

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 76/20
Objektart	Grundstück, bebaut mit Zweifamilienhaus
Objektadresse	Vdk-Straße 20 92507 Nabburg
WE-Stichtag	14.Oktober 2021
Q-Stichtag	14.Oktober 2021
Ortstermin	14.Oktober 2021



Ansicht Eingang von Norden



Ansicht Gartenseite von Westen

Die Gutachtenerstellung für das Dachgeschoss erfolgte nach äußerem Anschein. Das Dachgeschoss konnte nicht besichtigt werden!

Datum

04.April 2022

Verkehrswert 455.000,- €

- Gerichtsgutachten über den Verkehrs-/Marktwert (anonymisierte Zusammenfassung) - Auftraggeber:
Amtsgericht Amberg - Vollstreckungsgericht - AZ: 2 K 76/20 Zweifamilienhaus mit Doppelgarage im
Haus, Vdk-Straße 20, 92507 Nabburg

Übersicht der Daten und Ergebnisse

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit Zweifamilienhaus

Objektadresse: Vdk-Straße 20, 92507 Nabburg

Katasterangaben: Gemarkung Nabburg, Flurstück 1404/14 (1.605 m²)

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

Auftragsdatum: Auftrag vom 02.07.21

Wertermittlungsstichtag: 14.10.21 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 14.10.21 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 14.10.21

Bundesland: Bayern

Kreis: Landkreis Schwandorf

Ort und Einwohnerzahl: Stadt Nabburg (ca. 6173 Einwohner), Stand 31 Dez.
2020

innerörtliche Lage: Ortsrand;
Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 850
m.

**Art der Bebauung und Nutzungen
in der Straße und im Ortsteil:** überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend aufgelockerte, 1-2geschossige Bau-
weise

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: leicht hängig;
Garten mit Südausrichtung

Gestalt und Form: Straßenfront:
ca. 100 m;
mittlere Tiefe:
ca. 30 m;
Grundstücksgröße:
insgesamt 1.605 m²;
Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform;
Überbreite (rd. 50 m)

Straßenart: überörtliche Verbindungsstraße (Kemnather Str.)
im Osten; Straße mit mäßigem Verkehr (VDK Straße)
im Westen

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
an der Kemnather Str. Gehweg einseitig vorhan-
den, befestigt mit Gehwegplatten

- Gerichtsgutachten über den Verkehrs-/Marktwert (anonymisierte Zusammenfassung) - Auftraggeber: Amtsgericht Amberg - Vollstreckungsgericht - AZ: 2 K 76/20 Zweifamilienhaus mit Doppelgarage im Haus, Vdk-Straße 20, 92507 Nabburg

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
zur Kemnather Str. eingefriedet durch Doppelstabmattenzaun, zur VDK Straße hin mit einer rd. 1,35m hohen Betonmauer

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

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft vom 30.12.21 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: Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.06.21 vor. Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs von Nabburg, Band 82, Blatt 2585 folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

Zwangsversteigerungsvermerk:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Amberg-AZ: 2 K76/2020); eingetragen am 22.12.2020.

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W), Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Bebauungsplan "am Hussengraben", gültig für den Bereich der gegenüberliegenden Straßenseite wurde aufgehoben.

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 Zweifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Garagenplätze (Kellergeschoss); Das Objekt ist eigengenutzt.

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; Satteldach, der Dachraum ist vermtl. vollständig ausgebaut; freistehend
Baujahr:	1979 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	1998 Dachgeschossausbau (gemäß Bauakte)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Es konnte auch an anderer Stelle keine Aussage über das Vorhandensein eines Energieausweises getroffen werden.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und hellgelb gestrichen; Sockel glatt verputzt und hellgelb gestrichen; Fenstereinfassungen glatt verputzt und weiß gestrichen

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Treppenhaus, Waschraum, Heizraum, Öltankraum, Keller, Garage, Flur, Keller 1, Klelller2, Keller 3

Erdgeschoss:

Hauseingang (überdacht), Treppenhaus, Essdiele, Küche, Abstellraum, Wohnzimmer, Flur, Kind, Zimmer, Garderobe, WC, Bad, Schlafzimmer, Terrasse (überdacht)

Dachgeschoss:

Treppenhaus, Esszimmer, Küche, Wohnraum, Flur, Schlafzimmer, Bad, Zimmer, Balkon (überdacht)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Beton; Abdichtung vermtl. als Außendichtung mit Bitumenbahnen (sog. "schwarze Wanne") ausgeführt; tlw. Lichtschächte
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Ziegelmauerwerk, als Leichtziegel (Klimaton)
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton; Dämmung der obersten Geschossdecke vermtl. vorhanden
Treppen:	dem Baujahr entsprechend;

Kellertreppe:

- Gerichtsgutachten über den Verkehrs-/Marktwert (anonymisierte Zusammenfassung) - Auftraggeber:
Amtsgericht Amberg - Vollstreckungsgericht - AZ: 2 K 76/20 Zweifamilienhaus mit Doppelgarage im
Haus, Vdk-Straße 20, 92507 Nabburg

Beton mit Naturstein

Geschosstreppe:
Stahlbeton mit Naturstein;
einfaches Holzgeländer

Hauseingang (sbereich) : Eingangstür aus Holz, mit seitlichem Glasseiten-
teil, Hauseingang gepflegt

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz

Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton);
vermtl. mit Dämmung;
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer;

Dachflächen vermtl. gedämmt, da ausgebauter
Wohnraum

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das
öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: einfache Ausstattung;
Telefonanschluss, Starkstromanschluss, Kabelan-
schluss

Heizung: Zentralheizung als Pumpenheizung mit flüssigen
Brennstoffen (Öl), Baujahr 1998;

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche
Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

Fenster: Fenster aus Holz bzw. Kunststoff mit Isolierver-
glasung;
Rollläden aus Kunststoff;

Türen: Eingangstür:
Holztür mit Lichtausschnitt

Zimmertüren:
Füllungstüren aus Holz;
tlw. mit Glasfüllungen;
einfache Schlösser und Beschläge;
Holzzargen

besondere Einrichtungen: Kachelofen, Sauna im Kellergeschoss

besondere Bauteile: Eingangsüberdachung, überdachter Balkon, über-
dachte Terrasse, Markise, Dachaufbau

- Gerichtsgutachten über den Verkehrs-/Marktwert (anonymisierte Zusammenfassung) - Auftraggeber:
Amtsgericht Amberg - Vollstreckungsgericht - AZ: 2 K 76/20 Zweifamilienhaus mit Doppelgarage im
Haus, Vdk-Straße 20, 92507 Nabburg

Bauschäden und Baumängel: keine wesentlichen erkennbar

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist gut.
Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau
und allgemeiner Renovierungsbedarf.

1.1 Nebengebäude/ Garagen

Garage im Kellergeschoss des Wohnhauses als Doppelgarage, massiv, 2 Schwingtore aus Stahl ohne elektrischen Antrieb, Betonboden, Stromanschluss; direkter, interner Zugang zum Wohnhaus;

Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung (Unterstellplatz für Pferde); Holzkonstruktion mit senkrechter Deckel-Bodenschalung auf Streifenfundament, Pultdach mit Welleternit- oder Faserzemetplatten, evtl. asbesthaltig, 2 Öffnungen auf der Ostseite, 2 separate Pferdeboxen, keine Bodenplatte (Sandschüttung),

1.2 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wege- und Hofbefestigung, befestigte Garagenzufahrt mit Betonpflaster als H-Stein, Terrasse, Stützmauer aus Beton (rd. 1,35m Höhe) entlang der Vdk-Str., Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen in den Hang mit einer Metallbox eingebaut, Einfriedung: zur Kemnather Str. eingefriedet durch Doppelstabmattenzaun, zur VDK Straße hin mit einer rd. 1,35m hohen Betonmauer

Verkehrs-/Marktwert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 92507 Nabburg, Vdk-Straße 20 wird zum Wertermittlungstichtag 14.10.21 mit rd.

455.000,- €

in Worten: vierhundertfünfundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Hinweis: Inventar o. ä. wurde nicht mitbewertet.

