



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO PLOESSL  
IMMOBILIEN & BEWERTUNG

## Gutachten über den Verkehrswert

i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. ZVG

Innenbesichtigung durch den SV möglich!

Anonymisierte Kurzversion Internet!

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Amberg - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -
<b>Eigentümer</b>	Anonymisiert
<b>Gutachten-Nr.</b>	GGA24-350
<b>GZ-Nr.</b>	2 K 58/24
<b>Objektart</b>	Einfamilienhaus mit Kellergarage
<b>Objektadresse</b>	Limpergerstraße 15 93142 Maxhütte-Haidhof
<b>Tag Ortstermin</b>	17. März 2025
<b>Qualitätsstichtag</b>	17. März 2025
<b>WE-Stichtag</b>	17. März 2025



Ansicht von Nordosten  
(Straßenseite)



Ansicht von Westen  
(mit Grundstückszufahrt)



Ansicht von Südwesten

**Verkehrswert** Flst.-Nr. 189/3: 423.000 € (unbelastet)

Termine nur nach Vereinbarung

Heinrich-Hertz-Straße 6  
92224 Amberg

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



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



rev - Recognised European Valuer  
der TEGOVA

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

Zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung  
CIS-DIA Zert (TGA)

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

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

Kontoverbindung:

Raiffeisenbank Unteres Vilstal eG  
IBAN: DE42760696110000048887  
BIC: GENODEF1SDM

## 1. Übersicht der Daten und Ergebnisse

<b>Gutachten Nr.</b>	GGA24-350
<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Amberg - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen - Baustadelgasse 1 92224 Amberg
<b>Gerichts-Aktenzeichen</b>	2 K 58/24
<b>Eigentümer</b>	Anonymisiert
<b>Auftragsdatum</b>	27. November 2024
<b>Objektadresse</b>	Limpergerstraße 15 93133 Burglengenfeld
<b>Verantwortlicher Gutachter</b>	Bernhard Plössl
<b>Wertermittlungstichtag (WE-Stichtag)</b>	17. März 2025
<b>Qualitätsstichtag (Q-Stichtag)</b>	17. März 2025
<b>Tag Ortsbesichtigung</b>	17. März 2025
<b>Grundstücks- und Gebäudedaten</b>	
Flurstück Nr.	189/3
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	~ 859 m <sup>2</sup>
Tatsächliches Baujahr (nach Aktenlage)	~ 1970, siehe GND/RND
Umbau / Ausbau (nach Aktenlage)	Siehe GND/RND
Tatsächliches Alter der baulichen Anlagen gem. Unterlagen	Siehe GND/RND
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	~ 80 Jahre
Rechn. ermittelte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	~ 40 Jahre
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	~ 40 Jahre
Fiktives Gebäudealter geschätzt	~ 40 Jahre
Fiktives Baujahr geschätzt	~ 1985
Gebäudedaten - in Anlehnung an die DIN 277 (2016) rd.	
Bruttogrundfläche (BGF) gemäß Pläne	~ 336 m <sup>2</sup>
Mietflächen (Wfl./Nfl.) in Anlehnung an WoFIV bzw. DIN 277 gemäß Planunterlagen	
- Gesamt	~ 246 m <sup>2</sup>
- Davon EG/DG	~ 166 m <sup>2</sup>
• Wfl. EG	~ 99 m <sup>2</sup>
• Wfl.-ähnliche Räume DG	~ 41 m <sup>2</sup>
• Wfl.-ähnliche Räume UG (Keller 4)	~ 23 m <sup>2</sup>
• Wfl. Terrasse (25 %)	~ 0 m <sup>2</sup>
• Wfl. Balkon (25 %)	~ 2 m <sup>2</sup>
- Davon Nutzungsflächen und sonstige Flächenarten	~ 80 m <sup>2</sup>
• davon Kellergeschoss Wohngebäude (ohne Keller 4)	~ 62 m <sup>2</sup>
• davon Kellergarage Wohngebäude	~ 18 m <sup>2</sup>
...	

### Sonstiges

Zeitwert des Zubehörs

PV-Anlage: 5.000 €.  
Küche EG: 3.500 €.

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

Siehe Punkt BoG.

DG-Ausbau nicht genehmigt, zudem  
sehr niedrige Raumhöhen um 2,09 m.

### Ergebniszusammenfassung

Bodenwert	201.000 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	460.000 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	440.000 €

Verkehrswert (unbelastet), ohne Zubehör	423.000 €
Lasten in Abt. II, lfd.-Nr. 2 (ZV-Vermerk)	Nicht relevant.
Wertrelevantes Zubehör	
• PV-Anlage	5.000 €
• Küche EG	3.500 €

Datum

18. September 2025

## 2. Grundlagen

### 2.1. Vorwort zum Bewertungsobjekt

- Einfamilienhausgrundstück in Maxhütte-Haidhof, OT Leonberg
- Wohnbebauung: Älteres Einfamilienhaus mit Kellergarage, teilmodernisiert
- Diverser Instandhaltungsstau sowie Baumängel und Bauschäden vorhanden
- Massivbauweise
- Außenanlagen überwiegend gepflegt
- Mittlere bis gute Wohnlage in Leonberg, östlich der Nittenauer Straße, kleinstädtischer Lagecharakter
- Grundbuch in Abt. II zum WE-Stichtag bis auf ZV-Vermerk des laufenden Verfahrens lastenfrei vorgetragen
- Innenbesichtigung möglich

### 2.2. Eigentümer / Auftraggeber / Beteiligte

Eigentümer (zum WE-Stichtag): Anonymisiert

Auftraggeber: Amtsgericht Amberg - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -  
Verfahrensbevollmächtigte:

- Anonymisiert

### 2.3. Zweck / Auftragsdatum / -inhalt

Zweck ist die Feststellung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB der zu bewertenden Flst.-Nrn. 189/3 zwecks einer anhängigen Teilungsversteigerung. Zugrunde zu legen ist auftragsgemäß der zum Wertermittlungsstichtag vorgefundene bauliche und rechtliche Zustand des Wertermittlungsobjekts. Das Bewertungsobjekt befand sich zum Besichtigungszeitpunkt vollständig in dem wertrelevanten Objektzustand für den WE-Stichtagszeitpunkt. Bauliche Veränderungen, welche für den WE-Stichtag nicht relevant sind, wurden nach Kenntnisstand des SV nicht eingebracht.

Das Verkehrswertgutachten wurde am 27. November 2024 vom Amtsgericht Amberg - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen - gemäß Schätzungsanordnung vom 27. November 2024 schriftlich in Auftrag gegeben. Weitere Flurstücke waren zur Bewertung nicht beauftragt.

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

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

Als WE-Stichtag der Bewertung wurde der 17. März 2025 (= Besichtigungszeitpunkt) festgelegt. Es ist davon auszugehen, dass bzgl. der tatsächlichen Gegebenheiten, welche zum WE-Stichtag relevant sind, keine Veränderungen eingetreten sind.

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

### 2.5. Voraussetzungen

Die Feststellungen des Gutachtens erfolgen auf Grund nachfolgend genannter Unterlagen, erhaltener Auskünfte der örtlichen Behörden sowie der bloßen Inaugenscheinnahme beim Ortstermin. Es erfolgten vom SV keine Maß-, Baustoff-, Baugrund- und Baukonstruktionsprüfungen, ebenso waren keine fachtechnischen Untersuchungen etwaiger Baumängel und Bauschäden beauftragt, da dies nicht in den Zuständigkeitsbereich des SV fällt. Auftragsgemäß wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchsuntauglichkeit einschließlich einer 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 Lichtbilddaufnahmen die Erkenntnisse aus den übermittelten Informationen der Eigentümer/Auftraggeber, das ggf. vor Ort durchgeführte eigene Aufmaß mit Lasermessgerät Typ Leica Disto oder BOSCH, Informationen des zuständigen örtlichen Gutachterausschusses sowie weiterer örtlicher Behörden.

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

## 2.6. Unterlagen / Rechtsgrundlagen / Literaturhinweise / Informationsquellen

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

Es lagen folgende Unterlagen vor:

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

Weitere Grundlagen für das Gutachten:

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

## 2.7. Verantwortlicher Gutachter

Als verantwortlicher Sachverständiger zeichnet:

Bernhard Plössl

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

## 2.8. Ortsbesichtigung / Besondere Umstände der Wertermittlung

- 1. Ortstermin (Objektbesichtigung): 17. März 2025 von 13:00 Uhr – 17:00 Uhr.
- 2. Ortstermin (Besichtigung Vergleichsgrundstücke): 10. August 2025 von 12:00 Uhr – 15:00 Uhr.

