



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO PLOSSL
IMMOBILIEN & BEWERTUNG

Kurzversion Internet (anonymisiert)
Gutachten über den Verkehrswert

i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. ZVG

Nur Außenbesichtigung möglich
(Objekt innen nicht zugänglich)!

Auftraggeber	Amtsgericht Amberg Paulanerplatz 4 92224 Amberg
Eigentümer	Anonymisiert
Gutachten Nr.	GGA23-353
GZ-Nr.	1 K 55/23
Objektart	4-Familienhaus mit Doppelgarage und Nebengebäuden
Objektadresse	Jahnstraße 54 92421 Schwandorf
Tag Ortstermin	18. März 2024
Qualitätsstichtag	18. März 2024
WE-Stichtag	18. März 2024



Ansicht von Nordosten (Vordergebäude)



Ansicht von Süden (Rückgebäude)

Datum 6. Mai 2024

Verkehrswert 600.000 € (Flst.-Nr. 1893)
7.700 € (Flst.-Nr. 1893/3)

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

Gutachten Nr.	GGA23-353
Auftraggeber	Amtsgericht Amberg Paulanerplatz 4 92224 Amberg
Gerichts-Aktenzeichen	1 K 55/23
Eigentümer	Anonymisiert
Auftragsdatum	17. November 2023
Objektadresse	Jahnstraße 54 92421 Schwandorf
Verantwortlicher Gutachter	Bernhard Plössl
Wertermittlungstichtag (WE-Stichtag) = Tag Ortsbesichtigung	18. März 2024
Grundstücks- und Gebäudedaten	
Flurstück Nrn.	1893, 1893/3
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	973 m ² , 112 m ²
Tatsächliches Baujahr (nach Aktenlage)	Wohngebäude: ~ 1959 Doppelgarage: ~ 1960
Umbau / Ausbau (nach Aktenlage)	Wohngebäude: ~ 1979, 2016 Doppelgarage: ~ 1979 Siehe Seite 19 Bewertungsobjekt ist vermutlich im Innenbereich teilmodernisiert, nähere Erläuterung 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)	~ 20 Jahre (gewichtet)
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	~ 35 Jahre
Fiktives Gebäudealter geschätzt	~ 45 Jahre
Fiktives Baujahr geschätzt	~ 1979
Gebäudedaten - in Anlehnung an die DIN 277 (2016) rd. Bruttogrundfläche (BGF) gemäß Pläne	648 m ² bzw. 49 m ²
Mietflächen (Wfl./Nfl.) in Anlehnung an WoFIV bzw. DIN 277 gemäß Pläne	
– Gesamt	~ 510 m ²
– Davon Wfl. KG/EG/OG	~ 409 m ²
Davon KG	~ 43 m ²
Davon EG	~ 183 m ²
Davon OG	~ 173 m ²
Davon Balkon	~ 10 m ²
– Davon Nutzungsfläche	~ 101 m ²
Davon KG	~ 59 m ²

Davon Doppelgarage

~ 42 m²

Sonstiges

Wert des Zubehörs

Nicht bekannt, da kein Innenzutritt.

Gesondert zu berücksicht. Baumängel/Bauschäden bzw.

Instandhaltungszustau / Umbaukosten

Siehe u. a. auf Seite 27.

Sonstige Gegebenheiten

Kleine Remise hinter Doppelgarage =
Schwarzbau.

Ergebniszusammenfassung

Bodenwert Flst.-Nr. 1893

168.000 €

Bodenwert Flst.-Nr. 1893/3

7.700 €

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Nicht wertrelevant

Vergleichswert

633.000 €

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

627.000 €

Geschätzte Verkehrswerte (lastenfrei, ohne Zubehör)

Flst.-Nr. 1893

600.000 €

Flst.-Nr. 1893/3

7.700 €

Zubehör

- z. B. Küchen etc.

Entfällt, da kein Innenzutritt.

2. Grundlagen

2.1. Vorwort zum Bewertungsobjekt

- Älteres, insgesamt teilweise gepflegtes und teilmodernisiertes, frei stehendes Mehrfamilienhaus mit möglichen 3 bis 4 Wohnungen, bestehend aus Vorder- und Rückgebäude in Massivbauweise
- Nutzung zum WE-Stichtag als Flüchtlingsunterkunft (Erstaufnahmeeinrichtung)
- Nur Vordergebäude unterkellert
- Doppelgarage in Massivbauweise
- Baujahr ca. 1959, 1960, 1979, 2016
- Insgesamt älterer, teilweise gepflegter, teilweise ungepflegter Objektzustand mit erkennbarem Instandhaltungsstau
- Objekt innen nicht zugänglich (Bewertung anhand Außenbesichtigung sowie Aktenlage)
- Objekt ist zum WE-Stichtag augenscheinlich sowie gemäß Aktenlage vollständig als Flüchtlingsunterkunft vermietet
- 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.

