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:	**Eigentumswohnung Nr. 1 im Erdgeschoss mit Terrasse, Gartenfläche und Garage**
	Eigentumswohnung Nr. 2 im Obergeschoss mit Balkon, Garage und Stellplatz
Adresse:	**Danziger Straße 5 in 96129 Strullendorf**
Flurnummer:	**1635 (Gemarkung Strullendorf)**
Grundstücksgröße:	**665 m²**
Wohnflächen:	**101 m² ETW Nr. 1**
	102 m² ETW Nr. 2
Wertermittlungsstichtag:	**03. Juli 2026**



Verkehrswert ETW Nr. 1: 193.000 €
Verkehrswert ETW Nr. 2: 157.000 €

Dieses Exposé ist ein Auszug aus dem Verkehrswertgutachten GG / 261735 vom 23.07.2026 im Auftrag des Amtsgerichts Bamberg – Abteilung für Immobiliarzwangsvollstreckung (Aktenzeichen 2 K 11/26). 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 (bebaut mit Wohnhaus und Nebengebäude) Danziger Straße 5 (Flur-Nr. 1635 der Gemarkung Strullendorf) in 96129 Strullendorf, aufgeteilt in Wohnungseigentum; hier zu bewerten:

- 1/3 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, nebst einer Garage und der Holzlege, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1, einem Kellerraum, nach Änderung bezeichnet mit Nr. 3, sowie dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche samt Terrasse (nach Neubegründung der Sondernutzungsrechte im Plan „SNR“ grün schraffiert)
- 1/3 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss mit Balkon, nebst einem Kellerraum und einer Garage, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Abstellplatz (im Plan SNR“ rot gekennzeichnet)

1.1 ORTSTERMINE UND WERTERMITTLUNGS- BZW. QUALITÄTSSTICHTAG

23.04.2026	Tag der ersten Besichtigung
03.07.2026	Tag der zweiten Besichtigung (Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag)
Anwesende:	Mieter der Einheit Nr. 1 sowie unterzeichnender Sachverständiger

1.2 GRUNDBUCH

Bestandsverzeichnisse (in beiden Wohnungsgrundbuchblättern)

Sämtliche bewertungsrelevante Daten, die in den Wohnungsgrundbüchern (Band 92 / Blatt 3436 und Band 92 Blatt 3437) verzeichnet sind, können der Anlage 4 im Gutachten entnommen werden. Zu beachten ist, dass gemäß Nachtragsurkunde vom 30.10.2020 die Keller Nr. 1 und Nr. 3 getauscht wurden. Der Keller Nr. 3 ist demnach als Zubehör der Eigentumswohnung Nr. 1 und der Keller Nr. 1 dem Gemeinschaftseigentum (= GE) zugeführt worden. Auch wurde im KG der gemeinschaftliche Hobbyraum der Nr. 3 als Sondernutzungsrecht zugeschrieben.

Abt. II / Lasten und Beschränkungen (in beiden Wohnungsgrundbuchblättern)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 2 K 11/26); eingetragen am 12.02.2026.

Abt. III / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (in beiden Wohnungsgrundbuchblättern)

Hier lediglich informativ / nicht bewertungsrelevant: Grundschuldeintragung besteht.

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 ersten Ortstermin am 23.04.2026 konnte eine Besichtigung der vermieteten und bewohnten Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss, der leerstehenden Wohnung Nr. 2 im Obergeschoss, von Kellergeschossbereichen (Gemeinschaftseigentum und Keller der Einheiten Nr. 1 und Nr. 2) sowie der Garage Nr. 1, der rückwärtigen Erweiterung hinter der Garage Nr. 1, von Teilbereichen der sogenannten Holzlege (tatsächlich Gartenhaus mit Holzschuppenanbau), der drei Kfz-Stellplätze und des Freiflächen- und Gartenbereichs durchgeführt werden. Lediglich die Garage Nr. 2 sowie der im Gemeinschaftseigentum stehende Kriechspitzboden über der Eigentumswohnung Nr. 3 (mit Dachluke als Austritt für den Kaminkehrer) waren nicht zugänglich. Die hier nicht bewertungsrelevante, im Fremdeigentum stehende Eigentumswohnung Nr. 3 wurde nicht besichtigt. Zusätzlich erfolgte eine zweite Inaugenscheinnahme am 03.07.2026, da kurz zuvor ein kleinerer Wasserschaden in der OG-Küche aufgetreten ist und dies von der Mieterin der Erdgeschosswohnung mitgeteilt wurde. Nach Aufforderung durch das Gericht habe ich den Zustand besichtigt. Dieser Schaden wird noch vollständig behoben (Versicherungsleistung). Auch wurden mir beim zweiten Termin weitere Bereiche des Anwesens im Detail gezeigt (siehe auch zweiten Bildreport in der Anlage 13 zum Gutachten).

Bewertungsgrundlage bilden die unter Pkt. 1.4 im Gutachten aufgeführten „Unterlagen / Recherchen“ sowie die Erkenntnisse bei den beiden Besichtigungen. Für die Baulichkeiten liegen Bauplänen vor. Diese wurden nach Ortseindruck grob verglichen. Bei festgestellten Abweichungen sind in den Plänen skizzenhafte Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen worden. Auf dieser Grundlage erfolgten Berechnungen der Bruttogrundfläche (BGF), des Bruttorauminhaltes (BRI) sowie der ansetzbaren Wohn- und Nutzflächen in einer für die Werteinschätzungen 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 die eingeschätzten Verkehrswerte.

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 dazu 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 den Besichtigungen nicht offensichtlich geworden.

Beim ersten Ortstermin und durch schriftliche Auskunft der Eigentümerin der Eigentumswohnung Nr. 3 im DG in Erfahrung gebracht wurde, dass im Oktober 2023 ein Wasserschaden durch erhebliche Undichtigkeiten im Bereich der Dachgeschossloggia (Umrandung und Ablauf stehen im Gemeinschaftseigentum / Fliesenbelag und Abdichtung sind Eigentümerangelegenheit) und ein weiterer Wasserschaden Anfang 2024 am Küchenablauf (Verstopfung) im Obergeschoss aufgetreten sind.
Dadurch mussten lt. Angabe des Mieters in der Erdgeschosswohnung umfangreiche Sanierungen durchgeführt werden, bevor diese Wohnung im März 2024 bezogen werden konnte.
Die erforderlichen Maßnahmen im Erdgeschoss wurden nach erhaltener Mitteilung vom Mieter tlw. selbst ausgeführt bzw. die Kosten für Material und Handwerker getragen. Investiert worden seien insgesamt ca. 30.000 €. Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 1 im Erdgeschoss befindet sich folglich (siehe hierzu auch entsprechende Fotoaufnahmen im ersten Bildreport in der Anlage 12 zum Gutachten) stichtagsbezogen in einem gut bewohnbaren Zustand.

Die Ursache des entstandenen Wasserschadens im Dachgeschoss im Bereich der Loggia der Eigentumswohnung Nr. 3 (undichte Abdichtung und schadhafter Fliesenbelag) wurden nach von der Eigentümerin dieses Wohnungseigentums erhaltener Auskunft für rd. 16.000 € Ende 2023 durch eine Fliesenfachfirma behoben. Zusätzlich erfolgte die Montage eines Außenablaufrohres am fassadenseitig vormals offenen Auslauf an der Giebelwand im Juli 2024.

Auch der Grund des ersten kleineren Wasserschadens (angabegemäß undichter Siphon beim Küchenablauf) in der Obergeschosswohnung (Eigentumswohnung Nr. 2) wurde durch Demontage behoben.

Der aktuell aufgetretene, kleinere Wasserschaden (lt. Mitteilung der Mieterin der EG-Wohnung vom 05.06.2026 verursacht durch ein defektes Eckventil in der Küche der Obergeschosswohnung) wird derzeit durch eine Fachfirma repariert (Trocknung, Gipskartonerneuerung etc.).

In der Eigentumswohnung Nr. 2 im Obergeschoss sind die durch den Wasserschaden im Bereich der Dachgeschossloggia verursachten Beschädigung an Deckenuntersicht und Bodenbelag noch vorhanden (siehe hierzu auch Fotoaufnahmen im Bildreport in der Anlage 12 im Gutachten). Da diese noch vollumfänglich zu beheben sind, werden dafür eingeschätzte Kosten bei der Bewertung dieser Wohnungseinheit beim Abschlag unter „Mängel und Schäden“ für die Bewohnbarmachung eingerechnet.

Gemäß Aufteilungsplan aus dem Jahr 1994 ist die rechte Garage der Eigentumswohnung Nr. 1 und die linke Garage der Eigentumswohnung Nr. 2 zugeordnet. Die an der rechten Garage im Jahr 1998 angebaute, rückseitige Erweiterung wird in keinem vorliegenden Nachtrag oder einem später erfolgten Kaufvertrag erwähnt. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass dieser hintere Garagenteil dem Gemeinschaftseigentum angehörig ist und beispielsweise für Fahrräder o.Ä. von allen drei Parteien genutzt werden kann.

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird der jeweilige 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) 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.

