

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

Objekte:	Wohnanwesen mit Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) und Nebengebäude sowie Wohnanwesen mit Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)
Adresse:	Kasernstraße 12 sowie Kasernstraße 12a in 96170 Lisberg
Flurnummern:	204/3 sowie 204/28
Grundstücksgrößen:	217 m² sowie 267 m²
Wohnflächen:	117 m² sowie 160 m²
Wertermittlungstichtag:	05. Juni 2025



Verkehrswert: 340.000 EUR

Dieses Exposé ist ein Auszug aus dem Verkehrswertgutachten GG / 251721 vom 17.07.2025 im Auftrag des Amtsgerichts Bamberg – Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung (Aktenzeichen 2 K 5/25). 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 [bebaut mit Wohnhaus (bezeichnet als Altbau) als rechte Doppelhaushälfte einschließlich Nebengebäude) Kasernstraße 12 (Flur- Nr. 204/3 der Gemarkung Lisberg) sowie Einfamilienwohnanwesen [bebaut mit Wohnhaus (bezeichnet als Neubau) als linke Doppelhaushälfte] Kasernstraße 12a in 96170 Lisberg (Flur-Nr. 204/28 der Gemarkung Lisberg)

1.1 ORTSTERMINE UND WERTERMITTLUNGS- BZW. QUALITÄTSSTICHTAG

05.06.2025

Tag der Inaugenscheinnahme

1.2 GRUNDBUCH

Gemäß vorliegendem, am 01.04.2025 gefertigtem Grundbuchauszug sind für die zu schätzenden Grundstücke beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Bamberg im Grundbuch von Lisberg in Band 18 Blatt 762 folgende bewertungsrelevante Daten verzeichnet:

Bestandsverzeichnis

Flur-Nr. 204/3	Kasernstraße 12, Gebäude- und Freifläche	zu 0,0215 ha
Flur-Nr. 204/28	Kasernstraße 12a, Gebäude- und Freifläche	zu 0,0267 ha

Abt. II / Lasten und Beschränkungen

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 2 K 5/25); eingetragen am 31.03.2025.

Abt. III / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Hier lediglich informativ / nicht bewertungsrelevant: Grundschuld- sowie Zwangssicherungshypothekeneintragungen bestehen.

1.3 ENERGIEAUSWEIS UND BRANDVERSICHERUNG

Ein Energiebedarfsausweis nach §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde nicht vorgelegt.

Ein Nachweis zur Brandversicherung liegt ebenfalls nicht vor. Ausreichend hoher Versicherungsschutz muss daher unterstellt werden.

2 VORBEMERKUNGEN

Bei dem angesetzten Ortstermin am 05.06.2025 konnten alle Bereiche der Anwesen begangen werden.

Bewertungsgrundlage bilden die im Gutachten unter Pkt. 1.4 aufgeführten „Unterlagen / Recherchen“ sowie die Erkenntnisse bei der Besichtigung. Für die Baulichkeiten wurden Unterlagen inkl. Bauplänen sowohl aus dem Altgutachten entnommen als auch vom Antragssteller für den Neubau (Kasernstraße 12a) zur Verfügung gestellt. Diese wurden nach Ortseindruck grob verglichen. Bei festgestellten Abweichungen sind in den Plänen skizzenhafte Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen worden. Für den Altbau (Kasernstraße 12) liegen lt. Angabe im Altgutachten und zusätzlich erfolgter Recherche keine Unterlagen mehr vor. Es wurde daher beim Ortstermin ein Aufmaß erstellt. Auf dieser Grundlage erfolgte die Fertigung von skizzenhaften Planunterlagen. Anhand der somit heranziehbaren Grundrisse und Schnitte für beide Doppelhaushälften wurden Berechnungen bzw. die Überprüfung der Bruttogrundfläche (BGF), des Bruttorauminhaltes (BRI) sowie der ansetzbaren Wohn- und Nutzflächen in einer für die Werteinschätzung m. E. ausreichenden Genauigkeit durchgeführt bzw. überprüft. 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.

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.), 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. Seitens der am Verfahren Beteiligten wurde kein Verdacht auf diesbezügliche Mängel geäußert. Auch wurde diesbezüglich bislang keine Anfrage beim zuständigen Altlastenkatasteramt gestellt. Dies kann jedoch, unabhängig von dieser Gutachtenserstattung, auf gesonderte Anforderung durch das Gericht bei Bedarf noch erfolgen. Hinweise auf eventuelle Verdachtsmomente sind bei der Berücksichtigung nur dahingehend offensichtlich geworden, dass Faserzementdachdeckungen evtl. asbesthaltig sein können.

Gemäß Auskünften der zuständigen Stellen besteht für den Neubau auf Flur Nr. 204/28 kein gesonderter Wasser-, Elektro- und Kanalanschluss. Gemäß Erkenntnis bei der Begehung ist lediglich ein Wasserzweischenzähler eingebaut. Gemäß Grundbuchauszug liegen keine dinglichen Regelungen bzw. Absicherung (z. B. Ver- und Entsorgungsleitungsrechte) für die bestehenden Anschlüsse des Neubaus an Flur-Nr. 204/3 vor. Bei der Bewertung ist daher von einer wirtschaftlichen Einheit der beiden Wohngebäude auszugehen.

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 Zwangssicherungshypotheken) bleiben daher verfahrensbedingt bei der Bewertung unberücksichtigt. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass das Eigentum frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen ist, die den Wert der Immobilie beeinflussen könnten.

