



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO PLOSSL
IMMOBILIEN & BEWERTUNG

Gutachten über den Verkehrswert

i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. ZVG

Innenbesichtigung durch den SV nicht möglich!

Anonymisierte Kurzversion für die Internetveröffentlichung

Auftraggeber	Amtsgericht Amberg - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -
Eigentümer	Anonymisiert
Gutachten-Nr.	GGA24-352
GZ-Nr.	1 K 65/24
Objektart	Zweifamilienhaus mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden
Objektadresse	Seulohe 11 92266 Ensdorf
Tag Ortstermin	10. Juli 2025
Qualitätsstichtag	10. Juli 2025
WE-Stichtag	10. Juli 2025



Gesamtansicht (Luftbild)

Verkehrswert

Flst.-Nr. 757: 623.000 € (unbelastet)

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: DE42760696110000048887
BIC: GENODEF1SDM

1. Übersicht der Daten und Ergebnisse

Gutachten Nr.	GGA24-352
Auftraggeber	Amtsgericht Amberg - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen - Baustadelgasse 1 92224 Amberg
Gerichts-Aktenzeichen	1 K 65/24
Eigentümer	Anonymisiert
Auftragsdatum	9. Dezember 2024
Objektadresse	Seulohe 11 92266 Ensdorf
Verantwortlicher Gutachter	Bernhard Plössl
Wertermittlungstichtag (WE-Stichtag)	10. Juli 2025
Qualitätsstichtag (Q-Stichtag)	10. Juli 2025
Tag Ortsbesichtigung	30. April 2024 10. Juli 2025
Grundstücks- und Gebäudedaten	
Flurstück Nr.	757
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	~ 3.692 m ²
Tatsächliches Baujahr (nach Aktenlage)	Siehe GND/RND
Umbau / Ausbau (nach Aktenlage)	Siehe GND/RND
Tatsächliches Alter der baulichen Anlagen gem. Unterlagen	Siehe GND/RND
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	~ 80 Jahre ~ 60 Jahre
Rechn. ermittelte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	Siehe GND/RND
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	Siehe GND/RND
Fiktives Gebäudealter geschätzt	Siehe GND/RND
Fiktives Baujahr geschätzt	Siehe GND/RND
Gebäudedaten - in Anlehnung an die DIN 277 (2016) rd.	
Bruttogrundfläche (BGF) gemäß Pläne	~ 643 m ² ~ 791 m ² ~ 222 m ² ~ 313 m ² ~ 117 m ² ~ 42 m ² ~ 45 m ²
Mietflächen (Wfl./Nfl.) in Anlehnung an WoFIV bzw. Nutzungs- und sonstige Flächenarten nach DIN 277 gemäß Planunterlagen	
- Gesamt	~ 1.518 m ²
- Davon	
• Gebäudeteil 1 (ZFH)	~ 361 m ²
• Gebäudeteil 2 (Stallung)	~ 491 m ²
• Gebäudeteil 3 (Scheune)	~ 188 m ²
• Gebäudeteil 4 (Maschinenhalle)	~ 294 m ²
• Gebäudeteil 5 (Gerätelager)	~ 109 m ²
• Gebäudeteil 6 (Hackschnitzzellager)	~ 36 m ²
• Gebäudeteil 7 (Nebengebäude/Lager)	~ 39 m ²

...

Sonstiges

Zeitwert des Zubehörs

PV-Anlage: 25.000 € (grob geschätzt).
Küche: Nicht bekannt, da kein
Innenzutritt.

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

Siehe Punkt BoG.

Keine Innenbesichtigung möglich.

Ergebniszusammenfassung

Bodenwert	143.000 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	648.000 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	647.000 €

Verkehrswert (unbelastet), ohne Zubehör	623.000 €
Lasten in Abt. II, lfd.-Nr. 3 (ZV-Vermerk)	Nicht relevant.
Wertrelevantes Zubehör	
• PV-Anlage	25.000 €.
• Küche EG	0 €.

Datum

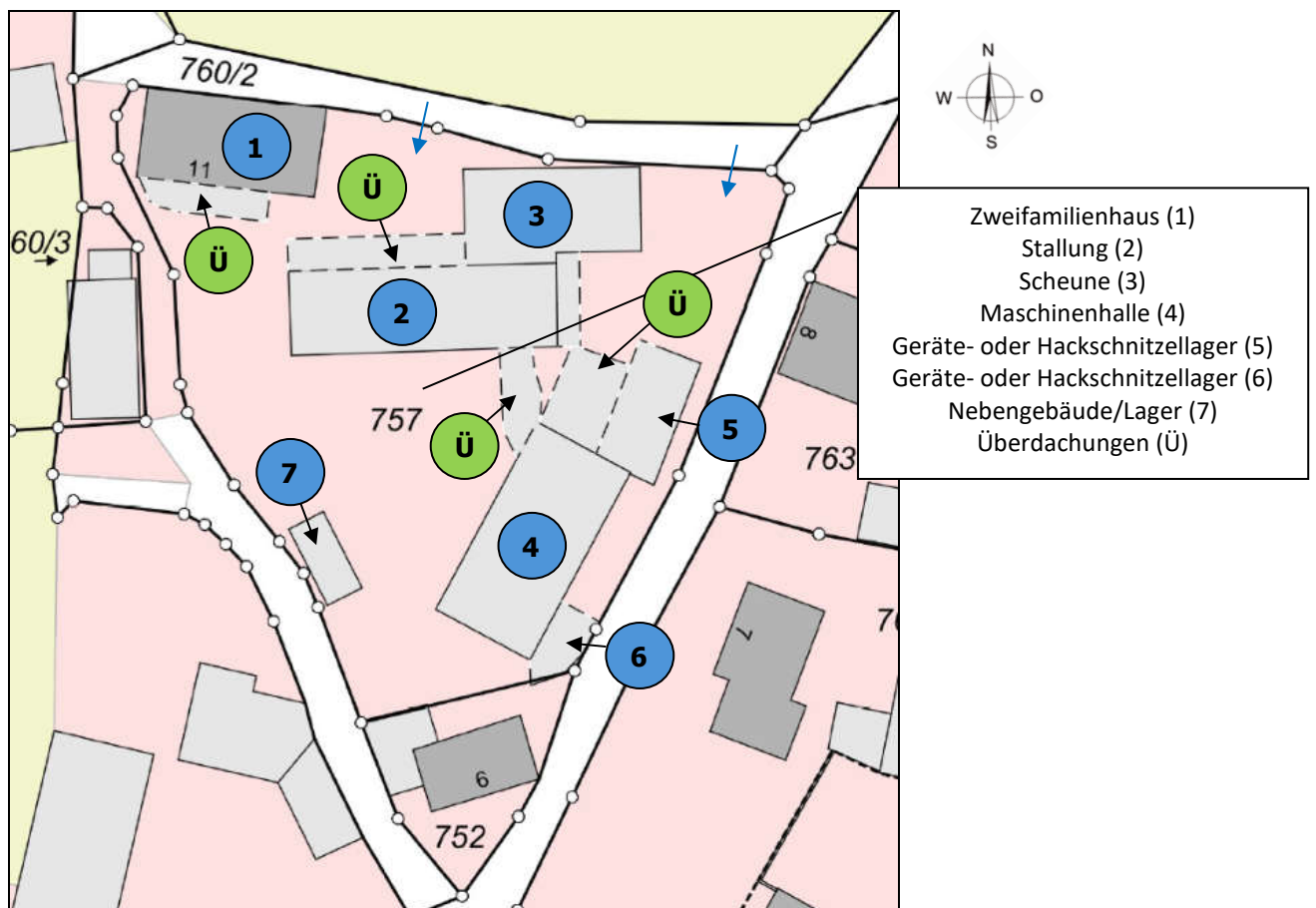
21. November 2025

2. Grundlagen

2.1. Vorwort zum Bewertungsobjekt

- Zweifamilienhaus mit diversen landwirtschaftlichen Nebengebäuden (Scheune, Maschinenhalle etc.) in Ens Dorf OT Seulohe
- Wohnbebauung: Älteres Zweifamilienhaus mit Baujahr (vermutlich teilweise) vor 1850, teilmodernisiert und lt. Angaben Gläubiger innen renoviert (Qualität und Umfang sind nicht bekannt)
- Landwirtschaftliche Nebengebäude unterschiedlichen Baualters (Ende 1950er Jahre, Mitte 1980er Jahre, teils 2015)
- Diverser Instandhaltungstau vorhanden
- Massivbauweise (Wohnhaus), sonstige Gebäude Mischbauweise oder Holzbauweise
- Außenanlagen überwiegend ungepflegt
- Einfache ländliche Wohnlage in Seulohe, stark ländlicher Lagecharakter
- Grundbuch in Abt. II zum WE-Stichtag bis auf ZV-Vermerk des laufenden Verfahrens lastenfrei vorgetragen
- **Keine Innenbesichtigung des Anwesens möglich, nur Außenzutritt**

Übersicht der baulichen Anlagen



Gesamtübersicht der baulichen Anlagen mit Gesamtübersicht Zufahrts-/Zugangssituation

2.2. Eigentümer / Auftraggeber / Beteiligte

Eigentümer (zum WE-Stichtag): Anonymisiert

Auftraggeber: Amtsgericht Amberg - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -

Verfahrensbevollmächtigte: Entfällt.

Gläubiger: Anonymisiert

2.3. Zweck / Auftragsdatum / -inhalt

Zweck ist die Feststellung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB der zu bewertenden Flst.-Nrn. 757 zwecks einer anhängigen Zwangsversteigerung. Zugrunde zu legen ist auftragsgemäß der zum Wertermittlungsstichtag vorgefundene bauliche und rechtliche Zustand des Wertermittlungsobjekts. Das Bewertungsobjekt befand sich zum Besichtigungszeitpunkt 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 9. Dezember 2024 vom Amtsgericht Amberg - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen - gemäß Schätzungsanordnung vom 9. Dezember 2024 schriftlich in Auftrag gegeben. Weitere Flurstücke waren zur Bewertung nicht beauftragt.

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

2.4. Wertermittlungsstichtag (WES) / Qualitätsstichtag (QS)

Als WE-Stichtag der Bewertung wurde der 10. Juli 2025 (= Besichtigungszeitpunkt 2. Ortstermin) festgelegt. Es ist davon auszugehen, dass bzgl. der tatsächlichen Gegebenheiten, welche zum WE-Stichtag relevant sind, keine Veränderungen eingetreten sind.

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

2.5. Voraussetzungen

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

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

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

2.6. Unterlagen / Rechtsgrundlagen / Literaturhinweise / Informationsquellen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- Wertermittlungs-Richtlinien (WertR 2006)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV)
- Betriebskostenverordnung (BetrKV)
- Energieeinsparverordnung (EnEV)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)

- Baupreisindex, aktueller Stand, Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- NHK 2010, Normalherstellungskosten 2010
- Literatur Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", jew. aktuelle Auflage
- Literatur Simon / Kleiber: "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten"
- Literatur Gerardy / Möckel / Troff: "Praxis der Grundstücksbewertung"
- Literatur Bayerlein: "Praxishandbuch Sachverständigenrecht"
- Literatur Petersen: "Marktorientierte Immobilienbewertung"
- Literatur Fachzeitschrift GuG: "Grundstücksmarkt und Grundstückswert" mit GuG-aktuell
- Internetportal kleiber-digital als elektronisches Nachschlagewerk
- Zeitschrift Der Immobilienbewerter als elektronisches Nachschlagewerk mit ImmWert (Archiv)

Es lagen folgende Unterlagen vor:

- Grundstückslageplan im Maßstab 1 : 1.000 (siehe Anlage 3 dieses Gutachtens)
- Aktuelle unbeglaubigte Grundbuchabschrift des Grundbuchamtes Amberg
- Bauakte in digitaler Form (Landratsamt Landkreis Amberg-Sulzbach, Staatsarchiv Amberg)
- Digitale Fotodokumentation des Ortstermins, auszugsweise als Anlage dem Gutachten beigelegt
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses des Landkreises Amberg-Sulzbach
- Unterlagen (Gebäudepläne) im ungefähren Maßstab 1 : 100, in den Anlagen teilweise beigelegt
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Amberg-Sulzbach

Weitere Grundlagen für das Gutachten:

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

2.7. Verantwortlicher Gutachter

Als verantwortlicher Sachverständiger zeichnet:

Bernhard Plössl

Es wird versichert, dass diese Wertermittlung als unabhängiger bzw. unparteiischer Gutachter durchgeführt wurde und zu keinem Zeitpunkt ein Interessenskonflikt bestanden hat oder besteht. Der SV weist darauf hin, dass er nach der Sachverständigenverordnung der IHK sowie nach dem Strafgesetzbuch § 203 StGB zur Verschwiegenheit verpflichtet ist.

