

Sachverständige Kerstin-Borries-Pöllinger
Rezelsdorfer Str. 27c, 91085 Weisendorf
Tel.: 09163 9940041 o. 015142306423 o
email: kerstin.poellinger@me.com

An das
Amtsgericht Amberg
Paulanerplatz 4
92224 Amberg

Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

Kerstin Borries-Pöllinger

**Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken / Land-
wirtschaft**

**Mitglied im Gutachterausschuss
des Landratsamtes
Neustadt a.d.Aisch – Bad – Windsheim**

**Mitglied im Gutachterausschuss
des Landratsamtes Ansbach**

**Mitglied im Sachverständigen-
kuratorium (SVK)
Mitglied im Hauptverband für die land-
wirtsch. Buchst. und Sachverständigen
(HLBS)**

Zertifizierte Mediatorin



15.02.2026
AZ: 1 K 31/25

Exposé

über den unbelasteten Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

des mit einem Einfamilienwohnhaus, einer Garage und Nebengebäuden bebauten
Grundstückes

Reichensteinstr. 30, 92549 Stadlern – Flstk. 94/58 zu 3.771 m²

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 13.02.2026 ermittelt mit

198.000.- €

(in Worten: einhundertachtundneunzigtausend)

Ausfertigung Nr

1 Vorbemerkungen

Grundbuch:

Grundbuchauszug vom
Amtsgericht Schwandorf,
Zweigstelle Oberviechtach
Band 19, Blatt 745,
Auszug vom 23.07.2025

Lfd.Nr.	Fstk.	Größe/m ²
2	94/58	3.771

Kataster:

Gemarkung: Stadlern

Auftraggeber:

Amtsgericht Amberg
Paulanerplatz 4
92224 Amberg
Abteilung für Zwangs-
versteigerungssachen

Auftrag vom:

17.09.2025

Grund der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung wegen
Teilungsversteigerung

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung:

Baugesetzbuch, Immobilienwerter-
mittlungsverordnung 2021 und
Wertermittlungsrichtlinie (jeweils in der
zum Wertermittlungstichtag gültigen
Fassung)

Ortsbesichtigung:

Der Ortstermin fand am 13.02.2026 statt.

Teilnehmer am Ortstermin:

1 Antragstellerin
Frau Kerstin Borries-Pöllinger

Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag:

Als Bewertungstichtag für die Grund-
stücksqualität sind gem. §2 ImmoWertV
2021 die Wertverhältnisse am 13.02.2026
zugrunde zu legen.

Vorliegende Unterlagen:

- Lageplan im M 1:1.000
- aktuelle Bodenrichtwertauskunft des
Gutachterausschusses des
LRA Schwandorf
- Grundbuchauszug vom 23.07.2025
- aktualisierte Stellungnahme des
Bauamtes der VG Schönsee

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage, Gestalt und Form:

Bundesland:	Bayern
Landkreis:	Schwandorf, Regierungsbezirk Oberpfalz
Ort:	Stadlern Die Gemeinde Stadlern liegt im Norden der Oberpfalz, unmittelbar an der Grenze zu Tschechien. Es gibt 8 Gemeindeteile, die teilweise touristisch genutzt werden. Der Ort ist eingebunden in das Erholungsgebiet Schönseer Land auf einer Höhe von 708 m über NHN. Am Ort befindet sich ein Langlaufzentrum, eine Naturrodelbahn und ein Naturfreibad. Arbeitsplätze sind am Ort nur sehr eingeschränkt vorhanden.
Demographische Entwicklung:	Die Einwohnerentwicklung in Stadlern steigt nur mäßig. In 2026 waren 544 Einwohner registriert.
Verkehrslage, Entfernungen:	Die Staatsstr. 2164 führt bis nach Schönsee, von dort aus führt die Gemeindestraße 2158 nach Stadlern. Von Schönsee aus ist Oberviechtach mit Anbindung auf die B 22 und die A 6 in ca. 15 Autominuten zu erreichen. Die Staatsgrenze zu Tschechien ist ca 2 km entfernt.
Wohn- bzw. Geschäftslage:	reine Wohnlage, keine Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen:	Die umliegende Bebauung des Flurstückes 94/58 besteht überwiegend aus ein- und zweigeschossiger offener Wohnbebauung. Das Bewertungsobjekt liegt in erhöhter Lage zum Ort und der umliegenden Bebauung. Nördlich und östlich schließen sich Landwirtschaftsflächen an. Durch die Größe des Grundstückes mit 3.771 m² ergibt sich nahezu eine Alleinlage.
Immissionen:	Immissionen sind in sehr geringem Umfang gegeben.
Topografische Grundstückslage:	Das Flstk. 95/58 ist sehr hängig. Das Flst fällt von Nordosten nach Südwesten deutlich ab. Das Wohnhaus ist im nördlichen Bereich errichtet. Durch die erhöhte Lage ergibt sich ein weiter,

umfassender und unverbaubarer Blick
über die Landschaft in Richtung
Südwesten.

Gestalt und Form:

Straßenfront:

Das Flstk. 94/58 hat nur eine Straßenfront
von ca. 6 m für die Zufahrt an der
südwestlichen Grundstücksseite.

