

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB

93173 Wenzenbach, Goethestraße 3, Flst. 430/43

Hof- und Gebäudefläche, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten

bebaut mit einem Wohnhaus mit Garage sowie Nebengebäuden

Eigennutzung im Erdgeschoss/Vermietung im Dachgeschoss
Erdgeschoss: Wohnfläche rd. 94 m² - Dachgeschoss: Wohnfläche rd. 85 m²

Eigentümer: XXXX

Wertermittlungssichttag: 27. Januar 2026



Verkehrswert: Flst. 430/43 – 740.000,00 €

Zubehör: wertrelevantes Zubehör ist nicht vorhanden

erstellt am 06. Februar 2026

Inhaltsverzeichnis:

Deckblatt		1
Inhaltsverzeichnis		2
1	Auftrag	3
2	Grundlagen des Auftrages	5
2.1	Konkretisierung des Bewertungsobjektes	5
2.2	Verkehrswert nach § 194 BauGB	5
2.3	Berücksichtigung von Rechten und Belastungen	6
2.4	Rechtliche Grundlagen	7
2.5	Annahmen	8
3	Grundbuch	11
3.1	Blattstelle	11
3.2	Bestandsverzeichnis	11
3.3	Abteilung I	11
3.4	Abteilung II	11
3.5	Abteilung III	11
4	Beschreibung	12
4.1	Grund und Boden	12
4.2	Bauplanungsrechtliche Situation	16
4.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	17
4.4	Gebäude	19
4.5	Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung des Gebäudes	22
4.6	Ver- und Entsorgungsanlagen	22
4.7	Mietvertragliche Vereinbarungen/Nutzungssituation	22
4.8	Lasten und Beschränkungen	23
4.9	Hinweis	23
5	Wertermittlung	25
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	25
5.2	Bodenwertableitung	28
5.3	Sachwertverfahren	31
5.4	Sachwertberechnung	39
6	Verkehrswert	40
7	Schlusswort	41
 <u>Anlagen</u>		
Anlage 1/1	Zusammenfassung	42
Anlage 2/1-2/5	Planunterlagen	43-47
Anlage 3/1-3/8	Bilddokumentation	48-55

1

Auftrag

Mit Beschluss vom 04. Dezember 2025 hat das Amtsgericht Regensburg die Verkehrswertermittlung für folgendes Grundstück in Auftrag gegeben:

93173 Wenzenbach, Goethestraße 3, Flst. 430/43

Hof- und Gebäudefläche, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten

Die im Grundbuch in Abteilung II und III eingetragenen Belastungen sollen bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens außer Betracht bleiben. Es wird aber um eine rein informelle Wertermittlung bezüglich der im Grundbuch in Abteilung II eingetragenen Belastungen gebeten.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB zum Wertermittlungstichtag 27. Januar 2026 ermittelt. Der Zweck des Gutachtens besteht in der Wertfestsetzung gem. § 74a Abs. 5 ZVG. Für die Bearbeitung des Auftrages wurden die nachfolgend dargestellten Unterlagen und Informationen verwendet:

- durch das Amtsgericht Regensburg bereitgestellte Unterlagen:
 - Beschluss vom 04. Dezember 2025
 - Grundbuchauszug mit letzter Änderung vom 05. November 2025 und Ausdruck vom 05. November 2025
- durch die Sachverständige beschaffte Unterlagen:
 - Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Wenzenbach, im Maßstab 1/1000, gefertigt am 22. Dezember 2025 in unbeglaubigter Kopie (**Kartengrundlage/Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung**)
 - Pläne, teils Wohnflächenberechnungen konnten über die Gemeinde beschafft werden
- durch den Eigentümer zur Verfügung gestellte Unterlagen:
 - keine
- durch die Sachverständige durchgeführte Recherchen:

- Nachforschungen beim Bauamt von Wenzenbach, betreffend die bauplanungsrechtliche Situation des Grundstückes
 - Nachforschungen beim Bauamt von Wenzenbach, betreffend die Erschließungssituation des Grundstückes
 - Nachforschungen beim Gutachterausschuss Landratsamt Regensburg für Grundstückswerte, betreffend zum Vergleich geeignete Auszüge aus der Kaufpreissammlung (Bodenrichtwert des Gutachterausschusses) – Stichtag der Bodenrichtwertrichtkarte 01. Januar 2024
- Ortsbesichtigung:
 - durchgeführt am 27. Januar 2026 im Beisein der Ehefrau des Eigentümers, der erste Ortstermin zum 15.01.26 konnte nicht durchgeführt werden, da der Eigentümer nicht vor Ort war und kein Zutritt gewährt wurde
 - Hinweis:
 - die Wohnung im Dachgeschoss (vermietete Einheit) konnte nicht besichtigt werden
 - nach Recherchen und auch Mitteilung des Rechtspflegers besteht kein Erbbaurecht mehr
 - inwieweit eine Genehmigung für die kleine Wohneinheit vorliegt, konnte nicht abschließend geklärt werden

2 Grundlagen des Auftrages

2.1 Konkretisierung des Bewertungsobjektes

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das, mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Garage und Nebengebäuden bebaute Grundstück Flst. 430/43. Das Grundstück samt Gebäuden wird vom Eigentümer bewohnt und genutzt, lediglich die Dachgeschosswohnung ist fremdvermietet.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird das gegenständliche Grundstück mitsamt der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen betrachtet. Zur Feststellung des Verkehrswertes des beschlagnahmten Objektes ist ein Sachverständigengutachten zu erstellen (§ 74a Abs. 5 ZVG).

Soweit vorhanden und feststellbar, ist im Rahmen dieses Gutachtens zusätzlich vorhandenes Grundstückszubehör (§ 97 BGB) zu bewerten, wobei hierfür eigenständige Wertansätze festzulegen sind.

2.2 Verkehrswert – Marktwert - nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert – Marktwert - wird gemäß § 194 BauGB

„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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Verkehrswert soll, bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungstichtages, den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist. Dabei ist davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben.

Auch dürfen Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die durch eine dem Käufer bekannte, wirtschaftliche Notsituation des Verkäufers resultieren, nicht berücksichtigt werden.

Des Weiteren wird unterstellt, dass der Kaufpreis nicht durch besondere Beziehungen, die zwischen Verkäufer und Käufer bestehen können, beeinflusst wird. Derartige Beziehungen können aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen Käufer und Verkäufer resultieren.

2.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

Rechte und Belastungen des Grundeigentums entstehen aus zahlreichen, zum Teil sehr unterschiedlichen Gründen. Es ist dabei im Wesentlichen zwischen folgenden Arten zu unterscheiden:

- öffentlich-rechtliche Beschränkungen (Denkmalschutzrecht, Naturschutzrecht etc.);
- privatrechtliche Beschränkungen, die im Wesentlichen aus den Rechten und Beschränkungen des Nachbarrechts bestehen;
- beschränkt dingliche Rechte (Nutzungsrechte, Sicherungs- und Verwertungsrechte, Erwerbsrechte etc.);
- grundstücksgleiche Rechte (Erbbaurecht, Bergrecht etc.);

Nicht alle diese Rechte und Belastungen dürfen in einer Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB berücksichtigt werden. In § 5 Abs. 2 WertV werden zwar einige für eine Verkehrswertbeeinflussung in Frage kommenden Rechte und Belastungen aufgeführt, es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass in der Fachliteratur die Meinungen über die in einer Verkehrswertbestimmung zu berücksichtigenden Rechte und Belastungen weit auseinander gehen.

Im Rahmen dieses Gutachtens werden gemäß Weisung des Amtsgerichtes Regensburg lediglich die eventuell mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Grundstück verbundenen Rechte im Rahmen der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

Die im Grundbuch in Abteilung II und III eingetragenen Belastungen bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens grundsätzlich immer außer Betracht. Es wird aber um eine rein informelle Wertermittlung bezüglich der im Grundbuch in Abteilung II eingetragenen Belastungen gebeten.

2.4 Rechtliche Grundlagen

2.4.1 Zu berücksichtigende Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

Folgende Gesetze, Verordnungen und Richtlinien werden in diesem Gutachten zitiert (jeweils letzter Änderungsstand vor dem Wertermittlungsstichtag):

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02. Februar 2002, das durch Artikel 4 Absatz 5 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 geändert worden ist;
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 11. Juni 2013;
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, letzte Änderung am 22. April 1993;
- Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1. BImSchV) – Verordnung über Kleinf Feuerungsanlagen, in der Fassung vom 14. März 1997, letzte Änderung am 14. August 2003;
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010;
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) vom 01. März 2006 einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006;
- II. Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. November 2003;
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) vom 24.07.2007;
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2009) vom 30.04.2009 – gültig zum 01. 10.2009;
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) – gültig zum 01.05.2014;
- Erbbaurechtsgesetz (ErbbaurechtRG) – Gesetz über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919, zuletzt geändert durch Artikel 31 des Gesetzes vom 8. Dezember 2010;

- Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021 v. 03. November 2017, geändert am 14. Juli 2021;
- Bewertungsgesetz (BewG) – zuletzt geändert am 29. Juni 2021;

2.5 Annahmen

2.5.1 Zustand des Grund und Bodens

Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind.

Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehende Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich nach den auftraggeberseits vorgelegten oder behördlichen Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoff- oder Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht.

Am Wertermittlungsstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht und ist nicht im Aufgabenbereich der Verkehrswertschätzung. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile oder keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden könnte.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine kontaminierten Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

2.5.2 Zustand der baulichen Anlagen

Auch bei vorhandenen baulichen Anlagen können nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bezug nehmend auf diese Gegebenheiten wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Falkensteinfraß statt;
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdschmelzzement etc.) untersucht;
- die Funktionsfähigkeit der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektroinstallation, Wasserversorgung u.a.) wurde nicht geprüft, ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt;

Es wird im nachfolgenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

2.5.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen

Die Übereinstimmung der Bebauung mit den bestehenden Baugenehmigungen wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.5.4 Angaben zu Brutto-Grundfläche/Wohn- und Nutzfläche

Die in diesem Gutachten gemachten Angaben zur Brutto-Grundfläche bzw. Wohn- oder Nutzfläche der auf dem Grundstück mit der Flst. 430/43, Gemarkung Wenzenbach, vorhandenen Gebäude, wurde, so weit als möglich, den, von der Gemeinde überlassenen Unterlagen entnommen.

Das Gutachten beruht auf der Annahme, dass bestehende Unterschiede keine signifikanten Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben.

2.5.5 Eintragsstand des Grundbuchs

Die in diesem Gutachten dargestellten Grundbucheintragen beziehen sich auf den Eintragsstand vom 05. November 2025 mit Ausdruck vom 05. November 2025.

In diesem Gutachten wird daher unterstellt, dass zwischen dem 05. November 2025 und dem Wertermittlungstichtag 27. Januar 2026 keine den Verkehrswert beeinflussenden Änderungen des Eintragsstandes erfolgt sind.

3 Grundbuch**3.1 Band- und Blattstelle**

- Amtsgericht: Regensburg
- Grundbuch von: Wenzenbach
- Blatt: 1324

3.2 Bestandsverzeichnis

- lfd. Nr.: 1
- bisherige lfd. Nr.: -
- Gemarkung: Wenzenbach
- Flurstück: 430/43
- Wirtschaftsart und Lage: Goethestraße 3; Hof- und Gebäudefläche – Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten des Erbbauberechtigten
- Grundstücksgröße: 973 m²

3.3 Abteilung I

- Eigentümer: 4: XXXX

3.4 Abteilung II

- lfd. Nr. der Eintragungen 5
- lfd. Nr. des betroffenen Grundstücks 1
- Lasten und Beschränkungen Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Regensburg, AZ: 4 K 98/25); eingetragen am 05. November 2025

3.5 Abteilung III

Etwaig vorhandene Belastungen in Abteilung III sind im Rahmen dieses Gutachtens nicht zu berücksichtigen (siehe Abschnitt 2.3, letzter Absatz).

4 Beschreibung

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Abschnitt „Beschreibung“ dargestellten Sachverhalte keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, sondern die wesentlichen, wertbeeinflussenden Kriterien der zu bewertenden Immobilie darstellen. Alle Angaben beziehen sich auf den Zeitpunkt des Wertermittlungstichtages.

4.1 Grund und Boden

4.1.1 Regionale Lage

Wenzenbach ist eine Gemeinde (bis 1924 war der Gemeindename Schönberg) im Oberpfälzer Landkreis Regensburg in Bayern. Die Gemeinde im Nordosten der Stadt Regensburg stellt sich vor allem als Wohngemeinde dar.

Wenzenbach liegt in der Planungsregion Regensburg etwa 9 km nordöstlich von Regensburg, am Rand des Bayrischen Waldes (Vorwald). Wenzenbach liegt am Wenzenbach.

Wenzenbach hat insgesamt 33 Gemeindeteile.

Wenzenbach lag an der Bahnstrecke Regensburg–Falkenstein. Diese wurde Ende der 1980er Jahre stillgelegt und ist mittlerweile ein Rad- und Wanderweg. Durch die Gemeinde verläuft die Bundesstraße 16, es gibt zwei Auf- und Abfahrten im Gemeindegebiet, eine bei Wenzenbach und eine am Thurnhof zwischen Fußenberg und Gonnersdorf. Zudem verläuft ein kleiner Teil der Bahnstrecke Regensburg–Regenstauf durch das westliche Gemeindegebiet. Auch zwei Kreisstraßen, die R21 und die R6, sowie eine Staatsstraße, die Staatsstraße 2150, führen durch die Gemeinde.

Wenzenbach verfügt über folgende Einrichtungen: Gemeindebücherei, Jugendtreff Wenzenbach, Wertstoffhof, Wasserwerk und Zweckverband zur Wasserversorgung Wenzenbacher Gruppe, Johanniter Kindergarten Wenzenbach, Johanniter Kindergarten Irlbach, Kath. Kindergarten Irlbach, Waldkindergarten Grünthal, Kinderkrippen, Kinderhorte.

Folgende Schuleinrichtungen sind vorhanden: Grundschule Irlbach, Grundschule Wenzenbach, Mittelschule Wenzenbach. Weiterführende Schulen, Aus- und Fortbildungs- oder Studienmöglichkeiten finden sich dann in der naheliegenden Stadt Regensburg.

Wenzenbach hat 8.757 Einwohner zum 31.12.2024.

Abbildung 1: Regionale Lage

4.1.2

Örtliche Lage

Das Grundstück in 93173 Wenzelbach, Goethestraße 3, Flst. 430/43 befindet sich im südwestlichen Bereich von Wenzelbach und hier wiederum nördlich der Bundesstraße 16, die in einer Entfernung von ca. 250 bis 300 m südlich verläuft.

Lärmimmissionen gehen von der naheliegenden B 16 kaum aus.

Abbildung 2: Örtliche Lage

4.1.3 Beschaffenheit des Grundstücks

4.1.3.1 Größe, Zuschnitt, Flächennutzung

Das Flurstück 430/43 hat lt. Grundbuchbescrieb eine Größe von 973 m². Die Form des Grundstücks stellt ein sich leicht nach Süden öffnendes Trapez dar – siehe Lageplan.

Das Grundstück ist beinahe mittig mit dem Wohnhaus mit Garage, hin zur östlichen Grundstücksgrenze mit einem Nebengebäude (Holzschuppen) sowie nördlich davon gelegen, mit einem weiteren massiven Gebäude (Nutzung als kleine Einliegerwohnung) bebaut. Die Garage ist in das Untergeschoss des Wohnhauses integriert.

Nördlich des Grundstücks verläuft die „Goethestraße“, südlich, westlich und östlich schließen weitere bebaute Grundstücke an.

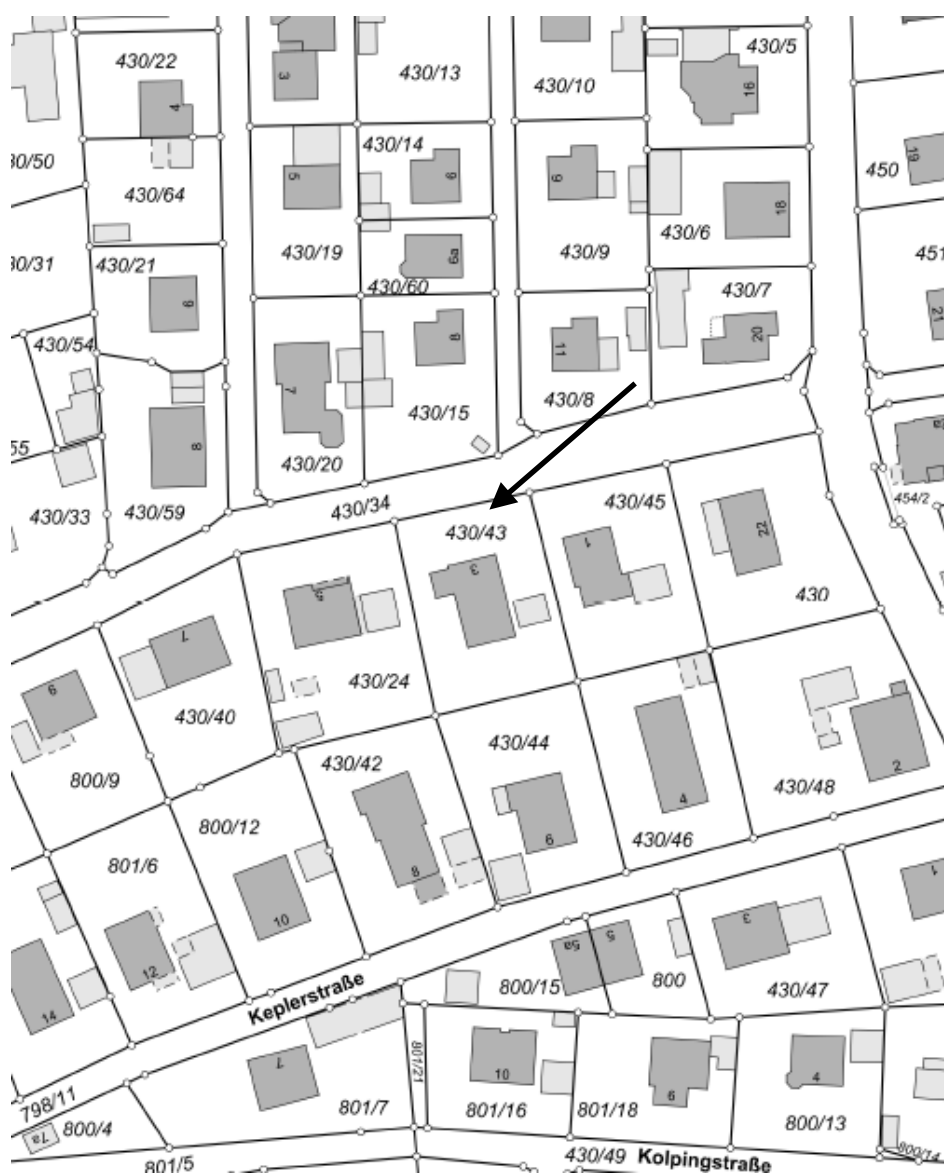


Abbildung 3: Lageplan verkleinert

4.1.4 Oberflächen- und Untergrundstruktur

Das Grundstück weist nach Norden ein leichtes Gefälle auf. Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand können nicht abschließend getroffen werden.

