

## 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 45/23**

**Objekt:**

**Wohngebäude mit Anbau und einer Scheune**

**Lage:**

**Nabburger Straße 5  
92526 Oberviechtach**

**Wertermittlungsstichtag:**

**03.02.2024**

**Verkehrswert:**

**126.000,--**

# 1 Angaben zum Bewertungsobjekt

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem unter Denkmalschutz stehendem Mehrfamilienwohnhaus mit Anbau und einer Scheune
Objektadresse:	Nabburger Straße 5 92526 Oberviechtach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Oberviechtach, Blatt 3463, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Oberviechtach, Flurstück 26 Grundstücksfläche 678m <sup>2</sup> ,
Baujahr der Gebäude:	<u>Wohngebäude:</u> Entsprechend Beschreibung in der Denkmalschutzliste erste Hälfte des 19. Jahrhunderts <u>Anbau:</u> 1984 <u>Scheune:</u> nicht bekannt
Geschosse:	<u>Wohnhaus:</u> Teilunterkellerung, Gewölbekeller; Erdgeschoss und Obergeschoss für Wohnzwecke ausgebaut; Dachraum (zwei Ebenen) nicht ausgebaut;  <u>Anbau:</u> Eingeschossig (Ausbau für Gartengeräte)  <u>Scheune:</u> Erdgeschoss und Tennenboden
Wohnfläche:	Insgesamt rd. 265 m <sup>2</sup>
Altlasten:	Beim Grundstück ist kein Altlastenverdacht gegeben.
Energieausweis:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Nutzung:	Seit 2020 leerstehend
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Keine Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs
Wertermittlungsstichtag:	03.02.2024

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl:	Oberviechtach (ca. 5.000 Einwohner)
innerörtliche Lage:	Im Stadtkern von Oberviechtach gelegen.
Straßenart:	Innerstädtische Wohn- und Geschäftsstraße; Straße mit regem Verkehr Zone 30
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkmöglichkeiten (zeitlich eingeschränkt) direkt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Topografie:	leicht hängig; von der Straße abfallend; Garten mit Südwestausrichtung

### 2.2 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht entsprechend Denkmalschutzliste:  Im Bereich des Bewertungsobjekts liegt <b>eine Eintragung als Bodendenkmal</b> in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vor.
Bauplanungsrecht:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) dargestellt.  Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.  Das Grundstück ist entsprechend Auskunft der Stadt Oberviechtach zum Wertermittlungsstichtag in ein städtebauliches Sanierungsverfahren einbezogen
beitragsrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.  Verbesserungsbeiträge für die Wasserversorgung sind laut Auskunft der Stadt Oberviechtach noch fällig. Der vorläufige

Verbesserungsbeitrag brutto wird voraussichtlich 2.279,06 € betragen, kann sich jedoch bis zur Stellung der Schlussrechnung 2025 noch etwas verändern.

### **2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

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

Auf dem Grundstück befinden sich keine Stell- und Garagenplätze.

Das Objekt ist entsprechend Auskunft beim Ortstermin seit Mai 2020 leerstehend.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Einfamilienwohnhaus

##### 3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; teilunterkellert; unter dem Gebäude befinden sich historische Gewölbekeller; nicht ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut
Baujahr:	Entsprechend Beschreibung in der Denkmalschutzliste erste Hälfte des 19. Jahrhunderts errichtet.
Modernisierung:	Entsprechend Auskunft beim Ortstermin: - Ausbau rechter Bereich des Erdgeschosses ca. 1975; - Ausbau des Obergeschosses ca. 1985; - ca. 1985 Beginn der nicht fertiggestellten Umbauarbeiten im Erdgeschoss links und Ausbau der Teilunterkellerung.  Aufgrund des vorgefundenen Bauzustands wird in sachverständiger Einschätzung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren als angemessen geschätzt. Daraus errechnet sich unter Zugrundelegung einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren als <b>fiktives Baujahr</b> das Jahr <b>1964</b> .
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:	Das Dachgeschoss ist eingeschränkt ausbaufähig. Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt noch nicht vor.
Außenansicht:	rau verputzt und gestrichen; Sockel straßenseitig Naturstein

##### 3.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

###### Teilunterkellerung:

Zwei Kellerräume, Heizöllager,  
Zugang zu den Gewölbekellern

###### Erdgeschoss:

Wohnung, geteilt durch Gang, bestehend aus (rechter Teil) Küche, Flur Bad und Zimmer;  
(linker Teil, im Umbauzustand befindlich) Wohnzimmer und drei Zimmer.  
Gesamte Wohn- und Nutzfläche (einschl. Gang) rd. 120 m<sup>2</sup>

Obergeschoss:

Wohnung 1 (links), bestehend aus Diele, Flur, Bad, Küche und Wohn-/ Schlafräum.

