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-Sulzbach

Amtsgericht Amberg
- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -
Paulanerplatz 4
92224 Amberg

K u r z g u t a c h t e n



Aktenzeichen des Gerichts:	**Amtsgericht Amberg** **2 K 16/25**
Objekt:	**Grundstück, bebaut mit einer Produktionshalle**
Objektadresse:	**Carl-Zeiss-Straße 12b** **93142 Maxhütte-Haidhof**
Wertermittlungsstichtag:	**09.12.2025**
Verkehrswert:	**320.000,--**

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Amberg. Der Sachverständige ist nicht befugt, weitere Auskünfte zu erteilen. Die Veröffentlichung der Kurzform erfolgt ohne jegliche Haftung.

1 Angaben zum Bewertungsobjekt

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Produktionshalle mit Büro- und Sozialtrakt
Objektadresse:	Carl-Zeiss-Straße 12b 93142 Maxhütte-Haidhof
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Steinberg, Blatt 1673, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Leonberg, Flurstück 142/33 Grundstücksfläche 1.507 m²,
Altlasten:	Beim Grundstück ist kein Altlastenverdacht gegeben.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	- dingliche Last zugunsten der Bundesrepublik Deutschland (Bundeseisenbahnvermögen); - Verfügungsbeschränkung für die Bundesrepublik Deutschland (Bundeseisenbahnvermögen); - Kanalrecht für die Stadt Maxhütte-Haidhof; - Auflassungsvormerkung (bedingt) für die Stadt Maxhütte-Haid-Hof; - Verfügungen des Eigentümers bedürfen der Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters.
Herrschvermerke:	keine
Wertermittlungsstichtag:	**09.12.2025**
Sonstiges:	--.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Landkreis Schwandorf
Ort und Einwohnerzahl:	Maxhütte-Haidhof (ca. 12.100 Einwohner); Stadtteil Leonberg
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Burglengenfeld, Entfernung ca. 7 km, Schwandorf, Entfernung ca. 23 km und Regensburg, Entfernung ca. 24 km Landeshauptstadt: München, Entfernung ca. 145 km Bundesstraßen: B 16, Roding – Füssen, Entfernung ca. 18 km und B 85, Berga – Passau, Entfernung ca. 20 km Autobahnzufahrt: BAB A 93, Hof – Regensburg, Ausfahrt Ponholz, Entfernung ca. 3,5 km Bahnhof: Maxhütte-Haidhof, Entfernung ca. 4 km Flughafen: Nürnberg, Entfernung ca. 115 km und Flughafen München, Entfernung ca. 120 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Am südlichen Stadtrand von Maxhütte-Haidhof gelegen. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2,5 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 3 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 2 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3 km entfernt; einfache Geschäftslage; als Wohnlage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend gewerbliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich (durch Bahn); ansonsten für eine Gewerbegebiet übliche Beeinträchtigungen
Topografie:	nahezu eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	mittlere Länge: ca. 43 m; mittlere Breite: ca. 35 m; Grundstücksgröße: insgesamt 1.507 m²; Bemerkungen: annähernd rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Erschließungsstraße; ausschließlich mit Anlieger- und Lieferverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Asphaltbeton; Parkmöglichkeiten vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas (in der Hauptstraße) aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Halle
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
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.04.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Leonberg, Blatt 2366, folgende zum Teil wertbeeinflussende Eintragungen: siehe Seite 2
Herrschvermerke:	keine vorhanden
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sowie Verunreinigungen sind nicht bekannt. Weitergehende Nachforschungen dahingehend wurden nicht 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 gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.



© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Biotopkartierung (Flachland) (Biotopkartierung Bayern)

Biotophaupt Nr.	6838-0019
Biotopteilflächen Nr.	6838-0019-006
Überschrift	----FELDGEHÖLZ - HECKEN - KOMPLEX, DER SICH ENTLANG DER BAHNLINIE VON PIRKENSEE BIS----------ZUR LINIE LEONBERG-WINKERLING ZIEHT----------
Hauptbiotoptyp	Feldgehölz, naturnah (70 %)
Weitere Biotoptypen	Hecken, naturnah (20 %); Mesophiles Gebüsche, naturnah (10 %)
Teilflächengenaue	

© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan “Industriegebiet Birkenzell II”, im Wesentlichen folgende Festsetzungen:
GI = Industriegebiet;
GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl);
BMZ = 9,0;
Gebäudehöhe = 16,0 m
a = Abweichung von offene Bauweise
(Gebäudelänge > 50 m möglich);

Bodenordnungsverfahren:

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde nicht geprüft.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

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 telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden (fern)mündlich eingeholt oder beruhen auf Angaben des Eigentümers.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Produktionshalle mit kleinem seitlichen Anbau bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Stellplätze.

