SACHVERSTÄNDIGENBÜRO AGATZ

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

EXPOSÉ

Objekt:	**Wohnhaus mit Scheune und drei Nebengebäuden**
Adresse:	**Bamberger Straße 9 in 96123 Litzendorf-Pödeldorf**
Flurnummern:	**20 und 21 (Gemarkung Pödeldorf)**
Grundstücksgrößen:	**899 m² u. 1.460 m²**
Wohnfläche:	**157 m²**
Wertermittlungsstichtag:	**23. Juli 2026**



Verkehrswert: 850.000 €

Dieses Exposé ist ein Auszug aus dem Verkehrswertgutachten GG / 261739 vom 21.08.2026 im Auftrag des Amtsgerichts Bamberg – Abteilung für Immobiliarzwangsvollstreckung (Aktenzeichen 3 K 31/26). 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 (bebaut mit Wohnhaus, Scheune sowie zwei Nebengebäuden) Bamberger Straße 9 (Flur- Nr. 20 der Gemarkung Pödeldorf) sowie sich anschließendes rückwärtiges Grundstück (Flur-Nr. 21 der Gemarkung Pödeldorf, bebaut mit Anbau und Gewölbekeller) in 96123 Litzendorf-Pödeldorf

1.1 ORTSTERMIN UND WERTERMITTLUNGS- BZW. QUALITÄTSSTICHTAG

23.07.2026	Tag der Besichtigung (Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag)

1.2 GRUNDBUCH

Gemäß vorliegendem, am 20.04.2026 gefertigtem Grundbuchauszug sind für die zu schätzenden Grundstücke beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Bamberg im Grundbuch von Pödeldorf in Blatt 1436 folgende bewertungsrelevante Daten verzeichnet:

Bestandsverzeichnis

Flur-Nr. 20	Bamberger Str. 9., Gebäude- und Freifläche - Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil -	zu 0,0899 ha
Flur-Nr. 21	Nähe Schulthesgasse, Gebäude- und Freifläche	zu 0,1460 ha

Abt. II / Lasten und Beschränkungen

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 3 K 31/26); eingetragen am 10.04.2026.

Abt. III / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Keine Eintragungen.

1.3 ENERGIEAUSWEIS UND BRANDVERSICHERUNG

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

Ein Nachweis zur Brandversicherung liegt vor. Demnach ist für das Anwesen eine Landwirtschaftliche Gebäudeversicherung nach ABB gegen Feuer, Sturm und Hagel abgeschlossen. Folgende Werte zum gleitenden Neuwert sind dabei angegeben:

Wohngebäude:	(Neubauwert 1914 in Mark)	14.500
Scheune:	(Neubauwert 1914 in Mark)	400
Schuppen	(Neubauwert 1914 in Mark)	400
Nebengebäude:	(Neubauwert 1914 in Mark)	2.100
Nebengebäude:	(Neubauwert 1914 in Mark)	2.800

2 VORBEMERKUNGEN

Bei dem angesetzten Ortstermin am 23.07.2026 konnten alle bewertungsrelevanten Gebäude und Bereiche des Anwesens besichtigt werden. Lediglich der Spitzboden der Scheune sowie das Dachgeschoss des ehem. Stallgebäudes wurden aufgrund fehlender Treppenzugänge nur vom Dachgeschoss bzw. von außen eingesehen.

Bewertungsgrundlage bilden die im Gutachten unter Pkt. 1.4 aufgeführten „Unterlagen / Recherchen“ sowie die Erkenntnisse bei der Besichtigung. Für die Baulichkeiten wurden bei der Gemeinde Planunterlagen angefragt. Gemäß Rückmeldung liegen jedoch keinerlei Pläne für die Gebäuden vor. Es wurde daher bei der Begehung ein grobes Aufmaß der Gebäude und der Räumlichkeiten durchgeführt. Anhand dessen wurden Planskizzen erstellt. 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.

Offensichtlich wurde bei der Besichtigung, dass das rückwärtige Grundstück (Flur-Nr. 21) nur über Flur-Nr. 20 zu erreichen ist (bzw. nur über benachbarte Grundstücke erreichbar wäre). Die Parzelle wird daher zusammen mit Flur-Nr. 20 als eine wirtschaftliche Einheit betrachtet. Verfahrensbedingt hat aber eine Wertaufgliederung zu erfolgen, die rein rechnerisch im Gutachten unter Pkt. 9.4 erfolgt.

Die Anfrage bei der Gemeinde Litzendorf hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit einer zusätzlichen Bebauung auf dem rückwärtigen Grundstück Flur-Nr. 21 ergab, dass lt. Angabe die Gemeinde grundsätzlich eine Nachverdichtung in diesem Bereich befürwortet. Es wird daher davon ausgegangen, dass eine diesbezügliche Bauvoranfrage positiv beurteilt werden würde. Die Genehmigungsfähigkeit einer zusätzlichen Bebauung wird somit unterstellt. Des Weiteren erfolgte die Anfrage hinsichtlich des im Bestandsverzeichnis eingetragenen Gemeinderechts zu einem ganzen Nutzanteil. Lt. Aussage kann dieses Recht aufgrund durch die Gemeinde aufgegebener zugehöriger Flächen nicht mehr ausgeübt werden und wird daher hier als löschungsreif angesehen.

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. Eine Onlineeinsicht in das vom Bayerischen Landesamt für Umwelt geführte Altlastenkataster ergab keine Eintragungen für die Gemeinde Litzendorf. Beim Ortstermin wurde jedoch offensichtlich, dass die Dacheindeckungen des an die Scheune angrenzenden, auf Flur-Nr. 21 gelegenen Anbaus (ehemaliges großes Hühnerhaus) sowie des Carportbaus vermutlich aus asbesthaltigen Faserzementwellplatten bestehen.

