

/2 K 86_24/Hauptakte/

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 (Doppelhaushälfte) und Nebengebäude
Adresse:	Am Gründelbach 10 in 91301 Forchheim
Flurnummer:	3482/18
Grundstücksgröße:	220 m²
Wohnfläche:	ca. 154 m²
Wertermittlungstichtag:	23. Januar 2025



Verkehrswert: 365.000 EUR

Dieses Exposé ist ein Auszug aus dem Verkehrswertgutachten GG / 241714 vom 20.03.2025 im Auftrag des Amtsgerichts Bamberg – Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung (Aktenzeichen 2 K 86/24). 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 (bebaut mit Wohnhaus als Doppelhaushälfte und Nebengebäude) Am Gründelbach 10 (Flur- Nr. 3482/18 der Gemarkung Forchheim) in 91301 Forchheim

1.1 ORTSTERMINE UND WERTERMITTLUNGS- BZW. QUALITÄTSSTICHTAG

29.11.2024 Tag der Außenbesichtigung

23.01.2024 Tag der Innenbesichtigung (Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag)

1.2 GRUNDBUCH

Gemäß vorliegendem, am 23.09.2024 gefertigtem Grundbuchauszug sind für das zu schätzende Grundstück beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Forchheim im Grundbuch von Forchheim in Band 244 Blatt 9427 folgende bewertungsrelevante Daten verzeichnet:

Bestandsverzeichnis

Flur-Nr. 3482/18	Am Gründelbach 10, Wohnhaus, Nebengebäude Hofraum, Garten	zu 0,0220 ha
------------------	--	--------------

Abt. II / Lasten und Beschränkungen

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 2 K 86/24); eingetragen am 13.09.2024.

Abt. III / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Hier lediglich informativ / nicht bewertungsrelevant: Grundschuld- sowie Zwangssicherungshypothekeneintragungen bestehen.

1.3 ENERGIEAUSWEIS UND BRANDVERSICHERUNG

Ein Energiebedarfsausweis nach §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde nicht vorgelegt.

Ein Nachweis zur Brandversicherung liegt ebenfalls nicht vor.

Ausreichend hoher Versicherungsschutz muss daher unterstellt werden.

2 VORBEMERKUNGEN

Bei dem angesetzten Ortstermin am 29.11.2024 konnte nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden, da der vor dem Objekt angetroffene Antragsgegner den Zutritt untersagte. Im Zuge eines verfahrensbedingt anzusetzenden zweiten Ortstermins am 23.01.2025 konnten dann alle Bereiche des Anwesens, außer dem unausgebauten Spitzboden 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 der Stadt Forchheim Unterlagen inkl. Bauplänen angefordert. Diese wurden nach Ortseindruck grob verglichen. Bei festgestellten Abweichungen sind in den Plänen skizzenhafte Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen worden. Auf dieser Grundlage erfolgten Berechnungen der Bruttogrundfläche (BGF), des Bruttorauminhaltes (BRI) sowie der ansetzbaren Wohn- und Nutzflächen in einer für die 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. Für den Wintergartenanbau muss davon ausgegangen werden, dass keine Baugenehmigung vorliegt. Es wird ansonsten unterstellt, dass notwendige Baugenehmigungen und sonstige Genehmigungen für die baulichen Anlagen erteilt wurden. Für eventuelle Auflagen wird deren Erfüllung angenommen.

Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar und erfüllt somit nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel oder -schäden fand nicht statt. Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser, Elektro etc.) sowie Untersuchungen hinsichtlich schädlicher Materialien (z. B. Asbest, diverse Anstrichstoffe etc.), Statik, Standsicherheit, Schall-, Wärme- und Brandschutz, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Bodenverunreinigungen, Altlasten etc. wurden nicht durchgeführt.

Derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür bestellten Sachverständigen. Sie überschreiten den üblichen Umfang einer Immobilienbewertung bei Weitem. Seitens der am Verfahren Beteiligten wurde kein Verdacht auf diesbezügliche Mängel geäußert. Auch wurde diesbezüglich bislang keine Anfrage beim zuständigen Altlastenkatasteramt gestellt. Dies kann jedoch, unabhängig von dieser Gutachtenserstattung, auf gesonderte Anforderung durch das Gericht bei Bedarf noch erfolgen. Hinweise auf eventuelle Verdachtsmomente sind bei der Besichtigung dahingehend offensichtlich geworden, dass die Welleternitdachdeckungen des Nebengebäudes sowie des angebauten Holzlagers vermutlich asbesthaltig sind.

