



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO PLOSSL  
IMMOBILIEN & BEWERTUNG

## Gutachten über den Verkehrswert

i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. ZVG

### Innen- und Außenbesichtigung möglich

#### Anonymisierte Kurzversion für Internetveröffentlichung

Auftraggeber	Amtsgericht Amberg Paulanerplatz 4 92224 Amberg
Eigentümer	Anonymisiert
Gutachten Nr.	GGA23-353 (02)
<b>GZ-Nr.</b>	<b>1 K 55/23</b>
Objektart	4-Familienhaus mit Doppelgarage und Nebengebäuden
Objektadresse	Jahnstraße 54 92421 Schwandorf
Tag Ortstermin	18. August 2025
Qualitätsstichtag	18. August 2025
WE-Stichtag	18. August 2025



Ansicht von Nordosten (Vordergebäude)



Ansicht von Süden (Rückgebäude)

Datum	25. August 2025
Verkehrswert	368.000 € (Flst.-Nr. 1893) - lastenfrei 11.000 € (Flst.-Nr. 1893/3) - lastenfrei

Termine nur nach Vereinbarung

Heinrich-Hertz-Str. 6  
92224 Amberg

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



Von der IHK Regensburg  
für Oberpfalz / Kelheim  
öffentlich 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

USt-Id.-Nr. DE163440389

## 1. Übersicht der Daten und Ergebnisse

<b>Gutachten Nr.</b>	GGA23-353 (02)
<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Amberg Paulanerplatz 4 92224 Amberg
<b>Gerichts-Aktenzeichen</b>	<b>1 K 55/23</b>
<b>Eigentümer</b>	Anonymisiert
<b>Auftragsdatum</b>	17. November 2023
<b>Objektadresse</b>	Jahnstraße 54 92421 Schwandorf
<b>Verantwortlicher Gutachter</b>	Bernhard Plössl
<b>Wertermittlungstichtag (WE-Stichtag) = Tag Ortsbesichtigung</b>	18. August 2025
<b>Grundstücks- und Gebäudedaten</b>	
Flurstück Nrn.	1893, 1893/3
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	973 m <sup>2</sup> , 112 m <sup>2</sup>
Tatsächliches Baujahr (nach Aktenlage)	Wohngebäude: ~ 1959 Doppelgarage: ~ 1960
Umbau / Ausbau (nach Aktenlage)	Wohngebäude: ~ 1979, 2016 Doppelgarage: ~ 1979 Siehe Seite 19 Bewertungsobjekt ist entgegen den Informationen aus der Erstbewertung (2024) im Innenbereich nahezu vollständig abgenutzt und muss vollständig saniert werden, nähere Erläuterungen siehe unter Punkt GND/RND.
Tatsächliches Alter der baulichen Anlagen gem. Unterlagen	~ 60 Jahre (gewichtet)
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	~ 80 Jahre
Rechn. ermittelte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	~ 0 Jahre (gewichtet)
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	~ 0 Jahre
Fiktives Gebäudealter geschätzt	~ 80 Jahre
Fiktives Baujahr geschätzt	Entfällt.
Gebäudedaten - in Anlehnung an die DIN 277 (2016) rd. Bruttogrundfläche (BGF) gemäß Pläne	648 m <sup>2</sup> bzw. 49 m <sup>2</sup>
Mietflächen (Wfl./Nfl.) in Anlehnung an WoFIV bzw. DIN 277 gemäß Pläne	
– Gesamt	~ 492 m <sup>2</sup>
– Davon Wfl. EG/OG	~ 356 m <sup>2</sup>
Davon KG	~ 0 m <sup>2</sup>
Davon EG	~ 174 m <sup>2</sup>

Davon OG	~ 177 m <sup>2</sup>
Davon Balkon	~ 5 m <sup>2</sup>
– Davon Nutzungsfläche etc. (Teil-KG)	~ 94 m <sup>2</sup>
– Davon Doppelgarage	~ 42 m <sup>2</sup>

### Sonstiges

Wert des Zubehörs	Entfällt.
Gesondert zu berücksicht. Baumängel/Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau / Umbaukosten	Siehe u. a. auf Seite 27, Objekt ist vollständig sanierungsbedürftig.
Sonstige Gegebenheiten	Kleine Remise hinter Doppelgarage = Schwarzbau. Nutzungsuntersagung wegen baulicher Mängel aus ursprünglicher Nutzung als Asylunterkunft.

### Ergebniszusammenfassung

Bodenwert Flst.-Nr. 1893	207.000 €
Bodenwert Flst.-Nr. 1893/3	11.000 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	Nicht wertrelevant
Vergleichswert	370.000 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	Entfällt.

### Geschätzte Verkehrswerte (lastenfrei, ohne Zubehör)

Flst.-Nr. 1893	<b>368.000 €</b>
Flst.-Nr. 1893/3	<b>11.000 €</b>
Zubehör	
- Küchen etc.	ohne Restwerte.

## 2. Grundlagen

### 2.1. Vorwort zum Bewertungsobjekt

- Älteres, insgesamt vollständig sanierungsbedürftiges, frei stehendes Mehrfamilienhaus mit möglichen 3 bis 4 Wohnungen, bestehend aus Vorder- und Rückgebäude in Massivbauweise
- Nutzung zum WE-Stichtag als Flüchtlingsunterkunft (Erstaufnahmeeinrichtung), welche demnächst wegen Nutzungsuntersagung aufgegeben werden muss
- Nur Vordergebäude unterkellert
- Doppelgarage in Massivbauweise
- Baujahr ca. 1959, 1960, 1979, 2016
- Insgesamt sehr ungepflegter, stark abgenutzter und nahezu vollständig sanierungsbedürftiger Objektzustand mit sehr umfangreichem Instandhaltungsstau
- Objekt jetzt (entgegen der Erstbewertung) innen zugänglich
- Objekt ist zum WE-Stichtag augenscheinlich sowie gemäß Aktenlage noch geringfügig als Flüchtlingsunterkunft vermietet, jedoch liegt eine Nutzungsuntersagung der Stadt Schwandorf mit Bescheid vom 26. Juni 2025 vor, daher ist im III. Quartal 2025 mit einem vollständigen Leerstand zu rechnen
- Grundbuch in Abt. II lastenfrei vorgetragen (bis auf ZV-Vermerk)

### 2.2. Eigentümer / Auftraggeber

Anonymisiert

Amtsgericht Amberg  
Paulanerplatz 4  
92224 Amberg

### 2.3. Zweck / Auftragsdatum / -inhalt

Zweck ist die Feststellung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB der zu bewertenden Flst.-Nrn. 1893 und 1893/3 zwecks einer geplanten Zwangsversteigerung. Zugrunde zu legen ist auftragsgemäß der zum Wertermittlungsstichtag vorgefundene bauliche und rechtliche Zustand des Wertermittlungsobjekts, welcher auf den WE-Stichtag übertragen werden soll.

Das Gutachten wurde am 17. November 2023 vom Amtsgericht Amberg gemäß Gerichtsbeschluss vom 17. November 2023 schriftlich in Auftrag gegeben. Weitere Flurstücke waren zur Bewertung nicht beauftragt.

Aufgrund dem SV im Jahr 2025 bekannt gewordener Umstände wurde dem Gericht empfohlen, eine Aktualisierung der Erstbewertung vornehmen zu lassen, da davon auszugehen war, dass eine nicht unerhebliche Veränderung des Verkehrswertes zu besorgen war. Aufgrund dessen wurde vom zuständigen Amtsgericht am 28. Juli 2025 ein neuer Auftragsbeschluss mit identischer Beauftragung (Aktualisierung) erteilt.

Die vom SV durchgeführten Recherchen sowie die letztendlich mögliche Innenbesichtigung haben weitere erhebliche Abweichungen von den in der Erstbewertung unterstellten Annahmen (2024 nur Außenbesichtigung) aufgezeigt.

### 2.4. Wertermittlungsstichtag (WES) / Qualitätsstichtag (QS)

Als WE-Stichtag der Bewertung wurde der 18. August 2025 (= Tag des 2. Ortstermins) festgelegt, da der bisherige WE-Stichtag (18. März 2024) bereits wieder relativ weit zurücklag und auch diesbezüglich eine Aktualisierung erforderlich machte. Im vorliegenden Bewertungsfall sind Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag identisch.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, d. h. dass die zum Ortstermin vorgefundene tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse (Qualitätszustand) auch für den WE-Stichtag gelten sollen. Als Qualitätsstichtag wurde der 18. August 2025 festgelegt, d. h. es sollen die zu diesem Stichtag zu unterstellenden herrschenden Objektgegebenheiten auf den WE-Stichtag übertragen werden.

## 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.

Bezüglich des Brandschutzes ist im vorliegenden Fall darauf hinzuweisen, dass sog. Flüchtlingsunterkünfte vor Inbetriebnahme mit einem Brandschutzgutachten auf entsprechende Eignung zu überprüfen sind, in den vorliegenden Mietvertragsunterlagen ist dies entsprechend erwähnt. Der SV geht davon aus, dass diese Prüfung positiv beschieden wurde, ansonsten die vorliegende Nutzung nicht hätte aufgenommen werden können. Das Brandschutzgutachten lag dem SV jedoch nicht vor. Trotzdem wurde von der Stadt Schwandorf eine Nutzungsuntersagung ausgesprochen.

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim Amtsgericht Amberg eingesehen werden kann.

## 2.6. Unterlagen / Rechtsgrundlagen / Literaturhinweise / Informationsquellen

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

Es lagen folgende Unterlagen vor:

- Grundstückslageplan im Maßstab 1:1.000 (siehe Anlage 3 dieses Gutachtens)
- Aktuelle unbeglaubigte Grundbuchabschrift des Grundbuchamtes Schwandorf
- Stadtarchiv Schwandorf mit Übersicht Baugenehmigungen sowie Datensätze Bauakten
- Mietvertragsunterlagen (bzgl. Flüchtlingsunterkunft)
- 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 des Landkreises Schwandorf

Weitere Grundlagen für das Gutachten:

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

## 2.7. Verantwortlicher Gutachter

Als verantwortlicher Sachverständiger zeichnet:

Bernhard Plössl

## 2.8. Ortsbesichtigung / Besondere Umstände der Wertermittlung

1. Bewertung (Gutachten vom 6. Mai 2024)

- Ortstermin 1 (Objektbesichtigung, außen): 18. März 2024 von 14:00 – 15:00 Uhr (Erstbewertung ohne Innenbesichtigung).

2. Bewertung (Gutachten vom 25. August 2025)

- Ortstermin 2 (Objektbesichtigung, innen und außen): 18. August 2025 von 08:00 – 11:30 Uhr.

