

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 19/23**

Objekt:

**Einfamilienwohnhaus mit angebauter Scheune
(ehemaliges Landwirtschaftsgebäude)**

Lage:

**Weidinger Straße 3
92549 Stadlern**

Wertermittlungsstichtag:

19.05.2023

Verkehrswert:

104.000,--

1 Angaben zum Bewertungsobjekt

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit angebauter Scheune (ehemaliges Landwirtschaftsgebäude)
Objektadresse:	Weidinger Straße 3 92549 Stadlern
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Stadlern, Band 19, Blatt 735, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Stadlern, Flurstück 3 Grundstücksfläche 641 m ² ,
Baujahr der Gebäude:	nicht bekannt, Gemäß den vorhandenen Bauunterlagen wurde das Wohnhaus im Jahr 1960 im jetzigen Zustand umgebaut bzw. in größeren Teilen neu errichtet. Im Jahr 2000 wurde eine Nutzungsänderung (Nutzung bestehende Scheune als Garage) beantragt.
Geschosse:	Wohnhausteil: Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss und teilweise ausgebautes Dachgeschoss
Wohnfläche:	insgesamt rd. 159 m ²
Altlasten:	Beim Grundstück ist kein Altlastenverdacht gegeben
Energieausweis:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Nutzung:	Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag leerstehend.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Keine Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs
Wertermittlungsstichtag:	19.05.2023

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl:	Stadlern (ca. 520 Einwohner)
innerörtliche Lage:	Am südlichen Ortsrand von Stadlern gelegen, ca. 2 km Luftlinie von der deutsch-tschechischen Staatsgrenze entfernt.
Straßenart:	Gemeindeverbindungsstraße (Weidinger Straße) und innerörtliche Erschließungsstraße (Hauptstraße); Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Topografie:	leicht hängig; von der Straße abfallend unregelmäßige Grundstücksform

2.2 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
Bauplanungsrecht:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.
abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei. Verbesserungsbeiträge für den Neubau der Kläranlage wurden erhoben, jedoch noch nicht beglichen.

2.3 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude mit angebauter Scheune (ehemaliges Landwirtschaftsgebäude) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich 1 Garagenplatz.

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag schon seit längerer Zeit leerstehend.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Einfamilienwohnhaus

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus (Teil eines ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudes); zweigeschossig; teilunterkellert; für Wohnzwecke ausgebauter Teil des Dachgeschoss; einseitig an die Scheune angebaut
Baujahr:	Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt. Gemäß den vorhandenen Bauunterlagen wurde das Wohnhaus im Jahr 1960 im jetzigen Zustand umgebaut bzw. in größeren Teilen neu errichtet. Im Jahr 2000 wurde eine Nutzungsänderung (Nutzung bestehende Scheune als Garage) beantragt.
Modernisierung:	Entsprechend den vorhandenen Unterlagen wurden folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: - ca. 2011 Einbau einer elektr. Natursteinheizung in verschiedenen Räumen; - ca. 2014 Bodenfliesen neu im Waschraum Erdgeschoss; - ca. 2015 Erneuerung der Hauswasserstation; - Ausbau der beiden Zimmer im Dachgeschoss (Baujahr nicht bekannt).
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Der ehemalige Stall könnte als Wohnraum ausgebaut werden, ansonsten keine
Außenansicht:	rau verputzt und gestrichen; Sockel verputzt

3.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Teilunterkellerung:

Zwei Kellerräume

Erdgeschoss:

Gang, zwei Zimmer, Küche, Bad (baulich nicht fertiggestellt), Waschraum und Lagerraum im ehem. Stall.

