

GERHARD SCHUSTEK

Dipl. Ing. (FH)

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten GrundstückenMitglied 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 24/23**Objekt:****Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohn-
haus, einer Doppelgarage und einem Nebenge-
bäude****Objektadresse:****Hauptstraße 6**
92237 Sulzbach-Rosenberg**Wertermittlungsstichtag:****13.9.2025****Verkehrswert:****20.000,--**

1 Angaben zum Bewertungsobjekt

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus, einer Doppelgarage und einem Nebengebäude

Objektadresse: Hauptstraße 6
92237 Sulzbach-Rosenberg

Grundbuchangaben: Grundbuch von Rosenberg, Band 4093, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Rosenberg,
Flurstück 7/2
Grundstücksfläche 406 m²,

Altlasten: Beim Grundstück ist kein Altlastenverdacht gegeben.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

- Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt
- Zwangsversteigerungsvermerk

Herrschvermerke: keine

Wertermittlungsstichtag: 13.09.2025

Sonstiges: ---

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Landkreis Amberg-Sulzbach
Ort und Einwohnerzahl:	Sulzbach-Rosenberg (ca. 19.400 Einwohner); Stadtteil Rosenberg
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Amberg, Entfernung ca. 12 km, Nürnberg, Entfernung ca. 58 km, Bayreuth, Entfernung ca. 65 km und Regensburg, Entfernung ca. 75 km
	<u>Landeshauptstadt:</u> München, Entfernung ca. 200 km
	<u>Bundesstraßen:</u> B 14, Stockach – Wernberg-Köblitz, Entfernung ca. 2 km und B 85, Berga – Passau, Entfernung ca. 3 km
	<u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A 6, Ausfahrt Sulzbach-Rosenberg, Entfernung ca. 14 km
	<u>Bahnhof:</u> Sulzbach-Rosenberg, Entfernung ca. 2,5 km
	<u>Flughafen:</u> Nürnberg, Entfernung ca. 63 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Am Rand des Stadtzentrums von Sulzbach-Rosenberg, im Kernbereich von Rosenberg gelegen. Die Entfernung zum Stadtzentrum Sulzbach beträgt ca. 2,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in Fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in Fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in Fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 2,5 km entfernt; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage bedingt geeignet; mittlere Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, offene und geschlossene Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal (durch Straßenverkehr); am Aufnahmetag waren keine weiteren Beeinträchtigungen feststellbar.

Topografie: nahezu eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: mittlere Länge:
ca. 17,5 m;

mittlere Breite:
ca. 23 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 406 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: innerstädtische Erschließungsstraße (Zone 20);
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonpflaster;
Parkmöglichkeiten vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Fernsehkabelanschluss;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten: einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet durch Holzlattenzaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
nicht untersucht, jedoch für die vorhandene Bebauung offen-
sichtlich ausreichend tragfähig.

Altlasten

Altlasten sind auf dem Grundstück augenscheinlich und auf
Grund der bisherigen Nutzung vermutlich nicht vorhanden. Eine
Untersuchung auf Gebäudeschadstoffe bzw. gesundheitsschäd-
liche Baustoffe hat nicht stattgefunden und würde den Rahmen
der Wertermittlung sprengen.
Weitergehende Untersuchungen wurden nicht angestellt. In die-
ser Wertermittlung wird daher für das Bewertungsobjekt Altlas-
ten- und Schadstofffreiheit unterstellt

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver-
gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nach-
forschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.01.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Rosenberg, Band 4093, folgende Eintragung: - Sanierungsvermerk
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 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:	In Bayern wird kein Baulistenverzeichnis 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 Mischgebiet (MI) dargestellt. Das Grundstück befindet sich in einem festgesetztem Überschwemmungsgebiet
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 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)

Entsprechend Auskunft des Bauamtes der Stadt Sulzbach-Rosenberg ist im Falle einer Freilegung des Grundstücks eine Neubebauung möglich.

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Errichtung 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 mündlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt.

2.8 Nutzung und Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude, einer Doppelgarage und einem Nebengebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Garagenplätze.

