DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKT MICHAEL AGATZ

Von der Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Bayreuth öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

REIHERWEG 6 – 96135 STEGAURACH – TEL. 0951 / 296396 – FAX 299187

EXPOSÉ

im Auftrag des Amtsgerichts Bamberg zur Veröffentlichung im Internet

Objekt:	**Wohnanwesen mit Einfamilienwohnhaus und Nebengebäude**
Adresse:	**Teuchatzer Straße 14 in 96129 Strullendorf-Zeegendorf**
Flurnummer:	**80**
Grundstücksgröße:	**429 m²**
Gesamtwohnfläche:	**70 m²**
Wertermittlungsstichtag:	**09. November 2023**

Verkehrswert: 90.000 EUR

Dieses Exposé ist ein Auszug aus dem Verkehrswertgutachten GG / 231699 vom 21.12.2023 im Auftrag des Amtsgerichts Bamberg – Abteilung für Immobiliarzwangsvollstreckung (Aktenzeichen 3 K 62/23). Für den Inhalt bzw. die Informationen im Exposé wird jegliche Haftung ausgeschlossen. Der Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zum Verkehrswertgutachten bzw. zum Exposé zu erteilen.

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Einfamilienwohnanwesen mit Wohnhaus und Nebengebäude, Teuchatzer Straße 14 (Flur- Nr. 80 der Gemarkung Zeegendorf) in 96129 Strullendorf-Zeegendorf

1.1 ORTSTERMIN UND WERTERMITTLUNGS- BZW. QUALITÄTSSTICHTAG

12. Juni 2023 Tag der Inaugenscheinnahme

1.2 GRUNDBUCH

Gemäß vorliegendem, am 01.09.2023 gefertigtem Grundbuchauszug sind für das zu schätzende Grundstück beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Bamberg im Grundbuch von Zeegendorf in Band 17 Blatt 989 folgende bewertungsrelevante Daten verzeichnet:

Bestandsverzeichnis

Flur-Nr. 80 Teuchatzer Str. 14, Gebäude- und Freifläche zu 0,0429 ha

Abt. II / Lasten und Beschränkungen

Wasserleitungs- und Abwasserkanalrecht für die Gemeinde Strullendorf. Gemäß Bewilligung vom 22.12.1983 eingetragen am 08.02.1984 und umgeschrieben am 28.03.1984.

Das Insolvenzverfahren über den Nachlass ist eröffnet. (Amtsgericht Bamberg, AZ: IN 13/23); eingetragen am 01.03.2023.

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 3 K 62/23); eingetragen am 01.09.2023.

Abt. III / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Grundschuldeintragung zu 75.000 DM.

1.3 ENERGIEAUSWEIS UND BRANDVERSICHERUNG

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

Ein Brandversicherungsschein wurde nicht vorgelegt. Gemäß überlassener Beitragsrechnung ist das Anwesen mit einer Hausrat- und Wohngebäudeversicherung (Versicherungsschein Nr. 303 34 354968150) bei der R+V Versicherung versichert.

2 VORBEMERKUNGEN

Bei der Besichtigung am 09.11.2023 konnten nahezu alle Bereiche des Anwesens begangen werden. Lediglich das Dachgeschoss im Nebengebäude konnte aufgrund fehlender Zugangsmöglichkeit nur vom Erdgeschoss aus durch eine Deckenöffnung in Augenschein genommen werden. Lt. Angabe ist dort der Bretterboden teilweise nur lose aufgelegt und daher die Trittsicherheit ggf. eingeschränkt.

Bewertungsgrundlage bilden die im Gutachten unter Pkt. 1.4 aufgeführten „Unterlagen / Recherchen“ sowie die Erkenntnisse bei der Besichtigung. Für das Wohnhaus wurden von den am Verfahren Beteiligten keine Planunterlagen zur Verfügung gestellt. Die vom Sachverständigen durchgeführte Recherche bei der Gemeinde blieb ebenfalls ergebnislos. Beim Ortstermin wurde daher ein Aufmaß erstellt. Anschließend wurden Grundriss- und Schnittskizzen anhand dieser Daten, abgeglichen mit aus dem Lageplan herausgemessenen Längen und Breiten, angefertigt. Auf dieser Grundlage erfolgten Berechnungen der Bruttogrundflächen (BGF), der Bruttorauminhalte (BRI) sowie der ansetzbaren Wohn- und Nutzflächen in einer für die Werteinschätzung m. E. ausreichenden Genauigkeit. Der Ansatz der Berechnungsergebnisse im Gutachten dennoch jedoch ohne Obligo. Geringfügige Abweichungen zu tatsächlichen Gegebenheiten (z. B. aufgrund eventuell etwas versetzter Wände) haben keinen Einfluss auf den jeweils eingeschätzten Verkehrswert.

