

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:	Einfamilienwohnanwesen mit integrierter Garage
Adresse:	Am Steinbruch 4 in 96117 Memmelsdorf-Drosendorf
Flurnummer:	618/5
Grundstücksgröße:	1.313 m²
Gesamtwohnfläche:	ca. 128 m²
Wertermittlungsstichtag:	22. März 2024



Verkehrswert: 370.000 EUR

Dieses Exposé ist ein Auszug aus dem Verkehrswertgutachten GG / 241704 vom 18.04.2024 im Auftrag des Amtsgerichts Bamberg – Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung (Aktenzeichen 1 K 97/23). 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

Einfamilienwohnanwesen (mit Wohnhaus sowie integrierter Garage) Am Steinbruch 4
(Flur- Nr. 618/5 der Gemarkung Drosendorf) in 96117 Memmelsdorf-Drosendorf

1.1 ORTSTERMIN UND WERTERMITTLUNGS- BZW. QUALITÄTSSTICHTAG

22. März 2024 Tag der Inaugenscheinnahme

1.2 GRUNDBUCH

Gemäß vorliegendem, am 09.01.2024 gefertigtem Grundbuchauszug sind für das zu schätzende Grundstück beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Bamberg im Grundbuch von Drosendorf in Band 21 Blatt 1256 folgende bewertungsrelevante Daten verzeichnet:

Bestandsverzeichnis

Flur-Nr. 618/5 Am Steinbruch 4, Gebäude- und Freifläche zu 0,1313 ha

Abt. II / Lasten und Beschränkungen

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 1 K 97/23); eingetragen am 04.01.2024.

Abt. III / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

hier lediglich informativ: Grundschuldeintragungen zu 50.000 DM, 15.000 DM sowie 8.555 DM.

1.3 ENERGIEAUSWEIS UND BRANDVERSICHERUNG

Ein Energiebedarfsausweis nach §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt nicht vor. Entsprechend den in den Unterlagen der Sparkasse beschriebenen bedarfsorientierten Energieausweisdaten liegt das Gebäude mit einem Endenergiebedarf von 192,01 kWh/(m²·a) innerhalb der Energieeffizienzklasse F.

2 VORBEMERKUNGEN

Bei der Besichtigung am 22.03.2024 konnten alle Bereiche des Anwesens begangen werden.

Bewertungsgrundlage bilden die im Gutachten unter Pkt. 1.4 aufgeführten „Unterlagen / Recherchen“ sowie die gewonnenen Erkenntnisse bei der Besichtigung der Immobilie.

Für das Wohnhaus wurden von den am Verfahren Beteiligten Unterlagen inkl. Bauplänen zur Verfügung gestellt. Für das Dachgeschoss konnte jedoch kein Grundriss vorgelegt werden. Bezüglich des erhaltenen Gebäudeschnitts sind Abweichungen (höherer Kniestock) bei der Inaugenscheinnahme offensichtlich geworden. Beim Ortstermin wurden daher mehrere Einzelmaße im Dachgeschoss erfasst, um im Zuge der Ausarbeitung des Gutachtens anhand dieser Daten eine Grundrisskizze anfertigen sowie die Schnittzeichnung skizzenhaft ergänzen bzw. korrigieren zu können. 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. Eine Anfrage bei der Gemeinde Memmelsdorf ergab, dass für das Dachgeschoss keine Anzeige für einen Dachgeschossteil- ausbau (hier: Gästezimmer) vorliegt.

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 (Elektronachtspeicheröfen, Wasser, Elektro etc.) sowie Untersuchungen hinsichtlich schädlicher Materialien (z. B. Asbest, diverse Anstrichstoffe etc.), Standsicherheit, Schall-, Wärme- und Brandschutz, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Bodenverunreinigungen, Altlasten etc. wurden nicht durchgeführt. Derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür bestellten Sachverständigen. Sie überschreiten den üblichen Umfang einer Immobilienbewertung bei Weitem. Es wird darauf hingewiesen, dass diesbezüglich bislang keine Anfrage beim zuständigen Altlastenkatasteramt gestellt wurde. Dies kann jedoch, unabhängig von dieser Gutachtenserstattung, auf gesonderte Anforderung durch das Gericht bei Bedarf noch erfolgen. Bei der Begehung konnten die Herstellungsdaten der vorwiegend älteren Elektronachtspeicheröfen nicht erfasst werden. Die beiden neueren Öfen im Wohn- und im Esszimmer sind gemäß Recherche asbestfrei. Aufgrund fehlender Angaben muss für die übrigen, älteren Öfen Asbesthaltigkeit angenommen werden.

