

## 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 39/23**

**Objekt:**

**Einfamilienwohnhaus mit Anbau und einem Nebengebäude (Schuppen)**

**Lage:**

**Waldstraße 13  
92253 Schnaittenbach**

**Wertermittlungsstichtag:**

**17.05.2024**

**Verkehrswert:**

**26.900,--**

**Hinweis: Das Gebäude ist aufgrund des schlechten Zustands, der verwendeten Baumaterialien und des Grundrisses als Liquidationsobjekt (Abbruchobjekt) zu bewerten.**

# 1 Angaben zum Bewertungsobjekt

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus und mit einem Nebengebäude
Objektadresse:	Waldstraße 13 92253 Schnaittenbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schnaittenbach, Band 33, Blatt 1440, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Schnaittenbach, Flurstück 093/4 Grundstücksfläche 538 m <sup>2</sup> ,
Baujahr der Gebäude:	<u>Wohngebäude</u> : ca. 1956, <u>Anbau</u> : ca. 1970 <u>Nebengebäude</u> : nicht bekannt
Geschosse:	<u>Wohnhaus</u> : Teilunterkellerung, Erdgeschoss, geringfügig für Wohnzwecke ausgebauten Dachgeschoss. <u>Anbau</u> : Erdgeschoss
Wohnfläche:	überschlägig rd. 75 m <sup>2</sup>
Alllasten:	Beim Grundstück ist kein Alllastenverdacht gegeben.
Energieausweis:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Nutzung:	Das Gebäude ist seit März 2018 leerstehend
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Keine Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs
Wertermittlungsstichtag:	17.05.2024

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl:	Schnaittenbach (ca. 4.300 Einwohner)
innerörtliche Lage:	Am südlichen Stadtrand von Schnaittenbach gelegen. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 700 m.
Straßenart:	Wohnstraße (Zone 30); Straße mit mäßigem Verkehr (fast ausschließlich Anlieger)
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Asphaltbeton; Parkmöglichkeiten nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Topografie:	Leicht hängig, von Süden nach Norden geneigt. rechteckige 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 Wohnbaufläche (W) dargestellt.
beitragsrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.

### 2.3 Derzeitige Nutzung

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

Auf dem Grundstück befinden sich keine Stell- und Garagenplätze.

Das Objekt ist seit März 2018 leerstehend.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Einfamilienwohnhaus

##### 3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; teilunterkellert; geringfügig für Wohnzwecke ausgebautes Dachgeschoss, der Dachraum ist nicht ausbaufähig; freistehend; mit Anbau
Baujahr:	Hauptgebäude ca. 1956 (gemäß Angaben beim Ortstermin); Anbau ca. 1970 (gemäß Bauunterlagen)
Modernisierung:	Außer vereinzelt geringen Instandhaltungsarbeiten wurden entspr. Auskunft beim Ortstermin sowie augenscheinlich in den letzten 30 Jahren keinerlei Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.
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:	Im Dachgeschoss eingeschränkt Erweiterungsmöglichkeit vorhanden.
Außenansicht:	Rau verputzt und gestrichen; Sockel verputzt und gestrichen

##### 3.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Teilunterkellerung:  
Zwei Kellerräume

Erdgeschoss:  
Windfang und Bad im Anbau, ansonsten Flur, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer und zwei Schlafzimmer

Dachgeschoss:  
Zwei wohnlich eingeschränkt nutzbare Räume

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

Konstruktionsart: Hauptgebäude Tafelbauweise,

	Keller und Anbau massiv
Fundamente:	Vermutlich Streifenfundamente aus Beton
Keller:	<u>Außenwände:</u> Vermutlich Beton- oder Hohlblocksteine
	<u>Innenwände:</u> Vermutlich Beton- oder Hohlblocksteine
	<u>Bodenbeläge:</u> Keine (Betonboden)
	<u>Wandbekleidungen:</u> Putz mit Binderfarbanstrich
	<u>Deckenbekleidungen:</u> Putz mit Binderfarbanstrich
	<u>Fenster:</u> Zwei Kunststofffenster mit Isolierverglasung
	<u>Türen:</u> Keine vorhanden
Umfassungswände:	Hauptgebäude: Holzelemente mit Luftzwischenraum (entspr. Angaben beim Ortstermin). Anbau vermutlich Ziegel
Innenwände:	Hauptgebäude Holzelemente; Anbau vermutlich Ziegel
Geschossdecken:	Stahlbeton über Teilunterkellerung, Holzbalkendecke über Erdgeschoss; Dämmung der obersten Geschossdecke nicht vorhanden
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Keine vorhanden
	<u>Kellertreppe:</u> Beton ohne Belag und ohne Handlauf; Treppe sehr steil
	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz, PVC-Belag; Handlauf und Geländer aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz

Dachform:

Hauptgebäude: Sattel- oder Giebeldach

Anbau: Pultdach

Dacheindeckung:

Welleternit (vermutlich asbesthaltig);

ohne Dämmung;

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer oder Zinkblech;

Dachraum:

begehbar,

Bodenbelag Holzdielen

Dachflächen ungedämmt

Kamin über Dach:

Klinker

**3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Stahlrohr
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Grundleitungen (Erdleitungen) vermutlich aus Steinzeug; Abflussrohre (Sammel- und Falleleitungen) aus Gusseisen oder Kunststoff
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung, technisch überaltert; je Raum ein Lichtauslass; je Raum mehrere Steckdosen (eher zu wenig); einfache Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Kippsicherungen, FI-Schutzschalter  Die Elektroverteilung befindet sich offen im Treppenhaus, die Stromversorgung ist dort abgeklemmt.
Heizung:	Einzelöfen mit festen Brennstoffen; zwei Räume mit Elektroplattenheizung
Lüftung:	Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro) in Bad und Küche

**3.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand****3.1.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung**

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbe-

schreibung zusammengefasst.

### 3.1.5.2 Wohnräume im Erd- und Dachgeschoss

Bodenbeläge:	Estrich bzw. Holzdielen mit PVC oder Linoleum; keramische Fliesen in Windfang und Bad
Wandbekleidungen:	Glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten, Fliesen, ca. 1,20 m hoch, darüber Holzverkleidung, im Bad
Deckenbekleidungen:	Heraklithplatten, verputzt, mit Tapeten, Styroporplatten und Pa- neel- oder Profilholzverkleidungen
Fenster:	Einfachfenster aus Holz mit Doppelverglasung oder Isolierver- glasung (2-fach); einfache Beschläge; keine Rollläden; Fensterbänke innen aus Resopal; Fensterbänke außen aus Metall
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> einfache glatte Türen aus Holz, lackiert; tlw. mit Lichtausschnitt; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Handwaschbecken; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüf- tung über Fenster
besondere Einrichtungen:	Keine vorhanden
Küchenausstattung:	Einbauküche einfacher Qualität, ohne Wertansatz
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 pau- schal 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: Das Gebäude befindet sich sowohl von den verwendeten Mate- rialien als auch vom Bauzustand her in keinem erhaltenswerten Zustand.

**Details siehe Allgemeinbeurteilung.**

Grundrissgestaltung:	Individuell, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	Nach heutigen Standard mangelnde Wärmedämmung und mangelnder Schallschutz; "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)

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

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung
Besonnung und Belichtung:	Insgesamt eher schlecht
Bauschäden und Baumängel:	<b>siehe Allgemeinbeurteilung</b>
Allgemeinbeurteilung:	<p>Beim Ortstermin am 17.05.2024 wurde ein Wohngebäude vorgefunden, dass seit März 2018 leer steht und seitdem auch nicht mehr genutzt wurde. Das Wohnhaus und das Nebengebäude befinden sich in einem sehr schlechten Pflegezustand. Offensichtlich wurden in den letzten Jahren keinerlei Instandhaltungsarbeiten durchgeführt. Daher waren beim Ortstermin ein erheblicher Instandhaltungs- und Modernisierungsanstau sowie auch deutlich erkennbare Baumängel und Bauschäden erkennbar.</p> <p>Das Wohngebäude entspricht in Punkto Wärme- und Schallschutz nicht annähernd den derzeit geforderten Standards. Die Grundrissgestaltung des Wohngebäudes und auch die vorgefundenen Raumgrößen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Eine zentrale Heizung ist nicht vorhanden. Die Qualität der Ausstattung entspricht überwiegend dem Baujahr und ist nicht mehr zeitgemäß.</p> <p>Im Einzelnen sind folgende Mängel, Schäden und Instandhaltungserfordernisse erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht mehr zeitgemäße Grundrissgestaltung</li> <li>- Nicht mehr zeitgemäße Baumaterialien der Außenwände</li> <li>- Stark abgenutzte Außenfassade;</li> <li>- Fehlende Wärmedämmung der obersten Decke und der Dachflächen</li> <li>- Keine zentrale Heizstelle vorhanden</li> <li>- Sanierungsbedürftige Elektroinstallation</li> <li>- Stark abgewitterte Fenster</li> <li>- Erneuerungsbedürftige Bodenbeläge sowie Wand- und Deckenbekleidungen</li> <li>- Erneuerungsbedürftige Innentüren</li> <li>- Bad / WC außerhalb des eigentlichen Wohnbereichs</li> <li>- Schimmel- und Algenbildung im Kellerbereich</li> <li>- Beseitigung von Putz- und Feuchtigkeitsschäden im Kellerbereich</li> <li>- Dacheindeckung vermutlich asbesthaltig</li> <li>- Verwilderter Gartenbereich</li> </ul>



Es muss davon ausgegangen werden, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer das Grundstück freilegen und darauf einen Neubau nach heutigem Standard errichten wird, da die Herrichtungskosten für den Bestandsbau einen zu erwartenden wirtschaftlichen Nutzen übersteigen werden.

