



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO PLOESSL  
IMMOBILIEN & BEWERTUNG

## Gutachten über den Verkehrswert

i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. ZVG

**Keine Innenbesichtigung durch den Sachverständigen möglich!**  
**Die Innenbilder stammen aus einer früheren Bewertung von 2017!**  
**Kurfassung für Internetveröffentlichung**

|                          |                                                                    |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>Auftraggeber</b>      | Amtsgericht Amberg<br>- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen - |
| <b>Eigentümer</b>        | Anonymisiert                                                       |
| <b>Gutachten-Nr.</b>     | GGA24-345                                                          |
| <b>GZ-Nr.</b>            | 2 K 54/24                                                          |
| <b>Objektart</b>         | Älteres Einfamilienhaus mit Garagenanbau                           |
| <b>Objektadresse</b>     | Roigergasse 11<br>92559 Winklarn                                   |
| <b>Tag Ortstermin</b>    | 26. März 2025                                                      |
| <b>Qualitätsstichtag</b> | 26. März 2025                                                      |
| <b>WE-Stichtag</b>       | 26. März 2025                                                      |



Aktuelle Ansicht von Nordosten  
(Gebäudezugang)



Aktuelle Ansicht von Nordwesten  
(Gebäudezugang, Garagenteil)



Aktuelle Ansicht von Südosten

**Verkehrswert** 65.000 €

**Datum** 12. April 2025

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](mailto:info@sv-ploessl.de)  
Internet [sv-ploessl.de](http://sv-ploessl.de)



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



rev - Recognised European Valuer  
der TEGOVA

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

Zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung  
CIS-DIA Zert (TGA)

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

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

Kontoverbindung:

Raiffeisenbank Unteres Vilstal eG  
IBAN: DE42760696110000048887  
BIC: GENODEF1SDM

## 1. Übersicht der Daten und Ergebnisse

|                                                                                    |                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gutachten Nr.</b>                                                               | GGA24-345                                                                                              |
| <b>Auftraggeber</b>                                                                | Amtsgericht Amberg<br>- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -<br>Baustadelgasse 1<br>92224 Amberg |
| <b>Gerichts-Aktenzeichen</b>                                                       | 2 K 54/24                                                                                              |
| <b>Eigentümer</b>                                                                  | Anonymisiert                                                                                           |
| <b>Auftragsdatum</b>                                                               | 14. November 2024                                                                                      |
| <b>Objektadresse</b>                                                               | Roigergasse 11<br>92559 Winklarn                                                                       |
| <b>Verantwortlicher Gutachter</b>                                                  | Bernhard Plössl                                                                                        |
| <b>Wertermittlungstichtag (WE-Stichtag)</b>                                        | 26. März 2025                                                                                          |
| <b>Qualitätsstichtag (Q-Stichtag)</b>                                              | 26. März 2025                                                                                          |
| <b>Tag Ortsbesichtigung</b>                                                        | 26. März 2025                                                                                          |
| <b>Grundstücks- und Gebäudedaten</b>                                               |                                                                                                        |
| Flurstück Nr.                                                                      | 6/3                                                                                                    |
| Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)                                                   | Ca. 154 m <sup>2</sup>                                                                                 |
| Tatsächliches Baujahr (nach Aktenlage)                                             | Nicht bekannt                                                                                          |
| Umbau / Ausbau (nach Aktenlage)                                                    | Siehe GND/RND                                                                                          |
| Tatsächliches Alter der baulichen Anlagen gem. Unterlagen                          | Nicht bekannt                                                                                          |
| Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)                                          | ~ 80 Jahre                                                                                             |
| Rechn. ermittelte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)                          | ~ 15 Jahre                                                                                             |
| Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)                                 | ~ 10 Jahre                                                                                             |
| Fiktives Gebäudealter geschätzt                                                    | ~ 70 Jahre                                                                                             |
| Fiktives Baujahr geschätzt                                                         | ~ 1955                                                                                                 |
| Gebäudedaten - in Anlehnung an die DIN 277 (2016) rd.                              |                                                                                                        |
| Bruttogrundfläche (BGF) gemäß Pläne                                                | ~ 222 m <sup>2</sup>                                                                                   |
| Mietflächen (Wfl./Nfl.) in Anlehnung an WoFIV bzw. DIN 277<br>gemäß Planunterlagen |                                                                                                        |
| - Gesamt                                                                           | ~ 157 m <sup>2</sup>                                                                                   |
| - Davon Wfl. EG/DG                                                                 | ~ 105 m <sup>2</sup>                                                                                   |
| • Wfl. EG                                                                          | ~ 45 m <sup>2</sup>                                                                                    |
| • Wfl. OG                                                                          | ~ 60 m <sup>2</sup>                                                                                    |
| • Wfl. Terrasse/Balkon (25 %)                                                      | ~ 0 m <sup>2</sup>                                                                                     |
| - Davon Nutzungsflächen und sonstige Flächenarten                                  | ~ 52 m <sup>2</sup>                                                                                    |
| • davon Kellergeschoss Wohngebäude                                                 | ~ 0 m <sup>2</sup>                                                                                     |
| • davon EG/OG                                                                      | ~ 52 m <sup>2</sup>                                                                                    |
| <b>Sonstiges</b>                                                                   |                                                                                                        |
| Zeitwert des Zubehörs                                                              | Nicht bekannt, da kein Innenzutritt.                                                                   |

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

Siehe Punkt BoG.

Keine Innenbesichtigung möglich.

#### Ergebniszusammenfassung

Bodenwert 14.500 €

Marktangepasster vorläufiger Sachwert 68.000 €

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert 63.000 €

|                                              |                 |
|----------------------------------------------|-----------------|
| <b>Geschätzter Verkehrswert (unbelastet)</b> | <b>65.000 €</b> |
|----------------------------------------------|-----------------|

Datum

12. April 2025

## 2. Grundlagen

### 2.1. Vorwort zum Bewertungsobjekt

- Wohngrundstück in Winklarn, westlicher Ortsrand
- Wohnbebauung: Älteres Wohnhaus, augenscheinlich geringfügig teilmodernisiert, Baujahr unbekannt
- Umfangreicher Instandhaltungsstau sowie Baumängel und Bauschäden vorhanden
- Massivbauweise (vermutlich Mischmauerwerk)
- Außenanlagen ungepflegt
- Einfache Wohnlage in Winklarn, ländlicher Lagecharakter
- Grundbuch in Abt. II zum WE-Stichtag belastet vorgetragen
- Keine Innenbesichtigung möglich, die Innenbilder stammen von einer Vorbegutachtung aus 2017!

### 2.2. Eigentümer / Auftraggeber / Beteiligte

Eigentümer (zum WE-Stichtag): Anonymisiert.

Auftraggeber: Amtsgericht Amberg - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -

### 2.3. Zweck / Auftragsdatum / -inhalt

Zweck ist die Feststellung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB des zu bewertenden Flst.-Nr. 6/3 zwecks einer geplanten Zwangsversteigerung. 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 14. November 2024 vom Amtsgericht Amberg gemäß Schätzungsanordnung vom 14. November 2024 schriftlich in Auftrag gegeben. Weitere Flurstücke waren zur Bewertung nicht beauftragt.

**Weitere Informationen bzw. Hinweise siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.**

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

Als WE-Stichtag der Bewertung wurde der 26. März 2025 (= Besichtigungszeitpunkt) festgelegt. Es ist davon auszugehen, dass bzgl. der tatsächlichen Gegebenheiten, welche zum WE-Stichtag relevant sind, keine Veränderungen eingetreten sind.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, d. h. dass die zum Ortstermin vorgefundenen tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse (Qualitätszustand) auch für den WE-Stichtag gelten sollen. Als Qualitätsstichtag wurde der 26. März 2025 festgelegt, d. h. es sollen die zu diesem Stichtag zu unterstellenden herrschenden Objektgegebenheiten auf den WE-Stichtag übertragen werden.

### 2.5. Voraussetzungen

Die Feststellungen des Gutachtens erfolgen auf Grund nachfolgend genannter Unterlagen, erhaltener Auskünfte der örtlichen Behörden sowie der bloßen Inaugenscheinnahme beim Ortstermin. Es erfolgten 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 Beeinträchtigung 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 Informationen bzw. Hinweise siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg 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 ImmWert (Archiv)

Es lagen folgende Unterlagen vor:

- Grundstückslageplan im Maßstab 1:1.000 (siehe Anlage 3 dieses Gutachtens)
- Aktuelle unbeglaubigte Grundbuchabschrift des Grundbuchamtes Schwandorf
- Bewilligungsurkunden bzgl. der in Abt. II des Grundbuch eingetragenen Belastungen
- Vorgutachten aus 2017
- 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

Es wird versichert, dass diese Wertermittlung als unabhängiger bzw. unparteiischer Gutachter durchgeführt wurde und zu keinem Zeitpunkt ein Interessenskonflikt bestanden hat oder besteht. Der SV weist darauf hin, dass er nach

der Sachverständigenverordnung der IHK sowie nach dem Strafgesetzbuch § 203 StGB zur Verschwiegenheit verpflichtet ist.

