



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO PLOSSL
IMMOBILIEN & BEWERTUNG

Gutachten über den Verkehrswert

i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. ZVG

Kurzversion für Internetveröffentlichung (anonymisiert)!

Auftraggeber	Amtsgericht Amberg - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -
Eigentümer	Erbengemeinschaft Anonymisiert
Gutachten-Nr.	GGA24-338
GZ-Nr.	1 K 51/24
Objektart	Älteres Reiheneckhaus
Objektadresse	Am Schelmengraben 38 92224 Amberg
Tag Ortstermin	19. Dezember 2024
Qualitätsstichtag	19. Dezember 2024
WE-Stichtag	19. Dezember 2024



Ansicht von Südosten
(Gebäudezugangsseite)



Ansicht von Südwesten
(Gartenseite)

Verkehrswert 89.000 € (lastenfrei)

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



Von der IHK Regensburg
öffentlich bestellt 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: DE4276069611000048887
BIC: GENODEF1SDM

1. Übersicht der Daten und Ergebnisse

Gutachten Nr.	GGA24-338
Auftraggeber	Amtsgericht Amberg - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen - Baustadelgasse 1 92224 Amberg
Gerichts-Aktenzeichen	1 K 51/24
Eigentümer	Erbengemeinschaft Anonymisiert
Auftragsdatum	25. September 2024
Objektadresse	Am Schelmengraben 38 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.	2112/20
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	Ca. 173 m ²
Tatsächliches Baujahr (nach Aktenlage)	~ 1960
Umbau / Ausbau (nach Aktenlage)	Siehe GND/RND
Tatsächliches Alter der baulichen Anlagen gem. Unterlagen	~ 64 Jahre
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	~ 80 Jahre
Rechn. ermittelte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	~ 53 Jahre (nach fiktiver Sanierung)
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	~ 53 Jahre (nach fiktiver Sanierung)
Fiktives Gebäudealter geschätzt	~ 27 Jahre (nach fiktiver Sanierung)
Fiktives Baujahr geschätzt	~ 1997 (nach fiktiver Sanierung)
Gebäudedaten - in Anlehnung an die DIN 277 (2016) rd.	
Bruttogrundfläche (BGF) gemäß Pläne	~ 185 m ²
Mietflächen (Wfl./Nfl.) in Anlehnung an WoFIV bzw. DIN 277 gemäß Planunterlagen	
- Gesamt	~ 142 m ²
- Davon Wfl. EG/OG/DG	~ 105 m ²
• Wfl. EG	~ 37 m ²
• Wfl. OG	~ 34 m ²
• Wfl. DG	~ 24 m ²
• Wfl. Terrasse (50 %)	~ 6 m ²
• Wfl. Balkon (25 %/50 %)	~ 3 m ²
- Davon Nutzungsflächen und sonstige Flächenarten	~ 37 m ²
• davon Kellergeschoss Wohngebäude	~ 37 m ²
• davon Nebengebäude	Keine Vorhanden.

Sonstiges

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

Ergebniszusammenfassung

Bodenwert	51.000 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	357.000 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	353.000 €

Geschätzter Verkehrswert (unbelastet)	89.000 €
---------------------------------------	----------

Datum	21. Juli 2025
-------	---------------

2. Grundlagen

2.1. Vorwort zum Bewertungsobjekt

- Wohngrundstück in Amberg, Dreifaltigkeit
- Wohnbebauung: Älteres Reiheneckhaus als Teil eines 6-Spanners, Baujahr ca. 1960
- Sehr umfangreicher Instandhaltungsstau sowie Baumängel und Bauschäden vorhanden
- Objekt ist nahezu vollständig sanierungsbedürftig
- Massivbauweise
- Außenanlagen ungepflegt
- Mittlere Wohnlage in Stadtteil Dreifaltigkeit
- Grundbuch in Abt. II zum WE-Stichtag mit einem löschungsreifen Wohnungsbesetzungsrecht belastet
- Innenbesichtigung möglich

2.2. Eigentümer / Auftraggeber / Beteiligte

Eigentümer (zum WE-Stichtag): Erbengemeinschaft von 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. 2112/20 zwecks einer geplanten Teilungsversteigerung. Zugrunde zu legen ist auftragsgemäß der zum Wertermittlungsstichtag vorzufundene 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 eingebracht.

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 Teilbereiche 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 (WoFlV)
- 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 Gerardy / Möckel / Troff: "Praxis der Grundstücksbewertung"
- Literatur Bayerlein: "Praxishandbuch Sachverständigenrecht"
- Literatur Petersen: "Marktorientierte Immobilienbewertung"
- Literatur Fachzeitschrift GuG: "Grundstücksmarkt und Grundstückswert" mit GuG-aktuell
- Internetportal kleiber-digital als elektronisches Nachschlagewerk
- Zeitschrift Der Immobilienbewerter als elektronisches Nachschlagewerk mit ImmoWert (Archiv)

Es lagen folgende Unterlagen vor:

- Grundstückslageplan im Maßstab 1:1.000 (siehe Anlage 3 dieses Gutachtens)
- Aktuelle unbeglaubigte Grundbuchabschrift des Grundbuchamtes Amberg
- Bewilligungsurkunden bzgl. der in Abt. II des Grundbuch eingetragenen Belastungen
- Bauakte in digitaler Form (Stadt Amberg)
- Digitale Fotodokumentation des Ortstermins, auszugsweise als Anlage dem Gutachten beigelegt
- Unterlagen (Gebäudepläne) im ungefähren Maßstab 1 : 100, in den Anlagen teilweise beigelegt
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster 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 09:00 – 10:00 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-

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 Reiheneckhaus
Am Schelmengraben 38
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	171	7677	Amberg	1	2112/20	ca. 173 m ²
					Gesamt	ca. 173 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
7677	1	Am Schelmengraben 38, Wohnhaus, Hofraum	ca. 173 m ²

Erste Abteilung

Lfd.-Nr. in Abt. I	Eigentümer	Lfd.-Nr. im BV	Grundlage der Eintragung
5.2.2, 6., 8, 9	Erbengemeinschaft von Anonymisiert	1	Nicht wertrelevant.

Zweite Abteilung

Lfd.-Nr. in Abt. II	Lfd.-Nr. der betroffenen Grundstücke im BV	Lasten und Beschränkungen
2	1	Wohnungsbesetzungsrecht für die Bundesrepublik Deutschland (Bundeseisenbahnvermögen). Eingetragen 12. Oktober 1973.

