



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO PLOSSL
IMMOBILIEN & BEWERTUNG

Anonymisierte Kurzfassung Gutachten über den Verkehrswert

i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. ZVG

Innenbesichtigung innen und außen möglich!

Auftraggeber	Amtsgericht Amberg Paulanerplatz 4 92224 Amberg
Eigentümer Gutachten Nr.	Anonymisiert GGA23-333
GZ-Nr.	2 K 18/23
Objektart Objektadresse	Einfamilienhaus mit Garage und Carport Glück-Auf-Straße 15 92449 Steinberg
Tag Ortstermin	19. September 2023
Qualitätsstichtag	19. September 2023
WE-Stichtag	19. September 2023



Datum 7. November 2023

Verkehrswert 445.000 € (ohne Abt. II = 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: DE4276069611000048887

1. Übersicht der Daten und Ergebnisse

Gutachten Nr.	GGA23-333
Auftraggeber	Amtsgericht Amberg Paulanerplatz 4 92224 Amberg
Gerichts-Aktenzeichen	2 K 18/23
Eigentümer	Anonymisiert
Auftragsdatum	22. Juni 2023
Objektadresse	Glück-Auf-Straße 15 92449 Steinberg
Verantwortlicher Gutachter	Bernhard Plössl
Wertermittlungstichtag (WE-Stichtag) = Tag Ortsbesichtigung	19. September 2023
Grundstücks- und Gebäudedaten	
Flurstück Nr.	662/16
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	709 m ²
Tatsächliches Baujahr (nach Aktenlage)	(1): EFH: ~ 2006 (2): Garage mit Carport: ~ 2006
Umbau / Ausbau (nach Aktenlage)	Entfällt.
Tatsächliches Alter der baulichen Anlagen gem. Unterlagen	~ 17 Jahre (1 + 2)
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	~ 80 Jahre (1 + 2)
Rechn. ermittelte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	~ 63 Jahre (1 + 2)
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	~ 63 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: ~ 307 m ² Garage mit Carport: ~ 84 m ²
Mietflächen (Wfl./Nfl.) in Anlehnung an WoFIV bzw. DIN 277 gemäß Aufmaß	
– Gesamt	~ 239 m ²
– Davon Wfl.	~ 157 m ²
– Davon Nutzungs- und Sonstige Flächen	~ 82 m ²
– Garagenfläche (innen)	~ 19 m ²
– Carportfläche (innen)	~ 19,5 m ²
Sonstiges	
Wert des Zubehörs	3.000 € (Küche EG).
Gesondert zu berücksicht. Baumängel/Bauschäden bzw. Instandhaltungstau / Umbaukosten	Entfällt.
Sonstige Gegebenheiten	Entfällt.

Ergebniszusammenfassung

Bodenwert	118.000 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	473.000 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	451.000 €

Geschätzter Verkehrswert (lastenfrei = ohne Berücksichtigung Abt. II, ohne Zubehör)	445.000 €
Abzugsbeträge Abt. II (bei Bestehenbleiben der Rechte)	
• Entfällt	---
Zubehör (Kücheneinrichtung)	3.000 €

Datum

7. November 2023

Verwendete Abkürzungen:

Spezielle Abkürzungen im Gutachten

WES	Wertermittlungsstichtag
QS	Qualitätsstichtag
SV	Unterzeichnende Sachverständige
OT	Ortstermin, Tag der Ortsbesichtigung
GA	Gutachten
Wfl.	Wohnfläche in Anlehnung an die WoFIV
Nfl.	Nutzungsfläche in Anlehnung an die DIN 277 (2016)
BGF	Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (2016)
BRI	Bruttorauminhalt in Anlehnung an die DIN 277 (2016)
i. V. m.	In Verbindung mit
BAB	Bundesautobahn
BKI	Baukosteninformationszentrum
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
BMZ	Baumassenzahl
GR	Grundfläche
GF	Geschossfläche
Nr.	Nummer
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
GAA	Gutachterausschuss
KG	Kellergeschoss
EG	Erdgeschoss
DG	Dachgeschoss
Art.	Artikel
Abs.	Absatz
M	Maßstab
lfd.	Laufend

Vorschriften, Gesetze

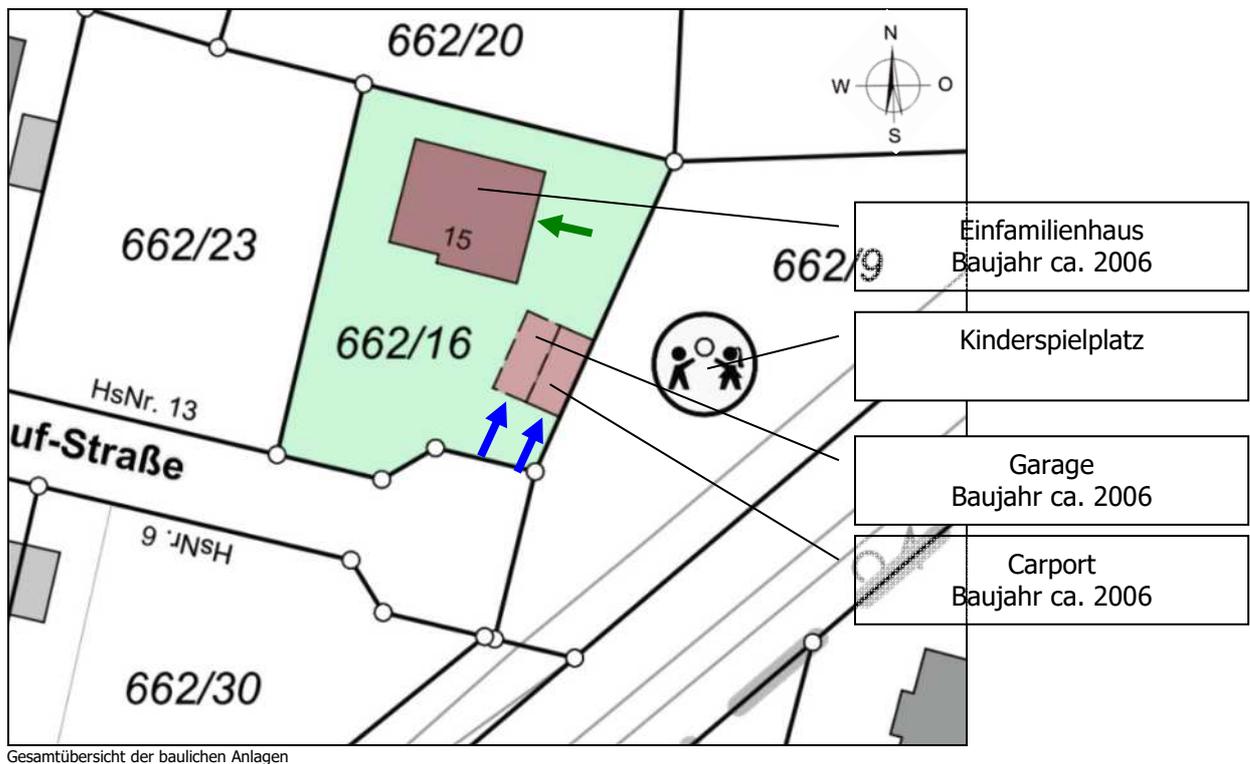
BayBO	Bayerische Bauordnung
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
WertV	Wertermittlungsverordnung (alte Vorschrift)
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
II. BV	II. Berechnungsverordnung
WoFIV	Wohnflächenvorordnung
NHK	Normalherstellungskosten
BRW-RL	Bodenwertrichtlinie
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
SW-RL	Sachwertrichtlinie
EnEV	Energieeinsparverordnung
GeG	Gebäudeenergiegesetz

2. Grundlagen

2.1. Vorwort zum Bewertungsobjekt

- Wohngrundstück, bebaut mit einem frei stehenden Einfamilienhaus mit Garage und Carport (Baujahr ca. 2006), mittlere bis gute Wohnlage
- Wohnhaus in Massivbauweise errichtet
- Guter bis sehr guter Allgemeinzustand, leichte Vernachlässigung jedoch erkennbar
- Nutzung als Wohngrundstück
- Wohngebäude voll unterkellert, Garage und Carport nicht unterkellert
- Objekt innen zugänglich
- Grundbuch in Abt. II lastenfrei vorgetragen

Übersicht der baulichen Anlagen



Besondere Vorgehensweise im vorliegenden Bewertungsfall

Entfällt.

