



# Exposé

Bauernhaus

95336

Mainleus-  
Witzmanns-  
berg

Kaufpreis:  
249.000 €, VB



© Eigentümer des Anwesens

Ansprechpartner:  
Sandra Weckmar (Inh.)  
Die Denkmalschutz Immobilie

Tel.: 09141 - 87 32 101  
E-Mail: [kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de](mailto:kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de)

## Hinweis

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernimmt keinerlei Haftung für evtl. nicht oder nicht mehr zutreffende Angaben.

Der erfolgreiche Verkauf des Anwesens sowie anderweitige Sachverhaltsänderungen sind dem BLfD unverzüglich mitzuteilen. Die Beschreibung des Denkmals (Objektexposé) wird dann auf entsprechenden Hinweis des Verkäufers entfernt werden. Schäden, die durch unterlassene oder fehlerhafte Informationen des Verkäufers entstehen, sind von diesem zu tragen.



© (BLfD) Bildschöner Frackdachbau des 16. Jahrhunderts

## Eine echte Rarität - Bildschönes Frackdach-Bauernhaus auf dem Sprung zum Traumhaus!



© BLfD / Eigentümer des Anwesens

Wohnfläche: ca. 380 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 528 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1566/67

### **Teilsaniertes Frackdach-Bauernhaus am Tor zur Fränkischen Schweiz**

Das älteste Bauernhaus der Region! Ein Anwesen der Renaissance, das selbst den 30-jährigen Krieg überstanden hat! Ein beeindruckend schöner Frackdachbau, dessen Erscheinung und Größe auf den ersten Blick begeistern! Diese historische Rarität finden Sie in Witzmannsberg, einem Weiler nahe Mainleus, am Tor zur Fränkischen Schweiz. Bereits Mitte des 16. Jahrhunderts ist das bildschöne Wohnstallhaus im Kern entstanden und hat nach mehreren Umbauphasen zu seiner heutigen Form gefunden. Im Jahr 2021 begann seine Sanierung, die Sie nun vollenden können. Zuschüsse und Fördermittel stehen dafür zur Verfügung. Ihre Liebe zu denkmalgeschützten Gebäuden, Ihr Engagement und Ihr Herzblut sind gefragt, um diesem historischen Schatz eine Zukunft zu schenken. Wollen Sie es sein, der diese Chance ergreift?

**Das Baudenkmal**

Wohnstallhaus

Zustand: Altbau, entkernt, teilsaniert

Teilweise unterkellert: Gewölbekeller

Stockwerke: 3

Zimmer 16

Dachgeschoss ausbaufähig

Holzfenster, Sprossenfenster

Holzdielen

Garten

Denkmalgeschützte Garteneinfriedung

**Energie / Versorgung**

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus mit Fachwerkteilen

Energieträger: Holz, Elektro

Kachelofen

**Förderung**

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

**Käuferprovision**

Ja

## **Baugeschichtliche Entwicklung eines fränkischen Urgesteins**

Ihr zukünftiges Zuhause gilt als ältestes Wohnstallhaus in Kulmbach und Umgebung. Seine Entstehung reicht bis in die Renaissancezeit zurück. Laut dendro chronologischer Untersuchung wurde es in den Jahren 1566/67 als erdgeschossiger Satteldachbau in Fachwerkbauweise auf heutigem Grundriss errichtet.

Ursprünglich wurde der traditionelle Fachwerkbau von seiner nördlichen Traufseite, etwa mittig, über einen Hausplatz erschlossen. Der östliche Gebäudeteil diente zu Wohnzwecken, wobei auf die geräumige Stube eine kleine Kammer folgt. Mittig ist die Küche zu finden. Im westlichen Bereich ist neben einer weiteren Kammer der Stallbereich anzutreffen. Das Dachgeschoss war baurechtlich nicht ausgebaut und diente als Heuboden und Lagerraum für Getreide, Futtermittel und Hausrat.

