

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 22/24**

Objekt:

**Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus,
einem Carport und einem Schuppen**

Objektadresse:

**Kirchweg 2
92237 Sulzbach-Rosenberg**

Wertermittlungsstichtag:

07.12.2024

Verkehrswert:

140.000,--

Hinweis:

**Eine Innenbesichtigung der Gebäude konnte
nicht durchgeführt werden. Das Gutachten wurde
nach dem äußeren Augenschein erstellt.**

1 Angaben zum Bewertungsobjekt

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus, einem Carport und einem Schuppen
Objektadresse:	Kirchweg 2 92237 Sulzbach-Rosenberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rosenberg, Band 39, Blatt 1481, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Rosenberg, Flurstück 89 Grundstücksfläche 114 m ² ,
Altlasten:	Beim Grundstück ist kein Altlastenverdacht gegeben.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	- Zwangsversteigerungsvermerk
Herschvermerke:	- keine
Wertermittlungsstichtag:	22.11.2024
Sonstiges:	Im östlichen Grundstücksbereich liegt ein leichter Überbau des Schuppens auf das Grundstück FINr. 117 vor.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl:	Sulzbach-Rosenberg (ca. 19.000 Einwohner); Stadtteil Rosenberg
innerörtliche Lage:	Am östlichen Stadtrand von Sulzbach-Rosenberg im Stadtteil Rosenberg gelegen. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Sulzbach beträgt ca. 3 km.
Straßenart:	innerstädtische Erschließungsstraße; Straße nahezu ausschließlich mit Anliegerverkehr; Zone 30
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; zum Teil sehr enge Fahrbahn; Gehwege nicht vorhanden; Parkmöglichkeiten nicht vorhanden
Topografie:	Hanglage, im nördlichen Teil sehr steil zum Schlossberg hin ansteigend

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. Es grenzt jedoch im Norden an ein ausgewiesenes Bodendenkmal.
Bauplanungsrecht:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
beitragsrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG nach Auskunft der Stadt Sulzbach-Rosenberg beitragsfrei.

2.3 Nutzung und Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude, einem Carport und einem Schuppen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich 1 Stellplatz.

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Einfamilienwohnhaus

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; nicht unterkellert; für Wohnzwecke ausgebautes Dachgeschoss; einseitig an Nachbargebäude angebaut
Baujahr:	Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt. Im Jahr 1974 wurde das Gebäude teilaufgestockt und dabei vermutlich auch in Teilen modernisiert. Nach Angaben der Miteigentümerin (E-Mail vom 06.12.2024) wurden 2017 neue Fenster und Innentüren eingebaut und im Jahr 2020 der Umbau des Untergeschosses einschl. Einbau eines separaten Badezimmers abgeschlossen. In sachverständiger Einschätzung wird daher die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes auf 35 Jahre geschätzt. Bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren errechnet sich als fiktiver Baujahr das Jahr 1979
Modernisierung:	– ca. 1974 Teilaufstockung; - ca. 2017 Erneuerung Fenster und Türen; - ca. 2020 Abschluss Umbauarbeiten Untergeschoss und Einbau eines separaten Bades
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:	verputzt und gestrichen; Sockel teilweise Klinker, teilweise verputzt und gestrichen

3.1.1 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die genaue Raumaufteilung ist nicht bekannt. Entsprechend den Planunterlagen von 1974 sind im Erdgeschoss zwei Räume, im Obergeschoss drei Räume und im Dachgeschoss zwei Räume vorhanden. Eine anhand der Pläne durchgeführte überschlägige Flächenberechnung ergibt eine Wohnfläche von rund 93 m² (einschl. Flure und Dielen).

