

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 20/25**

Objekt:

**Grundstück, bebaut mit Zweifamilienwohnhaus
(Doppelhaushälfte), einem Garagengebäude und
zwei Nebengebäuden**

Objektadresse:

**Poltzstraße 10
92224 Amberg**

Wertermittlungstichtag:

29.01.2026

Verkehrswert:

217.000,--

1 Angaben zum Bewertungsobjekt

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte), einem Garagengebäude und zwei Nebengebäuden
Objektadresse:	Poltzstraße 10 92224 Amberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Amberg, Blatt 22193, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Amberg, Flurstück 1727/25 Grundstücksfläche 623 m ² ,
Altlasten:	Beim Grundstück ist kein Altlastenverdacht gegeben.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Leibgeding
Herschvermerke:	keine
Wertermittlungstichtag:	29.01.2026
Sonstiges:	Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag eigen genutzt.

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 Eisberg
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. 1 km und B 299, Altenmarkt a. d. Alz – Waldsassen, Entfernung ca. 1,5 km <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A 6, Ausfahrt Amberg West, Entfernung ca. 9 km <u>Bahnhof:</u> Amberg, Entfernung ca. 1,7 km <u>Flughafen:</u> Nürnberg ca. 70 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Am nordwestlichen Rand des Stadtkerns von Amberg gelegen. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 0,6 km entfernt; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1,3 km entfernt; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, offene und geschlossene Bauweisen; mehrgeschossige Bauweisen in der näheren Umgebung
Beeinträchtigungen:	normal (durch Straßenverkehr); am Aufnahmetag waren keine Beeinträchtigungen feststellbar.
Topografie:	leicht hängig; von der Straße abfallend; Garten mit Südostausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>mittlere Länge:</u> ca. 61 m;
	<u>mittlere Breite:</u> ca. 10 m;
	<u>Bemerkungen:</u> langgestreckte, annähernd rechteckige Grundstücksform; Übertiefe

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	verkehrsberuhigt ausgebaute Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr (überwiegend Anlieger)
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden (Spielstraße); Parkmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses (Doppelhaus- hälfte); eingefriedet durch Maschendrahtzaun an Metallpfosten
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	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 14.05.2025 vor.
---------------------------------------	---

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Amberg, Blatt 22193, folgende Eintragung:

- Leibgeding

Herrschervermerke:

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 Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Das Objekt liegt in einem Naturpark.

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

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.

Entsprechend Auskunft der VG Wackersdorf wurden sowohl die Herstellungsbeiträge für Kanal und Wasser als auch die Beiträge für die erstmalige Straßenerschließung für die gesamte Grundstücksfläche von 1.327 m² erhoben und auch bezahlt.

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, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt bzw. beruhen auch auf Angaben beim Ortstermin

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude, einem Garagengebäude und zwei Nebengebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 1 Garagenplatz.

Die Wohnung 1 (Erd- und 1. Obergeschoss) wird von der Eigentümerin eigengenutzt.

Die Wohnung 2 (Dachgeschoss) wird von der Mutter der Eigentümerin genutzt

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Zweifamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte), ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; überwiegend unterkellert; für Wohnzwecke ausgebautes Dachgeschoss; der Dachraum ist nicht ausgebaut; einseitig an das Nachbargebäude und teilweise an die Garage angebaut
Baujahr:	1922 (gemäß Bauakte) 1936 Ausbau des Dachgeschosses; 1994 westlicher Anbau an das Treppenhaus Aufgrund der mit dem Anbau im Jahr 1994 verbundenen Modernisierungen und des beim Ortstermin vorgefundenen Bauzustandes wird in sachverständiger Einschätzung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauern von 20 Jahren als sachgerecht angesetzt. Bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren errechnet sich somit als fiktives Baujahr das Jahr 1966.
Modernisierung:	Entsprechend Angaben beim Ortstermin wurden in den letzten Jahren folgende Modernisierungen durchgeführt: - ca. 2017 Fußbodenbeläge teilweise erneuert; - ca. 2022 Brenner der Gasheizung erneuert
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 174 m²; davon entfallen auf Wohnung 1 (Erd- und Obergeschoss) ca. 122 m² und auf die Wohnung 2 (Dachgeschoss) ca. 54 m². Die Wohnflächen wurden, soweit möglich, durch Aufmaß beim Ortstermin ermittelt.
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 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

3.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Gang, zwei Kellerräume Heizung und Waschkeller.

Ein geringer Teil des Gebäudes ist nicht unterkellert.

