

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 14/24**

Objekt:

**Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilien-
wohnhaus und einer Doppelgarage**

Objektadresse:

**Haidweiherstraße 5
92245 Kümmersbruck**

Wertermittlungstichtag:

11.09.2024

Verkehrswert:

323.000,--

Hinweis:

**Die Wohnung im Ober- und Dachgeschoss
konnte nicht besichtigt werden.**

1 Angaben zum Bewertungsobjekt

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus und einer Doppelgarage
Objektadresse:	Haidweiherstraße 5 92245 Kümmersbruck
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Köfering
Katasterangaben:	Gemarkung Köfering, Flurstück 1572/6 Grundstücksfläche 433 m²,
Altlasten:	Beim Grundstück ist kein Altlastenverdacht gegeben.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	- Ver- und Entsorgungsleitungsrecht - Wohnungs- und Mitbenützungsrecht - Rückauflassungsvormerkung
Wertermittlungsstichtag:	25.09.2024

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl:	Kümmersbruck (ca. 9.900 Einwohner);
innerörtliche Lage:	Am Ortsrand von Kümmersbruck gelegen. Die Entfernung zum Gemeindezentrum beträgt ca. 2,0 km.
Straßenart:	innerörtliche Erschließungsstraße (Zone 30); Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Asphaltbeton; Parkmöglichkeiten nicht vorhanden
Topografie:	Leichte Hanglage

2.2 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
Denkmalschutz:	Im Bereich des Bewertungsobjekts liegt keine Eintragung als Bodendenkmal in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vor.
Bauplanungsrecht:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Für das Grundstück liegt eine Befreiung vom Bebauungsplan in Bezug auf die Standorte der Garage und des Stellplatzes vor.
beitragsrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG nach Auskunft der Gemeinde Kümmersbruck beitragsfrei.

2.3 Nutzung und Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienwohnhaus und einer Doppelgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Garagenplätze.

Die Wohnung im Erdgeschoss wird in Ausübung des Wohnrechts genutzt, die Wohnung im Ober- und Dachgeschoss ist seit ca. vier Jahren leerstehend.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Zweifamilienwohnhaus

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; teilunterkellert; für Wohnzwecke ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit im Erdgeschoss angebauten Wintergarten
Baujahr:	– Ursprüngliches Baujahr des Gebäudes ca.1937 (gemäß Angaben beim Ortstermin); - Anbau Bad im Erdgeschoss ca. 1980; - Neubau Treppenhaus und Dachgeschossaufbau ca. 1999; - Neubau Balkon ca. 2002; - Anbau Wintergarten und Errichtung Dachgaube ca. 2010; - Errichtung Photovoltaikanlage ca. 2014.
Modernisierung:	Folgende Modernisierungen wurden entspr. Angabe vorgenommen: - ca. 2019 Bad Erdgeschoss erneuert; - ca. 2020 Modernisierung Terrasse; - ca. 2023 Küche Erdgeschoss erneuert
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	rau verputzt und gestrichen; Sockel verputzt und gestrichen, teilweise auch gefliest

3.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Teilunterkellerung:

Treppenhaus (Waschkeller), zwei Kellerräume, Heizung und Heizöllager

Erdgeschoss:

Eine abgeschlossen Wohnung, bestehend aus Garderobe (im Treppenhaus), zwei Fluren, Abstellraum, Bad, WC, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Wintergarten und Terrasse

Obergeschoss:

Eine abgeschlossene Wohnung, bestehend aus Flur, Bad, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Balkon.

Dachgeschoss:

Teil der Wohnung im Obergeschoss (nur über außenliegendes Treppenhaus zu erreichen), bestehend aus drei Räumen, Flur und WC.

