



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO PLOSSL IMMOBILIEN & BEWERTUNG

Gutachten über den Verkehrswert

i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. ZVG

Innen- und Außenbesichtigung möglich

Anonymisierte Kurzversion!

Erbbaurecht!

Auftraggeber	Amtsgericht Amberg - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen - Paulanerplatz 4 92224 Amberg
Eigentümer	Anonymisiert
Gutachten Nr.	GGA24-324
GZ-Nr.	1 K 9/24
Objektart	Einfamilienhaus mit Doppelgarage
Objektadresse	Paffenberg 7, 92449 Steinberg am See
Tag Ortstermin	19. November 2024
Qualitätsstichtag	19. November 2024
WE-Stichtag	19. November 2024



Ansicht von Süden (Straßenseite)



Ansicht von Südwesten

Verkehrswert (BauGB) 276.000 € (Erbbaurecht) – nur nachrichtlich

Verkehrswert
(ZVG) 290.000 € (Erbbaurecht), erbbauzinsfrei

Termine nur nach Vereinbarung

Heinrich-Hertz-Str. 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 www.sv-ploessl.de



Von der IHK Regensburg
für Oberpfalz / Kelheim
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: DE42760696110000048887
BIC: GENODEF1SDM

USt-Id.-Nr. DE163440389

1. Übersicht der Daten und Ergebnisse

Gutachten Nr.	GGA24-324
Auftraggeber	Amtsgericht Amberg - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen - Paulanerplatz 4 92224 Amberg
Gerichts-Aktenzeichen	1 K 9/24
Eigentümer	Anonymisiert
Auftragsdatum	3. Juni 2024
Objektadresse	Paffenberg 7 92449 Steinberg am See
Verantwortlicher Gutachter	Bernhard Plössl
Wertermittlungstichtag (WE-Stichtag) = Tag Ortsbesichtigung	19. November 2024
Grundstücks- und Gebäudedaten	
Flurstück Nrn.	459/15
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	803 m ²
Tatsächliches Baujahr (nach Aktenlage)	Einfamilienhaus: ~ 1991 Doppelgarage: ~ 1991
Umbau / Ausbau (nach Aktenlage)	Entfällt, nähere Erläuterung siehe unter Punkt GND/RND.
Tatsächliches Alter der baulichen Anlagen gem. Unterlagen	~ 33 Jahre
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	~ 80 Jahre
Rechn. ermittelte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	~ 47 Jahre
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	~ 50 Jahre
Fiktives Gebäudealter geschätzt	~ 30 Jahre
Fiktives Baujahr geschätzt	1994
Gebäudedaten - in Anlehnung an die DIN 277 (2016) rd. Bruttogrundfläche (BGF) gemäß Pläne	279 m ² bzw. 111 m ²
Mietflächen (Wfl./Nfl.) in Anlehnung an WoFIV bzw. DIN 277 gemäß Pläne	
– Gesamt	~ 249 m ²
– Davon Wfl. EG/DG	~ 137 m ²
Davon EG	~ 67 m ²
Davon DG	~ 60 m ²
Davon Terrasse/Balkon	~ 10 m ²
– Davon Nutzungsflächen	~ 112 m ²
Davon KG	~ 67 m ²
Davon Doppelgarage	~ 45 m ²
Sonstiges	

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

Küche 1.000 €; PV-Anlage: 1.200 €

Siehe u. a. auf Seite 28 ff.
Bewertung des Erbbaurechts.

Ergebniszusammenfassung

Bodenwert des Volleigentums	135.000 €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	88.000 €
Sachwert (Erbbaurecht)	358.000 €
Ertragswert (Erbbaurecht)	354.000 €

Geschätzte Verkehrswerte des Erbbaurechts

- nach § 194 BauGB	276.000 €
- nach § 74 a ZVG	290.000 €

Zubehör

- Küche EG	1.000 €
- PV-Anlage	1.200 €

2. Grundlagen

2.1. Vorwort zum Bewertungsobjekt

- Frei stehendes Einfamilienhaus mit Doppelgarage im Süden von Steinberg am See
- Über dem Baujahr hinaus stärker abgenutzter Allgemeinzustand
- Sanierungsstau sowie Baumängel/Bauschäden vorhanden
- Massivbauweise
- Nutzung zum WE-Stichtag als Einfamilienhaus (Eigennutzung)
- Vollunterkellerung vorhanden
- Doppelgarage in Massivbauweise
- Baujahr ca. 1991
- Objekt innen überwiegend zugänglich (Bewertung anhand Innen- und Außenbesichtigung, zwei Räume im Innenbereich nicht zugänglich)
- Grundbuch in Abt. II mit Eintragung zur Erbbauzinsicherung sowie Vorkaufsrecht belastet

2.2. Eigentümer / Auftraggeber

Anonymisiert	Amtsgericht Amberg - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen - Paulanerplatz 4 92224 Amberg
--------------	---

2.3. Zweck / Auftragsdatum / -inhalt

Zweck ist die Feststellung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB des auf dem Flst.-Nr. 459/15 lastenden Erbbaurechts zwecks einer geplanten Teilungsversteigerung. Zugrunde zu legen ist auftragsgemäß der zum Wertermittlungsstichtag vorgefundene bauliche und rechtliche Zustand des Wertermittlungsobjekts, welcher auf den WE-Stichtag übertragen werden soll.

Das Gutachten wurde am 3. Juni 2024 vom Amtsgericht Amberg - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen - gemäß Beweisbeschluss vom 3. Juni 2024 schriftlich in Auftrag gegeben. Es handelt sich um eine Teilungsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft. Weitere Flurstücke waren zur Bewertung nicht beauftragt.

Weitere Informationen siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

2.4. Wertermittlungsstichtag (WES) / Qualitätsstichtag (QS)

Als WE-Stichtag der Bewertung wurde der 19. November 2024 (= Tag des Ortstermins) festgelegt. Im vorliegenden Bewertungsfall sind Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag identisch.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, d. h. dass die zum Ortstermin vorgefundenen tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse (Qualitätszustand) auch für den WE-Stichtag gelten sollen. Als Qualitätsstichtag wurde der 19. November 2024 festgelegt, d. h. es sollen die zu diesem Stichtag zu unterstellenden herrschenden Objektgegebenheiten auf den WE-Stichtag übertragen werden.

2.5. Unterlagen / Rechtsgrundlagen / Literaturhinweise / Informationsquellen

Weitere Informationen siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Es lagen folgende Unterlagen vor:

- Grundstückslageplan im Maßstab 1:1.000 (siehe Anlage 3 dieses Gutachtens)

- Aktuelle unbeglaubigte Grundbuchabschrift des Grundbuchamtes Schwandorf
- Kopie der Erbbaurechtsvertragsurkunde (zur Verfügung gestellt vom Grundbuchamt Schwandorf)
- 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 (ABuDIS) des Landkreises Schwandorf

Weitere Grundlagen für das Gutachten:

- Evtl. Auskünfte der am Ortstermin 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.)

2.6. Verantwortlicher Gutachter

Als verantwortlicher Sachverständiger zeichnet:

Bernhard Plössl

2.7. Ortsbesichtigung / Besondere Umstände der Wertermittlung

- Ortstermin 1 (Objektbesichtigung Vergleichsgrundstücke): 19. November 2024 von 12:00 – 14:00 Uhr.
- Ortstermin 2 (Objektbesichtigung): 19. November 2024 von 14:00 – 19:00 Uhr.

Weitere Informationen siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Die Wertermittlung erfolgt in diesem Fall gemäß der erfolgten Innen- und Außenbesichtigung sowie der verfügbaren Aktenlage. Die am Verfahren beteiligten Parteien waren schriftlich zum Ortstermin geladen worden.

Folgende Gebäudeteile konnten nicht besichtigt werden:

- Zwei Räume im Innenbereich (EG Arbeiten sowie DG Gästezimmer)

Die Ergebnisse des Ortstermins wurden durch digitale Fotodokumentationen sowie für die Handakten des Sachverständigen schriftlich protokolliert.

3. Gegenstand der Wertermittlung

3.1. Objektbezeichnungen / Objektanschrift

Einfamilienhaus mit Doppelgarage
Pfaffenberg 7
92449 Steinberg am See

3.2. Grundbuch (auszugsweise)

- Erbbaurecht -

Grundbuch vom 22. März 2024 - Amtsgericht Schwandorf, aktualisiert auf den WE-Stichtag beim Grundbuchamt Schwandorf

Grundbuch von	Band	Blatt	Gemarkung	Lfd.-Nr. im BV	Flurstück	Fläche lt. Grundbuch
Schwandorf	23	1123	Schwandorf	1	459/15	Ca. 803 m ²
					Gesamt	Ca. 803 m ²

Hinweis: Über Herrschvermerke, nicht eingetragene Herrschrechte bzw. nicht eingetragene privatrechtliche Vereinbarungen (auch zu Lasten des Bewertungsgrundstücks) ist dem SV im Zuge der Recherchen Folgendes bekannt geworden:

Sicherung des Erbbaurechts im Grundbuch des Erbbaugrundstücks

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß vorliegenden Erbbaurechtsvertrag vereinbart wurde, im Grundbuch des Bewertungsgrundstücks für den jeweiligen Erbbauberechtigten in Abt. II an 1. Rangstelle das Erbbaurecht und das dingliche Vorkaufsrecht im Rang nach dem Erbbaurecht einzutragen.

Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd.-Nr. im BV	Wirtschaftsart und Lage	Fläche lt. Grundbuch
1123	1	Pfaffenberg 7, Gebäude- und Freifläche	Ca. 803 m ²

Erbbaurecht am Grundstück vorgetragen im Grundbuch von Steinberg, Band 19, Blatt 955 unter BV-Nr. 66, eingetragen in Abt. II Nr. 1 auf die Dauer von 99 Jahren ab 2. November 1989.

Die Zustimmung des Eigentümers ist erforderlich zur

- a) Veräußerung des Erbbaurechts
- b) Belastung mit Grundpfandrechten, Reallasten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten.

Grundstückseigentümer: Bürgerspitalstiftung Schwandorf.

Wegen des gesamten Inhalts des Erbbaurechts wird auf die Bewilligung vom 2. November 1989 Urk.-Nr. 1729/1989 Bezug genommen.

Erste Abteilung

Lfd.-Nr. in Abt. I	Eigentümer	Lfd.-Nr. im BV	Grundlage der Eintragung
2 a	Anonymisiert	1	Nicht wertrelevant.
2 b			

Zweite Abteilung

Da es sich um ein Erbbaugrundbuch des Erbbaurechts handelt, sind folgende Eintragungen vorhanden (belastet jeweils Lfd.-Nr. 1 im BV):

Lfd.-Nr. 1:

Erbbauzins in Höhe von 0,26 € je m² des Erbbaugrundstücks jährlich für jeweilige Eigentümer von Flst.-Nr. 459/15; gemäß Bewilligung vom 2. November 1989 - Urk.-Nr. 1729 -; Rang nach Abt. III/1; eingetragen am 30. März 1990.

Lfd.-Nr. 2

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks Flst.-Nr. 495/15, gemäß Bewilligung vom 2. November 1989 – Urk.-Nr. 1729 -; Rang nach Abt. III/1; eingetragen am 30. März 1990.

Lfd.-Nr. 3:

Vorgemerkt nach § 883 BGB: Anspruch auf Einräumung eines neu festgesetzten Erbbauzinses für jeweilige Eigentümer von Flst.-Nr. 459/15; gemäß Bewilligung vom 2. November 1989 - Urk.-Nr. 1729 -; Rang nach Abt. III/1; eingetragen am 30. März 1990.

Lfd.-Nr. 4

ZV-Vermerk des laufenden Verfahrens (AZ: 1 K 9/24)

Bewertung der Belastungen in Abt. II

Ausführliche Erläuterungen siehe u. a. unter dem Punkt 7. Erbbaurecht/Verkehrswert.

Dritte Abteilung

Für die vorliegende Verkehrswertermittlung nicht wertrelevant. Es lasten diverse Buchgrundschulden auf dem Grundstück. Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass eine valutierte Restschuld noch Auswirkung auf den zu zahlenden Barpreis haben kann, jedoch nicht auf den Verkehrswert. Hierüber hat sich ein Käufer / Ersteigerer vorher eigenständig beim zuständigen Amtsgericht bzw. bei den Gläubigern zu informieren.

3.3. Nutzungsverhältnisse / Nutzungsarten / Mietvertrag

Das Bewertungsgrundstück wird zum WE-Stichtag von Frau Anonymisiert als Einfamilienhaus zu rein wohnwirtschaftlichen Zwecken eigen genutzt. Dem SV sind keine Fremdmietverhältnisse bekannt.

Weitere Informationen siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

4. Grundstück

4.1. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Erschließungszustand / Beiträge / Abgaben

Das Grundstück Flst.-Nr. 459/15 ist zum WE-Stichtag öffentlich-rechtlich und tatsächlich erschlossen. Erschließungskosten und Anliegerbeiträge sind nach schriftlicher Auskunft der Gemeinde Steinberg am See/Verwaltungsgemeinschaft Wackersdorf für die vorhandene Altbausubstanz, bezogen auf die Ersterstellung der Erschließungsanlagen als abgerechnet (Kanal, Wasseranschluss) anzusehen, die Straße gilt ebenfalls als vollständig bezahlt und abgerechnet. Flst.-Nr. 459/15 ist daher tatsächlich als auch beitragsrechtlich als vollständig erschlossenes Grundstück anzusehen.

Weitere Informationen siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

4.2. Besondere baurechtliche Gegebenheiten

Es sind besondere baurechtlichen Gegebenheiten bekannt geworden bzw. erkennbar:

- Das sich an der Nordecke des Bewertungsgrundstücks befindliche Nebengebäude (Grenzbebauung) ist vermutlich nicht genehmigt (es ist zumindest im vorliegenden Plansatz der Gemeinde nicht mit enthalten); es handelt sich um ein altes und ungepflegtes Lagergebäude in einfacher Holzbauweise mit sehr starkem Efeuüberwuchs. Die überbaute Grundfläche beträgt ca. 26 m², der Bruttorauminhalt (Pultdach) dürfte ca. 65 m³ betragen. Das Gebäude war dem SV nicht zugänglich.

Der SV geht im vorliegenden Fall von einer Nachgenehmigungsfähigkeit aus und unterstellt, dass es sich um ein genehmigungsfreies Gebäude gemäß Art. 57 BayBO handelt. Dies wäre aber mit der örtlichen Baubehörde rechtsverbindlich zu klären.

- Der Standort der Doppelgarage war gemäß Bauantrag vermutlich weiter nördlich als Grenzbebauung angedacht. Dies war aus den Bauunterlagen nicht eindeutig zu entnehmen, jedoch sind im Plan des EG vom Wohnhaus Teile der Doppelgarage erkennbar.

Der SV geht auch hier davon aus, dass diese Standortveränderung nachgenehmigungsfähig ist.

4.3. Baurechtliche Situation (Rechtliche Grundstücksmerkmale)

Baurecht

Flächennutzungsplan (FNP)

Es existiert ein Flächennutzungsplan (FNP) mit folgendem Inhalt:

- FNP der Gemeinde Steinberg am See
- Rechtskraft: 1985, letzte Änderung für das relevante Baugebiet Pfaffenberg: 1989
- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach BauNVO
- Fortschreibung des FNP in dem betreffenden Bereich nicht geplant
- Keine weiteren Darstellungen vorhanden

Weitere Informationen siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Bebauungsplan (B-Plan)

- Qualifizierter B-Plan „Pfaffenberg“
- Rechtskraft: 13. Dezember 1989

- Letzte Änderung: 21. Januar 2020
- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach BauNVO
- Baulinien und Baugrenzen vorhanden
- Max. E+D
- Einzelhäuser
- Offene Bauweise (o)
- Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,20
- Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ): 0,40
- Dachneigung: 38 – 45 Grad
- Satteldach (SD)
- Weitere Darstellungen vorhanden

Weitere Informationen siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Entwicklungszustand

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem frei stehenden Einfamilienhaus mit einer Wohneinheit sowie mit einer Massiv-Doppelgarage und einer Holzremise bebaut. Es handelt sich um baureifes Wohnbauland. Bzgl. der rechtlichen Legalität bitte vorstehende Ausführungen beachten.

Weitere Informationen siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

4.4. Lagemerkmale

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Oberpfalz
Landkreis	Lage im Landkreis Schwandorf

Weitere Informationen siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Verkehrsinfrastruktur

Gemeindegebiet (Quelle: wikipedia, Stand 31.12.2023)

- | | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| • Fläche des Gemeindegebietes | 20,21 km ² |
| • Bevölkerungsdichte | 96 Einwohner pro km ² |
| • Einwohner | 1.932 |

Entfernungen (ca.-Angaben)

- | | |
|----------------------|--|
| • Schwandorf | 10 km |
| • Wackersdorf | 8 km |
| • Schwarzenfeld | 16 km |
| • Burglengenfeld | 19 km |
| • Teublitz | 15 km |
| • Maxhütte-Haidhof | 16 km |
| • Amberg | 38 km |
| • Weiden i. d. OPf. | 51 km |
| • Cham | 48 km |
| • Regensburg | 40 km |
| • Nürnberg | 108 km |
| • Flughafen Nürnberg | 106 km |
| • DB-Bahnhof | in Schwandorf vorhanden |
| • Busverkehr | Diverse Regional- und Stadtbuslinien in unmittelbarer Nähe vorhanden |

Voraussichtliche Einwohnerentwicklung der Gemeinde Steinberg am See

Zwischen 1988 und 2018 wuchs die Gemeinde von 1417 auf 1917 um 500 Einwohner, mit 35,3 % der höchste prozentuale Zuwachs im Landkreis im genannten Zeitraum.

