

Amtsgericht Amberg
- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -
Paulanerplatz 4
92224 Amberg

Kurzgutachten



**Aktenzeichen des
Gerichts:**

**Amtsgericht Amberg
1 K 19/24**

Objekt:

**Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohn-
haus, einem Werkstattgebäude und einer
Scheune**

Objektadresse:

**Vilsecker Straße 25, Kleinschönbrunn
92271 Freihung**

Wertermittlungsstichtag:

22.11.2024

Verkehrswert:

218.000,--

Hinweis:

**Eine Innenbesichtigung der Gebäude konnte
nicht durchgeführt werden. Das Gutachten wurde
nach dem äußeren Augenschein erstellt.**

1 Angaben zum Bewertungsobjekt

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus, einem Werkstattgebäude und einer Scheune
Objektadresse:	Vilsecker Straße 25 92271 Freihung
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Großschönbrunn, Band 9, Blatt 322 A
Katasterangaben:	Gemarkung Großschönbrunn, Flurstück 2345/1 Grundstücksfläche 867 m²,
Altlasten:	Beim Grundstück ist kein Altlastenverdacht gegeben.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	- Auflassungsvormerkung – befristet - - Zwangsversteigerungsvermerk
Herrschvermerke:	- Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 2345/1
Wertermittlungsstichtag:	22.11.2024
Sonstiges:	Die Gebäude sind seit ca. 1,5 Jahren leerstehend.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl:	Freihung (ca. 2.600 Einwohner); Gemeindeteil Kleinschönbrunn
innerörtliche Lage:	Am Ortsrand von Kleinschönbrunn gelegen. Die Entfernung zum Gemeindezentrum in Freihung beträgt ca. 6,5 km.
Straßenart:	klassifizierte Straße, Staatsstraße (St 2123); Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden; Parkmöglichkeiten nicht vorhanden
Topografie:	leicht hängig; von der Straße ansteigend

2.2 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
Denkmalschutz:	Im Bereich des Bewertungsobjekts liegt keine Eintragung als Bodendenkmal in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vor.
Bauplanungsrecht:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
beitragsrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG nach Auskunft der Gemeinde Freihung beitragsfrei.

2.3 Nutzung und Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude, einem Werkstattgebäude und einer Scheune bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich entsprechend Stellplatznachweis 7 Stellplätze.

Das Objekt ist entsprechend Auskunft seit ca. 1,5 Jahren leerstehend.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Einfamilienwohnhaus

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<p>Einfamilienwohnhaus; zweigeschossig; nicht unterkellert; einseitig angebaut. Ob das Dachgeschoss für Wohnzwecke ausgebaut ist, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.</p>
Baujahr:	<p>Entsprechend Auskunft der Nachbarn ursprünglich vermutlich vor 1928 errichtet. Aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes wird in sachverständiger Einschätzung die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohngebäudes der des Werkstattgebäudes (30 Jahre) gleichgesetzt. Fiktives Baujahr somit 1974</p>
Modernisierung:	<p>Augenscheinlich im Laufe der Jahre mehrmals modernisiert und vermutlich auch umgebaut. Entsprechend Auskunft der Nachbarn waren im Gebäude zuletzt noch Umbauarbeiten im Gange, die noch nicht abgeschlossen sind.</p>
Barrierefreiheit:	<p>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.</p>
Erweiterungsmöglichkeiten:	<p>Ob das Dachgeschoss bereits ausgebaut oder ausbaufähig ist, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.</p>
Außenansicht:	<p>glatt verputzt und gestrichen; Sockel verputzt und gestrichen</p>

3.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Nutzungseinheiten und Raumaufteilung konnte nicht ermittelt werden.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	verm. Streifenfundament aus Bruchsteinen, Mischmauerwerk oder ähnlichem

