

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO AGATZ

REIHERWEG 6 – 96135 STEGAURACH
TEL. 0951 / 296396 – E-Mail: sv-agatz@arcor.de

EXPOSÉ

im Auftrag des Amtsgerichts Bamberg zur Veröffentlichung im Internet

Objekt:	Wohnanwesen mit separater Garage
Adresse:	Nikolaus-Drebinger-Str. 27 in 97475 Zeil
Flurnummern:	2040/27 u. /29 (Gemarkung Zeil a. Main)
Grundstücksgrößen:	20 m² u. 465 m²
Wohnfläche:	185 m² + 55 m² ausgebaute Bereiche
Wertermittlungstichtag:	26. März 2026



Verkehrswert: 385.000 €

Dieses Exposé ist ein Auszug aus dem Verkehrswertgutachten GG / 261733 vom 20.05.2026 im Auftrag des Amtsgerichts Bamberg – Abteilung für Immobilienarzangs-vollstreckung (Aktenzeichen 1 K 4/26). Für den Inhalt bzw. die Informationen im Exposé wird jegliche Haftung ausgeschlossen. Der Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zum Verkehrswertgutachten bzw. zum Exposé zu erteilen.

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Wohnanwesen (bebaut mit Wohnhaus und Nebengebäude) Nikolaus-Drebinger-Str. 27 (Flur-Nr. 2040/29 der Gemarkung Zeil am Main) in 97475 Zeil am Main sowie zugehörige, separate Reihemittelgarage auf Flur-Nr. 2040/27 der Gemarkung Zeil am Main

1.1 ORTSTERMIN UND WERTERMITTLUNGS- BZW. QUALITÄTSSTICHTAG

26.03.2026 Tag der Besichtigung (Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag)

Anwesende: Schuldnerin in der Wohnung im EG sowie unterzeichnender Sachverständiger mit Mitarbeiterin

1.2 GRUNDBUCH

Gemäß vorliegendem, am 20.01.2026 gefertigtem Grundbuchauszug sind für die zu schätzenden Grundstücke beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Haßfurt im Grundbuch von Zeil a. Main in Blatt 6379 folgende bewertungsrelevante Daten verzeichnet:

Bestandsverzeichnis

Flur-Nr. 2040/27	Nähe Nikolaus-Drebinger-Str., Gebäude- und Freifläche	zu 0,0020 ha
Flur-Nr. 2040/29	Nikolaus-Drebinger-Str. 27, Gebäude- und Freifläche	zu 0,0465 ha

Abt. II / Lasten und Beschränkungen

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 1 K 4/26); eingetragen am 19.01.2026.

Abt. III / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Nicht bewertungsrelevant.

1.3 ENERGIEAUSWEIS UND BRANDVERSICHERUNG

Ein Energieausweis nach §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde nicht vorgelegt.

Ein Nachweis zur Brandversicherung liegt nicht vor. Der Abschluss einer entsprechenden Versicherung mit ausreichend hohem Versicherungsschutz muss daher unterstellt werden.

2 VORBEMERKUNGEN

Bei dem angesetzten Ortstermin am 26.03.2026 konnten alle Bereiche des Wohnanwesens auf Flur-Nr. 2040/90 (mit dem garagenähnlichen Nebengebäude) sowie die separate Garage auf Flur-Nr. 2040/29 besichtigt werden.

Bewertungsgrundlage bilden die im Gutachten, dass bei Gericht eingesehen werden kann, unter Pkt. 1.4 aufgeführten Unterlagen / Recherchen sowie die Erkenntnisse bei der Besichtigung.

Für die Baulichkeiten wurden bei der Stadt Zeil am Main Planunterlagen recherchiert. Diese wurden nach Ortseindruck grob verglichen. Bei dabei festgestellten Abweichungen sind in den Plänen skizzenhafte Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen worden. Auf dieser Grundlage erfolgten Berechnungen der Bruttogrundfläche (BGF), des Bruttorauminhaltes (BRI) sowie der ansetzbaren Wohn- und Nutzflächen in einer für die Werteinschätzung m. E. ausreichenden Genauigkeit. Der Ansatz der Berechnungsergebnisse im Gutachten erfolgt dennoch ohne Obligo. Geringfügige Abweichungen zu tatsächlichen Gegebenheiten (z. B. aufgrund eventuell etwas versetzter Wände) haben keinen Einfluss auf den eingeschätzten Verkehrswert.

Es wird unterstellt, dass notwendige Baugenehmigungen und sonstige Genehmigungen für die baulichen Anlagen erteilt wurden. Für eventuelle Auflagen wird deren Erfüllung angenommen.

Offensichtlich wurde bei der Besichtigung, dass Untergeschossbereiche wohnähnlich ausgebaut sind und ein separater Zugang über eine Außentreppe besteht. Auch sind im Dachgeschoss neben den ursprünglich beim Einfamilienwohnhausneubau 1975 genehmigten Zimmern zwischenzeitlich weitere Ausbauten und Unterteilungen vorgenommen worden, sodass aktuell im DG zwei abgeschlossene Einheiten (Appartement und Wohnung) vorhanden sind. Nach telefonischer Auskunft (Bauamt der Stadt Zeil am Main) liegen hierfür keine Anmeldungen bzw. Genehmigungsanträge vor.

Eine Überprüfung der DG-Flächen bezüglich baurechtlicher Bestimmungen ergab, dass das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist. Lt. Angabe ist der vorhandene Ausbau dann zwar meldepflichtig, aber

verfahrensfrei. Zur Erfüllung von Anforderungen für Aufenthaltsräume können jedoch kleinere bauliche Maßnahmen (z. B. Reduzierung von Raumflächen durch Einziehen von Abseiten oder Einbau zusätzlicher Dachflächenfenster für eine ausreichende Belichtung) nicht ausgeschlossen werden.