## 2.8. Ortsbesichtigung / Besondere Umstände der Wertermittlung

- 1. Ortstermin (Objektbesichtigung): 26. März 2025 von 09:00 – 10:00 Uhr.
- 2. Ortstermin (Besichtigung Vergleichsgrundstücke): Entfällt.

Der Innenzutritt wurde dem SV vom Grundstückseigentümer trotz ordnungsgemäßer Terminladung nicht gewährt, folgende Personen waren beim Ortstermin anwesend:

- Bernhard Plössl (Sachverständiger)

Die Wertermittlung erfolgt in diesem Fall gemäß der erfolgten Außenbesichtigung.

Folgende Gebäudeteile konnten nicht besichtigt werden:

- Kompletter Innenbereich.

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.

In diesem Zusammenhang wird nochmals darauf hingewiesen, dass das Bewertungsgrundstück bereits in einem früheren Verfahren aus 2017 begutachtet wurde. Damals (anderer Eigentümer) war ein Objektinnenzutritt überwiegend möglich. Die Innenaufnahmen, das örtliche Aufmaß der Wohnflächen sowie weitere den Innenzustand betreffende Aussagen wurden aus diesem Altgutachten übernommen.

Weiter wird nochmals darauf hingewiesen, dass der SV keine eingehende Überprüfung auf tierischen und pflanzlichen Holzbefall vorgenommen hat. Es wurde jedoch bereits 2017 teilweise tierischer Schädlingsbefall augenscheinlich festgestellt.

### 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:

**Weitere Informationen bzw. Hinweise siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.**

### Besondere Vorgehensweise in diesem Gutachten

Das Bewertungsobjekt bereits in einem früheren Verfahren aus 2017 (mit Innenbesichtigung) begutachtet. Die Innenaufnahmen, das örtliche Aufmaß der Wohnflächen sowie weitere den Innenzustand betreffende Aussagen wurden aus diesem Altgutachten übernommen.

### 3. Gegenstand der Wertermittlung

#### 3.1. Objektbezeichnungen / Objektanschrift

Älteres Einfamilienhaus mit Garagenanbau  
 Roigergasse 11  
 92559 Winklarn

#### 3.2. Grundbuch (auszugsweise)

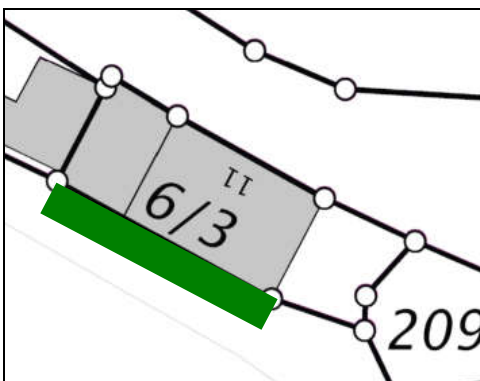
Grundbuch vom 4. November 2024 - Amtsgericht Schwandorf, aktualisiert auf wertrelevanten WE-Stichtag beim Grundbuchamt

| Grundbuch von | Band | Blatt | Gemarkung | Lfd.-Nr. im BV | Flurstück | Fläche lt. Grundbuch   |
|---------------|------|-------|-----------|----------------|-----------|------------------------|
| Winklarn      | ---  | 999   | Winklarn  | 1              | 6/3       | ca. 154 m <sup>2</sup> |
|               |      |       |           |                | Gesamt    | ca. 154 m <sup>2</sup> |

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

#### Herrschvermerk

Zugunsten des Bewertungsobjekts besteht ein **nicht im BV des Bewertungsgrundbuchs eingetragener (Herrsch-) vermerk** z. L. Flst.-Nr. 248 dergestalt, dass der Eigentümer des Bewertungsgrundstücks Flst.-Nr. 248 (als dienendes Grundstück) entlang der gemeinsamen Südwestgrenze (entlang der Traufseite des Hauses) das Betreten und evtl. Aufstellen eines Gerüsts zum Zwecke der Durchführung von Arbeiten an der Südwesttrauffassade zu dulden hat (ewiges Recht, unentgeltlich). Es wird hier ein belasteter Streifen von ca. 3 m angenommen, dies stellt eine Werterhöhung für das Bewertungsgrundstück dar (siehe grün markierter Bereich).



Da das Recht sich nur auf das Betreten und Aufstellen eines Gerüsts zum Zwecke von baulichen Maßnahmen an der Fassade gedacht ist und solche Maßnahmen nur in Zeitabständen von ca. 15 - 20 Jahren sich wiederholen, ist von einer sehr geringen Wertminderung für das belastete Grundstück bzw. einer sehr geringen Werterhöhung für

das Bewertungsgrundstück auszugehen. Zudem ist in diesem Bereich (landwirtschaftliche Fläche) eine Nutzung für Flst.-Nr. 248 nur äußerst geringfügig bis nicht messbar anzunehmen.

**Weitere Informationen bzw. Hinweise siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.**

Das Recht wird mit einem **Zuschlagsbetrag mit ca. 20 €** berücksichtigt, es ist nahezu als wertneutral einzustufen.

#### Bestandsverzeichnis

| Blatt | Lfd.-Nr. im BV | Wirtschaftsart und Lage                 | Fläche lt. Grundbuch   |
|-------|----------------|-----------------------------------------|------------------------|
| 999   | 1              | Roigergasse 11, Gebäude- und Freifläche | ca. 154 m <sup>2</sup> |

#### Erste Abteilung

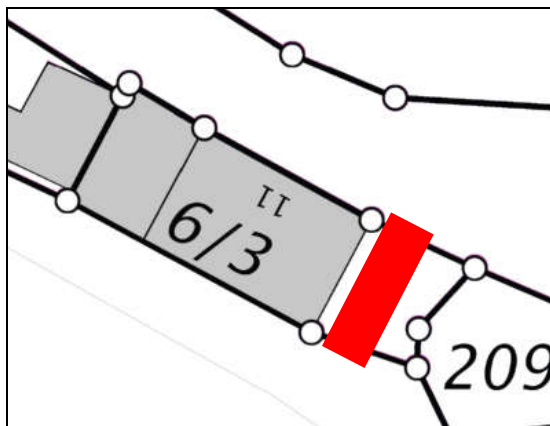
| Lfd.-Nr. in Abt. I | Eigentümer   | Lfd.-Nr. im BV | Grundlage der Eintragung                                                    |
|--------------------|--------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 2                  | Anonymisiert | 1              | Zuschlagsbeschluss von 2018, weitere Informationen sind nicht wertrelevant. |

#### Zweite Abteilung

| Lfd.-Nr. in Abt. II | Lfd.-Nr. der betroffenen Grundstücke im BV | Lasten und Beschränkungen                                                                                                  |
|---------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                   | 1                                          | Wegerecht für den jew. Eigentümer von Flst.-Nr. 248, gemäß Bewilligung vom 22. März 1962, eingetragen am 15. Oktober 1962. |
| 6                   | 1                                          | Auflassungsvormerkung für Anonymisiert, gemäß Bewilligung vom 5. September 2023, eingetragen am 14. September 2023.        |

#### Lfd.-Nr. 1: **Wegerecht**

Eine Planbeilage war der Bewilligungsurkunde nicht zu entnehmen. Gemäß dem Inhalt nach kann es sich nur um eine Teilfläche der südöstlich gelegenen Freifläche von Flst.-Nr. 6/3 (= Bewertungsgrundstück) handeln (Bereich der vermuteten Wegerechtsfläche = rot markiert).



Der jeweilige Eigentümer des begünstigten Grundstücks (Flst.-Nr. 248 = südöstlich gelegene landwirtschaftliche Fläche) hat das ewige Recht, auf der bereits bestehenden Fahrt zu gehen, mit jeglichem Fahrzeug zu fahren und Vieh zu treiben. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks übernimmt keinerlei Verpflichtung zum Unterhalt des Weges und keine Haftung für die Verkehrssicherheit des Weges.

Im vorliegenden Fall ist nur die nachstehend aus dem Ortstermin bekannte Teilfläche des Flurwegs betroffen, mangels Plandarstellung wird die notwendige Zufahrtsbreite mit 3 m angenommen.





Aufnahmen der vermuteten Wegefläche aus dem Ortstermin, nach Südwesten gesehen

Die betroffene Teilfläche des Bewertungsgrundstücks wird wie folgt dargestellt (ca.-Maße):

**Weitere Informationen bzw. Hinweise siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.**

Das Recht wird mit einem **Abzugsbetrag mit ca. 500 €** berücksichtigt.