Anhand des vorliegenden Wohnhausschnittes und dem Grundrissplan wurde durch überschlägige Berechnung festgestellt, dass die Eigentumswohnung Nr. 3 im DG aufgrund Dachschrägen (ohne Berücksichtigung von Flächen unter 1,00 m Höhe und Ansatz von Flächen zwischen 1,00 m Höhe und 2,00 m Höhe zu ½ nach Wohnflächenberechnungsverordnung) sowie wegen des Loggiaeinschnittes eine geringere Wohnfläche (ca. 82 m²) als die Eigentumswohnung Nr. 1 im EG (rd. 101 m² ohne Terrasse) und die Eigentumswohnung Nr. 2 im OG (rd. 102 m² mit Balkon zu ¼) aufweist und demnach die bestehenden Miteigentumsanteile in der Teilungserklärung nach Ermessen des Aufteilers in einem zur Gesamtwohnfläche abweichenden Verhältnis zu jeweils 1/3 festgelegt wurden.

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

3 LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNGEN

3.1 ÜBERÖRTLICH

Der zum Landkreis Bamberg gehörende Ort Strullendorf rd. 6 km südöstlich von Bamberg bzw. rd. 16 km nordwestlich von Forchheim. Die östlich verlaufende Bundesautobahn A 73 (Frankenschnellweg) und die westlich gelegene Bundesstraße B 505 (als Zubringer zur Bundesautobahn A 3) sind in rd. 2,5 km nördlich erreichbar. Nächstgelegene Ortschaften sind Hirschaid (rd. 4 km südöstlich) und Amlingstadt (rd. 3,5 km östlich). Zur Gemeinde Strullendorf (rd. 8.440 Einwohner, Stand 31.12.2025) gehören die Ortsteile Amlingstadt, Geisfeld, Leesten, Mistendorf, Roßdorf am Forst, Strullendorf, Wernsdorf und Zeegendorf.

3.2 INNERORTS

Das Wohnanwesen, in dem sich die zu bewertenden Eigentumswohneinheiten befinden, liegt im südlichen Randbereich von Strullendorf in einem Wohngebiet an der Danziger Straße. Diese ist, von Bamberg über die Bamberger Straße (Staatsstraße 2244) kommend, in der Ortsmitte nach Südwesten in den Stockweg abbiegend, anschließend die vierte Straße links (Buchenlandstraße) nehmend, als dritte Querstraße rechts zu erreichen. Südwestseitig endet die Danziger Straße als Sackgasse an der Bahntrasse und ist mit einem Wendehammer ausgeführt. Das Grundstück befindet sich auf der nordwestlichen Straßenseite.

3.3 INFRASTRUKTUR

Die Infrastruktur in Strullendorf ist ordentlich entwickelt. Neben öffentlichen Einrichtungen (u. a. Rathaus, Grund- und Mittelschule, zwei Kindergärten, Krippe und Hort) sind Bankzweigstellen, Gaststätten, AWO-Seniorenzentrum, diverse Dienstleister und Handwerksbetriebe zu nennen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ausreichend vorhanden. Überörtliche Bus- und Bahnanbindung ist gegeben. Der Glasfaser-Ausbau am Grundstück wird gemäß Onlineauskunft der Deutschen Telekom bis März 2027 erfolgen. Momentan sind am Grundstück Bandbreiten von mind. 30 Mbit/s im Downstream sowie 2 Mbit/s im Upstream verfügbar.

3.4 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Nutzung:	wohnwirtschaftlich;
Topografie:	nahezu eben;
Straßenfront:	ca. 23 m;
Grundstückstiefe:	ca. 28 m;
Straßenart:	Wohnerschließungsstraße als Sackgasse mit Wendehammer;
Straßenausbau:	geteerte Straße ohne Gehwege;
Baugrund:	tragfähiger Baugrund wird unterstellt;
Oberflächen-/Grundwasser:	keine Einflüsse beim Ortstermin offensichtlich; das Anwesen liegt lt. Auskunft im BayernAtlas in einem wassersensiblen Bereich – Einflüsse von Grundwasser sowie Überschwemmungen bei Starkregenereignissen können nicht ausgeschlossen werden;
Erschließung:	Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Kanalisation etc.).

3.5 ZUSAMMENFASSUNG MIT BEURTEILUNG

Im näheren Einzugsbereich von Bamberg gelegene Gemeinde mit ordentlicher Verkehrsanbindung (auch überörtlich);
gut entwickelte Infrastruktur im Ort;
immissionsbelastete Wohnlage aufgrund der nahen, stark frequentierten Bahntrasse (gemäß Umgebungslärmkartierung an Haupteisenbahnstrecken [mit mehr als 30.000 Zugbewegungen pro Jahr] des Eisenbahn-Bundesamts [Januar 2024] mit Lärmpegeln in diesem Bereich von durchschnittlich [L_{Den}] sowie nachts [L_{Night}] 55 bis 59 dB(A)). Durch die Erneuerung der Schallschutzwandanlage im Zuge des ICE-Bahntrassenausbaus sind diese Wertangaben ggf. zwischenzeitlich etwas vermindert.

4 BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND DER BAULICHEN AUSSENANLAGEN

Das in drei Eigentumswohnungen unterteilte Grundstück ist mit einem Wohnhaus (siehe Pkt. 4.1) und einem Nebengebäude (Garagenbau / siehe Pkt. 4.2) bebaut. Die Gebäude sowie besonders zu veranschlagende Bauteile und Außenanlagen (siehe Pkt. 4.3) werden nachfolgend in ihren wesentlichen Merkmalen entsprechend erhaltenen Unterlagen und den Erkenntnissen bei den Besichtigungen beschrieben.

4.1 WOHNHAUS

Gebäudeart: Dreifamilienwohnhaus

Baujahr: Bauantrag 1971 sowie Baugenehmigung 1973

Geschosse, Grundrissunterteilungen sowie Wohnflächen

Das Wohnhaus beinhaltet Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG), ausgebautes Dachgeschoss (DG) sowie lt. Schnittplan unausgebauten Kriechspitzboden (SB). Folgende Grundrissunterteilungen bzw. Räumlichkeiten sowie bewertungsrelevante Flächen bestehen:

im KG:	Flur, Hobbyraum, drei Keller, Waschküche, Heizraum und Öltanklager	ohne Ansatz
im EG:	Hauseingang und Treppenhaus	ohne Ansatz
	5-Zimmer Wohnung mit Flur, Abstellkammer, Küche und Bad **(= Eigentumswohnung Nr. 1)** Sondernutzungsrecht an der Terrasse siehe Pkt. 4.3 und Pkt. 5.2	**rd. 101 m² Wfl.**
im OG:	Treppenhaus	ohne Ansatz
	5-Zimmer Wohnung mit Flur, Abstellkammer, Küche, Bad und Balkon zu ¼ **(= Eigentumswohnung Nr. 2)**	**rd. 102 m² Wfl.**

im DG:	Treppenhaus	
	4 ½ -Zimmer Wohnung mit Diele, Küche, Bad und Loggia als Dacheinschnitt zu ¼ (= Eigentumswohnung Nr. 3)	ca. 82 m² Wfl.
im Kriech-SB:	vermutlich unausgebauter Dachbereich (< 1 m lichte Höhe)	ohne Ansatz

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

Bauart und Ausstattung (bezüglich des Gemeinschaftseigentums)

Bauweise: konventioneller Mauerwerksmassivbau auf entsprechender Fundamentierung mit Verputz, im KG mit farblich abgesetztem Sockelputz; Betonbodenplatte;

Dach: zimmermannsmäßige Satteldachkonstruktion mit Ziegeldeckung; Kupferblechrinnen und -fallrohre; gemauerter, mehrzügiger Kaminkopf über Dach mit Haube; Kaminkehrertrittstufen und -laufsteg zum Dachlukenausstieg auf Kriechspitzbodenhöhe;

Decken: über KG Systemträgerdecke mit Betonbalken und Füllkörpern sowie Aufbeton; über EG und OG entweder gleiche Ausführung oder Stahlbetondecken; im KG-Flur und Waschküche mit Untersichtbekleidung, sonst unbehandelt bzw. roh;

Fenster: isolierverglaste Holzfenster ab EG mit Rollos, im KG einfache Standardkellerfenster mit Mäusegittern sowie isolierverglastes Holzfenster im Hobbyraum; großes Glasbausteinfeld im Treppenhaus und seitlich neben der Haustür mit hier eingelassenem Briefkasten, zwei zusätzlich montierten Briefkästen und Zeitungsrolle; Dachflächenfenster im DG;

Innenbereiche: im KG grob verputzte Wandflächen und Teilverfliesungen in der Waschküche; ab EG (Hochparterre) vorwiegend verputzte Wände; im KG Estrich und Fliesen in unterschiedlicher Struktur bzw. Farbgebung, im Treppenhaus Kunststeinplattenbeläge;

Treppen: Ortbetontreppen mit Kunststeintritt- und -setzstufenbelägen zwischen den Geschossen; Metallgeländer mit Mipolanhandlaufbezug; Einschubtreppe im DG zum Kriech-SB (Kaminkehrerzugang);

