

Amtsgericht Amberg

- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -

Paulanerplatz 4

92224 Amberg

Kurzgutachten



Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das vorliegende Verkehrswertverfahren ausschließlich nach dem äußeren Augenschein erstellt werden konnte.

**Aktenzeichen des
Gerichts:**

**Amtsgericht Amberg
1 K 35/25**

Objekt:

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

Objektadresse:

**Lehenhammer 11
92268 Etzelwang**

Wertermittlungstichtag:

19.06.2026

Verkehrswert:

121.000,--

1 Angaben zum Bewertungsobjekt

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus
Objektadresse:	Lehenhammer 11 92268 Etzelwang
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schmidtstadt, Blatt 520, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Schmidtstadt, Flurstück 707 Grundstücksfläche 103 m ² ,
Altlasten:	Beim Grundstück ist kein Altlastenverdacht gegeben.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	keine
Herschvermerke:	keine
Wertermittlungstichtag:	19.06.2026
Sonstiges:	Das Wohnhaus ist seit längerem leerstehend.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Landkreis Amberg-Regen
Ort und Einwohnerzahl:	Etzelwang (ca. 1.400 Einwohner); Gemeindeteil Lehenhammer
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Hersbruck, Entfernung ca. 14 km; Sulzbach-Rosenberg, Entfernung ca. 15 km; Amberg, Entfernung ca. 29 km und Nürnberg, Entfernung ca. 46 km <u>Landeshauptstadt:</u> München, Entfernung ca. 200 km <u>Bundesstraßen:</u> B 14, Stockach – Wernberg-Köblitz, Entfernung ca. 3 km und B 85, Regensburg – Passau, Entfernung ca. 12 km <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A 6, Ausfahrt Alfeld, Entfernung ca. 18 km und BAB A 9, Ausfahrt Lauf, Entfernung ca. 24 km <u>Bahnhof:</u> Etzelwang, Entfernung ca. 2,5 km oder Hartmannshof, Entfernung ca. 4 km <u>Flughafen:</u> Nürnberg, Entfernung ca. 50 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Am Rand des Gemeindegebiets von Etzelwang, im Zentrum des Gemeindeteils Lehenhammer gelegen; Die Entfernung zum Ortszentrum von Etzelwang beträgt ca. 2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2 km (Etzelwang) bzw. ca. 5 km (Neukirchen) entfernt; Schulen und Ärzte ca. 5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Verwaltungsgemeinschaft) ca. 5 km entfernt; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich durch Straßenverkehr, stark durch die in ca. 10 m vorbeiführende Bahnlinie

Topografie: starke Hanglage;
von der Straße ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: mittlere Länge:
ca. 14 m;

mittlere Breite:
ca. 8 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 103 m²;

Bemerkungen:
annähernd rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: klassifizierte Straße (Kreisstraße AS 39);
Straße mit regem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Asphaltbeton;
Parkmöglichkeiten nicht vorhanden

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;
keine Einfriedung vorhanden

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): Nicht untersucht, jedoch für die vorhandene Bebauung offensichtlich ausreichend tragfähig.
Mit Fels ist zu rechnen.

Altlasten Altlasten sind auf dem Grundstück augenscheinlich und auf Grund der bisherigen Nutzung vermutlich nicht vorhanden. Ob gesundheitsschädliche Baustoffe verwendet wurden, konnte nicht festgestellt werden.
Weitergehende Untersuchungen wurden nicht angestellt. In dieser Wertermittlung wird daher für das Bewertungsobjekt Altlasten- und Schadstofffreiheit unterstellt

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 23.07.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Schmidtstadt, Blatt 520, keine wertbeeinflussende Eintragung.
Herrschervermerke:	keine vorhanden
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sowie Verunreinigungen sind nicht bekannt. Weitergehende Nachforschungen dahingehend wurden nicht angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.
Denkmalschutz:	Im Bereich des Bewertungsobjekts liegt keine Eintragung als Bodendenkmal in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vor.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden keine Stellplätze und keine Garagenplätze.

Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag seit längerem leerstehend.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Einfamilienwohnhaus

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; nicht unterkellert; vermutlich für Wohnzwecke ausgebautes Dachgeschoss; freistehend, jedoch "enge Reihe " an der Nordseite (Durchgang nicht möglich)
Baujahr:	nicht bekannt, vermutlich Ursprung Anfang des 19. Jahrhunderts. Entsprechend Auskunft des Ortssprechers wurde das Gebäude auf einer Uraufnahme von 1832 bereits erwähnt.
Modernisierung:	Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden von Nachbarn angegeben: - Anfang der 1960er Jahre Obergeschoss abgebrochen und neu errichtet mit Dacherneuerung; - Anfang der 1980er Jahre Austausch der Fenster; - Anfang der 2000er Jahre Innenrenovierung; - ca. 2010 anbringen einer Außendämmung Die Angaben konnten nicht überprüft werden.
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt bei ausgebautem Dachgeschoss rd. 158 m ² , bei nicht ausgebautem Dachgeschoss rd. 103 m ² . Die Wohnflächen wurden anhand der zur Verfügung stehenden Planunterlagen grob überschlägig ermittelt.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vermutlich nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Falls das Dachgeschoss bereits ausgebaut ist, gibt es keine Erweiterungsmöglichkeiten.
Außenansicht:	rau verputzt und gestrichen; Sockel verputzt und gestrichen

3.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Da keine Pläne über das Gebäude vorhanden sind, kann über eine Aufteilung der Räume in den Geschossen keine Aussage getroffen werden.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente aus Bruchsteinen o.ä.
Keller:	Das Gebäude ist nicht unterkellert.
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk mit zusätzlicher Wärmedämmung (ca. 10 cm) Erdgeschoss vermutlich Bruchsteine oder Mischmauerwerk, ansonsten vermutlich Ziegelsteine. Vermutlich sind nicht alle Außenwände gedämmt (Ostseite)
Innenwände:	Erdgeschoss vermutlich Mischmauerwerk, ansonsten Ziegel und Gipskarton-Montagewände
Geschossdecken:	vermutlich Holzbalkendecken
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> keine vorhanden <u>Geschosstreppen:</u> nicht bekannt
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachflächen vermutlich mit Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer <u>Kamin über Dach:</u> Klinker

3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
-----------------------	---

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	nicht bekannt; vermutlich durchschnittliche Ausstattung, die bei der Innenrenovierung erneuert worden sein dürfte
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Erdöl), Baujahr 1989 ; Brenner 27 kW (Nennwärmeleistung); Baujahr 1989 Nach Auskunft des bevollmächtigten Kaminkehrermeisters ist die vorhandene Heizung aufgrund eines Wasserschadens defekt und daher außer Betrieb genommen worden. Eine Überprüfung dieses Sachverhalts durch den zuständigen Kaminkehrermeister konnte mangels Zugangsmöglichkeit bislang nicht erfolgen.
Lüftung:	vermutlich keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	vermutlich zentral über Heizung

3.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.1.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind vermutlich ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit zusammengefasst.

3.1.5.2 Wohnräume in Erd-, Ober- und Dachgeschoss

Bodenbeläge:	Estrich oder Holzdielen mit unterschiedlichen Bodenbelägen, vermutlich Fliesen, Laminat, Teppichböden o. ä.
Wandbekleidungen:	nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt
Fenster:	Einfachfenster aus Holz mit Isolierverglasung (2-fach); Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen nicht bekannt Fensterbänke außen aus Metall
Türen:	<u>Hauseingangstür:</u> Kunststoff mit Glaseinsatz, <u>Zimmertüren:</u> nicht bekannt
sanitäre Installation:	Die Ausstattung der Bäder ist nicht bekannt.

besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Küchenausstattung:	Einbauküche vermutlich vorhanden; Art und Qualität nicht bekannt
Bauschäden und Baumängel:	Anmerkungen: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Da keine Innenbesichtigung möglich war, kann über eventuell vorhandene Schäden bzw. Mängel im Innern des Gebäudes keine Aussage getroffen werden.# Nach Auskunft des zuständigen Kaminkehrermeisters hat es in der Vergangenheit einen Wasserschaden im Bereich der Heizung gegeben. Die Heizung ist außer Betrieb.
Grundrissgestaltung:	individuell, für das Baujahr zeittypisch;
wirtschaftliche Wertminderungen:	ob "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen) vorhanden sind, ist nicht bekannt

3.1.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine vorhanden
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ob in jedem Raum eine ausreichende Belichtung vorhanden ist, kann nach äußerem Augenschein nicht beurteilt werden
Bauschäden und Baumängel:	Folgende Baumängel und Bauschäden konnten festgestellt werden: - leichte Schäden im Außenputz; - leichte Schäden im Sockelbereich; - Ostfassade nicht neu verputzt und vermutlich nicht gedämmt
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist nach dem äußeren Augenschein zu urteilen für das Alter als normal einzustufen. An der Außenfassade besteht ein leichter Unterhaltungsstau. Über den Bauzustand im Innern des Gebäudes kann keine Aussage getroffen werden.

