

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: 62 K 37/23**

12.09.2023

## 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)

des mit einem Wohnhaus und einer Scheune mit geschätzt  
ca. 174 m<sup>2</sup> Wohnfläche bebauten Grundstückes  
**Seitenbach 4, 95490 Mistelgau, Flstk. 2/2 zu 1.841 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 06.09.2023 ermittelt mit

**182.000,00 €**

**(in Worten: einhundertzweiundachtzigtausend)**

**Hierin ist ein Sicherheitsabschlag von 15 % enthalten, da eine Innenbesichtigung nicht mög-  
lich war und die Bewertung nach äußerem Anschein erfolgen musste.**

Grundbuch:                   Amtsgericht Bayreuth  
Blatt 679, lfd. Nr. 1

Kataster:                    Gemarkung:                   Seitenbach

Flurstücke:                 lt. Grundbuchauszug vom 20.07.2023:  
Flstk. 2/2 zu 1.841 m<sup>2</sup>



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 1

Gerichts-AZ: 62 K 37/23

**Allg. Vorbemerkung zur Bewertung nach äußerem Anschein:**

**Am Ortstermin war eine Innenbesichtigung nicht möglich. Das Grundstück selbst konnte betreten werden. Darüber hinaus lagen zum Ortstermin keine Bauunterlagen vor. Sämtliche Beschreibungen und Standards des Wohnhauses der Innenräume und der Scheune müssen baujahresspezifisch unterstellt werden. Eine Kontrolle war nicht möglich. Zwischen den Beschreibungen und dem tatsächlichen Zustand können auch erhebliche Abweichungen vorliegen zu denen ausdrücklich keine Angaben gemacht werden können.**

**Anmerkung zum ermittelten Verkehrswert:**

**Der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert ist nicht durch die Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuchs gemindert; er ist unbelastet. Die Wertminderungen sind gesondert ermittelt.**

Landkreis:

Bayreuth

Ort:

Die Gemeinde Mistelgau liegt ca. 10 km westlich von Bayreuth und ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Mistelgau. 12 km östlich verläuft die A9 von Berlin nach München; die Staatsstraßen St 2186 und 2185 verlaufen durch den Ort. Unmittelbar südlich von Mistelgau verläuft die B22. Sie besteht aus 41 Ortsteilen. Im Ort gibt es Kindertageseinrichtung, Kindergarten, die Grundschule Mistelgau, die Grundschule Glashütten und die VHS.

Der Ortsteil Seitenbach wurde 1972 eingemeindet und liegt ca. 1,8 km nordwestlich von Mistelgau und hat ca. 100 Einwohner.

Verkehrslage, Entfernungen:

Eckersdorf liegt ca. 3,5 km östlich von Seitenbach. Einkaufsmöglichkeiten in Eckersdorf und Bayreuth sind über die Staatsstraße 2186 gut zu erreichen.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Das Bewertungsobjekt ist eine reine Wohnlage, als Geschäftslage ist das Objekt ungeeignet.

Art der Bebauung und Nutzungen:

Die Umgebung ist geprägt durch ehemalige landwirtschaftliche Betriebe und Wohnhäuser in offener ein- und zweigeschossiger Bebauung.

topografische Grundstückslage:

Das Flurstück fällt von Süden nach Norden mit ca. 5 % Neigung ab. Von Osten nach Westen ist es leicht geneigt.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Hierzu sind keine verbindlichen Angaben möglich. Es wird unterstellt, dass die Anschlüsse an Kanal, Wasser und Strom vorhanden und funktionstüchtig sind.



Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Scheunengebäude grenzt im Süden direkt an das Nachbargrundstück 2 an. Das kleine Nebengebäude im Osten unterschreitet die Mindestabstandsfläche nach BayBO
Abstandsflächenübernahmeerklärungen:	Hierzu ist keine Angabe möglich.
Flächennutzungsplan:	Gem. schriftlicher Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft Mistelgau vom 23.08.2023 ist das Flurstück als gemischte Baufläche dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan und Sanierungsverfahren:	Gem. o. g. Stellungnahme existiert kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich demnach nach § 34 BauGB.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besetzt gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) nicht.
Beitrags- und Erschließungszustand:	Gem. vorgenannter Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft Mistelgau sind die Herstellungsbeiträge beglichen. Eine Erhebung von Verbesserungsbeiträgen ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht geplant.
Private Leitungen:	Hierzu ist keine Angabe möglich.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:	Über etwaige Mietverträge ist keine Angabe möglich. Das Gebäude wird, soweit erkennbar, von der Eigentümerin eigen genutzt.
Altlasten:	Da kein Altlastenverdacht erkennbar war, wurde keine Einsicht in das Altlastenkataster vorgenommen.
Energieausweis:	Hierzu ist keine Angabe möglich.
<b>Gebäudebeschreibung</b>	
für das Wohnhaus mit ehem. Scheune in 95490 Mistelgau, Seitenbach 4 – Flstk. 2/2	
Nutzung des Gesamtgrundstücks:	Das Flurstück ist mit einem Wohnhaus und einer ehem. Scheune bebaut, einem ehem. Stall.
Art des Wohngebäudes auf Flstk. 2/2:	2-geschossiges Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoß, über einen Keller ist keine Angabe möglich.



