

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 Einfamilienwohnhaus (Fertighaus) und Nebengebäude
Adresse:	Amselsteig 11 in 96155 Buttenheim
Flurnummer:	1050/10
Grundstücksgröße:	1.389 m²
Wohnfläche:	ca. 141 m² (zzgl. wohnähnlich ausgebauter Räumlichkeiten im Kellergeschoss)
Wertermittlungsstichtag:	22. August 2024



Verkehrswert: 410.000 EUR

Dieses Exposé ist ein Auszug aus dem Verkehrswertgutachten GG / 241712 vom 11.10.2024 im Auftrag des Amtsgerichts Bamberg – Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung (Aktenzeichen 1 K 39/24). 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

Einfamilienwohnanwesen (mit Wohnhaus und Nebengebäude) Amselsteig 11 (Flur- Nr. 1050/10 der Gemarkung Buttenheim) in 96155 Buttenheim

1.1 ORTSTERMIN UND WERTERMITTLUNGS- BZW. QUALITÄTSSTICHTAG

22.08.2024 Tag der Inaugenscheinnahme

1.2 GRUNDBUCH

Gemäß vorliegendem, am 18.04.2024 gefertigtem Grundbuchauszug sind für das zu schätzende Grundstück beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Bamberg im Grundbuch von Buttenheim in Band 30 Blatt 1254 folgende bewertungsrelevante Daten verzeichnet:

Bestandsverzeichnis

Flur-Nr. 1050/10 Amselsteig 11, Gebäude- und Freifläche zu 0,1389 ha

Abt. II / Lasten und Beschränkungen

Kabelrecht für Überlandwerk Oberfranken AG in Bamberg. Gemäß Bewilligung vom 16. Mai 1980 eingetragen am 26. Juni 1980.

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 1 K 39/24); eingetragen am 17.04.2024.

Abt. III / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Hier lediglich informativ: Grundschuldeintragungen zu 192.000 DM sowie zu 20.000 DM.

1.3 ENERGIEAUSWEIS UND BRANDVERSICHERUNG

Ein Energiebedarfsausweis nach §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt nicht vor.

Ein Nachweis zur Brandversicherung liegt lediglich aus dem Jahr 2016 vor.

Die Versicherungshöhe (z. B. eine sogenannte Stammsumme 1914) ist daraus nicht erkennbar. Ausreichend hoher Versicherungsschutz muss daher unterstellt werden.

2 VORBEMERKUNGEN

Bei der Besichtigung am 22.08.2024 konnten alle Bereiche des Anwesens begangen werden.

Bewertungsgrundlage bilden die im Gutachten unter Pkt. 1.4 aufgeführten „Unterlagen / Recherchen“ sowie die Erkenntnisse bei der Besichtigung. Für die Baulichkeiten wurden von den am Verfahren Beteiligten Unterlagen (u. a. Baubeschreibung des Fertighausherstellers Okal) inkl. Bauplänen zur Verfügung gestellt. Diese wurden nach Ortseindruck grob verglichen und bei ggf. festgestellten Abweichungen Änderungen in den Plänen skizzenhaft vorgenommen.

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.

Die 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.

Seitens der am Verfahren Beteiligten wurde kein Verdacht auf diesbezügliche Mängel geäußert. Auch wurde diesbezüglich bislang keine Anfrage beim zuständigen Altlastenkatasteramt gestellt. Dies kann jedoch, unabhängig von dieser Gutachtenserstattung, auf gesonderte Anforderung durch das Gericht bei Bedarf noch erfolgen.

Hinweise auf eventuelle Verdachtsmomente sind bei der Besichtigung offensichtlich geworden. Anzuführen ist dazu, dass bei Fertighäusern in den 1970er Jahren häufig gesundheitsgefährdende Materialien Verwendung fanden. Dies kann auch bei dem Hersteller Okal nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden (siehe hierzu auch Ausführungen unter „weitere objektspezifische Merkmale“ im Pkt. 4.1).

Aus den überlassenen Unterlagen entnehmbar sowie bei der Begehung offensichtlich wurde, dass die Wohnhauserdgeschossfassade der Fertighauskonstruktion mit den in der Baubeschreibung angegebenen Asbestzementtafeln verkleidet ist, die schadstoffbelastet (Asbest) sein dürften und daher bei einer (späteren) Entfernung eine spezielle Entsorgung benötigen.

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird der Verkehrswert bei Objekten der vorliegenden Art auftragsgemäß im lastenfreien Zustand ermittelt.

