



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO PLOSSL
IMMOBILIEN & BEWERTUNG

Anonymisierte Kurzversion für die Internetveröffentlichung!

Gutachten über den Verkehrswert

i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. ZVG

Keine Innenbesichtigung durch den SV möglich!

Auftraggeber	Amtsgericht Amberg Paulanerplatz 4 92224 Amberg
Eigentümer	Anonymisiert
Gutachten Nr.	GGA24-321
GZ-Nr.	2 K 2/24
Objektart	Älteres Einfamilienhaus
Objektadresse	Schwandorfer Straße 1 92447 Schwarzhofen
Tag Ortstermin	23. Oktober 2024
Qualitätsstichtag	23. Oktober 2024
WE-Stichtag	23. Oktober 2024



Ansicht EFH von Nordwesten
(Flst.-Nr. 526/2)



Ansicht EFH von Südosten
(Flst.-Nr. 526/2)



Ansicht von Nordosten
(Flst.-Nr. 526/2 u. Teil 526/31
mit Grenzverlauf, rote Linie)

Datum 19. Oktober 2024

Verkehrswert 111.000 € (lastenfrei, ohne Zubehör)

Termine nur nach Vereinbarung

Heinrich-Hertz-Str. 6
92224 Amberg

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



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



rev - Recognised European Valuer der
TEGOVA

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

Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
CIS-DIA Zert (TGA)

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

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

Kontoverbindung:

Raiffeisenbank Unteres Vilstal eG
IBAN: DE42760696110000048887
BIC: GENODEF1SDM

USt-Id.-Nr. DE163440389

1. Übersicht der Daten und Ergebnisse

Gutachten Nr.	GGA24-321
Auftraggeber	Amtsgericht Amberg Paulanerplatz 4 92224 Amberg
Gerichts-Aktenzeichen	2 K 2/24
Eigentümer	Anonymisiert
Auftragsdatum	16. Mai 2024
Objektadresse	Schwandorfer Straße 1 92447 Schwarzhofen
Verantwortlicher Gutachter	Bernhard Plössl
Wertermittlungstichtag (WE-Stichtag) = Tag Ortsbesichtigung	23. Oktober 2024
Grundstücks- und Gebäudedaten	
Flurstück Nrn.	526/2
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	212 m ²
Tatsächliches Baujahr (nach Aktenlage)	Hauptgebäude: vor 1900, tlw. ~ 1934 Anbautrakt: ~ um 1975
Umbau / Ausbau (nach Aktenlage)	Siehe Seite 23. Bewertungsobjekt ist modernisierungs-/sanierungsbedürftig, nähere Informationen siehe unter Punkt GND/RND.
Tatsächliches Alter der baulichen Anlagen gem. Unterlagen	> 100 Jahre ~ 45 Jahre (Anbautrakt)
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
„Rechnerisch“ ermittelte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	~ 27 Jahre (grob geschätzt)
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	~ 27 Jahre
Fiktives Gebäudealter geschätzt	~ 53 Jahre
Fiktives Baujahr geschätzt	~ 1971
Gebäudedaten - in Anlehnung an die DIN 277 (2016) rd.	
Bruttogrundfläche (BGF) gemäß Pläne	~ 371 m ²
Mietflächen (Wfl./Nfl.) in Anlehnung an WoFIV bzw. DIN 277 gemäß Aufmaß	
• Gesamt	~ 102 m ²
• Davon Wfl. EG/OG	~ 102 m ²
Davon EG	~ 78,5 m ²
Davon OG (nur Anteil auf Flst.-Nr. 526/2)	~ 23,5 m ²
Davon Terrasse	---
• Nutzungsfläche Garage	---
• Nutzungsflächen etc. KG	Nicht bekannt, lt. Informationen/Recherchen ist ein kleiner Gewölbekeller vorhanden.

Sonstiges

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

PV-Anlage: ca. 5.000 €

Siehe u. a. auf Seiten 31 ff.
Grenzbebauung
Südöstlicher Anbautrakt befindet sich nicht
vollständig auf dem Bewertungsgrundstück
(sog. Eigengrenzüberbau)!

Ergebniszusammenfassung

Bodenwert	16.000 €
Sachwert	Nicht wertrelevant.
Vergleichswert (Vergleichsfaktoren)	127.000 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (Vergleichswert)	123.000 €

Geschätzter Verkehrswert (lastenfrei, ohne Zubehör)	111.000 €
Zubehör (PV-Anlage)	5.000 €

Datum 19. Oktober 2024

2. Grundlagen

2.1. Vorwort zum Bewertungsobjekt

- Älteres, sanierungsbedürftiges, frei stehendes Einfamilienhaus (EG/DG nicht ausgebaut), Nutzung als EFH
- Südöstlicher Anbautrakt über EG/OG/DG nicht ausgebaut
- Augenscheinlich diverse Bauschäden vorhanden
- Baujahr vermutlich vor 1900, teilweise evtl. um 1934, südöstlicher Anbautrakt vermutlich 1970er Jahre
- Teils schlechter Objektzustand, diverser Instandhaltungsstau vorhanden
- Objekt ist teilmodernisiert
- Dacherneuerung, Fenster gemäß Recherchen Baujahr ca. 2017, PV-Anlage Baujahr ca. 2013
- Nutzung als Einfamilienhaus möglich
- Wohnhaus Massivbauweise (lt. Recherchen nur ein kleiner Gewölbekeller vorhanden)
- Objekt innen nicht zugänglich (kein Zutritt)
- Objekt wird vermutlich eigen genutzt
- Grundbuch in Abt. II lastenfrei vorgetragen
- Herrschrecht zugunsten des Bewertungsgrundstücks vorhanden (Gerüstaufstellungs- und Betretungsrecht)
- Südöstlicher Anbautrakt befindet sich nicht vollständig auf dem Bewertungsgrundstück (Eigengrenzüberbau)

2.2. Eigentümer / Antragsteller / Auftraggeber

Anonymisiert Schwandorfer Straße 1 92447 Schwarzhofen	Anonymisiert Verfahrensbevollmächtigter: ---	Amtsgericht Amberg Paulanerplatz 4 92224 Amberg
---	--	---

2.3. Zweck / Auftragsdatum / -inhalt

Zweck ist die Feststellung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB des zu bewertenden Flst.-Nr. 526/2 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 16. Mai 2024 vom Amtsgericht Amberg gemäß Gerichtsbeschluss vom 16. Mai 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 23. Oktober 2024 (= Tag des Ortstermins) festgelegt. Im vorliegenden Bewertungsfall sind Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag identisch.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, d. h. dass die zum Ortstermin vorgefundene tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse (Qualitätszustand) auch für den WE-Stichtag gelten sollen. Als Qualitätsstichtag wurde der 23. Oktober 2024 festgelegt, d. h. es sollen die zu diesem Stichtag zu unterstellenden herrschenden Objektgegebenheiten auf den WE-Stichtag übertragen werden.

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 detaillierte Überprüfung bauordnungs-

rechtlicher 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 Eigentümerin, das vor Ort durchgeführte eigene (Teil)Aufmaß mit Lasermessgerät Typ Leica Disto oder BOSCH, Informationen des zuständigen örtlichen Gutachterausschusses sowie weiterer örtlicher Behörden.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass Auskünfte von den Behörden vom SV teilweise telefonisch angefordert werden und diese erhaltenen Auskünfte dem Gutachten zugrunde gelegt werden. Der SV übernimmt hierbei keine Haftung für fehlerhafte Auskünfte seitens Mitarbeiter von Baubehörden etc., da dies für den SV nicht im Detail überprüfbar ist. Dies betrifft auch evtl. vorliegende mündliche und/oder schriftliche Auskünfte des örtlichen Gutachterausschusses des Landkreises Schwandorf, welche auf ihre Qualität und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Marktdaten nicht überprüft werden können.