3 LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNGEN

3.1 ÜBERÖRTLICH

Die Gemeinde Lisberg (mit rd. 1.735 Einwohnern, Stand 09/2024) liegt rd. 15 km westlich von Bamberg bzw. rd. 7 km nördlich von Burgebrach am Rande des Naturparks Steigerwald. Die Bundesstraße B 26 (Bamberg – Schweinfurt) und die Bundesautobahn A 70 sind in nördlicher Richtung in rd. 7 km Entfernung über Viereth-Trunstadt erreichbar; die nächste Auffahrtsmöglichkeit zu der südlich verlaufenden Bundesstraße B 22 (Bamberg – Würzburg) besteht rd. 7 km entfernt in Burgebrach. Nächstgelegene Ortschaften sind Trabelsdorf (2 km nördlich), Frenshof (1 km südwestlich) und Feigendorf (2 km nordöstlich).

3.2 INNERORTS

Die zu bewertenden Immobilien liegen am zentralen Bereich des Ortes am Übergang zu mehreren Wohngebieten. Die Hauptstraße führt von Nordosten durch den Altortkern nach Südwesten. Hiervon, in einer Spitzkehre nach Süden abbiegend, erreicht man die zu bewertenden Anwesen über die Wohnerschließungsstraße „Kasernstraße“. Die beiden Doppelhaushälften befinden sich auf der südwestlichen Straßenseite. Die Nachbarbebauung besteht vorwiegend aus Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, teils in dichter Reihenbebauung. In rd. 100 m erreicht man die Volksschule Lisberg in südöstliche Richtung. Die genaue Lage der zwei Grundstücke sowie der Zuschnitt der Parzellen sind in den Anlagen 2 und 3 dokumentiert.

3.3 INFRASTRUKTUR

Die Infrastruktur in Lisberg ist nur mäßig entwickelt. Öffentliche Einrichtungen (Kirche, Volksschule, Kindergarten, Sportgelände, Freiwillige Feuerwehr etc.) sind vorhanden. Des Weiteren befinden sich im Ort mehrere Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie die dominierende Burganlage. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bankfilialen oder Gaststätten befinden sich erst im nahegelegenen Trabelsdorf, in Walsdorf bzw. in Trosdorf. Regionalbusverbindung besteht. Der nächste Bahnhof ist in Bamberg in ca. 18 km zu erreichen. Gemäß online verfügbaren Informationen soll der Glasfaserausbau in Lisberg bis 2027 abgeschlossen sein. Gemäß der Markterkundung liegen an den zu bewertenden Grundstücken Anschlussraten zwischen 30 Mbit/s und 100 Mbit/s im Download derzeit vor.

3.4 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG DER PARZELLEN

Nutzung:	wohnwirtschaftlich;
Topografie:	nach Norden fallend;
Straßenfronten:	Flur-Nr. 204/3 ca. 14 m sowie Flur-Nr. 204/28 ca. 20 m; beide Doppelhaushälften als Grenzbauten zum öffentlichen Straßenraum errichtet;
Grundstückstiefen:	je ca. 13 m;
Straßenart:	Wohnerschließungsstraße;
Straßenausbau:	geteerte Straße mit beidseitig gepflasterten Gehwegen;
Baugrund:	tragfähiger Baugrund wird unterstellt;
Oberflächen-/Grundwasser:	keine Einflüsse offensichtlich; das Anwesen liegt lt. Auskunft im Bayern-Atlas nicht in einem Hochwassergefahrenbereich;
Erschließung:	Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Kanalisation etc.) lt. Angaben der Ver- und Entsorger nur am Grundstück des Altbaus (Kasernstraße 12 / Flur-Nr. 204/3) anliegend.

3.5 ZUSAMMENFASSUNG MIT BEURTEILUNG

Ländliche Ortslage im weiteren Einzugsgebiet von Bamberg;
 nur mäßige Verkehrsanbindung;
 geringe Infrastruktur im Ort (etwas bessere Einkaufsmöglichkeiten sind im rd. 2 km entfernten Traubelsdorf gegeben);
 ordentliche Wohnlage im zentralen Ortsbereich an einer temporär etwas stärker frequentierten Wohnerschließungsstraße;
 Naherholungsmöglichkeiten im Naturpark Steigerwald.

4 BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND DER BAULICHEN AUSSENANLAGEN

Das zu bewertende Grundstück Flur-Nr. 204/3 ist mit einer Doppelhaushälfte (bezeichnet als Altbau / siehe Pkt. 4.1) und einem Nebengebäude (siehe Pkt. 4.2) bebaut. Das zu bewertende Grundstück Flur-Nr. 204/28 ist mit einer weiteren Doppelhaushälfte (bezeichnet als Neubau / siehe Pkt. 4.3) bebaut. Die Gebäude sowie besonders zu veranschlagende Bauteile und Außenanlagen je Grundstück (siehe Pkt. 4.4) werden nachfolgend in ihren wesentlichen Merkmalen beschrieben.

4.1 WOHNHAUS (ALTBAU)

Gebäudeart: Doppelhaushälfte

Baujahr: unbekannt

Geschosse, Grundrissunterteilungen sowie Wohnflächen

Das Wohnhaus beinhaltet Teil-Kellergeschoss (Teil-KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG), Dachgeschoss (DG) sowie unausgebauten Spitzboden (SB). Folgende Grundrissunterteilungen bzw. Räumlichkeiten sowie bewertungsrelevante Flächen bestehen:

im Teil-KG:	kleiner Gewölbekeller (ca. 9 m ² Nutzfläche)	ohne Ansatz
im EG:	Diele (mit Geschosstreppe), Küche, Stube sowie Bad	rd. 41 m ² Wfl.
im OG:	Flur (mit Geschosstreppe) sowie drei Zimmer	rd. 46 m ² Wfl.
im DG:	Flur (mit Geschosstreppe) sowie zwei Zimmer	rd. 30 m ² Wfl.
im SB:	unausgebauter Abstelldachboden	<u>ohne Ansatz</u>
Summe (ansetzbare Gesamtwohnfläche):		117 m ²