3.2 Nebengebäude

keine vorhanden

3.3 Außenanlagen

Ortsübliche Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

Bodenbeläge: Vorplatz und Terrasse mit Betonpflaster

Einfriedungen: Außer zwei Flechtelementen an der Ostseite keine Einfriedungen vorhanden

Sonstige Außenanlagen: Stützmauer aus Beton mit Metallgeländer und kleiner Treppe entlang der Straße, Betonstützmauer mit Steinverblendung (schadhaft) entlang der Ostgrenze

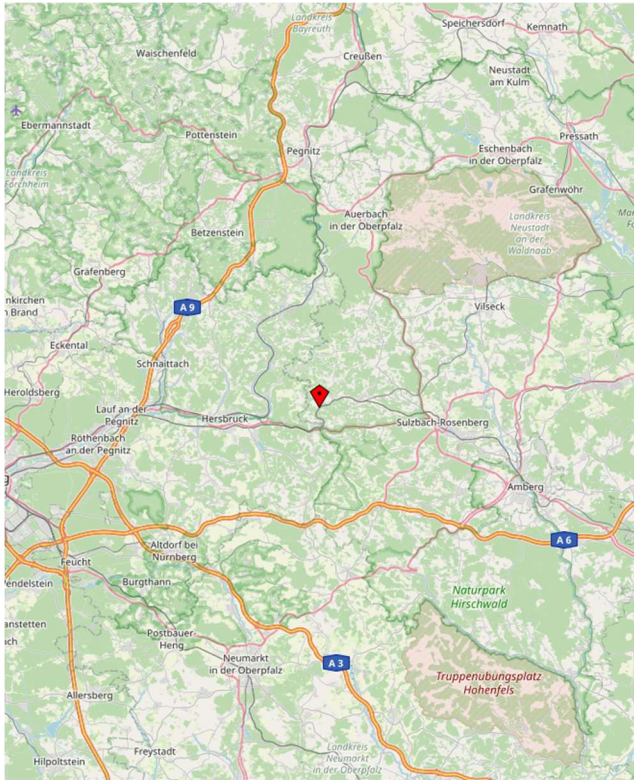
Gartengestaltung und Anpflanzungen: Keine vorhanden

3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

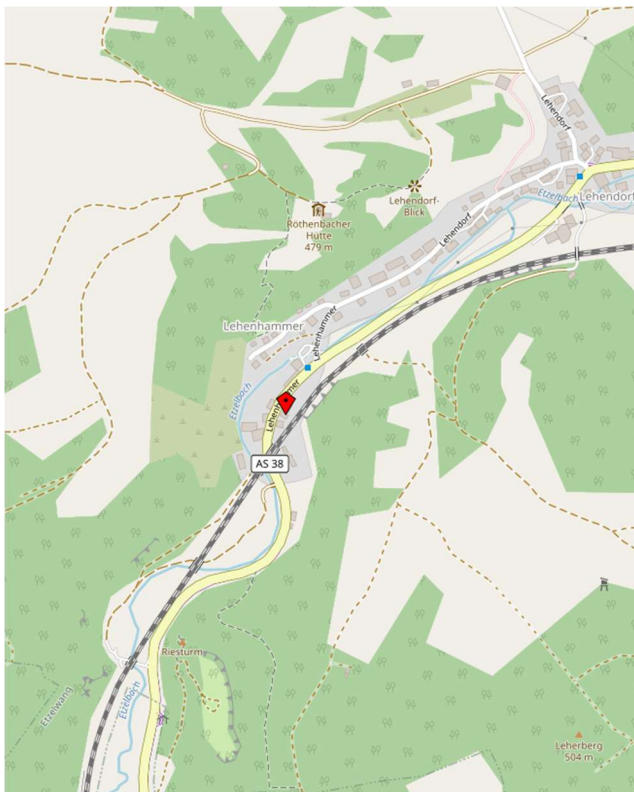
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Baumängel und Bauschäden	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel und Bauschäden	-15.549,22 €
- prozentuale Schätzung: 10,00 % von 155.492,15 € - Erneuerung Heizung Pauschal 15.000,-- €	-15.000,00 €
Summe	-30.549,22 €

