

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

Objekt:	Wohnanwesen mit Zweifamilienwohnhaus, Scheune mit Garagenanbau, Maschinenhalle und alter Traktorgarage
Adresse:	Weiherer Straße 1 sowie Nähe Weiherer Straße
Flurnummern:	21 und 22
Grundstücksgrößen:	423 m² und 443 m²
Wohnfläche:	205 m² (in Unter- und Erdgeschoss)
Wertermittlungstichtag:	19. Dezember 2024



Verkehrswert: 270.000 EUR

(unter Ansatz eines Sicherheitsabschlages aufgrund eines großteils nicht bekannten Innenzustandes)

Dieses Exposé ist ein Auszug aus dem Verkehrswertgutachten GG / 241715 vom 30.01.2025 im Auftrag des Amtsgerichts Bamberg – Abteilung für Immobilienarzangsvollstreckung (Aktenzeichen 2 K 77/24). 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

Zweifamilienwohnanwesen Weiherer Straße 1 (Flur- Nr. 21) sowie weiteres Grundstück (Flur-Nr. 22), bebaut mit kleiner Traktorgarage, Scheune, Garagenanbau und einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle in 96120 Bischberg-Tütschengereuth

1.1 ORTSTERMINE UND WERTERMITTLUNGS- BZW. QUALITÄTSSTICHTAG

19.12.2024 Tag der Inaugenscheinnahme

1.2 GRUNDBUCH

Gemäß vorliegendem, am 21.08.2024 gefertigtem Grundbuchauszug sind für das zu schätzende erste Grundstück beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Bamberg im Grundbuch von Tütschengereuth in Blatt 875 folgende bewertungsrelevante Daten verzeichnet:

Bestandsverzeichnis

Flur-Nr. 21 Weiherer Straße 1, Gebäude- und Freifläche zu 0,0423 ha

Abt. II / Lasten und Beschränkungen

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 2 K 77/24); eingetragen am 31.07.2024.

Abt. III / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Hier lediglich informativ: Grundschuldeintragung zu 15.338,76 EUR.

Gemäß vorliegendem, am 21.08.2024 gefertigtem Grundbuchauszug sind für das zu schätzende zweite Grundstück beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Bamberg im Grundbuch von Tütschengereuth in Blatt 874 folgende bewertungsrelevante Daten verzeichnet:

Bestandsverzeichnis

Flur-Nr. 22 Nähe Weiherer Straße, Gebäude- und Freifläche zu 0,0443 ha

Abt. II / Lasten und Beschränkungen

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 2 K 78/24); eingetragen am 31.07.2024.

Abt. III / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Hier lediglich informativ: Grundschuldeintragung zu 15.338,76 EUR.

1.3 ENERGIEAUSWEIS UND BRANDVERSICHERUNG

Ein Energiebedarfsausweis nach §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) als Energiebedarfsausweis aus dem Jahr 2024 (mit Gültigkeit bis 2034) wurde vorgelegt. Hierin ist für das Wohnhaus ein Energieverbrauchskennwert von 256,60 kWh/(m² x a) ausgewiesen, womit sich das Gebäude im Skalenbereich H (roter Bereich) befindet. Modernisierungsmaßnahmen sollten lt. Vermerk vorwiegend in Zusammenhang größerer Modernisierung vorgenommen werden (z.B. solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung, Dämmung der Außenwände, Austausch der Fenster). Als Einzelmaßnahme wird empfohlen, die Bodenplatte zu dämmen.

Auch ein Nachweis zur Gebäudeversicherung (als gleitende Neuwertversicherung) wurde vorgelegt. Darin sind folgende Neubauwerte 1914 in Mark ausgewiesen:

Wohngebäude 22.000 Mark / Scheune 7.000 Mark / Feldscheune 4.200 Mark

2 VORBEMERKUNGEN

Bei der Besichtigung am 19.12.2024 konnte das gesamte Treppenhaus, die Wohnung im Erdgeschoss sowie das unausgebaute Dachgeschoss des Wohnhauses besichtigt werden. Im Keller- bzw. Untergeschoss wurden lediglich der Heizraum und der Öltankraum in Augenschein genommen. Hinsichtlich der an einen Miteigentümer vermieteten Bereiche [Wohnung im Untergeschoss des Wohnhauses (mit separater Haustür bzw. eigenem Zugang) sowie sämtliche Nebengebäude] erfolgte nach vorheriger Rücksprache mit Verfahrensbeteiligten lediglich eine Außenbesichtigung. Eine Innenbesichtigung dieser Baulichkeiten wurde nach Zustimmung der Beteiligten nicht durchgeführt. Der Innenzustand dieser Bereiche ist somit nicht bekannt.

Bewertungsgrundlage bilden die im Gutachten unter Pkt. 1.4 aufgeführten „Unterlagen / Recherchen“ sowie die Erkenntnisse aus der Besichtigung. Für die Baulichkeiten wurden von der Antragstellerin Unterlagen inkl. Bauplänen zur Verfügung gestellt. Diese wurden nach Ortseindruck grob verglichen und bei ggf. festgestellten Abweichungen Änderungen in den Plänen skizzenhaft vorgenommen. Lediglich für die Scheune existieren keine Planunterlagen mehr. Es wurden daher Grundriss- sowie Schnittskizzen gemäß den von der Antragstellerin erhaltenen Angaben angefertigt. Auf dieser Grundlage erfolgten Berechnungen der Bruttogrundfläche (BGF), des Bruttorauminhaltes (BRI) und von ansetzbaren Nutzflächen sowie die Überprüfung der ansetzbaren Wohnflächen 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 die Werteinschätzungen.

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.), 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 wurde lediglich offensichtlich, dass die Wellplattenabdeckung der kleinen Traktorgarage auf Flur-Nr. 22 (tlw. Flur-Nr. 21 überbauend) asbesthaltig sein könnte.

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

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 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNGEN

3.1 ÜBERÖRTLICH

Der zur Gemeinde Bischberg (derzeit ca. 6.000 Einwohner) gehörige Ort Tütschengereuth (derzeit ca. 720 Einwohner) liegt rd. 9 km westlich von Bamberg und rd. 3 km südlich der Bundesstraße B 26 (Bamberg - Eltmann). Die nächste Auffahrt zur Bundesautobahn A 70 (Bayreuth - Bamberg - Schweinfurt) befindet sich rd. 4,5 km nördlich bei Unterhaid (Anschlussstelle Viereth-Trunstadt). Nächstgelegene Ortschaften sind Viereth (3 km nördlich), Trosdorf (3 km nordöstlich), Walsdorf (3,5 km südlich) und Trabelsdorf (3,5 km südwestlich).