Das Objekt steht unter vorläufiger Insolvenzverwaltung und ist zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Produktionshalle

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Werkhalle mit Büro- und Sozialtrakt, ausschließlich zu gewerblichen Zwecken genutzt (zum Wertermittlungsstichtag übergangsweise vom Eigentümer auch wohnlich genutzt); eingeschossig; nicht unterkellert; freistehend; mit kleinem seitlichen Anbau
Baujahr:	2013 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	– ca. 2021 Anbringen eines Vollwärmeschutzes (6 cm) einschl. Anstrich an drei Seiten; - ca. 2023 Errichtung des seitlichen Anbaus; - ca. 2025 Einbau von Duschkabinen
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	dreiseitig rau verputzt und gestrichen; Ostseite mit Ausnahme des Anbaus (holzverkleidet) nicht verputzt

3.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

<u>Erdgeschoss:</u>
Werkhalle, Montageraum und drei Abstellräume;
Lagerfläche im seitlichen Anbau;
Büro(mit WC (Wohnzimmer), Sozialraum (Küche), Dusche/WC und Abstellraum (Speis)

<u>Dachraum:</u>
Fläche über Sozial- und Bürotrakt mit Lagerraum (Schlafzimmer) und offene Lagerfläche

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

Konstruktionsart:	Massivbau, seitlicher Anbau als Holzkonstruktion
Fundamente:	Streifenfundamente Beton (gemäß Bauunterlagen)
Keller:	Das Gebäude ist nicht unterkellert.
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk, dreiseitig mit 6 cm Vollwärmeschutz

Innenwände:	Ziegelmauerwerk und Holzständerwände
Geschossdecken:	Holzbalkendecke über Büro- und Sozialtrakt
Treppen:	Treppe zum Dachraum: Holzkonstruktion (Ahorn) mit Stufen aus Holz; einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	zwei seitliche Eingangstüren aus Aluminium, kunststoffbeschichtet, jeweils mit Lichtausschnitt
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten, Holzleimbinder Dachform: Pultdach Dacheindeckung: Sandwichelemente (gedämmt) aus Trapezblech; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kunststoff Kamin über Dach: Fertigelement; seitlicher Kamin: Edelstahl

3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Metall
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Grundleitungen (Erdleitungen) vermutlich aus Kunststoff; Abflussrohre (Sammel- und Fallleitungen) aus Kunststoff
Elektroinstallation:	reichliche Ausstattung; je Raum ein oder mehrere Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen (auch Kraftstrom); einfache Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Telefonanschluss, Kippsicherungen, FI-Schutzschalter, Starkstromanschluss; zwei Verteilerschränke (Halle und Büro)
Heizung:	Lufterhitzer / Warmluftheizung Fabr. Remko; mit festen Brennstoffen (Holz), Baujahr 2015; ca. 10 kW (Nennwärmeleistung);

	Konvektionsofen (Bullerjan) mit festen Brennstoffen (Holz), Baujahr 2015; ca. 10 kW (Nennwärmeleistung); zusätzlich eine elektrische Marmorheizplatte im Büro
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); Späneabsaugung
Warmwasserversorgung:	Boiler (Elektro), 80 ltr.

3.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.1.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

3.1.5.2 Produktionshalle mit Büro- und Sozialtrakt

Bodenbeläge:	Bodenbeläge aus OSB-Platten in allen Räumen, in der Halle teilweise auch Beton ohne Belag, WC Büro mit keramischen Fliesen
Wandbekleidungen:	überwiegend glatter, einfacher Putz mit Binderfarbenanstrich, teilweise auch OSB-Platten; WC Büro keramische Fliesen, ca. 1,60 m hoch, darüber OSB-Platten
Deckenbekleidungen:	keine; WC Büro mit Kunststoffpaneelen
Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (3-fach); einfache Beschläge; keine Rollläden; Fensterbänke innen aus Holz; Fensterbänke außen aus Metall
Türen:	<u>Zimmertüren</u>: einfache Türen aus Holz oder Holzwerkstoffen, kunststoffbeschichtet; eine Ganzglastüre; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Dusche / WC</u>: 1 eingebaute Dusche mit Abtrennung, 1 WC, 1 Handwaschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss;

gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster

WC Büro:
1 WC, 1 Handwaschbecken;
gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung 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:
- teilweise Risse und Ausbruchstellen im Bodenbereich Einfahrt Zur Halle;
- Anschluss Wände – Decke in der Halle nicht fertiggestellt;
- Wände und Böden teilweise abgenutzt

Grundrissgestaltung: für einen Betrieb in der vorgefundenen Größe zweckmäßig

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

3.1.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: keine vorhanden

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: ausreichend für eine Produktionshalle;
eher schlecht für Büro- und Sozialtrakt;
alle Räume verfügen über Tageslicht

Bauschäden und Baumängel: Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt werden:
- nicht fachgerecht fertiggestellte Sockelabschlüsse,

	- teilweise nicht fertiggestellte Elektroanschlüsse außen; - Ostfassade nicht verputzt
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und in Teilbereichen ein Fertigstellungsaufwand.