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.), Standsicherheit, Schall-, Wärme- und Brandschutz, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Bodenverunreinigungen, Altlasten etc. wurden nicht durchgeführt. Derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür bestellten Sachverständigen. Sie überschreiten den üblichen Umfang einer Immobilienbewertung bei Weitem. Es wird darauf hingewiesen, dass diesbezüglich bislang keine Anfrage beim zuständigen Altlastenkatasteramt gestellt wurde. Dies kann jedoch, unabhängig von dieser Gutachtenserstattung, auf gesonderte Anforderung durch das Gericht bei Bedarf noch erfolgen. Bei der Begehung wurden keine derartigen Einflüsse offensichtlich.

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird der Verkehrswert bei Objekten der vorliegenden Art auftragsgemäß im lastenfreien Zustand ermittelt. Eintragungen in Abt. II (Lasten und Beschränkungen) im Grundbuch sowie Schuldverhältnisse in Abt. III (hier: Grundschuld) bleiben daher verfahrensbedingt bei der Bewertung unberücksichtigt. Da jedoch Schuldverhältnisse bei einer Teilungsversteigerung in der Regel abzulösen sind, sind die Eintragungen unter Pkt. 1.5 im Gutachten bzw. unter Pkt. 1.2 im Exposé informativ ausgewiesen worden.

Beim Ortstermin wurde von den Beteiligten auf ein Wegerecht der Gemeinde auf dem zu bewertenden Grundstück hingewiesen. Dieses umfasst lt. Angabe sowie gemäß dem von der Gemeinde aufgestellten Gehweg-Verkehrsschild einen 1 m breiten Wegstreifen von der Teuchatzer Straße entlang der Grundstücksgrenze zum Nachbaranwesens Flur-Nr. 76 bis zum Nachbargrundstück Flur-Nr. 79 sowie an der Grenze zu Flur-Nr. 79 bis zum Nachbargrundstück Flur-Nr. 81/1. Dieses Wegerecht ist im Grundbuch nicht dinglich gesichert. Es wird an dieser Stelle jedoch vorsorglich auf das offensichtliche Vorhandensein dieses Rechtes hingewiesen.

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 Immobiliarzwangsvollstreckung – zur Nachvollziehbarkeit empfohlen wird und nachfolgend lediglich eine Zusammenfassung erfolgt.

3 LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 ÜBERÖRTLICH

Der zur Gemeinde Strullendorf gehörige Ort Zeegendorf (mit ca. 570 Einwohnern) liegt rd. 14 km südöstlich von Bamberg und ca. 9 km nordöstlich von Strullendorf im Naturpark „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“. Die Auffahrten zur Bundesautobahn A 73 (Frankenschnellweg) und zu der Bundesstraße B 505 (als Zubringer zur Bundesautobahn A 3) sind in rd. 12 km westlich zu erreichen. Nächstgelegene Ortschaften sind Mistendorf (ca. 2 km westlich), Teuchatz (ca. 2 km östlich) und Tiefenhöchstadt (rd. 2,5 km südöstlich).

3.2 INNERORTS

Das zu bewertende Anwesen liegt im Altortbereich von Zeegendorf an der Teuchatzer Straße (Staatsstraße 2188). Es befindet sich auf der südwestlichen Seite der Ortsdurchgangsstraße. Im Umfeld dominieren Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, zu Wohnzwecken umgebaute ehemalige Hofstätten sowie Bauernhöfe. Gemäß Auskunft von beim Ortstermin Anwesenden besteht ein (dinglich nicht gesichertes) Wegerecht zugunsten der Gemeinde, das sich auf einen 1 m breiten öffentlichen Gehwegstreifen entlang der südlichen Grundstücksgrenze bezieht (siehe auch Erläuterungen unter Pkt. 2).
Die genaue Lage des Anwesens sowie Zuschnitt und Ausnutzung der Parzelle sind in dem unter Pkt. 5 des Exposés beigefügten Lageplan dokumentiert.

