



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO PLOSSL  
IMMOBILIEN & BEWERTUNG

## Gutachten über den Verkehrswert

i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. ZVG

**KEINE INNENBESICHTIGUNG MÖGLICH!**  
**AUSSENBSICHTIGUNG NUR EINGSCHRÄNKT!**  
**Zusammenfassung für Internetveröffentlichung!**  
**Anonymisiert!**

**Auftraggeber** Amtsgericht Amberg  
Paulanerplatz 4  
92224 Amberg

**Eigentümer** XXX

**Gutachten Nr.** GGA22-341

**GZ-Nr.** **2 K 36/22**

**Objektart** Einfamilienhaus mit Doppelgarage

**Objektadresse** Sandmühlweg 14  
92439 Bodenwöhr

**Tag Ortstermin** 20. Januar 2023

**Qualitätsstichtag** 20. Januar 2023

**WE-Stichtag** 20. Januar 2023



Ansicht von Süden



Ansicht von Nordosten

**Datum** 31. Januar 2023

**Verkehrswert 335.000 €** (lastenfrei, ohne Zubehör)

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

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 www.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.

Kontoverbindung:

Raiffeisenbank Unteres Vilstal eG  
IBAN: DE42760696110000048887  
BIC: GENODEF1SDM

## 1. Übersicht der Daten und Ergebnisse

<b>Gutachten Nr.</b>	GGA22-341
<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Amberg Paulanerplatz 4 92224 Amberg
<b>Gerichts-Aktenzeichen</b>	<b>2 K 36/22</b>
<b>Eigentümer</b>	<b>XXX</b>
<b>Auftragsdatum</b>	11. Oktober 2022
<b>Objektadresse</b>	Sandmühlweg 14 92439 Bodenwöhr
<b>Verantwortlicher Gutachter</b>	Bernhard Plössl
<b>Wertermittlungstichtag (WE-Stichtag) = Tag Ortsbesichtigung</b>	20. Januar 2023
<b>Grundstücks- und Gebäudedaten</b>	
Flurstück Nrn.	629/45
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	806 m <sup>2</sup>
Tatsächliches Baujahr (nach Aktenlage)	Hauptgebäude: ~ 1994 Doppelgarage: ~ 1994 Nähere Informationen siehe unter Punkt GND/RND.
Umbau / Ausbau (nach Aktenlage)	Ca. 29 Jahre
Tatsächliches Alter der baulichen Anlagen gem. Unterlagen	80 Jahre
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	~ 51 Jahre
Rechn. ermittelte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	~ 50 Jahre
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	~ 30 Jahre
Fiktives Gebäudealter geschätzt	~ 1993
Fiktives Baujahr geschätzt	~ 348 m <sup>2</sup> (EFH)
Gebäudedaten - in Anlehnung an die DIN 277 (2016) rd.	~ 108 m <sup>2</sup> (Doppelgarage)
Bruttogrundfläche (BGF) gemäß Pläne	
Mietflächen (Wfl./Nfl.) in Anlehnung an WoFIV bzw. DIN 277 gemäß Planunterlagen	
– Gesamt	~ 182 m <sup>2</sup>
– Davon Wfl. EG/DG	~ 158 m <sup>2</sup>
- Wfl. EG	~ 92 m <sup>2</sup>
- Wfl. DG	~ 66 m <sup>2</sup>
Davon UG („wohnflächenähnlich“)	~ 23 m <sup>2</sup>
Davon Terrasse	Nicht berücksichtigt (Schwarzbau)
Davon Balkon DG	~ 0,40 m <sup>2</sup>
– Nutzungsfläche Doppelgarage (KG/EG)	~ 60 m <sup>2</sup>
– Nutzungsflächen etc. KG (ohne Doppelgarage)	~ 44 m <sup>2</sup>

### Sonstiges

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

Entfällt, da kein Innenzutritt.

Siehe Punkt BoG.  
Vorkaufsrecht in Abt. II eingetragen.

### Ergebniszusammenfassung

Bodenwert	96.000 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (Vergleichswert)	417.000 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (Vergleichswert)	414.000 €

<b>Geschätzter Verkehrswert</b> (lastenfrei, ohne Zubehör)	<b>335.000 €</b>
--	------------------

Datum 31. Januar 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)

### Vorschriften, Gesetze:

BayBO = Bayerische Bauordnung  
WertR = Wertermittlungsrichtlinien  
ImmoWertV = Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken  
WertV = Wertermittlungsverordnung (alte Vorschrift)  
BauGB = Baugesetzbuch  
BauNVO = Baunutzungsverordnung  
II. BV = II. Berechnungsverordnung  
WoFIV = Wohnflächenvorordnung  
NHK = Normalherstellungskosten

## 2. Grundlagen

### 2.1. Vorwort zum Bewertungsobjekt

- Teils ungepflegtes, freistehendes Einfamilienhaus
- Anhand der Außeneindrücke erkennbarer Instandhaltungsstau vorhanden (lt. Eigentümer auch Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss)
- Baujahr ca. 1994 (EFH, Doppelgarage), evtl. sogar ältere Teilsubstanz vorhanden
- Teils ungepflegte Außenanlagen
- Ortsrandlage mit unverbaubarer Südwestseite
- Anbautrakt mit unterkellertem Terrasse nach Aktenlage Schwarzbau
- Objekt innen nicht zugänglich (bewohnt)
- Objekt wird von der Eigentümerin nebst Familienmitgliedern eigen genutzt
- Grundbuch in Abt. II mit Vorkaufsrecht belastet

### 2.2. Eigentümer / Auftraggeber

XXX	Amtsgericht Amberg
Versteigerungssache XXX ./ .YYY	- Abt. für Zwangsvollstreckung - Paulanerplatz 4 92224 Amberg
Verfahrensbevollmächtigter Für XXX:	
Rechtsanwälte ZZZ	

### 2.3. Zweck / Auftragsdatum / -inhalt

Zweck ist die Feststellung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB der zu bewertenden Flst.-Nr. 629/45 zwecks einer geplanten Zwangsversteigerung. Zugrunde zu legen ist auftragsgemäß der zum Wertermittlungstichtag vorgefundene bauliche und rechtliche Zustand des Wertermittlungsobjekts, welcher auf den WE-Stichtag übertragen werden soll.

Das Gutachten wurde am 11. Oktober 2022 vom Amtsgericht Amberg gemäß Gerichtsbeschluss vom 11. Oktober 2022 schriftlich in Auftrag gegeben. Weitere Flurstücke waren zur Bewertung nicht beauftragt.

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

Als WE-Stichtag der Bewertung wurde der 20. Januar 2023 (= Tag des Ortstermins) festgelegt. Im vorliegenden Bewertungsfall sind Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag identisch.

Weitere Informationen siehe Vollgutachten!

### 2.5. Voraussetzungen

Die Feststellungen des Gutachtens erfolgen auf Grund nachfolgend genannter Unterlagen, erhaltener Auskünfte der örtlichen Behörden sowie der bloßen Inaugenscheinnahme beim Ortstermin.

Weitere Informationen siehe Vollgutachten!

### 2.6. Unterlagen / Rechtsgrundlagen / Literaturhinweise / Informationsquellen

Weitere Informationen siehe Vollgutachten!

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 Schwandorf
- Bewilligungsvertrag der in Abt. II eingetragenen Dienstbarkeit

Weitere Grundlagen für das Gutachten:

- Evtl. Auskünfte der am Ortstermin 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

## 2.8. Ortsbesichtigung / Besondere Umstände der Wertermittlung

- Ortstermin (Objektbesichtigung): 20. Januar 2023 von 14:00 – 15:00 Uhr.

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

- XXX
- Bernhard Plössl (Sachverständiger)

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

Folgende Gebäudeteile konnten nicht besichtigt werden:

- Außenbereich nur begrenzt
- Kompletter Innenbereich

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 Doppelgarage  
Sandmühlweg 14  
92439 Bodenwöhr

#### 3.2. Grundbuch (auszugsweise)

Grundbuch vom 8. August 2022 - Amtsgericht Schwandorf, aktualisiert auf WE-Stichtag beim Grundbuchamt Schwandorf

Grundbuch von	Band	Blatt	Gemarkung	Lfd.-Nr. im BV	Flurstück	Fläche lt. Grundbuch
Bodenwöhr	37	1288	Bodenwöhr	1	629/45	Ca. 806 m <sup>2</sup>
					Gesamt	Ca. 806 m <sup>2</sup>

Hinweis: Über Herrschvermerke, nicht eingetragene Herrschrechte bzw. nicht eingetragene privatrechtliche Vereinbarungen (auch zu Lasten des Bewertungsgrundstücks) ist dem SV im Zuge der Recherchen nichts bekannt geworden.

#### Bestandsverzeichnis

Blatt	lfd.-Nr. im BV	Wirtschaftsart und Lage	Fläche lt. Grundbuch
1288	1	Sandmühlweg 14; Gebäude- und Freifläche	Ca. 806 m <sup>2</sup>

#### Erste Abteilung

Lfd.-Nr. in Abt. I	Eigentümer	Lfd.-Nr. im BV	Grundlage der Eintragung
5	YYY	1	Auflassung von 2003, Restinformationen nicht wertrelevant

#### Zweite Abteilung

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für XXX, Bewilligung von 2003, eingetragen 2004.

#### Bewertung der Eintragung:

Diese Eintragung sichert ein Vorkaufsrecht für den Begünstigten für alle Verkaufsfälle ein. Für das Vorkaufsrecht gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Ein Grundstück nimmt durch ein Vorkaufsrecht nicht am gewöhnlichen Geschäftsverkehr teil, da es dem Zugriff der Marktteilnehmer entzogen ist. Für Grundstücken mit Vorkaufsrechten existiert kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr.

Weitere Informationen siehe Vollgutachten!

#### Dritte Abteilung

Für die vorliegende Verkehrswertermittlung nicht wertrelevant. Weitere Informationen siehe Vollgutachten!

