



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO PLOSSL  
IMMOBILIEN & BEWERTUNG

## Kurzversion für Internetveröffentlichung

### Gutachten über den Verkehrswert

i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. ZVG

### Innen- und Außenbesichtigung möglich! Abbruchobjekt!

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Amberg Paulanerplatz 4 92224 Amberg
<b>Eigentümer</b>	Anonymisiert
<b>Gutachten Nr.</b>	GGA24-306
<b>GZ-Nr.</b>	<b>1 K 75/23</b>
<b>Objektart</b>	Älteres Einfamilienhaus mit Nebengebäude und Doppelcarport
<b>Objektadresse</b>	Amberger Straße 25 93142 Maxhütte-Haidhof
<b>Tag Ortstermin</b>	26. März 2024
<b>Qualitätsstichtag</b>	26. März 2024
<b>WE-Stichtag</b>	26. März 2024



**Verkehrswert 124.000 €** (ohne Abt. II = lastenfrei, ohne Zubehör)

Das **Ergebnis des Gutachtens** ist auf den **Seiten 3 bis 4** zusammengefasst.

Termine nur nach Vereinbarung

Heinrich-Hertz-Str. 6  
92224 Amberg

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



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



rev - Recognised European Valuer der  
TEGOVA

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

Zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung  
CIS-DIA Zert (TGA)

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

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

Kontoverbindung:

Raiffeisenbank Unteres Vilstal eG  
IBAN: DE4276069611000048887

## 1. Übersicht der Daten und Ergebnisse

<b>Gutachten Nr.</b>	GGA24-306
<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Amberg Paulanerplatz 4 92224 Amberg
<b>Gerichts-Aktenzeichen</b>	<b>1 K 75/23</b>
<b>Eigentümer</b>	Anonymisiert
<b>Auftragsdatum</b>	8. Januar 2024
<b>Objektadresse</b>	Amberger Straße 25 93142 Maxhütte-Haidhof
<b>Verantwortlicher Gutachter</b>	Bernhard Plössl
<b>Wertermittlungstichtag (WE-Stichtag) = Tag Ortsbesichtigung</b>	26. März 2024
<b>Grundstücks- und Gebäudedaten</b>	
Flurstück Nr.	136/7
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	582 m <sup>2</sup>
Tatsächliches Baujahr (nach Aktenlage)	(1): EFH: ~ 1920 (2): Nebengebäude: Nicht bekannt
Umbau / Ausbau (nach Aktenlage)	Vermutlich 1949 sowie in den 1960er Jahren
Tatsächliches Alter der baulichen Anlagen gem. Unterlagen	~ 104 Jahre
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	~ 80 Jahre (nur Wohnhaus)
Rechn. ermittelte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	~ 0 Jahre (1 + 2)
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	~ 0 Jahre (1 + 2)
Fiktives Gebäudealter geschätzt	Entfällt
Fiktives Baujahr geschätzt	Entfällt
Gebäudedaten - in Anlehnung an die DIN 277 (2016) rd. Bruttogrundfläche (BGF) gemäß Pläne	EFH: ~ 122 m <sup>2</sup> (ohne Teil-KG) Nebengebäude: ~ 58 m <sup>2</sup>
Mietflächen (Wfl./Nfl.) in Anlehnung an WoFIV bzw. DIN 277 gemäß Aufmaß	
– Gesamt	~ 161 m <sup>2</sup>
– Davon Wfl.	~ 90 m <sup>2</sup>
– Davon Nutzungs- und sonstige Flächenarten (Teil-KG)	~ 21 m <sup>2</sup>
– Davon Nutzungs- und sonstige Flächenarten (Nebengeb.)	~ 50 m <sup>2</sup>
<b>Sonstiges</b>	
Wert des Zubehörs	0 €.
Gesondert zu berücksicht. Baumängel/Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau / Umbaukosten	Entfällt, da Abbruchgebäude.

Sonstige Gegebenheiten

Keine bekannt.

### Ergebniszusammenfassung

Bodenwert	147.000 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	Nicht wertrelevant
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	Nicht wertrelevant

### Geschätzter Verkehrswert

**124.000 €**

(lastenfrei = ohne Berücksichtigung Abt. II, ohne Zubehör)

### Abzugsbeträge Abt. II

• Abt. II/3 (Erbanteil = Verfügungsbeschränkung)

**Nicht zu bewerten.**

### Zubehör (Kücheneinrichtung)

**0 €**

Datum

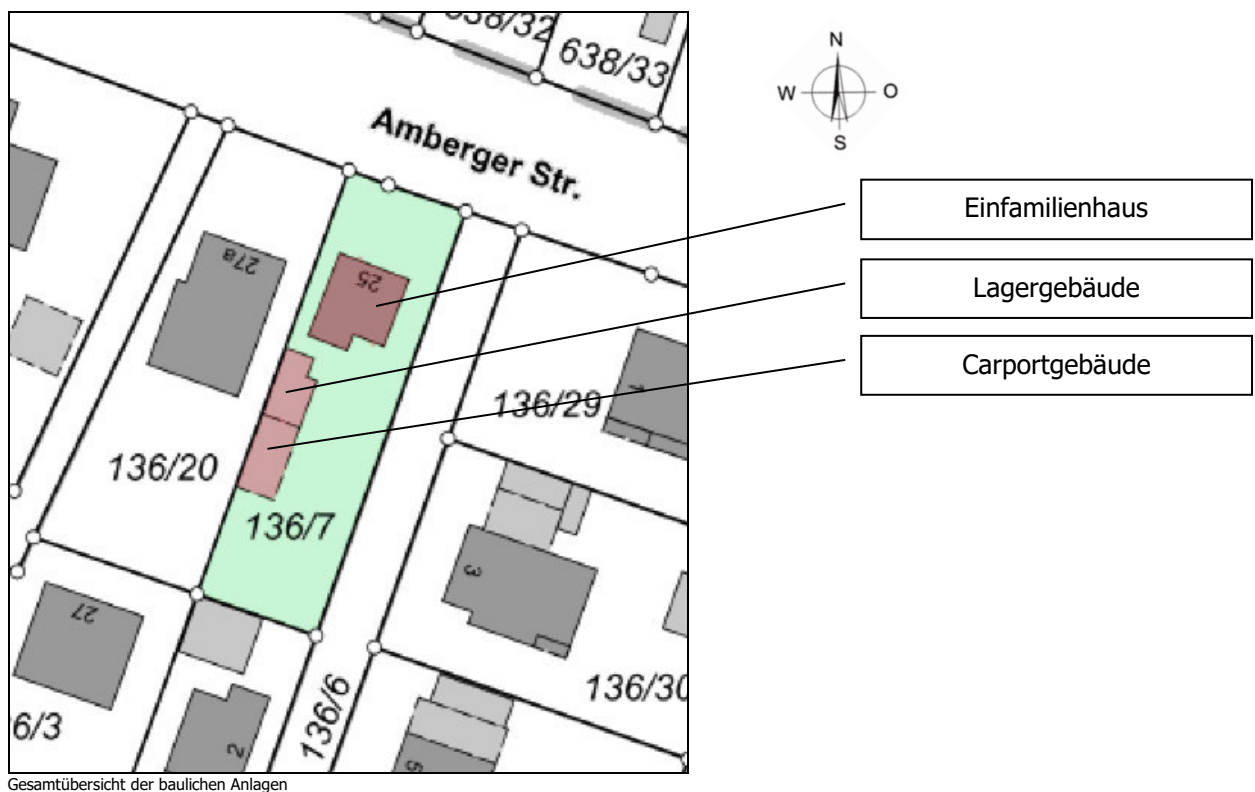
7. Juni 2024

## 2. Grundlagen

### 2.1. Vorwort zum Bewertungsobjekt

- Wohngrundstück, bebaut mit einem älteren Einfamilienhaus mit Teilunterkellerung
- Mittlere bis gute Wohnlage
- Wohnhaus Massivbauweise, Nebengebäude Massivbauweise, Doppelcarport Holzbauweise
- Mäßiger bis schlechter Allgemeinzustand aller baulichen Anlagen, insbesondere wirtschaftliche Defizite (u. a. sehr geringe lichte Raumhöhen)
- Nutzung als Wohngrundstück
- Wohngebäude teilunterkellert (ca. 20 – 25 %)
- Objekt innen zugänglich
- Grundbuch in Abt. II mit Belastung vorgetragen (jedoch gemäß Auftraggeber nicht zu bewerten, da Verfügungsbeschränkung)

### Übersicht der baulichen Anlagen



### Besondere Vorgehensweise im vorliegenden Bewertungsfall

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen technisch und wirtschaftlich nicht mehr erhaltungswürdigen Gebäudebestand. Das Bewertungsgrundstück ist bzgl. wirtschaftlicher Defizite, wie z. B.