Hinweis:

Die Angaben zu Ober- und Dachgeschoss beruhen auf Auskünften beim Ortstermin. Sie konnten nicht überprüft werden.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente und Bodenplatte aus Beton (gemäß Bauunterlagen)
Keller:	<u>Außenwände:</u> vermutlich Bruchsteine und Mischmauerwerk <u>Innenwände:</u> vermutlich Mischmauerwerk <u>Bodenbeläge:</u> überwiegend Beton, teilweise mit Fliesen <u>Wandbekleidungen:</u> Putz mit Binderfarbenabstrich <u>Deckenbekleidungen:</u> Beton oder Putz mit Binderfarbenanstrich <u>Fenster:</u> ein Kellerfenster aus Kunststoff, isolierverglast, ein Kellerfenster Metall, einfach verglast, mit Mausegitter <u>Türen:</u> eine Holzlattentüre, Heizungstüre Metall mit Metallzarge
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, vermutlich Ziegelsteine im Erdgeschoss, im Obergeschoss Hochlochziegel (gemäß Bauunterlagen)
Innenwände:	Ziegelmauerwerk und Leichtbauwände (gemäß Bauunterlagen)
Geschossdecken:	Stahlbetondecke oder Kappendecke über Teilunterkellerung; Holzbalkendecke über den restlichen Geschossen
Treppen:	<u>Außentreppe:</u> Blockstufen aus Kunststein; Geländer und Handlauf aus verzinktem Metall <u>Geschosstreppen:</u> Stahlbeton mit Fliesenbelag;

	überwiegend keine Handläufe
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, 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 in den Dachschrägen; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech <u>Kamin über Dach:</u> Zinkblech

3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Kupfer- bzw. Stahlrohr Wasserenthärtungsanlage für die Wohnung im Obergeschoss vorhanden.
Abwasserinstallationen:	Ein gemeinsamer Wasserzähler für beide Wohneinheiten. Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Grundleitungen (Erdleitungen) aus Steinzeug; Abflussrohre (Sammel- und Falleleitungen) aus Kunststoff
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, technisch zum Teil überaltert; je Raum ein Lichtauslass; je Raum mehrere Steckdosen; einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Telefonanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen, FI-Schutzschalter, Starkstromanschluss. Versorgung Treppenhaus über Stromzähler Wohnung 2; Versorgung Garage über Stromzähler Wohnung 1
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1998; Brenner 21 kW (Nennwärmeleistung); Baujahr 1998; Abgasverlustwert: %; Stahlradiatoren bzw. Rippenheizkörper mit Thermostatventilen; Kunststofftanks im Gebäude, Tankgröße ca. 3 x 1.000 Liter, Baujahr 1972

	Abrechnungsvorrichtungen zur getrennten Erfassung des Heizbedarf je Wohneinheit sind entspr. Auskunft beim Ortstermin nicht vorhanden.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.1.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- Wohnung m Erdgeschoss zur Beschreibungseinheit **Wohnung 1**
- Wohnung im Ober- und Dachgeschoss zur Beschreibungseinheit **Wohnung 2**

3.1.5.2 Wohnung 1

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit PVC, Laminat oder keramischen Fliesen; Fliesenbelag auf der Terrasse.
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz oder Gipskartonplatten mit Binderfarbanstrich, Fliesen, ca. 1,50 m hoch oder raumhoch, darüber Anstrich, in den Nassräumen
Deckenbekleidungen:	Kunststoffpaneelen,
Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (2-fach); einfache Beschläge; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Marmor; Fensterbänke außen aus Zinkblech
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Alutür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache glatte Türen aus Holzwerkstoffen mit Kunststoffurnier; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Dusche mit Abtrennung, 1 Handwaschbecken; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitär-objekte, Entlüftung über Fenster <u>WC:</u>

	1 WC, 1 Handwaschbecken; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitäröbekte, keine direkte Entlüftung
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	Nicht in der Wertermittlung enthalten, da im Eigentum der Wohnungsberechtigten.
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: keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	nach heutigem Standard mangelnde Wärmedämmung und mangelnder Schallschutz "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)