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente:	verm. Streifenfundament aus Beton
Keller:	Das Gebäude ist nicht unterkellert. (gemäß Bauunterlagen)
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, vermutlich Ziegelsteine, Schlackensteine o. ä.
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk vermutlich Ziegelsteine, Schlackensteine o. ä. nichttragende Innenwände im Dachgeschoss vermutlich Gipskarton- oder Ständerwände
Geschossdecken:	Holzbalkendecken (gemäß Bauunterlagen)
Treppen:	<u>Außentreppe:</u> Blockstufen aus Waschbeton, mit seitlicher Stützmauer, verklindert, Handlauf Metall mit Kunststoffüberzug <u>Geschosstreppen:</u> baujahrsüblich vermutlich Holzkonstruktion, mit Stufen aus Holz, einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten, Pfetten vermutlich aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton), Biberschwanz-Doppeldeckung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall, lackiert; Ob die Dachflächen gedämmt sind, konnte nicht überprüft werden. <u>Kamin über Dach:</u> verblecht

3.1.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
-----------------------	---

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	nicht bekannt, vermutlich durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Entsprechend Auskunft des zuständigen Kaminkehrers: Keine zentrale Heizanlage vorhanden. Einzelöfen, mit festen Brennstoffen (Holz); ein Ofen mit 5 kW Leistung, ein Ofen mit 7 kW Leistung. Ob zusätzliche Elektroheizkörper vorhanden sind, ist auch dem Kaminkehrer nicht bekannt.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt, vermutlich dezentral über Boiler (Elektro)

3.1.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.1.4.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Die Beschreibung beruht auf Erfahrungswerte aus Besichtigungen von ähnlichen Wohngebäuden bzw. auf den äußeren Augenschein.

3.1.4.2 Einfamilienwohnhaus

Bodenbeläge:	Vermutlich Holzdielen mit PVC- oder Laminatbelag, keramische Fliesen in Nassräumen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Binderfarbenanstrich oder einfachen Tapeten, Nassräume mit keramischen Fliesen, evtl. raumhoch
Deckenbekleidungen:	Vermutlich Deckenputz mit Binderfarbenanstrich oder Profilholz- bzw. Paneeldecken
Fenster:	Einfachfenster aus Holz mit Isolierverglasung (2-fach); mit Sprossen; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen: nicht bekannt ; Fensterbänke außen aus Metall
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> Art und Ausführung der Türen ist nicht bekannt
sanitäre Installation:	nicht bekannt, nach Angaben der Miteigentümerin ca. 2020 Einbau eines separaten Bades
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt

Küchenausstattung:	nicht bekannt
Bauschäden und Baumängel:	Da kein Zutritt zum Gebäude möglich war, kann über Baumängel oder Bauschäden im Innern des Gebäudes keine Aussage getroffen werden.
Grundrissgestaltung:	Durch beengtes Baufeld und angrenzenden Steilhang sehr individuell. Keine Erweiterungsmöglichkeiten.
wirtschaftliche Wertminderungen:	Ob "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen) vorhanden sind, konnte nicht überprüft werden. Baujahrsbedingt nach heutigem Standard vermutlich mangelnde Wärmedämmung und mangelnder Schallschutz

3.1.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Dachaufbau Schneefanggitter
Besonnung und Belichtung:	vermutlich ausreichend, teilweise eher schlecht
Bauschäden und Baumängel:	Anmerkungen: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. 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 von außen festgestellt werden: - zum Teil erhebliche Risse in der Außenfassade; - aufsteigende Feuchtigkeit, Putzschäden und Ausblühungen im Sockelbereich Südfassade
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist nach dem äußeren Augenschein für das Alter des Gebäudes noch normal. Über den Zustand im Innern kann keine Aussage getroffen werden. Es besteht ein erhöhter Unterhaltungsstau in Bezug auf die Außenfassaden

3.2 Nebengebäude

Carport

Holzkonstruktion auf Betonstreifenfundament;
einseitig an Holzlege angebaut;
einseitig holzverkleidet (Fertigelemente);
leicht geneigtes Pultdach mit Trapezblecheindeckung;
Bodenbelag Betonpflaster

Holzlege (Schuppen)

Holzkonstruktion auf Betonfundament;
 Seitenwände holzverbrettert;
 Satteldach mit Ziegeleindeckung;
 eine Holztüre

3.3 Außenanlagen

Ortsübliche Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

Bodenbeläge: Betonpflaster vor Carport, Waschbetonplatten und Beton im Zugangsbereich