Lfd.-Nr. 2: Wohnungsbesetzungsrecht

Diese Eintragung ist **löschungsreif** (durch Zeitablauf).

Ursprünglich durfte das Reiheneckhaus (als damals geförderter Wohnraum) nur für die Nutzung an solche Personen überlassen werden, welche die Bundesrepublik Deutschland (Bundeseisenbahnvermögen) benennt. Hier dürfte es sich vornehmlich um Angestellte der Deutschen Bahn gehandelt haben. Diese Eintragung war auf ca. 20 Jahre bis zum 1. Oktober 1993 befristet.

Diese Belastung ist wegen Zeitablauf löschungsreif und mit 0 € zu bewerten.

Dritte Abteilung

Für die vorliegende Verkehrswertermittlung nicht wertrelevant. Abt. III war zum WE-Stichtag mit (vermutlich nicht mehr valuierten) Altbuchrundschild sowie alten Hypothek vorgetragen. Ob die eingetragene Zwangssicherungshypothek aus dem Jahr 1984 noch relevant ist, kann der SV nicht beurteilen.

Informativ wird darauf hingewiesen, dass valuierte 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. 2112/20	154,20 €	400 %	38,55 €	2,6 ‰	14.826,95 €
2025: Flst.-Nr. 2112/20	148,82 €	355 %	41,92 €	---	---

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	Am Schelmengraben: Straßenverlauf ohne Gehsteig, Randbefestigung mit Granitpflastersteinen als Entwässerungsbereich. Straßenbeleuchtung ist als Standbeleuchtung einseitig vorhanden.
-------------------	---

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 nicht möglich.
------------------------------	---

4.2. Besondere baurechtliche Gegebenheiten

Bauliche Legalität der baulichen Anlage

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

Weitere Unterlagen bzw. Informationen waren nicht recherchierbar.

4.3. Baurechtliche Situation (Rechtliche Grundstücksmerkmale)

Baurecht

Flst.-Nr. 2112/20: Es existiert kein Bebauungsplan nach § 30 BauGB, d. h. die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen richten sich nach § 34 BauGB (sog. unbeplanter Innenbereich), wonach sich eine Neubebauung in die Eigenart der Umgebungsbebauung einfügen hat.

Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung

Es existiert ein Flächennutzungsplan (FNP) mit folgendem Inhalt:

- FNP der Stadt Amberg
- Rechtskraft: 7. April 1984
- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß 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. 2112/20 ist gemäß vorliegender Bauunterlagen mit einem Reiheneckhaus mit Vollunterkellerung zulässig bebaut – KG, EG, OG, voll ausgebautes 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.

Baulasten

Entfällt, da in Bayern kein Baulastenverzeichnis 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 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 20. Februar 2020 (Stadt Amberg) nicht verzeichnet. Da seit der letzten Bewertung im Jahr 2020 vermutlich keine Änderung dahingehend eingetreten sein kann (Leerstand), wird weiterhin von Altlastenfreiheit ausgegangen.

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-Weiden 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 Baulastenverzeichnis geführt.

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

4.4. Lagemerkmale

Bundesland

Bayern

Regierungsbezirk

Oberpfalz

Landkreis

Entfällt, da kreisfreie Stadt (jedoch Lage im Landkreis Amberg-Weiden)

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 Stadtanlagen 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-Weiden 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), das nahe gelegene Gewerbegebiet Ost „Franzosenäcker“ sowie die Lage nahe diverser Ausfallstraßen (Regensburger Straße, Raigeringer Straße), gewachsene Wohnlage mit ungeordnetem Lagecharakter (Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser, teils Parkplatzgrundstücke, Schulgebäude). Teilweise ungeordnete Parzellensituation, überwiegend Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser in der Nachbarschaft, zudem Parkplatzfläche.

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. 100 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 widerspiegelt (s. u.).

Arbeitslosenquote (Dezember 2024)

- Stadt Amberg: 6,0 %
- Landkreis Amberg-Weizsach: 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 Industrie-
flächen, 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 Jahr-
zehnte 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 Entfernungen (z. B. Gewerbegebiet „Franzosenacker“) 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
Keine Besonderheiten erkennbar, überwiegend Anwohnerverkehr vorhanden, gelegentlich Lärmbelastung
durch den südlich gelegenen Parkplatz gegeben (u. a. Berufsschulparkplatz).
- Weitere öffentliche Infrastruktur
Nennenswerte Infrastruktur mit Freibad, Grund- und Mittelschule, Gymnasien und Realschulen, Kindertages-
stätten, Berufsschule, Behörden, Bahnhof etc. in Amberg vorhanden.

