

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 6/25**

Objekt:

Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss und dem Spitzboden, im Aufteilungsplan mit Nr. II bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse über den Garagen

Objektadresse:

**Am Kugelfang 28 c
92224 Amberg**

Wertermittlungsstichtag:

17.10.2025

Verkehrswert:

178.000,--

1 Angaben zum Bewertungsobjekt

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Zweifamilienwohnhaus
Objektadresse:	Am Kugelfang 28 c 92224 Amberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Amberg, Band 368, Blatt 14294, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Amberg, Flurstück 2467/275 Grundstücksfläche 868 m ² , davon 46,25/100 Miteigentumsanteil
Altlasten:	Beim Grundstück ist kein Altlastenverdacht gegeben.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	– Auflassungsvormerkung (bedingtes Ankaufsrecht) - Zwangsversteigerungsvermerk
Herschvermerke:	keine
Wertermittlungsstichtag:	17.10.2025
Sonstiges:	Das Objekt ist vermietet.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Ort und Einwohnerzahl:	Kreisfreie Stadt Amberg (ca. 42.500 Einwohner); Stadtteil Wagrain
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Nürnberg und Regensburg, Entfernung jeweils ca. 65 km <u>Landeshauptstadt:</u> München, Entfernung ca. 190 km <u>Bundesstraßen:</u> B 85, Berga – Passau, Entfernung ca. 2,5 km und B 299, Altenmarkt a. d. Alz – Waldsassen, Entfernung ca. 500 m <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A 6, Ausfahrt Amberg West, Entfernung ca. 9 km <u>Bahnhof:</u> Amberg, Entfernung ca. 2 km <u>Flughafen:</u> Nürnberg, Entfernung ca. 70 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Am nördlichen Rand des Ortskerns von Amberg und am südlichen Rand des Stadtteils Wagrain gelegen. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,5 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 2 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Ent- fernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 2,5 km entfernt; gute Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet; einfache Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	Am Aufnahmetag waren keine Beeinträchtigungen feststellbar.
Topografie:	leichte Hanglage; Garten mit Südausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>mittlere Länge:</u> ca. 23,5 m;
	<u>mittlere Breite:</u> ca. 33 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 868 m ² ;
	davon 46,25/100 Miteigentumsanteil
	<u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform;

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	innerstädtische Erschließungsstraße (Zone 30); Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden; Parkmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; teilweise Überbau des Gartenhauses in der südöstlichen Grundstücksecke auf das Nachbargrundstück
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; nicht untersucht, jedoch für die vorhandene Bebauung offensichtlich ausreichend tragfähig.
Altlasten:	Altlasten sind auf dem Grundstück augenscheinlich und auf Grund der bisherigen Nutzung vermutlich nicht vorhanden. Eine Untersuchung auf Gebäudeschadstoffe bzw. gesundheitsschädliche Baustoffe hat nicht stattgefunden und würde den Rahmen der Wertermittlung sprengen. Weitergehende Untersuchungen wurden nicht angestellt. In dieser Wertermittlung wird daher für das Bewertungsobjekt Altlasten- und Schadstofffreiheit unterstellt

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.03.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Amberg,
---------------------------------------	--

Band 368, Blatt 14294, folgende Eintragung:

– **Aufassungsvormerkung** (bedingtes Ankaufsrecht)

Herrschervermerke: keine vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte und besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind vermutlich nicht vorhanden.
Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Denkmalschutz: Im Bereich des Bewertungsobjekts liegt **keine Eintragung als Bodendenkmal** in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vor.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Das Grundstück grenzt südlich unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet "Am Mariahilfberg" (ID LSG-00580.01) an

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein aktuelles Bodenordnungsverfahren einbezogen ist

2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Gebäude entspricht in Teilen nicht der Baugenehmigung (Beschränkung der Dachgaubenlänge auf der Südseite des Gebäudes ist nicht eingehalten).

