

## GERHARD SCHUSTEK

Dipl. Ing. (FH)

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau  
Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Amberg

Südtiroler Str. 20

92224 Amberg

E-Mail: gerhard@schustek-am.de

Telefon (09621) 87 333 od. 789072

Fax (09621) 789073

Mobil: (0171) 2650416

Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises Amberg-Weizsach

Amtsgericht Amberg

- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -

Paulanerplatz 4

92224 Amberg

# Kurzgutachten



**Aktenzeichen des Gerichts:**

**Amtsgericht Amberg  
1 K 5/22**

**Objekt:**

**Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage**

**Lage:**

**Wiesenstraße 3  
92284 Poppenricht**

**Wertermittlungsstichtag:**

**15.06.2022**

**Verkehrswert:**

**380.000,--**

**Hinweis:**

**Eine Innenbesichtigung des Objekts war nicht möglich. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das vorliegende Gutachten nach dem äußeren Augenschein erstellt wurde.**

# 1 Angaben zum Bewertungsobjekt

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage
Objektadresse:	Wiesenstraße 3 92284 Poppenricht
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Poppenricht, Band 26, Blatt 995, lfd. Nr. 10
Katasterangaben:	Gemarkung Poppenricht, Flurstück 84/9 Grundstücksfläche 680 m <sup>2</sup> ,
Baujahr der Gebäude:	Einfamilienwohnhaus, Baujahr 2006 Garage Baujahr 2006
Geschosse:	KG + EG + DG
Wohnflächen	ca. 166 m <sup>2</sup>
Altlasten:	Beim Grundstück ist kein Altlastenverdacht gegeben
Energieausweis:	Ob ein Energieausweis vorliegt, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Entsprechend Bauunterlagen handelt es sich um ein Niedrigenergiehaus.
Nutzung:	Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag leerstehend
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	keine
Wertermittlungsstichtag:	15.06.2022

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl:	Poppenricht (ca. 3.500 Einwohner);
innerörtliche Lage:	Am Rand des Ortskerns von Poppenricht gelegen.
Straßenart:	Wohnstraße (Zone 30); Straße fast ausschließlich mit Anliegerverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Asphaltbeton; Parkmöglichkeiten nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Topografie:	eicht hängig, Garten mit Südausrichtung

### 2.2 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

### 2.3 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und einer Doppelgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Garagenplätze.

**Das Objekt ist seit ca. 5 Jahren leerstehend.**

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Nachfolgende Ausführungen beruhen zum Teil auf Auskünften und konnten nicht überprüft werden.

#### 3.1 Gemeinschaftliches Eigentum

##### 3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; für Wohnzwecke ausgebautes Dachgeschoss, der Dachraum ist vermutlich nicht ausbaufähig; freistehend
Baujahr:	2006 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	vermutlich keine
Energieeffizienz:	Ob ein Energieausweis vorliegt, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Entsprechend Bauunterlagen handelt es sich um ein Niedrigenergiehaus.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	vermutlich keine
Außenansicht:	insgesamt rau verputzt und gestrichen

##### 3.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (entsprechend Baueingabeplan)

###### Kellergeschoss:

Flur, Waschkeller, Vorratskeller, Hobbyraum und ein Kellerraum

###### Erdgeschoss:

Teil der Wohnung bestehend aus Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Hauswirtschaftsraum, Bad und Terrasse

###### Dachgeschoss:

Teil der Wohnung bestehend aus Flur, zwei Studioräumen und Bad

##### 3.1.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Tafelbauweise; Fertighaushersteller: LUX-Haus
Fundamente:	tragende Bodenplatte aus Stahlbeton (gemäß Bauunterlagen)
Keller:	<u>Außenwände:</u> Stahlbeton B 25 mit 5 cm Styrodur;