2.8. Ortsbesichtigung / Besondere Umstände der Wertermittlung

- 1. Ortstermin (Objektbesichtigung 1): 30. April 2025 von 09:00 Uhr – 10:30 Uhr.
- 2. Ortstermin (Objektbesichtigung 2): 10. Juli 2025 von 12:00 Uhr – 14:00 Uhr.

Der Innenzutritt wurde dem SV vom Grundstückseigentümer nach ordnungsgemäßer Terminladung aller am Verfahren Beteiligten nicht ermöglicht, folgende Personen waren beim Ortstermin anwesend:

- Bernhard Plössl (Sachverständiger)

Der Eigentümer war nicht zum Ortstermin erschienen, er war jedoch ordnungsgemäß zum Ortstermin geladen. Die Wertermittlung wurde in diesem Fall gemäß der erfolgten Außenbesichtigung oder anhand der Luftbilder sowie der Aktenlage erstellt.

Folgende Gebäudeteile konnten wie folgt besichtigt werden:

- Gebäudeteil 1: Nur Außenbesichtigung
- Gebäudeteil 2: Nur teilweise Außenbesichtigung

- Gebäudeteil 3: Nur teilweise Außenbesichtigung
- Gebäudeteil 4: Nur teilweise Außenbesichtigung
- Gebäudeteil 5: Nur teilweise Außenbesichtigung
- Gebäudeteil 6: Nur teilweise Außenbesichtigung
- Gebäudeteil 7: Keine Außenbesichtigung

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der stark eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeit der testierte Verkehrswert nur eine entsprechend eingeschränkte Aussagekraft haben kann. Dadurch dass dem SV keinerlei Innenzutritt ermöglicht wurde, ist dem SV nicht bekannt, in welchen Zustand sich die baulichen Anlagen im Innenbereich befinden. Es liegen zwar Anhaltspunkte vor, wonach auch im Innenbereich Renovierungen/Modernisierungen vorgenommen wurden. Der Umfang sowie die Qualität dieser Arbeiten ist jedoch nicht bekannt.

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

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

- Keine -

Differenzierung Renovierung ↔ Modernisierung

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

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

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

Besondere Vorgehensweise in diesem Gutachten

Entfällt, bis auf die fehlende Innenbesichtigungsmöglichkeit sind keine Besonderheiten vorhanden. **Ein Sicherheitsabschlag ist in den nachstehenden Wertermittlungsüberlegungen noch nicht berücksichtigt, dieser ist von einem Ersteher selbst zu berücksichtigen.**

3. Gegenstand der Wertermittlung

3.1. Objektbezeichnungen / Objektanschrift

Zweifamilienhaus mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden
 Seulohe 11
 92266 Ensdorf

3.2. Grundbuch (auszugsweise)

Grundbuch vom 30. Januar 2025 - Amtsgericht Amberg, aktualisiert auf wertrelevanten WE-Stichtag beim Grundbuchamt

Grundbuch von	Band	Blatt	Gemarkung	Lfd.-Nr. im BV	Flurstück	Fläche lt. Grundbuch
Ensdorf	20	841	Ensdorf	15	757	ca. 3.692 m ²
					Gesamt	ca. 3.692 m ²

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

– Keine Hinweise bekannt –

Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd.-Nr. im BV	Wirtschaftsart und Lage	Fläche lt. Grundbuch
841	15	Seulohe 11, Gebäude- und Freifläche	ca. 3.692 m ²

Erste Abteilung

Lfd.-Nr. in Abt. I	Eigentümer	Lfd.-Nr. im BV	Grundlage der Eintragung
2	Anonymisiert	15	Auflassung, weitere Informationen sind nicht wertrelevant.

Zweite Abteilung

Lfd.-Nr. in Abt. II	Lfd.-Nr. der betroffenen Grundstücke im BV	Lasten und Beschränkungen
22	15	ZV-Vermerk des laufenden Verfahrens.

Lfd.-Nr. 1: **ZV-Vermerk 2 K 60/24**

ZV-Vermerk des laufenden Verfahrens, daher ist keine Bewertung notwendig.

Das Recht wird (nur rein informativ) mit 0 € angesetzt.

Dritte Abteilung

Für die vorliegende Verkehrswertermittlung nicht wertrelevant. Abt. III war zum WE-Stichtag mit diversen Buchgrundschulden belastet.

Informativ wird darauf hingewiesen, dass valutierte Restschulden noch eine Auswirkung auf den zu zahlenden Barpreis haben können, jedoch nicht auf den Verkehrswert. Hierüber sollte sich ein Ersteigerer beim zuständigen Amtsgericht eigenständig informieren.

3.3. Nutzungsverhältnisse / Nutzungsarten / Mietvertrag

Das Bewertungsgrundstück wird zum WE-Stichtag wie folgt genutzt: Nicht bekannt, aufgrund der Adressangaben des Eigentümers im Beschluss wird von Eigennutzung ausgegangen. Ob für Teilbereiche Fremdmietverhältnisse vorliegen, kann nicht beurteilt werden.

3.4. Verwaltung / Rücklagen / Sonstiges

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

3.5. Versicherungswerte

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

3.6. Einheitswert

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

Objekt	Grundsteuer	Hebesatz	Grundsteuermeßbetrag	Grundsteuermeßzahl	Einheitswert
Flst.-Nr. 757	A: 7,11 €	300 %	2,37 €	2,6 ‰	20.962 €
	B: 163,70 €	300 %	54,57 €		

Rückstände bestehen wie folgt:

- Keine.

Hinweis: Die vorstehenden Grundsteuer Eckdaten stellen die bisherigen Grundsteuerdaten dar. Die aktuellen Daten nach der Grundsteuerreform sind dem SV noch nicht vollständig bekannt. Hier ist mit Änderungen zu rechnen.

Der Hebesatz für die neue Grundsteuer 2025 beträgt beim Bewertungsgrundstück

A: 340 %

B: 160 %

Die weiteren grundsteuerlichen Eckdaten sind nicht bekannt.

4.3. Baurechtliche Situation (Rechtliche Grundstücksmerkmale)

Baurecht

Flst.-Nr. 757: Es existiert kein Bebauungsplan nach § 30 BauGB, d. h. die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen richten sich nach § 34 BauGB (sog. unbepannter Innenbereich), wonach sich eine Neubebauung in die Eigenart der Umgebungsbebauung einzufügen hat.

Im Innenbereich besteht in der Regel ein Baurecht nach § 34 BauGB. Dabei bestehen bei baulichen Veränderungen innerhalb der Hofstelle keine rechtlichen Hindernisse, soweit sich die Veränderungen in die Eigenart der Umgebungsbebauung einfügen. Es handelt sich um baureifes Mischbauland im Dorfgebietsbereich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung

Es existiert ein Flächennutzungsplan (FNP) mit folgendem Inhalt:

- FNP der Gemeinde Ens Dorf
- Rechtskraft: 1987
- Dorfgebiet (MD) gemäß BauNVO (Mischgebiet Dorf)
- Fortschreibung des FNP in dem betreffenden Bereich zum WE-Stichtag nicht geplant
- Keine weiteren Darstellungen vorhanden

Flächennutzungspläne werden von den Gemeinden aufgestellt. Sie beinhalten die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeinde-/Stadtgebiet in den Grundzügen.

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

Entwicklungszustand

Das Bewertungsgrundstück Flst.-Nr. 757 ist mit folgenden baulichen Anlagen bebaut:

- Zweifamilienhaus (1): Vermutlich ohne Unterkellerung, historischer Altbestand kein Denkmal), zweigeschossiges Wohnhaus mit EG, OG, DG (vermutlich nicht ausgebaut), zur nördlichen Erschließungsstraße traufseitig stehendes Gebäude, Grenzbebauung zur Nordseite des Grundstücks, Baujahr unbekannt, wird zumindest teilweise vor 1850 vermutet.
- Rinderstallung (2): (Ehemalige) Rinder- und Schweinestallung, zweigeschossig, zur nördlichen Erschließungsstraße traufseitig stehendes landwirtschaftliches Gebäude.
- Scheune (3): Scheunengebäude, eingeschossig, zur nördlichen Erschließungsstraße trauf- und giebelseitig stehendes landwirtschaftliches Gebäude.
- Maschinenhalle (4): Maschinenhalle, eingeschossig, zur östlichen Erschließungsstraße traufseitig stehendes landwirtschaftliches Gebäude.
- Gerätelager (5): Gerätelager, eingeschossig, zur östlichen Erschließungsstraße traufseitig stehendes landwirtschaftliches Nebengebäude, vermutlich Unterbringungsstandort für die Heizungsanlage (Hackschnitzelanlage).
- Hackschnitzzellager (6): Hackschnitzzellager, eingeschossig, zur östlichen Erschließungsstraße traufseitig stehendes landwirtschaftliches Nebengebäude, vermutlich Unterbringungsstandort für den Heizungs-vorrat (Hackschnitzel), Grenzbebauung zur Ost- und Südseite des Grundstücks.
- Nebengebäude/Lager (7): Vermutlich kleines Lagergebäude, vermutlich eingeschossig, zur südwestlichen Erschließungsstraße traufseitig stehendes landwirtschaftliches Nebengebäude, Grenzbebauung zur Südwestseite des Grundstücks.

- **Überdachungen:** Verbindungsüberdachung zwischen den Gebäuden 2 und 4 sowie bei Gebäude 4 und 5.

Gemäß vorliegender Genehmigungsunterlagen ist Flst.-Nr. 757 überwiegend zulässig bebaut. Es handelt sich um baureifes Mischbauland im MD-Gebiet (Mischgebiet Dorf).

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)

Die WGFZ ist im vorliegenden Fall aus zwei Gründen nicht wertrelevant:

- Das Grundstück ist lagetypisch mit einem Wohngebäude sowie landwirtschaftlichen Gebäuden ausgenutzt.
- Der Bodenwert ist in diesem stark ländlichen Raum nicht vom Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) abhängig.

Weitere umfangreiche Hinweise siehe im Verkehrswertgutachten, welches beim 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). Stellplätze waren für den Ist-Bestand nicht nachzuweisen.

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

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

Hinweis:

Die allgemeine Stellplatzpflicht wurde ab 1. Oktober 2025 aufgehoben. Nun ist es den Kommunen überlassen, eine Stellplatzsatzung zu erlassen. Wenn eine Gemeinde bis zum 30. September 2025 keine Satzung erlässt, entfällt die Stellplatzpflicht ab dem 1. Oktober 2025. Es gilt dann die BayBO bzgl. der Stellplatzsatzung nicht mehr, die Gemeinden müssen nun eigene Stellplatzsatzungen erstellen, soll die Stellplatzsituation entsprechend geregelt werden.

Für die Gemeinde Ensdorf existierte zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlagen keine eigene Stellplatzsatzung, auch nicht zum WE-Stichtag.

Baulasten

Entfällt, da in Bayern kein Baulastenverzeichnis geführt wird.

Denkmalschutz

Entfällt, das Bewertungsobjekt ist erwartungsgemäß nicht in der Denkmalliste verzeichnet (siehe bayern-atlas Darstellung). Es ist gemäß den Recherchen (bayern-atlas) weder ein Baudenkmal noch ist es Bestandteil eines Bodendenkmals.

Sanierungsgebiet

Entfällt, das Objekt liegt in keinem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet nach BauGB bzw. ist nicht Teil eines entsprechenden Verfahrens.

Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH)

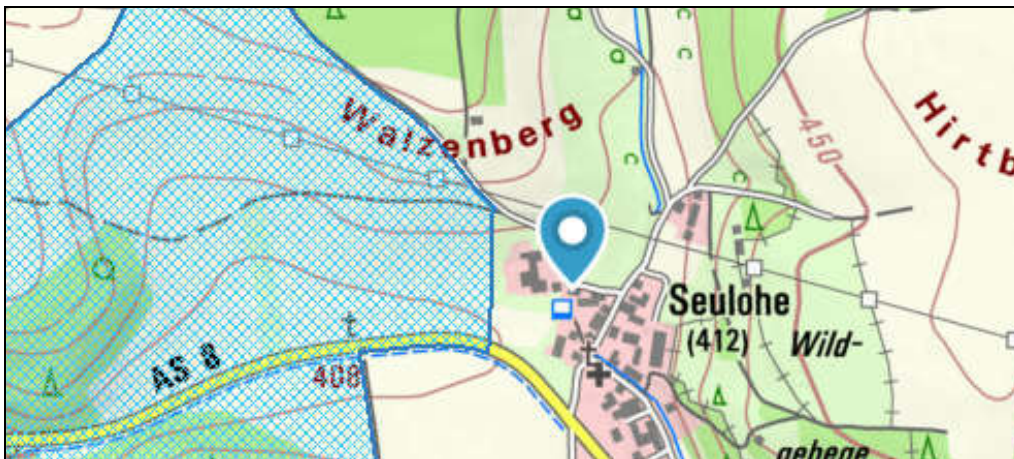
Entfällt, das Objekt liegt in keinem FFH-Gebiet.

Naturschutzgebiet

Entfällt, das Objekt liegt in keinem Naturschutzgebiet.

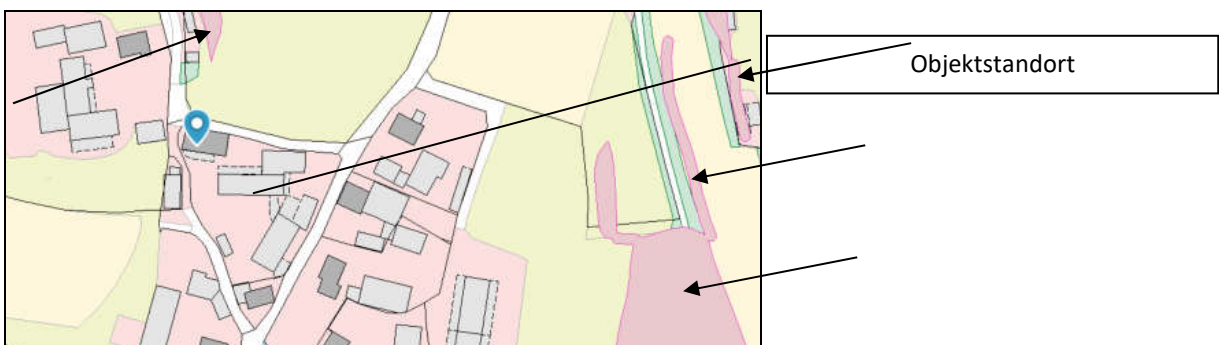
Trinkwasserschutzgebiet

Entfällt, das Objekt liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet, liegt jedoch nur ca. 150 m östlich des Trinkwasserschutzgebietes Ens Dorf (ca. 73,5 ha).



Biotop

Entfällt, das Objekt liegt in keinem Biotopbereich, jedoch ist der Ort Seulohe von mehreren Biotopbereichen umgeben.



Überschwemmungsgebiet

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

Erforderlicher Abbruch, Erweiterungsmöglichkeit, Zeitprognosen bis zur Baureife

Das Objekt ist gemäß Außeneindruck sowohl baulich als auch wirtschaftlich nicht als Abbruchobjekt einzustufen. Bei den nicht zu besichtigenden Gebäudeteilen wird ein analoger Objektzustand angenommen.

Altlasten, Baugrundeigenschaften

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Bewertungsauftrages. Im Zuge der Ortsbesichtigung wurden gemäß der zum WE-Stichtag bisher stattgefundenen Wohnnutzung keine konkreten Anzeichen für Altlastenverdacht festgestellt. Hilfreich ist in diesem Zusammenhang eine Auskunft aus dem Altlastenkataster, hierin ist das Bewertungsgrundstück lt. schriftlicher Auskunft vom 17. Dezember 2024 (Landratsamt Amberg-Sulzbach) nicht verzeichnet.

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

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen wird das Bewertungsgrundstück als altlastenfrei eingestuft.

Baulasten

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

4.4. Lagemerkmale

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Oberpfalz
Landkreis	Landkreis Amberg-Sulzbach

Makro- und Mikrolage

Ensdorf ist eine Gemeinde im Oberpfälzer Landkreis Amberg-Sulzbach und zählt zur Metropolregion Nürnberg in Bayern. Die Gemeinde liegt in der Region Oberpfalz-Nord. Ensdorf hat 18 Gemeindeteile, neben dem Hauptort überwiegend bestehend aus Weiler, Pfarrdörfer, Kirchdörfer und Einöden (dem stark ländlichen Charakter der Gesamtregion entsprechend) sowie fünf Gemarkungen.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich am nördlichen Ortsrand von Seulohe (Kirchdorf), einem kleinen Ortsteil von Ensdorf. Es handelt sich um eine ruhige Wohnlage mit stark ländlicher Prägung, das Umgebungsgebiet ist durch vergleichbare Dorfgebietsbebauung geprägt (überwiegend vergleichbare Hofstellen mit Wohngebäuden sowie landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden).

Gemeindegebiet (Quelle: wikipedia, Stand 31.12.2024)

• Fläche des Gemeindegebietes	56,11 km ²
• Bevölkerungsdichte	38 Einwohner pro km ²
• Einwohner	2.160
• Gemeindeteile	18

Entfernungen (ca.-Angaben)

• Amberg	16 km
• Ensdorf	3 km

• Schmidmühlen	13 km
• Rieden	5 km
• Sulzbach-Rosenberg	28 km
• Weiden i. d. OPf.	49 km
• Neumarkt i. d. OPf.	54 km
• Schwandorf	15 km
• Regensburg	59 km
• Nürnberg	83 km
• Flughafen Nürnberg	81 km
• DB-Bahnhof	Amberg und Schwandorf vorhanden
• Busverkehr	Linie 110 Schwandorf-Ensdorf-Bubach, Haltestelle Seulohe ca. 300 m entfernt)

Voraussichtliche Einwohnerentwicklung der Gemeinde Ensdorf

Landkreis AS

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

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

Die Entwicklung der Einwohnerzahl ist überwiegend als rückgängig einzustufen (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Heft 553).

Einwohner 2010: 2.444

Einwohner 2015: 2.219 (Flüchtlings-Krise)

Einwohner 2018: 2.176

Einwohner 2021: 2.240

Einwohner 2023: 2.155

Einwohner 2024: 2.160

Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet 2030: 2.010 (Statistisches Landesamt)

Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet 2033: 1.990 (Statistisches Landesamt)

Trotz des Sondereffekts Flüchtlings-Krise mit Flüchtlingszustrom ist die Bevölkerungsentwicklung in Ensdorf als eher stagnierend bzw. rückläufig einzustufen.

Diese Entwicklung ist in der Regel für die Ertragskraft eines Makrostandortes von Relevanz. Zurückgehende Einwohnerzahlen deuten auf tendenziell unattraktivere wirtschaftliche Rahmenbedingungen hin, mit verursacht durch die Nähe zu wirtschaftsstarken Ballungsräumen (Regensburg, Nürnberg/Fürth/Erlangen – Stichwort: Wegzug in die Ballungsräume) und den damit verbundenen Wegzügen. Im vorliegenden Fall sind die mäßige strukturelle Situation in Ensdorf (z. B. Arbeitsplatzangebot, verkehrliche Erschließung) als Hauptgründe zu nennen.

Arbeitslosenquote (Juli 2025)

- Landkreis Amberg-Sulzbach: 3,5 %
- Freistaat Bayern: 4,0 %

Lageeignung (Wohnlage), Immissionen, Emissionen

• Wohnlagequalität

Einfache bis mittlere und stark ländlich geprägte Wohnlage im nördlichen Ortsrandbereich von Ensdorf OT Seulohe, Erschließung ringförmig um das Grundstück, ruhige Dorflage ohne Durchgangsverkehr, nahezu ausschließlich Anwohnerverkehr sowie landwirtschaftlicher Betriebsverkehr, vergleichbare Umgebungsbebauung als vergleichbare Dorfbauung (überwiegend großflächige Grundstücke mit Wohngebäuden sowie Hofstellen) vorherrschend.

• Geschäftslagequalität

Entfällt, da Wohngrundstück. Es liegt keine Geschäftslage vor.

- Einkaufsmöglichkeiten
In unmittelbarer Nähe befinden sich keine Einkaufsmöglichkeiten in Seulohe, nächste Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in Ensdorf (ca. 3 km) und den benachbarten Gemeinden vorhanden. Alle Einkaufsmöglichkeiten sind nur mit Kfz erreichbar.
- Verkehrliche Anbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz
Für diese ländliche Lagequalität üblich mäßige Nahversorgung mit ÖPNV vorhanden, Behörden, Kindergärten, Schulen etc. sind in Ensdorf bzw. in den benachbarten Gemeinden vorhanden und teils kurzfristig erreichbar, Bushaltestelle fußläufig (ca. 300 m) erreichbar.
- Emissionen
Es sind sehr geringe Emissionen aus Wohnnutzung vorhanden, ob landwirtschaftliche Nutzung noch ausgeübt wird, kann nicht beurteilt werden.
- Immissionen
Es sind geringe bis sehr geringe Lärmimmissionen aufgrund der ländlichen Dorfgebietslagequalität in Seulohe vorherrschend, ist als bodenrichtwerttypisch einzustufen (siehe Bodenwertermittlung). Durch die Lage nahe an diversen 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. ist in Ensdorf oder in benachbarten Gemeinden/Städten vorhanden.

4.5. Sonstige Beschaffenheitsmerkmale

Form / Oberflächengestalt

- Grundstücksform
 - Grundstück mit gleichmäßigen Grundstücksgrenzverlauf, nahezu dreieckig, für die vorliegende Mischnutzung liegt ein vollumfänglich geeignetes Mischgrundstück ohne erkennbare Beeinträchtigungen vor.
 - ein direkter Straßenanschluss ist von mehreren Seiten aus gegeben (Nord- und Südostseite) sowie ein Flurweg an der Südwestseite.
 - Sonst sind keine Besonderheiten erkennbar.
- Oberflächengestalt
 - Der Nordteil des Grundstücks weist eine geringe Süd-/Südosthanglage auf. Direkt an der Erschließungsstraße ist kein erwähnenswerter Höhenniveauunterschied erkennbar.
 - Sonst sind keine weiteren Besonderheiten vorhanden.

Abmessungen

- Straßenanschlusseite Erschließungsstraße Seulohe (Nordseite) ~ 80 m
- Straßenanschlusseite Erschließungsstraße Seulohe (Südostseite) ~ 62 m
- Maximale Grundstückstiefe (Nordwesten nach Südosten) ~ 77 m
- Höhe über NN ~ 412 HM

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

Grundstückszufahrt

Grundstückszufahrten sind von Norden und Südosten aus möglich; Zufahrtsstraße (Seulohe) zum Bewertungsobjekt als zumindest überwiegend öffentlich gewidmete Erschließungsstraßen vorhanden.

Einschränkungen rechtlicher oder tatsächlicher Art sind diesbezüglich nicht vorhanden bzw. erkennbar (z. B. Geh- und Fahrrecht o. ä.).

