

# 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>Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude</b>     |
| <b>Adresse:</b>                | <b>Greifenklaustraße 12 in 96182 Reckendorf</b> |
| <b>Flurnummer:</b>             | <b>1287/6</b>                                   |
| <b>Grundstücksgröße:</b>       | <b>469 m<sup>2</sup></b>                        |
| <b>Gesamtwohnfläche:</b>       | <b>ca. 140 m<sup>2</sup></b>                    |
| <b>Wertermittlungstichtag:</b> | <b>20. März 2025</b>                            |



## Verkehrswert: 208.000 EUR

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

Dieses Exposé ist ein Auszug aus dem Verkehrswertgutachten GG / 251719 vom 08.05.2025 im Auftrag des Amtsgerichts Bamberg – Abteilung für Immobilizarzwangsvollstreckung (Aktenzeichen 1 K 117/24). 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 Greifenklaustraße 12 (als südliche Doppelhaushälfte auf Flur-Nr. 1287/6 der Gemarkung Reckendorf) in 96182 Reckendorf

### 1.1 ORTSTERMINE UND WERTERMITTLUNGS- BZW. QUALITÄTSSTICHTAG

20. März 2025                      nur Außenbesichtigung möglich / anwesend waren Sachverständiger mit Mitarbeiterin sowie auf dem Grundstück zwei sich nicht identifizierende Personen

### 1.2 GRUNDBUCH

Gemäß vorliegendem 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. 2      Flur-Nr. 1287/6              Greifenklaustr. 12, Gebäude- und Freifläche              zu 0,0469 ha

#### Abt. II / Lasten und Beschränkungen

Zu lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 1 K 117/24); eingetragen am 10.12.2024.

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

Zwangssicherungshypothek ist 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. Deckungssumme in ausreichender Höhe muss unterstellt werden.

## 2 VORBEMERKUNGEN

Alle am Verfahren Beteiligten sind mit Schreiben vom 13.02.2025 fristgerecht zu einem Ortstermin am 20.03.2025 um 15:00 Uhr vor das Anwesen Greifenklaustraße 12 in 96182 Reckendorf geladen worden.

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. Auch wurde darauf hingewiesen, dass, sofern der Zutritt verweigert wird, hingenommen werden müsse, dass die Werte des Innenausbaus 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.

Mit Fax vom 27.02.2025 wurde von der Antragsgegnerin angegeben, dass sie mein Ladungs- und Unterlagenanforderungsschreiben vollumfänglich zurückweist.

Der Zutritt zum Grundstück bzw. zum zu bewertenden Anwesen wurde folglich bereits im Vorfeld untersagt.

Beim dennoch durchzuführenden Ortstermin am 20.03.2025 sind dann von mir und meiner Mitarbeiterin um 15.00 Uhr zwei Personen vor dem Anwesen bzw. auf dem Grundstücksparkplatz angetroffen worden.

Von der weiblichen Person ist, unter Androhung rechtlicher Verfolgung, der Zutritt zum Grundstück nochmals untersagt worden. Die männlichen Person äußerte sich nicht.

Aus vorgenanntem Grund konnte bei diesem Termin nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden. Nach anschließender Rücksprache mit der zuständigen Rechtspflegerin beim Amtsgericht Bamberg wurde aufgrund gegebener Umstände nicht zu einem zweiten Ortstermin geladen.

**Eine Innenbesichtigung war demnach nicht möglich.**

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

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. 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 der Außenbesichtigung sind keine derartigen Einflüsse (Verunreinigungen, Altlasten etc.) offensichtlich geworden. Gemäß Onlineeinsicht in das vom Bayerischen Landesamt für Umwelt geführte Altlastenkataster besteht für die Gemeinde Reckendorf keine Eintragung hinsichtlich Altlasten.

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: Zwangssicherungshypothek) werden im Gutachten nicht berücksichtigt.

Angemerkt wird dazu, dass das in Abt. II noch vorgetragene **Leibgeding** m. E. **löschungsreif** ist, da eine Internetrecherche ergab, dass die Berechtigte bereits im Jahr 2014 verstorben ist.

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 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 Auffahrtsmöglichkeit 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 ORTSTEILE / EINWOHNER

Die Gemeinde Reckendorf mit den Ortsteilen Laimbach, Obermannndorf, Untermannndorf und Zeitzenhof hat lt. Angabe 2.089 Einwohner; davon entfallen auf Reckendorf 1.976 Einwohner (Stand 01.01.2024 / Haupt- und Nebenwohnsitz).