Nachdem das Bauernhaus den 30-jährigen Krieg überstanden hatte, kam es im 17. und 18. Jahrhundert zu ersten Umbaumaßnahmen. Eine unterkellerte schwarze Küche in Sandsteinbauweise mit Deutschem Kamin wurde eingebaut, die sich nicht allein zum Kochen, sondern auch zum Heizen der Stube eignete. Im Erdgeschoss entstanden zudem ein größerer Raum zur Küchennutzung wie auch ein kleines tonnengewölbtes Küchenlager. Über eine Bodenluke mit schmaler Steintreppe ging es in den kleinen, tonnengewölbten Keller, der als kühles Lebensmittellager diente.

In den Jahren 1823 bis 1828 folgte die erste größere Sanierung. Die markanteste Veränderung war dabei die östlich Teilaufstockung der nördlichen Dachhälfte und der teilweise Umbau des Satteldaches zum Frackdach. Dadurch wurde die Einrichtung eines zusätzlichen Zimmers im Obergeschoss ermöglicht, das über eine Stiege vom Hausplatz zugänglich ist. Zur gleichen Zeit kam es zu umfangreicher Fachwerkerneuerung, wobei der Fachwerkgiebel über Erd- und Obergeschoss komplett erneuert wurde. Ebenso wurden eine Versteinerung des Stallteils und eine Erweiterung des Kellers vorgenommen.

Eine erneute Sanierung des Bauernhauses fand in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts statt. Das nun ca. 320 Jahre alte Gebäude erlebte eine westliche Teilaufstockung des Bauernhauses, wobei die verbliebene Haushälfte ebenfalls mit einem Frackdach versehen wurde. Damit war der Einbau von zwei zusätzlichen Kammern im Obergeschoss möglich. Das Erdgeschoss erlebte eine Versteinerung der nördlichen Traufseite und erhielt eine zeitgemäße Küche, die das Kochen über einen Kochherd mit sauberer Entrauchung über ein Blechrohr ermöglichte.

Die Erweiterung des Wohnbereichs brachte auch Veränderungen des Stallteils mit sich. Um auf die geringeren Kapazitäten für Tierhaltung, Unterbringung von Maschinen und ggf. zusätzliche Werkstattnutzung zu reagieren, wurde ein Raum vom Stall abgetrennt und fortan als Remise genutzt. Die Decken des Wirtschaftsteils wurden durch den Einbau von preußischen Ziegelkappen erneuert.

Abschließende Neuerungen erfolgten in den 1920er Jahren, wie etwa die Anbringung der Wangentreppe mit Brettbalustern im Stil des Artdeco oder der Einbau des heutigen Tors an der südlichen Traufseite.

### **Außergewöhnliches Bauernhaus mit überwältigender Ausstrahlung**

Das beeindruckende Frackdach-Bauernhaus mit außergewöhnlich weit gespanntem Frackdach und malerischem Riegelfachwerk imponiert durch seine einprägsame Form sowie seine beachtliche Größe.

Zugänglich ist der stattliche Bau – mit einer Wohn-/ Nutzfläche von ca. 380 m<sup>2</sup> – von der nördlichen Traufseite. Dem bauzeitlichen Grundriss folgend, führt Sie der Weg zur Rechten in die geräumige Stube mit zusätzlicher Kammer. Geradeaus geht es in die ehemalige Küche mit anschließender, tonnengewölbter Kammer. Zur Linken treffen Sie auf ein weiteres Zimmer, bevor Sie in den großzügigen Wirtschaftsbereich mit Remise kommen.

Die historische Treppe des frühen 20. Jahrhunderts führt Sie weiter ins Frackdachgeschoss. Dort treffen Sie zur Rechten auf drei Zimmer, zur Linken auf zwei Räume sowie auf einen großen, bislang nicht ausgebauten Bereich über dem Wirtschaftsteil.

