

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 Zweifamilienwohnhaus und Nebengebäude
Adresse:	Gartenstraße 4 in 96199 Zapfendorf
Flurnummer:	765/18
Grundstücksgröße:	701 m²
Gesamtwohnfläche:	229 m²
Wertermittlungstichtag:	29. September 2023



Verkehrswert: 300.000 EUR

Dieses Exposé ist ein Auszug aus dem Verkehrswertgutachten GG / 231697 vom 03.11.2023 im Auftrag des Amtsgerichts Bamberg – Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung (Aktenzeichen 2 K 29/23). Für den Inhalt bzw. die Informationen im Exposé wird jegliche Haftung ausgeschlossen. Der Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zum Verkehrswertgutachten bzw. zum Exposé zu erteilen.

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Wohnanwesen Gartenstraße 4 (Flur-Nr. 765/18) in 96199 Zapfendorf, bebaut mit Wohnhaus und Nebengebäude

1.1 ART UND ZWECK DER BEAUFTRAGUNG

Art: Verkehrswerteinschätzung im Auftrag des Amtsgerichts Bamberg – Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung – gemäß Beschluss vom 10.07.2023 und Schreiben vom 14.07.2023

Zweck: Festsetzung des Verkehrswertes gemäß § 74a Abs. 5 ZVG durch den zuständigen Rechtspfleger im Zwangsversteigerungsverfahren 2 K 29/23

1.2 ORTSTERMIN UND WERTERMITTLUNGS- BZW. QUALITÄTSSTICHTAG

29. September 2023 Tag der Inaugenscheinnahme

Anwesende: eine Mitarbeiterin des Finanzamtes Bamberg mit Auszubildendem, die Miteigentümerin, die Nießbrauchberechtigte, die Mieterin der Erdgeschosswohnung (außer bei der Besichtigung Maisonettewohnung) sowie unterzeichnender Sachverständiger mit Mitarbeiterin

1.3 GRUNDBUCH

Gemäß vorliegendem, am 19.04.2023 gefertigtem Grundbuchauszug sind hinsichtlich der zu begutachtenden Immobilie beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Bamberg im Grundbuch von Zapfendorf in Band 37 Blatt 1571 folgende Daten als bewertungsrelevant anzuführen:

Bestandsverzeichnis:

Flur-Nr. 765/18 Gartenstr. 4, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten zu 0,0701 ha

Abt. I / Eigentümer:

Hier nicht bewertungsrelevant.

Abt. II / Lasten und Beschränkungen:

Nießbrauch für die Mutter der Miteigentümerin an deren ½ Anteil; löschbar bei Todesnachweis; eingetragen am 14.09.2016.

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, Az: 2 K 29/23); eingetragen am 19.04.2023.

Abt. III / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Grundschuld- sowie Zwangssicherungshypothekeneintragungen bestehen; hier verfahrensbedingt nicht bewertungsrelevant.

1.4 ENERGIEAUSWEIS UND BRANDVERSICHERUNG

Es wurde ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 07.08.2008 mit Gültigkeit bis zum 07.08.2018 zur Verfügung gestellt. Der Energieverbrauchskennwert für die Heizung beträgt 115,0 kWh/(m²·a). Hierin ist der Energieverbrauch für Warmwasser angabegemäß nicht enthalten.

Gemäß vorliegendem Wohngebäude-Versicherungsschein 200104850 der Bayerischen Hausbesitzer-Versicherungs-Gesellschaft a. G. vom 21.06.2022 ist folgende Stammsumme ausgewiesen:

Wohngebäude und Garage(n) Versicherungssumme Wert 1914 30.000 Mark

2 VORBEMERKUNGEN

Bei dem anberaumten Ortstermin am 29.09.2023 konnten alle Bereiche des Anwesens in Augenschein genommen werden.

Bewertungsgrundlage bilden die unter dem Pkt. 1.4 im Gutachten aufgeführten „Unterlagen / Recherchen“ sowie die Erkenntnisse bei der Besichtigung. Planunterlagen wurden zur Verfügung gestellt. Die darin enthaltenen Maßangaben wurden mit den Abmessungen im amtlichen Lageplan grob verglichen. Nicht nachvollziehbare bzw. fehlende Maße sind für die Massen- und Flächenberechnungen plausibel ergänzt worden. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Der Ansatz der Ergebnisse der Flächen- und Massenermittlungen im Gutachten erfolgt somit ohne Obligo. Geringfügige Abweichungen zu tatsächlichen Gegebenheiten (z. B. aufgrund eventuell etwas versetzter Innentrennwände) haben aber keinen Einfluss auf den eingeschätzten Verkehrswert.

Es wird unterstellt, dass notwendige Baugenehmigungen und sonstige Genehmigungen für die baulichen Anlagen erteilt wurden. Für eventuelle Auflagen wird deren Erfüllung angenommen. Aufgrund fehlenden Planes des Dachgeschossgrundrisses des Wohnhauses ist davon auszugehen, dass der Ausbau bislang bei der Gemeinde nicht angezeigt wurde und folglich noch nachzugenehmigen ist.

Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar und erfüllt somit nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel oder -schäden fand nicht statt. Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser, Elektro etc.) sowie Untersuchungen hinsichtlich schädlicher Materialien (z. B. Asbest, diverse Anstrichstoffe etc.), Standsicherheit, Schall-, Wärme- und Brandschutz, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Bodenverunreinigungen, Altlasten etc. wurden nicht durchgeführt. 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 Eigentümer der Immobilie wurde kein Verdacht auf diesbezügliche Mängel geäußert. Beim Ortstermin sind keine derartigen Verdachtsmomente offensichtlich geworden.

Aufgrund des unmittelbar südwestlich des Grundstücks verlaufenden Laufer Bachs erfolgte die Einsicht in den online verfügbaren BayernAtlas. Das Anwesen liegt demnach weder in einem hochwassergefährdeten noch in einem wassersensiblen Bereich.

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 Hypothek) bleiben daher verfahrensbedingt bei der Bewertung unberücksichtigt.

Der in Abt. II angegebene Nießbrauch wird bei der Verkehrswertermittlung somit nicht berücksichtigt. Eine Bartwertermittlung dieses Rechtes erfolgt jedoch gesondert als Mitteilung für das Gericht.

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

Die nachfolgenden Beschreibungen für das vom Gericht gesondert zum Verkehrswertgutachten angeforderte Exposé (zur Veröffentlichung im Internet) basieren auf den Erkenntnissen der Besichtigung und den erhaltenen Angaben von am Verfahren Beteiligten, reflektieren ansonsten den optisch jeweils erkennbaren Gebäudezustand und beziehen 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

Zapfendorf (mit rd. 5.000 Einwohnern) liegt rd. 19 km nordöstlich von Bamberg, rd. 6 km nordöstlich von Breitengüßbach, rd. 6 km südlich von Ebensfeld, rd. 12 km südwestlich von Bad Staffelstein bzw. rd. 10 km nordwestlich von Scheßlitz. Die nächste Auffahrt zur Bundesautobahn A 73 (Nürnberg – Suhl) befindet sich ca. 1 km östlich. Nächstgelegene Ortschaften sind Unterleiterbach (rd. 3 km nördlich), Reuthlos (rd. 3 km östlich, Lauf (rd. 2 km südöstlich), Ebing (rd. 5 km südwestlich) und Rattelsdorf (rd. 5 km westlich).

3.2 INNERORTS

Die zu bewertende Immobilie liegt im südwestlichen Ortsbereich von Zapfendorf. Die Gartenstraße ist, von Südwesten über die Staatsstraße 2197 kommend, im Kreisverkehr vor Ortsbeginn in die Bamberger Straße abbiegend als dritte Straße rechts zu erreichen. Das Anwesen liegt auf der südwestlichen Straßenseite als Eckanwesen zum Grabenweg, der entlang der Südostseite der zu begutachtenden Parzelle verläuft. Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze verläuft der Laufer Bach. Direkt nordöstlich gegenüber befindet sich ein neu errichtetes Wohnhaus. Ansonsten besteht die Bebauung im näheren Umfeld überwiegend aus älteren Siedlungs- bzw. Zweifamilienwohnhäusern der 1960er bis 1980er Jahre. An der Bamberger Straße ist südwestlich der Einmündung der Gartenstraße eine Tankstelle mit Waschanlage gelegen.

3.3 INFRASTRUKTUR

Die Infrastruktur in Zapfendorf ist gut entwickelt. Neben öffentlichen Einrichtungen (Rathaus, katholische Kirche, Grund- und Mittelschule, Kindertagesstätten, Warmwasserfreizeitbad, Sportgelände etc.) sind unter anderem Ärzte, Apotheke, Bankfilialen, Gaststätte, diverse Dienstleister sowie Handwerks- und Gewerbebetriebe zu nennen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in ausreichendem Umfang vorhanden. Ein Einkaufsmarktkomplex mit Lebensmittel- und Textildiscounter sowie Getränkemarkt befindet sich im östlich gelegenen Gewerbegebiet von Zapfendorf unweit des Werkes der Bayerischen Milchindustrie eG. Überörtliche Bus- und Bahnanbindung ist gegeben. Die Marktgemeinde Zapfendorf beteiligt sich am Breitbandförderprogramm des Freistaates Bayern. Gemäß online verfügbarer Information befindet sich das Grundstück im geplanten Erschließungsgebiet, in welchem der Ausbau im Jahr 2024 starten soll. Laut IST-Erfassung der Gemeinde sind derzeit am Grundstück Bandbreiten von mindestens 30 Mbit/s im Download sowie 2 Mbit/s im Upload verfügbar.

3.4 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG DER PARZELLE

Nutzung:	wohnwirtschaftlich;
topographische Lage:	nahezu ebene Grundstücksfläche;
Zuschnitt:	siehe Lageplan unter Pkt. 5 des Exposés;
Straßenfronten:	ca. 14 m (Gartenstraße) bzw. ca. 39 m (Grabenweg);
Straßenarten:	asphaltiert und jeweils mit einseitigem Gehweg und mit Entwässerungsrinne ausgebaut;
Grundwasser / Bachlauf:	keine Einflüsse beim Ortstermin erkennbar (Bachlauf jedoch direkt im Südwesten angrenzend);
Baugrund:	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt;
Erschließung:	Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Kanalisation etc.) sind vorhanden.

3.5 ZUSAMMENFASSUNG MIT BEURTEILUNG

Marktgemeinde im weiteren Einzugsgebiet von Bamberg mit gut entwickelter Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung (A 73 in nur ca. 1 km erreichbar); ruhige Wohnlage; Naherholungsmöglichkeiten am westlich gelegenen Main sowie im rd. 7 km östlich des Ortes beginnenden Naturpark Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst.

