

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 Einfamilienwohnhaus (ältere Doppelhaushälfte) und einfachem Nebengebäude
Adresse:	Westheimer Straße 5 in 97478 Knetzgau
Flurnummer:	61 (Rückplatzparzelle)
Grundstücksgröße:	306 m²
Wohnfläche:	ca. 62 m²
Wertermittlungstichtag:	08. August 2024



Verkehrswert: 52.000 EUR

Dieses Exposé ist ein Auszug aus dem Verkehrswertgutachten GG / 241711 vom 02.10.2024 im Auftrag des Amtsgerichts Bamberg – Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung (Aktenzeichen 3 K 40/24). 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

Wohnanwesen mit Einfamilienwohnhaus (ältere Doppelhaushälfte) und einfachem Nebengebäude in 97478 Knetzgau, Westheimer Straße 5 (Flur-Nr. 61)

1.1 ORTSTERMIN UND WERTERMITTLUNGS- BZW. QUALITÄTSSTICHTAG

08. August 2024 Tag der Inaugenscheinnahme

1.2 GRUNDBUCH

Gemäß vorliegendem, am 22.05.2024 gefertigtem Grundbuchauszug sind für das zu schätzende Grundstück beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Haßfurt im Grundbuch von Knetzgau in Blatt 4846 folgende bewertungsrelevante Daten verzeichnet:

Bestandsverzeichnis

Flur-Nr. 61	Westheimer Straße 5, Gebäude- und Freifläche ½ Gemeinderecht	zu 0,0306 ha
-------------	---	--------------

Abt. II / Lasten und Beschränkungen

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 3 K 40/24); eingetragen am 21.05.2024.

Abt. III / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Keine Eintragung.

1.3 ENERGIEAUSWEIS UND BRANDVERSICHERUNG

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

Ein Brandversicherungsnachweis wurde mir ebenfalls nicht überlassen. Ob die vorhandenen Baulichkeiten (ausreichend) versichert sind, ist daher nicht bekannt. Da das Anwesen gemäß Angabe der Gemeinde seit längerer Zeit unbewohnt ist, muss davon ausgegangen werden, dass keine derartige Versicherung vorliegt.

2 VORBEMERKUNGEN

Bei der Besichtigung am 08.08.2024 konnten alle bewertungsrelevanten Bereiche des unbewohnten Anwesens begangen werden.

Bewertungsgrundlage bilden die im Gutachten unter Pkt. 1.4 aufgeführten „Unterlagen / Recherchen“ sowie die Erkenntnisse bei der Besichtigung. Von den Beteiligten konnten keine Planunterlagen zur Verfügung gestellt werden. Auch eine diesbezügliche Anfrage bei der Gemeinde blieb ergebnislos. Beim Ortstermin wurde daher für die Baulichkeiten ein Aufmaß erstellt und anschließend Grundriss- und Schnittskizzen anhand dieser Daten, abgeglichen mit aus dem Lageplan herausgemessenen Längen und Breiten, angefertigt.

Auf Basis der so erstellten Planunterlagen erfolgten die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF), des Bruttorauminhaltes (BRI) sowie der ansetzbaren Wohn- und Nutzflächen in einer für die Wertereinschätzung m. E. ausreichenden Genauigkeit. Der Ansatz der Berechnungsergebnisse im Gutachten erfolgt demnach 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.

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 (z. B. Wasser, Elektro etc.) sowie Untersuchungen hinsichtlich schädlicher Materialien (z. B. Asbest, diverse Anstrichstoffe etc.), Standsicherheit, Schall-, Wärme- und Brandschutz, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Bodenverunreinigungen, Altlasten etc. wurden nicht durchgeführt. Derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür bestellten Sachverständigen. Sie überschreiten den üblichen Umfang einer Immobilienbewertung bei Weitem.

Es wird darauf hingewiesen, dass in diesem Zusammenhang 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 der rückwärtige Schuppen und der kleine Werkstattanbau mit Eternitplatten eingedeckt sind, die vermutlich Asbest enthalten.

Hinsichtlich des im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs vorgetragenen halben Gemeinderechtes ergab die Nachfrage bei der Gemeinde Knetzgau, dass es sich hierbei vermutlich um ein früheres Weiderecht handelte, dessen Ausübung jedoch hinfällig ist. Lt. Angabe der Gemeinde ist das Recht somit im Grundbuch löschungsreif.