Aufgrund des unmittelbar südlich des Grundstücks verlaufenden Fließgewässers „Wiesent“ erfolgte die Einsicht in den online verfügbaren BayernAtlas. Das Anwesen liegt im Gefahrenbereich für extremes Hochwasser (sehr seltenes Hochwasser) sowie im sogenannten wassergefährdeten Bereich. Es ist demnach nicht auszuschließen, dass es infolge von Starkregenereignissen zu Übertretungen des Fließgewässers kommen kann, welche die Nutzung des Anwesens dann u. U. einschränken könnten. Eine Eintrittswahrscheinlichkeit für diese Gebiete ist jedoch nicht angegeben.

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: Grundschild und Zwangssicherungshypotheken) bleiben daher verfahrensbedingt bei der Bewertung unberücksichtigt. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass das Eigentum frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen ist, die den Wert der Immobilie beeinflussen könnten.

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

Die Stadt Forchheim (Einwohnerzahl rd. 33.600, Stand 31.12.2023) mit den Stadtteilen Buckenhofen, Burk, Kersbach, Reuth und Serlbach befindet sich direkt an der Bundesautobahn A 73 (Suhl–Bamberg–Nürnberg), rd. 24 km südöstlich von Bamberg bzw. rd. 18 km nordöstlich von Erlangen. Über die Bundesstraße B 470 ist die Bundesautobahn A 3 in rd. 17 km erreichbar.

3.2 INNERORTS

Das Anwesen liegt am südlichen Rand der Innenstadt von Forchheim in einem Mischgebiet. Die Straße Am Gründelbach ist als Sackgasse bzw. weiterführend in die Ruhlandstraße nur für Fahrradfahrer und Fußgänger nutzbar ausgebaut. Das Objekt befindet sich auf der nördlichen Straßenseite. In ca. 500 m in westliche Richtung verläuft die A 73. Im Umfeld bestehen überwiegend Mehrfamilienwohnhäuser sowie gewerblich genutzte Anwesen. 2006 wurde in nordwestlicher Richtung, südlich der Ruhalmstraße mittels Bebauungsplans eine Nachnutzung einer Gewerbefläche umgesetzt. Rückwärtig schließt sich eine als Gartengrundstück genutzte Freifläche an. Im Westen liegt das Ehrenbürg-Gymnasium inkl. Sporthalle. Die Innenstadt von Forchheim ist in ca. 500 m, der Bahnhof in ca. 1 km fußläufig erreichbar. Die genaue Lage und der Grundstückszuschnitt sowie die Gebäudeanordnung sind dem Lageplan unter Pkt. 5 des Exposés zu entnehmen.

3.3 INFRASTRUKTUR

Forchheim ist infrastrukturell gut entwickelt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheke, Bankzweigstellen, Kirchen, Mehrgenerationenhaus, Kindergarten sowie Schulen sind vom zu bewertenden Objekt aus fußläufig erreichbar.

3.4 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG DER PARZELLE

Nutzung:	wohnwirtschaftlich;
Topografie:	nahezu eben;
Straßenfront:	ca. 18 m;
Grundstückstiefe:	ca. 12,5 m;
Straßenart:	Wohnerschließungsstraße;

Straßenausbau:	geteerte Straße, ohne Gehwege;
Baugrund:	tragfähiger Baugrund wird unterstellt;
Oberflächen-/Grundwasser:	keine Einflüsse beim Ortstermin offensichtlich; das Anwesen liegt lt. Auskunft im Bayern-Atlas in einem Gefahrenbereich für Extremhochwasser (sehr seltenes Hochwasser) sowie im wassersensiblen Bereich (hohe Grundwasserstände sowie Überschwemmungen demnach nicht gänzlich auszuschließen);
Erschließung:	Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Kanalisation etc.).