3.2 INNERORTS

Das sich aus zwei Flurnummern zusammensetzende Anwesen liegt im westlichen Randbereich des Altortzentrums von Tütschengereuth, westlich angrenzend an eine Grünfläche (mit Bachlauf) bzw. im Nordwesten anliegend an eine unbebaute Wiesenfläche. Die Weiherer Straße ist von der Hauptstraße (Staatstraße St 2262), nach Norden in den Zollnerhof abbiegend, als weiterführende Erschließungsstraße nach einer Haarnadelkurve zu erreichen. Im Umfeld bestehen Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sowie (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen. Im Flächennutzungsplan stellt sich die Umgebung als Mischgebiet dar. Die Freifläche im Westen ist als Grünland ausgewiesen. Der Ortsbereich wurde im Zuge einer Dorferneuerung saniert. Die genaue Lage und die Grundstücksschnitte der zwei Bewertungspartellen sowie die Gebäudeanordnung sind den Anlagen 2 und 3 zum Gutachten zu entnehmen.

3.3 INFRASTRUKTUR

Die Infrastruktur in Tütschengereuth ist sehr gering entwickelt. Der Altort ist geprägt durch, zum Teil ehemalige landwirtschaftliche Hofstätten, Kirche, Friedhof, Gaststätte und ein Feuerwehrgerätehaus sind vorhanden. Regionalbusanbindung besteht. Am Ortsrand ist ein Gewerbebetrieb für Solartechnik angesiedelt. Einkaufsmöglichkeiten sind erst in Viereth, Trabelsdorf oder Walsdorf bzw. im Gewerbegebiet Trosdorf gegeben. Gemäß online verfügbarer Auskunft der Gemeinde Bischberg liegt das zu bewertende Anwesen in einem Glasfaser-Erschließungsgebiet.

3.4 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG VON FLUR-NR. 21

Nutzung:	wohnwirtschaftlich;
topographische Lage:	von Norden nach Süden fallend;
Straßenfront:	ca. 45 m;
Weg-/Straßenart:	Wohnerschließungsstraße;
Weg-/Straßenausbau:	geteert, ohne Gehweg;
Baugrund:	tragfähiger Untergrund wird unterstellt;
Grundwasser:	keine Einflüsse offensichtlich; das Grundstück liegt lt. Onlineauskunft im Bayern-Atlas nicht in einem Hochwassergefahrenbereich;
Erschließung:	Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Kanalisation etc.).

3.5 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG VON FLUR-NR. 22

Nutzung:	(ehemals) landwirtschaftlich;
topographische Lage:	in Teilbereichen nahezu eben, sonst von Norden nach Süden fallend;
Straßenfront:	ca. 15 m;
Weg-/Straßenart:	Wohnerschließungsstraße;
Weg-/Straßenausbau:	geteert, ohne Gehweg;
Untergrund:	tragfähiger Boden wird unterstellt;
Grundwasser:	keine Einflüsse offensichtlich; das Grundstück liegen lt. Onlineauskunft im Bayern-Atlas nicht in einem Hochwassergefahrenbereich;
Erschließung:	unbekannt, vermutlich Abwasser und Strom über Flur-Nr. 21.

3.6 ZUSAMMENFASSUNG MIT BEURTEILUNG

Ländlich strukturierte Gemeinde im Einzugsgebiet von Bamberg;
durchschnittliche Verkehrsanbindung;
sehr gering entwickelte Infrastruktur im Ort.

4 BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND DER BAULICHEN AUSSENANLAGEN

Das zu bewertende Grundstück Flur-Nr. 21 ist mit einem Wohnhaus (siehe Pkt. 4.1) bebaut. Das zu bewertende Grundstück Flur-Nr. 22 ist mit einer Scheune (siehe Pkt. 4.2) einschließlich Garagenanbau (siehe Pkt. 4.3 / teilweise auf Flur-Nr. 21 gelegen) und einer neueren (landwirtschaftlichen) Maschinenhalle (siehe Pkt. 4.4) bebaut. Die Gebäude sowie besonders zu veranschlagende Bauteile (einschließlich kleiner alter Traktorgarage) und die Außenanlagen (siehe Pkt. 4.5) werden nachfolgend in ihren wesentlichen Merkmalen beschrieben.

4.1 WOHNHAUS

Gebäudeart: Zweifamilienwohnhaus

Baujahr: 1972 / Untergeschossausbau zu Wohnzwecken ca. 1978 bis 1980

Geschosse, Grundrissunterteilungen sowie Wohn- und Nutzflächen

Das freistehende Wohnhaus beinhaltet Keller- bzw. Untergeschoss (KG/UG), erhöht gelegenes Erdgeschoss (EG), sowie unausgebautes Dachgeschoss (DG). Folgende Grundrissunterteilungen bzw. Räumlichkeiten sowie bewertungsrelevante Flächen bestehen:

im KG-Bereich:	Treppenhaus, Heizungsraum sowie Öltankraum	ohne Ansatz
im UG-Bereich:	3-Zimmer-Wohnung mit separatem Eingang, Bad, Küche, Diele, Flur sowie Terrasse (Beschrieb unter Pkt. 4.5) zu $\frac{1}{4}$	rd. 97 m ² Wfl.
im EG:	Treppenhaus sowie Hauseingang	ohne Ansatz
im EG:	4-Zimmer-Wohnung mit Bad, WC, Garderobe, Wohnküche, Flur sowie Balkon (Beschrieb unter Pkt. 4.5) zu $\frac{1}{4}$	rd. 108 m ² Wfl.
im DG:	Treppenhaus	ohne Ansatz
im DG:	unausgebauter Dachboden (Ausbaureserve mit rd. 114 m ² Grundfläche) mit Balkon (Beschrieb unter Pkt. 4.5)	<u>ohne Ansatz</u>
Summe (ansetzbare Gesamtwohnfläche):		205 m ²

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

Bauart und Ausstattung (soweit bekannt, teilweise nur nach Außenbesichtigung)

Bauweise: konventionell errichteter Mauerwerksmassivbau mit abgesetztem Sockel, auf entsprechender Fundamentierung; beim UG-Ausbau zu Wohnzwecken Dämmung der Bodenplatte mit 4 cm dicken Isolierplatten;

Dach: zimmermannsmäßige Satteldachkonstruktion mit Windschutzfolie; Kupferblechrinnen und -fallrohre; zwei über Dach gemauerte Kaminköpfe;