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: Grundschulden) 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. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass das Eigentum frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen ist, die den Wert der Immobilie beeinflussen könnten.

Gemäß Einsicht in den online verfügbaren BayernAtlas liegt das Anwesen in einem wassersensiblen Bereich. Bei diesen Flächen kann nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. In Gebieten, die keine Hochwassergefahrenflächen sind (wie hier gegeben) kann die Darstellung ggf. auf mögliche Überschwemmungen oder hohe Grundwasserstände hinweisen. Lt. Angabe beim Ortstermin wurde das Gebäude auf Grund von drückendem Wasser durch das nahegelegene Waldgebiet höher liegend bzw. mit halbgeschossig über Geländeneiveau ausgeführtem Kellergeschoss und Hochparterre errichtet.

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 zur Gemeinde Memmelsdorf gehörige Ort Drosendorf (mit ca. 1.400 Einwohnern) liegt an der Staatsstraße St 2190 (Bamberg–Memmelsdorf–Scheßlitz rd. 8 km nordöstlich von Bamberg. Unweit nordwestlich von Drosendorf verläuft die Bundesautobahn A 70 (Schweinfurt–Bamberg–Bayreuth). Die Bundesautobahn A 73 (Frankenschnellweg) ist ca. 5 km südwestlich bei Memmelsdorf-Lichten-eiche zu erreichen. Die nächste Auffahrt „Kreuz Bamberg“ zur A 70 befindet sich ca. 6 km südwestlich. Eine weitere Auffahrtsmöglichkeit zur A 70 besteht nordöstlich bei Scheßlitz in rd. 8 km Entfernung. Nächstgelegene Ortschaften sind Memmelsdorf (ca. 2 km südwestlich), Weichendorf (ca. 2 km westlich), Merkendorf (ca. 3 km nördlich), Straßgiech (ca. 3,5 km nordöstlich) und Schmerldorf (rd. 2,5 km östlich).

3.2 INNERORTS

Die zu bewertende Immobilie liegt in einem Wohngebiet im südlichen Ortsrandbereich von Drosendorf. Die Straße „Am Steinbruch“ ist von der Scheßlitzer Straße (St 2190) kommend, nach Süden in die Meisleinstraße abbiegend, als zweite Querstraße links zu erreichen. Das Anwesen Haus-Nr. 4 liegt auf der südwestlichen Straßenseite am Ortsrand, unweit eines Wendehammers, und ist in Südwestrichtung unverbaut (Blick auf Wiesen, Felder und Waldrand). Die Bebauung im Umfeld besteht überwiegend aus freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern.

3.3 INFRASTRUKTUR

Die Infrastruktur in Drosendorf ist mittelmäßig entwickelt. Vorhanden sind u. a. katholische Kirche, Kindertagesstätte mit Krippe und Kindergarten, Grundschule, Sportplatz, freiwillige Feuer-wehr, Ärzte und Brauerei-Gasthof. Es besteht Stadtbusanbindung nach Bamberg. Ausreichende Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Postfiliale, diverse Betriebe, Bauhof, Mehr-zweckhalle etc. befinden sich in Memmelsdorf. Gemäß Onlinerecherche ist derzeit noch kein Glasfaserausbau in Drosendorf geplant. Am Anwesen ist lt. Angaben der Deutschen Telekom momentan ein Anschluss mit 175 Mbit/s im Download sowie mit 40 Mbit/s im Upload möglich.

3.4 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG DER PARZELLE

Nutzung:	wohnwirtschaftlich;
topographische Lage:	nahezu eben;
Straßenfront:	ca. 26 m;
Grundstückstiefe:	im Durchschnitt ca. 57 m;
Straßenart:	Wohnerschließungsstraße als Stichstraße mit Wendehammer;
Straßenausbau:	geteerte Fahrbahn mit Entwässerungsrinne und einseitigem Gehweg;
Baugrund:	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt;
Grundwasser:	keine Einflüsse offensichtlich; das Anwesen liegt lt. Auskunft im Bayern-Atlas in einem wassersensiblen Bereich und wurde halbgeschossig erhöht errichtet (siehe auch Erläuterungen unter Pkt. 2.0);
Erschließung:	Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Kanalisation etc.).

