

**im Auftrag des Amtsgerichts Bamberg zur Veröffentlichung im Internet**

|                                       |                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objekt:</b>                        | <b>Wohnanwesen mit Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) und Nebengebäude sowie angrenzendem Grundstück und Miteigentumsanteilen an Wegflächen</b> |
| <b>Adresse:</b>                       | <b>Jahnstraße 17 b sowie Nähe Jahnstraße in 91099 Poxdorf</b>                                                                                       |
| <b>Flurnummern:</b>                   | <b>844/2, 844/5, <math>\frac{1}{4}</math> an 844/3 sowie <math>\frac{1}{2}</math> an 844/6</b>                                                      |
| <b>Grundstücksgrößen u. -anteile:</b> | <b>338 m<sup>2</sup>, 303 m<sup>2</sup>, <math>\frac{1}{4}</math> von 130 m<sup>2</sup> u. <math>\frac{1}{2}</math> von 54 m<sup>2</sup></b>        |
| <b>Wohnfläche:</b>                    | <b>117 m<sup>2</sup> (in Erd- und Dachgeschoss)</b>                                                                                                 |
| <b>wohnähnliche Nutzfläche:</b>       | <b>ausgebaute Räume im Kellergeschoss (12 m<sup>2</sup>) sowie im Spitzboden (13 m<sup>2</sup>)</b>                                                 |
| <b>Wertermittlungsstichtag:</b>       | <b>04. Oktober 2024</b>                                                                                                                             |



# Verkehrswert: 560.000 EUR

Dieses Exposé ist ein Auszug aus dem Verkehrswertgutachten GG / 241710 vom 31.10.2024 unter Berücksichtigung der Sachverhalte in der gutachterlichen Stellungnahme GG-ST-1 / 241710 vom 27.01.2025 im Auftrag des Amtsgerichts Bamberg – Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung (Aktenzeichen 1 K 44/24). 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 Doppelhaushälfte, Fertigteilgarage und angebautem Carport) Jahnstraße 17b (Flur- Nr. 844/2), nördlich angrenzendes, unbebautes Grundstück Flur-Nr. 844/5 sowie Miteigentumsanteile an Zufahrtswegparzellen Flur-Nr. 844/3 und Flur-Nr. 844/6 in 91099 Poxdorf

### 1.1 ORTSTERMINE UND WERTERMITTLUNGS- BZW. QUALITÄTSSTICHTAG

|            |                                                                          |
|------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 23.08.2024 | Tag der ersten Inaugenscheinnahme (nur Außenbesichtigung möglich)        |
| 04.10.2024 | Tag der zweiten Besichtigung (= Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag) |

### 1.2 GRUNDBUCH

Gemäß vorliegendem, am 17.05.2024 gefertigtem Grundbuchauszug sind für die zu schätzenden Grundstücke beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Forchheim im Grundbuch von Poxdorf in Band 31 Blatt 1251 folgende bewertungsrelevante Daten verzeichnet:

#### Bestandsverzeichnis

|                                        |                                          |             |
|----------------------------------------|------------------------------------------|-------------|
| Flur-Nr. 844/2                         | Jahnstraße 17b, Gebäude- und Freifläche  | zu 0,338 ha |
| ¼ Miteigentumsanteil an dem Grundstück |                                          |             |
| Flur-Nr. 844/3                         | Nähe Jahnstraße, Verkehrsfläche          | zu 0,130 ha |
| Flur-Nr. 844/5                         | Nähe Jahnstraße, Gebäude- und Freifläche | zu 0,303 ha |
| ½ Miteigentumsanteil an dem Grundstück |                                          |             |
| Flur-Nr. 844/6                         | Nähe Jahnstraße, Verkehrsfläche          | zu 0,054 ha |

#### Abt. II / Lasten und Beschränkungen

##### *An dem Grundstück Flur-Nr. 844/3*

Geh- und Fahrrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht zugunsten jeweiliger Eigentümer von Flst. 844/1, 844/2 und 844/4; Gleichrang mit Abt. II/2 und 3. Rang nach Abt. III/1; gemäß Bewilligung vom 07.04.1994 (URNr. K 827/94 Mü, Notar Klossek); eingetragen am 05.11.1996.

Baubeschränkung zugunsten jeweiliger Eigentümer des Flst. 844/1 und 844/2 gemäß Bewilligung vom 07.04.1994 (URNr. K 827/94 Mü, Notar Klossek); Gleichrang mit Abt. II/1 und 3; Rang nach Abt. III/1; eingetragen am 05.11.1996.

Baubeschränkung zugunsten des FREISTAATES BAYERN; gemäß Bewilligung vom 07.04.1994 (URNr. K 827/94 Mü, Notar Klossek); Gleichrang mit Abt. II/1 und 2; Rang nach Abt. III/1; eingetragen am 05.11.1996.

##### *An dem Grundstück Flur-Nr. 844/5*

Grunddienstbarkeit (Grenzüberbaurecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 3 Flurstück 844/2; gemäß Bewilligung vom 30.09.1996 URNr. M 1639/96 Mü, Notar Mitzel, Forchheim; eingetragen am 05.11.1996 und von Blatt 1041 hierher übertragen am 22.11.2016.

##### *An allen Grundstücken*

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 1 K 44/24); eingetragen am 15.05.2024.