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

- Anonymisiert (Miteigentümer)
- Bernhard Plössl (Sachverständiger)

Die Miteigentümerin (Anonymisiert) war nicht zum Ortstermin erschienen. Die Wertermittlung wurde in diesem Fall gemäß der erfolgten Innen- und Außenbesichtigung durchgeführt.

Folgende Gebäudeteile konnten nicht besichtigt werden:

- Dachboden.

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

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

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

- Keine -

### Differenzierung Renovierung ↔ Modernisierung

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

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

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

### Besondere Vorgehensweise in diesem Gutachten

Entfällt, keine Besonderheiten vorhanden.

### 3. Gegenstand der Wertermittlung

#### 3.1. Objektbezeichnungen / Objektanschrift

Einfamilienhaus mit Kellergarage  
 Limpergerstraße 15  
 93133 Burglengenfeld

#### 3.2. Grundbuch (auszugsweise)

Grundbuch vom 14. November 2024 - Amtsgericht Schwandorf, aktualisiert auf wertrelevanten WE-Stichtag beim Grundbuchamt

Grundbuch von	Band	Blatt	Gemarkung	Lfd.-Nr. im BV	Flurstück	Fläche lt. Grundbuch
Leonberg	---	2273	Leonberg	1	189/3	ca. 859 m <sup>2</sup>
					Gesamt	ca. 859 m <sup>2</sup>

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

– Keine Hinweise bekannt –

#### Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd.-Nr. im BV	Wirtschaftsart und Lage	Fläche lt. Grundbuch
2273	1	Limpergerstraße 15, Gebäude- und Freifläche	ca. 859 m <sup>2</sup>

#### Erste Abteilung

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

#### Zweite Abteilung

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

Lfd.-Nr. 1: **ZV-Vermerk 2 K 58/24**

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

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

#### Dritte Abteilung

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

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

#### 3.3. Nutzungsverhältnisse / Nutzungsarten / Mietvertrag

Das Bewertungsgrundstück wird zum WE-Stichtag wie folgt genutzt: Eigennutzung durch Anonymisiert. Über mietvertragliche Vereinbarungen ist dem SV nichts bekannt geworden.

### 3.4. Verwaltung / Rücklagen / Sonstiges

Entfällt (keine Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz - WEG), es besteht ein Volleigentumsgrundbuch.

### 3.5. Versicherungswerte

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

### 3.6. Einheitswert

Gemäß einer telefonischen Nachfrage beim Finanzamt Schwandorf wurden folgende grundsteuerliche Eckdaten recherchiert:

Objekt	Grundsteuer	Hebesatz	Grundsteuermeßbetrag	Grundsteuermeßzahl	Einheitswert
Flst.-Nr. 189/3	134,27 €	370 %	36,29 €	2,6 ‰	13.958 €

Rückstände bestehen wie folgt:

- Keine.

Hinweis: Die vorstehenden Grundsteuerdaten stellen die bisherigen Grundsteuerdaten dar. Die aktuellen Daten nach der Grundsteuerreform sind dem SV noch nicht bekannt. Hier ist mit Änderungen zu rechnen.

## 4. Grundstück

### 4.1. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

#### Erschließungszustand / Beiträge / Abgaben

Das Bewertungsgrundstück Flst.-Nr. 189/3 ist zum WE-Stichtag öffentlich-rechtlich und tatsächlich vollständig erschlossen. Erschließungskosten und Anliegerbeiträge sind nach schriftlicher Auskunft der Stadt Maxhütte-Haidhof für die vorhandene beitragspflichtige Bausubstanz, bezogen auf die Ersterstellung der Erschließungsanlagen hingegen nur teilweise als abgerechnet (Wasser-/Kanalanschluss) anzusehen, die Straße gilt als vollständig abgerechnet und bezahlt. Ein Gasanschluss ist vorhanden.

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

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

**Ausbau der Straße** Limpergerstraße: Asphaltierte Straße in guten baulichen Zustand, augenscheinlich vor einigen Jahren Feindecke komplett erneuert, Randbefestigung mit Granitpflastersteinen sowie Betonleistensteinen, einseitig Gehsteig in mäßigen Zustand, Straßenbeleuchtung als Standbeleuchtung einseitig vorhanden.

**Öffentliche Kfz-Stellplätze:** Es sind keine ausgewiesenen Kfz-Stellplätze vor dem Bewertungsobjekt vorhanden, zum WE-Stichtag erfolgt fast ausschließlich eine örtliche Beparkung auf eigenen Grundstücken (z. B. Garagen), teilweise ist mit einer örtlichen Beparkung auf öffentlichem Grund zu rechnen (z. B. insbesondere zu Spitzenzeiten/ Feiertagen).

### 4.2. Besondere baurechtliche Gegebenheiten

#### Bauliche Legalität der baulichen Anlage

Bauunterlagen über das Wohngebäude lagen dem SV überwiegend vor.

- Wohngebäude: Objekt für KG und EG sowie nicht ausgebautem Dachgeschoss genehmigt.
- Zudem ist eine Doppelgarage genehmigt, diese wurde jedoch noch nicht errichtet (lediglich Bodenplatte)
- Der vorhandene DG-Ausbau ist nicht genehmigt

#### Besonderheit wohnräumähnliche Räume im Dachgeschoss

Hinweis zum (nicht genehmigten) Dachgeschossausbau:

Es handelt sich nicht um Aufenthaltsräume i. S. d. BayBO. Folgende Gründe sprechen dafür:

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

Unabhängig von den Regelungen der BayBO ist eine vollwertige Nutzung dieser Räume aufgrund der sehr niedrigen lichten Raumhöhen nicht möglich. Eine lichte Raumhöhe von 2,09 m entspricht (abgesehen von der Fenster-/Belichtungssituation) bei weitem nicht den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr geltenden Anforderungen an Wohnraum.

### 4.3. Baurechtliche Situation (Rechtliche Grundstücksmerkmale)

#### Baurecht

Flst.-Nr. 189/3: Es existiert ein Bebauungsplan nach § 30 BauGB, d. h. die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen richten sich nicht nach § 34 BauGB (sog. unbeplanter Innenbereich), wonach sich eine Neubebauung in die Eigenart der Umgebungsbebauung einzufügen hätte.

Der B-Plan hat folgende Festsetzungen:

- B-Plan „Hammerbügel“
- Rechtskraft: 2. April 1965
- Einstufung nach BauNVO: Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Fortschreibung des BP in dem betreffenden Bereich zum WE-Stichtag nicht geplant
- Bauweise: Offen (o)
- Anzahl der Vollgeschosse: E+1
- Weitere Festsetzungen vorhanden

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

Es existiert ein Flächennutzungsplan (FNP) mit folgendem Inhalt:

- FNP der Stadt Maxhütte-Haidhof
- Rechtskraft: 17. Januar 2025
- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß BauNVO
- Fortschreibung des FNP in dem betreffenden Bereich zum WE-Stichtag nicht geplant
- Keine weiteren Darstellungen vorhanden

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

#### **Entwicklungszustand**

Das Bewertungsgrundstück ist mit folgenden baulichen Anlagen bebaut:

- Flst.-Nr. 189/3: Frei stehendes Einfamilienhaus mit Vollunterkellerung (mit integrierter Kellergarage), Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Gemäß vorliegender Genehmigungsunterlagen ist Flst.-Nr. 189/3 zulässig bebaut (siehe vorstehende einschränkende Ausführungen zum DG-Ausbau). Es handelt sich um baureifes Wohnbauland im WA-Gebiet.

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

- |  |  |
|--|--|
| • Gebietsartcharakter                      | Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß BauNVO |
| • Anzahl der Vollgeschosse                 | 1-2                                      |
| • Grundflächenzahl                         | Entfällt, hier nicht wertrelevant        |
| • Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) | Nicht wertrelevant*                      |
| • Bauweise                                 | Offen (Länge < 50 m gem. § 22 BauNVO)    |

Die WGFZ ist im vorliegenden Fall aus zwei Gründen nicht wertrelevant:

- Das Grundstück ist lagetypisch mit einem Wohngebäude ausgenutzt.
- Der Bodenwert ist in diesem kleinstädtischen Raum nicht vom Maß der baulichen Nutzung abhängig.

Nachstehend wird die Einstufung als Allgemeines Wohngebiet im Gegensatz zum Mischgebiet lt. der BauNVO dargestellt:

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

- (2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  3. Anlagen für Verwaltungen,
  4. Gartenbaubetriebe,
  5. Tankstellen.

