

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:	unbewohntes Einfamilienwohnanwesen, bestehend aus Wohnhaus mit Anbau
Adresse:	Buger Hauptstr. 13 in 96049 Bamberg-Bug
Flurnummer:	50/2 der Gemarkung Bug
Grundstücksgröße:	173 m²
Aktenzeichen des Gerichts:	1 K 73/19
Wertermittlungsstichtag:	16. Februar 2023



Verkehrswert: 50.000 EUR

Dieses Exposé ist ein Auszug aus dem Verkehrswertgutachten GG / 231683 vom 28.02.2023 im Auftrag des Amtsgerichts Bamberg (Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung). Für den Inhalt bzw. die Informationen im Exposé wird jegliche Haftung ausgeschlossen. Der Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zum Verkehrswertgutachten bzw. zum Exposé zu erteilen.

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 BEWERTUNGSOBJEKT

Kleines, unbewohntes Einfamilienwohnanwesen, bestehend aus Wohnhaus (ehemaliges Bauernhaus) mit Wohnhausanbau, Buger Hauptstraße 13 in 96049 Bamberg-Bug (Gemarkung Bug, Flur-Nr. 50/2)

1.2 ART UND ZWECK DER BEAUFTRAGUNG

Art: Verkehrswerteinschätzung (**Neubewertung**) im Auftrag des Amtsgerichts Bamberg – Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung – gemäß Beschluss vom 11.01.2023 und Schreiben vom 12.01.2023

Zweck: Festsetzung des Verkehrswertes gemäß § 74a Abs. 5 ZVG durch den zuständigen Rechtspfleger im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft 1 K 73/19

1.3 ORTSTERMIN UND WERTERMITTLUNGS- BZW. QUALITÄTSSTICHTAG

16. Februar 2023 Tag der zweiten Inaugenscheinnahme

1.4 GRUNDBUCH

Gemäß vorliegendem, am 29.10.2019 gefertigtem Grundbuchauszug sind für das zu schätzende Grundstück beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Bamberg im Grundbuch von Bug in Band 17 Blatt 767 folgende bewertungsrelevante Daten verzeichnet:

Bestandsverzeichnis

Flur-Nr. 50/2 Buger Hauptstr. 13, Wohnhaus, Nebengebäude, Garten zu 0,0173 ha
– Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil –

Abt. II / Lasten und Beschränkungen

Wasserleitungs- und Kanalrecht für jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 50/5; Gleichrang mit Abt. II/4, 5, 6; eingetragen gemäß Bewilligung vom 06.02.1985 am 08.05.1985.

Wasserleitungs- und Kanalrecht für Stadt Bamberg; Gleichrang mit Abt. II/3, 5, 6; eingetragen gemäß Bewilligung vom 06.02.1985 am 08.05.1985.

Geh- und Fahrrecht für jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurst. 50/5; Gleichrang mit Abt. II/3, 4, 6; eingetragen gemäß Bewilligung vom 06.02.1985 am 08.05.1985.

Geh- und Fahrrecht für Stadt Bamberg; Gleichrang mit Abt. II/3, 4, 5; eingetragen gemäß Bewilligung vom 06.02.1985 am 08.05.1985.

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 1 K 73/19); eingetragen am 28.10.2019.

1.5 ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis nach §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist angabegemäß nicht vorhanden.

2 VORBEMERKUNGEN

Die am Verfahren Beteiligten wurden fristgerecht mit Schreiben vom 18.01.2023 zu einem Ortstermin am 16.02.2023 um 11.00 Uhr geladen. Bei diesem Termin konnten alle Bereiche der zu bewertenden Immobilie in Augenschein genommen werden. Dabei wurde festgestellt, dass sich der Zustand der Immobilie im Vergleich zur über drei Jahre zurückliegenden Besichtigung am 09.01.2020, die im Zuge der Erstattung des Altgutachtens GG / 191593 vom 19.02.2020 erfolgte, weiter verschlechtert hat.