Das Objekt ist seit ca. 2019 leerstehend.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Einfamilienwohnhaus

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; nicht unterkellert; der Dachraum ist nicht ausgebaut; teilweise einseitig am Nebengebäude angebaut
Baujahr:	Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt. Es liegt eine Bauakte aus dem Jahr 1959 vor, in der die Vergrößerung der Fenster am Wohnhaus beantragt wird. Aufgrund der vorgefundenen Bausubstanz wird als Baujahr zur weiteren Berechnung sachverständig das Jahr 1950 festgesetzt.
Modernisierung:	Entsprechend Auskunft beim Ortstermin wurden ca. 2005 folgende Modernisierungen durchgeführt: - Fenster und Haustüre erneuert; - Elektrik modernisiert; - Einbau einer Elektroheizung; - Sanitäreinrichtungen erneuert. -
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 62 m ² ; die Wohnflächenberechnung wurde 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 unwe sentlichen 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

Erdgeschoss:

Teil der Wohnung, bestehend aus Flur, Küche, Wohnraum und Bad

Obergeschoss:

Teil der Wohnung, bestehend aus Flur, zwei Zimmern und WC (Einrichtung nicht mehr vorhanden).

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundament aus Bruchsteinen, Beton o.ä.
Keller:	Das Gebäude ist nicht unterkellert.
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, vermutlich Mischmauerwerk, Ziegel o.ä.
Innenwände:	vermutlich Ziegel
Geschossdecken:	Holzbalkendecke (Fehlboden); Dämmung der obersten Geschossdecke nicht vorhanden
Treppen:	<u>Geschosstreppe</u> : Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz und PVC-Belag; einseitiger Handlauf aus Holz.
	<u>Treppe zum Dachraum</u> : Einschubtreppe aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion</u> : Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz
	<u>Dachform</u> : Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung</u> : Welleternit (vermutlich asbesthaltig); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;
	<u>Dachraum</u> : zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial); Bodenbelag Holzdielen Dachflächen ungedämmt
	<u>Kamin über Dach</u> : Klinker

3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Stahlrohr. Die Wasserversorgung ist derzeit außer Betrieb.
-----------------------	--

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Grundleitungen (Erdleitungen) vermutlich aus Steinzeug; Abflussrohre (Sammel- und Falleitungen) aus Gusseisen oder Kunststoff; Rückstauschutz nicht vorhanden.
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum mehrere Steckdosen (eher zu wenig); einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Klingel, Telefon- und Fernsehkabelanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen, FI-Schutzschalter, Starkstromanschluss
Heizung:	elektrische Wandheizung mit Steinplatten; zusätzlicher Kaminanschluss
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Boiler (Elektro), 80 ltr. im Bad Erdgeschoss; Durchlauferhitzer im WC Obergeschoss nicht mehr vorhanden

3.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.1.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

3.1.5.2 Wohnräume im Erd- und Obergeschoß

Bodenbeläge:	Estrich bzw. Holzdielen mit PVC, Linoleum oder keramischen Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Binderfarbenanstrich, Fliesen, raumhoch, im Bad EG bzw. ca. 1,60 m hoch, darüber Anstrich im WC Obergeschoss
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Binderfarbenanstrich oder Kunststoffpaneelen
Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (2-fach); einfache Beschläge; keine Rollläden; Fensterbänke innen aus Resopal; Fensterbänke außen aus Metall
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> einfache glatte Türen aus Holzwerkstoffen, lackiert; tlw. mit Glasfüllungen; eine Schiebetüre, eine Flügeltüre; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen, lackiert

sanitäre Installation:	<u>Bad im Erdgeschoss:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Handwaschbecken; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjecte, Entlüftung über Fenster
	<u>WC im Obergeschoß:</u> keine Sanitäreinrichtungen vorhanden; Entlüftung über Fenster
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	<p>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.</p> <p>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.</p>
	<p>Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fußboden Wohnzimmer EG teilweise durchgebrochen; - aufsteigende Feuchtigkeit mit beginnender Schimmelbildung im Sockelbereich; - erhebliche Schimmelbildung in der Küche und im Zimmer 2 im Obergeschoß; - Schimmelbildung in den Fliesenfugen des Bades
Grundrissgestaltung:	<p>Keine zeitgemäße Grundrissgestaltung. Obergeschoß nur durch offenes Treppenhaus ohne Windfang zu erreichen. Gesamte Wohnfläche über beide Etagen nur rund 62 m²</p>
wirtschaftliche Wertminderungen:	<p>unwirtschaftliche Grundrisse, “gefangene” Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz</p>

3.1.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend

alle Aufenthaltsräume verfügen über ausreichend Tageslicht

Bauschäden und Baumängel:

Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt werden:

Gebäude außen:

- zum Teil erhebliche Risse in den Fassaden;
- aufsteigende Feuchtigkeit mit Putzschäden im Sockelbereich

Dachbereich:

- Dachflächen und oberste Decke nicht gedämmt;
- Dachstuhl für Ziegel- oder Betonsteineindeckung statisch nicht ausreichend tragfähig;
- Kamin versottet;
- Dacheindeckung vermutlich asbesthaltig.