Heizung: Ölzentralheizung (Buderus Loganatherm G 205 T / Alter >25 Jahre, Buderus Brenner (Alter 10 Jahre), Ausgleichsgefäßen sowie Warmwasseraufbereitung in Speicher; Heizölbevorratung in Stahltankkessel auf gemauerten Konsolen im separaten Tankraum mit Schutzanstrich; Wärmeverteilung über Heizkörper;

Außentüren: Haustür im EG als Alurahmenkonstruktion mit Glasfüllung sowie einfacher Sicherheitsschließung; ursprünglich vorhandene Kelleraußentür funktionslos (zugemauerte Türöffnung sowie verfüllte und überpflasterte Kelleraußentreppe);

Innentüren: im KG glatte, dunkelbraun gestrichene Holztüren in Stahlzargen, teilweise auch Metalltüren; Wohnungseingangstüren in einfacher Holzausführung;

Sanitär: im KG in der Waschküche Waschmaschinenanschluss, Trocknerplatz mit Abluftöffnung in der Außenwand sowie Spüle mit Kaltwasseraufputzarmatur; in weiterem Keller Wasserhausanschluss mit Uhr einschließlich Verteilung; Gartenwasseraußenhähne;

Elektro: im KG vorwiegend auf Putz sowie vereinzelt ergänzte Kabelleitungen; tlw. Neonröhrenlicht; ab EG Installationen vorwiegend unter Putz; Elektrozählerschrank im Treppenhaus im EG; Klingel- und Sprechanlage; zwei gesondert montierte Klingeltaster; Außenstrahler und Außenleuchte; SAT-Schüssel an der Fassade im OG neben dem Balkon; Glasfaseranschluss beabsichtigt (von Telekom am 24.04.2024 angekündigt).

Zustand sowie Mängel und Schäden bzw. Restarbeiten (bezüglich des Gemeinschaftseigentums)

Das Wohnhaus befindet sich in einem dem Alter entsprechenden, teilweise jedoch mit deutlichem Instandhaltungsrückstau behaftetem Zustand. Nachfolgend werden die wesentlichen Mängel und Schäden, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, angeführt, die bei den Ortsterminen offensichtlich wurden bzw. von bei den beiden Inaugenscheinnahmen Anwesenden benannt worden sind:

- an der Fassade unterhalb des Balkons mehrere schmale, horizontale Putzstreifen ohne Farbauftrag sowie Putzabplatzungen am Außensockel straßenseitig;
- am (neu eingebauten) Fenster des KG-Hobbyraumes (als Sondernutzungsrecht der Eigentumswohnung Nr. 3 zugeordnet) noch Ein- bzw. Beiputzarbeiten außenseitig ausstehend;
- Putzabplatzungen bzw. lose Putzreste durch Feuchtigkeitsbeanspruchungen im Heizungsraum, im Öltankraum und im Gemeinschaftskellerraum sowie lt. Angabe immer wieder auftretende feuchte Stelle am Boden in der Waschküche im KG auftretend;
- Schutzanstrich im Öltankraum teilflächig schadhaft;
- lt. Angabe frontseitig an der Heizungsanlage Wasser austretend (Leckage zu beheben);
- Verfärbungen und Feuchtebeanspruchungen an Außenwandbereichen im Keller Nr. 2 (als Zubehör der Eigentumswohnung Nr. 2 zugeordnet) im KG (unter anderem auch schadhaftes Regenfallrohres außen an dieser Stelle / durch Mieter der EG-Wohnung kürzlich erst durch Aufgraben und Rohrtausch versucht, zu beheben) sowie aktuell erneut eingedrungenes Wasser (siehe zweiten Bildreport in der Anlage 13 im Gutachten);
- vereinzelt ergänzte Kabelleitungen im KG unfachmännisch verlegt;
- einige Fenster im EG, ggf. auch im OG lt. Angabe bei Starkregen in Teilbereichen undicht und tlw. Kitt der Verglasung herausbrechend;
- gartenseitig ca. 2 m langes Regenfallrohrstück provisorisch mit HT-Kunststoffrohr und Abzweig repariert;
- ggf. Sprechanlagen (nur tlw. vorhanden) nicht voll funktionstüchtig (siehe separate Klingeln);
- in die Glasbausteintreppenhauswand eingelassene Briefkästen zugeklebt bzw. ohne Funktion;
- Witterungsbeanspruchungen auf der Kupferblechabdeckung des Hauseingangsvordaches sowie hier lose verlegtes Kabel;
- in Teilbereichen, insbesondere im KG gewisse Nutzungsbeanspruchungen an Wänden und Bodenbelägen;

Weitere besondere objektspezifische Merkmale

Aufgrund des Baujahres ist davon auszugehen, dass gegenüber derzeit geltenden Anforderungen nach GEG ein verminderter Wärmeschutz (z. B. nur 30 cm starkes Außenmauerwerk, ungenügende bzw. fehlende Dämmung der KG-Deckenuntersicht, ältere Balkon-/Terrassentüren und Fenster, ggf. unzureichende Dämmung an Dachschrägen und zum Kriechspitzboden etc.) gegeben ist. Die zehn Jahre alte Heizungsanlage ist lt. Angabe des Bezirkskaminkehrers zwar funktionstüchtig, allerdings ist die Beheizungsart mit Heizöl bei aktuellen Heizölpreisen kostenintensiv. Heizungs-, Wasser- und Elektroleitungen sind zudem ebenfalls großteils älter. Die Erfordernis eines Austausches bzw. einer Erneuerung, zumindest in Teilbereichen, ist in absehbarer Zeit daher nicht auszuschließen. Lt. Angabe sind Elektroleitungen auf verschiedenen Zählern aufgeklemmt (z. B. Treppenhaus und Heizung auf Zähler der DG-Wohnung, getauschte Keller auf nun falschen Zählern etc.). Überprüfung und Umklemmen ist daher zur Vermeidung von Abrechnungsschwierigkeiten empfehlenswert. Außerdem entsprechen tlw. Ausstattungsmerkmale aus zurückliegenden Jahren (dunkelbraune Türen, Alurahmenhaustür, Glasbausteinfeld im Treppenhaus und unterschiedliche Verfliesungen im KG etc.) m. E. weniger den aktuellen Geschmacksvorstellungen. Zusätzlich ist zu beachten, dass aufgrund nicht gebildeter Erhaltungsrücklage hinsichtlich der Höhe von zu erwartenden Sonderumlagen gewisse Unwägbarkeiten (z. B. Abstimmung untereinander, Zahlungsverzug oder -verweigerung o.Ä.) gegeben sind. Da die Ursache der immer wieder auftretenden Kellerfeuchte (noch) nicht eruiert ist sowie mehrfach Wasserschäden im Innern entstanden sind und in Badwänden (Duschbereich) offensichtlich Undichtigkeiten an Leitungen bzw. Sanitärarmaturen noch bestehen, verbleibt auch nach erfolgten Reparaturen ein Restrisiko von erneut entstehenden Schäden, der zu einem sogenannten merkantilen Minderwert führt, zumal bei einer Veräußerung Vorschäden in der Regel mitteilungspflichtig sind.

4.2 NEBENGEBÄUDE

Gebäudeart: Doppelgarage mit nachträglichem, rückwärtig einseitigem Erweiterungsbau

Baujahr: 1994; Erweiterungsbau 1998

Geschosse, Grundrissunterteilungen sowie Nutzflächen

Das eingeschossige Nebengebäude beinhaltet einen rechten Garageneinstellplatz (der Eigentumseinheit Nr. 1 zugeordnet) mit dahinter befindlicher Abstellfläche (vermutlich im Gemeinschaftseigentum stehend), nutzbar als Werkstatt oder zum Einstellen von Geräten bzw. Fahrzeugen sowie einen linken Garageneinstellplatz (der Eigentumseinheit Nr. 2 zugeordnet). Folgende Grundrissunterteilungen sowie Nutzflächen bestehen:

rechte Garage:	Kfz-Einstellplatz **(der Eigentumswohnung Nr. 1 zugeordnet)**	**rd.**	**16 m² Nfl.**	
Erweiterung:	Abstellfläche (Gemeinschaftseigentum wird unterstellt)	rd.	32 m² Nfl.	
linke Garage:	Kfz-Einstellplatz **(der Eigentumswohnung Nr. 2 zugeordnet)**	**rd.**	**16 m² Nfl.**	

Bauart und Ausstattung

Bauweise: verputzter Mauerwerksmassivbau auf entsprechender Fundamentierung;

Dach: flach geneigtes Pultdach als Holzbalkenkonstruktion mit Trapezblecheindeckung sowie Regenrinne und Regenfallrohr;

Innenbereiche: verputzte Wandflächen; Deckenuntersicht mit Gipskartonbekleidung; Betonböden sowie Fliesenbelag; in der rechten, rückwärtigen Erweiterung Montagegrube (siehe hierzu Pkt. 4.3);

Türen / Tore: straßenseitig zwei Metallfederhubtore; rückwärtig im Erweiterungsbau ebenfalls Metallfederhubtor; rückseitig Feuerschutztür zur linken Garage; seitlich im Erweiterungsbau Fenster;

Elektro: zweckdienliche Elektroinstallationen; Neonbeleuchtung.