2.4. Wertermittlungsstichtag (WES) / Qualitätsstichtag (QS)

Als WE-Stichtag der Bewertung wurde der 18. März 2024 (= Tag des Ortstermins) festgelegt. Im vorliegenden Bewertungsfall sind Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag identisch.

Weitere umfangreiche Informationen siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg 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 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.

Weitere umfangreiche Informationen siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts 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

- Ortstermin 1 (Objektbesichtigung): 18. März 2024 von 14:00 – 15:00 Uhr.
- Ortstermin 2 (Objektbesichtigung Vergleichsgrundstücke): 18. März 2024 von 15:00 – 16:00 Uhr.

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

- Bernhard Plössl = Sachverständiger (SV)

Die Wertermittlung erfolgt in diesem Fall nur gemäß der erfolgten Außenbesichtigung sowie der verfügbaren Aktenlage.

Folgende Gebäudeteile konnten nicht besichtigt werden:

- Kompletter Innenzustand aller Gebäudeteile.

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 17. November 2023 - Amtsgericht Amberg, aktualisiert auf den WE-Stichtag beim Grundbuchamt Amberg

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

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 ²
5263	2	Bei der Paul-Keller-Straße, Waldfläche	Ca. 112 m ²

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 valuierte 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 wird zum WE-Stichtag als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Es besteht ein Mietvertragsverhältnis mit mehreren Nachträgen wie folgt:

Ursprungsmietvertrag vom 25. November 2015:

- Vermieter: Grundstückseigentümer
- Mieter: Regierung der Oberpfalz
- Mietfläche lt. Mietvertrag: Ca. 330 m²
- Mietzweck: Unterbringung von Leistungsberechtigten nach dem Asylbewerberleistungsgesetz
- Unterbringungskapazität lt. Mietvertrag: bis zu 36 Personen

- Mietvertragsbeginn: 1. Januar 2016
- Mietvertragsende: Laufzeit 6 Jahre (ab Mietbeginn)
- Kündigungsfrist: 3 Monate
- Miete: 8,50 €/m² Nfl. sowie 30,00 € je Garage (gesamt: 2.865 €) kalt
- Indexklausel: Vorhanden; Basis: VPI mit Basisjahr 2010 = 100)
- Indexregelungen: Indexveränderung um mindestens +8 % sowie ab dem 3. Jahr des Mietverhältnisses = Mietanpassungsvoraussetzungen
- Nebenkosten gemäß BetrKV: Trägt Mieter
- Instandhaltung: Trägt Vermieter
- Verkehrssicherungspflicht: Trägt Vermieter

1. Nachtrag vom 29. Februar 2016

- Salvatorische Änderung Besitz → Eigentum Küchen im Objekt

2. Nachtrag vom 8. März 2022

- Verlängerung des Mietverhältnisses um weitere 5 Jahre (Festlaufzeit) vom 1. März 2022 bis 28. Februar 2027
- Neue Miete (aufgrund VPI-Anpassung): 3.217,11 € kalt

3. Nachtrag vom 30. Januar 2023

- Verlängerung des Mietverhältnisses um weitere 5 Jahre (Festlaufzeit), vorzeitig vom 28. Februar 2027 bis 28. Februar 2032.
- Neue Miete (aufgrund VPI-Anpassung): Nicht vereinbart.

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 im Zuge der Vermietung als Asylbewerberunterkunft 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 €

Weitere umfangreiche Informationen siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.

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 umfangreiche Informationen siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts 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 einzufügen 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. 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 umfangreiche Informationen siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts 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 sowohl baulich als auch wirtschaftlich nicht als abbruchreif einzustufen.

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.

Weitere umfangreiche Informationen siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.

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.

Weitere umfangreiche Informationen siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.

Verkehrsinfrastruktur

Weitere umfangreiche Informationen siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.

Voraussichtliche Einwohnerentwicklung der Stadt Schwandorf

Weitere umfangreiche Informationen siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.

Lageeignung (Wohnlage), Immissionen, Emissionen

- Wohnlagequalität
Gute Wohnlage in Schwandorf

Weitere umfangreiche Informationen siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.

