

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
2 K 50/21**

Objekt:

Einfamilienwohnhaus (ehem. Bahnwärterhaus)

Lage:

**Nürnberger Weg 1
92249 Vilseck - Schlicht**

Wertermittlungsstichtag:

10.11.2022

Verkehrswert:

101.000,--

Hinweis:

Das Gebäude ist derzeit nicht bewohnbar.

1 Angaben zum Bewertungsobjekt

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (ehemaliges Bahnwärterhaus)
Objektadresse:	Nürnberger Weg 1 92249 Vilseck
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schlicht, Band 19, Blatt 618, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Schlicht, Flurstück 158/10 Grundstücksfläche 353 m ² ,
Baujahr der Gebäude:	Einfamilienwohnhaus, Baujahr nicht bekannt Anbau Baujahr 1977; derzeit im Umbau befindlich
Geschosse:	Anbau unterkellert, Altbau teilunterkellert (1 Kellerraum), ansonsten EG + DG
Wohnflächen	ca. 98 m ²
Altlasten:	Beim Grundstück ist kein Altlastenverdacht gegeben
Energieausweis:	Ob ein Energieausweis vorliegt, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.
Nutzung:	Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag leerstehend, es befindet sich innen im Wesentlichen in einem Rohbauzustand.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Immissionsduldungsverpflichtung, Wasserableitungsverbot, Einfriedungspflicht 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:	leicht hängig, von der Straße her ansteigend

2.2 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 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 Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich keine Stell- oder Garagenplätze.

Das Objekt ist leerstehend, es ist zum Wertermittlungsstichtag nicht bewohnbar

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Einfamilienwohnhaus (ehemaliges Bahnwärterhaus)

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus (ehemaliges Bahnwärterhaus mit Anbau), ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; teilunterkellert; für Wohnzwecke ausgebautes Dachgeschoss, der Dachraum ist nicht ausbaufähig; freistehend
Baujahr:	1960 fiktiv Das ursprüngliche Baujahr des Bahnwärterhauses ist nicht bekannt. Im Jahr 1977 wurde ein Anbau an das Gebäude durchgeführt. Es kann unterstellt werden, dass in diesem Zusammenhang auch im bereits bestehenden Gebäudeteil Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind. Da beide Bauteile eine wirtschaftliche Einheit darstellen wird in sachverständiger Einschätzung für das Gesamtgebäude als fiktives Baujahr das Jahr 1960 festgelegt.
Modernisierung:	Nach dem Kauf im Jahr 2017 offensichtlich: - Einbau neuer Fenster; - Anbringung einer Außendämmung; - Gebäude dreiseitig neu verputzt; - Dacheindeckung erneuert; - Anbringen von zwei französischen Balkonen. Das Erdgeschoss ist derzeit auf Rohbauzustand zurückgesetzt. Das Dachgeschoss befindet sich größtenteils noch im alten, jedoch nicht bewohnbaren, Zustand. Auch hier wurde Rückbaumaßnahmen begonnen.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Derzeit ist der Zugang zum Gebäude nur über eine Terrassentüre möglich. Ob der Zugang künftig barrierefrei ausgeführt wird, ist nicht ersichtlich.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Aufgrund der Nähe zur Bahnlinie würde nach Auskunft des zuständigen Landratsamtes Amberg-Sulzbach nach derzeitigem Stand aus Immissionsschutzgründen (Bahnlinie) keine Erweiterung genehmigt werden.
Außenansicht:	rau verputzt und gestrichen; Sockel keramische Platten

3.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Teilunterkellerung:

Im Anbau zwei Kellerräume (von außen zugänglich),
im Altbau ein Kellerraum (vom Treppenhaus aus zugänglich)

Erdgeschoss:

Teil der Wohnung, bestehend aus Windfang, altes WC, Garderobe, Küche, Gang, Speis, WC und Wohnzimmer (größtenteils in Bau befindlich)

Wohnfläche ca. 58 m²

Dachgeschoss:

Teil der Wohnung, bestehend aus Diele, zwei Schlafräumen und Bad (derzeit nicht bewohnbar)