Bemerkungen:

Das Bewertungsflurstück hat eine
unregelmäßige Grundstücksform.

2.2 Erschließung

Straßenart:

Stichstraße, die kurz nach dem
Bewertungsgrundstück endet. Eine
Wendemöglichkeit besteht nicht.

Höhenlage zur Straße:

Das gesamte Grundstück liegt oberhalb
der Anliegerstraße.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

In dem Wohnhaus liegen Leitungen für
Wasser, Abwasser und Strom an.

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

Die Garage des Bewertungsobjektes ist
auf der südwestlichen Grundstücksgrenze
errichtet. Das Nebengebäude ist auf der
nördlichen Grundstücksseite errichtet.
Grenzbebauungen von Seiten der
Nachbarn sind nicht gegeben.

Baugrund, Grundwasser:
(soweit augenscheinlich ersichtlich)

Das Wohnhaus auf dem Bewertungs-
flurstück ist nicht unterkellert. Bei dem
Baugrund handelt es sich um felsiges
Material. Grundwasserprobleme sind
aufgrund der Lage nicht offensichtlich
erkennbar, ggf. kann jedoch Hangwasser
auftreten.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs von
Stadlern, Band 19, Blatt 745, Ausdruck
vom 23.07.2025 besteht folgende
Eintragung in der 2. Abteilung des
Grundbuches für das Bewertungsobjekt:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke
der Aufhebung der Gemeinschaft ist
angeordnet. (Amtsgericht Amberg,

	Aktenzeichen: 1 K 31/25); eingetragen am 23.07.2025. Die o.g. Eintragung unterliegt nicht der Bewertung.
Abstandsflächenübernahmeerklärungen:	Ob Erklärungen dieser Art abgegeben wurden, ist nicht bekannt.
Naturschutz:	Naturschutzrechtliche Einschränkungen für das Flstk. 95/58 sind nicht gegeben. Das Flst liegt im Naturpark Oberpfälzer Wald.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Gem. schriftlicher Stellungnahme der VG Schönsee vom 04.03.2024 befindet sich das Flurstück nicht in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet. Gem. telefonischer Auskunft am 12.02.2026 hat sich daran nichts geändert.
Denkmalschutz:	Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bayerischen Denkmalatlas aufgeführt.
Altlasten:	Ein Hinweis auf Altlasten liegt nicht vor. Eine schriftliche Stellungnahme der Behörde wurde nicht eingeholt.
Flächennutzungsplan:	Gem. der o. g. schriftlichen Stellungnahmen ist der Bereich des Bewertungsgrundstückes im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Bebauungsmöglichkeit richtet sich nach § 34 BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile. Danach ist ein Bauvorhaben in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zulässig, wenn es sich nach Art, Maß, Bauweise und hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt. Weitere Satzungen nach BauGB bestehen für das Bewertungsobjekt nicht.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Das Flstk. 94/58 (Teilfläche 1) ist als erschlossenes Bauland im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 zu beurteilen.
Beitrags- und Erschließungszustand:	Gem. der Auskunft der VG Schönsee sind für das Flurstück die Beiträge gem. KAG

entrichtet. Es sind zum 13.02.2026 keine Beiträge nach KAG zu erwarten. Straßenausbaubeiträge werden nicht erhoben. Kanal- und Wasserbeiträge nach dem KAG sind für bereits bebaute Grundstücke grundsätzlich festgesetzt worden. Sollte zukünftig eine Geschossflächenmehrung erfolgen durch Anbauten, Aufstockung, Dachgeschossausbau o.ä., werden für diese Geschossflächenenerweiterungen in der Regel erneut jeweils ein Entwässerungsbeitrag und ein Wasserbeitrag erhoben.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:

Mietverträge liegen gem. Auskunft im Ortstermin nicht vor. Das Wohnhaus wird zum Tag der Ortsbesichtigung seit ca. 2 Jahren nicht bewohnt und ist noch möbliert.

Die Möbel unterliegen nicht der Bewertung in diesem Gutachten. Die Einbauküche hat aufgrund des Alters keine Restwert mehr.

Energieausweis:

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

Brandversicherung:

Das Objekt ist gem. Angaben im Ortstermin brandversichert.

3 Beschreibung des Gebäudes und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden.

Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Sollten augenscheinlich nicht erkennbare Mängel oder andere Werte (z. B.

Bodenschätze) vorhanden sein, kann das zu anderen als im Gutachten ermittelten Werten führen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Ebenso konnte im Rahmen dieses Gutachtens keine Untersuchung bezüglich eventueller Altlasten und Bodenschätze vorgenommen werden.