### 3.3 INNERORTS

Die Immobilie liegt im östlich der Bahnlinie gelegenen Ortsbereich von Reckendorf. Die Greifenklausstraße 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 liegt auf der westlichen Straßenseite. Im Umfeld besteht teilweise Doppelhaus-, sonst überwiegend freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhausbebauung.

Die genaue Lage, der Zuschnitt der Parzelle und die Gebäudeanordnung können dem Lageplan unter Pkt. 5 des Exposés entnommen werden.

### 3.4 INFRASTRUKTUR

Die Infrastruktur in Reckendorf ist mittelmäßig entwickelt. Der Ort 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 2025 und März 2027. Es könnte dann ein Anschluss bis zu 1.000 Mbit/s im Download sowie bis zu 500 Mbit/s im Upload gewählt werden.

### 3.5 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG DER PARZELLE

|                      |                                                            |
|----------------------|------------------------------------------------------------|
| Nutzung:             | wohnwirtschaftlich;                                        |
| topographische Lage: | nach Westen leicht abfallend;                              |
| Straßenfront:        | rd. 15 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.).          |

### 3.6 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) sowie einem Nebengebäude (siehe Pkt. 4.2) bebaut. Das Gebäude sowie die baulichen Außenanlagen (untergliedert in besonders zu veranschlagende Bauteile und Außenanlagen / siehe Pkt. 4.3) werden nachfolgend in ihren wesentlichen Merkmalen beschrieben.

### 4.1 WOHNHAUS

**Gebäudeart:** Einfamilienwohnhaus (als südseitige Doppelhaushälfte) lt. Unterlagen

**Baujahr:** 1963 / Tektur zum Festereinbau 1966 / Balkonanbau 2011

**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. 0,5 m über Straßenniveau gelegenes Erdgeschoss (EG), ausgebautes Dachgeschoss (DG) sowie vermutlich unausgebauten Spitzboden (SB).

Hinsichtlich der Grundrisseinteilungen wird auf Pkt. 6 des Exposés verwiesen.

**Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung sind die tatsächlichen Grundrisseinteilungen jedoch nicht bekannt.**

Folgende räumliche Unterteilungen in den Geschossen sind entsprechend der recherchierten Pläne anführbar:

|                                                               |                                                               |                    |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------|
| Im KG:                                                        | Kellergang, Kellerräume, Zentralheizung sowie Waschküche      | ohne Ansatz        |
| im EG:                                                        | Hauseingang, Treppenhaus, Diele, Küche, Bad sowie drei Zimmer | rd. 76 m² Wfl.     |
| im DG:                                                        | Treppenhaus, Flur, Küche, Abstellraum sowie drei Zimmer       | rd. 58 m² Wfl.     |
| Im SB:                                                        | vermutlich Abstellboden                                       | <u>ohne Ansatz</u> |
| Summe (ansetzbare Gesamtwohnfläche / Balkone siehe Pkt. 4.3): |                                                               | 134 m²             |

**Bauweise und Ausstattung**

Das Gebäude wurde, soweit aus Planunterlagen ersichtlich bzw. bei der Außenbesichtigung erkennbar, wie folgt errichtet: konventioneller, verputzter Mauerwerksmassivbau (Außenmauerwerk lt. Plan 30 cm, Innenwände nach statischen Vorgaben 12 bis 25 cm stark) mit Betonbodenplatte, Streifenfundamenten, Beton- und Filigranfertigdecken über KG und EG sowie zimmermannsmäßiger Satteldachkonstruktion; vorgefunden wurden eine große westseitige und eine große ostseitige, mit Kupferblech eingefasste Gaube (diese sind als besondere Bauteile unter Pkt. 4.3 beschrieben); weiter wurden erkennbar: Betondachsteineindeckung, zwei Kaminzüge und Entlüftungsrohr über Dach, Kupferblechregenrinnen und -fallrohre, rückseitig eine kleinere Dachluke sowie Schneefanggitter und ein Trittaufbau, tlw. zweiflügelige Fenster mit Rollos, Hauseingangstür mit Glasausschnitten, Klingelanlage mit zwei Klingeln und Außenlicht.

**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 Textilböden, Laminat, PVC, Fliesen etc.) sowie zweckdienliche Elektroinstallationen und Sanitärausführungen.

