



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO PLOSSL  
IMMOBILIEN & BEWERTUNG

## Gutachten über den Verkehrswert

i. S. d. § 194 BauGB

### Innenbesichtigung durch den SV nicht möglich!

Anonymisierte Kurzversion für die Internetveröffentlichung

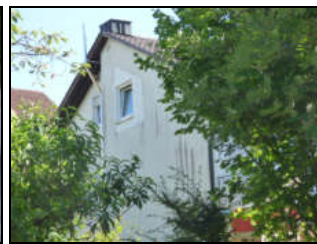
<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Amberg - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -
<b>Eigentümer</b>	Anonymisiert
<b>Gutachten-Nr.</b>	GGA25-308
<b>GZ-Nr.</b>	1 K 5/25
<b>Objektart</b>	Zweifamilienhaus mit Doppelgarage
<b>Objektadresse</b>	Lärchenweg 3 92272 Freudenberg
<b>Tag Ortstermin</b>	25. Juni 2025
<b>Qualitätsstichtag</b>	25. Juni 2025
<b>WE-Stichtag</b>	25. Juni 2025



Ansicht ZFH von Südosten  
(Zufahrtbereich)



Ansicht Do.-Garage von Südosten  
(Zufahrtbereich)



Ansicht ZFH von Südwesten

**Verkehrswert** 391.000 € (lastenfrei, ohne Zubehör)

Termine nur nach Vereinbarung

Heinrich-Hertz-Straße 6  
92224 Amberg

Telefon +49 (96 21) 96 03 - 666  
Fax +49 (96 21) 96 03 - 668  
Mobil +49 (1 70) 8 32 59 42  
E-Mail info@sv-ploessl.de  
Internet sv-ploessl.de



Von der IHK Regensburg  
öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten  
Grundstücken



rev - Recognised European Valuer  
der TEGOVA

Diplom-Sachverständiger (DIA)  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken,  
Mieten und Pachten

Zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung  
CIS-DIA Zert (TGA)

Mitglied im Gutachterausschuss des  
Landkreises Neumarkt i. d. OPf.

Mitglied im Gutachterausschuss der  
Stadt Weiden i. d. OPf.

Kontoverbindung:

Raiffeisenbank Unteres Vilstal eG  
IBAN: DE4276069611000048887  
BIC: GENODEF1SDM

## 1. Übersicht der Daten und Ergebnisse

<b>Gutachten Nr.</b>	GGA25-308
<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Amberg - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen - Baustadelgasse 1 92224 Amberg
<b>Gerichts-Aktenzeichen</b>	1 K 5/25
<b>Eigentümer</b>	Anonymisiert Lärchenweg 3 92272 Freudenberg
<b>Auftragsdatum</b>	25. März 2025
<b>Objektadresse</b>	Lärchenweg 3 92272 Freudenberg
<b>Verantwortlicher Gutachter</b>	Bernhard Plössl
<b>Wertermittlungstichtag (WE-Stichtag)</b>	25. Juni 2025
<b>Qualitätsstichtag (Q-Stichtag)</b>	25. Juni 2025
<b>Tag Ortsbesichtigung</b>	25. Juni 2025
<b>Grundstücks- und Gebäudedaten</b>	
Flurstück Nr.	194/20
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	1.074 m <sup>2</sup>
Tatsächliches Baujahr (nach Aktenlage)	~ 1975
Umbau / Ausbau (nach Aktenlage)	Nicht bekannt (mangels Innenbesichtigung)
Tatsächliches Alter der baulichen Anlagen gem. Unterlagen	~ 50 Jahre   ~ 50 Jahre
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	~ 80 Jahre   ~ 80 Jahre
Rechn. ermittelte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	~ 35 Jahre   ~ 35 Jahre
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	~ 35 Jahre   ~ 35 Jahre
Fiktives Gebäudealter geschätzt	~ 45 Jahre   ~ 45 Jahre
Fiktives Baujahr geschätzt	~ 1980   ~ 1980
Gebäudedaten - in Anlehnung an die DIN 277 (2016) rd.	
Bruttogrundfläche (BGF) gemäß Pläne	~ 524 m <sup>2</sup>   ~ 36 m <sup>2</sup>
Mietflächen (Wfl./Nfl.) in Anlehnung an WoFIV bzw. DIN 277 gemäß Planunterlagen	
- Gesamt (ohne Dachboden Dachgeschoss)	~ 315 m <sup>2</sup>
- Davon Wfl. UG/EG	~ 268 m <sup>2</sup>
• Wfl. UG	~ 119 m <sup>2</sup>
• Wfl. EG	~ 136 m <sup>2</sup>
• Wfl. Terrasse/Balkon (25 %/50 %)	~ 13 m <sup>2</sup>
- Davon Nutzungsflächen und sonstige Flächenarten (= ohne DB)	~ 48 m <sup>2</sup>
• Kellergeschoss Wohngebäude	~ 18 m <sup>2</sup>
• Doppelgarage	~ 30 m <sup>2</sup>
...	

### Sonstiges

Zeitwert des Zubehörs  
Gesondert zu berücksicht. Baumängel/Bauschäden bzw.  
Instandhaltungsstau / Umbaukosten  
Sonstige Gegebenheiten

Entfällt.

Siehe Punkt BoG.  
Keine Innenbesichtigung möglich.  
Nutzung Nachbargrundstück für Stromleitung.

### Ergebniszusammenfassung

Bodenwert	136.000 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (Vergleichswert)	421.000 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (Vergleichswert)	430.000 €

<b>Verkehrswert (lastenfrei, ohne Zubehör)*</b>	<b>391.000 €</b>
---	------------------

#### Wertrelevantes Zubehör

- PV-Anlage
- Küche UG/EG

Entfällt, keine vorhanden.  
Entfällt, kein Innenzutritt.

\*gemäß Außenbesichtigung

Datum

5. Dezember 2025

## 2. Grundlagen

### 2.1. Vorwort zum Bewertungsobjekt

- Älteres Zweifamilienhaus mit Doppelgarage
- Diverser Instandhaltungszustand erkennbar, teilmodernisiertes Wohngebäude mit entsprechend mittlerer Bausubstanz/Ausstattung wird angenommen
- Baujahr Zweifamilienhaus ca. 1975, Doppelgarage ca. 1975
- Teilweise normal gepflegte Außenanlagen wird angenommen
- Mittlere bis gute Wohnlage in Freudenberg
- Objekt Eigennutzung (wird anhand Adressangaben im Gerichtbeschluss angenommen)
- Grundbuch in Abt. II bis auf ZV-Eintrag des laufenden Verfahrens zum WE-Stichtag unbelastet vorgetragen

### 2.2. Eigentümer / Auftraggeber

Eigentümer (zum WE-Stichtag): Anonymisiert

Auftraggeber: Amtsgericht Amberg - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen –

Betreibender Gläubiger: Anonymisiert

### 2.3. Zweck / Auftragsdatum / -inhalt

Zweck ist die Feststellung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB des zu bewertenden Flst.-Nr. 194/20 zwecks einer anhängigen Zwangsversteigerung. Zugrunde zu legen ist auftragsgemäß der zum Wertermittlungsstichtag vorgefundene bauliche und rechtliche Zustand des Wertermittlungsobjekts. Das Bewertungsobjekt befand sich zum Besichtigungszeitpunkt für den WE-Stichtagszeitpunkt in dem wertrelevanten Objektzustand.

Das Verkehrswertgutachten wurde am 25. März 2025 von der Amtsgericht Amberg - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen - gemäß SV-Vertrag vom 25. März 2025 schriftlich in Auftrag gegeben. Weitere Flurstücke waren zur Bewertung nicht beauftragt.

Weitere umfangreiche Hinweise siehe im Verkehrswertgutachten, welches beim Amtsgericht eingesehen werden kann.

### 2.4. Wertermittlungsstichtag (WES) / Qualitätsstichtag (QS)

Als WE-Stichtag der Bewertung wurde der 25. Juni 2025 (= Besichtigungszeitpunkt) festgelegt. Es ist davon auszugehen, dass bzgl. der tatsächlichen Gegebenheiten, welche zum WE-Stichtag relevant sind, keine Veränderungen eingetreten sind.

Weitere umfangreiche Hinweise siehe im Verkehrswertgutachten, welches beim Amtsgericht eingesehen werden kann.

### 2.5. Voraussetzungen

Die Feststellungen des Gutachtens erfolgen auf Grund nachfolgend genannter Unterlagen, erhaltener Auskünfte der örtlichen Behörden sowie der bloßen Inaugenscheinnahme beim Ortstermin. Es erfolgten vom SV keine Maß-, Baustoff-, Baugrund- und Baukonstruktionsprüfungen, ebenso waren keine fachtechnischen Untersuchungen etwaiger Baumängel und Bauschäden beauftragt, da dies nicht in den Zuständigkeitsbereich des SV fällt. Auftragsgemäß wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchsuntauglichkeit einschließlich einer Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern bewirken. Ebenso erfolgten keine detaillierte Überprüfung bauordnungsrechtlicher Vorschriften, keine Untersuchungen auf Brandschutz sowie keine eingehenden Untersuchungen (nur visuelle Inaugenscheinnahme) auf tierischen oder pflanzlichen Schädlingsbefall.

Wesentlicher Bestandteil dieser Bewertung sind neben den Lichtbildaufnahmen die Erkenntnisse aus den übermittelten Informationen der Eigentümer/Auftraggeber, das ggf. vor Ort durchgeführte eigene Aufmaß mit Lasermessgerät Typ Leica Disto oder BOSCH, Informationen des zuständigen örtlichen Gutachterausschusses sowie wei-

terer örtlicher Behörden.

Weitere umfangreiche Hinweise siehe im Verkehrswertgutachten, welches beim Amtsgericht eingesehen werden kann.

## 2.6. Unterlagen / Rechtsgrundlagen / Literaturhinweise / Informationsquellen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- Wertermittlungs-Richtlinien (WertR 2006)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV)
- Betriebskostenverordnung (BetrKV)
- Energieeinsparverordnung (EnEV)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Baupreisindex, aktueller Stand, Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- NHK 2010, Normalherstellungskosten 2010
- Literatur Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", jew. aktuelle Auflage
- Literatur Simon / Kleiber: "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten"
- Literatur Gerardy / Möckel / Troff: "Praxis der Grundstücksbewertung"
- Literatur Bayerlein: "Praxishandbuch Sachverständigenrecht"
- Literatur Petersen: "Marktorientierte Immobilienbewertung"
- Literatur Fachzeitschrift GuG: "Grundstücksmarkt und Grundstückswert" mit GuG-aktuell
- Internetportal kleiber-digital als elektronisches Nachschlagewerk
- Zeitschrift Der Immobilienbewerter als elektronisches Nachschlagewerk mit ImmoWert (Archiv)

Es lagen folgende Unterlagen vor:

- Grundstückslageplan im Maßstab 1:1.000 (siehe Anlage 3 dieses Gutachtens)
- Aktuelle unbeglaubigte Grundbuchabschrift des Grundbuchamtes Amberg
- Diverse Bauakten in digitaler Form
- Grundstücksmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses des Landkreises Amberg-Weizsach
- Digitale Fotodokumentation des Ortstermins, auszugsweise als Anlage dem Gutachten beigelegt
- Unterlagen (Gebäudepläne) im ungefähren Maßstab 1 : 100, in den Anlagen teilweise beigelegt
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Amberg-Weizsach

Weitere Grundlagen für das Gutachten:

- Evtl. Auskünfte der Beteiligten zum Ortstermin
- Behördenauskünfte zu Bodenrichtwerten, zur baurechtlichen und städtebaulichen Situation, zur Abrechnung von Erschließungsbeiträgen sowie zu sonstigen wertrelevanten Eigenschaften
- Einschlägige Literatur bzw. Wertermittlungslehre (s. o.)

## 2.7. Verantwortlicher Gutachter

Als verantwortlicher Sachverständiger zeichnet:

Bernhard Plössl

Weitere umfangreiche Hinweise siehe im Verkehrswertgutachten, welches beim Amtsgericht eingesehen werden kann.

## 2.8. Ortsbesichtigung / Besondere Umstände der Wertermittlung

- 1. Ortstermin (Objektbesichtigung): 25. Juni 2025 von 09:00 – 12:00 Uhr.

- 2. Ortstermin: Entfällt.

Der Innenzutritt wurde dem SV vom zum Besichtigungszeitpunkt trotz ordnungsgemäßer Terminladung nicht gewährt, es erfolgte von den Grundstückseigentümern eine schriftliche Mitteilung, dass kein Innenzutritt gewährt werden wird. Folgende Personen waren beim Ortstermin anwesend:

- Bernhard Plössl (Sachverständiger)
- Eigentümer: Nicht anwesend

Die Wertermittlung erfolgt in diesem Fall gemäß der durchgeführten Außenbesichtigung. Aus diesem Grund müssen vom SV anhand der Aktenlage und der zur Verfügung stehenden Informationen Annahmen getroffen werden, welche vom tatsächlichen Ist-Bestand abweichen können und werden. Evtl. Unrichtigkeiten hat der unterzeichnende SV nicht zu vertreten.