Wohnfläche rd. 47 m<sup>2</sup>

Wohnung 2 (rechts) bestehend aus zwei Fluren, Bad, Schlafzimmer, Küche, Essdiele, Wohnzimmer, Kinderzimmer und WC.

Wohnfläche rd. 98 m<sup>2</sup>

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	verm. Streifenfundament aus Bruchsteinen oder Mischmauerwerk, im Bereich Teilunterkellerung vermutlich auch Beton
Keller:	<u>Außenwände:</u> vermutlich Mischmauerwerk  <u>Innenwände:</u> im Bereich Gewölbekeller Mischmauerwerk und Natursteine; Bereich Teilunterkellerung Hohlblocksteine  <u>Bodenbeläge:</u> Bereich Teilunterkellerung Klinkerbelag Bereich Gewölbekeller zum Teil Beton;  <u>Wandbekleidungen:</u> Putz mit Anstrich  <u>Deckenbekleidungen:</u> Putz mit Anstrich  <u>Fenster:</u> Ein Holzfenster mit Isolierverglasung  <u>Türen:</u> Zwei T 30-Türen, Zargen Metall
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, vermutlich Bruchstein- und Mischmauerwerk, teilweise auch Ziegel
Innenwände:	Mischmauerwerk, Hohlblock- oder Ziegelsteine
Geschossdecken:	Vermutlich Beton über der Teilunterkellerung Holzbalken über den Geschossen
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> keine vorhanden  <u>Kellertreppe:</u> Beton, ohne Belag und ohne Handlauf

	<u>Geschosstreppen:</u> EG – OG: Stahlbeton mit Natursteinbelag; einfaches Holzgeländer  OG – DG: Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Holzgeländer  Treppe zur Dachebene 2: einfache Holzstiege
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus geschnitztem Holz (eigene Erwähnung in der Denkmalschutzbeschreibung), Hauseingang geringfügig vernachlässigt
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;  <u>Dachraum:</u> begehbar (besitzt teilweise Ausbaupotenzial); Dachflächen ungedämmt  <u>Kamin über Dach:</u> Klinker
<b>3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung</b>	
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Kupferrohr
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Grundleitungen (Erdleitungen) vermutlich aus Steinzeug; Abflussrohre (Sammel- und Falleleitungen) aus Gusseisen oder Kunststoff
Elektroinstallation:	einfache, im Obergeschoss durchschnittliche Ausstattung, technisch teilweise überaltert; je Raum ein Lichtauslass; je Raum mehrere Steckdosen; einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Telefonanschluss, Starkstromanschluss

Heizung:	<p>Zentralheizung als Pumpenheizung, Kessel 1 mit festen Brennstoffen (Holz), Baujahr 1985; Brenner 30 kW (Nennwärmeleistung), Baujahr 1985;</p> <p>Kessel 2 mit flüssigen Brennstoffen (Öl) Baujahr 1985; Brenner 34 kW (Nennwärmeleistung), Baujahr 1985; Stahltanks im Gebäude, Tankgröße ca. 4 x 1.000 Liter, Baujahr 1985</p> <p>Stahlradiatoren mit Thermostatventilen (nur im Obergeschoss);</p> <p>Die technischen Angaben zu den Heizkesseln wurden vom zuständigen Kaminkehrer erfragt, wobei die letzte Feuerstätten-schau aus dem Jahr 2014 datiert.</p> <p><b>Entsprechend Auskunft beim Ortstermin ist die Ölheizung außer Betrieb.</b></p>
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung (für Obergeschoss) dezentrale Warmwasserversorgung im Erdgeschoss

### 3.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.1.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

- wohnlich nutzbare Räume im Erdgeschoss zur Beschreibungseinheit **Wohnräume Erdgeschoss**
- Wohnung 1 im Obergeschoss rechts zur Beschreibungseinheit **Wohnung 1 OG rechts**
- Wohnung 2 im Obergeschoss links zur Beschreibungseinheit **Wohnung 2 OG links**

#### 3.1.5.2 Wohnräume Erdgeschoss

Bodenbeläge:	Estrichboden oder Holzdielen mit Linoleum, Holzbretter, Natursteinplatten oder keramischen Fliesen (im linken Gebäudeteil teilweise nicht mehr vorhanden)
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Binderfarbenanstrich oder einfachen Tapeten; Fliesen ca. 1,50 m hoch, darüber Tapeten, im Bad
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Binderfarbenanstrich oder Profilholzdecke
Fenster:	Verbundfenster aus Holz mit Doppelverglasung oder Einfachfenster aus Holz mit Isolierverglasung; teilweise lackiert;

