

# 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

<b>Objekt:</b>	<b>Wohnanwesen mit drei Wohneinheiten</b>
<b>Adresse:</b>	<b>Greifenklaustraße 10 in 96182 Reckendorf</b>
<b>Flurnummer:</b>	<b>1287/12</b>
<b>Grundstücksgröße:</b>	<b>408 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtwohnfläche:</b>	<b>ca. 222 m<sup>2</sup></b>
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	<b>08. Februar 2024</b>



## Verkehrswert: 370.000 EUR

(unter Ansatz eines Sicherheitsabschlages aufgrund nicht möglicher Innenbesichtigung in Höhe von 15 %)

Dieses Exposé ist ein Auszug aus dem Verkehrswertgutachten GG / 231701 vom 28.02.2024 im Auftrag des Amtsgerichts Bamberg – Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung (Aktenzeichen 1 K 74/23). 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

Dreifamilienwohnanwesen Greifenklausstraße 10 (als nördliche Doppelhaushälfte auf Flur-Nr. 1287/12 der Gemarkung Reckendorf) in 96182 Reckendorf

### 1.1 ORTSTERMINE UND WERTERMITTLUNGS- BZW. QUALITÄTSSTICHTAG

08. Februar 2024 Tag der zweiten anberaumten Inaugenscheinnahme, an dem (wie schon am 11.01.2024) erneut nur eine Außenbesichtigung möglich war (siehe hierzu auch Pkt. 2.0)

### 1.2 GRUNDBUCH

Gemäß vorliegendem, am 17.10.2023 gefertigtem Grundbuchauszug sind für das zu schätzende Grundstück beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Bamberg im Grundbuch von Reckendorf in Band 38 Blatt 1584 folgende bewertungsrelevante Daten verzeichnet:

#### Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 Flur-Nr. 1287/12 Greifenklaustr. 10, Gebäude- und Freifläche zu 0,0408 ha

#### Abt. II / Lasten und Beschränkungen

Zu lfd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 1 K 74/23); eingetragen am 16.10.2023.

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

Grundschulden und Zwangssicherungshypotheken sind vorgetragen (hier nicht bewertungsrelevant).

### 1.3 ENERGIEAUSWEIS UND BRANDVERSICHERUNG

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

Ein Brandversicherungsschein wurde ebenfalls nicht vorgelegt. Ob eine entsprechende Versicherung besteht, ist daher nicht bekannt.

## 2 VORBEMERKUNGEN

Alle am Verfahren Beteiligten wurden mit Schreiben vom 20.11.2023 zu einem Ortstermin am 11.01.2024 um 10.30 Uhr vor das Anwesen Greifenklausstraße 10 in 96182 Reckendorf geladen.

In diesem Schreiben wurde auch darauf hingewiesen, dass im Falle einer Verweigerung der Ortsbegehung, insbesondere der Innenbesichtigung der zu bewertenden Immobilie, das Gutachten von mir nach dem äußeren Eindruck und amtlichen Unterlagen (Baupläne etc.) zu erstellen ist. Sofern der Zutritt verweigert werde, müsse hingenommen werden, dass die Werte des Innenausbau und der Innenausstattung sowie der Zustand auf Grund von Annahmen geschätzt werden und dass wegen des damit verbundenen Risikos mit einem Abschlag vom Verkehrswert zu rechnen sei.

Am 11.01.2024 um 10.30 Uhr wurde mir trotz mehrfachen Klingelns nicht geöffnet. Es konnte daher bei diesem Termin nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden.

Nach anschließender Rücksprache mit dem zuständigen Rechtspfleger beim Amtsgericht Bamberg habe ich mit Schreiben vom 17.01.2024 zu einem zweiten Ortstermin am Donnerstag, den 08.02.2024, um 10.30 Uhr geladen.

Bei diesem Termin wurde (zufällig) ein gerade mit dem Pkw ankommender Bewohner des Anwesens angetroffen, der jedoch nicht auf meine Kontaktaufnahme reagierte und im Wohnhaus verschwand.