3.1.5.3 Wohnung 2 (Angaben entspr. Auskunft beim Ortstermin)

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Laminat; Nassräume mit keramischen Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz oder Gipskartonplatten mit Binderfarbenanstrich; Nassräume mit keramischen Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz oder Gipskartonplatten mit Binderfarbenanstrich
Fenster:	wie Wohnung 1 im Erdgeschoss
Türen:	Wohnungseingangstüren Holz, ohne Glaseinsatz; ansonsten wie Wohnung 1 im Erdgeschoss
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche mit Abtrennung, 1 WC, 1 Handwaschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss;

	gute Ausstattung und Qualität, farbige Sanitäröbekte, Entlüftung über Fenster
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	Einbauküche, Ausstattung nicht bekannt
Bauschäden und Baumängel:	nicht bekannt
Grundrissgestaltung:	individuell, Wohnräume im Dachgeschoss nur über außerhalb liegendes Treppenhaus zu erreichen
wirtschaftliche Wertminderungen:	nach heutigem Standard mangelnde Wärmedämmung und mangelnder Schallschutz

3.1.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Balkon, Terrasse, Dachgaube, Solaranlage
besondere Einrichtungen:	Wasserenthärtungsanlage für Wohnung im OG und DG
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt werden: – erhebliche Putzschäden und Risse in der Terrassenmauer; - Schäden im Bereich Sockelfliesen; - austretende Feuchtigkeit mit Putzschäden in den Kellermauern; - Feuchtigkeitsschäden im Treppenhaus Keller; - schadhafte Fliesenbeläge in den Treppenbereichen; – nicht fertiggestellter Heizkörperanschluss im Treppenraum Obergeschoss
wirtschaftliche Wertminderungen:	nach heutigem Standard mangelnde Wärmedämmung und mangelnder Schallschutz
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal, in Kellerbereich auch nur befriedigend bis schlecht. Es besteht ein erhöhter Unterhaltungsstau und in Teilbereichen teilweise Renovierungsbedarf.

3.2 Anbau Wintergarten

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Anbau Wintergarten; eingeschossig; nicht unterkellert
Baujahr:	2010 (gemäß Bauakte)

Modernisierung:	keine
Außenansicht:	insgesamt holzverkleidet

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Ein Wohnraum, über Flur Wohnung 1 im Erdgeschoss erreichbar

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

Konstruktionsart:	Holzkonstruktion (gemäß Bauunterlagen)
Fundamente:	Stahlbeton-Fundamentriegel (gemäß Bauunterlagen)
Keller:	Der Gebäudeteil ist nicht unterkellert
Umfassungswände:	Holzständerwände
Innenwände:	keine vorhanden
Geschossdecken:	keine vorhanden
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Pultdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); mit Dämmung

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	siehe Wohnung 1
Heizung:	Anschluss an zentraler Heizungsversorgung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Anbau Wintergarten

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, Laminat
Wandbekleidungen:	Gipskartonplatten mit Binderfarbenanstrich
Deckenbekleidungen:	Profilholzbretter zwischen Holzbalken
Fenster:	wie Wohnung 1 im Erdgeschoss
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Einrichtungen:	Wasserenthärtungsanlage, Solaranlage
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal.

3.3 Nebengebäude

Doppelgarage

Metallkonstruktion (Stahlträger mit Wellblechverkleidung);
außen Putzträgerplatten;
Pultdach mit Trapezblecheindeckung;
Bodenbelag Betonverbundpflaster;
zwei Schwingtore aus Stahl mit elektrischem Antrieb (eines defekt);
eine Metalltüre zum hinten befindlichen Abstellraum;
Stromanschluss vorhanden (Versorgung über Wohnung 1 im Erdgeschoss)

3.4 Außenanlagen

Ortsübliche Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

Bodenbeläge: Vorplatz Garage, Zugang Wohnhaus und Wege aus Betonverbundpflaster, Wäschetrocknenplatz mit Betonplatten

Einfriedungen: Metallzaun entlang Straße und Garagenvorplatz, ansonsten Maschendrahtzaun an Metallpfosten

Sonstige Außenanlagen: Kleines Gewächshaus (Baumarktqualität), kleiner Teich mit Brücke

