

Gutachten über den Verkehrswert

i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. ZVG

Kurzversion für Internetveröffentlichung (anonymisiert)!

Termine nur nach Vereinbarung

Heinrich-Hertz-Straße 6
92224 Amberg

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

Auftraggeber

Amtsgericht Amberg
- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -

Eigentümer

Erbengemeinschaft Anonymisiert

Gutachten-Nr.

GGA24-339

GZ-Nr.

1 K 43/24

Objektart

Älteres Reihenmittelhaus

Objektadresse

Dientzenhoferstr. 16

92224 Amberg

Tag Ortstermin

19. Dezember 2024

Qualitätsstichtag

19. Dezember 2024

WE-Stichtag

19. Dezember 2024



Ansicht von Norden
(Straßenseite)



Ansicht von Südosten
(Gartenseite)

Verkehrswert

75.000 € (lastenfrei)



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



rev - Recognised European Valuer
der TEGOVA

Diplom-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten

Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
CIS-DIA Zert (TGA)

Mitglied im Gutachterausschuss des
Landkreises Neumarkt i. d. OPf.

Mitglied im Gutachterausschuss der
Stadt Weiden i. d. OPf.

Kontoverbindung:

Raiffeisenbank Unteres Vilstal eG
IBAN: DE42760696110000048887
BIC: GENODEF1SDM



1. Übersicht der Daten und Ergebnisse

Gutachten Nr.	GGA24-339
Auftraggeber	Amtsgericht Amberg - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen - Baustadelgasse 1 92224 Amberg
Gerichts-Aktenzeichen	1 K 43/24
Eigentümer	Erbengemeinschaft Anonymisiert
Auftragsdatum	25. September 2024
Objektadresse	Dientzenhoferstr. 16 92224 Amberg
Verantwortlicher Gutachter	Bernhard Plössl
Wertermittlungstichtag (WE-Stichtag)	19. Dezember 2024
Qualitätsstichtag (Q-Stichtag)	19. Dezember 2024
Tag Ortsbesichtigung	19. Dezember 2024
Grundstücks- und Gebäudedaten	
Flurstück Nr.	2077/19
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	Ca. 221 m ²
Tatsächliches Baujahr (nach Aktenlage)	~ 1931
Umbau / Ausbau (nach Aktenlage)	Aufstockung ~ 1977, siehe GND/RND
Tatsächliches Alter der baulichen Anlagen gem. Unterlagen	~ 93 Jahre / ~ 47 Jahre
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	~ 80 Jahre
Rechn. ermittelte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	~ 52 Jahre (nach fiktiver Sanierung)
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	~ 52 Jahre (nach fiktiver Sanierung)
Fiktives Gebäudealter geschätzt	~ 28 Jahre (nach fiktiver Sanierung)
Fiktives Baujahr geschätzt	~ 1996 (nach fiktiver Sanierung)
Gebäudedaten - in Anlehnung an die DIN 277 (2016) rd.	
Bruttogrundfläche (BGF) gemäß Pläne	~ 186 m ² (mit Teil-KG)
Mietflächen (Wfl./Nfl.) in Anlehnung an WoFlIV bzw. DIN 277	
gemäß Planunterlagen	
- Gesamt	~ 121 m ²
- Davon Wfl. EG/OG/DG	~ 100 m ²
• Wfl. EG	~ 49 m ²
• Wfl. OG	~ 51 m ²
• Wfl. DG	~ 0 m ²
• Wfl. Terrasse	~ 0 m ²
• Wfl. Balkon/Loggia	~ 21 m ²
- Davon Nutzungsflächen und sonstige Flächenarten	~ 21 m ²
• davon Teil-Kellergeschoss Wohngebäude	
• davon Nebengebäude	Keine Vorhanden, da abbruchreif.





Sonstiges

Zeitwert des Zubehörs	0 €.
Gesondert zu berücksicht. Baumängel/Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau / Umbaukosten	Siehe Punkt BoG.
Sonstige Gegebenheiten	Vollständig sanierungsbedürftig.

Ergebniszusammenfassung

Bodenwert	64.000 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	316.000 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	319.000 €

Geschätzter Verkehrswert (unbelastet)	75.000 €
---------------------------------------	----------

Datum 28. Juli 2025





2. Grundlagen

2.1. Vorwort zum Bewertungsobjekt

- Wohngrundstück in Amberg, Dreifaltigkeit, direkt gegenüber des Gregor-Mendel-Gymnasiums
- Wohnbebauung: Älteres Reihenmittelhaus als Teil eines 10-Spälers, Baujahr ca. 1931 mit Aufstockung ca. 1977
- Sehr umfangreicher Instandhaltungsstau sowie Baumängel und Bauschäden vorhanden
- Objekt ist vollständig sanierungsbedürftig
- Massivbauweise
- Außenanlagen ungepflegt und verwildert
- Mittlere Wohnlage in Stadtteil Dreifaltigkeit
- Grundbuch in Abt. II zum WE-Stichtag bis auf ZV-Vermerk des laufenden Verfahrens lastenfrei vorgetragen
- Innenbesichtigung möglich

2.2. Eigentümer / Auftraggeber /Beteiligte

Eigentümer (zum WE-Stichtag): Anonymisiert

Auftraggeber: Amtsgericht Amberg - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen –

Beteiligte Eigentümer:

- Anonymisiert.
- Anonymisiert .

2.3. Zweck / Auftragsdatum / -inhalt

Zweck ist die Feststellung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB des zu bewertenden Flst.-Nrn. 2077/19 zwecks einer geplanten Teilungsversteigerung. Zugrunde zu legen ist auftragsgemäß der zum Wertermittlungsstichtag vorgefundene bauliche und rechtliche Zustand des Wertermittlungsobjekts. Das Bewertungsobjekt befand sich zum Besichtigungszeitpunkt vollständig in dem wertrelevanten Objektzustand für den WE-Stichtagszeitpunkt. Bauliche Veränderungen, welche für den WE-Stichtag nicht relevant sind, wurden nach Kenntnisstand des SV nicht eingearbeitet.

Das Verkehrswertgutachten wurde am 25. September 2024 vom Amtsgericht Amberg - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen - gemäß Schätzungsanordnung vom 25. September 2024 schriftlich in Auftrag gegeben. Weitere Flurstücke waren zur Bewertung nicht beauftragt.

Dieses Verkehrswertgutachten ist grundsätzlich nur für den vorliegenden Auftrag sowie den in diesem Gutachten genannten Zweck zu verwenden. Eine anderweitige Nutzung oder Weitergabe an Dritte (insbesondere nur Teilebereiche hieraus) darf nur mit schriftlicher Zustimmung des Verfassers erfolgen. Der SV verweist hierbei auf sein gesetzliches Urheberrecht.

Weitere Informationen sind im Vollgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

2.4. Wertermittlungsstichtag (WES) / Qualitätsstichtag (QS)

Als WE-Stichtag der Bewertung wurde der 19. Dezember 2024 (= Besichtigungszeitpunkt) festgelegt. Es ist davon auszugehen, dass bzgl. der tatsächlichen Gegebenheiten, welche zum WE-Stichtag relevant sind, keine Veränderungen eingetreten sind.

Weitere Informationen sind im Vollgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.





2.5. Voraussetzungen

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

Wesentlicher Bestandteil dieser Bewertung sind neben den Lichtbildaufnahmen die Erkenntnisse aus den übermittelten Informationen der Eigentümer/Auftraggeber, das ggf. vor Ort durchgeführte eigene Aufmaß mit Lasermessgerät Typ Leica Disto oder BOSCH, Informationen des zuständigen örtlichen Gutachterausschusses sowie weiterer örtlicher Behörden.

Weitere Informationen sind im Vollgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

2.6. Unterlagen / Rechtsgrundlagen / Literaturhinweise / Informationsquellen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- Wertermittlungs-Richtlinien (WertR 2006)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV)
- Betriebskostenverordnung (BetrKV)
- Energieeinsparverordnung (EnEV)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Baupreisindex, aktueller Stand, Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- NHK 2010, Normalherstellungskosten 2010
- Literatur Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", jew. aktuelle Auflage
- Literatur Simon / Kleiber: "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten"
- Literatur Gerady / Möckel / Troff: "Praxis der Grundstücksbewertung"
- Literatur Bayerlein: "Praxishandbuch Sachverständigenrecht"
- Literatur Petersen: "Marktorientierte Immobilienbewertung"
- Literatur Fachzeitschrift GuG: "Grundstücksmarkt und Grundstückswert" mit GuG-aktuell
- Internetportal kleiber-digital als elektronisches Nachschlagewerk
- Zeitschrift Der Immobilienbewerter als elektronisches Nachschlagewerk mit ImmWert (Archiv)

Es lagen folgende Unterlagen vor:

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

Weitere Grundlagen für das Gutachten:

- Evtl. Auskünfte der Beteiligten zum Ortstermin





- Behördenauskünfte zu Bodenrichtwerten, zur baurechtlichen und städtebaulichen Situation, zur Abrechnung von Erschließungsbeiträgen sowie zu sonstigen wertrelevanten Eigenschaften
- Einschlägige Literatur bzw. Wertermittlungslehre (s. o.)