Keller:	Das Gebäude ist nicht unterkellert.
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung; baujahrsbedingt vermutlich Ziegel- oder Mischmauerwerk
Innenwände:	vermutlich Mauerwerk
Geschossdecken:	baujahrsbedingt vermutlich Holzbalkendecken Ob eine Dämmung der obersten Geschossdecke vorhanden ist, konnte nicht überprüft werden.
Treppen:	<u>Außentreppe:</u> Beton mit Betonpflasterbelag; einfacher Handlauf aus Edelstahl, keine Absturzsicherung <u>Geschosstreppen:</u> baujahrsbedingt vermutlich Holzkonstruktion mit Stufen, Handlauf und Geländer aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten vermutlich aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer Kamin über Dach Mauerwerk, verputzt Ob die Dachflächen und die oberste Geschossdecke gedämmt sind, konnte nicht überprüft werden

3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	vermutlich durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum mehrere Steckdosen; Telefonanschluss und Satellitenschüssel
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit festen Brennstoffen (Holzpellets), Baujahr 2014; Brenner 40 kW (Nennwärmeleistung),

Baujahr 2014;
Abgasverlustwert entspricht den Vorschriften;
zusätzlich zwei Pelletöfen

Hinweis:

Alle Angaben wurden von der zuständigen Schornsteinfegermeisterin mitgeteilt.

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

3.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.1.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Das Gebäude konnte nicht besichtigt werden. Baujahrstypische Ausstattung wird unterstellt.

3.1.5.2 Wohnräume in Erd- und Obergeschoss

Bodenbeläge: Teppichboden, PVC oder Laminat;
Nassräume mit keramischen Fliesen

Wandbekleidungen: glatter, einfacher Putz mit Binderfarbenanstrich oder einfachen Tapeten;
Nassräume mit keramischen Fliesen ca. 1,50 m oder raumhoch

Deckenbekleidungen: Deckenputz mit Binderfarbenanstrich, Tapeten oder Profilholzverkleidung;
mindestens ein Raum ohne Deckenbekleidung

Fenster: Einfachfenster aus Holz oder Kunststoff mit Isolierverglasung (2-fach);
keine Rollläden;
Fensterbänke innen nicht bekannt;
Fensterbänke außen verputzt

Türen: Zimmertüren:
einfache Türen aus Holzwerkstoffen, furniert;
Holzzargen

sanitäre Installation: nicht bekannt

besondere Einrichtungen: vermutlich keine vorhanden

Küchenausstattung: nicht bekannt

Bauschäden und Baumängel: Anmerkungen:
Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

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.

Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt werden:

- soweit von außen erkennbar Raum links neben der Eingangstüre baulich nicht fertiggestellt,
- teilweise Putzschäden

Grundrissgestaltung:

nicht bekannt, vermutlich für das Baujahr zeittypisch

wirtschaftliche Wertminderungen:

nach heutigem Standard mangelnde Wärmedämmung und mangelnder Schallschutz
vermutlich "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)

3.1.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

Eingangstreppe mit Podest, Eingangsüberdachung;
vier Solarelemente

besondere Einrichtungen:

nicht bekannt

Besonnung und Belichtung:

augenscheinlich schlecht

Bauschäden und Baumängel:

Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt werden:

- zum Teil erhebliche Putzschäden und aufsteigende Feuchtigkeit in den Außenfassaden;
- Risse im Außenputz;
- Außenputz zum Teil stark abgewittert

wirtschaftliche Wertminderungen:

nach heutigem Standard mangelnde Wärmedämmung und mangelnder Schallschutz

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand nach dem äußeren Augenschein ist zufriedenstellend bis schlecht.

Es besteht ein allgemeiner Renovierungsbedarf und vermutlich im Innenbereich zum Teil ein Fertigstellungsaufwand.