Eintragungen in Abt. II (Lasten und Beschränkungen / hier: Kabelrecht für Überlandwerk Oberfranken AG) im Grundbuch sowie Schuldverhältnisse in Abt. III (hier: Grundschulden / Valuta unbekannt) bleiben daher verfahrensbedingt bei der Bewertung unberücksichtigt. Da jedoch Schuldverhältnisse bei einer Teilungsversteigerung in der Regel abzulösen sind, wurden diese unter Pkt. 1.5 im Gutachten informativ ausgewiesen.

Hinsichtlich des in Abt. II beschriebenen Kabelrechts wurde zur Eruierung der Lage auf dem Grundstück eine Online-Anfrage beim Bayernwerk gestellt. Auf dem zur Verfügung gestellten Lageplan ist an der Grundstücksgrenze zum Straßenraum des Amselsteigs ein Mittelspannungskabel, ein Niederspannungskabel sowie ein Straßenbeleuchtungskabel auf dem Grundstück verlaufend eingezeichnet. Bei Erdbauarbeiten in diesem Bereich sind daher Schutzmaßnahmen zu ergreifen sowie dieser Bereich ggf. von Gehölzen freizuhalten.

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 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 Ort Buttenheim (mit rd. 3.800 Einwohnern) liegt rd. 11 km nördlich von Forchheim, rd. 16 km südöstlich von Bamberg, am westlichen Rand des Naturparks „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“. Die Anschluss-stelle „Buttenheim“ zur westlich verlaufenden Bundesautobahn A 73 (Frankenschnellweg) befindet sich rd. 1 km entfernt. Nächstgelegene Ortschaften sind Altendorf (2 km westlich), Seigendorf (3 km nördlich), Dreuschendorf (2 km östlich) und Unterstürmig (2 km südöstlich).

3.2 INNERORTS

Das Anwesen liegt im nördlichen Bereich von Buttenheim in einem älteren, relativ dicht bebauten Wohngebiet. Der Amselsteig ist von der Haupt- bzw. Durchgangsstraße Seigendorfer Straße (St 2210), nach Osten in den Lerchenweg abbiegend, als erste Querstraße links zu erreichen. Das Objekt befindet sich auf der westlichen Straßenseite. Im Umfeld besteht überwiegend Ein- und Zweifamilienwohnhausbebauung, zwei Häuser weiter südlich befindet sich ein Wohnhaus mit Gewerbenutzung. Die genaue Lage und der Grundstückszuschnitt sowie die Gebäudeanordnung sind den Anlagen 2 und 3 zum Gutachten zu entnehmen.

3.3 INFRASTRUKTUR

Die Marktgemeinde Buttenheim ist infrastrukturell gut entwickelt. Neben öffentlichen Einrichtungen (Schule, Kindergarten, Kirche, Gemeindeverwaltung etc.) sind u. a. Läden für den täglichen Bedarf, Gastwirtschaften, Hotel, Bankzweigstellen, Ärzte, Zahnärzte, Tierarzt und Apotheke vorhanden. Des Weiteren sind eine Brauerei, ein Baugeschäft, Handwerksbetriebe und diverse Dienstleister ange-

siedelt. Besonders zu erwähnen ist das in der Marktstraße gelegene, im September 2000 eröffnete Levi-Strauss-Museum im Geburtshaus des berühmten Jeansfinders. Unweit der Autobahn ist ein größeres Gewerbegebiet mit Autohof und mehreren Firmenansiedlungen entstanden. Busverbindungen nach Bamberg und Forchheim bestehen. Im benachbarten Altendorf ist auch Bahnanbindung gegeben. Das Bewertungsgrundstück ist an das Glasfasernetz angeschlossen.

3.4 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG DER PARZELLE

Nutzung:	wohnwirtschaftlich;
topographische Lage:	nach Südwesten fallend;
Straßenfronten und -tiefe:	Fronten je ca. 25 m; Tiefe ca. 55 m;
Straßenarten:	Wohnerschließungsstraße (Amselsteig) bzw. Ortsausfall- bzw. Durchgangsstraße (Seigendorfer Straße / Staatsstraße)
Straßenausbau:	Teerfahrbahnen mit Entwässerungsrinnen und einseitigem Gehweg;
Baugrund:	tragfähiger Baugrund wird unterstellt; jedoch lt. Aussage je nach Witterung bzw. Regen mit Bodengrunddurchfeuchtungen Bodenverschiebungen bzw. Veränderungen der Tragfähigkeit auftretend (Setzungs- bzw. Spannungsrisse am Wohnhaus erkennbar);
Oberflächen-/Hang- bzw. Grundwasser:	keine Einflüsse beim Ortstermin offensichtlich (siehe jedoch hierzu Beschreibung unter „Baugrund“); das Anwesen liegt lt. Auskunft im Bayern-Atlas nicht in einem Hochwassergefahrenbereich;
Erschließung:	Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Gas, Kanalisation etc.).