3.5 ZUSAMMENFASSUNG MIT BEURTEILUNG

Ordentliche Wohnlage im südlichen Innenstadtrandbereich von Forchheim, 500 m östlich der Autobahn A 73 (mit ggf. temporär vernehmbaren Verkehrsräuschen, jedoch durch das Rauschen des Wassers des nahe gelegenen Wehrs übertönt); durch die Lage an der Wiesent Grund- und Hochwassereinflüsse nicht gänzlich auszuschließen; heterogene Wohn- und Gewerbemischnutzung in der unmittelbaren Nachbarbebauung; in der fußläufig erreichbaren Innenstadt sind umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten gegeben; Naherholungsmöglichkeiten bestehen am westlichen Ufer des Main-Donau-Kanals.

4 BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND DER BAULICHEN AUSSENANLAGEN

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohnhaus (siehe Pkt. 4.1) und einem Nebengebäude (Garage mit Anbauten / 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

Gebäudeart: Zweifamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)

Baujahr: 1932, Ausbau DG mit Gauben 1968

Geschosse, Grundrissunterteilungen sowie Wohnflächen

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

im KG:	Partyraum (mit Barbereich), Flur mit Hausanschlüssen, Heizungsraum / Waschküche, Öltankraum sowie Lagerkeller	ohne Ansatz
im EG:	Hauseingang und Treppenhaus	ohne Ansatz
	3-Zimmer Wohnung mit Küche und Bad	rd. 52 m² Wfl.
im OG:	Treppenhaus	ohne Ansatz
(Maisonette)	Flur mit Treppenaufgang zum DG, Innenflur, Wohn- und Esszimmer, WC, Küche sowie Balkon zu ¼	rd. 56 m² Wfl.
im DG:	Flur mit Treppenabgang zum OG, Innenflur, zwei Zimmer, Bad sowie Ankleideraum	rd. 46 m² Wfl.
(Maisonette)		
im SB:	Dachboden (lt. Angabe nicht ausgebaut)	<u>ohne Ansatz</u>
Summe (ansetzbare Gesamtwohnfläche):		154 m²

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

Bauart und Ausstattung

Bauweise: konventioneller Mauerwerksmassivbau auf entsprechender Fundamentierung mit Verputz, im KG mit farblich abgesetztem Sockelputz; ab EG zusätzlich vermutlich dünne Außendämmung als Wärmedämmverbundsystem; Holzverbundfenster ab EG, im KG einfache Holzfenster; Glasbausteinfeld im Treppenhaus zwischen EG und OG;

- Dach: zimmermannsmäßige Satteldachkonstruktion mit Ziegeldeckung; Kupferblechrinnen und -fallrohre; gemauerter Kaminkopf über Dach; Ausbau des DG mit zwei Gauben mit lt. Angabe Heraklithplatten- und Glaswollgedämmung; zwei Gauben außenseitig mit Kupferblecheinfassung;
- Decken: Ortbetondecke zwischen KG und EG; vermutlich Holzbalkendecken zwischen den übrigen Geschossen;
- Innenbereiche: im KG grob verputzte Wandflächen; ab EG vorwiegend verputzte Wände; Verfliegungen in den Sanitärbereichen; Bodenbeläge vorwiegend als Fliesen oder Laminat mit entsprechenden Sockelleisten;
- Treppen: Ortbetontreppe mit Fliesenbelag zwischen KG und EG; Holztreppe mit Holzhandlauf und PVC-Belag zwischen EG und OG sowie zwischen OG und DG; Holzeinschubtreppe im DG-Flur zum SB;
- Heizung: Ölzentralheizung (Alter lt. Angabe >25 Jahre) mit Pufferspeicher; Wärmeverteilung über Heizkörper;
- Außentüren: Haustür im EG als Holzrahmenkonstruktion mit ornamentierter Glasfüllung sowie einfacher Sicherheitsschließung;
- Innentüren: furnierte Zimmertüren, teilweise mit Glasausschnitten (teilweise Türen ausgehängt und fehlend); Wohnungseingangstüren in einfacher Holz Ausführung; im KG teilweise auch Metalltüren;
- Sanitär: im KG Waschmaschinenanschluss im Heizungsraum; im EG Stand-WC, Badewanne und Waschbecken im Bad sowie Warm- und Kaltwasseranschluss in der Küche; im OG wandhängendes WC in der Gästetoilette sowie Warm- und Kaltwasseranschluss in der Küche; im DG-Bad Eckbadewanne, Dusche, wandhängendes WC und Waschbecken; zentrale Warmwasserbereitung über Pufferspeicher der Heizung;
- Elektro: im KG vorwiegend auf Putz, ab EG unter Putz, tlw. ggf. noch zweiadrig; wenige Steckdosen, tlw. mit Aufputz-Kabelleitungen ergänzt;