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

Bauart und Ausstattung

<u>Bauweise:</u>	konventioneller Mauerwerksmassivbau auf entsprechender Fundamentierung mit Verputz, außenseitig mit gestrichenem Fliesensockel; im Teil-KG Gewölbekeller mit grob gehauenen Natursteinen; im EG Holzverbundfenster, im OG Kunststoff-isolierglasfenster und teilweise Rollos; im DG gemischte Befensterungsart;
<u>Dach:</u>	zimmermannsmäßige Satteldachkonstruktion als Pfettendachstuhl mit Ziegeldeckung; Zinkblechrinnen und -fallrohre; Kaminköpfe über Dach mit Blechummantelung; Ausbau des DG mit zwei straßenseitigen Gauben, diese mit Zinnblecheinkleidung;
<u>Decken:</u>	Gewölbedecke zwischen Teil-KG und EG; vermutlich Holzbalkendecken zwischen den übrigen Geschossen;
<u>Innenbereiche:</u>	im Teil-KG unverputzte Natursteinwände; ab EG vorwiegend tapezierte oder grob verputzte Wände; Verfliegungen im Bad sowie tlw. Fliesenpiegel in der Küche; Bodenbeläge mit Fliesen in Bad, Küche und Diele, ansonsten Laminat oder PVC-Böden mit entsprechenden Sockelleisten; im DG teilweise Holzböden;
<u>Treppen:</u>	einfache, sehr steile Massivtreppe zwischen Teil-KG und EG; Holztreppe mit Holzhandlauf zwischen EG und OG sowie zwischen OG und DG; Holzstiege zum SB (oben mit Klappluke als Abdeckung);
<u>Heizung:</u>	Beheizung lediglich im EG über Einzelöfen in der Stube sowie in der Diele; Elektroheizer im Bad; ein Heizkörper im zum Neubau angrenzenden Zimmer im OG (vermutlich von dort versorgt);
<u>Außentüren:</u>	Haustür im EG als ältere Holzrahmenkonstruktion mit farbiger Glasfüllung sowie einfacher Sicherheitsschließung und Wetterschutzschenkel;
<u>Innentüren:</u>	vorwiegend glatt furnierte Zimmertüren; einfache Holztür zum Teil-KG-Abgang; in den oberen Geschossen teilweise noch Kassettentüren vermutlich aus dem Baujahr;
<u>Sanitär:</u>	im Teil-KG Hauswasseranschluss mit Wasseruhr und Absperrventil; im Bad im EG Stand-WC, Badewanne mit Festbrennstoffschürofen für Warmwasser und Waschbecken sowie in der Küche Spüle mit Warmwasserboiler;
<u>Elektro:</u>	Hausanschluss (Panzersicherung) im Teil-KG, ansonsten dort keine Installationen erkennbar; Elektroinstallationen ab EG unter Putz, tlw. ggf. noch zweiadrig; wenige Steckdosen, Satellitenanschlusseinführung in der Stube im EG; Elektrozähler- und Verteilerkasten im Flur im OG (lt. Angabe des Versorgers dient der dort befindliche Stromzähler der Versorgung beider Doppelhaushälften);

Zustand sowie Mängel und Schäden

Das Wohnhaus befindet sich in einem dem Alter entsprechenden, hinsichtlich „Dach und Fach“ in einem ordentlichen, im Innenbereich jedoch mit deutlichem Instandhaltungs- und Sanierungsrückstand behaftetem Zustand. Nachfolgend werden die wesentlichen Mängel und Schäden, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, angeführt, die beim Ortstermin offensichtlich wurden:

- starke Wohn- und Nutzungsbeanspruchungen an Boden- und Wandbelägen;
- teilweise in Zimmerecken starke Verfärbungen an Wandflächen;
- teilweise abgelöste Tapeten;
- Funktion der Einzelöfen im Altbau unbekannt;
- starke Nutzungsbeanspruchungen im Bad im EG;
- im DG an Schrägen und Decken starke Verfärbungen im Bereich des Kamins – Dachüberprüfung auf Undichtigkeiten notwendig;
- aufgrund von Versottungsspuren Erfordernis einer Kaminsanierung nicht auszuschließen;
- Anstrich des Fliesensockels an der Fassade abblättern;
- Holzfenster tlw. mit starken Witterungsbeanspruchungen.

Weitere besondere objektspezifische Merkmale

Auch wenn nur noch eine verhältnismäßig geringe Restnutzungsdauer des Gebäudes besteht, ist wertmindernd bzw. negativ anzuführen, dass eine Beheizung derzeit lediglich über zwei Einzelöfen, einen Elektroheizer sowie einen Heizkörper im OG vorgesehen ist; somit viele Bereiche bzw. Räume des Altbauwohnhauses unbeheizt sind. Auch die Erzeugung von Warmwasser im Bad ist derzeit nur durch den sehr aufwendigen Betrieb eines Festbrennstoffschürofens möglich. Die räumliche Anordnung mit einem sehr engen Flur sowie ein fehlender direkter Ausgang zum rückwärtigen Garten schmälert m. E. den Wohnkomfort ebenfalls deutlich.

4.2 NEBENGEBÄUDE

Gebäudeart: carportähnlicher Holzbau

Baujahr: unbekannt

Geschosse, Grundrissunterteilungen sowie Nutzflächen

Das eingeschossige Nebengebäude beinhaltet einen Kfz-Einstellplatz sowie weitere Abstellflächen. Folgende Grundrissunterteilungen sowie Nutzflächen bestehen:

EG:	ein Kfz-Einstellplatz	rd.	12 m ² Nfl.
EG:	Abstellfläche	rd.	20 m ² Nfl.
Summe (ansetzbare Gesamtnutzfläche):			32 m ²

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

Bauart und Ausstattung

Bauweise: einfache Holzständerbauweise auf entsprechender Fundamentierung mit Holzverschalung an den Seitenwänden; kleines Fenster zum Nachbargrundstück;

Dach: flach geneigtes Pultdach als Holzbalkenkonstruktion mit Wellplatteneindeckung ohne Regenrinne;

Innenbereich: Holzschalung, unverkleidete Deckenuntersicht; Betonboden;

Türen / Tore: hofseitig Holztor, sonst offener Zugang sowie offener Ausgang zum Garten;

Elektro: zweckdienliche, einfachste Elektroinstallationen auf Putz, teilweise lose verlegt; Neonbeleuchtung.