Decken: Stahlbetondecken zwischen allen Geschossen;

Belichtung: vorwiegend ältere zweifachverglaste Holzfenster sowie Balkontüren mit Rollos; im Treppenhaus Glasbausteinfeld; im DG Metalldrahtglasluken in den Dachschrägen;

Innenbereiche: Öltanklagerbereich mit 3-lagigem Schutzanstrich; im EG vorwiegend tapezierte Wandflächen; im Treppenhaus sowie in KG/UG verputzte Wände; in den EG-Sanitärräumen Fliesenbelag und geflieste Wände; in den EG-Wohnräumen tlw. Stäbchenparkett, sonst PVC- oder Linoleumbodenbeläge, in der EG-Küche neuerer Vinylbelag sowie ältere Teilverfliesung und Wandfliesenspiegel; im EG Deckenuntersichten tapeziert oder mit Profilholzdeckenuntersichten bekleidet;

<u>Treppen:</u>	Betontreppenläufe mit Zwischenpodesten, Natur- und Kunststeinbelägen und holzbeplankten Metallgeländern zwischen allen Geschossen; Untersichten der Treppenläufe mit Profilholz bekleidet;
<u>Heizung:</u>	Ölzentralheizung (lt. Energieausweis Baujahr 2001); Wärmeverteilung über (im EG vermutlich vor ca. 8 Jahren großteils) erneuerte Heizkörper;
<u>Haustür:</u>	Metallrahmenkonstruktion mit Drahtglasfüllung;
<u>Innentüren:</u>	im EG furnierte Zimmertüren (teilweise mit Glasausschnitten) in Stahlfassungen; im KG-Bereich Metalltüren; Türen zur EG-Wohnung sowie zum DG ebenfalls in furnierter Art in Stahlfassungen;
<u>Sanitär:</u>	im Heizungsraum Wasserhausanschluss; zentrale Warmwasserbereitung; wandhängendes WC und Waschbecken in der separaten EG-Toilette; Badewanne, Duschtasse (ohne Duschabtrennung) sowie Waschbecken im EG-Bad; Warm- und Kaltwasseranschluss in der EG-Küche;
<u>Elektro:</u>	Standardinstallationen unter Putz, ggf. vereinzelt noch zweiadrig; Unterverteilung mit wenigen Sicherungen, teilweise Schmelzsicherungen sowie ohne FI-Schutzsicherung; Satellitenschüssel am EG-Balkon.

Zustand sowie Mängel und Schäden

Das Wohnhaus befindet sich hinsichtlich „Dach und Fach“ in einem ordentlichen bzw. annehmbaren Zustand. Der Innenzustand der UG-Wohnung ist nicht bekannt. Bewohnbarkeit (da vermietet) wird unterstellt. Ein lt. Angabe Ende 2023 in der unbewohnten EG-Wohnung in der Küche an der porösen Zuleitung und dem Hahn bei der Waschmaschine aufgetretener Wasserschaden wurde mit einem Kostenaufwand von über 10.000 EUR (Entfernen schadhafter Bodenbeläge, ca. 10 Wochen Trocknung von Estrichbereichen, Erneuerung von Bodenbelägen in betroffenen Räumen, Holzdeckenerneuerung im Treppenhaus, Elektroüberprüfungen, Malerarbeiten etc.) behoben. Folgende Mängel und Schäden sind, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, bei der Besichtigung offensichtlich geworden bzw. wurden von der Antragstellerin benannt:

- abmontierter Heizkörper im Treppenhaus im EG, hier neuer Wandverputz noch ausstehend;
- seit 2019 unbewohnte EG-Wohnung sanierungsbedürftig mit tlw. deutlichen Wohn- und Nutzungsbeanspruchungen an Wand- und Bodenbelägen; aufgrund Vermüllungen (lt. Angabe ehemals stärker, zwischenzeitlich noch in einigen Bereichen vorhanden) in einigen Räumen noch unangenehmer Geruch (ggf. beginnende Schimmelbildung hinter Möbeln, Kartons, Kisten etc. nicht ausschließbar);
- Entsorgung von im EG und im DG lt. Angabe verbleibendem, alten Mobiliar sowie von Kartons, diversen Gegenständen, Geschirr, Unrat etc. in Teilbereichen erforderlich;
- im EG-Kinderzimmer abmontierter Rippenheizkörper (da lt. Angabe undicht gewesen) am Balkon mit Stopfen auf den Anschlüssen;
- Fenster im EG-Schlafzimmer (lt. Plan) nicht mehr schließbar;
- Rollogurte in EG und DG teilweise gerissen bzw. ohne Funktion;
- Windschutzfolie im DG teilweise großflächig gerissen und offen;
- teilweise starke Witterungsbeanspruchungen der äußeren Holzbauteile des Dachstuhls.

Weitere besondere objektspezifische Merkmale

Aufgrund des Baujahres ist bei nur 30 cm starkem Außenmauerwerk, keine Dämmung des Dachs bzw. der obersten Geschossdecke und Zweischeibenisolierverglasung der Fenster davon auszugehen, dass gegenüber derzeit geltenden Anforderungen nach GEG ein deutlich verminderter Wärmeschutz gegeben ist. Auch besteht lt. Planunterlagen eine nur ungenügende Dämmung der Bodenplatte mit 4 cm dicken Isolierplatten.

Dominierende Ausstattungsmerkmale aus dem Baujahr (teilweise Sanitärausstattung und Verfliegungen, Paneelbekleidung, Bodenbeläge etc.) entsprechen außerdem weniger bzw. kaum mehr den aktuellen Geschmacksvorstellungen. Die ostseitige Grundstücksgrenzlage des Wohnhauses unmittelbar an der Straße mit im UG nahezu auf Straßenniveau liegenden Fenstern sowie eine lichte Raumhöhe von lediglich ca. 2,20 m mindert die Wohnqualität der UG-Wohnung m. E. stark.

Des Weiteren besteht für die EG-Wohnung kein Gartenzugang. Lediglich der Vorgarten (als Eckfläche) zwischen zwei Straßenzügen mit dem Hauszugangsweg steht hier ebenerdig zur Verfügung. Positiv anzuführen ist das Vorhandensein einer großen Ausbaureserve im DG mit Balkon und zwei Balkontüren sowie lt. Angabe bereits hochgeführten Versorgungsleitungen.