Wohnfläche ca. 40 m²

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente aus Beton
Keller:	<u>Außenwände:</u> Altbau vermutlich Ziegel, Anbau Hohlblocksteine <u>Innenwände:</u> wie vor <u>Bodenbeläge:</u> Estrich- bzw. Betonboden <u>Wandbekleidungen:</u> Putz mit Anstrich <u>Deckenbekleidungen:</u> Beton mit Anstrich <u>Fenster:</u> Altbau keine; Anbau ein Kunststofffenster mit Isolierverglasung; eine zugemauerte Fensteröffnung <u>Türen:</u> Altbau keine; Anbau eine Holztüre mit Glaseinsatz; Zarge Holz
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk (Ziegelmauerwerk) mit Wärmedämmverbundsystem (Vollwärmeschutz)
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Über den Kellerräumen Beton, ansonsten Holzbalkendecken (Fehlböden); Dämmung der obersten Geschossdecke nicht vorhanden

Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton mit Kunststein, ohne Handlauf <u>Kellertreppe:</u> Beton mit Ziegelbelag, Handlauf Holz <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststein; Handlauf Metall mit Kunststoffüberzug <u>Treppe zum Dachraum:</u> keine vorhanden
Hauseingang(sbereich):	keine Haustüre vorhanden;
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton), engobiert; ohne Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kunststoff; <u>Dachraum:</u> derzeit nicht begehbar, (besitzt kein Ausbaupotenzial); Dachflächen ungedämmt; Bodenbelag Holzdielen

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; Rückstauschutz vermutlich nicht vorhanden
Elektroinstallation:	derzeit in Bearbeitung; Schaltkasten mit FI-Schutzschalter vorhanden, ansonsten im Erdgeschoss teilweise Leitungen verlegt, Auslässe vorhanden; Dachgeschoss alte Elektroinstallation mit wenigen Steckdosen vorhanden
Heizung:	derzeit keine Heizung vorhanden

Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	derzeit keine vorhanden

3.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.1.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind überwiegend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

3.1.5.2 Wohnräume in Erd- und Dachgeschoss

Bodenbeläge:	Erdgeschoss Holzdielen, größtenteils ohne Beläge; Wohnzimmer teilweise mit Fliesen; Dachgeschoss überwiegend ohne Bodenbeläge
Wandbekleidungen:	Erdgeschoss: keine Bekleidung oder Gipskartonplatten ohne Behandlung, altes WC mit Fliesen, raumhoch; Dachgeschoss alter Putz, größtenteils ohne Bekleidung, Bad Fliesen ca. 1,20 m hoch
Deckenbekleidungen:	Erdgeschoß überwiegend Gipskartonplatten ohne Behandlung; Dachgeschoß alter Putz mit Anstrich
Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; einfache Beschläge; keine Rollläden; Fensterbänke innen: keine; Fensterbänke außen sofern vorhanden Fliesen
Türen:	<u>Eingangstür:</u> keine vorhanden (vermutlich derzeit verdeckt) <u>Zimmertüren:</u> Erdgeschoss: keine vorhanden Dachgeschoss: einfache Türen aus Holz, lackiert; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	keine funktionierenden Sanitärausstattungen vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	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:

- Im Kellerraum unter dem Anbau Feuchtigkeits- und Putzschäden, zum Teil beginnende Schimmelbildung;
- erhebliche Risse in den Dachschrägen des Dachgeschosses

Das Gebäude ist im Innern zum Teil in den Rohbauzustand zurückgebaut worden.

Grundrissgestaltung:	sehr individuell aufgrund der ursprünglichen Verwendung als Bahnwärterhaus
wirtschaftliche Wertminderungen:	“gefangene” Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung im Bereich des Dachgeschosses und der obersten Decke

3.1.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt werden: - Nordostfassade nicht fertiggestellt; - kompletter Sockelbereich des Gebäudes nicht fertiggestellt; - Kelleraußentreppe baulich nicht fertiggestellt; -
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Alter entsprechend befriedigend. Das Gebäude weist im Erdgeschoß einen Rohbauzustand auf, das Dachgeschoß muss komplett renoviert werden. Die Wärmedämmmaßnahmen an der Nordostseite der Außenfassade sind nicht fertiggestellt. Im Bereich der Dachschrägen sowie der obersten Decke sind noch keinerlei Dämmungen vorhanden. Es besteht erheblicher Fertigstellungsbedarf, das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag nicht bewohnbar.