3.2 Gebäudebeschreibung für das Wohnhaus auf dem Flstk. 94/58, Reichensteinstr. 30, Stadlern, zum Stichtag 13.02.2026:

Nutzung des Gesamtgrundstücks:	Das Grundstück FlNr. 94/58 ist mit einem individuellen Einfamilienwohnhaus mit Garage und einem separaten Nebengebäude mit mehreren Abstellräumen bebaut. Das Einfamilienhaus ist individuell durch Architektenplanung gestaltet und unterscheidet sich im Erscheinungsbild und Grundrißgestaltung deutlich von herkömmlichen Einfamilienhäusern.
Art des Wohngebäudes:	eingeschossiges Wohnhaus, nicht unterkellert, DG nicht ausgebaut
Baujahr des Wohnhauses:	Das ursprüngliche Wohnhaus wurde ca 1960 als Ferienhaus errichtet. Es beinhaltete 1 Raum, Küche, Bad und Eingangsbereich.
Modernisierungen / Erweiterungen:	Ende der achtziger Jahre wurde das Haus erweitert durch An – und Umbauten. Das ursprüngliche Ferienhaus hatte ca. 1/3 Fläche im Vergleich zu dem fertiggestellten Objekt mit Erweiterungen. Ca 2014 wurde das Bad barrierefrei gestaltet. Nach 2014 erfolgten gem. Angaben im Ortstermin keine Veränderungen mehr an dem Haus.

Ausführung und Ausstattung des Wohnhauses gem. Ortsbesichtigung und den vorliegenden Bauplänen:

Konstruktionsart:	massiv gemauert
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Umfassungswände:	ursprüngliches Ferienhaus: massiv gemauert

		Alle Erweiterungen: Holzständerbauweise teilweise mit außenseitiger Kupferblechverkleidung
Innenwände:		massiv gemauert und Holzständerwände
Geschossdecke über EG:		gedämmte und verschalte Dachfläche
Treppe:		innerhalb des Hauses befinden sich einige Treppenstufen in Holzbauweise
Fenster:		isolierverglaste Holzfenster, Kunststofffenster und Alufenster, teilweise mit Außenjalousien
Türen:		
	Hauseingangstüre:	massives einflügeliges grünes Holzelement mit Glaseinsätzen und Ziergittern
	Innentüren:	braune Holztüren mit Holztürstöcken
Heizung:		Es ist keine Zentralheizung eingebaut. Die Erwärmung der Räume erfolgt über alte Nachtspeicheröfen. Im EG ist weiterhin ein Kachelofen errichtet. Ob die Betriebserlaubnis seitens des Schornsteinfegers noch gegeben ist, konnte im Ortstermin nicht geklärt werden.
Warmwasserversorgung:		Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über Boiler und Durchlauferhitzer. Zusätzlich ist eine Solarthermieanlage mit 3 Feldern installiert, die die Warmwasserbereitung unterstützt. Über die Anlage sind zum Ortstermin keine schriftlichen Unterlagen mehr vorhanden (Alter, Leistung).
Elektroinstallation:		einfacher bis mittlerer Standard gem. Baujahr
Außenansicht:		Die Fassade ist in großen Bereich verglast und mit Kupferblech verkleidet. Der Sockelbereich ist mit Naturstein verkleidet. Der nordöstliche Bereich hat eine Außenverkleidung mit Holzschindeln.
Kamin:		1 einzügiger Kamin aus Edelstahl
Dachrinnen:		Kupferblech

Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	flach geneigte Pultdächer mit aufgesetzter Gaupe aus Kupferbelch
Besondere Bauteile:	- Terrasse - Außentreppe zum Eingang - Wintergarten - kleinerer Whirlpool im Wintergarten - 3 Felder Solaranlage zur Warmwasserbereitung
Einrichtungsgegenstände:	Das Haus ist möbliert. Die Möbel unterliegen nicht der Bewertung.
<u>Zustand des Objekts:</u>	
Grundrissgestaltung:	Individueller, leicht verwinkelter Grundriss mit Durchgangsräumen und Räumen auf verschiedenen Ebenen und großem Wintergarten
Belichtung und Besonnung:	durchschnittlich in den ursprünglichen Räumen, gute Belichtung im Wintergarten. Das Bad hat nur eine geringe natürliche Belichtung durch ein schmales Fenster.
Bauschäden und Baumängel:	Die Holzfenster sind anstrichbedürftig, die Alufenster sind verblichen. Die Holzstufen haben sich teilweise gelockert und geben beim Betreten nach. Die teilweise Innenverkleidung mit ungehobeltem Holz ist sehr individuell. Die Beheizung über Elektroöfen und 1 Kachelofen entspricht nicht den heutigen Anforderungen an Wohnen und führt zu überhöhten Heizkosten in dem Objekt. Die alten Nachspeicheröfen enthalten vermutlich noch Asbestbestandteile (erhöhte Entsorgungskosten). Die Holzschindeln an der Außenfassade sind teilweise schadhaft. Zum Ortstermin am 13.02.2026 ist erkennbar, dass das Haus seit längerem nicht mehr bewohnt und gepflegt wird. Im Außenbereich tropft die Dachrinne im Bereich der Abstellräume. Die Welleternitverkleidung des Abstellraumes im Bereich des Hauseingangs hat einen Riß. In den Nebenräumen im

Außenbereich sind Holzreste, Folien und andere Dinge durcheinander gelagert. Die Holzbereiche der Nebengebäude sind anstrichbedürftig. An den Außenanlagen sind keine Pflegemaßnahmen mehr erfolgt. Umgeknickte Bäume sind nicht beseitigt worden, Büsche im Bereich des Wohnhauses sind nicht mehr geschnitten worden.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Eingangsbereich/Diele
Bad
offene Küche
Studio
Dusche
Abstellraum
Durchgang zum Wintergarten
Durchgangszimmer
Schlafzimmer
Wintergarten

