

Aktenzeichen I K 23/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB

Objektart

Einfamilienhaus mit Doppelgarage

Objektadresse

Lintacher Steig 4
92224 Amberg OT Krumbach

Auftraggeber

Amtsgericht Amberg
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Paulanerplatz 4
92224 Amberg

Bewertungsdaten

Auftragsdatum 03.07.2025
Wertermittlungsstichtag 25.09.2025
Qualitätsstichtag 25.09.2025
Abschlussdatum 29.05.2026

Gutachten Nr.

04-2026 / Exemplar 0 von 3



Das Gutachten umfasst einschließlich Anhang und Fotodokumentation insgesamt 61 Seiten.



Inhaltsverzeichnis

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	4
0 ALLGEMEINE ANGABEN	5
0.1 Auftraggeber	5
0.2 Bewertungszweck	5
0.3 Auftrag	5
0.4 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)	5
0.5 Ortsbesichtigung	5
0.6 Wertermittlungstichtag	5
0.7 Qualitätsstichtag	5
0.8 Eigentümer laut Grundbuch	5
0.10 Interessenskonflikt und Verschwiegenheit	6
0.11 Gutachtenverwendung und Urheberrecht	6
0.12 Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung	6
0.13 Bewertungsunterlagen	7
I LAGEBESCHREIBUNG	9
I.1 Makrolage	9
I.2 Mikrolage	9
I.3 Lagebeurteilung	10
2 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	11
2.1 Grundbuch	11
2.2 Planungsrechtliche Beurteilung	11
2.3 Bauordnung	12
2.4 Baulasten	12
2.5 Altlasten	12
2.6 Zuschnitt	12
2.7 Erschließung	13
2.8 Erschließungsbeiträge	13
3 GEBÄUDEBESCHREIBUNG	14
3.1 Gebäudekonzeption	14
3.2 Wohnfläche	14
3.3 Baubeschreibung	15
3.4 Außenanlagen	16
3.5 Energieausweis	17
3.6 Gebäudezustand	17
4 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	18
4.1 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) nach ImmoWertV 2021	18
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
5 BODENWERTERMITTLUNG	20
5.1 Systematische Darstellung	20
5.2 Bodenrichtwertdefinition des Gutachterausschusses der Stadt Amberg	22
5.3 Bodenrichtwert des Gutachterausschusses	22
5.4 Bodenwertansatz	23
5.5 Bewertungsgrundstück	24
5.6 Bodenwert	24



6	SACHWERTERMITTLUNG	25
6.1	Systematische Darstellung	25
6.2	Herstellungskosten	25
6.3	Brutto-Grundfläche (BGF)	26
6.4	Ansätze der Normalherstellungskosten, Außenanlagen und Baunebenkosten	26
6.5	Regionalfaktor	27
6.6	Alterswertminderungsfaktor	27
6.7	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	28
6.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
6.9	Sachwert für den Verkehrswert (Marktwert)	30
7	ERTRAGSWERMITTLUNG	31
7.1	Systematische Darstellung	31
7.2	Mietverhältnis / Ist-Miete	32
7.3	Rohertrag / marktüblich erzielbare Erträge	32
7.4	Bewirtschaftungskosten	33
7.5	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	35
7.6	Restnutzungsdauer	36
7.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
7.8	Ertragswert des Grundstücks	38
8	ZUBEHÖR	39
9	VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	40
9.1	Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)	40
9.2	Verkehrswert (Marktwert)	40
ANHANG 1:	FLÄCHENBERECHNUNG	41
ANHANG 2:	GRUNDRISS (UNMAßSTÄBLICH)	44
ANHANG 3:	LAGEPLAN	48
ANHANG 4:	LUFTBILD	49
ANHANG 5:	UMGEBUNGSKARTE	50
ANHANG 6:	ÜBERSICHTSKARTE	51
ANHANG 7:	FOTOS	52



ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.	Absatz
Abt.	Abteilung
Art.	Artikel
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
Bd.	Band
BGF	Brutto-Grundfläche
BKI	Baukosteninformationszentrum
BRI	Brutto-Rauminhalt
Bl.	Blatt
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
Fl.	Flur
GAA	Gutachterausschuss
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertA	ImmoWertV-Anwendungshinweise
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
k.A.	keine Angabe
KG	Kellergeschoss
lfd.	laufend
M	Maßstab
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
Nr.	Nummer
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
WA	Allgemeines Wohngebiet
WF	Wohnfläche
WGF	Wertrelevante Geschossfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl

Zitate wurden innerhalb des Textes kursiv gedruckt.

0 ALLGEMEINE ANGABEN

0.1 Auftraggeber

Amtsgericht Amberg
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Paulanerplatz 4
92224 Amberg

0.2 Bewertungszweck

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) zu Zwecken der Teilungsversteigerung.

0.3 Auftrag

Der Sachverständige wurde vom Amtsgericht Amberg – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebauten Grundstücks Lintacher Steig 4, 92224 Amberg OT Krumbach, zu erstellen. Grundlage des Gutachtens ist die Schätzungsanordnung vom 03.07.2025.

0.4 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)

Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. (§ 194 BauGB)

0.5 Ortsbesichtigung

25.09.2025 (09.30 Uhr bis 10.30 Uhr)

Das Anwesen wurde am 25.09.2025 durch Herrn Bernd Steger in Begleitung der Eigentümer und des Rechtsanwalts des Antragstellers von außen und von innen besichtigt. Die in dem Gutachten enthaltenen Fotos wurden während der Ortsbesichtigung am 25.09.2025 aufgenommen. Innenaufnahmen wurden nicht gestattet.

0.6 Wertermittlungstichtag

25.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

0.7 Qualitätsstichtag

25.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

0.8 Eigentümer laut Grundbuch

XXX – zu 1/2 –,
YYY – zu 1/2 –

0.9 Auftragnehmer

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.
HypZert F/M
Röntgenstraße 4a
92224 Amberg

Tel. + 49 9621 785806
E-Mail: info@ib-steger.de

0.10 Interessenskonflikt und Verschwiegenheit

Der Sachverständige versichert, dass er diese Wertermittlung als unabhängiger Gutachter durchgeführt hat und dass zu keinem Zeitpunkt ein Interessenskonflikt bestanden hat oder besteht.

Nach § 15 der Sachverständigenverordnung sowie Strafgesetzbuch § 203 Abs. 2 Nr. 5 ist der Sachverständige zur Verschwiegenheit verpflichtet.

0.11 Gutachtenverwendung und Urheberrecht

Dieses vom Sachverständigen erstellte Verkehrswertgutachten ist grundsätzlich nur für in der Schätzungsanordnung sowie unter Punkt 0.2 vereinbarte Zwecke zu verwenden. Eine anderweitige Nutzung oder Weitergabe an Dritte darf nur mit schriftlicher Zustimmung des Verfassers erfolgen.

Das Urheberrecht an diesem vom Sachverständigen erstellten Wertgutachten sowie allen eventuellen nachträglichen Überarbeitungen stehen ausschließlich dem Sachverständigen zu.

0.12 Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung

Alle Feststellungen des Sachverständigen zum Zustand des Grundstücks erfolgten auf Grund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen, die auf Plausibilität hin überprüft dem Gutachten zugrunde gelegt wurden und auf Grund der Ortsbesichtigung.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen. Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen erfolgten nicht.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden (insbesondere hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Korrosion und Rohrfraß in den Leitungen) sowie zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt. Alle Feststellungen bezüglich der Ortsbesichtigung sowie Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen bzw. Baustoffen beruhen auf Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) und eigenen Einschätzungen des Sachverständigen oder erhaltenen Auskünften bzw. auf vorgelegten Unterlagen.

Es wurde unterstellt, dass keine Baustoffe und keine Bauteile vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder Gesundheit von Bewohnern und Nutzern beeinträchtigen oder gefährden. Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse angenommen.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigung, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

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

Eine Berücksichtigung von Rechten, Lasten und Beschränkungen erfolgte nur insofern, als von diesen ein besonders zu berücksichtigender Einfluss auf den Bewertungsgegenstand ausgeht oder ausgehen kann.

0.13 Bewertungsunterlagen

0.13.1 Normative Bewertungsunterlagen

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002, zuletzt geändert am 26.11.2024
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 20.12.2023
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert 24.07.2023
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) in der Fassung vom 25.11.2003
- Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25.11.2003
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) in der Fassung vom 24.07.2007, zuletzt geändert am 24.10.2015
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.2020, zuletzt geändert am 17.10.2023
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage

0.13.2 Objektbezogene Bewertungsunterlagen

- Grundbuchauszug vom 24.06.2025
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg vom 20.12.2024
- Mündliche Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Amberg zur abgabenrechtlichen Grundstückssituation vom 28.05.2026
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Amts für Ordnung und Umwelt der Stadt Amberg vom 10.03.2026
- Eingabepläne zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Grundrissen, Ansichten und Schnitt im Maßstab M 1:100 vom 15.03.1972
- Kubatur- und Wohnflächenberechnung beim Wohnhausneubau mit Genehmigungsdatum vom 04.04.1973



- Baubeschreibung zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses vom 15.03.1973
- Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses vom 05.06.1975
- Bauvollendungsanzeige zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses vom 14.03.1979
- Eingabeplan zum Neubau einer Doppelgarage mit Grundrissen, Ansichten und Schnitt im Maßstab M 1:100 vom 30.06.2017
- Kubatur- und Grundflächenberechnung zur Errichtung einer Doppelgarage vom 30.06.2017
- Bauantrag mit Baubeschreibung zum Neubau einer Doppelgarage vom 30.06.2017
- Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelgarage vom 05.09.2017
- Baubeginnsanzeige zum Neubau einer Doppelgarage vom 20.09.2017
- Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Amberg zum 01.01.2024
- Grundstücksmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg
- Vergleichspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gemarkung Gärnersdorf der Stadt Amberg zum Stichtag 09/2025 aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg
- Auswertung der Transaktionsdatenbank der vdpResearch für Wohnhäuser in der Stadt Amberg mit Stand 05/2025
- IVD-Preisspiegel Bayern Wohnimmobilien Frühjahr 2025
- IVD-Wohn-Preisspiegel 2024 des IVD Instituts
- RIWIS Kreisreport für die Stadt Amberg der bulwiengesa AG
- Capital-Immobilien-Kompass-Karte in Zusammenarbeit mit dem iib Dr. Hettenbach Institut für die Stadt Amberg aus dem Jahr 2025
- Lageplan und Luftbild der bayerischen Vermessungsverwaltung vom 11.05.2026
- Umgebungskarte und Übersichtskarte von www.stadtplan dienst.de vom 11.05.2026

I LAGEBESCHREIBUNG

I.1 Makrolage

Die kreisfreie Stadt Amberg (rd. 42.900 Einwohner) liegt im bayerischen Regierungsbezirk Oberpfalz und ist ganz vom Landkreis Amberg-Weiden umgeben. Die nächstgelegenen größeren Städte Nürnberg und Regensburg sind etwa 55 km in westlicher Richtung und etwa 50 km in südöstlicher Richtung entfernt (siehe Anhang 6 – Übersichtskarte).

Als Teil der Metropolregion Nürnberg und des Wirtschaftsraums Mittlere Oberpfalz ist die Wirtschaft der Stadt Amberg mit Industrie-, Handwerk- und Dienstleistungsunternehmen breit aufgestellt. Zahlreiche mittelständische Unternehmen aus den Bereichen Informationstechnologie, Metallindustrie und Maschinenbau sind in Amberg und im Landkreis Amberg-Weiden vertreten. Größter Arbeitgeber in der Region ist die Siemens AG mit ca. 4.300 Beschäftigten. In den Gemeinden Kümmerbruck und Ursensollen im Landkreis Amberg-Weiden hat der Automobilzulieferer Grammer AG seinen Firmensitz. Die Ostbayerische Technische Hochschule Amberg-Weiden (OTH) zählt am Standort Amberg ca. 1.710 Studenten in den Fakultäten Elektrotechnik, Medien und Informatik sowie Maschinenbau und Umwelttechnik.

Amberg gehört zum Verbund „Bayerische Eisenstraße“, die zwischen Pegnitz und Regensburg historische Industrie- und Kulturdenkmäler verbindet, und liegt am Fünf-Flüsse-Radweg, ein ca. 320 km langer Fernradweg, der als Rundweg die Städte Nürnberg, Amberg, Regensburg und Kelheim verbindet.

Die verkehrstechnische Infrastruktur der Stadt Amberg ist gut. Sie umfasst neben der Bundesautobahn A 6 (Goldene Bremm – Waidhaus) mit insgesamt drei Anschlussstellen die Bundesstraßen B 85 (Berga – Passau) und B 299 (Waldsassen – Altenmarkt an der Alz). Rund 25 km östlich verläuft die Bundesautobahn A 93 (Dreieck Holledau – Hof). Über das Schienennetz ist Amberg mit den Städten Nürnberg, Schwandorf und Regensburg verbunden. Der internationale Flughafen Nürnberg „Albrecht Dürer“ liegt in westlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 70 km bzw. ca. 50 Minuten Fahrzeit.

Die Arbeitslosenquote lag in der kreisfreien Stadt Amberg im September 2025 mit 6,0 % deutlich über dem Landesdurchschnitt Bayerns von 4,2 % und etwas unter dem Bundesdurchschnitt von 6,3 %. Die Kaufkraft wird für 2025 mit 30.174 € je Einwohner angegeben, dies entspricht einem Kaufkraftindex von 98,8 (Deutschland = 100).

