



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO PLOSSL
IMMOBILIEN & BEWERTUNG

Gutachten über den Verkehrswert

i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. ZVG

**Innen- und Außenbesichtigung
nur teilweise möglich!**

Anonymisierte Kurzversion (Internet)!

Auftraggeber	Amtsgericht Amberg Paulanerplatz 4 92224 Amberg
Eigentümer Gutachten Nr. GZ-Nr.	GGA22-329 1 K 27/22 ()
Objektart Objektadresse	Einfamilienhaus mit EG-Doppelgarage Zum Mottenbaum 2 92278 Illschwang
Tag Ortstermin Qualitätsstichtag WE-Stichtag	28. Oktober 2022 28. Oktober 2022 28. Oktober 2022



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Nordwesten

Datum	3. Januar 2023
Verkehrswert	387.000 € (lastenfrei, ohne Zubehör)

Termine nur nach Vereinbarung

Heinrich-Hertz-Str. 6
92224 Amberg

Telefon +49 (96 21) 96 03 – 666
Fax +49 (96 21) 96 03 – 668
Mobil +49 (1 70) 8 32 59 42
Email info@sv-ploessl.de
Internet www.sv-ploessl.de



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

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
CIS-DIA Zert (TGA)

Kontoverbindung:

Raiffeisenbank Unteres Vistal eG
IBAN: DE42760696110000048887
BIC: GENODEF1SDM

UStId.-Nr. DE163440389

1. Übersicht der Daten und Ergebnisse

Gutachten Nr.	GGA22-329
Auftraggeber	Amtsgericht Amberg Paulanerplatz 4 92224 Amberg
Gerichts-Aktenzeichen	1 K 27/22
Eigentümer	
Auftragsdatum	14. Juni 2022
Objektadresse	Zum Mottenbaum 2 92278 Illschwang
Verantwortlicher Gutachter	Bernhard Plössl
Wertermittlungstichtag (WE-Stichtag)	28. Oktober 2022
Tag der Ortsbesichtigung	28. Oktober 2022
Grundstücks- und Gebäudedaten	
Flurstück Nrn.	89
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	1.350 m ²
Tatsächliches Baujahr (nach Aktenlage)	~ 1980
Umbau / Ausbau (nach Aktenlage)	Bewertungsobjekt ist umfangreich moder- nisiert, nähere Informationen siehe unter Punkt GND/RND.
Tatsächliches Alter der baulichen Anlagen gem. Unterlagen	~ Unbekannt
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Rechn. ermittelte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	~ 56 Jahre
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	~ 56 Jahre
Fiktives Gebäudealter geschätzt	~ 24 Jahre
Fiktives Baujahr geschätzt	~ 1998
Gebäudedaten - in Anlehnung an die DIN 277 (2016) rd. Bruttogrundfläche (BGF) gemäß Pläne	~ 447 m ²
Mietflächen (Wfl./Nfl.) in Anlehnung an WoFIV bzw. DIN 277 gemäß Aufmaß	
– Gesamt	~ 312 m ²
– Davon Wfl. EG/DG	~ 160 m ²
Davon EG	~ 68 m ²
Davon DG	~ 71 m ²
Davon Terrassen/Loggia	~ 21 m ²
– Nutzungsfläche Doppelgarage (EG, im Gebäude integriert)	~ 34 m ²
– Nutzungsflächen etc. KG	~ 70 m ²
– Grundfläche Dachboden Wohnhaus	~ 48 m ²

Sonstiges

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

Küche EG: ca. 6.000 € Zeitwert.

Siehe u. a. auf Seiten 25 ff.
Keine.

Ergebniszusammenfassung

Bodenwert	98.000 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (Vergleichswert)	386.000 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (Vergleichswert)	390.000 €

Geschätzter Verkehrswert (lastenfrei, ohne Zubehör)	387.000 €
--	------------------

Zubehör (Küche EG)	6.000 €
---------------------------	----------------

Datum

3. Januar 2023

Verwendete Abkürzungen:

Spezielle Abkürzungen im Gutachten:

WES = Wertermittlungsstichtag
QS = Qualitätsstichtag
SV = Unterzeichnende Sachverständige
OT = Ortstermin, Tag der Ortsbesichtigung
GA = Gutachten
Wfl. = Wohnfläche in Anlehnung an die WoFIV
Nfl. = Nutzungsfläche in Anlehnung an die DIN 277 (2016)
BGF = Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (2016)
BRI = Bruttorauminhalt in Anlehnung an die DIN 277 (2016)

Vorschriften, Gesetze:

BayBO = Bayerische Bauordnung
WertR = Wertermittlungsrichtlinien
ImmoWertV = Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
WertV = Wertermittlungsverordnung (alte Vorschrift)
BauGB = Baugesetzbuch
BauNVO = Baunutzungsverordnung
II. BV = II. Berechnungsverordnung
WoFIV = Wohnflächenvorordnung
NHK 2000 = Normalherstellungskosten 2000

2. Grundlagen

2.1. Vorwort zum Bewertungsobjekt

- Älteres, umfangreich modernisiertes, freistehendes Einfamilienhaus, Nutzung als EFH
- Ehemaliges Forstdienstanwesen
- Baujahr ca. 1980 (lt. Eigentümer Ziegelmauerwerk)
- Mittlerer bis neuwertiger Objektzustand, geringfügiger Instandhaltungstau vorhanden
- Nur Nutzung als Einfamilienhaus möglich
- Massivbauweise mit Teilunterkellerung (ca. 65 %)
- EG-Doppelgarage, im Erdgeschoss des Wohngebäudes integriert
- Objekt innen und außen nur teilweise zugänglich
- Objekt wird eigen genutzt
- Hausanschluss Strom verläuft über Nachbargrundstück, dieser ist nicht im Grundbuch abgesichert!
- Grundbuch in Abt. II lastenfrei vorgetragen



2.2. Eigentümer / Auftraggeber / Antragsteller

Verfahrensbevollmächtigter: ---	Amtsgericht Amberg Paulanerplatz 4 92224 Amberg
---------------------------------	---

2.3. Zweck / Auftragsdatum / -inhalt

Zweck ist die Feststellung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB der zu bewertenden Flst.-Nr. 89 zwecks einer geplanten Zwangsversteigerung. Zugrunde zu legen ist auftragsgemäß der zum Wertermittlungstichtag vorgefundene bauliche und rechtliche Zustand des Wertermittlungsobjekts, welcher auf den WE-Stichtag übertragen werden soll.

Das Gutachten wurde am 14. Juni 2022 vom Amtsgericht Amberg gemäß Gerichtsbeschluss vom 14. Juni 2022 schriftlich in Auftrag gegeben. Weitere Flurstücke waren zur Bewertung nicht beauftragt.

2.4. Wertermittlungstichtag (WES) / Qualitätsstichtag (QS)

Als WE-Stichtag der Bewertung wurde der 28. Oktober 2022 (= Tag des Ortstermins) festgelegt. Im vorliegenden Bewertungsfall sind Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag identisch.

Weitere umfangreiche Hinweise siehe Vollgutachten!

2.5. Voraussetzungen

Die Feststellungen des Gutachtens erfolgen auf Grund nachfolgend genannter Unterlagen, erhaltener Auskünfte der örtlichen Behörden sowie der bloßen Inaugenscheinnahme beim Ortstermin. Es erfolgten keine Maß-, Baustoff-, Baugrund- und Baukonstruktionsprüfungen, ebenso waren keine fachtechnischen Untersuchungen etwaiger Baumängel und Bauschäden beauftragt, da dies nicht in den Zuständigkeitsbereich des SV fällt. Auftragsgemäß wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchsuntauglichkeit einschließlich einer Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern bewirken. Ebenso erfolgten keine detaillierte Überprüfung bauordnungsrechtlicher Vorschriften, keine Untersuchungen auf Brandschutz sowie keine eingehenden Untersuchungen (nur visuelle Inaugenscheinnahme) auf tierischen oder pflanzlichen Schädlingsbefall.

Weitere umfangreiche Hinweise siehe Vollgutachten!

2.6. Unterlagen / Rechtsgrundlagen / Literaturhinweise / Informationsquellen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungs-Richtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Baupreisindex, aktueller Stand, Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- NHK 2000, Normalherstellungskosten 2000
- Literatur Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", jew. aktuelle Auflage
- Literatur Simon / Kleiber: "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten"
- Literatur Gerardy / Möckel / Troff: "Praxis der Grundstücksbewertung"
- Literatur Bayerlein: "Praxishandbuch Sachverständigenrecht"
- Literatur Petersen: "Marktorientierte Immobilienbewertung"
- Literatur Fachzeitschrift GuG: "Grundstücksmarkt und Grundstückswert" mit GuG-aktuell
- Internetportal kleiber-digital als elektronisches Nachschlagewerk

Es lagen folgende Unterlagen vor:

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

Weitere Grundlagen für das Gutachten:

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

2.7. Verantwortlicher Gutachter

Als verantwortlicher Sachverständiger zeichnet:

Bernhard Plössl

2.8. Ortsbesichtigung / Besondere Umstände der Wertermittlung

- 1. Ortstermin (Objektbesichtigung): 16. September 2022 (nicht durchgeführt, Absage Eigentümer)

- 2. Ortstermin (Objektbesichtigung): 7. Oktober 2022 (nicht durchgeführt, Absage Eigentümer)
- 3. Ortstermin (Objektbesichtigung): 27. Oktober 2022 (nicht durchgeführt, Absage Eigentümer)
- 4. Ortstermin (Objektbesichtigung): 28. Oktober 2022 von 14:00 – 14:45 Uhr.
- 5. Ortstermin (Objektbesichtigung Vergleichsobjekte): 31. Dezember 2022 von 10:00 – 12:00 Uhr

Der Innenzutritt wurde dem SV vom Eigentümer beim 4. Ortstermin nicht vollumfänglich gewährt, folgende Personen waren beim Ortstermin anwesend:

- = Eigentümer
- Bernhard Plössl = Sachverständiger

Dem SV war beim Ortstermin nur ein kurzer Durchlauf durch Teile des Erdgeschosses möglich, das Dachgeschoss sowie das Kellergeschoss, die Doppelgarage im EG konnten nicht besichtigt werden. Zudem war dem SV kein kompletter Rundgang um das Objekt zur eingehenden Außenbesichtigung möglich.

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

Folgende Gebäudeteile konnten **nicht** besichtigt werden:

- Innenbereich Teil Erdgeschoss (WC, Abstellraum, Büro, Treppenhaus)
- Innenbereich Dachgeschoss komplett
- Innenbereich Spitzbodengeschoss komplett
- Innenbereich Teil-Kellergeschoss komplett
- Innenbereich Doppelgarage/Garagen
- Überdachter Freisitz
- Außenbereich Swimming-Pool

Es wird darauf hingewiesen, dass der besichtigte Innenbereich (Windfang, Flur, Wohnen/Essen sowie Kochen) nur sehr flüchtig zugänglich war. Eine eingehende Besichtigung war dem SV nicht ermöglicht worden.