Gemäß Baubeschreibung im Bauantrag von 1962 besteht an Außenwänden (vermutlich im KG) Schutzanstrich bzw. Isolierung; beschrieben sind weiter Holzböden und Holztüren, Beton- und Holztreppen sowie ein Propangasherdanschluss, Badewanne sowie der Anschluss für Waschmaschine in der Waschküche im KG.

Hinsichtlich der haustechnischen Ausstattung sind gemäß eingeholter Auskunft beim zuständigen Kaminkehrer im KG eine Ölzentralheizung mit Niedertemperaturkessel (Baujahr 2004 / geprüft 01.04.2025 / ohne Mängel) sowie im DG ein Kaminofen (geprüft 09.04.2025 / ohne Mängel) installiert. Angenommen wird, dass die Wärmeverteilung im EG über Heizkörper erfolgt und Heizöltanks im KG vorhanden sind.

Unter Pkt. 7 des Exposés sind weitere 3 Fotos von der Außenbesichtigung beigefügt, um die äußerlich erkennbare Bauweise sowie weitere Ausführungen des Gebäudes zusätzlich zu dokumentieren.

**Zustand sowie Mängel und Schäden**

Nach Außeneindruck befindet sich das Anwesen in einem ordentlichen Zustand. Gravierende Mängel und Schäden wurden nicht offensichtlich. Gewisse Witterungsbeanspruchungen an Außenbauteilen, Dachdeckung und Fassade waren jedoch erkennbar.

Aufgrund nicht bekannten Innenzustandes wird eine bewohnbare bzw. nutzungsfähige Beschaffenheit angenommen. Nach Auskunft des Bezirksschornsteinfegers sind die Niedertemperaturölzentralheizung im KG und der Kaminofen im DG mangelfrei. Gewisse Wohnbeanspruchungen an Wandoberflächen und Böden in den Räumlichkeiten bzw. in den Wohnbereichen im EG und DG sind aber nicht auszuschließen.

**Weitere besondere objektspezifische Merkmale**

Anzuführen sind wertmindernde Einflüsse. So ist (nach vorliegenden Plänen) davon auszugehen, dass gegenüber stichtagsbezogenen Anforderungen nach GEG ein verminderter Wärmeschutz (z. B. geringere Wärmedämmung beim Außenmauerwerk, unzureichende Wärmedämmung bei der Kellergeschossdeckenuntersicht etc.) gegeben sein dürfte. Auch die lt. Auskunft des Bezirksschornsteinfegers vorhandene Beheizungsart im DG über einen Kaminofen (mittels Festbrennstoffen) erscheint wenig zeitgemäß.

**4.2 NEBENGEBÄUDE**

**Gebäudeart:** Abstellgebäude (im Bauantrag als Halle bezeichnet) sowie später daran angebauter Carport

**Baujahre:** Nebengebäude 1968 / angebauter Carport später (Baujahr unbekannt)

**Geschosse, Grundrisse sowie Nutzflächen**

Das Nebengebäude beinhaltet gemäß den mir vorliegenden, von der VG Baunach zur Verfügung gestellten Unterlagen auf Erdgeschossniveau zwei Abstellräume sowie nach Ortseindruck im nachträglich bzw. später errichteten Carport einen Kfz-Unterstellplatz.

Hinsichtlich der Grundrisseinteilungen wird auf die unter Pkt. 6 des Exposés beigefügten Grundrisse verwiesen.

**Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung sind die tatsächlichen Grundrisseinteilungen aber exakt nicht bekannt.**

Folgende räumliche Unterteilungen sind nach Plan sowie nach Ortseindruck anzugeben:

|                                            |                            |
|--------------------------------------------|----------------------------|
| Im EG: zwei Abstellräume im Abstellgebäude | rd. 28 m <sup>2</sup> Nfl. |
| im EG: ein Kfz-Unterstellplatz im Carport  | ca. 22 m <sup>2</sup> Nfl. |
| Summe (ansetzbare Gesamtnutzfläche):       | ca. 50 m <sup>2</sup>      |

**Bauweise und Ausstattung**

Das Abstellgebäude wurde, soweit aus Planunterlagen und der Baubeschreibung ersichtlich bzw. bei der Außenbesichtigung erkennbar, wie folgt errichtet: konventioneller, verputzter Mauerwerksmassivbau (Außenmauerwerk lt. Plan 24 cm stark) mit Betonbodenplatte, Streifenfundamenten, Bimsblocksteinen sowie Holzbalkendecke über EG als Pultdach mit Eterniteindeckung; ausgeführt wurden lt. Beschrieb Kalkzementputz gestrichen, Zementestrich als Boden sowie Holzfenster und -türen; unterstellt wird Regenrohranschluss an die Ortskanalisation;

Der mit seiner Rückseite an das Abstellgebäude anschließende Carportanbau ist, soweit erkennbar, als Holzkonstruktion mit Betonboden, seitlicher Wellblechbeplankung und Eterniteindeckung errichtet worden und grenzt tlw. an das Wohnhaus an.

