

Dipl.-Ing. (FH) Architekt Michael Agatz

Von der Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Bayreuth öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

REIHERWEG 6 - 96135 STEGAURACH - TEL. 0951 / 296396 - FAX 299187

EXPOSÉ

im Auftrag des Amtsgerichts Bamberg zur Veröffentlichung im Internet

Objekt: Eigentumswohnung Nr. 3 im Dachgeschoss links eines Vierparteienwohnhauses mit ausgebautem Spitzbodenraum Nr. 3, Kellerraum Nr. 3 sowie Sondernutzungsrechten an den Kfz-Stellplätzen F und G im Freien mit davor befindlicher Rangierfläche E

Adresse: Georg-Achziger-Ring 26 in 96135 Stegaurach

Flur-Nummer: 610/149

Grundstücksgröße: 652 m²

Aktenzeichen des Gerichts: 1 K 1/21

Wertermittlungstichtag: 17. Juni 2021

Verkehrswert: 220.000 EUR



Dieses Exposé ist ein Auszug aus dem Verkehrswertgutachten GG / 211638 vom 06.07.2021 im Auftrag des Amtsgerichts Bamberg – Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung. Für den Inhalt bzw. die Informationen im Exposé wird jegliche Haftung ausgeschlossen. Der Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zum Verkehrswertgutachten bzw. Exposé zu erteilen.

2.0 VORBEMERKUNGEN

Beim Ortstermin am 17.06.2021 um 16.30 Uhr konnten alle Bereiche der Eigentumswohnung Nr. 3 im Dachgeschoss des Wohnhauses, der von der Wohnung direkt erreichbare, darüber befindliche Spitzbodenraum Nr. 3, Gemeinschaftsflächen (Treppenhaus, Haustechnikbereiche, Kellerflur und Waschküche), der von den Mietern genutzte Kellerraum Nr. 3, die beiden Kfz-Stellplätze und die Rangierfläche im Freien sowie die im Gemeinschaftseigentum stehenden Freiflächen (Zufahrt, Weg und Mülltonnenplatz) in Augenschein genommen werden. Lediglich der im nordwestlichen Grundstückseck befindliche, verschlossene Holzschuppen zum Unterstellen von Fahrrädern wurde nur von außen besichtigt.

Die vorliegenden Maßangaben in den erhaltenen Bauplänen wurden anhand der Abmessungen im Lageplan überprüft sowie mit den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten grob verglichen. Vereinzelt fehlende oder nicht nachvollziehbare Maße sind für die Flächenberechnungen plausibel ergänzt worden. Ein zeitintensives örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Der Ansatz der Berechnungsergebnisse im Gutachten auf der Basis der angeführten Unterlagen erfolgt daher ohne Obligo. Geringfügige Abweichungen zu tatsächlichen Gegebenheiten (z. B. aufgrund eventuell etwas versetzter Wände) haben keinen Einfluss auf den eingeschätzten Verkehrswert.

Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel oder -schäden fand nicht statt. Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser, Elektro etc.) sowie Untersuchungen hinsichtlich schädlicher Materialien (z. B. Asbest, diverse Anstrichstoffe etc.), Standsicherheit, Schall-, Wärme- und Brandschutz, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Bodenverunreinigungen, Altlasten etc. wurden nicht durchgeführt. Derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür bestellten Sachverständigen; sie überschreiten den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem. Seitens der am Verfahren Beteiligten wurde kein Verdacht auf diesbezügliche Mängel geäußert. Hinweise auf eventuelle Verdachtsmomente wurden auch bei der Begehung nicht offensichtlich.

In dem erhaltenen, letzten Prüfbericht über die Untersuchung des Trinkwassers nach Legionellen vom 12.03.2019 erfüllen die vier Trinkwasserproben die Anforderungen der Trinkwasserverordnung.

Die nachfolgenden Beschreibungen für das vom Gericht gesondert zum Verkehrswertgutachten angeforderte Exposé (zur Veröffentlichung im Internet) basieren auf einer Objektbegehung (in bewohntem bzw. möbliertem Zustand), reflektieren den optisch erkennbaren Gebäude- und Eigentumswohnungszustand und beziehen sich auf dominierende bzw. wertrelevante Ausstattungen und Ausführungen.

Es wird jedoch hier ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Einsicht des vollständigen Gutachtens beim Amtsgericht Bamberg – Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung – zur Nachvollziehbarkeit empfohlen wird und nachfolgend lediglich eine Zusammenfassung erfolgt.