- Teils niedrige bis sehr niedrige lichte Raumhöhen
- Stark veraltete Gebäudeausstattung
- Sehr niedrige Türstockhöhen
- Türschwellen
- Insgesamt stark vernachlässigter und komplett modernisierungsbedürftiger Gebäudezustand
- Sehr kleines Wohngebäude (nur ca. 90 m<sup>2</sup> Wfl.) mit nicht zeitgemäßer Gesamtkonzeption

als Abbruchbestand anzusehen (siehe weitere Ausführungen in diesem Gutachten).

## 2.2. Auftraggeber / Eigentümer / Antragsteller

### Auftraggeber (1)

Amtsgericht Amberg  
Paulanerplatz 4  
92224 Amberg

### Eigentümer (2)

Anonymisiert  
Amberger Straße 25  
93142 Maxhütte-Haidhof

### Antragsteller (3)

Anonymisiert

## 2.3. Zweck / Auftragsdatum / -inhalt

Zweck ist die Feststellung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB des zu bewertenden Flst.-Nr. 136/7 zwecks einer geplanten Zwangsversteigerung. Zugrunde zu legen ist auftragsgemäß der zum Wertermittlungsstichtag vorgefundene bauliche und rechtliche Zustand des Wertermittlungsobjekts, welcher auf den WE-Stichtag übertragen werden soll.

Das Gutachten wurde am 8. Januar 2024 vom Amtsgericht Amberg gemäß Gerichtsbeschluss vom 8. Januar 2024 schriftlich in Auftrag gegeben. Weitere Flurstücke waren zur Bewertung nicht beauftragt.

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

Als WE-Stichtag der Bewertung wurde der 26. März 2024 (= Tag des Ortstermins) festgelegt. Im vorliegenden Bewertungsfall sind Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag identisch.

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in dem Amtsräumen 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 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 detaillierten Überprüfungen baurechtlicher/bauordnungsrechtlicher Vorschriften, keine Untersuchungen auf Brandschutz sowie keine eingehenden Untersuchungen (nur visuelle Inaugenscheinnahme) auf tierischen oder pflanzlichen Schädlingsbefall.

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in dem Amtsräumen eingesehen werden kann!

## 2.6. Unterlagen / Rechtsgrundlagen / Literaturhinweise / Informationsquellen

- Baugesetzbuch (BauGB)

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungs-Richtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Baupreisindex, aktueller Stand, Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- NHK 2000, Normalherstellungskosten 2000
- 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

Es lagen folgende Unterlagen vor:

- Grundstückslageplan im Maßstab 1:1.000 (siehe Anlage 3 dieses Gutachtens)
- Aktuelle unbeglaubigte Grundbuchabschrift des Grundbuchamtes Schwandorf
- Bewilligungsvertrag zur Eintragung in Abt. II des Grundbuchs
- Digitale Fotodokumentation des Ortstermins, auszugsweise als Anlage dem Gutachten beigelegt
- Unterlagen (Gebäudepläne) im ungefähren Maßstab 1 : 100, in den Anlagen teilweise beigelegt
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster (ABuDIS) des Landkreises SAD

Weitere Grundlagen für das Gutachten:

- Evtl. Auskünfte der am Ortstermin Beteiligten
- 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

## 2.8. Ortsbesichtigung / Besondere Umstände der Wertermittlung

- 1. Ortstermin (Objektbesichtigung): 26. März 2024 von 09:00 – 12:00 Uhr.
- 2. Ortstermin (Besichtigung Vergleichsgrundstücke): 26. März 2024 von 12:00 – 13:30 Uhr.

Der Innenzutritt wurde dem SV vom Eigentümer vollumfänglich gewährt, folgende Personen waren beim Ortstermin anwesend:

- Anonymisiert = Eigentümer
- Bernhard Plössl = Sachverständiger (SV)

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

Folgende Gebäudeteile konnten nicht besichtigt werden:

- Keine.

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

### 3. Gegenstand der Wertermittlung

#### 3.1. Objektbezeichnungen / Objektanschrift

Älteres Einfamilienhaus mit Nebengebäude und Doppelcarport  
Amberger Straße 25  
93142 Maxhütte-Haidhof

#### 3.2. Grundbuch (auszugsweise)

Grundbuch vom 8. Dezember 2023 - Amtsgericht Schwandorf

Grundbuch von	Band	Blatt	Gemarkung	Lfd.-Nr. im BV	Flurstück	Fläche lt. Grundbuch
Pirkensee	27	949	Pirkensee	8	136/7	Ca. 582 m <sup>2</sup>
					Gesamt	Ca. 582 m <sup>2</sup>

Hinweis: Herrschvermerke sind nicht eingetragen, es sind auch keine Umstände diesbezüglich bekannt.

#### Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd.-Nr. im BV	Wirtschaftsart und Lage	Fläche lt. Grundbuch
949	8	Birkenhöhe, Amberger Straße 25, Gebäude- und Freifläche	Ca. 582 m <sup>2</sup>

#### Erste Abteilung

Lfd.-Nr. in Abt. I	Eigentümer	Lfd.-Nr. im BV	Grundlage der Eintragung
4	Anonymisiert	8	Erbschein, weitere Informationen sind nicht wertrelevant.

#### Zweite Abteilung

##### Lfd.-Nr. 3

Erbanteil einer natürlichen Person, weitere Informationen nicht wertrelevant, Bewilligung vom 18. März 1997, eingetragen am 20. Juni 1997.

#### Bewertung der Belastungen in Abt. II

Alle ggf. vorhandenen Wertbeeinträchtigungen in Abt. II werden am Ende des Gutachtens separat ausgewiesen.

Die vorliegende Eintragung ist jedoch auftragsgemäß nicht zu bewerten, da es sich um eine Verfügungsbeschränkung handelt. Es wird einem Ersteigerer/Bieter empfohlen, sich hierzu vorher Informationen beim zuständigen Amtsgericht einzuholen.

#### Dritte Abteilung

Für die vorliegende Verkehrswertermittlung nicht wertrelevant. Es lastet eine Buchgrundschuld auf dem Grundstück. Es wird darauf hingewiesen, dass eine valutierte Restschuld noch Auswirkung auf den zu zahlenden Barpreis haben kann, jedoch nicht auf den Verkehrswert. Hierüber hat sich ein Käufer / Ersteigerer vorher eigenständig zu informieren.

#### 3.3. Nutzungsverhältnisse / Nutzungsarten / Mietvertrag

Das Bewertungsgrundstück wird zum WE-Stichtag wie folgt genutzt:

- Eigennutzung durch den Grundstückseigentümer.

Über mietvertragliche Bindungen wohnwirtschaftlicher oder gewerblicher Art ist dem SV nichts bekannt bzw. sind beim Ortstermin keinerlei Erkenntnisse hierzu bekannt geworden.

### 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 Schwandorf wurden folgende grundsteuerliche Eckdaten recherchiert:

Objekt	Grundsteuer	Hebesatz	Grundsteuermeßbetrag	Grundsteuermeßzahl	Einheitswert
Flst.-Nr. 136/7	77,70 €	370 %	21,00 €	2,6 ‰	8.078 €

Es sind keine offen stehenden Grundsteuerbeträge bekannt.