4.1.5 Erschließungsanlagen

4.1.5.1 Vorhandene Erschließungsanlagen

Hinweis!

In diesem Abschnitt werden Ver- und Entsorgungsanlagen, die im Eigentum der Grundstückseigentümer stehen, nicht berücksichtigt.

Die zu bewertende Fläche weist zum Wertermittlungstichtag folgende Erschließungsleistungen auf:

- ° Anschluss des Grundstückes an die öffentliche Kanalisation;
- ° Anschluss des Grundstückes an die Fernwasserversorgung;
- ° Anschluss des Grundstückes an das örtliche Stromversorgungsnetz;
- ° Anschluss des Grundstückes an die Gasversorgung;
- ° Anschluss des Grundstückes an die öffentliche Straße entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze;

4.1.5.2 Erschließungskosten

Es muss davon ausgegangen werden, dass sämtliche Erschließungskosten erhoben und bezahlt sind.

4.2 Bauplanungsrechtliche Situation

4.2.1 Beurteilungsgrundlage

Für das zu bewertende Grundstück liegt keine verbindliche Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplans vor.

An dieser Stelle sei angemerkt, dass der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung lediglich die Absichten der Kommune bezüglich der städtebaulichen Entwicklung darstellt.

Er entfaltet für den Bürger keine Rechtsverbindlichkeit im Hinblick auf die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung. Die baurechtliche Beurteilung des Grundstücks erfolgt somit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

4.2.2 Bestimmung des Entwicklungszustandes

Für das bebaute Grundstück Flst. 430/43 mit einer gesamten Grundstücksgröße von 973 m² leitet sich der Entwicklungszustand (§ 4 WertV) aus folgenden Sachverhalten ab:

- ° das Grundstück Flst. 430/43 ist bebaut und befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Allgemeinen Wohngebiet;
- ° die für eine bauliche Nutzung notwendigen Erschließungsanlagen sind vorhanden;

Auf der Grundlage der zuvor dargestellten Sachverhalte hat dieses Grundstück in Anlehnung an die Definition des § 5 Abs. 4, WertV, den Entwicklungszustand

„Baureifes Land“

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Das Grundstück, Flst. 430/43 bebaut und befindet sich im Allgemeinen Wohngebiet WA.

Das Grundstück ist baurechtlich nach § 34, Abs. 1 bis 6 BauGB zu beurteilen.

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9 a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob ist nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1. der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs dient,
2. städtebaulich vertretbar ist und
3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.

(4) Die Gemeinde kann durch Satzung

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

(5) Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1

Nr. 2 und 3 ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbart sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgebühr bestehen.

In den Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. § 9 Abs. 6 ist entsprechend anzuwenden.

Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 sind ergänzend § 1 a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1 a entsprechend anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2 a Satz 2 Nr. 1 beizufügen.

(6) Bei der Aufstellung der Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 entsprechend anzuwenden. Auf die Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 ist § 10 Abs. 3 entsprechend anzuwenden.

4.4 Gebäude

4.4.1 Allgemeine Daten und Raumaufteilung

Flst. 430/43: bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Garage sowie Nebengebäuden

Das Zweifamilienwohnhaus mit Garage wurde nach Angaben im Jahr 1963 in Massivbauweise errichtet, im Jahr 1973 erweitert und im Jahr 1979 wurde der Anbau überdacht.

Das Zweifamilienwohnhaus besteht aus einem Keller- bzw. Untergeschoss, einem Erdgeschoss sowie einem ausgebautem Dachgeschoss. Im Keller- bzw. Untergeschoss befindet sich die integrierte Garage sowie Keller- und Lagerräume. Im Erd- und Dachgeschoss befindet sich je eine abgeschlossene Wohnung, wobei die Wohnung im Erdgeschoss über ca. 94 m² und die Wohnung im Dachgeschoss über ca. 85 m² verfügt. Der Spitzboden dient lediglich als Speicher und ist über eine Zugtreppe erreichbar.

Östlich des Wohnhauses befindet sich ein erdgeschossig, errichteter Holzschuppen, der als Gartenhäuschen dient und im Anschluss daran Richtung Norden, ein kleines in Massivbauweise errichtetes erdgeschossiges Gebäude, das als kleine Wohneinheit ausgebaut und genutzt wird.

Die Beschreibung erfolgt aufgrund der Ortseinsicht vom 15. und 27. Januar 2025 und der teils vorhandenen Planunterlagen, Wohnflächenberechnungen und Baubeschreibungen, erhalten von der Gemeinde.

Der Zugang und die Zufahrt zum Wohnhaus mit Garage und den Nebengebäuden erfolgt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze „Goethestraße“. Die Zugangs- und Zufahrtsflächen sind mit Betonpflastersteinen gestaltet.

Die Gartenanlage ist einfach angelegt und wirkt insgesamt vernachlässigt.

4.4.2 Konstruktive Bauteile

Die Angaben zu den beschädigungsfrei nicht feststellbaren Sachverhalten stützen sich im Wesentlichen auf die Ortsbesichtigung und die zum Teil von der Gemeinde erhaltenen Planunterlagen. Eine Baubeschreibung wurde zum Teil durch die Gemeinde vorgelegt.

4.4.2.1 konstruktive Bauteile – Wohnhaus mit Garage

Fundamente	vermutlich Streifenfundamente
Bodenplatte	Stahlbetonbodenplatte
Umfassungswände	Hohlblockmauerwerk 30 cm stark
Trennwände	Hohlblockmauerwerk/Ziegelwände – 11,5 cm bzw. 24 cm stark

Decken	Stahlbetonmassivplatten über Keller- und Erdgeschoss; Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss zum Dachspitz
Treppenanlage	massive Treppenanlagen mit Steinbelag (Tritt- und Setzstufen) bzw. freitragende Treppen mit Steinbelag, Geländer aus lackiertem Stahl
Außentreppenanlage	nicht vorhanden
lichte Raumhöhen	Kellergeschoss: ca. 2,15 m; Erdgeschoss ca. 2,40 m; Dachgeschoss, Kniestock ca. 120 cm, Decke ca. 2,30 m
Dach	Satteldach mit Betontaschen, Dachneigung ca. 40 Grad
Kaminkopf	Verkleidung mit Kupfermaterial
Dachentwässerung	Kupfermaterial
Fassade	Putzfassade
Balkon	Betonplatte; Geländer aus Holz
Zugang/Zufahrt	Betonpflastersteine

4.4.2.2**Ausstattung – Wohnhaus mit Garage**

Sanitärausstattung	Erdgeschoss: Badezimmer mit WC-Schüssel, Pissoir, Dusche, Badewanne und Waschtisch – das Badezimmer wurde 2017 erneuert Dachgeschoss: konnte nicht besichtigt werden - sanitäre Ausstattungen vermutlich baujahrestypisch
Elektro- und Telekom- munikationsinstallation	baujahrestypische Elektroinstallation
Heizung	Gas-Therme „Buderus“, BJ. vermutlich 2017, WW-Speicher
Warmwassererwärmung	Warmwassererzeugung über Gastherme
Beheizung	Erdgeschoss: Fußbodenheizung verlegt im Jahr 2017 Dachgeschoss: Heizkörper
Fußböden	Estrichboden vermutlich mit baujahrestypischer, darunter befindlichen Wärmedämmung
Deckenuntersichten	Betondecken verputzt, Dachschrägen mit Gipskarton bzw. Holzdielen beplankt

Bodenbeläge	Kellergeschoss: keramische Platten, Estrichboden Erdgeschoss: keramische Bodenbeläge, Laminatböden Dachgeschoss: nach Angaben Mosaikböden, keramische Bodenbeläge
Wandflächen	verputzt und mit Anstrich versehen, sanitäre Bereiche mit keramischen Platten ausgestattet
Fensterelemente	Kunststofffenster mit Rollläden
Innentürelemente	teils einfache, glatte Innentürelemente mit Zargen bzw. Stahlzargen
Eingangstür	Kunststoffelement mit Glaselement

4.4.3 Kurzbeschreibung – Nebengebäude (Einliegerwohnung)

Das kleine, vermutlich im Jahr 2023 in Massivbauweise umgebaute, erdgeschossige Nebengebäude dient als Einliegerwohnung mit kleinem Flur, Schlafräum, Duschbad und Küche mit Essbereich. Die Bodenbeläge sind mit keramischen Platten belegt, die Wände des Duschbades sind ebenso mit keramischen Platten auf Betonboden und Estrich belegt. Die weiteren Wände und geneigten Decken sind mit Gipskartonplatten ausgestattet. Die Beheizung erfolgt nach Angaben über eine Deckenheizung, die mit Strom betrieben wird. Die Fensterelemente sowie die Haustüre sind aus Kunststoff. Das Dach ist ein sog. Pultdach mit Ziegeldeckung. Die Einliegerwohnung ist noch nicht abschließend fertig gestellt. Dies betrifft insbesondere die Außenfassade.