Die Nutzung der Terrasse über der Garage (Sondernutzungsrecht für Wohnung II) ist im 3-m-Bereich zur Nachbargrenze unzulässig.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden mündlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienwohnhaus, das in Wohnungseigentum aufgeteilt ist, einer Doppelgarage und einem Gartenhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Garagenplätze und ein Stellplatz.

Das Bewertungsobjekt (Sondereigentum Nr. II) ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 3.1 Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienwohnhaus

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

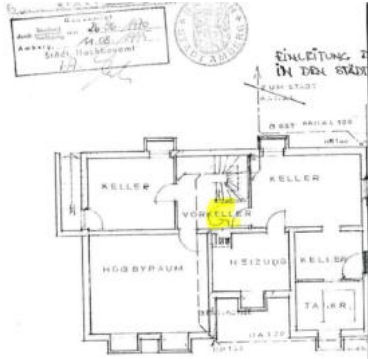
Gebäudeart:	Zweifamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; für Wohnzwecke ausgebautes Dachgeschoss, der Dachraum ist nicht ausgebaut; einseitig an die Doppelgarage angebaut
Baujahr:	1970 Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	– ca. 1993 Umbauarbeiten am Wohnhaus (u.a. Errichtung von Dachgauben); Nachfolgend aufgeführte Modernisierungen wurden ausschließ- lich von der Eigentümerin des Wohneigentums Nr. I im Erdge- schoss bezahlt: - ca. 2017 Ausbau eines Gästezimmers und eines WCs im Kellergeschoss (Räume Gemeinschaftseigentum); - ca. 2018 Erneuerung Fenster Waschkeller; - ca. 2020 Garage außen verputzt und gestrichen sowie Außen- fassade Wohnhaus gestrichen; - ca. 2022 Erneuerung der Heizung
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 88 m ² ; die Wohnfläche wurde durch Aufmaß beim Ortstermin ermittelt
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines Energieausweises empfohlen.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Ob- jektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesent- lichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt verkleidet mit Asbestzementplatten 8 cm dick mit Kunstharzputz und Anstrich (gemäß Baubeschreibung); ein Giebel mit Verkleidung aus Holzprofilbrettern; ein Giebel mit Kupferblechverkleidung

3.1.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Vorkeller, zwei Kellerräume, Waschkeller, ein zum Gästezimmer umgebauter Kellerraum, ein WC, Heizung und Tankraum.

Entsprechend Aufteilungsplan befinden sich alle Räume im Gemeinschaftseigentum

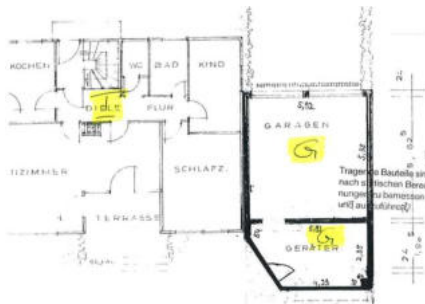


Erdgeschoss:

Eine abgeschlossene Wohnung

Entsprechend Aufteilungsplan Sondereigentum Nr. I (nicht Gegenstand der Wertermittlung)

Die Garage mit Anbau befindet sich im Gemeinschaftseigentum.

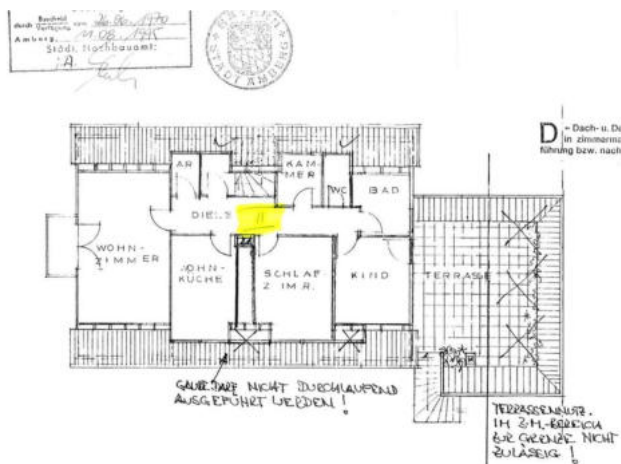


Dachgeschoss:

Eine abgeschlossene Wohnung, bestehend aus Flur, Küche, Wohn- Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad und WC.

