

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

Kurzgutachten



**Aktenzeichen des
Gerichts:**

**Amtsgericht Amberg
2 K 22/23**

Objekt:

Einfamilienwohnhaus und Scheune

Lage:

**Pirk 8
92526 Oberviechtach**

Wertermittlungsstichtag:

08.08.2023

Verkehrswert:

145.000,--

1 Angaben zum Bewertungsobjekt

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Scheune
Objektadresse:	Pirk 8 92526 Oberviechtach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Mitterlangau, Blatt 447, lfd. Nr. 1 $\frac{1}{4}$ Gemeinderecht
Katasterangaben:	Gemarkung Mitterlangau Flurstück 595 Grundstücksfläche 1.736 m ² ,
Baujahr der Gebäude:	Wohnhaus 1980 Scheune nicht bekannt
Geschosse:	Wohnhaus: Kellergeschoß, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss Scheune: Erdgeschoss und Tennenboden
Wohnfläche:	rd. 101 m ²
Altlasten:	Beim Grundstück ist kein Altlastenverdacht gegeben
Energieausweis:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Nutzung:	Beide Objekte sind zum Wertermittlungsstichtag eigen genutzt.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Keine Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs
Wertermittlungsstichtag:	08.08.2023

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl:	Oberviechtach (ca. 4.950 Einwohner); Stadtteil Pirk (ca. 50 Einwohner)
innerörtliche Lage:	Am Stadtrand von Oberviechtach und im Ortskern von Pirk gelegen. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Oberviechtach beträgt ca. 10 km.
Straßenart:	Gemeindeverbindungsstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden; Parkplätze nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; 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 des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.
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 Stadt Oberviechtach wurde dabei keine Unterteilung in Vorder- und Hinterland vorgenommen.
	Entsprechend Auskunft der Stadt Oberviechtach wurden im November 2022 Verbesserungsbeiträge für die Wasserversorgung in Höhe von 192,12 € erhoben. Diese erste Rate ist bis zum Wertermittlungsstichtag noch nicht beglichen worden, Weitere Raten werden 2023 bis 2025 fällig.

2.3 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und einer Scheune bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt ein Garagenplatz und ein Stellplatz (Carport).

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Einfamilienwohnhaus

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss, der Dachraum (Spitzboden) ist nicht ausgebaut; freistehend
Baujahr:	1980 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	keine
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:	Das Dachgeschoss ist ausbaufähig.
Außenansicht:	rau verputzt und gestrichen; Sockel verputzt und gestrichen

3.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoß:

Gang, drei Kellerräume, Waschkeller, zwei Heizräume und Heizöllager.

Der Keller ist nicht fertig ausgebaut.

Erdgeschoß:

Eine abgeschlossene Wohnung, bestehend aus Diele, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Gäste-WC, Abstellraum und Terrasse

Dachgeschoß:

Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut.

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundamente aus Beton

(gemäß Bauunterlagen)

Keller:

Außenwände:
Hohlblocksteine

Innenwände:
Hohlblocksteine

Bodenbeläge:
keine vorhanden

Wandbekleidungen:
Heizräume verputzt, ansonsten keine

Deckenbekleidungen:
Rohbeton

Fenster:
Kellerfenster Metall, 1-fach verglast, mit Mausgitter

Türen:
Eingangstüre Metall, Heizungstüren T 30, Zargen Metall,
ansonsten keine

Umfassungswände:

einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung,
vermutlich Ziegelmauerwerk

Innenwände:

Mauerwerk, vermutlich Ziegel

oberste Geschossdecke:

Stahlbeton,
über Dachgeschoss Holzbalkenlage

Treppen:

Kelleraußentreppen:
keine vorhanden

Außentreppen:
Stahlbeton mit Fliesenbelag;
schmiedeeisernes Geländer

Geschosstreppen:
Stahlbeton mit Fliesenbelag;
Metallhandlauf mit Kunststoffüberzug

Zugang Spitzboden über eine Leiter

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt,
großes Seitenteil Holz mit Glas;
Hauseingang vernachlässigt

Dach:

Dachkonstruktion:
Holzdach ohne Aufbauten,
Pfetten aus Holz

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:

Dachstein (Beton);
ohne Dämmung;
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

Dachraum:

über Leiter zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial);
Bodenbelag Holzbretter
Dachflächen ungedämmt

Kamin über Dach:

verkupfert

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 Kunststoff;
Abflussrohre (Sammel- und Fallleitungen) aus Kunststoff;
Rückstauschutz vermutlich nicht vorhanden

Elektroinstallation:

durchschnittliche Ausstattung;
je Raum ein Lichtauslass;
je Raum mehrere Steckdosen;
einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen,
Türöffner, Klingel,
Telefonanschluss,
Zählerschrank, Kippsicherungen, FI-Schutzschalter,
Starkstromanschluss;
Satellitenschüssel

Heizung:

Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl),
Baujahr 1980;
Brenner 36 kW (Nennwärmeleistung),
Baujahr 1989;
Stahlradiatoren mit Thermostatventilen;
Kunststofftank im Gebäude,
Tankgröße ca. 2 x 2.000 Liter,
Baujahr 1980,
zusätzlicher Kaminanschluss.
Alter Festbrennstoffkessel in Heizraum 1 (außer Betrieb)

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 überwiegend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

3.1.5.2 Wohnung im Erdgeschoss

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Teppichboden, PVC, Laminat oder keramischen Fliesen; Nassräume mit keramischen Fliesenbelag
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz oder Rauputz mit Binderfarbenanstrich, Bad mit Fliesen, raumhoch
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Binderfarbenanstrich oder Paneeldecken
Fenster:	Einfachfenster aus Holz mit Isolierverglasung (2-fach); einfache Beschläge; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Marmor; Fensterbänke außen aus Metall
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt
	<u>Zimmertüren:</u> bessere glatte Türen aus Holzwerkstoffen mit Naturholzfurnier; bessere Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche mit Abtrennung, 1 WC, 1 Handwaschbecken, 1 Waschmaschinenschluss; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster
	<u>Gäste-WC:</u> 1 WC, 1 Handwaschbecken; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster
besondere Einrichtungen:	Ein Handwaschbecken mit Untertischspeicher und ein Ausguss im Waschkeller
Küchenausstattung:	Einbauküche, bestehend aus E-Herd mit Ceranfeld und Backofen, Dunstabzug, Kühlschrank, Geschirrspüler, Spüle mit Abtropffläche und verschiedenen Unter- und Hängeschränken. Küche ohne Wertansatz (Baujahr 2010)

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:

- sehr starke Schimmelbildung in Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gäste-WC und Bad (Gesundheitsgefährdung kann nicht ausgeschlossen werden);
- teilweise erheblich korrodierte Heizkörper;
- nicht verfügte Bodenfliesen und schadhafter Fliesenbelag im Gäste-WC;
- Wände und Decken zum Teil stark abgewohnt

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch

3.1.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

Eingangstreppe, Terrasse

Besonnung und Belichtung:

gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel:

Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt werden:

- zum Teil leichte Algenbildung über den Fenstern;
- Wangenverkleidung Außentreppe schadhaft;
- Keller nicht ausgebaut (Bodenbeläge, Wandbekleidungen, Türen fehlen),
- Schäden im Bereich der Kellertreppe
- Kamin im Dachgeschoss versottet

wirtschaftliche Wertminderungen:

nach heutigem Standard mangelnde Wärmedämmung und mangelnder Schallschutz

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand allgemein ist mangelhaft, im Wohnbereich durch Schimmelbefall schlecht.

Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf, in der Wohnung Sanierungsbedarf durch Schimmel.

Im Bereich Keller besteht Fertigstellungsbedarf.

3.2 Scheune

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Scheune; eingeschossig, mit Tennenboden; nicht unterkellert; Satteldach; freistehend; mit integrierter Garage
Baujahr:	nicht bekannt
Modernisierung:	augenscheinlich keine
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	überwiegend mit Holz verbrettert

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Lagermöglichkeiten, ein Garagenstellplatz

Tennenboden:

Eingeschränkte Lagermöglichkeiten, da Zugang nur über eine Treppe

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

Konstruktionsart:	Holzkonstruktion, Garagenteil Massivbau
Fundamente:	vermutlich Einzelfundamente aus Beton
Keller:	Das Gebäude ist nicht unterkellert.
Umfassungswände:	Holzbretter; zu einem kleinen Teil Hohlblocksteine; Garagenteil Hohlblocksteine
Innenwände:	Garagenteil mit Hohlblocksteinen, ansonsten keine vorhanden
Geschossdecken:	Holzbalken mit Holzbretterbelag; über Garagenteil Trägerdecke mit Betonsteinen
Treppen:	Einfache Holztreppe, Handläufe Holz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:

Welleternit (vermutlich asbesthaltig);
ohne Dämmung;
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	keine vorhanden
Abwasserinstallationen:	keine vorhanden
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung in der Garage vorhanden, auf Putz verlegt
Heizung:	keine vorhanden

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand**3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung**

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

3.2.5.2 Scheune mit integrierter Garage

Bodenbeläge:	Lehm Boden (Scheune) und Betonboden (Garage)
Wandbekleidungen:	keine Wandbekleidungen vorhanden
Deckenbekleidungen:	keine vorhanden
Fenster:	Einfachfenster aus Holz mit Zweifach- bzw. Einfachverglasung
Türen:	Schiebetor aus Holz, einfache Ausführung; Kipptor aus Stahl zur Garage; eine Holztür, lackiert, mit Glaseinsatz
sanitäre Installation:	keine vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt werden: - Böden schadhaft; - Holzteile abgewittert
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	nicht von Bedeutung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein erhöhter Unterhaltungsstau.

3.3 Nebengebäude

Einseitig an die Scheune angebauter Carport, Holzkonstruktion mit Trapezblecheindeckung

3.4 Außenanlagen

Ortsübliche Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

Bodenbeläge: Zufahrt Scheune mit schadhaftem Asphaltbelag, im Bereich Scheune Rasengittersteine, Zugang Wohngebäude mit Betonplatten

Einfriedungen: Bauzaunelemente und Maschendrahtzaun (zum Teil unter Hecken)

Sonstige Außenanlagen: Hühnerstall (Holzkonstruktion) mit Einfriedung

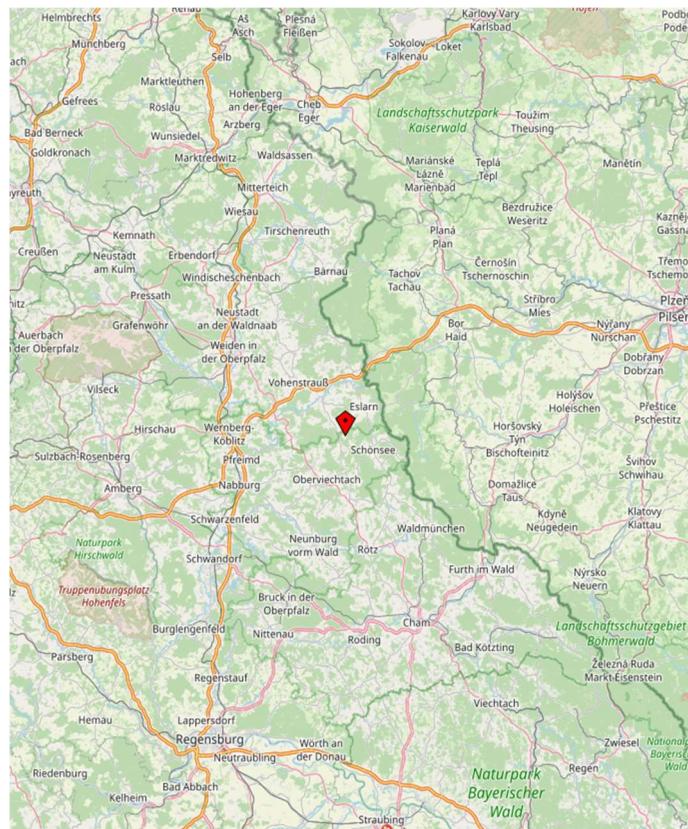
Gartengestaltung und Anpflanzungen: Überwiegend einfacher Rasengarten mit mehreren Obstbäumen, kleiner Gemüsegarten und kleine Fichtenhecke

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.