3.0 LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 ÜBERÖRTLICH

Der Ort Stegaurach befindet sich an der durch den Aurachgrund führenden Staatsstraße St 2276, rd. 7 km südwestlich von Bamberg bzw. rd. 10 km südöstlich von Trabelsdorf. Zur östlich gelegenen Bundesstraße B 22 (Bamberg–Würzburg) beträgt die Entfernung rd. 1 km, zur Bundesautobahn A 73 (Auffahrt Bamberg-Süd) rd. 9 km, zur Bundesstraße B 505 (Zubringer zur Bundesautobahn A 3) über Pettstadt rd. 8 km. Nächstgelegene Ortschaften sind Debring (südöstlich angrenzend) und Mühlendorf (2 km nordwestlich).

3.2 INNERORTS

Das Anwesen, in dem die zu bewertende Eigentumswohnung gelegen ist, befindet sich im südöstlichen Bereich von Stegaurach. Der Georg-Achziger-Ring ist, von Bamberg über die B 22 kommend, abbiegend in die Debringer Straße, dann in die Kornstraße abzweigend, zu erreichen. Eine weitere Zufahrtmöglichkeit besteht über die Staatsstraße 2276 (Bamberger Straße), abbiegend in die Friedhofstraße und die Straße „Neue Siedlung“ von Westen aus. Flur-Nr. 610/149 liegt auf der nördlichen Straßenseite unweit östlich der Einmündung in die Erhard-Uhlig-Straße. Im Umfeld befinden sich weitere Wohnbebauung (Eigentumswohnanlagen, Reihen- und Mehrfamilienhäuser sowie kleinere Garagenhöfe). Die genaue Lage, der Grundstückszuschnitt und die Grundstücksausnutzung sind dem Lageplan unter Pkt. 6.0 des Exposés zu entnehmen.

3.3 INFRASTRUKTUR

Die Infrastruktur im Ort ist als gut einzustufen. Gemischt genutzte Ortsbereiche mit kaum noch landwirtschaftlichen Hofstätten, größere Wohngebiete und ein kleineres Gewerbegebiet bestehen. Neben Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzten und zwei Apotheken sind Grund- und Mittelschule, Kindergärten, Mehrzweckhalle mit Dreifachturnhalle, Sportgelände mit Vereinsheim, zwei Bankzweigstellen, Tankstelle, Gastronomiebetriebe etc. sowie ein Tennis- und Squashcenter zu nennen. Durch den vierspurigen Ausbau der Bundesstraße B 22 bis zur Abzweigung nach Stegaurach ist eine sehr gute Verkehrsanbindung nach Bamberg gegeben. Auch bestehen öffentliche Stadtbusanbindung mit ausreichender Taktfrequenz, Regionalbusverbindung sowie ein Fahrrad- und Fußweg nach Bamberg.

3.4 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG VON FLUR-NR. 610/149

Nutzung:	wohnwirtschaftlich (kleine Eigentumswohnanlage);
topographische Lage:	nahezu eben; ost- und westseitig Abgrabungen mit Natursteineinfassungen vor Fenstern der ausgebauten Kellergeschossbereiche der Einheiten Nr. 1 und Nr. 2;
Grundstückszuschnitt:	fast quadratisch mit Einschnitt einer kleinen Trafostationsfläche (Flur-Nr. 610/148 / ca. 5,5 m x 9,0 m) im südwestlichen Eckbereich;
Straßenfront:	ca. 19 m
Grundstückstiefe:	ca. 28 m;
Straßenart und -ausbau:	innerörtliche Wohnerschließungsstraße mit geteilter Fahrbahn sowie beidseitig gepflasterten Gehwegen und Grünstreifen;
Baugrund:	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt;
Grundwasser:	keine Einflüsse offensichtlich;
Erschließung:	Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Kanal, Gas etc.).

3.5 ZUSAMMENFASSUNG MIT BEURTEILUNG

Ordentliche Wohnlage im südöstlichen Bereich von Stegaurach (Vorort von Bamberg mit guter Verkehrs- und Stadtbusanbindung), rd. 160 m westlich der Bundesstraße B 22 (mit temporär vernehmbaren Verkehrsräuschen) in einem Wohngebiet; Trafostation im südöstlichen Grundstückseck; durchschnittliche Infrastruktur im Ort mit fußläufig gut erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten im näheren Umfeld (Alte Bundesstraße); Naherholungsmöglichkeiten im Aurachgrund sowie im nahen Bruderwald gegeben.

