

## 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 28/23**

**Objekt:**

**Wohngebäude mit angebauter Doppelgarage  
und einer Scheune**

**Lage:**

**Preißhof 6  
92557 Weiding**

**Wertermittlungsstichtag:**

**28.10.2023**

**Verkehrswert:**

**259.000,--**

**Hinweis:**

**Eine Innenbesichtigung des Objekts war nicht möglich. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das vorliegende Gutachten nach dem äußeren Augenschein erstellt wurde.**

# 1 Angaben zum Bewertungsobjekt

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohngebäude mit angebauter Garage und angebauter Scheune
Objektadresse:	Preißhof 6 92557 Weiding
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Weiding, Blatt 857, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Weiding, Flurstück 413 Grundstücksfläche 3.799 m <sup>2</sup> ,
Baujahr der Gebäude:	<u>Wohngebäude:</u> 1984, <u>Garagengebäude:</u> Ein bestehender Stall wurde 1984 zu einem Garagengebäude umgebaut. <u>Scheune:</u> nicht bekannt
Geschosse:	<u>Wohnhaus:</u> Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss und (entspr. Angaben) für Wohnzwecke ausgebauter Dachraum. <u>Garage:</u> Teilunterkellerung (alter Gewölbekeller; Erdgeschoss und Dachboden <u>Scheune:</u> Erdgeschoss und Tennenboden
Wohnfläche:	insgesamt rd. 256 m <sup>2</sup>
Altlasten:	Beim Grundstück ist kein Altlastenverdacht gegeben.
Energieausweis:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Nutzung:	Eigennutzung und Vermietung
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Keine Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs
Wertermittlungsstichtag:	28.10.2023

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl:	Weiding (ca. 450 Einwohner); Gemeindeteil Preißhof
innerörtliche Lage:	Am nördlichen Ortsrand von Preißhof gelegen. Die Entfernung zum Ortszentrum von Weiding
Straßenart:	Im Süden Gemeindeverbindungsstraße, im Nordosten klassifizierte Straße (Staatsstraße 2154); Straßen mit mäßigem (Gemeindeverbindungsstraße) bzw. regem Verkehr (Staatsstraße)
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Fahrbahnen aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden; Parkmöglichkeiten nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Topografie:	Leicht hügelig, von Süd nach Nord geneigt unregelmäßige Grundstücksform

### 2.2 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Teilweise baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21; teilweise ist das Grundstück keinem der in § 3 Abs. 1 bis 4 ImmoWertV 21 beschriebenen Entwicklungszustände direkt zuzuordnen. Bei dieser Teilfläche handelt es sich demnach um eine sonstige Fläche entspr. § 3 Abs. 5 ImmoWertV 21.
Bauplanungsrecht:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt.
beitragsrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei. Verbesserungsbeiträge für den Neubau der Kläranlage wurden erhoben, jedoch noch nicht beglichen.

### 2.3 Derzeitige Nutzung

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

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Garagenplätze und mehrere Stellplätze.

Das Objekt ist zum Teil selbst genutzt, zum Teil vermietet

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Einfamilienwohnhaus

##### 3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Ursprünglich als Zweifamilienwohnhaus geplant, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss, der Dachraum ist nach Angabe der Miteigentümerin für Wohnzwecke ausgebaut; einseitig an das Garagengebäude angebaut

Baujahr: 1984 (gemäß Bauakte)

Modernisierung: Entsprechend Angaben beim Ortstermin wurden in den Jahren 2018 bis 2019 folgende Modernisierungsarbeiten durchgeführt:

- Ausbau des Dachraums zu einer kleinen Wohnung bestehend aus Küche, Bad und Wohn-Schlafräum;
- Dachgeschoss Dämmung in den Dachschrägen erneuert;
- Dachgeschoss Deckenbekleidungen erneuert;
- Erdgeschoss Bad erneuert;
- Erdgeschoss alle Fußböden erneuert und Wände gestrichen.

##### **Diese Angaben konnten nicht überprüft werden!**

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude ist 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 (entspr. den zur Verfügung stehenden Plänen)

###### Kellergeschoss:

Flur, Heizung, Tankraum, Holzlagerraum und zwei Kellerräume

###### Erdgeschoss:

Eine abgeschlossene Wohnung, bestehend aus Flur, Küche, Speis, Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, WC, Bad und Terrasse. Besenkammer außenliegend.