Einwohner 2018: 1.917
Einwohner 2019: 1.956
Einwohner 2020: 2.006
Einwohner 2023: 1.932 (Stand 31. Dezember 2023)
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet 2030: 1.990
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet 2033: 2.010
(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Heft 553)

Weitere Informationen siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Arbeitslosenquote (November/Dezember 2024)

- Landkreis Schwandorf: 3,3 %
- Freistaat Bayern: 3,7 %

Lageeignung (Wohnlage), Immissionen, Emissionen

- Wohnlagequalität
Mittlere bis gute Wohnlage in Steinberg-Süd, durch Lage in einer Stichstraße im Süden von Steinberg nachgefragtes Wohngebiet.
- Geschäftslagequalität
Entfällt, da Wohngrundstück (vormals unbebautes Grundstück).
- Einkaufsmöglichkeiten
Gute bis sehr gute Nahversorgung in Steinberg am See sowie durch die Nähe zu Wackersdorf und Schwandorf vorhanden (diverse SB-Märkte in Schwandorf im GE-Gebiet an der Steinberger Straße sowie im GE-Gebiet an der Wackersdorfer Straße (OBI, GLOBUS etc.) und an der Regensburger Straße vorhanden, zudem auch in Wackersdorf gegeben.
- Verkehrliche Anbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz
Es sind sehr kurze Entfernungen im Ort vorhanden (auch aufgrund der Ortsgröße), die Haltestellen des Busverkehrs der Regionalbuslinie (Linie 105 Schwandorf-Wackersdorf-Steinberg-Nittenau) sind in der Nähe vorhanden (ca. 150 m).
- Emissionen
Geringe Emissionen aus Wohnnutzung vorhanden.
- Immissionen
Insgesamt in der Erschließungsstraße Pfaffensteig sehr geringes Verkehrsaufkommen, nur Anwohnerverkehr (Stichstraße), keine außergewöhnlichen Beeinträchtigungen feststellbar.

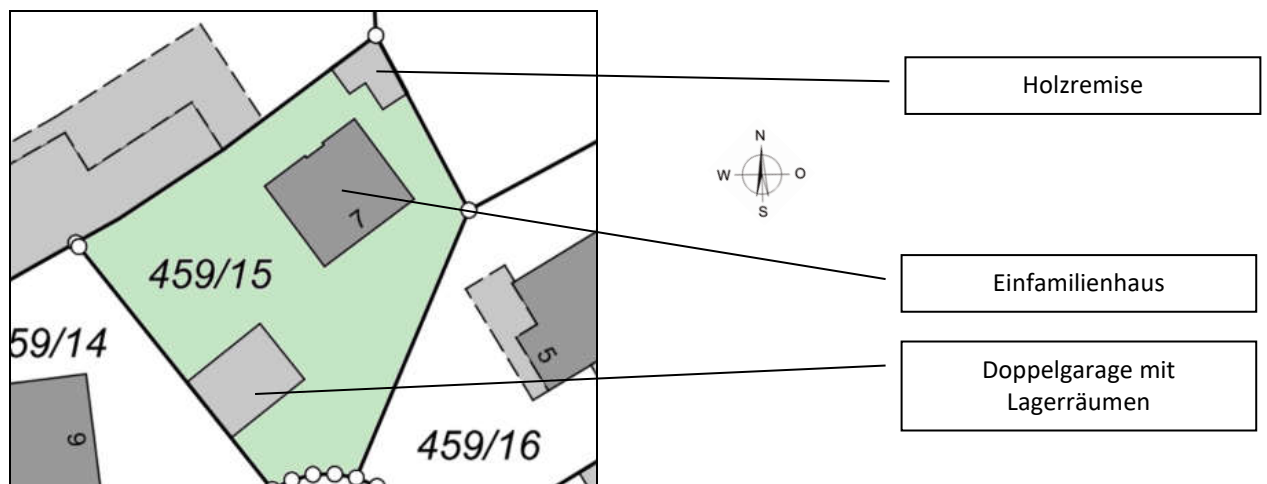
4.5. Sonstige Beschaffenheitsmerkmale

Form / Oberflächengestalt

- Grundstücksform:
 - Hauptfläche nahezu gleichmäßig (ähnlich einem rechtwinkligem Trapez), an der Südseite direkter Straßenanschluss vorhanden.
 - Sehr gute Nutzbarkeit des Grundstücks

- Reihengrundstück
 - Für diese Wohnlage lagertypisches Grundstück für Wohnbebauung, keine erkennbaren Einschränkungen in der Lagequalität vorhanden
 - Keine weiteren Besonderheiten vorhanden
- Oberflächengestalt:
- Nahezu ebene Topografie, keine wertrelevanten Hangneigungstendenzen erkennbar.
 - Direkt am Straßenanschluss ist kein nennenswerter Höhenniveauunterschied erkennbar.

Übersicht der baulichen Anlagen



Gesamtübersicht der baulichen Anlagen

Abmessungen

- Straßenanschlussseite Pfaffensteig (Süden) ~ 10 m
- Maximale Grundstückstiefe (nach Norden) ~ 40 m
- Südwestgrenze ~ 29 m
- Nordwestgrenze ~ 33,5 m
- Nordostgrenze ~ 18 m
- Südostgrenze ~ 26,5 m
- Höhe über NN ~ 400 HM

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

Grundstückszufahrt

- Grundstückszufahrt erfolgt von Süden direkt über die Erschließungsstraße Pfaffensteig als Ringstraße/Sackgasse als öffentlich gewidmete Erschließungsstraße
- Gebäudezugänge wie folgt möglich: von Nordwesten aus traufseitig gegeben

Einschränkungen rechtlicher oder tatsächlicher Art sind bzgl. der Grundstückszufahrt nicht vorhanden bzw. erkennbar, wie z. B. Geh- und Fahrrechte o. ä.

Baugrundverhältnisse

Es wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt, diese sind nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens. Besondere Gebäudesetzungen oder substanzielle Risse am Gebäude wurden augenscheinlich nicht festgestellt, allerdings waren an der Fassade durchaus diverse Rissbildungen augenscheinlich feststellbar. Es wird davon

ausgegangen, dass der Baugrund für eine Wohnbebauung in üblicher Weise im Sinne der Verkehrswertanschauung geeignet ist.

Aus dem relevanten Bebauungsplan ergaben sich folgende Informationen:

„Der anstehende Boden besteht hauptsächlich aus lehmigen und sandigen Böden der Bodenklasse 3 bis 5 (DIN 18300). Grundwasser ist nicht vorhanden. Es ist jedoch ist Schichtenwasser zu rechnen. In Tiefen ab 2,50 m werden Granitfindlinge angetroffen.

Der Baugrund eignet sich für die Errichtung von Bauwerken nach den üblichen Gründungsverfahren. Aufschlüsse für die Parzellen 8, und 10 werden jedoch dringend empfohlen (Gründungsgutachten).“

Hinweis des SV: Das Bewertungsgrundstück hatte die Bauparzellen Nr. 6.



Plandarstellung B-Plan „Pfaffenberg“



Bewertungsgrundstück
Parzelle Nr. 6

Aufgrund des Baualters der baulichen Anlagen und der obigen Ausführungen wird von möglichen weiteren wertrelevanten Veränderungen der Untergrundstruktur nicht mehr ausgegangen.

5. Gebäude und Anlagen

5.1. Bauhistorie / Modernisierungen / Umbau / Bauart

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

1990: Bauantrag Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (Bauantrag Nr. 347/90).

Die Fertigstellung erfolgte vermutlich im Jahr 1991.

5.2. Grundrisslösung / Wohnfläche / Bruttogrundfläche

Beurteilung der Raumaufteilung / Besondere Umstände dieser Wertermittlung

Beim vorliegenden Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein voll unterkellertes Einfamilienhaus in Massivbauweise mit Doppelgarage (ebenfalls in Massivbauweise). Die Doppelgarage ist nicht unterkellert und direkt an die Südwestgrenze des Bewertungsgrundstücks gebaut (Grenzbebauung). An der Nordecke befindet sich zudem eine kleine Holzremise (Grenzbebauung).

