

Aktenzeichen I K 43/21

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB

Objektart

Eigentumswohnung Nr. 40

Objektadresse

Robert-Koch-Straße 61
92224 Amberg

Auftraggeber

Amtsgericht Amberg
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Paulanerplatz 4
92224 Amberg

Bewertungsdaten

Auftragsdatum 08.12.2021
Wertermittlungstichtag 26.01.2022
Qualitätstichtag 26.01.2022
Abschlussdatum 28.03.2022

Gutachten Nr.

13-2022 / Exemplar 0 von 7



Das Gutachten umfasst einschließlich Anhang und Fotodokumentation insgesamt 59 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	4
0 ALLGEMEINE ANGABEN.....	5
0.1 Auftraggeber	5
0.2 Bewertungszweck.....	5
0.3 Auftrag	5
0.4 Definition des Verkehrswertes (Marktwertes).....	5
0.5 Ortsbesichtigung.....	5
0.6 Qualitätsstichtag	5
0.7 Wertermittlungsstichtag.....	5
0.8 Eigentümer laut Grundbuch.....	5
0.9 Auftragnehmer	6
0.10 Interessenskonflikt und Verschwiegenheit.....	6
0.11 Gutachtenverwendung und Urheberrecht.....	6
0.12 Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung.....	6
0.13 Besondere Voraussetzungen der Bewertung	7
0.14 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.....	14
2.3 Bauordnung.....	15
2.4 Baulasten.....	15
2.5 Altlasten.....	15
2.6 Zuschnitt.....	16
2.7 Erschließung.....	16
2.8 Erschließungsbeiträge	16
3 GEBÄUDEBESCHREIBUNG.....	17
3.1 Gebäudekonzeption.....	17
3.2 Vermietungssituation.....	18
3.3 Baubeschreibung.....	18
3.4 Außenanlagen	19
3.5 Energieausweis	19
3.6 Gebäudezustand	20
4 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	22
4.1 Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswertes) nach ImmoWertV 2021.....	22
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	23
5 VERGLEICHSWERTERMITTLUNG	24
5.1 Systematische Darstellung.....	24
5.2 Vergleichspreise des Gutachterausschusses	24
5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
5.4 Vergleichswert	28

6	BODENWERTERMITTLUNG	30
6.1	Systematische Darstellung.....	30
6.2	Bodenrichtwertdefinition des Gutachterausschusses der Stadt Amberg.....	32
6.3	Bodenrichtwert des Gutachterausschusses.....	32
6.4	Bodenwertansatz.....	33
6.5	Bewertungsgrundstück.....	33
6.6	Bodenwert.....	34
7	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	35
7.1	Systematische Darstellung.....	35
7.2	Mietverhältnis / Ist-Miete.....	36
7.3	Rohertrag / marktüblich erzielbare Erträge.....	36
7.4	Bewirtschaftungskosten.....	37
7.5	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz.....	38
7.6	Restnutzungsdauer.....	39
7.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	40
7.8	Ertragswert des Grundstücks.....	41
8	VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	42
8.1	Definition des Verkehrswertes (Marktwertes).....	42
8.2	Verkehrswert (Marktwert).....	42
9	WERT DER EINTRAGUNG UNTER LFD. NR. 1 IN ABT. II DES GRUNDBUCHS..	42
10	WERT DER EINTRAGUNG UNTER LFD. NR. 2 IN ABT. II DES GRUNDBUCHS..	43
ANHANG 1:	FLÄCHENBERECHNUNG	45
ANHANG 2:	GRUNDRISS (UNMAßSTÄBLICH)	47
ANHANG 3:	LAGEPLAN	49
ANHANG 4:	LUFTBILD	50
ANHANG 5:	UMGEBUNGSKARTE	51
ANHANG 6:	ÜBERSICHTSKARTE	52
ANHANG 7:	FOTOS	53

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
Bl.	Blatt
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
Fl.	Flur
GAA	Gutachterausschuss
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
k.A.	keine Angabe
lfd.	laufend
KG	Kellergeschoss
M	Maßstab
MI	Mischgebiet
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
Nr.	Nummer
OG	Obergeschoss
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
WA	Allgemeines Wohngebiet
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche

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 Verkehrswertes (Marktwertes) zu Zwecken der Teilungsversteigerung.

0.3 Auftrag

Der Sachverständige wurde vom Amtsgericht Amberg - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) der Eigentumswohnung Nr. 40, bestehend aus einem Miteigentumsanteil von 20,64/1.000 an dem Anwesen Robert-Koch-Straße 61, 92224 Amberg, zu erstellen. Grundlage des Gutachtens ist die Schätzungsanordnung vom 08.12.2021.

0.4 Definition des Verkehrswertes (Marktwertes)

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

26.01.2022 (09.00 Uhr bis 10.00 Uhr)

Das Bewertungsobjekt wurde durch Herrn Bernd Steger in Begleitung von XXX, von außen und von innen besichtigt. Von den Gemeinschaftsflächen waren das Treppenhaus und die Freiflächen zugänglich. Die in dem Gutachten enthaltenen Fotos wurden während der Ortsbesichtigung aufgenommen.

0.6 Qualitätsstichtag

26.01.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)

0.7 Wertermittlungsstichtag

26.01.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)

0.8 Eigentümer laut Grundbuch

XXX

0.9 Auftragnehmer

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

Tel. + 49 9621 785806
Fax. + 49 9621 785807
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 Grunds 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 Besondere Voraussetzungen der Bewertung

Am 01.01.2022 ist die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) in Kraft getreten. Bei Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert), die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag, diese Verordnung anzuwenden.

Die in diesem Gutachten verwendeten Daten und Auswertungen stammen überwiegend aus der Zeit vor dem 01.01.2022 und sind zu früheren Stichtagen bzw. Perioden erhoben und ausgewertet worden, jeweils auf der Grundlage der bis 31.12.2021 üblichen Modelle und Verfahren. Deshalb muss in diesen Fällen die Bewertung nach § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 modellkonform zu den Auswertungen erfolgen. Damit können sich Abweichungen bei Bezeichnungen oder Verfahrensgängen gegenüber der ImmoWertV 2021 ergeben bzw. erforderlich sein.

0.14 Bewertungsunterlagen

0.14.1 Normative Bewertungsunterlagen

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002, zuletzt geändert am 25.06.2021
- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.01.2021
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert 23.12.2020
- 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
- Statistischen Kostenkennwerten Baukosten Gebäude Neubau 2021 des Baukosteninformationszentrums
- 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

0.14.2 Objektbezogene Bewertungsunterlagen

- Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg vom 19.03.2021
- Bebauungsplan Nr. AM 3 B „Wohnanlage St. Sebastian“ mit Rechtskraft vom 02.03.1963
- Wohnungsgrundbuchauszug vom 23.11.2021
- Teilungserklärung URNr. 2862/70 II vom 15.10.1970
- Bewilligungsurkunde URNr. 3100/70 II des Notars Karl Stock, Amberg, vom 06.11.1970
- Bewilligungsurkunde URNr. 3101/70 II des Notars Karl Stock, Amberg, vom 06.11.1970
- Bauantrag zum 6-geschossigen Laubenganghaus – Typ M5 vom 26.05.1965
- Baubeschreibung zum 6-geschossigen Laubenganghaus – Typ M5 vom 21.01.1966
- Wohnflächen- und Kubaturberechnung zum Laubenganghaus vom 26.05.1965
- Baugenehmigung zur Errichtung eines 6-geschossigen Laubengangwohnhauses (42 WE) vom 25.05.1966
- Bauvollendungsanzeige zur Errichtung eines 6-geschossigen Laubengangwohnhauses (42 WE) vom 31.10.1967
- Eingabepläne zum 6-geschossigen Laubenganghaus – Typ M5 mit Grundrissen im Maßstab M 1:100 vom 28.02.1963
- Energieausweis des Energieberaters XXX vom 18.12.2018
- Protokolle der ordentlichen Eigentümerversammlungen von 2018, 2019, 2020 und 2021
- Hausgeldabrechnung für Wohnungseigentümer des Wohnungsunternehmens Amberg für das Jahr 2021
- Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Amberg zum 31.12.2020
- Grundstücksmarktbericht 2019-2020 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Amberg
- Vergleichspreise für Eigentumswohnungen im D-Programm der Stadt Amberg zum Stichtag 01/2022 aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg
- IVD-Preisspiegel Bayern Wohnimmobilien Herbst 2021
- IVD-Wohn-Preisspiegel 2021/2022 des IVD Instituts
- RIWIS Kreisreport für die Stadt Amberg der bulwiengesa AG vom 13.04.2021
- Capital-Immobilien-Kompass-Karte in Zusammenarbeit mit dem iib Dr. Hettenbach Institut für die Stadt Amberg aus dem Jahr 2020
- Lageplan und Luftbild der bayerischen Vermessungsverwaltung vom 23.03.2022
- Umgebungskarte und Übersichtskarte von www.webmaps.de vom 23.03.2022

I LAGEBESCHREIBUNG

I.1 Makrolage

Das kreisfreie Stadt Amberg (rd. 42.000 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.

Die verkehrstechnische Infrastruktur der Stadt Amberg ist gut. Sie umfasst neben der Bundesautobahn A 6 (Goldene Bremm - Weiden) 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 Januar 2022 mit 4,4 % deutlich über dem Landesdurchschnitt Bayerns von 3,3 % sowie deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 5,4 %. Die Kaufkraft der Stadt Amberg wird für 2021 mit 24.063 € je Einwohner angegeben, dies entspricht einem Kaufkraftindex von 100,84 (Deutschland = 100).

I.2 Mikrolage

Die zu bewertende Wohnung befindet sich etwa 1,5 km südwestlich des Stadtzentrums von Amberg (Marktplatz) im D-Programm innerhalb des Stadtviertels St.-Sebastian. Der Amberger Bahnhof liegt rd. 1,8 km nordöstlich.

Das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück befindet sich unmittelbar südlich der Robert-Koch-Straße im Bereich des Wendehammers der Robert-Koch-Straße. Die Robert-Koch-Straße ist eine Sackgasse, die von der Röntgenstraße im Norden abzweigt. Sie liegt in einer Zone 30 und dient zur Erschließung der Wohnbebauung des näheren Umfelds und ist entsprechend wenig befahren und das Bewertungsgrundstück ruhig gelegen. Lediglich von dem westlich angrenzenden Kindergarten St. Michael und der nahe gelegenen Albert-Schweitzer-Schule gehen temporär Lärmemissionen aus.

Die Bebauung der näheren Umgebung ist durch 1- bis 2-geschossige Reihenhäuser und 6- bis 9-geschossige Mehrfamilienhäuser vergleichbarer Baujahre und eine Hochgarage sowie durch die Kirche St. Michael, den Kindergarten St. Michael und durch die Grundschule Albert-Schweitzer-

Schule geprägt. Mit dem Hockermühlbad in einer Entfernung von etwa 900 m Luftlinie in nordwestlicher Richtung, dem Kurfürstenbad in einer Entfernung von etwa 1,1 km Luftlinie in nordöstlicher Richtung und dem Landesgartenschau Gelände in einer Entfernung von etwa 900 m Luftlinie in östlicher Richtung sowie dem „Sportpark am Schanzl“ in einer Entfernung von etwa 900 m Luftlinie in nordöstlicher Richtung sind zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten unweit vorhanden.

Etwa 200 m östlich des Bewertungsgrundstücks befindet sich die Haltestelle „Röntgenstraße“ der Buslinien 3 (Bahnhof – DEMO – Dult-/Messegelände – Bahnhof), 65 (Amberg – Winbuch) und 71 (Amberg Ursensollen). Das überregionale Verkehrsnetz mit den Bundesstraßen B 85 (Berga - Passau) und B 299 (Waldsassen - Altenmarkt an der Alz) sowie das Amberger Stadtzentrum können über die ca. 200 m östlich verlaufende Köferinger Straße gut erreicht werden. Parkmöglichkeiten stehen im öffentlichen Straßenraum über Querparker in der Robert-Koch-Straße und im näheren Umfeld in begrenzter, aber noch ausreichender Anzahl zur Verfügung.

Geschäfte des täglichen und des längerfristigen Bedarfs sind im Umkreis von etwa 1,5 km mit dem ca. 300 m entfernten Netto-Discountmarkt, dem ca. 500 m entfernten diska-Discountmarkt in der „Sebastian-Passage“ in der Sebastianstraße und dem ca. 1,5 km entfernten real-SB-Warenhaus mit benachbarten Fachmärkten in der Fuggerstraße sowie insbesondere in der Amberger Innenstadt in ausreichender Zahl vorhanden (siehe Anhang 5 - Umgebungskarte).