Der Innenzutritt wurde dem SV vom Eigentümer beim 1. Ortstermin nicht gewährt, folgende Personen waren beim Ortstermin 2 anwesend:

- Bernhard Plössl = Sachverständiger (SV)
- Anonymisiert (Mitarbeiter der Regierung der Oberpfalz)

### Wesentliche Änderungen der Voraussetzungen in Bezug auf die Vorbewertung aus 2024

Aufgrund erheblich geänderter Umstände, welche dem SV zum Zeitpunkt der Erstellung des Erstgutachtens noch nicht bekannt waren, war eine Aktualisierung des Erstgutachtens erforderlich. Dies betraf im Wesentlichen eine Nutzungsuntersagung der Asylnutzung von Seiten der Stadt Schwandorf vom 17. Juni 2024 (Gutachtenerstellung des Vorgutachtens war am 6. Mai 2024). Eine Ortsbegehung mit Inaugenscheinnahme des Innenzustands fand durch den SV am 18. August 2025 statt. Bei dieser Begehung wurde entgegen den Annahmen aus dem Erstgutachten ein vollständig sehr stark abgenutzter, teils verwahrloster Allgemeinzustand (insbesondere im Innenbereich) sowie unvollständige bzw. eine nicht fachgerechte Baufertigstellung für die Flüchtlingsnutzung festgestellt (insbesondere nahezu nicht nutzbare Sanitäranlagen im Kellergeschoss des Vordergebäudes).

Der Innenausbau ist im Sinne der Verkehrswertermittlung weitgehend für konventionelle Wohnansprüche nicht mehr nutzbar. Durch die Flüchtlingsnutzung wurde das Objekt in einem erheblichen Maße heruntergewohnt, der Innenausbau ist aus der Sicht des SV nahezu vollständig zu erneuern. In diesem Zuge ist es dann notwendig, auch (bereits im Erstgutachten) festgestellte Mängel im Außenbereich (Fenster, Türen etc.) mit zu berücksichtigen, da dies dann im Zuge einer Innensanierung aus monetär nachvollziehbaren Gründen mit erledigt werden wird. Gleiches bezieht sich z. B. auf die Leitungsanlagen von Elektro und Sanitär sowie die Dachhaut. Daher sind mit hoher Wahrscheinlichkeit wesentlich höhere Kosten für die wirtschaftliche Inbetriebnahme der Wohnnutzung anzunehmen und entsprechend zu berücksichtigen.

Folgende Gebäudeteile konnten nicht besichtigt werden:

- Dachgeschoss Wohngebäude.

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

### 3. Gegenstand der Wertermittlung

#### 3.1. Objektbezeichnungen / Objektanschrift

Drei bis Vierfamilienhaus mit Doppelgarage und Nebengebäuden  
Jahnstraße 54  
92421 Schwandorf

#### 3.2. Grundbuch (auszugsweise)

Grundbuch vom 28. November 2023 - Amtsgericht Schwandorf, aktualisiert auf den WE-Stichtag beim Grundbuchamt Schwandorf

Grundbuch von	Band	Blatt	Gemarkung	Lfd.-Nr. im BV	Flurstück	Fläche lt. Grundbuch
Schwandorf	205	5263	SAD	1	1893	Ca. 973 m <sup>2</sup>
Schwandorf	205	5263	SAD	2	1893/3	Ca. 112 m <sup>2</sup>
					Gesamt	Ca. 1.085 m <sup>2</sup>

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

#### Bestandsverzeichnis

Blatt	Lfd.-Nr. im BV	Wirtschaftsart und Lage	Fläche lt. Grundbuch
5263	1	Jahnstraße 54, Gebäude- und Freifläche	Ca. 973 m <sup>2</sup>
5263	2	Bei der Paul-Keller-Straße, Waldfläche	Ca. 112 m <sup>2</sup>

#### Erste Abteilung

Lfd.-Nr. in Abt. I	Eigentümer	Lfd.-Nr. im BV	Grundlage der Eintragung
3	Anonymisiert	1, 2	Nicht wertrelevant

#### Zweite Abteilung

Entfällt, da bis auf ZV-Vermerk lastenfrei vorgetragen.

#### Bewertung der Belastungen in Abt. II

Entfällt.

#### Dritte Abteilung

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

#### 3.3. Nutzungsverhältnisse / Nutzungsarten / Mietvertrag

Das Bewertungsgrundstück wurde bisher als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Es bestand ein Mietvertragsverhältnis mit mehreren Nachträgen.

#### Nutzungsuntersagung

Dieses Mietverhältnis ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht mehr aufrecht zu erhalten. Es liegt eine Nutzungsuntersagung der Stadt Schwandorf mit Bescheid vom 26. Juni 2025 vor.

- Die Wohnnutzung des Bewertungsobjekts wurde untersagt, eine Räumung hat bis zum 26. September 2025 zu erfolgen.
- Eine Klage gegen diesen Bescheid wurde vom Grundstückseigentümer nach Kenntnisstand des SV gemäß einem Telefonat mit der Stadt Schwandorf nicht eingereicht.
- Basis hierfür bildete die Nutzungsänderung vom 20. Januar 2016 mit Umnutzung von Teilbereichen (ehemals Bäckerei- und Verkaufsräume) zu Wohnräumen.
- Bei einer Ortsbesichtigung wurde gemäß Bescheid festgestellt, dass das Objekt als Unterkunft für Asylbewerber genutzt wird. Es wurden zahlreiche Mängel am Gebäude und in den einzelnen Geschossen festgestellt. Der Umfang dieser Mängel wurde von der Stadt Schwandorf mit Schreiben vom 17. Juni 2024 mitgeteilt.
- Der Umfang dieser Mängel ist nicht mehr relevant, da das Gebäude einer umfangreichen Sanierung unterzogen werden muss.
- Ein Brandschutznachweis mit Feuerwehrplan konnte vom Eigentümer damals nicht vorgelegt werden; dieser war nach Genehmigung der Nutzungsänderung für die neue Nutzungsart zu erbringen.

Aufgrund der vorstehenden Mängel ist davon auszugehen, dass diese bisher nicht behoben wurden und die vorgenannte Nutzung als Flüchtlingsunterkunft nicht möglich ist. Dieser neue Umstand erfordert eine erhebliche Veränderung der im Vorgutachten unterstellten Annahmen.

### 3.4. Verwaltung / Rücklagen / Sonstiges

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

### 3.5. Versicherungswerte

Es lagen keine Versicherungsdokumente über die Gebäudebrandversicherung vor. Es wird davon ausgegangen, dass das Objekt ausreichend gegen die üblichen Gefahren wie z. B. Brand, Hagelschlag etc. versichert ist.

### 3.6. Einheitswert

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

Objekt	Grundsteuer	Hebesatz	Grundsteuermeßbetrag	Grundsteuermeßzahl	Einheitswert
Flst.-Nrn. 1893, 1893/3	640,66 €	340 %	188,43 €	3,5 ‰	53.839 €

Es sind dem SV gemäß Mitteilung der Stadt Schwandorf diverse offen stehende Grundsteuerbeträge bekannt (inkl. Straßenreinigung, Mahngebühren ca. 650 €).

## 4. Grundstück

### 4.1. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

#### Erschließungszustand / Beiträge / Abgaben

Das Grundstück Flst.-Nr. 1893 ist zum WE-Stichtag öffentlich-rechtlich und tatsächlich erschlossen. Erschließungskosten und Anliegerbeiträge sind nach schriftlicher Auskunft der Stadt Schwandorf für die vorhandene Altbausubstanz, bezogen auf die Ersterstellung der Erschließungsanlagen als abgerechnet (Straße, Kanalanschluss) anzusehen, die Straße gilt als vollständig bezahlt und abgerechnet. Flst.-Nr. 1893/3 ist als vollständig unerschlossenes Grundstück anzusehen.

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim Amtsgericht Amberg eingesehen werden kann.

### 4.2. Besondere baurechtliche Gegebenheiten

Es sind besondere baurechtlichen Gegebenheiten bekannt geworden bzw. erkennbar.

- Es lagen umfangreiche Bauunterlagen vor. Daraus konnte entnommen werden, dass der vorliegenden Gebäudebestand im Wesentlichen genehmigt ist. Für die südöstlich der Doppelgarage befindliche Remise (Grenzbebauung) lag kein Bauantrag vor.
- In der Darstellung des Garagengebäudes liegt eine Abweichung vor. Das Garagengebäude ist in der Baugenehmigung mit zwei Garagen als versetzte Garagen vorhanden, in der Realität befindet sich eine Doppelgarage auf dem Grundstück. Zudem existiert ein Erstantrag einer Altgarage an nahezu identischer Stelle.

Der SV geht davon aus, dass die geänderte Darstellung des Garagengebäudes keine weitere Baugenehmigung nach sich zieht. Das Remisegebäude ist evtl. vorsorglich mit einem Bauantrag abzusichern.

### 4.3. Baurechtliche Situation (Rechtliche Grundstücksmerkmale)

#### Baurecht

##### Bebauungsplan (B-Plan)

Es existiert für den Bereich des Bewertungsgrundstücks kein Bebauungsplan nach § 30 BauGB, die planungsrechtlichen Festsetzungen richten sich nach § 34 BauGB, wonach sich eine Neubebauung in die Umgebungsbebauung harmonisch einfügen hat. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben somit zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Lt. Mitteilung der Stadt Schwandorf werden bei einer Bauanfrage die Kriterien im Einzelfall beurteilt.

##### Flächennutzungsplan (FNP)

Es existiert ein Flächennutzungsplan (FNP) mit folgendem Inhalt:

- FNP und Landschaftsplan und Legende der Stadt Schwandorf
- Rechtskraft: 18. März 2020
- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach BauNVO
- Fortschreibung des FNP in dem betreffenden Bereich nicht geplant
- Keine weiteren Darstellungen vorhanden

## Entwicklungszustand

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem frei stehenden Mehrfamilienhaus mit Doppelgarage zulässig bebaut. Beim Gebäudebestand handelt es sich um eine ehemalige Konditorei mit Ladenfläche sowie Wohnbereich (siehe Hinweise zur Nutzungsänderung vom 20. Januar 2016). Es handelt sich um baureifes Wohnbauland.

## Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

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

## Kfz-Stellplatzbaupflicht / Parkmöglichkeiten

Informationen über erforderliche Stellplatzablöseverpflichtungen konnten aus den vorhandenen Bauakten nicht entnommen werden. Der Stellplatznachweis ist zum WE-Stichtag für den Gebäudebestand als erfüllt anzusehen, da zwei ausgewiesene Stellplätze in der Doppelgarage auf dem Bewertungsgrundstück sowie mehrere Außenstellplätze auf der befestigten Hoffläche vor dem Wohngebäude vorhanden sind.