Einfriedungen: Keine vorhanden

Sonstige Außenanlagen: Kleine Stufenanlage im Hangbereich

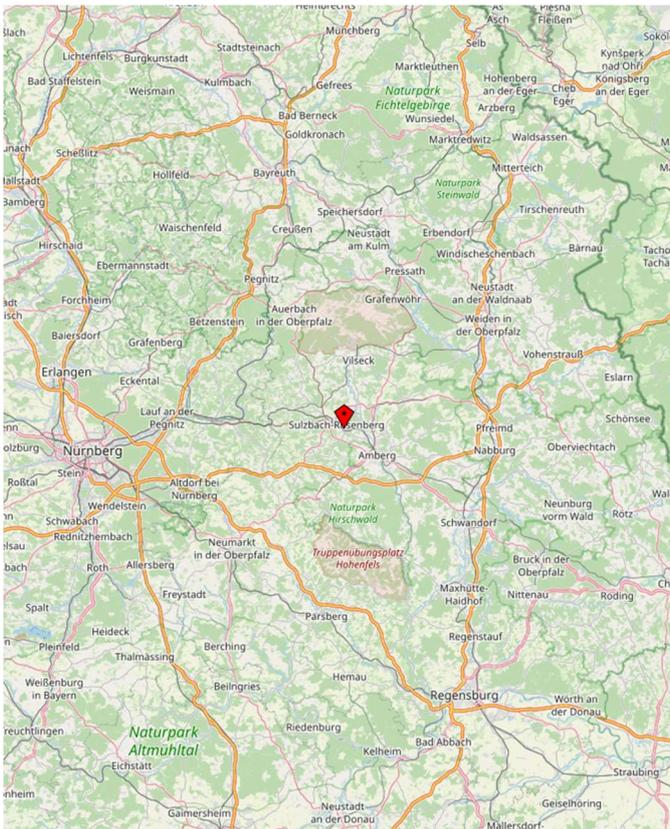
Gartengestaltung und Anpflanzungen: Aufgrund des angrenzenden Steilhands keine Gartengestaltung möglich

3.4 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.

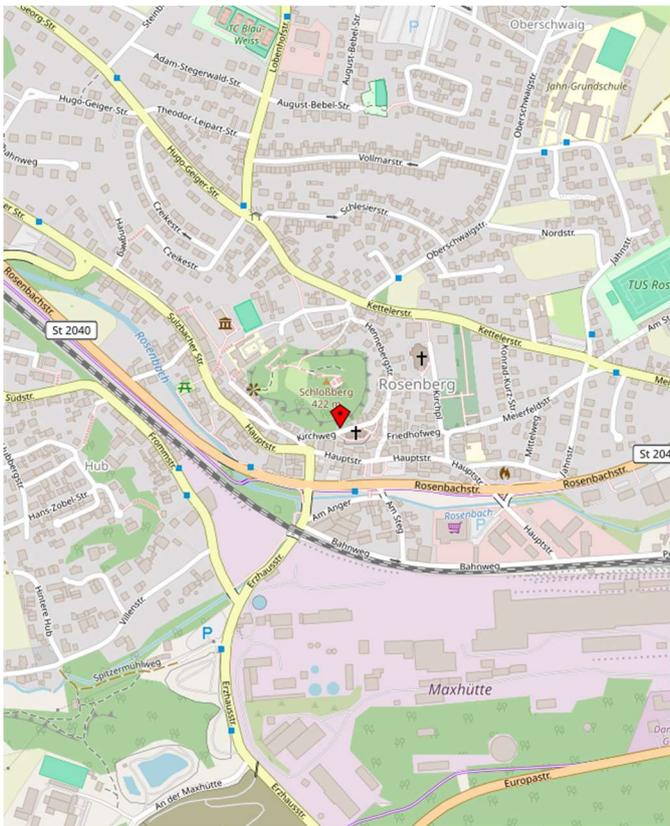
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Baumängel und Bauschäden	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel und Bauschäden	-3.939,50 €
<ul style="list-style-type: none"> • prozentuale Schätzung: 4 % von 98.487,38 € 	
Summe	-3.939,50 €