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: keine) bleiben daher verfahrensbedingt bei der Bewertung unberücksichtigt. Da jedoch Schuldverhältnisse bei einer Teilungsversteigerung in der Regel abzulösen sind, werden Eintragungen (sofern vorhanden) unter Pkt. 1.5 im Gutachten informativ ausgewiesen.

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

3 LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNGEN

3.1 ÜBERÖRTLICH

Der zur Gemeinde Litzendorf (Landkreis Bamberg) gehörige Ort Pödeldorf (mit rd. 2.000 Einwohnern) liegt rd. 7 km östlich von Bamberg an der Staatsstraße St 2281 (Bamberg – Litzendorf – Tiefenellern). Die nächste Auffahrt „Bamberg-Ost“ zur Bundesautobahn A 73 (Suhl – Bamberg – Nürnberg) ist in westlicher Richtung in rd. 4 km zu erreichen. Die Autobahnauffahrt „Bamberger Kreuz“ (A 70 / A 73) befindet sich rd. 7 km nordwestlich. Nächstgelegene Ortschaften sind Naisa (ca. 1 km östlich), Litzendorf (ca. 2 km östlich, Schammelsdorf (ca. 2,5 km nordöstlich) und Geisfeld (ca. 6 km südöstlich).

3.2 INNERORTS

Das Objekt liegt im zentralen Ortsbereich von Pödeldorf. Die zu bewertende Immobilie ist von Bamberg kommend bzw. von der Bamberger Straße (Staatsstraße St 2881) aus in östliche Richtung abbiegend direkt zu erreichen. Die sich anschließende Schulthesgasse ist aus beiden Richtungen nur für Anlieger freigegeben. Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus ehemaligen Bauernhäusern, tlw. mit Nebengebäuden sowie gemischt genutzten Immobilien. Das sich an Flur-Nr. 21 südlich anschließende Grundstück Flur-Nr. 24 wird durch die örtliche Feuerwehr genutzt. Die genaue Lage des Anwesens sowie die Grundstückszuschnitte von Flur-Nr. 21 (rückwärtiges Grundstück ohne öffentliche Anbindung) und von Flur-Nr. 20 (Wohnanwesen mit Grenzbebauung einiger Gebäude zum öffentlichen Raum) können den Plänen unter Pkt. 5 und 6 entnommen werden.

3.3 INFRASTRUKTUR

Die Infrastruktur in Pödeldorf ist durchschnittlich entwickelt. Neben öffentlichen Einrichtungen (katholische Kirche, Kindergarten) sind u. a. Gaststätten, Metzger, Bäcker, Supermärkte, Kfz-Betrieb mit Tankstelle, Fahrschule und einige Handwerksbetriebe vorhanden. Etwas bessere Einkaufsmöglichkeiten sowie Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung bestehen in Litzendorf und Memmelsdorf, sonst erst in Bamberg. Regionalbusanbindung nach Bamberg besteht.

Gemäß online verfügbaren Informationen der Deutschen Telekom wird der Glasfaserausbau am Grundstück bis Oktober 2026 abgeschlossen. Das zu bewertende Anwesen liegt dabei im Ausbaugebiet mit einer möglichen Anschlussrate von 1000 Mbit/s im Download sowie 200 Mbit/s im Upload.

3.4 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG DER PARZELLEN

Nutzung:	Flur-Nr. 20 wohnwirtschaftlich, ehemals landwirtschaftlich sowie Flur-Nr. 21 zur Gartennutzung;
Topografie:	nach Nordwesten fallend;
Straßenfronten:	Flur-Nr. 20 mit ca. 54 m zur Schulthesgasse sowie ca. 8 m zur Bamberger Straße; Flur-Nr. 21 ohne öffentliche Anbindung;
Grundstückstiefe:	Flur-Nr. 20 im Mittel rd. 16 m sowie Flur-Nr. 21 im Mittel rd. 37 m;
Straßenarten:	Bamberger Straße: Staatsstraße Schulthesgasse: Wohnerschließungsstraße mit markierten Parkplätzen;
Straßenausbau:	Bamberger Straße: geteerte Straße, beidseitige Gehwege; Schulthesgasse: geteerte Straße, ohne Gehwege;
Baugrund:	tragfähiger Baugrund wird unterstellt;
Oberflächen-/Grundwasser:	keine Einflüsse beim Ortstermin offensichtlich; das Anwesen liegt lt. Auskunft im BayernAtlas nicht in einem wassersensiblen Bereich;
Erschließung:	Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Abwasserkanalisation etc.).

3.5 ZUSAMMENFASSUNG MIT BEURTEILUNG

Ländliche Lage des Ortes unweit von Litzendorf im näheren Einzugsgebiet von Bamberg; ordentliche Verkehrsanbindung, in gewisser Entfernung über A 73 und A 70 auch überregional angebunden; temporär verkehrsbelastete Wohnlage an der Ortsdurchgangsstraße; durchschnittliche Infrastruktur im Ort; Naherholungsmöglichkeiten im unweit östlich beginnenden Naturpark „Fränkische Schweiz / Veldensteiner Forst“.

4 BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND DER BAULICHEN AUSSENANLAGEN

Das zu bewertende Grundstück Flur-Nr. 20 ist mit einem Wohnhaus (siehe Pkt. 4.1), einem Nebengebäude (siehe Pkt. 4.2, mit Überbau auf Flur-Nr. 21), einer Scheune (siehe Pkt. 4.3) sowie einem ehemaligen Stallgebäude (siehe Pkt. 4.4) bebaut. Zwischen Wohnhaus und Stallgebäude besteht ein Carport (siehe Pkt. 4.6). Flur-Nr. 21 ist mit einem Anbau (siehe Pkt. 4.5) bebaut. Zusätzlich ist ein Gewölbekeller (siehe Pkt. 4.6) vorhanden. Die Gebäude sowie besonders zu veranschlagende Bauteile und Außenanlagen (siehe Pkt. 4.6) werden nachfolgend in ihren wesentlichen Merkmalen beschrieben.