3.2 Nebengebäude

keine vorhanden

3.3 Außenanlagen

Ortsübliche Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

Bodenbeläge: Zufahrt, westlicher Hofbereich und Bereich vor Hallentor mit Schotter befestigt, Abstellfläche und östlicher Zugangsbereich mit Betonpflaster

Einfriedungen: Im Ostbereich Maschendrahtzaun an Metallpfosten, ansonsten keine Einfriedung

Sonstige Außenanlagen: keine vorhanden

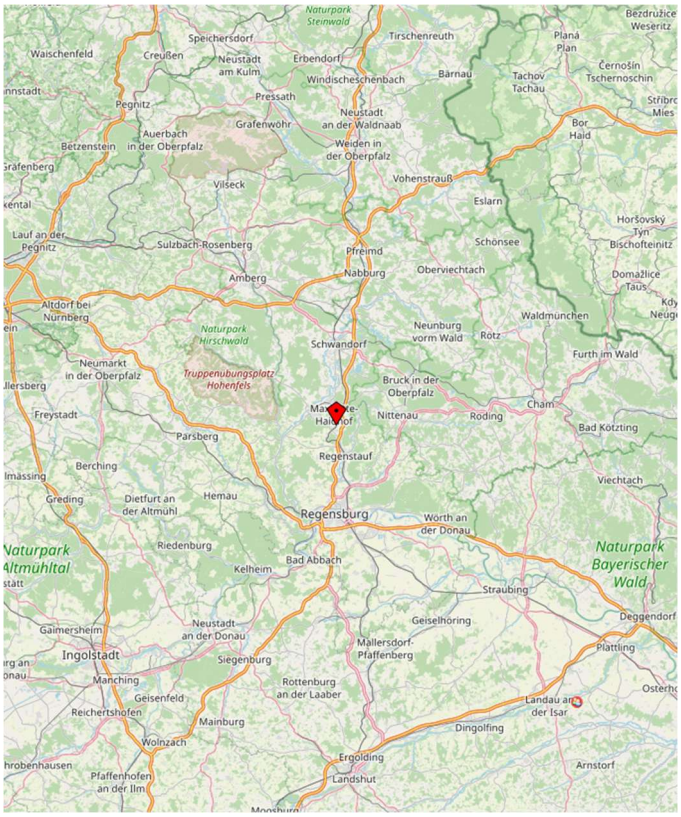
Gartengestaltung und Anpflanzungen: Keine Gartengestaltung im herkömmlichen Sinn, Rasenflächen

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.

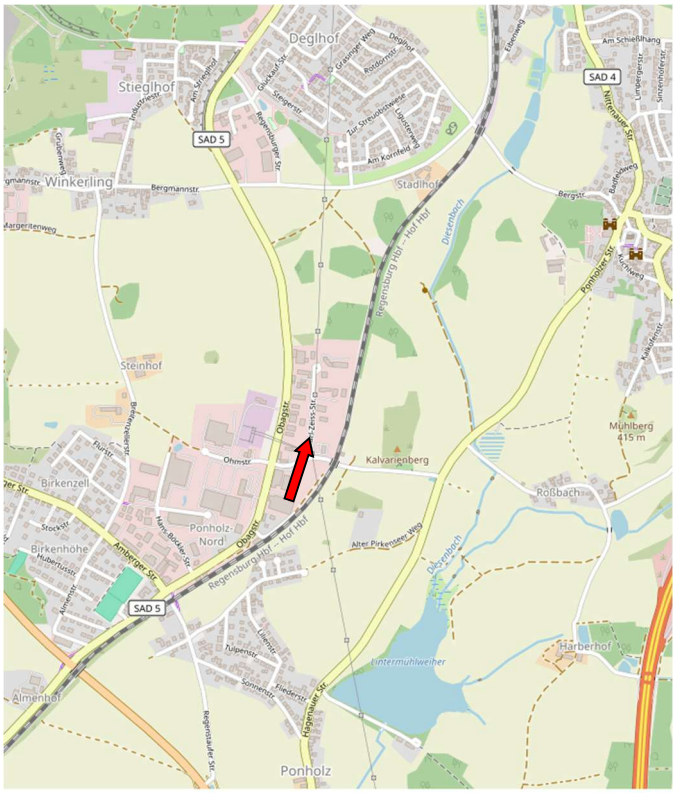
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Baumängel und Bauschäden	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel, Bauschäden und Fertigstellungsaufwand • prozentuale Schätzung: 5,00 % von 339.585,27 €	-16.979,26 €
Summe	-16.979,26 €