2.2. Auftraggeber / Eigentümer / Antragsteller

Auftraggeber (1)

Amtsgericht Amberg
Paulanerplatz 4
92224 Amberg

Eigentümer (2)

Anonymisiert
Glück-Auf-Straße 15
92449 Steinberg

Gläubiger (3)

Anonymisiert

2.3. Zweck / Auftragsdatum / -inhalt

Zweck ist die Feststellung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB der zu bewertenden Flst.-Nr. 662/16 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 22. Juni 2023 vom Amtsgericht Amberg gemäß Gerichtsbeschluss vom 22. Juni 2023 schriftlich in Auftrag gegeben. Weitere Flurstücke waren zur Bewertung nicht beauftragt.

2.4. Wertermittlungsstichtag (WES) / Qualitätsstichtag (QS)

Als WE-Stichtag der Bewertung wurde der 19. September 2023 (= Tag des Ortstermins) festgelegt. Im vorliegenden Bewertungsfall sind Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag identisch.

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen 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.

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen 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
- 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): 19. September 2023 von 09:00 – 11:30 Uhr.
- 2. Ortstermin (Besichtigung Vergleichsgrundstücke): 19. September 2023 von 11:30 – 12:30 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

Einfamilienhaus mit Garage und Carport
Glück-Auf-Straße 15
92449 Steinberg

3.2. Grundbuch (auszugsweise)

Grundbuch vom 28. März 2023 - Amtsgericht Schwandorf, aktualisiert auf den WE-Stichtag beim Grundbuchamt Schwandorf

Grundbuch von	Band	Blatt	Gemarkung	Lfd.-Nr. im BV	Flurstück	Fläche lt. Grundbuch
Oder	---	713	Oder	1	662/16	Ca. 709 m ²
					Gesamt	Ca. 709 m ²

Hinweis: Herrschvermerke sind nicht eingetragen, über evtl. existierende Herrschrechte wurde dem SV beim Ortstermin sowie im Zuge der Recherchen nichts bekannt.

Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd.-Nr. im BV	Wirtschaftsart und Lage	Fläche lt. Grundbuch
713	1	Glück-Auf-Straße 15, Gebäude- und Freifläche	Ca. 709 m ²

Erste Abteilung

Lfd.-Nr. in Abt. I	Eigentümer	Lfd.-Nr. im BV	Grundlage der Eintragung
1 a	Anonymisiert	1	Auflassung, Restinformationen nicht wertrelevant
1 b	Anonymisiert		
	Je zu 1/2 Anteil		

Zweite Abteilung

Keine Eintragungen vorhanden.

Bewertung der Belastungen in Abt. II

Entfällt, da in Abt. II lastenfrei vorgetragen.

Dritte Abteilung

Für die vorliegende Verkehrswertermittlung nicht wertrelevant. Es lasten diverse Buchgrundschulden sowie eine Zwangssicherungshypothek 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 beim zuständigen Amtsgericht zu informieren.

3.3. Nutzungsverhältnisse / Nutzungsarten / Mietvertrag

Das Bewertungsgrundstück wird zum WE-Stichtag wie folgt genutzt:

- Eigennutzung.

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. 662/16	160,97 €	330 %	48,78 €	2,6 ‰	18.764 €

Es sind keine offen stehenden Grundsteuerbeträge bekannt.

4. Grundstück

4.1. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Erschließungszustand / Beiträge / Abgaben

Das Grundstück Flst.-Nr. 662/16 ist zum WE-Stichtag öffentlich-rechtlich und tatsächlich erschlossen. Erschließungskosten und Anliegerbeiträge sind nach schriftlicher Auskunft der Gemeinde Steinberg am See für die vorhandene Bausubstanz, bezogen auf die Erstherstellung der Erschließungsanlagen vollständig als abgerechnet (Kanal- und Wasseranschluss → Grundstücks- und Geschossflächen) anzusehen, die Straße gilt als vollständig bezahlt und abgerechnet.

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Ausbau der Straße

Öffentlich gewidmete Erschließungsstraße, zweispurig, guter Feindeckenzustand ohne Feindeckenausbesserungen, keine nachträgliche Feindeckenöffnungen erkennbar, normal breite Erschließungsstraße, einseitig mit Gehsteig bzw. Parkstreifen (Gehsteig gepflastert, Betonpflastersteine), Straßenbeleuchtung als Standbeleuchtungskörper vorhanden; Randbefestigung mit Granitpflastersteinen vorhanden.

Am Ende der Glück-Auf-Straße befindet sich direkt vor dem Bewertungsgrundstück ein Wendehammer.



Ansicht der Erschließungsstraße nach Westen (links) und nach Osten Richtung Wendehammer (rechts)

Öffentliche Kfz-Stellplätze:

Es sind öffentliche Kfz-Stellplätze direkt vor dem Bewertungsobjekt vorhanden (siehe vorstehende Fotos), es erfolgt jedoch überwiegend eine örtliche Beparkung auf eigenen Grundstücken, geringfügig ist mit einer örtlichen Beparkung auf öffentlichen Parkplatzzflächen zu rechnen (z. B. an Feiertagen etc.). Es herrscht örtlich eine geordnete Parkplatzsituation vor.

4.2. Besondere baurechtliche Gegebenheiten

Es sind besondere baurechtlichen Gegebenheiten bekannt geworden bzw. erkennbar:

- Keine.

4.3. Baurechtliche Situation (Rechtliche Grundstücksmerkmale)

Baurecht/Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung

Es existiert ein Flächennutzungsplan (FNP) mit folgendem Inhalt:

- Flächennutzungsplan Gemeinde Steinberg am See

- Rechtskraft: 1984, letzte Änderung 1996
- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach BauNVO
- Fortschreibung des FNP: nein
- Keine weiteren Darstellungen vorhanden

Es existiert ein Bebauungsplan nach § 30 BauGB,

- Qualifizierter B-Plan „Oberpfälzer Seenplatte – Bereich Wohngebiet Steinberger See“
- Rechtskraft: 3. Dezember 1996
- Einstufung nach BauNVO: WA (= Allgemeines Wohngebiet)
- Geschossflächenzahl (GFZ) zulässig: 1,2
- Grundflächenzahl (GRZ) zulässig: 0,4
- Bauweise: Offen (o)
- Anzahl der Vollgeschosse: III
- Dachform: Satteldach (SD) mit 38 – 45 Grad
- Kniestock: Max. 1,00 m
- Traufhöhe: max. 5,70 m über der Straße
- Weitere Festsetzungen vorhanden

Entwicklungszustand

Das Bewertungsgrundstück ist mit folgenden Gebäuden zulässig bebaut:

- Freistehendes Einfamilienhaus über KG/EG/DG ausgebaut (Spitzboden nicht ausbaufähig)
- Freistehende Garagen-Carport-Kombination (Fertigteilgarage/Holzcarport) mit Satteldach als Grenzbebauung

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 Garagenbestandes (Fertigteilgarage/Carport) auf dem Grundstück sowie der vorhandenen Freiflächen als erfüllt anzusehen.

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen 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

Entfällt, für das Einfamilienhaus ist ein Abbruch aufgrund des jungen Baujahres und der damit verbundenen wirtschaftlichen Weiterverwendungsfähigkeit nicht relevant.

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 Nutzung keine konkreten Anzeichen für Altlastenverdacht festgestellt.

