

DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKT MICHAEL AGATZ

Von der Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Bayreuth öffentlich bestellter 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:	Wohnanwesen mit Wohnhaus und Hausgarage
Adresse:	Haus-Nr. 4 in 91346 Wiesenttal-Neudorf
Flurnummer:	1436/1
Grundstücksgröße:	2244 m²
Wohnfläche:	138 m²
Wertermittlungstichtag:	04. Mai 2023



Verkehrswert: 285.000 EUR

Dieses Exposé ist ein Auszug aus dem Verkehrswertgutachten GG / 231690 vom 29.06.2023 im Auftrag des Amtsgerichts Bamberg – Abteilung für Immobilienarzangs-vollstreckung (Aktenzeichen 1 K 10/23). Für den Inhalt bzw. die Informationen im Ex-
posé wird jegliche Haftung ausgeschlossen. Der Sachverständige ist nicht befugt, Aus-
künfte zum Verkehrswertgutachten bzw. zum Exposé zu erteilen.

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

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.), 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. Es wird darauf hingewiesen, dass diesbezüglich bislang keine Anfrage beim zuständigen Altlastenkatasteramt gestellt wurde. Dies kann jedoch, unabhängig von dieser Gutachtenserstattung, auf gesonderte Anforderung durch das Gericht bei Bedarf noch erfolgen. Bei der Begehung wurden keine derartigen Einflüsse offensichtlich.

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: zwei Grundschulden) bleiben daher verfahrensbedingt bei der Bewertung unberücksichtigt. Da jedoch Schuldverhältnisse bei einer Teilungsversteigerung in der Regel abzulösen sind, wurden die Eintragungen hier unter Pkt. 1.4 informativ ausgewiesen. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass das Eigentum frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen ist, die den Wert der Immobilie beeinflussen könnten.

Die nachfolgenden Beschreibungen für das vom Gericht gesondert zum Verkehrswertgutachten angeforderte Exposé (zur Veröffentlichung im Internet) basieren auf den Erkenntnissen der Besichtigung und den erhaltenen Angaben von am Verfahren Beteiligten, reflektieren ansonsten den optisch jeweils erkennbaren Gebäudezustand und beziehen sich auf dominierende bzw. wertrelevante 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 LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 ÜBERÖRTLICH

Der zum Markt Wiesenttal gehörige Gemeindeteil Neudorf (mit derzeit 63 Einwohnern) liegt rd. 12 km südöstlich von Heiligenstadt i. Ofr, rd. 12 km nordöstlich von Ebermannstadt sowie rd. 24 km nordöstlich von Forchheim. Die nächste Auffahrtsmöglichkeit zur Bundesautobahn A 73 befindet sich erst rd. 26 km westlich bei Buttenheim bzw. bei Forchheim. In östlicher Richtung ist zur Bundesautobahn A 9 (Anschlussstelle „Trockau“) nach ca. 23 km über Gemeindestraßen bzw. Bundesstraßen erreichbar. Nächstgelegene Ortschaften sind Albertshof (rd. 1,5 km nordöstlich), Muggendorf (rd. 3 km südöstlich), Voigendorf (rd. 2 km nordöstlich) und Engelhardsberg (rd. 4 km südöstlich).

3.2 INNERORTS

Die Immobilie liegt am östlichen Rand von Neudorf, das über Gemeindestraßen zu erreichen ist. Das Grundstück ist von der Ortsstraße nach Südosten in einen Stichweg abbiegend zu erreichen. Die geteerte Zufahrtsstraße mündet nach dem Grundstück in einen Flurweg. Die Parzelle befindet sich auf der südwestlichen Straßenseite. In direkter Nachbarschaft befinden sich im Südwesten eine größere landwirtschaftliche Hofstelle (Flur-Nr. 1440) sowie im Nordwesten ein Anwesen (Flur-Nr. 1436) mit Nebengebäuden. Auf Flur-Nr. 1440 befindet sich, rd. 6 m von der Grundstücksgrenze entfernt, ein Nebengebäude mit höherem Dach und Photovoltaikanlage.