3.2 Werkstattgebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Werkstattgebäude, ausschließlich zu gewerblichen Zwecken genutzt;

	eingeschossig; nicht unterkellert; leicht geneigtes Pultdach
Baujahr:	2014 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	augenscheinlich keine
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	zur Hofseite hin glatt verputzt und gestrichen; die restlichen Außenwände sind nicht verputzt

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Entsprechend Eingabeplan eine Kfz-Werkstatt, ein Büro, ein WC und ein Lagerraum

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente und Bodenplatte aus Beton
Keller:	Das Gebäude ist nicht unterkellert.
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Gas- oder Porenbetonmauerwerk mit Aussteifungsstützen in Stahlbeton und umlaufenden Ringanker; (gemäß Bauunterlagen)
Innenwände:	Gas- oder Porenbetonmauerwerk (gemäß Bauunterlagen)
Geschossdecken:	keine (gemäß Bauunterlagen)
Treppen:	keine (gemäß Bauunterlagen)
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> leicht geneigtes Pultdach <u>Dacheindeckung:</u> Trapezbleche als Thermodach (gemäß Bauunterlagen) Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Grundleitungen (Erdleitungen) aus Kunststoff; Abwässer von innerhalb der Halle werden über einen Rinnenablauf über einen Koaleszenzabscheider mit Schlammfang an die öffentliche Kanalisation abgeleitet (gemäß Bauunterlagen)
Elektroinstallation:	soweit von außen erkennbar reichliche Ausstattung; je Raum ein oder mehrere Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; Telefonanschluss, Starkstromanschluss
Heizung:	keine eigene Heizungsanlage; Versorgung über Pelletheizkessel (40 kW) im Wohnhaus
Lüftung:	soweit von außen erkennbar keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Das Gebäude konnte nicht besichtigt werden. Baujahrstypische Ausstattung wird unterstellt.

3.2.5.2 Werkstattgebäude

Bodenbeläge:	Estrichboden mit Kunststoffbeschichtung, Laminatboden oder keramische Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Binderfarbeanstrich, WC eventuell mit Fliesen
Deckenbekleidungen:	im Werkstatt- und Lagerbereich keine, ansonsten vermutlich Gipskartonplatten mit Anstrich
Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (2-fach); einfache Beschläge; keine Rollläden; Fensterbänke innen: keine; Fensterbänke außen: keine
Türen:	<u>Eingangstür zum Büro:</u> Kunststofftüre mit Oberlichte <u>Zufahrtstore:</u> Sektionaltore mit Glaseinsatz;

	eines mit integrierter Zugangstüre; Leichtmetall, mit Elektroantrieb
	<u>Innentüren:</u> soweit von außen erkennbar Metalltüren, kunststoffbeschichtet; Zargen Metall
sanitäre Installation:	<u>WC:</u> Ausstattung nicht bekannt
besondere Einrichtungen:	Die Kfz-Werkstatt ist, soweit durch die Tore zu sehen war, noch komplett eingerichtet (zwei Hebebühnen, Werkzeugschränke, Werkzeug etc.). Das gleich gilt für das Büro, in dem noch Rechner, Bildschirm, und Büroeinrichtung vorhanden waren. Ob alle Einrichtungsgegenstände noch einsatzbereit sind, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ebenso die Eigentumsverhältnisse. Aus diesem Grund wird keine Bewertung der vorhandenen Einrichtungen vorgenommen. Im Werkstatttraum standen zudem mehrere Fahrzeuge (ein Lieferwagen, ein PKW, zwei Quads, ein Ausitzmäher, ein Anhänger). Ob die Fahrzeuge noch einsatzbereit sind, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ebenso die Eigentumsverhältnisse. Aus diesem Grund wird keine Bewertung der vorhandenen Fahrzeuge vorgenommen.
Bauschäden und Baumängel:	Es kann von außen nicht beurteilt werden, ob im Innern des Gebäudes Baumängel oder Bauschäden vorlagen. Zu sehen war, dass im Werkstattbereich keine Deckenverkleidung vorhanden ist und dass die Ausmauerung zwischen Pfetten und Dachhaut nicht verputzt oder verkleidet ist.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	nach heutigen Standard vermutlich mangelnde Wärmedämmung und mangelnder Schallschutz