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim Amtsgericht Amberg eingesehen werden kann.

## Baulasten

Entfällt, da in Bayern kein Baulastenverzeichnis geführt wird.

## Denkmalschutz

Entfällt.

## Sanierungsgebiet

Entfällt, das Objekt liegt in keinem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet.

## Erforderlicher Abbruch, Erweiterungsmöglichkeit, Zeitprognosen bis zur Baureife

Entfällt, trotz älterem Gebäudebestand und notwendiger umfangreicher Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen sind die baulichen Anlagen noch nicht als abbruchreif einzustufen. Es ist jedoch nicht gänzlich auszuschließen, dass ein Erwerber einen Abbruch vornehmen wird und alternativ einen kompletten Neubau darauf errichten wird. Aus der Sicht des SV ist die Altbausubstanz durchaus noch erhaltenswürdig. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Altbausubstanz aufgrund der hohen Wohnfläche trotz des stark sanierungsbedürftigen Zustands einen nicht unerheblichen Restsubstanzwert bzw. Verkehrswertanteil ausmachen wird. Ein Abbruch dieser baulichen Anlagen hätte aufgrund der nicht unerheblichen Abbruchkosten (großer Abbruchbestand) neben der Vernichtung des Restgebäudesubstanzwertes aus der Sicht des SV wirtschaftlich keinen Sinn.

## 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 Bewertungsobjekt lt. schriftlicher Auskunft vom 27. November 2023 (Landratsamt Schwandorf) nicht verzeichnet.

Es wird allerdings nochmals darauf hingewiesen, dass diese Auskunft keinen Rückschluss auf die tatsächliche Altlasten-

tenfreiheit 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 Stadt- und Landkreisgebiet SAD verunreinigte Flächen vorhanden sind, die den Behörden nicht bekannt und somit nicht im Altlastenkataster erfasst sind.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen wird das Grundstück als altlastenfrei eingestuft.

### Überschwemmungsgebiet

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

#### 4.4. Lagemerkmale

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Oberpfalz
Landkreis	Lage im Landkreis Schwandorf

#### Makro- und Mikrolage

Schwandorf ist eine Große Kreisstadt im Landkreis Schwandorf und liegt an der Schnittstelle von vier Senken im südlichen Oberpfälzer Wald. Das Oberpfälzer Seenland grenzt an das Stadtgebiet an. Zusätzlich durchzieht der Fluss Naab die Stadt von Nord nach Süd. Schwandorf besteht neben dem Hauptort aus 60 Ortsteilen, davon Kronstetten im Ostteil der Stadt, dem Standort des Bewertungsgrundstücks. Kronstetten als früher eigenständige Gemeinde (damalige Ortsteile Kronstetten, Bössellohe, Charlottenhof, Freihöls, Holzhaus, Lindenlohe und Prissath) wurde 1972 im Zuge der Gemeindegebietsreform mit eingegliedert.

Aus den Gebieten der östlich gelegenen Gemeinden Wackersdorf und Steinberg am See entstanden in den 1980er Jahren nach dem Ende des Braunkohleabbaus der BBI die Seen des Oberpfälzer Seenlands mit dem größten See der Oberpfalz, dem Steinberger See (ca. 2 km<sup>2</sup>). Dieses Seenland prägt neben der Naab entscheidend das Gebiet des Landkreises Schwandorf bzw. der Stadt Schwandorf.

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim Amtsgericht Amberg eingesehen werden kann.

#### Lageeignung (Wohnlage), Immissionen, Emissionen

- Wohnlagequalität  
Gute Wohnlage in Schwandorf Weinbergviertel, relativ zentrumsnahes und nachgefragtes Wohngebiet.
- Geschäftslagequalität  
Entfällt, da Wohngrundstück (vormalige Nutzung als Konditorei).
- Einkaufsmöglichkeiten  
Gute bis sehr gute Nahversorgung in Schwandorf vorhanden (diverse SB-Märkte im GE-Gebiet an der Steinberger Straße sowie im GE-Gebiet an der Wackersdorfer Straße (OBI, GLOBUS etc.) und an der Regesburger Straße vorhanden. Fußläufig ist die Innenstadt in ca. 20 - 30 Minuten erreichbar, weitere größere Einkaufsmöglichkeiten im gesamten Stadtgebiet SAD in größerem Umfang vorhanden.
- Verkehrliche Anbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz  
Sehr kurze Entfernungen im Ort vorhanden (Bushaltestelle Linie 102/A und 102/B an der Hans-Sachs-Straße/ Ecke Jahnstraße, fußläufig erreichbar, ca. 200 m), Bahnhof Schwandorf kurzfristig erreichbar.

- Emissionen  
Geringe Emissionen aus Wohnnutzung vorhanden.
- Immissionen  
Insgesamt in der Jahnstraße geringes Verkehrsaufkommen, überwiegend Anwohnerverkehr, geringfügig Durchgangsverkehr, zu Stoßzeiten über die Straße An der Schwefelquelle evtl. leicht erhöht, ansonsten ruhige Wohnlage ohne außergewöhnliche Beeinträchtigungen (lagetypisch).

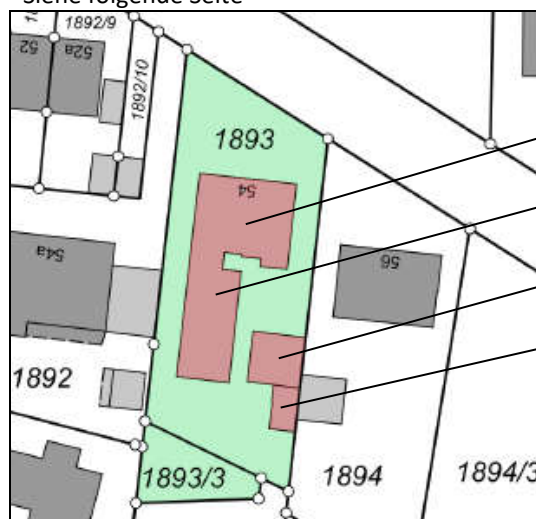
#### 4.5. Sonstige Beschaffenheitsmerkmale

##### Form / Oberflächengestalt

- Grundstücksform:
  - Hauptfläche nahezu gleichmäßig (Parallelogramm), relativ lang (hohe Grundstückstiefe, ca. 48 m), an der Nordseite direkter Straßenanschluss vorhanden.
  - Überwiegend gute Nutzbarkeit
  - Reihengrundstück
  - Für diese Wohnlage typisches Grundstück für Wohnbebauung
  - Keine weiteren Besonderheiten vorhanden
  - Flst.-Nr. 1893/3 grob dreieckig, nahezu eben
- Oberflächengestalt:
  - Beide Flurstücke nahezu ebene Topografie
  - Direkt am Straßenanschluss (nur Flst.-Nr. 1893) kein nennenswerter Höhenniveaunterschied erkennbar

##### Übersicht der baulichen Anlagen

- Siehe folgende Seite -



Gesamtübersicht der baulichen Anlagen

- Vordergebäude
- Rückgebäude
- Doppelgarage
- Remise (Schwarzbau)

##### Abmessungen

- Straßenanschlussseite Jahnstraße (Nordosten) – nur Flst.-Nr. 1893 ~ 22 m
- Maximale Grundstückstiefe (Westseite) ~ 50 m
- Minimale Grundstückstiefe (Ostseite) ~ 47 m
- Höhe über NN ~ 438 HM

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

## Grundstückszufahrt

### Flst.-Nr. 1893

- Grundstückszufahrt erfolgt von Nordosten direkt über die Jahnstraße als öffentlich gewidmete Erschließungsstraße möglich
- Gebäudezugänge wie folgt möglich:
  - von Nordosten aus traufseitig über die Jahnstraße (Haupteingang Vordergebäude)
  - von Südosten traufseitig an mehreren Gebäudebereichen (jeweils Vorder- und Rückgebäude)

Einschränkungen rechtlicher oder tatsächlicher Art sind bzgl. der Grundstückszufahrt nicht vorhanden bzw. erkennbar, wie z. B. Geh- und Fahrrechte o. ä.

### Flst.-Nr. 1893/3

- Grundstückszufahrt weder direkt von der Jahnstraße noch von der Paul-Keller-Straße aus möglich (gefangenes Grundstück)

## Baugrundverhältnisse

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

In diesem Zusammenhang wird nochmals auf die nahezu vollständig sanierungsbedürftige Gebäudesubstanz und dem beim aktuellen Ortstermin im Jahr 2025 festgestellten sehr hohen Abnutzungsgrad des Gebäudes hingewiesen.

## 5. Gebäude und Anlagen

### 5.1. Bauhistorie / Modernisierungen / Umbau / Bauart

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

- 1959: Bauantrag Neubau Vordergebäude (Bauantrag Nr. 103/59 aus 1959)
- 1959: Einbau WC (im Bereich Übergang Vorder- und Rückgebäude, Bauantrag Nr. 208/59 aus 1959)
- 1959: Warmwasserheizung / Ölfeuerung (Bauantrag Nr. 222/59 aus 1959)
- 1960: Einfriedung/Terrassenneubau (Bauantrag Nr. 84/60 aus 1960)
- 1960: Garage mit Abstellraum (Bauantrag Nr. 345/60 aus 1960)
- 1966: Erweiterung Vordergebäude um Anbau EG Rückgebäude (Bauantrag Nr. 46/66 aus 1966)
- 1979: Anbau Treppenraum und Aufstockung (Aufstockung Rückgebäude)  
Errichtung Garagengebäude (beides Bauantrag Nr. 335/79 aus 1979)
- 2016: Nutzungsänderung und Teiländerung im EG (Bäckerei zu Wohnräumen) im Zuge der geplanten Nutzung als Asylunterkunft (Bauantrag BG-1-2016 aus 2016)

Im Objekt wurden im Zuge der Aufnahme der Nutzung diverse Baumaßnahmen vorgenommen, welche nach den Eindrücken des SV beim aktuellen Ortstermin (nicht beim ersten Ortstermin im Jahr 2024 – hier nur Außenbesichtigung) entgegen den Annahmen aus 2024 einfacher Natur waren und zudem nicht vollständig bzw. nicht fachgerecht durchgeführt wurden. So sind z. B. die Sanitäreinrichtungen im Kellergeschoss für eine Nachnutzung aufgrund des Zustands sowie der Art der Ausführung nicht geeignet. Vorhandene (damals zumindest teilweise erneuerte) Kunststofffenster mit Isolierverglasung sind neben bereits vorher teilweise erneuerten Kunststofffensterelemente teilweise so stark abgenutzt, dass sie für eine übliche Nachnutzung wieder erneuert werden müssen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass nahezu der gesamte Innenausbau zu erneuern ist. Da dann in diesem Zuge größere Sanierungsmaßnahmen anstehen, trifft dies nun auch Gewerke, welche bei einer einfachen Weiternutzung noch weiterverwendungsfähig gewesen wären, im Zuge der notwendigen Umbaumaßnahmen jedoch auch mit ersetzt werden müssen (z. B. Elektroinstallation, Heizungsinstallation, Sanitäreinrichtungen, Dach etc.).