3.3 INFRASTRUKTUR

Die Infrastruktur in Zeegendorf ist gering entwickelt. Vorhanden sind u. a. Kirche, Friedhof, Gaststätte und eine freiwillige Feuerwehr. Schul- und Linienbushalt (Frankenbus) bestehen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie ärztliche Versorgung etc. sind erst in Strullendorf bzw. in Bamberg gegeben. Am nordwestlichen Ortsrand befindet sich ein größerer ehemaliger Gewerbebetrieb, ansonsten sind einige Handwerksbetriebe und Dienstleister zu nennen.
Gemäß Informationsveranstaltung der Gemeinde vom 22.06.2023 findet derzeit ein Bieterwettbewerb hinsichtlich des Anschlusses der Gemeinde an das Glasfasernetz statt. Einer von zwei Anbietern würde Zeegendorf hierbei nicht mit erschließen. Ein zweiter Bieter würde den Ortsteil Zeegendorf mit ausbauen. Ein Glasfaserausbau ist zum Stichtag somit nicht gesichert.

3.4 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG DER PARZELLE

Nutzung:	wohnwirtschaftlich;
topographische Lage:	von Osten nach Westen leicht abfallend;
Straßenfront:	ca. 13 m;
Grundstückstiefe:	ca. 48 m;
Straßenart:	Ortsdurchgangsstraße mit überörtlicher Verbindungsfunktion;
Straßenausbau:	geteerte Fahrbahn mit Entwässerungsrinne und einseitigem Gehweg;
Baugrund:	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt;
Grundwasser:	keine Einflüsse offensichtlich; das Anwesen liegt lt. Auskunft im BayernAtlas nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich;
Erschließung:	Ver- und Entsorgungsleitungen [Wasser, Strom (über Freileitung und Dachmast), Kanalisation etc.].

3.5 ZUSAMMENFASSUNG MIT BEURTEILUNG

Ländliche Ortslage im etwas weiteren Einzugsgebiet von Bamberg; nur durchschnittliche Verkehrsanbindung über Staatsstraße zur Bundesautobahn A 73 und zur Bundesstraße B 505; Wohnlage im Dorfkern- bzw. Altortbereich an der Ortsdurchgangsstraße; geringe Infrastruktur im Ort; sehr gute Naherholungsmöglichkeiten im Naturpark „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“ sowie in den angrenzenden Fauna-Flora-Habitaten „Albtrauf von der Friesener Warte zur Langen Meile“ im Südwesten sowie „Albtrauf von Dörnwasserlos bis Zeegendorf“ im Norden.

4 BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE SOWIE DER BESONDERS ZU VERANSCHLAGENDEN BAUTEILE UND DER AUSSENANLAGEN

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohnhaus (siehe Pkt. 4.1) und einem Nebengebäude (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: Einfamilienwohnhaus

Baujahr: nicht bekannt, vermutlich vor 1960

Geschosse und Grundrissunterteilungen

Das nicht unterkellerte Wohnhaus beinhaltet Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und unausgebautes Dachgeschoss (DG). Folgende Grundrissunterteilungen bestehen:

Im EG:	Windfang mit Flur und Treppenaufgang, Küche mit Essplatz, Wohnzimmer, sowie sehr kleines Bad;
im OG:	Treppenabgang mit Flur, kleine Abstellkammer sowie drei Zimmer;
im DG:	unausgebauter Abstellboden.

