

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO AGATZ

REIHERWEG 6 – 96135 STEGAURACH  
TEL. 0951 / 296396 – E-Mail: sv-agatz@arcor.de

## EXPOSÉ

im Auftrag des Amtsgerichts Bamberg zur Veröffentlichung im Internet

<b>Objekt:</b>	<b>Wohnanwesen mit Einfamilienwohnhaus und Garagengebäude</b>
<b>Adresse:</b>	<b>An der Schule 6 in 96170 Lisberg</b>
<b>Flurnummer:</b>	<b>200/70</b>
<b>Grundstücksgröße:</b>	<b>676 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtwohnfläche:</b>	<b>ca. 144 m<sup>2</sup></b>
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	<b>04. Juli 2024</b>



## Verkehrswert: 385.000 EUR

(unter Ansatz eines Sicherheitsabschlages in Höhe von 100.000 EUR aufgrund antragsgegnerseitig benannter Ausführungsmängel in der Bauphase an den vorwiegend in Eigenleistung erstellten Baulichkeiten)

Dieses Exposé ist ein Auszug aus dem Verkehrswertgutachten GG / 241708 vom 27.08.2024 im Auftrag des Amtsgerichts Bamberg – Abteilung für Immobilienarzwangsvollstreckung (Aktenzeichen 2 K 37/24). Für den Inhalt bzw. die Informationen im Exposé wird jegliche Haftung ausgeschlossen. Der Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zum Verkehrswertgutachten bzw. zum Exposé zu erteilen.

## 1 ALLGEMEINE ANGABEN

Einfamilienwohnanwesen (mit Wohnhaus und Garage) An der Schule 6 (Flur- Nr. 200/70 der Gemarkung Lisberg) in 96170 Lisberg

### 1.1 ORTSTERMIN UND WERTERMITTLUNGS- BZW. QUALITÄTSSTICHTAG

04. Juli 2024 Tag der Inaugenscheinnahme

### 1.2 GRUNDBUCH

Gemäß vorliegendem, am 11.04.2024 gefertigtem Grundbuchauszug sind für das zu schätzende Grundstück beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Bamberg im Grundbuch von Lisberg in Blatt 1092 folgende bewertungsrelevante Daten verzeichnet:

Bestandsverzeichnis

Flur-Nr. 200/70 An der Schule 6, Gebäude- und Freifläche zu 0,676 ha

Abt. II / Lasten und Beschränkungen

Wasserleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. 1, erworben im Wege der Ersitzung; unter Bezugnahme auf die im Anmeldeprotokolle vom 14. und 28.11.1906 eingetragenen im Anmeldeverfahren nach Anordnung vom 28.12.1906 am 17.1.1907 und von Bl. 740 übertragen am 16.05.2013.

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 1 K 97/23); eingetragen am 04.01.2024.

Abt. III / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

hier lediglich informativ: Grundschuldeintragung zu 180.000 EUR.

### 1.3 ENERGIEAUSWEIS UND BRANDVERSICHERUNG

Ein Energiebedarfsausweis nach §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt nicht vor.

Ein Brandversicherungsschein liegt ebenfalls nicht vor. Ob die Gebäude in ausreichender Höhe versichert sind, ist daher nicht bekannt.

## 2 VORBEMERKUNGEN

Bei der Besichtigung am 04.07.2024 konnten alle Bereiche des derzeit unbewohnten Anwesens begangen werden.

Bewertungsgrundlage bilden die im Gutachten unter Pkt. 1.4 aufgeführten „Unterlagen / Recherchen“ sowie die Erkenntnisse bei der Besichtigung. Für die Baulichkeiten wurden von den am Verfahren Beteiligten Unterlagen inkl. Bauplänen zur Verfügung gestellt. Bezüglich der erhaltenen Gebäudeschnitte sind Abweichungen (höherer Kniestock der Garage) bei der Inaugenscheinnahme offensichtlich geworden. Auch sollen anders dimensionierte Balken beim Dachstuhl des Wohnhauses verwendet worden sein. Beim Ortstermin wurden daher mehrere Einzelmaße im Dachgeschoss des Wohnhauses sowie der Garage aufgenommen, um im Zuge der Ausarbeitung des Gutachtens anhand dieser Daten die Schnittzeichnungen, sofern notwendig, skizzenhaft ergänzen bzw. korrigieren zu können.

Auf dieser Grundlage erfolgten Berechnungen der Bruttogrundfläche (BGF), des Bruttorauminhaltes (BRI) sowie der ansetzbaren Wohn- und Nutzflächen in einer für die Werteinschätzung 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 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.

Eine Anfrage bei der Gemeinde Lisberg ergab, dass nur Befreiungen bei Abweichungen in Bezug zum Bebauungsplan hinsichtlich der Baugrenze sowie der Firstrichtung erteilt wurden.

Der rückwärtig (abweichend zum Bauantrag) ausgeführte Kniestock des Garagengebäudes ist folglich nicht genehmigt. Es liegen außerdem lt. Angabe keine Bauanträge für den Rohbau des Pools sowie für den daneben befindlichen, überdeckten Freisitz vor. Die Regenrinne der Freisitzüberdachung ragt

außerdem auf das Nachbargrundstück Flur-Nr. 200/71 (diese Ausführung ist angabegemäß derzeit nur nachbarschaftlich geduldet).

