

EXPOSÉ

im Auftrag des Amtsgerichts Bamberg zur Veröffentlichung im Internet

Objekt: Wohnanwesen mit Einfamilienwohnhaus
und Nebengebäude (Doppelgarage mit
Unterstand)

Adresse: Nassachstraße 6 in 96149 Breitengüßbach

Flurnummer: 196/6

Grundstücksgröße: 724 m²

Wohnfläche: 121 m²

Wertermittlungsstichtag: 06. Februar 2025



Verkehrswert: 340.000 EUR

Dieses Exposé ist ein Auszug aus dem Verkehrswertgutachten GG / 251717 vom 11.04.2025 im Auftrag des Amtsgerichts Bamberg – Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung (Aktenzeichen 3 K 108/24). 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

Einfamilienwohnanwesen (bebaut mit Wohnhaus und Nebengebäude) Nassachstraße 6
(Flur- Nr. 196/6 der Gemarkung Breitengüßbach) in 96149 Breitengüßbach

1.1 ORTSTERMIN UND WERTERMITTLUNGS- BZW. QUALITÄTSSTICHTAG

06.02.2025

Tag der Inaugenscheinnahme

1.2 GRUNDBUCH

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind für das zu schätzende Grundstück beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Bamberg im Grundbuch von Breitengüßbach in Band 35 Blatt 1431 folgende bewertungsrelevante Daten verzeichnet:

Bestandsverzeichnis

Flur-Nr. 196/6

Nassachstraße 6, Gebäude- und Freifläche

zu 0,0724 ha

Abt. II / Lasten und Beschränkungen

Kabelleitungsrecht für die Überlandwerk Oberfranken Aktiengesellschaft; gemäß Bewilligung vom 16. August 1966 eingetragen am 23. August 1966

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 3 K 108/24); eingetragen am 07.11.2024.

Abt. III / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Hier lediglich informativ: Grundschuldeintragungen zu 120.000 DM sowie zu 50.000 DM.

1.3 ENERGIEAUSWEIS UND BRANDVERSICHERUNG

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

Ein Nachweis zur Wohngebäudeversicherung bei der Versicherungskammer Bayern vom 02.08.2023 wurde vorgelegt. Die sogenannte Brandversicherungsstammsumme (1914) ist als gleitender Neuwert wie folgt vorgetragen:

Wohngebäude zum Neubauwert / 1914 = 23.200 Mark

2 VORBEMERKUNGEN

Bei dem angesetzten Ortstermin konnten alle Bereiche des Anwesens begangen werden. Fotoaufnahmen im Innenbereich wurden jedoch von der Antragstellerin des Verfahrens, die die Immobilie bewohnt, untersagt.

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 zwei Schnitte und Ansichtszeichnungen zur Verfügung gestellt. Vom Landratsamt Bamberg sind weitere vom Sachverständigenbüro angeforderte Unterlagen inkl. Bauplänen überlassen worden. Diese wurden nach Ortseindruck grob verglichen. Beim Ortstermin wurde u. a. festgestellt, dass der Kniestock mit ca. 50 cm Höhe abweichend zur Darstellung im Schnittplan erstellt wurde. Bei (wie beschrieben) festgestellten Abweichungen sind daher Änderungen in den Plänen skizzenhaft vorgenommen worden. Auf dieser Grundlage erfolgten Berechnungen der Bruttogrundfläche (BGF), des Bruttorauminhaltes (BRI), von ansetzbaren Nutzflächen sowie die Überprüfung der vorliegenden Berechnung der ansetzbaren Wohnflächen in einer für die Werteinschätzung m. E. ausreichenden Genauigkeit. Der Ansatz der Berechnungsergebnisse im Gutachten erfolgt dennoch ohne Obligo. Geringsfügige 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 (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 wurden keine derartigen Merkmale 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: Grundschulden / 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.