	(gemäß Bauunterlagen)
	<u>Innenwände:</u> Mauerwerk, vermutlich Kalksandsteine (gemäß Bauunterlagen)
	<u>Bodenbeläge:</u> nicht bekannt
	<u>Wandbekleidungen:</u> nicht bekannt
	<u>Deckenbekleidungen:</u> nicht bekannt
	<u>Fenster:</u> vermutlich Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Kunststofflichtschächte
	<u>Türen:</u> nicht bekannt, entspr. Bauunterlagen Türen mit Holz furnier
Umfassungswände:	Holzleimverbundkonstruktion 23,2 cm, F 90 B, 160 mm Mineralwolldämmung, 6 cm Holzdämmplatte (gemäß Bauunterlagen)
Innenwände:	Großtafelbauart 10 cm bzw. 18,4 cm, "System LUX-HAUS", Brandschutzklasse F 90 B (gemäß Bauunterlagen)
Geschossdecken:	Stahlbeton 18 cm über Kellergeschoss;  Holzbalkendecken über den restlichen Geschossen (gemäß Bauunterlagen)
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> keine vorhanden  <u>Geschosstreppe:</u> Holztreppe mit gestemmtten Stufen (gemäß Bauunterlagen)
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt und großem Seitenteil aus Holz mit Glaseinsatz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus schichtverleimtem Holz (gemäß Bauunterlagen)  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u>

Dachstein (Beton);  
 Vollsparrendämmung nach Niedrigenergiehausstandard  
 (gemäß Bauunterlagen)  
 Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech  
 Kamin über Dach Klinker

### 3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; ob ein Rückstauschutz vorhanden ist, ist nicht bekannt.
Elektroinstallation:	vermutlich durchschnittliche Ausstattung; je Raum vermutlich ein oder mehrere Lichtauslässe; je Raum vermutlich mehrere Steckdosen; einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Telefonanschluss, Starkstromanschluss Satelitenschüssel
Heizung:	Zentralheizung, entsprechend Bauunterlagen mit elektrischem Strom; Marmorplattenheizung; Nennwärmeleistung 12 kW (gemäß Bauunterlagen)  Ein Notkamin (Schamotteformstein) ist vorhanden (gemäß Bauunterlagen). Entsprechend Auskunft des Kaminkehrers war bei seiner letzten Inspektion (vor ca. 5 Jahren) eine Feuerstätte für Festbrennstoffe vorhanden.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt, entsprechend Bauunterlagen zentral über Heizung; zusätzlich drei Solarelemente auf dem Dach (vermutlich zur Warmwasserbereitung)

### 3.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.1.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Das Gebäude konnte nicht besichtigt werden. Somit liegen keine Erkenntnisse über die Innenausstattung und den baulichen Zustand vor. Soweit möglich wurden Beschreibungen den Baueingabeunterlagen entnommen.

#### 3.1.5.2 Einfamilienwohnhaus

Bodenbeläge: vermutlich schwimmender Estrich mit verschiedenen

	Bodenbelagsarten Nassräume vermutlich mit keramischen Fliesen; Terrasse mit Betonplatten
Wandbekleidungen:	vermutlich glatter, einfacher Putz mit mineralischem Anstrich; Nassräume mit Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenverkleidungen mit Profilholz oder Gipskartonplatten (gemäß Bauunterlagen)
Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen nicht bekannt ; Fensterbänke außen aus Metall, kunststoffbeschichtet
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen aus Holzwerkstoffen mit Holzfurnier (gemäß Bauunterlagen)
sanitäre Installation:	entsprechend Plan: ein Bad mit Wanne, Dusche, Handwaschbecken und WC im Erdgeschoss; ein Bad mit Dusche, Handwaschbecken und WC im Dachgeschoss
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Küchenausstattung:	nicht bekannt
Bauschäden und Baumängel:	Entsprechend Auskunft steht das Gebäude seit ca. 5 Jahren leer und wurde nicht genutzt. Ob sich aufgrund des langen Leerstandes Schäden im Innern des Gebäudes wie etwa Schimmel- oder Stockflecken gebildet haben oder Schäden durch undichte Leitungen entstanden sind, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	Nach äußerem Augenschein keine erkennbar. Entsprechend Baubeschreibung zeitgemäße Wärmedämmung, da als Niedrigenergiehaus eingestuft.