Folgende Gebäudeteile konnten nicht besichtigt werden:

- Kompletter Innenzustand des Zweifamilienhauses
- Keine Garteneinsicht, da wegen der Grundstückseinfriedung nicht einsehbar
- Außenbesichtigung des Zweifamilienhauses aus den gleichen Gründen ebenfalls nur teilweise möglich
- Hinweis: Es war kein Grundstückszutritt möglich!

Die Ergebnisse des Ortstermins wurden durch digitale Fotodokumentationen sowie für die Handakten des Sachverständigen schriftlich protokolliert. Die Einschränkungen lagen bis auf nicht zugängliche oder nicht einsehbare Bereiche in den für Ortstermine dieser Art üblichen Umfang und haben aus der Sicht des SV keine entscheidende Auswirkung auf die Wertermittlungsergebnisse. Nicht besichtigte Grundstücks- und Gebäudebereiche müssen mit Annahmen versehen werden.

Weiter wird nochmals darauf hingewiesen, dass der SV keine eingehende Überprüfung auf tierischen und pflanzlichen Holzbefall vorgenommen hat.

#### **Abweichungen vorgefundener Ist-Zustand ↔ wertrelevanter Ist-Zustand WE-Stichtag**

Nicht relevant.

#### **Differenzierung Renovierung ↔ Modernisierung**

Diese relativ umfangreiche Definition der vorstehenden Begrifflichkeiten erfolgt vom SV nur bei Objekten, bei denen aufgrund des Objektzustands ein erwähnenswerter Instandhaltungsstau bzw. Modernisierungen zu erwarten sind. In diesem Zusammenhang auftretende Begrifflichkeiten werden wie folgt dargestellt:

Instandhaltung	Die Instandhaltung ist zu unterscheiden von der Instandsetzung. Die Instandsetzung war in § 3 Abs. 4 ModEnG 1 definiert als die Behebung von baulichen Mängeln, insbesondere von Mängeln, die infolge von Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüssen oder Einwirkungen Dritter entstanden sind, durch Maßnahmen, die in den Wohnungen den zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand wiederherstellen (vgl. § 28 Abs. 1 Satz 2 II. BV, § 3 Nr. 10 HOAI, auch § 177 BauGB), sofern sie nicht unter den Wiederaufbau fallen oder durch Modernisierungen verursacht worden sind.
----------------	--

Weitere umfangreiche Hinweise siehe im Verkehrswertgutachten, welches beim Amtsgericht eingesehen werden kann.

#### **Besondere Vorgehensweise in diesem Gutachten**

Entfällt, bis auf die nicht mögliche Innenbesichtigung sowie den erheblichen Einschränkungen bei der Außenbesichtigung (nur sehr begrenzte Grundstückseinsicht) sind keine Besonderheiten vorhanden. **Ein Sicherheitsabschlag**

**ist in den nachstehenden Wertermittlungsüberlegungen noch nicht berücksichtigt, dieser ist von einem Ersteher anhand des im Gutachten dargestellten Sachverhalts selbst vorzunehmen.**

### 3. Gegenstand der Wertermittlung

#### 3.1. Objektbezeichnungen / Objektanschrift

Zweifamilienhaus mit Doppelgarage  
Lärchenweg 3  
92272 Freudenberg

#### 3.2. Grundbuch (auszugsweise)

Grundbuch vom 13. März 2025 - Amtsgericht Amberg, aktualisiert auf wertrelevanten WE-Stichtag beim Grundbuchamt Amberg

Grundbuch von	Band	Blatt	Gemarkung	Lfd.-Nr. im BV	Flurstück	Fläche lt. Grundbuch
Freudenberg	10	467	Freudenberg	1	194/20	Ca. 1.074 m <sup>2</sup>
					Gesamt	Ca. 1.074 m <sup>2</sup>

Hinweis: Über Herrschvermerke, nicht eingetragene Herrschrechte (zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks) ist dem SV im Zuge der Recherchen folgendes bekannt geworden:

**Leitungsrecht für den Hausstromanschluss auf dem Nachbargrundstück, siehe im Gutachten auf Seite 13 und Seite 58 / 59 (Punkt 6.7) – nicht grundbuchlich gesichert.**

#### Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd.-Nr. im BV	Wirtschaftsart und Lage	Fläche lt. Grundbuch
467	1	Lärchenweg 3 (Siedlung Nr. 28), Gebäude- und Freifläche	Ca. 1.074 m <sup>2</sup>

#### Erste Abteilung

Lfd.-Nr. in Abt. I	Eigentümer	Lfd.-Nr. im BV	Grundlage der Eintragung
3.1	Anonymisiert	1	Auflassung, weitere Informationen sind nicht wertrelevant.
3.2			

#### Zweite Abteilung

Entfällt, das relevante Grundbuchblatt ist bis auf den ZV-Vermerk des laufenden Verfahrens (1 K 5/25) in Abt. II lastenfrei vorgetragen.

#### Bewertung der Eintragungen in Abt. II

Entfällt.

#### Dritte Abteilung

Für Verkehrswertermittlungen sind Eintragungen in Abt. III nicht wertrelevant. Abt. III war zum WE-Stichtag mit zwei Buchgrundschulden vorgetragen.

Informativ wird allgemein darauf hingewiesen, dass valutierte Restschulden noch eine Auswirkung auf den zu zahlenden Barpreis haben können, jedoch nicht auf den Verkehrswert. Hierüber hat sich ein evtl. Käufer vorher eigenständig zu informieren.

#### 3.3. Nutzungsverhältnisse / Nutzungsarten / Mietvertrag

Entfällt, das Bewertungsgrundstück ist zum WE-Stichtag vermutlich nicht vermietet, sondern wird von Anonymisiert zu Wohnzwecken eigen genutzt. Über bestehende Fremdmietverhältnisse (z. B. Wohnraummietvertrag für eine der beiden Wohnungen) ist dem SV nichts bekannt. Da es sich jedoch um ein Zweifamilienhaus mit zwei größeren Wohnungen (beide je weit über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche) handelt, ist zumindest

ein Mietvertrag für eine der beiden Wohnungen nicht unrealistisch. Auch eine familieninterne Nutzung (z. B. Nutzung durch Elternteile) ist bei solchen Objekten denkbar.

#### 3.4. Verwaltung / Rücklagen / Sonstiges

Entfällt (keine Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz - WEG), es besteht ein Volleigentumsgrundbuch.

#### 3.5. Versicherungswerte

Es lagen keinerlei Versicherungsdokumente über Gebäudebrandversicherung etc. vor. Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück ausreichend gegen die üblichen Gefahren (Brand, Sturm, Hagel etc.) versichert ist (insbesondere gleitende Neuwertversicherung).

#### 3.6. Einheitswert

Gemäß einer telefonischen Nachfrage beim Finanzamt Amberg wurden folgende grundsteuerliche Eckdaten recherchiert:

Objekt	Grundsteuer	Hebesatz	Grundsteuermeßbetrag	Grundsteuermeßzahl	Einheitswert
Flst.-Nr. 194/20					
2024:	390,56 €	320 %	122,05 €	3,1 ‰	39.369 € (Einheitswert)
2025:	273,52 €	200 %	136,73 €		

Aktuell bestehende Rückstände an Grundsteuer: 133,56 €

## 4. Grundstück

### 4.1. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

#### Erschließungszustand / Beiträge / Abgaben

Das Bewertungsgrundstück Flst.-Nr. 194/20 ist zum WE-Stichtag öffentlich-rechtlich und tatsächlich vollständig erschlossen. Erschließungskosten und Anliegerbeiträge sind nach schriftlicher Auskunft der Gemeinde Freudenberg für die vorhandene Bausubstanz, bezogen auf die Ersterstellung der Erschließungsanlagen nahezu vollständig bezahlt bzw. abgerechnet (Wasser-/Kanalanschluss) anzusehen, die Straße gilt als vollständig abgerechnet und bezahlt.

Weitere umfangreiche Hinweise siehe im Verkehrswertgutachten, welches beim Amtsgericht eingesehen werden kann.

#### Stromanschluss

Es existiert von der Erschließungsstraße aus ein Standard-Hausstromanschluss als gewöhnlicher Niederspannungsanschluss zur Nordtraufseite des Wohngebäudes (entlang der Ostgrenze des Grundstücks auf dem Nachbargrundstück Flst.-Nr. 194/21). Dieser ist abgerechnet und bezahlt.



Quelle: Spartenauskunft Strom (Niederspannung), bayernwerk netz GmbH

Hinweis: Wie auf dem vorliegenden Planansatz ersichtlich ist, verläuft der Hausanschluss nicht nur ausschließlich über das Bewertungsgrundstück, sondern er verläuft ab der Südostecke des Bewertungsgrundstücks nach Norden über ein fremdes Grundstück (Flst.-Nr. 194/21). Hier ist zudem erkennbar, dass diese Hausleitung zuerst in das Wohngebäude von Flst.-Nr. 194/21 verläuft und von dort aus der Hausanschluss zum Bewertungsgrundstück nach Westen mündet.

Diese Hausanschlüsse sind sozusagen als Reihenschaltung hintereinander angeordnet. Lt. Recherchen des SV wurden beiden Häuser vom gleichen Voreigentümer bzw. vermutlich miteinander verwandten Bauherrn errichtet. Dies erklärt die Situation, dass es damals schlichtweg keine Rolle spielte, wo die Stromleitung genau verläuft.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist dies jedoch nun von Relevanz, da nunmehr zwei unterschiedliche Eigentümer anzunehmen sind.

Üblicherweise sollten solche Konstellationen durch dinglich gesicherte Leitungsrechte „rechtlich sauber“ abgesichert sein, zumindest durch Eintragungen in Abt.

II der Grundbücher der jeweils betroffenen Grundstücke, ggf. auch mit Hinweisen im Bestandsverzeichnis (Herrschaftsvermerke). Dies ist jedoch nach dem Kenntnisstand des SV nicht geschehen. Auf Nachfrage beim zuständigen Grundbuchamt existiert im Grundbuch des Nachbargrundstücks in Abt. II keine Leitungsabsicherung zugunsten des Bewertungsgrundstücks.

Ob privatrechtliche Vereinbarungen zur Sicherung existieren, ist dem SV nicht bekannt.

Auf diesen besonderen Umstand weist der SV ausdrücklich hin.

Weitere umfangreiche Hinweise siehe im Verkehrswertgutachten, welches beim Amtsgericht eingesehen werden kann.

#### Neuerrichtung Wasserversorgung

Verbesserungsbeitrag Kanalisation Es sind im Jahr 2023 Bescheide bzgl. die Neuerrichtung der Wasserversorgung sowie Verbesserungsbeitrag für die Kanalisationseinrichtung ergangen, diese wurden von den Grundstückseigentümern bisher nicht bezahlt.

Weitere umfangreiche Hinweise siehe im Verkehrswertgutachten, welches beim Amtsgericht eingesehen werden kann.

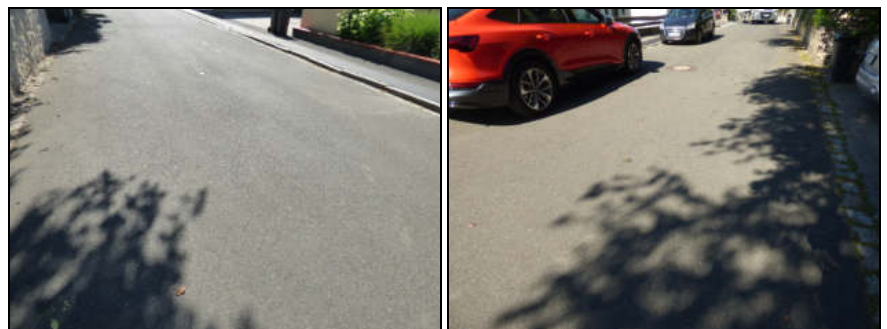
#### Fernwärme

Im Bereich des Bewertungsobjekts verläuft keine Fernwärmeleitung, ein Hausanschluss ist gemäß Internetrecherche nicht möglich.

#### Ausbau der Straße

Lärchenweg: Erschließungsstraße für die Anwohner, zweispurig, asphaltiert, augenscheinlich mittlerer Feindeckenzustand ohne relevante Feindeckenausbesserungen, einseitig Gehsteig vorhanden (asphaltiert), erkennbare jüngere Öffnung der Feindecke vorhanden, keine Parkbuchten, Straßenbeleuchtung als Standbeleuchtungskörper vorhanden; Randbefestigung mit Granitpflaster- sowie Granitleistensteinen als Entwässerungsbereich verlegt.

Hinweis: Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem Bereich der Befahrungszone 30.