## 4. Grundstück

### 4.1. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

#### Erschließungszustand / Beiträge / Abgaben

Das Grundstück Flst.-Nr. 136/7 ist zum WE-Stichtag öffentlich-rechtlich und tatsächlich erschlossen. Erschließungskosten und Anliegerbeiträge sind nach schriftlicher Auskunft der Stadt Maxhütte-Haidhof für die vorhandene Bausubstanz, bezogen auf die Ersterstellung der Erschließungsanlagen als nahezu vollständig abgerechnet (Kanal- und Wasseranschluss für überwiegende Anteile der Geschossflächen) anzusehen, die Straße gilt ebenfalls als vollständig bezahlt und abgerechnet.

Weitere sehr umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in dem Amträumen eingesehen werden kann!

### 4.2. Besondere baurechtliche Gegebenheiten

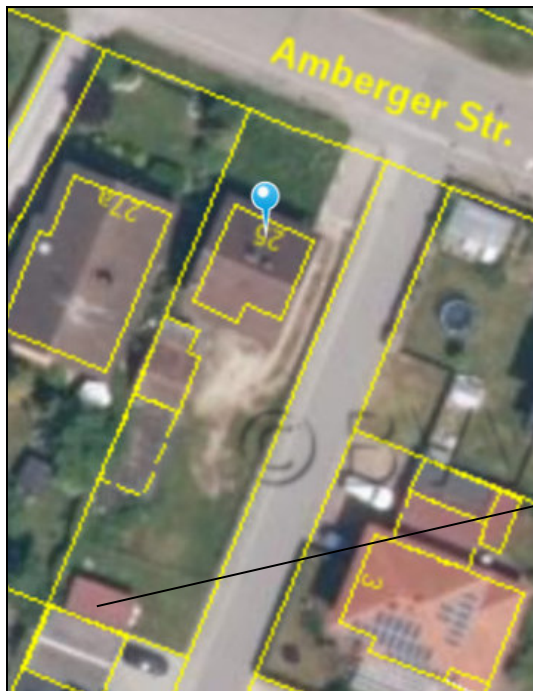
Es sind besondere baurechtlichen Gegebenheiten bekannt geworden bzw. erkennbar:

- Für die Nebengebäude (2) als Grenzbebauung zur Nordwestgrenze zu Flst.-Nr. 136/20 lagen keine genehmigten Baupläne vor (Lagergebäude/Doppelcarport).
- Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein von einem Dritten errichtetes einfaches Holzcarport:



Fremdcarport

Grundstücksgrenze



Fremdcarport

Lt. Mitteilung des Eigentümers wurde das Carport von

Daten Anonymisiert!

errichtet, die Nutzung des Grundstücksteils erfolgt unentgeltlich, es wurde lt. dem Eigentümer kein Vertragsverhältnis irgendeiner Art abgeschlossen. Die Nutzung dieser Teilfläche wird vom Eigentümer nur geduldet.

Auf diese Besonderheit wird ausdrücklich hingewiesen.

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

Es existiert ein Flächennutzungsplan (FNP) mit folgendem Inhalt:

- FNP der Stadt Maxhütte-Haidhof
- Rechtskraft: 30. November 2007 (Urplan)
- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach BauNVO
- Keine weiteren Darstellungen vorhanden

Es existiert kein Bebauungsplan nach § 30 BauGB, die planungsrechtlichen Festsetzungen richten sich nach § 34 BauGB (sog. unbeplanter Innenbereich), wonach innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Hierbei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

#### **Entwicklungszustand**

Das Bewertungsgrundstück ist mit folgenden Gebäuden zulässig bebaut:

- Einfamilienhaus (freistehend) über Teil-KG/EG/DG ausgebaut

Für die eingeschossigen Nebengebäude (Lagergebäude/Schuppen sowie südlich ein Doppelcarport) liegen keine genehmigten Baupläne vor. Hierfür ist, sollen diese erhalten bleiben, vorsorglich ein Bauantrag nachträglich einzureichen.

Es handelt sich um baureifes Wohnbauland.

### **Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung**

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

### **Kfz-Stellplatzbaupflicht / Parkmöglichkeiten**

Informationen über erforderliche Stellplatzablöseverpflichtungen konnten aus den vorhandenen Bauakten entnommen werden. Der Stellplatznachweis ist zum WE-Stichtag für den Gebäudebestand aufgrund des Stellplatzbestandes (Doppelcarport) auf dem Grundstück sowie der vorhandenen Freiflächen als erfüllt anzusehen. Ein Stellplatznachweis war bisher nicht zu erbringen.

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in dem Amtsräumen eingesehen werden kann!

### **Baulasten**

Entfällt, da in Bayern kein Baulastenverzeichnis geführt wird.

### **Denkmalschutz**

Entfällt.

### **Sanierungsgebiet**

Entfällt, das Objekt liegt in keinem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet.

### **Erforderlicher Abbruch, Erweiterungsmöglichkeit, Zeitprognosen bis zur Baureife**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen technisch/baulich als auch wirtschaftlich nicht mehr erhaltungswürdigen Gebäudebestand. Das zu bewertende Gebäude (Wohnhaus) ist bzgl. wirtschaftlicher Defizite, wie z. B.

- Teils niedrige bis sehr niedrige lichte Raumhöhen
  - Erdgeschoss teils 2,40 m bzw. 2,41 m, teils 2,37 m bzw. 2,16 m bzw. 2,06 m
  - Dachgeschoss 2,35 m bis 2,37 m
  - Teil-KG: 1,73 m bzw. 1,76 m
- Stark veraltete Gebäudeausstattung
- Sehr unwirtschaftliches Teil-KG
- Sehr niedrige Türstockhöhen (ca. 1,96 m)
- Türschwellen
- Insgesamt stark vernachlässigter und komplett modernisierungsbedürftiger Gebäudezustand, wie z. B. stark veraltete Gebäudeausstattung, Feuchtigkeitsschäden im Teil-KG etc.)
- Sehr kleines Wohngebäude mit nicht zeitgemäßer Gesamtkonzeption
- Sehr geringe Wohnfläche (ca. 90 m<sup>2</sup>)

als Abbruchbestand anzusehen (siehe weitere Ausführungen in diesem Gutachten).

Erfahrungswerte für Abbruchkosten liegen gemäß aktueller Recherchen bei Abbruchunternehmen bei ca. 25 – 40 €/m<sup>3</sup>, diese können je nach örtlicher Situation und Art der vorhandenen (zu entsorgenden) Baumaterialien auch nach oben noch stark abweichen.

Die Kubatur/Volumen des Gebäudes wurde überschlägig wie folgt geschätzt (lt. Planunterlagen/Aufmaß):

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in dem Amtsräumen eingesehen werden kann!

Gesamtvolumen aller Gebäudeteile geschätzt und gerundet 700 m<sup>3</sup>

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in dem Amtsräumen eingesehen werden kann!

Gerundet 23.000 €

### **Altlasten, Baugrundeigenschaften**

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in dem Amtsräumen eingesehen werden kann!

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen wird das Grundstück als altlastenfrei eingestuft.

### **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).

### **Wasserschutzgebiet**

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich eines Trinkwasserschutzgebietes.

Gebietsname	Maxhütte-Haidhof, Hagenau
Gebietskennzahl	2210683800046
Status	Festgesetzt
Rechtsgrundlage	Rechtsverordnung der zust. Rechtsbehörde
Rechtsbehörde	Landratsamt Schwandorf
Festsetzungsdatum	15. Dezember 2006
Technische Fachbehörde	Wasserwirtschaftsamt Weiden
Erfassungsgrundlage	Nicht bekannt
Fläche in qm	7009752,92

### **Fauna-Flora-Habitat-Gebiet**

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines FFH-Gebiets.

### **Landschaftsschutzgebiet**

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsschutzgebietes.