4 BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE SOWIE DER BESONDERS ZU VERANSCHLAGENDEN BAUTEILE UND DER AUSSENANLAGEN

Das zu bewertende Grundstück Flur-Nr. 765/18 ist mit einem Wohnhaus (siehe Pkt. 4.1) und einem Nebengebäude (siehe Pkt. 4.2) bebaut. Die Gebäude sowie die baulichen Außenanlagen (untergliedert in besonders zu veranschlagende Bauteile und Außenanlagen / siehe Pkt. 4.3) werden nachfolgend in ihren wesentlichen Merkmalen beschrieben.

4.1 WOHNHAUS

Das Wohnhaus beinhaltet Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) sowie ausgebautes Dachgeschoss (DG). Hinsichtlich der Grundrissunterteilungen wird auf die Pläne unter Pkt. 6 des Exposé verwiesen.

Bauweise und Ausstattung

Konventioneller Mauerwerksmassivbau mit Satteldachkonstruktion, Pfannenziegeldeckung und drei geklinkerten Kaminzügen (einer davon mit Abdeckhaube) sowie Kupferblechregennrinnen und -fallrohren; verputzte Außenfassade mit abgesetztem Sockelbereich; Holzverbundfenster; Holzverbundhebetüren zu Balkon und Terrasse; teilweise Vorsatzrollos; in den Dachschrägen Holzdachflächenfenster; Ölzentralheizung mit Wärmeverteilung über Heizkörper; Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer; hinsichtlich der weiteren Ausstattung und der Haustechnik wird auf die Anlagen 11 und 12 im Gutachten (fünfseitiges Ortstermindikat und umfassender Bildreport mit 116 Aufnahmen von der Inaugenscheinnahme am 29.09.2023) verwiesen. Die Einsicht in das dem Gericht vorliegende Gutachten wird daher empfohlen.

Zustand sowie Mängel und Schäden

Das Wohnhaus befindet sich in einem überwiegend älteren, teilweise noch aus dem Baujahr stammenden Zustand mit Modernisierungs- und Renovierungsbedarf. Folgende Mängel und Schäden sind, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, bei der Besichtigung offensichtlich geworden:

- an der straßenseitigen Fassade Risse im Bereich linken EG-Fensters erkennbar, beim linken Kellerfenster Ausbesserungen früherer Risse offensichtlich, an der südöstlichen Giebelfassade im oberen Bereich bei der Traufe kleinere Putzschäden gegeben;
- im Bereich des Balkons an Wandflächen und an der Decke unterhalb der Markise an mehreren Stellen Ablätterungen des Oberputzes bzw. des Anstrichs sowie links bei dem Mauerpfeiler Putzriss und kleinere Haarrisse sowie abgelöste Verkittungen ersichtlich;
- in Wandbereich im Kellerflur kleinere Anstrichabplatzungen erkennbar;
- im Kellerraum neben dem Treppenhaus kleinere Versottungsspuren unterhalb des Kamintürchens offensichtlich;
- in der Waschküche Beleuchtung nicht funktionierend, starke Mauerrisse in verschiedenen Wandbereichen (ggf. durch Setzung) und fehlender Türdrücker an der Außentür;
- im großen Kellerraum Putzrisse am Kaminzug und bei dem Kellerfenster sowie Gipsummantelung an Aufputzleitungen teilweise lose und bereits abgeschlagen;
- am Kaminzug im Kellerraum neben dem Heizraum unterhalb des Kamintürchens bräunliche Verfärbungen mit Abplatzungen;
im Öltanklagerbereich des Heizraums Schutzanstrich an der Brüstung sowie Hohlkehlen fehlend, Wasserrohrleitung in diesem Bereich zu tief liegend, Mannlochdeckel und Berstsicherung am Tank fehlend;
- an der Wohnungseingangstür der EG-Wohnung unter dem Türschließerbereich Kratzspuren bzw. Verfärbungen erkennbar, Neuanstrich erforderlich;
- im Kinderzimmer der EG-Wohnung Sockelleisten teilweise fehlend, an dem zweiteiligen Holzverbundfenster innenseitig eine Glasscheibe gesprungen und mehrere Risse an Wandbereichen;
- im Bad im OG der Maisonettewohnung Sprung in der Glasscheibe des Fensters über dem WC sowie Lackierung des Plattenheizkörpers teilweise abblättern;
im Raum mit der Wendeltreppe im OG der Maisonettewohnung fehlende Sockelleisten;
- im Wohn- und Esszimmer im OG der Maisonettewohnung Balkontür außenseitig stärker witterungsbeansprucht, Verkittung der Balkontürverglasung teilweise ausgebrochen und Gurtwickler des Rollos hier gerissen, giebelseitiges Fenster außenseitig bzw. zwischen den Fensterflügeln ebenfalls mit Witterungsbeanspruchungen;
- Holzdachflächenfenster und Profilholzauskleidungen im DG der Maisonettewohnung überwiegend witterungsbeansprucht;
- im vom Verteilerflur zugänglichen Kinderzimmer im DG der Maisonettewohnung Holzsockelleisten teilweise fehlend;

- im Schlaf-/Ankleidezimmer im DG der Maisonettewohnung Türzarge beschädigt und erneuerungsbedürftig;
- Heizkörperthermostat im WC-Raum im DG der Maisonettewohnung defekt;
- giebelseitiges Fenster im vom WC-Raum zugänglichen Kinderzimmer außenseitig witterungsbeansprucht und Verkittung der Verglasung größtenteils abgelöst;
- Wohnungstür der Maisonettewohnung zum DG-Treppenhaus im Bereich des Schlosses uneben gekittet.