Wohnfläche ca. 106 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss:

Eine abgeschlossene Wohnung, bestehend aus Flur, Küche, Speis, Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, WC, Bad und Balkon. Besenkammer außenliegend.

Wohnfläche ca. 100 m<sup>2</sup>

Dachraum:

Entsprechend Angabe eine Wohnung, bestehend aus Küche, Bad und Wohn-/ Schlafzimmer.

Wohnfläche grob überschlägig ca. 50 m<sup>2</sup>

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente und Bodenplatte aus Beton (gemäß Bauunterlagen)
Keller:	<u>Außenwände:</u> Hohlblocksteine (gemäß Bauunterlagen)
	<u>Innenwände:</u> Vermutlich Hohlblocksteine
	<u>Bodenbeläge:</u> Nicht bekannt, entspr. Angaben keramische Fliesen oder Estrichboden
	<u>Wandbekleidungen:</u> Nicht bekannt, entspr. Angaben Putz mit Binderfarbenanstrich
	<u>Deckenbekleidungen:</u> Nicht bekannt, entspr. Angaben Beton oder Putz mit Binderfarbenanstrich
	<u>Fenster:</u> Zum Teil wie Erdgeschoss, ansonsten Metall, 1-fach verglast, mit Mausgitter
	<u>Türen:</u> Nicht bekannt
Umfassungswände:	Einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Thermopor-Großblockziegel (gemäß Bauunterlagen)
Innenwände:	Ziegelmauerwerk; (gemäß Bauunterlagen). Nichttragende Innenwände im Dachraum vermutlich Gipskarton-Ständerwände
Geschossdecken:	Stahlbetonüber KG und EG, Holzbalkenlage über OG; Ob eine Dämmung der obersten Geschossdecke vorhanden ist,

	konnte nicht überprüft werden.
Treppen:	<p><u>Kelleraußentreppe:</u> Beton</p> <p><u>Geschosstreppen:</u> Nicht bekannt, entspr. Angaben Stahlbeton mit Natursteinbelag Geländer Metall, Handlauf Holz</p>
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz mit Milchglaseinsätzen und Seitenteil
Dach:	<p><u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz (gemäß Bauunterlagen)</p> <p><u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach</p> <p><u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer;</p> <p><u>Dachraum:</u> Entsprechend Angabe beim Ortstermin für Wohnzwecke ausgebaut Ob die Dachflächen gedämmt sind, konnte nicht überprüft werden.</p> <p><u>Kamine über Dach:</u> Klinker</p>

### 3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Vermutlich durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Türöffner, Gegensprechanlage, Starkstromanschluss, Satelitenschüssel
Heizung:	Die Heizung konnte nicht besichtigt werden.  Nach Angaben des zuständigen Kaminkehrers: Zentralheizung als Pumpenheizung,

ein Heizkessel mit flüssigen Brennstoffen (Öl),  
 Baujahr: 1996  
 Brenner: 27 kW  
 Tanks im Gebäude, Inhalt nicht bekannt.  
**Die Heizung wurde 2021 stillgelegt.**

Ein Heizkessel mit festen Brennstoffen (Holz),  
 Baujahr: 2006  
 Brenner: 30 kW;  
 entspricht Vorgaben der 1. BImSchV.

Vermutlich Stahlradiatoren mit Thermostatventilen

Lüftung: Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: Zentral über Heizung;  
 entspr. Angabe Warmwasserspeicher 800 Liter

### 3.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.1.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten konnten nicht besichtigt werden. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst und beruhen auf Angaben bzw. werden als zeittypisch angenommen.

#### 3.1.5.2 Wohngebäude Preißhof Nr. 6

Bodenbeläge: Schwimmender Estrich bzw. Holzbretter (Dachraum) mit verschiedenen Bodenbelagsarten (Laminat, Fliesen usw.)