Innenansichten und Bodenbeläge:

Raum:	Fußböden:	Wände:	Decken:
Erdgeschoss			
Eingangsbereich/ Diele mit Einbauschränk	Fliesen	Holzverkleidung	Holzverschalung
Bad Dusche WC Waschbecken	Fliesen	Fliesen raumhoch	GK gestrichen
Küche/Essen	Fliesen	Naturstein und Holzverschalung	Holzverschalung
Studio	Fliesen	Holz/Naturstein/Glas	Holzverschalung
Abstellraum	Fliesen	Mauerwerk	Holzverschalung mit Dämmung darüber
Dusche	Fliesen	Fliesen raumhoch	helle Paneele
Durchgang	Fliesen	Mauerwerk	GK gestrichen
Zimmer	Holzdielenboden	gemauert, verbandelt	Holzverschalung
Wintergarten	Fliesen	Naturstein/Glas	Glas

3.3 Beschreibung der Außenanlagen des Flstk. 94/58:

Es sind Versorgungsanlagen für Wasser, Abwasser und Strom vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss vorhanden.

Die Funktionsfähigkeit der Leitungen und Anschlüsse wird unterstellt.

Zum Haus und den Nebengebäuden führt von der Garage aus ein ansteigender, mit Granitsteinpflaster befestigter Weg.

Den Aufgang zum Haus bildet eine längere, mit Betonstein befestigte Außentreppe.

Das Grundstück ist ansonsten überwiegend naturbelassen und mit Bodendeckern und kleinen Bäumchen auf felsigem Untergrund bedeckt. Nordöstlich des Wohnhauses befinden sich ältere Nadelbäume. Auf der süd – westlichen Grenze ist eine hohe bunte Hecke gepflanzt, die einen guten Sichtschutz zu dem tiefer liegenden Nachbarflurstück bildet.

3.4 Nebengebäude

Nordwestlich des Wohnhauses ist ein eingeschossiges Nebengebäude errichtet. Ursprünglich war dieses als Heuschuber errichtet, wurde jedoch in späteren Jahren erweitert. Es handelt sich bei dem Gebäude um eine Holzbauweise mit mehreren räumlichen Bereichen.

Insgesamt wird das Nebengebäude als Abstellfläche und Hobbyraum genutzt.

Zwischen dem Nebengebäude und dem Wohnhaus ist eine Überdachung aus Holz errichtet, die als Holzlagerplatz dient.

Das Gebäude hat einfache Holztüren und -fenster. Das Dach ist als flach geneigtes Pultdach mit Blecheindeckung errichtet.

Der Boden vor und in dem Gebäude ist befestigt.

Die Innenwände und der Bereich unterhalb der Dacheindeckung sind mit Holz verschalt.

Die Dachrinne im Bereich der Eingangstüre ist undicht, die Eingangstüre klemmt und läßt sich kaum schließen.

Im Südwesten des Grundstückes ist eine individuelle Garage errichtet.

Diese besteht aus einer ursprünglichen Garage, die mit Naturstein verkleidet wurde. Die Garage hat 2 kleine Fenster zur Ostseite. Vor der Garage wurde ein überdachter Bereich geschaffen, der gleichzeitig als Zufahrt zum Wohnhaus dient. Die ursprüngliche Garage kann nicht mehr für einen PKW genutzt werden, da sich durch die Erweiterung eine höhere Stufe vor der Garageneinfahrt gebildet hat. Zum Ortstermin ist die Garage voll mit abgelagerten Gegenständen.

Die Wände der überdachten Zufahrt sind gemauert mit Sichtmauerwerk und mit Naturstein verkleidet. Der Boden ist mit Betonsteinpflaster befestigt.

Das Dach ist als Pultdach gestaltet mit einer Eindeckung aus Eternit (evtl aspesthaltig).

Insgesamt ist dieser Bereich ebenso individuell und optisch interessant gestaltet wie das Wohnhaus und die Nebenräume im Außenbereich.

3.5 Mieten und Nachfolgenutzung der Gebäude des Flstk. 94/58:

Ein Mietvertrag besteht zum Stichtag nicht. Das Objekt wird zum Stichtag nicht genutzt. Die Nachfolgenutzung des Wohngebäudes besteht weiterhin in Wohnen.

Vor einer Nachfolgenutzung ist eine umfassende Renovierung notwendig, teilweise mit Sanierung der Fenster und Rollläden.

Die Heizmöglichkeit über Strom und der energetische Standard des Objektes entsprechen nicht mehr den heutigen Vorstellungen.

Zu beachten ist hierbei die Baugenehmigung für den Erweiterungsbau aus dem Jahr 1975. Eine Erweiterung der Heizung – und damit des Kamins – auf fossile Brennstoffe wurde damals untersagt aufgrund der Brandgefahr durch den nahegelegenen Wald. Es ist zwar ein Kachelofen errichtet, es ist jedoch nicht bekannt, ob hierzu eine Betriebserlaubnis vorliegt.