Weitere besondere objektspezifische Merkmale

Anzuführen sind ausschließlich wertmindernde Einflüsse. So ist davon auszugehen, dass gegenüber stichtagsbezogenen Anforderungen nach GEG ein verminderter Wärmeschutz (z. B. dünnere Außenwände im Bereich der Heizkörpernischen, keine bzw. unzureichende Wärme- und Trittschalldämmung etc.) gegeben ist. Die Heizung ist gemäß Angabe im Energieausweis aus dem Jahr 1990, somit zum Stichtag bereits 33 Jahre alt. Auch sind tlw. noch alte haustechnische Installationen (z. B. teilweise zweiadrige Elektroleitungen und teilweise älteres Elektroprogramm, vereinzelt auf Putz bzw. in Kabelkanälen verlegte Leitungen, überwiegend alte Rippenheizkörper), teilweise ältere Sanitärausstattungen sowie alte Rohrleitungen sowie weniger dem Zeitgeist entsprechende alte Ausstattungsmerkmale (z. B. Holzverbundfenster und -balkontüren, alte Zimmertüren, Sanitärraumverfließungen im EG, ältere Styropordeckenuntersichtbekleidungen, WC-Raum und Schlafzimmer im DG als Durchgangszimmer) vorhanden. Das Zimmer im DG am Treppenhaus hat außerdem lediglich eine Deckenhöhe von ca. 2 m. Der nachträglich erfolgte Dachgeschossausbau ist vermutlich bei der Gemeinde noch anzuzeigen sowie u.U. bei der Baubehörde noch nachzuzugenehmigen.

Nutzflächen

Im KG: Kellerflur, vier Kellerräume, Waschküche, Heizungsraum mit Öltanklager ohne Ansatz

Wohnflächen

Im EG:	Hauseingangsbereich mit Treppenhaus Wohnung mit Flur, separatem WC, Bad, Küche, Speisekammer, Garderobennische, Kinderzimmer, Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer sowie überdecktem Terrassenbereich zu ¼	ohne Ansatz ca. 90 m ² Wfl.
im OG:	Treppenhaus OG-Bereich der Maisonettewohnung mit Flur, Bad, Küche, Garderobennische, Zimmer mit interner Wendeltreppe zum DG, Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer sowie vorwiegend überdecktem Balkon zu ¼	ohne Ansatz ca. 89 m ² Wfl.
im DG:	Treppenhaus DG-Bereich der Maisonettewohnung mit Podestbereich der internen Wendeltreppe, Kinderzimmer, Schlaf-bzw. Ankleidezimmer, WC und weiterem Zimmer	ohne Ansatz ca. 50 m ² Wfl.
Summe (ansetzbare Gesamtwohnfläche):		ca. 229 m ²

4.2 NEBENGEBÄUDE

Gebäudeart: Garagen- und Abstellgebäude

Baujahr: 1963/64 / Erweiterung mit Satteldachaufbau 1982

Geschoss und Grundrissunterteilungen

Das Gebäude beinhaltet Erd- und Dachgeschoss. Im EG befindet sich im vorderen Bereich eine größere Garage (Kfz-Einstellplatz mit Montagegrube) und im rückwärtigen Bereich eine kleinere Garage (zu Abstellzwecken genutzt). Das DG beinhaltet einen großen hobbyraumähnlichen Dachbodenraum.

Hinsichtlich der Grundrissunterteilungen im EG wird auf den Plan unter Pkt. 6 des Exposés verwiesen.

Bauweise und Ausstattung

Konventioneller verputzter Mauerwerksmassivbau mit Streifenfundamenten und Betonboden sowie Stahlbetondecke über dem EG; Satteldachkonstruktion mit Betondachsteineindeckung; Zinkblechregenrinne und -fallrohr; Kaminzug über Dach; im EG vorderseitig bzw. bei der großen Garage motorbetriebenes Sektionaltor mit Funkbetrieb; bei der kleinen Garage zweiflügeliges Holztor; einfache Holztüren und vergittertes Fenster; im DG Eingangstür (erreichbar über Außentreppe / Beschrieb siehe unter Pkt. 4.3) als Holzrahmenkonstruktion mit Glasausschnitt oben und Profilholzfüllung unten; in EG und DG Betonboden; Montagegrube in der großen, vorderen Garage mit Holzbohlenabdeckung; Aufputzelektroinstallationen.

Zustand sowie Mängel und Schäden bzw. Restarbeiten

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

- an der rückseitigen Fassade Putz in verschiedenen Teilbereichen schadhaft bzw. durchrissen;
- an der Giebelseite mit der Außentreppe im unteren Fassadenbereich Anstrichauswaschungen erkennbar;
- Dacheindeckung überwiegend stark bemoost;
- Außentür zum DG im Schließbereich geringfügig beschädigt;
- in der großen Garage nutzungsbeanspruchter Betonboden, in Teilbereichen, insbesondere bei der Einfassung der Grube, auch stark durchrissen; teilweise Putz- und Anstrichabplatzungen in unteren Wandbereichen sowie kleinere Versottungsspuren an Kaminzug in Eckbereich;
- in der kleineren Garage Neonbeleuchtung funktionslos;
- im DG des Nebengebäudes Versottungsspuren am Kaminzug sowie links davon am Kniestock kleinere Putzschäden, mit Holzplatten bekleideter Kniestockbereich außenseitig teilweise etwas bewittert.