4.1 WOHNHAUS

Gebäudeart: Wohngebäude (ehemaliges Bauernhaus)

Baujahr: unbekannt

Geschosse, Grundrissunterteilungen sowie Wohn- und Nutzflächen

Das Wohnhaus beinhaltet Erdgeschoss (EG), teilausgebautes Dachgeschoss (DG) sowie unausgebauten Spitzboden (SB). Folgende Grundrissunterteilungen bzw. Räumlichkeiten sowie bewertungsrelevante Flächen bestehen:

im EG:	Diele mit Treppenaufgang, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Speisekammer, Flur, Bad sowie vier Zimmer	rd. 115 m² Wfl.
im DG:	Flur mit Treppenabgang, Schlafzimmer, Abstellkammer	rd. 42 m² Wfl.
	unausgebaute Dachboden (rd. 60 m² Nfl.)	ohne Ansatz
im SB:	nicht ausgebauter Abstelldachboden	ohne Ansatz
Summe (ansetzbare Gesamtwohnfläche):		157 m²

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

Bauart und Ausstattung

Bauweise: konventioneller Mauerwerksmassivbau auf entsprechender Fundamentierung; Fassade verputzt, teils mit farbig abgesetztem Sockel; Westgiebel im SB massiv mit Bimssteinen nachgemauert bzw. verstärkt;

Dach: zimmermannsmäßige Satteldachkonstruktion mit nachträglich aufgedoppelten Sparren und Rauspundschalung sowie Sprengwerk mit seitlichem Strebewerk aus dem Baujahr; Tonflachdachpfannendeckung vermutlich aus dem Jahr 2010; Kupferblechrinnen und -fallrohre; mit Kupferblech eingefasster Kaminkopf sowie zwei kleinere Gauben;

Decken: Holzbalkendecken zwischen allen Geschossen bzw. Kehlbalkenlage in den nicht ausgebauten Bereichen;

Innenbereiche: im ausgebauten Trakt überwiegend tapezierte Wandflächen und vorwiegend glatte Deckenuntersichten, ansonsten mit Paneeldeckenuntersicht; tlw. etwas unterschiedliche Raumhöhen; verflieste Wände im Bad; Bodenbeläge vorwiegend PVC mit vorwiegend Holzsockelbekleidungen oder Sockelleistenverrohrungen; im DG-Flur Holzriemenboden; Fliesenspiegel in der Küche; im unausgebauten Bereichen Holzriemenböden sowie unverputzte Wände;

Fenster: isolierverglaste Kunststofffenster mit Vorsatzrollos und vorwiegend Natursteinfensterbänken innen, Kunststeinfensterbänken außen; im unausgebauten DG-Bereich alte Luken mit Klappen; isolierverglaste Kunststofffenster aus dem Jahr 2001 und Holz-Kunststoff-Fensterbänke im DG;

Treppen: unten viertelgewendelte Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen aus Holz sowie Holzgeländer zwischen EG und DG; alte, relativ steile Holzstiege zum SB;

Heizung: siehe Gebäudebeschrieb unter Pkt. 4.2; Wärmeverteilung über Heizkörper; im Bad zusätzlich Elektroheizer; im DG keine Beheizung;

Außentüren: Haustür im EG als Kunststoffrahmenkonstruktion mit Glasausschnitten;

Innentüren: vorwiegend beschichtete, glatte Röhrenspantüren, tlw. mit Glasausschnitten, in Umfassungszargen;

Sanitär: im Bad Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Badewanne, Dusche mit Plexiglasabtrennung und Waschbecken; in der Küche Warm- und Kaltwasseranschluss;

Elektro: Standardelektroinstallationen vermutlich aus den 1970er Jahren, im DG vermutlich im Jahr 2013 mit Unterverteiler und Zählerplatz erneuert; im EG FI-Schalter im Unterverteiler vorhanden; Satellitenschüssel auf dem Dach; Elektroschalterprogramm im DG älteren Datums, ggf. zweiadrig; Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder;

Zustand sowie Mängel und Schäden

Das Wohnhaus befindet sich in einem dem Alter entsprechenden, ordentlichen Zustand. Dennoch sind Mängel und Schäden bei der Besichtigung offensichtlich geworden. Nachfolgend werden diese, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, wie folgt angeführt:

- gewisse Wohn- und Nutzungsbeanspruchungen an Wand- und Bodenbelägen erkennbar;
- Rollogurtwickler in der Speisekammer gerissen;
- feiner, bereits nachgebesserter Riss in der Küchendecke;
- Tapete im DG an mehreren Stellen schadhaft und sich ablösend;
- ausgebaute Räume im DG unbeheizt;
- Fassadenputz am Sockel zur Schulthesgasse schadhaft.

Weitere besondere objektspezifische Merkmale

Anzumerken ist hier, dass aufgrund des Baujahres die Wärmedämmung gegenüber den aktuell gültigen Standards (z. B. vermutlich fehlende oder ungenügende Dämmung zum Erdreich im EG sowie fehlende Dachdämmung in unausgebauten Bereichen, ungedämmte Wände, ältere Haustür etc.) kaum den derzeitig gültigen Anforderungen nach GEG entspricht. Auch stammen, trotz neueren Elektroverteilers, vermutlich einige Elektroleitungen, wie auch Wasserleitungen aus älterer Zeit. Einige Ausstattungsmerkmale entsprechen zudem weniger den aktuell vorherrschenden Geschmacksvorstellungen.