**Das zu bewertende Anwesen konnte daher auch beim zweiten Termin nicht begangen werden. Eine Innenbesichtigung war demnach nicht möglich.**

Bewertungsgrundlage bilden die im Gutachten unter Pkt. 1.5 aufgeführten „Unterlagen / Recherchen“ sowie der gewonnene Außeneindruck der Immobilie.

Da seitens der am Verfahren Beteiligten keine Planunterlagen zur Verfügung gestellt wurden, sind sachverständigenseits Bauunterlagen (Baupläne, Formulare etc.) zum Objekt bei der Verwaltungsgemeinschaft Baunach recherchiert worden.

Die darin enthaltenen Maßangaben wurden mit den Abmessungen im amtlichen Lageplan grob verglichen. Nicht nachvollziehbare bzw. fehlende Maße sind für die Massen- und Flächenberechnungen

plausibel ergänzt worden. Ein örtliches Aufmaß war nicht möglich. Der Ansatz der Ergebnisse der Flächen- und Massenermittlungen im Gutachten erfolgt somit ohne Obligo.

Geringfügige Abweichungen zu tatsächlichen Gegebenheiten (z. B. aufgrund eventuell etwas versetzter Innentrennwände) haben aber keinen Einfluss auf den eingeschätzten Verkehrswert.

Es wird unterstellt, dass notwendige Baugenehmigungen und sonstige Genehmigungen für die baulichen Anlagen erteilt wurden. Dies gilt insbesondere für das der Grundstücksgrenze zu Flur-Nr. 1287/6 (Greifenklaustr. 12) befindliche Fenster im EG, das Fenster im DG und den kleinen Balkon mit Balkontür im Spitzboden des Wohnhauses, die in den von der VG Baunach erhaltenen Plänen zu Bauanträgen dargestellt sind und nach Inaugenscheinnahme so auch ausgeführt 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 und hätten in Ermangelung eines Zutritts auch nicht erfolgen können.

Derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür bestellten Sachverständigen. Sie überschreiten den üblichen Umfang einer Immobilienbewertung bei Weitem. Bei den beiden Außenbesichtigungen sind keine derartigen Einflüsse (Verunreinigungen, Altlasten etc.) offensichtlich geworden.

Es wird darauf hingewiesen, dass diesbezüglich bislang auch keine Anfrage beim zuständigen Altlastenkatasteramt gestellt wurde. Dies kann jedoch, unabhängig von dieser Gutachtenserstattung, auf gesonderte Anforderung durch das Gericht bei Bedarf noch erfolgen.

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

Eintragungen in Abt. II (Lasten und Beschränkungen) im Grundbuch sowie Schuldverhältnisse in Abt. III (hier: Grundschuld und Zwangssicherungshypothek) werden im Gutachten nicht berücksichtigt. 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

Die zur Verwaltungsgemeinschaft Baunach gehörige eigenständige Gemeinde Reckendorf (mit ca. 1.987 Einwohnern im Ort) befindet sich an der B 279 (Straße der Fachwerkromantik) im Gebiet Naturpark Haßberge. Die Gemeinde liegt rd. 10 km südlich von Ebern, rd. 8 km nordwestlich von Breitengüßbach sowie rd. 17 km nordwestlich von Bamberg. Die nächste Auffahrtmöglichkeit zur Bundesautobahn A 73 befindet sich rd. 7,5 km südöstlich bei Breitengüßbach (Anschlussstelle „Breitengüßbach-Mitte“), die A 70 ist in rd. 13 km Entfernung bei Gundelsheim (Anschlussstelle „Kreuz Bamberg“) zu erreichen. Nächstgelegene Ortschaften sind Gerach (rd. 2 km nordwestlich) und Baunach (rd. 4 km südöstlich).

#### 3.2 INNERORTS

Die Immobilie liegt im östlich der Bahnlinie gelegenen Ortsbereich von Reckendorf. Die Greifenklaustraße ist, von der Hauptstraße kommend, in der Ortsmitte die nach Osten abzweigende Bahnhofstraße nehmend, als erste Querstraße rechts nach der Bahnlinie zu erreichen. Das zu bewertende Anwesen befindet sich auf der westlichen Straßenseite (siehe hierzu auch Lageplanausschnitt unter Pkt. 5 des Exposé). Im Umfeld besteht teilweise Doppelhaus-, sonst überwiegend freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhausbebauung.