I.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich etwa 3,0 km nordöstlich des Stadtzentrums von Amberg (Marktplatz) im Stadtteil Krumbach. Der Amberger Bahnhof liegt ca. 2,7 km westlich.

Das mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück liegt auf der südöstlichen Seite des Lintacher Steigs. Der Lintacher Steig dient im Wesentlichen der Wohnbebauung im Stadtteil Krumbach und ist entsprechend unregelmäßig befahren.

Die Bebauung der näheren Umgebung ist durch 1- bis 2-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhäuser unterschiedlicher Baujahre sowie durch landwirtschaftlich genutzte Anwesen geprägt. Etwa 2,0 km Luftlinie nordöstlich befindet sich der Parkplatz des Mariahilfbergs als Ausgangspunkt zum Naherholungsgebiet am Mariahilfberg. Das Amberger Congress Centrum

und das Kurfürstenbad sind in rund 3,0 km Luftlinie Entfernung in südwestlicher Richtung erreichbar.

In einer Entfernung von ca. 150 m vom Bewertungsgrundstück befinden sich an der Krumbacher Straße (St2040) die Haltestellen „Krumbach, Lintacher Steig“ der Citybuslinie 14 (Bahnhof – Raigering) und „Krumbach bei Amberg“ der Buslinie 408X (Amberg – Schmidgaden). Das überregionale Verkehrsnetz ist über die ca. 150 m entfernte Krumbacher Straße (St2040) und im weiteren Verlauf über die ca. 500 m entfernte Kreisstraße AM30 mit der ca. 2,0 km entfernten Bundesstraße B 85 (Berga – Passau) gut erreichbar. Parkmöglichkeiten stehen im Lintacher Steig sowie im näheren Umfeld im öffentlichen Straßenraum in eingeschränkter Anzahl zur Verfügung.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind insbesondere mit dem in ca. 1,5 km Entfernung in südwestlicher Richtung gelegenen Netto-Discountmarkt, dem in ca. 2,0 km Entfernung in westlicher Richtung gelegenen Edeka-Supermarkt und dem in ca. 2,0 km in südwestlicher Richtung gelegenen Kaufmarkt-SB-Warenhaus sowie dem in ca. 2,5 km Entfernung in westlicher Richtung gelegenen Nahversorgungs- und Ärztezentrum an der Marienstraße sowie in der Amberger Innenstadt in ausreichender Zahl vorhanden. Geschäfte des längerfristigen Bedarfs sind insbesondere in der Amberger Innenstadt und im ca. 2,0 km in südwestlicher Richtung gelegenen Gewerbegebiet Ost an den Franzosenäckern vorhanden (siehe Anhang 5 – Umgebungskarte).

I.3 Lagebeurteilung

Die Lage des Bewertungsobjekts ist als gute Wohnlage zu bewerten. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens im Lintacher Steig sind das Grundstück und das zu bewertende Einfamilienhaus mit Doppelgarage bezüglich der ausgeübten Wohnnutzung als weitgehend ruhig gelegen zu beurteilen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durchschnittlich bis gut. Die Anbindung für den motorisierten Individualverkehr ist als gut zu beurteilen. Die Nahversorgung ist als durchschnittlich bis gut zu beurteilen.



2 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 Grundbuch

Amtsgericht Amberg
Grundbuch von Gärmersdorf
Grundbuchblatt 1892

Bestandsverzeichnis

Laufende Nr.	Flurstück Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
I	Gärmersdorf 1576/I	Krumbach, Lintacher Steig 4, Gebäude- und Freifläche	819 m ²
Gesamt			819 m ²

Abteilung I – Eigentümer

XXX – zu 1/2 –,
YYY – zu 1/2 –

Abteilung II - Lasten und Beschränkungen

Laufende Nummer	Betroffenes Grundstück lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
3	I	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Amberg, AZ: I K 23/25); eingetragen am 17.06.2025.

Abteilung III - Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Nicht berücksichtigt.

2.2 Planungsrechtliche Beurteilung

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg vom 20.12.2024 ist der Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dargestellt.

Gemäß § 4 BauNVO dienen „Allgemeine Wohngebiete“ vorwiegend dem Wohnen. Baurechtlich zulässig sind demnach insbesondere Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder eines Baulinienplans. Die Beurteilung des Baurechts hat nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu erfolgen.

Die anhand der vorliegenden Eingabepläne zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses vom 15.03.1972 und zum Neubau einer Doppelgarage vom 30.06.2017, jeweils im Maßstab M 1:100, und anhand der Kubaturberechnungen beim Wohnhausneubau mit Genehmigungsdatum vom 04.04.1973 und zur Errichtung einer Doppelgarage vom 30.06.2017 sowie anhand des Lageplans

und der Eindrücke vor Ort näherungsweise ermittelte Grundfläche der Bestandsbebauung liegt bei ca. 316 m², bezogen auf die vorhandene Grundstücksgröße von 819 m² entspricht dies einer GRZ von ca. 0,39. Die näherungsweise ermittelte Geschossfläche liegt bei gerundet 136 m², bezogen auf die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks von 819 m² entspricht dies einer GFZ von ca. 0,17 (siehe Anhang I – Flächenberechnung).

Soweit anhand der planungsrechtlichen Vorgaben und der vorhandenen Unterlagen sowie der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Umgebungsbebauung erkennbar, ist das Bewertungsgrundstück mit der Bestandsbebauung baurechtlich nicht vollständig ausgenutzt. Augenscheinlich ist eine Baurechtsreserve vorhanden. Endgültig ist dies nur durch Bauantrag oder Bauvoranfrage zu klären, dies gehört nicht zum Aufgabenbereich des Sachverständigen.

Das Bewertungsgrundstück und die Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück sind nicht in der bayerischen Denkmalliste geführt. Das Bewertungsgrundstück liegt laut Informationsdienst des Bayerischen Landesamtes für Umwelt nicht im Einzugsbereich überschwemmungsgefährdeter Gebiete.

2.3 Bauordnung

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung vorausgesetzt.

2.4 Baulasten

In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Entsprechende Lasten werden in Abteilung II des Grundbuches geführt. In Abteilung II des Grundbuches liegen keine derartigen Eintragungen vor.

2.5 Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster des Amtes für Ordnung und Umwelt der Stadt Amberg vom 10.03.2026 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster erfasst. Es liegen weder Erkenntnisse zum Altlastenanfangsverdacht des Bewertungsgrundstücks, noch zu früheren Altlastensanierungen vor.

Bei der Ortsbesichtigung konnten keine Gegebenheiten festgestellt werden, die Altlasten vermuten lassen. Für die Wertermittlung werden normale und ungestörte Bodenverhältnisse vorausgesetzt, soweit diese durch die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses bzw. die durch den Gutachterausschuss bekannt gegebenen Vergleichskaufpreise abgebildet sind.

Sollte sich aufgrund ergänzender Bodenuntersuchungen ein hiervon abweichendes Bild ergeben, ist der in diesem Sachverständigengutachten ermittelte Verkehrswert (Marktwert) um den für die Dekontamination des Grundstücks erforderlichen Aufwand zu mindern.

2.6 Zuschnitt

Das zu bewertende Grundstück ist unregelmäßig geschnitten. Es liegt südwestlich des Lintacher Steigs teilweise auf dem Niveau des angrenzenden Geländes und teilweise oberhalb des angrenzenden Geländes. Das Grundstück ist vermessen und abgemarkt sowie leicht nach Südwesten abfallend. Das Grundstück ist entlang des Lintacher Steigs ca. 31,0 m lang. Die Grundstücksbreite

te variiert zwischen ca. 17,0 m und ca. 28,0 m. Die Grundstückstiefe variiert zwischen ca. 20,5 m und ca. 38,5 m (siehe Anhang 3 – Lageplan).

2.7 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück wird von nordwestlicher Seite vom Lintacher Steig, der im Bereich des Bewertungsobjekts asphaltiert ist, aus erschlossen. Parkmöglichkeiten stehen im Lintacher Steig sowie im näheren Umfeld im öffentlichen Straßenraum in eingeschränkter Anzahl zur Verfügung.

Die Breite d des Lintacher Steigs variiert im Bereich des Bewertungsobjekts zwischen ca. 10,50 m und ca. 11,00 m (inkl. der unbefestigten Seitenstreifen). Anschlüsse für die Versorgungsmedien wie Wasser, Kanal, Telefon und Strom sind vorhanden.

2.8 Erschließungsbeiträge

Laut mündlicher Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Amberg (Herr Strobl, Tel. 09621/101-401) vom 28.05.2026 sind keine Beiträge nach § 127 BauGB oder Kommunalabgabengesetz offen. Somit erfolgt die Wertermittlung für den erschließungsbeitragsfreien Zustand. Gegebenenfalls noch anfallende Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB oder Kommunalabgabengesetz sind entsprechend nicht berücksichtigt.

3 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

3.1 Gebäudekonzeption

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem vollständig unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (KG, EG und nicht ausgebautem DG) und mit einer nicht unterkellerten, erdgeschossigen Doppelgarage (EG) bebaut. Nach den vorliegenden Unterlagen und Informationen wurde das Einfamilienhaus in etwa im Jahr 1979 errichtet und im Jahr 2016 kernsaniert. Die Doppelgarage wurde im Jahr 2017 errichtet. Das Einfamilienhaus besitzt einen Eingang an der Nordostfassade, der über die Grundstückszufahrt und den Grundstückszugang von Nordwesten vom Lintacher Steig aus erschlossen wird. Die Zufahrt zur Garage im Kellergeschoss des Einfamilienhauses an der Nordwestfassade und zur Doppelgarage erfolgt über die Grundstückszufahrt von Nordwesten vom Lintacher Steig aus. Die vertikale Erschließung des Einfamilienhauses erfolgt über eine Treppe an der nordöstlichen Gebäudeseite. Das nicht ausgebauten Dachgeschoss ist über eine Stahlklapptreppe von der Treppe zwischen Keller- und Erdgeschoss erreichbar.

Das Einfamilienhaus verfügt im Erdgeschoss über ein großzügiges Wohn-/Esszimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, eine Küche, eine Speisekammer, ein Badezimmer und ein WC, die mit Ausnahme der Speisekammer alle über eine zentrale Diele mit Flur vom Hauseingang aus erschlossen werden. Die Speisekammer ist über die Küche erreichbar. Zusätzlich sind das Wohn-/Esszimmer und die Küche direkt miteinander verbunden. Dem Wohn-/Esszimmer ist eine nach Südwesten orientierte, nicht überdachte Terrasse vorgelagert. Das nicht ausgebauten Dachgeschoss ist über eine Stahlklapptreppe von der Treppe zwischen Keller- und Erdgeschoss aus zugänglich. Im Kellergeschoss des Einfamilienhauses befinden sich neben dem Heizungsraum mit Holzpellets-Lager und der Garage mit Werkstatt, ein Hobbyraum, ein WC, eine Waschküche, ein Abstellraum und ein Hausanschlussraum, die alle über einen zentralen Flur erschlossen werden. Die Werkstatt ist zudem direkt von der Garage aus zugänglich. Der Zugang zum Kellergeschoss erfolgt über eine Treppe von der Diele im Erdgeschoss.

Bei der Doppelgarage handelt es sich um ein nicht unterkellertes, eingeschossiges Gebäude mit Satteldach und einseitigem Krüppelwalm. Die Doppelgarage verfügt zudem über einen Zwischenboden, der über einen Zugang an der Südostfassade vom Garten aus erschlossen wird und zu Lagerzwecke nutzbar ist.

3.2 Wohnfläche

Die Wohnfläche des Einfamilienhauses liegt gemäß näherungsweise Berechnung anhand der vorliegenden Eingabepläne zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses im Maßstab M 1:100 vom 15.03.1972 und anhand der Wohnflächenberechnung beim Wohnhausneubau mit Genehmigungsdatum vom 04.04.1973 sowie anhand der Eindrücke vor Ort und des vor Ort vorgenommenen Aufmaßes bei gerundet 124 m² (siehe Anhang I – Flächenberechnung). Das Wohnflächenverhältnis (Wohnfläche exkl. Terrasse / wertrelevante Geschossfläche) liegt mit rund 84,7 % im Bereich der Daten vergleichbarer Objekte. Zusätzlich sind zwei Kfz-Stellplätze in der Doppelgarage vorhanden.

Die Grundrisskonzeption des Einfamilienhauses ist insgesamt zeitgemäß angelegt. Die einzelnen Räume weisen je Nutzung eine übliche und ausreichend, teilweise großzügig, dimensionierte Größe auf. Die natürliche Belichtung und Belüftung der Wohnflächen sind gut. Die nach Südwesten orientierte, nicht überdachte Terrasse im Erdgeschoss ist für die Wohnnutzung vorteilhaft. Die vertikale Erschließung ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a.

Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung nicht zu berücksichtigen ist. Die Ausstattungsqualität des Einfamilienhauses mit Doppelgarage ist zeitgemäß. Insgesamt ist der Wohn- und Nutzwert als gut zu beurteilen.