## **4.4. Lagemerkmale**

Bundesland Bayern

Regierungsbezirk  
Landkreis

Oberpfalz  
Lage im Landkreis Schwandorf

## Makro- und Mikrolage

Maxhütte-Haidhof ist eine Stadt im Oberpfälzer Landkreis Schwandorf und liegt im Süden des Landkreises im Städtedreieck Teublitz, Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof. Die Stadt Maxhütte-Haidhof liegt zentral in der mittleren Oberpfalz im Städtedreieck Teublitz, Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof, an der westlichen Grenze zum vorderen Bayerischen Wald, 20 km nördlich von Regensburg, der Hauptstadt der Oberpfalz und 14 km südlich der Kreisstadt Schwandorf. Maxhütte-Haidhof hat 40 Gemeindeteile.

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in dem Amtsräumen eingesehen werden kann!

## Verkehrsinfrastruktur

Stadtgebiet (Quelle: wikipedia, Stand 31.12.2023)

- Fläche des Stadtgebietes 34,69 km<sup>2</sup>
- Bevölkerungsdichte 346 Einwohner pro km<sup>2</sup>
- Einwohner ca. 12.000

Entfernungen (ca.-Angaben)

- Schwandorf 24 km
- Teublitz 5 km
- Burglengenfeld 7 km
- Schwarzenfeld 28 km
- Regensburg 28 km
- Amberg 45 km
- Weiden i. d. OPf. 61 km
- Cham 53 km
- Nürnberg 113 km
- Flughafen Nürnberg 111 km
- DB-Bahnhof in Maxhütte-Haidhof vorhanden
- Busverkehr Diverse Regional- und Stadtbuslinien in Maxhütte-Haidhof vorhanden

## Voraussichtliche Einwohnerentwicklung in Maxhütte-Haidhof 2000 bis 2030

Für Maxhütte-Haidhof wird eine stark steigende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert:

Einwohner 2015: 10.941

Einwohner 2019: 11.787

Einwohner 2022: 12.225

Einwohner 2030: 12.900 (Prognose Statistisches Landesamt Bayern)

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in dem Amtsräumen eingesehen werden kann!

## Lageeignung (Wohnlage), Immissionen, Emissionen

- Wohnlagequalität  
Mittlere bis gute Wohnlage in Maxhütte-Haidhof OT Birkenhöhe gelegen, ca. 500 m östlich der St 2397 Regensburger Straße sowie ca. 550 m nordwestlich der Richard-Wagner-Straße gelegen, überwiegend als ruhigere Wohnlagequalität einzustufen.
- Geschäftslagequalität  
Entfällt, da Wohngrundstück.

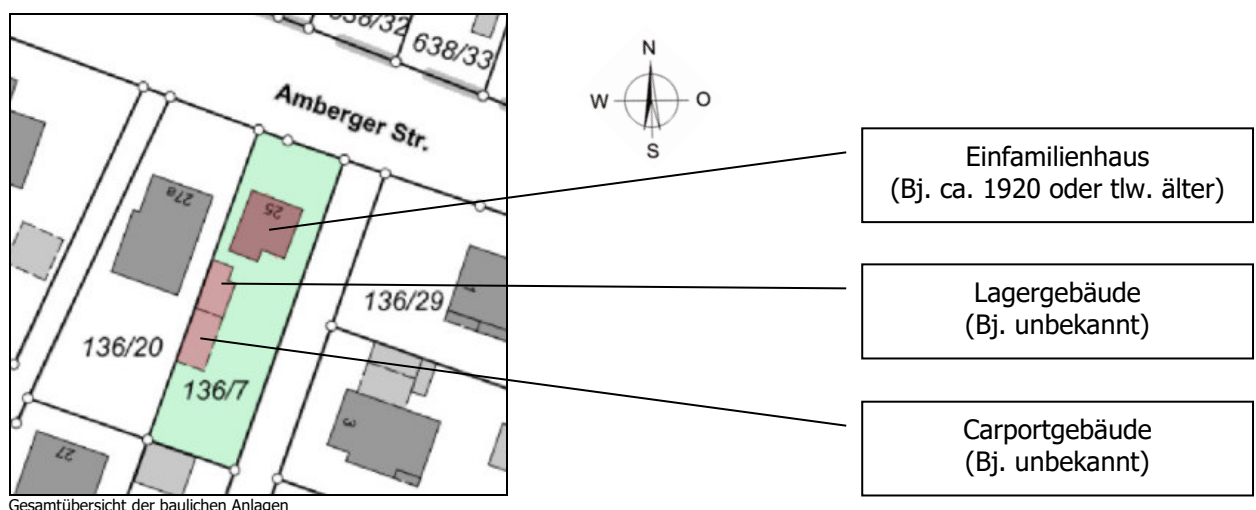
- Einkaufsmöglichkeiten  
Besondere Nahversorgung in der Hermann-Ehlers-Straße (REWE-Markt, ca. 4 km entfernt) sowie im Gewerbegebiet an der Nordgaustraße umfangreich vorhanden (ALDI, Netto, Müller Drogerie etc., ca. 4 km entfernt).
- Verkehrliche Anbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz  
Sehr kurze Entfernungen vor Ort vorhanden (Bushaltestelle ca. 450 m entfernt), fußläufig erreichbar.
- Emissionen  
Sehr geringe Emissionen aus Wohnnutzung vorhanden.
- Immissionen  
Insgesamt in der Anliegerstraße geringes Verkehrsaufkommen, überwiegend Anwohnerverkehr, teilweise auch Durchgangsverkehr diesbezüglich überwiegend ruhige Wohnlage ohne außergewöhnliche Beeinträchtigungen; gelegentlich ist zu Spitzenzeiten (Arbeitsende, Schichtwechsel etc.) durch die Lage nahe dem Gewerbegebiet Birkenhöhe mit etwas erhöhtem Verkehrslärmaufkommen zu rechnen.

#### 4.5. Sonstige Beschaffenheitsmerkmale

##### Form / Oberflächengestalt

- Grundstücksform:
  - Rechteckig, gleichmäßig verlaufend
  - Hauptausrichtung von Südwest nach Nordost
  - Grundsätzlich gute Nutzbarkeit, jedoch relativ lang und schmal
  - Eckgrundstück
  - Straßenanschluss an der Nordostseite (Amberger Straße) sowie Südostseite (Am Kaiserfeld) vorhanden
  - Keine weiteren Besonderheiten vorhanden
- Oberflächengestalt:
  - An der Nordostgrenze böschungsartig nach Südwesten abfallend, dann leichte Hanglage nach Südwesten erkennbar
  - Direkt am Straßenanschluss ist durch die Abböschung ein starker Höhenunterschied erkennbar
  - Zufahrt erfolgt über die Erschließungsstraße Amberger Straße von Nordosten

##### Übersicht der baulichen Anlagen



## Abmessungen

- Straßenanschlussseite Amberger Straße (Nordosten) ~ 12,5 m – 13 m
- Straßenanschlussseite Am Kaiserfeld (Südosten) ~ 46 m
- Höhe über NN ~ 371 HM

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

## Hinweis:

Durch diese Abmessungen mit geringer Breite weist das Bewertungsgrundstück eine eingeschränkte Dispositionsfreiheit bzgl. einer Bebaubarkeit auf (unter Berücksichtigung üblicher Abstandsflächen). Eine fiktive Neubebauung wird sich in der Grundform dem Bewertungsgrundstück anpassen müssen (analog Adresse Am Kaiserfeld 2). Dies kann im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu entsprechenden Abschlägen führen, die jedoch als gering eingestuft werden (siehe Bodenwertschätzung).

## Grundstückszufahrt

- Grundstückszufahrt von Nordosten direkt über die Erschließungsstraße Amberger Straße als öffentlich gewidmete Erschließungsstraße möglich.
- Hauptgebäudezugang von Südosten aus traufseitig gegeben.
- Einschränkungen rechtlicher oder tatsächlicher Art sind bzgl. der Grundstückszufahrt nicht vorhanden (z. B. Geh- und Fahrrecht).

## Baugrundverhältnisse

Es wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt, diese sind nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens. Besondere Gebäudesetzungen oder substanzielle Risse waren augenscheinlich nicht festzustellen, daher wird davon ausgegangen, dass der Baugrund für eine Wohnbebauung geeignet ist. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse und dem tatsächlichen Baualter von mehr als 80 Jahren wird von möglichen weiteren Veränderungen der Untergrundstruktur nicht mehr ausgegangen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Zustand der Bausubstanz nicht von Relevanz ist (Abbruchobjekt, siehe vorstehende Ausführungen).



