

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 14/23**

Objekt:

Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)

Lage:

**Umlandstraße 21
92237 Sulzbach-Rosenberg**

Wertermittlungsstichtag:

20.05.2023

Verkehrswert:

248.000,--

1 Angaben zum Bewertungsobjekt

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) und einer Garagengebäude
Objektadresse:	Uhlandstraße 21 92237 Sulzbach-Rosenberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rosenberg, Band 24, Blatt 1016, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Rosenberg, Flurstück 1065/9 Grundstücksfläche 510 m ² ,
Baujahr der Gebäude:	Einfamilienwohnhaus, Baujahr 1953
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
Wohnflächen	insgesamt rd. 137 m ² davon Hobbyraum im Dachgeschoss rd. 30 m ²
Altlasten:	Beim Grundstück ist kein Altlastenverdacht gegeben
Energieausweis:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Nutzung:	Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag leerstehend.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Keine Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs
Wertermittlungsstichtag:	20.05.2023

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl:	Sulzbach-Rosenberg (ca. 19.300 Einwohner); Stadtteil Loderhof
innerörtliche Lage:	Am Stadtrand von Sulzbach-Rosenberg gelegen.
Straßenart:	Wohnsammelstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Topografie:	nahezu eben; fast rechteckige Grundstücksform

2.2 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
Bauplanungsrecht:	Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet - WA“ dargestellt. Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.
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 (Doppelhaushälfte) und einem Garagengebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Garagenplätze.

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag leerstehend.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Zweifamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte), ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; für Wohnzwecke ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut
Baujahr:	1953 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Entsprechend Angaben beim Ortstermin wurden folgende Modernisierungsarbeiten durchgeführt: - 2002 -2004 Entkernung (Fenster, Türen, Bäder, Elektro, Sani- tär, Bodenbeläge und Decken neu): - ca. 2003 Einbau Elektroheizung; - ca. 2013 Anbringen von ca. 10 cm Außendämmung, Erneuer- ung der Dacheindeckung und Dämmung der Dachflächen
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
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 unwe- sentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	rau verputzt und gestrichen; Sockel Fliesen

3.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Vorraum, Hausanschlussraum, Waschkeller und zwei Kellerräume

Erdgeschoss:

Windfang, Flur, Küche, Speis, Ess- und Wohnzimmer sowie Dusche/WC

Obergeschoss:

Flur, Bad und drei Zimmer

Dachgeschoss:

Hobbyraum

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente und Bodenplatte aus Beton
Keller:	<u>Außenwände:</u> Mauerwerk, vermutlich Schlackensteine <u>Innenwände:</u> vermutlich Schlackensteine <u>Bodenbeläge:</u> Estrichboden <u>Wandbekleidungen:</u> Putz mit Binderfarbenanstrich <u>Deckenbekleidungen:</u> Kappendecke, verputzt mit Anstrich <u>Fenster:</u> Kellerfenster Metall, lackiert, 1-fach verglast, mit Mausegitter <u>Türen:</u> einfache Holztüren, lackiert, teilweise mit Glaseinsatz; Holzzargen
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk, vermutlich Ziegelsteine, mit ca. 10 cm dicker Außendämmung
Innenwände:	Mauerwerk, vermutlich Ziegelsteine
Geschossdecken:	Trägerkappendecke über Kellergeschoss; Rest Holzbalkendecken
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> keine vorhanden <u>Kellertreppe:</u> Beton mit Kunststoffanstrich; ohne Handlauf <u>Geschosstreppen:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Holzgeländer, lackiert; Handlauf Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang geringfügig vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton), engobiert;
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;
Dachflächen gedämmt

Kamin über Dach:
verblecht

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 Kunststoff; Rückstauschutz nicht vorhanden
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum mehrere Steckdosen; einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Klingel, Gegensprechanlage, Telefonanschluss, Satelitchensüssel; Zählerschrank, Kippsicherungen, FI-Schutzschalter, Starkstromanschluss
Heizung:	Elektroheizung mit Platten, Baujahr ca. 2003; im Erdgeschoss zusätzlich Kaminofen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über elektrisch betriebenen Warmwasserspeicher (ca. 150 ltr.) im Keller

3.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.1.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

3.1.5.2 Wohnräume im Erd-, Ober- und Dachgeschoss

Bodenbeläge: schwimmender Estrich oder Holzdielen mit Teppichboden bzw.