Zustand sowie Mängel und Schäden bzw. Restarbeiten

Das Wohnhaus befindet sich in einem dem Alter entsprechenden, teilweise jedoch mit deutlichem Instandhaltungsrückstau behaftetem Zustand. Nachfolgend werden die wesentlichen Mängel und Schäden, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, angeführt, die beim Ortstermin offensichtlich wurden:

- Putzabplatzungen an der Außenwand im Heizungsraum im KG;
- Schutzanstrich im Öltankraum teilflächig unvollständig;
- Verfärbungen an der Decke in mehreren Räumen im KG;
- Schäden am Fliesenbelag der Treppe zwischen KG/EG und zum EG im Wohnhaus;
- Sprechanlagen lt. Angabe defekt;
- Fensterbrett an der Balkontür außenseitig abgebrochen;
- kleine unverputzte Fassadenhautstelle durch die Befestigung einer ehemaligen Markise über dem Balkon;
- beim Treppenaufgang im DG Risse in der Schrägenbekleidung;
- Wohn- und Nutzungsbeanspruchungen in EG sowie DG an Wänden und Bodenbelägen sowie in den Bädern;
- Rollogurt eines DG-Fensters gerissen;
- Fenster insgesamt in verbrauchtem Zustand, mit z.T. starken Witterungsbeanspruchungen sowie mehreren gesprungenen Scheiben.

Weitere besondere objektspezifische Merkmale

Aufgrund des Baujahres ist trotz teilweiser vorhandener Dämmung an Außenwänden davon auszugehen, dass gegenüber derzeit geltenden Anforderungen nach GEG ein verminderter Wärmeschutz (z. B. ungenügende Dämmung zum KG, ältere Fenster, unzureichende Dämmung zum Dachboden etc.) gegeben ist. Die noch funktionierende Heizungsanlage ist lt. Angabe über 25 Jahre alt. Es muss davon ausgegangen werden, dass ein Austausch in absehbarer Zeit notwendig wird bzw. ansteht.

Außerdem entsprechen tlw. Ausstattungsmerkmale aus zurückliegenden Jahren (dunkelbraune Fenster, tlw. Sanitärausstattung und Verfliesen in Sanitärbereichen älteren Datums, Paneele als Deckenuntersichtbekleidung etc.) weniger den aktuellen Geschmacksvorstellungen. Von der Erdgeschosswohnung besteht zudem kein direkter Zugang zu einer Terrasse, einem Freisitz bzw. zu Außenflächen, was den Wohnwert m. E. etwas mindert.

4.2 NEBENGEBÄUDE

Gebäudeart: Garage mit Wintergartenanbau

Baujahr: Garage 1970, Wintergartenanbau unbekannt

Geschosse, Grundrissunterteilungen sowie Nutzflächen

Das eingeschossige Nebengebäude beinhaltet einen Kfz-Einstellplatz, daneben etwas erhöht, eine weitere Abstellfläche sowie eine zum Abstellen genutzte Fläche im Wintergartenanbau. Folgende Grundrissunterteilungen sowie Nutzflächen bestehen:

Garage:	Kfz-Einstellplatz und Abstellfläche	rd.	35 m ² Nfl.
Anbau:	Abstellfläche	rd.	10 m ² Nfl.
Summe (ansetzbare Gesamtnutzfläche):			45 m ²

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

Bauart und Ausstattung

Bauweise: Garage als verputzter Mauerwerksmassivbau auf entsprechender Fundamentierung; Glasbausteinfelder zwischen Garage und Wintergartenanbau sowie in der Garage zum Hof; Wintergartenanbau als Holzständerbauweise (tlw. auch Mauerwerk) mit Fensterverglasung, Tür und einem Lüftungsfenster;

