

DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKT MICHAEL AGATZ

Von der Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Bayreuth öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

REIHERWEG 6 – 96135 STEGAURACH – TEL. 0951 / 296396 – FAX 299187

EXPOSÉ

im Auftrag des Amtsgerichts Bamberg zur Veröffentlichung im Internet

Objekt: Wohnanwesen mit Wohnhaus, Nebengebäude und Grenzgarage
Adresse: Michael-Brech-Str. 1 in 97522 Sand am Main
Flurnummer: 2269/2
Grundstücksgröße: 447 m²
Aktenzeichen des Gerichts: 2 K 15/22
Wertermittlungsstichtag: 21. Juli 2022



Verkehrswert: 140.000 EUR

Dieses Exposé ist ein Auszug aus dem Verkehrswertgutachten GG / 221672 vom 21.10.2022 im Auftrag des Amtsgerichts Bamberg – Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung. 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

1.1 BEWERTUNGSOBJEKT

Wohnanwesen Michael-Brech-Straße 1 (Flur-Nr. 2269/2) in 97522 Sand am Main, bebaut mit Wohnhaus, angebautem Nebengebäude und Grenzgaragengebäude

1.2 ART UND ZWECK DER BEAUFTRAGUNG

Art: Verkehrswerteinschätzung im Auftrag des Amtsgerichts Bamberg - Abteilung für Immobiliarzwangsvollstreckung – gemäß Beschluss und Schreiben vom 18.05.2022

Zweck: Festsetzung des Verkehrswertes gemäß § 74a Abs. 5 ZVG durch den zuständigen Rechtspfleger im Zwangsversteigerungsverfahren 2 K 15/22

1.3 WERTERMITTLUNGS- BZW. QUALITÄTSSTICHTAG

21. Juli 2022 Tag der Inaugenscheinnahme

1.4 GRUNDBUCH

Gemäß vorliegendem, am 23.03.2022 gefertigtem Grundbuchauszug sind hinsichtlich der zu begutachtenden Immobilie beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Haßfurt im Grundbuch von Sand a. Main in Blatt 3568 folgende Daten als bewertungsrelevant anzuführen:

Bestandsverzeichnis:

Flur-Nr. 2269/2 Michael-Brech-Str. 1, Gebäude- und Freifläche zu 0,0447 ha

Abt. I / Eigentümer:

Hier nicht bewertungsrelevant.

Abt. II / Lasten und Beschränkungen:

Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des in der Ausfertigung des Lageplans des Vermessungsamts Schweinfurt vom 22.08.1957 als Flurstück 2269 mit 0,0300 ha näher gekennzeichneten Teiles des Grundstücks Blatt 2952 BVNr. 1 (Flurst. 84/8). Unter Bezugnahme auf die Urkunde des Notariats Eltmann vom 13.02.1908 RNr. 74 eingetragen am 14.02.1908; hierher übertragen am 09.01.2006.

Wohnungs- und Mitbenützungsrecht (lt. beim Ortstermin erhaltener Angabe der Eigentümerin löschungsreif, da die zwei Berechtigten bereits verstorben sind).

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 2 K 15/22); eingetragen am 23.03.2022.

Abt. III / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Eintragungen (hier: Zwangssicherungshypotheken) nicht bewertungsrelevant (siehe auch Erläuterungen unter Pkt. 2).

1.5 ENERGIEAUSWEIS UND BRANDVERSICHERUNG

Ein Energieausweis nach Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde nicht zur Verfügung gestellt. Ein Brandversicherungsschein liegt ebenfalls nicht vor. Ob eine entsprechende Versicherung besteht, ist daher nicht bekannt.