Das unbebaute, bisher landwirtschaftlich genutzte Grundstück Flur-Nr. 1433/1 in nordöstliche Richtung auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist Teil eines kürzlich aufgestellten Bebauungsplans zur Realisierung einer Neubebauung mit bis zu sechs Einzelwohnhäusern. Nach Osten und Südosten erstrecken sich Wiesen und Felder.

Die genaue Lage des Anwesens sowie Zuschnitt und Ausnutzung der Parzelle sind in dem unter Pkt. 5 des Exposés beigefügten Lageplan dokumentiert.

3.3 INFRASTRUKTUR

Die Infrastruktur im Ortsteil Neudorf ist sehr gering entwickelt. Der Ort ist geprägt durch landwirtschaftliche Hofstätten. In Muggendorf besteht ein Marktplatz. Mehrere Restaurants befinden sich zudem in umliegenden Ortschaften. Umfangreichere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind jedoch erst in Ebermannstadt bzw. Heiligenstadt gegeben. Schul- und Linienbushalt (Frankenbus) bestehen mit geringer Taktfrequenz. Der Breitbandausbau (Glasfaserkabel) ist derzeit noch nicht gesichert.

3.4 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG DER PARZELLE

Nutzung:	wohnwirtschaftlich;
topographische Lage:	nach Osten bzw. Südosten fallend;
Straßenfront:	rd. 53 m im Nordosten;
Straßenart:	einspurige Dorfstraße, übergehend in Flurweg;
Straßenausbau:	geteerte Fahrbahn ohne Gehweg;
Baugrund:	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt;
Grundwasser:	keine Einflüsse offensichtlich, das Grundstück liegt gemäß Bayernatlas nicht in einem wassergefährdeten Bereich;
Erschließung:	nur Versorgung (Wasser, Strom, etc.); Entwässerung über eigene Kleinkläranlage (siehe auch Anlage 4 zum Gutachten).

3.5 ZUSAMMENFASSUNG MIT BEURTEILUNG

Abseits ländliche Dorflage im weiteren Einzugsgebiet von Forchheim nahe der Kleinstadt Ebermannstadt mit nur mäßiger Verkehrsanbindung über Landstraßen zu Bundesstraßen bzw. Autobahnen; sehr geringe Infrastruktur im Ort; Wohnlage am Dorfrand mit derzeit noch unverbauter Weitsicht nach Nordosten (bis zu einer Neubaurealisierung auf der gegenüberliegenden Straßenseite) sowie weiterhin nach Osten und Süden; sehr gute Naherholungsmöglichkeiten im Naturpark Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst (Freibäder, Dampfbahn, Tropfsteinhöhlen, Burgruinen, Wanderwegenetz etc.).

4 BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND DER BAULICHEN AUSSENANLAGEN

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit im Kellergeschoss integrierter Hausgarage (siehe Pkt. 4.1) bebaut. Das Gebäude sowie die baulichen Außenanlagen (siehe Pkt. 4.2) werden nachfolgend in ihren wesentlichen Merkmalen beschrieben.

4.1 WOHNHAUS

Gebäudeart: Einfamilienwohnhaus mit Hausgarage

Baujahr: 1979

Geschosse und Grundrissunterteilungen

Das Wohnhaus beinhaltet Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG) sowie nicht ausgebautes Dachgeschoss (DG). Folgende Grundrissunterteilungen bestehen:

Im KG:	Kellertreppe und Flur, Heizungsraum, Öltanklager, drei Kellerräume, Waschküche sowie Hausgarage (zwei Kfz-Einstellplätze);
im EG:	Treppenaufgang vom KG, Diele, Flur, WC, Bad, drei Zimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche mit Speisekammer sowie überdeckte Terrasse;
im DG:	Dachboden (zum Abstellen).