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:

- um 1850: Zweifamilienhaus (1): Vermutlich ohne Unterkellerung, historischer Altbestand kein Denkmal), zweigeschossiges Wohnhaus mit EG, OG, DG (vermutlich nicht ausgebaut), zur nördlichen Erschließungsstraße traufseitig stehendes Gebäude, Grenzbebauung zur Nordseite des Grundstücks, Baujahr unbekannt, wird zumindest teilweise vor 1850 vermutet.
- Ca. 1959: Rinderstallung (2): (Ehemalige) Rinder- und Schweinestallung, zweigeschossig, zur nördlichen Erschließungsstraße traufseitig stehendes landwirtschaftliches Gebäude.
- Ca. 1982: Scheune (3): Scheunengebäude, eingeschossig, zu der nördlichen Erschließungsstraße traufseitig stehendes landwirtschaftliches Gebäude.
- Ca. 1983: Maschinenhalle (4): Maschinenhalle, eingeschossig, zur östlichen Erschließungsstraße traufseitig stehendes landwirtschaftliches Gebäude.
- Ca. 2015: Gerätelager (5): Gerätelager, eingeschossig, zur östlichen Erschließungsstraße traufseitig stehendes landwirtschaftliches Nebengebäude, vermutlich Unterbringungsstandort für die Heizungsanlage (Hackschnitzelanlage).
- Ca. 2015: Hackschnitzzellager (6): Hackschnitzzellager, eingeschossig, zur östlichen Erschließungsstraße traufseitig stehendes landwirtschaftliches Nebengebäude, vermutlich Unterbringungsstandort für den Heizungs-vorrat (Hackschnitzel), Grenzbebauung zur Ost- und Südseite des Grundstücks.
- Unbekanntes Baujahr: Nebengebäude/Lager (7): Vermutlich kleines Lagergebäude, vermutlich eingeschossig, zur südwestlichen Erschließungsstraße traufseitig stehendes landwirtschaftliches Nebengebäude, Grenzbebauung zur Südwestseite des Grundstücks.
- Überdachungen: Verbindungsüberdachungen zwischen den Gebäuden 2 und 4 sowie bei Gebäude 4 und 5.

Erwähnenswerte Teilrenovierungs- bzw. Teilmodernisierungsintervalle sowie Erweiterungen sind gemäß vorgelegter Informationen vorhanden. Aufgrund fehlenden Zutritts und daraus fehlender Informationen liegen dem SV überwiegend keine Erkenntnisse darüber vor, in welchem Umfang, in welcher Qualität und in welchen Baujahren welche Maßnahmen stattgefunden haben. Lediglich das Baujahr der Heizungsanlage ist über Informationen des Kaminkehrers bekannt.

- Zweifamilienhaus (1): Unbekanntes Baujahr der Renovierung/Modernisierung



Erkennbar sind Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen wie folgt:

Fenster, Außentüren, Überdachungen, Terrasse/Zugangsbereich, insgesamt mittlerer bis mäßiger baulicher Gesamtzustand.

- Rinderstallung (2): Unbekanntes Baujahr der Renovierung/Modernisierung



Erkennbar sind Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen wie folgt:
Fenster, Außentüren, Tor, Dacheindeckung, Anstrich Fassade, insgesamt guter baulicher Gesamtzustand.

- Scheune (3): Unbekanntes Baujahr der Renovierung/Modernisierung



Erkennbar sind Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen wie folgt:
Fenster, Tor, Dacheindeckung, Anstrich Fassade, insgesamt guter baulicher Gesamtzustand, jedoch Instandhaltungsstau vorhanden.

- Maschinenhalle (4): Unbekanntes Baujahr der Renovierung



Erkennbar sind Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen wie folgt:
Anstrich Fassade, insgesamt vermutlich mittlerer baulicher Gesamtzustand, jedoch Instandhaltungsstau vorhanden, alte Dacheindeckung mit Welleternit o. ä.

- Gerätelager (5): Entfällt, da Baujahr 2015.
- Hackschnitzellager (6): Entfällt, da Baujahr 2015.
- Nebengebäude/Lager (7): Nicht einsehbar, Baujahr und Zustand nicht bekannt.
- Überdachungen: Verbindungsüberdachung zwischen den Gebäuden 2 und 4 (vermutlich jüngeres Baujahr, augenscheinlich Dacheindeckung evtl. aus den 2000er Jahren) sowie bei Gebäude 4 und 5 (vermutlich älteres Baujahr, Dacheindeckung Welleternit o. ä.), Zustand nicht bekannt.

5.2. Grundrisslösung / Wohnfläche / Nutzfläche / Bruttogrundfläche

Wohnfläche

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

Wohnfläche (nur Gebäude 1) in Anlehnung an die WoFIV	Ca. 361 m ²
- Davon Wohnung 1	Ca. 214 m ²
- Davon Wohnung 2	Ca. 137 m ²
- Davon Terrassen (25 % - Flächenansatz)	Ca. 10 m ²
Nutzungs- und sonstige Flächenarten in Anlehnung an die DIN 277 (Tabelle siehe unten)	Ca. 1.158 m ²

Hinweis: Inwieweit die vorliegende Aufteilung der Gesamtwohnfläche auf die Wohnungen 1 und 2 tatsächlich der Realität entspricht, kann vom SV mangels Innenzutritt nicht beurteilt werden. Gleiches betrifft auch die im Plan eingezeichneten Nutzungsarten insbesondere EG Holzlager und Heizungsraum – dieser ist vermutlich umgenutzt worden, da sich die Heizungsanlage lt. Informationen im Gebäude 5 befindet).

Ebenso sind die Wohnflächenangaben entsprechend kritisch zu interpretieren. Abweichungen bei der Raumaufteilung gehen jedoch erfahrungsgemäß nur mit sehr geringen Wohnflächenveränderungen einher (Verschiebung der Konstruktionsgrundflächen).

Nutzungs- und sonstige Flächenarten

Mietfläche (Nutzungs- und sonstige Flächenarten)

Ca. 1.158 m²

Grundflächenfaktor (= Verhältnis Wohnfläche zu Grundfläche, bei Ø 36 cm Außenwandstärke)

Verhältnis Wohnfläche zu Grundfläche (Gebäude 1):

Wohnfläche EG = ca. 164 m²

Wohnfläche OG = ca. 187 m²

Die höhere Wohnfläche im OG resultiert aus unterschiedlichen Außenwandstärken des EG (lt. Pläne ca. 65 cm) gegenüber dem OG (lt. Pläne ca. 38 cm). Wäre das EG identisch mit dem OG (gleiche Außenwandstärke von 38 cm), so würde sich eine Wfl.-Mehring grob wie folgt ergeben:

$0,65\text{ m} - 0,38\text{ m} = 0,27\text{ m} \times \text{Wandlängen } (21,00\text{ m} \times 2 + 10,80 \times 2) = \text{ca. } 17\text{ m}^2$.

$164\text{ m}^2 + 17\text{ m}^2 = 181\text{ m}^2$ (OG = ca. 187 m²), plausibel.

Grundfläche (BGF) EG sowie OG = je ca. 227 m²

Grundflächenfaktor EG: Wohnfläche = ca. 164 m² : Grundfläche EG = 227 m² = ca. 0,72

Grundflächenfaktor OG: Wohnfläche = ca. 187 m² : Grundfläche EG = 227 m² = ca. 0,82

EG = Unterdurchschnittlicher Ausnutzungsgrad → üblich um 0,75 – 0,80 (Grund: hohe Außenwandstärken 65 cm)

EG = Überdurchschnittlicher Ausnutzungsgrad → üblich sind um 0,75 – 0,80 (Grund: große Raumgrößen mehrerer Räume mit geringerem Konstruktionsgrundflächenanteil sowie geringere Außenwandstärken mit ca. 38 cm).

Für die anderen Gebäude kann aufgrund der Objektarten und der damit verbundenen individuellen Außenwandstärken keine Überprüfung vorgenommen werden, zumal die Innenwandkonstruktionen überwiegend nicht bekannt sind oder davon auszugehen ist, dass Abweichungen/nachträgliche Änderungen vorgenommen wurden.

Abschließende Bemerkungen zum Grundriss sowie zur Gesamtkonzeption:

Gebäude 1

- Aufteilung auf vermutlich zwei Wohnungen, ggf. noch Grundrissänderungen notwendig.
- Zwei Hauseingänge lassen die vorliegende Planung im Wesentlichen als richtig erscheinen.
- Vermutlich kein Kellergeschoss vorhanden, evtl. ist ein Gewölbekeller möglich.
- Zeitgemäße, zum WE-Stichtag zwar nicht moderne, jedoch zweckmäßige Grundrisslösung.
- Objekt ist energetisch nicht zeitgemäß (baujahrestypisch).
- Bausubstanz mit diversen, erkennbaren Baumängeln und Bauschäden bzw. Instandhaltungs-/Renovierungsstau.
- Lichte Raumhöhen sind nicht bekannt.
- Massivbauweise
- Satteldach
- Grenzbebauung

Grundsätzlich ist das Objekt als Zweifamilienhaus einzustufen. Hierfür sprechen die Raumaufteilung sowie die Wohnflächengrößen.

Gebäude 2

- (Ehemalige) Tierstallung mit im Ursprungsplan für solche Nutzungsarten üblicher Raumaufteilung; ob diese Aufteilung noch so existiert, ist dem SV nicht bekannt.
- Nutzung vermutlich über zwei Nutzungsebenen (EG) sowie DG (Dachboden, vermutlich Heuboden o. ä.)
- EG Massivbauweise, OG vermutlich Holzbauweise

- Satteldach
- Mit Gebäude 3 verbunden

Gebäude 3

- (Ehemalige) Scheune bzw. Mehrzweckhalle
- Nutzung vermutlich über eine Nutzungsebene (EG)
- EG Massivbauweise oder evtl. nur Massivsockel, ansonsten vermutlich Holzbauweise
- Satteldach
- An der Südgiebelseite mit Gebäude 2 verbunden
- Vermutlich Kaltlager

Gebäude 4

- Maschinenhalle
- Nutzung vermutlich über eine Nutzungsebene (EG)
- Massivbauweise (lt. Bauantrag)
- Satteldach
- An der Nordostgiebelseite mit Gebäude 5, an der Südosttraufseite mit Gebäude 6 verbunden
- Vermutlich Kaltlager

Gebäude 5

- Gerätelager oder Hackschnitzzellager
- Nutzung vermutlich über eine Nutzungsebene (EG)
- Vermutlich Massivbauweise (lt. Bauantrag ca. 17,5 cm Außenwände)
- Pultdach
- An der Südwestgiebelseite mit Gebäude 4 verbunden
- Vermutlich Kaltlager

Gebäude 6

- Gerätelager oder Hackschnitzzellager
- Nutzung vermutlich über eine Nutzungsebene (EG)
- Massivbauweise (lt. Bauantrag ca. 17,5 cm Außenwände)
- Pultdach
- Grenzbebauung
- An der Nordwesttraufseite mit Gebäude 4 verbunden
- Vermutlich Kaltlager

Gebäude 7

- Nutzung nicht bekannt, vermutlich Lagergebäude o. ä. (komplett nicht einsehbar)
- Nutzung vermutlich über eine Nutzungsebene (EG)
- Bauweise nicht bekannt
- Satteldach (gemäß Luftbild)
- Nahezu Grenzbebauung
- Freistehend
- Vermutlich Kaltlager

Lichte Raumhöhen (LH - ab Oberkante Fertigfußboden OK FFB) – siehe auch Wfl./Nfl.-Berechnung
(Planunterlagen siehe in Anlage 4, Ca.-Angaben), UKB = Unterkante Balken, UKD = Unterkante Decke

Gebäude 1:

Mangels Schnittzeichnung nicht bekannt, aufgrund der Traufhöhe werden lichte Raumhöhen > 2,40 m angenommen

Traufhöhe (TH) ab Oberkante Gelände (OKG): ca. 6,40 m
Firsthöhe (FH) ab Oberkante Gelände (OKG): ca. 10,40 m

Gebäude 2:

Traufhöhe (TH) ab Oberkante Gelände (OKG): ca. 5,60 m (lt. Pläne ca. 5,00 m)
Firsthöhe (FH) lt. Pläne: ca. 9,00 m

Gebäude 3:

Traufhöhe (TH) ab Oberkante Gelände (OKG): ca. 3,50 m (lt. Pläne ca. 3,50 m)
Firsthöhe (FH) lt. Pläne: ca. 9,00 m

Gebäude 4:

Traufhöhe (TH) ab Oberkante Gelände (OKG): lt. Pläne ca. 4,75 m
Firsthöhe (FH) ab Oberkante Gelände (OKG): lt. Pläne ca. 6,65 m

Gebäude 5:

Traufhöhe (TH) ab Oberkante Gelände (OKG): lt. Pläne ca. 2,50 m bzw. 3,50 m (Pulldach)
Firsthöhe (FH) ab Oberkante Gelände (OKG): Entfällt.

Gebäude 6:

Traufhöhe (TH) ab Oberkante Gelände (OKG): lt. Pläne ca. 3,45 m bzw. 3,50 m (Pulldach)
Firsthöhe (FH) ab Oberkante Gelände (OKG): Entfällt.