#### Mischgebiet (MI)

- (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
  2. Geschäfts- und Bürogebäude,
  3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  4. sonstige Gewerbebetriebe,
  5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  6. Gartenbaubetriebe,
  7. Tankstellen,
  8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- (3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

#### **Kfz-Stellplatzbaupflicht / Parkmöglichkeiten**

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

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

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

Für die Stadt Maxhütte-Haidhof existierte zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlagen keine eigene Stellplatzsatzung, jedoch zum WE-Stichtag (Satzung vom 16. Mai 2024).

#### **Baulasten**

Entfällt, da in Bayern kein Baulastenverzeichnis geführt wird.

### **Denkmalschutz**

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

### **Sanierungsgebiet**

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

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

Entfällt, das Objekt liegt in keinem FFH-Gebiet.

### **Naturschutzgebiet**

Entfällt, das Objekt liegt in keinem Naturschutzgebiet.

### **Trinkwasserschutzgebiet**

Entfällt, das Objekt liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

### **Biotop**

Entfällt, das Objekt liegt in keinem Biotopbereich.

### **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 sowohl baulich als auch wirtschaftlich nicht als Abbruchobjekt einzustufen.

### **Altlasten, Baugrundeigenschaften**

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Bewertungsauftrages. Im Zuge der Ortsbesichtigung wurden gemäß der zum WE-Stichtag bisher stattgefundenen Wohnnutzung keine konkreten Anzeichen für Altlastenverdacht festgestellt. Hilfreich ist in diesem Zusammenhang eine Auskunft aus dem Altlastenkataster, hierin ist das Bewertungsgrundstück lt. schriftlicher Auskunft vom 12. Dezember 2024 (Landratsamt Schwandorf) nicht verzeichnet.

Weitere umfangreiche Hinweise siehe im Verkehrswertgutachten, welches beim Amtsgericht 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

#### Makro- und Mikrolage

Die Stadt Maxhütte-Haidhof liegt zentral in der mittleren Oberpfalz im Städtedreieck Teublitz, Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof, an der westlichen Grenze zum vorderen Bayerischen Wald, 20 km nördlich von Regensburg und 14 km südlich der Kreisstadt Schwandorf. Gemeinsam mit Burglengenfeld und Teublitz bildet die Stadt ein Mittelzentrum, das sogenannte Städtedreieck. Die Stadt verdankt ihre Entstehung und ihren Namen dem Stahl-Eisenwerk Maxhütte-Haidhof und 1853 auf einem Gelände der Stadt Burglengenfeld erbaut worden war (Sauforst). Später wurde zusätzlich das Zweigwerk Maxhütte in Sulzbach-Rosenberg gegründet.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Leonberg, östlich der Nittenauer Straße in einem Wohngebiet mit vergleichbarer Wohnbebauung.

#### Gemeindegebiet (Quelle: wikipedia, Stand 31.12.2024)

· Fläche des Gemeindegebietes	34,69 km <sup>2</sup>
· Bevölkerungsdichte	347 Einwohner pro km <sup>2</sup>
· Einwohner	12.053
· Gemeindeteile	40

#### Entfernungen (ca.-Angaben)

· Amberg	45 km
· Sulzbach-Rosenberg	56 km
· Weiden i. d. OPf.	61 km
· Neumarkt i. d. OPf.	65 km
· Cham	67 km
· Schwandorf	21 km
· Regensburg	26 km
· Nürnberg	107 km
· Flughafen Nürnberg	105 km
· DB-Bahnhof	Maxhütte-Haidhof vorhanden
· Busverkehr	Haltestelle Leonberg-Am Schießhang, Linie 41 RVV Schwandorf-Burglengenfeld-Regensburg, Linie 141 RVV Weiherdorf-Burglengenfeld-Regenstauf, Linie 6014 Regensburg-Burglengenfeld-Amberg

#### Voraussichtliche Einwohnerentwicklung der Stadt Maxhütte-Haidhof

Bevölkerung insgesamt 2019: 11.787  
Bevölkerung insgesamt 2020: 11.800  
Bevölkerung insgesamt 2023: 12.200  
Bevölkerung insgesamt 2024: 12.053  
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet 2030: 12.900  
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet 2033: 13.200

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Heft 553)

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

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

#### Arbeitslosenquote (März 2025)

- Landkreis Schwandorf: 3,9 %
- Freistaat Bayern: 4,1 %

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

- Wohnlagequalität  
Mittlere bis gute Wohnlage im östlichen Ortsteilbereich von Maxhütte-Haidhof bzw. am nördlichen Bereich von Leonberg, östlich der Nittenauer Straße gelegen, ruhige Wohnlage ohne wesentlichen Durchgangsverkehr, überwiegend Anwohnerverkehr, vergleichbare Umgebungsbebauung als vergleichbare Wohnbebauung vorherrschend.
- Geschäftslagequalität  
Entfällt, da Wohngrundstück.
- Einkaufsmöglichkeiten  
In unmittelbarer Nähe keine Einkaufsmöglichkeiten vorhanden, nächste Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind jedoch in Maxhütte-Haidhof, Burglengenfeld und Teublitz vorhanden (z. B. Gewerbegebiet im Naabtalpark, Gewerbegebiet an der Regensburger Straße etc.). Weitere Einkaufsmöglichkeiten nur mit Kfz erreichbar.
- Verkehrliche Anbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz  
Für diese kleinstädtische Lagequalität üblich gute Nahversorgung mit ÖPNV vorhanden, Behörden, Kindergärten, Schulen etc. sind in Maxhütte-Haidhof vorhanden und teils kurzfristig erreichbar, Bushaltestelle fußläufig (ca. 300 m) erreichbar (Nittenauer Straße).
- Emissionen  
Sehr geringe Emissionen aus Wohnnutzung vorhanden.
- Immissionen  
Geringe bis sehr geringe Lärmimmissionen aufgrund der zurückgesetzten Lage der Erschließungsstraße Limpergerstraße, bodenrichtwerttypisch (siehe Bodenwertermittlung). Durch die Lage nahe an diversen landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist mit Geruchs- und Lärmimmissionen durch landwirtschaftlichen Betrieb zu rechnen, bei ungünstigen Ostwindverhältnissen ggf. mit Verkehrslärm durch die östlich gelegene Autobahn A 93 (ca. 575 m Luftlinie).
- Weitere öffentliche Infrastruktur  
Nennenswerte Infrastruktur mit Freibad, Grund- und Mittelschule, Gymnasien und Realschulen, Kindertagesstätten, Behörden, Bahnhof etc. ist im Städtedreieck vorhanden.

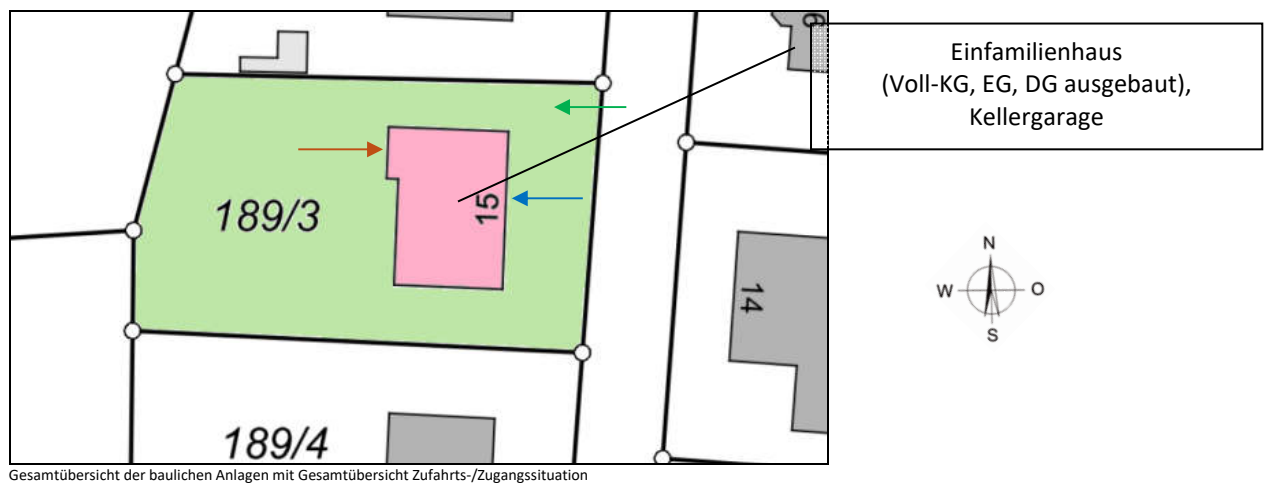
#### **4.5. Sonstige Beschaffenheitsmerkmale**

##### **Form / Oberflächengestalt**

- Grundstücksform - Grundstück mit sehr gleichmäßigem Grundstücksgrenzverlauf, nahezu rechteckig, für die vorliegende Wohnnutzung vollumfänglich geeignetes Wohngrundstück ohne erkennbare Beeinträchtigungen.