Wandbekleidungen: Glatter, einfacher Putz mit mineralischen Anstrichen, überwiegend Fliesen, teilweise raumhoch, in den Nassräumen

Deckenbekleidungen: Deckenputz oder Gipskartonplatten mit mineralischem Anstrich oder Profilholzdecken

Fenster: Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (2-fach);  
 Glasbausteine, Dachflächenfenster;  
 Rollläden aus Kunststoff;  
 Fensterbänke innen nicht bekannt ;  
 Fensterbänke außen aus Metall

Türen: Wohnungseingangstüren:  
 Holztüren ohne Lichtausschnitt

Zimmertüren:  
 Entspr. Angaben einfache Türen aus Holzwerkstoffen, furniert;  
 teilweise mit Glaseinsatz;  
 Holzzargen

sanitäre Installation: Entsprechend Angaben:

Bad EG:

1 eingebaute Dusche mit Abtrennung, (bodengleich), 1 WC,  
1 Handwaschbecken;  
weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster

Gäste-WC:

1 WC, 1 Handwaschbecken;  
weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster

Bad DG:

1 Wanne (über Eck), 1 eingebaute Dusche mit Abtrennung,  
1 WC, 1 Handwaschbecken;  
weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster

Bad Dachraum:

1 eingebaute Dusche mit Abtrennung, (bodengleich), 1 WC,  
1 Handwaschbecken;  
weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster

besondere Einrichtungen:	Vermutlich keine vorhanden
Küchenausstattung:	Einbauküchen im Erd- und Dachgeschoss vorhanden; nicht in der Wertermittlung enthalten.
Bauschäden und Baumängel:	Eine Innenbesichtigung wurde nicht gestattet. Über den baulichen Zustand kann somit keine objektive Aussage getroffen werden. Es ist anzunehmen, dass in den nicht erneuerten Bereichen erhöhte Abnutzungserscheinungen vorhanden sind.
Grundrissgestaltung:	Entsprechend den vorliegenden Planunterlagen zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	Nach heutigem Standard mangelnde Wärmedämmung und mangelnder Schallschutz.

**3.1.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile:	Balkon, Terrasse, Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	Nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	Ausreichend
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 festgestellt werden:

- erhebliche Algenbildung mit Putzschäden in der Westfassade;
- zum Teil Risse im Außenputz;
- Holzteile stark abgewittert;
- Kabel Bereich Südfassade zum Teil lose verlegt.

wirtschaftliche Wertminderungen:

Nach heutigem Standard mangelnde Wärmedämmung und mangelnder Schallschutz

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist dem äußeren Augenschein nach befriedigend, im Bereich der Fassaden eher schlecht.

Vermutlich besteht Unterhaltungstau und in Teilbereichen erhöhter Renovierungsbedarf, vor allem im Bereich der Fassaden.

## 3.2 Garagengebäude

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Garagengebäude;  
eingeschossig;  
teilweise unterkellert;  
einseitig zum Teil an das Wohngebäude angebaut

Baujahr:

1970 (fiktiv)

Modernisierung:

Vermutlich 1984 Umbau von Stallgebäude auf Doppelgarage.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Vermutlich keine

Außenansicht:

Wie Wohngebäude

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Entsprechend Angabe z.T. alter Gewölbekeller

Erdgeschoss:

Zwei Garagenstellplätze, nach äußerem Augenschein mindestens ein Aufenthaltsraum.

Dachgeschoss:

Vermutlich Dachraum

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Vermutlich Streifenfundamente aus Beton

Keller:

Zum Teil ist noch ein alter Gewölbekeller vorhanden.

Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Vermutlich Mauerwerk
Geschossdecken:	Nicht bekannt, vermutlich Holzbalkendecken
Treppen:	Entsprechend Planunterlagen kleine Treppe vom Durchgang Wohnhaus zum Erdgeschoss Garage; Geschosstreppe vom Erd- zum Dachgeschoss, entspr. Angaben einfache Holztreppe
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit einer kleinen Gaube, Pfetten vermutlich aus Holz  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Welleternit (vermutlich asbesthaltig); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech Kamine über Dach verputzt bzw. Klinker

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Vermutlich zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Vermutlich Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Entsprechend dem äußeren Eindruck vermutlich einfache bis durchschnittliche Ausstattung vorhanden.
Heizung:	Nach äußerem Augenschein Erdgeschossräume an Zentralheizung angeschlossen. Heizkörper mit Thermostatventilen vorhanden
Lüftung:	Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Nicht bekannt, Erdgeschossräume (außer Garagen) vermutlich zentral über Heizung

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten konnten nicht besichtigt werden. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst und beruhen auf Angaben bzw. werden als zeittypisch angenommen.

