

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 33/24**

Objekt:

**Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohn-
haus mit angebautem Carport**

Objektadresse:

**Wirnsricht 1a
92284 Poppenricht**

Wertermittlungstichtag:

07.02.2025

Verkehrswert:

213.000,--

1 Angaben zum Bewertungsobjekt

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einem angebauten Carport
Objektadresse:	Wirnsricht 1a 92284 Poppenricht
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Poppenricht, Blatt 1194, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Poppenricht, Flurstück 739/2 Grundstücksfläche 669 m ² ,
Altlasten:	Beim Grundstück ist kein Altlastenverdacht gegeben.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	- Das Insolvenzverfahren ist eröffnet - Zwangsversteigerungsvermerk
Herschvermerke:	keine
Wertermittlungstichtag:	07.02.2025
Sonstiges:	Das Grundstück ist nicht direkt sondern über den Kanal des Nachbargrundstücks am öffentlichen Kanal angeschlossen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl:	Poppenricht (ca. 3.400 Einwohner); Gemeindeteil Wirnsricht
innerörtliche Lage:	Am südlichen Rand des Gemeindebereichs von Poppenricht und am nördlichen Ortsrand von Wirnsricht gelegen.; Die Entfernung zum Gemeindezentrum von Poppenricht beträgt ca. 2,5 km.
Straßenart:	Gemeindeverbindungsstraße (Zone 30); Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden; Parkmöglichkeiten nicht vorhanden
Topografie	nahezu eben

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. Es liegt jedoch eine Satzung (Ortsabrundungssatzung vom 04.06.2008) vor nach § 34 Abs. 4 Satz Nr. 1 und 3 BauGB.
beitragsrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG nach Auskunft der Gemeinde Poppenricht beitragsfrei. Hinweis: Das Grundstück ist über den Entwässerungskanal des Nachbargrundstücks an den öffentlichen Kanal angeschlossen (Indirekteinleiter). Nach Auskunft der Gemeinde Poppenricht wurden die Kanalherstellungsbeiträge für das zu bewertende Grundstück in voller Höhe entrichtet.

2.3 Nutzung und Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag

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

Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Stellplätze.

Das Objekt ist seit August 2024 leerstehend

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Einfamilienwohnhaus

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; nicht unterkellert; für Wohnzwecke ausgebautes Dachgeschoss, der Dachraum ist vollständig für Wohnzwecke ausgebaut; freistehend; mit angebautem Carport
Baujahr:	2008 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Entsprechend Auskunft beim Ortstermin wurden folgende Modernisierungs- bzw. Umbaumaßnahmen durchgeführt: - Ausbau des Spitzboden ca. 2015; - Umgestaltung der Garagen im Erdgeschoss zu Wohnräumen ca. 2020; - Einbau einer Heizung und Heizkörper 2020.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist 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:	keine
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.1.1 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Esszimmer / Küche, Wohnzimmer, Gang, (geplantes) Bad, WC und Heizung

Obergeschoss:

Wohnzimmer, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer und Bad

ausgebauter Spitzboden:

Zwei Wohnräume und Bad

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente und Bodenplatte aus Beton (gemäß Bauunterlagen)

Keller:	Das Gebäude ist nicht unterkellert.
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Liapor-Vollwärmeblock (36,5 cm), Fugen mit Liapormörtel (gemäß Bauunterlagen)
Innenwände:	überwiegend Ziegelmauerwerk;
Geschossdecken:	Stahlbeton über EG, Holzbalkendecke über DG. Ob die oberste Geschossdecke gedämmt ist, konnte nicht überprüft werden.
Treppen:	<u>Geschosstreppe EG – DG:</u> Stahlbeton mit Fliesenbelag; einfaches (provisorisches) Holzgeländer; Handlauf Holz <u>Geschosstreppe DG – Spitzboden:</u> teilweise Stahlbeton mit Fliesenbelag, teilweise Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; Geländer und Handlauf Holz (teilweise provisorisch)
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt, Hauseingang normal
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); mit Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer; <u>Dachraum:</u> ausgebaut; Dachflächen gedämmt <u>Kamin über Dach:</u> verblecht

3.1.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Kupferrohr
Abwasserinstallationen:	<u>Indirekte Ableitung</u> in kommunales Abwasserkanalnetz; Grundleitungen (Erdleitungen) vermutlich aus Kunststoff;