#### Abt. III / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Grundschuldeintragung besteht.

### 1.3 ENERGIEAUSWEIS UND BRANDVERSICHERUNG

Ein Energiebedarfsausweis nach §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) als Energieverbrauchsausweis aus dem Jahr 2011 (mit Gültigkeit bis 2021) wurde vorgelegt. Hierin ist für das Wohnhaus ein Energieverbrauchskennwert von 119,3 kWh/(m²\*a) inkl. des Energieverbrauchs für Warmwasser (ohne Energieverbrauch für Kühlung) ausgewiesen. Gemäß Angabe entspricht das Gebäude der im Jahr 1994 gültigen Wärmeschutzverordnung. Zusätzliche energieeffiziente Maßnahmen sollten erst nach dem Kosten-Nutzen-Prinzip wirtschaftlich betrachtet werden.

Ein Nachweis zur Brandversicherung wurde nicht vorgelegt. Es ist daher nicht bekannt, ob die Gebäude (in ausreichender Höhe) versichert sind.

## 2 VORBEMERKUNGEN

Bei der Besichtigung am 23.08.2024 konnten lediglich die Außenbereiche des Anwesens eingesehen werden. Es wurde daher ein erneuter Ortstermin für den 04.10.2024 anberaumt. Bei diesem sind auch die Innenbereiche des Wohnhauses sowie der Fertigteilgarage besichtigt worden.

Bewertungsgrundlage bilden die im Gutachten unter Pkt. 1.4 aufgeführten „Unterlagen / Recherchen“ sowie die Erkenntnisse aus den beiden Besichtigungen.

Für die Baulichkeiten wurden von der Antragstellerin sowie nach Anforderung von der VG Poxdorf Unterlagen 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), von ansetzbaren Nutzflächen sowie die Überprüfung der ansetzbaren Wohnflächen 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. 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 Merkmale 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: Grundschuld / Valuta unbekannt) bleiben daher verfahrensbedingt bei der Bewertung unberücksichtigt. Da jedoch Schuldverhältnisse bei einer Teilungsversteigerung in der Regel abzulösen sind, wurden diese informativ im Verkehrswertgutachten ausgewiesen. Die in Abt. II beschriebenen Rechte sind nach sachverständiger Einschätzung bei bestehender nachbarrechtlicher Situation (Grenzbebauung von Doppelhaushälften) und vorgefundener Zufahrt (Erschließung über gemeinschaftliche Wohnwege) notwendig bzw. üblich. Ein Werteinfluss ist aus vorgenanntem Grund in der Regel dadurch nicht gegeben. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass das Eigentum frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen ist, die den Wert der Immobilie beeinflussen könnten.

**Es ist hier explizit anzumerken, dass ein bestehender 1/12 Miteigentumsanteil am Flurstück Nr. 845/12 (gemeinschaftlicher, privater Zufahrtsweg mit einer Fläche zu 126 m<sup>2</sup> / siehe auch Lageplan unter Pkt. 5 des Exposés), der lt. Angabe der Antragstellerin beim früheren Kauf der Immobilie miterworben worden ist, nicht Gegenstand des Verfahrens ist.**

**Zur Schaffung einer gesicherten Erschließung des Anwesens Jahnstraße 17b wird folglich zum aktuellen Zeitpunkt die Durchsetzung eines Notwegerechtes auf gerichtlichem Weg als u. U. erforderlich erachtet.** Hierfür anfallende Kosten sind nach sachverständigem Ermessen eingeschätzt worden. Da dennoch Unwägbarkeiten im Zuge eines ggf. erforderlich werdenden Rechtsstreites verbleiben, ist ein zusätzlicher Abschlag nach sachverständiger Auffassung anzusetzen. Beide Minderungen wurden bei der Einschätzung des auf der ersten Seite des Exposés ausgewiesenen Verkehrswertes berücksichtigt.

**Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass die Einsicht des vollständigen Verkehrswertgutachtens vom 31.10.2024 sowie der gutachterlichen Stellungnahme vom 27.01.2025 beim Amtsgericht Bamberg – Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung – zur Nachvollziehbarkeit empfohlen wird und nachfolgend lediglich eine Zusammenfassung erfolgt.**

### 3 LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNGEN

#### 3.1 ÜBERÖRTLICH

Die Gemeinde Poxdorf liegt rd. 12 km nordöstlich von Erlangen sowie rd. 7 km südlich von Forchheim, am westlichen Rand des Naturparks „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“. Die Anschlussstelle „Baierdorf Nord“ zur westlich verlaufenden Bundesautobahn A 73 (Frankenschnellweg) befindet sich rd. 4 km entfernt, die Auffahrt zur A3 Würzburg-Nürnberg ist in rd. 12 km zu erreichen. Nächstgelegene Ortschaften sind Effeltrich (2 km östlich), Hagenau (1,5 km südlich), Baierdorf (3 km westlich) und Kersbach (2 km nördlich).

#### 3.2 INNERORTS

Das Anwesen liegt im zentralen Bereich von Poxdorf, angrenzend an ein Wohngebiet aus den 1980er Jahren. Die Jahnstraße ist von der Hauptstraße (Kreisstraße FO 7), nach Süden in die Waldstraße abbiegend, als zweite Querstraße östlich zu erreichen. Das Objekt ist über die sechste Querstraße (Wohnweg als Stichstraße) nach Norden anfahrbar und liegt auf der westlichen Seite eines schmalen Zufahrtsweges. Im Umfeld bestehen überwiegend Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, teilweise als Reihen- oder Doppelhausbebauung. Im Westen sowie im Norden schließen sich eine nicht bebaute Wiese bzw. Freiflächen an. Die genaue Lage und die Grundstückszuschnitte der vier Einzelparzellen sowie die Gebäudeanordnung auf Flur-Nr. 844/2 ist im Lageplan unter Pkt. 5 des Exposés verdeutlicht.