Fazit: EG und DG (Wohnhaus) mit zeitgemäßen bis großzügigen lichten Raumhöhen, KG baujahrestypisch mit moderaten üblichen Raumhöhen (hier dem Nutzungszweck entsprechend)!

Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten (lt. Pläne, teilweise lt. Aufmaß), OK = Oberkante

Befestigte Freiflächen

Zufahrten/Hofflächen ca. 500 m²
Terrassen EG ca. 38 m² Grundfläche (nicht Wohnfläche!)

Bruttogrundfläche (BGF) gemäß aktueller DIN 277 (2016)

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

Zweifamilienhaus (1)

Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF) 643 m²

Stallung (2)

Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF) 791 m²

Scheune (3)

Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF) 222 m²

Maschinenhalle (4)

Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF) 313 m²

Geräte- oder Hackschnitzzellager (5)

Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF) 117 m²

Geräte- oder Hackschnitzzellager (6)

Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF) 42 m²

Nebengebäude/Lager (7)

Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF) 45 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.

Zweifamilienhaus (1)

Fundament	Nicht bekannt.
Außenwände	Massivbauweise, EG lt. Pläne 65 cm, OG lt. Pläne 38 cm Wandstärken, Innenwände vermutlich überwiegend Massivbauweise.
Kamin	Lt. Außenbesichtigung mehrere Kaminzüge erkennbar, Kaminköpfe Ziegelsichtkamine, am Dachanschluss jeweils angeblecht.
Decken	Nicht bekannt, vermutlich zumindest teilweise baujahresbedingt Holzbalkendecken.
Dach	Satteldachstuhl (Dachneigung lt. Schnittzeichnung ca. 40 Grad), sichtbare Sparren- und Pfettenköpfe, Dacheindeckung ältere Beton- oder Ziegeleindeckung (mit baugleichen Ortgang- und Firstziegeln), Dachunterseite Holzlattung (gestrichen), Dachrinnen und Regenfallrohre in Kupferblechausführung, keine Schneefanggitter, keine Dachgauben vorhanden.
Treppen	
· Innentreppen	Nicht bekannt (mangels Zutritt).
· Außentreppen	Terrassen (Gebäudeteil 1) gemauerter Treppenzugang (Kalksteine).
Türen	Hauseingangstüren: Holztüre mit Holzzargen, teils mit Holzseitenteilen mit Isolierverglasung, Edelstahlgriff. Innentüren: Nicht bekannt (mangels Zutritt).
Fenster	Massivholzfenster mit Isolierverglasung (vermutlich teilweise Baujahr 2006), Fenster meist Dreh-/Kipp-Beschläge, nahezu keine Rollläden (geringfügig Aufsatzrollläden vorhanden), Außenfensterbänke Kupferblech.

Bodenbeläge	
Wandbehandlung	
Decken	Nicht bekannt (mangels Zutritt).
Sanitäranlagen	Nicht bekannt (mangels Zutritt).
Heizungsanlage	Heizungsanlage als Hackschnitzelheizung, lt. Kaminkehrer Baujahr 2017, lt. Kaminkehrer Unterbringung in einem Nebengebäude (vermutlich Gebäude 5), restliche Ausstattung nicht bekannt. Hinweis: Ob ein Kaminofen, Schwedenofen o. ä. vorhanden ist, ist dem SV nicht bekannt.
Elektroausstatt.	Mittlere elektrische Ausstattung wird angenommen (Steckdosen, Lichtauslässe, Elektroverteiler, FI-Schutz, Antennenanschlüsse etc.), Außenbeleuchtung vorhanden.
Außenanlagen	Hofflächen überwiegend gepflastert (Betonpflaster im Halbverband, teils kleinflächiges Kreis-pflaster), teilweise Verlegung Betonpflaster im Reihenverband, Außenanlagen überwiegend sehr ungepflegt und teils verwildert, zweiflügeliges Zufahrtstor an der Nordseite (Eisen verzinkt mit Holzlattenfüllung), Befestigung an Beton- oder Mauerpfosten, Terrasse Wohnhaus mit Fliesen im Reihenverband verlegt (unter Holzpergola mit Pultdach, vermutlich Polycarbonatwelleindeckung), Vordach Ost baugleich mit Vordach Süd, hier aber Dachrinne und Regenfallrohr Titanzinkblech, zwei Markisen, Holzgeländer wandseitig, umfangreicher Baum-, Strauch- und Heckenbestand (fehlender Formschnitt), teils Schotterflächen vorhanden, Freiflächen im Bereich der Gebäude 4, 5 und 7 nicht einsehbar, Zufahrtsfläche im Bereich hinter Gebäude 3 zu Gebäude 5 Betonquadratpflaster im Reihenverband verlegt, teilweise evtl. auch Granitpflaster (nicht genau ersichtlich), Grundstückseinfriedung (alte Holzzäune) teilweise erneuerungswürdig, Grundstückseinfriedung überwiegend mit Thujabestand.
Stallung (2)	Erdgeschoss Massivbauweise, Obergeschoss evtl. auch Massivbauweise (mit Holzverkleidung), Giebelseite ab EG Holzverkleidung, Fassade EG verputzt und gestrichen, Satteldach (Holzdachstuhl), überstehender Dachstand zur Hoffläche als Vordachfunktion, Ziegeleindeckung, Dachrinnen und Regenfallrohre Titanzinkblech, Garagentor als Kunststoff-Sektionaltor, diverse Eisenblechtüren als Gebäudezugänge, teilweise Kunststofftüre oder Alutüre, Wasseranschluss außen mit Spitzschutz in Granitverkleidung, Fenster Kunststoff mit Isolierverglasung (Baujahr vermutlich ca. 2004), Fensterbänke außen Aluprofile, Kamin mit Einblechung in Titanzink (evtl. ist auch hier die Heizungsanlage mit untergebracht?), Hofbeleuchtung Neonröhrenbeleuchtung.
Stallung (3)	Lt. Bauantrag Stahl-Holzkonstruktion (vermutlich nur Teilbereich), teilweise vermutlich nahezu baugleich mit Gebäude 2, Sockel Massivbauweise, vermutlich teilweise auch Massivwände (EG) vorhanden, Sektionaltor Kunststoff, Edelstahlkaminrohr, Holztür an Holzarge.
Maschinenhalle (4)	Lt. Baubeschreibung Bauakt Gründung Beton, Mauerwerk Schwebeton, flaches Satteldach mit Wellasbesteindeckung, Innenausstattung nicht bekannt, Sektionaltor von außen erkennbar, Holzlattenfassade.
Gerätelager (5)	Lt. Baubeschreibung Mauersteine, Fassade verputzt und gestrichen, Holzkonstruktion der Decken, zimmermannsmäßig, vermutlich Polycarbonatwelleindeckung o. ä., Innenausstattung nicht bekannt.
Hackschnitzellager (6)	Lt. Außenbesichtigung Straßenseite Massivmauerwerk (Betonsteine), ohne Außenputz, Dacheindeckung Ziegeleindeckung, teilweise Blecheindeckung im Krümmungsbereich der Dachflächen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung (zweiflügelig), Innenausstattung nicht bekannt.

Lagergebäude (7) Gebäude komplett nicht einsehbar, lt. Luftbild vermutlich Blechdach (vermutlich Trapezblech o. ä.), Satteldach, sonstige Konstruktion nicht bekannt.

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.

Terrasse EG Traufseite Wohngebäude (1) mit Überdachung	7.000 €
Überdachung Giebelseite Wohngebäude (1)	1.000 €
Überdachung (7) als Verbindung zwischen Gebäude 2 und 4	3.000 €
Vordach Gebäude 2	4.000 €
Restüberdachung Gebäude 5 (nicht im Plan)	3.000 €
Zeitwert der sonstigen baulichen Anlagen	18.000 €

5.4. Beurteilung Gesamtzustand / Baumängel und Bauschäden

Die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen wurden stichprobenweise in Augenschein genommen. Dabei wurde beim Ortstermin festgestellt, dass die baulichen Anlagen zum WE-Stichtag aufgrund des beim Ortstermin festgestellten teilmodernisierten und überwiegend renovierten Zustands und der augenscheinlich überwiegend durchgeführten Gebäudeinstandhaltung zwar für mittlere Wohn- und Lageransprüche nutzbar sind, es ist jedoch ein Investitionsaufwand zur Beseitigung der baulichen Zustandsmängel zu berücksichtigen, insbesondere für folgende ersichtliche Mängel:

- Überarbeiten von diversen, witterungsberührten Holzbauteilen (Streicharbeiten, teils Austausch von Holzlattungen (z. B. an Zufahrtstoren)
- Ausbesserungsarbeiten allgemeiner Art (z. B. an Mauerbereichen Gebäude 2)
- Feuchtigkeitsschäden Wohngebäude (1) am Sockelbereich (Überarbeiten der Fassadenbereiche)
- Ungepflegte Außenanlagen (Überarbeiten, Rückschnitt, Pflege der Pflasterbereiche etc.)
- Teilweise Erneuerung der Grundstückseinfriedung

Überwiegend ist der Gesamtzustand des Gesamtanwesens jedoch als mittel (Gebäude 1, Gebäude 4) bis gut (Gebäude 2, 3, 5, 6) einzustufen bzw. anhand der möglichen Eindrücke anzunehmen. Anhand insbesondere bei den (ehemaligen) landwirtschaftlichen Gebäuden durchgeführten Renovierungs-/Modernisierungsmaßnahmen ist überwiegend (gemäß Außeneindruck) ein guter Gebäudezustand festzustellen, diverse kleinere Mängel ausgenommen.

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

Die vorstehenden Kosten werden wie folgt berücksichtigt:

Alle Posten bis auf die Außenanlagen werden nicht berücksichtigt, da die später berücksichtigten Vergleichspreise ebenfalls landwirtschaftliche Hofstellen darstellen, welche mehr oder weniger diverse bauliche Mängel aufweisen. Im Vergleich zu allen Vergleichspreisen weicht jedoch der Zustand der Außenanlagen in negativer Hinsicht erkennbar ab, so dass nur der Ansatz für die Außenanlagen zum Tragen kommt. Die Außenanlagen sind kurzfristig zu investieren, daher werden diese Kosten ohne Alterswertminderung angesetzt.

15.000 € + 17 % BNK = 17.550 € bzw. ca. -18.000 €.

Nach Abschluss der fiktiv angenommenen und erforderlichen Teilinstandsetzung/Teilrenovierung und Teilmodernisierung wird der Wohn- und Nutzwert des Gesamtobjekts (immer bezogen auf der dem jeweiligen Gebäude zugeordneten Nutzungsart) wie folgt beurteilt:

Wohn- und Nutzwert Zweifamilienhaus (1) vorher: Mittel.
Wohn- und Nutzwert Zweifamilienhaus (1) nachher: Weiterhin mittel.

Nutzwert Gebäudeteile (2, 3, 7) vorher: Mittel.
Nutzwert Gebäudeteile (2, 3, 7) nachher: Weiterhin mittel.

Nutzwert Gebäudeteile (5, 6) vorher: Mittel.
Nutzwert Gebäudeteile (5, 6) nachher: Weiterhin mittel.

Nutzwert Gebäudeteil (4) vorher: Mittel.
Nutzwert Gebäudeteile (4) nachher: Weiterhin Mittel.

5.5. Gesamtnutzungsdauer (GND) / Restnutzungsdauer (RND)

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

Zweifamilienhaus (1)

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

Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) 32 Jahre

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

Die weiteren Gebäudeteile werden wie folgt geschätzt:

Stallung (2)

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

Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) 30 Jahre

Scheune (3)

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

Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) 30 Jahre

Maschinenhalle (4)

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

Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) 20 Jahre

Gerätelager / Hackschnitzellager (5, 6)

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

Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) 30 Jahre

Nebengebäude / Lager (7)

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

Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)

30 Jahre

Die in der Fachliteratur vertretene Meinung, dass landwirtschaftliche Gebäude nur eine Geamnutzungsdauer von 30 Jahren aufweisen, teilt der SV nicht. Würde man diese GND ansetzen, ergäbe sich für die meisten Gebäude eine wirtschaftliche RND von 0 Jahren. Aus der Sicht des SV wird verkannt, dass landwirtschaftliche Betriebsgebäude einem relativ einfachen Nutzungszweck unterliegen (z. B. Unterbringung von Gerätschaften, Maschinen, Vieh, Heu etc.). Dieser Nutzungszweck hat sich in den letzten 50 Jahren nahezu nicht verändert, dies wird aus der Sicht des SV auch weitgehend so bleiben. Betrachtet man den Gesamtzustand der meisten vorliegenden landwirtschaftlichen Betriebsgebäude, so ist festzustellen, dass diese aufgrund ihres weitgehend guten baulichen Zustands im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durchaus noch eine wirtschaftlichen RND von 20 bis 30 Jahren aufweisen können, sie sind – von außen betrachtet – voll nutzbar.