	Abflussrohre (Sammel- und Falleleitungen) aus Kunststoff; Rückstauschutz nicht vorhanden
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein oder mehrere Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Türöffner, Gegensprechanlage, Telefon- und Fernsehkabelanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen, FI-Schutzschalter, Satelitchensüssel; Starkstromanschluss. Getrennte Stromzählung für Heizung und Hausstrom
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit Flüssiggas (Propan), Baujahr 2020; Brenner 11 kW (Nennwärmeleistung), Baujahr 2020; Stahlradiatoren mit Thermostatventilen, Fußbodenheizung im Wohnbereich EG; elektrisch betriebene Fußbodenheizung im DG; Gastank oberirdisch, Tankgröße ca. 2.800 Liter, Baujahr nicht bekannt (gebraucht erworben), zusätzlicher Kaminanschluss vorhanden; Anschlussmöglichkeiten zur Nachrüstung von Solar mit Heizungsunterstützung vorhanden.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.1.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.1.4.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind weitestgehend ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

3.1.4.2 Wohnräume im Einfamilienwohnhaus

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich oder Holzdielen (Spitzboden) mit Fliesenbelag bzw. PVC über Fliesen (EG und DG); Laminat bzw. Fliesen im ausgebauten Spitzboden
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Binderfarbenanstrich in allen Räumen, Fliesen, raumhoch, in den fertiggestellten Nassräumen;
Deckenbekleidungen:	Massivholzverkleidung im Erdgeschoss; Kunststoffpaneelen im Dachgeschoss; Profilholzverkleidung im Spitzboden

Fenster:	Einfachfenster aus Holz-Alu mit Isolierverglasung (2-fach); Türen Wohnraum Esszimmer/Küche EG mit 3-fach Verglasung; Dachflächenfenster Holz mit 2-fach Verglasung; einfache Beschläge; innenliegende Jalousetten; zwei Fensterläden aus Holz (Westseite); Fensterbänke innen aus Holz; Fensterbänke außen aus Metall
Türen:	<u>Eingangstür Wohnbereich Dachgeschoss:</u> Holztür mit Seitenteil und Oberlichte, mit Glaseinsatz <u>Zimmertüren:</u> bessere glatte Türen aus Holzwerkstoffen mit Kunststoffurnier; teilweise mit Glasfüllungen; eine Schiebetüre; bessere Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad Erdgeschoss:</u> baulich nicht fertiggestellt <u>Bad Dachgeschoss:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Hand- waschbecken; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster <u>Bad Spitzboden:</u> 1 WC, 1 Waschmaschinenanschluss; Entlüftung über Fenster
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Anmerkungen: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vor- genommen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständi- gen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wur- den. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß be- rücksichtigt worden. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich ver- tiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt wer- den: - Feuchtigkeitsschaden Außenwand Wohnzimmer EG; - beginnende Schimmelbildung Bad OG; - Fliesenfugen Bad DG teilweise offen;

- Fliesen Bad DG mit Schäden;
- Sockelfliesen OG fehlen teilweise bzw. sind schadhaft;
- Sockelfliesen DG teilweise abgesunken;
- teilweise Risse im Mauerwerk DG;
- Deckenabschlüsse zum Teil provisorisch

Fertigstellungsaufwand besteht in folgenden Bereichen:

- Geländer und Handlauf Treppe EG – DG fehlen;
- Küche EG Türe fehlt, Installation teilweise nicht fertiggestellt;
- Abtrennung zum Heizungsraum nicht fertiggestellt;
- Bad EG im Rohbauzustand;
- Isolierung Heizungsrohre fehlt;
- Abgasableitung (Kamin) Heizung provisorisch;
- Türen Bad und Zimmer 1 im Spitzboden fehlen;
- Bodenabschlüsse fehlen teilweise;
- Geländer Treppe Spitzboden provisorisch.

Grundrissgestaltung:

individuell

wirtschaftliche Wertminderungen:

nach heutigem Standard mangelnde Wärmedämmung und mangelnder Schallschutz

3.1.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

Eingangsüberdachung

Besonnung und Belichtung:

gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel:

Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt werden:

- Holzteile zum Teil stark abgewittert;
- Ausblühungen im Putz Westfassade;

Fertigstellungsaufwand besteht in folgenden Bereichen:

- Außenputz im Bereich Westfassade und Anbau ergänzen;
- Außenputz neu streichen;
- Außenanlagen komplett neu herrichten;
- Einfriedungen ergänzen

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist überwiegend befriedigend
Es besteht ein erhöhter Unterhaltungsstau und nicht unerheblicher Fertigstellungsaufwand.

