



**Sachverständiger: Sebastian Kiendl ▪ Dipl.-Ing. (FH) ▪ Architekt**

Gutachten Nr.: 24-001 ▪ Datum: 03.09.2024

Aktenzeichen: 4 K 132/23 ▪ Amtsgericht Regensburg

In Sachen: [REDACTED] wg. Zwangsversteigerung

---

### **Gliederung des Gutachtens:**

	Seite
1. Auftrag .....	3
2. Fragestellung Beschluss .....	4
3. Grundlagen .....	5
3.1. Grundlagen des Gutachtens .....	5
3.2. Sonstige Unterlagen:.....	5
4. Ortstermin .....	6
5. Vorgeschichte .....	7
6. Objektbeschreibung, Planunterlagen:.....	8
7. Feststellung Ist-Zustand, Schadensbild.....	13
7.1. Dachgeschoss: .....	13
7.2. 1. Obergeschoss.....	14
7.3. Erdgeschoss .....	15
7.4. Außenfassaden:.....	16
8. Maßnahmen zur Schadensbeseitigung .....	17
9. Beseitigungsaufwand, Wiederherstellung.....	18
10. Fotodokumentation .....	19
11. Schlussmerkung.....	33

Anlage 1

Berechnung der Kosten zur Beseitigung der Brandchäden

Sachverständiger: **Sebastian Kiendl** ▪ Dipl.-Ing. (FH) ▪ Architekt

Gutachten Nr.: 24-001 ▪ Datum: 03.09.2024

Aktenzeichen: 4 K 132/23 ▪ Amtsgericht Regensburg

In Sachen: [REDACTED] wg. Zwangsversteigerung

---

## 1. Auftrag

Mit Schreiben des Amtsgericht Regensburg vom 07.03.2024 erhielt ich den Auftrag ein Gutachten zu erstatten

am Objekt:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

im Zwangsversteigerungs-  
verfahren

betreibende Gläubigerin:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

betreibende Gläubigerin:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Schuldner:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Verfahrensbevollmächtigte:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Das Verfahren läuft unter dem Aktenzeichen **4 K 132/23**

**Sachverständiger:** Sebastian Kiendl ▪ Dipl.-Ing. (FH) ▪ Architekt

Gutachten Nr.: 24-001 ▪ Datum: 03.09.2024

Aktenzeichen: 4 K 132/23 ▪ Amtsgericht Regensburg

In Sachen: [REDACTED] wg. Zwangsversteigerung

---

## 2. Fragestellung Beschluss

Im vorliegenden Gutachten gehe ich auf die Fragen im Beschluss des Amtsgerichts Regensburg vom 06.03.2024, welche nachfolgend auszugsweise in den maßgeblichen Abschnitten wiedergegeben werden:

Es ist eine Schadensbegutachtung hinsichtlich der von der Sachverständigen Sybilla Freudenmacher im Schreiben vom 20.02.2024 vorgetragene Mängel (Brandschaden) durchzuführen.

Der Sachverständige ist berechtigt, die Bauakten unbeschränkt einzusehen und sich alle zur Gutachtenerstellung notwendigen Unterlagen und Auskünfte von Behörden, öffentlichen Stellen, Hausverwaltungen, den bestellten Zwangsverwaltern, bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegern, Verfahrensbeteiligten oder sonstigen Einrichtungen zu verschaffen.

Hierzu ist im Schreiben der Sachverständigen Sybilla Freudenmacher vom 20.02.2022 ausgeführt:

*Beim Ortstermin zeigte sich, dass der Brand erheblich das nicht ausgebaute Dachgeschoß beschädigt hat. Der Dachstuhl ist notdürftig abgestützt und mit einer Plane versehen. Die Dachbalken sind sämtlich vom Brand in Mitleidenschaft gezogen. Außerdem sind Folgeschäden im 1. Obergeschoss entstanden.*

Gemäß Auftragschreiben des Amtsgerichts Regensburg vom 07.03.2024 wird dahingehend gebeten den Schaden und ggfls. den Beseitigungsaufwand zu ermitteln.

**Sachverständiger: Sebastian Kiendl ▪ Dipl.-Ing. (FH) ▪ Architekt**

Gutachten Nr.: 24-001 ▪ Datum: 03.09.2024

Aktenzeichen: 4 K 132/23 ▪ Amtsgericht Regensburg

In Sachen: [REDACTED] wg. Zwangsversteigerung

---

### **3. Grundlagen**

#### **3.1. Grundlagen des Gutachtens**

- der gemäß Beschluss des Amtsgericht Regensburg vom 07.03.2024 erteilte Auftrag
- die von mir am 04.06.2024 durchgeführte Ortsbesichtigung und die dabei durch Augenschein bzw. nichtzerstörende Maßnahmen gewonnenen Erkenntnisse, im Gutachten näher definiert
- während der Ortsbesichtigung am 04.06.2024 fertigte ich insgesamt 81 Fotos, davon sind 28 Stück im Gutachten verwendet

#### **3.2. Sonstige Unterlagen:**

- Schreiben des Verfahrensbevollmächtigten des Schuldners vom 08.03.2024
- übergebene Planunterlagen durch den Schuldner:
  - Genehmigungsplan vom 03.05.2024, genehmigt am 20.06.1962,
  - Katasterplan M1/1000 vom 11.11.201.
- nicht verwirklichter Genehmigungsplan zum Ausbau des Dach-geschosses vom 29.11.2014

weitere zur Bearbeitung herangezogenen Unterlagen:

- Angebot zur Brandschadensbeseitigung, Fa. Belfor vom 12.08.2024
- Kosten der Wiederherstellungsmaßnahmen nach Kalkulation und durchschnittlichen Baupreisen, Stand 2024
- Baupreisindex des statistischen Bundesamtes, <https://bki.de/baupreisindex>