Gemäß der schriftlichen Altlastenauskunft des Landratsamtes Schwandorf vom 3. August 2023 ist das Bewertungsgrundstück jedoch im Altlastenkataster ABuDIS verzeichnet (Zitat):

„das Grundstück mit der Fl. Nr. 662/16, Gemarkung Oder ist im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS, Altlastenkataster) unter der Nr. 37600908 „BBI: Loiblweiher“ als Altlastenverdachtsfläche erfasst, da es sich im Bereich des ehemaligen Braunkohletagebaus „Loiblweiher“ befindet. Die Linie der bergbaulich beanspruchten Fläche durchschneidet das Grundstück ziemlich mittig von West nach Ost, wobei sich der nördliche Teil innerhalb der bergbaulich beanspruchten Fläche und der südliche Teil außerhalb befand. Von der bergbaulichen Rekultivierung war das gesamte Grundstück betroffen. Im Jahr 2015 wurde auf dem Grundstück eine orientierende Untersuchung gem. § 9 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hinsichtlich eines Altlastenverdachts für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Pflanze durchgeführt. Nach Abschluss der Untersuchungen konnte der Verdacht für die beiden Wirkungspfade ausgeräumt werden.

Bezüglich des Wirkungspfades Boden-Gewässer ist auf Grund des ehemaligen Tagebaus im Bereich des Grundstücks mit Belastungen im Grundwasser zu rechnen, die sich insbesondere aus dem Bergbau insgesamt ergeben und nicht auf ein einzelnes Grundstück zurückgeführt werden können. Von einer Gartenbewässerung durch Grundwasser sollte daher abgesehen werden.“

Es handelt sich somit um einen bodenrichtwerttypischen Umstand, welcher zumindest den Westbereich von Steinberg (Richtung Steinberger See) betrifft. Ein separater Abschlag ist hier somit nicht erforderlich.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen und insbesondere der bekannten Nutzung wird das Grundstück als weitgehend altlastenfrei eingestuft, auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen.

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 nicht im Geltungsbereich eines Trinkwasserschutzgebietes.

Fauna-Flora-Habitat-Gebiet

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

Landschaftsschutzgebiet

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsschutzgebietes.

Vogelschutzgebiet

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Vogelschutzgebietes.

4.4. Lagemerkmale

Bundesland
Regierungsbezirk
Landkreis

Bayern
Oberpfalz
Lage im Landkreis Schwandorf

Makro- und Mikrolage

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Verkehrsinfrastruktur

Stadtgebiet (Quelle: Wikipedia, Stand 31.12.2022)

- Fläche des Gemeindegebietes rd. 20,22 km²
- Bevölkerungsdichte rd. 100 Einwohner pro km²
- Einwohner rd. 2.015

Entfernungen

- Nürnberg 106 km
- Regensburg 40 km
- Schwandorf 9 km
- Wackersdorf 8 km
- Amberg 38 km
- Weiden 54 km
- DB-Bahnhof Bahnhof Schwandorf
- Busverkehr Regionalbuslinien in unmittelbarer Nähe vorhanden, Linie 105

Lageeignung (Wohnlage), Immissionen, Emissionen

Wohnlagequalität

→ Mittlere bis gute Wohnlagequalität, trotz der rückwärtigen Lage, jedoch direkt angrenzend an einen Kinderspielplatz (dieser nordöstlich gelegen). Offene Bestands-Wohnbebauung im direkten Umfeld, insgesamt eher attraktiver Wohnstandort.

Geschäftslagequalität

→ Entfällt.

Einkaufsmöglichkeiten

→ Im Ortsbereich von Steinberg am See geringfügig vorhanden, der überwiegende Einkauf erfolgt in Wackersdorf bzw. in Schwandorf Gewerbegebiet Ost (Kronstetten) mit Globus etc.

Verkehrliche Anbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz

→ Gut, kurze bis sehr kurze Entfernungen (2 km zur B 85, 300 m zur St2145, 7 km zur A6 SAD-Süd).

Emissionen

→ Geringe Emissionen aus Wohnnutzung vorhanden.

Immissionen

→ Überwiegend geringe Lärmimmissionen durch Verkehr vorhanden. Geringfügig und intervallweise sind evtl. Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Tätigkeit zu erwarten. Zudem ist zumindest gelegentlich mit Spiellärm durch den direkt angrenzenden Kinderspielplatz zu rechnen (direkt nordöstlich gelegen – Flst.-Nr. 662/9).

Sonstige Strukturdaten

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Voraussichtliche Einwohnerentwicklung in Steinberg am See 2000 bis 2030

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

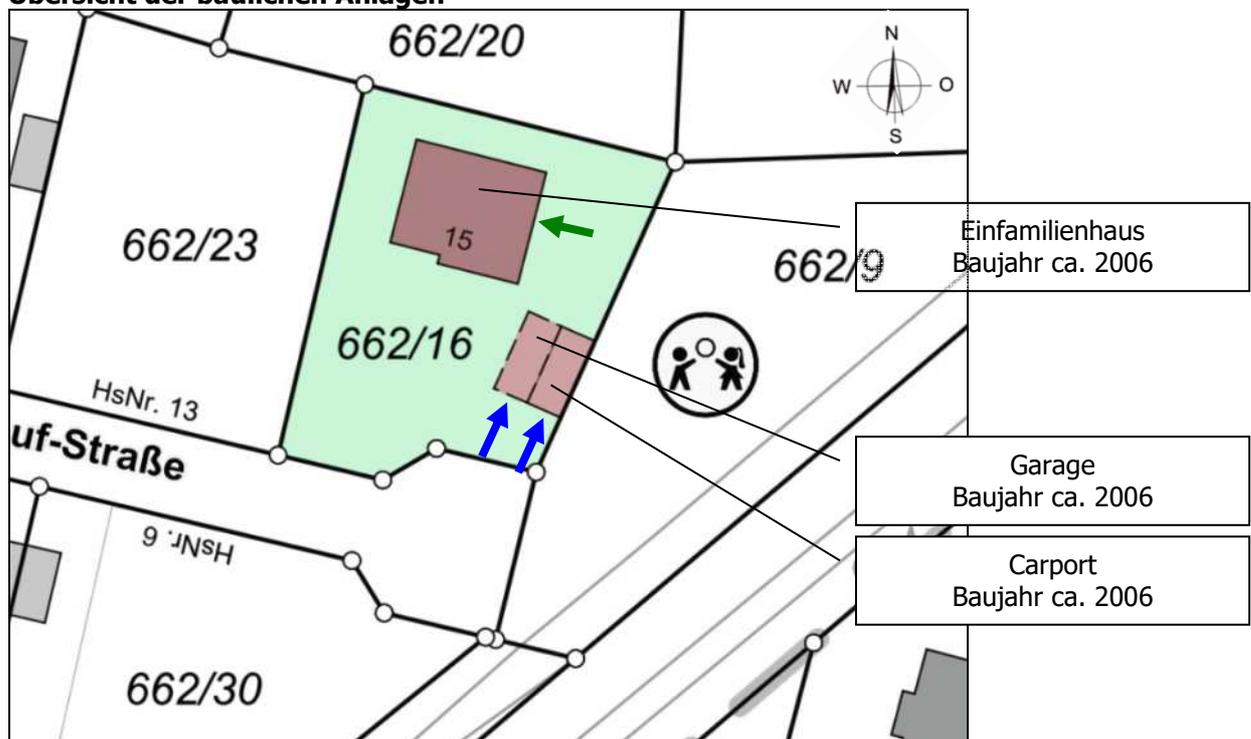
4.5. Sonstige Beschaffenheitsmerkmale

Form / Oberflächengestalt

- Grundstücksform:
 - Grob rechteckig, durch die Lage direkt am Wendehammer Grundstückseinbuchtung als Teil des Wendekreises vorhanden
 - Hauptausrichtung von Nord nach Süd
 - Sehr gute Nutzbarkeit
 - Reihengrundstück
 - Straßenanschluss an der Süd-/Südwestseite
 - Keine weiteren Besonderheiten vorhanden

- Oberflächengestalt:
 - Nahezu eben (im wesentlichen Grundstücksverlauf selbst)
 - Direkt am Straßenanschluss ist kein erwähnenswerter Höhenniveauunterschied erkennbar.