3.3 Baubeschreibung

Konstruktion	Massivbauweise.
Fassade	Putzfassade mit Anstrich.
Dach	Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit Betonsteindeckung.
Decken	Massivdecken aus Stahlbeton. Im EG überwiegend mit Deckenabhängung. Wärmedämmung der obersten Geschossdecke.
Wände	Außenwände aus Mauerwerk. Innenwände aus Mauerwerk und Trockenbau.
Treppen	Treppe vom EG zum KG als Massivtreppe mit Natursteinbodenbelag. Stahlklapptreppe vom EG zum nicht ausgebauten DG.
Fenster	Kunststofffenster und Kunststofffensterschiebetür mit Isolierverglasung und mit teilweise elektrisch und teilweise manuell betriebenen Kunststoffrollläden sowie teilweise mit Insektenschutz. Kellerfenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Türen	Hauseingangstür als Sicherheitstür in Metallkonstruktion mit Isolierglasausschnitt in Metallzarge. Innentüren als furnierte Holztüren in furnierten Holzzargen. Kellertüren als Stahltüren und Holztüren in Stahlzargen. Schiebetür zwischen Garage und Werkstatt im KG aus OSB-Platte.
Bodenbeläge	Laminat und Keramikbodenbeläge in den Wohnräumen. Laminat, PVC- und Keramikbodenbeläge im KG.
Heizung	Zentrale Wärme- und Warmwasserversorgung über Holzpellets-Heizkessel (Baujahr 2015) mit Holzpellets-Lager mit einem Fassungsvermögen von 5 t und Warmwasserspeicher mit einem Fassungsvermögen von 1.000 L sowie mit Brauchwassererwärmung über Solarthermie mittels Solarpanelen auf dem Dach. Beheizung der Wohn- und Kellerräume über Flachheizkörper. Raumwärme im Badezimmer im EG über eine Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper. Zuständiger Bezirksschornsteinfeger



Markus Reiff (Anschrift: Pesensricht 26, 92278 Illschwang; Telefon: 09666/188221).

Sanitärinstallationen

Badezimmer im EG mit Wandhänge-WC mit Unterputzpülkasten sowie mit Doppelhandwaschbecken, bodengleiche Dusche und Bidet, jeweils mit Einhebelmischbatterie. Wände raumhoch gefliest.

WC im EG mit Wandhänge-WC mit Unterputzpülkasten und Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie. Wände ca. 1,50 m hoch gefliest.

WC im KG mit Stand-WC mit unterem Aufputzpülkasten.

Waschküche im KG mit Waschmaschinenanschluss und Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie.

Gartenwasseranschluss an der Südwestfassade.

Elektroinstallationen

Zeitgemäße Elektroinstallation mit Stromversorgung über übliche Wand- und Deckenauslässe. Einbaustrahler in den abgehängten Decken im EG. Elektroleitungen im KG teilweise auf Putz und in Kabelkanälen.

Sonstiges

Terrasse im EG in Stahl-Holz-konstruktion mit Holzbodenbelag und Zugangstreppe in Stahlkonstruktion mit Gitterrosttrittstufen mit einseitigem Stahlgeländer sowie mit elektrisch betriebener Markise.

Einbauschränk im Flur im EG.

Einbauküche mit Handwaschbecken, Herd, Ofen, Spülmaschine und Kühlschrank.

Garage im KG mit Keramikbodenbelag und elektrisch betriebenen Aluminiumsektionaltor.

Doppelgarage in Massivbauweise aus Stahlbetonfertigteilen mit Ortbetonverfüllung und mit Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung sowie mit Betonboden, Zwischenboden in Holz-Stahl-Konstruktion, zwei elektrisch betriebenen Aluminiumsektionaltoren, wovon eine über eine Schlupftür verfügt, Stahltür in Stahlzarge, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Starkstromanschluss und Hebebühne.

3.4 Außenanlagen

Der Zugang zum Hauseingang erfolgt über eine Außentreppe mit Betonsteinbodenbelag und Natursteinstufen. Der Zugang von der Grundstückszufahrt zum Garten erfolgt über eine Außentreppe aus Natursteinstufen. Die Grundstückszufahrt ist mit Betonsteinen befestigt. Im nördli-

chen Grundstücksbereich ist der Höhenniveauunterschied zur Straße und zum nordöstlichen Nachbargrundstück mit Stahlbetonfertigteilen eingeebnet. Der Höhenniveauunterschied zum südwestlichen Nachbargrundstück ist mit Stahlbetonsteinen eingeebnet. Der der Höhenniveauunterschied zwischen der Grundstückszufahrt, dem Zugang zum Hauseingang und dem Garten ist mit Natursteinen eingeebnet. Die Einfriedung zum südöstlichen Nachbargrundstück besteht aus einem Maschendrahtzaun mit Metallpfosten. Die Einfriedungen zum südwestlichen und zum nordöstlichen Nachbargrundstück bestehen aus Hecken und Sträuchern. Der Garten ist mit Rasen, Bäumen, Büschen und Sträuchern gärtnerisch angelegt. In der südlichen Grundstücksecke ist ein Gartengerätehaus in einfacher Holzkonstruktion mit Pultdach mit Metalleindeckung, zweiflügeliges Holztor und Betonbodenplatte vorhanden.

3.5 Energieausweis

Sowohl für Wohngebäude als auch für Nichtwohngebäude hat der Verkäufer bzw. Vermieter/Verpächter dem Käufer/Mieter einen Energieausweis oder eine Kopie hiervon, spätestens bei der Besichtigung, vorzulegen. Nach Abschluss des Kaufvertrags hat der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis oder eine Kopie hiervon unverzüglich zu übergeben. Von dieser Regelung sind lediglich unter Denkmalschutz stehende und kleine Gebäude (nicht mehr als 50 m² Nutzfläche) ausgenommen (vgl. § 16 Abs. 5 EnEV 2014).

Ein ausgestellter Energieausweis hat grundsätzlich 10 Jahre Gültigkeit, sofern am Gebäude zwischenzeitlich keine bedeutsamen baulichen Veränderungen stattfinden.

Für die Erstellung des Gutachtens wurde ein Energieausweis nicht vorgelegt. Inwieweit ein Energieausweis für das Gebäude vorhanden ist, ist nicht bekannt.

Am Immobilienmarkt in der kreisfreien Stadt Amberg war nach Recherchen des Gutachters bei Gebrauchtimmobilen bisher überwiegend festzustellen, dass die energetische Beschaffenheit von Gebäuden durch Kaufinteressenten nur untergeordnet oder gar nicht wahrgenommen wurde und damit keinen wesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisbildung besaß. Ausnahmen bildeten Immobilien, die sich aufgrund ihrer energetischen Eigenschaften für zinsvergünstigte Darlehen eignen. Seit der Energiekrise im Zuge des Ukrainekriegs und der politischen Diskussion im Zuge der Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes ist jedoch festzustellen, dass inzwischen die energetische Beschaffenheit des Bewertungsobjekts wertbeeinflussend ist.

3.6 Gebäudezustand

Das zu bewertende Einfamilienhaus mit Doppelgarage befindet sich in einem insgesamt gepflegten und gut instand gehaltenen Zustand. Die Gebäudeausstattung wird den heute üblichen Ansprüchen an eine zeitgemäße Wohnnutzung gerecht. Neben den durch den täglichen Gebrauch entstandenen generellen Abnutzungserscheinungen, die im Rahmen der üblichen Instandhaltung zu beseitigen sind, waren bei der Ortsbesichtigung keine nennenswerten Schäden und Mängel erkennbar.

Im Rahmen der Wertermittlung ist keine Wertminderung für einen Instandhaltungs- oder Modernisierungstau zu berücksichtigen.

Der Wohn- und Nutzwert des Einfamilienhauses mit Doppelgarage wird als gut beurteilt.

4 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

4.1 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) nach ImmoWertV 2021

Nach § 6 Abs. 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind für die Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) bebauter und unbebauter Grundstücke grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

In den zuvor genannten Wertermittlungsverfahren sind nach § 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021 zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 7 ImmoWertV 2021 und anschließend die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen.

Nach § 6 Abs. 3 ImmoWertV 2021 gliedern sich die jeweiligen Wertermittlungsverfahren grundsätzlich in die Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts, die Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts und in die Ermittlung des Verfahrenswerts.

Der Verkehrswert (Marktwert) ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Gemäß § 7 ImmoWertV 2021 erfolgt die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen, und im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach den zuvor genannten Ansätzen nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, bei baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen vorliegen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer

Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens muss sich nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere des Umfangs und der Qualität der zur Verfügung stehenden Markt- und Objektdaten, orientieren.

Die Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern sowie unbebauten Grundstücken erfolgt am Immobilienmarkt üblicherweise anhand des Vergleichswertverfahrens oder mit Ausnahme von unbebauten Grundstücken vorrangig anhand des Sachwertverfahrens. Renditeüberlegungen spielen beim Erwerb oder bei der Errichtung dieser Objektarten, in der Regel infolge einer renditeunabhängigen Eigennutzung, meist eine untergeordnete Rolle.

Ein Vergleichswertverfahren kann für die Bewertung des Einfamilienhauses mit Doppelgarage nicht angewendet werden, da keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 oder von objektspezifisch anpassbarer Vergleichsfaktoren im Sinne des § 26 Abs. 1 ImmoWertV 2021 vorliegt, die hinsichtlich ihrer wertrelevanten Merkmale mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen.

Das Sachwertverfahren ist vorwiegend dann anzuwenden, wenn nach der Einschätzung des Marktes bei der Preisbildung der verkörperte Sachwert bzw. die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erforderlichen Herstellungskosten und nicht die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht. Dies trifft insbesondere auf individuell gestaltete, eigengenutzte bzw. eigennutzungsfähige Ein- und Zweifamilienhäuser zu. Unter Berücksichtigung der wertbildenden Merkmale des Einfamilienhauses mit Doppelgarage erfolgt die Wertermittlung anhand des Sachwertverfahrens gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021.

Ein Ertragswertverfahren gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 wird zur Unterstützung bzw. zur Kontrolle des im Sachwertverfahren ermittelten Wertes durchgeführt. Renditeüberlegungen spielen bei dem Erwerb eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage jedoch meist eine untergeordnete Rolle.

5 BODENWERTERMITTLUNG

5.1 Systematische Darstellung

Der Bodenwert ist gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 vorbehaltlich des § 40 Abs. 5 ImmoWertV 2021 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Der Bodenrichtwert ist ein insbesondere aus der Kaufpreissammlung auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise, die hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse und des jeweiligen Grundstückszustands hinreichend übereinstimmen, ermittelter durchschnittlicher Lagewert für Grundstücke. Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 2021) oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts, insbesondere hinsichtlich des Entwicklungszustands, der Art und des Maßes der zulässigen baulichen oder sonstigen Nutzung, der tatsächlichen Nutzung, des beitragsrechtlichen Zustands, der Lagemerkmale, der Ertragsverhältnisse, der Grundstücksgröße, des Grundstückszuschnitts, der Bodenbeschaffenheit, bei bebauten Grundstücken zusätzlich die Art der baulichen Anlagen, die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen, die Größe der baulichen Anlagen, die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit, der bauliche Zustand der baulichen Anlagen, das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung, die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 2021), durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Von den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sind nach § 16 Abs. 2 ImmoWertV 2021 der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung darzustellen. Weitere Grundstücksmerkmale sind darzustellen, wenn sie wertbeeinflussend sind; hierzu können insbesondere das Maß der baulichen Nutzung nach § 5 Abs. 1 ImmoWertV 2021, die Bauweise oder die Gebäudestellung zur Nachbarbebauung, die Grundstücksgröße, die Grundstückstiefe und die Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl gehören. Bei baureifem Land gehört zu den darzustellenden Grundstücksmerkmalen zusätzlich stets der beitragsrechtliche Zustand. Bei förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und förmlich festgelegten Entwicklungsbereichen ist zusätzlich darzustellen, ob sich der Bodenrichtwert auf den sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflussten Zustand oder auf den sanierungs- oder entwicklungsbeeinflussten Zustand bezieht; dies gilt nicht, wenn nach § 142 Abs. 4 BauGB ein vereinfachtes Sanierungsverfahren durchgeführt wird.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert nach § 40 Abs. 3 ImmoWertV 2021 deduktiv oder in

anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Abs. 1 oder § 166 Abs. 3 Satz 4 BauGB sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Abs. 2 BauGB zu ermitteln.

Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 ImmoWertV 2021 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 2021 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43 ImmoWertV 2021.

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße kommt gemäß § 41 ImmoWertV 2021 eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Der Bodenwert von Bauerwartungs- oder Rohbauland kann gemäß § 42 ImmoWertV 2021 in Anwendung des § 40 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ausgehend vom Bodenwert für entsprechend genutztes oder nutzbares baureifes Land deduktiv durch angemessene Berücksichtigung der auf dem örtlichen Grundstücksmarkt marktüblichen Kosten der Baureifmachung und unter Berücksichtigung der Wartezeit in Verbindung mit einem Realisierungsrisiko nach Maßgabe des § 11 Abs. 2 ImmoWertV 2021 oder in sonstiger geeigneter Weise ermittelt werden.