Angemerkt wird, dass von der ehemaligen Bewohnerin der Immobilie auf ihre Kosten Entrümpelungen und einige Instandhaltungsmaßnahmen (Zwischenzählereinbau für Strom und Wasser, Spültischarmatur in der Küche, neues Türchen am Kamin, Waschbecken, Toilette und Armaturen im Sanitärraum, Kupferrohrwasserzuleitung beim WC, Waschmaschinenanschluss, teilweise PVC-

Bodenbeläge, etc.) vor einigen Jahren durchgeführt wurden. Auch hat die damalige Nutzerin sieben Fenster einschließlich Holzinnefensterbänken für ca. 11.000 EUR erneuern lassen.

Bezüglich einer geplanten Dachstuhlerneuerung (mit Spenglerarbeiten) liegt ein älterer Kostenvoranschlag vom 16.06.2018 in Höhe von brutto rd. 58.295 EUR vor.

Von den am Verfahren Beteiligten konnten bereits bei der ersten Beauftragung im Jahr 2019 keine Baupläne vorgelegt werden. Es wurden daher damals Grundriss- und Schnittskizzen des Wohnhauses einschließlich des Wohnhausanbaus anhand der Abmessungen im Lageplan sowie nach Ortseindruck erstellt. Diese sind durch eine Skizze der nun offensichtlich bzw. einsehbar gewordenen kleinen Teilunterkellerung ergänzt worden. Ein zeitintensives örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Der Ansatz der Berechnungsergebnisse im Gutachten erfolgt daher ohne Obligo. Geringfügige Abweichungen zu tatsächlichen Gegebenheiten (z. B. aufgrund eventuell etwas versetzter Wände) haben keinen Einfluss auf den eingeschätzten Verkehrswert.

Eine gezielte Sichtung auf Baumängel oder -schäden fand aufgrund Vorgaben im Beschluss des Amtsgerichts Bamberg – Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung – vom 11.01.2023 im Hinblick auf einen von der verfahrensbetreibenden Miteigentümerin angezeigten **Wasserschaden** (im Sanitärraum beim Wischenschalter über einen längeren Zeitraum bzw. zwischen 08.04.2021 und 05.04.2022 ausgetretenes Leitungswasser) statt.

Bezüglich in früherer Zeit über- bzw. ausgelaufenes Heizöl bei einer Tankbefüllung waren von am Verfahren Beteiligten schon bei der Erstbewertung Angaben gemacht worden. Dieser **Heizölfleck** im Estrich bzw. Betonboden des Anbaus wurde nun erneut in Augenschein genommen. Der früher dort befindliche Teppichboden, der einen Teil des Heizöls aufgesaugt hatte, ist zwischenzeitlich entfernt worden. Der Schaden ist von einem von der involvierten Haftpflichtversicherung beauftragten Sachverständigen am 08.05.2020 begutachtet worden. Dieser hat die Beseitigungskosten auf 4.000 EUR beziffert. Ein vorher durch eine Miteigentümerin eingeholtes Kostenangebot vom Februar 2020 beläuft sich bei ungeprüft angenommenem Erfordernis eines größeren Bodenaustausches auf rd. 11.281 EUR.

Erkennbar wurde im Dachgeschoss an verschiedenen Stellen Holzschädlingsbefall sowie ein sehr stark schadhafter Kehlbalcken bei der Einschiftung des Satteldaches des Anbaus in das Wohnhaushauptdach. Auch sollen teilweise im Innern asbesthaltige Platten verbaut worden sein.

Der Wasserhausanschluss (als Abzweig von der das rückwärtige Nachbaranwesen auf Flur-Nr. 50/5 versorgenden Wasserhauptleitung) ist abgedreht worden. Eine Stromversorgung (vormals provisorisch von Flur-Nr. 50/5 aus erfolgt) ist derzeit nicht vorhanden.

Die nachfolgende Beschreibung für das vom Gericht gesondert zum Verkehrswertgutachten angeforderte Exposé (zur Veröffentlichung im Internet) basiert auf den Erkenntnissen bei der Besichtigung, reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand und bezieht sich auf dominierende bzw. wertrelevante Ausstattungen und Ausführungen.

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

3 LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 ÜBERÖRTLICH / EINWOHNERZAHL

Stadt Bamberg; ca. 79.000 Einwohner; Regierungsbezirk Oberfranken.

Die Stadt liegt ca. 60 km nördlich von Nürnberg, ca. 65 km westlich von Bayreuth bzw. ca. 80 km östlich von Würzburg und ist sehr gut an das bestehende Autobahn- und Bundesstraßennetz (A 70 / A 73 / B 505 / B 22 / B 26) angebunden. Auch besteht gute Bahnanbindung mit ICE-Halt.

