

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 48/24**

Objekt:

**Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohn-
haus**

Objektadresse:

**Von-der-Sitt-Straße 51
92225 Amberg**

Wertermittlungstichtag:

16.05.2025

Verkehrswert:

432.000,--

1 Angaben zum Bewertungsobjekt

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit integrierter Garage
Objektadresse:	Von-der-Sitt-Straße 51 92224 Amberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Amberg, Band 81, Blatt 4995 A, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Amberg, Flurstück 2237/33 Grundstücksfläche 310 m ² ,
Altlasten:	Beim Grundstück ist kein Altlastenverdacht gegeben.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	-Geh-, Fahrt-, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht - Zwangsversteigerungsvermerk
Herschvermerke:	keine
Wertermittlungstichtag:	16.05.2025
Sonstiges:	---

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Ort und Einwohnerzahl:	Kreisfreie Stadt Amberg (ca. 42.500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Nürnberg und Regensburg, Entfernung jeweils ca. 65 km <u>Landeshauptstadt:</u> München, Entfernung ca. 190 km <u>Bundesstraßen:</u> B 85, Berga – Passau, Entfernung ca. 1 km und B 299, Altenmarkt a.d. Alz – Waldsassen, Entfernung ca. 3,5 km <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A 6, Ausfahrt Amberg West, Entfernung ca. 10 km <u>Bahnhof:</u> Amberg, Entfernung ca. 1 km <u>Flughafen:</u> Nürnberg, Entfernung ca. 70 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Am Rand des Ortskerns von Amberg gelegen. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1,5 km entfernt; gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, offene, und mehrgeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	Am Aufnahmetag waren keine Beeinträchtigungen feststellbar.
Topografie:	starke Hanglage; von der Straße ansteigend; kleiner Garten mit Südausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>mittlere Länge:</u> ca. 14 m;
-------------------	-------------------------------------

mittlere Breite:

ca. 22 m;

Grundstücksgröße:insgesamt 310m²;Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	tlw. verkehrsberuhigt ausgebaute Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege teilweise einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkbuchten vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	an der Ostseite teilweise einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer, Zaun und Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; nicht untersucht, jedoch für die vorhandene Bebauung offensichtlich ausreichend tragfähig.
Altlasten:	Entsprechend Auskunft des Umweltamtes der Stadt Amberg liegt kein Eintrag im Altlastenkataster der Stadt Amberg vor. Zudem besteht kein Altlastenanfangsverdacht. In der vorliegenden Wertermittlung wird daher für das Bewertungsobjekt Altlastenfreiheit unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.10.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Amberg, Band 81, Blatt 4995 A, folgende Eintragung:
---------------------------------------	---

– Geh-, Fahrt-, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht zugunsten des Eigentümers Flst. 2236 gemäß Bewilligung vom 12.09.1978 eingetragen am 18.09.1989

Herrschervermerke: keine vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sowie Verunreinigungen sind nicht bekannt. Weitergehende Nachforschungen dahingehend wurden nicht angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Denkmalschutz: Im Bereich des Bewertungsobjekts liegt **keine Eintragung als Bodendenkmal** in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vor.

2.5.2 Bauplanungsrecht

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Es liegt im Geltungsbereich aber ein Baulinienplan *BL18 Mariahilfberg-Süd Jahnstraße und Pfistermeisterstrasse* vor.
Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde nicht geprüft.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

2.8 Nutzung und Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit integrierter Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich ein Garagenplatz.