Der SV hält daher die vorstehend genannten wirtschaftlichen Restnutzungsdauern für angemessen und vertretbar sowie nachhaltig.

Für das Ertragswertverfahren sowie die vorliegende Alterswertminderung der Renovierungskosten wird wie folgt geschätzt:

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

Gewichtete RND für das Ertragswertverfahren: ca. 35 Jahre geschätzt.

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

Im vorliegenden Fall ist ein Austausch der Heizungsanlage in absehbarer Zeit aus Altersgründen und in Bezug auf die gesetzlichen Vorschriften (GEG) nicht als erforderlich anzusehen (Heizungsanlage Baujahr ca. 2017, vermutlich Brennwertkessel, Hackschnitzelheizung).

Auswirkung des vorstehenden Gebäudebestandes auf den Verkehrswert

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

In der vorliegenden Bewertung wird das Wohngebäude 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 angenommener Teilrenovierungsmaßnahmen.

Für nicht beheizte Gebäude (Gebäude 2 – 7) entfällt eine Aussage bzgl. des GEG.

Arten der Gebäudeenergieausweise

Man unterscheidet zwischen zwei Arten von Gebäudeenergiepässen: den verbrauchsorientierten und den bedarfs-

orientierten 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.

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

5.7. Zusammenfassung der positiven und negativen Objektmerkmale

Positive Objektmerkmale

- Ruhige Mischgebietslage, attraktive Dorfrandlage
- Zweifamilienhaus in konventioneller Massivbauweise, jedoch hohes Baualter
- Zeitgemäßer Gebäudegrundriss, vermutlich veränderbar, solide Massivbauweise
- Wohnhaus mit vermutlich ausreichend lichten Raumhöhen im EG und OG vorhanden
- Sehr umfangreiche Gartenfreiflächen vorhanden
- Zweifamilienhaus (1) mit überdachten Terrassen
- Bäder mit Fenster (lt. Planunterlagen)
- Umfangreiche (ehemalige) landwirtschaftliche Gebäude in überwiegend gepflegten Zustand vorhanden, jedoch diverser Instandhaltungsstau erkennbar
- Erschießung des Grundstücks von zwei bzw. drei Seiten aus möglich
- Insgesamt Objekt mit Nutzungspotenzial

Negative Objektmerkmale

- Einfache bis mittlere sowie stark ländliche Mischgebietslage in Ensdorf OT Seulohe
- Insgesamt energetisch nicht zeitgemäße Bausubstanz
- Außenanlagen überwiegend ungepflegt
- Laufende Instandhaltung nur teilweise durchgeführt, diverser Instandhaltungsstau vorhanden
- KEINE INNENBESICHTIGUNG möglich, Gebäude teilweise von außen nur einseitig einsehbar
- 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.

6.2. Auswahl des wertrelevanten Wertermittlungsverfahrens

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

6.3. Bodenwert

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

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

Bodenwert bei Hofstellen

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

Da sich das Bewertungsgrundstück im Ortsbereich des § 34 BauGB befindet und die Bodenrichtwertzone nur den engflächigen Bereich von Seulohe erfasst, ist ein wesentlich niedrigerer Abschlag von der Größe anzubringen (siehe vorstehende bzw. nachstehende Ausführungen).

Bodenwertermittlung über den vorhandenen Bodenrichtwert

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

Bodenwertfeststellung

Unter Berücksichtigung der vorstehend angeführten Bodenwertermittlung wird für das vorliegende Zwangsversteigerungsverfahren der Bodenwert bei einer Grundstücksgröße von ca. 3.692 m² zum WE-Stichtag 10. Juli 2025 ohne weitere Korrekturen wie folgt für angemessen und vertretbar gehalten (auf volle 1.000 € gerundet):

Bodenwert (2025) – Flst.-Nr. 757

143.000 €

6.4. Sachwert

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

Ergebnisübersicht

Ergebnis 1 (Vergleichsfaktorenverfahren auf Basis Marktbericht)	650.000 €
Ergebnis 2 (Sachwertfaktorenverfahren)	645.000 €
Ergebnis 3 (Vergleichsfaktorenverfahren auf Basis Vergleichspreise)	650.000 €

Geschätzter Mittelwert aller drei Verfahren: Ca. 648.000 €

Weitere umfangreiche Hinweise siehe im Verkehrswertgutachten, welches beim 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) – Flst.-Nr. 757 648.000 €

6.5. Ertragswert

Weitere umfangreiche Hinweise siehe im Verkehrswertgutachten, welches beim 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) – Flst.-Nr. 757 647.000 €

6.6. PV-Anlage (Zubehör)

Für die auf den Süddachhälften von Gebäude 2 und 3 befindlichen PV-Anlagen konnten nur fragmentarische Informationen eingeholt werden. Die PV-Anlage hat nach den Recherchen des SV folgende Eckdaten (schriftliche Unterlagen hierzu wurden dem SV teilweise vorgelegt), daher kann auch keine übliche Berechnung der PV-Anlage erfolgen, sondern nur eine Grobschätzung (es fehlen Daten über Ertrag der Anlage, Leistungswerte):

- Datum der Inbetriebnahme: September 2010
- Laufzeit: 20 Jahre (bis ca. September 2030)
- Restlaufzeit: ca. 13,5 Jahre 5 Jahre
- Leistung der PV-Anlage: ca. 26,64 kWp (Kilowattpeak)
- Gezahlter Abschlag pro Monat: Nicht bekannt.
- Gezahlte Einspeisevergütung: Vermutlich 34,05 Cent pro kWh.
- Angenommener Ertrag pro kWp: ca. 1.100 kWh p. a.

Zeitwert der Anlage (grob geschätzt)

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

Für die PV-Anlage wird ein Marktwert von ca. 25.000 € grob geschätzt.

6.7. Küche (Zubehör)

Entfällt, da kein Innenzugang möglich.

7. Verkehrswert

Die Wertermittlungsergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Sachwert marktangepasst	648.000 €
Ertragswert marktangepasst	647.000 €

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

Abschlag wegen fehlender Innenbesichtigung

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

Verkehrswertschätzung

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

In Würdigung der obenstehenden Ergebnisse wird der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks, bebaut mit einem Zweifamilienhaus mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden (Flst.-Nr. 757,) Seulohe 11, 92266 Ensdorf zum WE-Stichtag 10. Juli 2025 wie folgt geschätzt:

Gerundet (Lastenfrei) – Flst.-Nr. 757 623.000 €
(i. W. Sechshundertdreiundzwanzigtausend Euro)

Zeitwert Zubehör

- PV-Anlage	<u>25.000 €</u>
- Küche	<u>Nicht bekannt (mangels Innenzutritt)</u>

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

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) – ZV-Vermerk	Entfällt, da nicht relevant.
---	------------------------------