3.2 Nebengebäude

keine Nebengebäude vorhanden

3.3 Außenanlagen

Ortsübliche Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

Bodenbeläge: Keine vorhanden

Einfriedungen: Außer altem Gartentor aus Metall keine Einfriedungen vorhanden

Sonstige Außenanlagen: Zweiseitig Stützmauern und zwei Torsäulen aus Kalksandsteinen, alte Treppenanlage zum Gartentor an der Nordostseite

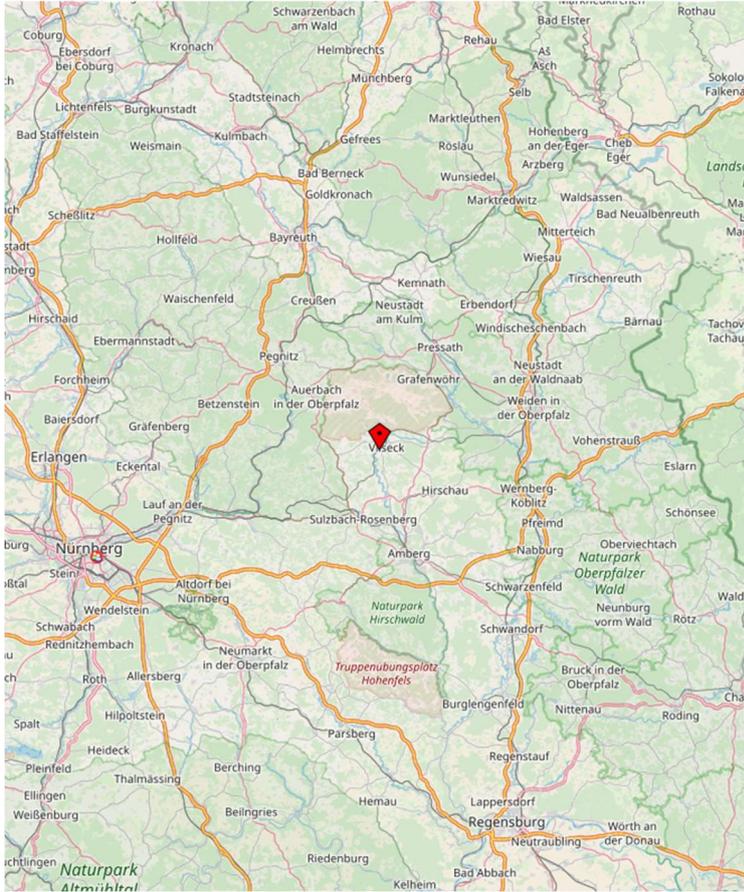
Gartengestaltung und Anpflanzungen: Der Gartenbereich ist gänzlich verwildert.

3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

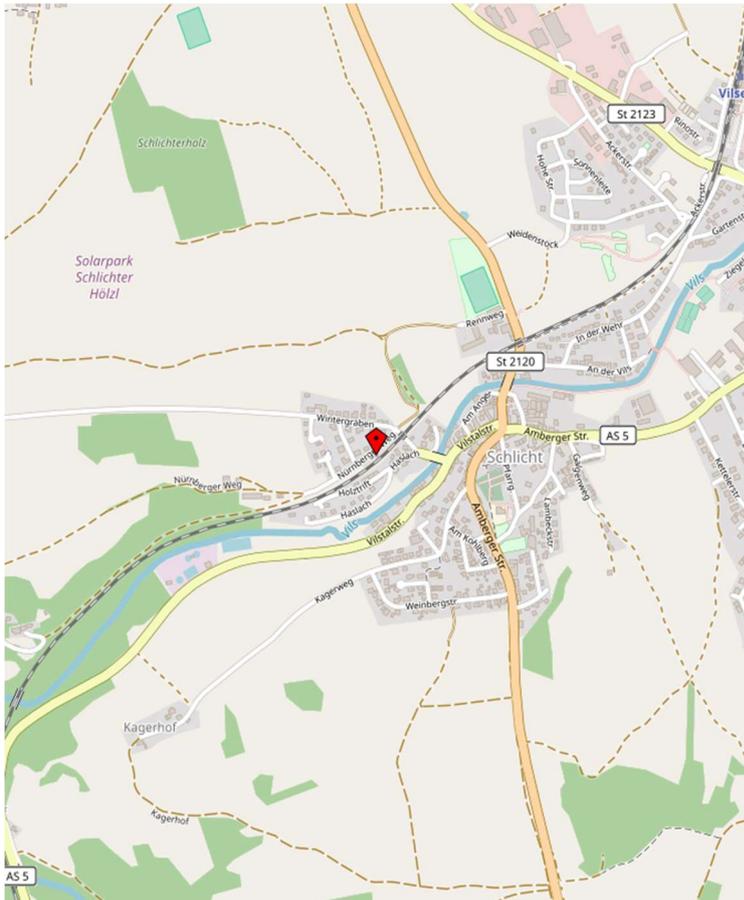
Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-78.100,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Einfamilienwohnhaus – Altbau (Fertigstellungsaufwand) -42.800,00 € • Einfamilienwohnhaus- Anbau (Fertigstellungsaufwand) -35.300,00 € 	
Summe	-78.100,00 €