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. 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. Bei der Begehung wurden keine schädlichen Einflüsse offensichtlich.

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) bleiben daher verfahrensbedingt bei der Bewertung unberücksichtigt. Da jedoch Schuldverhältnisse bei einer Teilungsversteigerung in der Regel abzulösen sind, wurden diese unter Pkt. 1.5 im Gutachten informativ ausgewiesen. Hinsichtlich des in Abt. II beschriebenen Wasserleitungsrechts ist im mir vorliegenden Kaufvertrag des Grundstücks aus dem Jahr 2012 von der Gemeinde damals erklärt worden, dass nach deren Kenntnisstand keine Wasserleitung im Vertragsgrundbesitz verlegt ist. Auf eine gesonderte Anfrage wurde daher verzichtet.

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

**Bei der Begehung wurden vom Antragsgegner in mehreren Bereichen des Anwesens bzw. der Gebäude Baumängel und abweichende Bauausführungen zu den genehmigten Unterlagen dargestellt. Angabegemäß sind diese durch nicht fachgerechte Bauausführungen entstanden. Die Baulichkeiten wurden großteils in Eigenleistung errichtet. Insbesondere die Einhaltung der Anforderungen hinsichtlich der Statik des Wohnhauses kann aussagegemäß aufgrund von Abweichungen bei Deckenstärken sowie Sparren daher nicht bestätigt werden.**

**Bei der Begehung konnte die Funktionsfähigkeit von Elektro-, Wasser- sowie Heizungsinstallationen aufgrund fehlender Teile oder aufgrund von abgedrehten Leitungen nicht geprüft werden. Lt. Aussage der Antragsstellerin waren jedoch alle Funktionen bis zum Auszug im Jahr 2020 gegeben bzw. die Anlagen funktionstüchtig.**

**Eine Auflistung (mit einigen erhaltenen Rohbaufotos) der antraggegnerseitig angeblich bestehenden Mängel ist in Anlage 8 dem Gutachten beigelegt worden. Für die dort auf vier Seiten angeführten Sachverhalte (ausgenommen sind die Punkte, die von mir sachverständigenseitig rot am Rand kommentiert wurden) erfolgte am Ende der Bewertung im Gutachten ein pauschaler Sicherheitsabschlag, der das Verhalten von Marktteilnehmern hinsichtlich Preiszugeständnisforderungen, bedingt durch diese Einflüsse und Unwägbarkeiten, meines Erachtens ausreichend berücksichtigt. Sofern Mängel bzw. noch erforderliche Restarbeiten bei der Besichtigung offensichtlich wurden bzw. Angaben dazu nachvollzogen werden konnten, sind diese in einem Abschlag unter Pkt. 8 im Gutachten berücksichtigt.**

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

### 3 LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

#### 3.1 ÜBERÖRTLICH

Der Ort Lisberg (mit ca. 1.062 Einwohnern) liegt rd. 15 km westlich von Bamberg bzw. rd. 7 km nördlich von Burgebrach am Rande des Naturparks Steigerwald. Die Bundesstraße B 26 (Bamberg – Schweinfurt) und die Bundesautobahn A 70 sind in nördlicher Richtung in rd. 7 km Entfernung über Viereth-Trunstadt erreichbar; die nächste Auffahrtsmöglichkeit zu der südlich verlaufenden Bundesstraße B 22 (Bamberg – Würzburg) besteht rd. 7 km entfernt in Burgebrach. Nächstegelegene Ortschaften sind Trabelsdorf (2 km nördlich), Frenshof (1 km südwestlich) und Feigendorf (2 km nordöstlich).

### 3.2 INNERORTS

Die zu bewertende Immobilie liegt im südlichen Bereich des Ortes in einem reinen Wohngebiet. Die Hauptstraße führt von Nordosten durch den Altortkern nach Südwesten. Hiervon in einer Spitzkehre nach Süden abbiegend erreicht man das zu bewertende Anwesen über die Wohnerschließungsstraßen Karsenstraße, rechts abbiegend in den Eichholzweg sowie links abbiegend in die Straße „Am Eichfeld“ die nochmal links abbiegend übergeht in die Straße „An der Schule“. Das zu bewertende Anwesen befindet sich als Eckgrundstück auf der östlichen bzw. südlichen Straßenseite. Die Nachbarbebauung besteht vorwiegend aus Einfamilienwohnhäusern. Über einen Fußweg erreicht man die Volksschule Lisberg in nördliche Richtung nach ca. 150 m.

### 3.3 INFRASTRUKTUR

Die Infrastruktur in Lisberg ist nur mäßig entwickelt. Öffentliche Einrichtungen (Kirche, Volksschule, Kindergarten, Sportgelände, Freiwillige Feuerwehr etc.) sind vorhanden. Des Weiteren befinden sich im Ort mehrere Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie die dominierende Burganlage. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bankfilialen oder Gaststätten befinden sich erst im nahegelegenen Trabelsdorf oder in Walsdorf. Regionalbusverbindung besteht. Der nächste Bahnhof ist in Bamberg in ca. 18 km zu erreichen. Gemäß online verfügbaren Informationen ist der Glasfaserausbau in Lisberg für die Jahre 2024 geplant. Der Ausbau soll bis 2027 abgeschlossen sein. Gemäß der Markterkundung liegen derzeit am zu bewertenden Grundstück Anschlussraten zwischen 30 Mbit/s und 100 Mbit/s im Download vor.

