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

Justizbehörden Bayreuth
-Einlaufstelle-
16. März 2026
mit ..... Bd. ..... Abdr. .....
..... € Geb.St/GK.St. 08

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIPL. ING. (FH) THOMAS PÖLLINGER

Exposé

Aktenzeichen: 61 K 66/25
04.03.2025





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

des mit einem Wohnhaus und einer ehem. Scheune und einer Garage bebauten Grundstückes
Ernteweg 4, 95503 Hummeltal, – Flstk. 35 zu 2.598 m²

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

423.000,00 €
(in Worten: vierhundertdreiundzwanzigtausend)

Hierin ist ein Sicherheitsabschlag von 15% enthalten.
Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Aus diesem Grund musste die Bewertung nach äußerem Anschein erfolgen.

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Energieeffizienz

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

Allgemeine Vorbemerkungen:

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Es musste daher nach äußerem Anschein eine Bewertung durchgeführt werden.
Auch liegen keine Planunterlagen vor, ebenso keine relevanten Angaben zu Ausstattung und evtl. Modernisierungsmaßnahmen.
Sämtliche Angaben des Gutachtens die nicht von außen erkennbar waren beruhen auf Annahmen zu einem baujahrestypischen und wahrscheinlichen Zustand.
In der Folge können zwischen den Unterstellungen des Gutachtens und den tatsächlichen Gegebenheiten Abweichungen vorliegen die nicht überprüft werden konnten.

Hieraus resultiert der Sicherheitsabschlag von 15 % auf den ermittelten Verkehrswert.

Landkreis:	Bayreuth
Ort:	Die Gemeinde Hummeltal liegt ca. 8 km südwestlich von Bayreuth und besteht aus 20 Gemeindeteilen. Einer dieser Gemeindeteile ist Pettendorf in dem das Bewertungsobjekt liegt. In der Gemeinde gibt es eine Grundschule, weiterführende Schulen befinden sich in Bayreuth. Es existieren 3 Kinderbetreuungseinrichtungen. Der Ortsteil Pettendorf (ca. 280 Einwohner) liegt ca. 3,5 km südlich von Mistelbach und ca. 2,5 km südwestlich von Gesees. Die Anbindung an die Autobahn A 9 liegt bei Trockau, ca. 8 km entfernt.
Wohn- bzw. Geschäftslage:	reine Wohnlage, als Geschäftslage ist das Objekt ungeeignet.
Art der Bebauung und Nutzungen	überwiegend wohnbauliche Nutzung, überwiegend offene, 1 bis 2-geschossige Bebauung
Immissionen:	durchschnittliche Wohnlage für eine Ortslage, wobei es durch die Nähe zur Pottensteiner Straße (Kreisstraße ST 2163) zeitweise zu erhöhten Immissionen kommen kann
topografische Grundstückslage:	Das Gelände fällt sowohl von Süden nach Norden, als auch von Osten nach Westen ab.
Gestalt und Form:	
Straßenfront:	Das Bewertungsobjekt grenzt im Norden mit ca. 30 m Länge an die Erntestraße an.
Bemerkungen:	Das Grundstück hat einen überwiegend rechteckigen Zuschnitt mit leichten Ausformungen im Nordosten und Südosten.

Straßenart:	Die Straße „Ernteweg" ist eine bituminöse Anliegerstraße. Parken im öffentlichen Bereich ist nur eingeschränkt möglich.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Hierzu sind keine verbindlichen Angaben möglich. Es wird unterstellt, dass die Anschlüsse für Abwasser, Trinkwasser und Strom vorhanden und funktionstüchtig sind.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Auf dem Grundstück liegen mehrfach Grenzbebauungen vor. Auf der Südostseite unterschreiten sämtlich Gebäude in diesem Bereich die Mindestabstände nach BayBO. Auf der Nordwestseite unterschreitet das ehem. Scheunengebäude die Mindestabstände ebenfalls.
Flächennutzungsplan/ Bebauungsplan:	Gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) liegt das Flurstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich somit nach §34 BauGB. Dies wurde mit schriftlicher Stellungnahme der Gemeinde Hummeltal am 04.03.2026 bestätigt.
Beitrags- und Erschließungszustand:	Es muss unterstellt werden, dass sämtlich Beiträge beglichen sind. Gem. Stellungnahme der Gemeinde Hummeltal wurde im Jahr 1973 eine Geschoßfläche von 252,34 m² für die Herstellungsbeiträge Wasserversorgung und Entwässerungsanlage abgerechnet. Verbesserungsbeiträge sind gem. vorliegender Stellungnahme zum Stichtag nicht geplant.
Private Anschlüsse:	Hierzu ist keine Angabe möglich.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:	Hierzu ist keine verbindliche Angabe möglich. Vermutlich wird das Bewertungsobjekt eigen genutzt.
Altlasten:	Da kein Altlastenverdacht bestand, wurde keine Einsicht in das Altlastenkataster vorgenommen.
Energieausweis:	Ob ein Energieausweis existiert kann nicht beurteilt werden.

