



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO PLOSSL
IMMOBILIEN & BEWERTUNG

Kurzzusammenfassung des Gutachtens

Das vollumfängliche Gutachten kann beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden!

Gutachten über den Verkehrswert (Zusammenfassung)

i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. ZVG

Innen- und Außenbesichtigung möglich!

Auftraggeber	Amtsgericht Nürnberg - Abt. für Immobiliervollstreckung - Flaschenhofstraße 35 90402 Nürnberg
Eigentümer	Anonymisiert
Gutachten Nr.	GGA23-329 (01)
GZ-Nr.	9 K 12/23
Objektart	Älteres Einfamilienhaus mit älterem Nebengebäude
Objektadresse	Richtheimer Hauptstraße 36 92348 Berg b. Neumarkt
Tag	18. September 2023
Ortstermin	18. September 2023
Qualitätsstichtag	18. September 2023
WE-Stichtag	18. September 2023



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Südwesten

Datum 27. September 2023

Verkehrswert 466.000 € (ohne Abt. II, ohne Zubehör)

Termine nur nach Vereinbarung

Heinrich-Hertz-Str. 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
Email info@sv-ploessl.de
Internet www.sv-ploessl.de



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



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 Vistal eG
IBAN: DE42760696110000048887
BIC: GENODEF1SDM

UStId.-Nr. DE163440389

1. Übersicht der Daten und Ergebnisse

Gutachten Nr.	GGA23-329 (01)
Auftraggeber	Amtsgericht Nürnberg - Abt. für Immobilienvollstreckung - Flaschenhofstraße 35 90402 Nürnberg
Gerichts-Aktenzeichen	9 K 12/23
Eigentümer	Anonymisiert
Auftragsdatum	31. Mai 2023
Objektadresse	Richtheimer Hauptstraße 36 92348 Berg b. Neumarkt
Verantwortlicher Gutachter	Bernhard Plössl
Wertermittlungstichtag (WE-Stichtag) = Tag Ortsbesichtigung	18. September 2023
Grundstücks- und Gebäudedaten	
Flurstück Nrn.	858
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	2.275 m ²
Tatsächliches Baujahr (nach Aktenlage)	Mgl. Altbaustrakt: ~ 1969 Anbaustrakt: ~ 1969
Umbau / Ausbau (nach Aktenlage)	Siehe Seite 21 Einfamilienhaus ist umfangreich modernisierungs-/renovierungsbedürftig, nähere Erläuterung siehe unter Punkt GND/RND.
Tatsächliches Alter der baulichen Anlagen gem. Unterlagen	~ 56 Jahre / Anbau 54 Jahre
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	~ 80 Jahre
Rechn. ermittelte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	~ 20 Jahre
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	~ 20 Jahre
Fiktives Gebäudealter geschätzt	~ 60 Jahre
Fiktives Baujahr geschätzt	~ 1963
Gebäudedaten - in Anlehnung an die DIN 277 (2016) rd. Bruttogrundfläche (BGF) gemäß Pläne	~ 264 m ²
Mietflächen (Wfl./Nfl.) in Anlehnung an WoFIV bzw. DIN 277 gemäß Aufmaß	
- Gesamt	~ 104 m ²
- Davon Wfl. EG	~ 104 m ²
- Nutzungs- und Sonstige Flächen	
▪ Teil-KG (inkl. Kellergarage)	~ 60,5 m ²
▪ Nebengebäude (Altschuppen)	~ 13 – 14 m ²

Sonstiges

Wert des Zubehörs

Entfällt.

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

Siehe u. a. auf Seiten 25 ff.
Teilweise Abweichung Dachform im
Bauantrag zur Realität

Ergebniszusammenfassung

Bodenwert (Umgriffsfläche mit ca. 575 m ² = Teilfläche A)	118.000 €
Bodenwert (Baulandreserve mit ca. 1.700 m ² = Teilfläche B)	320.000 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (ohne Teilfläche B)	221.000 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (ohne Teilfläche B)	225.000 €

Geschätzter Verkehrswert (lastenfrei, ohne Zubehör)

466.000 €

Zubehör

0 €

Grundbuch Abt. II

Entfällt, da lastenfrei

Datum

27. September 2023

2. Grundlagen

2.1. Vorwort zum Bewertungsobjekt

- Wohngrundstück, bestehend aus einem älteren, umfangreich renovierungsbedürftigem Einfamilienhaus (Bj. unbekannt (evtl. 1967 aus ehemaliger Maschinenhalle) mit Erweiterung Bj. ~ 1969) inkl. Kellergarage sowie einem älteren schuppenähnlichen Nebengebäude
- Wohnhaus in Massivbauweise, Nebengebäude in einfacher Holzbauweise errichtet
- Stark vernachlässigter Objektzustand, sehr umfangreicher Instandhaltungsstau vorhanden
- Nutzung als Wohngrundstück möglich, jedoch Leerstand seit 2019
- Wohnhaus ist teilunterkellert
- Objekt innen zugänglich
- Grundbuch in Abt. II lastenfrei vorgetragen

2.2. Auftraggeber (1) / Eigentümer/Antragsteller/Antragsgegner(in) (2)

1	2
Amtsgericht Nürnberg Vollstreckungsgericht Flaschenhofstraße 35 90402 Nürnberg	Anonymisiert

2.3. Zweck / Auftragsdatum / -inhalt

Zweck ist die Feststellung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB des zu bewertenden Flst.-Nr. 858 zwecks einer geplanten Teilungsversteigerung. Zugrunde zu legen ist auftragsgemäß der zum Wertermittlungsstichtag vorgefundene bauliche und rechtliche Zustand des Wertermittlungsobjekts, welcher auf den WE-Stichtag übertragen werden soll.

Das Gutachten wurde am 31. Mai 2023 vom Amtsgericht Nürnberg - Abt. für Immobilienvollstreckung - gemäß Gerichtsbeschluss vom 31. Mai 2023 schriftlich in Auftrag gegeben. Weitere Flurstücke waren zur Bewertung nicht beauftragt.

2.4. Wertermittlungsstichtag (WES) / Qualitätsstichtag (QS)

Als WE-Stichtag der Bewertung wurde der 18. September 2023 (= Tag des Ortstermins) festgelegt. Im vorliegenden Bewertungsfall sind Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag identisch.

- Weitere umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! -

2.5. Voraussetzungen

- Weitere umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! -

2.6. Unterlagen / Rechtsgrundlagen / Literaturhinweise / Informationsquellen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungs-Richtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- Baupreisindex, aktueller Stand, Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- NHK 2000, Normalherstellungskosten 2000
- 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

Es lagen folgende Unterlagen vor:

- Grundstückslageplan im Maßstab 1:1.000 (siehe Anlage 3 dieses Gutachtens)
- Aktuelle unbeglaubigte Grundbuchabschrift des Grundbuchamtes Neumarkt i. d. OPf.
- Digitale Fotodokumentation des Ortstermins, auszugsweise als Anlage dem Gutachten beigelegt
- Unterlagen (Gebäudepläne) im ungefähren Maßstab 1 : 100, in den Anlagen teilweise beigelegt
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster (ABuDIS) des Landkreises NM

Weitere Grundlagen für das Gutachten:

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

2.7. Verantwortlicher Gutachter

Als verantwortlicher Sachverständiger zeichnet:

Bernhard Plössl

2.8. Ortsbesichtigung / Besondere Umstände der Wertermittlung

- Ortstermin (Objektbesichtigung): 18. September 2023 von 14:00 – 15:00 Uhr.

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

- Anonymisiert (Miteigentümer)
- Bernhard Plössl = Sachverständiger (SV)

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

Folgende Gebäudeteile konnten **nicht** besichtigt werden: Entfällt, Komplettbesichtigung möglich.
Die Ergebnisse des Ortstermins wurden durch digitale Fotodokumentationen sowie für die Handakten des Sachverständigen schriftlich protokolliert.

Im Dachstuhl herrschte durch Lagerung von Hausrat etc. eine eingeschränkte Besichtigungsmöglichkeit, die Einschränkungen lagen jedoch in einem für solche Ortstermine üblichen Rahmen.