Der Wohnkomfort ist durch zwei Durchgangszimmer, deren Nutzungsmöglichkeiten dadurch etwas eingeschränkter sind, sowie dem Fehlen eines zweiten Bads bzw. eines separaten WCs sowie einer weiteren Ausgangsmöglichkeit zum Außenbereich bzw. zu Hof und Garten m. E. geschmälert.
Positiv einzubeziehen ist, dass durch den noch nicht ausgebauten DG-Teilbereich eine Ausbaureserve vorhanden ist, die bei Realisierung weiterer Wohnräume oder eines großen Wohnbereiches den Wohnkomfort verbessern würde.

4.2 NEBENGEBÄUDE

Gebäudeart: Nebengebäude (ggf. ehemaliges Waschhaus)

Baujahr: unbekannt

Geschosse, Grundrissunterteilung sowie Nutzflächen

Das Gebäude beinhaltet Erdgeschoss (EG) sowie Dachgeschoss (DG). Die beiden Räume im Erdgeschoss sind jeweils vom Hof aus zugänglich. Das Dachgeschoss ist lediglich über eine Luke im Giebel (mittels Anlegeleiter) zu erreichen. Folgende Unterteilung sowie Nutzflächen bestehen:

EG:	Heizungsraum mit zwei Öltanks, Wasch- und Werkstattraum	rd. 27 m² Nfl.
DG:	Abstelldachboden	rd. 30 m² Nfl.

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

Bauart und Ausstattung

Bauweise: verputzter Mauerwerksmassivbau im EG auf entsprechender Fundamentierung; im DG-Westgiebel massiv gemauert und außen verputzt sonst lediglich Holzständerkonstruktion (höherer Kniestock) mit Verbretterung und Latten bzw. mit Boden-Deckel-Holzschalung an den Seitenwänden; ostseitiger Giebel mit Verbretterung;

Dach: zimmermannsmäßige Satteldachkonstruktion mit älterer Tondachsteindeckung sowie Kupferblechregenrinnen und -fallrohren; gemauerter Kaminzug über Dach;

Innenbereich: Betonboden und verputzte Wandflächen im EG; Holzboden im DG;

Türen / Fenster: im EG zwei Feuerschutztüren; im DG Holzluke im Giebel; Kunststofffenster mit Alufensterbänken außenseitig und Natursteinfensterbänken innenseitig;

Heizung: Ölzentralheizung (Fa. Viessmann / Fabrikat Vitola bifferal) vermutlich aus dem Jahr 2002 mit entsprechend gedämmten Leitungen bzw. Verteilungen und Umwälzpumpen; unterirdische Verbindung bzw. Zuleitung über den Hof zum Wohnhaus; zwei Kunststoffölтanks (4000 l) in gemauerter Umfassung mit Schutzanstrich; innenwandseitiger Heizkörper im Wasch- und Werkstattraum;

Sanitär: Wasseranschluss mit Ausgussbecken im Heizungsraum; Waschmaschinenplatz und Trocknerplatz im anderen Raum;

Elektro: Standardelektroinstallationen, tlw. als Aufputzleitungen; Neonbeleuchtung.

Zustand sowie Mängel und Schäden bzw. Restarbeiten

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

- mehrere sich abtreppende Risse in der Fassade erkennbar;
- teilflächig Verfärbungen am Fassadenputz, ggf. wegen aufsteigender Feuchtigkeit.

Weitere besondere objektspezifische Merkmale

Bei dem zweckdienlichen Nebengebäude ist anzumerken, dass der relativ große Dachboden mit einer entsprechenden Nutzfläche lediglich durch Anstellen einer Leiter von außen erreichbar ist.

4.3 SCHEUNE

Gebäudeart: ehem. landwirtschaftlich genutztes Unterstell- und Heulagergebäude

Baujahr: unbekannt

Geschosse, Grundrissunterteilung sowie Nutzflächen

Das Gebäude beinhaltet Erdgeschoss (EG), Dachgeschoss (DG) sowie Spitzboden (SB). Das Dachgeschoss ist über eine Holzstiege erreichbar, der Spitzboden lediglich über eine Leiter. Folgende Nutzflächen sind gegeben:

EG:	Unter- bzw. Abstellfläche, tlw. mit Zwischenpodest	rd. 105 m² Nfl.
DG:	Abstellfläche (ehem. Heubodenebene I)	rd. 99 m² Nfl.
SB:	Abstellfläche (ehem. Heubodenebene II)	rd. 50 m² Nfl.

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

Bauart und Ausstattung

Bauweise: Fachwerkbau mit ausgemauerten, außenseitig gestrichenen Gefachen auf Natursteinsockel und entsprechender Fundamentierung;

Dach: zimmermannsmäßiges Satteldach mit Dachsteineindeckung, Kupferblechregenrinnen und -fallrohren; eine einfache Dachluke hofseitig;

Innenbereich: grob verdichteter Erdboden im EG; DG und SB mit Holzbalkendecken auf Holzunterzügen, mit Stützen mit Kopfbändern sowie mit Bretterbelag; sichtbares Fachwerk und Gefache an den Außenwänden im EG;

Treppen: einfache, relativ steile Holzstiege mit Holzgeländer zwischen EG und DG;

Tore / Fenster: zweiflügeliges Holztor zum Hof mit mittiger Schlupftür; rückwärtig im EG zum Nachbargrundstück zwei Holzluken; zusätzliche Holzluke hofseitig bei der Zwischenebene im EG.

Zustand sowie Mängel und Schäden bzw. Restarbeiten

Das Nebengebäude befindet sich in einem zweckdienlichen, guten, auch optisch ansprechenden Zustand. Hinsichtlich Mängel und Schäden ist Folgendes anzuführen:

- an einzelnen Gefachen sind Putz bzw. Anstrich stellenweise nachzuarbeiten;
- Holzbauteile, insbesondere des Fachwerks tlw. witterungsbeansprucht.

Weitere besondere objektspezifische Merkmale

Bei dem Nebengebäude ist anzumerken, dass trotz eines sehr großen Gebäudevolumens die Nutzungsmöglichkeiten in der heutigen Zeit im Verhältnis zum Instandhaltungsaufwand für den Baukörper nur geringwertiger ausfallen.