- Gerichtsgutachten über den Verkehrs-/Marktwert (anonymisierte Zusammenfassung) - Auftraggeber:
Amtsgericht Amberg - Vollstreckungsgericht - AZ: 2 K 76/20 Zweifamilienhaus mit Doppelgarage im
Haus, Vdk-Straße 20, 92507 Nabburg



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

Obertor 12
92507 Nabburg

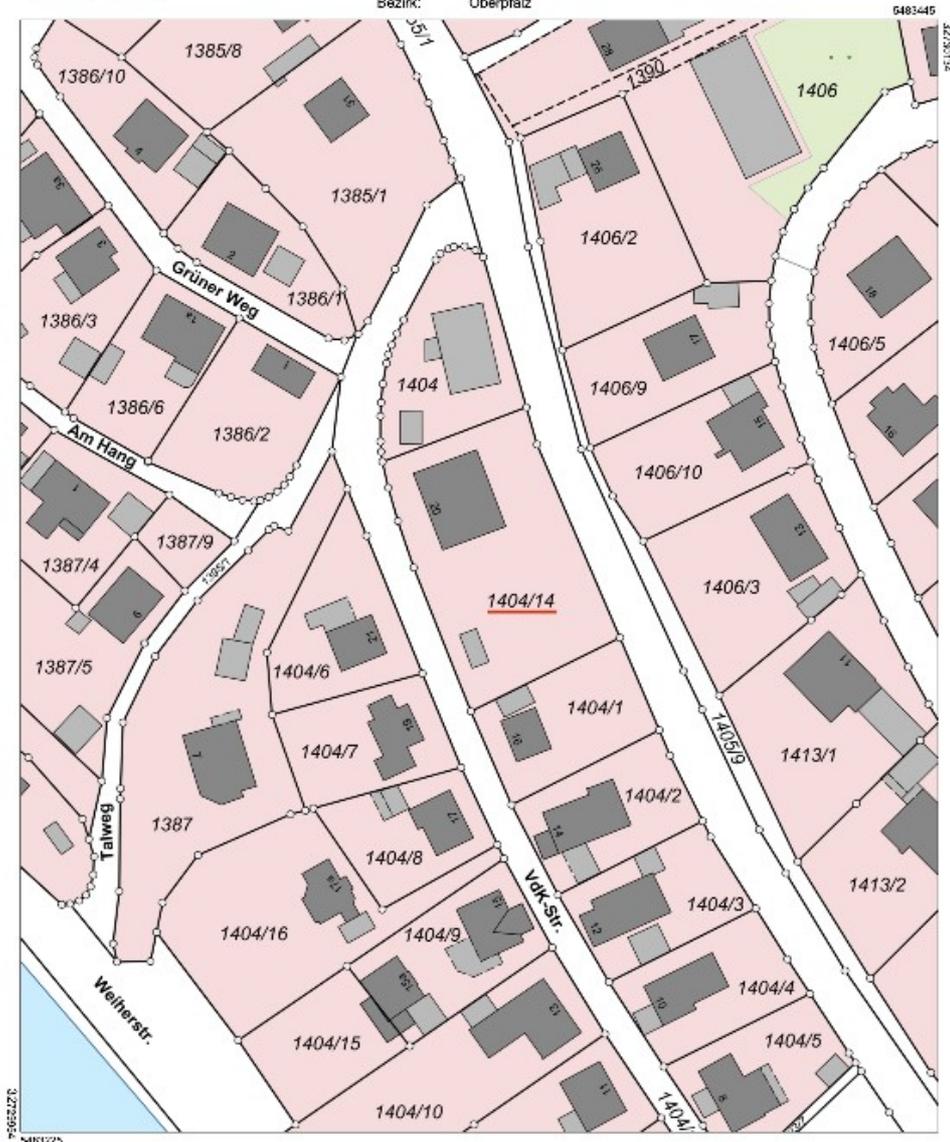
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 14.10.2021