9. Anlagenteil

ANLAGE 1 – Landkarte

ANLAGE 2 – Stadtplanausschnitt

ANLAGE 3 – Lageplanausschnitt

ANLAGE 4 – Gebäudeschnitt/-grundrisse

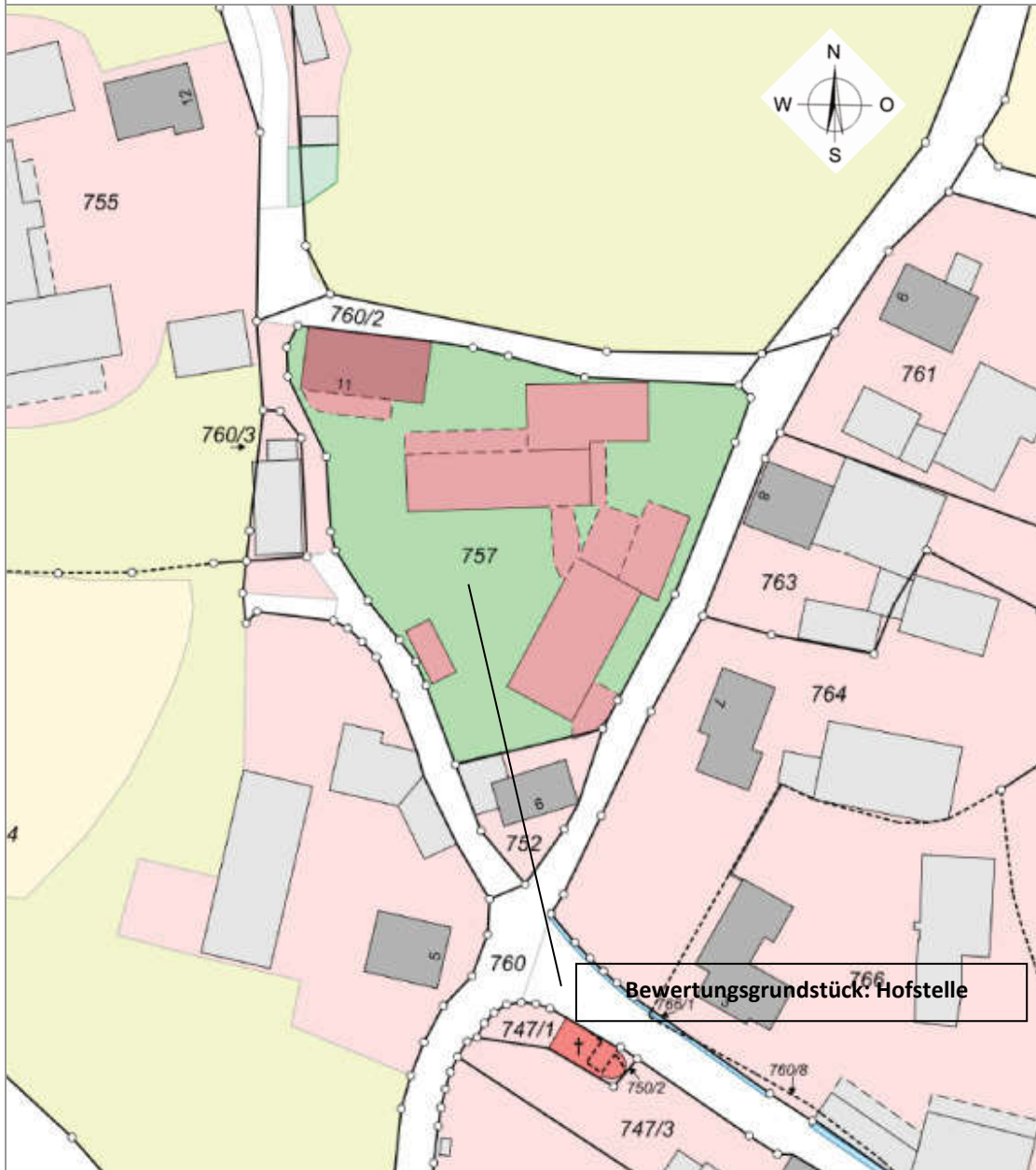
ANLAGE 5 – Objektfotos

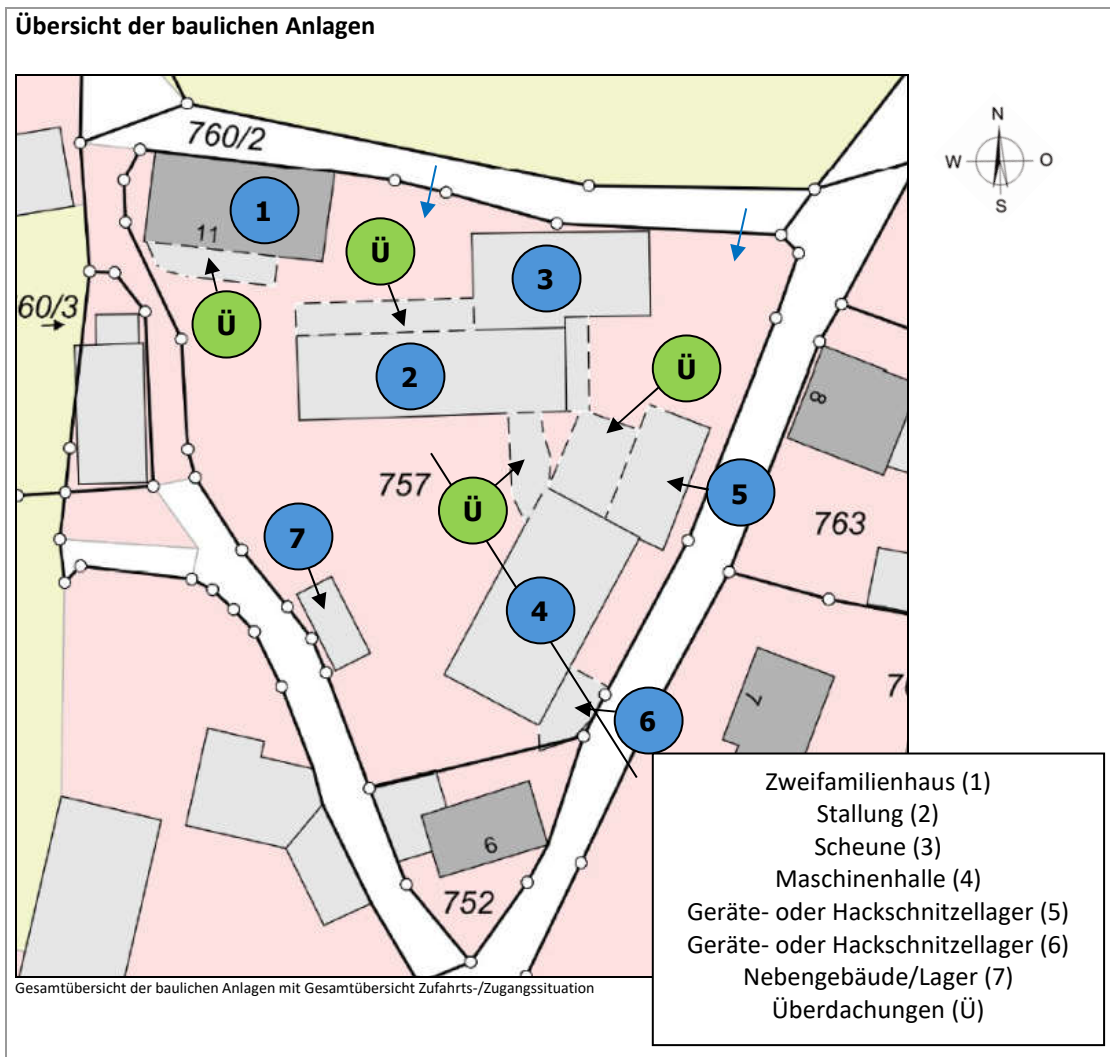
ANLAGE 1 - Landkarte

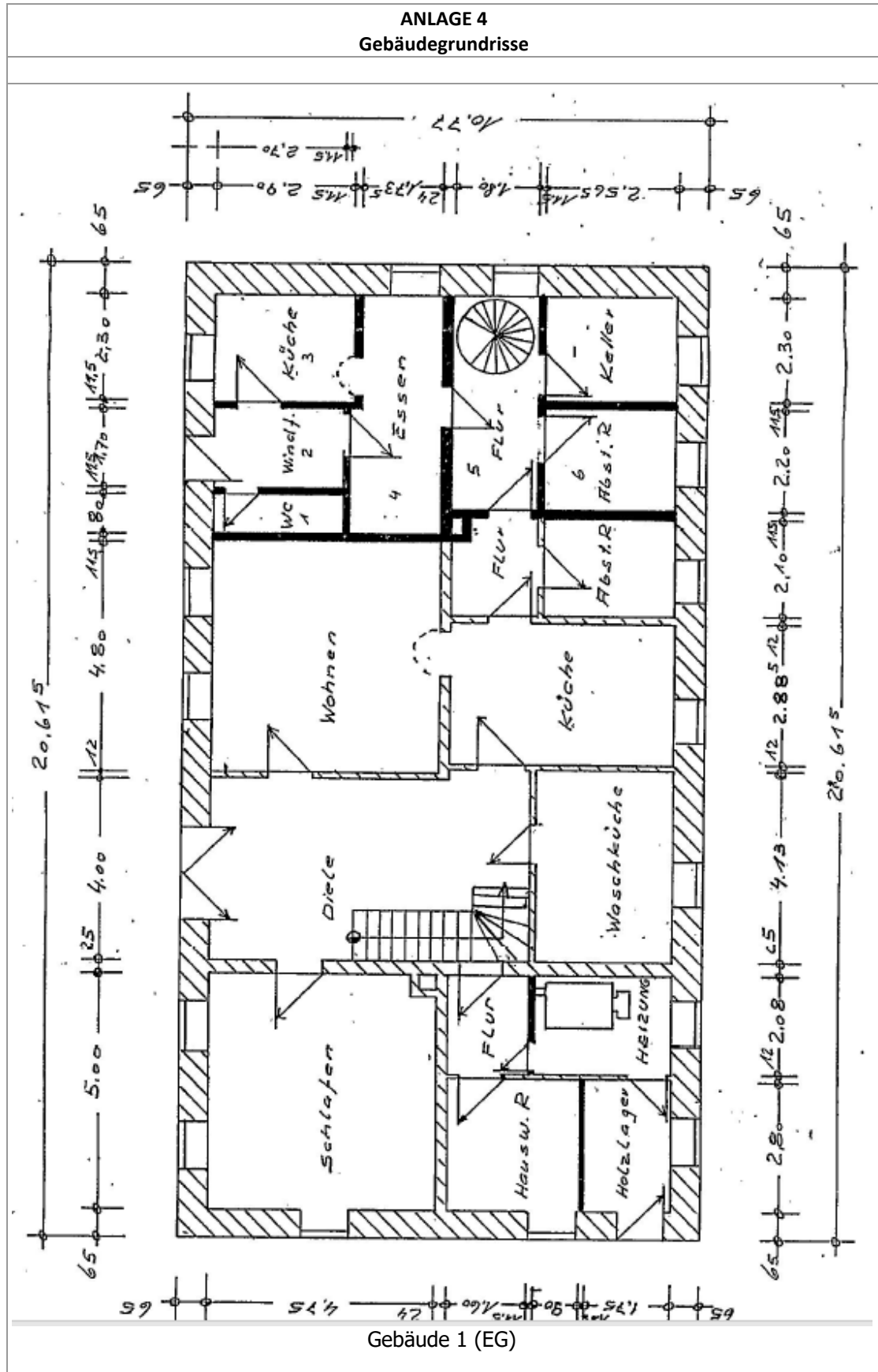


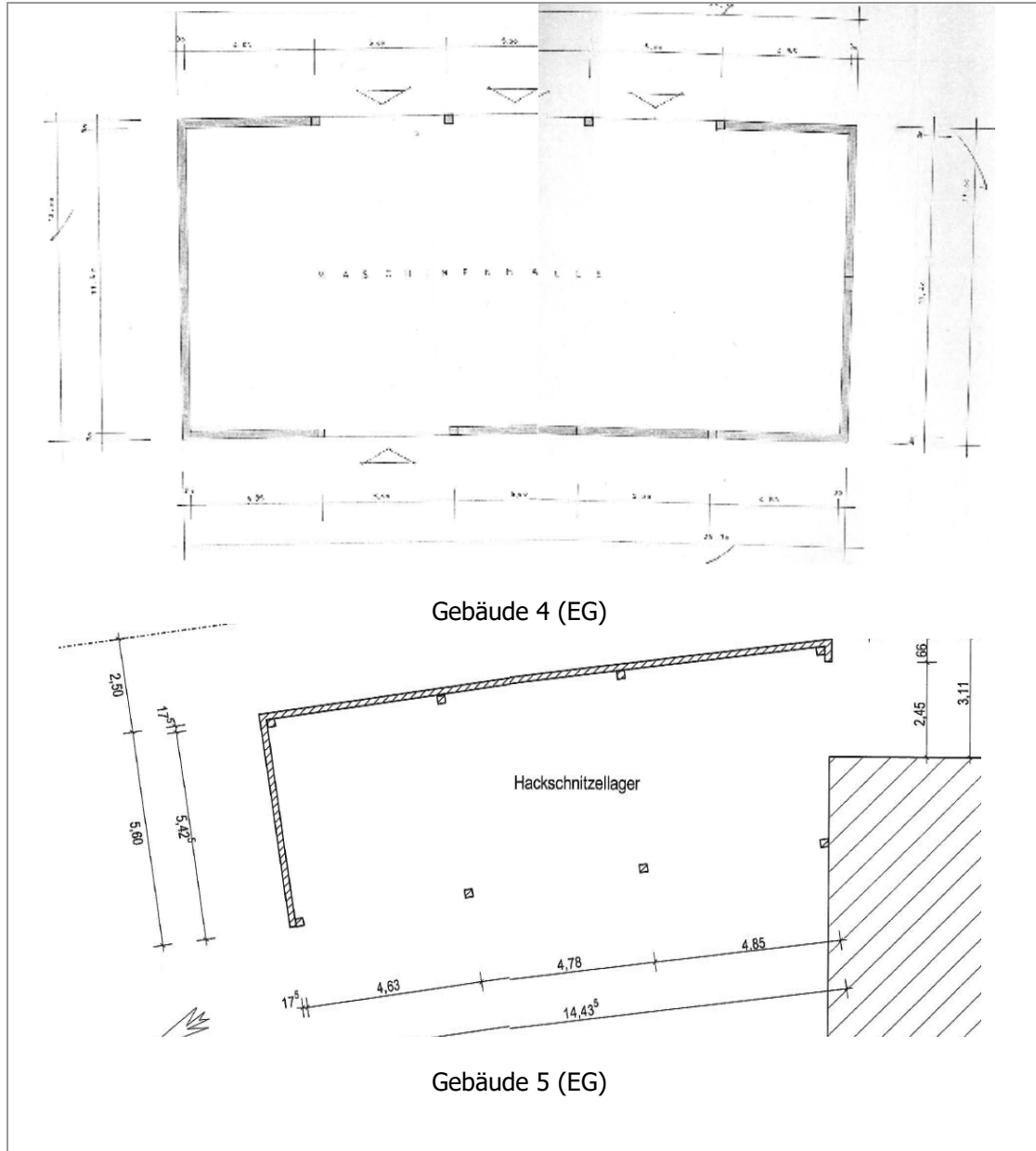


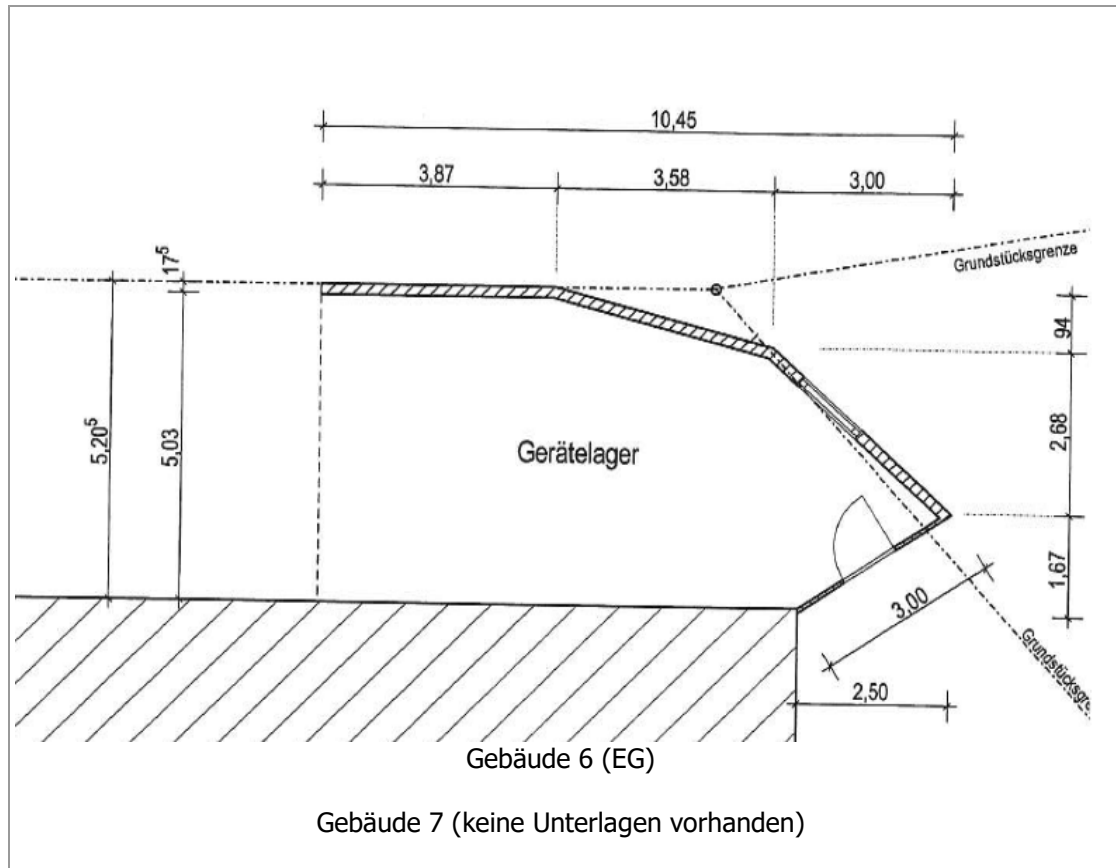
**ANLAGE 3 - Lageplanausschnitt
(unmaßstäblich)**