Weitere Informationen siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Hinweis:

In üblicher Bauweise und Raumaufteilung konzipiertes Einfamilienhaus mit Schlaf- und Sanitärräumen im Dachgeschoss, Terrasse und Balkon. Es besitzt aufgrund der Geschossigkeit (EG/DG) zwei vollwertige Wohnebenen, im DG mit Dachschrägenanteil, das Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut. Die zum WE-Stichtag vorhandene Raumaufteilung entspricht den Planunterlagen zumindest weitestgehend, diese ist auch als zeitgemäß einzustufen. Im Erd- und Dachgeschoss sind jeweils Sanitäranlagen vorhanden. Das Objekt ist baujahrestypisch ausgestattet (siehe vorstehende Ausführungen) und von mittlerer Ausstattung geprägt. Es liegt augenscheinlich diverser Instandhaltungsstau vor, das Objekt weist teilweise stark erhöhte Abnutzungserscheinungen auf. Insbesondere witterungsberührte Holzbauteile sind nicht ordnungsgemäß gepflegt worden, der Garten ist ebenfalls sehr ungepflegt.

Die Ausrichtung der Räume ist gemäß ihrem angedachten Nutzungszweck als normal bis gut einzustufen. Die Lichtverhältnisse in den Wohngeschossen EG und DG sind normal, Querlüftung ist möglich.

Das Wohngebäude ist aufgrund der mittleren bis guten Wohnlagequalität sowie der Objektcharakteristik grundsätzlich für mittlere Ansprüche gedacht. Hierfür sind jedoch vorhandene Mängel zu beseitigen. Es sind der gesamte Objektzustand sowie die Art der Nutzung entsprechend anzupassen. Die Wohnfläche ist entsprechend der Objektcharakteristik als normal einzustufen (normal = ca. 130 – 160 m²) und entspricht noch weitestgehend den zum WE-Stichtag geltenden Anforderungen an Wohnraum. Vorteilig ist die Stellplatzsituation (Doppelgarage) einzustufen. Das Objekt ist im Grunde nachhaltig als konventionelles Einfamilienhaus nutzbar.

Wohn-/Nutzungsflächen

Die vorliegenden Wohnflächen konnten aufgrund des überwiegend möglichen Zutritts mit Lasermessgerät überprüft werden und wurden mit den Flächenangaben aus den vorliegenden Objektunterlagen sowie über den gebäudespezifischen Grundflächenfaktor plausibilisiert.

Weitere Informationen siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Wohnfläche in Anlehnung an die WoFIV	137,37 m ²
Gerundet	Ca. 137 m ²
• Davon Wfl. EG	Ca. 67 m ²
• Davon Wfl. DG	Ca. 60 m ²
• Davon Terrasse/Balkon (25 % - Ansatz)	Ca. 10 m ²

Nutzungs- und sonstige Flächenarten

Die Nutzungsflächen wurden ebenfalls über örtliches Laseraufmaß geschätzt und mit den Planunterlagen plausibilisiert.

Weitere Informationen siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Nutzungs- und sonstige Flächenarten	112,60 m ²
Gerundet	Ca. 113 m ²

Weitere Informationen siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Bruttogrundfläche (BGF) gemäß aktueller DIN 277

Berechnungsunterlagen über die BGF der baulichen Anlagen standen nicht zur Verfügung, Entnahme der Daten aus den Planunterlagen sowie in Plausibilisierung mit der maßstäblichen Flurkarte. Gemäß DIN 277 ist die BGF die Summe der Flächen aller Grundrissebenen des Bauwerks. Die Brutto-Grundfläche gliedert sich in Netto-Raumfläche und Konstruktionsfläche.

Einfamilienhaus

Weitere Informationen siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF)	278,7 m ²
Gerundet	Ca. 279 m ²

Doppelgarage

Weitere Informationen siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF)	111 m ²
---	--------------------

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. Nicht sichtbare Bauteile werden aus den Planunterlagen datentechnisch wiedergegeben oder entstammen der vorliegenden Ursprungsbaubeschreibung aus den Genehmigungsunterlagen.

In diesem Zusammenhang wird nochmals darauf hingewiesen, dass die baulichen Anlagen dem SV nicht zugänglich waren.

Einfamilienhaus

Fundament	Nicht bekannt, vermutlich Streifen- oder Einzelfundamente, Bodenplatte in Stahlbeton.			
Außenwände	Massivbauweise, vermutlich Ziegelmauerwerk oder vergleichbar, alle Geschosse 36,5 cm Außenmauerwerk (lt. Planunterlagen), keine Außendämmung/WDVS, Fassade verputzt und gestrichen, farblich abgesetzter Sockelbereich, Außenwände mit Heizkörpernischen (ca. 0,14 cm).			
Innenwände	Massivbauweise, vermutlich Ziegelmauerwerk oder vergleichbar, lt. Pläne 11,5 cm und 24 cm stark.			
Kamine	Lt. Plan zweizügiger Kamin vorhanden (1 x Gasheizung, 1 x Kachelofen), Kaminkopf eingelecht (vermutlich Kupferblech).			
Decken	Vermutlich Stahlbetondecken, lt. Schnittzeichnung ca. 18 cm stark, Estrich.			
Dach	Satteldachstuhl (Dachneigung ca. 45 Grad), sichtbare Sparren- und Pfettenköpfe, Ortgangkanten ohne Verblechung (Ortgangziegel), Firstziegel, Dachunterseite Holzlattung (gestrichen), Dacheindeckung mit Ziegeldachsteinen o. ä., Dachrinnen und Regenfallrohre in Kupferblechdurchführung, keine Schneefanggitter vorhanden, Süddachhälfte mit Schleppdachgaube, Einblechung mit Kupferblech, Dachrinne und Regenfallrohr in Kupferblechdurchführung.			
Treppen	<ul style="list-style-type: none"> • Innentreppen KG zu EG bzw. EG zu DG: Gegenläufig gewendelte U-Treppe (ohne Zwischenpodest) als Eisentreppe mit Holztrittstufen, wandseitig montierter Massivholzhandlauf, Linkstreppe. • Außentreppen Externe Kellerzugangstreppe an der Nordostgiebelseite, Ortbetontreppe, einläufig, gerade, Fliesenbelag, wandseitig montierter Massivholzhandlauf, Kellerpodest mit Wasserablauf. Hauszugangstreppe Betontreppe mit Podest, Fliesenbelag, Massivholzgeländer mit Massivholzhandlauf. 			
Türen	Hauseingangstüre: Massivholz mit Glasausschnitten (Isolierverglasung), Massivholzzarge. Kellerzugangstüre: Massivholz (Holzlattentüre), Massivholzzarge. Innentüren EG und DG: Holzfurniertüren an Holzfurnierzargen, Türen teilweise mit Glasausschnitten zur besseren Belichtung der Wohnräume. Innentüren KG: Eisenblechtüren an Eisenzargen.			
Fenster	Baujahrestypische Massivholzfenster mit Isolierverglasung, Fensterbänke innen Jura-Bänke, außen Aluprofile. Rollläden: Kunststoffrollläden (mit Gurtbändern) vorhanden. Kellergeschoss: Kunststoff- oder Metallprofilfenster,			

Bodenbeläge		<u>Böden</u>	<u>Wände</u>	<u>Decken</u>	
Wandbehandlung					
Deckenbehandlung	EG	Windfang	Fliesen	verputzt/gestrichen (v+g)	Holzdecke (HD)
		WC	Fliesen	Fliesen (raumhoch)	HD
		Garderobe	Fliesen	v+g	HD
		Abstellraum	Fliesen	v+g	HD
		Arbeiten (o. Zutritt!)	Teppich	v+g	HD
		Kochen	Fliesen	v+g	HD
		Essen	Teppich	v+g	HD
		Wohnen	Teppich	v+g	HD
	DG	Diele	Teppich	v+g	HD
		Bad	Fliesen	Fliesen (raumhoch)	HD

