



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO PLOSSL
IMMOBILIEN & BEWERTUNG

Gutachten über den Verkehrswert

i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. ZVG

Überwiegend Innenbesichtigung durch den SV möglich!

Anonymisierte Kurzversion!

Auftraggeber	Amtsgericht Amberg - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -
Eigentümer	Anonymisiert
Gutachten-Nr.	GGA25-302
GZ-Nr.	1 K 59/24
Objektart	Älteres Einfamilienhaus mit Scheunenanbau
Objektadresse	Weierhäusl 2 92552 Teunz
Tag Ortstermin	26. März 2025
Qualitätsstichtag	26. März 2025
WE-Stichtag	26. März 2025



Ansicht von Südwesten
(Gebäudezugangsseite)



Ansicht von Süden
(Gebäudezugang)



Ansicht von Südosten

Verkehrswert 116.000 € (unbelastet)

Datum 2. Juni 2025

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

Gutachten Nr.	GGA25-302
Auftraggeber	Amtsgericht Amberg - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen - Baustadelgasse 1 92224 Amberg
Gerichts-Aktenzeichen	1 K 59/24
Eigentümer	Anonymisiert
Auftragsdatum	17. Dezember 2024
Objektadresse	Weiherhäusl 2 92552 Teunz
Verantwortlicher Gutachter	Bernhard Plössl
Wertermittlungstichtag (WE-Stichtag)	26. März 2025
Qualitätsstichtag (Q-Stichtag)	26. März 2025
Tag Ortsbesichtigung	26. März 2025
Grundstücks- und Gebäudedaten	
Flurstück Nr.	403
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	Ca. 1.552 m ²
Tatsächliches Baujahr (nach Aktenlage)	Nicht bekannt.
Umbau / Ausbau (nach Aktenlage)	Siehe GND/RND
Tatsächliches Alter der baulichen Anlagen gem. Unterlagen	Nicht bekannt
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	~ 80 Jahre
Rechn. ermittelte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	~ 44 Jahre
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	~ 44 Jahre
Fiktives Gebäudealter geschätzt	~ 36 Jahre
Fiktives Baujahr geschätzt	~ 1989
Gebäudedaten - in Anlehnung an die DIN 277 (2016) rd.	
Bruttogrundfläche (BGF) gemäß Pläne	~ 158 m ² bzw. ~ 83 m ²
Mietflächen (Wfl./Nfl.) in Anlehnung an WoFIV bzw. DIN 277 gemäß Planunterlagen	
- Gesamt	~ 222 m ²
- Davon Wfl. EG/DG	~ 112 m ²
• Wfl. EG	~ 58 m ²
• Wfl. OG	~ 52 m ²
• Wfl. Terrasse (25 %)	0 m ²
• Wfl. Balkon (25 %)	~ 2 m ²
- Davon Nutzungsflächen und sonstige Flächenarten	~ 110 m ²
• davon Teilkellergeschoss Wohngebäude	~ 9 m ²
• davon Scheunenanbau	~ 101 m ²

Sonstiges

Zeitwert des Zubehörs	0 €.
Gesondert zu berücksicht. Baumängel/Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau / Umbaukosten	Siehe Punkt BoG.
Sonstige Gegebenheiten	Rohrleitungsrecht Abt. II löschungsreif.

Ergebniszusammenfassung

Bodenwert	54.000 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	193.000 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	186.000 €

Verkehrswert (unbelastet), ohne Abt. II	116.000 €
Lasten in Abt. II, lfd.-Nr. 1 (Rohrleitungsrecht)	Löschungsreif.
Wertrelevantes Zubehör	Entfällt.

Datum 2. Juni 2025

2. Grundlagen

2.1. Vorwort zum Bewertungsobjekt

- Wohngrundstück in Teunz, Ortsteil Weiherhäusl, südlicher Siedlungsrand
- Wohnbebauung: Älteres Wohnhaus, Baujahr vermutlich um 1930er Jahre, 1992 umgebaut und modernisiert
- Diverser Instandhaltungsstau sowie Baumängel und Bauschäden vorhanden
- Massivbauweise
- Außenanlagen ungepflegt
- Einfache bis mittlere Wohnlage in Weiherhäusl, stark ländlicher Lagecharakter
- Grundbuch in Abt. II zum WE-Stichtag mit einem Rohrleitungsrecht belastet vorgetragen
- Überwiegend Innenbesichtigung möglich, zum Scheunenanbau bestand jedoch kein Innenzutritt

2.2. Eigentümer / Auftraggeber / Beteiligte

Eigentümer (zum WE-Stichtag): Anonymisiert.

Auftraggeber: Amtsgericht Amberg - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen –

Gläubiger: Anonymisiert.

2.3. Zweck / Auftragsdatum / -inhalt

Zweck ist die Feststellung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB des zu bewertenden Flst.-Nrn. 403 zwecks einer geplanten Zwangsversteigerung. Zugrunde zu legen ist auftragsgemäß der zum Wertermittlungsstichtag vorgefundene bauliche und rechtliche Zustand des Wertermittlungsobjekts. Das Bewertungsobjekt befand sich zum Besichtigungszeitpunkt vollständig in dem wertrelevanten Objektzustand für den WE-Stichtagszeitpunkt. Bauliche Veränderungen, welche für den WE-Stichtag nicht relevant sind, wurden nach Kenntnisstand des SV nicht eingebracht.

Das Verkehrswertgutachten wurde am 17. Dezember 2024 vom Amtsgericht Amberg gemäß Schätzungsanordnung vom 17. Dezember 2024 schriftlich in Auftrag gegeben. 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 26. März 2025 (= Besichtigungszeitpunkt) festgelegt. Es ist davon auszugehen, dass bzgl. der tatsächlichen Gegebenheiten, welche zum WE-Stichtag relevant sind, keine Veränderungen eingetreten sind.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, d. h. dass die zum Ortstermin vorgefundene tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse (Qualitätszustand) auch für den WE-Stichtag gelten sollen. Als Qualitätsstichtag wurde der 26. März 2025 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
- Bewilligungsurkunden bzgl. der in Abt. II des Grundbuch eingetragenen Belastungen
- Bauakte in digitaler Form (Landratsamt Landkreis 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 des Landkreises Schwandorf

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.)

2.6. Verantwortlicher Gutachter

Als verantwortlicher Sachverständiger zeichnet:

Bernhard Plössl

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

2.7. Ortsbesichtigung / Besondere Umstände der Wertermittlung

- 1. Ortstermin (Objektbesichtigung): 26. März 2025 von 10:00 – 12:00 Uhr.
- 2. Ortstermin (Besichtigung Vergleichsgrundstücke): Entfällt.

Der Innenzutritt wurde dem SV vom Grundstückseigentümer nach ordnungsgemäßer Terminladung vom Betreuer des Eigentümers gewährt, folgende Personen waren beim Ortstermin anwesend:

- Anonymisiert
- Bernhard Plössl (Sachverständiger)

Die Wertermittlung erfolgt in diesem Fall gemäß der erfolgten Innen- und Außenbesichtigung.

Folgende Gebäudeteile konnten nicht besichtigt werden:

- Kompletter Innenbereich Scheunenanbau

Die Ergebnisse des Ortstermins wurden durch digitale Fotodokumentationen sowie für die Handakten des Sachverständigen schriftlich protokolliert. Die Einschränkungen lagen bis auf die nicht zugänglichen Bereiche in den für Ortstermine dieser Art üblichen Umfang und haben aus der Sicht des SV keine entscheidende Auswirkung auf die Wertermittlungsergebnisse.

