

Aktenzeichen I K 45/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) nach §194 BauGB

Objektart

Waldfläche

Objektadresse

Am Berg
(Flst.-Nr. 1646/2, Gemarkung Großalbershof)
92237 Sulzbach-Rosenberg
OT Etzmannshof

Auftraggeber

Amtsgericht Amberg
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Paulanerplatz 4
92224 Amberg

Bewertungsdaten

Auftragsdatum 24.04.2025
Wertermittlungstichtag 21.07.2025
Qualitätstichtag 21.07.2025
Abschlussdatum 11.05.2026



Gutachten Nr.

34-2025 / Exemplar 0 von 3

Das Gutachten umfasst einschließlich Anhang und Fotodokumentation insgesamt 26 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	4
0 ALLGEMEINE ANGABEN.....	5
0.1 Auftraggeber	5
0.2 Bewertungszweck.....	5
0.3 Auftrag	5
0.4 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)	5
0.5 Ortsbesichtigung.....	5
0.6 Wertermittlungstichtag.....	5
0.7 Qualitätsstichtag	5
0.8 Eigentümer laut Grundbuch.....	5
0.9 Auftragnehmer	6
0.10 Interessenskonflikt und Verschwiegenheit.....	6
0.11 Gutachtenverwendung und Urheberrecht.....	6
0.12 Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung.....	6
0.13 Bewertungsunterlagen.....	7
I LAGEBESCHREIBUNG	9
I.1 Makrolage.....	9
I.2 Mikrolage.....	9
I.3 Lagebeurteilung.....	10
2 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	11
2.1 Grundbuch	11
2.2 Planungsrechtliche Beurteilung.....	11
2.3 Bauordnung.....	12
2.4 Baulasten.....	12
2.5 Altlasten.....	12
2.6 Zuschnitt.....	12
2.7 Erschließung.....	12
2.8 Erschließungsbeiträge	12
3 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	14
3.1 Ermittlung des Marktwerts (Verkehrswerts) nach ImmoWertV.....	14
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	15
4 BODENWERTERMITTLUNG.....	16
4.1 Systematische Darstellung.....	16
4.2 Bewertungsgrundstück.....	18
4.3 Bodenrichtwertdefinition des Gutachterausschusses des Landkreises Amberg-Weizsach.....	18
4.4 Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landkreises Amberg-Weizsach.....	18
4.5 Auszug aus der Kaufpreissammlung für Wald	18
4.6 Bodenwertansatz.....	19
4.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
4.8 Bodenwert	20
5 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	21
5.1 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)	21
5.2 Verkehrswert (Marktwert)	21

ANHANG 1:	LAGEPLAN	22
ANHANG 2:	LUFTBILD	23
ANHANG 3:	UMGEBUNGSKARTE	24
ANHANG 4:	ÜBERSICHTSKARTE	25
ANHANG 5:	FOTOS	26

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.	Absatz
Abt.	Abteilung
Art.	Artikel
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
Bd.	Band
Bl.	Blatt
Fl.	Flur
GAA	Gutachterausschuss
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertA	ImmoWertV-Anwendungshinweise
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
k.A.	keine Angabe
lfd.	laufend
M	Maßstab
Nr.	Nummer
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
WGF	Wertrelevante Geschossfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl

Zitate wurden innerhalb des Textes kursiv gedruckt.

0 ALLGEMEINE ANGABEN

0.1 Auftraggeber

Amtsgericht Amberg
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Paulanerplatz 4
92224 Amberg

0.2 Bewertungszweck

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) zu Zwecken der Zwangsversteigerung.

0.3 Auftrag

Der Sachverständige wurde vom Amtsgericht Amberg – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) der Waldfläche Am Berg, 92237 Sulzbach-Rosenberg OT Etzmannshof, auf dem Flurstück Nr. 1646/2 der Gemarkung Großalbershof zu erstellen. Grundlage des Gutachtens ist die Schätzungsanordnung vom 24.04.2025.

0.4 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. (§194 BauGB)

0.5 Ortsbesichtigung

21.07.2025 (09.00 Uhr bis 09.20 Uhr)

Das Anwesen wurde am 21.07.2025 durch Herrn Bernd Steger in Begleitung des Vertreters der Schuldnerin, Herr YYY, besichtigt. Die in dem Gutachten enthaltenen Fotos wurden während der Ortsbesichtigung am 21.07.2025 aufgenommen.