## 5. Gebäude und Anlagen

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

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

- ~ 1920: Errichtung Altsubstanz (genaues Baujahr nicht bekannt, keine Bauakten im Staatsarchiv recherchierbar), vermutlich stammt nur das Teil-Kellergeschoss aus dieser Bauzeit
- ~ 1950: Errichtung Wohnhaus gemäß zum WE-Stichtag vorgefundenem Gebäudebestand, Bauantrags-Nr. nicht bekannt (Baupläne mit Behördenstempel des ehemaligen Landkreises Burglengenfeld)
- ~ 1981: Bauantrag über Ausbau des Dachgeschosses sowie Änderung der Fassade, Bauantrags-Nr. 189/81 aus 1981 (Baupläne mit Behördenstempel des Landkreises SAD)

Weitere Umbaumaßnahmen oder Modernisierungen sind nicht bekannt.

### 5.2. Grundrisslösung / Wohnfläche / Bruttogrundfläche

#### Beurteilung der Raumaufteilung / Besondere Umstände dieser Wertermittlung

Aufgrund der Berücksichtigung als Abbruchgebäude wird nur kurz auf dieses Kriterium eingegangen.

#### Einfamilienhaus

- Freistehendes Einfamilienhaus im Massivbauweise mit Eingangswindfang
- Teil-Unterkellerung, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
- Lagergebäude/Schuppen (EG)
- Doppelcarport (EG)

#### Kellergeschoss

- Teilunterkellerung, im Wesentlichen zwei Kellerräume
- Keine externe Kellerzugangstreppe vorhanden

#### Erdgeschoss

- Eingangsbereich südwestseitig
- Diele/Windfangbereich
- Flur
- Altbad
- Küche
- Zwei Zimmer
- Keine Terrasse etc. vorhanden

#### Dachgeschoss

- Mittig liegender Flurbereich mit Zugang zu allen Räumen im Dachgeschoss
- 3 Zimmer
- Abstellraum
- Kein Balkon o. ä. vorhanden

#### Spitzbodengeschoss

- Nicht ausgebaut (wegen sehr geringer Raumhöhe nicht ausbaufähig)

#### Weitere Gebäudeteile (Lagergebäude/Schuppen)

- Erdgeschossig (teilweise Massivbauweise)
- Grenzgebäude



- Kein Kellergeschoss
- Erdgeschoss einfache Lagerflächen

#### Weitere Gebäudeteile (Doppelcarport)

- Erdgeschossig einfache Holzbauweise)
- Grenzgebäude
- Kein Kellergeschoss
- Erdgeschoss einfache Kfz-Abstellflächen

#### Hinweis:

Das Einfamilienhaus ist sehr kleinflächig und aufgrund des hohen Bodenwertniveaus in dieser Lage wirtschaftlich nicht erhaltenswürdig (u. a. schlechter Ausnutzungsgrad – siehe nachstehende Ausführungen). Von den vorliegenden Vergleichspreisen sind zwei Verkäufe mit Abbruchgebäuden vorhanden, welche gemäß äußerem Augenschein (Internet mit älteren Darstellungen) noch die Bestandsgebäude wiedergeben. Das Wohngebäude ist sehr einfach ausgestattet und technisch überaltert, es besitzt aufgrund des hohen Baualters keine zeitgemäße und moderne Grundrisskonzeption und entspricht daher nicht mehr den zum WE-Stichtag geltenden Anforderungen an Wohnraum (sehr geringe Wohnfläche). Es ist je Geschoss ein Durchgangszimmer vorhanden, Querlüftung ist möglich. Ein wesentlicher Instandhaltungszustand ist insgesamt erkennbar, zudem sind diverse Baumängel und Bauschäden vorhanden.

#### **Wohn-/Nutzungsflächen**

Die Wohn-/Nutzungsflächen wurden gemäß Laseraufmaß geschätzt, es handelt sich um Fertigmaße.

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in dem Amtsräumen eingesehen werden kann!

Wohnfläche in Anlehnung an die WoFIV 89,71 m<sup>2</sup>  
Gerundet ~ 90 m<sup>2</sup>

#### **Nutzungs- und sonstige Flächenarten**

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in dem Amtsräumen eingesehen werden kann!

Nutzungs- und sonstige Flächenarten 20,51 m<sup>2</sup>  
Gerundet ~ 21 m<sup>2</sup>

#### **Grundflächenfaktor (= Verhältnis Wohnfläche zu Grundfläche) – hier Überprüfung über EG**

- Wohnfläche EG ca. 45 m<sup>2</sup>
- Grundfläche EG ca. 61 m<sup>2</sup>
- Grundflächenfaktor:  $45 \text{ m}^2 : 61 \text{ m}^2 = 0,74$ ; plausibel (üblich sind um 0,75 bis 0,78), jedoch schlechterer Grundflächenfaktor (schlechter Ausnutzungsgrad).

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

(Planunterlagen siehe in Anlage 4)

- Teil-Kellergeschoss ca. 1,73 m – 1,76 m (sehr niedrig)
- Erdgeschoss ca. 2,37 m – 2,42 m, teilweise 2,07 m bzw. 2,16 m (teilweise sehr niedrig).
- Dachgeschoss ca. 2,35 m – 2,37 m (niedrig).

#### **Lichte Kniestockhöhen in den Dachgeschossebenen**

Ca. 1,40 m.

### **Bruttogrundfläche (BGF) gemäß aktueller DIN 277 (2016)**

Berechnungsunterlagen über die BGF der baulichen Anlagen standen nicht zur Verfügung, Entnahme der Daten aus den Planunterlagen. Die Darstellung der BGF, welche normalerweise für das Sachwertverfahren notwendig ist, erfolgt nachstehend nur informativ (Sachwertverfahren nicht wertrelevant).

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in dem Amtsräumen eingesehen werden kann!

Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF) 122 m<sup>2</sup>

#### Nebengebäude/Doppelcarport

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in dem Amtsräumen eingesehen werden kann!

Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF) 58 m<sup>2</sup>

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

#### Präambel

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

Es wird auf die in Anlage 5 beigefügten Lichtbilder (wesentlicher Bestandteil der Baubeschreibung) hingewiesen. Nicht sichtbare Bauteile werden aus den Planunterlagen datentechnisch wiedergegeben oder entstammen der vorliegenden Ursprungsbaubeschreibung aus den Genehmigungsunterlagen bzw. ggf. aus Angaben der Eigentümer.

Da es sich um ein Abbruchgebäude handelt, werden die baulichen Anlagen nur sehr kurz in ihren wesentlichen Ausstattungsdetails beschrieben.

#### **Einfamilienhaus**

Fundament	Nicht bekannt.
Keller-/ Außenwände	KG: Massivbauweise, vermutlich Mischmauerwerk oder Bruchsteinmauerwerk o. ä., teilweise Glasbausteinelemente vorhanden. EG bis DG: Massivbauweise, lt. Pläne ca. 25 cm stark.
Fassaden	Verputzt und gestrichen (keine Eternitplatte o. ä.).
Innenwände	Massivbauweise, Innenwandstärken gemäß Pläne ca. 12 cm.
Kamine	Ein Kaminzug vorhanden (Ziegelkamin).
Decken	KG lt. Pläne Betondecke mit Zwischenträger, EG zu DG lt. Pläne Holzbalkendecke.
Dach	Satteldachstuhl mit Ziegeleindeckung (mit First- und Ortgangziegel), zimmermanns-

mäßiger Holzdachstuhl, sichtbare Sparren-/Pfettenköpfe (Dachunterseite Holzlattung sowie Sparren-/Pfettenköpfe gestrichen), keine Dachgauben.

#### Treppen

- Innentreppen EG zu DG Holzwangentreppe, EG zu Teil-KG Betontreppe (einläufig), zum Dachboden Holzzugtreppe.
- Außentreppen Nicht vorhanden.