Inwieweit Einschränkungen für eine einzubauende Heizung vorliegen, die zum Stichtag noch relevant sind, kann nur durch eine Bauvoranfrage geklärt werden. Bei der Bewertung wird daher von einer strombetriebenen Heizmöglichkeit für das Haus ausgegangen. Aufgrund des aktuellen GEG ist mit einer Einschränkung der Betriebserlaubnis für den Kachelofen zu rechnen.

Durch den bestehenden Grundriß mit wenigen Zimmern (Durchgangsräumen) ist das Wohngebäude in der zum Stichtag bestehenden Form bevorzugt geeignet für die Nutzung mit 2 Personen.

4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erhebliche abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjektes. Diese Merkmale sind gesondert zu berücksichtigen, wenn sie gem. dem Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss haben und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Im vorliegenden Fall sind das die am Bewertungsobjekt bestehenden Baumängel.

Unter Pkt. 3.2 des Gutachtens sind die vorhandenen Mängel des Bewertungsobjektes aufgeführt. Diese finden in der Bewertung Berücksichtigung.

Bei den Mängelbeseitigungskosten handelt es sich nicht um eine Kostenschätzung im Sinne der DIN 276. Ferner liegt für die Mängelbeseitigung keine Planung im Rahmen der Grundlagenermittlung gem. HOAI vor.

Die Mängelbeseitigungskosten, die nachstehend aufgeführt sind, stellen nur die Aufwendungen dar, die erforderlich sind, um die angesetzten Erträge mittelfristig zu erwirtschaften.

Für die Beseitigung der unter Pkt 3.2 des Hauptgutachtens beschriebenen bestehenden Baumängel werden folgende Aufwendungen überschlägig geschätzt:

- Einbau Heizungsanlage
- Renovierungen
 einschl. Fenstersanierungen
- kleinere Reparaturen

4.1 Einzelaufstellung der besonderen Bauteile und Außenanlagen

Besondere zu veranschlagende Bauteile (**Zeitwert**)

- Erschließungsanlagen, Außenanlagen
- Terrasse
- Eingangstreppe
- Eingangsüberdachung
- Nebengebäude mit ca 140 m² einschl. der Überdachungen
- Ziergitter vor Fenstern
- 3 Felder Solarthermie für Warmwasserbereitung

5 Verkehrswert

Der unbelastete Verkehrswert des mit einem Einfamilienwohnhaus,
einer Garage und Nebengebäuden bebauten Grundstückes

Reichensteinstr. 30, 92549 Stadlern – Flstk.94/58 zu 3.771 m²

wurde zum Stichtag 13.02.2026 ermittelt mit

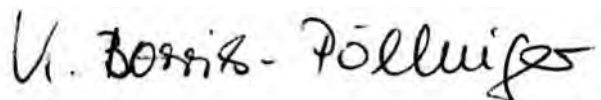
198.000.- €

(in Worten: einhundertachtundneunzigtausend)

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen sie als Beweiszeugin oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

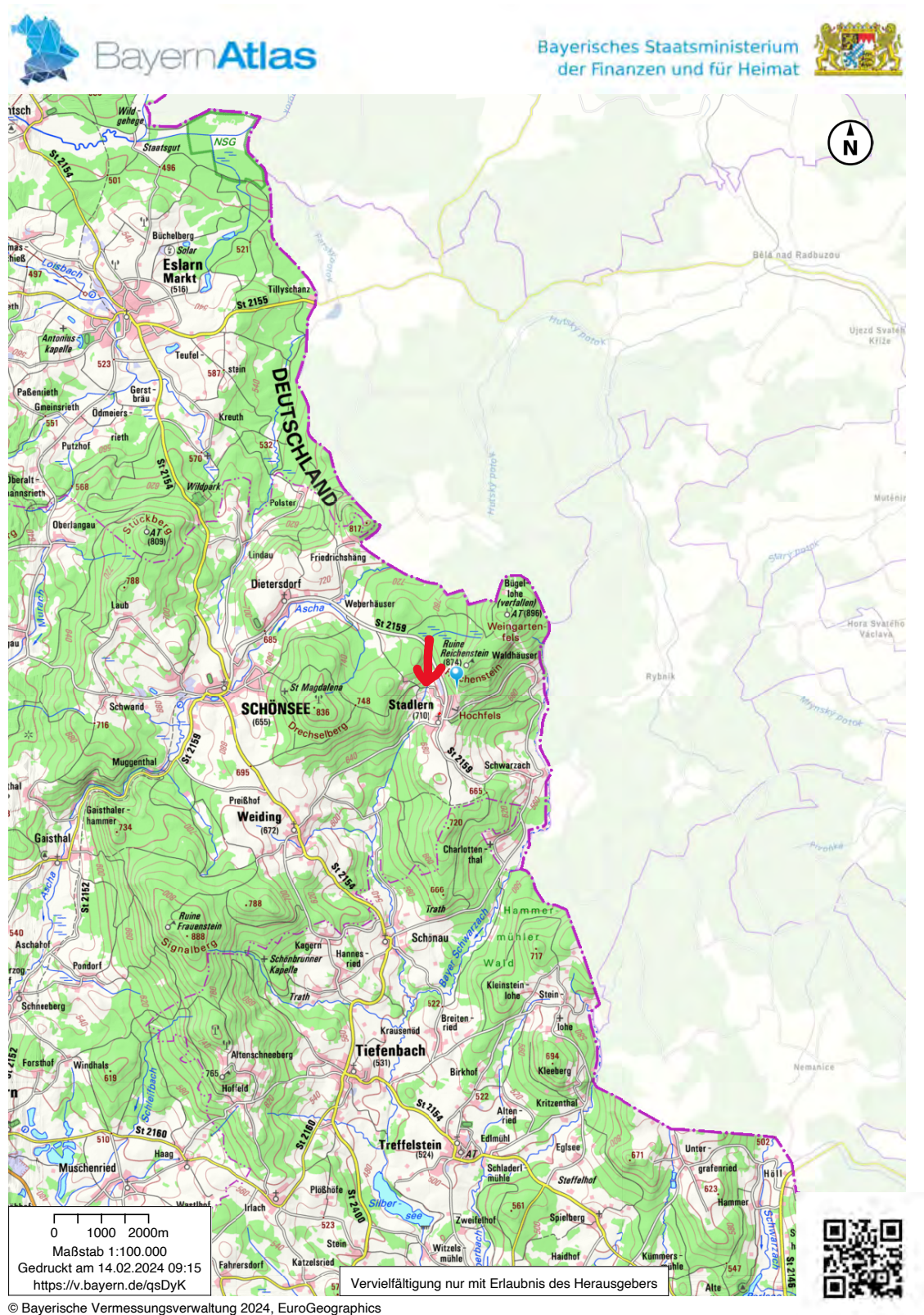
Es besteht Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten.
Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Rezelsdorf, den 15.02.2026

