

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 56/23**

Objekt:

**Mehrfamilienwohnhaus mit verschiedenen
Nebengebäuden**

Lage:

**Hangweg 3
92245 Kümmersbruck**

Wertermittlungsstichtag:

11.03.2024

Verkehrswert:

315.000,--

1 Angaben zum Bewertungsobjekt

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus und verschiedenen Nebengebäuden
Objektadresse:	Nabburger Straße 5 92526 Oberviechtach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Gärnersdorf, Blatt 3808, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Gärnersdorf, Flurstück 804/4 Grundstücksfläche 706 m ² ,
Baujahr der Gebäude:	<u>Wohngebäude:</u> 1960 <u>Nebengebäude:</u> 1960 <u>Remise und Carport:</u> nicht bekannt
Geschosse:	<u>Wohnhaus:</u> Kellergeschoss; Erdgeschoss: Eine abgeschlossene Wohnung (Wohnung 1); Obergeschoss: Eine abgeschlossene Wohnung (Wohnung 2); Dachgeschoss: Wohnlich nutzbare Räume für Wohnung 2 <u>Nebengebäude:</u> Eingeschossig <u>Remise und Carport:</u> Eingeschossig
Wohnfläche:	Insgesamt rd. 184 m ²
Altlasten:	Beim Grundstück ist kein Altlastenverdacht gegeben.
Energieausweis:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Nutzung:	Eigennutzung, nicht vermietet
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Keine Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs
Wertermittlungsstichtag:	11.03.2024

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl:	Kümmersbruck (ca. 9.870 Einwohner)
innerörtliche Lage:	Am Ortsrand von Kümmersbruck gelegen
Straßenart:	innerörtliche Erschließungsstraße; Straße mit mäßigem, überwiegend Anliegerverkehr (Zone 30)
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege teilweise beiderseitig vorhanden, befestigt mit Asphaltbeton; Parkmöglichkeiten in der Straße nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Topografie:	leichte Hanglage

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. Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.
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 beitragsfrei.

2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und verschiedenen Nebengebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befindet sich insgesamt 1 PKW-Stellplatz (Carport) und mehrere Unterstellmöglichkeiten in der Remise.

Das Erdgeschoss wird von der Mutter des Eigentümers bewohnt, Ober- und Dachgeschoss sowie die Nebengebäude werden von den Eigentümern selbst genutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde nicht geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Mehrfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; für Wohnzwecke ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1960 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Entsprechend Angaben beim Ortstermin wurden in den letzten Jahren folgende Modernisierungsarbeiten durchgeführt: - ca. 2017 Haustüre erneuert; - ca. 2018 Heizung mit großem Warmwasserspeicher erneuert; - ca. 2019 Dacheindeckung mit Dämmung neu, - ca. 2019 Fenster komplett erneuert; - ca. 2019 Fußbodenbeläge 1. OG erneuert; - Außenanstrich erneuert, Jahr nicht bekannt.
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: rau verputzt und gestrichen;
Sockel verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Gang, Waschkeller, Heizung und drei Kellerräume

Erdgeschoss:

Eine abgeschlossene Wohnung (Wohnung 1), bestehend aus Diele, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, WC und Speis.

Wohnfläche ca. 72 m²

Obergeschoss:

Eine abgeschlossene Wohnung (Wohnung 2), bestehend aus Diele, Küche, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, WC und Speis.

Wohnfläche ca. 72 m²

Dachgeschoss:

Zur Wohnung 2 gehörende und nur über das außenliegende Treppenhaus erreichbare, wohnlich nutzbare Räume (Diele, Spielzimmer, zwei Zimmer, Bad und Abstellraum.

Nutzfläche ca. 40 m²

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundament aus Beton
(gemäß Bauunterlagen)

Keller: Außenwände:
Hohlblocksteine

Innenwände:
Hohlblocksteine

Bodenbeläge:
Estrich- bzw. Betonboden,
Heizung mit keramischen Fliesen

Wandbekleidungen:
Putz mit Anstrich, tlw. Wände ohne Putz

Deckenbekleidungen:
Putz mit Anstrich

Fenster:

	Kellerfenster, Holz oder Metall, mit Einfachverglasung
	<u>Türen:</u> eine Holzbrettertüre, 1 fh-Türe, Metall
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, vermutlich Ziegel, Mauerdicke entspr. Bauunterlagen 30 cm
Innenwände:	Mauerwerk, vermutlich Ziegel- oder Hohlblocksteine;
Geschossdecken:	Stahlbetondecken über den Geschossen, Holzbalkenlage über dem Dachgeschoss; Dämmung der obersten Geschossdecke nach Angaben beim Ortstermin vorhanden.
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> keine vorhanden <u>Außentreppe:</u> Beton mit Natursteinbelag, Geländer Holz <u>Kellertreppe:</u> Beton ohne Belag; kein Handlauf <u>Geschosstreppen:</u> Holzkonstruktion; Stufen aus Holz mit Linoleumbelag; einfaches Holzgeländer; Handlauf lackiert <u>Treppe zum Dachraum:</u> Einschubtreppe Metall
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang normal
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); mit Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; <u>Dachraum:</u> zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial); Dachflächen gedämmt

Kamin über Dach:
verblecht

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Stahlrohr
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Grundleitungen (Erdleitungen) vermutlich aus Steinzeug; Abflussrohre (Sammel- und Falleleitungen) aus Gusseisen oder Kunststoff; Rückstauschutz vermutlich nicht vorhanden
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, technisch teilweise überaltert; je Raum ein Lichtauslass; je Raum mehrere Steckdosen (eher zu wenig); einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Türöffner im 1. OG, Telefonanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen, FI-Schutzschalter, Starkstromanschluss, Satelitenschüssel
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit festen Brennstoffen (Holz), Baujahr 2018; Stahlradiatoren mit Thermostatventilen; Stahl tanks für Erdöl im Gebäude (außer Betrieb)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind nur teilweise ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- Wohnung 1 im Erdgeschoss zur Beschreibungseinheit **Wohnung 1 – Erdgeschoss**
- Wohnung 2 im Obergeschoss zur Beschreibungseinheit **Wohnung 2 – Teil Obergeschoss**
- wohnl. nutzbare Räume im Dachgeschoss zur Beschreibungseinheit **Wohnung 2 – Teil Dachgeschoss**

3.2.5.2 Wohnung 1 - Erdgeschoss

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit keramischen Fliesen, Korkbelag oder PVC
--------------	--

Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz oder Rauputz mit Kalkfarbenanstrich, Fliesen, raumhoch, im Bad bzw. Fliesen ca. 1 m hoch im Gäste-WC und Abstellraum, Rest Putz oder Rauputz mit Binderfarbenanstrich
Deckenbekleidungen:	Paneeldecken bzw. Kunststoffpaneelen in allen Räumen
Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (2-fach); einfache Beschläge; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Marmor; Fensterbänke außen aus Zinkblech
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen aus Holzwerkstoffen mit Naturholzfurnier; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen, lackiert
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 Handwaschbecken; einfache Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster <u>WC:</u> 1 Stand-WC; einfache Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster ;
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	Einbauküche bestehend aus Spülbecken mit Abtropffläche, Geschirrspülmaschine, E-Herd mit Ceranfeld und Backofen, Dunstabzug, Kühlschrank sowie verschiedenen Unter- und Hängeschränken. Zeitwert der Einbauküche rd. 3.000,- € (nicht im Verkehrswert enthalten)
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:

- Türstöcke und Türblätter z. T. stark abgenutzt;
- Bodenfliesen teilweise mit Rissen;
- Decke Bad mit Feuchtigkeitsflecken;
- freiliegendes und leicht korrodiertes Abflussrohr im WC;
- Randfliesen teilweise abgesunken;
- Korkboden stark abgewohnt

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

3.2.5.3 Wohnung 2 - Teil Obergeschoss

Bodenbeläge: schwimmender Estrich mit Laminat, keramischen Fliesen oder Kunststeinbelag

Wandbekleidungen: glatter, einfacher Putz oder Rauputz mit Binderfarbenanstrich, Fliesen, raumhoch, im Bad, bzw. Fliesen, ca. 1 m hoch, darüber Putz mit Anstrich, im WC

Deckenbekleidungen: Kunststoffpaneelen, teilweise überstrichen

Fenster: wie Wohnung 1 – EG

Türen: Wohnungseingangstür:
Holztür mit Lichtausschnitt

Zimmertüren:
einfache Türen, aus Holzwerkstoffen, mit Kunststoffurnier;
Schiebetüren;
bessere Schlösser und Beschläge;
Holzzargen (lackiert)

sanitäre Installation: Bad:
1 eingebaute Wanne, 1 Handwaschbecken;
einfache Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte,
Entlüftung über Fenster

WC:
1 Stand-WC;
einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte,
Entlüftung über Fenster

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Küchenausstattung: Einbauküche, bestehend aus E-Herd mit Ceranfeld und Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler, Doppelspüle mit Abtropffläche sowie verschiedenen Unter- und Hängeschränken.
Einbauküche ohne Zeitwert.