1.3 Lagebeurteilung

Die Lage des Bewertungsobjekts ist als durchschnittliche Wohnlage zu beurteilen. Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kindergarten St. Michael und der nahe gelegenen Albert-Schweitzer-Schule ist die zu bewertende Wohnung bezüglich der ausgeübten Wohnnutzung als temporär etwas lärmbeeinträchtigt zu bewerten.

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

2 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 Grundbuch

2.1.1 Wohnungsgrundbuch

**Amtsgericht Amberg
Grundbuch von Amberg
Grundbuchblatt 9405**

Bestandsverzeichnis

Laufende Nr.	Flurstück Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
I	1275/3	<p>20,64/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück</p> <p>Robert-Koch-Straße 61, Wohnhaus, Hofraum</p> <p>verbunden mit Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 40 bezeichneten Wohnung im V. Obergeschoß rechts des Hauses Robert-Koch-Straße 61.</p> <p>Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Band 227 Blätter 9366 – 9400, Band 228 Blätter 9401 – 9404, 9406, 9407) gehörenden Sondereigentumsrechten beschränkt.</p> <p>Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 15. Oktober 1970 Bezug genommen. Eingetragen am 9. Dezember 1970.</p>	2.851 m ²
Gesamt			2.851 m ²

Abteilung I - Eigentümer XXX

Abteilung II - Lasten und Beschränkungen

Laufende Nummer	Betroffenes Grundstück lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	1	Bauveränderungsbeschränkung, Gewerbeausübungsverbot, Leitungs- und Zubehörduldungs- zentrales Antennenversorgungsbelassungs- und Betriebsrecht sowie Recht auf Zugang zur Überprüfung, Instandhaltung und Reparatur gem. Bewilligung vom 6. November 1970 für das Wohnungsunternehmen Amberg eGmbH. mit dem Sitz in Amberg. Eingetragen im Gleichrange mit der Last Abt. II Nr. 2 und an den im Bestandsverzeichnis Nr. 1 verzeichneten Miteigentumsanteilen am 18. Januar 1971.
2	1	Tiefgaragengerichtungs- Belassungs- Benützung- Unterhaltungs- Begehungs- und Instandhaltungsrecht sowie Geh- und Fahrrecht gem. Bewilligung vom 6. November 1970 für das Wohnungsunternehmen Amberg eGmbH. mit dem Sitz in Amberg. Eingetragen im Gleichrange mit der Last Abt. II Nr. 1 und an den im Bestandsverzeichnis Nr.1 verzeichneten Miteigentumsanteilen am 18. Januar 1971.
3	1 Abt. I 5.1.1, 5.2.1, 5.2.2.1	Nacherbfolge hinsichtlich von zwei Siebtel ist angeordnet; Nacherben der Margareta Salzl sind: a) R e i n d l Stephan Karl, geb. 01.12.1972, Utzenhofen; b) R e i n d l Johannes, geb. 24.12.1975, Utzenhofen; c) R e i n d l Peter Wolfgang, geb. 01.12.1972, Utzenhofen; Der Nacherbfall tritt ein bei Tod des Vorerben; eingetragen am 11.03.1991.
4	1 Abt. I 5.1.1, 5.2.1, 5.2.2.1	Nacherbfolge hinsichtlich von zwei Drittel ist angeordnet; Nacherben des Wolfgang Salzl sind: d) R e i n d l Stephan Karl, geb. 01.12.1972, Utzenhofen; e) R e i n d l Johannes, geb. 24.12.1975, Utzenhofen; f) R e i n d l Peter Wolfgang, geb. 01.12.1972, Utzenhofen; Der Nacherbfall tritt ein bei Tod des Vorerben; eingetragen am 11.03.1991.
5	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Amberg, AZ: I K 43/21); eingetragen am 23.11.2021.

Anmerkung zu Abteilung II

Für die Wertermittlung lagen die Bewilligungsurkunden URNr. 3100/70 II und URNr. 3101/70 II des Notars Karl Stock, Amberg, vom 06.11.1970 zu den in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs unter den laufenden Nummern 1 und 2 vorhandenen Eintragungen vor.

Laut Bewilligungsurkunde URNr. 3101/70 II des Notars Karl Stock, Amberg, vom 06.11.1970 zu der unter der laufenden Nummer 1 eingetragenen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in Form einer Bauveränderungsbeschränkung, einem Gewerbeausübungsverbot, eines Leitungs- und Zubehörduldungs- zentrales Antennenversorgungsbelassungs- und Betriebsrechts sowie Recht auf Zugang zur Überprüfung, Instandhaltung und Reparatur an dem Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 1275/3 der Gemarkung Amberg zu Gunsten des Wohnungsunternehmens Amberg eGmbH sind ohne Zustimmung des Wohnungsunternehmens Amberg bauliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Teil des Bewertungsgrundstücks und an den Baulichkeiten nicht gestattet. Dies gilt auch für Balkone, Balkonanstrich sowie Gartenanlagen und die Einzäunung. Die Ausübung eines Gewerbebetriebes auf dem Bewertungsgrundstück ist ohne Zustimmung des Wohnungsunternehmens Amberg nicht gestattet. Das Wohnungsunternehmen Amberg ist berechtigt,

die auf dem Bewertungsgrundstück verlegten Leitungen und sonstiges Zubehör, wie die zentrale Antennenversorgung unentgeltlich zu belassen, zu betreiben und das Bewertungsgrundstück und die angeschlossenen Eigentumswohnungen zu jeder angemessenen Zeit, insbesondere zu Testsendezeiten, zum Zwecke der Überprüfung, Instandhaltung und Reparatur zu betreten, oder durch Beauftragte betreten zu lassen. Das Wohnungsunternehmen Amberg hat die Ablehnung eines Antrages nicht zu begründen.

Eine Wertbeeinträchtigung des Bewertungsgegenstandes durch die Eintragung ist nicht feststellbar, da mit dem Recht weder konkrete Nutzungseinschränkungen noch Ertragsminderungen verbunden sind. Die Eintragung wird daher als wertneutral angenommen.

Gemäß Bewilligungsurkunde URNr. 3100/70 II des Notars Karl Stock, Amberg, vom 06.11.1970 zu der unter der laufenden Nummer 2 eingetragenen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in Form eines Tiefgaragenerrichtungs- Belassungs- Benützungs- Unterhaltungs- Begehungs- und Instandhaltungsrechts sowie Geh- und Fahrrechts an dem Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 1275/3 der Gemarkung Amberg zu Gunsten des Wohnungsunternehmens Amberg eGmbH ist das Wohnungsunternehmen Amberg sowie dessen Rechtsnachfolger berechtigt, auf dem unbebauten Grundstücksbereich des Bewertungsgrundstücks eine Tiefgaragenanlage nebst Zubehör zu errichten, für dauernd dort zu belassen, zu benützen und zu unterhalten, wobei die Dachoberfläche der Garagenanlage mit den Nachbargrünflächen auf einer Ebene liegen muss. Das Wohnungsunternehmen Amberg ist berechtigt und verpflichtet, die gesamte Dachoberfläche der Garagenanlage auf seine Kosten zu humusieren, einzuplanieren und einen Rasen anzulegen. Die Unterhaltung der Rasenfläche ist Sache der Grundstückseigentümer. Das Wohnungsunternehmen Amberg ist ferner befugt, die zum Betrieb der Garagenanlage nötigen Begehungen zu Kontrollzwecken und die erforderlichen Instandhaltungsarbeiten auf dem Bewertungsgrundstück vorzunehmen, wobei es verpflichtet ist, sämtliche daraus entstehenden Schäden, gegebenenfalls nach sachverständigem Gutachten, den Grundstückseigentümern zu ersetzen. Die Grundstückseigentümer räumen dem Wohnungsunternehmen Amberg das unentgeltliche Recht ein, das Bewertungsgrundstück zu befahren und zu begehen, soweit dies zum Betrieb der Garagenanlage und der Benützung der in der Garage abgestellten Kraftfahrzeuge erforderlich ist. Der Umfang des Rechts richtet sich nach den jeweiligen Bedürfnissen des Berechtigten. Die Instandhaltung der der Rechtsausübung dienenden Grundstücksfläche ist Sache des Wohnungsunternehmens Amberg. Jegliche Verkehrshaftung durch die Eigentümer des Bewertungsgrundstücks ist ausgeschlossen. Das Wohnungsunternehmen Amberg ist berechtigt, die Ausübung der Dienstbarkeit Dritten zu überlassen. Die Grundstückseigentümer haben alle den Bestand oder Betrieb der vorgesehenen Anlagen gefährdende Maßnahmen zu unterlassen.

Eine Wertbeeinträchtigung des Bewertungsgegenstandes durch die Eintragung ist nicht feststellbar, da mit dem Recht weder konkrete Nutzungseinschränkungen noch Ertragsminderungen verbunden sind. Die Eintragung wird daher als wertneutral angenommen.

Abteilung III – Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Nicht berücksichtigt.

2.1.2 Teilungserklärung

Gemäß Teilungserklärung URNr. 2862/70 II vom 15.10.1970 wurde der auf dem Grundstück mit der Flurstück Nr. 1275/3 der Gemarkung Amberg vorhandenen Baukörper des Anwesens Robert-Koch-Straße 61, 92224 Amberg, in 42 Eigentumswohnungen nach § 8 WEG aufgeteilt.

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 40 mit ca. 58 m² Wohnfläche besteht aus dem 20,64/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Robert-Koch-Straße 61, 92224 Amberg, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 40 bezeichneten Wohnung im 5. Obergeschoss rechts des Hauses Robert-Koch-Straße 61.

Die Wohnung und die dazugehörigen Nebenräume dürfen laut Gebrauchsregelung nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Die Ausübung eines Berufes oder Gewerbes in der Wohnung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Die Zustimmung kann widerruflich erteilt und mit Auflagen verbunden werden. Sie kann nur aus einem wichtigen Grund verweigert werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnungseigentümer oder Hausbewohner oder eine erhöhte Abnutzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile befürchten lässt oder wenn sie den Wohnhauscharakter des Hauses beeinträchtigt.

Laut Bestandsverzeichnis im Grundbuchauszug vom 23.11.2021 wurde die in der Teilungserklärung vorhandene Veräußerungsbeschränkung durch Beschluss vom 24.03.2009 aufgehoben. Somit ist das Wohnungseigentum ohne schriftliche Zustimmung des Verwalters frei veräußerbar und vererblich.

Das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung richtet sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes. Gemäß § 25 WEG Abs. 2 hat jeder Wohnungseigentümer eine Stimme.

Alle Wohnungseigentümer sind zur ordnungsgemäßen Instandhaltung ihres Sondereigentums verpflichtet. Dies gilt auch für die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören. Die rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen ist Sache des Wohnungseigentümers.

Die zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes und des Grundstücks sind von allen Wohnungseigentümern gemeinsam zu instand zu halten. Außenfenster sind, auch wenn sie zum Sondereigentum gehören, in Bezug auf den Außenanstrich wie gemeinschaftliches Eigentum zu behandeln. An den Kosten der Bewirtschaftung und der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums ist jeder Wohnungseigentümer nach Miteigentumsanteilen beteiligt.

Gemäß vorliegendem Protokoll über die ordentliche Versammlung der Eigentümergemeinschaft vom 20.07.2021 ist das Wohnungsunternehmen Amberg (Podewilsstraße 10a, 92224 Amberg) mit der Hausverwaltung des Mehrfamilienhauses beauftragt. Gemäß Protokoll über die ordentliche Versammlung der Eigentümergemeinschaft vom 20.07.2021 wurde der Vertrag mit dem Wohnungsunternehmen Amberg bis 31.12.2026 verlängert. Laut Hausgeldabrechnung für Wohnungseigentümer des Wohnungsunternehmens Amberg für das Jahr 2021 ist zum Wertermittlungsstichtag ein monatliches Wohngeld in Höhe von 168 € für die Eigentumswohnung Nr. 40 zu entrichten. Die Höhe der Instandhaltungsrückstellungen beträgt zum Wertermittlungsstichtag 968,17 €.

2.2 Planungsrechtliche Beurteilung

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg 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 Lä-

den, 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 im Geltungsbereich des qualifizierten und seit 02.03.1963 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. AM 3 B „Wohnanlage St. Sebastian“. Die für die Bewertungsgrundstücke wesentlichen Festsetzungen sind: Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, 6 Vollgeschosse, Flachdächer mit 2 % Dachneigung. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baulinien vorgegeben.

Die planungsrechtliche Beurteilung des Grundstücks hat gemäß §30 (I) BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) zu erfolgen.

