht verputzt.

Auf der Nordseite des Grundstücks schließt ein Holznebengebäude an den Bürotrakt an. Der Sockelbereich ist gemauert und verputzt, die aufgehenden Wände sind holzverkleidet. Die Dachkonstruktion ist ein Pultdach mit Wellplatten als Eindeckung. Der rückwärtige Teil wird als Carport genutzt, der vordere Bereich als Lagerfläche.

Die Nebengebäude konnten nicht von innen besichtigt werden.

## **Beschreibung der land- und forstwirtschaftlichen Flurstücke**

Wohn- bzw. Geschäftslage, Art der umgebenden Bebauung und Nutzungen:

Die zu bewertenden Flurstücke liegen außerhalb der Bebauung. Es handelt sich weder um Wohn- noch Geschäftslagen.

Immissionen:

Immissionen, die eine landwirtschaftliche Nutzung beeinflussen, sind nicht erkennbar.



Verfahren der ländlichen Entwicklung, Sanierungsgebiet:	Gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) sind die zu bewertenden Grundstücke nicht in ein Verfahren der ländlichen Entwicklung einbezogen.
FFH-Gebiete / Naturschutz, Wasserschutz:	Beide Flurstücke sind naturschutzrechtlich erfasst. Sie liegen in dem FFH-Gebiet „Albtrauf von Dörrnwasserlos bis Zeegendorf“, im Naturpark „Fränkische Schweiz Veldensteiner Forst“ und im gleichnamigen Landschaftsschutzgebiet.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Mit Stellungnahme der Gemeinde Litzendorf vom 04.10.2023 sind die Flurstücke im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gem. o. g. schriftlicher Auskunft der Gemeinde Litzendorf vom 04.10.2023 bestehen keine Bebauungspläne. Ferner sind auch keine Aufstellungsbeschlüsse für eine Satzung für diese Bereiche gefasst. Die Bebaubarkeit richtet sich ausschließlich nach § 35 BauGB.
Beitrags- und Erschließungszustand:	Es handelt sich zum Stichtag somit um unerschlossene Flächen im Außenbereich.
Altlasten:	Da kein Altlastenverdacht bestand, wurde keine Auskunft aus dem Altlastenkataster eingeholt.
Denkmalschutz:	Gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) befinden sich im Bereich des Bewertungsgrundstückes keine Bodendenkmäler.
Regionalplanung:	Die Grundstücke sind gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) nicht von der Regionalplanung betroffen.



**zu b) Flurstück 271, Eichbühl – Landwirtschaftsfläche – Gemarkung Melkendorf zu 4.861 m<sup>2</sup> (0,4861 ha)**

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Amtliche Fläche:	4.861 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	3.450 m <sup>2</sup> Grünland (nach Luftbild)
Bodenschätzung:	1.411 m <sup>2</sup> Wald und Gehölzfläche (Obstbaum)

SL 5V 39/30  
Dies bedeutet für die Grünlandfläche:  
Stark lehmiger Sand als  
Verwitterungsgestein mit schlechten  
Wasserverhältnissen.



Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen in etwa trapezförmigen Zuschnitt mit unregelmäßigen Randbereichen. Die mittlere Länge in Ost-West-Richtung beträgt ca. 106 m, die Breite in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 46 m.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 0,7 km südlich des Orts-termins von Melkendorf.
Zufahrt:	Die Zufahrt erfolgt über den tlw. bituminös, tlw. geschot-terten grasigen Weg.

topografische Lage:	Das Flurstück fällt von Süden nach Norden mit ca. 19% Gefälle ab.
Nutzung:	Das Flurstück ist überwiegend eine Grünlandfläche, die zum Stichtag als Weidefläche für Ziegen genutzt wird. Die Grünlandfläche ist mit einem transportablen Elektroweidezaun eingefriedet. Zum Stichtag befand sich ein älterer Bauwagen als Unterstand auf dem Grundstück. Im nördlichen Bereich weist die Fläche eine Reihe Obstbäume auf. Im nördlichen Bereich ist es eine Waldrandfläche mit Eichen und Buchenbestand.
Pacht:	Über eventl. Pachtverträge liegen keine Angaben vor. Nach in Augenschein wird es von dem Landwirt bewirtschaftet, der der Eigentümer des nördlich angrenzenden Flurstück 275 ist mit einer Maschinenhalle.
Besonderheiten:	Die Grünlandfläche wird durch die südlich und westlich angrenzenden Waldflächen verschattet. Die Maschinenhalle im Norden grenzt an das Bewertungsflurstück an.