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist schlecht, das Gebäude entspricht zudem nicht mehr den heutigen Anforderungen an Wärme- und Schallschutz.

Der vorhandene Grundriss sowie die Abmessungen des Gebäudes lassen keine umfassenden Umgestaltung zu. Der für eine Modernisierung erforderlich Aufwand steht in keinem Verhältnis zu einem dadurch erzielbaren wirtschaftlichen Nutzen.

Es ist davon auszugehen, dass ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer das Wohngebäude abreißen und durch einen Neubau ersetzen wird.

Das Wohngebäude wird daher als Liquidationsobjekt bewertet.

3.2 Nebengebäude

Doppelgarage

Massivbau;

innen und außen verputzt mit Anstrich;

Pultdach mit Welleterniteindeckung (vermutlich asbesthaltig);

zwei Schwingtore aus Stahl,

Betonboden.

Insgesamt schlechter baulicher Zustand.

Da das auf dem Grundstück befindliche Wohngebäude als abbruchreif bewertet wird, ist davon auszugehen, dass in diesem Zusammenhang auch die Garage liquidiert wird.

Nebengebäude:

Massivbau,

außen verputzt mit Anstrich;

innen teilweise verputzt;

vorderer Teil mit Flachdach (Terrasse des Wohngebäudes);

hinterer Teil Pultdach mit Welleterniteindeckung (vermutlich asbesthaltig),

Das Nebengebäude ist aufgrund des schlechten baulichen Zustandes als abbruchreif zu bewerten.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

Bodenbeläge: Wege, soweit noch vorhanden, aus Beton bzw. Betonplatten

Einfriedungen: Holzlattenzaun an Betonpfosten (teilweise schadhaft), 2-flügelige Eingangstüre aus verzinktem Metall

Sonstige Außenanlagen: keine vorhanden

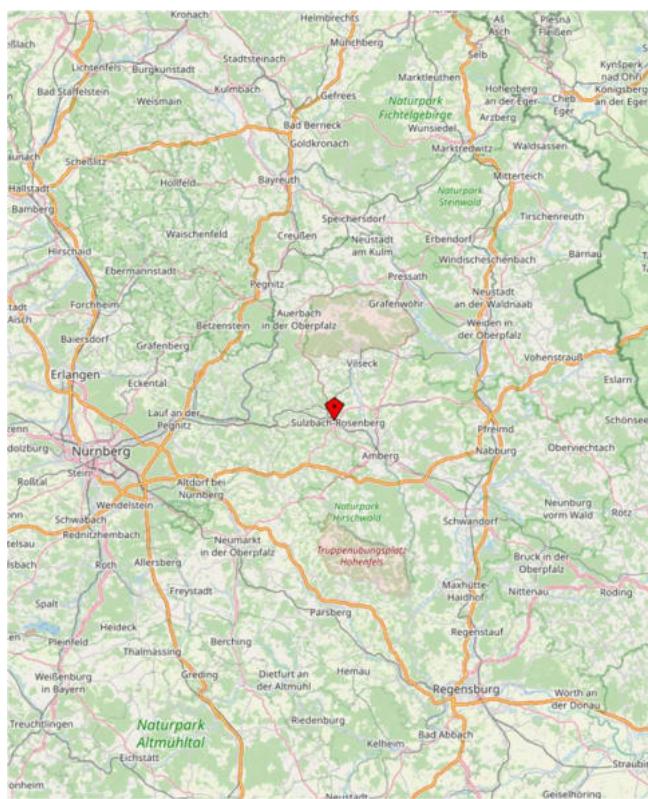
Gartengestaltung und Anpflanzungen: Verwilderter Rasengarten mit kleineren Laubbäumen und Büschen

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.