Entsprechend Aufteilungsplan Sondereigentum Nr. II

Terrasse mittels Sondernutzungsrecht zugeordnet.



Spitzboden:

Entsprechend Aufteilungsplan Sondereigentum Nr. II

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

Konstruktionsart:	Fertigbauweise Holz (Rahmen bzw. Tafel); Fertighaushersteller: Hanse Fertighaus
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton (gemäß Bauunterlagen)
Keller:	<u>Außenwände:</u> Betonblocksteine 30 cm (gemäß Bauunterlagen) <u>Innenwände:</u> Mauerwerk (vermutlich Hohlblocksteine) <u>Bodenbeläge:</u> keramische Fliesen und Laminat (Gästezimmer) <u>Wandbekleidungen:</u> Putz mit Anstrich <u>Deckenbekleidungen:</u> Putz mit Anstrich oder Kunststoffpaneelen (Gästezimmer) <u>Fenster:</u> Kellerfenster oder Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; teilw. auch Kellerfenster, Metall, mit 1-fach Verglasung <u>Türen:</u> überwiegend Metalltüren, kunststoffbeschichtet Hanse-Fertighaus-Wandelemente, 12,5 cm dick (gemäß Bauunterlagen)
Umfassungswände:	Hanse-Fertighaus-Wandelemente, 10 cm dick (gemäß Bauunterlagen)
Innenwände:	Hanse-Fertighaus-Wandelemente, 10 cm dick (gemäß Bauunterlagen) im Dachgeschoss auch Holzständerwände
Geschossdecken:	Stahlbetondecke über Kellergeschoss; ansonsten Holz-Elementbauweise. Ob eine Dämmung der obersten Geschossdecke vorhanden ist, ist nicht bekannt.
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton ohne Belag und ohne Handlauf <u>Kellertreppe:</u> Beton mit Fliesenbelag, kein Handlauf <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Metallgeländer mit Handlauf aus Holz

	<u>Treppe zum Dachraum:</u> Einschubtreppe Alu (zum Wertermittlungstichtag defekt)
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz ohne Lichtausschnitt, feststehendes Seitenteil Alu mit Doppelverglasung. Hauseingang normal
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); mit Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer; <u>Dachraum (Bestandteil SE II):</u> zugänglich über Wohnung im Dachgeschoss, (besitzt kein Ausbaupotenzial); kein Bodenbelag (nur lose verlegte Holztafeln) <u>Kamin über Dach:</u> verkupfert

3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Stahlrohr Keine getrennte Wasserzählung je Wohneinheit vorhanden.
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Grundleitungen (Erdleitungen) vermutlich aus Steinzeug; Abflussrohre (Sammel- und Falleleitungen) aus Kunststoff; Rückstauschutz nicht vorhanden
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Türöffner, Gegensprechanlage, Telefon- und Fernsehkabelanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen, FI-Schutzschalter, Starkstromanschluss Getrennte Stromzählung je Wohnung vorhanden.
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl),

Baujahr 2022;
 Brenner, Nennwärmeleistung nicht bekannt,
 Baujahr 2022,
 Brennwertkessel;
 Abgasverlustwert: nicht bekannt;
 Flachheizkörper mit Thermostatventilen;
 Stahltanks im Gebäude,
 Tankgröße ca. 3 x 1.500 Liter

Keine Verbrauchsmessung je Wohneinheit vorhanden. Die Abrechnung erfolgt anteilig über die Wohnungsgrößen.