Obergeschoss:

Gang, drei Zimmer, Bad und Balkon

Dachgeschoss:

Gang und zwei Zimmer

Wohnlich nutzbare Fläche ca. 159 m²

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundament aus Bruchsteinen o.ä.
Keller:	<u>Außenwände:</u> Mischmauerwerk, Bruchsteine und Ziegel <u>Innenwände:</u> Bruchsteine und Ziegel <u>Bodenbeläge:</u> Beton ohne Belag <u>Wandbekleidungen:</u> teilweise verputzt <u>Deckenbekleidungen:</u> Trägerdecke mit Hohlblockelementen, ohne Bekleidung <u>Fenster:</u> Holzfenster, 1-fach verglast, lackiert <u>Türen:</u> keine vorhanden
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Ziegelmauerwerk (gemäß Bauunterlagen)
Innenwände:	tragende Innenwände Ziegelmauerwerk; nichttragende Innenwände teilweise auch Holzrahmenkonstruktion
Geschossdecken:	Trägerdecke mit Hohlblockelementen über Teilunterkellerung, ansonsten Holzbalkendecken
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> keine vorhanden <u>Kellertreppe:</u> Beton ohne Belag und ohne Handlauf

	<u>Geschosstreppen:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Holzgeländer, Handlauf Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Blecheindeckung ohne Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech <u>Dachraum über Stall:</u> begehbar, (besitzt kein Ausbaupotenzial) Bodenbelag Holzbretter <u>Kamin über Dach</u> Klinkersteine

3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Stahlrohr oder Kunststoff
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Grundleitungen (Erdleitungen) vermutlich aus Steinzeug; Abflussrohre (Sammel- und Falleleitungen) aus Gusseisen oder Kunststoff; Rückstauschutz vermutlich nicht vorhanden
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum mehrere Steckdosen; einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Kippsicherungen, FI-Schutzschalter, Starkstromanschluss
Heizung:	Natursteinheizung, elektrisch betrieben, in verschiedenen Räumen; mit Raumthermostaten, Kaminofen für feste Brennstoffe im Gang Erdgeschoss
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral,
Boiler (Elektro), 80 ltr.

3.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.1.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- Wohnräume im Erdgeschoss zur Beschreibungseinheit **Erdgeschoss**
- Wohnräume im Obergeschoss zur Beschreibungseinheit **Obergeschoss**
- Wohnräume im Dachgeschoss zur Beschreibungseinheit **Dachgeschoss**

3.1.5.2 Erdgeschoss

Bodenbeläge: Estrich mit Holzdielen, PVC, Laminat, Fliesen oder Kunststein;
Bad (Bauzustand) ohne Belag, Lagerraum (ehem. Stall) mit Ziegelboden

Wandbekleidungen: glatter, einfacher Putz mit Binderfarbenanstrich, Profilholz- oder Paneelverkleidungen,
tlw. Fliesen, ca. 1,50 m hoch, darüber Anstrich, in der Küche

Deckenbekleidungen: Deckenputz mit Binderfarbenanstrich oder Profilholzdecken

Fenster: Verbundfenster aus Holz mit Doppelverglasung oder Kunststofffenster mit Isolierverglasung;
einfache Beschläge;
Rollläden aus Kunststoff;
Fensterbänke innen aus Holz;
Fensterbänke außen aus Metall

Türen: Zimmertüren:
einfache glatte Türen, aus Holzwerkstoffen, mit Kunststoffurnier;
tlw. mit Lichtausschnitt;
einfache Schlösser und Beschläge;
Holzzargen

sanitäre Installation: Bad:
keine Ausstattung, befindet sich im Rohbauzustand.
1 WC mit provisorischer Abtrennung im Waschraum

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Küchenausstattung: Einbauküche bestehend aus Spülbecken mit Abtropffläche, Geschirrspülmaschine, E-Herd mit Ceranfeld und Backofen, Dunstabzug und verschiedenen Unter- und Hängeschränken.
Zeitwert der Einbauküche rd. 1.000,-- € (nicht im Verkehrswert enthalten)

Bauschäden und Baumängel:	<p>Anmerkungen:</p> <p>Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.</p> <p>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.</p> <p>In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.</p> <p>Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bad befindet sich im Rohbauzustand; - Wände, Decken und Böden zum Teil sehr stark abgewohnt; - erhebliche Risse und Schäden in der Decke im Lagerraum (ehem. Stall); - aufsteigende Feuchtigkeit mit Putzschäden im Treppenbereich des Waschrums
Grundrissgestaltung:	individuell, für das Baujahr zeittypisch