Die Heizungsanlagen wurden jedoch nicht im Jahr 2016 erneuert, sondern stammen lt. Kaminkehrer aus den Jahren 1993 (Vordergebäude) sowie 1994 (Rückgebäude). Auch hier ist im Zuge einer umfangreicheren Sanierung mit einem Austausch zu rechnen, für die Vornutzung als Asylunterkunft waren diese Anlagen noch ausreichend funktionsfähig.

Abschließend ist im Gegensatz zur Erstbewertung festzuhalten, dass diverse Gewerke im Zuge einer umfangreicheren Sanierung nun als erneuerungswürdige Gewerke anzusehen sind, welche bei einer noch längerfristigen Asylnutzung nicht oder nur teilweise in den Folgejahren relevant gewesen wären. Die Nutzungsuntersagung hat letztendlich den Sanierungsstau zeitlich wesentlich nach vorne verschoben sowie erhöht.

### 5.2. Grundrisslösung / Wohnfläche / Bruttogrundfläche

#### Beurteilung der Raumaufteilung / Besondere Umstände dieser Wertermittlung

Der ursprüngliche Gebäudegrundriss/Gebäudeaufteilung wurde im Zuge der Umnutzung als ehemalige Konditorei in eine Asylbewerberunterkunft in einigen Gebäudeteilen geändert. Dies betraf überwiegend die gewerblichen Flächen der ehemaligen Konditorei im Vorder- und Rückgebäude.

#### Mehrfamilienhaus

- Frei stehendes Mehrfamilienhaus mit Unterkellerung Vordergebäude (das Rückgebäude ist nicht unterkellert), Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Satteldachgeschoss
- Zur Erschließungsstraße traufseitig stehendes Wohngebäude

#### Kellergeschoss (lt. Planunterlagen)

- Vollunterkellerung (nur Vordergebäude)
- Vordergebäude ursprünglich fünf Kellerräume zzgl. Heizungsraum sowie Zugangsflur

#### Erdgeschoss (im Uhrzeigersinn) – lt. Planunterlagen

##### Vordergebäude

- Ehemaliger Konditoreibereich mit Verkauf, umgebaut als Wohnräume
- Treppenhaus
- Küche
- Zimmer 1 bis 4
- Windfang
- Flur 2
- Diverse Sanitäranlagen, nach Geschlechtern getrennt

##### Rückgebäude (im Uhrzeigersinn) – lt. Planunterlagen

- Windfang
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Kochen/Wohnen
- Vorplatz
- Bad Dusche

#### Obergeschoss

##### Vordergebäude (im Uhrzeigersinn) – lt. Planunterlagen

- Treppenhaus
- Zimmer 1 – 4
- Flur 1
- Flur 2
- Bad
- Balkonzugang

##### Rückgebäude (im Uhrzeigersinn) – lt. Planunterlagen

- Treppenhaus
- Flur
- WC
- Bad
- Wohnen/Schlafen
- Küche
- Balkonzugang

#### Dachgeschoss

- Gemäß vorliegender Unterlagen bzw. Außeneindrücke beim Ortstermin nicht ausgebaut
- Kein Balkon o. ä. vorhanden

#### Weitere Gebäudeteile

- Doppelgarage (vermutlich nur erdgeschossig)
- Rückwärtiger Lagerraum
- Dahinter angebaute Remise (vermutlich Schwarzbau)

#### Hinweis:

Das Wohngebäude ist mit drei bis vier Wohnungen ausgestattet und daher als Mehrfamilienhaus anzusehen. Es besitzt aufgrund der Geschossigkeit (EG/OG) vollwertige Wohnebenen ohne Dachschrägenanteil. Es handelt sich um ein ehemaliges Konditoreigebäude, die Grundrissveränderung fand im Jahr 2016 im Wesentlichen im Erdgeschoss statt, wurde jedoch nicht gemäß den erstellten Planunterlagen ausgeführt. Hierbei wurden der ehemalige

Verkaufsraum mit Kühlraum in neue Wohnräume umgeändert, im Obergeschoss fand nur eine geringfügige Raumveränderung statt. Im Kellergeschoss wurden im Zuge der Auflagen einfache Sanitäreinrichtungen eingebaut, welche vermutlich als Nachweis im Zuge der Personenbelegung als Asylunterkunft notwendig waren. Die Nutzungsuntersuchung wurde aufgrund umfangreicher baulicher Defizite und eines fehlenden Brandschutznachweises ausgesprochen. Diese Sanitäreinrichtungen sind für eine nachhaltige Wohnnutzung nicht mehr oder nur sehr eingeschränkt nutzbar.

Die zum WE-Stichtag anzunehmende Raumaufteilung würde sich im Wesentlichen als Drei- bis eher Vierfamilienhaus einstufen lassen und wäre trotz des hohen Baualters überwiegend als zeitgemäß einzustufen. Es sind jedoch diverse Änderungen vorzunehmen, um die Wohnungen in sich abgeschlossen darstellen zu lassen. Dies betrifft diverse Rückbauten von Raumveränderungen, welche im Zuge der Nutzungsaufnahme als Asylunterkunft vorgenommen wurden.

Im Wesentlichen sind je Geschoss zwei Wohnungen realisierbar, wobei jedes Gebäude (Vorder- und Rückgebäude) einen eigenen Hauszugang aufweist. Die Balkonsituation müsste geändert werden, hier ist ein Teilabbruch oder zumindest eine saubere Trennung der Balkonanlage erforderlich. Ggf. ist bei einer Sanierung die Schaffung von weiteren Balkonen oder die Gebäudeöffnung für erdgeschossige Terrassen anzudenken.

Das Objekt ist trotz bereits durchgeführter Maßnahmen aber überwiegend baujahrestypisch ausgestattet (siehe vorstehende Ausführungen). Es liegt augenscheinlich ein sehr umfangreicher Instandhaltungsstau vor, aufgrund der bis zum WE-Stichtag ausgeübten Nutzung als Asylunterkunft sind die bei solchen Objekten nicht selten anzutreffenden, stark erhöhten Abnutzungserscheinungen im Innenbereich vorhanden, welche eine fast vollständige Erneuerung erfordern. In diesem Fall ist jedoch anzumerken, dass das Objekt trotz der Nutzung als Asylunterkunft ungewöhnlich stark abgewohnt war.

Die Ausrichtung der Räume ist gemäß ihrem angedachten Nutzungszweck als normal einzustufen. Die Lichtverhältnisse in den Wohnungen sind als normal bis gut anzusehen, Querlüftung ist in allen Wohnungen gemäß den Grundrissen möglich. Das Wohngebäude besitzt zudem eine Teilunterkellerung (nur Vordergebäude).

Das Wohngebäude ist sehr großflächig und aufgrund der guten Wohnlagequalität grundsätzlich eher für mittlere bis gehobene Ansprüche gedacht. Hierfür sind jedoch auch der gesamte Objektzustand sowie die Art der Nutzung entsprechend anzupassen, dies erfordert einen entsprechend hohen Investitionsaufwand. Vorteilhaft ist zudem die Stellplatzsituation (Doppelgarage sowie mehrere Außenstellplätze) einzustufen. Das Objekt ist im Grunde nachhaltig als konventionelles Mehrfamilienhaus nutzbar, die vorliegende Nutzung als Asylunterkunft generierte zwar relativ hohe Mieten, diese sind jedoch aufgrund der bei solchen Objekten vorherrschenden stärkeren Objektabnutzung mit einem erhöhten Instandhaltungsstau bzw. einer erhöhten Abnutzung „zu erkaufen“.

### **Wohn-/Nutzungsflächen**

Die vorliegenden Wohnflächen konnten beim ersten Ortstermin im Jahr 2024 aufgrund des fehlenden Zutritts nicht mit Lasermessgerät überprüft werden, die Flächenangaben stammten aus den vorliegenden Objektunterlagen (vorliegende Pläne der Nutzungsänderung aus dem Jahr 2016) und wurden über den gebäudespezifischen Grundflächenfaktor plausibilisiert. Aufgrund des Innenzutritts im August 2025 wurde festgestellt, dass die bisherigen Wohnflächen (Sanitäreinrichtungen) im KG nicht mehr angesetzt werden können, die übrigen Wohnflächen wiesen gegenüber der ersten Bewertung nur sehr geringe Differenzen auf.

Wohn-/Nutzungsflächen sowie sonstige Flächenarten	449,67 m <sup>2</sup>
Gerundet	Ca. 450 m <sup>2</sup>

### Zusammenfassung

Mietflächen (Wfl./Nfl.) in Anlehnung an WoFIV bzw. DIN 277 gemäß Pläne

• Gesamt (Wfl./Nfl.)	~ 492 m <sup>2</sup>
----------------------	----------------------

• Davon Wfl. EG/OG	~ 356 m <sup>2</sup>
• Davon KG	~ 0 m <sup>2</sup>
• Davon EG	~ 174 m <sup>2</sup>
• Davon OG (ohne Balkon)	~ 177 m <sup>2</sup>
• Davon Balkon	~ 5 m <sup>2</sup>
• Davon Nutzungsfläche	~ 136 m <sup>2</sup>
• Davon KG	~ 94 m <sup>2</sup>
• Davon Doppelgarage	~ 42 m <sup>2</sup>

**Hinweis des SV:** Gegenüber der Vorbewertung aus dem Jahr 2024 ergibt sich eine Minderung der Wohnflächen von ca. 53 m<sup>2</sup>. Dies ist im Wesentlichen auf den Nichtansatz der Sanitärräume im KG zurückzuführen (damals ca. 44 m<sup>2</sup>), welche in der Erstbewertung Berücksichtigung fanden (anhand der damals vorliegenden Umplanungsunterlagen), zum aktuellen WE-Stichtag aufgrund des Zustands und des Ausbaugrades nicht mehr als Wohnflächen berücksichtigt werden können. Die restliche Differenz von 9 m<sup>2</sup> resultiert im Wesentlichen aus geringfügigen Änderungen innerhalb der Wohnräume der Wohnebenen Erdgeschoss sowie Obergeschoss.