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

3.1.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangstreppe, Kelleraußentreppe mit Überdachung

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: gut
 alle Aufenthaltsräume verfügen über ausreichend Tageslicht

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:
 – Holzverkleidung Giebel Ostseite extrem abgewittert;
 - beginnende Algenbildung am Außenputz West- und Nordseite;
 - Handläufe an Keller- und Kelleraußentreppe nicht vorhanden;

wirtschaftliche Wertminderungen: nach heutigem Standard mangelnde Wärmedämmung und mangelnder Schallschutz

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist noch zufriedenstellend.
 Teilweise bestehen ein erhöhter Unterhaltungsstau und leichter Renovierungsbedarf.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Doppelgarage

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Doppelgarage; eingeschossig; nicht unterkellert; Flachdach; einseitig an das Wohnhaus angebaut; mit angebautem Abstellraum
Baujahr:	1970 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	ca. 2020 Außenputz angebracht (durch Eigentümerin SE I)
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	rau verputzt und gestrichen; Sockel verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten

Erdgeschoss:

Zwei Garagenplätze, ein Abstellraum (entsprechend Aufteilungsplan alles im Gemeinschaftseigentum)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	Das Gebäude ist nicht unterkellert.
Wände:	Mauerwerk, Hohlblocksteine
Geschossdecken:	Holzbalken
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Flachdach über Garagen; Pulldach über Anbau <u>Dacheindeckung:</u> provisorische Abdichtung aus Kunststoffbahnen über der Garage, Dachziegel (Ton) über dem Anbau; Dachrinnen und Regenfallrohr wie Wohnhaus

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	Elektroanschluss vorhanden
----------------------	----------------------------

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	nicht von Bedeutung
Bauschäden und Baumängel:	- Terrasse auf der Garage baulich nicht fertiggestellt (nur provisorisch abgedichtet)
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht ein erheblicher Fertigstellungsaufwand in Bezug auf die Terrasse über der Garage (ausschließliches Sondernutzungsrecht für Eigentümer von SE II)

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

keine vorhanden

3.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

Gartenhaus mit Anbau in der Südostecke des Grundstücks, teilweise auf dem Nachbargrundstück errichtet; Holzkonstruktion auf Betonfundament, teilunterkellert;

Satteldach mit Ziegeleindeckung.

Entsprechend Auskunft beim Ortstermin vom Eigentümer des Sondereigentums Nr. II errichtet und alleinig genutzt.

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Ortsübliche Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

Bodenbeläge: Zufahrt Garage geschottert, Wege und Zugang Gebäude und seitlicher Abstellplatz mit Betonpflaster, im Gartenbereich auch Naturstein-Bruchplatten und Granit-Großsteinpflaster

Einfriedungen: Teilweise Hecke entlang der Straße, im südlichen Grundstücksbereich Ziegelmauer

Sonstige Außenanlagen: Zierteich, kleine Holzbrücke

Gartengestaltung und Anpflanzungen: Ansprechend gestalteter Gartenbereich mit Bäumen, Sträuchern, Stauden und Ziergräsern

3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine vorhanden

3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine vorhanden

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss und dem Spitzboden

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Dachgeschoss und dem Spitzboden, im Aufteilungsplan mit Nr. II bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß Aufmaß beim Ortstermin rd. 88 m²

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: gut

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

3.5.2.2 Sondereigentum Nr. II im Dachgeschoss

Bodenbeläge: schwimmender Estrich mit Fliesen oder Stabparkett

Wandbekleidungen: glatter, einfacher Putz mit Binderfarbenanstrich, Fliesen, raumhoch, in den Nassräumen

Deckenbekleidungen: untergehängte Decken aus Kunststoff- oder Holzpaneelen

Fenster: Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (2-fach); bessere Beschläge; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Metall

