



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO PLOSSL
IMMOBILIEN & BEWERTUNG

Gutachten über den Verkehrswert

i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. ZVG

Innenbesichtigung durch den SV überwiegend möglich!

Anonymisierte Kurzversion Internet!

Auftraggeber	Amtsgericht Amberg - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -
Eigentümer	Anonymisiert
Gutachten-Nr.	GGA24-343
GZ-Nr.	2 K 28/24
Objektart	Dreifamilienhaus mit 10 Garagen
Objektadresse	Auf der Wieden 8 93133 Burglengenfeld
Tag Ortstermin	20. Januar 2025
Qualitätsstichtag	20. Januar 2025
WE-Stichtag	20. Januar 2025



Ansicht von Südosten
(Straßenseite)



Ansicht von Norden
(mit Grundstückszufahrt)



Ansicht Garagenhof von Nordosten

Verkehrswerte	Flst.-Nr. 589/12: 522.000 € (unbelastet)
	Flst.-Nr. 589/13: 1.500 € (unbelastet)

Termine nur nach Vereinbarung

Heinrich-Hertz-Straße 6
92224 Amberg

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



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



rev - Recognised European Valuer
der TEGOVA

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

Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
CIS-DIA Zert (TGA)

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

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

Kontoverbindung:

Raiffeisenbank Unteres Vilstal eG
IBAN: DE4276069611000048887
BIC: GENODEF1SDM

1. Übersicht der Daten und Ergebnisse

Gutachten Nr.	GGA24-343
Auftraggeber	Amtsgericht Amberg - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen - Baustadelgasse 1 92224 Amberg
Gerichts-Aktenzeichen	2 K 28/24
Eigentümer	Anonymisiert
Auftragsdatum	22. Oktober 2024
Objektadresse	Auf der Wieden 8 93133 Burglengenfeld
Verantwortlicher Gutachter	Bernhard Plössl
Wertermittlungstichtag (WE-Stichtag)	20. Januar 2025
Qualitätsstichtag (Q-Stichtag)	20. Januar 2025
Tag Ortsbesichtigung	20. Januar 2025
Grundstücks- und Gebäudedaten	
Flurstück Nrn.	589/12, 589/13
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	~ 1.141 m ² / ~ 33 m ²
Tatsächliches Baujahr (nach Aktenlage)	Siehe GND/RND
Umbau / Ausbau (nach Aktenlage)	Siehe GND/RND
Tatsächliches Alter der baulichen Anlagen gem. Unterlagen	Siehe GND/RND
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	~ 80 Jahre
Rechn. ermittelte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	~ 40 Jahre / 38 Jahre / 28 Jahre
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	~ 40 Jahre / 38 Jahre / 28 Jahre
Fiktives Gebäudealter geschätzt	~ 40 Jahre / Entfällt / Entfällt
Fiktives Baujahr geschätzt	~ 1985 / Entfällt / Entfällt
Gebäudedaten - in Anlehnung an die DIN 277 (2016) rd.	
Bruttogrundfläche (BGF) gemäß Pläne	~ 569 m ² / ~ 50 m ² / ~ 156 m ²
Mietflächen (Wfl./Nfl.) in Anlehnung an WoFIV bzw. DIN 277 gemäß Planunterlagen	
- Gesamt	~ 308 m ²
- Davon Wfl. EG/DG	~ 264 m ²
• Wfl. EG	~ 170 m ²
• Wfl. DG	~ 77 m ²
• Wfl. Terrasse (25 %)	~ 16 m ²
• Wfl. Balkon (25 %)	~ 2 m ²
- Davon Nutzungsflächen und sonstige Flächenarten	~ 44 m ²
• davon Teilkellergeschoss Wohngebäude	~ 44 m ²
...	

Sonstiges

Zeitwert des Zubehörs

Küche 1 EG (links): Mietereigentum.
Küche 2 EG (rechts): 4.000 €.
Küche 3 DG (rechts): Keine vorhanden.

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

Siehe Punkt BoG.

Nachgenehmigung Garage aus
Garagenzeile, Abweichung Do.-Garage
sowie für Überdachung Großterrasse
erforderlich (keine Bauanträge bzw.
abweichende Bauanträge).

Ergebniszusammenfassung

Bodenwert

- Flst.-Nr. 589/12 (bebaut) 265.000 €
- Flst.-Nr. 589/13 (unbebaut) 1.500 €

Marktangepasster vorläufiger Sachwert
(nur Flst.-Nr. 589/12 – bebaut)

596.000 €

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert
(nur Flst.-Nr. 589/12 – bebaut)

598.000 €

Verkehrswert (unbelastet), ohne Zubehör

- Flst.-Nr. 589/12 (bebaut) 522.000 €
- Flst.-Nr. 589/13 (unbebaut) 1.500 €

Lasten in Abt. II, lfd.-Nr. 1 (ZV-Vermerk)

Nicht relevant.

Wertrelevantes Zubehör

- Küche EG links Entfällt, Mietereigentum.
- Küche EG rechts 4.000 €
- Küche DG rechts Entfällt, keine vorhanden.

Datum

8. August 2025

2. Grundlagen

2.1. Vorwort zum Bewertungsobjekt

- Mehrfamilienhausgrundstück in Burglengenfeld, nordwestlich der Naab
- Wohnbebauung: Älteres Dreifamilienhaus mit Doppelgarage und Garagenzeile (8 Garagen), Baujahr und geringfügig teilmodernisiert
- Diverser Instandhaltungsstau sowie Baumängel und Bauschäden vorhanden
- Massivbauweise
- Außenanlagen gepflegt
- Mittlere Wohnlage in Burglengenfeld, unweit der Friedhofstraße, kleinstädtischer Lagecharakter
- Grundbuch in Abt. II zum WE-Stichtag bis auf ZV-Vermerk des laufenden Verfahrens lastenfrei vorgetragen
- Überwiegend Innenbesichtigung möglich, zu den Garagen der Garagenzeile bestand aufgrund Vermietung überwiegend kein Innenzutritt, eine Garage konnte jedoch beispielhaft besichtigt werden

2.2. Eigentümer / Auftraggeber / Beteiligte

Eigentümer (zum WE-Stichtag): Anonymisiert.

Auftraggeber: Amtsgericht Amberg - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -

Verfahrensbevollmächtigte:

- Anonymisiert.

2.3. Zweck / Auftragsdatum / -inhalt

Zweck ist die Feststellung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB der zu bewertenden Flst.-Nrn. 589/12 sowie 589/13 zwecks einer anhängigen Teilungsversteigerung. Zugrunde zu legen ist auftragsgemäß der zum Wertermittlungsstichtag vorgefundene bauliche und rechtliche Zustand des Wertermittlungsobjekts. Das Bewertungsobjekt befand sich zum Besichtigungszeitpunkt vollständig in dem wertrelevanten Objektzustand für den WE-Stichtagszeitpunkt. Bauliche Veränderungen, welche für den WE-Stichtag nicht relevant sind, wurden nach Kenntnisstand des SV nicht eingebracht.

Das Verkehrswertgutachten wurde am 22. Oktober 2024 vom Amtsgericht Amberg - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen - gemäß Schätzungsanordnung vom 22. Oktober 2024 schriftlich in Auftrag gegeben. Weitere Flurstücke waren zur Bewertung nicht beauftragt.

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

2.4. Wertermittlungsstichtag (WES) / Qualitätsstichtag (QS)

Als WE-Stichtag der Bewertung wurde der 20. Januar 2025 (= Besichtigungszeitpunkt) festgelegt. Es ist davon auszugehen, dass bzgl. der tatsächlichen Gegebenheiten, welche zum WE-Stichtag relevant sind, keine Veränderungen eingetreten sind.

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

2.5. Voraussetzungen

Die Feststellungen des Gutachtens erfolgen auf Grund nachfolgend genannter Unterlagen, erhaltener Auskünfte der örtlichen Behörden sowie der bloßen Inaugenscheinnahme beim Ortstermin. Es erfolgten vom SV keine Maß-, Baustoff-, Baugrund- und Baukonstruktionsprüfungen, ebenso waren keine fachtechnischen Untersuchungen etwaiger Baumängel und Bauschäden beauftragt, da dies nicht in den Zuständigkeitsbereich des SV fällt. Auftragsgemäß wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchsuntauglichkeit einschließlich einer Beein-

trächtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern bewirken. Ebenso erfolgten keine detaillierte Überprüfung bauordnungsrechtlicher Vorschriften, keine Untersuchungen auf Brandschutz sowie keine eingehenden Untersuchungen (nur visuelle Inaugenscheinnahme) auf tierischen oder pflanzlichen Schädlingsbefall.

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

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

2.6. Unterlagen / Rechtsgrundlagen / Literaturhinweise / Informationsquellen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- Wertermittlungs-Richtlinien (WertR 2006)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV)
- Betriebskostenverordnung (BetrKV)
- Energieeinsparverordnung (EnEV)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Baupreisindex, aktueller Stand, Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- NHK 2010, Normalherstellungskosten 2010
- Literatur Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", jew. aktuelle Auflage
- Literatur Simon / Kleiber: "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten"
- Literatur Gerardy / Möckel / Troff: "Praxis der Grundstücksbewertung"
- Literatur Bayerlein: "Praxishandbuch Sachverständigenrecht"
- Literatur Petersen: "Marktorientierte Immobilienbewertung"
- Literatur Fachzeitschrift GuG: "Grundstücksmarkt und Grundstückswert" mit GuG-aktuell
- Internetportal kleiber-digital als elektronisches Nachschlagewerk
- Zeitschrift Der Immobilienbewerter als elektronisches Nachschlagewerk mit ImmoWert (Archiv)

Es lagen folgende Unterlagen vor:

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

Weitere Grundlagen für das Gutachten:

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

2.7. Verantwortlicher Gutachter

Als verantwortlicher Sachverständiger zeichnet:

Bernhard Plössl

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

2.8. Ortsbesichtigung / Besondere Umstände der Wertermittlung

- 1. Ortstermin (Objektbesichtigung): 20. Januar 2025 von 13:00 Uhr – 17:00 Uhr.
- 2. Ortstermin (Besichtigung Vergleichsgrundstücke): 10. August 2025 von 12:00 Uhr – 13:00 Uhr.

Der Innenzutritt wurde dem SV vom Grundstückseigentümer nach ordnungsgemäßer Terminladung von Herrn Anonymisiert gewährt, folgende Personen waren beim Ortstermin anwesend:

- Anonymisiert (zeitweise)
- Anonymisiert (Eigentümer)
- Bernhard Plössl (Sachverständiger)

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

Folgende Gebäudeteile konnten nicht besichtigt werden:

- Überwiegend Innenbereich der Garagenzeile (nur eine Garage beispielhaft besichtigt)

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

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

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

- Keine -

Differenzierung Renovierung ↔ Modernisierung

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

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

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

Besondere Vorgehensweise in diesem Gutachten

Entfällt, keine Besonderheiten vorhanden.