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

Bauweise und Ausstattung

Bauweise: verputzter Mauerwerksmassivbau mit abgesetztem Sockelbereich auf entsprechender Fundamentierung; Kupferblechrinnen und -fallrohre; vorwiegend Holzverbundfenster mit Kunststeinfensterbänken im EG sowie mit Wertzalitfensterbänken im OG innen und Blechfensterbänken außen; im EG Vorsatzrollos mit Aufputzgurtwicklern (außer im Flur);

Dach: zimmermannsmäßige Satteldachkonstruktion mit Tondachziegeleindeckung; und Elektrofreileitungseinführung über Dachmast;

Decken: Holzbalkendecken zwischen EG und OG sowie zwischen OG und DG;

Innenbereich: vorwiegend tapezierte Wandflächen sowie ältere Textilböden bzw. Fliesenböden; Profilholzdeckenuntersichtbekleidungen im OG, im EG ebenso; geputzte, glatte Deckenuntersicht in der Küche;

Treppen: Massivtreppe zwischen EG und OG, unten viertel gewendelt mit Metallgeländer und Mipolanhandlauf sowie Natursteinstufen; Einschubholztreppe zum DG;

Heizung: alte Ölzentralheizung in der Küche (als in die Küchenzeile integrierter Ofen) mit Öltank im Nebengebäude (Pkt. 4.2); Warmwasserbereitung über Ölzentralheizung mit ebenfalls in die Küchenzeile integriertem Warmwasserspeicher; Wärmeverteilung über Heizkörper, teilweise mit Sockelleistenverrohrung;

Haustür: in schwerer Ausführung als Metallrahmenkonstruktion mit Isolierglasausschnitten in Holzstruktur und Mehrfachverriegelung; Windfangabteilung zum Flur als Holzrahmenkonstruktion mit feststehendem, verglastem Seitenteil;

Innentüren: Zimmertüren im OG teilweise noch als Kassettentüren mit Kastenschlössern aus dem Baujahr, ansonsten glatte Röhrenspantüren;

Sanitär: im kleinen Bad motorische Entlüftung (da kein Fenster vorhanden ist), Duschtasse mit Plexiglasabtrennung, Stand-WC und Aufputzspülkasten sowie kleines Handwaschbecken mit Mischbatterie; Waschmaschinenanschluss in der Küche;

Elektro: Installationen vermutlich aus früherer Zeit, somit ggf. vorwiegend zweiadrig, in geringerem Umfang.

Zustand sowie Mängel und Schäden bzw. Restarbeiten

Das ältere Wohnhaus befindet sich in einem dem Wohnzweck dienlichen, teilweise etwas nutzungsbeanspruchten Zustand mit älteren Ausstattungsmerkmalen und gewissem Instandhaltungsrückstand; folgende Mängel und Schäden sind, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, bei der Besichtigung offensichtlich geworden bzw. wurden von bei der Inaugenscheinnahme Anwesenden benannt:

- Fassadenputz in Sockelbereichen flächig an mehreren Stellen verfärbt;
- Riss im Kratzputz über der Haustür bis zum OG-Fenster;
- Austausch der alten Heizungsanlage in näherer Zukunft zu erwarten (Rücklage erforderlich);
- Textilbodenbeläge stärker nutzungsbeansprucht;
- Wohnbeanspruchungen und Verfärbungen durch Möbel an Innenwandflächen;
- beim Fliesenboden im Flur im EG teilweise fehlende Fliesen;
- Fenster in der kleinen Abstellkammer im OG noch nicht fertig eingeputzt; Raum insgesamt in unfertigem Zustand;
- Kaminzug im DG an einigen Stellen mit Verfärbungen;
- im DG an mehreren Holzbrettern am Boden und an der Fußpfette Spuren von Schädlingsbefall;
- kein Geländer bzw. keine Absturzsicherung an der Einschubtreppe im DG.

Weitere besondere objektspezifische Merkmale

Anzuführen sind vorwiegend wertmindernde Einflüsse. So ist davon auszugehen, dass gegenüber stichtagsbezogenen Anforderungen nach GEG ein verminderter Wärmeschutz (z. B. dünnere Außenwände im Bereich der Heizkörpernischen, keine bzw. unzureichende Wärme- und Trittschalldämmung, geringe Wärmedämmung der obersten Geschossdecke, ältere Fenster etc.) gegeben ist. Die vermutlich aus den 1970er Jahren stammende Heizung, die sich in der Küche mit Essplatz befindet, verursacht lt. Angabe deutliche Lärmbeeinträchtigungen in diesem Raum.