**Sachverständiger: Sebastian Kiendl - Dipl.-Ing. (FH) - Architekt**

Gutachten Nr.: 24-001 ▪ Datum: 03.09.2024

Aktenzeichen: 4 K 132/23 ▪ Amtsgericht Regensburg

In Sachen: [REDACTED] wg. Zwangsversteigerung

---

#### **4. Ortstermin**

Ortsbesichtigung am 04.06.24

Ort:

Gebäude [REDACTED] Flurnummer [REDACTED], Gemarkung [REDACTED]

Bei der Ortsbesichtigung waren anwesend:

Herr [REDACTED] Schuldner

Herr [REDACTED] Verfahrensbevollmächtigter des Schuldners, teilweise

Herr [REDACTED] Brandschadenssanierer

der Unterzeichnende als Sachverständiger

Beginn: 10:00 Uhr

Ende: 12:25 Uhr

Bei der Ortsbesichtigung habe ich den Bestand und vorhandene Schäden anhand von Fotos und handschriftlichen Notizen aufgenommen.

Anschließend wurden gemeinsam mit dem Schuldner verfügbare Plan- und Projektunterlagen durchgesehen, dabei überlies mir der Schuldner diverse Planunterlagen M 1/100 sowie einen Katasterplan M1/1000 wie in Abschnitt 3.2 einzeln aufgeführt.

## 5. Vorgeschichte

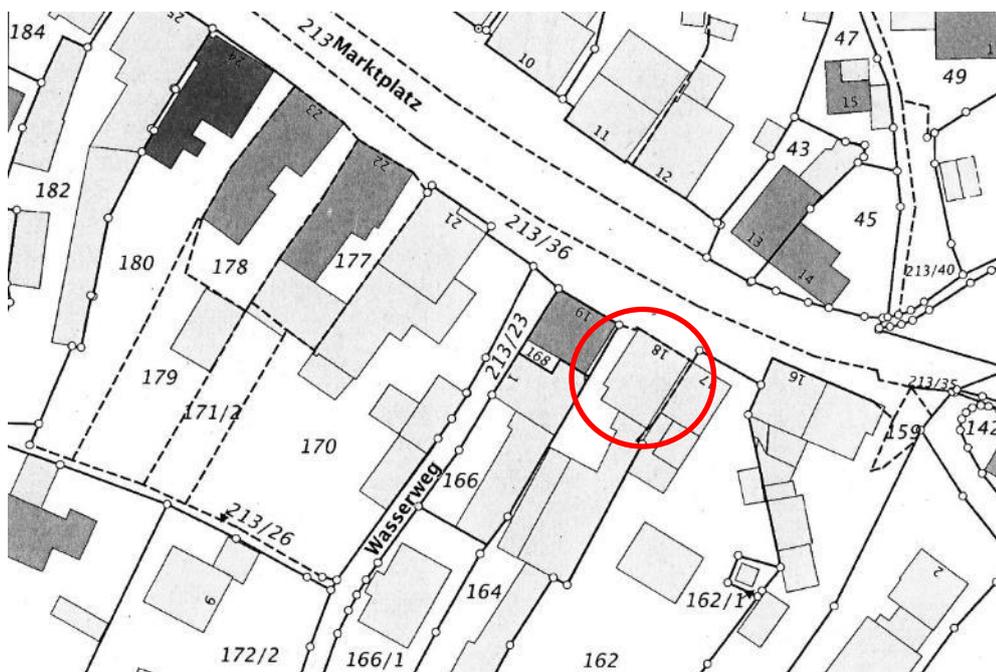
Bei dem Brandereignis in der Nacht vom 04./05.09.2021 ist das Dachgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses ausgebrannt

Beim Brand wurde die Dachkonstruktion und die Dacheindeckung stark beschädigt bzw. zerstört. Die verbliebene Dachkonstruktion wurde nach dem Brand notdürftig abgestützt und das Dach mit Schutzplanen abgedeckt.

Das Gebäude wurde im Wesentlichen gemäß den übergebenen Genehmigungsplan vom 20.06.1962 errichtet bzw. umgebaut, inwieweit dabei ältere Bauteile von Vorgängergebäuden einbezogen wurden, ist nicht näher bekannt.

Nach Angabe des Schuldners wurden zuletzt folgende Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Erneuerung Bad und das WC im Erdgeschoss, ca. 2015
- Erneuerung Bad und WC im 1. Obergeschoss, ca. 1993
- Tünchung der Außenfassaden Nord und Ostseite 2021, nach dem Brandereignis von dem, zwecks Notsicherung erstellten Gerüst aus.