4.0 ALLGEMEINER BESCHRIEB DER GEBÄUDE UND DER AUSSENANLAGEN

Flur-Nr. 610/149 ist mit einem freistehenden Vierfamilienhaus (unterteilt in vier Eigentumswohneinheiten) bebaut. Auf dem Grundstück befinden sich noch eine schmale Hofeinfahrt (zu den Stellplätzen F und G und zum Hauszugangsweg mit Mülltonnenplatz), ein schmaler Rasenstreifen im Norden sowie ein Fahrradabstellschuppen im Nordwesten. Die übrigen Freiflächen im Westen, Osten und Süden sind Gartenflächen mit Lichtgräben und Terrassen, für die Sondernutzungsrechte zugunsten der Einheiten Nr. 1 und Nr. 2 zur alleinigen Nutzung vereinbart sind. Im Süden vorgelagert besteht eine Carportanlage (nicht zu bewerten) mit vier Kfz-Unterstellplätzen. Zur Verdeutlichung der Gebäudegesamtsituation wird auf den Umgriffsplan unter Pkt. 7.0 des Exposés verwiesen. Das Wohngebäude ist untergliedert in Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), ausgebautes Dachgeschoss (DG) sowie ausgebauten Spitzboden (SB). Die Grundrissunterteilungen je Geschoss sind unter Pkt. 8.0 des Exposés dokumentiert. Nach vorliegenden Unterlagen wurde das Gebäude im Jahr 2000 in konventioneller Massivbauweise mit Vollwärmeschutzfassade, Gaszentralheizung einschließlich Warmwasseraufbereitung, vier Waschmaschinenplätzen im Kellergeschoss, Natursteinbelägen im Treppenhaus sowie zimmermannsmäßiger Satteldachkonstruktion mit Betondachsteindeckung erstellt.

Zustand bzw. Mängel und Schäden hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums

Insgesamt durchschnittlicher Gesamteindruck der kleinen Eigentumswohnanlage; bei der Inaugenscheinnahme wurden (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) einige Mängel bzw. Schäden offensichtlich:

- teilflächig Putzverfärbungen bzw. Anstrichauswaschungen an den Vollwärmeschutzfassaden sowie schwärzliche Verfärbungen um Dunstabzugsgitter an den Giebelseiten;

- im Treppenhaus beidseits der Treppenläufe unterschiedlich starke, teils abgetreppte Putzrisse in allen Geschossen, teilweise mit Ausbesserungen;
- Pflasterflächen bei Zufahrt und Weg in Teilbereichen etwas witterungsbeansprucht.

In der Regel sind die Kosten für die Behebung von beschriebenen bzw. auftretenden Mängeln und Schäden am Gemeinschaftseigentum durch eine über Jahre zu bildende Instandhaltungsrücklage abgedeckt. Gemäß der überlassenen Hausgeldabrechnung vom 21.04.2021 bestand zum 31.12.2020 eine ausreichend hohe Rücklage für die Wohnanlage, die zur Behebung vorgenannter Mängel am Gemeinschaftseigentum als ausreichend angesehen wird.

Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) derartiger Wohngebäude beträgt etwa 80 Jahre. In vorgefundenem Zustand wird aufgrund des Baujahres eine technisch-wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) zum Stichtag im Juni 2021 zu 59 Jahren bei 80 Jahren GND geschätzt.

5.0 BESCHREIBUNG DER ZU BEWERTENDEN SONDEREIGENTUMSEINHEIT

5.1 EIGENTUMSWOHNUNG NR. 3

Lage sowie Grundrisse bzw. Raumaufteilungen

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 3 befindet sich im Dachgeschoss (DG) und ist untergliedert in Windfang, Wohn- und Esszimmer, Bad, Schlafzimmer, Küche (offen zum Essplatzbereich) und Balkon (siehe auch DG-Grundriss unter Pkt. 8.0 des Exposés). Im Wohn- und Esszimmer dieser Wohnung besteht eine gewendelte Treppe zum ausgebauten, der Wohnung zugeordneten Raum im Spitzboden (SB) Nr. 3 (siehe hierzu nachfolgenden Pkt. „Zubehör“ sowie SB-Grundriss unter Pkt. 8.0 des Exposés).