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

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

3. Gegenstand der Wertermittlung

3.1. Objektbezeichnungen / Objektanschrift

Älteres Einfamilienhaus mit Scheunenanbau
Weiherhäusl 2
92552 Teunz

3.2. Grundbuch (auszugsweise)

Grundbuch vom 7. Oktober 2024 - Amtsgericht Schwandorf/Oberviechtach, aktualisiert auf wertrelevanten WE-Stichtag beim Grundbuchamt

Grundbuch von	Band	Blatt	Gemarkung	Lfd.-Nr. im BV	Flurstück	Fläche lt. Grundbuch
Zeinried	10	393	Zeinried	3	403	ca. 1.552 m ²
					Gesamt	ca. 1.552 m ²

Hinweis: Über Herrschvermerke ist dem SV im Zuge der Recherchen Folgendes bekannt geworden:

– Keine bekannt –

Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd.-Nr. im BV	Wirtschaftsart und Lage	Fläche lt. Grundbuch
393	3	Weiherhäusl 2, Gebäude- und Freifläche	ca. 1.552 m ²

Erste Abteilung

Lfd.-Nr. in Abt. I	Eigentümer	Lfd.-Nr. im BV	Grundlage der Eintragung
2	Anonymisiert	3	Notarielles Testament, weitere Informationen sind nicht wertrelevant.

Zweite Abteilung

Lfd.-Nr. in Abt. II	Lfd.-Nr. der betroffenen Grundstücke im BV	Lasten und Beschränkungen
1	3	Rohrleitungsrecht für die Gemeinde Zeinried; gemäß Flurbereinigungsplan Zeinried, eingetragen am 14. Januar 1977.

Lfd.-Nr. 1: Rohrleitungsrecht

Eine Planbeilage war der Bewilligungsurkunde zu entnehmen. Gemäß dem Inhalt nach handelt es sich um eine Rohrleitung (Wasserleitung), welche früher nordwestlich der baulichen Anlagen entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze des Bewertungsgrundstücks verlief (siehe rote Linie).



Die Dienstbarkeit hatte gemäß vorliegender Bewilligungsurkunde folgenden Inhalt:

- 1) Die Inhaberin der Dienstbarkeit ist berechtigt, auf oben angeführtem und im Ersatzausweis bezeichneten Grundstück eine Rohrleitung zu verlegen und diese Einrichtung nebst Zubehör dauernd zu belassen. Beauftragte der Gemeinde Zeinried erhalten das Recht, das Grundstück im notwendigen Umfang zur Überwachung, Wartung und Instandhaltung der Rohrleitung zu betreten und notwendige Arbeiten darauf auszuführen. Dadurch entstandener Flurschaden und Nutzungsentgang ist in jedem einzelnen Fall zu entschädigen.
- 2) Die Ausübung der Dienstbarkeit kann auch Dritten überlassen werden.
- 3) Über der Leitung dürfen keine Gebäude errichtet, eine über die für die landwirtschaftliche Nutzung erforderliche Bodenbearbeitung hinausgehenden Erdarbeiten durchgeführt, keine Bäume oder tiefwurzelnden Sträucher gepflanzt oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand der Leitung, deren Betrieb und Unterhaltung beeinträchtigen oder gefährden könnten oder eine Äderung oder Verlegung der Leitung erforderlich machen würden, vorgenommen werden. Der Inhaber der Dienstbarkeit ist berechtigt, etwaigen, durch Naturbesamung entstandenen Jungwuchs auf seine Kosten zu beseitigen.
- 4) Die Ausübung der Dienstbarkeit ist auf die in der beiliegenden beglaubigten Karte eingetragenen Teilfläche beschränkt.
- 5) Die Dienstbarkeit ist an der nächsten offenen Rangstelle vorzutragen.

Bewertung (nur informativ)

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

Das Recht würde (nur rein informativ) mit ca. 1.100 € bewertet werden.

Lt. Auskunft der Gemeinde ist dieses Rohrleitungsrecht jedoch löschungsreif, da diese Eintragung für den Fortbestand der Wasserleitung nicht mehr benötigt wird. Die Wasserleitung verläuft mittlerweile in der öffentlichen Erschließungsstraße (siehe nachstehenden Planauszug der Gemeinde).



Dritte Abteilung

Für die vorliegende Verkehrswertermittlung nicht wertrelevant. Abt. III war zum WE-Stichtag mit einer buchgrundschuld sowie einer Zwangssicherungshypothek belastet.

Informativ wird darauf hingewiesen, dass valutierte Restschulden noch eine Auswirkung auf den zu zahlenden Barpreis haben können, jedoch nicht auf den Verkehrswert.

3.3. Nutzungsverhältnisse / Nutzungsarten / Mietvertrag

Das Bewertungsgrundstück wird zum WE-Stichtag wie folgt genutzt:

- Leerstand

3.4. Einheitswert

Gemäß einer telefonischen Nachfrage beim Finanzamt Schwandorf/VG Oberviechtach wurden folgende grundsteuerliche Eckdaten recherchiert:

Objekt	Grundsteuer	Hebesatz	Grundsteuermeßbetrag	Grundsteuermeßzahl	Einheitswert
Flst.-Nr. 403	71,19 €	350 % ab 1. Januar 2025: 175 %	20,34 €	2,6 ‰	7.822 €

Rückstände bestehen lt. VG Oberviechtach wie folgt:

- Grundsteuerrückstände:
Grundsteuer A: 6,42 €
Grundsteuer B: 179,57 €
- Herstellungsbeitrag zum einem Verbesserungsbeitrag zur Wasserversorgungseinrichtung der Wasserversorgungsanlage Kührieder Gruppe (Bescheid vom 8. August 2024): 590,44 €
- Verbrauchsgebühren: 418,23 €

4. Grundstück

4.1. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Erschließungszustand / Beiträge / Abgaben

Das Bewertungsgrundstück Flst.-Nr. 403 ist zum WE-Stichtag öffentlich-rechtlich und tatsächlich vollständig erschlossen. Erschließungskosten und Anliegerbeiträge sind nach schriftlicher Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Oberviechtach (VG Oberviechtach) für die vorhandene beitragspflichtige Bausubstanz, bezogen auf die Ersterstellung der Erschließungsanlagen vollständig als abgerechnet (Wasser-/Kanalanschluss) anzusehen, die Straße gilt ebenfalls als vollständig abgerechnet und bezahlt.

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

4.2. Besondere baurechtliche Gegebenheiten

Bauliche Legalität der baulichen Anlage

Bauunterlagen über das Wohngebäude lagen dem SV teilweise vor. Es wird davon ausgegangen, dass der vorliegende Gebäudebestand Bestandsschutz genießt oder genehmigt ist.

In einem Bauantrag aus 1992 wurde eine Gebäudeerweiterung mit Balkonanbau beantragt und genehmigt. In diesem ist auch der Scheunenanbau mit eingezeichnet. Aus diesem Grund und aufgrund der Umgebungsbebauung sowie der Lage der Gebäude im Grundstück (ausreichende Abstandsflächen) geht der SV von der (möglichen) baulichen Legalität der gesamten baulichen Anlagen aus.

Weitere Unterlagen bzw. Informationen waren nicht recherchierbar.

4.3. Baurechtliche Situation (Rechtliche Grundstücksmerkmale)

Baurecht

Flst.-Nr. 403: Es existiert kein Bebauungsplan nach § 30 BauGB, d. h. die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen richten sich nach § 34 BauGB (sog. unbeplanter Innenbereich), wonach sich eine Neubebauung in die Eigenart der Umgebungsbebauung einzufügen hat.

Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung

Es existiert ein Flächennutzungsplan (FNP) mit folgendem Inhalt:

- FNP der Gemeinde Teunz
- Rechtskraft: 13. Januar 2006
- Dorfgebiet (MD) gemäß BauNVO
- Fortschreibung des FNP in dem betreffenden Bereich zum WE-Stichtag nicht geplant
- Keine weiteren Darstellungen vorhanden

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

Entwicklungszustand

Das Bewertungsgrundstück ist mit folgenden baulichen Anlagen bebaut:

- Flst.-Nr. 403: Frei stehendes Einfamilienhaus Teil-Keller (ca. 31 %), Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
- Flst.-Nr. 403: Anbauscheune (Nordwestseite)

Gemäß vorliegender Genehmigungsunterlagen ist Flst.-Nr. 403 vermutlich zulässig bebaut (siehe vorstehende Aus-

führungen). Es handelt sich um baureifes Dorfbauland im MD-Gebiet (Dorfgebiet Misch) mit ländlichem Dorfgiebtscharakter.

Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

- | | |
|--|---------------------------------------|
| • Gebietsartcharakter | Dorfgebiet (MD) gemäß BauNVO |
| • Anzahl der Vollgeschosse | 1-2 |
| • Grundflächenzahl | Entfällt, hier nicht wertrelevant |
| • Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) | Nicht wertrelevant* |
| • Bauweise | Offen (Länge < 50 m gem. § 22 BauNVO) |

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

Kfz-Stellplatzbaupflicht / Parkmöglichkeiten

Informationen über erforderliche Stellplatzablöseverpflichtungen konnten aus den vorhandenen Bauakten nicht entnommen werden. Der Stellplatznachweis ist zum WE-Stichtag für den Gebäudebestand als erfüllt anzusehen (Altbestand).

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

Erforderlicher Abbruch, Erweiterungsmöglichkeit, Zeitprognosen bis zur Baureife

Das Objekt ist trotz des vernachlässigten Bauzustandes sowohl baulich als auch wirtschaftlich nicht als Abbruchobjekt einzustufen. Aufgrund des niedrigen Bodenwertniveaus und der sehr geringen Grundstücksfläche ist ein Abbruch wirtschaftlich nicht sinnvoll, da hierdurch neben den entstehenden Abbruchkosten der Hauptwert der Immobilie zerstört werden würde. Es ist davon auszugehen, dass solche Objekte trotz des vernachlässigten Objektzustands wieder zumindest für einfache bis mittlere Wohnansprüche teilweise revitalisiert werden.

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

4.4. Lagemerkmale

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Oberpfalz
Landkreis	Landkreis Schwandorf

Makro- und Mikrolage

Teunz ist eine Gemeinde im Oberpfälzer Landkreis Schwandorf. Die Gemeinde ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Oberviechtach.

Teunz liegt in der Region Oberpfalz-Nord im nordöstlichen Teil des Landkreises Schwandorf, direkt an der B 22 zwischen Weiden und Cham. Das Gebiet der Gemeinde Teunz gehört zur Urlaubsregion Oberviechtacher Land und zum Naturpark Oberpfälzer Wald. Die höchste Erhebung der Gemeinde ist der Wildenstein (744 m). Die Nachbargemeinden (im Uhrzeigersinn) sind: Moosbach, Oberviechtach, Niedermurach, Guteneck, Gleiritsch und Tännesberg. Teunz hat 18 Gemeindeteile, von denen Weiherhäusl als Weiler einen dieser Gemeindeteile bildet.

Teunz wurde 2012 als gentechnikanbaufreie Kommune ausgezeichnet.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich am südlichen Ortsrand von Weiherhäusl direkt an der Ortsdurchgangsstraße.

Gemeindegebiet (Quelle: wikipedia, Stand 31.12.2024)

- | | |
|-------------------------------|-----------------------|
| • Fläche des Gemeindegebietes | 30,73 km ² |
|-------------------------------|-----------------------|

• Bevölkerungsdichte	60 Einwohner pro km ²
• Einwohner	1.851
• Gemeindeteile	18 zzgl. 3 Einödsiedlungen

Entfernungen (ca.-Angaben)

• Schwandorf	38 km
• Weiden i. d. OPf.	32 km
• Waidhaus (Grenzübergang CZ)	32 km
• Cham	47 km
• Schwarzenfeld	30 km
• Burglengenfeld	55 km
• Teublitz	51 km
• Maxhütte-Haidhof	53 km
• Amberg	60 km
• Regensburg	74 km
• Nürnberg	126 km
• Flughafen Nürnberg	123 km
• DB-Bahnhof	in Schwandorf vorhanden
• Busverkehr	Regionalbuslinie in unmittelbarer Nähe vorhanden

Busverbindung: Buslinie 133 Pullenried-Oberviechtach-Neunburg v. W. 100 m entfernt

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

Arbeitslosenquote (März 2025)

- Landkreis Schwandorf: 3,5 %
- Freistaat Bayern: 3,8 %

Lageeignung (Wohnlage), Immissionen, Emissionen

- Wohnlagequalität
Einfache bis mittlere Wohnlage im südlichen Ortsbereich von Teunz, zwar direkte Lage an der Ortsdurchgangsstraße, jedoch durch die starke ländliche Prägung des Wohnstandortes ohne wesentlichen Durchgangsverkehr, überwiegend Anwohnerverkehr, vergleichbare Umgebungsbebauung als Mischbebauung mit Hofstellencharakter sowie Ein-/Zweifamilienhäuser mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Es liegt Ortsrandlagecharakter vor, südlich befinden sich reine landwirtschaftliche Nutzflächen.
- Geschäftslagequalität
Entfällt, da Wohngrundstück.
- Einkaufsmöglichkeiten
In unmittelbarer Nähe keine Einkaufsmöglichkeiten vorhanden, nächste Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in Oberviechtach sowie in Schwandorf vorhanden, nur mit Kfz erreichbar.
- Verkehrliche Anbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz
Für diese ländliche Lagequalität üblich einfache Nahversorgung mit ÖPNV vorhanden, Behörden, Kindergärten, Schulen etc. sind erst in Oberviechtach erreichbar, Bushaltestelle fußläufig (ca. 100 m) erreichbar.
- Emissionen
Sehr geringe Emissionen aus Wohnnutzung vorhanden.
- Immissionen
Sehr geringe Lärmimmissionen trotz der direkten Lage an der Ortsdurchgangsstraße von Weiherhäusl, bodenrichtwerttypisch (siehe Bodenwertermittlung). Durch die direkte Lage nahe an landwirtschaftlich genutzten

Grundstücken ist mit Geruchs- und Lärmimmissionen durch landwirtschaftlichen Betrieb zu rechnen.