### 3.3 INFRASTRUKTUR

Die Infrastruktur in Reckendorf ist mittelmäßig entwickelt. Der Altort ist geprägt durch landwirtschaftliche Hofstätten. Im sanierten Ortskernbereich liegen u. a. Kirche, Friedhof, Rathaus, Schlossbrauerei, ehemaliges Schloss sowie einige Gaststätten. Zudem sind eine Kindertagesstätte am westlichen Ortsrand, Bankfilialen, Kläranlage, Bahnhof, Geschäfte, Versicherungsbüro, Grundschule, Fußballplatz und Tennisanlage, Läden für den täglichen Bedarf sowie das Gewerbegebiet „Knockäcker“ am nördlichen Ortsausgang vorhanden. Schul- und Linienbushalt (Frankenbus) sowie Bahnanbindung nach Bamberg und Ebern bestehen. In weiter zurückliegenden Jahren wurden im Ort mehrere neue Baugebiete erschlossen. Gemäß den auf der Homepage der Gemeinde Reckendorf verfügbaren Informationen erfolgt der Breitbandausbau durch die Telekom Deutschland GmbH. Lt. Angaben auf der Homepage der Telekom, kann am Anwesen bereits ein Glasfaseranschluss bestellt werden, der geplante Ausbau erfolgt jedoch erst im Zeitraum zwischen Oktober 2024 und September 2025. Es könnte dann ein Anschluss bis zu 1.000 Mbit/s im Download sowie bis zu 200 Mbit/s im Upload gewählt werden.

### 3.4 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG DER PARZELLE

Nutzung:	wohnwirtschaftlich;
topographische Lage:	nach Westen leicht abfallend;
Straßenfront:	rd. 14 m;
Straßenart:	Wohnerschließungsstraße;
Straßenausbau:	geteerte Fahrbahn mit Entwässerungsrinne, ohne Gehweg;
Baugrund:	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt;
Grund- / Hochwasser:	keine Einflüsse offensichtlich bzw. bekannt;
Erschließung:	Ver- und Entsorgung (Wasser, Kanal, Strom, etc.).

### 3.5 ZUSAMMENFASSUNG MIT BEURTEILUNG

Ländliche Ortslage von Reckendorf im weiteren Einzugsgebiet von Bamberg zwischen den Kleinstädten Ebern und Baunach mit mittelmäßiger Verkehrsanbindung über Bundesstraße zu Bundesautobahnen (Autobahnanschlüsse rd. 7,5 km bzw. rd. 13 km entfernt); durchschnittliche Infrastruktur im Ort; ruhige Wohnlage mit relativ dichter Nachbarbebauung; Naherholungsmöglichkeiten im Naturpark Haßberge.

## 4 BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES UND DER BAULICHEN AUSSENANLAGEN

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohnhaus (siehe Pkt. 4.1) bebaut. Das Gebäude sowie die baulichen Außenanlagen (untergliedert in besonders zu veranschlagende Bauteile und Außenanlagen / siehe Pkt. 4.2) werden nachfolgend in ihren wesentlichen Merkmalen beschrieben.

### 4.1 WOHNHAUS

**Gebäudeart:** Dreiparteienwohnhaus (als nordseitige Doppelhaushälfte)

**Baujahr:** nicht genau bekannt (vermutlich vor 1980), Anbau des DG-Balkons 1998, Anbau des EG-Balkons 2005, Errichtung von drei Dachgauben 2007, Ausbau des Dachgeschosses zwischen 2007 und 2011 und Ausbau des 2. Dachgeschosses (Spitzboden) 2011/2012

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

Das Wohnhaus beinhaltet gemäß den mir vorliegenden, von der VG Baunach zur Verfügung gestellten Unterlagen bzw. nach Ortseindruck Kellergeschoss (KG), ca. 1,5 m über Straßenniveau gelegenes Erdgeschoss (EG), ausgebautes Dachgeschoss (DG) sowie ausgebauten Spitzboden (SB). Für das KG liegt kein Grundrissplan vor. Hinsichtlich der Grundrisseinteilungen in EG, DG und SB wird auf Pkt. 6 des Exposé verwiesen. Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung sind die tatsächlichen Grundrisseinteilungen aber nicht bekannt.