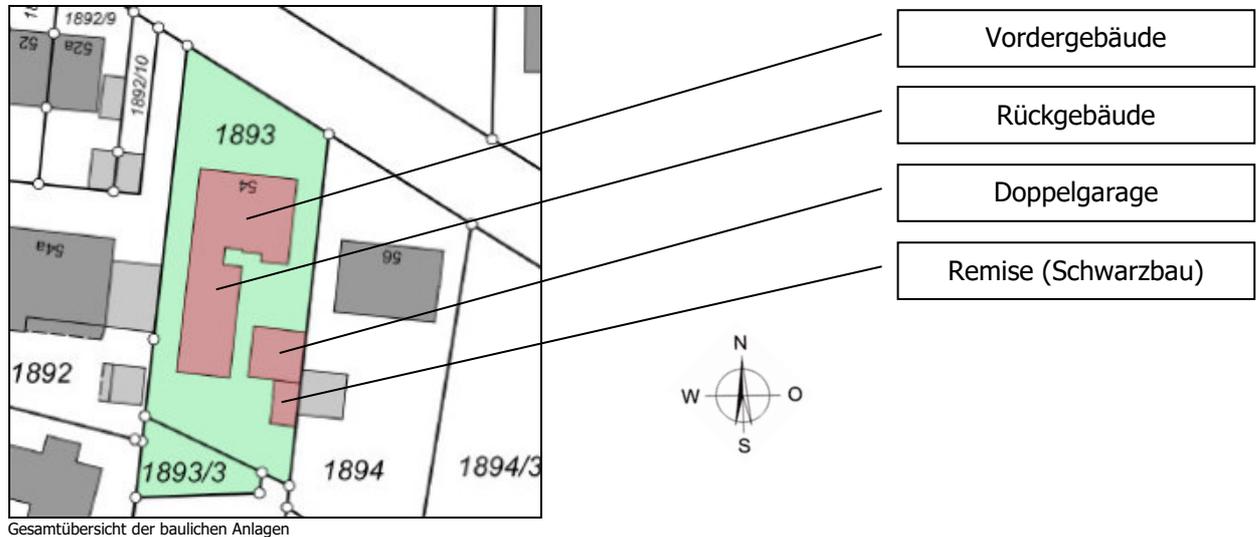
4.5. Sonstige Beschaffenheitsmerkmale

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



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 substantielle 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.

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)

Dem SV ist nicht bekannt, inwieweit und in welchem Umfang Umbau- oder Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen im Bewertungsgrundstück durchgeführt wurden. Aus den vorliegenden Unterlagen ist jedoch zu entnehmen, dass zumindest teilweise Sanitäranlagen umgebaut, erneuert oder neu geschaffen wurden. Zudem sind fast im gesamten Objekt augenscheinlich teilweise neuere Kunststofffenster verbaut. Diese Maßnahmen fanden vermutlich im Zuge der geplanten Nachnutzung als Asylbewerberunterkunft statt, teilweise evtl. auch früher.

Die Heizungsanlagen wurden jedoch nicht im Jahr 2016 erneuert, sondern stammen lt. Kaminkehrer aus den Jahren 1993 (Vordergebäude) sowie 1994 (Rückgebäude).

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 4 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 wesentliche Grundrissveränderung fand im Jahr 2016 im Erdgeschoss statt. Hierbei wurden der ehemalige Verkaufsraum mit Kühlraum in neue Wohnräume umgeändert, im Obergeschoss fand nur eine geringfügige Raumveränderung statt. Im Kellergeschoss wurden vermutlich zudem neue Sanitäranlagen eingebaut, welche vermutlich als Nachweis im Zuge der Personenbelegung als Asylunterkunft notwendig waren. Die zum WE-Stichtag anzunehmende Raumaufteilung lässt sich im Wesentlichen als Drei- bis eher Vierfamilienhaus einstufen. Diese ist überwiegend trotz des hohen Baualters überwiegend als zeitgemäß einzustufen. Vorteilhaft ist auch die Situation der Sanitäranlagen, jedes Geschoss (EG/OG) weist ein vollwertiges Bad auf. Das Objekt ist überwiegend baujahrestypisch ausgestattet (siehe vorstehende Ausführungen), an erkennbaren Maßnahmen sind augenscheinlich die Fenster- und Außentürelemente sowie vermutlich gemäß Aktenlage zumindest teilweise erneuerte Sanitäranlagen zu nennen. Es liegt augenscheinlich diverser Instandhaltungsstau auf, aufgrund der zum WE-Stichtag ausgeübten Nutzung als Asylunterkunft ist mit erhöhten Abnutzungserscheinungen im Innenbereich zu rechnen.

Die Ausrichtung der Räume ist gemäß ihrem angedachten Nutzungszweck als normal einzustufen. Die Lichtverhältnisse in den Wohnungen dürften als normal bis gut angesehen werden, Querlüftung ist in allen Wohnungen gemäß Grundrisse 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. 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 generiert zwar relativ hohe Mieten, diese sind jedoch aufgrund der bei solchen Objekten vorherrschenden starken Objektanbahnung mit einem erhöhten Instandhaltungszustand bzw. einer erhöhten Abnutzung „zu erkaufen“.

Wohn-/Nutzungsflächen

Weitere umfangreiche Informationen siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.

Zusammenfassung

Mietflächen (Wfl./Nfl.) in Anlehnung an WoFIV bzw. DIN 277 gemäß Pläne	
▪ Gesamt (Wfl./Nfl.)	~ 510 m ²
▪ Davon Wfl. KG/EG/OG	~ 409 m ²
Davon KG	~ 43 m ²
Davon EG	~ 183 m ²
Davon OG (ohne Balkon)	~ 173 m ²
Davon Balkon	~ 10 m ²
▪ Davon Nutzungsfläche	~ 101 m ²
Davon KG	~ 59 m ²
Davon Doppelgarage	~ 42 m ²

Grundflächenfaktor (= Verhältnis Wohnfläche zu Grundfläche)

Verhältnis Wohnfläche Erdgeschoss zu Grundfläche Erdgeschoss (Grundflächenfaktor):

Weitere umfangreiche Informationen siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.