	Gäste (o. Zutritt!)	Teppich	v+g	HD
	Abstellraum	Teppich	v+g	HD
	Kind 2	Teppich	v+g	HD
	Eltern	Teppich	v+g	HD
	KG Vorraum	Fliesen	v+g	
	Waschkeller	Fliesen	Fliesen (raumhoch)	HD
	Saunaraum	Fliesen	Holzverkleidung (Nut/Feder)	HD
	Heizung	Fliesen	v+g	Betonsichtdecke
	Keller	Teppich	v+g	v+g/g
	Hobbykeller	Fliesen	Holzverkleidung (Nut/Feder)	HD
Sanitäranlagen	<p>KG: Abgemauerte Dusche mit Duschvorhang, gemauerte Duschtasse, Brausegarnitur mit KW-/WW-Anschluss, Keramik-Einzelwaschbecken mit KW-/WW-Anschluss, Waschmaschinenanschluss, Saunaraum.</p> <p>EG: Keramik-Einzelwaschbecken mit KW-/WW-Anschluss, Einhebelmischbatterie (EHMB), Boden-WC mit Außenspülkasten, Küche mit KW-/WW-Anschluss.</p> <p>DG: Keramik-Einzelwaschbecken mit KW-/WW-Anschluss, Einhebelmischbatterie (EHMB), Boden-WC mit Außenspülkasten, Boden-Bidet, Einbaubadewanne mit seitlicher Verfließung, Brausegarnitur mit KW-/WW-Anschluss mit Wanneneinlauf, wandseitig montierter Haltegriff, bodengleiche Dusche mit Glaswänden, wandseitig montierte Brausegarnitur mit KW-/WW-Anschluss.</p>			
Heizungsanlage	<p>Heizungsanlage baujahrestypisch, Viessmann Atola, Niedertemperaturheizungsanlage, Baujahr 1990, für Heizung und Brauchwasser, liegender Speicher-Wassererwärmer, Viessmann Hori-Cell, vermutlich mit einer Heizwendel zur Trinkwassererwärmung in Verbindung mit Heizkesseln, Fernheizungen und Niedertemperatur-Heizsystemen, Heizkörper mit Thermostatventilen.</p>			
Elektroausstatt.	<p>Mittlere elektrische und nicht mehr ganz zeitgemäße Ausstattung wird angenommen (Steckdosen, Lichtauslässe, Elektrovertilerschränke, FI-Schutz, Antennenanschlüssen etc.).</p>			
Doppelgarage	<p>Massivbauweise, lt. Planunterlagen 24 cm Mauerwerk (vermutlich Ziegelmauerwerk o. ä.), Satteldachstuhl, Dachrinne und Regenfallrohre Kupferblech, Fassade verputzt und gestrichen, Sockelbereich farblich abgesetzt, sichtbare Sparren- und Pfettenköpfe (gestrichen), Dacheindeckung analog Wohnhaus, Betonboden im Innenbereich, Wände innen verputzt und gestrichen, Holzdeckenuntersicht teilweise gestrichen, Garagentore mit Holzverkleidung, 2 x Garagenschwenktore, Nebenräume Boden gefliest, Wände gefliest, Decke gestrichen, Holzfenster mit Isolierverglasung, Massivholztüre an Holzzarge, Fensterbänke außen Aluprofile.</p>			
Außenanlagen	<p>Überwiegend teils stark ungepflegte Außenanlagen, Zufahrtsbereich mit Betonpflaster als Spezialverbandspflaster im Halbverband verlegt, Entwässerungsrinne im Zufahrtsbereich (Eisen verzinkt), Zuwegung mit Bruchsteinplatten verlegt, Grünflächen teils stark ungepflegt, Gartenteich mit ungepflegten Gesamteindruck, teils starker Efeubewuchs als alter Holzpergola (Abbruch) sowie bis zum Balkon im DG wachsend, Terrassenbereich ebenfalls mit Bruchsteinplatten verlegt, ebenso die Treppenzugänge zur Terrasse, Gartentür eisen verzinkt (geschmiedet), Einfriedung überwiegend mit Maschendrahtzaun an Rundrohrpfosten, umfangreicher Baum- und Strauchbestand (umfangreicher Rückschnitt notwendig), am Haus Grobkieselrabatte angelegt.</p>			
Sonstiges	<p>Kein Zufahrtstor vorhanden, Zufahrt zur Erschließungsstraße offen gestaltet, externe Kellerabgangstreppe mit Holzüberdachung mit Polycarbonatwellplatteneindeckung, kleine Remise in Holzbauweise mit Pultdach, vermutlich Welleterniteindeckung o. ä. (stark vermoost), zentrale Staubsaugeranlage (Fa. Beam), lt. Eigentümer mit Anschlüssen von KG bis DG.</p>			

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.

Zentrale Staubsaugeranlage	1.000 €
Kachelofen	1.000 €
Schleppdachgaube	3.000 €
Externe Kellerabgangstreppe mit Überdachung	2.000 €
Sauna	500 €
Aufgangstreppe Eingangsbereich mit Überdachung	3.000 €
Terrasse EG mit Treppenzugängen	2.000 €
Balkon	1.000 €
Zeitwert der sonstigen baulichen Anlagen	13.500 €

5.4. Beurteilung Gesamtzustand / Baumängel und Bauschäden

Die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen wurden außen stichprobenweise in Augenschein genommen. Dabei wurde festgestellt, dass das Wohngebäude aufgrund des vom üblichen baujahrestypischen Objektzustand stark abweichenden Objektzustands zum WE-Stichtag erst nach Berücksichtigung von diversen Investitionsmaßnahmen (siehe spätere Ausführungen) vollständig nutzbar ist. Das Gebäude weist gemäß Außeneindruck diverse wertrelevante Baumängel und Bauschäden sowie insbesondere stark unterlassene Pflege und Instandhaltungszustau auf. Die laufende Instandhaltung wurde nicht im erforderlichen Umfang ausgeführt. Das Objekt dürfte energetisch nicht den zum WE-Stichtag geltenden Anforderungen Wohnraum genügen. Nach Investition entspricht das Bewertungsobjekt den zum WE-Stichtag geltenden Anforderungen an Wohnraum (baujahrestypisch) und ist dann mittleren Wohnansprüchen zuzuordnen.

Folgende erwähnenswerte Baumängel und Bauschäden bzw. Instandhaltungszustau bzw. Restfertigstellungsbedarf wurden gemäß Außeneindruck z. B. festgestellt:

- Stark vernachlässigte Pflege von witterungsberührten Holzbauteilen (z. B. Pfette- und Sparrenköpfe, Holzfenster, Bereiche diverser Massivholzgeländer, Balkonbrüstung etc.)





- Allgemeine Teilrenovierung des Innenbereichs, wie z. B. Teilaustausch von Bodenbelägen, Grundlegende Überprüfung der Haustechnik etc.
- Renovierung der Holzremise
- Überarbeitung der Doppelgarage
- Erneuerung der Heizungsanlage (Baujahr 1990, Alter ca. 34 Jahre)
- Überarbeiten der Außenanlagen

Die vorstehend genannten Objektdefizite bzw. der hier nicht voll nutzungsfähige Ausstattungszustand waren zum Wertermittlungsstichtag zu beseitigen. Hierbei wird dieser Bereich nicht an die Anforderungen aktueller und moderner Wohnflächen angepasst, denn hierfür wäre eine umfassende Modernisierung notwendig. Stattdessen werden Kosten berücksichtigt, welche das Bewertungsobjekt in einem mittleren Objektzustand weitgehend für mittlere Wohnansprüche nutzbar machen.

Hierbei kann nicht mehr jedes einzelne Gewerk mit den Schadensbeseitigungskosten geschätzt werden. Vielmehr wird ein dem SV bekannter Erfahrungswert für die wichtigsten Gewerke mit Berücksichtigung einer anteiligen Alterswertminderung angesetzt.

Der Restfertigstellungsbedarf wird grob wie folgt geschätzt:

Weitere Informationen siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

-78.000 €.

Nach Abschluss der fiktiv angenommenen und erforderlichen Teilinstandsetzung/Teilrenovierung und Teilmodernisierung wird der Nutzwert des Wohngebäudes wie folgt beurteilt: Noch mittel.

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass ggf. vorgenommene Abschläge nicht mit tatsächlichen Kosten gleichzusetzen sind, sondern einer möglichen Minderung des Verkehrswertes.

5.5. Gesamtnutzungsdauer (GND) / Restnutzungsdauer (RND)

Weitere Informationen siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) - gerundet

50 Jahre

5.6. Hinweise zur Gebäudeenergiegesetz (GEG) /energetische Beschaffenheitsmerkmale

Weitere Informationen siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Im vorliegenden Fall ist ein Austausch der Heizungsanlage in absehbarer Zeit aus Alters- und Funktionsgründen

erforderlich (Baujahr 1990).

Auswirkung des vorstehenden Gebäudebestandes auf den Verkehrswert

Informativ: Bei Gebäuden sind oftmals (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) folgende relevante energetische Eigenschaften zu erwähnen:

- Dämmung des Dachgeschosses und/oder Dämmung oberste Geschossdecke (teilweise erfolgt)
- Dämmung der Außenwände (nicht erfolgt)
- Dämmung der Kellerdecke als unterste Geschossdecke (nicht erfolgt)
- Einbau neuer Fenster (fiktiv teilweise erneuert)
- Dämmung der Wärme führenden Heizungsrohre usw. (ist bei Heizungserneuerung anzunehmen)

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“ (unter Berücksichtigung vorstehender Kosten).

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. Fassade) bei Ausstellung eines bedarfsorientierten Energieausweises vermutlich in die schlechteren Primärenergiebedarfsklassen einzustufen sein wird (vermutlich zwischen E und G).