Auch sind noch alte haustechnische Installationen (z. B. zweiadrige Elektroleitungen und ein älteres Elektroprogramm mit wenigen Steckdosen sowie vereinzelt auf Putz verlegte Leitungen), ältere Sanitärobjekte sowie Rohrleitungen und weniger dem aktuellen Zeitgeist entsprechende Ausstattungsmerkmale (z. B. Holzverbundfenster, alte Zimmertüren, Fliesenfarbe im Sanitärraum, dunkle Profilholzdeckenbekleidungen, ein Raum im DG als Durchgangszimmer) vorhanden. Der einzige, kleine Sanitärraum des Wohnhauses im EG ist ohne natürliche Belichtung. Die lichte Raumhöhe im EG beträgt ca. 2,20 m, im OG ca. 2,25 m und in der Abstellkammer im OG ca. 1,90 m.
Positiv hervorzuheben ist, dass im Dachgeschoss eine Ausbaureserve vorhanden ist.

Nutzflächen

Im DG:	Abstellboden	ohne Ansatz

Wohnflächen

Im EG:	Windfang, Diele mit Treppenaufgang zum OG, kleines Bad, Wohnzimmer sowie Küche mit Essplatz	rd. 32 m² Wfl.
im OG:	Flur mit Treppenabgang zum EG, Abstellkammer sowie drei Zimmer	rd. 38 m² Wfl.
Summe (ansetzbare Gesamtwohnfläche):		70 m²

4.2 NEBENGEBÄUDE

Baujahr: nicht bekannt

Geschoss und Grundrissunterteilungen

Das Nebengebäude beinhaltet EG mit zwei abgetrennten Räumen sowie ein (beim Ortstermin nicht zugängliches) DG. Vorhanden sind im EG ein Abstellbereich und Öltankraum sowie im DG ein einfacher Abstellboden (teilweise ehemalige Holzlege und ehemaliger Futterlagerboden).

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

Bauweise und Ausstattung

Bauweise:	tragfähiges Fundament wird unterstellt; EG vorwiegend mit großen Sandsteinblöcken gemauert sowie nachträglich mit verschiedenen innen teilweise vorgeblendeten Steinen ausgeführte Bereiche; im DG (offen bis zum First) teilweise nur lose aufliegender Bretterboden sowie nachträglich eingezogene Massivdecke mit Stahlträgern im Bereich über dem Öltank; DG-Konstruktion mit hohem Kniestock, Fachwerk und ausgemauerten Gefachen sowie ehemaligen Futterbodenluken mit Brettertüren; hofseitiger Teilbereich mit offenfugiger Verlattung; Zinkblechrinnen und -fallrohre; einfache Holzfenster im EG;
Dach:	zimmermannsmäßige Satteldachkonstruktion mit Tondachziegeleindeckung sowie Antennenmast mit Satellitenschüssel;
Decken:	Holzbalkendecke zwischen EG und DG; über dem Öltanklager massiver Deckenbereich;
Innenbereich:	unverputzte Wandflächen, Rohbetonfußboden; im Öltankraum teilweise innenseitig Steine vorgemauert;
Treppen:	kleine, vierstufige Holztreppe (vermutlich zu einem kleinen Abstellbereich unter dem Treppenlauf im Wohnhaus); keine Zugangstreppe bzw. -leiter zum DG;
Heizung:	unbeheizt, Öltankraum für die Heizung im Wohnhaus;
Zugangstür:	einfache Holztür mit Schloss in Holzrahmen;
Haustechnik:	einfache, zweckdienliche Elektroinstallationen (auf Holzbauteilen mit Nagelschellen befestigt); Öltank für die Heizung im Wohnhaus.

Zustand sowie Mängel und Schäden bzw. Restarbeiten

Das Nebengebäude befindet sich in einem zweckdienlichen Zustand; folgende Mängel und Schäden sind, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, bei der Besichtigung offensichtlich geworden bzw. wurden von bei der Inaugenscheinnahme Anwesenden benannt:

- nachträglich eingebrachtes bzw. ergänztes Mauerwerk außenseitig noch unverputzt;
- Gefache im DG-Bereich sowie Giebel im EG stellenweise mit Putzabplatzungen;
- Holzbauteile am Fachwerk und am Giebel sowie die Zugangstür witterungsbeansprucht;
- Holzboden im DG ggf. in Teilbereichen nicht trittsicher;
- keine Dachrinne an der Grundstücksgrenzseite zur Nachbarparzelle;
- Stahlträger an der Decke im Öltankraum mit Korrosionsspuren.