### 3.2.5.2 Garagengebäude

Bodenbeläge:	Garagen vermutlich Betonboden, ansonsten auch keramische Fliesen
Wandbekleidungen:	Vermutlich Putz mit Binderfarbenabstrich
Deckenbekleidungen:	Vermutlich Putz mit Binderfarbenanstrich
Fenster:	Wie Wohngebäude; im Dachraum auch alte Holzfenster; Dachflächenfenster Metall
Türen:	Zwei Garagentore (Kipptore), Metall; eine Terrassentüre, zweiflügelig, Kunststoff, mit Isolierverglasung (2-fach); Innentüren nicht bekannt, vermutlich einfache Holztüren
sanitäre Installation:	Nicht bekannt
besondere Einrichtungen:	Nicht bekannt, vermutlich keine
Küchenausstattung:	Nicht bekannt, vermutlich keine
Bauschäden und Baumängel:	Nicht bekannt; aufgrund des äußeren Schadensbildes aufsteigende Feuchtigkeit im Sockelbereich der Innenwände möglich
Grundrissgestaltung:	Individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	Sofern für Wohnen geeignete Räume vorhanden sind, nach heutigem Standard mangelnde Wärmedämmung und mangelnder Schallschutz

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Terrasse, Terrassenüberdachung
besondere Einrichtungen:	Vermutlich keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	Ausreichend bis schlecht
Bauschäden und Baumängel:	Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt werden: - Zum Teil erhebliche Risse in der Außenfassade; - Putzschäden und aufsteigende Feuchtigkeit im Sockelbereich; - Holzfenster Dachraum stark abgewittert; - Dacheindeckung vermutlich asbesthaltig.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand nach dem äußeren Augenschein ist befriedigend, in Teilbereichen eher schlecht. Es besteht ein erhöhter Unterhaltungsstau und in Teilbereichen Renovierungsbedarf.

### 3.3 Scheune

#### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Scheunengebäude; eingeschossig; nicht unterkellert; Walmdach; einseitig an Garagengebäude angebaut
Baujahr:	Nicht bekannt, fiktiv 1998.
Modernisierung:	Vermutlich Holzverkleidungen und Dacheindeckung erneuert
Erweiterungsmöglichkeiten:	Keine
Außenansicht:	Sockel und Erdgeschosswände (teilweise) verputzt und gestrichen; ansonsten mit Holz verbrettert

#### 3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Lagermöglichkeiten in beiden Ebenen

#### 3.3.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Nicht bekannt, vermutlich teilmassiv mit Holzkonstruktion
Fundamente:	Vermutlich Streifenfundamente Beton
Keller:	Das Gebäude ist nicht unterkellert.
Umfassungswände:	Sockel teilweise Beton, teilweise Mauerwerk; oberer Bereich Holzbretter
Innenwände:	Massiv, Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Treppen:	Eine einfache Holzterasse
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz  <u>Dachform:</u> Walmdach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); vermutlich ohne Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

### 3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Nicht bekannt
Abwasserinstallationen:	Ableitung des Dachflächenwassers in eine Zisterne
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung vorhanden
Heizung:	Keine vorhanden
Lüftung:	Keine besonderen Lüftungsanlagen

### 3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.3.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten konnten nicht besichtigt werden. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst und beruhen auf Angaben der Miteigentümerin bzw. werden als zeit-typisch angenommen.

#### 3.3.5.2 Scheune

Bodenbeläge:	Betonboden
Wandbekleidungen:	Glatter, einfacher Putz mit Binderfarbenanstrich oder Holzbretter
Deckenbekleidungen:	Vermutlich keine vorhanden
Fenster:	Wie Wohngebäude
Türen:	Ein Zweiflügeliges Holztor, ein Schiebtor, Holz (beide auf der Nordseite); eine zweiflügelige Holztüre (Ostseite) und eine Holztüre (Südseite)
sanitäre Installation:	Vermutlich keine vorhanden
besondere Einrichtungen:	Vermutlich keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Nicht bekannt
Grundrissgestaltung:	Vermutlich zweckmäßig

### 3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Remise an der Ostseite mit Betonboden
besondere Einrichtungen:	Vermutlich keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	Nicht von Bedeutung
Bauschäden und Baumängel:	Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt

werden:

- Zum Teil leichte Putzschäden;
- Holzteile teilweise abgewittert

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist dem äußeren Augenschein nach normal.

Es besteht ein leichter Unterhaltungsstau.

