

## 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 9/22**

**Objekt:**

**Grundstück, bebaut mit einem Garagengebäude**

**Lage:**

**Nürnberger Weg  
92249 Vilseck - Schlicht**

**Wertermittlungsstichtag:**

**10.11.2022**

**Verkehrswert:**

**10.200,--**

# 1 Angaben zum Bewertungsobjekt

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Garagengebäude
Objektadresse:	Nürnberger Weg 92249 Vilseck
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schlicht, Band 19, Blatt 618, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Schlicht, Flurstück 158/9 Grundstücksfläche 673 m <sup>2</sup> ,
Baujahr der Gebäude:	Garagengebäude, Baujahr nicht bekannt vermutlich ca. 1975;
Geschosse:	Das Gebäude ist nicht unterkellert
Altlasten:	Beim Grundstück ist kein Altlastenverdacht gegeben
Nutzung:	Garage und Lagerraum werden derzeit als Lagerflächen genutzt.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Immissionsduldungsverpflichtung, Wasserableitungsverbot, Ein- friedungspflicht zugunsten der DB-Netz AG, Frankfurt
Wertermittlungsstichtag:	10.11.2022

**Hinweis:** Das Bewertungsobjekt befindet sich unmittelbar neben der Bahnlinie Weiden – Neukirchen b. Sulzbach-Rosenberg

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl:	Vilseck (ca. 6.700 Einwohner); Stadtteil Schlicht
innerörtliche Lage:	Am Ortsrand von Schlicht gelegen.
Straßenart:	innerörtliche Erschließungsstraße Straße ohne Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Gehweg einseitig vorhanden, befestigt mit Asphaltbeton; Parkmöglichkeiten nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Topografie:	zur Straße hin abfallend, ansonsten relativ eben

### 2.2 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	sonstige Fläche (vgl. § 3 Abs. 5 ImmoWertV 21)
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als „Bahnanlagen- und Schienenverkehrsfläche“ dargestellt
abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

### 2.3 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Garagengebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befindet sich ein Garagenplatz.

Das Objekt wird zum Wertermittlungsstichtag als Lager genutzt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Garagengebäude

##### 3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garagengebäude mit Lagerraum eingeschossig; nicht unterkellert; freistehend
Baujahr:	nicht bekannt. Da das Gebäude im Bauantrag von 1977 für den Anbau an dem Wohngebäude auf dem Nachbargrundstück bereits im Lageplan eingezeichnet ist wird als <b>fikives Baujahr 1975</b> angenommen.
Modernisierung:	Nach Augenschein keine in den letzten Jahren
Erweiterungsmöglichkeiten:	Eine Erweiterung als Garagenfläche könnte in Aussicht gestellt werden. Aufgrund der Nähe zur Bahnlinie ist jedoch seitens der Baugenehmigungsbehörde aus Immissionsschutzgründen eine höherwertige Bebauung (Wohnbebauung) nicht genehmigungsfähig.
Außenansicht:	verputzt und gestrichen; Sockel verputzt

##### 3.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:  
Ein Garagenplatz, ein Lagerraum

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente aus Beton
Keller:	Das Gebäude ist nicht unterkellert.
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk vermutlich Hohlblocksteine
Innenwände:	vermutlich Hohlblocksteine
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> vermutlich Holzdach  <u>Dachform:</u> leicht geneigtes Pultdach

Dacheindeckung:  
Welleternitplatten  
Dachrinne aus Kunststoff;

### 3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: nicht vorhanden

Abwasserinstallationen: derzeit keine Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz;

Elektroinstallation: einfache Elektroinstallation vorhanden

Heizung: keine Heizung vorhanden

### 3.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.1.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

#### 3.1.5.2 Wohnräume in Erd- und Dachgeschoss

Bodenbeläge: Betonboden

Wandbekleidungen: glatter Putz mit Binderfarbenanstrich

Deckenbekleidungen: Garage: Putz mit Binderfarbenanstrich;  
Lagerraum: Profilholzverkleidung

Fenster: Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung;  
einfache Beschläge;  
keine Rollläden;