Übersicht der baulichen Anlagen



Gesamtübersicht der baulichen Anlagen

Abmessungen

- Straßenanschlussseite Glück-Auf-Straße (Süden) ~ 22,5 m
- Grundstückstiefe (Norden nach Süden) ~ 32 m (Westseite) bzw. 28 m (Ostseite)
- Höhe über NN ~ 373 HM

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

Grundstückszufahrt

- Grundstückszufahrt von Süd-/Südosten direkt über die Erschließungsstraße Glück-Auf-Straße als öffentlich gewidmete Erschließungsstraße möglich.
- Hauptgebäudezugang (grüner Pfeil) von Osten aus giebelseitig gegeben.
- Einschränkungen rechtlicher oder tatsächlicher Art sind bzgl. der Grundstückszufahrt nicht vorhanden bzw. erkennbar (z. B. Geh- und Fahrrechte o. ä.).

Baugrundverhältnisse

Es wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt, diese sind nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens. Besondere Gebäudesetzungen oder substanziale 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 ca. 17 Jahren wird von möglichen weiteren Veränderungen der Untergrundstruktur nicht mehr ausgegangen.

5. Gebäude und Anlagen

5.1. Bauhistorie / Modernisierungen / Umbau / Bauart

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

2006: Bauantrag Errichtung Einfamilienwohnhaus mit Garage und Carport (Tektur-Bauantrag Nr. 34-0331/2016)

Umbaumaßnahmen oder Modernisierungen sind baujahresbedingt nicht bekannt.

5.2. Grundrisslösung / Wohnfläche / Bruttogrundfläche

Beurteilung der Raumaufteilung / Besondere Umstände dieser Wertermittlung

Einfamilienhaus

- Frei stehendes Einfamilienhaus mit Unterkellerung, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
- Fertigteil-Garage sowie Carport
- Zur Erschließungsstraße traufseitig stehendes Wohngebäude

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Weitere Gebäudeteile (Fertigteilgarage sowie Carportbereich)

- Freistehende Fertigteilgarage sowie angebauter Carporttrakt (mit gemeinsamen Satteldachstuhl)
- Kein Kellergeschoss
- Erdgeschoss zwei Kfz-Stellplätze (1 x Garage, 1 x Carport)
- Dachboden als Lagerboden
- Grenzbebauung

Hinweis:

Das Einfamilienhaus besitzt auch aufgrund des geringen Baualters eine zeitgemäße und moderne Grundrisskonzeption und entspricht voll den zum WE-Stichtag geltenden Anforderungen an Wohnraum. Die Grundrisslösung mit großer Wohnküche mit Essbereich sowie großem Wohnzimmer und einem weiteren Zimmer wird auch bei Neubauten immer noch realisiert, ergänzt durch eine Speis, einem weiteren Abstellraum sowie einem Gäste-WC. Das Dachgeschoss weist die übliche Raumaufteilung mit Bad, Schlafzimmer sowie zwei Kinderzimmern auf. Das Wohnhaus kann somit auch von einer 5-köpfigen Familie bewohnt werden. Die lichten Geschosshöhen sind gemäß Planunterlagen zeitgemäß (ca. 2,48 m). Durchgangszimmer sind nicht vorhanden, Querlüftung ist möglich. Ein Instandhaltungstau ist nicht erkennbar.

Wohn-/Nutzungsflächen

Die Wohn-/Nutzungsflächen wurden gemäß Laseraufmaß geschätzt. Die direkt vom Wohnhaus zugängliche und weitgehend nicht überdachte Terrasse wird mit 25 % der Grundfläche angerechnet.

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Wohnfläche in Anlehnung an die WoFIV	156,54 m ²
Gerundet	Ca. 157 m ²

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Nutzungs- und sonstige Flächen (nur Wohnhaus)

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Nutzungs- und sonstige Flächenarten 81,70 m²
Gerundet Ca. 82 m²

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

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

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

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Lichte Kniestockhöhen in der Dachgeschossebene

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Gebäudedaten Nebengebäude

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten (lt. Planunterlagen)

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Bruttogrundfläche (BGF) gemäß aktueller DIN 277 (2016)

Berechnungsunterlagen über die BGF der baulichen Anlagen standen nicht zur Verfügung, Entnahme der Daten aus den Planunterlagen.

Gemäß DIN 277 (2016) ist die BGF die Summe der Flächen aller Grundrissebenen des Bauwerks. Die Brutto-Grundfläche gliedert sich in Netto-Raumfläche und Konstruktionsfläche.

BGF gemäß vorliegender Planunterlagen, über die maßstäbliche Flurkarte plausibilisiert bzw. kontrolliert. Der Spitzboden wurde aufgrund der sehr geringen lichten Raumhöhe nicht mehr als BGF-relevante Grundfläche berücksichtigt (nur konstruktionsbedingt).

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF) 307 m²

Garagen-/Carportgebäude

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF) 84 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 oder entstammen der vorliegenden Ursprungsbaubeschreibung aus den Genehmigungsunterlagen bzw. ggf. aus Angaben der Eigentümer.

Einfamilienaus

Fundament	Nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente.
Keller-/ Außenwände	KG: Nicht bekannt, Stahlbetonkeller, Innenwände vermutlich analog zu EG zumindest teilweise gemauert. EG bis DG: Vermutlich Ytong-Mauerwerk o. ä. (Massivbauweise), lt. Pläne 22,4 cm stark, jedoch lt. Aufmaß ca. 40 cm inkl. Innen- und Außenputz), Fassaden außen verputzt und gestrichen,
Innenwände	Massivbauweise, vermutlich identisch zu den Außenwänden, Innenwandstärken gemäß Pläne ca. 14,4 cm, es wurden jedoch teilweise auch höhere Wandstärken gemessen.
Kamine	Lt. Planunterlagen doppelzügiger Kamin im Bereich Wohnzimmer/Arbeitszimmer; Kaminkopf mit zweizügeligem Kaminauslass, Kaminkopf mit Titanzinklech eingelech. Hinweis: Lt. Eigentümer ist der kurzfristige Anschluss z. B. für einen Schwedenofen möglich.
Decken	Vermutlich Stahlbetondecken C25/30 o. ä.
Dach	Satteldachstuhl (lt. Pläne Dachneigung ca. 38 Grad), vermutlich zimmermannsmäßig, sichtbaren Sparrenköpfe, Dachrinnen und Regenfallrohre mit Titanzinklech, Dacheindeckung mit Ziegeldachsteinen (vermutlich auf Lattung und Konterlattung), Satteldachgaube, Dachfläche im Bereich der Terrasse als zusätzlicher Witterungsschutz heruntergezogen
Treppen	
• Innentreppen	KG bis DG: Massivholztreppe, einläufig, Linkstreppe, Massivholzgeländer mit Massivholzsprossen, zum Spitzboden Falttreppe Massivholz.
• Außentreppen	Nicht vorhanden, Hauseingang mit zweistufiger Ortbetontreppe (belegt mit Bruchplatten).
Türen	Holz furnierte Türen an Holz furnier zargen, teilweise in der Wand laufende Schiebetüren (Küche zu Wohnen), teilweise mit Glasausschnitten. Haustüre als Aluminiumtüre mit Isolierverglasung.
Tore	Garagenschwinger (nicht elektrisch).