### 3.1.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Terrasse; Tritte zum Kamin; Schneefanggitter im Bereich der Eingangstüre
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand des Wohnhauses ist dem äußeren

Augenschein nach gut.  
Ob aufgrund des langen Leerstands im Innern des Gebäudes Schäden vorhanden sind, konnte nicht festgestellt werden.

Die Außenanlagen machen einen stark vernachlässigten Eindruck, in Teilen des Grundstücks lagert zudem Abfallmaterial.

### 3.2 Nebengebäude

#### Doppelgarage

Massivbau, Wände Mauerwerk,  
verputzt wie Wohnhaus, Sockel Kunststoffputz;  
eingeschossig,  
nicht unterkellert,  
der Dachraum ist zugänglich (vermutlich von außen über Leiter);  
Wände innen verputzt;  
Bodenbelag Betonpflaster  
Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten vermutlich Holz;  
Satteldach mit Betonsteineindeckung;  
Dachrinnen und Fallrohre wie Wohnhaus;  
Fenster wie Wohnhaus;  
großes Sektionaltor zur Straße hin, kleines Sektionaltor zum Hof, beide mit Elektroantrieb (baulich nicht fertiggestellt);  
Elektro- und Wasseranschluss vorhanden.

Der bauliche Zustand nach äußerem Augenschein ist gut, es besteht in Teilbereichen Fertigstellungsaufwand.

### 3.3 Außenanlagen

**Versorgungsanlagen** vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

**Bodenbeläge:** Zufahrt Garage, Zugang Wohngebäude und nördlicher und östlicher Hofbereich mit Betonpflaster

**Einfriedigungen:** Entlang der Straße nicht fertiggestellte Zaunanlage (Sockel mit Säulen aus Betonwerksteinen)

**Sonstige Außenanlagen:** Zierbrunnen mit Wasser- und Elektroanschluss

**Gartengestaltung und Anpflanzungen:** Im südlichen Bereich überwiegend Rasengarten, ansonsten Anpflanzungen mit Sträuchern und Büschen. Insgesamt ungepflegt und verwildert.

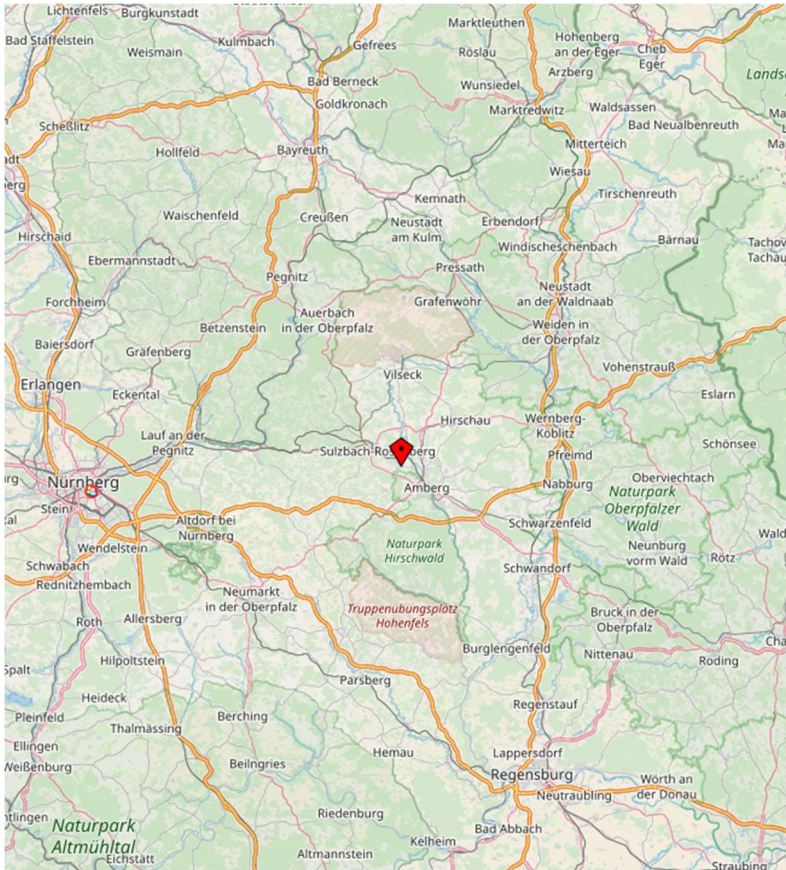
### 3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