Aufgrund des in Abt. II beschriebenen Kabelleitungsrecht für die Überlandwerk Oberfranken Aktiengesellschaft erfolgte eine Leitungsanfrage bei der Bayernwerk Netz GmbH. In der mir übermittelten Darstellung wird ersichtlich, dass ein Mittelspannungskabel an der südwestlichen bzw. nordwestlichen Grundstückskante entlang verlegt ist. Dieses Kabel ist jedoch gemäß Planlegende stillgelegt und wurde durch ein im Bereich des öffentlichen Gehwegs, der an der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft, neu verlegtes Mittelspannungskabel ersetzt. Daher wird dem in Abt. II eingetragenen Recht zum Stichtag kein Werteinfluss mehr zugestanden und das Recht als löschungsreif angesehen. 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

Breitengüßbach (mit rd. 4.525 Einwohnern, Stand 31.12.2023) liegt rd. 10 km nördlich von Bamberg, rd. 17 km südöstlich von Ebern bzw. rd. 24 km südwestlich von Lichtenfels. Unweit nordwestlich besteht Anschluss an die Bundesautobahn A 73. Nächstgelegene Ortschaften sind Baunach (3,5 km nordwestlich), Unteroberndorf (1 km nordöstlich), Zückshut (3 km östlich) und Kemmern (2 km südwestlich).

3.2 INNERORTS

Das Objekt liegt im nordwestlichen Bereich von Breitengüßbach in einem Wohngebiet der 1970er und 1980er Jahre mit überwiegender Ein- und Zweifamilienwohnhausbebauung. Die im Nordosten als Sackgasse mit Wendehammer endende Nassachstraße mündet im Westen in die Rattelsdorfer Straße, von der aus man in südöstlicher Richtung über die Baunacher Straße zur Haupt- bzw. Ortsdurchgangsstraße B 4 (Bamberg - Coburg) gelangt. Die Nassachstraße ist mit Teerdecke versehen und mit seitlichem Geh- bzw. Parkstreifen sowie Entwässerungsrinne ausgebaut. Das Anwesen befindet sich als Zwischenplatzgrundstück zwischen Nassachstraße und Lichtenfelser Straße (B 4). Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze verläuft ein geschotterter öffentlicher Fußweg. Die Zufahrt zu der Garage erfolgt von der Nassachstraße über einen ebenfalls in öffentlichem Eigentum befindlichen unbefestigten Wegstreifen. Ca. 600 m westlich verläuft die Bundesautobahn A 73.

3.3 INFRASTRUKTUR

In Breitengüßbach besteht eine gute Infrastruktur. Neben öffentlichen Einrichtungen (Verbandschule, Kindertagesstätten, Rathaus, Postfiliale, Turnhallen, Sportanlagen etc.) sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Tankstelle, Bankfilialen, Gaststätten, Ärzte, Zahnärzte, Seniorenzentrum und eine Apotheke vorhanden. Des Weiteren sind diverse Dienstleistungs-, Handwerks- und andere Gewerbebetriebe zu nennen. Bahn- und Busanbindungen nach Bamberg sind vorhanden.

3.4 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG DER PARZELLE

Nutzung:	wohnwirtschaftlich;
Topografie:	nahezu eben;
Front entlang des Fußweges:	ca. 35 m;
Grundstücksbreite:	ca. 22 m;
Straßenart im Umfeld:	Wohnerschließungsstraße;
Straßenausbau:	geteerte Fahrbahn mit Parkstreifen; geschotterter Zufahrtsweg;
Baugrund:	tragfähiger Baugrund wird unterstellt;
Oberflächen-/Grundwasser:	keine Einflüsse beim Ortstermin offensichtlich; das Anwesen liegt lt. Auskunft im BayernAtlas nicht in einem Gefahrenbereich für Hochwasser oder in einem wassersensiblen Bereich;
Erschließung:	Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Kanalisation etc.).