	<p>einfache Beschläge; keine Rollläden; Fensterbänke innen aus Holz; Fensterbänke außen aus Metall bzw. keine</p>
Türen:	<p><u>Zimmertüren:</u> einfache Türen aus Holzwerkstoffen mit Kunststoff- oder Naturholz furnier; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen, teilweise lackiert. Im linken Gebäudeteil z. T. keine Türblätter vorhanden</p>
sanitäre Installation:	<p><u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Handwaschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss; überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, keine Lüftung erkennbar; Belichtung durch Glasbausteine zum angrenzenden Zimmer ; Warmwasserbereitung Wanne über nebenstehenden Kohleofen; Handwaschbecken mit UT-Speicher</p>
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	<p>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.</p> <p>Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- erhebliche Putzschäden im linken Gebäudeteil;</li><li>- aufsteigende Feuchtigkeit;</li><li>- Fußbodenbeläge teilweise nicht mehr vorhanden;</li><li>- erheblicher Fertigstellungsaufwand im linken Gebäudeteil</li></ul>
Grundrissgestaltung:	<p>individuell; durch zentralen Gang mit Treppenhaus als eine Wohnung wirtschaftlich nicht nutzbar</p>
wirtschaftliche Wertminderungen:	<p>nach heutigen Standard mangelnde Wärmedämmung und mangelnder Schallschutz "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)</p>

### 3.1.5.3 Wohnung 1 OG rechts

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit PVC, Linoleum oder keramischen Fliesen; Wohn-/Schlafraum ohne Bodenbelag
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten; Fliesen, raumhoch, im Bad
Deckenbekleidungen:	Paneel- bzw. Kunststoffpaneeldecken
Fenster:	Einfachfenster aus Holz mit Isolierverglasung (2-fach); einfache Beschläge; keine Rollläden; Fensterbänke innen aus Marmor; Fensterbänke außen aus Metall
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Holztür, geschlossen  <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen aus Holzwerkstoffen mit Naturholz furnier; bessere Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Dusche mit Abtrennung, 1 WC, 1 Handwaschbecken; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	keine Einbauküche vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt werden: - Wohn-/Schlafraum ohne Bodenbelag - Heizkörper teilweise mit leichter Korrosion; - Böden, Wände und Decken abgewohnt
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig für Ein- oder Zweipersonenhaushalt
wirtschaftliche Wertminderungen:	nach heutigem Standard mangelnde Wärmedämmung und mangelnder Schallschutz

### 3.1.5.4 Wohnung 2 OG links

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Teppichboden, PVC oder keramischen Fliesen; kein Bodenbelag in der Diele
--------------	--

Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz oder Rauputz mit Binderfarbenanstrich; Fliesen, raumhoch, im Bad
Deckenbekleidungen:	Paneel- bzw. Kunststoffpaneeldecken
Fenster:	wie Wohnung 1; zusätzlich ein Fensterelement vom Zimmer zum Treppenhaus
Türen:	<u>Eingangstür:</u> wie Wohnung 1  <u>Zimmertüren:</u> wie Wohnung 1; zusätzlich eine Schiebetüre
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche mit Abtrennung, 1 WC, 1 Handwaschbecken; einfache Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster  <u>WC:</u> ohne Sanitäreinrichtungen
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt werden: - Böden, Wände und Decken abgewohnt; - teilweise Risse in den Wänden, - Ausblühungen in der Wand des WCs
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	nach heutigem Standard mangelnde Wärmedämmung und mangelnder Schallschutz

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

besondere Bauteile:	Schneefanggitter
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend, teilweise auch schlecht
Bauschäden und Baumängel:	Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt werden: - zum Teil erhebliche Putzschäden in der Außenfassade; - zum Teil erhebliche Risse in der Außenfassade; - Feuchtigkeitsschaden Bereich Fallrohr gartenseitig;

- Schäden im Fundamentbereich gartenseitig;
- Putz- und Feuchtigkeitsschäden in der Teilunterkellerung;
- Kamine im Dachboden leicht versottet;
- tierischer Befall in den Bodendielen des Dachbodens

wirtschaftliche Wertminderungen: nach heutigem Standard mangelnde Wärmedämmung und mangelnder Schallschutz

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand im Allgemeinen ist, mit Ausnahme der Wohnungen im Obergeschoss, schlecht.  
Es besteht allgemein ein erheblicher Unterhaltungsstau und in großen Teilbereichen allgemeiner Renovierungsbedarf.