2.7. Verantwortlicher Gutachter

Als verantwortlicher Sachverständiger zeichnet:

Bernhard Plössl

Es wird versichert, dass diese Wertermittlung als unabhängiger bzw. unparteiischer Gutachter durchgeführt wurde und zu keinem Zeitpunkt ein Interessenskonflikt bestanden hat oder besteht. Der SV weist darauf hin, dass er nach der Sachverständigenverordnung der IHK sowie nach dem Strafgesetzbuch § 203 StGB zur Verschwiegenheit verpflichtet ist.

2.8. Ortsbesichtigung / Besondere Umstände der Wertermittlung

- 1. Ortstermin (Objektbesichtigung): 19. Dezember 2024 von 10:00 – 11:30 Uhr.
- 2. Ortstermin (Besichtigung Vergleichsgrundstücke): Entfällt (keine geeigneten Vergleichsfälle).

Der Innenzutritt wurde dem SV vom Grundstückseigentümer nach ordnungsgemäßer Terminladung von Anonymisiert gewährt, folgende Personen waren beim Ortstermin anwesend:

- Anonymisiert (Miteigentümer)
- Bernhard Plössl (Sachverständiger)

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

Folgende Gebäudeteile konnten nicht besichtigt werden:

- Entfällt.

Die Ergebnisse des Ortstermins wurden durch digitale Fotodokumentationen sowie für die Handakten des Sachverständigen schriftlich protokolliert. Die Einschränkungen lagen bis auf die nicht zugänglichen Bereiche in den für Ortstermine dieser Art üblichen Umfang und haben aus der Sicht des SV keine entscheidende Auswirkung auf die Wertermittlungsergebnisse.

Weiter wird nochmals darauf hingewiesen, dass der SV keine eingehende Überprüfung auf tierischen und pflanzlichen Holzbefall vorgenommen hat.

Abweichungen vorgefundener Ist-Zustand ↔ wertrelevanter Ist-Zustand WE-Stichtag

- Keine -

Differenzierung Renovierung ↔ Modernisierung

Diese relativ umfangreiche Definition der vorstehenden Begrifflichkeiten erfolgt vom SV nur bei Objekten, bei denen aufgrund des Objektzustands ein erwähnenswerter Instandhaltungsstau bzw. Modernisierungen zu erwarten sind oder umfangreiche bauliche Maßnahmen durchgeführt wurden. In diesem Zusammenhang auftretende Begrifflichkeiten werden wie folgt dargestellt:

Instandhaltung

Die Instandhaltung ist zu unterscheiden von der Instandsetzung. Die Instandsetzung war in § 3 Abs. 4 ModEnG 1 definiert als die Behebung von baulichen Mängeln, insbesondere von Mängeln, die infolge von Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüssen oder Einwirkungen Dritter entstanden sind, durch Maßnahmen, die in den Wohnungen den zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand wiederherstellen (vgl. § 28 Abs. 1 Satz 2 II. BV, § 3 Nr. 10 HOAI, auch § 177 BauGB), sofern sie nicht unter den Wie-



Sachverständigenbüro Plössl

Bernhard Plössl ö. b. u. v. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Seite 6



deraufbau fallen oder durch Modernisierungen verursacht worden sind.

Weitere Informationen sind im Vollgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Besondere Vorgehensweise in diesem Gutachten

- Entfällt -





3. Gegenstand der Wertermittlung

3.1. Objektbezeichnungen / Objektanschrift

Älteres Reihenmittelhaus
Dientzenhoferstr. 16
92224 Amberg

3.2. Grundbuch (auszugsweise)

Grundbuch vom 10. September 2024 - Amtsgericht Amberg, aktualisiert auf wertrelevanten WE-Stichtag beim Grundbuchamt

Grundbuch von	Band	Blatt	Gemarkung	Lfd.-Nr. im BV	Flurstück	Fläche lt. Grundbuch
Amberg	152	7129	Amberg	1	2077/19	ca. 221 m ² Gesamt ca. 221 m ²

Hinweis: Über Herrschvermerke ist dem SV im Zuge der Recherchen Folgendes bekannt geworden:

– Keine bekannt –

Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd.-Nr. im BV	Wirtschaftsart und Lage	Fläche lt. Grundbuch
7129	1	Dientzenhoferstr. 16, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten	ca. 221 m ²

Erste Abteilung

Lfd.-Nr. in Abt. I	Eigentümer	Lfd.-Nr. im BV	Grundlage der Eintragung
7.4, 8, 9	Erbengemeinschaft Anonymisiert	1	Nicht wertrelevant.

Zweite Abteilung

Lfd.-Nr. in Abt. II	Lfd.-Nr. der betroffenen Grundstücke im BV	Lasten und Beschränkungen
1	1	ZV-Vermerk (1 K 43/24).

Lfd.-Nr. 1: ZV-Vermerk.

Entfällt, keine Bewertung notwendig.

Dritte Abteilung

Für die vorliegende Verkehrswertermittlung nicht wertrelevant. Abt. III war zum WE-Stichtag mit einer (vermutlich nicht mehr valutierten) Altbuchgrundschuld aus dem Jahr 1978 vorgetragen (vermutlich Grundschuld zur Finanzierung der Aufstockung).

Informativ wird darauf hingewiesen, dass valutierte Restschulden noch eine Auswirkung auf den zu zahlenden Barpreis haben können, jedoch nicht auf den Verkehrswert.

3.3. Nutzungsverhältnisse / Nutzungsarten / Mietvertrag

Das Bewertungsgrundstück wird zum WE-Stichtag wie folgt genutzt:

- Leerstand.





3.4. Verwaltung / Rücklagen / Sonstiges

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

3.5. Versicherungswerte

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

3.6. Einheitswert

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

Objekt	Grundsteuer	Hebesatz	Grundsteuermeßbetrag	Grundsteuermeßzahl	Einheitswert
2024: Flst.-Nr. 2077/19	86,68 €	400 %	21,67 €	2,6 %	8.334 €





4. Grundstück

4.1. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Erschließungszustand / Beiträge / Abgaben

Das Grundstück ist zum WE-Stichtag öffentlich-rechtlich und tatsächlich bzw. beitragsrechtlich nahezu vollständig erschlossen. Erschließungskosten und Anliegerbeiträge sind nach schriftlichen Auskünften der Stadtwerke Amberg (Strom, Gas, Wasser), der Stadt Amberg (Straße, Kanal) für die vorhandene genehmigte Bausubstanz bezogen auf die Ersterstellung der Erschließungsanlagen überwiegend als abgerechnet und bezahlt anzusehen. Es wird aber darauf hingewiesen, dass für evtl. anfallende zusätzliche Objekterweiterungen (z. B. Erhöhung der Geschossfläche) weitere Kosten anfallen können.

Weitere Informationen sind im Vollgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Ausbau der Straße

Dientzenhoferstraße: Straßenverlauf beidseitig mit Gehsteig (asphaltiert, mittlerer bis mäßiger Feindeckenzustand, teils mit erheblichen Frostschäden), Randbefestigung mit Granitpflaster- und Graniteistensteinen als Entwässerungsbereich vorhanden. Straßenbeleuchtung ist als Standbeleuchtung einseitig errichtet. Die Straße ist zweispurig, jedoch relativ schmal und gerade noch für den zweispurigen Betrieb geeignet.

Öffentliche Kfz-Stellplätze:

Ausgewiesene bzw. markierte Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund sind vor dem Anwesen nicht vorhanden, aufgrund der relativ geringen Breite der Erschließungsstraße ist auch Parken auf öffentlichen Grund nur begrenzt möglich.

4.2. Besondere baurechtliche Gegebenheiten

Bauliche Legalität der baulichen Anlage

Bauunterlagen über das Wohngebäude lagen dem SV vor. Der Gebäudebestand ist augenscheinlich baurechtlich genehmigt.

Weitere Unterlagen bzw. Informationen waren nicht recherchierbar.

4.3. Baurechtliche Situation (Rechtliche Grundstücksmerkmale)

Baurecht

Flst.-Nr. 2207/19: Es existiert ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 BauGB, d. h. die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen richten sich nicht nur nach § 34 BauGB (sog. unbeplanter Innenbereich), wonach sich eine Neubebauung in die Eigenart der Umgebungsbebauung einzufügen hätte, sondern es sind neben § 34 BauGB auch die Festsetzungen des einfachen B-Plans (Baulinienplan) zu beachten.

- Einfacher B-Plan der Stadt Amberg
- Bezeichnung: BL 16 „Dreifaltigkeit – Mitte“
- Festsetzung einer Baulinie (BL)

Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung

Es existiert ein Flächennutzungsplan (FNP) mit folgendem Inhalt:

- FNP der Stadt Amberg
- Rechtskraft: 7. April 1984, letzte Änderung vom 6. Oktober 2023





- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Fortschreibung des FNP in dem betreffenden Bereich zum WE-Stichtag nicht geplant
- Keine weiteren Darstellungen vorhanden

Weitere Informationen sind im Vollgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Entwicklungszustand

Das Bewertungsgrundstück Flst.-Nr. 2207/19 ist gemäß vorliegender Bauunterlagen mit einem Reihenmittelhaus mit Teilunterkellerung zulässig bebaut – Teil-KG, EG, OG, nicht ausbautes DG. Es handelt sich – bezogen auf die vorhandene Bebauung und die Lagecharakteristik – um voll erschlossenes, baureifes Wohnbauland.

Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

• Gebietsartcharakter	Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß BauNVO
• Anzahl der Vollgeschosse	2
• Grundflächenzahl	Entfällt, hier nicht wertrelevant
• Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	Nicht wertrelevant*
• Bauweise	Offen (Länge < 50 m gem. § 22 BauNVO)

Weitere Informationen sind im Vollgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Kfz-Stellplatzbaupflicht / Parkmöglichkeiten

Informationen über erforderliche Stellplatzablöseverpflichtungen konnten aus den vorhandenen Bauakten nicht entnommen werden. Der Stellplatznachweis ist zum WE-Stichtag für den Gebäudebestand als erfüllt anzusehen (Altbestand).

Weitere Informationen sind im Vollgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Im Bauantrag von 1977 war kein Stellplatznachweis gefordert.

Baulasten

Entfällt, da in Bayern kein Baulistenverzeichnis geführt wird.

Denkmalschutz

Entfällt, das Bewertungsobjekt ist erwartungsgemäß nicht in der Denkmalliste verzeichnet (siehe bayern-atlas Darstellung). Auch ist lt. bayern-atlas kein Teil eines Bodendenkmals.

Sanierungsgebiet

Entfällt, lt. Auskunft der Stadt liegt das Objekt nicht in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet nach BauGB.

Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH)

Entfällt, das Objekt liegt in keinem FFH-Gebiet.

Naturschutzgebiet

Entfällt, das Objekt liegt in keinem Naturschutzgebiet.





Trinkwasserschutzgebiet

Entfällt, das Objekt liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

Biotop

Entfällt, das Objekt liegt in keinem Biotopbereich.

Überschwemmungsgebiet

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

Erforderlicher Abbruch, Erweiterungsmöglichkeit, Zeitprognosen bis zur Baureife

Das Objekt ist trotz des stark vernachlässigten Bauzustandes sowohl baulich als auch wirtschaftlich nicht als Abbruchobjekt einzustufen. Aufgrund des niedrigen Bodenwerts (sehr geringe Grundstücksfläche) ist ein Abbruch wirtschaftlich nicht sinnvoll, da hierdurch neben den entstehenden Abbruchkosten der Hauptwert der Immobilie zerstört werden würde. Es ist davon auszugehen, dass solche Objekte aufgrund des vernachlässigten Objektzustands saniert und genutzt werden.

Altlasten, Baugrundeigenschaften

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Bewertungsauftrages. Im Zuge der Ortsbesichtigung wurden gemäß der zum WE-Stichtag bisher stattgefundenen Wohnnutzung keine konkreten Anzeichen für Altlastenverdacht festgestellt. Hilfreich ist in diesem Zusammenhang eine Auskunft aus dem Altlastenkataster, hierin ist das Bewertungsgrundstück lt. schriftlicher Auskunft vom 9. Oktober 2024 (Stadt Amberg) nicht verzeichnet.

Es wird allerdings nochmals darauf hingewiesen, dass diese Auskunft keinen Rückschluss auf die tatsächliche Altlastenfreiheit des Grundstücks zulässt, da im Altlastenkataster nur solche Flächen erfasst sind, für die konkrete Hinweise, Bodenuntersuchungen etc. vorliegen. Da es keine flächendeckende Altlastenerkundung gibt und nicht geben kann, ist davon auszugehen, dass im Stadtgebiet Amberg bzw. im Landkreis Amberg-Sulzbach Flächen vorhanden sind, die den Behörden nicht bekannt und somit nicht im Altlastenkataster erfasst sind.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen wird das Bewertungsgrundstück als altlastenfrei eingestuft.

Baulasten

In Bayern wird kein Baulistenverzeichnis geführt.

Weitere Informationen sind im Vollgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

4.4. Lagemeerkmale

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Oberpfalz
Landkreis	Entfällt, da kreisfreie Stadt (jedoch Lage im Landkreis Amberg-Sulzbach)

Makro- und Mikrolage

Amberg ist eine kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Oberpfalz in Ostbayern und zählt zur Metropolregion Nürnberg. Sie gehört zum Verbund „Bayerische Eisenstraße“, die zwischen Pegnitz und Regensburg historische Industrie- und Kulturdenkmäler verbindet. Die historische Stadt Amberg, die zu den besterhaltenen mittelalterlichen Stadt-





anlagen Europas zählt, liegt rund 60 Kilometer östlich von Nürnberg an der Vils und ist gemeinsam mit Weiden Sitz der Ostbayerischen Technischen Hochschule Amberg-Weiden. Amberg ist das Oberzentrum in der mittleren Oberpfalz, gehört zur Metropolregion Nürnberg und wird vollständig vom Landkreis Amberg-Sulzbach umschlossen.

Die Stadt Amberg bietet eine moderne Infrastruktur, ein wirtschaftsfreundliches Klima und einen hohen Freizeitwert. Als Oberzentrum besitzt Amberg für das ländlich geprägte Umland eine sehr hohe Versorgungsfunktion und ist die Einkaufsstadt der Region. Amberg ist eine von drei kreisfreien Städten im Regierungsbezirk Oberpfalz. Zur Stadt Amberg gehören 25 Stadtteile.

Mittlere Wohnlagequalität am östlichen Stadtbereich gelegen. Normal nachgefragte Wohnlage mit guter Nahversorgung durch die Nähe zur Innenstadt (ca. 1,5 km), dem nahe gelegenen Gewerbegebiet Ost „Franzosenäcker“ sowie der Lage nahe diverser Ausfallstraßen (Regensburger Straße, Raigeringer Straße), gewachsene Wohnlage mit ungeordnetem Lagecharakter (Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser, teils Schulgebäude). Teilweise ungeordnete Parzellensituation, überwiegend jedoch geordnete Parzellierung für Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser in der Nachbarschaft.

Gemeindegebiet (Quelle: wikipedia, Stand 31.12.2024)

• Fläche des Gemeindegebietes	50,14 km ²
• Bevölkerungsdichte	849 Einwohner pro km ²
• Einwohner	42.553
• Stadtteile	25

Entfernungen (ca.-Angaben)

• Sulzbach-Rosenberg	13 km
• Weiden i. d. OPf.	37 km
• Neumarkt i. d. OPf.	44 km
• Schwandorf	23 km
• Regensburg	70 km
• Nürnberg	72 km
• Flughafen Nürnberg	70 km
• DB-Bahnhof	Amberg vorhanden
• Busverkehr: Citybus Linie 411 Bahnhof-Klinikum_Fachoberschule-Bahnhof und Linie 414 Bahnhof-Raigeringer-Bahnhof, (Haltestelle Amberg GMG Raigeringer Str. ca. 100 m entfernt und Haltestelle Amberg GMG Asamstr. Ca. 50 m entfernt)	

Voraussichtliche Einwohnerentwicklung der Stadt Amberg

Bevölkerung insgesamt 1997: 43.168
 Bevölkerung insgesamt 2000: 43.794
 Bevölkerung insgesamt 2010: 43.755
 Bevölkerung insgesamt 2020: 42.052
 Bevölkerung insgesamt 2022: 42.534
 Bevölkerung insgesamt 2023: 42.217
 Bevölkerung insgesamt 2024: 42.553
 Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet 2030: 41.800
 Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet 2033: 41.700
 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)

Diese Entwicklung ist in der Regel für die Ertragskraft eines Makrostandortes von Relevanz. Zurückgehende Einwohnerzahlen deuten auf tendenziell unattraktivere wirtschaftliche Rahmenbedingungen hin, mit verursacht durch die Nähe zu wirtschaftsstarken Ballungsräumen (Regensburg, Nürnberg/Fürth/Erlangen – Stichwort: Wegzug in die Ballungsräume) und den damit verbundenen Wegzügen.





Diese Zahl ist eigentlich verwunderlich, da die Stadt Amberg an sich gute Rahmenbedingungen aufweist (regionale und überregionale Verkehrsanbindung, positiver Altstadtcharakter, attraktives Umland mit dem Landkreis Amberg-Sulzbach). Die Schwäche liegt in der Wirtschaftskraft, welche sich in der Arbeitslosenquote entsprechend wider-spiegelt (s. u.).

Arbeitslosenquote (Dezember 2024)

- Stadt Amberg: 6,0 %
- Landkreis Amberg-Sulzbach: 3,4 %
- Freistaat Bayern: 3,8 %

Zum Vergleich:

- Stadt Weiden i. d. OPf.: 6,3 %
- Landkreis Schwandorf (mit Stadt): 3,5 %
- Landkreis Regensburg (mit Stadt): 2,8 %
- Landkreis Neumarkt (mit Stadt): 2,6 %

Die wirtschaftliche Schwäche der Stadt Amberg liegt u. a. auch an der geringen Anzahl von Gewerbe- und Industrieflächen, welche schlichtweg nicht oder nur in sehr geringer Anzahl vorhanden sind. Dies erschwert die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Eine Ursache hierfür könnte im Flächenmanagement liegen, welches strukturell über Jahrzehnte aufgebaut werden muss.