Ansichten der Erschließungsstraße Lärchenweg mit Detailaufnahmen des Zustands der Erschließungsstraße

#### Öffentliche Kfz-Stellplätze:

Es sind keine ausgewiesenen Kfz-Stellplätze vor dem Bewertungsobjekt vorhanden, zum WE-Stichtag erfolgt überwiegend eine örtliche Beparkung auf eigenen Grundstücken, teilweise ist mit örtlichen Beparkung auf öffentlichem Grund zu rechnen (z. B. zu Spitzenzeiten/Feiertagen).

## 4.2. Besondere baurechtliche Gegebenheiten

### Bauliche Legalität der baulichen Anlage

Bauunterlagen über das Wohngebäude lagen vor, hieraus war ein amtlicher Genehmigungsstempel zu erkennen.

Die Genehmigungsplanung für nahezu alle Gebäudeteile wurden dem SV durch die Gemeinde zur Verfügung gestellt. Es sind keine wertrelevanten Abweichungen vom genehmigten Bauantrag erkennbar. Die Doppelgarage war ursprünglich weiter westlich geplant und musste gemäß Vorgabe an die Grundstücksgrenze versetzt werden (= jetziger Standort).

Ein nachträglicher DG-Ausbau ist über einen eigenen Bauantrag zu legitimieren, wobei hier auf die Neuerungen in der BayBO hingewiesen wird. Seit dem 1. Januar 2025 ist der Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken in Bayern verfahrensfrei, wenn die äußere Gestalt des Gebäudes unverändert bleibt; es ist nur eine Anzeige zwei Wochen vor Baubeginn bei der Gemeinde nötig, wobei alle rechtlichen Vorgaben (Brandschutz, GEG, Standsicherheit) eigenverantwortlich einzuhalten sind. Dies ist aber von einem Rechtsnachfolger nochmals überprüfen zu lassen.

#### 4.3. Baurechtliche Situation (Rechtliche Grundstücksmerkmale)

##### Baurecht (Art und Maß der baulichen Nutzung)

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| • Gebietsartcharakter      | Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß BauNVO    |
| • Anzahl der Vollgeschosse | 1-2   |
| • Grundflächenzahl         | Entfällt, hier nicht wertrelevant           |
| • Geschossflächenzahl      | Entfällt, hier ebenfalls nicht wertrelevant |
| • Bauweise                 | Offen (Länge < 50 m gem. § 22 BauNVO)       |

##### Allgemeine Art der baulichen Nutzung (Flächennutzungsplan (FNP))

Es existiert ein Flächennutzungsplan (FNP) mit folgendem Inhalt:

- FNP mit Landschaftsplan der Gemeinde Freudenberg
- Rechtskraft: 1982
- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Fortschreibung des FNP in dem betreffenden Bereich zum WE-Stichtag nicht geplant
- Keine weiteren Darstellungen vorhanden

Weitere umfangreiche Hinweise siehe im Verkehrswertgutachten, welches beim Amtsgericht eingesehen werden kann.

Flst.-Nr. 194/20: Es existiert ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 BauGB, d. h. die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen richten sich nicht nach § 34 BauGB (sog. unbepannter Innenbereich), wonach sich eine Neubebauung in die Eigenart der Umgebungsbebauung einfügen hätte.

Der B-Plan hat folgende wesentlichen Festsetzungen:

- B-Plan „Freudenberg Nord“
- Rechtskraft: 25. Januar 1962
- Wohnbebauung (W) bzw. Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Geschosse: E+U
- Satteldach (SD)
- Dachneigung: Hauptgebäude 25 - 30°
- Dacheindeckung: Dachpfannen
- Traufhöhe: mx. 5,90 m
- Kniestock: Max. 40 cm
- Weitere Festsetzungen sind vorhanden

Weitere umfangreiche Hinweise siehe im Verkehrswertgutachten, welches beim Amtsgericht eingesehen werden kann.

## Entwicklungszustand

Das Bewertungsgrundstück ist mit folgenden baulichen Anlagen gemäß vorliegender Genehmigungsunterlagen zulässig bebaut:

- Freistehendes Zweifamilienhaus (ohne Unterkellerung, EG, DG nicht ausgebaut), das UG ist aufgrund der Hanglage als EG ausgeprägt, das EG entsprechend als OG
- Doppelgarage als Grenzbebauung zur Ostseite

Es handelt sich um baureifes Wohnbauland im WA-Gebiet.

## Kfz-Stellplatzbaupflicht / Parkmöglichkeiten

Informationen über erforderliche Stellplatzablöseverpflichtungen konnten aus den vorhandenen Bauakten nicht entnommen werden. Der Stellplatznachweis ist zum WE-Stichtag für den Gebäudebestand mit Vorhandensein der Doppelgarage als erfüllt anzusehen. Die Schaffung weiterer Stellplätze ist auf dem Bewertungsgrundstück aufgrund der Größe des Grundstücks möglich.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass eine evtl. weitere Erhöhung der Geschossfläche durch eine Umplanung oder vorgenommene Nutzungsänderungen (Wohnraum zu Gewerberaum oder umgekehrt) zusätzliche Kfz-Stellplatzbaupflichtungen auslösen kann. Dies kann im vorliegenden Gutachten nicht berücksichtigt werden.

Stellplatznachweise wurden oftmals an die Richtlinien des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 12. Februar 1978 geknüpft (sog. ImBek.), d. h. je Wohneinheit ist gemäß Art. 52 Abs. 2 BayBO mindestens ein Stellplatz nachzuweisen. Die ImBek. 1978 wurde durch die „Verordnung über den Bau und den Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV)“ über die BayBO abgelöst und gilt in Bereichen ohne Stellplatzsatzung.

Für die Gemeinde Freudenberg existierte weder zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlagen noch zum Zeitpunkt des WE-Stichtags eine Stellplatzsatzung.

## Baulasten

Entfällt, da in Bayern kein Baulastenverzeichnis geführt wird.

## Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist erwartungsgemäß nicht in der Denkmalliste verzeichnet.

## Sanierungsgebiet

Das Objekt liegt in keinem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet nach BauGB oder ist Teil eines entsprechenden Verfahrens.

## Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH)

Das Objekt liegt in keinem förmlich festgesetzten FFH-Gebiet.

## Naturschutzgebiet

Das Objekt liegt in keinem förmlich festgesetzten Naturschutzgebiet.

## Trinkwasserschutzgebiet

Das Objekt liegt in keinem förmlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet.

## Biotop

Das Objekt liegt in keinem förmlich festgesetzten Biotopbereich.

## Überschwemmungsgebiet

Gemäß dem Kartendienst des Informationsdienstes für überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern befindet sich das Bewertungsobjekt nicht in einem förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der sog. HQ100 – Linie eines Gewässers (sog. mittleres Ereignis).

## Erforderlicher Abbruch, Erweiterungsmöglichkeit, Zeitprognosen bis zur Baureife

Bei den baulichen Anlagen ist trotz des teils renovierungsbedürftigen Allgemeinzustands sowohl wirtschaftlich als auch bautechnisch nicht von einem Abbruch der baulichen Anlagen auszugehen.

## Altlasten, Baugrundeigenschaften

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Bewertungsauftrages. Im Zuge der Ortsbesichtigung wurden gemäß der zum WE-Stichtag bisher stattgefundenen Wohnnutzung keine konkreten Anzeichen für Altlastenverdacht festgestellt. Hilfreich ist in diesem Zusammenhang eine Auskunft aus dem Altlastenkataster, hierin ist das Bewertungsgrundstück lt. schriftlicher Auskunft vom 2. April 2025 (Landkreis Amberg-Sulzbach) nicht verzeichnet.

Es wird allerdings nochmals darauf hingewiesen, dass diese Auskunft keinen Rückschluss auf die tatsächliche Altlastenfreiheit des Grundstücks zulässt, da im Altlastenkataster nur solche Flächen erfasst sind, für die konkrete Hinweise, Bodenuntersuchungen etc. vorliegen. Da es keine flächendeckende Altlastenerkundung gibt und nicht geben kann, ist davon auszugehen, dass im Landkreisgebiet Amberg-Sulzbach Flächen vorhanden sind, die den Behörden nicht bekannt und somit nicht im Altlastenkataster erfasst sind.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen wird das Bewertungsgrundstück als altlastenfrei eingestuft.

## Baulasten

In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Entsprechende Lasten werden – wenn vorhanden – in Abteilung II des Grundbuches eingetragen. In Abteilung II des relevanten Grundbuchblattes waren keine entsprechenden Eintragungen vermerkt.

### 4.4. Lagemerkmale

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Oberpfalz
Landkreis	Lage im Landkreis Amberg-Sulzbach bei Amberg (Amberg = kreisfreie Stadt)

## Makro- und Mikrolage (wegen der Lage von Freudenberg nahe Amberg Beschreibung Freudenberg und Amberg)

Freudenberg ist eine Gemeinde im Oberpfälzer Landkreis Amberg-Sulzbach etwa 12 km nordöstlich von Amberg rund um den Johannisberg (605 m Meereshöhe) im Naabgebirge, einen der westlichsten Ausläufer des Oberpfälzer Waldes. Sie zählt zur Metropolregion Nürnberg.

Amberg (Oberzentrum der mittleren Oberpfalz) ist eine kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Oberpfalz in Ostbayern und zählt zur Metropolregion Nürnberg. Sie gehört zum Verbund „Bayerische Eisenstraße“, die zwischen Pegnitz und Regensburg historische Industrie- und Kulturdenkmäler verbindet. Die Altstadt gehört zu den besterhaltenen mittelalterlichen Stadtanlagen Europas. Amberg liegt ca. 60 km östlich von Nürnberg und ist gemeinsam mit Weiden i. d. OPf. Sitz der ostbayerischen Technischen Hochschule Amberg-Weiden. Die Stadt wird vollständig vom Landkreis Amberg-Sulzbach umschlossen. Amberg war jahrhundertlang eine bedeutende Garnisonsstadt.

Das Bewertungsgrundstück liegt in Freudenberg nahezu am nördlichen Ortsrand in Süd-/Südosthanglage. Das Umgebungsgebiet ist ausschließlich durch vergleichbare Wohnbebauung geprägt.

Stadtgebiet (Quelle: wikipedia, Stand 31. Dezember 2024)

Amberg

• Fläche des Stadtgebietes	50,13 km <sup>2</sup>
• Bevölkerungsdichte	849 Einwohner pro km <sup>2</sup>
• Einwohner	42.553

Freudenberg

• Fläche des Stadt-/Gemeindegebietes	82,04 km <sup>2</sup>
• Bevölkerungsdichte	50 Einwohner pro km <sup>2</sup>
• Einwohner	4.064

Entfernungen (ca.-Angaben)

• Amberg (Innenstadt)	ca. 10 km
• Amberg (Nordöstliche Stadtgrenze)	ca. 6,5 km
• Sulzbach-Rosenberg	30 km
• Schwandorf	29 km
• Weiden i. d. OPf.	33 km
• Neumarkt i. d. OPf.	53 km
• Regensburg	75 km
• Nürnberg	85 km
• Flughafen Nürnberg	84 km
• DB-Bahnhof	in Amberg, Sulzbach-Rosenberg vorhanden
• Busverkehr	Haltestelle der Buslinie 459 in unmittelbarer Nähe (ca. 50 m) vorhanden

Verkehrsinfrastruktur

- Mittlere bis gute verkehrstechnische Infrastruktur im Landkreis Amberg-Sulzbach vorhanden
- Bundesautobahn BAB A 9 (Berlin München)
- Bundesstraße B 14
- Bundesstraße B 85
- Staatsstraße St2399 (führt durch Freudenberg)
- Deutsche Bahn Schienennetz (u. a. Verbindung mit Nürnberg)
- Flughafen Nürnberg „Albrecht Dürer“
- Linie 459 Amberg-Lintach-Kemnath a. B./Massenricht

**Voraussichtliche Einwohnerentwicklung im Landkreis Amberg-Sulzbach (Demografiespiegel)**

Landkreis AS

Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet 2030: 104.000 (zu 2011: +3,8 %)

Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet 2040: 103.300 (zu 2011: - 0,3 %)

Die Entwicklung der Einwohnerzahl ist überwiegend als leicht steigend zu beurteilen, langfristig jedoch als rückgängig einzustufen (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Heft 553).