Zustand sowie Mängel und Schäden bzw. Restarbeiten (untergliedert nach Gemeinschaftseigentum bzw. je Einheit)

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

in der rechten, rückwärtigen Erweiterung **(Gemeinschaftseigentum wird unterstellt)**

- Undichtigkeiten an der Trapezblechdacheindeckung (Deckenuntersichtbekleidung an mehreren Stellen fleckig und stellenweise bereits ausgebrochen);
- geringe Nutzungsbeanspruchungen im Innenbereich;

in der rechten Garage **(der Eigentumswohnung Nr. 1 zugeordnet)**

- am Garagentor Witterungsbeanspruchungen und an der unteren Kante rostige Stellen;
- Undichtigkeiten an der Trapezblechdacheindeckung, insbesondere im rechten vorderen Eckbereich (Deckenuntersichtbekleidung an mehreren Stellen fleckig und stellenweise bereits ausgebrochen);
- geringe Nutzungsbeanspruchungen im Innenbereich;

in der linken Garage **(der Eigentumswohnung Nr. 2 zugeordnet)**

- am Garagentor Witterungsbeanspruchungen und an der unteren Kante rostige Stellen;
- Innenzustand nicht bekannt, gewisse Nutzungsbeanspruchungen werden unterstellt;

Weitere besondere objektspezifische Merkmale

Bei dem zweckdienlichen Nebengebäude ist anzumerken, dass zwischen der rechten, der Einheit Nr. 1 zugeordneten Garage und der dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnenden, dahinter befindlichen Erweiterung keine bauliche Abgrenzung bzw. Trennwand besteht. Diese Abtrennung ist in geeigneter Form noch auszuführen.
Die vorhandene Montagegrube in der rechten, rückwertigen Erweiterung kann den Nutzwert je nach Bedarf erhöhen. Da unterstellt wird, dass dieser Bereich jedoch im Gemeinschaftseigentum steht und mit einem Kfz nur mittels Durchfahrt durch die vordere, der Einheit Nr. 1 zugeordneten Garage erreichbar ist, bleibt ein Nutzwert der Grube ohne Ansatz.
Bei der Garage Nr. 2 wurde kein Einfluss, der einen Zu- oder Abschlag rechtfertigen würde, erkennbar.

4.3 BAULICHE AUSSENANLAGEN UND BESONDERE BAUTEILE

Besonders zu veranschlagende Bauteile (GE = Gemeinschaftseigentum / ETW = Wohnungseigentum zugehörig)

- Hauseingangsüberdachung als massive Kragkonstruktion mit Flachdach und Kupferblechblende sowie -abdeckung **(GE)**;
- zwei aufgestellte, einfache Gartengeräteblechschuppen in Baumarktqualität (lt. Angabe einer im Eigentum des Mieters im EG und einer im Eigentum der Wohnungseigentümerin im DG stehend und daher hier ohne Wertansatz);
- Gartenhaus mit Holzschuppenanbau (in der Teilungserklärung bzw. im Grundbuch als „**Holzlege**“ bezeichnet), an der rückwärtigen Grundstücksgrenze gelegen, mit Holzständerkonstruktion, Betonboden, einfachen Holztüren und -fenstern, Wandverbretterungen und Trapezblecheindeckungen der beiden Pultdachflächen einschließlich Kupferblechregenrinne und Vordach; siehe hierzu auch Fotos Nr. 18, Nr. 104 und Nr. 105 im Bildreport in der Anlage 12 im Gutachten; Planunterlagen liegen dazu nicht vor; Nutzfläche gemäß Darstellung im amtlichen Lageplan ca. 38 m²; nordostseitig durch seitlich offene, einfache Ständerkonstruktion als Wetterschutzüberdachung mit Trapezblechdach ergänzt **(als Zubehör der ETW Nr. 1 zugeordnet)**;
- **Balkon** (Abmessungen 3,90 m x 1,20 m / siehe auch Foto Nr. 9, Nr. 26 sowie Nr. 85 im Bildreport in der Anlage 12 im Gutachten) als Betonkragkonstruktion mit Kastenrinne und Ablaufspeier, Metallgeländerunterkonstruktion einschließlich horizontaler Beplankung sowie Kunststeinplattenbelag **(zur ETW Nr. 2 gehörend)**;
- **Montagegrube** in der rechten, rückwärtigen Erweiterung des Nebengebäudes befindlich, mit Bohlenabdeckung **(GE)**.

Außenanlagen (GE = Gemeinschaftseigentum / ETW = Wohnungseigentum zugehörig)

- Hausanschlüsse, z. B. Kanal, Wasser, Strom, Telefon etc. **(GE)**;
- diverse Pflasterflächen beim Zugang, vor dem Hauseingang (einschließlich großer Zutrittsplatte mit zweireihiger Kleinkopfpflasterumrahmung), bei rückwärtigen Grundstücksbereichen, z. B. über der ehemaligen, verfüllten Kelleraußentreppe sowie kleiner Gartenbereich mit im Erdreich eingelassener Badewanne als Teich **(GE)**;
- verschiedener Einfriedungen, tlw. als Maschendrahtzaun und tlw. auch aus einfachen Sichtschutzholzelementen in Baumarktqualität bestehend **(GE)**;
- Waschbetonplattenbefestigung (genutzt als Anhängerabstellplatz, der jedoch derzeit nur über die Nachbargaragenzufahrt erreichbar ist) an der seitlichen Grundstücksgrenze einschließlich zweiseitiger Bretterzauneinfriedung **(GE)**;
- **Gartenfläche** im Südwesten (Fläche ca. 120 m²), vorwiegend als Rasen angelegt und mit einigen Sträuchern, Bodendeckern und Blumen bepflanzt, einschließlich Einfassung durch U-förmige Zementformsteine zur Befestigung von Anschüttungen (zur erhöht gelegenen Terrasse), die mit Bepflanzungen versehen sind **(als Sondernutzungsrecht der ETW Nr. 1 zugeordnet)**;
- **Terrasse** (Abmessungen ca. 5,38 m x ca. 3,90 m / rd. 21 m² Nfl.), fünf Steigungen über Gartenniveau gelegen, mit neuwertigem Plattenbelag; teilüberdeckt durch den OG-Balkon; Außentreppenstufen aus rötlichen Betonplattenstufenaufkantungen mit Betonsteinpflasterfüllungen; an der Hauswand Handlauf **(im Bereich der als Sondernutzungsrecht „grün schraffierte Gartenteilfläche“ der ETW Nr. 1 zugeordneten Fläche gelegen)**;
- Pflasterfläche vor der sogenannten Holzlege (Gartenhaus mit Holzschuppen), tlw. mit Kleinkopfpflasterstreifen als optische Abgrenzung **(im Bereich der als Sondernutzungsrecht „grün schraffierte Gartenteilfläche“ der ETW Nr. 1 zugeordneten Fläche gelegen)**;
- Betonsteinpflasterungen sowie Fliesenstreifen mit Entwässerungsrinne bei der jeweiligen Garagenvorfahrt **(ETW Nr. 1 bzw. ETW Nr. 2 zuzuordnen** / Festlegungen dazu konnten jedoch nicht eruiert werden);
- drei mit Betonsteinpflaster befestigte Kfz-Stellplätze vor der südöstlichen Giebelseite des Wohnhauses, untergliedert in
  a) **einen Stellplatz (in der Teilungsurkunde gelb und mit Nr. 1 markiert bzw. in einem Vertrag vom 04.02.2020 nach Aufhebung aller Sondernutzungsrechte und Neuordnung rot und mit Nr. 1 markiert (als Sondernutzungsrecht der ETW Nr. 2 zugeordnet)**;
  b) zwei Stellplätze (in der Teilungserklärung rot und mit Nr. 2 sowie grün und mit Nr. 3 markiert bzw. in einem Vertrag vom 04.02.2020 nach Aufhebung aller Sondernutzungsrechte und Neuordnung blau und mit Nr. 2 und 3 markiert (als Sondernutzungsrechte der ETW Nr. 3 zugeordnet und hier daher ohne Wertansatz);

Zustand sowie Mängel und Schäden bzw. Restarbeiten

Zweckdienlicher, in Teilbereichen jedoch witterungsbeanspruchter sowie tlw. auch mangel- und schadensbehafteter Zustand; Freiflächen (bis auf die südwestliche Gartenfläche) großteils versiegelt; hinsichtlich Mängel und Schäden ist Folgendes anzuführen:

- Pflasterung über der ehemaligen Kelleraußentreppe abgesenkt und uneben (GE);
- Sichtschutzzaunelemente tlw. stärker witterungsbeansprucht und tlw. Fülllatten vermorscht (GE).
- Witterungsbeanspruchungen an Holzbauteilen des Gartenhauses und des angrenzenden Holzschuppens (ETW Nr. 1 betreffend);
- U-förmige Zementformsteineinfassungen im Gartenbereich zur Befestigung von Anschüttungen mit Bepflanzungen tlw. nicht mehr lotrecht bzw. durch Erddruck vereinzelt etwas verschoben (ETW Nr. 1 betreffend);
- Terrassenbelag an diversen Stellen schadhaft, Stufen der Außentreppe zur Wohnhauskante tlw. mit Absenkung bzw. Spalt sowie Handlauf locker (ETW Nr. 1 betreffend);
- Balkonbelag stärker witterungsbeansprucht sowie Verputz an der Kante stellenweise abgelöst (ETW Nr. 2 betreffend);
- Betonsteinpflasterungen der jeweiligen Garagenvorfahrt witterungsbeansprucht, Fliesenbelagsstreifen vor den jeweiligen Garagentoren tlw. gerissen sowie Entwäasserungsrinnenroste tlw. rostig (ETW Nr. 1 und ETW Nr. 2 betreffend).