Ausschnitt aus Katasterplan M1/1000

## **6. Objektbeschreibung, Planunterlagen:**

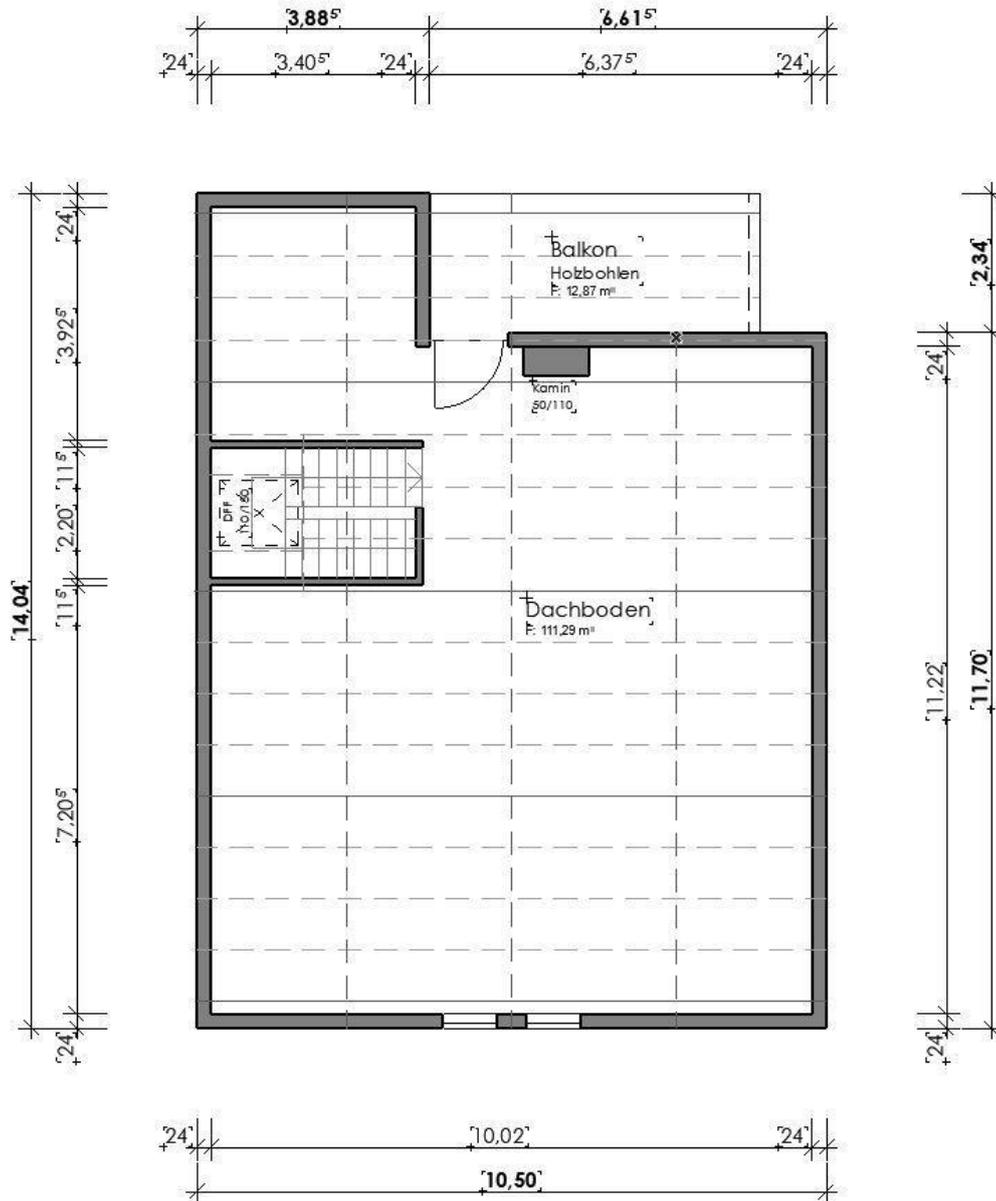
- Massivbau, 2-geschossig, mit Satteldach, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut.
- Gründung Streifenfundamente, Betonbodenplatte.
- Geschossdecken, Stahlbeton,  
die Dachgeschossdecke war vor dem Brand oberseitig gedämmt und mit trittfester Polystyrol-Dämmung, Nut und Feder, ca. 12 cm dick, ausgelegt, die Dämmplatten wurden beim Brand vollständig zerstört.
- Dachkonstruktion, Pfettendach mit Kniestock, Nadelholz.
- Dacheindeckung vor dem Brand (laut Angabe Schuldner)  
Tondachpfannen auf Lattung 3/5 cm, ohne Unterdach, durch Brand zerstört, seither provisorische Kunststoff-Planeindeckung.
- Dachentwässerung, Dachrinnen vorgehängt und Fallrohre verzinkt.
- Treppe zweiläufig mit Zwischenpodest, Stahlbeton mit Kunststeinbelag, oberster Treppenlauf zum Dachgeschoss mit Betonglattstrich ohne Belag.
- Außenmauerwerk 36,5 cm dick beidseitig verputzt, im Dachgeschoss, Mischmauerwerk Beton-Hohlblocksteine, teils Ziegel, innen unverputzt 24 cm.
- Fenster einflügelig und Außentüren, Kunststoff mit 2-Scheiben Isolierglas.
- Balkon Dachgeschoss, Holzkonstruktion mit Holz-Bohlenbelag.
- Terrasse über Erdgeschoss im 1. Obergeschoss, gefliest, mit Holzgeländer.
- Außenfassade verputzt gestrichen Giebelung mit aufgemalten Fenster- und Ecklisenen, Straßenfront im Erdgeschoß mit Keramikfliesen verblendet, Südwestfassade zu Nachbargebäude Marktplatz 17, Putz ohne Anstrich.