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", jeweils 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 vom 8. Mai 2024
- Bewilligungsurkunde des Grundbuchamtes Schwandorf bzgl. des Herrschrechts (Gerüstaufstellungs- und Betretungsrecht), Urkunde-Nr. 65/2017 vom 18. Januar 2017
- Digitale Fotodokumentation des Ortstermins, auszugsweise als Anlage dem Gutachten beigelegt
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster (ABuDIS) des Landkreises Schwandorf vom 3. Juli 2024
- Schriftliche Auskünfte der Verwaltungsgemeinschaft Neunburg v. Wald vom 3. Juli 2024 zum erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand (Kanal, Straße)
- Schriftliche Auskünfte der Stadtwerke Neunburg v. Wald vom 9. Juli 2024 zum erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand (Wasser)
- Schriftliche Auskünfte der Verwaltungsgemeinschaft Neunburg v. Wald vom 2. Juli 2024 zum Baurecht
- Schriftliche Auskunft des Staatsarchivs Amberg vom 4. September 2024 zu möglichen Bauunterlagen

Weitere Grundlagen für das Gutachten:

- Evtl. Auskünfte der am Ortstermin Beteiligten zum Ortstermin
- Behördenauskünfte zu Bodenrichtwerten, weitere Auskünfte 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 (nur Objektaußenbesichtigung): 23. Oktober 2024 von 08:00 – 09:00 Uhr.
- 2. Ortstermin: Entfällt.

Der Innzutritt wurde dem SV vom Eigentümer nicht gewährt, beim Ortstermin war die Eigentümerin trotz mehrmaliger Versuche nicht anwesend. Folgende Personen waren beim Ortstermin anwesend:

- Bernhard Plössl = Sachverständiger

Die Wertermittlung erfolgt in diesem Fall gemäß der erfolgten Außenbesichtigung (Wohnhaus).

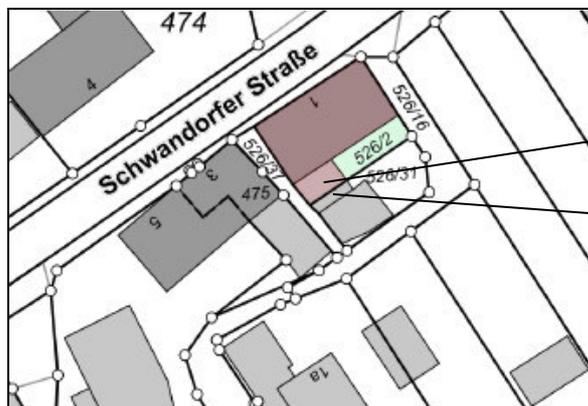
Folgende Gebäudeteile konnten daher **nicht** besichtigt werden:

- Innenbereich Wohngebäude
- Innenbereich Anbautrakt

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

Wichtiger Hinweis für Bieter im Zuge der Zwangsversteigerung

Das Wohngebäude befindet sich überwiegend auf dem Bewertungsgrundstück Flst.-Nr. 526/2 der Gemarkung Schwarzhofen. Ein geringer Teil des südöstlichen Anbaus befindet sich hingegen auch auf dem Nachbargrundstück Flst.-Nr. 526/31 der Gemarkung Schwarzhofen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass von der Beschlagnahme nur das straßenseitige Grundstück Flst.-Nr. 526/2 erfasst ist, nicht das rückseitige Nachbargrundstück Flst.-Nr. 526/31 (siehe nachstehenden Flurkartenauszug) mit einem Teil des Anbautrakts. Beide Grundstücke sind u. a. auch über Flst.-Nr. 526/16 erreichbar (= gemeindliches Grundstück).



Südöstlicher Anbau
(= Teil auf Bewertungsgrundstück Flst.-Nr. 526/2)

Südöstlicher Anbau
(= Teil auf Fremdgrundstück Flst.-Nr. 526/31)

Dies bedeutet, dass die Grundstücksgrenze quer durch den südöstlichen Anbau (= lt. Recherchen Schlafzimmer im Obergeschoss) verläuft und diesen Gebäudetrakt teilt.

Ein Eigengrenzüberbau liegt vor, wenn der Eigentümer zweier aneinander grenzender Grundstücke (hier Flst.-Nrn. 526/2 und 526/31) bei der Errichtung eines Gebäudes die Grenze zu seinem anderen Grundstück überschritten hat (hier der Fall). Da es sich somit um einen Eigengrenzüberbau handelt, ist das einheitliche Gebäude als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks (Stammgrundstück, das Bewertungsgrundstück ist aus der Sicht des SV aus der lokalen Situation so zuzuordnen) anzusehen, von dem aus überbaut wurde (= Wertermittlungsgrundstück). Der über die Grenze hinaus gebaute Teil des Gebäudes wird nicht Bestandteil des übergebauten Grundstücks.

Versteigert wird das Gesamtgebäude (also die baulichen Anlagen – hier: Wohngebäude mit gesamten Südostanbau) daher mit dem Einzelgrundstück, dem es als Stammgrundstück eigentumsmäßig zugeordnet ist (hier: Flst.-Nr. 526/2). Es wird allerdings nur der Südostanbau berücksichtigt, das noch weiter südöstlich gelegene Nebengebäude (separates, direkt an den Südostanbautrakt angebautes Lager-/Garagengebäude) bleibt außer Betracht (Stöber, 2005, § 55 Rn. 6.3).

Bitte hierzu auch die weiteren Ausführungen in diesem Gutachten zum Überbau beachten.

3. Gegenstand der Wertermittlung

3.1. Objektbezeichnungen / Objektschrift

Älteres Einfamilienhaus
 Schwandorfer Straße 1
 92447 Schwarzhofen

3.2. Grundbuch (auszugsweise)

Grundbuch vom 8. Mai 2024 - Amtsgericht Schwandorf, aktualisiert auf WE-Stichtag beim Grundbuchamt Schwandorf

Grundbuch von	Band	Blatt	Gemarkung	Lfd.-Nr. im BV	Flurstück	Fläche lt. Grundbuch
Schwarzhofen	16	607	Schwarzhofen	4	526/2	Ca. 212 m ²
					Gesamt	Ca. 212 m ²

Hinweis: Für das Bewertungsgrundstück Flst.-Nr. 526/2 konnte ein herrschendes Recht an einem Nachbargrundstück (Flst.-Nr. 526/37) recherchiert werden (dieses existiert im Übrigen auch für Flst.-Nr. 526/31). Es handelt sich hierbei um ein Gerüstaufstellungs- und Betretungsrecht zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks bzw. zu Lasten des Nachbargrundstücks Flst.-Nr. 526/37 mit folgendem Inhalt:

Dem Eigentümer u. a. von Flst.-Nr. 526/2 ist es gestattet, dass er zum Zwecke der Reparatur oder Unterhaltung sowie Erneuerung bzw. Modernisierung der vorhandenen Gebäude auf dem herrschenden Grundstück die erforderlichen Maßnahmen auf dem belasteten Grundstück Flst.-Nr. 526/37 der Gemarkung Schwarzhofen (= dienendes Grundstück) ergreifen und zu diesem Zwecke das dienende Grundstück betreten bzw. durch beauftragte Dritte betreten lassen dürfen.

In diesem Zusammenhang ist es gestattet, die erforderlichen Geräte oder Vorrichtungen zum Zwecke der Reparatur, Austausch oder Unterhaltung auf dem dienenden Grundstück für die Dauer dieser Maßnahme anzubringen bzw. anbringen zu lassen, also insbesondere Gerüste etc.