Dach: flach geneigtes Pultdach als Holzbalkenkonstruktion mit Welleternitplattenbelag im Garagenbereich sowie im Wintergartenanbau mit transparentem Kunststoffwellplattenbelag; gestrichene Zinkregennrinnen und – fallrohre;

Innenbereiche: verputzte Wandflächen, im Wintergartenanbau garagenseitig sowie zum Nachbarn; Betonboden in der Garage; lose aufgelegter PVC-Boden im Wintergartenanbau, vermutlich auf Betonboden bzw. festem Untergrund;

Türen / Tore: in der Garage Metallfederhubtor zum Hof sowie zum Wintergartenanbau Metalltür; Holzrahmentür mit Glasfüllung im Wintergartenanbau;

Elektro: zweckdienliche Elektroinstallationen auf Putz; Neonbeleuchtung.

Zustand sowie Mängel und Schäden bzw. Restarbeiten

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

- Witterungsbeanspruchungen an den Holzbauteilen des Wintergartenanbaus;
- gewisse Nutzungsbeanspruchungen in den Innenbereichen;
- Dachfläche der Garage stark bemoost;
- Verfärbungen an der Deckenuntersichtbekleidung der Garage;
- Verglasung des Wintergartenanbaus tlw. blind bzw. schadhaf.

Weitere besondere objektspezifische Merkmale

Bei dem zweckdienlichen Nebengebäude ist anzumerken, dass für den Wintergartenanbau wohl keine Baugenehmigung vorliegt und diese ggf. nachträglich beantragt werden müsste. Des Weiteren besteht in der Garage, durch die stufenartige Erhöhung des hinteren Bereichs eine etwas eingeschränkte Nutzbarkeit dieser Fläche.

4.3 BAULICHE AUSSENANLAGEN UND BESONDERE BAUTEILE

Besonders zu veranschlagende Bauteile

- Hauseingangsüberdachung mit zwei Mauerbacken und Glasbausteinfeld bzw. Kunststoffplattenbeplankung, Holzpultdachkonstruktion mit Trapezblechdeckung, Kastenrinne und Regenfallrohr;
- Bartresen im Partykeller;
- einfaches, kleines Holzlager, an die Garage angebaut, als Holzrahmen- bzw. Metallgitterkonstruktion mit Pultdach und Welleterniteindeckung sowie gepflastertem Boden;
- Schwedenofen im Wohnzimmer im OG;
- zwei stehende Gauben mit jeweils ca. 7,50 m² Ansichtsfläche;
- Balkon als Metallständerkonstruktion mit Holzdielenbelag und Metallgeländer (Abmessungen 2,00 m x 4,00 m / Baujahr 2013).

Außenanlagen

- Hausanschlüsse (Kanal, Wasser, Strom, Telefon etc.);
- straßenseitig zweiflügeliges Zugangs- bzw. Zufahrtstor aus schmiedeeisernem Metall mit Kunststoffverkleidung an Mauerpfeilern; in einem davon Briefkasten und Klingel;
- Formsteinmauer als Einfriedung zum Straßenraum mit Abdeckung, ca. 1,80 m hoch;
- rückwärtige Grenzmauer mit hochkant gemauerten Hochlochsteinen zum sich anschließenden Gartengrundstück mit lose aufliegender Plastikabdeckung sowie Mauer zur angrenzenden Doppelhaushälfte;
- gepflasterte Hofffläche, vor dem Wintergartenanbau mit Pfahlrabatten als etwas erhöhter Bereich, sowie gepflasterter Hauszugangsweg und kleiner rückwärtiger Freisitzbereich;
- kleine Pflanzbereiche in der rückwärtigen Grundstücksfläche mit kleinem Baum; neben dem Hauseingang mit Steinen belegt und mit Strauch; zur Straße an der Mauer sowie am Wintergartenanbau Pflanzstreifen mit mehreren Koniferen.