Im KG werden übliche Technik- und Kellerräume unterstellt. Bezüglich der weiteren Geschosse müssen die in den vorliegenden Plänen eingezeichneten Raumunterteilungen als zutreffend angenommen werden. Folgende räumlichen Unterteilungen in den Geschossen sind so anführbar:

Im KG:	Technik- und Kellerräume (durch über Straßenniveau gelegene bzw. gartenseitig durch Hang evtl. normalhoch angeordnete Fenster vermutlich tlw. gut belichtet)	ohne Ansatz
im EG:	Hauseingangsbereich (Windfang) bzw. Treppenhaus <b>3-Zimmer-Wohnung</b> mit Diele, Küche, Speisekammer, Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Bad sowie gartenseitigem Balkon zu ¼	ohne Ansatz rd. 92 m <sup>2</sup> Wfl.
im DG:	Treppenhaus <b>3-Zimmer-Wohnung</b> mit Flur, Küche einschließlich Essplatz, Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Bad sowie Balkon zu ¼	ohne Ansatz rd. 86 m <sup>2</sup> Wfl.
Im SB:	Treppenhaus (Treppenlauf direkt vor der Wohnungseingangstür endend) <b>2-Zimmer-Wohnung</b> mit Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad und Abstellbodenraum sowie Balkon zu ¼	rd. 44 m <sup>2</sup> Wfl.
Summe (ansetzbare Gesamtwohnfläche):		rd. 222 m <sup>2</sup>

### **Bauweise und Ausstattung**

Das Gebäude wurde, soweit aus Planunterlagen ersichtlich bzw. bei der Außenbesichtigung erkennbar, wie folgt errichtet: konventioneller, verputzter Mauerwerksmassivbau (Außenmauerwerk lt. Plan 36,5 cm, Innenwände nach statischen Vorgaben 11,5 bis 24 cm stark) mit Betonbodenplatte, Streifenfundamenten, Betondecken über KG und EG, zimmermannsmäßiger Satteldachkonstruktion (Dachstuhl mit 140 mm Wärmedämmung gemäß Bauantrag für die Errichtung von Dachgauben) sowie einer großen westseitigen und zwei kleineren ostseitigen Gauben (diese sind als besondere Bauteile unter Pkt. 4.2 beschrieben); weiter wurden erkennbar: Betondachsteindeckung, zwei Kaminzüge und Entlüftungsröhre über Dach, Satellitenschüssel, Kupferblechregenninnen und -fallrohre, straßenseitig drei kleinere Dachflächenfenster sowie Schneefanggitter, gartenseitig ein kleineres Dachflächenfenster, isolierverglaste Fenster und Fenstertüren (straßenseitig bei sogenannten französischen Balkonen mit spinnennetzartig gestalteten, weiß gestrichenen Metallgeländern) mit Rollos, Hauseingangstür mit Glasausschnitten, Klingelanlage, Außenlicht und Kamera.

### **Die Art des Innenausbaus sowie der Umfang der Innenausstattung sind nicht bekannt.**

Unterstellt werden daher bei der Bewertung im Innern Standardausführungen hinsichtlich Wand- und Decken- sowie Schrägenbekleidungen, Bodenbelägen (z. B. Holz- und Textilöden, Laminat, PVC, Fliesen etc.), Elektroinstallationen und Sanitärausführungen.

Gemäß Baubeschreibung im Bauantrag wurden im Spitzboden ausgeführt: Ständerwandkonstruktionen mit doppelter Gipskartonbeplankung, in Teilbereichen (sofern notwendig) Kalksandsteinmauerwerk, doppelte Beplankung der Holzbalkendecke mit Gipskartonplatten sowie Textil-, Parkett- und Fliesenbeläge; im Treppenhaus Reibputz sowie Kunststoffenster.