**Aus den vorgenannten Gründen ist das Bewertungsobjekt als Liquidationsobjekt (Abbruchobjekt) zu bewerten.**

### 3.2 Nebengebäude

#### Schuppen

Holzkonstruktion,  
Holzbretterverkleidung;  
Satteldach mit Ziegeleindeckung;  
einfache Ausführung (insgesamt nicht erhaltenswert)

### 3.3 Außenanlagen

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

**Bodenbeläge:** Zugang zum Wohngebäude Betonbelag, ansonsten keine Bodenbeläge vorhanden

**Einfriedungen:** Entlang der Straße teilweise Holzlattenzaun an Betonpfosten auf Mauersockel vorhanden, eine Eingangstüre

**Sonstige Außenanlagen:** Keine vorhanden

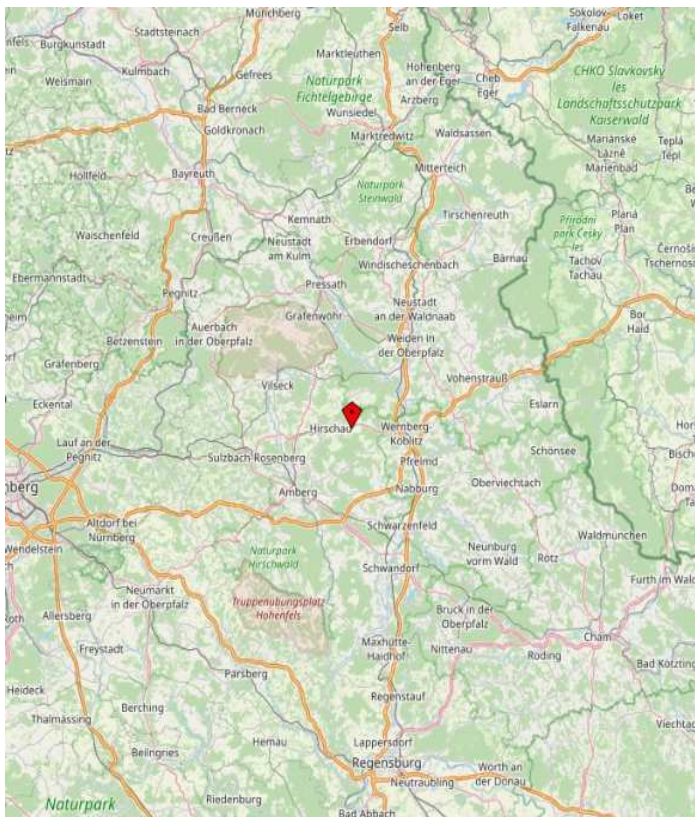
**Gartengestaltung und Anpflanzungen:** Keine Gartengestaltung erkennbar. Der Garten macht insgesamt einen ungepflegten Eindruck

### 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.

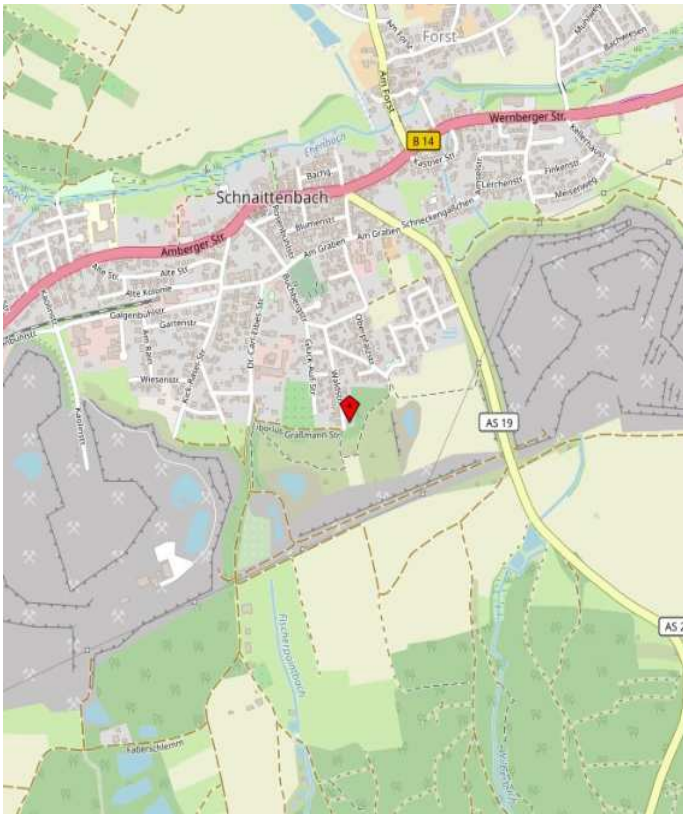
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
• Abbruch- und Entsorgungskosten	-26.450,00 €
Summe	-26.450,00 €