### 3.4 Nebengebäude

#### Kleiner Pferdestall,

Holzkonstruktion auf Betonsockel;  
komplett mit Holzverkleidung;  
Pulldach, Holzkonstruktion, mit Welleterniteindeckung;  
Dachrinne Zinkblech;  
eine Holztüre;  
Fenster aus Holz mit Isolierverglasung,  
Elektroanschluss vorhanden;  
überdachter Vorplatz (Pulldach mit Dachpappe);  
befestigt mit Betonverbundsteinen.

### 3.5 Außenanlagen

**Ortsübliche Versorgungsanlagen** vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

**Bodenbeläge:** Zugang Wohnhaus, Vorplatz und Zufahrt Garage mit Betonpflaster (mit größeren Schäden vor den Garagentoren), Bereich Scheune teilweise Schotterflächen

**Einfriedungen:** Teilweise Maschendrahtzaun an Metallpfosten, eine Gartentüre, ein 2-flügeliges Tor, beide Metall, ansonsten auch Hecken

**Sonstige Außenanlagen:** Brunnen im Bereich der nördlichen Grundstücksecke; Zisterne für Regenwasser; Freisitz mit Betonboden und kleiner Stützmauer aus Bruchsteinen nördlich des Wohngebäudes

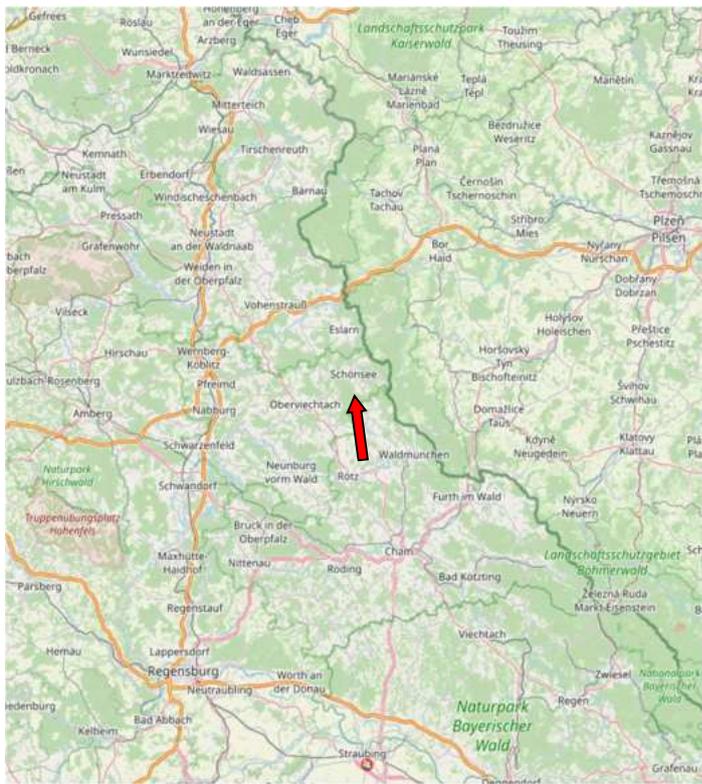
**Gartengestaltung und Anpflanzungen:** Keine Gartengestaltung im herkömmlichen Sinn, überwiegend Rasengarten mit mehreren Bäumen, Sträuchern und Büschen.

### 3.6 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.

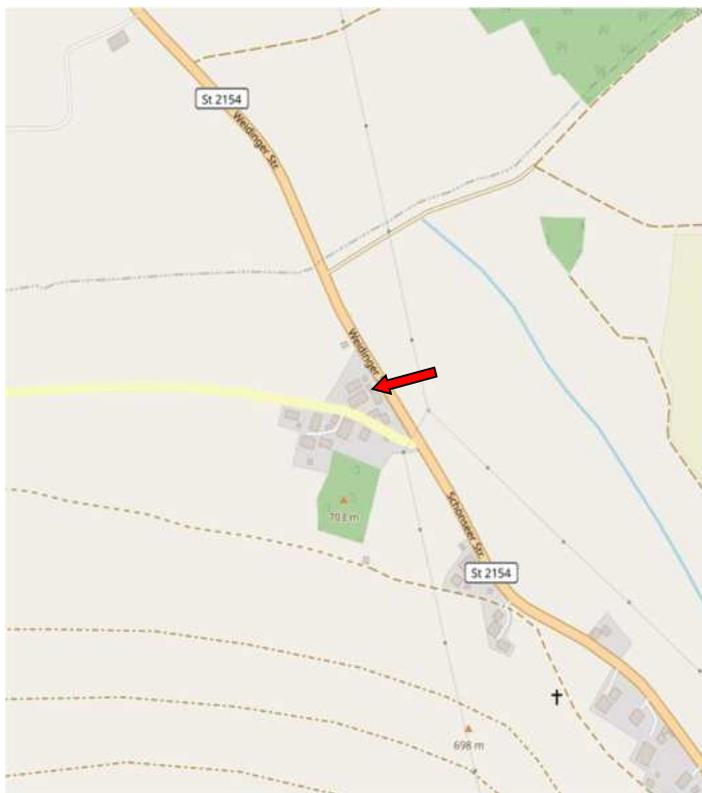
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Baumängel und Bauschäden	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel und Bauschäden	-55.146,03 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• prozentuale Schätzung: 12,00 % von 459.550,22 €</li> </ul>	
Summe	-55.146,03 €