Hinsichtlich der haustechnischen Ausstattung sind gemäß Beschrieb in vorliegenden Bauanträgen und eingeholter Auskunft beim zuständigen Kaminkehrer im KG eine Ölzentralheizung mit Niederdruckkessel (Baujahr 1994) sowie daneben zusätzlich eine Festbrennstoff- bzw. Holzheizung (nicht mehr in Betrieb / lediglich als Notheizung zulässig) installiert. Angenommen wird, dass die Wärmeverteilung in den Wohnungen über Heizkörper erfolgt. Heizöltanks im KG sowie zweckdienliche bzw. funktionale Standardsanitär- und -elektroausführungen in den Wohngeschossen werden unterstellt.

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

Nach Außeneindruck befindet sich das Anwesen in einem ordentlichen Zustand. Gravierende Mängel und Schäden wurden nicht offensichtlich. Nur gewisse Witterungsbeanspruchungen an Außenbauteilen, Dachdeckung und Fassade waren erkennbar. Auch funktioniert die mit Heftstreifen zugeklebte Klingelanlage rechts neben der Haustür ggf. nicht.

Aufgrund nicht bekannten Innenzustandes wird eine bewohnbare bzw. nutzungsfähige Beschaffenheit angenommen. Nach Auskunft des Bezirksschornsteinfegers sind an der Ölzentralheizung bei der letzten Kontrolle am 17.04.2023 keine Mängel festgestellt worden. Gewisse Wohnbeanspruchungen an Wandoberflächen und Böden in den Räumlichkeiten bzw. in den Wohnungen sind aber nicht auszuschließen.

**Weitere besondere objektspezifische Merkmale**

Anzuführen sind vorwiegend wertmindernde Einflüsse. So ist davon auszugehen, dass gegenüber stichtagsbezogenen Anforderungen nach GEG ein verminderter Wärmeschutz (z. B. geringere Wärmedämmung beim Außenmauerwerk, unzureichende Wärmedämmung bei der Kellergeschossdeckenuntersicht etc.) gegeben ist.

Des Weiteren ist gemäß Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegers die nicht mehr in Betrieb befindliche, zusätzlich vorhandene Festbrennstoff- bzw. Holzheizung nur noch als Notheizung verwendbar. Auch positiv zu würdigen ist, dass gemäß vorliegender Planunterlagen drei abgeschlossene Wohneinheiten zur Verfügung stehen.

**4.2 BAULICHE AUSSENANLAGEN****Besonders zu veranschlagende Bauteile**

- Hauseingangstreppe als Betonkonstruktion mit aufgesetzten Blocktrittstufen und Metallgeländer;
- EG-Balkon (Fläche ca. 6,00 m x 2,80 m), gemäß Bauantrag im Jahr 2005 errichtet und nach Baubeschreibung im Bauantrag bestehend aus Einzelfundamenten, Mauerpfeilern aus Quadersteinen, Betonkragplatte, Fliesenbelag auf Zementestrich sowie Geländer einschließlich feuerverzinkter Stahlspindeltreppe zum Garten;
- DG-Balkon (Fläche ca. 4,75 m x 1,35 m) mit Metallgeländer;
- SB-Balkon (Fläche ca. 2,00 m x 1,00 m), soweit aus der Entfernung erkennbar, als Kragkonstruktion mit Metallgeländer, vermutlich im Zuge des SB-Ausbaus in 2011/2012 angebracht;
- Stützmauer an der Grundstücksgrenze zum Nachbaranwesen Flur-Nr. 1277/3;
- zwei ostseitige Gauben (je > 2 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche / je ca. 10 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt), gemäß Bauantrag 2007 errichtet, mit bodentiefen Fenstern als französische Balkone einschließlich gestrichenen Metallgeländern in Spinnennetzform;
- westseitige Gaube (> 2 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche / ca. 30 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt), gemäß Bauantrag 2007 errichtet, mit tragender Konstruktion aus 12 cm x 12 cm starken Holzpfeilern einschl. 120 mm Isolierung und Blechaußenhautverkleidung, Walmdachkonstruktion mit 120 mm Wärmedämmung, Betondachsteindeckung, zwei isolierverglaste Kunststoffbalkontürelementen und seitlichem Fenster;
- gartenseitige Kelleraußentreppe (gemäß vorliegenden Planunterlagen);
- holzverschalter Schuppen mit Holztür, leicht geneigtem Pultdach und einfacher Welldeckung.