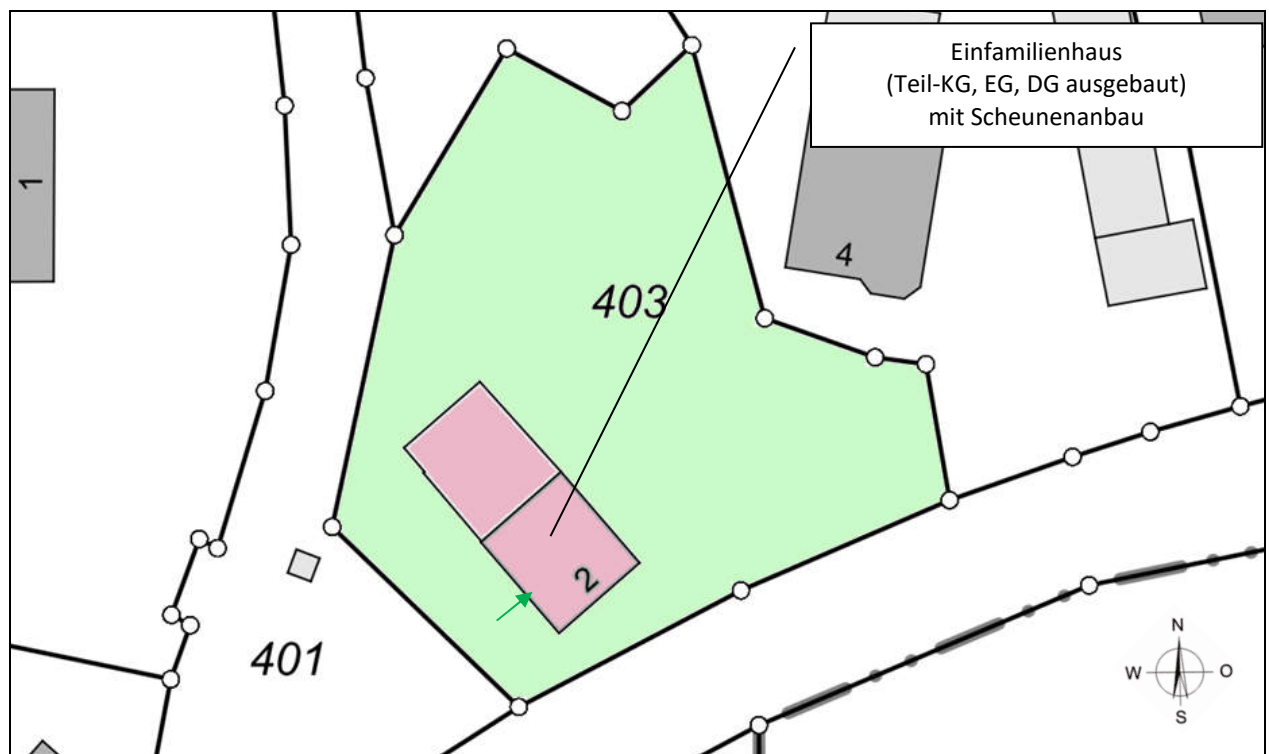
- Weitere öffentliche Infrastruktur
Nennenswerte Infrastruktur mit Freibad, Grund- und Mittelschule, Gymnasien und Realschulen, Kindertagesstätten, Behörden, Bahnhof etc. in Oberviechtach oder Schwandorf vorhanden.

4.5. Sonstige Beschaffenheitsmerkmale

Form / Oberflächengestalt

- Grundstücksform
 - Grundstück mit sehr ungleichmäßigem Grundstücksgrenzverlauf, jedoch für die vorliegende Wohnnutzung nicht nachteilig.
 - Direkter Straßenanschluss gegeben (Südostseite sowie Nordwestseite).
 - Sonst keine Besonderheiten erkennbar.
- Oberflächengestalt
 - Südhang bzw. Südosthang, relativ gleichmäßig abfallend, an der südlichen Erschließungsstraße geringer nennenswerter Höhenniveauunterschied zur Erschließungsstraße erkennbar.
 - Keine weiteren Besonderheiten vorhanden.

Übersicht der baulichen Anlagen



Gesamtübersicht der baulichen Anlagen mit Gesamtübersicht Zufahrts-/Zugangssituation

Abmessungen

- Straßenanschlussseite Ortsdurchgangsstraße Weiherhäusl (Südostseite) ~ 38 m
- Straßenanschlussseite Nebenstraße (Nordwestseite) ~ 25 m
- Maximale Grundstückstiefe (Nordwesten nach Südosten) ~ 47 m
- Höhe über NN ~ 564 HM

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

Grundstückszufahrt

Grundstückszufahrt eigentlich von Südosten aus möglich, jedoch keine angelegte Zufahrt vorhanden; Zufahrtsstraßen zu Bewertungsobjekt Weiherhäusl 2 als öffentlich gewidmete Erschließungsstraßen vorhanden aus möglich. Der Gebäudezugang (grüner Pfeil) erfolgt nordosttraufseitig, das Gebäude befindet sich traufseitig zur Erschließungsstraße.

Einschränkungen rechtlicher oder tatsächlicher Art sind diesbezüglich vorhanden bzw. erkennbar (z. B. Geh- und Fahrrecht o. ä.). Das nordwestlich verlaufende Rohrleitungsrecht erschwert zumindest in diesem Bereich die Zufahrt, dieses ist jedoch löschungsreif (siehe vorstehende Ausführungen).

Baugrundverhältnisse

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

5. Gebäude und Anlagen

5.1. Bauhistorie / Modernisierungen / Umbau / Bauart

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

?????: Unbekanntes Baujahr Wohnhaus mit ehemaligem Scheunenanbau, teilweise vermutlich um die 1930er Jahre, teilweise ggf. noch älter

1992: Erweiterung bzw. Dachgeschossausbau mit Balkonrichtung (Bauantrag-Nr. 149/92).

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

- Renovierung des Erdgeschosses im Zuge des Dachgeschossausbaus mit Balkonanbau. Das Bewertungsobjekt präsentiert sich zum WE-Stichtag teils in einem einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard der 1990er Jahre. Aufgrund unterlassener laufender Instandhaltung sowie der teils älteren Bausubstanz (KG/EG vermutlich aus den 1930er Jahren oder älter) sind weitere Baumängel bzw. Bauschäden vorhanden. Insgesamt ist das Bewertungsobjekt teilweise renovierungs-/modernisierungsbedürftig.

5.2. Grundrisslösung / Wohnfläche / Bruttogrundfläche

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde über ein örtliches Aufmaß mit Lasermessgerät ermittelt. Es handelt sich somit um sog. Fertigmaße vor Ort.

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

Wohnfläche in Anlehnung an die WoFIV	112,16 m ²
Gerundet	Ca. 112 m ²

Nutzungs- und sonstige Flächenarten

Die Nutzungs- und sonstigen Flächenarten wurden im Wohnhaus mit Lasermessgerät ermittelt und überschlägig auf Plausibilität überprüft. Der Scheunenanbau war nicht zugänglich, hier sind die Flächen grob geschätzt.

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

Nutzungs- und sonstige Flächenarten	109,53 m ²
Gerundet	Ca. 110 m ²

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

Abschließende Bemerkungen zum Grundriss sowie zur Gesamtkonzeption

- Noch zeitgemäße, zum WE-Stichtag zwar nicht moderne, jedoch zweckmäßige Grundrisslösung (altbautypisch)
- Nur geringfügig Durchgangsräume vorhanden (Küche und Essen, nicht problematisch)
- Objekt ist energetisch nicht zeitgemäß (baujahrestypisch)
- Bausubstanz mit diversen, erkennbaren Baumängeln und Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau
- Ausrichtung der Wohnräume entsprechend der Nutzung überwiegend sinnvoll positioniert oder änderbar
- EG mit ausreichenden lichten Raumhöhen, DG gering bemessen (siehe auch nachstehenden Absatz)
- Keine Terrasse vorhanden
- Balkon vorhanden
- Keine Garage vorhanden (jedoch platztechnisch Alternative realisierbar)
- Scheunenanbau (als Werkstatt, Kellerersatzraum etc. nutzbar)

- Nur Teilunterkellerung (ca. 31 % des EG) vorhanden, jedoch mit zweifacher Zugangsmöglichkeit

Lichte Raumhöhen (LH - ab Oberkante Fertigfußboden OK FFB) – siehe auch Wfl.-Berechnung
(Planunterlagen siehe in Anlage 4, Ca.-Angaben)

Gemäß Aufmaß

Teil-Kellergeschoss	ca. 1,94 m
Erdgeschoss	Überwiegend ca. 2,37 m – 2,49 m (üblich ab 2,40 m)
Dachgeschoss	Überwiegend ca. 2,19 m – 2,22 m (üblich ab 2,40 m)
Spitzbodengeschoss	Nicht ausgebaut.
Kniestockhöhen DG	Überwiegend ca. 0,85 m, teilweise um 0,77 m.