Weitere besondere objektspezifische Merkmale

Das Dachgeschoss wäre derzeit lediglich über eine Leiter zu erreichen. Eine Holzstiege ist nicht vorhanden. Ansonsten sind bei dem Nebengebäude keine nennenswerten bzw. gravierenden Einflüsse offensichtlich geworden.

Nutzflächen

Im EG:	Abstellbereich	rd. 18 m² Nfl.
	Öltankraum (rd. 11 m²)	ohne Ansatz
im DG:	einfacher Abstellboden	rd. 29 m² Nfl.

4.3 BESONDERS ZU VERANSCHLAGENDE BAUTEILE UND AUSSENANLAGEN

Besonders zu veranschlagende Bauteile

- Hauseingangstreppe (vier Stufen) mit Natursteinbelag und Holzgeländer;
- ehemaliger Hühnerstall im rückwärtigen Gartenbereich als Holzverschlag mit Dachpappenbekleidung und Zugangsluke.

Außenanlagen

- Hausanschlüsse [Kanal, Wasser, Strom (über Freileitung und Dachmast), Telefon etc.;
- straßenseitig Holzzaun auf Mauersockel bis zum Hauseingang, hier mit Gartentürchen;
- kleinerer Vorgarten mit Bewuchs;
- kleiner Grundstücksstreifen zwischen Wohnhaus und Nachbargrundstück Flur-Nr. 81/1 mit Koniferenbepflanzung;
- gepflasterte Hoffläche mit optisch durch Pflasterläufer abgesetztem Bereich des ca. 1 m breiten öffentlichen Wegstreifens (siehe Pkt. 2.0);
- rückwärtiger Gartenbereich mit Rasen und Holzzaun an Metallpfeilern zum Wegstreifen;
- mehrere Gullydeckel und Schachtabdeckungen bezüglich öffentlicher Leitungen im Rasenbereich.