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

Bauweise und Ausstattung

Bungalow als Mauerwerksmassivbau mit 30 cm breiten Porotonaußenziegeln; Kellergeschoss mit 30 cm breiten Kalksandsteinen gemauert; zwischen KG und EG Stahlbetondecke, zum unausgebauten Dachgeschoss Holzbalkendecke mit Schüttdämmung in den Feldern; zimmermannsmäßiges Satteldach mit kleinerem eingeschiftetem Satteldach und Betondachziegeldeckung; Elektrozuleitung über Freileitung und Dachmast; Entwässerung über 2009 errichtete vollbiologische Kleinkläranlage; Satellitenschüssel bei der Terrasse; Hausgarage im KG (über zum Haus hin leicht geneigte Garagenzufahrt gut anfahrbar) mit zwei Metallfederhubtoren (innenseitig mit Styrodur gedämmt) und zwei Kfz-Einstellplätzen; Ölzentralheizung (Weishaupt „Thermo Unit“ aus dem Jahr 2001 mit 140 L Warmwasserpufferspeicher); Wärmeverteilung über Heizkörper im EG, im KG auch Heizkörper in Hausgarage und Wasserhausanschlussraum; zusätzlicher Schwedenofen im Wohnzimmer; zweifach verglaste Holzfenster (Tropenholz) aus dem Baujahr, vereinzelt mit außenseitiger Vergitterung; Alurahmenhaustür mit in Felder untergliederter Massivholzfüllung und feststehendem Seitenteil mit Drahtglasscheiben; Badausstattung aus dem Baujahr mit Wanne, Duschtasse, Bidet sowie Doppelwaschbecken; separates WC teilmodernisiert; Laminat-, Design-, Kork- bzw. Fliesenbodenbeläge; Deckenuntersichten tapeziert bzw. mit Rollputz oder Paneelbekleidungen, im Bad sowie in Küche und Wohnzimmer mit Einbaustrahlern; Esszimmer mit offenem Durchgang zum Wohnzimmer sowie mit Scheinbalken an der Deckenuntersicht; Außenwände lt. Angabe zusätzlich innenseitig mit Styropordämmung und Gipskarton bekleidet; Innenwände konventionell gemauert mit lt. Angabe tlw. ebenfalls Gipskartonplattenbekleidungen; Standardelektroausführungen, angabegemäß tlw. neu hinter die Gipskartonbekleidungen eingelegt; fünf Starkstromsteckdosen in der Hausgarage.

Zustand sowie Mängel und Schäden

Das aktuell unbewohnte Wohnhaus befindet sich in einem ordentlichen Zustand mit in Wohnbereichen in zurückliegenden Jahren erfolgten Teilrenovierungen bzw. Teilmodernisierungen an Wandflächen, Böden und Deckenbekleidungen. Folgende Mängel und Schäden sind dennoch, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, bei der Besichtigung offensichtlich geworden:

- Schutzanstrich im Öltankraum unterhalb der Luke noch zu vervollständigen;
- Nutzungsbeanspruchungen und Verfärbungen an Wand- und Bodenbereichen im Abstellkeller;
- Ausblühungen an der Wand unterhalb des Fensters der Waschküche;
- Putz im Wandbereich, in dem das Abflussrohr in einem Schlitz zur Grundleitung führt, etwas aufgerissen;
- Verbundestrich in der Hausgarage mit gewissen Nutzungsbeanspruchungen;
- Wandflächen in der Hausgarage tlw. mit Ausblühungen;
- Heizkörper in der Hausgarage verfärbt;
- stärkere Ausblühungen an der Außenwand im Hausanschlusskeller;
- gewisse altersbedingte Nutzungsbeanspruchungen an Innen- bzw. Zimmertüren;
- eines der Waschbecken im Bad mit Haarrissen durchzogen;
- einige Fliesen im Bad mit offenen Fugen bzw. Rissen;
- Dichtungskit am Badfenster innenseitig porös;
- Natursteinplatte der Fensterbrüstung im Schlafzimmer mittig durchrissen;
- Gurtwickler der Rollos im terrassenseitigen Arbeits- bzw. Kinderzimmer defekt;
- einzügiger Kaminzug im Dachboden stellenweise mit Verfärbungen;
- Windschutzunterdeckbahn im Dachboden teilflächig porös und tlw. gerissen bzw. aufklaffend.