Offensichtlich wurde bei der Begehung, dass das Anwesen vom öffentlichen Straßenraum aus lediglich über benachbarte Grundstücke (Flur-Nr. 60 bzw. Flur-Nr. 60/2) zugänglich ist. Laut Auskunft des zuständigen Grundbuchamts sind diesbezüglich jedoch keine Geh- und Fahrrechte an diesen Nachbargrundstücken in Abt. II als Belastungen vorgetragen. Die rechtliche Durchsetzbarkeit eines Notwegerechtes bzw. eine privatrechtliche Regelung unter den involvierten Anliegern wird daher unterstellt. Auch betrifft dies notwendige bzw. vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen, die vermutlich ebenfalls über Nachbargrundstücke verlaufen bzw. ggf. zu Nachbarparzellen führen.

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 bleiben daher verfahrensbedingt bei derartigen Bewertungen unberücksichtigt.

Gemäß online verfügbarer Trassenauskunft der Deutschen Telekom verläuft ein Kabel von der nördlichen Grundstücksecke, vermutlich unter dem Zufahrtsweg bis zur Einführung an der südöstlichen Hausecke des zu bewertenden Anwesens sowie weiter bis zum Anwesen Westheimer Straße 3 (Flur- Nr. 62).

Dieses Leitungsführung zugunsten des Nachbaranwesens ist als Recht dinglich nicht gesichert. Von einer nachbarschaftlichen Duldung wird daher ausgegangen.

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

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

Knetzgau liegt rd. 7 km südöstlich von Haßfurt, rd. 10 km nordwestlich von Eltmann bzw. rd. 31 km nordwestlich von Bamberg. Die nächste Auffahrtsmöglichkeit zur Bundesautobahn A 70 (Bamberg – Schweinfurt) befindet sich rd. 2,5 km südöstlich (Anschlussstelle „Knetzgau“). Nächstgelegene Ortschaften sind Sand (rd. 3 km östlich), Westheim (rd. 4 km südwestlich) und Hainert (rd. 4 km westlich).

3.2 INNERORTS

Das Objekt liegt im Altortbereich von Knetzgau auf einem Rückplatzgrundstück nahe einer der Ortsdurchgangsstraßen. Das Grundstück ist über Nachbaranwesen zu erreichen. An der Südwestseite des Wohnhauses schließt sich ein kleiner öffentlicher Parkplatz an.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Westheimer Straße befindet sich der neu gestaltete Festplatz mit eingefasstem Bachbett mit kleinen Brücken.

Im Umfeld dominieren ehemalige landwirtschaftliche Hofstätten mit entsprechenden Nebengebäuden sowie ältere Ein- und Zweifamilienwohnhäuser.

Die genaue Lage des Grundstücks sowie der Zuschnitt der Parzelle sind im Lageplan unter Pkt. 5 des Exposés dokumentiert.

3.3 INFRASTRUKTUR

Die Infrastruktur in Knetzgau ist ordentlich entwickelt. Der Ortskern ist geprägt durch teilweise zu Wohnzwecken umgebaute landwirtschaftliche Hofstätten. Im Norden und im Westen des Ortes befinden sich größere Wohngebiete mit überwiegender Ein- und Zweifamilienwohnhausbebauung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bankfiliale, Postfiliale, Allgemeinarzt, Zahnärzte, Apotheke und Gaststätten sind vorhanden. Des Weiteren sind Rathaus, Kirche, Friedhof, Kinderkrippe, Kindergarten, Grund- und Mittelschule, Jugendverkehrsschule, Sportplatz und Schützenhaus sowie diverse Dienstleistungs-, Handwerks- und Gewerbebetriebe zu nennen. Schul- und Pendelbusverkehr bestehen. Der nächste Bahnhof ist in Haßfurt in ca. 7 km zu erreichen. Gemäß IST-Erfassung liegt das Objekt hinsichtlich der Breitbandversorgung in einem Versorgungsgebiet mit derzeit mind. 30 MBit/s/2 Mbit/s Anschlussleistung.