5.7. Zusammenfassung der positiven und negativen Objektmerkmale

Positive Objektmerkmale

- Mittlere bis gute sowie ruhige Wohnlage in Steinberg am See
- Massivbauweise (Wohnhaus und Doppelgarage)
- Vollunterkellerung Wohnhaus
- Baujahresbedingt ausreichend lichte Raumhöhen in den Wohngeschossen EG und DG vorhanden
- Großzügige Gartenfreiflächen vorhanden
- Hofflächen und Zufahrt/Zuwegung überwiegend befestigt
- Doppelgarage
- Innenbesichtigung überwiegend möglich
- Remise vorhanden
- Zeitgemäße Raumaufteilung (nahezu keine Durchgangsräume), entspricht noch den aktuellen Anforderungen an Wohnraum, zudem Wohnflächengröße zeitgemäß (ca. 137 m² Wfl.)

Negative Objektmerkmale

- Instandhaltungsstau in größeren Umfang vorhanden
- Außenanlagen überwiegend ungepflegt
- Grundbuch in Abt. II mit Dienstbarkeit für Absicherung Erbbauzins belastet
- Erbbaurecht (ersteigert wird nicht das Grundstück selbst, sondern das Erbbaurecht an dem Grundstück mit den baulichen Anlagen)
- Kein Energieausweis vorhanden

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, da sich diese als Nachfolgevorschrift der WertV als allgemeiner Standard herausgebildet haben.

6.2. Auswahl des wertrelevanten Wertermittlungsverfahrens

Weitere Informationen siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

6.3. Erbbaurecht

Beim Erbbaurecht handelt es sich um ein grundstücksgleiches Recht. Gemäß § 1 Abs. 1 des „Erbbaurechtsgesetzes“ (Erbbaurechtsgesetz) (Erbbaurechtsgesetz) kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht).

Das Erbbaurecht ist den grundstücksgleichen Rechten zuzuordnen, es kommt im Umgang dem Eigentum sehr nahe. Es gestattet dem Erbbauberechtigten,

- das Grundstück in Besitz zu nehmen,
- es ist veräußerlich und vererblich,
- es wird in einem eigenen Grundbuch gesichert (Erbbaurechtsgrundbuch).

Durch die Begründung eines Erbbaurechtes entsteht jedoch kein Miteigentum oder geteiltes Eigentum, sondern ein beschränktes dingliches Recht an einem fremden Grundstück (hier Flst.-Nr. 459/15).

Der weitgehend durch Vertragsfreiheit bestimmte Inhalt des Erbbaurechts wird in einem notariell zu schließenden Erbbaurechts-(bestellungs-)Vertrag festgelegt, wobei sich lediglich die Rahmenbedingungen für den Vertrag aus den Regelungen des Erbbaurechtsgesetzes zu Vertragsinhalten des Erbbaurechts bestimmen. Hinsichtlich des Inhalts ist zwischen dem

- gesetzlichen Inhalt und dem
- vertraglichen Inhalt

des Erbbaurechts zu unterscheiden.

Der gesetzliche Inhalt ist in § 1 Erbbaurechtsgesetz geregelt:

- (1) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht).
- (2) Das Erbbaurecht kann auf einen für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt.
- (3) Die Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil eines Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk ist unzulässig.
- (4) Das Erbbaurecht kann nicht durch auflösende Bedingungen beschränkt werden. Auf eine Vereinbarung, durch die sich der Erbbauberechtigte verpflichtet, beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen das Erbbaurecht aufzugeben und seine Löschung im Grundbuch zu bewilligen, kann sich der Grundstückseigentümer nicht berufen.

Zu den unabdingbar zu regelnden Inhalten des Erbbaurechtsvertrags zählen auch der „Entschädigungsanspruch bei Erlöschen durch Zeitablauf“ (§ 27 Abs. 1 Satz 1 Erbbaurechtsgesetz) sowie die „Vergütung bei Heimfall“ (§ 32 Abs. 1 Satz 1).

Als vertraglicher Inhalt ist gemäß § 2 ErbbauRG geregelt, dass zum Inhalt des Erbbaurechts auch Vereinbarungen des Grundstückseigentümers und des Erbbauberechtigten getroffen werden können über

1. die Errichtung, Instandhaltung und die Verwendung des Bauwerks,
2. die Versicherung des Bauwerks und seinen Wiederaufbau im Falle der Zerstörung,
3. die Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben,
4. die Verpflichtung des Erbbauberechtigten, das Erbbaurecht beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen auf den Grundstückseigentümer zu übertragen (Heimfall),
5. die Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen,
6. die Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf,
7. eine Verpflichtung des Grundstückseigentümers, das Grundstück an den jeweiligen Erbbauberechtigten zu verkaufen.

Die Aufzählung dieser Inhalte ist nicht abschließend. Wenn über diese Punkte Vertragsabreden zustande kommen und das Erbbaurecht mit diesem Inhalt eingetragen wird, so erlangen die Vereinbarungen insoweit dingliche Wirkung, als sie nicht nur zwischen den Vertragsparteien (Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigtem), sondern gegen jeden Dritten, also auch und gerade gegen die beiderseitigen Rechtsnachfolger und die Grundpfandrechtsgläubiger des Erbbauberechtigten, wirken.

Gemäß § 12 ErbbauRG gilt das aufgrund des Erbbaurechts errichtete Bauwerk als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts.

§ 94 BGB: Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks oder Gebäudes

- (1) Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen. Samen wird mit dem Aussäen, eine Pflanze wird mit dem Einpflanzen wesentlicher Bestandteil des Grundstücks.
- (2) Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen.

Mit der Bestellung des Erbbaurechts entstehen aus einer rechtlichen Einheit (Grundstück) für die gleiche Grundstücksfläche zwei rechtlich selbständige Einheiten

- (1) das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück (Erbbaugrundstück) und
- (2) das Erbbaurecht mit jeweils eigenem Grundbuch.

Das Gebäude wird auf dem Erbbaurecht erstellt und wird Bestandteil des Erbbaurechts.

Bewertung

Weitere Informationen siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

6.4. 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 Informationen siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

6.4.1 Bodenbewertung Flst.-Nr. 459/15 (Volleigentum)

Weitere Informationen siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Bodenwertfeststellung Volleigentum

Unter Berücksichtigung des angewendeten Bodenrichtwertes hält der Sachverständige zur Ableitung des Bodenwerts für das Erbbaurechtsgrundstück bei einer Grundstücksgröße von 803 m² zum WE-Stichtag 19. November 2024 folgenden Bodenwert ohne weitere Korrekturen für angemessen und vertretbar (auf volle 1.000 € gerundet):

Bodenwert (WE-Stichtag 2024) gerundet 135.000 €

6.4.2 Bodenbewertung Flst.-Nr. 459/15 (Erbbaurecht)

Weitere Informationen siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Feststellung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts

Unter Berücksichtigung des angewendeten Bodenrichtwertes hält der Sachverständige zur Ableitung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts bei einer Grundstücksgröße von 803 m² zum WE-Stichtag 19. November 2024 folgenden Bodenwertanteil ohne weitere Korrekturen für angemessen und vertretbar (auf volle 1.000 € gerundet):

Bodenwertanteil des Erbbaurechts (WE-Stichtag 2024) gerundet 88.000 €

6.5. Sachwert des Erbbaurechts

Weitere Informationen siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung 415.846 €

6.4.1 Sachwertfaktor

Weitere Informationen siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung		415.846 €
Marktanpassungsfaktor	= -15,00 %	-62.377 €
Vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung		353.469 €
Gerundet	Teilergebnis 1	353.000 €

Weitere Informationen siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

6.4.2 Vergleichsfaktor

Weitere Informationen siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Gemäß der vorstehenden Ausführungen würde folgen:

Vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung		415.846 €
Marktanpassungsfaktor	0,87 = -13,00 %	-54.060 €
Vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung		361.786 €

Weitere Informationen siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Vergleichspreise des Gutachterausschusses

Weitere Informationen siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Ergebnisübersicht

Weitere Informationen siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

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 des Erbbaurechts nach Marktanpassung (2024) 358.000 €

6.6. Ertragswert

Weitere Informationen siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Aus diesem Grund 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:

Ertragswert nach Marktanpassung (2024) - Erbbaurecht 354.000 €

6.7. PV-Anlage (Zubehör)

Weitere Informationen siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Für die PV-Anlage wird ein Marktwert von ca. 1.200 € grob geschätzt.