3.2 INNERORTS

Das zu bewertende Anwesen befindet sich im südlichen Randbereich von Bamberg, im Stadtteil Bug (siehe auch Anlage 2 zum Gutachten), an der Hauptdurchfahrtsstraße „Buger Hauptstraße“. Diese führt in der südöstlichen Verlängerung in die „Karl-May-Straße“ und dann weiter nach Pettstadt. Im nordwestlichen Bereich geht sie über in die Straße „Am Regnitzufer“ und anschließend nach Westen abknickend in die „Bamberger Straße“.

Das zu bewertende Anwesen liegt auf der nordöstlichen Seite des sich hier auf eine Fahrspur verengenden Straßenzuges mit Geschwindigkeitsbegrenzung (Tempo-30-Zone) und Gegenverkehrsregelung. Nordwestseitig grenzt ein unbebautes Grundstück an die zu begutachtende Parzelle. Nordostseitig benachbart ist ein Wohn- und Betriebsanwesen mit Autowerkstatt. Ca. 25 m nordwestlich befindet sich die um 1837/38 erbaute, denkmalgeschützte Kapelle und daran anschließend das Gelände der Buger Grundschule. Unweit südöstlich steht die 1872 errichtete, ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Kreuzigungsgruppe auf einem Sandsteinsockel. Ansonsten ist in der Nachbarschaft überwiegend Wohnbebauung, vorwiegend aus ehemaligen kleinen, älteren Hofstellen mit Nebengebäuden bestehend, vorhanden. Die genaue Lage des Grundstücks sowie der Zuschnitt der Parzelle sind dem amtlichen Lageplan unter Pkt. 5 auf Seite 7 des Exposés zu entnehmen.

3.3 INFRASTRUKTUR

Die Infrastruktur in diesem Stadtteil ist nur gering entwickelt. Einige Gaststätten, Feuerwehrhaus, Campingplatz, Schwimmvereine und Sportanlagen sind vorhanden. Läden für den täglichen Bedarf befinden sich nicht im unmittelbaren Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten bestehen im Nordwesten an der Würzburger Straße (ca. 2.800 m), sonst im Innenstadtbereich von Bamberg (ca. 4.500 m nördlich). Stadtbushaltestellen sind fußläufig erreichbar.

3.4 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG VON FLUR-NR. 50/2

Nutzung:	unbewohnt (ehemals wohnwirtschaftlich);
topographische Lage:	überwiegend eben;
Straßenfront:	ca. 15 m;
Grundstückstiefe:	im Mittel ca. 12 m (abzüglich Rücksprung am Wegstreifen);
Straßenart:	Ortsverbindungsstraße;
Straßenausbau:	geteerte Fahrbahn und geteerte Gehwege mit Randsteineinfassungen;
Baugrund:	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt;
Grundwasser:	keine Einflüsse offensichtlich;
Erschließung:	Ver- und Entsorgungsleitungen teilweise vorhanden; Wasserversorgung über ungeeichten Zwischenzähler (Zuleitung abgedreht); Stromversorgung bislang nur provisorisch über das Nachbaranwesen Flur-Nr. 50/5 (lt. Angabe Zwischenzähler dort jedoch abgeklemmt).

3.5 ZUSAMMENFASSUNG MIT BEURTEILUNG

Nur mäßige, durch unmittelbare Nähe zur Durchgangsstraße temporär immissionsbelastete Wohnlage im Stadtteil Bug; weitere negative Einflüsse durch benachbarte Autowerkstatt nicht auszuschließen; über Bamberger Straße, Buger Straße und Bruderwaldbrücke gute Verkehrsanbindung nach Nordwesten zur vierspurigen B 22 (Südtangente) und zum in den 1980er Jahren erbauten und bis heute mehrfach erweiterten Klinikum; gering entwickelte Infrastruktur im näheren Umfeld; Zugang vom öffentlichen Gehsteig über ca. 1,5 m breiten, gepflasterten Wegstreifen entlang dem südöstlichen Zaun (dieser Bereich lt. Angabe häufig zugeparkt); an angrenzender, nach erhaltenen Angaben und Unterlagen in privatem Fremdeigentum stehender Flur-Nr. 50/1 kein Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Flur-Nr. 50/2 vorhanden; Luisenhain, Ufer der Regnitz und Bruderwald in unmittelbarer Nähe (gute Naherholungsmöglichkeiten).