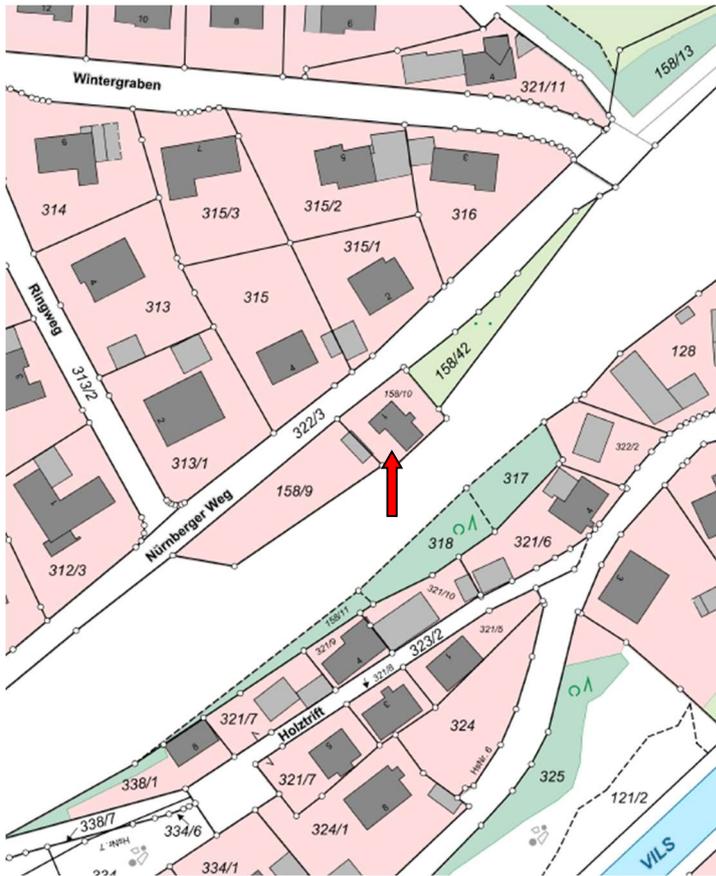
Anlagen



Übersichtsplan

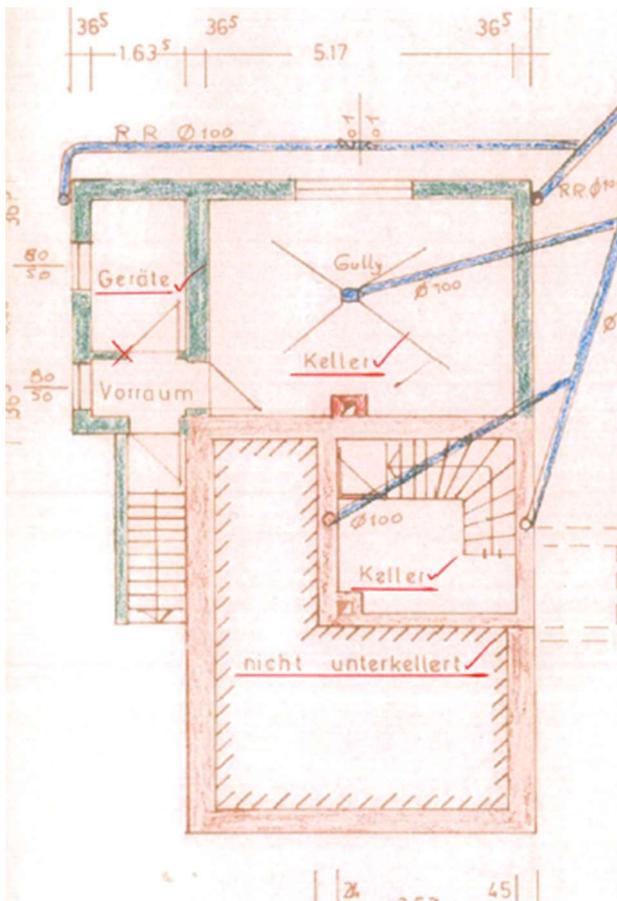


Ortsplan

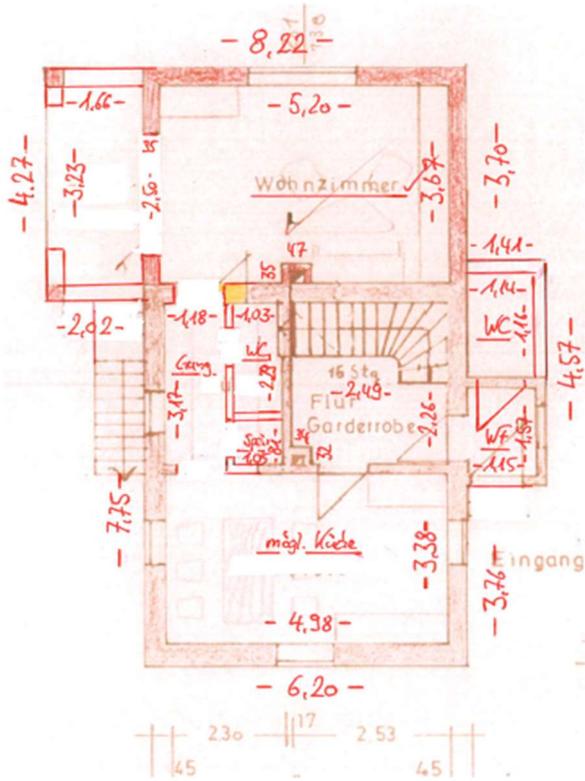