#### Lfd.-Nr. 6: **Auflassungsvormerkung**

Das Bewertungsgrundstück wurde an Anonymisiert notariell verkauft und im Zuge dieser Urkunde eine Auflassungsvormerkung eingetragen. Diese Auflassungsvormerkung wirkt als Sperre im Grundbuch gegenüber nachfolgenden Eintragungen und macht im Grunde den Verkauf bzw. eine Verfügung eines solchen Objekts unmöglich. Eine Auflassungsvormerkung wirkt – wenn diese im ZV-Verfahren entsprechend Bestand haben sollte – in Höhe des Verkehrswertes wertmindernd, da das belastete Grundstück nicht verkehrsfähig ist.

Sollte die AV im Zuge der Zwangsversteigerung jedoch nicht wirksam werden, so wäre diese Belastung gegenstandslos (wenn keine Aufnahme ins geringste Gebot).

Die weitere Eintragung (Zwangsversteigerungsvermerk) wird hier nicht bewertet, da davon ausgegangen wird, dass diese Eintragung in Verbindung mit dem laufenden ZV-Verfahren gelöscht wird. Darüber sollte sich ein Ersteigerer beim zuständigen Amtsgericht selbst zu informieren.

#### **Dritte Abteilung**

Für die vorliegende Verkehrswertermittlung nicht wertrelevant. Abt. III war zum WE-Stichtag mit einer Zwangssicherungshypothek 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:

- Frau Anonymisiert (= Rechtsnachfolgerin, siehe eingetragene Auflassungsvormerkung)
- Mieterin seit 3 Jahren (lt. Eigentümer)
- Weitere Vertragsbestandteile sind nicht 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/VG Oberviechtach wurden folgende grundsteuerliche Eckdaten recherchiert:

| Objekt        | Grundsteuer | Hebesatz                                | Grundsteuermeßbetrag | Grundsteuermeßzahl | Einheitswert |
|---------------|-------------|-----------------------------------------|----------------------|--------------------|--------------|
| Flst.-Nr. 6/3 | 49,76 €     | 320 %<br>ab<br>1. Januar 2025:<br>175 % | 15,55 €              | 2,6 ‰              | 5.982 €      |

Rückstände bestehen lt. VG Oberviechtach wie folgt:

- Grundsteuerrückstände: 298,56 €
- Verbrauchsgebühren: 1.184,45 €

## **4. Grundstück**

### **4.1. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten**

#### **Erschließungszustand / Beiträge / Abgaben**

Das Bewertungsgrundstück Flst.-Nr. 6/3 ist zum WE-Stichtag öffentlich-rechtlich und tatsächlich vollständig erschlossen. Erschließungskosten und Anliegerbeiträge sind nach schriftlicher Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Oberviechtach (VG Oberviechtach) für die vorhandene Bausubstanz, bezogen auf die Ersterstellung der Erschließungsanlagen vollständig als abgerechnet (Wasser-/Kanalanschluss) anzusehen, die Straße gilt ebenfalls als vollständig abgerechnet und bezahlt.

**Weitere Informationen bzw. Hinweise siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.**

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

#### **Bauliche Legalität der baulichen Anlage**

Bauunterlagen über das Wohngebäude lagen dem SV nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass der vorliegende Gebäudebestand Bestandsschutz genießt.

- Wohnhaus ist zweiseitig Grenzbebauung (keine ausreichenden Abstandsflächen), Bestandsschutz angenommen
- Garage (ehemaliger Scheunenanbau) ist dreiseitig Grenzbebauung, Bestandsschutz angenommen

Der SV weist darauf hin, dass bei einem evtl. vorgenommenen Abbruch die bauliche Legalität des aktuellen Standorts entfällt, d. h. eine bauliche Anlage in dieser Form nicht mehr möglich sein wird.

Weitere Unterlagen bzw. Informationen waren nicht recherchierbar.

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

#### **Baurecht**

Flst.-Nr. 6/3: 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 einfügen hat.

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

Es existiert ein Flächennutzungsplan (FNP) mit folgendem Inhalt:

- FNP der Gemeinde Winklarn
- Rechtskraft: 23. März 2006
- Mischbaufläche (M) gemäß BauNVO
- Fortschreibung des FNP in dem betreffenden Bereich zum WE-Stichtag nicht geplant
- Keine weiteren Darstellungen vorhanden

**Weitere Informationen bzw. Hinweise siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.**

#### **Entwicklungszustand**

Das Bewertungsgrundstück ist mit folgenden baulichen Anlagen bebaut:

- Flst.-Nr. 6/3: Frei stehendes Einfamilienhaus Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

- Flst.-Nr. 6/3: Ehemaliger kleiner Scheunenanbau o. ä., jetzt als Garage genutzt (provisorischer Umbau)

Gemäß vorliegender Genehmigungsunterlagen ist Flst.-Nr. 6/3 vermutlich zulässig bebaut (siehe vorstehende Ausführungen). Es handelt sich um baureifes Mischbauland im MI-Gebiet (Mischgebiet) mit ländlichem Dorfgebietscharakter.

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

- |                            |                                                                                         |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| • Gebietsartcharakter      | Mischgebiet (MI) bzw. Dorfgebiet (MD) gemäß BauNVO                                      |
| • Anzahl der Vollgeschosse | 1-2                                                                                     |
| • Grundflächenzahl         | Entfällt, hier nicht wertrelevant                                                       |
| • Geschossflächenzahl      | ca. 1,05 (ca. 161 m <sup>2</sup> Geschossfläche : 154 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche) |
| • Bauweise                 | Offen (Länge < 50 m gem. § 22 BauNVO)                                                   |

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 (Garage vorhanden, jedoch Altbestand).

**Weitere Informationen bzw. Hinweise siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.**

#### **Baulasten**

Entfällt, da in Bayern kein Baulastenverzeichnis geführt wird.

**Weitere Informationen bzw. Hinweise siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg 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).

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

Das Objekt ist sehr stark baufällig und komplett sanierungsbedürftig. Aufgrund des niedrigen Bodenwertniveaus und der sehr geringen Grundstücksfläche ist ein Abbruch wirtschaftlich nicht sinnvoll, da hierdurch neben den entstehenden Abbruchkosten der Hauptwert der Immobilie zerstört werden würde. Es ist davon auszugehen, dass solche Objekte trotz des schlechten Objektzustands geringfügig modernisiert werden (oder alternativ Nutzung als Lagergebäude) oder ohne Modernisierungsmaßnahmen leer stehen. Aus diesem Grund ist dem Objekt im Ergebnis des Verkehrswertes nur ein geringer Gebäudewertanteil zuzurechnen.

Zudem ist ein Abbruch aufgrund des Standorts der Gebäude im Grundstück (siehe vorstehende Ausführungen) nicht sinnvoll (wegen Baurechtsverlust).

#### **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 2. Dezember 2024 (Landratsamt Schwandorf) nicht verzeichnet.

**Weitere Informationen bzw. Hinweise siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.**

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen wird das Bewertungsgrundstück 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  
Regierungsbezirk  
Landkreis

Bayern  
Oberpfalz  
Landkreis Schwandorf

**Weitere Informationen bzw. Hinweise siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.**

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

- Wohnlagequalität  
Einfache Wohnlage im westlichen Ortsbereich von Winklarn, Wohnlage ohne wesentlichen Durchgangsverkehr, überwiegend Anwohnerverkehr, kurze Wege zum Ortskern (Hauptmarkt ca. 200 m), vergleichbare Umgebungsbebauung mit offener Wohnbebauung ähnlicher Geschossigkeit vorhanden, Ortsrandlagecharakter, südlich landwirtschaftliche Flächen vorhanden.
- Geschäftslagequalität  
Entfällt, da Wohngrundstück.

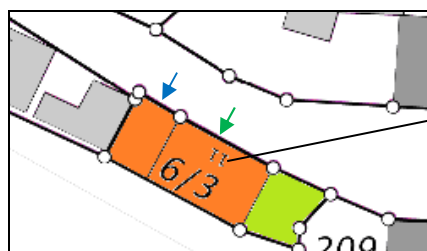
- Einkaufsmöglichkeiten  
In unmittelbarer Nähe keine nennenswerten Einkaufsmöglichkeiten vorhanden, nächste Einkaufsmöglichkeiten in Oberviechtach sowie in Schwandorf vorhanden, nur mit Kfz erreichbar.
- Verkehrliche Anbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz  
Für diese Lagequalität üblich einfache Nahversorgung mit ÖPNV vorhanden, Behörden, Kindergärten, Schulen etc. sind erst in Oberviechtach erreichbar.
- Emissionen  
Sehr geringe Emissionen aus Wohnnutzung vorhanden.
- Immissionen  
Sehr geringe Lärmimmissionen durch die direkte Lage an der Roigergasse, bodenrichtwerttypisch (siehe Bodenwertermittlung). Durch die direkte Lage an landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist mit Geruchs- und Lärmimmissionen durch landwirtschaftlichen Betrieb zu rechnen.
- Weitere öffentliche Infrastruktur  
Nennenswerte Infrastruktur mit Freibad, Grund- und Mittelschule, Gymnasien und Realschulen, Kindertagesstätten, Behörden, Bahnhof etc. in Oberviechtach oder Schwandorf vorhanden.