Weitere besondere objektspezifische Merkmale

Bei dem einfachen Zweckgebäude wurden keine derartigen Einflüsse offensichtlich.

Nutzflächen

Im EG:	Kfz-Einstellplatz (große Garage) u. Abstellraum (kleine Garage)	ca. 42 m ² Nfl.
im DG:	hobbyraumähnlicher Dachbodenraum (ca. 50 m ² Grundfläche)	ohne Ansatz

4.3 BESONDERS ZU VERANSCHLAGENDE BAUTEILE UND AUSSENANLAGEN

Besonders zu veranschlagende Bauteile

- Hauseingangstreppe als Ortbetonwangenkonstruktion mit beidseitigem Treppenlauf;
- kleines Vordach als Betonkragkonstruktion beim Hauseingang;
- Kelleraußentreppe mit Betonstufen und Mauereinfassung sowie Wetterschutzüberdachung als Metallrohrkonstruktion mit Wellplexieindeckung;
- trapezförmig ausgeführter OG-Balkon (durch Dachüberstand großteils wettergeschützt überdeckt) als Betonkragplatte mit Kunststeinplattenbelag einschließlich Metallgeländerunterkonstruktion mit außenseitiger Brüstungsverbretterung;
- je eine Kurbelmarkise im Terrassenbereich und beim Balkon;
- drei ältere Einbauschränke im DG;
- Außentreppe in Ortbetonausführung zum DG des Nebengebäudes;
- seitliche Mauereinfassung zur Terrasse als Stützmauer mit integrierter Brunnenchale und Auslauf sowie Weiterführung als Sockeleinfassung des angrenzenden Pflanzbereichs;
- betonierete Stützmauer zum Nachbargrundstück an der Zufahrt;
- einfacher Carport als Holzständerkonstruktion mit Trapezblecheindeckung, vorderseitig zweiflügeligem Türchen, seitlich und rückseitig Sichtschutzmattenbekleidung, unterschiedlich betonierten Flächen, Betonplatten als Fahrstreifen sowie Bodengully.

Außenanlagen

- Hausanschlüsse (Kanal, Wasser, Strom, Telefon etc.);
- straßenseitige Einfriedung als mit Riemchen bekleidete Mauerpfeiler sowie Mauersockel mit Abdeckungen und aufgesetzter Metallunterkonstruktion mit daran verschraubten Betonstreifenelementen; dahinter teilweise hohe Koniferenhecke, sonst unterschiedlicher Strauch- und Heckenbewuchs; Gartentürchen mit Metallrahmen zur Kelleraußentreppe;
- Zufahrts- und Hauszugangsbereich entlang des Nordwestgiebels mit Betonsteinpflasterbelag und beidseitiger Brüstungsmauer mit Riemchenbekleidung und Abdeckung;
- Plattenweg entlang dem Wohnhaus;
- im Vorgartenbereich an der Gartenstraße zwei Briefkästen an aufgeständerten Holzstützen sowie Koniferen und dichte Zierbepflanzungen;
- Terrasse mit Zementplattenbelag und holzbeplankter Metallgeländereinfassung;
- Außentreppe von der Terrasse zum Garten;
- kleines Natursteinbecken mit Gartenwasserhahn südwestlich der Terrasse;
- rückwärtiger Garten mit Plattenweg und Zementsteineinfassung, Rasen, Efeubewuchs, Boden deckern und unterschiedlichem Zierstrauch- bzw. Heckenbewuchs sowie Zugangstürchen zur Garagenvorfahrt;
- beim Nebengebäude Betonplattenweg sowie Betonsteinpflasterbelag mit seitlichen Rabatteneinfassungen bei der Garagenvorfahrt, seitlich bei der Außentreppe verschiedene Plattenstreifen sowie Betonfläche vor dem zweiflügeligen Garagenholztür;
- neben der Außentreppe des Nebengebäudes Freiflächenbereich mit verschiedenem Bewuchs bis zur Grundstücksgrenze, hinter dem Nebengebäude weitere kleine Freifläche mit provisorischer Eisenrohr- und Brettereinfriedung beim kleinen Hang zum Bachlauf.