Die Ergebnisse des Ortstermins sind durch digitale Fotodokumentationen sowie für die Handakten des Sachverständigen schriftlich protokolliert worden.

3. Gegenstand der Wertermittlung

3.1. Objektbezeichnungen / Objektanschrift

Einfamilienhaus mit EG-Doppelgarage
Zum Mottenbaum 2
92278 Illschwang

3.2. Grundbuch (auszugsweise)

Grundbuch vom 6. April 2022 - Amtsgericht Amberg, aktualisiert auf WE-Stichtag beim Grundbuchamt Amberg

Grundbuch von	Band	Blatt	Gemarkung	Lfd.-Nr. im BV	Flurstück	Fläche lt. Grundbuch
Illschwang	---	666	Illschwang	1	89	Ca. 1.350 m ²
					Gesamt	Ca. 1.350 m ²

Hinweis: Über Herrschvermerke, nicht eingetragene Herrschrechte bzw. nicht eingetragene privatrechtliche Vereinbarungen (auch zu Lasten des Bewertungsgrundstücks) ist dem SV im Zuge der Recherchen nichts bekannt geworden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Stromhausanschluss über ein Nachbargrundstück verläuft und dort im Grundbuch in Abt. II nicht eingetragen bzw. nicht abgesichert ist. Diesbezüglich wird auf die Hinweise im Gutachten auf Seite 11 ff. verwiesen.

Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd.-Nr. im BV	Wirtschaftsart und Lage	Fläche lt. Grundbuch
666	1	Zum Mottenbaum 2, Gebäude- und Freifläche	Ca. 1.350 m ²

Erste Abteilung

Lfd.-Nr. in Abt. I	Eigentümer	Lfd.-Nr. im BV	Grundlage der Eintragung
1		Zu 1	Auflassung von 2008, Restinformationen nicht wertrelevant

Zweite Abteilung

Entfällt, da lastenfrei vorgetragen.

Dritte Abteilung

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

3.3. Nutzungsverhältnisse / Nutzungsarten / Mietvertrag

Keine, das Bewertungsgrundstück wird durch den Grundstückseigentümer eigen genutzt.

3.4. Verwaltung / Rücklagen / Sonstiges

Entfällt (keine Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz - WEG), es besteht ein Volleigentumsgrundbuch.

3.5. Versicherungswerte

Es lagen keinerlei Versicherungsdokumente über Gebäudebrandversicherung etc. vor. Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück ausreichend gegen die üblichen Gefahren (Brand, Sturm, Hagel etc.) versichert ist (insbesondere gleitende Neuwertversicherung).

3.6. Einheitswert

Gemäß einer telefonischen Nachfrage beim Finanzamt Amberg/Stadtsteueramt Amberg wurden folgende grundsteuerliche Eckdaten recherchiert:

Objekt	Grundsteuer	Hebesatz	Grundsteuermeßbetrag	Grundsteuermeßzahl	Einheitswert
Flst.-Nr. 89	148,89 €	350 %	42,54 €	2,6 ‰	16.361 €

Es sind eine offen stehende Grundsteuerbeträge bekannt (ca. 154 € für 2022).

Zudem sind Abwasser- und Wassergebühren rückständig (ca. 1.750 €).

4. Grundstück

4.1. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Erschließungszustand / Beiträge / Abgaben

Das Grundstück Flst.-Nr. 89 ist zum WE-Stichtag öffentlich-rechtlich und tatsächlich erschlossen. Erschließungskosten und Anliegerbeiträge sind nach schriftlicher Auskunft der Gemeinde Illschwang (Verwaltungsgemeinschaft mit Zweckverband) für die vorhandene Altbausubstanz, bezogen auf die Erstherstellung der Erschließungsanlagen als abgerechnet (Wasser, Kanalanschluss) anzusehen, die Straße gilt als vollständig bezahlt und abgerechnet.

Straßenanschluss Istzustand ist als abgerechnet und bezahlt anzusehen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt ein Eckgrundstück ist.

Weitere umfangreiche Hinweise siehe Vollgutachten!

Gasanschluss Es existiert kein Hausanschluss an eine öffentliche Gasversorgung, im Bereich des Wertermittlungsgrundstücks verläuft keine städtische/gemeindliche Gasleitung.

Stromanschluss Es existiert von der Wiesenstraße aus ein Standard-Hausstromanschluss als gewöhnlicher Niederspannungsanschluss zur Südtraufseite des Hauses.

Weitere umfangreiche Hinweise siehe Vollgutachten!

Hinweis: Wie auf dem vorliegenden Plan ersichtlich verläuft der Hausstromanschluss über das Fremdgrundstück Flst.-Nr. 89/2 (= Wiesenstraße 9). Im Grundbuch dieses Nachbargrundstücks ist gemäß Recherchen in Abt. II keine belastende Eintragung zugunsten des Bewertungsgrundstücks vorhanden.

Weitere umfangreiche Hinweise siehe Vollgutachten!

Kanalanschluss Lt. telefonischer Auskunft der Gemeinde Illschwang für den vorhandenen Altgebäudebestand bzgl. der Grundstücks- als auch der Geschossflächen als vollständig abgerechnet und bezahlt anzusehen. Der Kanal ist gemäß Informationen vollständig abgerechnet.

Weitere umfangreiche Hinweise siehe Vollgutachten!

Der Kanal liegt vor dem Anwesen im Mischsystem an.

Wasseranschluss Der Hausanschluss ist als vollständig abgerechnet und bezahlt anzusehen (siehe Informationen zu Kanalanschluss).

Fernwärme Entfällt, da kein Hausanschluss zu einer Fernwärmeversorgung vorhanden bzw. möglich ist.

Ausbau der Straße Zum Mottenbaum (Zone 30): Erschließungsstraße, zweispurig, guter bis neuwertiger Feindeckenzustand ohne wesentliche Feindeckenausbesserungen, normal breite Erschließungsstraße, ohne Gehsteig, Straßenbeleuchtung als Standbeleuchtungskörper; Randbefestigung/Entwässerungsbereich mit Granitleistensteinen.



Ansichten der Erschließungsstraße Zum Mottenbaum nach Süden.

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

4.2. Besondere baurechtliche Gegebenheiten

Es sind keine besonderen baurechtlichen Gegebenheiten bekannt geworden bzw. erkennbar.

- Gemäß den Recherchen ist das Objekt vermutlich baurechtlich genehmigt, es entspricht jedoch nur teilweise den Vorgaben des B-Plans (bzgl. Standort), hier gab es vermutlich – wie oft im ländlichen Raum – genehmigte Abweichungen vom B-Plan

Weitere umfangreiche Hinweise siehe Vollgutachten!

4.3. Baurechtliche Situation (Rechtliche Grundstücksmerkmale)

Baurecht

- Qualifizierter Bebauungsplan „Am Mottenbaum“
- Rechtskraft: 22. Dezember 1982
- Einstufung nach BauNVO: Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Max. zulässige GFZ: 0,70
- Max. zulässige GRZ: 0,35
- Anzahl der Vollgeschosse: max. 2 (II)
- Bauweise: offen (o)
- Weitere Festsetzungen vorhanden
- Keine Fortschreibung geplant



Ausschnitt aus dem B-Plan „Am Mottenbaum“

Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung

Es existiert ein Flächennutzungsplan (FNP) mit folgendem Inhalt:

- FNP der Gemeinde Illschwang
- Rechtskraft: 5. November 2002
- Wohnbaufläche (W) nach BauNVO
- Fortschreibung des FNP in dem betreffenden Bereich nicht geplant
- Keine weiteren Darstellungen vorhanden

Entwicklungszustand

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem frei stehenden Einfamilienhaus mit Teilunterkellerung als ehemaliges Forstdiensthaus (Teilunterkellerung, EG/DG ausgebaut) mit integrierter EG-Doppelgarage vermutlich zulässig bebaut. Es handelt sich um baureifes Wohnbauland.

Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

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

Kfz-Stellplatzbaupflicht / Parkmöglichkeiten

Informationen über erforderliche Stellplatzablöseverpflichtungen konnten aus den vorhandenen Bauakten nicht entnommen werden. Der Stellplatznachweis ist zum WE-Stichtag für den Gebäudebestand mit Vorhandensein der Doppelgarage als erfüllt anzusehen.

Weitere umfangreiche Hinweise siehe Vollgutachten!

Baulasten

Entfällt, da in Bayern kein Baulastenverzeichnis geführt wird.

Denkmalschutz

Entfällt.

Sanierungsgebiet

Entfällt, da Objekt liegt in keinem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet.

Erforderlicher Abbruch, Erweiterungsmöglichkeit, Zeitprognosen bis zur Baureife

Entfällt, trotz älterem Gebäudebestand sind die baulichen Anlagen insbesondere auch aufgrund der umfangreichen Modernisierung sowohl baulich als auch wirtschaftlich nicht als abbruchreif einzustufen.

Altlasten, Baugrundeigenschaften

Weitere umfangreiche Hinweise siehe Vollgutachten!

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen wird das Grundstück als altlastenfrei eingestuft.

Überschwemmungsgebiet

Gemäß dem Kartendienst des Informationsdienstes für überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern befindet sich das Bewertungsobjekt nicht in einem förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der sog. HQ100 – Linie eines Gewässers (sog. mittleres Ereignis). Das Bewertungsgrundstück ist hiervon nicht betroffen.

4.4. Lagemerkmale

Bundesland Bayern
Regierungsbezirk Oberpfalz
Landkreis Amberg-Weizsach

Makro- und Mikrolage

Illschwang ist eine Gemeinde im Oberpfälzer Landkreis Amberg-Weizsach und zählt zur Metropolregion Nürnberg. Die Gemeinde liegt im Oberpfälzer Jura etwa 15 Kilometer westlich von Amberg und ca. 50 Kilometer östlich von Nürnberg. Es gibt 32 Gemeindeteile.

Weitere umfangreiche Hinweise siehe Vollgutachten!

Verkehrsinfrastruktur

Stadtgebiet (Quelle: wikipedia, Stand 31.12.2021)

- Fläche des Gemeindegebietes 54,22 km²
- Bevölkerungsdichte 37 Einwohner pro km²
- Einwohner 2.026

Entfernungen (ca.-Angaben)

- Amberg 20 km
- Sulzbach-Rosenberg 10 km
- Schwandorf 43 km
- Neumarkt i. d. OPf. 30 km
- Regensburg 89 km
- Nürnberg 58 km
- Flughafen Nürnberg 57 km
- DB-Bahnhof in Amberg vorhanden
- Busverkehr Diverse Regionalbuslinien in unmittelbarer Nähe vorhanden

Voraussichtliche Einwohnerentwicklung 2000 bis 2033

Die Entwicklung der Einwohnerzahl ist überwiegend als stagnierend bis leicht steigend zu beurteilen, langfristig jedoch als rückgängig einzustufen (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Heft 553).