Ist bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 insbesondere aus rechtlichen Gründen mit der Freilegung erst zu einem späteren Zeitpunkt zu rechnen (aufgeschobene Freilegung) oder ist langfristig nicht mit einer Freilegung zu rechnen, so ist gemäß § 43 ImmoWertV 2021 bei der Bodenwertermittlung von dem sich unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung ergebenden Bodenwert (nutzungsabhängiger Bodenwert) auszugehen, soweit dies marktüblich ist. Im Fall einer aufgeschobenen Freilegung ist der Wertvorteil, der sich aus der künftigen Nutzbarkeit ergibt, bei der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist. Der Wertvorteil ergibt sich aus der abgezinsten Differenz zwischen dem Bodenwert, den das Grundstück ohne das Liquidationsobjekt haben würde, und dem nutzungsabhängigen Bodenwert. Die Freilegungskosten sind über den Zeitraum bis zur Freilegung abzuzinsen und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist.

5.2 Bodenrichtwertdefinition des Gutachterausschusses der Stadt Amberg

Der **Bodenrichtwert** (§196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§4 Abs. 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§6 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§3 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Die angegebenen Bodenrichtwerte für **baureifes Land**, d.h. die **durchschnittlichen Lagewerte** des Bodens, basieren auf einer Auswertung von tatsächlichen Verkäufen von unbebauten Grundstücken. **Grundlage** für die Bodenrichtwertermittlung sind die Daten der Kaufpreissammlung. Für diejenigen Bodenrichtwertzonen, für die keine oder nicht genügend Vergleichspreise vorliegen, wurden Vergleichspreise aus Gebieten herangezogen und an die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse des Bewertungsgebietes lagetypisch angepasst (qualifizierter Lagevergleich).

Die angegebenen Bodenrichtwerte sind bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche der Vergleichsgrundstücke mit dem planungsrechtlichen definierten Grundstückszustand.

Dabei wurde eine lagetypische und durchschnittliche bauliche Ausnutzung zugrunde gelegt. Außerdem wurden die in den einzelnen Richtwertzonen üblichen Grundstücksgrößen berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwerte sind **altlastenfrei** ausgewiesen.

Bodenrichtwerte haben **keine bindende Wirkung**.

Die speziellen Gegebenheiten eines Grundstückes wie Zuschnitt, Größe, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen usw. bewirken Abweichungen des Marktwertes vom Bodenrichtwert und erfordern eine Individualbewertung. Bei Abweichungen von den genannten Grundstückseigenschaften können Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

5.3 Bodenrichtwert des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg hat für die Bodenrichtwertzone 25103 (Außengebiet Krumbach), in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, zum 01.01.2024 für baureifes Land in einem Dorfgebiet einen Bodenrichtwert in Höhe von 160 €/m² (erschließungsbeitragsfrei) festgesetzt.

Eine wertrelevante Geschossflächenzahl bzw. ein durchschnittlich nach Einschätzung des Gutachterausschusses innerhalb der Bodenrichtwertzone realisierbares Maß der baulichen Nutzung wurde nicht festgelegt.

5.4 Bodenwertansatz

Die Bodenwertermittlung erfolgt durch mittelbaren Preisvergleich aufgrund des vom Gutachterausschuss zum 01.01.2024 festgesetzten Richtwertes für baureifes Land in einem Dorfgebiet. Unter Berücksichtigung der zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag gestiegenen Bodenwerte ist dieses Vorgehen sachgerecht.

Anpassung wegen Maß der baulichen Nutzung

Die auf dem Bewertungsgrundstück realisierte wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) beträgt nach Berechnung anhand der vorliegenden Eingabepläne zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses vom 15.03.1972 und zum Neubau einer Doppelgarage vom 30.06.2017, jeweils im Maßstab M 1:100, und anhand der Kubaturberechnungen beim Wohnhausneubau mit Genehmigungsdatum vom 04.04.1973 und zur Errichtung einer Doppelgarage vom 30.06.2017 sowie anhand des Lageplans und der Eindrücke vor Ort näherungsweise gerundet 0,17 (136 m² wertrelevante Geschossfläche / 819 m² Grundstücksfläche). Eine Anpassung bezüglich der realisierten Ausnutzung des Grundstücks ist aufgrund der dem Bodenrichtwert nicht zugeordneten wertrelevanten Geschossflächenzahl nicht sachgerecht.

Anpassung wegen Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht das vorhandene Einfamilienhaus mit Doppelgarage den wertbildenden Merkmalen der Bodenrichtwertzone bzw. des Bodenrichtwertes. Eine Anpassung des Richtwerts ist daher nicht erforderlich.

Anpassung wegen konjunktureller Entwicklung / Bodenwertentwicklung

Zwischen dem Zeitpunkt der Festsetzung des Bodenrichtwerts zum 01.01.2024 und dem Wertermittlungsstichtag 25.09.2025 war am Immobilienmarkt eine Steigerung des Bodenwertniveaus feststellbar.

Für das Bewertungsgrundstück wird ein Zuschlag in Höhe von ca. 5 % auf den Bodenrichtwert als angemessen erachtet und übernommen.

Anpassung wegen Lagequalität

Die durch den Gutachterausschuss festgesetzte Bodenrichtwertzone erstreckt sich im Wesentlichen mit Ausnahme des Neubaugebiets an der Mistelbeckstraße von der Krumbacher Straße (St2040) im Südwesten bis zur Begelleite im Nordosten sowie von der Ortsrandbebauung im Südosten und der Wohnbebauung an der Abzweigung der Krumbacher Kirchenleite und der Straße „Am Kuhberg“ im Südosten bis zur Ortsrandbebauung im Nordwesten. Die wertbildenden Merkmale des Richtwertgrundstücks und des Bewertungsgrundstücks wie beispielsweise Verkehrsanbindung, Nahversorgung oder Freizeitwert wurden somit bei der Ableitung des Bodenrichtwerts ausreichend erfasst. Eine Anpassung bezüglich Lagequalität oder Prägung des Umfelds ist daher nicht notwendig.

Bodenwertansatz

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Lagequalität und der Bodenwertsteigerung zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag sowie aller weiteren zum Wertermittlungsstichtag wertbildenden Merkmale ist ein Bodenwertansatz in Höhe von 170 €/m² (160 €/m² x 1,05 = 168 €/m² = ca. 170 €/m²) erschließungsbeitragsfrei angemessen.



5.5 Bewertungsgrundstück

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug misst das mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Bewertungsgrundstück 819 m².

5.6 Bodenwert

Nr.	Flurstück(e)	Nutzung	Größe	€/m ²	WGfZ	Wert
I	1576/I	Wohnen	819 m ²	170 €/m ²	0,17	139.230 €
			819 m ²	ø 170 €/m ²		139.230 €
Bodenwert						139.230 €
pro m ² Wohnfläche						1.123 €
pro m ² Brutto-Grundfläche						301 €

6 SACHWERTERMITTLUNG

6.1 Systematische Darstellung

Gemäß § 35 Abs. 1 ImmoWertV 2021 wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021 zu ermittelnden Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich gemäß § 35 Abs. 2 ImmoWertV 2021 durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36 ImmoWertV 2021, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 ImmoWertV 2021 und dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021 zu ermittelnden Bodenwert.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind laut § 36 Abs. 1 ImmoWertV 2021 die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021) und dem Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV 2021) zu multiplizieren.

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gemäß § 37 ImmoWertV 2021 gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

Laut § 35 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ergibt sich der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV 2021. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 2021 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich gemäß § 35 Abs. 4 ImmoWertV 2021 aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

6.2 Herstellungskosten

Nach § 36 Abs. 2 ImmoWertV 2021 stehen die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Die Normalherstellungskosten werden nach den zum Wertermittlungstichtag maßgebenden Gebäudestandardstufen aus den vom Bundesministerium für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen in der Anlage 4 der ImmoWertV 2021 veröffentlichten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) abgeleitet. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

6.3 Brutto-Grundfläche (BGF)

Die anhand der vorliegenden Eingabepläne zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses vom 15.03.1972 und zum Neubau einer Doppelgarage vom 30.06.2017, jeweils im Maßstab M 1:100, und anhand der Kubaturberechnungen beim Wohnhausneubau mit Genehmigungsdatum vom 04.04.1973 und zur Errichtung einer Doppelgarage vom 30.06.2017 sowie anhand des Lageplans und der Eindrücke vor Ort näherungsweise ermittelte Brutto-Grundfläche des zu Wohnzwecken genutzten Einfamilienhauses beträgt ca. 399 m². Die Brutto-Grundfläche der Doppelgarage beträgt ca. 64 m² (siehe Anhang I – Flächenberechnung).

6.4 Ansätze der Normalherstellungskosten, Außenanlagen und Baunebenkosten

6.4.1 Normalherstellungskosten gemäß NHK 2010

Normalherstellungskosten nach Gebäudetyp und Ausstattungsstandard

Gemäß NHK 2010 der Anlage 4 der ImmoWertV 2021 ist das Zweifamilienhaus nach unterstellter Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen dem Gebäudetyp 1.02 (freistehende Einfamilienhäuser – Keller-, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss) zuzuordnen. Bezüglich des Ausstattungsstandards ist das Gebäude unter Berücksichtigung der erfolgten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen einmal in Stufe 2 (Außenwände), viermal in Stufe 3 (Dach, Innenwände und -türen, Deckenkonstruktion und Treppen sowie Fußböden), zweimal in Stufe 3 bis 4 (Heizung und sonstige technische Ausstattung) und zweimal in Stufe 4 (Fenster und Außentüren und Sanitäreinrichtungen) einzuordnen. Bei Gewichtung anhand des Wägungsschemas der NHK 2010 ergibt sich ein Normalherstellungskostenansatz in Höhe von 714 €/m² BGF ($23 \times 605 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 42 \times 695 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 15 \times \frac{1}{2} (695 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 840 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}) + 20 \times 840 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} / 100 = 714 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$).

Die Doppelgarage ist nach den NHK 2010 dem Gebäudetyp 14.1 (Einzelgaragen/Mehrfachgaragen) zuzuordnen. Unter Berücksichtigung der Bauweise und des Ausstattungsstandards als individuelles Gebäude in Massivbauweise ist das Gebäude in die Stufe 4 einzuordnen. Gemäß den NHK 2010 ergibt sich demnach ein Normalherstellungskostenansatz in Höhe von 485 €/m² BGF.

Baupreisindex

Der durch das deutsche statistische Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex (2021 = 100) wurde zum 3. Quartal 2025 mit 1,343 veröffentlicht. Auf das Basisjahr 2010 bezogen entspricht dies einem Baupreisindex (2010 = 100) von 1,8969 ($134,3 / 70,8 = 1,8969$).

Indexierte Normalherstellungskosten 2010

Gebäudetyp 1.02 (freistehende Einfamilienhäuser – Keller-, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss)

$$714 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \quad \times \quad 1,8969 \quad = \quad 1.354 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

rd. 1.355 €/m² BGF



Gebäudetyp 14.1 (Einzelgaragen/Mehrfachgaragen)

$$485 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,8969 = 920 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

rd. 920 €/m² BGF

6.4.2 Außenanlagen

Die Außenanlagen werden nach Erfahrungswerten und entsprechend dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg mit 6,0 % der alterswertgeminderten Normalherstellungskosten angesetzt.

6.4.3 Baunebenkosten

Der Ansatz für Baunebenkosten ist in den Normalherstellungskosten 2010 enthalten, ein gesonderter Ansatz ist nicht erforderlich.

6.5 **Regionalfaktor**

Nach § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist der Regionalfaktor ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Gemäß dem im Grundstücksmarktbericht 2022/2023 veröffentlichten Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg wurden den Auswertungen des Gutachterausschusses keine Regionalfaktoren zu Grunde gelegt. Gemäß § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 sind daher in dieser Wertermittlung Regionalfaktoren nicht zu berücksichtigen.

6.6 **Alterswertminderungsfaktor**

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht gemäß § 38 ImmoWertV 2021 dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Laut § 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021 bezeichnet die Gesamtnutzungsdauer die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer bezeichnet nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Nach Anlage I der ImmoWertV 2021 liegt die übliche Gesamtnutzungsdauer von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung bei 80 Jahren. Gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg beträgt die Gesamtnutzungsdauer von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern ebenfalls 80 Jahre. Die übliche Gesamtnutzungsdauer von Doppelgaragen wird bei ordnungsgemäßer Instandhaltung mit 60 Jahren angegeben.

Aufgrund der Konzeption und Bauweise des Gebäudes, des Baujahres sowie der ausgeübten Nutzung wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Einfamilienhauses mit 80 Jahren angesetzt. Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich gemäß § 4 Abs. 1 ImmoWertV 2021 aus



der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem vorläufigen rechnerischen Gebäudealter von 46 Jahren ($2025 - 1979 = 46$ Jahre) ergibt sich eine vorläufige rechnerische Restnutzungsdauer von 34 Jahren ($80 \text{ Jahre} - 46 \text{ Jahre} = 34 \text{ Jahre}$). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Einfamilienhauses wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters sowie den im Jahr 2016 erfolgten Instandsetzungen und Modernisierungen gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021 anhand eines überwiegenden bis umfassenden Modernisierungsgrades nach den bereits erfolgten Instandsetzungen und Modernisierungen mit 52 Jahren geschätzt. Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und der modifizierten Restnutzungsdauer von 52 Jahren ergibt sich unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Instandsetzungen und Modernisierungen ein fiktives Gebäudealter von 28 Jahren ($80 \text{ Jahre} - 52 \text{ Jahre} = 28 \text{ Jahre}$). Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr von 1997 ($2025 - 28 \text{ Jahre} = 1997$). Aus der geschätzten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,6500 ($52 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = 0,6500$).