4.2 SCHEUNE

Gebäudeart: ehemaliges landwirtschaftliches Nebengebäude

Baujahr: nicht genau bekannt / lt. Angabe ca. 1907 und 1954 saniert und umgebaut

Geschosse, Grundrissunterteilungen sowie Nutzflächen

Die Scheune beinhaltet im EG Abstellflächen für landwirtschaftliche Geräte und Maschinen. Lt. Angabe sind auch ein ehemaliger Heuboden im DG, zwei ehemalige Rüben- bzw. Vorratskeller in Teilunterkellerungen (Teil-KG) sowie im rückwärtigen Teil-UG ehemalige Schweineställe vorhanden. Folgende Grundrissunterteilungen sowie Nutzflächen bestehen angabegemäß:

Teil-KG/Teil-UG: Rübenkeller 1 und 2 sowie ehem. Schweineställe	ca.	62 m ² Nfl.
EG: Abstellflächen	ca.	91 m ² Nfl.
DG: ehemaliger Heuboden (mit Transportschacht)	ca.	<u>88 m² Nfl.</u>
Summe (ansetzbare Nutzfläche):		241 m ²

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

Bauart und Ausstattung

Bauweise: vorwiegend mit Natursteinen sowie tlw. Backsteinen gemauerte, unverputzte bzw. nur grob geschlämmte Wände; lt. Angabe Betonboden im vorderen EG; vermutlich Massivdecken über den Teil-KGs; Massivboden im rückwärtigen Teil-UG (ehem. Schweineställe) sowie über diesem und zum DG Holzbalkendecken;

Dach: Satteldachkonstruktion (einschließlich eingeschiftetem Satteldachbereich über dem rückwärtigen Trakt) mit Tondachziegeleindeckung sowie Drahtglasluke, teilweise Kupferblechregenrinnen und -fallrohre;

Innenbereiche: unbekannt; zweckdienliche, einfache Ausführungen werden unterstellt;

Türen/Tore: Holztor zum Hofbereich; soweit erkennbar Holztür zum rückwärtigen Gartenbereich auf UG-Ebene;

Treppen: vermutlich Massivstufen zu einem Teil-KG sowie Holzleiter zum DG; angabegemäß Holztreppe zwischen EG und rückwärtigem Teil-UG;

Elektro: unbekannt;

Zustand sowie Mängel und Schäden

Das Nebengebäude befindet sich nach Augenschein äußerlich in einem noch zweckdienlichen, teilweise aber sanierungsbedürftigen Zustand. Der Innenzustand ist nicht bekannt. Übliche Nutzungsbeanspruchungen werden unterstellt. Hinsichtlich äußerlich erkennbarer Mängel und Schäden ist zumindest Folgendes anzuführen:

- Dachflächen, soweit erkennbar an mehreren Stellen schadhaft bzw. undicht;
- Holzbauteile witterungsbeansprucht;
- Scheunentor nicht mehr lotrecht sowie ebenfalls stark witterungsbeansprucht;
- rückwärtiger Regenrinnenauslauf offen bzw. ohne Fallrohr- und Grundleitungsanschluss.

Weitere besondere objektspezifische Merkmale

Bei dem zweckdienlichen Nebengebäude sind bei der Außenbesichtigung keine derartigen Merkmale offensichtlich geworden. Zwar steht dem größeren Gebäudevolumen mit entsprechendem Instandhaltungsaufwand nur eine geringwertige Nutzungsmöglichkeit (unbeheizte Abstell- und Lagerflächen) zur Verfügung, aufgrund des Gebäudealters ist dies jedoch kaum mehr von Einfluss.

4.3 GARAGENANBAU

Gebäudeart: Nebengebäude (im Westen an die Scheune angebaut)

Baujahr: 2007

Geschoss, Grundriss sowie Nutzfläche

Der eingeschossige Anbau beinhaltet einen Kfz-Einstellplatz. Folgende Nutzfläche besteht:

EG:	Kfz-Einstellplatz	rd.	<u>27 m² Nfl.</u>
Summe (ansetzbare Nutzfläche):			27 m ²

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

Bauart und Ausstattung

Bauweise: mit Kalksandstein (24 cm) gemauerte, unverputzte Wände auf Streifenfundamenten; lt. Planunterlagen Betonboden mit Estrich;

Dach: Pultdachholzbalkenkonstruktion mit Betondachsteineindeckung; Zinkblechregenrinnen und -fallrohre;

Innenbereich: unbekannt;

Türen/Tore: Sektionaltor;

Belichtung: zwei Fenster zur Hofseite mit Holzfensterläden;

Elektro: unbekannt, vermutlich keine bzw. ggf. nur provisorische Installationen (da aus dem Wohnhaus Elektroleitung lose herüberhängend verlegt ist).

Zustand sowie Mängel und Schäden bzw. Restarbeiten

Das Nebengebäude befindet sich nach Außeneindruck in einem zweckdienlichen, jedoch teilweise unfertigen Zustand. Verputz wurde nicht ausgeführt. Der Innenzustand ist nicht bekannt, gewisse Nutzungsbeanspruchungen werden unterstellt. Hinsichtlich äußerlich erkennbarer Mängel und Schäden ist anzuführen, dass aufgrund der flachen Dachneigung die Dachfläche stärker bemoost ist.

Weitere besondere objektspezifische Merkmale

Bei dem zweckdienlichen Nebengebäude sind keine derartigen Merkmale offensichtlich geworden.

4.4 MASCHINENHALLE

Gebäudeart: landwirtschaftliches Nebengebäude

Baujahr: 2008

Geschosse, Grundrissunterteilungen sowie Nutzflächen

Die Halle beinhaltet zwei Lagerräume bzw. zwei Einstellgaragen im EG sowie vermutlich Abstellflächen im DG. Folgende Grundrissunterteilungen sowie Nutzflächen bestehen lt. Plan:

EG:	Lagerfläche bzw. zwei Einstellgaragen	ca.	74 m ² Nfl.
DG:	vermutlich Abstellflächen	ca.	<u>76 m² Nfl.</u>
Summe (ansetzbare Nutzfläche):			150 m ²

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

Bauart und Ausstattung

Bauweise: mit Kalksandstein (24 cm) gemauerte, unverputzte Wände auf Streifenfundamenten; lt. Planunterlagen Betonboden mit Estrich; im Giebel zwischen den DG-Fenstern kleine Nische mit Umrahmung und Figur;

Dach: Satteldachkonstruktion mit Betondachsteineindeckung; Zinkblechregentinnen und -fallrohre;

Innenbereiche: unbekannt;

Türen/Tore: zwei Sektionaltore und seitlich (soweit erkennbar) mit Holz verschlossene Türöffnung;

Belichtung: im EG ein Kunststofffenster zum Hofbereich sowie zwei zur Straßenseite mit Rollos; im DG zwei weitere Fenster im Giebel zur Straßenseite;

Treppe: unbekannt (lt. Angabe jedoch zum DG vermutlich vorhanden);

Elektro: unbekannt.