Die anhand der vorliegenden Eingabepläne zum 6-geschossigen Laubenganghaus – Typ M5 im Maßstab M 1:100 vom 28.02.1963 und anhand der vorliegenden Wohnflächen- und Kubaturberechnung zum Laubenganghaus vom 26.05.1965 sowie anhand der Eindrücke vor Ort näherungsweise ermittelte Grundfläche des Mehrfamilienhauses liegt bei rund 661 m², bezogen auf die vorhandene Grundstücksgröße von 2.851 m² entspricht dies einer GRZ von gerundet 0,23. Die ermittelte Geschossfläche liegt bei gerundet 3.969 m², bezogen auf die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks von 2.851 m² entspricht dies einer GFZ von rund 1,39 (siehe Anhang I – Flächenberechnung).

Soweit anhand der planungsrechtlichen Vorgaben erkennbar ist das Bewertungsgrundstück mit der Bestandsbebauung baurechtlich vollständig ausgenutzt. Eine Baureserve ist nicht vorhanden. Endgültig ist dies nur durch Bauantrag oder Bauvoranfrage zu klären, dies gehört nicht zum Aufgabenbereich des Sachverständigen.

Das Bewertungsgrundstück und das 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 Wohnungsgrundbuches geführt.

2.5 Altlasten

Es liegt keine Auskunft aus dem Altlastenkataster 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 und die Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses

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 mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück ist unregelmäßig geschnitten. Es liegt auf dem Niveau des angrenzenden Geländes und ist nahezu eben. Es ist vermessen und abgemarkt. Das Grundstück ist entlang der Robert-Koch-Straße ca. 53,0 m lang. Die Grundstückstiefe variiert zwischen ca. 52,0 m und ca. 57,0 m (siehe Anhang 3 - Lageplan).

2.7 Erschließung

Der Hauseingang des Mehrfamilienhauses, in dem die zu bewertende Wohnung gelegen ist, wird von nördlicher Seite über einen Zugang von der Robert-Koch-Straße aus erschlossen. Die Robert-Koch-Straße ist im Bereich des Bewertungsobjekts asphaltiert und verfügt beidseitig jeweils über einen asphaltierten Gehweg sowie beidseitig jeweils über asphaltierte und von Grünstreifen unterbrochene Querparker. Das Ende der Robert-Koch-Straße verfügt im Bereich des Bewertungsobjekts über einen asphaltierten Wendehammer mit einem dem Bewertungsobjekt gegenüberliegenden asphaltierten Gehweg.

Parkmöglichkeiten stehen im öffentlichen Straßenraum über Querparker in der Robert-Koch-Straße und im näheren Umfeld in begrenzter, aber noch ausreichender Anzahl zur Verfügung.

Die Robert-Koch-Straße ist ca. 20 m breit (inkl. der seitlichen Gehwege und der seitlichen Grünstreifen und Querparker). Anschlüsse für alle üblichen Versorgungsmedien wie Gas, Wasser, Kanal, Telefon und Strom sind nach vorliegenden Informationen vorhanden.

2.8 Erschließungsbeiträge

Für die Wertermittlung lag keine Bescheinigung zu Anliegerbeiträgen vor. Die Wertermittlung erfolgt für den erschließungsbeitragsfreien Zustand. Gegebenenfalls noch anfallende Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB oder Kommunalabgabengesetz sind entsprechend nicht berücksichtigt.

3 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

3.1 Gebäudekonzeption

3.1.1 Gesamtbebauung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem vollständig unterkellerten, sechsgeschossigen Mehrfamilienhaus, mit Flachdach mit insgesamt 42 Eigentumswohnungen bebaut. Das Gebäude wurde nach vorliegenden Unterlagen und Informationen im Jahr 1967 errichtet. Der Hauseingang liegt an der Gebäudeostfassade und ist von nördlicher Seite von der Robert-Koch-Straße aus erreichbar. Die vertikale Erschließung erfolgt über ein zentrales Treppenhaus und einen Personenaufzug. Die horizontale Erschließung der Wohnungen erfolgt über Laubengänge.

In den Kellergeschossen stehen den Mietern/Eigentümern neben den Mieterkellern und Technikräumen eine Waschküche mit Trockenräumen sowie Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

3.1.2 Eigentumswohnung Nr. 40

Die Wohnung Nr. 40 befindet sich im 5. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses Robert-Koch-Straße 61, 92224 Amberg. Sie ist nach Westen orientiert. Die 2-Zimmer-Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer und eine Küche sowie über einen Abstellraum, die mit Ausnahme des Badezimmers alle über einen zentralen Flur und einem Windfang vom Laubengang aus erschlossen werden. Das Badezimmer ist über den Abstellraum vom Flur aus zugänglich. An der westlichen Gebäudefassade ist der Wohnung im Bereich des Wohnzimmers und des Schlafzimmers eine nach Westen orientierte Loggia vorgelagert. Der Wohnung ist im Keller ein abgetrenntes Kellerabteil (Nr. 40) zur alleinigen Nutzung zugeordnet.

Der Grundriss der 2-Zimmer-Wohnung ist zweckmäßig angelegt. Die natürliche Belichtung und Belüftung der Wohnräume mittels Fenster und Fenstertür sind gut. Die nach Westen orientierte Loggia ist für die Wohnnutzung vorteilhaft. Die Wohnungsausstattung besitzt einen baujahrestypischen ursprünglichen Standard. Sie ist dem Baujahr entsprechend nicht mehr zeitgemäß. Die Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag ohne Instandsetzung und Modernisierung insgesamt nicht mehr zweckmäßig nutzbar und verfügt über einen mäßigen Wohnwert. Nach erfolgter Instandsetzung und Modernisierung ist bei einer zeitgemäßen Ausstattung von einem durchschnittlichen Wohnwert auszugehen.

Die Wohnfläche der Eigentumswohnung Nr. 40 liegt gemäß Berechnung anhand der vorliegenden Eingabepläne zum 6-geschossigen Laubenganghaus – Typ M5 im Maßstab M 1:100 vom 28.02.1963 und anhand der vorliegenden Wohnflächen- und Kubaturberechnung zum Laubenganghaus vom 26.05.1965 sowie anhand des bei der Ortsbesichtigung vorgenommenen Aufmaßes bei einem marktüblichen Ansatz der Loggia zu 50 % der Grundfläche bei rund 58 m² (siehe Anhang I - Flächenberechnung). Die Wohnfläche erscheint nach überschlägiger Überprüfung sowie nach den Eindrücken der Ortsbesichtigung plausibel und wird für die Wertermittlung angesetzt.

Der der Eigentumswohnung Nr. 40 zugeordnete Kellerraum Nr. 50 im Kellergeschoss ist normal nutzbar und verfügt gemäß Berechnung anhand der vorliegenden Eingabepläne zum 6-geschossigen Laubenganghaus – Typ M5 im Maßstab M 1:100 vom 28.02.1963 über eine Nutzfläche von ca. 5,3 m².

3.2 Vermietungssituation

Die Wohnung Nr. 40 ist leerstehend bzw. stand zum Wertermittlungsstichtag zur freien Verfügung.

3.3 Baubeschreibung

Konstruktion	Massivbauweise.
Fassade	Putzfassade mit Anstrich, Laubengänge mit Absturzsicherungen aus Stahlbeton.
Wände	Kelleraußenwände aus Stahlbeton, Kellerinnenwände aus Schwebeton oder Sandsteine, Geschossaußenwände in Hochlochziegel, Geschossinnenwände in Hochlochziegel.
Dach	Flachdach aus Stahlbeton als Warmdach mit Kiesschüttung.
Decken	Massivdecken aus Stahlbeton.
Treppen	Stahlbetontreppen mit Kunststeinbodenbelag und Metallgeländer mit PVC-Handläufen. Kellertreppe aus Stahlbeton mit Kunststeinbodenbelag und wandseitigen Metall-Handläufen mit PVC-Verkleidung. Zugangstreppe zum Hauseingang als Stahl-treppe mit Gitterrosttrittstufen und Stahlgeländer.
Fenster	Kunststofffenster und Kunststofffenstertür mit Isolierverglasung und teilweise mit manuell betriebenen Kunststoffrollläden oder innenliegendem Blendschutz. Treppenhausfenster als Holzfenster mit Einfachverglasung. Metallfenster mit Einfachverglasung und Mäusegitter im KG.
Türen	Hauseingangstüren und Zugangstüren zu den Laubengängen als Metalltüren mit Drahtglasausschnitt in Metallrahmen, Wohnungseingangstür als Holztür in Holzzarge, Wohnungsinnentüren als Holztüren, teilweise mit Glasausschnitt, in Stahl- und Holzzargen, Kelleraußentüren als Stahltüren in Stahlzargen und Kellertüren als Stahltüren und beschichtete Holztüren in Stahlzargen.
Bodenbeläge	Parkett, Betonwerksteinboden, Textil-, Linoleum- und Keramikbodenbelag in der Wohnung. Kunststeinbodenbelag im Treppenhaus und gestrichener Betonboden in den Laubengängen. Betonboden im Keller.
Heizung	Dezentrale Wärme- und Warmwasserversorgung über Etagenheizung mittels Gastherme. Beheizung der Wohnräume über Gliederheizkörper. Zuständiger Bezirksschornsteinfeger: Be-

zirksaminkehrermeister XXX)

Sanitärinstallationen	Badezimmer mit nicht funktionstüchtigem Stand-WC mit unterem Aufputzspülkasten, Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie, Badewanne mit Zweihebelmischbatterie und Waschmaschinenanschluss. Wände ca. 1,50 m hoch gefliest.
Elektroinstallationen	Baujahrestypische, nicht mehr zeitgemäße Elektroinstallationen, Gegensprechanlage, Stromversorgung über übliche Wand- und Deckenauslässe. Elektroinstallationen im KG auf Putz.
Sonstiges	Balkon mit Stahlbetonbodenplatte und Kunststeinbodenbelag sowie mit Absturzsicherung aus Metall mit Fassadenplattenverkleidung. Kellerraum als Holzlattenverschlag mit gestrichenem Betonstrich. Personenaufzug (Baujahr 1967, Modernisierung 2011) für 16 Personen bzw. mit 1.200 kg Traglast.

3.4 Außenanlagen

Die Zugänge zu dem Gebäude sind mit Betonplatten befestigt. Die Freiflächen des Grundstücks sind gärtnerisch mit Rasen, Büschen, Sträuchern und Bäumen angelegt. Auf dem Grundstück befinden sich ein Mülltonnenabstellplatz in Stahlkonstruktion mit Pultdach mit Trapezblecheindeckung auf einem mit Betonplatten befestigten Boden und Wäschetrocknungsplatz aus Stahlrahmen.

3.5 Energieausweis

Gemäß Energieausweis auf Basis der Auswertungen des Energieverbrauchers des Energieberaters Thomas Großer von der Stadtwerke Amberg GmbH vom 18.12.2018 liegt der Energieverbrauchskennwert des Mehrfamilienhauses bei 122,9 kWh/m²/Jahr. Der Kennwert liegt in etwa im Durchschnitt des Wohngebäudebestands. Eine Ableitung des tatsächlich innerhalb der zu bewertenden Wohnung anfallenden Energieverbrauchs ist hieraus nicht möglich, da dieser stark vom Nutzverhalten abhängig ist. Zudem ist der berechnete Wert stark von Angaben der Eigentümer bzw. des Verwalters abhängig, die durch den Sachverständigen nicht verifiziert werden konnten. Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung sind im Energieausweis nicht enthalten.

Am Immobilienmarkt der kreisfreien Stadt Amberg ist nach Recherchen des Sachverständigen bei Gebrauchtimmobilen überwiegend festzustellen, dass der in Energieausweisen ausgewiesene Verbrauchswert durch Kaufinteressenten nur untergeordnet oder gar nicht wahrgenommen wird und damit keinen wesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisbildung besitzt. Ausnahmen bilden Immobilien die sich aufgrund ihrer energetischen Eigenschaften für zinsvergünstigte Darlehen eignen.

3.6 Gebäudezustand

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem insgesamt durchschnittlich instand gehaltenen Zustand. Es entspricht baujahrestypisch überwiegend nicht den heute üblichen Anforderungen an den Wärme- und Schallschutz. Bei der Ortsbesichtigung waren teilweise ein Instandhaltungs- und Modernisierungstau erkennbar, die für die Eigentumswohnung Nr. 40 keine wesentliche Wertbeeinflussung erwarten lassen. Dieser Eindruck wird auch durch die durch die Hausverwaltung vorgelegten Protokolle der ordentlichen und außerordentlichen Eigentümerversammlungen 2018, 2019, 2020 und 2021 bestätigt. Die Erneuerung der Kunststoffenster der Eigentumswohnung Nr. 40 werden laut Protokoll über die ordentliche Versammlung der Eigentümergemeinschaft vom 04.03.2020 aus der Instandhaltungsrücklage bezahlt.