Bauschäden und Baumängel:	Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt werden: - Randleisten der Fußböden fehlen teilweise; - Türstöcke teilweise stark abgenutzt; - Wandfliesen Bad mit Rissen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.2.5.4 Wohnung 2 - Teil Dachgeschoss

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Laminat, keramische Fliesen im Bad
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Binderfarbenanstrich, Fliesen, raumhoch im Bad
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Binderfarbenanstrich
Fenster:	wie Wohnung 1 im Erdgeschoss; zusätzlich Dachflächenfenster, Kunststoff, mit Isolierverglasung (2-fach)
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt (verschlossen mit Profilholz) <u>Zimmertüren:</u> einfache, glatte Türen aus Holz, lackiert; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen, lackiert
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1;WC einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt werden: - Heizkörper Bad beschädigt; - Fliesenverkleidung Badewanne mit Rissen; - leichter Wasserschaden Dachflächenfenster Bad
Grundrissgestaltung:	für die vorgefundene Nutzung zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	“gefangene” Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Raumhöhen

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt werden: - leichte Risse und leichte Putzschäden in der Südfassade; - Feuchtigkeits- und Putzschäden, zum Teil erheblich, im gesamten Kellerbereich
wirtschaftliche Wertminderungen:	nach heutigem Standard mangelnde Wärmedämmung und mangelnder Schallschutz
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend, im Bereich Keller schlecht. Es besteht ein erhöhter Unterhaltungsstau, im Kellerbereich zum Teil erheblicher Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Nebengebäude; eingeschossig; nicht unterkellert; Satteldach; einseitig angebaut
Baujahr:	vermutlich wie Wohngebäude 1960
Modernisierung:	Herrichten eines Abstellraumes mit Räucherofen, Profilholzdecke, Fliesenboden und teilweise gefliesten Wänden: Zu den Baujahren wurden keine Angaben gemacht.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt verputzt und teilweise gestrichen wie Wohnhaus

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:
Ein Werkstattraum, ein Raum mit Räucherofen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente aus Beton

Keller:	Das Gebäude ist nicht unterkellert.
Umfassungswände:	Mauerwerk, vermutlich Hohlblocksteine
Innenwände:	Mauerwerk, vermutlich Hohlblocksteine
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	keine vorhanden
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); ohne Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall <u>Kamin über Dach:</u> Klinker

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	nicht vorhanden
Abwasserinstallationen:	Ableitung des Dachwassers in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung vorhanden; Starkstromanschluss
Heizung:	keine vorhanden
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.3.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

3.3.5.2 Nebengebäude

Bodenbeläge:	Betonboden ohne Belag bzw. mit keramischen Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz mit Binderfarbanstrich bzw. teilweise mit keramischen Fliesen

Deckenbekleidungen:	Deckenputz oder Gipskartonplatten mit Binderfarbenanstrich bzw. Profilholzdecke
Fenster:	Ein Einfachfenster aus Holz
Türen:	Eine Zugangstüre Metall, lackiert, eine Zugangstüre mit Profilholzbeplankung; Metallzargen
sanitäre Installation:	keine vorhanden
besondere Einrichtungen:	Räucherofen
Bauschäden und Baumängel:	Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt werden: - Werkstattbereich Wände, Böden und Decke sehr stark abgenutzt
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	nicht von Bedeutung
Bauschäden und Baumängel:	Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt werden: - aufsteigende Feuchtigkeit im Sockelbereich; - Dacheindeckung und Kamineinblechung schadhaft
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein erhöhter Unterhaltungsstau.

3.4 Weitere Nebengebäude (Remise und Carport)

Remise

Eingeschossiges, einseitig offenes Hallengebäude;
ursprüngliches Baujahr nicht bekannt,
rechter Anbau entsprechend Angaben ca. 2010 errichtet;
Holzkonstruktion mit Verstärkung durch Stahlstützen;
teilweise dreiseitig holzverkleidet;
Pulldach mit Trapezblecheindeckung;
Eindeckung erneuert ca. 2018;
keine Bodenbefestigung;
Stromanschluss vorhanden

Carport

Holzkonstruktion auf Mauersockel;
einseitig an Nebengebäude angebaut;
Baujahr nicht bekannt;

zweiseitig mit Holzverkleidung;
 Pultdach mit Welleterniteindeckung (vermutlich asbesthaltig);
 keine Bodenbefestigung;

3.5 Außenanlagen

Ortsübliche Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

Bodenbeläge: Zufahrt und Hofbereich mit Betonverbundpflaster, im Hofbereich schadhaft bzw. teilweise nicht mehr vorhanden, Traufbefestigung mit Betonpflaster

Einfriedungen: Jägerzaun auf Mauersockel im Straßenbereich, ansonsten Maschendrahtzaun an Metallpfosten. Einflügeliges Einfahrtstor mit Holzbeplankung.