## 3.2 Anbau

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Anbau (für Gartengeräte);  
eingeschossig;  
Flachdach;  
zweiseitig angebaut

Baujahr: 1984 (gemäß Bauakte)

Modernisierung: keine

Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:  
Ein Raum, ursprünglich geplant für Gartengeräte

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Bodenplatte Beton

Umfassungswände: Mauerwerk, vermutlich Hohlblocksteine

Innenwände: keine vorhanden

Decke: Stahlbeton

Treppen: Treppe zum Geräteraum:  
einfache Treppe aus Stahlbeton ohne Belag;  
keine Handläufe

Außentreppe:  
Stahlkonstruktion, verzinkt  
Handlauf nicht mehr vorhanden

Dach: Dachform:  
Flachdach (Kaltdach)

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: nicht vorhanden

Abwasserinstallationen: nicht vorhanden

Elektroinstallation: einfache Ausstattung vorhanden;  
Kraftstromanschluss

Heizung: keine vorhanden

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche  
Fensterlüftung)

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Anbau (Geräteraum)

Bodenbeläge: Beton

Wandbekleidungen: glatter, einfacher Putz mit Binderfarbenanstrich

Deckenbekleidungen: Spanplatten mit Deckenputz und Anstrich

Fenster: Holzfenster mit Einfachverglasung

Türen: Eingangstür:  
Metalltüre;  
Zarge Metall

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Bauschäden und Baumängel: Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt  
werden:  
- erhebliche Feuchtigkeits- und Putzschäden

Grundrissgestaltung: Zur Aufbewahrung von Gartengeräten zweckmäßig

#### 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:

- erhebliche Feuchtigkeitsschäden in der Außenfassade;
- Putzschäden in der Außenfassade

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist schlecht.  
Es besteht allgemeiner Renovierungsbedarf.

### 3.3 Scheune

#### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Scheune;  
eingeschossig, mit Tennenboden;  
nicht unterkellert;  
Satteldach;  
zweiseitig angebaut

Baujahr: nicht bekannt

Modernisierung: augenscheinlich keine

Erweiterungsmöglichkeiten: keine

Außenansicht: mit Holz verbrettert

#### 3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:  
Lagermöglichkeiten

Tennenboden:  
Eingeschränkte Lagermöglichkeiten, da Zugang nur über eine außenliegende Treppe

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

Konstruktionsart: Teilmassiv  
(zweiseitig mit Hohlblocksteinen gemauert, zweiseitig Holzkonstruktion)

Fundamente: vermutlich Einzelfundamente aus Beton

Keller: Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Umfassungswände: Holzbretter und Hohlblocksteine

Innenwände: keine vorhanden

Geschossdecken: Holzbalken mit Holzbretterbelag;

Treppen: Einfache, außenliegende Holztreppe,  
Handlauf Holz;  
im unteren Teil defekt

Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton) ohne Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

### 3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	keine vorhanden
Abwasserinstallationen:	keine vorhanden; Dachrinnen frei auslaufend
Elektroinstallation:	keine vorhanden

### 3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.3.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich.

#### 3.3.5.2 Scheune

Bodenbeläge:	Lehmboden
Wandbekleidungen:	keine Wandbekleidungen vorhanden
Deckenbekleidungen:	keine vorhanden
Fenster:	keine vorhanden
Türen:	keine vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt werden: - Holzteile stark abgewittert; - Dach teilweise undicht; - Treppe zum Tennenboden schadhaft; - tierischer Befall in den Holzteilen des Tennenbodens
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

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

besondere Bauteile:	keine vorhanden
---------------------	-----------------

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	nicht von Bedeutung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht.

Da zudem bei einer Weiternutzung des Grundstücks kein Bedarf an einer Scheune bestehen dürfte, wird das Gebäude nachfolgend auf Liquidation gesetzt.