4.4.4 Kurzbeschreibung – Gartenhäuschen

das erdgeschossige in Holzbauweise errichtete Nebengebäude dient als Gartenhäuschen. Die Außenwände sind mit Holz beplankt. Das leicht geneigte Pultdach ist mit Wellasbestplatten belegt

4.4.5 Außenanlagen

Zugang	der Zugang und die Zufahrt zum Wohnhaus mit Garage und Nebengebäuden mit Betonplatten in einfacher Weise gestaltet
Einfriedung/Garten	die Einfriedung besteht aus einem Holzlattenzaun mit Sockel, der mit Waschbetonplatten belegt ist

4.5 Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung der Gebäude

Die äußere architektonische Gestaltung des ursprünglich im Jahr 1963 errichteten Zweifamilienwohnhauses mit Garage und den beiden Nebengebäuden vermittelt den Eindruck von Gebäuden mit einfachem bis mittlerem Standard. Das Wohnhaus wurde im Jahr 1973 Richtung Süden erweitert. Im Jahr 1979 wurde die Terrasse überdacht und eingehaust.

Das Wohnhaus (Erdgeschosswohnung) samt Garage wird vom Eigentümer mit Familie bewohnt und genutzt. Die Dachgeschosswohnung ist fremdvermietet. Der Holzschuppen dient der Unterbringung von Gartenutensilien und das ca. im Jahr 2023 errichtete/umgebaute kleine Nebengebäude dient als kleine Einliegerwohnung für die Kinder des Eigentümers. Inwieweit diese „Einliegerwohnung“ genehmigt ist, kann nicht beurteilt werden. Planunterlagen konnten hierfür von der Gemeinde nicht vorgelegt werden.

Die Wohnung im Erdgeschoss (Haupthaus) wurde vor Bezug bzw. nach dem Kauf im Jahr 2016/2017 modernisiert (neue Bodenbeläge, Fußbodenheizung, Sanitärausstattung, Türelemente, Kunststofffenster mit Rollläden). Nach Angaben wurde die Wohnung im Dachgeschoss nicht saniert/modernisiert. Die Wohnung im Dachgeschoss als auch der Spitzboden konnte jedoch nicht besichtigt werden.

Sonstige durchgreifende Instandhaltungs-, Sanierungs-, Renovierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen haben, außer den vor beschriebenen Maßnahmen, nicht stattgefunden.

4.6 Ver- und Entsorgungsanlagen

Bei den baulichen Außenanlagen werden nur die Gebäudeanschlüsse für Ver- und Entsorgungsanlagen berücksichtigt, deren Herstellung nicht durch die Erschließungskosten abgedeckt ist. Für die Gebäude bestehen Gebäudeanschlüsse an das öffentliche Wasserversorgungsnetz und an das öffentliche Kanalisationsnetz. Das hauseigene Abwasser wird in die öffentliche Kanalisation eingeleitet, die Wasser- und Gasversorgung erfolgt über eine Fernwasserleitung. Die Stromversorgung ist gesichert.

4.7 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Das Grundstück ist mit dem Wohnhaus mit Garage, dem Nebengebäude (Einliegerwohnung) und einem Gartenhäuschen bebaut und unterliegt, bis auf die Dachgeschosswohnung, der Eigennutzung.

4.8 Lasten und Beschränkungen

Außer dem „Zwangsversteigerungsvermerk“, besteht in Abteilung II keine Eintragung.

4.9 Hinweis

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei der vorliegenden Wertermittlung um **kein Bausubstanzgutachten** handelt. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes oder des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen.

Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder dergleichen durchgeführt. Das Bauwerk wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht.

Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, diese würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung deutlich sprengen.

Aufgrund der Energie-Einsparverordnung (EnEV) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz Auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Umbau oder Sanierung zu beachten sind. Ebenso ist bei Neuvermietung bzw. Verkauf eines Objektes dem Interessenten auf Verlangen ein Energieausweis vorzulegen.

Baumängel und Bauschäden haben nur für die Feststellung des Verkehrswerts Bedeutung, aber keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich (ein Ersteigerer) bei der Ersteigerung auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel oder Bauschäden und deren kostenmäßigen Bewertungen berufen kann. Die Verkehrswertermittlung ist eine Schätzung. Baumängel und Bauschäden innerhalb dieser Schätzung müssen danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis der potenziellen Erwerber haben.

Kleinere Schönheitsfehler haben i.d.R. keine wertrelevanten oder messbaren Auswirkungen auf den Verkehrswert. Sie wirken sich zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel (oder Schäden) auch in der allgemeinen Einschätzung des Objekts stillschweigend enthalten.

Es ist nicht korrekt, die Höhe der tatsächlichen Kosten zur Baumängel- oder Bauschadenbeseitigung voll in Ansatz zu bringen, denn das Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängel und Bauschäden ziehen.

In der Regel werden Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten belaufen, die tatsächlich entstanden sind. Schadenbeseitigungskosten können demnach höchstens einen Anhalt für die Größenordnung des Abschlags bieten. Eine exakte Feststellung eines bestimmten Betrags als Verkehrswert kann nicht gefordert werden, da es sich bei einem Verkehrswertgutachten letztendlich um eine Schätzung handelt, die das Marktverhalten wiedergeben soll (OLG Schleswig, Urt. Vom 05.06.2007 (14 U 61/06)).

Der mit der Ermittlung des Verkehrswerts beauftragte Sachverständige hat nur die von ihm äußerlich wahrnehmbaren, wertbeeinflussenden Faktoren zu berücksichtigen und in seine Bewertung einfließen zu lassen. Ihn trifft weder die Pflicht, Baumängel selbst oder durch Zuziehung weiterer Sonderfachleute zu ermitteln, noch hat er ohne Anhaltspunkte für bestimmte Mängel auf ihr allgemein mögliches Vorliegen hinzuweisen. Nur wenn der Verkehrswertsachverständige im Verlauf seiner Tätigkeit auf Baumängel hindeutende Indizien stößt, muss er seinen Auftraggeber Aufmerksam machen (OLG Naumburg 11-U 100/04, vom 03.08.2005).

5

Wertermittlung

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB

„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“.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen, d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis, bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit und unter der Voraussetzung vernünftig handelnder Marktteilnehmer. Bewertung und Verfahrenswahl sind auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (auch fiktiv unterstellten) Kauffall abzustimmen.

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung sind erstens die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und zweitens die besonderen objektsspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes maßgebend.

5.1

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV)

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sollen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) bewertet werden. Nach § 8 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren selbst sind im Abschnitt 3 der ImmoWertV geregelt.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

5.1.1 Schema Wertermittlungsverfahren (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV)

Steht bei der Ermittlung vergleichbarer Objekte die zu erzielende Rendite im Vordergrund, wird der Verkehrswert üblicherweise vorrangig entsprechend dem Grundsatz „Auswahl gemäß Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) ermittelt.

Bei Kaufinteressenten, die derartige Überlegungen nicht anstellen, steht der individuelle Nutzungswert im Vordergrund.

Derartige Kaufinteressenten gehen bei ihren Kaufpreisüberlegungen zumeist von den Kosten aus, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und zur Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären, und bestimmen ausgehend von diesen Kosten unter zusätzlicher Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters ihren individuellen Nutzungswert. Diese Kaufpreisüberlegungen sind am besten mit Hilfe des Sachwertverfahrens (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) nachvollziehbar darzustellen.

In Fällen, in denen es vorstellbar ist, dass potenzielle Kaufinteressenten Überlegungen hinsichtlich einer Ersatzbebauung anstellen, ist zusätzlich die Anwendbarkeit des Liquidationsverfahrens (§ 16, Abs. 3 ImmoWertV) zu prüfen.

Da es sich jedoch bei dem Bewertungsobjekt vorwiegend um ein zur Eigennutzung geeignetes Objekt und um kein Renditeobjekt handelt, wird der Verkehrswert aus dem Sachwert (Bodenwert und Gebäudewert), abgeleitet.