- Direkter Straßenanschluss gegeben (Ostseite).
  - Sonst keine Besonderheiten erkennbar.
- Oberflächengestalt
- Leichter bis mittlerer Westhang, am Straßenanschluss bis zur Ostseite des Gebäudes geringer Hangverlauf, dann stärker abfallend, direkt an der Erschließungsstraße kein nennenswerter Höhenniveauunterschied erkennbar, erst im weiteren Zufahrtsverlauf wie vorstehend beschrieben nach Westen abfallend.
  - Keine weiteren Besonderheiten vorhanden.

### Übersicht der baulichen Anlagen



### Abmessungen

- Straßenanschlusseite Erschließungsstraße Limpergerstraße (Ostseite) ~ 23 m
- Maximale Grundstückstiefe (Westen nach Osten) ~ 39 m
- Minimale Grundstückstiefe (Westen nach Osten) ~ 36,5 m
- Höhe über NN ~ 406 HM

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

### Grundstückszufahrt

Grundstückszufahrt von Osten aus möglich, eigene angelegte Zufahrt vorhanden; Zufahrtsstraße zum Bewertungsobjekt (Limpergerstraße) als öffentlich gewidmete Erschließungsstraße vorhanden. Die Grundstückszufahrt erfolgt über die Ostseite aus (blauer Pfeil), der Gebäudezugang ist von der Osttraufseite aus möglich. Das Gebäude befindet sich traufseitig zur Erschließungsstraße. Die Zufahrt zur Kellergarage erfolgt von der Westseite des Gebäudes (orangefarbener Pfeil).

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

### Baugrundverhältnisse

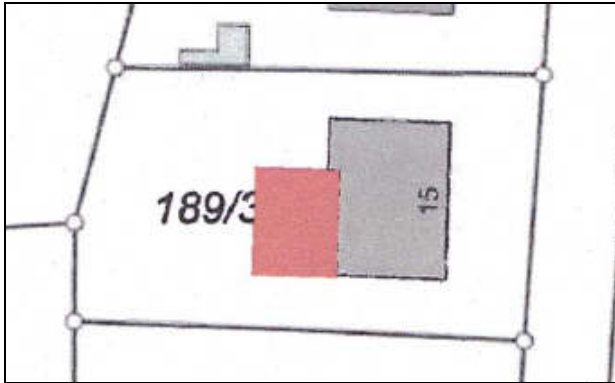
Es wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt, diese sind nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens. Wertrelevante Rissbildungen am Gebäude wurden augenscheinlich nicht festgestellt, es wird von normal tragfähigen Baugrund im Rahmen der üblichen Verkehrswertanschauung ausgegangen.

## 5. Gebäude und Anlagen

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

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

- 1970: Einfamilienhaus mit Kellergarage (Voll-KG, EG, DG nicht ausgebaut), Bauantrag Nr. 1059/1970. In diesem Zusammenhang wird auf den nicht genehmigten DG-Ausbau hingewiesen.
- 2022: Genehmigung einer Doppelgarage mit Dachterrasse, Bauantrag Nr. 258/2022.



Lageplanarstellung aus dem Bauantrag 258/2022



Fotoaufnahme der Bodenplatte beim Ortstermin

Hinweis:

Die Bodenplatte für die Errichtung der Doppelgarage ist bereits augenscheinlich vollendet (siehe obige Fotoaufnahme zum Ortstermin).

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

- ca. 2018: Montage der PV-Anlage (ca. 6 kWp)
- Vor Kauf (vor 2015): Badrenovierung DG vom Voreigentümer, genauer Zeitpunkt ist nicht bekannt
- ca. 2010: Renovierung Bad EG
- ca. 2003: Austausch Fenster (Kunststoff mit 2-fach Isolierverglasung)
- vor ca. 2015: Renovierung des Erdgeschosses vom Voreigentümer, 2016 alte Holzdecken entfernt
- vor ca. 2015: Renovierung des Dachgeschosses vom Voreigentümer
- ca. 2023: Errichtung der Bodenplatte für die genehmigte Doppelgarage
- ca. 2011: Erneuerung der Dacheindeckung
- ca. 2020: Erneuerung der Heizungsanlage (Gas) mit neuem Brenner, neuem Warmwasserspeicher, neuem Rohreinsatz Kamin
- ca. 2016: Erneuerung der Heizkörper (EG), DG vor 2015 bereits vom Voreigentümer erneuert
- ca. 2016: Einbau eines Schwedenofens im Erdgeschoss (Wohn-/Esszimmer)
- ca. 1990er/2000er: Anstrich Fassade
- ca. 2022: kleine separate Terrasse

### 5.2. Grundrisslösung / Wohnfläche / Bruttogrundfläche

#### Wohnfläche

Die Wohn-/Nutzungsflächen wurden anhand der vorliegenden Pläne entnommen und mittels eines örtlichen Aufmaßes mit Lasermessgerät neu geschätzt. Lt. Rechercheergebnisse wurden gegenüber den Planunterlagen eine werterelevanten Abweichungen festgestellt.

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

Wohnfläche mit „wohnflächenähnlichen Räumen“ in Anlehnung an die WoFIV	165,90 m <sup>2</sup>
Gerundet	Ca. 166 m <sup>2</sup>
Davon vollwertige Wohnfläche	Ca. 99 m <sup>2</sup>
Davon „wohnflächenähnliche Räume“	Ca. 64 m <sup>2</sup>
Davon Balkon (vollwertige Wohnfläche mit 25 % - Flächenansatz)	Ca. 2 m <sup>2</sup>

#### Kurzbeschreibung wohnflächenähnliche Räume

Im Sinne dieses Gutachtens werden Räume entsprechend bezeichnet, wenn diese baulich ähnlich einem vollwertigen Wohnraum ausgebaut sind (Heizkörper, Bodenbeläge, Wand – und Deckenbehandlung, Fenster), jedoch wesentliche Mängel in Bezug auf den Wohnflächenbegriff und/oder dem Begriff des sog. Aufenthaltsraums nach BayBO aufweisen. Dies sind im vorliegenden Fall z. B. im Dachgeschoss sehr niedrige lichte Raumhöhen unter 2,10 m sowie eine unzureichende Belichtung (zu kleine Fenstermaße) in Bezug auf die Voraussetzungen des Aufenthaltsraums nach BayBO.

#### **Nutzungs- und sonstige Flächenarten**

Die Nutzungs- und sonstigen Flächenarten wurden im Wohnhaus mit Lasermessgerät ermittelt und überschlägig auf Plausibilität überprüft.

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

Nutzungs- und sonstige Flächenarten (ohne Keller 4 – siehe Wfl.-Berechnung)	80,06 m <sup>2</sup>
Zur Information: Inkl. Keller 4 (ca. 23,39 m <sup>2</sup> )	103,45 m <sup>2</sup>
Gerundet	80 m <sup>2</sup>

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

Verhältnis Wohnfläche Erdgeschoss zu Grundfläche Erdgeschoss:

Wohnfläche EG = ca. 99,23 m<sup>2</sup>

Grundfläche (BGF) EG = ca. 128,29 m<sup>2</sup>

Grundflächenfaktor: Wohnfläche = ca. 99,23 m<sup>2</sup> : Grundfläche EG = 128,29 m<sup>2</sup> = ca. 0,77 (üblicher Ausnutzungsgrad  
→ üblich sind um 0,75 – 0,80, bei Außenwandstärke 30 cm – plausibel.