Anlagen



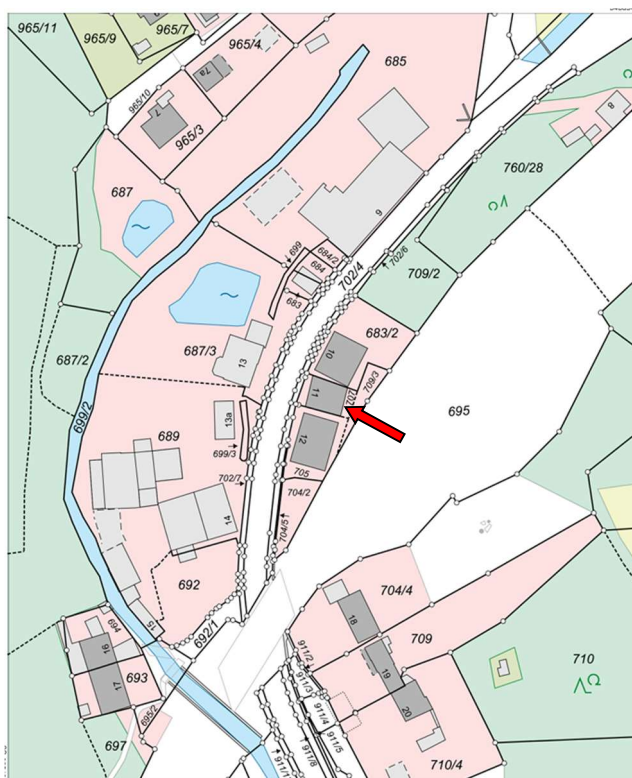
© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)

Übersichtsplan



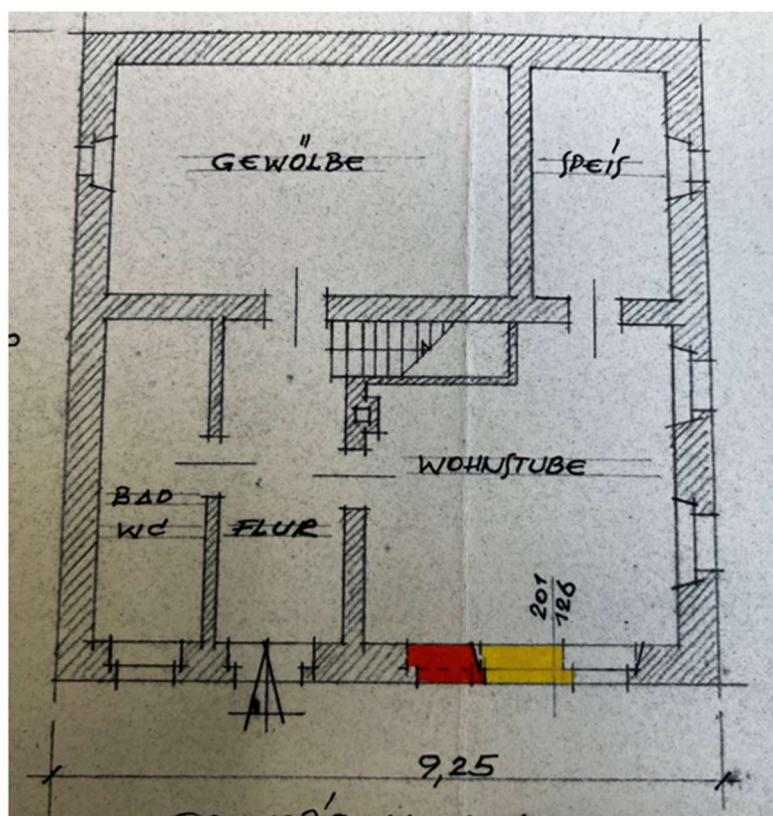
© OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org)