Türen: Wohnungseingangstür:
Holztür, geschlossen, mit Oberlichte

Zimmertüren:
glatte Türen aus Holzwerkstoffen mit Kunststoffurnier; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen

sanitäre Installation:	<p><u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche mit Abtrennung, (bodengleich), 1 WC, 1 Waschbecken; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster</p> <p><u>WC:</u> 1 WC, 1 Bidet, 1 Waschbecken; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster</p>
Bauschäden und Baumängel:	<p>Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bodenbeläge teilweise leicht abgewohnt; - zum Teil leichte Risse in den Wänden; - Rollläden klemmen zum Teil stark; - leichter Schaden an den Wandfliesen im WC; - Holzdecke Küche steht auf; - keine Rauchmelder vorhanden.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	nach heutigem Standard mangelnde Wärmedämmung und mangelnder Schallschutz

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten, da im Eigentum der Mieterin
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	keine vorhanden
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist überwiegend gut; Es besteht ein leichter Unterhaltungsstau.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	An der Terrasse über den Garagen ist das ausschließliche Sondernutzungsrecht dem Sondereigentum Nr. II zugeordnet.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Vorhandene ungewöhnlich niedrige Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage). Entsprechend Auskunft beim Ortstermin sind derzeit ca. 2.000,-- € vorhanden.

Alle in den letzten Jahren durchgeführten Arbeiten wurden entsprechend Auskunft beim Ortstermin von der Eigentümerin des SR I bezahlt

Eine Hausverwaltung ist nicht bestimmt.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand.

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.

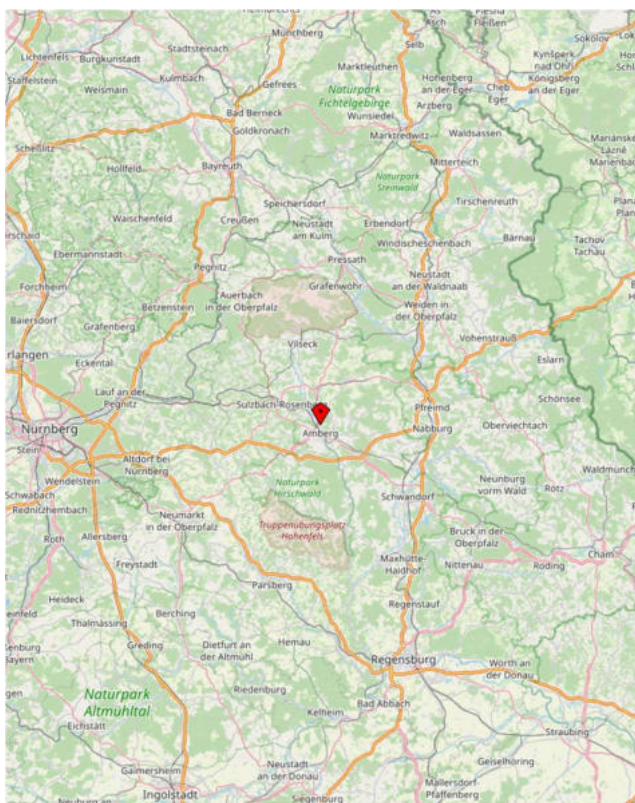
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Baumängel und Bauschäden	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Baumängel und Bauschäden	-9.346,76 €
<ul style="list-style-type: none"> • prozentuale Schätzung: 20,00 % von 101.046,05 = 20.209,21 • davon 45,25/100 ME 	
Summe	-9.346,76 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