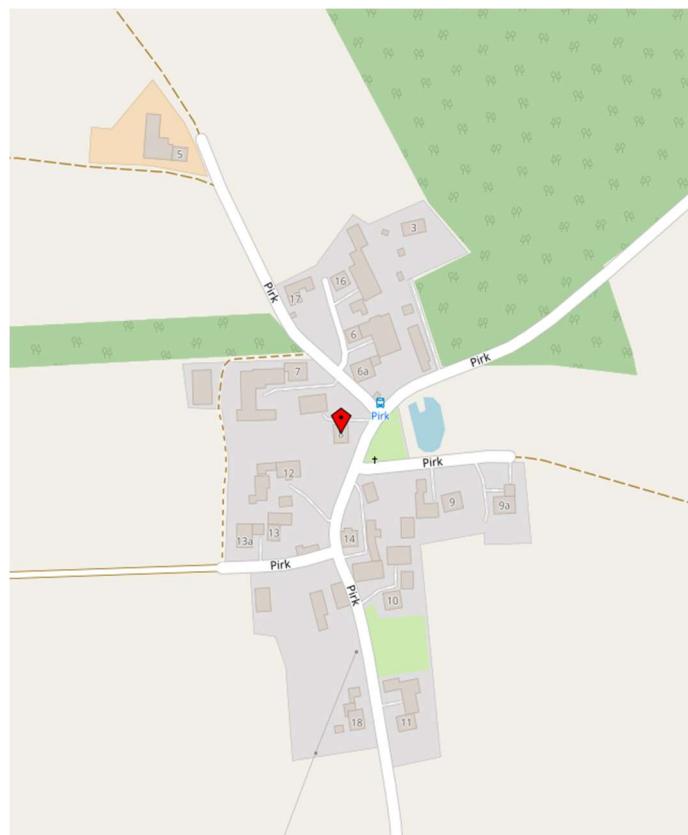
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Baumängel und Bauschäden	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel und Bauschäden	-36.125,93 €
• prozentuale Schätzung: 15,00 % von 240.839,52 €	
Weitere Besonderheiten	-37.195,60 €
• Erneuerung Heizung	-15.000,00 €
• Fertigstellungsaufwand Keller (10 % aus 221.956,04 €)	-22.195,60 €
Summe	-73.321,53 €

Anlagen



Übersichtsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)



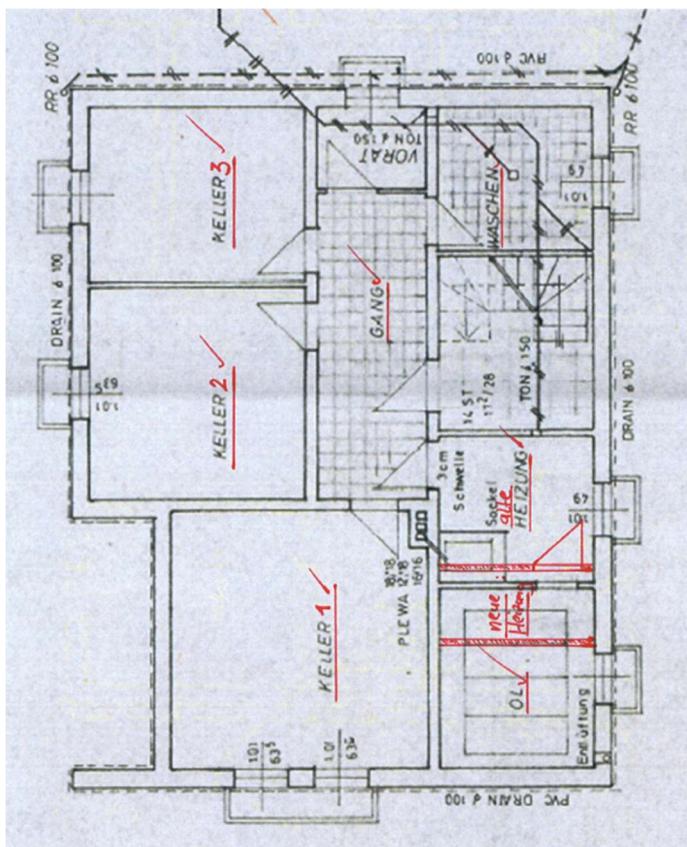
Ortsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)