5.1.2 Zubehör (gem. § 97 BGB)

Grundstückszubehör (§ 97 BGB) / gewerbliches Inventar (§98 BGB)

Wertrelevantes Grundstückszubehör (§97 BGB) und/oder gewerbliches Inventar (§98 BGB) konnte bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Gem. § 97 BGB sind dies:

„bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnisse stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehre nicht als Zubehör angesehen wird.“

5.2 Bodenwertableitung

5.2.1 Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV)

Nach der Systematik der ImmoWertV ist für die Ermittlung im Sachwertverfahren als auch im Ertragswertverfahren der Bodenwert Bestandteil der Wertermittlung. In Punkt 5.2 wird der Bodenwert ermittelt, der sowohl im Sachwert, im Ertragswert, aber auch im Liquidationsverfahren Eingang findet.

Unter dem Bodenwert versteht man den Wert des freigelegten bzw. unbebauten Grundstücks bei üblicher und planungs- sowie bauordnungsrechtlich zulässiger sowie wirtschaftlich optimaler Nutzbarkeit. Es handelt sich damit um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzt, dass keine wesentlichen Bestandteile vorhanden sind.

Der Bodenwert soll vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Nach Auskunft des örtlichen Gutachterausschusses liegen keine vergleichbaren Kauffälle vor. Sofern keine vergleichbaren Kauffälle vorliegen, kann der Bodenrichtwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden.

5.2.2 Darstellung der Vergleichsdaten

Direkte Vergleichskauffälle

Die Nachfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte ergab, dass aus der Kaufpreissammlung keine vergleichsgerechten Kauffälle ermittelt werden konnten.

Bodenrichtwert (indirekter Vergleichswert)

Der zuständige Gutachterausschuss ermittelt Bodenrichtwerte mit Wertspannen in Abhängigkeit der Nutzungsart (wie z.B. Wohnbaufläche, Mischbauflächen, etc.).

5.2.3 Auswahl der Vergleichsdatenbasis

Der Bodenwert ist, wenn möglich, im direkten Preisvergleich aus einer ausreichenden Zahl von Kaufpreisen hinreichend geeigneter Vergleichsgrundstücke zu ermitteln. Wenn keine vergleichbaren Kauffälle vorliegen oder die Anzahl und Qualität der Vergleichskauffälle für die alleinige Anwendung des direkten Preisvergleichs unzureichend sind, kann sich die Bodenwertableitung ausschließlich oder ergänzend auch auf Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses stützen (indirekter Preisvergleich).

Da im gegenständlichen Fall keine verwendbaren direkten Vergleichskauffälle vorliegen, muss sich die Bodenwertableitung ausschließlich auf den Bodenrichtwert stützen.

5.2.4 Angleichung des Ausgangswertes

Allgemeine Erläuterungen

Im Regelfall sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede bei der Festlegung des Bodenwertes zu prüfen:

- Veränderung des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt zwischen den Zeitpunkten, auf die sich die Vergleichsdaten beziehen und dem Wertermittlungstichtag;
- Unterschiede in den Lageeigenschaften, die im Wesentlichen aus unterschiedlichen Immissionsbelastungen und Unterschieden der unmittelbaren Umgebungsstruktur resultieren;
- Unterschiede in der realisierbaren baulichen Nutzungsintensität;

Im gegenständlichen Fall sind die verwendeten Ausgangswerte aufgrund der dargestellten Sachverhalte wie folgt anzupassen:

Veränderungen des allgemeinen Preisniveaus für Baugrundstücke

Die Bodenrichtwerte wurden für Wenzenbach, Bodenrichtwertzone 208106 zum Stichtag 01.01.2024 mit 560,00 €/m² erschließungs- und kostenerstattungsfrei ermittelt.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024. Eine Preisteigerung vom 01.01.2024 zum Stichtag 27. Januar 2026 kann aufgrund des derzeit ruhigen, teils stagnierenden Immobilienmarktes nur in geringem Maß angenommen werden, weshalb diesbezüglich eine geringfügige Anpassung erfolgt.

Werteinfluss der individuellen Lage

Ausgehend von dem als Vergleichswert dienenden Bodenrichtwert besteht ein Werteinfluss aus der konkreten innerörtlichen Lage des zu bewertenden Grundstücks nur dann, wenn die innerörtlichen Lageeigenschaften des zu bewertenden Grundstücks signifikant von den entsprechenden durchschnittlichen innerörtlichen Lageeigenschaften des Bodenrichtwertgebietes abweichen. Derartige Sachverhalte liegen hier nicht vor, weshalb eine weitere Anpassung diesbezüglich nicht erforderlich ist.

Werteinfluss der realisierbaren baulichen Nutzungsintensität

Die vorhandene Nutzungsintensivität des Bewertungsobjekts gleicht der vorhandenen Umgebungsbebauung, weshalb auch diesbezüglich keine Anpassung ausgelöst wird.

5.2.5 Berechnung des angepassten Quadratmeterpreises

Aus der zuvor dargestellten Anpassung des Ausgangswertes und der Größe der gegenständlichen Flächen ergibt sich zu den Stichtagen folgender Bodenwert:

Bodenwert - Flst. 430/43 in 93173 Wenzenbach, Goethestraße 3

Grundstücksfläche: 973 m ²	Fläche	Quadratmeterpreis	Bodenwert
Bodenwert erschließungsbeitragsfrei	973,00 m ²	560,00 EUR/m ²	544.880,00 €
angepasster Bodenrichtwert aufgrund GFZ	973,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 €
Zeitzu-/Abschlag: 5 %	973,00 m ²	28,00 EUR/m ²	27.244,00 €
Anp. an individuelle Lage: 0 %	973,00 m ²	0,00 EUR/m ²	0,00 €
			572.124,00 €
Bodenwert gerundet:			572.000,00 €

5.3 Sachwertverfahren

5.3.1 Darstellung der Verfahrenssystematik

Der Sachwert des Anwesens setzt sich nach der Systematik der ImmoWertV aus drei Komponenten zusammen, die getrennt zu ermitteln sind und abschließend zusammengefasst werden.

Im Einzelnen sind folgende Werte zu ermitteln:

- Bodenwert
- Wert der baulichen Anlagen
- Wert der baulichen Außenanlagen einschließlich Gartenanlage

5.3.2 Schema Sachwertverfahren

5.3.3 Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV) – siehe 5.2

5.3.4 Sachwert der Gebäude (§§ 21 bis 23 ImmoWertV)

5.3.4.1 Darstellung der Bewertungssystematik

Der Sachwert eines Gebäudes ist auf der Basis der Herstellungskosten, der unter Einbeziehung der Baunebenkosten die Kosten darstellt, die nach dem Preisniveau des Wertermittlungstichtages für die Errichtung des jeweiligen Gebäudes aufzubringen wären, zu ermitteln.

Ausgehend von diesem Wert werden nach der Systematik des Sachwertverfahrens der ImmoWertV Alterswertminderungen (§ 23 ImmoWertV) in Abzug gebracht. Die alterswertgeminderten Herstellungskosten zum Wertermittlungstichtag sind mit Hilfe der von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Sachwertfaktoren, sofern vorhanden, an die Lage auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV). Vom zuständigen Gutachterausschuss konnten zum Wertermittlungstichtag keine Sachwertfaktoren in Erfahrung gebracht werden.

Bei dem so ermittelten marktangepassten Sachwert sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale soweit sie noch nicht berücksichtigt worden sind, zu berücksichtigen und in den Sachwert einzubeziehen.

5.3.4.2 Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Als Herstellungswert sind die Kosten anzusetzen, die unbeeinflusst von persönlichen oder sonstigen Einflüssen als Schnitt von Kostenanschlägen zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages für die Herstellung eines gleichartigen Gebäudes zu erwarten sind (Normalherstellungskosten, NHK 2000). Als Maßeinheit wird die Brutto-Grundfläche (BGF) gem. DIN 277, Ausgabe Juni 1987 verwendet.

Die nicht im Ansatz der Bruttogrundfläche erfassten Bauteile, wie z.B. Dachüberstände oder Kellerlichtschächte, werden nachfolgend nicht explizit bewertet, sondern gelten durch die nachfolgenden Ansätze als mit erfasst.

Im Herstellungswert sind auch die Baunebenkosten (BNK) zu erfassen. Zu diesen gehören die Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen, die Kosten der Verwaltungsleistungen des Bauherrn sowie Gebühren und Abgaben für behördliche Genehmigungen und Abnahmen.

Erfahrungsgemäß kann bei vergleichbaren Objekten die Höhe der Baunebenkosten hinreichend genau durch eine angemessene Pauschale auf der Grundlage der Normalherstellungskosten abgeleitet werden.

Das Wohnhaus und Garagengebäude wurde ursprünglich im Jahr 1963 in einfacher bis mittlerer Ausstattung errichtet. Im Jahr 1973 wurde Richtung Süden ein Anbau vom Keller- bis zum Dachgeschoss vorgenommen. Im Jahr 1979 wurde die Terrasse überdacht und geschlossen. Durchgreifende Renovierungen/Sanierungen oder Modernisierungen wurden lediglich in der Erdgeschosswohnung vorgenommen. Aufgrund der baulichen Änderungen und der Verbesserungen im Erdgeschoss wird das Baujahr fiktiv mit 1970 in Ansatz gebracht.

Das Nebengebäude, das nach Angaben im Jahr 2023 zu einer kleinen Wohneinheit ausgebaut wurde, weist mittlere Ausstattungsmerkmale auf, ist jedoch noch nicht abschließend fertiggestellt.