Dieser Umstand ist im Gutachten unter „weitere besondere objektspezifische Merkmale“ beschrieben und in der Bewertung ein entsprechender Abschlag für zu erwartende Kosten einkalkuliert worden.

Die im UG befindlichen, wohnähnlich ausgebauten Hobbyräume werden im Gutachten nur als höherwertig ausgebaute Nutzflächen berücksichtigt, da die Anforderung einer lichten Raumhöhe von mind. 2,40 m bei Aufenthaltsräumen gemäß Maßangabe im Schnitt (nur 2,34 m) nicht erfüllt ist.

Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar und erfüllt somit nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. 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.), Statik, 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 Immobilienbewertung bei Weitem. Bei der Besichtigung sind keine derartigen Einflüsse (Verunreinigungen, Altlasten etc.) offensichtlich geworden. Eine Onlineeinsicht in das vom Bayerischen Landesamt für Umwelt geführte Altlastenkataster ergab zwei Standorte in Zeil am Main, die aber aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht lokalisierbar waren. Eine daher erfolgte Anfrage beim Landratsamt Haßberge ergab, dass bezüglich der beiden zu bewertenden Grundstücke keine Eintragungen bestehen. Altlastenfreiheit wird daher unterstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird der Verkehrswert bei Objekten der vorliegenden Art auftragsgemäß im lastenfreien Zustand ermittelt. Eintragungen in Abt. II (Lasten und Beschränkungen) im Grundbuch sowie Schuldverhältnisse in Abt. III (hier: Grundschuld und Zwangssicherungshypotheken) bleiben daher verfahrensbedingt bei der Bewertung unberücksichtigt. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass das Eigentum frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen ist, die den Wert der Immobilie beeinflussen könnten.

Es wird 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 LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNGEN

3.1 ÜBERÖRTLICH

Die Stadt Zeil am Main liegt an der Bundesstraße B 26, rd. 7 km südöstlich von Haßfurt, rd. 28 km nordwestlich von Bamberg, im Naturpark Haßberge (siehe hierzu auch Anlage 1 zum Gutachten). Über Knetzgau im Südwesten ist die vierspurige Bundesautobahn A 70 (Bayreuth - Bamberg - Schweinfurt) in rd. 7,5 km zu erreichen. Zur Stadt Zeil am Main gehören die Ortsteile Bischofsheim, Krum, Schmachtenberg, Sechsthal, Zeil und Ziegelanger. Insgesamt hat die Stadt rd. 5.540 Einwohner (Stand 31.03.2026).

3.2 INNERORTS

Das Objekt liegt im nordöstlichen Stadtgebiet von Zeil. Die zu bewertende Immobilie ist von der Haßfurter Straße kommend am Kreisverkehr in die Staatsstraße St 2427 in nordöstlicher Richtung abbiegend, dann links in die Franz-Burger-Straße abzweigend und von dort rechts in die Nikolaus-Drebingen-Straße abfahrend, auf der rechten Straßenseite in die erste Sackgasse fahrend, als letztes Anwesen am Wendehammer erreichbar. Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus Wohngebäuden. Der Marktplatz ist in ca. 1.000 m in südöstlicher Richtung fußläufig über die Haßfurter Straße zu erreichen. Die genaue Lage des Anwesens sowie die Grundstückszuschneitte von Flur-Nr. 2040/27 (separate Parzelle der Reihenmittelgarage an der Sackgasse) und von Flur-Nr. 2040/29 (Wohnanwesen mit Nebengebäude) können den Anlagen 2 und 3 im Gutachten entnommen werden.

3.3 INFRASTRUKTUR

Die Kleinstadt, am Fuße der Haßberge auf dem nach Süden gerichteten Talhang des Mains gelegen, wird durch den historischen, unter Ensembleschutz stehenden Altstadt kern geprägt. Am nordwestlichen Stadtrand hat sich in den letzten Jahrzehnten ein größeres Ein- und Zweifamilienwohnhause gebiet entwickelt, südlich der Bundesstraße befinden sich diverse Gewerbebetriebe und Kfz-Händler. Im Ort besteht eine gut entwickelte Infrastruktur. Öffentliche Einrichtungen, Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte, Bankfilialen, Apotheke etc. sind vorhanden. Sport- und Freizeitanlagen sowie diverse Dienstleistungs-, Handwerks- und andere Gewerbebetriebe befinden sich im Stadtgebiet. Überörtliche Bus- und Bahnanbindung besteht. Gemäß Auskunft der Deutschen Telekom soll der Glasfaserausbau am Anwesen bis September 2029 erfolgen, derzeit besteht am Grundstück ein Anschluss mit 250 Mbit/s im Download sowie 40 Mbit/s im Upload.

3.4 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG VON FLUR-NR. 2040/29

Nutzung:	wohnwirtschaftlich;
Topografie:	nach Südwesten fallend;
Straßenfronten:	ca. 8 m am Wendehammer der Stichstraße der Nikolaus-Drebingen-Straße und ca. 21 m zur Staatsstraße St 2427;
Grundstückstiefe:	ca. 22,5 m;
Straßenarten:	Wohnerschließungsstraße als Sackgasse mit Wendehammer;
Straßenausbau:	geteerte Straße, ohne Gehweg;
Baugrund:	tragfähiger Baugrund wird unterstellt;
Oberflächen-/Grundwasser:	keine Einflüsse beim Ortstermin offensichtlich; das Anwesen liegt lt. Auskunft im BayernAtlas in einem wassersensiblen Bereich;
Erschließung:	Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Abwasserkanalisation etc.).