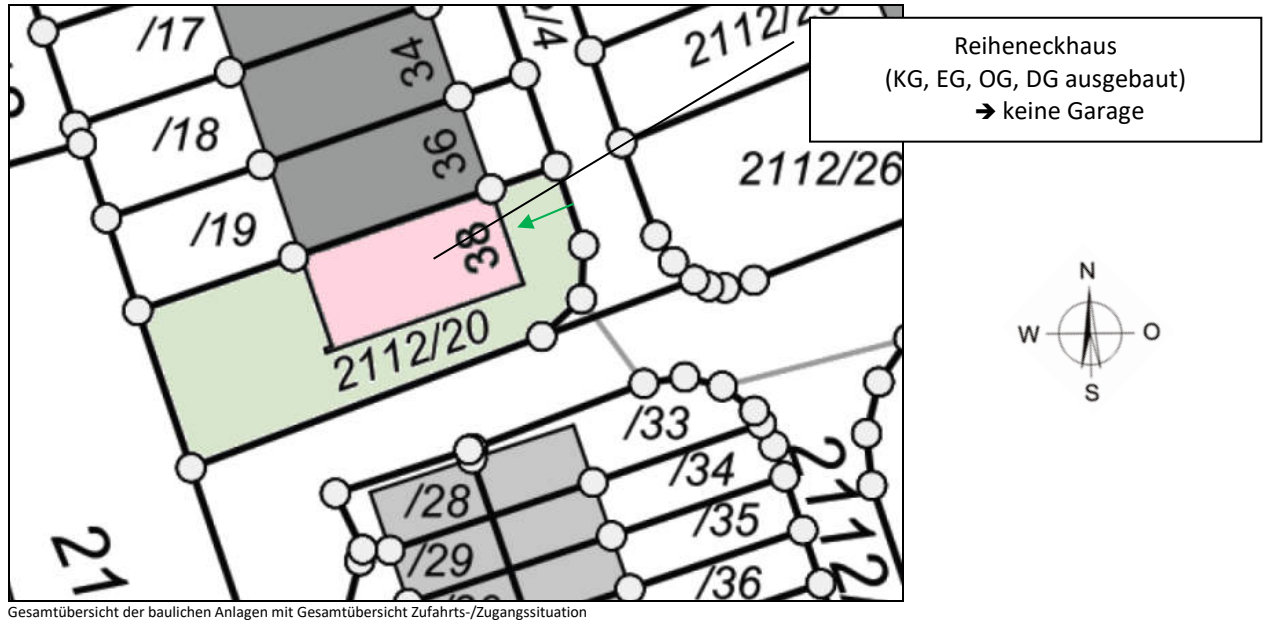
4.5. Sonstige Beschaffenheitsmerkmale

Form / Oberflächengestalt

- Grundstücksform
 - Nahezu rechteckig, relativ lang und schmal, durch Straßenverlauf eine
Eckabrundung (Südostseite) vorhanden, harmonischer Grundstücksverlauf,
typisches Baugrundstück für diese Art der Nutzung als Reihenhause, sehr
gleichmäßig parzelliert.
 - Sonst keine Besonderheiten erkennbar.

- Oberflächengestalt
 - Eben, kein nennenswerter Höhenniveauunterschied zur Erschließungsstraße erkennbar.
 - Keine weiteren Besonderheiten vorhanden.

Übersicht der baulichen Anlagen



Abmessungen

- Südwesten – Nordosten (Länge) ~ 22 m
- Nordwesten – Südosten (Breite) ~ 8 m
- Höhe über NN ~ 375 HM

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

Grundstückszufahrt

Erschließung direkt über die Straße „Am Schelmengraben“ als öffentliche Erschließungsstraße von Nordwesten (Zugang sowie Kfz-Erschließung). Der Gebäudezugang (grüner Pfeil) erfolgt nordosttraufseitig, das Gebäude befindet sich giebelseitig zur Erschließungsstraße.

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:

~ 1960: Wohnhausneubau mit teilausgebaute Dachgeschoss, Bauantrags-Nr. 348/58 mit Bau von 12 Reihenhäusern (2 x 6-Spänner)

Kurzbeschreibung

- Wohnhaus mit Firstrichtung: Südwest nach Nordost
- Giebelseiten: Südost
- Vollunterkellerung des Wohngebäudes
- DG Wohnhaus zum WE-Stichtag voll ausgebaut
- Hauptgartenflächen südwestlich des Wohnhauses
- Grenzbebauung nach Nordwesten zum Nachbarhaus Hs.-Nr. 36 auf Flst.-Nr. 2112/19.
- Baureifes Wohnbauland

Erwähnenswerte Teilrenovierungs- bzw. Teilmodernisierungsintervalle 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	104,67 m ²
Gerundet	Ca. 105 m ²

Nutzungs- und sonstige Flächenarten

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

Mietfläche (Nutzungs-/Technik- und Verkehrsflächen) in Anlehnung an die DIN 277 (2016)	36,52 m ²
Gerundet	Ca. 37 m ²

Innenabmessungen Nebengebäude/Garagen

Entfällt, da keine weiteren Nebengebäude vorhanden sind.

Mit Lasermessgerät gemessene lichte Raumhöhen (ab OK FFB)

Erdgeschoss: ca. 2,56 m – 2,58 m

Obergeschoss: ca. 2,52 m – 2,53 m

Dachgeschoss: ca. 2,24 m – 2,26 m

Firsthöhe (FH), ab OK Gelände: ca. 9,85 m (gemäß Pläne)

Traufhöhe (TH), ab OK Gelände: ca. 5,50 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 ermittelten Gebäudedaten (Wohnflächen) sind 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

- Reihenhaustypischer Grundriss, zweckmäßige Grundrisslösung
- Keine 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 und OG mit ausreichenden lichten Raumhöhen, DG gering bemessen
- Terrasse vorhanden
- Balkon/Loggia vorhanden
- Keine Garage vorhanden (keine Alternative realisierbar)
- Vollunterkellerung

Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten (lt. Pläne)

Befestigte Freiflächen

Zufahrt: ---

Terrasse: ca. 11,5 m² (Grundfläche, nicht Wohnfläche!)

Loggia: ca. 5 m² (Grundfläche, nicht Wohnfläche!)

Bruttogrundfläche (BGF) gemäß aktueller DIN 277 (2016)

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

Reiheneckhaus

Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF)

185 m²

5.3. Bauausführung / Baubeschreibung

Präambel

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

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

Reiheneckhaus

Gründung	Nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente o. ä., Bodenplatte Stampfbeton
Deckenkonstruktion	KG-DG: Massivdecken als Stahlbetonmassivdecken mit Bewehrung.
Mauerwerkskonstruktion	Massivmauerwerk, Material nicht bekannt, Fassade außen verputzt und gestrichen, Außenwandstärke ca. 30 cm, Innenwandstärken ca. 11,5 cm bis 24 cm.
Dachkonstruktion	Satteldachstuhl als Kehlbalkendachstuhl, Ziegeleindeckung, Ortgang- und Firstziegel, Kamine massiv gemauert, im Außenbereich Sichtmauerwerk, Dachrinnen und Regenfallrohre Eisen verzinkt, gestrichen, Schneefanggitter vorhanden (Eisen gestrichen).
Fenster	Überwiegend alte Holzfenster mit Verbund- oder Einfachverglasung, teilweise Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden (tlw. Aufputzrollläden), Fensterbänke außen Aluprofile, Kellerlichtschächte Beton oder gemauert.
Treppen	KG-EG: Ortbetontreppe als Linkstreppe, im An- und Austritt viertelgewendelt EG-DG: Massivholzwangentreppe als Linkstreppe, im An- und Austritt viertelgewendelt, ohne Zwischenpodest.
Bodenbeläge	Nicht wertrelevant, allesamt auszutauschen (auch das Parkett im Wohnzimmer EG).
Wandbehandlung	Nicht wertrelevant, allesamt auszutauschen bzw. zu erneuern.
Deckenbehandlung	Nicht wertrelevant, allesamt auszutauschen bzw. zu erneuern.
Sanitäranlagen	Kellergeschoss: Entfällt. Erdgeschoss: WC, Waschbecken. Obergeschoss: Badewanne, WC, Waschbecken, halbhoch gefliest. Dachgeschoss: Entfällt.
Sonstiges	Loggiabalkon als Betonplatte, Eisengeländer (gestrichen), Wellblechverkleidung o. ä., giebelseitig halbkreisförmiger Balkon im DG, auskragende Betonplatte, Eisengeländer (gestrichen), Spitzboden mit drei, giebelwandseitig montierten Lüftungsauslässen, Belag Terrasse EG Betonplatten, externe Betontreppe einläufig, gerade.