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung über Büroeingangstüre
Besonnung und Belichtung:	nicht von Bedeutung
Bauschäden und Baumängel:	Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt werden: - an drei Fassaden fehlt der Außenputz; - Schäden und Feuchtigkeit im Außenputz der Ostfassade

Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist, soweit von außen erkennbar, normal. Es besteht ein leichter Unterhaltungsstau. Vor allem im Bereich Fassaden liegt noch ein Fertigstellungsaufwand vor.
-----------------------	---

3.3 Scheune

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	zweigeschossig; nicht unterkellert; einseitig an Nachbarscheune angebaut
Baujahr:	nicht bekannt, vermutlich Anfang 1900
Modernisierung:	Im Laufe der Jahre offensichtlich mehrmals leicht modernisiert.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	zweiseitig verputzt und gestrichen, einseitig holzverkleidet

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

nicht bekannt

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

Konstruktionsart:	überwiegend Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundament aus Bruchsteinen o.ä.
Keller:	Das Gebäude ist nicht unterkellert.
Umfassungswände:	Mauerwerk, einseitig Holzverschalung
Innenwände:	nicht bekannt, vermutlich Mauerwerk oder Holzbretterwände
Geschossdecken:	nicht bekannt, vermutlich Holzbalkendecken
Treppen:	nicht bekannt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer oder verzinktem Blech

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	nicht bekannt
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz an der Nordseite
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	keine vorhanden

3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.3.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Das Gebäude konnte nicht besichtigt werden. Über die Innenausstattung liegen keine Erkenntnisse vor.

3.3.5.2 Scheune

Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung vorhanden
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztüre an der Nordseite einfaches Holztor an der Südseite, nur über Nachbargrundstück erreichbar
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Über den Zustand im Innern liegen keine Erkenntnisse vor.
Grundrissgestaltung:	vermutlich für das Baujahr zeittypisch

3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine vorhanden
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	nicht von Bedeutung
Bauschäden und Baumängel:	Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt werden: - zum Teil erhebliche Putzschäden und aufsteigende Feuchtigkeit; - Holzteile stark abgewittert
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem äußeren Augenschein nach befriedigend. Es besteht ein erhöhter Unterhaltungsstau an den äußeren Bauteilen.

3.4 Nebengebäude

Keine weiteren Nebengebäude vorhanden

3.5 Außenanlagen

Ortsübliche Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

Bodenbeläge: Hoffläche mit Betonpflaster befestigt (ca. 175 m²), Weg zwischen Wohnhaus und Scheune mit Betonpflaster

Einfriedungen: Abgrenzung entlang der Grenzen teilweise mit Gabionenelementen, ansonsten keine Einfriedungen

Sonstige Außenanlagen: Koaleszenzabscheider mit Schlammfang; überdachter Freisitz an der Westseite der Scheune; kleines Kinderschwimmbecken mit Rutsche; Grillkamin (Baumarktqualität)