3.5 ZUSAMMENFASSUNG MIT BEURTEILUNG

Ländliche Lage des Ortes unweit von Memmelsdorf im näheren Einzugsgebiet von Bamberg; ordentliche Verkehrsanbindung, über zügig erreichbare A 73 und A 70 auch überregional gut angebunden; im Ort selbst zwar nur mittelmäßige, jedoch im benachbarten Memmelsdorf gute Infrastruktur; ruhige Ortsrand-wohnlage an einer Stichstraße ohne Durchgangsverkehr mit je nach Windrichtung aber leicht vernehmbaren Verkehrsgeräuschen der Autobahn; gute Naherholungsmöglichkeiten in nahegelegenen Waldbe-reichen bzw. im südöstlich beginnenden Naturpark Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst.

4 BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES UND DER BAULICHEN AUSSENANLAGEN

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

4.1 WOHNHAUS

Gebäudeart: Einfamilienwohnhaus

Baujahr: 1971

Geschosse, Grundrisse sowie Wohn- und Nutzflächen

Nutzflächen

Im KG:	Gang, Sanitärkeller, ehemalige Waschküche, drei Kellerräume und Hobbykeller	ohne Ansatz
im EG:	Kfz-Einstellplatz in der Hausgarage	rd. 15 m ² Nfl.
im DG:	großer, unausgebauter Dachraum (Ausbaureserve) unausgebaute Dachböden über Garage und Terrasse	ca. 77 m ² Nfl.
im SB:	kleiner, unausgebauter Kriechboden	ohne Ansatz

Wohnflächen

im EG:	Windfang, WC, Diele, Flur, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Bad und Elternschlafzimmer zwei überdeckte Podeste beim Hauseingang sowie große, überdeckte Terrasse (je zu ¼)	rd. 102 m ² Wfl. rd. 11 m ² Wfl.
im DG:	Gästezimmer	ca. 15 m ² Wfl.
Summe (ansetzbare Gesamtwohnfläche):		128 m ²

Bauweise und Ausstattung

<u>Bauweise:</u>	verputzter Mauerwerksmassivbau mit abgesetztem Sockelbereich auf entsprechender Fundamentierung; Giebeldreieck bei der Terrasse mit Verbretterung; Kupferblechrinnen und -fallrohre; vorwiegend isolierverglaste Kunststoffenster mit Kunststoffrollos; vereinzelt außenseitige Fenstergitter; tlw. Glasbausteinfenster; Dachflächenfenster;
<u>Dach:</u>	zimmermannsmäßige Satteldachkonstruktion mit Betondachsteineindeckung; Kaminkopf mit Kupferblecheinfassung;
<u>Decken:</u>	Betondecken über KG und EG, Holzbalkendecke über der Hausgarage sowie über der EG-Terrasse;
<u>Innenbereiche:</u>	vorwiegend verputzte und gestrichene bzw. tapezierte Wandflächen, in Teilbereichen auch mit Fliesenbelägen versehen; Außenwände teilweise innenseitig mit Gipskartonplatten und Hartschaumdämmung verkleidet; Schrägen und Deckenuntersichten teils verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, teils mit Profilholz- bzw. Paneelbekleidungen; unterschiedliche Bodenbeläge (Textil, Fliesen, Stäbchenparkett, PVC, Naturstein, Kunststeinplatten etc.); Montagegrube in der Garage; im unausgebauten DG mit ca. 5 cm dicken Styroporplatten zwischen den Sparren gedämmte, unverkleidete Dachschrägen;
<u>Treppen:</u>	Hauseingangsaußentreppe mit Fliesenbelag und Metallgeländer, Massivtreppenläufe mit Zwischenpodesten, Natursteinbelag und Metallgeländer; zum SB Holzeinschubtreppe, zum DG über der Hausgarage sowie zum SB über der EG-Terrasse Holzstiegen;
<u>Heizung:</u>	Elektronachtspeicheröfen; im Gäste-WC Elektroheizlüfter; im EG außerdem Kachelofen (siehe Pkt. 4.2) in der Diele mit Warmluftauslass zum Kinderzimmer;
<u>Haustür:</u>	massive Holzkonstruktion mit Isolierglasausschnitt und Fünffachsicherheitsschließung;
<u>Innentüren:</u>	Zimmertüren überwiegend furniert, teilweise mit Glasausschnitten; im KG vorwiegend Metalltüren, Metallfederhubtor bei der Hausgarage;
<u>Sanitär:</u>	im KG Ausgussbecken in der ehemaligen Waschküche und im Hobbykeller, Dusche und WC sowie Waschmaschinenanschlüsse im Sanitärkeller; im EG Stand-WC und Waschbecken in der Gästetoilette sowie Badewanne, Dusche, Stand-WC und zwei Waschbecken im Bad; Warmwasserbereitung über gedämmten Elektrostandboiler im KG;
<u>Elektro:</u>	in den Wohnbereichen unter Putz verlegte Standardinstallationen; in KG und DG teilweise auch Aufputzinstallationen; Satellitenschüssel; Starkstrom in der Garage.