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim Amtsgericht Amberg eingesehen werden kann.

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

(Planunterlagen siehe in Anlage 4), mit Lasermessgerät gemessen

- Kellergeschoss: ca. 2,17 m – 2,21 m
- Erdgeschoss: ca. 2,53 m – 2,95 m, überwiegend 2,45 m – 2,56 m
- Obergeschoss: ca. 2,49 m – 2,57 m

#### **Gebäudedaten Doppelgarage**

- Eckdaten Tiefe/Breite: ~ 3,00 m x 5,41 m (links) bzw. ~ 3,24 m x 6,22 m (rechts) = ca. 36 m<sup>2</sup> Nfl.
- Durchfahrtsbreite: ~ 2,61 m (links) sowie ~ 2,46 m (rechts)

#### **Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten (lt. bayern-atlas)**

Befestigte Freiflächen

- Zugang/Zufahrt (Pflaster): ~ 380 - 400 m<sup>2</sup>

#### **Bruttogrundfläche (BGF) gemäß aktueller DIN 277**

Berechnungsunterlagen über die BGF der baulichen Anlagen standen nicht zur Verfügung, Entnahme der Daten aus den Planunterlagen und Plausibilisierung über die Aufsummierung der Innenraummaße.

Vorliegendes Außenmaß Breite (Vordergebäude): ca. 13 m (Erdgeschoss)

Plausibilisierung Teilmaße: 0,30 + 5,23 + 0,12 + 1,70 + 0,30 + 5,05 + 0,30 = 13,00 m (plausibel)

Vorliegendes Außenmaß Länge: ca. 11,39 m

Plausibilisierung über Teilmaße: 0,30 + 4,64 + 0,24 + 5,91 + 0,30 = 11,39 m

Die gemäß vorliegender Planunterlagen angegebenen Innenmaße sind plausibel.

Gemäß DIN 277 ist die BGF die Summe der Flächen aller Grundrissebenen des Bauwerks. Die Brutto-Grundfläche gliedert sich in Netto-Raumfläche und Konstruktionsfläche.

#### Drei- bis Vierfamilienhaus

Da im vorliegenden Fall das Objekt nicht mit dem Sachwertverfahren geschätzt wird, ist die BGF für die Schätzung des Verkehrswertes nicht relevant. Die geschätzte BGF (gemäß Planunterlagen) wird informativ für das KG, EG und OG wiedergegeben. Für das DG sind in etwa ca. 70 % eines Vollgeschosses anzunehmen:

Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF) – ohne DG

Ca. 648 m<sup>2</sup>

#### Doppelgarage

Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF)

Ca. 49 m<sup>2</sup>

### 5.3. Bauausführung / Baubeschreibung

#### Präambel

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

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

In diesem Zusammenhang wird nochmals darauf hingewiesen, dass die baulichen Anlagen dem SV jetzt zugänglich waren.

#### **Drei- bis Vierfamilienhaus**

Fundament	Nicht bekannt, vermutlich Streifen- oder Einzelfundamente, Bodenplatte in Stahlbeton.
Kellerwände/ Außenwände	Nur Vordergebäude: vermutlich Ziegelmauerwerk oder Stahlbeton lt. Pläne im Teil-KG 40 cm stark. Ab Erdgeschoss vermutlich Ziegelmauerwerk (evtl. HLZ), lt. Pläne 30 cm stark, teilweise Glasbausteinelemente vorhanden, Fassaden verputzt und gestrichen, Sockelbereich abgesetzt, Fensterbereich optisch und haptisch abgesetzt. Doppelgarage Massivbauweise, teilweise Glasbausteinelemente vorhanden, Fassade zum Wohnhaus baugleich ausgeführt.
Innenwände	Nicht bekannt, vermutlich überwiegend Ziegelmauerwerk oder teilweise Gipskartonständerbauweise.
Kamine	Nicht bekannt, sichtbare Kaminköpfe als Ziegelkamine mit Kupferblechanblechung, teilweise Kaminabdeckung mit Napoleonhaube (vermutlich Kupferblech) vorhanden.
Decken	Lt. Baubeschreibung Stahlbetondecken als Filigrandecken, lt. Schnittzeichnung ca. 20 cm stark.
Dach	Satteldachstuhl (Dachneigung ca. 30 Grad) als Sparrenköpfe, Ortsgangkanten mit Holzlattung, Dacheindeckung mit Welleternit, Dachrinnen und Regenfallrohre überwiegend in Kupferblechdurchführung, Schneefanggitter teilweise vorhanden. Doppelgarage Holzdachstuhl, Pultdach, Welleterniteindeckung, Überdachung an der Südseite als überstehende Dachfläche, Holzstütze, rückseitiger Wasseranschluss sowie Türzugang zur Doppelgarage, zwei Metallschwenktore (vermutlich manuell zu öffnen) mit Drehknäuf.

## Treppen

- Innentreppen Vordergebäude: Ortbetontreppe mit Terrazzostufen, zweiläufig, gegenläufig, Rechtstreppe, altes Eisengeländer mit Eisenhandlauf (gestrichen), Eisenhandlauf wandseitig montiert. Zudem alte Holzwangentreppe als Rechtstreppe mit Tritt- und Setzstufen, zweiläufig, Holzhandlauf auf Holzgeländer.
  
- Außentreppen Verbindung zwischen Vorder- und Rückgebäude = Kellerabgangstreppe zum KG Vordergebäude: Einläufige, gerade Betontreppe mit Terrazzostufenbelag, Metallgeländer wandseitig montiert, Absturzgitter.  
Gebäudezugang Straßenseite (Vordergebäude) als Betontreppe mit Granitbelag, Eisengeländer (Eisen verzinkt) als Rundrohrausführung bodenseitig befestigt.  
Alter Nebeneingang Westseite Rückgebäude: Terrazzo-/Betonstufe.  
Nebeneingang (neben Kellerabgang) Rückgebäude: Terrazzo-/Betonstufen.  
Nebeneingang (Südostseite) Rückgebäude: Betontreppe Granitbelag o. ä.

## Türen

Haupteingang Vordergebäude: Aluminium-/Kunststoffausführung in weiß mit Isolierverglasung, zwei Seitenteile mit Isolierverglasung.  
Rückeingang Vordergebäude: Ältere Haustüre mit Drahtglasverglasung.  
Haupteingang Rückgebäude: Aluminium-/Kunststoffausführung in weiß mit Isolierverglasung.  
Nebeneingang Rückgebäude: Ältere Massivholztüre mit Glasbereichen, Seitenteil mit Teilverglasung.  
Seiteneingang Rückgebäude (Westseite): Alte marode Holztüre mit Einfachverglasung.  
Zwischendurchgang Westseite: Eisengittertüre, gestrichen.  
Innentüren: Nicht bekannt.  
Die Türen sind fast komplett zu erneuern, teilweise eingetretene Türelemente mit starken Beschädigungen vorhanden.

## Fenster

Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, unterschiedliche Baujahre, teilweise alte Holzfenster mit Verbundverglasung o. ä., Fensterbänke außen Terrazzofensterbänke bzw. Aluprofile, Fensterbänke im Innenbereich nicht bekannt, Kellerlichtschächte mit Eisenvergitterung.  
Rollläden: Teilweise Kunststoffrollläden vorhanden.

## Bodenbeläge

Überwiegend zu erneuern, Altbodenbeläge PVC etc., Sanitärräume mit Fliesen ausgelegt.

## Wandbehandlung

Sanitärräume halbhoch oder raumhoch mit Fliesen ausgelegt, Wände verputzt und gestrichen oder tapeziert, alles ist vollständig zu erneuern.

## Deckenbehandlung

Decken mit unterschiedlichsten Verkleidungen, teils abgehängte Deckenkonstruktionen mit Leuchtspots (ältere Versionen), überwiegend verputzt und gestrichen oder nur gestrichen bzw. tapeziert und gestrichen.

## Sanitäranlagen

Alte Sanitäranlagen der 1960er/1970er Jahre in den Wohngeschossen, im Kellergeschoss teilweise erneuert, jedoch nicht auf vollwertigem Nutzstandard, daher wieder zu erneuern, überwiegend älterer baujahrestypischer und abgenutzter Altbestand.

## Heizungsanlage

Heizung Vordergebäude (lt. Kaminkehrer): Brennstoff Erdgas, Baujahr 1993, Niedertemperaturkessel, Hersteller Viessmann, Heizung mit Brauchwasser, vermutlich Außentemperaturregelung mit Zeitschaltuhr.  
Heizung Rückgebäude (lt. Kaminkehrer): Brennstoff Erdgas, Baujahr 1994, Gastherme, Hersteller Junkers, Heizung mit Brauchwasser, vermutlich Raumtemperaturregelung mit Zeitschaltuhr.

## Elektroausstatt.

Für die damalige Bauzeit mittlere elektrische Ausstattung, zum WE-Stichtag vermutlich durch

die Nachnutzung als Flüchtlingsunterkunft teilweise ertüchtigt, überwiegend aber nicht mehr zeitgemäßer Standard.

Außenanlagen	Zufahrtsbereich mit Betonpflaster im Halbverband verlegt, teilweise im Reihenverband verlegt, teilweise Flächenbefestigung mit Rasengittersteinen, Zuwegungsbereiche mit Waschbetonplatten sowie konventionelle Betonplatten im Halbverband verlegt, teilweise Betonplatten als unregelmäßige Formatverlegung, Einsäumung der befestigten Freiflächen mit Betonleistensteinen, südlich des Wohngebäudes ungepflegte Rasenflächen, Grundstückseinfriedung teilweise Maschendrahtzaun bzw. Holzlattenzaun an Betonpfosten, teilweise auf Betonsockelbereiche.
Sonstiges	Gebäudezugang Rückgebäude Südostseite Glasvordach an Metallauflagern, baugleiches Seitenteil als Witterungsschutz, Zufahrt zur Garage mit Zufahrtstor Metall-/Eisen.

Hinweis: Der gesamte Innenzustand bzw. Innenausstattung ist stark abgenutzt und erneuerungswürdig. Bereits getätigte Teilrenovierungs-/Teilmodernisierungsmaßnahmen sind nicht mehr werthaltig und ebenfalls zu erneuern.

#### **Besondere Bauteile, bauliche und sonstige bauliche Anlagen (Zeitwert)**

Da kein Sachwertverfahren geschätzt wird (nicht wertrelevant), wird auf die Ausführung der Zeitwerte der besonderen Bauteile verzichtet.