#### 3.3 INFRASTRUKTUR

Poxdorf ist infrastrukturell ausreichend entwickelt. Neben öffentlichen Einrichtungen (Grundschule, Kindergarten, Kirche, Bücherei etc.) sind u. a. ein kleiner Laden für den täglichen Bedarf und eine Sportgaststätte sowie kleinere Dienstleister bzw. Handwerksbetriebe zu nennen. Weitere Restaurants, Bankzweigstellen, Ärzte und Apotheke sowie Bäcker und größere Läden für den täglichen Bedarf sind erst in Effeltrich oder Baierdorf vorhanden. Busverbindungen nach Erlangen und Forchheim bestehen. Im benachbarten Baierdorf sowie in Kersbach ist auch Bahnanbindung gegeben. Flur-Nr. 844/2 kann lt. Onlineauskunft an das Glasfasernetz angeschlossen werden.

#### 3.4 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG DER REIHENHAUSPARZELLE FLUR-NR. 844/2 UND DES WOHNWEGES FLUR-NR. 844/3

|                          |                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nutzung:                 | wohnwirtschaftlich;                                                                                                                                                               |
| topographische Lage:     | nahezu eben, nur leicht von Süden nach Norden fallend;                                                                                                                            |
| Wegfront:                | ca. 20 m;                                                                                                                                                                         |
| Grundstückstiefe:        | ca. 17 m;                                                                                                                                                                         |
| Weg-/Straßenart:         | Zufahrt über schmalen, gemeinschaftlichen bzw. im Miteigentumsanteil zu ¼ stehenden Wohnweg Flur-Nr. 844/3; Jahnstraße als Wohnerschließungsstraße südlich des Wohnweges gelegen; |
| Weg-/Straßenausbau:      | gepflasterter Zufahrtsweg; Jahnstraße mit geteilter Fahrbahn, Entwässerungsrinne und Gehweg;                                                                                      |
| Baugrund Flur-Nr. 844/2: | tragfähiger Untergrund wird unterstellt;                                                                                                                                          |
| Grundwasser:             | keine Einflüsse offensichtlich; das Anwesen liegt lt. Onlineauskunft im Bayern-Atlas nicht in einem Hochwassergefahrenbereich;                                                    |
| Erschließung:            | Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Kanalisation etc.).                                                                                                                 |

#### 3.5 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG DER UNBEBAUTEN PARZELLE FLUR-NR. 844/5 UND DES WOHNWEGES FLUR-NR. 844/6

|                      |                                                              |
|----------------------|--------------------------------------------------------------|
| Nutzung:             | Flur-Nr. 844/5 derzeit Gartenerweiterung von Flur-Nr. 844/2; |
| topographische Lage: | nahezu eben, nur leicht von Süden nach Norden fallend;       |
| Wegfront:            | ca. 18 m;                                                    |
| Grundstückstiefe:    | ca. 17 m;                                                    |

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wegeart/Anbindung:  | Zufahrt über schmalen, gemeinschaftlichen bzw. im Miteigentumsanteil zu ½ stehenden Wohnweg Flur-Nr. 844/6, der an den Wohnweg Flur-Nr. 844/3 angrenzt; Jahnstraße als Wohnerschließungsstraße südlich der beiden vorbeschriebenen Wohnwege gelegen; |
| Weg-/Straßenausbau: | unbefestigter Zufahrtswegstreifen (Wiese); Jahnstraße mit geteeter Fahrbahn, Entwässerungsrinne und Gehweg;                                                                                                                                          |
| Untergrund:         | tragfähiger Boden (je nach Nutzung bzw. angedachter Nutzung) wird unterstellt;                                                                                                                                                                       |
| Grundwasser:        | keine Einflüsse offensichtlich; das Anwesen liegt lt. Onlineauskunft im Bayern-Atlas nicht in einem Hochwassergefahrenbereich;                                                                                                                       |
| Erschließung:       | keine.                                                                                                                                                                                                                                               |

### 3.6 ZUSAMMENFASSUNG MIT BEURTEILUNG

Gemeinde im Einzugsgebiet des Ballungsraumes Erlangen-Nürnberg, unweit von Forchheim, mit überörtlich guter Verkehrsanbindung über Bundesautobahn A 73 bzw. A 3; ausreichende Infrastruktur im Ort; sehr ruhige, zurückgesetzte Wohnlage mit rückwärtig bzw. im Westen und Norden gelegenen unbebauten Flächen; durch nachträglich zugekauft Grundstück Flur-Nr. 844/5 größere Gartenfläche vorhanden; gute Naherholungsmöglichkeiten durch am südöstlichen Rand der Jahnstraße beginnende Waldflächen sowie im Osten des Ortes angrenzenden Naturpark „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“.

## 4 BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND DER BAULICHEN AUSSENANLAGEN

Das zu bewertende Grundstück Flur-Nr. 844/2 ist mit einem Wohnhaus (siehe Pkt. 4.1) und einem Nebengebäude (siehe Pkt. 4.2) bebaut. Die Gebäude sowie besonders zu veranschlagende Bauteile und die Außenanlagen (siehe Pkt. 4.3) werden nachfolgend in ihren wesentlichen Merkmalen beschrieben.