Zustand sowie Mängel und Schäden

Das ältere Wohnhaus befindet sich in einem dem Wohnzweck dienlichen, teilweise etwas nutzungsbeanspruchten Zustand mit älteren Ausstattungsmerkmalen und gewissem Instandhaltungsrückstand; folgende Mängel und Schäden sind, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, bei der Besichtigung offensichtlich geworden bzw. wurden von bei der Inaugenscheinnahme Anwesenden benannt:

- ältere, bewitterte Dacheindeckung und Fassade;
- allgemeiner Renovierungsbedarf in fast allen Wohnräumen (ältere Boden- und Wandbeläge);
- Dusche im KG mit spezieller Rückwandbekleidung, tlw. mit Klebeband abgedichtet;
- Entkalkungsanlage seit mehreren Jahren nicht in Betrieb, somit vermutlich nicht mehr funktions-tüchtig;
- tlw. kleinere Feuchtigkeitsspuren an Wänden und Decken im KG;
- Kaminzug im DG an einigen Stellen mit Verfärbungen;
- Metallteile (z. B. Kelleraußentür) tlw. mit Korrosionsmerkmalen;
- Außentür vom Kellerraum lt. Aussage kaum mehr zu öffnen bzw. schwergängig (verzogen);
- Zentralsteuerung der Elektronachtspeicheröfen nicht mehr funktionstüchtig (Ersatzteil lt. Aussage nicht mehr verfügbar);
- Nachtspeicherofen in der Küche abgebaut, hier nur noch Anschluss vorhanden;
- im Firstbereich im Spitzboden Verfärbungen an Sparren sowie an Dämmung;
- fehlendes Geländer an der Holzstiege zum DG über der Garage sowie zum SB über der Ter-rasse;
- Fensterdichtungen großteils bewittert und porös;
- Bewegungsmelder an der Garage defekt.

Weitere besondere objektspezifische Merkmale

Anzuführen sind folgende wertmindernde Einflüsse:

So ist davon auszugehen, dass gegenüber stichtagsbezogenen Anforderungen nach GEG ein ver-minderter Wärmeschutz (z. B. dünnere Außenwände im Bereich der Heizkörpernischen, keine bzw. unzureichende Wärme- und Trittschalldämmung, geringe Wärmedämmung der obersten Geschoss-decke bzw. unzureichende Dämmung der Dachschrägen, ältere Fenster etc.) besteht. Die älteren Nachtspeicheröfen, sind vermutlich asbesthaltig und bei einem in den nächsten Jahren absehbaren Austausch fachgerecht zu entsorgen. Auch sind noch alte haustechnische Installationen (z. B. tlw. kaum mehr zeitgemäße Elektroleitungen und älteres Elektroprogramm mit wenigen Steckdosen) so-wie ältere Sanitärobjekte und Rohrleitungen vorhanden. Weiter entsprechen einige Ausstattungs-merkmale (z. B. Farbe der Zimmertüren, Fliesenfarbe im Sanitärraum, dunkle Holzdeckenbekleidun-gen) weniger dem aktuellen Zeitgeist. Das im DG befindliche ausgebaute (Gäste)Zimmer ist nur über den unausgebauten Bereich zu erreichen. Die Grundrissaufteilung im EG entspricht zudem nicht mehr den aktuell vorherrschenden Vorstellungen von Kaufinteressenten (sehr kleine Küche sowie kleines Esszimmer, kaum Fensteröffnungen zur Garten- bzw. Südwestseite, kein direkter Zugang von der großen, überdeckten Terrasse zum Garten, hoch gelegenes EG).

Positiv zu erwähnen ist:

Es besteht eine zusätzliche Beheizungsmöglichkeit durch den vorhandenen und nutzbaren Kachel-ofen, dessen Lage in der Diele jedoch für eine optimale Wärmeverteilung in den Hauptwohnberei-chen weniger gut erscheint. Die Befuerung ist arbeitsintensiv. Im Dachgeschoss ist eine größere Ausbaureserve (ca. 77 m² Wohnfläche möglich) vorhanden. Die sehr große, überdeckte EG-Ter-rasse bietet einen gewissen Wohnkomfort und könnte mit verhältnismäßig einfachen Mitteln (Um-baumaßnahme) auch als Wohnbereichserweiterung dienen.