Lageplan (ohne Maßstab)

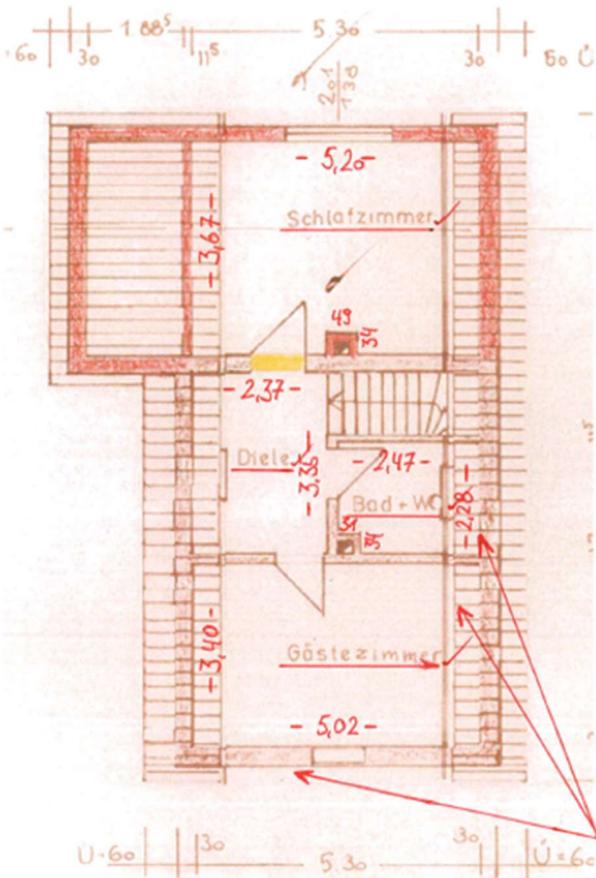
© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