4.4 STALLGEBÄUDE

Gebäudeart: ehem. landwirtschaftlich genutztes Gebäude

Baujahr: unbekannt

Geschosse, Grundrissunterteilung sowie Nutzflächen

Das Gebäude beinhaltet Erdgeschoss (EG) sowie ein hofseitig offenes Dachgeschoss (DG). Das DG (vermutlich ehemalige Holzlege) ist lediglich von außen über eine Leiter erreichbar. Folgende Nutzflächen sind gegeben:

EG:	ehemaliger Stall mit Zwischengang sowie Traktorunterstellbereich	rd. 30 m² Nfl.
DG:	Abstellboden	rd. 31 m² Nfl.

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

Bauart und Ausstattung

Bauweise: im EG verputzter Mauerwerksbau mit straßenseitig Sandsteinsockel; ab dem DG Fachwerk mit ausgemauerten Gefachen straßenseitig und an den Giebeln sowie hofseitig offene Balken und Stützen mit Absturzsicherung aus Holz

Dach: zimmermannsmäßiges ungleichhüftiges Satteldach mit Dachsteineindeckung, Kupferblechregenrinnen und -fallrohren;

Innenbereich: grober Betonboden im EG; Decke zum DG als Holzbalkenkonstruktion mit Bretterbelag; sichtbares Fachwerk an den Außenwänden im DG; grob verputzte Wände im EG; Stallabteilungen aus Holz (ehemalige Nutztierhaltung); im Bereich des Traktoreinstellbereichs verputzte Decke zum DG;

Türen / Fenster: im EG einfache Holzbrettertür mit Beschlägen sowie zwei einfache, schmale Fenster mit Einfachverglasung zum Hof.

Zustand sowie Mängel und Schäden bzw. Restarbeiten

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

- mehrere Fensterscheiben fehlend;
- tlw. Gefache im Fachwerk im DG nachzuarbeiten.

Weitere besondere objektspezifische Merkmale

Bei dem zweckdienlichen Nebengebäude ist anzumerken, dass die Nutzungsmöglichkeiten im DG aufgrund der hofseitig offenen Bauart und der Erreichbarkeit lediglich über eine Anlegeleiter eingeschränkt sind.

4.5 ANBAU

Gebäudeart: ehem. landwirtschaftlich genutzter Nebengebäudeanbau

Baujahr: unbekannt

Geschosse, Grundrissunterteilung sowie Nutzflächen

Das Gebäude beinhaltet Erdgeschoss (EG) sowie Dachgeschoss (DG). Das Dachgeschoss ist über eine einfache Holzstiege mit Luke zugänglich. Folgende Nutzflächen sind gegeben:

EG:	ehemaliger Hühnerstall	rd. 45 m² Nfl.
DG:	ehemaliger Hühnerstall	rd. 45 m² Nfl.

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

Bauart und Ausstattung

Bauweise: großteils verputzter Mauerwerksbau; Giebel unverputzt; im oberen Giebelbereich lediglich Holzwandkonstruktion; tlw. Holzständer;

Dach: zimmermannsmäßiges Satteldach mit Faserzementwellplatteneindeckung, Kupferblechregenrinnen und -fallrohren;

Innenbereich: grober Betonboden im EG; Decke zum DG als Kehlbalkenlage mit Bretterbelag; grob verputzte Wände im EG; einfache Holzstiege zwischen EG und DG mit Holzluke oben;

Türen / Fenster: einfache Holzbrettertür mit Beschlägen zum Hof; einfache, teils großflächige Holzfenster, im DG als großflächige, vierteilige Fensterfront an der Giebelseite.

Zustand sowie Mängel und Schäden bzw. Restarbeiten

Der Anbau befindet sich in wenig ansprechendem, schlechten baulichen Zustand. Eine Abbruchreife wird erkennbar. Hinsichtlich Mängel und Schäden ist Folgendes daher nur nachrichtlich anzuführen:

- Firstpfette im DG bereits provisorisch abgestützt, Dachkonstruktion somit instabil;
- starke Nutzungsbeanspruchungen im Inneren;
- mehrere Fensterscheiben fehlend oder gerissen;

- Holzbauteile tlw. stark bewittert bzw. morsch;
- Fassadenputz fehlend bzw. an einigen Stellen schadhaft.

Weitere besondere objektspezifische Merkmale

Für den zeitnah wohl abbruchreifen Anbau sind bereits jetzt Freimachungskosten einzukalkulieren.

4.6 BAULICHE AUSSENANLAGEN UND BESONDERE BAUTEILE

Besonders zu veranschlagende Bauteile

- Carport (Zwischenbau zwischen Wohnhaus und Stallgebäude) als einfachste Holzständerkonstruktion mit einer schmalen Stütze sowie Faserzementwellplatteneindeckung des flachgeneigten, ungleich weit auskragenden Pultdaches; zur Schulthesgasse zweiflügeliges Holztor sowie verputzte Mauer; Neonbeleuchtung; Nutzfläche ca. 39 m²,
- Hausbrunnenschacht, lt. Angabe mit elektrischer Pumpe für Gartenbewässerung, Waschmaschine sowie Toilettenspülung;
- Gewölbekeller aus Natursteinquadern im Gartenbereich (auf Flur-Nr. 21 gelegen) mit Natursteinboden sowie beidseits durch Mauerstreifen eingefasstem Zugang mit Holztür; BGF ca. 43 m² sowie BRI ca. 88 m³; Nutzfläche ca. 33 m²;
- Betonschacht der Kanalleitung mit Betondeckel als Revisionsschacht des Kanalanschlusses im rechten kleinen Grünstreifen bei der Hofeinfahrt;
- älterer zweitüriger Einbauschrank im Schlafzimmer im DG des Bauernhauses;
- alter gemauerter Räucherofen im SB des Bauernhauses (vermutlich nicht mehr nutzbar).