Anlagen



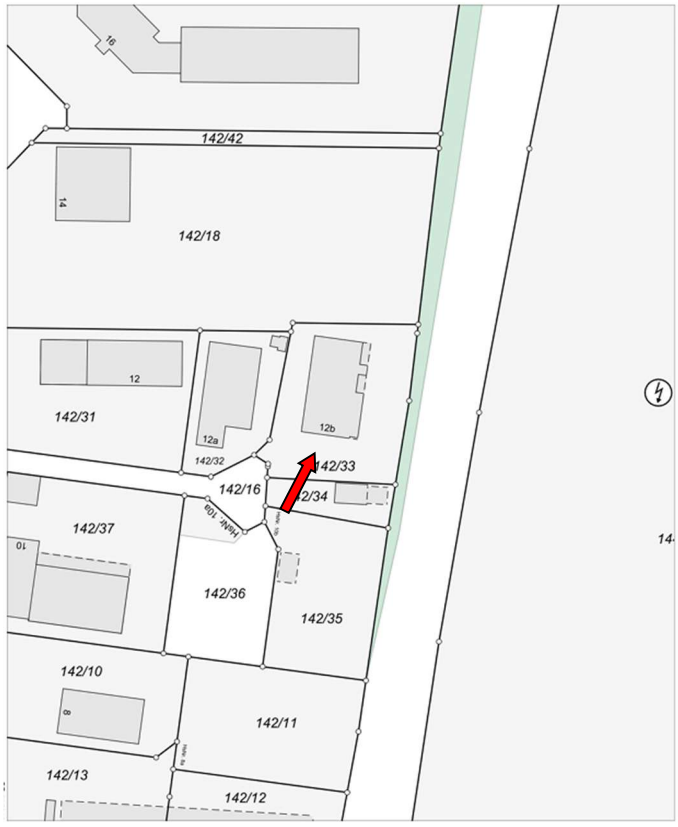
Übersichtsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org



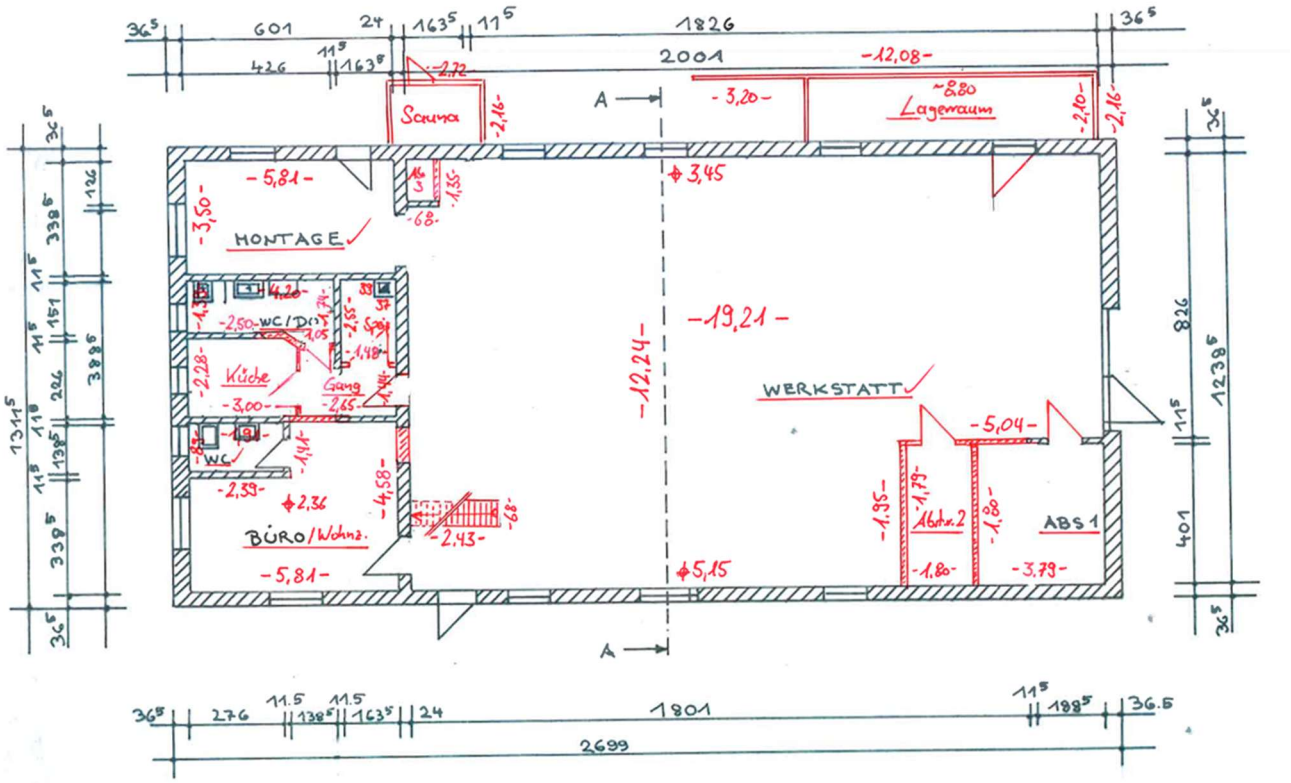
Ortsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org