2 VORBEMERKUNGEN

Bei dem anberaumten Ortstermin am 21.07.2022 konnten die wesentlichen Bereiche des Anwesens in Augenschein genommen werden. Lediglich vereinzelt mit Kartons, Möbeln etc. vollgestellte Räume sowie Teilbereiche des einfachen Lagerdachbodens im Dachgeschoss des an das Wohnhaus angebauten Nebengebäudes waren nicht zugänglich. Ein galerieartig offener Teilbereich des Lagerbodens ist jedoch vom Erdgeschoss des Nebengebäudes aus einsehbar gewesen.

Da keine Planunterlagen für die auf dem Grundstück aufstehenden Gebäulichkeiten zur Verfügung gestellt werden konnten, wurden sachverständigenseits anhand der Abmessungen im amtlichen Lageplan und nach Ortseindruck entsprechende Grundriss- und Schnittskizzen erstellt sowie darauf basierende Flächen und Massen berechnet. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Der Ansatz der Ergebnisse der Flächen- und Massenermittlungen bei der Wertermittlung erfolgt somit ohne Obligo. Geringfügige Abweichungen zu tatsächlichen Gegebenheiten (z. B. aufgrund eventuell etwas versetzter Innentrennwände) 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.

Die 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. Derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür bestellten Sachverständigen. Sie überschreiten den üblichen Umfang einer Immobilienbewertung bei Weitem. Es wird darauf hingewiesen, dass diesbezüglich bislang keine Anfrage beim zuständigen Altlastenkatasteramt gestellt wurde. Dies kann jedoch, unabhängig von dieser Gutachtenserstattung, auf gesonderte Anforderung durch das Gericht bei Bedarf noch erfolgen. Seitens der Eigentümerin wurde kein Verdacht auf diesbezügliche Mängel geäußert. Bei der Inaugenscheinnahme sind jedoch Hinweise auf eventuelle Verdachtsmomente bei der Fassadenplattenbekleidung des Wohnhauses (siehe Pkt. 4.1) und der alten Welleternitdacheindeckung des Eigenbauholzschuppens (siehe „Besonders zu veranschlagende Bauteile“ unter Pkt. 4.4) offensichtlich geworden, die aufgrund des Alters vermutlich asbesthaltig sind. Ansonsten wird Altlastenfreiheit angenommen.

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird der Verkehrswert bei Objekten der vorliegenden Art auftragsgemäß im lastenfreien Zustand ermittelt. Eintragungen in Abt. II (Lasten und Beschränkungen) im Grundbuch [hier: Grunddienstbarkeit sowie Wohnungs- und Mitbenützungsrecht (siehe auch Pkt. 1.4)] bleiben daher verfahrensbedingt bei der Bewertung unberücksichtigt. Ebenso werden Schuldverhältnisse in Abt. III (hier: Zwangssicherungshypotheken) nicht in die Wertermittlung einbezogen. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass das Eigentum frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen ist, die den Wert der Immobilie beeinflussen könnten.

Die nachfolgende Beschreibung für das vom Gericht gesondert zum Verkehrswertgutachten angeforderte Exposé (zur Veröffentlichung im Internet) basiert auf der Besichtigung, reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand und bezieht sich auf dominierende bzw. wertrelevante Ausführungen.

Es wird jedoch hier 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 im unterfränkischen Landkreis Haßberge befindliche Gemeinde Sand am Main mit 3.124 Einwohnern (Stand 30.08.2022 / mit Hauptwohnsitz) liegt rd. 11 km südöstlich von Haßfurt, rd. 30 km nordwestlich von Bamberg bzw. rd. 33 km östlich von Schweinfurt. Die nächste Auffahrt (Anschlussstelle Knetzgau/Haßfurt) zur südlich verlaufenden Bundesautobahn A 70 (Bayreuth–Bamberg–Schweinfurt) ist in rd. 4 km erreichbar. Nächstgelegene Ortschaften sind Zeil am Main (rd. 3 km nördlich), Knetzgau (rd. 3 km westlich), Zell am Ebersberg (rd. 3 km südwestlich) sowie Limbach (rd. 3 km östlich).