Abschließende Bemerkungen zum Grundriss sowie zur Gesamtkonzeption

- Erdgeschoss: 4-Zimmer-Wohnung (ohne Durchgangsräume), guter Grundriss, Balkonzugang (wegen Westhanglage), eigener Wohnungszugang.
- Dachgeschoss: Grundsätzlich abgetrennte Räume durch Treppenhauslösung, jedoch keine Küche, insgesamt 2 Wohnräume mit Bad und großem Verbindungsraum, ungünstiger Grundriss, kein Balkon- oder Terrassenzugang vorhanden, Zugang über Treppenhaus, sehr geringe lichte Raumhöhen sind nicht zeitgemäß und liegen weit unterhalb üblicher Normen (2,40 m üblich), als vollwertiger Wohnraum trotz der Einstufung der BayBO bzgl. der Gebäudeklassen (abgesehen von der Belichtungsregelung) nicht nutzbar, nur wohnflächenähnliche Räume.
- Voll-KG: Kellergarage, diverse Kellerräume, ein Raum wohnflächenähnlich ausgebaut, jedoch nicht ausreichend belichtet.
- Teils zeitgemäße, zum WE-Stichtag zwar nicht moderne, jedoch zweckmäßige Grundrisslösung, teilweise jedoch auch unzeitgemäß, jedoch fast keine Durchgangsräume vorhanden.
- Objekt ist energetisch nicht zeitgemäß (baujahrestypisch).
- Bausubstanz mit diversen, erkennbaren Baumängeln und Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau.
- Ausrichtung der Wohnräume entsprechend der Nutzung überwiegend sinnvoll positioniert oder änderbar.
- EG mit großzügigen lichten Raumhöhen (siehe auch nachstehenden Absatz), DG sehr geringe lichte Raumhöhen.

Grundsätzlich ist das Objekt eher als Einfamilienhaus einzustufen. Hierfür sprechen die Raumaufteilung sowie die Wohnflächengröße.

**Lichte Raumhöhen (LH - ab Oberkante Fertigfußboden OK FFB) – siehe auch Wfl./Nfl.-Berechnung**  
(Planunterlagen siehe in Anlage 4, Ca.-Angaben), UKB = Unterkante Balken, UKD = Unterkante Decke

#### Gemäß Aufmaß

Kellergeschoss	ca. 2,20 m – 2,24 m
Erdgeschoss	Überwiegend ca. 2,50 m – 2,57 m (üblich ab 2,40 m)
Dachgeschoss	Ca. 2,09 m (üblich ab 2,20 m – 2,40 m), fast zu 100 % ausgebaut
Spitzbodengeschoss	Nicht ausgebaut bzw. nicht ausbaufähig.
Kniestockhöhen DG	Überwiegend ca. 0,90 m.

Fazit: EG mit zeitgemäßen bis großzügigen lichten Raumhöhen, DG stark unterdimensioniert, KG baujahrestypisch niedrig!

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

#### Befestigte Freiflächen

Zufahrt	ca. 110 m <sup>2</sup> - 120 m <sup>2</sup>
Bodenplatte Doppelgarage	ca. 63 m <sup>2</sup>
Separate Terrasse Nordwestecke	ca. 28 m <sup>2</sup>

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

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

#### Einfamilienhaus

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

Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF) 336 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 aus einer vorliegenden Baubeschreibung. Nicht sichtbare Bauteile wurden nicht oder gemäß baujahrestypischen Ausstattungsstandards beschrieben.

#### **Einfamilienhaus**

Fundament Nicht bekannt, lt. Bauantrag Beton (vermutlich mit Bewehrung).

Außenwände

Innenwände

Brandwände

Massivbauweise, Kelleraußenwände lt. Bauantrag Betonsteine (lt. Pläne 30 cm stark), Kellerinnenwände lt. Bauantrag Gitterziegel (lt. Pläne 24 bzw. 11,5 cm stark), Außenwände ab Erdgeschoss lt. Bauantrag Gitterziegel (lt. Pläne 30 cm stark), tragende und nicht tragende Trennwände baugleich, keine Außendämmung/WDVS vorhanden, Fassade verputzt und gestrichen, keine Fensterfaschen, farblich abgesetzter Sockelbereich, Außenwände tlw. mit (EG) bzw. tlw. ohne Heizkörpernischen (DG).

Kamin

Kaminkopf Hauptkamin eingeblecht (vermutlich Kupferblech), Rohreinsatz im Zuge der Heizungserneuerung sichtbar montiert.

Decken

Lt. Baubeschreibung im Bauantrag KG zu EG Stahlbetonmassivdecke (Ortbetonsichtdecke), EG zu DG Holzbalkendecke, ggf. mit Schalung und Schüttung.

Dach

Satteldachstuhl (Dachneigung lt. Schnittzeichnung ca. 30 Grad), sichtbare Sparrenköpfe, Ortgangkanten mit Verblechung, Dacheindeckung Betonsteine oder Ziegeleindeckung (mit Ortgang- und Firstziegel) Ziegeleindeckung, Dachunterseite Holzlattung (gestrichen), Dachrinnen und Regenfallrohre in Kupferblechdurchführung o. ä., Schneefanggitter an beiden Dachhälften vorhanden (Ostseite über Eingangsbereich, Westseite zweiteilig über Kellergarage sowie teilweise über Balkon), keine Dachgauben vorhanden.

Treppen

• Innentreppen

KG zu EG: Betontreppe, einläufig, gerade, im Antritt links viertelgewandelt, Eisenhandlauf wandseitig montiert, Kunststoffüberzug, ansonsten Eisenstäbe als Absturzsicherung.

EG zu DG: Holzwangentreppe Massivholz, einläufig, im Antritt links viertelgewandelt, kein Zwischenpodest, Tritt- und Setzstufen, halbrunde Stufenmatten, wandseitig montierter Massivholzhandlauf.

DG zu SB: Anschluss an Spitzboden über Bodenklappe.

• Außentreppen

Keine externe Kellerzugangstreppe vorhanden.

An der Südseite seitliche Zugangstreppe vom Grundstück zum Balkon des EG als Massivholztreppe, Holzwangentreppe, nur Trittstufen, Massivholzgeländer.

Ostseite Eingangsbereich: von der Zufahrt seitliche Zugangstreppe, Betonpflasterbelag, Hauszugangstreppe Betontreppe mit Natursteinbelag, einseitig Eisengeländer Eisen verzinkt.

Türen

Hauseingangstüre Straßenseite EG: Haustüre mit Isolierverglasung (6 Glaselemente), Seitenteil mit Isolierverglasung und 3 Glaselemente.

Kellertüren: Holzfurniertüren an entsprechender Zargen, Eisenblechtüre an entsprechender Metallzarge (Heizungskeller, Waschkeller).

Innentüren EG und DG: Überwiegend Holz- oder Holzfurniertüren an entsprechenden Zargen, teils mit Glasausschnitten sowie deckenhohe Glaselemente.

Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Fenster meist Dreh-/Kipp-Beschläge, Kunststoffrollläden mit Gurtbändern, Fensterbänke innen Jura-/Naturstein, Fensterbänke außen Alublechprofile, Kellerlichtschächte augenscheinlich Ortbeton.

KG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Bodenbeläge

v+g = verputzt und gestrichen, v = verputzt, g = gestrichen, HD = Holzdecke, Fl. = Fliesen, rh = raumhoch, hh = halbhoch, t = tapeziert, Lam. = Laminat, K = Kork, V = Vinyl

Wandbehandlung

Decken

	Boden	Wände	Decken
<u>Erdgeschoss</u>			
Windfang	Jura	v+g	HD
Flur	Lam.	V+g	HD
Kinderzimmer	K	v+g	HD

WC	Fl.	V+g	g
Bad	Fl.	Fl. hh + v+g	g
Küche	Fl.	Fl.spiegel + v+g	g
Wohnzimmer	Lam.	V+g	HD
Schlafzimmer	Lam.	t+g	HD

Dachgeschoss

Zimmer Nord	Lam.	g (Rigips)	g
Flur Mitte	Lam.	g (Rigips)	g
Zimmer Süd	Lam.	g (Rigips)	g
Bad	Fl.	Fl. rh	g

Keller-/Untergeschoss

Kellergarage	Betonboden	v+g	Ortbeton (g)
Flur	Betonboden	v+g	Ortbeton (g)
Keller 1 (Waschkeller)	Fl.	Fl. rh	HD
Heizkeller	Betonboden	v+g	Ortbeton (g)
Keller 3	Betonboden	v+g	Ortbeton (g)
Keller 4	Lam.	v+g	Ortbeton (g)
Keller 5	Betonboden	v+g	Ortbeton (g)

Balkon	Terrazzofliesen	---	---
--------	-----------------	-----	-----

**Sanitäranlagen**

KG: Keramik-Einzelwaschbecken mit KW-/WW-Anschluss mit Einhebelmischbatterie/EHMB), Duschtasse mit seitlicher Verfließung, Schiebetüren, Brausegarnitur mit KW-/WW-Anschluss, Waschmaschinenanschluss.