### 4.1 WOHNHAUS

**Gebäudeart:** Einfamilienwohnhaus als nördliche Doppelhaushälfte

**Baujahr:** 1994

#### **Geschosse, Grundrissunterteilungen sowie Wohn- und Nutzflächen**

Das als Doppelhaushälfte errichtete Wohnhaus beinhaltet Kellergeschoss (KG), erhöht gelegenes Erdgeschoss (EG), ausgebautes Dachgeschoss (DG) sowie ausgebauten Spitzboden. Folgende Grundrissunterteilungen bzw. Räumlichkeiten sowie bewertungsrelevante Flächen bestehen:

|                                                 |                                                                                                     |                |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| im KG:                                          | Flur, Waschen, Heizungsraum (mit Öltanks), zwei Vorratskeller sowie Saunaraum mit Dusche (rd. 8 m²) | ohne Ansatz    |
| im KG:                                          | wohnähnlich ausgebautes Gästezimmer (natürlich belichtet)                                           | rd. 12 m² Nfl. |
| im EG:                                          | Diele, WC, Garderobe, Küche sowie Wohn- und Esszimmer                                               | rd. 62 m² Wfl. |
| im DG:                                          | Flur, Bad, drei Zimmer sowie Balkon zu ¼                                                            | rd. 55 m² Wfl. |
| im SB:                                          | wohnähnlich ausgebauter Hobbyraum (als Arbeitszimmer genutzt)                                       | rd. 13 m² Nfl. |
| Summe (ansetzbare Gesamtwohn- und -nutzfläche): |                                                                                                     | 142 m²         |

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

#### **Bauart und Ausstattung**

**Bauweise:** konventionell errichteter Mauerwerksmassivbau mit abgesetztem Sockelputz, auf entsprechender Fundamentierung; im KG Kalksandsteinmauerwerk, Bitumpappe und Filterplatten, PVC-Kunststofflichtschächte, Stahlkellerfenster und Holzfenster im Gästezimmer; ab EG bzw. in den Wohnetagen isolierverglaste Holzfenster (lt. Angabe 2019 aufgearbeitet und neu gestrichen) und teilweise mit Fliegenschutzgittern (tlw. 2019 erneuert);

im SB kleines Giebelfenster, Dachflächenfenster aus Holz sowie kleines Dachflächenfenster aus Kunststoff beim Treppenaufgang (Einbau 2020); Öltanklagerbereich mit 3-lagigem Schutzanstrich, Wohngeschosse mit 30 cm starken Außenwanddämmziegeln (Poroton), und Hochlochziegelinnenwänden; Isolier-Montagekamin aus Formsteinen; Balkon als Stahlbetonkragplatte mit Isokorb und Metallgeländer (lt. Angabe dieses im Jahr 2018 erneuert);

- Dach: zimmermannsmäßige Satteldachkonstruktion; Kupferblechrinnen und -fallrohre; Kaminkopf mit Kupferblecheinfassung;
- Decken: Stahlbetonfertigdecken mit entsprechender Dämmung zwischen KG und EG; Holzbalkendecke zwischen DG und SB;
- Innenbereiche: verputzte Wandflächen; Fertigparkettbodenbeläge im Wohnraum sowie in den Kinderzimmern und im Schlafrum mit entsprechenden Sockelleisten, ansonsten Fliesenböden; in den Sanitärbereichen geflieste Böden und raumhoch geflieste Wände; Decken tapeziert oder mit Profilholzdeckenuntersichten bekleidet;
- Treppen: Betontreppe mit Fliesenbelag zwischen KG und EG; Metallharfentreppen mit aufgesetzten Holztrittstufen ab dem EG;
- Heizung: Ölzentralheizung (lt. Energieausweis Baujahr 2010) mit Warmwasserspeicher der Fa. Viessmann, dieser lt. Auskunft im Sommer über Strom betrieben; Wärmeverteilung über Fußbodenheizung im EG sowie im Bad, ansonsten über Plattenheizkörper (ebenfalls im Spitzbodenraum sowie im Gästezimmer im KG); Handtuchheizkörper im Bad; Schwedenofen im Wohnraum (lt. Auskunft 2012 eingebaut);
- Haustür: Holzkonstruktion mit Isolierglausschnitten und Sicherheitsschließung;
- Innentüren: furnierte Zimmertüren (teilweise mit Glausschnitten) in Holzumfassungszargen; im KG teilweise Metalltüren;
- Sanitär: im KG Waschmaschinen- und Trockneranschlüsse sowie im Saunaraum Dusche und Handwaschbecken; im EG wandhängendes WC und Waschbecken in der Gästetoilette sowie Warm- und Kaltwasseranschluss in der Küche; im Bad im DG Badewanne, Dusche, wandhängendes WC, Waschbecken sowie Bidet; zentrale Warmwasserbereitung über Pufferspeicher; Hauswasserwerk in der Waschküche für die Gartenbewässerung über die Zisterne (lt. Auskunft seit 2 Jahren ungenutzt);
- Elektro: Standardinstallationen unter Putz; Satellitenschüssel und Dachantenne.

### **Zustand sowie Mängel und Schäden**

Das Wohnhaus befindet sich in einem guten Zustand; folgende Mängel und Schäden sind, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, bei der Besichtigung offensichtlich geworden bzw. wurden vom Bewohner bzw. Verfahrensbeteiligten benannt:

- tlw. Wohn- und Nutzungsbeanspruchungen an Wänden und Böden sowie auf Treppenstufen;
- Feuchtigkeitsbeanspruchungen am Dachflächenfenster im Spitzbodenraum (lt. Angabe aufgrund von Undichtigkeiten bei Starkregen);
- Verfärbungen an der Wand im Treppenhaus sowie an der WC-Deckenuntersicht im EG aufgrund eines früheren, reparierten Wasserschadens (malermäßig noch zu beheben);
- Überprüfung der Heizungsanlage erforderlich (lt. Angabe Steuerungsfunktion eingeschränkt);
- Überprüfung der Sauna erforderlich (lt. Angabe FI-Schutzschalter bei Betrieb auslösend);
- Fertigparkett im Flur im DG lt. Angabe je nach Temperatur und Luftfeuchte sich immer wieder etwas aufwölbbend;
- Balkonfliesen und Fugen stark bemoost (zu reinigen und ggf. Fugen nachzubessern);
- Bidet funktionslos (lt. Angabe undicht und daher Wasserzufuhr derzeit abgedreht);
- lt. Angabe Zugerscheinungen beim Badfenster (ggf. Dichtungen zu erneuern);
- Fliesen an der Duschwanne im DG (im Zuge der Wasserschadensbehebung) unten noch entfernt bzw. fehlend (wieder fachgerecht zu verschließen).

