

- Gerichtsgutachten über den Verkehrs-/Marktwert (anonymisierte Zusammenfassung) -
Auftraggeber: Amtsgericht Amberg - Vollstreckungsgericht - AZ: 2 K 44/22
196,900/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 92237 Sulzbach-Rosenberg, St.-Georg-Straße 6, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerraum im KG rechts und hinten links, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet; dem Sondereigentum an der Wohnung im EG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet und dem Sondereigentum an der Holzlege im EG außerhalb, sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Aufteilungsplan mit "E" bezeichnet.
WE-Stichtag: 24.Februar.2023

Anonymisierte Zusammenfassung des Gutachtens über den Verkehrswert

i. S. d. § 194 BauGB

Hinweis: Diese Kurzzusammenfassung dient lediglich der kurzen Veranschaulichung des Bewertungsgrundstücks. Detaillierte Informationen sind dem Gutachten zu entnehmen, welches beim Amtsgericht Amberg eingesehen werden kann.

Auftraggeber

Amtsgericht Amberg
- Abt. für Zwangsversteigerungssachen -
Paulanerplatz 4
92224 Amberg

Gericht AZ-Nr.

2 K 44/22

Objektart

196,900/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück

Objektadresse

St.-Georg-Straße 6
92237 Sulzbach-Rosenberg

WE-Stichtag

24.02.23

Q-Stichtag

24.02.23

Ortstermin

24.02.23



Ansicht aus nordöstlicher Richtung



Ansicht aus nordwestlicher Richtung

Datum

19.Juni 2023

Verkehrswert 114.000 €

- Gerichtsgutachten über den Verkehrs-/Marktwert (anonymisierte Zusammenfassung) -
Auftraggeber: Amtsgericht Amberg - Vollstreckungsgericht - AZ: 2 K 44/22
196,900/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 92237 Sulzbach-Rosenberg, St.-Georg-Straße 6, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerraum im KG rechts und hinten links, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet; dem Sondereigentum an der Wohnung im EG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet und dem Sondereigentum an der Holzlege im EG außerhalb, sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Aufteilungsplan mit "E" bezeichnet.
WE-Stichtag: 24.Februar.2023

Übersicht der Daten und Ergebnisse

Art des Bewertungsobjekts:	196,900/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 92237 Sulzbach-Rosenberg, St.-Georg-Straße 6, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerraum im KG rechts und hinten links, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet; dem Sondereigentum an der Wohnung im EG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet und dem Sondereigentum an der Holzlege im EG außerhalb, sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Aufteilungsplan mit "E" bezeichnet.
Objektadresse:	St.-Georg-Straße 6 92237 Sulzbach-Rosenberg
Auftragsdatum:	Auftrag vom 22.12.2022
Auftraggeber:	Amtsgericht Amberg - Abt. für Zwangsversteigerungssachen - Paulanerplatz 4, 92224 Amberg
Wertermittlungsstichtag:	22.03.2021 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	22.03.2021 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	22.03.2021
Teilnehmer am Ortstermin:	Eigentümer des o. g. Wohnungseigentums und der Sachverständige
Bundesland:	Bayern
Kreis:	Amberg - Sulzbach
Ort und Einwohnerzahl:	Sulzbach-Rosenberg (ca. 19.252 (Einwohner), (Stand: 31. Dezember 2019)
innerörtliche Lage:	Ortskern; mittlere Wohnlage;
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene, zweigeschossige Bauweise;
Topografie:	eben; Geschosswohnungsbau ohne privat zugeordnete Grünflächen
Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 39 m; mittlere Tiefe:

- Gerichtsgutachten über den Verkehrs-/Marktwert (anonymisierte Zusammenfassung) -
Auftraggeber: Amtsgericht Amberg - Vollstreckungsgericht - AZ: 2 K 44/22
196,900/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 92237 Sulzbach-Rosenberg, St.-Georg-Straße 6, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerraum im KG rechts und hinten links, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet; dem Sondereigentum an der Wohnung im EG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet und dem Sondereigentum an der Holzlege im EG außerhalb, sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Aufteilungsplan mit "E" bezeichnet.
WE-Stichtag: 24.Februar.2023

ca. 17 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 689 m²;

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform

Straßenart: Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden aus Bitumen;
keine ausgewiesenen Parkstreifen, Parken auf der Straße

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet durch Zaun, Maschendrahtzaun auf der Südwestseite

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft vom 28.02.23 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Verdachtsfläche liegen nicht vor.
Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Verdachtsfläche gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenommen.
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Zwangsversteigerungsvermerk:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Amberg, AZ: 2 K 44/22); eingetragen am 21.11.2022.