Weitere besondere objektspezifische Merkmale

Bei den besonders zu veranschlagenden Bauteile und den Außenanlagen wurden keine derartigen Einflüsse erkennbar.

5 BESCHREIBUNG DER BEIDEN ZU BEWERTENDEN EIGENTUMSWOHNUNGEN

5.1 EIGENTUMSWOHNUNG NR. 1

Lage

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 1 befindet sich im Erdgeschoss des Wohnhauses.

Ausstattung

Die Wohnung Nr. 1 konnte am 23.04.2026 besichtigt werden. Lt. Aussage des beim ersten Ortstermin anwesenden Mieters erfolgten Anfang 2024 umfassende Renovierungen und Instandsetzungen (siehe hierzu auch Pkt. 2 „Vorbemerkungen“), die der Bewohnbarmachung nach Wasserschäden dienten und deren Kosten vom Mieter getragen wurden. Folgende Ausstattungsmerkmale sind jetzt gegeben:

Böden:	Fliesen-, Vinyl- bzw. Laminatbeläge;
Wände:	verputzte und gestrichene Wände; Verfliesungen im Bad, an den Wänden raumhoch; in Holzstruktur beschichtete Wandblende in der Küche; Wandbereich hinter dem Festbrennstoffofen im Wohnzimmer raumhoch mit Riemchenbekleidung;
Decken:	glatte, gestrichene bzw. tapezierte Deckenuntersichten der etwas abgehängten Gipskartonbekleidungen, tlw. mit Einbaustrahlern;
Türen:	weiße beschichtete Türblätter in Stahlzargen;
Sanitär:	Einbauwanne mit Unterputzarmatur und Handbrause, Eckduschtasse mit Ganzglasabtrennung; wandhängendes WC; Anschlüsse für ein Bidet (zum Wertermittlungsstichtag mit angeschlossenem Bidet); rechteckiges Handwaschbecken mit Einhebelmischer als Aufsatz auf Unterschrank mit zwei Auszügen; Warmwasserbereitung über Zentralheizung; Waschmaschinenanschluss im KG; in der Küche Warm- und Kaltwasseranschlüsse;
Beheizung:	im Bad neuerer Handtuchheizkörper; Wärmeverteilung ansonsten über Heizkörper (aus dem Baujahr stammend); zusätzlich im Wohnzimmer auf Glasbodenplatte aufgestellter, an Kaminzug angeschlossener, neuerer Festbrennstoffschwedenofen (Baumarktqualität / 2024 für ca. 600 € angeschafft);
Elektro:	Standardinstallationen unter Putz; Sprechanlage;
Terrasse:	siehe Beschrieb unter Pkt. 4.3.

Zustand bzw. Mängel und Schäden

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 1 befindet sich in einem dem Alter entsprechenden, guten und in verschiedenen Teilbereich modernisierten bzw. renovierten Zustand. Der fachgerechte Abschluss der aktuell durchgeführten Sanierung des kleineren Wasserschadens im Küchenbereich wird unterstellt. Nachfolgend werden die wesentlichen Mängel und Schäden, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, angeführt, die ansonsten bei den Ortsterminen offensichtlich wurden bzw. von bei den beiden Inaugenscheinnahmen Anwesenden benannt worden sind:

- verminderter Wärmeschutz an den Heizkörpernischen unter den Fenstern;
- tlw. Rollogurtwicklerbänder aufgerissen bzw. abgenutzt und zu erneuern;
- kleinerer Fleck an der Küchendecke (verursacht durch ehemaligen Wasserschaden aufgrund Siphonundichtigkeit in der Obergeschosswohnung) malermäßig noch zu renovieren;
- vorhandenes Türblatt von der Diele zum Wohnzimmer erst in die Zargenbänder einhängbar, wenn ca. 20 cm breit der vorhandene Wandputz, ggf. auch etwas Mauerwerk, ab der Zargenkante um mindestens 3 cm tief abgeschrägt bzw. abgetragen wird;
- nach erhaltener Auskunft des Bezirkskaminkehrers per E-Mail am 20.07.2026 ist der im Wohnzimmer vorhandene Festbrennstoffschwedenofen bislang nicht abgenommen (eine Beantragung durch den Betreiber ist bisher nicht erfolgt);
- an der Innenwand der Abstellraumes zum Bad (Duschwandseite) durch lt. Angabe auftretende Nässe (vermehrt beim Duschen / vermutlich wegen Undichtigkeiten an Düsen bzw. Leitungsrohren im Bereich der Dusche) Schimmelflecken vorhanden;
- Chromblende der Duschunterputzarmatur fehlend, Funktion der Duschköpfe (tlw. seitlich bzw. unten an der Wand montiert) lt. Mieterangabe eingeschränkt; insgesamt Leitungsundichtigkeiten zu überprüfen;

Wohnfläche und Grundrissaufteilung der Eigentumswohnung Nr. 1

Flur mit Abstellkammer	9,05 m²
kleineres Kinderzimmer	11,40 m²
Bad	5,93 m²
Küche	9,60 m²
Esszimmer	6,52 m²
Wohnzimmer	29,00 m²
größeres Kinderzimmer	16,55 m²
Schlafzimmer	16,55 m²
Zwischensumme	104,59 m²
abzüglich 3 % für Verputz	- 3,14 m²
Wohnfläche	101,45 m²
Ansetzbare Wohnfläche der Eigentumswohnung Nr. 1 gerundet	**101 m²**

Zubehör und Sondernutzungsrechte der ETW Nr. 1

Der Eigentumswohnung Nr. 1 sind gemäß Teilungserklärung der rechte **Garagenbereich Nr. 1** (siehe Beschrieb unter Pkt. 4.2) und die sogenannte **Holzlege** (in der Realität Gartenhaus und Holzschuppenanbau / Beschrieb siehe Pkt.4.3) sowie entsprechend Nachtragsurkunde (Abänderung bzw. Tausch) vom 30.10.2020 der mittlere gartenseitige **Keller** (im Grundrissplan in der Anlage 6 im Gutachten markiert bzw. beschrieben) als Zubehör zugeordnet.
Der Kellerraum ist mit Fliesenboden auf Verbundestrich, Standardkellerfenster, Deckenuntersicht mit Styroporelementbekleidung und Standardelektroinstallation ausgestattet. Die Nutzfläche beträgt rd. 16 m².

Sondernutzungsrecht besteht an der **südwestlichen Gartenfläche** (siehe auch grün schraffierte Fläche im Sondernutzungsrechtplan „SNR“ in der Anlage 5 im Gutachten). Dadurch ist auch die in diesem Bereich gelegene **Terrasse** (siehe Beschrieb unter Pkt. 4.3) einbezogen worden, die vorher im Aufteilungsplan der Teilungserklärung noch separat gelb markiert war.

5.2 EIGENTUMSWOHNUNG NR. 2

Lage

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 2 befindet sich im Obergeschoss des Wohnhauses.

Ausstattung

Die Wohnung Nr. 3 konnte am 23.04.2026 besichtigt werden. Lt. Aussage des beim Ortstermin Anwesenden sind in dieser Eigentumswohnung bislang keine Renovierungen und Instandsetzungen nach den Wasserschäden im Jahr 2024 erfolgt. Die Einheit ist unbewohnt und steht leer. Folgende Ausstattungsmerkmale sind gegeben:

Böden: Fliesenböden in der Diele sowie in Küche, Abstellkammer und Bad sowie vor dem Kachelkamin im Wohnzimmer; Laminat bzw. Fertigparkettböden in den übrigen Räumen;

Wände: glatte und gestrichene Wände in den Räumen; Verfliesungen im Bad raumhoch; Fliesenspiegel bzw. Verfliesungen (teils wandhoch) in der Küche;

Decken: glatte, gestrichene bzw. tapezierte Deckenuntersichten der etwas abgehängten Gipskartonbekleidungen, tlw. mit Einbaustrahlern und umlaufenden Styroporde-korrandprofilen;

Türen: dunkelbraun in Holzstruktur beschichtete Türblätter in Stahlzargen;

Sanitär: Eckeinbauwanne mit Unterputzarmatur und Handbrause, halbrunde Eckdusch-tasse mit Ganzglasabtrennung; wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten an schräg angeordneter Installationsvormauerung; Handwaschbecken; Warmwasser-bereitung über Zentralheizung; in der Küche Warm- und Kaltwasseranschlüsse so-wie vermutlich Waschmaschinenanschluss;

Beheizung: im Bad neuerer Handtuchheizkörper; Wärmeverteilung ansonsten über Heizkörper (aus dem Baujahr stammend); zusätzlich im Wohnzimmer an Kaminzug ange-schlossener, mit Klinkersteinen ummauerter und mit verputztem Baldachin mit Wärmeauslassgitter ausgeführter Festbrennstoffkaminofen einschließlich beidsei-tiger kleiner Sitzbänke aus Natursteinplatten;

Elektro: Standardinstallationen unter Putz;

Balkon: siehe Beschrieb unter Pkt. 4.3.

