



dipl. ing. (fh) max weber, architekt
von der industrie- und handelskammer für nieder-
bayern in passau öffentlich bestellter und
vereidigter sachverständiger für die bewertung
von bebauten und unbebauten grundstücke
im ebenfeld 8, 94536 eppenschlag, tel. 09928-1665

Kurzbeschreibung/Aktualisierung zum Gutachten vom 13.10.2021
im Verfahren des Amtsgerichts Passau
Geschäftsnummer 803 K 57/20

Objektart:	Einfamilienhaus mit Garage
Anschrift:	94078 Freyung, Böhmerwaldstraße 33
Wertermittlungstichtag:	23.09.2021
Verkehrswert, lastenfrei:	198.000,-- €
Besonderheit:	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, die Bewertung erfolgt hier nach dem <u>äußeren Anschein</u>
Grundstücksbeschreibung:	
Grundstücksgröße:	F = 663 m²
Großräumige Lage:	Landkreis Freyung-Grafenau, Stadt Freyung
Ortslage:	nördlicher Stadtbereich von Freyung
Grundstücksbesonderheiten:	Starke Hanglage nach Südwesten; der Höhenunterschied innerhalb des Grundstücks beträgt ca. 8 m.
Lagequalität:	Es handelt sich um eine zentrumsnahe exponierte Wohnlage unmittelbar neben der Grundschule Freyung; Schallemissionen aus dem Schulbetrieb mit An- und Abfahrten können auf das Bewertungsgrundstück einwirken.
Straßenerschließung:	von Nordosten über die Böhmerwaldstraße
Anlagen zur Ver- und Entsorgung:	Anschlüsse an öffentliche Kanalisation und öffentliche Wasserversorgung sind vorhanden; Elektrizitätsversorgung gegeben.
Rechtliche Gegebenheiten:	
Grundbuch:	Amtsgericht Freyung, Grundbuch von Freyung, Band 43, Blatt 1410 Flurstück 185/3, Böhmerwaldstraße 33, Gebäude- und Freifläche zu 663 m ²
Planungsrecht:	Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Freyung liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt ist der Bereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Bebaubarkeit des Grundstücks ist nach § 34 des BauGB zu beurteilen.
Bauordnungsrecht:	Es liegen keine Genehmigungsplanung mehr vor. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um ein zulässigerweise errichtetes Gebäude mit Bestandsschutz handelt.
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Alle Erschließungsanlagen hergestellt und veranlagt

Gebäudebeschreibung:

Einfamilienhaus mit Garage:

Art:	Freistehend, Massivbauweise, Untergeschoss, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1962 (gem. Auskunft Bauamt Stadt Freyung)
Modernisierungen:	ca. 2002 Sanierung des Innenbereichs des Wohnhauses
Nutzung:	UG: Koch- und Wohnbereich, Bad, separates WC, Heizungsraum, Tankraum EG: 3 Zimmer, WC DG: nicht ausgebauter Dachraum
Bauzahlen:	Bruttogrundfläche: ca. 332 m ² Wohnfläche: ca. 127 m ²
Bauausführung:	UG/EG: Bimssteinmauerwerk ca. 30 cm; Fassade mit Faserzementplatten verkleidet (vmtl. Asbest belastet); Balkon und Terrassennische mit Holz ausgekleidet; Bad und WC vmtl. raumhoch mit Fliesenverkleidung; UG Stahlbetondecke; EG: Holzbalkendecke, Satteldach als Pfettendachstuhl; Eindeckung mit gewellten Faserzementplatten (vmtl. asbestbelastet); Dachrinnen und Fallrohre aus verzinktem Blech; halb gewendelte Massivholztreppe mit Holzgeländer; Kunststofffenster mit Isolierverglasung; ein altes Holzverbundfenster; Außenrollläden; Putzdecken oder Holzverkleidungen; Plattenbeläge, Holzdielenböden, Röhrenspanntüren mit glatten Türblättern; Hauseingangstür EG/UG aus Kunststoff mit Glasausschnitt
Beheizung:	Einzelöfen für Öl- und Holzbrennstoffe, zentrale Ölversorgung; im UG zentraler gemauerter Holzofen mit Warmluftschächten
Sanitäre Ausstattung:	UG: Bad mit Badewanne und Waschbecken, separates WC EG: WC vmtl. mit Waschbecken
Elt. Ausstattung:	Standardausstattung entsprechend der Nutzung
Sonstige Bauausführungen:	- Balkon als Stahlbetonplatte vmtl. mit keramischen Platten belegt; Holzgeländer auf Metallunterkonstruktion; - im Anschluss zur Terrasse im UG Nebengebäude (Schuppen) als einfache Holzkonstruktion mit Pultdach als Schleppdach; Dachpappeneindeckung und festverglasten Fenstern, Abmessungen ca. 5,0 m x 3,50 m
Bauzustand:	durchschnittlicher Zustand, Instandhaltungs- und Modernisierungstau;
Baumängel/Bauschäden:	Vertäfelung im Sockelbereich der Außentreppe schadhaft; Fensterleibungen z. T. unvollständig; Dacheindeckung des Schuppenanbaus schadhaft; Grundstück teilweise verwildert; Allgemeiner Reparaturstau



dipl. ing. (fh) max weber, architekt
von der industrie- und handelskammer für nieder-
bayern in passau öffentlich bestellter und
vereidigter sachverständiger für die bewertung
von bebauten und unbebauten grundstücke
im ebenfeld 8, 94536 eppenschlag, tel. 09928-1665

Asbest: Die Außenwände und die Dachfläche des Gebäudes sind bis auf die Balkonnische vollständig mit Faserzementplatten verkleidet; asbesthaltiges Material wird vermutet

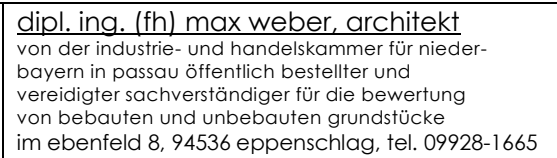
Energieausweis: nicht vorhanden

Außenanlagen:

Garagenzufahrt sowie Außenabfahrt zum UG asphaltiert; Terrassenfläche asphaltiert; Grundstückseinfriedung straßenseitig mit Buchenhecke; Außentreppe vom UG zum EG aus Beton und mit Granitplatten belegt; Stützwand zwischen Grundstücksabfahrt und Wohnhaus entlang der Außentreppe aus Stahlbeton; Kleines Gartenhaus in einfacher Holzkonstruktion auf der südwestlichen Grundstücksecke, Abmessungen ca. 3 m x 2 m. (Gebäude war zum Ortstermin nicht zugänglich); Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Kanal und Stromversorgung

Hinweis:

Dieser Auszug aus dem Gutachten dient der Kurzinformation und kann in wesentlichen Teilen das Objekt nur unvollständig beschreiben. Es ist deshalb in jedem Falle bei näherem Interesse das beim Amtsgericht aufliegende Originaldokument einzusehen. Der Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zu erteilen.



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