Sonstige Außenanlagen: keine vorhanden

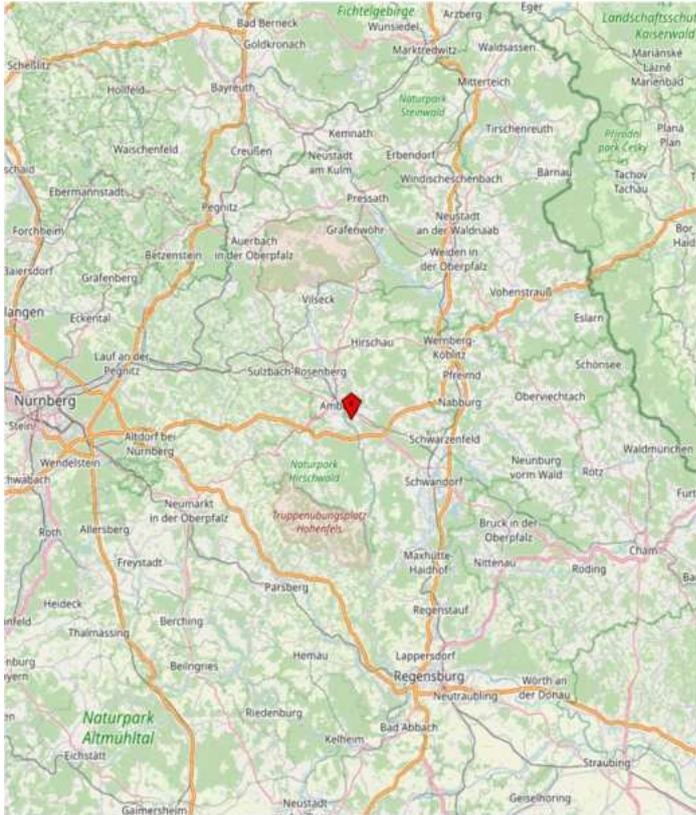
Gartengestaltung und Anpflanzungen: Einfacher Rasengarten mit vereinzelt Ziersträuchern im West- und Südbereich

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.

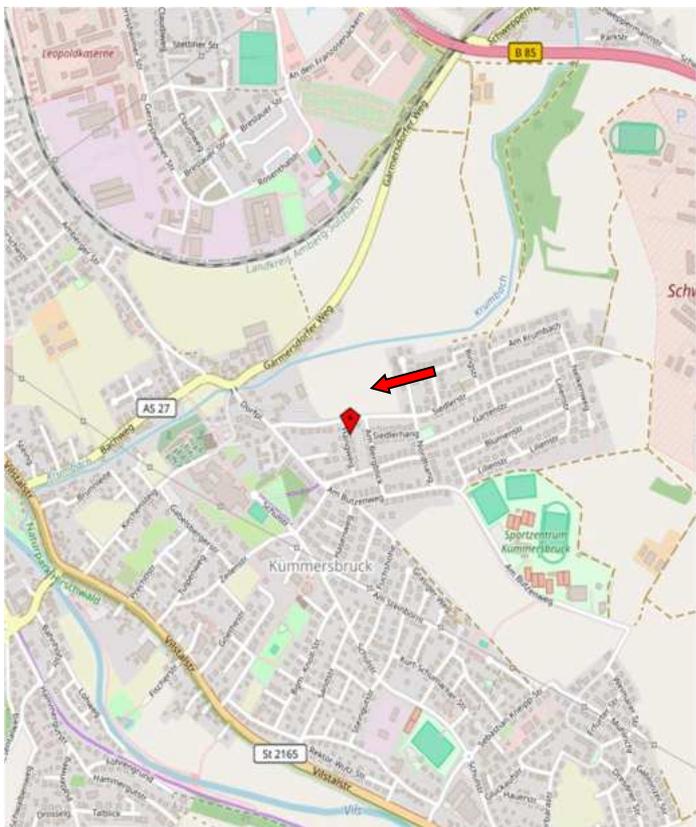
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Baumängel und Bauschäden	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel und Bauschäden	-18.747,67 €
<ul style="list-style-type: none"> • prozentuale Schätzung: 7,00 % von 267.823,83 € 	
Weitere Besonderheiten (Modernisierungsaufwand Dachgeschoss)	-5.356,48 €
<ul style="list-style-type: none"> • prozentuale Schätzung: -2,00 % von 267.823,83 € 	
Summe	-24.104,14 €