	Laminat, keramische Fliesen in den Nassräumen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz oder Gipskartonplatten mit Binderfarbenanstrich, Fliesen, raumhoch, in den Nassräumen
Deckenbekleidungen:	Gipskartonplatten mit Binderfarbenanstrich; Kunststoffpaneelen in den Nassräumen; Profilholzverkleidungen im Dachgeschoss
Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (2-fach); einfache Beschläge; zwei Dachflächenfenster; Rollläden aus Kunststoff, mit elektrischem Antrieb und Zeitschaltung; Fensterbänke innen aus Marmor; Fensterbänke außen aus Metall
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> einfache, glatte Türen aus Holzwerkstoffen mit Kunststoffurnier; bessere Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Dusche / WC Erdgeschoss:</u> 1 eingebaute Dusche mit Abtrennung, 1 WC, 1 Handwaschbecken; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster <u>Bad Obergeschoss:</u> 1 eingebaute Wanne über Eck, 1 eingebaute Dusche mit Abtrennung, 1 WC, 1 Waschtisch; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	Einbauküche bestehend aus Spülbecken mit Abtropffläche, Geschirrspüler, E-Herd mit Ceranfeld und Backofen, Dunstabzug, Kühlschrank, Frühstückstheke sowie Unter- und Hängeschränken. Zeitwert der Einbauküche ca. 2.000,-- € (nicht im Verkehrswert enthalten)
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:

- Böden und Wände teilweise stark abgewohnt;
- teilweise Risse in den Wänden;
- Keller mit aufsteigender Feuchtigkeit und Putzschäden;
- Kellerboden stark abgenutzt

Grundrissgestaltung: zweckmäßig,
für das Baujahr zeittypisch

3.1.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt werden: - leichte Putzschäden in der Ostfassade
wirtschaftliche Wertminderungen:	nach heutigem Standard vermutlich nicht ausreichende Wärmedämmung und mangelnder Schallschutz
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist überwiegend gut, in Teilbereichen nur befriedigend. Es besteht ein leichter bis erhöhter Unterhaltungsstau und vor allem im Kellerbereich allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.2 Nebengebäude

Garagengebäude mit Werkstattteil

massiv,
verputzt wie Wohngebäude;
Pultdach aus Holz mit Stahlträgerverstärkung;
Eindeckung aus Bitumenbahnen;
Wände verputzt mit Anstrich;
Bodenbelag Garage Betonpflaster, Werkstatt Klinkerplatten;
Kunststofffenster, 1-fach verglast;
Sektionaltor mit Elektroantrieb;
1 Eingangstüre Stahl, Zarge Metall;
1 Eingangstüre Holz mit Glaseinsatz, Zarge Holz,
Starkstromanschluss;
Haustelefon;
Kranbahn mit 500 kg Traglast;
Überdachung des Torbereichs;

Böden und Wände stark abgenutzt, erheblicher Riss beim Übergang zum Wohnhaus

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

Bodenbeläge: Zufahrt und Zugang mit Betonpflaster, kleine Terrasse im Ostbereich mit Betonplatten

Einfriedungen: Entlang Straße Edelstahlfelder auf Mauersockel, ansonsten Maschendrahtzaun an Metallpfosten, teilweise mit Hecken

Sonstige Außenanlagen: Holzlege an Garage angebaut; Zierbrunnen im östlichen Gartenbereich

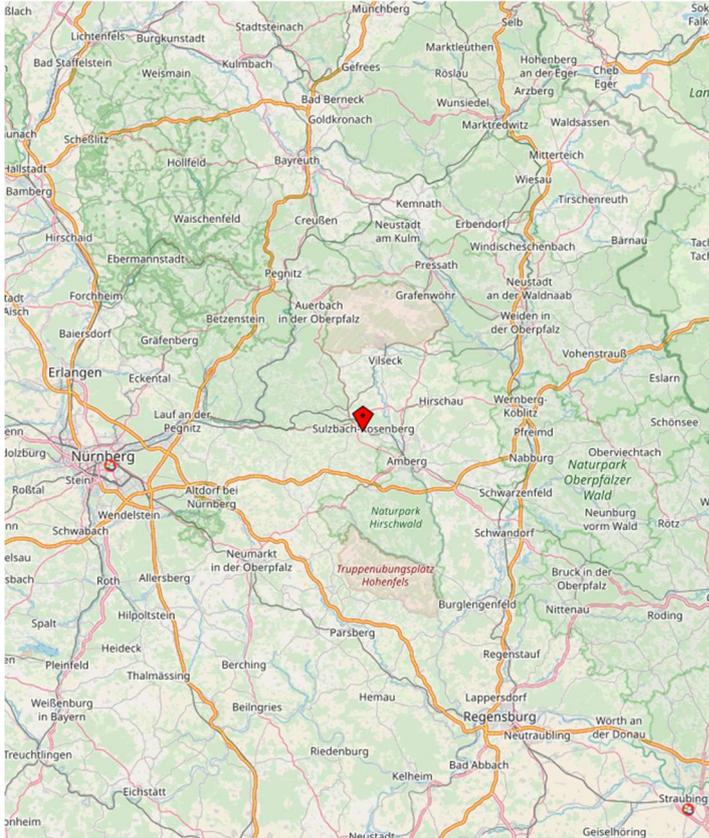
Gartengestaltung und Anpflanzungen: Überwiegend einfacher Rasengarten mit vereinzelt Sträuchern oder Büschen. Garten zum Wertermittlungsstichtag ungepflegt