Weitere umfangreiche Hinweise siehe Vollgutachten!

Lageeignung (Wohnlage), Immissionen, Emissionen

- Wohnlagequalität
Mittlere bis gute Wohnlage in Illschwang, ca. 150 m östlich des Ortskerns gelegen, durch sehr geringen Durchgangsverkehr (überwiegend Anwohnerverkehr) ruhige Wohnlage ohne außergewöhnliche Beeinträchtigungen (Zone 30).
- Geschäftslagequalität
Entfällt, da Wohngrundstück.

- Einkaufsmöglichkeiten
In Illschwang ist nur eine mäßige bis schlechte Nahversorgung vorhanden, die nächstliegenden größeren Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in größerem Umfang im Stadtgebiet Sulzbach-Rosenberg oder Amberg.
- Verkehrliche Anbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz
Normale, kurze Entfernungen im Ort vorhanden, fußläufig erreichbar.
- Emissionen
Geringe Emissionen aus Wohnnutzung vorhanden.
- Immissionen
Überwiegend sind nur geringe Lärmimmissionen durch Anwohnerverkehr vorhanden, dies ist als lage-typisch einzustufen. Intervallweise ist mit für Wohnlagen nahe von landwirtschaftlichen Nutzungsflächen typischen Geruchs- und Lärmbeeinträchtigungen durch landwirtschaftlichen Geschäftsbetrieb zu rechnen.

4.5. Sonstige Beschaffenheitsmerkmale

Form / Oberflächengestalt

- Grundstücksform:
 - Nahezu gleichmäßig trapezförmig
 - Längsausrichtung von Süden nach Norden
 - Grundstücksabrundung Südwestseite (aufgrund Kreuzungsverlauf)
 - Insgesamt sehr gleichmäßige Grundstücksform
 - Sehr gute Nutzbarkeit
 - Eckgrundstück
 - Typisches Grundstück für EFH-Bebauung, jedoch relativ großflächig
 - Keine Besonderheiten vorhanden.
- Oberflächengestalt:
 - Eben bzw. leichte bis mittlere Südhanglage
 - Anschluss zur Erschließungsstraße (Westen) geringer Niveauunterschied erkennbar
 - Zugang nahezu auf gleichen Höhenniveau wie die Anschlussstraße.

Übersicht der baulichen Anlagen



Gesamtübersicht der baulichen Anlagen

Schuppengebäude
(Bj. unbekannt)

Einfamilienhaus (ca. 1980,
umfangreich modernisiert)
inkl. integrierter
Doppelgarage

Ungefäher Standort
Swimming-Pool

Abmessungen

- Straßenanschlussseite Erschließungsstraße Zum Mottenbaum (Westseite) ~ 60 m
- Straßenanschlussseite Wiesenstraße (Südseite) ~ 28 m
- Durchschnittliche Grundstücksbreite (Süden nach Norden) ~ 55 m
- Durchschnittliche Grundstücksbreite (Südwesten nach Nordosten) ~ 24,5 m
- Höhe über NN ~ 476 HM

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

Grundstückszufahrt

- Grundstückszufahrt von Westen über die Erschließungsstraße Zum Mottenbaum möglich
- Grundstückszufahrt 2 - entfällt
- Beide Anschlussstraßen sind öffentliche Erschließungsstraßen
- Hauptgebäudezugang (grüner Pfeil) von Norden aus traufseitig gegeben
- Grundstückszufahrt von Westen gegeben
- Einschränkungen rechtlicher oder tatsächlicher Art sind nicht vorhanden bzw. erkennbar (z. B. Geh- und Fahrrechte o. ä.), jedoch ist die Hausstromleitung nicht dinglich gesichert



Gesamtübersicht Zufahrts-/Zugangssituation

Baugrundverhältnisse

Es wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt, diese sind nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens. Besondere Gebäudesetzungen oder substantielle Risse am Gebäude wurden augenscheinlich nicht festgestellt, daher wird davon ausgegangen, dass der Baugrund für eine Wohnbebauung geeignet ist. Aufgrund des höheren Baualters der baulichen Anlagen wird von möglichen weiteren Veränderungen der Untergrundstruktur nicht mehr ausgegangen.

5. Gebäude und Anlagen

5.1. Bauhistorie / Modernisierungen / Umbau / Bauart

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

1980: Lt. Unterlagen (Exposé Verkäufer aus 2008) Errichtung ca. 1980 (inkl. EG-Doppelgarage)

???? : Baujahr Nebengebäude (Nordseite) nicht bekannt

Die wesentliche/umfassende Modernisierung fand durch den jetzigen Eigentümer vermutlich von 2008 – ca. 2009 oder 2010 statt (damals Erwerb in 2008).

5.2. Grundrisslösung / Wohnfläche / Bruttogrundfläche

Beurteilung der Raumaufteilung / Besondere Umstände dieser Wertermittlung

Einfamilienhaus

- Freistehendes Einfamilienhaus mit Teilunterkellerung (ca. 65 %), Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausgebaute Spitzboden (wird unterstellt)
- Zur Haupteinfahrtsstraße Zum Mottenbaum giebelseitig stehendes Wohngebäude
- Zur Nebeneinfahrtsstraße (Wiesenstraße) traufseitig stehendes Wohngebäude

Teil-Kellergeschoss – lt. Planunterlagen

- Teilunterkellerung (ca. 65 %)
- Lt. Plan übliche Keller- und Technikräume vorhanden (Öltankraum = vermutlich Holzpelletlagerraum)

Erdgeschoss – lt. Planunterlagen

- Gebäudehauptzugang von der Nordtraufseite (mittig angeordnet)
- Treppenhaus mit Windfang/Flur
- WC mit Fenster (Nordseite)
- Abstellraum (innen liegend)
- Küche (Süd- und Westseite) mit Zugang zum Freisitz (nach Westen) sowie einem Terrassenzugang (nach Süden)
- Essen/Wohnen (Süden) mit Außenzugang zur Terrasse
- Gästezimmer/Büro (Ostseite)
- Separat zwei Garagen/Doppelgarage

Dachgeschoss – lt. Planunterlagen

- Treppenhaus - mit Dachgaube
- Bad mit Wanne/Dusche/WC mit Fenster (Nordseite) – mit Dachgaube
- Elternschlafzimmer (Ostseite)
- Kammer (vermutlich als Wohnraum ausgebaut, Südseite) – mit Dachgaube
- Kinderzimmer 1 (nach Süden und Westen), nach Westen mit Balkonzugang, mit Dachgaube
- Kinderzimmer 2 (nach Westen), mit Balkonzugang

Spitzbodengeschoss

- Vorhanden
- Vermutlich nicht ausgebaut (lt. Planunterlagen)

Doppelgarage

- Im EG-Bereich des Wohnhauses mit integriert
- Massivbauweise = EFH
- Nicht unterkellertes Bereich
- Garagenplatz für zwei Kfz
- Zufahrt von Norden

Nebengebäude

- Flachdach/Pultdach
- Altgebäudebestand (teils renoviert) ohne Unterkellerung
- Einfache Holzbauweise
- Vermutlich Trapezblecheindeckung

Hinweis:

Das Wohngebäude ist mit einer Wohnung ausgestattet und als Einfamilienhaus anzusehen und besitzt aufgrund der Geschossigkeit zwei vollwertige Wohnebenen, Dachgeschoss mit Dachschrägenanteilen. Die Raumaufteilung ist durch die erfolgte umfangreiche Modernisierung als zeitgemäß und nachhaltig einzustufen, die Raumaufteilung insbesondere im Erdgeschoss mit Küchenlösung zu Essen/Wohnen entspricht aktuellen Anforderungen an Wohnraum. Vorteilhaft ist auch die Situation der Sanitäreinrichtungen, jedes Geschoss weist ein vollwertiges und vollständig renoviertes Bad bzw. ein WC auf.

Vorteilhaft ist zudem die grundsätzliche Ausrichtung des Wohngebäudes mit den Wohnräumen (Wohnen/Essen/Küche) nach Süden, dies wirkt sich entsprechend vorteilhaft auf die Lichtverhältnisse aus.

Es wird aufgrund der stark eingeschränkten Innenbesichtigung davon ausgegangen (auch Aussagen des Eigentümers), dass das Haus im Innenbereich durchgreifend modernisiert/saniert wurde.

Wohn-/Nutzungsflächen

Die Wohn-/Nutzungsflächen wurden aufgrund der fehlenden Möglichkeit, ein örtliches Aufmaß mit Lasermessgerät zu erstellen, anhand der vorliegenden Planzeichnungen ermittelt.

Weitere umfangreiche Hinweise bzw. vollwertige Berechnungstabelle siehe Vollgutachten!

Mieteinheit	Länge [m]	Breite [m]	Anzahl	Fläche nach DIN 277 [m ²]	Faktor	Fläche nach WoFIV [m ²]
ERDGESCHOSS						
Wohnfläche EG						68,17
DACHGESCHOSS						
Wohnfläche DG						71,27
Freisitz (überdacht)						9,92
Loggia DG						3,80
- DS (0-1 m)						-0,72
- DS (1-2 m)						-0,36
Freiterrasse pauschal						8,25
Doppelgarage			1,00			
Wohnfläche in Anlehnung an die WoFIV						160,33 m ²
Gerundet						~ 160 m ²
▪ Davon Erdgeschoss						~ 68 m ²
▪ Davon Dachgeschoss						~ 71 m ²
▪ Davon Terrassen (EG)/Balkon (DG)						~ 21 m ²

Die Nutzungs- und sonstigen Flächen wurden ebenfalls aus den vorliegenden Planunterlagen entnommen, analog siehe Hinweise zur Wohnfläche.

Mieteinheit	Länge [m]	Breite [m]	Fläche nach DIN 277 [m ²]	Faktor	Mietfläche [m ²]
KELLERGESCHOSS					
Nfl. etc. KG					69,55

Mieteinheit	Länge [m]	Breite [m]	Fläche nach DIN 277 [m ²]	Faktor	Mietfläche [m ²]
Dachboden (Grundfläche)	5,00	9,60	48,00		48,00
Doppelgarage	5,40	6,31	34,07		34,07
Nutzungs- und sonstige Flächen Gerundet					151,62 m ² ~ 152 m ²

Grundflächenfaktor (= Verhältnis Wohnfläche zu Grundfläche)

Verhältnis Wohnfläche Erdgeschoss zu Grundfläche Erdgeschoss (Grundflächenfaktor):

- Wohnfläche EG ca. 68 m²
- Grundfläche EG ca. 91 m² (ohne Garagenanteil)
- Grundflächenfaktor: 68 m² : 91 m² = 0,75; plausibel (üblich sind um 0,75 bis 0,78).