Fazit: Keine zeitgemäßen Raumhöhen im DG, im EG noch ausreichend; üblich sind um 2,40 – 2,45 m!

Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten (lt. Pläne)

Befestigte Freiflächen

Zufahrt:	---
Terrasse:	---
Balkon:	ca. 8,5 m ² (Grundfläche, nicht Wohnfläche!)

Bruttogrundfläche (BGF) gemäß aktueller DIN 277 (2016)

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

Einfamilienhaus

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

Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF) Ca. 158 m²

Scheunenanbau

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

Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF) Ca. 83 m²

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.

Einfamilienhaus

Fundament	Nicht bekannt.
Außenwände	
Innenwände	
Brandwände	Massivbauweise, Erdgeschoss nicht bekannt (vermutlich Mischmauerwerk o. ä.), Dachgeschoss abweichend, vermutlich evtl. Ziegelbauweise, Trennwände lt. Bauantrag (BA) Leichtbauziegel 11,5 cm stark, Brandwände lt. BA HLZ 24 cm stark, keine Außendämmung/WDVS, Fassade verputzt und gestrichen, Fensterfaschen, farblich abgesetzter Sockelbereich, Außenwände ohne Heizkörpernischen.
Kamin	Lt. Plan ein- oder zweizügiger Kamin vorhanden, Kaminkopf augenscheinlich eingelecht (vermutlich Titanzinkblech oder Kupferverblechung).
Decken	Vermutlich Holzbalkendecken mit Schalung und Schüttung, KG (preussische) Kappendecke mit Eisenträgern.
Dach	Satteldachstuhl (Dachneigung lt. Schnittzeichnung ca. 45 Grad), sichtbare Sparren- und Pfettenköpfe, Ortgangkanten ohne Verblechung (Ortgangziegel), sondern mit Verlattung, Firstziegel, Dachunterseite Holzlattung (gestrichen), Dacheindeckung mit Ziegeldachsteinen o. ä., Dachrinnen und Regenfallrohre in Eisenblechdurchführung o. ä., keine Schneefanggitter vorhanden, keine Dachgauben vorhanden.
Treppen	
• Innentreppen	Teil-KG zu EG: Einläufige, gerade Ortbetontreppe, evtl. gemauerte Stufen, ohne Handlauf. EG zu DG: Einläufig, gerade Holzwangentreppe, Tritt- und Setzstufen, Massivholzgeländer mit Massivholzhandlauf. DG zu SB: Einfache Holzwangentreppe, nur Trittstufen, einläufig, gerade.
• Außentreppen	Externe Teil-KG Zugangstreppe an der Südostseite Ortbetontreppe, Ortbetonmauer (nicht gestrichen), Holzgeländer mit Holzhandlauf als Absturzsicherung. Hauszugangstreppe Betontreppe mit Podest, Fliesenbelag, Massivholzgeländer mit Massivholzhandlauf. Hauszugang einfache Granitstufen, gemauerte Seitensockel mit einfachem Eisenrundrohrhandlauf, Betonpodest.
Türen	Hauseingangstüre: Alte Massivholzhaustür mit Glasfläche, Isolierverglasung oder Verbundverglasung, Massivholzzarge. Kellerzugangstüre: Massivholz (Holzlattentüre), Massivholzzarge. Innentüren EG und DG: Holzfurniertüren an Holzfurnierzargen, teilweise augenscheinlich Massivholztüren an Massivholzzargen, Türen teilweise mit Glasausschnitten zur besseren Belichtung der Wohnräume.
Fenster	Alte Holzfenster mit älterer Isolierverglasung (Bj. um 1992), keine Rollläden, Fensterbänke innen Holzpressplatten. KG: Marodes Holzfenster
Bodenbeläge	Überwiegend Fliesen, Laminat, PVC- und Teppichböden.
Wandbehandlung	Überwiegend verputzt und gestrichen, teilweise Fliesenverkleidung (Bad ca. 1,50 m hoch gefliest), Bad im DG raumhoch gefliest.
Deckenbehandlung	Überwiegend verputzt und gestrichen oder nur gestrichen, teilweise Holzdecken.
Sanitäranlagen	Teil-KG: Keine Sanitäranlagen vorhanden.

	EG: Keramik-Einzelwaschbecken mit KW-/WW-Anschluss, Boden-WC mit Außenspülkasten, Einbaubadewanne mit seitlicher Verfließung, Brausegarnitur mit KW-/WW-Anschluss, Küche mit KW-/WW-Anschluss, Bad augenscheinlich Ende der 1970er Jahre.
	DG: Keramik-Einzelwaschbecken mit KW-/WW-Anschluss, Boden-WC mit Außenspülkasten, Einbaubadewanne mit seitlicher Verfließung, Brausegarnitur mit KW-/WW-Anschluss mit Wanneneinlauf, wandseitig montierte Brausegarnitur mit KW-/WW-Anschluss, WM-Anschluss.
Heizungsanlage	Heizungsanlage Öl-Zentralheizung als Niedertemperaturheizung, Viessmann BRM, Baujahr 1991, 18 kW Leistung sowie Scheitholzheizung als Naturzugkessel Windhager FKU 16 mit 14,9 kW, Baujahr 1997, Heizkörper mit Thermostatventilen. Hinweis: Beide Feuerstätten sind lt. schriftlicher Mitteilung Kaminkehrer 2021/22 stillgelegt.
Elektroausstatt.	Einfache bis mittlere elektrische und nicht mehr ganz zeitgemäße Ausstattung wird angenommen (Steckdosen, Lichtauslässe, Elektroverteiler, FI-Schutz, Antennenanschlüssen etc.).
Außenanlagen	Überwiegend stark ungepflegte Außenanlagen, kein Zufahrtbereich vorhanden, verwilderter Gartenbereich mit ungepflegten Obstbaumbestand (ähnlich Streuobstwiese), kleine Ortbe-tonmassivmauer als Stützmauer zur Straße mit altem Niedermaschendrahtzaun.
Sonstiges	Scheunenanbau in einfacher Holzbauweise, Holzlattenfassade, Satteldach analog Wohnhaus, einfaches Holzfenster in der Giebelseite, angrenzend einfacher, erdgeschossiger Lageranbau (vermutlich nicht genehmigt), Holzbauweise, Pultdach.

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 beim Orts-termin festgestellten bauschadens- und baumängelbehafteten Zustands und der unterlassenen Instandhaltung trotz des teilsanierten/teilmodernisierten Zustands maximal nur für sehr einfache Wohnansprüche nutzbar sind, eine vollständige wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit mit einfachen bis mittleren Wohnraumanforderungen ist aus der Sicht des SV erst nach diversen Investitionen möglich.

Gemäß vorliegender Informationen sowie Eindrücke beim Ortstermin lagen u. a. folgende Baumängel und Bau-schäden bzw. Instandhaltungsstau vor:

- Insgesamt stark abgenutzter Allgemeinzustand, insbesondere im Innenbereich
- Ausbesserungsarbeiten Gebäudefassade
- Gebäudetechnik komplett überprüfen (insbesondere Heizungsanlagen), Teilerneuerung Heizung
- Feuchtigkeitsschäden im Kellerbereich (nicht wertrelevant, da nur Teilkeller)
- Teils austauschwürdige Fenster bzw. Haustür
- Bodenbeläge überwiegend vollständig erneuerungsbedürftig
- EG veraltete Sanitäranlagen, DG ist zu überarbeiten
- Überprüfung des Daches mit Pauschalabzug
- Sämtliche wesentlichen Bauteile genügen nicht den Anforderungen von Schall- und Wärmeschutz (z. B. Außenwände, Decken, Dach, Fenster, Türen, Leitungsbereiche, Trennwände etc.)
- Grobüberarbeitung der Außenanlagen

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

Die hierfür relevanten Kosten werden wie folgt grob beziffert:

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

Die vorstehenden Kosten werden wie folgt berücksichtigt:

-67.337 € bzw. ca. -67.000 €.