3.5 ZUSAMMENFASSUNG MIT BEURTEILUNG

Gemeinde im Einzugsgebiet von Bamberg mit sehr guter Verkehrsanbindung; über frühere B 173 bzw. jetzige A 73 sowie B 4 und B 279 auch überregional sehr gut angebunden;

Bahnlinie (Nürnberg – Erfurt) mit neuer ICE-Trasse durch den Ort führend;

gute Infrastruktur im Ort;

je nach Windrichtung immissionsbelastete Wohnlage durch die westliche gelegene Autobahn [lt. Lärmkartierung (BayernAtlas) mit einem Lärmpegel von rd. 56 dB(A)];

Naherholungsmöglichkeiten am unweit nordwestlich gelegenen Main und an daran angrenzenden Baggerseen.

4 BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND DER BAULICHEN AUSSENANLAGEN

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohnhaus (siehe Pkt. 4.1) und einem Nebengebäude (Doppelgarage mit Unterstand / 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: 1986

Geschosse, Grundrissunterteilungen sowie Wohnflächen

Das Wohnhaus beinhaltet Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), sowie nicht ausgebautes Dachgeschoss (DG) und unausgebauten Spitzboden (SB). Folgende Grundrissunterteilungen bzw. Räumlichkeiten sowie bewertungsrelevante Flächen bestehen:

im KG:	Treppenhaus, Kellerflur, Dusche/WC, Kellerraum, Heizzentrale, Öltanklager, Partyraum- bzw. Hobbykeller, Werkstatt und Vorraum (mit Außenzugangstür) sowie Waschküche	ohne Ansatz
im EG:	Hauseingang und Treppenhaus 4-Zimmer Wohnung mit Flur, Garderobe, Abstellraum, Bad, Küche und Gäste-WC einschließlich Loggia zu ¼	ohne Ansatz rd. 121 m² Wfl.
im DG:	Treppenhaus unausgebauter Dachraum (mit rd. 135 m² Grundfläche)	ohne Ansatz ohne Ansatz
im SB:	Abstellboden	<u>ohne Ansatz</u>
Summe (ansetzbare Gesamtwohnfläche):		121 m²