Das kleine Nebengebäude bzw. Gartenhäuschen, das in Holzbauweise errichtet wurde, wird pauschal in Ansatz gebracht.

Für diese Baualtersklasse nennen die Normalherstellungskosten 2000, bezogen auf das durchschnittliche Baukostenniveau im Bundesgebiet mit mittlerem Ausstattungsstandard für die Gebäude entsprechende Kostenansätze.

Es werden folgende Ansätze für marktgerecht erachtet (inklusive Mehrwertsteuer):

	Typ	NHK	BNK
Wohnhaus mit Garage	1.01	i.M. 555,00 €/m ²	16 %
Nebengebäude – Einliegerwohn.		400,00 €/m ²	16 %

Für das Nebengebäude wird ein pauschaler Ansatz zugrunde gelegt.

Die Baunebenkosten (BNK) sind im Wesentlichen abhängig von den Planungsanforderungen eines Gebäudes und den Gesamtbaukosten. Im gegenständlichen Fall werden daher (aus NHK 2000) 16 % Baunebenkosten für sachgerecht erachtet.

5.3.4.3 Korrekturfaktoren

5.3.4.3.1 Korrekturfaktoren für Länder und Ortsgrößen

Anpassung an die regionalen Faktoren

Die NHK weichen regional nach Bundesland und Gemeindegröße vom Bundesdurchschnitt ab.

- Korrekturfaktor für Bayern: 1,05 – 1,10

aufgrund der Lage in der Oberpfalz wird der mittlere bis leicht obere Wert mit 1,08 in Ansatz gebracht.

- Korrekturfaktor für Ortsgrößen:

für Orte weniger als 50.000 Einwohner: 0,95 – 0,98

da es sich um eine größere Ortschaft handelt, wird ein Spannenwert mit 0,97 in Ansatz gebracht

5.3.4.4 Indexzahl gemäß statistischen Bundesamt Deutschland

Nach erfolgter Regionalanpassung ist eine weitere Anpassung an die Wertverhältnisse zum Bewertungsstichtag mit Hilfe des Landesbaukostenindexes sachgerecht.

Gem. Ausdruck der Preisindizes für Gebäude (Insgesamt) liegt der Index für den Wertermittlungsstichtag am 18.12.2025 und somit für das IV. Quartal 2025 (135 = 2021), bezogen auf die NHK 2000, insgesamt bei 215,56 (135 * 1,596769).

5.3.4.5 Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Es entspricht dem Verhalten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, dass bei Gebäuden, die nicht als Neubau betrachtet werden, ausgehend vom Herstellungswert des Gebäudes eine Wertminderung wegen Alters in Ansatz gebracht wird, mit der der nutzungs- und alterungsbedingte Verschleiß der konstruktiven Bauteile und der Gebäudeausstattung erfasst wird.

Zusätzlich sind in der Wertminderung wegen Alters, auch Bauschäden und Baumängel zu berücksichtigen, die zwar nicht auf alterungs- oder nutzungsbedingten Verschleiß zurückzuführen sind, deren Ursachenbeseitigung aufgrund technischer oder wirtschaftlicher Sachverhalte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aber nicht in Erwägung gezogen wird.

Die Wertminderung wegen Alters ist gemäß WertV bzw. § 23 Abs. 1 ImmoWertV nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen. Diese Wertminderung hat für alle Grundstücksarten gleichmäßig zu erfolgen und führt somit zur linearen Abschreibung.

Beim Ansatz der Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer wird die Durchführung ordnungsgemäßer Instandhaltungsmaßnahmen unterstellt. Das tatsächliche Baualter des jeweiligen Gebäudes wird zwar auch für die Einschätzung der Restnutzungsdauer berücksichtigt, wichtiger ist jedoch der individuelle Erhaltungszustand und bei älteren Gebäuden der Umfang bereits vorgenommener Modernisierungsmaßnahmen.

Durchgreifende Instandhaltungs-, Renovierungs-, Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, wurden seit der Errichtung der Gebäude bis zum Wertermittlungsstichtag nur in der Erdgeschosswohnung vorgenommen.

Baumängel und daraus resultierende Bauschäden sind vorhanden und werden mit einem geschätzten Abschlag von 15 % berücksichtigt.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, ob die Gesamtstruktur des Gebäudes eine flexible Anpassung an sich verändernde Marktanforderungen (Grundrissveränderungen, Verbesserung gebäudetechnischer Einrichtungen) ohne großen technischen Aufwand ermöglicht oder nicht. Der Ansatz der üblichen Gesamtnutzungsdauer schwankt bei massiven Gebäuden zwischen 60 und 80 Jahren.

Das jeweilige Alter der Gebäude wird in Abhängigkeit vom Baujahr und der geschätzten Gesamtnutzungsdauer in Ansatz gebracht und auf den Wertermittlungsstichtag bezogen.

Energetische Maßnahmen wurden bisher nicht durchgeführt.

Ausgehend von der zuvor dargelegten Gesamtnutzungsdauer und unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustands wird die jeweilige Restnutzungsdauer sowie die daraus resultierende **Wertminderung wegen Alters** für die Gebäude in Ansatz gebracht.

	GND	RND	Alterswertminderungsfaktor
Wohnhaus mit Garage:	80 Jahre	24 Jahre	0,30
Nebengeb./Einliegerwohnung	60 Jahre	57 Jahre	0,95

5.3.4.6 Bauliche Außenanlagen

Es ist bei baulichen Außenanlagen grundsätzlich zu beachten, dass die jeweiligen Sachwerte in der Regel deutlich unter den Herstellungskosten liegen, da Kaufinteressenten eines bebauten Grundstücks in der Regel nur bereit sind, eine bestimmte prozentuale Erhöhung der Gebäudesachwerte durch die baulichen Außenanlagen (Geländebefestigungen, Einfriedungen, Gebäudeanschlüsse an die Ver- und Entsorgungsnetze) zu akzeptieren.

Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs kann der Sachwert der baulichen Außenanlagen daher, ausgehend von der Summe der Gebäudesachwerte, in einem prozentualen Ansatz abgeleitet werden.

Die Gartenanlage von Flst. 430/43 ist sehr einfach angelegt. Es wird ein pauschaler Ansatz für die Gartenanlage für sachgerecht erachtet.

5.3.5 Vorläufiger Sachwert

5.3.5.1 Allgemeine Marktanpassung (WertV bzw. § 8 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Dies geschieht mit Marktanpassungsfaktoren (WertV bzw. § 14 ImmoWertV). Im gegenständlichen Fall liegen Sachwertfaktoren vor, die dem Grundstücksmarktbericht vom Gutachterausschusses des Landratsamtes Regensburg entnommen werden. Der letztgültige Immobilienmarktbericht 2023 (Bezugszeitraum 2021/2022).

5.3.5.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (WertV bzw. § 8 ImmoWertV)

Hier sind eventuell vorhandene Baumängel und Bauschäden zu berücksichtigen, die nicht auf nutzungs- oder alterungsbedingten Verschleiß zurückzuführen sind (z.B. unsachgemäße Bauausführungen) und sich in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen beseitigen lassen.

Diese sind nur geringfügig vorhanden und werden nicht gesondert in Ansatz gebracht.

Weiterhin ist eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichender Ertrag, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Diese weiteren objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind nach Ermittlung des marktangepassten Wertes zu würdigen.

Die Höhe der Abzüge der entsprechenden Wertminderungen können nur geschätzt werden.
Die Einholung tatsächlicher Preise würde den Umfang eines Wertermittlungsgutachtens sprengen.

5.3.6 Zubehör

Wertrelevantes Zubehör konnte zum Wertermittlungsstichtag nicht festgestellt werden.

5.4

Sachwertberechnung

Flst. 430/43 in 93173 Wenzelbach, Goethestraße 3			
Grundstücksfläche	973,00 m ²	588,00 €/m ²	572.124,00 €
BODENWERT gerundet:			572.000,00 €
NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN			
Wohnhaus mit Garage			
(BGF * Anz. Gesch.) BGF: (15,57 * 9,00)*3 + (3,50 * 4,50)*1	436,14 m ²	555,00 €/m ²	242.057,70 €
Nebengebäude (Einliegerwohnung)			
(BGF * Anzahl Geschosse) BGF: 5,50 m * 5,00 m	27,50 m ²	400,00 €/m ²	11.000,00 €
Holzschuppen - pauschal			500,00 €

Wohnhaus mit Garage	1.01
Ausstattungsstandard	einfach-mittel
Baujahr fiktiv 1970:	1970
Normalherstellungswert rd.	242.057,70 €
Korrekturfaktor für Bayern	1,08
Korrekturfaktor für Ortsgröße	0,97
objektbezogener Normalherstellungswert	gerundet 253.580,00 €
objektbezogener Normalherstellungswert	253.580,00 €
Baunebenkosten (aus NHK, Gebäudetypenblatt)	16%
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag	215,56
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag rd.	634.076,00 €
Gesamtnutzungsdauer	80
zu erwartende Restnutzungsdauer	24
Alterswertminderungsfaktor (linear)	30,00%
alterswertgeminderter Gebäude-Sachwert Wohnhaus mit Garage	190.223,00 €