3.5 ZUSAMMENFASSUNG MIT BEURTEILUNG

Marktgemeinde im Einzugsgebiet von Bamberg sowie im weiteren Einzugsbereich des Ballungsraumes Erlangen-Nürnberg (Pendler) mit überörtlich guter Verkehrsanbindung über Bundesautobahn A 73 und guter Infrastruktur im Ort; ordentliche Wohnlage in einem älteren, teilweise etwas dichter besiedelten Wohngebiet an einer Wohnerschließungsstraße, jedoch rückseitig an einer Staats- bzw. Ortsdurchgangsstraße mit temporär etwas erhöhtem Verkehrsaufkommen; gute Naherholungsmöglichkeiten durch im Osten angrenzenden Naturpark „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“.

4 BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND DER BAULICHEN AUSSENANLAGEN

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohnhaus (siehe Pkt. 4.1) und einem Nebengebäude (Doppelgarage mit Anbauten / siehe Pkt. 4.2) bebaut. Die Gebäude sowie besonders zu veranschlagende Bauteile und Außenanlagen (siehe Pkt. 4.3) werden nachfolgend in ihren wesentlichen Merkmalen beschrieben.

4.1 WOHNHAUS

Gebäudeart: Einfamilienwohnhaus (ab Erdgeschoss als Fertighaus der Fa. Okal)

Baujahr: 1979

Geschosse, Grundrissunterteilungen sowie Wohn- und Nutzflächen

Das im Bungalowstil errichtete Wohnhaus beinhaltet Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG) sowie unausgebautes Dachgeschoss (DG). Folgende Grundrissunterteilungen bzw. Räumlichkeiten sowie bewertungsrelevante Flächen bestehen:

im KG:	ehemalige Waschküche (mit Küchenzeile und Zugang zur Kelleraußen- treppe), Flurbereich, Hausanschlusskeller (mit Waschmaschine und Trockner), Heizungsraum, Vorratskeller sowie Abstellnische unter dem Treppenlauf	ohne Ansatz
im KG:	weitere ursprüngliche Kellerräume und ehem. Öltankraum wohn- ähnlich ausgebaut zu Partyraum, zwei Zimmern, Schrankraum (mit Küchenanschlüssen), Bad und kleinem Flurbereich	rd. 72 m ² Nfl.

im EG:	Windfang, Diele, WC, Küche, Bad, fünf Zimmer, Abstellraum Esszimmer, Wohnzimmer sowie überdeckter Terrassen- bereich zu ¼	rd. 141 m ² Wfl.
im DG:	Dachboden (Abstellfläche / über Einschubtreppe erreichbar)	<u>ohne Ansatz</u>
Summe (ansetzbare Gesamtwohn- und -nutzfläche):		213 m ²

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

Bauart und Ausstattung

<u>Bauweise:</u>	KG als konventioneller Mauerwerksmassivbau mit Verputz, auf Betonbodenplatten und entsprechenden Streifenfundamenten; ab EG Fertighaus der Fa. Okal in Holzständerbauweise; Asbestzementplattenfassadenbekleidung mit Kunstharzputz; Innenwände im EG als beplankte Holzständerkonstruktionen; Holz-Aluminium-Fenster, im KG außenseitig tlw. weiß gestrichen;
<u>Dach:</u>	zimmermannsmäßige Walmdachkonstruktion der Fa. Okal mit nicht imprägnierter Betonfalzziegeleindeckung; Zinkblechrinnen und -fallrohre; Kaminkopf mit Kupferblecheinfassung;
<u>Decken:</u>	Filigran-Fertigteilebetondecke zwischen KG und EG mit Dämmung und Estrich; Holzbalkendecke mit Dämmung zwischen EG und DG;
<u>Innenbereiche:</u>	im KG grob verputzte und geweißte Wandflächen; im EG vorwiegend tapezierte Wände; Fliesen in den Sanitärbereichen; Bodenbeläge als Textilware, Fliesen oder PVC/Linoleum mit entsprechenden Sockelleisten;
<u>Treppen:</u>	Stahlbetonmassivtreppe mit unten zweimal viertel gewendelten Trittstufen zwischen KG und EG; Holzeinschubtreppe zwischen EG und DG;
<u>Heizung:</u>	Gaszentralheizung (Baujahr 1998 / Ferngasanschluss) mit erneuertem Brenner; Wärmeverteilung über Plattenheizkörper;
<u>Außentüren:</u>	Kunststoffkonstruktionen mit Isolierglausschnitten und Sicherheitsschließung im KG; Haustür im EG als Holzrahmenkonstruktion mit außenseitiger Aluverblendung, ornamentierter Glasfüllung sowie einfacher Sicherheitsschließung;
<u>Innentüren:</u>	furnierte Zimmertüren, teilweise mit Glausschnitten; im KG teilweise Metalltüren;
<u>Sanitär:</u>	im KG Spülenanschluss in der Waschküche; im Hausanschlusskeller Waschmaschinen- und Trockneranschlüsse; im KG-Bad Standtoilette mit Aufputzspülkasten, Waschbecken sowie Einbauwanne; im EG wandhängendes WC und Waschbecken in der Gästetoilette sowie Warm- und Kaltwasseranschluss in der Küche; im EG-Bad Badewanne, Dusche, wandhängendes WC und größeres Waschbecken; zentrale Warmwasserbereitung über Pufferspeicher der Heizung;
<u>Elektro:</u>	im KG vorwiegend unter Putz, ab EG in den Fertighauswandelementen verlegte, dem Baujahr entsprechende Standardinstallationen; Satellitenschüssel; Glasfaserhausanschluss;