4.2 BAULICHE AUSSENANLAGEN

Besonders zu veranschlagende Bauteile

- Größerer Metallcontainer (ehemaliger LKW-Kastenaufbau / für Gartengeräte etc.) im rückwärti-gen Garten;
- Einbauschränke im Hobbykeller im KG sowie im Schlafzimmer im EG;
- Kachelofen (lt. Aussage des Schornsteinfegers aufgrund dezentraler Beheizungsart mit Nacht-speichereinzelöfen im Wohnhaus als Zusatzheizung zulässig nutzbar);
- kleines Gewächshaus als Eigenbauholzkonstruktion mit Kunststoffplattenverkleidung;
- Stützmauern zum rückwärtigen Wiesengrundstück, zum Nachbargrundstück Flur-Nr. 632/1, an der Hofeinfahrt sowie zwischen Hofeinfahrt und Zufahrt zur Garage;
- kurbelmechanische, senkrechte Stoffmarkise an Führung an der Südostseite der EG-Terrasse.

Außenanlagen

- Hausanschlüsse (Kanal, Wasser, Strom, Telefon etc.);
- straßenseitig massive Sichtbetongartenmauer;
- Metallflügeltor sowie Schiebetor und Gartentürchen an Mauerpfeiler mit Klingel und Briefkasten;
- Vorgarten mit Bewuchs und Rasenfläche;
- Pflanzbereiche an der Terrasse sowie an der Südwestfassade mit Plattenwegstreifen und Stufen;
- gepflasterte Hofffläche sowie Garagenzufahrt;
- rückwärtiger Gartenbereich mit Rasen und mehreren Obstbäumen in Reihenanordnung;
- Gartentürchen zum rückwärtigen Wiesengrundstück.