#### 4.5. Sonstige Beschaffenheitsmerkmale

##### Form / Oberflächengestalt

- Grundstücksform
  - Rechteckig, insgesamt sehr gleichmäßig geschnitten, keine Grundstücksunregelmäßigkeiten am Grenzverlauf vorhanden, Südostseite mit leichtem Knickverlauf.
  - Direkter Straßenanschluss gegeben (Nordostseite).
  - Sonst keine Besonderheiten erkennbar.
- Oberflächengestalt
  - Nordosthang, mittel bis stark, direkt am Gebäudebereich kein nennenswerter Höhenniveauunterschied zur Erschließungsstraße erkennbar.
  - Keine weiteren Besonderheiten vorhanden.

##### Übersicht der baulichen Anlagen



Gesamtübersicht der baulichen Anlagen mit Gesamtübersicht Zufahrts-/Zugangssituation

Einfamilienhaus  
(EG, OG, DG nicht ausgebaut)  
mit Garagenanbau (ehemaliger  
Scheunenbereich)

**Weitere Informationen bzw. Hinweise siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.**

##### 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:

?????: Unbekanntes Baujahr Wohnhaus mit ehemaligem Scheunenanbau (jetzt Garage), teilweise vermutlich vor 1900 errichtet.

Erwähnenswerte Teilrenovierungs- bzw. Teilmodernisierungsintervalle sowie Erweiterungen sind gemäß vorgelegter Informationen wie folgt vorhanden:

- Teilweise geringfügig modernisiert, im Innenbereich überwiegend zu sanieren (EG), OG mit sehr einfachem Wohnstandard, insgesamt überwiegend sanierungsbedürftig, mäßiger bis schlechter Bauzustand
- Durchgeführte (erwähnenswerte) Modernisierungen:
  - a) Kunststofffenster mit Isolierverglasung und neuen Außenfensterbänken
  - b) Gas-Etagenheizung mit Heizkörper
- Inwieweit seit 2017 (letzte Innenbesichtigung) weitere bauliche Maßnahmen im Innenbereich durchgeführt wurden, ist nicht bekannt; äußerlich ist eine Anstricherneuerung sowie eine Erneuerung der Fassade der ehemaligen Stallung erkennbar. Zudem sind an der Nordwestgiebelseite anstatt der bisherigen Fassadenholzlattung im DG-Bereich eine größere Fenstereinheit erkennbar, zudem im OG-Bereich südwesttraufseitig zwei neue Fensteröffnungen sowie eine Tür und nordosttraufseitig ein bodenstehendes Fensterelement oder gar eine Tür.

Inwieweit hier im Innenbereich tatsächlich ein Wohnausbau erfolgt ist, kann der SV nicht beurteilen, könnte aber durchaus der Fall sein.

Hinweis des SV: Die Tür an der Südwesttraufseite (roter Pfeil) ist aus der Sicht des SV nicht nutzbar, da das Herrschrecht nur für einen Fassadenrenovierung greift, nicht aber als generelle Ausgangsmöglichkeit (nur Betreten und Aufstellen eines Gerüsts zum Zwecke von baulichen Maßnahmen an der Fassade gedacht). Auch die beiden Fenster sind aufgrund Grenzbebauung kritisch zu betrachten.



Fassadenansichten 2025 (aktuell)



Fassadenansichten 2017



## 5.2. Grundrisslösung / Wohnfläche / Bruttogrundfläche

### Wohnfläche

Die Wohnfläche entstammt dem Vorgutachten aus 2017, bei dem damals eine Innenbesichtigung durch den unterzeichnenden SV erfolgen konnte. Es handelt sich um ein Laseraufmaß, daher sind sog. Fertigmaße angegeben (ohne Putzabzug). Nachträgliche Ausbauten sind mangels Zutritt nicht berücksichtigt.

**Weitere Informationen bzw. Hinweise siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.**

|                                                                             |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Wohnfläche in Anlehnung an die WoFIV (auf Basis der Innenbegehung aus 2017) | 104,47 m <sup>2</sup>  |
| Gerundet                                                                    | Ca. 104 m <sup>2</sup> |

### Nutzungs- und sonstige Flächenarten

**Weitere Informationen bzw. Hinweise siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.**

|                                                                            |                      |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Nutzungs- und sonstige Flächenarten (auf Basis der Innenbegehung aus 2017) | 51,98 m <sup>2</sup> |
| Gerundet                                                                   | 52 m <sup>2</sup>    |

**Weitere Informationen bzw. Hinweise siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.**

### Lichte Raumhöhen (LH - ab Oberkante Fertigfußboden OK FFB)

(Planunterlagen siehe in Anlage 4, Ca.-Angaben)

#### Gemäß Aufmaß aus dem Jahr 2017

|                   |                                                    |
|-------------------|----------------------------------------------------|
| Kellergeschoss    | Entfällt.                                          |
| Erdgeschoss       | Überwiegend ca. 2,02 m – 2,14 m (üblich ab 2,40 m) |
| Obergeschoss      | Überwiegend ca. 2,20 m – 2,33 m (üblich ab 2,40 m) |
| Dachgeschoss      | Nicht ausgebaut wird angenommen.                   |
| Kniestockhöhen DG | Entfällt, nicht ausgebaut wird angenommen.         |

Fazit: Keine zeitgemäßen Raumhöhen, üblich sind um 2,40 – 2,45 m, lichte Raumhöhen von 2,02 m bis 2,14 m im EG liegen bei weitem unterhalb der üblichen Maße (siehe auch Kürzung der wirtschaftlichen RND und Punkt GND/RND)!

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

#### Befestigte Freiflächen

Zufahrt: ---  
Terrasse: ---  
Balkon: ---

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

**Weitere Informationen bzw. Hinweise siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.**

|                                                     |                    |
|-----------------------------------------------------|--------------------|
| Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF) | 242 m <sup>2</sup> |
|-----------------------------------------------------|--------------------|



**Weitere Informationen bzw. Hinweise siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.**

### 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 aus einer vorliegenden Baubeschreibung. Nicht sichtbare Bauteile wurden nicht oder gemäß baujahrestypischen Ausstattungsstandards beschrieben.

Weiter stammt die Beschreibung für den Innenbereich aus dem Vorgutachten aus dem Jahr 2017, bei dem das Objekt überwiegend innen zugänglich war. Inwieweit und welche baulichen Veränderungen im Innenbereich durchgeführt wurden, ist dem SV nicht bekannt. Aufgrund des sehr einfachen Zustands, der eine nahezu vollständige Sanierung erfordert, werden nur wesentliche Bauteile kurz beschrieben.

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fassade      | Massivbauweise (vermutlich Mischmauerwerk, teilweise Bruchsteinmauerwerk sichtbar), Fassade verputzt und gestrichen, Fensterlisenen, unverputzter Sockelbereich, Garagenanbau vormals mit Holzlattung verkleidet (ab Teil-EG nur in Holzbauweise ausgeführt), zum WE-Stichtag mit neuerer Holzlattenverkleidung (Horizontalverlattung), gestrichen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Dach         | Satteldach als Sparrendach, Biberschwanzeindeckung, gemauerte Firstziegel, Kaminköpfe mit Titanzinkblech eingelebt, Dachrinnen und Regenfallrohre in Titanzinkblech ausgeführt, keine Schneefanggitter, teilweise unregelmäßiger Firstkanten- und Traufkantenverlauf erkennbar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Erdgeschoss  | Überwiegend sanierungsbedürftiger Zustand, Hauszugang über neuere Kunststoff-/Metalltüre mit mittigem Glasausschnitt (Isolierverglasung), Massivholztreppe (von EG bis DG), einläufig, im Antritt viertelgewandelt, Wangentreppe mit geschlossenen Stufen, Massivholz, Massivholzhandlauf, Massivholzgeländer, EG mit Betonboden, OG Fehlbodendecke, Innentüren Holzfurniertüren an Furnierzargen, teilweise Glasausschnitte vorhanden, Küche mit Fliesenspiegel, und üblichen Geräteanschlüssen, Dielen/Flurbereich sowie Gäste-WC/Heizraum im EG weiß gefliest, Hauptbad mit kleinformatigen Stückfliesen, Wände in den Sanitärräumen raumhoch gefliest, Heizung im Gäste-WC Viessmann Heizung, Gas, Modell Vitopend 200, im Gäste-WC bodenstehendes WC mit Außenspülkasten, kein Waschbecken, im Hauptbad gleiche WC-Ausführung, Wanne und Duschtasse (verflieste Seitenwände) sowie Einzel-Waschbecken mit Einhebelmischbatterie (KW/WW), Dusche ohne Brause (Anschluss jedoch möglich), Warmwasser über Untertisch-Durchlauferhitzer, Handtuchheizkörper (wandseitig montiert), Fensterbank gefliest (Bad und WC), Wände im EG überwiegend einfach verputzt und gestrichen, Lageräume an der Südwestseite ohne Beheizungsmöglichkeit (ein Raum mit Wasseranschluss, beide Räume gefliest), ansonsten Heizkörper mit Thermostatventile, Küche mit Einzelofenanschluss (Holzbefuerung). |
| Obergeschoss | Treppe wie EG, Wände in sehr einfacher Ausführung, Heizkörper mit Thermostatventilen, Bodenbeläge sind auszutauschen, Wände verputzt und gestrichen, Flur OG mit Drehstromzähleranschluss, Fensterbänke, Thermostatventile, Wohnzimmer mit Einzelofenanschluss (Holzbefuerung).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

feuerung).