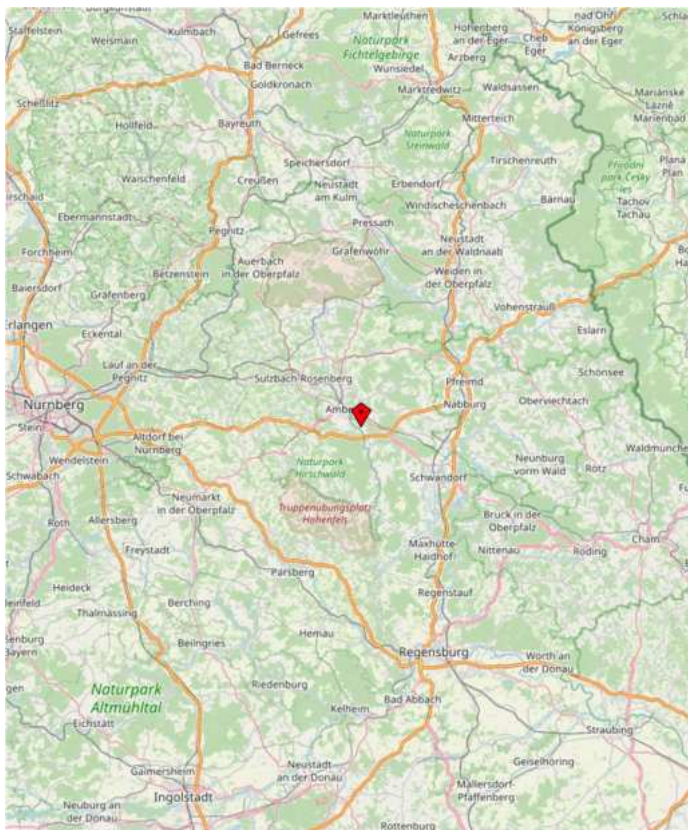
Gartengestaltung und Anpflanzungen: Kleiner Rasengarten mit zwei Obstbäumen

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.

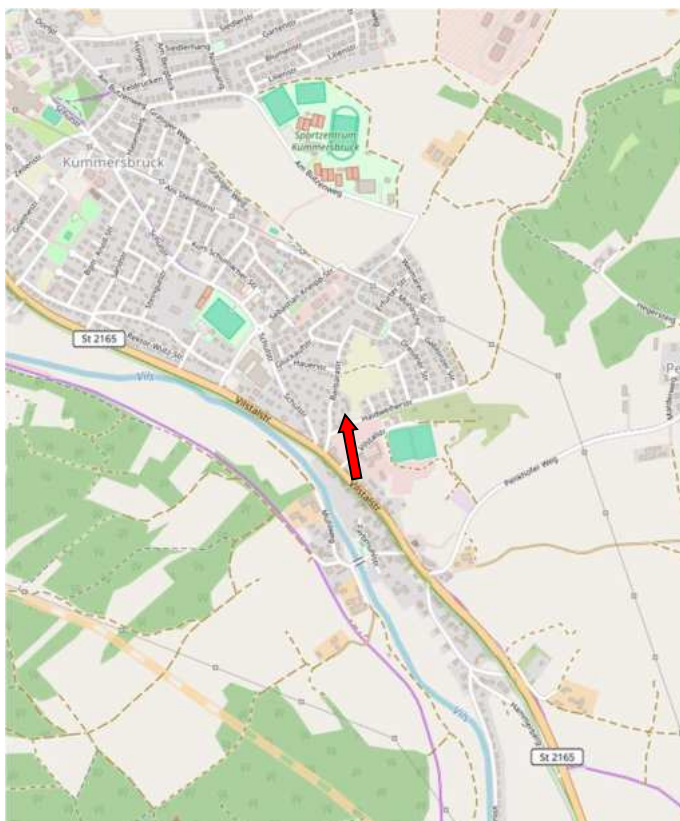
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Baumängel und Bauschäden	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel und Bauschäden	-14.312,41 €
prozentuale Schätzung: 5,00 % von 286.248,26 €	
Summe	-14.312,41 €