7. Erbbaurecht / Verkehrswert

Sehr umfangreiche Informationen siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Weitere Informationen siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB **276.000 €**
(i. W.: Zweihundertsechundsiebzigttausend Euro)

Verkehrswert gemäß ZVG (lastenfrei) **290.000 €**
(i. W.: Zweihundertsechundachtzigtausend Euro)

Separate Beträge für Abt. II

Abt. II, lfd.-Nr. 1: **-7.000 €**

Abt. II, lfd.-Nr. 2: **0 €**

Abt. II, lfd.-Nr. 3: **-7.350 €**

Abt. II, lfd.-Nr. 5: **Entfällt, da ZV-Vermerk.**

Wertrelevantes Zubehör (Separate Zeitwerte)

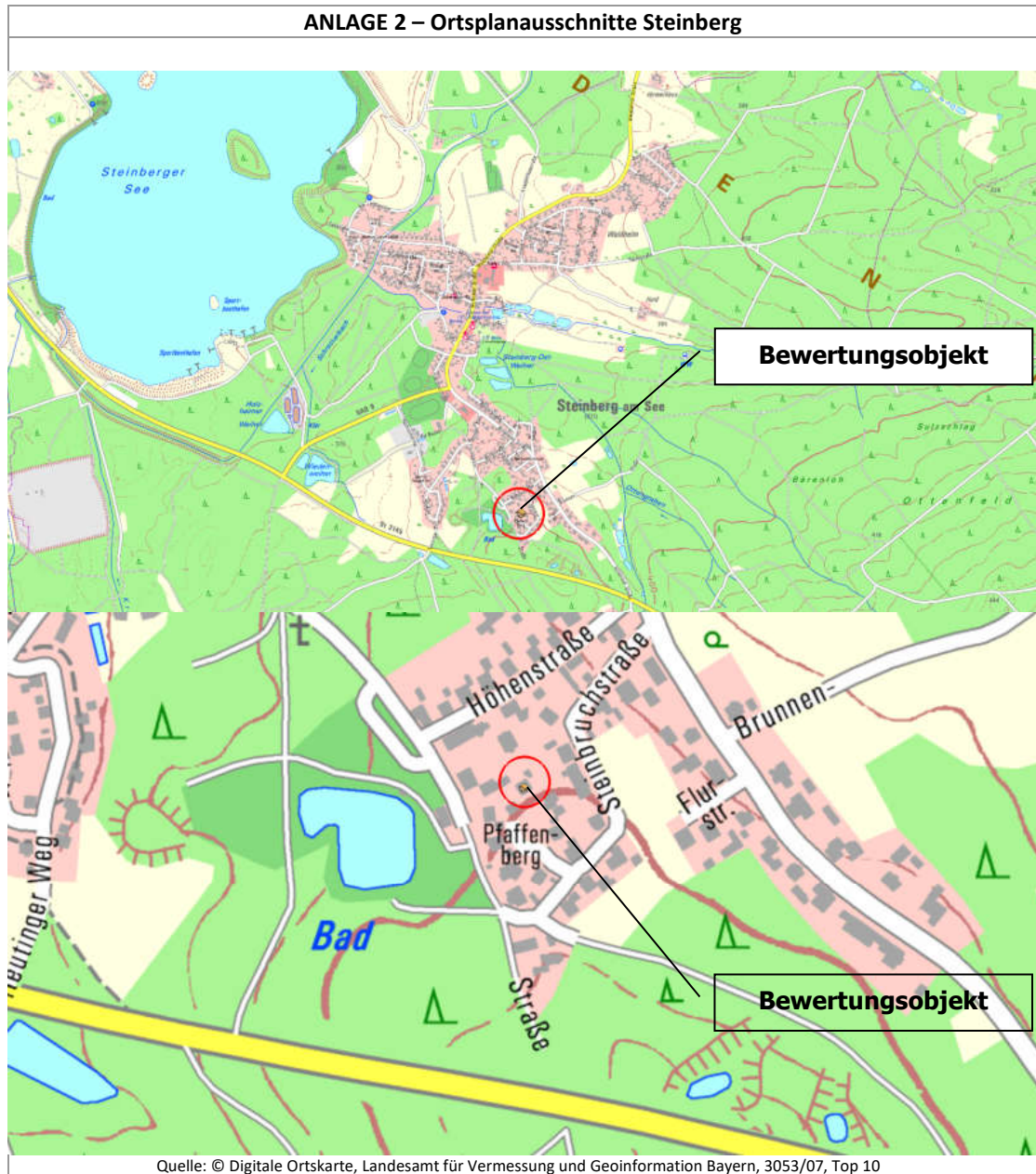
- **PV-Anlage** **1.200 €**

- **Küche** **1.000 €**

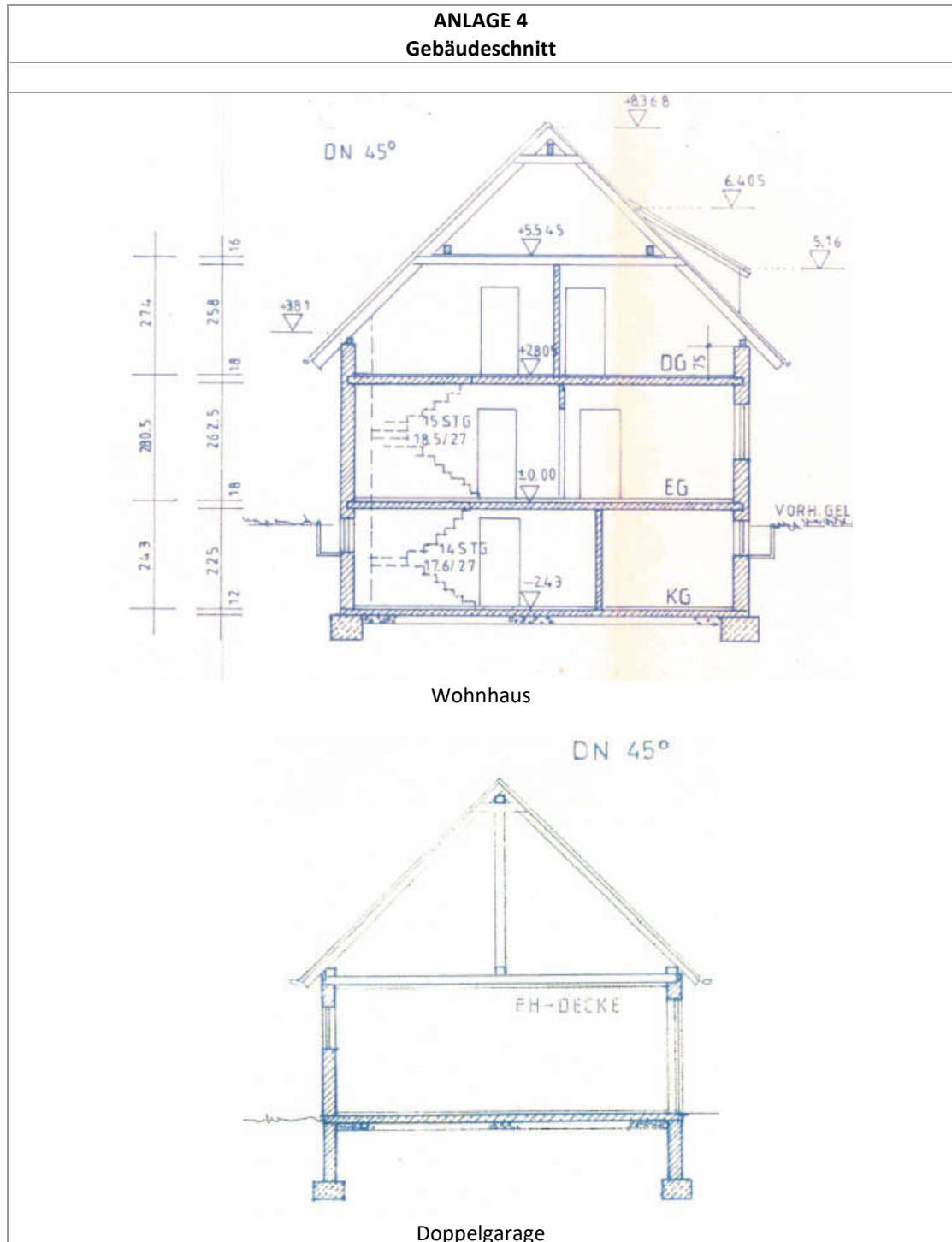
Anderes Inventar (Werkzeug, Gartengeräte, Möbel etc.) wurde im vorliegenden Bewertungsfall nicht bewertet.