Das Objekt wird zum Wertermittlungstichtag vom Eigentümer selbst bewohnt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Einfamilienwohnhaus

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus mit integrierter Garage, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; überwiegend unterkellert; für Wohnzwecke ausgebaut Dachgeschoss, der Dachraum ist nicht ausbaufähig; zu einem geringen Teil an die Nachbargarage angebaut
Baujahr:	1989 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Entsprechend Auskunft beim Ortstermin wurden folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: - ca. 2000 Dachdämmung im Spitzboden; - ca. 2000 Erneuerung der Außentüren; - ca. 2015 Erneuerung der Heizung
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
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

3.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Untergeschoss:

Heizung, Garage, Kellerraum und Kellernische.
Teil der Wohnung, bestehend aus Flur und Büro.
In der Halbetage Sauna und Abstellraum

Erdgeschoss:

Teil der Wohnung, bestehend aus Windfang, WC, Flur, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer und Balkon.
In der Halbetage Kinderzimmer 1 und Abstellraum

Dachgeschoss:

Teil der Wohnung, bestehend aus Flur, Bad, Kinderzimmer 2 und Schlafzimmer.
In der Halbetage Fitnessraum.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente und Bodenplatte aus Beton (gemäß Bauunterlagen)
Keller:	<u>Außenwände:</u> Stahlbeton <u>Innenwände:</u> vermutlich Kalksandsteine <u>Bodenbeläge:</u> keramische Fliesen <u>Wandbekleidungen:</u> Putz mit Binderfarbenanstrich <u>Deckenbekleidungen:</u> Putz mit Binderfarbenanstrich <u>Fenster:</u> wie Erdgeschoss <u>Türen:</u> wie Erdgeschoss; zur Heizung und Garage fh-Türen
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung; Liapor-Blocksteine (gemäß Bauunterlagen)
Innenwände:	Liaporsteine (gemäß Bauunterlagen)
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalkendecke über Dachgeschoss; Dämmung der obersten Geschossdecke vorhanden
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> keine vorhanden <u>Kellertreppe:</u> Beton mit Fliesenbelag; Handlauf Metall, lackiert <u>Geschosstreppen:</u> Stahlbeton mit Fliesenbelag; Geländer und Handlauf Metall, lackiert <u>Treppe zum Dachraum:</u> Einschubtreppe aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Alu-Kunststoff,

	mit Lichtausschnitt und Seitenteil mit Glaseinsatz; elektrischer Außenrollo; Hauseingang gepflegt
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 Kupfer; <u>Dachraum:</u> zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial); Bodenbelag Holzdielen Dachflächen gedämmt <u>Kamin über Dach:</u> verkupfert

3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Stahlrohr
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Grundleitungen (Erdleitungen) vermutlich aus Kunststoff; Abflussrohre aus Kunststoff; Rückstauschutz nicht vorhanden
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein oder mehrere Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; bessere Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Türöffner, Gegensprechanlage, teilweise Überwachungskameras; Telefonanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen, FI-Schutzschalter, Starkstromanschluss
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit Erdgas, Baujahr 2015; Brenner 24 kW (Nennwärmeleistung), Baujahr 2015; Stahlradiatoren und Flachheizkörper mit Thermostatventilen, Fußbodenheizung in Büro, Wohn- Esszimmer, WC und Bad; zusätzlicher Kaminanschluss

Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.1.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

3.1.5.2 Wohnräume

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Fliesenbelag (überwiegend), Kork und Teppichboden
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Binderfarbenanstrich, Fliesen, raumhoch, in den Nassräumen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Binderfarbenanstrich, Profilholz- oder Paneeldecken
Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (2-fach); mit Sprossen; Rollläden aus Kunststoff, teilweise mit elektrischem Antrieb; Fensterbänke innen aus Marmor; Fensterbänke außen aus Metall
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> bessere glatte Türen aus Holzwerkstoffen mit Kunststofffurnier; tlw. mit Glasfüllungen; bessere Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne über Eck, 1 eingebaute Dusche mit Abtrennung, 1 WC, 2 Handwaschbecken, 1 Bidet; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster <u>WC im Erdgeschoss:</u> 1 WC, 1 Urinal, 1 Handwaschbecken durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster
besondere Einrichtungen:	Sauna, Treppenlift WC und Handwaschbecken in der Heizung
Küchenausstattung:	Einbauküche bestehend aus Spülbecken mit Abtropffläche, Geschirrspülmaschine, E-Herd mit Ceranfeld und Backofen,