Zustand sowie Mängel und Schäden bzw. Restarbeiten

Das Wohnhaus befindet sich in einem dem Alter entsprechenden, teilweise jedoch stärker wohnbeanspruchten und auch schadensbehafteten Zustand.

Auf das Ortsterminderichtat in der Anlage 9 zum Gutachten wird verwiesen. In diesem sind umfassende Feststellungen dazu beschrieben, die bei der Besichtigung offensichtlich geworden sind bzw. die bei der Inaugenscheinnahme Anwesenden benannt wurden.

Nachfolgend werden daher hier nochmals nur die wesentlichen Mängel und Schäden, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, angeführt:

- Risse in den Außenwänden im KG, lt. Aussage aufgrund des Lehmbodens je nach Witterung wiederkehrend auftretend [gemäß Sanierungsangebot (Unterfangung der KG-Fundamentierung mit zusätzlichen Abdichtungs- und Wärmedämmarbeiten sowie weiteren umfangreichen Maßnahmen) eines örtlichen Bauunternehmens aus dem Jahr 2023) Kosten zu 150.000 EUR / im Vergleich dazu Schadenbehebungskostenschätzung des ö.b.u.v. Sachverständigen Sünkel in seinem Verkehrswertgutachten aus dem Jahr 2023 als Instandhaltung (kraftschlüssige Risseverpressungen)

- zur Erreichung der von ihm angesetzten Gebäuderestnutzungsdauer (anteilig aus dem Gesamtbeitrag herausgerechnet) zu rd. 91.000 EUR],
- Feuchtigkeitsläufer am Kaminzug im KG bei den beiden Kaminreinigungsöffnungseinsätzen;
 - Wohn- und Nutzungsbeanspruchungen in nahezu allen Wohnbereichen sowie Nebenräumen;
 - Gummidichtungen an Fenstern und Türen teilweise porös bzw. bereits fehlend;
 - starke Verfärbungen an der Außenwand im Vorratskeller, vermutlich aufgrund von mangelhafter oder unzureichender Feuchtigkeitssperre bzw. Abdichtung;
 - lt. Angabe noch nicht reparierter Heizungsrohrschaden im Bodenaufbau des Wohnzimmers;
 - Undichtigkeit des Daches lt. Angabe bei Starkregen aufgrund sich vollsaugender Eindeckung und unzureichendem Windschutz bzw. Pressspanplattenunterdach ohne wirksamen Schutz gegen Treibregen /-schnee;
 - Dachrinne an der Terrasse provisorisch abgestützt, weitere Rinnenbereiche abgesackt bzw. durchhängend; Ablauf nicht voll funktionstüchtig (Richten erforderlich).

Aufgrund der sich ergebenden, geringen Restnutzungszeit des Gebäudetyps erscheinen jedoch umfassende bauliche Investitionen weniger rentabel, sodass diese nur in vermindertem Umfang einkalkuliert werden, um die angesetzte, technisch-wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu erreichen.

Weitere besondere objektspezifische Merkmale

Aufgrund des Baujahres ist trotz teilweiser vorhandener Dämmung zum Dachgeschoss davon auszugehen, dass gegenüber derzeit geltenden Anforderungen nach GEG ein verminderter Wärmeschutz (z. B. ungenügende Dämmung zum KG, ältere Isolierglasfenster, unzureichende Dämmung zum Dachboden etc.) gegeben ist.

Außerdem entsprechen Ausstattungsmerkmale aus dem Baujahr (dunkelbraune Fenster, Sanitär-ausstattung und Verfließungen im WC älteren Datums, Paneele als Deckenuntersichtbekleidung, braune Türen und Zargen, Bodenfliesenfarben, innenseitig konstruktionsbedingt sichtbare Rollläden etc.) weniger den aktuellen Geschmacksvorstellungen.