Nach Abschluss der fiktiv angenommenen und erforderlichen Teilinstandsetzung/Teilrenovierung und Teilmodernisierung wird der Wohn- und Nutzwert des Wohngebäudes wie folgt beurteilt:

Wohn- und Nutzwert: Einfach – eher mittel.

5.5. Gesamtnutzungsdauer (GND) / Restnutzungsdauer (RND)

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

Die wirtschaftliche RND wird unter Berücksichtigung des angenommenen (fiktiven) Baujahrs, der vorgefundenen Objektkonzeption, unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen und unter Berücksichtigung der zum WE-Stichtag geltenden Anforderungen an Wohngebäude wie folgt geschätzt:

Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)

44 Jahre

5.6. Hinweise zum 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 Informationen siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Auswirkung des vorstehenden Gebäudebestandes auf den Verkehrswert

Informativ: Bei Altbauten sind oftmals (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) folgende erforderliche Maßnahmen zu erwähnen:

- Dämmung des Dachgeschosses und/oder Dämmung oberste Geschossdecke (vermutlich nicht oder unzureichend bzw. teilweise erfolgt)
- Dämmung der Außenwände (nicht erfolgt)
- Dämmung der Kellerdecke als unterste Geschossdecke (nicht erfolgt → nur Teil-KG)
- Einbau neuer Fenster (fiktiv erfolgt)
- Dämmung der Wärme führenden Heizungsrohre usw. (fiktiv bei Heizungseinbau teilweise erfolgt)

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 evtl. im Innenbereich angenommener Teilmodernisierungs-/Teilrenovierungsmaßnahmen.

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, weder für den Altbau noch für den Neubau.

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 aktuell vermutlich in die Primärenergiebedarfsklassen E - H einzustufen sein wird (Erfahrungswerte bei ähnlich gelagerten Wohngebäuden vor Investition). Ein Energieausweis lag dem SV jedoch nicht vor.

5.7. Zusammenfassung der positiven und negativen Objektmerkmale

Positive Objektmerkmale

- Einfache bis mittlere und ländliche Wohnlage in Teunz OT Weiherhäusl
- Ruhige Wohnlage
- Einfamilienhaus in konventioneller Massivbauweise
- Durch geringen Bodenwertanteil sowie geringen Gebäudewertanteil sehr geringer Kaufpreisanteil der baulichen Anlagen zu erwarten
- Ausreichende lichte Raumhöhen im EG vorhanden
- Umfangreiche Gartenfreiflächen vorhanden, jedoch ungepflegt

Negative Objektmerkmale

- Keine Garage vorhanden
- Geringe Wohnfläche (ca. 112 m² Wfl.)
- Kein Energieausweis vorhanden
- Bewertungsobjekt sanierungs- bzw. renovierungsbedürftig
- Insgesamt energetisch nicht zeitgemäße Bausubstanz
- Geringe lichte Raumhöhen im DG vorhanden
- Rohrleitungsrecht (dieses ist löschungsreif)

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

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

6.3. Bodenwert

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

Bodenwertfeststellung

Unter Berücksichtigung der vorstehend angeführten Bodenwertermittlung wird für das vorliegende Zwangsversteigerungsverfahren der gesamte Bodenwert bei einer Grundstücksgröße von insgesamt ca. 1.552 m² zum relevanten WE-Stichtag 26. März 2025 ohne weitere Korrekturen wie folgt für angemessen und vertretbar gehalten (auf volle 1.000 € gerundet):

Bodenwert (2025) – Flst.-Nr. 403

54.000 €

6.4. Sachwert

Umfangreiche 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 nach Marktanpassung (2025)

193.000 €

6.5. Ertragswert

Allgemeines

Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Methode bei der Verkehrswertermittlung. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer ermittelt. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist generell der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Ertragswertes von Gebäuden ist beim klassischen Ertragswertverfahren von dem nachhaltig zu erzielenden jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten. Dabei ist der Reinertrag um den Betrag zu vermindern, der sich durch die allgemeine Verzinsung des Bodenwertes ergibt (Bodenwertverzinsung). Selbständige nutzbare Teilflächen sind bei der Bodenwertverzinsung nicht zu berücksichtigen, was hier jedoch nicht relevant ist.

Umfangreiche 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:

Vorläufiger Ertragswert nach Marktanpassung (2025)

196.000 €

7. Verkehrswert

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

In Würdigung der obenstehenden Ergebnisse wird der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks, bebaut mit einem älteren Einfamilienhaus mit Scheunen-/Remiseanbau, Weiherhäusl 2, 92552 Teunz zum WE-Stichtag 26. März 2025 wie folgt geschätzt:

Gerundet (Lastenfrei)

116.000 €

(i. W. Einhundertsechzehntausend Euro)

Zeitwert Zubehör

0 €

(i. W. Null Euro)

8. Bewertung der Belastungen in Abt. II für das ZV-Verfahren

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs sind im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich als separate Zuschlags- oder Abzugsbeträge auszuweisen.

Folgende Eintragungen sind zu berücksichtigen:

Eintragung in Abt. II (Gerundet)

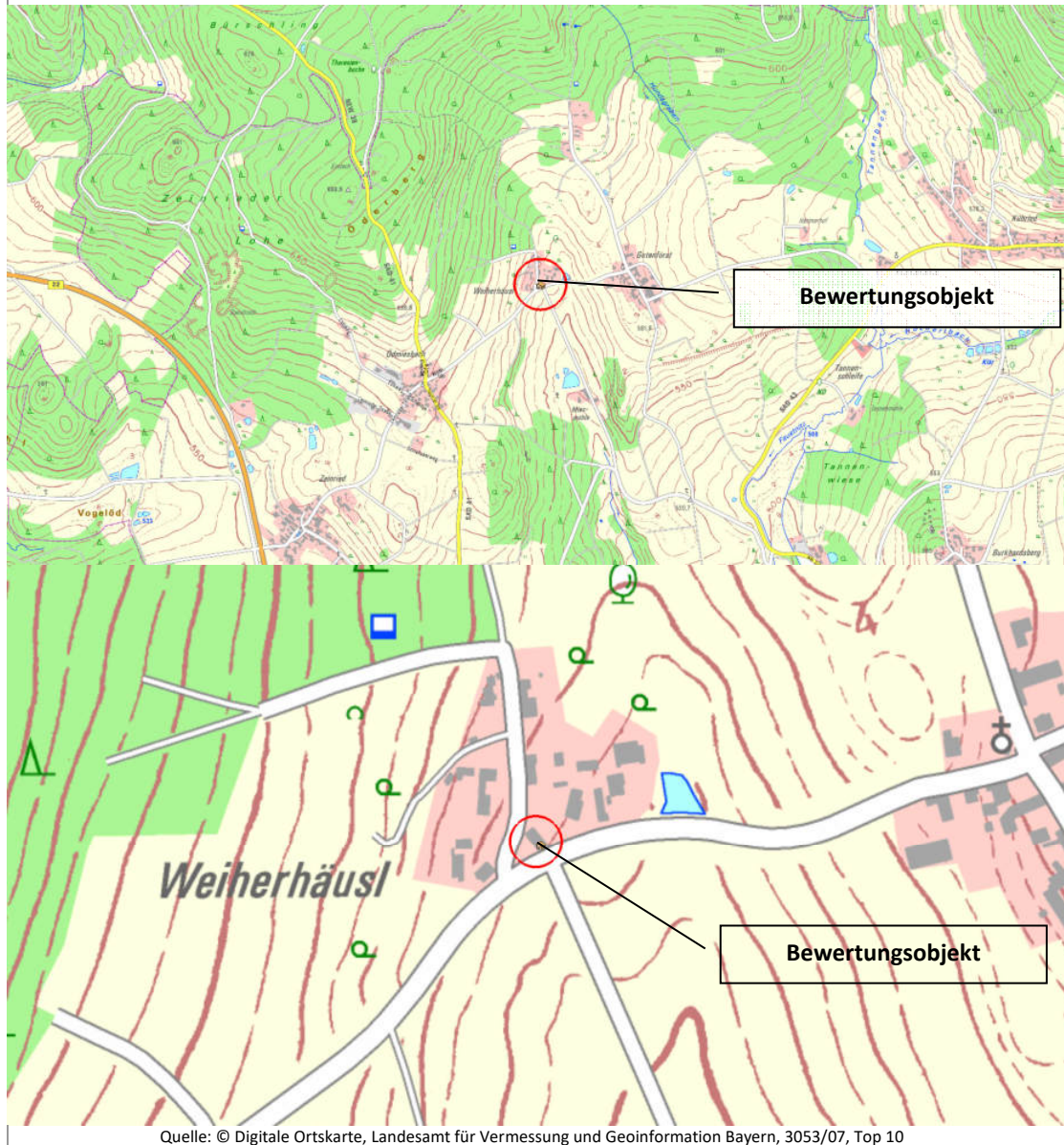
Entfällt, da löschungsreif.