Weitere besondere objektspezifische Merkmale

Aufgrund des zurückliegenden Baujahres ist trotz Schüttdämmung in den Deckenfeldern zum Dachgeschoss (über beheizten EG-Räumen) sowie erfolgter Maßnahmen zur Innendämmung davon auszugehen, dass gegenüber derzeit geltenden Anforderungen nach GEG ein verminderter Wärmeschutz (z. B. ungenügende Dämmung zum KG, ältere Isolierglasfenster, Heizkörper in Nischen etc.) gegeben ist. Die Entwässerungsrinne vor den Garagentoren führt lt. Angabe in einen Entwässerungsschacht in der Hausgarage mit Tauchpumpe, an diesen ist auch der Waschmaschinenanschluss angeschlossen. Dies birgt m. E. ein gewisses Risiko bei Ausfall der Pumpe bzw. bei Starkregen. Die Kleinkläranlage ist nach überlassenen Unterlagen für eine Bewohnerzahl von vier Personen ausgelegt. Bei mehreren Personen wäre zu klären, ob auch ein erhöhter Durchsatz leistbar ist. Außerdem entsprechen Ausstattungsmerkmale aus dem Baujahr (dunkelbraune Fenster, Sanitärerausstattung und Verfliesen im Bad älteren Datums, Paneele als Deckenuntersichtbekleidung, braune Türen und Zargen etc.) weniger dem aktuellen Geschmacksvorstellungen.

Auch ist lediglich eine Toilette im Haus vorhanden. Optisch weniger ansprechend sowie den Blick etwas störend erscheint die Satellitenschüssel an der Terrasse. Hier wäre eine Verlegung an den Giebel sinnvoll.

Positiv bzw. wohnwertsteigernd ist hingegen die innenliegende Hausgarage sowie der (noch) unverbaute bzw. freie Blick über die angrenzenden Felder zu bewerten. Die Anordnung aller Räume auf einer Etage im Bungalow bietet eine komfortable, barrierearme Wohnsituation. Der Dachboden im Dachgeschoss (Ausbaureserve) erscheint mit entsprechendem Ausbaaufwand (u. a. nach Um- bzw. Einbau einer Treppe, Höhersetzen der Zangen am Dachstuhl, Einbau von Dachflächenfenstern oder Gauben, Dämmung, Bodenaufbau, Schrägenbekleidungen, Elektroinstallationen etc.) augenscheinlich zumindest in Teilbereichen ausbaufähig.

Nutzflächen

Im KG:	Flur mit Treppenaufgang, Kellerräume, Waschküche sowie Heizungsraum und Öltanklager Hausgarage (mit zwei Kfz-Einstellplätzen)	ohne Ansatz rd. 62 m ² Nfl.
im DG:	unausgebauter Abstelldachboden	ohne Ansatz

Wohnflächen

im EG:	Windfang mit Treppenabgang, Diele mit Garderobe, Flur, drei Zimmer, Bad, WC, Wohnzimmer, Esszimmer sowie Küche mit Speisekammer überdeckter Terrassenbereich zu ¼	rd. 133 m ² Wfl. rd. 5 m ² Wfl.
Summe (ansetzbare Gesamtwohnfläche):		rd. 138 m ²

4.2 BAULICHE AUSSENANLAGEN

Besonders zu veranschlagende Bauteile

- Vollbiologische Dreikammer-Kleinkläranlage (2,25 m³) als Belebungsanlage im Aufstaubetrieb mit Ableitung des geklärten Abwassers über Sickermulde (6 m²) in den Untergrund (Einbau 09/2009 mit Gesamtkosten zu rd. 4.000 EUR, zweimal jährlich zu warten - jährliche Kosten je nach Aufwand bislang nach überlassener Aufstellung bis zu etwa 150 EUR);
- Hauseingangstreppe mit Podest, Granitsteinbelag und schmiedeeisernem Metallgeländer;
- Hauseingangsüberdachung als Holzständerkonstruktion mit Satteldach und Ziegeldeckung, fortgeführt als carportähnliche Überdachung bis zur Grundstücksgrenze;
- Stützmauern beidseits der Garagenvorfahrt;
- Zugangs- bzw. Außentreppe (von der Garagenvorfahrt zum Hauseingang) mit Granitsteinbelag, Metallhandlauf und Gartentürchen aus Metall;
- Kelleraußentreppe an der südwestlichen Wohnhausseite mit Mauereinfassung und Metallgeländer als Absturzsicherung;
- Schuppen (Fläche ca. 6 m x 3 m) an der südwestlichen Grundstücksgrenze mit brüstungshoher Mauer aus Betonsteinpflaster bzw. Formsteinen sowie aufgesetzter Holzkonstruktion und Acrylglasplattendachdeckung sowie tlw. Frontseite und Zugangslattentür mit Gitterfolie bekleidet.