Erdgeschoss:

Teil der Wohnung 1, bestehend aus Flur, Küche, Wohn-/Esszimmer, zwei Zimmern und WC

Obergeschoss:

Teil der Wohnung 1, bestehend aus Flur, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmern, Bad und Anstellraum

Dachgeschoss:

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden, die Bezeichnung der Räume erfolgt nach Angaben der Eigentümerin.

Wohnung, bestehend aus Flur, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Bad

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

vermutlich Streifenfundamente aus Beton
(gemäß Bauunterlagen)

Keller:

Außenwände:

vermutlich Ziegelmauerwerk

Innenwände:

vermutlich Ziegelmauerwerk

Bodenbeläge:

Altbau Steinbelag (Ziegel);

Anbau Beton ohne Belag

Wandbekleidungen:

überwiegend verputzt mit Binderfarbenanstrich

Deckenbekleidungen:

Betondecke mit Anstrich

Fenster:

Kellerfenster, Metall, 1-fach verglast, mit Mausgitter

Türen:

Eine Türe fh mit Beschichtung, ansonsten keine Türen

Umfassungswände:

einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung;
vermutlich Ziegelsteine

Innenwände:

vermutlich Ziegelsteine

Geschossdecken:

über Kellergeschoss Betondecke,

	über den restlichen Geschossen Holzbalkendecken; Dämmung der obersten Geschossdecke vermutlich nicht vorhanden
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> keine vorhanden <u>Kellertreppe:</u> Stufen aus Ziegelsteinen; kein Handlauf <u>Geschosstreppen:</u> Holzkonstruktion, mit Stufen aus Holz, mit PVC-Belag; einfaches Holzgeländer und Handlauf aus Holz, lackiert <u>Treppe zum Dachraum:</u> entspr. Auskunft einfache Holzstiege
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang geringfügig vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); mit Dämmung in den Dachschrägen; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer; <u>Dachraum:</u> zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial); Bodenbelag nicht bekannt, vermutlich Holzbretter; ob die Dachflächen gedämmt sind, ist nicht bekannt <u>Kamin über Dach:</u> Klinker

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 Fallleitungen) aus Gusseisen oder Kunststoff;

	Rückstauschutz vorhanden
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum mehrere Steckdosen (eher zu wenig); einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Türöffner, Gegensprechanlage, Telefon- und Fernsehkabelanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen, FI-Schutzschalter, Starkstromanschluss
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit Erdgas, entspr. Auskunft des zuständigen Kaminkehrermeisters atmo- sphärischer Gaskessel, Baujahr 1996; Brenner 21,2 kW (Nennwärmeleistung); Stahlradiatoren mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüf- tung)
Warmwasserversorgung:	dezentral: Untertischspeicher in den Küchen; Boiler (Elektro), 80 ltr., in den Bädern

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.

Die Ausstattung der Dachgeschosswohnung wurde von der Eigentümerin beschrieben.

3.1.5.2 Wohneinheiten in Erd-, Ober- und Dachgeschoss

Bodenbeläge:	Estrich oder Holzdielen mit PVC, Linoleum, Teppichboden oder Laminat; Kleinparkett im Zimmer 1 Erdgeschoss und Kinderzimmer 1 im Obergeschoss; keramische Fliesen in den Nassräumen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz oder Gipskartonplatten mit Binderfarbenanstrich, einfachen Tapeten oder Raufasertapeten mit Anstrich; Fliesen, ca. 1,50 m hoch, darüber Anstrich, im WC Erdgeschoss, ansonsten Bäder raumhoch gefliest
Deckenbekleidungen:	Echtholz- oder Kunststoffpaneelen bzw. Profilholzdecken
Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (2-fach); tlw. mit Sprossen; einfache Beschläge;

	keine Rollläden; Fensterbänke innen aus Marmor; Fensterbänke außen aus Metall
Türen:	<u>Wohnungseingangstüren:</u> Holztüren, lackiert zwei mit Glaseinsatz <u>Zimmertüren:</u> bessere glatte Türen aus Holzwerkstoffen mit Naturholzfurnier (Erd- und Obergeschoss); Holztüren, lackiert (Dachgeschoss); tlw. mit Glaseinsatz; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen, massiv im Dachgeschoss
sanitäre Installation:	<u>WC Erdgeschoss – Wohnung 1:</u> 1 WC, 1 Handwaschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte, elektr. Zwangsentlüftung (defekt) <u>Bad Obergeschoss – Wohnung 1:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche mit Abtrennung, 1 WC, 1 Handwaschbecken; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster <u>Bad Dachgeschoss – Wohnung 2:</u> 1 eingebaute Dusche mit Abtrennung, 1 WC, 1 Handwaschbecken; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	<u>Wohnung 1 – Erdgeschoss:</u> Einbauküche einfacher Qualität, bestehend aus Spülbecken mit Abtropffläche, Geschirrspüler, E-Herd mit Ceranfeld und Backofen, Dunstabzug, Kühlschrank mit Gefrierteil sowie verschiedenen Unter- und Hängeschränken. Zeitwert ca. 2.500,-- € (nicht im Verkehrswert enthalten) <u>Wohnung 2 – Dachgeschoss:</u> Einbauküche im Eigentum der Mieterin und daher ohne Wertansatz
Grundrissgestaltung:	individuell, für das Baujahr zeittypisch. Die Wohnräume der Wohnung 1 im Obergeschoss sind nur über das außerhalb der abgeschlossenen Wohnräume liegende Treppenhaus erreichbar.