Zustand sowie Mängel und Schäden bzw. Restarbeiten

Das Nebengebäude befindet sich nach Außeneindruck in einem zweckdienlichen, jedoch teilweise unfertigen Zustand. Verputz wurde nicht ausgeführt.

Der Innenzustand ist nicht bekannt, gewisse Nutzungsbeanspruchungen werden unterstellt.

Hinsichtlich äußerlich erkennbarer Mängel und Schäden ist anzuführen, dass die Ortgangziegelreihe zur Scheune noch fehlt. Zu vermuten ist, dass die beiden Gebäude in diesem Bereich durch ein in das Scheunensatteldach eingeschiftetes Pultdach verbunden werden sollten, da in diesem Bereich bereits eine Mauerscheibe bei der Scheune in Firstachse der Maschinenhalle besteht. Nicht erkennbar ist, ob bzw. wie dieser Zwischen- bzw. Übergangsbereich bei den beiden Gebäuden derzeit vor Witterungseinflüssen geschützt ist.

Weitere besondere objektspezifische Merkmale

Bei dem zweckdienlichen Nebengebäude sind keine derartigen Merkmale offensichtlich geworden.

4.5 BAULICHE AUSSENANLAGEN UND BESONDERE BAUTEILE

Besonders zu veranschlagende Bauteile

- Hauseingangstreppe (auf Flur-Nr. 21) mit vier Stufen, Kunststeinfliesenbelag und Metallgeländer;
- Außentreppe zum Vorgarten (auf Flur-Nr. 21) mit drei Stufen aus Beton, ohne Belag;
- Stützmauer (auf Flur-Nr. 21) zum Straßenraum (ca. 10 m Länge) mit aufgesetzten Pfeilern für Holzzaun an Holzunterkonstruktion;
- aus Backsteinen gemauerte, alte Traktorgarage auf Flur-Nr. 22 (tlw. Flur-Nr. 21 überbauend) mit Betondecke, provisorischer Flachdachabdeckung und zweiflügeligem Holztor;
- Stützmauer (auf Flur-Nr. 21) zum Hofbereich (ca. 2 m Länge) aus Backsteinen;
- zwei Balkone als Stahlbetonkragplatten am Wohnhaus (Abmessung im EG ca. 9,0 m x 1,3 m und im DG ca. 8,2 x 1,3 m) mit Metallgeländer und Fliesenbelag;
- Gründungsmehraufwand (dem Gefälle folgende Untermauerungen unter der EG-Betonplatte) aufgrund der Hanglage bei der Maschinenhalle.

Außenanlagen

- Hausanschlüsse (Kanal, Wasser, Strom, Telefon etc.) hinsichtlich Flur-Nr. 21;
- Maschendrahtzauneinfriedung im Gartenbereich von Flur-Nr. 21 zum Straßenraum;
- gepflasterte Einfahrt vom Straßenraum an der südöstlichen Grundstücksecke von Flur-Nr. 21;
- vor dem Wohnhaus Vorgarten (auf Flur-Nr. 21) mit Bepflanzungen sowie rückwärtiger Gartenbereich (auf Flur-Nr. 21) mit Rasenfläche und kleinem Baum sowie Hecke zur Straße;
- Terrassenbereich bei der UG-Wohnung mit Bruchplattenbelag (Abmessung ca. 1,8 m x 9,0 m);
- Hoffläche (sowohl auf Flur-Nr. 21, als auch Flur-Nr. 22) mit unterschiedlichem Pflasterbelägen, tlw. auch unbefestigt;
- rückwärtige bzw. südliche Grundstücksfreifläche auf Flur-Nr. 22 mit dichtem Strauch- bzw. Wildbewuchs;

Zustand sowie Mängel und Schäden

Zweckdienlicher Zustand; kleinere Gartenbereiche überwiegend ohne großen gestalterischen Anspruch angelegt bzw. in Teilbereichen auch naturbelassen oder verwildert; hinsichtlich Mängel und Schäden ist Folgendes nach Außeneindruck anzuführen:

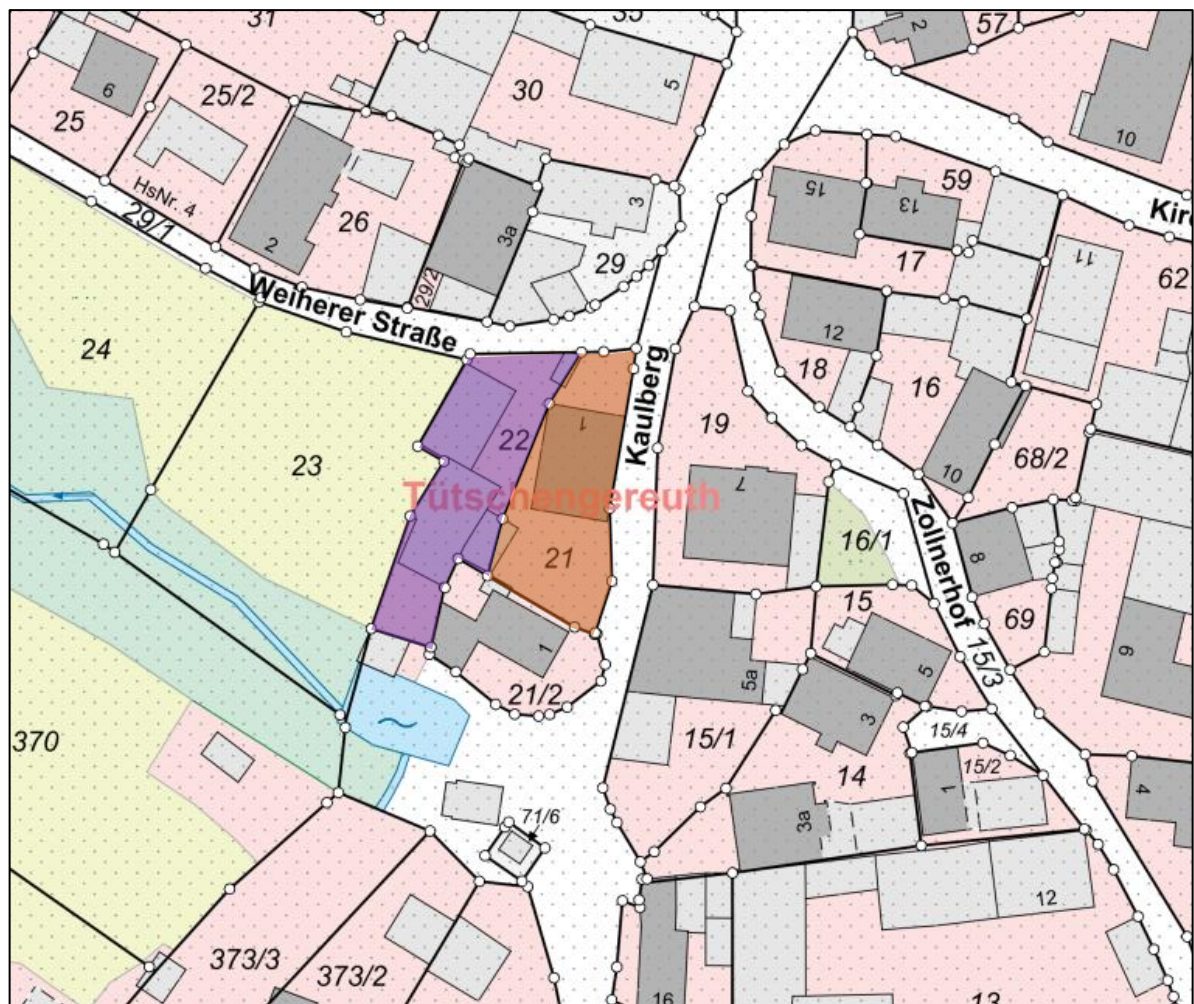
- Fliesen und Fugen der Balkone in EG und DG stark bemoost, Befestigung der Geländer in Teilbereichen beschädigt, Untersicht des DG-Balkons schadhaft bzw. mit Korrosionsspuren;
- alte kleine Traktorgarage äußerlich stark witterungsbeansprucht, Mauerwerk mit Putzabplatzungen, Flachdachbereich desolat; Innenzustand nicht bekannt; insgesamt vermutlich abbruchreif;
- Stützmauer zur Straße witterungsbeansprucht;
- Stützmauer zum Hofbereich teilweise eingebrochen und neu zu errichten;
- Terrassenbelag der UG-Terrasse stark witterungsbeansprucht;
- Hofpflaster in Teilbereichen stärker mit Wildwuchs bewachsen;
- verwilderter südlicher Grundstücksbereich (auf Teil-UG-Niveau der Scheune) auf Flur-Nr. 22.

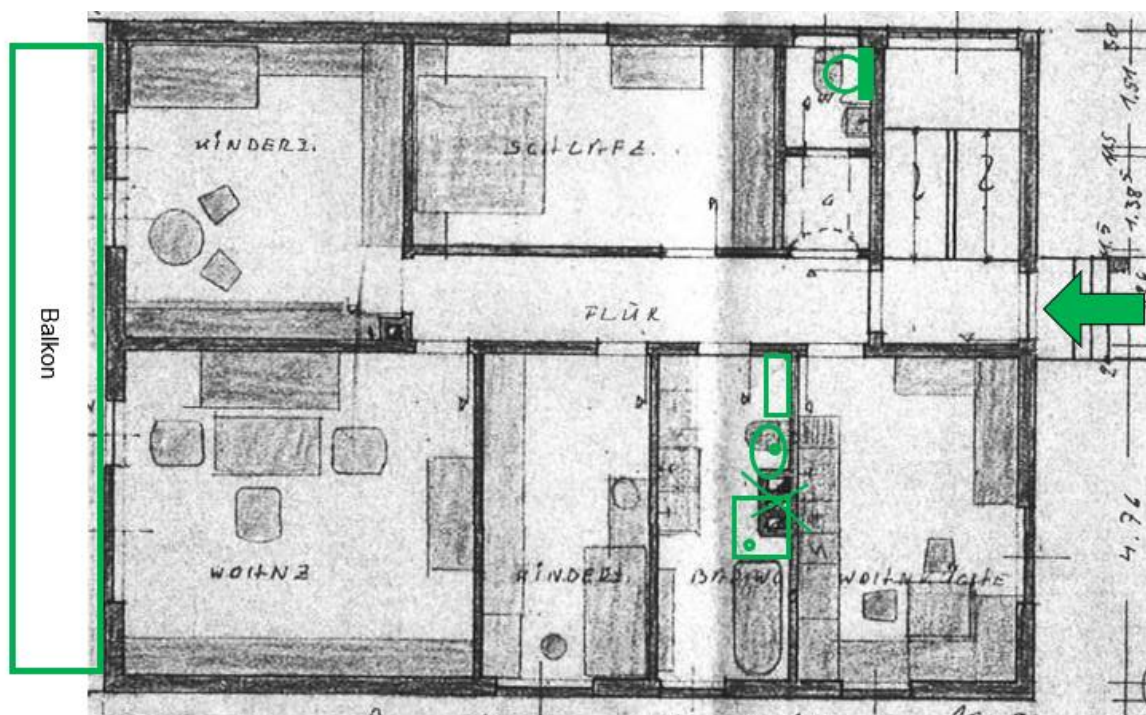
Weitere besondere objektspezifische Merkmale

Die hintere bzw. südliche Grundstücksfreifläche auf Flur-Nr. 22 ist nur durch eine Tür im Teil-UG der Scheune zu erreichen und somit nur eingeschränkt nutzbar. Durch den vorhandenen Wildwuchs ist dieser Bereich derzeit nahezu unzugänglich.