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Doppelgarage wird in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren und dem rechnerischen Gebäudealter von 8 Jahren ($2025 - 2017 = 8 \text{ Jahre}$) auf 52 Jahre ($60 \text{ Jahre} - 8 \text{ Jahre} = 52 \text{ Jahre}$) geschätzt. Aus der geschätzten Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein Alterswertminderungsfaktor in Höhe von 0,8667 ($52 \text{ Jahre} / 60 \text{ Jahre} = 0,8667$).

6.7 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Der Sachwert entspricht in der Regel nicht dem Verkehrswert (Marktwert). Je nach Objektart, Höhe des ermittelten Sachwerts und des Bodenpreisniveaus liegt er entweder höher oder niedriger als der Verkehrswert (Marktwert). Zur Berücksichtigung des Marktes ist deshalb der Sachwert mittels eines Marktanpassungsfaktors, dem sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor, an das Marktgeschehen, d.h. an für vergleichbare Grundstücke realisierte Kaufpreise, anzupassen. Sachwertfaktoren dienen laut § 21 Abs. 1 ImmoWertV 2021 der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Gemäß § 39 ImmoWertV 2021 ist zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors der nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ermittelte Sachwertfaktor, der das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert angibt und nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird, auf seine Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV 2021 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2022/2023 für Ein- und Zweifamilienhäuser Sachwertfaktoren in einer Spanne von 0,66 bis 1,39 sowie im Durchschnitt von 1,02 abgeleitet. Bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von ca. 560.000 € wurden für Ein- und Zweifamilienhäuser Sachwertfaktoren in einer Spanne von 0,54 bis 1,33 sowie im Durchschnitt von 0,94 abgeleitet. Bei einer Wohnfläche von ca. 124 m² wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg ein Sachwertfaktor in Höhe von 1,06 abgeleitet. Bei einer Grundstücksfläche von ca. 819 m² wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg ein Sachwertfaktor in Höhe von 1,00 abgeleitet.



Die Vergleichspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gemarkung Gärnersdorf der Stadt Amberg und in der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg liegen zum Wertermittlungstichtag insbesondere in Abhängigkeit der Grundstücksgröße, des Gebäudealters, der Gebäudegröße, der Gebäudeausstattung und des Objektzustands in einer Spanne von 410.000 € bis 485.000 € bzw. in einer Spanne von 1.631 €/m² Wohnfläche bis 4.092 €/m² Wohnfläche. Gemäß eigenen Kaufpreisauswertungen von Vergleichspreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gemarkung Gärnersdorf der Stadt Amberg aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg zum Wertermittlungstichtag liegen die Sachwertfaktoren für näherungsweise vergleichbare Ein- und Zweifamilienhäuser in einer Spanne von 0,85 bis 1,00.

Nach den Merkmalen des Bewertungsobjekts, insbesondere hinsichtlich der Höhe des vorläufigen Sachwerts, wird ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von 10 %, dies entspricht einem Sachwertfaktor in Höhe von 0,90, gewählt.

Der Marktanpassungsabschlag in Höhe von 10 % liegt im Bereich der zum Wertermittlungstichtag verfügbaren Marktdaten, er wird entsprechend als marktgerecht beurteilt und für die Sachwertermittlung übernommen.

6.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Das zu bewertende Einfamilienhaus mit Doppelgarage befindet sich in einem insgesamt gepflegten und gut instand gehaltenen Zustand. Die Gebäudeausstattung wird den heute üblichen Ansprüchen an eine zeitgemäße Wohnnutzung gerecht. Neben den durch den täglichen Gebrauch entstandenen generellen Abnutzungserscheinungen, die im Rahmen der üblichen Instandhaltung zu beseitigen sind, waren bei der Ortsbesichtigung keine nennenswerten Schäden und Mängel erkennbar.

Im Rahmen der Wertermittlung ist keine Wertminderung für einen Instandhaltungs- oder Modernisierungstau zu berücksichtigen.



6.9 Sachwert für den Verkehrswert (Marktwert)

Nr.	Gebäudebezeichnung	Baujahr	GND	RND	Anzahl / Einheit	€/Einheit	Neuwert	Alterswert- minderungsfaktor	Zeitwert	
1	Einfamilienhaus	1979/2016	80	52	399 m² BGF	1.355 €	540.645 €	0,6500	351.419 €	
2	Doppelgarage	2017	60	52	64 m² BGF	920 €	58.880 €	0,8667	51.029 €	
					463 m² BGF		599.525 €	0,6713	402.449 €	
Außenanlagen und besondere Bauteile						402.449 €	x	6%	=	24.147 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Baunebenkosten						402.449 €	+	24.147 €	=	426.596 €
Bodenwert Grundstück										139.230 €
Vorläufiger Sachwert für den Verkehrswert (Marktwert)						426.596 €	+	139.230 €	=	565.826 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor										0,90
Sachwert für den Verkehrswert (Marktwert) ungerundet						565.826 €	x	0,90	=	509.243 €
Rundung										757 €
Sachwert für den Verkehrswert (Marktwert)						509.243 €	+	757 €	=	510.000 €
der Sachwert entspricht										
pro m² Wohnfläche										4.113 €
pro m² Brutto-Grundfläche										1.102 €

7 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

7.1 Systematische Darstellung

Gemäß § 27 Abs. 1 ImmoWertV 2021 wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielter Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird gemäß § 27 Abs. 2 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Abs. 1 ImmoWertV, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Abs. 3 ImmoWertV und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ImmoWertV ermittelt. Laut § 27 Abs. 3 ImmoWertV 2021 entspricht der marktangepasste vorläufige Ertragswert nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich gemäß § 27 Abs. 4 ImmoWertV 2021 aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Gemäß § 27 Abs. 5 ImmoWertV 2021 stehen für die Ermittlung des Ertragswerts das allgemeine Ertragswertverfahren, das vereinfachte Ertragswertverfahren und das periodische Ertragswertverfahren zur Verfügung.

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert gemäß § 28 ImmoWertV 2021 durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und dem Bodenwert ermittelt.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert gemäß § 29 ImmoWertV 2021 durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert ermittelt.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert gemäß § 30 Abs. 1 ImmoWertV 2021 durch Bildung der Summe aus den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks ermittelt werden.

Der Betrachtungszeitraum, für den die periodisch unterschiedlichen Erträge ermittelt werden, ist gemäß § 30 Abs. 2 ImmoWertV 2021 so zu wählen, dass die Höhe der im Betrachtungszeit-

raum anfallenden Erträge mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann; hierbei sollen zehn Jahre nicht überschritten werden. Der Abzinsung ist in der Regel der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Der Restwert des Grundstücks kann gemäß § 30 Abs. 3 ImmoWertV 2021 durch Bildung der Summe aus dem Barwert des Reinertrags der Restperiode und dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert ermittelt werden.

Die Restperiode ist die um den Betrachtungszeitraum reduzierte Restnutzungsdauer. Die Kapitalisierung des Reinertrags der Restperiode erfolgt über die Dauer der Restperiode. Der Kapitalisierung und der Abzinsung ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Der jährliche Reinertrag ergibt sich laut § 31 Abs. 1 ImmoWertV 2021 aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

7.2 Mietverhältnis / Ist-Miete

Das Einfamilienhaus mit Doppelgarage ist zum Wertermittlungsstichtag leerstehend bzw. eigen genutzt.

Wohnfläche des Einfamilienhauses liegt gemäß näherungsweise Berechnung anhand der vorliegenden Eingabepläne zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses im Maßstab M 1:100 vom 15.03.1972 und anhand der Wohnflächenberechnung beim Wohnhausneubau mit Genehmigungsdatum vom 04.04.1973 sowie anhand der Eindrücke vor Ort und des vor Ort vorgenommenen Aufmaßes bei gerundet 124 m² (siehe Anhang I – Flächenberechnung). Zusätzlich sind zwei Kfz-Stellplatz in der Doppelgarage vorhanden.

7.3 Rohertrag / marktüblich erzielbare Erträge

Der Rohertrag ergibt sich gemäß § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021 aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

7.3.1 Markt für Wohnungen und Einfamilienhäuser

Laut Preisspiegel Wohnimmobilien Bayern Frühjahr 2025 des IVD Instituts wurden für Bestandswohnungen in der Stadt Amberg durchschnittliche Mieten in Höhe von 9,00 €/m² Wohnfläche bei einem durchschnittlichen Wohnwert und in Höhe von 10,00 €/m² Wohnfläche bei einem guten Wohnwert erzielt. Der durchschnittliche Wohnwert ist gekennzeichnet durch eine „Normalausstattung“ (zentrale Heizungsanlage, neuzeitliche sanitäre Einrichtung). Die Wohnungen liegen in Allgemeinen Wohngebieten mit gemischter Bevölkerungsstruktur. Als guter Wohnwert gilt hierbei gehobener Durchschnitt. Diese Wohnungen liegen in einem reinen Wohngebiet mit ruhiger Wohnlage. Die Wohnungen sind neuzeitlich ausgestattet und befinden sich in einem guten Zustand.

Gemäß Auswertung der Transaktionsdatenbank der vdpResearch für Wohnungsmieten in der kreisfreien Stadt Amberg mit Stand 05/2025 lagen die Wohnungsmieten von Wohnungen mit 70 m² Wohnfläche je nach Ausstattung und Lage in einer Spanne von 6,80 €/m² Wohnfläche bis 13,60 €/m² Wohnfläche. Für Wohnungen in guter Wohnlage lagen die Wohnungsmieten bei 9,60

€/m² Wohnfläche bei durchschnittlicher Ausstattung und bei 10,20 €/m² Wohnfläche bei guter Ausstattung.

Laut RIWIS Kreisreport für die Stadt Amberg der bulwiengesa AG liegen bei Wiedervermietungen im Jahr 2025 die erzielbaren Mieten von Wohnungen in der Stadt Amberg in einer Spanne von 5,80 €/m² bis 10,90 €/m² Wohnfläche. Die durchschnittlich erzielbare Miete liegt bei 8,30 €/m² Wohnfläche. In Neubauten liegen im Jahr 2025 die Wohnungsmieten in einer Spanne von 8,00 €/m² bis 12,60 €/m² Wohnfläche. Die durchschnittlich erzielbare Miete liegt in Neubauten bei 10,70 €/m² Wohnfläche.



Quelle: RIWIS Kreisreport für die Stadt Amberg der bulwiengesa AG

Laut Capital-Immobilien-Kompass-Karte in Zusammenarbeit mit dem iib Dr. Hettenbach Institut liegen im Jahr 2025 die Wohnungsmieten und die Mieten für Einfamilienhäuser in der Stadt Amberg in einer Spanne von 6,00 €/m² und 15,00 €/m² Wohnfläche sowie im Durchschnitt für Mietwohnungen bei 9,55 €/m² Wohnfläche bzw. für Einfamilienhäuser bei 10,10 €/m² Wohnfläche.

7.3.2 Markt für Garagenstellplätze

Für Garagenstellplätze werden allgemein keine flächendeckenden bzw. detaillierten Marktdaten veröffentlicht. Nach Erfahrung des Sachverständigen werden in vergleichbaren Lagen meist Mietpreise für Garagenstellplätze in einer Spanne von 50,00 €/Stellplatz bis 60,00 €/Stellplatz erzielt.

7.3.3 Mieteinschätzung

Unter Berücksichtigung des gepflegten und guten Instandhaltungszustandes des Bewertungsobjekts des zeitgemäßen Ausstattungsgrade sowie des insgesamt guten Wohnwerts, der guten und weitgehend ruhigen Wohnlage und der durchschnittlichen bis guten Verkehrsanbindung sowie der durchschnittlichen bis guten Nahversorgung und aller weiteren wertbildenden Merkmale wird für die Ertragswertermittlung ein für das Einfamilienhaus marktüblich erzielbarer Mietzins in Höhe 10,50 €/m² Wohnfläche angesetzt. Der monatliche Mietzins für die beiden Garagenstellplätze in der Doppelgarage wird mit 55,00 €/Stellplatz als marktgerecht beurteilt und in Ansatz gebracht.

7.4 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind nach § 32 Abs. 1 ImmoWertV 2021 die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten

gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB.

7.4.1 Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen gemäß § 32 Abs. 2 ImmoWertV 2021 insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Nach den Modellansätzen für Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 der ImmoWertV 2021 mit Stand 01.01.2025 sowie nach Erfahrungssätzen von Objekten mit vergleichbarer Größe wird für den Verwaltungsaufwand des Einfamilienhauses ein Ansatz in Höhe von 359 € pro Jahr gewählt. Für die beiden Garagenstellplätze in der Doppelgarage wird ein Ansatz in Höhe von 47 € pro Jahr und Stellplatz als sachgerecht erachtet.

7.4.2 Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen gemäß § 32 Abs. 3 ImmoWertV 2021 die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

Unter Berücksichtigung des gepflegten und guten Instandhaltungszustandes des Bewertungsobjekts sowie des in der Ertragswertermittlung angesetzten Mietniveaus wird nach den Modellansätzen für Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 der ImmoWertV 2021 mit Stand 01.01.2025 für die Mietfläche ein Instandhaltungskostenansatz in Höhe von 14,00 €/m² Wohnfläche jährlich als sachgerecht erachtet. Für die beiden Garagenstellplätze in der Doppelgarage wird ein Ansatz in Höhe von 106 € pro Jahr und Stellplatz als sachgerecht beurteilt.