Anlagen



Übersichtsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)



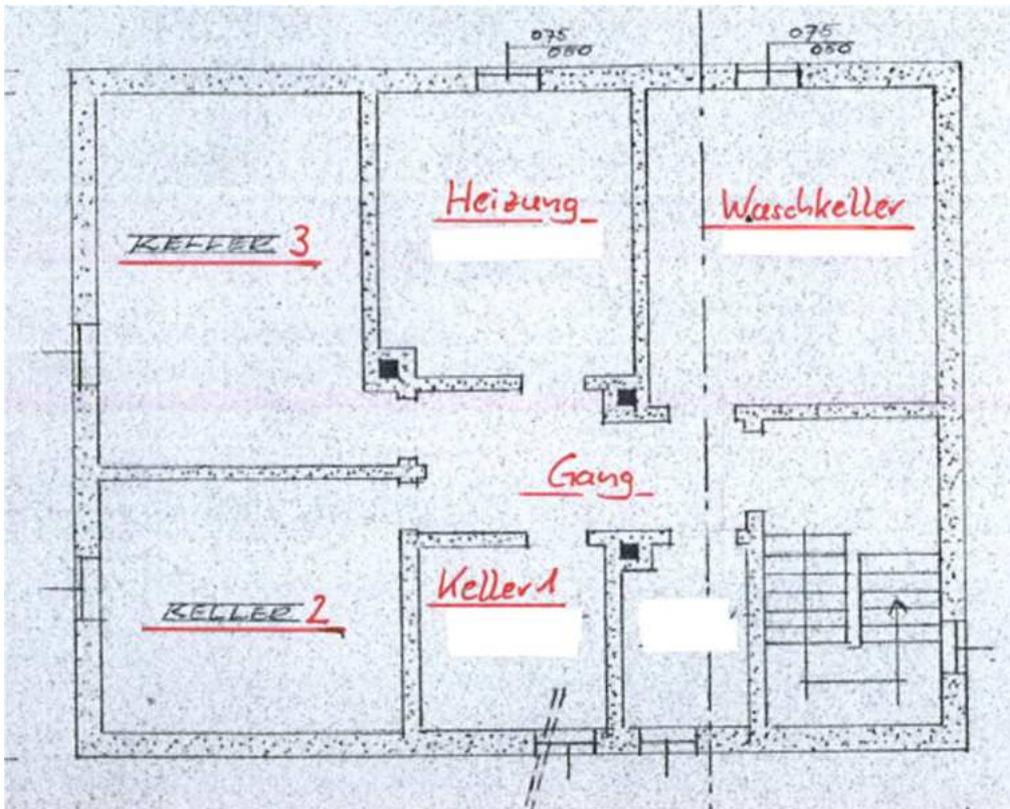
Ortsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)