#### 3.3. Nutzungsverhältnisse / Nutzungsarten / Mietvertrag

Entfällt, das Bewertungsgrundstück wird augenscheinlich durch die Eigentümerin eigen genutzt. Über Fremdmietverhältnisse (z. B. Wohnraummietvertrag) ist dem SV nichts bekannt.

#### 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 / Gemeinde Bodenwöhr wurden folgende grundsteuerliche Eckdaten recherchiert:

Objekt	Grundsteuer	Hebesatz	Grundsteuermeßbetrag	Grundsteuermeßzahl	Einheitswert
Flst.-Nr. 629/45	153,54 €	300 %	51,18 €	2,6 ‰	19.684 €

Es sind keine offenstehenden Grundsteuerbeträge bekannt.

## 4. Grundstück

### 4.1. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

#### Erschließungszustand / Beiträge / Abgaben

Das Grundstück Flst.-Nr. 629/45 ist zum WE-Stichtag öffentlich-rechtlich und tatsächlich erschlossen. Erschließungskosten und Anliegerbeiträge sind nach schriftlicher Auskunft der Gemeinde Bodenwöhr / Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Sulzbachtal für die vorhandene Bausubstanz, bezogen auf die Ersterstellung der Erschließungsanlagen überwiegend als abgerechnet (Wasser-/Kanalanschluss) anzusehen, die Straße gilt als vollständig abgerechnet und bezahlt.

Straßenanschluss	Istzustand ist als abgerechnet und bezahlt anzusehen.
Gasanschluss	Es existiert eine Gasleitungsabzweigung an eine öffentliche Gasversorgung (im Bereich vor dem Wertermittlungsgrundstück verläuft eine städtische Gasleitung). Das Bewertungsobjekt ist daran angeschlossen (üblicher Hausanschluss).  Weitere Informationen siehe Vollgutachten!
Stromanschluss	Es existiert von der Erschließungsstraße Sandmühlweg aus ein Standard-Hausstromanschluss als gewöhnlicher Niederspannungsanschluss zur Nordosttraufseite des Hauses.  Weitere Informationen siehe Vollgutachten!
Kanalanschluss	Lt. telefonischer Auskunft der Gemeinde Bodenwöhr für den vorhandenen Gebäudebestand als vollständig abgerechnet und bezahlt anzusehen. Der Kanal ist in der Erschließungsstraße Sandmühlweg als Mischsystem (Regen- und Schmutzwasser nicht getrennt) ausgebaut vorhanden.
Wasseranschluss	Es existiert von der Erschließungsstraße Sandmühlweg aus ein Hausanschluss, dieser ist ebenfalls als vollständig abgerechnet und bezahlt anzusehen.
Fernwärme	Entfällt, da kein Hausanschluss zu einer Fernwämeversorgung vorhanden bzw. möglich ist.
Ausbau der Straße	Sandmühlweg: Erschließungsstraße, zweispurig, asphaltiert, mittlerer bis guter Feindeckenzustand mit Feindeckenausbesserungen, normal breite Erschließungsstraße ohne Gehsteig, keine Parkbuchten, Straßenbeleuchtung als Standbeleuchtungskörper vorhanden; Randbefestigung mit Betonformsteinen als Entwässerungsbereich.



Ansichten der Erschließungsstraße Sandmühlweg mit Detailaufnahmen des Zustands der Erschließungsanlagen

Öffentliche Kfz-Stellplätze: Es sind keine ausgewiesenen Kfz-Stellplätze direkt vor dem Bewertungsobjekt vorhanden, es erfolgt überwiegend eine örtliche Beparkung in diesen Parkbuchten sowie auf eigenen Grundstücken, nur gelegentlich ist mit einer örtlichen Beparkung auf öffentlichem Grund zu rechnen (zu Spitzenzeiten/Feiertagen).

#### **4.2. Besondere baurechtliche Gegebenheiten**

Es sind besondere baurechtliche Gegebenheiten wie folgt bekannt geworden bzw. erkennbar:

- A) Abweichung der Fassadenansicht / Fensteranordnungen gegenüber den genehmigten Bauplänen
- B) Widerrechtliche Unterkellerung der Doppelgarage
- C) Errichtung eines unterkellerten Terrassenbereichs (ohne ausreichenden Grenzabstand) südwestlich der Doppelgarage

Zu A) Weitere Informationen siehe Vollgutachten!

Zu B) Weitere Informationen siehe Vollgutachten!

Zu C) Weitere Informationen siehe Vollgutachten!

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

##### **Baurecht**

Es existiert kein Bebauungsplan nach § 30 BauGB, d. d. die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen richten sich nach § 34 BauGB (sog. unbepannter Innenbereich), wonach sich eine Neubebauung in die Eigenart der Umgebungsbebauung einfügen hat.

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

Es existiert ein Flächennutzungsplan (FNP) mit folgendem Inhalt:

- FNP und Landschaftsplan der Gemeinde Bodenwöhr
- Rechtskraft: Wurde nicht mitgeteilt
- Festsetzung gemäß BauNVO: Allgemeines Wohngebiet (WA) nach BauNVO
- Fortschreibung des FNP in dem betreffenden Bereich nicht geplant
- Keine weiteren Darstellungen vorhanden

##### **Entwicklungszustand**

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem überwiegend freistehenden Einfamilienhaus (Vollunterkellerung, EG/DG ausgebaut) mit Doppelgarage (nicht genehmigte Vollunterkellerung, EG, DG lt. Eigentümer nicht ausgebaut) gemäß vorliegender Genehmigungsunterlagen (Abweichungen siehe vorstehende Ausführungen) überwiegend zulässig bebaut. 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 nicht entnommen werden. Der Stellplatznachweis ist zum WE-Stichtag für den Gebäudebestand mit Vor-

handensein der Doppelgarage als erfüllt anzusehen. Der Stellplatznachweis wurde im vorliegenden Fall nicht geregelt, eine Stellplatzsatzung war zum sowohl zum Zeitpunkt der Genehmigung der baulichen Anlagen als auch zum WE-Stichtag nicht vorhanden.

Weitere Informationen siehe Vollgutachten!

### **Baulasten**

Entfällt, da in Bayern kein Baulastenverzeichnis geführt wird.

### **Denkmalschutz**

Entfällt.

### **Sanierungsgebiet**

Entfällt, das Objekt liegt in keinem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet.

### **Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH)**

Entfällt.

### **Naturschutzgebiet**

Entfällt.

### **Trinkwasserschutzgebiet**

Entfällt.

### **Überschwemmungsgebiet**

Gemäß dem Kartendienst des Informationsdienstes für überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern befindet sich das Bewertungsobjekt geringfügig in einem förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der sog. HQ100 – Linie eines Gewässers (sog. mittleres Ereignis). Das Bewertungsgrundstück ist hiervon nur am südwestlichsten Grundstücksbereich betroffen. Dies könnte aber ist als Ursache für die später am Objekt beschriebenen Baumängel und Bauschäden angesehen werden (vermutlich hoher Grundwasserpegel o. ä.). Diese wäre von einem Fachmann überprüfen zu lassen.



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

Entfällt, obwohl das Bewertungsobjekt erkennbaren Instandhaltungstau aufweist, ist von einem Gebäudebestand mit wirtschaftlicher Weiterverwendungsfähigkeit auszugehen.

Weitere Informationen siehe Vollgutachten!

## **Altlasten, Baugrundeigenschaften**

Weitere Informationen siehe Vollgutachten!

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen wird das Grundstück als altlastenfrei eingestuft.

## **4.4. Lagemerkmale**

Weitere Informationen siehe Vollgutachten!

### **Makro- und Mikrolage**

Weitere Informationen siehe Vollgutachten!

### **Verkehrsinfrastruktur**

Weitere Informationen siehe Vollgutachten!

### **Voraussichtliche Einwohnerentwicklung in Bodenwöhr**

Weitere Informationen siehe Vollgutachten!

### **Lageeignung (Wohnlage), Immissionen, Emissionen**

#### Wohnlagequalität

→ Mittlere bis gute Wohnlage in Bodenwöhr Süd, Ortsrandlage, unverbaubar, direkte Lage am Sulzbach, durch sehr geringen Durchgangsverkehr (überwiegend Anwohnerverkehr) sehr ruhige Wohnlage ohne außergewöhnliche Beeinträchtigungen.

#### Geschäftslagequalität

→ Entfällt, da Wohngrundstück.

#### Einkaufsmöglichkeiten

→ In Bodenwöhr ortsübliche Nahversorgung vorhanden (z. B. EDEKA SB-Markt), weitere größere Einkaufsmöglichkeiten sind im Stadtgebiet Schwandorf sowie Wackersdorf in größerem Umfang vorhanden.

#### Verkehrliche Anbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz

→ Normale, kurze Entfernungen im Ort vorhanden, fußläufig erreichbar.

#### Emissionen

→ Geringe Emissionen aus Wohnnutzung vorhanden.

#### Immissionen

→ Überwiegend geringe Lärmimmissionen durch Anwohnerverkehr vorhanden, lagetypisch. Intervallweise ist mit für Wohnlagen nahe von landwirtschaftlichen Nutzungsflächen typischen Geruchs- und Lärmbeeinträchtigungen durch landwirtschaftlichen Geschäftsbetrieb zu rechnen. In den heißen Sommermonaten ist aufgrund der Nähe zum Sulzbach zudem mit erhöhtem Insektenaufkommen zu rechnen.