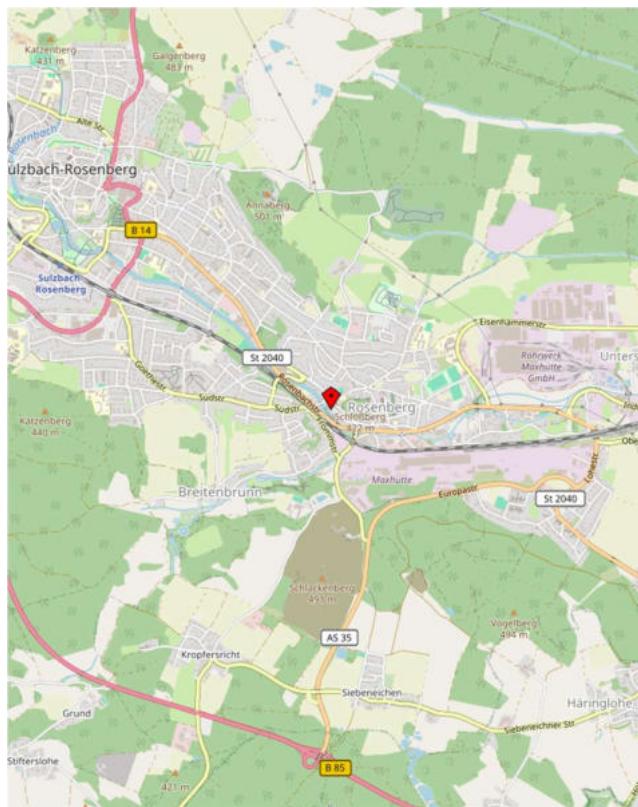
Freilegungskosten und -erlöse	Wertbeeinflussung insg.
Freilegungskosten/-erlöse (insgesamt)	-26.000,00 €
• Abbruch Wohngebäude (140 m ² BGF * 150,-- €/m ² BGF)	-21.000,00 €
• Abbruch Doppelgarage (30 m ² BGF * 80,-- €/m ² BGF)	-2.400,00 €
• Abbruch Nebengebäude (26 m ² * 100,-- €/m ² BGF)	-2.600,00 €
Summe	-26.000,00 €

Anlagen



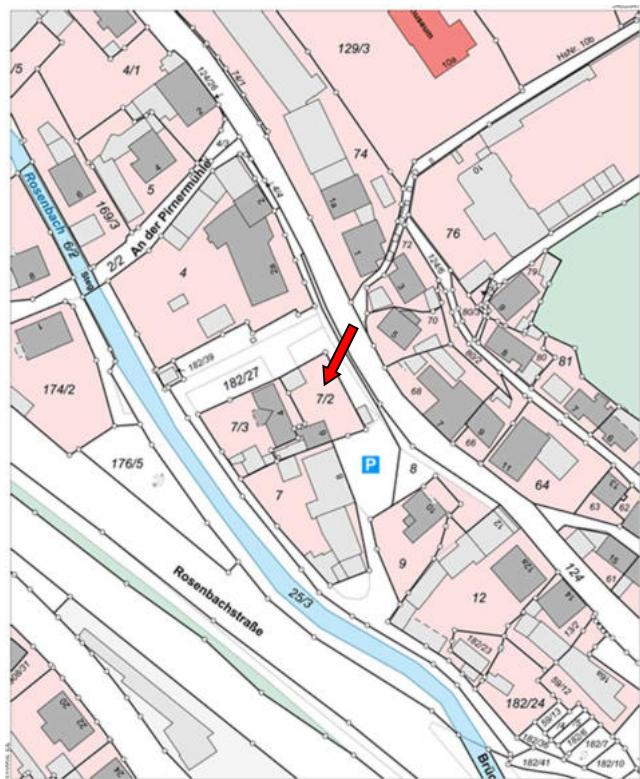
Übersichtsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)



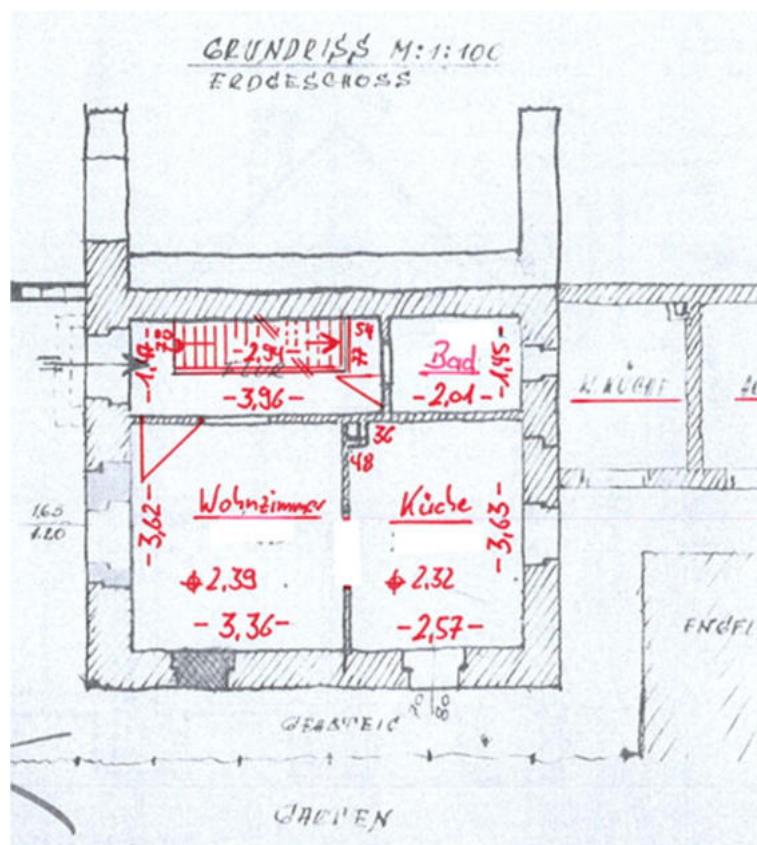
Ortsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)