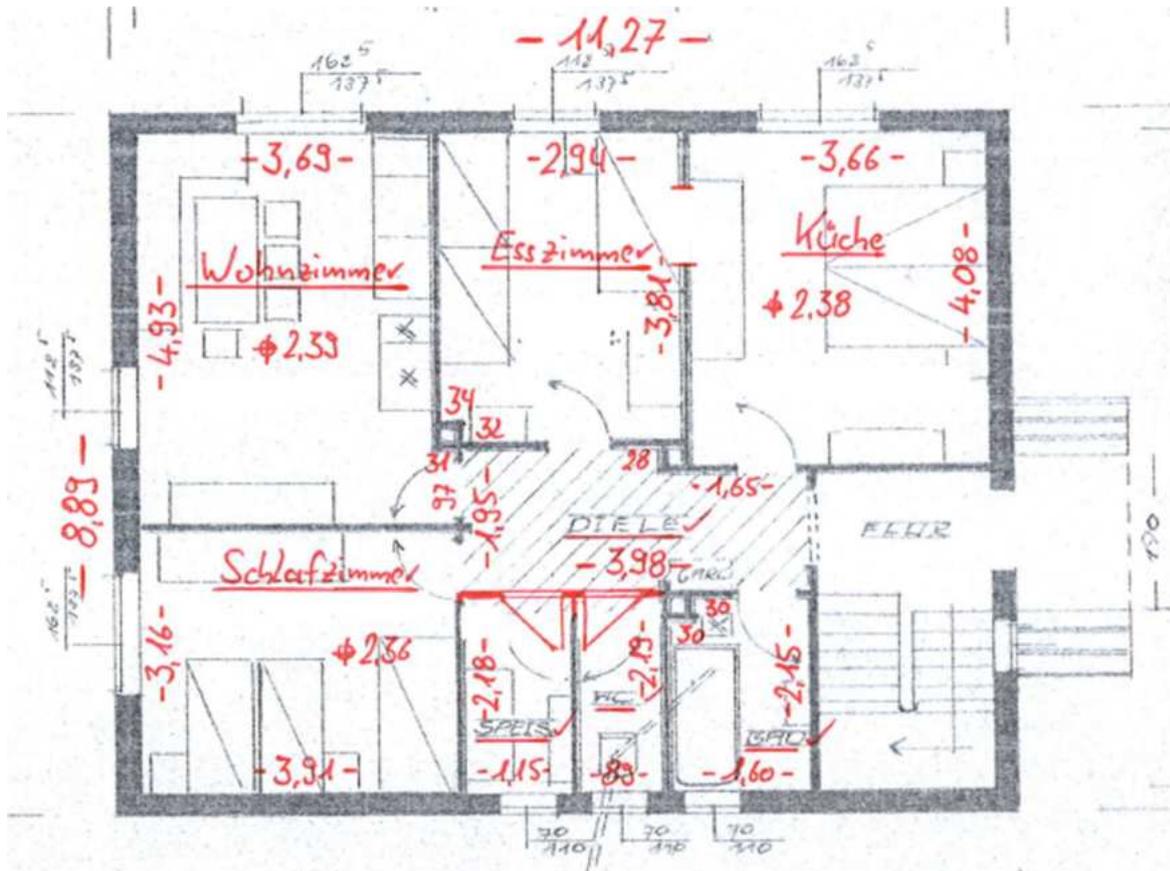


Lageplan (ohne Maßstab)

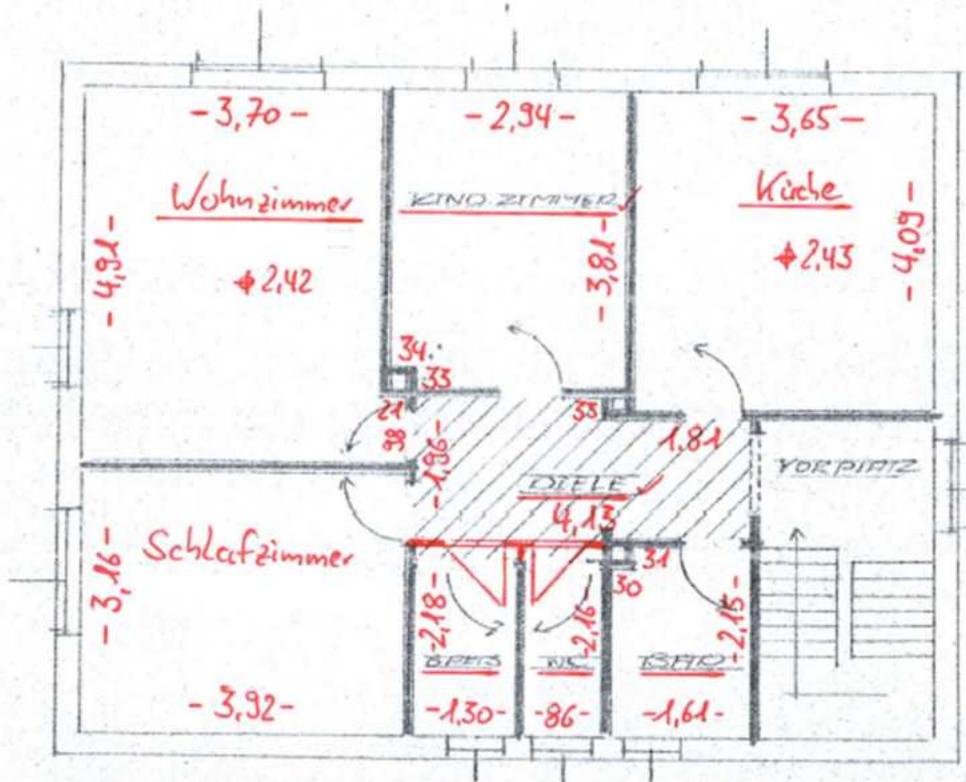
© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