### 3.4 Nebengebäude

Keine weiteren Nebengebäude vorhanden

### 3.5 Außenanlagen

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

**Bodenbeläge:** Keine Bodenbeläge vorhanden

**Einfriedungen:** Zur Straßenseite ein Mauer mit zweiflügeligem, rundbogigem Holztor

**Sonstige Außenanlagen:** Keine vorhanden

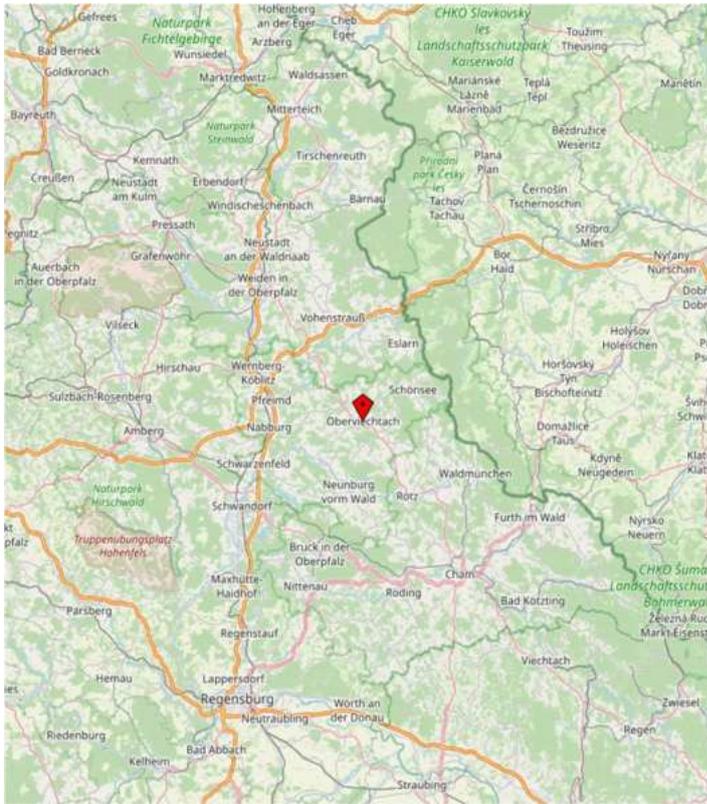
**Gartengestaltung und Anpflanzungen:** Keine Gartengestaltung vorhanden. Der Innenhof ist mit Wildwuchs bedeckt (Rodung erforderlich).

### 3.6 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.

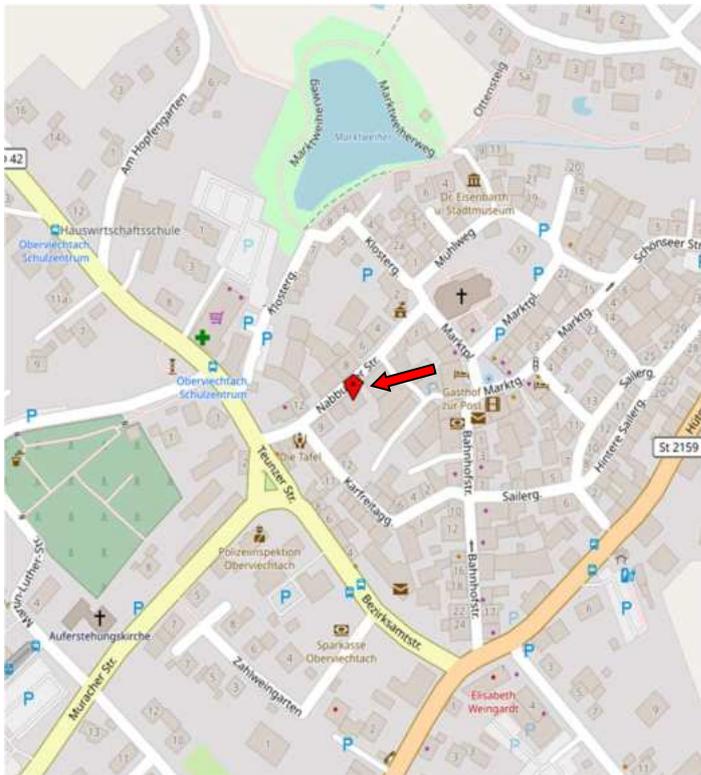
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Baumängel und Bauschäden	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel und Bauschäden	-36.018,58 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>prozentuale Schätzung: 20,00 % von 180.092,90 €</li> </ul>	
Unterhaltungsbesonderheiten	-60.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Fertigstellungsaufwand Erdgeschoss einschl. Erneuerung Heizung -60.000,00 €</li> </ul>	
Summe	-96.018,58 €