Lageeignung (Wohnlage), Immissionen, Emissionen

- Wohnlagequalität
In Amberg kleinstädtisch geprägt, die Wohnlage ist als mittel einzustufen.
- Geschäftslagequalität
Entfällt, da Wohngrundstück.
- Einkaufsmöglichkeiten
In unmittelbarer Nähe sehr gute Einkaufsmöglichkeiten vorhanden, nächste Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar, zudem kurze Entfernung (z. B. Gewerbegebiet „Franzosenäcker“) mit Kfz in wenigen Minuten gegeben.
- Verkehrliche Anbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz
Gut bis sehr gut, Bahnhof Amberg sowie ortsübliche Bus- und Regionallinien überwiegend fußläufig erreichbar
- Emissionen
Üblich normale Emissionen aus Wohnnutzung, keine Besonderheiten erkennbar.
- Immissionen
Leichte Besonderheiten erkennbar, überwiegend Anwohnerverkehr vorhanden, gelegentlich Lärmbelastung durch den Schulbetrieb des GMG gegeben, jedoch durch Lage nördlich des Bewertungsgrundstücks als sehr geringfügig einzustufen.
- Weitere öffentliche Infrastruktur
Nennenswerte Infrastruktur mit Freibad, Grund- und Mittelschule, Gymnasien und Realschulen, Kindertagesstätten, Berufsschule, Behörden, Bahnhof etc. in Amberg teils fußläufig vorhanden.

4.5. Sonstige Beschaffenheitsmerkmale

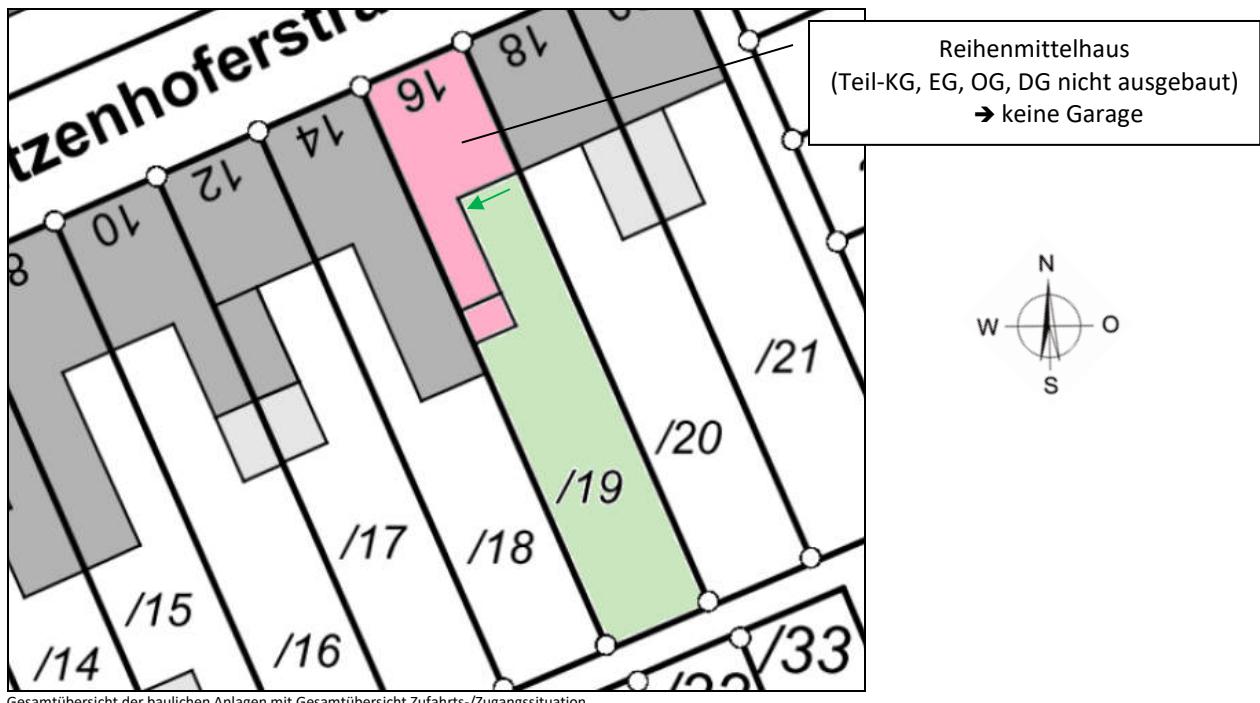
Form / Oberflächengestalt

- Grundstücksform - Rechteckig, relativ lang und schmal, sehr gleichmäßiger Grundstücksverlauf, typisches Baugrundstück für diese Art der Nutzung als Reihenhaus, sehr



- gleichmäßig parzelliert.
- Sonst keine Besonderheiten erkennbar.
 - Oberflächengestalt
 - Eben, kein nennenswerter Höhenneauunterschied zur Erschließungsstraße erkennbar.
 - Keine weiteren Besonderheiten vorhanden.

Übersicht der baulichen Anlagen



Abmessungen

- Südosten – Nordwesten (Länge) ~ 35 m
- Südwesten – Nordosten (Breite) ~ 6 m
- Höhe über NN ~ 375 HM

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

Grundstückszufahrt

Erschließung direkt über die Dientzenhoferstraße als öffentliche Erschließungsstraße von Nordwesten möglich. Der Objektzugang erfolgt hierbei über einen Ringweg, welcher U-förmig um die Reihenhausanlage verläuft. Sämtliche Häuser werden über diesen Fußweg gartenseitig erschlossen, von der Dientzenhoferstraße aus ist kein Gebäudezugang möglich. Der Gebäudezugang (grüner Pfeil) erfolgt raufseitig über den südlichen verlaufenden Gebäudebereich.

Einschränkungen rechtlicher oder tatsächlicher Art sind diesbezüglich vorhanden bzw. erkennbar (z. B. Geh- und Fahrrecht o. ä.). Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Wasserleitung innerhalb der Gebäude verläuft und dinglich nicht im Grundbuch abgesichert ist.

Baugrundverhältnisse

Es wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt, diese sind nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens. Wertrelevante Rissbildungen am Gebäude wurden augenscheinlich nicht festgestellt, es wird von normal tragfähigen Baugrund im Rahmen der üblichen Verkehrswertanschauung ausgegangen.



5. Gebäude und Anlagen

5.1. Bauhistorie / Modernisierungen / Umbau / Bauart

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

- ~ 1931: Wohnhausneubau mit vermutlich ursprünglich ausgebautem Dachgeschoss über folgende Geschosse: Teil-KG, EG, DG ausgebaut, Bauantrags-Nr. 27/1927 mit Bau von 10 Reihenhäusern.
- ~ 1977: Wohnhausaufstockung mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (Ersatz des ursprünglich ausgebauten DG durch das OG als Vollgeschoss); Neugebäude mit folgenden Geschossen: Teil-KG, EG, OG, DG nicht ausgebaut), Bauantrags-Nr. 353/1977.

Kurzbeschreibung

- Wohnhaus mit Firstrichtung: Südwest nach Nordost
- Giebelseiten: Entfällt, da Reihenmittelhaus
- Teilunterkellerung des Wohngebäudes (ca. 40 %)
- DG Wohnhaus zum WE-Stichtag nicht ausgebaut
- Gartenflächen südöstlich des Wohnhauses, nach Nordwesten Grenzbebauung zur Erschließungsstraße
- Grenzbebauung nach Nordosten zum Nachbarhaus Hs.-Nr. 18 auf Flst.-Nr. 2077/20 sowie nach Südwesten zum Nachbarhaus Hs.-Nr. 14 auf Flst.-Nr. 2077/18.
- Baureifes Wohnbauland

Erwähnenswerte wertrelevante Teilrenovierungs- bzw. Teilmordenisierungsintervalle sowie Erweiterungen sind gemäß vorgelegter Informationen wie folgt vorhanden:

- Keine.

5.2. Grundrisslösung / Wohnfläche / Bruttogrundfläche

Wohnfläche

Die Wohn-/Nutzungsflächen wurden anhand der vorliegenden Pläne entnommen und mittels eines örtlichen Aufmaßes mit Lasermessgerät neu geschätzt. Da aufgrund des Objektzustands davon auszugehen ist, dass eine sehr umfangreiche Sanierung/Renovierung (ggf. mit Grundrissänderungen) erfolgen wird (anders ist dieses Objekt nicht mehr wirtschaftlich nutzbar), ist von einer zumindest geringen Änderung der Wohnfläche bei Sanierung auszugehen (zu hoher Abnutzungsgrad bzw. zu geringer Pflegegrad über einen augenscheinlich sehr langen Zeitraum). Zusätzlich wurde die geschätzte Wohnfläche über baujahrestypische Grundflächenfaktoren plausibilisiert.

Weitere Informationen sind im Vollgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Wohnfläche in Anlehnung an die WoFIV	100,34 m ²
Gerundet	Ca. 100 m ²

Nutzungs- und sonstige Flächenarten

Die Nutzungs- und sonstigen Flächenarten wurden im Wohnhaus ebenfalls mit Lasermessgerät ermittelt und überschlägig auf Plausibilität überprüft.

Weitere Informationen sind im Vollgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Nutzfläche in Anlehnung an die DIN 277	20,86 m ²
Gerundet	Ca. 21 m ²





Weitere Informationen sind im Vollgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Innenabmessungen Nebengebäude/Garagen

Entfällt, da keine weiteren Nebengebäude vorhanden sind.