Anlagen



Übersichtsplan

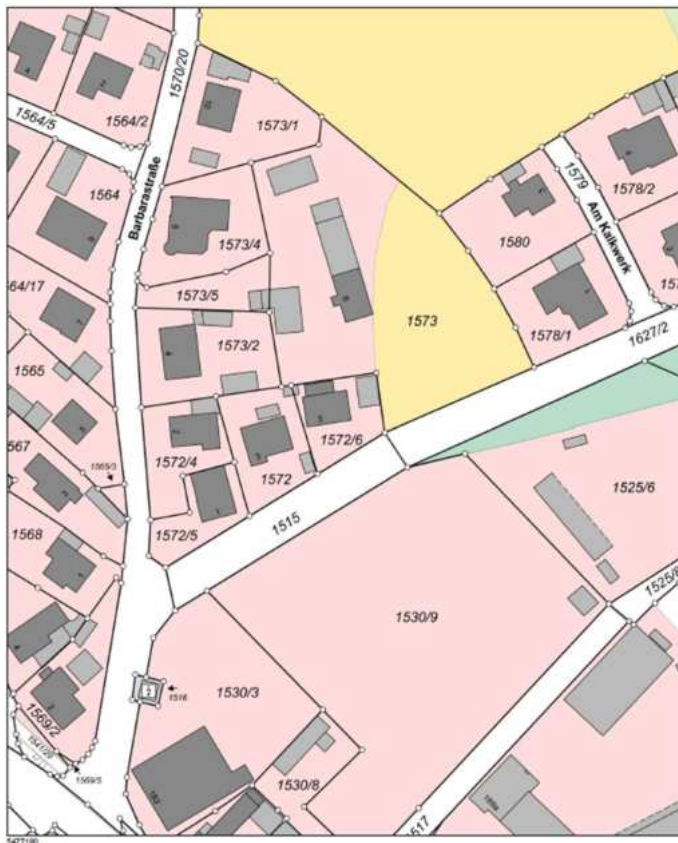
© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)



Ortsplan

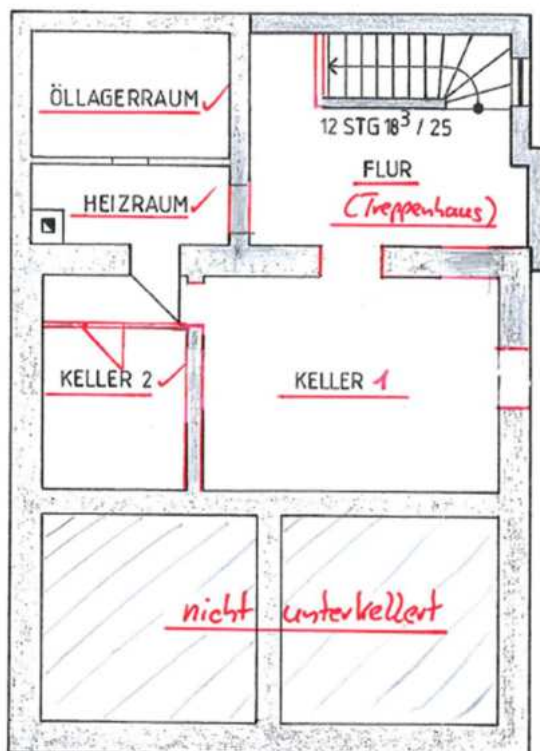
© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)