	Dunstabzug, Kühlschrank sowie verschiedenen Unter- und Hängeschränken.
Grundrissgestaltung:	individuell (durch Verteilung von Wohnräumen über Zwischenetagen)
wirtschaftliche Wertminderungen:	nach heutigem Standard mangelnde Wärmedämmung und mangelnder Schallschutz

3.1.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, zwei Markisen (eine mit Elektroantrieb)
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend; alle Aufenthaltsräume verfügen über ausreichend Tageslicht.
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: – Fußbodenheizung Wohn- Esszimmer nach Aussage beim Ortstermin defekt; - zum Teil leichte Risse in den Innenwänden; - leichte Feuchtigkeits- und Putzschäden am Außenmauerwerk
wirtschaftliche Wertminderungen:	nach heutigem Standard mangelnde Wärmedämmung und mangelnder Schallschutz
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Es besteht ein leichter Unterhaltungsstau und in Teilen geringfügiger Renovierungsbedarf.

3.2 Garagenvorbau

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garagenvorbau; eingeschossig; nicht unterkellert;
-------------	---

	Flachdach; ein Teil der Garage befindet sich im Wohngebäude
Baujahr:	1986 (gemäß Bauakte), gemeinsam mit Wohnhaus
Modernisierung:	keine
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	wie Wohnhaus

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Untergeschoss:
Ein Kfz-Stellplatz

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

Konstruktionsart:	Massivbau, Ausführung und Materialien wie Wohnhaus
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Beton <u>Dachform:</u> Flachdach (Kaltdach) <u>Dacheindeckung:</u> Folie mit extensiver Begrünung

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Lüftung:	Lüftung über ein Kunststoffrohr
----------	---------------------------------

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Garagenvorbau

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Binderfarbenanstrich
Deckenbekleidungen:	Gipskartonplatten mit Anstrich
Fenster:	keine vorhanden
Türen:	elektrisch betriebenes Rolltor
sanitäre Installation:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Entsprechend Auskunft beim Ortstermin liegt beim Übergang Wohnhaus / Nachbargarage im Dachbereich ein alter Wasserschaden vor.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist normal.
Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau.

3.3 Nebengebäude

Ein Gartengerätehäuschen, Holkonstruktion (Baumarktqualität)

3.4 Außenanlagen

Ortsübliche Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

Bodenbeläge: Betonpflaster und Betonplattenbeläge

Einfriedungen: Überwiegend Maschendrahtzaun an Metallpfosten mit zwei Gartentüren, Einfahrtstor Metallkonstruktion mit Elektroantrieb

Sonstige Außenanlagen: Zwei Treppenanlagen mit Stufen aus Beton und seitlicher Begrenzung mit Betonelementen. Im nördlichen Grundstücksbereich Stützvorrichtung aus Natursteinen.

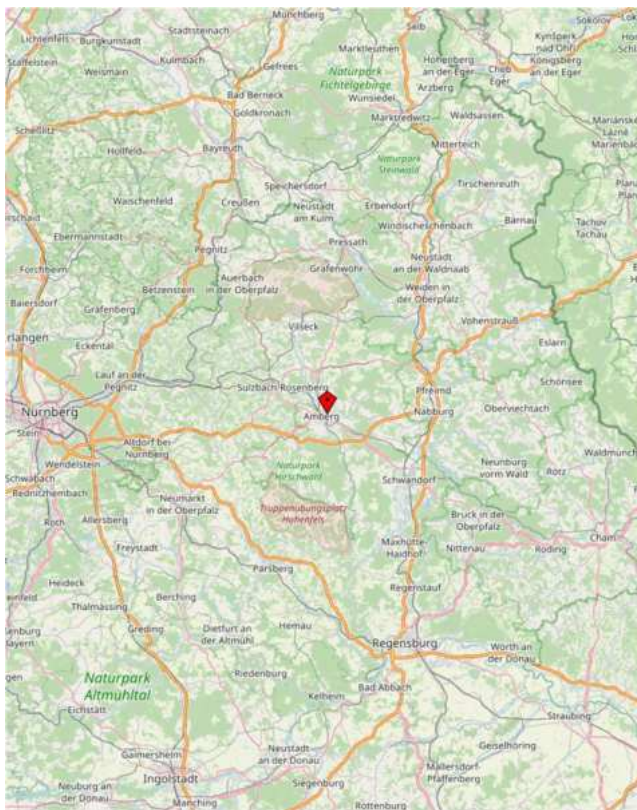
Gartengestaltung und Anpflanzungen: Nur geringfügiger Gartenanteil mit Rasenfläche, Ziersträuchern, Stauden und kleineren Bäumen