3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

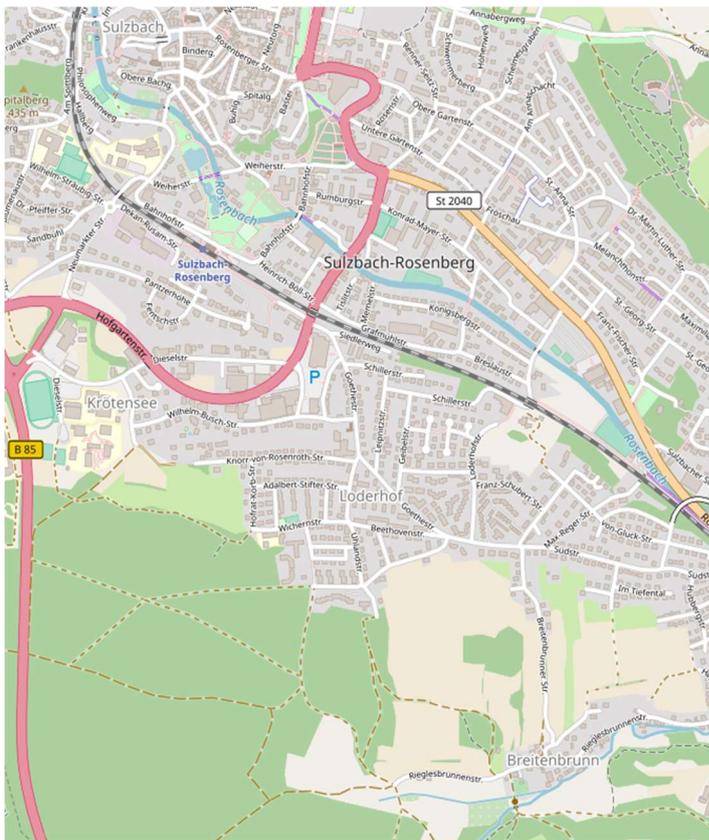
Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Baumängel und Bauschäden	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel und Bauschäden	-13.088,66 €
<ul style="list-style-type: none"> • prozentuale Schätzung: 7,00 % von 186.980,90 € 	
Summe	-13.088,66 €