3.4 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG DER PARZELLE

Nutzung:	wohnwirtschaftlich;
topographische Lage:	leicht nach Nordwesten fallend;
Straßenfront:	rückwärtiges Grundstück ohne Straßenfront, ca. 5,5 m an öffentlichen Parkplatz grenzend (ohne Zugang von dort);
Grundstückstiefe:	im Mittel ca. 24 m;
Straßenart:	Ortsdurchgangsstraße (bei der Zufahrt über Nachbargrundstücke);
Straßenausbau:	geteerte Fahrbahn; beidseitig gepflasterte Gehwege bzw. Festplatz auf der gegenüberliegenden Straßenseite sowie Bachlaufumfassung;
Baugrund:	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt;
Grundwasser:	keine Einflüsse offensichtlich; das Anwesen liegt lt. Auskunft im Bayern-Atlas in keinem hochwassergefährdeten Bereich;
Erschließung:	Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Kanalisation etc.).

3.5 ZUSAMMENFASSUNG MIT BEURTEILUNG

Ländlich strukturierte Wohngemeinde im näheren Einzugsgebiet von Haßfurt;
gute überörtliche Verkehrsanbindung über Bundesautobahn A 70;
Rückplatzwohnlage im Altortbereich nahe einer Ortsdurchgangsstraße und neben einem öffentlichen Parkplatz mit temporär vernehmbaren Verkehrsräuschen;
Ordentlich entwickelte Infrastruktur im Ort.

4 BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND DER BAULICHEN AUSSENANLAGEN

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohnhaus (siehe Pkt. 4.1) und einem geringwertigen, einfachen Nebengebäude (Schuppen mit kleinem Werkstatttraumanbau / siehe Pkt. 4.2) bebaut. Die Einzelgebäude sowie die Außenanlagen und besonderen Bauteile (siehe Pkt. 4.3) werden nachfolgend in ihren Hauptmerkmalen beschrieben.

4.1 WOHNHAUS

Gebäudeart: kleines Einfamilienwohnhaus als ältere Doppelhaushälfte

Baujahr: nicht bekannt

Geschosse, Grundrissunterteilungen sowie Wohn- und Nutzflächen

Das nicht unterkellerte Wohnhaus beinhaltet Erdgeschoss (EG) und teilausgebautes Dachgeschoss (DG) sowie unausgebauten Spitzboden (SB).

Folgende Räume und Flächen bestehen:

im EG:	Flur, Kochen / Essen, Schlafen, Bad, kleiner Hobby- raum (Nähen) sowie kleines Wohnzimmer	ca. 48 m ² Wfl.
im DG:	Flur und zwei Zimmer	ca. 14 m ² Wfl.
im DG:	unausgebauter Dachboden	ohne Ansatz
im SB:	unausgebauter Spitzboden	<u>ohne Ansatz</u>
Summe (ansetzbare Gesamtwohnfläche):		62 m ²

Hinsichtlich der Grundrissunterteilungen wird auf die angefertigten Erd- und Dachgeschossskizzen unter Pkt. 6 des Exposés verwiesen.

Bauart und Ausstattung

<u>Bauweise:</u>	verputzter Mauerwerksmassivbau im EG mit teilweise farblich abgesetztem Sockel, vermutlich auf entsprechender Fundamentierung; teilweise alte Holzverbundfenster, teilweise neuere Kunststoffenster mit Kunststoffrollos; Drahtglasluken im Dachgeschoss;
<u>Dach:</u>	zimmermannsmäßige Satteldachkonstruktion mit Tondachsteindeckung und vermörteltem First; Blechregennrinnen und -fallrohre; gemauerter Kaminzug über Dach;
<u>Decken:</u>	Holzbalkendecken;
<u>Innenbereiche:</u>	Innenwände als Holzkonstruktionen mit ausgemauerten Gefachen; Bodenbeläge teilweise Textilbelag, teilweise Linoleumbelag, im Bad Fliesenboden sowie halbhoch geflieste Wände; ansonsten Wandflächen teilweise geputzt, sonst tapeziert; Dachschrägenbekleidungen tapeziert; Deckenuntersichten ebenfalls tapeziert oder mit Holzverkleidung versehen;
<u>Treppen:</u>	zwischen EG und DG einläufige Holztreppe mit Textilbelag und Holzhandlauf; zwischen DG und SB lediglich einfache Holzleiter;
<u>Heizung:</u>	keine Heizung vorhanden;
<u>Haustür:</u>	Holzrahmenkonstruktion mit Glasausschnitten in Holzumfassungszarge;
<u>Innentüren:</u>	vorwiegend Kassetten Türen in Holzzargen, vermutlich noch aus dem Baujahr stammend, ansonsten glatte und lackierte Röhrenspantüren;
<u>Sanitär:</u>	Kaltwasseranschluss in der Küche für Waschbecken und Waschmaschine; im Bad Stand-WC mit Unterputzpülkasten, Badewanne mit Kaltwasseranschluss sowie Waschbecken mit Elektroboiler;
<u>Elektro:</u>	neben der Hauseingangstür Panzersicherung und Stromhauseinführung; im DG-Flur ehemaliger Sicherungskasten (abgeklemt); einfachste Elektroinstallationen teilweise auf Putz, sonst unter Putz verlegt; Satellitenschüssel.