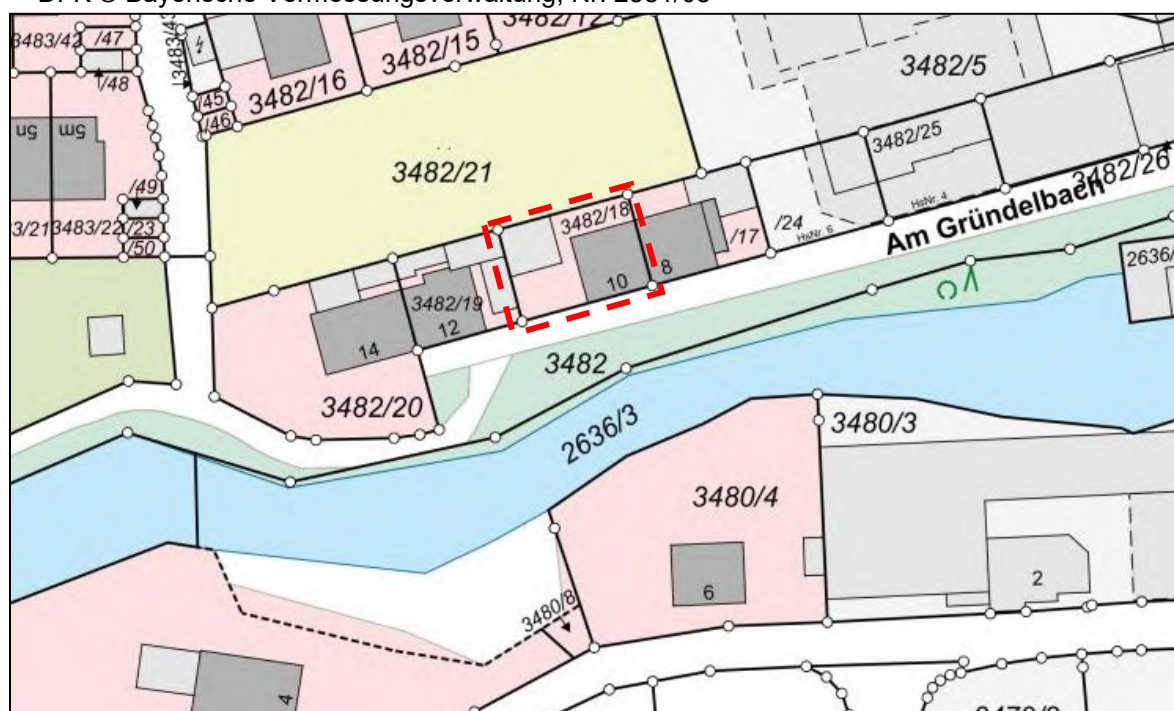
Zustand sowie Mängel und Schäden

Zweckdienlicher, in Teilbereichen jedoch witterungsbeanspruchter Zustand; Freiflächen überwiegend versiegelt; hinsichtlich Mängel und Schäden ist Folgendes anzuführen:

- Holzbelag des Balkons mit größerer verkohlter Stelle;
- Pflasterbeläge bewittert;
- Holzlagerschuppen mit zusätzlicher, lediglich lose aufgelegter Abdeckung;
- Gartenmauer zum angrenzenden Gartengrundstück nur provisorisch abgedeckt.

5 LAGEPLAN ca. M. 1 : 1000

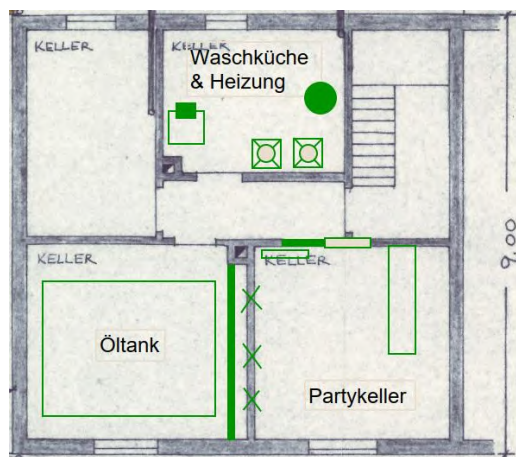
DFK © Bayerische Vermessungsverwaltung, Nr. 2581/08