Zustand sowie Mängel und Schäden bzw. Restarbeiten

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

- Witterungsbeanspruchungen an den Holzbauteilen;
- gewisse Nutzungsbeanspruchungen im Innenbereich.

Weitere besondere objektspezifische Merkmale

Bei dem zweckdienlichen Nebengebäude sind keine derartigen Merkmale offensichtlich geworden.

4.3 WOHNHAUS (NEUBAU)

Gebäudeart: Doppelhaushälfte

Baujahr: 2005

Geschosse, Grundrissunterteilungen sowie Wohnflächen

Das Wohnhaus beinhaltet Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG), Dachgeschoss (DG) und unausgebauten Spitzboden (SB). Folgende Grundrissunterteilungen bzw. Räumlichkeiten sowie bewertungsrelevante Flächen bestehen:

im EG:	Hauseingangsbereich (Treppenhaus mit Geschosstreppe) Flur, Heizraum mit Öltanklager sowie vier Abstellräume	rd. 4m ² Wfl. ohne Ansatz
im OG:	Treppenhauspodest, Flur, Bad, Schlafzimmer mit Ankleide, Küche mit Abstellraum, Wohn- und Esszimmer sowie Balkon zu ¼	rd. 90 m ² Wfl.
im DG:	Treppenhauspodest, Flur, sechs Zimmer und geplantes WC	rd. 66 m ² Wfl.
im SB:	unausgebauter Dachboden	<u>ohne Ansatz</u>
Summe (ansetzbare Gesamtwohnfläche):		160 m ²

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

Bauart und Ausstattung

<u>Bauweise:</u>	nicht unterkellertes, konventioneller Mauerwerksmassivbau auf entsprechender Fundamentierung außenseitig noch ohne Verputz; isolierverglaste Kunststoffenster mit Rollos;
<u>Dach:</u>	zimmermannsmäßige Satteldachkonstruktion als Pfettendachstuhl mit Ziegelddeckung, Unterspannbahn und Zwischensparrendämmung; Zinkblechrinnen und -fallrohre; Kaminkopf über Dach mit Blecheinfassung;
<u>Decken:</u>	Stahlbetondecken zwischen EG und OG sowie OG und DG; Holzdecke zum SB;
<u>Innenbereiche:</u>	im EG unverputzte Wände und Rohbetonboden; ab OG überwiegend ausgebauter Zustand mit verputzten oder tapezierten Wänden bzw. im DG mit Profilholzschrägenbekleidungen; unverputzte Wände im Abstellraum im OG; Verfliegungen im Bad und im WC-Raum; Fliesenspiegel in der Küche; vorwiegend Fliesen- und Laminatbeläge im OG sowie Textilbodenbeläge in den Zimmern im DG mit entsprechenden Sockelleisten;
<u>Treppen:</u>	gewendelte Stahlbetontreppenläufe (zwischen EG, OG und DG) noch ohne Belag im Rohbauzustand; zum SB lediglich Anlegeleiter im Treppenhauskopf;
<u>Heizung:</u>	Ölzentralheizung aus dem Baujahr mit Pufferspeicher und Öltanks; Wärmeverteilung über Heizkörper;
<u>Außentüren:</u>	Haustür im EG als Kunststoffrahmenkonstruktion mit Glasfüllung sowie vermutlich mit Mehrfachsicherheitsschließung;
<u>Innentüren:</u>	im EG noch keine Zargen oder Türen vorhanden, ansonsten glatt furnierte Zimmertüren in einfacher Standardqualität;
<u>Sanitär:</u>	Wasserzwischenzähler mit Absperrventil im Heizraum (Hauswasseranschluss jedoch im Altbau Haus-Nr. 12); Warmwasserversorgung über Zentralheizung; im OG im Bad WC, Badewanne und Waschbecken sowie Dusche sowie in der Küche Spüle; im DG lediglich Anschlüsse für geplantes WC und vorgesehenes Waschbecken;
<u>Elektro:</u>	Hausanschluss (Panzersicherung) im Teil-KG sowie Stromzähler im OG des Altbaus Haus-Nr. 12, lt. Angabe des Versorgers kein weiterer Zähler installiert; im EG Aufputzinstallationen bzw. tlw. lose verlegte bzw. hängende Kabel, ab OG Installationen unter Putz mit Unterverteilerkästen; Sprechanlage in den Fluren;

Zustand sowie Mängel und Schäden

Das Wohnhaus befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit in einigen Bereichen noch ausstehenden Fertigstellungsrestarbeiten. Nachfolgend werden die wesentlichen Mängel und Schäden bzw. Restarbeiten, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, angeführt, die beim Ortstermin offensichtlich wurden:

- Wohn- und Nutzungsbeanspruchungen in den Wohnbereichen, tlw. mit beschädigten Bodenbelägen;
- Treppenhaus und Treppenanlage im Rohbauzustand mit entsprechend ausstehenden Fertigstellungsrestarbeiten;
- Dachflächenfenster an den Laibungen mit Feuchtigkeitsspuren;
- Fenster im EG tlw. mit offenen Abständen zum Mauerwerk noch nicht richtig eingebaut;
- gemäß vorgefundener Notiz einer Heizungsfachfirma im Heizraum Heizungsanlage bzw. Heizkörper ohne Wasserfüllung, somit Überprüfung und Wiederinbetriebnahme notwendig;
- Elektroinstallationen im EG großteils noch ausstehend;
- Fassadenputz noch ausstehend;
- umfassende Entrümpelung (insbesondere im EG) von dort gelagerten diversen Gegenständen, Unrat und weiteren Sachen (für eine normale Nutzung) notwendig.