### 3.4 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG DER PARZELLE

Nutzung:	wohnwirtschaftlich;
topographische Lage:	nahezu eben, geringfügig nach Südosten fallend;
Straßenfront:	ca. 50 m;
Straßenart:	Wohnerschließungsstraße;
Straßenausbau:	geteerte Fahrbahn mit Entwässerungsrinne und einseitigem Gehweg;
Baugrund:	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt;
Grundwasser:	keine Einflüsse offensichtlich; das Anwesen liegt lt. Auskunft im Bayern-Atlas nicht in einem Hochwassergefahrenbereich;
Erschließung:	Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Kanalisation etc.).

### 3.5 ZUSAMMENFASSUNG MIT BEURTEILUNG

Ländliche Ortslage im weiteren Einzugsgebiet von Bamberg;  
mäßige Verkehrsanbindung sowie nur geringe Infrastruktur im Ort (etwas bessere Einkaufsmöglichkeiten sind im rd. 2 km entfernten Trabelsdorf gegeben);  
ruhige Wohnlage im südlichen Ortsbereich in einem reinen Wohngebiet;  
Naherholungsmöglichkeiten im Naturpark Steigerwald.

## 4 BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND DER BAULICHEN AUSSENANLAGEN

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohnhaus (siehe Pkt. 4.1) und einem Garagengebäude (siehe Pkt. 4.2) bebaut. Die Gebäude sowie besonders zu veranschlagende Bauteile und Außenanlagen (siehe Pkt. 4.3) werden nachfolgend in ihren wesentlichen Merkmalen beschrieben.

### 4.1 WOHNHAUS

<b><u>Gebäudeart:</u></b>	Einfamilienwohnhaus
<b><u>Baujahr:</u></b>	2016

**Geschosse, Grundrisse sowie Wohn- und Nutzflächen**

im KG:	Büro und vorderer Flurbereich hinterer Flurbereich, zwei Kellerräume und Heizungsraum	rd. 25 m <sup>2</sup> Nfl. ohne Ansatz
im EG:	Windfang mit Garderobe, Diele, WC, Küche mit Speisekammer, Wohn- und Esszimmer sowie Terrasse (siehe Pkt. 4.3) zu ¼	rd. 68 m <sup>2</sup> Wfl.
im DG:	Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Diele, Abstellkammer und Bad	rd. 51 m <sup>2</sup> Wfl.
im SB:	Spitzboden als Abstellfläche (über Einschubtreppe erreichbar)	<u>ohne Ansatz</u>
Summe (ansetzbare Gesamtwohn- und -nutzfläche):		144 m <sup>2</sup>

**Bauart und Ausstattung**

<u>Bauweise:</u>	verputzter Mauerwerksmassivbau mit Wärmedämmsteinen und Hochlochziegelmauerwerk sowie abgesetztem Sockelbereich, auf entsprechender Fundamentierung; Zinkblechrinnen und -fallrohre; isolierverglaste Kunststoffenster mit Kunststoffrollos und teilweise fest verbauten Fliegengittern;
<u>Dach:</u>	zimmermannsmäßige Satteldachkonstruktion mit Betondachsteineindeckung und Schneefanggitter; Zinkblechrinnen und -fallrohre; Kaminkopf mit Zinkblecheinfassung; Hauseingangstreppe durch heruntergezogenes Satteldach überdeckt; Kaminkehrertrittstufen und -leiter; Holzfaserdämmplatten auf den Sparren, (keine Dämmung zwischen den Sparren ausgeführt);
<u>Decken:</u>	Stahlbetondecken über KG und EG, lt. Angabe schwächer gedämmte Holz- bzw. Kehlbalkenlage zwischen DG und SB;
<u>Innenbereiche:</u>	verputzte und gestrichene Wandflächen und Dachschrägen; Bodenbeläge (Laminat in den DG-Räumen, Fliesen im EG sowie im DG-Bad, abgesetzter Parkettbereich im Wohnzimmer); flächenbündige Sockelfliesen, ansonsten Sockelleisten;
<u>Treppen:</u>	Stahlbetonmassivtreppenläufe mit unten Viertel gewendelten Trittstufen zwischen KG und EG sowie zwischen EG und DG, polierter Steinzeugbelag auf Tritt- und Setzstufen sowie Edelstahlhandlauf; Holzeinschubtreppe zum SB;
<u>Heizung:</u>	Luft-Wasser-Wärmepumpe mit 15 kW Leistung (lt. Bauantrag) der Fa. Vaillant; Pufferspeicher mit 778 L Fassungsvermögen der Fa. Vaillant; im EG außerdem Festbrennstoffofen (Schwedenofen); Wärmeverteilung über Fußbodenheizung in EG, DG sowie im Büro im KG;
<u>Außentür:</u>	massive Kunststoffkonstruktionen mit Isolierglasausschnitten und Sicherheits-schließung im EG sowie im KG;
<u>Innentüren:</u>	furnierte Zimmertüren, teilweise mit Glasausschnitt;
<u>Sanitär:</u>	im KG Ausgussbecken sowie Waschmaschinenanschluss im Heizungsraum; im EG wandhängendes WC und Waschbecken in der Gästetoilette sowie Warm- und Kaltwasseranschluss in der Küche; im DG Badewanne, Dusche, wandhängendes WC und Waschbeckenschrank mit integriertem Becken im Bad; Warmwasserbereitung über Pufferspeicher der Heizung sowie zusätzlich bzw. unterstützend über Warmwasserkollektoren auf dem Dach, zwei Entlüftungsrohre über Dach;
<u>Elektro:</u>	unter Putz verlegte Standardinstallationen; tlw. elektrische Rollläden; Fassadenleuchten; Satellitenschüssel und im Firstbereich vorinstallierter Blitzableiter;