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dachgeschoss   | Halbfertiger Dachbodenausbau Nordwestseite, ansonsten Holzlattung, ungedämmter Dachbodenbereich, Südostseite halbfertiger Raumbau mit offener Fehlbodenschüttung, Wände verputzt und gestrichen, Kniestockhöhen in diesem Raum 1,68 m bzw. 1,40 m; giebelseitig Südostseite zwei Kunststofffenster mit Isolierverglasung mit Fensterbänken, Dachbodenbereich mit verputztem Kamin mit neuerem Kamintürchen. |
| Garagenbereich | Unfertiger und sehr unprofessioneller, rohbauähnlicher Zustand mit provisorischen Wand- und Deckenverkleidungen, hier ist der Innenausbau komplett zu erneuern.                                                                                                                                                                                                                                             |

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass vom SV keine Funktionsprüfungen an Gebäudetechnik etc. durchgeführt wurden, sondern nur eine rein visuelle Inaugenscheinnahme.

Hinweis: Lt. Kaminkehrer wurde der Betrieb der Feuerstätte untersagt (Mängel festgestellt). Meldungen über Instandsetzung durch den Eigentümer liegen dem Kaminkehrer bis zum WE-Stichtag nicht vor.

#### **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.

|                                          |          |
|------------------------------------------|----------|
| Garagenanbau                             | 9.500 €  |
| Diverse Einzelöfen                       | 500 €    |
| Zeitwert der sonstigen baulichen Anlagen | 10.000 € |

#### **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 bauschadens- und baumängelbehafteten Zustands und des zu unterstellenden im Innenbereich geringfügig teilsanierten/teilmodernisierten (nach wie vor mangelbehafteten) Zustands maximal nur für sehr einfache Wohnansprüche nutzbar sind, eine vollständige wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit mit höheren Wohnraumanforderungen ist aus der Sicht des SV nicht möglich.

Baumängel bzw. Bauschäden wurden augenscheinlich umfangreich festgestellt. Ein Abzug von Baukosten für die Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden ist im vorliegenden Bewertungsfall jedoch nicht mehr zielführend, da hierfür eine Innenbesichtigung mit genauerer Schätzung notwendig wäre.

Folgende Baumängel und Bauschäden wurden in der Erstbegehung im Jahr 2017 festgestellt:

- Unregelmäßig verlaufende First- und Trauflinien deuten auf Schäden oder unzureichende Aussteifungen im Dachstuhl hin (nach wie vor erkennbar)
- Diverse Feuchtigkeitsschäden durch aufsteigende Feuchtigkeit vorhanden (z. B. hangseitig angeordnete Lagerräume) aufgrund baujahrestypisch fehlender Abdichtung (baujahrestypisch kein Baumangel!)
- Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich der Fassade (baujahrestypisch kein Baumangel!)
- Unzureichende Deckenverkleidung der Garage (hier diverse Fraßspuren des Holzwurms erkennbar!)

Es ist zu vermuten, dass diese festgestellten Baumängel und Bauschäden nach wie vor auch zum aktuellen WE-Stichtag vorhanden sind. Der Innenausbau des Gargenbereichs ist sehr unprofessionell und eher als notdürftig zu bezeichnen. Mit Rückbaukosten ist zu rechnen.

**Weitere Informationen bzw. Hinweise siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.**

Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass diese Gebäuderestwertanteile bereits Gebäude mit einem sehr umfangreichen Bestand an Baumängeln und Bauschäden repräsentieren. Meist gehen diese baulichen Zustände mit weiteren Defiziten einher, wie z. B. (nicht abschließend)

- Sehr unwirtschaftliche Grundrisslösungen (Durchgangsräume)
- Baurechtlich bedenkliche Umbauten
- Sehr niedrige lichte Raumhöhen in den Wohngeschossen
- Umfangreiche Baumängel und Bauschäden
- Unprofessionell ausgeführte Teilmodernisierungen/Teilrenovierungen mit Rückbauerfordernis

Stattdessen wird das Bewertungsobjekt sachverständig einem fiktiven Baujahr zugeführt, das durch die Gesamtsituation, ausgehend von einem fiktiven rechnerischen Ausgangswert nochmals in der wirtschaftlichen RND verkürzt wird (insbesondere aufgrund der außergewöhnlich niedrigen lichten Raumhöhen, starke Nutzungseinschränkung).

Die wirtschaftliche RND wird unter Berücksichtigung der vorstehenden Objektsituation mit 15 Jahren geschätzt und aufgrund der wirtschaftlichen Mängel um 5 Jahre auf 10 Jahre RND verkürzt (rechnerische Erläuterung siehe nachfolgenden Punkt 5.5).

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

Die rechnerisch ermittelte RND ist bei der Verkehrs-/Marktwertermittlung nicht von wesentlicher Bedeutung. Entscheidender ist die Frage, wie lange sachverständig ein Gebäude voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Aus diesen Gründen ist die wirtschaftliche RND der Gebäudeteile anhand des vorgefundenen (geringfügig teilmodernisierten) Bauzustandes und der weiteren technologischen Verwendungsfähigkeit eingeschätzt worden. Hier spielen Faktoren wie moralischer Verschleiß (darunter ist die Abnutzung wegen technologischer Umstände wie z. B. Anforderungen an modernes Arbeiten und Ähnliches zu verstehen) bzw. wirtschaftliche Aspekte bei der Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer eines Gebäudes eine weitaus größere Rolle.

**Weitere Informationen bzw. Hinweise siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.**

|                                                      |          |          |
|------------------------------------------------------|----------|----------|
| Bemessungsjahr (= Jahr des WE-Stichtags)             | 2025     |          |
| Baujahr (tatsächlich, fiktiv angenommen)             | 1945     |          |
| Baujahr (fiktiv)                                     | 1960     |          |
| Alter des Gebäudes (fiktiv)                          | 65 Jahre |          |
| Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND)                    | 80 Jahre |          |
| „Rechnerische“ wirtschaftliche Restnutzungsdauer     | 15 Jahre |          |
| Verkürzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer um | -5 Jahre |          |
| Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)   |          | 10 Jahre |
| Daraus resultierendes fiktives Baujahr               |          | 1955     |
| Daraus resultierendes fiktives Alter                 |          | 70 Jahre |

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

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

**Weitere Informationen bzw. Hinweise siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.**

Im vorliegenden Fall ist ein Austausch der Heizungsanlage in absehbarer Zeit aus Altersgründen nicht erforderlich (Heizungsanlage Gas aus ca. 2010, Niedertemperaturgerät für Heizung und Brauchwasser), vorausgesetzt, die Anlage ist ordentlich in Betrieb.

#### **Auswirkung des vorstehenden Gebäudebestandes auf den Verkehrswert**

**Weitere Informationen bzw. Hinweise siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.**

#### **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.

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 F - H einzustufen sein wird (Erfahrungswerte bei ähnlich gelagerten Wohngebäuden). Ein Energieausweis lag dem SV nicht vor.