Für Amberg wird von 2012 bis 2030 eine leicht sinkende Bevölkerungsentwicklung von ca. -2,5 % prognostiziert (Freistaat Bayern ca. +3,8 %). Änderungen können sich durch besondere Einflüsse (z. B. Ukraine Krise etc.) ergeben:  
Einwohner 2012: 41.590

Einwohner 2020: 42.052  
Einwohner 2021: 41.994  
Einwohner 2024: 42.553  
Einwohner 2030: 40.510

Freudenberg hat folgende Einwohnerentwicklung:

Bevölkerung insgesamt 2016: 4.058  
Bevölkerung insgesamt 2019: 4.138  
Bevölkerung insgesamt 2023: 4.080  
Bevölkerung insgesamt 2024: 4.064  
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet 2030: 3.960  
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet 2033: 3.910

Diese Entwicklung ist in der Regel für die Ertragskraft eines Makrostandortes von Relevanz. Zurückgehende Einwohnerzahlen deuten auf tendenziell unattraktivere wirtschaftliche Rahmenbedingungen hin, mit verursacht durch die Nähe zu wirtschaftsstarke Ballungsräumen (Regensburg, Nürnberg/Fürth/Erlangen – Stichwort: Wegzug in die Ballungsräume) und den damit verbundenen Wegzügen.

Diese Zahl ist umso mehr verwunderlich, da die Stadt Amberg mit dem außerordentlich attraktiven Altstadtkern und dem attraktiven Umland mit guter überregionaler Verkehrsanbindungspunkte (Autobahn A6 mit mehreren Anschlussstellen, Bundesstraßen), eigentlich sehr gute Basisvoraussetzungen mitbringt. Die Schwäche der Stadt Amberg liegt in der Wirtschaftskraft und der weit über dem bayerischen Durchschnitt liegenden Arbeitslosenquote (auch dies ist ein Zeichen für wirtschaftliche Schwäche), der Landkreis Amberg-Regen liegt hingegen unter dem bayerischen Durchschnitt:

- Landkreis Amberg-Regen: 3,4 %
- Freistaat Bayern: 3,9 %
- Stadt Amberg: 5,6 %

Alle Zahlen Stand 06/2025

Die Einwohnerzahl von Freudenberg ist langfristig gesehen rückläufig.

### Lageeignung (Wohnlage), Immissionen, Emissionen

- Wohnlagequalität  
Mittlere bis gute Wohnlage in Freudenberg, nahezu am nördlichen Ortsrand gelegen; vermutlich Blick nach Osten/Süden/Westen, Lage ohne Durchgangsverkehr, vergleichbare Umgebungsbebauung (Wohnbebauung) vorhanden.
- Geschäftslagequalität  
Entfällt, da Wohngrundstück.
- Einkaufsmöglichkeiten  
Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten sind in Amberg (bei Aschach bzw. Raigering) direkt an der Immenstetter Straße vorhanden (fußläufig erreichbar), weitere umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten (u. a. des täglichen Bedarfs) befinden sich in Amberg im Stadtgebiet (insbesondere Gewerbegebiet „Franzosenäcker“), dort sehr gute Nahversorgung, sonstige nennenswerte Infrastruktur ist überwiegend nur mit dem Kfz erreichbar.
- Verkehrliche Anbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz  
Für diese ländliche Lagequalität üblich mäßige Nahversorgung mit ÖPNV vorhanden, Behörden, Kindergärten, Schulen etc. sind überwiegend fußläufig oder mit dem Kfz kurzfristig erreichbar.
- Emissionen  
Es sind sehr geringe Emissionen aus Wohnnutzung vorhanden.

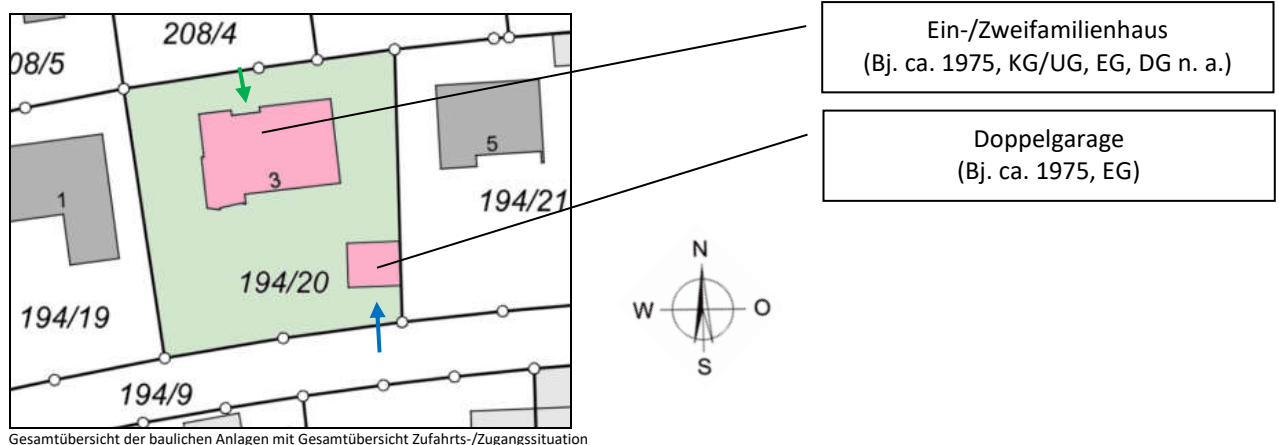
- **Immissionen**  
Es sind geringe Lärmimmissionen durch die Ortslage nahe am nördlichen Ortsrandbereich von Freudenberg gegeben, es liegt eine ruhige Wohnlage vor, dies ist als bodenrichtwerttypisch einzustufen (siehe Bodenwertermittlung), durch die Lage unweit von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker- und Grünlandflächen) ist typischerweise gelegentlich mit Geruchs- und Lärmeinwirkungen durch landwirtschaftlichen Geschäftsbetrieb zu rechnen (bodenrichtwerttypisch).
- **Weitere öffentliche Infrastruktur**  
Eine nennenswerte Infrastruktur ist mit Frei- und Hallenbad, Grund- und Hauptschule, Realschulen und Gymnasien, Kindergärten/Kindertagesstätten, Behörden aller Art, Bahnhof etc. in Freudenberg bzw. überwiegend in Amberg umfangreich vorhanden, diese Infrastruktur ist nur mit dem Kfz/Bus kurzfristig erreichbar und typisch für ländlichere (jedoch relativ stadtnahe) Lagen.

#### 4.5. Sonstige Beschaffenheitsmerkmale

##### Form / Oberflächengestalt

- **Grundstücksform**
  - Fast gleichmäßig rechteckig geschnittenes Grundstück, insgesamt liegt ein sehr gleichmäßiger Grundstückszuschnitt vor, es sind keine Grundstücksunregelmäßigkeiten am Grenzverlauf vorhanden.
  - Es ist ein direkter Straßenanschluss an der Südseite des Bewertungsgrundstücks gegeben.
  - Sonst sind keine Besonderheiten erkennbar.
- **Oberflächengestalt**
  - Das Bewertungsgrundstück ist ab dem Straßenbereich nach Norden leicht, später vermutlich stark ansteigend, am direkten Straßenanschluss liegt nur ein eher geringer bis mittlerer Höhenniveauunterschied zur Erschließungsstraße vor bzw. es ist eine entsprechend erkennbare Hangneigungstendenz am betroffenen Grundstücksbereich erkennbar.
  - Sonst sind keine weiteren Besonderheiten vorhanden.

##### Übersicht der baulichen Anlagen



##### Abmessungen

- Straßenanschlussseite Lärchenweg (Südseite) ~ 30 m
- Maximale Grundstückstiefe (Norden nach Süden) ~ 34 m
- Minimale Grundstückstiefe (Norden nach Süden) ~ 34 m
- Höhe über NN ~ 490 HM

Quelle: © Digitale Ortskarte, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, 3053/07, Top 10

## Grundstückszufahrt

Grundstückszufahrt (blauer Pfeil) von Süden des Bewertungsgrundstücks von der Zufahrtsstraße als öffentlich gewidmete Erschließungsstraße aus gegeben. Der Gebäudezugang (grüner Pfeil) erfolgt von Norden traufseitig. Dieser erschließt sowohl das Unter- als auch das Erdgeschoss sowie das Dachgeschoss (Dachboden, lt. Plan) des Zweifamilienhauses.

Einschränkungen rechtlicher oder tatsächlicher Art sind bezüglich der Zufahrt nicht vorhanden bzw. erkennbar (z. B. Rechte Dritter wie Geh- und Fahrrechte o. ä.). Es wird jedoch nochmals auf die vorstehend beschriebene Besonderheit bzgl. der Stromhausanschlussleitungen hingewiesen.

## Baugrundverhältnisse

Es wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt, diese sind nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens. Wertrelevante Rissbildungen am Gebäude wurden augenscheinlich festgestellt, es wird aber von normal tragfähigen Baugrund im Rahmen der üblichen Verkehrswertanschauung ausgegangen.

Die vorliegenden Rissbildungen (Fassade, Übergang Betonstütze, vermutlich Betondecke) sind vermutlich eher auf die Gebäudesubstanz, ggf. auf Veränderungen des Baugrunds zurückzuführen (Hanglage). Augenscheinlich sind hier Schubkräfte o. ä. ersichtlich, welche zu diesem Bauschaden geführt haben. Aus dem Bildmaterial von apple-Geräte Karten-App (Alter des Bildmaterials meist ca. 3-6 Jahre) ist ersichtlich, dass dieser Bauschaden schon länger bestand.

Dieser Bauschaden wäre jedoch durch einen Fachmann für Baustatik qualifiziert zu überprüfen (spezielle Untersuchungen hierzu wurden vom SV nicht durchgeführt).



In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück nicht zugänglich war und die Fotoaufnahme mit einem hohen Zoom durchgeführt wurde. Inwieweit hier noch weitere entsprechende Bauschäden am Gebäude vorhanden sind, kann vom SV nicht beurteilt werden.

## 5. Gebäude und Anlagen

### 5.1. Bauhistorie / Modernisierungen / Umbau / Bauart

Die Gebäudehistorie aller Gebäudeteile wurde bestmöglich recherchiert und kann wie folgt wiedergegeben werden:

~ 1975: Bauantrag Zweifamilienhaus über KG(UG)/EG/DG nicht ausgebaut, mit Doppelgarage (EG) – Bauantrag Nr. 394/1974.

Weitere Bauanträge sind nicht bekannt.

Erwähnenswerte und wertrelevante Teilrenovierungs- bzw. Teilmodernisierungsintervalle sowie Erweiterungen sind gemäß vorgelegter Informationen bzw. gemäß Außeneindruck wie folgt vorhanden:

- Einbau Heizungsanlage (Gas) ca. 2019.
- Einbau Fenster (Kunststofffenster mit vermutlich Isolierverglasung): Baujahr nicht bekannt.
- Außenanstrich Doppelgarage: Jahr nicht bekannt.
- Ggf. Einblechung des Kaminkopfes (evtl. aber bereits ältere Maßnahme)
- Evtl. Dach neu eingedeckt (evtl. aber bereits ältere Maßnahme)
- Weitere Maßnahmen (z. B. insbesondere Baumaßnahmen wie Renovierungen oder Modernisierungen im Innenbereich) waren aufgrund des Besichtigungsumfangs nicht recherchierbar.

### 5.2. Grundrisslösung / Wohnfläche / Bruttogrundfläche

#### Wohnflächen

Die Wohn-/Nutzungsflächen wurden aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung anhand der vorliegenden Pläne entnommen. Inwieweit Abweichungen bei der Raumaufteilung vorgenommen wurden, ist dem SV nicht bekannt. Die genaue Zusammenstellung der Wohnflächen ist dem originalen Berechnungsbogen aus dem Bauantrag zu entnehmen (siehe Anlage 6). Alle Maße ohne Gewähr, Putzabzug 3 %.

Mieteinheit	Anzahl	Fläche nach DIN 277 [m <sup>2</sup> ]	Faktor	Fläche nach WoFIV [m <sup>2</sup> ]
<b>UNTERGESCHOSS (ohne Heizungsraum, Öltankraum)</b>				
Wohnung 1				
Wohnfläche WE 1 - UG				126,50
<b>ERDGESCHOSS</b>				
Wohnung 2				
Wohnfläche WE 2 - EG				141,15
Doppelgarage	1,00			
Wohnfläche in Anlehnung an die WoFIV (lt. Planunterlagen)				267,65 m <sup>2</sup>
Gerundet				Ca. 268 m <sup>2</sup>

#### Nutzungs- und sonstige Flächenarten

Es wird auf die Ausführungen bei den Wohnflächen verwiesen. Da das Wohngebäude nicht im klassischen Sinne unterkellert ist, sondern das Untergeschoss aufgrund der Hanglage als vollwertiges Vollgeschoss ausgebildet ist, befinden sich im Untergeschoss zwei Räume für die Haustechnik. Daher sind auch die größeren Flächendifferenzen in der Wohnfläche zwischen dem Unter- und dem Erdgeschoss bei ansonsten gleicher Bruttogrundfläche zu erklären.