0.6 Wertermittlungstichtag

21.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

0.7 Qualitätsstichtag

21.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

0.8 Eigentümer laut Grundbuch

XXX

0.9 Auftragnehmer

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

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

0.10 Interessenskonflikt und Verschwiegenheit

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

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

0.11 Gutachtenverwendung und Urheberrecht

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

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

0.12 Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung

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

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

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

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

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

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

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

0.13 Bewertungsunterlagen

0.13.1 Normative Bewertungsunterlagen

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002, zuletzt geändert am 22.12.2023
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 20.12.2023
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert 24.07.2023
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) in der Fassung vom 25.11.2003
- Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) vom 25.11.2003
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) in der Fassung vom 24.07.2007, zuletzt geändert am 24.10.2015
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage

0.13.2 Objektbezogene Bewertungsunterlagen

- Grundbuchauszug vom 25.03.2025
- Flächennutzungsplan der Stadt Sulzbach-Rosenberg vom 29.03.2019
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landratsamts Amberg-Sulzbach vom 07.05.2026
- Mündliche Auskunft des Stadtplanungsamts der Stadt Sulzbach-Rosenberg zur planungsrechtlichen Grundstückssituation vom 10.12.2025
- Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Amberg-Sulzbach zum 01.01.2024
- Grundstücksmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Amberg-Sulzbach
- Vergleichspreise für forstwirtschaftliche Grundstücke in den Gemarkungen Großalbershof und Rosenberg zum Stichtag 07/2025 aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Amberg-Weizsach

- Lageplan und Luftbild der bayerischen Vermessungsverwaltung vom 05.05.2026
- Umgebungskarte und Übersichtskarte von www.stadtplanndienst.de vom 05.05.2026

I LAGEBESCHREIBUNG

I.1 Makrolage

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg (ca. 19.400 Einwohner) liegt im Oberpfälzer Landkreis Amberg-Sulzbach (ca. 104.000 Einwohner), der die kreisfreie Stadt Amberg (ca. 42.500 Einwohner) umschließt, und umfasst insgesamt 26 Stadtteile. Die nächstgelegenen größeren Städte Amberg, Nürnberg und Regensburg sind etwa 11 km in südöstlicher Richtung, 50 km in südwestlicher Richtung sowie etwa 60 km in südöstlicher Richtung entfernt (siehe Anhang 4 – Übersichtskarte).

Als Teil der Metropolregion Nürnberg und des Wirtschaftsraums Mittlere Oberpfalz ist die Wirtschaft des Landkreises Amberg-Sulzbach mit Industrie-, Handwerk- und Dienstleistungsunternehmen breit aufgestellt. Die Wirtschaft sowie das Kultur- und Bildungsangebot des Landkreises sind überwiegend durch die Nähe zur kreisfreien Stadt Amberg geprägt. Zahlreiche mittelständische Unternehmen aus den Bereichen Informationstechnologie, Metallindustrie und Maschinenbau sind in Amberg und im Landkreis Amberg-Sulzbach vertreten. Größter Arbeitgeber in der Region ist die Siemens AG mit ca. 4.300 Beschäftigten. 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. Als eines der Zentren des Oberpfälzer Bergbaus und seiner Metallindustrie ist Sulzbach-Rosenberg ein wichtiger Knotenpunkt der Bayrischen Eisenstraße.

Die verkehrstechnische Infrastruktur des Landkreises Amberg-Sulzbach ist gut. Sie umfasst neben der Bundesautobahn A 6 (Goldene Bremm – Waidhaus) mit insgesamt fünf Anschlussstellen die Bundesstraßen B 14 (Stockach – Waidhaus), B 85 (Berga – Passau), B 299 (Waldsassen – Altenmarkt an der Alz) und B 470 (Bad Windsheim – Weiden-West). Unweit östlich des Landkreises Amberg-Sulzbach verläuft die Bundesautobahn A 93 (Dreieck Holledau – Hof). Über das Schienennetz ist der Landkreis mit den Städten Nürnberg, Schwandorf und Regensburg verbunden. Der internationale Flughafen Nürnberg „Albrecht Dürer“ liegt in südwestlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 69 km bzw. ca. 50 Minuten Fahrzeit.

Die Arbeitslosenquote lag im Landkreis Amberg-Sulzbach im Juli 2025 mit 3,5 % etwas unter dem Landesdurchschnitt Bayerns von 4,0 % und deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 6,3 %. Die Kaufkraft des Landkreises Amberg-Sulzbach wird für 2025 mit 29.707 € je Einwohner angegeben. Dies entspricht einem Kaufkraftindex in Höhe von 97,2 (Deutschland = 100).

I.2 Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück liegt ca. 1,7 km nördlich des Stadtzentrums der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Luitpoldplatz) und ca. 500 m westlich der Siedlung „Feuerhof“ sowie ca. 200 m südöstlich des Gemeindeteils Etzmannshof.