Mit Lasermessgerät gemessene lichte Raumhöhen (ab OK FFB)

Erdgeschoß: ca. 2,45 m – 2,53 m

Obergeschoß: ca. 2,29 m – 2,32 m

Dachgeschoß: Nicht ausbaufähig (zu geringe Raumhöhe im Firstbereich – unter 2 m)

Firsthöhe (FH), ab OK Gelände: ca. 8,20 m (gemäß Pläne)

Traufhöhe (TH), ab OK Gelände: ca. 5,70 m (gemäß Pläne)

Es wird unterstellt, dass das Wohnhaus gemäß den vorliegenden Plänen ordnungsgemäß errichtet wurde, erwähnenswerte Bauabweichungen liegen diesbezüglich vermutlich nicht vor. Die mit Lasermessgerät vorhandenen wertrelevanten Gebäudedaten (Wohnflächen) sind aber nachvollziehbar darstellbar und können übernommen werden. Aufgrund der übereinstimmenden Gebäudekennwerte dürften keine Unplausibilitäten o. ä. vorliegen.

Plausibilisierung der vorhandenen Wohnfläche

Grundflächenfaktor

Weitere Informationen sind im Vollgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Abschließende Bemerkungen zum Grundriss sowie zur Gesamtkonzeption

- Reihenhausuntypischer Grundriss, unzweckmäßige Grundrisslösung
- Durchgangsräume vorhanden
- Objekt ist energetisch nicht zeitgemäß (baujahrestypisch)
- Bausubstanz mit erkennbaren Baumängeln und Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau, vollständig sanierungsbedürftig (zum WE-Stichtag nicht bewohnbar)
- Ausrichtung der Wohnräume entsprechend der Nutzung überwiegend sinnvoll positioniert
- EG mit ausreichenden lichten Raumhöhen, OG gering bemessen
- Keine Terrasse oder Balkon/Loggia vorhanden
- Keine Garage vorhanden (keine Alternative realisierbar)
- Teilunterkellerung (ca. 40 %)

Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten (lt. Pläne)

Befestigte Freiflächen

Zufahrt: ---

Terrasse: ---

Loggia: ---

Bruttogrundfläche (BGF) gemäß aktueller DIN 277 (2016)

Weitere Informationen sind im Vollgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.



Sachverständigenbüro Plössl

Bernhard Plössl ö. b. u. v. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Seite 17

Reihenmittelhaus

Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF)

186 m²

5.3. Bauausführung / Baubeschreibung

Präambel

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

Es wird auf die in Anlage 5 beigelegten Lichtbilder (wesentlicher Bestandteil der Baubeschreibung) hingewiesen, teilweise aus einer vorliegenden Baubeschreibung. Nicht sichtbare Bauteile wurden nicht oder gemäß baujahrestypischen Ausstattungsstandards beschrieben.

Reihenmittelhaus

Gründung	Nicht bekannt.
Deckenkonstruktion	KG Preussische Kappendecke mit Metallträgern, ab EG zu OG vermutlich Massivdecken als Stahlbetonmassivdecke mit Bewehrung, ab OG zu DG Holzbalkendecke.
Mauerwerkskonstruktion	Massivmauerwerk, Material nicht bekannt, vermutlich Ziegelmauerwerk oder gleichwertig, Fassade außen verputzt und gestrichen, Außenwandstärken vermutlich ca. 30 cm, Innenwandstärken ca. 11 cm bis 20 cm.
Dachkonstruktion	Satteldachstuhl, Biberschwanzziegeleindeckung, Kamin massiv gemauert, im Außenbereich Sichtmauerwerk, Dachrinnen und Regenfallrohre Blech mit Anstrich, keine Schneefanggitter vorhanden.
Fenster/Türen	Überwiegend alte Holzfenster mit Verbund- oder alter Isolierverglasung, Kunststoffrollläden, Fensterbänke außen Aluprofile bzw. Kupferblechprofile, alte Holztüren an Holzzargen, Hauseingangstür alte Holztüre.
Treppen	Teil-KG-EG: Ortbetontreppe mit Belag, einläufig, gerade, EG-DG: Alte Holzwangentreppen als Rechtstreppe, im An- und Austritt viertelgewendet, ohne Zwischenpodest.
Bodenbeläge	Nicht wertrelevant, allesamt auszutauschen bzw. zu erneuern.
Wandbehandlung	Nicht wertrelevant, vollständig erneuerungsbedürftig.
Deckenbehandlung	Nicht wertrelevant, vollständig erneuerungsbedürftig.
Sanitäranlagen	Kellergeschoss: Entfällt. Erdgeschoss: WC, Waschbecken, vollständig erneuerungsbedürftig. Obergeschoss: Badewanne, Dusche, WC, Waschbecken, halbhoch bzw. raumhoch gefliest, vollständig erneuerungsbedürftig. Dachgeschoss: Entfällt (nicht ausgebaut).



Heizungsanlage	Heizung inaktiv, Gaskessel Baujahr 1977, Vorratswasserheizer und Brauchwasser separat, vermutlich vollständig defekt, alte Heizkörper.
Sonstiges	Vollständig sanierungsbedürftiges Wohngebäude, abbruchreife Holzlege (massiv) bzw. Remise an der Südseite des Wohnhausanbau, Einblechung mit Falzblechdach, kleiner gemauerter Stufenbereich vor dem Hauseingang.

Außenanlagen

Keine wertrelevanten Außenanlagen vorhanden, vollständig verwildert und ohne erkennbarer Pflege, kleiner Betonstreifen mit Betonpflaster im Spezialverband entlang der Nordostgrenze.

Besondere Bauteile, bauliche und sonstige bauliche Anlagen (Zeitwert)

Sonstige Bauteile, welche über die BGF bzw. dem Herstellungskostenwert des jeweiligen Gebäudes nicht erfasst wurden, sind als separate Baukostenzuschläge zum jeweiligen Zeitwert zu berücksichtigen.

Treppenzugang Wohngebäude 500 €
Zeitwert der sonstigen baulichen Anlagen 500 €

5.4. Beurteilung Gesamtzustand / Baumängel und Bauschäden

Die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen wurden stichprobenweise in Augenschein genommen. Dabei wurde beim Ortstermin festgestellt, dass die baulichen Anlagen zum WE-Stichtag aufgrund des beim Ortstermin festgestellten bauschadens- und baumängelbehafteten Zustands und der vollständig unterlassenen Instandhaltung nicht mehr bewohnbar sind, eine vollständige wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit ist aus der Sicht des SV erst nach einer Vollsanierung möglich.

Folgende Baumängel und Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau wurden festgestellt:

- Insgesamt stark abgenutzter Allgemeinzustand im Innen- und Außenbereich
 - Innenausstattung aller Gewerke (Bodenbeläge, Wand- und Deckenbehandlung, Gebäudetechnik, Sanitäranlagen, Fenster- und Türelemente etc.) ist vollständig zu erneuern
 - Feuchtigkeitsschäden im Kellerbereich
 - Überprüfung des Daches (Dach vermutlich undicht)
 - Fassade erneuerungsbedürftig
 - Sämtliche wesentlichen Bauteile genügen nicht den Anforderungen von Schall- und Wärmeschutz (z. B. Außenwände, Decken, Dach, Fenster, Türen, Leitungsbereiche, Trennwände etc.)
 - Neuanlage der Außenanlagen

Weitere Informationen sind im Vollgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Die hierfür relevanten Kosten werden wie folgt grob beziffert:

Gesamtkosten 232.224 €

Weitere Informationen sind im Vollgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

5.5. Gesamtnutzungsdauer (GND) / Restnutzungsdauer (RND)

Weitere Informationen sind im Vollgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.



Bemessungsjahr (= Jahr des WE-Stichtags)	2024
Baujahr (fiktiv)	1996
Alter des Gebäudes (fiktiv)	28 Jahre
Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Berechnete wirtschaftliche Restnutzungsdauer	52 Jahre
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	52 Jahre

5.6. Hinweise zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) / energetische Beschaffenheitsmerkmale

Weitere Informationen sind im Vollgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Im vorliegenden Fall ist ein Austausch der Heizungsanlage aus Alters- und Funktionsgründen sofort erforderlich (Heizungsanlage Gas aus ca. 1977).