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

Bauart und Ausstattung

Gründung:	Streifenfundamente und Betonbodenplatte;
Decken:	Betondecken über Keller- und Erdgeschoss; Untersichten im KG teilweise mit Styropordeckenelementbekleidung; im EG in Flur und Garderobennische Holzprofilbekleidungen, im Esszimmer Holzstülpchalung und in den übrigen Räumen Holzpaneeldeckenuntersichtbekleidungen; Treppenlaufuntersichten geputzt und ge-weißt;
Dach:	Satteldachkonstruktion als Pfettendachstuhl mit Betondachpfanneneindeckung; zwei geklinkerte Kaminköpfe mit Kupferblechhauben; Kaminkehrertrittstufen; Kupferblechregenrinnen und -fallrohre; Dachüberstände mit unterseitiger Profilholzverschalung; in Dachgeschoss und Spitzboden alukaschierte Mineralwolledämmung zwischen den Sparren; im Treppenhaus Schräge mit Profilholzbekleidung;
Wände:	Mauerwerk (lt. Bauantrag Bimshohlblockaußenwände / lt. Plan 36,5 cm stark / In-nentrennwände nach stat. Erfordernis 11,5 bis 24 cm stark); in KG und EG teil-weise mit Styropor beschichtete Gipskartonplattenaußenwandbekleidung; Schutz-anstrich im Öltanklager; geputzte und gestrichene Wände in Kellerraum und Heiz-zentrale; raumhoch geflieste Wände in den Sanitarräumen; u-förmiger Fliesenpiegel in der Küche; sonst überwiegend tapezierte Wandinnenflächen;
Fassade:	verputzt mit überwiegend fliesenbekleidetem Sockelbereich;
Loggia:	im EG (südwestseitig über Hobbykeller und Vorraum) als Betondecke mit entspre-chender Abdichtung, Fliesenbelag und Fliesensockel;
Treppen:	gerade Betontreppenläufe mit Zwischenpodesten, Natursteinbelag und Geländer als verzinkte Rohrkonstruktion mit Bretterbeplankung; Holzeinschubtreppe zum Spitzboden;
Bodenbeläge:	Verbundestrich im KG in Kellerraum und Heizzentrale, Schutzanstrich im Öltank-lager, sonst geflieste Böden; im EG in WC, Bad und Küche Fliesenbeläge, sonst Parkettböden; im Dachgeschoss Rohbetonboden und im Spitzboden einfacher Bretterboden;
Fenster	im gesamten Gebäude im Jahr 2017 neu eingebaute, isolierverglaste Kunststoff-fenster und -balkontüren, in EG und DG mit Rollos;
Türen:	Hauseingangstür als Kunststoffrahmenkonstruktion (ebenfalls im Jahr 2017 neu eingebaut) mit Fingerprintöffner, Sicherheitsschließung sowie undurchsichtig iso-lierverglastem, feststehendem Seitenteil; im KG einfache Holztüren (Baumarktqua-lität) in Holzumfassungszargen, Feuerschutztür zur Heizzentrale und Feuerschutz-luke zum Öltanklager; Kelleraußentür als Kunststoffrahmenkonstruktion (auch im Jahr 2017 neu eingebaut) mit Fingerprintöffner und Sicherheitsschloss; Woh-nungs- und Zimmertüren im EG in furnierter Holzausführung mit aufgesetzten Leis-ten, teilweise mit Glasausschnitt;
Beheizung:	Ölzentralheizung älteren Datums mit Wärmeverteilung über vorwiegend unter den Fenstern angeordnete Heizkörpern;
Sanitär:	Hausanschluss mit Wasseruhr, Filter und Druckminderer in der Heizzentrale; Ver-teilung über Kupferrohrleitungen; Warmwasseraufbereitung über die Zentralhei-zung; Pufferspeicher (aus dem Jahr 2020); Abwasser in vorhandene Ortskanalisa-tion; Bodengully im Hobbykeller; in der KG-Dusche Stand-WC mit Aufputzspülkas-ten, Duschtasse mit entsprechender Abtrennung und kleines Handwaschbecken; in der Waschküche Waschmaschinenanschluss und Waschbecken; im EG-Bad zwei Handwaschbecken mit Halbsäulen, Brüstungsabmauerung zum WC, wand-hängendes WC mit Unterputzspülkasten, Einbauwanne sowie Duschtasse mit Ab-trennung, Einhebelmischerarmaturen; im Gäste-WC muschelförmiges Hand-waschbecken sowie wandhängendes WC;

Elektro: Hausanschluss über Erdkabel; Panzersicherung sowie in Wand eingelassener Zählerschrank (mit drei Zählerplätzen und einem installierten Zähler) im KG-Treppenhausvorplatzbereich; Elektrounterverteiler in der Garderobennische im EG; Standardinstallationen mit teilweise farbigem Programm; Türsprechanlage (lt. Angabe ohne Funktion); Fernsehantenne und Satellitenschüssel auf dem Dach; Hausanschluss für Kabelfernsehen; Außenbeleuchtung.

Zustand sowie Mängel und Schäden bzw. Restarbeiten

Das Wohnhaus befindet sich in einem dem Alter entsprechenden, ordentlichen Zustand. Nachfolgend werden die wesentlichen Mängel und Schäden, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, angeführt, die beim Ortstermin offensichtlich bzw. von der Antragsstellerin angegeben wurden:

- Bodenfliesen in der Waschküche im KG mit Rissen;
- Außenwände in der Waschküche mit offensichtlichen Feuchtigkeitseinflüssen, lt. Angabe bei Starkregen Nässe eindringend;
- im KG unter dem Treppenlauf Verfärbungen bzw. leichte Schimmelbildung an der Außenwand;
- tlw. Haarrisse im Fliesenbelag der Treppe sowie in der Küche im EG;
- Sprech- und Klingelanlage lt. Angabe defekt;
- Dämmung in zwei Zwischensparrenfeldern im DG fehlend sowie im SB tlw. abgelöst,
- keine Absturzsicherung um die Einschubtreppe im SB;
- Wohn- und Nutzungsbeanspruchungen in den Wohnbereichen im EG;
- bei der Betondecke der EG-Loggia Risse im Fliesensockelbereich;
- tlw. Haarrisse am Verputz der Fassade;
- Plexiglasdachluke im SB lediglich mit einer Schnur gegen Öffnen gesichert.

Weitere besondere objektspezifische Merkmale

Aufgrund des Baujahres ist trotz 36,5 cm starkem Außenmauerwerks, teilweiser vorhandener Innendämmung an Außenwänden (vermutlich Gipskartonplatten mit Styroporschicht) sowie der im Jahr 2017 erfolgten Erneuerung von Fenstern und Außentüren davon auszugehen, dass gegenüber derzeit geltenden Anforderungen nach GEG in Teilbereichen ein etwas verminderter Wärmeschutz gegeben ist. Die noch funktionierende Heizungsanlage ist vermutlich über 20 Jahre alt. Lediglich der Warmwasserpufferspeicher wurde im Jahr 2020 erneuert. Es muss daher damit gerechnet werden, dass ein Austausch der Heizungsanlage (Kessel / Brenner) in absehbarer Zeit notwendig werden dürfte. Auch Installationsleitungen (Heizung / Wasser) bestehen noch aus dem Baujahr. Ein erhöhter Wartungs- bzw. Instandsetzungsaufwand ist folglich zu berücksichtigen. Außerdem entsprechen tlw. Ausstattungsmerkmale aus zurückliegenden Jahren (dunkelbraune Zimmertüren, ältere Sanitärausstattung und Verfliesen in Sanitärbereichen, Paneele als Deckenuntersichtbekleidung etc.) weniger den aktuellen Geschmacksvorstellungen. Die Nähe zum öffentlichen Gehweg sowie der geringe Abstand des Wohnhauses zur Nachbargrenze nach Südosten vermindern m. E. den Wohnkomfort des ansonsten großzügig wirkenden Anwesens etwas.

Positiv ist die Ausbaureserve im DG (mit separatem Zugang über das Treppenhaus / Grundfläche rd. 135 m²) anzuführen.

4.2 NEBENGEBÄUDE

Gebäudeart: Doppelgarage mit teilflächig an das Wohnhaus angebauter Überdachung

Baujahr: 1986

Geschosse, Grundrissunterteilungen sowie Nutzflächen

Das Nebengebäude beinhaltet im EG zwei Kfz-Einstellplätze, einen seitlich offenen Unterstand zwischen Garage und Wohnhaus sowie einen über eine Einschubtreppe erreichbaren Abstellboden im DG. Folgende Grundrissunterteilungen sowie Nutzflächen bestehen:

EG:	Garage mit zwei Kfz-Einstellplätzen	rd.	29 m ² Nfl.
EG:	Abstellfläche im Unterstand	rd.	17 m ² Nfl.
DG:	Abstellboden		<u>ohne Ansatz</u>
Summe (ansetzbare Gesamtnutzfläche):			46 m ²