Anlagen



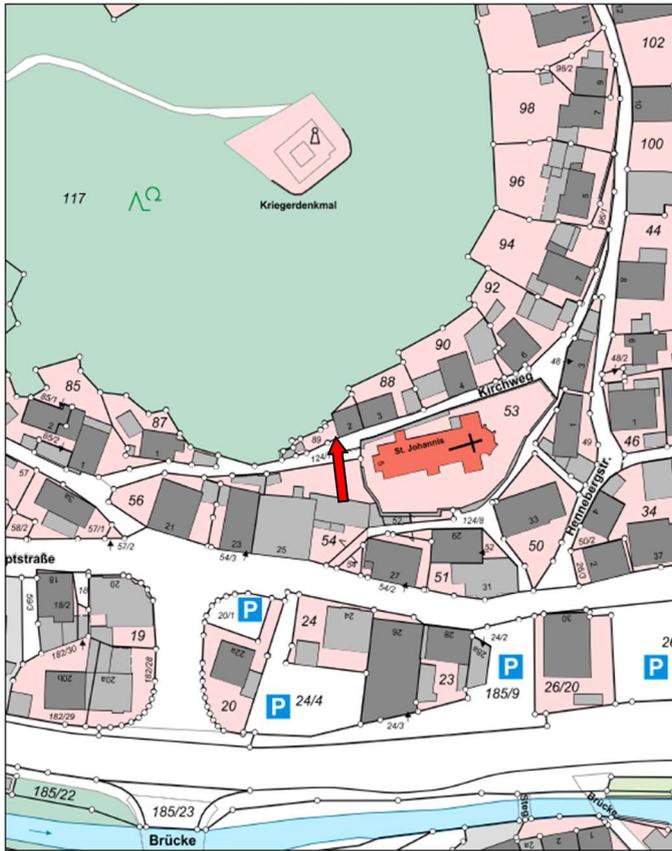
Übersichtsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)



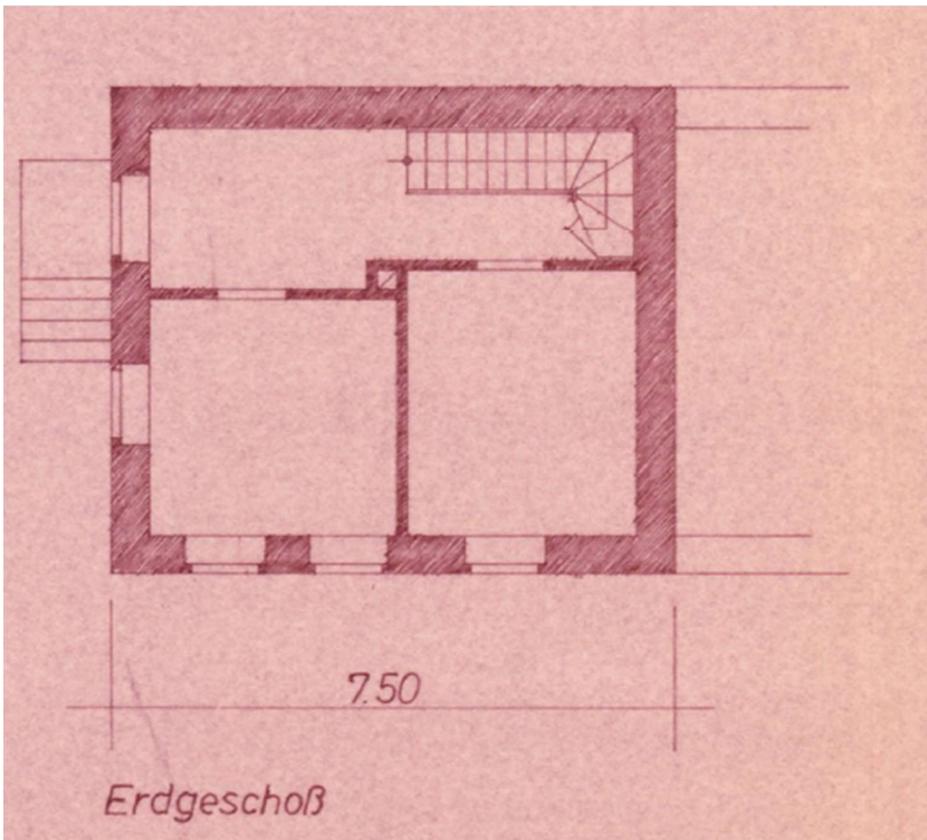
Ortsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)