# Anlagen



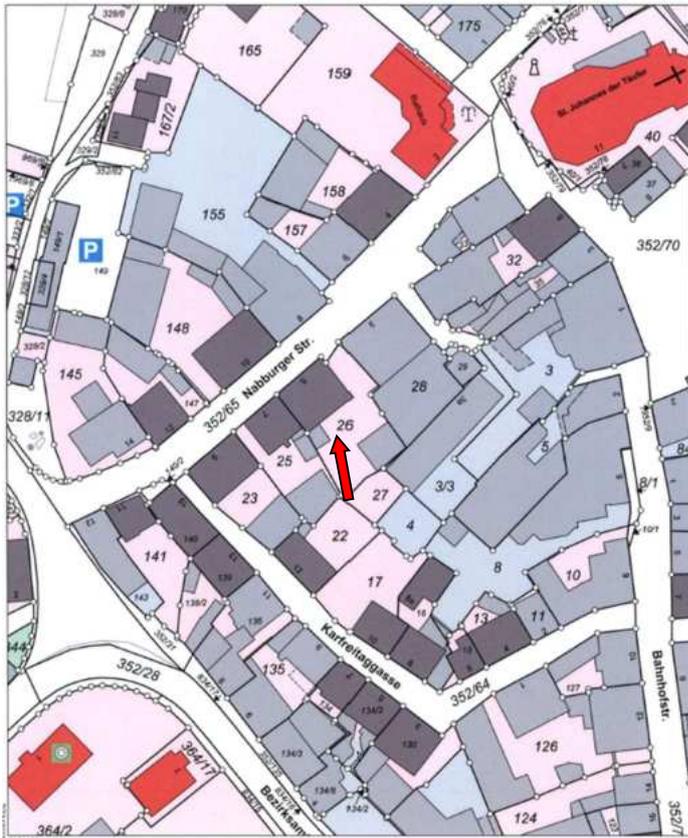
**Übersichtsplan**

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



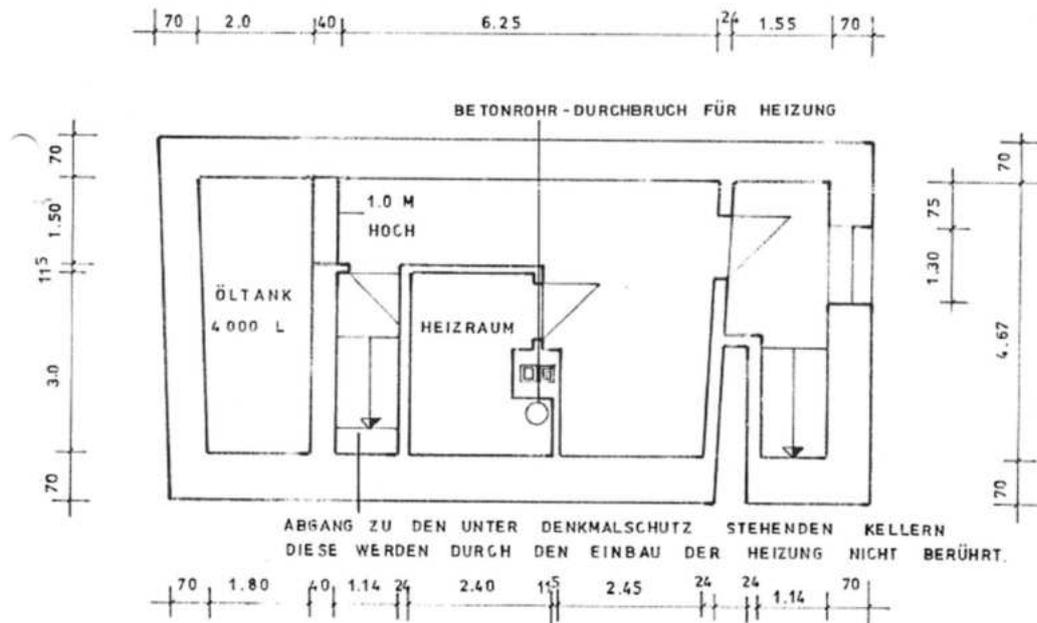
**Ortsplan**

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

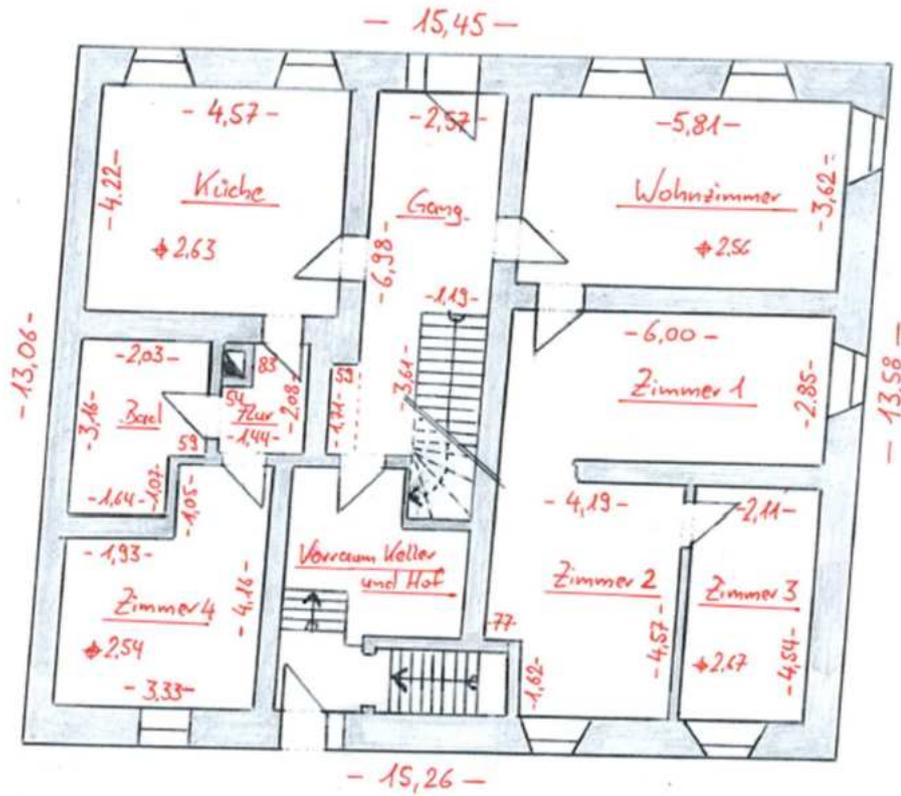


Lageplan (ohne Maßstab)