Zustand sowie Mängel und Schäden bzw. Restarbeiten

Das Wohnhaus befindet sich in einem umfassend sanierungsbedürftigen Zustand mit deutlichem Instandhaltungsrückstand und durchgreifendem Modernisierungsbedarf; folgende Mängel und Schäden sind, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, bei der Besichtigung offensichtlich geworden:

- sämtliche Wohnbereiche in stark nutzungsbeanspruchtem Zustand;
- Wände teilweise mit sich ablösendem Putz und Ausblühungen;
- Dach teilweise offensichtlich undicht, Dachschräge im größeren Zimmer im DG mit aufklaffendem Loch, Deckenuntersicht mit sich ablösenden Tapeten;
- Funktionsfähigkeit von Elektro- und Sanitärinstallationen vermutlich nicht mehr gegeben;
- fehlende Badewannenarmatur, Warmwasser an der Badewanne derzeit nicht vorhanden;
- längerer Kaminzug über Dach mit teilweise bereits herausgebrochenen Ziegelsteinen und ohne Aussteifung bzw. Kippsicherung (Standicherheit daher ggf. nicht mehr vollumfänglich bestehend);
- Holzbauteile sowie ältere Holzfenster mit starken Witterungsbeanspruchungen;
- Deckenaufbau zwischen EG und DG an mehreren Stellen nachgebend und vermutlich nicht mehr trittsicher; dies vermutlich auch für die Decke zwischen DG und SB zutreffend.

Weitere besondere objektspezifische Merkmale

Im vorliegenden Fall ist derzeit keine Möglichkeit der Beheizung gegeben. Zwei ehemals vermutlich in der Küche sowie im Bad vorhandene Festbrennstofföfen wurden zurückgebaut. Auch ist ein gegenüber aktuellen Anforderungen (u. a. aufgrund der baujahrbedingten Bauweise) verminderter Wärmeschutz gegeben (z. B. nicht ausreichend starkes Außenmauerwerk, überwiegend ungedämmte Dachflächen und Außenwände, ältere Fenster). Des Weiteren sind sehr niedrige Deckenhöhen (ca. 2,15 m im EG sowie 2,10 m im DG) vorhanden. Außerdem bestehen im EG sog. gefangene Räume, die nur über andere Räume zugänglich sind. Im DG sind darüber hinaus lediglich kleine Drahtglasluken zur Belichtung der Räume vorhanden. Der rückwärtige Garten ist vom Wohnhaus aus nur über die Hauseingangstür zu erreichen, eine Zugangstür von einem Wohnraum direkt in den Garten besteht nicht.

Positiv zu würdigen ist, dass im unausgebauten Dachgeschosssteilbereich sowie im kleinen Spitzboden eine sog. Ausbaureserve vorhanden ist.

4.2 NEBENGEBÄUDE

Gebäudeart: einfacher Holzschuppen mit kleinem Werkstatttraumanbau und kleinem Gewölbekeller unter einem Teilbereich

Baujahr: nicht bekannt

Geschosse, Grundrissunterteilungen sowie Nutzflächen

Der Baukörper beinhaltet im EG überdachte Unterstellflächen auf Gartenniveau (teilweise leicht erhöht) sowie einen angebauten kleinen Werkstattraum. In einem Teilbereich, darunterliegend, befindet sich ein halb in das Erdreich gegrabener Gewölbekeller, der über eine kleine, sechsstufige Außentreppe und ein Holztürchen erreichbar ist. Folgende Räume und Flächen bestehen:

im Teil-KG:	Gewölbekeller	ohne Ansatz
im EG:	überdachte Abstellflächen und kleiner Werkstattraum	ca. 23 m ² Nfl.
Summe (ansetzbare Gesamtnutzfläche):		23 m ²