Außenanlagen

- Hausanschlüsse (Kanal, Wasser, Strom, Telefon etc.);
- straßenseitige Einfriedung mit Mauersockel und aufgesetztem Holzlattenzaun auf Holzunterkonstruktion sowie zweiflügeligem Metalltor sowie kleinem Türchen zum Vorgarten beim Wohnhaus;
- asphaltierte Zufahrt bzw. asphaltierte Hoffläche sowie Betonflächen im Bereich des Carportbaus.
- durch Mauersockel mit aufgesetztem Maschendrahtzaun abgeteilter ehemaliger Gemüsegarten;
- Rasen- bzw. Wiesenfläche auf der Restfläche von Flur-Nr. 20 bis zur Grenze zu Flur-Nr. 21;
- Rasen- bzw. Wiesenfläche mit einigen Obstbäumen sowie Strauchbewuchs im Bereich des Gewölbekellers auf dem Grundstück Flur-Nr. 21;

Zustand sowie Mängel und Schäden bzw. Restarbeiten

Insgesamter ordentlicher Zustand der besonderen Bauteile und Außenanlagen; Freiflächen wenig anspruchsvoll bzw. pflegeleicht gestaltet; hinsichtlich Mängeln und Schäden ist Folgendes anzuführen:

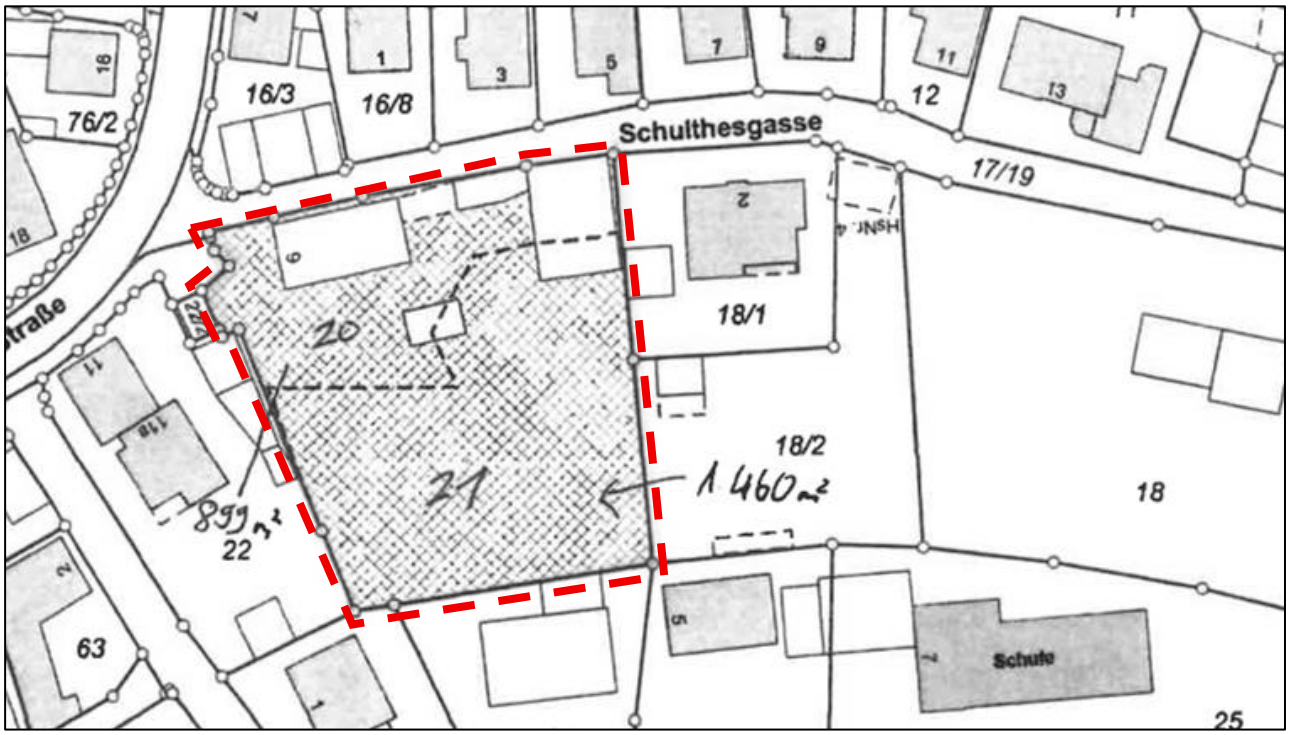
- Holzbauteile des Carports sowie des Holztors stärker bewittert;
- Betonsockel des Gartenzauns im Vorgarten schadhaft;
- Metallbauteile der Einfriedung des Gemüsegartens sowie des Zufahrtstors angerostet;
- befestigte Hofflächen tlw. bewittert.

Weitere besondere objektspezifische Merkmale

Bei dem Carport ist anzumerken, dass die Faserzementplattendeckung vermutlich asbesthaltig ist und somit in späterer Zeit bzw. bei einem Abbruch mit erhöhten Entsorgungskosten gerechnet werden muss. Der Gewölbekeller schränkt die Nutzbarkeit hinsichtlich einer vorstellbaren weiteren Bebaubarkeit des rückwärtigen Grundstücks Flur-Nr. 21 stark ein. Daher werden Abbruchkosten für die Entfernung dieses Baukörpers in Ansatz gebracht. Auch sind die vorhandenen Obstbäume auf Flur-Nr. 21 für eine höherwertige Ausnutzung (Nachverdichtung durch Bebauung) hinderlich, sodass auch für die Entfernung dieser Bäume (einschließlich Wurzelstöcken) Kosten zu berücksichtigen sind.