Das forstwirtschaftlich genutzte Grundstück wird über einen nicht befestigten Land- und Forstwirtschaftsweg von der Einöde Etzmannshof, das über eine asphaltierte Straße von der ca. 1,0 km entfernten Edelsfelder Straße (Kreisstraße AS 11) erreichbar ist, aus erschlossen. Die Bebauung der näheren Umgebung besteht lediglich aus einem landwirtschaftlich genutzten Anwesen in der Einöde Etzmannshof. Unweit nördlich des Bewertungsgrundstücks verläuft der nördliche Teil des Sulzbach-Rosenberger Bergbaupfads, einem Rundwanderweg auf den Spuren der Bergbautradition, der zur Naherholung dient.

Etwa in 1,0 km Entfernung nordöstlich des Bewertungsgrundstücks an der Edelsfelder Straße (Kreisstraße AS 11) liegt die Haltestelle „Rummersricht Am Lohgraben“ der Buslinien 420 (Stadtverkehr Sulzbach-Rosenberg Nachtschwärmer), 425 (Großalbershof – Feuerhof – Luitpoldplatz – Sulzbach-Rosenberg Bahnhof) und 457 (Auerbach (OPf) – Sulzbach-Rosenberg – Amberg). Über die ca. 1,0 km entfernte Edelsfelder Straße (Kreisstraße AS 11) besteht Anschluss an die Stadt Sulzbach-Rosenberg und an die Bundesstraße B 14 (Stockach – Waidhaus), über die das überregionale Verkehrsnetz durchschnittlich bis gut angebunden ist.

Sulzbach-Rosenberg verfügt über neun Kindergärten sowie über zwei Grundschulen, eine Mittelschule, eine Realschule und ein Gymnasium sowie über eine Berufsschule, eine Fachschule und fünf Berufsfachschulen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im ca. 1,8 km Luftlinie entfernten Stadtzentrum und in den ca. 2,0 km Luftlinie entfernten Oberpfalz Arkaden sowie in einer Entfernung von ca. 1,5 km insbesondere mit einem Lidl-Discountmarkt vorhanden. Geschäfte des längerfristigen Bedarfs sind ebenfalls im Stadtzentrum von Sulzbach-Rosenberg und in der nahe gelegenen Stadt Amberg zu erreichen (siehe Anhang 3 – Umgebungskarte).

I.3 Lagebeurteilung

Die Lagequalität des Bewertungsgrundstücks ist durchschnittlich und ortstypisch.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist als durchschnittlich zu beurteilen und für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke typisch.

2 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 Grundbuch

Amtsgericht Amberg
Grundbuch von Degelsdorf
Grundbuchblatt 264

Bestandsverzeichnis

Laufende Nr.	Flurstück Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
186	Großalbershof 1646/2	Am Berg, Bruchfeld	550 m ²
Gesamt			550 m ²

Abteilung I – Eigentümer XXX

Abteilung II - Lasten und Beschränkungen

Laufende Nummer	Betroffenes Grundstück lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
45	186	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Amberg, AZ: I K 45/24); eingetragen am 25.03.2025.

Abteilung III - Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden Nicht berücksichtigt.

2.2 Planungsrechtliche Beurteilung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Sulzbach-Rosenberg vom 29.03.2019 ist der Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als „Wald nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB“, als „Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind nach § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB z. B. Einwirkungsbereich des ehemaligen Untertagebergbaus“ und als „Fläche, unter denen der Bergbau umging nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB“ dargestellt.

Gemäß mündlicher Auskunft des Stadtplanungsamts der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Hr. Klaus Kurz, 09661/510-1472) vom 10.12.2025 liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Beurteilung des Baurechts hat entsprechend nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu erfolgen. Das Bewertungsgrundstück ist qualitativ als Fläche der Forstwirtschaft im Sinne des § 3 Abs. 1 ImmoWertV 2021 zu bewerten. Zum Wertermittlungstichtag bestand keine Bauerwartung. Darüber hinaus sind im Bereich des Bewertungsgrundstücks Setzungen möglich, da in der Umgebung des Bewertungsgrundstücks bereits Einbrüche beobachtet wurden.

Das Bewertungsgrundstück ist nicht in der bayerischen Denkmalliste geführt. Es liegt im Landschaftsschutzgebiet „Katzenbergl mit Bruchgebiet nördlich von Sulzbach“. Das Bewertungs-

grundstück liegt laut Informationsdienst des Bayerischen Landesamtes für Umwelt nicht im Einzugsbereich überschwemmungsgefährdeter Gebiete.

2.3 Bauordnung

Das Bewertungsgrundstück war zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 21.07.2025 unbebaut.

2.4 Baulasten

In Bayern bestehen keine Baulastenverzeichnisse.

2.5 Altlasten

Gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landratsamts Amberg-Weizsachach vom 07.05.2026 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster erfasst.

Bei der Ortsbesichtigung konnten keine Gegebenheiten festgestellt werden, die Altlasten vermuten lassen. Für die Wertermittlung werden normale und ungestörte Bodenverhältnisse vorausgesetzt.