**Weitere besondere objektspezifische Merkmale**

Aufgrund des Baujahres ist bei nur 30 cm starkem Dämmziegelaußenmauerwerk (Poroton), vorhandener Dämmung an Dachschrägen und Zweischeibenisolierverglasung der Fenster davon auszugehen, dass gegenüber derzeit geltenden Anforderungen nach GEG ein etwas verminderter Wärmeschutz gegeben ist. Auch besteht lt. Angabe eine ungenügende Dämmung im Spitzboden (im Sommer sehr heiß / im Winter kalt). Außerdem entsprechen Ausstattungsmerkmale aus dem Baujahr (Sanitärausstattung und Verfließungen, Paneele als Schrägenbekleidung etc.) weniger den aktuellen Geschmacksvorstellungen.

Positiv ist das Vorhandensein einer die Wohnqualität steigernden Sauna.

**4.2 NEBENGEBÄUDE**

**Gebäudeart:** Fertigteilgarage mit Carportanbau

**Baujahr:** vermutlich 1994, Carportanbau unbekannt (vermutlich später)

**Geschosse, Grundrissunterteilungen sowie Nutzflächen**

Das eingeschossige Nebengebäude beinhaltet zwei Kfz-Einstellplätze auf Gartenniveau. Folgende Grundrissunterteilungen sowie Nutzflächen bestehen:

|                                |                         |     |                              |
|--------------------------------|-------------------------|-----|------------------------------|
| Garage:                        | ein Kfz-Einstellplatz   | ca. | 18 m <sup>2</sup> Nfl.       |
| Carport:                       | ein Kfz-Unterstellplatz | ca. | <u>22 m<sup>2</sup> Nfl.</u> |
| Summe (ansetzbare Nutzfläche): |                         |     | 40 m <sup>2</sup>            |

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

**Bauart und Ausstattung**

**Bauweise:** Betonfertigteilgarage mit Lüftungsöffnung sowie Klettergriffen an der Rückwand; Carportanbau als Holzständerkonstruktion mit gepflastertem Boden;

**Dach:** auf der Garage Flachdach mit Abdichtung, vermutlich mit Kiesschüttung und Entwässerung; Carportanbau als Pultdachkonstruktion mit Ziegeleindeckung;

**Innenbereiche:** in der Garage oberflächenfertige Wände, Betonboden und Betondecke; beim Carport Nut-Feder-Schalung als Untersicht sowie verbretterter Rückwand;

**Türen / Tore:** Metallfederhubtor sowie seitliche Zugangstür aus Metall bei der Garage;

**Elektro:** Außenleuchte mit Bewegungsmelder; Garage mit Neonleuchtung und Steckdose.

**Zustand sowie Mängel und Schäden**

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

- in der Fertigteilgarage gewisse Nutzungsbeanspruchungen und etwas Feuchtigkeit am Betonboden erkennbar (lt. Angabe Undichtigkeitsstelle bzw. Feuchtigkeitseintrittsursache nicht eruierbar);
- Holzbauteile des Carportanbaus stellenweise etwas witterungsbeansprucht.

**Weitere besondere objektspezifische Merkmale**

Bei dem zweckdienlichen Nebengebäude ist zu beachten, dass im Lauf der Jahre Kraftfahrzeuge deutlich größer (insbesondere breiter) geworden sind und die Breite der Fertigteilgarage daher etwas beengt ist. Des Weiteren wird in Ermangelung von Plänen (auch bei der Gemeinde konnten auf Anforderung keine Unterlagen dazu zur Verfügung gestellt werden) davon ausgegangen, dass für den Carportanbau keine Baugenehmigung vorliegt und diese u. U. nachzuholen ist.

#### **4.3 BAULICHE AUSSENANLAGEN UND BESONDERE BAUTEILE**

##### Besonders zu veranschlagende Bauteile

- Hauseingangstreppe mit vier Stufen, Betonsteinpflastereinfassung und Belag;
- Terrassenaufbau (ca. 30 m<sup>2</sup> Fläche) mit WPC-Dielenbelag (lt. Angabe 2015 erneuert) inkl. kleiner überdachter Abstelldecke (an der Grenze zur Nachbardoppelhaushälfte), Stützmauerelementen und jeweils Betonsteinpflasterstufen zu den Terrassentüren sowie einer Treppe zum Garten;
- Außenkellertreppe als Betonkonstruktion mit seitlicher Mauereinfassung und Mauerabdeckung sowie mit Metallgeländer zur Terrasse;
- Zisterne (Umfang und Anschlüsse unbekannt);
- Schwedenofen im Wohnzimmer;
- zwei Gauben mit je > 2 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche als zimmermannsmäßige Holzkonstruktionen mit eingeschifteten Satteldächern und Ziegeleindeckung sowie Kupferblecheinkleidung;
- Sauna mit Holzbänken über Eck, Glasfenster, Glaszugangstür sowie Elektroofen;
- Holzschuppen auf Grundstück Flur-Nr. 844/5 (lt. Angabe aufgestellt 2016).