Die Eigentumswohnung Nr. 40 wies zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung einen deutlich erkennbaren Instandhaltungs- und Modernisierungstau auf. Die Wohnungsausstattung stammt überwiegend aus dem Baujahr und wird dem heutigen Zeitgeschmack und den Anforderungen an eine zeitgemäße durchschnittliche Wohnnutzung nicht gerecht. Zudem ist die Wohnung sichtbar abgewohnt.

Neben den durch den täglichen Gebrauch entstandenen generellen Abnutzungserscheinungen (z.B. Schönheitsreparaturen), die im Rahmen der üblichen Instandhaltung zu beseitigen sind, waren bei der Ortsbesichtigung insbesondere folgende Schäden / Mängel / Überalterungen in der Eigentumswohnung Nr. 40 erkennbar:

- Erneuerungs- bzw. überarbeitungsbedürftige Innentüren.
- Fehlende Innentür zur Küche.
- Erneuerungsbedürftige Fenster- und Fenstertür.
- Erneuerungsbedürftiger Innenputz und erneuerungsbedürftige Innenwandverkleidungen.
- Erneuerungs- bzw. überarbeitungsbedürftige Bodenbeläge mit erneuerungsbedürftigen Sockelleisten.
- Teilweise schadhafter Estrich im Wohnzimmer.
- Modernisierungsbedürftige Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen.
- Modernisierungsbedürftiges Bad.
- Erneuerungsbedürftige Gastherme.

Die oben aufgeführten Mängel / Schäden / Überalterungen der Eigentumswohnung Nr. 40 müssen beseitigt werden, um die Wohnung an die Anforderungen aktueller und moderner Wohn- und Lebensverhältnisse anzupassen. Der Aufwand hierfür wird unter Berücksichtigung der anteiligen Alterswertminderung mit ca. 26.000 € inkl. 20 % Baunebenkosten als marktgerecht eingeschätzt ($58 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 750 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 1,2 \times 40/80 = 26.100 \text{ €} = \text{ca. } 26.000 \text{ €}$).

In welchem Umfang die erforderlichen Arbeiten durchgeführt werden, ist dabei stark von den jeweiligen individuellen Vorstellungen und finanziellen Möglichkeiten eines potentiellen Erwerbers abhängig. Da nicht abschließend beurteilt werden kann, welche Unterhaltungsrückstände und Schäden hingenommen und welche beseitigt werden, kann die diesbezügliche Wertminderung nur überschlägig geschätzt werden.

Für die Wohnung Nr. 40 wird eine Wertminderung von ca. 26.000 € als angemessen erachtet, die sich als Ausgangsbasis an dem für eine Instandsetzung/Modernisierung erforderlichen Aufwand orientiert. Sie ist nicht mit Instandsetzungs- oder Modernisierungskosten, sondern einer Minderung des Marktwertes gleichzusetzen.

Für die Mängel / Schäden / Überalterungen am Gemeinschaftseigentum ist aufgrund der bestehenden Instandhaltungsrücklage eine Wertminderung im Rahmen der Wertermittlung nicht anzusetzen.

4 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

4.1 Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswertes) nach ImmoWertV 2021

Nach § 6 Abs. 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) 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.

Eigentumswohnungen werden auf dem Grundstücksmarkt aufgrund ihres Eigennutzungscharakters üblicherweise nach dem Vergleichswert gehandelt, Renditeüberlegungen spielen beim Erwerb derartiger Objekte meist eine untergeordnete Rolle.

Die Wertermittlung erfolgt entsprechend anhand von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg, die hinsichtlich ihrer wertrelevanten Merkmale mit den Bewertungsobjekten hinreichend übereinstimmen. Weiterhin werden relevante Grundstücksmarktberichte und Marktinformationen herangezogen. Die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) erfolgt entsprechend anhand des Vergleichswertverfahrens gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021.

Eine Ertragswertermittlung §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 wird zur Unterstützung bzw. Kontrolle des im Vergleichswertverfahren ermittelten Wertes durchgeführt.

5 VERGLEICHSWERTERMITTLUNG

5.1 Systematische Darstellung

Gemäß § 24 Abs. 1 ImmoWertV 2021 wird im Vergleichswertverfahren der Vergleichswert einer Immobilie aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Abs. 1 ImmoWertV 2021 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Abs. 2 ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann nach § 24 Abs. 2 ImmoWertV 2021 auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts ermittelt werden.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 dem vorläufigen Vergleichswert (§ 24 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

Laut § 24 Abs. 4 ImmoWertV 2021 ergibt sich der Vergleichswert aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind gemäß § 25 ImmoWertV 2021 Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre 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.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist laut § 26 Abs. 1 ImmoWertV 2021 der nach § 20 ImmoWertV 2021 ermittelte Vergleichsfaktor 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. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind laut § 26 Abs. 2 ImmoWertV 2021 die nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV 2021 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre 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.

5.2 Vergleichspreise des Gutachterausschusses

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg lagen aus dem Bewertungsobjekt sowie aus dem Umfeld des Bewertungsobjektes elf Vergleichskauffälle von vermieteten und unvermieteten Gebrauchtwohnungen vor. Die nachfolgend aufgeführten Kauffälle wurden innerhalb des Zeitraums März 2019 bis Oktober 2021 realisiert:

Nr.	Verkaufszeitpunkt	Straße	Wohnlage	Baujahr	Gesch.	Vermietet	Größe in m ²	Ausstattung	Kaufpreis in €/m ²
1	10/2021	Röntgenstraße	durchschnittlich	1965	3.OG	nein	76,84	mittel	1.822
2	10/2021	Röntgenstraße	durchschnittlich	1965	3.OG	nein	76,84	mittel	2.121
3	06/2021	Bodelschwingstraße	durchschnittlich	1968	2.OG	ja	86,84	mittel	2.217
4	09/2020	Dunantstraße	durchschnittlich	1971	3.OG	nein	87,08	mittel	2.157
5	09/2020	Robert-Koch-Straße	durchschnittlich	1967	2.OG	nein	76,87	mittel	2.068
6	07/2020	Robert-Koch-Straße	durchschnittlich	1967	3.OG	nein	74,20	mittel	2.817
7	04/2020	Robert-Koch-Straße	durchschnittlich	1967	5.OG	nein	74,20	mittel	2.547
8	03/2020	Röntgenstraße	durchschnittlich	1965	5.OG	ja	74,86	mittel	1.937
9	11/2019	Robert-Koch-Straße	durchschnittlich	1967	4.OG	nein	57,06	mittel	1.525
10	07/2019	Robert-Koch-Straße	durchschnittlich	1967	1.OG	nein	57,06	mittel	1.314
11	03/2019	Robert-Koch-Straße	durchschnittlich	1967	5.OG	ja	57,06	mittel	1.858

Alle Objekte, in denen sich die Vergleichswohnungen befinden, wurden von außen und teilweise von innen besichtigt. Eine Innenbesichtigung der Wohnungen fand teilweise statt. Über den Ausstattungsstandard der Vergleichswohnungen lagen überwiegend ausreichende Informationen vor. Für die Wertermittlung konnte ein insgesamt durchschnittlich gepflegter und instand gehaltener Zustand angenommen werden. Die Ausstattung ist ebenfalls als durchschnittlich zu beurteilen.

Das arithmetische Mittel der bekannt Kaufpreise liegt bei 2.035 €/m² Wohnfläche, die Untergrenze liegt bei 1.314 €/m² und die Obergrenze bei 2.817 €/m² Wohnfläche. Der Median (mittlerer Wert der Zahlenreihe) beträgt 2.068 €/m² Wohnfläche. Die Standardabweichung wurde mit ± 424 €/m² Wohnfläche berechnet. Die Standardabweichung des arithmetischen Mittelwerts beträgt bei elf Vergleichsobjekten ± 128 €/m² Wohnfläche. Das aus den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte berechnete arithmetische Mittel, der Median, die Standardabweichung sowie der mittlere Fehler des arithmetischen Mittels werden im Rahmen der Bewertung nur nachrichtlich wiedergegeben.

Da die Kaufpreise der Kauffälle 6, 7, 9 und 10 vergleichsweise stark nach unten und oben vom ermittelten Mittelwert abweichen, sind diese gemäß § 9 Abs. 2 ImmoWertV 2021 auszusondern.

Somit verbleiben nach der notwendigen Aussonderung von Kaufpreisen fünf Grundstücksverkäufe in der Auswertung:

Nr.	Verkaufszeitpunkt	Straße	Wohnlage	Baujahr	Gesch.	Vermietet	Größe in m ²	Ausstattung	Kaufpreis in €/m ²
1	10/2021	Röntgenstraße	durchschnittlich	1965	3.OG	nein	76,84	mittel	1.822
2	10/2021	Röntgenstraße	durchschnittlich	1965	3.OG	nein	76,84	mittel	2.121
3	06/2021	Bodelschwingstraße	durchschnittlich	1968	2.OG	ja	86,84	mittel	2.217
4	09/2020	Dunantstraße	durchschnittlich	1971	3.OG	nein	87,08	mittel	2.157
5	09/2020	Robert-Koch-Straße	durchschnittlich	1967	2.OG	nein	76,87	mittel	2.068
6	03/2020	Röntgenstraße	durchschnittlich	1965	5.OG	ja	74,86	mittel	1.937
7	03/2019	Robert-Koch-Straße	durchschnittlich	1967	5.OG	ja	57,06	mittel	1.858

Das arithmetische Mittel der verbleibenden Kaufpreise liegt bei 2.026 €/m² Wohnfläche, die Untergrenze liegt bei 1.822 €/m² und die Obergrenze bei 2.217 €/m² Wohnfläche. Der Median (mittlerer Wert der Zahlenreihe) beträgt 2.068 €/m² Wohnfläche. Die Standardabweichung wurde mit ± 154 €/m² Wohnfläche berechnet. Die Standardabweichung des arithmetischen Mittelwerts beträgt bei sieben Vergleichsobjekten ± 58 €/m² Wohnfläche. Das aus den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte berechnete arithmetische Mittel, der Median, die Standardabweichung

sowie der mittlere Fehler des arithmetischen Mittels werden im Rahmen der Bewertung nur nachrichtlich wiedergegeben.

Die einzelnen Ausprägungsmerkmale der Vergleichsobjekte werden einzeln gewürdigt. Diese Vorgehensweise wird unter Berücksichtigung der für eine sichere statistische Ableitung erforderlichen Größe der Stichprobe als sachlich richtig erachtet.

Auswertung der Vergleichskaufpreise

Alle Wohnungen sind hinsichtlich ihrer Lagekriterien mit dem Bewertungsobjekt weitgehend vergleichbar, eine Anpassung der bekannten Kaufpreise bezüglich der Lagequalität ist für die Wertermittlung daher nicht erforderlich.

Die Wohnungen Nrn. 3, 6 und 7 waren im Gegensatz zu der zu bewertenden Eigentumswohnung zum Zeitpunkt des Verkaufs vermietet und waren für eine Nutzung nicht frei verfügbar. Aufgrund des Eigennutzungscharakters von Eigentumswohnungen und der Tatsache, dass die zu bewertende Eigentumswohnung zum Stichtag nicht vermietet und frei verfügbar war, ist das Merkmal „vermietet“ für die Bewertung durch einen Zuschlag von 5 % zu bewerten.

Für alle sieben Wohnungen war aufgrund der Lage in dem gleichen Mehrfamilienhaus oder aufgrund des Eindrucks der Mehrfamilienhäuser, in denen sich fünf der Vergleichswohnungen befinden, ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard anzunehmen. Die zu bewertende Wohnung verfügte zum Wertermittlungsstichtag über einen unterdurchschnittlichen Ausstattungsstandard, insbesondere vor unterstellter Instandsetzung und Modernisierung, die durch eine Wertminderung von ca. 26.000 € in der Wertermittlung im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale Berücksichtigung findet. Eine Anpassung der bekannten Kaufpreise bezüglich der Ausstattung ist für die Wertermittlung daher an dieser Stelle nicht erforderlich.

Die einzelnen Verkäufe erfolgten zwischen 3 und 34 Monate vor dem Wertermittlungsstichtag. Am Immobilienmarkt der Stadt Amberg war bei vergleichbaren gebrauchten Eigentumswohnungen der Baujahresgruppe 1960 bis 1969 innerhalb dieses Zeitraums laut dem Grundstücksmarktbericht 2019 – 2020 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg sowie aufgrund eigener Marktbeobachtungen ein merklicher Preisanstieg von durchschnittlich ca. 0,5 % pro Monat erkennbar. Die positive Wertentwicklung ist daher je nach Verkaufszeitpunkt mit Zuschlägen von 1,5 % bis 17,0 % zu berücksichtigen.