Baujahr des Wohnhauses:	Hierzu ist keine verbindliche Aussage möglich. Vermutlich wurde das Wohnhaus und auch die Scheune vor 1914 errichtet, da beide Gebäude in der topografischen Karte von 1925 dargestellt sind.
Modernisierungen / Erweiterungen:	Gem. Angabe im Ortstermin wurden am Wohnhaus die Fenster und die Haustüre erneuert. Ebenso wurde im EG ein neuer Betonboden eingebaut und die Holzbalkendecke über EG erneuert. Weiter Maßnahmen sollen nicht erfolgt sein. Das Gebäude soll sich im Innenbereich im Rohbauzustand befinden und nicht bewohnbar sein.
<u>Ausführung und Ausstattung:</u>	
Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	wahrscheinlich Bruchstreifenfundamente
Kellerwände:	hierzu ist keine Angabe möglich
Umfassungswände:	massiv
Fassade:	EG: Sandstein OG: Klinkerfassade, beide als Sichtmauerwerk
Innenwände:	keine Angabe möglich
Geschossdecken:	wahrscheinlich Holzbalkendecken
Treppen:	keine Angabe möglich
Fenster:	Kunststoffelemente weiß mit Sprossen und Isolierverglasung. Außenwetterbänke Naturstein
Türen:	
Hauseingangstüre:	braunes Holzelement mit Glaseinsätzen
Innentüren:	keine Angabe möglich
Heizung / Warmwasserversorgung:	Hierzu ist keine Angabe möglich. Es ist nicht bekannt, ob bereits eine Zentralheizung eingebaut wurde oder evtl. noch eine Einzelofenheizung besteht.
Elektroinstallation:	keine Angabe möglich
Dachrinnen:	verzinkte Dachrinnen
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion



Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	ältere Pfannendeckung
Besondere Bauteile:	Überdachung Eingangsbereich
Einrichtungsgegenstände:	Hierzu ist keine Angabe möglich.
<u>Zustand des Objekts:</u>	
Grundrissgestaltung, Belichtung und Besonnung:	Zur Grundrissgestaltung ist keine Angabe möglich. Die Belichtung ist durchschnittlich.
Bauschäden und Baumängel:	Laut Angabe im Ortstermin sind im Innenbereich nur teilweise Arbeiten abgeschlossen. Der Bauzustand soll dem von Rohbau entsprechen. Diese Angabe konnte nicht überprüft werden. Im Innenbereich sind keine Angaben zu Mängeln, Schäden und Zustand möglich. An der Fassade sind die Anschlüsse an das Mauerwerk nicht fertig gestellt.

Raumaufteilung:

Hierzu ist keine Angabe möglich.

Innenansichten und Bodenbeläge:

Hierzu sind keine Angaben möglich.

**Beschreibung der Außenanlagen**

Auf der Ostseite des Wohnhauses befindet sich eine ältere Betonplatte. Diese ist umgeben von verpackten Gegenständen und Resten von Bauschutt.

Die Zufahrt zu einem Grundstück ist ein geschotterter Weg.

Östlich von dem Weg befindet sich ein Gemüsegarten der im Umgriff einige Obstbäume aufweist.

Der Grundstücksbereich zwischen Wohnhaus und Gemüsegarten ist geprägt durch die begonnenen Bauarbeiten.

Auf der Westseite befindet sich der eigentliche Hauszugang mit der erneuerten Haustüre.

Dieser Eingangsbereich hat ein Vordach aus einer Holzkonstruktion mit einem Dach aus Wellplatten.

Der westliche Bereich besteht aus Wiese mit einigen Laubbäumen. Ein befestigter Zugang zu Hauseingang war nicht erkennbar.



## Nebengebäude

An das Wohnhaus grenzt im Süden ein Baukörper an der früher als Stall bzw. Scheune genutzt wurde, was aus den Fenstern zu schließen ist.

Der EG-Bereich ist gemauert und verputzt, der OG-Bereich ist holzverkleidet. Die Dachform ist ein Satteldach mit älterer Pfanneneindeckung und verzinkten Dachrinnen.

Die Zugänge bestehen aus Holztüren und einem Holzschiebetor.

Über die Raumaufteilung selbst ist keine Angabe möglich, ebenso nicht über den Standard.

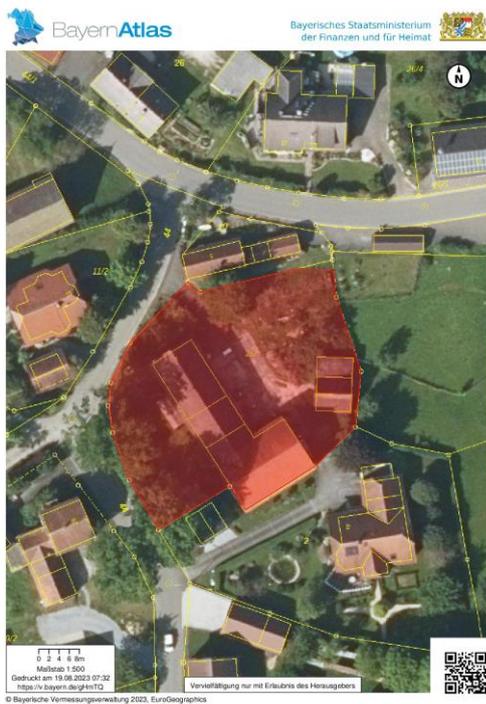
Die Fenster im EG sind typisch Stalkippfenster im OG sind vereinzelt ältere Holzfenster mit Sprossen vorhanden.

Im Nordwesten des Grundstücks steht eine ehem. kleinere freistehende Scheune die aufgrund ihrer 2 Tore vermutlich für einen Schlepper, bzw. Geräte genutzt wurde. Diese Tore sind Holzklapptore.

Der Baukörper ist eingeschossig massiv aus Sandstein mit einem Satteldach und älterer Biber-schwanzeindeckung. Die Dachrinnen sind verzinkt. Die Giebelverkleidung im DG ist holzverkleidet.

Über die Innenausstattung ist keine Angabe möglich.

## Ausschnitt Luftbild:



## Ausschnitt Katasterplan:



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