3. Gegenstand der Wertermittlung

3.1. Objektbezeichnungen / Objektanschrift

Dreifamilienhaus mit Doppelgarage und Garagenzeile mit 8 Garagen
 Auf der Wieden 8
 93133 Burglengenfeld

3.2. Grundbuch (auszugsweise)

Grundbuch vom 25. Juni 2024 - Amtsgericht Schwandorf, aktualisiert auf wertrelevanten WE-Stichtag beim Grundbuchamt

Grundbuch von	Band	Blatt	Gemarkung	Lfd.-Nr. im BV	Flurstück	Fläche lt. Grundbuch
Burglengenfeld	---	9875	Burglengenfeld	1	589/12	ca. 1.141 m ²
Burglengenfeld	---	9875	Burglengenfeld	2	589/13	ca. 33 m ²
					Gesamt	ca. 1.174 m ²

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

– Keine bekannt –

Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd.-Nr. im BV	Wirtschaftsart und Lage	Fläche lt. Grundbuch
9875	1	Auf der Wieden 8, Gebäude- und Freifläche	ca. 1.141 m ²
9875	2	Auf der Wieden, Gebäude- und Freifläche	ca. 33 m ²

Erste Abteilung

Lfd.-Nr. in Abt. I	Eigentümer	Lfd.-Nr. im BV	Grundlage der Eintragung
1.1	Anonymisiert	1, 2	Auflassung, weitere Informationen sind nicht wertrelevant.
1.2	Anonymisiert Je zu ½		

Zweite Abteilung

Lfd.-Nr. in Abt. II	Lfd.-Nr. der betroffenen Grundstücke im BV	Lasten und Beschränkungen
1	1, 2	ZV-Vermerk des laufenden Verfahrens.

Lfd.-Nr. 1: **ZV-Vermerk 2 K 28/24**

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

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

Dritte Abteilung

Für die vorliegende Verkehrswertmittlung nicht wertrelevant. Abt. III war zum WE-Stichtag mit einer Buchgrundschuld belastet.

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

3.3. Nutzungsverhältnisse / Nutzungsarten / Mietvertrag

Das Bewertungsgrundstück wird zum WE-Stichtag wie folgt genutzt:

- Wohnung EG links: Nutzung durch die Eltern von Herrn Anonymisiert im Rahmen eines privatrechtlichen Wohnungsrechts (nicht im Grundbuch eingetragen), dieses wird mangels grundbuchlicher Absicherung nicht berücksichtigt. Es existiert ein Wohnraummietvertrag (dieser lag dem SV vor):
 - Mieter: Anonymisiert
 - Art des Mietvertrags: Wohnraummietvertrag
 - Mietgegenstand: Räume Wohnung EG links
 - Weiterer Mietgegenstand: 1 Garage
 - Vertragsbeginn: 1. Mai 2016
 - Laufzeit: auf die Restlebenserwartung der Mieter
 - Ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarf, als Einliegerwohnung, Teilkündigung und Verwertungskündigung ist ausgeschlossen
 - Miete: 300 € mtl. kalt (fest für 10 Jahre seit Mietvertragsbeginn, somit bis 1. Mai 2026) zzgl. Nebenkosten (Heizung, Warmwasser, Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr – hierfür Vorauszahlung: 70 € mtl.), danach sind Mieterhöhungen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten möglich.

Da die Wohnung weit unterhalb des üblichen Mietniveaus vermietet wurde, ist ein sog. temporärer Mindernutzen (oder under-rented) als staffelähnliche Berechnung zu berücksichtigen (siehe Punkt BoG unter Verkehrswert am Ende des Gutachtentext).

Wichtiger Hinweis des SV:

Es existiert eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen den Eltern von Herrn Anonymisiert (Eheleute Anonymisiert) vom 18. August 2016, wonach die Eltern diverse Leistungen gegenüber den aktuellen Eigentümern in Anspruch nehmen können. Diese Leistungen sind jedoch nicht im Grundbuch in Abt. II eingetragen. Daher geht der SV davon aus, dass diese in der vorliegenden Bewertung nicht relevant sind, da sie aus der Sicht des SV keine dingliche Wirkung entfalten. Diese Vereinbarung wurde ca. 3 Monate nach dem Mietvertragsabschluss getätigt. Inwieweit hier eine rechtliche Verbindung angenommen werden kann, kann der SV nicht beurteilen.

Die weiteren Mieteinheiten sind wie folgt genutzt:

- Wohnung EG rechts: Eigennutzung durch Anonymisiert.
- Wohnung DG rechts: Eigennutzung durch Anonymisiert.
- Doppelgarage: Eigennutzung durch Anonymisiert.
- Garagenhof
 - Garage Nr. 1: Eigennutzung (Anonymisiert)
 - Garage Nr. 2: Vermietet für 35 € mtl. kalt (Mieter: Anonymisiert)
 - Garage Nr. 3: Vermietet für 35 € mtl. kalt (Mieter: Anonymisiert)
 - Garage Nr. 4: Vermietet für 35 € mtl. kalt (Mieter: Anonymisiert)
 - Garage Nr. 5: Nutzung durch die Eltern von Anonymisiert (siehe oben Mietvertrag)
 - Garage Nr. 6: Vermietet für 35 € mtl. kalt (Mieter: Anonymisiert)
 - Garage Nr. 7: Vermietet für 35 € mtl. kalt (Mieter: Anonymisiert)
 - Garage Nr. 8: Vermietet für 35 € mtl. kalt (Mieter: Anonymisiert)

Mietverträge der Garagen wurden dem SV nicht vorgelegt.

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. 589/12 sowie Flst.-Nr. 589/13	563,91 €	470 %	119,98 €	3,1 ‰	38.704 €

Rückstände bestehen lt. VG Oberviechtach wie folgt:

- Keine.

4. Grundstück

4.1. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Erschließungszustand / Beiträge / Abgaben

Das Bewertungsgrundstück Flst.-Nr. 589/12 ist zum WE-Stichtag öffentlich-rechtlich und tatsächlich vollständig erschlossen. Erschließungskosten und Anliegerbeiträge sind nach schriftlicher Auskunft der Stadt Burglengenfeld für die vorhandene beitragspflichtige Bausubstanz, bezogen auf die Ersterstellung der Erschließungsanlagen vollständig als abgerechnet (Wasser-/Kanalanschluss) anzusehen, die Straße gilt ebenfalls als vollständig abgerechnet und bezahlt.

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

Fernwärme Im Bereich des Bewertungsobjekts verläuft keine Fernwärmeleitung, ein Hausanschluss ist gemäß Internetrecherche nicht möglich.

Ausbau der Straße Auf der Wieden: Asphaltierte Straße in guten baulichen Zustand, augenscheinlich vor einigen Jahren Feindecke komplett erneuert (vormals bekannter sehr schlechter Allgemeinzustand), Randbefestigung an der Südostseite mit Granitleistensteinen, einseitig Gehsteig in sehr schlechtem Zustand, Straßenbeleuchtung als Standbeleuchtung einseitig vorhanden.

Öffentliche Kfz-Stellplätze: Es sind keine ausgewiesenen Kfz-Stellplätze vor dem Bewertungsobjekt vorhanden, zum WE-Stichtag erfolgt fast ausschließlich eine örtliche Beparkung auf eigenen Grundstücken (z. B. Garagen), nur geringfügig ist mit einer örtlichen Beparkung auf öffentlichem Grund zu rechnen (z. B. insbesondere zu Spitzenzeiten/Feiertagen). Flst.-Nr. 589/13 wird fast ausschließlich nur als Parkfläche genutzt.

4.2. Besondere baurechtliche Gegebenheiten

Bauliche Legalität der baulichen Anlage

Bauunterlagen über das Wohngebäude lagen dem SV überwiegend vor.

- Wohngebäude: Objekt genehmigt, im letzten Bauantrag Abweichungen durch widerrechtliche Ausführung der Dachgauben, diese wurden mit Tektur nachgenehmigt.
- Doppelgarage grundsätzlich genehmigt, jedoch Außenmaße abweichend vom Bauantrag.
 - Genehmigt sind Außenmaße von ca. 6,24 m Tiefe und ca. 5,82 m Breite (Garage als Grenzbebauung)
 - Ausgeführt wurden ca. 6,25 m Tiefe (im Mittel) und ca. 8,25 m (Garage als Grenzbebauung)
- Garagenhof: Genehmigt wurden in zwei Bauanträgen 3 sowie 4 Garagen, vorhanden sind jedoch insgesamt 8 Garagen (jeweils Grenzbebauung)
- Terrassenüberdachung Großterrasse (Grenzbebauung zum südwestlich gelegenen Grundstück Flst.-Nr. 589): Hierfür liegt kein Bauantrag vor.

Es wird davon ausgegangen, dass der vorliegende Gebäudebestand nachgenehmigungsfähig ist. Weitere Unterlagen bzw. Informationen waren nicht recherchierbar.

4.3. Baurechtliche Situation (Rechtliche Grundstücksmerkmale)

Baurecht

Flst.-Nr. 589/12: Es existiert kein Bebauungsplan nach § 30 BauGB, d. h. die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen richten sich nach § 34 BauGB (sog. unbeplanter Innenbereich), wonach sich eine Neubebauung in die Eigenart der Umgebungsbebauung einzufügen hat. Gleiches gilt für Flst.-Nr. 589/13.

Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung

Es existiert ein Flächennutzungsplan (FNP) mit folgendem Inhalt:

- FNP der Stadt Burglengenfeld
- Rechtskraft: 20. Juni 1989
- Mischgebiet (MI) gemäß BauNVO
- Fortschreibung des FNP in dem betreffenden Bereich zum WE-Stichtag nicht geplant
- Keine weiteren Darstellungen vorhanden

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

Entwicklungszustand

Die Bewertungsgrundstücke sind mit folgenden baulichen Anlagen bebaut:

- Flst.-Nr. 589/12: Frei stehendes Drei- bis Vierfamilienhaus mit Teil-Keller (ca. 25 %), Erdgeschoss, teilausgebautes Dachgeschoss
- Flst.-Nr. 589/13: Unbebautes Grundstück, Nutzung als Verkehrsfläche.

Hinweis zu Flst.-Nr. 589/13: Dieses Flurstück ist aus der Sicht des SV nicht mehr bebaubar, es ist Teil der Straßenfläche der Erschließungsstraße (siehe nachstehende Darstellung aus bayern atlas mit Parzellardarstellung). Hier ist ersichtlich, dass diese Fläche zum WE-Stichtag vollständig Teil der Erschließungsstraße ist.



Der Bereich der Fläche ist meist mit Fahrzeugen geparkt (siehe vorstehende fotografische Darstellung roter Pfeil).

Gemäß vorliegender Genehmigungsunterlagen ist Flst.-Nr. 589/12 überwiegend zulässig bebaut (siehe vorstehende Ausführungen). Es handelt sich um baureifes Mischbauland im MI-Gebiet.

Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

- Gebietsartcharakter Mischgebiet (MD) gemäß BauNVO
- Anzahl der Vollgeschosse 1-2

- Grundflächenzahl Entfällt, hier nicht wertrelevant
- Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) Nicht wertrelevant*
- Bauweise Offen (Länge < 50 m gem. § 22 BauNVO)

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

Nachstehend wird die Einstufung als Mischgebiet lt. der BauNVO dargestellt:

Mischgebiet (MI)

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Kfz-Stellplatzbaupflicht / Parkmöglichkeiten

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

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

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

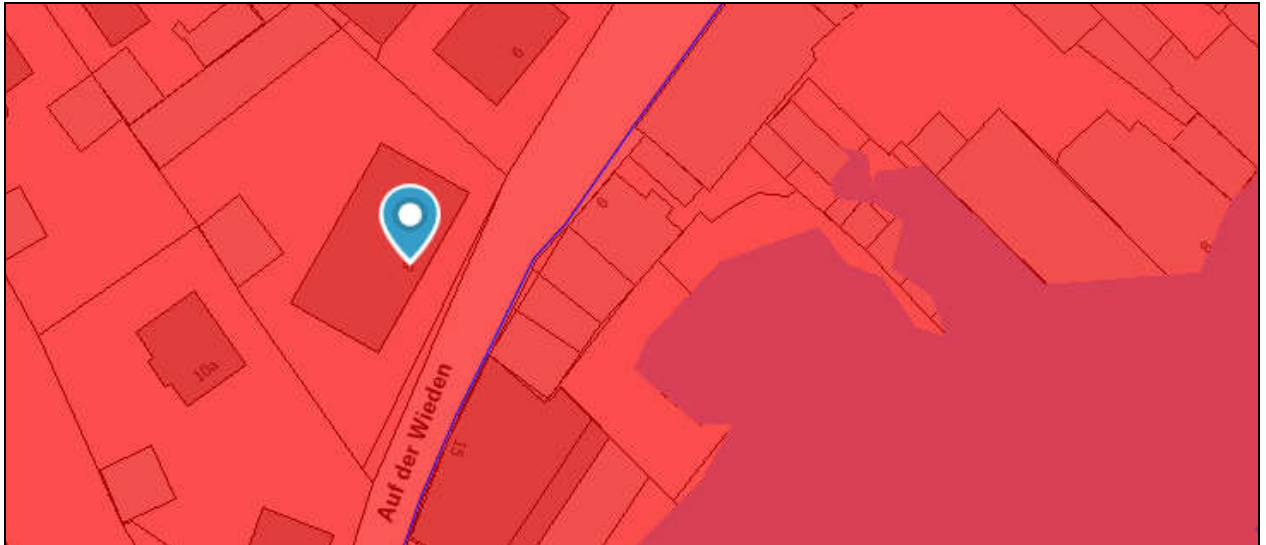
Für die Stadt Burglengenfeld existierte sowohl zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlagen als auch zum WE-Stichtag keine eigene Stellplatzsatzung (somit gilt die GaStellV).

Baulasten

Entfällt, da in Bayern kein Baulastenverzeichnis geführt wird.

Denkmalschutz

Entfällt, das Bewertungsobjekt ist erwartungsgemäß nicht in der Denkmalliste verzeichnet (siehe bayern-atlas Darstellung). Es ist lt. bayern-atlas jedoch Teil eines Bodendenkmals.

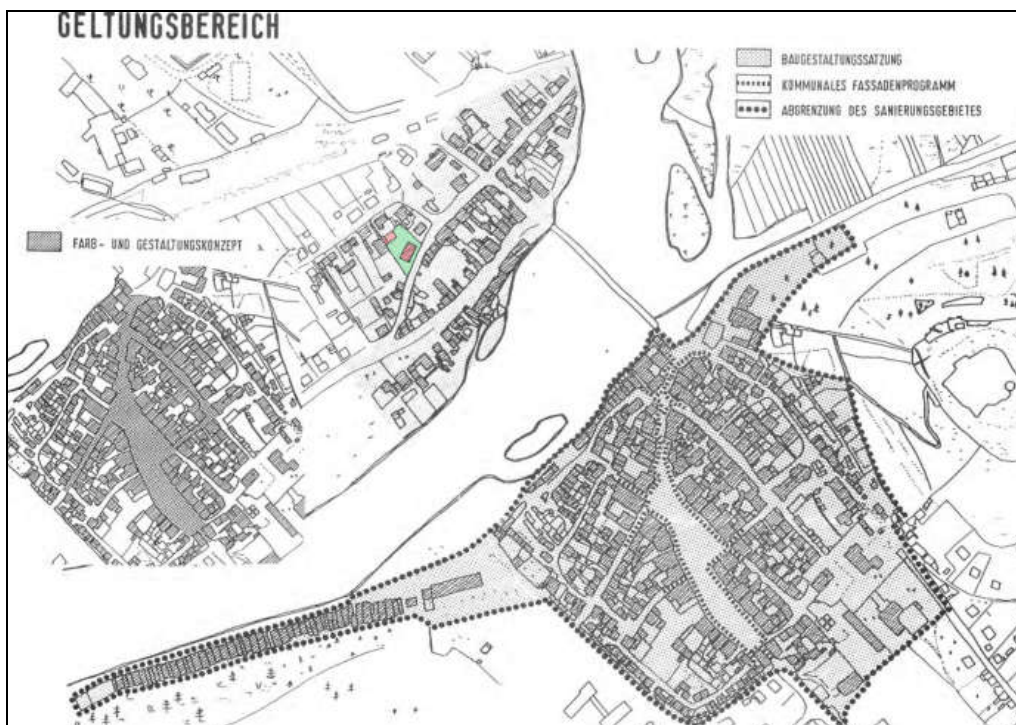


Quelle: bayern-atlas

Aktennummer: D-3-6738-0035
Lage: Bezirk Oberpfalz | Landkreis Schwandorf | Burglengenfeld
Beschreibung: Bestattungsplätze der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit und des Frühmittelalters, Siedlungen der Frühbronzezeit, der Urnenfelderzeit und der Latènezeit.
Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt
Denkmalart: Bodendenkmal
Weitere umfangreiche Hinweise siehe im Verkehrswertgutachten, welches beim Amtsgericht eingesehen werden kann.

Sanierungsgebiet

Entfällt, das Objekt liegt in keinem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet nach BauGB. Allerdings greift die Baugestaltungssatzung der Stadt Burglengenfeld.

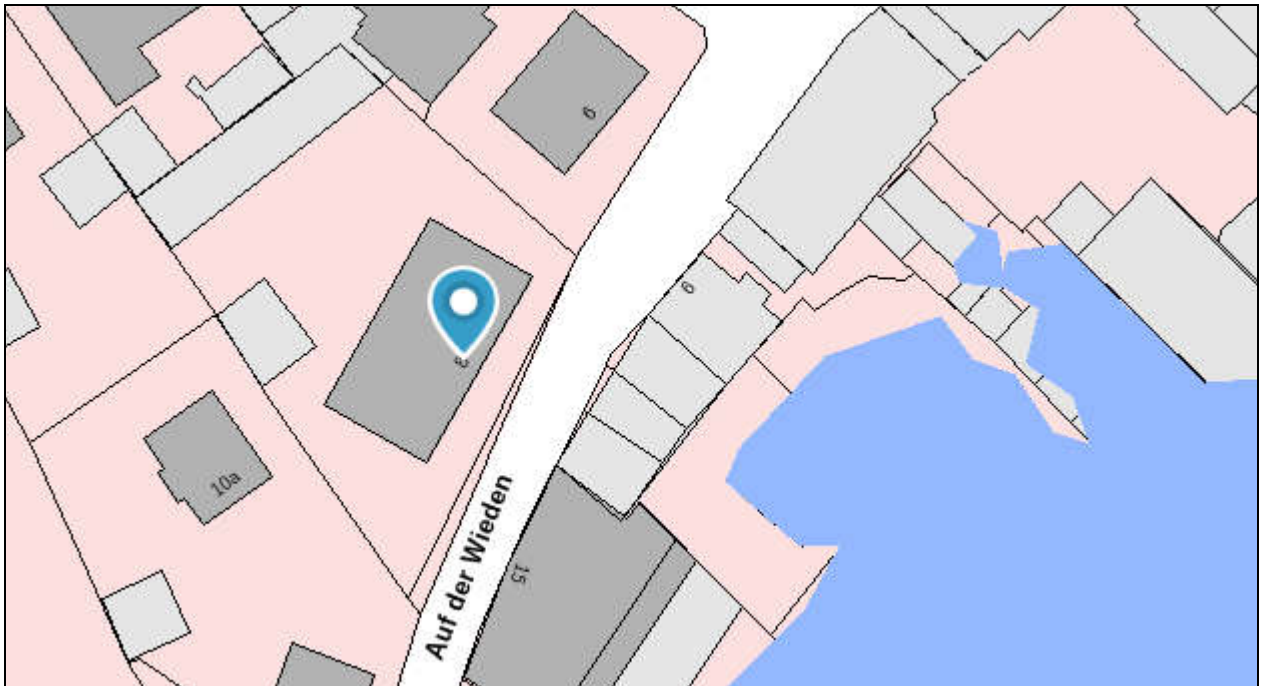


Quelle: Stadt Burglengenfeld

Weitere umfangreiche Hinweise siehe im Verkehrswertgutachten, welches beim 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).



Quelle: bayern-atlas

Erforderlicher Abbruch, Erweiterungsmöglichkeit, Zeitprognosen bis zur Baureife

Das Objekt ist sowohl baulich als auch wirtschaftlich nicht als Abbruchobjekt einzustufen.

Altlasten, Baugrundeigenschaften

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Bewertungsauftrages. Im Zuge der Ortsbesichtigung wurden gemäß der zum WE-Stichtag bisher stattgefundenen Wohnnutzung keine konkreten Anzeichen für Altlastenverdacht festgestellt. Hilfreich ist in diesem Zusammenhang eine Auskunft aus dem Altlastenkataster, hierin ist das Bewertungsgrundstück lt. schriftlicher Auskunft vom 14. November 2024 (Landratsamt Schwandorf) nicht verzeichnet.

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

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen werden die Bewertungsgrundstücke als altlastenfrei eingestuft.

Baulasten

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

4.4. Lagemerkmale

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Oberpfalz
Landkreis	Landkreis Schwandorf

Makro- und Mikrolage

Die Stadt liegt an der Naab zwischen Regensburg, Schwandorf und Amberg. Gemeinsam mit Maxhütte-Haidhof und Teublitz bildet die Stadt ein Mittelzentrum, das sogenannte Städtedreieck.