##### Außenanlagen

- Hausanschlüsse (Kanal, Wasser, Strom, Telefon etc.) hinsichtlich Flur-Nr. 844/2;
- Maschendrahtzauneinfriedung sowie Heckeneinfriedung nach Westen, Holzzaun zum Nachbargrundstück Flur-Nr. 844/4 im Norden sowie einfaches, zweiflügeliges Metallgittertor an der nördlichen Grundstücksgrenze des Gemeinschaftsweges Flur-Nr. 844/6 (lt. Angabe 2017 erneuert);
- vor dem Haus Rabatteneinfassungen mit Bepflanzungen und gepflastertem Mülltonnenstellplatz;
- Gartenbereich (vorwiegend Rasenfläche mit Sträuchern und wenigen Bäumen) auf Flur-Nr. 844/2 sowie Gartenbereich (vorwiegend Rasenfläche und westseitige Hecke) auf Flur-Nr. 844/5;
- gepflasterte Nebengebäudevorfahrt, offen übergehend vom Zufahrtsweg 844/3;
- Miteigentumsanteil zu ¼ an der Weggpflasterung mit Unterbau auf Flur-Nr. 844/3 sowie an den dort wohl auch verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen.

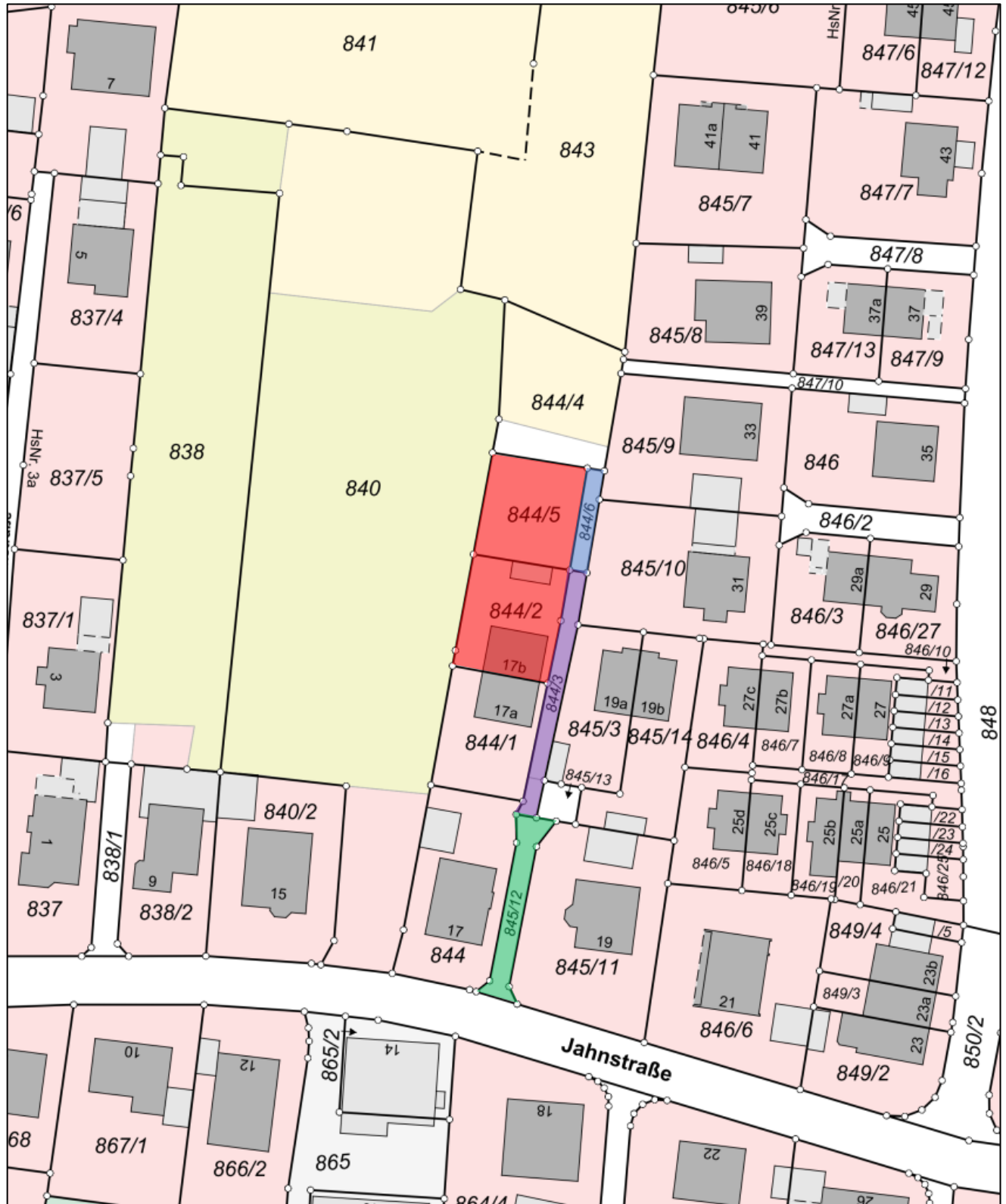
##### Zustand sowie Mängel und Schäden

Zweckdienlicher Zustand; Garten überwiegend ohne großen gestalterischen Anspruch angelegt; hinsichtlich Mängel und Schäden ist Folgendes anzuführen:

- WPC-Dielen der Terrasse sich tlw. etwas durchbiegend (Wasser nicht richtig abfließend und sich auf den Dielen teilflächig etwa stauend);
- Funktionsfähigkeit der Zisterne unbekannt (zwei Jahre unbenutzt / Überprüfung ggf. erforderlich);
- Witterungsbeanspruchungen an Pflaster und Betonelementen erkennbar;
- Holzschuppen auf Grundstück Flur-Nr. 844/5 stärker witterungsbeansprucht und nicht mehr lotrecht stehend.

