



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO PLOESSL
IMMOBILIEN & BEWERTUNG

Gutachten über den Verkehrswert

i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. ZVG

Kurzversion für Internetveröffentlichung (anonymisiert)!

Auftraggeber	Amtsgericht Amberg - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -
Eigentümer	Anonymisiert
Gutachten-Nr.	GGA24-346
GZ-Nr.	1 K 53/24
Objektart	Mehrfamilienhaus (stark sanierungsbedürftig)
Objektadresse	Kugelplatz 6 92237 Sulzbach-Rosenberg
Tag Ortstermin	6. März 2025
Qualitätsstichtag	6. März 2025
WE-Stichtag	6. März 2025



Ansicht von Südwesten
(Brauhausgasse)



Ansicht von Südosten
(Brauhausgasse)



Ansicht von Nordosten
(Kugelplatz)

Verkehrswert **33.000 € (lastenfrei)**

Datum **6. Juli 2025**

Termine nur nach Vereinbarung

Heinrich-Hertz-Straße 6
92224 Amberg

Telefon +49 (96 21) 96 03 - 666
Fax +49 (96 21) 96 03 - 668
Mobil +49 (1 70) 8 32 59 42
E-Mail info@sv-ploessl.de
Internet sv-ploessl.de



Von der IHK Regensburg
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken



rev - Recognised European Valuer
der TEGOVA

Diplom-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten

Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
CIS-DIA Zert (TGA)

Mitglied im Gutachterausschuss des
Landkreises Neumarkt i. d. OPf.

Mitglied im Gutachterausschuss der
Stadt Weiden i. d. OPf.

Kontoverbindung:

Raiffeisenbank Unteres Vilstal eG
IBAN: DE4276069611000048887
BIC: GENODEF1SDM

1. Übersicht der Daten und Ergebnisse

Gutachten Nr.	GGA24-346
Auftraggeber	Amtsgericht Amberg - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen - Baustadelgasse 1 92224 Amberg
Gerichts-Aktenzeichen	1 K 53/24
Eigentümer	Anonymisiert
Auftragsdatum	18. November 2024
Objektadresse	Kugelplatz 6 92237 Sulzbach-Rosenberg
Verantwortlicher Gutachter	Bernhard Plössl
Wertermittlungstichtag (WE-Stichtag)	6. März 2025
Qualitätsstichtag (Q-Stichtag)	6. März 2025
Tag Ortsbesichtigung	6. März 2025
Grundstücks- und Gebäudedaten	
Flurstück Nr.	151
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	256 m ²
Tatsächliches Baujahr (nach Aktenlage)	Nicht bekannt, ca. 18. Jhrd.
Umbau / Ausbau (nach Aktenlage)	Entfällt.
Tatsächliches Alter der baulichen Anlagen gem. Unterlagen	Nicht bekannt (> 80 Jahre)
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	~ 80 Jahre
Rechn. ermittelte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	---
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	~ 0 Jahre
Fiktives Gebäudealter geschätzt	~ 80 Jahre
Fiktives Baujahr geschätzt	---
Gebäudedaten - in Anlehnung an die DIN 277 (2016) rd.	
Bruttogrundfläche (BGF) gemäß Pläne	~ 472 m ² (nur EG und OG, ohne Teil-KG, ohne Dachboden)
Mietflächen (Wfl./Nfl.) in Anlehnung an WoFIV bzw. DIN 277 gemäß Planunterlagen	
- Gesamt	~ 484 m ²
- Davon Nfl./Wfl.	~ 484 m ²
· Wfl. EG	~ 165 m ²
· Wfl. OG	~ 178 m ²
· Wfl. DG (nur Dachboden, nicht ausgebaut)	~ 0 m ²
- Davon Nfl. KG	~ 141 m ²
Sonstiges	
Zeitwert des Zubehörs	Entfällt.
Gesondert zu berücksicht. Baumängel/Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau / Umbaukosten	Siehe Punkt BoG.
Sonstige Gegebenheiten	Einzeldenkmal, voll sanierungsbedürftig.

Ergebniszusammenfassung

Bodenwert	41.000 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (Vergleichswert)	Nicht wertrelevant.
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (Vergleichswert)	Nicht wertrelevant.

Geschätzter Verkehrswert (lastenfrei)	33.000 €
Separater Abzugsbetrag für Abt. II, Nr. 2	0 €
Separater Betrag für Zubehör	Entfällt.

Datum 6. Juli 2025

2. Grundlagen

2.1. Vorwort zum Bewertungsobjekt

- Älteres Mehrfamilienhaus mit sehr umfangreichem Instandhaltungsstau, komplett sanierungsbedürftig
- Nahezu keine wertrelevante Gebäudeausstattung vorhanden, sämtliche Gewerke sind zu erneuern
- Baujahr aller baulichen Anlagen nicht bekannt, lt. Denkmalliste 18. Jahrhundert
- Mittlere Wohnlage im südlichen Stadtkernbereich von Sulzbach
- Objekt zum WE-Stichtag Leerstand (nicht vermietbar)
- Grundbuch in Abt. II zum WE-Stichtag belastet vorgetragen (Sanierungsvermerk)

2.2. Eigentümer / Auftraggeber

Eigentümer (zum WE-Stichtag): Anonymisiert

Auftraggeber: Amtsgericht Amberg - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -

2.3. Zweck / Auftragsdatum / -inhalt

Zweck ist die Feststellung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB der zu bewertenden Flst.-Nrn. 151 zwecks einer laufenden Zwangsversteigerung, welche beim Amtsgericht Amberg unter dem Gerichts-Aktenzeichen 1 K 53/24 anhängig ist. Zugrunde zu legen ist auftragsgemäß der zum Wertermittlungsstichtag vorgefundene bauliche und rechtliche Zustand des Wertermittlungsobjekts. Das Bewertungsobjekt befand sich zum Besichtigungszeitpunkt in dem zum WE-Stichtagszeitpunkt wertrelevanten Objektzustand (beide Zeitpunkte sind identisch).

Das Verkehrswertgutachten wurde am 18. November 2024 vom Amtsgericht Amberg - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen - gemäß Schätzungsanordnung vom 18. November 2024 schriftlich in Auftrag gegeben. Weitere Flurstücke waren zur Bewertung nicht beauftragt.

Dieses Verkehrswertgutachten ist grundsätzlich nur für den vorliegenden Auftrag sowie den in diesem Gutachten genannten Zweck zu verwenden. Eine anderweitige Nutzung oder Weitergabe an Dritte (insbesondere nur Teilbereiche hieraus) darf nur mit schriftlicher Zustimmung des Verfassers erfolgen. Der SV verweist hierbei auf sein gesetzliches Urheberrecht.

2.4. Wertermittlungsstichtag (WES) / Qualitätsstichtag (QS)

Als WE-Stichtag der Bewertung wurde der 6. März 2025 (= Tag des Ortstermins) festgelegt. Es ist davon auszugehen, dass bzgl. der tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten, welche zum WE-Stichtag relevant sind, bis zum Besichtigungszeitpunkt keine Veränderungen eingetreten sind (beide Zeitpunkte sind identisch).

Weitere Informationen sind im Vollgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

2.5. Voraussetzungen

Die Feststellungen des Gutachtens erfolgen auf Grund nachfolgend genannter Unterlagen, erhaltener Auskünfte der örtlichen Behörden sowie der bloßen Inaugenscheinnahme beim Ortstermin. Es erfolgten vom SV keine Maß-, Baustoff-, Baugrund- und Baukonstruktionsprüfungen, ebenso waren keine fachtechnischen Untersuchungen etwaiger Baumängel und Bauschäden beauftragt, da dies nicht in den Zuständigkeitsbereich des SV fällt. Auftragsgemäß wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchsuntauglichkeit einschließlich einer Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern bewirken. Ebenso erfolgten keine detaillierte Überprüfung bauordnungsrechtlicher Vorschriften, keine Untersuchungen auf Brandschutz sowie keine eingehenden Untersuchungen (nur visuelle Inaugenscheinnahme) auf tierischen oder pflanzlichen Schädlingsbefall.

Wesentlicher Bestandteil dieser Bewertung sind neben den Lichtbildaufnahmen die Erkenntnisse aus den übermittelten Informationen der Eigentümer/Auftraggeber, das ggf. vor Ort durchgeführte eigene Aufmaß mit Lasermessgerät Typ Leica Disto oder BOSCH, Informationen des zuständigen örtlichen Gutachterausschusses sowie wei-

terer örtlicher Behörden.

Weitere Informationen sind im Vollgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

2.6. Unterlagen / Rechtsgrundlagen / Literaturhinweise / Informationsquellen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- Wertermittlungs-Richtlinien (WertR 2006)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV)
- Betriebskostenverordnung (BetrKV)
- Energieeinsparverordnung (EnEV)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Baupreisindex, aktueller Stand, Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- NHK 2010, Normalherstellungskosten 2010
- Literatur Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", jew. aktuelle Auflage
- Literatur Simon / Kleiber: "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten"
- Literatur Gerardy / Möckel / Troff: "Praxis der Grundstücksbewertung"
- Literatur Bayerlein: "Praxishandbuch Sachverständigenrecht"
- Literatur Petersen: "Marktorientierte Immobilienbewertung"
- Literatur Fachzeitschrift GuG: "Grundstücksmarkt und Grundstückswert" mit GuG-aktuell
- Internetportal kleiber-digital als elektronisches Nachschlagewerk
- Zeitschrift Der Immobilienbewerter als elektronisches Nachschlagewerk mit ImmoWert (Archiv)

Es lagen folgende Unterlagen vor:

- Grundstückslageplan im Maßstab 1:1.000 (siehe Anlage 3 dieses Gutachtens)
- Aktuelle unbeglaubigte Grundbuchabschrift des Grundbuchamtes Amberg der Gemarkung Sulzbach
- Informationen aus der Denkmalliste (Einzeldenkmal)
- Informationen zum eingetragenen Sanierungsvermerk
- Digitale Fotodokumentation des Ortstermins, auszugsweise als Anlage dem Gutachten beigelegt
- Unterlagen (Gebäudepläne) im ungefähren Maßstab 1 : 100, in den Anlagen teilweise beigelegt
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster (ABuDIS) des Landkreises Amberg-Sulzbach

Weitere Grundlagen für das Gutachten:

- Evtl. Auskünfte der Beteiligten zum Ortstermin
- Behördenauskünfte zu Bodenrichtwerten, zur baurechtlichen und städtebaulichen Situation, zur Abrechnung von Erschließungsbeiträgen sowie zu sonstigen wertrelevanten Eigenschaften
- Einschlägige Literatur bzw. Wertermittlungslehre (s. o.)