6 PLÄNE unmaßstäblich stark verkleinert

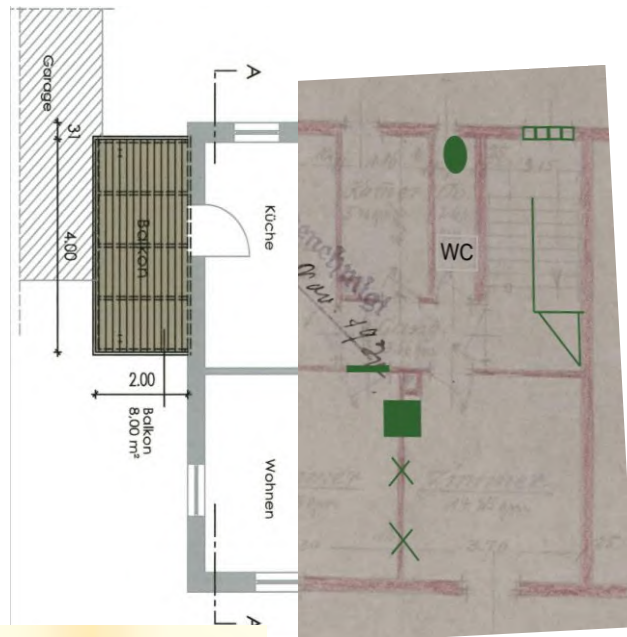
Kellergeschossgrundriss des Wohnhauses

(mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck)



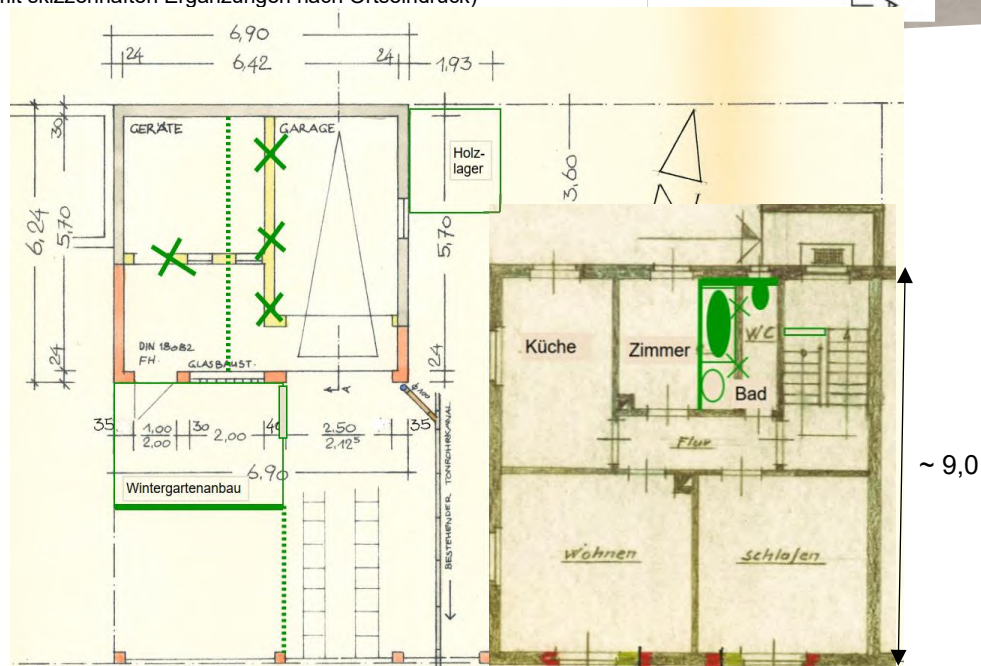
Obergeschossgrundriss des Wohnhauses

(mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck)



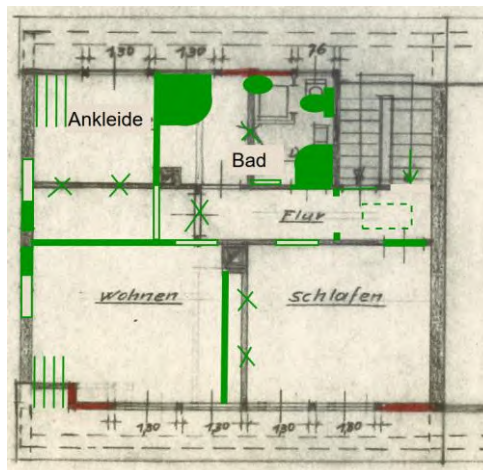
Erdgeschossgrundriss der Gebäude

(mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck)



Dachgeschossgrundriss des Wohnhauses

(mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck)



7 WEITERE FOTOS