**Die Art des Innenausbaus sowie der Umfang der Innenausstattung des Abstellgebäudes sind nicht bekannt.** Unterstellt werden daher bei der Bewertung zweckdienliche Standardausführungen.

Unter Pkt. 7 des Exposés sind weitere 3 Fotos von der Außenbesichtigung beigefügt, um die äußerlich erkennbare Bauweise sowie weitere Ausführungen des Gebäudes zusätzlich zu dokumentieren.

**Zustand sowie Mängel und Schäden**

Nach Außeneindruck befindet sich das Nebengebäude in einem ordentlichen Zustand. Gravierende Mängel und Schäden wurden nicht offensichtlich.

Aufgrund nicht bekannten Innenzustandes wird ein zweckdienlicher Zustand angenommen. Gewisse Nutzungsbeanspruchungen an Wandoberflächen und Böden sind aber nicht auszuschließen.

**Weitere besondere objektspezifische Merkmale**

Hinsichtlich des Nebengebäudes ist offenkundig geworden, dass für den Carportanbau vermutlich keine Baugenehmigung vorliegt. Ein Bauantrag ist unter Umständen für den Grenzbau noch einzureichen und eine Baugenehmigung nachzuholen.

**4.3 BAULICHE AUSSENANLAGEN**

Bei der Außenbesichtigung waren folgende besonders zu veranschlagende Bauteile und Außenanlagen erkennbar:

**Besonders zu veranschlagende Bauteile**

- Hauseingangstreppe als Betonkonstruktion mit Fliesenbelag und L-förmiger Mauereinfassung als Brüstung;
- Hauseingangsüberdachung als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit integrierten Blumenkästen, Pultdach, Ziegeleindeckung sowie Kupferblechregenrinne und -fallrohr;
- Briefkastenhalter aus Holz mit integriertem Blumenkasten;
- gartenseitiger Balkonanbau (gemäß Bauantrag aus dem Jahr 2013) als verzinkte Stahlkonstruktion (Befestigung auf frostsicherer Fundamentierung wird unterstellt) mit Flächen, abweichend zu Planzeichnungen, nach Ortseindruck (soweit von weiter entfernt erkennbar) von 5,0 m x 2,0 m im EG sowie 5,0 m x 2,0 m + 2,5 m x 0,7 m im DG;
- westseitige Gaube (> 2 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche) mit Kunstschieferumkleidung, Kupferblechregenrinne und -fallrohr;
- ostseitige Gaube (> 2 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche) mit Kunstschieferumkleidung, Kupferblechregenrinne und -fallrohr;
- Stützmauer an der Grundstücksgrenze zum Nachbaranwesen Flur-Nr. 1277/3.

**Außenanlagen**

- Hausanschlüsse (Kanal, Wasser, Strom, Telefon etc.);
- straßenseitig mit Sechseckpflaster befestigte Freifläche vor dem Haus einschließlich Blumenkübel, Markierung der Stellplatzbegrenzung (zwei Stellplätze) sowie Kiespackung am Wohnhaus;
- zwei Fahnenmasten aus Aluminium bei den Stellplätzen (einer an der Grundstücksgrenze);
- gepflasterte Fläche beim Hauseingang bzw. als Hofeinfahrt (bis zur Carportfläche);
- Metallgartentürchen am Nebengebäude zum rückwärtigen Garten;
- Gitterstabmattenzaun auf Mauersockel mit Natursteinabdeckung sowie mit daran montierten Holzlaten und angebrachtem Banner (mit Betretungsbefugnishinweis);
- Gitterstabmattenzaun auf der Stützmauer zum westseitigen Nachbaranwesen;
- im rückwärtigen Garten vermutlich Bäume, Sträucher und Rasen.

Zusätzlich wird auf die dem Gutachten beigelegte Anlage 9 (Bildreport) verwiesen.