2.7. Verantwortlicher Gutachter

Als verantwortlicher Sachverständiger zeichnet:

Bernhard Plössl

Es wird versichert, dass diese Wertermittlung als unabhängiger bzw. unparteiischer Gutachter durchgeführt wurde und zu keinem Zeitpunkt ein Interessenskonflikt bestanden hat oder besteht. Der SV weist darauf hin, dass er nach § 15 der Sachverständigenverordnung der IHK sowie Strafgesetzbuch § 203 StGB zur Verschwiegenheit verpflichtet ist.

2.8. Ortsbesichtigung / Besondere Umstände der Wertermittlung

- 1. Ortstermin (Objektbesichtigung): 6. März 2025 von 10:00 – 13:00 Uhr.

Der Innenzutritt wurde dem SV zum Besichtigungszeitpunkt von den Eigentümern vollumfänglich gewährt. Folgende Personen waren beim Ortstermin anwesend:

- Bernhard Plössl (Sachverständiger)
- Mehrere Eigentümer der Erbengemeinschaft

Die Wertermittlung erfolgt in diesem Fall gemäß der erfolgten Innen- und Außenbesichtigung.

Folgende Gebäudeteile konnten nicht besichtigt werden:

- Dacheindeckung (teilweise)
- Nicht sichtbare Bauteile

Die Ergebnisse des Ortstermins wurden durch digitale Fotodokumentationen sowie für die Handakten des Sachverständigen schriftlich protokolliert. Die Einschränkungen lagen bis auf evtl. nicht zugängliche Bereiche in den für Ortstermine dieser Art üblichen Umfang und haben aus der Sicht des SV keine entscheidende Auswirkung auf die Wertermittlungsergebnisse. Insbesondere war das Bewertungsobjekt nicht möbliert, so dass die Wandbereiche etc. einsehbar waren.

Weiter wird nochmals darauf hingewiesen, dass der SV keine eingehende Überprüfung auf tierischen und pflanzlichen Holzbefall vorgenommen hat. Es wurde jedoch augenscheinlich diverser Schädlingsbefall festgestellt (siehe Punkt Baumängel und Bauschäden).

Abweichungen vorgefundener Ist-Zustand ↔ wertrelevanter Ist-Zustand WE-Stichtag

Entfällt, da WE-Stichtag und Besichtigungszeitpunkt identisch sind.

Differenzierung Renovierung ↔ Modernisierung

Diese relativ umfangreiche Definition der vorstehenden Begrifflichkeiten erfolgt vom SV nur bei Objekten, bei denen aufgrund des Objektzustands ein erwähnenswerter Instandhaltungsstau bzw. Modernisierungen zu erwarten sind oder umfangreiche bauliche Maßnahmen durchgeführt wurden. In diesem Zusammenhang auftretende Begrifflichkeiten werden wie folgt dargestellt:

Definition von in diesem Zusammenhang auftretende Begrifflichkeiten:

Instandhaltung	Die Instandhaltung ist zu unterscheiden von der Instandsetzung. Die Instandsetzung war in § 3 Abs. 4 ModEnG 1 definiert als die Behebung von baulichen Mängeln, insbesondere von Mängeln, die infolge von Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüssen oder Einwirkungen Dritter entstanden sind, durch Maßnahmen, die in den Wohnungen den zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand wiederherstellen (vgl. § 28 Abs. 1 Satz 2 II. BV, § 3 Nr. 10 HOAI, auch § 177 BauGB), sofern sie nicht unter den Wiederaufbau fallen oder durch Modernisierungen verursacht worden sind.
----------------	--

Weitere Informationen sind im Vollgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

3. Gegenstand der Wertermittlung

3.1. Objektbezeichnungen / Objektanschrift

Mehrfamilienhaus (stark sanierungsbedürftig)
 Kugelplatz 6
 92237 Sulzbach-Rosenberg

3.2. Grundbuch (auszugsweise)

Grundbuch vom 26. September 2024 - Amtsgericht Amberg, aktualisiert auf wertrelevanten WE-Stichtag beim Grundbuchamt Amberg

Grundbuch von	Band	Blatt	Gemarkung	Lfd.-Nr. im BV	Flurstück	Fläche lt. Grundbuch
Sulzbach	62	2335	Sulzbach	2	151	Ca. 256 m ²
					Gesamt	Ca. 256 m ²

Hinweis: Über Herrschvermerke, nicht eingetragene Herrschrechte (zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks) bzw. nicht eingetragene privatrechtliche Vereinbarungen (auch zu Lasten des Bewertungsgrundstücks) ist dem SV im Zuge der Recherchen nichts bekannt geworden.

Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd.-Nr. im BV	Wirtschaftsart und Lage	Fläche lt. Grundbuch
2335	2	Kugelplatz 6, Gebäude- und Freifläche	Ca. 256 m ²

Erste Abteilung

Lfd.-Nr. in Abt. I	Eigentümer	Lfd.-Nr. im BV	Grundlage der Eintragung
Diverse Nummern in Abt. I	Anonymisiert	2	Nicht wertrelevant.

Zweite Abteilung

Lfd.-Nr. in Abt. II	Lfd.-Nr. des belasteten Grundstücks im BV	Lasten und Beschränkungen
2	2	Sanierungsvermerk (Stadt Sulzbach-Rosenberg, Az. Altstadt Sulzbach II), eingetragen am 18. Januar 2022.

Bewertung dieser Eintragungen in Abt. II

Lfd.-Nr. in Abt. II	Lfd.-Nr. des belasteten Grundstücks im BV	Lasten und Beschränkungen	Bewertung dieser Eintragung
2	2	Sanierung wird durchgeführt; eingetragen am 18. Januar 2022.	Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich eines laufenden Sanierungsverfahrens. Laut erhaltener Auskünfte der Stadt Su.-Ro. sowie Kenntnisstand des SV handelt es sich bei diesem Sanierungsgebiet um ein Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren nach § 142 BauGB (keine Ausgleichsbeträge etc.). Wertbeeinträchtigungen durch das Sanierungsverfahren sind insgesamt nicht erkennbar, zumal der spätere Bodenrichtwert diese im Altstadtbereich generell vorhandene Situation mit berücksichtigt. Das Bewertungsobjekt liegt im „Sanierungsgebiet II“ der Altstadt Sulzbach.

Dritte Abteilung

Für die vorliegende Verkehrswertermittlung nicht wertrelevant. Abt. III war zum WE-lastenfrei vorgetragen.

Informativ wird allgemein darauf hingewiesen, dass valutierte Restschulden noch eine Auswirkung auf den zu zahlenden Barpreis haben können, jedoch nicht auf den Verkehrswert. Hierüber hat sich ein evtl. Käufer vorher eigenständig zu informieren, dies ist hier jedoch nicht relevant.

3.3. Nutzungsverhältnisse / Nutzungsarten / Mietvertrag

Zum WE-Stichtag war das Bewertungsobjekt wie folgt genutzt:

- Leerstand

Weitere Informationen sind im Vollgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

3.4. Verwaltung / Rücklagen / Sonstiges

Entfällt (keine Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz - WEG), es besteht ein Volleigentumsgrundbuch.

3.5. Versicherungswerte

Es lagen keinerlei Versicherungsdokumente über Gebäudebrandversicherung etc. vor. Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück ausreichend gegen die üblichen Gefahren (Brand, Sturm, Hagel etc.) versichert ist (insbesondere gleitende Neuwertversicherung).

3.6. Einheitswert

Gemäß einer telefonischen Nachfrage beim Finanzamt Amberg wurden folgende grundsteuerliche Eckdaten recherchiert:

Objekt	Grundsteuer	Hebesatz	Grundsteuermaßbetrag	Grundsteuermaßzahl	Einheitswert
Flst.-Nr. 151	157,48 €	400 %	39,37 €	3,5 ‰	11.248 €

Ab 1. Januar 2025

Objekt	Grundsteuer	Hebesatz	Grundsteuerwert
Flst.-Nr. 151	269,07 €	300 %	89,69 €

4. Grundstück

4.1. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Erschließungszustand / Beiträge / Abgaben

Das Bewertungsgrundstück Flst.-Nr. 151 ist – bezogen auf den zum WE-Stichtag vorhandenen Objektzustand – öffentlich-rechtlich und tatsächlich vollständig erschlossen. Erschließungskosten und Anliegerbeiträge sind nach schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Sulzbach-Rosenberg bzw. der Stadtwerke Sulzbach-Rosenberg für die vorhandene Bausubstanz, bezogen auf die Ersterstellung der Erschließungsanlagen vollständig als abgerechnet (Wasser-/Kanalanschluss) anzusehen, die Straße gilt als vollständig abgerechnet und bezahlt.

Weitere Informationen sind im Vollgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Ausbau der Straße

Kugelplatz: Innerstädtische Erschließungsstraße mit Altstadtcharakter, zweispurig, bis auf Höhe des Bewertungsobjekts Asphaltdecke mit Ausbesserungsbereichen, weiter nördlich dann Granitpflastersteine in Segmentbogen-Halbverbandverlegung, augenscheinlich mittlerer Feindeckenzustand ohne relevante Schäden, innerstädtisch typisch, beidseitig Gehsteig vorhanden (Betonpflaster als Spezialverband in Halbverbandverlegung), öffentliche (kostenpflichtige) Parkplätze angelegt (am Kugelplatzbereich, auch als Anwohnerstellplätze), Straßenbeleuchtung als Standbeleuchtungskörper vorhanden; Randbefestigung mit Granitleistensteinen sowie Granitpflastersteinen als Entwässerungsbereich vorhanden.



Ansichten der Erschließungsstraße Kugelplatz und Brauhausgasse mit Zustand der Erschließungsstraßen

Brauhausgasse: Ebenfalls innerstädtische Erschließungsstraße, zweispurig, Asphaltdecke mit Ausbesserungsbereichen, augenscheinlich mittlerer Feindeckenzustand mit Ausbesserungsbereichen, innerstädtisch typisch, beidseitig Gehsteig vorhanden (Betonpflaster als Spezialverband in Halbverbandverlegung), öffentliche (kostenpflichtige) Parkplätze angelegt (auch als Anwohnerstellplätze), Straßenbeleuchtung als Standbeleuchtungskörper vorhanden; Randbefestigung mit Granitleistensteinen sowie Granitpflastersteinen als Entwässerungsbereich vorhanden.

Hinweis: Nordwestlich verläuft ein öffentlicher Verbindungsweg von der Brauhausgasse zum Kugelplatz (aufgrund der sehr starken Südwesthanglage mit Treppeinstufenbereich) - Granitpflastersteine in Segmentbogen-Halbverbandverlegung, Granitstufen.