3.5 ZUSAMMENFASSUNG MIT BEURTEILUNG

- überregional gute Verkehrsanbindung der Kleinstadt Zeil am Main über die rd. 8 km südlich verlaufende Bundesautobahn A 70 nach Bamberg bzw. zur A 73 sowie nach Schweinfurt bzw. zur A 71 und zur A 7;
- gute Infrastruktur in der Kleinstadt;
- ordentliche innerörtliche Verkehrsanbindung mit jedoch etwas beengter Zufahrt über die Stichstraße mit Wendehammer,
- aufgrund Lage der Garten- bzw. Hauptwohnseite an einer Ausfallstraße (Staatsstraße) von Zeil am Main temporär immissionsbelastete, weniger attraktive Wohnlage,
- vorwiegend freistehende Wohnhäuser und Reihenhausbauung im Umfeld,
- ordentliche Naherholungsmöglichkeit im nahen Umfeld (Mainufer, Landschaftsschutzgebiet „Hohe Wann“ mit Aussichtspunkt) bzw. im Naturpark „Haßberge“.

4 BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES UND DER BAULICHEN AUSSENANLAGEN

Das zu bewertende Grundstück Flur-Nr. 20240/29 ist mit einem Wohnhaus (siehe Pkt. 4.1) und einem garagenähnlichen Nebengebäude (siehe Pkt. 4.3) bebaut. Ein weiteres Nebengebäude (separate Reihemittelgarage / siehe Pkt. 4.2) befindet sich auf Flur-Nr. 2040/27. Die Gebäude sowie besonders zu veranschlagende Bauteile und Außenanlagen (siehe Pkt. 4.4) werden nachfolgend in ihren wesentlichen Merkmalen beschrieben.

4.1 WOHNHAUS

<u>Gebäudeart:</u>	Wohngebäude, untergliedert in drei Einheiten und wohnähnlich ausgebautem Untergeschossbereich
<u>Baujahre:</u>	Wohnhaus 1975, Neuerrichtung EG-Holzbalkon mit Balkonüberdachung 2004

Geschosse, Grundrissunterteilungen sowie Wohn- und Nutzflächen

Das Wohnhaus beinhaltet Untergeschoss (UG), Erdgeschoss (EG), Dachgeschoss (DG) sowie un-
ausgebauten Spitzboden (SB). Folgende Grundrissunterteilungen bzw. Räumlichkeiten sowie be-
wertungsrelevante Flächen bestehen:

im UG:	Heizraum mit Öltankraum, Treppenhaus, Flur, Keller und Waschküche zwei wohnähnlich ausgebaute Hobbyräume und Bad	ohne Ansatz rd. 55 m ² Nfl.
im EG:	Treppenhaus 4-Zimmer-Whg. mit Abstellraum, Bad, Küche u. Speisekammer dazu überdeckter Balkon (Beschrieb unter Pkt. 4.4) zu ¼	ohne Ansatz rd. 103 m ² Wfl. rd. 6 m ² Wfl.
im DG:	Treppenhaus 1-Zimmer-Appartement mit Küche und Bad 2-Zimmer-Whg. mit Küche und Bad dazu Balkon (Beschrieb unter Pkt. 4.4) zu ¼	ohne Ansatz rd. 25 m ² Wfl. rd. 49 m ² Wfl. rd. 2 m ² Wfl.
im SB:	nicht ausgebauter Abstelldachboden	<u>ohne Ansatz</u>
Summe (ansetzbare Gesamtwohn- und -nutzfläche):		240 m ²

Hinsichtlich der Grundrissunterteilungen wird auf die Pläne unter Pkt. 6 des Exposés verwiesen.

Bauart und Ausstattung

<u>Bauweise:</u>	konventioneller Mauerwerksmassivbau auf entsprechender Fundamentierung und Bodenplatte; Fassade mit Wärmedämmverbundsystem und Verputz; vorwiegend isolierverglaste Kunststofffenster, teilweise auch Holzfenster, überwiegend mit Rollo; Kunststoffkellerfenster an der UG-Eingangsseite an Lichtschächten;
<u>Dach:</u>	zimmermannsmäßige ungleichhüftige Satteldachkonstruktion mit Betonsteinde- ckung; Kupferblechrinnen und -fallrohre; umblechter Kaminkopf über Dach;
<u>Decken:</u>	Stahlbetondecken zwischen allen Geschossen, Holzbalkendecke bzw. Kehlbal- kenlage zum Spitzboden (Abstellboden ohne ausreichende Stehhöhe);
<u>Innenbereiche:</u>	überwiegend verputzte Wandflächen und glatte Deckenuntersichten (tlw. als ab- gehängte Gipskartonkonstruktionen); Verfliesen in den Sanitärbereichen; Bo- denbeläge im EG vorwiegend Vinyl und Fliesen; im UG Parkett und Vinyl sowie Fliesen; im DG Parkett, Laminat und Fliesen mit entsprechenden Sockelbekleidun- gen;
<u>Treppen:</u>	Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag und Metallgeländer zwischen UG und EG sowie zwischen EG und DG; Holzeinschubtreppe zum SB;
<u>Heizung:</u>	Ölzentralheizung; Wärmeverteilung über Heizkörper;
<u>Außentüren:</u>	Haustür im EG als Holzrahmenkonstruktion mit feststehendem Seitenteil; Neben- eingangstür im UG als Kunststoffrahmenkonstruktion;
<u>Innentüren:</u>	vorwiegend beschichtete Zimmertüren, im DG teilweise einfachere Ausführungen, im UG tlw. auch Stahltüren;
<u>Sanitär:</u>	im UG im Sanitärraum Dusche, Waschbecken und WC sowie in einem Hobbyraum Küchenanschlüsse; im EG im Bad WC, Dusche und Waschbecken mit Unter- schrank sowie in der Küche Warm- und Kaltwasseranschluss; im DG im Apparte- mentbad WC, Dusche sowie kleines Waschbecken mit Durchlauferhitzer sowie im größeren Bad der Wohneinheit Dusche, WC und Waschbecken; zentrale Warm- wasserbereitung über die Ölheizung für UG, EG und die Zwei-Zimmer-Wohnung im DG;
<u>Elektro:</u>	Standard-Elektroinstallationen, vermutlich noch vorwiegend aus dem Baujahr; Sa- tellitenanschluss; diverse Außenleuchten, tlw. mit Bewegungsmelder;