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

Gemeindegebiet (Quelle: wikipedia, Stand 31.12.2024)

- | | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| • Fläche des Gemeindegebietes | 93,26 km ² |
| • Bevölkerungsdichte | 156 Einwohner pro km ² |
| • Einwohner | 14.569 |
| • Gemeindeteile | 48 |

Entfernungen (ca.-Angaben)

- | | |
|--|---|
| • Amberg | 34 km |
| • Sulzbach-Rosenberg | 46 km |
| • Weiden i. d. OPf. | 64 km |
| • Neumarkt i. d. OPf. | 57 km |
| • Cham | 70 km |
| • Schwandorf | 21 km |
| • Regensburg | 30 km |
| • Nürnberg | 100 km |
| • Flughafen Nürnberg | 97 km |
| • DB-Bahnhof | Schwandorf und Maxhütte-Haidhof vorhanden |
| • Busverkehr Haltestellen der Stadtbuslinie, Linie 163 Burglengenfeld, in der Nähe vorhanden (ca. 150 m) sowie Linie 6050 Burglengenfeld Ortslinienverkehr | |

Voraussichtliche Einwohnerentwicklung der Stadt Burglengenfeld

Bevölkerung insgesamt 2019: 13.687
Bevölkerung insgesamt 2020: 14.000
Bevölkerung insgesamt 2023: 14.300
Bevölkerung insgesamt 2024: 14.569
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet 2030: 15.000 (Vorausberechnung Statistisches Landesamt)
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet 2033: 15.200 (Vorausberechnung Statistisches Landesamt)
(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Heft 553)

Diese Entwicklung ist in der Regel für die Ertragskraft eines Makrostandortes von Relevanz. Steigende Einwohnerzahlen deuten auf tendenziell attraktivere wirtschaftliche Rahmenbedingungen hin, mit verursacht durch die Nähe zu wirtschaftsstarken Ballungsräumen (Regensburg, Nürnberg/Fürth/Erlangen).

Die Entwicklung für Burglengenfeld ist nachvollziehbar, da das Städtedreieck Burglengenfeld, Teublitz und Maxhütte-Haidhof durch seine besondere Lage an überregionalen Verkehrsanbindungspunkten (Autobahn A93 mit mehreren Anschlussstellen, Bundesstraßen), der Nähe zu Regensburg sowie aufgrund des attraktiven Umlands (z. B. Oberpfälzer Seenland) gute bis sehr gute Rahmenbedingungen mitbringt. Der südliche Landkreisteil kann aufgrund dieser Makrolagevorteile davon profitieren.

Arbeitslosenquote (Januar 2025)

- Landkreis Schwandorf: 4,0 %
- Freistaat Bayern: 4,2 %

Lageeignung (Wohnlage), Immissionen, Emissionen

- Wohnlagequalität
Mittlere Wohnlage im westlichen Ortsbereich von Burglengenfeld (Vorstadt), leicht zur Friedhofstraße zurückgesetzte Lage ohne wesentlichen Durchgangsverkehr, überwiegend Anwohnerverkehr, vergleichbare Umgebungsbebauung als Mischbebauung mit Hofstellencharakter sowie Ein-/Zweifamilienhäuser mit/ohne landwirtschaftlichen Nebengebäuden.
- Geschäftslagequalität
Entfällt, da Wohngrundstück.
- Einkaufsmöglichkeiten
In unmittelbarer Nähe keine Einkaufsmöglichkeiten vorhanden, nächste Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind jedoch in Burglengenfeld vorhanden (z. B. Gewerbegebiet im Naabtalpark, Gewerbegebiet an der Regensburger Straße etc.). Weitere Einkaufsmöglichkeiten in Teublitz und Maxhütte-Haidhof vorhanden, nur mit Kfz erreichbar.
- Verkehrliche Anbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz
Für diese kleinstädtische Lagequalität üblich gute Nahversorgung mit ÖPNV vorhanden, Behörden, Kindergärten, Schulen etc. sind in Burglengenfeld vorhanden und teils kurzfristig erreichbar, Bushaltestelle fußläufig (ca. 150 m) erreichbar.
- Emissionen
Sehr geringe Emissionen aus Wohnnutzung vorhanden.
- Immissionen
Geringe bis sehr geringe Lärmimmissionen aufgrund der leicht zurückgesetzten Lage der Erschließungsstraße Auf der Wieden, bodenrichtwerttypisch (siehe Bodenwertermittlung). Durch die Lage nahe an diversen landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist mit Geruchs- und Lärmimmissionen durch landwirtschaftlichen Betrieb zu rechnen, ebenso mit Einwirkungen durch das westlich/nordwestlich gelegene Zementwerk.
- Weitere öffentliche Infrastruktur
Nennenswerte Infrastruktur mit Freibad, Grund- und Mittelschule, Gymnasien und Realschulen, Kindertagesstätten, Behörden, Bahnhof etc. in Burglengenfeld vorhanden.

4.5. Sonstige Beschaffenheitsmerkmale

Form / Oberflächengestalt

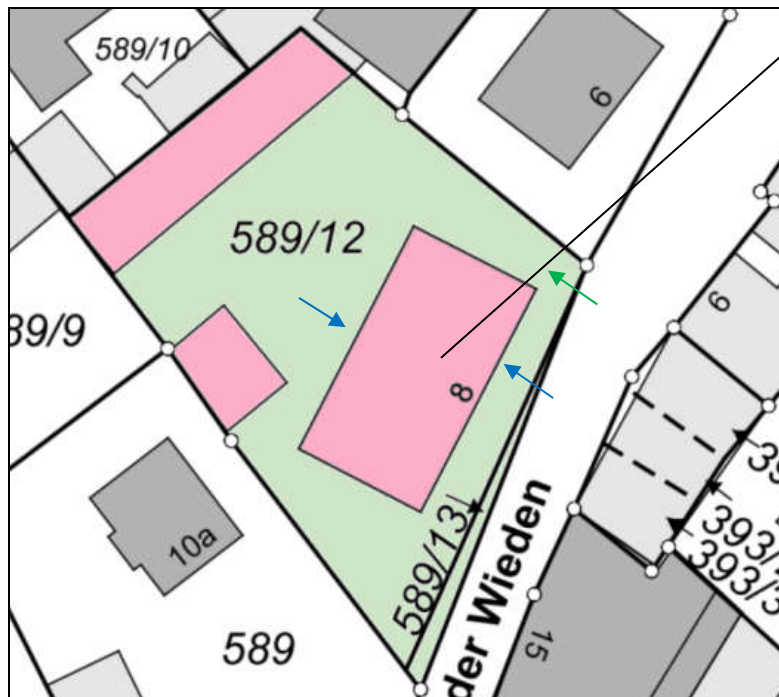
- Grundstücksform
 - Grundstück mit gleichmäßigem Grundstücksgrenzverlauf, trapezförmig, für die vorliegende Wohnnutzung nicht nachteilig.
 - Direkter Straßenanschluss gegeben (Südostseite).
 - Sonst keine Besonderheiten erkennbar.

Hinweis: Flst.-Nr. 589/13 ist nicht bebaubar und sehr lang und schmal geschnitten (Dreiecksform).

- Oberflächengestalt
 - Nahezu eben, an der Erschließungsstraße kein nennenswerter Höhenniveauunterschied erkennbar.
 - Keine weiteren Besonderheiten vorhanden.

Hinweis: Flst.-Nr. 589/13 ist nahezu als eben anzusehen und Teil der Erschließungsstraße.

Übersicht der baulichen Anlagen



Drei-/Vierfamilienhaus
(Teil-KG, EG, DG tlw. ausgebaut),
Doppelgarage und Garagenzeile mit
8 Garagen



Gesamtübersicht der baulichen Anlagen mit Gesamtübersicht Zufahrts-/Zugangssituation

Abmessungen

- Straßenanschlussseite Erschließungsstraße Auf der Wieden (Südostseite) ~ 38 m
- Maximale Grundstückstiefe (Nordwesten nach Südosten) – Flst.-Nr. 589/12 ~ 47 m
- Maximale Grundstückstiefe (Nordwesten nach Südosten) – Flst.-Nr. 589/13 ~ 2,50 m
- Höhe über NN ~ 564 HM

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

Grundstückszufahrt

Grundstückszufahrt von Südosten aus möglich, eigene angelegte Zufahrt vorhanden; Zufahrtsstraße zum Bewertungsobjekt als öffentlich gewidmete Erschließungsstraßen vorhanden. Die Grundstückszufahrt erfolgt entlang der Nordostseite von Südosten aus (blauer Pfeil), der Gebäudezugang ist sowohl von der Südosttraufseite als auch von der Nordwesttraufseite aus möglich. Das Gebäude befindet sich traufseitig zur Erschließungsstraße.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass das **Hauptflurstück Flst.-Nr. 589/12 nahezu keinen eigenen Straßenanschluss** aufweist, da sich zwischen der Erschließungsstraße und diesem Flurstück noch das weitere Bewertungsgrundstück Flst.-Nr. 589/13 befindet. **Dieses spitz zulaufende Flurstück ist somit für die verkehrliche Erschließung des Bewertungsgrundstücks Flst.-Nr. 589/12 zwingend erforderlich. Es existiert auch kein Geh- und Fahrrecht.**

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

Baugrundverhältnisse

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

5. Gebäude und Anlagen

5.1. Bauhistorie / Modernisierungen / Umbau / Bauart

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

- 1967: Werkstätteneinbau (Einbau einer Ziegel-Massiv-Werkstatt in die bestehende Scheune → 50 % Ausbau), Bauantrag Nr. 34/1967
- 1968: Neubau von 4 Garagen (Abbruch bestehende Scheune) = Nordwestecke des Grundstücks, Bauantrag Nr. 27/1968
- 1979: Einbau von Pkw-Garagen (3 Stück) = Verlängerung der 4 Garagen um weitere 3 Garagen (Hinweis: zwischenzeitlich wurde dazwischen vermutlich eine weitere Garage ohne Genehmigung errichtet), Bauantrag Nr. 2443/1979
- 1982: Einbau von zwei Wohnungen mit Heizungskeller (= Teil-KG) mit Tankraum; Bauantrag Nr. 134/1982 (es handelt sich hier um die Wohnungen im EG rechts sowie DG rechts)

Dazwischen: Errichtung Doppelgarage und Dachgauben auf Wohnhaus ohne Baugenehmigung.

- 1983: Tektur-Bauantrag für nicht genehmigte Gebäudeteile (Doppelgarage sowie Dachgauben), Bauantrag Nr. 1183/1983

Hinweis: Die Doppelgarage wurde jedoch etwas breiter errichtet, siehe vorstehende Ausführungen in diesem Gutachten.

- 1989: Bauantrag von Wohnung EG (EG links) sowie Fassadenänderung; Bauantrag Nr. 675/1989

Erwähnenswerte Teilrenovierungs- bzw. Teilmodernisierungsintervalle sowie Erweiterungen sind gemäß vorgelegter Informationen (mündliche Informationen Eigentümer oder aus Aktenlage) wie folgt vorhanden:

- 2016 Kauf durch Eigentümer, in diesem Zuge diverse Renovierungen vorgenommen
- Neueindeckung Dach (Blechdach, kein Ziegeldach!)
- Anstrich Fassade
- Teilweise neue Fenster (EG Büro, EG Küche, DG 2 x Kinderzimmer)
- Erneuerung der Heizungsanlage 2013 durch den Voreigentümer
- Einbau eines Pelletofens im EG rechts (ca. 2020)

5.2. Grundrisslösung / Wohnfläche / Bruttogrundfläche

Wohnfläche

Die Wohn-/Nutzungsflächen wurden anhand der vorliegenden Pläne entnommen und mittels eines örtlichen Aufmaßes mit Lasermessgerät neu geschätzt. Lt. Rechercheergebnisse wurden gegenüber den Planunterlagen eine wertrelevanten Abweichungen festgestellt. Es handelt sich somit um sog. Fertigmaße vor Ort.