3. Gegenstand der Wertermittlung

3.1. Objektbezeichnungen / Objektanschrift

Älteres Einfamilienhaus mit älterem Nebengebäude
 Richtheimer Hauptstraße 36
 92348 Berg b. Neumarkt

3.2. Grundbuch (auszugsweise)

Grundbuch vom 21. Juni 2023 - Amtsgericht Neumarkt i. d. OPf., aktualisiert auf WE-Stichtag Grundbuchamt Neumarkt i. d. OPf.

Grundbuch von	Band	Blatt	Gemarkung	Lfd.-Nr. im BV	Flurstück	Fläche lt. Grundbuch
Loderbach	---	763	Loderbach	3	858	2.275 m ²
					Gesamt	Ca. 2.275 m ²

Hinweis: Im BV ist der Hinweis „1/1 Gemeindennutzungsrecht an den noch unverteilten Gemeindebesitzungen“ eingetragen. Hierbei handelt es sich um altrechtliche Dienstbarkeiten. Diese Dienstbarkeiten haben bei Waldflächen oftmals ein Holzbezugsrecht, bei Grünland oftmals ein Weide- oder Abmährecht zum Inhalt.

- Weitere umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! -

Der SV geht im vorliegenden Fall von Wertneutralität aus.

Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd.-Nr. im BV	Wirtschaftsart und Lage	Fläche lt. Grundbuch
763	3	Richtheim, Richtheimer Hauptstraße 36, Gebäude- und Freifläche	Ca. 2.275 m ²

Erste Abteilung

Lfd.-Nr. in Abt. I	Eigentümer	Lfd.-Nr. im BV	Grundlage der Eintragung
3.2 3.3 3.4 4 (anstelle von 3.1)	Anonymisiert	3	Erbschein, Restinformationen nicht wertrelevant.

Zweite Abteilung

Entfällt, da lastenfrei vorgetragen.

Dritte Abteilung

Für die vorliegende Verkehrswertermittlung nicht wertrelevant. Es lasten diverse Buchgrundschulden auf dem Grundstück. Es wird darauf hingewiesen, dass eine valutierte Restschuld noch Auswirkung auf den zu zahlenden Barpreis haben kann, jedoch nicht auf den Verkehrswert. Hierüber hat sich ein Käufer / Ersteigerer vorher eigenständig zu informieren.

3.3. Nutzungsverhältnisse / Nutzungsarten / Mietvertrag

Das Bewertungsgrundstück wird zum WE-Stichtag wie folgt genutzt:

Leerstand seit 2019.

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 Neumarkt i. d. OPf. wurden folgende grundsteuerliche Eckdaten recherchiert:

- Weitere umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! -

Es sind keine offen stehenden Grundsteuerbeträge bekannt.

4. Grundstück

4.1. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Erschließungszustand / Beiträge / Abgaben

Das Grundstück Flst.-Nr. 858 ist zum WE-Stichtag öffentlich-rechtlich und tatsächlich erschlossen. Erschließungskosten und Anliegerbeiträge sind nach schriftlicher Auskunft der Gemeinde Berg für die vorhandene Bausubstanz, bezogen auf die Ersterstellung der Erschließungsanlagen als abgerechnet (Kanal- und Wasseranschluss) anzusehen, die Straße gilt ebenfalls als vollständig bezahlt und abgerechnet.

- Weitere sehr umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! -

Ausbau der Straße

Öffentlich gewidmete Erschließungsstraße, zweispurig, mittlerer bis guter Feindeckenzustand ohne wesentliche Feindeckenausbesserungen, normal breite Erschließungsstraße, beidseitig ohne Gehsteig, Straßenbeleuchtung als Standbeleuchtungskörper; wesentliche Randbefestigung mit Betonformsteinen.

- Weitere sehr umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! -

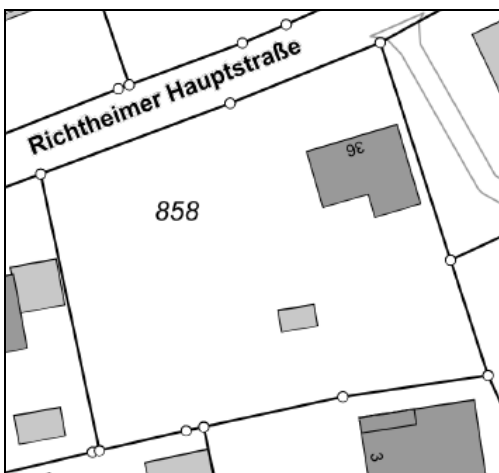
Öffentliche Kfz-Stellplätze:

Es sind keine konkret ausgewiesenen Kfz-Stellplätze direkt vor dem Bewertungsobjekt vorhanden (siehe vorstehende Fotos), es erfolgt überwiegend eine örtliche Beparkung auf eigenen Grundstücken, teilweise ist mit einer örtlichen Beparkung auf öffentlichem Straßengrund zu rechnen.

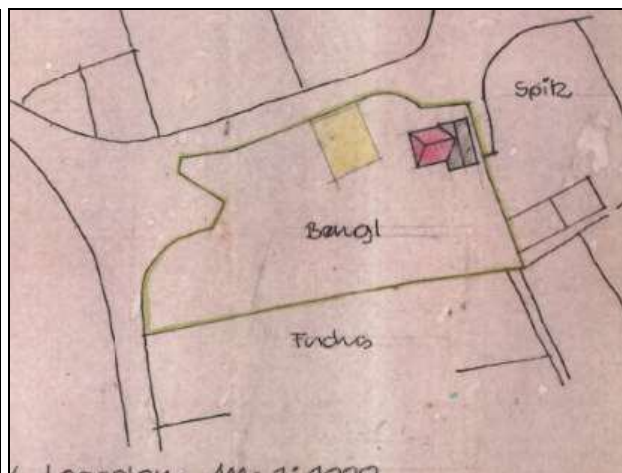
4.2. Besondere baurechtliche Gegebenheiten

Es sind besondere baurechtlichen Gegebenheiten bekannt geworden bzw. erkennbar.

- Das Wohngebäude wurde gemäß den genehmigten Plänen bzgl. der Außenmaße identisch errichtet.
- Bezüglich der Abstandsfläche (Nordostseite) ist die sehr geringe Abstandsfläche mit dem damaligen Plan als nahezu identisch anzusehen (auch im Altlageplan aus 1967 der ehemaligen Maschinenhalle); da die Altlagepläne mit händischen Grenzlinien überzeichnet wurden, sind sehr geringe Differenzen erkennbar, dies wird jedoch aufgrund des Alters der damaligen Unterlagen auf die Darstellungsungenauigkeit zurückgeführt. Der SV geht diesbezüglich von baulicher Legalität aus.

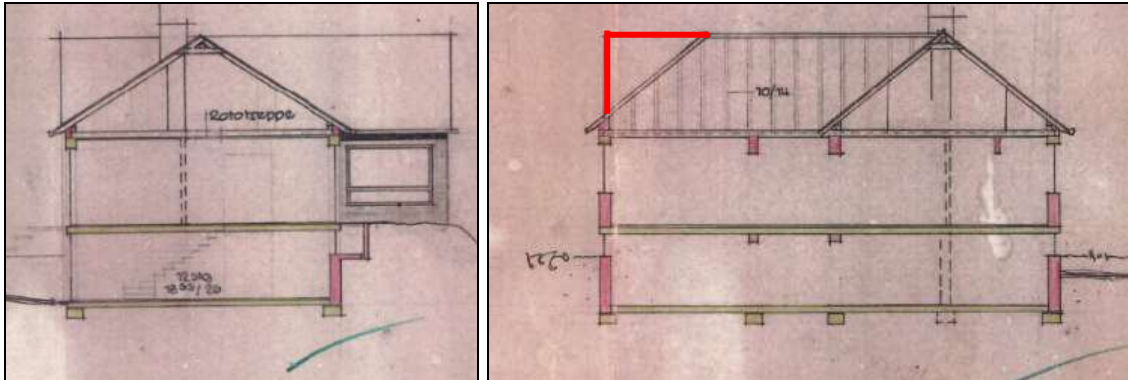


Aktuelle Katastersituation



Genehmigter Gebäudestandort gemäß Genehmigungsunterlagen aus 1969

- Die einzige erkennbare Abweichung ist die Dachform, hier wurde vollständig ein Satteldach errichtet, genehmigt waren jedoch ein Teilbereich mit Satteldach sowie ein Teilbereich mit Walmdach.