### **5.7. Zusammenfassung der positiven und negativen Objektmerkmale**

#### Positive Objektmerkmale

- Einfamilienhaus in konventioneller Massivbauweise
- Garage vorhanden
- Übliche Wohnfläche (ca. 104 m<sup>2</sup> Wfl.)
- Durch geringen Bodenwertanteil sowie geringen Gebäudewertanteil sehr geringer Kaufpreis/Verkehrswert zu erwarten

#### Negative Objektmerkmale

- Einfache und ländliche Wohnlage in Winklarn
- Kein Energieausweis vorhanden
- Bewertungsobjekt im Außenbereich sanierungsbedürftig
- Insgesamt energetisch nicht zeitgemäße Bausubstanz
- Sehr geringe lichte Raumhöhen im EG und OG vorhanden
- Sehr geringe Gartenfreiflächen vorhanden, zudem über Geh- und Fahrrecht belastet
- Raumaufteilung nicht zeitgemäß
- Umfangreiche Baumängel und Bauschäden vorhanden

## 6. Wertermittlung

### 6.1. Grundsätze

#### Bodenwertfeststellung

Unter Berücksichtigung der vorstehend angeführten Bodenwertermittlung wird für das vorliegende Zwangsversteigerungsverfahren der gesamte Bodenwert bei einer Grundstücksgröße von insgesamt ca. 154 m<sup>2</sup> zum relevanten WE-Stichtag 26. März 2025 ohne weitere Korrekturen wie folgt für angemessen und vertretbar gehalten (auf volle 1.000 € gerundet):

Bodenwert (2025) – Flst.-Nr. 6/3

14.500 €

## 6.2. Sachwert

Der Sachwert ist die technische Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht im Bodenwert bereits erfasst worden sind, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Als Alterswertminderung ist hierbei die lineare Alterswertminderung als gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

**Weitere Informationen bzw. Hinweise siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.**

### Ergebnisübersicht

**Weitere Informationen bzw. Hinweise siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.**

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)**

**68.000 €**

### 6.3. Ertragswert

#### Allgemeines

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

**Weitere Informationen bzw. Hinweise siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg 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)

63.000 €



## 7. Verkehrswert

**Weitere Informationen bzw. Hinweise siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.**

### Verkehrswertschätzung

|                                                          |          |
|----------------------------------------------------------|----------|
| Mittelwert aus Sach- und Ertragswert nach Marktanpassung | 65.500 € |
| BoG 1                                                    | -500 €   |
| Verkehrswert ungerundet                                  | 65.000 € |
| Gerundet                                                 | 65.000 € |

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 wird der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks, bebaut mit einem älteren Einfamilienhaus mit Garagenanbau, Roigergasse 11, 92559 Winklarn zum WE-Stichtag 26. März 2025 wie folgt geschätzt:

**Gerundet (Lastenfrei)** 65.000 €  
(i. W. Fünfundsechzigtausend Euro)

Zeitwert Zubehör Entfällt, da kein Innenzutritt möglich.  
(i. W. ---)

Inventar (Werkzeug, Gartengeräte, Möbel etc.) wurde im vorliegenden Bewertungsfall 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:

### Abteilung II des Bewertungsgrundstücks

Abt. II, lfd.-Nr. 1 (Wegerecht): 500 €

Abt. II, lfd.-Nr. 6 (Auflassungsvormerkung): -0 € (wenn das Recht im ZV-Verfahren nicht in das geringste Gebot aufzunehmen ist; hier wird angenommen, dass die AV (aus 2023) dem Recht des (bestrangig betreibenden) Gläubigers (aus 2022) nachgeht und rausfällt. Sollte dies aus irgendwelchen Gründen nicht der Fall sein, wirkt die AV in Höhe des Verkehrswerts wertmindernd.

Abt. II, lfd.-Nr. 7: Nicht relevant (ZV-Vermerk).

### Abt. II des Nachbargrundstücks

Herrschaft, eingetragen im Grundbuch des belasteten Grundstück Flst.-Nr. 248 in Abt. II, eingetragen zugunsten des Bewertungsgrundstücks Flst.-Nr. 6/3:

Gerüstrecht: +20 €.