Auch sind lt. Aussage in den zurückliegenden Jahren vermehrt Leitungsschäden aufgetreten, die einen Austausch von den betroffenen Teilstücken zur Folge hatten. Es muss somit damit gerechnet werden, dass in den nächsten Jahren weitere Schäden auftreten könnten.

Als nachteilig anzuführen ist die aus dem Jahr 1979 stammende Bauausführung als Fertighaus (ab EG), da in früheren Jahren in derartigen Gebäuden öfters gesundheitsschädliche Baumaterialien (z. B. Spanplatten) und Schutzanstriche z. B. Holzschutzimprägnierungen mit Formaldehyd verwendet wurden. Obwohl daraus resultierende Ausdünstungen (toxische Belastungen) nach Jahrzehnten (hier: 45 Jahre) kaum bzw. nicht mehr messbar sein dürften, somit keine Grenzwertüberschreitungen zu erwarten sind, verbleibt bei Kaufinteressenten zumindest noch ein subjektives Missfallen, das gewisse Preiszugeständnisforderungen (z. B. für Kosten von Schadstoffmessungen zur Absicherung) erwarten lässt.

Da die Wohnhauserdgeschossfassade mit asbesthaltigen Zementfaserplatten bekleidet ist, muss berücksichtigt bzw. einkalkuliert werden, dass bei einer Sanierung oder einem späteren Abbruch diesbezüglich erhöhte Kosten für die Entsorgung entstehen.

Positiv bzw. wohnwertsteigernd ist lediglich die Anordnung aller Hauptwohnräume auf einer Etage im Bungalow anzuführen (komfortable sowie im Innern im EG barrierearme Wohnsituation). Des Weiteren sind durch das zusätzliche Bad sowie die vorhandenen Küchenanschlüsse im Schrankraum im KG weitere wohnähnlich ausgebaute Räumlichkeiten gegeben, die ggf. separat (Einliegereinheit) genutzt werden könnten.

4.2 NEBENGEBÄUDE

Gebäudeart: einfaches Zweckgebäude mit Doppelgarage (an der Grundstücksgrenze) und weiteren Nutzungsbereichen in Anbauten

Baujahr: Doppelgarage analog zum Wohnhaus 1979, Anbauten unbekannt (später)

Geschosse, Grundrissunterteilungen sowie Nutzflächen

Das eingeschossige Nebengebäude beinhaltet zwei Kfz-Einstellplätze auf Straßenniveau sowie etwas tieferliegende Abstellflächen in einem Holzanbau.

Folgende Grundrissunterteilungen sowie Nutzflächen bestehen:

Doppelgarage:	zwei Kfz-Einstellplätze	rd.	41 m ² Nfl.
Abstellflächen:	Werkstatt, Geräteraum und Überdachung (beim Durchgang)	ca.	<u>32 m² Nfl.</u>
Summe (ansetzbare Nutzfläche):			73 m ²

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

Bauart und Ausstattung

<u>Bauweise:</u>	Garage als verputzter Mauerwerksmassivbau mit abgesetztem Sockelbereich auf entsprechender Fundamentierung; Anbau überwiegend in Holzständerbauweise, tlw. auch Mauerwerk; Fenster zwischen Garage und Werkstatttraum sowie im Anbau zum Garten und zum Durchgang;
<u>Dach:</u>	bei der Garage gering geneigtes Flachdach als Holzbalkendecke mit mittigem Stahlträgerauflager und Kupferblecheindeckung; beim rückwärtigen Anbau einfache Pultdachholzkonstruktion mit Trapezblech-/ Kunststoffplatteneindeckung;
<u>Innenbereiche:</u>	verputzte Wandflächen sowie Betonboden in der Garage; Holzverkleidungen an den Wänden sowie Zementpflaster im Anbau;
<u>Türen / Tore:</u>	in der Garage zwei Metallfederhubtore sowie rückwärtig Metalltür zur Überdachung bzw. zum Mülltonnenplatz, ansonsten einfache Holztüren;
<u>Elektro:</u>	zweckdienliche Elektroinstallationen; ein Garagentor motorbetrieben; Neonbeleuchtung.

Zustand sowie Mängel und Schäden bzw. Restarbeiten

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

- Nutzungsbeanspruchungen (Betonboden mit Rissen, Farbe abblätternd etc.) erkennbar;
- unverputztes Mauerwerk im Werkstatttraum;
- Riss am Garagentorsturz.

Weitere besondere objektspezifische Merkmale

Für das zweckdienliche Nebengebäude ist offensichtlich geworden, dass für den Anbau ggf. keine Baugenehmigung vorliegt und diese nachträglich beantragt werden muss.