3.2 INNERORTS

Die zu bewertende Immobilie liegt im mittleren Bereich des Ortes als erstes Anwesen auf der südlichen Seite der Michael-Brech-Straße. Diese ist, von der Hauptstraße (Staatsstraße St 2277) nach Südwesten in die Steigerwaldstraße abbiegend, als erste Querstraße rechts zu erreichen. Im näheren Umfeld besteht vorwiegend Wohnbebauung. Nördlich gegenüber auf Flur-Nr. 2270/2 (Michael-Brech-Straße 2) erfolgt derzeit ein umfassender Umbau eines Wohngebäudes. Das südlich bzw. rückwärtig angrenzende Nachbaranwesen auf Flur-Nr. 84/8 (Steigerwaldstraße 10) steht lt. Angabe bereits längere Zeit leer. Etwa 40 m westlich (Michael-Brech-Straße 5) befindet sich eine Hausarztgemeinschaftspraxis. Die genaue Lage des Anwesens sowie Zuschnitt und Ausnutzung der Parzelle sind in dem unter Pkt. 5 des Exposé beigefügten Lageplan dokumentiert.

3.3 INFRASTRUKTUR

Die Infrastruktur in der durch den Weinbau geprägten Gemeinde Sand am Main am Eingangstor des Steigerwaldes ist mittelmäßig entwickelt. Neben landwirtschaftlichen Betrieben, einigen Gaststätten, kleineren Pensionen, einem Hotel, Grundschule, zwei Kindertagesstätten, Feuerwehr, Rathaus und Kirche sind wenige Geschäfte für den täglichen Bedarf (u. a. Tante-Emma-Laden mit Bäckerei unweit des zu bewertenden Anwesens in der Hauptstraße) anzuführen. Umfangreichere Einkaufsmöglichkeiten bestehen in Knetzgau und Zeil am Main bzw. in Haßfurt. Für Freizeitgestaltung und Erholung sind ein Fußballverein, weitere Vereine und ein Campingplatz an einem Badensee vorhanden.

3.4 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG VON FLUR-NR. 2269/2

Nutzung:	wohnwirtschaftlich;
topographische Lage:	nahezu ebene Grundstücksfläche bzw. entsprechend dem Straßenverlauf der Michael-Brech-Straße leicht von Westen nach Osten fallend;
Zuschnitt:	hakenförmig (siehe auch Anlage 3 zum Gutachten);
Straßenfronten:	ca. 25 m (Michael-Brech-Straße) bzw. ca. 11 m (Steigerwaldstraße);
Straßenarten:	asphaltiert und teilweise mit Gehwegen ausgebaut;
Baugrund:	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt;
Grund-/Hangwasser:	keine Einflüsse erkennbar;
Erschließung:	Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Kanalisation etc.) sind vorhanden.

3.5 ZUSAMMENFASSUNG MIT BEURTEILUNG

Ländliche Ortslage im weiteren Einzugsgebiet von Bamberg unweit der Kleinstadt Zeil am Main sowie nahe der Stadt Haßfurt;
mittelmäßige Verkehrsanbindung über Staats- bzw. Bundesstraßen; in rd. 4 km Entfernung (bei Knetzgau) jedoch Bundesautobahn A 70 erreichbar;
durchschnittliche, etwas beengte Wohnlage im Altortbereich unweit des Ortskerns bzw. rd. 70 m südlich der in Ost-West-Richtung durch den Ort führenden Hauptstraße;
im Umfeld vorwiegend Wohnbebauung, teilweise auch Mischnutzung;
nur mittelmäßige Infrastruktur im Ort;
Naherholungsmöglichkeiten im Naturpark Haßberge.

4 GEBÄUDE, BESONDERE BAUTEILE UND AUSSENANLAGEN

Das zu bewertende Grundstück Flur-Nr. 2269/2 ist mit einem Wohnhaus (siehe Pkt. 4.1), einem angebauten Nebengebäude (siehe Pkt. 4.2) und einem Grenzgaragengebäude (siehe Pkt. 4.3) bebaut. Die drei Gebäude sowie besonders zu veranschlagende Bauteile und die Außenanlagen (siehe Pkt. 4.4) werden nachfolgend in ihren wesentlichen Merkmalen beschrieben.