Neben der bauzeitlichen Raumaufteilung hat sich eine Vielzahl der ursprünglichen Ausstattungselemente erhalten. So treffen Sie in Ihrem zukünftigen Zuhause noch heute auf den originalen Treppenlauf, zweiflügelige Sprossenfenster, einige hölzerne Feldertüren der Vergangenheit sowie auf die originale Haustür des Bauernhauses. Nach abgeschlossener Sanierung werden diese die besondere Ausstrahlung des Hauses weiter unterstützen, so dass das einzigartige Ambiente des Hauses voll und ganz zur Geltung kommt.

## **Derzeitiger Entwicklungsstand des Frackdachhauses**

Nach der Voruntersuchung inkl. Kostenberechnung wurde in Absprache mit den Behörden ein neues Nutzungskonzept entwickelt, das eine Gaststätte mit Biergarten und 4 Ferienwohnungen (46 m<sup>2</sup>, 69 m<sup>2</sup>, 83 m<sup>2</sup>, 94 m<sup>2</sup>) vorsieht. Die Entstehung einer Radler-Herberge nahe des Mainradwegs wurde anvisiert.

Statische Untersuchungen, das Raumbuch für die Restaurierung, ein Sanierungskonzept für Heiz- und Raumklima, ein architektonisches Gesamtkonzept und das Brandschutzkonzept liegen vor.

Der Bauantrag wurde eingereicht.

Mit verschiedenen Förderstellen wurde Einvernehmen erzielt über die Fördersumme. Allerdings müssen durch den Käufer die Anträge erneuert werden, da die Zusagen nicht übertragbar sind.

## **Erfolgte Baumaßnahmen**

Folgende Baumaßnahmen zur Sicherung und späteren Nutzung wurden bereits 2021 durchgeführt. Die Kosten hierfür decken sich mit dem Verkaufspreis und können über die Rechnungen nachgewiesen werden:

Rückbau neuerer Anbauten, Entrümpelung und Entkernung, Sicherung des Westgiebels nach Brandschutzanforderung, neue Fassade in Boden-Deckel-Schalung, Dachstuhlertüchtigung, Bedachung, Klempnerarbeiten, Hausentwässerung, Bodenplatte, Hausanschluss Strom, Glasfaseranschluss, Kauf von Gemeindebesitz für Parkplätze.

## Lagebeschreibung

Das bereits teilweise sanierte Bauernhaus wartet in Witzmannsberg, einem Ortsteil der oberfränkischen Marktgemeinde Mainleus, nahe Kulmbach auf den Abschluss seiner Sanierung. Nur wenige Handvoll Einwohner sind in dem kleinen Weiler zuhause, der als Tor zur Fränkischen Schweiz bezeichnet wird. Die reizvolle Naturlandschaft der Mainauen, die Nähe zum Main sowie die ausgezeichnete Erreichbarkeit der Sehenswürdigkeiten der Region machen Witzmannsberg zum idealen Wohnort für alle, die die Schönheit dieses Landstrichs erleben, genießen und nutzen möchten.

Alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens finden Sie im nur 6 km entfernten Mainleus. In der ca. 6.700 Einwohner zählenden Marktgemeinde lassen sich Ihre Einkäufe in kleineren und größeren Geschäften (mehreren Supermärkten, Bäckereien, Metzgereien, Getränkemarkt etc.) bestens erledigen. Dazu möchten Sie die gastronomischen Betriebe des Ortes gerne kulinarisch verwöhnen. Ihre Kinder können die Kindergärten der Gemeinde sowie die Grund- und Mittelschule besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen in Kulmbach offen. Für eine gute medizinische Versorgung ist durch Allgemeinmediziner und Zahnärzte in Mainleus sowie Fachärzte und Klinikum in Kulmbach gesorgt.