Wohnfläche in Anlehnung an die WoFIV
Gerundet

264,41 m²
~ 264 m²

Nutzungs- und sonstige Flächenarten

Die Nutzungs- und sonstigen Flächenarten wurden im Wohnhaus mit Lasermessgerät ermittelt und überschlägig auf Plausibilität überprüft. Der Garagen der Garagenzeile waren überwiegend wegen Vermietung nicht zugänglich, hier sind die Flächen anhand der besichtigten Beispielgarage (Eigennutzung) analog anzunehmen.

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

Nutzfläche rd.
Gerundet

43,76 m²
~ 44 m²

Remise: ca. 2,16 m x 3,30 m Nfl. (ca. 7 m²).

Pool: Ca. 2,15 m breite x 4,50 m Länge x 1,50 m Tiefe (ca. 10 m² Grundfläche bzw. 14,5 m³ Inhalt).

Doppelgarage: Ca. 5,33 m x 5,57 m = ca. 30 m² Nfl., Durchfahrtsbreite ca. 2,38 m bzw. 2,37 m, Durchfahrtsbreite ca. 2,11 m/2,00 m bzw. 2,11 m/2,00 m

Garage des Garagenhofs (Beispielgarage): ca. 5,50 m x 2,97 m = 16,3 m²; Durchfahrtsbreite ca. 2,49 m, Durchfahrtsbreite ca. 2,11 m/2,00 m

7 Garagen mit manuellem Garagentor, 1 x mit elektrischem Garagentor.

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

Abschließende Bemerkungen zum Grundriss sowie zur Gesamtkonzeption

- Erdgeschoss links: 3-Zimmer-Wohnung (ohne Durchgangsräume), guter Grundriss, Terrassenzugang, eigener Wohnungszugang.
- Erdgeschoss rechts: 2,5- bis 3-Zimmer Wohnung mit ungünstigen Grundriss, sehr langer und verwinkelter Flurbereich, ein Durchgangsraum, Terrassenzugang zu Großterrasse, Zugang über gemeinsames Treppenhaus mit Wohnung DG rechts und möglicher Wohnung DG links.
- Dachgeschoss rechts: 2,5- bis 3-Zimmer Wohnung mit normalen Grundriss, jedoch verwinkelter Flurbereich, Balkonzugang.
- Dachgeschoss links: Dachboden, zum Ausbau ähnlich Wohnung EG links geeignet.
- Mehrfamilienhaus: 2-Spanner.
- Teil-KG: Im Wesentlichen vier Kellerräume, nur von außen über externe Kellerzugangstreppe erreichbar.
- Teils zeitgemäße, zum WE-Stichtag zwar nicht moderne, jedoch zweckmäßige Grundrisslösung (altbautypisch), teilweise jedoch auch unzureichend, jedoch keine fast keine Durchgangsräume.
- Objekt ist energetisch nicht zeitgemäß (baujahrestypisch).
- Bausubstanz mit kleineren, erkennbaren Baumängeln und Bauschäden bzw. Instandhaltungstau.
- Ausrichtung der Wohnräume entsprechend der Nutzung überwiegend sinnvoll positioniert oder änderbar.
- EG und DG mit ausreichenden lichten Raumhöhen (siehe auch nachstehenden Absatz).

Lichte Raumhöhen (LH - ab Oberkante Fertigfußboden OK FFB) – siehe auch Wfl.-Berechnung

(Planunterlagen siehe in Anlage 4, Ca.-Angaben), UKB = Unterkante Balken, UKD = Unterkante Decke

Gemäß Aufmaß

Teil-Kellergeschoss	ca. 2,25 m – 2,28 m
Erdgeschoss	Überwiegend ca. 2,48 m – 2,49 m (üblich ab 2,40 m)
Dachgeschoss	Überwiegend ca. 2,49 m – 2,54 m (üblich ab 2,40 m)
Dachgeschoss	Nicht ausgebauter Bereich = DG links: UKB = ca. 2,63 m, UKD = ca. 2,83 m
Spitzbodengeschoss	Nicht ausgebaut.
Kniestockhöhen DG	2 x ca. 1,58 m, 1 x ca. 1,52 m, 1 x ca. 1,50 m.

Fazit: Zeitgemäße Raumhöhen im EG und DG; üblich sind um 2,40 – 2,45 m!

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

Befestigte Freiflächen

Zufahrt inkl. Terrassen	ca. 500 m ² - 520 m ²
Balkon Wohnung DG re.	ca. 6 m ² (Grundfläche, nicht Wohnfläche!)
Traufhöhe ab OK Gelände	ca. 5,50 m
Firsthöhe ab OK Gelände	ca. 9,40 m

Bruttogrundfläche (BGF) gemäß aktueller DIN 277 (2016)

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

Drei- bis Vierfamilienhaus

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

Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF) 569 m²

Doppelgarage

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

Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF) 50 m²

Garagenzeile

Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF) 156 m²

5.3. Bauausführung / Baubeschreibung

Präambel

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

Es wird auf die in Anlage 5 beigefügten Lichtbilder (wesentlicher Bestandteil der Baubeschreibung) hingewiesen, teilweise aus einer vorliegenden Baubeschreibung. Nicht sichtbare Bauteile wurden nicht oder gemäß baujahrestypischen Ausstattungsstandards beschrieben.

Drei- bis Vierfamilienhaus

Fundament	Nicht bekannt.
Außenwände	
Innenwände	
Brandwände	Massivbauweise, zumindest teilweise Mischmauerwerk, Außenwände lt. Planunterlagen ca. 65 cm stark, Innenwände überwiegend 11,5 cm bzw. 24 cm stark, keine Außendämmung/WDVS, Fassade verputzt und gestrichen, Fensterfaschen, farblich abgesetzter Sockelbereich, Außenwände tlw. mit bzw. tlw. ohne Heizkörpernischen.
Kamin	Lt. Eindrücke beim Ortstermin zwei Kamin (1 x für Hauptheizung sowie Schwedenofen, vermutlich zweizügig) sowie vermutlich 1 x für Ofen Wohnung EG links, Kaminköpfe augenscheinlich eingeblecht (vermutlich Kupferverblechung o. ä.).

Decken	Nicht bekannt, vermutlich zumindest teilweise Holzbalkendecken (lt. Eigentümer), ggf. mit Schalung und Schüttung, teilweise evtl. Massivdecken, KG Stahlbetondecke als Ortbetonsichtdecke.
Dach	Satteldachstuhl (Dachneigung lt. Schnittzeichnung ca. 30 - 35 Grad), sichtbare Sparren- und Pfettenköpfe, Ortgangkanten mit Verblechung, Dacheindeckung keine rote Ziegeleindeckung, sondern großflächige Metalleindeckung in roter Ziegeloptik, Dachunterseite Holzlattung (gestrichen), Dachrinnen und Regenfallrohre in Kupferblechausführung o. ä., keine Schneefanggitter vorhanden, je Dachseite eine Schleppgaube vorhanden.
Treppen	
· Innentreppen	Teil-KG zu EG: Siehe externe Kellerzugangstreppe (Außentreppe). EG zu DG: Betontreppe, zweiläufig, gegenläufig, Zwischenpodest, Rechtstreppe, einläufig, Tritt- und Setzstufen, Natur- oder Kunststeinbelag, wandseitig montierter Massivholzhandlauf. DG zu SB: Einfache Zweiholmtreppe Massivholz, nur Trittstufen, einläufig, gerade, Massivholzhandlauf mit Massivholzgeländer, Anschluss an Spitzboden über Bodenklappe.
· Außentreppen	Externe Teil-KG Zugangstreppe an der Nordwesttraufseite als Ortbetontreppe, Massivmauer als Geländeabstützung (Innenwandseite verputzt und gestrichen), Oberseite Fliesenbelag, darauf Absturzsicherung (Eisenrundrohrgeländer verzinkt, nicht gestrichen), Treppenstufen mit Fliesenbelag (schadhaft). Hauszugangstreppe Straßenseite (Südosttraufseite) = Zugang Wohnung EG links: Betontreppe mit Podest, Granitplattenbelag, Überdachung (auf Massivholzstützen) in Massivholzausführung mit Blecheindeckung, Massivholzgeländer mit Massivholzhandlauf. Terrassenzugang Garten-/Hofseite (Nordwesttraufseite) = Zugang Wohnung EG links: Ortbetontreppe (seitlich verputzt), Stufen mit Fliesenbelag, einseitig Massivholzhandlauf auf Eisenrundrohrstütze (Eisen verzinkt). Terrassenzugang Garten-/Hofseite (Südwestgiebelseite) = Zugang Wohnung EG rechts: Ortbetontreppe, Stufen mit Fliesenbelag, kein Geländer vorhanden. Hauszugangstreppe Garten-/Hofseite (Nordwesttraufseite) = Zugang Wohnung EG rechts und DG rechts sowie möglicher Wohnung (zum WE-Stichtag Dachboden) DG links: Ortbetontreppe, Stufen mit Fliesenbelag, kein Geländer vorhanden.
Türen	Hauseingangstüre Straßenseite Wohnung EG links: Massivholztüre mit Isolierverglasung, Massivholzzarge. Hauseingangstüre Hofseite Wohnung EG rechts sowie komplettes DG: Massivholztüre mit Isolierverglasung, Massivholzzarge. Kellerzugangstüre: Alte Eisenblechtüre an entsprechender Metallzarge. Innentüren EG und DG: Überwiegend Holz- oder Holzfurniertüren an entsprechenden Zargen, teils mit Glasausschnitten, teilweise Glastüren.
Fenster	Unterschiedliche Fensterelemente, teilweise erneuert, überwiegend alte Holzfenster mit echten Sprossen und alter Isolierverglasung, teilweise Fenster erneuert (Kunststofffenster mit Isolierverglasung), Fenster meist Dreh-/Kipp-Beschläge, Kunststoffrollläden mit Gurtbändern, Fensterbänke innen Granit- oder Naturstein, teilweise Holzpressplatten, Fensterbänke außen Alu- oder Kupferblechbänke. KG: Eisenfenster mit Einfachverglasung und Vergitterung.
Bodenbeläge	<u>Wohnung EG links (Eltern)</u> Windfang, Flur, WC (AB), Bad, Küche = Fliesen. Kind, Schlafzimmer, Wohnen = Laminat. <u>Wohnung EG rechts</u> Flur, WC, Zimmer 1, Zimmer 2, Abstellraum, Bad = Fliesen. Küche, Zimmer 3, Schlafzimmer, Wohnen = Laminat. <u>Wohnung EG rechts</u>

- Bad = Fliesen
Alle restlichen Räume außer Bad = Laminat.
Teil-KG: Betonboden.
Dachboden (Spitzbodenebene, mögliche Wohnung DG links): Holzpressplatten.
Dachboden (Spitzbodenebene): Holzpressplatten.
- Wandbehandlung Überwiegend verputzt und gestrichen, teilweise Fliesenverkleidung (Sanitärräume raumhoch gefliest), Küchen teilweise mit Fliesenspiegel.
- Deckenbehandlung Überwiegend verputzt und gestrichen oder nur gestrichen, teilweise Holzdecken.
- Sanitäranlagen Teil-KG: Keine Sanitäranlagen vorhanden.
EG li.: Haupt-Bad: Keramik-Einzelwaschbecken mit KW-/WW-Anschluss, Boden-WC mit Außenspülkasten, Einbaubadewanne mit seitlicher Verfliesung, Brausegarnitur mit KW-/WW-Anschluss, Waschmaschinenanschluss im Bad.
Gäste-WC: Nutzung als Abstellraum, Nutzung als Gäste-WC möglich.
Küche: KW-/WW-Anschluss.
EG re.: Haupt-Bad: Keramik-Einzelwaschbecken mit KW-/WW-Anschluss, Boden-WC mit Außenspülkasten, Einbaubadewanne mit seitlicher Verfliesung, Brausegarnitur mit KW-/WW-Anschluss, Waschmaschinenanschluss im Bad.
Gäste-WC: Keramik-Einzelwaschbecken mit KW-/WW-Anschluss, Boden-WC mit Außenspülkasten.
Küche: KW-/WW-Anschluss.