Zustand sowie Mängel und Schäden

Das Wohnhaus befindet sich in einem dem Alter entsprechenden, ordentlichen Zustand. Dennoch sind einige Fertigstellungsrestarbeiten sowie Mängel und Schäden offensichtlich geworden. Nachfolgend werden diese, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, wie folgt angeführt:

- Fenster tlw. unfertig eingebaut, Anschlüsse noch nachzuarbeiten bzw. Folien abzunehmen; Verkleidung der Rollläden noch fehlend;
- stärkere Verfärbungen der Fassade am Westgiebel sowie am Balkonabgang vom EG in den Garten;
- Holzverbreterung am Ostgiebel witterungsbeansprucht;
- Dacheindeckung tlw. bemoost;
- Natursteinbelag im Treppenhaus tlw. leicht gerissen, Anstrich des Geländers tlw. abblättern;
- Fliesen im größeren DG-Bad (vermutlich aufgrund von Spannungen) tlw. gerissen und sich tlw. auch ablösend;
- an einer Zarge im UG Schadstellen im unteren Bereich;
- Wohnbereiche sowie wohnähnlich ausgebaute Bereiche im UG mit Wohnbeanspruchungen an Wänden und Böden sowie bei Sanitärprojekten;
- einige Fertigstellungsrestarbeiten (beispielsweise Montage von Anschlussleisten, Verputz, fehlende Sockelleisten, Bohrlöcher etc.) noch anstehend;
- Wohnungseingangstür im EG noch nicht fertig eingeputzt;
- starke Verfärbungen (mit Schimmelbildung über der Dusche) an der Decke im Bad im EG;
- starke Verfärbungen im Flur im EG am Wandbereich zum Bad (Duschbereich);
- Türen im DG tlw. aufschleifend.

Weitere besondere objektspezifische Merkmale

Anzumerken ist hier, dass trotz Vollwärmeschutz und neuerer Fenster die Wärmedämmung gegenüber den aktuell gültigen Standards (z. B. vermutlich ungenügende Kellerdeckenuntersicht- und Dachdämmung, ältere Haustür etc.) als weniger gut einzustufen ist.

Auch bestehen vorwiegend Wasser- und Elektroleitungen aus dem Baujahr. Die aus dem Jahr 1992 stammende Ölzentralheizung mit einem vermutlich 21 Jahre alten Brenner könnte in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig werden. Für die Nutzung von drei abgeschlossenen Wohneinheiten war bei der Besichtigung nicht erkennbar, dass ausreichend Zählerleinrichtungen gegeben sind. Hier sind, sofern verbrauchsabhängige Abrechnungen erfolgen sollen, Nachrüstungen einzukalkulieren. Einige Ausstattungsmerkmale, insbesondere im DG-Appartement, entsprechen zudem weniger den aktuell vorherrschenden Geschmacksvorstellungen. Aufgrund Meldepflicht des bestehenden DG-Ausbaus und zur Erfüllung von baurechtlichen Vorgaben ist nicht ausschließbar, dass kleinere bauliche Maßnahmen im DG (Raumgrößenverkleinerungen oder Einbau zusätzlicher Dachflächenfenster) noch ausgeführt werden müssen, die mit entsprechenden Kosten verbunden sind.

Positiv einzubeziehen ist, dass durch den wohnähnlichen Ausbau von Bereichen im Untergeschoss zwei gut belichtete Hobbyräume den Komfort und die Nutzungsmöglichkeiten erhöhen.

4.2 NEBENGEBÄUDE AUF SEPARATER FLUR-NR. 2040/27

Gebäudeart: Reihemittelgarage

Baujahr: 1975

Geschoss, Grundrissunterteilung sowie Nutzfläche

Das eingeschossige, beidseits kommun eingebaute Nebengebäude beinhaltet einen Kfz-Einstellplatz. Folgende Unterteilung sowie Nutzfläche bestehen:

Garage: ein Kfz-Einstellplatz (= ansetzbare Nutzfläche) rd. 14 m² Nfl.

Bauart und Ausstattung

Bauweise: Mauerwerksmassivbau auf entsprechender Fundamentierung;

Dach: Ortbetondecke als Flachdach mit entsprechender Abdichtung und niedriger Attika einschließlich Blechverkleidung;

Innenbereich: Betonboden, verputzte Wandflächen;

Türen / Tore: Sektionaltor.

Zustand sowie Mängel und Schäden bzw. Restarbeiten

Das Nebengebäude befindet sich in einem mangel- und schadensbehafteten Zustand. Hinsichtlich Mängel und Schäden ist Folgendes anzuführen:

- offensichtlich marode Flachdachabdichtung bzw. unzureichender Regenwasserablauf, dadurch starke Feuchtigkeitsspuren an Wandbereichen im Innern erkennbar.