Die Gegend um Ihren neuen Wohnort zeichnet sich durch ihren hohen Freizeitwert aus. Vielfältige Möglichkeiten zu Sport und Erholung stehen Ihnen in nächster Umgebung offen. Der Mainradweg in unmittelbarer Nähe lässt Sie die reiche Natur der Mainauen erleben. Direkt am Haus führt ein ausgeschilderter Fahrradweg in den angrenzenden Wald. Unzählige Wandermöglichkeiten in den Wäldern der Gemeinde, in der Fränkischen Schweiz und auf der Fränkischen Alb sind gegeben. Zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad ist der Zusammenfluss des Roten und des Weißen Mains und der Felsengarten Sanspareil bestens zu erreichen. Auch Ausflüge in den „Gottesgarten“ der Obermainauen, nach Kloster Banz, zur Basilika Vierzehnheiligen, zum Staffelberg – dem Berg der Franken - oder zum Wasserschloss Mitwitz bieten sich an.

Nach einer erlebnisreichen Wander- oder Radtour können Sie Entspannung im solarbeheizten Schwimmbad von Mainleus oder im Naherholungsgebiet der Stadt Kulmbach mit 17,8 Hektar Wasserfläche finden. Angler sind hier als Gäste beim Angelverein herzlich willkommen. Für touristische Unternehmungen sind Tagesausflüge nach Bamberg, Coburg, Bayreuth, Kulmbach und Kronach empfehlenswert. Diese Städte sind über ein gut ausgebautes Verkehrsnetz leicht zu erreichen.

## **Hervorragende Verkehrsanbindung**

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist – Dank der Nähe zur A9, A70 und A73 – in Witzmannsberg gegeben.

Von Mainleus (ca. 6 km) trennen Sie nur 10 Minuten und bereits in einer Viertelstunde kommen Sie in Kulmbach (ca. 12 km) an. Von Lichtenfels (ca. 27 km) oder Bayreuth (ca. 33 km) sind nur eine halbe Fahrstunde entfernt. Coburg (ca. 50 km) oder Bamberg (ca. 52 km) erreichen Sie in ca. 45 Minuten und auch für den Weg nach Nürnberg (ca. 114 km) müssen Sie nur ca. 80 Fahrminuten einplanen.

Vom Bahnhof Mainleus bestehen ausgezeichnete Zusanbindungen (Bahnstrecken: Bayreuth – Coburg, Bamberg - Hof) in der Region und darüber hinaus.

## **Förderung**

Maßnahmen, die zur Erhaltung und sinnvollen Nutzung des Baudenkmals erforderlich sind, sind – sofern hierzu zuvor die Zustimmung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erteilt wurde – steuerlich begünstigt (Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 11b EStG). Zuschüsse aus Mitteln der Denkmalpflege sind im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel im Grundsatz denkbar.

## **Nutzung, Sanierung, Zuschüsse**

Auf Wunsch erstellt Ihnen Herr Gronauer, Die Denkmalschutz Immobilie, gerne ein Nutzungskonzept und beantragt für Sie die zur Sanierung erforderlichen Fördermittel und Zuschüsse. Nach dem Kauf der Immobilie ist er Ihnen auch gerne bei der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen nach den Richtlinien des Denkmalschutzes behilflich.

Nähere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte der Website:  
[www.die-denkmalschutz-immobilie.de](http://www.die-denkmalschutz-immobilie.de) (unter „Sanierung Unsere Dienstleistungen“).



© (BLfD) Bildschöner Frackdachbau vor seiner Sanierung



© (BLfD) Atemberaubendes Wohnstallhaus des 16. Jh.



© (E.d.A.) Sanierung der Fassade



© (E.d.A.) Sanierungsarbeiten am Dach



© (E.d.A.) Neueingedecktes Dach



© (G. Gronauer) Eingang, Flur und historische Treppe ins OG



© (G. Gronauer) Wohnraum mit Gewölbe im EG



© (G. Gronauer) Historischer Kachelofen



© (G. Gronauer) Wohnraum mit Bohlen-Balkendecke und Kachelofen



© (G. Gronauer) Wohnraum im OG



© (G. Gronauer) Zimmer mit Dielenboden und Fachwerkinnenwänden



© (G. Gronauer) Historischer Wohnraum



© (G. Gronauer) Großzügiger Dachbereich



© (G. Gronauer) Historischer Stall



© (G. Gronauer) Neugestaltbarer Raum