4.3 BAULICHE AUSSENANLAGEN UND BESONDERE BAUTEILE

Besonders zu veranschlagende Bauteile

- Hauseingangstreppe mit Tritt- und Setzstufensteinzeugbelag sowie Metallgeländer;
- Kelleraußentreppe mit Mauereinfassung und Geländer sowie einem gewölbten, einfachen Plexiglasvordach;
- Bartresen im Partykeller;
- älterer Einbauschränk in der Diele im EG mit Schubladen, Türen und Oberschränken (Länge ca. 1,1 m);
- größerer Einbauschränk (als Raumteiler) im EG zwischen Küche und Esszimmer mit Durchreiche (Länge ca. 3,10 m);
- Zisterne (lt. Angabe ehemaliger Gastank / ca. 3000 Liter Volumen) mit Hebspumpe;
- einfaches, kleines Gewächshaus mit Plexiglasplattenbekleidung;
- kleiner gemauerter Grillplatz;
- Spielhaus mit Plattform als Art Baumhaus an der Südwestfassade des Wohnhauses.

Außenanlagen

- Hausanschlüsse (Kanal, Wasser, Gas, Strom, Telefon etc.);
- straßenseitig zweiflügeliges Gartentürchen aus Metall mit Holzbeplankung an Mauerpfeilern mit Briefkasten;
- Maschendrahtzauneinfriedung sowie Heckeneinfriedung mit zwei Zugangstürchen (zur Seigendorfer Straße sowie zum nördlichen Nachbaranwesen);

- gepflasterter, nicht überdeckter Terrassenbereich (ca. 5 m x 8 m Grundfläche) mit Sichtschutzelementen;
- kleiner gepflasterter Freiplatz mit Wäschespinne hinter dem Nebengebäude;
- Gartenbereich (vorwiegend Rasenfläche mit Sträuchern und einigen Obstbäumen) mit vereinzelt Wegstreifen und Gartentreppen bzw. -stufen;
- kleine Teichanlage mit Pumpe, Anschlussschlauch sowie Plattenbegrenzung;
- mit Betonringen befestigter Hang vor der Terrasse mit Betonpflasterwegen und vorwiegend verwildertem Bewuchs.