**Zustand sowie Mängel und Schäden bzw. Restarbeiten**

Das Wohnhaus ist derzeit unbewohnt und befindet sich in einem ordentlichen Zustand; folgende Mängel, Schäden und Restarbeiten sind, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, bei der Besichtigung offensichtlich geworden bzw. wurden von bei der Inaugenscheinnahme Anwesenden benannt:

- mehrere Putz- bzw. Scherrisse an Wandbereichen in EG und DG bzw. an Übergängen von Wänden zu Decken oder Schrägen sowie an den Treppenwangen;

- Funktionsfähigkeit von Sanitär- und Elektroinstallationen aufgrund der Abschaltung bzw. lt. Angabe fehlender Anbauteile nicht prüfbar und daher nicht bekannt (es wird angenommen, dass für eine Wiederinbetriebnahme ggf. Spülungen, Überprüfungen etc. notwendig sind);
- Solarheizkreis gemäß Anzeigetableau ohne ausreichenden Wasserdruck;
- kein Handlauf an der Außentreppe zum KG-Nebeneingang;
- Blitzableiter lediglich im Firstbereich vormontiert.

**Weitere besondere objektspezifische Merkmale**

Positiv zu erwähnen ist, dass neben einer zukunftsfähigen Beheizung über eine Luft-Wärmepumpe eine zusätzliche Beheizungsmöglichkeit durch den vorhandenen und nutzbaren Holzofen im Wohn- und Essbereich besteht.

Etwas abgeschwächt wird der Aspekt der zeitgemäßen Beheizungsart dadurch, dass für den stromintensiveren Betrieb der Wärmepumpe bislang keine Photovoltaikanlage installiert worden ist. Des Weiteren ist der Sturz über der Kelleraußentür so niedrig eingebaut worden, dass das Türblatt angabegemäß nicht ohne größeren Aufwand ausgehängt werden kann.

**4.2 GARAGENGEBÄUDE**

**Gebäudeart:** Doppelgarage

**Baujahr:** 2016

**Geschosse, Grundrisse sowie Nutzflächen**

Das Garagengebäude beinhaltet Erdgeschoss (EG) sowie unausgebautes Dachgeschoss (DG). Das DG ist über eine innenliegende Treppe und eine giebelseitige Balkontür zu erreichen. Folgende Grundrissunterteilungen sowie Nutzflächen bestehen:

im EG:	zwei Kfz-Einstellplätze	rd. 43 m <sup>2</sup> Nfl.
im DG:	Abstellflächen	<u>ohne Ansatz</u>
Summe (ansetzbare Nutzfläche):		43 m <sup>2</sup>

**Bauart und Ausstattung**

**Bauweise:** verputzter Mauerwerksmassivbau mit Ziegelmauerwerk und optisch abgesetztem Sockelbereich, auf entsprechender Fundamentierung; Kniestock an der Rück- bzw. Südwestseite; isolierverglaste Balkontür im DG-Giebel;

**Dach:** zimmermannsmäßige, ungleichhüftige Satteldachkonstruktion mit Betondachstein-eindeckung und verlängertem rückwärtigem weitem Dachüberstand; Zinkblechregengrinnen und -fallrohre; ein Dachflächenfenster;

**Decken:** Holzbalkendecke, mittig mit Stahlträgerauflager, über dem EG;

**Innenbereiche:** unverputzte Wandflächen; Dachschrägen unverkleidet; geglätteter Ortbetonboden im EG, OSB-Plattenbelag im DG;

**Treppe:** einläufige Treppe mit Metallgitterstufen an zwei Holzwangen zwischen EG und DG im Innern der Garage bzw. beim linken Kfz-Einstellplatz;

**Tür / Tore:** seitlich Metalltür mit einfacher Schließung; elektrisch betriebenes Sektionaltor zur Straßenseite; Metallkonstruktion als einflügelige Tür mit zwei Festteilelementen und OSB-Holzplattenbeplankung rückseitig;

**Elektro:** zweckdienliche Elektroinstallationen (auf Putz bzw. tlw. lose verlegt); Unterverteilerschrank (ohne fertige Kabelverdrahtung);