Die Vergleichswohnungen Nrn. 3 und 5 befinden sich im 2. Obergeschoss. Die Wohnungen Nrn. 1, 2 und 4 liegen im 3. Obergeschoss. Bei den Wohnungen Nrn. 6 und 7 handelt es sich um Wohnungen im 5. Obergeschoss. Bezüglich der Marktbildung ist zu beobachten, dass potentielle Erwerber meist dazu bereit sind, einen höheren Kaufpreis zu bezahlen je höher die Wohnung innerhalb eines Gebäudes angeordnet ist. Dies ist neben der dadurch bedingten besseren Belichtung und Belüftung auch auf das Sicherheitsbedürfnis der Käufer zurückzuführen. Bezüglich der zu bewertenden Wohnung Nr. 40 im 5. Obergeschoss sind die Kaufpreise der Wohnungen Nrn. 3 und 5 im 2. Obergeschoss um 6,0 % und der Wohnungen Nrn. 1, 2 und 4 um 4,0 % zu reduzieren.

Die Wohnungen Nrn. 1 bis 6 liegen im Hinblick auf ihre Größe in der Größenklasse 65 m² bis 90 m² Wohnfläche. Die Wohnung Nr. 7 liegt in der Größenklasse 30 m² bis 64 m² Wohnfläche. Zum Wertermittlungsstichtag war festzustellen, dass die Kaufpreise pro m² Wohnfläche relativ kleiner und relativ großer Objekte regelmäßig bzw. durchschnittlich höher ausfielen als bei mittelgroßen Wohnungen. Nach dem üblichen Marktverhalten erscheint im Hinblick auf die zu be-

wertende Eigentumswohnung Nr. 40 in der Größenklasse 30 m² bis 64 m² Wohnfläche deshalb bei den Objekten Nrn. 1 bis 6 ein Abschlag von 2,0 % angemessen.

Die Baujahre der Vergleichsobjekte reichen von 1965 bis 1971. Hinsichtlich ihrer Konzeption entsprechen alle Vergleichsobjekte weitgehend der Wohnung in dem Mehrfamilienhaus, in der das Bewertungsobjekt gelegen ist. Eine diesbezügliche Anpassung ist nicht erforderlich.

Angepasste Vergleichskaufpreise

Die für die Wertermittlung angesetzten Zu- und Abschläge auf die bekannten Kaufpreise stellen sich für die zu bewertende Wohnung zusammengefasst wie folgt dar:

Kaufpreis in €/m ²	Anpassung Lage	Anpassung Vermietung	Anpassung Ausstattung	Anpassung Zeitverlauf	Anpassung Geschoss	Anpassung Größe	Anpassung Baujahr	Anpassung gesamt	Angepasster Kaufpreis
1.822	0,0%	0,0%	0,0%	1,5%	-4,0%	-2,0%	0,0%	-4,5%	1.740
2.121	0,0%	0,0%	0,0%	1,5%	-4,0%	-2,0%	0,0%	-4,5%	2.030
2.217	0,0%	5,0%	0,0%	3,5%	-6,0%	-2,0%	0,0%	0,5%	2.230
2.157	0,0%	0,0%	0,0%	8,0%	-4,0%	-2,0%	0,0%	2,0%	2.200
2.068	0,0%	0,0%	0,0%	8,0%	-6,0%	-2,0%	0,0%	0,0%	2.070
1.937	0,0%	5,0%	0,0%	11,0%	0,0%	-2,0%	0,0%	14,0%	2.210
1.858	0,0%	5,0%	0,0%	17,0%	0,0%	0,0%	0,0%	22,0%	2.270

Das arithmetische Mittel der angepassten Kaufpreise der Vergleichsobjekte liegt bei 2.107 €/m² Wohnfläche, die Untergrenze liegt bei 1.740 €/m² und die Obergrenze bei 2.270 €/m² Wohnfläche. Der Median (mittlerer Wert der Zahlenreihe) beträgt 2.200 €/m². Die Standardabweichung wurde mit ± 184 €/m² Wohnfläche berechnet. Die Standardabweichung des arithmetischen Mittelwerts beträgt bei sieben Vergleichsobjekten ± 70 €/m² Wohnfläche. Das aus den angepassten Kaufpreisen der Vergleichsobjekte berechnete arithmetische Mittel, der Median, die Standardabweichung sowie der mittlere Fehler des arithmetischen Mittels werden im Rahmen der Bewertung nur nachrichtlich wiedergegeben.

5.3 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.

Die Eigentumswohnung Nr. 40 wies zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung einen deutlich erkennbaren Instandhaltungs- und Modernisierungstau auf. Die Wohnungsausstattung stammt überwiegend aus dem Baujahr und wird dem heutigen Zeitgeschmack und den Anforderungen an eine zeitgemäße durchschnittliche Wohnnutzung nicht gerecht. Zudem ist die Wohnung sichtbar abgewohnt.

Neben den durch den täglichen Gebrauch entstandenen generellen Abnutzungserscheinungen (z.B. Schönheitsreparaturen), die im Rahmen der üblichen Instandhaltung zu beseitigen sind, waren bei der Ortsbesichtigung insbesondere folgende Schäden / Mängel / Überalterungen in der Eigentumswohnung Nr. 40 erkennbar:

- Erneuerungs- bzw. überarbeitungsbedürftige Innentüren.
- Fehlende Innentür zur Küche.
- Erneuerungsbedürftige Fenster- und Fenstertür.
- Erneuerungsbedürftiger Innenputz und erneuerungsbedürftige Innenwandverkleidungen.
- Erneuerungs- bzw. überarbeitungsbedürftige Bodenbeläge mit erneuerungsbedürftigen Sockelleisten.
- Teilweise schadhafter Estrich im Wohnzimmer.
- Modernisierungsbedürftige Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen.
- Modernisierungsbedürftiges Bad.
- Erneuerungsbedürftige Gastherme.

Die oben aufgeführten Mängel / Schäden / Überalterungen der Eigentumswohnung Nr. 40 müssen beseitigt werden, um die Wohnung an die Anforderungen aktueller und moderner Wohn- und Lebensverhältnisse anzupassen. Der Aufwand hierfür wird unter Berücksichtigung der anteiligen Alterswertminderung mit ca. 26.000 € inkl. 20 % Baunebenkosten als marktgerecht eingeschätzt ($58 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 750 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 1,2 \times 40/80 = 26.100 \text{ €} = \text{ca. } 26.000 \text{ €}$).

In welchem Umfang die erforderlichen Arbeiten durchgeführt werden, ist dabei stark von den jeweiligen individuellen Vorstellungen und finanziellen Möglichkeiten eines potentiellen Erwerbers abhängig. Da nicht abschließend beurteilt werden kann, welche Unterhaltungsrückstände und Schäden hingenommen und welche beseitigt werden, kann die diesbezügliche Wertminderung nur überschlägig geschätzt werden.

Für die Wohnung Nr. 40 wird eine Wertminderung von ca. 26.000 € als angemessen erachtet, die sich als Ausgangsbasis an dem für eine Instandsetzung/Modernisierung erforderlichen Aufwand orientiert. Sie ist nicht mit Instandsetzungs- oder Modernisierungskosten, sondern einer Minderung des Marktwertes gleichzusetzen.

5.4 Vergleichswert

Für die zu bewertende eigengenutzte bzw. zum Wertermittlungsstichtag frei zur Verfügung stehende Eigentumswohnung Nr. 40 mit Kellerraum Nr. 40 im 5. Obergeschoss des Anwesens Robert-Koch-Straße 61, 92224 Amberg, mit gerundet 58 m² Wohnfläche ist anhand der bekannten Vergleichsobjekte unter Berücksichtigung einer unterstellten Instandsetzung und Modernisierung sowie der durchschnittlichen Wohnlage, des Gebäudealters und der Wohnungsgröße zum Wertermittlungsstichtag ein Wertansatz von 2.100 €/m² Wohnfläche angemessen.

Der Vergleichswert der Eigentumswohnung Nr. 40 mit Kellerraum Nr. 40 ergibt sich nach den oben dargestellten Wertansätzen wie folgt:



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

Eigentumswohnung Nr. 40	2.100 €/m ²	x	58 m ²	=	121.800 €
Vorläufiger Vergleichswert für den Verkehrswert (Marktwert)				=	121.800 €
abzgl. besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale					
Wertminderung infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsstau					-26.000 €
Vergleichswert für den Verkehrswert (Marktwert) ungerundet	121.800 €	/.	26.000 €	=	95.800 €
Rundung					-800 €
Vergleichswert für den Verkehrswert (Marktwert)	95.800 €	/.	800 €	=	95.000 €
der Verkehrswert (Marktwert) entspricht:					
pro m ² Wohnfläche					1.638 €

6 BODENWERTERMITTLUNG

6.1 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 Lagermerkmale, 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 Wertermittlungsstichtag 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.

6.2 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.

6.3 Bodenrichtwert des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg hat für die Bodenrichtwertzone 9200 (St. Sebastian – D-Programm), in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, zum 31.12.2020 für baureifes Land in einem Allgemeinen Wohngebiet einen Bodenrichtwert von 190 €/m² (erschließungsbeitragsfrei) festgesetzt.

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

6.4 Bodenwertansatz

Die Bodenwertermittlung erfolgt durch mittelbaren Preisvergleich aufgrund des vom Gutachterausschuss zum 31.12.2020 festgesetzten Richtwertes für baureifes Land in einem Allgemeinen Wohngebiet. 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 näherungsweise Berechnung anhand der vorliegenden Eingabepläne zum 6-geschossigen Laubenganghaus – Typ M5 im Maßstab M 1:100 vom 28.02.1963 und anhand der vorliegenden Wohnflächen- und Kubaturberechnung zum Laubenganghaus vom 26.05.1965 sowie anhand der Eindrücke vor Ort gerundet 1,39 (3.969 m² wertrelevante Geschossfläche / 2.851 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 Mehrfamilienhaus 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 Bodenrichtwertes zum 31.12.2020 und dem Wertermittlungsstichtag 26.01.2022 war am Immobilienmarkt eine Steigerung des Bodenwertniveaus feststellbar.

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

Anpassung wegen Lagequalität

Die durch den Gutachterausschuss festgesetzte Bodenrichtwertzone 9200 (St. Sebastian – D-Programm) erstreckt sich auf das gesamte D-Programm. Die wertbildenden Merkmale des Richtwertgrundstücks und der Bewertungsgrundstücke 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 somit.

Bodenwertansatz

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Lagequalität sowie der Bodenwertsteigerung zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag sowie aller weiteren zum Wertermittlungsstichtag wertbildenden Merkmale ist ein Bodenwertansatz von 200 €/m² (190 €/m² × 1,05 = 199,50 €/m² = rd. 200 €/m²) erschließungsbeitragsfrei angemessen.

6.5 Bewertungsgrundstück

Gemäß vorliegendem Wohnungsgrundbuchauszug misst das Bewertungsgrundstück 2.851 m², wovon ca. 58,8 m² auf den 20,64/1.000 Miteigentumsanteil der Eigentumswohnung Nr. 40 entfallen.

6.6 Bodenswert

Nr.	Flurstück(e)	Nutzung	Größe	€/m ²	WGfZ	Wert
I	20,64/1.000 MEA von 1275/3	Wohnen	58,80 m ²	200 €/m ²	1,39	11.760 €
			58,80 m ²	200 €/m ²		11.760 €
Bodenswert						11.760 €
pro m ² Wohnfläche						203 €

7 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

7.1 Systematische Darstellung

Gemäß § 27 Abs. 1 ImmoWertV 2021 wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer 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 Wertermittlungsstichtag, 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 Wertermittlungsstichtag (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 Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag 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

Die Wohnung Nr. 40 ist leerstehend bzw. stand zum Wertermittlungsstichtag zur freien Verfügung.

Die Wohnfläche der Eigentumswohnung Nr. 40 liegt gemäß Berechnung anhand der vorliegenden Eingabepläne zum 6-geschossigen Laubenganghaus – Typ M5 im Maßstab M 1:100 vom 28.02.1963 und anhand der vorliegenden Wohnflächen- und Kubaturberechnung zum Laubenganghaus vom 26.05.1965 sowie anhand des bei der Ortsbesichtigung vorgenommenen Aufmaßes bei einem marktüblichen Ansatz der Loggia zu 50 % der Grundfläche bei rund 58 m² (siehe Anhang I - Flächenberechnung).