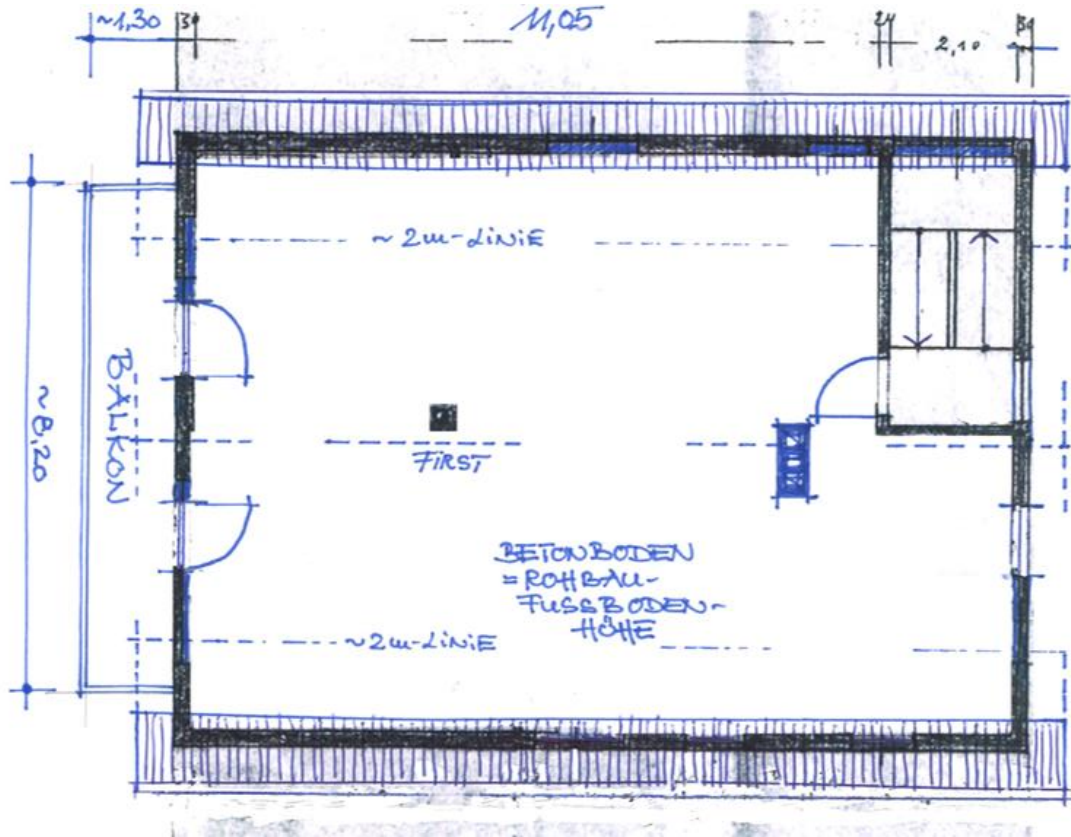
5 LAGEPLAN ca. M. 1 : 500

DFK © Bayerische Vermessungsverwaltung, Nr. 2581/08



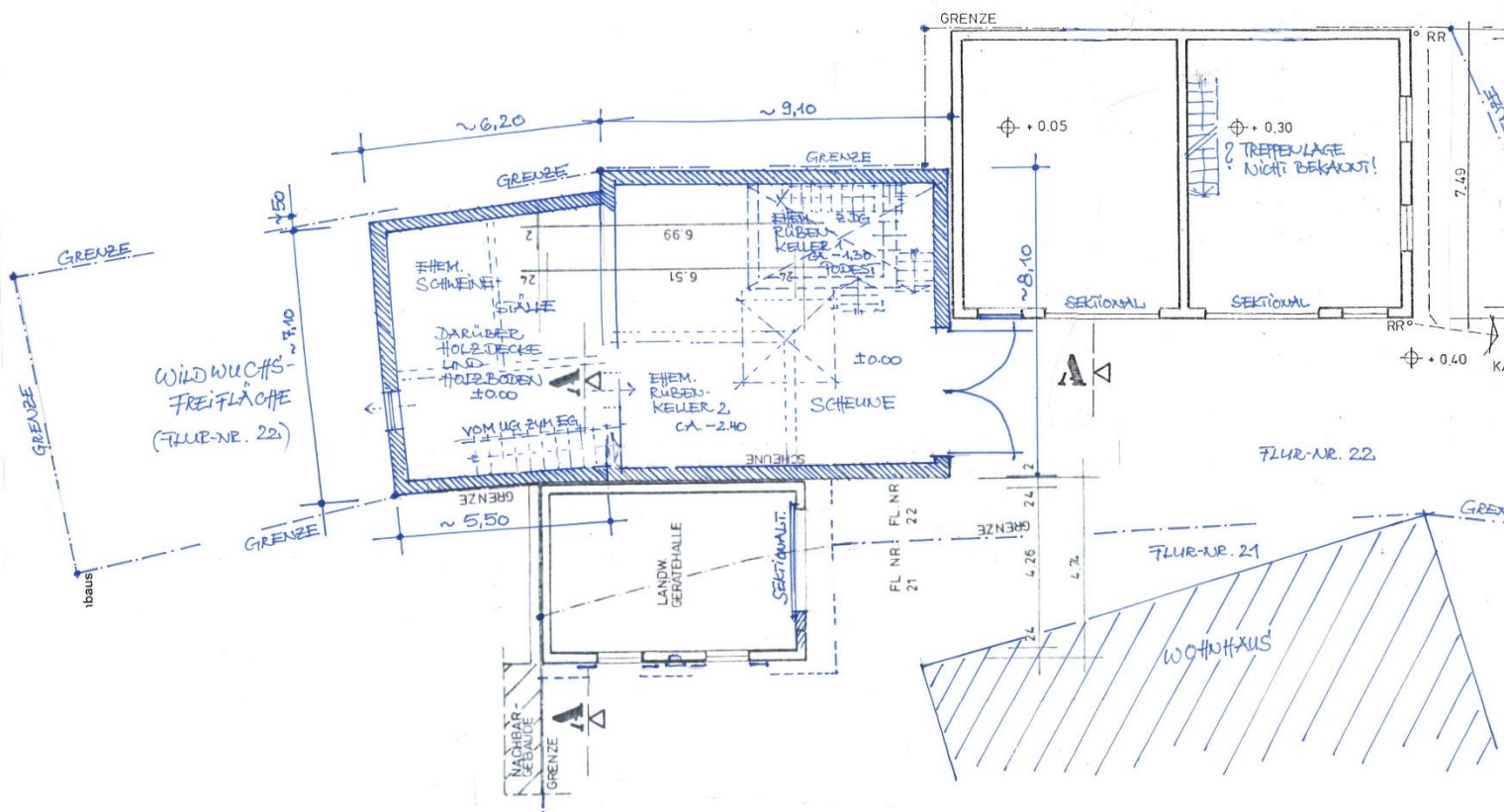


Angefertigte Dachgeschossgrundrisssskizze des Wohnhauses

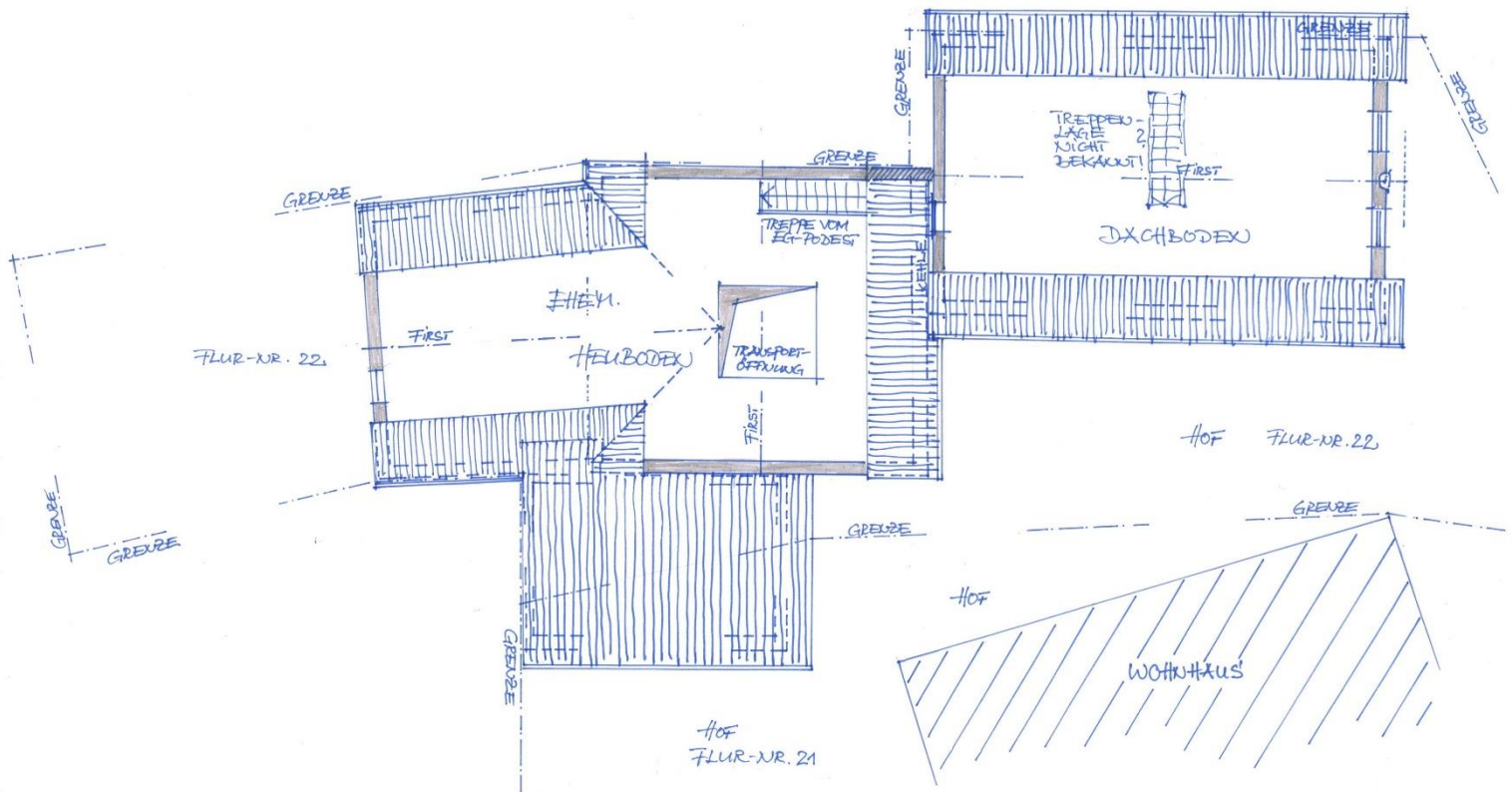


Erdgeschossgrundriss der Nebengebäude

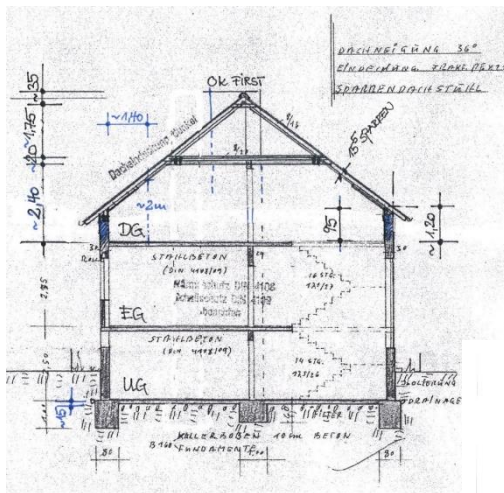