3.2 Nebengebäude

Carport

Holzkonstruktion, an Wohnhaus angebaut;
flach geneigtes Pultdach mit Trapezblecheindeckung,
Seitenwände nur zu geringem Teil mit Trapezblechverkleidung;
Bodenbelag Schotter

Holzlege

Holzkonstruktion, einseitig an Wohnhaus angebaut;
 flach geneigtes Pultdach mit Ziegeleindeckung,
 zweiseitig mit Holzbretterverkleidung;
 kein Bodenbelag

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Kanalanschluss über Kanalleitung des Nachbargrundstücks an das öffentliche Netz angeschlossen

Bodenbeläge: Überwiegend nur Schotterflächen, im Bereich der Terrasse Betonplatten

Einfriedungen: Teilweise Einfriedung aus Maschendrahtzaun an Metallpfosten

Sonstige Außenanlagen: Keine vorhanden

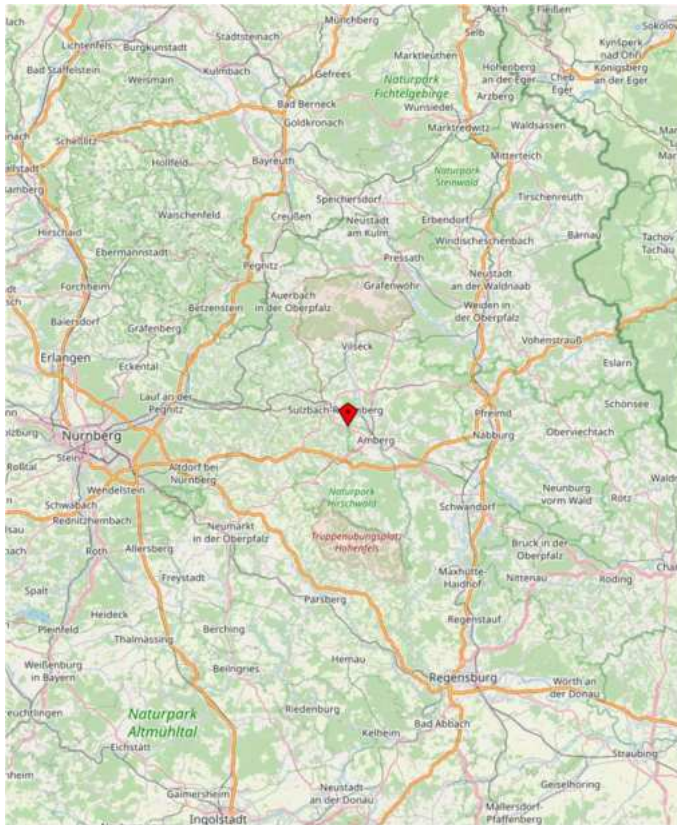
Gartengestaltung und Anpflanzungen: Keine Gartengestaltung, überwiegend ungepflegte Rasenflächen mit vereinzelt schon älteren Laubbäumen

3.4 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	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-19.456,26 €
prozentuale Schätzung: 5,00 % von 389.125,21 €	
Weitere Besonderheiten	-96.000,00 €
- Anschluss an öffentlichen Kanal (40 m * 400,-- €/m) -16.000,00 € - Fertigstellungsaufwand -80.000,00 €	
Summe	-115.456,26 €

Anlagen



Übersichtsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)