3.1.5.3 Obergeschoss

Bodenbeläge:	Holzdielen, teilweise mit Linoleumbelag; keramische Fliesen im Bad; Balkon mit keramischen Fliesenbelag
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Binderfarbenanstrich, teilweise Sockel mit Profilholz- oder Paneelverkleidung; Fliesen, ca. 1,50 m hoch, darüber Anstrich, im Bad
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Binderfarbenanstrich
Fenster:	wie Erdgeschoss
Türen:	wie Erdgeschoss, jedoch lackiert
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Handwaschbecken; einfache Ausstattung und Qualität, weiße und farbige Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	<p>Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Badewannenverkleidung nicht gefliest; - leichte Stockfleckenbildung im Bad. - Böden teilweise stark abgewohnt

Grundrissgestaltung:	individuell, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	Balkon nur über Bad erreichbar

3.1.5.4 Dachgeschoss

Bodenbeläge:	Holzdielen mit Laminat, Gang Holzdielen
Wandbekleidungen:	Profilholzverkleidungen
Deckenbekleidungen:	Profilholzverkleidungen
Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (2-fach), Rest wie Erdgeschoss
Türen:	wie Erd- bzw. Obergeschoss
sanitäre Installation:	keine vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.1.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon (ohne Absturzsicherung) Schneefanggitter
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt werden: - zum Teil erhebliche Risse in der Nordostfassade; - Blechdach in schlechtem Zustand; - stark versotteter Kamin; - tierischer Befall im Bodenbelag Spitzboden
wirtschaftliche Wertminderungen:	nach heutigem Standard mangelnde Wärmedämmung und mangelnder Schallschutz zum Teil mangelnde Raumhöhen
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf, im Bereich Bad EG Fertigstellungsaufwand

3.2 Scheune

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Scheune; nicht unterkellert; mit zwei Tennenbodenebenen; Satteldach; einseitig angebaut
Baujahr:	nicht bekannt
Modernisierung:	Im Jahr 2000 Einbau eines neuen Garagentores, ansonsten vermutlich keine
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Holzverkleidung

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Unterstell- und Lagerraum, als Garage nutzbar

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Skelettbau (Holz)
Fundamente:	nicht bekannt, vermutlich Punktfundamente Beton
Umfassungswände:	Holzbretter
Innenwände:	soweit vorhanden Holzbretter
Geschossdecken:	Holzbalken mit Bretterbelag
Treppen:	keine vorhanden
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, Pfetten aus Holz
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); ohne Dämmung

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung vorhanden
----------------------	--------------------------------

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Scheune

Bodenbeläge:	gestampfter Lehm Boden, Tennenböden mit Holzdielen
Wandbekleidungen:	keine vorhanden
Deckenbekleidungen:	keine vorhanden
Fenster:	keine vorhanden
Türen:	Garagentor (stehendes Sektionaltor) mit Elektroantrieb; ein zweiflügeliges Holzlattentor zum Garten hin
sanitäre Installation:	keine vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig für Nutzung als Lagerraum oder Garage

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	nicht von Bedeutung
Bauschäden und Baumängel:	Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt werden: - Dacheindeckung schadhaft und teilweise undicht; - tierischer Befall im Spitzbodenbereich
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und im Bereich des Daches Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

keine vorhanden

3.4 Außenanlagen

Ortsübliche Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

Bodenbeläge: Kleiner Freisitz mit Betonpflaster, Waschbetonplatten im Hauseingangsbereich