EG: Haupt-Bad: Groß-Einzelwaschbecken mit KW-/WW-Anschluss mit EHMB, Unterschränk, Alibertschränk mit Spiegelflächen, Sechseck- Einbaubadewanne mit seitlicher Verfließung und gefliesten Ablageflächen, Brausegarnitur mit KW-/WW-Anschluss, EHMB, diverse Badmöbel (Schränke), kein WC im Bad.  
 Gäste-WC: Wand-WC mit Unterputzpülkasten (mit Spartaste), Keramik-Einzelwaschbecken mit KW-/WW-Anschluss mit Einhebelmischbatterie/EHMB), Unterschränk, Wandspiegel.  
 Küche: KW-/WW-Anschluss.

DG: Bad: Keramik-Einzelwaschbecken mit KW-/WW-Anschluss, EHMB, Unterschränk, Boden-WC mit Außenspülkasten, Viertelkreisdusche mit Schiebetüren, Brausegarnitur mit KW-/WW-Anschluss, EHMB.

**Heizungsanlage**

Heizungsanlage Viessmann Modell Vitodens 200-W B2HF-19, Leistungsbereich 2,5 – 19 kW, Nennleistung 19 kW, Baujahr 2020, Brenner (mit Gebläse) Viessmann Vitodens 200-W B2HF-19, Daten lt. Kaminkehrer Gas-Brennwert Gerät (vermutlich mit integrierter WLAN-Schnittstelle - Bedienung per App und H<sub>2</sub>-fähige Technologie), Wandkesselgerät, Betrieb mit Gas oder Flüssiggas, Feuerstättenart: Zentrale FST, Heizung mit Brauchwasser (C93 x), Heizkörper mit Thermostatventilen montiert.

Hinweis: Schwedenofen im Wohnzimmer im Erdgeschoss mit Anschluss an den Hauptkamin (hier wird Regelkonformität angenommen).

**Elektroausstatt.** Mittlere elektrische Ausstattung wird angenommen (Steckdosen, Lichtauslässe, Elektroverteiler, FI-Schutz, Antennenanschlüssen etc.).

**Außenanlagen** Überwiegend ordentlich angelegte und gepflegte Außenanlagen, Hofbefestigung/Zufahrtsbereich Betonpflaster im Spezialverband als Halbverbandverlegung, Zuwegung von der Straße aus Betonpflaster im Block- oder Parkettverband verlegt, Pflasterflächen mit Betonleistensteine seitlich befestigt, Grünanlagen überwiegend Rasenflächen (gepflegt) sowie Pflanzstrei-

fen, befestigt mit Betonleistensteinen, Grobkiesel- und Feinkieselrabatte am Haus, diverser Hecken- und Strauchbewuchs, Grundstückseinfriedung mit Holzjägerzaun auf Betonsockel (zur Straße), gemauerte Auersäulen mit Klinkerfassade sowie Betonplattenabdeckung, Jägerzauntürchen, zweiflügeliges Jägerzauntor, separate Terrasse an der Nordwestecke als Betonpflaster im Block- oder Parkettverband verlegt.

Sonstiges Balkon EG Massivholzgeländer, Fenster teilweise mit Eisengitter (verzinkt).

#### Bodenplatte geplante Doppelgarage

Betonbodenplatte, vermutlich mit Bewehrung.

#### 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.

Balkon EG	1.000 €
Betonbodenplatte (ca. 7 m x 9 m)	6.000 €
Separate Pflasterfläche	1.000 €
Treppenbereich EG zu Zufahrt	500 €
Vordach	250 €
Schwedenofen	500 €
Kellerlichtschächte	1.500 €
Treppenbereich Hauseingang sowie zur Rundung	1.250 €
Zeitwert der sonstigen baulichen Anlagen	12.000 €

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

Die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen wurden stichprobenweise in Augenschein genommen. Dabei wurde beim Ortstermin festgestellt, dass die baulichen Anlagen zum WE-Stichtag aufgrund des beim Ortstermin festgestellten teilmodernisierten Zustands und der überwiegend durchgeführten Instandhaltung für mittlere Wohnansprüche nutzbar sind.

Gemäß vorliegender Informationen sowie Eindrücke beim Ortstermin lagen u. a. folgende Baumängel und Bauschäden bzw. Instandhaltungstau vor, teilweise liegen vom Eigentümer mitgeteilte Bauschäden vor, welche für den SV nicht ersichtlich waren. Hier wird die Richtigkeit der Aussagen angenommen.

- Lt. Eigentümer sind teilweise Wasserleitungen undicht (Ursache nicht bekannt)
- Im Kellergeschoss sowie am Außenputz der Außenfassade sind Feuchtigkeitsschäden durch abblätternen Fassadenanstrich erkennbar (Ursache nicht bekannt)
- Die Balkonplatte weist Frostschäden (Stirnseite) mit offen liegender Eisenmattenbewehrung auf
- Treppenbelag der Kellerabgangstreppe ist zu erneuern (Stolpergefahr)
- Fenstergrößenanpassung der Räume im DG sowie UG (Keller 4) in Bezug auf die 1/8 – Regelung der BayBO

Überwiegend ist der Gesamtzustand des Wohngebäudes jedoch als mittel einzustufen, die vorliegenden Schäden sind überwiegend baujahrestypisch oder auf nicht vollständig durchgeführte Instandhaltung zurückzuführen.

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

Die vorstehenden Kosten werden wie folgt berücksichtigt:

ca. -22.000 €.

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

Wohn- und Nutzwert vorher: Mittel.

Wohn- und Nutzwert nachher: Weiterhin mittel.

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

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

Die wirtschaftliche RND wird unter Berücksichtigung des angenommenen (fiktiven) Baujahrs, der vorgefundenen Objektkonzeption, unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen und unter Berücksichtigung der zum WE-Stichtag geltenden Anforderungen an Wohngebäude wie folgt geschätzt:

Bemessungsjahr (= Jahr des WE-Stichtags)	2025	
Baujahr (fiktiv)	1985	
Alter des Gebäudes (fiktiv)	40 Jahre	
Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
Berechnete wirtschaftliche Restnutzungsdauer	40 Jahre	
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)		40 Jahre

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall ist ein Austausch der Heizungsanlage in absehbarer Zeit aus Alters- und Funktionsgründen nicht erforderlich (Heizungsanlage Baujahr ca. 2020, Brennwärmtessel, Gas).

#### Auswirkung des vorstehenden Gebäudebestandes auf den Verkehrswert

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

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

#### Arten der Gebäudeenergieausweise

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

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

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

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

## 5.7. Zusammenfassung der positiven und negativen Objektmerkmale

### Positive Objektmerkmale

- Mittlere bis gute Wohnlage in Maxhütte-Haidhof OT Leonberg
- Ruhige Wohnlage
- Einfamilienhaus in konventioneller Massivbauweise
- Ausreichende lichte Raumhöhen im EG vorhanden, DG sehr stark unterdimensioniert
- Umfangreiche Gartenfreiflächen vorhanden, überwiegend gepflegt
- Betonbodenplatte für genehmigte Doppelgarage bereits vorhanden
- Haus mit Balkon
- Laufende Instandhaltung im Wesentlichen durchgeführt, jedoch diverser Instandhaltungsstau vorhanden
- Wohnräume im EG und DG renoviert
- Bäder mit Fenster
- Kellergarage vorhanden

### Negative Objektmerkmale

- Kein Energieausweis vorhanden
- Insgesamt energetisch nicht zeitgemäße Bausubstanz
- Durch hohen Bodenwertanteil sowie großen Gebäudebestand höherer Verkehrswert zu erwarten
- Sehr geringe lichte Raumhöhe im DG (um 2,09 m) schränkt Wohnnutzung (abgesehen von den Regelungen der BayBO) stark ein
- Diverser Instandhaltungsstau vorhanden
- Grundriss im DG nicht optimal
- Ausbau im DG nicht genehmigt
- Starke Einschränkungen in der Nutzung für das DG (z. B. in Bezug auf Regelungen der BayBO, Marktakzeptanz)

## 6. Wertermittlung

### 6.1. Grundsätze

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

### 6.2. Auswahl des wertrelevanten Wertermittlungsverfahrens

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

### 6.3. Bodenwert

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

#### Bodenwert Flst.-Nr. 189/3 (bebaut)

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

Bodenwert ungerundet

201.429 €

#### Bodenwertfeststellung

Unter Berücksichtigung der vorstehend angeführten Bodenwertermittlung wird für das vorliegende Teilungsversteigerungsverfahren der Bodenwert bei einer Grundstücksgröße von ca. 859 m<sup>2</sup> zum relevanten WE-Stichtag 17. März 2025 ohne weitere Korrekturen wie folgt für angemessen und vertretbar gehalten (auf volle 1.000 € gerundet):

Bodenwert (2025) – Flst.-Nr. 189/3 (bebaut)

201.000 €

Hinweis: Der Abzug der erforderlichen Resterschließung für die Geschossflächen DG (Kanal, Wasser) erfolgt am Ende des Gutachtens als separater Abzugsbetrag.