Außenanlagen

Befestigte Freiflächen mit Betonpflaster verlegt (stark überwuchert, nicht genau erkennbar), Grundstückseinfriedung mit Holzdrahtzaun auf Mauersockel, ansonsten sehr ungepflegte und stark verwilderte Außenanlagen,

im Vergleich zur ersten Besichtigung im Jahre 2020 jetzt zumindest frei gelegt (Objekt wurde über einen sehr langen Zeitraum nicht mehr bewohnt).

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.

Terrasse EG (nach fiktiver Sanierung erneuert)	4.000 €
Loggiabalkon OG (nach fiktiver Sanierung erneuert)	4.000 €
Balkon Südgiebel (entfernt w/fiktivem WDVS)	0 €
Zeitwert der sonstigen baulichen Anlagen	8.000 €

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 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
- Umfangreiche Feuchtigkeitsschäden im Kellerbereich
- Überprüfung des Daches
- 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:

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

Gesamtkosten 260.000 €

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)	1997
Alter des Gebäudes (fiktiv)	27 Jahre

Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
Berechnete wirtschaftliche Restnutzungsdauer	53 Jahre	
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)		53 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 Einbau einer neuen Heizungsanlage aus Alters- und Funktionsgründen sofort erforderlich.

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
- Reiheneckhaus in konventioneller Massivbauweise
- Durch geringen Bodenwertanteil sowie geringen Gebäudewertanteil sehr geringer Kaufpreisanteil der baulichen Anlagen zu erwarten
- Ausreichende lichte Raumhöhen im EG und OG vorhanden

Negative Objektmerkmale

- Kleine Gartenfreiflächen vorhanden, sehr ungepflegt
- Keine Garage vorhanden
- Geringe Wohnfläche (ca. 105 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 DG vorhanden

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. 173 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)

51.000 €

6.4. Sachwert

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

Ergebnisübersicht

Ergebnis 1	368.000 €
Ergebnis 2	346.000 €
Mittelwert beider Verfahren	Ca. 357.000 €

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)	<u>357.000 €</u>
---	------------------

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)

353.000 €

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	355.000 €
BoG 1-4	-266.400 €
Verkehrswert ungerundet	88.600 €
Gerundet	89.000 €

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 Reiheneckhaus, Am Schelmengraben 38, 92224 Amberg zum WE-Stichtag 19. Dezember 2024 wie folgt geschätzt:

Gerundet (Lastenfrei) **89.000 €**
(i. W. Neunundachtzigtausend 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. 2 (Wohnungsbesetzungsrecht)

Eintragung in Abt. II, Nr. 2

0 € (löschungsreife Eintragung)

Abt. II, lfd.-Nr. 4 (ZV-Vermerk)

Eintragung in Abt. II, Nr. 4

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 Auskünfte erstellt.

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

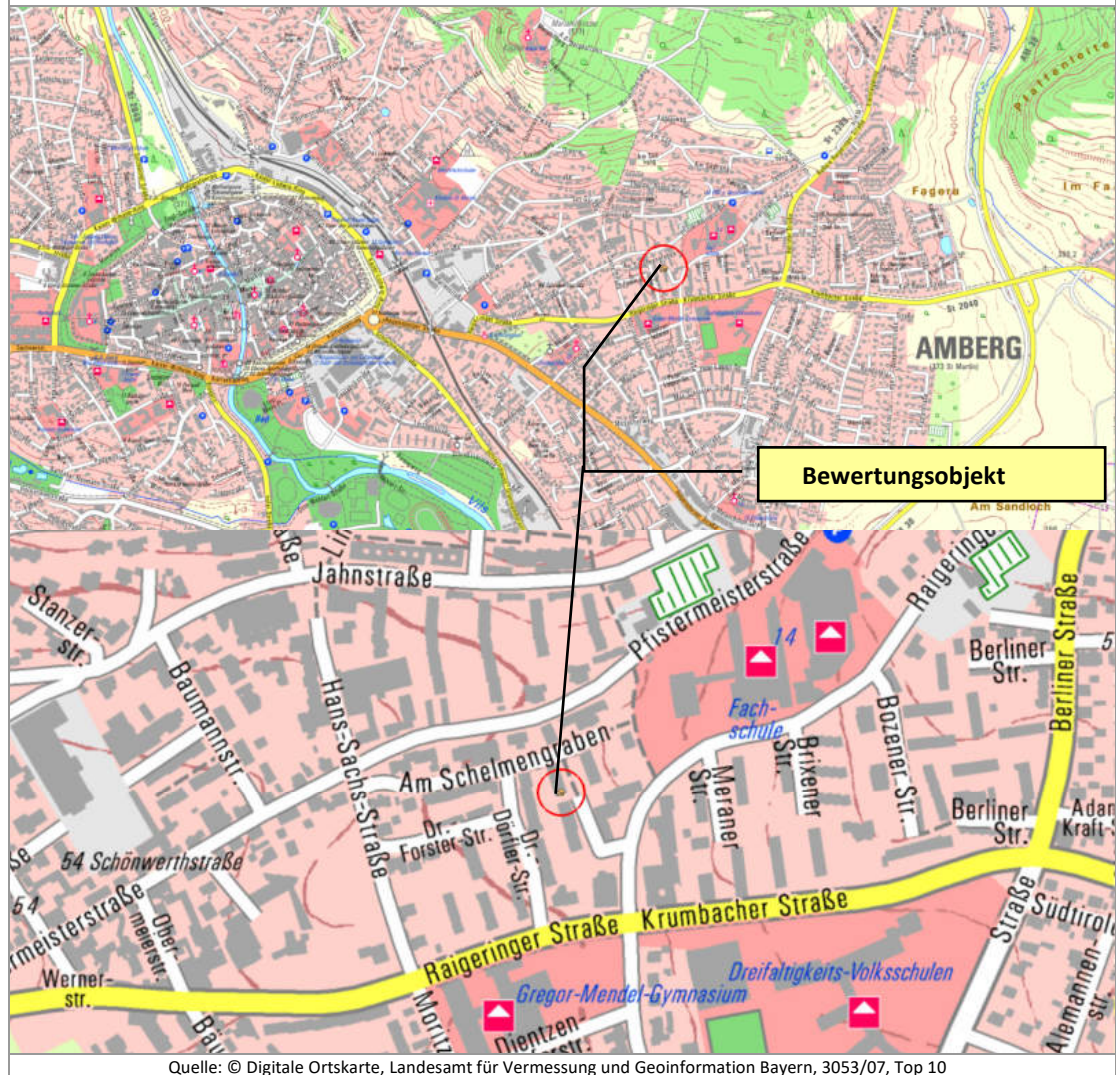
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist explizit nur mit schriftlicher Genehmigung des SV gestattet. Für Schäden, welche aus Verwendung von Teilen des Gutachtens entstehen,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