Öffentliche Kfz-Stellplätze: Es sind ausgewiesene Kfz-Stellplätze vor dem Bewertungsobjekt sowie in der näheren Umgebung vorhanden, diese sind (innerstädtisch typisch) kostenpflichtig (Parkschein) oder als Anwohnerstellplätze ausgewiesen.

4.2. Besondere baurechtliche Gegebenheiten

Bauliche Legalität der baulichen Anlage

Bauunterlagen über das Wohngebäude lagen teilweise vor. Es wird davon ausgegangen, dass der gesamte Gebäudebestand in seiner Historie baurechtlich genehmigt ist oder Bestandsschutz genießt.

4.3. Baurechtliche Situation (Rechtliche Grundstücksmerkmale)

Baurecht

Flst.-Nr. 151: Es existiert ein Bebauungsplan nach § 30 BauGB, d. h. die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen richten sich nicht nach § 34 BauGB (sog. unbeplanter Innenbereich), wonach sich eine Neubebauung in die Eigenart der Umgebungsbebauung einfügen würde (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Der B-Plan hat folgende Festsetzungen:

- B-Plan Nr. 24 „Brauhausgasse / Untere Bachgasse“
- Rechtskraft: 19. Februar 1990
- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- Maximal zulässige Grundflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung (GRZ): 0,4
- Maximal zulässige Geschossflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung (GFZ): 1,0
- Bauweise: nicht explizit festgelegt
- Anzahl der Vollgeschosse: E+D
- Fortschreibung im betreffenden Gebiet geplant: nein

Weiter ist die Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (sog. Gestaltungssatzung) der Stadt Sulzbach-Rosenberg von 2002 zu beachten.

Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung

Es existiert ein Flächennutzungsplan (FNP) mit folgendem Inhalt:

- FNP der Stadt Sulzbach-Rosenberg
- Rechtskraft: 7. April 1984
- Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
- Fortschreibung des FNP in dem betreffenden Bereich zum WE-Stichtag nicht geplant
- Keine weiteren Darstellungen vorhanden

Weitere Informationen sind im Vollgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Entwicklungszustand

Das Bewertungsgrundstück ist mit folgenden baulichen Anlagen bebaut:

- Innerstädtisches Mehrfamilienhaus (Teil-KG, EG, OG, DG nicht ausgebaut), Gebäude einseitig angebaut (sowie allseitig Grenzbebauung)
- Kleiner eingeschossiger Lageranbau (Südwest- sowie Südostgrenze)

Es handelt sich um baureifes Misch-Wohnbaubauland im MI-Gebiet (Mischgebiet) mit Wohngebietscharakter.

Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

- | | |
|--|--|
| • Gebietsartcharakter | Mischgebiet (MI) bzw. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß BauNVO |
| • Anzahl der Vollgeschosse | 2-3 |
| • Grundflächenzahl | ca. 245 m ² : 256 m ² = ca. 0,96 (hier nicht wertrelevant). |
| • Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) | ca. 584 m ² : 256 m ² = 2,28* (hier ebenfalls nicht wertrelevant). |
| • Bauweise | Offen (Länge < 50 m gem. § 22 BauNVO) |

* (KG ca. 112 m² + EG ca. 245 m² + OG ca. 227 m²) : 256 m² = grob ca. 2,28.

Es wird davon ausgegangen, dass der Gebäudebestand bzgl. der GFZ und GRZ Bestandsschutz genießt, da dieser von den Festsetzungen des B-Plan abweicht. Neben der Einzeldenkmaleigenschaft ist aus diesem Grund ein Abbruch der baulichen Anlagen rechtlich und wirtschaftlich als ausgeschlossen anzusehen.

Kfz-Stellplatzbaupflicht / Parkmöglichkeiten

Informationen über erforderliche Stellplatzablöseverpflichtungen konnten aus den vorhandenen Bauakten nicht entnommen werden. Der Stellplatznachweis ist zum WE-Stichtag für den Gebäudebestand über den Bestandsschutz (Altbestand) als erfüllt anzusehen. Ein Stellplatznachweis war diesbezüglich aufgrund der historischen Bausubstanz nie zu erbringen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Nutzungsänderung (welche beim vorliegenden Objekt aufgrund der dringend anzudenkenden Sanierung wahrscheinlich ist), die Stellplatznachweispflicht neu zu überdenken ist.

Weitere Informationen sind im Vollgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Hinweis

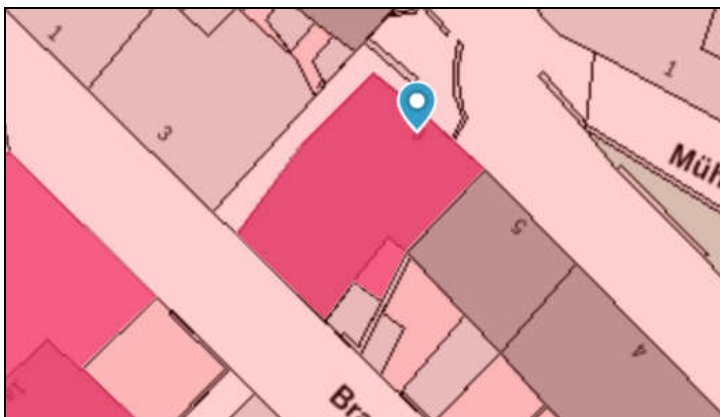
Zudem hat die Stadt Sulzbach-Rosenberg eine Stellplatzablöseverpflichtung festgelegt (lt. Stadtratsbeschluss vom 25. April 2023). Demnach beträgt die Stellplatzablöse in Verbindung mit der GaStellV pro Stellplatz 4.000 €.

Sanierungsgebiet

Das Objekt liegt in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet nach BauGB (vereinfachtes Verfahren, befristet bis 31. Dezember 2035, Sanierungsgebiet Altstadt Sulzbach II), siehe hierzu auch die entsprechende Eintragung in Abt. II des relevanten Grundbuchs.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist in der Denkmalliste als Einzeldenkmal verzeichnet (siehe bayern-atlas Darstellung).



Aktennummer	D-3-71-151-44
Lage	Bezirk Oberpfalz Landkreis Amberg-Sulzbach Sulzbach-Rosenberg
Adresse	Kugelplatz 6
Funktion	Wohnhaus, syn. Wohngebäude
Beschreibung	Wohnhaus, dreigeschossiger, verputzter Massivbau über hakenförmigem Grundriss, mit einseitig abgewalmtem Satteldach und teils gekehlten Gewänden, 18. Jhrd.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt
Denkmalart	Baudenkmal

Denkmalschutzrechtliche Gesichtspunkte sind bei angehenden Sanierungsmaßnahmen zwingend mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abzustimmen. Die hierbei entstehenden Verpflichtungen (aber auch Möglichkeiten, wie z. B. Förderungen) sind im jeweiligen Fall individuell zu erfragen.

Zudem ist das Bewertungsgrundstück Bestandteil des Denkmalensembleschutzes „Altstadt Sulzbach“ (Aktennummer E-3-71-151-1, Benehmen hergestellt). Auf die umfangreichen textlichen Einzelheiten wird an dieser Stelle verzichtet, diese können im bayern-atlas eingesehen werden.

Weiter sind bodendenkmalrechtliche Aspekte zu beachten (Bodendenkmal):

Bodendenkmal	Aktennummer	D-3-6436-0022
Kurzbeschreibung	Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit in der historischen Altstadt von Sulzbach.	
Verfahrensstand	Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.	

Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH)

Entfällt.

Naturschutzgebiet

Entfällt.

Trinkwasserschutzgebiet

Entfällt.

Biotop

Entfällt.

Überschwemmungsgebiet

Gemäß dem Kartendienst des Informationsdienstes für überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern befindet sich das Bewertungsobjekt nicht in einem förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der sog. HQ100 – Linie eines Gewässers (sog. mittleres Ereignis).

Erforderlicher Abbruch, Erweiterungsmöglichkeit, Zeitprognosen bis zur Baureife

Bei den baulichen Anlagen ist trotz des stark sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Allgemeinzustands sowohl wirtschaftlich als auch bautechnisch nicht von einem Abbruch der baulichen Anlagen auszugehen. Hierfür sprechen im Wesentlichen zwei Gründe:

- Einzeldenkmal: Die Einzeldenkmaleigenschaft verhindert in der Regel einen Abbruch der baulichen Anlagen zum Erhalt historischer Bausubstanz.
- B-Plan GFZ-Einstufung (max. 1,0): Ein Abbruch hätte rein theoretisch einen Verlust der vorhandenen hohen GFZ zur Folge.

Es ist daher bei einer Baumaßnahmen nicht mit einem Abbruch der baulichen Anlagen zu rechnen. Diverse historische Bauteile sind jedoch in derart schlechten Zustand, dass ein Erhalt vermutlich teilweise nicht mehr möglich ist. Die Entfernung von Teilbereichen ist ebenfalls mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen.

Baulasten

Entfällt, da in Bayern kein Baulastenverzeichnis geführt wird.

Altlasten, Baugrundeigenschaften

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Bewertungsauftrages. Im Zuge der Ortsbesichtigung wurden gemäß der zum WE-Stichtag bisher stattgefundenen Laden- und Wohnnutzung keine konkreten Anzeichen für Altlastenverdacht festgestellt. Hilfreich ist in diesem Zusammenhang eine Auskunft aus dem Altlastenkataster, hierin ist das Bewertungsgrundstück lt. schriftlicher Auskunft vom 4. Dezember 2024 (Landkreis AS) nicht verzeichnet.

Es wird allerdings nochmals darauf hingewiesen, dass diese Auskunft keinen Rückschluss auf die tatsächliche Altlastenfreiheit des Grundstücks zulässt, da im Altlastenkataster nur solche Flächen erfasst sind, für die konkrete Hinweise, Bodenuntersuchungen etc. vorliegen. Da es keine flächendeckende Altlastenerkundung gibt und nicht geben kann, ist davon auszugehen, dass im Landkreisgebiet Amberg-Sulzbach Flächen vorhanden sind, die den Behörden nicht bekannt und somit nicht im Altlastenkataster erfasst sind.

In diesem Zusammenhang wird jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt (vermutlich im Teilbereich des zur Brauhausgasse befindlichen KG-Teil) früher als Malergeschäft genutzt wurde. Inwieweit hier unsachgemäß mit entsprechenden Stoffen gearbeitet wurde, kann vom SV nicht beurteilt werden.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen wird das Bewertungsgrundstück als altlastenfrei eingestuft.