Weitere besondere objektspezifische Merkmale

Bei dem zweckdienlichen Nebengebäude ist anzumerken, dass das Regenwasser (soweit erkennbar) von der auf Flur-Nr. 2040/26 errichteten Nachbargarage direkt auf das Flachdach der zu bewertenden Garage läuft. Es wird von einer derzeit bestehenden nachbarschaftlichen Duldung ausgegangen. Dennoch birgt dies Potenzial für nachbarrechtliche Streitigkeiten.

4.3 NEBENGEBÄUDE AUF FLUR-NR. 2040/29

Gebäudeart: garagenartiger Geräteraumbau an der Grundstücksgrenze

Baujahr: 1992

Geschoss, Grundrissunterteilung sowie Nutzfläche

Das eingeschossige und mit kleinem Satteldach überdeckte Nebengebäude beinhaltet einen Einstellplatz (für Kfz) bzw. eine Abstellfläche. Folgende Grundrissunterteilung sowie Nutzfläche bestehen:

Garage: Einstellplatz (Kfz) bzw. Abstellfläche (= ansetzbare Nutzfläche) rd. 10 m² Nfl.

Bauart und Ausstattung

Bauweise: verputzter Mauerwerksmassivbau auf entsprechender Fundamentierung;

Dach: zimmermannsmäßiges Satteldach als Sparrendach mit Betondachziegeleindeckung, Regenrinnen und -fallrohren;

Innenbereich: Betonboden, verputzte Wände, Gipskartonverkleidung der Deckenuntersicht (lt. Angabe im Bauantrag); Holzfenster;

Türen / Tore: Metallfederhubtor.

Zustand sowie Mängel und Schäden bzw. Restarbeiten

Das Nebengebäude befindet sich in einem zweckdienlichen Zustand. Hinsichtlich Mängel und Schäden ist Folgendes anzuführen:

- Griff des Tores lose und abfallend;
- gewisse Nutzungsbeanspruchungen im Innern.

Weitere besondere objektspezifische Merkmale

Bei dem zweckdienlichen Nebengebäude ist anzumerken, dass aufgrund der gegebenen Innenmaße (Tiefe) höchstens ein Kleinwagen eingestellt werden kann.

4.4 BAULICHE AUSSENANLAGEN UND BESONDERE BAUTEILE

Besonders zu veranschlagende Bauteile

- zwei Hauseingangsüberdachungen, jeweils als gebogene Metallrundrohrkonstruktionen mit transparenter Acrylglasfüllung;
- Hauseingangstreppe mit Kunststeinplattenbelag;
- Außentreppe zwischen EG und UG als Stahlbetonkonstruktion mit Waschbetonstufenbelag und Metallgeländer;
- Holzbalkon im EG mit Balkonüberdachung als Pultdachkonstruktion aus Holz und Anschlussstützen über Dach des Wohnhauses sowie Acrylglasstegplatten und Kastenrinnen; Balkon mit Holzbelag, Holzgeländer und Abdichtung;
- Balkontreppe vom EG zum Garten mit sechs Stufen und Metallgeländer;
- Balkon im DG als Betonkragkonstruktion mit Holzbelag und Abdichtung sowie Holzgeländer an Metallstützen bzw.-unterkonstruktion;
- Mülltonnenhäuschen aus Beton mit Metalltüren für zwei Tonnen.

Außenanlagen

- Hausanschlüsse (Kanal, Wasser, Strom, Telefon etc.);
- Freisitzfläche im südöstlichen Grundstückseckbereich mit Plattenbelag;
- Gartenwege mit Waschbetonplatten sowie weiterführend zur Garage mit Betonplatten;
- Mülltonnenplatz mit Waschbetonplattenbelag;
- südseitiger Gartenbereich vorwiegend als Rasenfläche (ohne Strauch- oder Baumbewuchs);
- Einfriedung zum Straßenraum sowie zum westlichen Nachbargrundstück mittels Gartenmauer mit aufgesetztem Stabmattenzaun einschließlich eingezogenem Sichtschutzbändern sowie kleinem Gartentürchen.

Zustand sowie Mängel und Schäden bzw. Restarbeiten

Etwas vernachlässigter, in Teilbereichen mit Mängeln und Schäden behafteter Zustand; Freiflächen wenig anspruchsvoll bzw. pflegeleicht gestaltet; hinsichtlich Mängeln und Schäden ist Folgendes anzuführen:

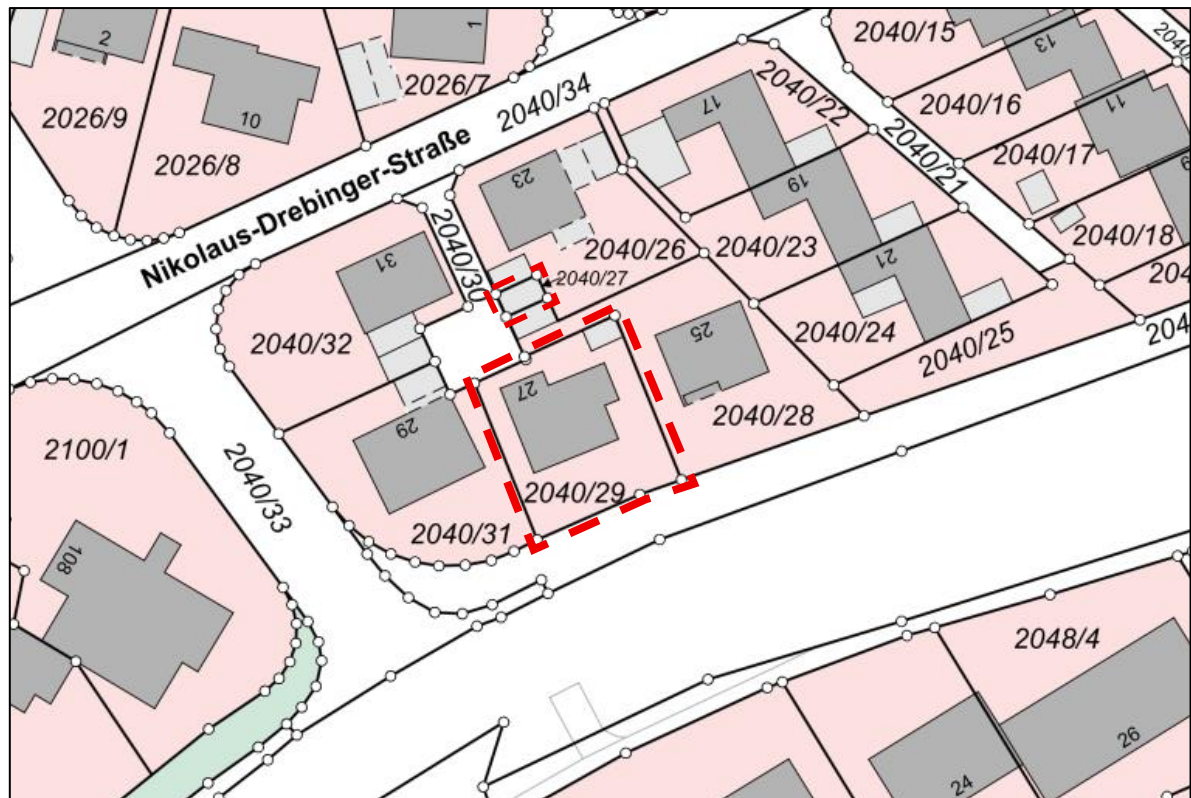
- beide Balkone stark witterungsbeansprucht;
- Belag des DG-Balkons stark bemoost, Geländer tlw. bereits morsch sowie Untersicht der Kragplatte mit Verfärbungen;
- zwei Acrylglasstegplatten der Balkonüberdachung beim EG-Holzbalkon fehlend;
- Vordächer stark bewittert;
- Plattenbeläge tlw. witterungsbeansprucht und bemoost sowie in Teilbereichen abgesenkt;
- Metallgeländer der Außentreppe angerostet.

Weitere besondere objektspezifische Merkmale

Bei den besonders zu veranschlagenden Bauteile und den Außenanlagen wurden keine derartigen Einflüsse erkennbar.

5 LAGEPLAN ca. M. 1 : 1.000

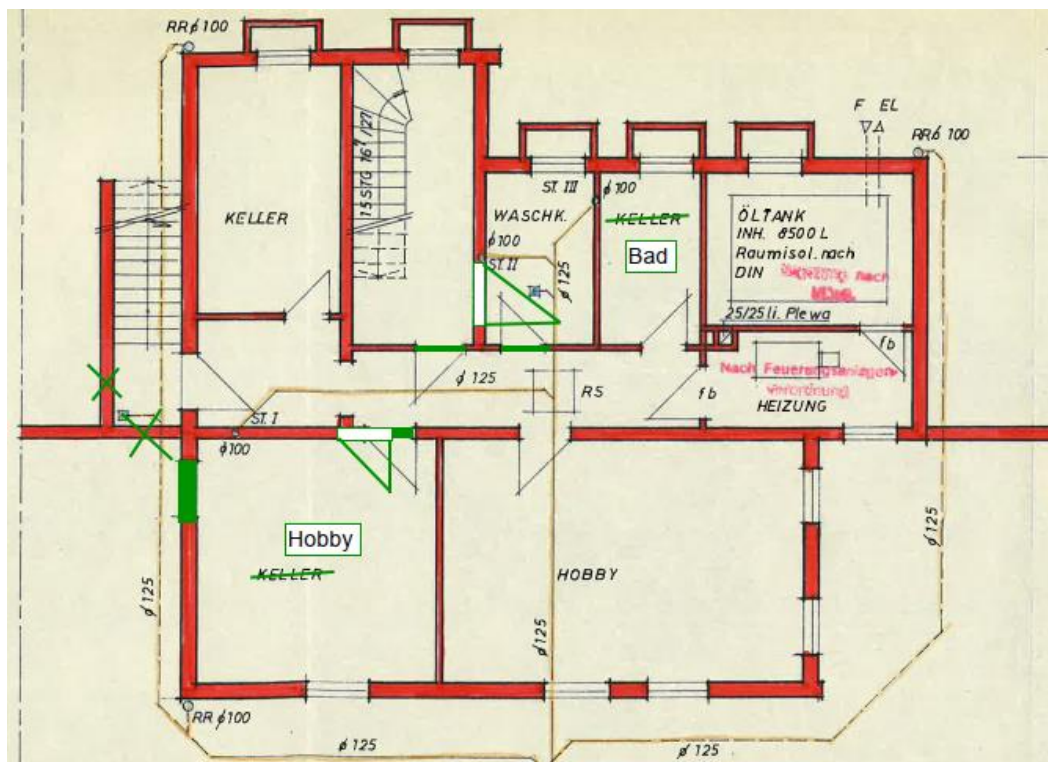
DFK © Bayerische Vermessungsverwaltung, Nr. 2581/08