3.1.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachaufbauten Schneefanggitter
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend bis schlecht. Im Verhältnis zu den Raumgrößen überwiegend ungenügende Fensterflächen in Bezug auf die BayBO.
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: - Putzschäden und aufsteigende Feuchtigkeit in den Kellerwänden; - Durchbruch zum Anbau im Kellergeschoss nicht fertiggestellt; - Kellerfenster teilweise nicht eingeputzt; - zum Teil erhebliche Risse in den Kellerwänden; - Böden, Wände und Decken im Erdgeschoss zum Teil stark abgenutzt; - nicht fachgerecht verlegter Bodenbelag im Wohnzimmer EG; - nicht eingeputzte Türe von Zimmer 2 zur Garage im EG; - Fliesenbelag im Treppenhaus teilw. lose; - Böden, Wände und Decken im Obergeschoss stark abgewohnt; - Tüрдurchgang zum Anbau nicht fertiggestellt; - Bodenleisten fehlen überwiegend; - erhebliche Putzschäden im Treppenhaus zum Dachgeschoss; Die Dachgeschosswohnung und der Dachraum konnten nicht besichtigt werden.
wirtschaftliche Wertminderungen:	nach heutigem Standard mangelnde Wärmedämmung und mangelnder Schallschutz
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend, in Teilen eher schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und in Teilbereichen Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

3.2 Garagengebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garagengebäude; eingeschossig; nicht unterkellert; der Dachraum ist teilausgebaut; teilweise an das Wohnhaus angebaut
Baujahr:	1995 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	keine
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	wie Wohngebäude

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Abstellmöglichkeit für einen PKW und Lagerflächen

Dachgeschoss:

Zwei Lagerräume

Entsprechend Art. 6 Abs. 9 BayBO sind in den Abstandsflächen eines Gebäudes nur „*Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten...*“ zulässig. Die Nutzung der Räume im Dachraum des Garagengebäudes ist daher nicht für einen Daueraufenthalt geeignet. Ob eine Ausnahmegenehmigung erwirkt wurde, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente und Bodenplatte aus Beton (gemäß Bauunterlagen)
Keller:	Das Gebäude ist nicht unterkellert. Zugangsmöglichkeit vom Kellergeschoss Wohnhaus zur Garage vorhanden.
Umfassungswände:	vermutlich Ziegelmauerwerk
Innenwände:	im Erdgeschoss keine; im Dachraum Gipskartonwand
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	Treppe vom Kellergeschoss Wohnhaus: Stahlbeton ohne Belag und ohne Handlauf; Treppe zum Dachraum:

Spindeltreppe mit Holzstufen.

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach ohne Aufbauten,
Pfetten aus Holz

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:

Dachziegel (Ton);
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer;

Ob die Dachflächen gedämmt sind, ist nicht bekannt.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

nicht vorhanden

Elektroinstallation:

einfache Ausstattung, teilweise auf Putz verlegt bzw. nicht fertig-
gestellt

Heizung:

Heizkörper mit Thermostattventil im Dachraum vorhanden
(vermutlich an der Heizung Wohnhaus angeschlossen)

Lüftung:

keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüf-
tung)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind weitestgehend ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Aus-
stattungsbeschreibung zusammengefasst.

3.2.5.2 Garagengebäude

Bodenbeläge:

Garage mit Betonpflaster;
Räume im Dachraum mit Teppichboden

Wandbekleidungen:

glatter, einfacher Putz mit Binderfarbenanstrich in der Garage;
Raufasertapeten mit Anstrich und Paneelbretter im Dachraum

Deckenbekleidungen:

Gipskartonplatten mit Anstrich in der Garage;
Paneelbretter im Dachraum

Fenster:

Ein Fenster wie Wohngebäude,
zwei Dachflächenfenster Kunststoff mit Isolierverglasung

Türen:

Garagentore:

ein Sektionaltor, Kunststoff, mit Elektroantrieb (defekt);

zum Garten ein 2-flügeliges Tor, Metall, mit Profilholzfüllung;
Zarge Metall

Innentüren:
einfache Tür, aus Metall;
Stahlzarge

sanitäre Installation: keine vorhanden

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: keine vorhanden

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: nicht von Bedeutung

Bauschäden und Baumängel: Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt werden:
- baulich in Teilbereichen nicht fertiggestellt;
- Elektroinstallation teilweise nicht fertiggestellt bzw. nicht fachgerecht;

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist befriedigend.
Es besteht ein erhöhter Unterhaltungsstau und in Teilbereichen Fertigungsaufwand.