#### **5.4. Beurteilung Gesamtzustand / Baumängel und Bauschäden**

Die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen wurden außen stichprobenweise in Augenschein genommen. Dabei wurde festgestellt, dass das Wohngebäude aufgrund des überwiegend älteren baujahrestypischen Objektzustands (geringfügige Teilmodernisierung) und des allgemein vorhandenen stark vernachlässigten Objektzustands zum WE-Stichtag nicht mehr nutzbar ist. Das Gebäude weist gemäß Innen- und Außeneindruck umfangreiche wertrelevante Baumängel und Bauschäden auf, die laufende Instandhaltung wurde nicht im erforderlichen Umfang ausgeführt, es ist umfangreicher Instandhaltungsstau erkennbar. Das Objekt ist zudem energetisch vollständig modernisierungsbedürftig, es entspricht diesbezüglich nicht mehr voll den zum WE-Stichtag geltenden Anforderungen an Wohnraum (jedoch baujahrestypisch).

Folgende erwähnenswerte Baumängel und Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau wurden gemäß Außeneindruck z. B. festgestellt:

- Teilweise austauschwürdige Haustürenelemente (sehr alte Holztüren), teils alte Fensterelemente
- Diverse Feuchtigkeitsschäden Sockelbereich sowie im Kellergeschoss
- Teilweise ungepflegte Außenanlagen (teils starker Unkrautbewuchs Pflasterbereiche)
- Teils fehlende Ortgangverlattung
- Allgemeiner diverser kleinerer Instandhaltungsstau
- Alte Welleterniteindeckung
- Stark abgenutzter Innenbereich in nahezu sämtlichen Wohnungen, lediglich das EG Rückgebäude befindet sich in einem etwas besseren Zustand, aber auch hier ist nahezu alles zu erneuern

Wie bereits vorstehend erwähnt, wurden aufgrund der zum WE-Stichtag ausgeübten Nutzung als Asylunterkunft folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Teilrenovierung der Sanitäranlagen (im KG unprofessionell bzw. nicht vollständig)
- Teilaustausch der Fensterelemente
- Erneuerung der Heizungsanlage (jedoch bereits ca. 1993 bzw. 1994) bereits wieder erneuerungswürdig

Dem Bewertungsgrundstück kann keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr zugesprochen werden, dafür ist der vorliegende Objekt zu stark abgenutzt bzw. zu umfangreich erneuerungswürdig.

Ein gesonderter Ansatz für die Beseitigung der vorhandenen Objektmängel, fehlenden Brandschutzes sowie weite-

rer baulicher Defizite sowie vermutlich zu unterstellender nicht vollständig ausgeführter Vorgaben in Bezug auf die Nutzungsänderung zur Flüchtlingsunterkunft hat im vorliegenden Fall keinen Sinn, da davon auszugehen ist, dass eine große Mehrheit der Marktteilnehmer dem Objekt eine umfassende Sanierung angedeihen lassen wird, auch im Hinblick auf die Wohnlagequalität. Daher werden auch keine separaten Kostenansätze mehr berücksichtigt, sondern es wird ein sog. Gebäuderestwertanteil aus Erfahrungswerten ähnlich gelagerter, vollständig sanierungsbedürftiger Gebäude als Grundlage herangezogen.

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass vom SV keinerlei Funktionsprüfungen vorgenommen wurden.

#### **5.5. Gesamtnutzungsdauer (GND) / Restnutzungsdauer (RND)**

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim Amtsgericht Amberg eingesehen werden kann.

Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)

0 Jahre

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim Amtsgericht Amberg eingesehen werden kann.

#### **5.6. Zusammenfassung der positiven und negativen Objektmerkmale**

##### Positive Objektmerkmale

- Lt. Aufmaß überwiegend ausreichende bis großzügige lichte Raumhöhen in den Wohngeschossen EG, OG vorhanden
- Ruhige und nachgefragte Wohnlage in SAD, Weinbergviertel, attraktiver Wohnstandort
- Bäder mit Fenster/natürlicher Belichtung
- Hauptwohnbereich auf zwei Wohnebenen, separate Treppenhäuser
- Großzügige Gartenfreiflächen vorhanden, teilweise jedoch sehr ungepflegter Zustand
- Hoffflächen und Zufahrt/Zuwegung befestigt, jedoch teilweise ungepflegt und uneinheitlich bzw. erneuerungswürdig
- Gashausesanschluss
- Großzügige Doppelgarage mit Lagerraum
- Grundbuch in Abt. II lastenfrei vorgetragen

##### Negative Objektmerkmale

- Ältere Gebäudesubstanz (kurzfristig umfassende Sanierung/Modernisierung zur Erhaltung der wirtschaftlichen Weiterverwendungsfähigkeit notwendig)
- Überwiegend ältere (baujahrestypische) Gebäudeausstattung vorhanden
- Energetisch nicht mehr aktuelles Wohngebäude
- Teilweise sind baujahrestypische Heizkörpernischen vorhanden (sowie weitere baujahrestypische energetische Schwachstellen)
- Außenanlagen teilweise sehr ungepflegt, es lagert Müll und Unrat auf dem Grundstück
- Lagergebäude (südlich der Doppelgarage/Lagerraum) nicht genehmigt
- Anforderungen an Brandschutz, Fluchtwege etc. nicht eingehalten
- Nutzungsuntersagung führt zu kompletten Mietausfall in Bezug auf die Nutzung als Asylunterkunft, daher ist ab September 2025 von zukünftigen Leerstand auszugehen
- Sanitärräume sind allesamt vollständig zu erneuern oder es ist ein (Teil-)Rückbau erforderlich (KG)
- Nahezu vollständiger Sanierungsbedarf bei Dach, Innenausbau, Fensterelemente, Heizungs- und Elektroinstallation etc.

## **6. Wertermittlung**

### **6.1. Grundsätze**

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

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim Amtsgericht Amberg eingesehen werden kann.

### **6.2. Bodenwert**

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim Amtsgericht Amberg eingesehen werden kann.

#### **6.3.1 Bodenbewertung Flst.-Nr. 1893**

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim Amtsgericht Amberg eingesehen werden kann.

##### **Bodenwertfeststellung**

Unter Berücksichtigung des angewendeten Bodenrichtwertes hält der Sachverständige zur Ableitung des Bodenwerts bei einer Grundstücksgröße von 973 m<sup>2</sup> zum WE-Stichtag 18. August 2025 folgenden Bodenwert ohne weitere Korrekturen für angemessen und vertretbar (auf volle 1.000 € gerundet):

**Bodenwert (WE-Stichtag 2025) gerundet 207.000 €**

### 6.3.2 Bodenbewertung Flst.-Nr. 1893/3

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim Amtsgericht Amberg eingesehen werden kann.

#### **Bodenwertfeststellung**

Unter Berücksichtigung des angewendeten Bodenrichtwertes hält der Sachverständige zur Ableitung des Bodenwerts bei einer geringen Grundstücksgröße von 112 m<sup>2</sup> (Arrondierungsfläche) zum WE-Stichtag 18. August 2025 folgenden Bodenwert ohne weitere Korrekturen für angemessen und vertretbar (auf volle 1.000 € gerundet):

Bodenwert (WE-Stichtag 2025) gerundet Flst.-Nr. 1893/3 11.000 €

### 6.3. Vergleichswert

Weitere Hinweise siehe im Vollgutachten, welches beim Amtsgericht Amberg eingesehen werden kann.

#### Ableitung Vergleichswert

Auf Basis der vorstehenden Auswertung wird der Vergleichswert unter Heranziehung der geschätzten Gebäuderestwertanteile zum WE-Stichtag 18. August 2025 für das ältere Drei- bis Vierfamilienhaus mit Doppelgarage, insbesondere unter den neuen Eindrücken beim Ortstermin (nun mit Innenbesichtigung) und des stark abgenutzten Gesamtzustands nun wie folgt geschätzt:

Vergleichswert (2025)

370.000 €

## 6.4. Ertragswert

### Allgemeines

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

Selbständige nutzbare Teilflächen sind bei der Bodenwertverzinsung nicht zu berücksichtigen, was hier jedoch nicht relevant ist. Allerdings ist eine unbebaute Teilfläche zu bewerten, welche bereits unter dem Punkt Bodenwert abgehandelt wurde.

### Relevanz des Ertragswertverfahrens beim vorliegenden Bewertungsobjekt

Die Schätzung des Ertragswertes hat im vorliegenden Fall aus der Sicht des SV keinen Sinn, da das Bewertungsgrundstück aufgrund des stark abgenutzten und schadensbehafteten Gesamtzustands nicht mehr vermietungsfähig ist, auch nicht unter Berücksichtigung von Teilsanierungsmaßnahmen. Es ist nur nach einer umfangreichen Baumaßnahme wirtschaftlich nutzbar.

Grundsätzlich ist die Variante denkbar, nach der fiktiv ein Objektzustand unter Berücksichtigung einer durchgreifenden Sanierung als Ausgangsbasis herangezogen wird (mit entsprechend fiktivem Baujahr von z. B. 2005 o. ä.). Diesem Ergebnis müssten jedoch die Baukosten entgegengesetzt werden. Die Kalkulation dieser Baukosten stellt jedoch die große Schwäche dieser Vorgehensweise dar, da diese im vorliegenden Fall nicht ausreichend genau geschätzt werden können. Bereits kleine Abweichungen bei den Ansätzen schlagen entscheidend auf das Ergebnis durch. Zudem würde sich dann der Ertragswert zu einem verkappten Sachwertverfahren verändern, da dann Baukosten die relevante Größe darstellen.

Aus diesem Grund hält es der SV nicht mehr für sinnvoll, hier einen Ertragswert darzustellen.

## 7. Verkehrswert

Die Wertermittlungsergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Vergleichswert (Flst.-Nr. 1893) - bebaut	370.000 €
Sachwert marktangepasst (Flst.-Nr. 1893)	Entfällt, nicht wertrelevant.
Ertragswert marktangepasst (Flst.-Nr. 1893)	Entfällt, nicht wertrelevant.
Bodenwert (Flst.-Nr. 1893/3) - unbebaut	11.000 €

### Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG)

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

Folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind im vorliegenden Bewertungsfall insgesamt zu berücksichtigen (ggf. vorhandene Belastungen in Abt. II des Grundbuchs werden aufgrund der Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren separat ausgewiesen):

#### Flst.-Nr. 1893

BoG 1:	
Erstellung Energieausweis (bedarfsorientiert, Energieausweis wurde nicht vorgelegt)	-1.000 €
BoG 2:	
Räumung Grundstück von Unrat/Müll	-1.000 €
<b>Gesamtsumme BoG 1-2</b>	<b>-2.000 €</b>

#### Flst.-Nr. 1893/3

Für dieses unbebaute Grundstück sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG) zu berücksichtigen.