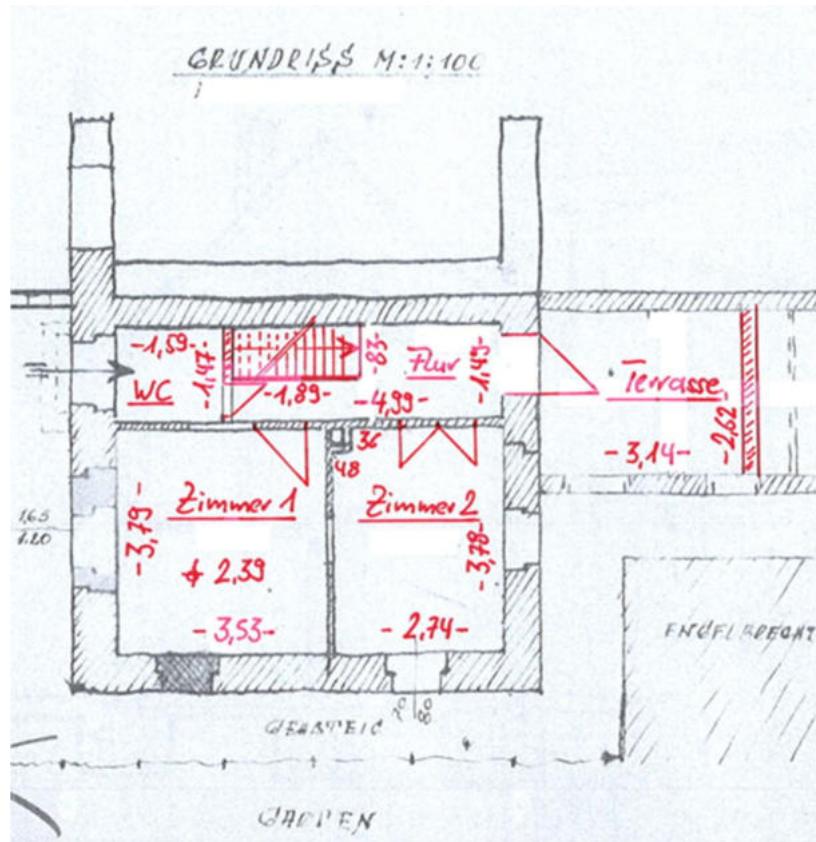


Lageplan (ohne Maßstab)