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

(Planunterlagen siehe in Anlage 4)

- Entfällt (wegen fehlenden Zutritts nicht messbar), gemäß Planunterlagen liegen vermutlich folgende lichte Raumhöhen vor:

Kellergeschoss: ca. 2,25 m

Erdgeschoss: ca. 2,90 m

Obergeschoss: ca. 2,50 m

Gebäudedaten Doppelgarage

- Eckdaten Tiefe/Breite: ~ 6,50 m x 6,50 m (ca. 42 m² Nfl.)

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

Befestigte Freiflächen

- Zugang/Zufahrt (Pflaster): ~ 380 - 400 m²

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.

Weitere umfangreiche Informationen siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.

Vierfamilienhaus

Weitere umfangreiche Informationen siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.

Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF) – ohne DG Ca. 648 m²

Doppelgarage

Weitere umfangreiche Informationen siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.

Bruttogrundfläche in Anlehnung an die DIN 277 (BGF) Ca. 49 m²

5.3. Bauausführung / Baubeschreibung

Präambel

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

Es wird auf die in Anlage 5 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 nicht 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 Gipskarton-

	ständerbauweise.
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 Kupferblechausführung, 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 Drehknopf.
Treppen	
▪ Innentreppen	Nicht bekannt, lt. Planunterlagen zwei Treppenhäuser vorhanden (je 1 x Vorder- und Rückgebäude).
▪ 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.
Fenster	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, 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	Im Innenbereich nicht bekannt, Sanitärräume vermutlich mit Fliesen ausgelegt.
Wandbehandlung	Im Innenbereich nicht bekannt, Sanitärräume vermutlich mit Fliesen ausgelegt, Wände vermutlich verputzt und gestrichen, evtl. teilweise tapeziert o. ä.
Deckenbehandlung	Im Innenbereich nicht bekannt, Decken vermutlich mit unterschiedlichsten Verkleidungen, entweder verputzt und gestrichen oder nur gestrichen bzw. tapeziert und gestrichen, teilweise evtl. ältere Holzdecken vorhanden.
Sanitäranlagen	Nicht bekannt, aufgrund der Nachnutzung als Flüchtlingsunterkunft vermutlich teilwei-

Heizungsanlage	se erneuerte Sanitäranlagen, teilweise vermutlich baujahrestypischer Altbestand. Heizung Vordergebäude (lt. Kaminkehrer): Brennstoff Erdgas, Baujahr 1993, Niedertemperaturkessel, Hersteller Viessmann, Heizung mit Brauchwasser, Außentemperaturregelung mit Zeitschaltuhr. Heizung Rückgebäude (lt. Kaminkehrer): Brennstoff Erdgas, Baujahr 1994, Gastherme, Hersteller Junkers, Heizung mit Brauchwasser, Raumtemperaturregelung mit Zeitschaltuhr.
Elektroausstatt.	Für die damalige Bauzeit mittlere elektrische Ausstattung, zum WE-Stichtag vermutlich durch die Nachnutzung als Flüchtlingsunterkunft zumindest teilweise ertüchtigt, teilweise aber vermutlich 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.

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

Weitere umfangreiche Informationen siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.

Abzugsbetrag: 55.000 € - 56,25 % = 24.063 € bzw. ca. 24.000 €.

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

5.5. Gesamtnutzungsdauer (GND) / Restnutzungsdauer (RND)

Weitere umfangreiche Informationen siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.

Die wirtschaftliche RND wird unter Berücksichtigung des tatsächlichen Baujahrs, der vorgefundenen Objektkonzeption, der teils veralteten bzw. teils modernisierten Gebäudeausstattung unter Berücksichtigung der zum WE-Stichtag geltenden Anforderungen an Wohngebäude wie folgt geschätzt:

Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)

35 Jahre

Weitere umfangreiche Informationen siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.

5.6. Hinweise zur Gebäudeenergiegesetz (GEG) / energetische Beschaffenheitsmerkmale

Die zuletzt gültige EnEV 2014/2016 wurde November 2020 in das "Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergie-

gesetz – GEG)" integriert. Das GEG löste die bisherigen drei Energieregeln EnEG 2013, EnEV 2014/2016 und das EEWärmeG 2011 ab, diese wurden in das GEG integriert.

Weitere umfangreiche Informationen siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.