Bemerkungen zum Gebäudegrundriss

- Keine Durchgangsräume vorhanden
- EG mit zeitgemäßer Wohnraumlösung
- Günstig positioniertes Treppenhaus
- Terrassenzugang vom EG vorhanden (sowohl über die Küche als auch über Essen/Wohnen, zudem Balkonzugänge im DG über die Kinderzimmer 1 + 2)
- EG mit Gäste-WC, DG mit vollwertigem Bad ausgestattet (jeweils mit Fenster)
- Teilunterkellerung (lt. Eigentümer renoviert/modernisiert, ca. 65 % Unterkellerung)
- Lichte Raumhöhen gemäß Schnittzeichnung und Gebäudebaujahr leicht unterdurchschnittlich (knapp unter 2,40 m) – siehe Schnittzeichnung in Anlage 4

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

(Planunterlagen siehe in Anlage 4)

- Kellergeschoss: ~ 2,01 m (geringe lichte Raumhöhen)
- Erdgeschoss: ~ 2,39 m (geringfügig unterdurchschnittlich)
- Dachgeschoss: ~ 2,39 m (geringfügig unterdurchschnittlich)
- Spitzbodengeschoss: ~ 3,10 m (bis UK First)

Gebäudedaten Doppelgarage (gemäß Planunterlagen)

- Innenmaße: ~ 6,30 m x 5,39 m
- Durchfahrtsbreite: ~ 2,50 m – 2,55 m (ausreichend)
- Durchfahrtshöhe: Nicht bekannt.

Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten (gemäß Luftbildabmessung)

Befestigte Freiflächen

- Zugang/Zufahrt (Betonpflaster): ~ 200 – 210 m²

Bruttogrundfläche (BGF) gemäß aktueller DIN 277 (2016)

Gemäß DIN 277 (2016) ist die BGF die Summe der Flächen aller Grundrissebenen des Bauwerks. Die Brutto-Grundfläche gliedert sich in Netto-Raumfläche und Konstruktionsfläche. Entnahme der Daten aus den vorliegenden Planunterlagen, ein örtliches Aufmaß war nicht möglich.

Einfamilienhaus

Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF)

447 m²

Doppelgarage

Entfällt, da im Wohngebäude auf EG-Ebene integriert.

Nebengebäude (Nordseite)

Lt. Katastrerauszug ca. 6 m x 3,50 m (ca. 21 m² Bruttogrundfläche).

5.3. Bauausführung / Baubeschreibung

Präambel

Grundlage für die Gebäudebeschreibung ist grundsätzlich die Erhebung im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Baubeschreibung erfolgt nur insoweit, wie sie für die Bewertung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht im wesentlichen Umfang Einfluss auf den Verkehrswert (Marktwert) haben. Alle Festsetzungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchungen). Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf der Basis von glaubwürdigen Unterlagen oder Auskünften bzw. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im jeweiligen Baujahr beruhen.

Es wird auf die in Anlage 5 beigefügten Lichtbilder (wesentlicher Bestandteil der Baubeschreibung) hingewiesen. Nicht sichtbare Bauteile werden aus den Planunterlagen datentechnisch wiedergegeben.

Einfamilienhaus

Fundament	Nicht bekannt, evtl. Streifenfundamente.
Kellerwände	Außenwände massiv, Innenwände vermutlich ebenfalls Massivwände, Wandstärken siehe Plankopien in Anlage 4.
Außenwände/Putz	Außenwände massiv, lt. Eigentümer Ziegelmauerwerk, Wandstärken siehe Plankopien in Anlage 4, keine Fassadendämmung vorhanden, Fassaden verputzt und gestrichen, lediglich die Giebelbereiche ab DG aufwärts mit Holzlattenverkleidung (West- und Ostseite).
Innenwände	Innenwände vermutlich massiv, lt. Eigentümer Ziegelmauerwerk, Wandstärken siehe Plankopien in Anlage 4.
Decken	KG zu EG: Vermutlich Stahlbetondecke. EG zu DG: Vermutlich Stahlbetondecke. DG zu SB: vermutlich Holzbalkendecke o. ä.
Dach	Satteldachstuhl (Dachneigung lt. Schnittzeichnung ca. 50 Grad), vermutlich zimmermannsmäßig, keine sichtbaren Sparren-/Pfettenköpfe, Dachrinnen und Regenfallrohre in Titanzinklech, Kamin sowie Dachgauben mit Trapezblechprofile eingelech (Titanzink), vermutlich Edelstahlkamineinzugsrohr, Ortgangkanten nicht eingelech, Dachendeckung mit Biberschwanzziegel, Firstziegel baugleich, Schneefanggitter (nur Norddachhälfte) vorhanden (Eisen verzinkt).
Treppen	
• Innentreppe	KG zu EG: Nicht bekannt, lt. Plan Rechtstreppe, zweiläufig, gegenläufig, mit Zwischenpodest, vermutlich Betontreppe mit Belag.

	EG zu DG: Siehe KG zu EG. DG zu Spitzboden: Nicht bekannt, evtl. Holzzugtreppe o. ä.
• Außentrepfen	Ortbetontreppe, gerade, einläufig, kein Stufenbelag, Eisenhandlauf wandseitig montiert.
Türen	Moderne Haustüre als Aluminiumtüre-/Kunststofftüre mit Glaselementen in Isolierverglasung an entsprechender Türzarge. KG: Nicht bekannt, Zugangstüre vom Garten als Holztüre an Holzzarge. Restliche Geschosse: Vermutlich Holzfurniertüren an entsprechenden Zargen, teilweise Glasausschnitte, teilweise Glasschiebetüren an außen liegenden Laufführungen montiert. Garagentrakt: Entfällt.
Fenster	KG: Kellerlichtschachtfenster, Rest nicht bekannt. Restliche Geschosse: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dreh-/Kipp-Beschläge, Metall-Fensterbänke (außen), keine Fensterfaschen, Fensterbänke innen vermutlich Kunststein/Jura, im Spitzbodenbereich Dachflächenfenster. Rollläden: Zumindest teilweise Kunststoffrollläden (vermutlich mit Gurtbändern) vorhanden.
Bodenbeläge	KG: Nicht bekannt. EG: Laminat- und Fliesenböden, Laminatböden lt. Eigentümer auf Echtholzparkett verlegt, Sanitärräume vermutlich mit Fliesenböden, Eingangsbereich/Flur mit Granitfliesen mit Sockelleisten verlegt. DG: Laminat- und Fliesenböden, Laminatböden lt. Eigentümer auf Echtholzparkett verlegt. SB: Nicht bekannt.
Wandbehandlung	Lt. Eigentümer verputzt und gestrichen, Sanitärräume vermutlich halb- oder raumhoch gefliest.
Deckenbehandlung	Lt. Eigentümer verputzt und gestrichen oder nur gestrichen.
Sanitäranlagen	KG: Entfällt EG: Separates WC vermutlich mit Wand-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken, vermutlich Heizkörper mit Thermostatventil. DG: Bad mit Wanne, Waschbecken, Dusche. SB: Entfällt.
Heizungsanlage	Beheizung lt. Eigentümer über Holz-Pelletheizung, Pellettank vermutlich im ehemaligen Öltankraum, Schwedenofen im EG für Heizungsunterstützung vorhanden, die Beheizung erfolgt vermutlich ausschließlich über konventionelle Heizkörpereinheiten.
Elektroausstatt.	Im Zuge der Sanierung in 2008-2010 zeitgemäße Elektrik neu verlegt, evtl. nur überarbeitet und aktualisiert, ausreichend Steckdosen sowie Lichtauslässe werden angenommen bzw. im besichtigten EG-Bereich festgestellt. Küche vermutlich mit üblichen Geräteanschlüssen.
Doppelgarage	EG-Doppelgarage (in EG-Bereich des Wohnhauses – Westtrakt – integriert), Zufahrtstore Holz als (vermutlich) Holzschwingtore.
Nebengebäude	Kleines Lagergebäude, Holzbauweise, Pultdach, Holzlattenfassade, Trapezblecheindeckung, kleines Gewächshaus.
Sonstiges	Augenscheinlich Solaranlage für Warmwasserunterstützung (Süddachhälfte), Wetter-schutz entlang der Westseite Terrasse, runder Swimming-Pool mit Holzverkleidung, Pool-Technik für den Betrieb wird angenommen, seitlicher Treppenzugang Holz mit

Holzhandlauf (Pool-Zugang ist erhöht, ca. 1 m ab OK Gelände/Rasenfläche), kleines Gartenhäuschen an der Südostgrenze (vermutlich Holzbauweise), Terrasse vermutlich mit Betonplatten o. ä. ausgelegt, Hauszugangsbereich mit Granitplatten ausgelegt (vermutlich auf Beton).

Außenanlagen Grundstückseinfriedung Holzlattenzaun, Zufahrt Betonpflaster im Halbverband verlegt, seitliche Befestigung mit Betonleistensteinen, Entwässerungsgully im Bereich der Zufahrt, Zuwegung zur Terrasse um das Haus rotbraunes Betonpflaster im Halbverband verlegt, überwiegend Rasenflächen vorhanden, Bepflanzung teilweise mit Busch- und Baumbestand diverser Altersklassen, Umzäunung der externen Kellerabgangs mit Holzlattenzaun (befestigt an Metallrundrohren des Geländers).

Besondere Bauteile, bauliche und sonstige bauliche Anlagen (Zeitwert)

Swimming-Pool (rund, ca. 5 m Durchmesser) mit seitlicher Holzverkleidung	9.000 €
Entkalkungsanlage	1.000 €
Schleppdachgauben (je Dachseite 2 Stück)	8.000 €
Schwedenofen	1.500 €
Externe Kellerabgangstreppe	2.000 €
Nebengebäude (Nordgrenze) - Holzbauweise	500 €
Solaranlage	3.000 €
Terrasse Erdgeschoss pauschal	3.000 €
Zeitwert der sonstigen baulichen Anlagen	28.000 €

5.4. Beurteilung Gesamtzustand / Baumängel und Bauschäden

Die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen wurden außen stichprobenweise in Augenschein genommen. Dabei wurde festgestellt, dass das Wohngebäude aufgrund der vom Eigentümer (vermutlich nach Kauf in 2008 – ca. 2010) durchgeführten (lt. dessen Aussage und gemäß der Eindrücke im Erdgeschoss) durchgreifenden Modernisierung/Sanierung zum WE-Stichtag voll nutzbar ist. Das Gebäude weist keine erwähnenswerten Baumängel und Bauschäden auf. Die laufende Instandhaltung wurde im erforderlichen Umfang ausgeführt, es besteht kein erkennbarer bzw. erwähnenswerter Instandhaltungsstau.