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

Laut RIWIS Kreisreport für die Stadt Amberg der bulwiengesa AG vom 13.04.2021 lagen bei Wiedervermietungen im Jahr 2020 die erzielbaren Mieten von Wohnungen in der Stadt Amberg in einer Spanne von 4,50 €/m² bis 9,80 €/m² Wohnfläche. Die durchschnittlich erzielbare Miete lag bei 7,30 €/m² Wohnfläche. In Neubauten lagen im Jahr 2020 die Wohnungsmieten in einer Spanne von 6,80 €/m² bis 11,20 €/m² Wohnfläche. Die durchschnittlich erzielbare Miete lag in Neubauten bei 8,80 €/m² Wohnfläche.

Laut Preisspiegel Wohnimmobilien Bayern des IVD Instituts vom Herbst 2021 wurden für Bestandswohnungen in der Stadt Amberg durchschnittliche Mieten in Höhe von 6,70 €/m² bei einem mittleren Wohnwert, in Höhe von 7,80 €/m² bei einem guten Wohnwert und in Höhe von 9,40 €/m² bei einem sehr guten Wohnwert erzielt. Als guter Wohnwert gilt hierbei gehobener Durchschnitt. Allerdings liegen diese Wohnungen in einem reinen Wohngebiet mit ruhiger Wohnlage. Die Wohnungen sind neuzeitlich ausgestattet und befinden sich in einem guten Zu-

stand. Der sehr gute Wohnwert wird durch ein hochwertiges Objekt mit erstklassiger Ausstattung in sehr guter Wohnlage definiert.

Gemäß Auswertung der Transaktionsdatenbank der vdpResearch für Wohnungsmieten in der kreisfreien Stadt Amberg mit Stand 04/2021 lagen die Wohnungsmieten von Wohnungen mit 70 m² Wohnfläche je nach Ausstattung und Lage in einer Spanne von 5,70 €/m² Wohnfläche bis 11,30 €/m² Wohnfläche. Für Wohnungen in guter Wohnlage lagen die Wohnungsmieten bei 8,40 €/m² Wohnfläche bei guter Ausstattung und bei 9,30 €/m² Wohnfläche bei sehr guter Ausstattung. Für Wohnungen in durchschnittlicher Wohnlage lagen die Wohnungsmieten bei 6,50 €/m² Wohnfläche bei durchschnittlicher Ausstattung und bei 7,00 €/m² Wohnfläche bei guter Ausstattung.

Laut Capital-Immobilien-Kompass-Karte in Zusammenarbeit mit dem iib Dr. Hettenbach Institut lagen im Jahr 2020 die Wohnungsmieten in der Stadt Amberg in einer Spanne von 6,00 €/m² bis 11,00 €/m² und im Durchschnitt bei 8,05 €/m² Wohnfläche.

7.3.2 Mieteinschätzung

Unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen bis guten Instandhaltungszustandes des Bewertungsobjekts nach unterstellter Instandsetzung und Modernisierung und eines nach unterstellter Instandsetzung und Modernisierung durchschnittlichen bis guten Ausstattungsgrades sowie eines insgesamt durchschnittlichen Wohnwerts nach unterstellter Instandsetzung und Modernisierung, der Lage der Wohnung im 5. Obergeschoss, der durchschnittlichen Wohnlage und der guten Verkehrsanbindung sowie der guten Nahversorgung und aller weiteren wertbildenden Merkmale wird für die Ertragswertermittlung ein für die Eigentumswohnung Nr. 40 marktüblich erzielbarer Mietzins in Höhe 8,00 €/m² Wohnfläche angesetzt.

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 01.01.2021 und dem Bewertungsmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg sowie nach Erfahrungssätzen von Objekten mit vergleichbarer Größe wird für den Verwaltungsaufwand der Eigentumswohnung ein Ansatz von 357 € pro Jahr gewählt.

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 eines durchschnittlichen bis guten Instandhaltungszustandes des Bewertungsobjekts nach unterstellter Instandsetzung und Modernisierung sowie des in der Ertragswertermittlung angesetzten Mietniveaus wird nach den Modellansätzen für Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 der ImmoWertV 2021 mit Stand 01.01.2021 und dem Bewertungsmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich kreisfreien Stadt Amberg für die Mietfläche ein Instandhaltungskostenansatz von 11,70 €/m² Wohnfläche jährlich als sachgerecht erachtet.

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 und dem Bewertungsmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg liegt das Mietausfallwagnis bei Wohnnutzung bei 2,0 % der Nettokaltmiete.

Unter Berücksichtigung der Lage und Verkehrsanbindung, der Qualität der Ausstattung der Wohnung nach unterstellter Instandsetzung und Modernisierung sowie der angesetzten Miete ist ein Mietausfallwagnis von 2,0 % für die Eigentumswohnung 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 bestimmungsmäßigen 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 Ertrags-

wertverfahrens 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.

Im Grundstücksmarktbericht 2019 – 2020 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg für Eigentumswohnungen im Auswertungsjahr 2020 einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 2,09 % ausgewiesen. Die Liegenschaftszinssatzspanne der ausgewerteten Fälle wird mit 0,92 % bis 3,33 % angegeben.

Für die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 40 wird unter Berücksichtigung der für die Wertermittlung angesetzten marktüblichen Miete, des Baujahres, eines durchschnittlichen guten Instandhaltungszustandes des Bewertungsobjekts nach unterstellter Instandsetzung und Modernisierung und eines nach unterstellter Instandsetzung und Modernisierung durchschnittlichen bis guten Ausstattungsgrades sowie eines insgesamt durchschnittlichen Wohnwerts nach unterstellter Instandsetzung und Modernisierung, der durchschnittlichen Wohnlage und der guten Verkehrsanbindung sowie der guten Nahversorgung und aller weiteren wertbildenden Merkmale bei der zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Marktlage ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 2,20 % 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 Mehrfamilienhäusern und Wohnhäuser mit Mischnutzung bei ordnungsgemäßer Instandhaltung bei 80 Jahren. Gemäß Bewertungsmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg beträgt die Gesamtnutzungsdauer von Mietwohngebäuden 60 bis 80 Jahre.

Aufgrund der Konzeption und Bauweise des Mehrfamilienhauses, des Baujahres sowie der ausgeübten Nutzung wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Mehrfamilienhauses und der zu bewertenden Eigentumswohnung entsprechend dem Bewertungsmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg 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 55 Jahren ($2022 - 1967 = 55$ Jahre) ergibt sich eine vorläufige rechnerische

Restnutzungsdauer von 25 Jahren (80 Jahre – 55 Jahre = 25 Jahre). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Mehrfamilienhauses und der zu bewertenden Eigentumswohnung wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der unterstellten Instandsetzungen und Modernisierungen gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021 anhand eines durchschnittlichen bis überwiegenden Modernisierungsgrades nach den unterstellten Instandsetzungen und Modernisierungen mit 40 Jahren geschätzt. Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und der modifizierten Restnutzungsdauer von 40 Jahren ergibt sich unter Berücksichtigung der unterstellten Instandsetzungen und Modernisierungen ein fiktives Gebäudealter von 40 Jahren (80 Jahre – 40 Jahre = 40 Jahre). Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr 1982 (2022 – 40 Jahre = 1982).

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.

Die Eigentumswohnung Nr. 40 wies zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung einen deutlich erkennbaren Instandhaltungs- und Modernisierungstau auf. Die Wohnungsausstattung stammt überwiegend aus dem Baujahr und wird dem heutigen Zeitgeschmack und den Anforderungen an eine zeitgemäße durchschnittliche Wohnnutzung nicht gerecht. Zudem ist die Wohnung sichtbar abgewohnt.

Neben den durch den täglichen Gebrauch entstandenen generellen Abnutzungserscheinungen (z.B. Schönheitsreparaturen), die im Rahmen der üblichen Instandhaltung zu beseitigen sind, waren bei der Ortsbesichtigung insbesondere folgende Schäden / Mängel / Überalterungen in der Eigentumswohnung Nr. 40 erkennbar:

- Erneuerungs- bzw. überarbeitungsbedürftige Innentüren.
- Fehlende Innentür zur Küche.
- Erneuerungsbedürftige Fenster- und Fenstertür.
- Erneuerungsbedürftiger Innenputz und erneuerungsbedürftige Innenwandverkleidungen.
- Erneuerungs- bzw. überarbeitungsbedürftige Bodenbeläge mit erneuerungsbedürftigen Sockelleisten.
- Teilweise schadhafter Estrich im Wohnzimmer.
- Modernisierungsbedürftige Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen.
- Modernisierungsbedürftiges Bad.
- Erneuerungsbedürftige Gastherme.

Die oben aufgeführten Mängel / Schäden / Überalterungen der Eigentumswohnung Nr. 40 müssen beseitigt werden, um die Wohnung an die Anforderungen aktueller und moderner Wohn- und Lebensverhältnisse anzupassen. Der Aufwand hierfür wird unter Berücksichtigung der anteil-

ligen Alterswertminderung mit ca. 26.000 € inkl. 20 % Baunebenkosten als marktgerecht eingeschätzt (58 m² Wohnfläche x 750 €/m² Wohnfläche x 1,2 x 40/80 = 26.100 € = ca. 26.000 €).

In welchem Umfang die erforderlichen Arbeiten durchgeführt werden, ist dabei stark von den jeweiligen individuellen Vorstellungen und finanziellen Möglichkeiten eines potentiellen Erwerbers abhängig. Da nicht abschließend beurteilt werden kann, welche Unterhaltungsrückstände und Schäden hingenommen und welche beseitigt werden, kann die diesbezügliche Wertminderung nur überschlägig geschätzt werden.

Für die Wohnung Nr. 40 wird eine Wertminderung von ca. 26.000 € als angemessen erachtet, die sich als Ausgangsbasis an dem für eine Instandsetzung/Modernisierung erforderlichen Aufwand orientiert. Sie ist nicht mit Instandsetzungs- oder Modernisierungskosten, sondern einer Minderung des Marktwertes gleichzusetzen.

7.8 Ertragswert des Grundstücks

Nr.	Nutzung	Anzahl/Einheit	€/Einheit		€/Monat		€/Einheit		€/Monat			
			IST	IST	MARKT	MARKT	ANSATZ	ANSATZ				
I	ETW Nr. 40 leerstehend	58,00 m ²	0,00 €		0,00 €		8,00 €		464,00 €			
	Mietflächen vermietet gesamt	0,00 m ²	ø 0,00 €		0,00 €		ø 0,00 €		0,00 €			
	Mietflächen leerstehend gesamt	58,00 m ²	ø 0,00 €		0,00 €		ø 8,00 €		464,00 €			
					0,00 €				464,00 €			
Markttüblich erzielbarer Jahresrohertrag							12	x	464,00 €	=	5.568 €	
abzgl. nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten												
	Instandhaltung Wohnflächen		11,70 €/m ²	x	58,00 m ²	=			-679 €			
	Verwaltung Wohnen		357 €/Stk.	x	1 Stk.	=			-357 €			
	Mietausfallwagnis Wohnen		2,0%	x	5.568 €	=			-111 €			
	Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten gesamt								-1.147 €			
die Bewirtschaftungskosten entsprechen			20,6 % des marktüblichen Rohertrages p.a. rd. 19,78 €/m ² Mietfläche									
Jahresreinertrag							5.568 €	/.	1.147 €	=	4.421 €	
abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag (rentierlicher Anteil)							11.760 €	x	2,20%	=	-259 €	
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen							4.421 €	/.	259 €	=	4.162 €	
	Restnutzungsdauer				40 Jahre							
	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz				2,20%							
	Rentenbarwertfaktor				26,42							
Ertragswert der baulichen Anlagen							4.162 €	x	26,42	=	109.960 €	
Bodenwert Grundstück												11.760 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert für den Verkehrswert (Marktwert)							109.960 €	+	11.760 €	=	121.720 €	
abzgl. besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale												
	Wertminderung für Beseitigung des Instandhaltungs- und Modernisierungstaus										-26.000 €	
Ertragswert für den Verkehrswert (Marktwert) ungerundet							121.720 €	/.	26.000 €	=	95.720 €	
Rundung												-720 €
Ertragswert für den Verkehrswert (Marktwert)							95.720 €	/.	720 €	=	95.000 €	
der Ertragswert entspricht												
	pro m ² Wohnfläche										1.638 €	
	Vervielfältiger bezogen auf den marktüblichen Rohertrag p.a.										17,06	

8 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

8.1 Definition des Verkehrswertes (Marktwertes)

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)

8.2 Verkehrswert (Marktwert)

Nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes werden vergleichbare Objekte anhand ihres Vergleichswertes bewertet und gehandelt. Der Verkehrswert (Marktwert) wird entsprechend aus dem Vergleichswert von 95.800 € abzüglich 800 € Rundung abgeleitet.

Die Vermietbarkeit nach erfolgter Instandsetzung und Modernisierung und die Verkäuflichkeit der Eigentumswohnung Nr. 40 werden als gut beurteilt. Zum Stichtag bestand eine hohe Nachfrage nach Wohnungen in der kreisfreien Stadt Amberg. Im Rahmen der Nutzungskonzeption ist die Drittverwendungsfähigkeit der Wohnung gut gegeben.

Unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Faktoren wird der Verkehrswert (Marktwert) der Eigentumswohnung Nr. Nr. 40, bestehend aus einem Miteigentumsanteil von 20,64/1.000 an dem Anwesen Robert-Koch-Straße 61, 92224 Amberg, zum 26.01.2022 bemessen mit:

95.000 €

(in Worten: Fünfundneunzigtausend Euro)

Der Verkehrswert (Marktwert) entspricht 1.638 €/m² Wohnfläche und liegt somit innerhalb der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg in seinem Grundstücksmarktbericht 2019 – 2020 veröffentlichten Spanne von 665 €/m² Wohnfläche bis 3.022 €/m² Wohnfläche sowie etwas unter dem Durchschnittswert in Höhe von 1.924 €/m² Wohnfläche für wiederverkaufte Wohnungen der Baujahresgruppe 1960 bis 1969 in der kreisfreien Stadt Amberg. Darüber hinaus liegt der Verkehrswert (Marktwert) mit 1.638 €/m² Wohnfläche innerhalb der Spanne der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Amberg genannten Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2021 von 1.314 €/m² Wohnfläche bis 2.817 €/m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen im D-Programm der Stadt Amberg mit Baujahren zwischen 1965 und 1971.

9 WERT DER EINTRAGUNG UNTER LFD. NR. I IN ABT. II DES GRUNDBUCHS

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter der laufenden Nummer I eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Form einer Bauveränderungsbeschränkung, einem Gewerbeausübungsverbot, eines Leitungs- und Zubehörduldungs- zentrales Antennenversorgungsbelassungs- und Betriebsrechts sowie Recht auf Zugang zur Überprüfung, Instandhaltung und Reparatur an dem Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 1275/3 der Gemarkung Amberg zu Gunsten des Wohnungsunternehmens Amberg eGmbH eingetragen.

Laut Bewilligungsurkunde URNr. 3101/70 II des Notars Karl Stock, Amberg, vom 06.11.1970 zu der unter der laufenden Nummer 1 eingetragenen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in Form einer Bauveränderungsbeschränkung, einem Gewerbeausübungsverbot, eines Leitungs- und Zubehörduldungs- zentrales Antennenversorgungsbelassungs- und Betreibungsrechts sowie Recht auf Zugang zur Überprüfung, Instandhaltung und Reparatur an dem Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 1275/3 der Gemarkung Amberg zu Gunsten des Wohnungsunternehmens Amberg eGmbH sind ohne Zustimmung des Wohnungsunternehmens Amberg bauliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Teil des Bewertungsgrundstücks und an den Baulichkeiten nicht gestattet. Dies gilt auch für Balkone, Balkonanstrich sowie Gartenanlagen und die Einzäunung. Die Ausübung eines Gewerbebetriebes auf dem Bewertungsgrundstück ist ohne Zustimmung des Wohnungsunternehmens Amberg nicht gestattet. Das Wohnungsunternehmen Amberg ist berechtigt, die auf dem Bewertungsgrundstück verlegten Leitungen und sonstiges Zubehör, wie die zentrale Antennenversorgung unentgeltlich zu belassen, zu betreiben und das Bewertungsgrundstück und die angeschlossenen Eigentumswohnungen zu jeder angemessenen Zeit, insbesondere zu Testsendezeiten, zum Zwecke der Überprüfung, Instandhaltung und Reparatur zu betreten, oder durch Beauftragte betreten zu lassen. Das Wohnungsunternehmen Amberg hat die Ablehnung eines Antrages nicht zu begründen.

Eine Wertbeeinträchtigung des Bewertungsgrundstücks Flurstück Nr. 1275/3 der Gemarkung Amberg durch die unter der laufenden Nummer 1 eingetragene beschränkt persönliche Dienstbarkeit ist nicht feststellbar, da mit dem Recht weder konkrete Nutzungseinschränkungen noch Ertragsminderungen verbunden sind. Das Recht wird als wertneutral beurteilt.

Dementsprechend wird der Werteinfluss der in Abteilung II des Grundbuchs unter der laufenden Nummer 1 eingetragenen beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Form einer Bauveränderungsbeschränkung, einem Gewerbeausübungsverbot, eines Leitungs- und Zubehörduldungs- zentrales Antennenversorgungsbelassungs- und Betreibungsrechts sowie Recht auf Zugang zur Überprüfung, Instandhaltung und Reparatur an dem Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 1275/3 der Gemarkung Amberg zu Gunsten des Wohnungsunternehmens Amberg eGmbH zum 26.01.2022 bemessen mit:

0 €

(in Worten: Null Euro)

10 WERT DER EINTRAGUNG UNTER LFD. NR. 2 IN ABT. II DES GRUNDBUCHS

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter der laufenden Nummer 2 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Form eines Tiefgaragenerrichtungs- Belassungs- Benützungs- Unterhaltungs- Begehungs- und Instandhaltungsrechts sowie Geh- und Fahrrechts an dem Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 1275/3 der Gemarkung Amberg zu Gunsten des Wohnungsunternehmens Amberg eGmbH eingetragen.

Gemäß Bewilligungsurkunde URNr. 3100/70 II des Notars Karl Stock, Amberg, vom 06.11.1970 zu der unter der laufenden Nummer 2 eingetragenen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in Form eines Tiefgaragenerrichtungs- Belassungs- Benützungs- Unterhaltungs- Begehungs- und Instandhaltungsrechts sowie Geh- und Fahrrechts an dem Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 1275/3 der Gemarkung Amberg zu Gunsten des Wohnungsunternehmens Amberg eGmbH ist das Wohnungsunternehmen Amberg sowie dessen Rechtsnachfolger berechtigt, auf dem unbe-

bauten Grundstücksbereich des Bewertungsgrundstücks eine Tiefgaragenanlage nebst Zubehör zu errichten, für dauernd dort zu belassen, zu benützen und zu unterhalten, wobei die die Dachoberfläche der Garagenanlage mit den Nachbargrünflächen auf einer Ebene liegen muss. Das Wohnungsunternehmen Amberg ist berechtigt und verpflichtet, die gesamte Dachoberfläche der Garagenanlage auf seine Kosten zu humusieren, einzuplanieren und einen Rasen anzulegen. Die Unterhaltung der Rasenfläche ist Sache der Grundstückseigentümer. Das Wohnungsunternehmen Amberg ist ferner befugt, die zum Betrieb der Garagenanlage nötigen Begehungen zu Kontrollzwecken und die erforderlichen Instandhaltungsarbeiten auf dem Bewertungsgrundstück vorzunehmen, wobei es verpflichtet ist, sämtliche daraus entstehenden Schäden, gegebenenfalls nach sachverständigem Gutachten, den Grundstückseigentümern zu ersetzen. Die Grundstückseigentümer räumen dem Wohnungsunternehmen Amberg das unentgeltliche Recht ein, das Bewertungsgrundstück zu befahren und zu begehen, soweit dies zum Betrieb der Garagenanlage und der Benützung der in der Garage abgestellten Kraftfahrzeuge erforderlich ist. Der Umfang des Rechts richtet sich nach den jeweiligen Bedürfnissen des Berechtigten. Die Instandhaltung der der Rechtsausübung dienenden Grundstücksfläche ist Sache des Wohnungsunternehmens Amberg. Jegliche Verkehrshaftung durch die Eigentümer des Bewertungsgrundstücks ist ausgeschlossen. Das Wohnungsunternehmen Amberg ist berechtigt, die Ausübung der Dienstbarkeit Dritten zu überlassen. Die Grundstückseigentümer haben alle den Bestand oder Betrieb der vorgesehenen Anlagen gefährdende Maßnahmen zu unterlassen.

Eine Wertbeeinträchtigung des Bewertungsgrundstücks Flurstück Nr. 1275/3 der Gemarkung Amberg durch die unter der laufenden Nummer 2 eingetragene beschränkt persönliche Dienstbarkeit ist nicht feststellbar, da mit dem Recht weder konkrete Nutzungseinschränkungen noch Ertragsminderungen verbunden sind. Das Recht wird als wertneutral beurteilt.

Dementsprechend wird der Werteinfluss der in Abteilung II des Grundbuchs unter der laufenden Nummer 2 eingetragenen beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Form eines Tiefgaragenerrichtungs- Belassungs- Benützungs- Unterhaltungs- Begehungs- und Instandhaltungsrechts sowie Geh- und Fahrrechts an dem Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 1275/3 der Gemarkung Amberg zu Gunsten des Wohnungsunternehmens Amberg eGmbH zum 26.01.2022 bemessen mit:

0 €

(in Worten: Null Euro)

Amberg, den 28.03.2022

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

ANHANG I: FLÄCHENBERECHNUNG

Die Grundfläche (GR) und die Geschossfläche (GF) des auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen Mehrfamilienhauses wurden anhand der vorliegenden Eingabepläne zum 6-geschossigen Laubenganghaus – Typ M5 im Maßstab M 1:100 vom 28.02.1963 und anhand der vorliegenden Wohnflächen- und Kubaturberechnung zum Laubenganghaus vom 26.05.1965 sowie anhand der Eindrücke vor Ort näherungsweise ermittelt.

Grundfläche (GR)

Mehrfamilienhaus	$54,625 \text{ m} \times 11,33 \text{ m} + 2 \times 5,615 \text{ m} \times 2,66 \text{ m}$		
	$+ 3,365 \text{ m} \times 3,76 \text{ m}$	=	<u>661,4 m²</u>
			661,4 m ²
		rd.	<u>661 m²</u>

Grundflächenzahl (GRZ)

	$661 \text{ m}^2 / 2.851 \text{ m}^2$	=	0,23
		rd.	<u>0,23</u>

Geschossfläche (GF)

Mehrfamilienhaus	$6 \times (54,625 \text{ m} \times 11,33 \text{ m} + 2 \times 5,615 \text{ m} \times 2,66 \text{ m}$		
	$+ 3,365 \text{ m} \times 3,76 \text{ m})$	=	<u>3.968,6 m²</u>
			3.968,6 m ²
		rd.	<u>3.969 m²</u>

Geschossflächenzahl (GFZ)

	$3.969 \text{ m}^2 / 2.851 \text{ m}^2$	=	1,39
		rd.	<u>1,39</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.

Mehrfamilienhaus	$6 \times (54,625 \text{ m} \times 11,33 \text{ m} + 2 \times 5,615 \text{ m} \times 2,66 \text{ m}$		
	$+ 3,365 \text{ m} \times 3,76 \text{ m})$	=	<u>3.968,6 m²</u>
			3.968,6 m ²
		rd.	<u>3.969 m²</u>

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

	$3.969 \text{ m}^2 / 2.851 \text{ m}^2$	=	1,39
		rd.	<u>1,39</u>

Wohnfläche der Eigentumswohnung Nr. 40

Die Berechnung der Wohnfläche (WF) der Eigentumswohnung Nr. 40 im 5. Obergeschoss erfolgte anhand der vorliegenden Eingabepläne zum 6-geschossigen Laubenganghaus – Typ M5 im Maßstab M 1:100 vom 28.02.1963 und anhand der vorliegenden Wohnflächen- und Kubaturberechnung zum Laubenganghaus vom 26.05.1965 sowie anhand des bei der Ortsbesichtigung vorgenommenen Aufmaßes. Die Loggia wurde im Einklang mit der Wohnflächenverordnung und dem üblichen Marktverhalten mit 50 % seiner Grundfläche angesetzt. Ein Putzabzug wurde aufgrund des vorgenommenen Aufmaßes nicht angesetzt.