6 PLÄNE unmaßstäblich stark verkleinert

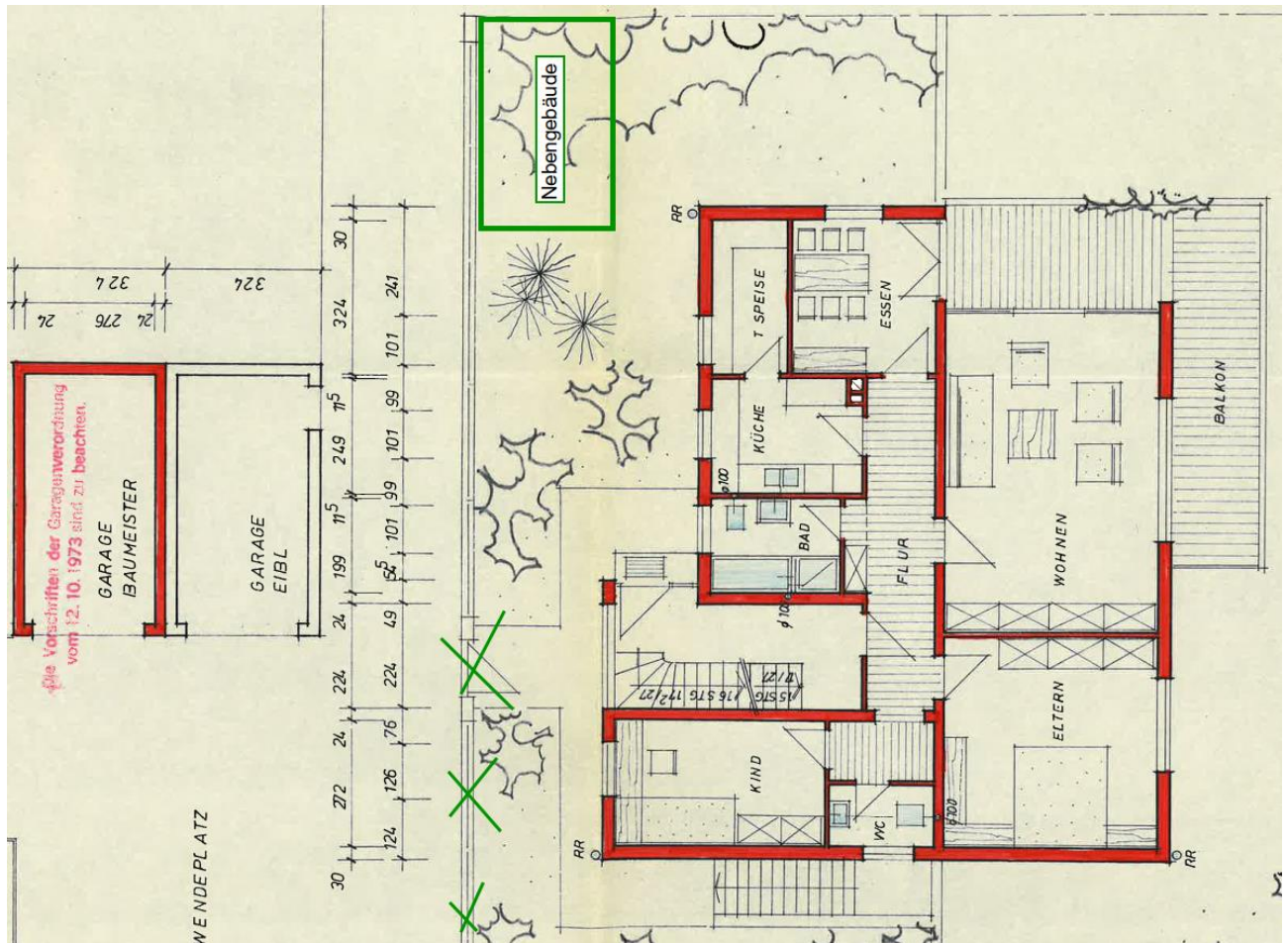
Untergeschossgrundriss des Wohnhauses

(mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck)

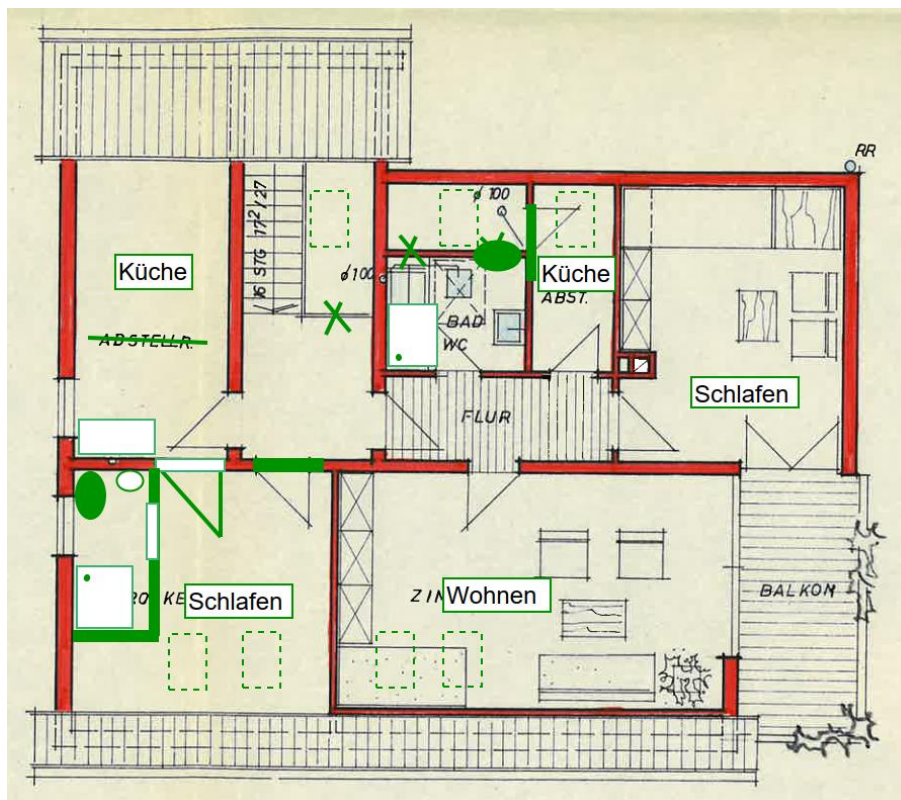


Erdgeschossgrundriss des Wohnhauses und der Nebengebäude

(mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck)