DG re.: Haupt-Bad: Keramik-Einzelwaschbecken mit KW-/WW-Anschluss, Unterschrank, Boden-WC mit Außenspülkasten, Einbaubadewanne mit seitlicher Verfliesung, Brausegarnitur mit KW-/WW-Anschluss, Waschmaschinenanschluss im Bad.
Gäste-WC: Entfällt.
Küche: KW-/WW-Anschluss.
- Wasseranschluss außen zur Gartenbewässerung vorhanden.
- Heizungsanlage Heizungsanlage Vitorondens 200-T Öl-Zentralheizung als Brennwertkessel mit Vitotronic 200, Vitoflame 300, koaxial raumluftunabhängig, Regelung Vitotronic 200, B2HF-19 für witterungsgeführten Betrieb, Heizung mit Brauchwasser, Heizkörper mit Thermostatventilen, Warmwasserspeicher Viessmann Vitocell 100, geschweißter Öltank, Baujahr 1971, ca. 8.800 Liter.

Hinweis: Schwedenofen in der Wohnung EG rechts (Pellet Baujahr 2023) sowie separate Kaminbeheizung EG links.
- Elektroausstatt. Mittlere elektrische Ausstattung wird angenommen (Steckdosen, Lichtauslässe, Elektroverteiler, FI-Schutz, Antennenanschlüssen etc.).
- Außenanlagen Überwiegend ordentlich angelegte und gepflegte Außenanlagen, Hofbefestigung Betonpflaster im Spezialverband als Halbverbandverlegung, dort Entwässerungsrinne mit Betonformsteinen verlegt, Grünanlagen überwiegend Rasenflächen (gepflegt) sowie Pflanzstreifen, befestigt mit Betonleistensteinen, Zuwegung teilweise ältere Betonflächen mit Verwitterungserscheinungen, ebenso der direkte Bereich vor der Zufahrt zur Doppelgarage (stärkere Frostschäden vorhanden), südwestliche Hofbefestigung (zur Großterrasse) mit Betonpflaster im Halbverband verlegt, diverse Pflanzstreifen mit Kieselanschüttung, diverser Hecken- und Strauchbewuchs, an der Südecke des Grundstücks kleines Gewächshaus, Grundstückseinfriedung mit Holzlatenzaun (im Innenbereich) sowie mit Holzzaun sowie Holzschutzwänden, kleine Terrasse Wohnung EG links mit Fliesen im Reihenverband verlegt.

Sonstiges Balkon DG Südwestgiebelseite Massivholzkonstruktion auf Massivholzstützen, kleiner Swimming-Pool in Beton- oder Mauerausführung (Maße siehe im Gutachten).

Doppelgarage

Massivbauweise, Fassade verputzt und gestrichen, Trapezblecheindeckung, Wände innen verputzt und gestrichen, Sichtdachstuhl Holz, zwei Metall-Schwenktor (elektrisch bedienbar), Betonboden, Außenbeleuchtung, seitlicher Türzugang.

Garagenzeile (8 Garagen)

Massivbauweise, Fassade verputzt und gestrichen, Welleterniteindeckung, Wände innen verputzt und gestrichen, Sichtdachstuhl Holz, Metall-Schwenktore (1 x elektrisch bedienbar, 7 x manuell bedienbar), Betonboden, Außenbeleuchtung, Dachrinne und Regelfallrohre Eisenblech o. ä. (gestrichen).

Remise (neben Doppelgarage)

Einfache Holzbauweise (Holzlattenwände), Pultdach, Trapezblecheindeckung, Zugang über einfache Holzlattentür.

Überdachung Großterrasse

Teilweise Massivbauweise, Pultdach als Holzkonstruktion, Blecheindeckung, Terrassenbelag Bruchsteinmaterial Jura o. ä., teilweise halbhohe Wände mit gleicher Verkleidung.

Besondere Bauteile, bauliche und sonstige bauliche Anlagen (Zeitwert)

Sonstige Bauteile, welche über die BGF bzw. dem Herstellungskostenwert des jeweiligen Gebäudes nicht erfasst wurden, sind als separate Baukostenzuschläge zum jeweiligen Zeitwert zu berücksichtigen.

Teilunterkellerung (ca. 44 m ² Nfl. = ca. 25 %)	20.000 €
Balkon	1.000 €
Externer Kellerzugang	500 €
Terrasse Eltern	500 €
Terrasse mit Überdachung	10.000 €
Swimming-Pool (ca. 2,15 m x 4,50 m x 1,50 m)	2.000 €
Remise (ca. 2,16 m x 3,30 m)	2.000 €
Zwei Schleppdachgauben	3.000 €
Zeitwert der sonstigen baulichen Anlagen	39.000 €

5.4. Beurteilung Gesamtzustand / Baumängel und Bauschäden

Die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen wurden stichprobenweise in Augenschein genommen. Dabei wurde beim Ortstermin festgestellt, dass die baulichen Anlagen zum WE-Stichtag aufgrund des beim Ortstermin festgestellten teilmodernisierten Zustands und der überwiegend ausgeführten regelmäßigen Instandhaltung für mittlere Wohnansprüche nutzbar sind, eine vollständige wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit mit mittleren Wohnraumanforderungen ist aus der Sicht des SV aber erst nach diversen Investitionen möglich.

Gemäß vorliegender Informationen sowie Eindrücke beim Ortstermin lagen u. a. folgende Baumängel und Bauschäden bzw. Instandhaltungstau vor:

- Insgesamt etwas abgenutzter Allgemeinzustand der Wohnung im Erdgeschoss links
- Insgesamt etwas abgenutzter Allgemeinzustand der Wohnung im Erdgeschoss rechts
- Insgesamt abgenutzter Allgemeinzustand der Wohnung im Dachgeschoss rechts
- Ausbesserungsarbeiten Gebäudefassade (ehemaliger Efeubewuchs, diverse Streich- und Ausbesserungsarbeiten notwendig)

- Sanierung des externen Kellerabgangs (Treppenbelag erneuern, linke Wand Putz erneuern sowie in diesem Bereich Neuanstrich)
- Teilweise überarbeitungswürdige Fenster bzw. Haustür (Schleif- und Streicharbeiten)
- Sanitäranlagen Fliesenfugen (Wartungsfugen) erneuern etc.
- Überprüfung bzw. ggf. (Teil-)erneuerung der Sanitärleitungen der Küche der Wohnung DG rechts

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

Die vorstehenden Kosten werden wie folgt berücksichtigt:

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

... bzw. ca. -32.000 €.

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

Wohn- und Nutzwert vorher: Einfach bis eher mittel.

Wohn- und Nutzwert fiktiv nachher: Mittel.

5.5. Gesamtnutzungsdauer (GND) / Restnutzungsdauer (RND)

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

Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) 40 Jahre

Das fiktive Baujahr von 1985 erscheint unter Berücksichtigung der (fiktiven) Gesamtsituation als angemessener Ansatz.

Für die Garagengebäude (Doppelgarage, Garagenzeile) werden folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauern geschätzt und angesetzt:

Doppelgarage

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

Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) 38 Jahre

Garagenzeile (4 x 1968, 3 x 1979) = durchschnittlich ca. Baujahr 1973

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

Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) 28 Jahre

5.6. Hinweise zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) / energetische Beschaffenheitsmerkmale

Die zuletzt gültige EnEV 2014/2016 wurde November 2020 in das "Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)" integriert. Das GEG löste die bisherigen drei Energieregeln EnEG 2013, EnEV 2014/2016 und das EEWärmeG 2011

ab, diese wurden in das GEG integriert.

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

Im vorliegenden Fall ist ein Austausch der Heizungsanlage in absehbarer Zeit aus Alters- und Funktionsgründen nicht erforderlich (Heizungsanlage Baujahr ca. 2013, Brennwertkessel).

Auswirkung des vorstehenden Gebäudebestandes auf den Verkehrswert

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

In der vorliegenden Bewertung wird das Gebäude mit in allen Wertansätzen entsprechend adäquaten Größenordnungen eingestellt. Dies bedeutet, dass sämtliche Wertangaben das Objekt widerspiegeln, so wie es „liegt und steht“ bzw. unter Berücksichtigung angenommener Teilrenovierungsmaßnahmen.

Arten der Gebäudeenergieausweise

Man unterscheidet zwischen zwei Arten von Gebäudeenergiepässen: den verbrauchsorientierten und den bedarfsorientierten Gebäudeenergieausweis. Beim verbrauchsorientierten Gebäudeenergieausweis wird der zurückliegende, tatsächlich angefallene Energieverbrauch eines Wohngebäudes gemessen - ist also abhängig vom Heizverhalten der Bewohner. Beim bedarfsorientierten Gebäudeenergieausweis wird eine rechnerische Prognose des voraussichtlichen Energiebedarfs erstellt.

Der Energieausweis ist bei der Errichtung eines Gebäudes auszustellen bzw. ausstellen zu lassen. Ebenso ist er auszustellen, wenn die Nutzfläche der beheizten oder gekühlten Räume eines Gebäudes um mehr als 50 % erweitert wird. Hier sind nur bedarfsorientierte Energieausweise auszustellen.

Bei Verkauf des Objekts ist dem Käufer der Energieausweis vorzulegen, dies gilt ebenso bei Vermietung, Verpachtung etc. Ein Energiepass wurde dem SV nicht vorgelegt, weder für den Altbau noch für den Neubau.