Genehmigter Gebäudestandort gemäß Genehmigungsunterlagen aus 1969

Diese Abweichung wird als unproblematisch angesehen, da sich das Bewertungsgrundstück ...

- Weitere umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! -

Weitere Besonderheiten sind dem SV im Zuge der Gutachtenerstellung nicht bekannt geworden.

Für das Nebengebäude (Schuppengebäude) waren keine Bau-/Genehmigungsunterlagen zu recherchieren.

4.3. Baurechtliche Situation (Rechtliche Grundstücksmerkmale)

Baurecht

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

Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung

Es existiert ein Flächennutzungsplan (FNP) mit folgendem Inhalt:

- FNP mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Berg b. Neumarkt i. d. OPf.
- Rechtskraft: 30. Juni 2006
- Dorfgebiet (MD) nach BauNVO
- Fortschreibung des FNP geplant
- Keine weiteren Darstellungen vorhanden

Entwicklungszustand

Das Bewertungsgrundstück ist mit folgenden Gebäuden bebaut:

- Freistehendes Einfamilienhaus über Teil-KG/EG/DG nicht ausgebaut mit Kellergarage als Teil des Teil-KG
- Freistehendes Nebengebäude als Schuppengebäude (erdgeschossig)

Es handelt sich um baureifes Wohn-/Mischbauland im Dorfgebiet.

Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

- | | |
|----------------------------|--|
| ▪ Gebietsartcharakter | MD (Dorfgebiet) bzw. WA (Allgemeines Wohngebiet) bzw. MI (Mischgebiet) |
| ▪ Anzahl der Vollgeschosse | 1-2 |
| ▪ Grundflächenzahl | Entfällt, hier nicht wertrelevant |
| ▪ Geschossflächenzahl | Entfällt, hier ebenfalls nicht wertrelevant |
| ▪ Bauweise | Offen (Länge < 50 m gem. § 22 BauNVO) |

Kfz-Stellplatzbaupflicht / Parkmöglichkeiten

Informationen über erforderliche Stellplatzablöseverpflichtungen konnten aus den vorhandenen Bauakten nicht entnommen werden. Der Stellplatznachweis ist zum WE-Stichtag für den Gebäudebestand aufgrund der Kellergarage sowie der umfangreich vorhandenen Freiflächen auf dem Grundstück als erfüllt anzusehen.

- Weitere umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! -

Baulasten

Entfällt, da in Bayern kein Baulastenverzeichnis geführt wird.

Denkmalschutz

Entfällt.

Sanierungsgebiet

Entfällt, da Objekt liegt in keinem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet.

Erforderlicher Abbruch, Erweiterungsmöglichkeit, Zeitprognosen bis zur Baureife

Für das Bewertungsgrundstück liegt dem SV eine Information vor, wonach auf dem Bewertungsgrundstück im Jahr 2022 ein Vorbescheid bzgl. der Errichtung von vier Doppelhaushälften mit Garagen erteilt wurde. Rein bautechnisch und auch wirtschaftlich ist das Wohngebäude nahe einem Abbruch gleichzusetzen.

- Weitere umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! -

Altlasten, Baugrundeigenschaften

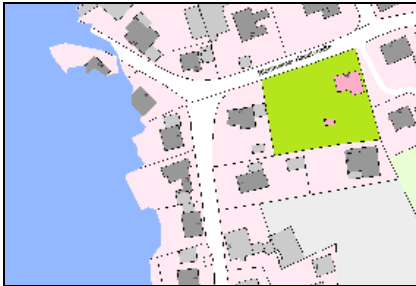
Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Bewertungsauftrages. Im Zuge der Ortsbesichtigung wurden gemäß der zum WE-Stichtag bisher stattgefundenen Wohnnutzung keine konkreten Anzeichen für Altlastenverdacht festgestellt. Hilfreich ist in diesem Zusammenhang eine Auskunft aus dem Altlastenkataster, hierin ist das Bewertungsobjekt lt. schriftlicher Auskunft vom 10. August 2023 (Landrastamt NM) nicht verzeichnet.

Es wird allerdings nochmals darauf hingewiesen, dass diese Auskunft keinen Rückschluss auf die tatsächliche Altlastenfreiheit des Grundstücks zulässt, da im Altlastenkataster nur solche Flächen erfasst sind, für die konkrete Hinweise, Bodenuntersuchungen etc. vorliegen. Da es keine flächendeckende Altlastenerkundung gibt und nicht geben kann, ist davon auszugehen, dass im Landkreisgebiet SAD verunreinigte Flächen vorhanden sind, die den Behörden nicht bekannt und somit nicht im Altlastenkataster erfasst sind.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen wird das Grundstück als altlastenfrei eingestuft.

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). Das Bewertungsgrundstück ist hiervon nicht betroffen, befindet sich jedoch unweit des Überschwemmungsgebiets der Schwarzach (ca. 100 m Luftlinie südwestlich/westlich entfernt).



Quelle: bayern atlas

Wasserschutzbereich

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Wasserschutzbereichs.

Fauna-Flora-Habitat-Gebiet

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines FFH-Gebiets.

Landschaftsschutzgebiet

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsschutzgebietes.

4.4. Lagemerkmale

Bundesland
Regierungsbezirk
Landkreis

Bayern
Oberpfalz
Neumarkt i. d. OPf.

Makro- und Mikrolage

Berg b. Neumarkt ist eine Gemeinde im Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz in Bayern. Berg liegt im Oberpfälzer Jura, dem Oberpfälzer Teil der auch Fränkischer Jura genannten Fränkischen Alb. Es befindet sich zwischen der Schwarzach im Osten und dem Ludwig-Donau-Main-Kanal im Westen. Ca. 3,5 km ost-südöstlich erhebt sich der Ottenberg.

Berg hat 35 Gemeindeteile. Am 1. April 1939 wurde die Gemeinde Haimburg aufgelöst. Ein Teil kam zu Neumarkt. Am 1. Januar 1972 wurde Hausheim eingegliedert. Loderbach, Oberölsbach, Sindlbach mit dem Rest der aufgelösten Gemeinde Haimburg und Stöckelsberg mit dem am 1. Januar 1972 eingegliederten Häuselstein kamen am 1. Mai 1978 hinzu.

Verkehrsinfrastruktur

- Weitere umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! -

Voraussichtliche Einwohnerentwicklung in Berg b. Neumarkt i. d. OPf. 2000 bis 2030

- Weitere umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! -

Lageeignung (Wohnlage), Immissionen, Emissionen

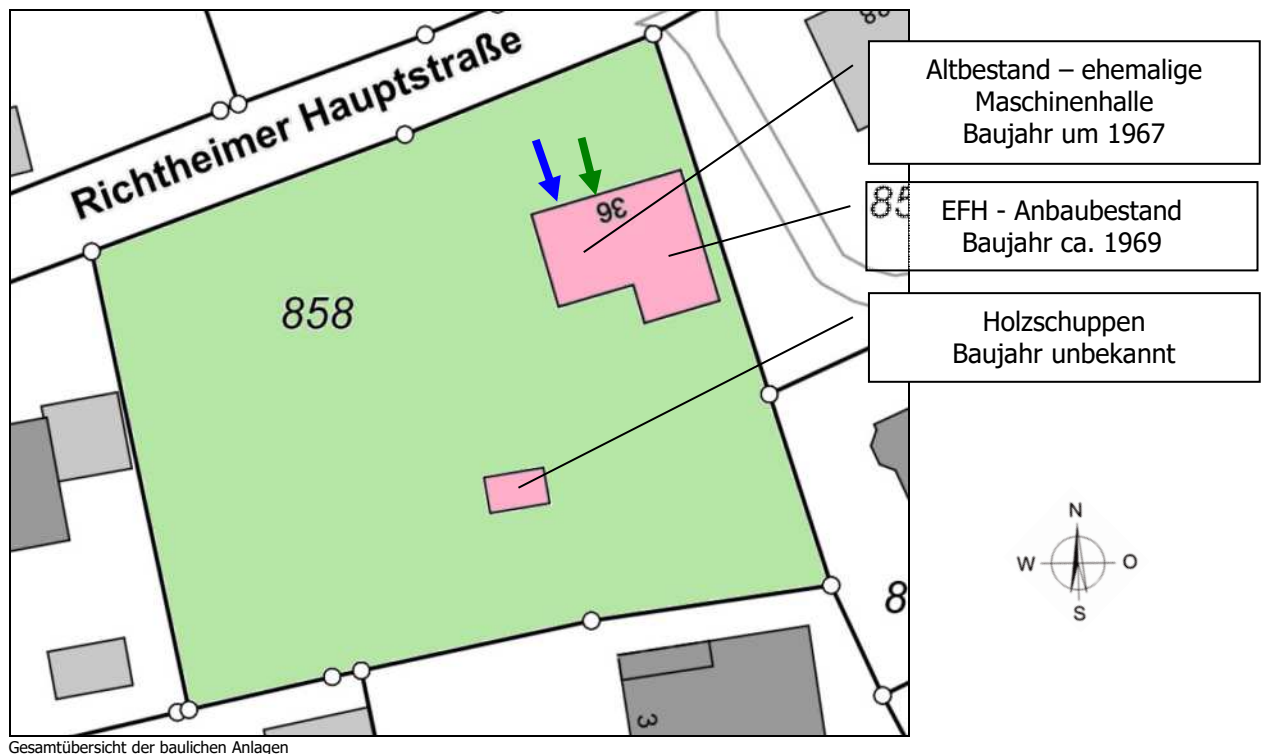
- Wohnlagequalität
Mittlere bis leicht gute Wohnlage in Berg im Ortsteil Richtheim, zentral in Richtheim gelegen, relativ ruhige Wohnlagequalität mit geringem Durchgangsverkehr.
- Weitere umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! -