3.3 Nebengebäude

Holzlege

Holzkonstruktion,
eingeschossig,
Satteldach mit Ziegeleindeckung;
Wände verbrettert,
mehrere Holzlattentüren;
schlechter baulicher Zustand

an Holzlege angebautes Nebengebäude:

Massivbau,
eingeschossig,
leicht geneigtes Pulldach,
Eindeckung vermutlich Holzbretter mit Bitumenbahnen;
eine Holztüre,
zwei Holzfenster,
extrem schlechter baulicher Zustand,
zum Teil durchnässte und schon morsche Dachbalken

3.4 Außenanlagen

Ortsübliche Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

Bodenbeläge: Zufahrt Garage mit Betonpflaster

Einfriedungen: Maschendrahtzaun an Metallpfosten

Sonstige Außenanlagen: Ein Gewächshaus (Baumarktqualität)

Gartengestaltung und Anpflanzungen: Überwiegend einfacher Rasengarten mit einzelnen Sträuchern und Stauden

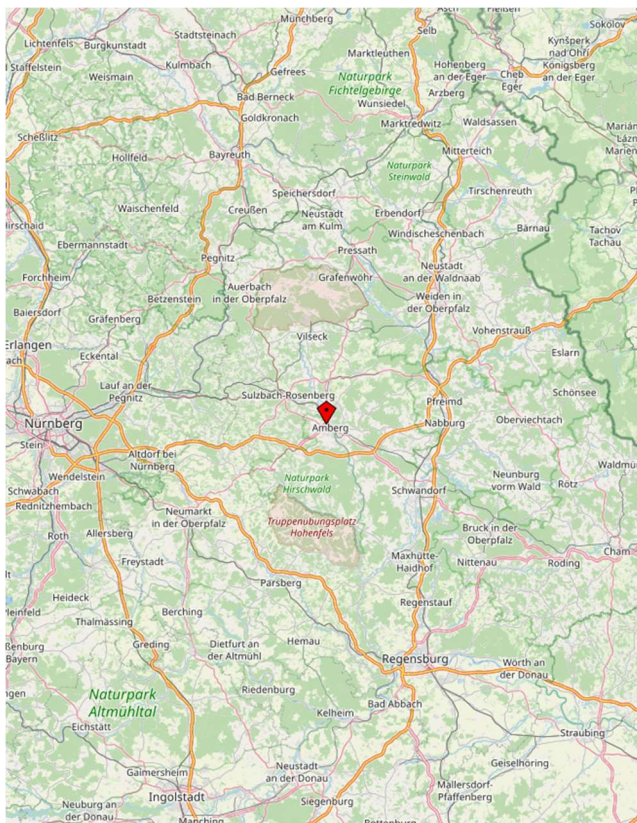
3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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.

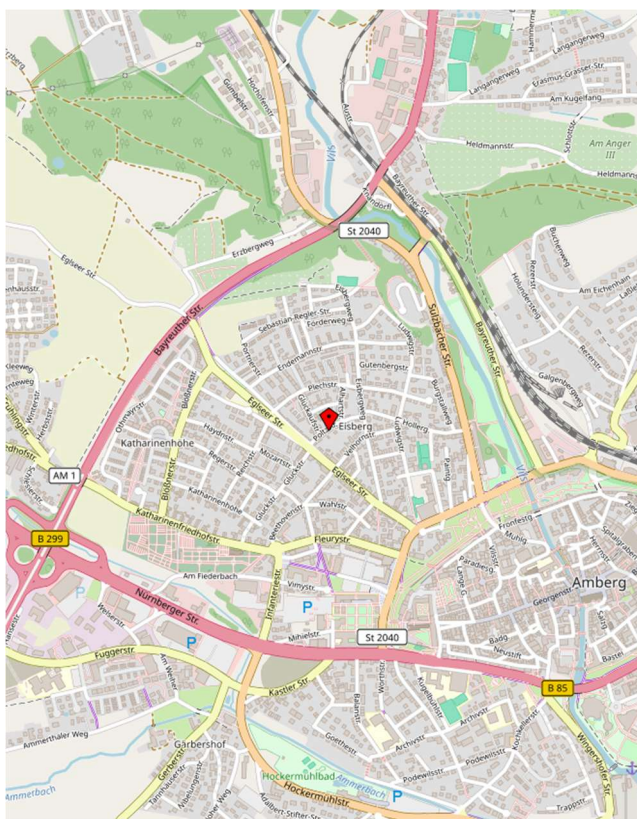
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Baumängel und Bauschäden	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel und Bauschäden	-20.441,34 €
prozentuale Schätzung: 15,00 % von 136.275,59 €	prozentuale Schätzung: 15,00 % von 136.275,59 €
Summe	-20.441,34 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-5.000,00 €
Abbruch und Entsorgung der Nebengebäude -5.000,00 € (41,36 m² * 120,-- €/m² = 4.963,20 € rd. 5.000,-- €)	
Summe	-5.000,00 €