Amberg, 21. Juli 2025

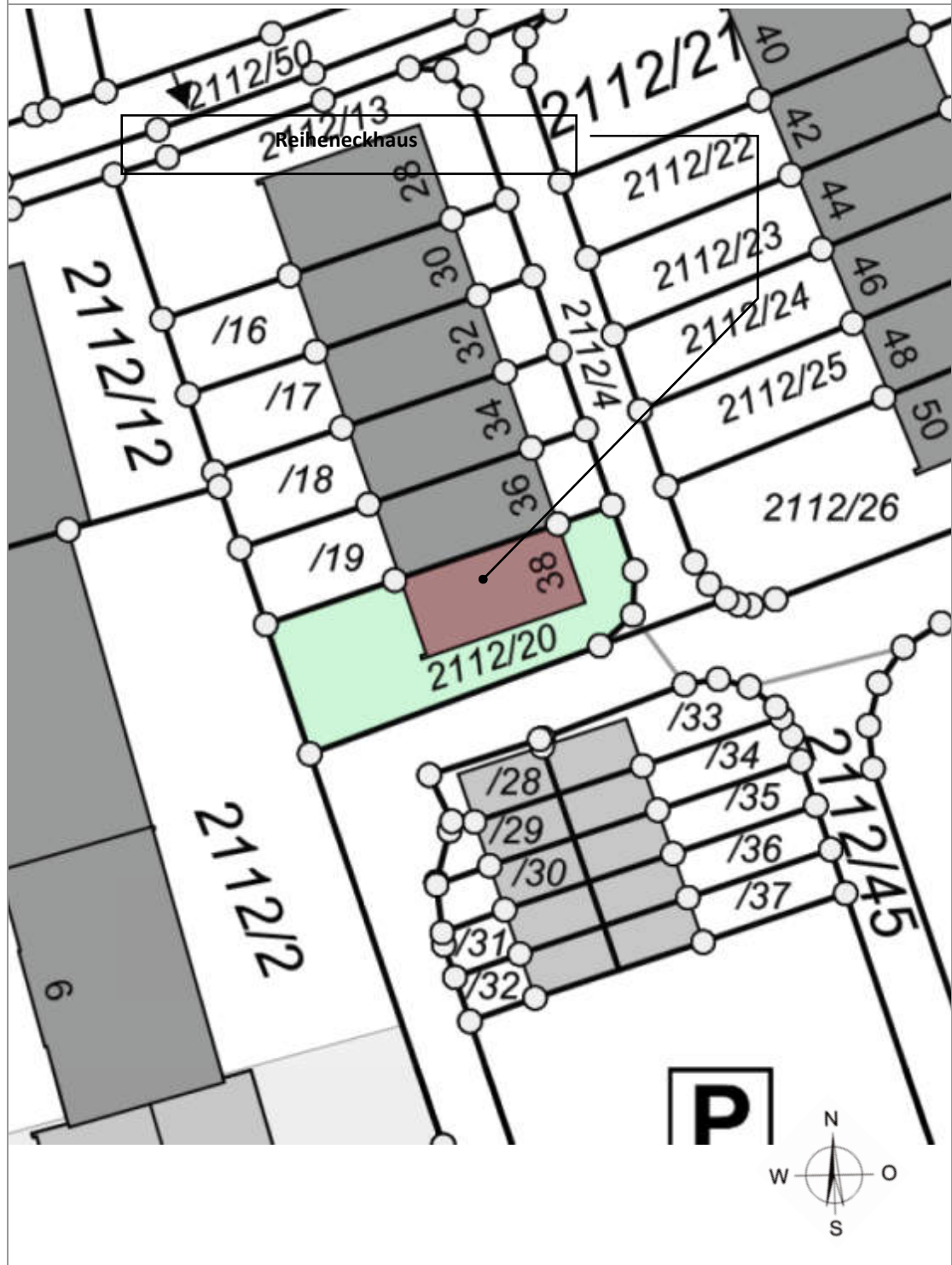
ANLAGE 1 - Landkarte



ANLAGE 2 – Stadtplanausschnitte Amberg

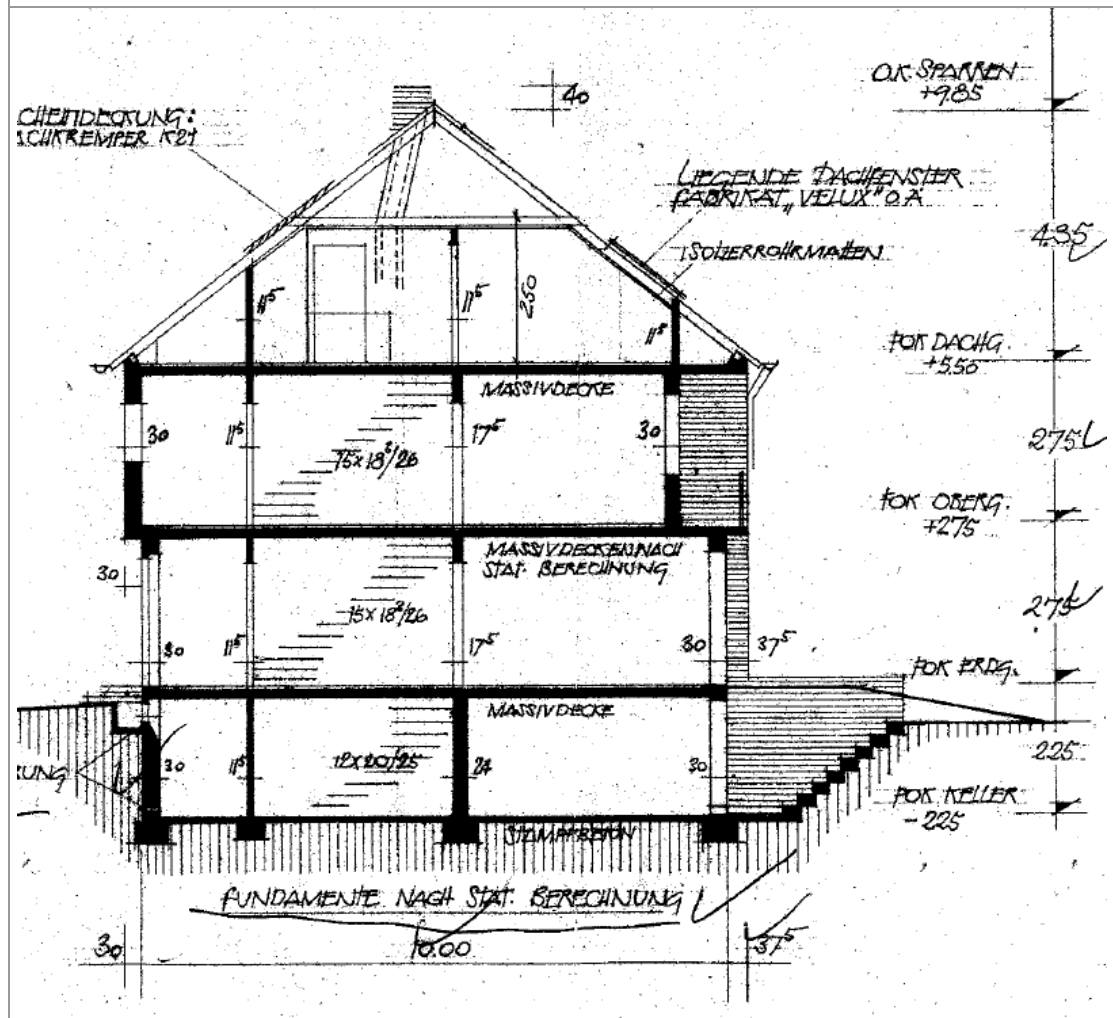


ANLAGE 3 - Lageplan
(unmaßstäblich)