Fenster	Kunststofffenster (weiß) mit Zweifach-Isolierverglasung, überwiegend Dreh-/Kipp-Beschläge, Kunststoff-Rollläden mit Gurtbändern, Fensterbänke innen Granit, geringfügig Massivholz (Treppenhaus) sowie geflieste Bereiche, Fensterbänke außen Aluprofile, tlw. französische Balkone/Absturzsicherungen vorhanden (Eisen verzinkt).
Bodenbeläge	KG: Fliesen mit Sockelleisten. EG: Fliesen mit Sockelleisten. DG: Laminat, Korkbeläge, Bad gefliest, entsprechende Sockelleisten verbaut.
Wandbehandlung	Überwiegend verputzt und gestrichen, Sanitärräume mit Fliesenbereiche (teilweise halbhoch, teilweise raumhoch gefliest), Heizungskeller unbehandelte Betonwände.
Deckenbehandlung	Gespachtelt und gestrichen.
Sanitäranlagen	KG: Waschmaschinen- und Wasseranschluss vorhanden EG: Wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und WC-Sitz, Keramik-Waschbecken mit Einhebelmischbatterie (EHMB) mit KW-/WW-Anschluss mit Unterschrank, geflieste Ablage. DG: Bad mit Wanne, bodengleiche Dusche, WC und Waschbecken, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und WC-Sitz, Großwaschbecken mit Einhebelmischbatterie (EHMB) mit KW-/WW-Anschluss mit Unterschrank, geflieste Ablage, Dusche mit Brausegarnitur mit EHMB, 2 x gefliester Sitzgelegenheit (1 x in der Dusche, 1 x im Bad neben dem WC vor dem Badfenster), Zugang zum Bad sowohl vom Flur als auch vom Schlafzimmer aus möglich, Handtuchheizkörper mit Thermostatventil.
Heizungsanlage	Gas-Zentralheizung Buderus Logamax plus GB 152, Brennwerttherme, Warmwasserspeicher mit ca. 100 Liter Inhalt, Erdgeschoss lt. Eigentümer mit 100 % Fußbodenheizung (vermutlich mehrere Heizkreise vorhanden), Dachgeschoss mit konventionellen Heizkörpern mit Thermostatventilen, Bad mit Handtuchheizkörper mit Thermostatventil.
Elektroausstatt.	Mittlere elektr. Ausstattung, zum WE-Stichtag ist von einem zeitgemäßen Standard (Steckdosen, Lichtauslässe etc.) auszugehen.
Außenanlagen	Zufahrtbereich unbefestigt (Feinschotterbereich), Einfriedung mit Maschendrahtzaun an Eisenpfosten, 2 x Kellerausfachungen (mit starkem Efeubewuchs), Grundstück überwiegend ordentlich angelegt, Flächenabtrennungen überwiegend mit Betonleistensteinen abgegrenzt, umfangreiche Rasen- und Baum-/Zierstrauchanpflanzungen, separate Terrasse mit Betonpflaster verlegt (Einrahmung mit Betonleistensteinen), umfangreiche Feinkieselrabatte vorhanden, Terrasse am Wohnhaus mit Betonpflaster im Reihenverband verlegt, teilweise Wegbefestigung mit betonierte Flusskieseln, teilweise Betonpflaster, Terrasse am Haus mit Holzlattenzaunverkleidung, hinter der Garage kleiner Anbautrakt (pergolaähnlich) mit einfachen Holztüren sowie genereller Holzkonstruktion, Feinkieselschüttung am Boden, teilweise Betonpflasterbereiche vorhanden.
Garage/Carport	Garage in Übertiefe, Fertigteilgarage (vermutlich Flachdach) mit aufgesetztem Satteldachstuhl (Giebel Ziegelmauerwerk) mit Teil des Carports, Ziegeleindeckung und Spenglerarbeiten analog Wohnhaus, Garage mit seitlicher Zugangstür, Metallschwingtor (keine elektrische Bedienung).
Sonstiges	Kellerlichtschächte Kunststoff, Gitterabdeckungen mit Betonpflastersteinen eingesäumt, Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder, kleine Holzpergola mit Flusskieselschüttung, Einrahmung mit Betonleistensteinen, an der Südseite des Grundstücks kleines Holzgartenhaus mit Holzbodenlattung, Satteldachform, Schindeleindeckung, Holzlattenfassade mit einfachen Holzfenstern, kleiner Geräteanbautrakt.

Besondere Bauteile, bauliche und sonstige bauliche Anlagen (Zeitwert)

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Zeitwert der sonstigen baulichen Anlagen | 7.000 €

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 Wohngebäude aufgrund des geringen Baualters (ca. 17 Jahre) in einem augenscheinlich guten bis sehr guten baulichen Zustand befindet. Das Gebäude weist keine wertrelevanten Baumängel und Bauschäden auf, die laufende Instandhaltung wurde weitgehend im erforderlichen Umfang ausgeführt. Das Objekt dürfte energetisch noch weitgehend den zum WE-Stichtag geltenden Anforderungen an Wohnraum genügen (entgegen den Planunterlagen ca. 40 cm Außenmauerwerk).

Die Hofffläche weist nur eine Feinschotterschicht auf, diese ist noch zu pflastern. Der Abzug erfolgt u. a., da alle Vergleichsobjekte vollständig gepflasterte Zufahrtsflächen aufweisen.

G Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Gesamtsumme **15.000 €**.

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass vom SV keinerlei Funktionsprüfungen vorgenommen wurden.

5.5. Gesamtnutzungsdauer (GND) / Restnutzungsdauer (RND)

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Bemessungsjahr (= Jahr des WE-Stichtags)	2023	
Tatsächliches Baujahr	2006	
Fiktives Baujahr	Entfällt	
Tatsächliches Alter des Gebäudes	17 Jahre	
Fiktives Alter des Gebäudes	Entfällt	
Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
Berechnete wirtschaftliche Restnutzungsdauer	63 Jahre	
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)		63 Jahre

5.6. Hinweise zur Gebäudeenergiegesetz (GEG) / energetische Beschaffenheitsmerkmale

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Im vorliegenden Fall ist ein Austausch der Heizungsanlage nicht zu erwarten (Baujahr 2006). Es handelt sich um eine Gasheizungsanlage.

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Bei Verkauf des Objekts ist dem Käufer der Energieausweis vorzulegen, dies gilt ebenso bei Vermietung, Verpachtung etc. Ein Energiepass wurde dem SV nicht vorgelegt bzw. zur Verfügung gestellt.

Geplante neue Regelung ab 2024

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

5.7. Zusammenfassung der positiven und negativen Objektmerkmale

Positive Objektmerkmale

- Baulich aktuelles und den allgemeinen Anforderungen an Wohngebäude entsprechende Gebäudesubstanz
- Gepflegtes Wohngebäude ohne erkennbaren wesentlichen Instandhaltungsstau
- Wohngebäude bzgl. Konzeption zeitgemäß (Raumaufteilung, Raumhöhen)
- Relativ ruhige Wohnlage in Steinberg am See
- Seeufer des Steinberger Sees ist fußläufig erreichbar (ca. 500 m Entfernung)
- Bäder mit Fenster/natürlicher Belichtung
- Fertigteilgarage mit Übertiefe sowie Carport
- Konventionelle Massivbauweise (lt. Eigentümer Ytong-Bauweise, Außenwandstärken ca. 40 cm)
- Ansprechende bzw. zeitlose Satteldacharchitektur
- Ausreichende Wohnflächengröße (ca. 157 m²)
- Wohnhaus ist voll unterkellert (teilweise wohnflächenähnlich ausgebaut)

Negative Objektmerkmale

- Keine befestigte Zufahrt-/Hoffläche (nur Schotterflächen)
- Direkt neben dem Bewertungsgrundstück (nordöstlich) befindet sich ein Kinderspielplatz

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 bebaute Grundstücke

- baulicher vergleichbarer jüngerer Gebäudesubstanzen (ähnlich dem Einfamilienhaus)
- mit Gebäudebaujahresklassen von 2000 – 2020

vor.

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

6.3. Bodenwert

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Bodenwert ungerundet

117.504 €

Unter Berücksichtigung des angewendeten Bodenrichtwertes hält der Sachverständige zur Ableitung des Bodenwerts bei einer gesamten Grundstücksgröße von 709 m² zum WE-Stichtag 19. September 2023 folgenden Bodenwert ohne weitere Korrekturen für angemessen und vertretbar (auf volle 1.000 € gerundet):

Bodenwert (WE-Stichtag 2023) gerundet

118.000 €

6.4. Sachwert

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Abschließend stehen folgende Teilergebnisse zur Verfügung:

A) Geschätztes Ergebnis aus Marktanpassungsfaktor Marktbericht	469.000 €
B) Geschätztes Ergebnis aus Vergleichsfaktor Marktbericht	474.000 €
C) Geschätztes Ergebnis aus Vergleichsfaktor Auswertung Vergleichsgrundstücke	475.000 €
Mittelwert aller drei Ergebnisse ca.	472.667 €
Gerundet	473.000 €

Dies ergäbe wiederum einen abschließend relevanten Marktanpassungsfaktor von 473.000 € : 552.000 € (vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung) = 0,86 bzw. -14 % Marktanpassungsabschlag.