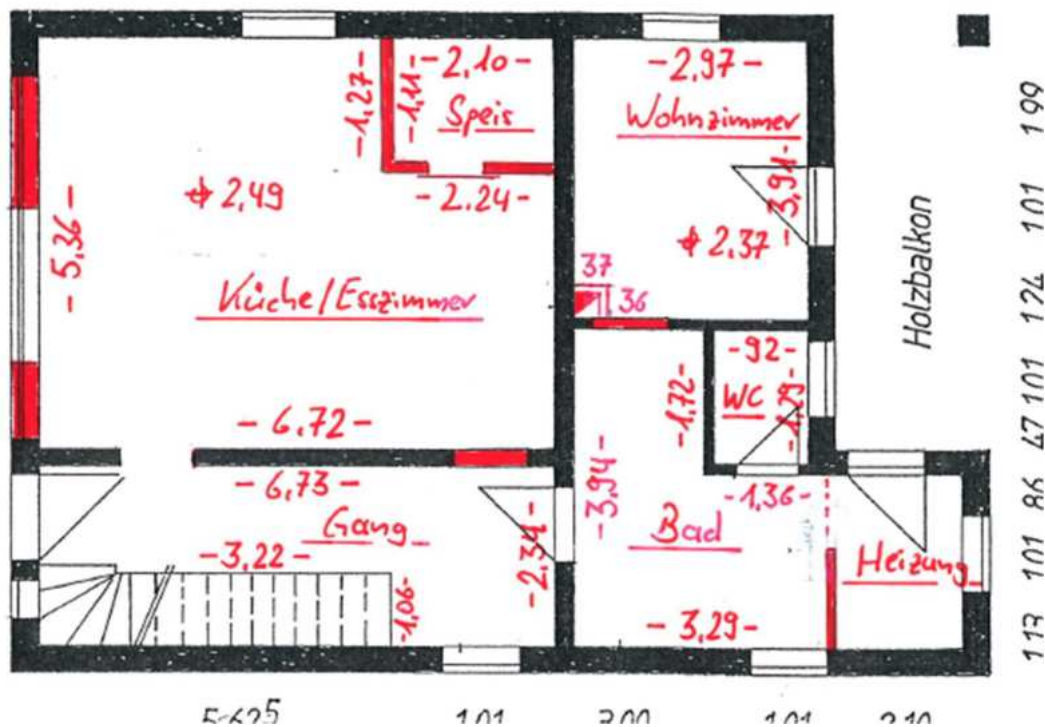
Ortsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)