Diesbezüglich gilt, dass Beschädigungen des dienenden Grundstücks im Zuge dieser Maßnahmen vom Eigentümer des jeweiligen herrschenden Grundstücks auf seine Kosten zu beseitigen sind bzw. eine entsprechende Entschädigung hierfür gezahlt werden muss.

Eine Vergütung wird für die Einräumung dieser Dienstbarkeit nicht gewährt.

Werttechnische Auswirkung

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

Der Wert dieser herrschenden Dienstbarkeit wird für das Bewertungsgrundstück mit **0 €** geschätzt.

Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd.-Nr. im BV	Wirtschaftsart und Lage	Fläche lt. Grundbuch
607	4	Schwandorfer Straße 1, Gebäude- und Freifläche	Ca. 212 m ²

Erste Abteilung

Lfd.-Nr. in Abt. I	Eigentümer	Lfd.-Nr. im BV	Grundlage der Eintragung
4	Anonymisiert	4	Erbschein von 2011, Restinformationen nicht wertrelevant.

Zweite Abteilung

Entfällt, da lastenfrei vorgetragen. Es lasten in Abt. II keinerlei Rechte zu Gunsten von Fremdgrundstücken. Es wird ergänzungshalber darauf hingewiesen, dass ein Zwangsversteigerungsvermerk für das vorliegende ZV-Verfahren eingetragen ist.

Dritte Abteilung

Für die vorliegende Verkehrswertermittlung nicht wertrelevant. Es lasten noch diverse Buchgrundschulden auf dem Bewertungsgrundstück. Inwieweit diese Grundpfandrechte noch valutiert sind, kann vom SV nicht beurteilt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass valutierte Restschulden noch eine Auswirkung auf den zu zahlenden Barpreis haben können, jedoch nicht auf den Verkehrswert. Hierüber hat sich ein Käufer / Ersteigerer vorher eigenständig beim zuständigen Amtsgericht zu informieren.

3.3. Nutzungsverhältnisse / Nutzungsarten / Mietvertrag

Keine, das Bewertungsgrundstück wird lt. vorliegender Wohnadresse der Eigentümerin eigen genutzt. Es liegen keinerlei Informationen über Fremdmietverhältnisse vor.

3.4. Verwaltung / Rücklagen / Sonstiges

Entfällt (es liegt keine Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz – WEG vor), es besteht nur ein Volleigentumsgrundbuch.

3.5. Versicherungswerte

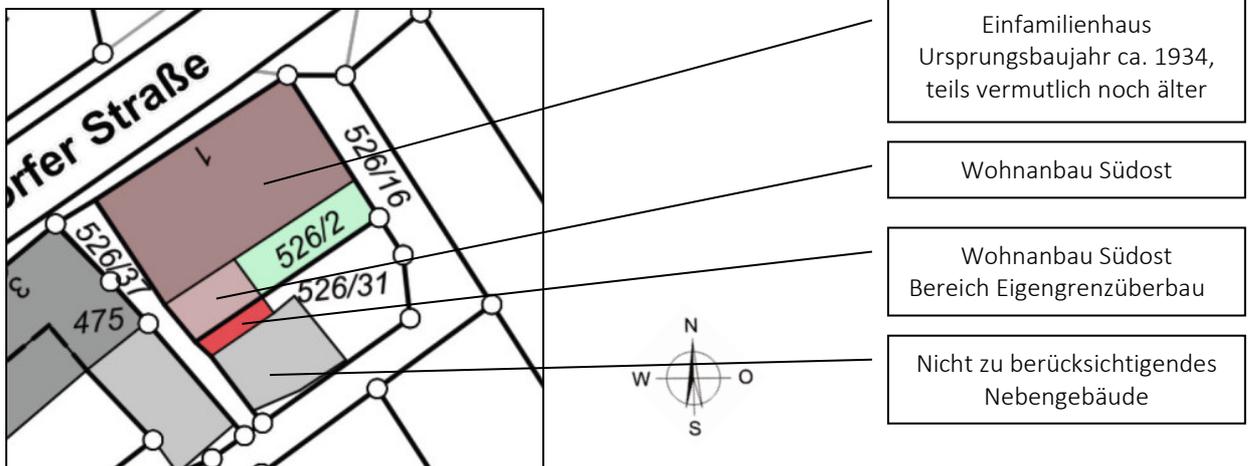
Es lagen keinerlei Versicherungsdokumente über Gebäudebrandversicherung etc. vor. Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück ausreichend gegen die üblichen Gefahren (Brand, Sturm, Hagel etc., insbesondere gleitende Neuwertversicherung) sowie evtl. gegen Elementarschäden versichert ist.

3.6. Einheitswert

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

Eigengrenzüberbau

Vom Bewertungsgrundstück aus existiert ein sog. Eigengrenzüberbau auf Flst.-Nr. 526/31 der Gemarkung Schwarzhofen. Dieses Grundstück ist neben dem Bewertungsgrundstück im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs vermerkt, die Grundstückseigentümerin ist ein und dieselbe Person. Dieser Überbau betrifft den südöstlichen Gebäudeteil des Anbaus (ca. 1970er Jahre) – siehe nachstehende Bildendarstellung:



Die nachstehende Bildaufnahme vom Ortstermin zeigt diese Situation vor Ort auf:



Bewertung der Überbausituation

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

4.3. Baurechtliche Situation (Rechtliche Grundstücksmerkmale)

Baurecht

Es existiert kein Bebauungsplan nach § 30 BauGB, die baurechtliche Festsetzungen bestimmen sich nach § 34 BauGB (sog. unbeplanter Innenbereich bzw. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), wonach sich ein neu zu errichtendes Gebäude in die Eigenart der Umgebungsbebauung einzufügen hat. Liegt ein unbeplanter Innenbereich vor, enthält § 34 I BauGB eine allgemeine Regelung bezüglich Art und Maß der Bebauung, § 34 II BauGB eine spezielle Regelung bezüglich der Art der Bebauung.

Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung

Es existiert ein Flächennutzungsplan (FNP) mit folgendem Inhalt:

- FNP und Landschaftsplan der Stadt Neunburg v. Wald
- Rechtskraft: 30. Dezember 1999
- Mischgebiet (WA) nach BauNVO
- Fortschreibung des FNP in dem betreffenden Bereich nicht geplant
- Keine weiteren Darstellungen vorhanden

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

Entwicklungszustand

Das Bewertungsgrundstück ist mit folgenden baulichen Anlagen bebaut:

- Frei stehendes Einfamilienhaus, zur Schwandorfer Straße mit Satteldach traufseitig errichtet, nach Südosten fügt sich ein Satteldachquergiebel in das Gebäude ein, welcher teilweise auf dem Nachbargrundstück Flst.-Nr. 526/31 errichtet wurde. Das Vordergebäude (zur Schwandorfer Straße) verfügt über Erdgeschoss/nicht ausgebautes Dachgeschoss (Grenzbebauung), wobei das Dachgeschoss gemäß erhaltener Informationen vor Ort zum Ausbau vorbereitet sein soll (jedoch keine Hauptstrangleitungen nach oben verlegt). Der rückseitige Anbau wurde über Erdgeschoss, Obergeschoss, vermutlich nicht ausgebautes Dachgeschoss ebenfalls in Massivbauweise erstellt.

Es handelt sich um baureifes Mischbauland im Mischgebiet mit Dorfgebietscharakter.

Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

- | | |
|----------------------------|--|
| • Gebietsartcharakter | MI (Mischgebiet) |
| • Anzahl der Vollgeschosse | 1-2 |
| • Grundflächenzahl | Entfällt, hier nicht wertrelevant |
| • Geschossflächenzahl | Entfällt, hier ebenfalls nicht wertrelevant (Informativ: WGFZ ca. 306 m ² Geschossfläche (EG/DG) : 212 m ² Grundstücksfläche = ca. 1,44) |
| • Bauweise | Offen (Länge < 50 m gem. § 22 BauNVO) |

Definition WGFZ:

Die WGFZ (= wertrelevante Geschossflächenzahl) darf nicht mit der bauplanungsrechtlichen Größe der GFZ (Geschossflächenzahl) verwechselt werden. Während in die GFZ nur Geschossflächen von Vollgeschossen einfließen, werden bei der WGFZ auch die Flächen von ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschossen angerechnet (in der Regel zu 75 %). Die WGFZ soll so zu einer realitätsnäheren Erfassung der baulichen Ausnutzung eines Grundstücks beitragen.

Im vorliegenden Fall liegt eine hohe WGFZ von ca. 1,44 vor, dies wird entsprechend bei der Bodenbewertung berücksichtigt (sehr geringe Grundstücksfläche).

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, zudem ist eine Garage im Gebäude an der Südwestseite integriert. Aufgrund des zu vermutenden Baujahrs der baulichen Anlage ist davon auszugehen, dass der Stellplatznachweis für den Gebäudebestand als erfüllt anzusehen ist.

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

sehen werden kann.

Baulasten

Entfällt, da in Bayern kein Baulastenverzeichnis geführt wird. Entsprechende Lasten sind in Bayern im Grundbuch vermerkt, ein separates Baulastenverzeichnis existiert in Bayern nicht. In Abt. II sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden.

Denkmalschutz

Entfällt, das Bewertungsgrundstück ist nicht in der Denkmalliste vermerkt.

Sanierungsgebiet

Entfällt, das Bewertungsobjekt liegt in keinem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet nach BauGB.

Fauna-Flora-Habitat-Gebiet

Entfällt, das Bewertungsgrundstück liegt in keinem förmlich festgesetzten FFH-Gebiet.

Naturschutzgebiet

Entfällt, das Objekt liegt in keinem Bereich eines förmlich festgesetzten Naturschutzgebiet.

Landschaftsschutzgebiet

Entfällt, das Objekt liegt in keinem förmlich festgesetzten Landschaftsschutzgebiet (LSG), jedoch befindet es sich ca. 100 m südöstlich des Landschaftsschutzgebietes LSG-00567.01, LSG innerhalb des Naturparks Oberpfälzer Wald (ehemals Schutzzone). Der Ortsteil Häuslern, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist von diesem Naturschutzgebiet vollständig umgeben.

Erforderlicher Abbruch, Erweiterungsmöglichkeit, Zeitprognosen bis zur Baureife

Beim vorliegenden Gebäudebestand handelt es sich zumindest teilweise um ein altes Wohngebäude aus den 1930er Jahren, teilweise ist der Gebäudebestand vermutlich noch älter. Diese Gebäude kennzeichnen sich meist durch folgende Nachteile aus:

- Keine zeitgemäßen lichten Raumhöhen in den Wohngeschossen
- Sehr geringe lichte Raumhöhen in den Kellergeschossen (nicht selten nur knapp über 2 m, hier jedoch nur lt. vorliegender mündlicher)
- Inhomogene Mauerwerksstrukturen (oftmals Mischmauerwerk), in dieser Baujahresklasse nicht selten inhomogenes Bruchsteinmauerwerk
- Einfache Bauweisen im Bereich von Gebäudeanschlüssen etc.
- Sehr schlechte energetische Gebäudestrukturen
- Unwirtschaftliche Grundrisslösungen (nicht selten Durchgangszimmer, hohe Mauerwerksstärken)
- Keine zeitgemäßen Treppenhauslösungen (oftmals beengte Verhältnisse)
- Geringe Wohnflächenanteile (unwirtschaftliche Objektsituationen)

Im vorliegenden Fall liegen folgende Nachteile vor:

- Evtl. geringe lichte Raumhöhen im Erdgeschoss
- Ungünstiger Grundflächenfaktor (vermutlich unter 0,75 = Verhältnis von Wohnfläche zu Grundfläche) → aufgrund hoher Mauerwerksstärken etc.

- Schlechte bis nicht vorhandene Schutzmaßnahmen gegen eindringende Feuchtigkeit im Erdbereich (augenscheinlich aufsteigende Erdfeuchte im Mauerwerkssockelbereich erkennbar)
- Zumindest augenscheinlich teils mäßiger bis schlechter baulicher Gesamtzustand
- Umfangreiche Rissbildungen am Wohngebäude sowie an der Garage sind ein möglicher Hinweis auf Mängel bei der Bauausführung oder auf inhomogene Mauerwerksstrukturen

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

Beim vorliegenden Objekt ist zudem zu berücksichtigen, dass bereits Teilmodernisierungen stattgefunden haben. Hier sind insbesondere zwei Gewerke zu nennen:

- Dacheindeckung
- Fensteraustausch

Zudem ist zu berücksichtigen, dass bei einem vollständigen Abbruch ein fiktiver Neubau aufgrund der vorliegenden sehr beengten Grundstücksverhältnisse vermutlich nicht mehr oder nur unter starken Nutzungseinbußen zu errichten wäre. Unter Umständen wird das Grundstück dann unbebaubar (Abstandsflächenproblematik).

Im vorliegenden Fall wird ein Ergebnis bevorzugt, welches dem Gebäudebestand noch einen Wertanteil zuspricht, Abbruchkosten werden nicht berücksichtigt.

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

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 Bewertungsobjekt lt. schriftlicher Auskunft vom 3. Juli 2024 (Landkreis Schwandorf) nicht verzeichnet.

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

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). Das Bewertungsgrundstück ist hiervon nicht betroffen.

4.4. Lagemerkmale

Bundesland
Regierungsbezirk
Landkreis

Bayern
Oberpfalz
Lage im Landkreis Schwandorf

Makro- und Mikrolage

Schwarzhofen ist ein Markt im Landkreis Schwandorf im bayerischen Regierungsbezirk Oberpfalz. Es ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Neunburg vorm Wald mit den vier Mitgliedsgemeinden Dieterskirchen, Neukirchen-Balbini, Schwarzhofen und Thanstein. Der Markt Schwarzhofen befindet sich in der Region Oberpfalz-Mitte im Naturpark Oberpfälzer Wald, etwa fünf Kilometer nordwestlich von Neunburg vorm Wald; der Ort (370 m ü. NHN) liegt am von Osten nach Westen fließenden Fluss Schwarzach und ist von bewaldeten Höhen umgeben. Die Nachbarge-

meinden sind Niedermurach, Dieterskirchen, Neunburg vorm Wald und Altendorf. Schwarzhofen hat 24 Gemeindeteile.

Im Jahr 1946 wurde die Gemeinde Schwarzeneck eingegliedert, am 1960 kam Demeldorf hinzu. Haag bei Schwarzhofen und Uckersdorf folgten im Zuge der Gebietsreform in Bayern 1972, Zangenstein wurde 1978 eingemeindet.

Der naturbelassene Fluss Schwarzach ist für Boots- und Kanufahren geeignet und als hervorragendes Angelgebiet bekannt. Die Lage im Oberpfälzer Wald und die Nähe zur Oberpfälzer Seenplatte sind wichtige Naherholungsfaktoren in der Region. Pferdefreunde finden umfangreiche Reitmöglichkeiten, die Bewirtungs- und Beherbergungsbetriebe haben eine große Tradition. Im Marktgemeindegebiet gibt es ein gut ausgebautes Straßen- und Wegenetz, einschließlich abwechslungsreicher und sehr gut ausgewiesener Wander- und Fahrradwege. Überregional: (Bayerisch-Böhmischer Freundschaftsweg, Main-Donau-Weg, Schwarzachtal-Radweg) und regional mit eigener Karte.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Häuslern, welcher ca. 500 m südwestlich von Schwarzhofen liegt, am nordöstlichsten Ortsrand direkt an der Kreisstraße SAD 40.