Auf Basis der vorstehenden Auswertungen wird der vorläufige Sachwert nach Marktanpassung (vorbehaltlich der Berücksichtigung sog. „besonderer objektspezifischer Merkmale“, siehe unter Punkt 7. Verkehrswert) wie folgt geschätzt:

Vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung (2023) 473.000 €

6.5. Ertragswert

Allgemeines

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

Der örtliche Immobilienmarkt / Marktausblick

Mietmarkt

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Kaufmarkt

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Jahresrohertrag

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Rohertrag jhrl. geschätzt 15.508 €

Bewirtschaftungskosten

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Bewirtschaftungskosten gesamt Σ 3.809 €

Liegenschaftszinssatz (LSZ)

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Zusammenfassend hält der Sachverständige im Hinblick auf die vorhandenen Vergleichspreise und aus Erfahrungswerten bei anderen Bewertungen ähnlich gelagerter Fälle einen LSZ von 2,00 % für die zu bewertende Immobilie durchaus als marktkonform und vertretbar.

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Ertragswertermittlung

Der vorläufige Ertragswert nach Marktanpassung lässt sich gemäß den vorstehenden Ausführungen wie folgt darstellen:

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Vorläufiger Ertragswert nach Marktanpassung 450.700 €

Begründung zur Marktanpassung beim Ertragswertverfahren

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

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

Vorläufiger Ertragswert nach Marktanpassung (2023) 451.000 €

7. Grobschätzung Zubehör (Küche)

Lt. Eigentümer befindet sich im Erdgeschoss eine Einbauküche mit einem groben Anschaffungswert (inkl. Geräte) von ca. 25.000 €. Für diese Küche wird in Abhängigkeit vom anzunehmenden Alter (ca. 17 Jahre) ein Zeitwert grob wie folgt geschätzt:

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Grob geschätzter Zeitwert		3.000 €
Gerundet		3.000 €

Der Zeitwert der Kücheneinrichtung wird mit ca. 3.000 € grob eingeschätzt.

8. Verkehrswert

Die Wertermittlungsergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Sachwert marktangepasst	473.000 €
Ertragswert marktangepasst	451.000 €

Umfangreiche Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Büroräumen eingesehen werden kann.

Im vorliegenden Fall wurde im Sachwertverfahren (Gesamtbetrachtung) eine objektspezifische Marktanpassung von ca. -14,00 % (WE-Stichtag = 2023) als relevanter Marktanpassungsabschlag geschätzt.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht und nicht bereits durch andere Wertansätze angemessen berücksichtigt wurde, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

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

Ausgangswert (Mittelwert beider Verfahren)	462.000 €
BoG 1: Erstellung Energieausweis (bedarfsorientiert, kein Energieausweis vorhanden)	-400 €
BoG 2: Geringfügiger Instandhaltungsstau (pauschal)	-2.000 €
BoG 3: Ersatzmaßnahme Pflasterarbeiten Zufahrtsbereich	-15.000 €
Gesamtsumme BoG 1-3	-17.400 €

Verkehrswertschätzung

Vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung vor BoG	462.000 €
Berücksichtigung von BoG 1-3 (s. o.)	-17.400 €
Verkehrswert ungerundet	444.600 €

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 Einfamilienhaus mit Garage und Carport, Glück-Auf-Straße 15, 92449 Steinberg – zum WE-Stichtag 19. September 2023 wie folgt geschätzt:

Verkehrswert (ohne Zubehör, ohne Berücksichtigung Lasten Abt. II = „lastenfrei“) **445.000 €**
(i. W.: Vierhundertfünfundvierzigtausend Euro)

Wertrelevantes Zubehör (Küche EG) **3.000 €**

Grundbuch, Lasten in Abt. II

Entfällt.