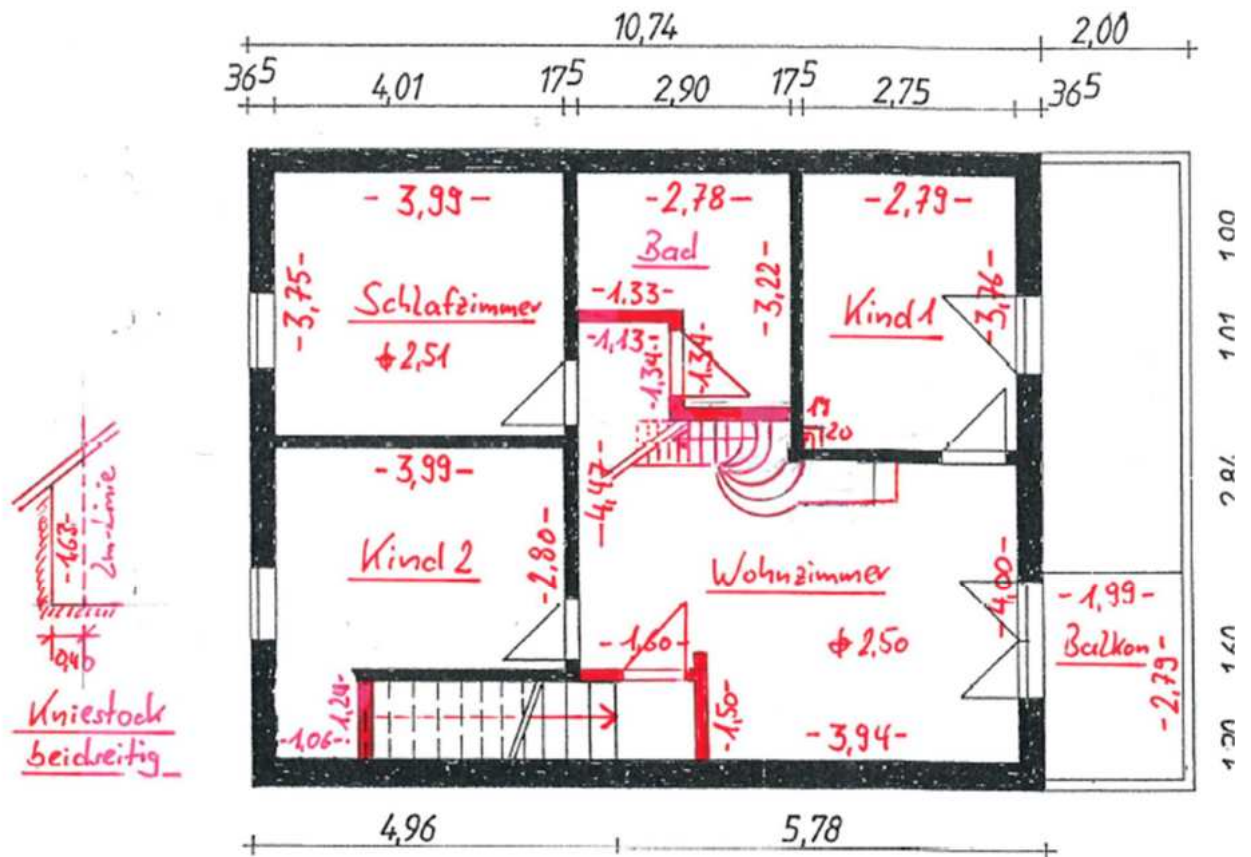


Lageplan (ohne Maßstab)

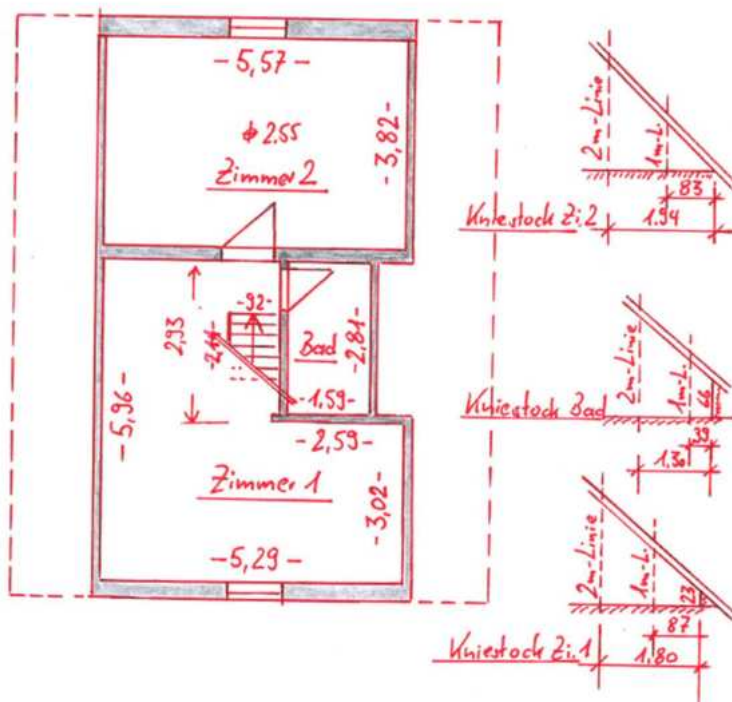
© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