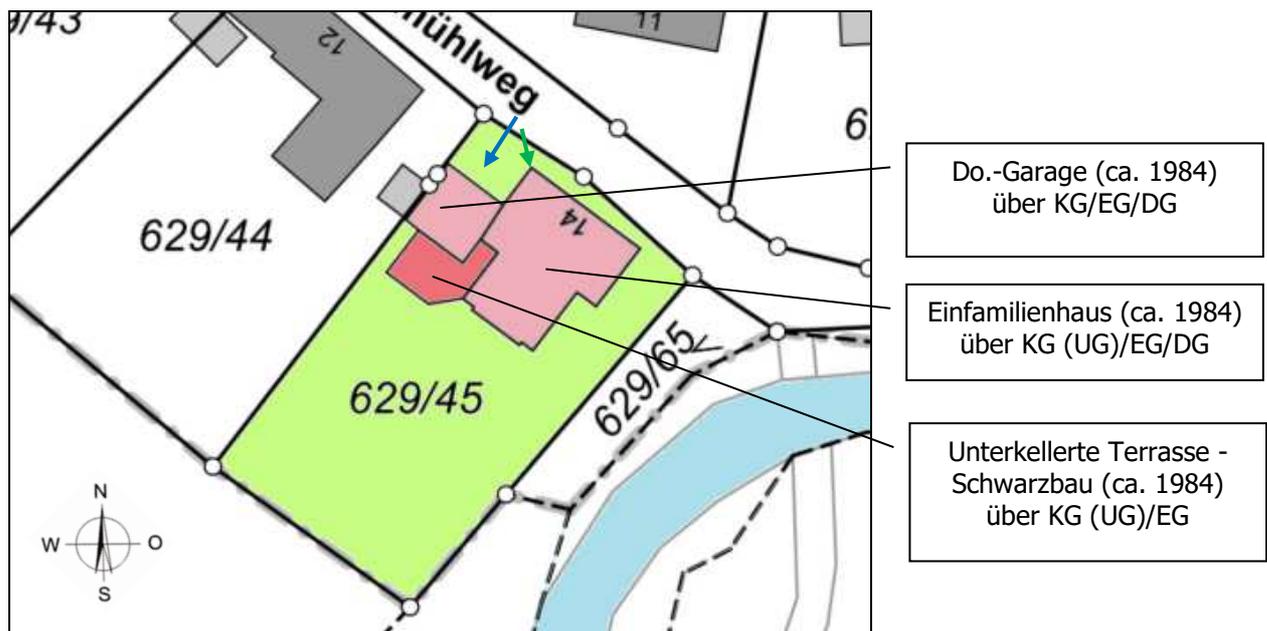
## **4.5. Sonstige Beschaffenheitsmerkmale**

### **Form / Oberflächengestalt**

- Grundstücksform:
  - nahezu gleichmäßig rechteckig
  - am Straßenanschluss leichte Grundstücksabrundung
  - insgesamt sehr gleichmäßige Grundstücksform
  - sehr gute Nutzbarkeit
  - Reihengrundstück

- typisches Grundstück für freistehende EFH-/ZFH-Bebauung
- keine Besonderheiten vorhanden.
- Oberflächengestalt:
  - Bewertungsgrundstück am Straßenanschluss eben
  - ab dem Gebäudestandort stärker nach Südwesten abfallend
  - Südwestseite KG = EG
  - am Anschluss zur Erschließungsstraße Sandmühlweg (Nordostseite) kein wesentlicher Höhenniveaunterschied erkennbar
  - Zugang nahezu auf gleichen Höhenniveau wie die Anschlussstraße (siehe vorstehende Bilder der Erschließungsstraße)
  - keine weiteren Besonderheiten erkennbar

### Übersicht der baulichen Anlagen



Gesamtübersicht der baulichen Anlagen mit Gesamtübersicht Zufahrts-/Zugangssituation

### Abmessungen

- Straßenanschlussseite Sandmühlweg (Nordosten) ~ 22 m
- Maximale Grundstückstiefe (Nordosten nach Südwesten) ~ 38 m
- Maximale Grundstücksbreite (Nordwesten nach Südosten) ~ 22 m
- Höhe über NN ~ 366 HM

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

### Grundstückszufahrt

Grundstückszufahrt (blauer Pfeil) mit Zugang (grüner Pfeil) von der Erschließungsstraße Sandmühlweg als öffentliche Erschließungsstraße von Nordosten bzw. Hauptgebäudezugang (grüner Pfeil) von Norden aus gegeben. Einschränkungen rechtlicher oder tatsächlicher Art sind nicht vorhanden bzw. erkennbar.

### Baugrundverhältnisse

Es wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt, diese sind nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens. Besondere Gebäudesetzungen oder substanzielle Risse am Gebäude wurden augenscheinlich nicht festgestellt. Allerdings wurden an den Außenwänden an mehreren Stellen starke Feuchtigkeitsschäden festgestellt. Lt. Eigentümer sind auch im Innenbereich des Kellergeschosses starke Feuchtigkeitsschäden vorhanden.

Dies ergab sich auch aus Formulierungen der Kaufvertragsurkunde. Demnach sind diese Schäden/Probleme bereits seit dem Baujahr bekannt. Als Ursache wird die Nähe zum Sulzbach und einem evtl. vorhandenen Berührungspunkt zum Grundwasserspiegel vermutet. Daher wird davon ausgegangen, dass der Baugrund für eine Wohnbebauung (insbesondere mit Kellergeschoss) nur bedingt geeignet ist.

## 5. Gebäude und Anlagen

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

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

1984: Errichtung Einfamilienhaus mit Doppelgarage – Bauantrag Nr. 41 aus 1994.

Teilrenovierungs- bzw. Teilmodernisierungsintervalle sowie Erweiterungen sind wie folgt vorhanden:

Der vorstehende Bauantrag ist wie folgt benannt: „Wohnhausumbau und Erweiterung mit Doppelgarage“.

Nach Recherchen des SV befand sich auf dem Bewertungsgrundstück zudem vorher ein Gebäudealtbestand (Recherchen aus alten Flurkarten). Inwieweit dieser vollständig entfernt wurde oder im Zuge der Gebäudeerrichtung des Ist-Bestandes Teilbereiche erhalten blieben, ist dem SV nicht bekannt. Es wird vermutet, dass zumindest evtl. straßenseitig ein Teilbereich teilweise wieder genutzt wurde.

### 5.2. Grundrisslösung / Wohnfläche / Bruttogrundfläche

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

#### Hinweis: Gebäude ohne Innenzutritt, Beschreibung anhand Aktenlage!

##### Einfamilienhaus

- Einfamilienhaus mit Voll-Kellergeschoss (sowie nicht genehmigter Vollkeller Doppelgarage), Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, zur Erschließungsstraße traufseitig stehendes Wohngebäude.

##### Keller-/Untergeschoss

- Wohngebäude voll unterkellert (diverse Keller- und Technikräume)

##### Erdgeschoss – lt. Planunterlagen

- Gebäudehauptzugang als Eckeingang von der Nordostecke
- Diele/Windfang
- WC
- Abstellraum (lt. Eigentümer im ehemaligen Büro umgebaut)
- Kochen
- Essen/Diele
- Wohnen mit Terrassenzugang EG-Ebene
- Treppenaufgang zum DG

##### Dachgeschoss

- Flur
- Bad
- Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- Luftraum mit Blick ins Erdgeschoss
- Hauswirtschaftsraum
- Doppelgarage - Dachbodenbereich

##### Spitzbodengeschoss

- Vermutlich zumindest teilweise nach oben hin offenes Dachgeschoss (kein Spitzboden)

##### Doppelgarage

- Lt. Eigentümer voll unterkellert

- Doppelgarage für zwei Kfz-Abstellplätze

**Hinweis:**

Gemäß den Planunterlagen sowie den Außeneindrücken beim Ortstermin handelt es sich um ein zeitgemäßes und für die damalige Bauzeit sehr modernes, nahezu frei stehendes Einfamilienhaus in Massivbauweise. Die Raumaufteilung ist teils sehr großzügig und entspricht auch noch den zum WE-Stichtag geltenden modernen Anforderungen an Wohnraum. Die Doppelgarage rundet bzgl. der Gesamtkonzeption den Gesamteindruck positiv ab.

Weitere Informationen siehe Vollgutachten!

**Wohn-/Nutzungsflächen**

Die Wohn-/Nutzungsflächen wurden anhand der vorliegenden Pläne entnommen und auf Plausibilität grob geschätzt. Lt. Eigentümer sind gegenüber den Planunterlagen diverse Abweichungen vorgenommen worden.

Mieteinheit	Länge [m]	Breite [m]	Anzahl	Fläche nach DIN 277 [m²]	Faktor	Fläche nach WoFIV [m²]
<b>UNTERGESCHOSS</b>						
"Wfl.-ähnlich" UG						23,06
<b>ERDGESCHOSS</b>						
Wfl. EG						91,98
<b>DACHGESCHOSS</b>						
Wfl. DG						66,13
Balkon	0,50	2,50		1,25	0,25	0,31
	1,50	0,50		0,75	0,13	0,10
Doppelgarage			1,00			
Wohnfläche (ohne „wfl.-ähnliche Räume UG) rd.						Ca. 159 m²
Nutzungsfläche UG („wohnflächenähnliche Räume“)						Ca. 23 m²

Weitere Informationen siehe Vollgutachten (ausführliche Wfl.-Darstellung).

Die Nutzungsflächen wurden ebenfalls aus den Planunterlagen entnommen (ohne „wohnflächenähnliche Räume“ im KG/UG).

Mieteinheit	Geschoss	Länge [m]	Breite [m]	Fläche nach DIN 277 [m²]	Mietfläche [m²]
<b>KELLERGESCHOSS</b>					
Nfl. etc. KG					44,08
Doppelgarage	KG	5,50	5,50	30,25	30,25
Doppelgarage	EG	5,50	5,50	30,25	30,25
Nutzungs- und sonstige Flächenarten					Ca. 105 m²

Zusammenfassung

Mietflächen (Wfl./Nfl.) in Anlehnung an WoFIV bzw. DIN 277 gemäß Planunterlagen

- Gesamt ~ 182 m²
- Davon Wfl. EG/DG ~ 159 m²
- Davon EG ~ 92 m²

Davon DG	~ 66 m <sup>2</sup>
Davon Terrassen	~ --- m <sup>2</sup>
- Nutzungsfläche Doppelgarage (KG/EG)	~ 60 m <sup>2</sup>
- Nutzungsflächen etc. KG (o. Do.-Ga.) inkl. „wfl.-ähn. UG“	~ 67 m <sup>2</sup>

### **Grundflächenfaktor (= Verhältnis Wohnfläche zu Grundfläche)**

Verhältnis Wohnfläche Erdgeschoss zu Grundfläche Erdgeschoss:

Wohnfläche EG = ca. 92 m<sup>2</sup> : Grundfläche EG = 117 m<sup>2</sup> = ca. 0,79; noch plausibel (üblich sind um 0,75 bis 0,78) – tendenziell guter Ausnutzungsgrad (plausibel, da sehr großflächige Räume mit geringem Wandanteil).