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

9. Anlagenteil

ANLAGE 1 – Landkarte

ANLAGE 2 – Stadtplanausschnitt

ANLAGE 3 – Lageplanausschnitt

ANLAGE 4 – Gebäudeschnitt/-grundrisse

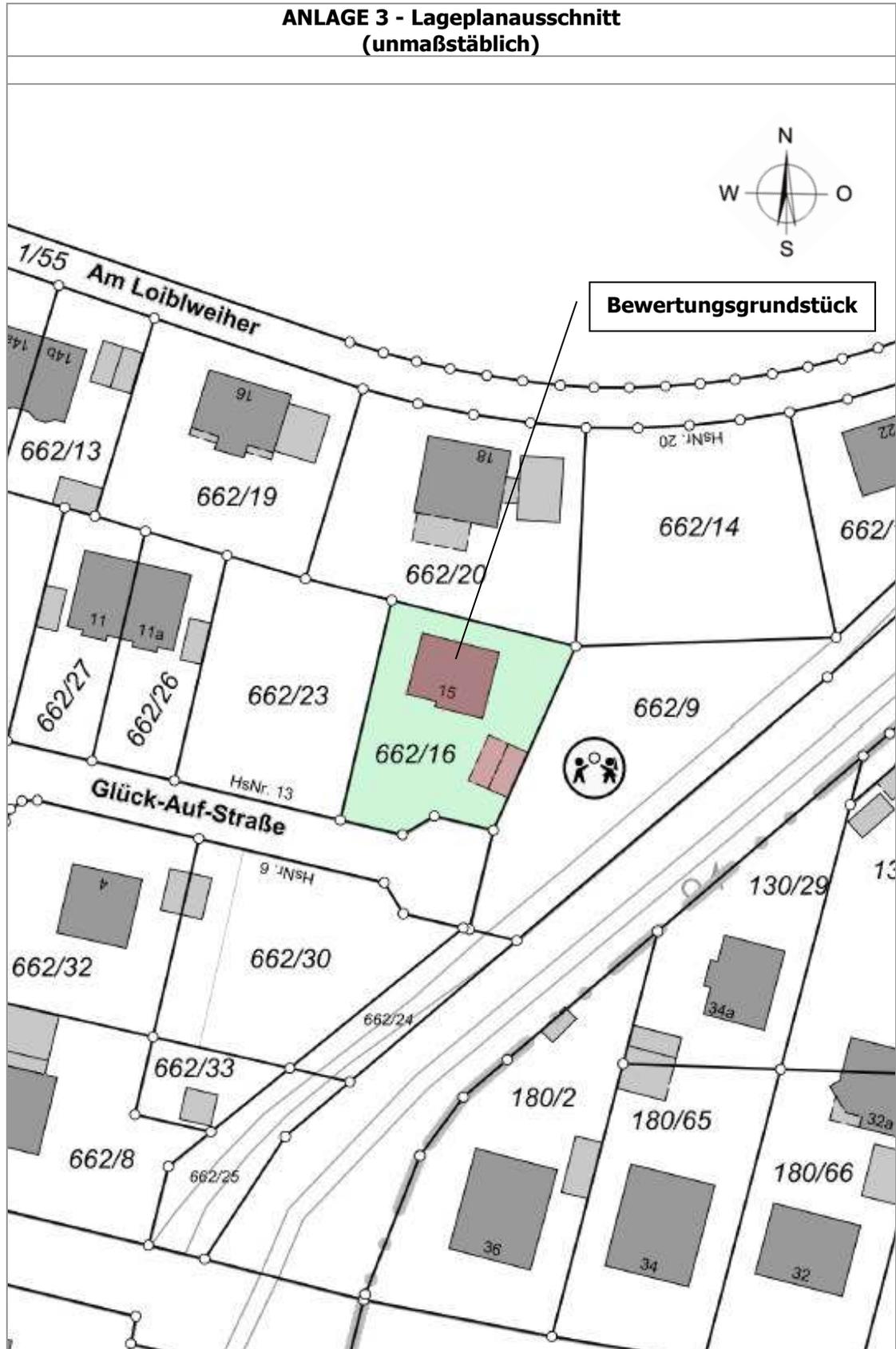
ANLAGE 5 – Objektfotos

ANLAGE 1 - Landkarte

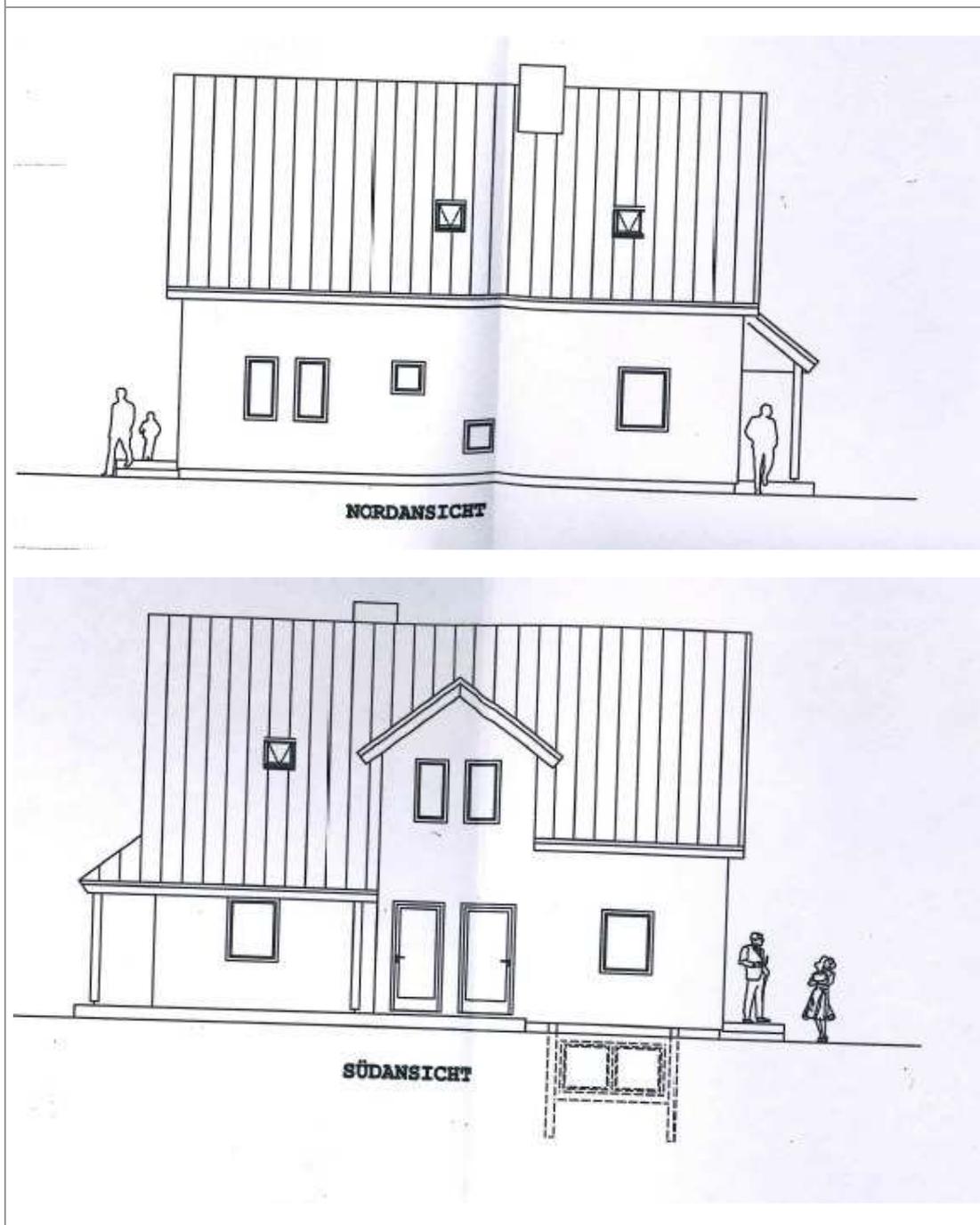


ANLAGE 2 – Ortsplanausschnitte Steinberg am See

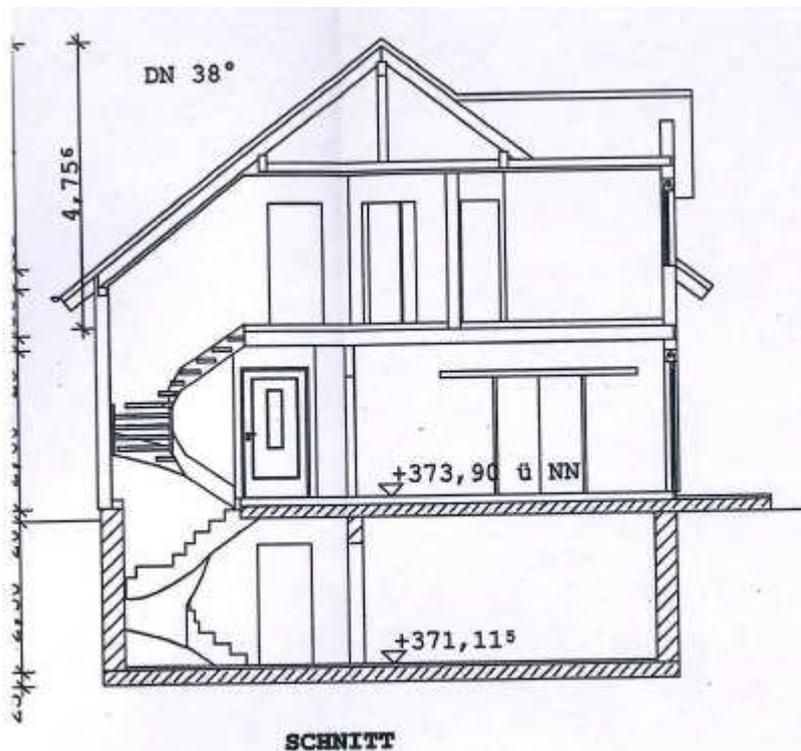




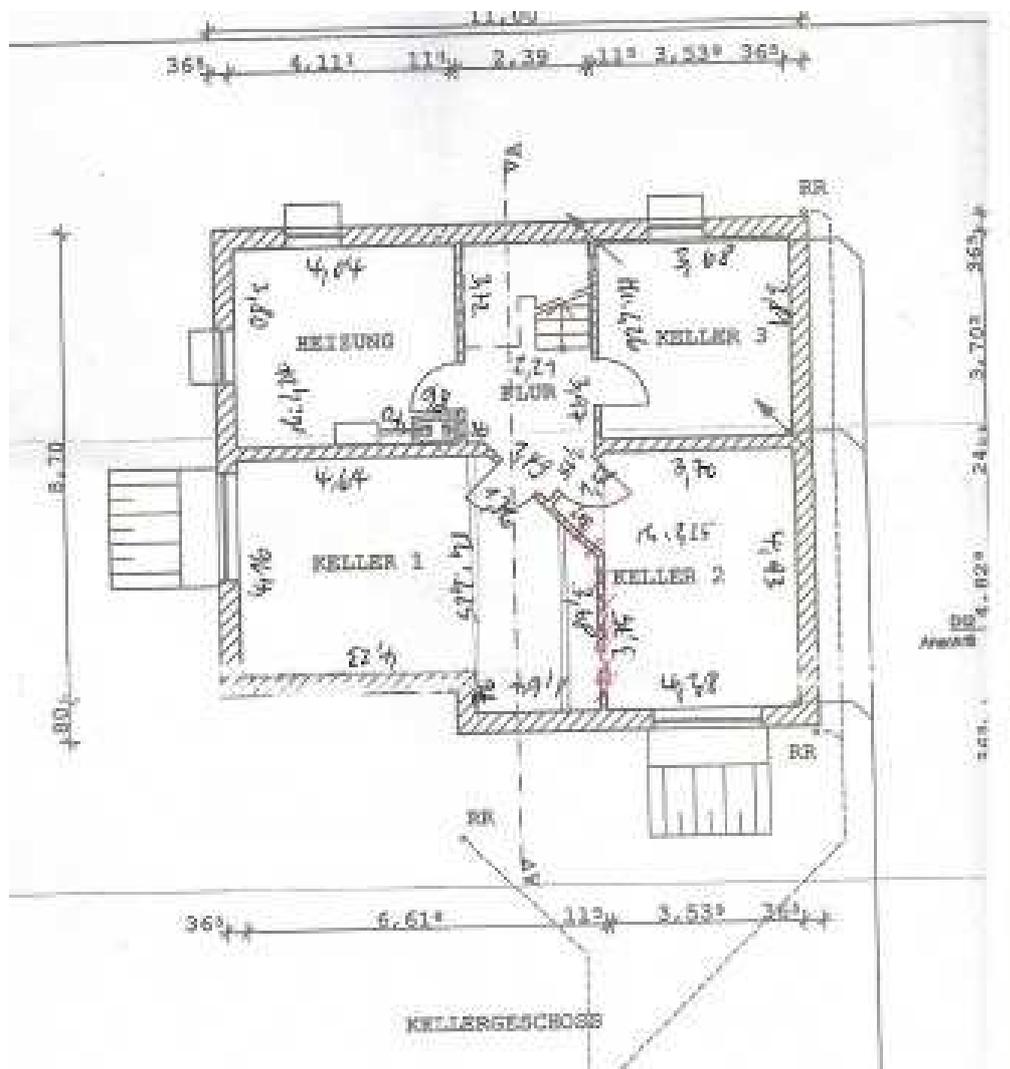
ANLAGE 4
Gebäudeansichten

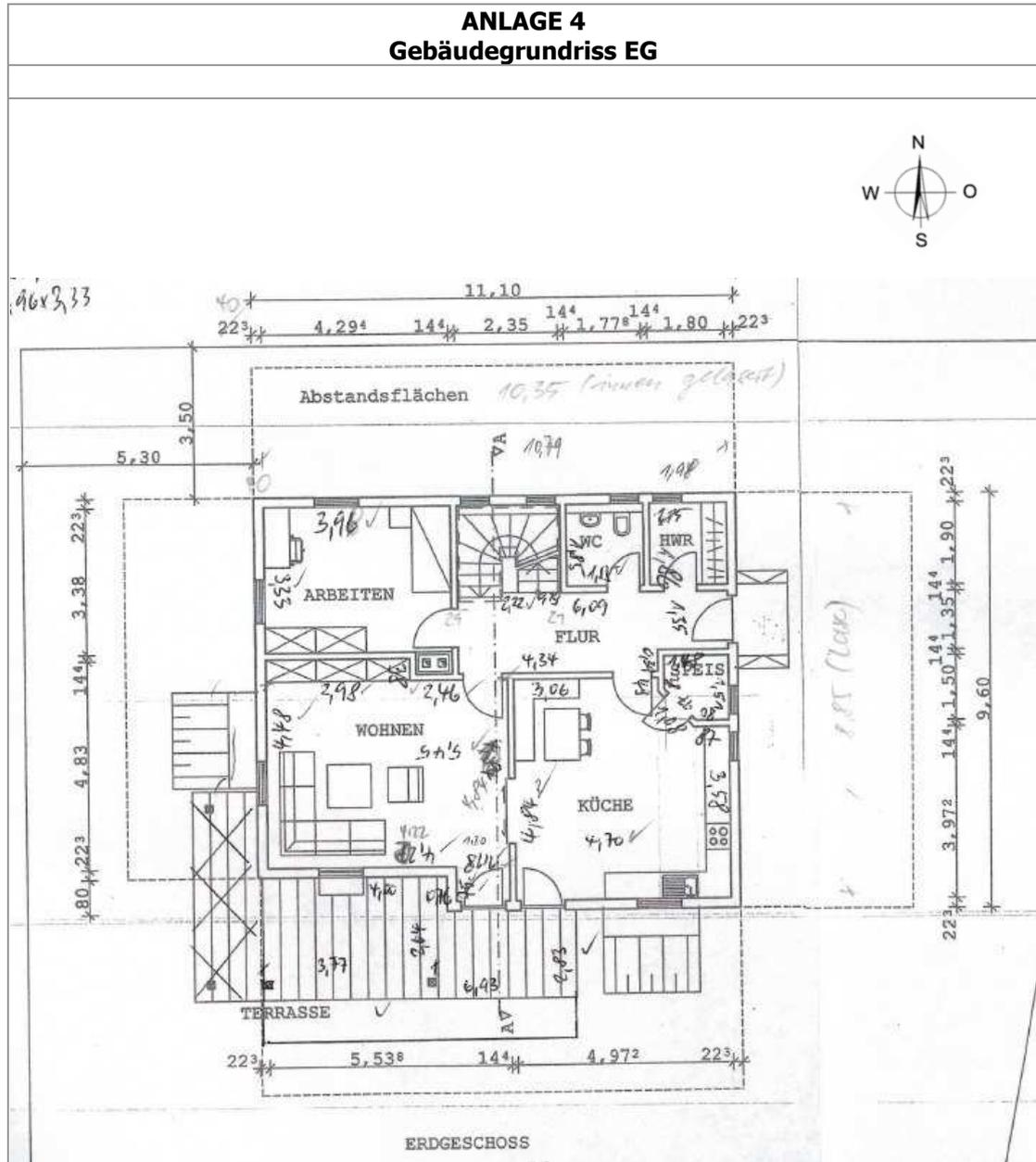


ANLAGE 4
Gebäudeschnitt



ANLAGE 4
Gebäudegrundriss KG





ANLAGE 5 - Objektfotos

Bild 1



Gesamtaußenansicht von Süden (Zufahrtsbereich)

Bild 2



Ansicht östlich gelegener Spielplatz

Bild 3



Gesamtaußenansicht von Süden (Gartenseite)

Bild 4	
	Gesamtaußenansicht Wohnhaus von Nordosten
Bild 5	
	Gesamtaußenansicht Wohnhaus von Südosten
Bild 6	
	Gesamtaußenansicht Wohnhaus von Nordwesten

Bild 7	
	Terrassenansicht
Bild 8	
	Gartenansicht – separate Terrasse
Bild 9	
	Gartenansicht

Bild 10			
		Grundstückseinfriedung Südseite	
Bild 11			
		Grundstückseinfriedung Südwestseite	
Bild 12			
		Remise-/Pergolaanbau nördlich Garagengebäude	

Bild 13	
	Garage/Carport
Bild 14	
	Garage/Carport
Bild 15	
	Zugangsbereich zwischen Haus und Garage/Carport

Bild 16			
		Erdgeschoss: Flur/Diele	
Bild 17			