Flurstück: 1404/14
Gemarkung: Nabburg

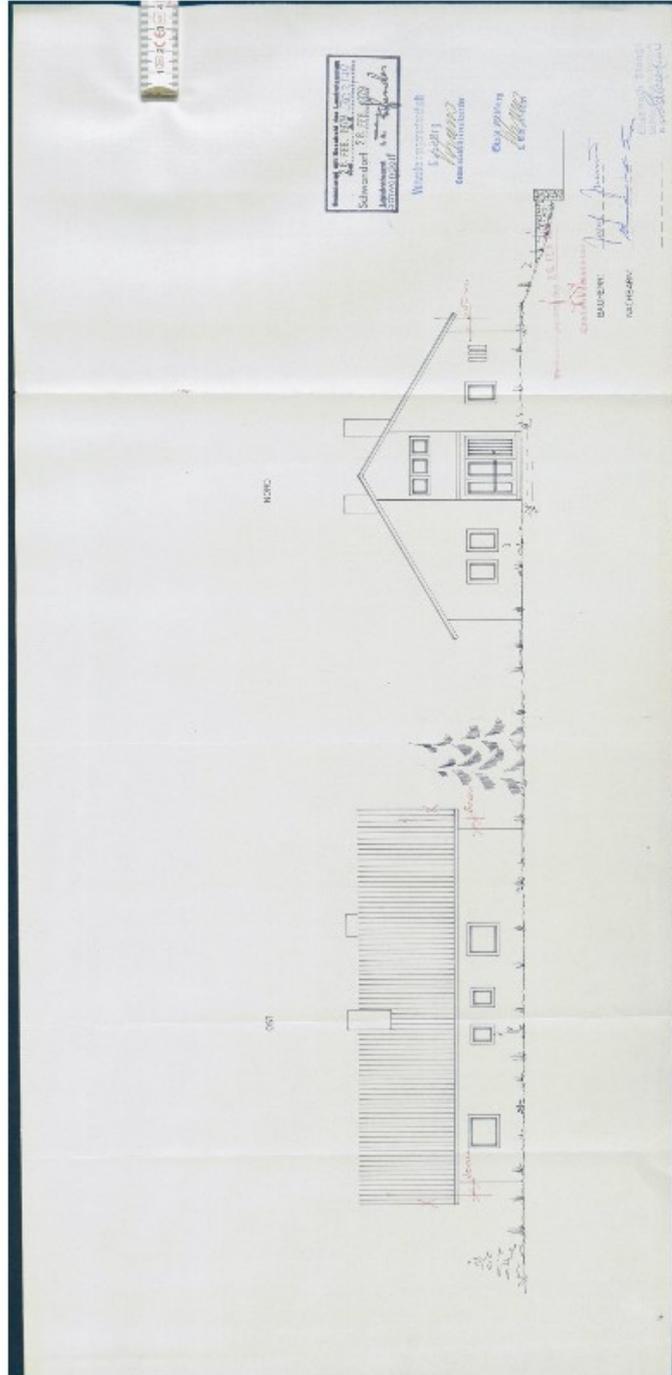
Gemeinde: Stadt Nabburg
Landkreis: Schwandorf
Bezirk: Oberpfalz



Maßstab 1:1000 0 10 20 Meter

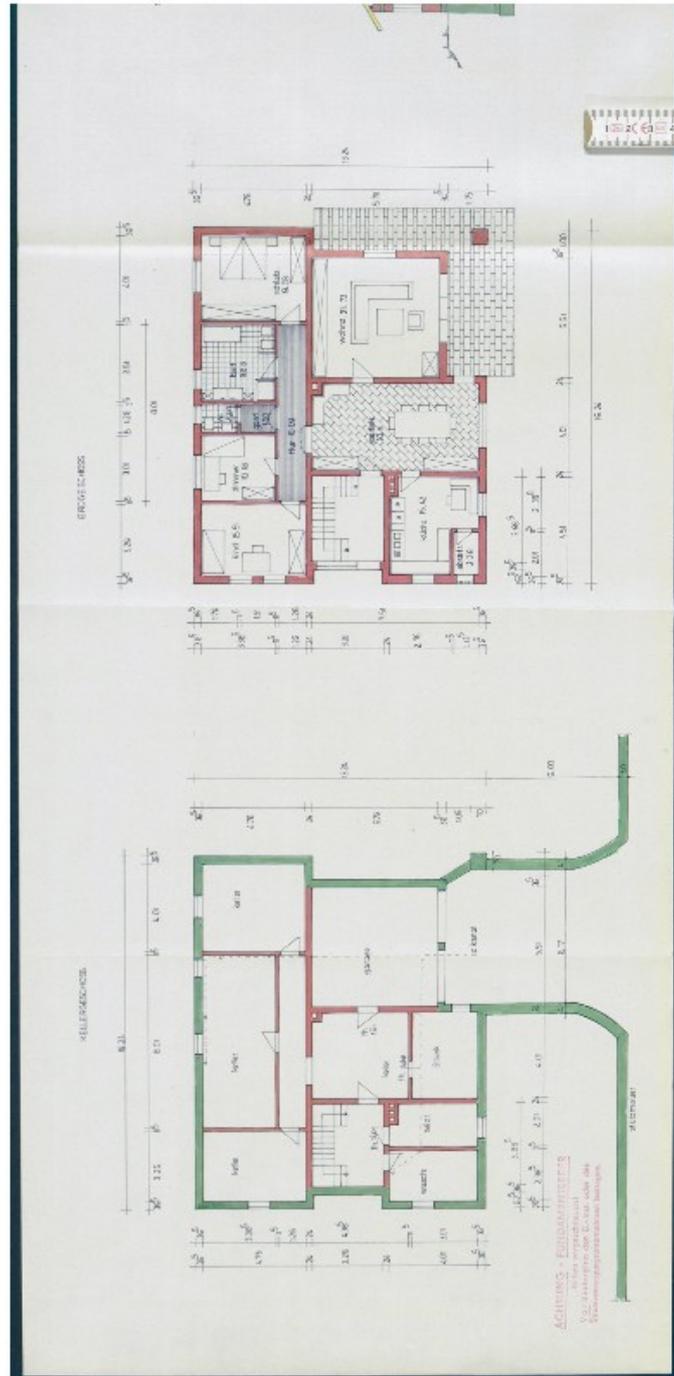
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