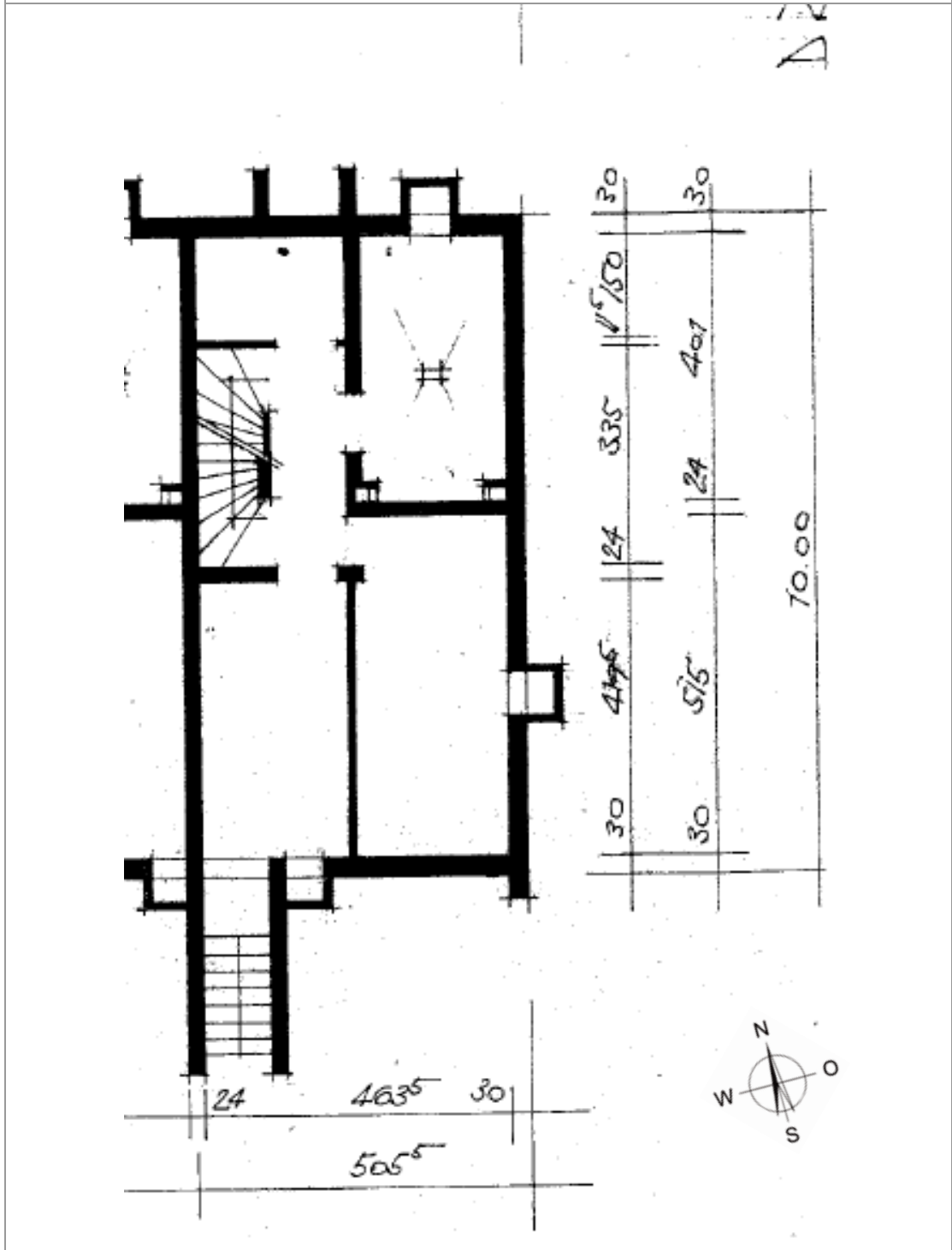


ANLAGE 4

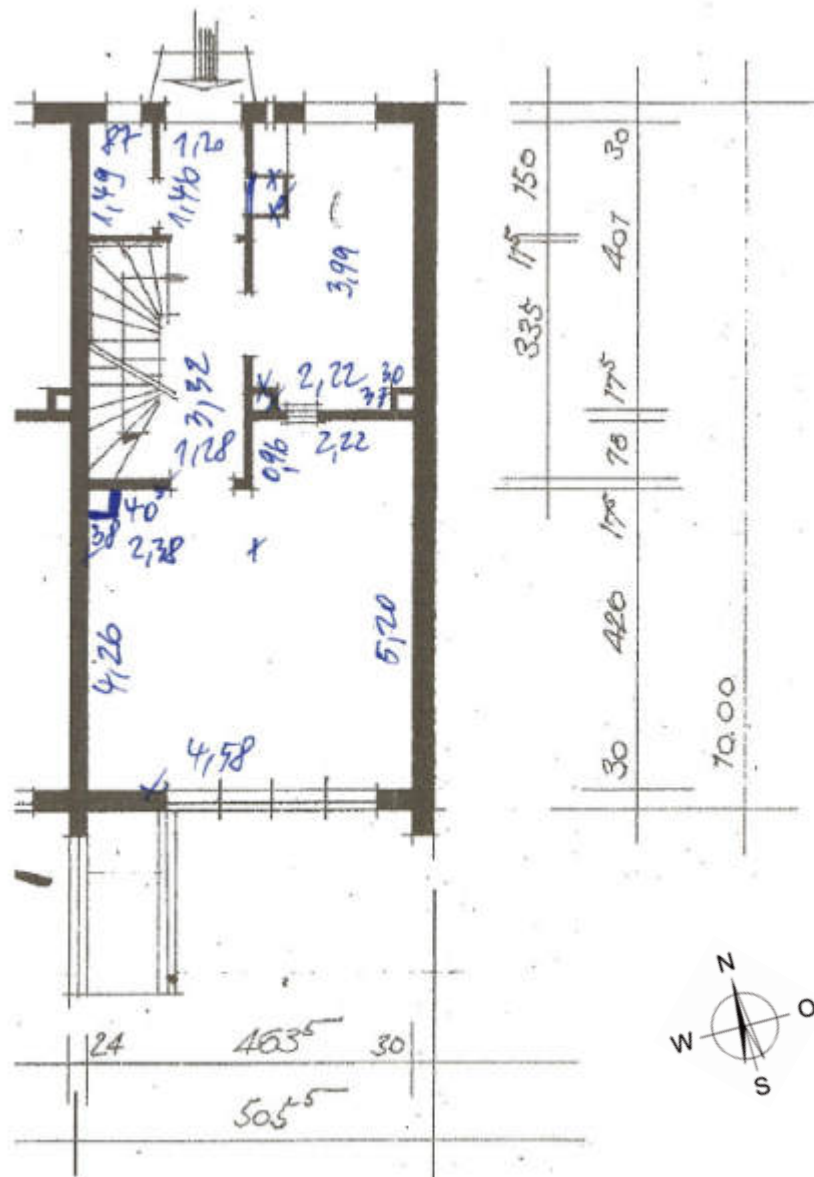