### Innenausbau und haustechnische Installationen:

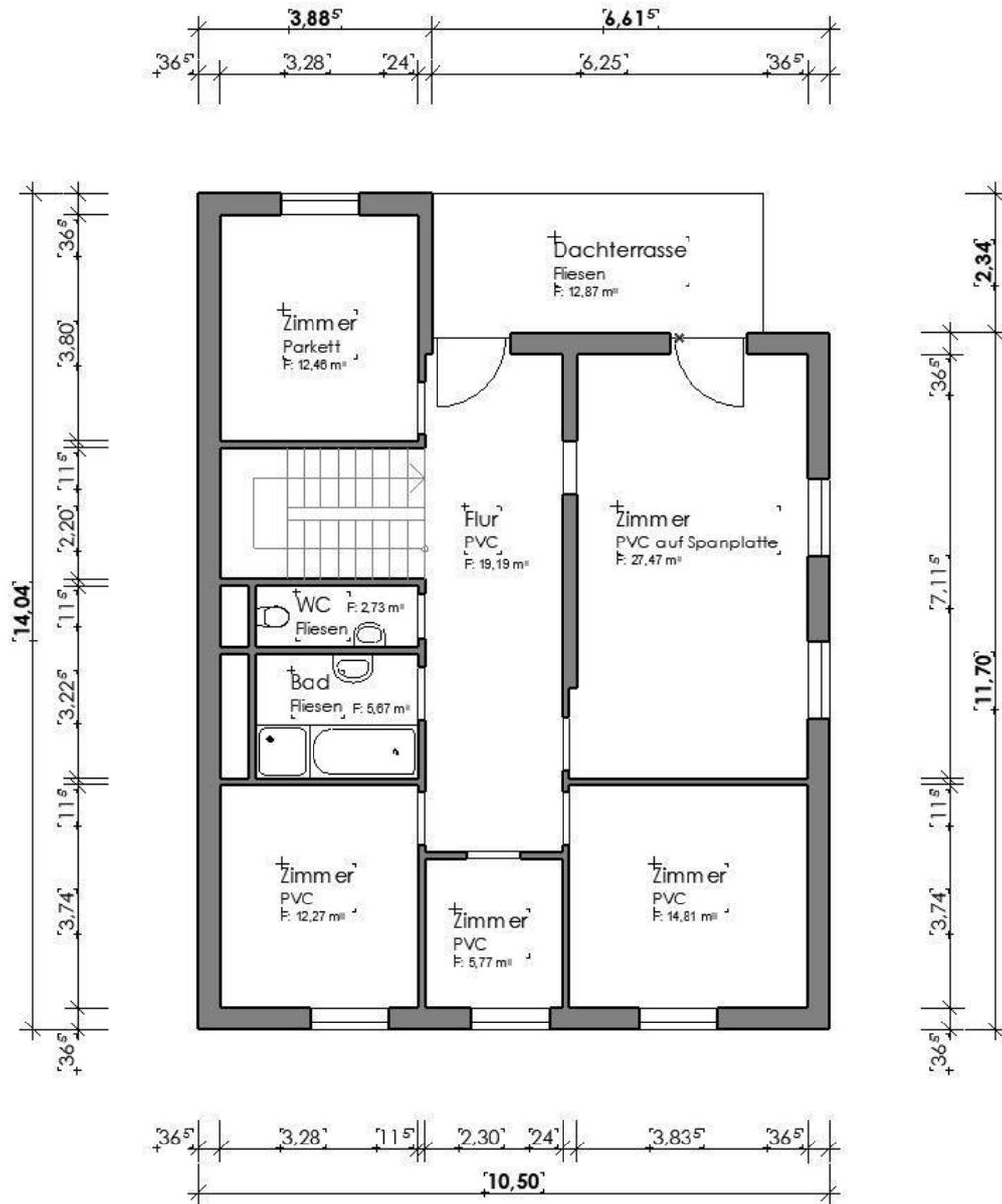
- Innenmauerwerk, Ziegel 24 bzw. 11,5 cm dick, Wände und Decken, glatt verputzt, gestrichen.
- Bodenbeläge PVC-Belag vollflächig verklebt, teils auf Spanplattenunterlage, Flur und Abstellraum im Erdgeschoss, Fliesen.
- Bäder gefliest raumhoch, im Erdgeschoss teilhoch.
- Innentüren, Holz, mit Umfassungszargen Türblatt glatt weiß gestrichen.
- Elektroinstallation unter Putz, im Flur Erdgeschoss teils auf Putz.
- Heizung: Gas-Zentralheizung, Wärmeerzeugung über Wandtherme, Raumheizflächen Kompaktheizkörper in allen Räumen.

**Planunterlagen zum Objekt:**

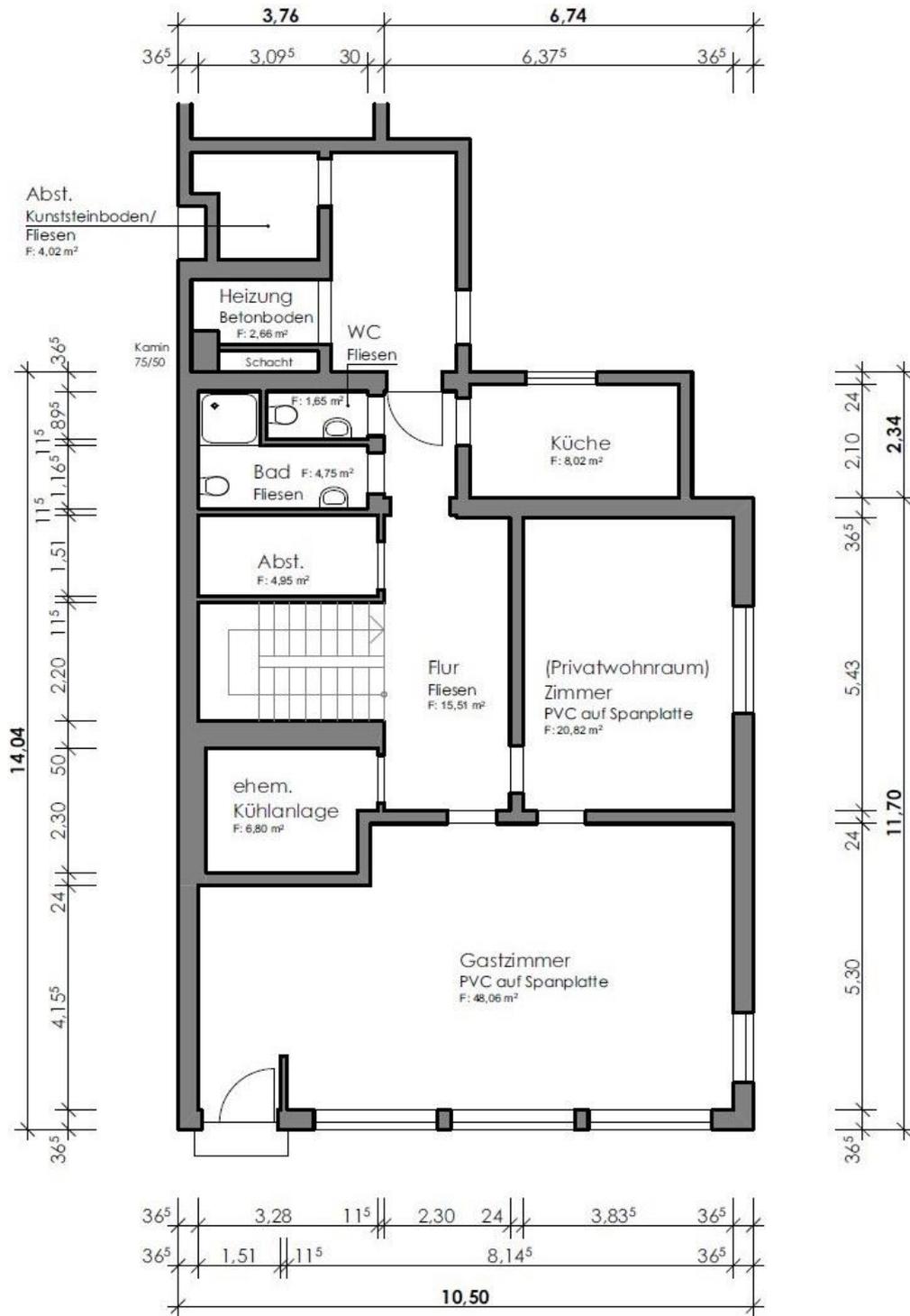
Die nachfolgend dargestellten Grundrisse des Objekts wurden gezeichnet und ergänzt nach vorliegenden Genehmigungsplan vom 20.06.1962 sowie der Bestandsaufnahme vor Ort durch den Unterzeichnenden.