Weitere besondere objektspezifische Merkmale

Es ist lediglich ein Bad vorhanden und nur ein weiteres WC im DG geplant. Dies erscheint für ein Wohnhaus mit einer Wohnfläche von insgesamt 160 m² und diversen Kinderzimmern weniger ausreichend. Des Weiteren bestehen teilweise Ausstattungsmerkmale (bspw. Profilholzdeckenverkleidung, Teppichböden, Terrakottafliesen), die trotz des Baujahres in den 2000er Jahren weniger bzw. kaum mehr den aktuellen Geschmacksvorstellungen entsprechen. Auch die Anordnung der Hauptwohnbereiche im OG, die Nutzung des EGs als Kellerersatz, der Zugang zum Balkon im OG nur über das Treppenhaus sowie der einzige Gartenzugang nur über die Hauseingangstür schmälern m. E. den Wohnkomfort. Lt. eingeholten Auskünfte besteht für Flur-Nr. 204/28 keine eigene Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanal, Wasser, Strom etc.). Der Neubau wird folglich über den Altbau mitversorgt (damit nicht autark nutzbar). Dazu besteht derzeit keine dingliche Absicherung im Grundbuch.

Folglich liegen ausschließlich negative bzw. wertmindernde Aspekte vor. Unter Pkt. 8.2 erfolgt daher ein entsprechender Abschlag.

4.4 BAULICHE AUSSENANLAGEN UND BESONDERE BAUTEILE

Besonders zu veranschlagende Bauteile

- Hauseingangsüberdachung des Altbaus (Haus-Nr. 12) als kleine Holzkonstruktion mit Ziegelddeckung;
- Hauseingangstreppe des Altbaus (Haus-Nr. 12) als Betontreppe mit drei Stufen und einseitigem Metallgeländer;
- rückseitiger kleiner Abstellraumanbau am Altbau (Haus-Nr. 12) mit verputztem Mauerwerk und Pultdach mit Faserzementdeckung;
- zusätzlicher Festbrennstoffofen (Schwedenofen) im Wohnzimmer im OG des Neubaus (Haus-Nr. 12a, siehe auch Foto Nr. 100 im Bildreport in der Anlage 11);
- Balkon als Holzständerkonstruktion mit Holzdielenbelag und Holzgeländer am OG des Neubaus (Haus-Nr. 12a, Abmessungen 2,00 m x 8,00 m / siehe auch Fotos Nr. 101 und 103 im Bildreport in der Anlage 11);
- elektrische Markise beim OG-Balkon des Neubaus (Haus-Nr. 12a, Länge ca. 4,00 m, siehe auch Foto Nr. 102 im Bildreport in der Anlage 11);
- Fahnenmast an der Ecke des Balkons des Neubaus (Haus-Nr. 12a).

Außenanlagen

- gepflasterte Hoffläche sowie straßenseitig Holztor an Metall- und Betonpfosten auf Flur-Nr. 204/3;
- rückwärtig auf Flur-Nr. 204/3 Rasen- bzw. Wiesenfläche mit Sträuchern sowie einfacher Holzzaun als Einfriedung,
- straßenseitig auf Flur-Nr. 204/28 Natursteinmauer mit Stufe sowie Pflasterbelag unter dem Balkon als Zugangsweg zum Hauseingang von Haus-Nr. 12a;
- gepflasterte, mit Betonsockel vom Straßenraum abgetrennte Fläche im südöstlichen Grundstückseckbereich von Flur-Nr. 204/28, ansonsten Sträucher und Rasen sowie rückseitig Betonsockel mit Überresten eines Holzzauns.