Türen Nicht wertrelevant.

Tore Nicht wertrelevant.

Fenster Ältere Holzfenster, Außenfensterbänke Aluprofile.  
Bodenbeläge Nicht wertrelevant.

Wandbehandlung Sanitärräume gefliest, restliche Wandbehandlung nicht wertrelevant (Altanstriche, Tapeten etc.).

Deckenbehandlung Verputzt und gestrichen oder nur gestrichen (nicht wertrelevant) bzw. Holzdecken.  
Sanitäreanlagen Einzelausstattung nicht wertrelevant.

Heizungsanlage Keine Heizkörper (nur Einzelofen).

Elektroausstatt. Einfache elektrische Ausstattung wird angenommen, nicht wertrelevant.

Außenanlagen Außenanlagen überwiegend ungepflegte Grünanlagen, Zufahrtbereich befestigt (Altasphalt, stark schadhaft), seitliche Abstützung mit Betonpalisaden, Maschendrahtzaun an Metallpfosten, teilweise an Betonpfosten, geringfügig Strauchbestand vorhanden (ohne Formschnitt).

Nebengebäude Carport Holzbauweise mit Welleterniteindeckung, Lagergebäude Massivbauweise mit Satteldach (Ziegeleindeckung).

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

Entfällt, nicht wertrelevant (Abbruchgebäude)

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

Die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen wurden außen stichprobenweise in Augenschein genommen. Dabei wurde festgestellt, dass sich das Wohngebäude aufgrund

- des hohen Baualters (> 80 Jahre)
- des allgemein vernachlässigten Gesamtzustandes
- nahezu nicht durchgeführter laufender Instandhaltung
- ohne jegliche wertrelevante Modernisierungsintervalle

in einem augenscheinlich mäßigen bis schlechten baulichen Zustand befindet. Das Gebäude weist diverse Baumängel und Bauschäden. Das Objekt entspricht energetisch nicht mehr den zum WE-Stichtag geltenden Anforderungen an Wohnraum.

Aufgrund der Vorgehensweise als Abbruchgebäude wird nicht mehr auf Details bzgl. Baumängel und Bauschäden eingegangen, die baulichen und wirtschaftlichen Defizite wurden bereits ausführlich dargestellt.

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

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in dem Amtsräumen eingesehen werden kann!

Aus diesem Grund wird dem Gebäudebestand keine weitere wirtschaftliche Verwendung mehr zugesprochen.

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

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in dem Amtsräumen eingesehen werden kann!

### Arten der Gebäudeenergieausweise

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in dem Amtsräumen eingesehen werden kann!

### Geplante neue Regelung ab 2024

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in dem Amtsräumen eingesehen werden kann!

## 5.7. Zusammenfassung der positiven und negativen Objektmerkmale

### Positive Objektmerkmale

- Relativ ruhige Wohnlage in Maxhütte-Haidhof

### Negative Objektmerkmale

- Sehr geringe Wohnflächengröße (ca. 90 m<sup>2</sup>)
- Stark sanierungsbedürftiges Gebäude, wirtschaftlich mit hoher Wahrscheinlichkeit Abbruchobjekt
- Umfangreicher Instandhaltungsstau vorhanden
- Wohngebäude bzgl. Konzeption nicht mehr zeitgemäß (Raumaufteilung, tlw. sehr niedrige lichte Raumhöhen)
- Baulich nicht mehr aktuelles und den allgemeinen Anforderungen an Wohngebäude nicht entsprechende Gebäudesubstanz
- Ungepflegte Außenanlagen
- Geringfügig Teilunterkellerung
- Veraltete Sanitäreanlagen
- Diverse Baumängel und Bauschäden vorhanden

## **6. Wertermittlung**

### **6.1. Grundsätze**

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

### **6.2. Auswahl des wertrelevanten Wertermittlungsverfahrens**

Im vorliegenden Bewertungsfall liegen Vergleichspreise für unbebaute Grundstücke vor, so dass die Ermittlung des Verkehrswertes, entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, in Anlehnung an das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens erfolgen kann.

### **6.3. Bodenwert**

Weitere sehr umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in dem Amtsräumen eingesehen werden kann!

Bodenwert (WE-Stichtag 2024) gerundet

147.000 €

## 7. Verkehrswert

Die Wertermittlungsergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Bodenwert (Vergleichswert) 147.000 €

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in dem Amtsräumen eingesehen werden kann!

### **Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG)**

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in dem Amtsräumen eingesehen werden kann!

Folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind im vorliegenden Bewertungsfall insgesamt zu berücksichtigen (Lasten in Abt. II werden aufgrund der Bewertung im Zwangs-/Teilungsversteigerungsverfahren separat ausgewiesen, hier jedoch nicht relevant):

Ausgangswert (Bodenwert = Vergleichswert) 147.000 €

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in dem Amtsräumen eingesehen werden kann!

Gesamtsumme BoG 1-4 -23.198 €

### **Verkehrswertschätzung**

Vergleichswert vor Berücksichtigung BoG	147.000 €
Berücksichtigung von BoG 1-4 (s. o.)	-23.198 €
Verkehrswert ungerundet	123.802 €

Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung liegen dem SV keine Erkenntnisse vor, die eine weitere Anpassung des Sachwertes an die zum Wertermittlungsstichtag vorherrschende Marktlage durch Zu- oder Abschläge erforderlich machen. Es ist abschließend festzuhalten, dass der Verkehrswert einer Immobilie nicht exakt mathematisch berechnet werden kann. Letztendlich handelt es sich immer um eine Schätzung.

In Würdigung der obenstehenden Ergebnisse wird für das vorliegende Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert des zu bewertenden Wohngrundstücks Älteres Einfamilienhaus mit Nebengebäude und Doppelcarport, Amberger Straße 25, 93142 Maxhütte-Haidhof – zum WE-Stichtag 26. März 2024 wie folgt geschätzt:

**Verkehrswert** (ohne Zubehör, ohne Berücksichtigung Lasten Abt. II = „lastenfrei“) **124.000 €**  
(i. W.: Einhundertvierundzwanzigtausend Euro)