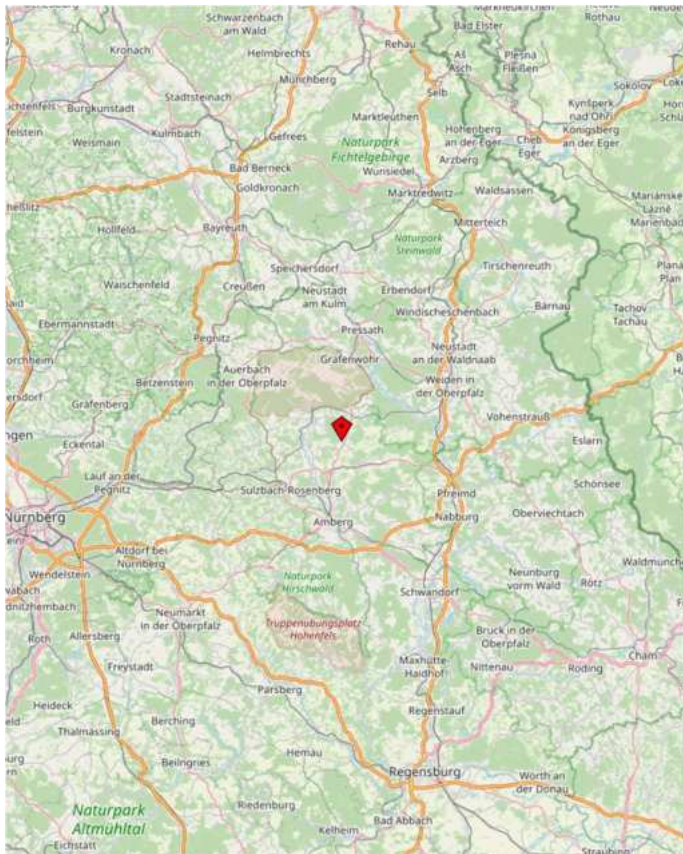
Gartengestaltung und Anpflanzungen: Abgrenzung Freisitz mit Thujen, im Bereich Freisitz kleine Rasenfläche mit Ziersträuchern, ansonsten keine Gartengestaltung

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	-27.988,37 €
<ul style="list-style-type: none"> Wohnhaus (10 % aus 139.937,65 €) -13.993,77 € Werkstatt (5 % aus 205.966,50 €) -10.298,33 € Scheune (20 % aus 18.481,27 €) -3.696,27 € 	
Weitere Besonderheiten	-10.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Fertigstellungsaufwand Werkstatt (Außenputz) -10.000,00 € 	
Summe	-37.988,37 €

Anlagen

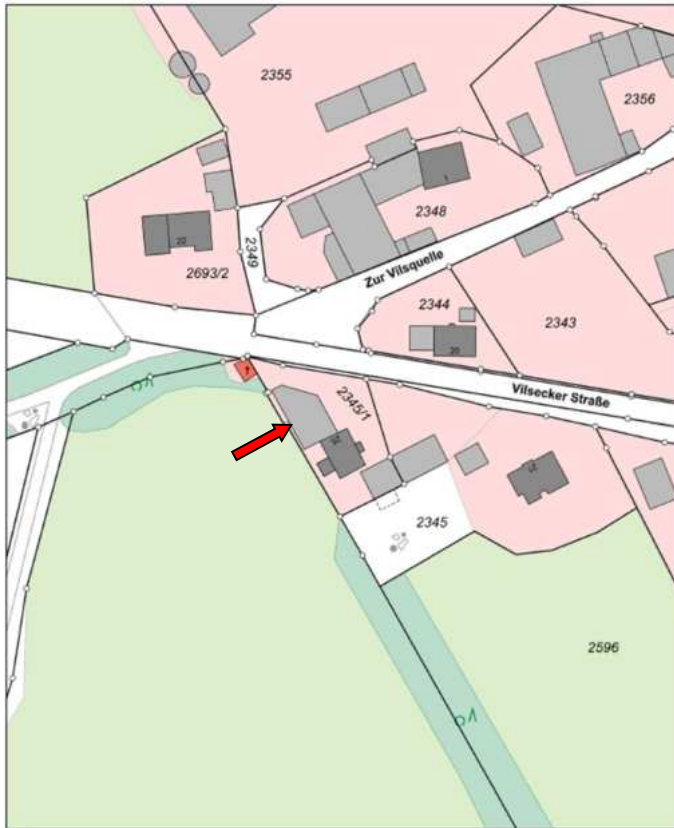


Übersichtsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)