Nebengebäude (Einliegerwohnung)	Wohnung
Ausstattungsstandard	mittel
Baujahr:	2023
Normalherstellungswert rd.	11.000,00 €
Korrekturfaktor für Bayern	1,08
Korrekturfaktor für Ortsgröße	0,97
objektbezogener Normalherstellungswert	gerundet 11.524,00 €
objektbezogener Normalherstellungswert	11.524,00 €
Baunebenkosten (aus NHK, Gebäudetypenblatt)	16%
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag	215,56
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag rd.	28.816,00 €
Gesamtnutzungsdauer	60
zu erwartende Restnutzungsdauer	57
Alterswertminderungsfaktor (linear)	95,00%
alterswertgeminderter Gebäude-Sachwert Nebengebäude (Einliegerwohnung)	27.375,00 €

Bodenwert	572.000,00 €
Gebäude-Sachwert Wohnhaus mit Garage	190.223,00 €
Gebäude-Sachwert Nebengebäude (Einliegerwohnung)	27.375,00 €
Nebengebäude pauschal	500,00 €
Außenanlagen 5 % aus Gebäudewerten	10.879,90 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	789.598,00 €
Marktanpassungsfaktor	1,10
angepasster Sachwert	868.557,80 €
Wertminderung wegen Reparatur-Sanierungs- und Instandhaltungstau sowie Baumängel/Bauschäden geschätzt: 15 %	-130.283,67 €
Zubehör	0,00 €
Sachwert nach Marktanpassung	738.274,13 €
Sachwert gerundet:	740.000,00 €

6

Verkehrswert

Das Vergleichswertverfahren führt für das unbebaute Grundstück in 93173 Wenzenbach, Goethestraße 3, Flst. 430/43 zum Wertermittlungsstichtag 27. Januar 2026 zu einem Sachwert i.H.v. 740.000,00 €.

Wertrelevantes Inventar/Zubehör ist nicht vorhanden.

Sowohl die Bestimmungen der WertV als auch die Markterfahrung verlangen vor Festlegung eines Verkehrswertes eine Überprüfung der bis dahin ermittelten Werte hinsichtlich der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Angebots- und Nachfragesituation bei vergleichbaren Immobilien im örtlichen Grundstücksmarkt.

Damit sollen die Einflüsse relativ kurzfristiger Marktschwankungen, die sich in der Regel in den angesetzten Wertparametern, die meist aus langfristigen Marktbeobachtungen resultieren, nicht immer ausreichend zum Ausdruck kommen, in einem abschließenden Korrekturfaktor berücksichtigt werden. Das Bewertungsobjekt birgt im Hinblick auf die Nutzungsmöglichkeiten geringe Investitionsrisiken, sofern auch der vorhandene Überbau geregelt wird.

Nach Würdigung vorgenannter Kriterien hält die Sachverständige eine weitere Anpassung nicht mehr für erforderlich. Aufgrund der vorangegangenen Wertableitungen und unter ausdrücklichem Verweis auf die Abschnitte 2.1 und 2.5 dieses Gutachtens wird das Grundstück Flst. 430/43, 93173 Wenzenbach, Goethestraße 3

zum **Wertermittlungsstichtag 27. Januar 2026** mit einem Verkehrswert von rd.:

740.000,00 €

(sieben hundert und vierzig tausend Euro)

bewertet

wertrelevantes Zubehör konnte nicht festgestellt werden

7

Schlusswort

Das vorliegende Verkehrswertgutachten unterliegt dem Urheberschutz der Unterzeichnerin. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Verwendungszweck bestimmt. Für eine anderweitige Verwendung ist die Zustimmung der Unterzeichnerin erforderlich und einzuholen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nur der Auftraggeber und die Unterzeichnerin gegenseitig Rechte geltend machen können. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung der Unterzeichnerin gestattet.

06. Februar 2026

Anlage 1/1 – Zusammenfassung

Kurzbericht:

- a) Verkehrs- und Geschäftslage: mittlere Lage
- b) Baulicher Zustand/anstehende Instandhaltungs-, Reparatur-, Modernisierungstau, Baumängel und Bauschäden – Baumängel/Bauschäden zum Teil vorhanden
- c) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen: nicht bekannt
- d) Verdacht auf Hausschwamm: nicht bekannt

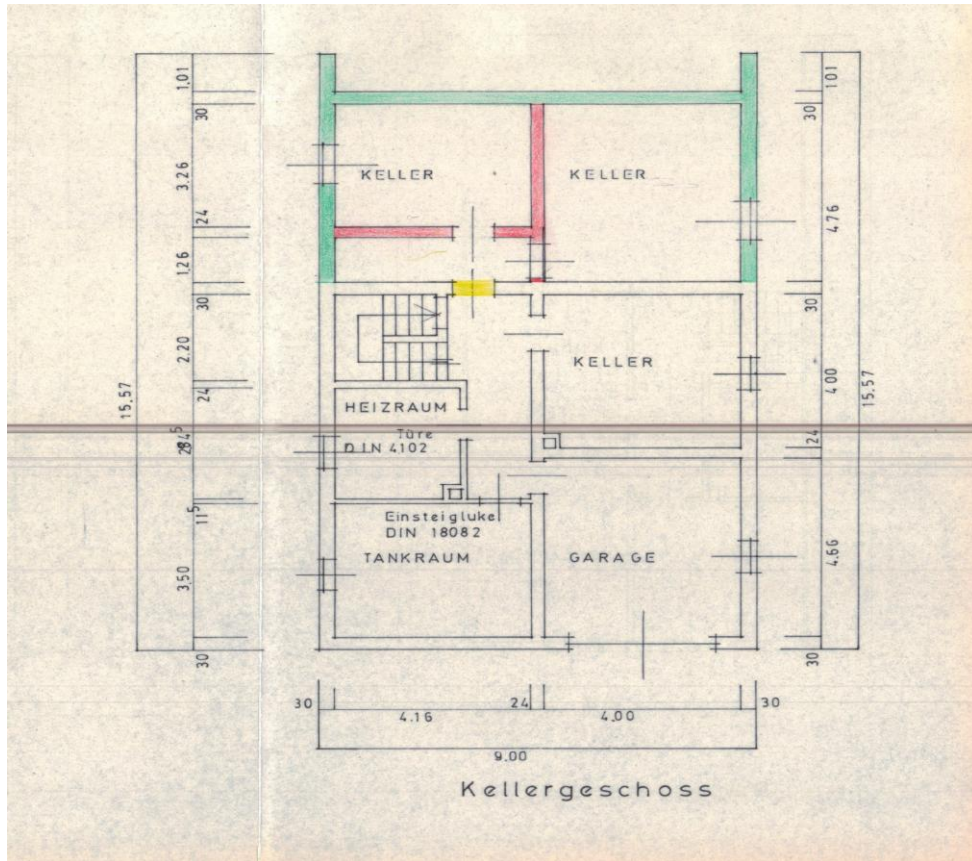
Anlagen:

- a) Fotos der Gebäude oder der Örtlichkeiten: dem Gutachten beigelegt
- b) Lageplan: dem Gutachten beigelegt
- c) Grundrisse/Gebäudeschnitte: dem Gutachten beigelegt

Feststellungen:

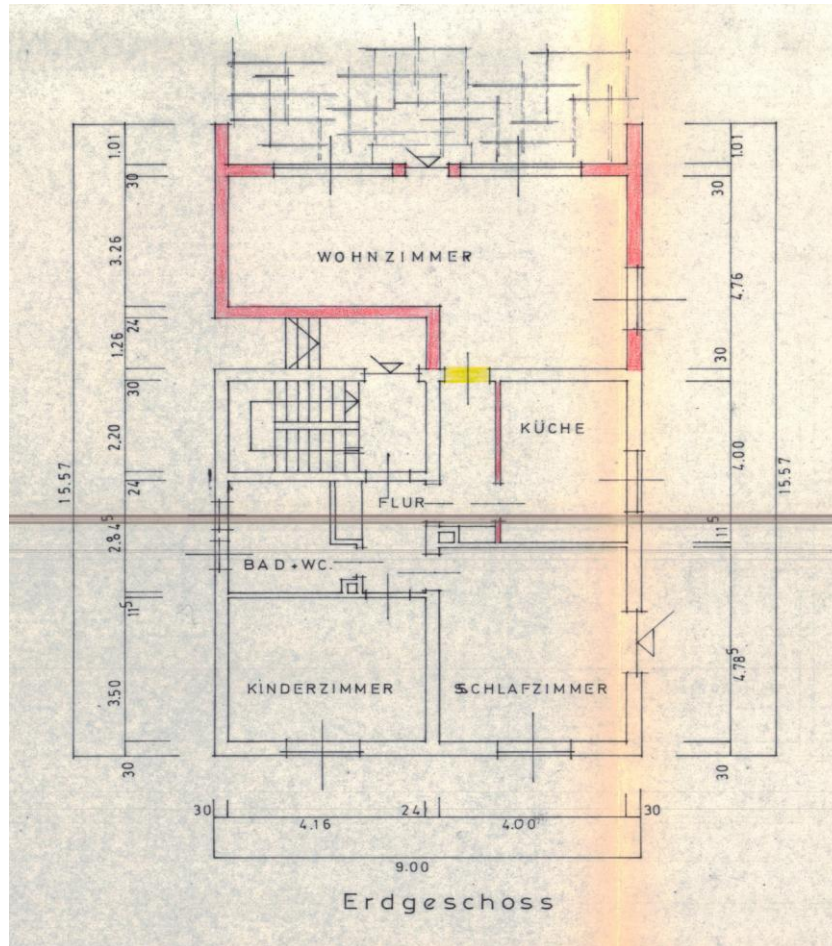
- a) zuständiger Kaminkehrer: Johannes Aigner, Jägerstr. 25, 92729 Weiherhammer
- b) Hausverwalter: nicht vorhanden
- c) Mieter/Pächter: Dachgeschosswohnung: XXX – sonstige Flächen in Eigennutzung
- d) sofern es sich um einen Gewerbebetrieb handelt – Angabe von Art und Inhaber:
kein Gewerbebetrieb
- e) Vorhandensein von Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen mit Angabe von
Art und Bezeichnung: nicht vorhanden
- f) kein Energieausweis vorhanden bzw. vorliegend