Ausstattung

Anzuführen sind: polierte Steinzeugfliesen im Windfang; Parkettboden in Wohn- und Esszimmer sowie im Schlafzimmer; Fliesen in Bad und Küche; glatt verputzte und gestrichene Wände; isolierverglaste Kunststofffenster sowie zweiflügelige Balkontür mit zwischenliegender Sprossenunterteilung; elektrisch angetriebene Rollos (bis auf „Schlafen“), auch bei den Atelier- bzw. Kunststoffdachflächenfenstern; Fliesenspiegel in der Küche; Standardelektroinstallationen mit Zentralsteuerung für die Rollos und Niedervolteinbaustrahlern; Sprechanlage; Satellitenschüsselanschluss; Deckenlautsprecher; Beheizung mittels Heizkörper, im Bad mittels kleinen Handtuchheizkörpers (über dem Waschmaschinenplatz) sowie über Fußbodentemperierung mit Thermostat; übliche Sanitärausführungen mit an Installationsvormauerung befindlichem Handwaschbecken mit Halbsäule sowie wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten; gegenüber Einbauwanne und Duschtasse (mit Ganzglasabtrennung); Einhebelmischer und Handbrausen; mit Gipskarton bekleidete Schrägen- und Deckenuntersichten mit raufaserähnlichem Anstrich; schmale, ca. 60 cm breite, gewendelte Metalltreppe mit aufgesetzten Holzstufen und Metallgeländer zum Spitzbodenraum, furnierte Türblätter in Umfassungszargen; Balkon als Betonkragplatte mit Plattenbelag im Splittbett, Kastenrinne, Metallgeländer mit wetterfester Werzalitbrüstungsbeplankung sowie Außenlicht und Außensteckdose.

Hinsichtlich der weiteren Ausstattung und Haustechnik wird auf die dem Verkehrswertgutachten beigelegten Anlagen 11 bis 13 (neunseitige Baubeschreibung des damaligen Bauträgers sowie Ortstermindikat und Bildreport von der Besichtigung am 17.06.2021) verwiesen. Die Einsicht des beim Amtsgericht Bamberg vorliegenden Gutachtens wird empfohlen.

Wohnfläche der Eigentumswohnung Nr. 3 im Dachgeschoss

Kleiner Windfangflur (mit Garderobe)	rd. 2,67 m ²
Bad	rd. 5,37 m ²
Schlafzimmer	rd. 13,62 m ²
Küche	rd. 8,81 m ²
Wohn- und Esszimmer	rd. <u>34,51 m²</u>
Zwischensumme 1	64,98 m ²
abzüglich 3 % für verputzte Wandflächen	- 1,95 m ²
Zwischensumme 2	63,03 m ²
zuzüglich Balkon zu ½	rd. <u>2,63 m²</u>
Wohnfläche	65,66 m ²

Ansetzbare Wohnfläche der Eigentumswohnung Nr. 3 gerundet	66 m²
--	-------------------------

Zustand bzw. Mängel und Schäden

Der Innenzustand der Eigentumswohnung ist als ordentlich zu bezeichnen. Beim Ortstermin wurden jedoch einige Mängel und Schäden offensichtlich. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit sind anzuführen:

- an zwei Dachflächenfenstern verfärbte Dichtungen an der Verglasung sowie außenseitig (lt. Mieterangabe) teils brüchig werdende Spiralkabel zu den Außenrollen (in absehbarer Zeit Reparatur anstehend / Kostenvoranschlag aus 2018 in Höhe von netto 1.108 EUR liegt vor);
- unterschiedlich starke, teils abgetrepte, feinere Putz- bzw. Haarrisse an Wandflächen im Wohn- und Esszimmer;
- Parkettbodenbeläge teilflächig etwas wohnbeansprucht;
- Plattenbelag auf dem Balkon durch Witterungseinflüsse teilflächig gerissen, Fugen teilweise bemoost und im südseitigen Randbereich durch Frost etwas nach außen verschoben.

Weitere besondere objektspezifische Merkmale

Bei der Besichtigung wurde erkennbar, dass die hellgraue Schattierung und das Format der weißen Verfliegungen (im Bad) etwas weniger aktuellen Geschmacksvorstellungen entsprechen und dass Küche, Bad und Schlafzimmer (ohne Zwischenflur) unmittelbar über das Wohn- und Esszimmer zu erreichen sind.

5.2 ZUBEHÖR IM WOHNHAUS (NR. 3 ZUGEORDNETES SONDEREIGENTUM)

Gemäß Unterlagen ist der zu bewertenden Eigentumswohnung der im Kellergeschossgrundrissplan mit Nr. 3 bezeichnete **Kellerraum** als Zubehör zugeordnet (siehe hierzu Markierung im Grundriss unter Pkt. 8.0 des Exposés). Der Raum mit Standardkellerfenster an Lichtschacht, Verbundestrich, Unterputzelektroinstallation und beschichteter Tür in Umfassungszarge hat eine Größe von rd. **4 m²** und befindet sich in ordentlichem, zweckdienlichem Zustand.