## 9. Anlagenteil

ANLAGE 1 – Landkarte

ANLAGE 2 – Stadtplanausschnitt

ANLAGE 3 – Lageplanausschnitt

ANLAGE 4 – Gebäudeschnitt/-grundrisse

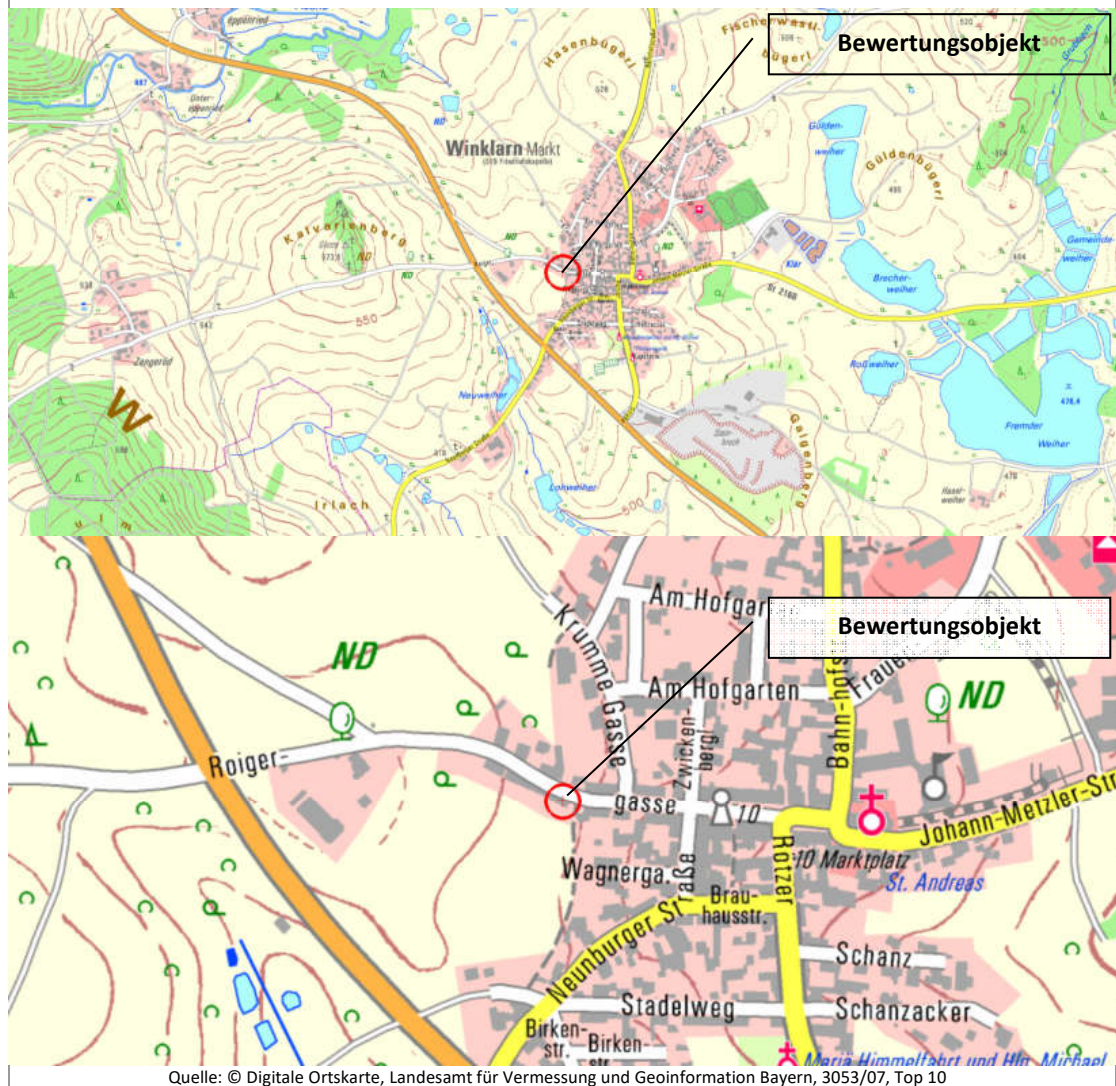
ANLAGE 5 – Objektfotos

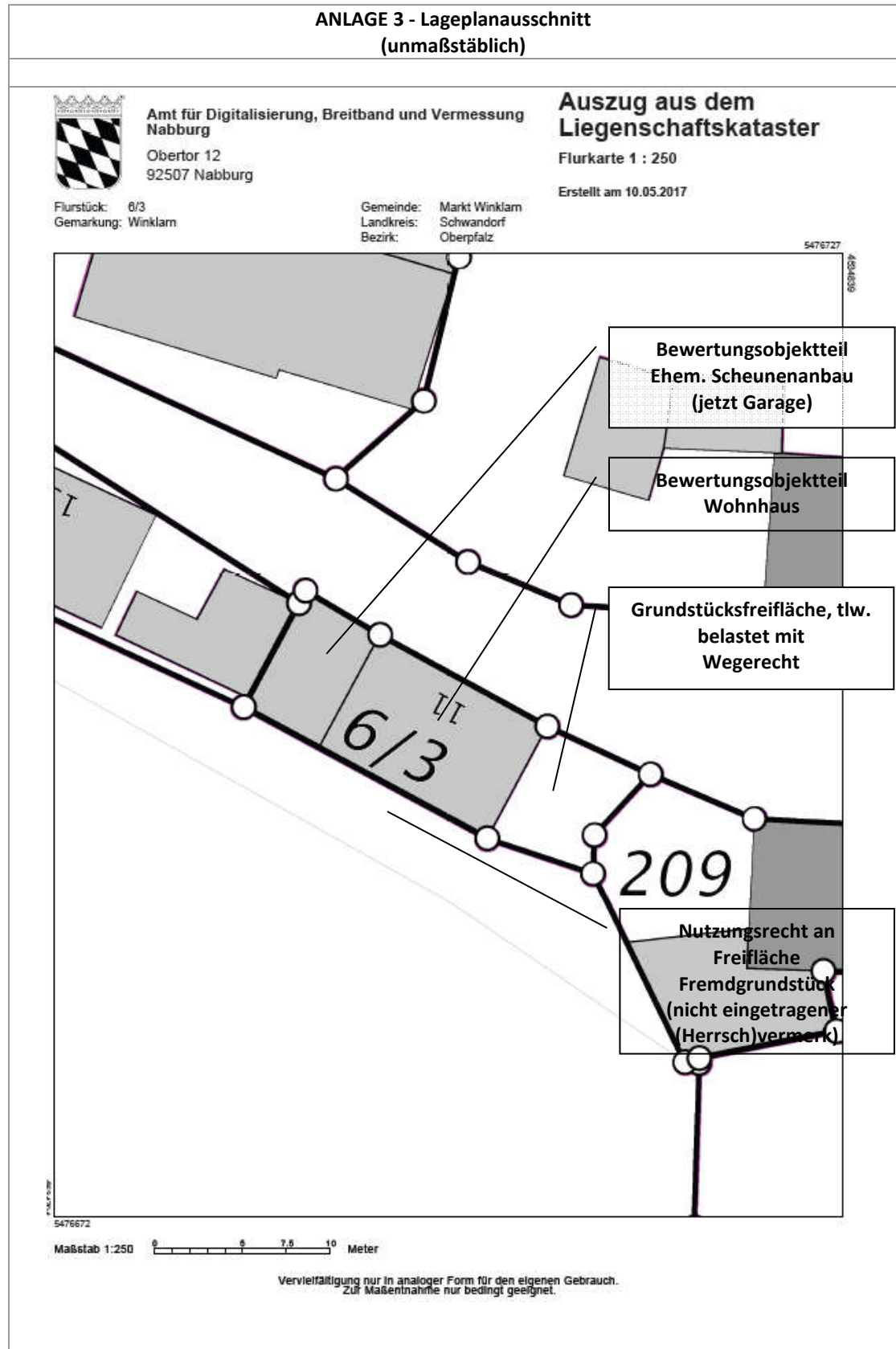
## ANLAGE 1 - Landkarte



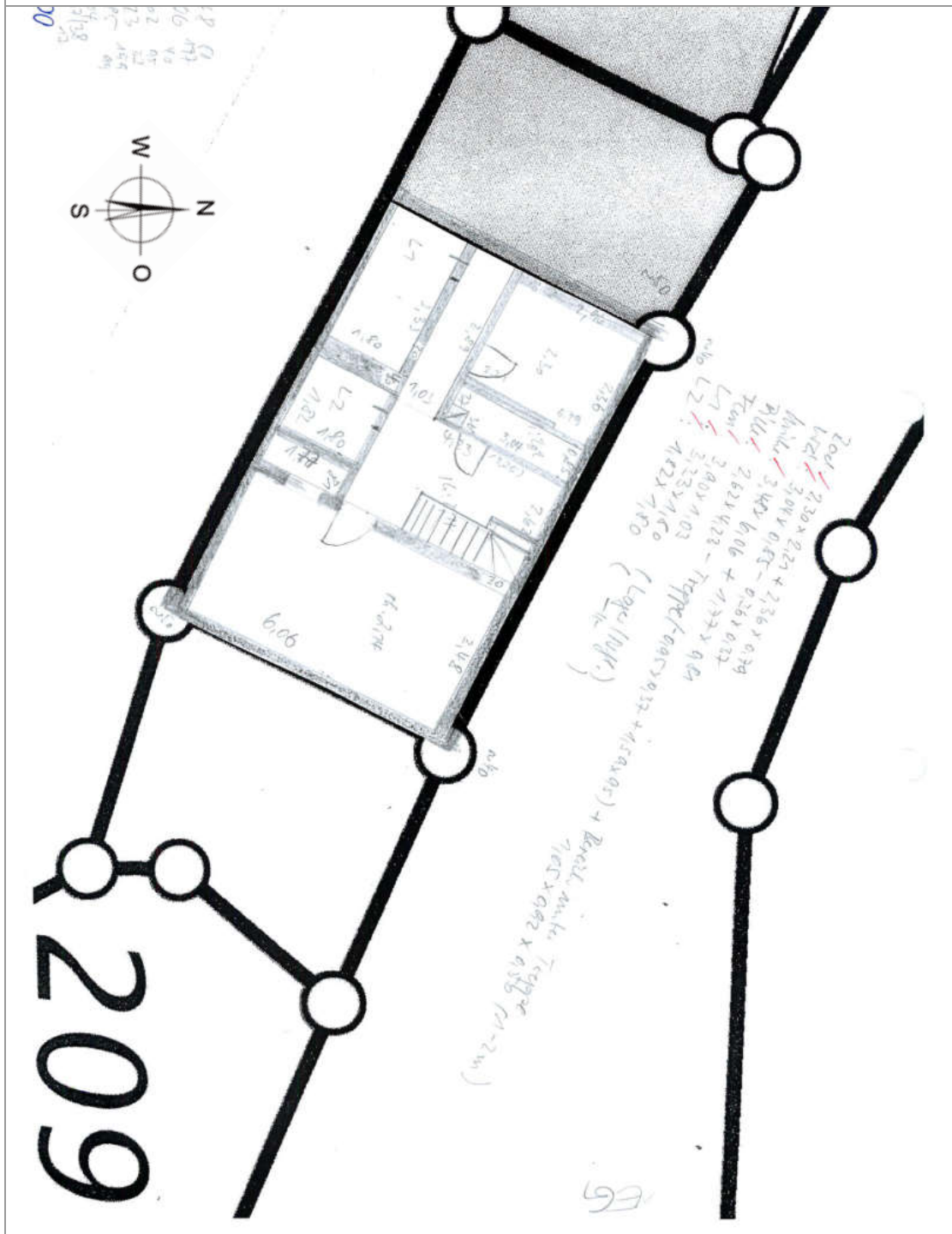


## ANLAGE 2 – Ortsplanausschnitte Winklarn





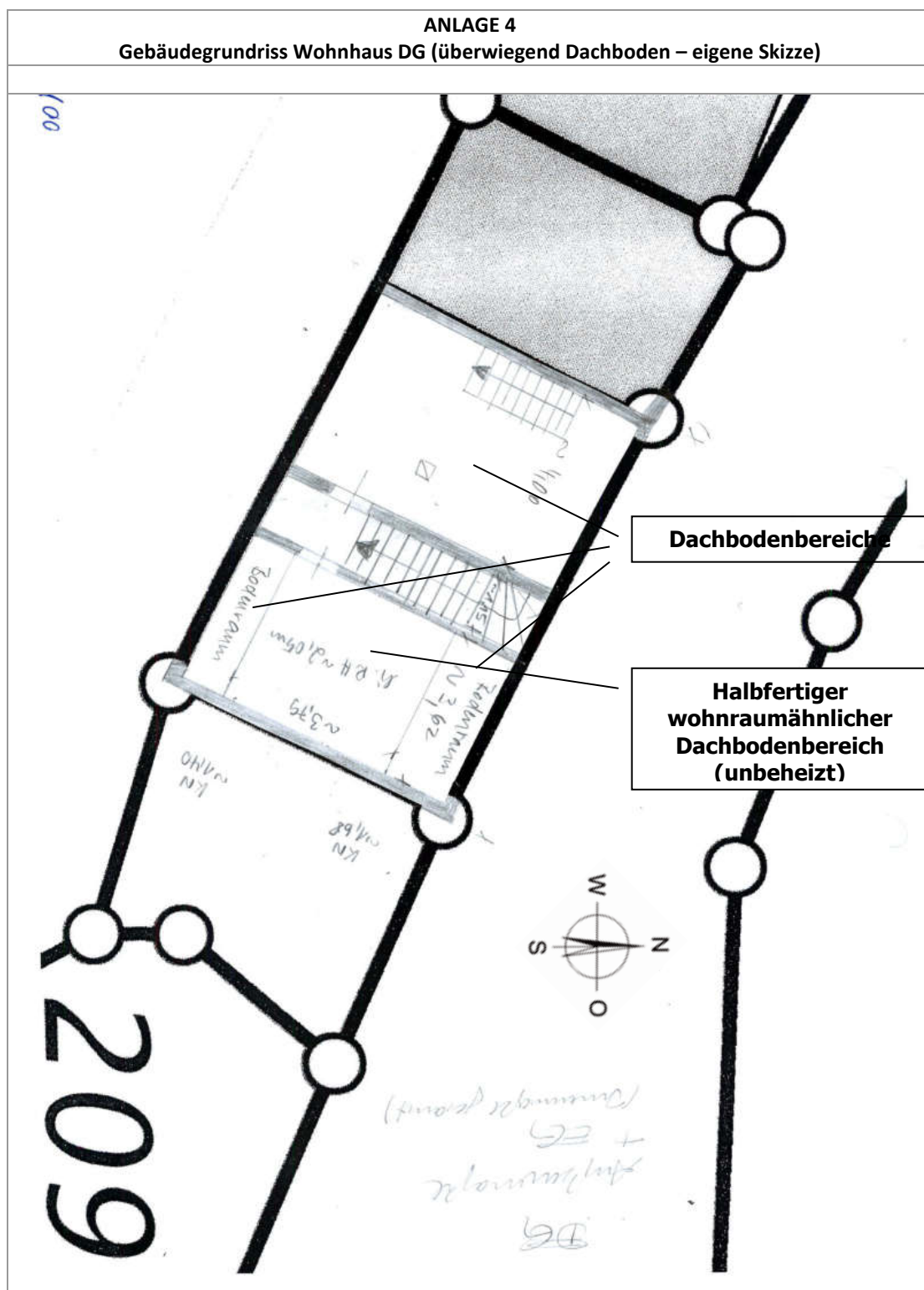
**ANLAGE 4**  
**Gebäudegrundriss Wohnhaus EG (eigene Skizze)**