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

Bauart und Ausstattung

Bauweise: Holzständerkonstruktion auf vermutlich entsprechender Fundamentierung mit kleiner Auffahrtsrampe zu betoniertem Flächenstück; beim kleinen Werkstattraum unverputztes Mauerwerk sowie Fensternische mit provisorischer Abdichtung durch ein Brett;

Dach: ungleichhüftige Satteldachkonstruktion über der Holzständerkonstruktion, Pultdach über dem kleinen Werkstatttraumanbau; Eternitdacheindeckung;

Decken: keine;

Innenbereich: unverputzte Wände im kleinen Werkstattraum; offene Lattung bei der Holzständerkonstruktion der Überdachung;

Elektro: nicht vorhanden.

Zustand sowie Mängel und Schäden bzw. Restarbeiten

Noch zweckdienlicher Zustand; Mauerwerk des kleinen Werkstatttraums durch fehlenden Außenputz nicht wettergeschützt; Holzbauteile witterungsbeansprucht; Gewölbekeller lt. Angabe und eigener Inaugenscheinnahe vermutlich nicht mehr tragfähig und daher aus Sicherheitsgründen wohl zu verfüllen.

Weitere besondere objektspezifische Merkmale

Durch die halbgeschossige Gewölbeteilunterkellerung ist die Abstellfläche unter der Überdachung nicht eben, sondern steigt nach hinten bzw. seitlich an. Hier sind daher die Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt und insbesondere ist diese Fläche nicht als Kfz-Stellplatz nutzbar.

4.3 BAULICHE AUSSENANLAGEN UND BESONDERE BAUTEILE

Besonders zu veranschlagende Bauteile

- wintergartenähnlicher, wohl in Eigenleistung errichteter An- bzw. Vorbau vor dem Wohnhaus (BGF ca. 14 m²) mit großem Vorraum (Nutzfläche ca. 13 m²) als Holzkonstruktion mit Pultdach und Kunststoffwellplattendeckung, seitlich mit Kunststoffplatten sowie mit Holzbrettern verkleideten Wänden und zwei Holzfenstern; Zugangstür sowie Gartentüren als einfache Holztür mit Kunststoffplattenbekleidung; Boden ausgelegt mit Textilbelag; kleine Kastenrinne mit Fallrohr;
- Hauseingangstreppe mit drei Steigungen und Fliesenbelag.

Außenanlagen

- Hausanschlüsse (Kanal, Wasser, Strom, Telefon etc.);
- asphaltierter Zugangsweg;
- kleiner Vorgartenstreifen zu Flur-Nr. 60 mit Strauchbewuchs;
- rückwärtige Einfriedung zu Flur-Nr. 58 mit Maschendrahtzaun;
- rückwärtiger Garten mit Plattenwegen sowie mehreren Sträuchern und Bäumen;
- kleines Sichtschutzholzelement beim Abstellbereich der Mülltonnen, am Schuppen angebaut.