Weitere Informationen sind im Vollgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Arten der Gebäudeenergieausweise

Weitere Informationen sind im Vollgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

5.7. Zusammenfassung der positiven und negativen Objektmerkmale

Positive Objektmerkmale

- Innerstädtische Wohnlage in Amberg Ost
- Reihenmittelhaus in konventioneller Massivbauweise
- Durch geringen Bodenwertanteil sowie geringen Gebäudewertanteil sehr geringer Kaufpreisanteil der baulichen Anlagen zu erwarten
- Ausreichende lichte Raumhöhen im EG vorhanden, OG knapp bemessen

Negative Objektmerkmale

- Kleine Gartenfreiflächen vorhanden, sehr ungepflegt
- Keine Garage vorhanden
- Geringe Wohnfläche (ca. 100 m² Wfl.)
- Kein Energieausweis vorhanden
- Bewertungsobjekt vollständig sanierungs- bzw. renovierungsbedürftig, ist zum WE-Stichtag nicht nutzbar
- Sanierungsrisiko
- Umfangreiche Baumängel und Bauschäden vorhanden
- Insgesamt energetisch nicht zeitgemäße Bausubstanz
- Geringe lichte Raumhöhen im OG vorhanden
- Dachgeschoss nicht vollwertig ausbaufähig
- Objekt nur teilunterkellert





6. Wertermittlung

6.1. Grundsätze

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

6.2. Auswahl des wertrelevanten Wertermittlungsverfahrens

Weitere Informationen sind im Vollgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

6.3. Bodenwert

Weitere Informationen sind im Vollgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Bodenwertfeststellung

Unter Berücksichtigung der vorstehend angeführten Bodenwertermittlung wird für das vorliegende Zwangsversteigerungsverfahren der gesamte Bodenwert bei einer Grundstücksgröße von insgesamt ca. 221 m² zum relevanten WE-Stichtag 19. Dezember 2024 ohne weitere Korrekturen wie folgt für angemessen und vertretbar gehalten (auf volle 1.000 € gerundet):

Bodenwert (2024)	64.000 €
------------------	----------



Sachverständigenbüro Plössl

Bernhard Plössl ö. b. u. v. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Seite 21



6.4.

Sachwert

Weitere Informationen sind im Vollgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Ergebnisübersicht

Ergebnis 1	317.000 €
Ergebnis 2	314.000 €
Mittelwert beider Verfahren	Ca. 315.500 €

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

Vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung (2024)

316.000 €



Sachverständigenbüro Plössl

Bernhard Plössl ö. b. u. v. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Seite 22



6.5. Ertragswert

Allgemeines

Weitere Informationen sind im Vollgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

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

Vorläufiger Ertragswert nach Marktanpassung (2024)

319.000 €



Sachverständigenbüro Plössl

Bernhard Plössl ö. b. u. v. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Seite 23



7. Verkehrswert

Die Wertermittlungsergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Weitere Informationen sind im Vollgutachten zu finden, welches beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden kann.

Verkehrswertschätzung

Mittelwert aus Sach- und Ertragswert nach Marktanpassung	317.500 €
BoG 1-5	-242.524 €
Verkehrswert ungerundet	74.976 €
Gerundet	75.000 €

Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung liegen dem SV keine Erkenntnisse vor, die eine weitere Anpassung des Sachwertes an die zum Wertermittlungsstichtag vorherrschende Marktlage durch Zu- oder Abschläge erforderlich machen. Es ist abschließend festzuhalten, dass der Verkehrswert einer Immobilie nicht exakt mathematisch berechnet werden kann. Letztendlich handelt es sich immer um eine Schätzung.

In Würdigung der obenstehenden Ergebnisse wird der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks, bebaut mit einem älteren Reihenmittelhaus, Dientzenhoferstr. 16, 92224 Amberg zum WE-Stichtag 19. Dezember 2024 wie folgt geschätzt:

Gerundet (Lastenfrei) 75.000 €
(i. W. Fünfundsiebzigtausend Euro)

Zeitwert Zubehör 0 €
(i. W. Null Euro)





8. Bewertung der Belastungen in Abt. II für das ZV-Verfahren

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs sind im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich als separate Zuschlags- oder Abzugsbeträge auszuweisen.

Folgende Eintragungen sind zu berücksichtigen:

Abt. II, lfd.-Nr. 1 (ZV-Vermerk)

Eintragung in Abt. II, Nr. 1

Nicht wertrelevant.