5.5. Gesamtnutzungsdauer (GND) / Restnutzungsdauer (RND)

Weitere umfangreiche Hinweise sowie ausführliche Berechnungen siehe Vollgutachten!

Die wirtschaftliche RND wird unter Berücksichtigung der am Objekt durchgeführten durchgreifenden Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen, des vorgefundenen Instandhaltungszustandes und der mittleren bis guten Gebäudeausstattung (alles anhand der Eindrücke bei der kurzen Innenbegehung im Erdgeschoss, der Außeneindrücke sowie der Aussage des Eigentümers) wie folgt geschätzt:

Bemessungsjahr (= Jahr des WE-Stichtags)	2022
Tatsächliches Baujahr	Ca. 1980
Fiktives Baujahr	Ca. 1998
Tatsächliches Alter des Gebäudes	Ca. 42 Jahre
Fiktives Alter des Gebäudes	Ca. 24 Jahre
Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
„Berechnete“ wirtschaftliche Restnutzungsdauer	56 Jahre
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	56 Jahre

5.6. Hinweise zur Gebäudeenergiegesetz (GEG) / energetische Beschaffenheitsmerkmale

Umfangreiche Hinweise siehe Vollgutachten!

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

5.7. Zusammenfassung der positiven und negativen Objektmerkmale

Positive Objektmerkmale

- Älteres, jedoch umfangreich saniertes/modernisiertes Wohngebäude (zu erwartendes höheres Kaufpreisniveau)
- Relativ ruhige Wohnlage im Siedlungsbereich von Illschwang
- Gute Himmelsausrichtung der Wohnräume
- Vermutlich homogene Bauweise (Ziegel o. ä., Baujahr ca. 1980)
- Sanitärräume im EG/DG mit Fenster/natürlicher Belichtung
- Garagenstellplätze vorhanden (integrierte EG-Doppelgarage), normale Platzverhältnisse vorhanden
- Sehr großzügige Gartenfreiflächen
- Sehr großzügige Hofflächen befestigt und augenscheinlich in gutem Zustand
- Augenscheinlich keine Substanzschäden erkennbar
- Energetisch teilweise aktuelles Wohngebäude
- Keine Baumängel und Bauschäden erkennbar, nur geringer Instandhaltungstau

Negative Objektmerkmale

- Ältere Gebäudesubstanz (jedoch durch Modernisierung/Sanierung technisch und energetisch teilweise als aktuell anzunehmen)
- Leicht unterdimensionierte lichte Raumhöhen in den Wohngeschossen EG und DG vorhanden (unter 2,40 m ab OK FFB bis UKD, lt. Schnittzeichnung)
- Niedrige lichte Raumhöhen im Kellergeschoss
- Stromleitung verläuft über Nachbargrundstück, lt. Recherche ist diese Leitung nicht über eine Dienstbarkeit zu Lasten des Nachbargrundstücks Flst.-Nr. 89/2 sowie zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks abgesichert

6. Wertermittlung

6.1. Grundsätze

Der Verkehrs-/Marktwert eines Grundstücks nach § 194 BauGB "wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sollten die Vorschriften der ImmoWertV angewendet werden, da sich diese als Nachfolgevorschrift der WertV als allgemeiner Standard herausgebildet haben.

6.2. Auswahl des wertrelevanten Wertermittlungsverfahrens

Weitere umfangreiche Hinweise siehe Vollgutachten!

6.3. Bodenwert

Weitere umfangreiche Hinweise siehe Vollgutachten!

Bodenwertermittlung über den vorhandenen Bodenrichtwert

Weitere umfangreiche Hinweise siehe Vollgutachten!

Örtlicher Bodenrichtwert

Vom örtlichen Gutachterausschuss des Landkreises Amberg-Weizsäcker ist für den Bereich des Wertermittlungsgrundstücks ein Bodenrichtwert wie folgt ausgewiesen worden - Stichtag: 1. Januar 2022:

- Bauflächen für Wohnnutzung (W)
- Bodenrichtwert Nr. 3111 "Bereich Illschwang"
- Inkl. Erschließungsbeitrag = erschließungsbeitragsfrei (ebf.)
- Baureifes Land (B)
- Geschosszahl: Nicht veröffentlicht
- GFZ: Nicht veröffentlicht
- Bauweise: Nicht angegeben
- Abweichende Bauweise: Nicht angegeben
- Grundstücksfläche: Nicht angegeben
- Bodenrichtwertangabe: 70 €/m²

Kurzübersicht

- Mittlere bis gute Wohnlage in Illschwang, ca. 200 m Luftlinie nordöstlich des Ortskerns
- Typische Wohnlagequalität im Bodenrichtwertzonengebiet
- Vergleichbare Wohnbebauung in der direkten Umgebung
- Umgebungsbebauung mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar (Ein- und Zweifamilienhäuser)
- Für eine Lage dieser Art typisch teils geordnete und regelmäßige Grundstücksparzellierung mit gleichmäßig geschnittenen Bauparzellen unterschiedlichster Grundstücksgrößen (meist ab 800 m²), teils jedoch auch ungeordnete Parzellensituation vorhanden (typisch ländliche Situation)
- Vorliegende Grundstücksgröße nicht lagetypisch, sondern Übergröße (üblich sind um 800 - 1.000 m²)
- Relativ geringer Verkehrslärm, da überwiegend Anwohnerverkehr
- Gleichmäßiger Grundstückszuschnitt (grob rechteckig)
- Eckgrundstück (Zum Mottenbaum/Wiesenstraße), öffentliche Erschließung direkt von Westen möglich

Weitere Flurstücke (z. B. MEA-Anteile an Weg- und Verkehrsflächen) sind im vorliegenden Fall nicht vorhanden.

Weitere umfangreiche Hinweise siehe Vollgutachten!

Das Wertermittlungsgrundstück weist aus der Sicht des SV keine weiteren erkennbaren Abweichungen vom bodenrichtwerttypischen Grundstück auf. Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird daher wie folgt geschätzt:

Fläche	1.350 m ²	
Bodenwert ungerundet		97.500 €

Bodenwertfeststellung

Unter Berücksichtigung des angewendeten Bodenrichtwertes hält der Sachverständige zur Ableitung des Bodenwerts bei einer Grundstücksgröße von 1.350 m² zum WE-Stichtag 28. Oktober 2022 folgenden Bodenwert ohne weitere Korrekturen für angemessen und vertretbar (auf volle 1.000 € gerundet):

Bodenwert (WE-Stichtag 2022) gerundet 98.000 €

6.4. Sachwert / Vergleichswert

Der Sachwert ist die technische Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

Weitere umfangreiche Hinweise siehe Vollgutachten!

Allgemeine Hinweise zum Sachwertverfahren

Weitere umfangreiche Hinweise siehe Vollgutachten!

Gebäudedaten (BGF)

BGF gemäß vorstehender Ausführungen

- Einfamilienhaus ~ 447 m²
- Doppelgarage Entfällt, da EG-Garage im Wohngebäude.

Für das Nebengebäude wird ein pauschaler Zuschlag des Zeitwertes nach Erfahrungswerten vorgenommen.

Baupreisindex (für beide Gebäudeteile)

Mit dem Baupreisindex erfolgt die Anpassung des veröffentlichten Baukostenwertes auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umfangreiche Hinweise siehe Vollgutachten!

Korrekturfaktoren (nur Wohngebäude)

Umfangreiche Hinweise siehe Vollgutachten!

Herstellungskosten

Einfamilienhaus

Umfangreiche Hinweise siehe Vollgutachten!

Herstellungswert 656.449 €

Doppelgarage

Entfällt, da im EG des Wohngebäudes enthalten.

Alterswertminderung (AWM)

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, den Wertverlust eines Gebäudes über die Zeit zu bestimmen. Häufig werden die Ross'sche Alterswertminderungskurve sowie die lineare Alterswertminderung angewendet. Die Wertminderung nach Ross ist zu Beginn und gegen Ende geringer als bei der linearen Alterswertminderung. Die Alterswertminderung nach der linearen Methode entspricht insbesondere bei gewerblich genutzten Objekten mit stärkerer Gebäudeabnutzung und kürzerer Gesamtnutzungsdauer noch eher den Marktverhältnissen als der Alterswertminderungsmethode nach Ross, wobei erwähnt werden muss, dass insbesondere bei gewerblichen Objekten auch diese Alterswertminderung in der Regel bei weitem nicht ausreicht und hieraus keine Anpassung an den Grundstücksmarkt abgeleitet werden kann. Nach der neuen ImmoWertV ist die gleichmäßige Alterswertminderung nach der linearen Methode zu bevorzugen.

Einfamilienhaus

Umfangreiche Hinweise siehe Vollgutachten!

Alterswertminderung (656.449 € * 30,00 %) 196.935 €

Doppelgarage

Entfällt, da im EG des Wohngebäudes enthalten.

Sonstige bauliche Anlagen (Pauschalansätze nach Erfahrungswerten, Zeitwerte)

Umfangreiche Hinweise siehe Vollgutachten!

Zeitwert der sonstigen baulichen Anlagen 28.000 €

Sachwert vor Marktanpassung

Umfangreiche Hinweise siehe Vollgutachten!

Vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung 612.585 €

Sachwertfaktor

Gemäß der Wertermittlungslehre sind Sachwertfaktoren anzusetzen, welche aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet wurden.

Umfangreiche Hinweise siehe Vollgutachten!

Wichtiger Hinweis zur Auswertung von Vergleichspreisen

Umfangreiche Hinweise siehe Vollgutachten!

Hinweis des SV zur Verwendbarkeit von Daten aus Marktberichten der Gutachterausschüsse

Sehr umfangreiche Hinweise siehe Vollgutachten!

Darstellung der Auswertung der Vergleichsgrundstücke (V1 – V8)

Schätzung der jeweiligen RND (Zeile 19 – 23)

Umfangreiche Berechnungen siehe Vollgutachten!

Schätzung der jeweiligen Bodenwerte

Umfangreiche Berechnungen siehe Vollgutachten!

Schätzung der jeweiligen Ertragswerte

Siehe nachfolgende Seite.

Umfangreiche Berechnungen siehe Vollgutachten!

Umrechnung der Vergleichswerte auf den WE-Stichtag (Schätzung)

Umfangreiche Berechnungen siehe Vollgutachten!

Darstellung der Gebäudewertanteile / Vergleichsfaktoren (ohne Bodenwertanteil) sowie der sog. Jahresrohertragsvervielfältiger (JROE-VV) bzw. Maklerfaktoren:

Umfangreiche Berechnungen siehe Vollgutachten!