Grundriss Dachgeschoss (ohne Maßstab)



Grundriss 1.Obergeschoss (ohne Maßstab)



Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab)



## 7. Feststellung Ist-Zustand, Schadenbild

Gemäß Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Regensburg, vom 07.03.2024 gehe ich nachfolgend auf die Schaden durch das Brandereignis vom 04./05.09.2021 und den Beseitigungsaufwand ein.

### 7.1. Dachgeschoss:

- Dachkonstruktion, durch Brandeinwirkung beschädigt, Dachstuhl vollständig verkohlt, Dachdeckung, bei Brandereignis zerstört, Dachstuhl derzeit notdürftig abgestützt mit Kunststoff-Gewebeplanen verschlossen.
- Dämmplatten Dachgeschossdecke, Polystyrol 12 cm, durch Brand vollständig zerstört.
- Giebel- und Kniestockwände innenseitig Rußablagerungen, Ziegelstürze über den Giebelfenstern Nord und Balkontüre Süd durch Brandeinwirkung und Hitze stark beschädigt, Abplatzungen.
- Putz am Kamin durch Brand beschädigt, abgängig.
- Balkon:  
Bodenbelag Holzdielen oberseitig durch Brand beschädigt, Holzkonstruktion verschmutzt, Tragbalken oberseitig leicht beschädigt, Balkongeländer abgängig.
- Treppenhaus:  
Deckenbekleidung Dachuntersicht über Treppenhaus Nut- und Federbretter mit Öffnung für Dachoberlicht ca. 110 x 150 cmm, Mineralfaserdämmung als Zwischensparrendämmung Deckenbekleidung verunreinigt, Teilbereiche durch Brand zerstört, Dachoberlichtfenster fehlt, bei Brand zerstört.
- Schimmelpilzbefall am Innenputz durch Einwirkung von Lösch- bzw. Niederschlagswasser an der Außenwand über Treppenpodest.
- Türe zum Dachraum beschädigt, abgängig.
- Oberflächen Betondecke und Wände stark verunreinigt durch Brand- und Rußablagerungen.

## 7.2. 1. Obergeschoss

- Zimmer Südost:

Innenputz der Außenwand West sowie angrenzender Deckenbereich durch eingedrungenes Lösch- bzw. Niederschlagswasser stark durchfeuchtet, Innenanstrich teilweise abgängig, Steckdosenabdeckung fehlt, Parkettboden beschädigt, durch Feuchtigkeit aufgequollen.

- Zimmer Südwest:

Bodenbelag PVC auf Spanplattenunterlage verklebt, Feuchteschaden und Schimmelpilzbefall unter dem Bodenbelag um Bereich des Dachterrassenausganges durch Lösch- bzw. Niederschlagswasser.

- Balkon:

Fliesenbelag und Wände stark verunreinigt mit Brandrückständen vom darüberliegenden Dachgeschossbalkon wegen ablaufendes Niederschlagswasser durch fehlendes Überdachung.

- Bad:

Boden und Wände raumhoch gefliest Oberflächen verschmutzt, Wanne Dusche, Duschkabine, Waschbecken Steckdosenabdeckungen fehlen.

- WC:

Rückwand Abmauerung hinter Toilettenbecken teilweise geöffnet Putz entfernt, Handwaschbecken, Installation in Umbau befindlich. Toilettenbecken nicht montiert.

- Sonstige Räume und Flur im 1.Obergeschoss:

Wände verputzt, gestrichen, Bodenaufbau PVC-Belag auf Estrich verklebt, verunreinigt.

- Allgemein Ablagerungen von Schadstoffen bzw. Brandnebenprodukten (Chloride, Bromide, PAK etc.) auf allen Innenoberflächen, Wände, Decken, Böden, Fenster, Türen und Ausstattungsobjekten.

- Elektroinstallation, Heizkörper alle Räume:

Zum Teil fehlende Schalter- und Steckdosenabdeckungen, Schalter-, Steckdosenabdeckungen und Heizkörper insgesamt verunreinigt durch Brandnebenprodukte, wie zuvor beschrieben.