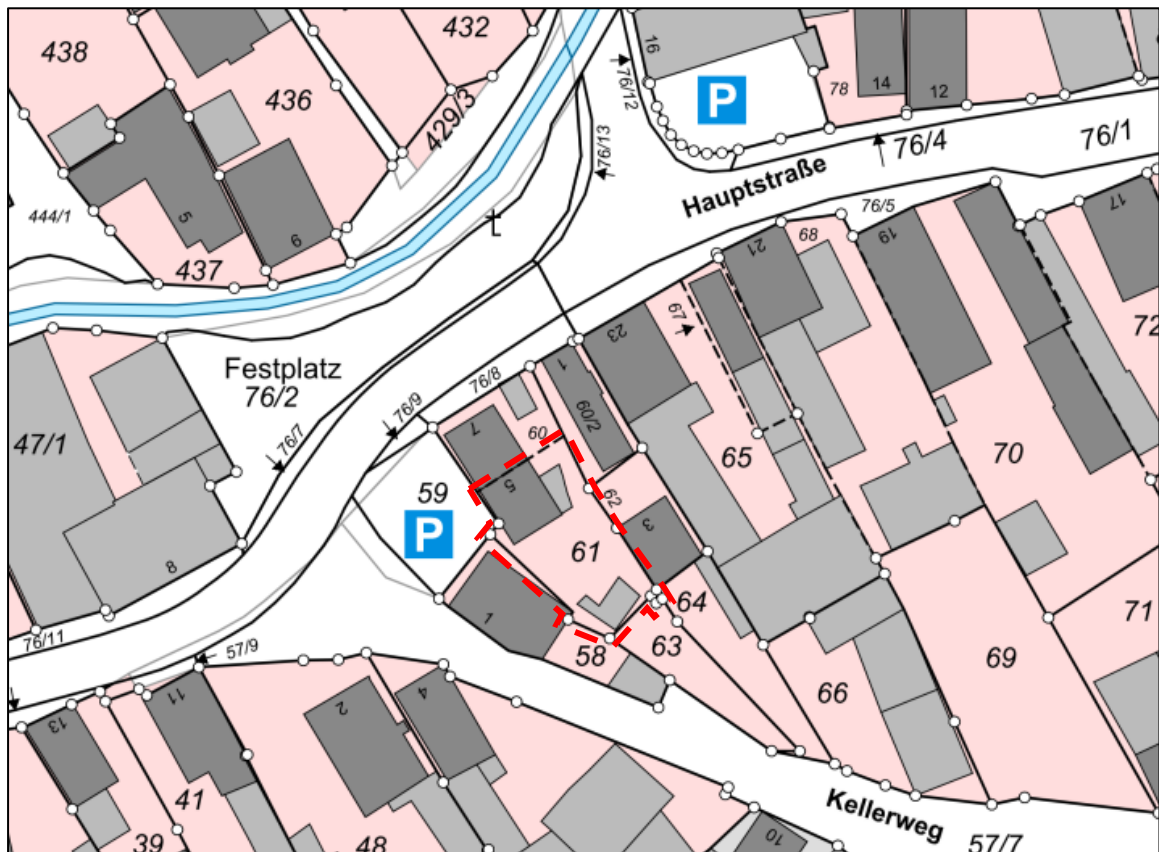
Zustand sowie Mängel und Schäden

Zweckdienlicher, etwas vernachlässigter Gesamteindruck, bei einigen Bauteilen auch schadenbehafteter Zustand; folgende Mängel und Schäden wurden (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) bei der Besichtigung offensichtlich:

- Hauseingangstreppe mit sich ablösenden Fliesen;
- Vorraumanbau nicht mehr lotrecht und Dach offensichtlich undicht, Holzbauteile durch Witterungseinflüsse teilweise bereits morsch;
- Sichtschutzholzelement durch Witterungseinflüsse schadhaft.