4.1 WOHNHAUS

Gebäudeart: kleines Einfamilienwohnhaus (als Grenzbau nach Südosten)

Baujahr: nicht bekannt (lt. Angabe in der Substanz Ende des 18 Jh.)

Geschosse und Grundrissunterteilungen

Das Wohnhaus beinhaltet Teilkellergeschoss (Teil-KG), Erdgeschoss (EG) sowie ausgebautes Dachgeschoss (DG) und unausgebauten Spitzboden (SB).

Teil-KG: Gewölbekeller;

EG: Flur, Wohnzimmer, Bad und Küche mit Essplatzbereich;

DG: Flur, zwei Zimmer und altes Bad;

SB: einfacher Dachboden.

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

Bauweise und Ausstattung

Konventioneller Mauerwerksmassivbau mit älterer, daher vermutlich asbesthaltiger Wetterschutzfassadenplattenbekleidung; mit Klinkerriemchen bekleideter Sockel; Gewölbedecke über der Teilunterkellerung, sonst bautypischer Boden- bzw. Deckenaufbau sowie zimmermannsmäßige Satteldachkonstruktion; ein mit Backsteinen gemauerter und verputzter Kaminzug über Dach mit Walzbleieinfassung; Tondachziegeleindeckung, Kupferblechortgangbekleidungen sowie Kupferblechregenrinnen und -fallrohre; viertelgewendelte Massivtreppe zur Teilunterkellerung; im Gewölbekeller grob verbandelte Natursteinquader, Estrich, diverse Aufputzleitungen, Hausanschlüsse sowie Elektrozählerschrank; viertelgewendelte Holztreppe mit Holzgeländer zum DG; tlw. Holzverbundfenster, tlw. auch isolierverglaste Kunststofffenster, überwiegend mit Vorsatzrollos; Standardholztüren, Belichtung beim Treppenaufgang im DG sowie im DG-Bad über ältere Dachflächenholzfenster; rückseitig in einem Zimmer Schleppgaube; Hauseingangstür aus Holz mit Glasausschnitten; Klingel und Außenlicht; Innenwände und Deckenuntersichten vorwiegend tapeziert, in der Küche mit Paneelbekleidung; ältere Elektroinstallationen unter Putz; tlw. Holzriemenböden mit Textilbelag, PVC bzw. Linoleum, sonst Fliesen; Beheizung über einen Einzelofen im Wohnzimmer sowie einen Festbrennstoffherd in der Küche; im EG-Bad kleine Natursteinelektrowandheizplatte; Warmwasserbereitung über Elektroboiler bzw. im DG-Bad über mit Festbrennstoff zu schürenden Warmwasserstandboiler; Spitzboden mit Bretterboden, Einschubtreppe und Belichtung über zwei Glasdachziegel.

Zustand bzw. Mängel und Schäden

Das Wohnhaus befindet sich in einem renovierungs- bzw. modernisierungsbedürftigen Zustand. Das Bad im EG ist zwar in zurückliegender Zeit erneuert worden, die übrigen Räumlichkeiten sind jedoch seit Jahrzehnten haustechnisch sowie ausstattungsmäßig unverändert alt geblieben. Folgende Mängel und Schäden sind, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, bei der Besichtigung offensichtlich geworden:

- im Gewölbekeller stärkere Nutzungsbeanspruchungen gegeben;
- außenseitige Wetterschutzfassadenplattenbekleidung aufgrund des Alters vermutlich asbesthaltig (erhöhte Entsorgungskosten bei Entfernung zu berücksichtigen) sowie im unteren Bereich vereinzelt ausgebrochen;
- Innenwandflächen, Innentüren und Bodenbeläge in verschiedenen Räumen teilweise stärker wohnbeansprucht bzw. alt, tlw. schadhaft und erneuerungsbedürftig sowie Teilbereiche im Wohnzimmer etwas verrußt bzw. verfärbt;
- in Teilbereichen vorhandene Holzfenster teilweise witterungsbeansprucht;

- Versottungsspuren am Kamintürchen im Spitzboden sowie am Kaminkopf kleinere Putzabplatzungen erkennbar.