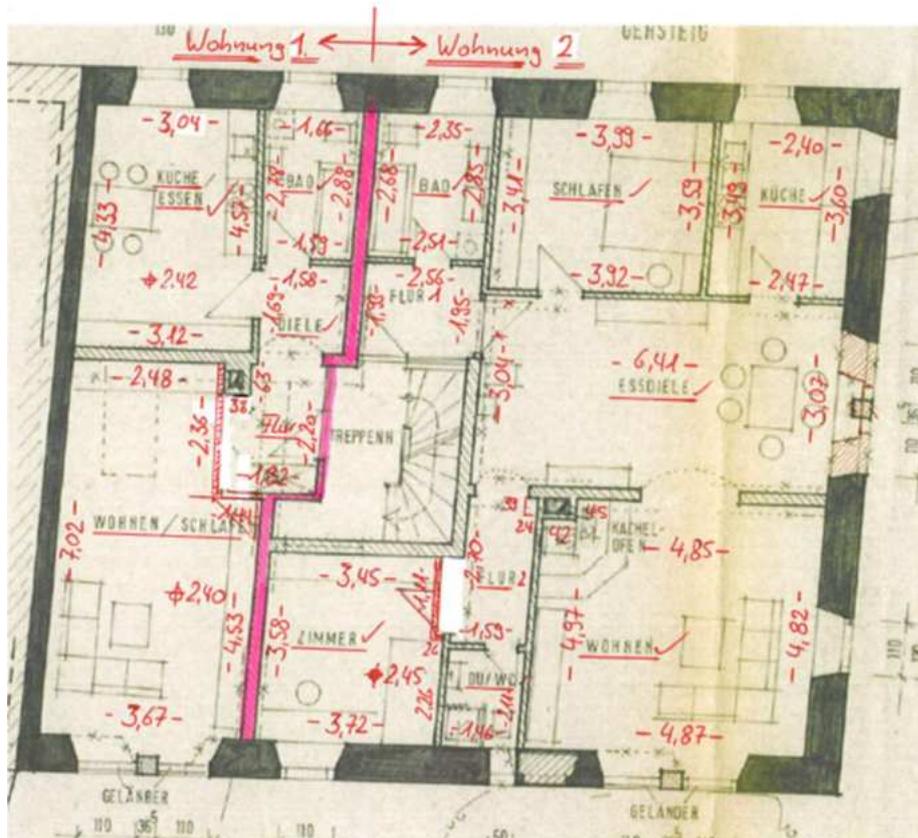
© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