4.5. Sonstige Beschaffenheitsmerkmale

Form / Oberflächengestalt

- Grundstücksform:
 - Grob rechteckig
 - Sehr gute Nutzbarkeit
 - Reihengrundstück
 - Straßenanschluss an der Nordostseite (Richtheimer Hauptstraße)
 - Keine weiteren Besonderheiten vorhanden
- Oberflächengestalt:
 - Nahezu eben, leichte Hanglage nach Norden/Nordwesten
 - Direkt am Straßenanschluss kein erwähnenswerter Höhenniveauunterschied erkennbar

Übersicht der baulichen Anlagen



Abmessungen

- Straßenanschlussseite Richtheimer Hauptstraße (Nordwesten) ~ 50,5 m
- Maximale Grundstückstiefe (Nordwesten nach Südosten = Nordostseite) ~ 48 m
- Minimale Grundstückstiefe (Nordwesten nach Südosten = Südwestseite) ~ 39 m
- Höhe über NN ~ 406 HM

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

Grundstückszufahrt

- Grundstückszufahrt von Nordwesten direkt über die Erschließungsstraße Richtheimer Hauptstraße als öffentlich gewidmete Erschließungsstraße möglich.
- Hauptgebäudezugang (grüner Pfeil) sowie Gebäudezufahrt (blauer Pfeil) jeweils traufseitig gegeben.
- Einschränkungen rechtlicher oder tatsächlicher Art sind bzgl. der Grundstückszufahrt nicht vorhanden bzw. erkennbar (z. B. Geh- und Fahrrechte o. ä.).

Baugrundverhältnisse

Es wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt, diese sind nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens. Es wird davon ausgegangen, dass der Baugrund für eine Wohnbebauung in üblicher Form geeignet ist. Aufgrund des höheren Baualters der baulichen Anlagen wird von möglichen weiteren Veränderungen der Untergrundstruktur nicht mehr ausgegangen.

5. Gebäude und Anlagen

5.1. Bauhistorie / Modernisierungen / Umbau / Bauart

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

1967: Bauantrag Maschinenhalle mit Garage, Bauantrag Nr. 505/67 aus 1967

1969: Bauantrag Anbautrakt mit Veränderungen Altbaubestand (Bauantrag Nr. 882/69), von baulicher Legalität des Altbestandes wird ausgegangen („Umbau und Erweiterung des Anwesens ...“).

Eine wesentliche/umfassende Modernisierung fand am Gebäude bisher nicht statt, das Bewertungsobjekt ist weitgehend als baujahrestypisch aus der Zeit der 1960er/1970er Jahre zu klassifizieren und umfangreich zu modernisieren.

5.2. Grundrisslösung / Wohnfläche / Bruttogrundfläche

Beurteilung der Raumaufteilung / Besondere Umstände dieser Wertermittlung

Einfamilienhaus

- Frei stehendes Einfamilienhaus mit Teil-Unterkellerung (ca. 62 %), Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, kein Spitzboden vorhanden
- Zur Erschließungsstraße traufseitig stehendes Wohngebäude

Kellergeschoss

- Mittig gelegener Flurbereich
- Seitenflur zum Öltankbereich/Heizungsbereich
- Kellergarage

Erdgeschoss

- Mittig liegendes Treppenhaus mit Flurbereich sowie Seitenflur
- Rechts Kinder- sowie Schlafzimmer
- Zum Anbautrakt Gäste-WC, kleines Bad, Wohnzimmer sowie 1 x Kinderzimmer und Küche
- Terrasse im EG vorhanden

Dachgeschoss

- Nicht ausgebaut (ungedämmter Dachboden)

Spitzbodengeschoss

- Nicht vorhanden

Weitere Gebäudeteile

- Einfaches Holzschuppengebäude

Hinweis:

Das Einfamilienhaus besitzt bis auf die ausreichenden lichten Geschosshöhen und der Tatsache, dass keine Türschwellen (nahezu keine Versatzebenen in den Wohnräumen) vorhanden sind, keine zeitgemäße Objektkonzeption. Dies betrifft insbesondere folgende Objekteigenschaften:

- Sehr geringe Wohnfläche (ca. 104 m²)
- Stark veraltete Gebäudetechnik
- Keine ausreichende KG-Abdichtung (umfangreiche Feuchtigkeitsschäden vorhanden)
- Insgesamt sehr stark renovierungsbedürftig

Wohn-/Nutzungsflächen

Die Wohn-/Nutzungsflächen wurden anhand der vorliegenden Pläne entnommen und mittels eines örtlichen Aufmaßes mit Lasermessgerät neu geschätzt. Es handelt sich um Fertigmaße ohne Putzabzug.

- Weitere umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! -

Wohnfläche in Anlehnung an die WoFIV
Gerundet

104,42 m²
104 m²

Nutzungs- und sonstige Flächen

Die Nutzungsflächen wurden ebenfalls mit Lasermessgerät ermittelt und überschlägig auf Plausibilität überprüft. Bei den angewendeten Maßen handelt es sich wieder um Fertigmaße.

- Weitere umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! -

Nutzungs- und sonstige Flächenarten

60,51 m²

Grundflächenfaktor (= Verhältnis Wohnfläche zu Grundfläche)

Verhältnis Wohnfläche Erdgeschoss zu Grundfläche Erdgeschoss (Grundflächenfaktor):

- Weitere umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! -

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

(Planunterlagen siehe in Anlage 4)

- Teil-Kellergeschoss: ~ 2,23 – 2,27 m (Kellergarage ~ 2,27 m)
- Erdgeschoss: ~ 2,55 m – 2,62 m (ausreichend bis großzügig)
- Dachgeschoss: ~ lt. Pläne ca. 2,20 m – 2,30 m, nicht oder nur sehr eingeschränkt ausbaufähig

Lichte Kniestockhöhen in den Dachgeschossebenen

Entfällt.

Traufhöhen/Firsthöhen (lt. Planunterlagen)

5 m bzw. 8 m (ab UK Bodenplatte bis OK Dacheindeckung)

Gebäudedaten Nebengebäude

Lt. Flurkarte: ca. 5 m Länge x 3 m Breite

Bruttogrundfläche (BGF) gemäß aktueller DIN 277 (2016)

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

BGF gemäß vorliegender Planunterlagen sowie abgeglichen mit Katasterauszug (überschlägige Gebäude-maße).

- Weitere umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! –

Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF)

Ca. 264 m²

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. Nicht sichtbare Bauteile werden aus den Planunterlagen datentechnisch wiedergegeben oder entstammen der vorliegenden Ursprungsbaubeschreibung aus den Genehmigungsunterlagen.