**Wertrelevantes Zubehör** **Entfällt.**

### **Grundbuch, Lasten in Abt. II**

Lfd.-Nr. 3 (Erbanteil) **Entfällt, auftragsgemäß nicht zu bewerten.**

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

## **8. Anlagenteil**

ANLAGE 1 – Landkarte

ANLAGE 2 – Stadtplanausschnitt

ANLAGE 3 – Lageplanausschnitt

ANLAGE 4 – Gebäudeansichten/-schnitte/-grundrisse

ANLAGE 5 – Objektfotos



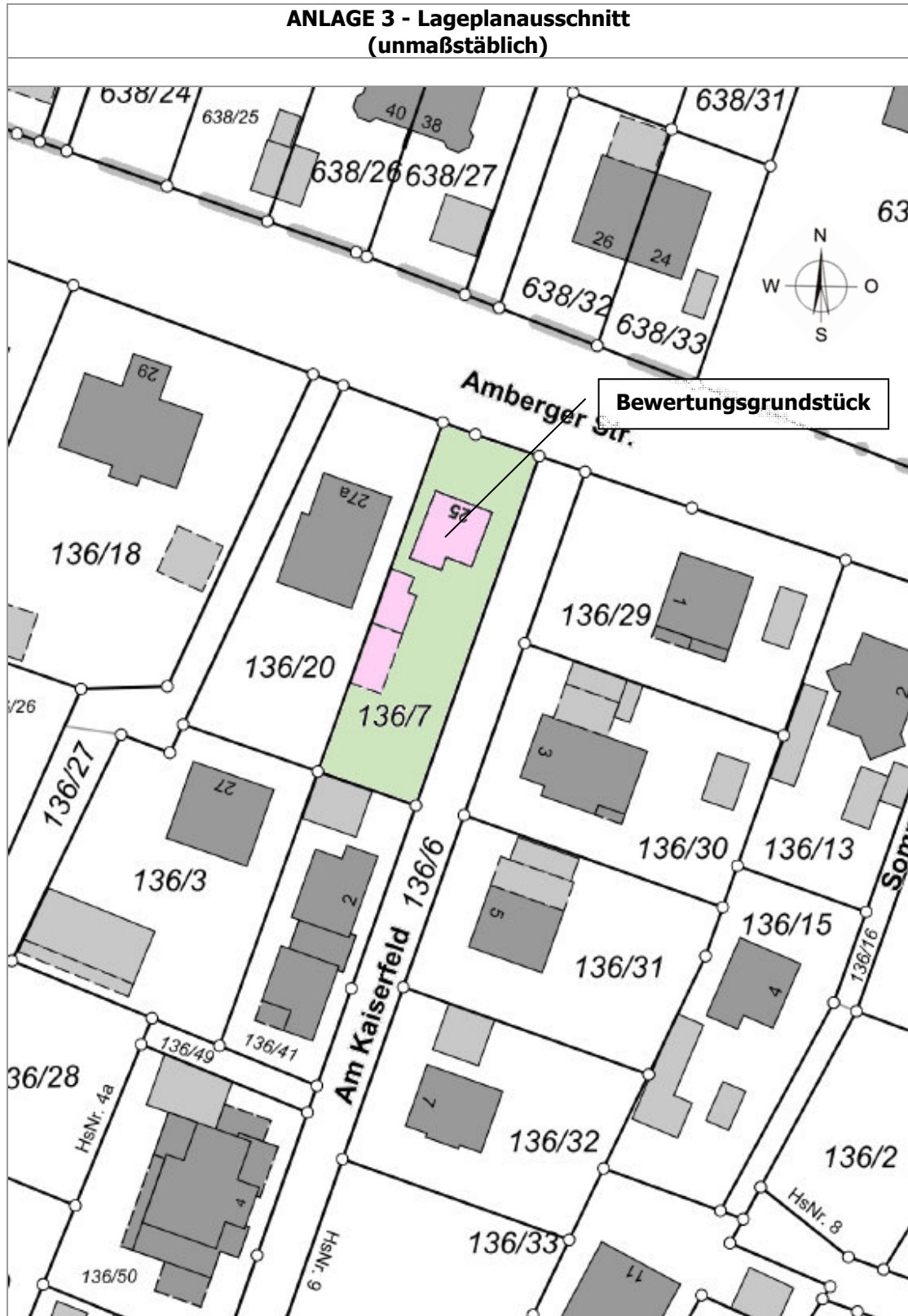
### ANLAGE 1 - Landkarte



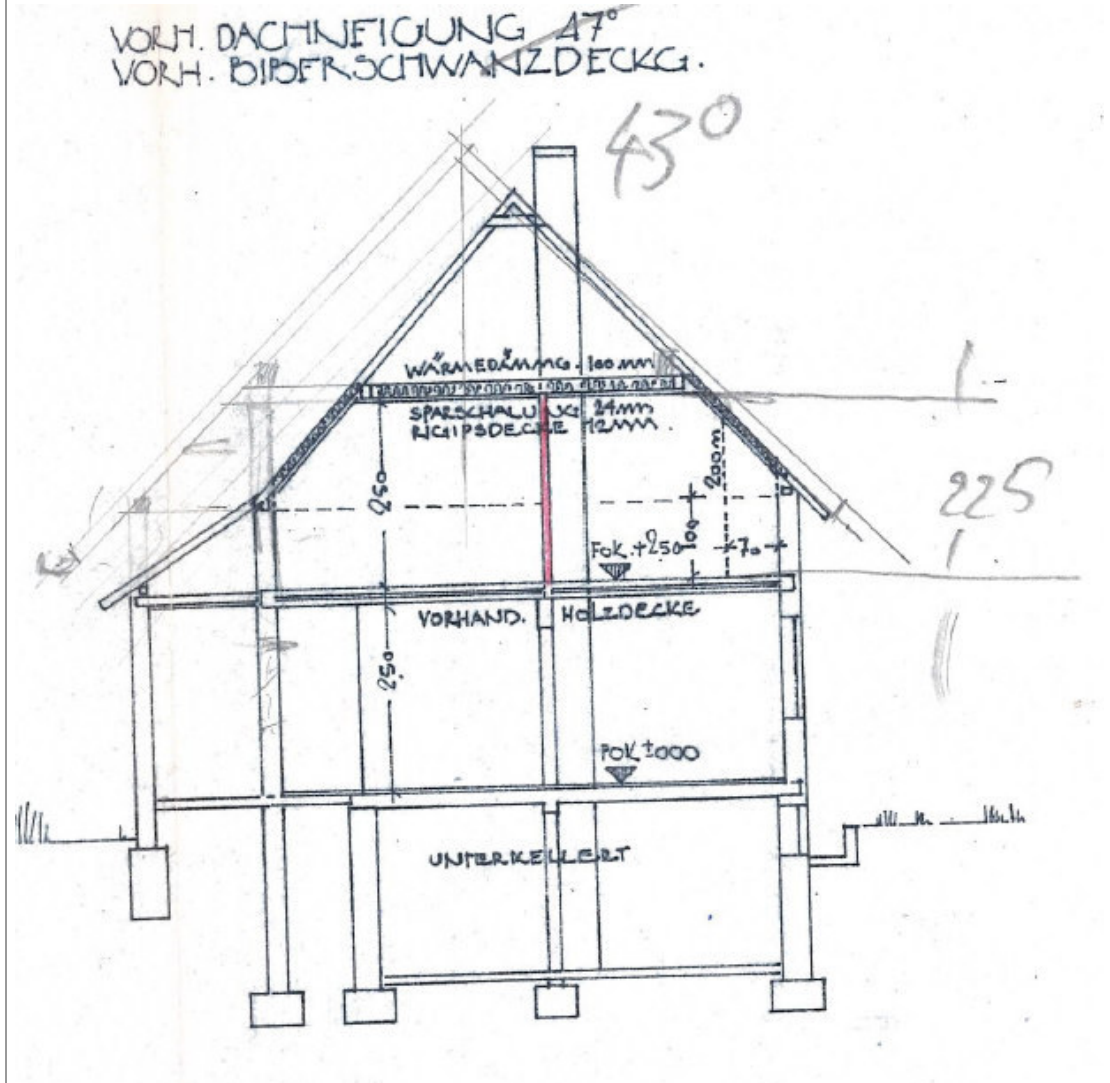


## ANLAGE 2 – Ortsplanausschnitte Maxhütte-Haidhof





**ANLAGE 4**  
**Gebäudeschnitt**

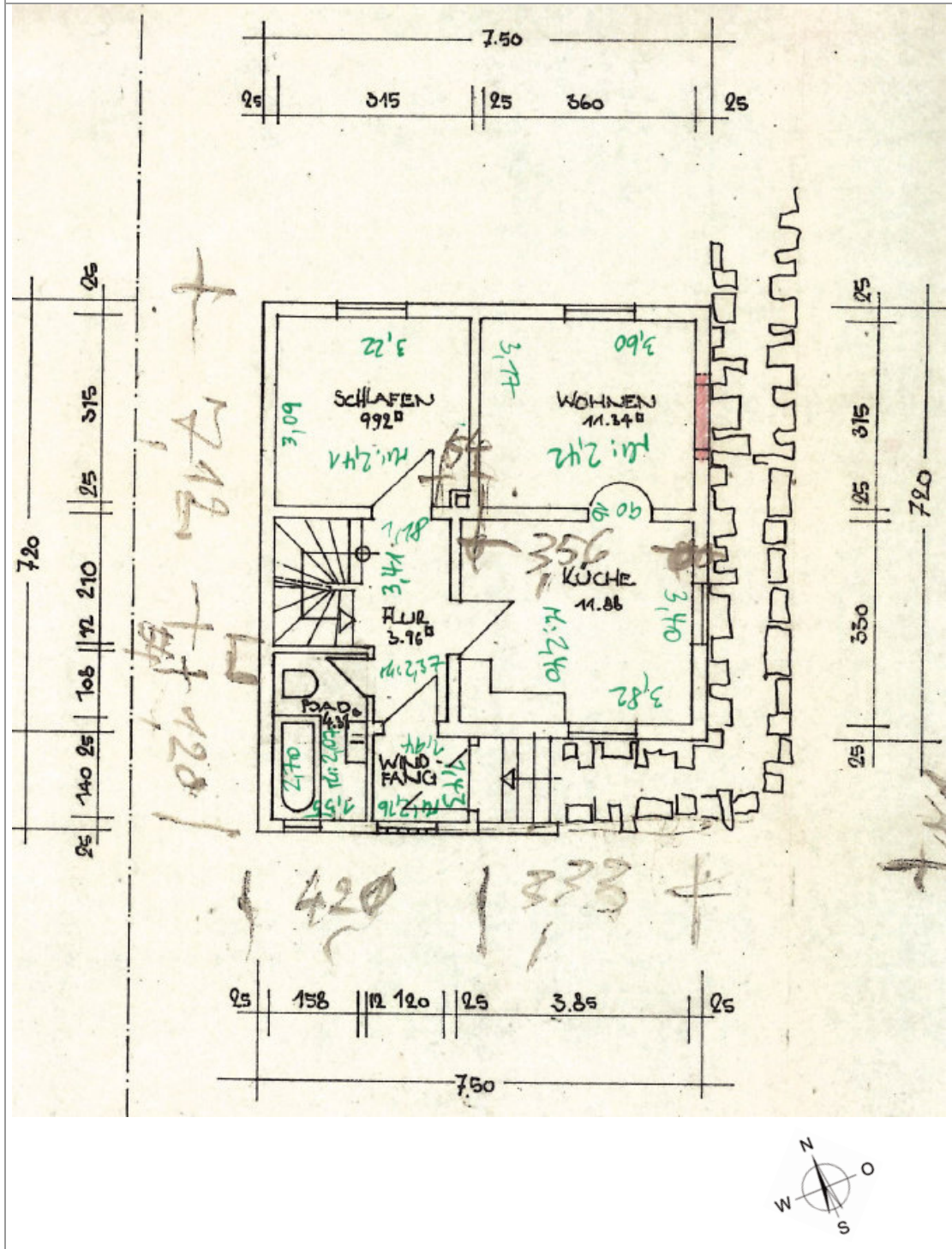


Die damals mit Bleistift eingezeichnete Plankorrektur stellt in etwa den Ist-Gebäudebestand dar!



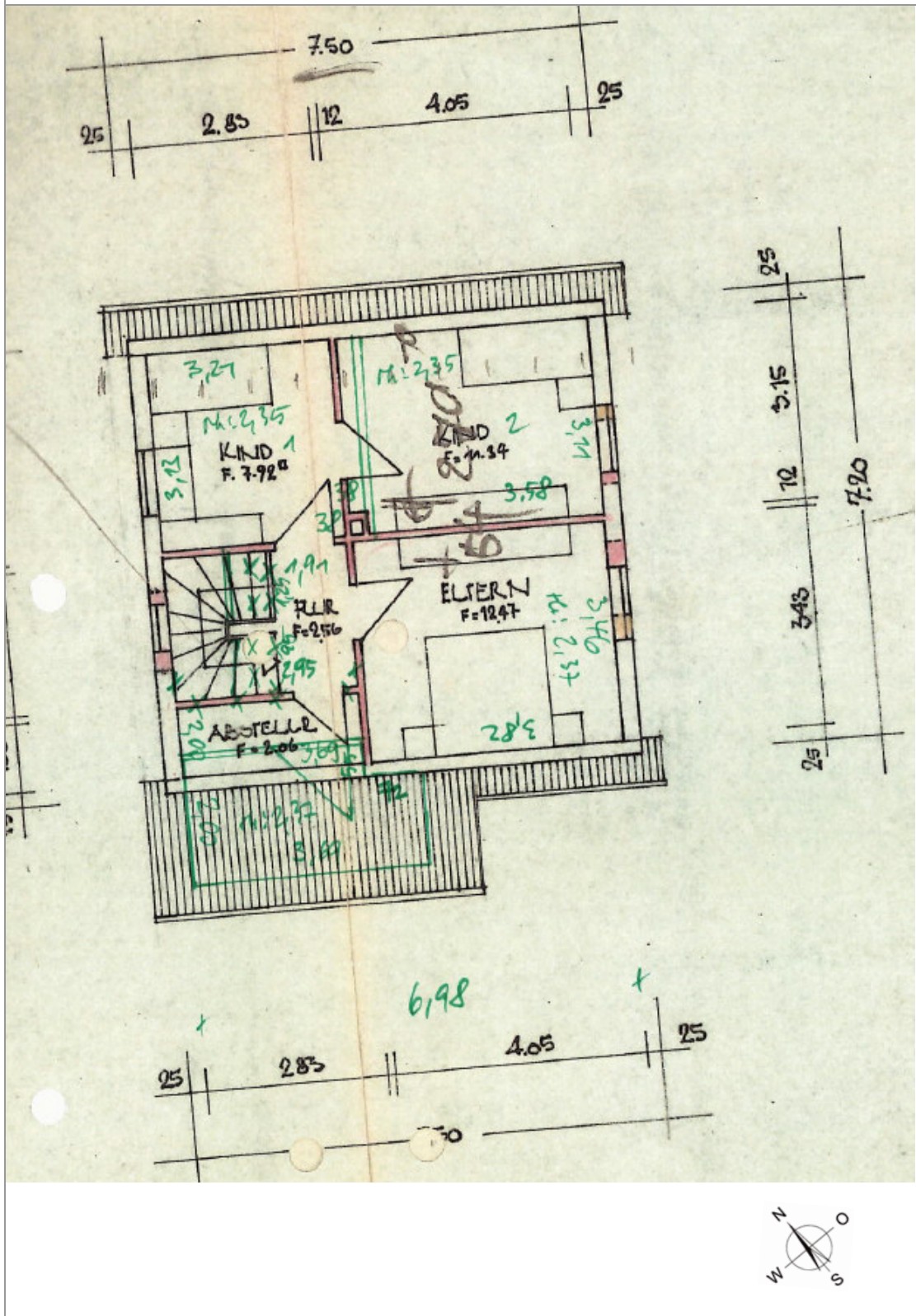


**ANLAGE 4**  
**Gebäudegrundriss EG**





### ANLAGE 4 Gebäudegrundriss DG



**ANLAGE 5 - Objektfotos**




Bild 1	
	Gesamtaußenansicht von Norden (Straßenseite)
Bild 2	
	Gesamtaußenansicht von Südosten (Gartenseite)