7.4.3 Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst gemäß § 32 Abs. 4 ImmoWertV 2021 das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Nach den Modellansätzen für Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 der ImmoWertV 2021 liegt das Mietausfallwagnis bei Wohnnutzung bei 2,0 % der Nettokaltmiete. Das Mietausfallwagnis von Ein- und Zweifamilienhäusern in der Stadt Amberg liegt in der Regel bei ca. 2,0 %.

Unter Berücksichtigung der Lage und Verkehrsanbindung, der unterstellten Qualität der Gebäudeausstattung sowie der angesetzten Mieten ist ein Mietausfallwagnis von 2,0 % für das Objekt markt- und sachgerecht.

7.4.4 Betriebskosten

Betriebskosten sind gemäß § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den be-

stimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.

Für die Wertermittlung wird angenommen, dass die Betriebs- und Heizkosten im Sinne des § 2 BetrKV vollständig auf den Nutzer umgelegt werden. Entsprechend wird angenommen, dass bei einem potentiellen Erwerber keine Betriebs- oder Heizkosten verbleiben.

7.5 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Nach § 21 Abs. 1 ImmoWertV 2021 dienen Liegenschaftszinssätze der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV 2021 Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV 2021 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg hat zum Wertermittlungsstichtag für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Objekte keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet und veröffentlicht.

Liegenschaftszinssätze der Fachliteratur

Da für das vorliegende Grundstück und für die vorliegende Nutzung keine lokalen Liegenschaftszinssätze vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlicht wurden, wird hilfsweise auf Empfehlungen der Fachliteratur und dem Sachverständigen bekannte Vergleichsobjekte zurückgegriffen.

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)

In der aktuellen Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) wurden keine Empfehlungen für Liegenschaftszinssätze mehr genannt.

Liegenschaftszinssätze des IVD

Der Immobilienverband Deutschland IVD nennt in seinem IVD-Wohn-Preisspiegel 2024 folgende mittlere Spanne marktüblicher Liegenschaftszinssätze:

Freistehendes Einfamilienhaus	1,5 % bis 4,0 %
-------------------------------	-----------------

Gemäß eigenen Kaufpreisauswertungen von Vergleichspreisen für Wohnhäuser in der Stadt Amberg aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg liegen zum Wertermittlungsstichtag die Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihen- und Doppelhäuser in der Stadt Amberg in einer Spanne von 1,5 % bis 3,0 %.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Unter Berücksichtigung des gepflegten und guten Instandhaltungszustandes des Bewertungsobjekts und des zeitgemäßen Ausstattungsgrades sowie des insgesamt guten Wohnwerts, den für die Wertermittlung angesetzten marktüblichen Mieten, der guten und weitgehend ruhigen Wohnlage und der durchschnittlichen bis guten Verkehrsanbindung sowie der durchschnittlichen bis guten Nahversorgung wird bei der zum Stichtag aktuellen Marktlage ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,0 % angesetzt.

7.6 Restnutzungsdauer

Laut § 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021 bezeichnet die Gesamtnutzungsdauer die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer bezeichnet nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Nach Anlage I der ImmoWertV 2021 liegt die übliche Gesamtnutzungsdauer von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung bei 80 Jahren. Gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg beträgt die Gesamtnutzungsdauer von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern ebenfalls 80 Jahre. Die übliche Gesamtnutzungsdauer von Doppelgaragen wird bei ordnungsgemäßer Instandhaltung mit 60 Jahren angegeben.

Aufgrund der Konzeption und Bauweise des Gebäudes, des Baujahres sowie der ausgeübten Nutzung wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Einfamilienhauses mit 80 Jahren angesetzt. Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich gemäß § 4 Abs. 1 ImmoWertV 2021 aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem vorläufigen rechnerischen Gebäudealter von 46 Jahren ($2025 - 1979 = 46$ Jahre) ergibt sich eine vorläufige rechnerische Restnutzungsdauer von 34 Jahren ($80 \text{ Jahre} - 46 \text{ Jahre} = 34 \text{ Jahre}$). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Einfamilienhauses wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters sowie den im Jahr 2016 erfolgten Instandsetzungen und Modernisierungen gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021 anhand eines überwiegenden bis umfassenden Modernisierungsgrades nach den bereits erfolgten Instandsetzungen und Modernisierungen mit 52 Jahren geschätzt. Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und der modifizierten Restnutzungsdauer von 52 Jahren ergibt sich unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Instandsetzungen und Modernisierungen ein fiktives Gebäudealter von 28 Jahren ($80 \text{ Jahre} - 52 \text{ Jahre} = 28 \text{ Jahre}$). Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr von 1997 ($2025 - 28 \text{ Jahre} = 1997$).

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Doppelgarage wird in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren und dem rechnerischen Gebäudealter von 8 Jahren ($2025 - 2017 = 8 \text{ Jahre}$) auf 52 Jahre ($60 \text{ Jahre} - 8 \text{ Jahre} = 52 \text{ Jahre}$) geschätzt.

7.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Das zu bewertende Einfamilienhaus mit Doppelgarage befindet sich in einem insgesamt gepflegten und gut instand gehaltenen Zustand. Die Gebäudeausstattung wird den heute üblichen Ansprüchen an eine zeitgemäße Wohnnutzung gerecht. Neben den durch den täglichen Gebrauch entstandenen generellen Abnutzungserscheinungen, die im Rahmen der üblichen Instandhaltung zu beseitigen sind, waren bei der Ortsbesichtigung keine nennenswerten Schäden und Mängel erkennbar.

Im Rahmen der Wertermittlung ist keine Wertminderung für einen Instandhaltungs- oder Modernisierungstau zu berücksichtigen.



7.8 Ertragswert des Grundstücks

Nr.	Nutzung	Anzahl/Einheit	€/Einheit IST	€/Monat IST	€/Einheit MARKT	€/Monat MARKT	€/Einheit ANSATZ	€/Monat ANSATZ
1	Wohnen leerstehend bzw. eigengenutzt	124,00 m²	0,00 €	0,00 €	10,50 €	1.302,00 €	10,50 €	1.302,00 €
2	Garagenstellplätze leerstehend bzw. eigengenutzt	2 Stk.	0,00 €	0,00 €	55,00 €	110,00 €	55,00 €	110,00 €
	Mietflächen vermietet gesamt	0,00 m²	0 0,00 €	0,00 €	0 0,00 €	0,00 €	0 0,00 €	0,00 €
	Mietflächen leerstehend bzw. eigengenutzt gesamt	124,00 m²	0 0,00 €	0,00 €	0 10,50 €	1.302,00 €	0 10,50 €	1.302,00 €
	Stellplätze vermietet gesamt	0 Stk.	0 0,00 €	0,00 €	0 0,00 €	0,00 €	0 0,00 €	0,00 €
	Stellplätze leerstehend bzw. eigengenutzt gesamt	2 Stk.	0 0,00 €	0,00 €	0 55,00 €	110,00 €	0 55,00 €	110,00 €
				0,00 €		1.412,00 €		1.412,00 €
Markttüblich erzielbarer Jahresrohertrag					12 x	1.412,00 €	=	16.944 €
abzgl. nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten								
	Instandhaltung Wohnflächen		14,00 €/m²	x	124,00 m²	=		-1.736 €
	Instandhaltung Garagenstellplätze		106 €/Stk.	x	2 Stk.	=		-212 €
	Verwaltung Wohnen		359 €/Stk.	x	1 Stk.	=		-359 €
	Verwaltung Stellplätze		47 €/Stk.	x	2 Stk.	=		-94 €
	Mietausfallwagnis Wohnen		2,0%	x	16.944 €	=		-339 €
	Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten gesamt							-2.740 €
die Bewirtschaftungskosten entsprechen				16,17 % des marktüblichen Rohertrages p.a. rd. 22,1 €/m² Mietfläche				
Jahresreinertrag					16.944 €	/.	2.740 €	= 14.204 €
abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag (rentierlicher Anteil)					139.230 €	x	2,00%	= -2.785 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen					14.204 €	/.	2.785 €	= 11.419 €
	Restnutzungsdauer				52 Jahre			
	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz				2,00%			
	Rentenbarwertfaktor				32,14			
Ertragswert der baulichen Anlagen					11.419 €	x	32,14	= 367.007 €
Bodenwert Grundstück								139.230 €
Ertragswert für den Verkehrswert (Marktwert) ungerundet					367.007 €	+	139.230 €	= 506.237 €
Rundung								3.763 €
Ertragswert für den Verkehrswert (Marktwert)					506.237 €	+	3.763 €	= 510.000 €
der Ertragswert entspricht								
	pro m² Wohnfläche							4.113 €
	Vervielfältiger bezogen auf den marktüblichen Rohertrag p.a.							30,10

8 ZUBEHÖR

Die im Einfamilienhaus vorhandene Einbauküche sowie die in der Doppelgarage vorhandene Hebebühne sind als Zubehör zu beurteilen.

Die freie Schätzung des Werts für die Einbauküche und die Hebebühne orientiert sich pauschal an den visuellen Eindrücken aus der Ortsbesichtigung. Auch wenn diese freie Schätzung nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt worden ist, kann dieser Wert nur als grober Anhalt für das Zwangsversteigerungsverfahren und für eine Vermögensentscheidung eines Erstehers dienen. Eine genaue Ermittlung des Restwerts des Zubehörs ist nicht im Rahmen eines Gutachtens über den Verkehrswert (Marktwert), sondern nur durch ein explizites Zubehörgutachten durch einen entsprechend ausgebildeten Spezialisten mit entsprechender Einzelbewertung möglich, das aber auftragsgemäß nicht Gegenstand dieses Sachverständigenauftrags ist.

Dritte, die auf der Grundlage dieser freien Schätzung des Zubehörs beabsichtigen, Vermögensdispositionen zu treffen, werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sie die Rechtslage bzgl. der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse und den Wert des hier aufgeführten Zubehörs nochmals eigenständig prüfen bzw. ermitteln müssen, bevor sie über ihr Vermögen entscheiden.

Der Zeitwert des Zubehörs ergibt sich anhand der visuellen Eindrücken aus der Ortsbesichtigung zu ca. 7.000 € für die Einbauküche im Einfamilienhaus und zu ca. 3.000 € für die Hebebühne in der Doppelgarage.

Unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Faktoren wird der Wert des Zubehörs des mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebauten Grundstücks Lintacher Steig 4, 92224 Amberg OT Krumbach, zum 25.09.2025 geschätzt mit insgesamt:

10.000 €

(in Worten: Zehntausend Euro)



9 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

9.1 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)

Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. (§ 194 BauGB)

9.2 Verkehrswert (Marktwert)

Nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes werden vergleichbare Objekte anhand des verkörperten Sachwertes bzw. der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erforderlichen Herstellungskosten beurteilt und gehandelt.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird entsprechend aus dem Sachwert in Höhe von 509.243 € zuzüglich 757 € Rundung abgeleitet. Weitere Zu- oder Abschläge sind nicht notwendig, die wertbildenden Parameter wurden im Rahmen der Wertermittlung ausreichend erfasst.

Unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Faktoren wird der Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebauten Grundstücks Lintacher Steig 4, 92224 Amberg OT Krumbach, zum 25.09.2025 bemessen mit:

510.000 €

(in Worten: Fünfhundertzehntausend Euro)

Der Verkehrswert (Marktwert) entspricht 4.113 €/m² Wohnfläche und liegt somit im üblichen und nachvollziehbaren Bereich der Daten vergleichbarer Objekte.

Amberg, den 29.05.2026

Bernd Steger MRICS
Diplom-Ingenieur Univ.
HypZert F/M



**ANHANG I: FLÄCHENBERECHNUNG**

Die Brutto-Grundfläche (BGF), die Grundfläche (GR) und die Geschossfläche (GF) des zu bewertenden Einfamilienhauses mit Doppelgarage wurden anhand der vorliegenden Eingabepläne zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses vom 15.03.1972 und zum Neubau einer Doppelgarage vom 30.06.2017, jeweils im Maßstab M 1:100, und anhand der Kubaturberechnungen beim Wohnhausneubau mit Genehmigungsdatum vom 04.04.1973 und zur Errichtung einer Doppelgarage vom 30.06.2017 sowie anhand des Lageplans und der Eindrücke vor Ort näherungsweise ermittelt.