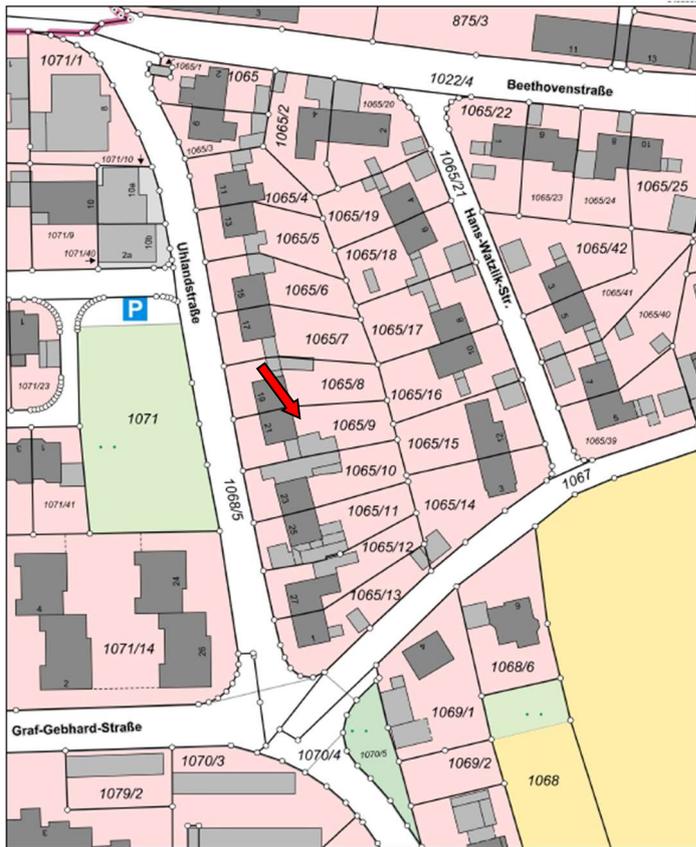
Anlagen



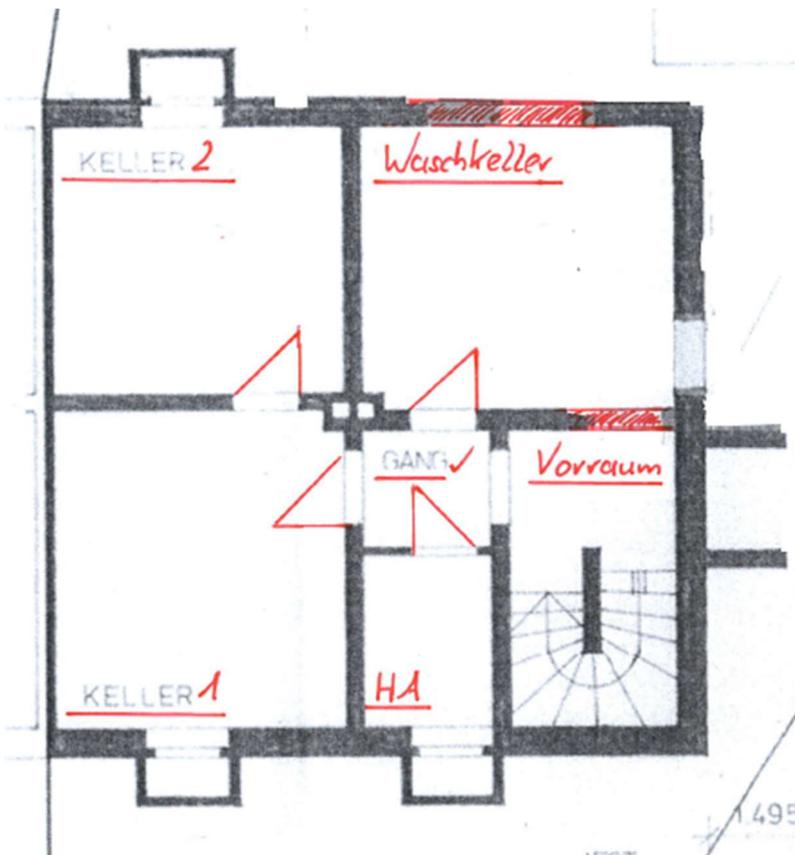
Übersichtsplan



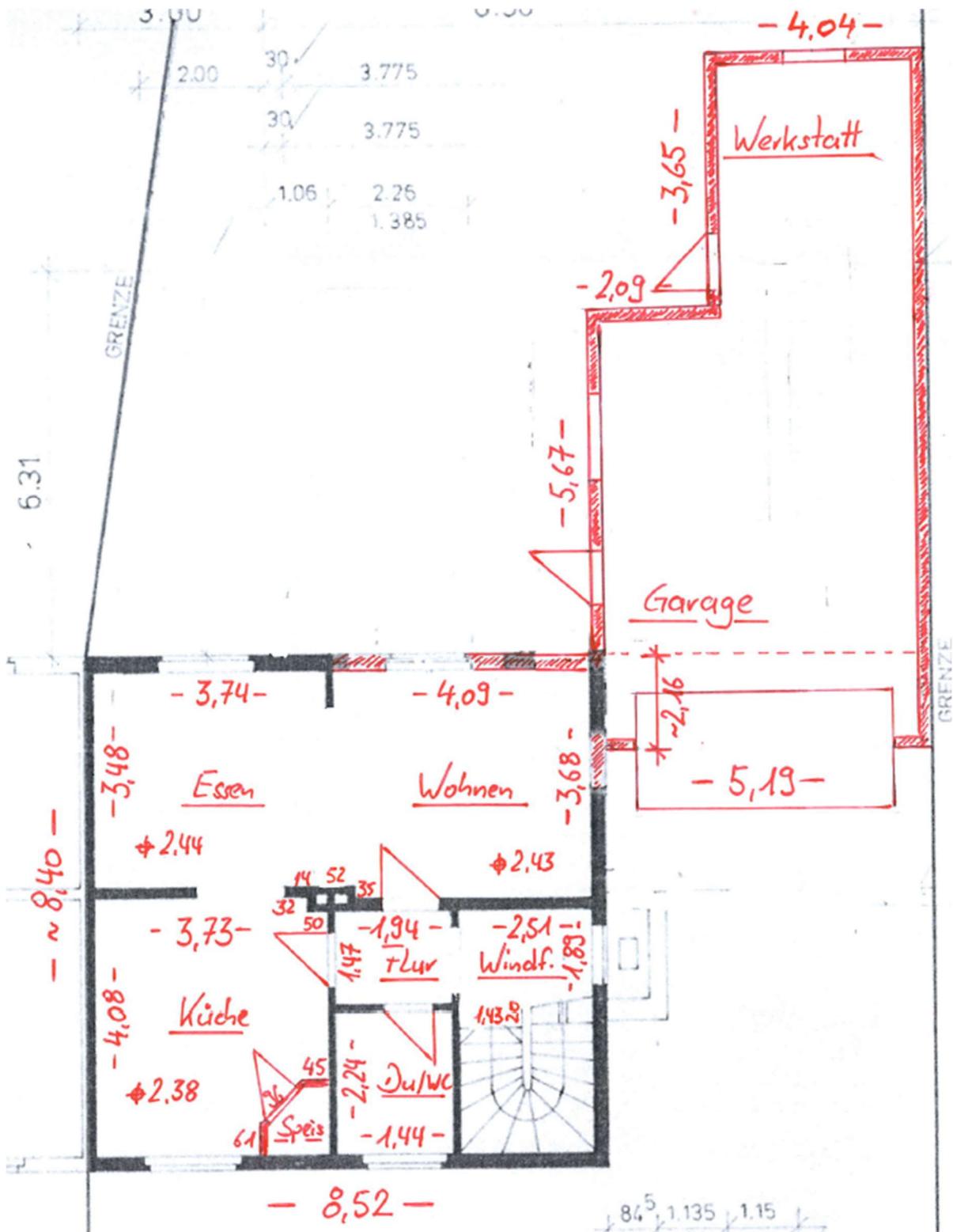