Baulasten

In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Entsprechende Lasten werden – wenn vorhanden – in Abteilung II des Grundbuches eingetragen. In Abteilung II des relevanten Grundbuchblattes waren keine entsprechenden Eintragungen vermerkt.

4.4. Lagemerkmale

Bundesland
Regierungsbezirk
Landkreis

Bayern
Oberpfalz
Landkreis Amberg-Sulzbach

Makro- und Mikrolage

Sulzbach-Rosenberg ist eine Stadt im Oberpfälzer Landkreis Amberg-Sulzbach, etwa 50 km östlich von Nürnberg. Die Stadt entstand am 1. Juli 1934 durch die Zusammenlegung der Stadt Sulzbach mit der Gemeinde Rosenberg. Sie war bis zum 30. Juni 1972 Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises und ist eine von 13 sogenannten leistungsfähigen kreisangehörigen Gemeinden in Bayern. Su.-Ro. liegt am Ostrand der Fränkischen Alb im Oberpfälzer Jura. Su.-Ro. hat 26 Stadtteile.

Das Bewertungsobjekt befindet sich direkt in der historischen Altstadt von Sulzbach direkt am Kugelplatz. Die Rosenberger Straße teilt den Altstadtkern im Grunde von Ost nach West in zwei Hälften, das Bewertungsobjekt liegt südlich der Rosenberger Straße am südlich Randbereich des Stadtkerns. Der Kugelplatz stellt zwar keine Durchgangsstraße im Stadtzentrum von Sulzbach dar, jedoch wird er nicht selten als Zufahrtsmöglichkeit von der Brauhausgasse bzw. vom südlichen Stadtbereich von Sulzbach genutzt, um zum nördlichen Innenstadtbereich nördlich der Rosenberger Straße zu gelangen (Zufahrt dann über Synagogenstraße, Hafnersgraben zum Ostteil der Innenstadt bzw. über die Bergstraße zum Westteil der Innenstadt). Von daher ist gelegentlich mit Lärmemissionen zu rechnen.

Zudem befindet sich das Bewertungsgrundstück direkt an der Brauhausgasse, welche oftmals als Verbindung zur Weiherstraße und somit zur Rosenberger Straße (ab dem Friedhofbereich) oder als Zufahrt zum Bahnhof genutzt wird.

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch vergleichbare Mehrfamilienhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäuser mit 2 bis 3 Vollgeschossen zzgl. ausgebauter Dachgeschosse geprägt. Es handelt sich (wie beim Bewertungsobjekt) meist um Objekte unterschiedlichster Baujahre sowie um historische, teils unter Denkmalschutz stehende Gebäude.

Verkehrsinfrastruktur

Stadtgebiet (Quelle: wikipedia, Stand 31. Dezember 2024)

• Fläche des Stadt-/Gemeindegebietes	53,11 km ²
• Bevölkerungsdichte	368 Einwohner pro km ²
• Einwohner	19.543

Weitere Informationen sind im Vollgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Lageeignung (Wohnlage), Immissionen, Emissionen

- Wohnlagequalität
Mittlere innerstädtische Wohnlage in Sulzbach, Altstadtbereich, Lage mit geringem Durchgangsverkehr, vergleichbare Umgebungsbebauung mit Mehrfamilienhäusern sowie geringfügig mit Wohn- und Geschäftshäusern vorhanden, insgesamt innerstädtischer Lagecharakter.
- Geschäftslagequalität
Es liegt keine Geschäftslagequalität vor, das Bewertungsobjekt ist ausschließlich als Wohnobjekt zur Wohnnutzung geeignet.
- Einkaufsmöglichkeiten
In fußläufiger Nähe Einkaufsmöglichkeiten u. a. an der Rosenberger Straße, der Bayreuther Straße vorhanden (z. B. LIDL), umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten (u. a. des täglichen Bedarfs) befinden sich in Sulzbach-Rosenberg im weiteren Stadtgebiet, dort sehr gute Nahversorgung, sonstige nennenswerte Infrastruktur überwiegend nur mit Kfz erreichbar.

- Verkehrliche Anbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz
Für diese innerstädtische Lagequalität üblich sehr gute Nahversorgung mit ÖPNV vorhanden, Bushaltestelle vor dem Objekt (siehe nachstehende Ausführungen). Behörden, Kindergärten, Schulen etc. sind überwiegend fußläufig erreichbar.

Weitere Informationen sind im Vollgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

4.5. Sonstige Beschaffenheitsmerkmale

Form / Oberflächengestalt

- Grundstücksform
 - Grob rechteckig, insgesamt gleichmäßig geschnitten, es liegen gleichmäßige Grundstücksproportionen vor, es sind keine wesentlichen Grundstücksunregelmäßigkeiten am Grenzverlauf vorhanden, es handelt sich um ein Mittel- bzw. Reihengrundstück (nur auf die beiden Straßenverläufe bezogen).
 - Direkter Straßenanschluss an der Nordostseite (Kugelplatz) sowie Südwestseite (Brauhausgasse) vorhanden; zudem verläuft entlang der Nordwestseite ein öffentlicher Verbindungsweg von der Brauhausgasse zum Kugelplatz (mit Treppenbereich aufgrund der starken Hanglage).
 - Es sind ansonsten keine weiteren Grundstücksbesonderheiten erkennbar.
- Oberflächengestalt
 - Sehr starke Süd-/Südwesthanglage vom Kugelplatz Richtung Brauhausgasse, am Bereich Kugelplatz über Ortbetonmauer zum Gebäude stark terrassiert (ca. 1,50 – 1,80 m), danach Hauseingangsniveau, steil verlaufender öffentlicher Fußweg als Verbindung (mit umfangreichem Treppenstufenverlauf).



- Im Bereich Brauhausgasse nahezu Objektzugang auf Ebene der Erschließungsstraße
- Keine weiteren Besonderheiten vorhanden.

Abmessungen

- Straßenanschlusseite Kugelplatz (Nordosten) ~ 13 m
- Straßenanschlusseite Brauhausgasse (Südwesten) ~ 15 m
- Weganschlusseite Verbindungsweg Brauhausgasse – Kugelplatz (Nordwesten) ~ 18 m
- Maximale Grundstückstiefe (Nordosten nach Südwesten) ~ 18,5 m
- Minimale Grundstücksbreite (Nordwesten nach Südosten) ~ 13 m
- Maximale Grundstücksbreite (Nordwesten nach Südosten) ~ 15 m
- Höhe über NN ~ 407 HM (Kugelplatz) bzw. ca. ~ 400 HM (Brauhausgasse)

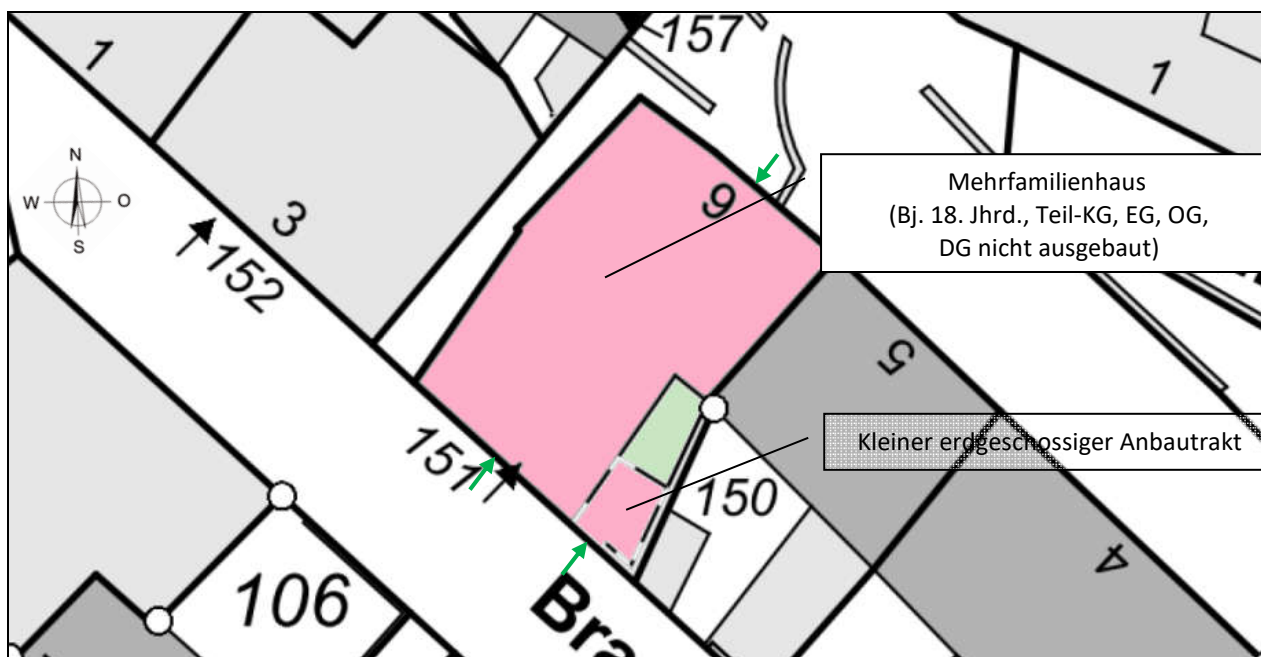
Quelle: © Digitale Ortskarte, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, 3053/07, Top 10

Grundstückszufahrt

Die Grundstücksanfahrt kann sowohl von Nordosten über den Kugelplatz als auch von Südwesten über die Brauhausgasse als öffentlich gewidmete Erschließungsstraßen erfolgen. Es besteht zudem eine Begehungsmöglichkeit über den öffentlichen Fußweg zwischen der Brauhausgasse und dem Kugelplatz an der Nordwestseite des Wohngebäudes. Der Grundstückszugang (grüne Pfeile) kann sowohl von Nordosten als auch von Südwesten erfolgen, wobei der Zugang von der Nordostseite über den Kugelplatz durch eine Vormauerung zur Straße höhenversetzt ist (siehe vorstehende Ausführungen).

Einschränkungen rechtlicher oder tatsächlicher Art sind im vorliegenden Bewertungsfall nicht vorhanden bzw. nicht erkennbar. Nach Kenntnisstand des SV existieren zum WE-Stichtag keinerlei einschränkende Rechte wie z. B. Geh- und Fahrrechte o. ä.