# Anlagen



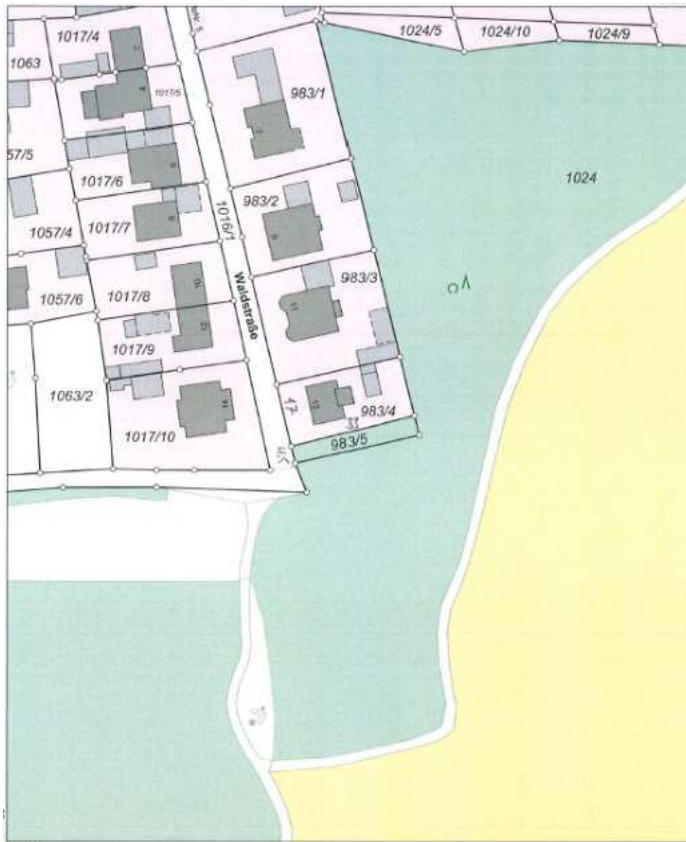
## Übersichtsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende ([www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org))



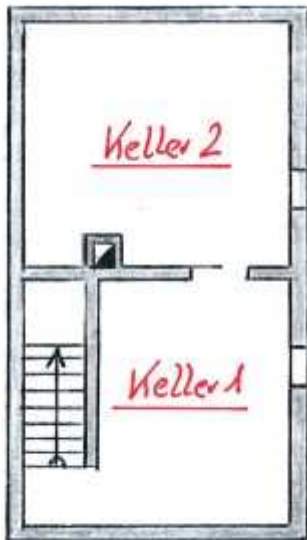
**Ortsplan**

© OpenStreetMap-Mitwirkende ([www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org))