Gebäudepläne - Gebäudeschnitt



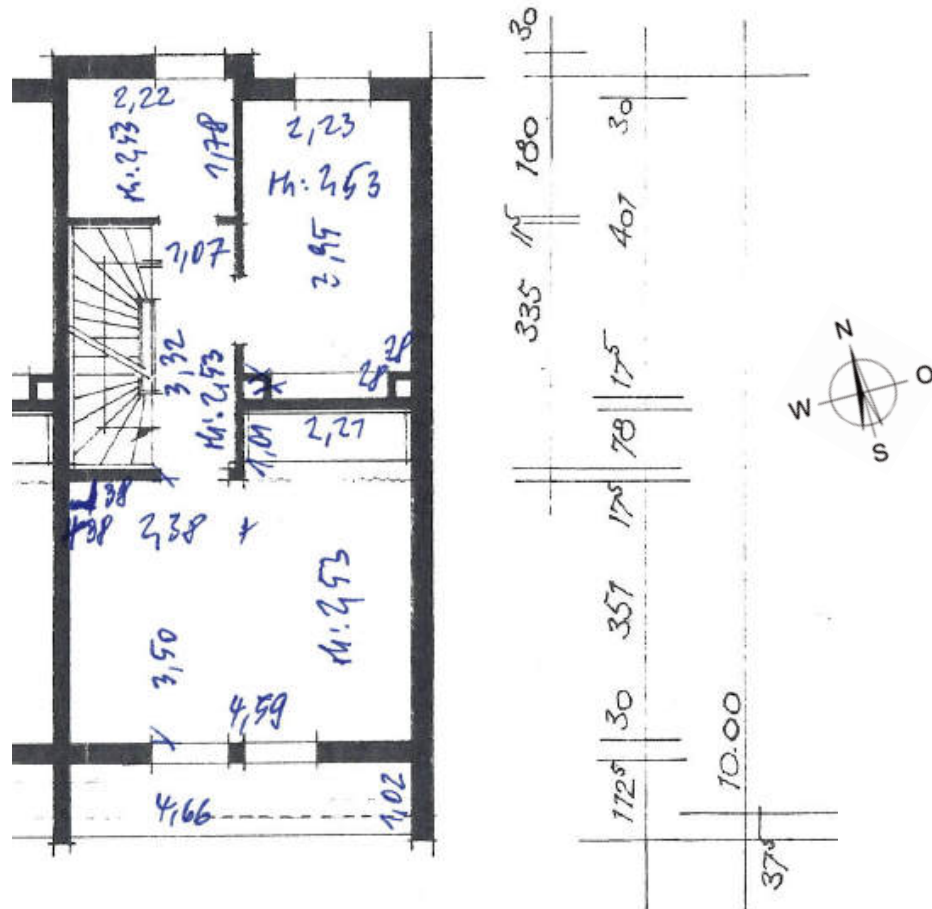
ANLAGE 4
Gebäudepläne - Gebäudegrundriss KG