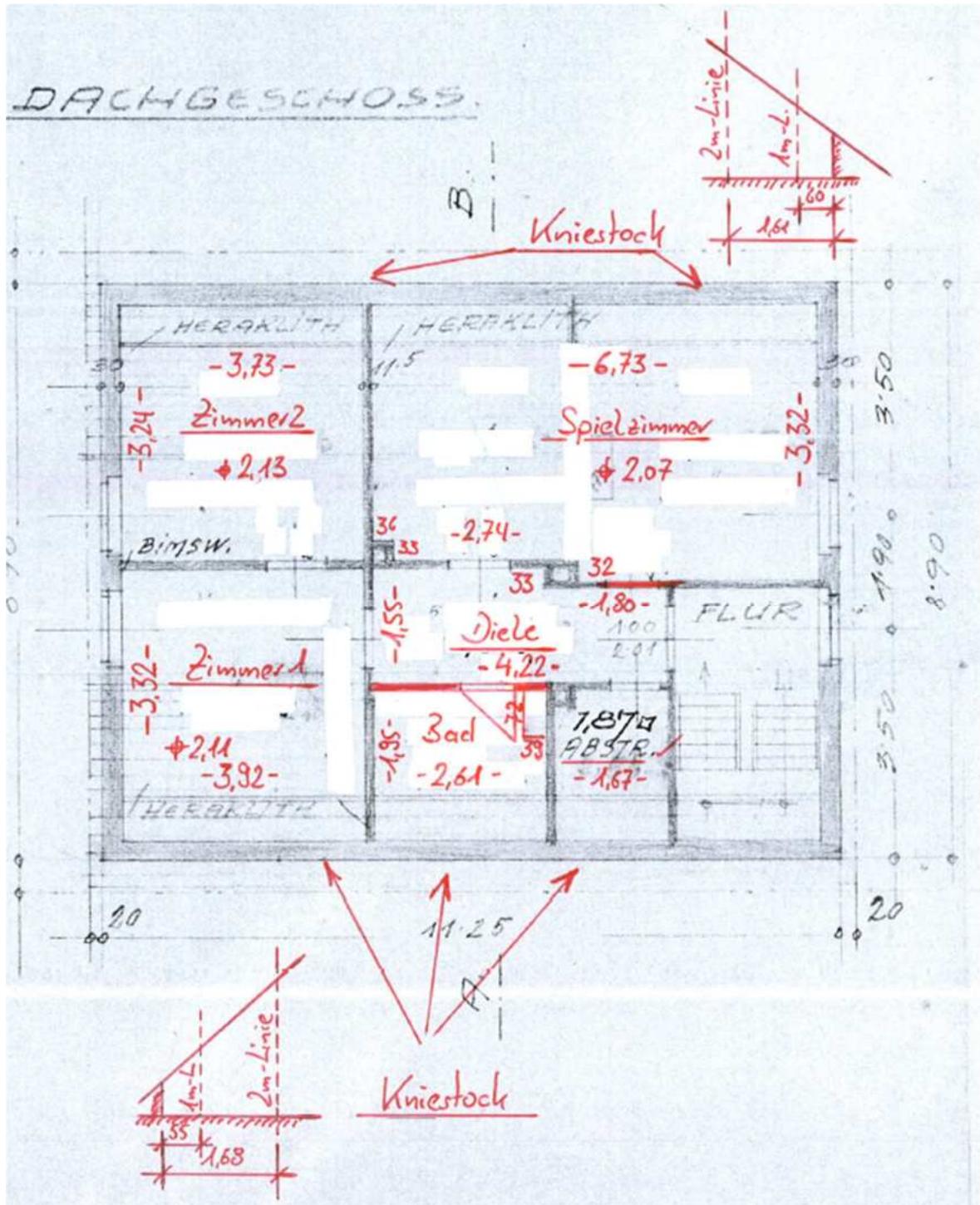
Grundriss Kellergeschoss



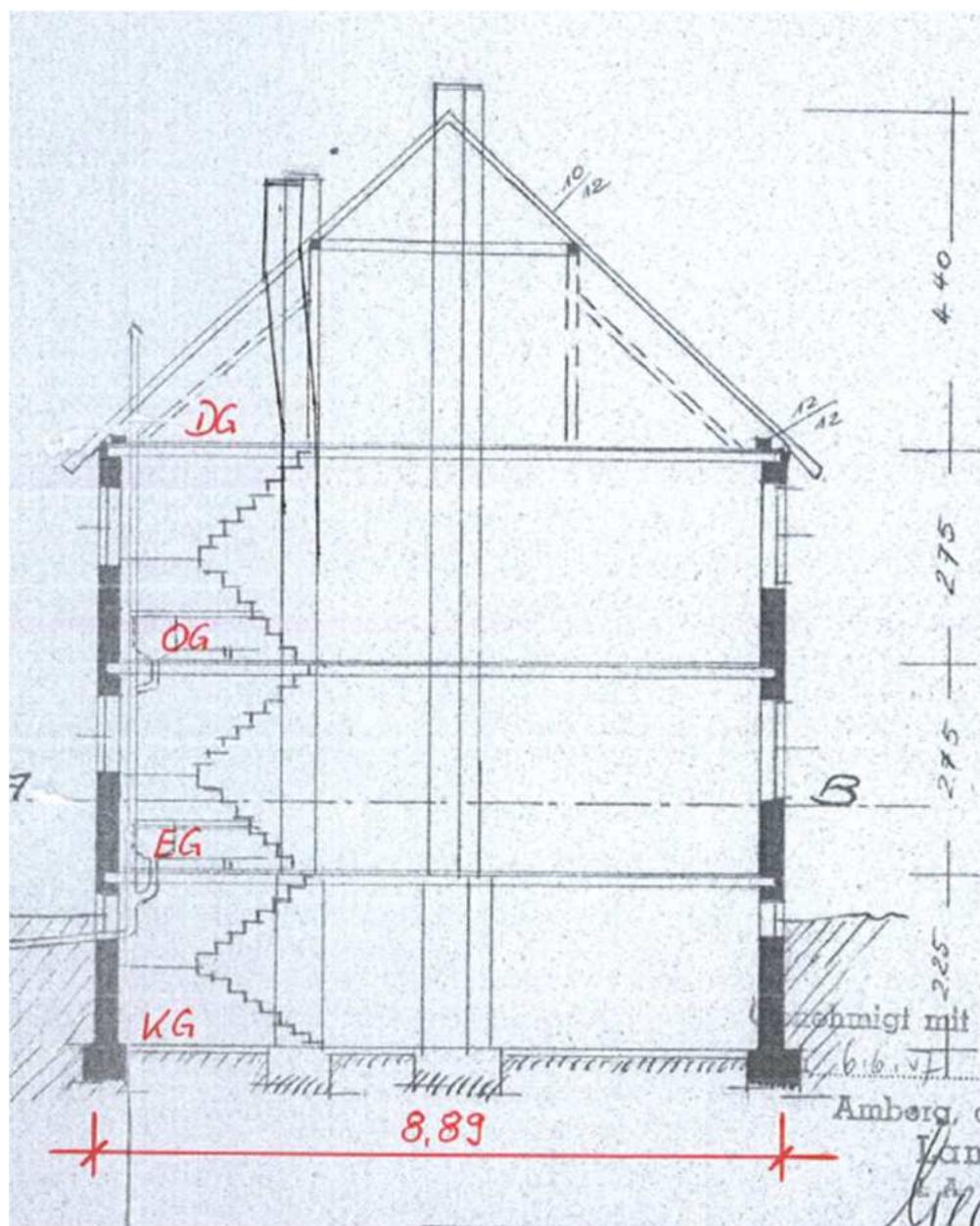
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Schnitt Wohnhaus



Wohnhaus - Ansicht von Westen



Wohnhaus - Ansicht von Osten



Wohnhaus - Ansicht von Norden



Wohnhaus - Ansicht von Süden



Wohnhaus - Kellergeschoss - Heizung



Wohnhaus - Kellergeschoss - Waschkeller



Wohnhaus – EG – Wohnung 1 - Küche



Wohnhaus – EG – Wohnung 1 – Wohnz.



Wohnhaus – EG – Wohnung 1 – Bad



Wohnhaus – Treppe EG OG



Wohnhaus – OG – Wohnung 2 - Küche



Wohnhaus – OG – Wohnung 2 – Wohnzi.



Wohnhaus – OG – Wohnung 2 - Bad



Wohnhaus – OG – Wohnung 2 - WC



Wohnhaus – DG – zu Wohn. 2 – Kinderzimmer



Wohnhaus – DG – zu Wohn. 2 - Bad



Nebengebäude



Nebengebäude – Raum 2



Carportz



Remise



Hof