### 7.3. Erdgeschoss

- Allgemein Ablagerungen von Schadstoffen bzw. Brandnebenprodukten (Chloride, Bromide, PAK etc.) auf allen Innenoberflächen, Wände, Decken, Böden, Fenster, Türen und Ausstattungsobjekten.
- Gastzimmer (ehemalige Gaststätte):  
Wände verputzt gestrichen, Boden PVC-Belag auf Spanplattenunterlage, verunreinigt, ansonsten ohne Schadensbefund,  
Außentüre straßenseitig fehlt, provisorisch mit Holzplatte verschlossen  
Verglasung bei Brandereignis beschädigt.
- Ehemaliger Kühlraum (Gaststätte):  
Wand und Bodenfliesen einschließlich Dämmung waren bereits ausgebaut  
laut Angabe Schuldner bei Brand durch Löschwasser beschädigt,
- Privatwohnraum und Küche, Oberflächen verunreinigt wie vorstehend beschrieben, ansonsten ohne Schadensbefund.
- Abstellraum:  
Innenputz im unteren Wandbereich durchfeuchtet, Bodenbelag Fliesen, verunreinigt.
- Duschbad und WC:  
Wand und Boden gefliest, Wände teilhoch, ohne Schadensbefund.
- Flur und Treppenhaus:  
Wände verputzt, gestrichen, Boden gefliest, Treppe Kunststeinbelag mit Metallgeländer, Verunreinigungen wie vorstehend beschreiben,  
Deckenanstrich teilweise abgängig,  
Installationen Elektro und Heizung teilweise auf Putz (siehe Installationen).
- Heizungsraum:  
Estrichboden und Putz unter der Kaminputztüre durch auslaufendes Kondensat stark verschmutzt, zeitweise niederschlagsbedingter Wassereintritt über Installationsschacht durch provisorische Abdeckung.
- Lagerraum (gegenüber Hauseingang):  
Boden Kunststeinbelag, Wände teilhoch gefliest, Oberflächen leicht verunreinigt, wie vor.

- Installationen, Haustechnik (Erdgeschoss):  
Allgemein Verunreinigungen durch Brandnebenprodukte, wie vorstehend beschrieben.
  - Heizung:  
Gas-Wandtherme, funktionstüchtig,  
Rohrleitungen Heizung, Sanitär sowie Heizkörper verunreinigt.
  - Elektroinstallation:  
Kabel im Flur zum Teil in Kunststoff-Kabelkanälen auf Putz geführt, teilweise fehlende Abdeckungen bei Kabelkanälen und lose heraus hängende Kabel,  
Zählerverteilung auf Putz und Unterverteilung unter Putz im Treppenflur, Oberflächen verunreinigt, wie vorstehend beschrieben, Kabel in Unterverteilung teils nicht angeklemt.

#### 7.4. **Außenfassaden:**

- Wandkronen an Dachtraufen und Giebel durch Brandeinwirkung beschädigt, Außenputz dort partiell abgängig, Verunreinigungen durch Schmutzabläufer an der Südfassade und Traufe Ostseite.
- Dachrinne bei Zufahrt Ostseite fehlt, bei Brand beschädigt.
- Fenster im Dachgeschoss am Giebel Nordost, 2 Stück Kunststofffenster einflügelig (90 x 100 cm) durch Brand stark beschädigt, Balkontüre (130 x 220 cm) Südwestseite fehlt, bei Brand zerstört, Oberflächen Fenster und Türen allgemein verunreinigt durch Brandnebenprodukte, wie vorstehend beschrieben.

Der vorgefundene Gebäudezustand beim Ortstermin am 04.06.2024 ist anhand der Bilder 1 bis 34 in der nachfolgenden Fotodokumentation Abschnitt 10 dokumentiert.

## **8. Maßnahmen zur Schadensbeseitigung**

- Erstellen eines Arbeits- und Schutzgerüsts einschließlich Dachfanggerüst zur Wiederherstellung des Daches und der Außenfassaden.
- Abbruch und Entsorgung der Dachkonstruktion.
- Teilabbruch von geschädigten Giebel- und Kniestockmauerwerk im Dachgeschoss.
- Reinigung Dachgeschoßdecke und Entsorgung aller Brandrückstände.
- Wiederherstellen der Dachkonstruktion.
- Aufmauern Giebel- und Kniestockmauerwerk einschließlich Wiederherstellen des Außenputzes angeglichen an den Bestand.
- Wiederherstellen der beschädigten Kunststofffenster-/Tüelelemente im Dachgeschoß, Isolierverglast, hier 2 Fenster am Nordgiebel sowie 1 Balkontürelement am Südgiebel.
- Wiederherstellen der Dacheindeckung mit Tondachpfannen auf Lattung 3/5 cm.
- Erneuern der Dachentwässerung und sämtlicher Verwahrungen .
- Wiederherstellen des Dachgeschossbalkons einschließlich Bodenbelag aus Holzdielenbretter auf Abstand verlegt und des Balkongeländers aus Holz entsprechend der Dachterrasse im 1. Obergeschoss.
- Ergänzen bzw. neu Tünchen der Außenfassaden.
- Ausbau und Erneuern der durch eindringendes Lösch- bzw. Niederschlagswasser geschädigten Parkettbodens sowie des PVC-Bodens in den beiden Zimmern angrenzend an die Dachterrasse im 1.Obergeschoss.
- Ausbessern bzw. Ergänzen des durch Feuchtigkeit geschädigten Innenputzes im Bereich der Außenwand und Decke im Zimmer Südwest, 1. Obergeschoß, wie vor.
- Entfernen von Ablagerungen durch Brandnebenprodukte auf sämtlichen Innenoberflächen (Wände, Decken, Fußboden, Fenster, Türen, Sanitärgegenstände Heizkörper, Schalter und Steckdosen etc.) durch Absaugen und Neutralisierung im Handwischverfahren.
- Geruchsbehandlung der Wohnräume mit mobilem Ozon einschließlich erforderlicher Abschottungsmaßnahmen

**Sachverständiger: Sebastian Kiendl - Dipl.-Ing. (FH) - Architekt**

Gutachten Nr.: 24-001 ▪ Datum: 03.09.2024

Aktenzeichen: 4 K 132/23 ▪ Amtsgericht Regensburg

In Sachen: [REDACTED] wg. Zwangsversteigerung

---

- Innenanstriche erneuern, soweit durch Brand- und Löschwasser beschädigt.
- Überprüfen der elektrischen Anlage auf Schädigung durch Brand bzw. Löschwasser - E-Check.
- Wiederherstellen und Anklemmen offen liegender Elektroleitungen im Erd- und Obergeschoss.
- Wiederherstellen der Elektroinstallation im Dachgeschoss - Verkabelung, Lichtschalter, Steckdosen und Beleuchtung.
- Wiederherstellung der geöffneten Abmauerung des Installationsschachts im WC 1.Obergeschoss.
- Wiederherstellung des Innenputzes und des Bodenbelages im ehemaligen Kühlraum in Erdgeschoss.
- Wiederherstellen der beschädigten Verglasung der straßenseitigen Eingangstüre im Erdgeschoss.