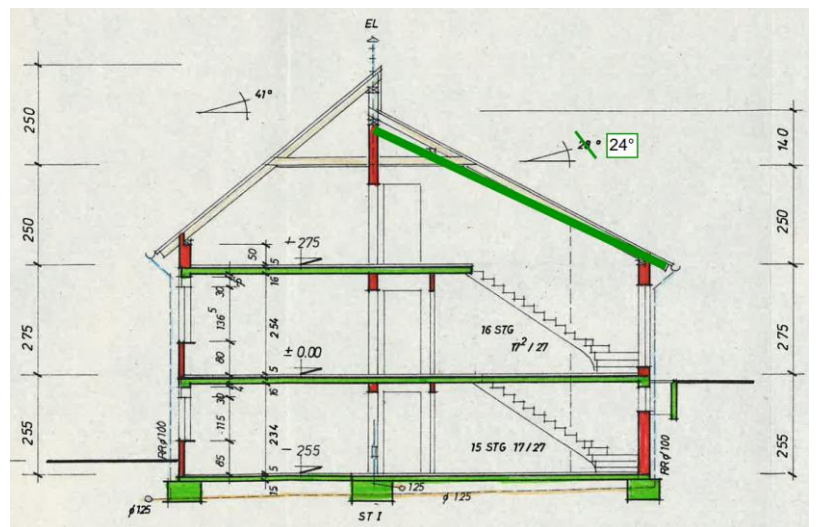
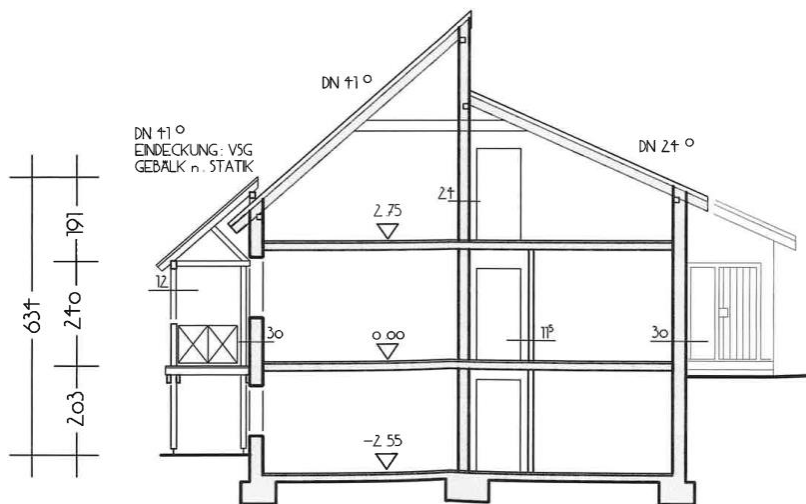
**Dachgeschossgrundriss des Wohnhauses**

(mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck)

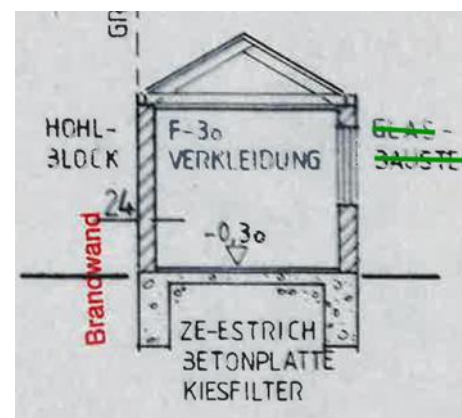
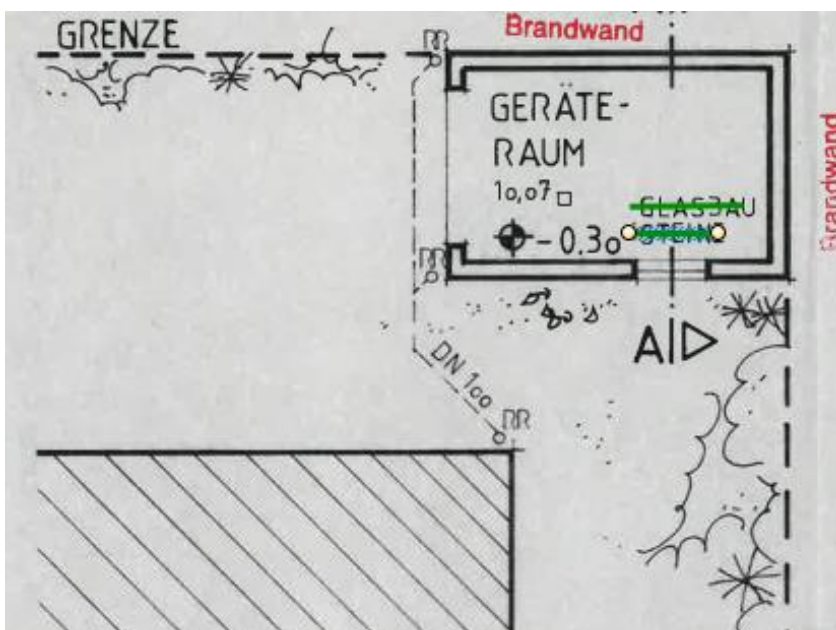


Schnitte des Wohnhauses

(mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck)

**Grundriss und Schnitt des Nebengebäudes auf Flur-Nr. 2040/29**

(mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck)



7 WEITERE FOTOS