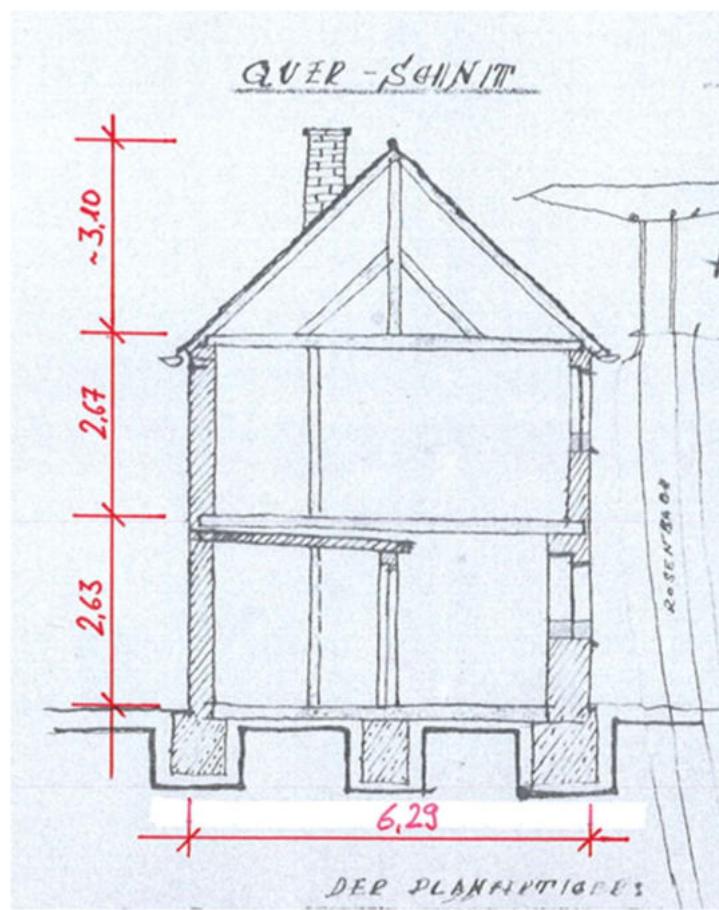
© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



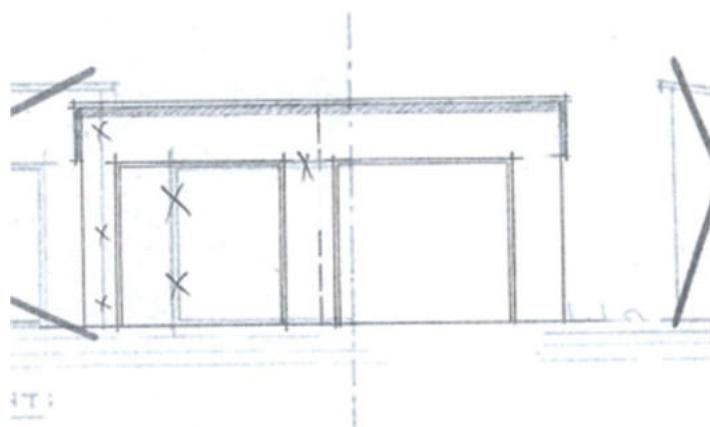
Grundriss Erdgeschoss



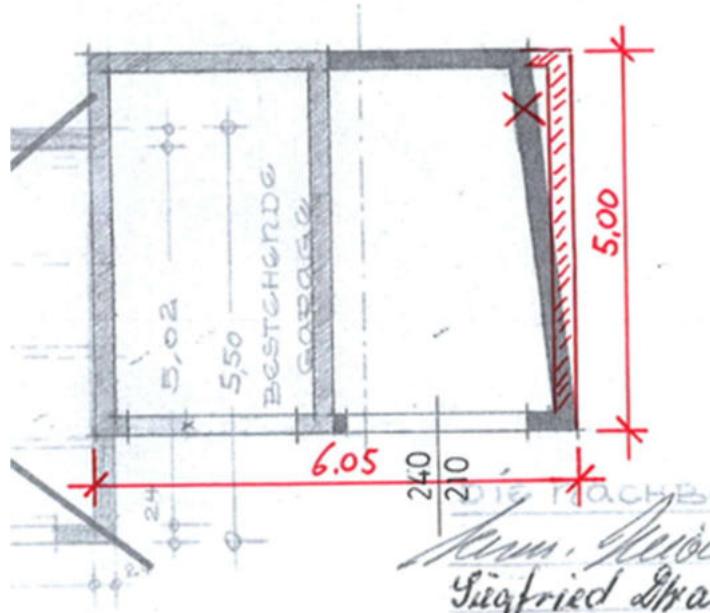
Grundriss Obergeschoss



Schnitt



ordnung
2 beachten.
~~Bay 30, 3.15~~ / 2.65 50
241 24



Grundriss und Schnitt Garage



Ansicht von Osten



Ansicht von Norden



Ansicht von Westen mit Nebengebäude



Erdgeschoss Flur



Erdgeschoss Wohnzimmer



Erdgeschoss Küche



Schimmelbildung in der Küche



Erdgeschoss Bad



Obergeschoss Flur



Obergeschoss Zimmer 2



Schimmel im Zimmer 2



Obergeschoss WC



Terrasse über dem Nebengebäude



Dachboden



Nebengebäude Nordansicht



Nebengebäude - ehemalige Waschküche



Nebengebäude – korrodierte Deckenträger



Nebengebäude – Lagerraum



Doppelgarage



Garagenraum



Gartenbereich