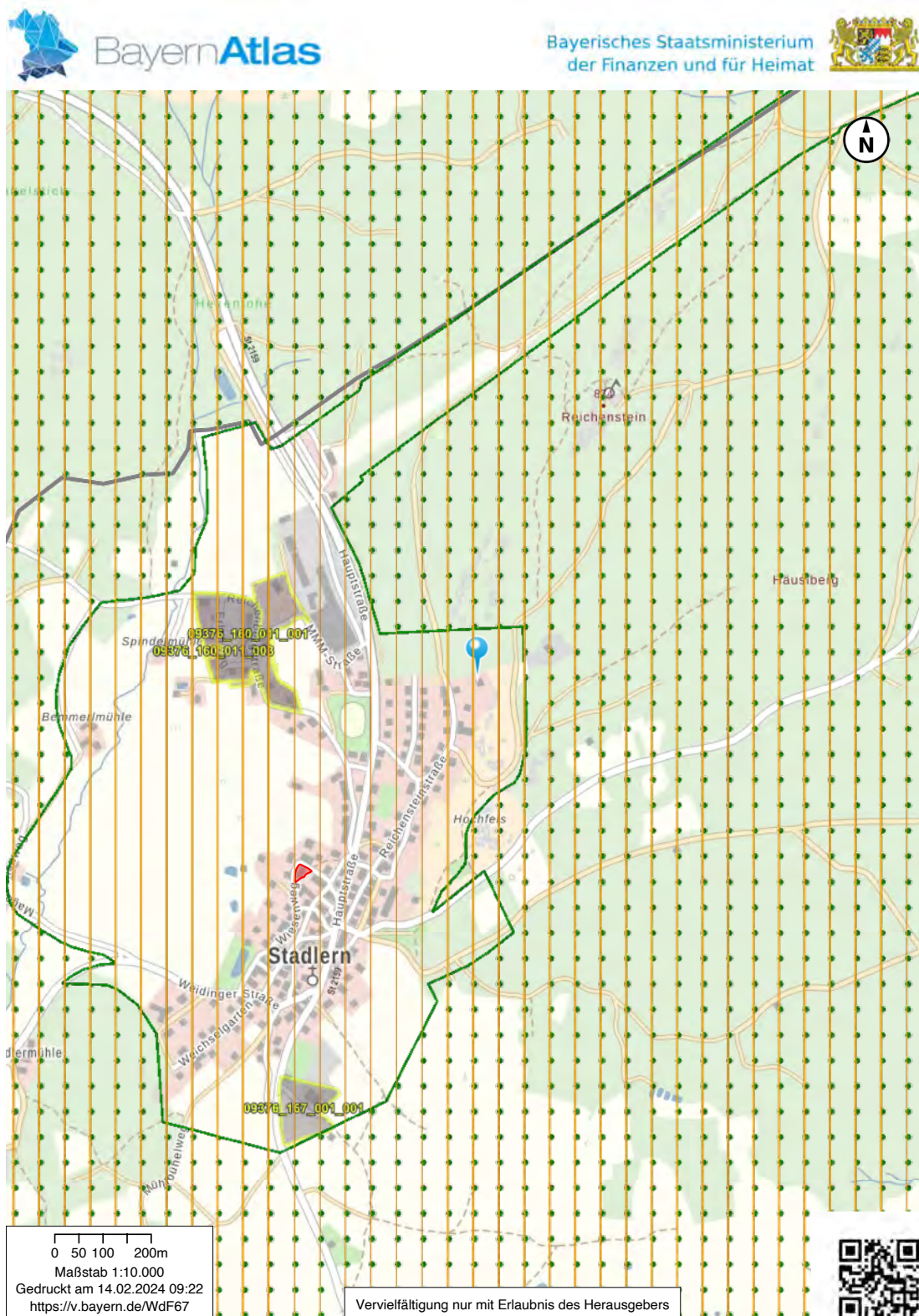


.....
Kerstin Borries-Pöllinger

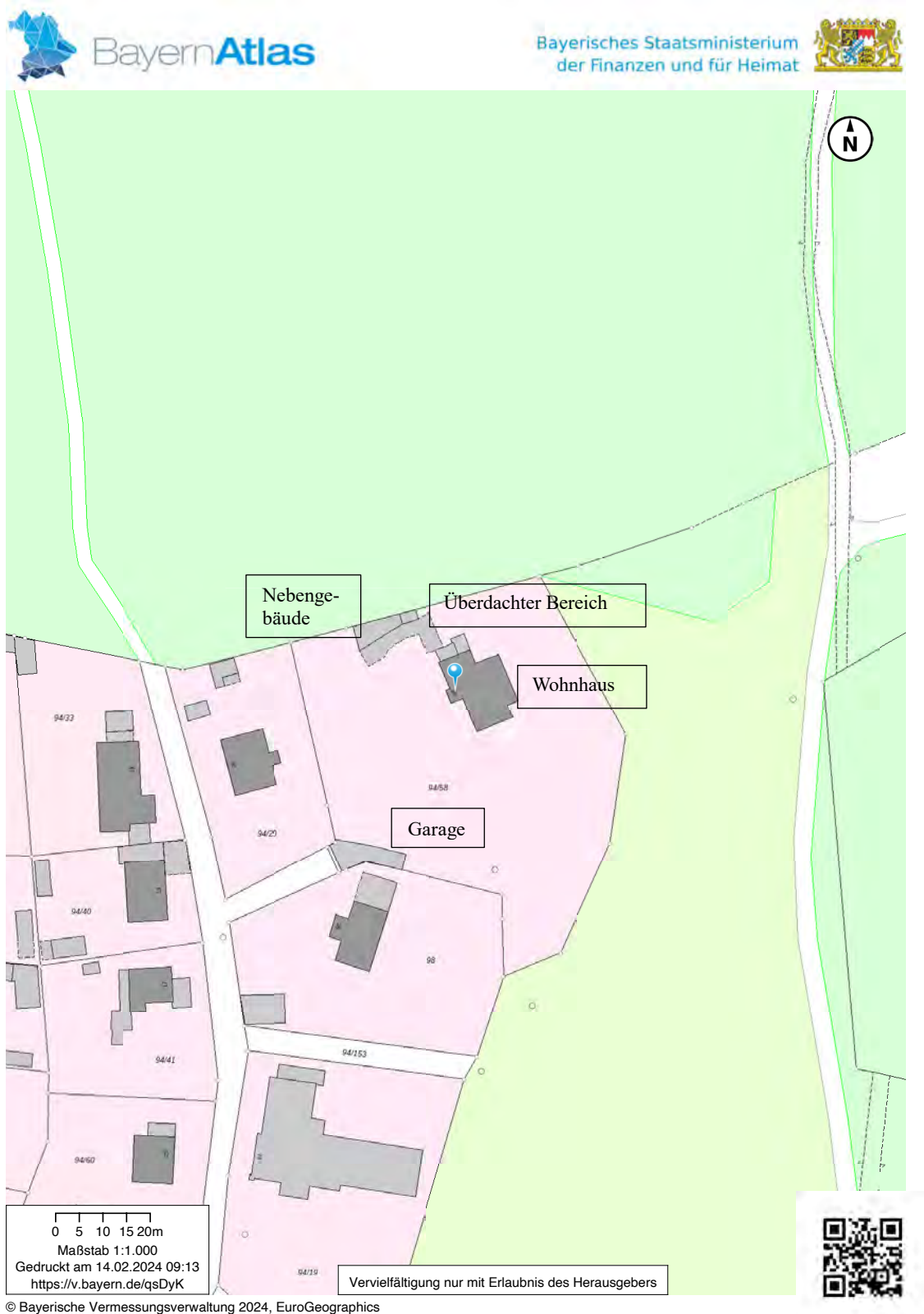
Lage in der Region:



Lage nahe dem Naturpark und Landschaftsschutzgebiet



Lageplan:



Luftbild:



Auszug aus dem Flächennutzungsplan:



Fotos:
Wohnhaus



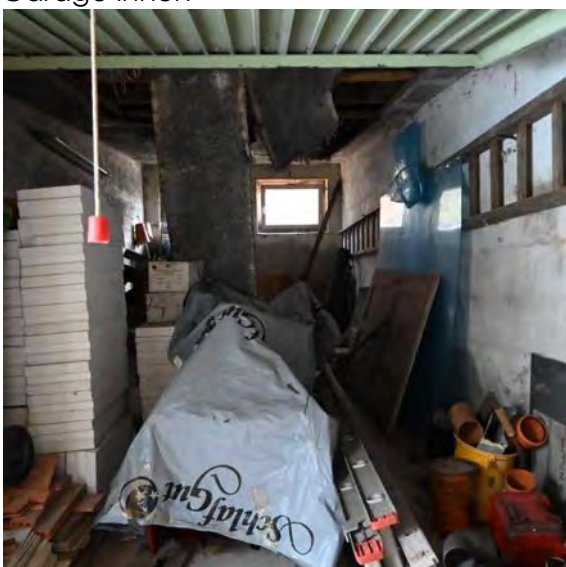
Zufahrt



Durchfahrt mit Garage



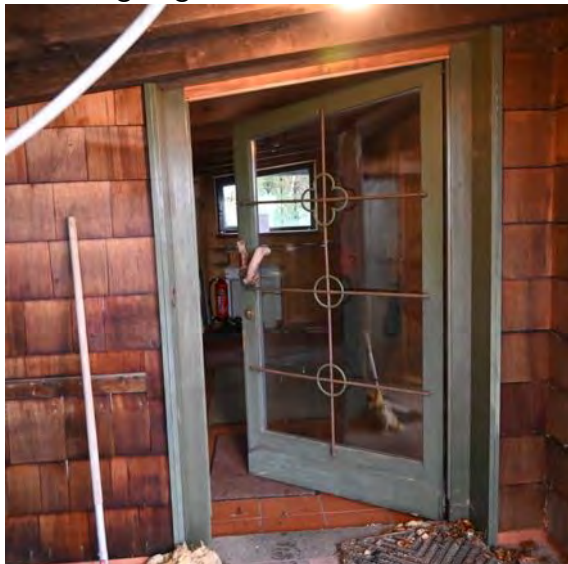
Garage innen



Aufgang zum Haus mit Nebengebäuden



Hauseingang

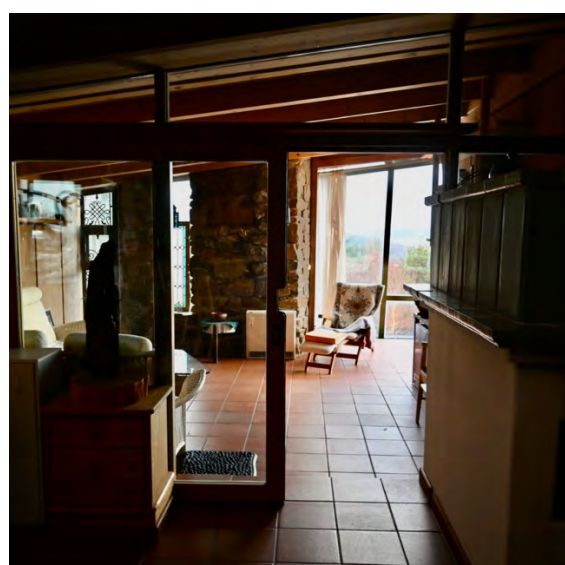
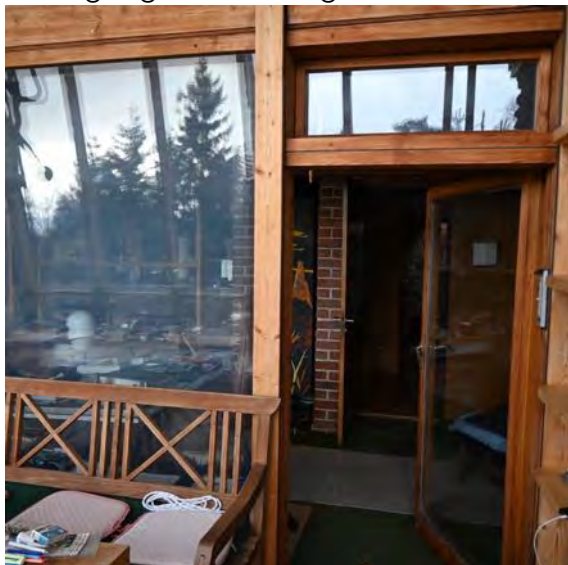


Wintergarten



Durchgang vom Wintergarten zum Studio

Blick von Küche zu Wohnen



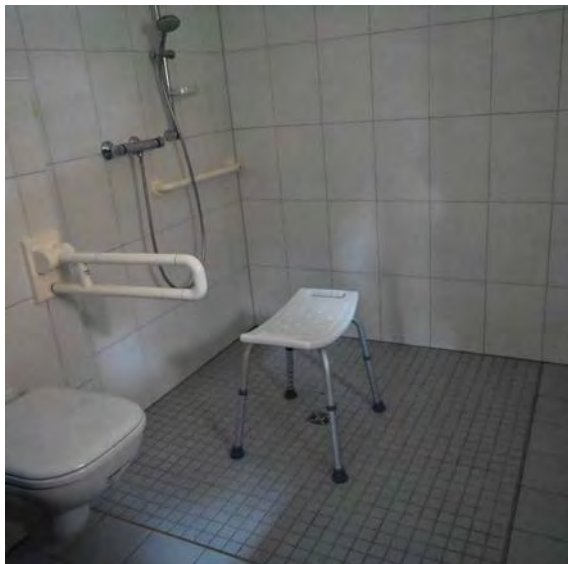
offene Küche



Studio



Bad



Schlafzimmer



Aussicht vom Studio aus



Weg vom Haus zur Garage



Erlaubnis für die Verwendung der Karten und Kartenausschnitte:
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2301-0055