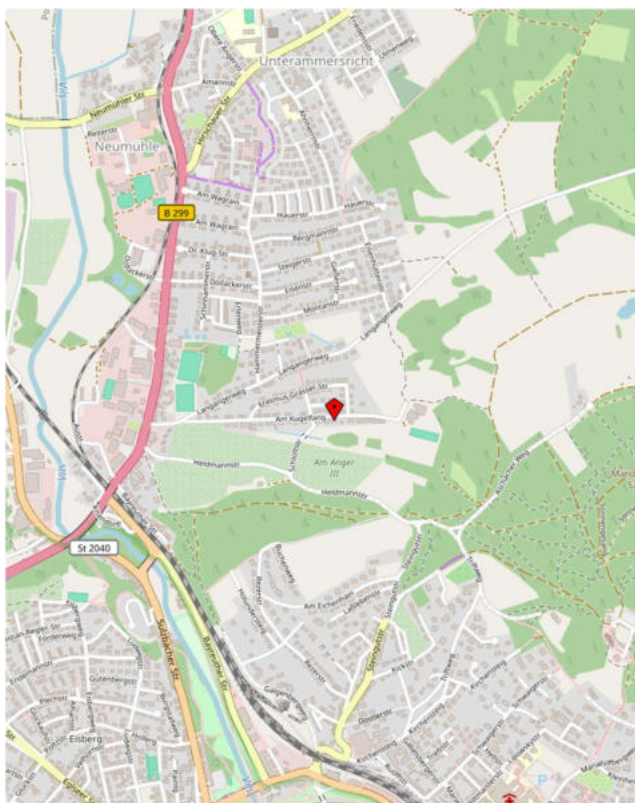
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Baumängel und Bauschäden	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel und Bauschäden	-3.031,38 €
<ul style="list-style-type: none"> • prozentuale Schätzung: 3,00 % von 101.046,05 € 	
Summe	-3.031,38 €

Anlagen



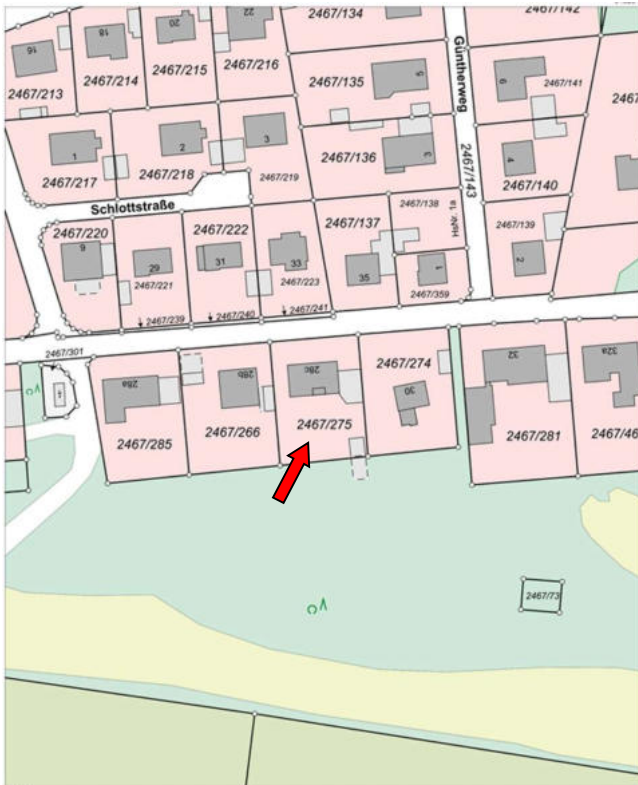
Übersichtsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)