Mieteinheit	Länge [m]	Breite [m]	Fläche nach DIN 277 [m <sup>2</sup> ]	Mietfläche [m <sup>2</sup> ]
UNTERGESCHOSS				

Mieteinheit	Länge [m]	Breite [m]	Fläche nach DIN 277 [m <sup>2</sup> ]	Mietfläche [m <sup>2</sup> ]
Heizungsraum			8,34	8,34
Öltankraum			9,28	9,28
Nfl. etc. KG				17,62
Garage	6,00	5,00	30,00	30,00
Nutzungs- und sonstige Flächenarten				47,62 m <sup>2</sup>
Gerundet				Ca. 48 m <sup>2</sup>

Hinweis: Der Dachboden weist lt. Bauakt (Nfl.-Berechnung) eine Nfl. von ca. 107,5 m<sup>2</sup> auf.

### Grundflächenfaktor (= Verhältnis Wohnfläche zu Grundfläche)

Verhältnis Wohnfläche Erdgeschoss zu Grundfläche Erdgeschoss (nur Wohngebäude):

Wohnfläche EG = ca. 141 m<sup>2</sup> - Balkon (ca. 5 m<sup>2</sup> Wfl.) = ca. 136 m<sup>2</sup> im Gebäudekörper

Grundfläche (BGF a, b) EG = ca. 182 m<sup>2</sup> - BGF b – Bereich Eingang (ca. -2 m<sup>2</sup>) = 180 m<sup>2</sup> BGF

Grundflächenfaktor: Wohnfläche = ca. 136 m<sup>2</sup> : Grundfläche EG = 180 m<sup>2</sup> = ca. 0,76 (normaler, baujahrestypischer Ausnutzungsgrad → üblich sind bei Außenwandstärken um 30 bis 36 cm ca. 0,75 – 0,80).

### Abschließende Bemerkungen zum Grundriss sowie zur Gesamtkonzeption

- Zeitgemäße, zum WE-Stichtag entsprechende und sehr großzügige/großflächige Grundrisslösung im UG und EG
- Zum WE-Stichtag zwei Wohnungen vorhanden (lt. Planunterlagen)  
 UG: 3,5- bis 4-Zimmer-Wohnung mit Wohndiele mit Abstellraum, Flur, Gäste-WC, Bad mit Wanne und Dusche, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnküche, Wohnzimmer und Terrasse  
 EG: Nahezu zum UG grundrissgleiche 4,5-Zimmer-Wohnung, Wohndiele, Abstellraum, Flur, Gäste-WC, Bad mit Wanne und Dusche, Kinder sowie Gästezimmer, Schlafzimmer, Wohnküche, Wohnzimmer und Balkon
- Objekt ist energetisch nicht mehr zeitgemäß (baujahrestypisch)
- Ausrichtung der Wohnräume entsprechend der Nutzung überwiegend sinnvoll positioniert
- Zeitgemäße lichte Raumhöhsituation im UG und EG (siehe auch nachstehenden Absatz) sind gemäß Schnittzeichnung und Baujahr anzunehmen
- Terrasse im UG sowie Balkon im EG vorhanden
- Keine Unterkellerung Wohnhaus
- Ausbaureserve im DG vorhanden (entsprechender Hinweis im Bauantrag vorhanden)
- Doppelgarage in Massivbauweise

### Lichte Raumhöhen (LH - gemäß Aufmaß, ab Oberkante Fertigfußboden OK FFB)

(Planunterlagen siehe in Anlage 4, Ca.-Angaben)

Keller-/Untergeschoss	Vermutlich um 2,40 m bis 2,50 m (ausreichend)
Erdgeschoss	Vermutlich um 2,40 m bis 2,50 m (ausreichend)
Dachgeschoss	Nicht wertrelevant, da nicht ausgebaut.
Kniestockhöhen DG	Entfällt, da nicht ausgebaut.

### Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten (lt. Pläne)

#### Befestigte Freiflächen

Zufahrt (Betonpflaster im Spezialverband): ca. 40 m<sup>2</sup>.

Terrasse: ca. 31 m<sup>2</sup> Grundfläche (nicht Wohnfläche, lt. Planunterlagen!).

Balkon: ca. 20 m<sup>2</sup> Grundfläche (nicht Wohnfläche, lt. Planunterlagen!).

### Weitere Gebäudedaten (OKG = Oberkante Gelände) – lt. Planunterlagen (Schnittzeichnung)

Wohnhaus Firsthöhe (OKG): ca. 9,50 m  
Wohnhaus Traufhöhe (OKG): ca. 6,00 m

Bruttogrundfläche (BGF) gemäß aktueller DIN 277 (2016)

Weitere umfangreiche Hinweise siehe im Verkehrswertgutachten, welches beim Amtsgericht eingesehen werden kann.

#### Zweifamilienhaus

Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF) – lt. Planunterlagen Ca. 524 m<sup>2</sup>

#### Doppelgarage

Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF) – lt. Planunterlagen Ca. 36 m<sup>2</sup>

### **5.3. Bauausführung / Baubeschreibung**

#### Präambel

Grundlage für die Gebäudebeschreibung ist grundsätzlich die Erhebung im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Baubeschreibung erfolgt nur insoweit, wie sie für die Bewertung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht im wesentlichen Umfang Einfluss auf den Verkehrswert (Marktwert) haben. Alle Festsetzungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchungen). Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf der Basis von glaubwürdigen Unterlagen oder Auskünften bzw. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im jeweiligen Baujahr beruhen.

Es wird auf die in Anlage 5 beigefügten Lichtbilder (wesentlicher Bestandteil der Baubeschreibung) hingewiesen, teilweise aus einer vorliegenden Baubeschreibung. Nicht sichtbare Bauteile wurden nicht oder gemäß baujahrestypischen Ausstattungsstandards beschrieben.

Die vorliegende Baubeschreibung entstammt dem vorliegenden Bauantrag aus dem Jahr 1974 und wurde ggf. durch die Feststellungen der Außenbesichtigung ergänzt bzw. berichtigt.

#### **Zweifamilienhaus**

Fundament	Stampfbeton.
Kellerwände	Mauerwerk HBL (Hohlblockliapor) 25 cm, 36 cm und 30 cm stark (im Erdbereich).
Außenwände	Ansonsten KSL (Kalksandsteinlochsteine) 30 und 36 cm stark, Fassade verputzt und gestrichen (ursprünglich Münchner Rauputz), haptisch abgesetzte Fensterfaschen, kein Wärmedämmverbundsystem (WDVS).
Innenwände	HLZ (Hochlochziegel) im UG 11,5 cm, 17,5 cm und 24 cm stark. HLZ (Hochlochziegel) im EG und DG 11,5 cm, 17,5 cm, 24 cm und 30 cm stark. Innenwände ursprünglich Einlagen-Fertigputz.
Decken	UG: Stahlbetonmassivdecken, 18 cm stark. EG: Stahlbetonmassivdecken, 17 cm stark. DG: Keine Angaben enthalten.

Dach	Satteldachstuhl, Dachneigung 30 Grad, Pfettendachstuhl, Massivholz, vermutlich zimmermannsmäßig, sichtbare Sparrenköpfe, Pfanneneindeckung, baugleiche Firstziegel, Dachrinnen und Regenfallrohre vermutlich Kupferblech, Kaminkopf vollständig eingelecht, am Dachanschluss angeblecht, keine Schneefanggitter vorhanden.
Treppen	Innentreppe/Treppenhaus: Stahlbetonwendeltreppe, Kunststeinwinkelstufenaufsatz. Außentreppe: Stahlbetontreppenriegel, 30 cm breit, eingeschobene Waschbetonauftrittplatten.
Kamin	Plewa-Kaminformsteine mit Einsätzen, Kaminkopf über Dach aus KM 350 mit Zementglattstrich.
Türen	Stahltürzargen mit Limba-Blättern, Balkon-/Terrassentüren Hebetüren. Hauseingangstüre Biffar-Ornamenttür (ggf. erneuert).
Fenster	Rolladenkästen mit Vollisolierung, Kunststoffrollläden. Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ein- bzw. mehrflügelig, Dreh-/Kipp-Beschläge, Außenfensterbänke Aluprofile, innen Kunststein bzw. Marmor, Fenster vermutlich vor ca. 3 bis 5 Jahren erneuert (apple Kartenmaterial zeigt noch dunkelbraune Holzfenster, damals lt. BB Mahagoni-Fenster mit Thermospanverglasung), quadratische Glasbausteine mit Betonumrahmung, Metallfenster im Heiz- und Ölraum, liegende Wohnraumdachflächenfenster.
Boden/Wände/ Decken	Schwimmender Estrich, Dachgeschoss ebenfalls schwimmender Estrich, restliche Ausstattung nicht bekannt.
Sanitäranlagen	Nicht bekannt.
Balkon EG	Vermutlich auskragende Betonplatte, segmentartiger Sichtschutz mit Betonelementen Waschbeton, teilweise unterbrochen durch Geländerbereiche (Eisengeländer), Abstützung durch Betonsäulen.
Heizungsanlage	Gas-Zentralheizung, lt. Kaminkehrer Baujahr 2019, Beheizung mit Gas (vermutlich Flüssiggas), lt. Kaminkehrer auf Flüssiggasbasis, sonstige Ausstattung nicht bekannt.  Es liegen Informationen vor, nachdem die Heizungsanlage geleast sein soll (ggf. Fa. Thermondo) und nicht Eigentum der Grundstückseigentümer ist.
Elektroausstatt.	Baujahrestypische, teils erneuerte Elektrik wird angenommen, somit einfache bis mittlere Ausstattung mit Schaltern, Deckenauslässen und Steckdosen, Telefon- und Fernsehanschluss vermutlich vorhanden, übliche Geräteanschlüsse (z. B. Küche), je Wohnraum vermutlich ein Lichtauslass sowie diverse Steckdosen, Außenbeleuchtung, Elektroinstallation im KG vermutlich auf Putz verlegt, Dachgeschoss (Dachboden) evtl. mit Stromanschluss.
Außenanlagen	Zufahrtbereich Betonpflaster Achteckpflaster, ACO-Rinne als Entwässerungsbereich, Grundstück mit hohen Heckenbewuchs eingefriedet, straßenseitig Holzlattenzaun auf Ortbetonmauer montiert, Eingangsbereich mit Ziegeln als Torbogen gemauert, geschmiedetes Eisentor, Mauer mit Ziegelabdeckung, Grünanlagen im Innenbereich vermutlich überwiegend Rasenflächen, teils vermutlich Baumbestand vorhanden, Baum- und Strauchbestand ohne besondere Pflege, aufgrund Hanglage werden Außenzugangstreppen zum haus sowie diverse Abstützmauern vermutet.

### Doppelgarage

Massivbauweise, teilweise Glasbausteine, Fassade verputzt und gestrichen, Wellzementeindeckung o. ä., Betonboden im Innenbereich, Wände innen verputzt und gestrichen, diverse Feuchtigkeitsschäden vorhanden (Mauerbereich), zwei ältere Metallschwingtore.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass vom SV keine Funktionsprüfungen an Gebäudetechnik etc. durchgeführt wurden, sondern nur eine rein visuelle Inaugenscheinnahme.

#### **Besondere Bauteile, bauliche und sonstige bauliche Anlagen (Zeitwert)**

Sonstige Bauteile, welche über die BGF bzw. dem Herstellungskostenwert des jeweiligen Gebäudes nicht erfasst wurden, sind als separate Baukostenzuschläge zum jeweiligen Zeitwert zu berücksichtigen.

Balkon EG	4.000 €
Terrasse UG	4.000 €
Zeitwert der sonstigen baulichen Anlagen	8.000 €

#### **5.4. Beurteilung Gesamtzustand / Baumängel und Bauschäden**

Die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen wurden stichprobenweise in Augenschein genommen. Dabei wurde beim Ortstermin festgestellt, dass die baulichen Anlagen zum WE-Stichtag aufgrund des teils vernachlässigten Gesamtzustands und der vorhandenen Baumängel und Bauschäden vermutlich für einfache bis mittlere Wohnansprüche nutzbar sind. Es lagen u. a. folgende Baumängel und Bauschäden bzw. Instandhaltungstau vor (gemäß Außeneindruck):

- Risseschäden an der Fassade im Übergang zur Balkonstütze EG
- Doppelgarage mit Feuchtigkeitsschäden

Ein Baukostenabzug erfolgt im vorliegenden Bewertungsfall nicht, da die Bewertung nur auf Basis der (begrenzten) Außenbesichtigung einen hohen Unsicherheitsgrad aufweisen wird. Es sind im vorliegenden Fall zu viele wertbildende Gebäudeparameter nicht bekannt, so dass hier ein Baukostenabzug eine Genauigkeit suggerieren würde, welche nicht vorhanden sein kann.

Bekannte Modernisierungsgewerke werden im nachfolgenden Punkt grob über das nachstehende Schema berücksichtigt.

#### **5.5. Gesamtnutzungsdauer (GND) / Restnutzungsdauer (RND)**

Weitere umfangreiche Hinweise siehe im Verkehrswertgutachten, welches beim Amtsgericht eingesehen werden kann.

##### **Zweifamilienhaus**

Weitere umfangreiche Hinweise siehe im Verkehrswertgutachten, welches beim Amtsgericht eingesehen werden kann.

Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) 35 Jahre

#### **5.6. Hinweise zur Gebäudeenergiegesetz (GEG) / energetische Beschaffenheitsmerkmale**

Die zuletzt gültige EnEV 2014/2016 wurde November 2020 in das "Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)" integriert. Das GEG löste die bisherigen drei Energieregeln EnEG 2013, EnEV 2014/2016 und das EEWärmeG 2011 ab, diese wurden in das GEG integriert.

Weitere umfangreiche Hinweise siehe im Verkehrswertgutachten, welches beim Amtsgericht eingesehen werden kann.

Im vorliegenden Fall ist ein Austausch der Heizungsanlage in absehbarer Zeit aus Altersgründen nicht erforderlich (Heizungsanlage Gas aus ca. 2019, vermutlich Brennwertheizung).

## Auswirkung des vorstehenden Gebäudebestandes auf den Verkehrswert

Weitere umfangreiche Hinweise siehe im Verkehrswertgutachten, welches beim Amtsgericht eingesehen werden kann.

In der vorliegenden Bewertung wird das Gebäude mit in allen Wertansätzen entsprechend adäquaten Größenordnungen eingestellt. Dies bedeutet, dass sämtliche Wertangaben das Objekt widerspiegeln, so wie es „liegt und steht“ bzw. unter Berücksichtigung fiktiver Modernisierungs-/Renovierungsmaßnahmen.

### Arten der Gebäudeenergieausweise

Man unterscheidet zwischen zwei Arten von Gebäudeenergiepässen: den verbrauchsorientierten und den bedarfsorientierten Gebäudeenergieausweis. Beim verbrauchsorientierten Gebäudeenergieausweis wird der zurückliegende, tatsächlich angefallene Energieverbrauch eines Wohngebäudes gemessen - ist also abhängig vom Heizverhalten der Bewohner. Beim bedarfsorientierten Gebäudeenergieausweis wird eine rechnerische Prognose des voraussichtlichen Energiebedarfs erstellt.

Der Energieausweis ist bei der Errichtung eines Gebäudes auszustellen bzw. ausstellen zu lassen. Ebenso ist er auszustellen, wenn die Nutzfläche der beheizten oder gekühlten Räume eines Gebäudes um mehr als 50 % erweitert wird. Hier sind nur bedarfsorientierte Energieausweise auszustellen.

Bei Verkauf des Objekts ist dem Käufer der Energieausweis vorzulegen, dies gilt ebenso bei Vermietung, Verpachtung etc. Ein Energiepass wurde dem SV nicht vorgelegt.

Beim vorliegenden Objekt ist nach der Erfahrung des SV davon auszugehen, dass das Objekt aufgrund der baujahrestypischen Ausstattung (u. a. fehlende Außendämmung) bei Ausstellung eines bedarfsorientierten Energieausweises vermutlich in die Primärenergiebedarfsklassen E bis H einzustufen sein wird (Erfahrungswerte bei ähnlich gelagerten Wohngebäuden). Ein Energieausweis lag dem SV jedoch nicht vor.

## 5.7. Zusammenfassung der positiven und negativen Objektmerkmale

### Positive Objektmerkmale

- Mittlere bis gute Wohnlage in Freudenberg, nördlicher Ortsrand
- Wohnlage vermutlich mit (Weit)blick nach Süden
- Zweifamilienhaus in konventioneller Massivbauweise
- Sehr großzügige Gartenfreiflächen
- Zwei großzügig geschnittene Wohnungen mit je weit über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche (zusammen ca. 267,65 m<sup>2</sup> Wfl.)
- Doppelgarage in Massivbauweise
- Vermutlich ausreichend lichte Raumhöhen im KG (UG) und EG vorhanden
- Zeitgemäße und teils großzügige Raumaufteilung (keine Durchgangsräume), entspricht den zum WE-Stichtag geltenden Anforderungen an Wohnraum
- Geringe Teilmodernisierung bewertungstechnisch bereits berücksichtigt
- DG grundsätzlich vermutlich ausbaufähig (auch Hinweis im Bauantrag vorhanden)

### Negative Objektmerkmale

- Kein Energieausweis vorhanden
- Teils sanierungsbedürftiger Gebäudebestand, diverse Baumängel und Bauschäden bzw. Instandhaltungstau vorhanden
- Überwiegend alte, energetisch nicht mehr zeitgemäße Bausubstanz
- Stromleitung / Hausanschluss verläuft auf Fremdgrundstück (Nachbargrundstück) ohne Absicherung über eine Dienstbarkeit (siehe Punkt 6.7)
- Unsicherheit bzgl. des Dachgeschossausbaus (siehe Punkt 6.8)
- Keine Innenbesichtigung möglich, Außenbesichtigung nur stark eingeschränkt durchführbar

## 6. Wertermittlung

### 6.1. Grundsätze

Der Verkehrs-/Marktwert eines Grundstücks nach § 194 BauGB "wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sollten die Vorschriften der ImmoWertV angewendet werden.

### 6.2. Auswahl des wertrelevanten Wertermittlungsverfahrens

Weitere umfangreiche Hinweise siehe im Verkehrswertgutachten, welches beim Amtsgericht eingesehen werden kann.

### 6.3. Bodenwert

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Es können auch neben oder anstelle von Vergleichswerten geeignete Bodenrichtwerte zur Wertermittlung herangezogen werden. Für das Gebiet des Bewertungsobjektes sind für den Unterzeichner keine zeitnahen, zum Vergleich geeignete Kaufpreise unbebauter Grundstücke in ausreichender Anzahl bekannt.

Weitere umfangreiche Hinweise siehe im Verkehrswertgutachten, welches beim Amtsgericht eingesehen werden kann.

#### **Bodenwertermittlung über den vorhandenen Bodenrichtwert**

Weitere umfangreiche Hinweise siehe im Verkehrswertgutachten, welches beim Amtsgericht eingesehen werden kann.

#### **Bodenwertfeststellung**

Unter Berücksichtigung des angewendeten Bodenrichtwertes hält der Sachverständige zur Ableitung des Bodenwerts bei einer gesamten Grundstücksgröße von 1.074 m<sup>2</sup> zum WE-Stichtag 25. Juni 2025 folgenden Bodenwert ohne weitere Korrekturen für angemessen und vertretbar (auf volle 1.000 € gerundet):

Bodenwert (2025)

136.000 €

#### 6.4. Sachwert / Vergleichswert

Weitere umfangreiche Hinweise siehe im Verkehrswertgutachten, welches beim Amtsgericht eingesehen werden kann.

##### **Abschließende Schätzung des Marktanpassungsabschlags des Sachwertverfahrens**

Folgende Teilergebnisse liegen vor (Ergebnisse 1 und 2):

Weitere umfangreiche Hinweise siehe im Verkehrswertgutachten, welches beim Amtsgericht eingesehen werden kann.

Auf Basis der vorstehenden Auswertungen wird der Sachwertfaktor unter Heranziehung der geschätzten Gebäudewertanteile mit rd. 0,81 = -19,00 % Marktanpassungsabschlag) geschätzt. Aus diesem Grund kann das vorstehende Ergebnis als der sog. vorläufige Sachwert (vorbehaltlich der Berücksichtigung sog. „besonderer objektspezifischer Merkmale“, siehe unter Punkt 7. Verkehrswert) ohne weitere Marktanpassung wie folgt geschätzt werden:

Vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung (2025) 421.000 €

## 6.5. Ertragswert

Weitere umfangreiche Hinweise siehe im Verkehrswertgutachten, welches beim Amtsgericht eingesehen werden kann.

Gemäß den vorstehenden Erläuterungen kann der oben testierte als der sog. vorläufige Ertragswert (vorbehaltlich der Berücksichtigung sog. „besonderer objektspezifischer Merkmale“, siehe unter Punkt 7. Verkehrswert) ohne weitere Marktanpassung wie folgt geschätzt werden:

Vorläufiger Ertragswert nach Marktanpassung (2025) 430.000 €

## 6.6. Nicht gezahlte öffentlich-rechtliche Lasten

Weitere umfangreiche Hinweise siehe im Verkehrswertgutachten, welches beim Amtsgericht eingesehen werden kann.

Dies bedeutet, dass aus jedem Bescheid die letzte Rate noch den Ersteher treffen dürfte, sollte der Zuschlag vor dem Fälligkeitsdatum 15. Juli 2026 erfolgen und die Fälligkeit somit nach dem Zuschlagsdatum eintreten (gesamt ca. 1.334 €).

**Diese Situation ist von einem Ersteher nochmals vor dem Zuschlag mit dem zuständigen Amtsgericht verbindlich zu klären.**

## 6.7. Nicht im Grundbuch eingetragenes Leitungsrecht (Hausstromleitung auf Fremdgrundstück)

### Barwert für den Leitungsverlauf auf dem Nachbargrundstück

Der Leitungsverlauf (Strom) entlang der Westseite des Nachbargrundstücks zur Versorgung des Bewertungsobjekts mit Elektrizität löst eine fremde Grundstücksnutzung auf dem Nachbargrundstück Flst.-Nr. 194/21 aus. Diese Leitung ist in der Regel durch eine Geldrente zu entschädigen.

Dieser Leitungsverlauf ist in keinem der betroffenen Grundbücher eingetragen, weder in Abt. II von Flst.-Nr. 194/21 (= „dienendes“ Grundstück) noch im Bestandsverzeichnis als Herrschvermerk des Bewertungsgrundstücks Flst.-Nr. 194/20 (= „herrschendes“ Grundstück).

Weitere umfangreiche Hinweise siehe im Verkehrswertgutachten, welches beim Amtsgericht eingesehen werden kann.

Der Belastungswert der nicht im Grundbuch eingetragenen Stromleitungsrechtsituation beträgt ca. -9.000 €.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass diese Berechnung auf Basis des übermittelten Stromleitungsplan der bayernwerk netz vorgenommen wurde. Dieser Plan wird als richtig angenommen.

## 6.8. Dachbodenproblematik (aufgrund nicht ermöglichter Innenbesichtigung)

Das auf dem Bewertungsgrundstück befindliche Dachgeschoss ist lt. Planunterlagen (siehe Anlage 4) nicht ausgebaut. Ebenso hat die Recherche bei der Gemeinde ergeben, dass keine Geschossflächenbeiträge für das Dachgeschoss (in Bezug auf Wasser und Kanal) nachträglich erhoben wurden. Gemäß der Besichtigung vor Ort ist es jedoch nicht auszuschließen, dass das Dachgeschoss nachträglich ausgebaut wurde und diese dadurch beitragspflichtigen Geschossflächen von den Grundstückseigentümern der Gemeinde nicht gemeldet wurden. Dies ist in der Praxis nicht selten, meist passiert dies aus Unwissenheit der Grundstückseigentümer über eine daraus entstehende Beitragspflicht.

Das Dachgeschoss wies bei der Außenbesichtigung durchaus mögliche Anzeichen eines erfolgten möglichen Ausbaus auf, welche jedoch nicht unbedingt auf einen tatsächlichen DG-Ausbau hindeuten müssen:

- Giebelfenster mit Rollläden, Fenster teilweise gekippt (geöffnet) zum Lüften
- Dachliegefenster teilweise gekippt (geöffnet) zum Lüften

Es sind aber nicht selten auch Fälle bekannt, bei denen diese Bauelemente vorhanden waren, obwohl das Dachgeschoss tatsächlich nicht ausgebaut war.

Der SV geht im vorliegenden Bewertungsfall nach Aktenlage vor und berücksichtigt im DG keine Wohnflächen, zumal bei einer Berücksichtigung dann die Überlegung anzustellen wäre, wie hoch der Ausbaugrad tatsächlich ist:

- DG-Ausbau vollständig fertig gestellt?
- Ist ein Vollausbau oder nur ein Teilausbau erfolgt?
- Wie hoch ist die Qualität des DG-Ausbaus?
- Einhaltung brandschutzrechtlicher Bestimmungen (da dann vom Zwei- zum Dreifamilienhaus mit Einstufung einer anderen Gebäudeklasse gemäß BayBO)?

Der SV weist darauf hin, dass dies eine große Unbekannte darstellt. Eine andere Vorgehensweise kann aufgrund des nicht möglich gemachten Objektzutritts nicht gewählt werden. Eine ermöglichte Innenbesichtigung hätte hier für Klarheit gesorgt.

## 7. Verkehrswert

Die Wertermittlungsergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Sachwert (mit Vergleichswert) marktangepasst	421.000 €
Ertragswert (mit Vergleichswert) marktangepasst	430.000 €

Weitere umfangreiche Hinweise siehe im Verkehrswertgutachten, welches beim Amtsgericht eingesehen werden kann.