Geh- und Fahrtrecht:
v

Denkmalschutz: Nach Auskunft aus dem bay. Denkmalatlas ist das Bewertungsobjekt nicht als denkmalschutzwürdig eingestuft.

Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP): Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan vom 11.11.2011, zuletzt geändert am 29.03.2019, als Wohnbaufläche (W), Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

- Gerichtsgutachten über den Verkehrs-/Marktwert (anonymisierte Zusammenfassung) -
Auftraggeber: Amtsgericht Amberg - Vollstreckungsgericht - AZ: 2 K 44/22
196,900/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 92237 Sulzbach-Rosenberg, St.-Georg-Straße 6, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerraum im KG rechts und hinten links, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet; dem Sondereigentum an der Wohnung im EG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet und dem Sondereigentum an der Holzlege im EG außerhalb, sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Aufteilungsplan mit "E" bezeichnet.
WE-Stichtag: 24.Februar.2023

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes besteht ein einfacher Bebauungsplan vom 22.04.1987, "Franz-Fischer-Siedlung" (Garagen- und Stellplatzkonzept) WA = allgemeines Wohngebiet

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus und einem Nebengebäude (Holzlege).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 4 Stellplätze und 1 Garagenplatz.
Das Objekt ist eigengenutzt.

- Gerichtsgutachten über den Verkehrs-/Marktwert (anonymisierte Zusammenfassung) -
Auftraggeber: Amtsgericht Amberg - Vollstreckungsgericht - AZ: 2 K 44/22
196,900/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 92237 Sulzbach-Rosenberg, St.-Georg-Straße 6, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerraum im KG rechts und hinten links, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet; dem Sondereigentum an der Wohnung im EG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet und dem Sondereigentum an der Holzlege im EG außerhalb, sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Aufteilungsplan mit "E" bezeichnet.
WE-Stichtag: 24.Februar.2023

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; Satteldach, der Dachraum ist vermtl. nicht ausgebaut; freistehend
Baujahr:	1956 (gemäß Bauakte)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gelb gestrichen; Sockel glatt verputzt und Ocker gestrichen

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung lt. Bauplan:

Kellergeschoss (lt. Bauplan):

Treppenhaus,
Vorkeller, Keller 1, Keller 4, Keller 4, Keller 1,
Vorkeller, Keller 3, Keller 2, Keller 5,
Vorkeller, Keller 2, Keller 6, Keller 6, Waschküche

Erdgeschoss (lt. Bauplan):

Treppenhaus,
Wohnung 1: Flur, Kinderzimmer, Bad/WC, Elternzimmer, Wohnküche;
Wohnung 2: Flur, Wohnküche, Bad/WC, Elternzimmer;
Wohnung 3: Flur, Kinderzimmer, Bad/WC, Elternzimmer, Wohnküche;

Obergeschoss (lt. Bauplan):

Treppenhaus,
Wohnung 4: Flur, Kinderzimmer, Bad/WC, Elternzimmer, Wohnküche;
Wohnung 5: Flur, Wohnküche, Bad/WC, Elternzimmer;
Wohnung 6: Flur, Kinderzimmer, Bad/WC, Elternzimmer, Wohnküche;

Dachgeschoss :

vermtl. Spitzboden (konnte nicht besichtigt werden!)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermtl. Streifenfundament, Beton
Keller:	Beton; Abdichtung vermtl. als Außendichtung mit Bitumenbahnen (sog. "schwarze Wanne") ausgeführt
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, vermtl. Ziegelmauerwerk, Schlacken- oder Kalksplittstein
Innenwände:	Mauerwerk, vermtl. Ziegelmauerwerk, Schlacken- oder Kalksplittstein