Weitere besondere objektspezifische Merkmale

Es sind ausschließlich wertmindernde Einflüsse gegeben. Die Grundrissgestaltung entspricht weniger den aktuell üblichen Ansprüchen. Zudem ist davon auszugehen, dass gegenüber stichtagsbezogenen Anforderungen nach EnEV ein verminderter Wärmeschutz (z. B. dünnere Außenwände, ungedämmte Dachbereiche etc.) gegeben ist. Im Übrigen sind alte haustechnische Installationen (z. B. Rohrleitungen und Elektroschalter), tlw. ältere Sanitärausstattung, eine unzeitgemäße Beheizungsart über zwei Festbrennstofföfen, einige unbeheizte Räume sowie eine aus energetischer Sicht weniger günstige (Elektroboiler) bzw. veraltete (Schürofen) Warmwasseraufbereitung zu nennen. Umfassende Modernisierungen stehen folglich an.

Nutzflächen

Im Teil-KG:	Gewölbekeller (ca. 14 m ²)	ohne Ansatz
im SB:	Absteldachboden	ohne Ansatz

Wohnflächen

Im EG:	Flur, Wohnzimmer, Bad und Küche mit Essplatz	ca. 51 m ² Wfl.
im DG:	Flur, zwei Zimmer und Bad	ca. 41 m ² Wfl.
Summe (ansetzbare Gesamtwohnfläche):		ca. 92 m ²

4.2 NEBENGEBÄUDE

Gebäudeart: kleiner, an das Wohnhaus angebauter ehemaliger Scheunenbau (als Grenzbau nach Südwesten)

Baujahr: nicht bekannt

Geschosse und Grundrissunterteilungen

Das Gebäude beinhaltet Erdgeschoss (EG) sowie Dachgeschoss (DG).

EG: altes WC, Einstellbereich (mit Tor), Kammer (mit Ofen), rückwärtiger Lagerraum sowie Wasch- und Abstellraum (auch vom Wohnhaus erreichbar);

DG: tlw. galerieartig ausgeführter Abstellboden (Rohrgeflechtlager).

Hinsichtlich der Grundrissunterteilungen wird auf die angefertigten Skizzen unter Pkt. 6 des Exposé verwiesen.

Bauweise und Ausstattung

Konventioneller, verputzter Mauerwerksmassivbau; zimmermannsmäßige, ungleichhüftige Satteldachkonstruktion; Tondachziegeleindeckung; Ortgangkupferblechstreifen; Kupferblechregentinnen und -fallrohre mit Regenwasserklappen; ein Kaminzug mit Kupferblechumkleidung über Dach; Dachantenne; vermutlich Streifenfundamente und Betonboden; Fliesenbelag; zweiflügeliges Holztor mit Holzfüllung und Drahtglasoberlicht; Fenster mit Aufsatzrollo; Holzdecke über EG (im vorderen Bereich offener Luftraum bzw. galerieartig); altes Stand-WC; einfache Elektroinstallation; Festbrennstoffeinzelföfen; im Vorrats- und Waschraum Standardinnentür, Fliesenboden, Verbundholzfenster, Waschmaschinenanschluss sowie zweckdienliche Installationen unter Putz; Gartenwasseraußenhahn; Dachantenne.