### Verkehrswertschätzung

#### Flst.-Nr. 1893

Vergleichswert vor BoG	370.000 €
Berücksichtigung von BoG (s. o.)	-2.000 €
Verkehrswert gerundet	368.000 €

#### Flst.-Nr. 1893/3

Bodenwert vor BoG	11.000 €
Berücksichtigung von BoG (s. o.)	--- €
Verkehrswert gerundet	11.000 €

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 vorstehenden Ergebnisse werden für das relevante Zwangsversteigerungsverfahren die Verkehrswerte des zu bewertenden Hauptgrundstücks – älteres Mehrfamilienhaus mit Doppelgarage, Jahnstraße 54, 92421 Schwandorf sowie des unbebauten Grundstücks, Bei der Paul-Keller-Straße, 92421 Schwandorf – zum WE-Stichtag 18. August 2025 wie folgt geschätzt:

**Verkehrswert** (ohne Zubehör, ohne Lasten Abt. II) – **Flst.-Nr. 1893** **368.000 €**  
(i. W.: Dreihundertachtundsechzigtausend Euro)

**Verkehrswert** (ohne Zubehör, ohne Lasten Abt. II) – **Flst.-Nr. 1893/3** **11.000 €**  
(i. W.: Elftausend Euro)

**Wertrelevantes Zubehör (Separate Zeitwerte)** **Nicht bekannt.**

**Grundbuch, Lasten in Abt. II** **Entfällt, da lastenfrei.**

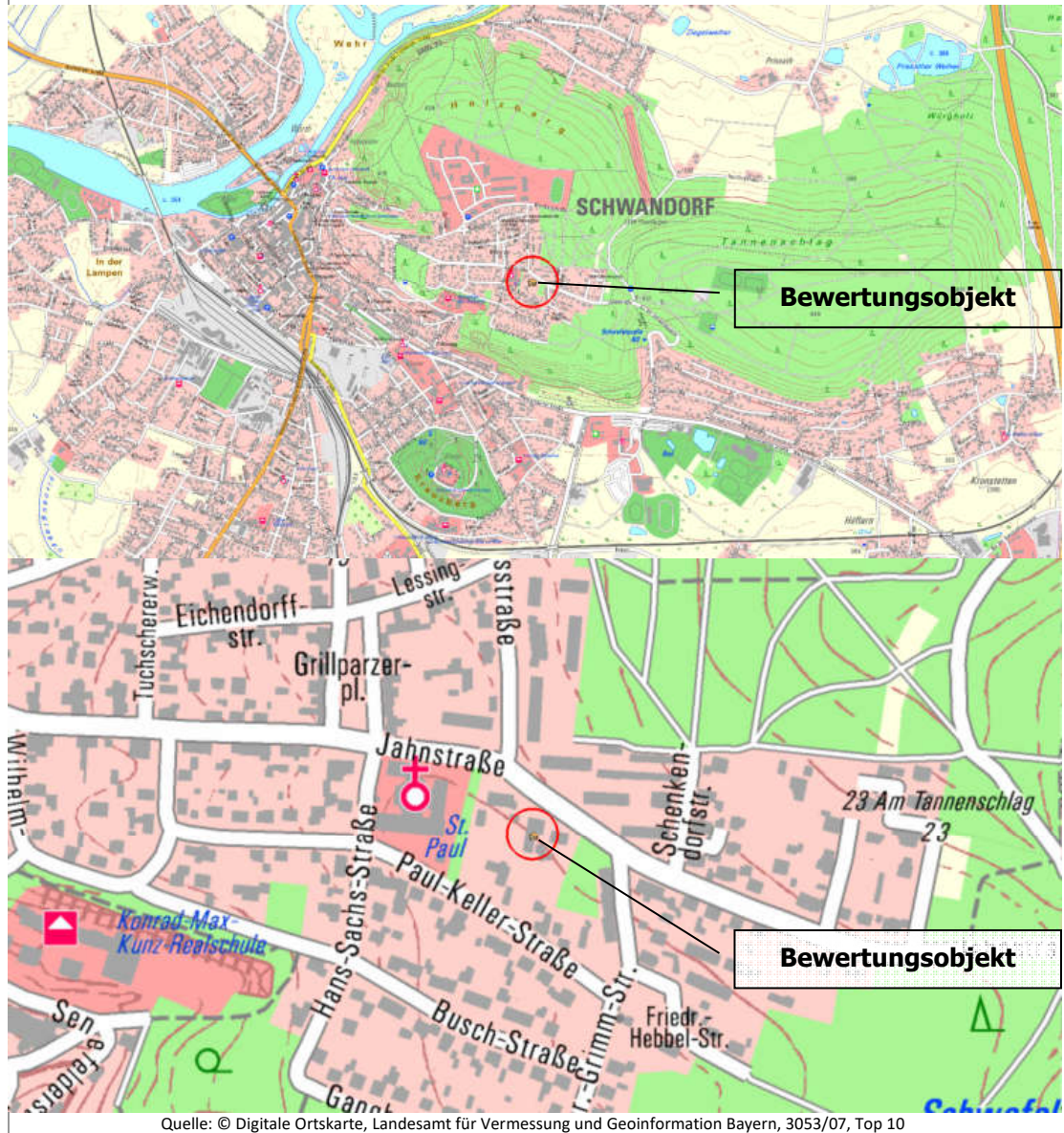
Anderes Inventar (Werkzeug, Gartengeräte, Möbel etc.) wurde im vorliegenden Bewertungsfall nicht bewertet.

Auf dem Bewertungsgrundstück befindliche Kfz sind nicht Gegenstand der Bewertung und nicht von der Beschlagnahme erfasst.