- Gerichtsgutachten über den Verkehrs-/Marktwert (anonymisierte Zusammenfassung) - Auftraggeber:
Amtsgericht Amberg - Vollstreckungsgericht - AZ: 2 K 76/20 Zweifamilienhaus mit Doppelgarage im
Haus, Vdk-Straße 20, 92507 Nabburg



Ansicht Nord, Ost

- Gerichtsgutachten über den Verkehrs-/Marktwert (anonymisierte Zusammenfassung) - Auftraggeber:
Amtsgericht Amberg - Vollstreckungsgericht - AZ: 2 K 76/20 Zweifamilienhaus mit Doppelgarage im
Haus, Vdk-Straße 20, 92507 Nabburg



Grundriss KG/ EG

- Gerichtsgutachten über den Verkehrs-/Marktwert (anonymisierte Zusammenfassung) - Auftraggeber:
Amtsgericht Amberg - Vollstreckungsgericht - AZ: 2 K 76/20 Zweifamilienhaus mit Doppelgarage im
Haus, Vdk-Straße 20, 92507 Nabburg



Ansicht aus südlicher Richtung mit Pferdekoppel im Vordergrund



Ansicht aus südlicher Richtung

- Gerichtsgutachten über den Verkehrs-/Marktwert (anonymisierte Zusammenfassung) - Auftraggeber:
Amtsgericht Amberg - Vollstreckungsgericht - AZ: 2 K 76/20 Zweifamilienhaus mit Doppelgarage im
Haus, Vdk-Straße 20, 92507 Nabburg



Ansicht aus westlicher Richtung



Ansicht aus westlicher Richtung, Detail Garagenzufahrt

- Gerichtsgutachten über den Verkehrs-/Marktwert (anonymisierte Zusammenfassung) - Auftraggeber:
Amtsgericht Amberg - Vollstreckungsgericht - AZ: 2 K 76/20 Zweifamilienhaus mit Doppelgarage im
Haus, Vdk-Straße 20, 92507 Nabburg



Schuppen, Gewächshaus



Unterstellschuppen für Pferde

- Gerichtsgutachten über den Verkehrs-/Marktwert (anonymisierte Zusammenfassung) - Auftraggeber:
Amtsgericht Amberg - Vollstreckungsgericht - AZ: 2 K 76/20 Zweifamilienhaus mit Doppelgarage im
Haus, Vdk-Straße 20, 92507 Nabburg



Zimmer



WC

- Gerichtsgutachten über den Verkehrs-/Marktwert (anonymisierte Zusammenfassung) - Auftraggeber:
Amtsgericht Amberg - Vollstreckungsgericht - AZ: 2 K 76/20 Zweifamilienhaus mit Doppelgarage im
Haus, Vdk-Straße 20, 92507 Nabburg



Ansicht Bad mit Doppelwaschtisch und Eckdusche



Ansicht Bad mit Eckbadewanne und WC