## **9. Beseitigungsaufwand , Wiederherstellung**

Die Kosten zur Beseitigung der Brandschäden und Wiederherstellung betragen gemäß Kostenermittlung Anlage 1 zum Gutachten rund **153.200,00 €** brutto, einschließlich Mehrwertsteuer.

Die Ermittlung des Beseitigungsaufwandes erfolgte durch Augenschein ohne Hilfsmittel, Bauteilöffnungen sowie eine statische Überprüfung der Bausubstanz wurden nicht durchgeführt.

Sachverständiger:

**Sebastian Kiendl** ▪ Dipl.-Ing. (FH) ▪ Architekt

Gutachten Nr.:

24-001 ▪ Datum: 03.09.2024

Aktenzeichen:

4 K 132/23 ▪ Amtsgericht Regensburg

In Sachen:

█ wg. Zwangsversteigerung

---

## 10. Fotodokumentation Ist-Zustand

Ortstermin 04.06 2024



Bild 1

Wohn und Geschäftshaus █  
Ansicht von Norden █



Bild 2

Ansicht von Süden (Hofseite)



Bild 3

Brandschaden Dachgeschoss, Blickrichtung Norden  
(Grünfärbung durch Dachplane)



Bild 4

Brandschaden Dachgeschoss, Blickrichtung Süden



Bild 5 Brandschaden Dachgeschoss wie vor,  
(Grünfärbung durch Dachplane)



Bild 6 Giebelwand Dachgeschoss Nordseite, beschädigte Fenster



Bild 7

Giebelwand Nord wie vor,  
Fenster und Fenstersturz durch Hitze beschädigt, Fensterflügel abgängig



Bild 8

Balkon Dachgeschoss Südseite, Balkonbelag oberseitig verbrannt,  
Türelement Ausgangstüre durch Brand zerstört



Bild 9 Balkon Dachgeschoss wie vor, Holzbelag durch Brand beschädigt



Bild 10 Balkon Dachgeschoss wie vor, Giebelwand mit Türöffnung durch Brand beschädigt und verunreinigt

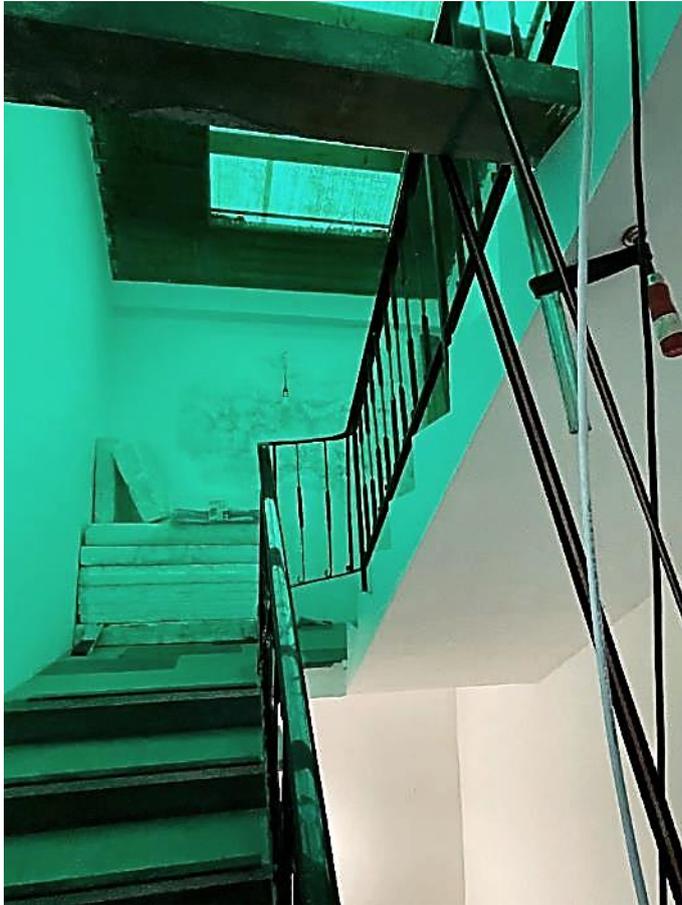


Bild 11  
Treppe,  
Zwischenpodest vor Zugang  
zum Dachgeschoss



Bild 12 Treppenpodest vor Dachgeschoss wie vor, Schimmelpilzbefall an der Außenwand (Grünfärbung durch Dachplane)



Bild 13  
Balkon, 1.Obergeschoss mit  
Untersicht  
Dachgeschossbalkon, Wände  
verunreinigt durch fehlendes  
Dach



Bild 14  
Balkonzimmer  
1.Obergeschoss Südwest,  
Löschwasserschäden an  
Außenwand und  
Parkettboden