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

5.7. Zusammenfassung der positiven und negativen Objektmerkmale

Positive Objektmerkmale

- Mittlere bis gute Wohnlage in Burglengenfeld (Vorstadt)
- Ruhige Wohnlage
- Dreifamilienhaus in konventioneller Massivbauweise, auf ein Vierfamilienhaus durch DG-Restausbau erweiterbar (2-Spänner)
- Ausreichende lichte Raumhöhen im EG und DG vorhanden
- Umfangreiche Gartenfreiflächen vorhanden, gepflegt
- Doppelgarage
- Garagenzeile mit 8 Garagen
- Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
- Laufende Instandhaltung im Wesentlichen durchgeführt, nur geringer Instandhaltungsstau vorhanden

Negative Objektmerkmale

- Kein Energieausweis vorhanden
- Insgesamt energetisch nicht zeitgemäße Bausubstanz
- Durch hohen Bodenwertanteil sowie großen Gebäudebestand höherer Verkehrswert zu erwarten

- Bäder in den Wohnungen allesamt ohne natürliche Belichtung (ohne Fenster)
- Anschluss Küche Wohnung DG rechts ist vermutlich zu ergänzen bzw. zu erneuern
- Wohnungsgrundriss Wohnung DG rechts ist nicht optimal (winkeliger Flur)
- Diverser Instandhaltungsstau vorhanden
- Flst.-Nr. 589/13 ist zwingend für die Erschließung des Hauptgrundstücks Flst.-Nr. 589/12 notwendig

6. Wertermittlung

6.1. Grundsätze

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

6.2. Auswahl des wertrelevanten Wertermittlungsverfahrens

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

6.3. Bodenwert

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

6.3.1 Bodenwert Flst.-Nr. 589/12 (bebaut)

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

Bodenwert ungerundet 265.430 €

6.3.2 Bodenwert Flst.-Nr. 589/13 (unbebaut)

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

Bodenwert ungerundet 1.518 €

Bodenwertfeststellung

Unter Berücksichtigung der vorstehend angeführten Bodenwertermittlung werden für das vorliegende Teilungsversteigerungsverfahren die jeweiligen Bodenwerte bei anteiligen Grundstücksgrößen von ca. 1.141 m² bzw. 33 m² zum relevanten WE-Stichtag 20. Januar 2025 ohne weitere Korrekturen wie folgt für angemessen und vertretbar gehalten (auf volle 1.000 € bzw. 100 € gerundet):

Bodenwert (2025) – Flst.-Nr. 589/12 (bebaut) 265.000 €

Bodenwert (2025) – Flst.-Nr. 589/13 (unbebaut) 1.500 €

6.4. Sachwert (nur Flst.-Nr. 589/12)

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

Ergebnisübersicht (nur Flst.-Nr. 589/12)

Ergebnis 1	563.000 €
Ergebnis 2	612.000 €
Ergebnis 3	612.000 €

Mittelwert aller drei Verfahren (die genaue Ergebnisübereinstimmung ist zufällig): Ca. 595.667 €

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

Vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung (2025) – Flst.-Nr. 589/12 596.000 €

6.5. Ertragswert (nur Flst.-Nr. 589/12)

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

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

Vorläufiger Ertragswert nach Marktanpassung (2025) – Flst.-Nr. 589/12 598.000 €

7. Verkehrswert

Die Wertermittlungsergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Sachwert marktangepasst	596.000 €
Ertragswert marktangepasst	598.000 €

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

Gesamt (BoG 1-4) Ca. -74.700 €

Verkehrswertschätzung (Flst.-Nr. 589/12 - bebaut)

Mittelwert aus Sach- und Ertragswert nach Marktanpassung	597.000 €
BoG 1-4	-74.700 €
Verkehrswert ungerundet	522.300 €
Gerundet	522.000 €

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 werden die Verkehrswerte der zu bewertenden Grundstücke, bebaut mit einem Dreifamilienhaus mit Garagen (Flst.-Nr. 589/12) bzw. unbebaut (Flst.-Nr. 589/13), Auf der Wieden 8, 93133 Burglengenfeld zum WE-Stichtag 20. Januar 2025 wie folgt geschätzt:

Gerundet (Lastenfrei) – Flst.-Nr. 589/12 522.000 €
(i. W. Fünfhundertzweiundzwanzigtausend Euro)

Gerundet (Lastenfrei) – Flst.-Nr. 589/13 (nur Bodenwert) 1.500 €
(i. W. Eintausendfünfhundert Euro)

Zeitwert Zubehör

- Küche EG links	<u>Entfällt, da Mietereigentum.</u>
- Küche EG rechts	<u>4.000 €</u>
- Küche DG rechts	<u>Keine vorhanden.</u>

Folgende Gegenstände sind Eigentum des Mieters der Wohnung EG links:

- Specksteingrill auf der Terrasse
- Mobiliar im Innenbereich

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

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

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

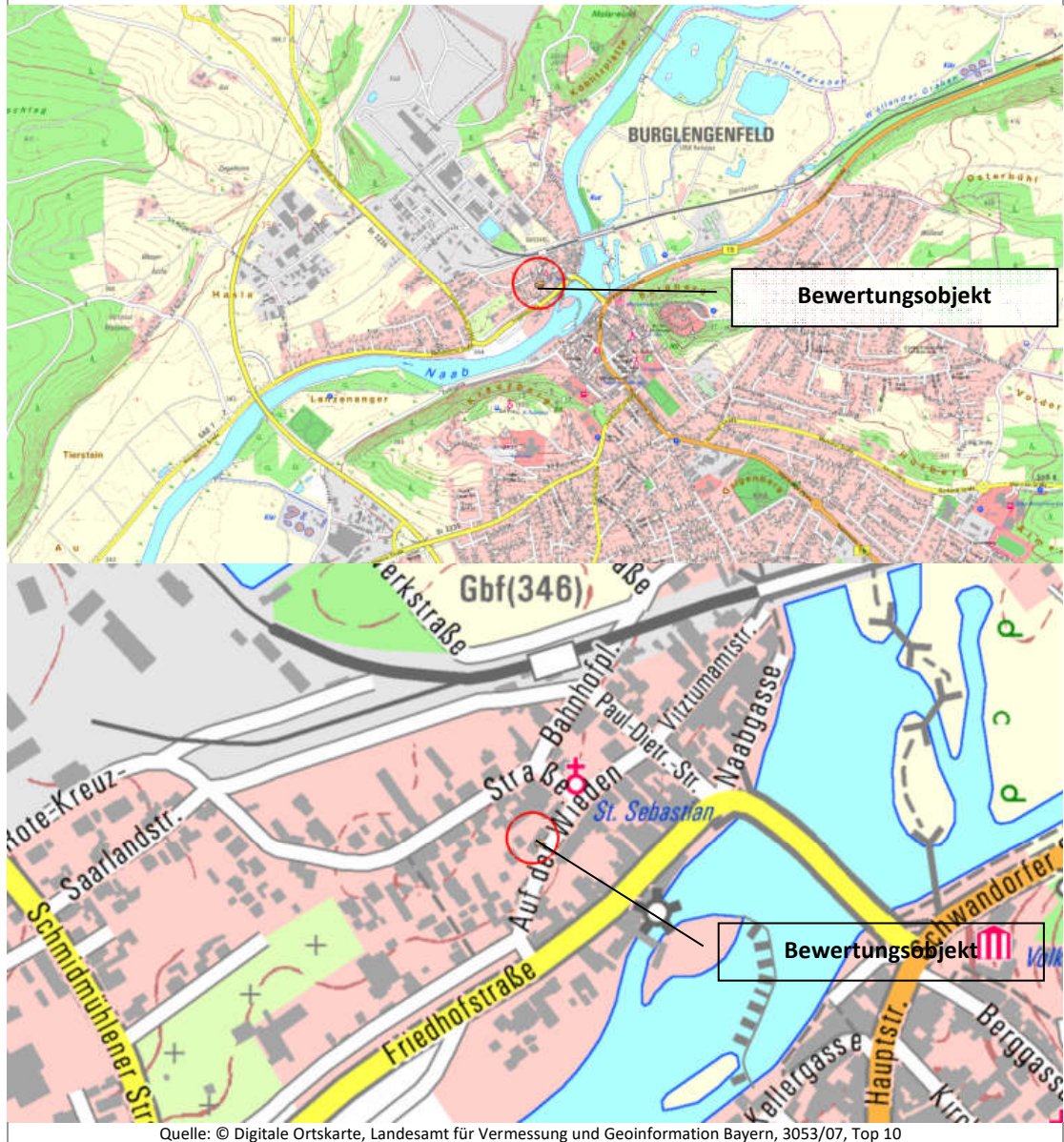
Folgende Eintragungen sind zu berücksichtigen:

Eintragung in Abt. II (Gerundet) – ZV-Vermerk	Entfällt, da nicht relevant.
---	------------------------------