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

Bauart und Ausstattung

Gründung:	Streifenfundamente und Betonbodenplatte;
Decke:	Holzbalkenlage über EG; im Unterstellbereich Profilholzuntersichtbekleidung;
Dach:	Satteldachkonstruktion mit Betondachpfanneneindeckung;
Wände / Fassade:	verputztes Mauerwerk mit einreihigem Fliesensockel;
Treppe:	beim Unterstand Holzeinschubtreppe zum Abstellboden im DG;
Bodenbeläge:	Verbundestrich in der Garage, Sechseckbetonsteinpflaster im Unterstand sowie Bretterbelag im Abstellboden im DG;
Tore / Türen:	vorderseitig zwei Metallfederhubtore mit innenseitiger Styropordämmung (davon ein Tor mit motorischem Antrieb); rückseitig Metallaußentür; Feuerschutztür zwischen Garage und Unterstand;
Fenster:	je ein isoliertverglastes Holzfenster in Garage und Unterstand; Plexidachziegel zur Belichtung des Abstellbodens im DG;
Wasser:	Kaltwasseranschluss mit Aufputzkupferrohrleitung; Ausgussbecken; Abwasser in vorhandene Ortskanalisation;
Elektro:	auf Putz verlegte Standardinstallationen; Außenbeleuchtung.

Zustand sowie Mängel und Schäden bzw. Restarbeiten

Das Nebengebäude befindet sich in einem zweckdienlichen Zustand. Mängel oder Schäden sind bei der Besichtigung lediglich dahingehend offensichtlich geworden, dass der Lack der rückseitigen Metallaußentür zum Garten abblättert und zu erneuern ist.

Weitere besondere objektspezifische Merkmale

Bei dem zweckdienlichen Nebengebäude sind keine derartigen Merkmale offensichtlich geworden.

4.3 BAULICHE AUSSENANLAGEN UND BESONDERE BAUTEILE

Besonders zu veranschlagende Bauteile

- Siebenstufige Hauseingangstreppe mit Natursteintrittstufen und beidseitigem, holzbeplanktem Metallgeländern;
- Hauseingangsüberdachung als Kragkonstruktion mit Kupferblechbekleidung und -kastenrinne sowie Profilholzuntersicht;
- Kelleraußentreppe als einläufige Betontreppe mit seitlicher halbhoher Mauereinfassung und Abdeckung sowie gefliestem Vorplatz mit Bodengully;
- handbetriebene Stoffmarkise an der Loggia;
- dreiseitig überstehende Kragplatte an der Loggia mit Kastenrinne sowie holzbeplanktem Geländer einschließlich Holzabdeckung;
- dreiteiliger Einbauschränk in der Garderobe im EG aus Holz mit diversen Schrankfächern.

Außenanlagen

- Wasser-, Kanal- und Elektrohausanschlüsse;
- zum öffentlichen Gehweg und an der Hofeinfahrt Jägerzauneinfriedung auf Mauerstreifen mit Abdeckplatten; ansonsten Maschendrahteneinfriedung an Metallpfosten;
- Garagenvorplatz mit Sechseckbetonsteinpflasterbelag und Entwässerungsrinne sowie Metallzaunanbauteil;
- mit Sechseckbetonsteinpflaster belegte Wegstreifen zum Hauseingang und zur Kelleraußentreppe;
- Hausumrandung mit Rabattensteinen und Kiesschüttung;
- Gartenbereiche mit Rasen, teilweise Wäscheleinen an Metallpfosten und einzelnen Sträuchern;
- südwestseitig betonierter Gartenweg;
- im südöstlichen Grundstücksbereich lediglich noch kleiner Rasenstreifen zum Grundstück gehörend (hier offene Zugangs- bzw. Übergangsmöglichkeit zum Nachbargrundstück).

Zustand sowie Mängel und Schäden

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

- Pfosten der Wäscheleinen angerostet;
- Pflasterbeläge bewittert;
- Mauer und Zaun zum öffentlichen Gehweg stärker bemoost bzw. witterungsbeansprucht;
- im nicht überdeckten, somit nicht wettergeschützten Loggiabereich Bodenfliesen teilflächig locker bzw. nicht mehr richtig unterfüttert;
- Stoff der Markise an der Loggia ausgebleichen und angerissen;
- Holz des Geländers der Loggia überwiegend morsch.