**Zustand sowie Mängel und Schäden**

Nach Außeneindruck befindet sich die straßenseitige Gaube in einem ordentlichen Zustand. Gravierende Mängel und Schäden wurden nicht offensichtlich.

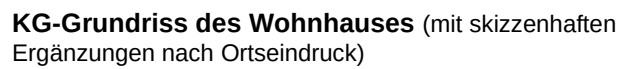
Bei den übrigen besonders zu veranschlagenden Bauteilen, insbesondere bei den Balkonen ist der Zustand aus der Entfernung nicht erkennbar. Schadensfreie Zweckdienlichkeit wird unterstellt.

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit ist daher lediglich anzuführen, dass die Pflasterflächen in Teilbereichen witterungsbeansprucht sind.

**Weitere besondere objektspezifische Merkmale**

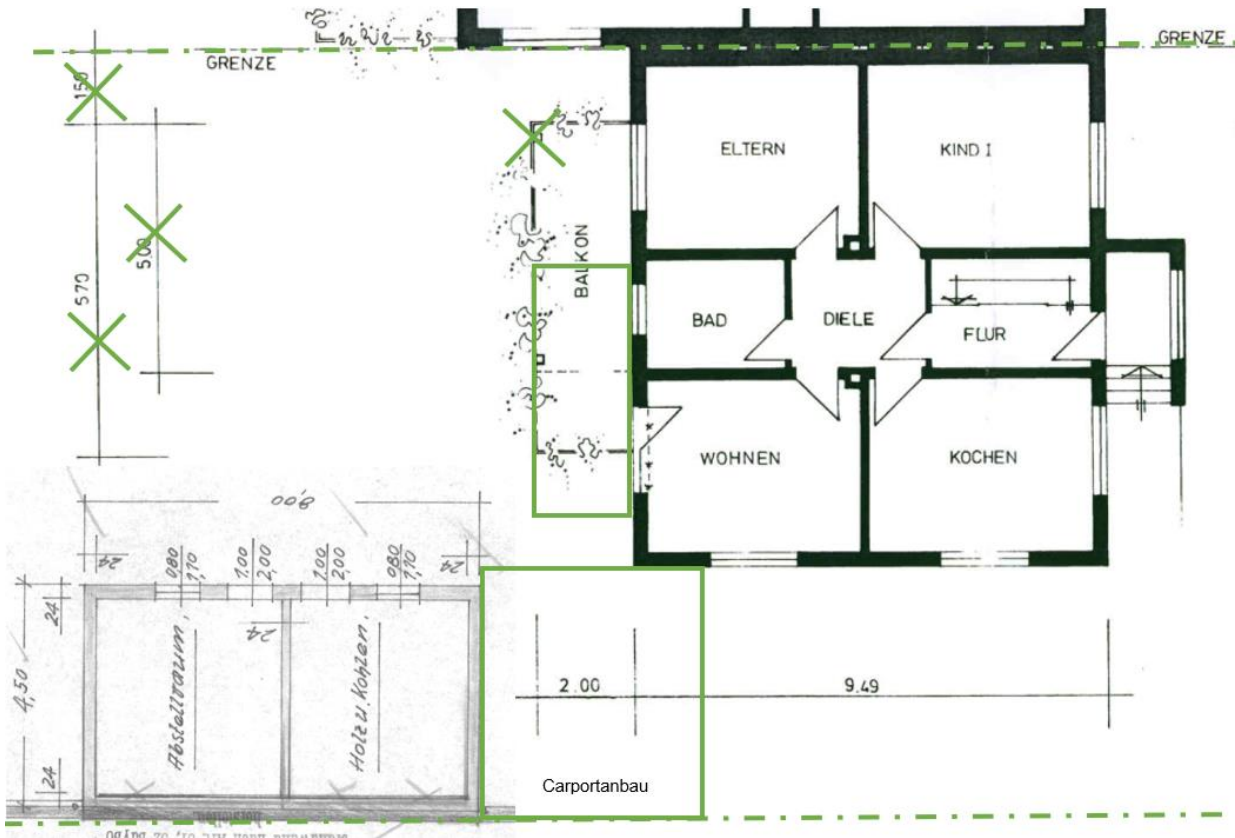
Für die Außenanlagen und die besonders zu veranschlagenden Bauteile sind keine derartigen Merkmale offensichtlich geworden.