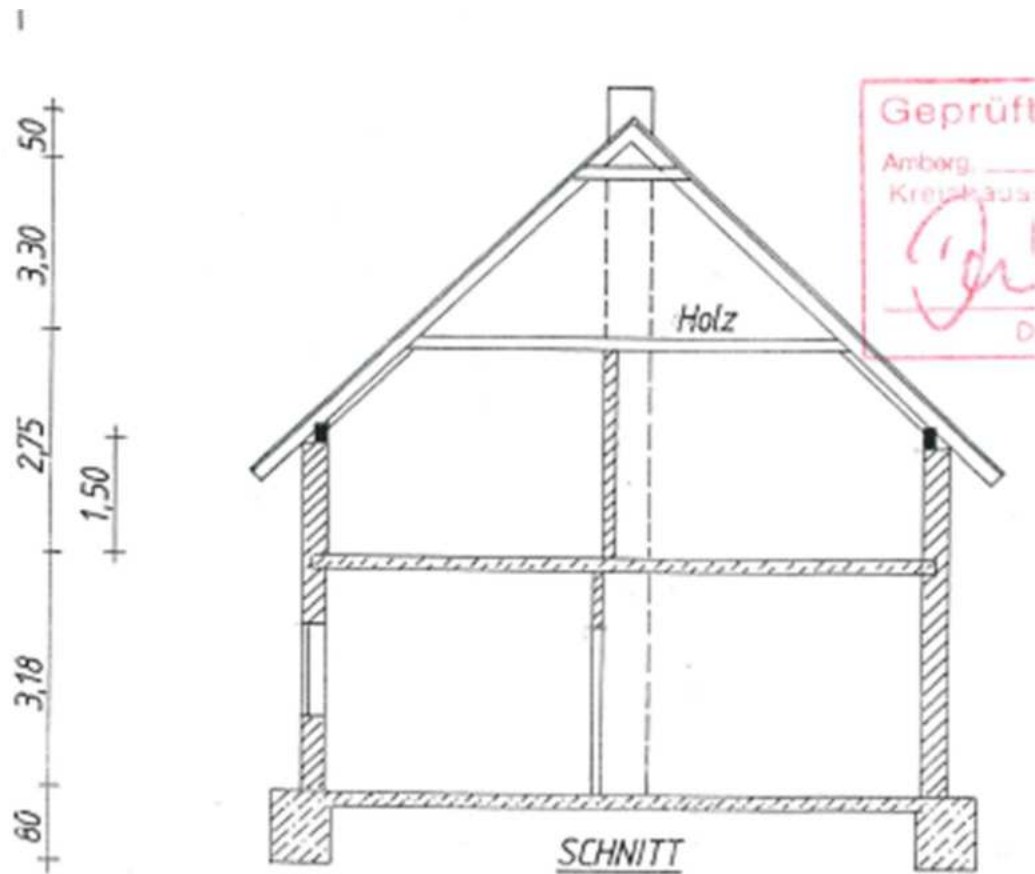
Grundriss Erdgeschoss



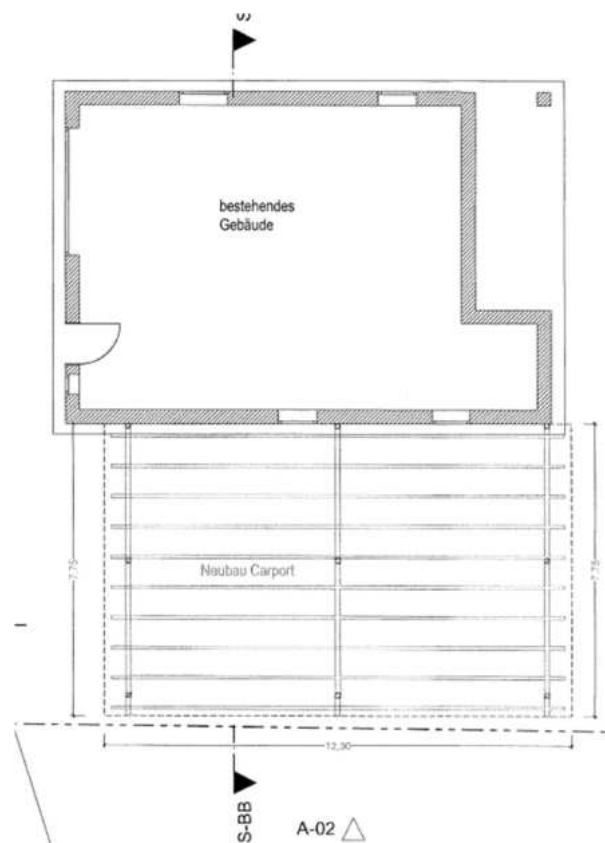
Grundriss Dachgeschoss



Grundriss ausgebauter Dachboden



Gebäudeschnitt



Grundriss Carport



Gesamtansicht aus Richtung Norden



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Südosten



Ansicht von Südwesten mit Carport



Erdgeschoss – Esszimmer / Küche



Erdgeschoss – geplantes Bad mit Heizung



Erdgeschoss – geplantes Bad



Erdgeschoss - Heizung



Treppe zum Dachgeschoss



Dachgeschoss - Wohnzimmer



Dachgeschoss - Bad



Dachgeschoss – Kinderzimmer 2



Treppe zum ausgebauten Dachboden



Dachboden – Treppenaufgang im großer Wohnraum



Dachboden – großer Wohnraum



Dachboden - WC



Dachboden – kleiner Wohnraum



Carport mit Baucontainer



Carport - Abstellfläche



Garten mit Flüssiggastank