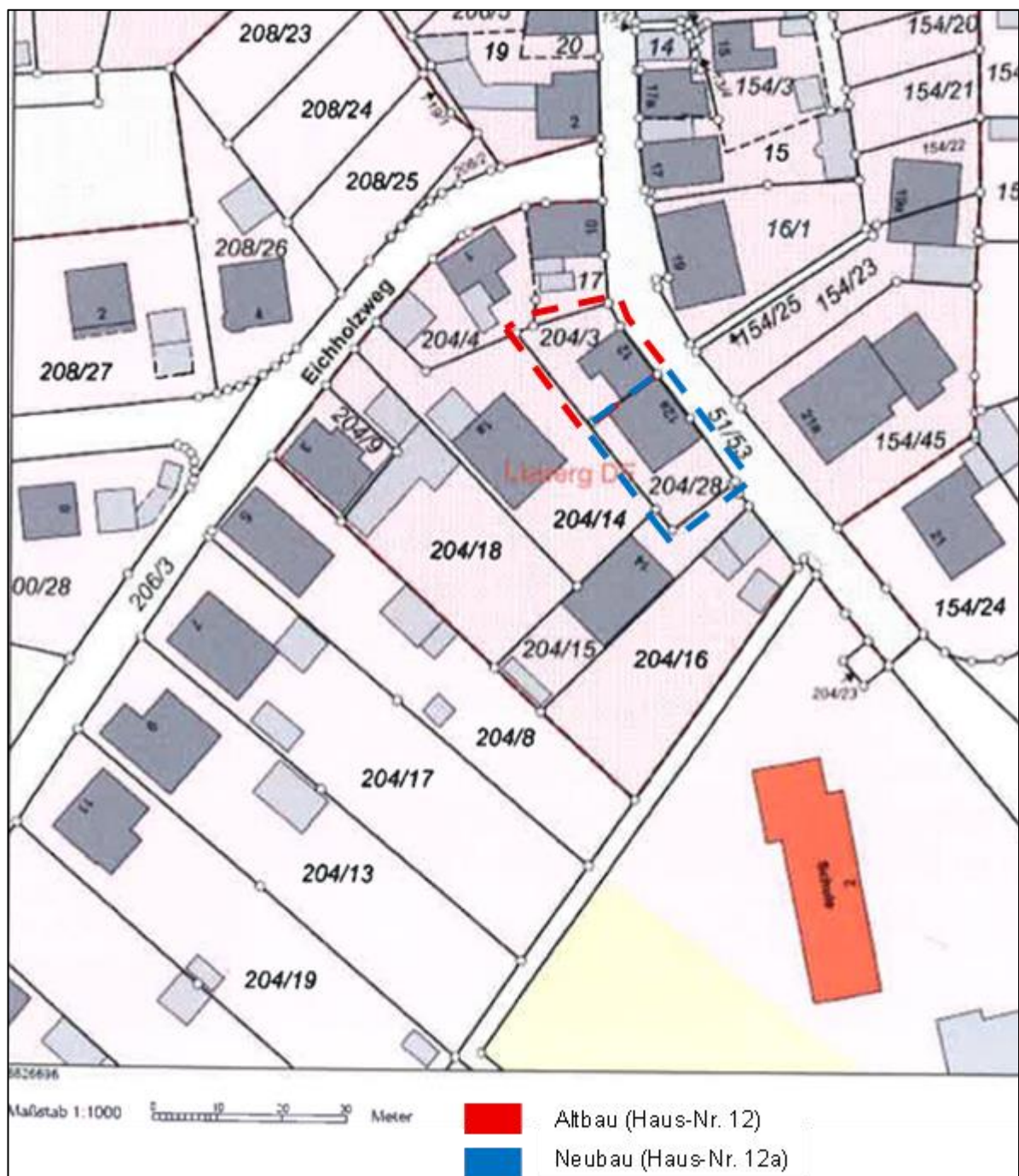
Zustand sowie Mängel und Schäden bzw. Restarbeiten

Zweckdienlicher, in Teilbereichen jedoch verwitterter, teils desolater Zustand; hinsichtlich Mängel und Schäden ist Folgendes anzuführen:

- Hauseingangsüberdachung und Zugangstreppe witterungsbeansprucht sowie tlw. Ziegel fehlend;
- kleiner Abstellraumbau in schlechterem Zustand mit teilweise undichtem Dachbelag;
- Holzbauteile des Balkons tlw. stark witterungsbeansprucht, Geländer nicht mehr lotrecht und ggf. morsch, Belag ggf. ebenfalls in Teilbereich morsch;
- Pflasterflächen witterungsbeansprucht;
- rückwärtige Einfriedung in desolatem Zustand;
- Gartenflächen verwildert;
- gemäß Bauantrag notwendiger bzw. nachzuweisender dritter Stellplatz auf dem Grundstück Flur-Nr. 204/3 noch zu errichten.