ANLAGE 1 - Landkarte

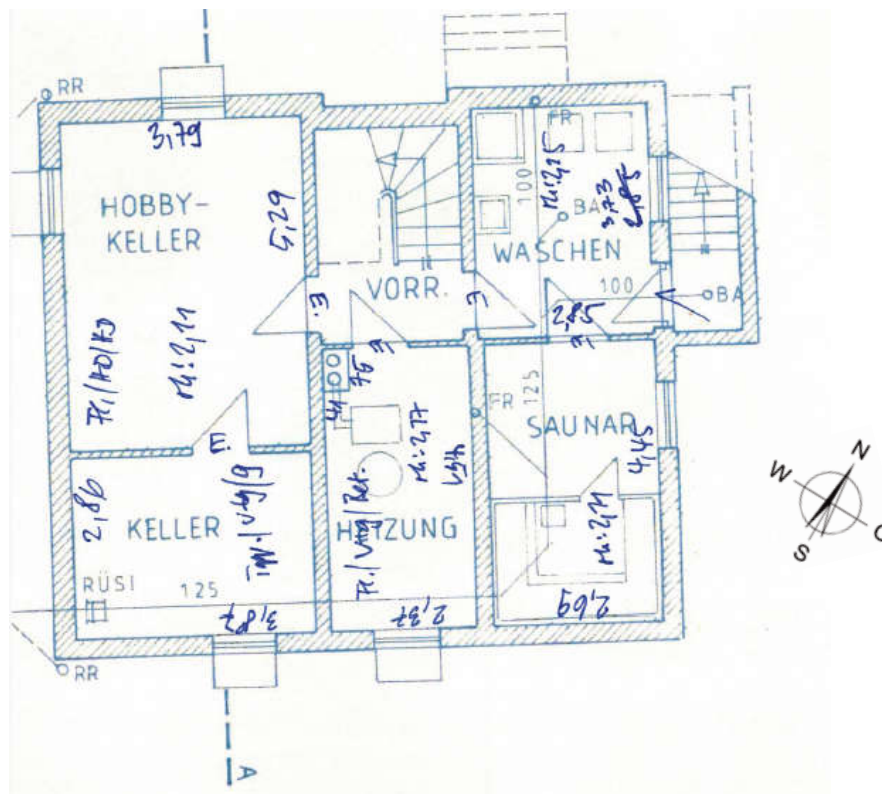


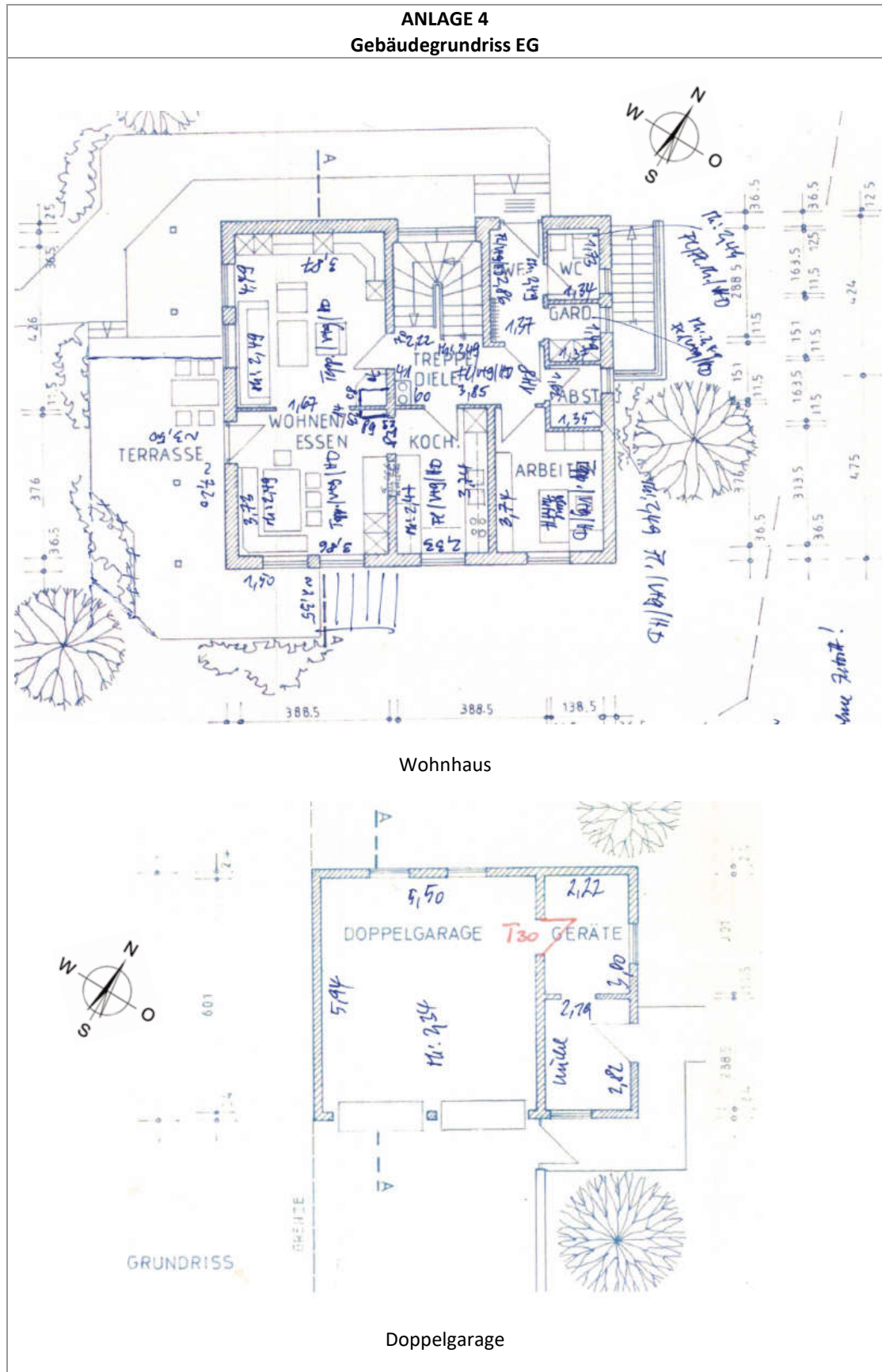






ANLAGE 4
Gebäudegrundriss KG





ANLAGE 5 - Objektfotos	
Bild 1	 <p>Gesamtaußenansicht von Südwesten</p>
Bild 2	 <p>Gesamtaußenansicht Doppelgarage von Nordosten</p>
Bild 3	 <p>Gesamtaußenansicht von Westen</p>

Bild 4	
	Gesamtaußenansicht von Südwesten
Bild 5	
	Gesamtaußenansicht von Südosten
Bild 6	
	Gesamtaußenansicht von Südosten/Osten

Bild 7	
	Gesamtaußenansicht von Osten
Bild 8	
	Zugangsbereich Wohnhaus
Bild 9	
	Gartenteich




Bild 10	
Außenansicht von Südosten, links Ostgiebelseite Wohnhaus, rechts Remise (Efeubewuchs)	
Bild 11	
Zuwegung um das Haus	
Bild 12	
Zuwegung um das Haus	

Bild 13	
	Zugangsbereich Wohnhaus
Bild 14	
	EG: Flurbereich
Bild 15	
	EG: Gäste-WC

Bild 16	
	EG: Kochen
Bild 17	
	EG: Wohnen
Bild 18	
	EG: Essen mit Blick zur Küche

Bild 19	
	Treppenanlage mit Blick ins Erdgeschoss
Bild 20	
	DG: Badansicht
Bild 21	
	DG: Badansicht




Bild 22	
	DG: Badansicht
Bild 23	
	DG: Zimmerbeispiel
Bild 24	
	DG: Zimmerbeispiel


Bild 25	
	DG: Balkonansicht
Bild 26	
	DG: Flurbereich/Diele
Bild 27	
	Spitzbodenansicht

Bild 28	
Bild 29	
Bild 30	

Bild 31	
	KG: Sanunaraum
Bild 32	
	KG: Heizungsraum
Bild 33	
	KG: Hobbykeller


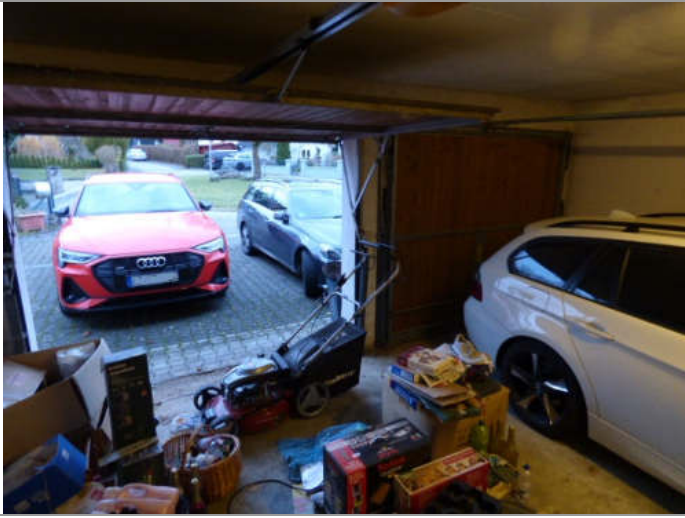

Bild 34	
	KG: Keller
Bild 35	
	Innenansicht Doppelgarage
Bild 36	
	Innenansicht Doppelgarage

Bild 37	
	Innenansicht Doppelgarage, Seitenraum (Küche)
Bild 38	
	Innenansicht Doppelgarage, Seitenraum (Küche)
Bild 39	
	Wendekreis Zufahrtbereich Pfaffenberg