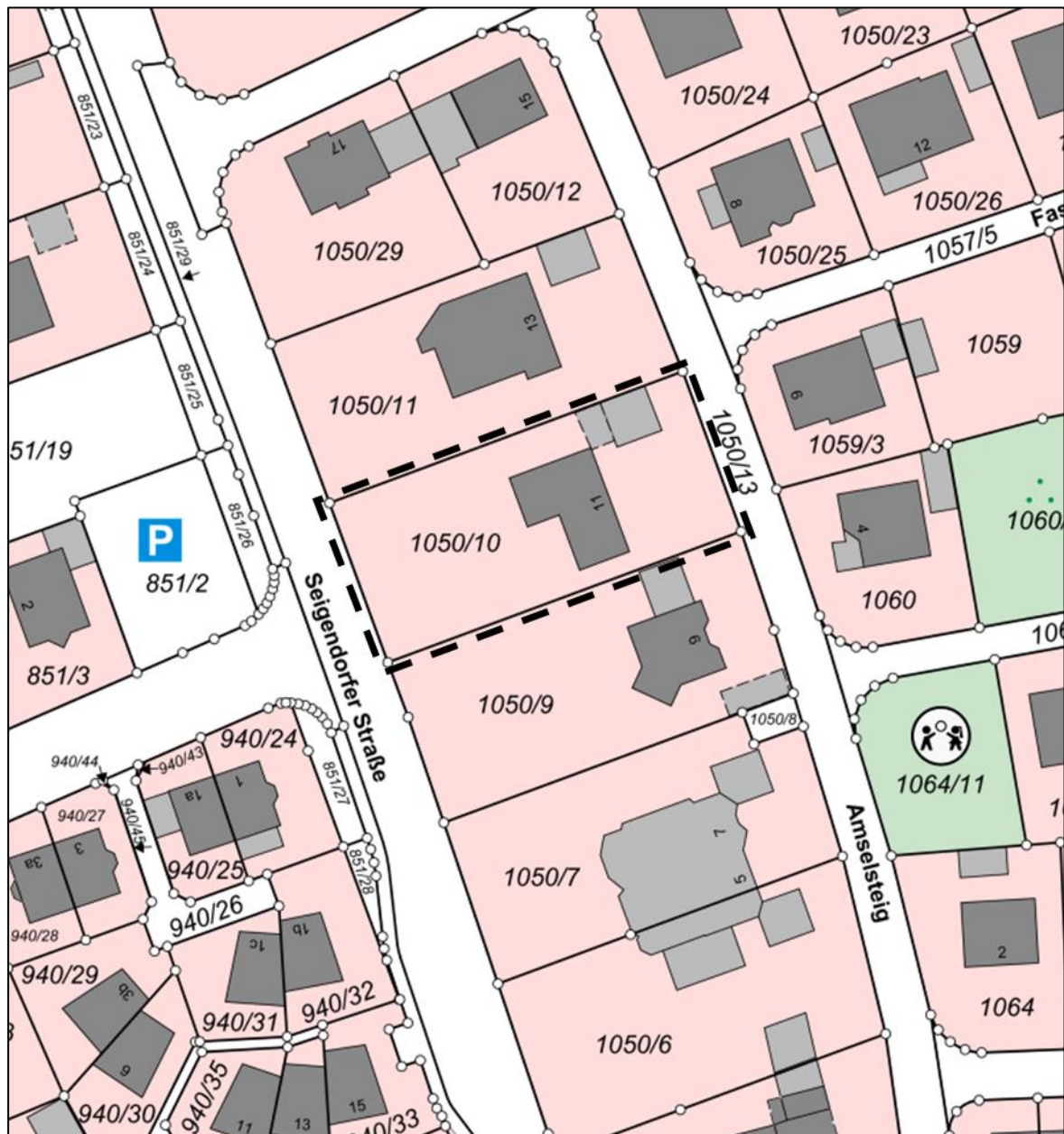
Zustand sowie Mängel und Schäden

Zweckdienlicher, in Teilbereichen jedoch verwitterter Zustand; Garten überwiegend naturbelassen; hinsichtlich Mängel und Schäden ist Folgendes anzuführen:

- Pflasterflächen witterungsbeansprucht und teillächlich uneben;
- Kelleraußentreppe aufgrund von Feuchtigkeitseinflüssen sanierungsbedürftig;
- Mauer an der Garagenvorfahrt aufgrund von Feuchtigkeitseinflüssen sanierungsbedürftig.