**zu c) Flurstück 270, Eichenbühl – Waldfläche – Gemarkung Melkendorf zu 3.202 m<sup>2</sup> (0,3202 ha)**

Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen für Waldflächen nicht vor.



Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen langgezogenen unregelmäßigen Zuschnitt. Die Länge in ost-West-Richtung beträgt
------------------	--

ca. 150 m. Die Breite in Nord-Süd-Richtung beträgt durchschnittlich 18 m.

Entfernung zum Ort:

Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 0,7 km südlich von Melkendorf.

Zufahrt:

Die Zufahrt von Melkendorf erfolgt zunächst über den bituminös befestigten grasigen Weg. Danach führt ein Waldweg zu dem Grundstück.

topografische Lage:

Das Flurstück fällt von Süden nach Norden mit ca. 20% Gefälle ab.

Nutzung:

Waldfläche  
Die Bestockung besteht überwiegend aus Buchen mit einem BHD von ca. 30 cm im Durchschnitt. Vereinzelt sind Birken und Jungahorn vorhanden sowie Fichten in Naturverjüngung.

Pacht:

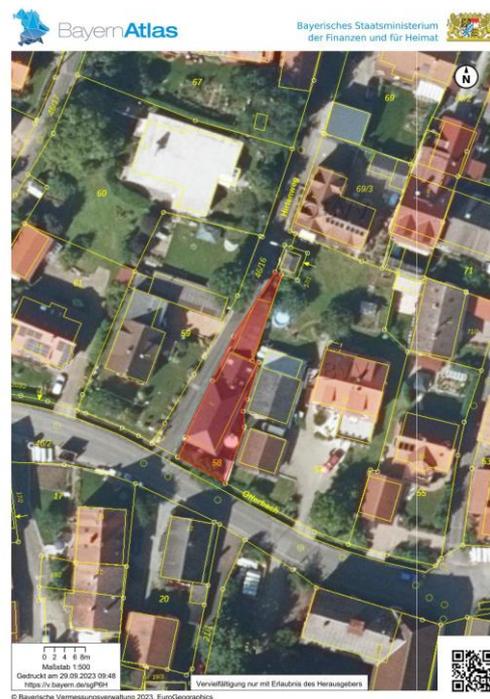
Hierzu liegen keine Angaben vor.

Besonderheiten:

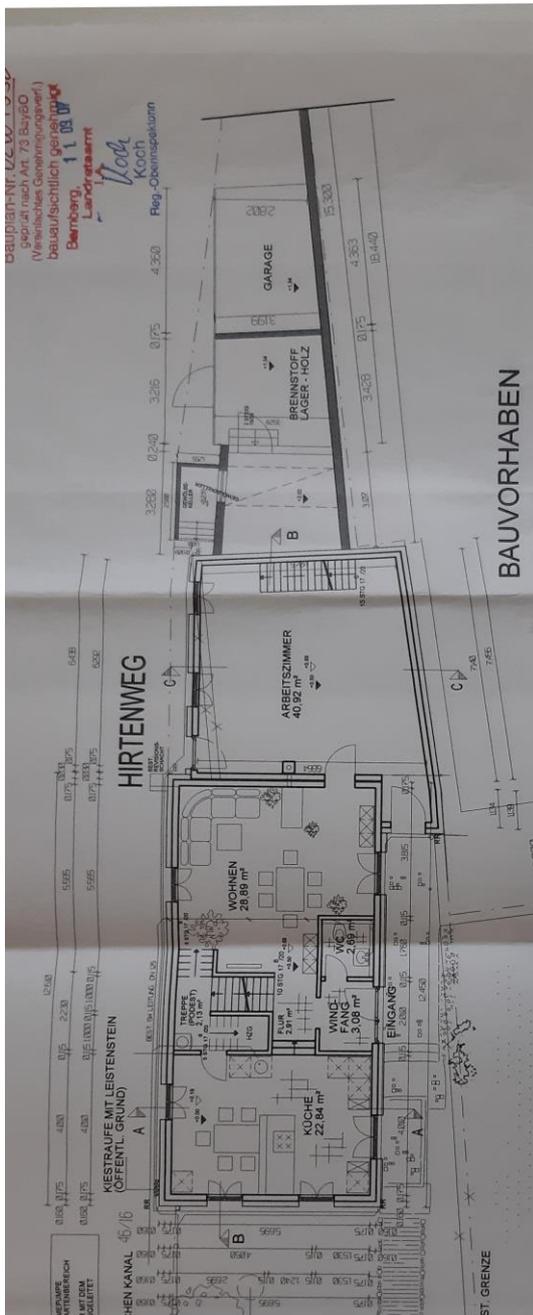
keine ersichtlich

#### Ausschnitt Katasterplan:

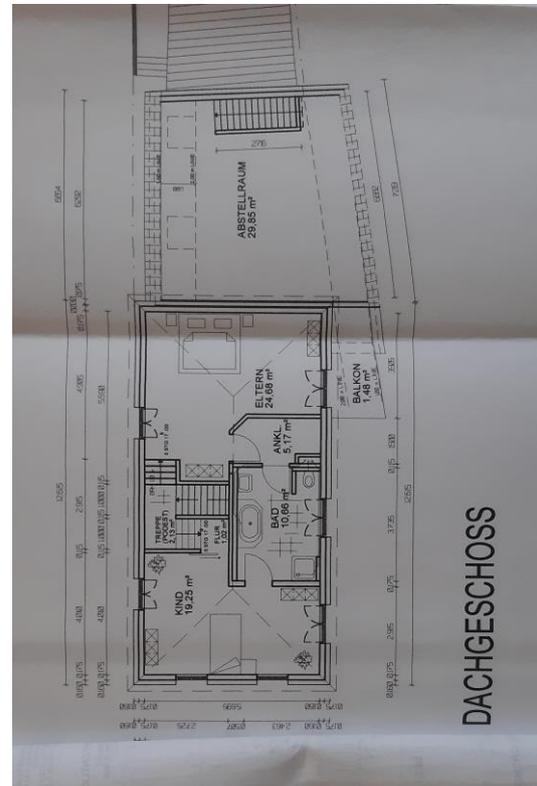
#### Ausschnitt Luftbild:



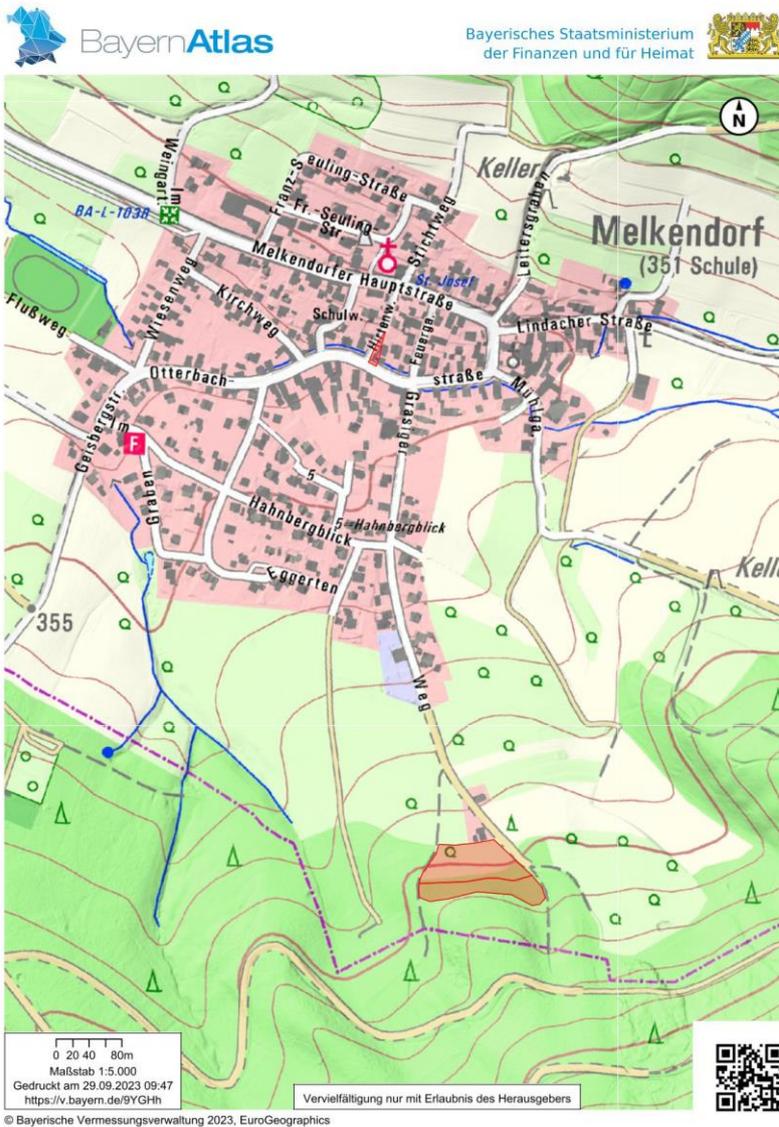
Grundriss EG Flurstück 58:



Grundriss OG Flurstück 58:



**Ausschnitt topografische Karte:**



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