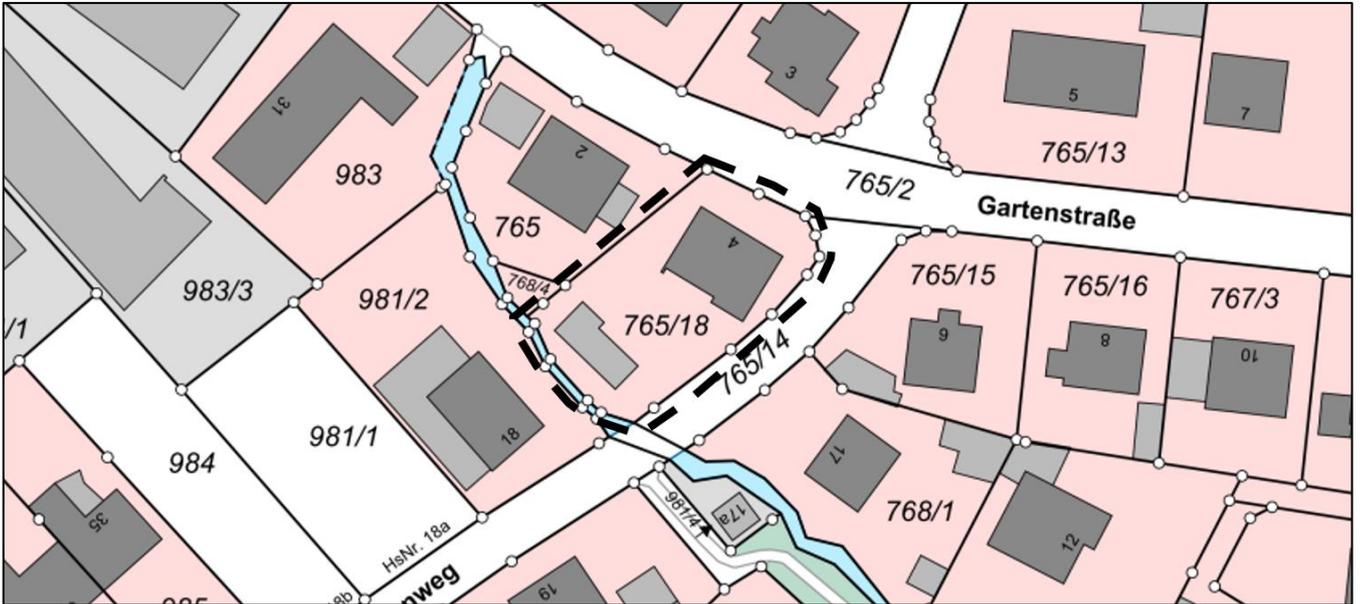
Zustand sowie Mängel und Schäden

Mäßiger Gesamteindruck mit älteren Merkmalen; folgende Mängel wurden bei der Begehung offensichtlich:

- in die Stufen und das Podest der Hauseingangstreppe durch Bohrungen eingesetztes, dünnes Metallrohrgeländer wackelig und nicht den Vorschriften eines Geländers (Absturzsicherung) entsprechend;
- Abdeckung des Terrassengeländers in Teilbereichen stark verwittert bzw. vermodert und ausgebrochen;
- Kastenrinne des Balkons an einem Stoß aufgegangen und hier undicht; Verbretterung des Balkongeländers teilweise stärker bewittert;
- Kelleraußentreppe stark witterungsbeansprucht, Mauereinfassung mit Putzrisen durchsetzt, Wellplexiüberdachung stark bemoost und in Teilbereichen gerissen bzw. ausgebrochen;
- Außentreppe zum Nebengebäude einschließlich des Geländers teilweise stärker witterungsbeansprucht, Holzhandlauf oben bereits durchgemodert und abgelöst;
- Abdeckungen der Brüstungsmauern beim Zufahrtsbereich zum Carport und beim Zugangsbereich zur Hauseingang teilweise nicht mehr lotrecht bzw. etwas abgelöst;
- Stützmauer beim Terrassenbereich seitlich zum Carport sowie Stützmauer zum Nachbargrundstück tlw. nicht mehr lotrecht;
- Betonstreifenelemente sowie Abdeckplatten der straßenseitigen Einfriedung teilweise ausgebrochen;
- Fertigteiltrittstufen der Gartentreppe nicht mehr lotrecht;
- Wegplatten und Zementeinfassungen im Garten teilflächig abgesenkt;
- provisorische Einfriedung zum Bachlauf nicht mehr ganz lotrecht und teilweise lediglich mit Paletten ergänzt.