Zustand bzw. Mängel und Schäden

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 2 befindet sich in einem dem Alter entsprechenden, zweckdienlichen, jedoch in Teilbereichen stärker wohnbeanspruchtem und auch schadensbehafte-tem Zustand. Nachfolgend werden die wesentlichen Mängel und Schäden, ohne Anspruch auf Voll-ständigkeit, angeführt, die bei den Ortsterminen offensichtlich wurden bzw. von bei den beiden Inau-genscheinnahmen Anwesenden benannt worden sind:

- verminderter Wärmeschutz an den Heizkörpernischen unter den Fenstern;
- Parkettboden im Wohnzimmer aufgrund des ehemaligen Wasserschadens teilflächig aufgezogen und vollständig zu erneuern;
- Deckenuntersichtbekleidung aus Gipskarton auf Lattenkonstruktion im Wohnzimmer aufgrund des ehemaligen Wasserschadens teilflächig ausgebrochen und in diesen größeren Teilbereichen, ggf. auch vollständig in diesem Raum zu erneuern;
- durch ehemaligen Wasserschaden im Wohnzimmer stellenweise dunkle Verfärbungen (Schimmel-beginn) zu entfernen;
- tlw. Rollogurtbänder alt und Rollogurt an der Balkontür gerissen bzw. fehlend und zu erneuern;
- Kaminofen im Wohnzimmer aus 1995 lt. schriftlicher Mitteilung des Bezirkskaminkehrers zum Stichtag 31.12.2024 rückzubauen;
- an der Fensterbrüstung beim Balkon abgelöste Tapete;
- Wohnbeanspruchungen an Wandflächen und Bodenbelägen;
- Fliesenboden in der Küche tlw. formatabweichend und optisch mangelhaft verlegt;
- Einbaustrahler in der Paneeldeckenuntersichtbekleidung in der Küche tlw. fehlend sowie Dunstab-zugsrohrstutzen in Paneeldeckenaussparung endend;
- an der Innenwand des Abstellraumes zum Bad (Duschwandseite) sehr starke Putzverfärbungen und beginnende Abplatzungen aufgrund vermutlich Undichtigkeiten im Bereich der Dusche;
- Chromblende der Duschunterputzarmatur fehlend sowie Funktion und Dichtheit aller Armaturen und Leitungen zu überprüfen (siehe auch Verfärbungen an der Abstellkammerwand);
- halbrunde Ganzglasduschtüren an den unteren Rändern bzw. am Dichtprofil sehr stark verfärbt, Duschabtrennung an weiteren Kanten und Rändern verkalkt sowie Sockelverfliesung am Ablauf der Dusche geöffnet;

- beschichte Paneeldeckenuntersicht im Bad mit Spiegelbandeinlagen und LED-Einbaustrahlern wohnbeansprucht bzw. tlw. verfärbt und Chromringe der Strahler oxidiert bzw. rostig;
- Türblatt einer Kinderzimmertür am Schlossbereich beschädigt.

Weitere besondere objektspezifische Merkmale

Nach sachverständiger Auffassung entsprechen einige Ausstattungsmerkmale (z. B. rustikal wirkender Kaminofen mit Ummauerung im Wohnzimmer / siehe auch Foto Nr. 79 im Bildreport in der Anlage 12 im Gutachten / ältere Heizkörper etc.) weniger aktuellen Geschmacksvorstellungen. Da der Ofen jedoch lt. schriftlicher Mitteilung des Bezirkskaminkehrers eigentlich schon zum Stichtag 31.12.2024 rückzubauen gewesen wäre, sofern ein Umbau des vermutlich zu geringen Rauchrohranschlusses an den Kamin nicht ausreicht) und dieser Mangel durch einen Abschlag berücksichtigt wird, ist dies hier nur von sehr geringem Einfluss. Auch sind diverse Elektroinstallationen in der Küche optisch nicht überzeugend angeordnet und ggf. auch unfachmännisch bzw. nicht der VDE-Norm entsprechend geklemmt.

Wohnfläche und Grundrissaufteilung der Eigentumswohnung Nr. 2

Flur mit Abstellkammer	9,05 m²
kleineres Kinderzimmer	11,40 m²
Bad	5,93 m²
Küche	9,60 m²
Esszimmer	6,52 m²
Wohnzimmer	29,00 m²
größeres Kinderzimmer	16,55 m²
Schlafzimmer	16,55 m²
Zwischensumme I	104,59 m²
abzüglich 3 % für Verputz	- 3,14 m²
Zwischensumme II	101,45 m²
zuzüglich Balkon (Beschrieb siehe Pkt. 4.3) zu ¼ rd.	1,00 m²
Wohnfläche	102,45 m²
Ansetzbare Wohnfläche der Eigentumswohnung Nr. 2 gerundet	**102 m²**

Zubehör und Sondernutzungsrechte der ETW Nr. 2

Der Eigentumswohnung Nr. 2 sind gemäß Teilungserklärung der linke **Garagenbereich Nr. 2** (siehe Beschrieb unter Pkt. 4.2) und entsprechend Nachtrag mit Abänderung bzw. Tausch der erste gartenseitige **Keller** (im Grundrissplan in der Anlage 6 im Gutachten markiert) als Zubehör zugeordnet. Der Kellerraum ist mit Verbundestrich, Standardkellerfenster und Standardelektroinstallation ausgestattet. Die Nutzfläche beträgt rd. 16 m².
Sondernutzungsrecht besteht entsprechend Nachtrag mit Abänderung bzw. Tausch und im beigefügten, vergrößerten Lageplan (siehe Anlage 5 im Gutachten unten) rot markierten **Kfz-Stellplatz Nr. 1**.