5.7. Zusammenfassung der positiven und negativen Objektmerkmale

Positive Objektmerkmale

- Lt. Planunterlagen überwiegend ausreichende 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
- Hofflächen und Zufahrt/Zuwegung befestigt, jedoch teilweise ungepflegt und uneinheitlich
- Augenscheinlich keine schweren Substanzschäden erkennbar
- Sanitäräume vermutlich teilweise ertüchtigt
- Gashausanschluss
- Großzügige Doppelgarage mit Lagerraum
- Grundbuch in Abt. II lastenfrei vorgetragen

Negative Objektmerkmale

- Ältere Gebäudesubstanz (mittelfristig Modernisierung notwendig)
- Vermutlich überwiegend ältere (baujahrestypische) Gebäudeausstattung vorhanden
- Energetisch nicht mehr aktuelles Wohngebäude
- Vermutlich zumindest teilweise 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
- Keine Innenbesichtigung möglich

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.

6.2. Auswahl des wertrelevanten Wertermittlungsverfahrens

Weitere umfangreiche Informationen siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.

6.3. Bodenwert

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Es können auch neben oder anstelle von Vergleichswerten geeignete Bodenrichtwerte zur Wertermittlung herangezogen werden. Für das Gebiet des Bewertungsobjektes sind für den Unterzeichner keine zeitnahen, zum Vergleich geeignete Kaufpreise unbebauter Grundstücke in ausreichender Anzahl bekannt.

Weitere umfangreiche Informationen siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.

6.3.1 Bodenbewertung Flst.-Nr. 1893

Umfangreiche Informationen siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.

Bodenwertfeststellung

Unter Berücksichtigung des angewendeten Bodenrichtwertes hält der Sachverständige zur Ableitung des Bodenwerts bei einer Grundstücksgröße von 973 m² zum WE-Stichtag 18. März 2024 folgenden Bodenwert ohne weitere Korrekturen für angemessen und vertretbar (auf volle 1.000 € gerundet):

Bodenwert (WE-Stichtag 2024) gerundet 168.000 €

6.3.2 Bodenbewertung Flst.-Nr. 1893/3

Umfangreiche Informationen siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.

Bodenwertfeststellung

Unter Berücksichtigung des angewendeten Bodenrichtwertes hält der Sachverständige zur Ableitung des Bodenwerts bei einer geringen Grundstücksgröße von 112 m² (Arrondierungsfläche) zum WE-Stichtag 18. März 2024 folgenden Bodenwert ohne weitere Korrekturen für angemessen und vertretbar (auf volle 1.000 € gerundet):

Bodenwert (WE-Stichtag 2024) gerundet Flst.-Nr. 1893/3 7.700 €

6.4. Vergleichswert

Umfangreiche Informationen siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.

Auf Basis der vorstehenden Auswertung wird der Vergleichswert unter Heranziehung der geschätzten Gebäudewertanteile zum WE-Stichtag 18. März 2024 für das ältere Drei- bis Vierfamilienhaus mit Doppelgarage wie folgt geschätzt:

Vergleichswert (2024)

633.000 €

6.5. Ertragswert

Umfangreiche Informationen siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg 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:

Ertragswert nach Marktanpassung (2024) 627.000 €

7. Verkehrswert

Weitere umfangreiche Informationen siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.

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.

Umfangreiche Informationen siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.

Gesamtsumme BoG 1-4 **-25.500 €**

Verkehrswertschätzung

Weitere umfangreiche Informationen siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.

Verkehrswert ungerundet **601.500 €**

Weitere umfangreiche Informationen siehe im Vollgutachten, welches in den Amtsräumen des zuständigen Amtsgerichts Amberg eingesehen werden kann.

In Würdigung der vorstehenden Ergebnisse wird für das relevante Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert 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. März 2024 wie folgt geschätzt:

Verkehrswert (ohne Zubehör, ohne Lasten Abt. II) – **Flst.-Nr. 1893** **600.000 €**
(i. W.: Sechshunderttausend Euro)

Verkehrswert (ohne Zubehör, ohne Lasten Abt. II) – **Flst.-Nr. 1893/3** **7.700 €**
(i. W.: Siebentausendsiebenhundert Euro)