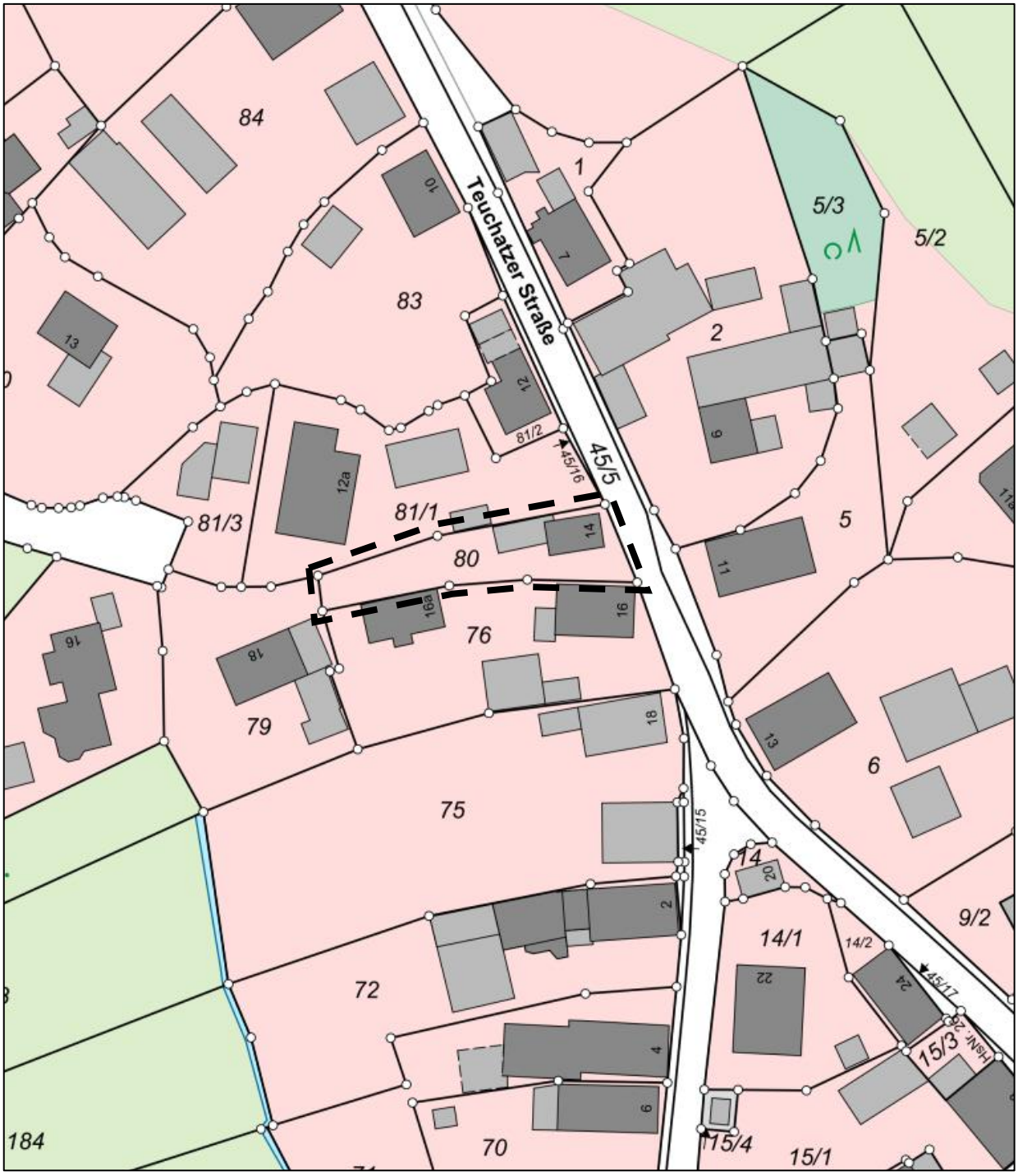
Zustand sowie Mängel und Schäden bzw. Restarbeiten

Zweckdienlicher, in Teilbereichen bewitterter Zustand. Hinsichtlich Mängel und Schäden ist Folgendes anzuführen:

- Pflasterflächen teilflächig etwas witterungsbeansprucht;
- Holzzäune stark witterungsbeansprucht bzw. bereits stellenweise ausgebrochen;
- ehemaliger Hühnerstallverschlag durch ehemalige Nutzung beansprucht.

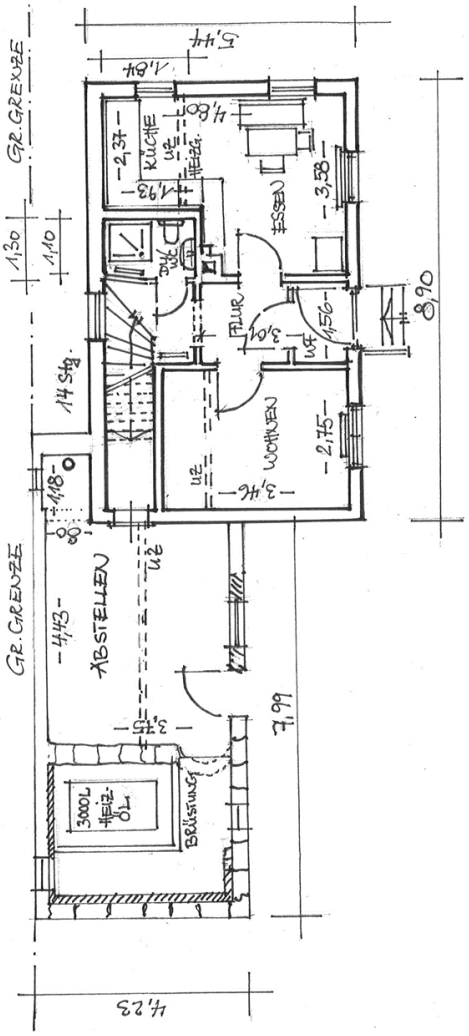
5 LAGEPLAN M. 1:1.000

DFK © Bayerische Vermessungsverwaltung, Nr. 2581/08 (mit kleiner skizzenhafter Ergänzung nach Ortseindruck)