### Bemerkungen zu den Grundrissen

- Nach wie vor modernes Einfamilienhaus mit zeitgemäßer Grundrisslösung
- Eckeingang mit großzügigem Empfangsbereich
- Großes Esszimmer mit offener Raumlösung zum Wohnzimmer
- WC im Erdgeschoss (mit Fenster)
- Sehr großflächige Wohn-/Schlafräume im Dachgeschoss
- Großzügiges Bad (ca. 13 – 14 m<sup>2</sup> Wfl.)
- Ausrichtung aller Räume gemäß ihrem jeweiligen Nutzungszweck sinnvoll

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

(Planunterlagen siehe in Anlage 4)

Keller-/Untergeschoss: ca. 2,00 m – 2,45 m (tend. geringe lichte Raumhöhe), lt. Bauantrag Schnitt  
Erdgeschoss: ca. 2,45 m (ausreichend)  
Dachgeschoss: ca. 2,40 m – 4,10 (wenn Sichtdachstuhl im DG vorhanden)  
Kniestockhöhen: ca. 1,50 m (ohne Gewähr)

### **Gebäudedaten Doppelgarage (gemäß Planunterlagen) - Innenmaße**

Breite: ca. 5,50 m (abweichend von den Planunterlagen, lt. Katasterauszug ca. 0,5 m breiter)  
Länge: ca. 5,50 m

### **Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten (lt. Pläne)**

Traufhöhe Hauptgebäude ab OK Gelände (OKG): ca. 4,50 m  
Firsthöhe Hauptgebäude ab UK Bodenplatte KG bis Spitzboden OK Dachdeckung: ca. 10 m

Befestigte Freiflächen

- Zufahrt-/gang (Betonpflaster, Nordostseite) ca. 30 m<sup>2</sup>.

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

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

Entfällt, da kein örtliches Aufmaß innen möglich.

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.

### Einfamilienhaus (gemäß Pläne)

Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF) 348 m<sup>2</sup>

### Doppelgarage

Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF) 108 m<sup>2</sup>

## **5.3. Bauausführung / Baubeschreibung**

### Präambel

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

Es wird auf die in Anlage 5 beigefügten Lichtbilder (wesentlicher Bestandteil der Baubeschreibung) hingewiesen, teilweise stammen die Angaben vom Eigentümer (bei nicht sichtbaren Bauteilen/Konstruktion), teilweise aus einer vorliegenden Baubeschreibung des Bauunternehmens/Architekten oder aus dem Bauantrag. Nicht sichtbare Bauteile wurden nicht oder gemäß baujahrestypischen Ausstattungsstandards beschrieben.

### **Einfamilienhaus**

Fundament	Vermutlich Streifenfundamente, Bodenplatte Bn 15, unbewehrt.
Kellerwände	Stahlbeton Bn 25.
Außenwände/Putz	Massivmauerwerk Hochlochziegel HLZ, porosiert, 3-lagiger Außenputz, gestrichen, kein Wärmedämmverbundsystem, Sockelbereich farblich nicht abgesetzt, keine Fensterfaschen.
Decken	KG zu EG: Stahlbetondecken Bn 25, 18 cm stark KG zu EG: Stahlbetondecken Bn 25, 18 cm stark
Dach	Satteldachstuhl, vermutlich zimmermannsmäßig, keine sichtbare Sparren-/Pfettenköpfe, Dachrinnen und Regenfallrohre in Titanzinkblech, Kamin mit Titanzinkblech o. ä. verkleidet, Ortgangkanten sowie Dachkehlen mit Titanzinkblech o. ä. eingeblecht Dachziegeleindeckung (mit Firstziegel), keine Dachtrittstufen vorhanden, keine Schneefanggitter.
Treppen	Nicht bekannt, da kein Zutritt; gemäß Pläne zweiläufige gegenläufige Treppe ohne Zwischenpodest.  Spitzbodenzugang: Nicht bekannt.
Türen	Nicht bekannt, vermutlich in den Wohngeschossen Holzfurniertüren an Holzfurnierzargen, im KG zumindest teilweise Eisenblechtüren sowie evtl. Holzfurniertüren an Holzfurnierzargen. Hauszugangstüre Aluminiumtüren o. ä. mit Glasausschnitten mit Isolier-

verglasung, Garagentor als Sektionaltor (nicht elektrisch lt. Eigentümer).

- Fenster** Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise Dreh-/Kipp-Beschläge, Wohnraumfenster vermutlich mit Kunststoffrollläden und Gurtbändern, evtl. elektrisch, Kellerlichtschächte Kunststoff (vermutlich GFK oder ähnlich), Alu-Fensterbänke (außen), Fensterbänke innen nicht bekannt (evtl. Granit), teilweise französische Gitter in Eisenausführung verzinkt, DG lt. Eigentümer ohne Rollläden.
- Bodenbeläge** Überdachter Eingangsbereich außerhalb des Hauses (Eckeingang): Granitplattenbelag.  
Im EG lt. Eigentümer im EG Fliesenbeläge sowie lt. Eigentümer im EG 100 % Fußbodenheizung.  
Im DG Teppichböden (außer Bad, hier Fliesen).
- Wandbehandlung** Überwiegend vermutlich verputzt und gestrichen, Sanitärräume vermutlich gefliest, Küche lt. Eigentümer mit Fliesenspiegel.
- Deckenbehandlung** Nicht bekannt, vermutlich verputzt und gestrichen oder evtl. Holzdecken o. ä.
- Sanitäranlagen** KG: Lt. Plan keine Sanitäranlagen vorhanden.  
EG: Gäste-WC, lt. Plan mit (vermutlich) Wand-WC mit Unterputzspülkasten, kleines Waschbecken, vermutlich EHMB (KW-/WW-Anschluss).  
Küche vermutlich mit üblichen Sanitäranschlüssen (für Waschbecken sowie Geschirrspüler).  
DG: Lt. Plan Bad mit Eckbadewanne vermutlich mit Brausegarnitur, vermutlich EHMB mit KW-/WW-Anschluss, Duschtasse vermutlich mit Brausegarnitur, vermutlich EHMB mit KW-/WW-Anschluss, vermutlich Wand-WC mit Unterputzspülkasten, vermutlich zwei Waschbecken, vermutlich EHMB (KW-/WW-Anschluss).
- Heizungsanlage** Gasheizung Bj. 2015; Heizkörper mit Thermostatventile, EG mit Fußbodenheizung, kein Kachelofen o. ä.
- Elektroausstatt.** Zeitgemäße Elektrik mit üblichen Geräteanschlüssen, Lichtauslässen sowie Steckdosen, diverse Außenbeleuchtung, Gegensprechanlage, Raumthermostate (Steuerung Fußbodenheizung), Garage mit Neonröhrenbeleuchtung, Angaben weitgehend unterstellt.
- Doppelgarage** Massivbauweise, Satteldach mit Ziegeleindeckung (analog Wohngebäude), Fassade analog Wohngebäude, Spenglerarbeiten analog Wohngebäude, Sektionaltor (ohne elektrischen Antrieb – lt. Eigentümer).
- Sonstiges** Eingangspodest Ort beton mit Granitplattenbelag, seitliches Absturzgeländer Eisenrundrohre verzinkt, Grundstücksabmauerung mit Ziegeleindeckung, Mauer verputzt und gestrichen (mit Feuchtigkeitsschäden), Zugangstür gartenseitig Eisen verzinkt (Kantrohre), Balkon als auskragende Betonplatte mit Fliesenbelag, Eisenrundrohrgeländer Eisen verzinkt.
- Außenanlagen** Grobkieselrabatte um das Haus, überwiegend Rasenflächen, teilweise sehr großer Baumbestand (vermutlich Thujas, sowie Fichten etc.), nach Nordwesten Maschendrahtzaun an Eisenposten, Zufahrt Betonpflaster im Spezialverband, Zufahrt zur Doppelgarage im Bereich des Garagentores Granitplattenbelag.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass dem SV ein Innenzutritt nicht ermöglicht wurde und Aussagen zu Innenausstattungsdetails nur anhand Aussagen des Eigentümers, baujahrestypischen Ausstattungsvarianten sowie aus Darstellungen der Planunterlagen erfolgen können und ohne Gewähr erfolgen.

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

Balkon DG Südseite	1.500 €
Eingangspodest	1.500 €
Mauereinfriedung	8.000 €
Zeitwert der sonstigen baulichen Anlagen	11.000 €

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

Die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen wurden stichprobenweise in Augenschein genommen. Dabei wurde festgestellt, dass das Wohngebäude zum WE-Stichtag vermutlich überwiegend voll nutzbar ist. Das Gebäude weist augenscheinlich diverse Baumängel und Bauschäden auf. Die laufende Instandhaltung wurde nicht im erforderlichen Umfang ausgeführt, es besteht ein erkennbarer und erwähnenswerter Instandhaltungsstau. Folgende Baumängel und Bauschäden sowie erkennbarer Instandhaltungsstau wurden bei der Außenbesichtigung festgestellt:

#### **A) Feuchtigkeitsschäden an der Südseite Unter-/Kellergeschoss**



#### **B) Feuchtigkeitsschäden an der Balkonplattenunterseite Balkon DG**



#### D) Umfangreiche Feuchtigkeitsschäden an der Einfriedungsmauer



#### E) Sehr starker und massiver Efeubewuchs an der Nordosttraufseite (straßenseitig)



Zudem wurde vom Eigentümer mitgeteilt, dass sich im Kellergeschoss - tendenziell im Nordostbereich – umfangreiche Feuchtigkeitsschäden gebildet haben, welche bereits vor dessen Kauf existierten. Diese wurden in einer Vorurkunde bereits erwähnt, so dass davon auszugehen ist, dass diese bereits seit dem Bestehen der baulichen Anlagen dem Objekt anlasten. Feuchtigkeitsschäden am Sockelbereich sind nach dessen Aussage sowohl an den Außen- als auch den Innenwänden festzustellen.