Anlage 2/1 – Plankopien



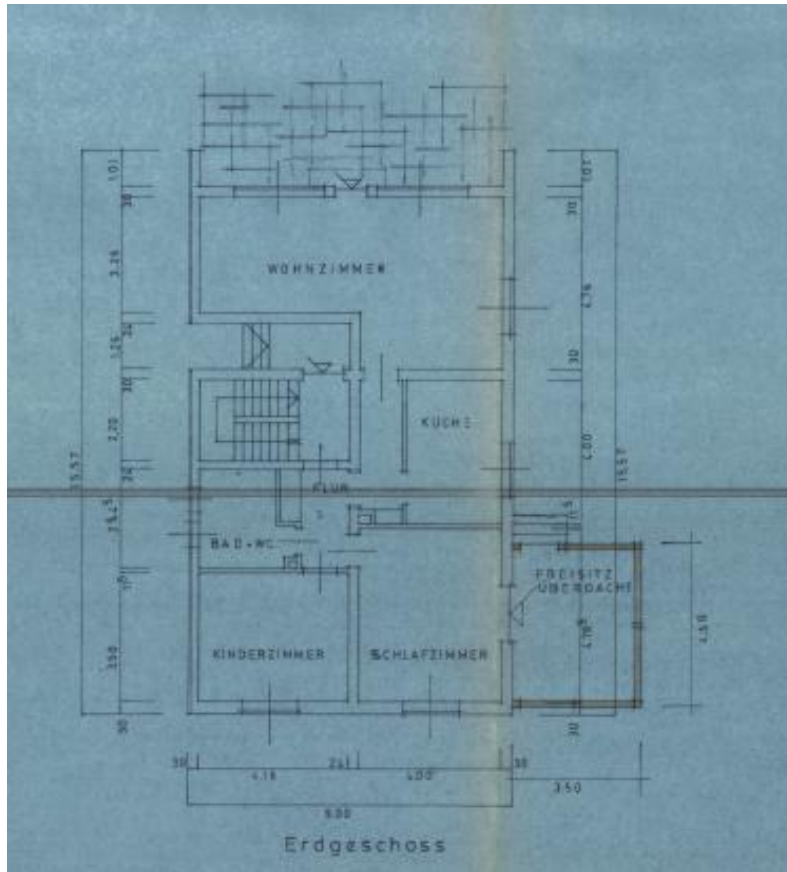
Kellergeschoss

Anlage 2/2 – Plankopien



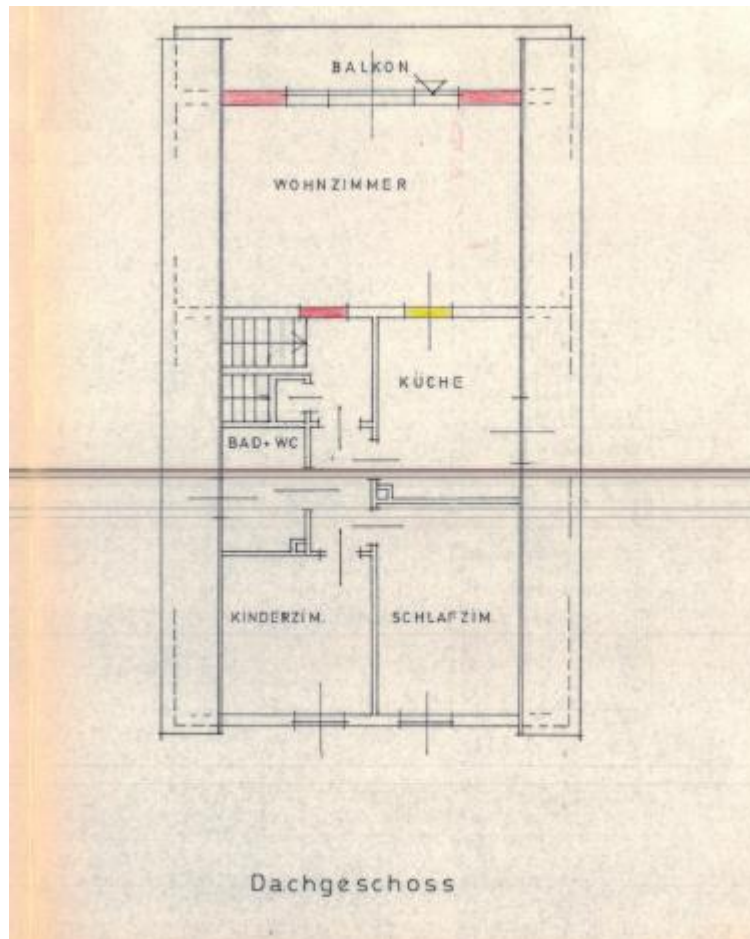
Erdgeschoss (ohne überdachten Anbau)

Anlage 2/3 – Plankopien



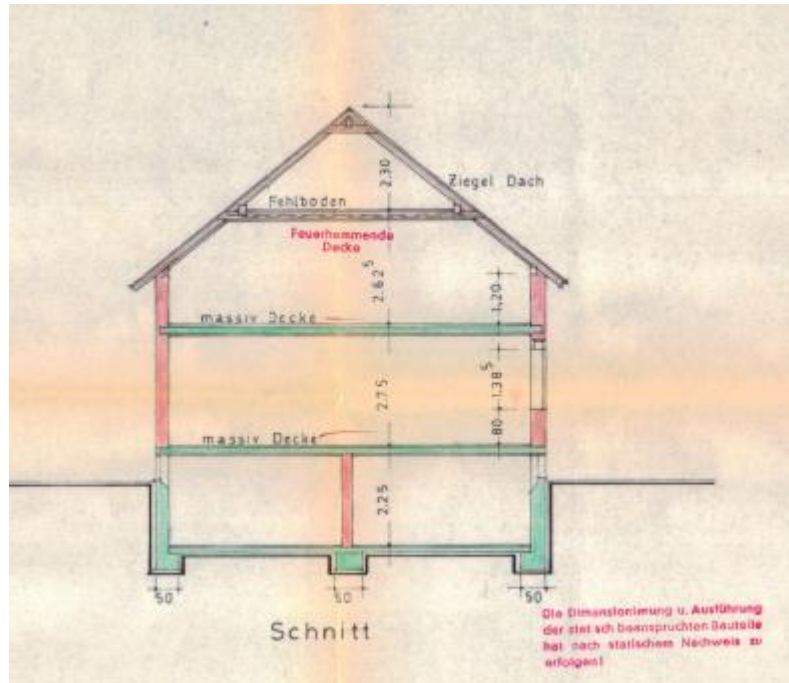
Erdgeschoss mit überdachtem Anbau

Anlage 2/4 – Plankopien



Dachgeschoss

Anlage 2/5 – Plankopien



Gebäudeschnitt

Anlage 3/1 – Bilddokumentation



Nord-Westansicht



Nordansicht



Nord-Ostansicht



Ostansicht



Ostansicht



Blick Richtung Norden

Anlage 3/2 – Bilddokumentation



Durchgang zwischen Wohnhaus und ELW



Südansicht



Süd-Westansicht



Westansicht



Nebengebäude – Einliegerwohnung



Zugang zum Wohnhaus/Einliegerwohnung

Anlage 3/3 – Bilddokumentation



Zugang



Aufgang zum Wohnhaus



Hauseingangstür



Kellerrabgang



Kellerflur



Kellerraum

Anlage 3/4 – Bilddokumentation



Kellerraum



Kellerraum



Kellerflur



Kellerraum



Waschraum



Heizraum

Anlage 3/5 – Bilddokumentation



Kelleraufgang



Flur Wohnung im Erdgeschoss



Essen



Wohnen



Wohnen



Wohnen zu Flur

Anlage 3/6 – Bilddokumentation



Küche



Schlafen



Badezimmer



Badezimmer



Aufgang zu Dachgeschoss – konnte nicht besichtigt werden

Anlage 3/7 – Bilddokumentation



Zugang Einliegerwohnung



Dusch-Bad



Schlafen



Küche

Anlage 3/8 – Bilddokumentation



Nebengebäude/Garten - Südansicht



Nebengebäude/Garten Süd-Westansicht