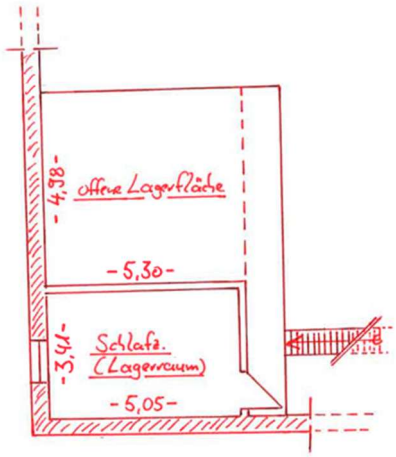


Lageplan (ohne Maßstab)

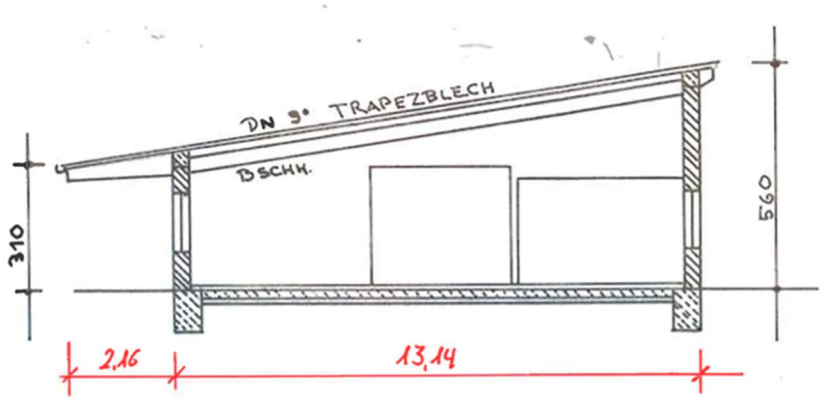
© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Grundriss Halle



Grundriss Galerie



Gebäudeschnitt



Gesamtansicht mit umgebender Bebauung



Westansicht



Ansicht von Süden



nachträglicher Anbau an der Ostseite



Ansicht von Osten



Ansicht von Norden



Werkstatt



Werkstatt



Abstellräume



Montageraum



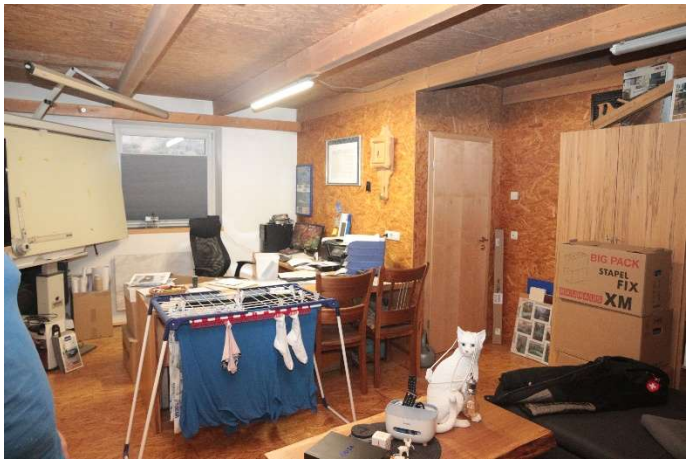
Lagerraum im Anbau



Aufenthaltsraum



Dusche / WC



Büro



WC, vom Büro aus erreichbar



Treppe Werkstatt - Galerie



Lagerraum



Abstellfläche im Ostteil des Grundstücks