Anlagen

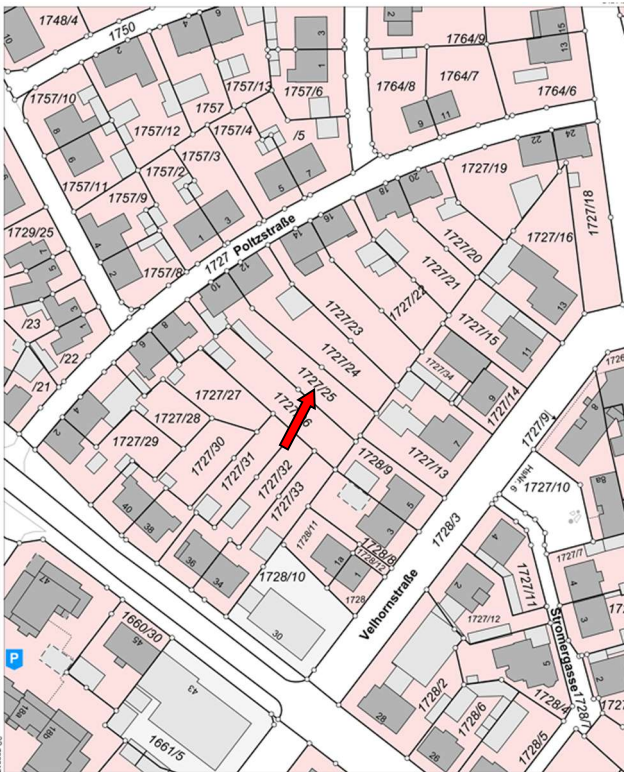


Übersichtsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)

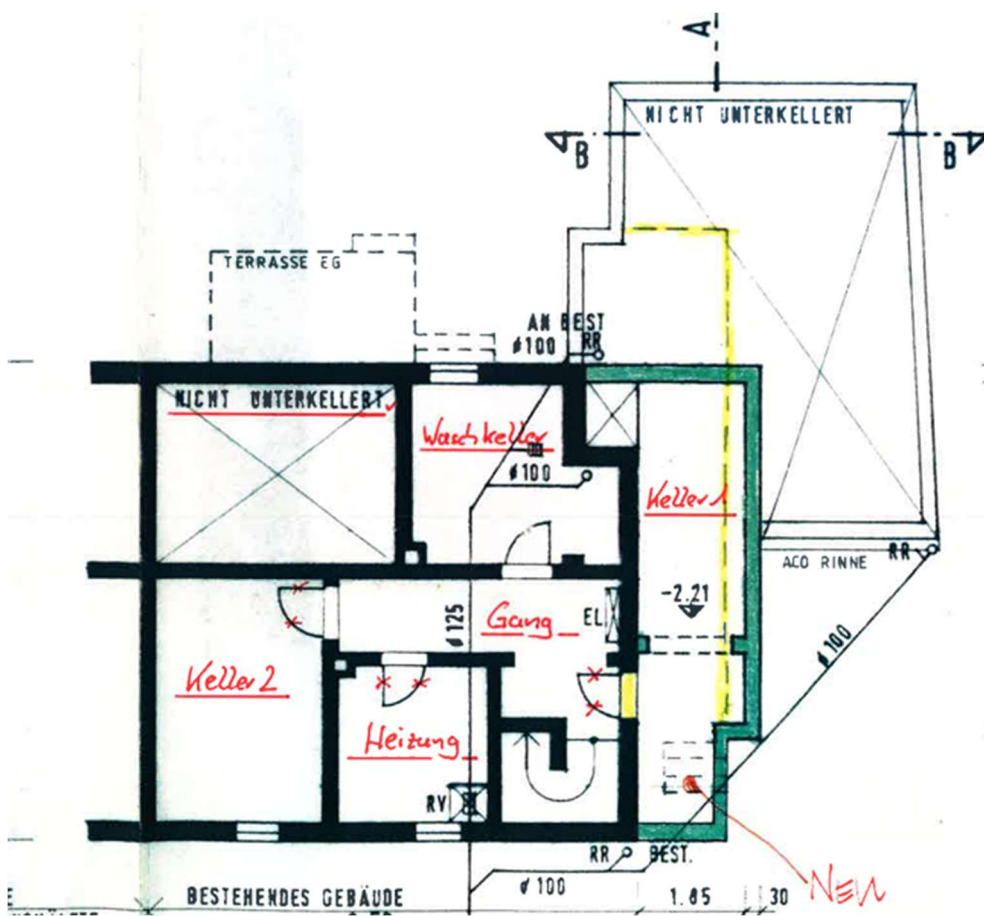
Ortsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)