- Gerichtsgutachten über den Verkehrs-/Marktwert (anonymisierte Zusammenfassung) -
Auftraggeber: Amtsgericht Amberg - Vollstreckungsgericht - AZ: 2 K 44/22
196,900/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 92237 Sulzbach-Rosenberg, St.-Georg-Straße 6, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerraum im KG rechts und hinten links, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet; dem Sondereigentum an der Wohnung im EG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet und dem Sondereigentum an der Holzlege im EG außerhalb, sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Aufteilungsplan mit "E" bezeichnet.
WE-Stichtag: 24.Februar.2023

Geschossdecken:	entweder Holzbalkendecke als Fehlboden und im KG Trägerkappendecke oder im ganzen Gebäude für die Zeit typische Zech-Decken als Rippendecke mit Stahlbetonfertigplatten vermtl. Dämmung der obersten Geschossdecke, Dachflächen ungedämmt;
Treppen:	dem Baujahr entsprechend; <u>Kellertreppe:</u> Beton mit Kunststein <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststein; einfaches Eisengeländer
Hauseingang (sbereich) :	Eingangstür aus Metall/Alu braun eloxiert, mit Lichtausschnitt, Einbruchschutz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> vermtl. Dachstein (Beton), vermtl. Braas Taunuspferne; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer; Dachraum begehbar; Dachflächen vermtl. ungedämmt
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert; Telefonanschluss, Starkstromanschluss
Heizung:	Einzelöfen mit festem Brennstoff (Holz), Heizung über unterschiedliche Heizlüfter (Konvektoren)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	dezentral über Boiler

- Gerichtsgutachten über den Verkehrs-/Marktwert (anonymisierte Zusammenfassung) -
Auftraggeber: Amtsgericht Amberg - Vollstreckungsgericht - AZ: 2 K 44/22
196,900/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 92237 Sulzbach-Rosenberg, St.-Georg-Straße 6, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerraum im KG rechts und hinten links, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet; dem Sondereigentum an der Wohnung im EG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet und dem Sondereigentum an der Holzlege im EG außerhalb, sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Aufteilungsplan mit "E" bezeichnet.
WE-Stichtag: 24.Februar.2023

Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung (Stärke der Außenwand 24, ohne Wärmedämmung)
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Holzlege (Dach mit Ziegeleindeckung);
Einzelgarage als Fertiggarage im Aufteilungsplan mit Nr. "D" bezeichnet

Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzflächen (Stellplätze A,B,C), Stellplatz "E" nur geschottert, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Maschendrahtzaun nach Südwesten)

Sondereigentum an der Wohnung im EG rechts

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im EG rechts im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. 55 m ² ;
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 2 Zimmer, 1 Wohnküche, 1 Flur, 1 Bad, 1 Balkon; <u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> • Wohnküche rd. 20 m² gartenseitig gelegen • Schlafzimmer rd. 15 m² straßenseitig gelegen • 1. Kinderzimmer rd. 10 m² straßenseitig gelegen • Flur rd. 9 m² innenliegend • Bad/WC rd. 7 m² straßenseitig gelegen • Balkon rd. 3 m² gartenseitig gelegen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	gut

Raumausstattungen und Ausbauzustand Wohnung

- Gerichtsgutachten über den Verkehrs-/Marktwert (anonymisierte Zusammenfassung) -
 Auftraggeber: Amtsgericht Amberg - Vollstreckungsgericht - AZ: 2 K 44/22
 196,900/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 92237 Sulzbach-Rosenberg, St.-Georg-Straße 6, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerraum im KG rechts und hinten links, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet; dem Sondereigentum an der Wohnung im EG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet und dem Sondereigentum an der Holzlege im EG außerhalb, sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Aufteilungsplan mit "E" bezeichnet.
 WE-Stichtag: 24.Februar.2023