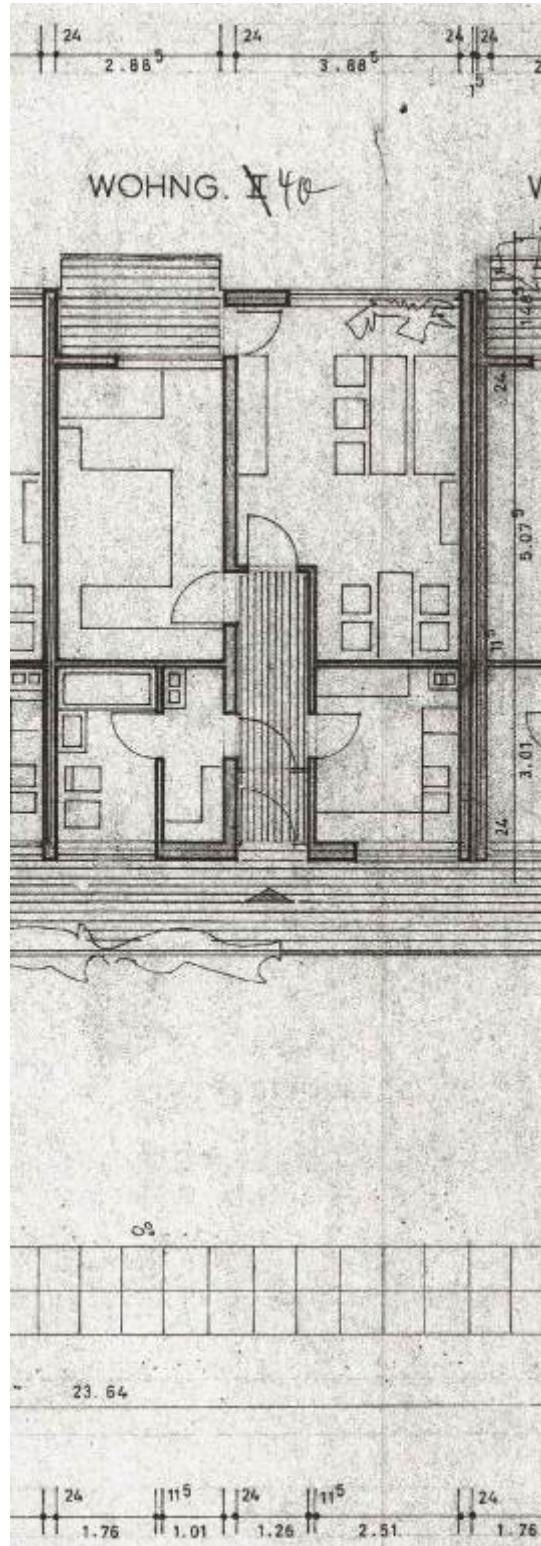
Windfang	1,22 m x 1,25 m	=	1,53 m ²
Flur	1,23 m x 3,28 m	=	4,03 m ²
Küche	2,49 m x 2,97 m ./ 0,485 m x 0,45 m	=	7,18 m ²
Wohnzimmer	3,83 m x 4,45 m + 2,47 m x 1,65 m	=	21,09 m ²
Schlafzimmer	2,83 m x 4,93 m	=	13,95 m ²
Badezimmer	1,73 m x 2,98 m	=	5,16 m ²
Abstellraum	1,24 m x 0,97 m + 0,97 m x 1,33 m	=	2,49 m ²
Loggia	2,89 m x 1,60 m x 50 %	=	<u>2,31 m²</u>
Gesamt			57,74 m ²
		rd.	<u>58 m²</u>

Nutzfläche des Kellerabteils Nr. 40

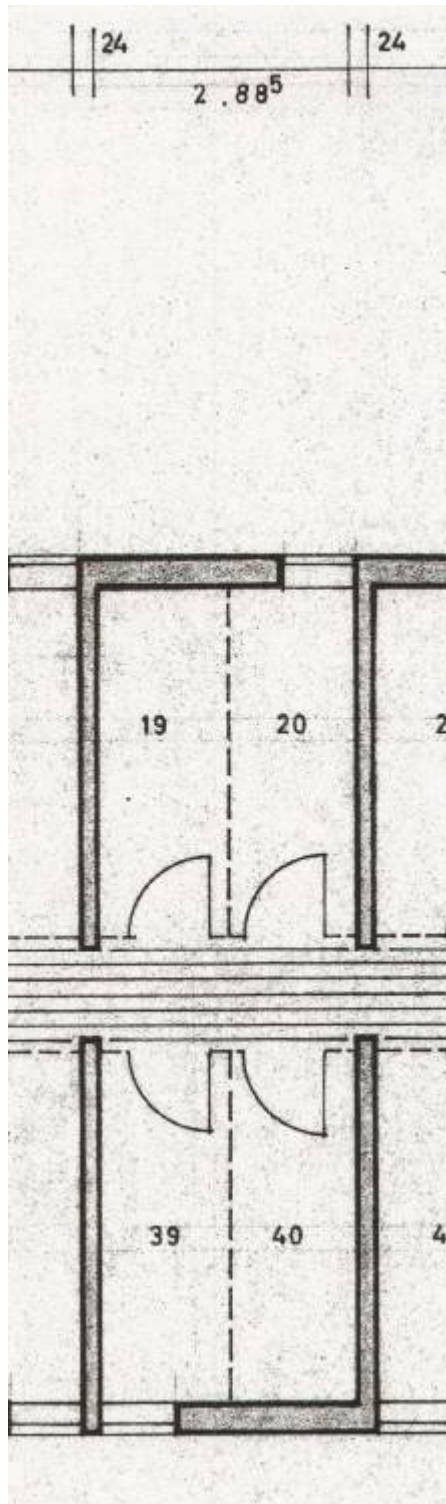
Die Berechnung der Nutzfläche (NF) des Kellerabteils Nr. 40 im Kellergeschoss erfolgte anhand der vorliegenden Eingabepläne zum 6-geschossigen Laubenganghaus – Typ M5 im Maßstab M 1:100 vom 28.02.1963.

Kellerabteil	½ x 2,885 m x 3,645 m	=	<u>5,26 m²</u>
Gesamt			5,26 m ²
		rd.	<u>5,3 m²</u>

ANHANG 2: GRUNDRISSE (UNMAßSTÄBLICH)



Grundriss Wohnung Nr. 40 im 5. Obergeschoss



Grundriss Kellerabteil Nr. 40 im Kellergeschoss

ANHANG 3: LAGEPLAN



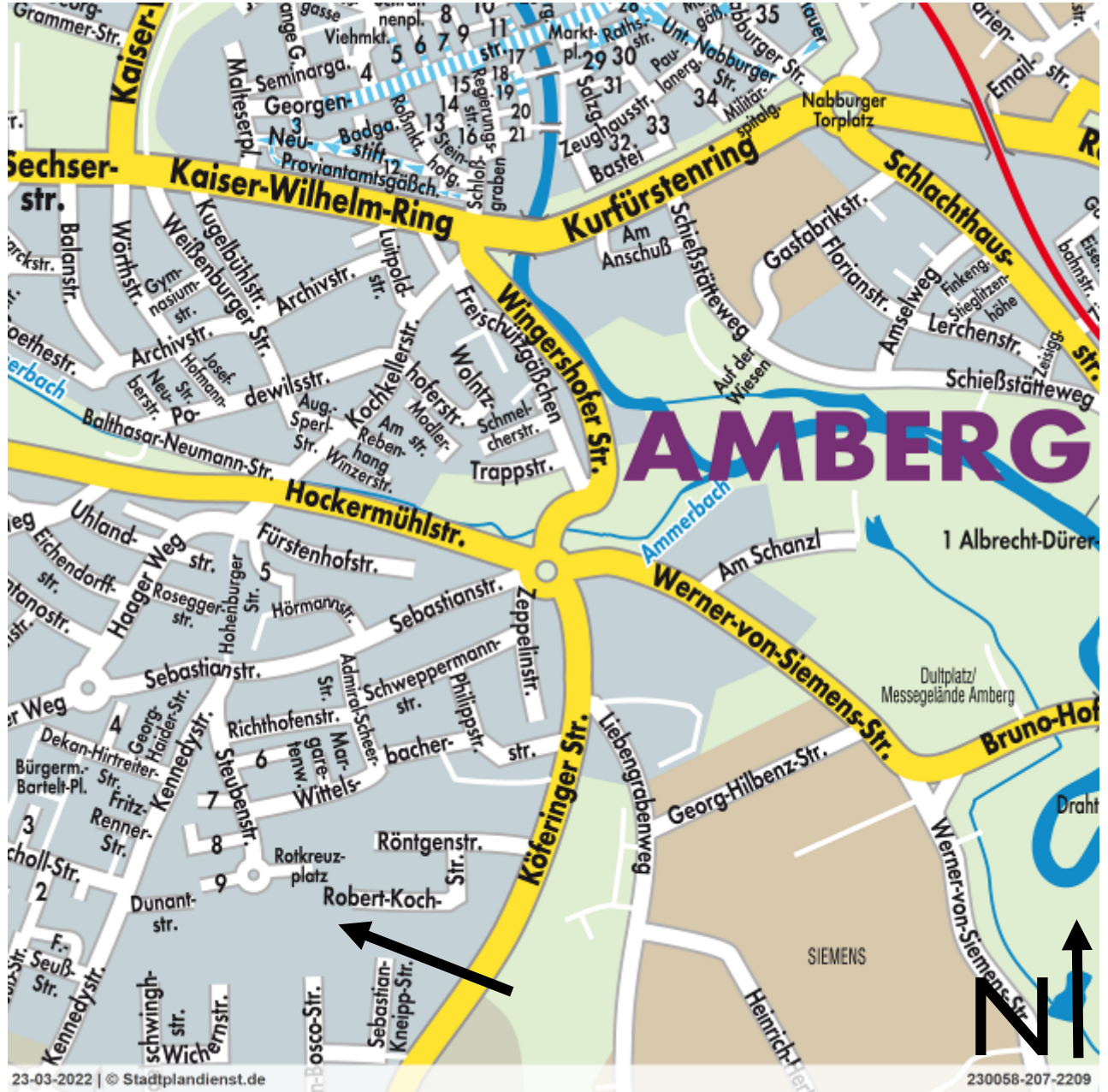
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

ANHANG 4: LUFTBILD



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

ANHANG 5: UMGEBUNGSKARTE



Quelle: www.webmaps.de

ANHANG 6: ÜBERSICHTSKARTE



Quelle: www.webmaps.de

ANHANG 7: FOTOS



Nordostansicht des Gebäudes Robert-Koch-Straße 61



Ostansicht des Gebäudes Robert-Koch-Straße 61



Südostansicht des Gebäudes Robert-Koch-Straße 61



Südwestansicht des Gebäudes Robert-Koch-Straße 61



Nordwestansicht des Gebäudes Robert-Koch-Straße 61



Nordwestansicht des Gebäudes Robert-Koch-Straße 61



Westansicht der Wohnung Nr. 40 (5.OG)



Nordostansicht des Gebäudes Robert-Koch-Straße 61



Zugang zum Hauseingang



Hauseingang



Hauseingangsbereich (EG)



Hauseingangsbereich (EG)



Treppenhaus (5.OG)



Laubengangerschließung (5.OG)



Südostansicht der Wohnung Nr. 40 (5.OG)



Laubengangerschließung (5.OG)



Wohnungseingang der Wohnung Nr. 40 (5.OG)



Windfang der Wohnung Nr. 40 (5.OG)



Flur der Wohnung Nr. 40 (5.OG)



Flur der Wohnung Nr. 40 (5.OG)



Abstellraum der Wohnung Nr. 40 (5.OG)



Abstellraum der Wohnung Nr. 40 (5.OG)



Abstellraum mit Flur der Wohnung Nr. 40 (5.OG)



Gastherme der Wohnung Nr. 40 (5.OG)



Badezimmer der Wohnung Nr. 40 (5.OG)



Badezimmer der Wohnung Nr. 40 (5.OG)



Schadhafter Abfluss im Badezimmer der Wohnung Nr. 40



Küche der Wohnung Nr. 40 (5.OG)



Schlafzimmer der Wohnung Nr. 40 (5.OG)



Wohnzimmer der Wohnung Nr. 40 (5.OG)



Wohnzimmer der Wohnung Nr. 40 (5.OG)



Wohnzimmer mit Essplatz der Wohnung Nr. 40 (5.OG)



Loggia der Wohnung Nr. 40 (5.OG)



Loggia der Wohnung Nr. 40 (5.OG)



Kellerflur (KG)



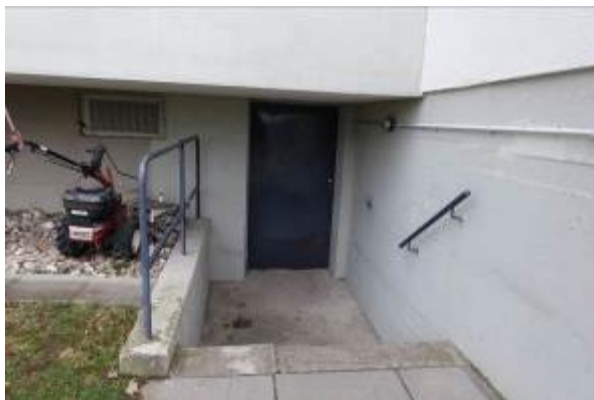
Kellerflur zu den Mieterkellern (KG)



Exemplarischer Mieterkeller (KG)



Trockenraum (KG) Kellerflur (KG)



Zugang zum Kellergeschoss



Mülltonnenabstellplatz



Wäschetrocknungsplatz



Außenanlagen im östlichen Grundstücksbereich