Einfamilienhaus

Fundament	Nicht bekannt, teilweise vermutlich/evtl. Streifenfundamente (Anbautrakt).
Kellerwände/ Außenwände	Massivbauweise (vermutlich Mauerwerksbauweise oder evtl. tlw. Stahlbetonwände), lt. Pläne Außenwände ca. 30 cm stark, Innenwände 24 cm bzw. 11,5 cm stark, Fassade verputzt und gestrichen, KG-Bereich farblich abgesetzt.
Innenwände	Massivbauweise, vermutlich Mauerwerksbauweise, lt. Pläne Außenwände ca. 30 cm stark, Innenwände 24 cm bzw. 11,5 cm stark.
Kamine	Lt. Pläne sowie Außeneindruck drei gemauerte einzügige Kamine in Ziegelbauweise mit Kaminkopfeinblechung, Außenkamine als Sichtmauerwerk ausgebildet.
Isolierung	Nicht bekannt.
Decken	KG zu EG: Stahlbetondecke. EG zu DG: Stahlbetondecke.
Dach	Satteldachstuhl (Dachneigungen ca. 35 - 40 Grad), zimmermannsmäßig, sichtbaren Sparrenköpfe, Dachrinnen und Regenfallrohre in Titanzinklech, Kaminkopf Dachanschluss mit Eisenblech o. ä. angeblecht, Betondachsteine, Firstziegel baugleich (gemauert), keine Schneefanggitter vorhanden.
Treppen	
• Innentreppe	KG zu EG: Ortbetontreppe, einläufig, gerade, ohne Zwischenpodest, Stufen mit Betonglattstrich, Eisengeländer mit Holzhandlauf (wandseitig montiert), zum KG Flur ohne Absturzsicherung! EG zu DG: Ortbetontreppe, einläufig, gerade, im Antritt viertelgewandelt, ohne Zwischenpodest, Stufen mit Betonglattstrich, einfacher Holzhandlauf (wandseitig montiert).

▪ Außentreppen	Zugangsbereich Terrasse Ortbetontreppe als Zweiholmtreppe (Beton) mit Terrazzostufen (nur Trittstufen), einfaches Eisengeländer mit Holzplattenverkleidung. Zugangsbereich Terrasse Ortbetontreppe als Zweiholmtreppe (Beton) mit Terrazzostufen (nur Trittstufen), einfaches Eisengeländer mit Holzplattenverkleidung.
Türen	Haustüre als Aluminiumtüre mit Einfachverglasung (Drahtglas). Innentüren an alten Holzzargen, furnierte Türblätter, teil mit Glasausschnitten.
Fenster	Alte Holzfenster mit Verbundverglasung, Fensterbänke innen Kunst-/Naturstein, außen Aluprofile, im KG Fenster mit Einfachverglasung und Eisengitter. Rollläden: Teilweise Kunststoffrollläden mit Gurtbändern vorhanden.
Bodenbeläge	KG: Betonboden. EG: Vollständig Altbodenbeläge (allesamt austauschwürdig), Fliesen- oder PVC-Beläge auf vermutlich alten Gussasphalt o. ä. (evtl. PAK-haltig).
Wandbehandlung	Bad türhoch gefliest, Küche mit altem Fliesenspiegel, ansonsten überwiegend Wände tapeziert oder verputzt und gestrichen bzw. tapeziert und gestrichen, im KG Wände überwiegend verputzt und gestrichen oder nur gestrichen.
Deckenbehandlung	Decken mit unterschiedlichsten Verkleidungen, teilweise ältere Holzdecken, überwiegend verputzt und gestrichen oder nur Glattstrich, im KG Ortbetondecken gestrichen.
Sanitäranlagen	EG: Separates WC als Boden-WC mit einfacher Druckspülung, kleines Waschbecken mit Kaltwasseranschluss, im Bad Einbaubadewanne sowie Einbauduschtasse jeweils mit seitlicher Verfließung, einfache Duscharmaturen, Warmwasserboiler, Einzelofen, Waschmaschinenanschluss im Kellergeschoss Bereich Öltanks.
Heizungsanlage	Beheizung über zentrale Ölversorgung, 2 x PE-Tanks mit je 2.000 Liter Fassungsvermögen, Öl-Einzelöfen in diversen Räumen verbaut, Funktionstüchtigkeit nicht bekannt, Elektroboiler Fa. Vaillant (im Bad).
Elektroausstatt.	Zum WE-Stichtag nicht mehr zeitgemäßer Standard, Steckdosen sowie Lichtauslässe vorhanden.
Außenanlagen	Überwiegend nicht angelegt, Zufahrt zur Kellergarage mit Waschbetonplatten bzw. Betonfläche ausgelegt, seitliche Hangabstützmauern (verputzt, Betonplatten bzw. Waschbetonplattenabdeckung), Entwässerungsrinne (Eisen verzinkt), Grünflächen ungepflegt, diverser Baum- und Strauchbestand auf dem Grundstück vorhanden, befestigte Freiflächen stark überwuchert, teilweise Jungbaumbestand herauswachsend (insbesondere an der KG-Garagenabfahrt).
Sonstiges	Terrasse EG mit Terrazzoplatten im Reihenverband verlegt (sehr starker Unkrautbewuchs durch fehlende Pflege), Betonboden Terrasse seitlich mit starken Rissbildungen, Schuppengebäude als einfache Holzkonstruktion (Satteldach) mit angrenzendem Unterstand mit Pultdach, Dachentwässerung über Dachrinnen und Regenfallrohr in Titanzinkblech, Eindeckung Schuppengebäude mit Betondachsteinen, Unterstand mit Wellblech o. ä. eingedeckt, im Innenbereich Boden teilweise mit Waschbetonplatten im Reihenverband ausgelegt, Kellergarage mit Sektionaltor und elektrischer Steuerung.

Besondere Bauteile, bauliche und sonstige bauliche Anlagen (Zeitwert)

- Weitere Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! -

Zeitwert der sonstigen baulichen Anlagen

3.500 €

5.4. Beurteilung Gesamtzustand / Baumängel und Bauschäden

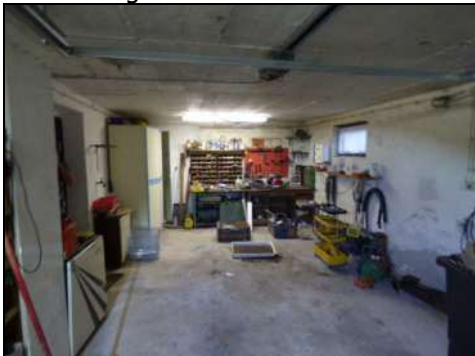
Die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen wurden außen stichprobenweise in Augenschein genommen. Dabei wurde festgestellt, dass das Wohngebäude aufgrund des überwiegend vollständig baujahrestypischen Objektzustands (augenscheinlich nur sehr geringfügige ältere durchgeführte Modernisierungs-/Sanierungsintervalle) und des allgemein stark vernachlässigten Objektzustands zum WE-Stichtag nicht mehr nutzbar ist. Das Gebäude weist umfangreiche Baumängel und Bauschäden auf, die laufende Instandhaltung wurde bei weitem nicht im erforderlichen Umfang ausgeführt. Das Objekt ist energetisch vollständig sanierungsbedürftig, es entspricht diesbezüglich nicht mehr den zum WE-Stichtag geltenden Anforderungen an Wohnraum.

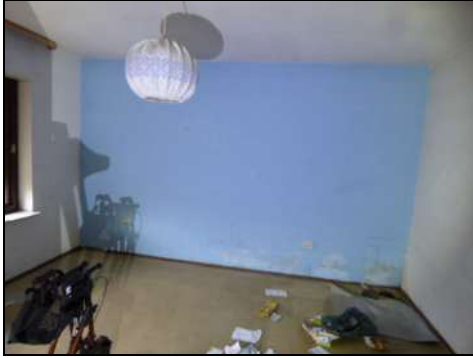
Folgende Baumängel und Bauschäden wurden neben dem allgemein teils stark vernachlässigten Zustand festgestellt (Aufzählung nicht abschließend):

- die Heizungstechnik ist veraltet und sollte für den Betrieb des Wohngebäudes auch baujahresbedingt erneuert werden (zentrale Ölversorgung, Funktionstüchtigkeit wurde nicht überprüft, keine Austauschpflicht), lt. Kaminkehrer ist jedoch damit zu rechnen, dass aufgrund des längeren Leerstandes die Einzelöfen nicht oder nicht mehr richtig funktionieren
- stark veraltete Sanitäranlagen (Funktionstüchtigkeit wurde nicht überprüft)
- stark ungepflegte Außenanlagen, überwiegend verwildert



- Feuchtigkeitsschäden im Keller- und Erdgeschoss





- Rissbildung am Deckenbereich nahe Öltankraum im KG ersichtlich (augenscheinlich schon älter)



- Starke Rissbildungen an der Bodenplatte Terrasse seitlich erkennbar



- allgemeiner hoher Instandhaltungszustand
- Estrich vermutlich Gussasphaltestrich o. ä.



Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass vom SV keinerlei Funktionsprüfungen bzw. technische Überprüfungen vorgenommen wurden.

5.5. Gesamtnutzungsdauer (GND) / Restnutzungsdauer (RND)

- Weitere umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! -

Berücksichtigung des energetischen Zustands (energetische Defizite)

- Weitere umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! -

Überlegungen bzgl. einer möglichen Abbruchreife

- Weitere sehr umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! -

Bemessungsjahr (= Jahr des WE-Stichtags)	2023	
Baujahr (fiktiv)	1963	
Alter des Gebäudes (fiktiv)	60 Jahre	
Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
Berechnete wirtschaftliche Restnutzungsdauer	20 Jahre	
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre

5.6. Hinweise zur Gebäudeenergiegesetz (GEG) / energetische Beschaffenheitsmerkmale

- Weitere sehr umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! -

Im vorliegenden Fall ist ein zwingender gesetzlicher Austausch der Heizungsanlage lt. Kaminkehrer nicht erforderlich, da diese Heizungssysteme aufgrund ihrer Seltenheit von der Austauschpflicht nicht erfasst wurden und der Gesetzgeber davon ausgeht, dass bei Eigentümerwechsel dieser veraltete Heizungssysteme ohnehin durch ein moderndes System ausgetauscht werden.

- Weitere umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! -

Auswirkung des vorstehenden Gebäudebestandes auf den Verkehrswert

- Weitere umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! -

Arten der Gebäudeenergieausweise

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

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

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

Geplante neue Regelung ab 2024

Ab dem 1. Januar 2024 soll möglichst jede neu eingebaute Heizung mit mindestens 65 % Erneuerbarer Energie betrieben werden. Bestehende Heizungen können weiterlaufen und repariert werden. Es gibt großzügige Übergangsfristen und Ausnahmen, einen starken sozialen Ausgleich – und umfangreiche Förderung.

- Weitere umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! -

5.7. Zusammenfassung der positiven und negativen Objektmerkmale

Positive Objektmerkmale

- Ausreichende bis großzügige Raumhöhen im Wohngeschoss EG vorhanden
- Keine Versatzebenen EG vorhanden
- Relativ ruhige sowie mittlere bis gute Wohnlage in Berg OT Richtheim
- Bad mit Fenster, WC separat
- Wohnungsgrundriss noch zeitgemäß
- Kellergarage vorhanden

Negative Objektmerkmale

- Ältere Gebäudesubstanz (Instandhaltungsstau sowie Baumängel und Bauschäden vorhanden)
- Energetisch nicht mehr aktuelles Wohngebäude
- Allgemein stark vernachlässigter Objektzustand
- Hoffflächen und Zufahrt sowie Außenanlagen sehr ungepflegt
- Stark ungepflegte Außenanlagen
- Geringe Wohnfläche (ca. 104 m²)

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, da sich diese als Nachfolgevorschrift der WertV als allgemeiner Standard herausgebildet haben.

6.2. Auswahl des wertrelevanten Wertermittlungsverfahrens

- Weitere sehr umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! -

6.3. Bodenwert

- Weitere sehr umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! -

6.3.1 Bodenwert Umgriffsfläche Altbestand (ca. 575 m²) – Teilfläche A

- Weitere sehr umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! -

Bodenwert ungerundet (Umgriffsfläche Bestand) 117.713 €

6.3.2 Bodenwert Baulandreserve Neubau (ca. 1.700 m²) – Teilfläche B

- Weitere sehr umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! -

Bodenwert ungerundet (Baulandreserve) 320.150 €

Bodenwertfeststellung

Unter Berücksichtigung des angewendeten Bodenrichtwertes hält der Sachverständige zur Ableitung des Bodenwerts bei einer Grundstücksgröße von 2.275 m² zum WE-Stichtag 18. September 2023 folgenden Bodenwert ohne weitere Korrekturen für angemessen und vertretbar (auf volle 1.000 € gerundet):

Bodenwert (WE-Stichtag 2023) gerundet (Umgriff Altbestand) 118.000 €

Bodenwert (WE-Stichtag 2023) gerundet (Baulandreserve) 320.000 €

Bodenwert (WE-Stichtag 2023) gerundet (gesamt) - informativ 438.000 €

6.4. Sachwert (nur Teilfläche A)

- Weitere sehr umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! –

Gebäudedaten (BGF)

BGF gemäß vorstehender Ausführungen

- Einfamilienhaus ~ 264 m²
- Garage o. ä. Entfällt, da in BGF KG Wohnhaus bereits enthalten.

Baupreisindex

- Weitere sehr umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! –

Ermittelter Baupreisindex 1,778

Regionalfaktor

- Weitere sehr umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! –

Herstellungskosten

- Weitere sehr umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! –

Herstellungswert 289.615 €

Alterswertminderung (AWM)

- Weitere sehr umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! –

Alterswertminderung (289.615 € * 75,00 %) 217.211 €

Sonstige bauliche Anlagen (Pauschalansätze nach Erfahrungswerten, Zeitwerte)

- Weitere sehr umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! –

Zeitwert der sonstigen baulichen Anlagen 3.500 €

Sachwert vor Marktanpassung

- Weitere sehr umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! –

Vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung 197.237 €

Sachwertfaktor

- Weitere sehr umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! -

Wichtiger Hinweis zur Auswertung von Vergleichspreisen

- Weitere sehr umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! -

Hinweis des SV zur Verwendbarkeit von Daten aus Marktberichten der Gutachterausschüsse

- Weitere sehr umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! -

Allgemeine Marktdaten des Marktberichtes

- Weitere sehr umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! -

Schätzung des Marktanpassungsfaktors vom Sachwertverfahren der NHK

- Weitere sehr umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! -

Auf Basis der vorstehenden Auswertungen wird der Sachwertfaktor unter Heranziehung der geschätzten Gebäudewertanteile mit rd. 1,12 bzw. 12,00 % Marktanpassungszuschlag geschätzt. Es ergibt sich zum WE-Stichtag 18. September 2023 für das ältere Einfamilienhaus mit Schuppengebäude (nur inkl. Umgriffsfläche von ca. 575 m²) ein geschätzter

Vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung (2023)

221.000 €

6.5. Ertragswert (nur Teilfläche A)

Allgemeines

- Weitere sehr umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! –

Der örtliche Immobilienmarkt / Marktausblick

Mietmarkt

- Weitere sehr umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! –

Plausibilisierung des Mietansatzes beim Jahresrohertrag

- Weitere sehr umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! –

Geschätzter Mietwert

7,22 €/m² Wfl.

Gerundet

7,25 €/m² Wfl.

Kaufmarkt

- Weitere sehr umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! –

Jahresrohertrag

- Weitere sehr umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! –

Bewirtschaftungskosten

- Weitere sehr umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! –

Liegenschaftszinssatz (LSZ)

- Weitere sehr umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! –

Liegenschaftszinssatz geschätzt

1,25 %

Ertragswertermittlung

- Weitere sehr umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! –

Vorläufiger Ertragswert nach Marktanpassung

224.752 €

Begründung zur Marktanpassung beim Ertragswertverfahren

- Weitere sehr umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen 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 (2023)

225.000 €

7. Verkehrswert

Die Wertermittlungsergebnisse stellen sich wie folgt dar (der SV weist darauf hin, dass eine evtl. Ergebnisübereinstimmung rein zufällig ist):

Sachwert marktangepasst (Wohnhaus mit Umgriffsfläche = Teilfläche A)	221.000 €
Ertragswert marktangepasst (Wohnhaus mit Umgriffsfläche = Teilfläche A)	225.000 €
Bodenwert (Baulandreserve = Teilfläche B)	320.000 €

- Weitere sehr umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! –

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht und nicht bereits durch andere Wertansätze angemessen berücksichtigt wurde, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

- Weitere sehr umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! -

Gesamtsumme BoG 1-2 **-75.400 €**

Verkehrswertschätzung

- Weitere sehr umfangreiche Ausführungen siehe Vollgutachten, welches beim zuständigen Amtsgericht in den Geschäftsräumen eingesehen werden kann! -

Verkehrswert gerundet (lastenfrei) Flst.-Nr. 858: 466.000 €
(i. W. Vierhundertsechszigtausend Euro)

Sep. Abzugsbeträge Abt. II
Entfällt, da lastenfrei.