Bodenbeläge:	entweder schwimmender Estrich oder Holzdielen mit PVC, Linoleum, Laminat, Fliesen; Balkon: WPC-Belag	PVC, Laminat, Fliesen; kett
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Bad/ WC: Fliesen, raumhoch	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich; Bad/ WC: Fliesen, raumhoch Wohnküche: Fliesen, raumhoch Jektwa
Deckenbekleidungen:	Holzvertäfelungen	Deckenbekleidungen: Holzvertäfelungen weise
Fenster:	Verbundfenster aus Holz mit Isolierverglasung; einfache Beschläge; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Holz mit Kunststoffüberzug, im Bad/WC Fliesen, Fensterbänke außen aus Aluminium	Fenster: Verbundfenster aus Holz mit Isolierverglasung; einfache Beschläge; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Holz mit Kunststoffüberzug, im Bad/WC Fliesen, Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen; tlw. mit Glasfüllungen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen	<u>Zimmer:</u> einfache Türen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss; WC in Ausstattung und Qualität überaltert, farbige Sanitärobjekte in beige, Entlüftung über Fenster	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden; 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss; WC in Ausstattung und Qualität überaltert, farbige Sanitärobjekte in beige, Entlüftung über Fenster nitäre
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden	keine
Küchenausstattung:	Küchenzeile einfacher Qualität, Einzelspüle, Elektroherd, Warmwasserboiler; nicht in Wertermittlung enthalten	nicht
Bauschäden und Baumängel:	Zimmertüre/Bad überaltert; tlw. offen liegende Entwässerungsrohre im Bad; ursprüngliche Küchenanschlüsse in der Wohnküche unverputzt; Unterverteilung/Strom in das Schlafzimmer verlegt. Leitungsführung nur tlw. verputzt, Leitungen liegen offen; gebrochene Bodenfliesen in der Wohnküche; Schimmel in Küche und Schlafzimmer; Überalterung der Badtür (Ursprungsbaupjahr);	senkrechte Fenster Fußboden Stand gebrochene Badtür Gegen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung	mangelnde Wärmedämmung schut

- Gerichtsgutachten über den Verkehrs-/Marktwert (anonymisierte Zusammenfassung) -
Auftraggeber: Amtsgericht Amberg - Vollstreckungsgericht - AZ: 2 K 44/22
196,900/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 92237 Sulzbach-Rosenberg, St.-Georg-Straße 6, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerraum im KG rechts und hinten links, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet; dem Sondereigentum an der Wohnung im EG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet und dem Sondereigentum an der Holzlege im EG außerhalb, sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Aufteilungsplan mit "E" bezeichnet.
WE-Stichtag: 24.Februar.2023

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist befriedigend;
Es besteht Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf;
Modernisierungsbedarf besteht wegen überalterter Sanitärausstattung (WC), mangelhafte Heizung und Warmwasserbereitung;
Schimmelbeseitigung;

Sondereigentum an dem Kellerraum im KG links

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an dem Kellern im EG rechts und hinten links im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.

Nutzfläche: die Nutzfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. 27 m²;

Raumausstattungen und Ausbauzustand Keller

Bodenbeläge: Beton

Deckenbekleidungen: tlw. Deckenputz mit einfachen Farbanstrich

Fenster: Einfachfenster aus Stahl mit Einfachverglasung; tlw. mit Metallgitter

Türen: Holztür

Bauschäden und Baumängel: keine wesentlichen erkennbar;

Anmerkung: aufgrund des Zustandes der Bewertungseinheit (Lagerung von sehr vielen Gegenständen und Stückholz) war eine nähere Inaugenscheinnahme von Fußböden, Wänden, etc. nicht oder nur eingeschränkt möglich;

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist schlecht;
Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

Sondereigentum an Holzlege im EG links

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Holzlege im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.

Nutzfläche: die Nutzfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. 4 m²;

Bodenbeläge, Wandbekleidung, Deckenbekleidung: Boden Beton, Wand Putz, Decke keine, sichtbarer Dachstuhl/Dachaufbau;

Fenster: Einfachfenster aus Holz mit Einfachverglasung; mit Sprossen;
Fensterbänke außen aus Metall

- Gerichtsgutachten über den Verkehrs-/Marktwert (anonymisierte Zusammenfassung) -
Auftraggeber: Amtsgericht Amberg - Vollstreckungsgericht - AZ: 2 K 44/22
196,900/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 92237 Sulzbach-Rosenberg, St.-Georg-Straße 6, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerraum im KG rechts und hinten links, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet; dem Sondereigentum an der Wohnung im EG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet und dem Sondereigentum an der Holzlege im EG außerhalb, sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Aufteilungsplan mit "E" bezeichnet.
WE-Stichtag: 24.Februar.2023

Türen: Eingangstür:
Holztür einfacher Ausführung

Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem, annähernd dem Ursprungsbaujahr entsprechenden Zustand

Verkehrs-/Marktwert

Der **Verkehrswert** für den 196,900/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 92237 Sulzbach-Rosenberg, St.-Georg-Straße 6, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerraum im KG rechts und hinten links, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet; dem Sondereigentum an der Wohnung im EG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet und dem Sondereigentum an der Holzlege im EG außerhalb, sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Aufteilungsplan mit "E" bezeichnet.