4 BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES UND DER BAULICHEN AUSSENANLAGEN

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohnhaus einschließlich Anbau (Geb. 4.1) bebaut. Das Gebäude und die baulichen Außenanlagen (s. Pkt. 4.2) werden nachfolgend in ihren Hauptmerkmalen kurz beschrieben.

4.1 WOHNHAUS MIT ANBAU

Gebäudeart: Einfamilienwohnhaus (ehemaliges Bauernhaus)

Geschosse und Grundrissunterteilungen

Der Baukörper beinhaltet eine kleine Teilunterkellerung (Teil-KG). Ansonsten bestehen Erdgeschoss (EG), bis auf eine Kammer unausgebautes Dachgeschoss (DG) sowie unausgebauter Spitzboden (SB) ohne ausreichende Stehhöhe. Die Grundrisse können den angefertigten Skizzen unter Pkt. 6 auf Seite 8 des Exposés entnommen werden.

Baujahr: ursprünglich 1834 (nach überlassenen Unterlagen) / Anbau vermutlich später

Bauweise und Ausstattung

Kleine Teilunterkellerung (soweit erkennbar) aus Sandsteinquaderwänden auf Unterbau sowie vermutlich mit unbefestigtem bzw. wasserdurchlässigem Boden und kleiner Deckenöffnung mit drei Eisenstangen als Traghilfen der alten Bretterabdeckung; ab EG Mauerwerksmassivbau, im Anbaubereich teilweise einfache Holzwandkonstruktion; geputzte Fassaden mit farblich abgesetzten Sockelstreifen und Natursteinfenstergewänden, südostseitige Giebelfassade mit Lisenen und Gesimsen; südostseitige Anbaufassade mit Holzverbretterung; Holzbalkendecken mit Unterzügen; Satteldachkonstruktion als Pfettendachstuhl mit Einschiftung des Satteldachs über dem Anbau; Biberschwanzdachziegeldoppeldeckung; gemauerter, verputzter Kaminzug; Blechkehlen, -kamineinfassung und -dachrinnen; einfache Holzhaustür mit Glasausschnitten; aus dem Baujahr stammende Holzinnentüren; straßen- und giebelseitig neue Holzfenster mit Sprossenunterteilung, innenseitigen Holzfensterbänken sowie lt. Angabe Schallschutzisolierverglasungen; im Anbaubereich alte, einfach verglaste Holzfenster; unterschiedliche Bodenbeläge (Estrich, PVC, Linoleum, Textil, Fliesen, Steinzeug, Holzboden mit darunter befindlicher Schüttung, Holzriemenboden); verschiedenartige Deckenuntersichten (Paneele, Styropor, Raufasertapete, Putz); unterschiedliche Wandbekleidungen (Tapete, Platten, Putz); Öleinzelofer mit Kännchenbefüllung im Wohnzimmer; Heizölbevorratung in Öltank; einfache Sanitärausstattung mit Duschtasse, Stand-WC mit Druckspüler und Handwaschbecken mit Einhebelmischer; ehemalige Warmwasserversorgung über wandhängenden Elektroboiler im Dusch- und WC-Raum; einfachste Elektroinstallationen; im DG zwei alte Elektrozählerplätze (Zähler und provisorische Versorgung mit Strom von Nachbaranwesen Flur-Nr. 50/5 abgeklemmt); Satellitenschüssel.

Zusätzlich wird auf die dem Verkehrswertgutachten beigefügten Anlagen 10 und 11 (Ortsterminkat von der früheren Besichtigung am 09.01.2020 sowie Bildreport von der aktuellen Inaugenscheinnahme am 16.02.2023) hingewiesen. Eine Einsicht des beim Amtsgericht Bamberg vorliegenden Gutachtens wird empfohlen.