**Zustand sowie Mängel und Schäden bzw. Restarbeiten**

Das Garagengebäude befindet sich äußerlich in gutem Zustand; im Innern bestehen jedoch noch Fertigstellungsrestarbeiten. Hinsichtlich Mängel, Schäden und Restarbeiten ist Folgendes anzuführen:

- Innenputz noch fehlend;

- rückwärtige Füllungen in der Toröffnung sowie Geländer an der Treppe lediglich provisorisch ausgeführt;
- Absturzsicherung an der im Giebel befindlichen Balkontür im DG fehlend;
- Elektroinstallationen teilweise im Rohzustand;
- Schlüsselsteuerungszyylinder für das Garagentor fehlend bzw. ausgebaut;
- kleine Delle in einem Feld des Sektionaltors;
- Deckenverkleidung im EG und Treppenaufgang im Innern zwischen EG und DG nicht feuerhemmend ausgeführt.

#### **Weitere besondere objektspezifische Merkmale**

Positiv zu erwähnen ist, dass durch die breite Innentreppe das natürlich belichtete DG als höherwertige Abstellfläche nutzbar ist. Durch diese Treppe wird jedoch der linke Einstellplatz im EG entsprechend beengt.

Wertmindernd ist anzuführen, dass gemäß Festsetzung im Bebauungsplan ein Kniestock bei Garagen nicht zulässig ist. Bei der Begehung wurde jedoch offensichtlich, dass an der Rück- bzw. Südwestseite des Garagengebäudes ein Kniestock mit ca. 90 cm Höhe ausgeführt wurde. Dieser wurde gemäß Nachfrage beim zuständigen Bauamt jedoch bislang nicht angezeigt.

### **4.3 BAULICHE AUSSENANLAGEN UND BESONDERE BAUTEILE**

#### **Besonders zu veranschlagende Bauteile**

- Hauseingangstreppe (drei Steigungen) mit Tritt- und Setzstufensteinzeugbelag;
- Kaminofen im Wohnzimmer (zuletzt 2018 durch den Kaminkehrer geprüft);
- Natursteinbossen Mauereinfassung der breiten Kelleraußentreppe an der nordöstlichen Giebelseite mit aufgesetztem Geländer;
- gepflasterter Freisitz (Grundfläche ca. 16 m<sup>2</sup>) an der südwestlichen Grundstücksgrenze (angrenzend an die Nachbargarage) mit Überdachung als zimmermannsmäßige Satteldachholzkonstruktion auf Holzstützen einschließlich Betondachsteindeckung und Zinkblechregenrinnen (ohne Fallrohre) sowie mit einigen vorinstallierten Leerrohren;
- Außentreppe zur Kelleraußentür (13 Steigungen und Zwischenpodest) mit Betonstufen sowie Zementplatten beim Zwischenpodest und beim Eingangsvorplatz, unten mit Gully;
- unfertiger Rohbau eines geplanten Pools (Abmessung ca. 4 x 7 m) mit Zementschalungssteinen (ausbetoniert und mit Armierungseisen bewehrt) sowie Betonboden und einbetonierten Rohleitungen;
- Revisionsschacht zum Kanalanschluss im nördlichen Gartenbereich;
- Zisterne mit lt. Angabe ca. 5000 L Volumen, Tauchpumpe sowie Anschluss an Gartenwasserhähne.

#### **Außenanlagen**

- Hausanschlüsse (Kanal, Wasser, Strom, Telefon etc.);
- straßenseitig Metallzaun und Gartentürchen an Granitsteinpfosten, zweiflügeliges Metalltor zwischen Wohnhaus und Garagengebäude (nach dem Hauseingang) zum Garten, sonst rückwärtig Maschendrahtzaun;
- gepflasterte Terrasse vor dem Wohnzimmer (ca. 3,00 m x 2,70 m Fläche);
- gepflasterte und durch rückseitig abgeschlepptes Dach des Garagengebäudes überdeckter kleiner Platz (ca. 1,80 m x 8,50 m Fläche) einschließlich seitlicher, kleiner Stützeinfassung aus Zementwinkelsteinen;
- Gartenbereich (vorwiegend Rasenfläche mit wenigen Sträuchern und Stauden sowie hinter dem Garagengebäude mit einigen Kräuterpflanzen).

#### **Zustand sowie Mängel und Schäden**

Zweckdienlicher, in Teilbereichen jedoch unfertiger Zustand; Garten aufgrund des längeren Leerstandes des Anwesens zwischenzeitlich überwiegend naturbelassen; hinsichtlich Mängel und Schäden sowie Fertigstellungsrestarbeiten ist Folgendes anzuführen:

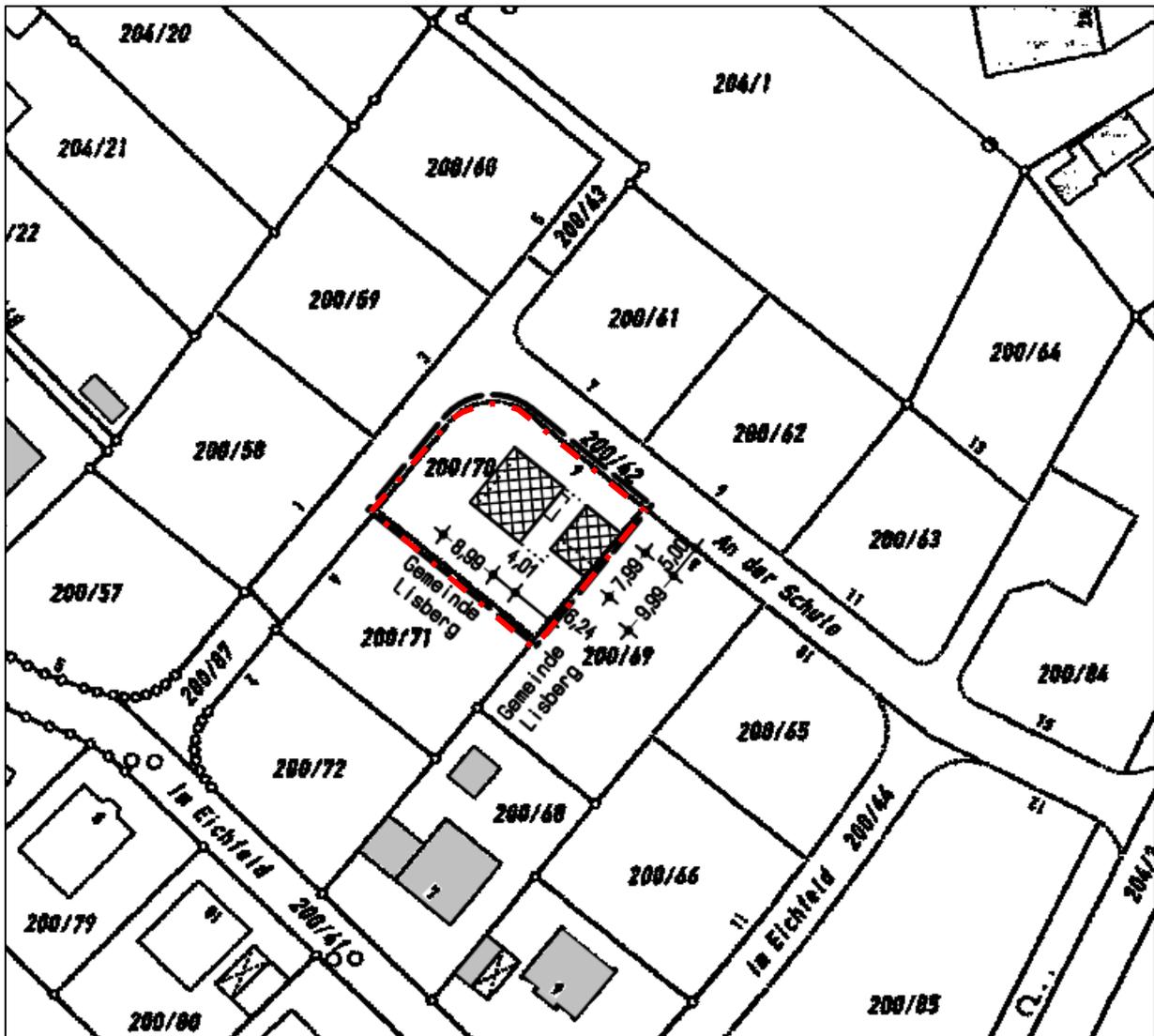
- Pflasterflächen teilflächig etwas witterungsbeansprucht;
- Regenrinne des Daches des südwestlichen Freisitzes über die Grundstücksgrenze ragend und derzeit auf das Flachdach der Nachbargarage entwässernd; Fallrohre fehlend;
- unfertiger Pool stark bewittert und im unteren Bereich Regenwasser stehend; Rohbauabsturzsicherung fehlend (Bewehrungseisen senkrecht herausragend);
- Funktionsfähigkeit der Zisterne nicht bekannt, ggf. Leitungen undicht bzw. zu prüfen.

**Weitere besondere objektspezifische Merkmale**

Wertmindernd ist anzuführen, dass keine Baugenehmigung für die Freisitzüberdachungsholzkonstruktion besteht. Auch ist die Nutzbarkeit des Pools aufgrund ebenfalls bislang nicht eingeholter Baugenehmigung und der Lage nahezu an der südwestlichen Grundstücksgrenze fraglich (ggf. nur als Teich verwendbar oder wieder zu verfüllen).