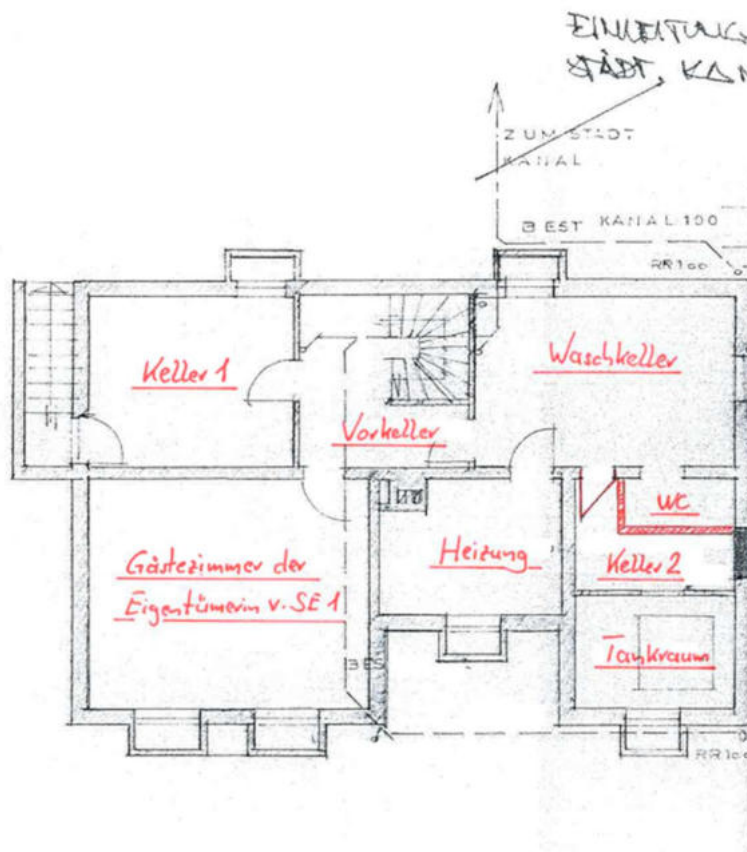
Ortsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)