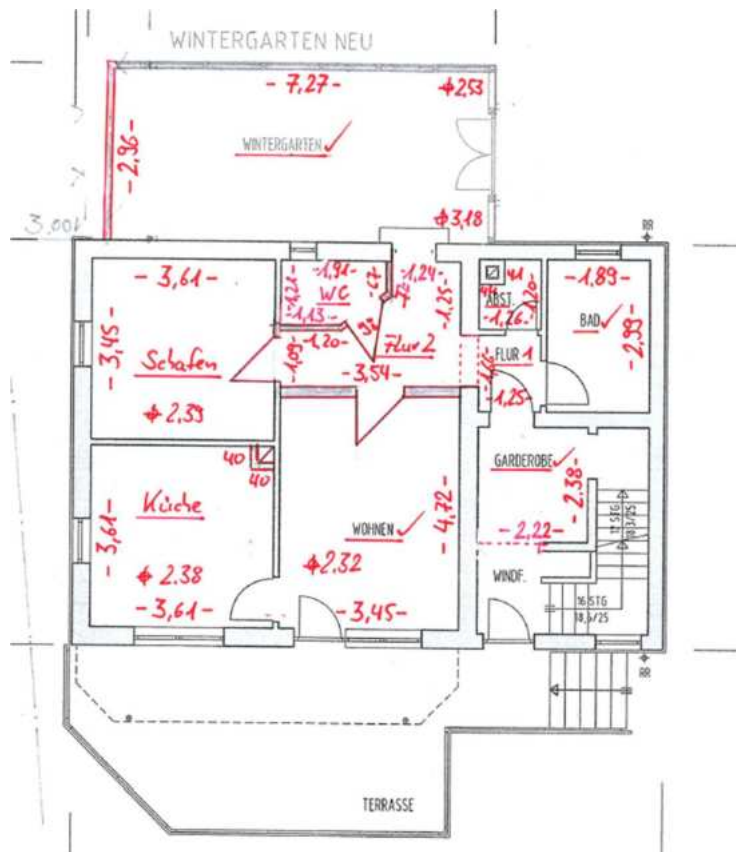


Lageplan (ohne Maßstab)

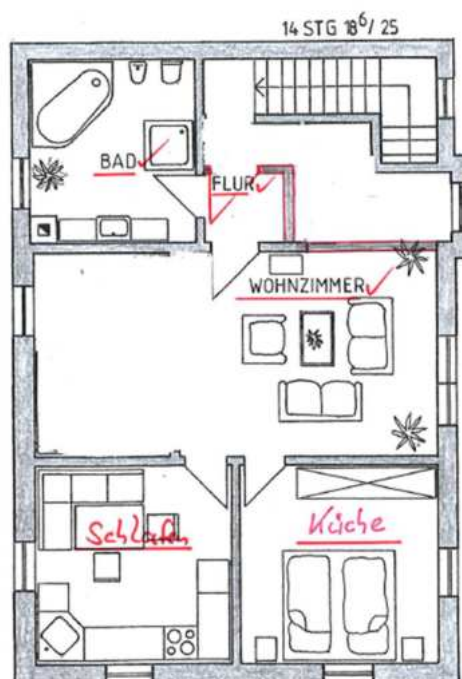
© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