ANLAGE 1 - Landkarte

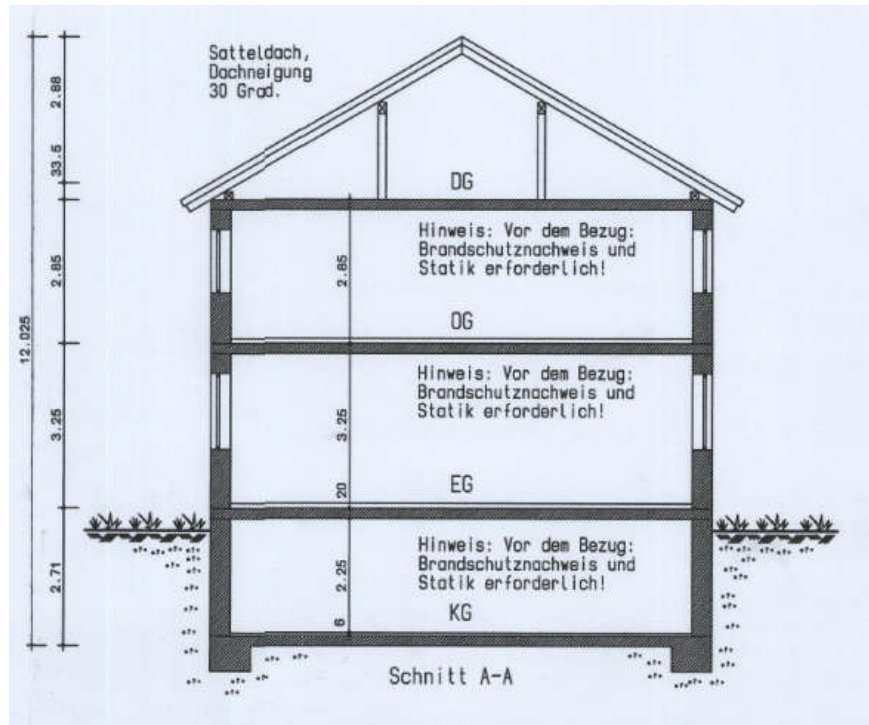


### ANLAGE 2 – Ortsplanausschnitte Schwandorf

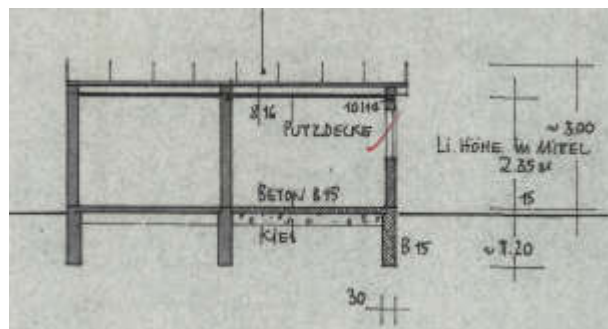




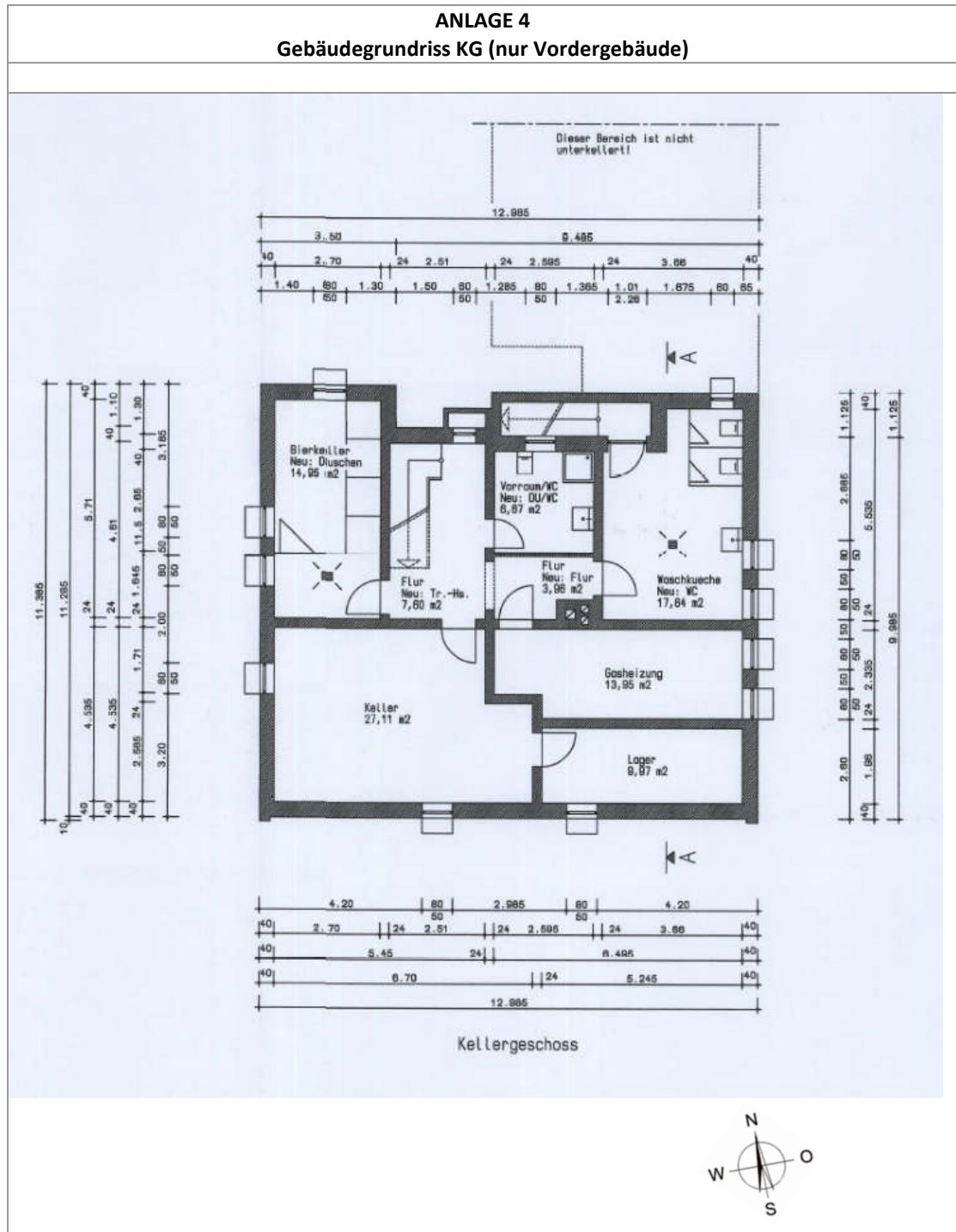
#### ANLAGE 4 Gebäudeschnitt



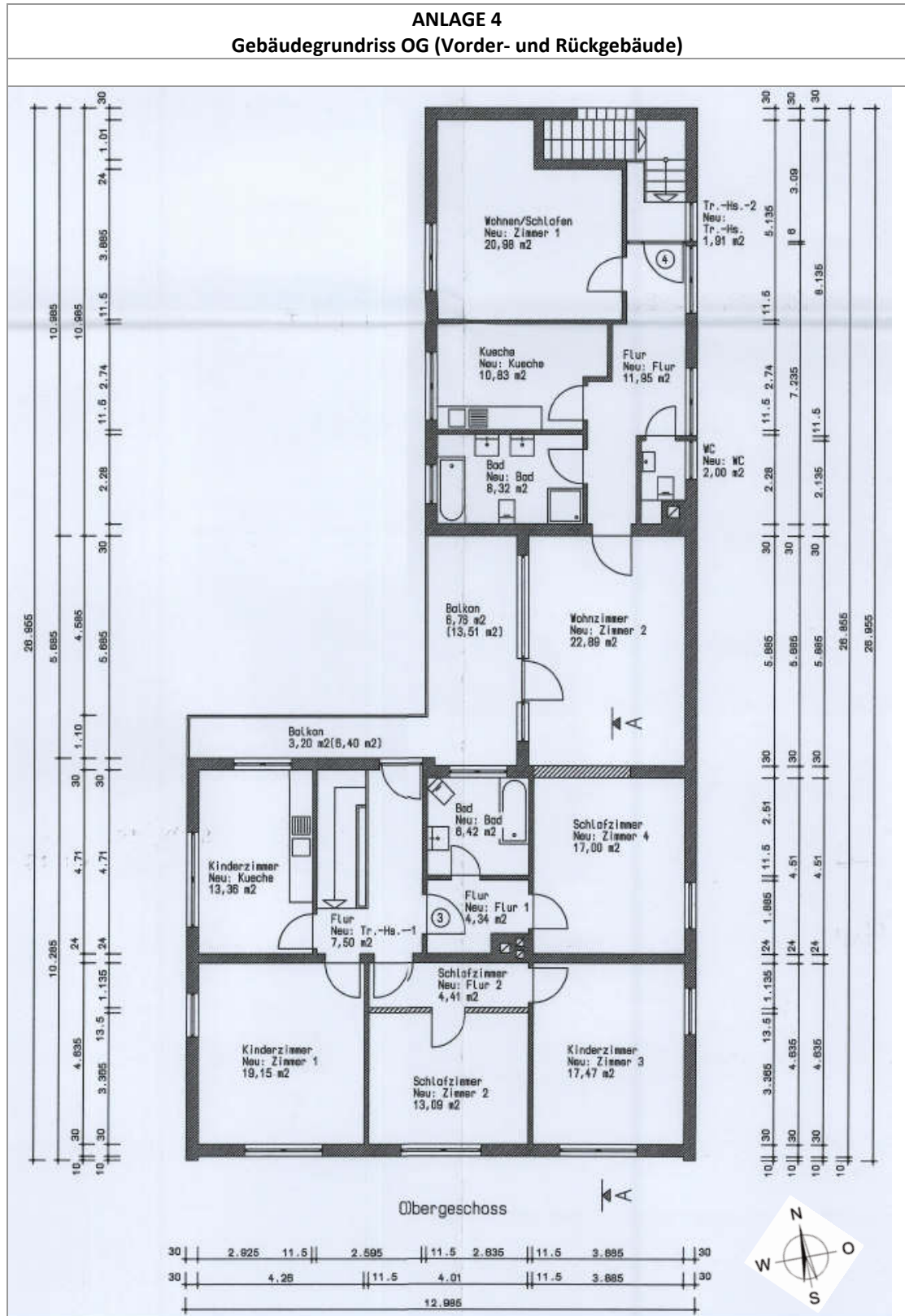
Mehrfamilienhaus



Doppelgarage







**ANLAGE 5 - Objektfotos**

Bild 1



Gesamtaußenansicht von Nordosten (Vordergebäude)

Bild 2



Gesamtaußenansicht von Südosten (rechts Vordergebäude, links Rückgebäude)

Bild 3



Gesamtaußenansicht von Norden (Doppelgarage mit Teil der Zufahrt)




Bild 4	
	Zugangsbereich zwischen Rückgebäude und Doppelgarage mit Blick nach Norden
Bild 5	
	Außenansicht Doppelgarage von Südwesten, rechts Schwarzbau Remise (Holzfassade)
Bild 6	
	Teilaußenansicht Rückgebäude von Südosten

Bild 7	
	Gesamtaußenansicht Rückgebäude von Nordosten
Bild 8	
	Außenansicht Gebäudenebeneingang Westseite Rückgebäude, links im Hintergrund Bereich Vordergebäude
Bild 9	
	Zugangsbereich Vordergebäude zu Rückgebäude (Westseite), nach Süden gesehen

Bild 10	
	Siehe Bild 9
Bild 11	
	Zufahrtsbereich mit Stellplätzen und Blick auf das Vordergebäude (von Nordwesten gesehen)
Bild 12	
	Hauptgebäudezugang Vordergebäude (Nordseite), ehemaliger Ladeneingang

Bild 13	
	Detailansicht Kaminkopf
Bild 14	
	Zufahrtbereich Doppelgarage (entlang Ostseite Vordergebäude) mit Blick nach Norden

Bild 15	
	Kellerabgangstreppe
Bild 16	
	Dachansicht Vordergebäude (mit Welleterniteindeckung)
Bild 17	
	Balkonansicht Vordergebäude

Bild 18			
		Alter Nebeneingang	
Bild 19			
		Nebeneingang Rückgebäude	
Bild 20			
		Detailansicht Fensterbank/Fensterelement Erdgeschossenebene	

Bild 21	
	Zweiter Nebeneingang Rückgebäude
Bild 22	
	Feuchtigkeitsschäden Sockelbereich Erdgeschoss
Bild 23	
	Kellerlichtschacht

Bild 24	
	Detailansicht Traufunterseite/Dachentwässerung
Bild 25	
	Detailansicht Traufunterseite/Dachentwässerung
Bild 26	
	Detailansicht Fassade Obergeschoss

Bild 27	
	Alter Gebäudeeingang Westseite
Bild 28	
	Detailansicht Grundstückseinfriedung
Bild 29	
	Detailansicht Kamin

Bild 30	
	Detailansicht Dachentwässerung
Bild 31	
	Detailansicht Zwischenbereich Vorder-/Rückgebäude oberhalb des Kellerabgangs
Bild 32	
	Rückgebäude, Nebeneingang nahe Südgiebel

Bild 33	
	Gartentorsäule Bereich Zufahrt zur Doppelgarage
Bild 34	
	Grundstücksentwässerungsrinne im Bereich des Straßenanschlusses
Bild 35	
	Detailansicht Zuwegung/Außenanlagen

Bild 36			
		Detailansicht Stufenbereich Eingang	
Bild 37			
		Außenanlagen Südostecke, Müllablagerungsbereich	
Bild 38			
		Teilansicht Flst.-Nr. 1893/3, von Norden gesehen	

Bild 39 a/b		
Treppenhaus Vordergebäude		
Bild 40 a/b		
Vordergebäude Kellergeschoss mit starken Feuchtigkeitsschäden		
Bild 41 a/b		
Vordergebäude Kellergeschoss Sanitäranlagen		
Bild 42		
Heizungsanlage / Warmwasserspeicher		

Bild 41 a/b		
Vordergebäude Kellergeschoss Sanitäranlagen		
Bild 42 a/b		
Wohnung Vordergebäude EG		
Bild 43 a/b		
Wohnung Vordergebäude EG		
Bild 44 a/b		
Wohnung Vordergebäude EG		

Bild 45 a/b	
	Wohnung Rückgebäude EG
Bild 46 a/b	
	Wohnung Rückgebäude EG
Bild 47 a/b	
	Wohnung Rückgebäude EG
Bild 48 a/b	
	Rückgebäude - Treppenhaus

Bild 49 a/b	
Wohnung Rückgebäude OG	
Bild 50 a/b	
Wohnung Rückgebäude OG	
Bild 51 a/b	
Wohnung Rückgebäude OG	
Bild 52 a/b	
Vordergebäude - Treppenhaus zu OG	

Bild 53 a/b	
Wohnung Vordergebäude OG	
Bild 54 a/b	
Wohnung Vordergebäude OG	
Bild 55 a/b	
Wohnung Vordergebäude OG	
Bild 56 a/b	
Wohnung Vordergebäude OG	

Bild 57 a/b		
Gemeinsame Balkonanlage, links Wohnung Vordergebäude OG, rechts Rückgebäude OG		
Bild 58 a/b		
Innenansicht Doppelgarage mit abgestellten Elektrogeräten etc.		
Bild 59 a/b		
Links Innenansicht Remise (hinter Garage), rechts nicht zugänglicher Flurraum (Westnebeneingang, siehe auch Bild 27) mit Gasanschlüssen (Raum über Kleinfenster der WC-Anlagen im EG Vordergebäude fotografiert)		