In Würdigung der obenstehenden Ergebnisse wird der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks, bebaut mit einem Zweifamilienhaus mit Doppelgarage, Lärchenweg 3, 92272 Freudenberg zum WE-Stichtag 25. Juni 2025 wie folgt geschätzt:

**Gerundet** 391.000 €  
(i. W. Dreihunderteinundneunzigtausend Euro)

### Abschlag wegen fehlender Innenbesichtigung

Ein Sicherheitsabschlag wegen der fehlenden Innenbesichtigung sowie vorhandener Einschränkungen bzgl. der Außenbesichtigung wurde vom SV nicht vorgenommen. Dieser ist vom Ersteigerer im eigenen Ermessen anhand der im Gutachten vorliegenden Informationen zu berücksichtigen.

### Zeitwert Zubehör

- |                |                                      |
|----------------|--------------------------------------|
| - PV-Anlage    | Entfällt, keine PV-Anlage vorhanden. |
| - Küche UG, EG | Entfällt, da kein Innenzutritt.      |

**Eintragungen im Grundbuch in Abt. II\*** Nicht vorhanden.

\*Bitte hierzu jedoch Punkt 6.7 in diesem Gutachten beachten.

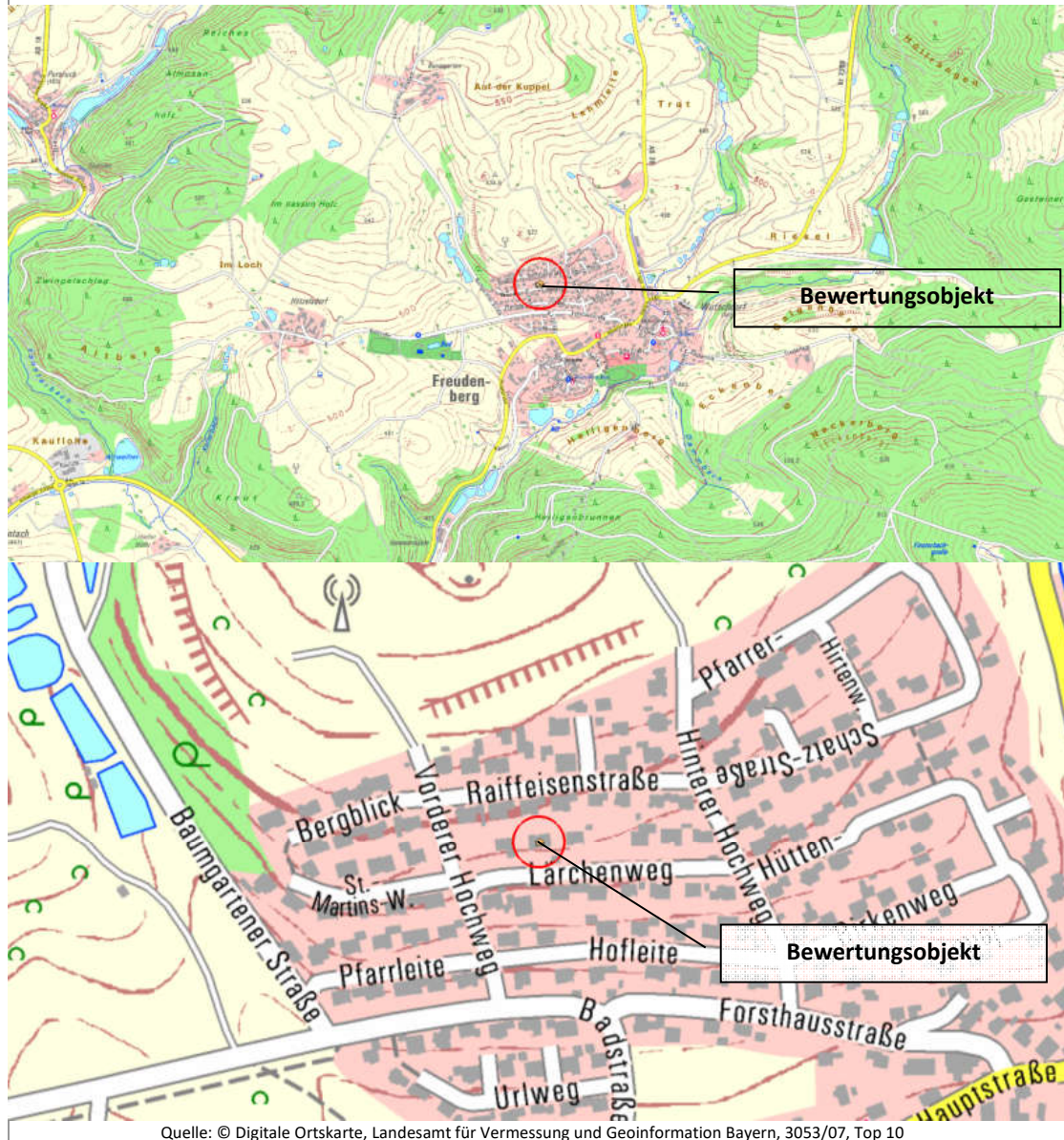
Evtl. auf dem Grundstück oder vor dem Bewertungsobjekt ggf. befindliche Fahrzeuge jeglicher Art sind von der Beschlagnahme nicht erfasst bzw. wurden vom SV nicht berücksichtigt bzw. nicht bewertet.

Inventar (Werkzeug, Gartengeräte, Möbel etc.) sowie Zubehör (z. B. Küchen) wurde im vorliegenden Bewertungsfall nicht berücksichtigt.

**ANLAGE 1 - Landkarte**



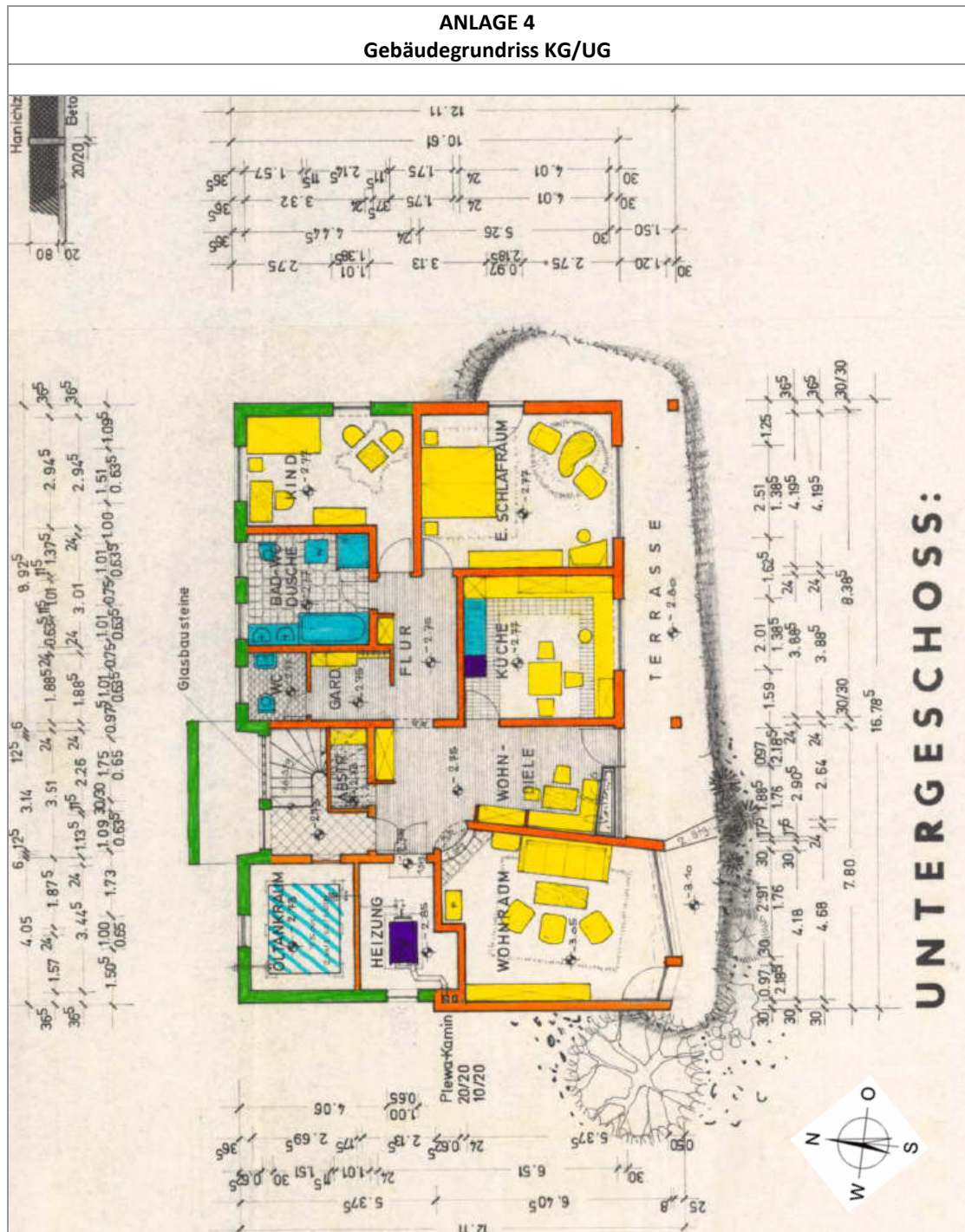
### ANLAGE 2 – Ortsplanausschnitte Freudenberg