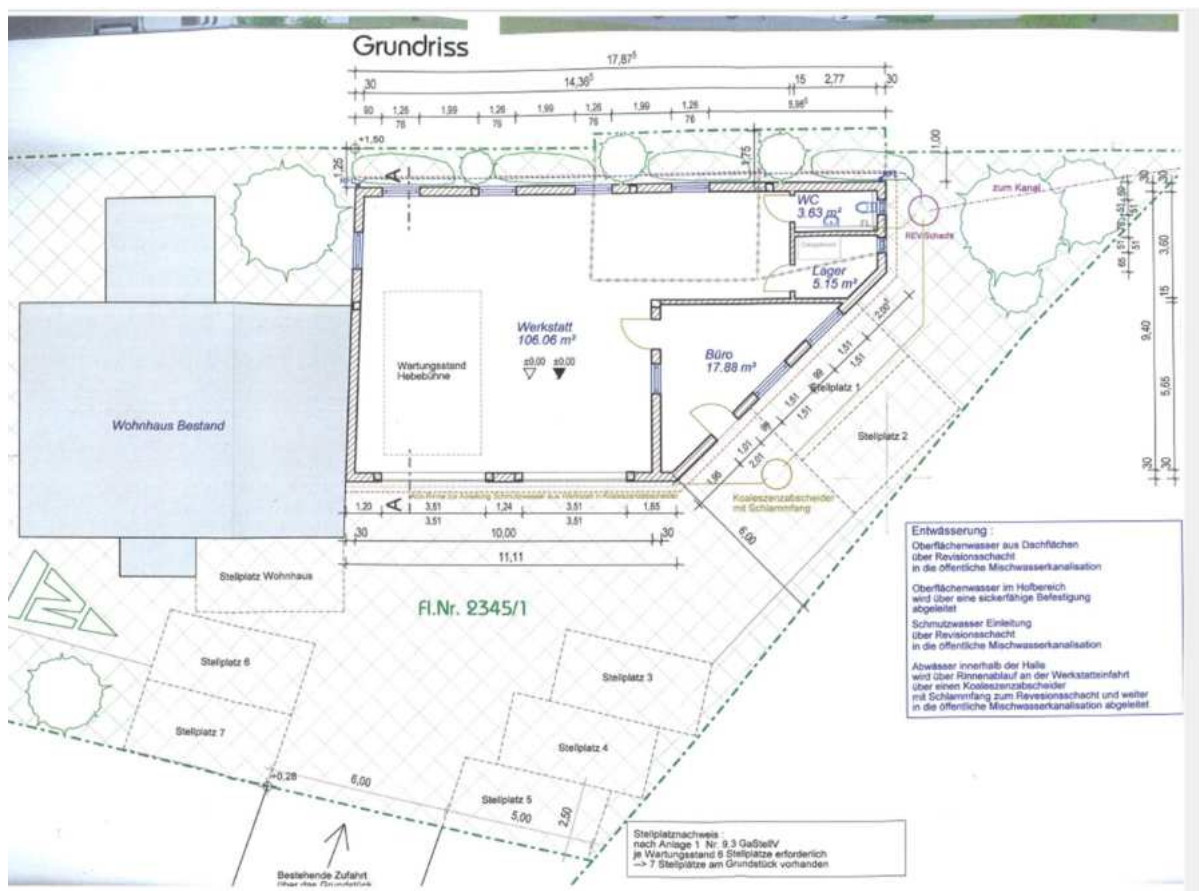


Ortsplan



Lageplan (ohne Maßstab)

© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Wohnhaus und Werkstattgebäude



Gesamtansicht aus Richtung Osten



Wohnhaus – Ansicht von Osten



Wohnhaus – Ansicht von Westen



Werkstatt – Ansicht von Osten



Werkstatt – Ansicht von Nordosten



Werkstatt – Ansicht von Westen



Scheune – Ansicht von Norden



Scheune – Ansicht von Westen



Scheune – Ansicht von Süden



Überdachter Freisitz an der Westseite der Scheune



Kleiner Pool im Bereich des Freisitzes