Es ist daher zu vermuten, dass das gesamte Gebäude auf einem stark feuchtigkeitsbehafteten Untergrund steht, welches auch von der Nähe zum Sulzbach herrühren könnte. Ein sehr starker Efeubewuchs (direkt an der Nordostseite des Gebäudes) „unterstützt“ im Übrigen durch seine starken Wurzelkräfte solch eine Situation zusätzlich negativ.

Weitere Informationen siehe Vollgutachten!

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

Weitere Informationen siehe Vollgutachten!

Bemessungsjahr (= Jahr des WE-Stichtags)	2023	
Tatsächliches Baujahr (siehe Bemerkungen oben)	1993	
Tatsächliches Alter des Gebäudes	30 Jahre	
Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
Berechnete wirtschaftliche Restnutzungsdauer	50 Jahre	
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)		50 Jahre

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

Weitere Informationen siehe Vollgutachten!

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

Beim vorliegenden Objekt ist nach der Erfahrung des SV davon auszugehen, dass das Objekt aufgrund der baujahrestypischen Ausstattung (u. a. fehlende Außendämmung) bei Ausstellung eines bedarfsorientierten Energieausweises vermutlich in die Primärenergiebedarfsklassen D bis F einzustufen sein wird (Erfahrungswerte bei ähnlich gelagerten Gebäuden).

### 5.7. Zusammenfassung der positiven und negativen Objektmerkmale

#### Positive Objektmerkmale

- Baulich an sich solides Einfamilienhaus (Massivbauweise)
- Attraktive Gesamtarchitektur mit harmonischem Gesamteindruck
- Attraktive Grundrissaufteilung
- Großzügige Gartenfreiflächen
- Ruhige Wohnlage am südwestlichen Ortsrandbereich von Bodenwöhr
- Mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Umgebungsbebauung
- Sanitärräume alle mit Fenster/natürlicher Belichtung
- Doppelgarage (Massivbauweise)
- Befestigte Freiflächen augenscheinlich in überwiegend mittlerem Bauzustand
- Ausreichende lichte Raumhöhen in den Wohngeschossen EG und DG vorhanden, UG jedoch lt. Eigentümer unterdimensioniert (vermutlich unter 2,20 m)

#### Negative Objektmerkmale

- Augenscheinlich Substanzschäden erkennbar (auch lt. Informationen des Eigentümers)
- Teil ungepflegte Außenanlagen
- Schwarzbauten (nicht genehmigte Gebäudeteile) vorhanden
- Kein Energieausweis vorhanden
- Keine Innenbesichtigung möglich, Außenbesichtigung teils nur eingeschränkt möglich

## 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 Informationen siehe Vollgutachten!

### 6.3. Bodenwert

Weitere Informationen siehe Vollgutachten!

#### **Bodenwertermittlung über den vorhandenen Bodenrichtwert**

Die direkte Ableitung des Bodenwerts aus dem vorhandenen Richtwert kann im vorliegenden Bewertungsfall nur dann ohne weiteres erfolgen, wenn das zu bewertende Grundstück eine hinreichende Übereinstimmung mit den Grundstücken des Bodenrichtwertbereichs aufweist. Wie nachfolgend aufgezeigt, bezieht sich der angegebene Bodenrichtwert auf Grundstücke mit Erschließung. Das Wertermittlungsobjekt weist zum Bewertungsstichtag den voll erschlossenen Erschließungsstatus auf.

#### **Örtlicher Bodenrichtwert**

Vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Schwandorf ist für den Bereich des Wertermittlungsgrundstücks ein Bodenrichtwert wie folgt ausgewiesen worden - Stichtag: 1. Januar 2022:

- Bauflächen für Wohnnutzung (W)
- Bodenrichtwert Nr. 2005
- Inkl. Erschließungsbeitrag = erschließungsbeitragsfrei (ebf.)
- Baureifes Land (B)
- Geschosszahl: II
- GFZ: Nicht veröffentlicht
- Bauweise: offene Bauweise (o)
- Abweichende Bauweise: Nicht angegeben
- Grundstücksfläche: 900 m<sup>2</sup>
- Bodenrichtwertangabe: 105 €/m<sup>2</sup>

#### Kurzübersicht

- Mittlere bis gute Wohnlage in Bodenwöhr, südliche Ortsrandlage (unweit des Sulzbachs), keine typische Wohnlagequalität im Bodenrichtwertzonengebiet (besser)
- Vergleichbare Wohnbebauung in der direkten Umgebung
- Umgebungsbebauung mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar (offene Wohnbebauung)
- Für eine Lage dieser Art typisch geordnete und regelmäßige Parzellierung mit gleichmäßig geschnittenen Bauparzellen unterschiedlichster Grundstücksgrößen (meist um 600 - 1.000 m<sup>2</sup>)
- Vorliegende Grundstücksgröße noch lagetypisch (üblich sind um 600 - 1.000 m<sup>2</sup>)
- Sehr geringer Verkehrslärm, da überwiegend Anwohnerverkehr, nur sehr geringfügig ist mit Durchgangsverkehr zu rechnen

- Gleichmäßiger Grundstückszuschnitt (nahezu rechteckig)
- Reihengrundstück, öffentliche Erschließung direkt von Nordosten möglich

Weitere Flurstücke (z. B. MEA-Anteile an Weg- und Verkehrsflächen) sind im vorliegenden Fall nicht vorhanden.

Weitere Informationen siehe Vollgutachten!

Das Wertermittlungsgrundstück weist aus der Sicht des SV keine weiteren erkennbaren Abweichungen vom bodenrichtwerttypischen Grundstück auf. Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird daher wie folgt geschätzt:

Weitere Informationen siehe Vollgutachten!

Fläche	806 m <sup>2</sup>	
Bodenwert ungerundet		96.093 €

### **Bodenwertfeststellung**

Unter Berücksichtigung des angewendeten Bodenrichtwertes hält der Sachverständige zur Ableitung des Bodenwerts bei einer Grundstücksgröße von 806 m<sup>2</sup> zum WE-Stichtag 20. Januar 2023 folgenden Bodenwert ohne weitere Korrekturen für angemessen und vertretbar (auf volle 1.000 € gerundet):

**Bodenwert (WE-Stichtag 2023) gerundet** **96.000 €**

## 6.4. Sachwert / Vergleichswert

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

Weitere Informationen siehe Vollgutachten!

### Gebäudedaten (BGF)

BGF gemäß vorstehender Ausführungen

- Einfamilienhaus ~ 348 m<sup>2</sup>
- Doppelgarage ~ 108 m<sup>2</sup>

### Baupreisindex

Weitere Informationen siehe Vollgutachten!

Ermittelter Baupreisindex

1,717

### Regionalfaktor

Weitere Informationen siehe Vollgutachten!

### Herstellungskosten

Weitere Informationen siehe Vollgutachten!

### Einfamilienhaus

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer; Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Follenabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverfälsungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tw. zwei Waschbecken, tw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Darstellung der Ausstattungsstandardbeschreibung der NHK 2010

Standardstufe	Keller-, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.01	655	725	835	1 005	1 260
Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105

Gebäudetyp 1.01

Darstellung der Wägungsanteile der Standardstufen/Kostenkennwerte für das Bewertungsobjekt (Anlage 4 ImmoWertV)

Weitere Informationen siehe Vollgutachten!

Herstellungskosten

Normalherstellungskosten	835 €/m <sup>2</sup>	
Bruttogrundfläche	348 m <sup>2</sup>	
Normalherstellungskosten (NHK) - Gesamt		290.580 €
Baupreisindex	1,717	
Herstellungswert		498.926 €

Doppelgarage

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	offene Konstruktion	einschalige Konstruktion	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.)
Konstruktion	Stahl- und Betonfertigteile	überwiegend Betonfertigteile; große stützenfreie Spannweiten	größere stützenfreie Spannweiten
Dach	Flachdach, Folienabdichtung	Flachdachausbildung; Wärmedämmung	befahrbares Flachdach (Parkdeck)
Fenster und Außentüren	einfache Metallgitter	begrünte Metallgitter, Glasbausteine	Außentüren in hochwertigen Materialien
Fußböden	Beton	Estrich, Gussasphalt	beschichteter Beton oder Estrichboden
Sonstige technische Ausstattung	Strom- und Wasseranschluss; Löschwasseranlage; Treppenhäus; Brandmelder	Sprinkleranlage; Rufanlagen; Rauch- und Wärmeabzugsanlagen; mechanische Be- und Entlüftungsanlagen; Parksysteme für zwei PKW übereinander; Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage; Beschallung; Parksysteme für drei oder mehr PKW übereinander; aufwendigere Aufzugsanlagen

		Standardstufe		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen <sup>21</sup>	245	485	780
14.2	Hochgaragen	480	665	780
14.3	Tiefgaragen	560	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810

<sup>21</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	Gebäudeart	14.1	12 %
	Gebäudeart	14.2 – 14.3	15 %
	Gebäudeart	14.4	13 %

#### Gebäudetyp 14.1

#### Herstellungskosten

Normalherstellungskosten	365 €/m <sup>2</sup>	
Bruttogrundfläche	108 m <sup>2</sup>	
Normalherstellungskosten (NHK) - Gesamt		39.420 €
Baupreisindex	1,717	
Herstellungswert		67.684 €

#### Alterswertminderung (AWM)

Weitere Informationen siehe Vollgutachten!