## 5 LAGEPLAN ca. M. 1 : 1.000

DFK © Bayerische Vermessungsverwaltung, Nr. 2581/08



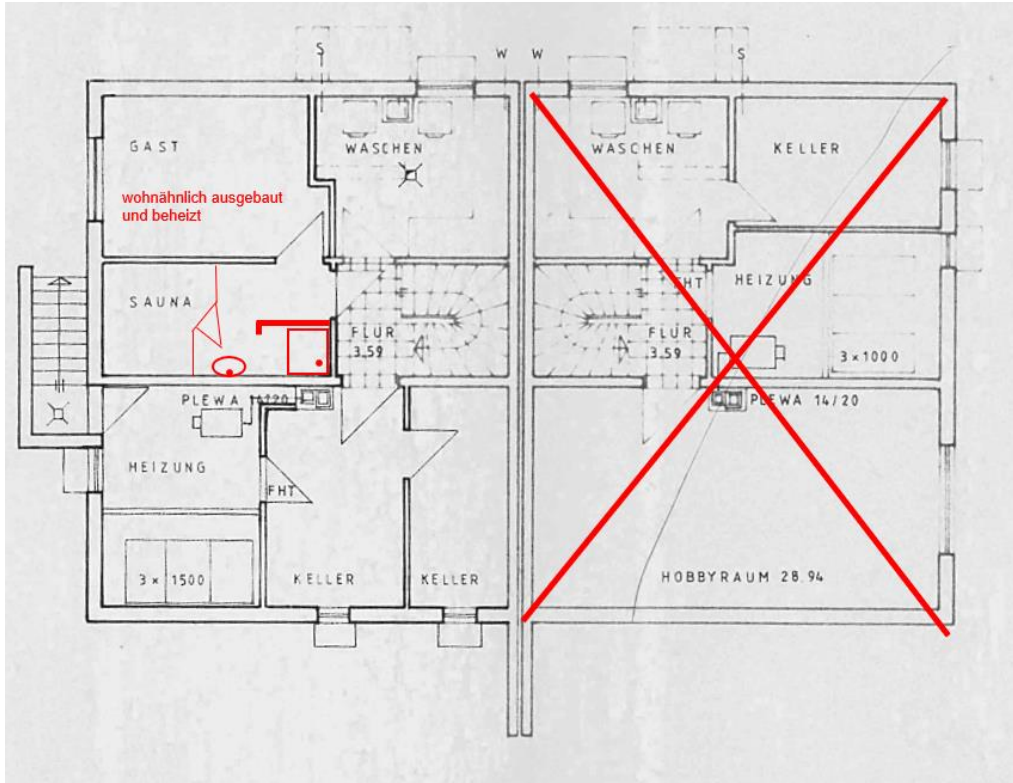
Miteigentumsanteile: ■ 1/1 ■ 1/2 ■ 1/4

Nicht im Verfahren einbezogen: ■

## 6 PLÄNE unmaßstäblich stark verkleinert

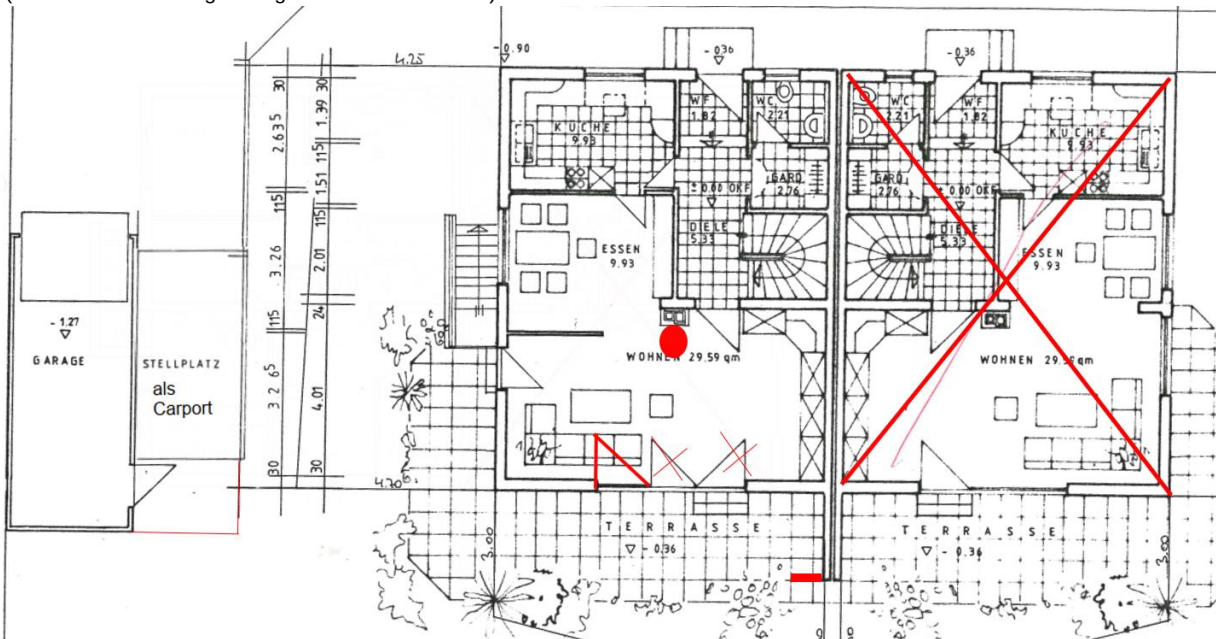
### Kellergeschossgrundriss des Wohnhauses (linke Doppelhaushälfte)