**Außenanlagen**

- Hausanschlüsse (Kanal, Wasser, Strom, Telefon etc.);
- straßenseitig mit Sechseckpflaster befestigte Freifläche vor dem Haus einschließlich Blumenkübeln, farbiger Markierung der Stellplatzbegrenzung (fünf Stellplätze) und Kiespackung am Wohnhaus;
- gepflasterte Fläche beim Hauseingang bzw. als Hofeinfahrt;
- gestrichenes Metalltor und Gartentürchen;
- zwei Fahnenmasten aus Aluminium bei den Stellplätzen (einer auf der Grundstücksgrenze);
- Gitterstabmattenzaun auf Mauersockel mit Natursteinabdeckung sowie mit daran montierten Holzlaten und angebrachtem Banner (mit Betretungsbefugnishinweis), weiter hinten mit Stacheldrahtrolle auf Höhe der Dachkante der Grenzgarage des nordseitigen Nachbaranwesens;
- Gitterstabmattenzaun auf der Stützmauer zum westseitigen Nachbaranwesen mit ebenfalls daran angebrachtem Banner (mit Betretungsbefugnishinweis);
- im rückwärtigen Garten vermutlich Bäume, Sträucher und Rasen.

**Zustand sowie Mängel und Schäden**

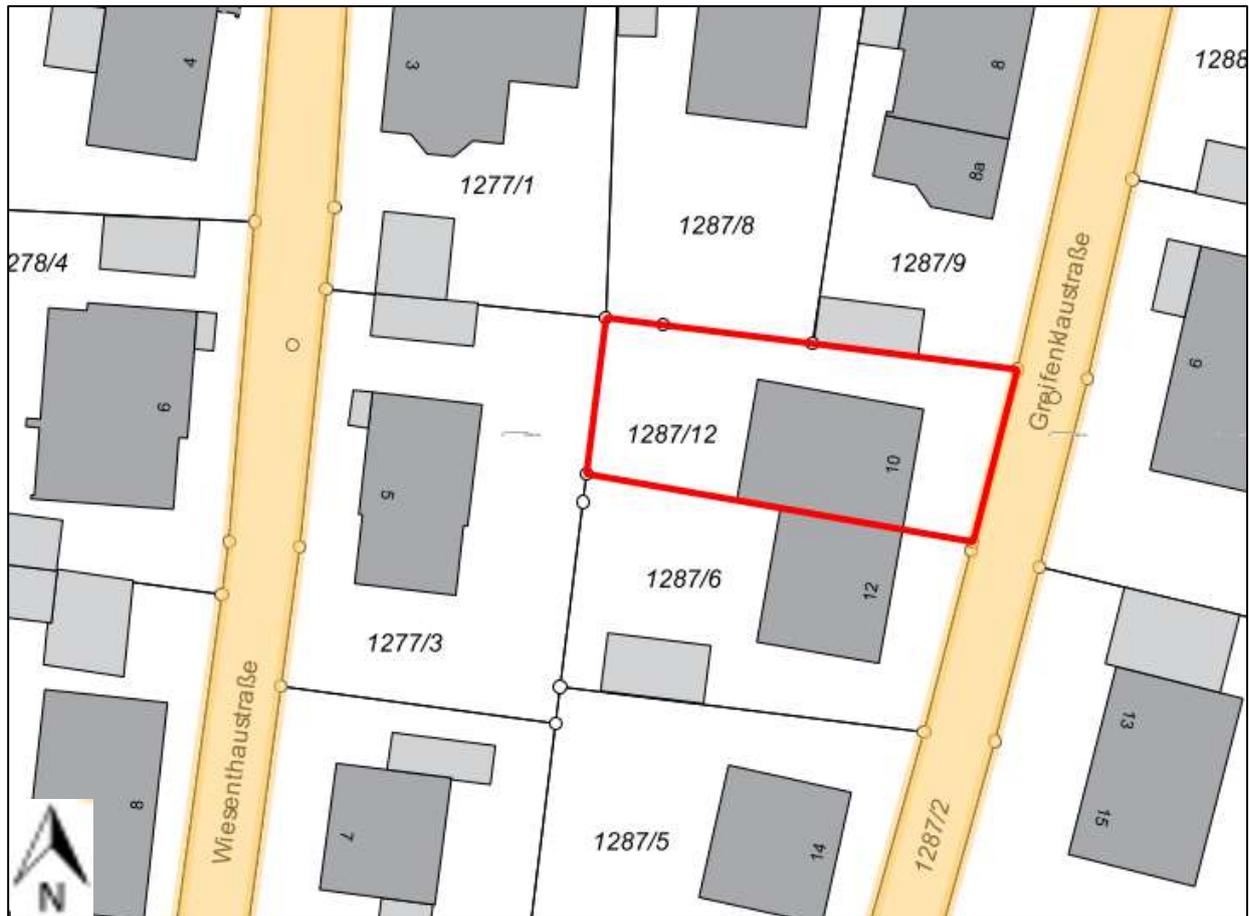
Nach Außeneindruck befindet sich die straßenseitigen Gauben in einem ordentlichen Zustand. Gravierende Mängel und Schäden wurden nicht offensichtlich. Bei den übrigen besonders zu veranschlagenden Bauteilen, insbesondere bei den Balkonen ist der Zustand aus der Entfernung nicht erkennbar. Schadensfreie Zweckdienlichkeit wird unterstellt.