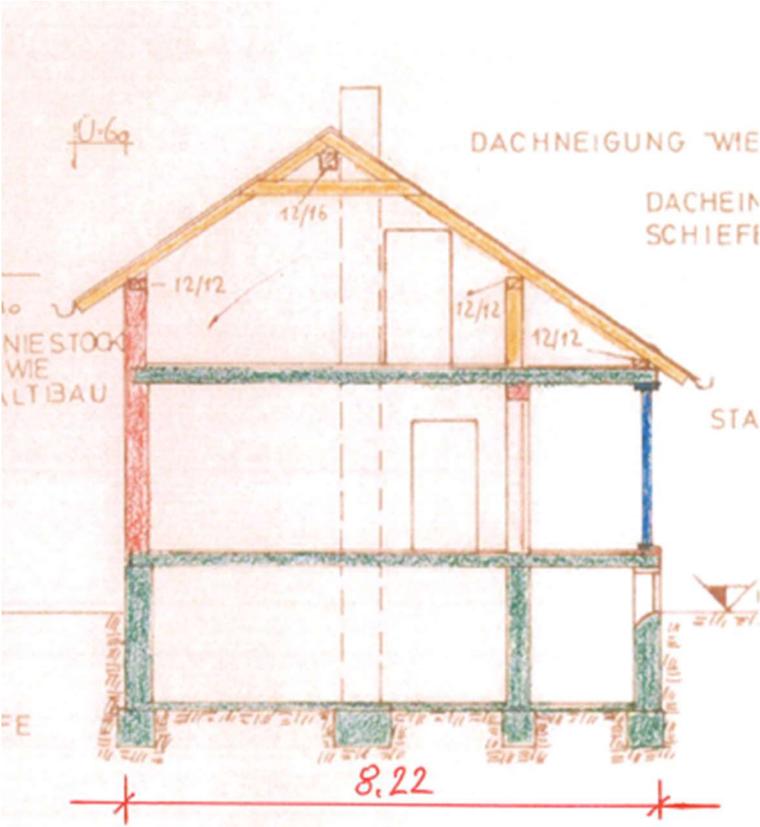
Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



- Schnitt



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Südosten



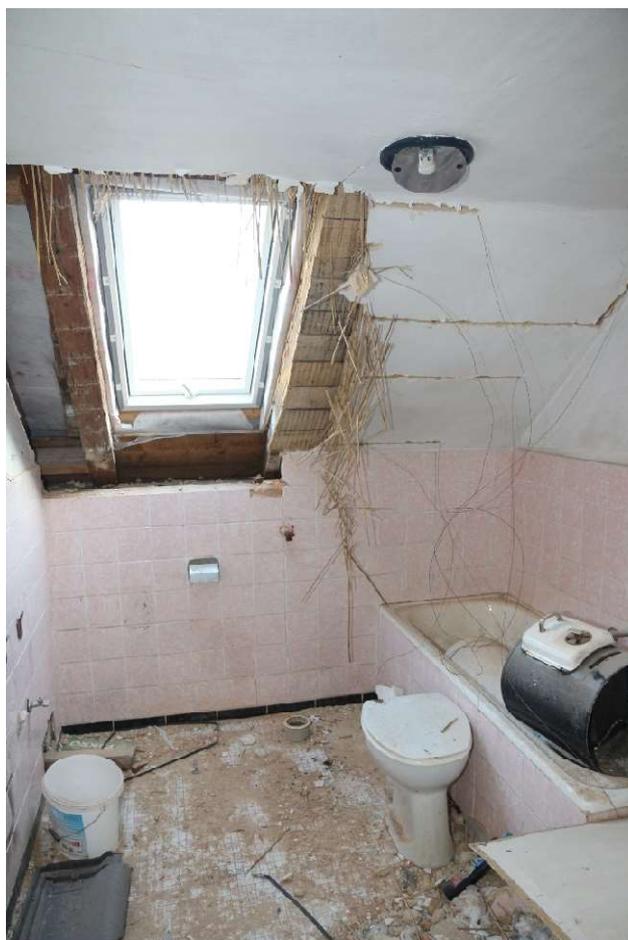
Ansicht von Nordosten



Erdgeschoss Treppenhaus



Erdgeschoss Küche



Dachgeschoss Bad