Türen: Garagentor:  
Kipptor Metall

Eingangstür zum Lagerraum:  
einfache Holztüre

Innentüren:  
einfache Holztüre,  
Holzzargen

sanitäre Installation: keine vorhanden

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

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:

- stark abgenutzte Böden, Wände und Decken
- Putzschäden und Risse in der Decke der Garage

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

wirtschaftliche Wertminderungen:

keine

### 3.1.6 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:

- Algenbildung an der Nordfassade;
- Putzschäden und Risse in der Außenfassade;
- Dacheindeckung vermutlich asbesthaltig;

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist dem Alter entsprechend befriedigend. Es besteht erhöhter Unterhaltsanstau und leichter Renovierungsbedarf

### 3.2 Nebengebäude

keine Nebengebäude vorhanden

### 3.3 Außenanlagen

**Versorgungsanlagen:** Vermutlich kein öffentlicher Elektroanschluss vorhanden (Versorgung über Gebäude auf Grundstück FINr. 158/10).

Ob ein Kanalanschluss vorhanden ist, konnte nicht festgestellt werden.

**Bodenbeläge:** Keine vorhanden

**Einfriedungen:** Keine vorhanden

**Sonstige Außenanlagen:** Keine vorhanden

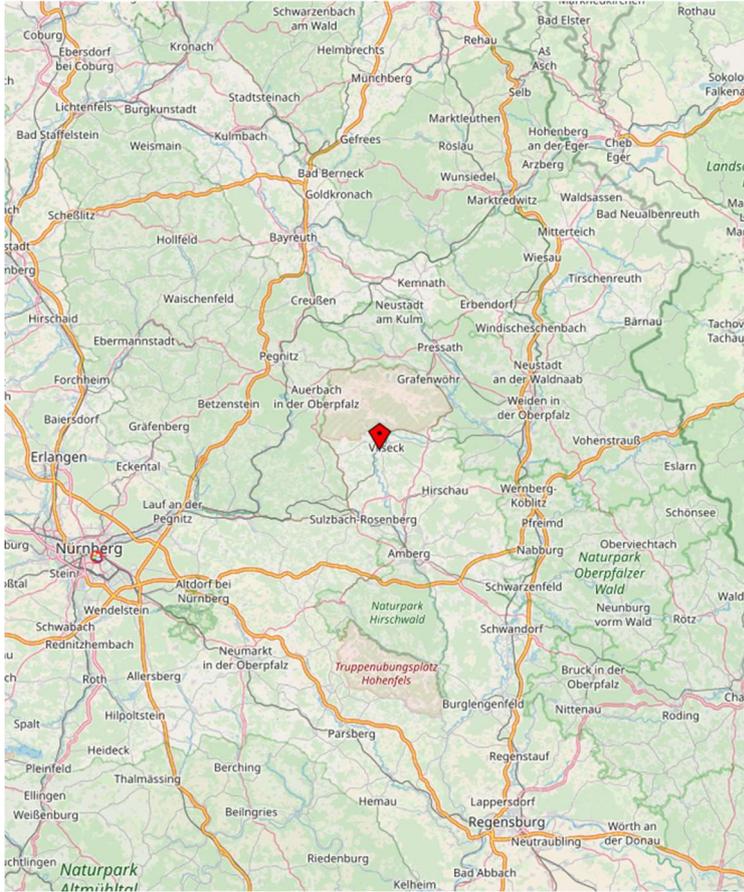
**Gartengestaltung und Anpflanzungen:** Keine Gartengestaltung. Das Grundstück ist mit Rasen, Büschen und kleineren Bäumen bewachsen und macht einen ungepflegten Eindruck.