3.5 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.

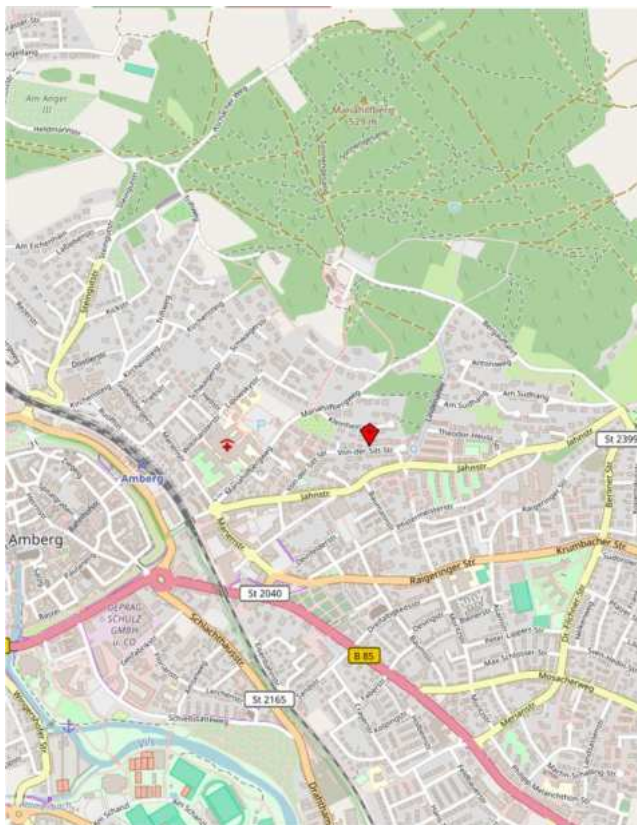
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Baumängel und Bauschäden	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel und Bauschäden	-8.942,32 €
prozentuale Schätzung: 3,00 % von 298.077,41 €	
Summe	-8.942,32 €