Weiter ist der im Spitzbodengrundrissplan mit Nr. 3 bezeichnete, von der Eigentumswohnung Nr. 3 direkt erreichbare, **zu Wohnzwecken ausgebauter Spitzbodenraum** als Zubehör zugeordnet (siehe hierzu Markierung im Grundriss unter Pkt. 8.0 des Exposés). Ein Genehmigungsbescheid dazu liegt mir nicht vor. Die Nutzung nur als höherwertiger Hobbyraum (nicht zum dauernden Aufenthalt geeignet) wird daher angenommen. Hinsichtlich der Ausstattung wurden neben der schon beschriebenen gewendelten Metalltreppe Parkettboden, Heizkörper, Gipskartonschrägenbekleidungen, Gipskartonfirststreifenuntersichtbekleidung mit Einbaustrahlern und –lautsprechern, ein Kunststoffdachflächenfenster mit elektrischem Rollo sowie ostseitig im Giebel ein isolierverglastes Kunststofffenster mit innenliegender Sprossenunterteilung vorgefunden. Die nutzbare Fläche (unter Ansatz der Bereiche zwischen 1 m und 2 m Höhe zu ½) errechnet sich zu rd. **14 m²**. Beim Treppenabgang ist aufgrund der Dachschräge eine etwas eingeschränkte Kopffreiheit offensichtlich geworden.

5.3 SONDERNUTZUNGSRECHTE / GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

Nach vorliegendem Nachtrag zur Teilungserklärung und Eintragung im Wohnungsgrundbuch bestehen **Sondernutzungsrechte an den Kfz-Stellplätzen F und G im Freien sowie an der vorgelagerten Rangierfläche E**. Lage und Zuschnitt sind unter Pkt. 7.0 des Exposés dokumentiert. Die mit Betonsteinpflaster befestigten Flächen befinden sich in zweckdienlichem Zustand.

Den **Gemeinschaftsflächen** zuzurechnen sind die schmale, mit Betonsteinpflaster belegte Hofeinfahrt, der ebenfalls mit Betonsteinpflaster befestigte Hauszugangsweg mit Mülltonnenplatz, ein schmaler Rasenstreifen im Norden mit höheren Pflanzrabattenabgrenzungen zur Grundstücksgrenze sowie ein Fahrradabstellschuppen aus Holz mit Holzbeplankung, Trapezblechdach und Brettertür mit Vorhängeschloss im nordwestlichen Grundstückseck. Zweckdienlicher Zustand mit gewissen Witterungsbeanspruchungen bei den Pflasterungen besteht.

5.4 HAUSGELD / INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE / VERWALTUNG

Die **monatliche Hausgeldzahlung** in Höhe von **190 EUR** beinhaltet neben einer Betriebskostenvorauszahlung auch die nicht umlagefähigen Kosten, wie Instandhaltungsrücklage und Verwaltervergütung mit Kontogebühren. Gemäß vorliegender Abrechnung und erhaltener Auskunft von der Verwaltung sind anteilig rd. **328 EUR im Jahr** zur **Instandhaltungsrücklagenbildung** zu leisten. Die **Verwaltungskosten** belaufen sich für die zu bewertende Eigentumswohnung gemäß eingeholter Auskunft auf **357 EUR im Jahr**.