Gebäudebeschreibung für das Wohnhaus, die ehem. Scheune und die Garage in *95503 Hummeltal, Ernteweg 4, Flstk. 35.*

Nutzung des Gesamtgrundstücks:	Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus, einer ehem. Scheune und einer Garage bebaut.
Art des Wohnhauses:	2-geschossiges Wohnhaus, unterkellert Dachgeschoß vermutlich nicht ausgebaut.
Baujahr des Wohnhauses:	Hauptgebäude geschätzt: 1970 nähere Angaben liegen nicht vor
Modernisierungen:	Vom Eigentümer wurden folgende Angaben zur Verfügung gestellt: - Erneuerung Ölkessel mit Brauchwasserspeicher 1998 - Holzvergaserkessel im Jahr 2000 mit Einbau Pufferspeicher und thermischer Solaranlage Weitere Angaben liegen nicht vor. Nach äußerem Anschein sind keine weiteren Maßnahmen erkennbar.
Erweiterungen:	An das Hauptgebäude schließt ein älterer Baukörper an der vermutlich um 1900 errichtet wurde. Dieser Baukörper dürfte ein ehem. Nebengebäude gewesen sein mit einem Stallbereich im EG. Es handelt sich somit nicht um eine klassische Erweiterung. Der Hauptbaukörper ist vermutlich an das bestehende Nebengebäude angebaut worden.

<u>Ausführung und Ausstattung</u>

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	wahrscheinlich Betonstreifenfundamente
Kellerwände:	massiv
Umfassungswände:	massiv
Innenwände:	vermutlich massiv
Geschossdecken:	Hauptgebäude: vermutlich Betondecken Anbau: vermutlich Kappengewölbe über EG und Holzbalkendecke über OG

Fußböden:	wahrscheinlich Estrich mit verschiedenen Belägen
Treppen:	Hauptgebäude: keine Angaben möglich, wahrscheinlich Betontreppe mit Terrazzobelag
Fenster:	Hauptgebäude: braune isolierverglaste Holzfenster mit PVC-Rollläden Anbau: einfache ältere weiße Holzfenster
Türen:	
Hauseingangstüre:	hell eloxiertes Aluminiumelement mit Glasausschnitt
Innentüren:	keine Angabe möglich
Heizung/Warmwasserversorgung:	Gem. Angabe des Eigentümers hat das Wohnhaus eine Ölzentralheizung und zusätzlich einen Holzvergaserbrenner. Es ist demnach ein Pufferspeicher vorhanden sowie eine thermische Solaranlage mit 10 Modulen à 1,8 m². Vermutlich werden die Räume über Kompaktheizkörper beheizt. Da gem. Angabe des Eigentümers ein Warmwasserspeicher vorhanden ist dürfte die Warmwasserbereitung zentral erfolgen. Eine Kontrolle der vorliegenden Angaben war nicht möglich.
Elektroinstallation:	mittlerer Standard (unterstellt)
Außenansicht:	Die Fassade ist mineralisch verputzt und gestrichen, der Anbau hat eine Klinkerfassade.
Dachrinnen:	verzinktes Blech, tlw. Kunststoffbauteile
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Satteldach Die Dachuntersichten sind holzverschalt.
Dacheindeckung:	Pfannendeckung, Anbau soweit erkennbar Bitumenschindeldeckung
Kamin:	Schornstein mit Titanzinkverblechung
Besondere Bauteile:	Zugangstreppe zum Hauseingang
Einrichtungsgegenstände:	hierzu ist keine Angabe möglich

Zustand des Objekts:

Grundrissgestaltung:	Zum Grundriss und der Raumaufteilung ist keine Angabe möglich.
Belichtung und Besonnung:	durchschnittlich
Bauschäden und Baumängel:	Zu Schäden und Mängeln im Innenbereich sind keine Angaben möglich. Etwaige Sachverhalte müssen über den Sicherheitsabschlag erfasst werden, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war. Im Bereich der Außenfassade liegen auf der Nordseite Verfärbungen vor.
Allgemeinbeurteilung:	Nach äußerem Anschein vermittelt das Gebäude einen dem Baujahr entsprechenden durchschnittlichen Zustand.

Raumaufteilung:

Kellergeschoss:	Von außen ist eine PKW-Garage im KG ersichtlich die über den Geländehöhenunterschied eben anzufahren ist. Die Garage hat ein Metallkipptor. Weiter Angaben zu KG sind nicht möglich.
Erdgeschoss:	keine Angabe möglich
Obergeschoss:	keine Angabe möglich
Dachgeschoss:	keine Angabe möglich

Innenansichten und Bodenbeläge:

Zu den Innenräumen ist keine Angabe möglich. Es wird bei der weiteren Bewertung ein baujahrestypischer Standard unterstellt. Ob etwaige Modernisierungen z. B. im Sanitärbereich erfolgten ist ebenfalls nicht bekannt.