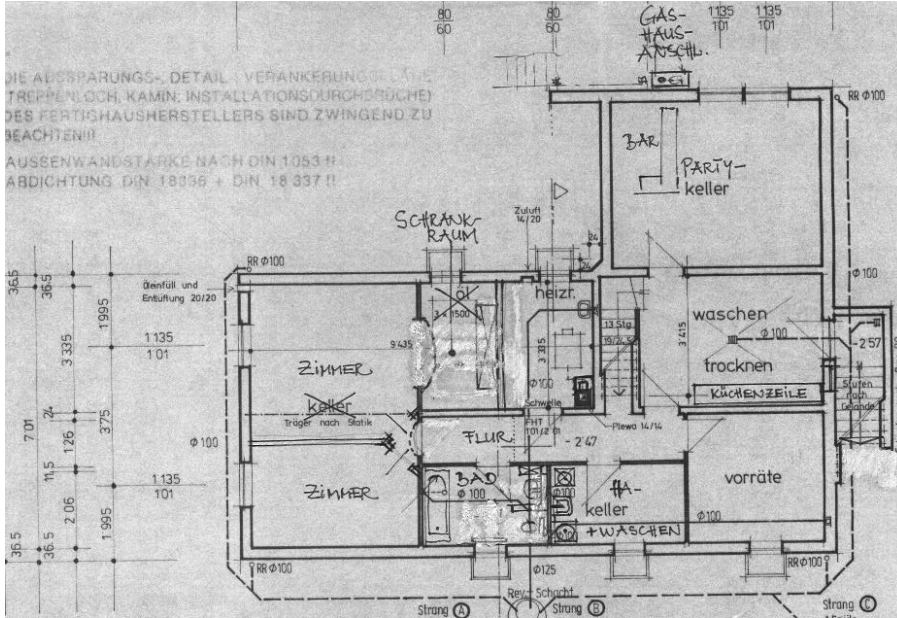
5 LAGEPLAN ca. M. 1 : 1000

DFK © Bayerische Vermessungsverwaltung, Nr. 2581/08

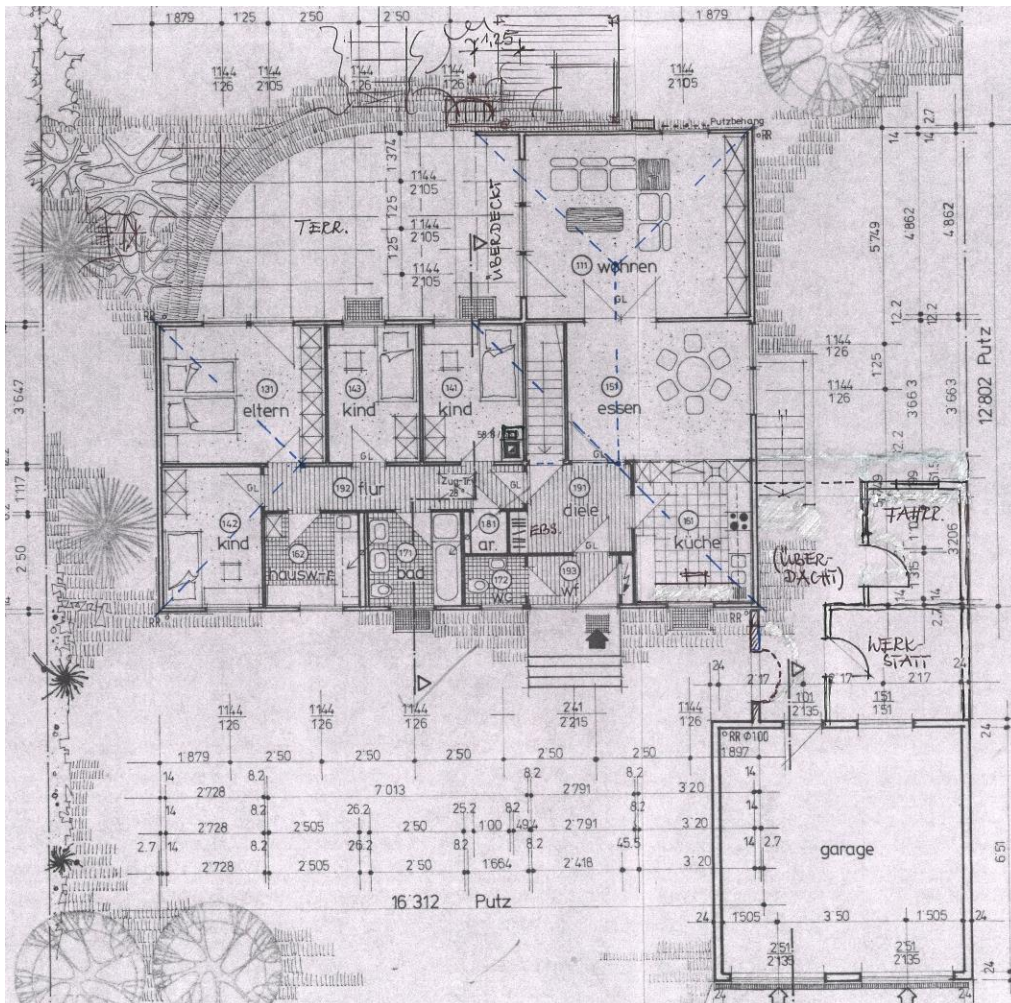


6 PLÄNE unmaßstäblich stark verkleinert

Kellergeschossgrundriss des Wohnhauses (mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck)

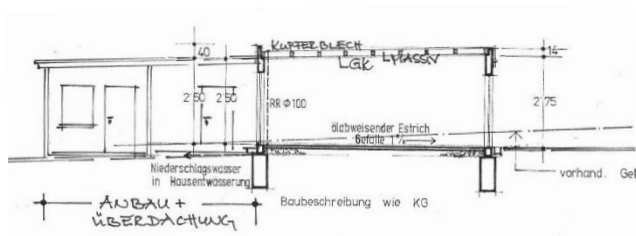
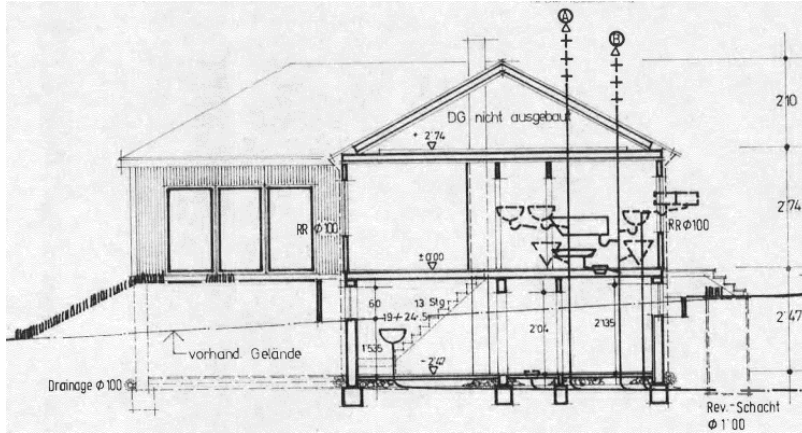


Erdgeschossgrundrisse des Wohnhauses und des Nebengebäudes (mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck)



Schnitte der Gebäude

(mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck)



SCHNITT GARAGE

7 WEITERE FOTOS