(teilweise als angefertigte Skizzen nach Ortseindruck bzw. lt. Angabe der Antragstellerin; teilweise skizzenhaft ergänzt)



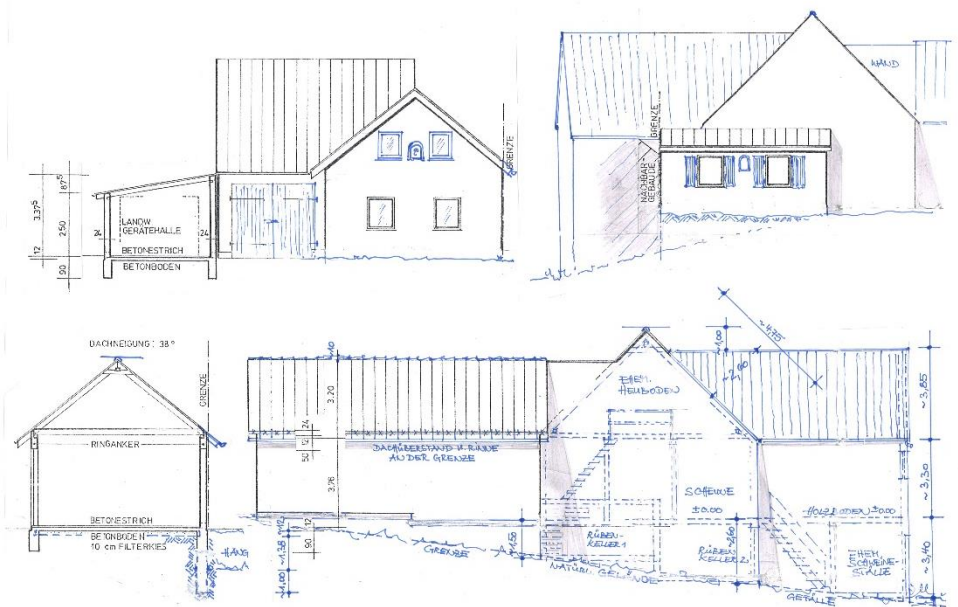
Angefertigte Dachgeschossgrundrisssskizze der Nebengebäude



Schnitt des Wohnhauses



Nebengebäudeschnitte (skizzenhaft ergänzt bzw. skizziert)



7 WEITERE FOTOS