#### Einfamilienhaus

Alterswertminderung (498.926 € \* 37,50 %) 187.097 €

#### Doppelgarage

Alterswertminderung (67.684 € \* 37,50 %) 25.382 €

#### Sonstige bauliche Anlagen (Pauschalansätze nach Erfahrungswerten, Zeitwerte)

Balkon DG Südseite	1.500 €
Eingangspodest	1.500 €
Mauereinfriedung	8.000 €
Zeitwert der sonstigen baulichen Anlagen	11.000 €

#### Sachwert vor Marktanpassung

Weitere Informationen siehe Vollgutachten!

Vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung 478.931 €

## Sachwertfaktor

Umfangreiche weitere Informationen siehe Vollgutachten!

## Schätzung des Marktanpassungsabschlags des Sachwertverfahrens

Weitere Informationen siehe Vollgutachten!

Vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung (o. BM & BS)		478.931 €
- Marktanpassungsfaktor aus Marktgeschehen	0,87 bzw. -13,00 %	-62.261 €
Verkehrs-/Marktwert ungerundet		416.670 €

Weitere Informationen siehe Vollgutachten!

Es ergibt sich unter Berücksichtigung der gesamtheitlichen Objekteigenschaften (ohne Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden) zum WE-Stichtag 20. Januar 2023 für das Einfamilienhaus mit Doppelgarage ein geschätzter

**Vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung (2023) 417.000 €**

## 6.5. Ertragswert

### Allgemeines

Weitere Informationen siehe Vollgutachten!

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

Weitere Informationen siehe Vollgutachten!

#### Kaufmarkt

Weitere Informationen siehe Vollgutachten!

### Jahresrohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zulässigerweise nachhaltig erzielbare Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere ortsübliche Mieten und Pachten und sonstige Nutzungsentgelte, einschließlich besonderer Vergütungen.

Mieteinheit	Mietfläche [m <sup>2</sup> ] / Anzahl	marktübl. Mietzins / m <sup>2</sup>	marktübl. Mietzins / Monat	marktübl. erzielbarer Mietzins/Jahr
Rohertrag jhrl. geschätzt			1.110,30 €	
Rohertrag mtl. geschätzt				13.323 €

### Bewirtschaftungskosten

Umfangreiche weitere Informationen siehe Vollgutachten!

Bewirtschaftungskosten gesamt  $\Sigma$  3.529 €

### Liegenschaftszinssatz (LSZ)

Umfangreiche weitere Informationen siehe Vollgutachten!

Liegenschaftszinssatz geschätzt 1,25 %

### Ertragswertermittlung

Weitere Informationen siehe Vollgutachten!

Vorläufiger Ertragswert nach Marktanpassung		414.145 €
Rohertragsvervielfältiger (informativ) – JROE-VV	31,07-fach	
Entspricht pro m <sup>2</sup> Wfl. EG/DG (inkl. Bodenwertanteil)	2.621 €/m <sup>2</sup>	
Entspricht pro m <sup>2</sup> Wfl. EG/DG (exkl. Bodenwertanteil)	2.013 €/m <sup>2</sup>	

### Begründung zur Marktanpassung beim Ertragswertverfahren

Weitere Informationen siehe Vollgutachten!

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) 414.000 €

## 7. Verkehrswert

Die Wertermittlungsergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Sachwert (Vergleichswert) marktangepasst	417.000 €
Ertragswert marktangepasst	414.000 €

Weitere Informationen siehe Vollgutachten!

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

Weitere Informationen siehe Vollgutachten!

**Gesamtsumme BoG 1-3** **-80.500 €**

### **Verkehrswertschätzung**

Mittelwert aus Sachwert und Ertragswert nach Marktanpassung vor BoG	415.500 €
Berücksichtigung von BoG (s. o.)	-80.500 €
Verkehrswert ungerundet	335.000 €

Weitere Informationen siehe Vollgutachten!

In Würdigung der obenstehenden Ergebnisse wird für das vorliegende Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Sandmühlweg 14, 92439 Bodenwöhr – zum WE-Stichtag 20. Januar 2023 – unter Berücksichtigung der Einschränkungen beim Ortstermin – wie folgt geschätzt:

**Gerundet** **335.000 €**  
(i. W.: Dreihundertfünfunddreißigtausend Euro)

### Wertrelevantes Zubehör (separate Zuschlagswerte)

- Kücheneinrichtung EG: Entfällt, da kein Objektzutritt möglich.

### Eintragungen in Abt. II

- Vorkaufsrecht: 0 €

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



## **Schlussbemerkung**

Die vorstehende Verkehrswertermittlung wurde nach den erhaltenen Unterlagen und dem vorgefundenen Zustand entsprechend den gültigen Rechtsvorschriften nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt. Der Unterzeichner versichert, die vorstehende Wertermittlung parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Die Wertermittlung wurde nach objektiven Gesichtspunkten und anhand der überlassenen Unterlagen und erteilten Auskünfte erstellt.

Der Bearbeiter übernimmt gegenüber Dritten Haftung nur für grobe Fahrlässigkeit und Verschulden.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist explizit nur mit schriftlicher Genehmigung des SV gestattet. Für Schäden, welche aus Verwendung von Teilen des Gutachtens entstehen, wird keinerlei Haftung übernommen.