Beschreibung der Außenanlagen

Der Zufahrtsbereich zu dem Grundstück führt über einen bituminös befestigten Bereich auf dem Fremdflurstück 512 welches der Weg auf der Südostseite des Bewertungsflurstück ist. Von dieser Zufahrt aus ist der Bereich vor der Garage und dem Haueingang mit Betonsteinpflaster befestigt.
Weitere Befestigungen sind nicht vorhanden. Der überwiegende Bereich des Flurstücks ist Wiesenfläche mit Büschen und vereinzelten Bäumen.

Beschreibung der Nebengebäude

Einzelgarage:
Im Zufahrtsbereich auf der Nordseite des Grundstücks befindet sich eine Einzelgarage.
Die Garage ist massiv errichtet. Die Außenfassade ist verputzt. Die Dachkonstruktion ist ein Satteldach mit Biberschwanzdeckung. Das Zufahrtstor ist ein Metallkipptor.
Zu Innenansichten ist keine Angabe möglich da eine Besichtigung nicht durchgeführt werden konnte. Das Baujahr ist nicht bekannt und wird auf ca. 1950 geschätzt.

ehem. Scheune:
Inetwa mittig auf dem Grundstück befindet ich ein ehem. Scheunengebäude.
Das Baujahr wird auf ca. 1930 geschätzt.
Der Baukörper besteht in einem Teilbereich aus Naturstein im EG, überwiegend handelt es sich um eine Holzkonstruktion mit Holzverkleidung.
Der Baukörper ist zweigeschossig. Im EG befinden sich Holzklapptore, im OG einige einfachverglaste Holzfenster. Die Dachkonstruktion ist ein Satteldach mit älterer Biberschwanzeindeckung. Die Dachrinnen und Fallrohre wurden erneuert mit Titanzinkblech.
Zur Innenausstattung ist keine Angabe möglich.

Anbau Wohnhaus:
Auf der Nordseite des Wohnhauses befindet sich ein Anbau der aus Ziegelsichtmauerwerk hergestellt ist. Dieser Baukörper stammt vermutlich aus der Zeit um 1900 und wurde wahrscheinlich im EG früher als Stall genutzt.
Der Baukörper ist zweigeschossig mit Holztoren und -türen im EG im OG ältere Holzfenster.
Die Dachkonstruktion ist ein Satteldach mit, soweit erkennbar, Bitumenschindeldeckung. Teile der Klinkerassade sind holzverkleidet. Die Rinnen und Fallrohre sind aus verzinktem Blech (erneuert).
Anschließend an den vorbeschriebenen Baukörper befindet sich ein eingeschossiger Holzbau mit Pultdach und Bitumen Schindeldeckung.
Auf diesem Dach (Südseite) befinden sich die Elemente der thermischen Solaranlage.

Abstellschuppen Südseite:
Auf der Südgrenze befindet sich eine einfache nach Norden offene Holzkonstruktion als Abstellfläche. Die Dachkonstruktion ist ein einfaches Pultdach mit Trapezblecheindeckung.

Ausschnitt Katasterplan:



Ausschnitt Luftbild:



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

Zu

Übertragungsnachweis

Dokumentinformationen

Dokumentname	dok002_btxs01_260608175447_738_74.pdf
Seitenzahl	8
Nummer im Dokumentenpaket	# 2 von 3
Stapelkennung	BTXS01_260608175447_738
Scanstelle	Zentrale Scanstelle Landgericht Bayreuth
Erfasser	JUWIN\CepekPascal

Qualitätssicherung

Durchgeführt zur Sicherstellung der bildlichen und inhaltlichen Übereinstimmung von Papierdokument und elektronischem Dokument

Prüfer	JUWIN\distlerkristin2
Ergebnis der QS-Prüfung	Erfolgreich durchgeführt mit Stichprobenumfang 2%
Datum	09. Juni 2026 10:54:38
Bemerkung (zu etwaigen Auffälligkeiten zum Papierdokument)	-
Eingescannt	08. Juni 2026 18:04:27
Indiziert (Metadatenerfassung)	08. Juni 2026 18:14:37

Weitere Verarbeitungsdaten

Empfänger	Amtsgericht Bayreuth
XJustiz-ID	D4301
Fachverfahren	forumSTAR
Fachbereich	Vollstreckung Immobiliar

Verfahrensdokumentation

Der Scanvorgang erfolgte gemäß den Anforderungen der TR-Resiscan und auf der Grundlage der Schutzbedarfsfeststellung für das ersetzende Scannen in justiziellen Verfahren. Das bei der Übertragung verwendete Verfahren ist in der aktuell gültigen Verfahrensdokumentation beschrieben, welche in einem öffentlichen Ordner abgelegt ist. Das Scanprodukt stimmt bildlich und inhaltlich mit dem Papierdokument überein. Wurde ein von den verantwortenden Personen handschriftlich unterzeichnetes gerichtliches Schriftstück oder eine in Papierform eingereichte Urkunde, auf die eine aktuelle Grundbucheintragung Bezug nimmt, übertragen, ist der Übertragungsnachweis mit einer qualifizierten elektronischen Signatur des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle versehen.

Prozess	01_Eingangspost Version 2.5.3.278