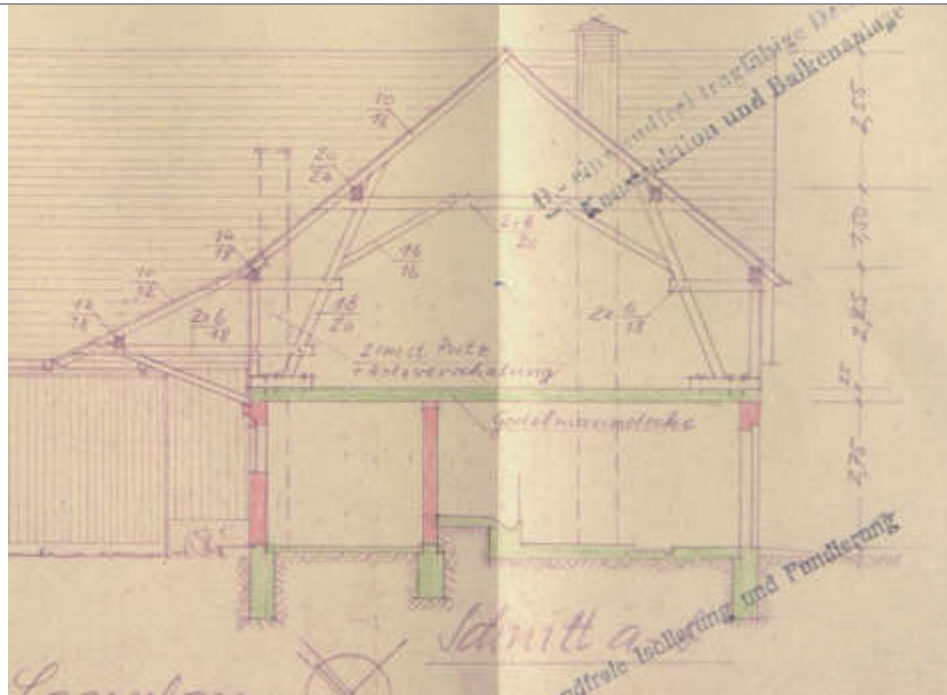




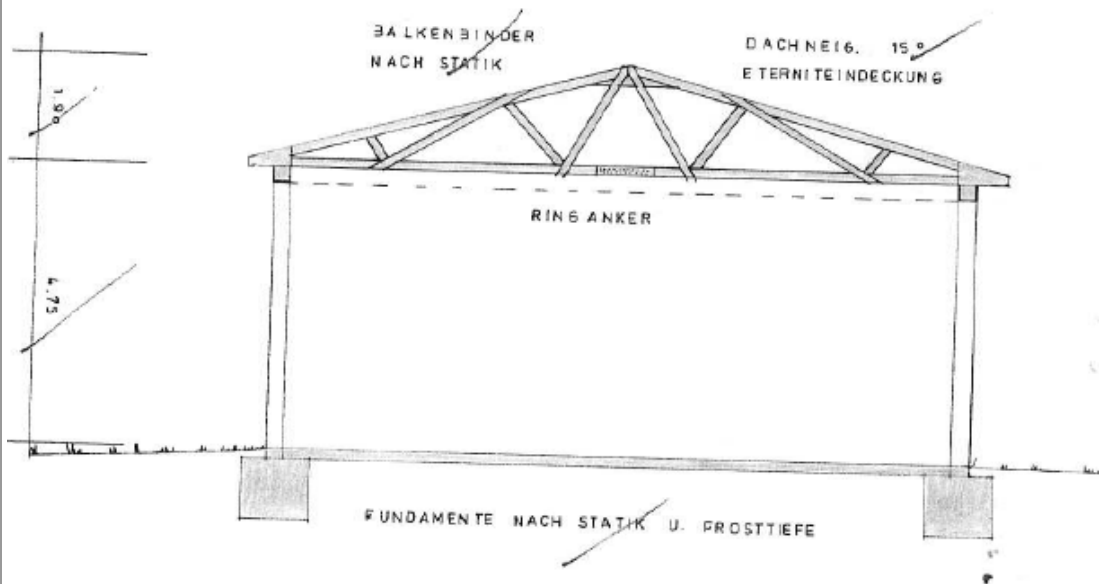




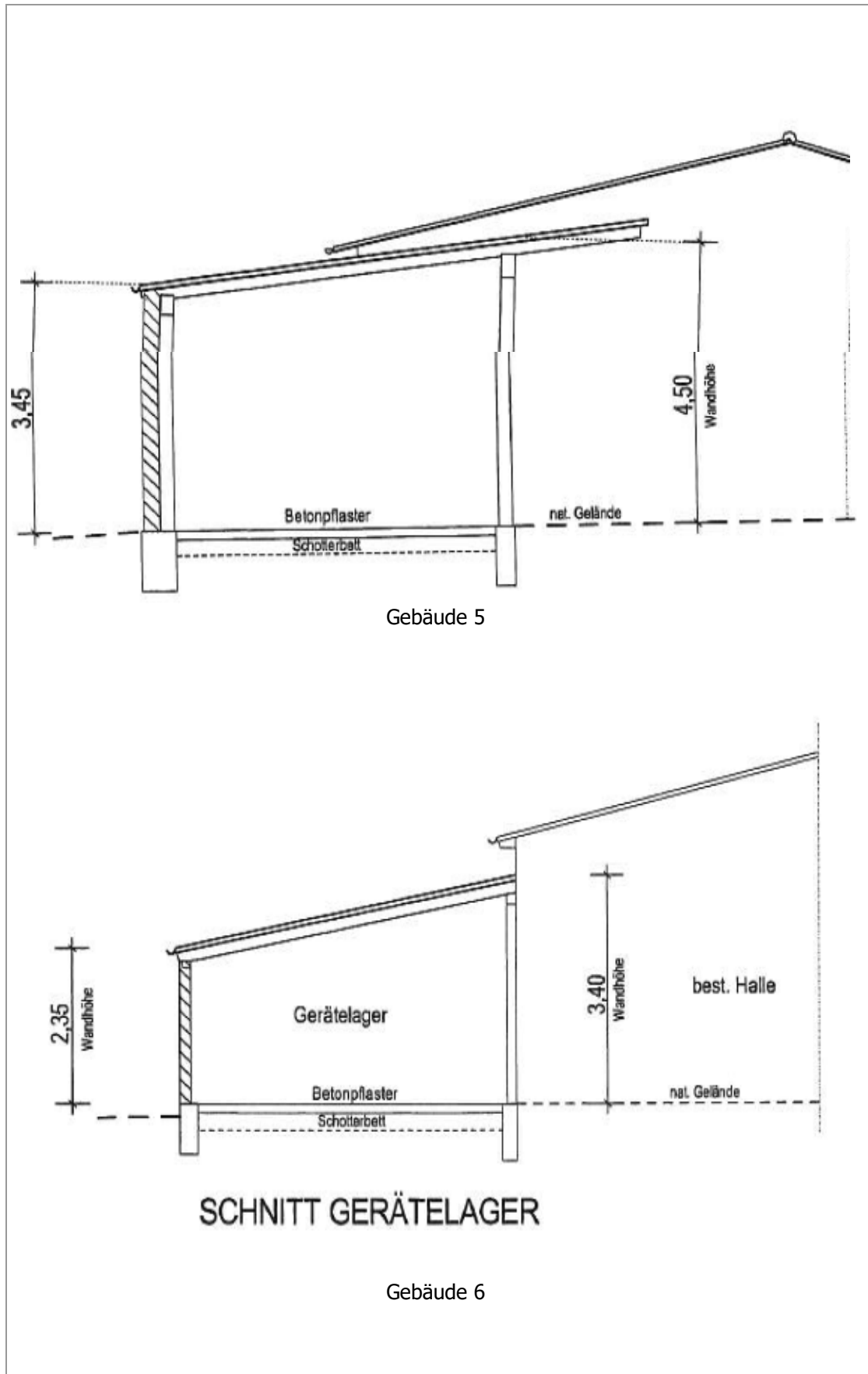
ANLAGE 4
Gebäudeschnitte



Gebäude 2



Gebäude 4



ANLAGE 5 - Objektfotos	
Bild 1	 <p>Gesamtansicht Gebäude 1 von Südosten</p>
Bild 2	 <p>Gesamtansicht Gebäude 1 von Nordwesten mit Zufahrt Flst.-Nr. 760/2 (Nordwestseite)</p>
Bild 3	 <p>Gesamtansicht Gebäude 1 von Süden (Innenhof)</p>

Bild 4	
	Zugangsbereich/Terrasse Gebäude 1
Bild 5	
	Innenhofansicht, rechts Gebäude 1, links Gebäude 2
Bild 6	
	Gesamtansicht Gebäude 2 von Nordosten

Bild 7	
	Gesamtansicht Gebäude 2 und 3 von Westen
Bild 8	
	Zweiter Zufahrtbereich von Kreuzungsbereich Flst.-Nr. 760/2 bzw. 760 (Nordostseite)
Bild 9	
	Gesamtansicht Gebäude 6




Bild 10	
	Gesamtansicht Gebäude 3 und tlw. 2
Bild 11	
	Gesamtansicht Gebäude 3 von Nordosten
Bild 12	
	Zufahrtbereich von Flst.-Nr. 760/2 (Nordseite), zwischen Gebäude 1 und 3 gelegen, im Hintergrund Gebäude 2

Bild 13	 A photograph taken through a narrow opening in a gate, showing a building with a tiled roof and a brick wall. The building is partially obscured by autumn leaves in the foreground.
Bild 14	 A photograph of the entrance area of a building. It shows a covered terrace with a wooden pergola structure and a stone-paved area. A window is visible on the right side of the building.
Bild 15	 A photograph of a narrow, grassy access path leading to a building. The path is bordered by a chain-link fence on the right and trees on the left. The building has a corrugated metal roof.




Bild 16	
	Ansicht Zufahrtsstraße Kreuzung Flst.-Nr. 760/2 und 760 (= Nordostseite des Bewertungsgrundstücks)
Bild 17	
	Ansicht Zufahrtsstraße Kreuzung Flst.-Nr. 760/2 und 760 (= Nordostseite des Bewertungsgrundstücks)
Bild 18	
	Gesamtansicht Gebäude 2, links im Hintergrund Gebäude 3


Bild 19	
	Fotografie durch einen Torspalt auf Gebäude 4
Bild 20	
	Luftbild Gebäude 2 und 4
Bild 21	
	Luftbild Gebäude 1 (rechts unten), Gebäude 2 und links Gebäude 3 sowie links oben Gebäude 5 und Teil Gebäude 4

Bild 22	
	Luftbild gesamt mit Gebäudenummerierung
Bild 23	
	Ansicht Bauschäden Gebäude 1
Bild 24	
	Ansicht Bauschäden Gebäude 3

Bild 25	
	Ansicht Bauschäden Torzufahrt Nordostseite
Bild 26	
	Ansicht Bauschäden Gebäude 3
Bild 27	
	Ansicht Bauschäden interne Abgrenzung westlich bei Gebäude 2