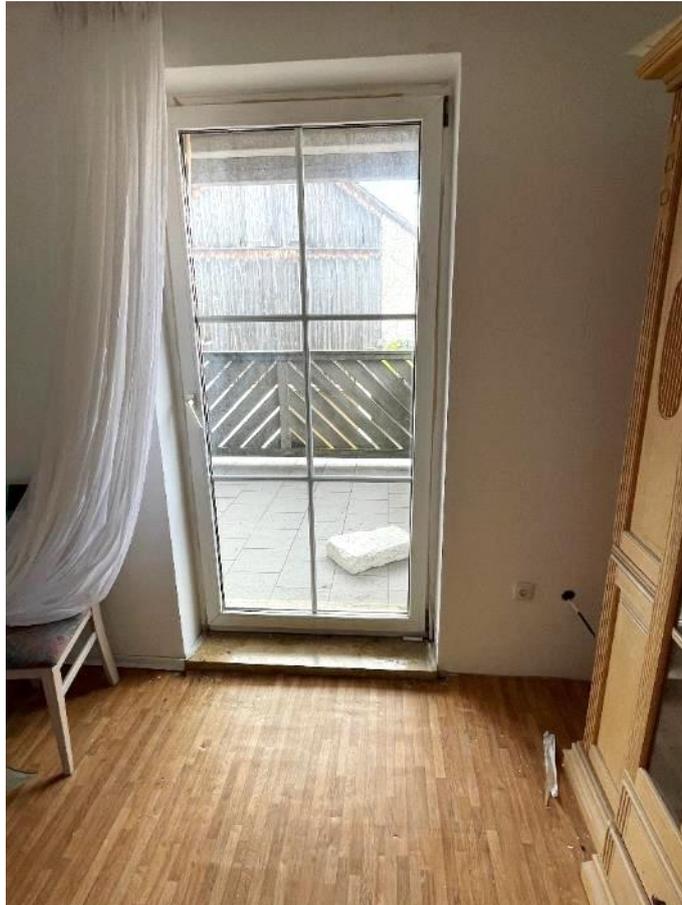


Bild 15  
Balkonzimmer 1. Obergeschoss  
Südost,  
Ausgang zur Dachterrasse



Bild 16  
Ausganstüre zur Dachterrasse,  
1. Obergeschoss Südost  
wie vor,  
Schimmelpilzbefall durch  
Wassereintritt unter PVC-Belag



Bild 17  
Bad 1.Obergeschoss,  
Oberflächenverschmutzung  
durch Brand



Bild 18  
WC 1.Obergeschoss  
aufgebrochene  
Installationswand,  
in Umbau befindlich



Bild 19  
Flur/Treppenhaus  
Erdgeschoss mit  
Elektro-Zählerschrank, auf  
Putz



Bild 20  
Flur Erdgeschoss,  
Kabel- und Installations-  
leitungen auf Putz,  
fehlende offenliegende  
Elektrokabel und fehlende  
Abdeckungen bei  
Kabelkanälen



Bild 21  
Bad Erdgeschoss,  
modernisiert



Bild 22  
WC Erdgeschoss,  
modernisiert



Bild 23

Ehemaliger Gaststätten- bzw. Ladenraum, Erdgeschoss Nordwest, Außentüre Verglasung bei Brand beschädigt, provisorisch mit Holzplatte



Bild 24

Ehemaliger Gaststätten- bzw. Ladenraum, Erdgeschoss Nordost

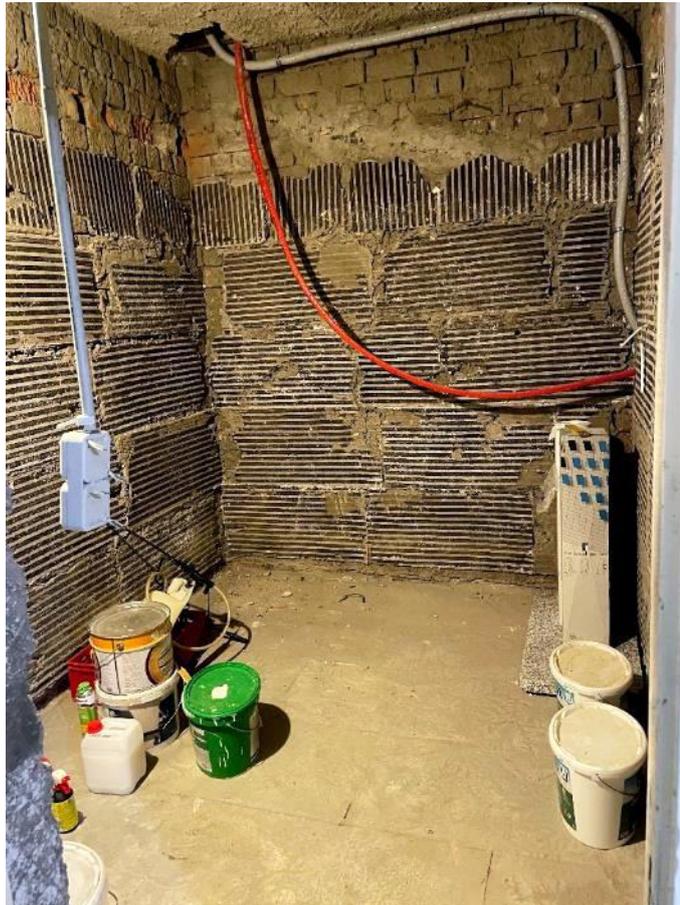


Bild 25  
Erdgeschoss, ehemaliger  
Kühlraum Gaststätte,  
durch Löschwasser beschädigt,  
Dämmung und Fliesen nach  
Brand ausgebaut



Bild 26  
Heizungsraum Erdgeschoss,  
Gas-Wandtherme,  
Boden und Wand stark  
verunreinigt durch auslaufendes  
Kondensat



Bild 27  
Abstellraum Erdgeschoss,  
verunreinigt



Bild 28  
Lagerraum gegenüber  
Hauseingang Erdgeschoss,  
Hofseite

**Sachverständiger:** Sebastian Kiendl - Dipl.-Ing. (FH) - Architekt

Gutachten Nr.: 24-001 - Datum: 03.09.2024

Aktenzeichen: 4 K 132/23 - Amtsgericht Regensburg

In Sachen: [REDACTED] wg. Zwangsversteigerung

---

## 11. Schlussbemerkung

Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt hat.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Saal a. d. Donau, den 03.09.2024



Sebastian Kiendl, Sachverständiger