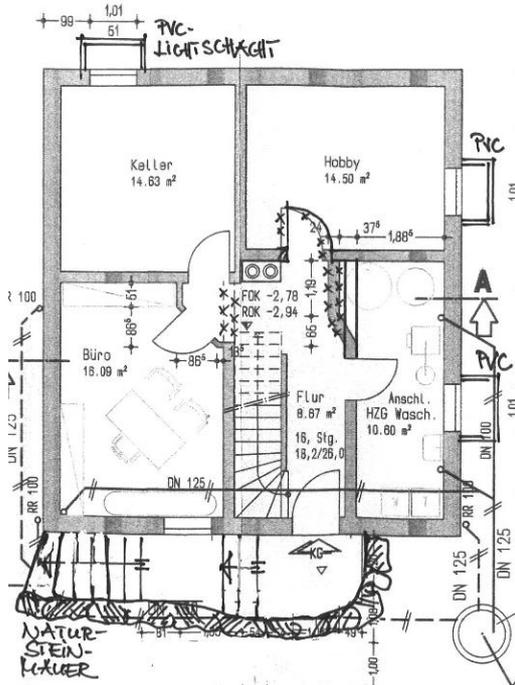
**5 LAGEPLAN ca. M. 1 : 1000**

DFK © Bayerische Vermessungsverwaltung, Nr. 2581/08

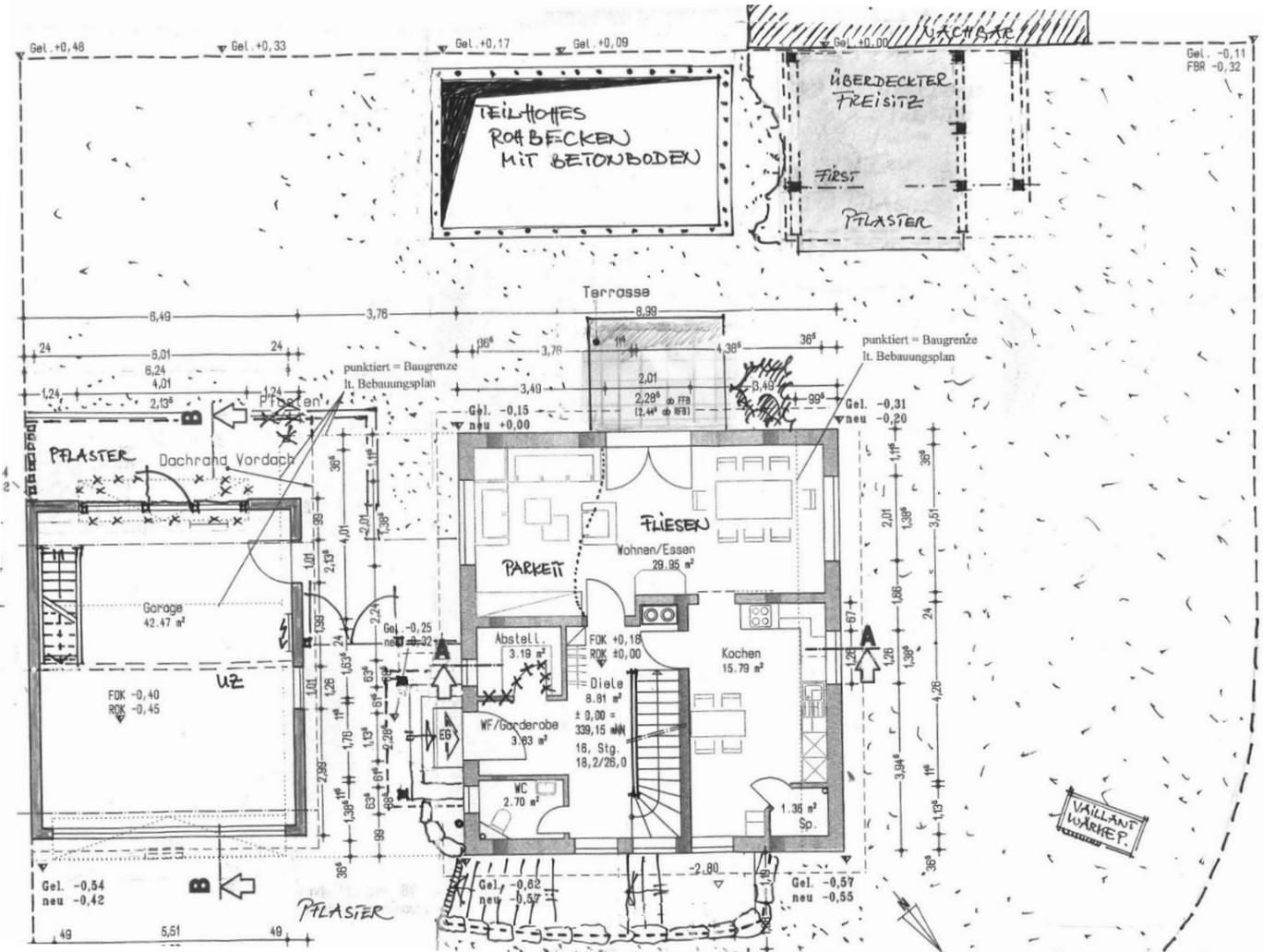


6 PLÄNE unmaßstäblich stark verkleinert

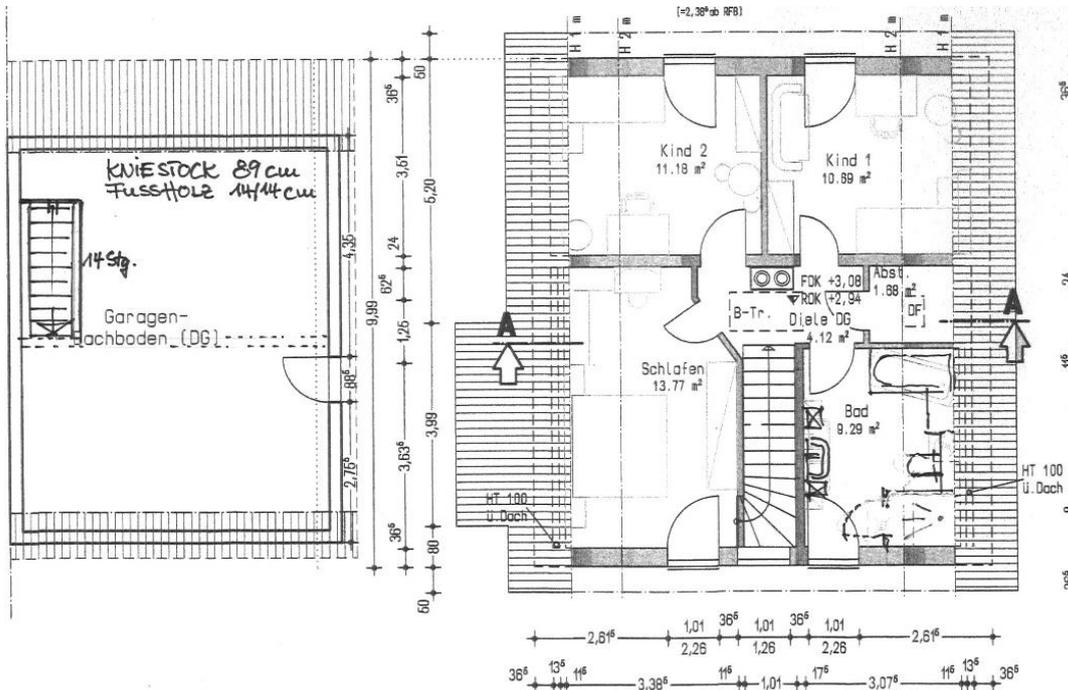