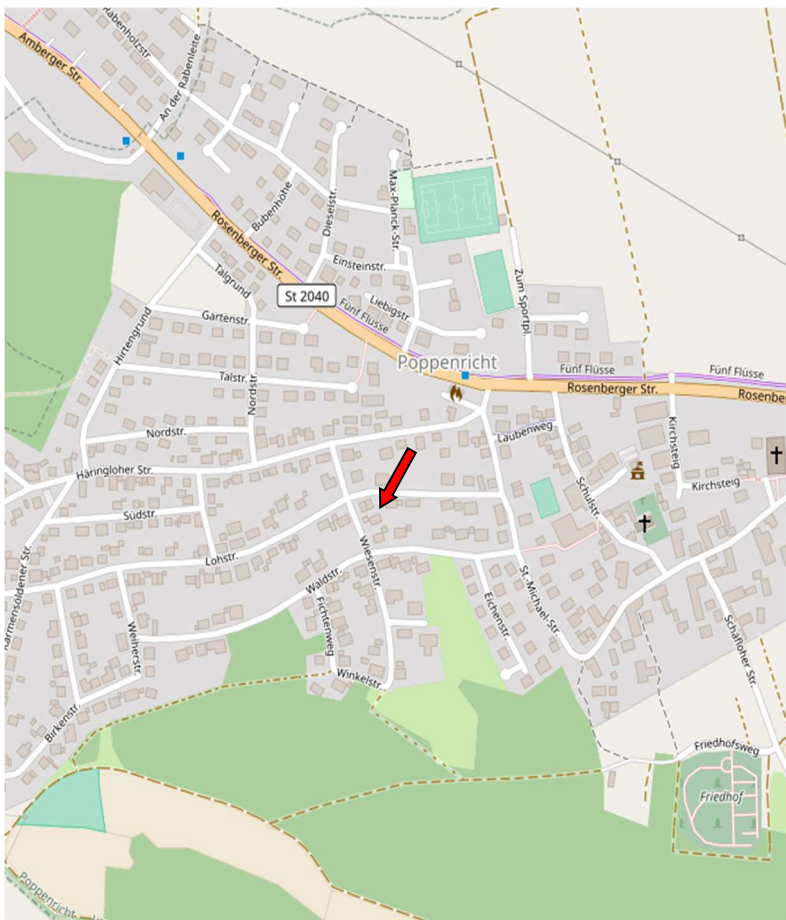


besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Baumängel und Bauschäden	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel und Bauschäden (evtl. aufgrund Leerstand)	-20.009,46 €
<ul style="list-style-type: none"><li>prozentuale Schätzung: 5,00 % von 400.189,21 €</li></ul>	
Weitere Besonderheiten	-18.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"><li>Fertigstellungsaufwand Elektro und Einfriedung -15.000,00 €</li><li>Pflegearbeiten Garten und Beräumung -3.000,00 €</li></ul>	
Summe	-38.009,46 €