### 3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

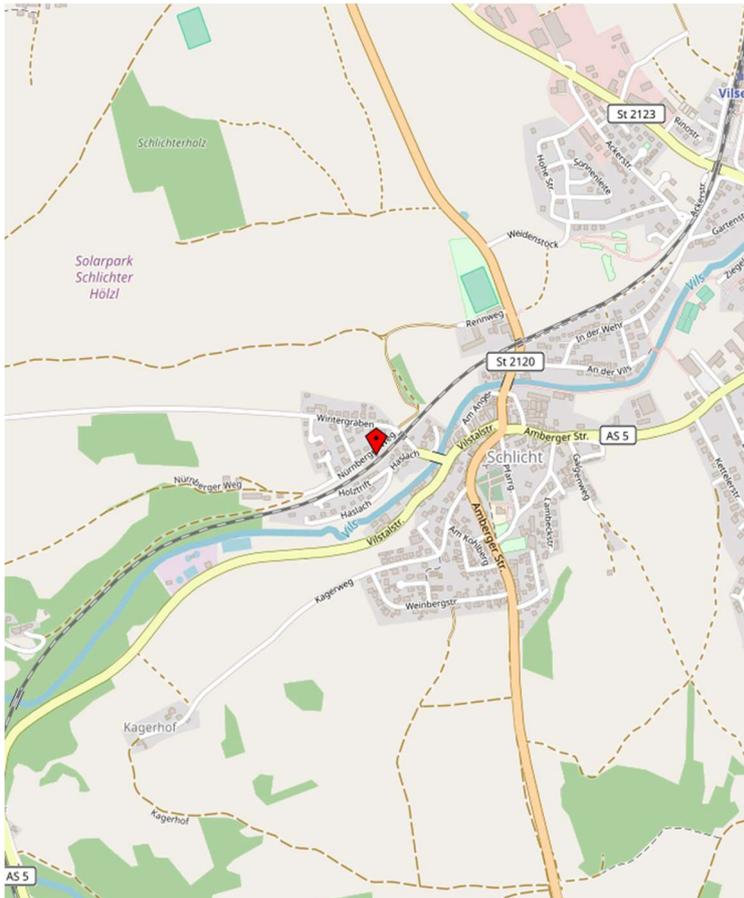
Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Baumängel und Bauschäden	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel und Bauschäden	-496,19 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• prozentuale Schätzung: 15,00 % von 3.307,93 €</li> </ul>	
Summe	-496,19 €

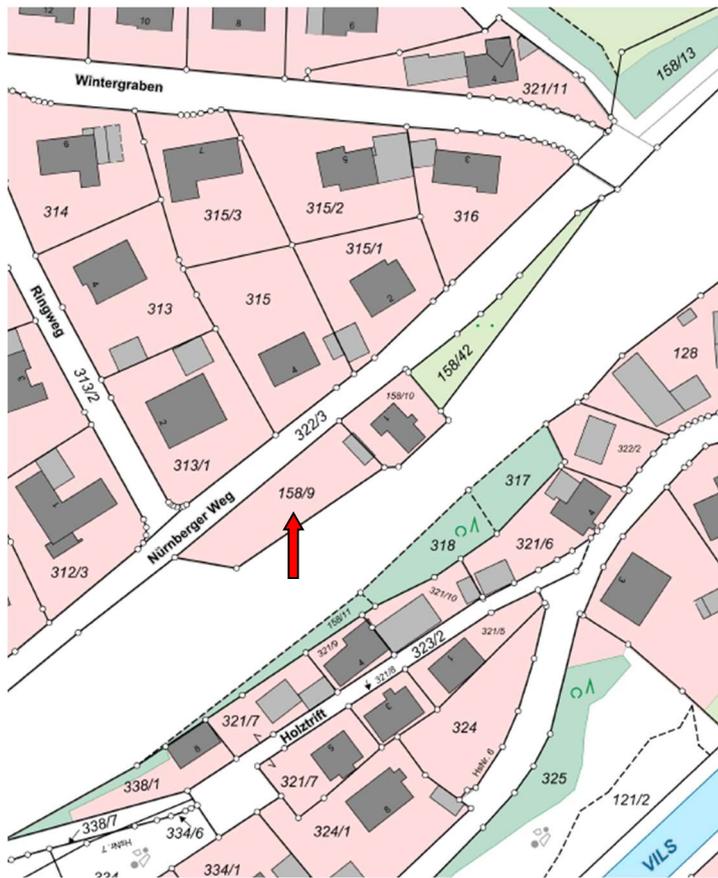
# Anlagen



Übersichtsplan



Ortsplan



**Lageplan (ohne Maßstab)**

© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



**Ansicht von Nordwesten**



**Ansicht von Südosten**



**Grundstück**