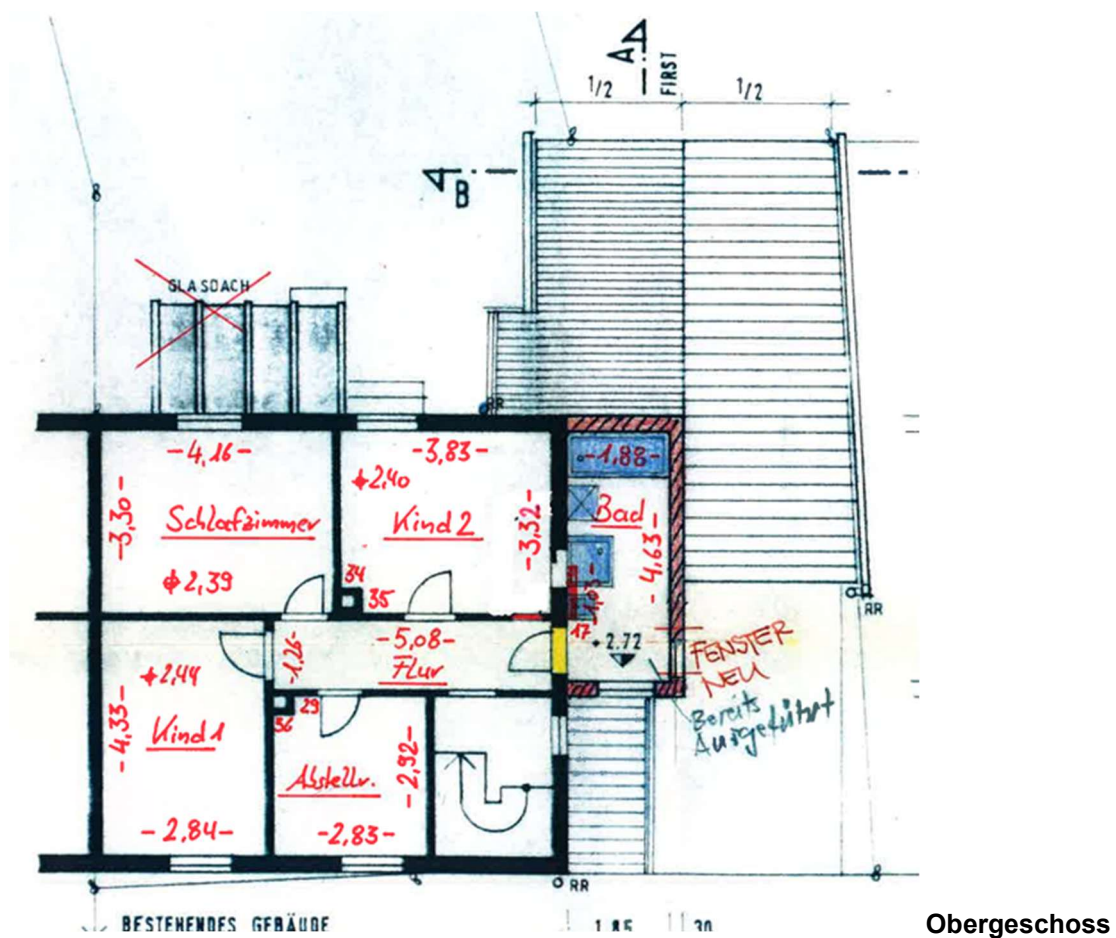
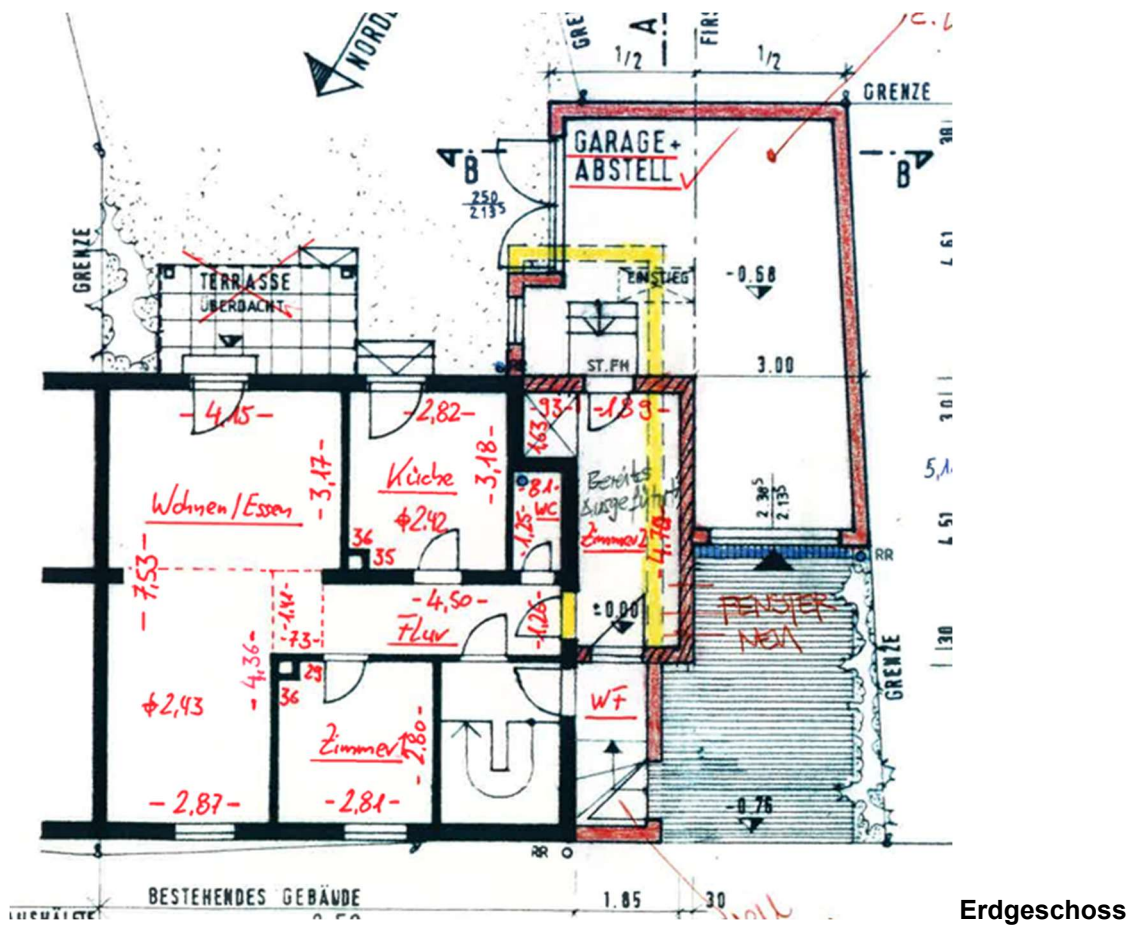