ANLAGE 1 - Landkarte

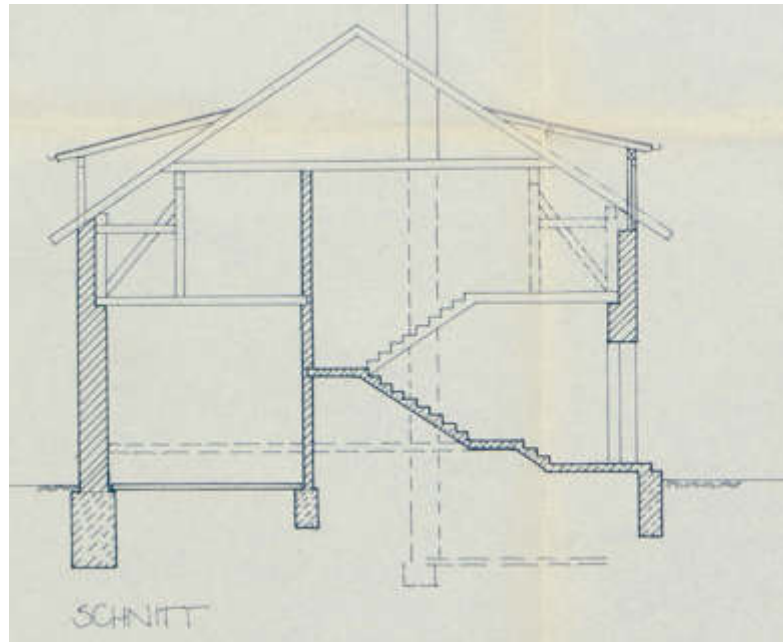


ANLAGE 2 – Ortsplanausschnitte Burglengenfeld





ANLAGE 4
Gebäudeschnitt

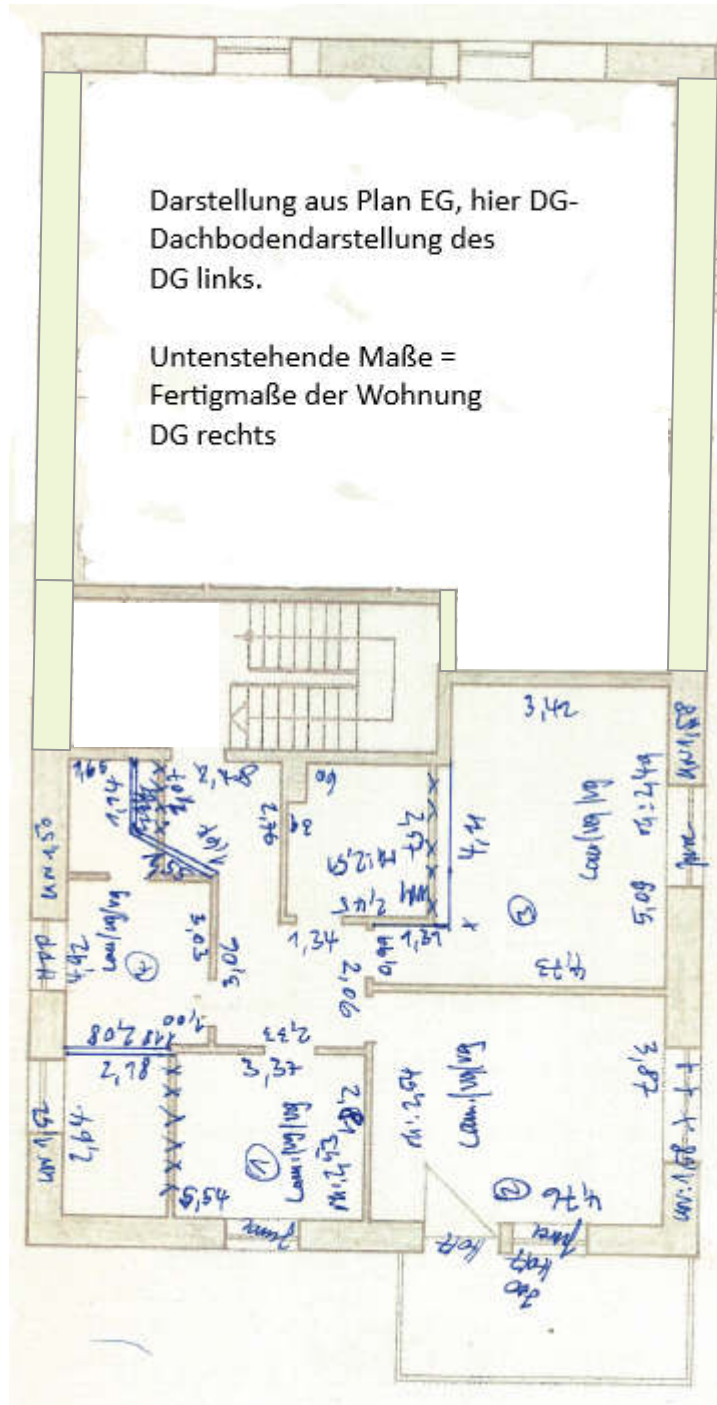


ANLAGE 4 Gebäudegrundriss Teil-KG
Kein Pan vorhanden, unterkellert ist ein Teil des südwestlichen Gebäudetrakts (Teil unterhalb der Wohnung EG rechts).

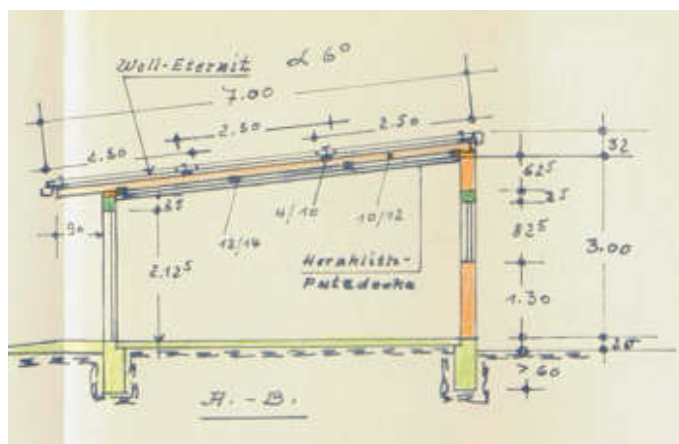
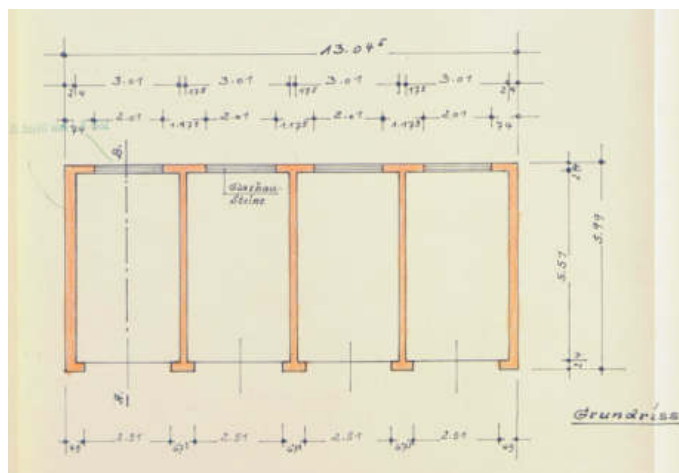
ANLAGE 4
Gebäudegrundriss DG

Darstellung aus Plan EG, hier DG-
Dachbodendarstellung des
DG links.

Untenstehende Maße =
Fertigmaße der Wohnung
DG rechts

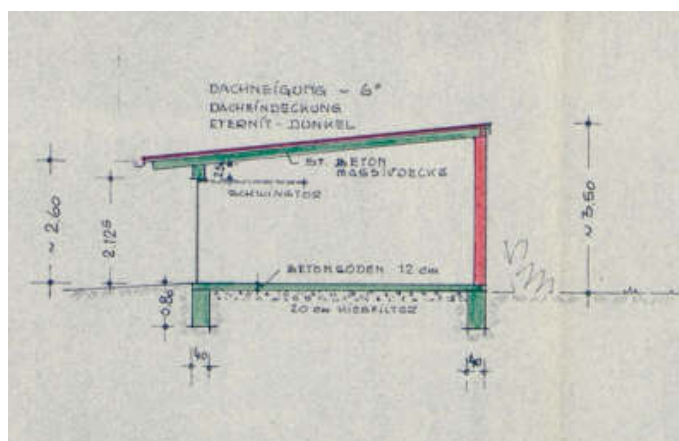
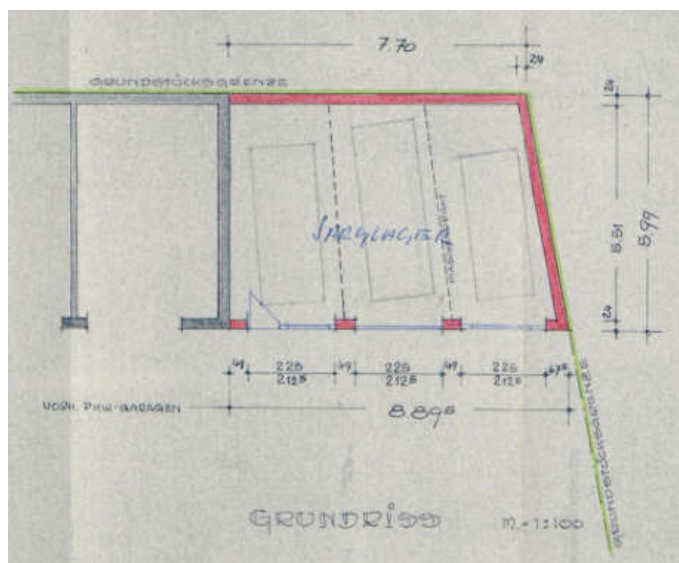


ANLAGE 4
Gebäudepläne Garagenhof



Bauantrag 1962 (Garagenhof Südwestteil)

ANLAGE 4
Gebäudepläne Garagenhof



Bauantrag 1979 (Garagenhof Nordostteil)

ANLAGE 5 - Objektfotos

Bild 1



Gesamtansicht von Südosten

Bild 2



Gesamtansicht von Osten mit Grundstückszufahrt

Bild 3



Gesamtansicht von Norden/Nordosten mit Grundstückszufahrt

Bild 4	
	Gesamtansicht von Nordwesten mit Hofbereich, rechts Doppelgarage
Bild 5	
	Wohnung EG links: Flurbereich
Bild 6	
	Wohnung EG links: Kinderzimmer

Bild 7	
	Wohnung EG links: Bad
Bild 8	
	Wohnung EG links: Bad
Bild 9	
	Wohnung EG links: Küche (Einrichtung ist Mietereigentum)

Bild 10			
		Wohnung EG links: Wohnzimmer	
Bild 11			
		Wohnung EG links: Wohnzimmer	
Bild 12			
		Zugangsbereich zu Wohnungen EG rechts, DG rechts sowie möglicher Wohnung DG links	

Bild 13	
	Wohnung EG rechts: Gäste-WC
Bild 14	
	Wohnung EG rechts: Küche
Bild 15	
	Wohnung EG rechts: Küche

Bild 16	
Bild 17	
Bild 18	


Bild 19	
	Wohnung EG rechts: Zimmer 2 mit Blick zu Zimmer 1
Bild 20	
	Wohnung EG rechts: Zimmer 1 mit Schwedenofen
Bild 21	
	Wohnung EG rechts: Abstellraum (neben Bad)

Bild 22	
	Wohnung EG rechts: Bad
Bild 23	
	Wohnung EG rechts: Bad
Bild 24	
	Treppenzugang von DG zu Spitzboden

Bild 25	
Bild 26	
Bild 27	

Wohnung DG rechts: Flur

Wohnung DG rechts: Bad

Wohnung DG rechts: Bad







Bild 28			
Wohnung DG rechts: Zimmer 3			
Bild 29			
Wohnung DG rechts: Schlafzimmer mit Balkonzugang (Zimmer 2)			
Bild 30			
Wohnung DG rechts: Balkon			

Bild 31			
		Wohnung DG rechts: Zimmer 1	
Bild 32			
		Wohnung DG rechts: Zimmer 4	
Bild 33			
		Wohnung DG rechts: Zimmer 4	

Bild 34	
	Mögliche Wohnung DG links: Dachbodenzustand
Bild 35	
	Mögliche Wohnung DG links: Dachbodenzustand
Bild 36	
	Treppenzugang zum Spitzboden

Bild 37	
Bild 38	
Bild 39	

Ansicht Spitzboden (nicht ausbaufähig)

Ansicht Spitzboden (nicht ausbaufähig)

Externe Kellerabgangstreppe zum Teil-KG

Bild 40			
		Kellerraumansicht	
Bild 41			
		Kellerraumansicht	
Bild 42			
		Kellerraumansicht	


Bild 43	
Bild 44	
Bild 45	

Bild 46	
	Ansicht Wohngebäude von Südwesten mit Terrassenbereich für Wohnung EG rechts
Bild 47	
	Ansicht Garagenzeile mit 8 Garagen
Bild 48	
	Gesamtansicht Hofbereich mit Garagenzeile und Doppelgarage, ganz links Wohngebäude

Bild 49	
	Vorgartenbereich sowie Terrasse Wohnung EG links
Bild 50	
	Ansicht Doppelgarage
Bild 51	
	Betonschäden Hofzufahrtbereich direkt vor der Doppelgarage

Bild 52			
		Innenansicht Doppelgarage	
Bild 53			
		Blick vom DG zur Erschließungsstraße, Überdachung Terrasse Wohnung EG rechts	
Bild 54			
		Hofbereich mit abgedecktem Pool, Remise sowie rechts im Hintergrund Doppelgarage	