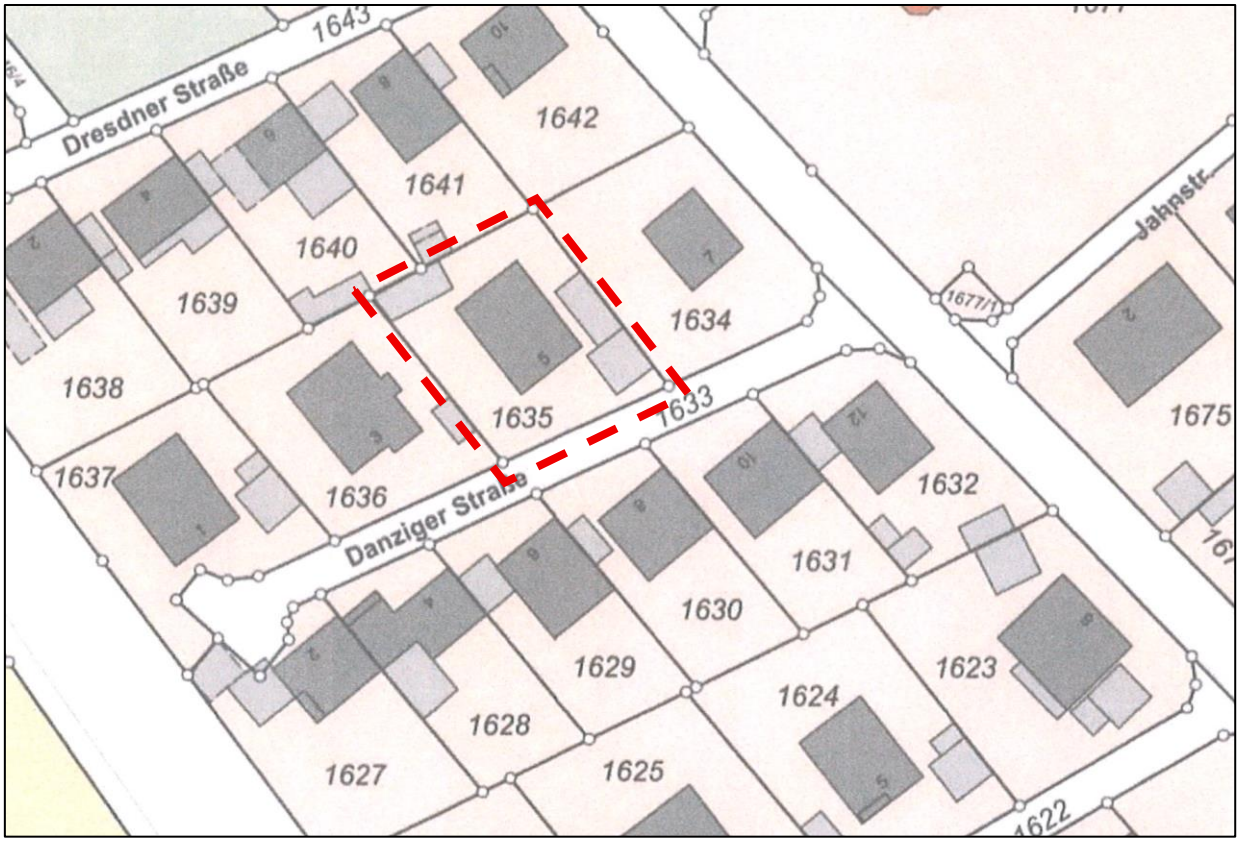
5.3 VERWALTUNG / HAUSGELD / ERHALTUNGSRÜCKLAGE

Gemäß Urkunde zur Aufteilung in Wohnungseigentum aus dem Jahr 1994 wurde zunächst einer der früheren Miteigentümer als Verwalter für fünf Jahre bestellt. In der Urkunde ist unter Punkt V vermerkt, dass bei einer ausbleibenden Bestellung eines Verwalters, die Sondereigentümer das gemeinschaftliche Eigentum gemeinsam verwalten. Im Jahr 2022 bestand lt. Angabe noch eine Beauftragung für die Heizkostenabrechnung mit der Firma Fidentia. Derzeit ist lt. Angabe **kein Verwalter bestellt.**

Des Weiteren bestehen angabegemäß **keine geregelten Hausgeldzahlungen bzw. Nebenkostenabrechnungen**. Zahlungen (z. B. für Heizöl) erfolgen derzeit in Eigenregie durch die Mieter im EG in Abstimmung mit der Wohnungseigentümerin im DG. Auch ist gemäß erhaltener Auskunft **keine Erhaltungsrücklage** gebildet worden, die für anstehende Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum notwendig wäre bzw. nach den Vorschriften im Wohnungseigentümergesetz (WEG) unerlässlich ist. Da bislang lt. Angabe keine Instandhaltungsrücklage gebildet wurde, ist zu erwarten, dass entsprechende Sonderumlagen auf die Miteigentümer der drei Eigentumswohnungen zukommen.