Folgende Mängel und Schäden sind, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, bei der Außenbesichtigung offensichtlich geworden:

- Putz an der Außenmauer bei der Zufahrt teils schadhaf und witterungsbeansprucht;
- Hauseingangstreppe etwas witterungsbeansprucht;
- Pflasterflächen in Teilbereichen witterungsbeansprucht;
- Garten- bzw. Zugangstürchen aus Metall an Teilstellen etwas rostig bzw. Anstrich abgeplatzt;
- Holzschuppen in Teilbereichen witterungsbeansprucht.

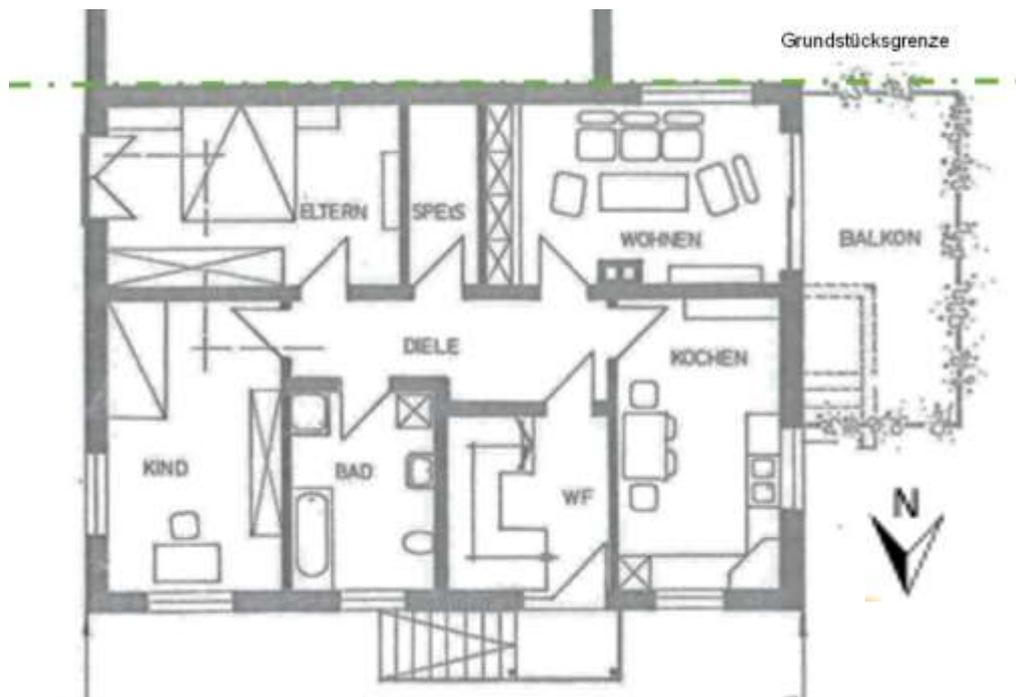
**5 LAGEPLAN von M. 1 : 500 unmaßstäblich etwas verkleinert**