Übersicht der baulichen Anlagen



Gesamtübersicht der baulichen Anlagen mit Gesamtübersicht Zufahrts-/Zugangssituation

Baugrundverhältnisse

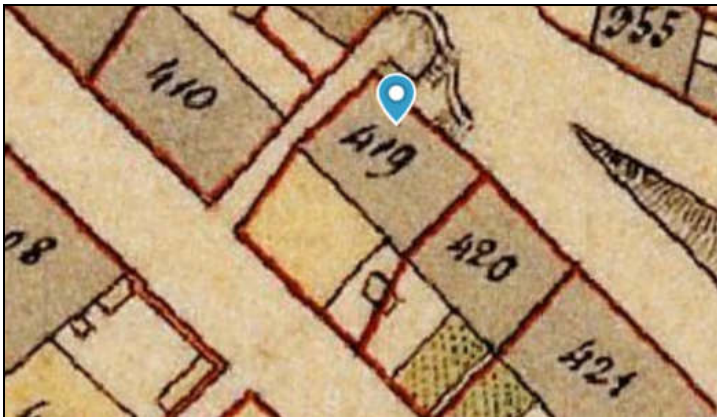
Es wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt, diese sind nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens. Risse an dem Gebäude wurden augenscheinlich festgestellt, es wird aber von normal tragfähigen Baugrund im Rahmen der üblichen Verkehrswertanschauung ausgegangen. Die vorliegenden Rissbildungen sind vermutlich eher auf die zu erwartende uneinheitliche Gebäudesubstanz zurückzuführen. Dies wäre jedoch durch einen Fachmann für Baustatik qualifiziert zu überprüfen (spezielle Untersuchungen hierzu wurden vom SV nicht durchgeführt).

5. Gebäude und Anlagen

5.1. Bauhistorie / Modernisierungen / Umbau / Bauart

Die Gebäudehistorie aller Gebäudeteile wurde bestmöglich recherchiert und wird wie folgt dargestellt:

Ursprungssubstanz: Vermutlich historisch mit sehr hohem Baualter, vermutlich unterschiedliche historische Baujahre, 18. Jhrd. (lt. Denkmalliste), teilweise wird noch ältere Bausubstanz vermutet, Teilbereich (südwestlich) ggf. nachträglicher Anbau vermutet.



bayern atlas, historisches Katasterkartenwerk, ehemalige Flst.-Nr. 419

Weitere Umbaumaßnahmen sind nicht bekannt bzw. aufgrund des vorliegenden gesamten sehr schlechten Objektzustands nicht wertrelevant

Erwähnenswerte wertrelevante Teilrenovierungs- bzw. Teilmodernisierungsintervalle sowie Erweiterungen sind gemäß vorgelegter Informationen der Stadt Sulzbach-Rosenberg sowie der Eindrücke beim Ortstermin nicht vorhanden. Es existiert aus dem Jahr 1930 ein alter Bauantrag (Nr. 240/1930) zum Einbau eines Kamins. In diesem Plan ist im Übrigen der Verbindungsweg als Fischergasse vermerkt.

5.2. Grundrisslösung / Wohnfläche / Bruttogrundfläche

Beurteilung der Raumaufteilung / Besondere Umstände dieser Wertermittlung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem überwiegend unterkellerten, zweigeschossigen Wohngebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (teilweise KG, EG, OG und nicht ausgebautem Dachgeschoss, zur Brauhausgasse dreigeschossig, zum Kugelplatz zweigeschossig) nahezu vollständig überbaut (siehe Ermittlung Grundflächenzahl). An der Südecke des Bewertungsgrundstücks befindet sich ein angebautes kleines Nebengebäude Ebene KG des Wohngebäudes bzw. Höhenniveau der Brauhausgasse).

Das Wohngebäude kann von zwei Gebäudeseiten erschlossen werden. Die Grundaufteilung ist im EG mit einem mittigen Flur sowie beidseitig mit entlang des Flurs angeordneten Räumen sowie einem mittig gelegenen Treppenhaus zu beschreiben. Das Obergeschoss kann nur über das Erdgeschoss über das mittige Treppenhaus erschlossen werden.

Die Raumaufteilung ist nicht mehr zeitgemäß, es sind teils etwas verwinkelte Räume sowie einige Durchgangszimmer vorhanden. Die Raumaufteilung muss – um den zum WE-Stichtag geltenden Anforderungen an Wohnraum gerecht zu werden – grundsätzlich geändert werden. Inwieweit dies in Bezug auf die Denkmaleigenschaft möglich ist, kann jedoch nicht beantwortet werden.

Die Aufteilung der Geschosse Teil-KG, EG und OG kann den Grundrissplänen in Anlage 4 entnommen werden. Das Dachgeschoss wird intern über eine einfache Treppe vom OG aus erschlossen.

Gemäß den Planunterlagen sowie den Eindrücken beim Ortstermin handelt es sich technisch um ein stark veraltetes Wohngebäude, welches bzgl. dem Grundriss als auch der Gesamtkonzeption und Ausstattung nicht mehr den Anforderungen an Wohnnutzung entspricht, eine Nachnutzung ist in dieser Weise nicht mehr möglich. Das Gebäude ist aufgrund seiner Historie sehr stark uneinheitlich konzipiert, die Zugangslösungen sind als unbefriedigend einzustufen. Die lichten Raumhöhen entsprechen jedoch den zum WE-Stichtag geltenden Anforderungen an Wohnraum und lassen hier Spielraum für entsprechende technische Unterbringungsmöglichkeiten (sofern der Denkmalschutz es zulässt). Der energetische Ausstattungszustand ist nicht mehr aktuell und für ältere Gebäude dieser Gebäudebaujahresklasse (aber auch anderen älteren Gebäudebaujahresklassen) nicht ungewöhnlich. Technisch und energetisch ist das Objekt umfassend sanierungsbedürftig und entspricht nicht den zum WE-Stichtag geltenden Gebäudeanforderungen z. B. hinsichtlich Brand-, Schall- und Wärmeschutz. Stellplatzmöglichkeiten für Kfz sind nicht vorhanden.

Die Außenanlagen (kleiner Innenhof) waren zum WE-Stichtag in einem sehr ungepflegten Zustand.

Wohn-/Nutzungs- und sonstige Flächenarten

Die Wohnflächen im EG und OG wurden mit Lasermessgerät aufgemessen, es handelt sich aufgrund der teils stark unregelmäßigen Wandverläufe um grobe Schätzmaße als Fertigmaße. Aufgrund des stark sanierungsbedürftigen Objektzustands ist davon auszugehen, dass bei Durchführung von Baumaßnahmen Veränderungen bei den Wohnflächen stattfinden. Dies kann im vorliegenden Gutachten nicht berücksichtigt werden.

Weitere Informationen sind im Vollgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Mögliche grobe Mietfläche	141,44 m ²
Gerundet	Ca. 141 m ²

Hinweis zur Wohnfläche:

Es liegt ein Altgutachten eines SV aus dem Jahr 1980 vor. In diesem Gutachten wurden folgende Flächen ermittelt:

Erdgeschoss: 129 m² (ohne Flurbereich) zzgl. eigens gemessener Flurbereich (ca. 35 m²) = ca. 164 m² (eigene Messung: ca. 165 m², siehe vorstehende Berechnung).

Obergeschoss: 154 m² (ohne Flurbereich) zzgl. eigens gemessener Flurbereich (ca. 24 m²) = ca. 178 m² (eigene Messung: ca. 178 m², siehe vorstehende Berechnung).

Die eigens gemessenen Wohnflächen sind somit plausibel darstellbar.

Grundflächenfaktor (= Verhältnis Wohnfläche zu Grundfläche)

Weitere Informationen sind im Vollgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Abschließende Bemerkungen zum Grundriss sowie zur Gesamtkonzeption

- Nicht zeitgemäße, zum WE-Stichtag teils unzweckmäßige Grundrisslösung, zudem technisch nicht auf dem zum WE-stichtag zeitgemäße Stand
- Objekt ist energetisch nicht mehr zeitgemäß (baujahrestypisch)
- Geschosse mit Durchgangsräumen, unwirtschaftliche Raumschnitte
- Kein Balkon/Terrasse
- Zeitgemäße lichte Raumhöhen-situation im EG und OG (siehe nachstehenden Absatz)

Lichte Raumhöhen (LH - gemäß Aufmaß, ab Oberkante Fertigfußboden OK FFB)

(Planunterlagen siehe in Anlage 4, Ca.-Angaben)

Kellergeschoss	Nicht gemessen, teils Gewölbekeller (hangseitig Wohnausbau grundsätzlich denkbar)
Erdgeschoss	Überwiegend ca. 2,55 m – ca. 2,62 m (ausreichend bis großzügig)
Obergeschoss	Überwiegend ca. 2,64 m – ca. 2,77 m (großzügig)
Dachboden	ca. 2,02 m (niedrig)
Kniestockhöhen	Entfällt, da ab DG nicht ausgebaut.
Garage	Entfällt, keine vorhanden.

Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten (lt. Pläne)

Befestigte Freiflächen / Balkone

Zuwegung	Entfällt, keine auf eigenem Grund vorhanden, Zuwegung auf öffentlicher Fläche mit Granitpflaster im Segmentbogenverband.
Terrasse	Entfällt, keine vorhanden.
Balkon	Entfällt, keiner vorhanden.

Bruttogrundfläche (BGF) gemäß DIN 277 (2016) - Grobschätzung

Weitere Informationen sind im Vollgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF)	472,1 m ²
Gerundet	Ca. 472 m ²

5.3. Bauausführung / Baubeschreibung

Präambel

Grundlage für die Gebäudebeschreibung ist grundsätzlich die Erhebung im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Baubeschreibung erfolgt nur insoweit, wie sie für die Bewertung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht im wesentlichen Umfang Einfluss auf den Verkehrswert (Marktwert) haben. Alle Festsetzungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchungen). Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf der Basis von glaubwürdigen Unterlagen oder Auskünften bzw. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im jeweiligen Baujahr beruhen.

Es wird auf die in Anlage 5 beigefügten Lichtbilder (wesentlicher Bestandteil der Baubeschreibung) hingewiesen, teilweise aus einer vorliegenden Baubeschreibung. Nicht sichtbare Bauteile wurden nicht oder gemäß baujahrestypischen Ausstattungsstandards beschrieben.

Hauptgebäude Massivbauweise (überwiegend Ziegelbauweise, teilweise Bruchstein- oder Mischmauerwerk), Kellergeschossdecken Gewölbe, ab EG Holzbalkendecken mit Füllung, Altfenster (Kasten- oder Verbundholzfenster, teils Einfachverglasung), unterschiedliche Außen- und Innenwandstärken, Walmdachstuhl mit Biberschwanzeindeckung, Wände innen teilweise Altputz, teilweise alte Holzvertäfelung, alte Holzwangentreppen mit Massivholzgeländer, alte Holztüren an Holzargen, nahezu keine Sanitärinstallation, keine Heizungsverrohrung, keine Heizungsanlage, Altbodenbeläge (PVC, Teppich, Fliesen etc.), stark veraltete technische Ausstattung (vermutlich nicht mehr funktionstüchtig).