Außenanlagen

- Hausanschlüsse (Wasser, Telefon etc.);
- Stromversorgung über Freileitung und Dachmast;
- ca. 3,5 m breiter Auffahrtsstreifen zum Hauseingang bzw. zur carportähnlichen Überdachung mit Betonsteinpflasterbelag sowie straßenseitig davor befindlichem Waschbetonsockel einschließlich Holzlattenzaunelement;
- Einfriedung entlang der Grundstücksgrenze zu Flur-Nr. 1436 mit Waschbetonsockel und -pfeilern sowie Holzlattenzaun, teilweise ergänzt durch montierte Holzschutzelemente;
- Garten mit Rasenflächen, Strauch- und Heckenbewuchs sowie einzelnen Bäumen und Klettergerüst für Kinder;
- Garagenvorfahrt mit Betonsteinpflasterung, Entwässerungsrinne vor den Garagentoren (in einen Schacht in der Garage führend und dort mittels Tauchpumpe zu entwässern);
- Rabatten und Pflanzstreifen an der Garagenvorfahrt und an der Terrasse;
- entlang der stark abfallenden Grundstückskante im Osten und Südosten im Grundstücksgrenzbereich dichtere Strauch- und Heckenbepflanzungen.

Zustand sowie Mängel und Schäden

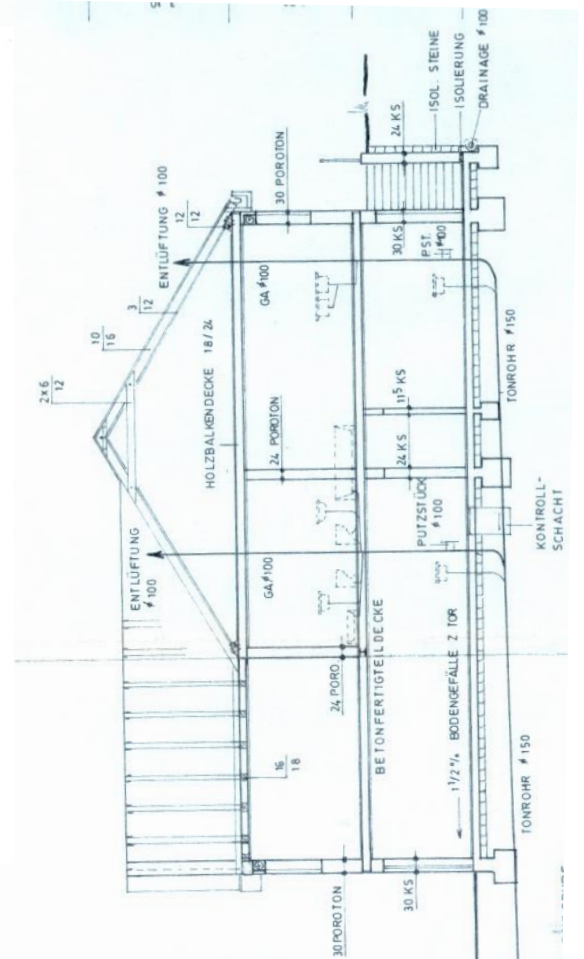
Zweckdienlicher Zustand der baulichen Außenanlagen; in Teilflächen naturbelassener Garten.
Bei der Begehung wurde an Mängeln Folgendes offensichtlich:

- Platten der Wege stellenweise uneben, witterungsbeansprucht und tlw. bemoost;
- aus dem Gestehtungsjahr stammende Pflasterungen witterungsbeansprucht;
- gewisse Witterungsbeanspruchungen am Holzschuppen und an der nicht wettergeschützt überdeckten Kelleraußentreppe;
- Zufahrt zum Hauseingang (bislang über die Nachbarparzelle Flur-Nr. 1436) lt. Angabe nur durch Nachbarn geduldet; bei einem Eigentumswechsel vermutlich nur noch vom öffentlichen Straßenraum möglich, daher dann Sockel und Jägerzaunstück zu entfernen.

5 LAGEPLAN M. 1:1.000

DFK © Bayerische Vermessungsverwaltung, Nr. 2581/08





7 SIEBEN WEITERE FOTOS