Zustand bzw. Mängel und Schäden

Das einfache Nebengebäude befindet sich in einem zweckdienlichen, tlw. etwas renovierungsbedürftigen Zustand. Das alte WC ist funktionslos, die übrigen Bereiche sind vermutlich seit Jahrzehnten haustechnisch sowie ausstattungsmäßig unverändert alt geblieben. Folgende Mängel und Schäden sind, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, bei der Besichtigung offensichtlich geworden:

- Holztor außenseitig unten etwas witterungsbeansprucht;

- in Sockelbereichen mehrere Putzrisse und Ausblühungen;
- weiterer Putzriss im Kratzputz des Giebels;
- im Innern tlw. Nutzungsbeanspruchungen an Wänden und Böden;
- Toilette ohne Funktion sowie stark abgenutzt.

Weitere besondere objektspezifische Merkmale

Es sind etwas wertmindernde Einflüsse gegeben. Die Grundrissgestaltung diene lt. Angabe früher handwerklichen Arbeiten (Korbflechten). Mit gewissem Um- und Ausbauaufwand erscheint eine Umnutzung aber möglich. Im Übrigen sind alte haustechnische Installationen (z. B. Elektroleitungen und -schalter) sowie eine unzeitgemäße Beheizungsart mittels Festbrennstoffofen in der Kammer zu nennen.

Nutzflächen

Im EG:	Abstellflächen, altes WC und Kammer	ca. 36 m ² Nfl.
	Vorrat/Waschen (auch von der Wohnhausküche erreichbar)	ca. 12 m ² Nfl.
im DG:	Lagerboden	ca. 27 m ² Nfl.

4.3 GARAGENGEBÄUDE

Gebäudeart: einfaches Nebengebäude (als Grenzbau nach Nordwesten)

Baujahr: nicht bekannt

Geschoss und Grundrissunterteilung

Das erdgeschossige Gebäude ist mit einem gering geneigten Pultdach ausgeführt.

EG: Kfz-Einstellplatz (derzeit umgenutzt zu Lagerzecken und mit einer einfachen Raumtrennwand aus Holz ungefähr mittig unterteilt)

Hinsichtlich der Grundrissunterteilung wird auf die angefertigte Skizze unter Pkt. 6 des Exposé verwiesen.

Bauweise und Ausstattung

Konventioneller, verputzter Mauerwerksmassivbau; vermutlich Streifenfundamente und Betonboden; flache Holzbalkenpultdachkonstruktion mit Eindeckung; einseitig Kastenregenrinne und Fallrohr; giebelseitig Fenster mit Aufsatzrollo; Glasbausteinfeld; seitlich Zugangstür aus Metall; frontseitig Metallfederhubgaragentor; im Innern nachträglich eingezogene Holztrennwand und rückwärtig Holzboden; verputzte Wandflächen; zweckdienliche Elektroinstallation auf Putz; Außenleuchte.

Zustand bzw. Mängel und Schäden

Das Gebäude befindet sich in einem mittelmäßigen, tlw. etwas renovierungsbedürftigen Zustand. Folgende Mängel und Schäden sind, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, bei der Besichtigung offensichtlich geworden:

- abgetreppte Risse im Außenputz rechts neben dem Glasbausteinfeld;
- Nutzungsbeanspruchungen im Innern.

Weitere besondere objektspezifische Merkmale

Bei dem reinen Zweckgebäude wurden keine derartigen Einflüsse offensichtlich.

Nutzfläche

Im EG:	Einstell- bzw. Abstellfläche	ca. 22 m ² Nfl.
--------	------------------------------	----------------------------

4.4 BESONDERSZU VERANSCHLAGENDE BAUTEILE UND AUSSENANLAGEN

Besonders zu veranschlagende Bauteile

- Gaube (> 2 m² Ansichtsfläche) als Schlepplkonstruktion mit Pfanneneindeckung;
- Schuppen im südwestlichen Grundstückseck als Eigenbauholzverschlag mit flachem Satteldach und Welleterniteindeckung sowie Regenrinne mit offenem Auslauf.