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

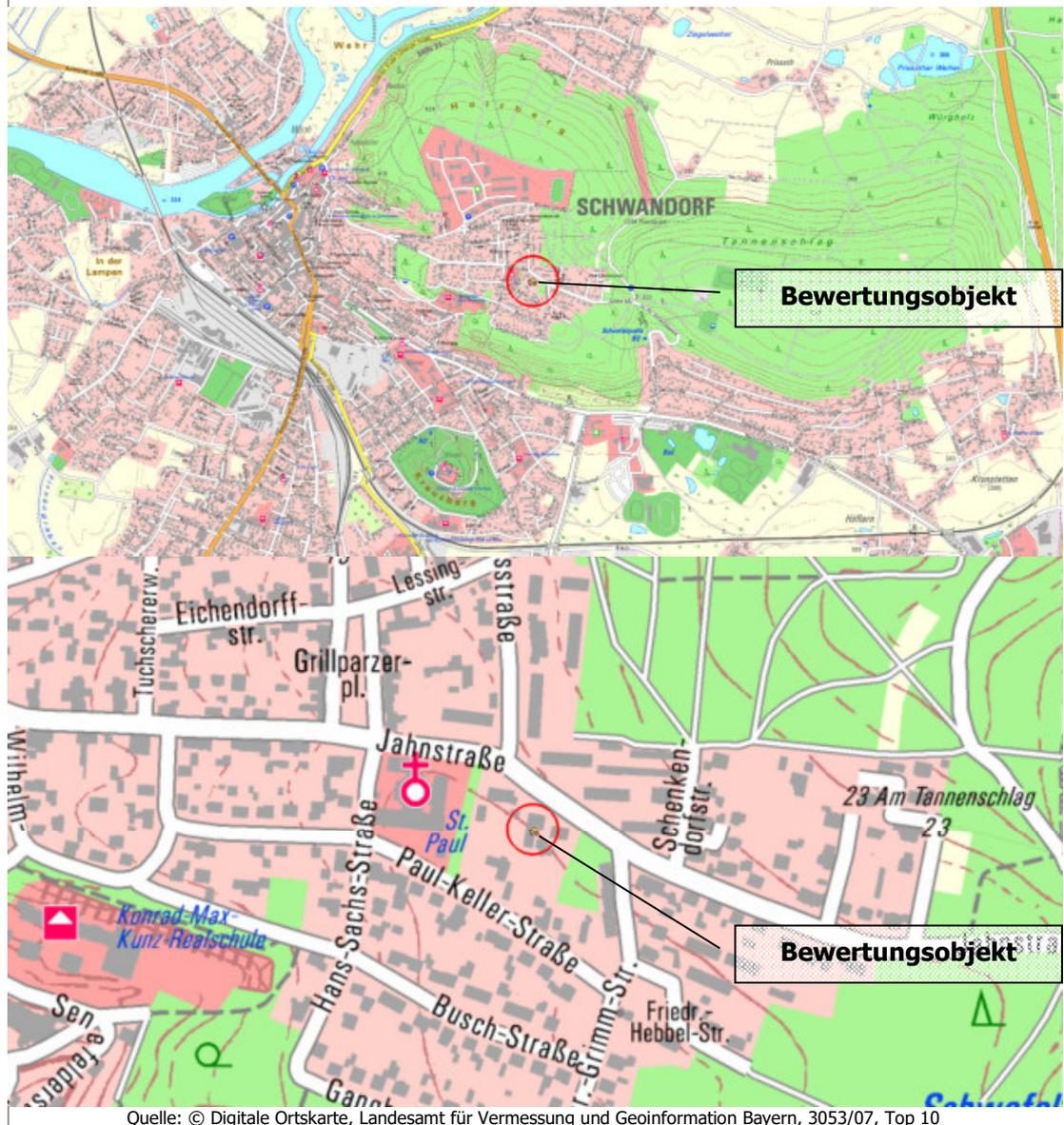
Grundbuch, Lasten in Abt. II **Entfällt, da lastenfrei.**