## DFK © Bayerische Vermessungsverwaltung, Nr. 2581/08

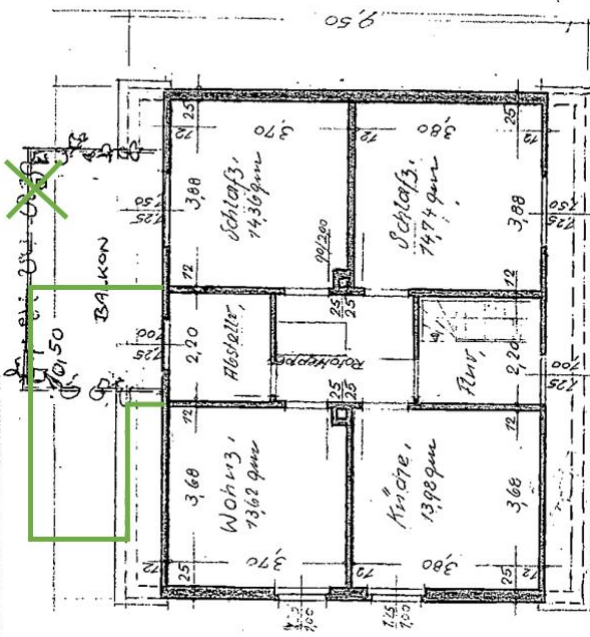




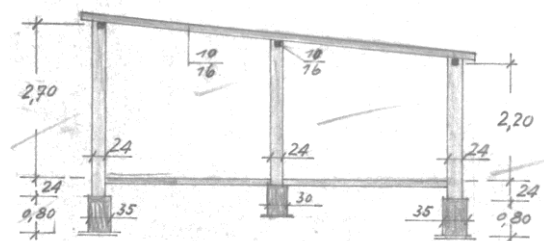
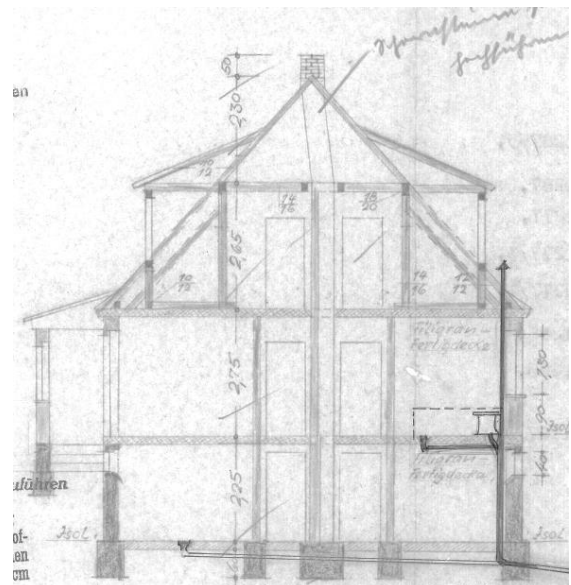
**EG-Grundriss der Gebäude** (mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck)



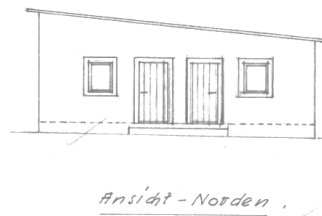
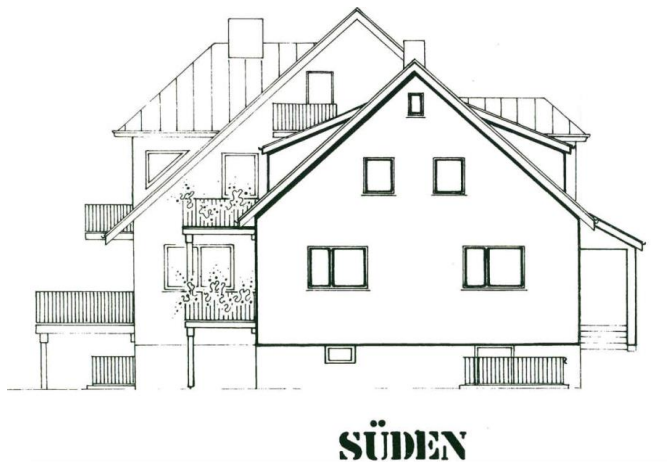
**Dachgeschossgrundriss des Wohnhauses**  
(mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck)



**Schnitte der Gebäude**



## Ansichten der Gebäude



## 7 WEITERE FOTOS