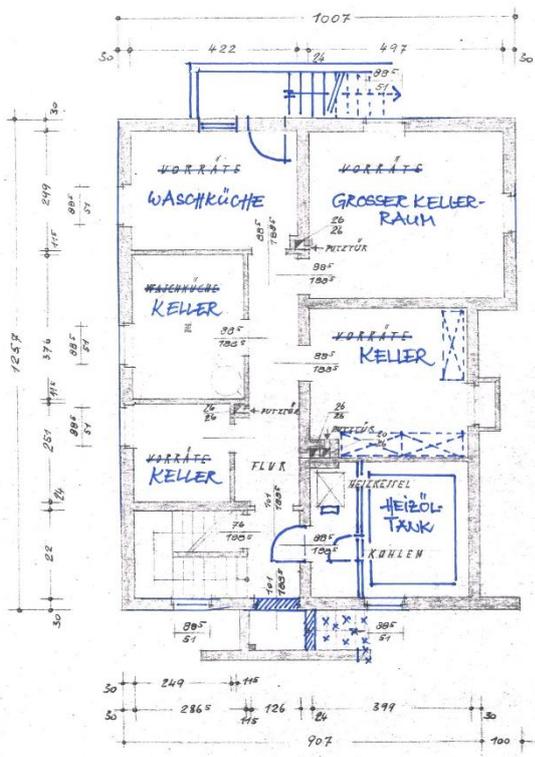
5 LAGEPLAN M. 1:1.000

DFK © Bayerische Vermessungsverwaltung, Nr. 2581/08

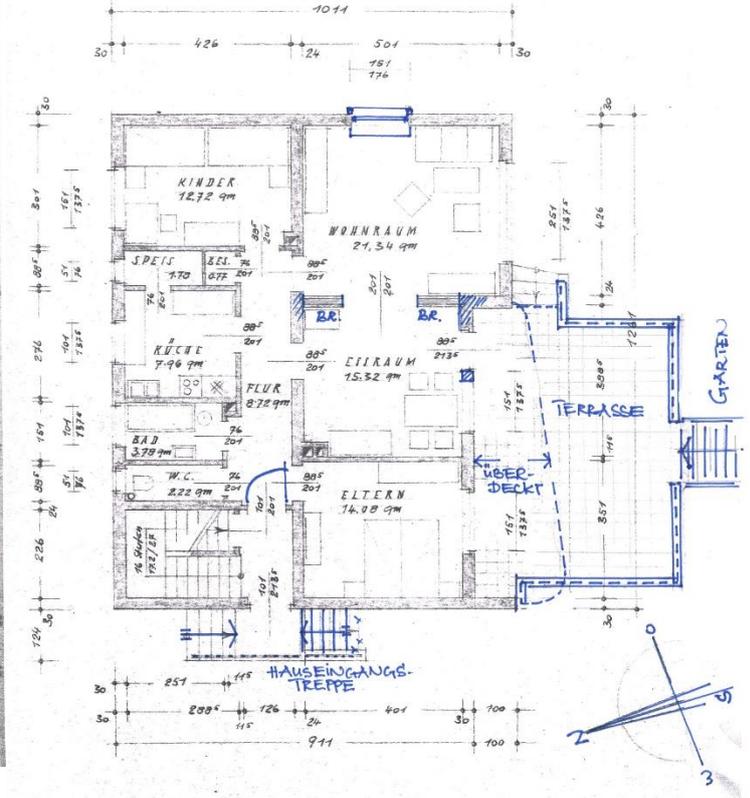


6 PLÄNE unmaßstäblich stark verkleinert

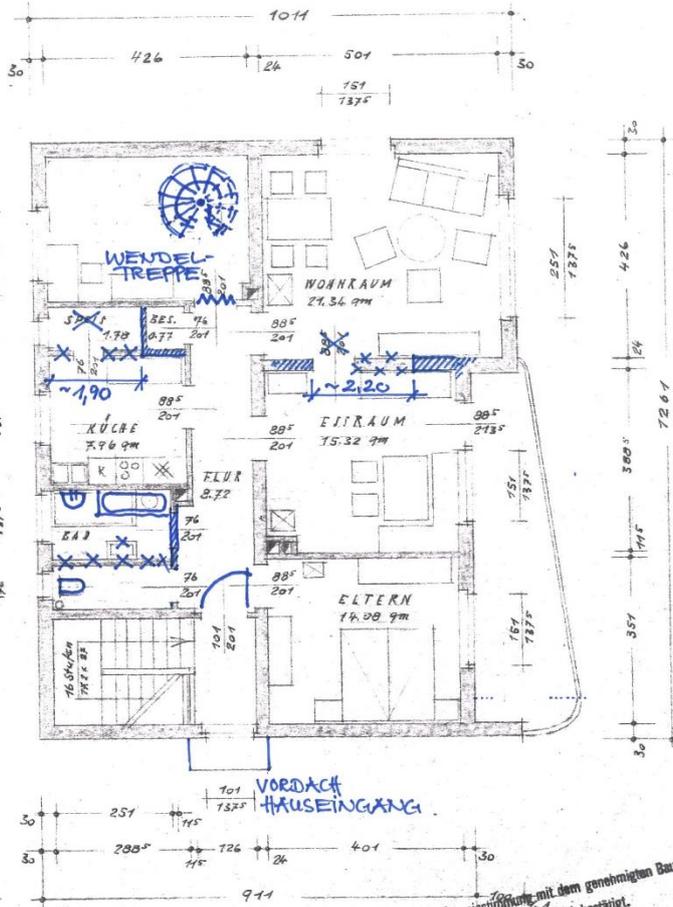
Kellergeschossgrundriss des Wohnhauses
 (mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck)



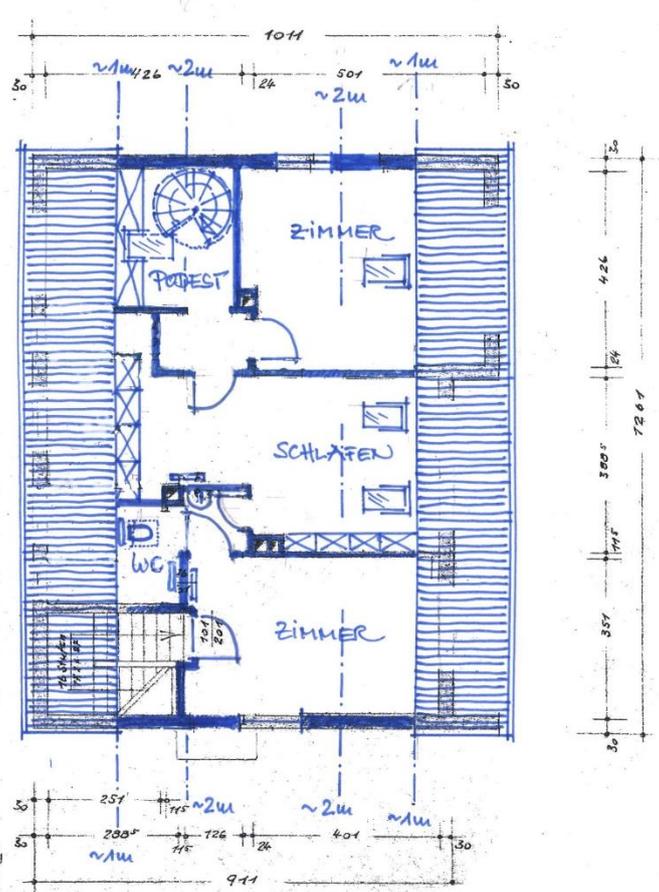
Erdgeschossgrundriss des Wohnhauses
 (mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck)