Zubehör Entfällt

Herrschende Rechte Entfällt

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

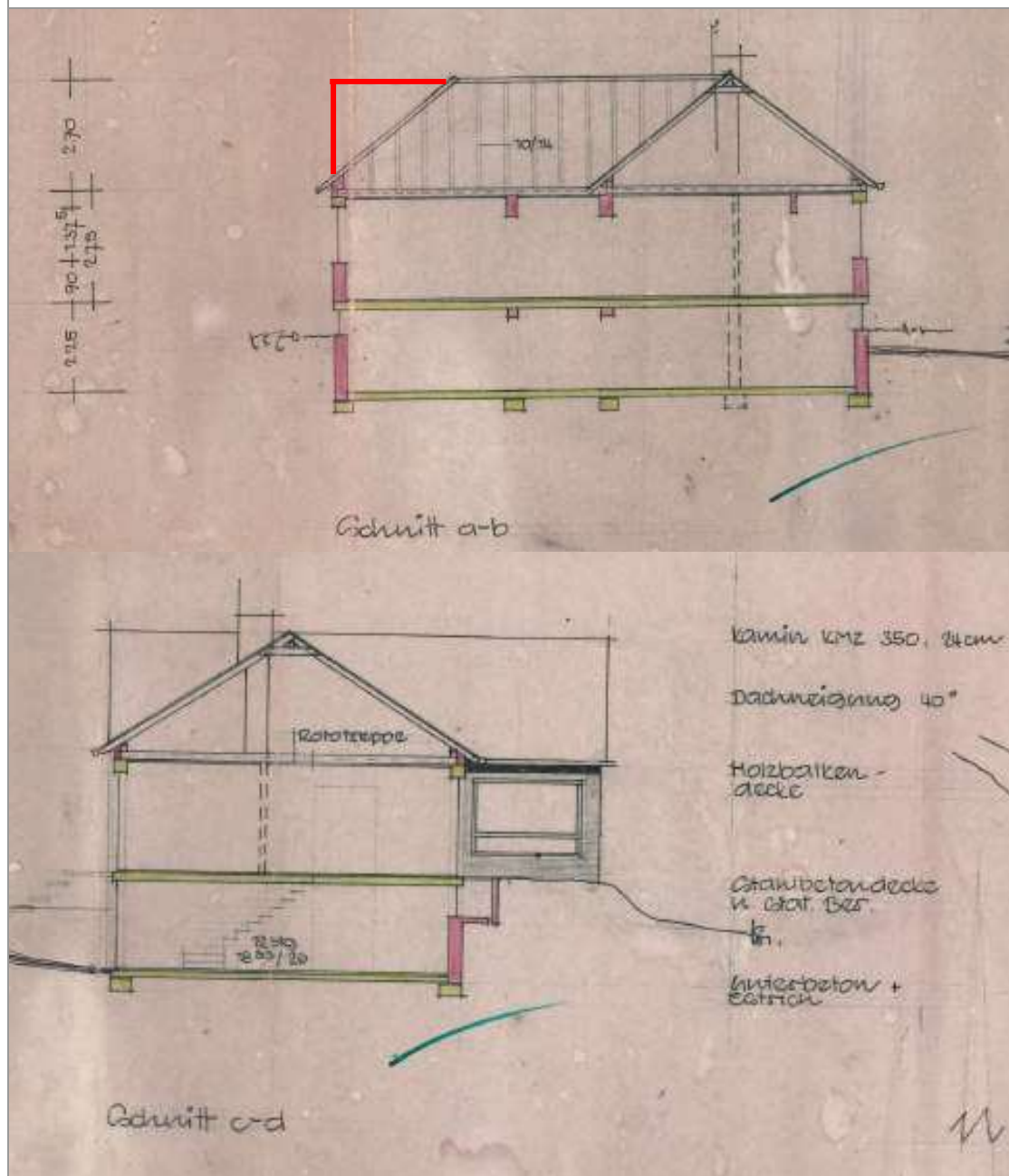
ANLAGE 1 - Landkarte



ANLAGE 2 – Ortsplanausschnitte Berg b. Neumarkt

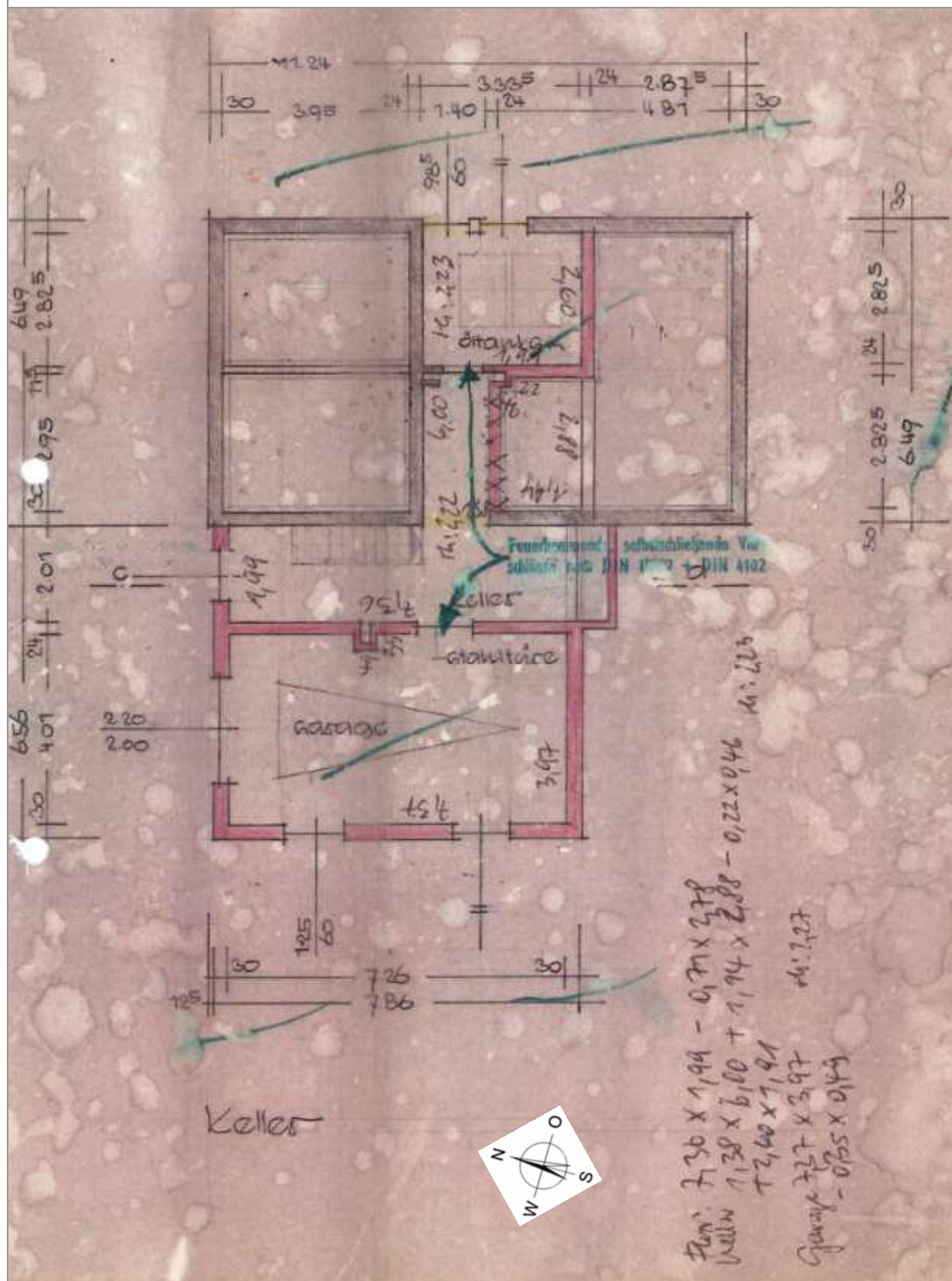


ANLAGE 4 Gebäudeschnitte



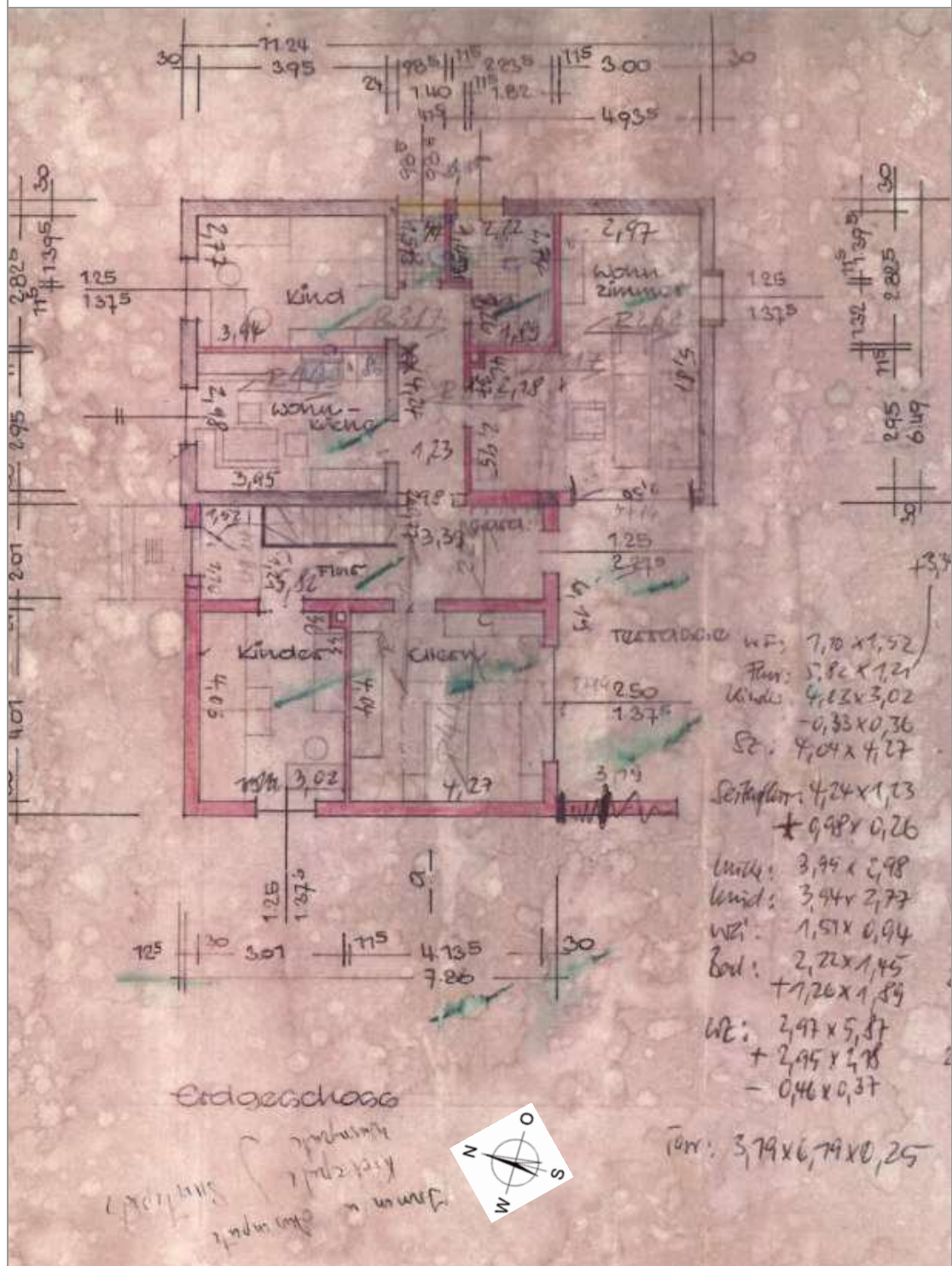
ANLAGE 4

Gebäudegrundriss KG



ANLAGE 4

Gebäudegrundriss EG



ANLAGE 4 Gebäudegrundriss DG (Haupttrakt)
Entfällt, da nicht ausgebaut.

ANLAGE 5 - Objektaufnahmen	
Bild 1	<p>A photograph showing the front-left side of a white, single-story house with a dark tiled roof. A large green tree is in the foreground, partially obscuring the house. A black metal gate with a '38a' sign is visible on the left. The house is surrounded by green grass and some shrubs.</p>
	Gesamtaußenansicht von Nordosten (Zufahrtsseite)
Bild 2	<p>A photograph showing the front-right side of the house. A concrete staircase leads up to a small entrance area. The house has a white facade and a dark tiled roof. The foreground is overgrown with grass and weeds.</p>
	Gesamtaußenansicht von Nordwesten (Zufahrtsseite)
Bild 3	<p>A photograph showing the back of the house. The house has a grey facade and a dark tiled roof. Two tall, narrow evergreen trees are in the foreground, flanking the house. The house is surrounded by green grass and some shrubs.</p>
	Gesamtaußenansicht von Westen

Bild 4	A photograph showing the southwest exterior of the house from the garden side. The house has a grey gabled roof and a light-colored facade. A large, dark green conical evergreen tree stands to the left. The foreground is overgrown with tall grass and weeds, and a green plastic bin is visible.
	Gesamtaußenansicht von Südwesten (Gartenseite)