Anlagen



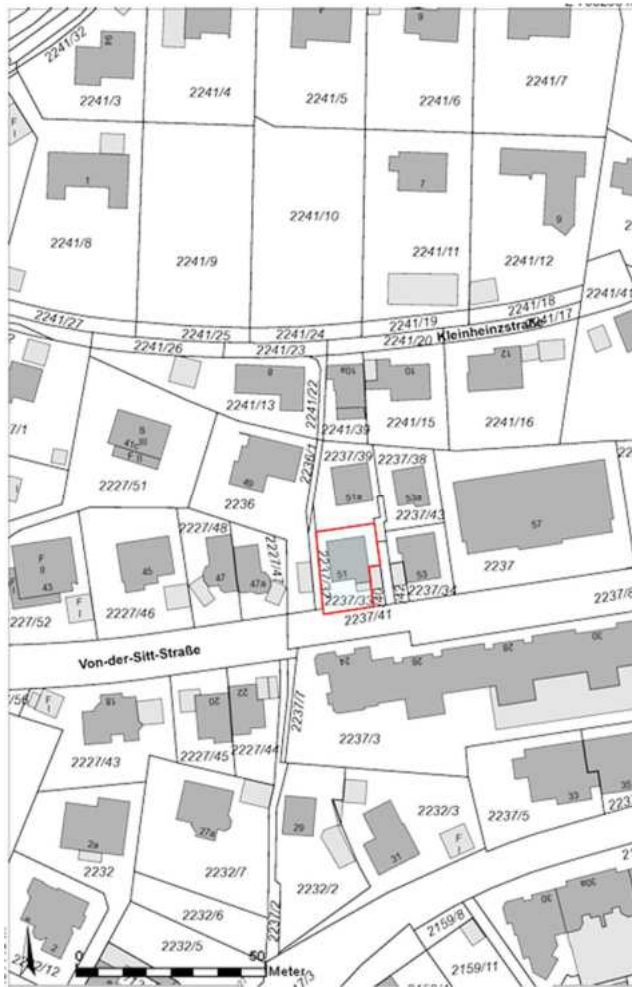
Übersichtsplan

© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)



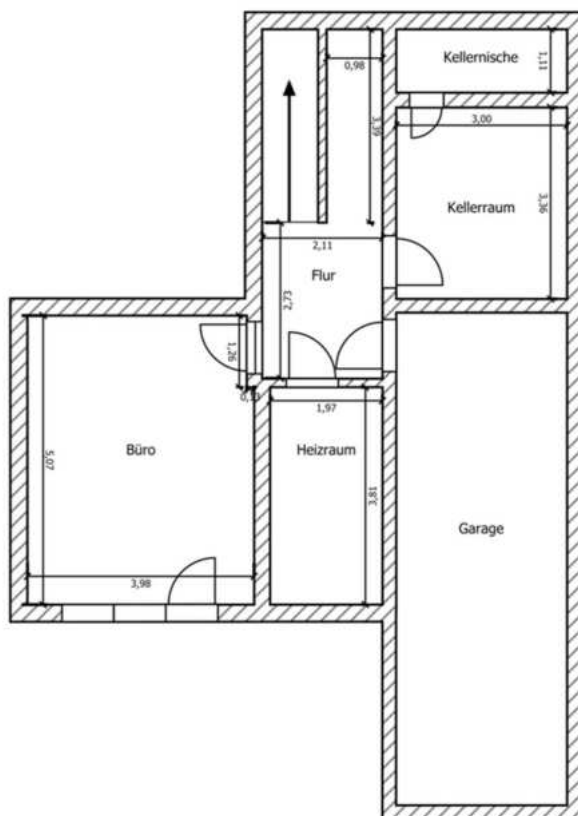
Ortsplan

© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

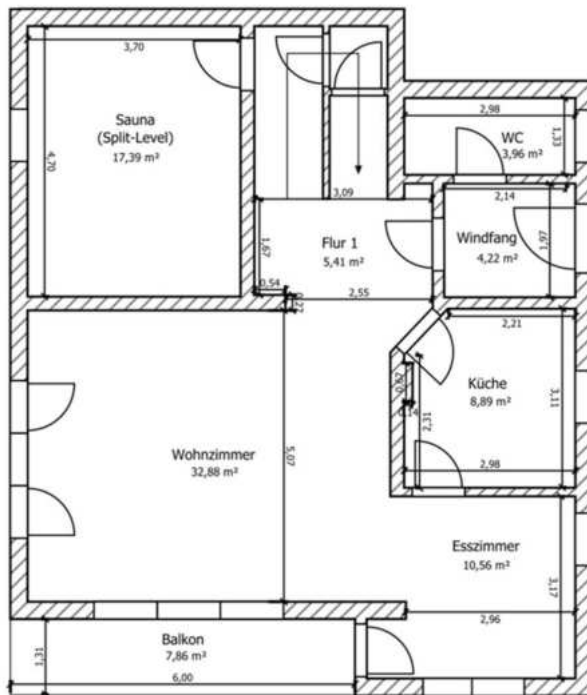


Lageplan (ohne Maßstab)