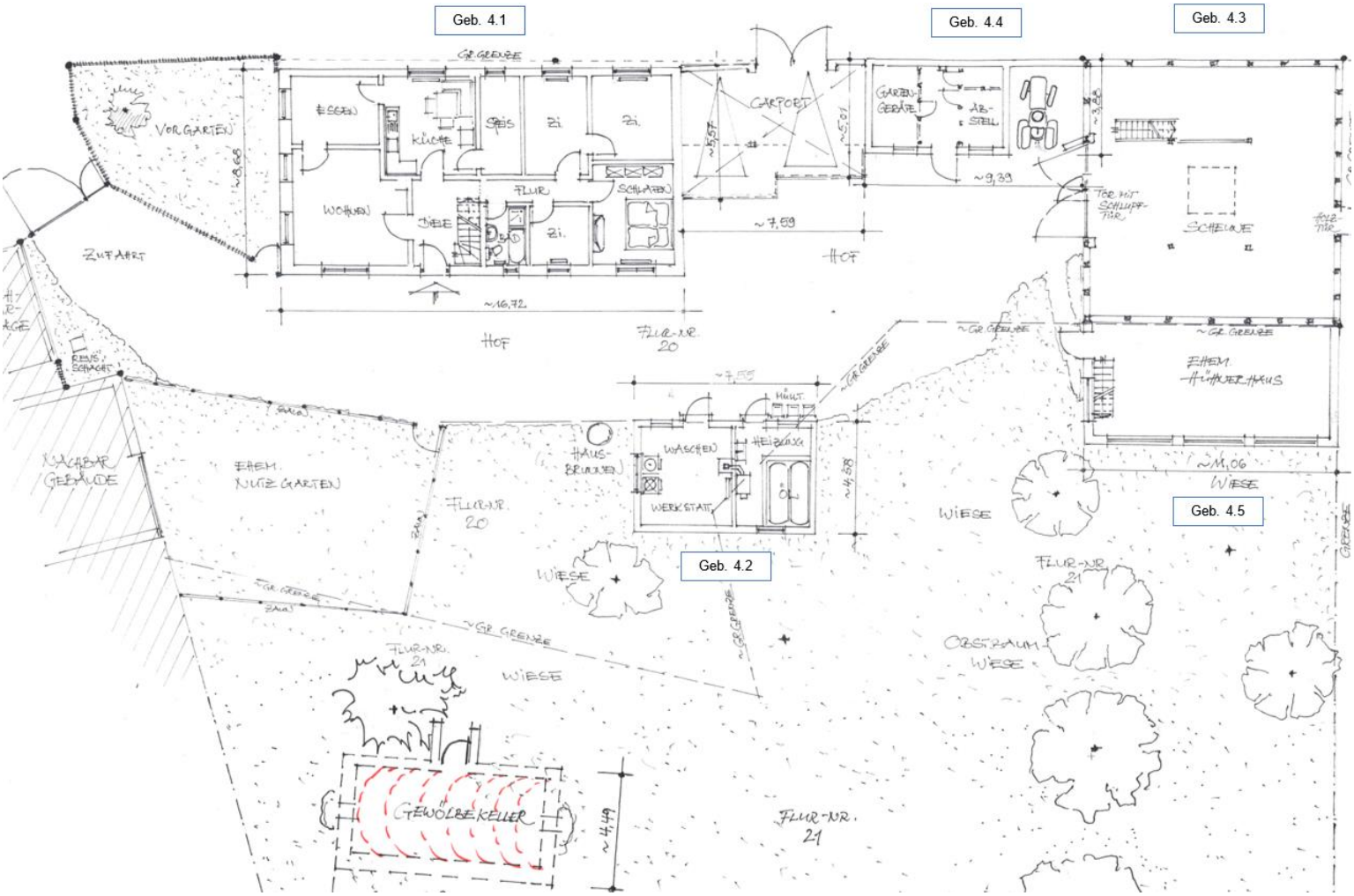
5 LAGEPLAN ca. M. 1 : 1.000

DFK © Bayerische Vermessungsverwaltung, Nr. 2581/08

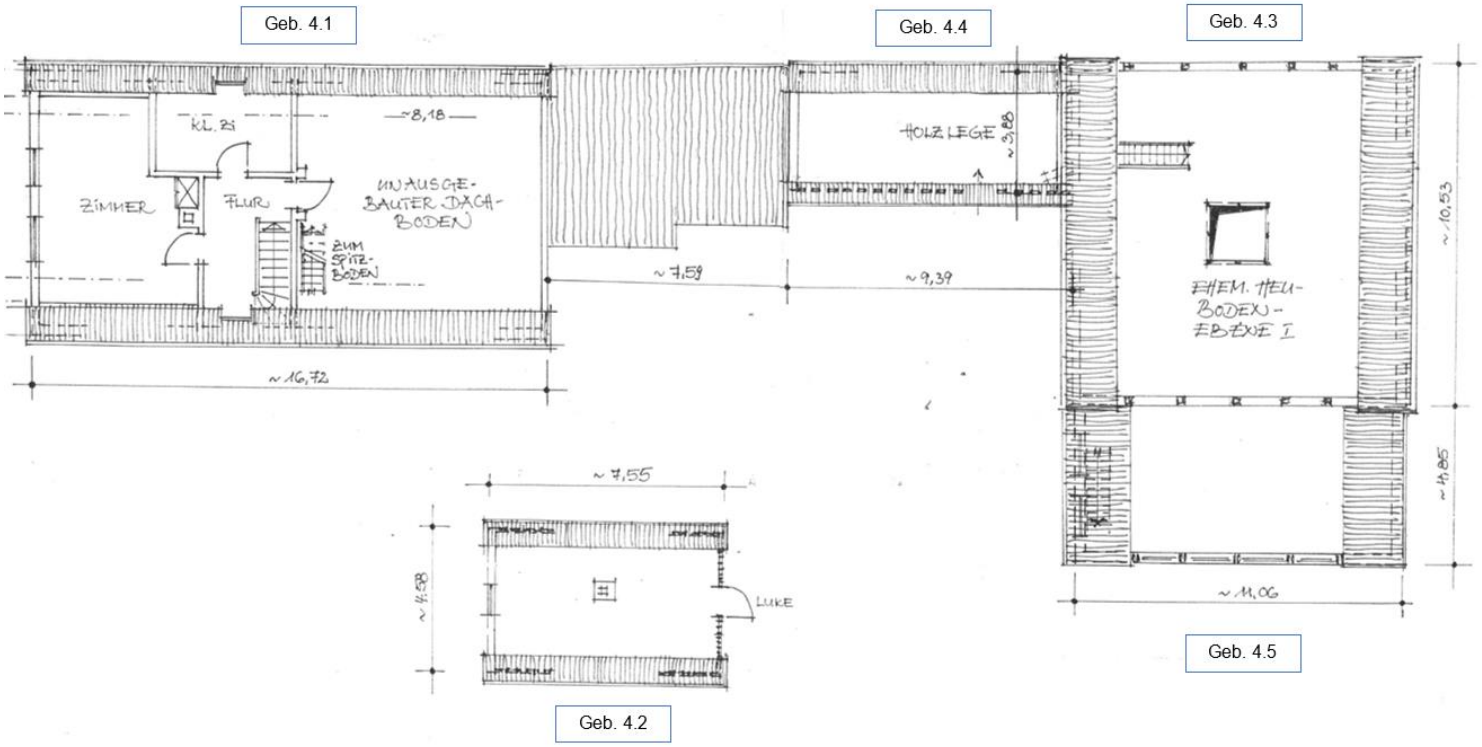


6 PLÄNE unmaßstäblich stark verkleinert

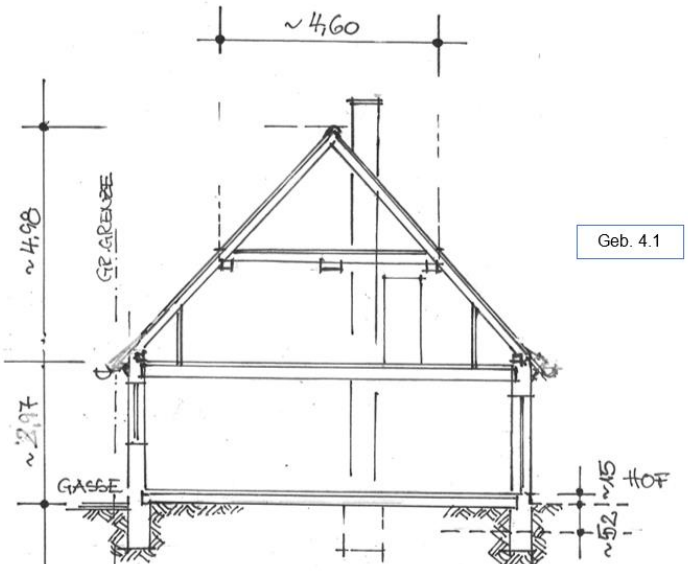