Ortsplan



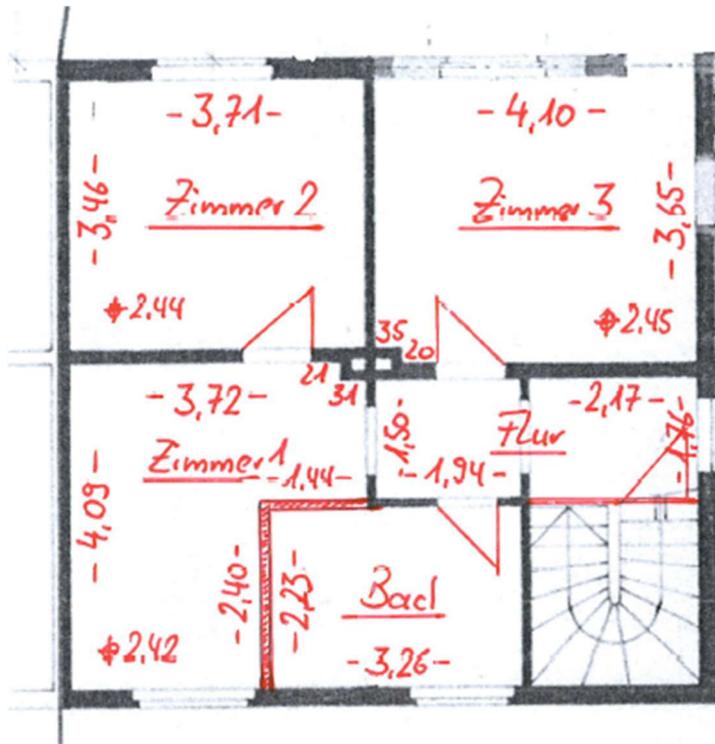
Lageplan (ohne Maßstab)
© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