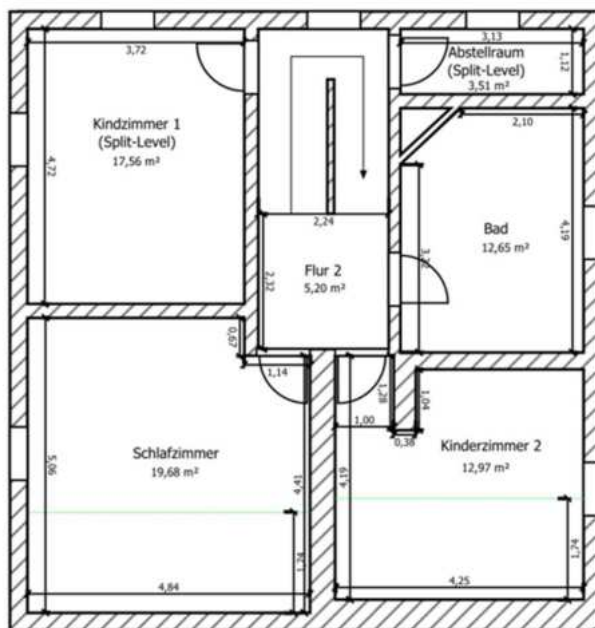
© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Grundriss Untergeschoss



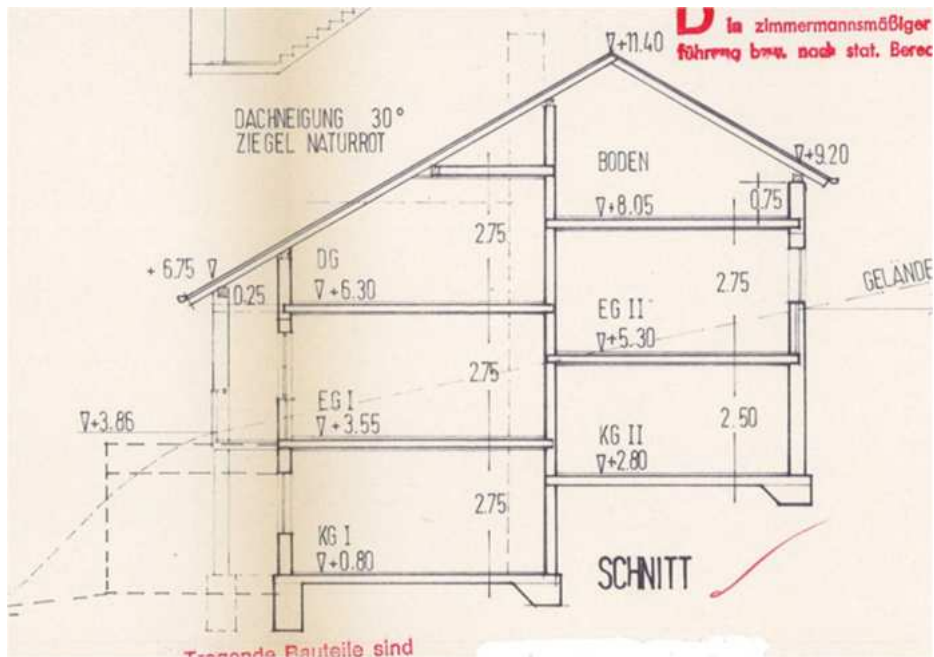
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Oberstes Zwischengeschoss



Gebäudeschnitt



Ansicht von Süden



Ansicht von Norden



Ansicht von Westen



Untergeschoss - Heizung



Untergeschoss – Büro



1. Zwischengeschoss - Sauna



Erdgeschoss – Windfang



Erdgeschoss – WC



Erdgeschoss - Küche



Erdgeschoss - Wohnzimmer



Erdgeschoss – Terrasse



2. Zwischengeschoss - Kinderzimmer



Dachgeschoss - Bad



Dachgeschoss – Schlafzimmer



3. Zwischengeschoss - Fitnessraum



Dachboden



Garten im Sütteil des Grundstücks