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.03.21 mit rd.

114.000,- €
(in Worten: einhundertvierzehntausend Euro)

geschätzt.

Hinweis: Inventar o. ä. wurde nicht mitbewertet.

- Gerichtsgutachten über den Verkehrs-/Marktwert (anonymisierte Zusammenfassung) -
 Auftraggeber: Amtsgericht Amberg - Vollstreckungsgericht - AZ: 2 K 44/22
 196,900/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 92237 Sulzbach-Rosenberg, St.-Georg-Straße 6, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerraum im KG rechts und hinten links, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet; dem Sondereigentum an der Wohnung im EG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet und dem Sondereigentum an der Holzlege im EG außerhalb, sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Aufteilungsplan mit "E" bezeichnet.
 vom Stichtag: 24. Februar 2022



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
 Amberg**

Kirchensteig 1
 92224 Amberg

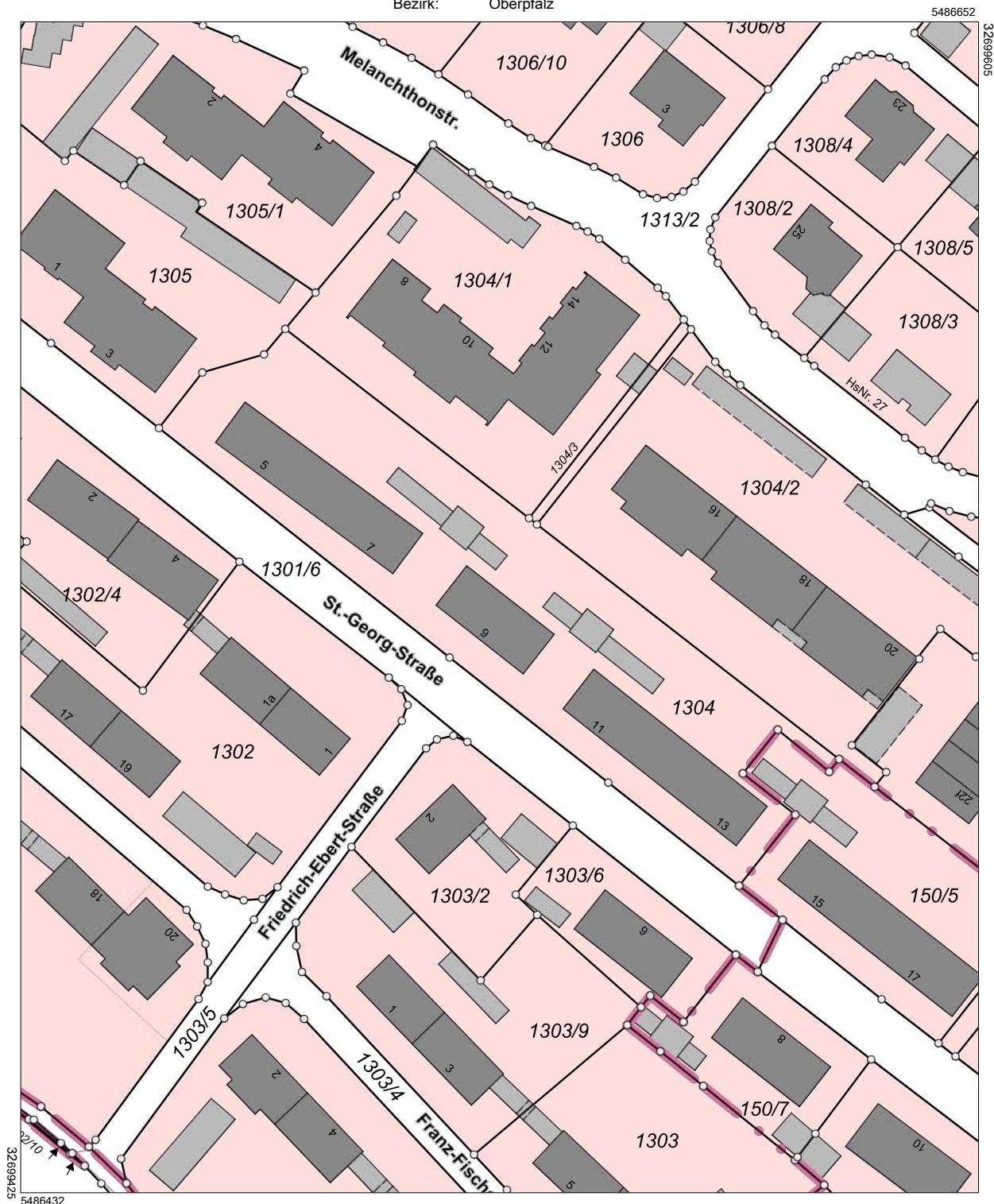
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 17.03.2021