Herangehensweise im vorliegenden Fall / Marktgepflogenheiten

Umfangreiche Berechnungen siehe Vollgutachten!

Schätzung auf Basis der Gebäudewertanteile

Umfangreiche Berechnungen siehe Vollgutachten!

Möglicher Marktwert

386.000 €

Schätzung des Marktanpassungsabschlags vom Sachwertverfahren der NHK 2000

Nach der vorstehenden Auswertung und unter Berücksichtigung des marktüblichen Gebäudewertanteils kann für das Bewertungsgrundstück ein ungefährender Marktanpassungsfaktor zum vorstehend dargestellten vorläufigen Sachwert vor Marktanpassung wie folgt geschätzt werden:

Umfangreiche Berechnungen siehe Vollgutachten!

Verkehrs-/Marktwert ungerundet

385.929 €

Auf Basis der vorstehenden Auswertungen wird der Sachwertfaktor unter Heranziehung der geschätzten Gebäudewertanteile mit rd. 0,63 bzw. -37,00 % Marktanpassungsabschlag geschätzt.

Es ergibt sich zum WE-Stichtag 28. Oktober 2022 für das Einfamilienhaus mit EG-Doppelgarage ein geschätzter

Vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung (2022)

386.000 €

6.5. Ertragswert

Allgemeines

Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Methode bei der Verkehrswertermittlung. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer ermittelt. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist generell der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Ertragswertes von Gebäuden ist beim klassischen Ertragswertverfahren von dem nachhaltig zu erzielenden jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten. Dabei ist der Reinertrag um den Betrag zu vermindern, der sich durch die allgemeine Verzinsung des Bodenwertes ergibt (Bodenwertverzinsung). Selbständige nutzbare Teilflächen sind bei der Bodenwertverzinsung nicht zu berücksichtigen, was hier jedoch nicht relevant ist.

Der örtliche Immobilienmarkt / Marktausblick

Mietmarkt

Umfangreiche Hinweise siehe Vollgutachten!

Kaufmarkt

Umfangreiche Hinweise siehe Vollgutachten!

Jahresrohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zulässigerweise nachhaltig erzielbare Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere ortsübliche Mieten und Pachten und sonstige Nutzungsentgelte, einschließlich besonderer Vergütungen.

Umfangreiche Berechnungen siehe Vollgutachten!

Mieteinheit	Mietfläche [m ²] / Anzahl	marktüb. Mietzins / m ²	marktüb. Mietzins / Monat	marktüb. erzielbarer Mietzins/Jahr
Rohertrag jhrl. geschätzt				13.948 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

Umfangreiche Berechnungen siehe Vollgutachten!

Instandhaltungskosten

Umfangreiche Hinweise siehe Vollgutachten!

Mietausfallwagnis

Umfangreiche Hinweise siehe Vollgutachten!

Zusammenfassend lassen sich die Bewirtschaftungskosten wie folgt darstellen:

Umfangreiche Berechnungen siehe Vollgutachten!

Bewirtschaftungskosten gesamt Σ 23,29 €/m² 28,76 % ROE 4.012 €

Liegenschaftszinssatz (LSZ)

Umfangreiche Berechnungen siehe Vollgutachten!

Liegenschaftszinssatzmodell

Umfangreiche Berechnungen siehe Vollgutachten!

Liegenschaftszinssatz geschätzt (auf volle 0,25 %) 1,75 %

Ertragswertermittlung

Umfangreiche Berechnungen siehe Vollgutachten!

Vorläufiger Ertragswert nach Marktanpassung 389.780 €

Umfangreiche Berechnungen siehe Vollgutachten!

Begründung zur Marktanpassung beim Ertragswertverfahren

Umfangreiche Hinweise siehe Vollgutachten!

Aus diesem Grund kann der oben testierte als der sog. vorläufige Ertragswert (vorbehaltlich der Berücksichtigung sog. „besonderer objektspezifischer Merkmale“, siehe unter Punkt 7. Verkehrswert) ohne weitere Marktanpassung wie folgt geschätzt werden:

Vorläufiger Ertragswert nach Marktanpassung (2022) 390.000 €

7. Verkehrswert

Die Wertermittlungsergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Sachwert (Vergleichswert) marktangepasst	386.000 €
Ertragswert (aus Vergleichsdaten) marktangepasst	390.000 €

Wie zuvor bereits ausgeführt, ist vom Sachverständigen bereits mehrfach festgestellt worden, dass das Ertragswertverfahren auch bei den als bisher klassisch einzustufenden Sachwertobjekten wesentlich näher zu Verkehrswert führt als das Sachwertverfahren. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag findet beim Ertragswertverfahren dadurch Berücksichtigung, dass Daten wie Jahresrohertrag, Liegenschaftszinssatz und Bewirtschaftungskosten in einer ihnen angemessenen Größe angesetzt werden. Diese Werte gehen bereits marktorientiert als Ausgangswerte in die Berechnung ein. Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens ist daher unmittelbar marktangepasst. Beim Sachwertverfahren ist dagegen nur die Komponente „Bodenwert“ marktorientiert, da der Gebäudesachwert nahezu lagewertneutral und damit ohne Aussagekraft bezüglich der Marktgegebenheiten ist. Die Grundstücksmarktanpassung erfolgt beim Sachwertverfahren über Marktangleichungszu- bzw. -abschläge, die für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen werden können und damit die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigen.

Umfangreiche Hinweise siehe Vollgutachten!

Im vorliegenden Fall wurde im Sachwertverfahren die objektspezifische Marktanpassung mit ca. -37,00 % (WE-Stichtag = 2022) als relevanter Marktanpassungsabschlag geschätzt.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG)

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

Im vorliegenden Fall ist als zusätzlicher außergewöhnlicher Umstand folgende Umstände als wertmindernd anzusetzen:

BoG 1: Fehlende Eintragung Leitungsrecht (hier wird Gewohnheitsrecht bei Kenntnis der Ausübung des Leitungsverlaufs unterstellt); der Abschlag berücksichtigt pauschal die schlechtere rechtliche Stellung des Grundstückseigentümers des Bewertungsgrundstücks	-1.000 €
BoG 2: Erstellung Energieausweis (bedarfsorientiert)	-400 € (Energieausweis wurde nicht vorgelegt).
Gesamtsumme BoG 1-2	-1.400 €

Verkehrswertschätzung

Vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung vor BoG	386.000 €
Vorläufiger Ertragswert nach Marktanpassung vor BoG	390.000 €
Mittelwert beider Bewertungsverfahren	388.000 €
Berücksichtigung von BoG (s. o.)	-1.400 €
Verkehrswert ungerundet	386.600 €

Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung liegen dem SV keine Erkenntnisse vor, die eine weitere Anpassung des Sachwertes an die zum Wertermittlungsstichtag vorherrschende Marktlage durch Zu- oder Ab-

schläge erforderlich machen. Es ist abschließend festzuhalten, dass der Verkehrswert einer Immobilie nicht exakt mathematisch berechnet werden kann. Letztendlich handelt es sich immer um eine Schätzung.

In Würdigung der obenstehenden Ergebnisse wird für das vorliegende Zwangsversteigerungs-/Teilungsversteigerungsverfahren der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks – Einfamilienhaus mit EG-Doppelgarage und Nebengebäude, Zum Mottenbaum 2, 92278 Illschwang – zum WE-Stichtag 28. Oktober 2022 wie folgt geschätzt:

Gerundet **387.000 €**
(i. W.: Dreihundertsiebenundachtzigtausend Euro)

Wertrelevantes Zubehör **Separater Zeitwert Küche: ca. 6.000 €.**

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

Schlussbemerkung

Die vorstehende Verkehrswertermittlung wurde nach den erhaltenen Unterlagen und dem vorgefundenen Zustand entsprechend den gültigen Rechtsvorschriften nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt. Der Unterzeichner versichert, die vorstehende Wertermittlung parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Die Wertermittlung wurde nach objektiven Gesichtspunkten und anhand der überlassenen Unterlagen und erteilten Auskünfte erstellt.

Der Bearbeiter übernimmt gegenüber Dritten Haftung nur für grobe Fahrlässigkeit und Verschulden.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist explizit nur mit schriftlicher Genehmigung des SV gestattet. Für Schäden, welche aus Verwendung von Teilen des Gutachtens entstehen, wird keinerlei Haftung übernommen.