KG-Grundriss des Wohnhauses



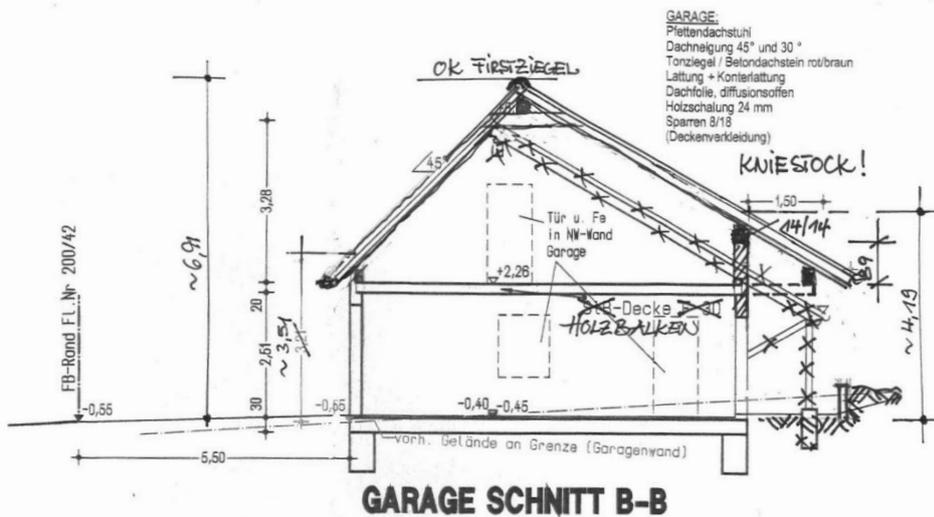
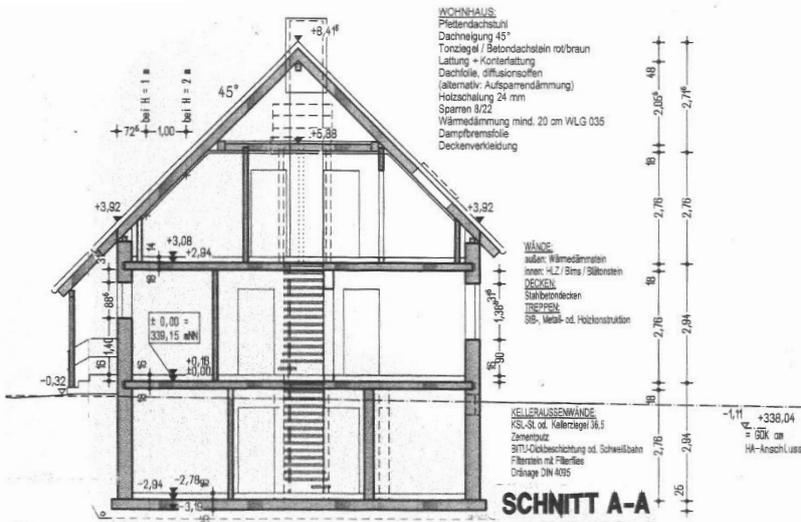
EG-Grundrisse des Wohnhauses und des Garagengebäudes



DG-Grundrisse des Wohnhauses und des Garagengebäudes



Schnitte der Gebäude



7 WEITERE FOTOS