Nebengebäude Nebengebäude (Südseite Innenhof) Massivbauweise (Mischmauerwerk), einfaches Holzdach mit Welleterniteindeckung, einfacher Torzugang (Holzbauweise), abbruchreifer Anbau, alter Plattenbelag.

Außenanlagen Nahezu nicht vorhanden, kleiner Innenhof ohne Pflege.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass vom SV keine Funktionsprüfungen an Gebäudetechnik etc. durchgeführt wurden, sondern nur eine rein visuelle Inaugenscheinnahme. Der Gesamtzustand des Bewertungsobjekts ist als stark abgenutzt bzw. nicht mehr nutzungsfähig einzustufen. Dies betrifft in Bezug auf die jeweiligen Nutzungsanforderungen insbesondere die beiden Wohngeschosse Erd- und Obergeschoss.

Besondere Bauteile, bauliche und sonstige bauliche Anlagen (Zeitwert)

Sonstige Bauteile, welche über die BGF bzw. dem Herstellungskostenwert des jeweiligen Gebäudes nicht erfasst wurden, sind als separate Baukostenzuschläge zum jeweiligen Zeitwert zu berücksichtigen.

Entfällt, nicht wertrelevant (nur für das Sachwertverfahren von Bedeutung).

5.4. Beurteilung Gesamtzustand / Baumängel und Bauschäden

Die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen wurden stichprobenweise in Augenschein genommen. Dabei wurde beim Ortstermin festgestellt, dass die baulichen Anlagen zum WE-Stichtag aufgrund des vollständig stark vernachlässigten Gesamtzustands und der sehr umfangreichen Baumängel und Bauschäden sowie umfangreichen Instandhaltungstau zum WE-Stichtag nicht mehr nutzbar sind. Die baulichen Anlagen entsprechen auch nicht mehr sehr einfachen Nutzungsansprüchen.

Das Wohn- und Geschäftshaus entspricht zudem vermutlich auch nicht den zum WE-Stichtag geltenden Anforderungen an z. B. Brand-, Schall- und Wärmeschutz.

Die nachstehende Bilddokumentation soll nur einen Einblick über den tatsächlichen stark sanierungsbedürftigen Objektzustand vermitteln und ist aufgrund des großen Umfangs der Bauschäden bzw. des Instandhaltungstaus

nicht abschließend. Gemäß den Eindrücken beim Ortstermin waren auch aufgrund des langjährigen Leerstands, aber auch durch die in der Vergangenheit entstandenen umfangreichen Abnutzungserscheinungen (täglicher Gebrauch) und unterlassener Instandhaltung folgende Baumängel und Bauschäden bzw. weitere bauliche Defizite erkennbar:

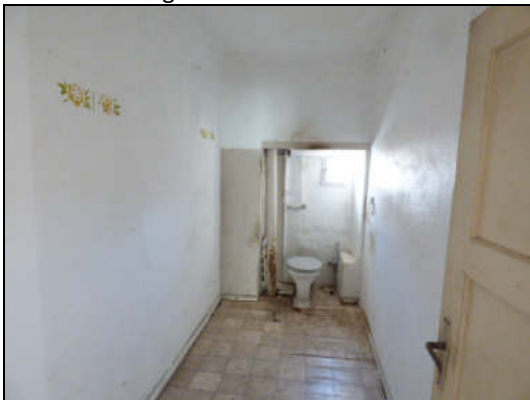
- Vollständig veraltete Gebäudetechnik
 - Treppenanlagen mit diversen Schäden
 - Vollständig erneuerungsbedürftige Innenausstattung (sämtliche Gewerke wie Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen)
 - Überwiegend erneuerungswürdige Innentüren
 - Diverse Putzrisse an den Innenwänden und Decken
-
- Schäden an Deckenkonstruktionen



- Vollständig erneuerungsbedürftige Fenster- und Türelemente



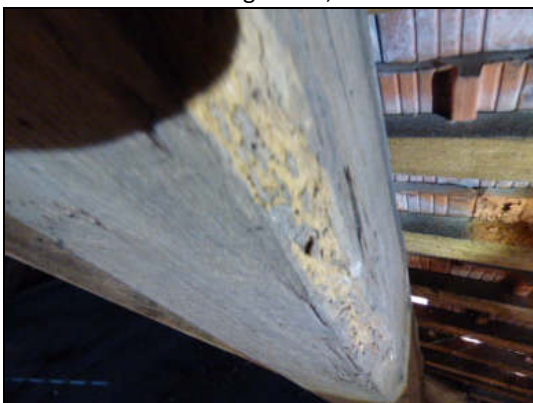
- Vollständig erneuerungsbedürftige Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation/stark abgenutzte und veraltete Sanitäranlagen



- Feuchtigkeitschäden im KG sowie insbesondere auch im Dachstuhlbereich



- Tierischer Schädlingsbefall, u. a. im Dachstuhlbereich





- Umfangreiche Schäden an den Gebäudefassaden



- Sämtliche wesentlichen Bauteile genügen nicht den Anforderungen von Schall- und Wärmeschutz (z. B. Außenwände, Decken, Dach, Fenster, Türen, Leitungsbereiche, Trennwände etc.)
- Insgesamt stark abgenutzter Allgemeinzustand mit Erfordernis einer Vollsanierung

Aus der Sicht des SV ist – technisch gesehen – das Wohngebäude vollständig zu entkernen und zu sanieren, unter Beachtung denkmalschutzrechtlicher Aspekte.

Sanierungskosten für Vollsanierungen im Einzeldenkmalbereich sind aufgrund der Komplexität dieser baulichen Maßnahmen nicht schätzbar, da der Kostenumfang erheblich von den Forderungen im Einzeldenkmalbereich abhängig ist.

Dieses hohe Risiko begründet insbesondere in solchen Fällen die erheblich erschwerte Marktakzeptanz solcher Immobilien. Das Kostenrisiko ist sehr schwer bis nahezu nicht abschätzbar. Liegen solche Objekte in strukturschwächeren Gebieten mit moderatem Mietniveau (aufgrund der strukturellen Daten wie zu verfügbares Einkom-

men etc.), so wird es äußerst schwer, hier einen Deckungsbeitrag zu erzielen. Als Wohnobjekt ist das Bewertungsobjekt aus der Sicht des SV nicht tragbar (aufgrund zu geringer Mieteinnahmen). Aber auch gewerbliche Nutzungen scheiden aufgrund der Lagequalität weitgehend aus (ggf. evtl. Hotelnutzung).

Objekte dieser Art bergen in der Regel ein hohes wirtschaftliches Risiko, je nach Art und Umfang der denkmalschutzrechtlichen Auflagen. Dem SV ist ein aktueller Fall in Amberg am Marktplatz bekannt. Dieses Objekt ist zwar bzgl. der Bausubstanz denkmalschutzrechtlich als komplizierter einzustufen als das Bewertungsgrundstück, hier liegen die veranschlagten Kosten nach ca. 2 Jahren Vorplanung etc. weit oberhalb der Gestehungskosten für einen adäquaten Neubau. In dem anderen Fall ist mit Kosten weit über das Doppelte der Gestehungskosten eines Neubaus zu rechnen. Insbesondere die Bearbeitung besonderer denkmalschutzrechtlicher Besonderheiten (z. B. Aufarbeitung bestimmter historischer Bauteile) fällt kostentechnisch stark ins Gewicht (z. B. aufwändige Aufarbeitung alter Holzdielen statt Neuersatz nach historischen Bearbeitungsvorgaben).

Solche Sanierungen sind nur von einem sehr geringen Nachfragekreis zuverlässig zu bewältigen, hierzu sind eine umfangreiche Erfahrung bei der Sanierung von Einzeldenkmälern, entsprechende Marktkenntnis der realistischen wirtschaftlichen Möglichkeiten (mögliche Mieteinnahmen, mögliche Nutzungsalternativen, mögliche Förderungen etc.) und ein entsprechender finanzieller Background (Stichwort: steuerliche Abschreibung, welche sich in der Regel nur beim Maximalsteuersatz richtig rechnet) notwendig. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass nur ein sehr kleiner Kreis solche Objekte nachfragen wird (u. U. auch Liebhaberobjekt).

5.5. Gesamtnutzungsdauer (GND) / Restnutzungsdauer (RND)

Weitere Informationen sind im Vollgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Die wirtschaftliche RND wird für das Mehrfamilienhaus unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen sachverständig mit 0 Jahren eingeschätzt.

5.6. Hinweise zur Gebäudeenergiegesetz (GEG) / energetische Beschaffenheitsmerkmale

Weitere Informationen sind im Vollgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Im vorliegenden Fall entfällt eine Prüfung bzgl. einer Austauschpflicht, da das Gebäude nicht beheizt werden kann und vollständig modernisierungs-/sanierungsbedürftig ist.

Energieausweis

Für unbeheizte Gebäude ist in der Regel kein Energieausweis erforderlich. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) gilt nur für Gebäude, deren Räume beheizt oder gekühlt werden. Wenn ein Gebäude nicht beheizt wird, entfällt die Pflicht zur Ausstellung eines Energieausweises.

Es ist entscheidend, dass das Gebäude tatsächlich nicht beheizt wird und auch keine Heizungsanlage installiert ist. Sollte ein Gebäude nachträglich beheizt werden, ist ein Energieausweis erforderlich, sobald es wieder unter die Regelungen des GEG fällt.