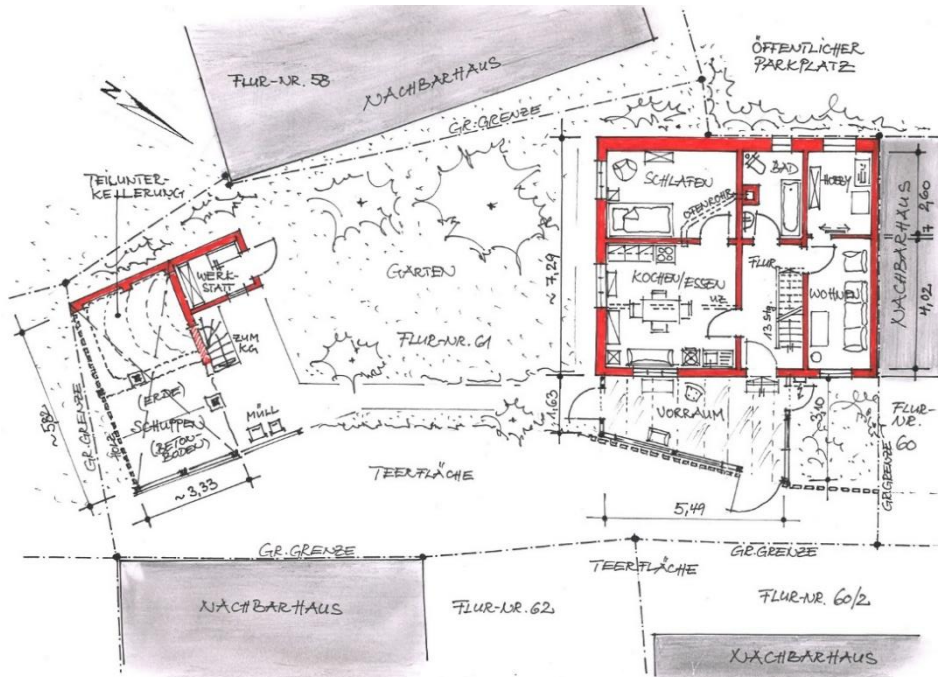
5 LAGEPLAN ca. M. 1 : 1000

DFK © Bayerische Vermessungsverwaltung, Nr. 2581/08

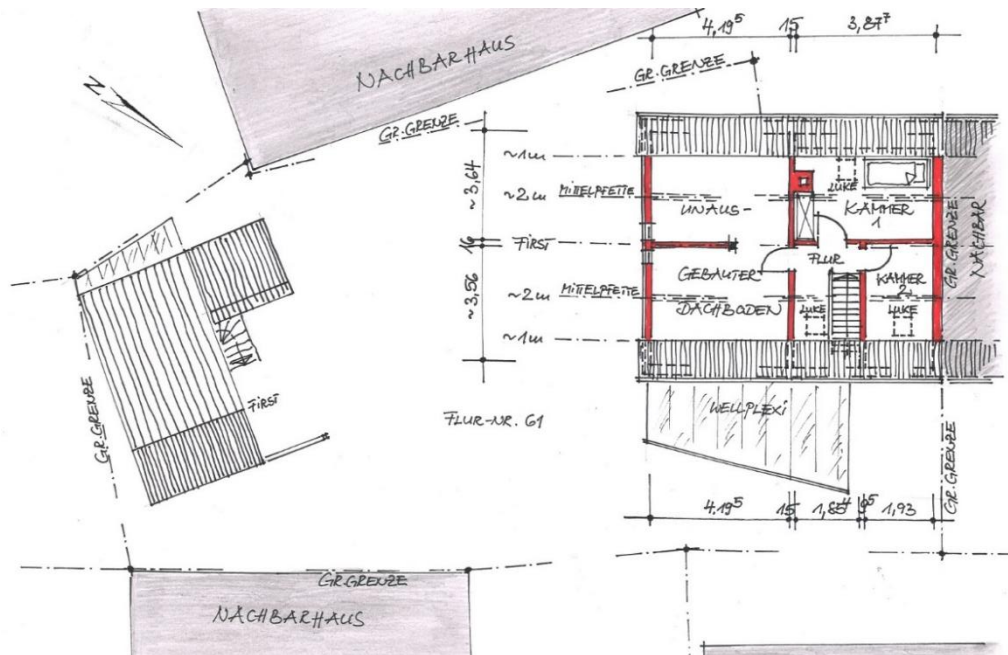


6 PLÄNE unmaßstäblich stark verkleinert

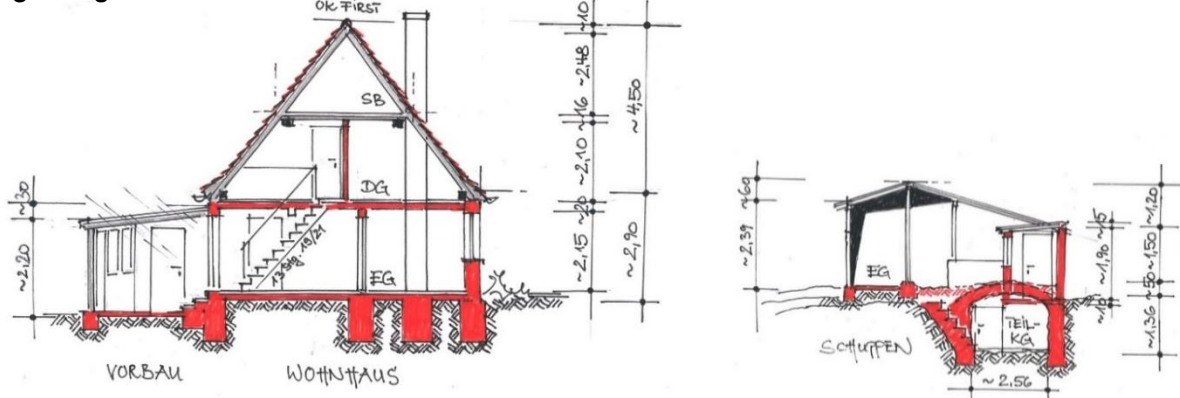
angefertigte EG-Grundrisssskizze der Wohnhauses und des Nebengebäudes



angefertigte DG-Grundrisssskizze des Wohnhauses



angefertigte Schnittskizzen



7 WEITERE FOTOS