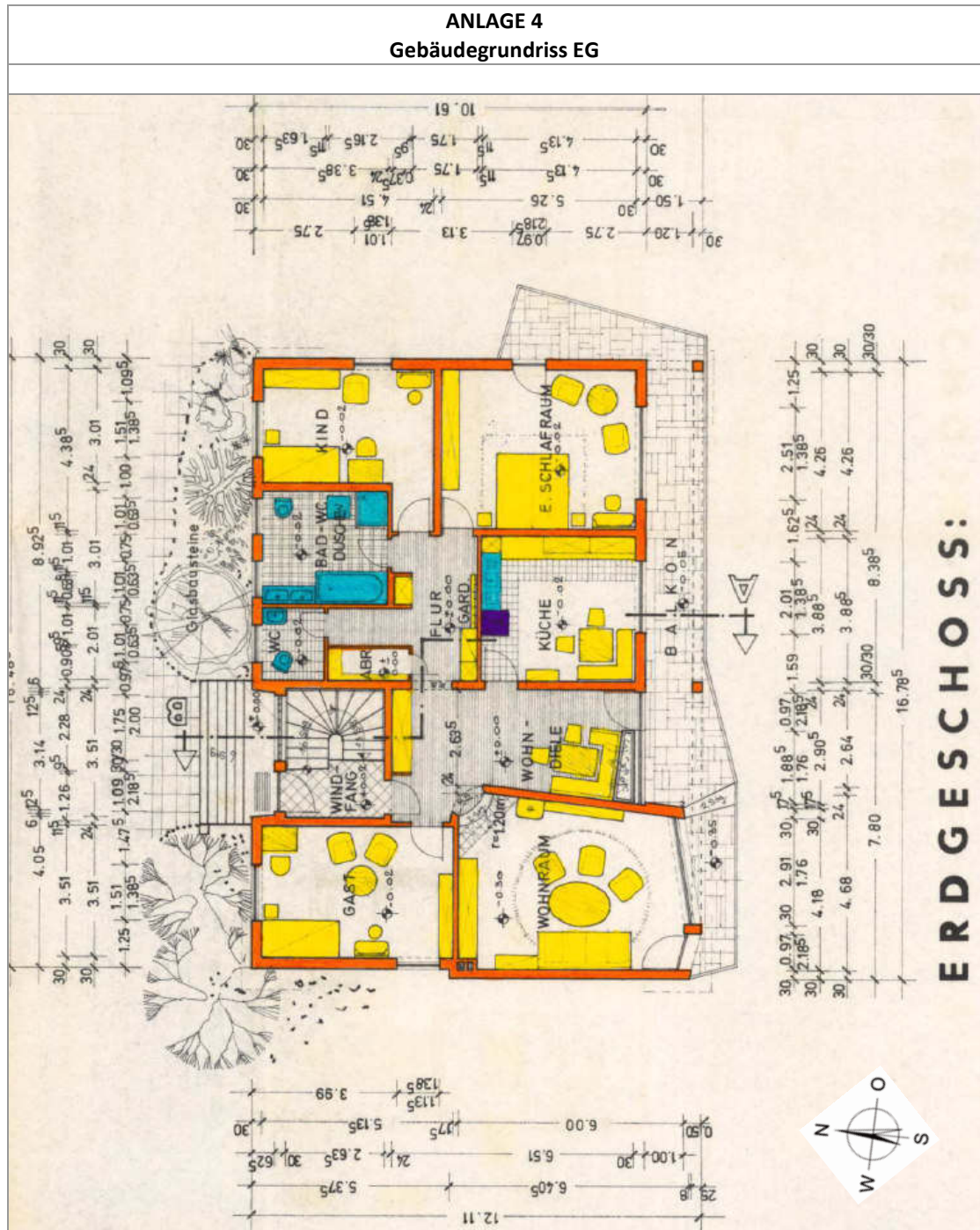


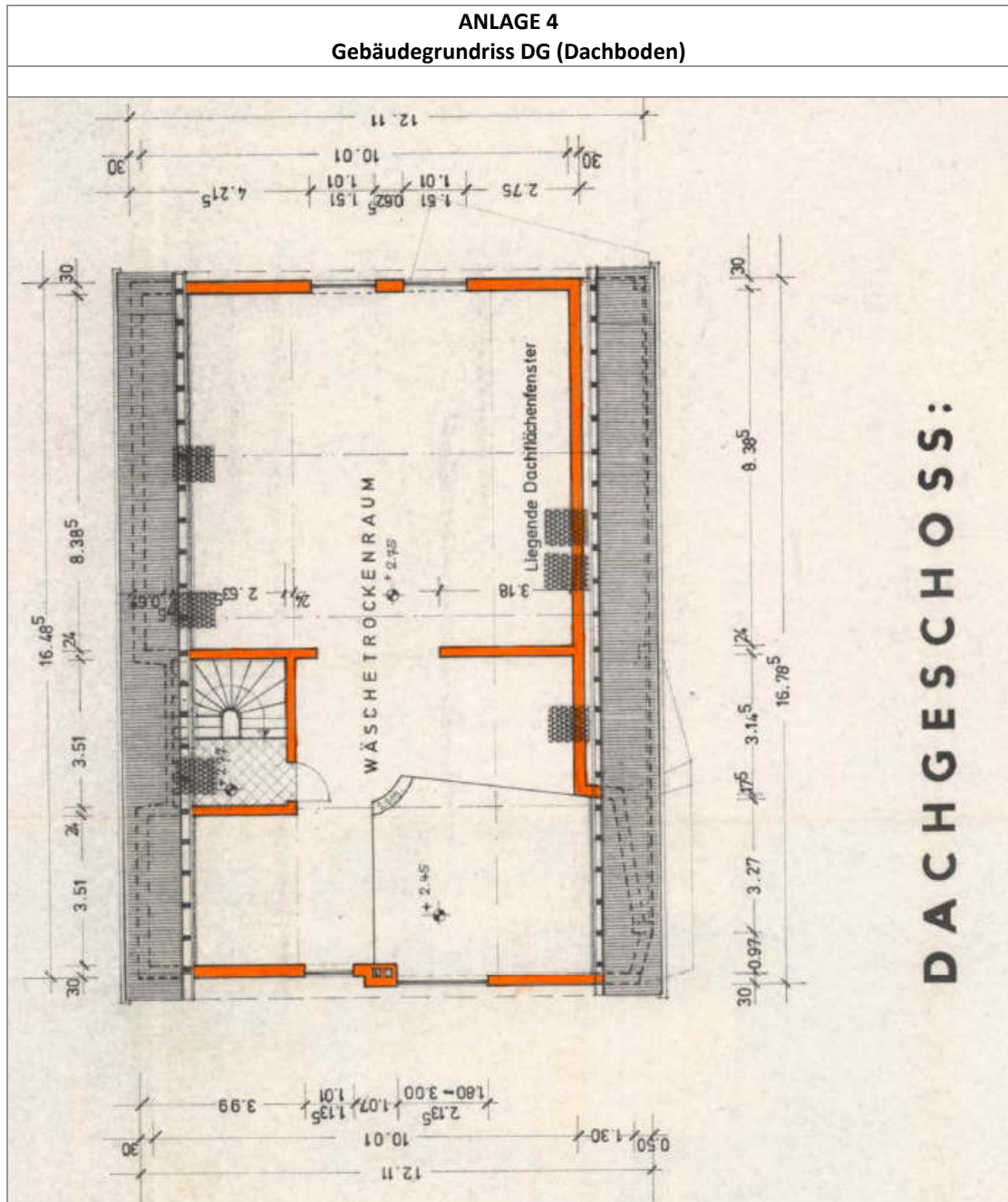
Quelle: © Digitale Ortskarte, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, 3053/07, Top 10



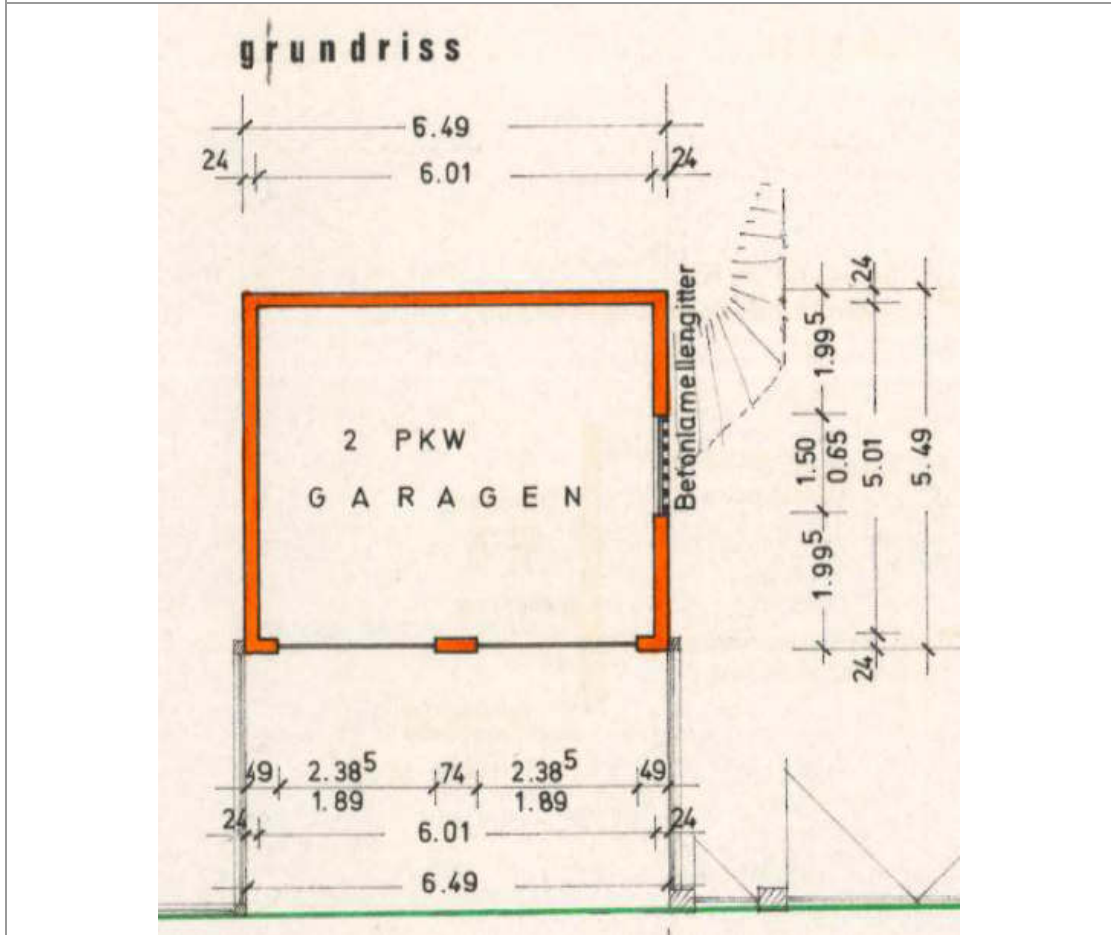








**ANLAGE 4**  
**Gebäudegrundriss Doppelgarage**



<b>ANLAGE 5 - Objektfotos</b>	
Bild 1	 <p>Gesamtansicht, von Südosten gesehen (Zufahrtsbereich)</p>
Bild 2	 <p>Gesamtansicht, von Osten gesehen (Zufahrtsseite)</p>
Bild 3	 <p>Gesamtansicht Grundstückszugang, von Südosten gesehen</p>

Bild 4	
	Gesamtansicht, von Südwesten gesehen
Bild 5	
	Detailaufnahmen Gebäudeansicht Zweifamilienhaus, von Südosten gesehen
Bild 6	
	Detailansicht Kamin

Bild 7 a/b	
	<p>Detailansicht Balkonanlage EG, von Südosten gesehen Hinweis: Es handelt sich mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nicht um einen Riss in der Balkonverkleidung, sondern um einen Schatten aufgrund eines herunterhängenden Kabels o. ä., vermutlich für eine Außenkamera o. ä.</p>
Bild 8	
	<p>Ansicht der Zufahrtsstraße Lärchenweg, von Westen nach Osten gesehen, links Lage des Bewertungsgrundstücks</p>

Bild 9	
	Zufahrtsbereich
Bild 10	
	Grundstückseinfriedung straßenseitig
Bild 11	
	Detailaufnahme Dachbereich Doppelgarage

**ANLAGE 6 – Wohn- und Nutzflächenberechnung aus Bauakt (Grundlage des Gutachtens)**

<b>WOHNFLÄCHENBERECHNUNG - Untergeschoß -</b>	
<b>Wohnraum</b>	
$(4,18+4,685 : 2 \times 4,50) + (3,81+4,685 : 2 \times 1,20) + (4,81 \times 0,30 : 2) - 0,625 \times 2,13$	= 24,43 qm
<b>Wohndiele</b>	
$(2,905+2,635+2,28 : 3 \times 6,51) + (1,635+2,51 : 2 \times 1,09 + 1,15 : 2)$	= 19,31 qm
<b>Küche</b>	
$3,885 \times 4,01$	= 15,58 qm
<b>E. Schlafraum</b>	
$4,195 \times 5,26$	= 22,07 qm
<b>Kinderzimmer</b>	
$2,945 \times 4,445 + 1,375 \times 0,885$	= 14,31 qm
<b>Flur</b>	
$3,885 \times 1,75 + (0,635 + 1,01 \times 0,375)$	= 7,42 qm
<b>Bad, WC und Dusche</b>	
$3,01 \times 3,32$	= 9,99 qm
<b>WC</b>	
$1,885 \times 1,57$	= 2,96 qm
<b>Gardrobe</b>	
$1,885 \times 2,145$	= 4,04 qm
<b>Abstellraum</b>	
$2,26 \times 1,01$	= 2,28 qm
<b>Terrasse</b>	
$\frac{(11,83+12,18}{2} \times 1,50) + \frac{(8,50+5,00}{2} \times 0,95) + \frac{(5,60+5,10 \times 1,90+0,60)}{2} : 4$	= 7,78 qm
	= 130,17 qm
abzüglich 3% Putz	= 3,91 qm
	= 126,26 qm
<b>Gesamtwohnfläche des Untergeschosses:</b>	
= 126,26 qm	

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG - Erdgeschoß -	
Gästezimmer	
$3,51 \times 5,135$	= 18,02 qm
Wohnraum	
$(4,18+4,685:2 \times 4,50) + (3,81+4,685:2 \times 1,20) + (4,81 \times 0,30:2) - 0,45 \times 0,32$	= 25,62 qm
Küche	
$3,885 \times 4,135$	= 16,06 qm
E. Schlafraum	
$4,26 \times 5,26$	= 22,40 qm
Kinderzimmer	
$3,01 \times 4,51 + 1,375 \times 1,01$	= 14,97 qm
Wohnziele	
$(2,905+2,635+2,28:3 \times 6,51) + (1,635+2,51:2 \times 1,20 + 1,26:2)$	= 19,54 qm
Flur	
$3,885 \times 1,75 + 2,26 \times 1,01 + 0,635 \times 0,375 + 1,01 \times 0,50$	= 9,83 qm
WC	
$2,01 \times 1,635$	= 3,29 qm
Bad, WC und Dusche	
$3,01 \times 3,385$	= 10,19 qm
Abstellraum	
$0,905 \times 2,165$	= 1,95 qm
Balkon (1/4)	
$\frac{11,83+12,18}{2} \times 1,50 + \frac{3,08+3,18}{2} \times 0,50 : 4$	= 4,90 qm
	= 146,77 qm
abzüglich 3% für Putz	= 4,40 qm
	= 142,37 qm
	=====
<b>Gesamtwohnfläche des Erdgeschosses:</b>	
<b>= 142,37 qm</b>	
	=====

<u>NUTZFLÄCHENBERECHNUNG</u>			
<u>Untergeschoß</u>			
Heizungsraum	$3,445 \times 2,135 + 1,57 \times 0,625$	=	8,34 qm
Öltankraum	$3,445 \times 2,695$	=	9,28 qm
<u>Dachgeschoß</u>			
Wärscheboden (ab 1,5m Höhe gerechnet)	$(6,75 \times 8,385 + 3,75 \times 5,80 + 2,65 \times 3,51) + \frac{(4,35 + 4,00)}{2} \times 4,75$	=	107,51 qm
		=	125,13 qm
	./. 3% Putz u. SäulendG	=	3,75 qm
	<b>Gesamtnutzfläche:</b>	=	<b>121,38 qm</b>
		=	=====