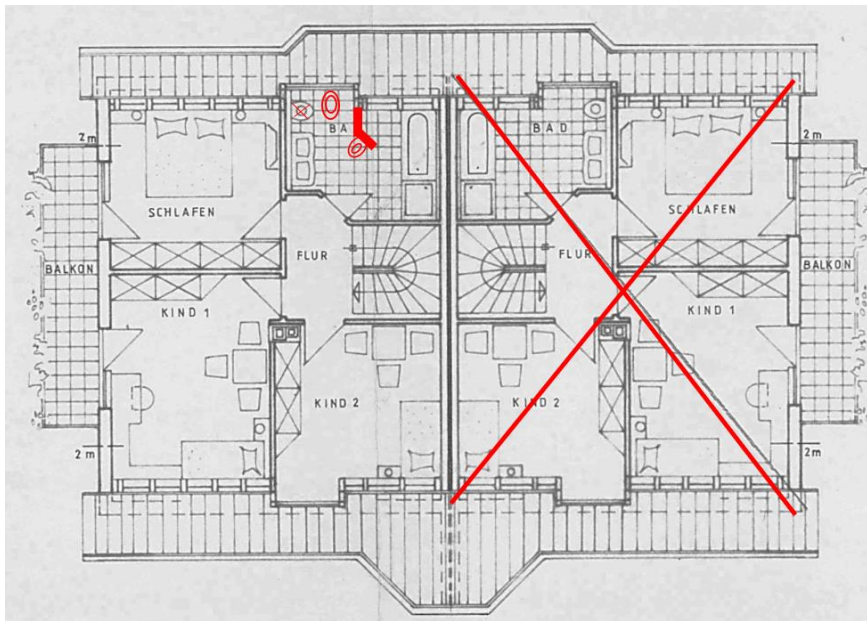
(mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck)



### Erdgeschossgrundrisse des Wohnhauses und des Nebengebäudes

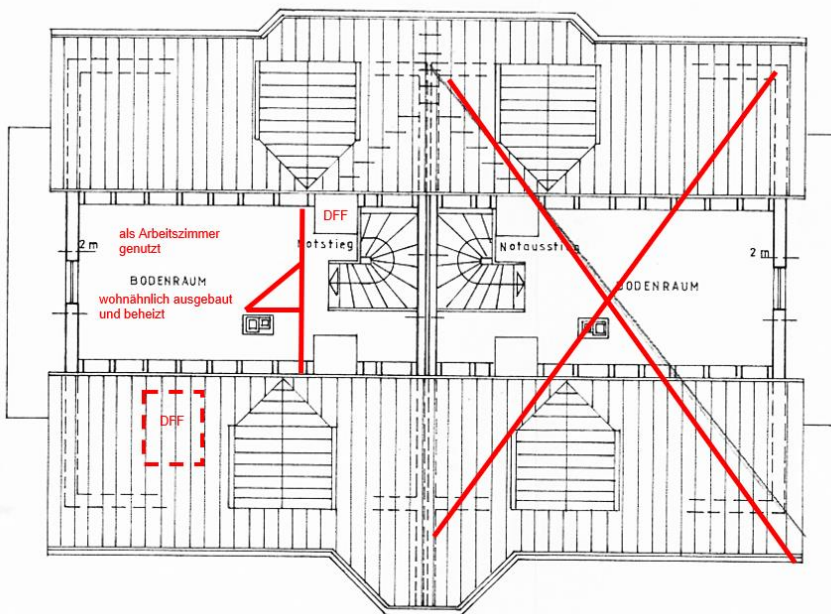
(mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck)





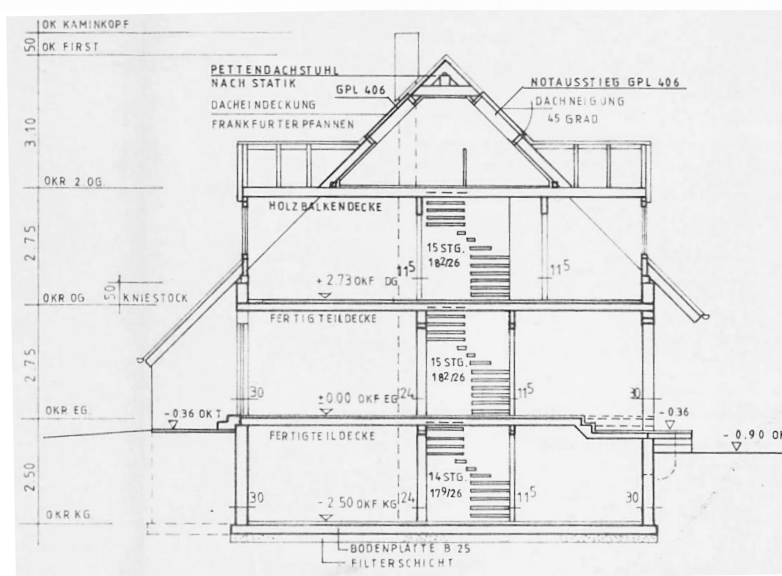
**Dachgeschossgrundriss  
des Wohnhauses**

(mit skizzenhaften Ergänzungen  
nach Ortseindruck)



**Spitzbodengrundriss des  
Wohnhauses**

(mit skizzenhaften Ergänzungen  
nach Ortseindruck)



**Schnitt des Wohnhauses**

## 7 WEITERE FOTOS