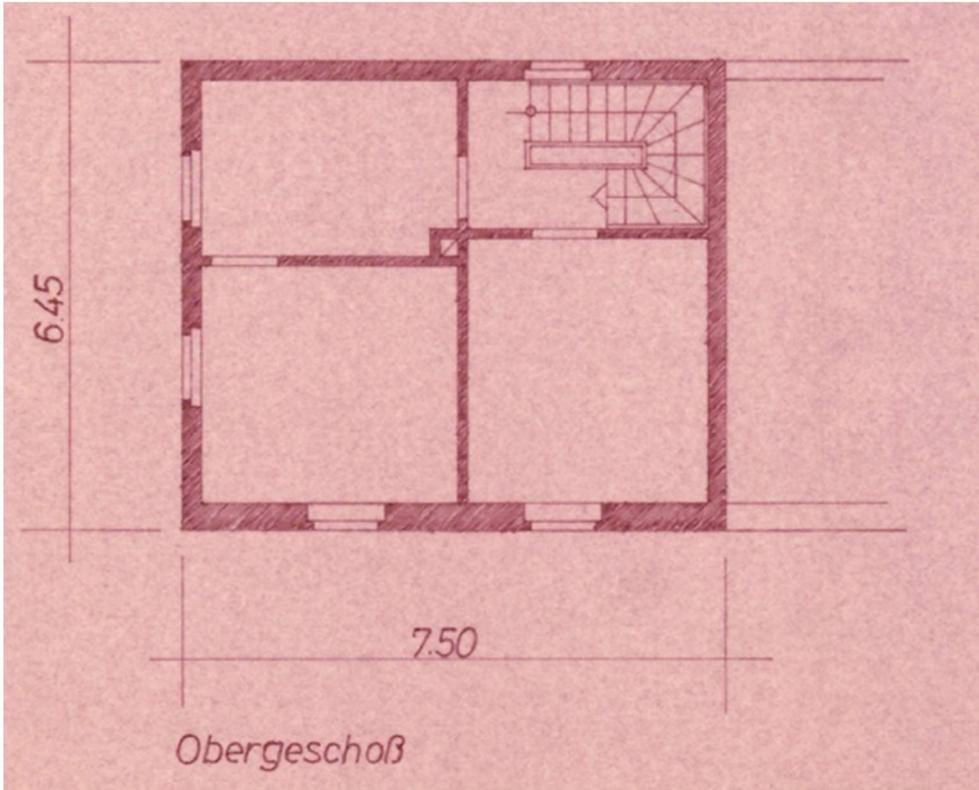


Lageplan (ohne Maßstab)

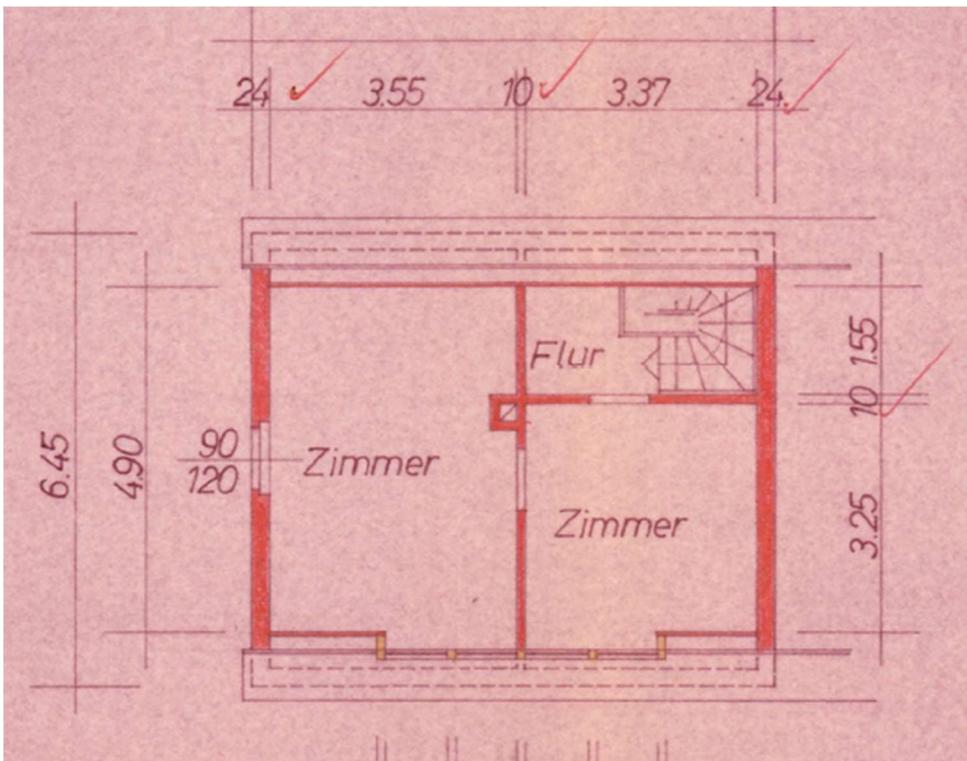
© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