Wohn- und Nutzflächen

Im Teil-KG:	kleiner Gewölbekeller	ohne Ansatz
im EG:	Vorraum (ohne Öltankstandplatz), Dusche/WC, Raum, Flur, Abstellraum (ehemalige Dunkelkammer), Diele, Zimmer, Wohnzimmer, Küche und Schlafstube	ca. 83 m ² Wfl.
im DG:	Kammer (unbeheizt) unausgebauter Abstelldachboden	ca. 11 m ² Nfl. ohne Ansatz
im SB:	unausgebaute Abstellfläche (ohne ausreichende Stehhöhe)	<u>ohne Ansatz</u>
ansetzbare Gesamtwohn- und -nutzfläche:		ca. 94 m ²

Restnutzungsdauer

Im zu berücksichtigenden Zustand ist eine technisch-wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) nicht mehr erkennbar. Aufgrund einiger durchgeführter Instandhaltungsmaßnahmen und wegen des Zeitwertes der neuen Fenster erfolgt jedoch fiktiv ein Ansatz von lediglich noch 7 Jahren bei 80 Jahren GND. Dadurch wird dem Gebäude ein geringer Substanz- bzw. Restwert zugestanden. Aus wirtschaftlicher Sicht erscheint der Abbruch des Gebäudes angezeigt. Da jedoch davon auszugehen ist, dass lediglich Bestandsschutz des vorhandenen alten Gebäudes mit dreiseitiger Grundstücksgrenzbebauung besteht und ein Neubau bei zu erwartenden behördlichen Auflagen und nachbarrechtlichen Einflüssen (z. B. einzuhaltende Abstandsflächen) in diesen Abmessungen auf dem kleinen Grundstück nicht mehr realisiert werden kann, ist der Erhalt des Bestandes m. E. gerechtfertigt.

Zustand bzw. Mängel und Schäden

Das Wohnhaus mit Anbau befindet sich in stark sanierungs- und modernisierungsbedürftigem, teilweise desolatem Zustand. Aus wirtschaftlicher Sicht wäre nach sachverständiger Auffassung der Abbruch in Betracht zu ziehen. Wegen der bestehenden dreiseitigen Grenzbebauung ist m. E. jedoch unter Beachtung baurechtlicher Gesichtspunkte dem Erhalt des Bestandes bzw. der Bausubstanz der Vorzug zu geben (siehe hierzu auch Erläuterungen unter „Restnutzungsdauer“). Bis auf die sieben erneuerten Fenster sind überwiegend sehr alte, heutigen Standards nicht mehr genügende Ausstattungen gegeben. Bei der früheren Besichtigung im Januar 2020 sowie bei der aktuellen Inaugenscheinnahme am 16. Februar 2023 wurden (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) folgende wesentliche Mängel und Schäden offensichtlich:

- Undichtigkeiten an der Dacheindeckung sowie Holzschädlingsbefall am alten Dachgebälk erkennbar, Dachstuhl insgesamt erneuerungsbedürftig; ältere Regenrinnen und -fallrohre; an der Nordwestseite offener Auslauf auf Nachbargrund;
- aufgrund sich aus der Dachdeckung möglicherweise ablösender, alter Biberschwanzdachziegel straßenseitig beim Schneefanggitter provisorisch angebrachtes Fangnetz (zur Absicherung gegen herabfallende Teile auf den öffentlichen Gehsteig);
- Giebelwandmauerwerk im DG (ggf. im Zuge des erfolgten Abbruchs des angrenzenden alten Nachbargebäudes entstanden) in Teilbereichen etwas verschoben und Mauersteine vereinzelt offenfugig; Brandschutz an der Grundstücksgrenze ungenügend; Standsicherheit fragwürdig und diesbezüglich bereits Sicherungsmaßnahme (verschraubter Querbalken im DG an nachbarseitig montierten senkrechten Eisenstreben) ausgeführt;
- im DG Feuchtigkeitsschäden sowie Putzrisse am Kaminzug offensichtlich;
- in unteren Fassadenbereichen des Wohnhauses Putzabplatzungen gegeben;
- an der Südostfassade montierte Satellitenschüssel stark angerostet;
- durch Wasserschaden verursachte Durchfeuchtung von Wand- und Bodenbereichen, insbesondere im Sanitärraum und in der innenliegenden Küche, sowie großteils extrem durchfeuchtete, bereits morsche Bretterabdeckung der Bodenöffnung einschließlich stark angerosteter, loser Eisenstangen zum kleinen Teil-KG;
- im kleinen Teil-KG (soweit von oben in der Küche erkennbar) Sandsteinmauerwerk und Boden durch den Wasserschaden bzw. vermutlich hier versickertes Leitungswasser stärker feuchtigkeitsbeansprucht;
- angabegemäß teilweise im Innern asbesthaltige Platten verbaut (erhöhte Entsorgungskosten bei Entfernung gegeben);
- durch lt. Angabe bei einer Tankbefüllung über- bzw. ausgelaufenes Heizöl verunreinigte Stelle im Boden bzw. Estrich im Vorraum des Wohnhausanbaus;
- in Teilbereichen verbrauchte Bodenbeläge;
- in der Küche stark angerosteter Stahlträger im oberen Wandbereich;
- in Teilbereichen an Wänden Salpeterausblühungen;
- großteils abgelöste bzw. feuchtigkeitsbeeinträchtigte, insgesamt stark nutzungsbeanspruchte Wand- und Deckenbeläge; an mehreren Stellen auch Schimmelflecken erkennbar;
- im straßenseitigen Zimmer abgeschlagener Wandputz im Bereich des neu eingebauten Fensters sowie diverse Putzrisse in Wandbereichen und beim Deckenanschluss gegeben;
- im Sanitärraum (DU/WC) lt. Angabe tlw. Hohlräume sowie Schimmelbildung hinter montierten Duschwandplatten und, durch Wasserschaden verursacht, nun auch an Wandteiflächen;
- alte Elektroinstallationen mit geringer Anzahl an Steckdosen sowie mit angabegemäß teilweise noch alten, zweidarmigen Leitungen; alte Zählerplätze im DG funktionslos (Versorgung erfolgte bisher provisorisch über Leitung mit Zwischenzähler vom Nachbaranwesen / aktuell abgeklemmt bzw. ebenfalls funktionslos).

Weitere besondere objektspezifische Merkmale

Hier anzuführen sind sogenannte gefangene Räume (Schlafstube und Abstellraum) bzw. Durchgangszimmer (Wohnzimmer und Zimmer) im Erdgeschoss.

Des Weiteren sind bis auf das Wohnzimmer alle Räume unbeheizt (Öl Einzelöfen lt. Angabe im Eigentum einer Miteigentümerin bzw. von dieser angeschafft).

Aufgrund der Bauart (ungedämmte Dachbereiche, teilweise Einfachverglasungen, südostseitige Außenwand des Anbaus lediglich Holzkonstruktion etc.) ist ein verminderter Wärmeschutz gegeben.

Auch ist unklar, ob sich die **Giebelwand im Bereich des Anbaus** an der nordöstlichen Grundstücksgrenze noch auf Flur-Nr. 50/2 oder auf dem Nachbaranwesen Flur-Nr. 50/5 (**ggf. Überbau**) befindet bzw. wessen Eigentum dieses Bauteil ist.

In dieser Wand besteht ein mit alten Rundbogensegmentsandsteinquadern ausgebildeter Durchgang mit Holztür im EG, sodass eine geschlossene Brandwand aus baurechtlichen Gesichtspunkten nicht vorhanden ist.

Zusätzlich sind nach dem durchgeführten Abbruch des angrenzenden alten Nachbarnebengebäudes auf Flur-Nr. 50/5 Aussteifungsmaßnahmen durch dort an der Grundstücksgrenze einbetonierte senkrechte Eisenstreben mit einem verschraubten Querbalken im DG der vorbeschriebenen Giebelwand des Wohnhausanbaus erfolgt. Diese Wand ist somit aktuell mit dem Nachbarobjekt verbunden.

Schließlich bestehen in mehreren Räumlichkeiten (Dusche/WC und Raum im Anbau sowie Küche und Abstellraum im Haupthaus) keine außenseitig gelegenen Fenster (kein Tageslicht und keine ausreichende Lüftungsmöglichkeit).