[illegible]



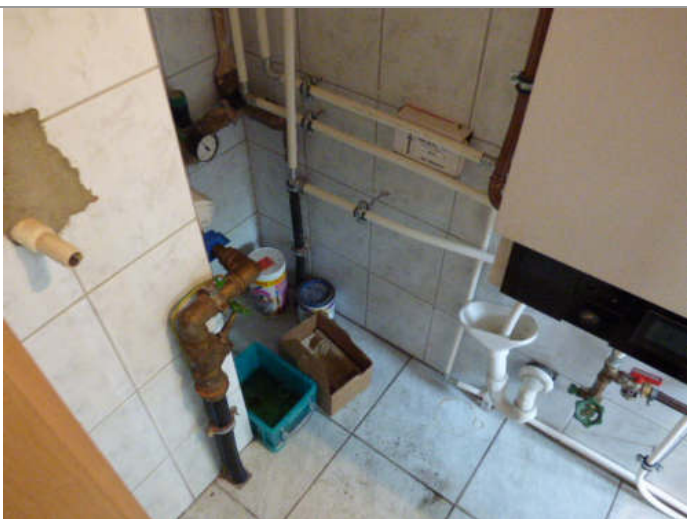


| ANLAGE 5 - Objektfotos |                                                                                      |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Bild 1                 |    |
|                        | Gesamtaußenansicht von Nordosten (von der Roigergasse aus gesehen)                   |
| Bild 2                 |   |
|                        | Gesamtaußenansicht von Nordwesten (von der Roigergasse aus gesehen)                  |
| Bild 3                 |  |
|                        | Außenansicht von Osten                                                               |

|                                |                                                                                                                                  |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bild 4                         |                                                |
|                                | Gesamtaußenansicht von Süden                                                                                                     |
| Bild 5                         |                                               |
|                                | Gesamtaußenansicht von Südwesten                                                                                                 |
| Bild 6<br><b>Bild aus 2017</b> |                                              |
|                                | Erdgeschoss: Eingangsbereich/Diele mit Treppenaufgang Erdgeschoss zu Obergeschoss, links Hauszugang, rechts Zugang zur Wohnküche |



|                                                                                          |                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Bild 7</p> <p><b>Bild aus 2017</b></p>                                                |    |
| <p>Erdgeschoss: Eingangsbereich/Diele mit Treppenaufgang Erdgeschoss zu Obergeschoss</p> |                                                                                      |
| <p>Bild 8</p> <p><b>Bild aus 2017</b></p>                                                |   |
| <p>Erdgeschoss: Wohnküche</p>                                                            |                                                                                      |
| <p>Bild 9</p> <p><b>Bild aus 2017</b></p>                                                |  |
| <p>Erdgeschoss: Wohnküche</p>                                                            |                                                                                      |

|                                            |                                                                                      |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Bild 10</p> <p><b>Bild aus 2017</b></p> |    |
|                                            | <p>Erdgeschoss: Küche, links Zugang zu offenem Abstellraum</p>                       |
| <p>Bild 11</p> <p><b>Bild aus 2017</b></p> |   |
|                                            | <p>Erdgeschoss: Eingangsbereich, links Seitenflur zum Bad und Lagerraum</p>          |
| <p>Bild 12</p> <p><b>Bild aus 2017</b></p> |  |
|                                            | <p>Erdgeschoss: Heizungsanlage im Gäste-WC</p>                                       |

|                                            |                                                                                      |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Bild 13</p> <p><b>Bild aus 2017</b></p> |    |
| <p>Erdgeschoss: Gäste-WC</p>               |                                                                                      |
| <p>Bild 14</p> <p><b>Bild aus 2017</b></p> |   |
| <p>Erdgeschoss: Badansicht</p>             |                                                                                      |
| <p>Bild 15</p> <p><b>Bild aus 2017</b></p> |  |
| <p>Erdgeschoss: Badansicht</p>             |                                                                                      |



|                                            |                                                                                      |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Bild 16</p> <p><b>Bild aus 2017</b></p> |    |
|                                            | <p>Erdgeschoss: Badansicht</p>                                                       |
| <p>Bild 17</p> <p><b>Bild aus 2017</b></p> |   |
|                                            | <p>Erdgeschoss: Badansicht</p>                                                       |
| <p>Bild 18</p> <p><b>Bild aus 2017</b></p> |  |
|                                            | <p>Treppenzugang vom Erdgeschoss zum Obergeschoss</p>                                |

|                                                                     |                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Bild 19</p> <p><b>Bild aus 2017</b></p>                          |    |
| <p>Obergeschoss: Treppenhausbereich/Flur</p>                        |                                                                                      |
| <p>Bild 20</p> <p><b>Bild aus 2017</b></p>                          |   |
| <p>Obergeschoss: Wohnraum</p>                                       |                                                                                      |
| <p>Bild 21</p> <p><b>Bild aus 2017</b></p>                          |  |
| <p>Zimmerbeispielansicht OG (eines der drei bewohnbaren Zimmer)</p> |                                                                                      |

|                                            |                                                                                      |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Bild 22</p> <p><b>Bild aus 2017</b></p> |    |
|                                            | <p>Obergeschoss: Wohnraum</p>                                                        |
| <p>Bild 23</p> <p><b>Bild aus 2017</b></p> |   |
|                                            | <p>Obergeschoss: Wohnraum</p>                                                        |
| <p>Bild 24</p> <p><b>Bild aus 2017</b></p> |  |
|                                            | <p>Treppenzugang vom Obergeschoss zum Dachgeschoss (Dachboden)</p>                   |

|                                            |  |                                                                                      |  |
|--------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>Bild 25</p> <p><b>Bild aus 2017</b></p> |  |    |  |
|                                            |  | Treppenzugang vom Obergeschoss zum Dachgeschoss (Dachboden)                          |  |
| <p>Bild 26</p> <p><b>Bild aus 2017</b></p> |  |   |  |
|                                            |  | Dachbodenbereich                                                                     |  |
| <p>Bild 27</p> <p><b>Bild aus 2017</b></p> |  |  |  |
|                                            |  | Dachbodenbereich mit Kaminansicht                                                    |  |



|                                            |                                                                                      |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Bild 28</p> <p><b>Bild aus 2017</b></p> |    |
|                                            | <p>Dachbodenbereich mit Treppenzugang zum Spitzboden</p>                             |
| <p>Bild 29</p> <p><b>Bild aus 2017</b></p> |   |
|                                            | <p>Dachbodenbereich</p>                                                              |
| <p>Bild 30</p> <p><b>Bild aus 2017</b></p> |  |
|                                            | <p>Halbfertig ausgebauter Dachbodenbereich (ohne beheizung)</p>                      |

|                                            |                                                                                      |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Bild 31</p> <p><b>Bild aus 2017</b></p> |    |
| <p>Bild 32</p> <p><b>Bild aus 2017</b></p> |   |
| <p>Bild 33</p> <p><b>Bild aus 2017</b></p> |  |



|                                            |                                                                                     |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Bild 34</p> <p><b>Bild aus 2017</b></p> |   |
|                                            | <p>Innenansicht Garagenanbau</p>                                                    |
| <p>Bild 35</p> <p><b>Bild aus 2017</b></p> |  |
|                                            | <p>Innenansicht Garagenanbau, Balkenlage mit Schädlingsbefall</p>                   |