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

2.6 Zuschnitt

Das zu bewertende Waldgrundstück Flurstück Nr. 1646/2 der Gemarkung Großalbershof ist unregelmäßig geschnitten und unterbrochen. Das Grundstück ist wellig und leicht nach Nordwesten abfallend. Das Grundstück ist vermessen und teilweise abgemarkt. Die Tiefe des Flurstücks Nr. 1646/2 der Gemarkung Großalbershof variiert zwischen ca. 6,0 m und ca. 12,0 m. Die Breite des Flurstücks Nr. 1646/2 der Gemarkung Großalbershof variiert zwischen ca. 10,0 m und ca. 35,0 m (siehe Anhang I – Lageplan).

2.7 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück wird von nordöstlicher Seite über einen nicht befestigten Land- und Forstwirtschaftsweg, der im Bereich des Bewertungsgrundstücks überwiegend bekiest ist, von der Einöde Etzmannshof und von südwestlicher Seite über einen nicht befestigten Land- und Forstwirtschaftsweg, der im Bereich des Bewertungsgrundstücks überwiegend bekiest ist, von Sulzbach-Rosenberg aus erschlossen.

Die Breite des Land- und Forstwirtschaftswegs beträgt ca. 3,0 m.

2.8 Erschließungsbeiträge

Nach § 133 BauGB unterliegen lediglich Grundstücke der Erschließungsbeitragspflicht, sobald sie bebaut oder gewerblich genutzt werden dürfen. Erschlossene Grundstücke, für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung nicht festgesetzt ist, unterliegen der Beitragspflicht, wenn sie nach der Verkehrsauffassung Bauland sind und nach der geordneten baulichen Entwicklung der Gemeinde zur Bebauung anstehen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine Fläche der Forstwirtschaft im Außenbereich, die planungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen sind. Es ist auch langfristig von

keiner Bebauungsmöglichkeit auszugehen. Erschließungsbeiträge im Sinne des § 127 BauGB und KAG sind im Rahmen der Wertermittlung entsprechend nicht zu berücksichtigen.

3 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

3.1 Ermittlung des Marktwerts (Verkehrswerts) nach ImmoWertV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Die Bewertung von unbebauten Grundstücken erfolgt am Immobilienmarkt üblicherweise anhand des Vergleichswertverfahrens aus dem unmittelbaren Preisvergleich aus vergleichbaren Verkaufsfällen oder dem mittelbaren Preisvergleich aus dem Bodenrichtwert. Der Grundstücks- wert wird nach dem üblichen Marktverhalten anhand des Vergleichswertverfahrens bestimmt.

4 BODENWERTERMITTLUNG

4.1 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 Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Abs. 2 BauGB zu ermitteln.

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

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

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

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

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

4.2 Bewertungsgrundstück

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug misst das Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 1646/2 der Gemarkung Großalbershof 550 m².

4.3 Bodenrichtwertdefinition des Gutachterausschusses des Landkreises Amberg-Weizbach

Der Bodenrichtwert ist der auf Grund der Kaufpreissammlung zu einem bestimmten Stichtag ermittelte durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks.

Die **Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung**, sondern stellen Orientierungswerte dar.

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich unter der Annahme der Altlastenfreiheit ausgewiesen.

Der Verkehrswert einzelner Grundstücke kann vom Bodenrichtwert abweichen. Die Besonderheiten eines Grundstückes (atypische Bebauung oder Nutzungsart, abweichende(s) Nutzungsmaß, Form, Größe, Bodenbeschaffenheit, abweichender Erschließungszustand, Immissionen, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen usw.) können erhebliche Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert bewirken und sind bei der Einzelwertermittlung zu berücksichtigen.

4.4 Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landkreises Amberg-Weizbach

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Amberg-Weizbach hat für die Bodenrichtwertzone 5103, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, zum 01.01.2024 für Forstwirtschaftliche Flächen einen Bodenrichtwert in Höhe von 0,90 €/m² ohne Aufwuchs (Bestockung) festgesetzt.

4.5 Auszug aus der Kaufpreissammlung für Wald

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Amberg-Weizbach liegen aus den Gemarkungen Großalbershof und Rosenberg insgesamt drei Vergleichskauffälle von Waldflächen inklusive Bestockung vor, wovon alle veräußerten Flächen lokalisiert werden konnten. Die nachfolgend aufgeführten Kauffälle wurden innerhalb des Zeitraums März 2022 bis September 2024 realisiert:

Nr.	Verkaufszeitpunkt	Gemarkung	Nutzungsart	Größe ca.	Lage	Beschreibung	Kaufpreis in €/m ²
1	03/2022	Großalbershof	Waldfläche	1.120 m ²	Erzhülle	Wald, unregelmäßiger Zuschnitt, wellig, leicht nach Südosten abfallend, über bekiesten forstwirtschaftlichen Weg erschlossen. Überwiegend Biotop. Einwirkungsbereich des ehemaligen Untertagebergbaus nach § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB.	3,00
2	06/2024	Rosenberg	Waldfläche	94.590 m ²	Fürstenschlag	Wald, unregelmäßiger, nahezu trapezförmiger Zuschnitt, wellig, leicht nach Nordosten abfallend, über bekiesten forstwirtschaftlichen Weg erschlossen.	3,00
3	09/2024	Großalbershof	Waldfläche	5.080 m ²	Am vordern Zieger	Wald, unregelmäßiger Zuschnitt, wellig, leicht nach Westen abfallend, über bekiesten land- und forstwirtschaftlichen Weg erschlossen. Lage im Landschaftsschutzgebiet „Katzenberg“ mit Bruchgebiet nördlich von Sulzbach“.	2,95

Das arithmetische Mittel der bekannten Kaufpreise liegt bei 2,98 €/m², die Untergrenze liegt bei 2,95 €/m² und die Obergrenze bei 3,00 €/m² Grundstücksfläche. Der Median (mittlerer Wert

der Zahlenreihe) beträgt 3,00 €/m² Grundstücksfläche. Die Standardabweichung wurde mit $\pm 0,03$ €/m² Grundstücksfläche berechnet. Die Standardabweichung des arithmetischen Mittelwerts beträgt bei drei Vergleichsgrundstücken $\pm 0,02$ €/m² Grundstücksfläche. Das aus den Kaufpreisen der Vergleichsgrundstücke berechnete arithmetische Mittel, der Median, die Standardabweichung sowie der mittlere Fehler des arithmetischen Mittels werden im Rahmen der Bewertung nur nachrichtlich wiedergegeben.

Es ist festzustellen, dass kein direkter Zusammenhang zwischen Kaufpreisen Grundstücksgrößen besteht.

4.6 Bodenwertansatz

Bodenrichtwerte für Waldflächen in der Gemarkung Großalbershof wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Amberg-Weizsachbach lediglich ohne Bestockung veröffentlicht. Anhand der ausgewerteten Kaufpreise für Waldflächen in den Gemarkungen Großalbershof und Rosenberg wird unter Berücksichtigung des Zeitpunkts, der Lage, des Zustands und der sonstigen Merkmale des forstwirtschaftlich genutzten Bewertungsgrundstücks in der Gemarkung Großalbershof sowie der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 2 Abs. 2 ImmoWertV 2021 entsprechend dem aufgerundeten arithmetischen Mittel und des Medians der bekannten Kaufpreise ein Bodenwertansatz in Höhe von 3,00 €/m² Grundstücksfläche für das forstwirtschaftlich genutzte Bewertungsgrundstück Nr. 1646/2 der Gemarkung Großalbershof als marktgerecht beurteilt.

4.7 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.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Sulzbach-Rosenberg vom 29.03.2019 ist der Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als „Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind nach § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB z. B. Einwirkungsbereich des ehemaligen Untertagebergbaus“ und als „Fläche, unter denen der Bergbau umging nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB“ dargestellt.

Gemäß mündlicher Auskunft des Stadtplanungsamts der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Hr. Klaus Kurz, 09661/510-1472) vom 10.12.2025 sind im Bereich des Bewertungsgrundstücks Setzungen möglich, da in der Umgebung des Bewertungsgrundstücks bereits Einbrüche beobachtet wurden.

Laut Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage S. 734 RN 509 werden für unbebaute Grundstücke bei oberflächennahem Abbau Abschläge wegen Bergschadensgefahr bis höchstens 10 % angesetzt.

Für die Wertermittlung des forstwirtschaftlich genutzten Bewertungsgrundstücks Nr. 1646/2 der Gemarkung Großalbershof wird ein Abschlag in Höhe von 5 % als sachgerecht beurteilt und in Ansatz gebracht.

4.8 Bodenwert

Nr.	Flurstück(e)	Nutzung	Größe	€/m²	GFZ	Wert
I	1646/2	Wald	550 m²	3,00 €/m²	k.A.	1.650 €
			550 m²	3,00 €/m²		1.650 €
Vorläufiger Bodenwert für den Verkehrswert (Marktwert)						= 1.650 €
abzgl. besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale						
	Wertminderung wegen Bergschadensgefahr			1.650 €	x 5%	= -83 €
Bodenwert für den Verkehrswert (Marktwert) ungerundet				1.650 €	/.	83 € = 1.567 €
	Rundung					33 €
Bodenwert für den Verkehrswert (Marktwert)				1.567 €	+	33 € = 1.600 €
der Bodenwert entspricht						
	pro m² Grundstücksfläche					2,91 €

5 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

5.1 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. (§194 BauGB)

5.2 Verkehrswert (Marktwert)

Nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes werden vergleichbare Objekte anhand ihres Bodenwerts bzw. Vergleichswerts bewertet und gehandelt. Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks Flurstück Nr. 1646/2 der Gemarkung Großalbershof wird aus dem Vergleichswert in Höhe von 1.567 € zuzüglich 33 € Rundung abgeleitet. Weitere Zu- oder Abschläge sind nicht notwendig, die wertbildenden Parameter wurden ausreichend erfasst.

Unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Faktoren wird der Verkehrswert (Marktwert) der Waldfläche Am Berg, 92237 Sulzbach-Rosenberg OT Etzmannshof, auf dem Flurstück Nr. 1646/2 der Gemarkung Großalbershof zum 21.07.2025 bemessen mit:

1.600 €

(in Worten: Eintausendsechshundert Euro)

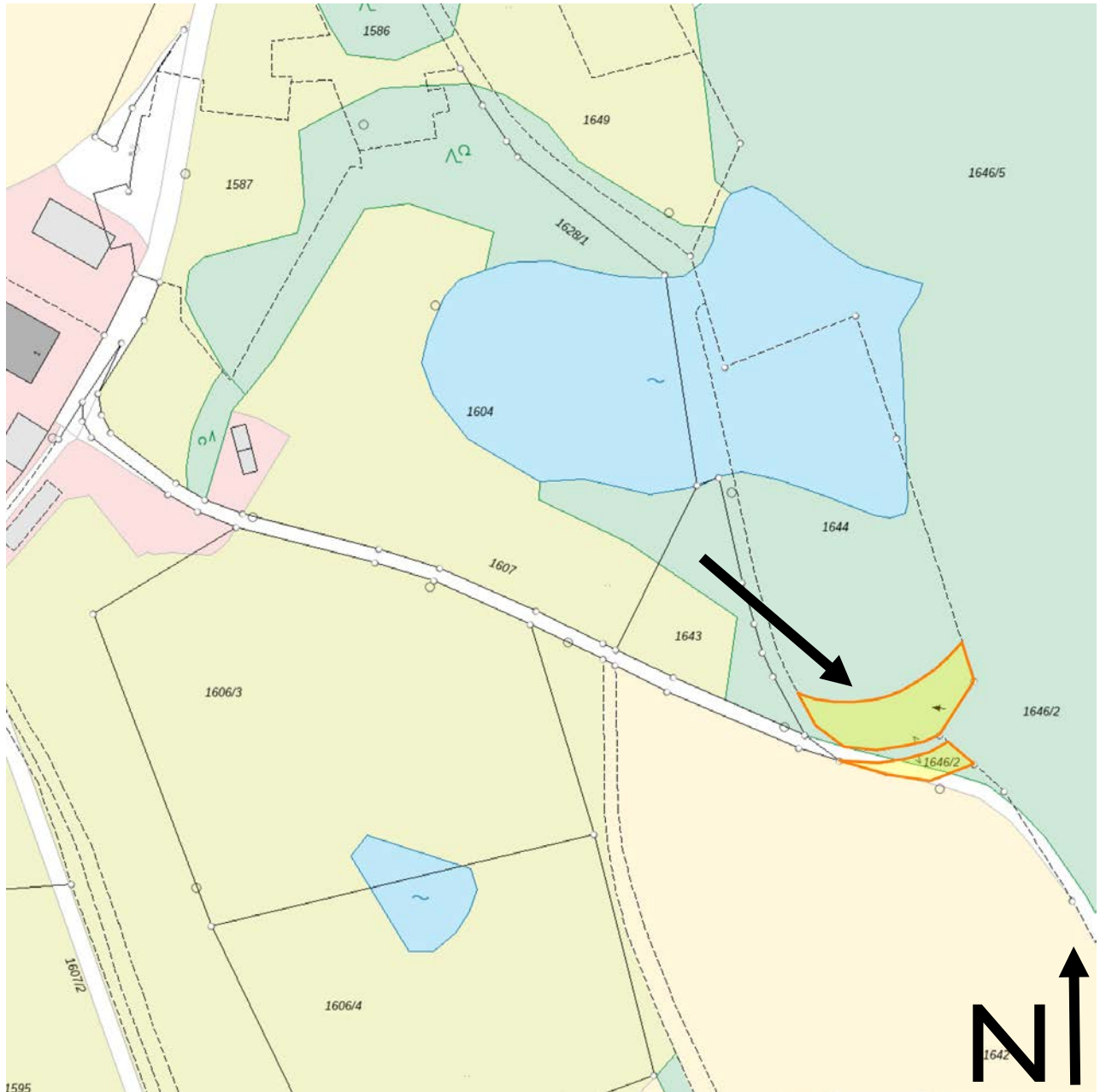
Der Verkehrswert (Marktwert) entspricht ca. 2,91 €/m² Grundstücksfläche.