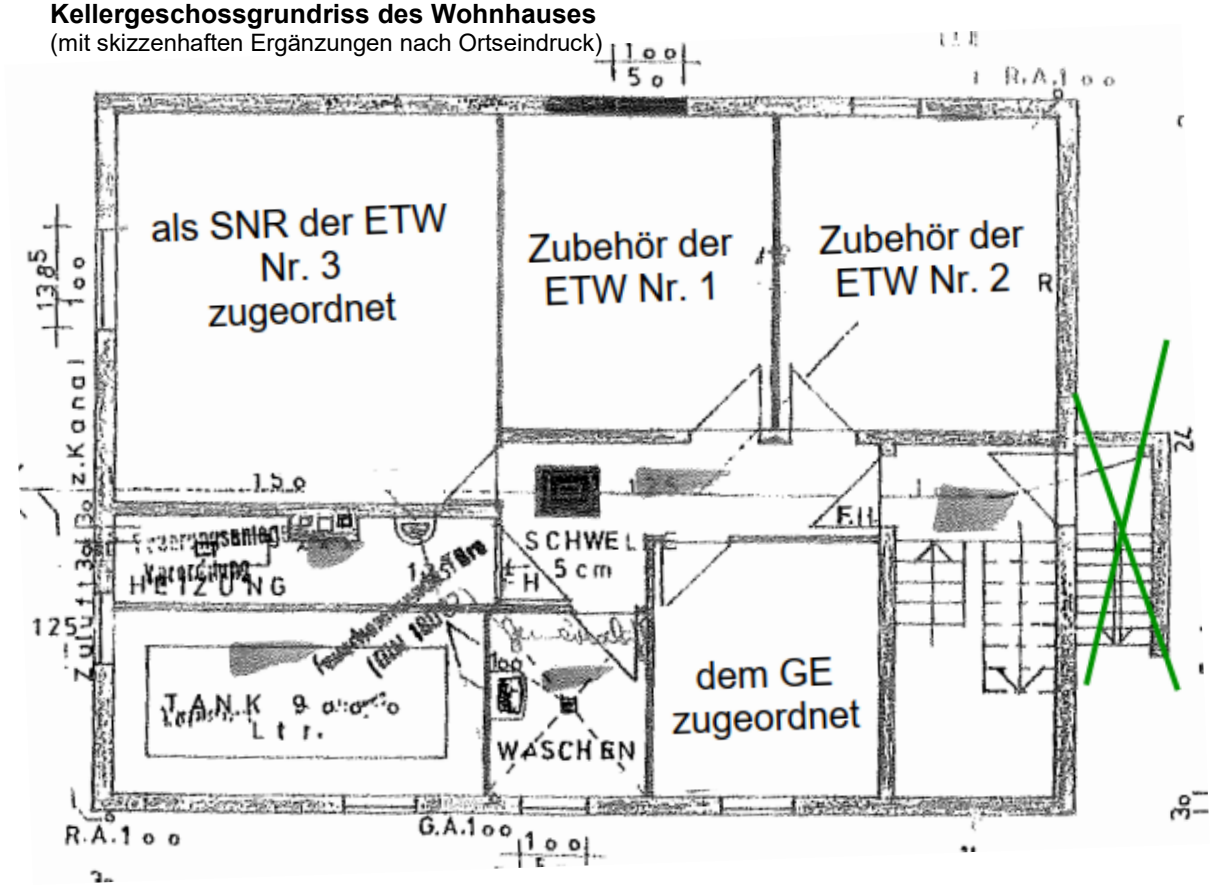
6 LAGEPLAN ca. M. 1 : 1.000

DFK © Bayerische Vermessungsverwaltung, Nr. 2581/08

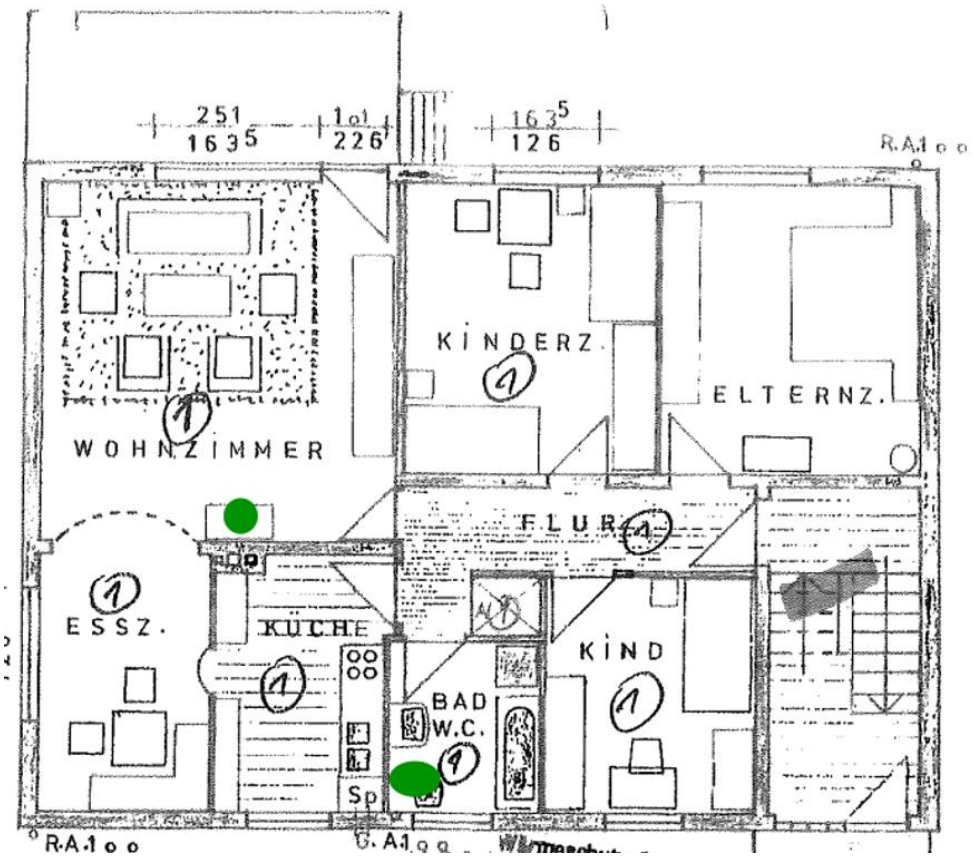


7 PLÄNE unmaßstäblich stark verkleinert

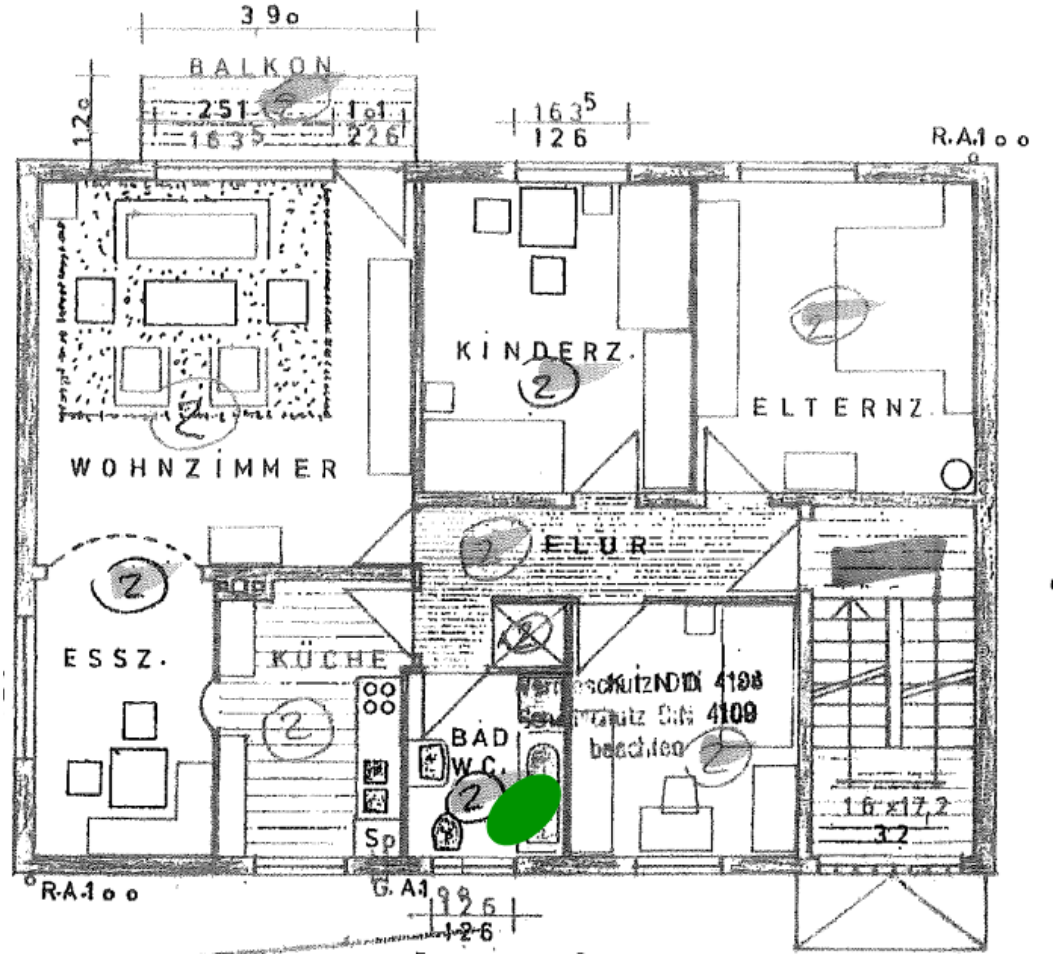
Kellergeschossgrundriss des Wohnhauses
(mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck)



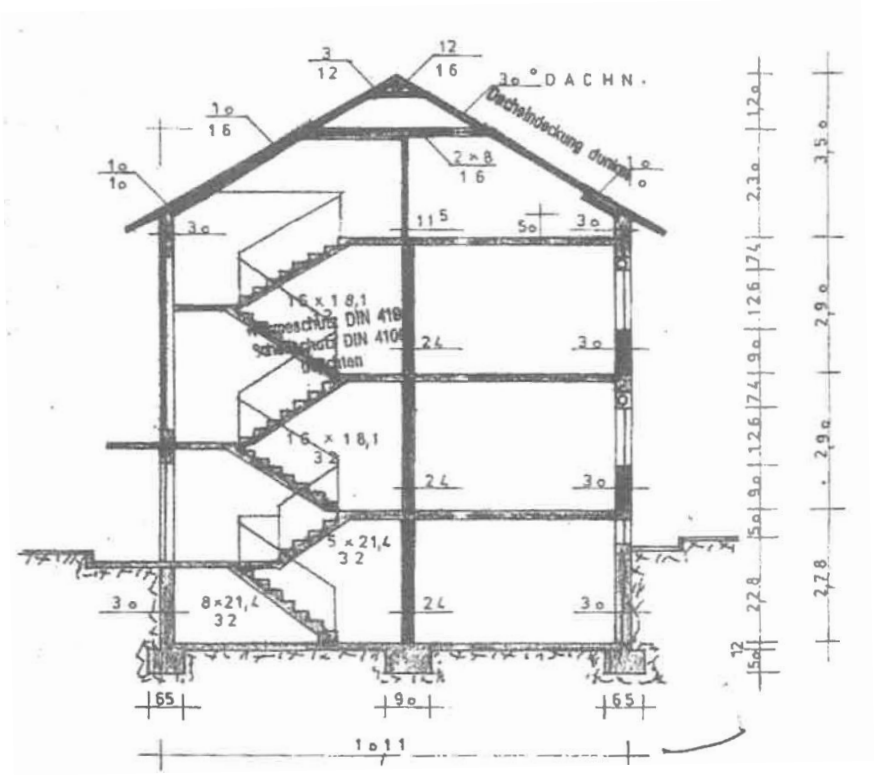
Erdgeschossgrundriss des Wohnhauses
(mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck) (

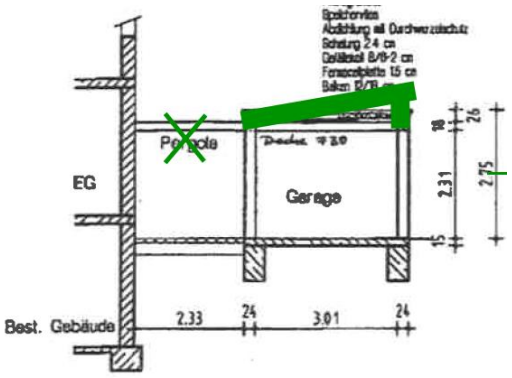


Obergeschossgrundriss des Wohnhauses
(mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck)

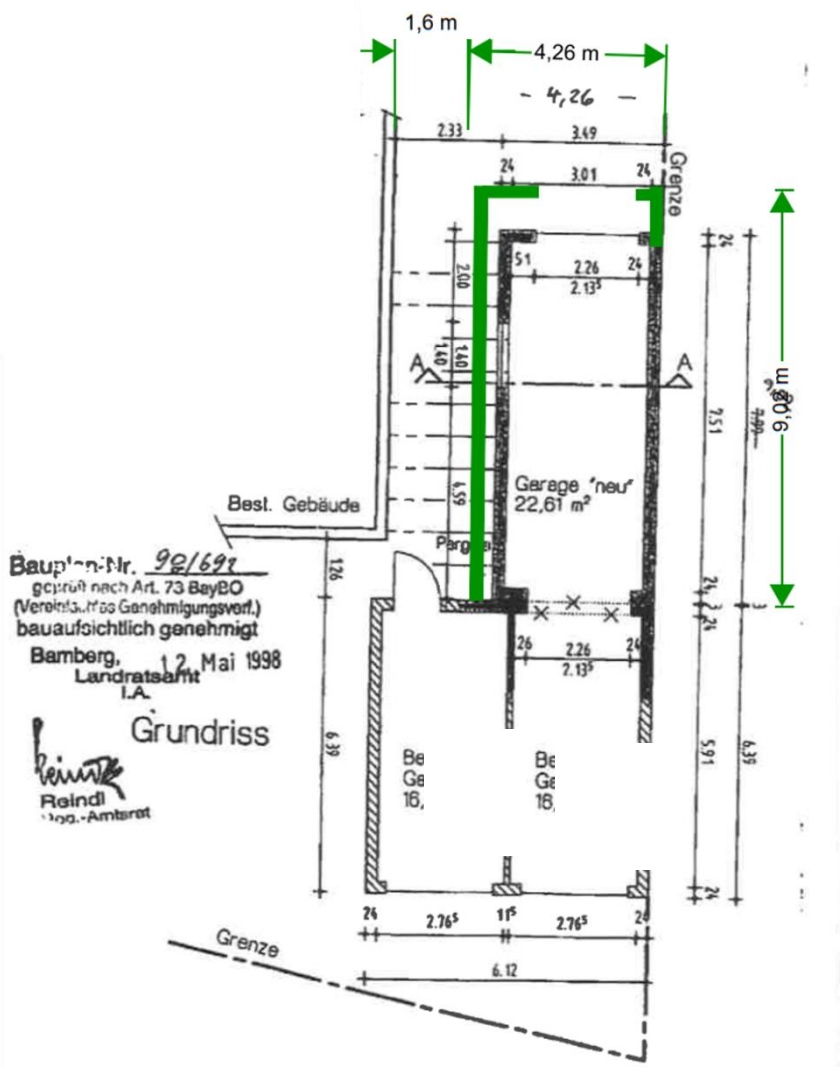


Schnitt des Wohnhauses und des Nebengebäudes
(mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck)





Grundriss des Nebengebäudes
(mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck)



Aufteilungsplan „SNR“ aus dem Kaufvertrag URNr. M00139 vom 04.02.2020



8 WEITERE FOTOS