ANLAGE 4
Gebäudepläne - Gebäudegrundriss EG

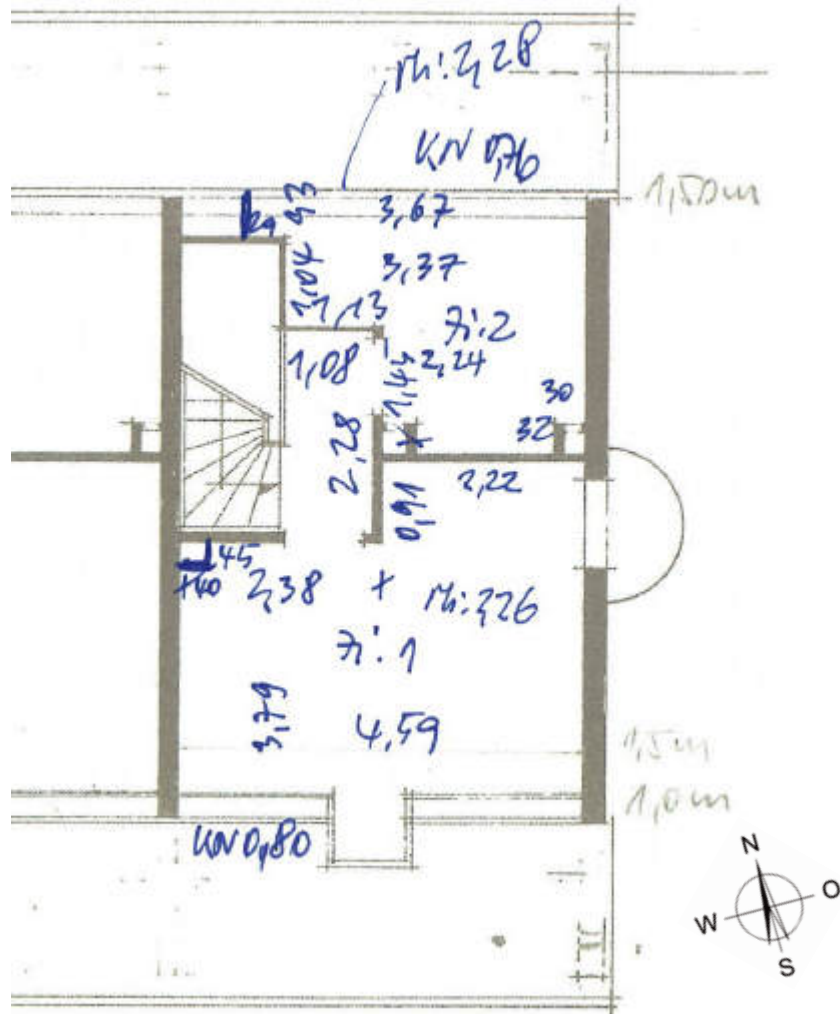


ANLAGE 4
Gebäudepläne - Gebäudegrundriss OG



ANLAGE 4

Gebäudepläne - Gebäudegrundriss DG



ANLAGE 5 - Objektaufnahmen

Bild 1



Gesamtansicht von Norden

Bild 2



Gesamtansicht von Nordosten

Bild 3



Gesamtansicht von Südosten

Bild 4			
		 <p data-bbox="774 719 1077 750">Gesamtansicht von Südwesten</p>	
Bild 6			
		<p data-bbox="762 1809 1088 1841">Gesamtansicht Nordosttraufseite</p>	

Bild 7	
	Detailansicht Objektzugangsbereich
Bild 8	
	Ansicht Objektumfeld – Garagenhof/Parkplatz südlich des Bewertungsgrundstücks
Bild 9	
	Detailansicht Südostgiebelseite - Fassadenschäden



Bild 10			
		Detailansicht Dach/Kaminkopf mit Fugenschäden	
Bild 11			
		Detailansicht Außenanlagen/Grundstückseinfriedung	
Bild 12			
		EG: Eingangsbereich	

Bild 13			
		EG: Gäste-WC	
Bild 14			
		EG: Küche	
Bild 15			
		EG: Flurbereich mit Treppenaufgang in die Obergeschosse	



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




Bild 19			
		OG: Zimmerbeispiel	
Bild 20			
		Kellerabgangstreppe	
Bild 21			
		KG: Kellerraum mit Feuchtigkeitsschäden	


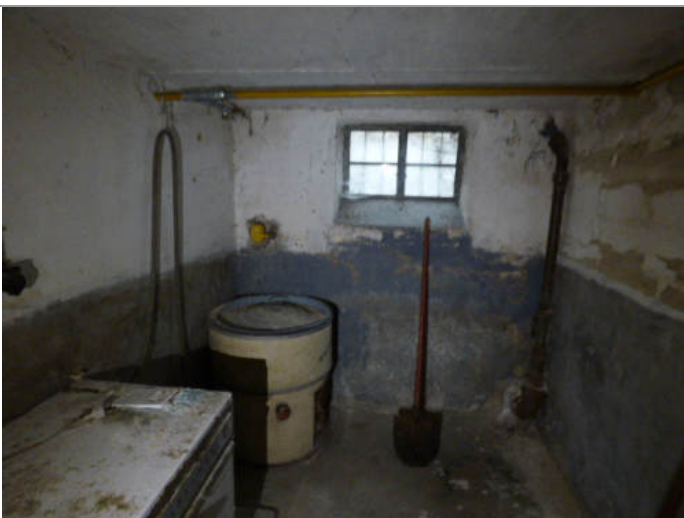
Bild 22			
		KG: Kellerraum mit Feuchtigkeitsschäden	
Bild 23			
		KG: Kellerraum mit Feuchtigkeitsschäden, Gashaushanschluss	
Bild 24			
		KG: Kellerraum mit Feuchtigkeitsschäden	




Bild 25			
		KG: Kellerraum mit Feuchtigkeitsschäden, Hausstromanschluss	
Bild 26			
		KG: Kellerraum mit Feuchtigkeitsschäden	
Bild 27			
		OG: Loggiaansicht	

Bild 28	
	Externe Kellerabgangstreppe
Bild 29	
	Spitzbodenansicht
Bild 30	
	Spitzbodenansicht