Amberg, 31. Januar 2023

## **8. Anlagenteil**

ANLAGE 1 – Landkarte

ANLAGE 2 – Stadtplanausschnitt

ANLAGE 3 – Lageplanausschnitt

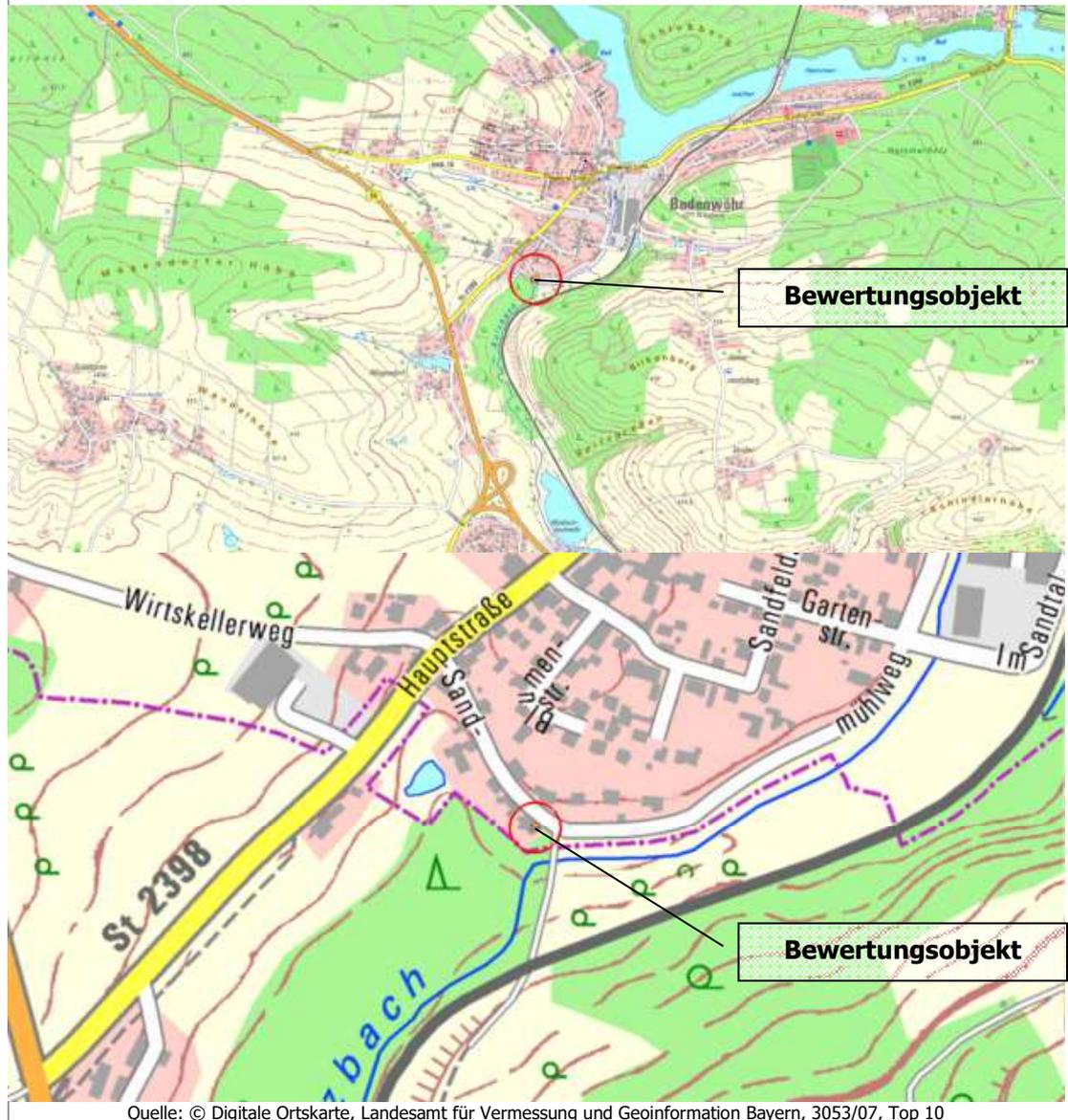
ANLAGE 4 – Gebäudeschnitt/-grundrisse

ANLAGE 5 – Objektfotos

### ANLAGE 1 - Landkarte

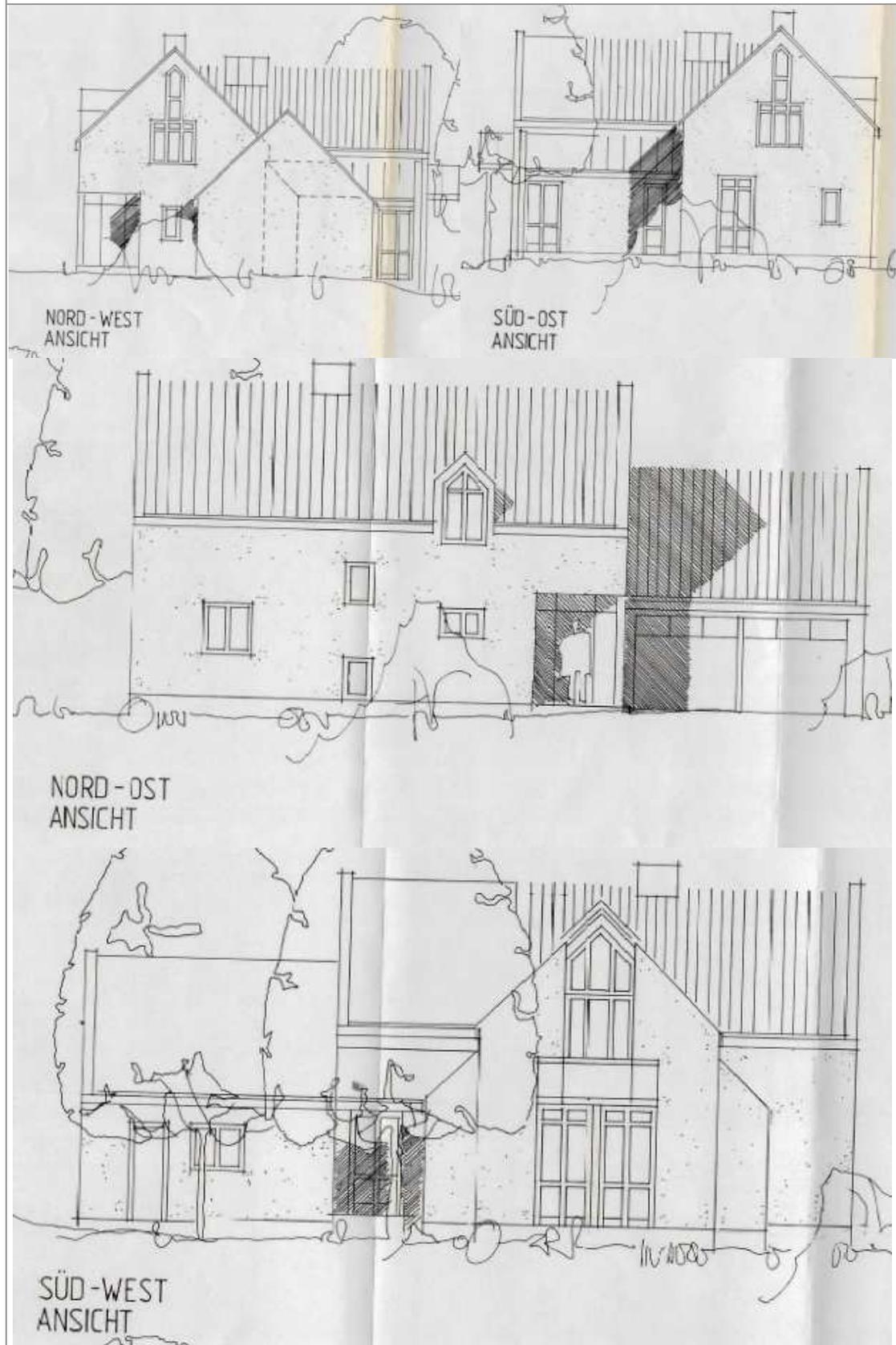


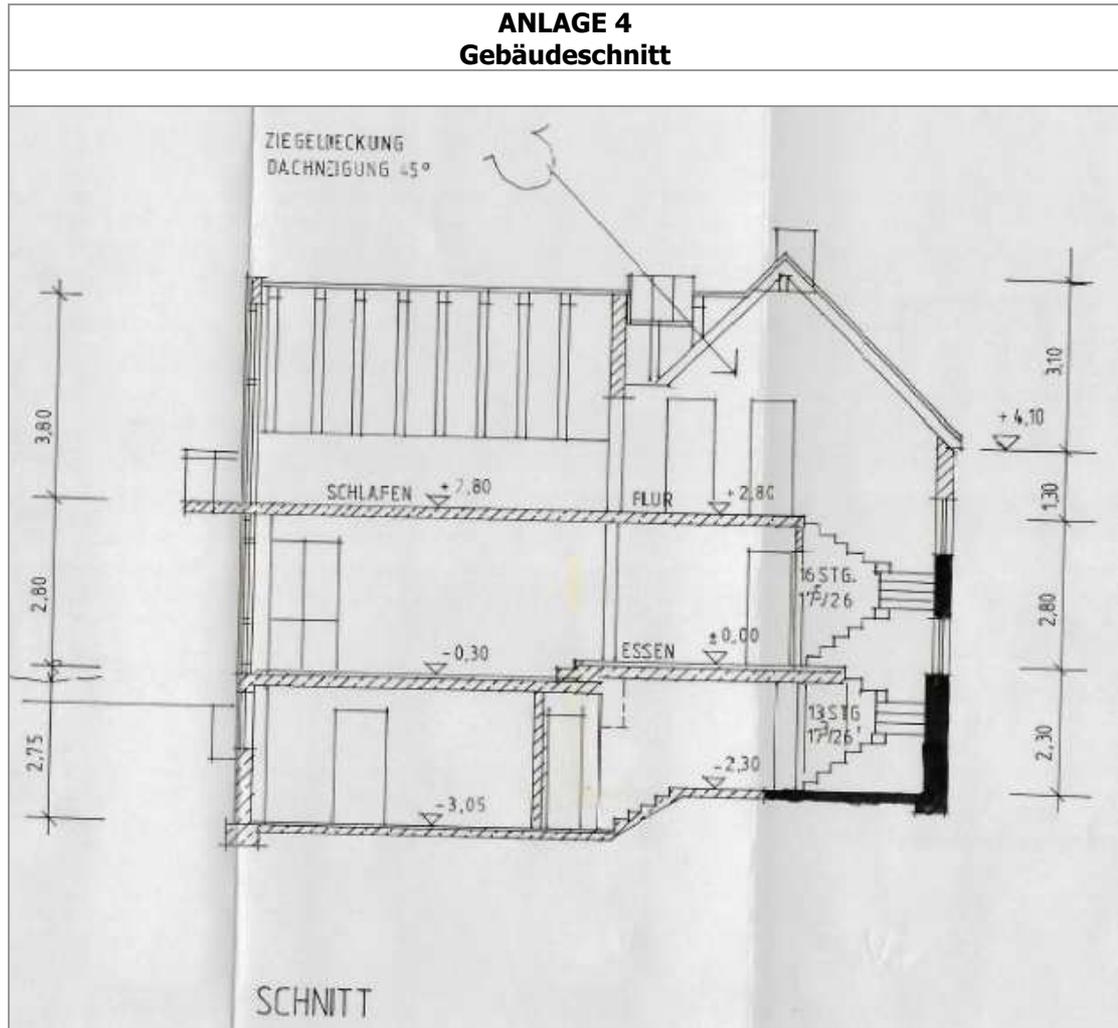
## ANLAGE 2 – Ortsplanausschnitte Bodenwöhr