Bild 3	
	Teilansicht Hauszugangsbereich, rechts sichtbar am Sockelbereich umfangreiche Feuchtigkeitsschäden



Bild 4			
		Ansicht Lagergebäude/Doppelcarport	
Bild 5			
		Erdgeschoss: Flurbereich	
Bild 6			
		Erdgeschoss: Küche (Einzelofenbefuerung)	



Bild 7	
	Erdgeschoss: Badansicht
Bild 8	
	Erdgeschoss: Zimmerbeispiel
Bild 9	
	Treppenbereich EG zu DG

Bild 10	
	Dachgeschoss: Flurbereich
Bild 11	
	Dachgeschoss: Abstellraum
Bild 12	
	Dachgeschoss: Zimmerbeispiel



Bild 13	
	Dachgeschoss: Zimmerbeispiel
Bild 14	
	Dachgeschoss: Zugtreppe zum Spitzboden
Bild 15	
	Spitzbodenansicht

Bild 16	
	Spitzbodenansicht
Bild 17	
	Kellerabgangstreppe (intern)
Bild 18	
	Kellerraumbeispiel









Bild 19	
	Kellerraumbeispiel, Detailsicht Wandbereich/Kamin
Bild 20	
	Kellergeschoss, rechts Treppenzugang
Bild 21	
	Kellerraumbeispiel

Bild 22			
		KG: Kellerraumbeispiel mit Strom-Hausanschluss	
Bild 23			
		Lagergebäude: Innenansicht	
Bild 24			
		Doppelcarport: Innenansicht	