Schlussbemerkung

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

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

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

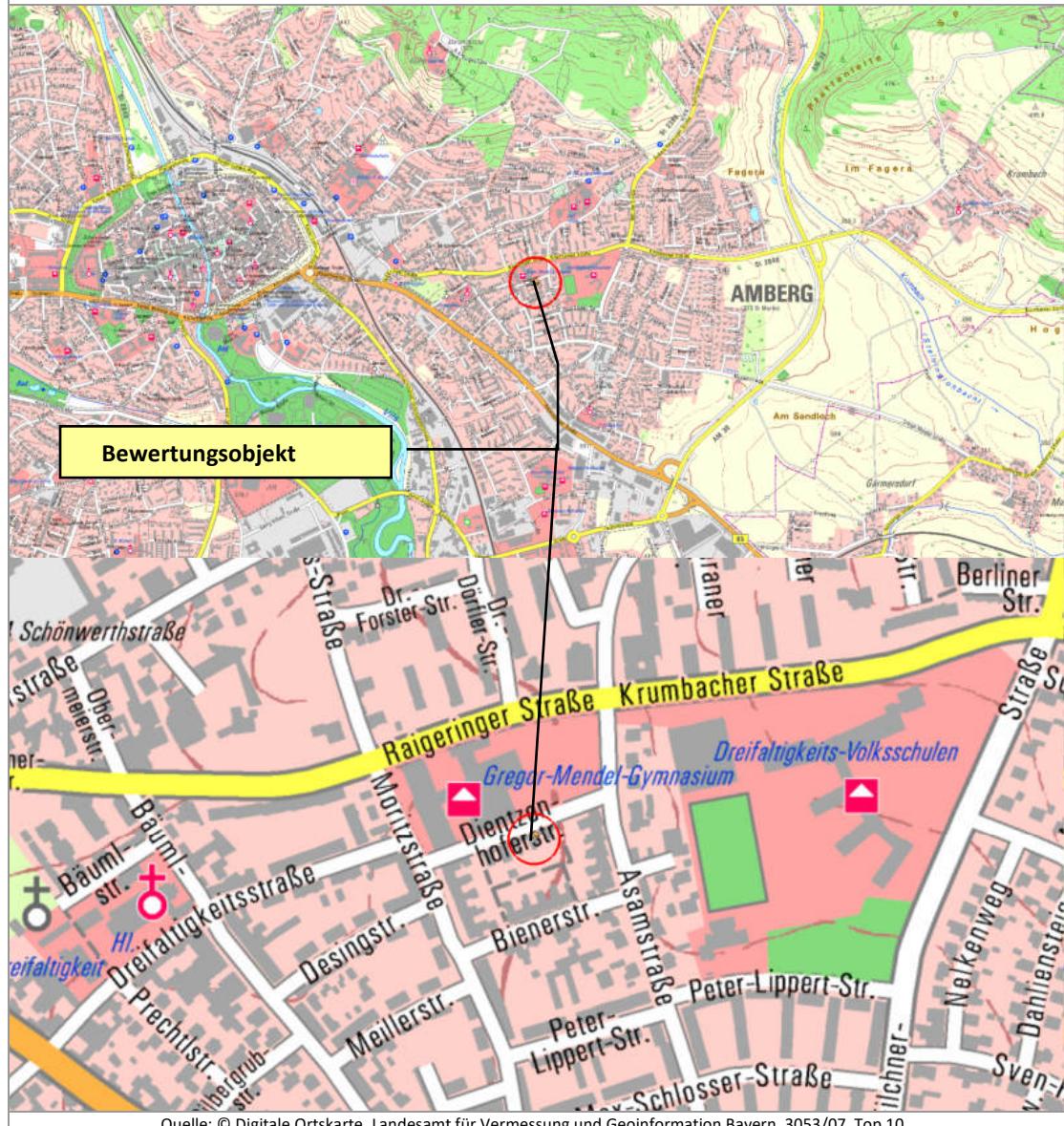
Amberg, 28. Juli 2025



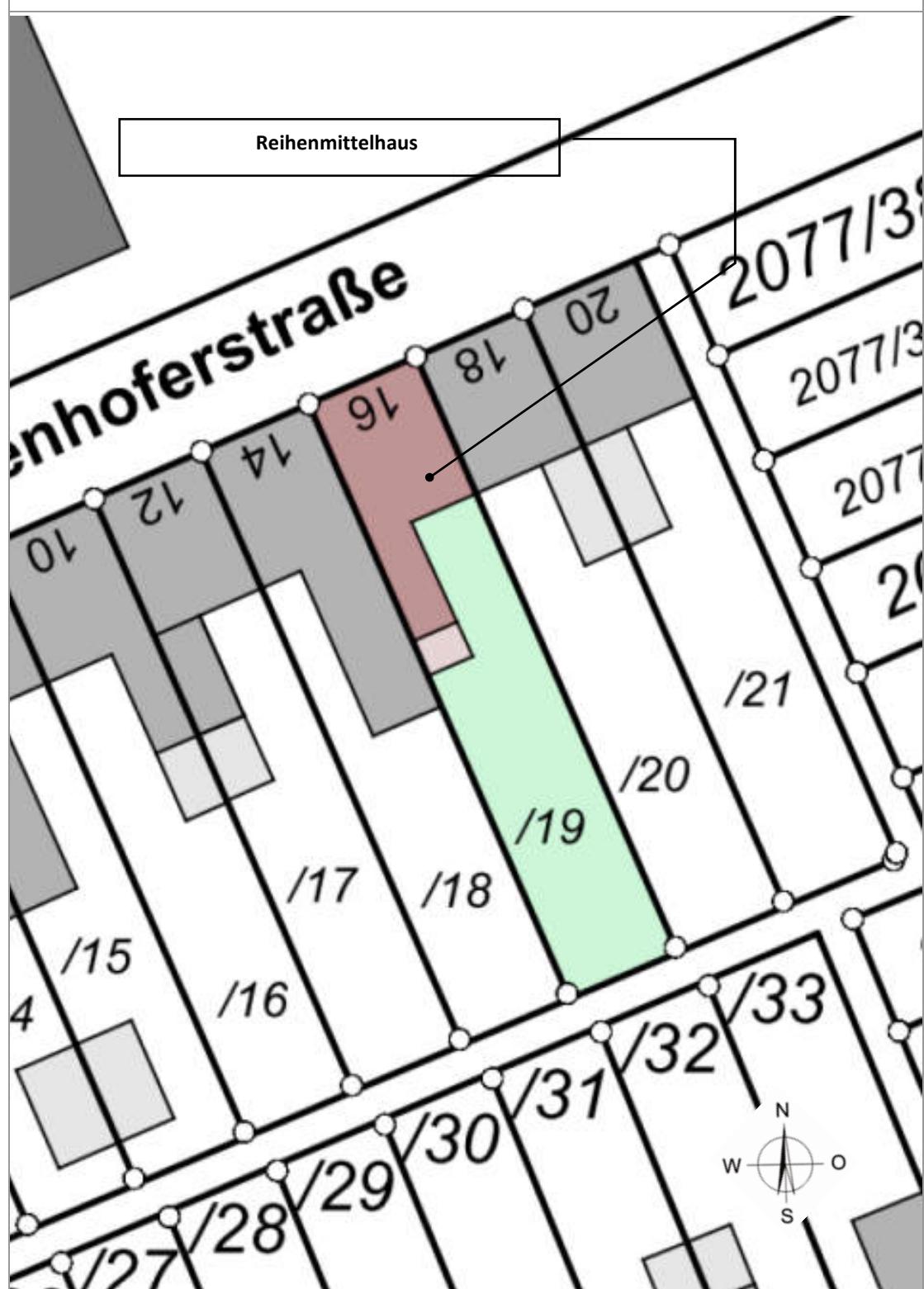
ANLAGE 1 - Landkarte

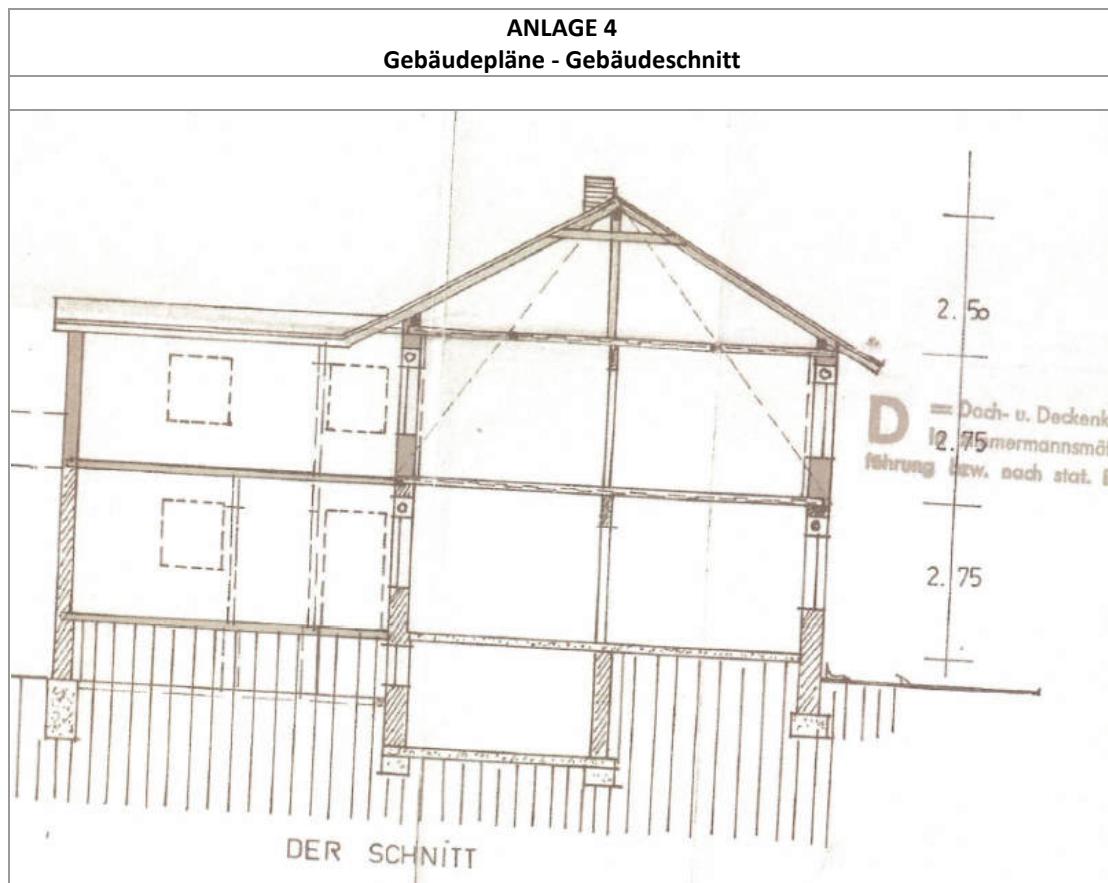


ANLAGE 2 – Stadtplanausschnitte Amberg



**ANLAGE 3 - Lageplan
(unmaßstäblich)**

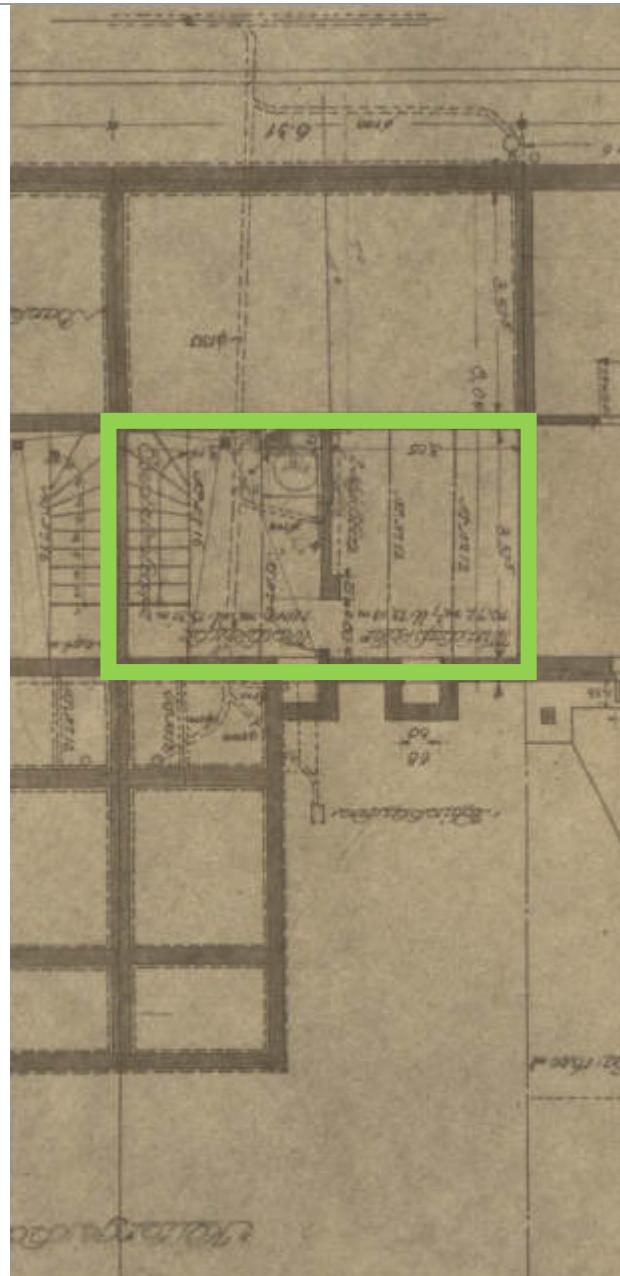




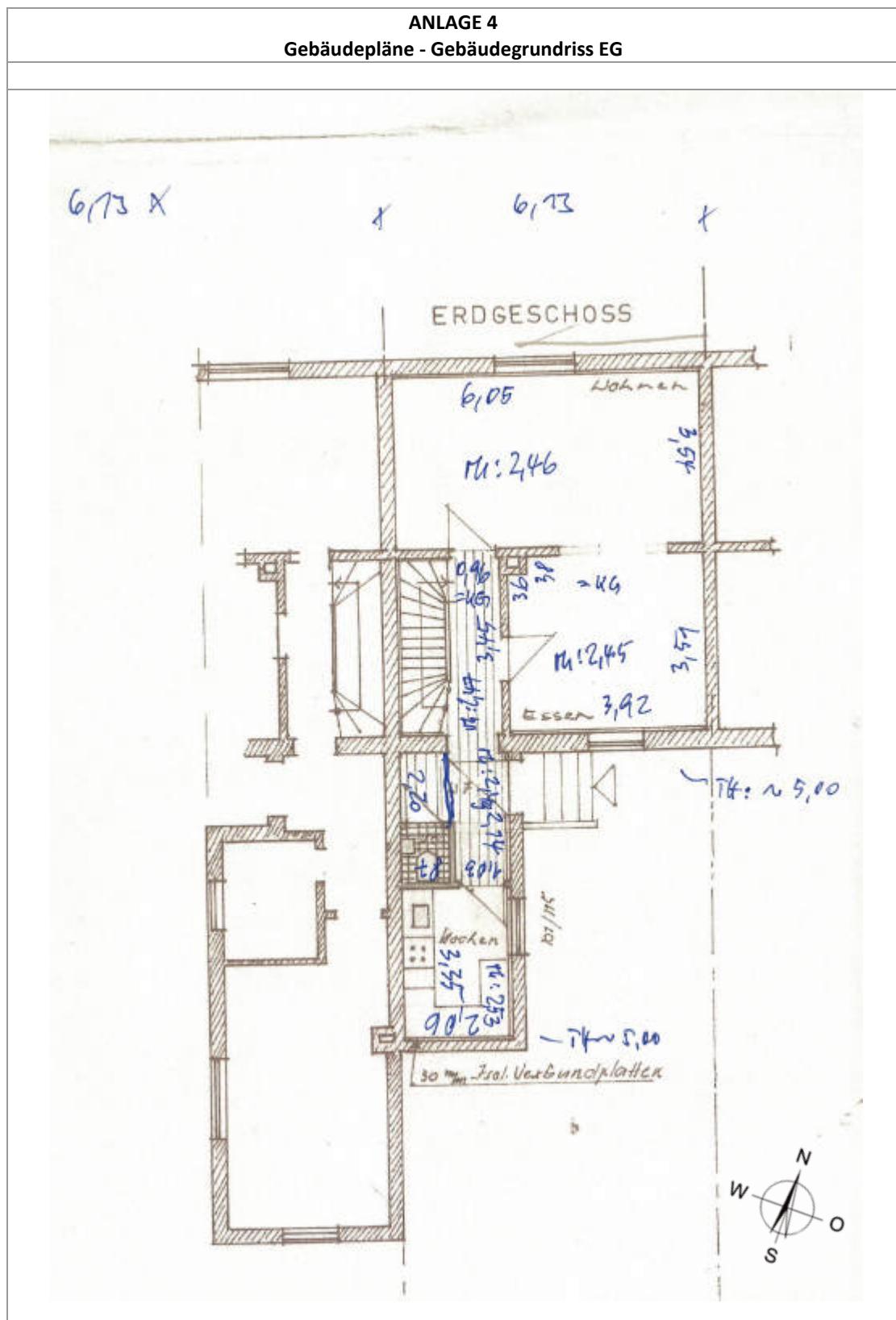


ANLAGE 4

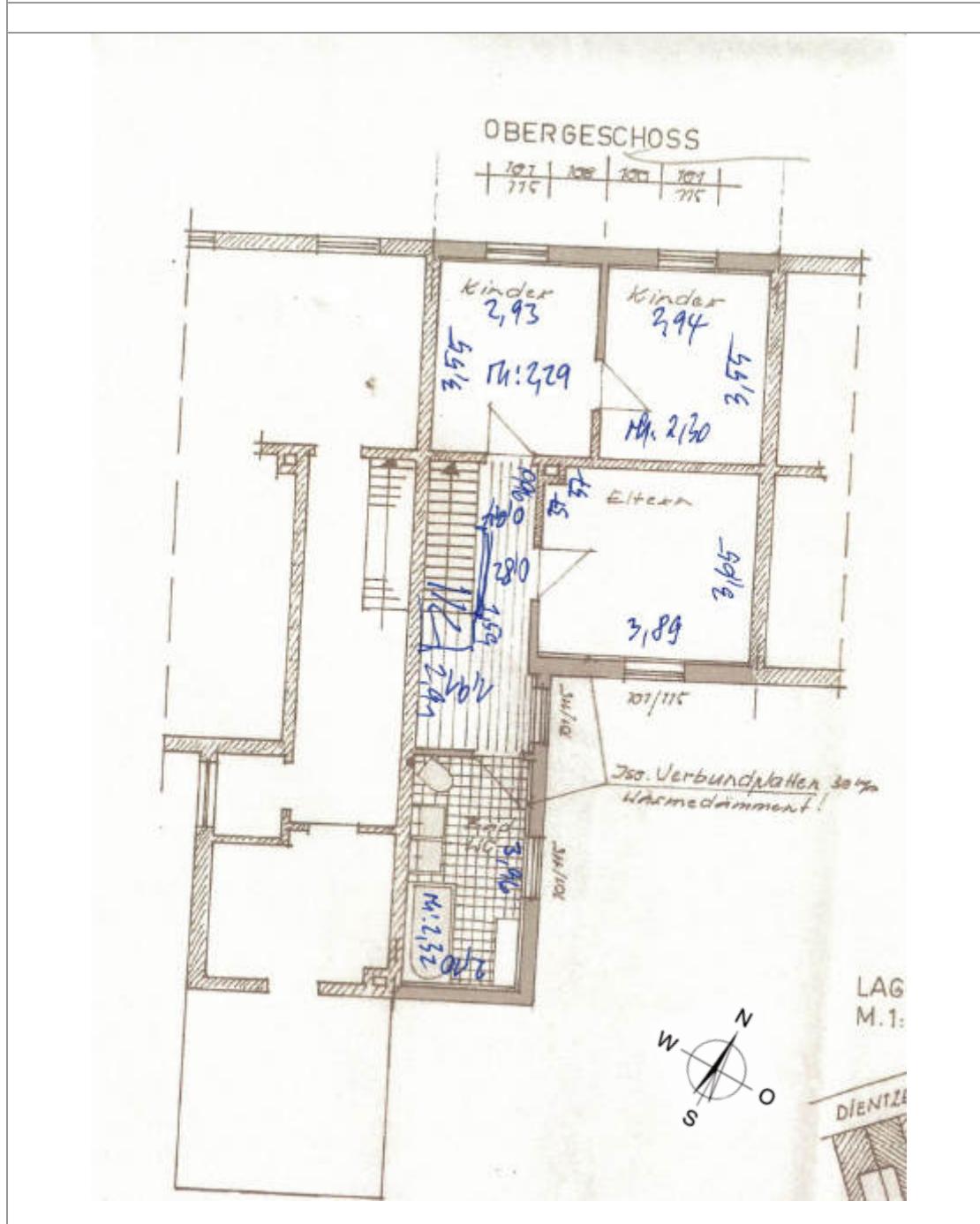
Gebäudepläne - Gebäudegrundriss Teil-KG



ANLAGE 4
Gebäudepläne - Gebäudegrundriss EG



ANLAGE 4
Gebäudepläne - Gebäudegrundriss OG





**ANLAGE 4
Gebäudepläne - Gebäudegrundriss DG**

Kein Grundrissplan vorhanden (nur Dachboden).



ANLAGE 5 - Objektaufnahmen

Bild 1



Gesamtansicht von Norden