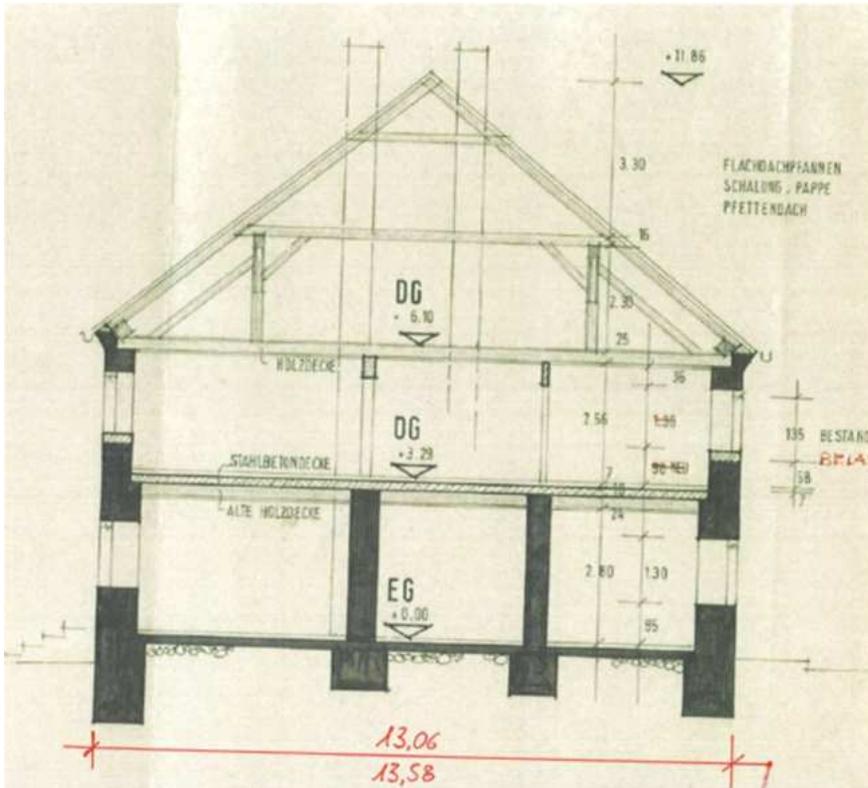
Grundriss Teilunterkellerung



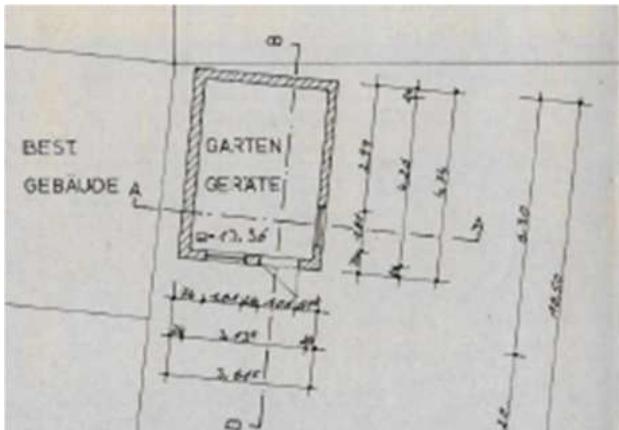
Grundriss Erdgeschoss



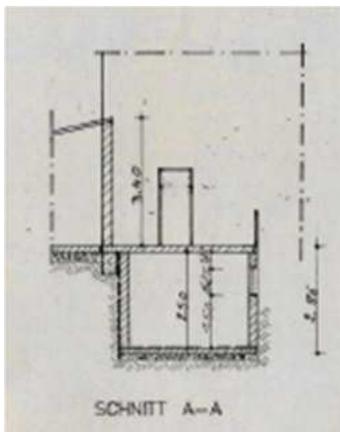
Grundriss Obergeschoss



Schnitt Wohnhaus



Grundriss Anbau



Schnitt Anbau



**Wohnhaus - Ansicht von Norden**



**Wohnhaus - Ansicht von Süden**



**Wohnhaus - Ansicht von Osten**



**Teilunterkellerung - Heizungen**



**Gewölbekeller**



**Wohnhaus – EG - Gang**



Wohnhaus – EG - Wohnzimmer



Wohnhaus – EG – Zimmer 2



Wohnhaus – EG – nicht eingeputztes Fenster Zimmer 3



**Wohnhaus – EG - Küche**



**Wohnhaus – EG - Bad**



**Wohnhaus – EG – Zimmer 4**



**Wohnhaus – Treppe zum OG**



**Wohnhaus – OG – Wohnung 1 Küche**



**Wohnhaus – OG – Wohnung 1 Bad**



Wohnhaus – OG – Wohnung 2 Essstiege



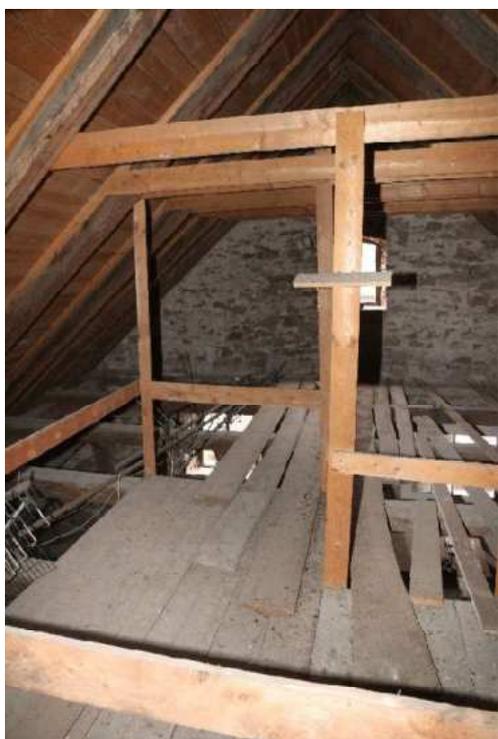
Wohnhaus – OG – Wohnung 2 Bad



Wohnhaus – OG – Wohnung 2 Wohnzimmer



**Wohnhaus – Dachboden Ebene 1**



**Wohnhaus – Dachboden Ebene 2**



**Anbau – Ansicht von Südosten**



**Anbau – Ansicht von Süden**



**Anbau – Lagerraum**



**Scheune – Ansicht von Nordwesten**



**Scheune – Ansicht von Südwesten**



**Scheune – Lagerraum**



**Gartenbereich in Richtung Osten**