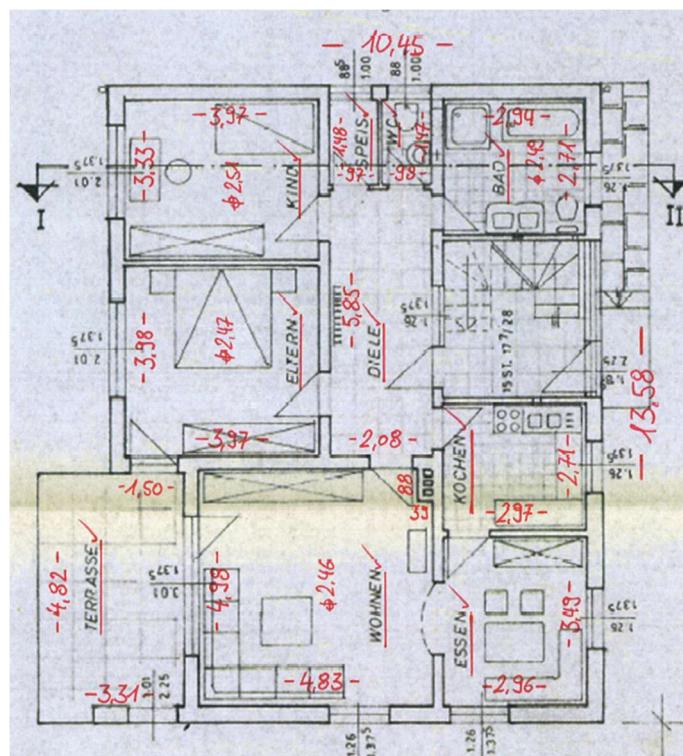


Lageplan (ohne Maßstab)

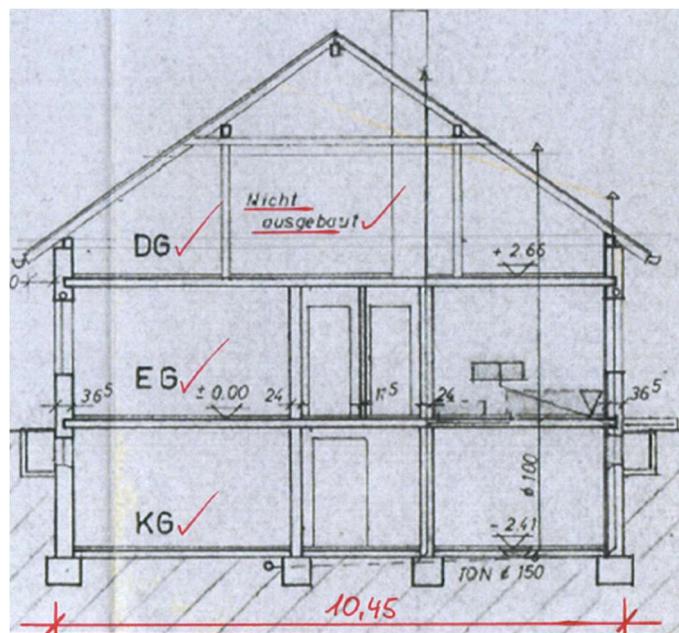
© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



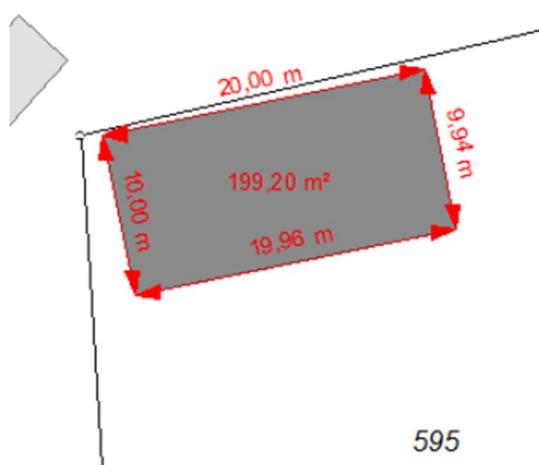
Grundriss Kellergeschoß



Grundriss Erdgeschoss



Gebäudeschnitt



595

Grundriss Scheune



Ansicht von Süden



Ansicht von Osten



Ansicht von Westen



Scheune - Ansicht von Süden



Scheune – Ansicht von Osten



KG - Waschkeller



KG - Heizung



Erdgeschoss - Küche



Erdgeschoss - Bad



Dachgeschoss



Scheune



Garage in der Scheun