Bild 5	A photograph showing the south exterior of the house from the garden side. The house features a grey gabled roof and a light-colored facade. A set of wooden stairs leads up to the entrance. The foreground is overgrown with tall grass and weeds, and a green plastic bin is visible.
	Gesamtaußenansicht von Süden (Gartenseite)
Bild 6	A photograph showing the southeast exterior of the house from the garden side. The house has a grey gabled roof and a light-colored facade. A small, dark-colored shed or outbuilding is visible in the foreground. The foreground is overgrown with tall grass and weeds.
	Gesamtaußenansicht von Südosten (Gartenseite)

Bild 7			
		Gesamtaußenansicht von Südwesten (Gartenseite)	
Bild 8			
		Zufahrt zur Kellergarage	
Bild 9			
		Zugang zur Terrasse	




Bild 10	
	Schuppen-/Remisegebäude, Ansicht von Nordwesten
Bild 11	
	Schuppen-/Remisegebäude, Ansicht von Westen
Bild 12	
	Schuppen-/Remisegebäude, Ansicht von Nordosten

Bild 13	
	EG: Eingangsbereich
Bild 14	
	EG: Eingangsbereich
Bild 15	
	EG: Zimmerbeispiel

Bild 16			
		EG: Zimmerbeispiel	
Bild 17			
		EG: Zimmerbeispiel	
Bild 18			
		EG: Zimmerbeispiel	

Bild 19	
	EG: Zimmerbeispiel
Bild 20	
	EG: Separates WC
Bild 21	
	EG: Badansicht


Bild 22			
		EG: Badansicht	
Bild 23			
		EG: Badansicht	
Bild 24			
		EG: Badansicht	



Bild 25	
	EG: Flurbereich
Bild 26	
	EG: Seitenflur
Bild 27	
	EG: Zimmerbeispiel (Wohnen)

Bild 28			
		EG: Terrasse mit starken Überwucherungen	
Bild 29			
		Treppenabgang zum KG	
Bild 30			
		KG: Treppenabgang	





Bild 31			
		Kellergarage	
Bild 32			
		Kellergarage	
Bild 33			
		KG: Kellerraum	

Bild 34			
		KG: Zentrale Ölversorgung	
Bild 35			
		KG: Öltankraum	
Bild 36			
		KG: Öltanks	

Bild 37			
		Treppenaufgang von EG zu DG	
Bild 38			
		DG: Nicht ausgebauter Dachboden	
Bild 39			
		DG: Nicht ausgebauter Dachboden	