4.2 BAULICHE AUSSENANLAGEN

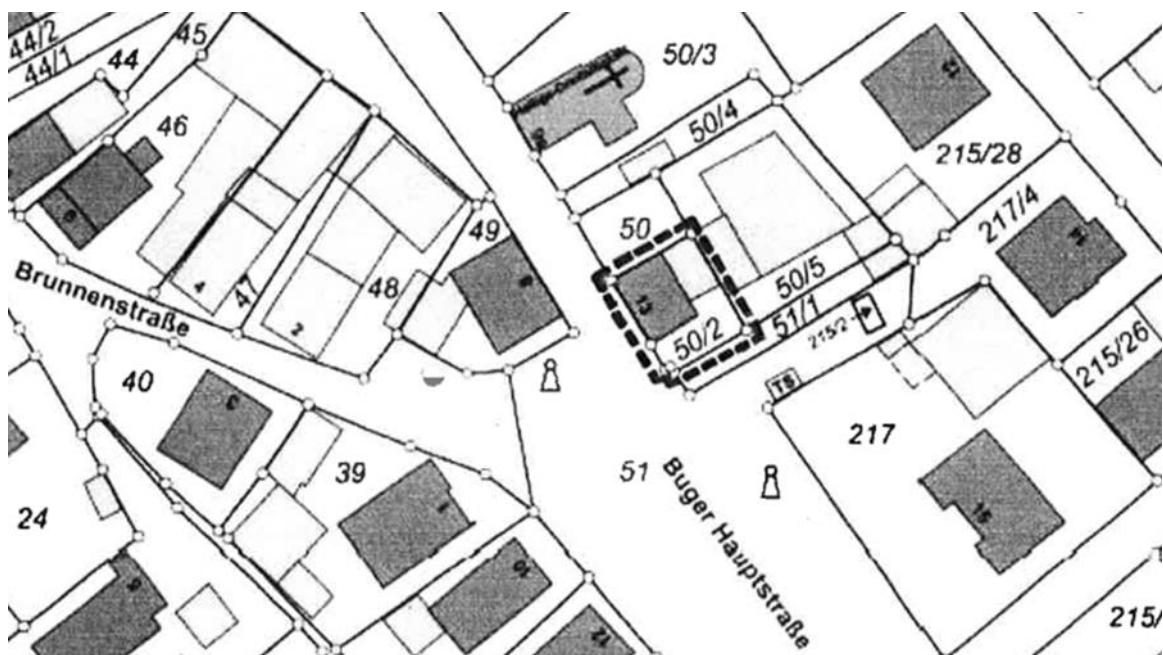
Entwässerung; Wasserversorgung über Abzweig von der Hauptleitung zu Flur-Nr. 50/5 mit Zwischenzähler (nach Wasserschaden abgedreht); Strom bislang nur provisorisch über Nachbaranwesen (abgeklemmt); kleiner Gartenbereich mit Lattenzauneinfriedung auf Mauersockel an alten Mauerpfeilern, Rasenfläche, Schacht der Entwässerungsleitung zum Kanal, großer Laubbaum in der Eingangszone sowie Efeu- und Strauchbewuchs, gepflasterte Wegflächen, gepflasterter Wegstreifen außerhalb der südostseitigen Zauneinfriedung; siehe auch Anlagen 10 und 11 (Ortstermin-diktat von der früheren Besichtigung am 09.01.2020 sowie Bildreport von der aktuellen Inaugenschein-nahme am 16.02.2023) im beim Amtsgericht Bamberg zur Einsicht vorliegenden Gutachten.

Zustand sowie Mängel und Schäden

Nur mäßiger Gesamteindruck der Außenanlagen; bei der früheren Besichtigung im Januar 2020 sowie der aktuellen Inaugenschein-nahme am 16.02.2023 wurde an Mängeln und Schäden (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) Folgendes offensichtlich:

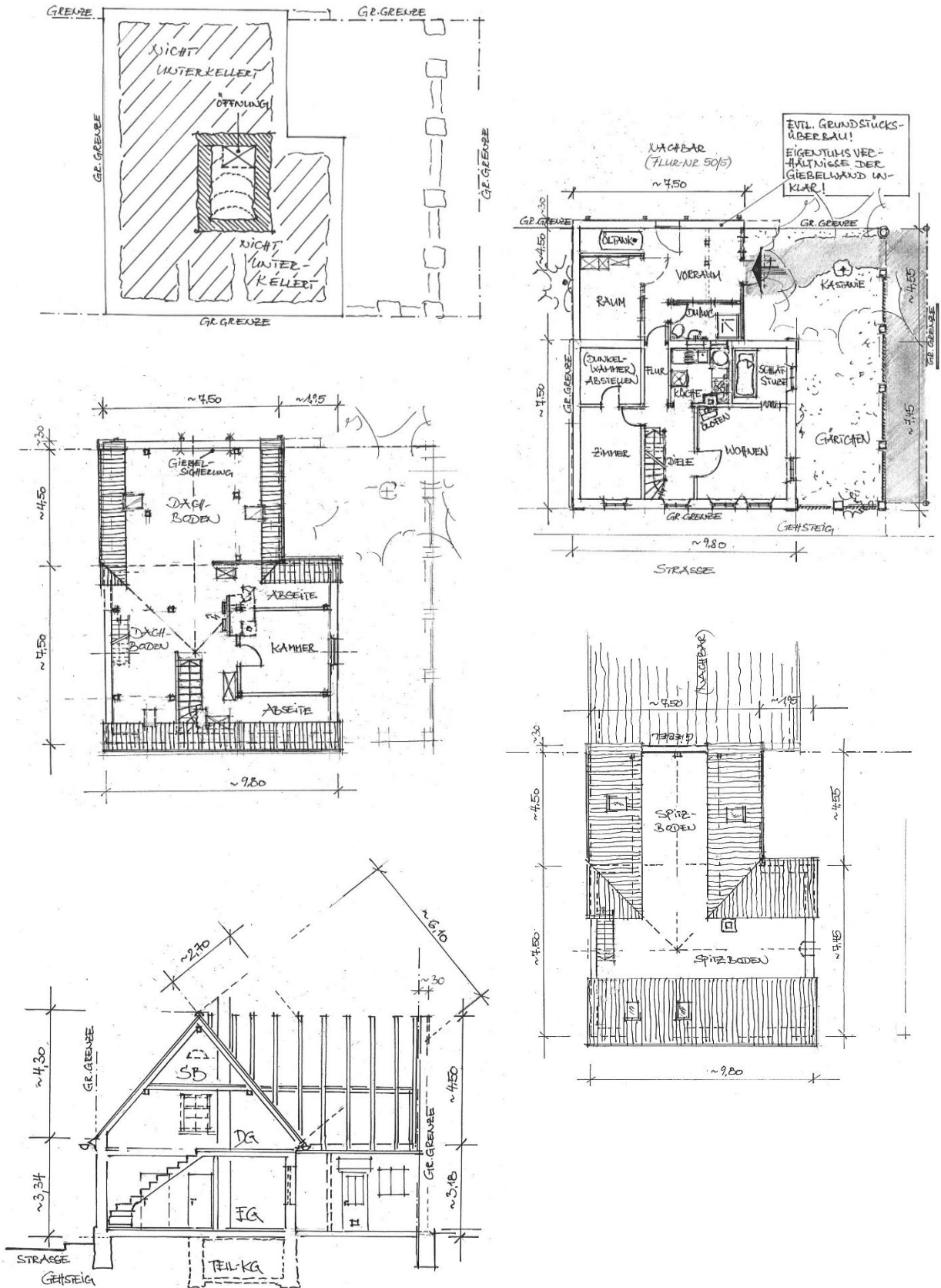
- Mauersockel und Mauerpfeiler stark witterungsbeansprucht;
- einer der alten Mauerpfeiler der Einfriedung nicht mehr lotrecht;
- Pflasterung in der Eingangszone durch Baumwurzeln angehoben;
- Gartenbereiche ungepflegt;
- Entwässerungsleitung bzw. Schacht nach der Hauptleitung (die auch zum Nachbaranwesen Flur-Nr. 50/5 führt) lt. Angabe durch eindringendes Wurzelwerk verengt bzw. immer wieder verstopft.

5 LAGEPLAN M. 1 : 1.000 (DFK © Bayerische Vermessungsverwaltung, Nr. 2581/08)



6 GRUNDRISSSKIZZEN DES WOHNHAUSES MIT ANBAU SOWIE SCHNITTSKIZZE

nach Ortseindruck angefertigt (siehe auch Erläuterungen unter Pkt. 2) / unmaßstäblich stark verkleinert



7 WEITERE FÜNF FOTOS