Amberg, den 11.05.2026

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

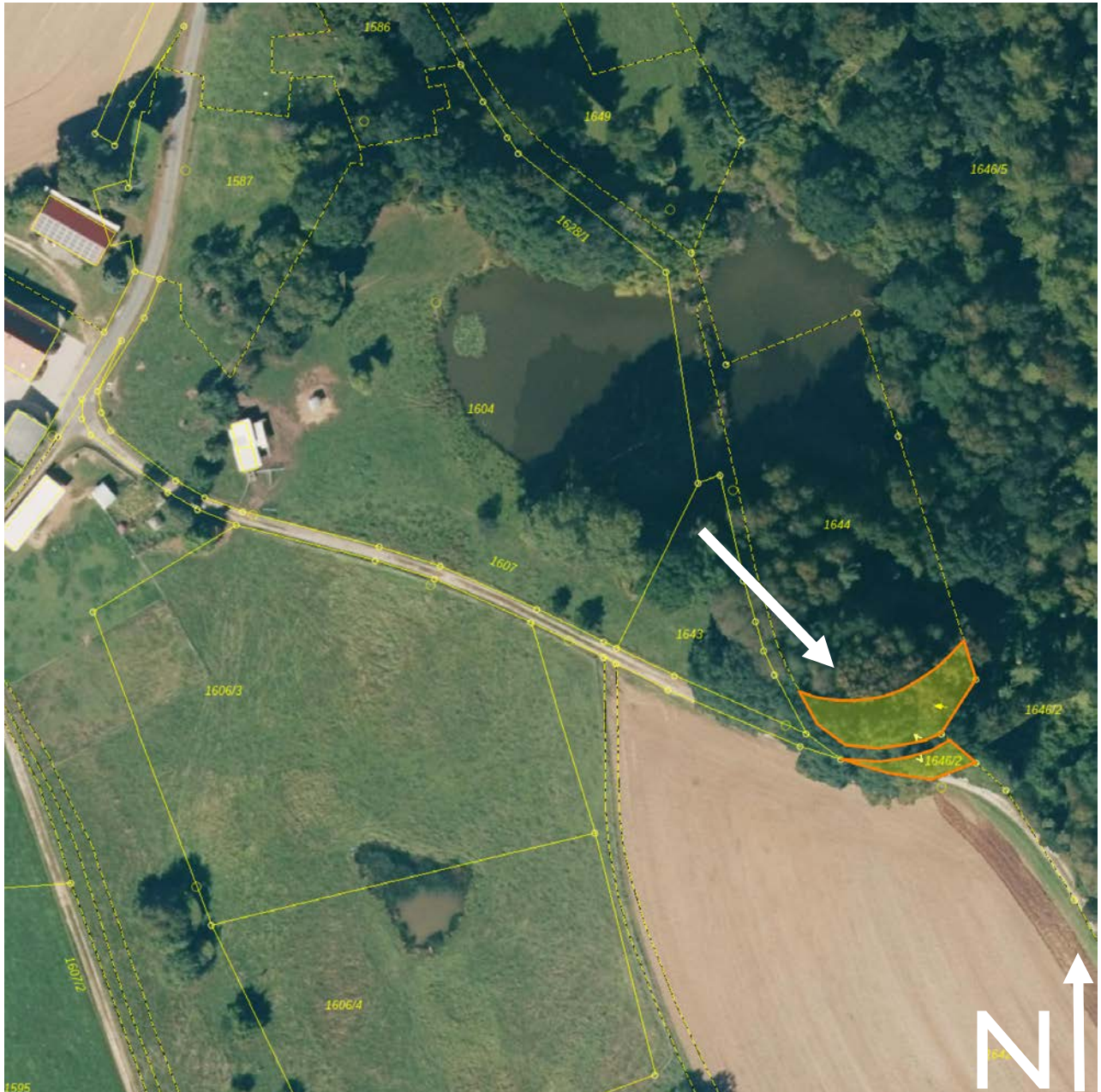


ANHANG I: LAGEPLAN



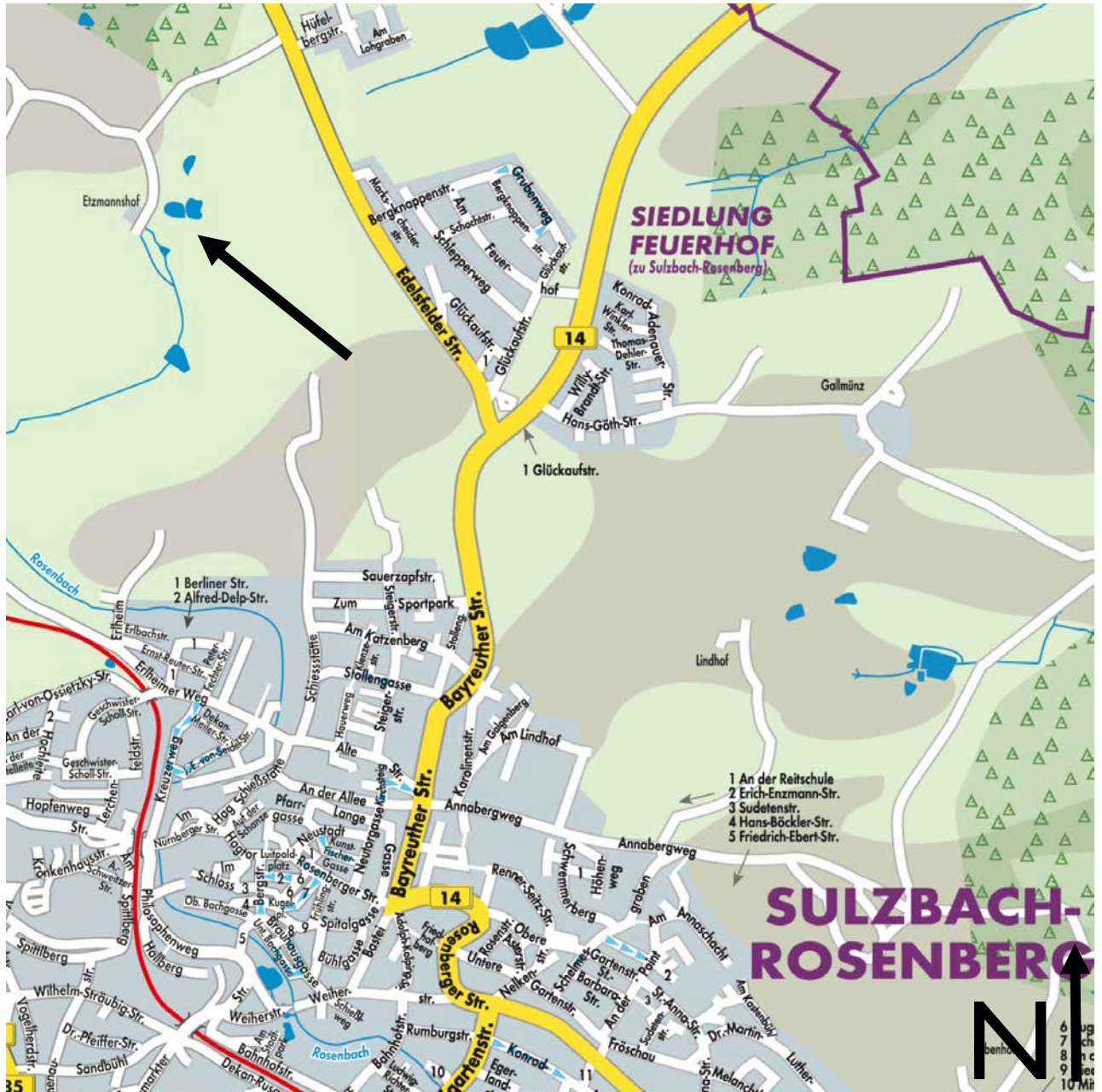
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

ANHANG 2: LUFTBILD



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

ANHANG 3: UMGEBUNGSKARTE



Quelle: www.stadtplanienst.de

ANHANG 4: ÜBERSICHTSKARTE



Quelle: www.stadtplandienst.de