5.7. Zusammenfassung der positiven und negativen Objektmerkmale

Positive Objektmerkmale

- Mittlere Wohnlage im südlichen Altstadt kern
- Großflächige Bausubstanz in konventioneller Massivbauweise
- Großzügige Wohn-/Nutzungsfläche (ca. 484 m² Wfl./Nfl.)
- Im EG und OG ausreichend lichte Raumhöhen vorhanden
- Hangseitiges KG (Richtung Brauhausgasse) ist u. U. als Wohnfläche o. ä. umnutzbar

- Sehr hohe Grundstücksausnutzung beim Ist-Bestand (hohe GRZ(GFZ))
- Einzeldenkmal mit Chancen

Negative Objektmerkmale

- Kein Energieausweis vorhanden
- Nahezu keine Gartenfreiflächen vorhanden (sehr kleiner Innenhof)
- Zum WE-Stichtag nicht mehr entsprechende, teils aber großzügige Raumaufteilung (jedoch Durchgangsräume), entspricht nicht den aktuellen Anforderungen an Wohnraum
- Keine Garage o. ä. vorhanden (Innenstadtlage!)
- Vollständig sanierungs-/modernisierungsbedürftiger Gebäudebestand (bautechnisch Entkernung notwendig), sehr umfangreiche Baumängel und Bauschäden sowie Instandhaltungsstau vorhanden (hohes Investment-/Kostenrisiko)
- Insgesamt alte, energetisch nicht mehr zeitgemäße Bausubstanz
- Einzeldenkmal mit Risiken
- Umfangreiche Erfahrung bei der Sanierung von Einzeldenkmälern erforderlich

6. Wertermittlung

6.1. Grundsätze

Der Verkehrs-/Marktwert eines Grundstücks nach § 194 BauGB "wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sollten die Vorschriften der ImmoWertV angewendet werden.

6.2. Auswahl des wertrelevanten Wertermittlungsverfahrens

Weitere Informationen sind im Vollgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

6.3. Bodenwert

Umfangreiche Informationen sind im Vollgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Bodenwertfeststellung

Unter Berücksichtigung des angewendeten Bodenrichtwertes hält der Sachverständige zur Ableitung des Bodenwerts bei einer gesamten Grundstücksgröße von 256 m² zum WE-Stichtag 6. März 2025 folgenden Bodenwert ohne weitere Korrekturen für angemessen und vertretbar (auf volle 1.000 € gerundet):

Bodenwert (2025)

41.000 €

6.4. Sachwert / Vergleichswert

Der Sachwert ist die technische Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht im Bodenwert bereits erfasst worden sind, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Als Alterswertminderung ist hierbei die lineare Alterswertminderung als gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

Im vorliegenden Fall wird aufgrund der Objektcharakteristik auf eine Darstellung des Sachwerts des Bewertungsgrundstücks verzichtet. Eine Sachwertermittlung gemäß ImmoWertV wird normalerweise zur Unterstützung bzw. zur Kontrolle des im Ertragswertverfahren ermittelten Verfahrenswerts sowie zur Beurteilung des Substanzwerts der baulichen Anlagen herangezogen. Aufgrund der Besonderheit ist jedoch davon auszugehen, dass hier keine Plausibilisierung in diesem Sinne erfolgen kann, da gerade solche Gebäudesubstanzen wesentliche Unterschiede in Bezug auf ihre Wertigkeit am Markt gegenüber den Bausubstanzwerten ausweisen (oftmals großflächige und unwirtschaftliche Gebäudestrukturen).

Vergleichsfaktoren

Für Objekte analog dem Bewertungsgrundstück sind dem SV Gebäudewertanteile in den jeweiligen Verkaufspreisen (auch Vergleichsfaktoren ohne Bodenwertanteil genannt) für Objekte ohne Denkmaleigenschaft bekannt. Es handelt sich meist um stark sanierungsbedürftige Einfamilienhäuser aus den 1930er bis 1950er Jahren. Orientierungswerte für solche Objekte aus Vergleichspreisauswertungen der jüngeren Vergangenheit liegen bei Gebäudewertanteilen von ca. 0 €/m² - 300 €/m² Wfl. In solchen Fällen handelt es sich meist nur noch um sog. Gebäuderestwertanteile, welche rechnerisch im Kaufpreis nach Abzug des reinen Bodenwerts noch „übrig blieben“.

Weitere Informationen sind im Vollgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Vorläufiger Sach-/Vergleichswert nach Marktanpassung

Nicht wertrelevant.

6.5. Ertragswert

Allgemeines

Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Methode bei der Verkehrswertermittlung. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist generell der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Ertragswertes von Gebäuden ist beim klassischen Ertragswertverfahren von dem nachhaltig zu erzielenden jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten. Dabei ist der Reinertrag um den Betrag zu vermindern, der sich durch die allgemeine Verzinsung des Bodenwertes ergibt (Bodenwertverzinsung). Selbständige nutzbare Teilflächen sind bei der Bodenwertverzinsung nicht zu berücksichtigen, was hier jedoch nicht relevant ist.

Das Ertragswertverfahren ist aus den vorgenannten Gründen nicht zielführend, da das Bewertungsobjekt zum WE-Stichtag nachhaltig nicht nutzbar ist. Auch eine Bewertung im fiktiv sanierten Zustand mit Ansatz entsprechender Mieten unter Abzug von Sanierungskosten ist aus der Sicht des SV rein hypothetischer Natur, da die tatsächlichen Sanierungskosten gerade bei Einzeldenkmälern extrem abweichen können. Gleiches trifft auf die Anwendung des Residualwertverfahrens zur Schätzung des tragbaren Bodenwerts zu. Nur geringe Änderungen der Wertermittlungsparameter schlagen sehr stark auf das Ergebnis des tragbaren Bodenwerts durch.

Von einer Schätzung des Ertragswerts wird daher abgesehen.

Vorläufiger Ertragswert nach Marktanpassung

Nicht wertrelevant.

7. Verkehrswert

Die Wertermittlungsergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Sachwert (mit Vergleichswert) marktangepasst	Nicht wertrelevant.
Ertragswert (mit Vergleichswert) marktangepasst	Nicht wertrelevant.
Bodenwert	ca. 41.000 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein über oder unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht und nicht bereits durch andere Wertansätze angemessen berücksichtigt wurde, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Da die baulichen Anlagen wertneutral bewertet wurden, entfällt eine weitere Darstellung bzgl. wirtschaftlicher Überalterung, Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden sowie Ertragsabweichungen. Bzgl. der Beeinflussung des Bodenwerts durch die Denkmaleigenschaft liegen dem SV keine Marktdaten vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Denkmaleigenschaft im vorliegenden Fall aufgrund der in der Summe eher nachteilig zu beurteilenden Bewertungssituation nicht bodenwerterhöhend, sondern sich eher bodenwertmindernd auswirken wird. Wie hoch, kann vom SV aufgrund der Besonderheit dieses Bewertungsfalls und der fehlenden Vergleichsdaten nicht abschließend beurteilt werden. Eine Wertkorrektur kann nur sachverständig als grober Abschlag geschätzt werden (20 % vom Bodenwert).

Verkehrswertschätzung

Der Verkehrswert wird abschließend wie folgt geschätzt:

Weitere Informationen sind im Vollgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

In Würdigung der obenstehenden Ergebnisse wird der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus (stark sanierungsbedürftig), Kugelplatz 6, 92237 Sulzbach-Rosenberg zum WE-Stichtag 6. März 2025 wie folgt grob geschätzt:

Gerundet (lastenfrei, ohne Berücksichtigung von Lasten in Abt. II): 33.000 €
(i. W. Dreiunddreißigtausend Euro)

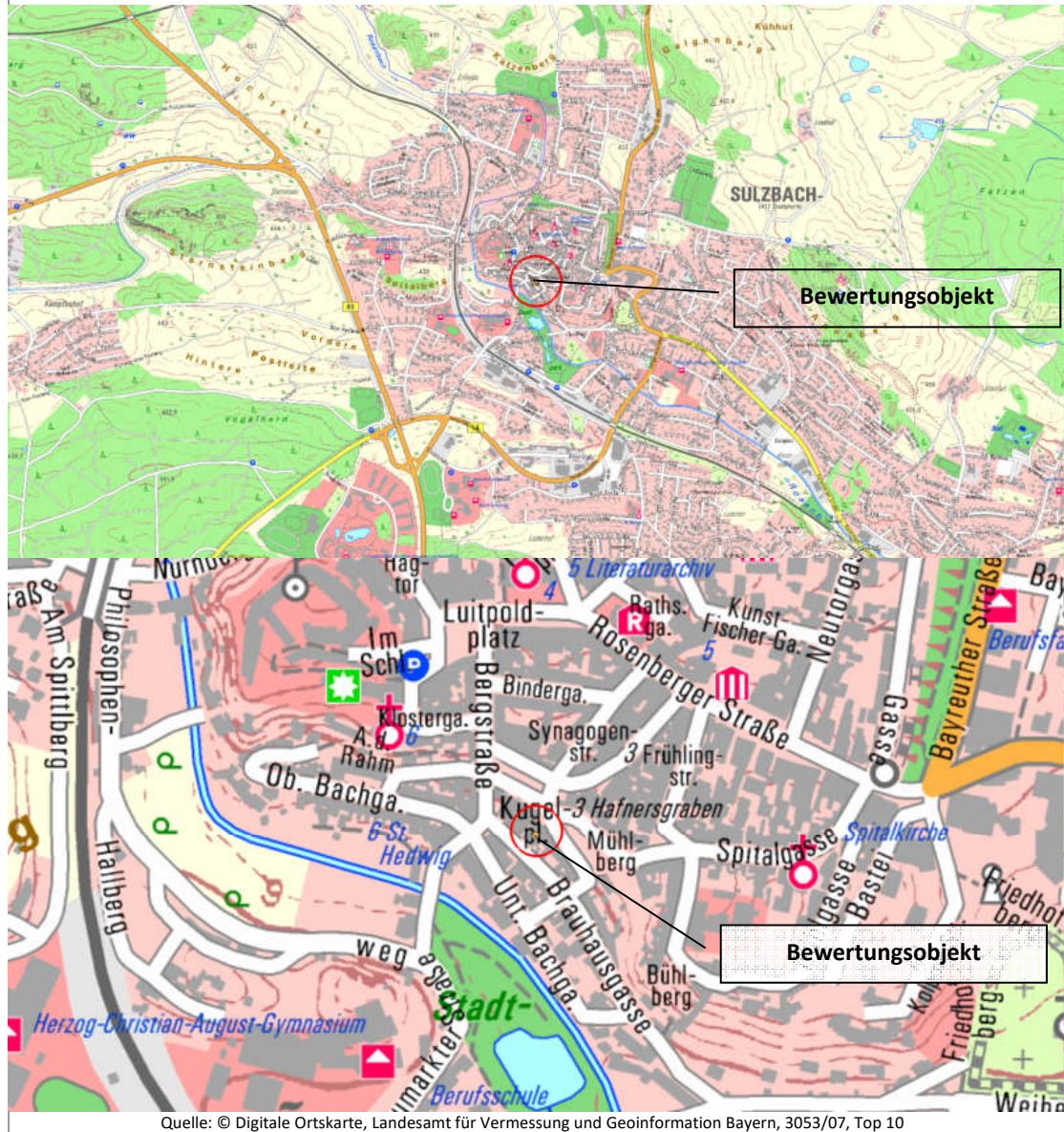
Separate Beträge für Lasten in Abt. II, lfd.-Nr. 2 – Sanierungsvermerk: 0 €