# Anlagen



**Übersichtsplan**

© OpenStreetMap-Mitwirkende ([www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org))



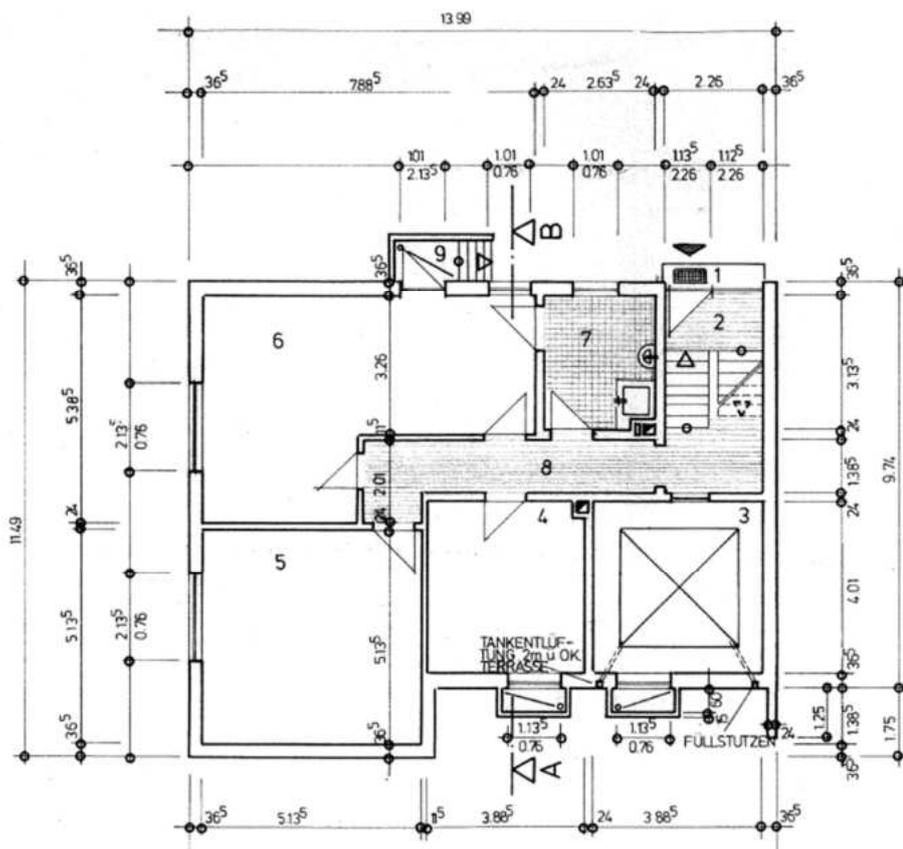
**Ortsplan**

© OpenStreetMap-Mitwirkende ([www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org))