Obergeschossgrundriss des Wohnhauses
 (mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck)

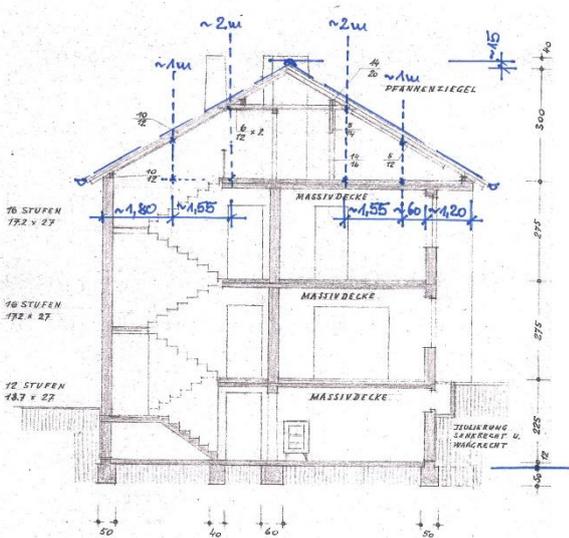


angefertigte Dachgeschossgrundriss-skizze des Wohnhauses

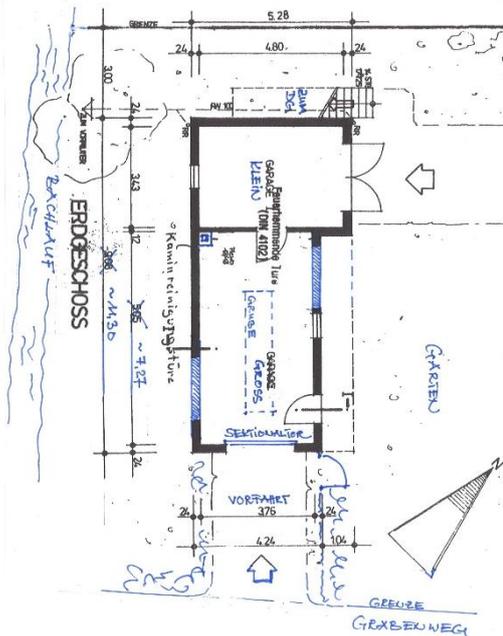


Die Übereinstimmung mit dem genehmigten Bauplan Nr. vom 8.3.1961 wird bestätigt.
 Staffelfeld, den 9.3.1961
 Landratsamt - Kreisbaumeister:
 J.B. Müller

Schnitt des Wohnhauses
 (mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck)



Erdgeschossgrundriss des Nebengebäudes
 (mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck)

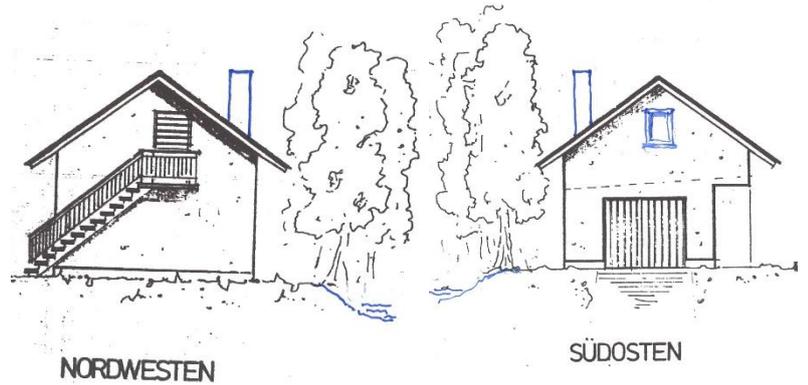
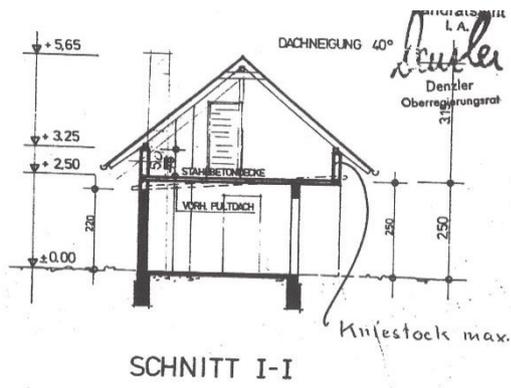


Schnitt des Nebengebäudes

Ansichten des Nebengebäudes

(mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck)

(mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck)



7 ELF WEITERE FOTOS