Außenanlagen

- Hausanschlüsse (Kanal, Wasser, Strom, Telefon etc.);
- Vorgartenbereich mit Rasen und Hecken- bzw. Strauchbepflanzung;
- gemauerte und mit Natursteinriemchen bekleidete, der Straßenneigung leicht abgetreppt folgende Sockeleinfriedung mit Abdeckungen sowie aufgesetzten Zaunlatten an Metallunterkonstruktion;
- gemauerte, mit Natursteinriemchen bekleidete und mit Abdeckplatten versehene Pfeiler mit Abdeckplatte beim Gartentürchen, beim Vorgartenzaun sowie beidseits des Einfahrtstores; zusätzlich zwischen Vorgarten und Hof je ein Pfeiler mit gemauerter Kalksandsteinbrüstungsfüllung;
- Einfahrtsschiebetor (rechte Seite) als verzinkte Metallrahmenkonstruktion mit Rollen auf Schienenführung einschließlich Beplankung sowie Türchenflügel (linke Seite) in gleicher Bauart;
- mit Betonsteinpflaster befestigter Hof einschließlich Zufahrt zum Garagengebäude, Gartenweg neben der Garage (mit Entwässerungsrinne) und Fläche vor dem Nebengebäude;
- befestigter Zugangsweg zum Hauseingang;
- kleiner, mit quadratischen Platten belegter Freisitz;
- Gartentürchen als gestrichene Rundrohrrahmenkonstruktion mit Beplankung, Briefkasten und Zeitungsröhre;
- Zugangstürchen als gestrichene Metallrahmenkonstruktion mit Profilholzfüllung beim schmalen südlichen Grundstückstreifen hinter dem Wohnhaus auf gefliestem Sockel;
- an der westlichen Grundstücksgrenze brüstungshoher Zaun aus offenfugigen Zementformsteinen;
- Strauchbewuchs sowie mit Rabatten eingefasstes Nutzbeet im kleinen westlichen Gartenbereich.

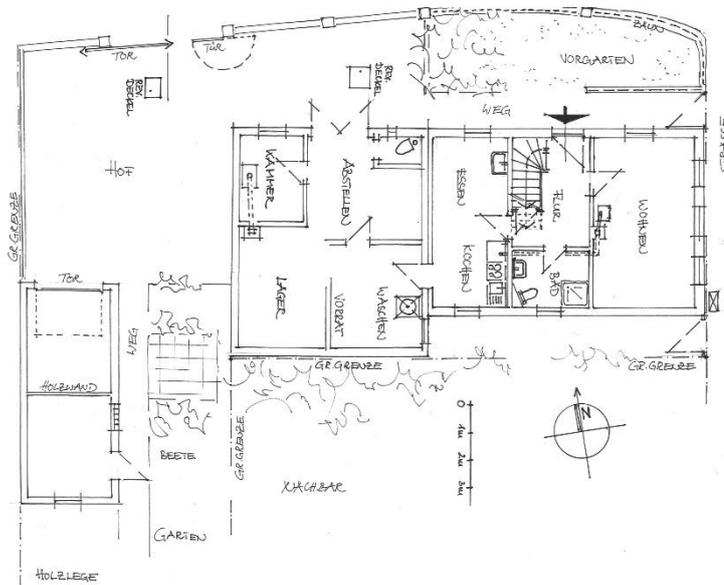
Zustand sowie Mängel

Einfacher, jedoch zweckdienlicher Gesamteindruck; Gartenbereich tlw. in naturbelassenem Zustand (ehemaliger Nutzgartenbereich derzeit ohne Verwendung). Folgende Mängel wurden bei der Begehung offensichtlich:

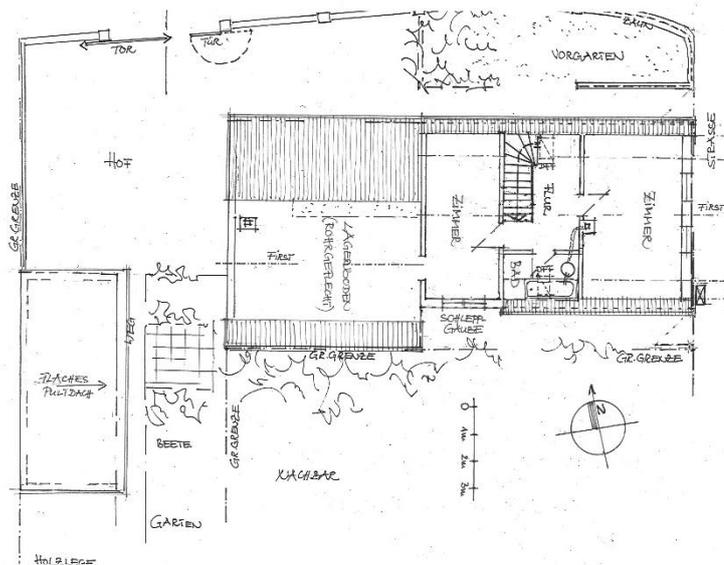
- Schuppen bzw. Eigenbaubretterverschlag tlw. stärker witterungsbeansprucht und Regenrinnenanstrich tlw. abgelöst;
- beim Gartentürchen Rundrohr angerostet und tlw. Fülllatten fehlend;
- Holzfüllung des Metallrahmentürchens zum schmalen südlichen Grundstückstreifen hinter dem Wohnhaus herausgelöst;
- Betonsteinpflasterungen tlw. bewittert.

6 ANGEFERTIGTE SKIZZEN unmaßstäblich stark verkleinert

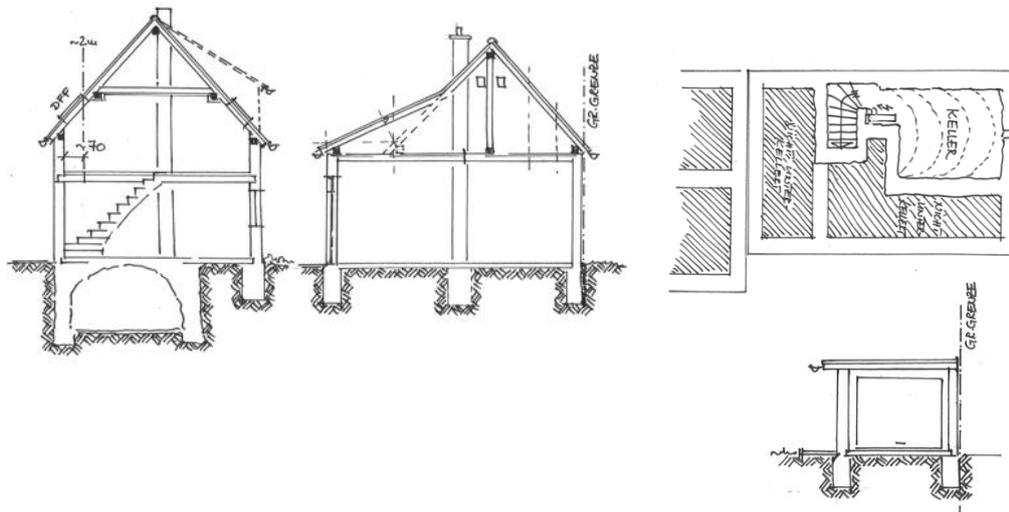
Erdgeschoss des Wohnhauses sowie des Nebengebäudes



Dachgeschoss des Wohnhauses sowie des Nebengebäudes



Gebäudeschnitte und Teikellergeschoss des Wohnhauses



7 VIER WEITERE FOTOS



Ansicht von Südosten auf das Wohnhaus



Blick von Nordwesten auf das Nebengebäude



Hof mit Zufahrt zur Grenzgarage



Hoffläche vor dem Nebengebäude