Brutto-Grundfläche (BGF) Einfamilienhaus

Kellergeschoss	13,86 m x 9,485 m	=	131,5 m ²
Erdgeschoss	13,86 m x 9,485 m + 2,99 m x 1,625 m	=	136,3 m ²
Dachgeschoss	13,86 m x 9,485 m	=	<u>131,5 m²</u>
			399,3 m ²
		rd.	<u>399 m²</u>

Brutto-Grundfläche (BGF) Doppelgarage

Erdgeschoss	7,60 m x 6,55 m + ½ x 4,365 m x 6,55 m	=	<u>64,1 m²</u>
			64,1 m ²
		rd.	<u>64 m²</u>

Grundfläche (GR)

Erdgeschoss Einfamilienhaus	13,86 m x 9,485 m + 2,99 m x 1,625 m (wie BGF)	=	136,3 m ²
Erdgeschoss Doppelgarage	7,60 m x 6,55 m + ½ x 4,365 m x 6,55 m (wie BGF)	=	64,1 m ²
Befestigte Oberflächen	½ x (ca. 9,00 m + ca. 14,50 m) x ½ x (ca. 4,00 m + ca. 10,50 m) + ca. 1,20 m x ca. 15,00 m + ca. 3,00 m x ca. 4,00 m	=	<u>115,2 m²</u>
			315,6 m ²
		rd.	<u>316 m²</u>

Grundflächenzahl (GRZ)

316 m ² / 819 m ²	=	0,39
	rd.	<u>0,39</u>

Geschossfläche (GF)

Erdgeschoss Einfamilienhaus	13,86 m x 9,485 m + 2,99 m x 1,625 m (wie BGF)	=	<u>136,3 m²</u>
			136,3 m ²
		rd.	<u>136 m²</u>

Geschossflächenzahl (GFZ)

136 m ² / 819 m ²	=	0,17
	rd.	<u>0,17</u>

Wertrelevante Geschossfläche (WGF)

Gemäß § 16 Abs. 5 ImmoWertV 2021 sind neben den Geschossflächen in den Vollgeschossen auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen, sofern als Grundstücksmerkmal des Bodenrichtwertgrundstücks das Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche angegeben ist und hierbei nach § 5 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV2021 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend ist. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind gemäß § 16 Abs. 4 ImmoWertV2021 mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen.

Erdgeschoss Einfamilienhaus	$13,86 \text{ m} \times 9,485 \text{ m} + 2,99 \text{ m} \times 1,625 \text{ m}$ (wie BGF)	=	<u>136,3 m²</u>
			136,3 m ²
		rd.	<u>136 m²</u>

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

$136 \text{ m}^2 / 819 \text{ m}^2$	=	0,17
	rd.	<u>0,17</u>

Wohnfläche

Die Wohnfläche (WF) des zu bewertenden Einfamilienhauses wurde anhand der vorliegenden Eingabepläne zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses im Maßstab M 1:100 vom 15.03.1972 und anhand der Wohnflächenberechnung beim Wohnhausneubau mit Genehmigungsdatum vom 04.04.1973 sowie anhand der Eindrücke vor Ort und des vor Ort vorgenommenen Aufmaßes näherungsweise ermittelt. Ein Putzabzug wurde aufgrund des vorgenommenen Aufmaßes nicht angesetzt. Nach den Vorgaben der Wohnflächenverordnung wurde die Fläche der nicht überdachten Terrasse im EG mit 25 % der Grundfläche angesetzt. Der Grundriss im Erdgeschoss weicht von der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Situation teilweise ab. Die Abweichungen sind in Bezug auf die Gesamtwohnfläche vernachlässigbar.

EG

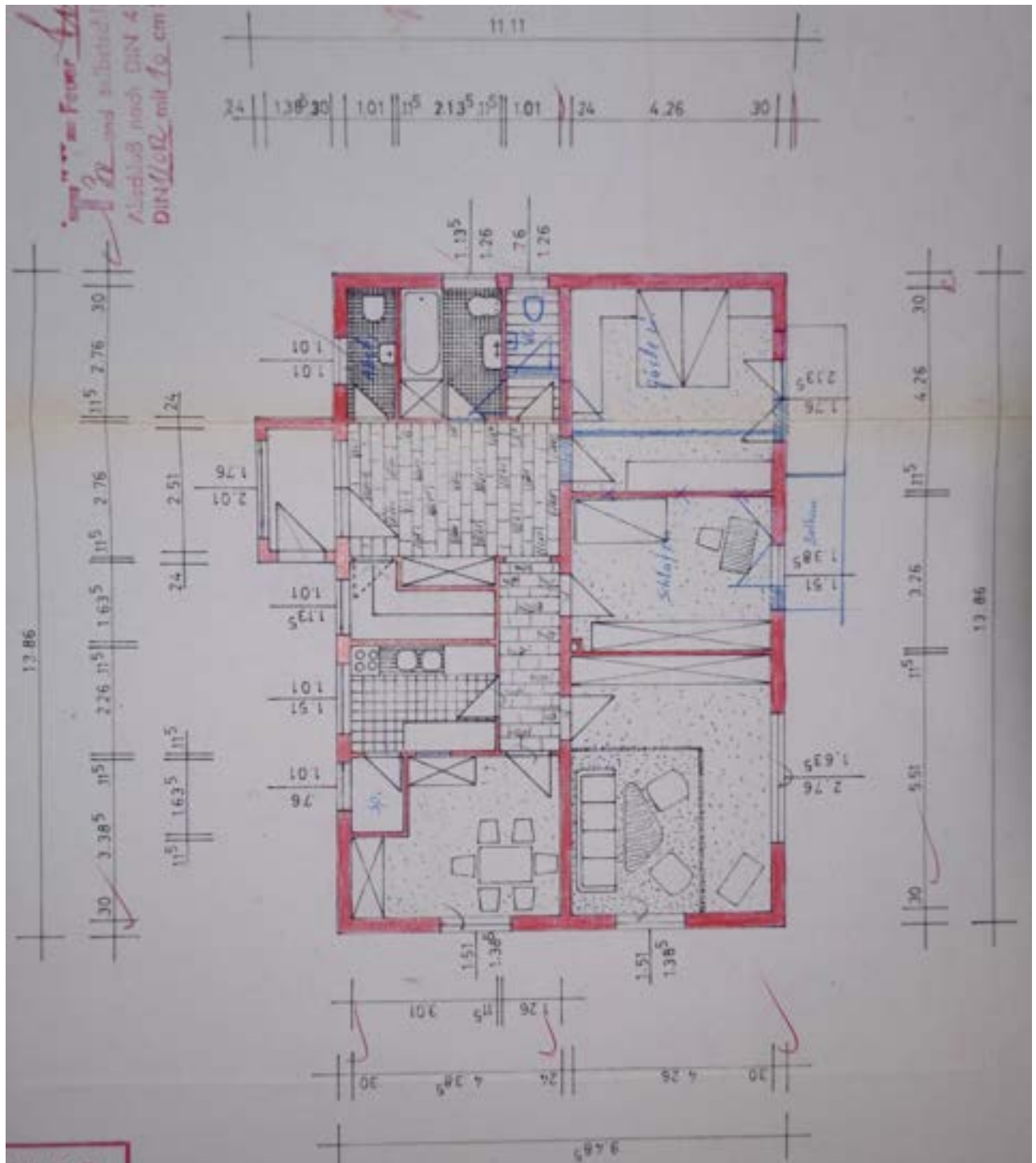
Diele mit Flur	2,69 m x 3,38 m + 2,45 m x 1,75 m + 8,43 m x 1,205 m + 0,55 m x 2,045 m	=	24,66 m ²
Badezimmer	3,16 m x 2,05 m ./.. 1,91 m x 0,175 m + 0,71 m x 0,25 m + 2,955 m x 1,13 m	=	9,66 m ²
WC	1,285 m x 1,12 m	=	1,44 m ²
Schlafzimmer	3,39 m x 4,20 m	=	14,24 m ²
Kinderzimmer	2,16 m x 3,18 m + 0,225 m x 0,715 m + 0,605 m x 1,10 m ./.. 0,415 m x 0,535 m	=	7,47 m ²
Speisekammer	0,63 m x 1,09 m	=	0,69 m ²
Küche	3,335 m x 2,135 m + 2,635 m x 2,475 m	=	13,64 m ²
Wohn-/Esszimmer	10,085 m x 4,225 m + 2,24 m x 0,29 m	=	43,26 m ²
Nicht überdachte Terrasse	ca. 10,00 m x ca. 3,50 m x 25 %	=	8,75 m ²
			123,81 m ²
		rd.	<u>124 m²</u>

Wohnflächenverhältnis (Wohnfläche exkl. Terrasse / wertrelevante Geschossfläche)

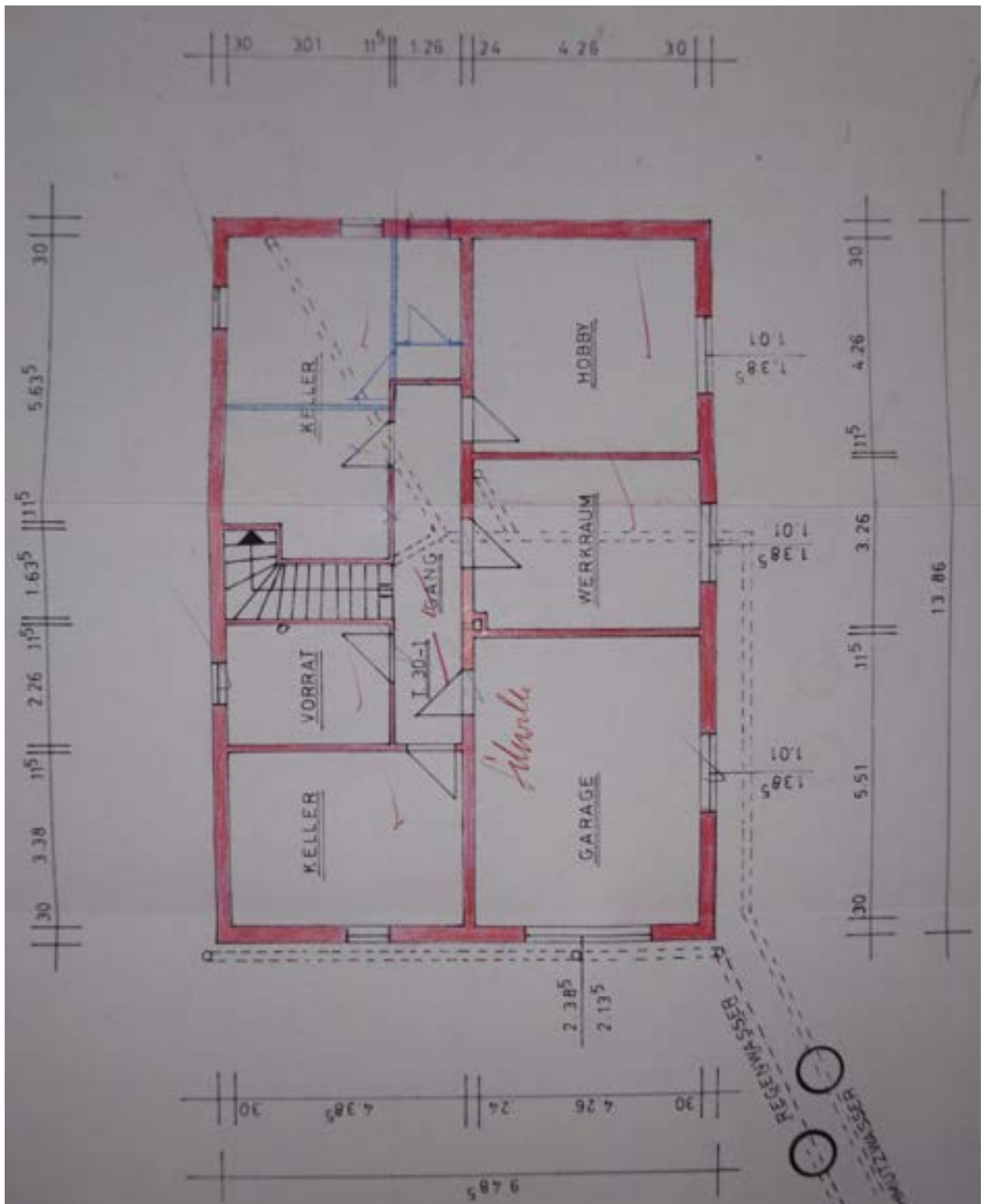
$$(124 \text{ m}^2 \text{ ./.. } 8,75 \text{ m}^2) / 136 \text{ m}^2 = \underline{\underline{84,7 \%}}$$

ANHANG 2: GRUNDRISSSE (UNMAßSTÄBLICH)

Der Grundriss im Erdgeschoss weicht von der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Situation teilweise ab.
Die Abweichungen sind in Bezug auf die Gesamtwohnfläche vernachlässigbar.