Bild 2



Gesamtansicht von Südosten/Osten

Bild 3



Gesamtansicht von Südosten

Bild 4		Ansicht alte Remise
Bild 5		Ansicht Außenanlagen
Bild 6		Ansicht Hauseingangsbereich

Bild 7		EG: Flur/Diele
Bild 8		EG: Essen
Bild 9		EG: Zimmerbeispiel

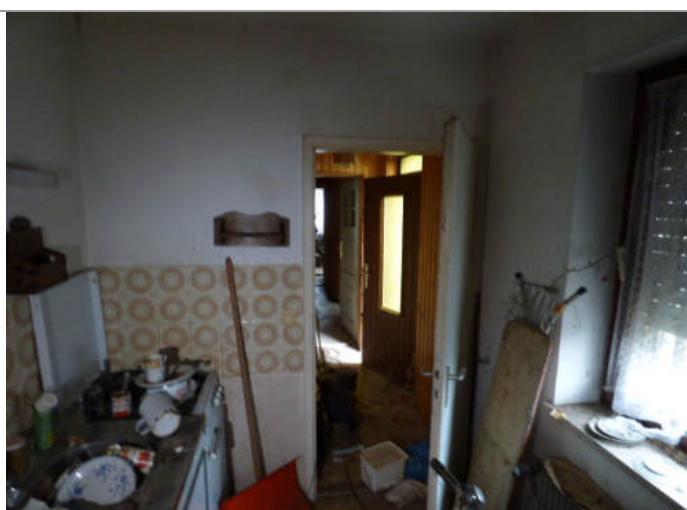
Bild 10	 EG: Zimmerbeispiel
Bild 11	 EG: Küche Südanzaubau
Bild 12	 EG: Küche Südanzaubau

Bild 13		EG: Gäste-WC
Bild 14		Treppenaufgang von EG zu OG
Bild 15		OG: Flur/Diele

Bild 16		OG: Badansicht
Bild 17		OG: Badansicht
Bild 18		OG: Zimmerbeispiel

Bild 19		OG: Zimmerbeispiel
Bild 20		OG: Zimmerbeispiel
Bild 21		Treppenanlage von OG zu DG (Dachboden)

Bild 22		DG: Dachbodenansicht
Bild 23		DG: Dachbodenansicht
Bild 24		DG: Dachbodenansicht (Falltür zur Treppe)



Bild 25		Treppenabgang von EG zu OG mit Kellerraum (Heizungskeller)
Bild 26		Hauptkellerraum
Bild 27		Zuwegungsbereich