ANLAGE 1 - Landkarte

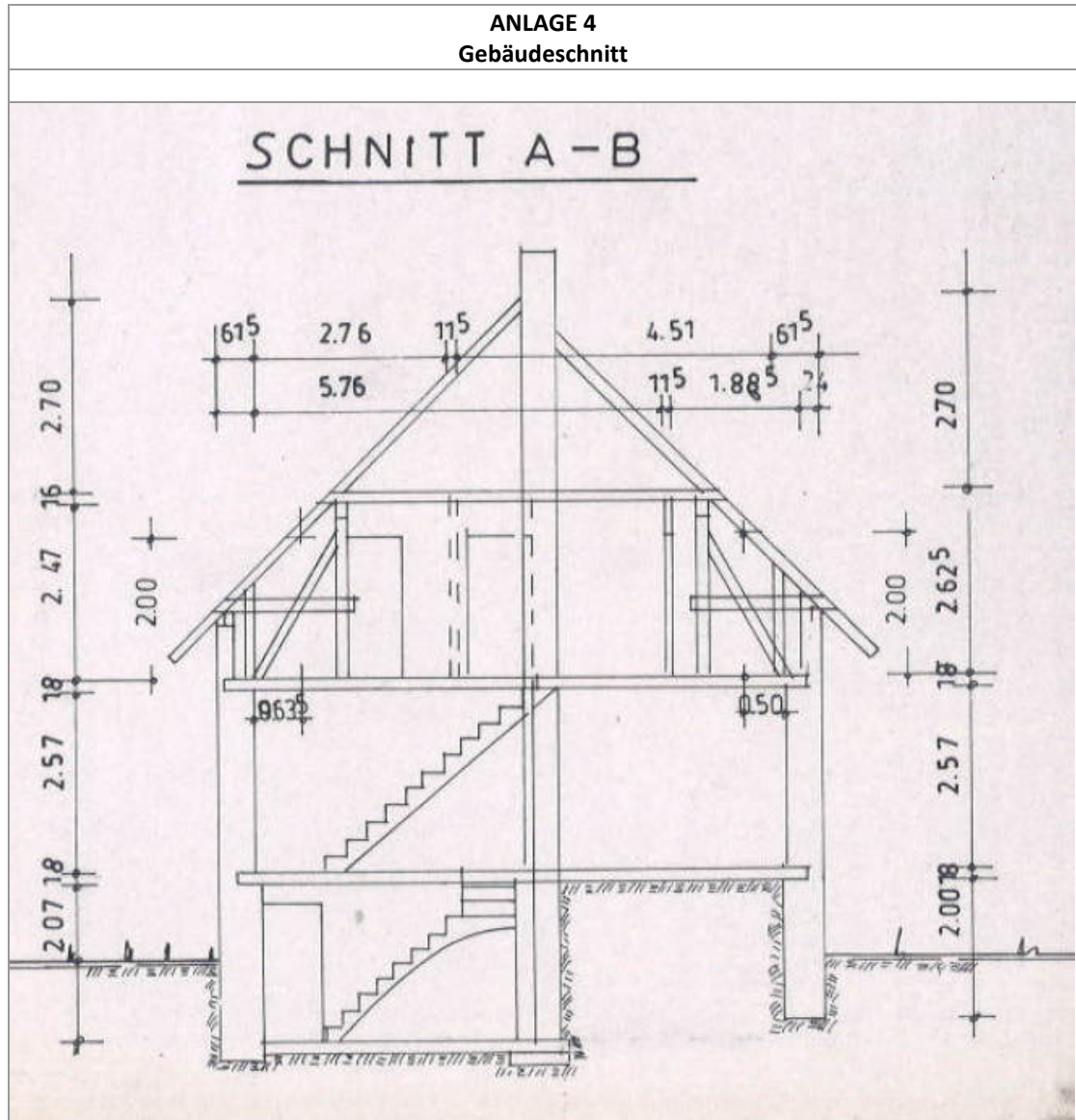


ANLAGE 2 – Ortsplanausschnitte Teunz / Weiherhäusl

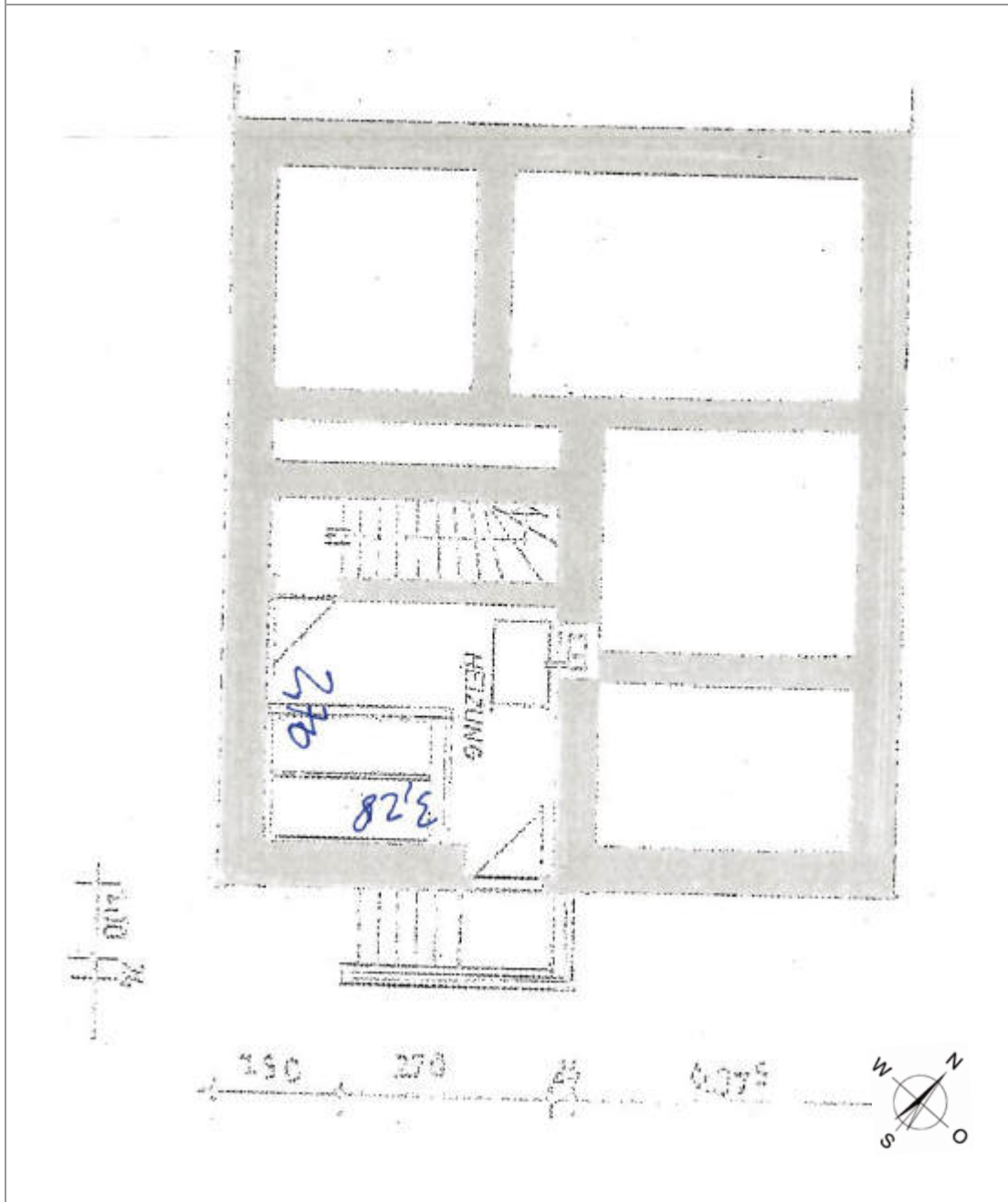


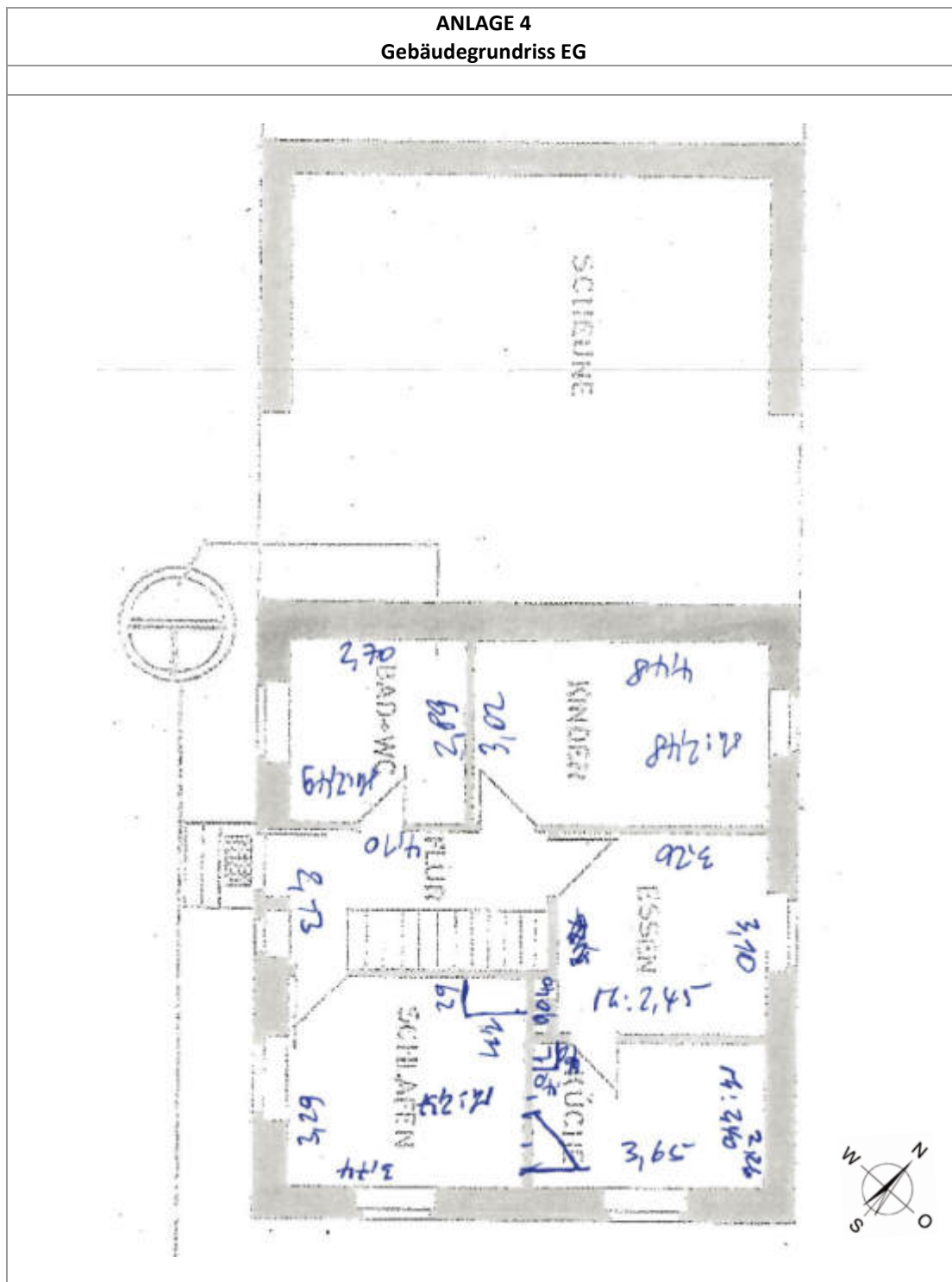
Quelle: © Digitale Ortskarte, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, 3053/07, Top 10





ANLAGE 4
Gebäudegrundriss Teil-KG





ANLAGE 5 - Objektfotos

Bild 1



Gesamtansicht von Südwesten

Bild 2



Gesamtansicht von Süden

Bild 3



Gesamtansicht von Südosten

Bild 4	
	Gesamtansicht von Nordwesten
Bild 5	
	Externe Kellerabgangstreppe (Südostgiebelseite)
Bild 6	
	Zuwegungsbereich

Bild 7	
	Eingangsbereich
Bild 8	
	Eingangsbereich
Bild 9	
	Erdgeschoss: Flur/Diele/Treppenhausbereich

Bild 10	
	Erdgeschoss: Zimmerbeispiel
Bild 11	
	Erdgeschoss: Zimmerbeispiel
Bild 12	
	Erdgeschoss: Küchenbereich

Bild 13	
	Erdgeschoss: Badansicht
Bild 14	
	Erdgeschoss: Badansicht
Bild 15	
	Erdgeschoss: Blick vom Bad in den Flur

Bild 16	
	Erdgeschoss: Zimmerbeispiel
Bild 17	
	Dachgeschoss: Flur/Treppenhausbereich
Bild 18	
	Dachgeschoss: Zimmerbeispiel, links Balkonzugang







Bild 19	
	Dachgeschoss: Zimmerbeispiel
Bild 20	
	Dachgeschoss: Balkonansicht
Bild 21	
	Dachgeschoss: Balkonansicht

Bild 22	
	Dachgeschoss: Badansicht
Bild 23	
	Dachgeschoss: Badansicht
Bild 24	
	Treppenzugang von DG zu Spitzboden

Bild 25			
		Spitzbodenansicht	
Bild 26			
		Kellerabgangstreppe	
Bild 27			
		Kellerabgangstreppe	

Bild 28	
	Teil-Kellergeschoss: PE-Öltank
Bild 29	
	Teil-Kellergeschoss mit Deckenansicht/Heizungsanlage
Bild 30	
	Teil-Kellergeschoss mit Deckenansicht/Heizungsanlage, links Ölheizung, rechts Holzheizung