Flurstück: 1304
 Gemarkung: Sulzbach

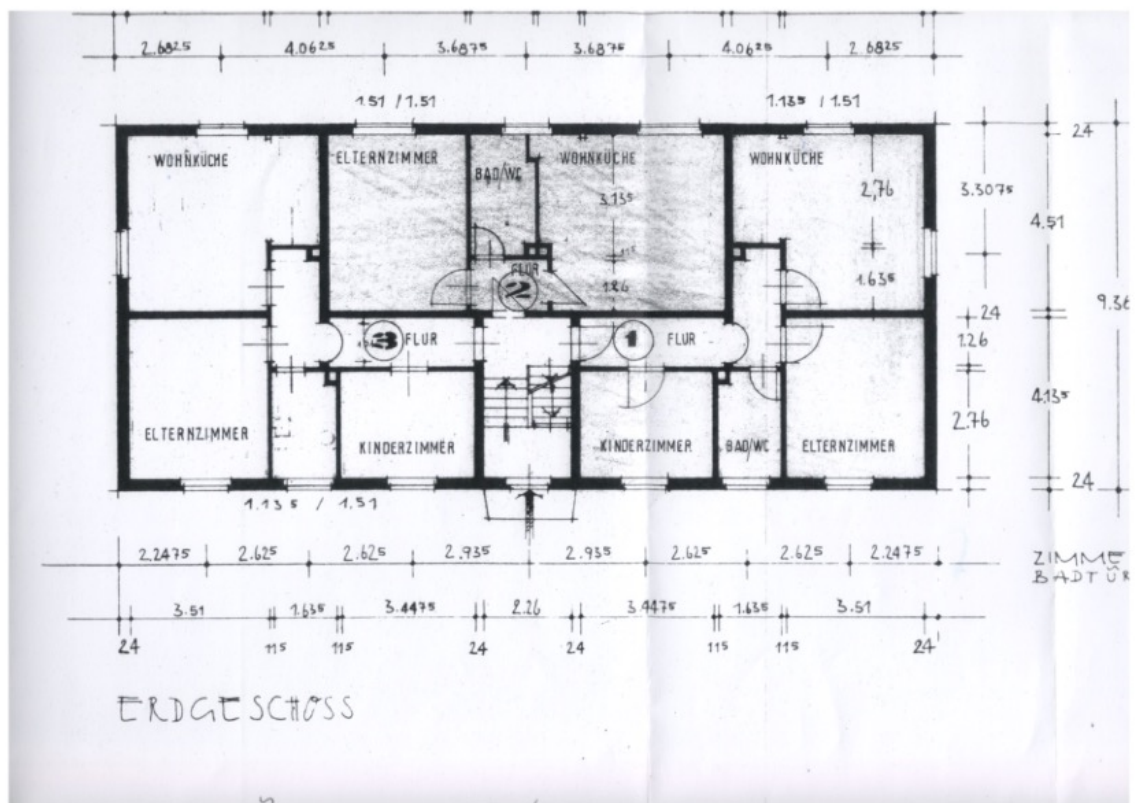
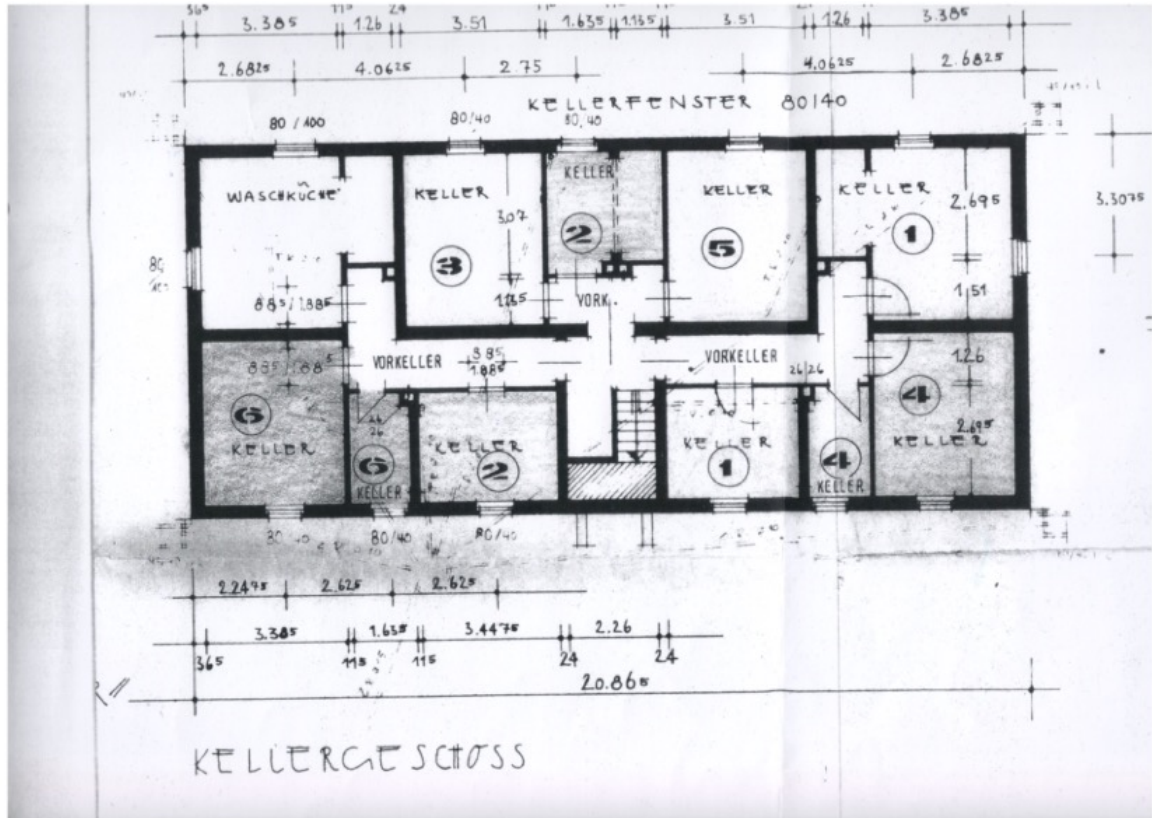
Gemeinde: Stadt Sulzbach-Rosenberg
 Landkreis: Amberg-Weizsach
 Bezirk: Oberpfalz



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
 Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

- Gerichtsgutachten über den Verkehrs-/Marktwert (anonymisierte Zusammenfassung) -
 Auftraggeber: Amtsgericht Amberg - Vollstreckungsgericht - AZ: 2 K 44/22
 196,900/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 92237 Sulzbach-Rosenberg, St.-Georg-Straße 6, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerraum im KG rechts und hinten links, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet; dem Sondereigentum an der Wohnung im EG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet und dem Sondereigentum an der Holzlege im EG außerhalb, sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Aufteilungsplan mit "E" bezeichnet.
 WE-Stichtag: 24.Februar.2023



196,900/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 92237 Sulzbach-Rosenberg, St.-Georg-Straße 6, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerraum im KG rechts und hinten links, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet; dem Sondereigentum an der Wohnung im EG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet und dem Sondereigentum an der Holzlege im EG außerhalb, sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Aufteilungsplan mit "E" bezeichnet.
WE-Stichtag: 24.Februar.2023