DFK © Bayerische Vermessungsverwaltung, Nr. 2581/08

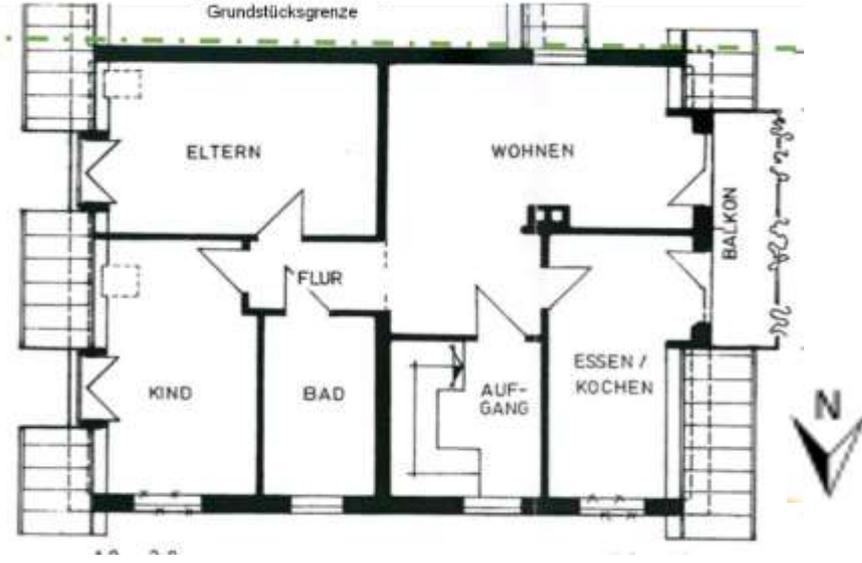


**6 PLÄNE unmaßstäblich stark verkleinert**

EG-Grundriss des Wohnhauses



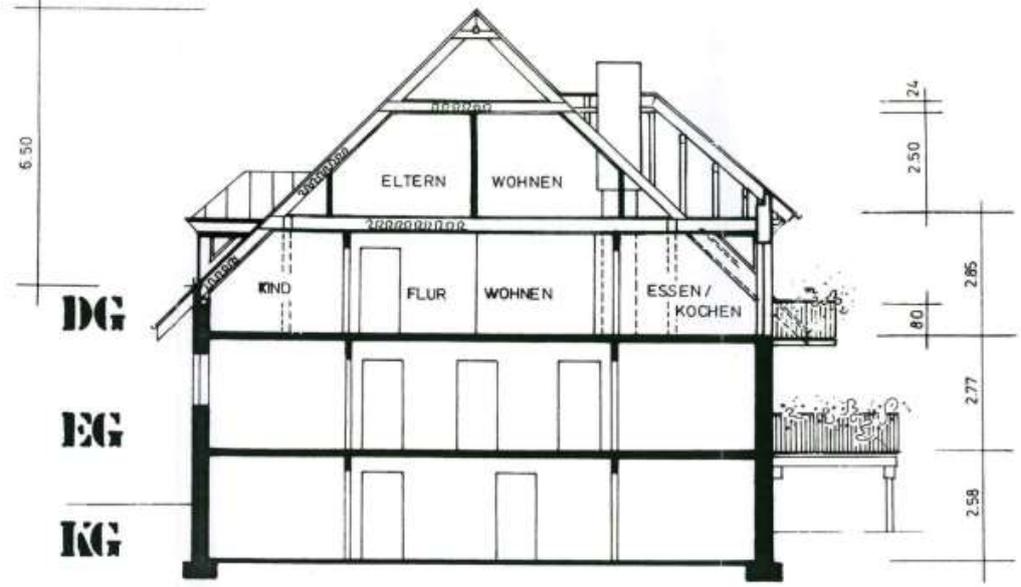
**DG-Grundriss des Wohnhauses**



**Spitzbodengrundriss des Wohnhauses**



**Schnitt des Wohnhauses**



Ansichten des Wohnhauses

WESTEN



SÜDEN



OSTEN



NORDEN



7 WEITERE DREI FOTOS