		Erdgeschoss: Flur/Diele	
Bild 18			
		Erdgeschoss: HWR-Raum	

Bild 19	
	Erdgeschoss: Gäste-WC
Bild 20	
	Erdgeschoss: Küche
Bild 21	
	Erdgeschoss: Küche mit Essplatzbereich

Bild 22			
		Erdgeschoss: Wohnzimmer	
Bild 23			
		Erdgeschoss: Wohnzimmer	
Bild 24			
		Erdgeschoss: Wohnzimmer	

Bild 25			
		Erdgeschoss: Arbeitszimmer	
Bild 26			
		Treppenhausbereich	
Bild 27			
		Dachgeschoss: Kinderzimmer 1	

Bild 28			
		Dachgeschoss: Kinderzimmer 2	
Bild 29			
		Dachgeschoss: Schlafzimmer	
Bild 30			
		Dachgeschoss: Ankleide	

Bild 31	
	Dachgeschoss: Badansicht
Bild 32	
	Dachgeschoss: Badansicht
Bild 33	
	Dachgeschoss: Badansicht

Bild 34	
	Dachgeschoss: Badansicht
Bild 35	
	Dachgeschoss: Badansicht
Bild 36	
	Dachbodenansicht

Bild 37			
		Dachbodenansicht	
Bild 38			
		Kellergeschoss: Waschkeller mit WM-Anschluss	
Bild 39			
		Kellergeschoss: Raumbeispiel (wohnflächenähnlich ausgebaut)	

Bild 40			
		Kellergeschoss: Raumbeispiel (wohnflächenähnlich ausgebaut)	
Bild 41			
		Kellergeschoss: Heizungskeller	
Bild 42			
		Kellergeschoss: Heizungskeller	

Bild 43	
	Hausstromanschluss (Heizungskeller)
Bild 44	
	Hausgasanschluss (Heizungskeller)
Bild 45	
	Kellergeschoss: Treppenhausbereich

Bild 46	
	Innenansicht Garage
Bild 47	
	Teilansicht Wendehammer, rechts das Bewertungsgrundstück
Bild 48	
	Fußgänger-/Fahrradweg neben Kinderspielplatz