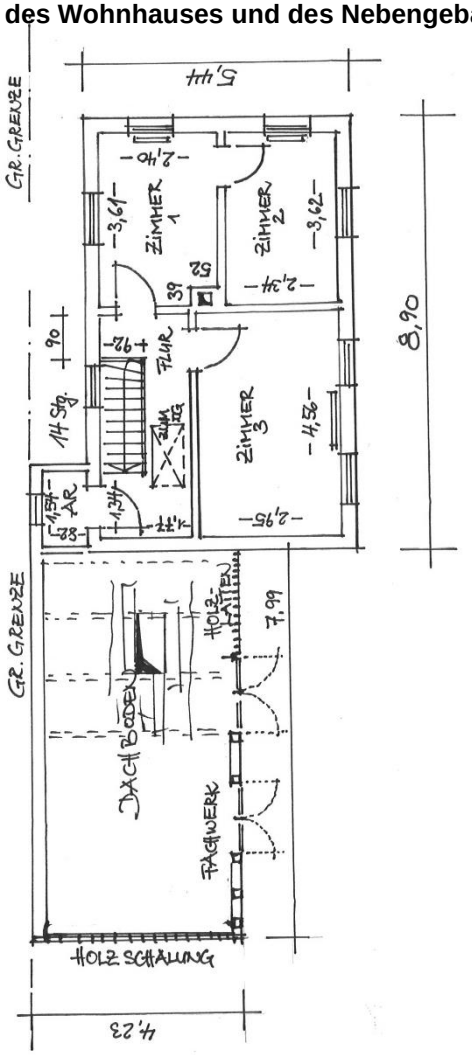


6 PLÄNE unmaßstäblich stark verkleinert

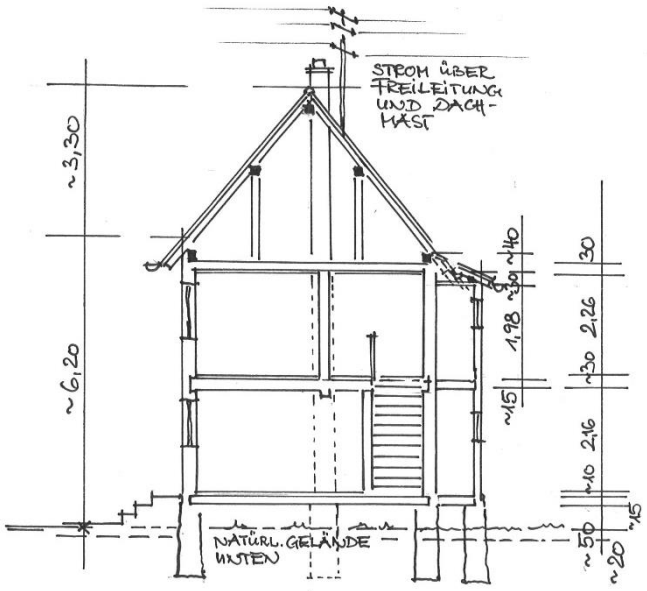
angefertigte EG-Grundrissskizze des Wohnhauses und des Nebengebäudes

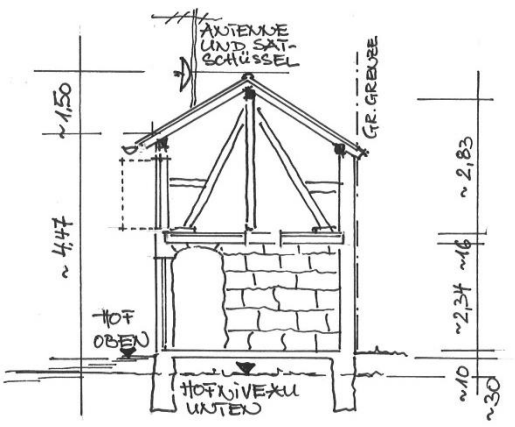


angefertigte OG- bzw. DG-Grundrissskizze des Wohnhauses und des Nebengebäudes



angefertigte Schnitte des Wohnhauses und des Nebengebäudes





7 ACHT WEITERE FOTOS