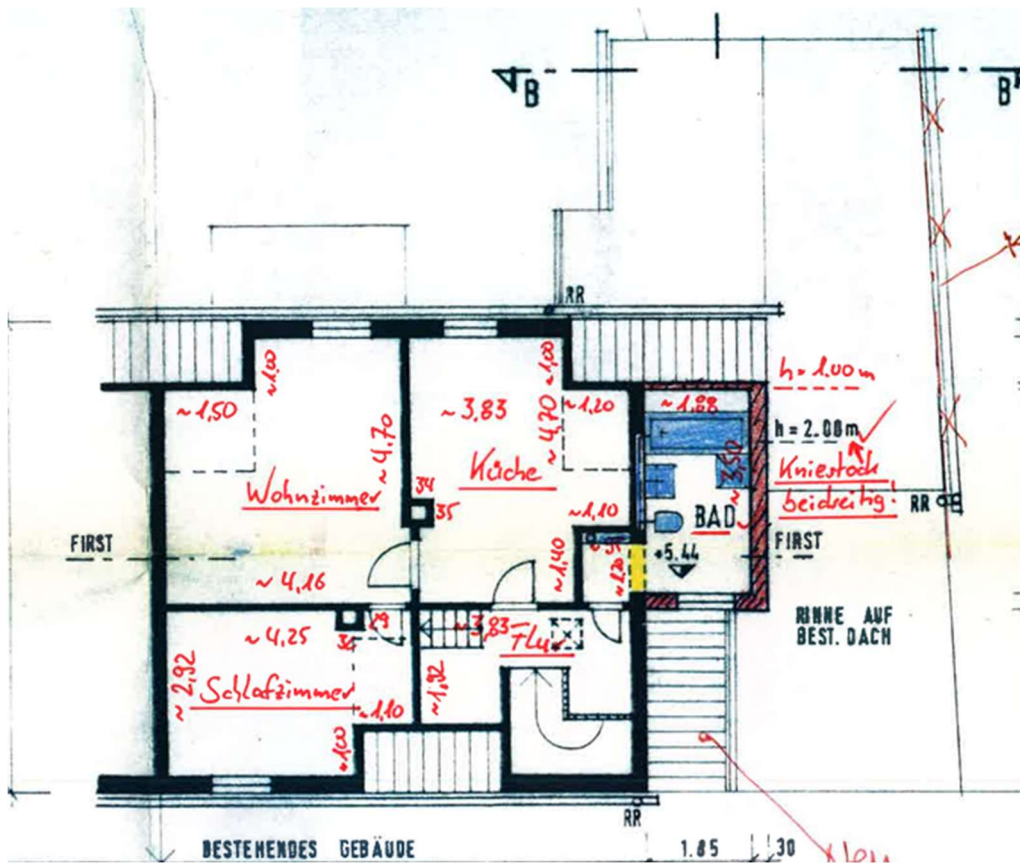
Lageplan (ohne Maßstab)

© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

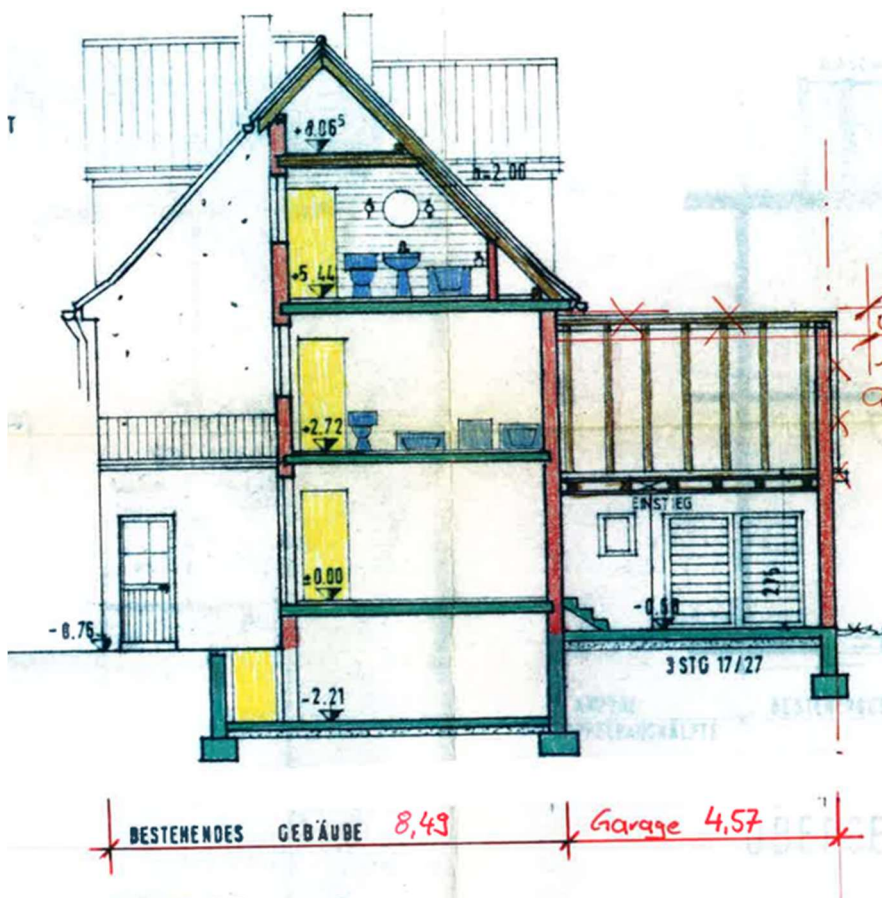


Kellergeschoss





Dachgeschoss



Schnitt



Ansicht von Nordwesten



Ansicht vom Südwesten



Ansicht von Südosten



KG - Heizung



KG - Kellerraum



KG – Durchbruch zum Anbau



Treppe Keller zum Erdgeschoss



Wohnung 1 – EG - Flur



Wohnung 1 – EG – Wohn-/Esszimmer



Wohnung 1 – EG – Küche



Wohnung 1 – EG – WC



Treppe Erdgeschoss zum Obergeschoss



. Wohnung 1 – OG – Flur



Wohnung 1 – OG – Bad



Zugang zur Wohnung 2 im Dachgeschoss



Garage – Ansicht von Nordosten



Holzlege



Nebengebäude