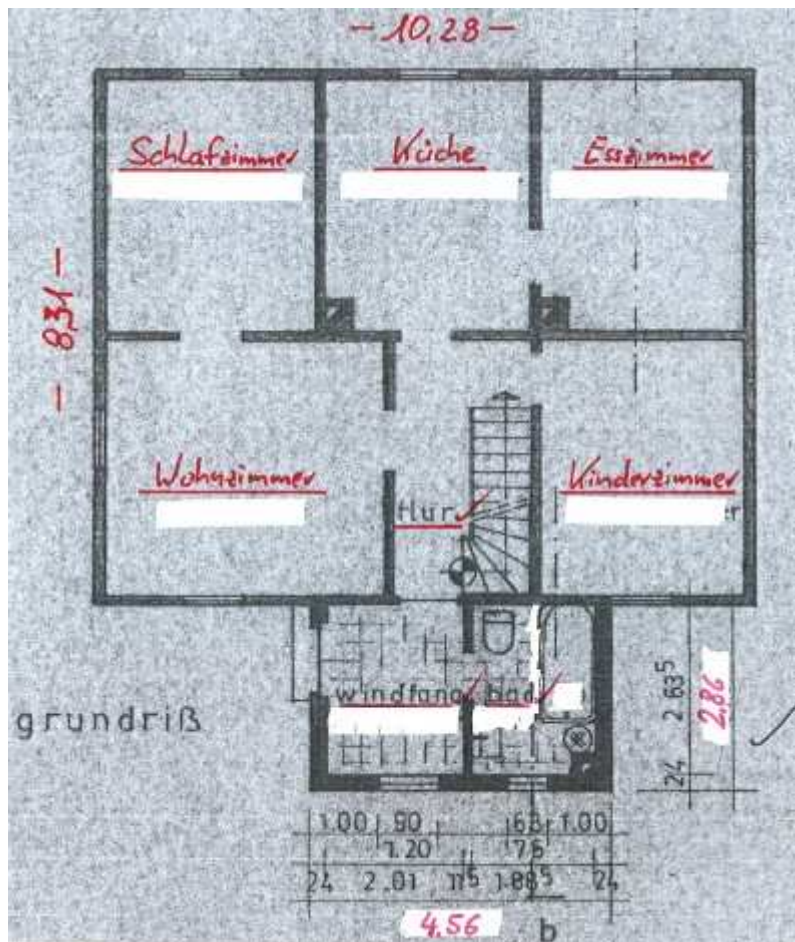


**Lageplan (ohne Maßstab)**

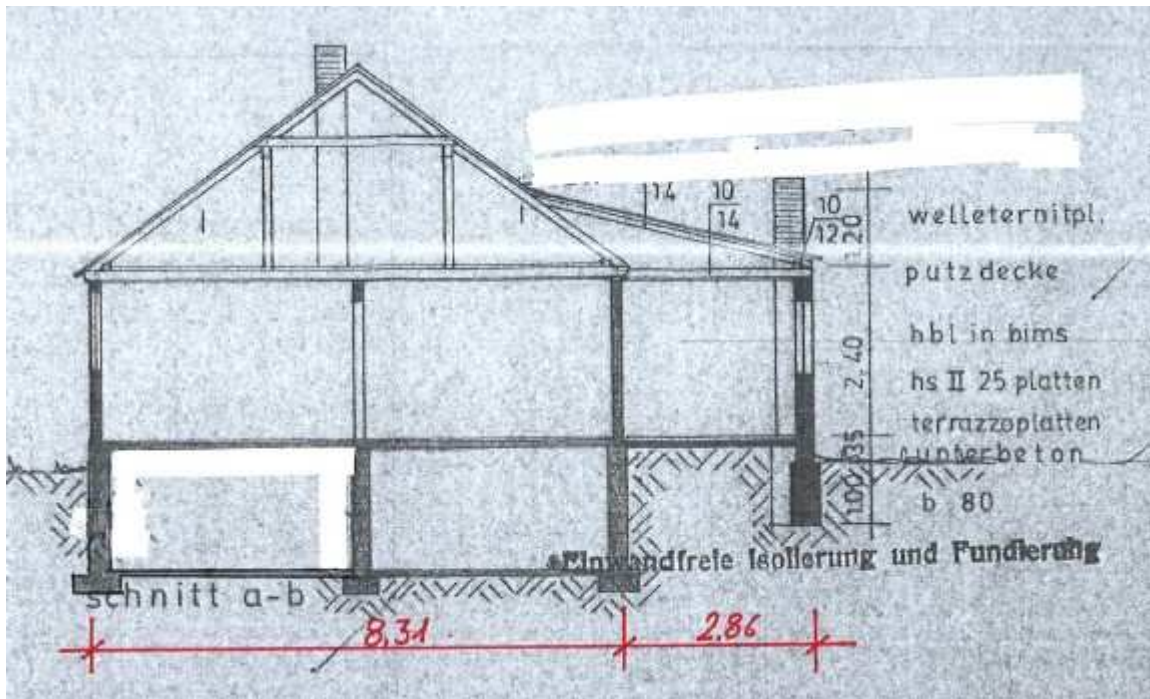
© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Grundriss Teilunterkellerung



Grundriss Erdgeschoss



Schnitt Wohngebäude



Ansicht von Westen



Ansicht von Nordosten mit Anbau



**Ansicht von Norden**



**Kellerraum 1**



**Kellerraum 2**



**Treppe Keller- / Erdgeschoss**



**Bad (im Anbau)**



**Flur**



**Wohnzimmer**





**Küche**



**Esszimmer**



**Sicherungskasten im Treppenhaus**



**Treppe zum Dachraum**



**Wohnraum im Dachgeschoss**



**Dachraum**



**Nebengebäude**