Es gibt folgende Einrichtungen:

- Kindergarten: Schwarzachtal-Kindergarten
- Grundschule: Dr.-von-Ringseis-Schule
- Gemeinde- und Schulbücherei
- Seniorenclub

Verkehrsinfrastruktur

Stadtgebiet (Quelle: wikipedia, Stand 31. Dezember 2023)

- Fläche des Gemeinde-/Marktgebietes 36,11 km²
- Bevölkerungsdichte 39 Einwohner pro km²
- Einwohner 1.409

Entfernungen (ca.-Angaben)

- Schwandorf 24 km
- Schwarzenfeld 23 km
- Nabburg 17 km
- Rötz 17 km
- Cham 33 km
- Oberviechtach 13 km
- Weiden i. d. OPf. 44 km
- Amberg 45 km
- Regensburg 56 km
- Nürnberg 113 km
- Flughafen Nürnberg 113 km
- DB-Bahnhof in Schwandorf und Bodenwöhr vorhanden
- Busverkehr Diverse Regional- und Stadtbushlinien in unmittelbarer Nähe vorhanden

Verkehrsverbindungen mit PKW bestehen über die Autobahn BAB A93 (Anschlussstelle Nabburg) sowie über die Deutsche Bahn mittels des Bahnhofs in der Stadt Schwandorf oder dem Bahnhof Bodenwöhr und Nahverkehrsgemeinschaft Schwandorf-Neunburg vorm Wald. Der Bahnhof Schwarzhofen an der Bahnstrecke Nabburg–Schönsee ist stillgelegt.

Voraussichtliche Einwohnerentwicklung in Schwarzhofen 2019 bis 2033

Für Schwarzhofen wird von 2019 bis 2033 eine sinkende Bevölkerungsentwicklung von ca. -7 % prognostiziert, für den Landkreis Schwandorf im gleichen Zeitraum ca. +7,0 % (Freistaat Bayern ca. +4,7 %):

Einwohner 2019: 1.407
Einwohner 2022: 1.381
Einwohner 2023: 1.409
Einwohner 2033: 1.310 (Statistisches Landesamt Bayern)

Zwischen 1988 und 2018 sank die Einwohnerzahl von 1570 auf 1420 um 150 Einwohner bzw. um 9,6 %.

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.

Lageeignung (Wohnlage), Immissionen, Emissionen

- Wohnlagequalität
Einfache (ländliche) Wohnlage in Schwarzhofen, Ortsteil Häuslern, am nordöstlichen Ortsrand (Richtung Schwarzhofen) gelegen, direkte Lage an der Kreisstraße SAD 40, einfaches Wohnumfeld, überwiegend ländlich geprägt, eher unregelmäßige Siedlungsstruktur in der direkten Umgebung.
- Geschäftslagequalität
Entfällt, da Wohngrundstück.
- Einkaufsmöglichkeiten
Im Ort selbst keine Nahversorgungsmöglichkeiten vorhanden, weitere größere Einkaufsmöglichkeiten im Stadtgebiet Neunburg vorm Wald in größerem Umfang vorhanden.
- Verkehrliche Anbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz
Normale, kurze Entfernungen im Ort vorhanden, fußläufig erreichbar (Buslinien 133, 6273, D2).
- Emissionen
Geringe Emissionen aus Wohnnutzung vorhanden.
- Immissionen
Überwiegend geringe Lärmimmissionen durch Anwohnerverkehr vorhanden, lagetypisch. Intervallweise ist mit für Wohnlagen nahe von landwirtschaftlichen Nutzungsflächen typischen Geruchs- und Lärmbeeinträchtigungen durch landwirtschaftlichen Geschäftsbetrieb und mit Verkehrslärm durch die direkte Lage an der Kreisstraße SAD 40 zu rechnen.

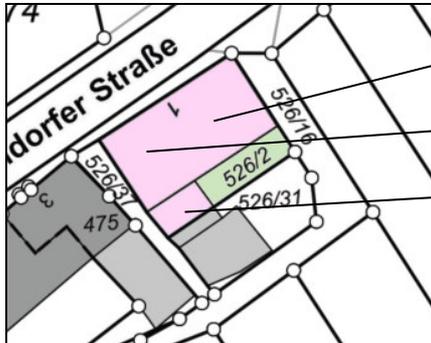
4.5. Sonstige Beschaffenheitsmerkmale

Form / Oberflächengestalt

- Grundstücksform:
 - Nahezu gleichmäßig rechteckig
 - Längsausrichtung von Südwesten nach Nordosten
 - Insgesamt sehr gleichmäßige Grundstücksform
 - Sehr gute Ausnutzung vorhanden (das Bewertungsgrundstück ist nahezu fast vollständig überbaut)
 - Eckgrundstück
 - Insgesamt kein lagetypisches Grundstück für vorliegende EFH-Bebauung (wesentlich kleinflächiger)
 - Ansonsten sind keine Besonderheiten vorhanden bzw. erkennbar.
- Oberflächengestalt:
 - Eben
 - Anschluss zur Erschließungsstraße Schwandorfer Straße ohne wesentliche Höhenni-

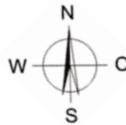
- veaudifferenzen
- Zugang von beiden Gebäudeseiten nahezu auf gleichem Höhenniveau wie die Anschlussstraße.

Übersicht der baulichen Anlagen



Gesamtübersicht der baulichen Anlagen

- Einfamilienhaus
Ursprungsbaujahr ca. 1934,
teils vermutlich noch älter
- Integrierte EG-Garage
- Wohnanbau Südost



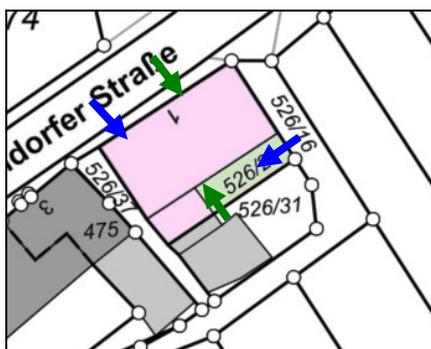
Abmessungen

- Straßenanschlussseite Schwandorfer Straße (Nordwesten) ~ 17 m
- Durchschnittliche Grundstückstiefe (Nordwesten nach Südosten) ~ 13 m
- Durchschnittliche Grundstücksbreite (Südwesten nach Nordosten) ~ 17 m
- Höhe über NN ~ 363 HM

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

Grundstückszufahrt

- Grundstückszufahrt von Nordwesten über die Schwandorfer Straße (Kreisstraße SAD 40) möglich
- Grundstückszufahrt zudem über Flst.-Nr. 526/16 (Gemeindegrund) grundsätzlich denkbar
- Öffentlich gewidmete Erschließungsstraße
- Einschränkungen rechtlicher oder tatsächlicher Art sind nicht vorhanden bzw. erkennbar (z. B. Geh- und Fahrrechte o. ä., jedoch Eigengrenzüberbau)



Gesamtübersicht Zufahrts-/Zugangssituation

Baugrundverhältnisse

Es wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt, diese sind nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens. Diverse Fassadenrisse am Gebäude wurden augenscheinlich an mehreren Stellen festgestellt. Aus der Sicht des SV können durchaus Untergrundsetzungen zumindest mit ursächlich sein, die Hauptursache wird jedoch in der Gebäudesubstanz selbst gesehen (siehe vorstehende Ausführungen), daher wird davon ausgegangen, dass der Baugrund für eine Wohnbebauung geeignet ist.