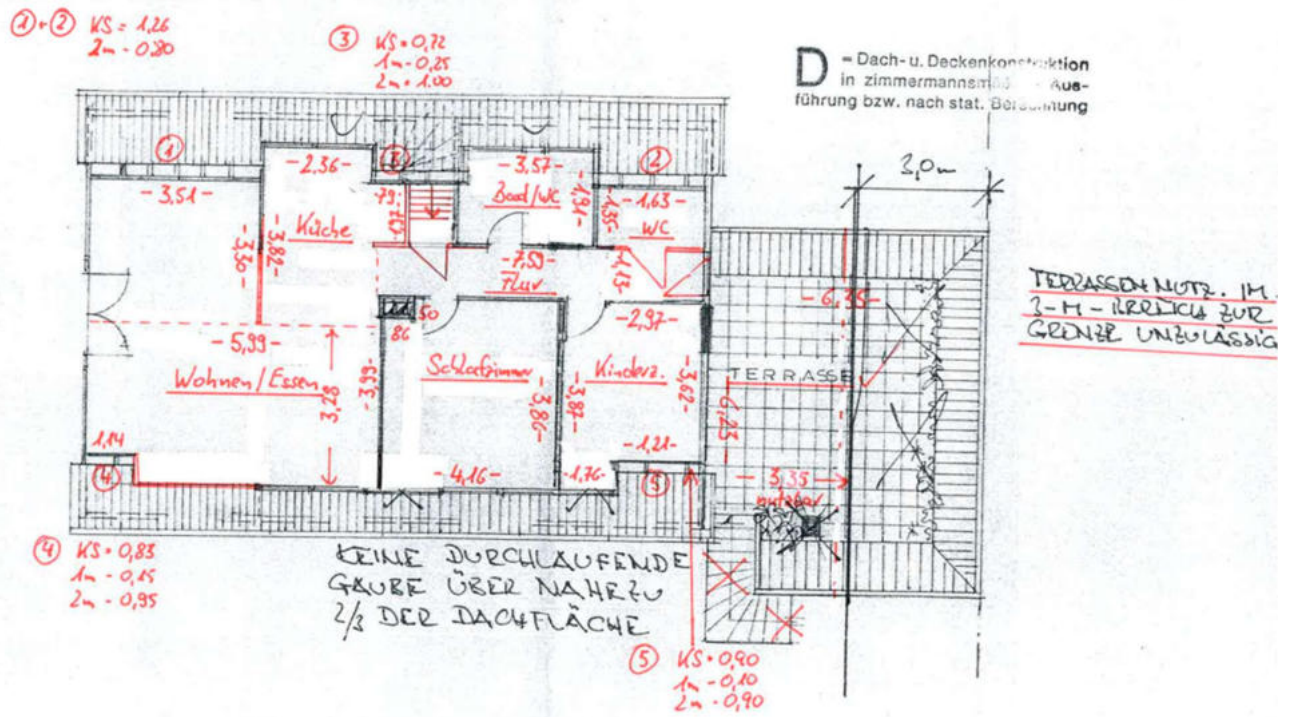


Lageplan (ohne Maßstab)

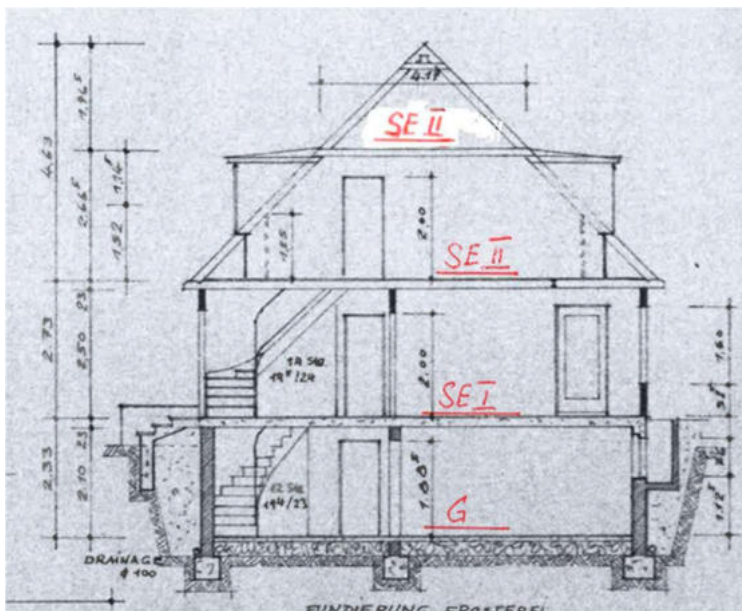
© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Dachgeschoss – SE II



Gebäudeschnitt



Ansicht von Norden



Ansicht von Westen



Ansicht von Süden



Treppe vom Keller zum Erdgeschoss



KG Heizung (Gemeinschaftseigentum)



KG Kellerraum (Gemeinschaftseigentum)



Zugang zur Wohnung Nr. II im Dachgeschoss



SE II – Bad



**Terrasse über der Garage
(Sondernutzungsrecht für SE II)**



SE II – Kinderzimmer



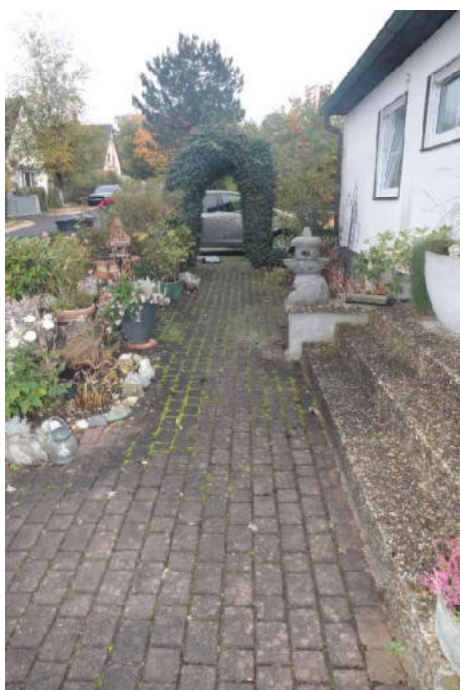
SE II – Küche



SE II – Wohnzimmer



Garage (Gemeinschaftseigentum)



..Vorgarten mit Zugang



Garten