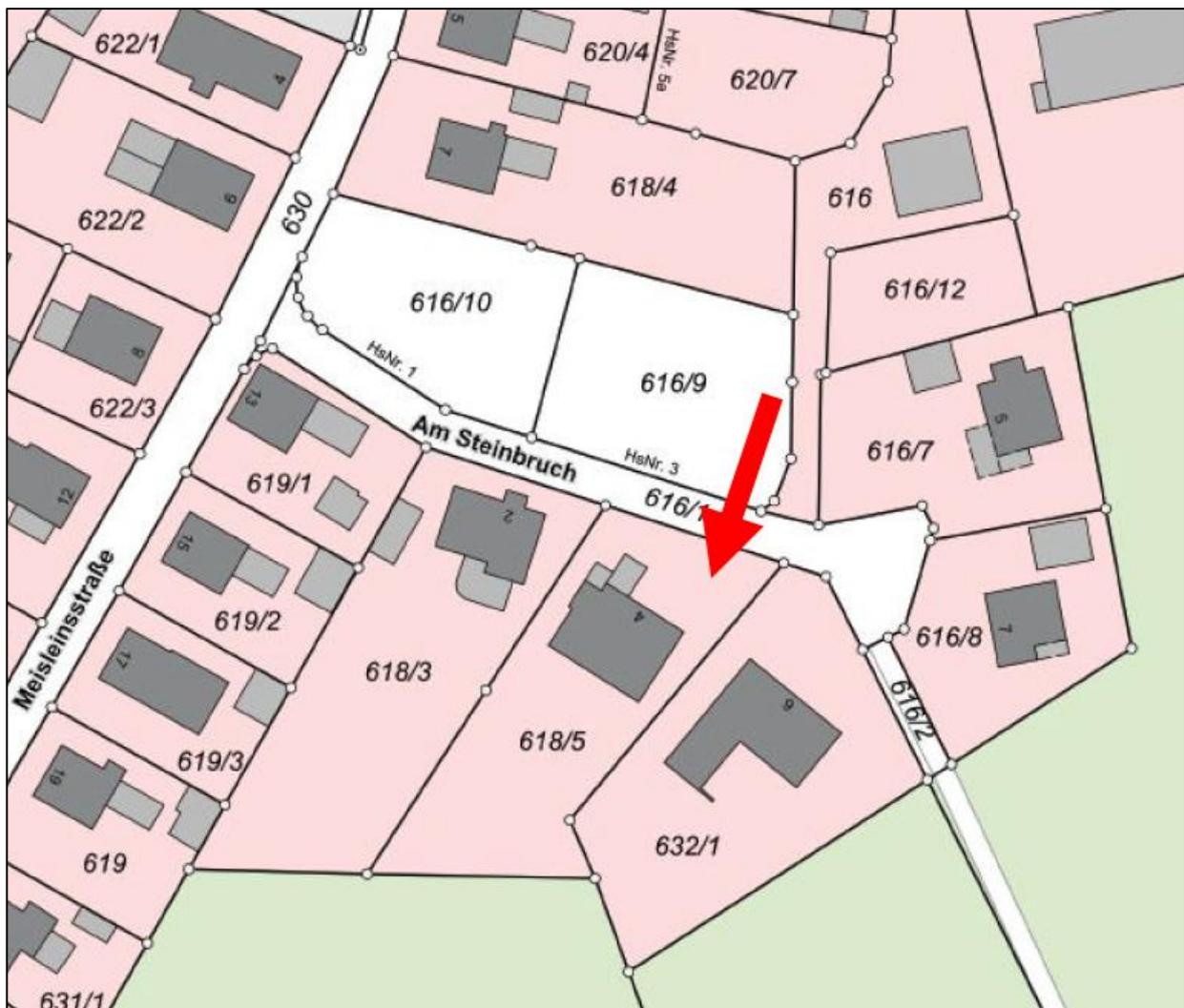
Zustand sowie Mängel und Schäden

Zweckdienlicher, in Teilbereichen bewitterter Zustand. Der Garten ist aufgrund des längerem Leerstandes des Anwesens zwischenzeitlich überwiegend naturbelassen. Hinsichtlich Mängel und Schäden ist Folgendes anzuführen:

- Pflasterflächen teilflächig etwas witterungsbeansprucht;
- rückwärtige Zäune witterungsbeansprucht;
- Container bewittert und innen stark nutzungsbeansprucht;
- Gewächshaus stark witterungsbeansprucht;
- Stützmauern tlw. nicht mehr lotrecht (z. B. zum Wiesengrundstück bereits mit Metallstäben abgefangen) und tlw. mit Putzabplatzungen.