Der SV weist allerdings nochmals darauf hin, dass es sich bei älteren Wohngebäuden aus dem vorliegenden Baujahr (zumindest teilweise der 1930er Jahre) häufig um geringwertige Gebäudestrukturen mit stark vermischten Mauerwerksaufbauten handelt (Mischmauerwerke, Bruchsteinmauerwerke). Solche Mauerwerksaufbauten neigen aufgrund der inhomogenen Bauweise grundsätzlich verstärkt zu Rissbildungen. Ob dies beim vorliegenden Objekt entsprechend zutrifft, kann mangels der Kenntnis des Mauerwerksaufbaus nicht beurteilt werden.

Nachstehend einige Fotodokumentationen des Ortstermins:



Diverse vertikale Rissbildungen Wohnhaus



Vertikale Rissbildungen Wohnhaus

5. Gebäude und Anlagen

5.1. Bauhistorie / Modernisierungen / Umbau / Bauart

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

1934: Bauantrag Errichtung Einfamilienhaus – Bauantrag Nr. 108/1934.

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

Eine wesentliche Modernisierung fand gemäß äußeren Augenschein wie folgt statt:

- Austausch Fensterelemente (zum WE-Stichtag Kunststofffenster mit Isolierverglasung – Baujahr ca. 2017)
- Sanierung Dachstuhl mit Neueindeckung (Baujahr ca. 2017)
- Errichtung einer PV-Anlage (Baujahr ca. 2013, Inbetriebnahme lt. Versorger 2013)

5.2. Grundrisslösung / Wohnfläche / Bruttogrundfläche

Beurteilung der Raumaufteilung / Besondere Umstände dieser Wertermittlung

Einfamilienhaus

- Die genaue Raumaufteilung ist dem SV mangels Innenzutrittsmöglichkeit nicht bekannt
- Lt. Recherchen besitzt das Wohngebäude jedoch ein Treppenhaus mit Zugang zum Dachgeschoss
- Lt. Recherchen ist das Dachgeschoss zum Ausbau vorbereitet, jedoch nicht ausgebaut; anhand der Außeneindrücke und Blicke durch die Fenster im Dachgeschoss (mittels des Kamerazooms) sind Holzpressplatten verbaut
- Das Haus weist zwei Hauseingänge auf, es wird davon ausgegangen, dass es nur im Erdgeschoss als Wohnfläche ausgebaut ist (bis auf den Teil der integrierten Garage)
- Der Anbautrakt nach Südosten ist lt. Recherchen im Erdgeschoss als Lagerbereich genutzt, ein Wohnausbau existiert nur im Obergeschoss, das Dachgeschoss ist in diesem Gebäudetrakt vermutlich nicht ausgebaut
- Lt. Recherchen (mündliche Auskünfte vor Ort) existiert in diesem Gebäude in kleiner Gewölbekeller

Ergänzungshalber wird darauf hingewiesen, dass das Nebengebäude (nochmals südöstlich des Anbautrakts) auf dem Nachbargrundstück Flst.-Nr. 526/31 nicht mehr in der gemäß Katastrauszug dargestellten Form existiert. Vermutlich wurde hier ein Teilabbruch oder ein gänzlicher Gebäudeersatz vorgenommen (nicht bekannt). Dies ist jedoch für das Bewertungsgrundstück nicht wertrelevant.

Einstufung der Objektkonzeption

Das Wohngebäude ist mit einer Wohnung ausgestattet, als Einfamilienhaus anzusehen und besitzt eine Wohnebene (Erdgeschoss) sowie im OG des Anbautakts teilweise eine zweite Wohnebene. Das Dachgeschoss des Hauptgebäudes ist vermutlich nicht ausgebaut, im Erdgeschoss befindet sich zudem eine im Gebäude integrierte Garage o. ä.

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

Wohn-/Nutzungsflächen

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

Wohnfläche (ohne Anlehnung an eine Vorschrift zur Berechnung der Wfl.)	101,88 m ²
Gerundet	102 m ²

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

Lichte Raumhöhen (LH - gemäß Planunterlagen, ab Oberkante Fertigfußboden OK FFB)
(Planunterlagen siehe in Anlage 4)

- Mangels Zutritt nicht ermittelbar, es werden baujahrestypisch geringere lichte Raumhöhen vermutet

Gebäudedaten Garage (mit Lasermessgerät gemessen)

- Innenmaße: Nicht ermittelbar

Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten (mit Lasermessgerät gemessen)

Befestigte Freiflächen

- Terrasse: Auf dem Bewertungsgrundstück nicht vorhanden
- Befestigter Zugang: ca. 5 m² (Granitpflasterbelag)

Bruttogrundfläche (BGF) gemäß aktueller DIN 277 (2016)

Berechnungsunterlagen über die BGF der baulichen Anlagen standen zur Verfügung, Entnahme der Daten aus den Katasterunterlagen sowie örtlichem Aufmaß mit Lasermessgerät.

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

Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF) 371 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. Nicht sichtbare Bauteile werden aus den Planunterlagen datentechnisch wiedergegeben und baujahrestypisch wiedergegeben.

Aufgrund des nicht möglichen Innenzutritts entfällt eine ausführliche Beschreibung des Innenbereichs des Wohngebäude.

Einfamilienhaus

Fundament Nicht bekannt.

Kellerwände Entfällt, evtl. vorhandener Gewölbekeller vorhanden (wahrscheinlich gemauert o. ä.).

Außenwände/Putz Massivmauerwerk, Fassade außen verputzt und gestrichen, Sockelbereich farblich abgesetzt,

	Fensterlaibungen optisch und haptisch abgesetzt.
Innenwände	Vermutlich Massivmauerwerk, Verkleidung mit Putz, Tapeten o. ä., Sanitärraum vermutlich halbhoch gefliest, Dachgeschoss vermutlich Holzpressplattenverkleidung (DG nicht ausgebaut)
Decken	KG zu EG: Entfällt. EG zu DG: Vermutlich Holzbalkendecke o. ä., Anbautrakt Südost evtl. Stahlbetondecke.
Dach	Satteldachstuhl, vermutlich zimmermannsmäßig, sichtbare Sparrenköpfe, Eindeckung mit Frankfurter Pfannen (mit Ortgang- und Firstziegel), Dachrinnen und Regenfallrohre in Titanzinkblech, Ortgangkante Nordostseite Titanzinkblech, Kamine mit Titanzinkblech eingeblecht, insgesamt 4 Satteldachgauben (3 Gauben auf der Nordwestdachhälfte, 1 Dachgaube auf der Südostdachhälfte), Dachgauben seitlich verblecht (Titanzinkblech), keine Schneefanggitter vorhanden, Existenz einer Dachdämmung nicht bekannt (DG nicht ausgebaut), wird aber vermutet.
Treppen	
· Innentreppen	KG zu EG: Vermutlich alte Steintreppe in den Gewölbekeller. EG zu DG: Nicht bekannt.
· Außentreppen	Entfällt.
Türen	Straßenseite: Alte Massivholzhaustüre an Massivholzzarge, Glasausschnitte, austauschwürdige Haustüre. Gartenseite: Alte Massivholzhaustüre an Massivholzzarge, Glasausschnitte, ebenfalls austauschwürdige Haustüre. Innentüren: Nicht bekannt, vermutlich ältere Holzfurniertüren an entsprechenden Zargen, ggf. zumindest teilweise alte Massivholztüren an Holzzargen. Garage: Altes Garagentor, zweiflügelig.
Fenster	KG: Entfällt. Restliche Geschosse: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, vermutlich 2- oder 3-fach-Verglasung, teilweise Dreh-/Kipp-Beschläge, Alu-Fensterbänke (außen), Fensterbänke innen nicht bekannt, teilweise alte Holzfensterläden (Erdgeschoss).
Bodenbeläge	Nicht bekannt, evtl. alte Holzdielenböden o.ä.
Wandbehandlung	Vermutlich verputzt und gestrichen, tapeziert oder tapeziert und gestrichen, Küche evtl. mit Fliesenspiegel, Sanitärraum vermutlich halb- oder evtl. zumindest teilweise raumhoch gefliest.
Deckenbehandlung	Vermutlich Decken gestrichen, verputzt und gestrichen oder tapeziert und gestrichen o. ä.
Sanitäranlagen	Nicht bekannt.
Heizungsanlage	Lt. Kaminkehrer keine Zentralheizung bzw. Etagenheizung, nur alte Einzel-Holzöfen (2 Stück).
Elektroausstatt.	Vermutlich einfache Elektrik verlegt, geringe Menge an Steckdosen sowie Lichtauslässen, einfache elektrische Absicherung wird angenommen.
Sonstiges	Gartenseitig: Hauseingang alte Granitsteintreppe (dreistufig), wandseitig montiertes Rundrohrgeländer, straßenseitig Terrazzobelag, Südostanbau mit Balkon, Massivholzstützen, Eisengeländer mit Holzverkleidung.
Außenanlagen	Durch fast vollständig Überbauung des Grundstücks nahezu keine Außenanlagen vorhanden, südostseitig (Gartenseite) Granitpflasterbelag, Feinkieselrabatte, kleinerer Rasenbereich.