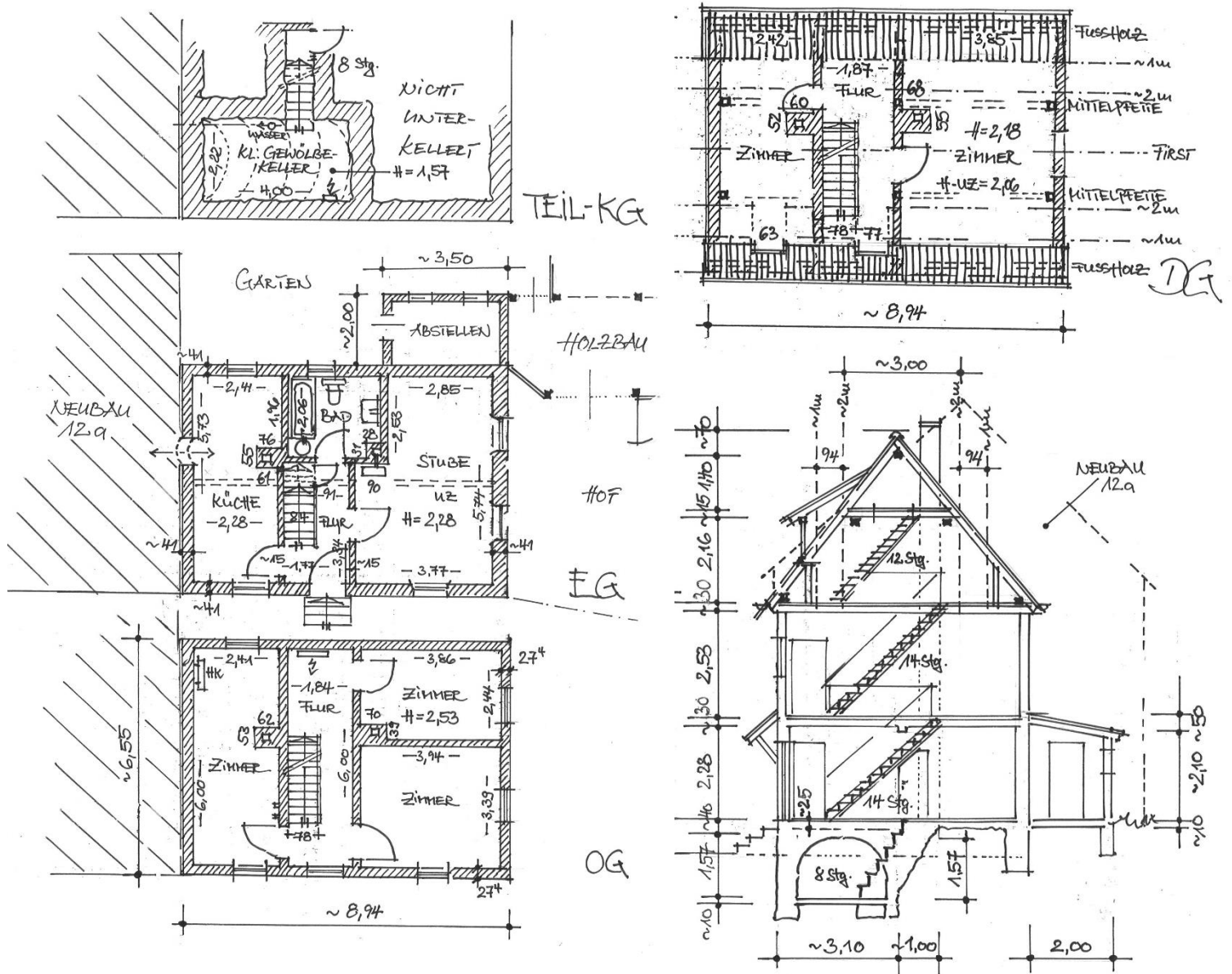
5 LAGEPLAN ca. M. 1 : 1.000

DFK © Bayerische Vermessungsverwaltung, Nr. 2581/08

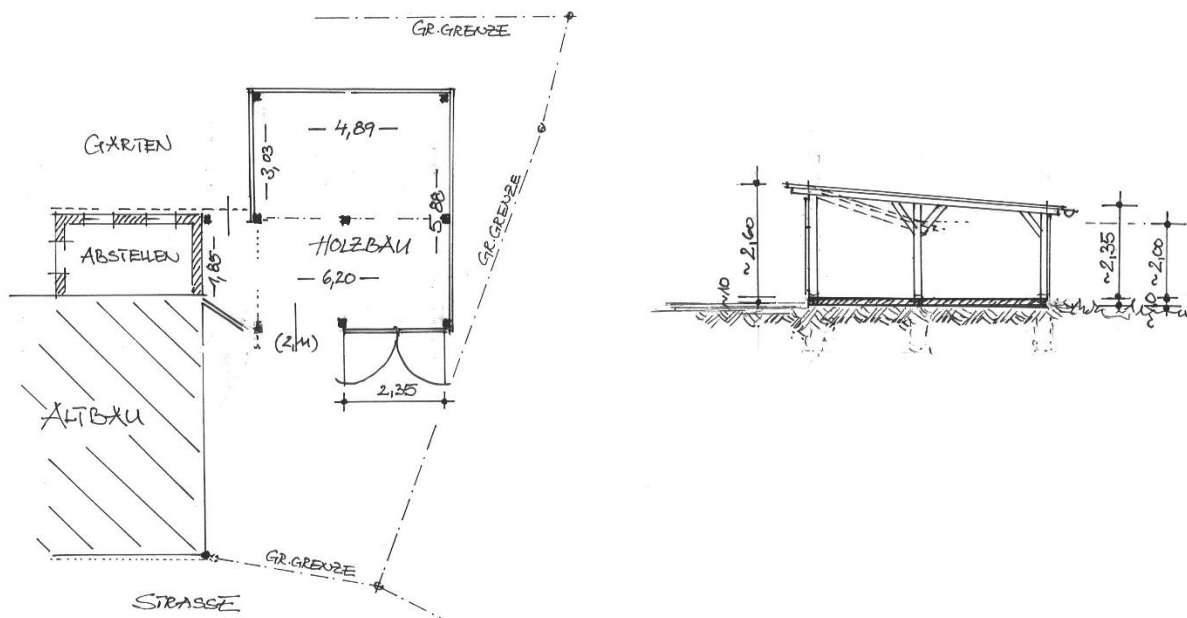


6 PLÄNE unmaßstäblich stark verkleinert

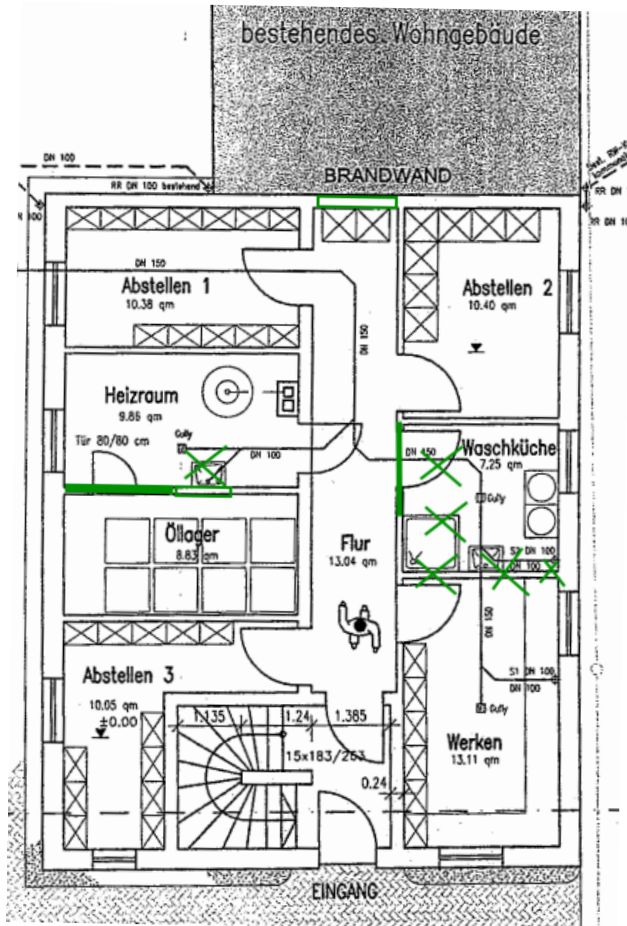
Grundrisszeichnungen des Teil-KGs, des EGs, des OGs und des DGs sowie Schnitt des Altbaus