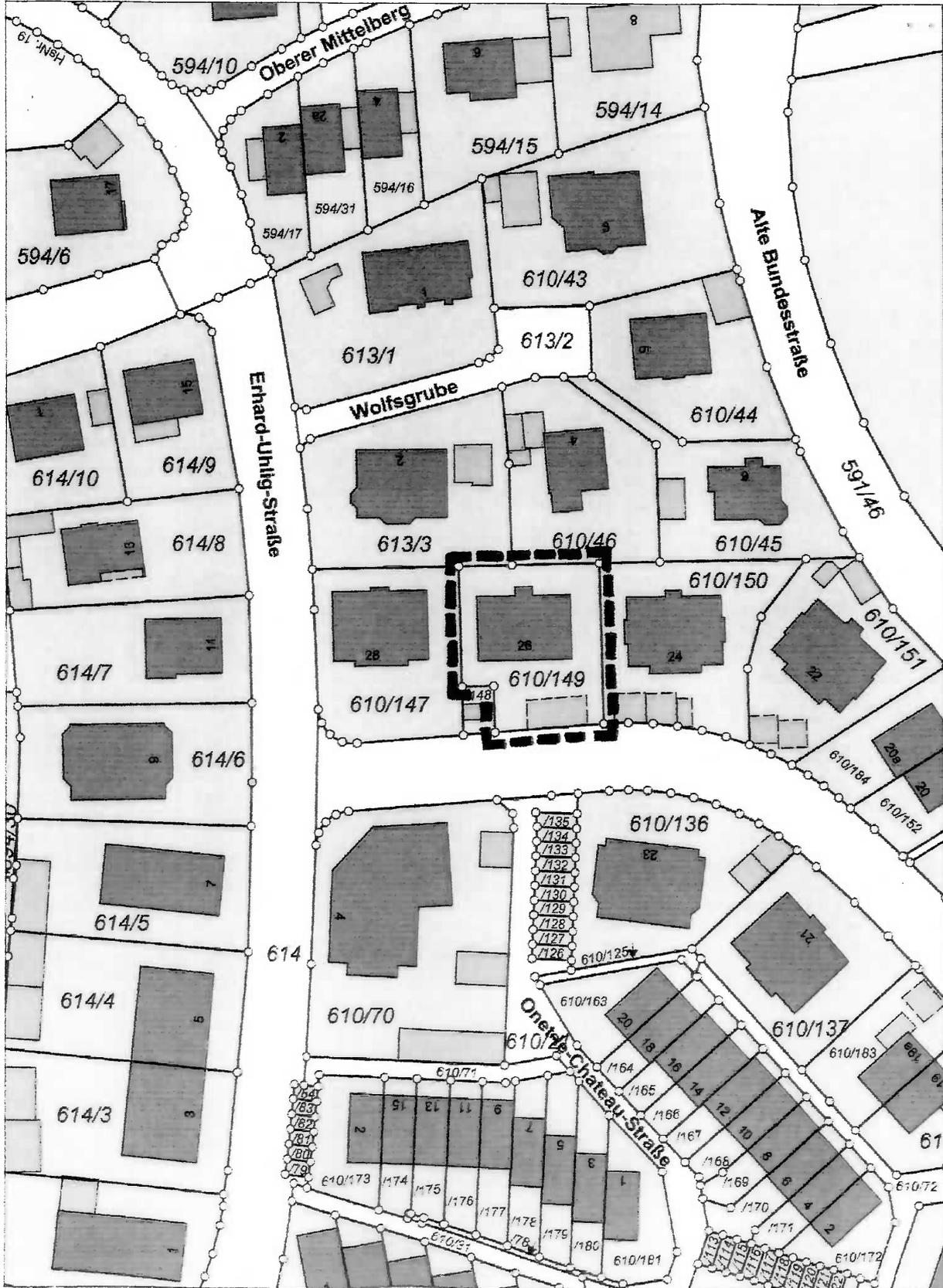
6.0 LAGEPLAN

DFK © Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2581/08

Erstellt am 17.06.2021

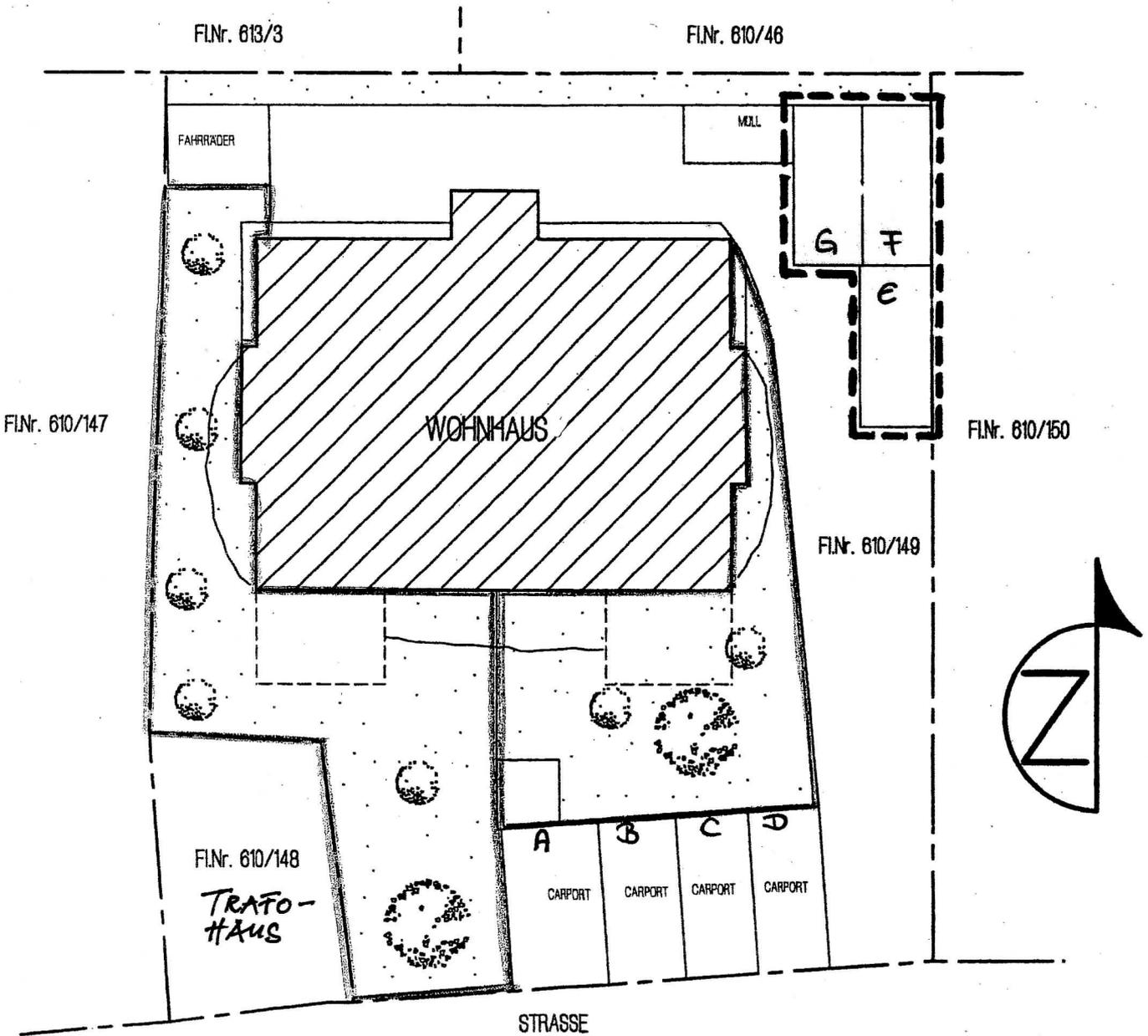
Flurstück: 610/149
 Gemarkung: Stegaurach