Hinweis: Die geringflächigen Außenanlagen befinden sich aufgrund langjährig unterlassener Pflege in einem ungepflegten Zustand.

Besondere Bauteile, bauliche und sonstige bauliche Anlagen (Zeitwert)

Entfällt, da das Sachwertverfahren nicht relevant ist. Bei den besonderen Bauteilen werden Gebäudeteile erfasst, welche mit den Normalherstellungskosten (NHK) nicht erfasst sind (insbesondere z. B. Dachgauben, Balkone, etc.).

5.4. Beurteilung Gesamtzustand / Baumängel und Bauschäden

Die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen wurden außen stichprobenweise in Augenschein genommen. Dabei wurde festgestellt, dass das Gesamtanwesen durch unterlassene Instandhaltung einen Instandhaltungstau sowie diverse Bauschäden aufweist. Folgende Bauschäden wurden festgestellt:



Starke Feuchtigkeitsschäden Fassadenbereiche



Starke Feuchtigkeitsschäden Fassadenbereiche sowie Eingangsbereich Nordosttraufseite



Diverse und umfassende Verwitterungsschäden an den Fensterlaibungen



Risseschäden Fassadenbereiche

Unfertige Wand-/Dachanschlussbereiche

Es ist davon auszugehen, dass auch der Innenbereich umfangreiche Vernachlässigungserscheinungen aufweist und das Gesamtobjekt nicht mehr den zum WE-Stichtag geltenden Anforderungen an Wohnraum und ebenso nicht den üblichen Anforderungen an den Wärme- und Schallschutz entspricht. Für die vorliegenden (sichtbaren) Baumängel und Bauschäden werden alterswertgeminderte Kostenabzüge vorgenommen.

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

5.5. Gesamtnutzungsdauer (GND) / Restnutzungsdauer (RND)

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

Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)

27 Jahre

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

5.6. Hinweise zur 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.

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

5.7. Zusammenfassung der positiven und negativen Objektmerkmale

Positive Objektmerkmale

- Teilmodernisierungen vorhanden (Dach, Fenster, PV-Anlage)
- Garagenstellplatz im Gebäude vorhanden

Negative Objektmerkmale

- Objektstandort direkt an der Kreisstraße SAD 40
- Stark beengte Platzverhältnisse
- Ältere Gebäudesubstanz (trotz Teilmodernisierungen modernisierungs-/sanierungsbedürftig)
- Bauschäden vorhanden (unterlassene Instandhaltung)
- Vermutlich Raumhöhendefizite vorhanden

- Inhomogenes Mischmauerwerk ist zumindest anzunehmen (Rissbildungen Fassade)
- Sehr geringe Wohnfläche (um 106 m² Wfl., ohne Anbau ca. 91 m² Wfl.)
- Außenanlagen in sehr schlechtem bzw. ungepflegten Zustand
- Energetisch sind baujahrestypisch große Defizite anzunehmen
- Für den südöstlichen Anbau liegen keine Genehmigungsunterlagen vor
- Der südöstliche Anbau wird durch die Grundstücksgrenzen des Bewertungsgrundstücks Flst.-Nr. 526/2 und des rückliegenden Nachbargrundstücks Flst.-Nr. 526/31 (beide Gemarkung Schwarzhofen) geteilt, dadurch erfolgt eine starke Nutzungseinschränkung des südöstlichen Anbaus, welcher nur durch eine interne Gebäudeabtrennung „geheilt“ werden kann

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

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

6.3. Bodenwert

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

Bodenwertfeststellung

Unter Berücksichtigung des angewendeten Bodenrichtwertes hält der Sachverständige zur Ableitung des Bodenwerts bei einer gesamten Grundstücksgröße von 212 m² zum WE-Stichtag 23. Oktober 2024 folgenden Bodenwert ohne weitere Korrekturen für angemessen und vertretbar (auf volle 1.000 € gerundet):

Bodenwert (2024) gerundet

16.000 €

6.4. Sachwert

Der Sachwert ist die technische Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht im Bodenwert bereits erfasst worden sind, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

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

6.5. Vergleichswert

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

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen wird ein Vergleichswert von 127.000 € als marktgerecht angesehen.

Aus diesem Grund kann der vorstehend testierte Vergleichswert (vorbehaltlich der Berücksichtigung sog. „besonderer objektspezifischer Merkmale“, siehe unter Punkt 7. Verkehrswert) ohne weitere Marktanpassung wie folgt geschätzt werden:

Vergleichswert (2024)

127.000 €

6.6. Ertragswert / Vergleichswert

Allgemeines

Gemäß ImmoWertV stehen für die Ermittlung des Ertragswerts das allgemeine Ertragswertverfahren, das vereinfachte Ertragswertverfahren und das periodische Ertragswertverfahren zur Verfügung.

Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Methode bei der Verkehrswertermittlung. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer ermittelt. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist generell der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Ertragswertes von Gebäuden ist beim klassischen Ertragswertverfahren von dem nachhaltig zu erzielenden jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten. Dabei ist der Reinertrag um den Betrag zu vermindern, der sich durch die allgemeine Verzinsung des Bodenwertes ergibt (Bodenwertverzinsung). Der sich daraus ergebende Reinertrag der baulichen Anlagen ist mit einem Vervielfältiger zu multiplizieren, welcher sich u. a. aus den Wertkomponenten Liegenschaftszinssatz und wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt. Diese Aufsplittung ist notwendig, da der Bodenwert im Gegensatz zum Reinertragsanteil der baulichen Anlagen über die sog. unendliche Rente zu kapitalisieren ist.

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

Der örtliche Immobilienmarkt / Marktausblick

Mietmarkt

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

Kaufmarkt

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

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

Aus diesem Grund kann der vorstehend testierte Ertragswert als der sog. vorläufige Ertragswert (vorbehaltlich der Berücksichtigung sog. „besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale“, siehe unter Punkt 7. Verkehrswert) ohne weitere Marktanpassung wie folgt geschätzt werden:

Vorläufiger Ertragswert nach Marktanpassung (2024)

123.000 €

6.7. PV-Anlage (Zubehör)

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

Für die PV-Anlage wird ein Marktwert von ca. 5.000 € geschätzt.

7. Verkehrswert

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

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 Grundstücks Flst.-Nr. 526/2 der Gemarkung Schwarzhofen (renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus, Schwandorfer Straße 1, 92447 Schwarzhofen) zum WE-Stichtag 23. Oktober 2024 wie folgt geschätzt:

Gerundet 111.000 €
(i. W.: Einhundertelftausend Euro)

Wertrelevantes Zubehör (PV-Anlage) 5.000 €.