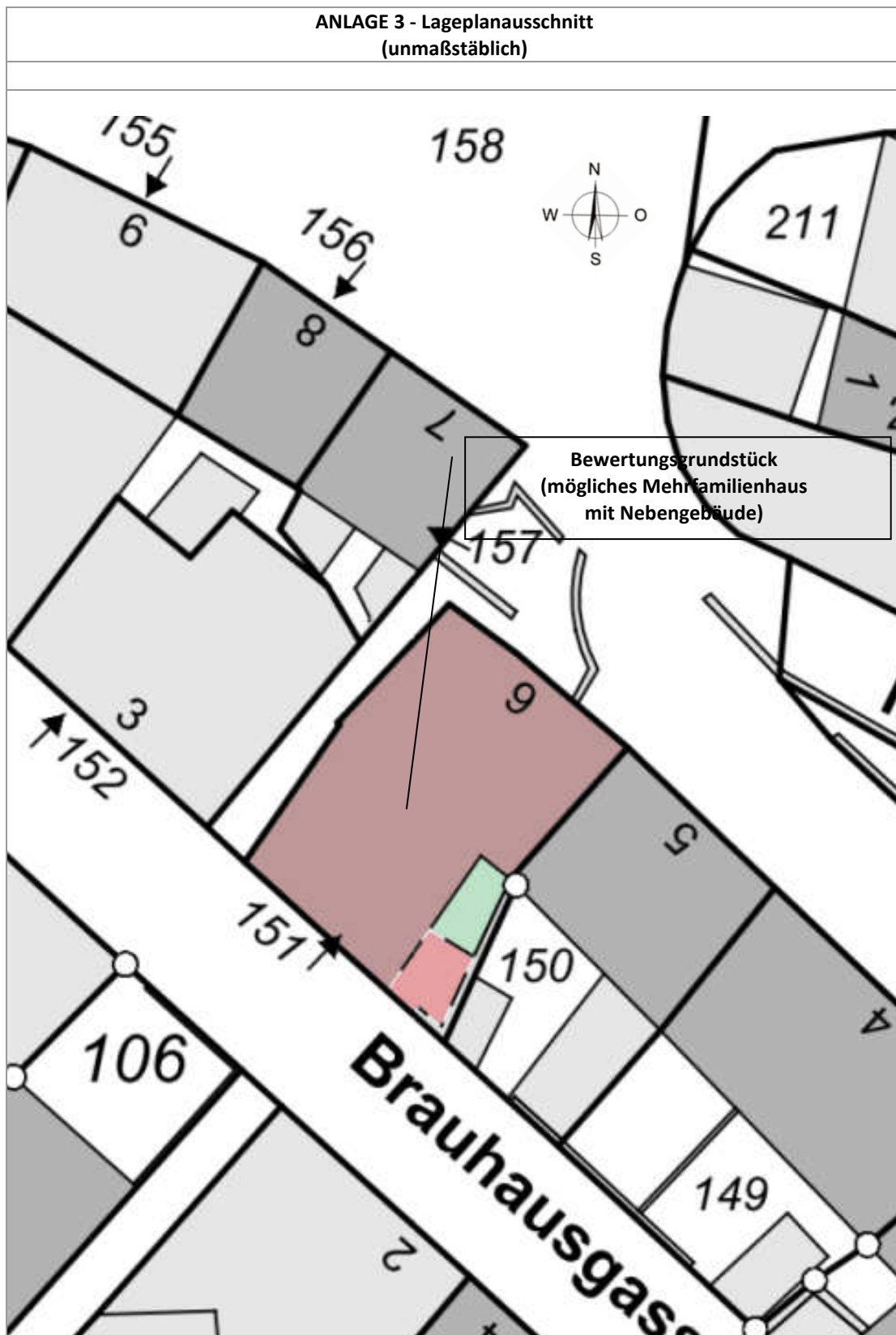
Separate Beträge für Zubehör: Entfällt, kein wertrelevantes Zubehör vorhanden.

ANLAGE 1 - Landkarte

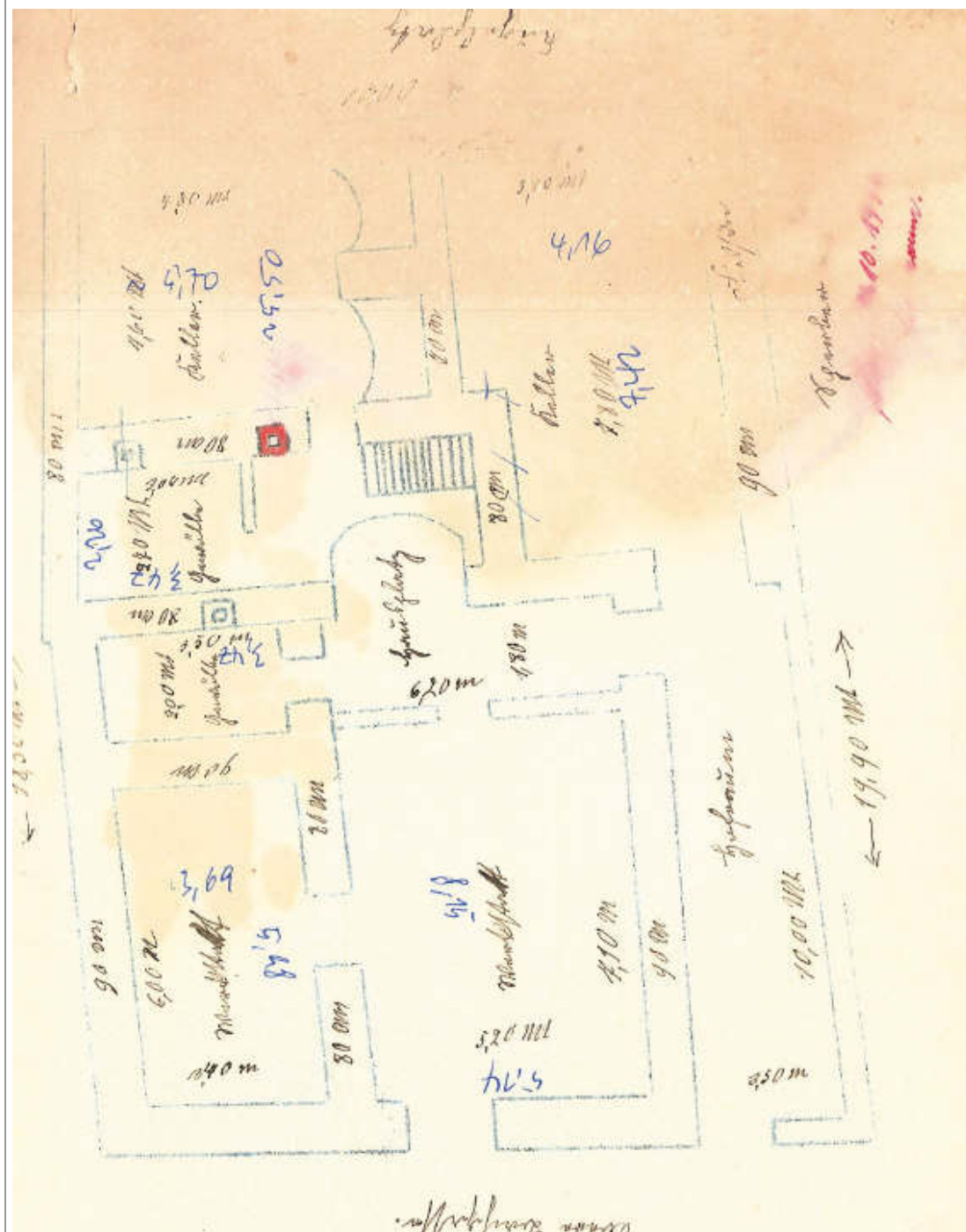


ANLAGE 2 – Stadtplanausschnitte Su.-Ro.





ANLAGE 4
Gebäudegrundriss Teil-KG





ANLAGE 4 Gebäudegrundriss DG
Entfällt, kein Grundriss vorhanden (nicht ausgebaut).

ANLAGE 5 - Objektfotos

Bild 1



Gesamtansicht, von Süden gesehen (Brauhausgasse)

Bild 2



Gesamtansicht, von Südwesten gesehen (Brauhausgasse)

Bild 3



Gesamtansicht, von Norden gesehen (Kugelplatz)




Bild 4	
	Öffentlicher Weg entlang der Nordwestseite des Gebäudes (links), nach Südwesten gesehen
Bild 5	
	Detailansicht Dachbereich (von der Brauhausgasse aus gesehen)
Bild 6	
	Kellergeschoss (Richtung Brauhausgasse): ehemalige Werkstattflächen




Bild 7	
	Kellergeschoss (Richtung Brauhausgasse): ehemalige Werkstattflächen
Bild 8	
	Nebengebäude (Richtung Brauhausgasse)
Bild 9	
	Kellergeschoss (Richtung Brauhausgasse)

Bild 10	
	Erdgeschoss: Flurbereich
Bild 11	
	Erdgeschoss: Treppenaufgang zum OG
Bild 12	
	Erdgeschoss: Zimmerbeispiel

Bild 13			
Erdgeschoss: Zimmerbeispiel (ehemaliges Bad)			
Bild 14			
Erdgeschoss: Zimmerbeispiel			
Bild 15			
Obergeschoss: Zimmerbeispiel			


Bild 16	
Obergeschoss: Flurbereich mit Treppenaufgang zum DG	
Bild 17	
Obergeschoss: Zimmerbeispiel	
Bild 18	
Obergeschoss: Zimmerbeispiel	

Bild 19			
Obergeschoss: Zimmerbeispiel			
Bild 20			
Obergeschoss: Zimmerbeispiel (ehemalige Küche)			
Bild 21			
Obergeschoss: Zimmerbeispiel			

Bild 22	
	Obergeschoss: Zimmerbeispiel
Bild 23	
	Obergeschoss: Zimmerbeispiel
Bild 24	
	Dachboden (nicht ausgebaut)

Bild 25	
	Dachboden (nicht ausgebaut)
Bild 26	
	Dachboden (nicht ausgebaut)
Bild 27	
	Dachboden (nicht ausgebaut)

Bild 28			
		Dachboden (nicht ausgebaut)	
Bild 29			
		Dachboden (nicht ausgebaut)	
Bild 30			
		Massive Holzschäden am Sparrenaufleger zur Fußfette (Feuchtigkeitsschäden durch undichtes Dach)	