Gemeinde: Stegaurach
 Landkreis: Bamberg
 Bezirk: Oberfranken



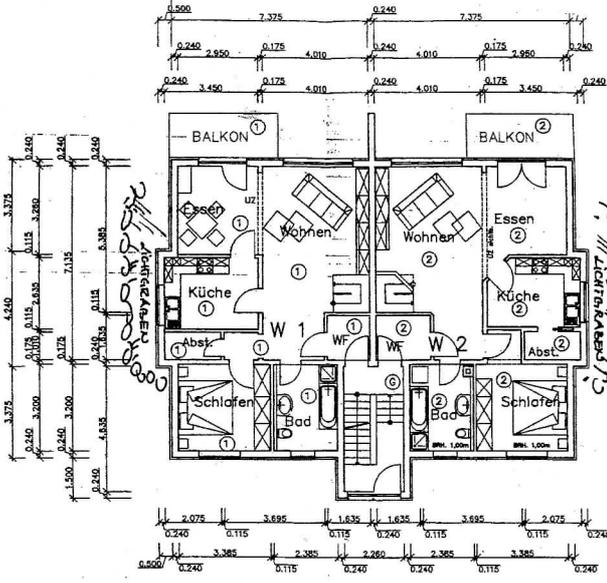
7.0 UMGRIFFSPLAN

(unmaßstäblich stark verkleinert / mit Markierung der Sondernutzungsrechte an den Kfz-Stellplätzen Nr. F und G sowie der Rangierfläche E)