Einfriedungen: Teilweise Holzlattenzaun

Sonstige Außenanlagen: Keine vorhanden

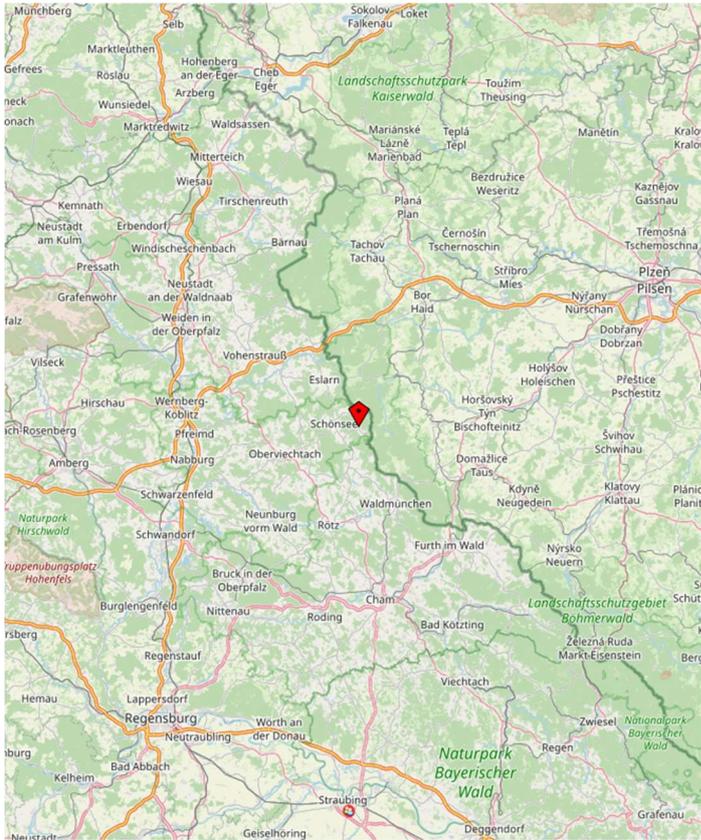
Gartengestaltung und Anpflanzungen: Ungepflegter Rasengarten mit vereinzelt Bäumen, Sträuchern und Büschen

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.

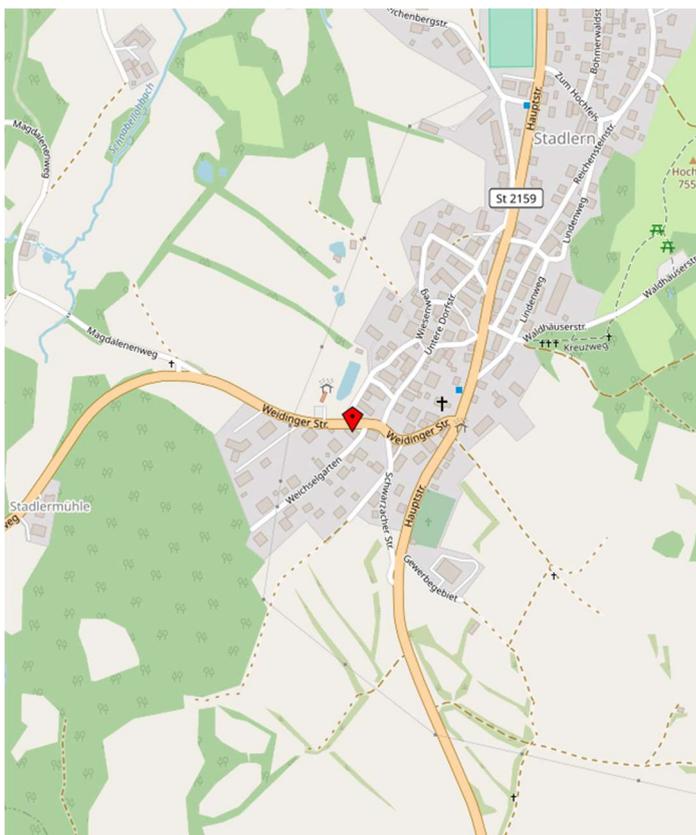
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Baumängel und Bauschäden	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel und Bauschäden <ul style="list-style-type: none">prozentuale Schätzung: 15,00 % von 127.004,32 €	-19.050,65 €
Summe	-19.050,65 €