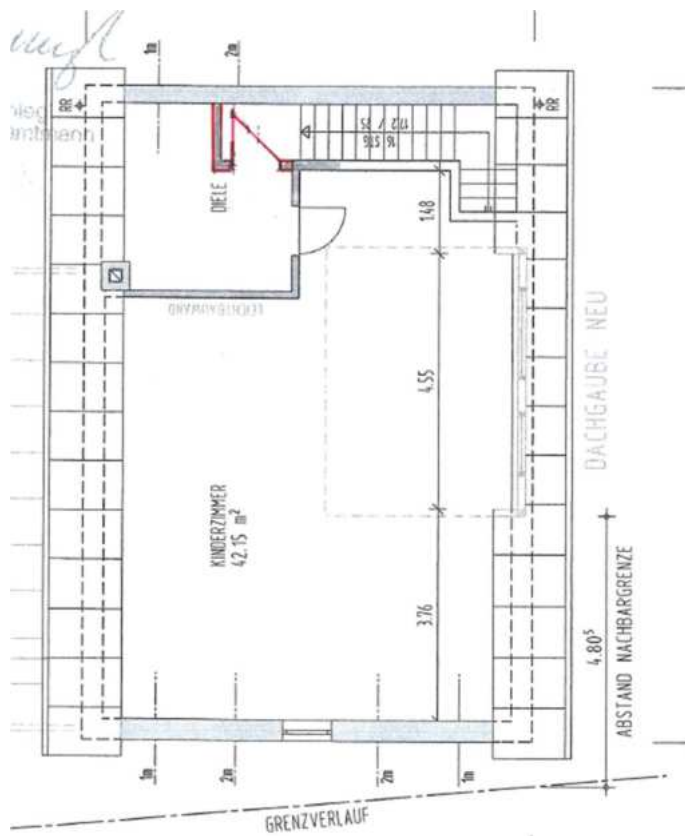
Grundriss Teilunterkellerung



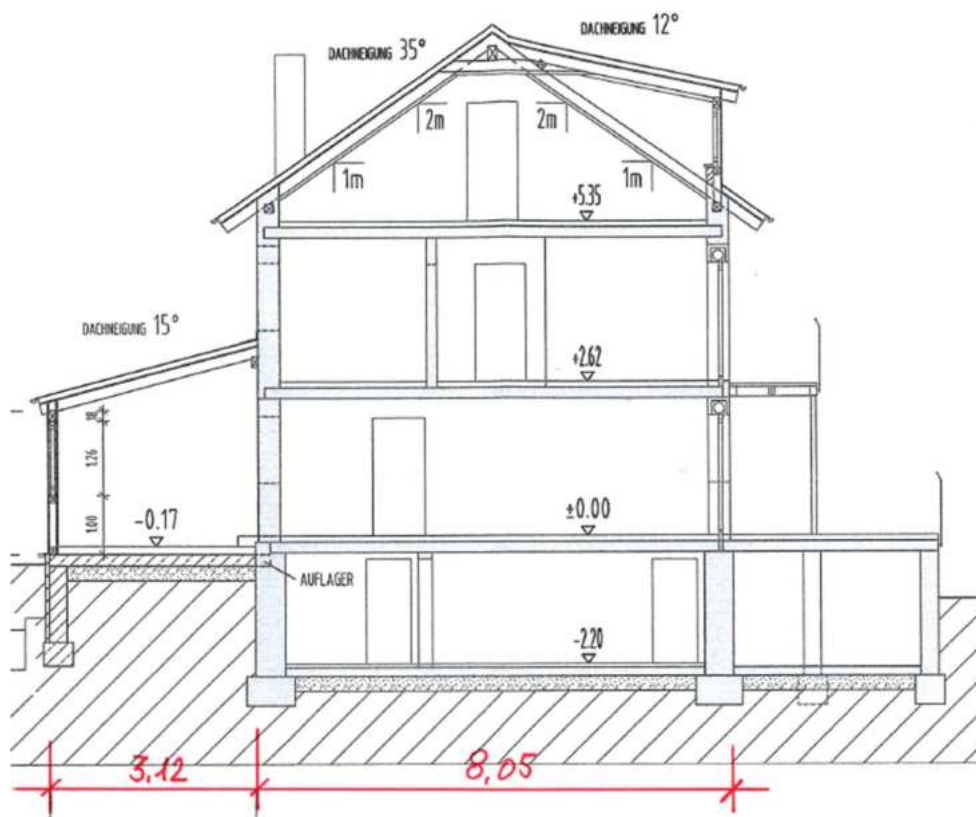
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Gebäudeschnitt



Gesamtansicht aus Richtung Osten



Wohnhaus – Ansicht von Nordosten



Wohnhaus – Ansicht von Süden



Ostansicht des Wintergartens



Treppe zum Gebäudeeingang an der Südseite



Teilunterkellerung – Flur (Treppenhaus)



Teilunterkellerung - Heizung



Wohnung EG - Wohnzimmer



Wohnung EG - Bad



Treppe zum Obergeschoss



Garage – Ansicht von Süden



Garage



Vorgarten