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

8. Anlagenteil

ANLAGE 1 – Landkarte

ANLAGE 2 – Stadtplanausschnitt

ANLAGE 3 – Lageplanausschnitt

ANLAGE 4 – Gebäudeschnitt/-grundrisse

ANLAGE 5 – Objektfotos

ANLAGE 1 - Landkarte

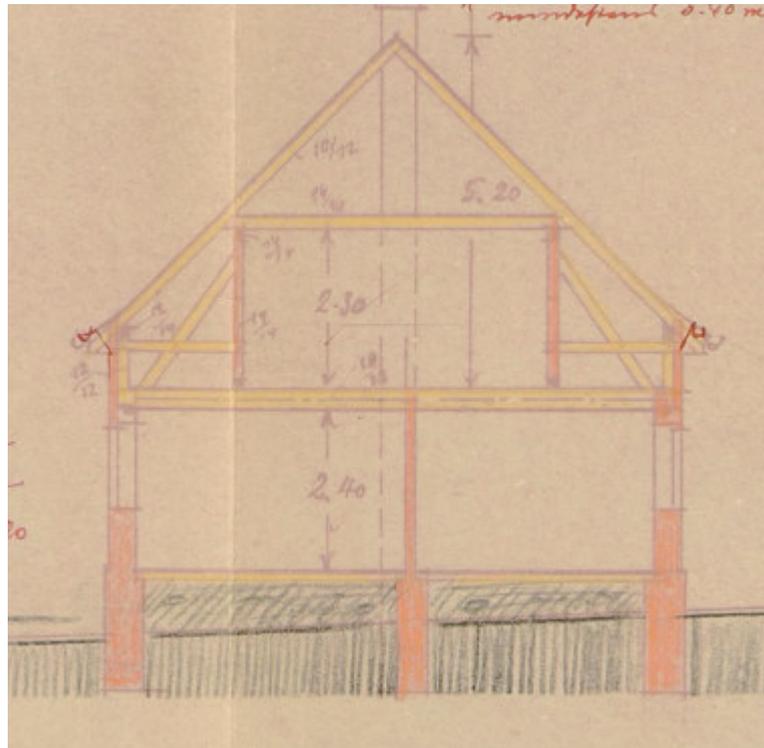


ANLAGE 2 – Ortsplanausschnitte Schwarzhofen OT Häuslern



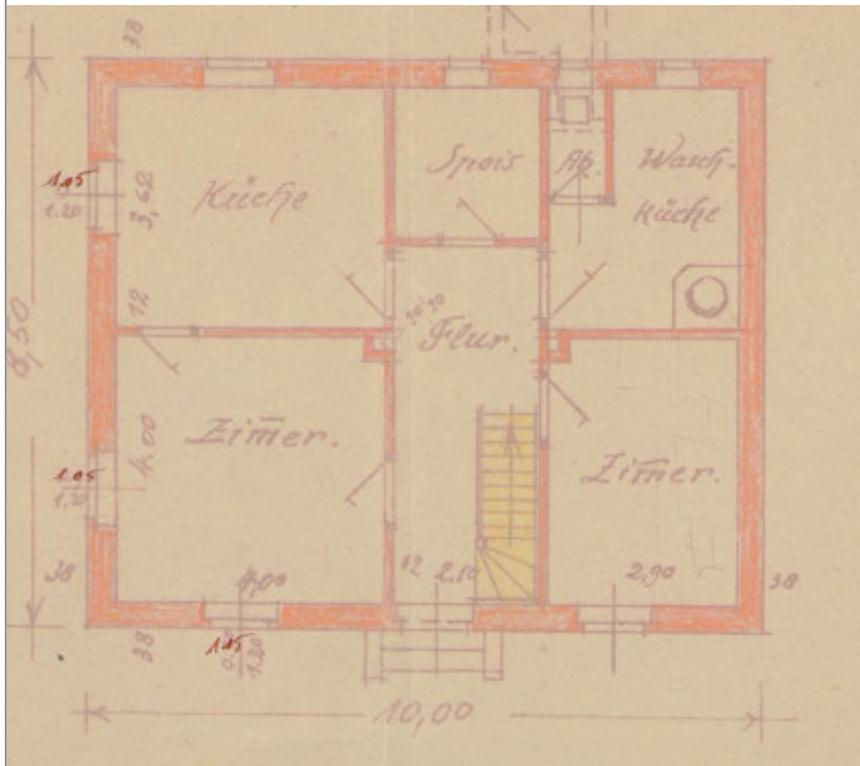


ANLAGE 4
Gebäudeschnitt

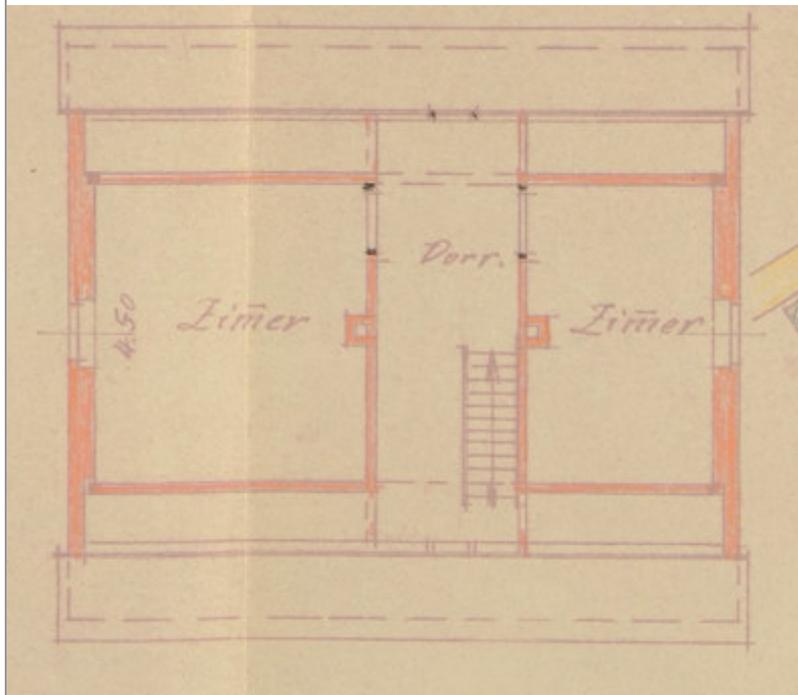


ANLAGE 4 Gebäudegrundriss KG
Bis auf einen kleinen Gewölbekeller ist das Wohngebäude nicht unterkellert.

ANLAGE 4
Gebäudegrundriss EG



ANLAGE 4
Gebäudegrundriss DG



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

Bild 4	
Bild 5	
	<p>Detailansicht Hauszugangs- bzw. möglicher Zufahrtbereich an der Südostseite, rot = ungefähre Grundstücksgrenzverlauf zwischen den Flst.-Nrn. 526/2 und 526/31, links rotes Kreuz = nicht relevanter Bewertungsteil</p>
Bild 6	
	<p>Gesamtansicht von Südosten mit gartenseitigen Hauseingang</p>

Bild 7	
Bild 8	
	<p>Detailansicht gartenseitiger Hauseingang (rechts) mit Hauptdarstellung Südostanbau, die Grenze geht vermutlich mittig durch die rückwärtige Tür zum südöstlichen Anbautrakt</p>
Bild 9	
	<p>Detailansicht PV-Anlage</p>

Bild 10	
	Detailansicht Dachbereich
Bild 11	
	Detailansicht Dachbereich
Bild 12	
	Detailansicht Dachbereich mit Kaminkopfverblechungen