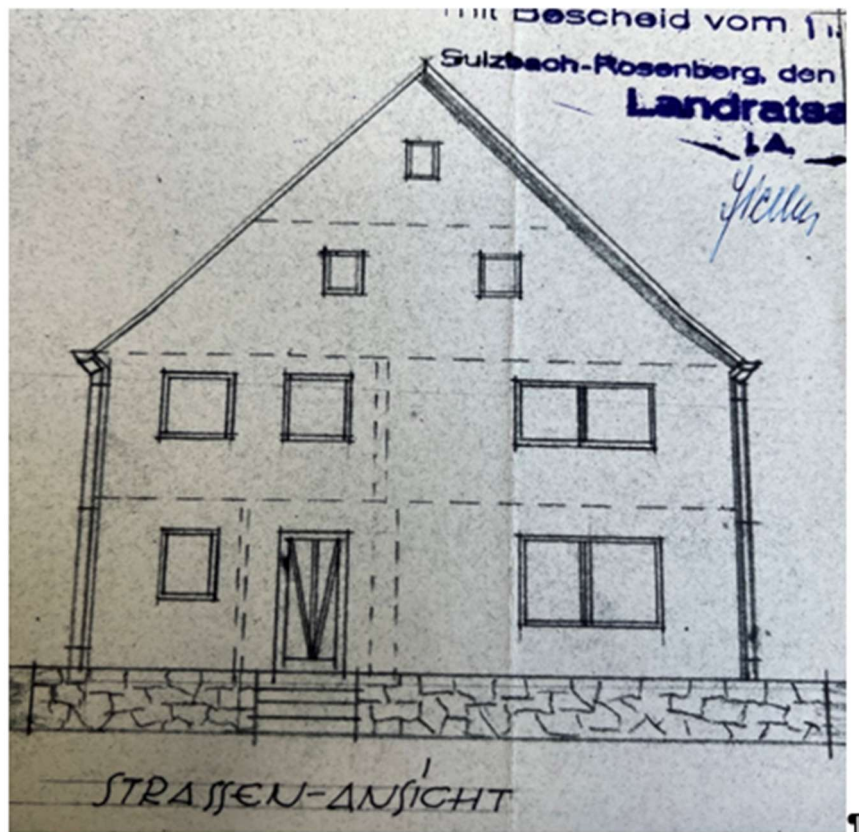
Ortsplan



Lageplan (ohne Maßstab)

© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung





Planunterlagen waren bei der VG Neukirchen nicht auffindbar. Bei einer Recherche im Staatarchiv Amberg wurden lediglich die beiden im Gutachten verwendeten Pläne gefunden.

Ob die Raumaufteilung wie dargestellt den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht, konnte nicht überprüft werden.



Ansicht von Westen



Ostansicht des Wohnhauses



Nordfassade des Wohnhauses, an der Südostecke an des Nachbargebäude angebaut



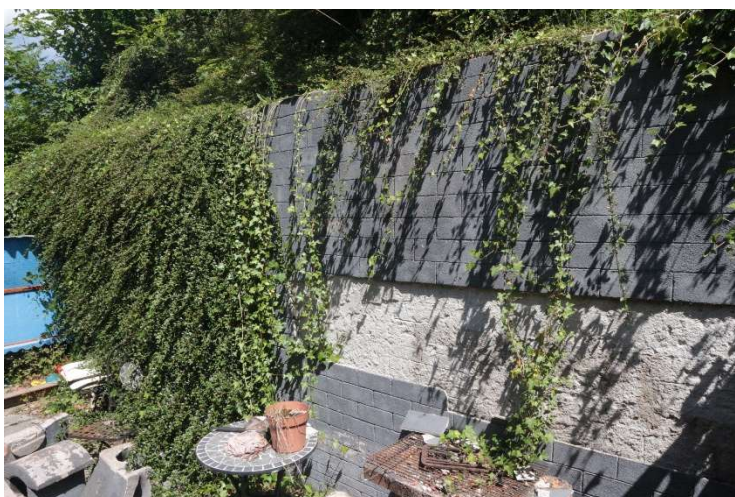
Südfassade



Vorplatz mit Zugang an der Westseite des Gebäudes



Terrasse im Ostteil des Grundstücks



Stützmauer mit schadhafter Verblendung