Anlagen



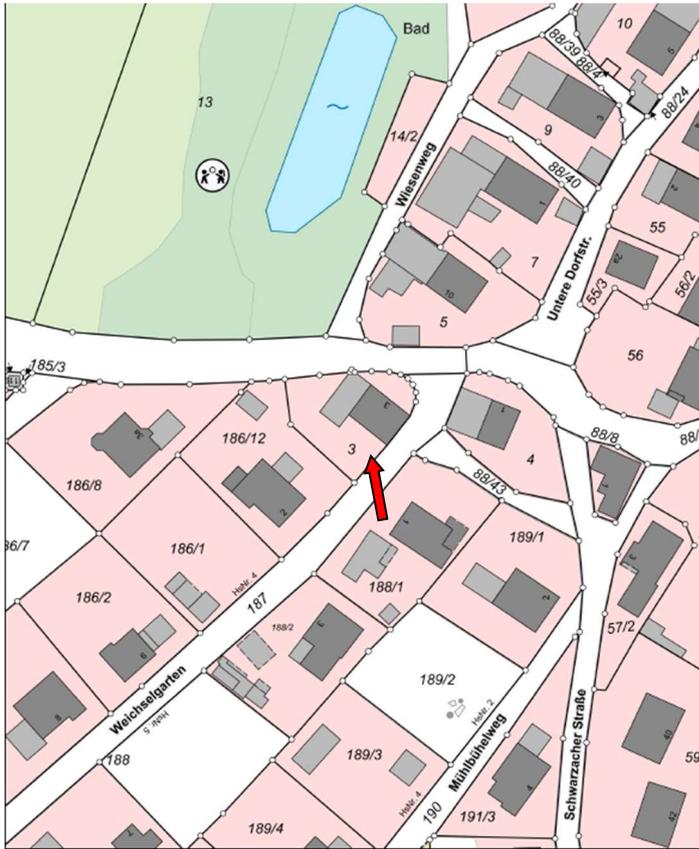
Übersichtsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)



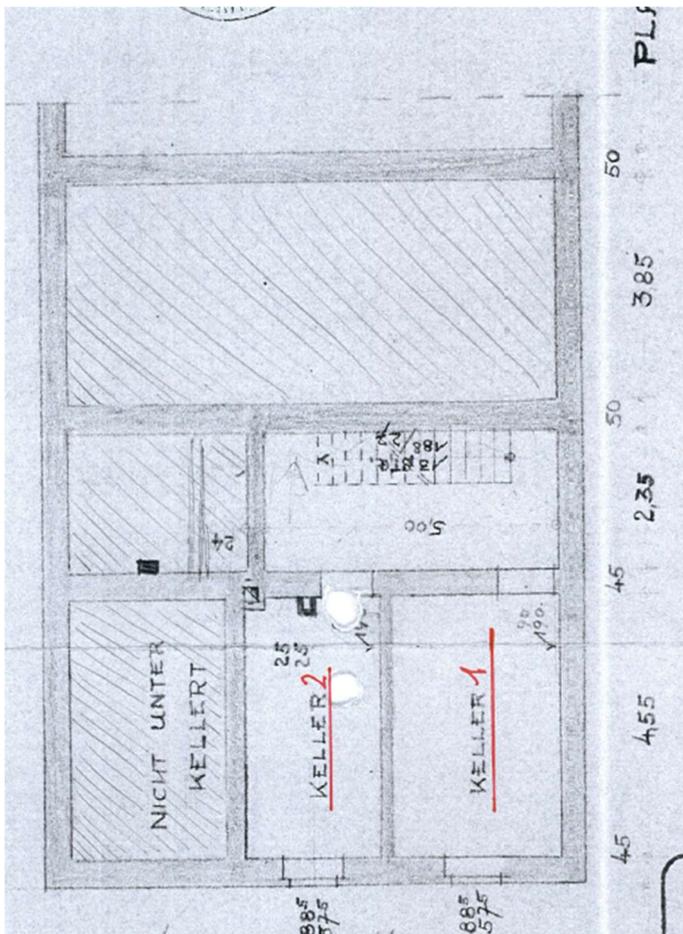
Ortsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)