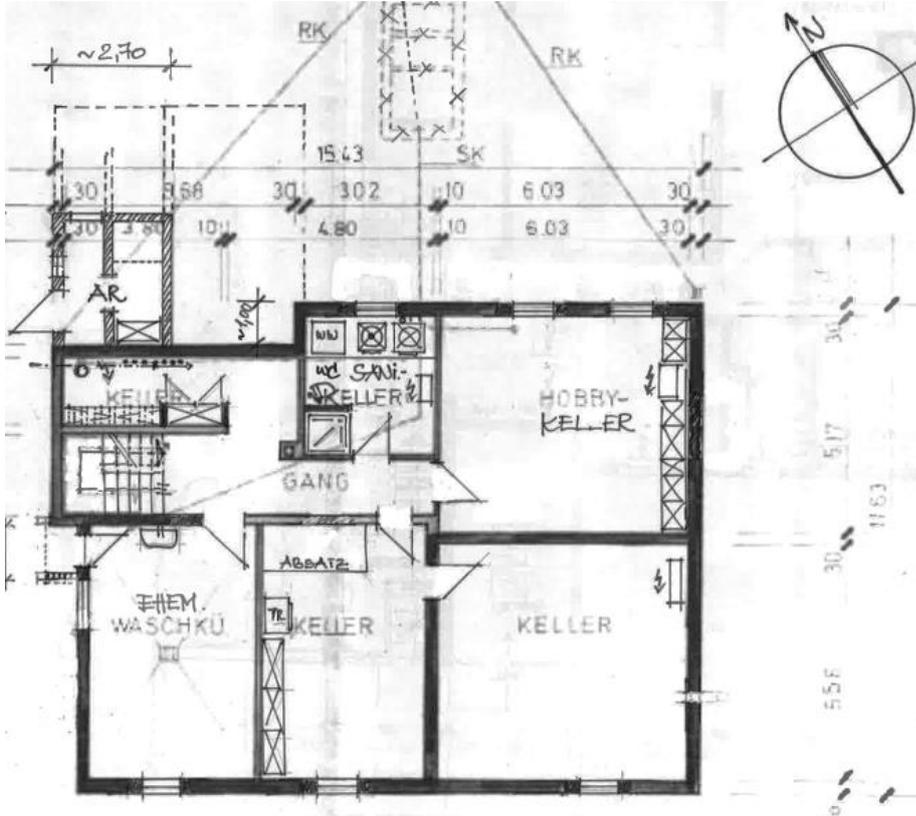
5 LAGEPLAN ca. M. 1 : 1000

DFK © Bayerische Vermessungsverwaltung, Nr. 2581/08

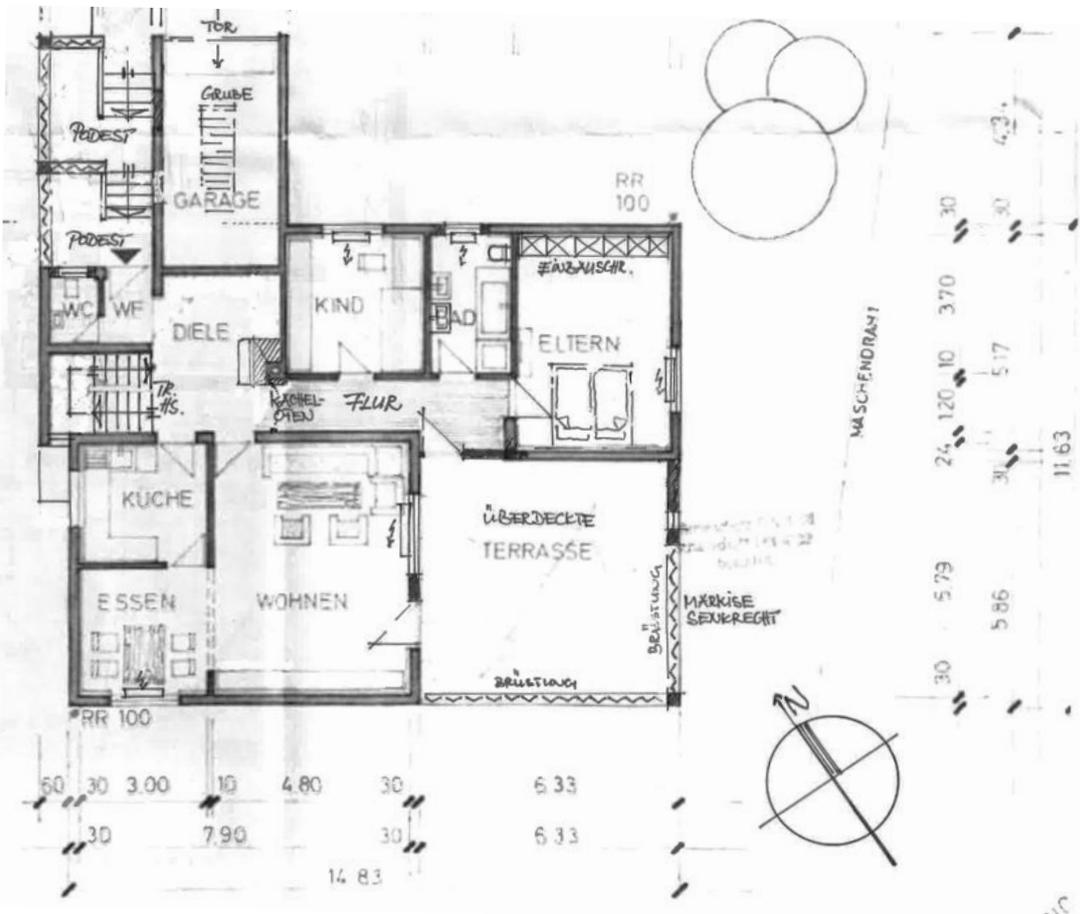


6 PLÄNE unmaßstäblich stark verkleinert