#### 6.4. Sachwert

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

##### Ergebnisübersicht

Teilergebnis 1 (Sachwertfaktorenverfahren)	469.000 €
Teilergebnis 2 (Vergleichsfaktorenverfahren auf Basis Marktbericht)	454.000 €
Teilergebnis 3 (Vergleichsfaktorenverfahren auf Basis Vergleichspreise)	458.000 €

Mittelwert aller drei Verfahren: Ca. 460.000 €

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

**Vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung (2025) – Flst.-Nr. 189/3      460.000 €**

## 6.5. Ertragswert

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

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

Vorläufiger Ertragswert nach Marktanpassung (2025) – Flst.-Nr. 189/3     440.000 €

## 6.6. PV-Anlage (Zubehör)

Für die auf beiden Dachhälften des Wohngebäudes befindliche PV-Anlagen konnten nur fragmentarische Informationen eingeholt werden. Die PV-Anlage hat nach den Recherchen des SV folgende Eckdaten (schriftliche Unterlagen hierzu wurden dem SV teilweise vorgelegt), daher kann auch keine übliche Berechnung der PV-Anlage erfolgen, sondern nur eine Grobschätzung (es fehlen Daten über Ertrag der Anlage, Leistungswerte):

- Datum der Inbetriebnahme: November 2018
- Laufzeit: 20 Jahre (bis ca. November 2028)
- Restlaufzeit: ca. 13,5 Jahre
- Leistung der PV-Anlage: ca. 6,1 kWp (Kilowattpeak)
- Gezahlter Abschlag pro Monat: Nicht bekannt.
- Gezahlte Einspeisevergütung: Vermutlich 11,71 Cent pro kWh.
- Angenommener Ertrag pro kWp: ca. 1.100 kWh p. a.

### Zeitwert der Anlage (grob geschätzt)

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

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

## 6.7. Küche (Zubehör)

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

**Der Zeitwert der Küche im Erdgeschoss wird mit ca. 3.500 € geschätzt.**

## 7. Verkehrswert

Die Wertermittlungsergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Sachwert marktangepasst	460.000 €
Ertragswert marktangepasst	440.000 €

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

### Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG)

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

### Zusammenfassung

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

Gesamt (BoG 1-4)	Ca. -26.943 €
Gerundet	-27.000 €

### Verkehrswertschätzung

Mittelwert aus Sach- und Ertragswert nach Marktanpassung	450.000 €
BoG 1-4	-27.000 €
Verkehrswert ungerundet	423.000 €
Gerundet	423.000 €

Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung liegen dem SV keine Erkenntnisse vor, die eine weitere Anpassung des Sachwertes an die zum Wertermittlungstichtag 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 Einfamilienhaus mit Kellergarage (Flst.-Nr. 189/3), Limpergerstraße 15, 93142 Maxhütte-Haidhof zum WE-Stichtag 17. März 2025 wie folgt geschätzt:

**Gerundet (Lastenfrei) – Flst.-Nr. 189/3** **423.000 €**  
(i. W. Vierhundertdreißigtausend Euro)

### Zeitwert Zubehör

- PV-Anlage	<u>5.000 €</u>
- Küche EG	<u>3.500 €</u>

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

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

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

Folgende Eintragungen sind zu berücksichtigen:

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

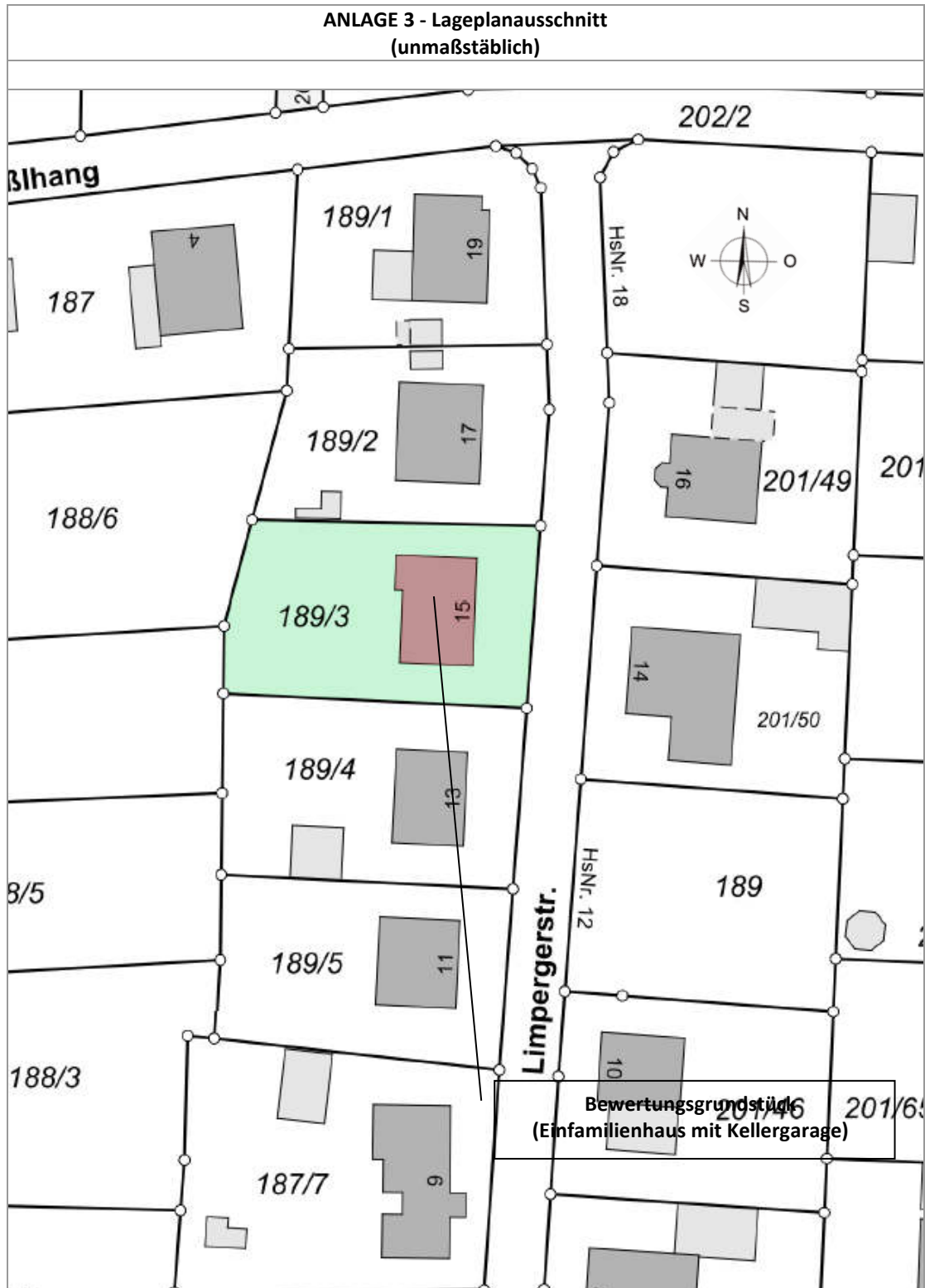
ANLAGE 1 - Landkarte



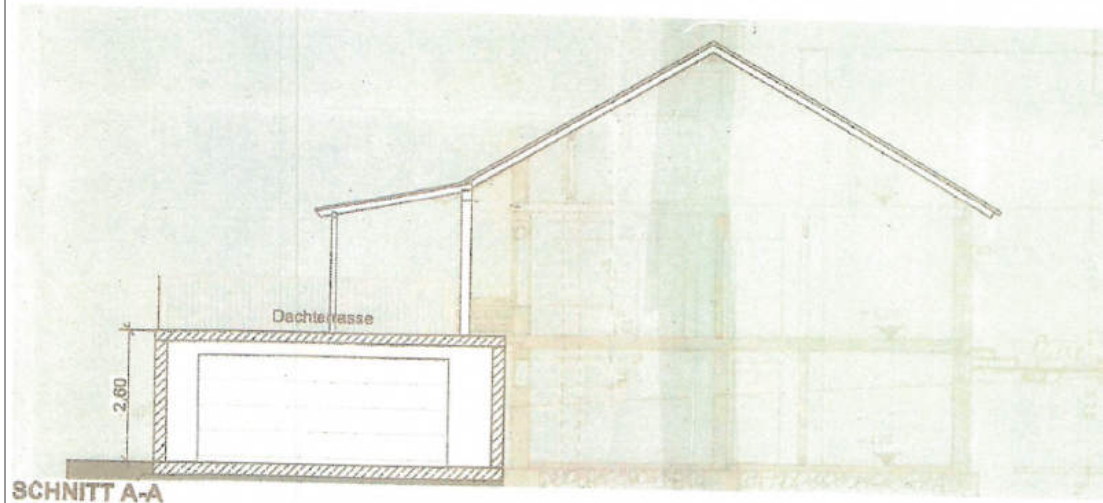
### ANLAGE 2 – Ortsplanausschnitte Maxhütte-Haidhof