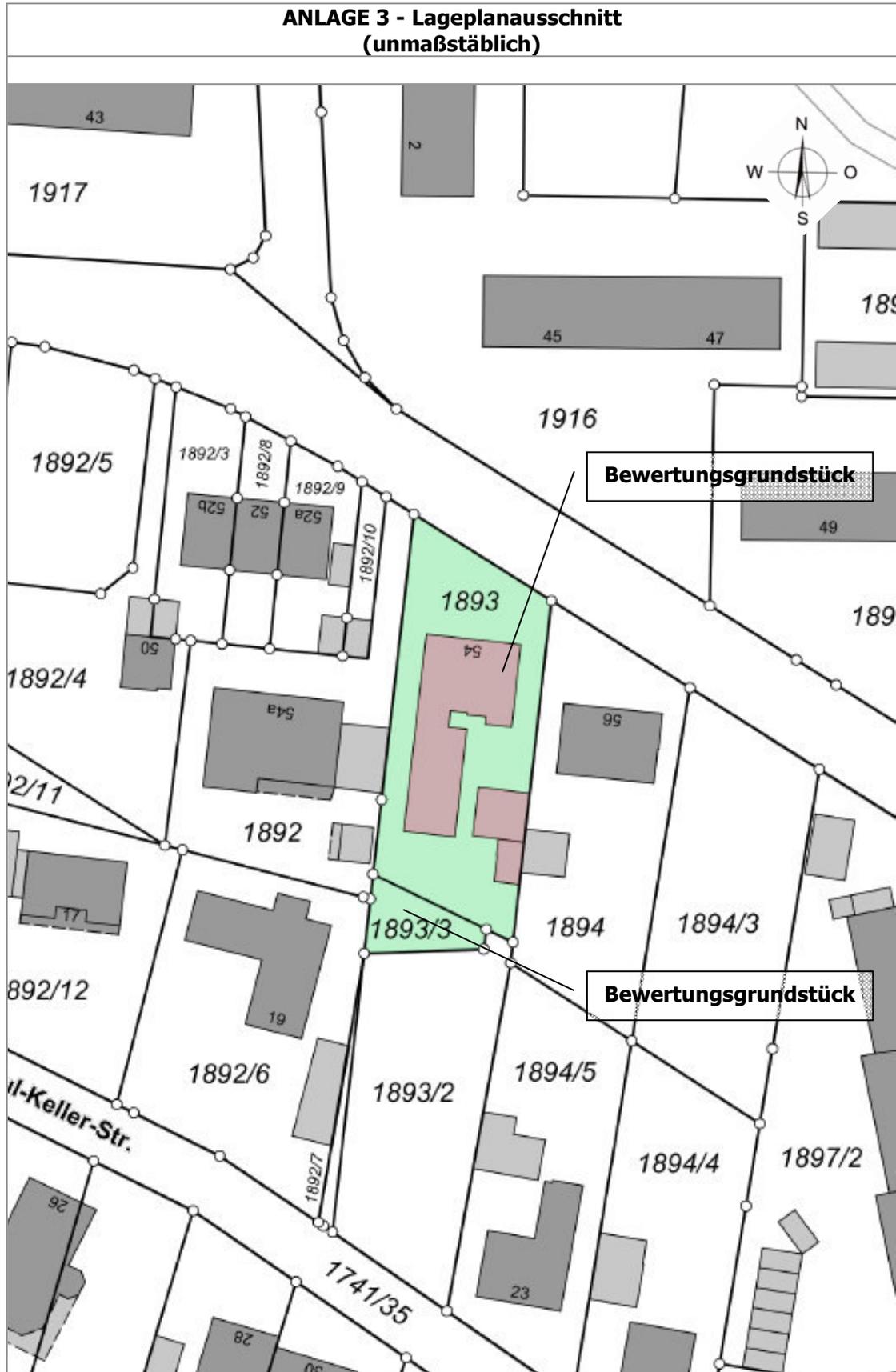
Anderes Inventar (Werkzeug, Gartengeräte, Möbel etc.) wurde im vorliegenden Bewertungsfall nicht bewertet.