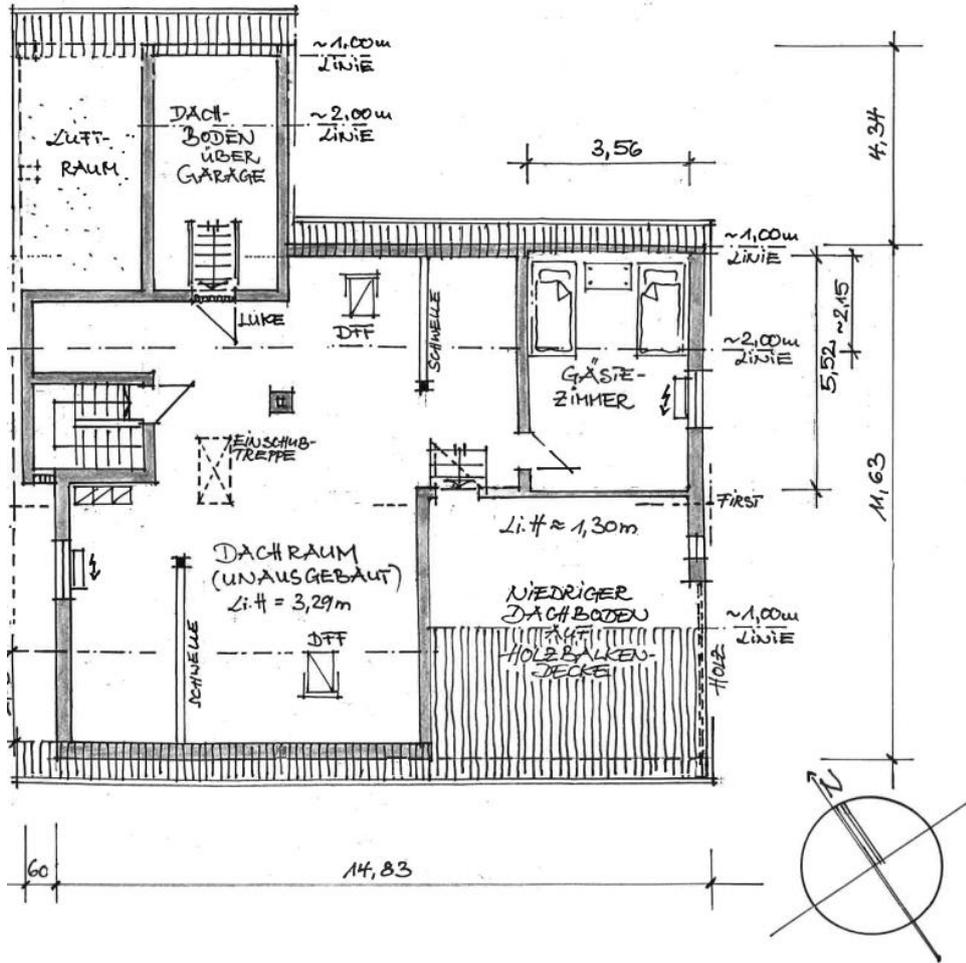
KG-Grundriss des Wohnhauses



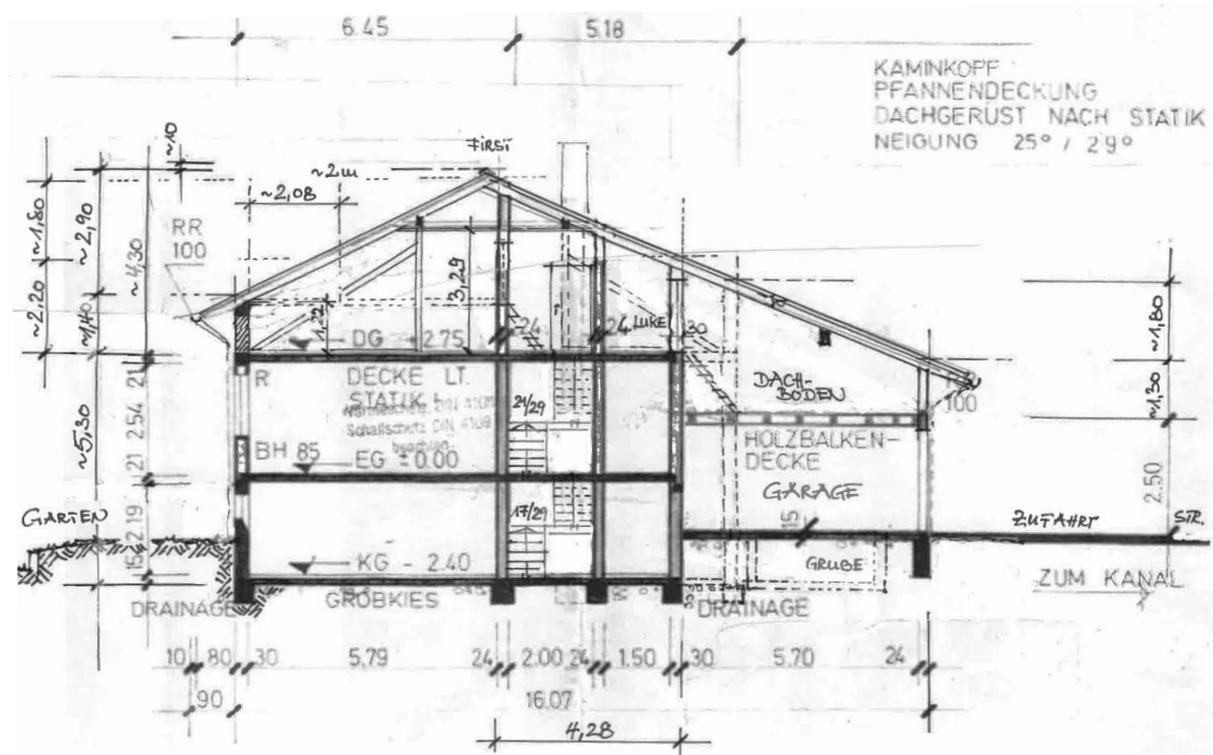
EG-Grundriss des Wohnhauses



Angefertigte DG-Grundrisssskizze des Wohnhauses



Schnitt des Wohnhauses



7 WEITERE FOTOS