ANHANG 5: FOTOS



Flurstück Nr. 1646/2, Großalbershof, Blick Richtung Nord-
westen



Flurstück Nr. 1646/2, Großalbershof, Blick Richtung Süd-
osten



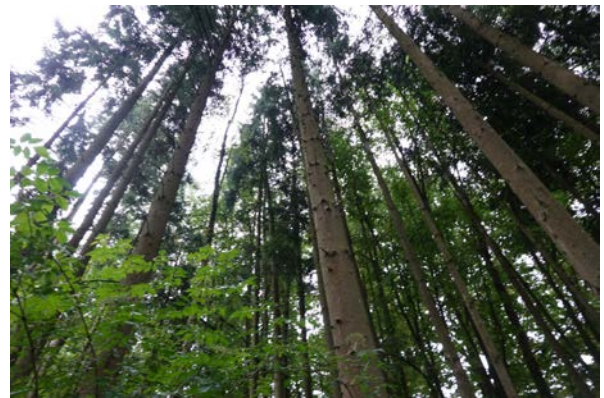
Flurstück Nr. 1646/2, Großalbershof, Blick Richtung Nord-
osten



Flurstück Nr. 1646/2, Großalbershof, Bestockung



Flurstück Nr. 1646/2, Großalbershof, Bestockung



Flurstück Nr. 1646/2, Großalbershof, Bestockung