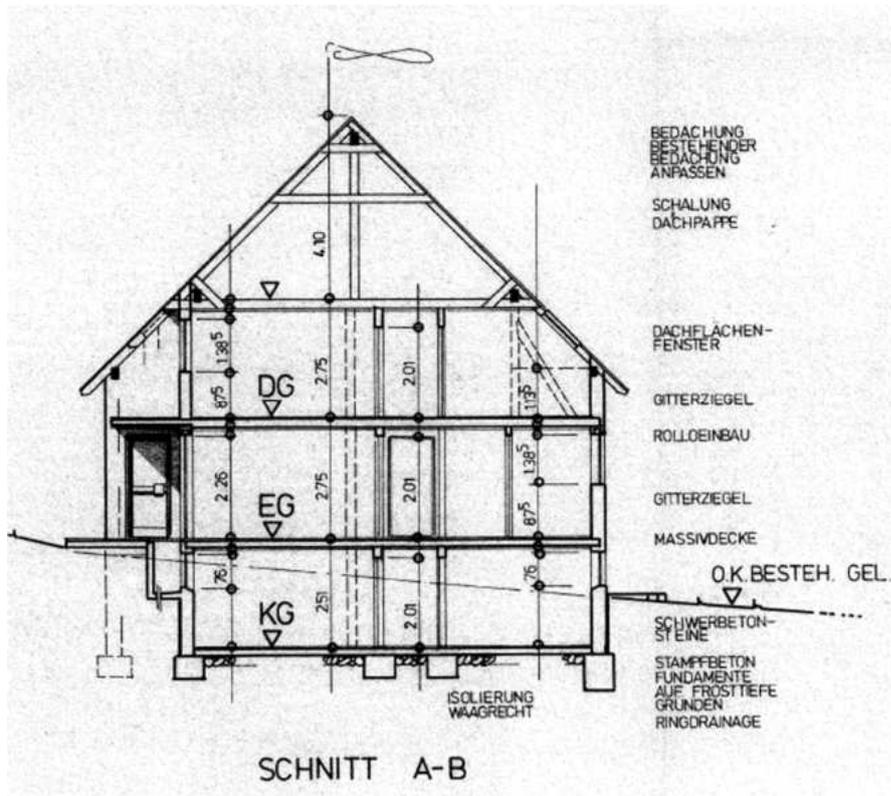
Lageplan (ohne Maßstab)

© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

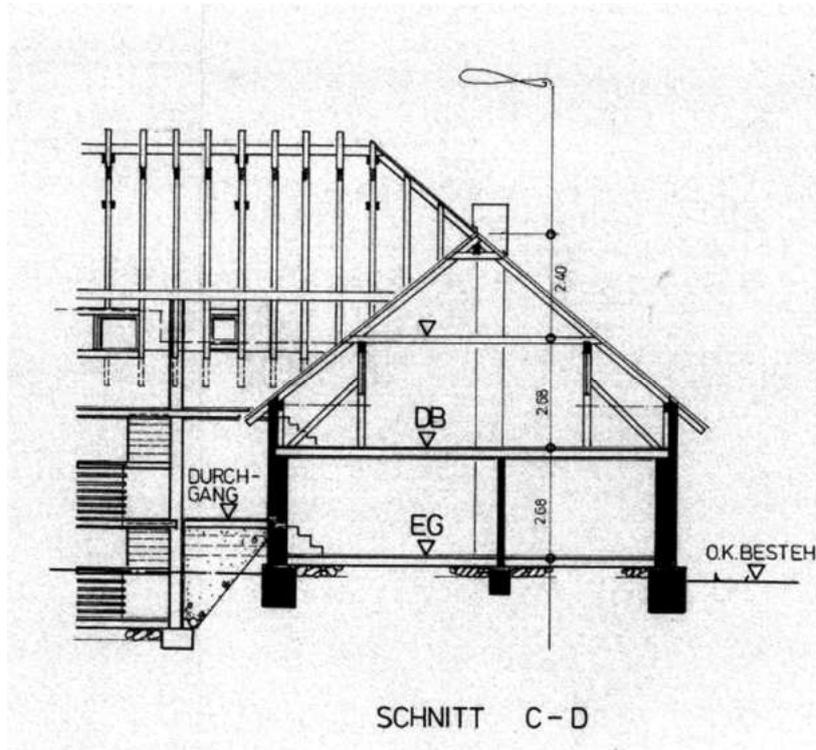


Grundriss Kellergeschoss





Schnitt Wohnhaus



Schnitt Garage



**Wohnhaus - Ansicht von Nord**



**Wohnhaus - Ansicht von Westen**



**Wohnhaus - Ansicht von Süden**



**Garage - Ansicht von Süden**



**Garage - Ansicht von Osten**



**Scheune - Ansicht von Norden**

**Treppe Keller- / Erdgeschoss**



**Scheune - Ansicht von Süden**



**Scheune - Ansicht von Westen**



**Pferdestall**