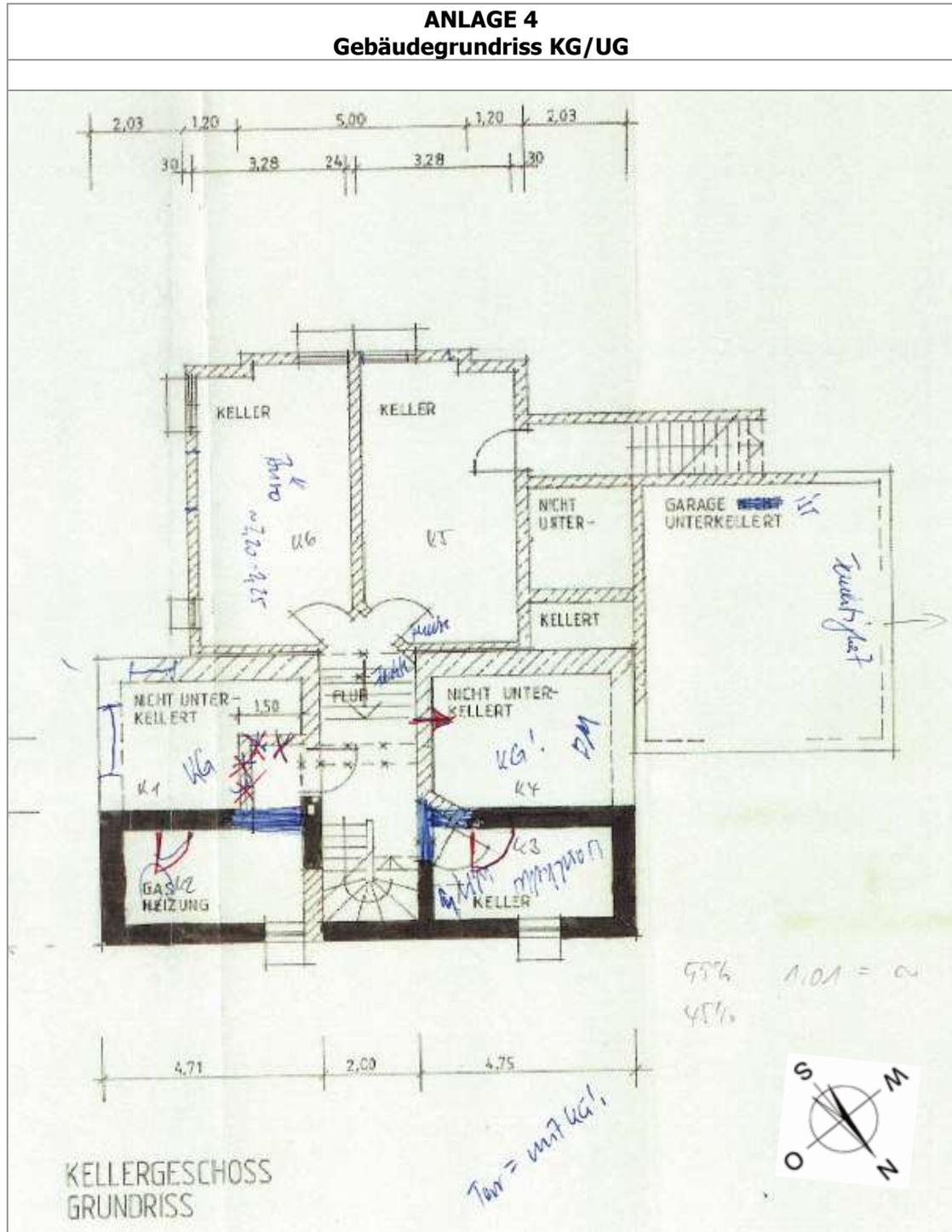




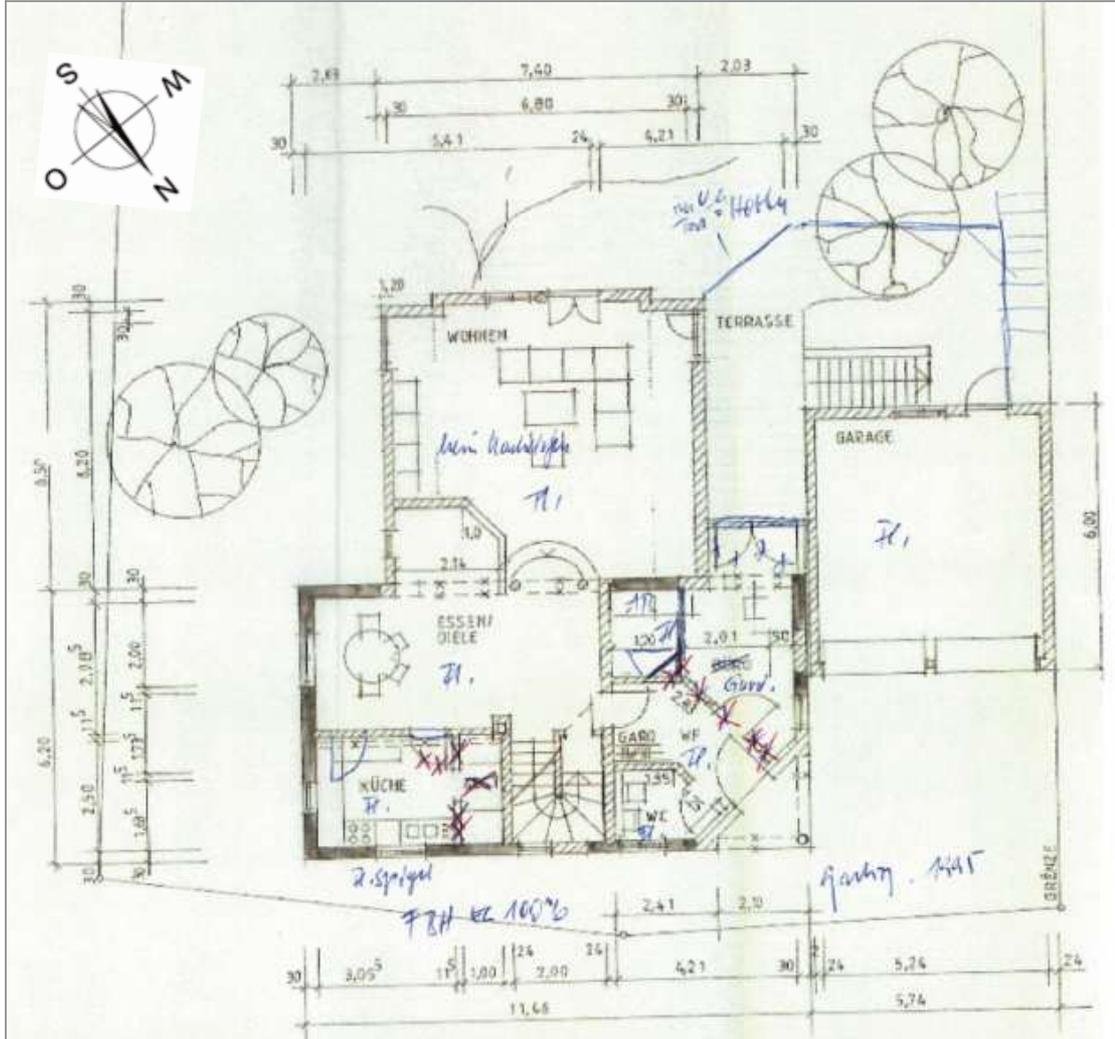
**ANLAGE 4**  
**Gebäudeansichten**



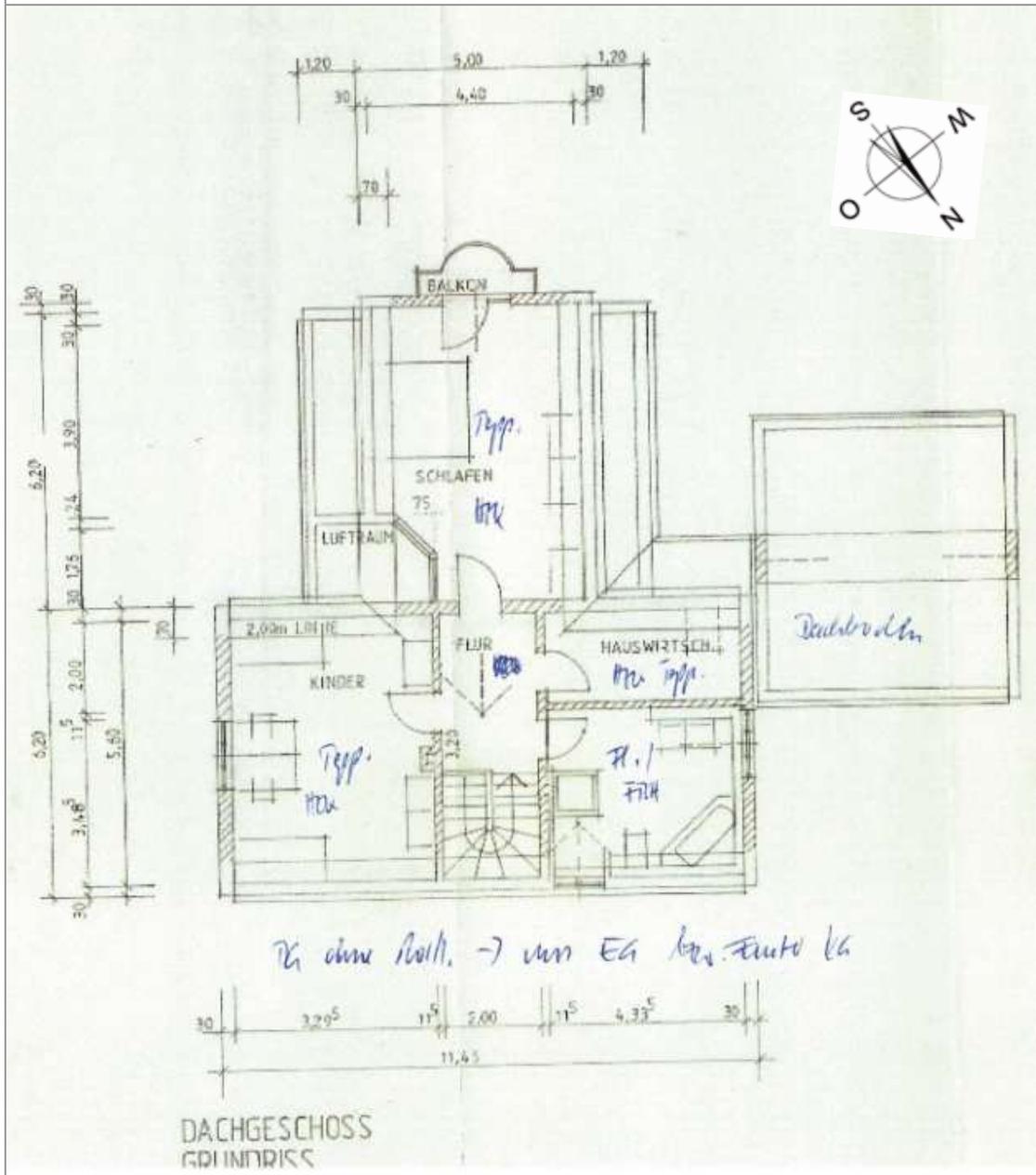




**ANLAGE 4**  
**Gebäudegrundriss EG**



**ANLAGE 4**  
**Gebäudegrundriss DG**



**ANLAGE 5 - Objektfotos**

Bild 1



Gesamtaußenansicht von Norden gesehen (Zufahrtbereich)

Bild 2



Gesamtaußenansicht von Osten gesehen

Bild 3



Gesamtaußenansicht von Südosten gesehen

Bild 4	
	Teilansicht Terrassenschwarzbau mit Unterkellerung, von Südosten aus gesehen
Bild 5	
	Teilansicht Gebäudezugangsbereich, von Norden aus gesehen
Bild 6	
	Gesamtaußenansicht von Südosten gesehen

Bild 7	
	Teilansicht Terrassenschwartzbau mit Unterkellerung, von Südosten aus gesehen
Bild 8	
	Teilansicht Außenanlagen sowie Außenansicht von Südwesten gesehen
Bild 9	
	Teilansicht Terrassenschwartzbau mit Unterkellerung, von Süden aus gesehen

Bild 10	
Teilansicht Terrassenschwartzbau mit Unterkellerung, Feuchtigkeitsschäden	
Bild 11	
Balkonansicht Südwestgiebelseite mit Feuchtigkeitsschäden	
Bild 12	
Feuchtigkeitsschäden Grundstücksmauereinfriedung	

Bild 13			
		Teilansicht von Süden	
Bild 14			
		Teilansicht von Süden	
Bild 15			
		Teilansicht Sulzbach – rechts liegt das Bewertungsgrundstück (nicht im Bild)	

<b>ANLAGE 6</b> <b>Auswertung Vergleichsgrundstücke</b>
Siehe separates Beiblatt im A 3 – Format!