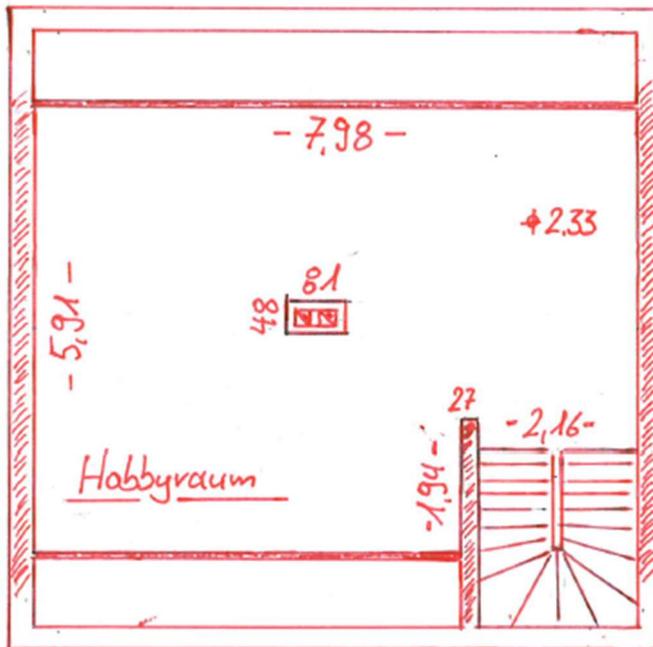
Grundriss Kellergeschoss



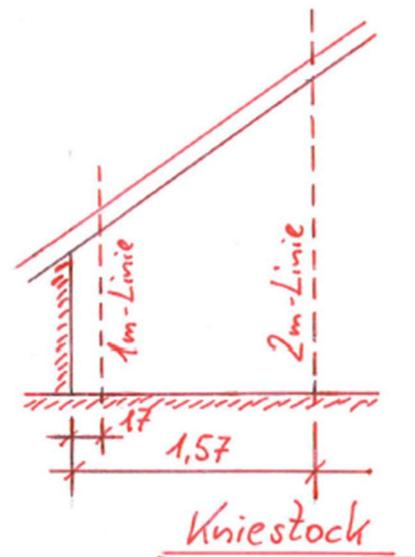
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Dachraum





Ansicht von Westen



Ansicht von Süden



Ansicht von Osten



Treppe zum Obergeschoss



Wohn- / Esszimmer Erdg.



Bad Erdgeschoss



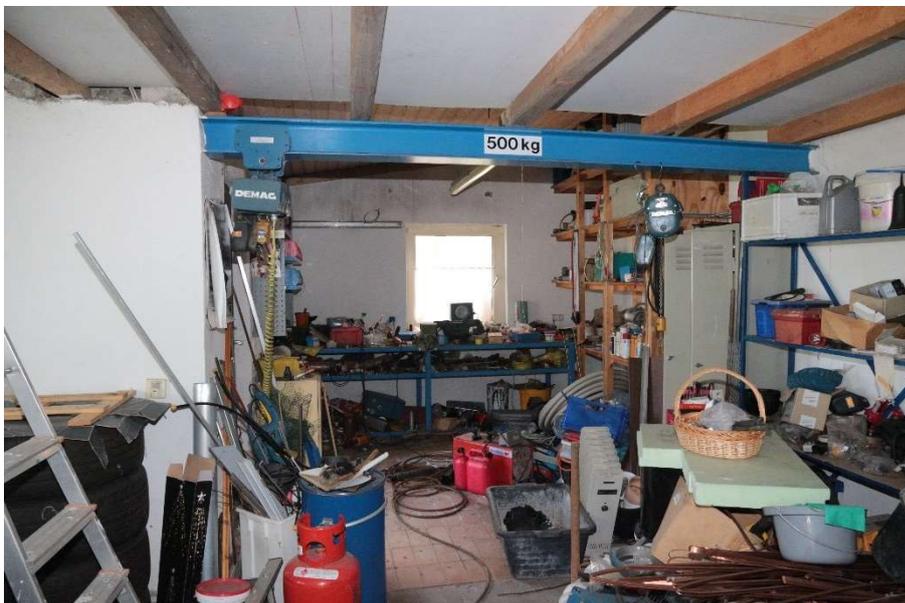
Bad Obergeschoss



Schlafzimmer Obergeschoss



Hobbyraum Dachgeschoss



Garage