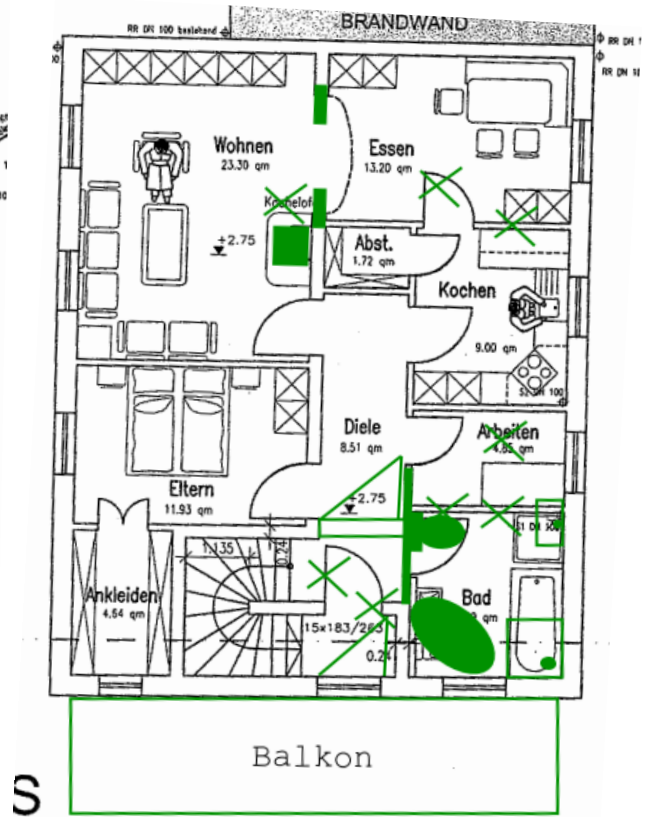
Grundriss­skizze und Schnitt des Nebengebäudes



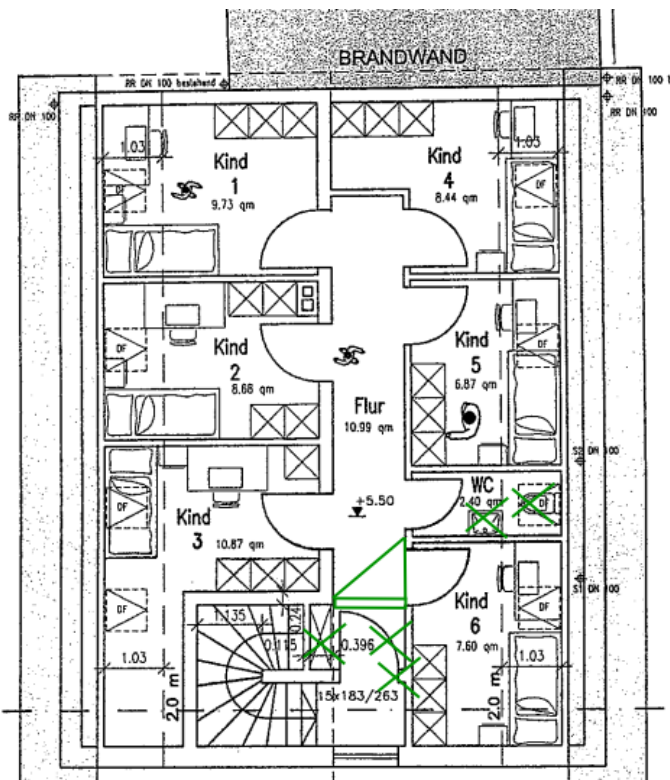
Erdgeschossgrundriss des Neubaus
(mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck)



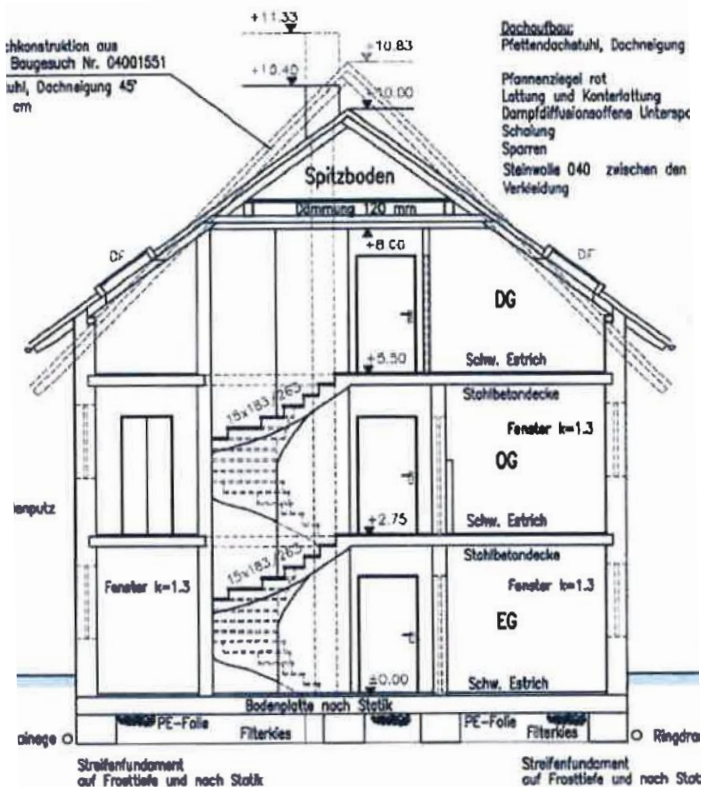
Obergeschossgrundriss des Neubaus
(mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck)



Dachgeschossgrundriss des Neubaus
(mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck)



Schnitt des Neubaus
(mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck)



7 WEITERE FOTOS