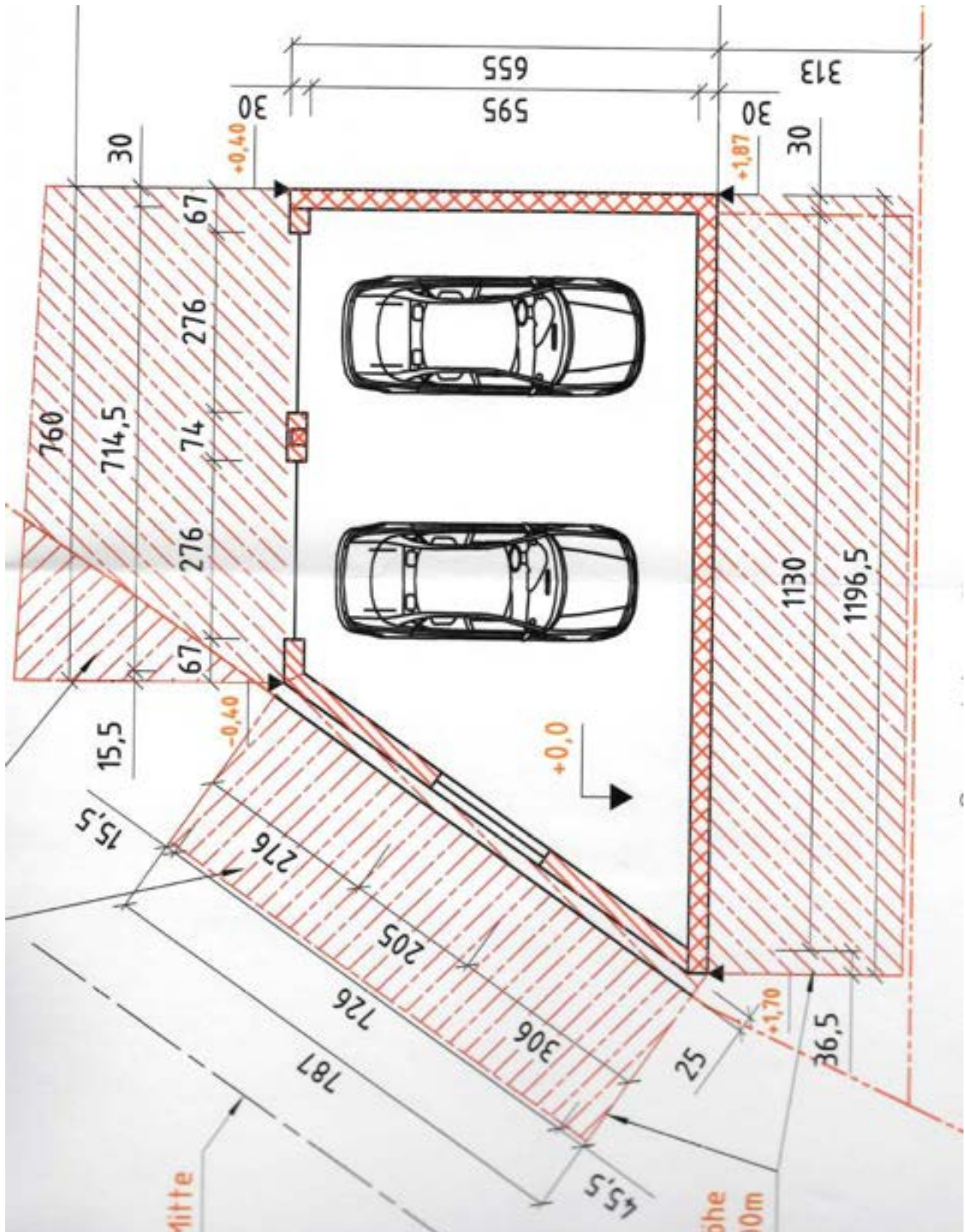


Erdgeschoss des Einfamilienhauses



Kellergeschoss des Einfamilienhauses

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

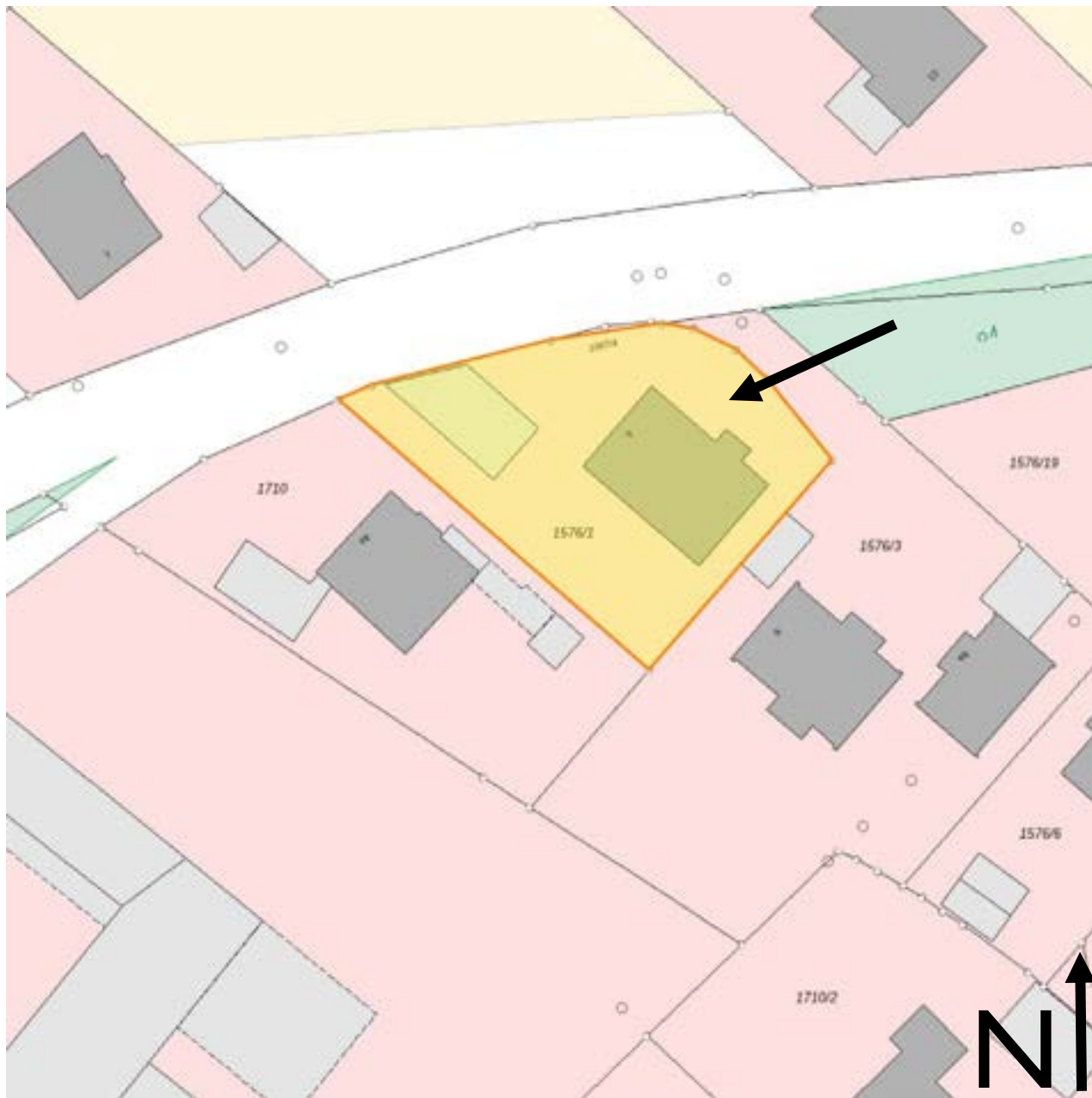


Erdgeschoss der Doppelgarage



Zwischenboden der Doppelgarage

ANHANG 3: LAGEPLAN



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

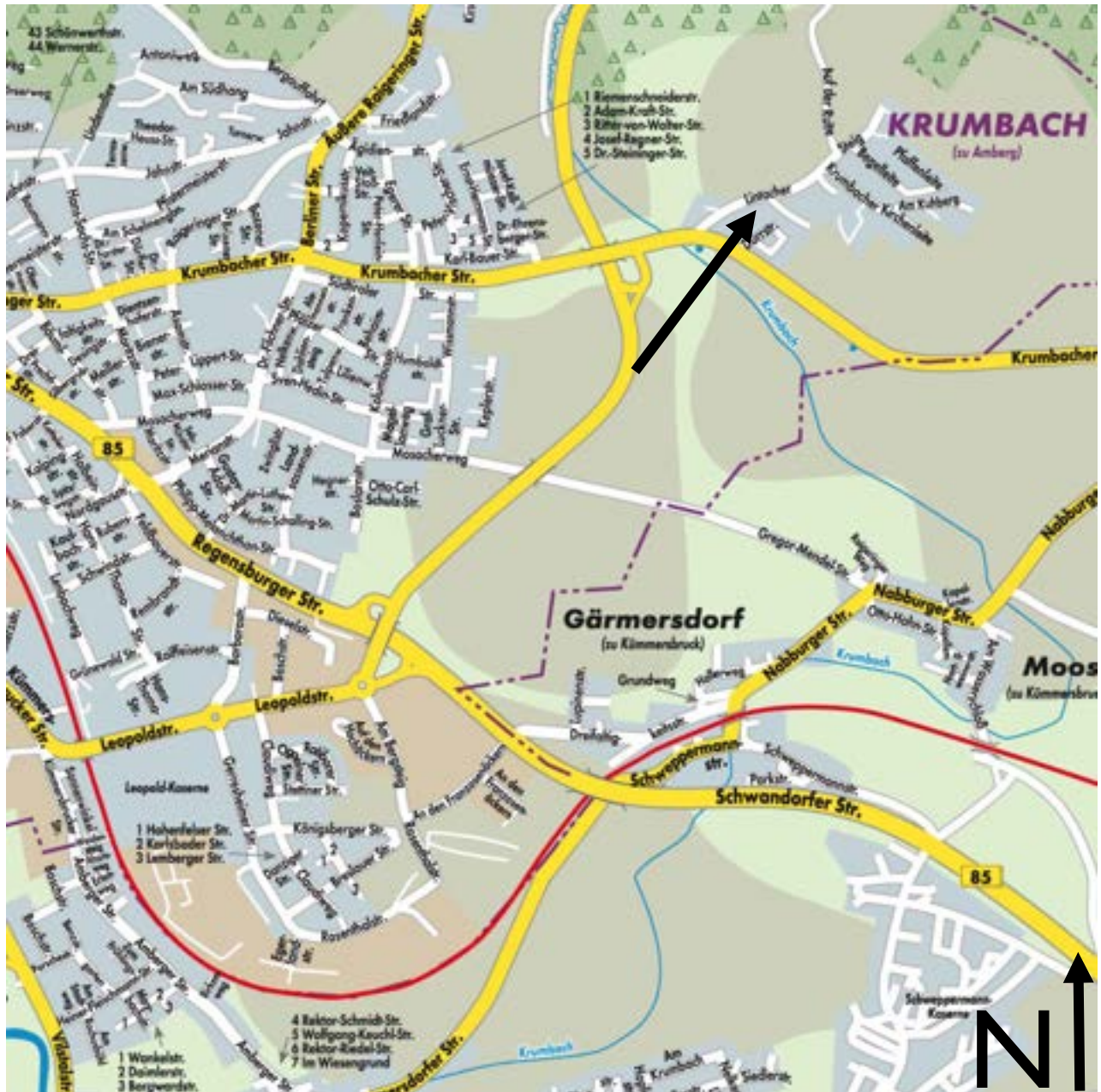
ANHANG 4: LUFTBILD



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung



ANHANG 5: UMGEBUNGSKARTE



Quelle: www.stadtplandienst.de



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

ANHANG 6: ÜBERSICHTSKARTE



Quelle: www.stadtplandienst.de

ANHANG 7: FOTOS



Bewertungsobjekt, Blick aus nordwestlicher Richtung



Einfamilienhaus, Blick aus nordwestlicher Richtung



Einfamilienhaus, Blick aus südwestlicher Richtung



Einfamilienhaus, Blick aus südlicher Richtung



Einfamilienhaus, Blick aus nordöstlicher Richtung



Einfamilienhaus, Blick aus nordwestlicher Richtung



Zugang zum Hauseingang



Hauseingang



Diele (EG)



Diele mit Flur (EG)



Flur (EG)



Badezimmer (EG)



Badezimmer (EG)



Badezimmer (EG)



WC (EG)



Schlafzimmer (EG)



Kinderzimmer (EG)



Kinderzimmer (EG)



Küche (EG)



Küche (EG)



Speisekammer (EG)



Essbereich (EG)



Wohn-/Esszimmer (EG)



Wohn-/Esszimmer (EG)



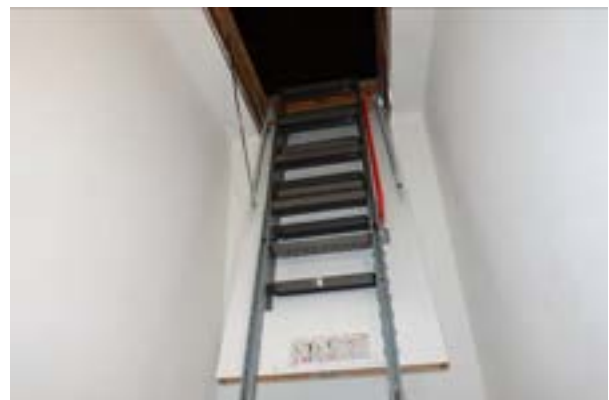
Nicht überdachte Terrasse



Nicht überdachte Terrasse



Nicht überdachte Terrasse



Zugang zum nicht ausgebauten Dachgeschoss



Nicht ausgebautes Dachgeschoss



Nicht ausgebautes Dachgeschoss



Kellertreppe (EG)



Kellertreppe (KG)



Flur (KG)



Flur (KG)



Flur (KG)



Hobbyraum (KG)



WC (KG)



Waschküche (KG)



Abstellraum (KG)



Hausanschlussraum (KG)



Heizungsraum (KG)



Heizungsraum (KG)



Holzpellets-Lager (KG)



Garage (KG)



Garage (KG)



Werkstatt (KG)



Garage (KG)



Garagentor



Doppelgarage, Blick aus nordöstlicher Richtung



Doppelgarage, Blick aus südöstlicher Richtung



Doppelgarage, Blick aus südwestlicher Richtung



Doppelgarage, Blick aus nordwestlicher Richtung



Doppelgarage



Doppelgarage



Zugang zum südwestlichen Garten



Südwestlicher Garten



Gartengerätehaus, Blick aus nordwestlicher Richtung



Gartengerätehaus, Blick aus nordöstlicher Richtung



Gartengerätehaus



Bewertungsobjekt, Blick aus nördlicher Richtung