Amberg, 3. Januar 2023

8. Anlagenteil

ANLAGE 1 – Landkarte

ANLAGE 2 – Stadtplanausschnitt

ANLAGE 3 – Lageplanausschnitt

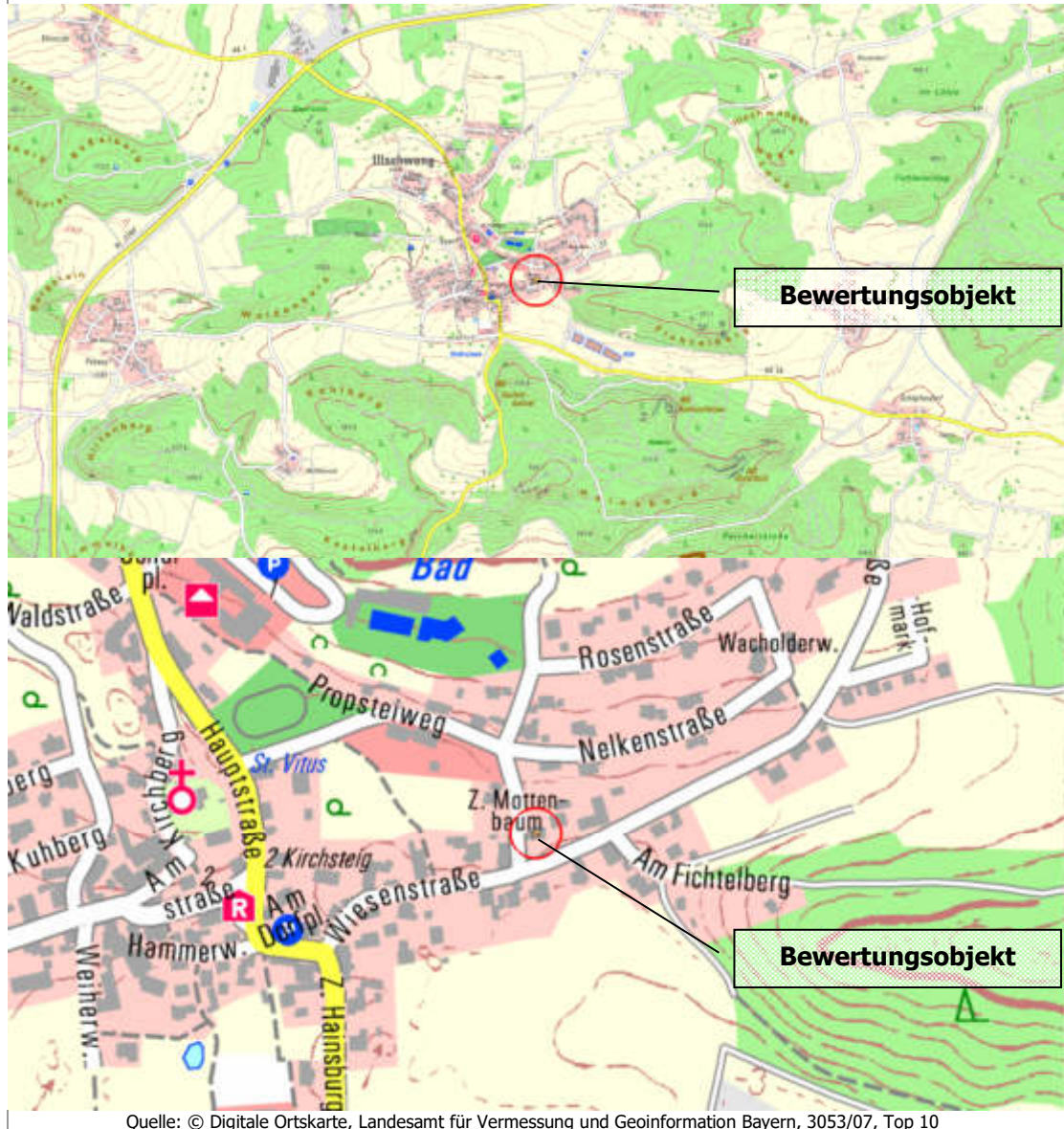
ANLAGE 4 – Gebäudeschnitt/-grundrisse

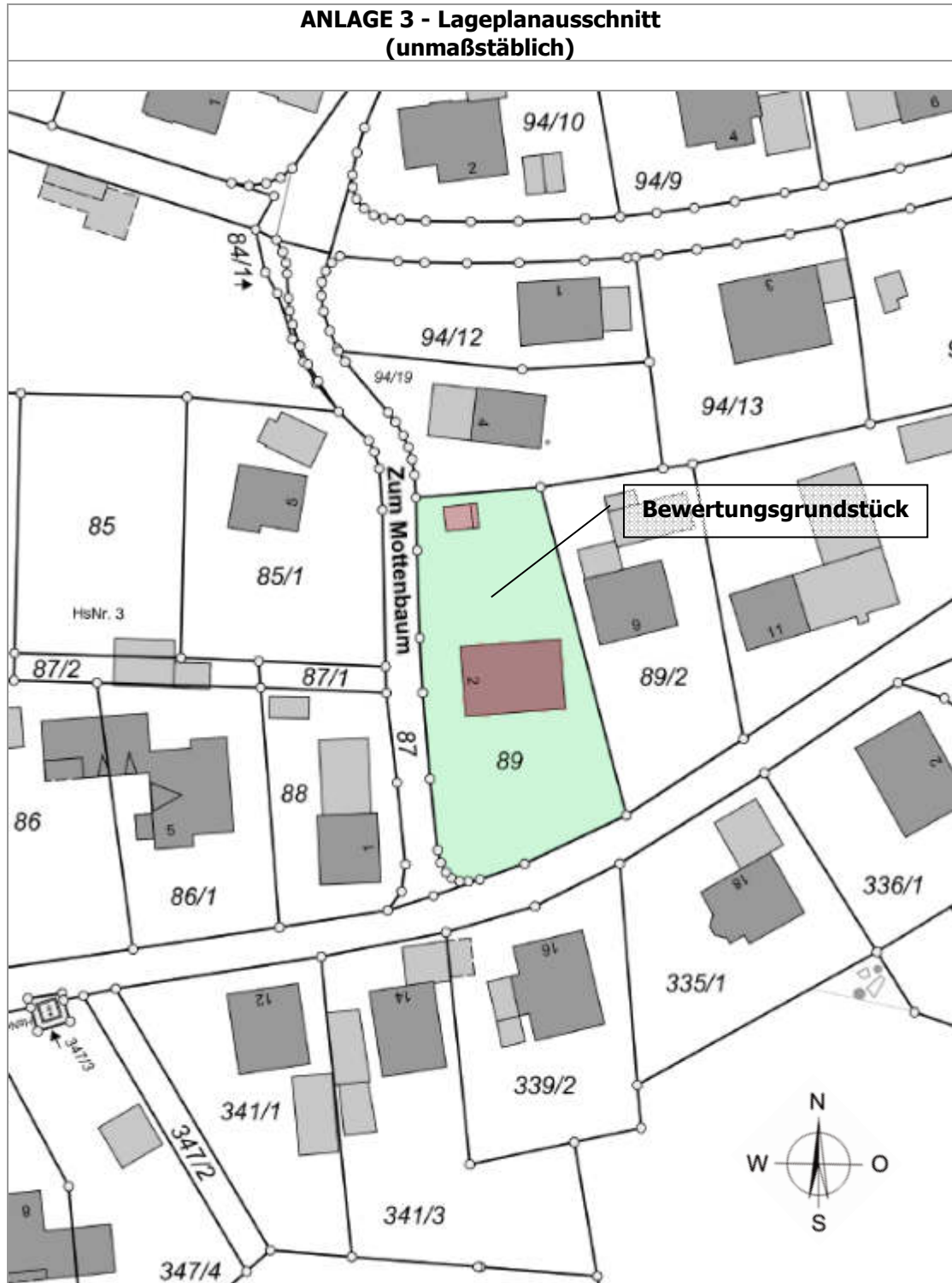
ANLAGE 5 – Objektfotos

ANLAGE 1 - Landkarte

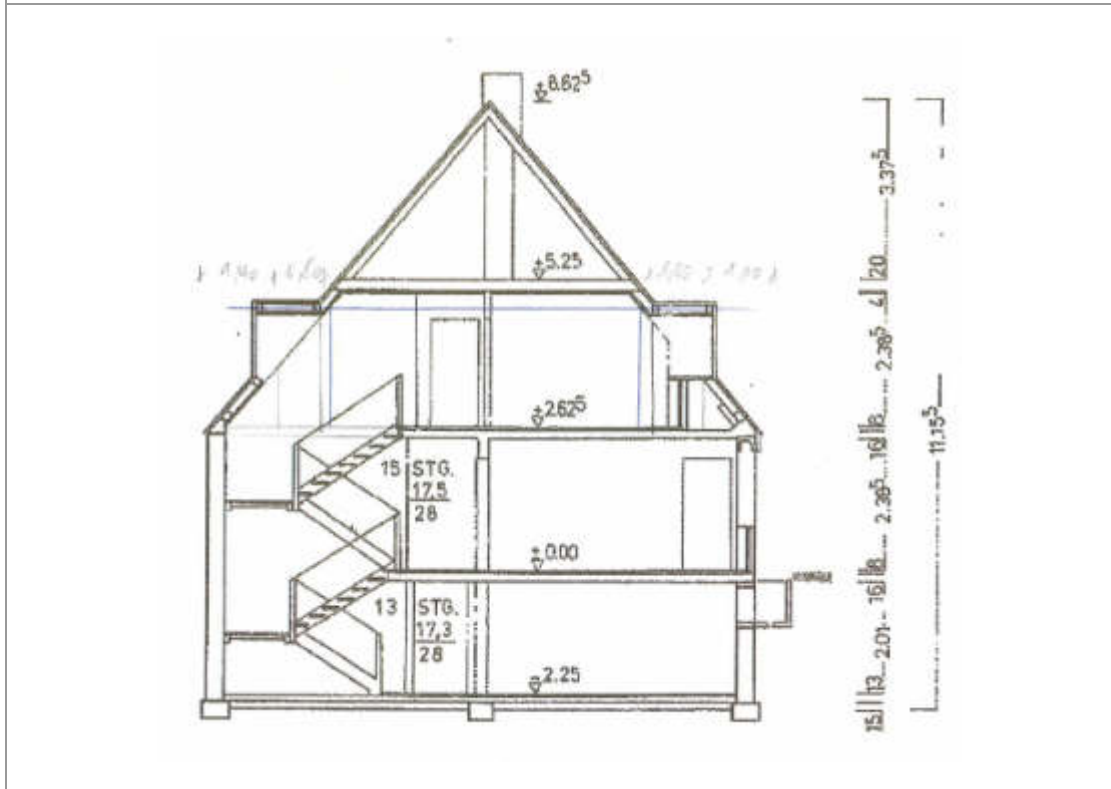


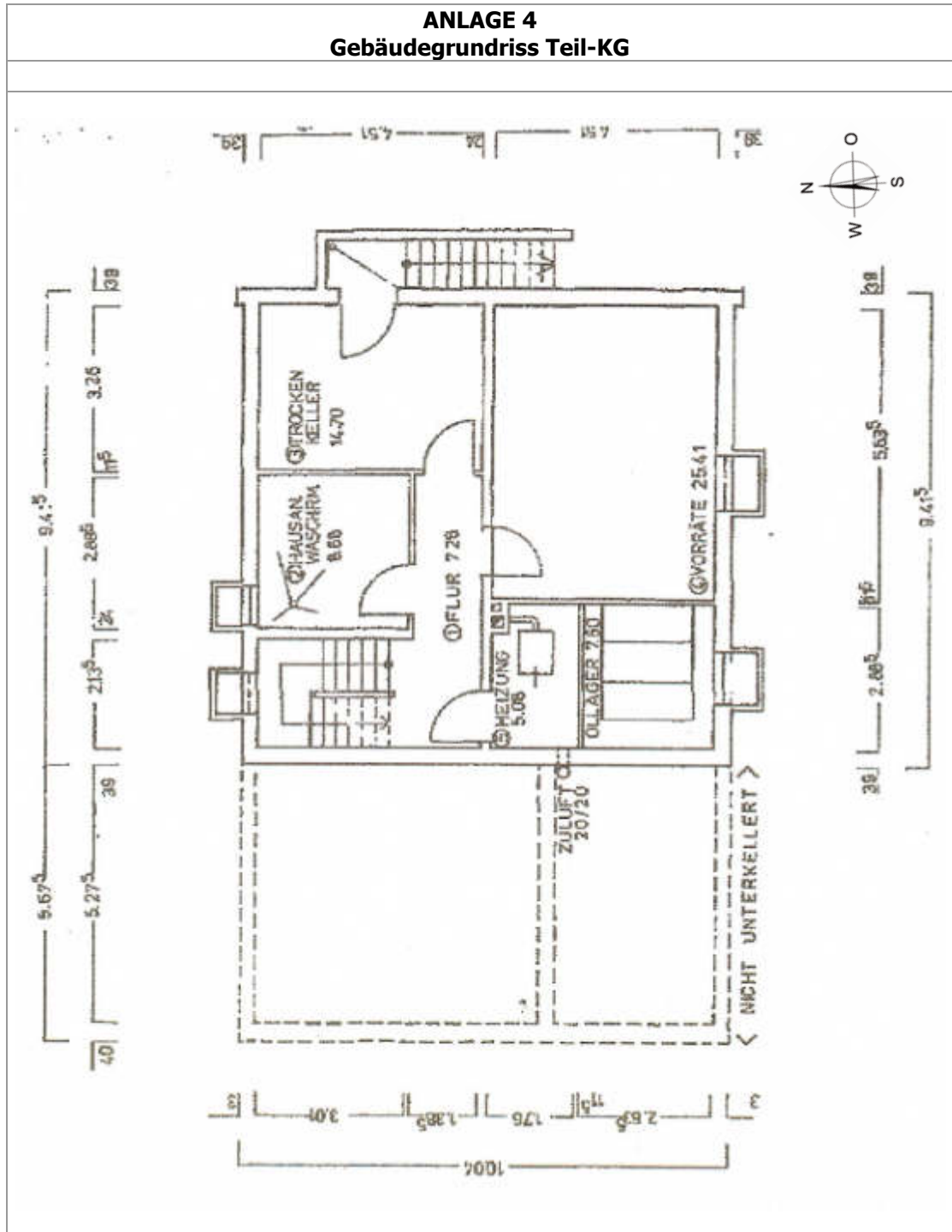
ANLAGE 2 – Ortsplanausschnitte Illschwang