# Anlagen

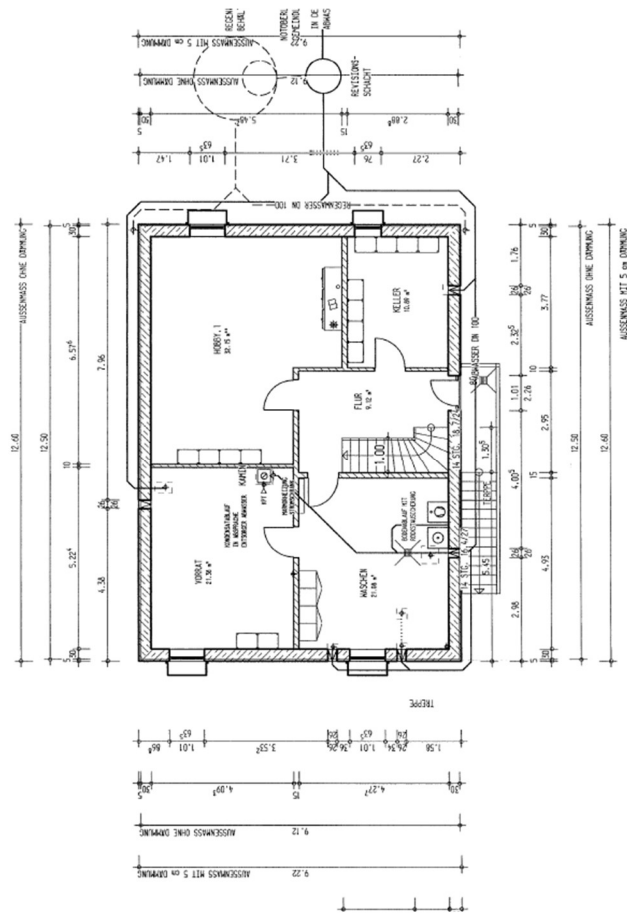


Übersichtsplan

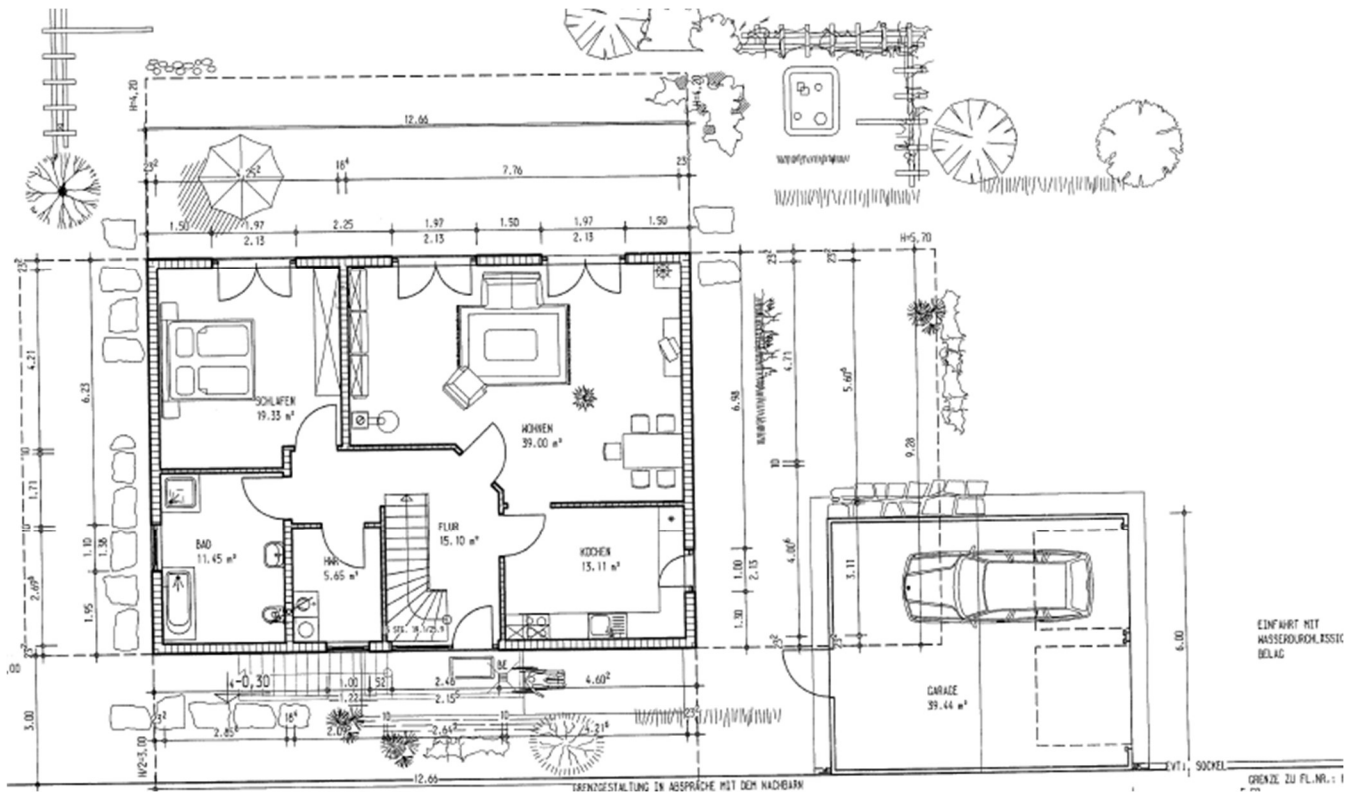


Ortsplan

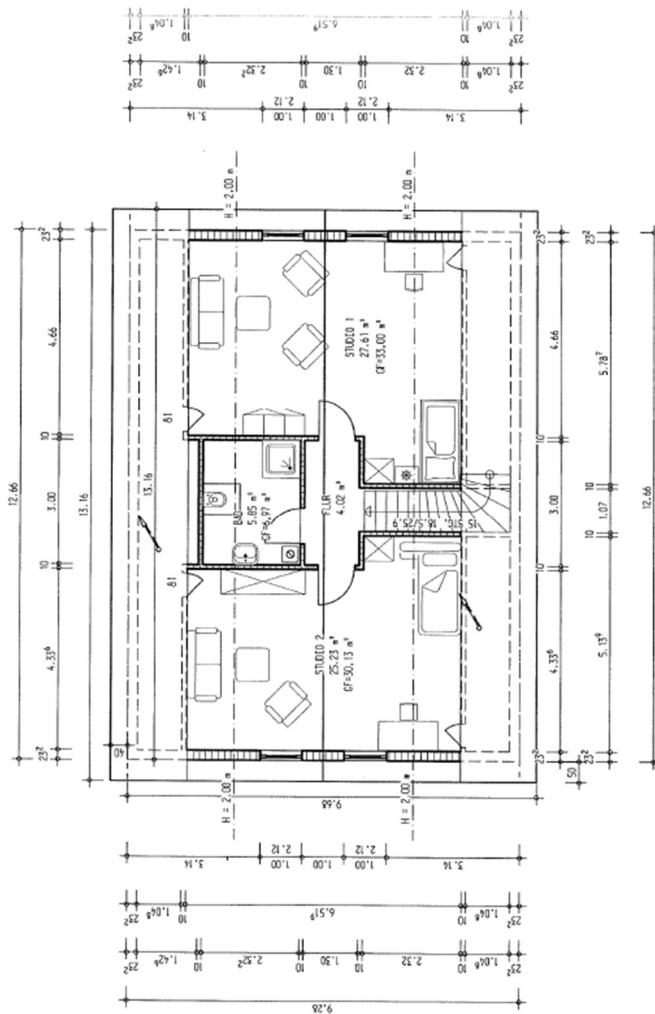




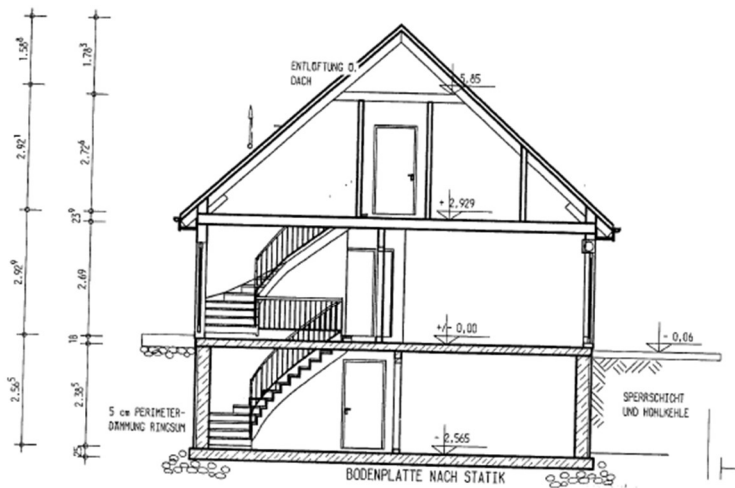
Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



SCHNITT A - A

Schnitt Wohnhaus





**Ansicht von Süden**



**Ansicht von Süden**



**Ansicht von Norden**



**Ansicht von Osten**





**Doppelgarage**



**Garten**