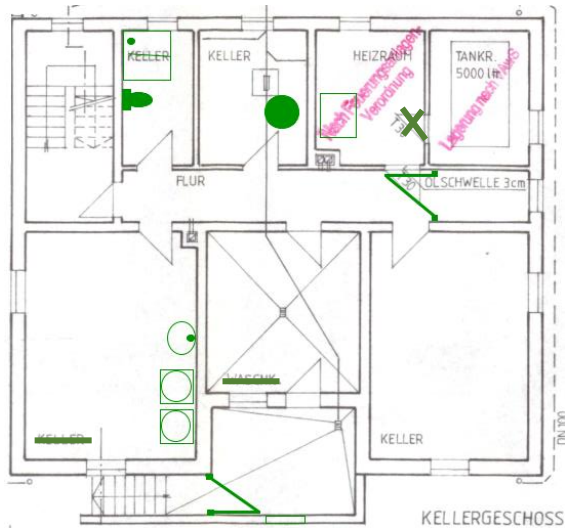
5 LAGEPLAN ca. M. 1 : 1000

DFK © Bayerische Vermessungsverwaltung, Nr. 2581/08

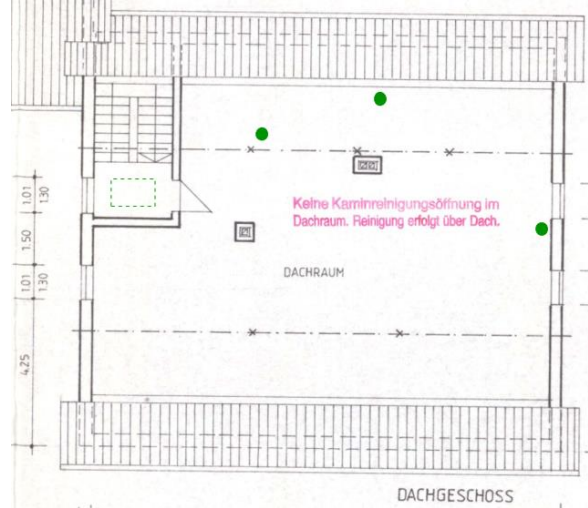


6 PLÄNE unmaßstäblich stark verkleinert

Kellergeschossgrundriss des Wohnhauses
(mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck)



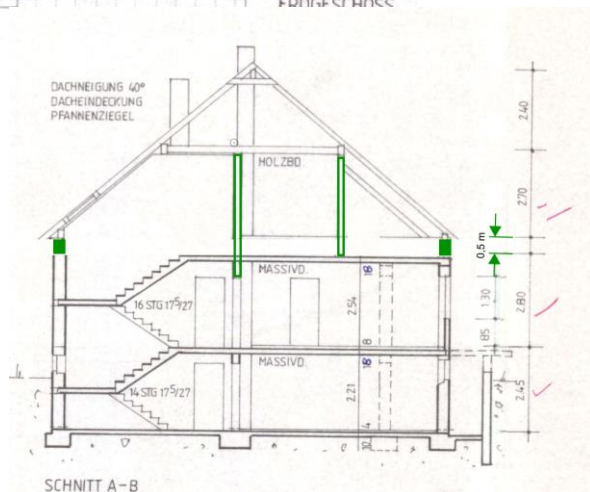
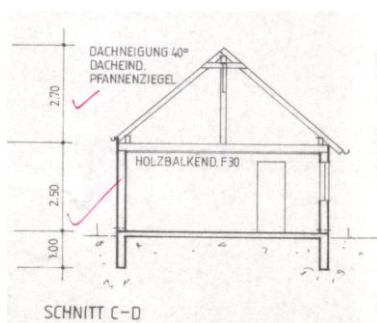
Dachgeschossgrundriss des Wohnhauses
(mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck)



Erdgeschossgrundriss der Gebäude
(mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck)



Schnitte der Gebäude
(mit skizzenhaften Ergänzungen nach Ortseindruck)



7 WEITERE FOTOS