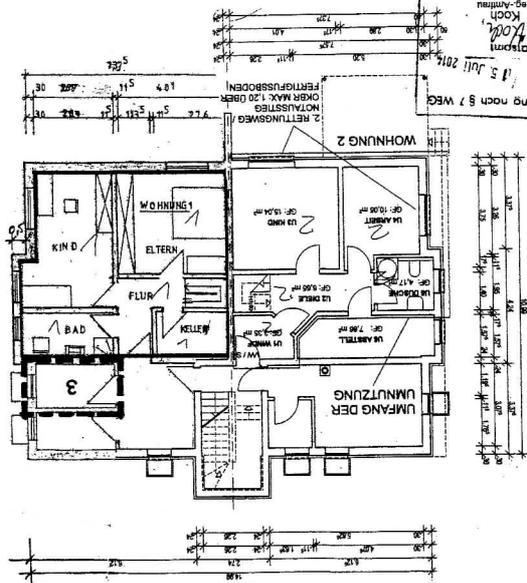


8.0 GRUNDRISSSE UND WOHNHAUSSCHNITT

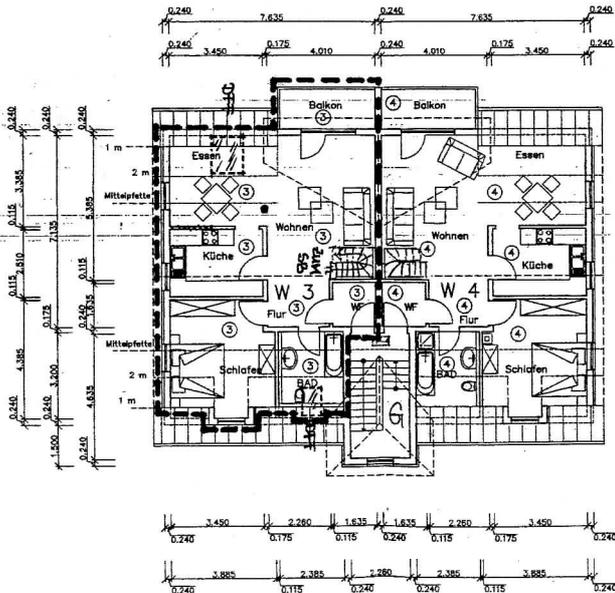
(unmaßstäblich stark verkleinert / mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck sowie mit Markierungen der zu bewertenden Eigentumswohnung Nr. 3, des zugeordneten Kellerraumes Nr. 3 und des zu bewertenden Spitzbodenraumes Nr. 3)



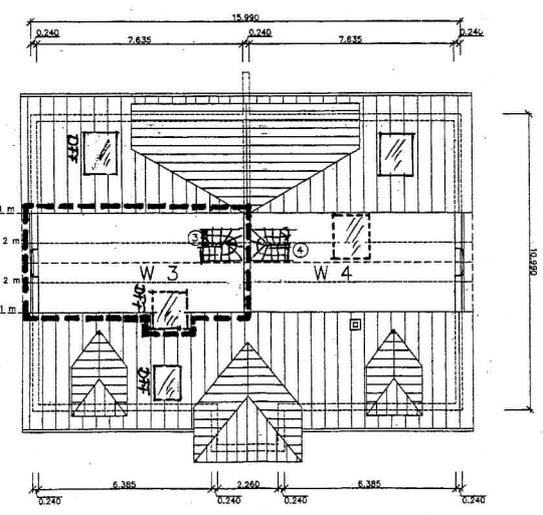
Erdgeschossgrundriss des Wohnhauses



Kellergeschossgrundriss des Wohnhauses mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck sowie Markierung des zu bewertenden Kellerraumes Nr. 3

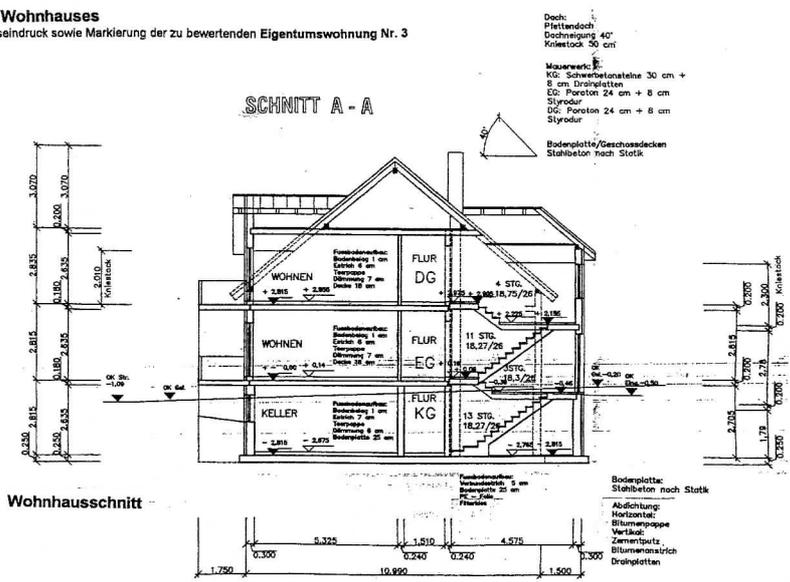


Dachgeschossgrundriss des Wohnhauses mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck sowie Markierung der zu bewertenden Eigentumswohnung Nr. 3



Spitzbodengrundriss des Wohnhauses mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck sowie Markierung des zu bewertenden Spitzbodenraumes Nr. 3

SCHNITT A - A



Wohnhausschnitt

Dach: Pflattendach
 Dachneigung 40°
 Kniestock 30 cm

Mauerwerk: B
 KÖ: Schiefersteinmaße 30 cm + 8 cm Drainplatten
 GG: Poroton 24 cm + 8 cm Styrodur
 EG: Poroton 24 cm + 8 cm Styrodur

Bodenplatte/Geschossdecken
 Stahlbeton nach Statik

Bodenplatte:
 Stahlbeton nach Statik

Abdichtung:
 Horizontal: Bitumenbahn
 Vertikal: Zementputz
 Bitumenbahn
 Drainplatten

9.0 WEITERE DREI FOTOS