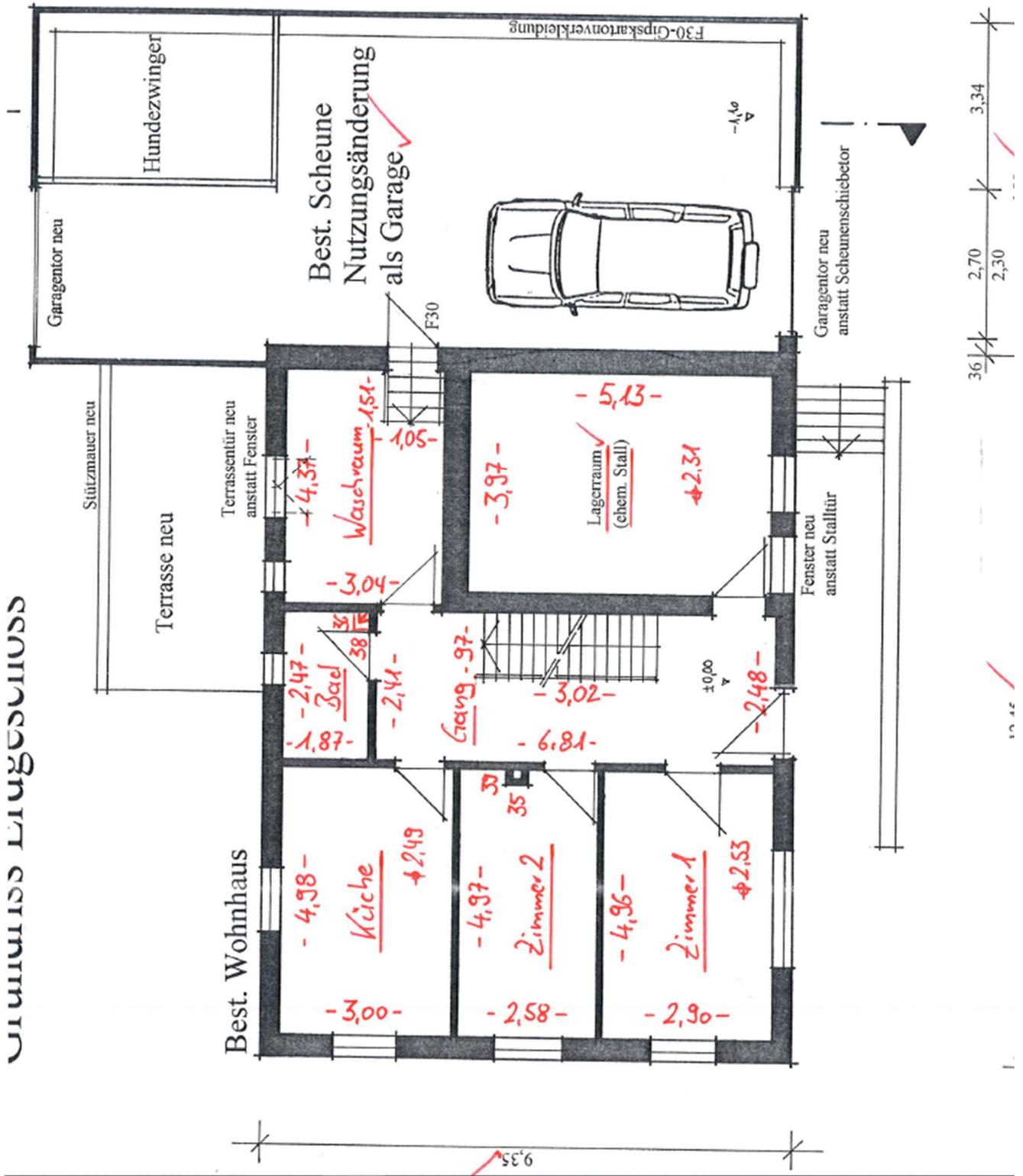


Lageplan (ohne Maßstab)

© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Grundriss Teilunterkellerung



Grundriss Erdgeschoss



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Südosten



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Nordwesten



Kellerraum



Treppe Keller- / Erdgeschoss



Erdgeschoss - Küche



Erdgeschoss - Zimmer



Treppe Erd- / Obergeschoss



Obergeschoss - Bad



Obergeschoss - Zimmer



Dachgeschoss - Zimmer