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

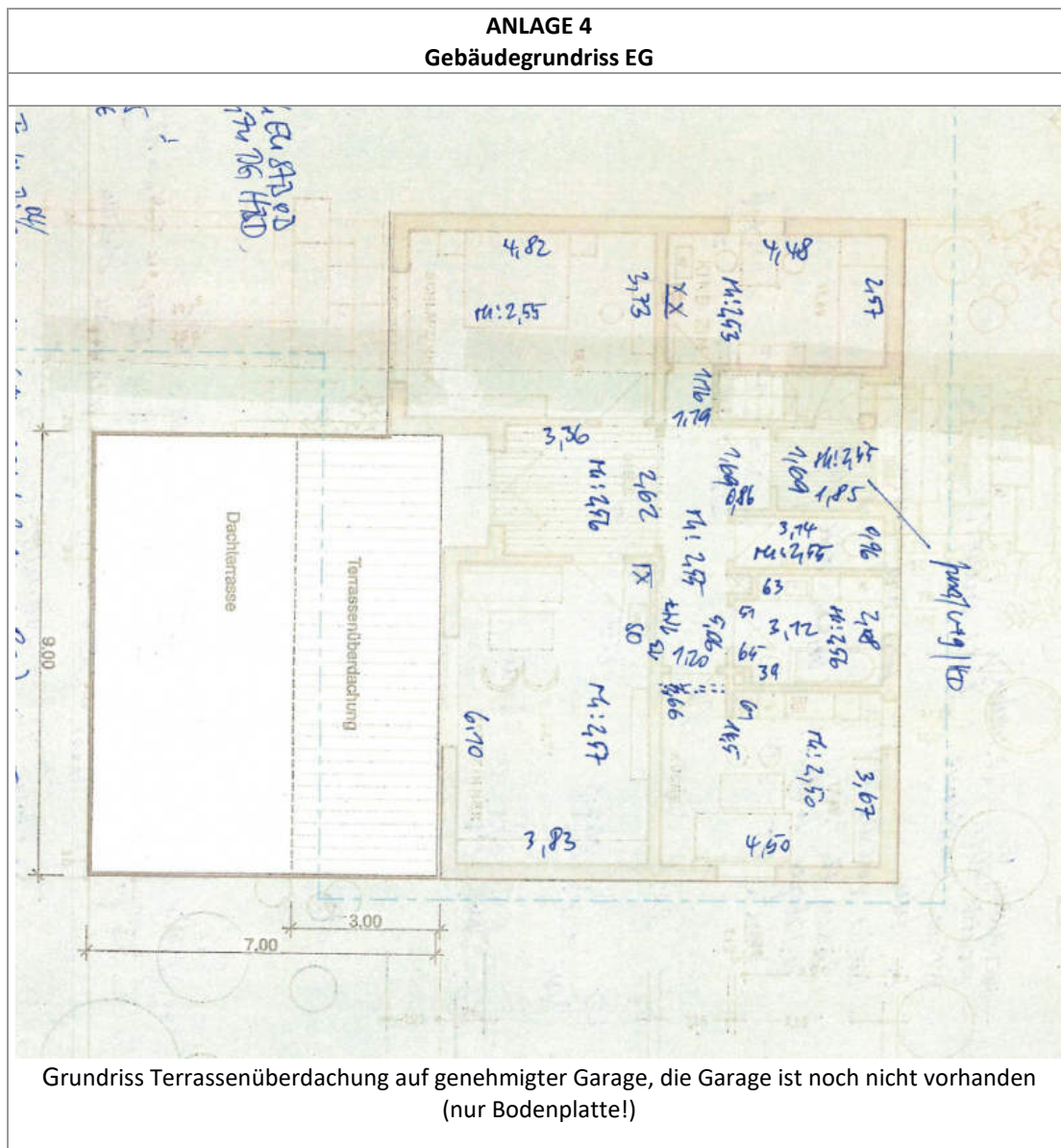


**ANLAGE 4**  
**Gebäudeschnitt**



Schnitt mit genehmigter Garage, diese ist noch nicht vorhanden!





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

Keine Grundrisszeichnung vorhanden, da DG-Ausbau nicht genehmigt. Der Grundriss ist im Wesentlichen unterteilt (von Norden nach Süden).

Wohnraum Nord (zum Nordgiebel)  
Mittiger Verbindungsflur, seitlich Badzugang (Ostseite)  
Wohnraum Süd (zum Südgiebel)

<b>ANLAGE 5 - Objektfotos</b>	
Bild 1	
	Gesamtansicht von Südosten/Osten
Bild 2	
	Gesamtansicht von Südosten
Bild 3	
	Gesamtansicht von Westen mit Grundstückszufahrt

Bild 4	
	Gesamtansicht von Westen
Bild 5	
	Gesamtansicht von Südwesten
Bild 6	
	Erdgeschoss: Diele

Bild 7	
	Erdgeschoss: Flur
Bild 8	
	Erdgeschoss: Gäste-WC
Bild 9	
	Erdgeschoss: Bad

Bild 10	
	Erdgeschoss: Küche
Bild 11	
	Erdgeschoss: Essen/Wohnen
Bild 12	
	Erdgeschoss: Balkon




Bild 13	
	Erdgeschoss: Blick vom Balkon nach Nordwesten mit Gartenanlagen
Bild 14	
	Erdgeschoss: Schlafzimmer
Bild 15	
	Erdgeschoss: Kinderzimmer

Bild 16	
	Erdgeschoss: Treppenanlage zum DG
Bild 17	
	Treppenanlage EG zu DG
Bild 18	
	Dachgeschoss: Zimmer Nord

Bild 19	
	Dachgeschoss: Flur/Zimmer Mitte
Bild 20	
	Dachgeschoss: Flur/Zimmer Mitte
Bild 21	
	Dachgeschoss: Bad



Bild 22	
	Dachgeschoss: Bad
Bild 23	
	Dachgeschoss: Kleiner Dachbodenraum
Bild 24	
	Dachgeschoss: Zimmer Süd

Bild 25	
Bild 26	
Bild 27	

Dachgeschoss: Zimmer Süd

Kellergeschoss: Treppenanlage sowie Vorraum Flur

Kellergeschoss: Flur

Bild 28	
Bild 29	
Bild 30	

Kellergeschoss: Waschkeller mit Dusche

Kellergeschoss: Waschkeller mit Dusche

Kellergeschoss: Waschkeller

Bild 31	
	Kellergeschoss: Kellerraum
Bild 32	
	Kellergeschoss: Keller 4 (wohnraumähnlich ausgebaut)
Bild 33	
	Kellergeschoss: Keller 4 (wohnraumähnlich ausgebaut)




Bild 34	
	Kellergeschoss: Keller 5
Bild 35	
	Kellergeschoss: Keller 2 (Heizungskeller)
Bild 36	
	Kellergeschoss: Keller 2 (Heizungskeller) – Gashaushanschluss

Bild 37	
	Detailansicht Kellertreppe
Bild 38	
	Ansicht Kellergarage
Bild 39	
	Detailansicht Hauszugangsbereich

Bild 40	
Bild 41	
Bild 42	

Bild 43	
	Detailansicht Außenanlagen westlich Wohnhaus
Bild 44	
	Detailansicht Kamin
Bild 45	
	Detailansicht Dachkonstruktion

Bild 46	
	Detailansicht Dacheindeckung
Bild 47	
	Detailansicht Teil der PV-Anlage (Ostseite)
Bild 48	
	Detailansicht Vorgartenbereich

Bild 49	
	Detailansicht Kellerlichtschächte
Bild 50	
	Detailansicht Schäden Balkonplatte EG
Bild 51	
	Detailansicht Kellerdecke