angefertigte Erdgeschossgrundrissskizze der Gebäude

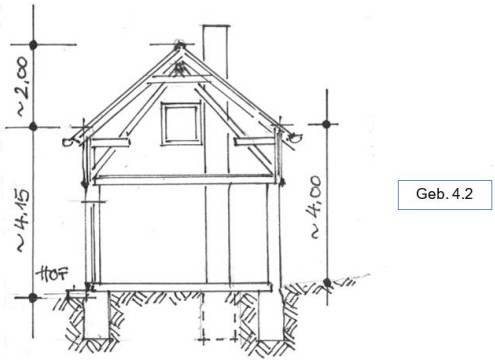


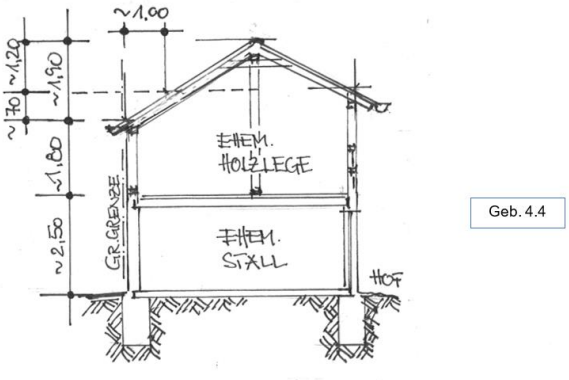
angefertigte Dachgeschossgrundrissskizze der Gebäude

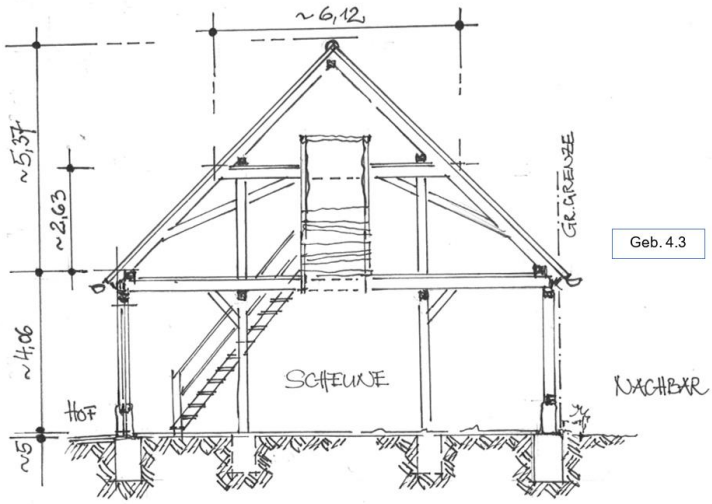


angefertigte Gebäudeschnittskizzen









7 WEITERE FOTOS