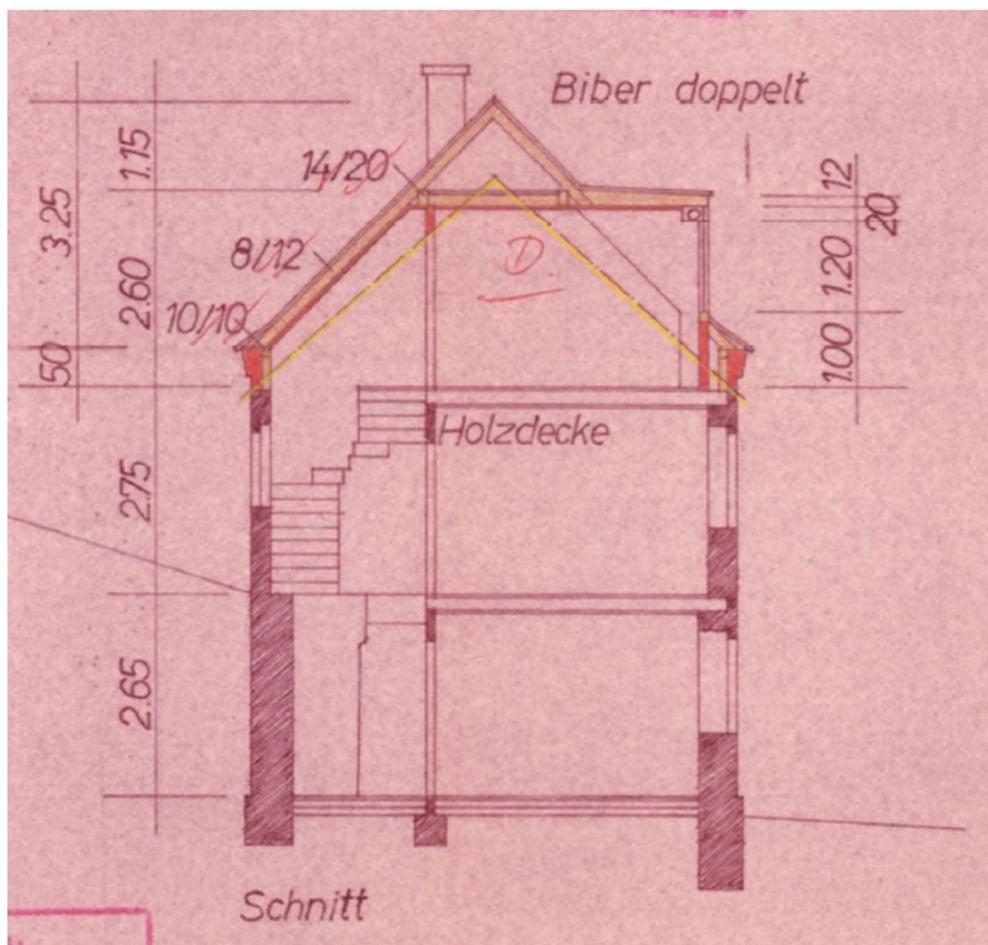
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Gebäudeschnitt

Hinweis:

Ob die in den Plänen dargestellte Raumaufteilung den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht, konnte n überprüft werden.



Gesamtansicht aus Richtung Westen



Wohnhaus – Ansicht von Westen



Wohnhaus – Ansicht von Süden



Zugang Wohngebäude



Carport mit Schuppen