ANLAGE 1 - Landkarte

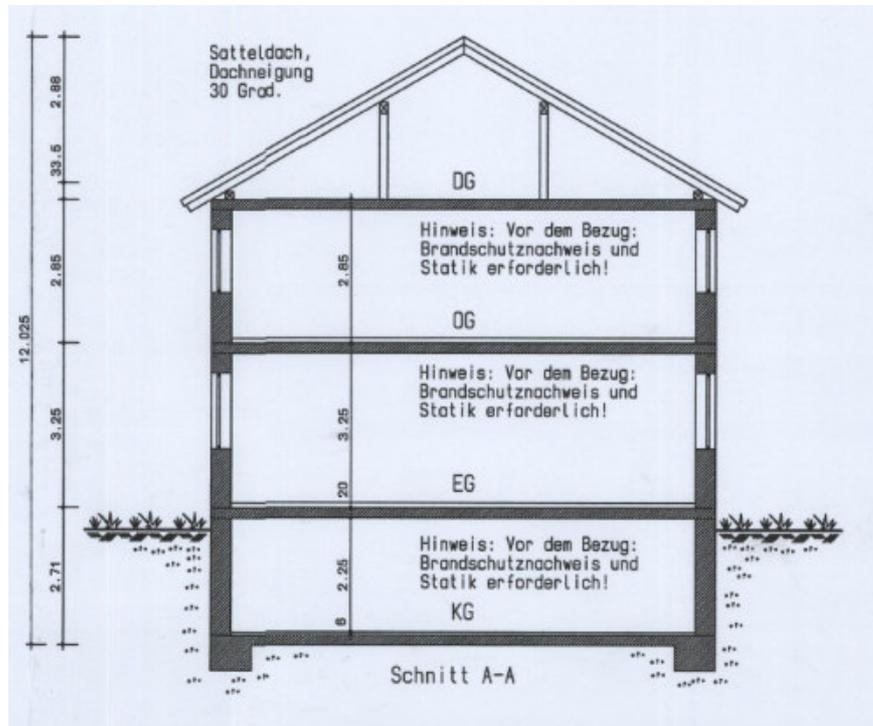


ANLAGE 2 – Ortsplanausschnitte Schwandorf

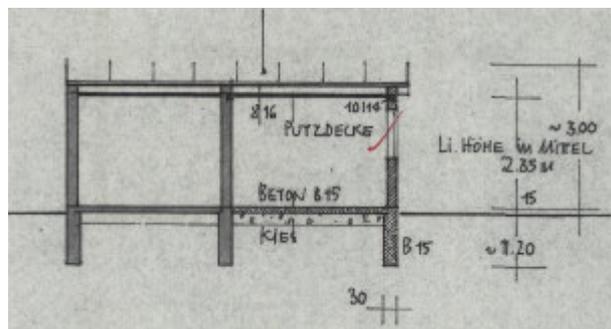




ANLAGE 4 Gebäudeschnitt

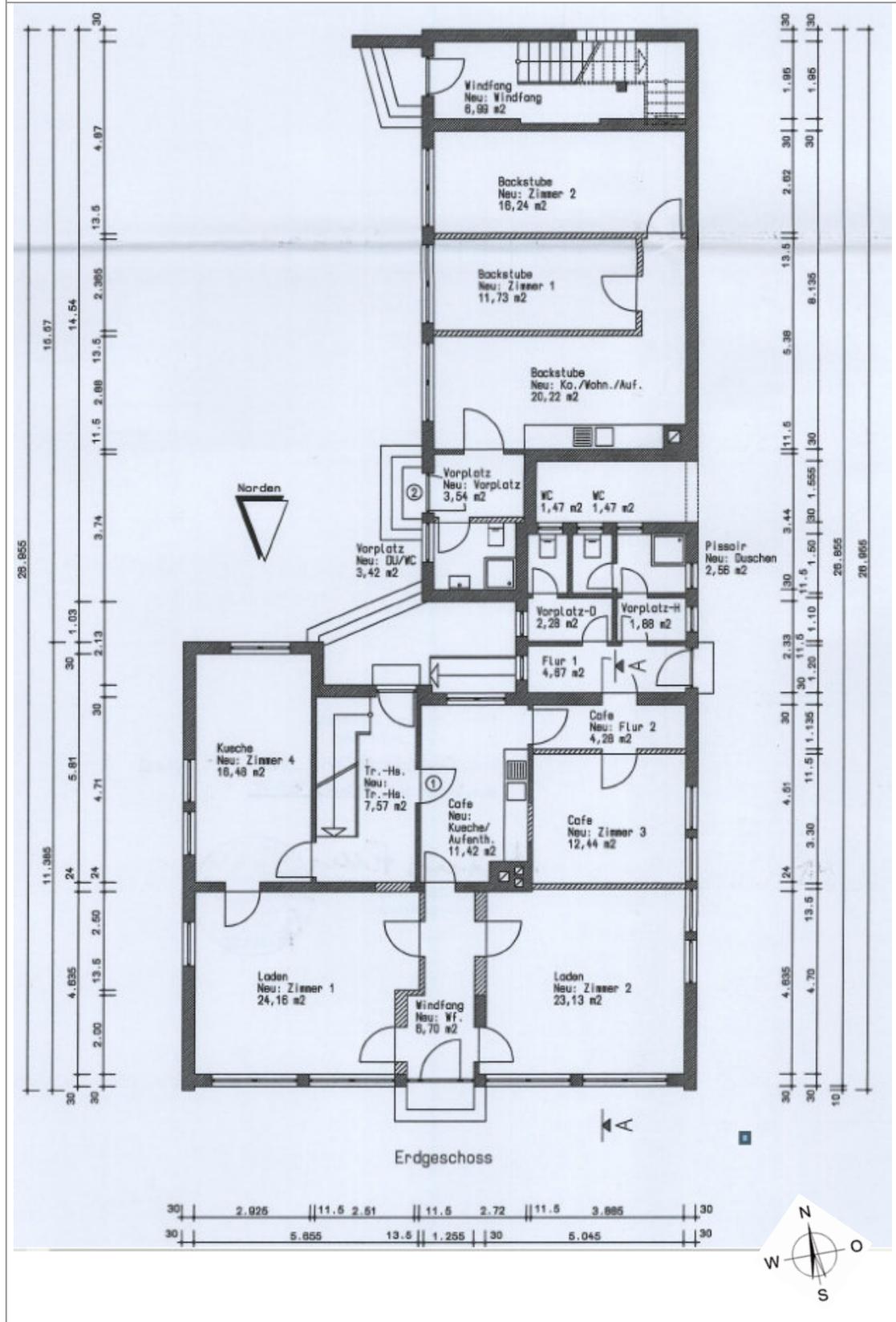


Mehrfamilienhaus



Doppelgarage

ANLAGE 4
Gebäudegrundriss EG (Vorder- und Rückgebäude)



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			
		Zufahrtbereich 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	 A photograph showing the roof of a building with a brown, corrugated metal roof. A brick chimney with a dark cap is visible on the left side. The building's exterior wall is light green.
	Dachansicht Vordergebäude (mit Welleterneindeckung)
Bild 17	 A photograph of a balcony on a light green building. The balcony has a metal railing with vertical bars and a dark handrail. A concrete ledge is visible below the railing.
	Balkonansicht Vordergebäude
Bild 18	 A photograph of an old side entrance. It features a wooden door with a glass panel, set in a light green wall. A concrete step leads up to the door, and a dark mat is placed on the ground in front of it.
	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 Nordosten gesehen		