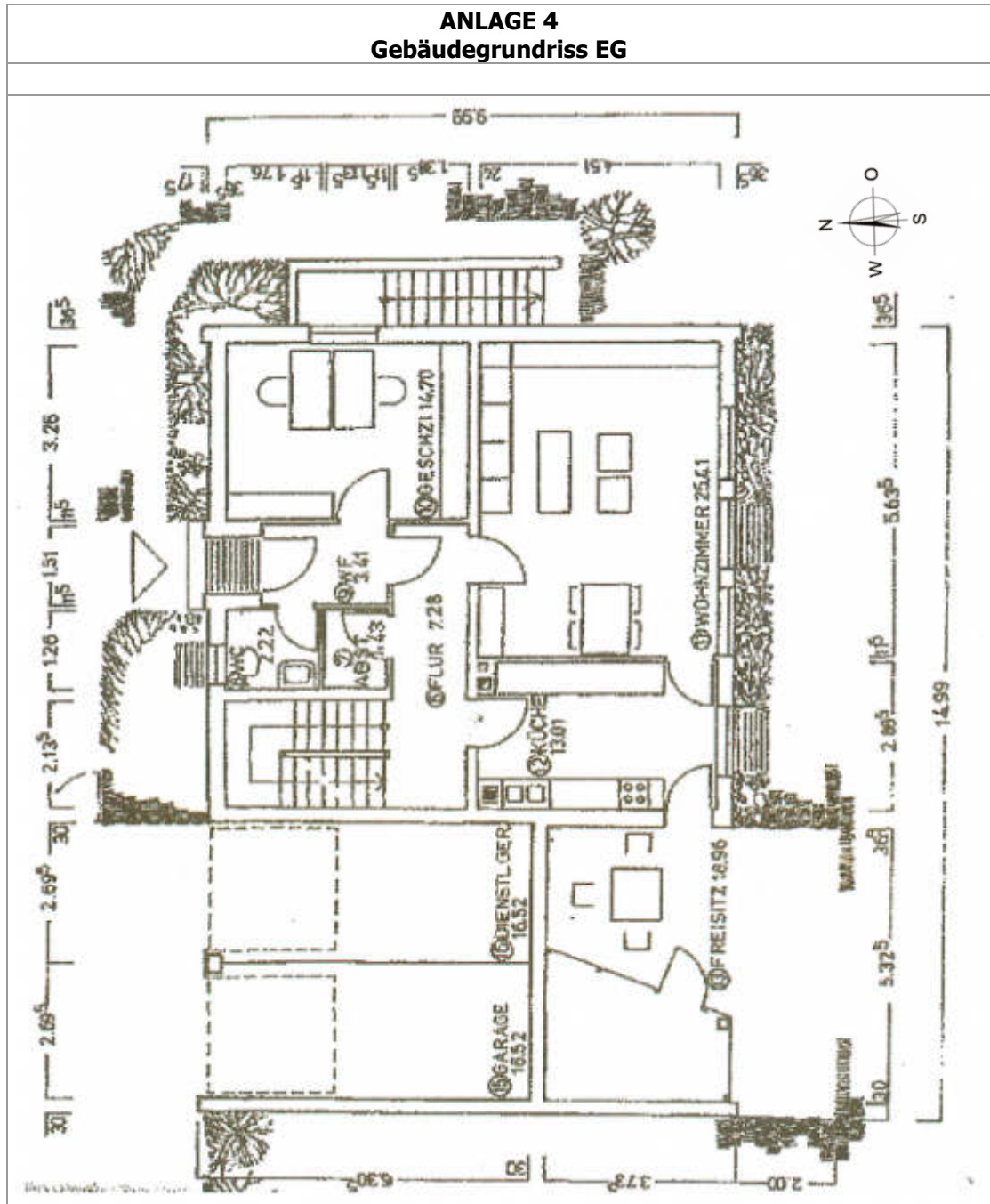


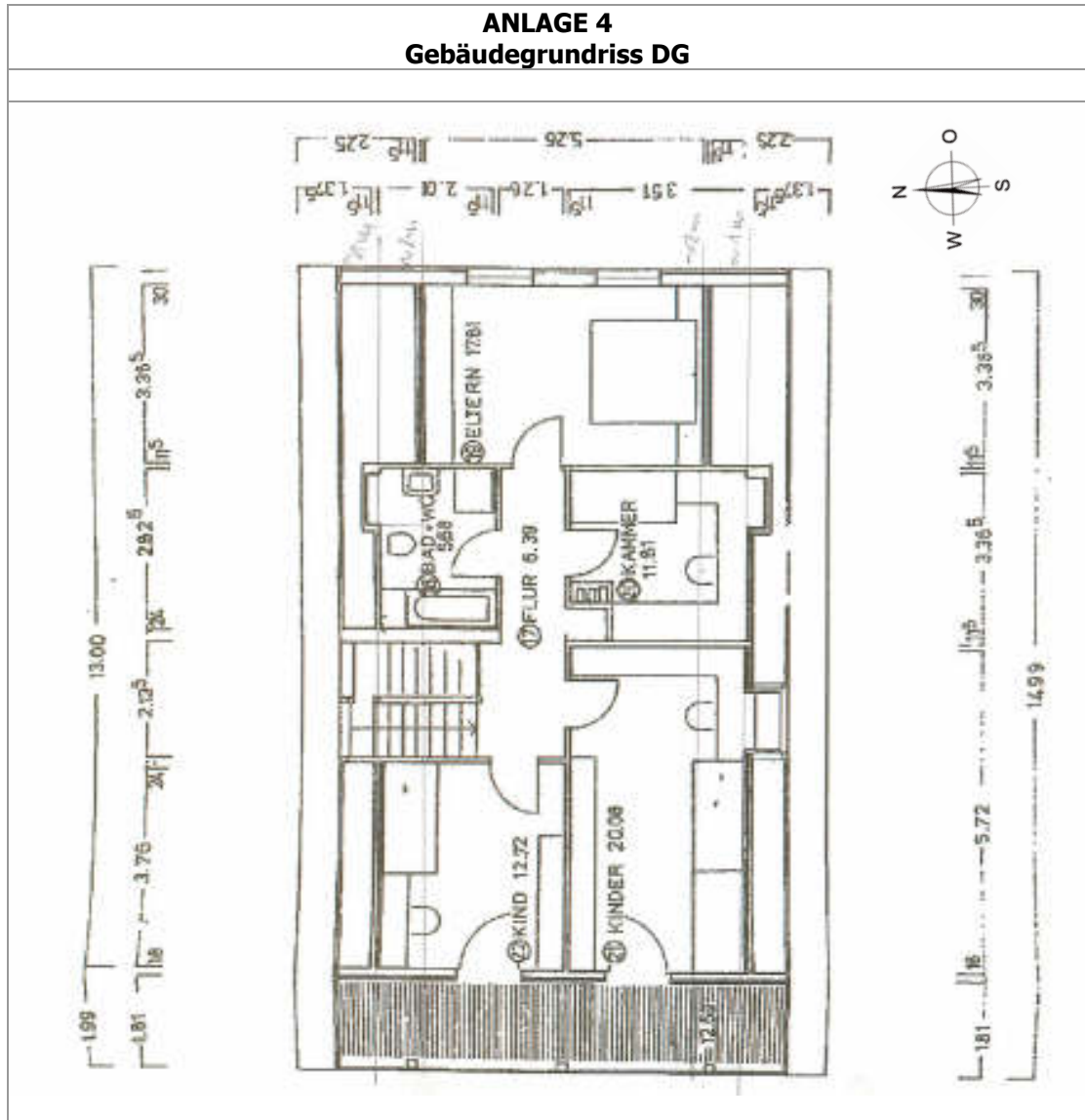


ANLAGE 4 Gebäudeschnitt









ANLAGE 5 - Objektfotos

Bild 1



Gesamtaußenansicht von Nordwesten

Bild 2



Gesamtaußenansicht von Südwesten

Bild 3



Gesamtaußenansicht von Nordosten

Bild 4	
	Externe Kellerabgangstreppe an der Ostgiebelseite
Bild 5	
	Detailansicht Dachbereich/Kamin
Bild 6	
	Externe Kellerabgangstreppe an der Ostgiebelseite

Bild 7	
	Ansicht der Außenanlagen nördlich der Zufahrt, links das Nebengebäude/Schuppen
Bild 8	
	Außenansicht des Eingangsbereichs (Nordtraufseite)
Bild 9	
	Wohngebäude – EG: Flur




Bild 10	
	Wohngebäude – EG: Flur
Bild 11	
	Wohngebäude – EG: Küche
Bild 12	
	Wohngebäude – EG: Essen

Bild 13			
		Wohngebäude – EG: Wohnen/Essen	
Bild 14			
		Wohngebäude – EG: Wohnen	
Bild 15			
		Wohngebäude – EG: Wohnen	
Bild 16	Mangels Zutritt keine Bilder vorhanden!		
		Wohngebäude – DG	
Bild 17	Mangels Zutritt keine Bilder vorhanden!		
		Wohngebäude – Teil-KG	

ANLAGE 6 Auswertung Vergleichsgrundstücke
Siehe separates Beiblatt im A 3 – Format!